



ფოტოს ავტორი: GEORGE KHELASHVILI/SHUTTERSTOCK



ქალაქ გორის მიწათსარგებლოების განვალუდრი გეგმის ურსეფცია

კომპანიის დირექტორი:
მ. სალუქვაძე

პროექტის ხელმძღვანელი:
ე. დარჯანია

სარჩევნი

შესავალი	3
ქალაქი გორი	5
ფუნქციური ზონირება	7
შუალედვითი ზონირება	8
ხედივა	9
აღმნიანი	10
ჰომოგენური უბნები	12
სკოლები და საბავშვო ბაღები	17
საზოგადოება	19
კულტურული უბანი	20
სპორტული უბანი	21
გამწვანებელი ტერიტორიები	23
ცენტრები და შეკავშირებულობა	24
მმართველობა	25
თავდაცვა და ლოჯისტიკა	26
საინჟინერო ქსელები	27
მინა	28
წარმოება	30
სანიტარული დაცვის ტერიტორიები	31
ურბანული ზონის კონტური	32
წყალი	33
რისკების მართვა	35
რესურსის დაცვა	36
გორის სანაპიროები	37
ჰარი	38
დაცული ხედივითი დარაფნები	39

შესავალი

ქ. გორი მნიშვნელოვანი ურბანული ცენტრია. მისი გასული საუკუნის გეგმარება ერთ-ერთი სანიმუშოა რეგიონში. თუმცა, ახალ ეკონომიკურ და პოლიტიკურ რეალობებზე გადასვლამ, დემოგრაფიულმა ცვლილებებმა, ბოლო წლებში შექმნილმა გეოპოლიტიკურმა მნიშვნელობამ და რეგიონის სივრცით-ტერიტორიულმა რესტრუქტურაციამ ქალაქი გორი აქამდე განუჭვრეტადი რეალობების წინაშე დააყენა. ამ ახალი გამოწვევების საპასუხოდ, 2017 წელს გორის მუნიციპალიტეტმა დაიწყო მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შედგენის სამუშაოები.

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა ერთდროულად არის:

- ქალაქის განვითარების თუ დარგობრივი სტრატეგიების კონკრეტულ ლოკაციაზე მიზმა, რუკაზე გადატანა;
- ამ სტრატეგიების კონკრეტული განხორციელების საშუალება - სამოქმედო გეგმა;
- საზოგადოებრივი თანხმობის დოკუმენტი;
- ქალაქის „კონსტიტუცია“, რაც მეტად მნიშვნელოვანია. მას რეალურად უნდა გააჩნდეს ნორმატიული დოკუმენტისთვის დამახასიათებელი როლი და მნიშვნელობა.

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა გრძელვადიანი სტრატეგიული დოკუმენტია, რომელიც მტკიცდება მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ. გეგმა სავალდებულო სახელმძღვანელო დოკუმენტია მუნიციპალიტეტის მერიისთვის. უშუალოდ გეგმა შედგება ურთიერთშემავსებელი რუკებისგან და შესაბამისი განმარტებითი ტექსტებისგან. დოკუმენტი საჯაროა და ხელმისაწვდომია მოქალაქეებისათვის.

მიწათსარგებლობითი კონცეფციის დანიშნულება

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლება-შემუშავება კომპლექსური პროცესია. მისი ერთ-ერთი ურთულესი ამოცანაა გადაწყვეტებს მიეცეს ერთიანი სისტემის სახე. ამის მისაღწევად კი აუცილებელია ქალაქისათვის აქტუალური ყველა საკითხის დაყვანა ე.წ. „საერთო ნიშნულზე“ და ზოგად მიმართულებებზე შეჯერება. სწორედ ამ ამოცანებს პასუხობს მიწათსარგებლობითი კონცეფციის დოკუმენტი.

კონცეფცია შუალედური დოკუმენტია, რომელიც ტექნიკური დეტალების გარეშე აღწერს ყველა იმ საკითხს, რომელიც შემდეგ იქნება ასახული მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში. ეს უზრუნველყოფს პროექტის გამჭვირვალობას: თითოეული გადაწყვეტა ადრეულ სტადიაშივე შეთანხმებული როგორც ხელისუფლებასთან, ასევე სამოქალაქო და კერძო სექტორთან.



კონცეფცია შეიძლება გამოყენებული იყოს საყრდენ დოკუმენტად საინვესტიციო პაკეტების შემუშავებისათვის, რადგან ის ხსნის ყველა იმ გარემოებას, რომელიც გავლენას ახდენს ამა თუ იმ ტერიტორიის განვითარებაზე. ის, შესაძლოა, ასევე გახდეს გორის ბრენდის შემუშავების საფუძველი, რაც გაზრდის ქალაქის ცნობადობას ადგილობრივ და საერთაშორისო პარტნიორებთან ურთიერთობისას.

ამდენად, კონცეფცია ერთგვარი შუამავლის როლს თამაშობს კერძო და საჯარო სექტორებს შორის, რაც ხელს უწყობს ურთიერთობის ბალანსირებასა და არსებული სოციალური მოთხოვნების გათვალისწინებას. შედეგად, ქალაქის განვითარების პროცესის კონტროლი - მარტივდება, ხოლო დასახულ მიზნამდე მანძილი - მცირდება.

ეტიმოლოგია

მიწათსარგებლობითი კონცეფცია ეყრდნობა:

- გორის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ დამტკიცებულ “მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის გეგმარებით დავალებას”;
- 2017-2018 წლებში გორის მუნიციპალიტეტის მიერ შემუშავებულ მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის წინასაპროექტო სამუშაოების მონაცემებს, მათ შორის აღნიშნულ პერიოდში განხორციელებულ საჯარო პრეზენტაციებისა და სამუშაო შეხვედრების შედეგებს;
- კომპანია “სითი ინსტიტუტი საქართველოს” მიერ წარმოდგენილ საკონკურსო განაცხადში მითითებულ მეთოდოლოგიასა და კონცეფტუალურ მოსაზრებებს;
- იმ სახელმწიფო უწყებებთან შეხვედრებზე დაფიქსირებულ პოზიციებს, რომლებიც უშუალოდ არიან პასუხისმგებელი ქალაქისათვის აქტუალური საკითხების პოლიტიკის ან/და ნორმატიული ბაზის შემუშავებაზე. აღნიშნული პოზიციები თავმოყრილია ქ. გორის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შეჯერებული ხედვის დოკუმენტში.
- საპროექტო ჯგუფისა და მუნიციპალიტეტის მიერ ორგანიზებულ საზოგადოებრივი განხილვების შედეგებს.
- მუნიციპალიტეტის სამსახურებთან სამუშაო შეხვედრებსა და კონსულტაციებს.



ქალაქი გორი

ქ. გორი საქართველოს ძირითადი ქალაქების ხუთეულში შედის და დღეს ის განვითარების იმ გარდამტეხ სტადიაზეა, როდესაც მისაღებია პოლიტიკური გადაწყვეტილება, თუ რა კურსს აირჩევს ქალაქი ეკონომიკური კეთილდღეობის მისაღწევად.

ამ თვალსაზრისით, პრიორიტეტულია ქალაქის უნიკალური კონკურენტული უპირატესობების გამოვლენა, ურბანული კონკურენტუნარიანობის გაზრდის მიზნით. ეს განსაკუთრებით აქტუალურია, რადგან ამჟამად ქალაქის უპირველესი გამოწვევაა ერთის მხრივ საკუთარი მოსახლეობის შენარჩუნება და, მეორეს მხრივ - ახალი მაცხოვრებლების მოზიდვა. ამ მხრივ, ქ. თბილისთან სიახლოვე შესაძლოა განხილულ იქნას, როგორც ძლიერი მხარე, რადგან ზრდის მისაწვდომობას რიგ სერვისებზე. თუმცა, ამავდროულად, არსებობს საფრთხე, რომ გორის მუნიციპალიტეტის სოფლებიდან მიგრაცია პირდაპირ ქ. თბილისის მიმართულებით გაგრძელდეს, რითაც ქ. გორი დაკარგავს პოტენციურ ადამიანურ რესურსს.

ამასთან, დემოგრაფიული პროგნოზირება ქალაქისთვის შეუძლებელია, თუმცა, მუნიციპალურ დონეზე შესრულებული კვლევა აჩვენებს მოსახლეობის სტაგნაციას. ქალაქ გორის მოსახლეობის დემოგრაფიულ პროცესებში უმთავრესი როლი შეასრულა საქართველოს უახლეს ისტორიაში განვითარებულმა ტრაგიკულმა მოვლენებმა - 1990-იანი წლების დასაწყისში მომხდარმა შეიარაღებულმა კონფლიქტმა და 2008 წლის აგვისტოს რუსეთ-საქართველოს ომმა. ასევე უმნიშვნელოვანესი იყო სოციალურ-ეკონომიკური კრიზისის შედეგად გამოწვეული, ბუნებრივი მატების კლებისა და ემიგრაციული პროცესების ნეგატიური როლი.

ამდენად, წარმოდგენილი კონცეფცია ეყრდნობა წარმოდგენილი კონცეფცია ეყრდნობა დემოგრაფიული და ეკონომიკური ზრდის ზომიერ პროგნოზს, რომელიც გულისხმობს, ერთის მხრივ, მოსახლეობის საერთო რაოდენობის მცირე ზრდას და, მეორეს მხრივ, მოსახლეობის ზოგადი ეკონომიკური მდგომარეობის თანდათანობით გაუმჯობესებას. ასევე შეფასებულია ქ. გორის კონკურენტული უპირატესობები და გორის მუნიციპალიტეტის ფინანსური რესურსი. ეს უკანასკნელი გათვალისწინებულია ქალაქგეგმარებითი რეგულაციების შემუშავებისას.

ქ. გორი გორის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული ეკონომიკური და კულტურული ცენტრია. მუნიციპალიტეტს აღმოსავლეთით - ვასპის, სამხრეთით - ბორჯომისა და წალკის, დასავლეთით - ქარელის მუნიციპალიტეტები ესაზღვრება, ხოლო ჩრდილოეთიდან - სამხრეთ ოსეთის ადმინისტრაციული ოლქი. ეს გარემოება ხაზს უსვამს ქ. გორის სტრატეგიულ პოზიციას: ბოლო ათწლეულების მანძილზე, ის საომარი მოქმედებების წინახაზზე მდებარე მსხვილი ქალაქია.

ქალაქი გორი ისტორიული მხარის - ქართლის შუაგულში მდებარეობს და მისი მთავარი დასახლებაა. ის დედაქალაქიდან დაახლოებით 80 კმ-ითაა დაშორებული და, ქ. რუსთავის შემდეგ, მეორე დიდი ურბანული ცენტრია თბილისის სიახლოვეს.



საქართველოს რეგიონების სქემა

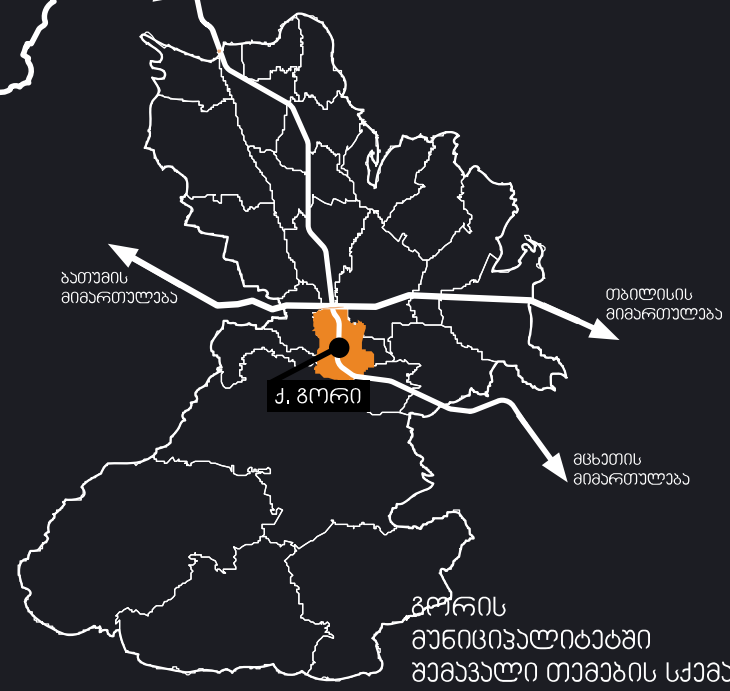
გორის მუნიციპალიტეტის სოციო-ეკონომიკურ და სივრცით-ტერიტორიულ განვითარებაზე დიდი გავლენა მოახდინა აღმოსავლეთი-დასავლეთის შემაკავშირებელი თბილისი-სენაკი-ლესელიძის მაგისტრალის მშენებლობამ. ავტობანი აკავშირებს გორს ქვეყნისა და რეგიონის მთავარ ბაზრებთან/ცენტრებთან, რაც ერთ-ერთი აუცილებელი პირობაა ეკონომიკური ზრდის უზრუნველსაყოფად. ამიტომ ავტობანთან სიახლოვე ქალაქის კონკურენტულ უპირატესობად განვიხილება.



გილა ქართლის რეგიონის სქემა

ქ. გორი, გორის მუნიციპალიტეტში შემავალი სოფლებისათვის ცენტრალურადაა განლაგებული. სწორედ ამიტომ ურთიერთობათა ჯაჭვშიც ქ. გორის სივრცითი პროცესები, განსაკუთრებით, სერვისებისა და პროდუქციის ცირკულაციის მიმართულებით, სოფლების განვითარებაზედაც აისახება.

უკანასკნელი 7 წლის ეკონომიკურმა ანალიზმა აჩვენა, რომ ქალაქ გორისთვის კონკურენტული მიმართულებებია დამამუშავებელი მრეწველობა (დაკავშირებულია სოფლის მეურნეობასთან) და ვაჭრობა. ამასთან, გასათვალისწინებელია რეგიონის კონკურენტუნარიანობის მაღალი მაჩვენებელი, რომელიც იძლევა სოფლის მეურნეობის პროდუქციის დამამუშავების ბიზნესის განვითარების საშუალებას. აღნიშნულს ხელს უწყობს როგორც ქალაქ გორის გეოგრაფიული მდებარეობა, ასევე ქალაქში არსებული შესაბამისი ინფრასტრუქტურა.



გორის მუნიციპალიტატი მთავარი თემების სქემა

ფუნქციური ზონირება

ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებიდან გამომდინარე (მთავრობის დადგენილება #261), საპროექტო ტერიტორია იყოფა სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიებად.

სამშენებლო ტერიტორიები

სამშენებლო ტერიტორია მდენარეობს ფუნქციურ ზონაში ან/და ქვეზონაში, სადაც ნორმატიული რეჟიმის თანახმად ნებადართულია მშენებლობა. ქალაქთმშენებლობითი გეგმით სამშენებლო ტერიტორიაზე დგინდება შემდეგი ზოგადი ფუნქციური ზონები:

- საცხოვრებელი ზონა
- შერეული ზონა
- ინდუსტრიული ზონა
- სპეციალური ზონა

არასამშენებლო ტერიტორიები

არასამშენებლო ტერიტორიების განსაზღვრა შესაძლებელია შესაბამისი ტერიტორიული რეჟიმების დადგენით, სადაც ცალკეულ შემთხვევებში დასაშვებია მხოლოდ შესაბამისი ფუნქციის განპირობებული მშენებლობა. არასამშენებლო ტერიტორიები მოიცავს ბუნებრივ და ნახევრადბუნებრივ რეალებს:

- **გამწვანებული ტერიტორიები** - ქალაქში არსებული საუბნო, რაიონული და საქალაქო მასშტაბის მწვანე სივრცეები.
- **სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიები** - საპროექტო საზღვარში ფაქტობრივი გამოყენების სასოფლო-სამეურნეო არეალები, შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისთვის დამხმარე ობიექტების არსებობა.
- **სატყეო ტერიტორია** - ასეთ ტერიტორიებზე, ტყის ფონდის და მისი რესურსების მოვლასთან, დაცვასთან აღდგენასა და გამოყენებასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებს აწესრიგებს “საქართველოს ტყის კოდექსი”.
- **ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიები** - შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა.

მნიშვნელოვანი ობიექტები

ზონირებით სქემაში სახულია ის მნიშვნელოვანი საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები, რომელთა მოცულობის/რაოდენობის განსაზღვრა-განაგარიშება აუცილებელი იყო ამ კონკრეტული ქალაქის გენერალური გეგმის დასამუშავებლად. ქ.გორისთვის, ასეთი ობიექტებია სკოლები და საბავშვო ბაღები, საქალაქო და ეროვნული მნიშვნელობის სპორტული ობიექტები და უსაფრთხოების ობიექტები - სახანძრო დეპოები.

ჰირობითი აღნიშვნები

	ქალაქის საპროექტო საზღვარი		სასაფლაო
	არსებული გზათა ქსელი		ნაგავსაყრელი
	მდინარე		ინდუსტრიული ზონა
	სამცხოვრებელი ზონა		სანარჩო ზონა
	სამცხოვრებელი ზონა 2		სამრეწველო ზონა
	სამცხოვრებელი ზონა 4		ბუნებრივი ლანდშაფტური
	სასოფლო-სამეურნეო ზონა		სასოფლო-სამეურნეო
	ცენტრალური ზონა		ბუნებრივი ლანდშაფტური
	სამედიცინო ზონა		ბუნებრივი ლანდშაფტური
	კომერციული ზონა		სპეციალური ზონა
			სკოლის შენობა
			საბავშვო ბაღი
			სპორტული ობიექტი
			სახანძრო დეპო



შეზღუდვითი ზონირება

შეზღუდვითი ზონირება მოიცავს ყველა იმ ტერიტორიას, რომლებზეც საქმიანობის წარმოებისთვის დადგენილია სპეციალური მოთხოვნები/შეზღუდვები რომელიც ძირითადად ემსახურება ნაშენი თუ უშენი გარემოსა და ადამიანის დაცვას. ქ.გორში, შეზღუდვითი ზონირების სქემა მოიცავს შემდეგ არეალებს :

კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები

საქართველოს კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ განსაზღვრავს ისტორიული განაშენიანების დაცვისა და რეგულირების ზონებს. ეს შეზღუდვითი ზონები იცავს მნიშვნელოვან ისტორიულ უბნებისა და მათი შემოგარენის იდენტობას, რაც მნიშვნელოვანია არეალის მიმზიდველობის შესანარჩუნებლად.

წყლის ობიექტების დაცვის ზონები

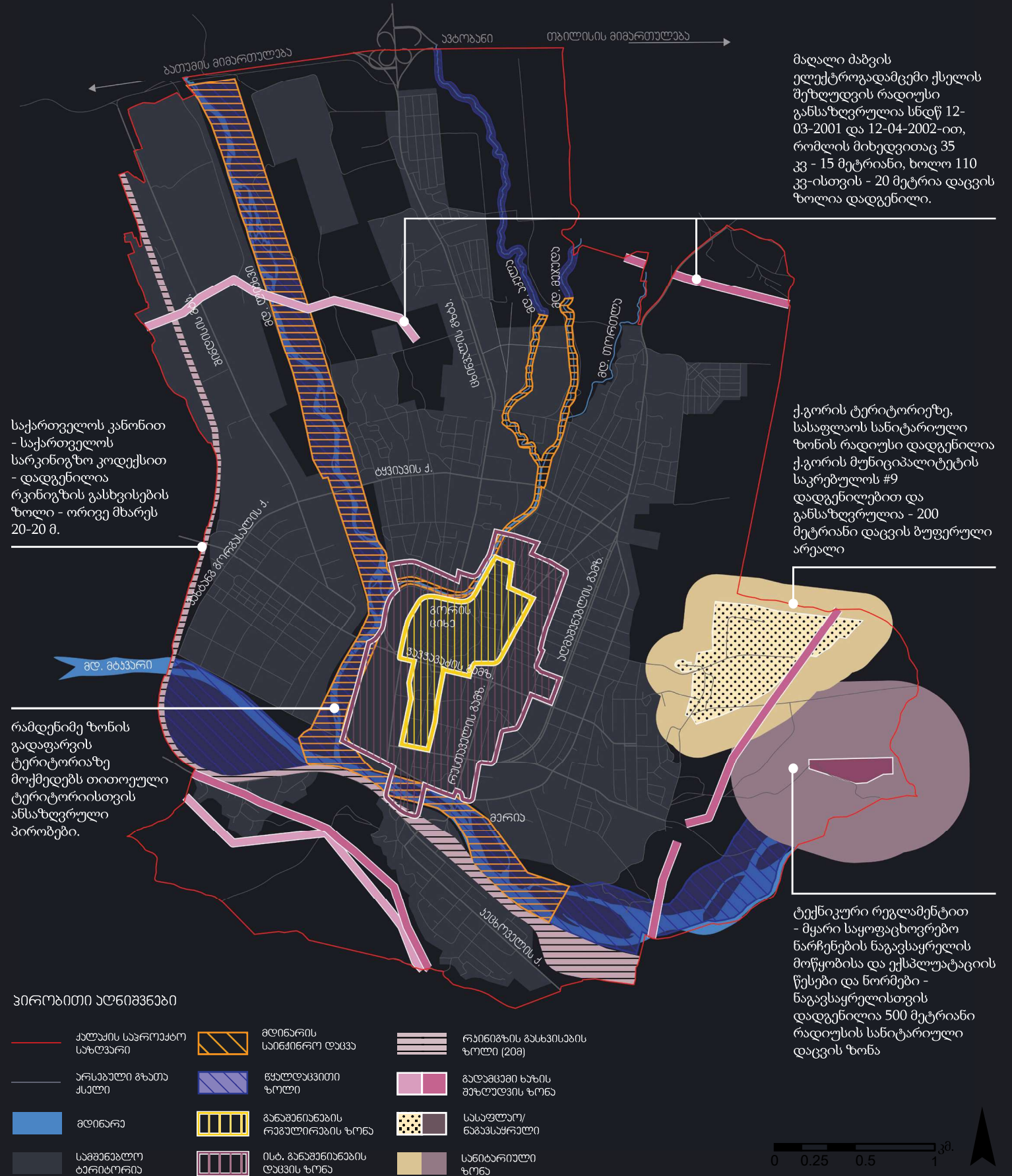
ქ.გორში არსებული წყლის მნიშვნელოვანი რესურსების დასაცავად საორიენტაციოდ დადგენილია წყალდაცვითი ზოლი, რომლის ფარგლებშიც იკრძალება/კონტროლირდება მკვნივ ანთროპოგენული ზემოქმედების საქმიანობის წარმოება. ხოლო სამოსახლო ტერიტორიების დასაცავად წყლის საშიში ზემოქმედებისგან განსაზღვრულია მდინარეთა ნაპირების საინჟინრო დაცვის ზონა. ამ ტერიტორიაზე ეგულირდება ნებისმიერი სახის აქტიობა, რომელმაც შეიძლება ზიანი მიაყენოს მდინარის კალაპოტის მდგრადობას და გაამძაფროს დატბორვით გამოწვეული შედეგები.

სანიტარიული დაცვის ზონები

სანიტარიული დაცვის ზონები დგინდება მკვნივ ანთროპოგენული ზემოქმედების ობიექტებისთვის. თითოეულ ობიექტს განესაზღვრება შესაბამისი სანიტარიული დაცვის ზონა, სადაც, გამომდინარე ობიექტის დაბინძურების სპეციფიკიდან, დგინდება მინიმალური მოთხოვნები, რომელიც უნდა დაკმაყოფილდეს გარემოსა და ადამიანის დასაცავად. ქ.გორში ასეთ დამაბინძურებელ ობიექტებს მიეკუთვნება მყარი ნარჩენების პოლიგონი და სასაფლაო.

საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დამცავი ზონები

ქ.გორში ასეთ ზონებს მიეკუთვნება მაღალი ძაბვის ელექტროგადამცემ ხაზები, რომლებსაც განესაზღვრება 15 და 20 მეტრიანი ბუფერული დაცვის ზონები და ასევე რკინიგზის გასხვისების ზოლი (20მ რადიუსი), რომელზედაც განლაგებულია ხელოვნური და სახაზო-სალიანდაგო ნაგებობები, რკინიგზის ელექტრომომარაგებისა და კავშირგაბმულობის მოწყობილობები, რკინიგზის სადგურები, დამცავი ტყე-ნარგავები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შესაბამისი ობიექტები.



ხედავ

თანამედროვე მსოფლიოში, ადამიანი - მისი სიცოცხლე, ჯანმრთელობა, სურვილები და მისწრაფებები - ძირითად ფასეულობადაა აღიარებული. ამ ფასეულობის გააზრება კონკრეტული ქალაქის სივრცეში კომპლექსურ, ინტეგრირებულ მიდგომას საჭიროებს. სწორედ ასეთია ქ. გორის გენერალური გეგმის წინამდებარე კონცეფცია, რომელიც რამდენიმეთვიანი გეგმარებითი პროცესის შედეგად შემუშავდა. ის საფუძვლად იდებს ადამიანს და ყველა საქალაქო ელემენტს - იქნება ეს საცხოვრისი, განათლების ობიექტები, ტრანსპორტი, კულტურული მემკვიდრეობა, სპორტი, მდინარეები და გარემოს დაცვა, სოფლის მეურნეობა და წარმოება - რომლებსაც ამ ძირითადი ფასეულობის მიმართ განიხილავს.

წარმოდგენილი კონცეფცია ექვსი ნაწილისაგან შედგება. თითოეული ნაწილი ქალაქის განსხვავებული მასშტაბია. ესენია:

- ადამიანი
- საზოგადოება
- წყალი
- მიწა
- ჰაერი
- მმართველობა

ჩამოთვლილი მასშტაბების მიმართ ქალაქ გორის მოქალაქეების დამოკიდებულებები დროთა განმავლობაში ყალიბდებოდა და ადგილობრივ ელფერს იძენდა. ამ რთული და ამავდროულად ყველასათვის ცნობილი დამოკიდებულებების წარმოჩენა განაპირობებს კონცეფციის რეალურობას, მის უნარს ქალაქს შესთავაზოს დაბალანსებული, ადგილზე მორგებული გადაწყვეტები.

წარმოდგენილი კონცეფცია ასევე არის ინტეგრირებული გეგმა. ზემოთ დასახელებული თითოეული მასშტაბი მოიცავს ინტეგრირებულ მიდგომებს იმ კონკრეტული დარგების მიმართ, რომლებიც ქალაქის შესაბამის მასშტაბშია აქტუალური. ეს უზრუნველყოფს ყველა საკითხის ქალაქის ტერიტორიაზე ინტეგრირებას - შეთანაწყობას - ისე, რომ დაცული იყოს პროპორციულობის პრინციპი - განვითარებების რეგულაციების სიმკაცრე მოსალოდნელი შედეგის პროპორციულია.



ადამიანი

სივრცის მოწესრიგების პირველ საფეხურს ადამიანური მასშტაბი განსაზღვრავს. ის საქალაქო ელემენტებს განიხილავს, როგორც ინდივიდების დამოუკიდებელი ყოველდღიური მოთხოვნილებებით, ან ამ მოთხოვნილებებს შორის ურთიერთობებით, განსაზღვრული სივრცის ნაწილებს.

ამ მასშტაბში სოციალური ინტერაქცია განიხილება, როგორც ურთიერთობა ორ უშუალოდ ნაცნობ ინდივიდს - ადამიანს, შორის. ამიტომ, აქ, დაინტერესებულ მხარეთა შორის ურთიერთობისა და კონფლიქტების მოწესრიგება პირადი ურთიერთობებისა და ჩამოყალიბებული ინდივიდუალური ურთიერთობების საფუძველზე ხდება.

მოცემული მასშტაბის ობიექტებისათვის ინდივიდუალურ და საზოგადოებრივ ინტერესებს შორის ბალანსი მაქსიმალურად გადახრილია პირველის სასარგებლოდ. რეგულაციები ასეთ სივრცეებში მიმართულია უპირატესად ადამიანის პიროვნული და მისი საკუთრების უფლების დაცვაზე. ამასთან, მამოძრავებელ ელემენტად განისაზღვრება ინდივიდის ფიზიკური, ინტელექტუალური და მორალური თავისუფლებების განხორციელების საშუალება, ხოლო მეზღუდვები - ინდივიდებს შორის ბალანსის დაცვას ემსახურება.

ადამიანური მასშტაბის სივრცეების გეგმარება განისაზღვრება სტატისტიკური გათვლითი მეთოდებით - ფართობის მიმართებით მოსახლეობის რაოდენობასთან. ეს ობიექტები და ტერიტორიები მაქსიმალურად თავისუფალია პირდაპირი დამატებითი რეგულაციებისაგან და მათი გეგმარებისთვის დიდწილად საბაზრო პრინციპებზე დამყარებული საპროგნოზო მოთხოვნილებების ანგარიშია გამოყენებული.

შეჯამებისათვის, “ადამიანური მასშტაბის” სივრცეები ჯამური სახით ასახავს ურბანული სტრუქტურის კულტურულ, სოციალურ და ეკონომიკურ თავისებურებებს. ის წარმოქმნის ქალაქ გორის მრავალფეროვნებას, რომელიც მისი კონკურენტუნარიანობის ერთ-ერთ მირეულ ფაქტორადაა მიჩნეული.



განზომილება “ადამიანი” რეგულირებად სივრცეებს მიეკუთვნება:

- საცხოვრებელი ერთეულები;
- სკოლები და საბავშვო ბაღები.

წარმოდგენილი კონცეფცია ეყრდნობა დემოგრაფიული და ეკონომიკური ზრდის ზომიერ პროგნოზს, რომელიც გულისხმობს, ერთის მხრივ, მოსახლეობის საერთო რაოდენობის მცირე ზრდას და, მეორეს მხრივ, მოსახლეობის ზოგადი ეკონომიკური მდგომარეობის თანდათანობით გაუმჯობესებას. ამდენად, ახალ საცხოვრისზე მოთხოვნა ძირითადად განპირობებული იქნება საცხოვრებელი პირობების გასაუმჯობესების სურვილით. დროთა განმავლობაში, ასეთი რეკონფიგურაცია ასევე გააჩენს მოთხოვნას ყოველდღიური გამოყენების ობიექტებზე და, პირველ რიგში, საგანმანათლებლო დაწესებულებებზე. ამასთან, ქვეყანაში განათლების სისტემის განვითარებაზე მიმართული პოლიტიკა მოიაზრებს სკოლამდელი და სასკოლო განათლების ობიექტების თვისობრივ გაუმჯობესებას. ეს, უპირველეს ყოვლისა, მოითხოვს არსებული საგანმანათლებლო ობიექტების გაფართოებას ან/და მოსწავლეთა გადანაწილებას ახალ სკოლებში.

საცხოვრისი ქალაქის ძირითადი ფუნქციაა. ის, ერთის მხრივ, ასახავს, მეორეს მხრივ კი განაპირობებს და ინარჩუნებს ინდივიდთა შორის ურთიერთობის სახეობასა და ტიპს. საქალაქო დონის გეგმარებით ერთეულად მიჩნეულია კომოგენური საცხოვრებელი უბანი, რომელიც თავის თავში გულისხმობს ცხოვრებისა და ურთიერთობის გარკვეულ სახეს (ფუნქციას), სიმჭიდროვეს (განაშენიანების კოეფიციენტებს) და ფორმას (ურბანულ დიზაინს). ამ მახასიათებლების მიხედვით, ქ. გორში გამოიყოფა 18 კომოგენური უბანი, რომელთა განვითარება მიმართულია იმ ფაქტორების შესანარჩუნებლად, რომლებმაც განსაზღვრეს თუ რატომ ამჯობინა მოსახლეობის ნაწილმა ამ კონკრეტულ არეალში ცხოვრება (თუ ეს ფაქტორები არ მოდის წინააღმდეგობაში სხვა საზოგადოებრივ ან სახელმწიფო მოსაზრებებთან).

საცხოვრისის მრავალფეროვნების შენარჩუნებისათვის, ასევე განსაზღვრულია 3 ახალი უბნის განვითარება. სავარაუდოა, რომ მოსახლეობის უდიდესი ნაწილი ამჯობინებს მათთვის ჩვეულ ადგილზე დარჩენას და საცხოვრებელ არეალს არ შეიცვლის, თუმცა ახალგაზრდები, რომლებიც თავის ოჯახს გამოეყოფიან, უფრო მოქნილნი არიან არჩევანში. ეს შექმნის არსებულ უბნებში სამოსახლო სიმჭიდროვეების ეტაპობრივი შემცირების საშუალებას. კონკურენცია ასევე გავლენას იქონიებს ფასთა ბაზარზე. ეს ორი მოცემულობა, თავის მხრივ, წაახალისებს პრესტიჟულ უბნებში არსებულ, თუმცა სარეაბილიტაციო ერთეულების განახლებას. შედეგად სიმჭიდროვეებისა და ფასების ხელახალი ტალღა წარმოქმნება. ასეთი გეგმარება საშუალებას იძლევა საცხოვრებლის რევიტალიზაცია წარიმართოს კერძო ბიზნესისა და მუნიციპალიტეტის/სახელმწიფოს თანამშრომლობით, რადგან ცალკე ეს ორი სექტორი ასეთი მოცულობის განახლების პროექტებს უახლოეს ათწლეულში ვერ განახორციელებს. ახალი უბნები ქალაქს საშუალებას მისცემს მინიმალური ხარჯებით აწარმოოს გათვლითი პოლიტიკა და მათი წინასწარი უზრუნველყოფისათვის გათვალისწინოს შესაძლო მოცულობები.

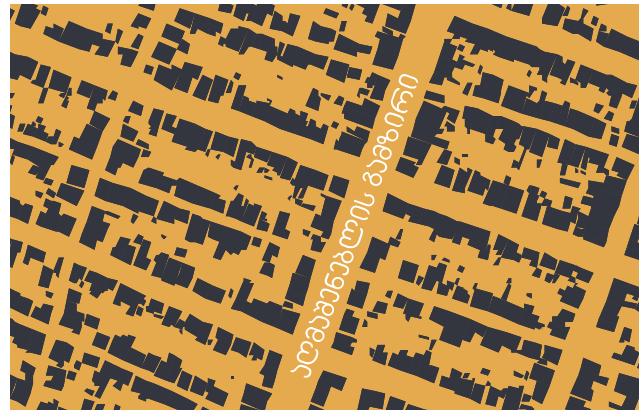


ჰომოგენური უბნები

ქალაქის ფარგლებში არსებული ჰომოგენურობასა და ჰეტეროგენურობას შორის ბალანსის შენარჩუნება მისი კულტურული იერის შენარჩუნება-განვითარების საფუძველია. ერთის მხრივ ქალაქი მრავალი განსახვავებული ელემენტისაგან შემდგარი ორგანიზმია რომლის ფარგლებშიც მოცემული ელემენტები განსაზღვრული და კულტურულად განპირობებული წესითა თუ ადათით ურთიერთქმედებენ. მეორეს მხრივ, კი ცალკე აღებული მოცემული ელემენტები კონრკეტული ჩამოყალიბებული და ჩამოყალიბებელი სტრუქტურის მქონე ერთეულებია რომლებშიც მხარეთა შორის ურთიერთქმედება ასევე კულტურული საფუძვლებით განსაზღვრული წესებითა და ადათებით წარმოებს. ასე განსაზღვრავს ქალაქს “მრავალფეროვნებისა” და “ერთფეროვნების” ვერტიკალურად დაქვემდებარებული ნაზავი. გორის შემდგომი განვითარება და შესაბამისად ზონირება შედგენილია ამ ბალანსის გათვალისწინებით, რომელსაც საფუძვლად ტრადიციულად ჩამოყალიბებული ჰომოგენური სათემო შინაარსის მქონე ერთეულები უდევს.

ჰომოგენური უბნების გამოვლენა ერთერთი მთავარი ეტაპია მიწათსარგებლობის განსასაზღვრად. ერთიანი მოცემულობის სექციების გამოყოფით მარტივდება მათი განვითარების მიმართულების განსაზღვრა და ერთიანი, შეკავშირებული სისტემის შექმნა.

განაშენიანების მიხედვით ჰომოგენური უბნები გამოვლინდა ურბანული-მორფოლოგიური ანალიზის მეთოდით. გამოყოფილ უბნებს აქვთ ერთიანი, ჩამოყალიბებული ხასიათი. უბნის შიგნით არსებულ განაშენიანებას აქვს მსგავსი პარამეტრები, მათ შორის ურბანული ქსოვილი, მიწის ნაკვეთების ზომები, მოშენების ფართობი და შენობათა სიმაღლე. მოცემული უბნების ფარგლებში მსგავსი მახასიათებლების განვითარება-შენარჩუნება ერთის მხრივ განპირობებულია, მეორეს მხრივ კი თავად განსაზღვრავს უბნის ფარგლებში პირებს შორის ყოველდღიურ ინტერესთა ბალანსირების მეთოდებსა და შესაბამისად ინდივიდუალური ურთიერთობების ხასიათს.



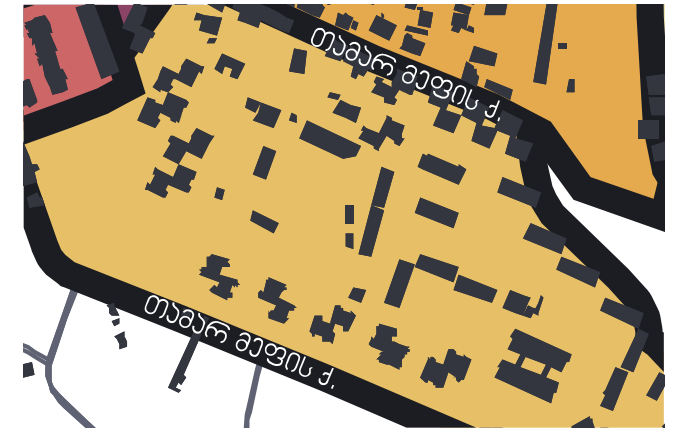
აღმაშენებლის გამზირის გარშემო არსებული კვარტლებით შექმნილი ჰომოგენური უბანი. ძირითადად წარმოდგენილია 1 და 2 სართულიანი კერძო საცხოვრებელი განაშენიანებით. ნაგებობები განთავსებულია უშუალოდ გზის სავალი ნაწილის გასწვრივ, ეზოები კი ვითარდება მოშენებით შექმნილ შიდა კვარტალურ “ჯიბებში”. ხასიათდება მჭიდრო სამეზობლო სოციალური სტრუქტურული კავშირებითა და მდგრადი ხასიათით. განაშენიანების სტრუქტურა, როგორც წესი, ითვალისწინებს შეწყვილებული კვარტლების ჩამოყალიბებას.

მოშენების ტიპი: საკარმიდამო, კვარტალური, შეჯგუფებული
 სართულიანობა: დაბალი
 განაშენიანების პერიოდი: შერეული



ჭალის დასახლების განაპირას არსებული განაშენიანება. საცხოვრებელი ერთეულები ძირითადად წარმოადგენს საბჭოთა ტიპური პროექტებით შექმნილ შენობებს. უბანი წარმოდგენილია დაუსრულებელი სტრუქტურული სახით და ხასიათდება დაბალი სასერვისო უზრუნველყოფით. მოცემულ პერიოდში საცხოვრებელი იაფფასიანია, თუმცა გააჩნია განვითარების მძლავრი პოტენციალი. ძირითადად ახლოს არსებული ლანდშაფტური და რეკრეაციული რესურსების ჩართვითა და უბნის საცხოვრებელი მდგომარეობისა და სტანდარტის გაზრდით. აღსანიშნავია უბნის ხელსაყრელი განლაგება კომუნალური ინფრასტრუქტურის სათაო ნაგებობების მიმართ. ხასიათდება დაბალი მდგრადობითა და მოწყვლადობით.

მოშენების ტიპი: შერეული, შეტყუპებული
 სართულიანობა: მაღალი
 განაშენიანების პერიოდი: 1970-1980



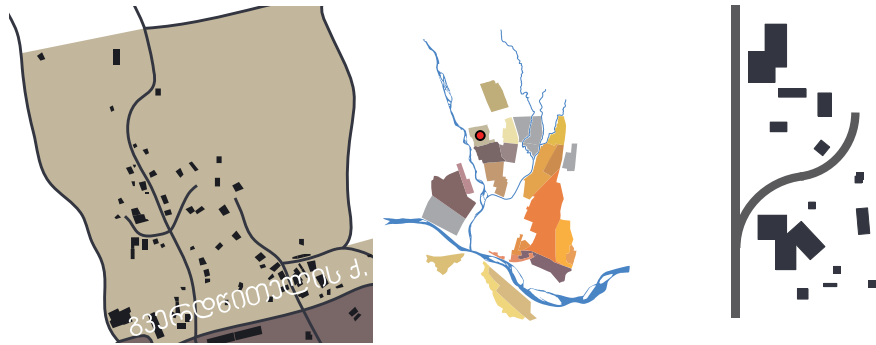
ე.წ. კომბინატის დასახლების საცხოვრებელი უბნები. უბანი ჩამოყალიბდა ყოფილი საწარმო სტრუქტურების გარშემო. დღესდღეობით, ხსენებული საწარმოების დახურვის შემდგომ, განიცდის სტრუქტურულ ცვლილებებს სერვისებისა და შერეული სტრუქტურების ინტეგრირებით. განაშენიანების ძირითად ტიპს წარმოადგენს საბჭოთა საშუალოსართულიანი კორპუსები. აღსანიშნავია, რომ უბნის ფარგლებში უძრავი ქონების ფასი ზრდადაც და მის გარკვეულ მონაკვეთებზე უკვე უტოლდება ქალაქის ცენტრალურ არეალში არსებული ერთეულების ფასს. საცხოვრებელი რესურსის დიდი ნაწილი მოძველებულია და უახლოეს პერიოდში საჭიროებს განახლებას. უბანი ხასიათდება კომუნალური უზრუნველყოფის დამაკმაყოფილებელი ხარისხით და განვითარების რესურსით, რაც დიდწილად განპირობებულია დახურული საწარმოების მსხვილი ინფრასტრუქტურული მოცულობების ათვისების საშუალებით. სოციალური სტრუქტურა შერეული მდგრადობისაა: მოწყვლადი ხასიათის განაპირა არეალებში და უფრო მდგრადი სტრუქტურით ცენტრისაკენ. საცხოვრებელი კვარტლები მნიშვნელოვნად დეგრადირებულია უკონტროლო მიშენება-დაშენებებით.

მოშენების ტიპი: პერიმეტრალური, კვარტალური, შეჯგუფებული/დახურული
 სართულიანობა: მაღალი-საშუალო
 განაშენიანების პერიოდი: 1960-70



რუსთაველის (სტალინის) გამზირსა და ჭალების დასახლებას შორის არსებული განაშენიანება. ატარებს შერეულ ხასიათს. შენობები შენარჩუნებულია მნიშვნელოვანი მიშენება-დაშენებების გარეშე, თუმცა უბნის სოცალური სტრუქტურა მოწყვლადია. უბნის შემდგომი განვითარება ძირითადად უკავშირდება უბნის სპორტული და სამთავრობო დატვირთვების გაძლიერებას, რაც მახლობელ ტერიტორიებზე ნაკადების, სერვისებისა და მოთხოვნის სავარაუდო გაზრდას გამოიწვევს.

მოშენების ტიპი: ხაზოვანი, შეჯგუფებული
 სართულიანობა: მაღალი
 განაშენიანების პერიოდი: 1960-80



მოშენების ტიპი:
წერტილოვანი, ქაოტური

სართულიანობა:
შერეული, დაბალსართულიანი

განაშენიანების პერიოდი:
1990-დღეს

წმიდაწყლის დასახლებაში გვერდწითელის ქუჩის ჩრდილოეთით არსებული საცხოვრებელი უბნები. წამორდგენილია წერტილოვანი სახის ქაოტური დაბალსართულიანი განაშენიანებით. მოკლებულია ერთიან სტრუქტურასა და ინფრასტრუქტურულ უზრუნველყოფას. ჩამოყალიბდა, როგორც ქალაქში პოსტსაბჭოთა დერეგულირებისა და ქალაქის ჩრდილოეთით ცოცვის შედეგი. უბანს არ გააჩნია საზღვრები ან გამომხატული კონტური, დღესდღეობით აგრძელებს განვითარებას ჩრდილოეთისა და ჩრდილოდასვლეთის მიმართულებით ქაოტური სახით. უბნის სოციალური სტრუქტურა ატარებს მკაფიოდ გამოხატულ ხასიათს და წარმოდგენილია სოციალურად გაჭირვებული მოსახლეობის ჯგუფებით. სცხოვრებელი ერთეულების დიდ ნაწილს გააჩნია არაფორმალური სტატუსი. ტერიტორია ხასიათდება საკადასტრო-სარეგისტრაციო პრობლემებით და საჭიროებს მიწის საკუთრებათა საკითხის დეტალურ შესწავლას შემდგომი განვითარებების და მათთან დაკავშირებული აქტივობების განსახარებლად. განვითარების ხასიათის განმსაზღვრელი ძირითადი ექვტორია ჩრდილოეთით არსებული სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთები. დასავლეთ ნაწილი ხასიათდება წყალმოვარდნის რისკებითა და საფრთხეებით და საჭიროებს განვითარების შესაბამის შეზღუდვას.

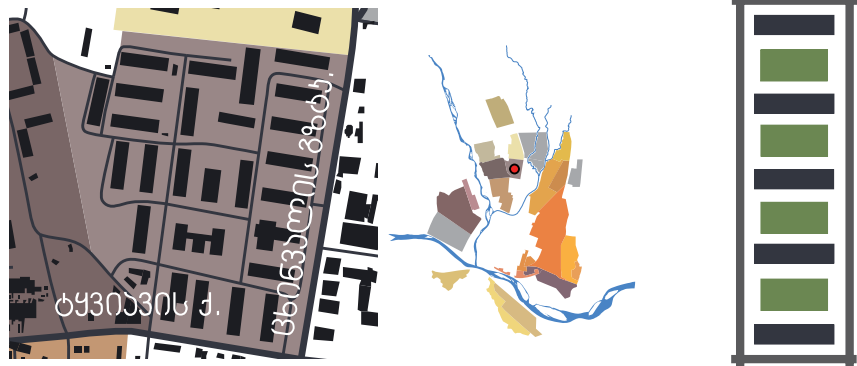


მოშენების ტიპი:
შერეული, შეჯგუფებული

სართულიანობა:
საშუალო-მაღალი

განაშენიანების პერიოდი:
1980-1990

ტყვიავის ქუჩის ჩრდილო-დასავლეთით არსებული საცხოვრებელი უბანი წარმოდგენილია დაუსრულებელი სტრუქტურული სახით. გეგმარებითი სტრუქტურა შერეული, წააგავს საბჭოთა პერიმეტრალური ე.წ. "ჰ" მოშენების ერთეულს, თუმცა ტერიტორიაზე არსებული კვარტალები არ არის სრულად "შეკრული". უბანი სავარაუდოდ ვითარდებოდა წინასწრი გეგმარების საფუძველზე, რომლის მიხედვითაც ჩამოყალიბდა მისი უკიდურესი აღმოსავლეთი, სამხრეთი და დასვლეთი ნაწილები. ცენტრალური ნაწილი აშკარად განსახვავებულია - დერეგულირებულ ხასიათს ატარებს და იწვევს უბნის პირველადი სტრუქტურისა და მისი შეკავშირებულობის დეგრადირებას. უბნის სოციალური სტრუქტურა შერეულია, წარმოდგენილია პირველადი სოციალური ინფრასტრუქტურა, მაცხოვრებელთა სოციალური ფენები ძირითადად შეესაბამება დაბალ და საშუალო დონეებს. უბანი ხასიათდება მნიშვნელოვანი ქალაქგეგმარებითი პოტენციალით, განსაკუთრებით ტყვიავისა და სვერდლოვის ქუჩებს შორის მდ. ლიახვზე სამანქანო გზის მოწყობის შემთხვევაში. მოსალოდნელია უბნის სამხრეთ ტერიტორიაზე კომერციული და მცირე სავაჭრო აქტივობების მატება. უბნის დასავლეთით განისაზღვრება წყალდაცვითი და წყალმოვარდნის საფრთხის შემცველი არეალები, რომლებიც მისი ტერიტორიული განვითარების პირობებს განსაზღვრავს.

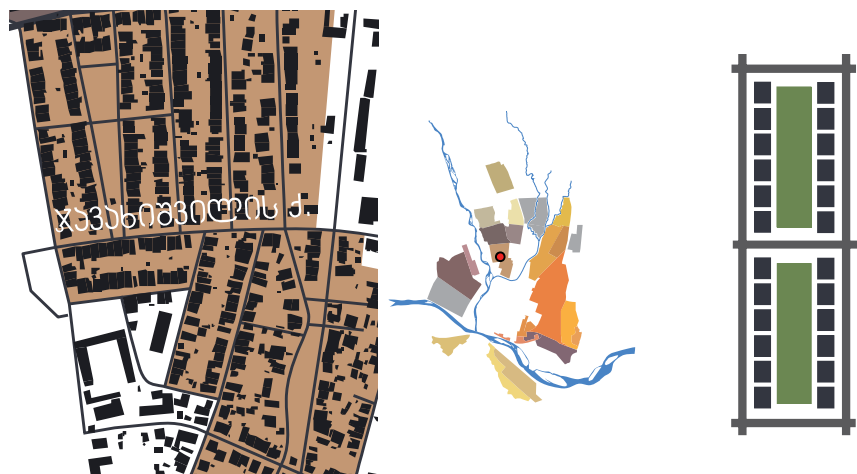


მოშენების ტიპი:
საბჭოთა წერტილოვანი, კვარტალური, ცალკე მდგომი

სართულიანობა:
საშუალო-მაღალი

განაშენიანების პერიოდი:
1980-1990

ცხინვალის გზატკეცილისა და ტყვიავის ქუჩის გადაკვეთის ჩრდილო ნაწილში არსებული განაშენიანება წარმოდგენილია საბჭოთა კვარტალური განაშენიანების სახით. უბანი უზრუნველყოფილია სოციალური ინფრასტრუქტურით. არ გააჩნია შიდა ტერიტორიული განვითარების პოტენციალი. უბნის ინფრასტრუქტურა და უშუალოდ ნაგებობები საჭიროებს განახლებას. მომიჯნავე ქალაქგეგმარებითი ერთეულები ატარებენ მსგავს სტრუქტურას და გააჩნიათ ერთიანი სოციალური ქსელი, ამდენად მათი განვითარება შესაძლოა მკვეთრად აისახოს უბნის სოციალურ ხასიათზე. მაცხოვრებელთა სოციალური მდგომარეობა შეესაბამება საშუალო ჯგუფს და აღემატება მომიჯნავე უბნების მდგომარეობას, რაც მოცემული უბნის მიმართულებით წარმოშობს პოზიტიურ მიგრაციულ წნეხს და დადებითად აისახება უძრავი ქონების ღირებულებაზე.

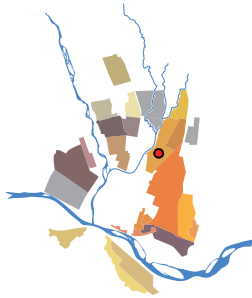


მოშენების ტიპი:
საკარმიდამო, ხაზოვანი, კვარტალური, შეჯგუფებული

სართულიანობა:
საშუალო-მაღალი

განაშენიანების პერიოდი:
1960-დღემდე

ტყვიავის ქუჩისა და ცხინვალის გზატკეცილის გადაკვეთის სამხრეთ დასავლეთით არსებული ჯავახიშვილის ქუჩის მიმდებარე განაშენიანება. სტრუქტურული ხასიათით წააგავს აღმაშენებლის გამზირის მიმდებარე საცხოვრებელ სისტემებს. ხსენებულისგან განსხვავებით უბნის განვითარება არ არის კონსტრუირებული ერთი მძლავრი ღერძის გარშემო და ატარებს ჩაკეტილ ხასიათს. მოცემული ერთის მხრივ ხელს უწყობს მყუდრო საცხოვრებელი გარემოს ჩამოყალიბებას, მეორეს მხრივ კი ასუსტებს უბნის კომერციულ და სოციალურ სტრუქტურებს. სავრადლოა რომ მოცემულზე გავლენას იქონიებს ტყვიავის ქუჩის გაგრძელებით მდ. ლიახვზე სამანქანო ხიდის მოწყობა. შედეგად უბნის ჩრდილოეთ ნაწილში მოსალოდნელია ეკონომიკური აქტივობების ზრდა. უბანს გააჩნია პოტენციალი აქტიური როლი მიიღოს ქალაქის ტურისტული პოტენციალის რეალიზება-განხორციელებაში. გორის ციხის აქტიური ტურისტული ობიექტის სახით ჩამოყალიბების შემთხვევაში, მდ. მეჯუღაზე საფეხმავლო ხიდების მოწყობით უბანმა (მისმა სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილმა) შესაძლოა შეითავსოს დამატებითი ტურისტული ინფრასტრუქტურის როლი და განავითაროს შესაბამისი სავაჭრო-სარესტორნო და სასასტუმრო სასერვისო სექტორი. მსგავსი განვითარებებისათვის მნიშვნელოვანია ბუფერული შიდაკვარტალური სივრცეების (გამწვანება, რეკრეაცია, სხვ.) გათვალისწინება, რათა არ მოხდეს უბნის ჩამოყალიბებული ხასიათისა და სტრუქტურის უხეში ხელყოფა და მსგავსი ობიექტების ეფექტები ლოკალიზებული იქნას უშუალოდ მდინარის მიმდებარე განაპირა ზოლში.

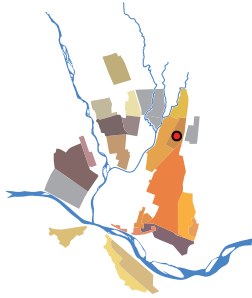


მოშენების ტიპი:
საკარმიდამო, პერიმეტრული,
კვარტალური, შეჯგუფებული/
დახურული

სართულიანობა:
დაბალი, საშუალო

განაშენიანების პერიოდი:
1950-დღემდე

ქ. გორის ჩრდილო-აღმოსავლეთ შემოსასვლელი, თბილისისა და პუშკინის ქუჩების მიმდებარედ არსებული განაშენიანება ხასიათდება მკაცრი ბადისებრი სტრუქტურით რომელიც მიმართულია ქალაქის ცენტრისაკენ. განაშენიანება კვარტალური სახისაა - საკარმიდამო ტიპის ნაკვეთებზე მცირესართულიანი საცხოვრებელი ერთეულები განთავსებულია გზის პირას, კვარტალის შიგნით შექმნილი ჯიბე კი გამოიყენება როგორც საკარმიდამო ნაკვეთები და ეზოები. უბანში საცხოვრებელი წარმოადგენს მკაცრად დომინანტურ ფუნქციას. უბნის სოციალური ფონი შერეულია, მაცხოვრებლები ძირითადად საშუალო შემოსავლიანი მოსახლეები არიან. არეალი ხასიათდება მკაფიოდ გამოხატული თემური კულტურის მახასიათებლებით რაც განპირობებული და ასახულია არქიტექტურითა და გეგმარებითი თავისებურებებით. უბნის შედარებით დეგრადირებული ნაწილი წარმოდგენილია ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით, მდინარის პირას. პუშკინის ქ.-ის ჩრდილოეთით ასევე ხშირია მცირე წყალდიდობები რაც უზღავდ ქონებაზე უარყოფით გავლენას ახდენს საფრთხეს უქმნის მაცხოვრებლების სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას. მოცემულ მონაკვეთზე მნიშვნელოვანია როგორც მდინარის ნაპირსამაგრი სამუშაოების გატარება ასევე უბნის სტრუქტურის გადააზრება ტერიტორიის შიდაკვარტალური გამწვანებით გამდიდრებისათვის.

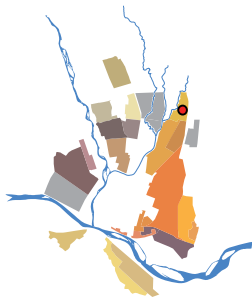
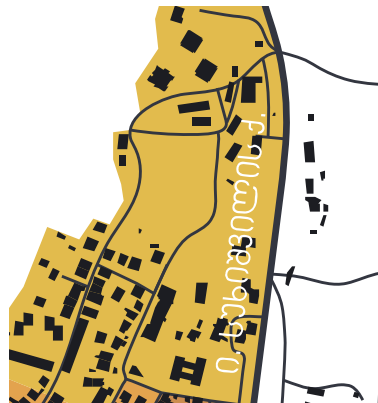


მოშენების ტიპი:
საკარმიდამო, კვარტალური,
შეჯგუფებული/დახურული

სართულიანობა:
დაბალი-საშუალო

განაშენიანების პერიოდი:
1959-დღემდე

უბანი განთავსებულია ნინოშვილის და სუხივილის ქუჩებს შორის ქალაქის ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში. ატარებს ქალაქის მოცემული ნაწილისათვის დამახასიათებელ პერიმეტრალური მოშენების კვარტალურ ხასიათს. მიდმებარე უბნებისაგან განსხვავებით ხასიათდება ქალაქისაკენ მიმართულებისადმი განივი წყობითა და კვარტალების დიდი მოცულობით. მოცემული განსხვავება გავლენას ახდენს უბანში ჩამოყალიბებულ ცხოვრების ტემპსა და სოციალურ კავშირებზე. უბანი უფრო თვითმყოფაია და ნაკლებია მუდმივი მოვილობა უბანსა და ქალაქის უშუალო ცენტს შორის. საკარმიდამო ნაკვეთები და ეზოები შედარებით დიდი ზომისაა და მეტი განმარტოების საშუალებას და მოტივაციას ქმნის. სოციალური ფონი დიდწილად ერთფეროვანი საშუალო-დაბალი ხასიათისაა.

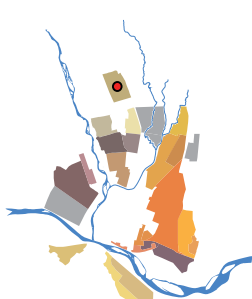


მოშენების ტიპი:
შერეული, წერტილოვანი,
ქოტური

სართულიანობა:
შერეული

განაშენიანების პერიოდი:
შერეული

ქალაქის უკიდურესი ჩრდილო-აღმოსავლეთის ჰომოგენური უბანი სხვადასხვა დაუსრულებული და დეგრადირებული ელემენტების გაერთიანებით არის წარმოქმნილი. მიუხედავად ამისა ატარებს რკვევად კულტურულ ხასიათს. მოშენება შერეულია, არის როგორც გეგმარებითი ასევე ქოტური ხასიათის ერთეულები, ძირითადად წერტილოვანი ნაგებობების სახით. გამოირჩევა მკაფიოდ გამოხატული დაბალი დონის სოციალური გარემოთ და შენობების ავარიული მდგომარეობით. მიუხედავად ამისა განლაგებიდან გამომდინარე გააჩნია მნიშვნელოვანი ქალაქგეგმარებითი პოტენციალი როგორც საცხოვრებელი ასევე კომერციული და სოციალური ფუნქციების განვითარებისათვის. უბნის დასავლეთ ნაწილი ხვდება მდინარეთა დატბორვით არეალში. დატბორვები ხშირია თუმცა არა მოცულობითი. უბნის მოცემული მიმართულებით განვითარებისათვის აუცილებელია ნაპირსამაგრი სამუშაოების და/ან სხვა უსაფრთხოების ზომების გატარება

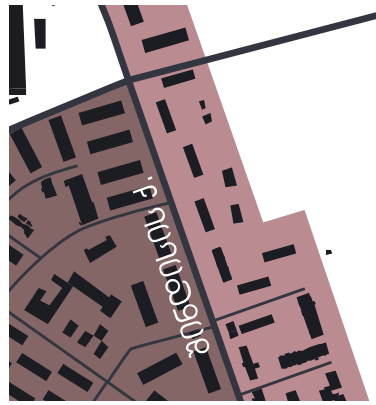


მოშენების ტიპი:
შერეული, კვარტალური,
შეწყვილებული

სართულიანობა:
საშუალო-მაღალი

განაშენიანების პერიოდი:
1970-დღემდე

ცხინვალის გზატკეცილის დასავლეთით არსებული ეს უბანი საჭკოთა მრავალსართულიანი განაშენიანების რამდენიმე სხვადასხვა სახეობას აერთიანებს. უბნის მოშენება წერტილოვანია. მისი კონტურები ან განვითარების საზღვრები არ არის მკაცრად განსაზღვრული როგორც ჩრდილოეთის ასევე სამხრეთის მიმართულებით. უბანს გააჩნია პირველადი სოციალური სტრუქტურა თუმცა ის საჭიროებს განვითარებას. აღსანიშნავია, რომ უბნის სოციალურ სტრუქტურას ასევე მოიხმარს ცხინვალის გზის გადაღმა არსებული იძულებით გადაადგილებულ პირთა დასახლება. უბნის ტერიტორიული განვითარება არ განიხილება ქალაქის განვითარების მოცემული ეტაპისთვის პრიორიტეტულად.



მოშენების ტიპი:
ხაზოვანი,
შეჯგუფებული

სართულიანობა:
მაღალი

განაშენიანების პერიოდი:
1970-2000

ე.წ. კომბინატის დასახლების აღმოსავლეთ განაშენიანება. განთავსებულია შინდისის ქუჩისა და მდინარე ლიახვის კალაპოტს შორის. განაშენიანება შერეულია, ძირითადად ხაზოვანი სტრუქტურის. სოციალური სტრუქტურა დაბალგანვითარებული. როგორც ასეთი უბანი არ განიხილებოდა დამოუკიდებელ ერთეულად და ის დიდწილად დასავლეთით არსებული გეგმარებითი ერთეულის ნაწილი იყო, თუმცა განხვავებული სოციალური სტრუქტურა ჩამოიყალიბა, ძირითადად სამომსახურებლო უზრუნველყოფისა და ინფრასტრასტრუქტურული დატვირთვების განსხვავების გამო. უბანი ხასიათდება შედარებით დაბალი ხარისხის სოციალური გარემოთი. მოცემულზე გავლენას იქონიებს როგორც მდინარე ლიახვზე ხიდის მოწყობა ასევე უბნის მიმდებარედ მდ. ლიახვის კალაპოტში და მის მიმდებარედ რეკრეაციული ზონის განვითარება.

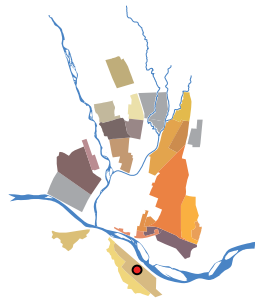
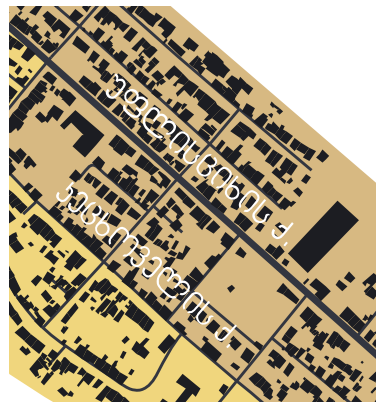


მოშენების ტიპი:
სასოფლო-საკარმიდამო, ქაოტური

სართულიანობა:
დაბალი

განაშენიანების პერიოდი:
უცნობი

გორიჯვრის ქუჩის მიმდებარე ქალაქის უკიდურესი სამხრეთ-დასავლეთ სამოსახლო ერთეული. ატარებს სასოფლო-საკარმიდამო ხასიათს. უბანი მოკლებულია სოციალურ სტრუქტურებს და წვდომას სამომსახურებო ერთეულებზე. განაშენიანების ტიპი დიდწილად თავისუფალი სასოფლო ხასიათისაა. განაშენიანებ - დაბალსართულიანი, წერტილოვანი ერთიანი სტრუქტურის გარეშე. უბანში აქტუალურია მიწის სარეგისტრაციო საკითხებთან დაკავშირებული პრობლემები.

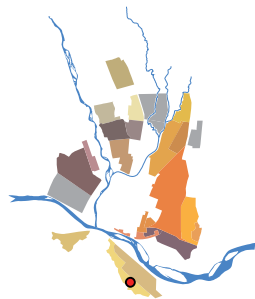


მოშენების ტიპი:
შერეული, კერძო საკარმიდამო,
შეჯგუფებული/დახურული

სართულიანობა:
დაბალი

განაშენიანების პერიოდი:
1960-დღემდე

უფლისციხისა და კეცხოველის ქუჩების ჩრდილო-აღმოსავლეთით არსებული ე.წ. "სადგურის" უბნის დასახლება. წარმოდგენილია ინდივიდუალური სამოსახლო ერთეულებით, რომლებიც ქმნიან კვარტალურ მოშენებას. ქალაქის ჩრდილოეთით არსებული მსგავსი საკარმიდამო უბნებისაგან განსხვავებით საკარმიდამო ტერიტორიები მცირეა. უბნის ხასიათი კულტურულად განპირობებულია ტრანზიტური სატრანსპორტო ხაზებით. მიუხედავად მოშენების ტიპის სოციალური კავშირები დაბალი დონისაა, სამოსახლო პრაქტიკა ჩაკეტილ ხასიათს ატარებს. უბნის სოციალური უზრუნველყოფის დონე დაბალია. ტერიტორიული განვითარების პოტენციალი წარმოდგენილია ბრაუნფილდების სახით, რომელთა ათვისება ამ ეტაპზე დიდწილად არარენტაბელურია უბანში სამოსახლო ნაშენია ფართისა და სამშენებლო სამუშაოების თვითღირებულებიდან გამომდინარე. პრიორიტეტულად განისაზღვრება უბნის სოციალური და სამომსახურებლო სტრუქტურების გამდიერება ცხოვრების ხარისხისა და უმრავი ქონების ღირებულების გაზრდი მიზნით.

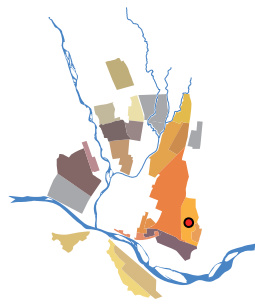


მოშენების ტიპი:
შერეული, სასოფლო-საკარმიდამო,
შეჯგუფებული/დახურული

სართულიანობა:
დაბალი

განაშენიანების პერიოდი:
1960-დღემდე

კეცხოველის ქუჩის სამხრეთ-დასავლეთით არსებული დასახლება. ატარებს სასოფლო-საკარმიდამო ხასიათს. მოშენება ნაწილობრივ კვარტალური ხასიათისაა თუმცა დიდწილად ქაოტურად განვითარებული და შეუესებელი. სამხრეთ-დასავლეთის მიმართულებით უბნის კონტური არ ატარებს განსაზღვრულ ხასიათს, რაც ურბანული ცოცვის მიზეზი ხდება. პროცესი იწვევს როგორც ეკოლოგიურ ასევე კულტურულ და სოციალურ გართულებებს და საჭიროებს აღკვეთას. უბნის სოციალური სტრუქტურა დაბალ განვითარებულია. სამომსახურებლო კომერციული უზრუნველყოფა არამუდმივი, ძირითადად დამოკიდებული აღმოსავლეთით არსებულ ჰომოგენურ ერთეულზე.

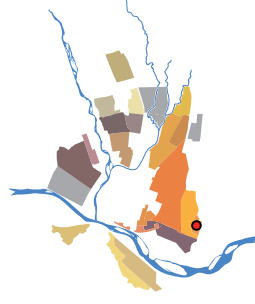


მომენების ტიპი:
შერეული,
შეჯგუფებული/დახურული

სართულიანობა:
სამულო-დაბალი

განაშენიანების პერიოდი:
1970-1990

პეტროპავლიის ქუჩის აღმოსავლეთით არსებული ჭავჭავაძის ქუჩის მიმდებარე განაშენიანება. ატარებს შერეულ ხასიათს. მომენების ტიპი ძირითადად ვვარტალური ხასიათისაა, ქალაქგეგმარებითი სტრუქტურა არამუდმივი - ცვალებადი როგორც ჩრდილოეთიდან სამხრეთისაკენ, ასევე აღმოსავლეთიდან დასავლეთისაკენ. სოციალური დონე დაბალი. უბნის დიდი ნაწილი საჭიროებს რევიტალიზაციას. აღმოსავლეთის მიმართულებით ტერიტორიული განვითარების საზღვარი განსაზღვრულია სასაფლაოსთან დაკავშირებული სანიტარული ზონებით.

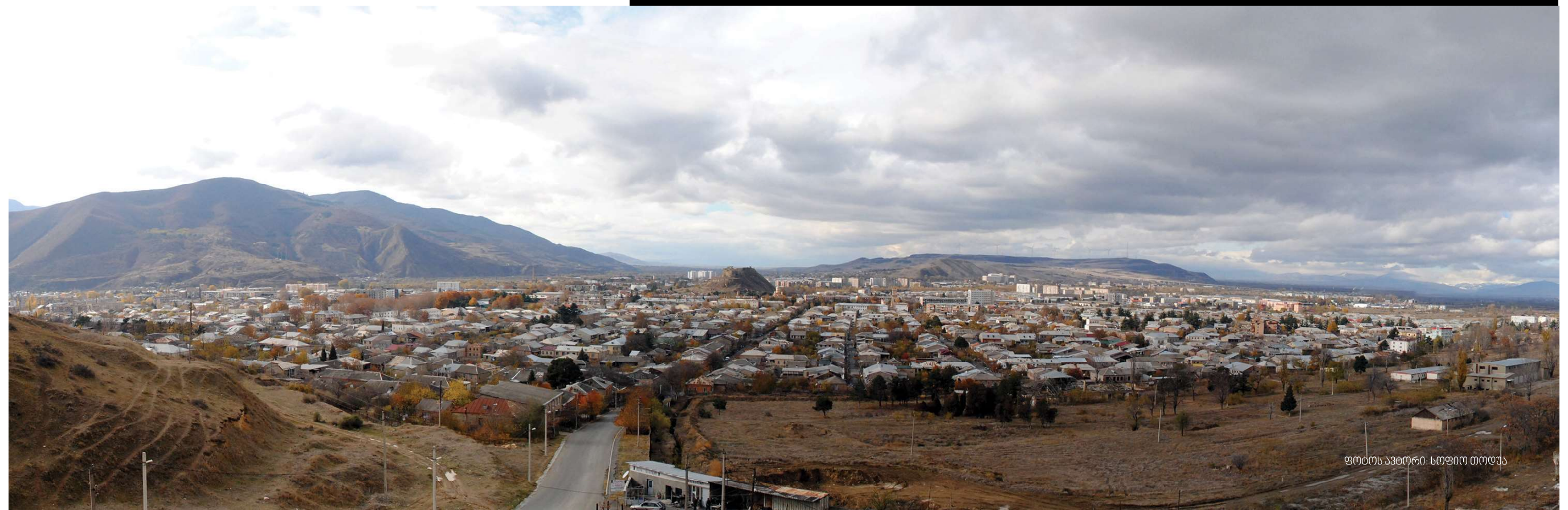


მომენების ტიპი:
შერეული

სართულიანობა:
დაბალი

განაშენიანების პერიოდი:
უცნობი

შევერკოსა და ღამბარაულის ქუჩებს შორის არსებული უბანი. მოკლებულია სტრუქტურულ ხასიათს. უბანი დიდწილად სასოფლო-საკარმიდამო სახისაა, ამასთან ხასიათდება სამეურნეო ტერიტორიების სიმჭირით და განვითარების შეზღუდულობით რაც განპირობებულია ტერიტორიის აღმოსავლეთით მოქმედი სასაფლაოსა და ნაგავსაყრელი სანიტარული ზონებით. სოციალური სტრუქტურა - დაბალგანვითარებული, უბანში წარმოდგენილი სოციალურ-ეკონომიკური ჯგუფები ძირითადად ქვედა დონისაა. სამომსახურებლო სტრუქტურა უბანს დიდწილად არ გააჩნია.

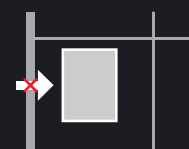


განათლება ადამიანის უპირობო უფლებაა. ამ პროცესის წარმართვისათვის მოქმედი სააკრედიტაციო ნორმით განსაზღვრულია სკოლაში 1 მოსწავლისათვის აუცილებელი მინიმალური ტერიტორიის ფართი 4 კვ.მ. ქ. გორში სკოლების არსებული მდგომარეობა ამ მოთხოვნას აკმაყოფილებს და საშუალოდ 8 კვ.მ-ს შეადგენს. თუმცა, ეს მხოლოდ მინიმალური ფართია. საგანმანათლებლო პროცესის ხარისხიანი წარმართვისათვის და მითუმეტეს მისი დონის ამაღლებისათვის ეს საკმარისი არ არის. მაგალითისათვის, "სამშენებლო ნორმები და წესები", რომლებიც საბჭოთა პერიოდში შემუშავდა და საქართველოსათვის დღემდე ინარჩუნებს აქტუალობას, განსაზღვრავს სკოლებისთვის 1 მოსწავლეზე ტერიტორიის საანგარიშო ფართს 40 კვ.მ.-ის ოდენობით. თანამედროვე სწავლების სტანდარტი მუდმივად იზრდება და უფრო მომთხოვნი ხდება ტერიტორიული რესურსისადმი, როგორც უშუალოდ შენობის შიგნით, ასევე მის გარშემო გასართობი, სავარჯიშო და სხვა სივრცეებისადმი.

არსებული სკოლების დასახელებულ, ან კიდევ უფრო მომთხოვნ - ევროპულ, ნორმებთან შესაბამისობაში მოყვანა, მათი არსებული განლაგებიდან გამომდინარე, მხოლოდ ნაწილობრივად შეესაძლებელია. ამდენად, ქ. გორისათვის, ამ ეტაპზე, გეგმარებით სამიზნე ფართად სკოლებისათვის განისაზღვრა მოცემულობა, რომელიც უფრო რეალისტურია განხორციელებისათვის და გულისხმობს მოსწავლეზე მოსული სასკოლო ფართობის 15კვ.მ.-მდე გაზრდას.

რაც შეეხება საბავშვო ბაღებს, სკოლამდელი აღზრდის ობიექტებისათვის მოქმედი სააკრედიტაციო ნორმა ასევე 4 კვ.მ.-ია. ამჟამად დამტკიცების სტადიაშია ამ ობიექტების ინფრასტრუქტურული უზრუნველყოფის სტანდარტი, რომელიც აღსაზრდელზე მოსულ ტერიტორიის ფართობს 12 კვ.მ.-მდე გაზრდის. ქ.გორისათვის ჯამური საშუალო მაჩვენებელი ორივე ნორმატიულ მოთხოვნას აკმაყოფილებს, თუმცა ცალკეული ობიექტების შემთხვევაში აუცილებელია მცირე კორექტირებები სკოლამდელი ტერიტორიის გეგმარებითი გადაწყვეტების თვალსაზრისით. ამ მხრივ გამოსაყოფია 4 სკოლამდელი აღზრდის დაწესებულება, რომლებიც უახლოეს მომავალში ექვემდებარება გადატანას სხვა ალტერნატიულ ტერიტორიაზე.

აღსანიშნავია, რომ საგანმანათლებლო სივრცე ერთიანი მოცემულობაა და დიდ გავლენას ახდენს რეგიონში საცხოვრებელი მასების განაწილებაზე. ქალაქის ტერიტორიაზე სასკოლო და სკოლამდელი რესურსის დისპროპორციულმა ზრდამ, შესაძლოა, ხელი შეუწყოს მიმდებარე სოფლების დაცლასა და თვითონ ქალაქში ურბანული ცოცვის პროცესების გააქტიურებას. ამ რეგიონში ეს განსაკუთრებით სახიფათოა სახელმწიფო ინტერესებისათვის, ამდენად მნიშვნელოვანია მსგავსი განვითარებები თანხვედრაში იყოს ქალაქის მიმდებარე რეგიონში პროცესებთან.



უსაფრთხოების ნორმების გათვალისწინებით, არ არის მიზანშეწონილი საგანმანათლებლო ობიექტების მთავარი შესასვლელის მოწყობა საქალაქო მნიშვნელობის გზის მხრიდან.

№19 საბავშვო ბაღი

მიუხედავად იმისა, რომ სტანდარტით გათვალისწინებული საბავშვო ბაღების დასაკმაყოფილებელი პარამეტრი სკოლებზე ნაკლებია, აღინიშნება რიგი შემთხვევები, როდესაც არსებული საგანმანათლებლო ობიექტებისთვის საჭიროა დამატებითი ტერიტორიული ფართის ათვისება.

№5 საჯარო სკოლა

ვინაიდან არსებული სკოლების ტერიტორიის ფართი ვერ აკმაყოფილებს მისაღებ სტანდარტს, აუცილებელია, შესაძლებლობის შემთხვევაში, არეალში არსებული ტერიტორიების დარეზერვება შემდგომში მათი გაფართოების მიზნით.

- საბავშვო ბაღის ტერიტორია
- სკოლის ტერიტორია
- ლაბაბაბითი ფართი

სკორბი

როგორც ქ. გორის უნიკალურობის წარმოჩენის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ასპექტი, სკორტი, გარდა ზემოთ ხსენებულისა მნიშვნელოვან ფუნქციას ასრულებს საგანმანათლებლო ობიექტების შეკავშირებულობასა და განათლების კონკრეტულ ეტაპზე შესაბამისი ცნობიერების ამაღლებაში.

№4 საბავშვო ბაღი

სკოლებისგან განსხვავებით, საბავშვო ბაღების ტერიტორიული მოთხოვნა შეძლებისდაგვარად დაკმაყოფილებულია. მათი მთავარი ამოცანა გრძელვადიან პერსპექტივაში ძირითადად იმ სისტემაზე დამოკიდებული, რომელიც კონკრეტული უბნის მრავალფეროვნების ჩამოყალიბებაზე იქნება ორიენტირებული.

	საბავშვო ბაღი			სკოლა	
საბავშვო ბაღი	250მ ²	120მ ²	40მ ²	150მ ²	40მ ²
საბავშვო ბაღის ტერიტორია					
სკოლის ტერიტორია					
ლაბაბაბითი ფართი					

საზოგადოება

საქალაქო სივრცე განისაზღვრება ბალანსით ინდივიდუალურ და საზოგადოებრივ ინტერესებს შორის. საზოგადოებრივი მასშტაბის მოცემულობებში კერძო პირების ინდივიდუალური სივრცეები უზრუნველყოფილია სოციალურ-კულტურული ნორმებით, უშუალოდ სივრცე, ერთის მხრივ, უნდა წარმოადგენდეს მოცემული ნორმების გარანტს, მეორეს მხრივ კი ქმნიდეს პიროვნების პირადი საზოგადოებრივი გამოხატვის საშუალებას. ამდენად ის წარმოდგენილია ფორმალური, ნახევრად-ფორმალური და არაფორმალური გარემოების მონაცვლეობით. ასეთი სივრცეები შესაძლოა წარმოდგენილი იყოს როგორც საჯარო, ასევე კერძო საკუთრებაში არსებული სივრცეებითა და ობიექტებით. მოცემულ მასშტაბში ფიზიკური გარემო ნაკარნახებია სოციალური ნორმებით, რომლებიც გარემოს განსაზღვრავენ ქვევით ნორმებზე ზეგავლენის გზითა და მიზნით.

სივრცეები, რომლებიც მიეკუთვნებიან მასშტაბს “საზოგადოება”, ყველაზე უკეთ ასახავენ კონკრეტული ქალაქის საზოგადოების - ამ ტერმინის ყველაზე ფართო მნიშვნელობით - მისწრაფებებსა და ხასიათს. ამ სივრცეებში ადამიანებს შორის ურთიერთობა ხორციელდება საზოგადოებრივი შეთანხმებების და კულტურული მოცემულობების საფუძველზე, ანუ შეთანხმებებზე, რა არის კარგი და მისაღები საზოგადოების განვითარებისათვის.

ეს ის ადგილებია, სადაც ერთდროულად თავს იყრის და იკვეთება რამდენიმე თანაბარუფლებიანი სუბიექტის (ადამიანი, ბიზნესი) ინტერესი. ეს სივრცეები, მათი საკუთრების ფორმის მიუხედავად, გარკვეული საზოგადოებრივი წესების დაცვის შემთხვევაში, ღია ნებისმიერი მოქალაქისათვის. ეს ნიშნავს, რომ ისინი ექვემდებარებიან სოციალურ კონტროლს. ამ მასშტაბში განხილულია საზოგადოებრივი თავშეყრის ადგილები შემდეგი ფუნქციებით:

- ჯანმრთელობის დაცვა
- სპორტი და რეკრეაცია
- კულტურა და უმაღლესი განათლება
- ვაჭრობა, ბაზრები და საზოგადოებრივი საქმიანობა
- ტრანსპორტი

დასახელებული სივრცეები მოქალაქეებს სთავაზობს სხვადასხვა ტიპის მომსახურებას. ამასთან, ეს მომსახურებები არის არჩევითი, ნებაყოფლობითი და არა სავალდებულო. შესაბამისად, ამ ფუნქციების გათვლა ხდება არა ინდივიდებზე გაანგარიშებით (როგორცაა, მაგალითად მინიმალური სივრცე ერთ ადამიანზე), არამედ კრებსითად - საზოგადოებიდან წამოსული მოთხოვნების საფუძველზე. ეს ნიშნავს, რომ ამ სივრცეების განლაგება, მოცულობა და ხასიათი მთლიანად დამოკიდებულია ქ. გორში დამკვიდრებულ უნიკალურ საზოგადოებრივ შეთანხმებებზე.

მასშტაბში გააზრებული ობიექტები ასევე განსაზღვრავენ ქალაქის სტრუქტურულ თავისებურებებს. ისინი საზოგადოებაში ცნობადია და წარმოადგენენ სივრცით ორიენტირს ან ღირსშესანიშნაობას. რაც მთავარია, ისინი არიან მიზიდულობის წერტილები: ისინი მუდმივად იზიდავენ მოსახლეობის გარკვეულ ჯგუფებს; მათ ირგვლივ წარმოიშობა სხვადასხვა დამხმარე მომსახურების ობიექტების კლასტერები. საზოგადოების მასშტაბის სივრცეები უნდა ასახავდეს მოქალაქეთა დამოკიდებულებას სივრცისა და ერთმანეთისადმი და იძლეოდეს ადგილობრივი ღირებულებების გამოხატვის საშუალებას.

კონცეფციით განსაზღვრულია:

- კულტურული უბნის გაძლიერება
- სპორტული უბნის ჩამოყალიბება
- შეკავშირებულობის გაზრდა ქუჩათა იერარქიული სისტემის წარმოჩენით
- საველოსიპედო და სარბენი ბილიკების ქსელის განვითარება



ფოტოს ავტორი: MALKHAZ SVANDZE/SHUTTERSTOCK 1128344918

ქალაქური უბანი

გორის ციხე, მისი მიმდებარე ისტორიული განაშენიანება, სტალინის მუზეუმი (რომელიც საქართველოში მონახულებათა რაოდენობის მიხედვით საქართველოში არსებული ყველა სხვა მუზეუმს უსწრებს), თეატრი, ეთნოგრაფიული მუზეუმი, უნივერსიტეტი - ღირსშესანიშნაობების ის არასრული ჩამონათვალია, რომლებიც ქმნიან ქ. გორის კულტურულ ცენტრს. თუმცა, მიუხედავად იმისა, რომ ეს ობიექტები ერთმანეთისაგან ფეხით სავალ მანძილზეა განლაგებული, ისინი გამოყენების კუთხით ერთმანეთთან არ ურთიერთქმედებენ. გამართული სივრცითი, ვიზუალური და საფეხმავლო კავშირების ნაკლებობის გამო, მათი პოტენციური ხელი შეუწყონ ქ. გორში კულტურისა და შემოქმედებითი ინდუსტრიების განვითარებას, კნინდება. ამავ მიზეზების გამო, რომ ჩამოთვლილი ობიექტები, თავის მიმდებარე არეალში, ვერ წარმოქმნიან სხვა დამხმარე ობიექტებს, როგორცაა, სავაჭრო, კვებითი, გასართობი და ტურისტული ობიექტები. შედეგად, ის რესურსი, რომლის ათვისებაც ქალაქს ვიზიტორებისა და ტურისტებისაგან შეუძლია, ფაქტობრივად, აუთვისებელი რჩება.

ამ გამოწვევის გადაჭრა შესაძლებელია ე.წ. "კულტურული უბნის" კონცეფციის გატარებით. ეს მიდგომა გულისხმობს:

- კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების საორიენტაციო საზღვრების დადგენას და 2004 წელს შეთავაზებული საზღვრების კორექტირებას, რომლებიც ვერ პასუხობენ არსებულ რეალობას;
- სარეკონსტრუქციო არეალების გამოვლენას ღირსშესანიშნაობების ერთმანეთთან უკეთესი შეკავშირებისათვის;
- ტურისტულინაკადებისმართვასახალი ტურისტულიცენტრის სტრატეგიული განლაგებითა და ტურისტულ მარშრუტში ინეგრირებით;
- მრავალფუნქციური დასაზოგადოებრივ-საქმიანი ფუნქციების გონივრული ბალანსის დადგენას, რაც წახალისებს არეალის ქალაქის მთავარ მიზიდულობის ცენტრად ჩამოყალიბებას, რომელიც ემსახურება ქ. გორში მცხოვრებთა, მუნიციპალიტეტის და შიდა ქართლის მხარის სხვა დასახლებებიდან ჩამოსული მოქალაქეებისა და ტურისტების ინტერესებს.
- კულტურული უბნის არეალში საზოგადოებრივი სივრცეების დამატებით რეგულირებას ვიზუალური იდენტობის შესაქმნელად.

გეგმარების გარდა, კულტურული უბანი ასევე მოიაზრება ურბანული მენეჯმენტის ხელსაწყოდ. ქალაქის გენერალური გეგმის დამტკიცების შემდეგ, რეკომენდებულია არეალის დეტალური დაგეგმვა, მართვის გეგმისა და მარკეტინგის სტრატეგიის შემუშავება, რაც უზრუნველყოფს კონცეფციის თანმიმდევრულ განხორციელებას.



გორის რაიონული სასამართლოს მიმდებარე არეალი კულტურული უბნის მოქმედებას მდებარეობს, რაც განაპირობებს მისი სივრცითი მოწყობის აუცილებლობას.

კულტურული უბანი დაფარულია მაღალი სიმჭიდროვის სარბენ-საველოსიპედო ბილიკებით, რომლებიც დასაწყისს იღებს ქალაქის სხვადასხვა უბანში. შესაბამისად, უბანში მოხვედრა და გადაადგილება ყველაზე მარტივად საზოგადოებრივი ტრანსპორტით, ფეხით ან ველოსიპედით იქნება.

ეს სარეკონსტრუქციო არეალი მრავალფეროვანი ფუნქციების მქონე მცირემაშტაბიანი ობიექტებით უნდა დაიცვით. ახალმა განაშენიანებამ არ უნდა დაარღვიოს ციხის ირგვლივ არსებული სტრუქტურა და ხასიათი. ტერიტორიაზე ცალკეული მშენებლობები არ არის რეკომენდებული ერთიანი განაშენიანების დეტალური რეგულირების გეგმის დამტკიცებამდე.

სარეკონსტრუქციო ქუჩები ერთმანეთს დაუკავშირებს სტალინის მუზეუმსა და ისტორიულ განაშენიანებას.

უნივერსიტეტი მნიშვნელოვანი როლი უნდა შეასრულოს კულტურული უბნის ფორმირებაში. ის ახალგაზრდების მიზიდულობის ცენტრია, შესაბამისად, ახალგაზრდული კულტურისა და განვითარებისათვის ის კარგად უნდა იყოს დაკავშირებული კულტურის ობიექტებსა და საჯარო სივრცეებთან.

საკრებულოს შენობა საჭიროა არქიტექტურული მემკვიდრეობის მნიშვნელოვანი ობიექტი და რუსთაველის გამზირის სივრცითი კომპოზიციის ერთ-ერთი წამყვანი ელემენტია. რეკომენდებულია მისი ფუნქციური ადაპტაცია და სათემო, კულტურული, ინოვაციური და კომერციული საქმიანობებით დატვირთვა.

კულტურული უბანი სხვადასხვა ხასიათის არეალს აერთიანებს, რეკონსტრუქციის შემდეგ სამეფო ქუჩაც ჩაერთვება ამ სისტემაში.

ახალი ტურისტული ცენტრი ძლიერი მიზიდულობის ცენტრია. მისი მდებარეობა შერჩეულია ისე, რომ, ერთის მხრივ, მიმართოს ტურისტული ნაკადი რუსთაველის გამზირის გავლით, რომელსაც აქვს რესურსი დააკმაყოფილოს ტურისტების მოთხოვნა კვებისა და სავაჭრო ობიექტებზე, ხოლო მეორეს მხრივ, არ გამოიწვიოს ტურისტული და საქალაქო ტრანსპორტის კონფლიქტი. ცენტრის განთავსების სხვა, ალტერნატიულ ვერსიებთან შედარებით აღნიშნული არეალი ყველაზე ხელსაყრელად მიიჩნევა.

პირობითი აღნიშვნები

	ჰომოგენური უბანები შარავილი განაშენიანება		ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა (2004 წ.)		განაშენიანების რეგულირების ზონა (2004 წ.)
	ქალაქური მემკვიდრეობის კვანძი		ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონის აორთქლები		განაშენიანების რეგულირების ზონის აორთქლები
	განვითარებული ტერიტორია		სარბენი ან/და საველოსიპედო ბილიკი		სარეკონსტრუქციო უბანი
	გზა/ქიზა		ქალაქური უბანი		სარეკონსტრუქციო კუჩები
	ტერიტორიული მარშრუტი				

სპორტული უბანი

ქალაქგორში სპორტული კულტურა სანიმუშოდაა განვითარებული. მეტიც, ბოლო წლებში, ის ქალაქის ე.წ. “სავიზიტო ბარათად” იქცა. გორის სპორტულ ქალაქად ჩამოყალიბების იდეა მხარდაჭერილია სახელმწიფო და რეგიონულ დონეზეც. უკვე მიმდინარეობს ან დაგეგმილია სასპორტო ობიექტების რეაბილიტაცია და მშენებლობა როგორც ადგილობრივი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისათვის, ასევე საერთაშორისო ტურნირების მასპინძლობისათვის. შესაბამისად, ქალაქს აქვს სასპორტო ჰაბად ჩამოყალიბების უდიდესი პოტენციალი, რომელიც აუცილებელად უნდა იყოს გამყარებული შესაბამისი სივრცით-ტერიტორიული გადაწყვეტებით. თუმცა, დღეს არსებული სპორტული ინფრასტრუქტურა არ არის წარმოდგენილი ერთიანი სისტემის სახით და მისი განლაგება ქალაქის სტრუქტურაში არ არის სათანადოდ გააზრებული. ამის გამო სპორტული ობიექტები თითქმის არ მონაწილეობენ საზოგადოებრივ ცხოვრებაში და მათი ეკონომიკური თუ სოციალური პოტენციალი სრულად არ არის ათვისებული.

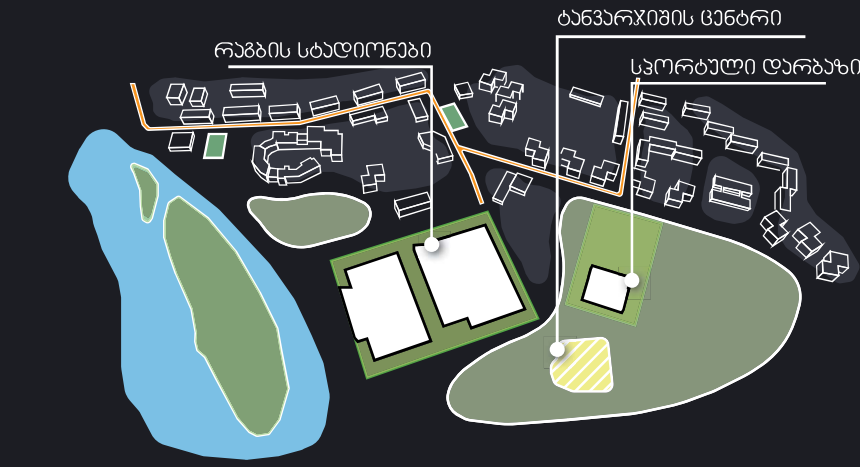
წარმოდგენილი “სპორტული უბნის” კონცეფცია ერთის მხრივ, უზრუნველყოფს არსებული ობიექტების უკეთეს ინტეგრირებას და ახალი სასპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარების შესაძლებლობას, რომელიც საკმაოდ დიდ ტერიტორიულ რესურსს მოითხოვს, ხოლო მეორეს მხრივ, სპორტისა და მასთან დაკავშირებული ეკონომიკური საქმიანობებს განიხილავს კონკრეტული არეალის ურბანული განახლებისა და რევიტალიზაციის შესაძლებლობად.

- აღნიშნული მრავალმრიანი მიდგომა გულისხმობს:
- ახალი მსხვილი სასპორტო ინფრასტრუქტურის დამატებას ან/და არსებულის რესტავრაციას. ეს ობიექტები განლაგებულია ისე, რომ შეიკრას და გაძლიერდეს ახალი თემატური არეალი - სპორტული უბანი;
 - სასპორტო, სარეკრეაციო და საგანმანათლებლო ობიექტების შეკავშირებას სარბენი და საველოსიპედო ბილიკებით ისე, რომ გაიზარდოს ამ ობიექტების მიწვდომადობა ერთმანეთთან და უშუალოდ საცხოვრებელ უბნებთან;
 - სასპორტო და ტურისტული ინფრასტრუქტურის ინტეგრირებას, რაც შექმნის შესაძლებლობას ქალაქმა უმასპინძლოს საერთაშორისო შეჯიბრებებს, გასვლით ვარჯიშებს, ჯანსაღი ცხოვრების წესთან დაკავშირებულ და სპორტულ-გასართობ ტურებს.



სპორტულ უბანს სამი ძირითადი ელემენტი აყალიბებს, ესენია:

- ეროვნული და რეგიონული მნიშვნელობის მსხვილი სპორტული ობიექტები, როგორცაა პროფესიული სტადიონები და დარბაზები. ისინი გორში დღეს წარმოდგენილია ცალკეული ობიექტების სახით, რომლებიც მდებარეობენ ქალაქის ცენტრალურ არეალში და არ ქმნიან ერთიან კომპლექსს. რადგანაც ადგილის სიმწირის გამო მსხვილი სასპორტო ობიექტების განვითარება ცენტრალურ არეალში შეუძლებელია, წარმოდგენილი მიდგომით, ასეთი ობიექტები ინტეგრირებულია ორ ახალ სასპორტო კლასტერთან. პირველი კლასტერი ჭალის დასახლებაშია, და ის უკვე არსებული რაგბის სტადიონისა და სპორტის სასახლის ირგვლივ ყალიბდება, ხოლო მეორე კლასტერი მოეწყობა ყოფილი ბამბის კომბინატის ტერიტორიაზე. ორივე არეალი დღეს ნაკლებად განვითარებულია, თუმცა აქვს საკმარისი მიწის რესურსი, კარგი საინჟინრო უზრუნველყოფა და შეკავშირებულობის მაღალი დონე. სევე, ისინი მოიაზრება სათანადო უბნების განვითარებისა და სიმჭიდრობის ზრდის კატალიზატორად. აღნიშნული სტრატეგიულად მნიშვნელოვანია ქ. გორისთვის, რადგან აჩერებს განაშენიანების ცოცვას ჩრდილოეთით და აბალანსებს მიზიდულობის ცენტრებს. ამ სასპორტო კლასტერებში
- საუბნო მნიშვნელობის სპორტული მოედნები აღნიშნული სისტემის უმნიშვნელოვანესი ნაწილია, რომლებიც ძირითადად ადგილობრივი მოსახლეობისთვის, სამოყვარულო სპორტისთვის არის გათვლილი. გეგმარებითად მათი ლოკალიზება დამოკიდებულია კონკრეტულად უბნის ხასიათსა და ჰომოგენურობაზე, რაც ხშირ შემთხვევაში აისახება არეალში არსებული სხვადასხვა ტიპის სერვისების არსებობით.
- სარბენი და საველოსიპედო ბილიკები სპორტული აქტივობების უწყვეტობის შესანარჩუნებასა და ეკონომიკური პროცესების წასახალისებას ისახავს მიზნად. ასეთი ბილიკებით შესაძლებელია ადამიანთა ნაკადების მართვა და საქვეითო მოძრაობის გააქტიურება, რაც დამატებითი ბიძგი იქნება იმისთვის, რომ ცენტრალურ უბნებში განვითარდეს საცალო კომერციული და კვებითი ობიექტები. აღნიშნული ასევე აქტურალურია ტურისტებთან მიმართებაში, რადგანაც ქმნის საზოგადოებრივ სივრცეში ყოფნის უსაფრთხოების შეგრძნებას. აღსანიშნავია, რომ სარბენი ბილიკების სისტემა აწყობილია მართონის მოსაწყობად (21 კმ) და აერთიანებს ყველა უბანს. ასევე, მისი დიზაინი შესაძლებელს ხდის თითოეულ უბანში თავისი სარბენი წრედი მოეწყოს.



სპორტული ცენტრები

ქ. გორისთვის მნიშვნელოვანი სპორტული განვითარების ცენტრებია კომბინატისა და ჭალის დასახლება. დამატებით ფეხბურთის მოედნისა და საცურაო აუზის, (კომბინატში) ტანვარჯიშის დარბაზის (ჭალა) განთავსებით ქალაქს შეემატება 4 ჰა მსხვილი სპორტული აქტივობების ტერიტორია.



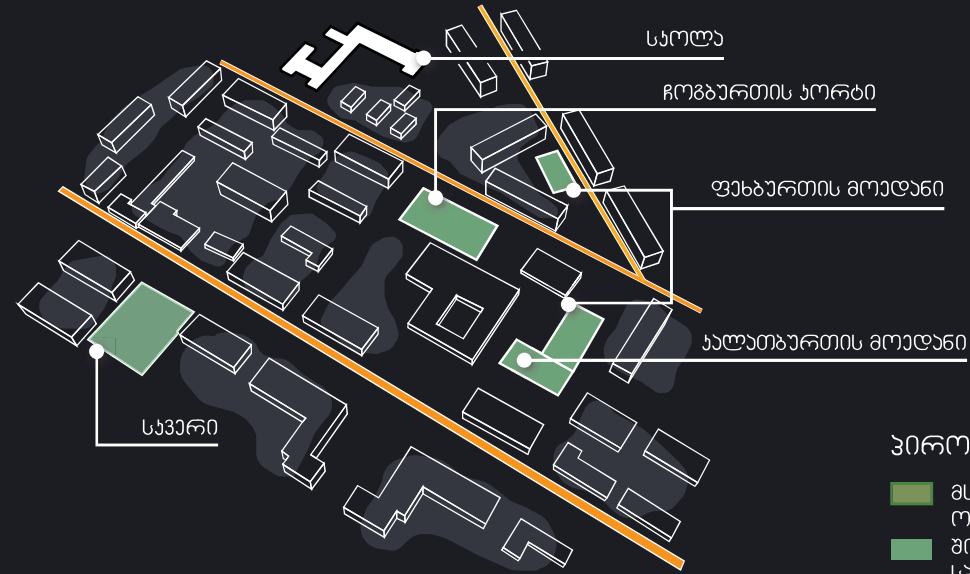
მრავალფეროვანი სისტემის ჯაჭვი - სარბენი და სავალროსიპედო ბილიკები

სარბენი ბილიკი გორისთვის სამი დონის უერთიერთშეკავშირებულ წრეს წარმოადგენს. ეს სისტემა ფარავს მთელს ქალაქს და შემუშავებულია ისე, რომ სირბილის დაწყება შესაძლებელი იყოს ქალაქის ნებისმიერი უბნის სარეკრეაციო სივრცეიდან. ბილიკები იყოფა უფრო მცირე ზომის წრეებად საუბნო და სარაინო დონეებზე. ასევე, გათვალისწინებულია ადგილობრივი ლანდშაფტის შესაძლებლობები მრავალფეროვანი გამოცდილების მისაღებად.



შილა საუბნო სათამაშო მოედნები

მცირე ზომის სპორტული ობიექტები მუდმივი ხასიათისაა და ძირითადად უბნის მასშტაბზეა მორგებული. შესაბამისად, მათ მრავალდონიან სისტემაში ჩასართავად აუცილებელია მინიმალური ჩარევა, მათზე ძირითადი კავშირების უზრუნველყოფით.



ჭირობითი აღნიშვნები

- მსხვილი სპორტული ობიექტი
- შილა საუბნო სპორტული ობიექტი
- დაგეგმილი ობიექტი
- სარბენი/ვალობილიკი
- რეკრეაცია
- სპორტული უბანი
- განათლება
- ჯალბარა

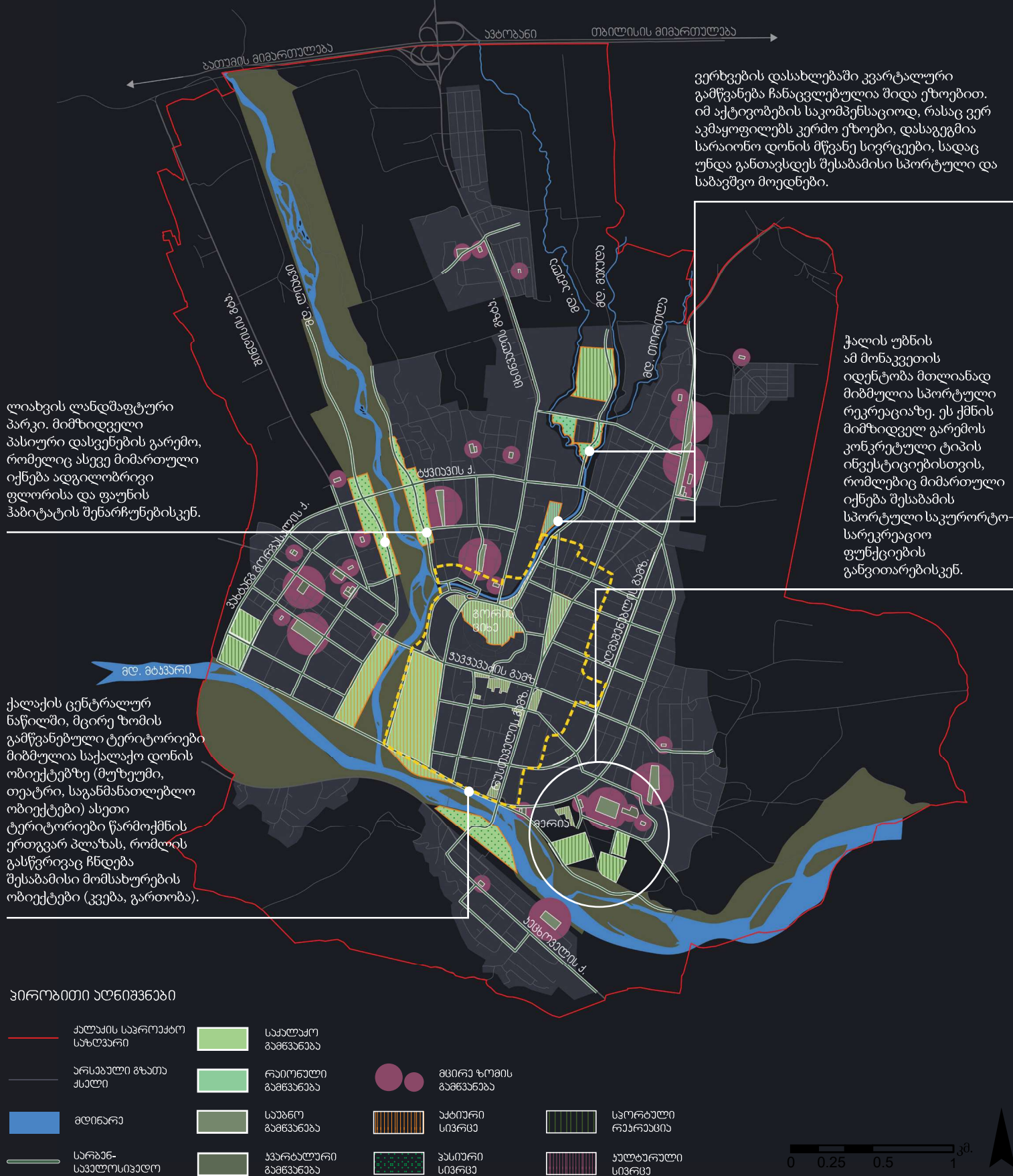
გამწვანებული ტერიტორიები: რეკონსტრუქცია

დღესდღეობით ქ.გორში ნაშენ გარემოში საქალაქო დონის გამწვანებული სივრცეები პასიურია, ხოლო მცირე მასშტაბის - აქტიური. ქალაქში არსებული საბავშვო და სპორტული მოედნები მუდამ დატვირთულია, ხოლო ახალბადი და გორისციხე ვერ ახერხებს ადამიანური რესურსის მოზიდვას. ეს ტენდენცია სამი ძირითადი მიზეზით არის გამოსასწორებელი:

- ქ.გორში მოსახლეობა მიდრეკილია სივრცის პირადი ურთიერთობებით რეგულირებას. ეს ერთი მხრივ შესაძლოა ქმნიდეს უსაფრთხო გარემოს კონკრეტულ სამოსახლო ტერიტორიებზე, მაგრამ მეორეს მხრივ, მხოლოდ პირადი ურთიერთობებით რეგულირებული გარემო ქმნის ერთგვარ „ჩაკეტილ წრეს“. ქალაქი არის მრავალმხრივი გადაკვეთების გარემო, სადაც გასათვალისწინებელია არამხოლოდ ადგილობრივი, არამედ იმ ჯგუფების ინტერესებიც, რომლის შენარჩუნებას ქალაქისთვის მნიშვნელოვანი რესურსია.
- აქტიური საქალაქო დონის გამწვანებული ტერიტორიები ითვლება მაღალი მიზიდულობის არეალებად, რომლებიც მათ ირგვლივ წარმოქმნის მიმზიდველ საინვესტიციო გარემოს. ქ.გორში ციხის გამწვანებისა და ახალბადის „გააქტიურება“ გამოიწვევს მიმდებარე არეალების „გამოცოცხლებას“ და, შესაბამისად, შეინარჩუნებს მნიშვნელოვან ადამიანურ რესურსს.
- მცირე ზომის ბალები და პარკები აქტიური თავშეყრის წერტილებია, მაგრამ არ გააჩნიათ ქალაქისთვის მნიშვნელოვანი ეკოლოგიური სარგებელი. ქ.გორში პასიური, საქალაქო დონის გამწვანებული ტერიტორიები განთავსებულია მდინარის კალაპოტების გასწვრივ, რაც წარმოქმნის ქალაქის განივების დერეფნებს.

საბოლოო ჯამში, წარმოდგენილი მიდგომით, საქალაქო დონის ღია გამწვანებული სივრცეები მიმართულია როგორც ისტორიულ-კულტურული ცენტრის გააქტიურებისკენ, ასევე საქალაქო კულტურის გაძლიერებისა და ეკოლოგიური მდგრადობის უზრუნველყოფისკენ. შესაბამისად, ღია გამწვანებული სივრცეების ტიპები ჩაშლილია იმის მიხედვით, თუ რა მიზანს ემსახურება ესა თუ ის არეალი (ეკოლოგია, აქტიური საქალაქო საზოგადოება თუ კულტურული დასვენება).

ამ სისტემის მნიშვნელოვანი ნაწილია სარბენ-საველოსიპედო ბილიკები, რომლებიც აკავშირებს ყველაზე აქტიურ წერტილებს - სკოლებს, საბავშვო და სპორტულ მოედნებს - საქალაქო დონის აქტიურ ღია გამწვანებულ არეალებთან, და წარმოქმნის მიმართულ ნაკადებს.



ცენტრები და შიდაპირდასახეობა

დღესდღეობით ქალაქი გორი მოიაზრება მონოცენტრულ ქალაქად, სადაც მთავარი აქტივობები თავმოყრილია მის ცენტრალურ ნაწილში, რომელიც თავისი არსით მრავალფუნქციურ არეალს წარმოადგენს. ამასთან, დღეს ეს არეალი არ არის სრულად დატვირთული. სამაგიეროდ, დიდია ზეწოლა ცხინვალის გზატკეცილზე, რომელიც შეკავშირებულობის დაბალი დონით ხასიათდება.

ამ გამოწვევის საპასუხოდ, კონცეფციით განსაზღვრულია, ერთის მხრივ, მთავარი ღერძებით - ჭავჭავაძისა და რუსთაველის გამზირებით - განსაზღვრულ არეალში წინამორბედი გენერალური გეგმებით განსაზღვრული სიმჭიდროვის დაბრუნება და, მეორეს მხრივ, იმ ახლადჩამოყალიბებული ცენტრების (ბაზარი, სადგური, მერია და სხვ.) შეკავშირება, რომლებიც აკუპუნქტურულადაა განლაგებული და ისტორიული ცენტრის განმუხტვის საშუალებას ქმნიან.

გასათვალისწინებელია, რომ ქალაქი გორი, ადგილობრივი მოქალაქეების გარდა, ემსახურება მუნიციპალიტეტისა და რეგიონის მოსახლეობას. ამას ემატება ტურისტების მსხვილი ნაკადები, რომლებიც ქალაქში კონცენტრირებულად, მხოლოდ ერთი ობიექტის სანახავად ჩამოდიან. ამის გათვალისწინებით, ასეთი სივრცეების ხელმისაწვდომობისა და გამართულად ფუნქციონირების ხელშესაწყობად, მათი განვითარება გააზრებულია ქალაქის შეკავშირებულობის კუთხით. ეს მიდგომა ამცირებს შიდასაქალაქო და მუნიციპალიტეტიდან შემოსული სატრანსპორტო ნაკადების თანაკვეთებს და გაზრდის მათ ეფექტიანობას.

კონცეფციით განსაზღვრულია:

- ქალაქის რადიანული სტრუქტურის ფრაგმენტულობის აღმოფხვრა შესაბამისი საგზაო ინფრასტრუქტურული ობიექტების დამატებით;
- კრიტიკულ არეალებში გზების კატეგორიების ცვლილება;
- მულტიმოდალური, სრული ქუჩების მიდგომის დანერგვა შერჩეული ვექტორების გასწვრივ;
- მოქნილი საველოსიპედო და სარბენი ბილიკების შემოღება.

იმის გათვალისწინებით, რომ ქ. გორი გენერალური გეგმების საფუძველზე ვითარდებოდა და მისი სატრანსპორტო-საინჟინრო სტრუქტურა გათვლილი იყო 80 000 მოსახლეზე (როცა დღეს ქალაქი ფაქტობრივად განახევრებულია), ახალი გზების მშენებლობის საჭიროება არ ფიქსირდება. მდინარეებზე კავშირების გარდა, ახალი დაქსეფვა რაიონული მნიშვნელობის გზებით შეთავაზებულია მხოლოდ ყოფილი კომბინატის ტერიტორიისათვის.



წმიდაწყლისა და კომბინატის დამაკავშირებელი ხიდის მოწყობა ქ. გორის წინამორბედი გენერალური გეგმების მიხედვითაც მოიაზრებოდა. აღნიშნულ ელემენტი უნდა ყოფილიყო გორის რადიანული სტრუქტურის ერთგვარი "შემკვრელი". ის უზრუნველყოფს შორის პირდაპირ გადაადგილებას უზრუნველყოფს და აცვლავს ტრანზიტულ ნაკადებს ქალაქის ცენტრზე, რაც, თავის მხრივ უარყოფით გავლენას ახდენდა როგორც გარემოზე, ასევე ისტორიულ განაშენიანებაზე.

კომბინატის ახალი უბანი იმეორებს უკვე არსებული ქსელის მასშტაბსა და რიტმს.

რკინიგზის ხაზი და მდ. მტკვარი ქალაქის ორ უბანს - სადგურის და ელექტროფიკაციის დასახლებებს - გამოყოფს ქალაქის ძირითადი ნაწილისაგან, რაც აფერხებს მათ განვითარებას. სტრუქტურული კავშირის გაუმჯობესება ქალაქის გრძელვადიანი მიზანია, თუმცა, ამ ეტაპზე ხელსაყრელია მოსახლეობის მოზილობის გაზრდა საჯარო ტრანსპორტის ხელშეწყობის გზით.

ცხინვალის გზატკეცილსა და მდ. მეჯუღას შორის არსებულ არეალში, განვითარების ხელშესაწყობად, სათანადო დაგეგმვისა და მდინარის ნაპირდაცვითი საშუალებების შემდეგ, შესაძლებელია ადგილობრივი მნიშვნელობის გზების ქსელის მოწყობა.

წერეთლის ქუჩა, ერთის მხრივ, ისტორიულ-კულტურული და, მეორეს მხრივ, სატრანსპორტო დანიშნულებისაა. იმისათვის, რომ ამ ქუჩამ შეძლოს ამ ორი თითქოს ურთიერთსაპირისპირო ფუნქციის შეთავსება, მნიშვნელოვანია მისი გადააზრება საქალაქო ტრანსპორტის სისტემური ცვლილებების კონტექსტში.

პირობითი აღნიშვნები

- საკონაქსო საგზაო
- საკალაქო მნიშვნელობის გზა
- საკონაქსო საავტომობილო გზა ან/და ხიდი
- განაშენიანებული ტერიტორია
- რაიონული მნიშვნელობის გზა
- ადგილობრივი მნიშვნელობის გზა
- რკინიგზა



მმართველობა

ეს მასშტაბი აერთიანებს ურბანული გარემოს განმსაზღვრელ იმ სივრცეებს, რომელთა ფარგლებშიც დაინტერესებულ მხარეთა ინტერესების შორის ბალანსის დადგენა, ან კონფლიქტების აღმოფხვრა, სეკურიტეზირებული პოლიტიკის საფუძველზე ხდება. მოცემული ტერიტორიებისა და სივრცეებისადმი დამოკიდებულება განისაზღვრება აღიარებული მართვითი მიდგომებისა და პოლიტიკების საფუძველზე. მოცემული სივრცეების მიმართ გადაწყვეტების შემუშავება ხორციელდება სტრატეგიულ დონეზე და განვითარებითი პოტენციალი დგინდება წინასწარი გადაწყვეტილებების საფუძველზე.

მმართველობითი მასშტაბი მოიცავს ინფრასტრუქტურულ ელემენტებსა და ქსელებს, რომლებიც უზრუნველყოფენ სხვადასხვა საქალაქო ერთეულებისა და სტრუქტურების ფუნქციონირებას, ასევე ის სპეციალური და უნიკალური დანიშნულებისა თუ ფუნქციის ერთეულებს რომელთა გორის ტერიტორიაზე არსებობა წარმოადგენს სამთავრობო გადაწყვეტილებას. მმართველობითი მასშტაბი განსაზღვრავს ურბანული სტრუქტურის როგორც ერთიანი სისტემის ფუნქციას ამდენად მისი შესაბამისი ობიექტები განისაზღვრება უპირატესი სახელმწიფო ინტერესის მქონე ერთეულებად. ინტერესთა კონფლიქტი მმართველობით და სხვა მასშტაბის ერთეულებს შორის გადაიჭრება ნორმატიული დოკუმენტების საფუძველზე, უპირატესად სხვა ინტერესების კომპენსირების გზით. თუმცა კონკრეტულ შემთხვევაში სხვა მასშტაბების შესაბამისი აუცილებლობებიდან გამომდინარე შესაძლებელია ასევე ცვლილებების განხორციელება მმართველობითი მასშტაბის ობიექტების მიმართ. მსგავსი ცვლილებები ემსახურება საზოგადოებრივი ინტერესების დაცვასა და მოსახლეობის საცხოვრებელი გარემოს გაუმჯობესებას.

მმართველობითი მასშტაბის გადაწყვეტილებები გორში წარმოდგენილია შემდეგი ერთეულებით:

- თავდაცვა
- ლოჯისტიკა
- საინჟინრო ქსელები



თავდაცვა

სასროლეთის გადატანა

გორის ტერიტორიაზე მრავალი სამხედრო ობიექტია. ისტორიულად თუ განვიხილავთ - გორი ყოველთვის წარმოადგენდა მნიშვნელოვან თავდაცვით სტრატეგიულ წერტილს საქართველოში და აქ შესაბამისად არსებობს ფორტიფიკაცია - გორის ციხე. მიუხედავად ამისა, გორი გარდა თავდაცვისა ითავსებს სხვა მნიშვნელოვან სოციალურ და ეკონომიკურ ფუნქციებს და საჭიროა მისი ერთიანი სახით გააზრება. მის ტერიტორიაზე სასროლეთის არსებობა მოხერხებულია თავდაცვითი უწყებებისა და დანაყოფების ოპერირებისათვის, თუმცა ისინი მნიშვნელოვან ზიანს აყენებს გორის სოციალურ, კულტურულ და ტურისტულ პოტენციალს. აუცილებელია ხსენებული ობიექტის ქალაქიდან მსგავსი აქტივობისათვის უფრო შესაბამის, მოსახლეობისაგან მოშორებულ არეალში გადატანა. უნდა აღინიშნოს, რომ მოცემული ტერიტორია, ობიექტის გადატანის შემდგომ, არ უნდა იქნას დატვირთული საქალაქო განვითარებებით და განხილული უნდა იქნას როგორც ქალაქის ლანდშაფტურ-რეკრეაციული რესურსი.

ლოჯისტიკა

ქ.გორის მახლობლად საერთაშორისო მძიმე სატვირთო ავტომობილების სადგომისა და დასასვენებელი სივრცის მოწყობა

თბილისი-ბათუმი ავტობანის სრულად მშენებლობის დასრულება იწვევს რიგ სივრცით ცვლილებებს, რაც დაკავშირებულია მანძილისა და გზაში დახარჯული დროის მოგებასთან. ეს, უპირველეს ყოვლისა, აისახება გადამზიდი კომპანიებისა და მათ მომსახურე ინფრასტრუქტურაზე. ამ თვალსაზრისით, ყველაზე საყურადღებოა შიდა ქართლის მხარეში არსებული ლოჯისტიკური ცენტრი - გადამზიდი კომპანიების გასაჩერებელი ჰაბი, რომელიც დღევანდელი მდგომარეობით ხაშურში მდებარეობს. ის მოიაზრება საქართველოში ტრალიერების მომსახურების უდიდეს ცენტრად. თუმცა, რადგანაც ავტობანი ხაშურს გვერდს აუვლის, ეს ამ ზიზნისათვის სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანი კვანძი სხვა ადგილას გადაინაცვლებს. მისთვის ყველაზე ხელსაყრელი ადგილმდებარეობა არის ქ. გორის გადასახვევი, სადაც არსებობს საკმარისი ტერიტორიული რესურსი და ყველა ხელსაყრელი პირობა.



საინჟინრო ქსელები

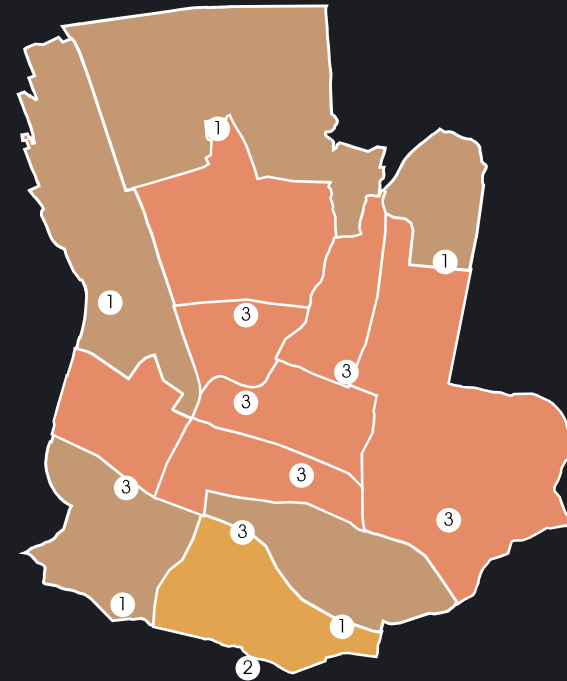
გორში საინჟინრო ინფრასტრუქტურის გამტარობისა და სიმძლავრეების ანალიზი ოთხ ძირითად გარემოებას ასახავს:

- შესაბამისი გაბარიტების მაგისტრალური ქსელებით დაფარულია ქალაქის უდიდესი ნაწილი;
- ქსელების რესურსული პოტენციალი არსებულ განვითარებებთან მიმართებაში ჭარბია და გულისხმობს დამატებით განვითარების შესაძლებლობას, რაც დიდწილად ქალაქის წარსული საწარმოო ფუქნციით არის განპირობებული;
- მოძველებული სადენები შეუძლებელს ხდის ხარისხიანი სერვისის შენარჩუნებას და ქალაქის მნიშვნელოვან ნაწილზე მიწოდება პრობლემურია;
- ქალაქის საინჟინრო მდგომარეობა დამატებით მიმდებარე ქალაქის აქტიური გეგმარებითი ცენტრის ცოცხით ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით. შედეგად ქსელის უდიდესი რესურსული პოტენციალის მქონე მონაკვეთები აუთვისებელი დარჩა და გადატვირთა მისი პერიფერიული ნაწილები. შედეგად, ყველაზე შესამჩნევი პრობლემები დღესდღეობით წმინდაწყლის ტერიტორიაზეა.
- ქ. გორისათვის საინჟინრო უზრუნველყოფის მხრივ ყველაზე პრობლემური წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემებია. მოცემული ქსელები გადატვირთულია ქალაქის ჩრდილოეთ ნაწილში რაც მოცემული მიმართულებით განვითარებას არახელსაყრელს ხდის. ამდენად, წმინდაწყლის ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის მაძიებლებს შესაძლოა დამატებით განესაზღვროთ ობიექტის წყლითა და წყალარინების ინდივიდუალური უზრუნველყოფის სისტემების მოწყობა და შესაბამისი საპროექტო გადაწყვეტების წარმოდგენის ვალდებულება.

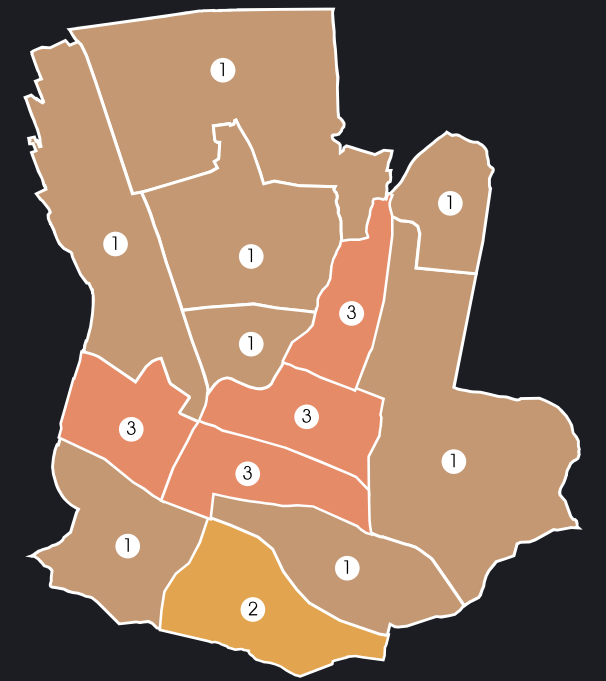
აღნიშნული მიგნებები საფუძვლად უდევს ქალაქის სამომავლო განვითარების ცენტრებისა და პოტენციალის მქონე უბნების შერჩევას და ქალაქის ფარგლებში მაგნიტუდის მქონე ობიექტების გეგმარებით განაწილებას.

მოცემული კონცეფცია მიზნად ისახავს ქალაქის ცენტრის დაბრუნებას მის "გეგმარებით სხეულში". აქვე აღსანიშნავია, რომ, უშუალოდ ქსელის შენახვა-განახლება ქალაქისათვის მუდმივი პრობლემაა, რომლის სრული აღმოფხვრა გეგმარებითი ხელსაწყოებით შეუძლებელია.

გაზსადენის ქსელით უზრუნველყოფის სქემა უბნების მიხედვით



წყალმომარაგება/წყალარინების ქსელით უზრუნველყოფის სქემა უბნების მიხედვით



ქსელების შემდგომი სწორი დაგეგმარება-განვითარებისათვის მნიშვნელოვანია მათ შორის იმ ობიექტების გათვალისწინება, რომლებიც გორის ადმინისტრაციული საზღვრის გარეთ მდებარეობს, თუმცა ქალაქის ქსელებს იყენებს ან გამოიყენებს. მსგავსი განსაკუთრებით აქტუალური კომბინატის დასახლების მიმდებარედ, ქალაქის საზღვრებს გარეთ არსებული დასახლებები. უახლოეს წლებში შესაძლოა მიზანშეწონილი გახდეს ქალაქის ადმინისტრაციული საზღვრის გადახედვა და მოცემული ტერიტორიის ქალაქისათვის მიერთება - რეალურად ინფრასტრუქტურის (სოციალური და საინჟინრო) მხრივ მოცემული ტერიტორიები უკვე წარმოადგენს ურბანული სტრუქტურის ნაწილს, ამასთან ისინი ადმინისტრაციულად და იურიდიულად არ ექვემდებარება საქალაქო რეგულაციებს და ამცირებს გეგმარებითი ხელსაწყოებისა და გადაწყვეტების ეფექტიანობას.

უქაბრომომარაგების ქსელით უზრუნველყოფის სქემა



ვირობითი აღნიშვნები

- 1 - სავიროებს დაბატებით დაქსაღვას
- 2 - შესაძლოა განვითარება
- 3 - აბაყოფიღვას არსაბუღ მოღოღვას
- უღ, მოღარაღვების ქსელი
- 110 ზღ, ბაღამღვი ხაზი
- 35 ზღ, ბაღამღვი ხაზი

მიწა

მიწა არის ქალაქის განზომილება, რომელიც მისი განვითარების პოტენციალს ასახავს. ყოველი ქალაქი, თუ დასახლება განვითარების პროცესში აყალიბებს მოცემული რესურსისადმი დამოკიდებულებას რომელიც დიდწილად უნიკალურია ამ ერთეულისათვის და მისი იდენტობის ნაწილი ხდება. სახელმწიფოს ფარგლებში განისაზღვრება ზოგადი ჩარჩო მიწასა და ქალაქს შორის ურთიერთობისათვის, თუმცა ამ ჩარჩოს შიგნით ურთიერთობის წესები და თავისებებები დროით ყალიბდება და კულტურის ის ნაწილი ხდება, რომელსაც ტრადიციის სახით ვიცნობთ.

ეს არის გეგმარების ის ნაწილი, რომლის წარმატებული პროფესიული იმიტაცია შეუძლებლად არის მიჩნეული, სწორედ ამიტომ მგეგმარებელთა აბსოლუტური უმეტესობა თანხმდება, რომ აუცილებელია “დაჰყვე” ხსენებული ურთიერთობის ტრადიციას და მის განყენებულ სცენარისტულ კარნახს მცდარად მიიჩნევს.

გორში ეს ურთიერთობა საუკუნეების განმავლობაში ყალიბდებოდა, იხვეწებოდა და იცვლიდა სახეს კონკრეტული ეპოქის მოთხოვნების შესაბამისად. ამდენად, ამ მასშტაბის ფარგლებში მოცემული იქნება ორი რეალობის თანაკვეთის კონცეფტუალური ანალიზი - ერთი მხრივ იმისა, თუ რას წარმოადგენს ტრადიციული ტერიტორიები გორისათვის და როგორია მათდამი ჩამოყალიბებული “ურთიერთობის” ადგილობრივი ტრადიცია, მეორე მხრივ კი ის თუ რა კორექციებს მოითხოვს მოცემული ურთიერთობის ხელახალი ადაპტაციისათვის გორის ახალი რეალობები.

ამ ურთიერთობის ტრადიციის ამსახველი პირველი კომპონენტი გამოხატავს ადამიანის მომთხოვნელობას ქალაქის სივრცისადმი, ანუ მის ქცევას მიწისადმი რეგულაციების არარსებობის პირობებში, ადამიანის სიხარბეს, მისი მიწისადმი მოთხოვნის აბსოლუტურ მოცულობას, იმას თუ რას წარმოადგენს ადამიანის საწყისი, ასე ვთქვათ “სავაჭრო” პოზიცია გარემოსთან. მოცემული საუკეთესოდ აისახება ქაოტურად განვითარებულ და დაურეგისტრირებელ ტერიტორიებში, სადაც ადამიანები ინდივიდუალისტურ გადაწყვეტილებებს იღებენ და მხოლოდ მასშტაბის რესურსული პოტენციალის კრიტიკული

ათვისების შემდგომ ხდება მიწასთან კონსენსიალური თანამშრომლობის აუცილებლობის გააზრება-გათავისება. მსგავსი ტერიტორიებისათვის კონცეფციის მიზანია წარმოადგინოს ხსენებული კონსენსუსის საფუძველი და შესაძლო ფორმა ლოკალური ტრადიციის ფარგლებში გააზრებისათვის.

მეორე ნაწილი მიწის გამოყენების ლოკალურ ტრადიციას ეხმაურება. ეს ტრადიციები უშუალო კავშირშია ქალაქის ხასიათთან, მისი ისტორიული განვითარების ვექტორებთან და მის ფუქნციასთან რეგიონში. გორისათვის ისტორიულად ასეთ ხასიათს ჯერ სოფლის მეურნეობა, შემდგომ კი საწარმო ტერიტორიები ატარებდა. დღესდღეობით ამ ჯგუფს მესამე ემატება - ტერიტორიები რომლებმაც ეს ორი ფუქნცია ჯერ იტვირთა, მერე კი დაკარგა და ახალი რეალობების მოლოდინშია - ბრაუნფილდები. კონცეფცია ცდილობს გააზროს თანაფარდობა ამ რეალობებს შორის და ასევე მათი მიმართება ქალაქის სხვა მასშტაბებისადმი, შეაფასოს ყოველი მათგანის წონა და მნიშვნელობა და დასახოს განვითარების სამომავლო მიმართულებები

ასევე საქალაქო გააზრების ამ მასშტაბის განუყოფელ და დამოუკიდებელ ნაწილს წარმოადგენს ადამიანისა და მიწის ურთიერთობის ყველაზე პირდაპირი და ტრადიციული ფორმა ჩვენს კულტურაში. ეს არის უშუალოდ ადამიანის მიწისადმი ნდობის გამოხატულება, მიწისადმი მიზარების - სასაფლაოების მოწყობის კულტურა და ის თუ რა დამოკიდებულებაშია, ეს, დროისადმი საკმაოდ მედეგი მოცემულობა, ქალაქთან, როგორც სიცოცხლის ამსახველ ერთეულთან.

შესაბამისად, საერთო ჯამში ამ განზომილებაში კონცეფცია განიხილავს ხუთ საკითხს, რომლებიც შესაბამის მიწის კატეგორიებს მოიცავს:

- სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიები
- საწარმოო ტერიტორიები და ბრაუნფილდები
- სასაფლაო
- ქაოტურად განვითარებული ტერიტორიები
- აუთვისებელი, დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთები



სანიტარიული დაცვის ტერიტორიები

ადამიანის ეკოლოგიური ნაკვალევის სრულად გაქრობა შეუძლებელია, მისგან გამოწვეული მავნე ზემოქმედების ნაწილობრივ არიდება - შესაძლებელი. ამ მიზნით დამაბინძურებელ ობიექტებს, განესაზღვრებათ შესაბამისი მოთხოვნები - წყლის, ჰაერისა და სამოსახლო ტერიტორიების მავნე ანთროპოგენული ზემოქმედებისგან დასაცავად. სანიტარიული ზონა არის ბუნებრივი არეალი, რომელშიც დგინდება სპეციალური მოთხოვნები ობიექტის მიმართ - მინიმალური მანძილი მნიშვნელოვანი ტერიტორიებისგან - და - ამ ზონაში შეზღუდული საქმიანობები.

ქალაქ გორის საპროექტო საზღვრებში, მავნე ანთროპოგენული ზემოქმედების ძირითად არეალებს წარმოადგენს სასაფლაო და ნაგავსაყრელი. მყარი ნარჩენების პოლიგონის დახურვა დაგეგმილია 2023 წლისთვის. დახურვის შემდგომ ტერიტორია იქნება დაკვირვების ფაზაში და შეუნარჩუნდება 500 მეტრიანი დაცვის სანიტარიული ზონა, ვინაიდან ნარჩენების სრულ დეკომპოზიციამდე ნაგავსაყრელს მაინც ექნება მავნე გავლენა გარემოზე.

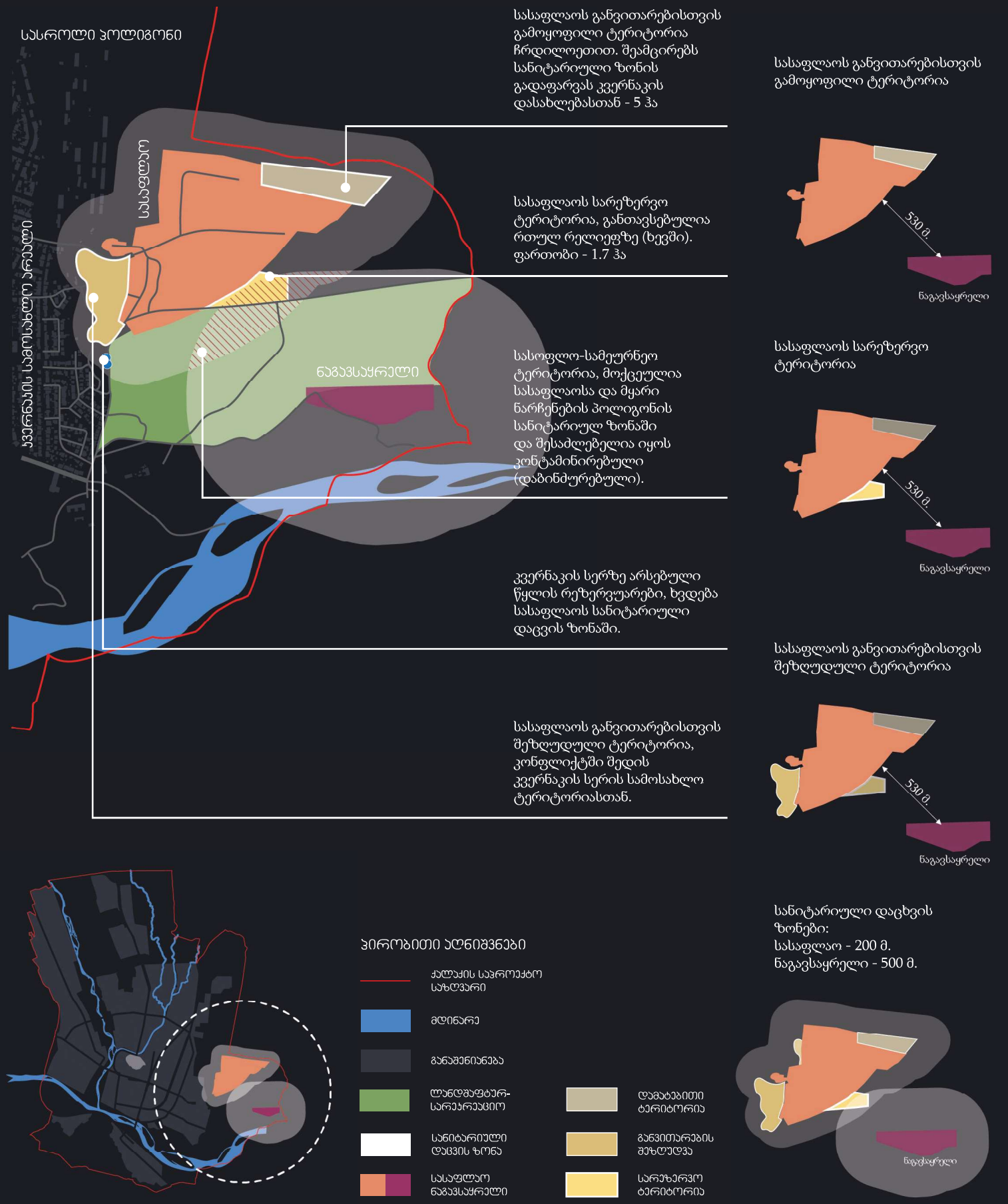
ადგილობრივი დადგენილებით, სასაფლაოს მინიჭებული აქვს სანიტარიული დაცვის 200 მეტრიანი ზონა, რომლის საზღვრებშიც არ შეიძლება არსებობდეს გრუნტის წყლები, წყლის სათაო ნაგებობები და სამოსახლო არეალები. მიუხედავად ამისა, დღევანდელი მდგომარეობით, სანიტარიული დაცვის ზონა დარღვეულია. მას გადაფარვა აქვს კვერნაკის სერის დასახლებასთან, სადაც ასევე განთავსებულია წყლის რეზერვუარები.

სასაფლაო მზარდი მოცემულობაა. მისი განვითარებისთვის გათვალისწინებულია დამატებითი ტერიტორია. მიუხედავად იმისა, რომ სასაფლაოს ჯერ კიდევ არ აქვს სრულად ათვისებული საკადასტრო ნაკვეთი, მისი ზრდა ასავლეთის მიმართულებით გაამძაფრებს არსებულ პრობლემებს - სამოსახლო არეალისა და წყლის ობიექტის სანიტარიული ზონით გადაფარვას.

მისი განვითარებისთვის ალტერნატიულ ტერიტორიად გამოყოფილია 5 ჰა ფართობის მიწის ნაკვეთი ჩრდილოეთით (სასროლი პოლიგონის მიმდებარედ) რაც შეაჩერებს სანიტარიული ზონის ცოცვას დასახლებისკენ.

ფართობი გამოთვლილია მომავალი 10 წლისთვის (მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის მოქმედების ვადა) შემდეგ მონაცემებზე დაყრდნობით:

- გარდაცვლილთა რაოდენობა: 300 კაცი/წელიწადში
- თითო სამარხის ფართობი: 12 -14 კვ.მ



ურბანული ზრდის კონტური

ურბანული ზრდის კონტური მიჯნავს საქალაქო ტიპის არეალებს ბუნებრივი და რურალური ტერიტორიებისგან. სხვაგვარად რომ ვთქვათ, განსაზღვრავს ქალაქის ცხოვრების წესის გავრცელების მიჯნას. მისი დადგენა ორ ძირითად მიზანს ემსახურება:

1. ინარჩუნებს ქალაქის ცენტრში აქტივობას:

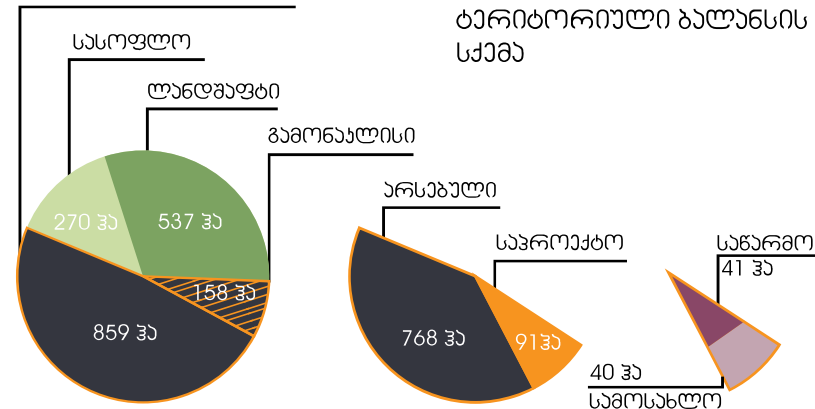
ქ.გორს, ისევე როგორც მრავალ ქალაქს საქართველოში, გააჩნია განახლების პრობლემა. საქალაქო ინფრასტრუქტურა ძველდება. არსებული ტერიტორიების რეაბილიტირება, როგორც წესი, უფრო ძვირი ჯდება, ვიდრე ახალი ტერიტორიების სამშენებლო ათვისება, რაც უკანასკნელის მიმართ ინვესტორთა გაზრდილ ინტერესშიც აისახება. შედეგად, აქტიური სივრცეები ნელნელა ინაცვლებს ქალაქის ცენტრალური ნაწილის გარეთ, და წარმოქმნის დამოუკიდებელ მიზიდულობის არეალებს. ქალაქში უკვე არსებული და ჩამოყალიბებული ცენტრი კარგავს უნარს, მიიზიდოს ადამიანური რესურსი, რაც საბოლოო ჯამში იწვევს მის კვდომას.

ქალაქის განახლება და მასში აქტივობების შენარჩუნება შესაძლებელია მხოლოდ ინვესტორების დაინტერესებით. ამ მიზნით საჭიროა განაშენიანების გარეთ არსებული მოუშენებელი არელების შეზღუდვა და ინვესტიციების მიმართვა არსებული საქალაქო სტრუქტურის გამჭიდროებისკენ. ეს ერთი მხრივ გულისხმობს ბუნებრივი და სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიების შეზღუდვას, ხოლო მეორე მხრივ - ქალაქში პრიორიტეტული განვითარების არელების გამოყოფას.

2. ინფრასტრუქტურის ცვეთადობისა და ხარჯის შემცირება:

გაფანტული, არასისტემური განაშენიანება არაეფექტურად სარგებლობს ქალაქის ინფრასტრუქტურული სისტემებით. შედეგად, ქსელების დატვირთვა არასრულია, ხოლო ცვეთადობის ინტენსივობა კი იგივე რჩება. მათი განახლების ვალდებულება მუნიციპალიტეტს აწევს ტვირთად. არასასურველი ხარჯების არიდების მიზნით მნიშვნელოვანია განაშენიანების გამჭიდროვება შესაბამისი ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფილ არელებზე.

მოხანაზალი ბარიტორია



0 0.25 0.5 1 კმ

წყალი

წინამდებარე ნაწილი აღწერს მრავალმხრივ მიდგომას წყლის, როგორც კონცეფტუალური მასშტაბის ერთ-ერთი ძირითადი ელემენტის მიმართ. პირველ რიგში, მდინარე წარმოადგენს რესურსს, რომლის გამოყენებითი ხასიათი ფასდება ადგილობრივი ადათ-წესებისა და მიმდინარე ურბანული პოლიტიკების ფარგლებში; ამ მხრივ, ის დიდწილად განიხილება როგორც სანაპიროები - მიმზიდველი ტერიტორია და მაღალი ღირებულების მქონე რეკრეაციული სივრცე. მეორეს მხრივ, წყალი (მდინარე) განიხილება როგორც რისკის შემცველი სტიქია, რომლის მიმართ განისაზღვრება გარკვეული შემზღვეველი ქმედებები, რათა თავიდან იქნას არიდებული ზიანი ადამიანისა და ქონებისათვის; მესამე - მდინარე წამროადგენს პლანეტის წყლის რესურსებისა და ერთიანი ეკოსისტემის ნაწილს, რომლისადმი მოპყრობაც არის რეგულირებადი გარემოსდაცვითი მოსაზრებებით, შესაბამისი საერთაშორისო შეთანხმებებითა და საკანონმდებლო რეგულაციებით.

კონცეფცია მოიაზრებს ტერიტორიების ხასიათის აქცენტირებას და მის გამძლიერებას მდინარესთან მიმართებაში ისე, რომ მინიმალური ზიანი მიაღწეს მის ეკოსისტემას. ამ მასშტაბის სივრცეებს არეგულირებს და განსაზღვრავს საკანონმდებლო-ნორმატიული ჩარჩო, რომლის განუყოფელ ნაწილს ემპირიული მონაცემები წარმოადგენს.

წყალი არამარტო ქალაქის უნიკალურობისა და იდენტობის განმსაზღვრელია, არამედ ამავედროულად დიდი პასუხისმგებლობაა. წყლის რესურსების დაცვა კი - ერთერთი მთავარი ამოცანა. ქალაქი ერთგვარ კომპლექსურ ეკოსისტემას წარმოადგენს. ის მჭიდრო ურთიერთკავშირშია ბუნებრივ გარემოსთან, ვინაიდან სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვან რესურსებს სწორედ მისგან იღებს. ამიტომაც, გასათვალისწინებელია, რომ ეკოსისტემისა და ბუნებრივი გარემოს ურთიერთქმედებას შესაბამისი ეფექტი აქვს ორივე მხარისთვის. გარემოს მდგომარეობა პირდაპირ აისახება ურბანული გარემოს მდგრადობასა და მის მედეგობაზე ბუნებრივი და ანთროპოგენული რისკების მიმართ.

მდინარეთა სანაპიროები წარმოადგენს საქალაქო გარემოს განვითარების ერთგვარ დერეფანს, ვინაიდან როგორც ბუნება, მათი კავშირი ადამიანთან ძლიერია. წყლის მასშტაბი მოიაზრებს განაშენიანების ხასიათის აქცენტირებას და მათ გამძლიერებას მდინარესთან მიმართებაში, ისე, რომ მინიმალური ზიანი მიაღწეს მის ეკოსისტემას.

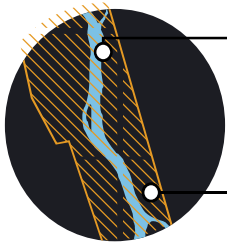
ქ.გორი სამი მდინარის შესართავზე მდებარეობს. მისი ისტორიული საქალაქო სტრუქტურა განფენილია ლიახვისა და მტკვრის კალაპოტების გასწვრივ, ხოლო გორის ციხე (რომელიც წარმოადგენს ამ ქალაქის ძველ ცენტრს), გარკვეულწილად შემოსაზღვრულია ამ მდინარეებით, რაც მეტყველებს იმაზე, რომ ქ.გორის არსებობის მთავარი მიზეზი სწორედ ეს სივრცეებია და მათი დანიშნულება კონკრეტულად განსაზღვრული იყო და ორგანულად ერწყმოდა ქალაქის სტრუქტურას.

ერთი მხრივ, დღევანდელი გადმოსახედიდან, კავშირი ქალაქსა და მდინარეს შორის ბუნდოვანი გახდა, ვინაიდან ტექნოლოგიურ განვითარებასთან ერთად მოხდა მდინარის თავდაპირველი ფუნქციების დაქვეითება და მდინარის აღქმა არა მაკავშირებელ, არამედ გამყოფ სტრუქტურად, დაბრკოლებად.

მდინარეებთან დაკავშირებული რისკების აცილება

ბუნებრივ საფრთხეებთან ჭიდილი ადამიანისთვის გარდაუვალი მოცემულობაა. შესაბამისად, რისკების შეფასების სისტემის შემუშავება მანვე ზემოქმედების აცილებისთვის აუცილებელი პირობაა. ის მოიცავს კატასტროფის განმეორებადობის ალბათობის განსაზღვრასა და მისი გავლენის დაფიქსირებას საზოგადოებაზე, საკუთრებასა და ინფრასტრუქტურაზე.

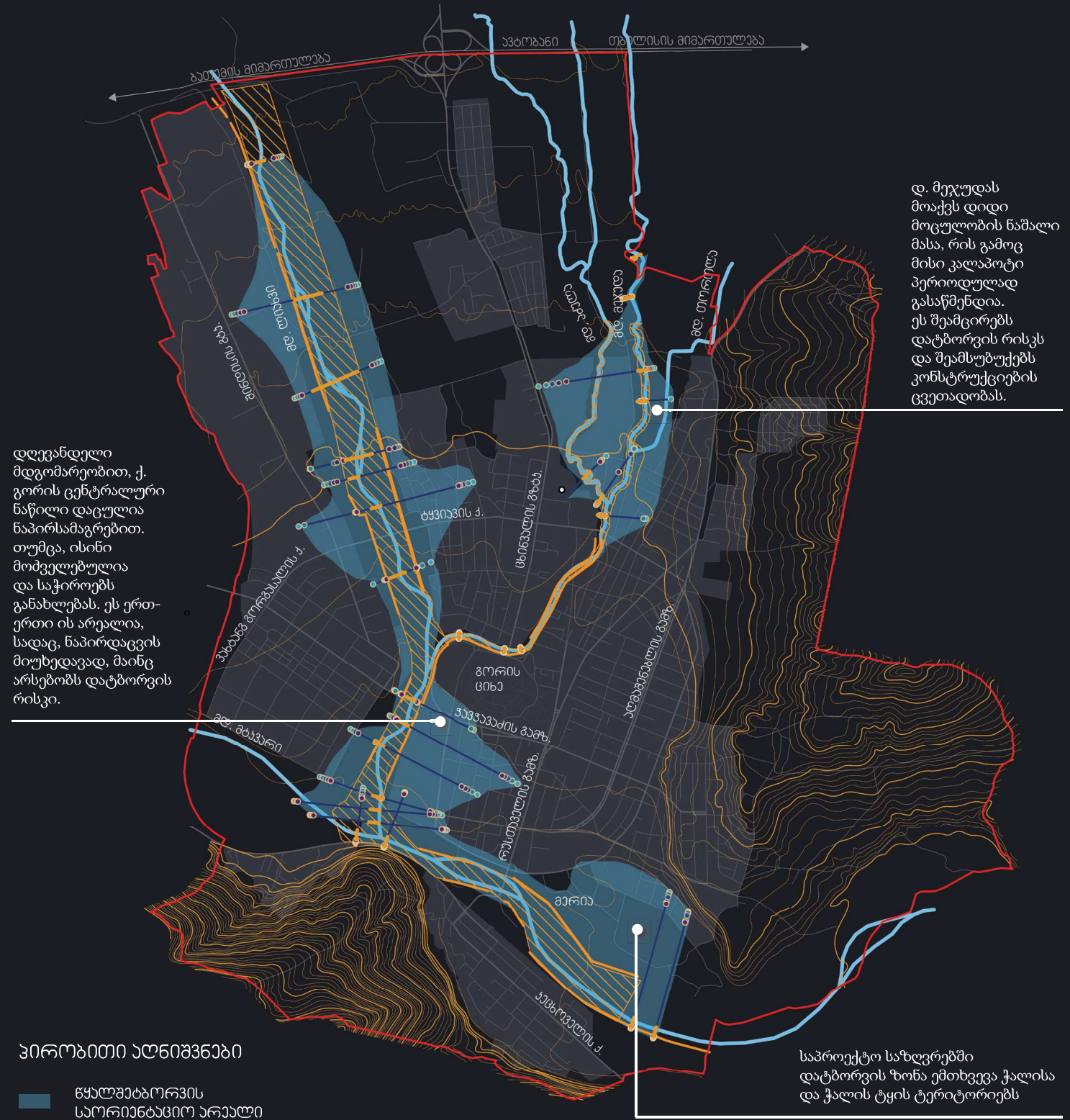
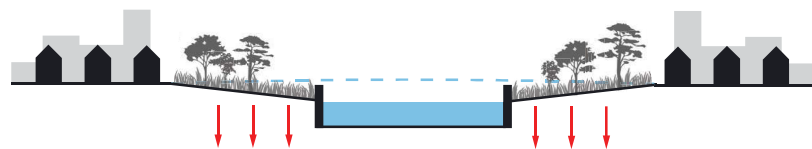
ანთროპოგენული გარემოს წყალდიდობისგან დაცვის მიზნით, საქართველოს კანონი "საქართველოს ზღვის, წყალსატევებისა და მდინარეთა ნაპირების რეგულირებისა და საინჟინრო დაცვის შესახებ" მდინარეებისთვის განსაზღვრავს საინჟინრო დაცვის ზონებს:



- მაგარი ზაღამხაღველოვის ზონი**
მდინარის კალაპოტი, მდინარის ხეობის უდაბლეს ნაწილი, რომელშიც წყალი გაედინება წყალდიდობებს შორის პერიოდში.
- მუდმივი მეთვალყურეობის ზონი**
მდინარესთან არსებულ ჭალისა და ჭალის ტყის ტერიტორიებს.

ჰიდროლოგიური კვლევის საფუძველზე, გამოვლინდა ის არეალები, რომლებიც წყალდიდობა-წყალმოვარდნების 100-50-20-10-5 წლიანი განმეორებადობის შედეგად შესაძლოა დაიტბოროს. აღსანიშნავია, რომ მდინარეთა სანაპიროს საინჟინრო დაცვა არ არის საკმარისი წყალდატბორების საშიში ზემოქმედებისგან დასაცავად. არსებული ნაპირდამცავი ინფრასტრუქტურა მოძველებულია და ვერ ახერხებს ქალაქის ეფექტიან დაცვას მოსალოდნელი საფრთხისგან. გარდა ამისა, საინჟინრო კონსტრუქციები საჭიროებს მუდმივ მოვლას, ვინაიდან არ არის დაცული წყლის მიერ გამოწვეული ეროზიისგან. ქ.გორის ტერიტორიაზე წყალდატბორები გამოწვეულია არამხოლოდ მდინარეთა ჭარბწყლიანობით, არამედ მდინარეთა კალაპოტის ნიშნულის ამაღლებით ჭარბი ნაშალის დაგროვებით.

წყალდატბორვა გარდაუვალი მოცემულობაა ქ.გორისთვის, ამიტომაც, შემოთავაზებულია დამატებითი ქალაქგეგმარებითი მიდგომა, რომელიც შეძლებს მინიმუმამდე დაიყვანოს წყალდატბორვით გამოწვეული შედეგები. წყალდატბორვის არეალებში მდინარესთან არსებული მწვანე ტერიტორიები უნდა დარჩეს მოუშენებელი, რათა მდინარის კალაპოტიდან გადმოსვლის შემთხვევაში, უზრუნველყოს წყლის აბსორბაცია და მინიმუმამდე დაიყვანოს მოშენებული სამოსახლო არეალების დატბორვის ინტენსივობა.



დღევანდელი მდგომარეობით, ქ. გორის ცენტრალური ნაწილი დაცულია ნაპირსამაგრებით. თუმცა, ისინი მოძველებულია და საჭიროებს განახლებას. ეს ერთ-ერთი ის არეალია, სადაც, ნაპირდაცვის მიუხედავად, მაინც არსებობს დატბორვის რისკი.

დ. მეჯუღას მოაქვს დიდი მოცულობის ნაშალი მასა, რის გამოც მისი კალაპოტი პერიოდულად გასაწმენდია. ეს შეამცირებს დატბორვის რისკს და შეამსუბუქებს კონსტრუქციების ცვეთადობას.

- ჰიდროლოგიური აღნიშვნები**
- წყალდატბორვის საორიენტაციო ანალიზი
 - ჰიდროგრაფია
 - იზოჰიფსები (5მ)
 - ქუჩათა ქსელი
 - საპროექტო საზღვარი
 - განაშენიანებული ტერიტორია



საპროექტო საზღვრებში დატბორვის ზონა ემთხვევა ჭალისა და ჭალის ტყის ტერიტორიებს

მდინარეების წყლის რესურსის დაცვა

წყალდაცვითი ზოლი იცავს ზედაპირულ წყლებს (ქ.გორის შემთხვევაში მდინარეებს) მავნე ანთროპოგენული ზემოქმედებისგან - დაბინძურებისგან, დანაგვიანებისგან, მოლამვისა და დაშრებისგან. ეს კი ერთგვარი გარანტიაა მისი რესურსების მომხმარებლის- ადამიანის დასაცავად.

კონკრეტულად ქალაქ გორის საზღვრებში, წყალდაცვით ზოლს მიეკუთვნება ჭალისა და ჭალის ტყეების ტერიტორიები, რომელიც მტკნარი წყლის გამწმენდი ბუნებრივი ფილტრებია. ისინი უზრუნველყოფენ მდინარეში ჩამდინარე წყლების ფილტრაციასა და ასევე გრუნტის წყლის ხარისხის მდგრადობას. გარდა წყალდაცვითი მნიშვნელობისა, აღსანიშნავია, რომ მტკნარი წყლის ობიექტებს (ჭალები, ჭაობები) მნიშვნელოვანი გარემოსდამცავი ფუნქცია გააჩნიათ.

დასახლების შიგნით წყალდაცვით ზოლად განისაზღვრა ჭალისა და ჭალის ტყის ტერიტორიები, ხოლო დასახლების გარეთ - მდინარეების სიგრძის შესაბამისად, მეჯუდასა და მის შენაკადებს მიეწინააღმდეგება 20 მეტრიანი დაცვის ბუფერული ზონა. წყალდაცვითი ზოლის საზღვრების დასაზუსტებლად შემუშავებულია დამატებითი სისტემა: ნაპირდამცავი კონსტრუქციის არსებობისას, ის ტერიტორიები, რომლებიც მიეკუთვნებოდა მდინარის გამწვანებულ ტერიტორიას, მაგრამ დაკარგეს უშუალო კავშირი მდინარესთან, განიხილება როგორც ქალაქის ნაწილად და შესაბამისად არ ენიჭება წყალდაცვითი ზოლის სტატუსი.

წყალდაცვით ზოლში შეზღუდული ან რეგულირებულია შესაბამისი საქმიანობები, მათ შორის :

- მშენებლობა ან მოქმედი საწარმოების გაფართოება;
- შხამქიმიკატების, მინერალური სასუქებისა და სხვადასხვა ნარჩენის დაგროვება;
- ქიმიური და ბიოლოგიური პრეპარატების გამოყენება;
- ნებისმიერი საქმიანობის წარმოება, რომელიც იმოქმედებს წყლის ხარისხზე.



- დაცული აკოსისტემა
- მბანარი წყლის გამწვანდი ბუნებრივი ფილტრი
- მნიშვნელოვანი სამეურნეო რესურსი
- ქალაქის განიკავების დარეგულირება
- რეკონსტრუქციის განვითარების პოტენციალი



გორის სანაპიროები

ადამიანისა და მდინარის ურთიერთობას ვერ განსაზღვრავს მხოლოდ საკანონმდებლო ჩარჩო. შესაბამისად მათი მიმართებების განსაზღვრად შემოტანილია დამატებითი მოცემულობები.

ქალაქის ჰომოგენურ უბნებზე დაყრდნობით, მდინარის გასწვრივ არსებული მოუშენებელი ტერიტორიები დაყოფილია სხვადასხვა აქტივობის რეკრეაციულ ფუნქციურ ზონებად. მათი ქალაქში ჩართვის ხასიათი განპირობებულია იმ მოცემულობით, უშალოდ რა ტიპის არეალს ესაზღვრება აღნიშნული ტერიტორია (სამოსახლოს, კულტურულს, ადმინისტრაციულს თუ საწარმოს).

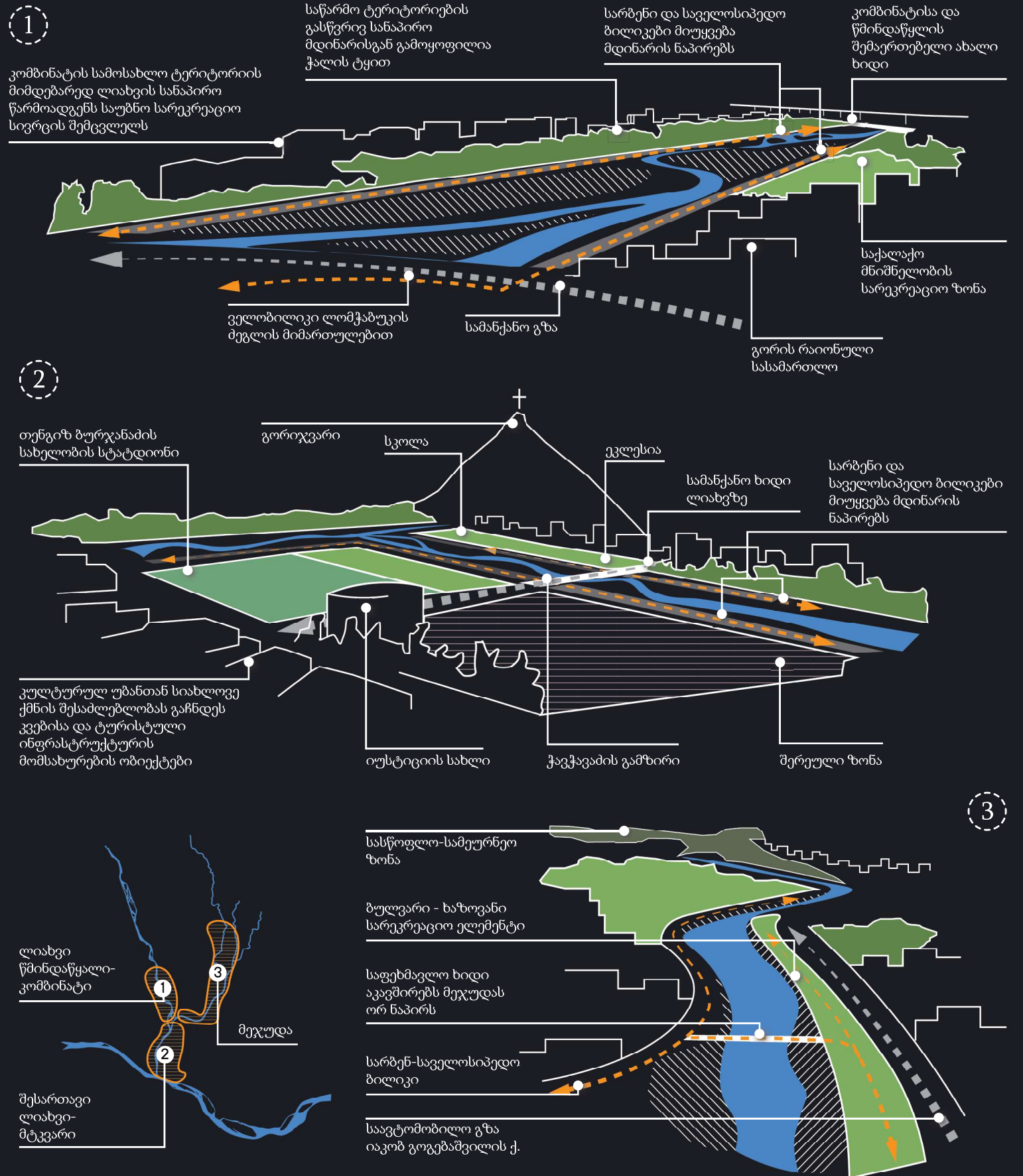
ტერიტორიები, რომლებიც უშუალოდ ემიჯნება აქტიურ კულტურულ, სპორტულ, ადმინისტრაციულ და მჭიდროდ დასახლებულ ერთეულებს, განსაზღვრულია როგორც აქტიური სარეკრეაციო ზონა. ასეთი ტერიტორიები წარმოქმნიან საზოგადოების მიმართულ მოძრაობას. მათ გასწვრივ ჩნდება შესაბამისი დაგეგმილი სპორტული და ტურისტულ-სარეკრეაციო ინფრასტრუქტურა რაც განაპირობებს მათ აქტიურ ჩართვას საქალაქო სივრცეში.

ის ტერიტორიები, რომლებიც ემიჯნება სამოსახლო არეალებს და მიწათსარგებლობითი კონცეფციის თანახმად, არ ვითარდება უფრო აქტიური ზონის სახით, განსაზღვრულია როგორც ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა, რომელიც არის პასიური გამოყენების მოსასვენებელი სივრცე. პასიური გამოყენების გამწვანებული სივრცე არ არის აქტივობების წარმომქმნელი და საჭიროებს მინიმალურ ინფრასტრუქტურულ ჩარევას.

დახარისხებული გამწვანებული არეალები განხილულია წვრილ მასშტაბში. სქემა წარმოადგენს გამწვანებული სივრცეების ერთგვარ პროგრამირებას და ასახავს თუ რას ესაზღვრება აღნიშნული ტერიტორიები და რა დამატებითი აქტივობებისა და ფუნქციების შეთავაზება შეუძლია ამ გამწვანებულ არეალს საქალაქო სტრუქტურაში აქტიური ჩართვისთვის.

მდინარის გასწვრივ გამწვანებული ტერიტორიების შემოყვანა საქალაქო სტრუქტურაში და მისი აღქმა ერთიან სისტემად განაპირობებს მდინარის ჩართვას ქალაქში, რაც ხაზს უსვამს ქ.გორის უნიკალურ რესურსსა და იდენტობას.

- აქტიური სარეკრეაციო სივრცე
- პასიური სარეკრეაციო სივრცე
- სპორტული რეკრეაცია
- შერეული ზონა
- ალაპობი



ჰაერი

ამ მასშტაბში განხილულია სივრცის ვერტიკალური მახასიათებლები, რომლებიც რეგულირდება განვითარების პოტენციალით. ანუ, ეს სივრცეები უნდა დარჩეს “ცარიელი” და “დაცული” იმისთვის, რომ სხვა სივრცეების განვითარება და ღირებულების შენარჩუნება იყოს შესაძლებელი. ამ თვალსაზრისით გამოყენებულია ორი ქალაქგეგმარებითი მექანიზმი: განაშენიანების კოეფიციენტები და ხედვითი დერეფნები.

მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით დარეგულირებული სამშენებლო ნორმები პირდაპირ გავლენას ახდენს სამშენებლო ბიზნესსა და ქონების ბაზარზე. შესაბამისად მიზანშეწონილად იქნა მიჩნეული გაგვეანალიზებინა ქალაქ გორში უძრავი ქონების ბაზარი და სამშენებლო ბიზნესის მდგომარეობა.

დეველოპერებთან შეხვედრის დროს მიღებულ იქნა ინფორმაცია, რომ ერთიანად ბინების გაყიდვა ძალიან რთულია და მათ უპროცენტო შიდა განვადების გაკეთება უწევთ. განვადების პერიოდი 3 წლამდე მერყეობს. ძირითადად მცირე კვადრატობის ბინები იყიდება. მათი განცხადებით ერთი კვადრატული მეტრი „თეთრი“ კარკასის მშენებლობა 250-300 დოლარამდე უჯდებათ და ეს ფასი დამოკიდებულია სახლის სიმაღლესა და კვადრატულობაზე.

საბროკერო ინტერნეტ-საშუალებებით შესწავლილ იქნა 2017-2019 წლებში გაკეთებული განცხადებები უძრავი ქონების განკარგვასთან დაკავშირებით. გაანალიზებულ იქნა 2015-2019 წლებში საკრებულოს მიერ დადგენილი მიწის ნორმატიული ფასი; გაცემული სამშენებლო ნებართვები; ელექტრონული ტენდერების მეშვეობით განკარგული ქონება. მონაცემების ანალიზით დადგინდა, რომ ერთი კვადრატული მეტრი საცხოვრებელი ბინის ფასი მერყეობს 300-450 დოლარის ფარგლებში და დამოკიდებულია ქონების მდებარეობასა და მდგომარეობაზე. ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში ახლადშენებული ბინის „თეთრი კარკასის“ მაქსიმალური ფასი 450 დოლარია.

სამუშაო ჯგუფის მიერ შესწავლილ იქნა იძულებით გადაადგილებული პირებისათვის საცხოვრებელი კორპუსების მშენებლობის სახელმწიფოს მიერ გამოცხადებული ტენდერები. ერთი კვადრატული გარემონტებული საცხოვრებელი ფართის ფასი მერყეობს 900-დან 1200 ლარამდე და დამოკიდებულია შენობის კვადრატულობაზე. ქალაქ გორში მოსკოვის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე 2015 წლის ოქტომბერში იძულებით გადაადგილებულ პირთა სამინისტრომ მასშტაბური მშენებლობა დაუკვეთა კომპანია ტრანსმენს.

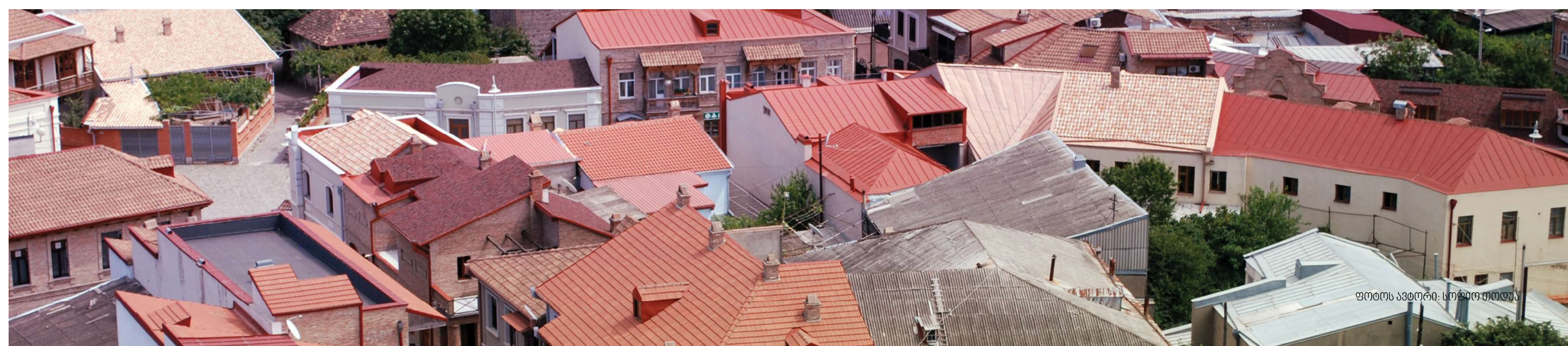
ხელშეკრულება მოიცავდა გარემონტებული ფართების ჩაბარებას. ერთი კვადრატული მეტრის ფასი განისაზღვრა 862 ლარით (360 დოლარი 02.10.2015 კურსით). აღნიშნული მშენებლობა მრავალსართულიანია და მოიცავს 25000 კვადრატულ მეტრზე მეტ ფართს. სამშენებლო პროექტის და მიწის ღირებულება აღნიშნულ ფასში არ შედის. აღნიშნული პროექტის გაანალიზების შედეგად დადგინდა, რომ დეველოპერების მიერ შეხვედრაზე დაფიქსირებული მშენებლობის ფასი სანდოა და შესაძლებელია გათვალისწინებულ იქნას გათვლებში.

ქალაქ გორის მერიაში დეველოპერებთან და მაკლერებთან შეხვედრის დროს გაირკვა, რომ ქალაქის ცენტრალურ უბნებში საცხოვრებელი კორპუსის მშენებლობისთვის ვარგისი მიწის დათმობის სანაცვლოდ მესაკუთრეები ითხოვენ მიწის ნაკვეთის ტოლ აშენებულ „თეთრ“ კარკასს. გაანგარიშებისათვის შესაძლებელია აღებულ იქნას კ2 კოეფიციენტის 0,8-1,0 მაჩვენებელი. რეალურად კორპუსის აშენებისთვის მიწის სანაცვლოდ დეველოპერს უწევს კ2 კოეფიციენტიდან 0,8-1,0 კოეფიციენტის გაცემა და ამ ფართის აშენების ხარჯების გაწევა, რომელიც დანარჩენი ფართების რეალიზაციიდან უნდა დაიფაროს.

ყოველივე ზემოთაღნიშნული გარემოებებიდან გამომდინარე ქალაქ გორში დღეის მდგომარეობით არსებული მაჩვენებლების გამოყენებით შეიძლება დავასკვნათ, რომ კ2 კოეფიციენტის 2,8-ზე ნაკლები მაჩვენებლით განსაზღვრა პრაქტიკულად გააჩერებს მრავალსართულიანი ბინების მშენებლობის პროცესს. დაბალი კოეფიციენტის შემოღების შემთხვევაში მუნიციპალიტეტმა უნდა იფიქროს სუბსიდირების მექანიზმებზე.

აღსანიშნავია, რომ ამ პარამეტრის გამოყენება ქ. გორის შემთხვევაში შესაძლებელია მხოლოდ საზოგადოებრივ-საქმიან ზონებში. აღნიშნული კიდევ ერთხელ ადასტურებს კონცეფციით განსაზღვრულ მიდგომას, რომ სიმჭიდროვე უნდა შენარჩუნდეს ქ. გორისთვის ოპტიმალურ არეალში - ცენტრალური ღერძის - სტალინის გამზირის გასწვრივ, რომელიც ხელახლა უნდა ჩამოყალიბდეს ქალაქის მთავარ კომერციულ და საქმიან დერეფნად.

კონცეფციით ასევე შემოთავაზებულია მაღალი სიმჭიდროვის ახალი უბნის ეტაპობრივი განვითარება ყოფილი ბამბის კომბინატის ტერიტორიაზე. ეს შესაძლებელს გახდის ტერიტორიის გაწმენდას და კომბინატის დასახლების გამოცოცხლებას. აღნიშნულის აუცილებელი პირობაა ახალი უბნის განაშენიანების რეგულირების გეგმის მომზადება.



დაცული ხელვითი ღირებულებები

ქალაქის იერსახე და ხასიათი განაპირობებს მის იდენტობასა და უნიკალურობას, რაც ურბანული კონკურენტუნარიანობის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს კომპონენტადაა მიჩნეული. შესაბამისად, აუცილებელი ხდება ქალაქის სახასიათო ხედვის შენარჩუნება, დაცვა და საუკეთესოდ წარმოჩენა. ამ მიზნის მისაღწევად, საერთაშორისო პრაქტიკა იყენებს დაცვით ხედვით დერეფნებს - გეგმარებით ხელსაწყოს, რომელიც კონკრეტული ობიექტებისა (ღირსშესანიშნაობების) თუ პანორამების სისტემური აღქმადობის საშუალებას იძლევა.

ქ. გორისთვის განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტები, რომელთა აღქმადობის დაცვა და შენარჩუნება პრიორიტეტულია, არის გორის ციხე და გორიჯვარი. ორივე ღირსშესანიშნაობა სივრცითი დომინანტია და ქალაქის ნაშენ ნაწილთან შედარებით მაღალ ტექსონომეტრიულ ნიშნულზე მდებარეობს. მათ შორის მოქცეულია ისტორიული უბანი, რომელზედაც ვრცელდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი კულტურული მემკვიდრეობის ზოგადი დამცავი ზონები, მათ შორის ლანდშაფტის დაცვის ზონა.

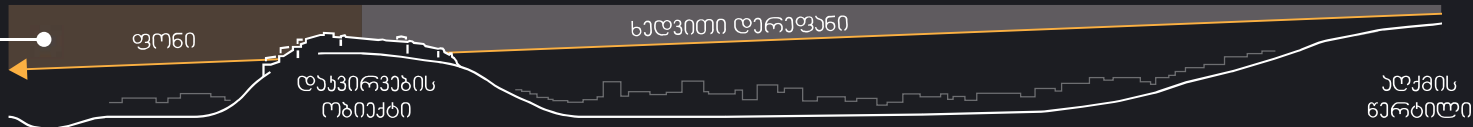
დასახელებული ობიექტების აღქმა ქალაქის სხვადასხვა წერტილიდანაა შესაძლებელი, თუმცა, მხოლოდ რამდენიმე წერტილია ისეთი, რომელიც წარმოადგენს საზოგადოებრივი თავშეყრის ადგილს და ღია ნებისმიერი მსურველისთვის. ხედვითი დერეფნები სწორედ ასეთი ადგილებიდან - ხედვითი წერტილებიდან - დადგინდა.

ამასთან, გამოსაყოფია, ე.წ. “შიდა” და “გარე” ხედვის წერტილები. პირველ შემთხვევაში, ობიექტის აღქმა ქალაქის ნაშენი არეალიდან, “შიდა” წერტილიდანაა შესაძლებელი. ასეთია ხედები გორის ციხეზე მისი მიმდებარე განაშენიანების ისტორიული ქუჩა-ჩიხებიდან. მეორე, “გარე” ხედვის წერტილები ის საზოგადოებრივი თავშეყრის ადგილებია, რომლებიც ქალაქის უშენ ან/და პერიფერიულ უბნებში მდებარეობენ და უფრო პანორამულ ხედებს თავაზობენ დამკვირვებელს.

დაცული ხედვითი დერეფანი უზრუნველყოფს დაკვირვების ობიექტის - ღირსშესანიშნაობის - აღქმადობის დაცვას კონკრეტულად ამ ობიექტისათვის დადგენილი რეგლამენტის შესაბამისად, რაც გულისხმობს როგორც ახალი მშენებლობების დამატებით კონტროლს, ასევე უკვე არსებულ ობიექტებში შეუსაბამობების გონივრულ აღმოფხვრას. დაცულმა დერეფნებმა დაარეგულირებენ სიმაღლეს, ფერს, რეკლამის განთავსებასა და, საჭიროების შემთხვევაში, ლანდშაფტის დიზაინის სხვა ელემენტებს.

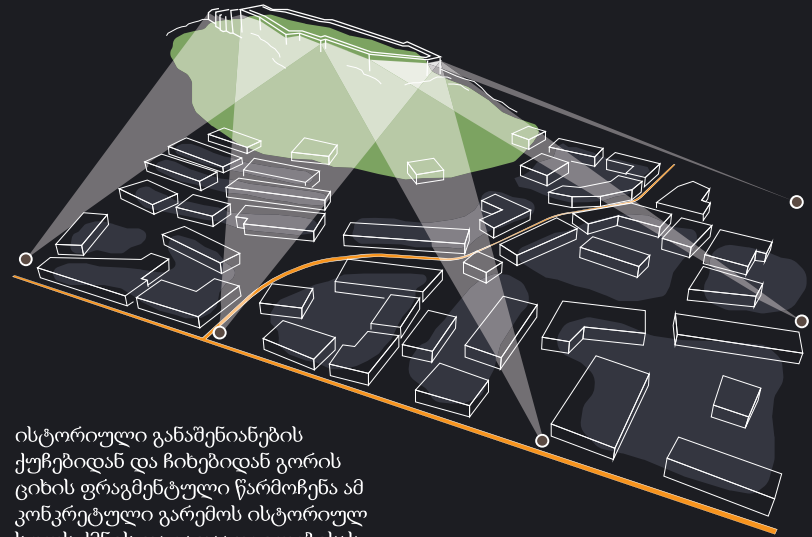


ფონი, გარდა ხედვითი დერეფნის სიგრძისა ასევე განისაზღვრება (პროპორციულია) ალქმით წერტილისა და დაკვირვების ობიექტის ვერტიკალურ ნიშნულებს შორის სხვაობით. თუ ხედვითი წერტილის ნიშნული მაღალია დაკვირვების ობიექტზე, უკანა ფონის შეზღუდვის არეალი მცირდება და პირიქით.



1

ალქმის წერტილი



ისტორიული განაშენიანების ქუჩებიდან და ჩიხებიდან გორის ციხის ფრაგმენტული წარმოჩენა ამ კონკრეტული გარემოს ისტორიულ სულის ქმნის და გადაადგილებისას ინტერესს აღვივებს მასთან მისაახლოებლად.

1

ალქმით წერტილსა და დაკვირვების ობიექტს შორის მანძილი (ხედვითი დერეფნის სიგრძე) განსაზღვრავს ობიექტის ფონის სიღრმეს - ხედვითი დერეფნის სიგრძის მესამედი.

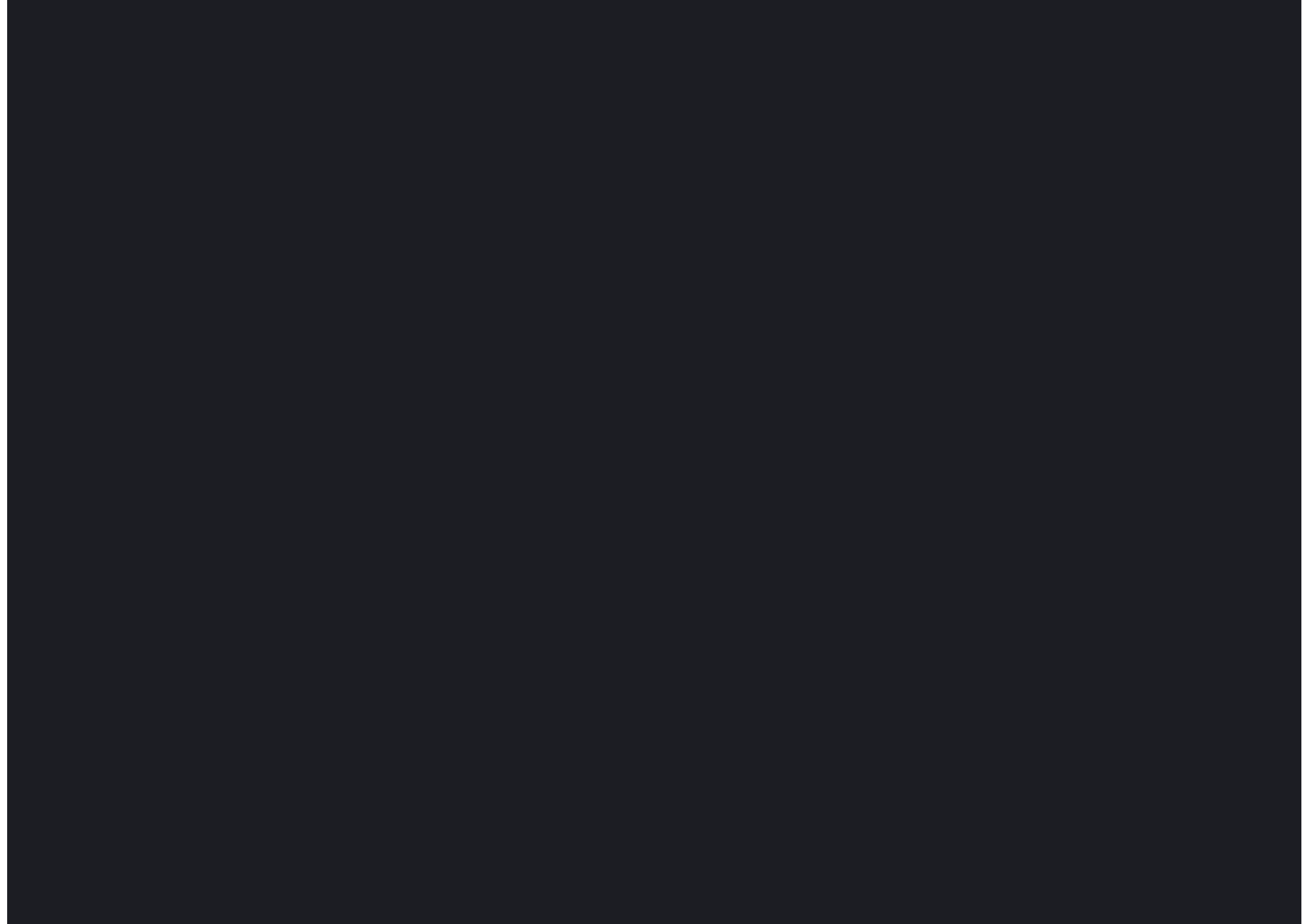


გორის ციხე, როგორც ქალაქის მთავარი "ლენდმარკი", სხვადასხვა ალქმის წერტილიდან განსხვავებულ კომპოზიციას ქმნის, რაც ზოგადად ქალაქის მრავალეროვნებასაც უსვამს ხაზს და მას უფრო მიმზიდველს ხდის.

2



არსებული მდგომარეობით, გორში საქალაქო დონის ხედვითი ვიზუალები შენარჩუნებულია და დამთავალიერებლისთვის ხელმისაწვდომია ის წერტილები, საიდანაც შესაძლებელია ქ. გორის უნიკალური იერსახის აღქმა.





3076 2019 წ.

ფოტოს ავტორი: სოფიო თოლა