

# შემდეგი რიგის ქალაქთმშენებლობითი არეალების პროგრამა

## სარჩევი

|                                                                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| უსისტემოდ გაცემული ნაკვეთების პრობლემა - განაშენიანების გარე განვითარების ტერიტორიებზე.....                                                    | 4  |
| პირველი რიგის ღონისძიებები .....                                                                                                               | 5  |
| 1. ზღვის უბნის პარკი .....                                                                                                                     | 5  |
| 2. დირსი ჭალის პარკი.....                                                                                                                      | 5  |
| 3. ვაზისუბნის პარკი .....                                                                                                                      | 6  |
| 4- 5. პოლიცენტრული არეალი დილომი და სამგორი .....                                                                                              | 6  |
| 6. ვარკეთილის მასივი.....                                                                                                                      | 7  |
| 7. დიდი დიღმის III-IV მ/რ-ის სამხრეთ ტერიტორია .....                                                                                           | 7  |
| 8. ელიავას ბაზრობის მიმდებარე ტერიტორია.....                                                                                                   | 8  |
| 9. თბილისის ზღვის მიმდებარე ტერიტორია.....                                                                                                     | 8  |
| 10. გლდანის ტბის მიმდებარე ტერიტორია .....                                                                                                     | 9  |
| 11. ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორია.....                                                                                                        | 9  |
| 12. ორთაჭალის ბაღები .....                                                                                                                     | 10 |
| 13. აკადემქალაქი .....                                                                                                                         | 11 |
| 14. კოჯორი-შინდისის მიმდებარე ტერიტორია .....                                                                                                  | 11 |
| 15. ხილიანი- დოლიძის მიმდებარე ტერიტორია .....                                                                                                 | 12 |
| 16. დიღმის ჭალები .....                                                                                                                        | 13 |
| 17. საქალაქო პარკი მტკვრის ჭალებში-ფონიჭალა.....                                                                                               | 13 |
| 18. ვახტანგ გორგასლის გამზირისა და მიმდებარე ტერიტორიის რეორგანიზაციის კვლევა და სანაპირო ხაზის სარეკრეაციო ფუნქციით განვითარების პროექტი..... | 14 |
| შემდეგი ეტაპის ღონისძიებები .....                                                                                                              | 15 |
| 1. ნამალადევის ტერიტორიის მოწესრიგებისა და განვითარების მიმართულების ხედვა და შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების გეგმა(ები) .....           | 15 |
| 2. ავლაბრის ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.....                                                                                   | 15 |
| 3. ვარდების მოედნის მიმდებარე ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა .....                                                                | 15 |
| 4. ვარკეთილის მეურნეობის მიმდებარე ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა.....                                                            | 15 |
| 5. მეტრო სამგორის მიმდებარე ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა .....                                                                  | 15 |
| 6. მეტრო დიდუბის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების ხედვა და მის საფუძველზე შერჩეულ არეალ(ებ)ზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა(ები) .....     | 15 |

|                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7. წყნეთის საზღვრების კვლევისა და მიმდებარე ტერიტორიების განვითარების მიმართულებების შეფასებითი სამუშაოები ..... | 15 |
| 8. პოლიცენტრი (ისტფონტის მიმდებარედ) .....                                                                       | 15 |
| 9. პოლიცენტრი (საბურთალო).....                                                                                   | 15 |
| 10. პოლიცენტრი (გლდანო).....                                                                                     | 15 |
| 11. არსენალის პარკი (პროექტი) - უპირატესად სარეკრეაციო ფუნქციით.....                                             | 15 |

## უსისტემოდ გაცემული ნაკვეთების პრობლემა - განაშენიანების გარე განვითარების ტერიტორიებზე

დღევანდელი თბილისის ტერიტორიაზე უკანასკნელი ათწლეულების მანძილზე წინასაპროექტო კვლევებისა და ქალაქგეგმარებითი მიზანშეწონილობის უგულვებელყოფით მოხდა მნიშვნელოვანი და ხშირ შემთხვევაში განვითარებისათვის შეუსაბამო საქალაქო სივრცეების გასხვისება. მსგავსი ხშირია როგორც ქალაქის განაშენიანებული არეალის შიგნით ასევე მის გარეთ. განაშენიანებული არეალის გარეთ განვითარებისათვის შეუსაბამო ნაკვეთების განსაკუთრებით დიდი ოდენობით წარმოდგენილია შემდეგ სამ ტერიტორიაზე არსებული კლსატერების სახით:

1. თბილისის ზღვის მიმდებარე (უპირატესად ავშნიანისა და საჯეირნოს ფერდები) ტერიტორიები.
2. დიდი დიდმის დასავლეთით არსებული ფერდები და ხეობები
3. კოჯორი-შინდისის მიმდებარე არეალები

მოცემული ნაკვეთების სამშენებლო განვითარება საფრთხეს უქმნის ერთის მხრივ ქ. თბილისის ქალაქგეგმარებით სტრუქტურას, მეორეს მხრივ კი სახიფათოა როგორც მათი მესაკუთრეებისათვის ასევე უშუალოდ მიმდებარე გარემოსათვის - მათი დიდი ნაწილი მდებარეობს სატყეო, ლანდშაფტურ და გეოდინამიკური და სხვა მაღალი ბუნებრივი რისკების შემცველ არეალებში. აღსანიშნავია რომ, დღეისათვის თბილისის გაუნაშენიანებელ და განაშენიანებისათვის შეუსაბამო ტერიტორიებზე კერძო საკუთრებაში გაცემული ასეთი ნაკვეთების მთლიანი ფართობი ქალაქის განაშენიანებული ნაწილის სრულ ფართობს აღემატება, რაც საგანგაშო მონაცემია.

არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალებებისა, მშენებლობის ნებართვების და უკვე აშენებული საცხოვრებელი სახლების დისლოკაციის ანალიზით ნათლად ჩანს, რომ მშენებლობები ასეთ ტერიტორიებზე ატარებს ქაოტურ ხასიათს და მოკლებულია ერთიან გააზრებას. ხშირია ერთმანეთისაგან 700-1000-1500 მ-ის დაშორებითა და ქალაქგეგმარებითი, გარემოს დაცვითი, სატრანსპორტო, საინჟინრო, სოციალური და სხვა საკითხების უგულვებელყოფით დანიშნული შეუსაბამო განვითარებები. ზემოთხსენებული ხელს უშლის და საფრთხის ქვეშ აყენებს თბილისის მდგრად განვითარებას და საჭიროებს შესაბამის რეაგირებას.

## პირველი რიგის ღონისძიებები

### 1. ზღვის უბნის პარკი

ზღვის უბნის ტერიტორიაზე ორ მჭიდროდ დასახლებულ უბანს შორის არსებული ხეობა დღესდღეობით მშრალი სახით არის წარმოდგენილი - აქ ხევძმარის შენაკადი მოქცეულია კოლექტორში. ტერიტორია მოუვლელია და ხშირია მისი საყოფაცხოვრებო და სხვა ნარჩენებით დაბინძურების შემთხვევები. ლანდშაფტური საფარი დეგრადირებულია, მდინარის კოლექტორში მოქცევის შემდგომ ტერიტორიაზე ვერ ხერხდება ხეობის ნალექების სრულად აკუმულირება-აბსორბცია, ამას ემატება კოლექტორის მუშაობის პერიოდული ავარიული შეფერხებებიც, რის შედეგადაც ტერიტორია ჭაობდება და ხასიათდება შესაბამისი უსიამოვნო სუნით.

სივრცის მოწესრიგება და საპარკო სახით განვითარება მნიშვნელოვანია როგორც საუბნო, ისე საქალაქო დონეზე. საუბნო დონეზე პარკი საშუალებას იძლევა მის გარშემო არსებული მოსახლეობა უზრუნველყოფილი იქნას საქალაქო სარეკრეაციო სივრცეებზე წვდომით, საქალაქო დონეზე კი ქმნის მოხერხებულ მწვანე კავშირს ქალაქსა და მის გარშემო არსებულ ლანდშაფტურ ტერიტორიებს შორის - ხეობა პირდაპირ უკავშირდება თბილისის ზღვის სარეკრეაციო-ლანდშაფტურ სივრცეს.

საპროექტო საპარკო სივრცის საერთო ფართი დაახლოებით 40ჰა.-ს შეადგენს. უშუალოდ მის გარშემო არსებული დასახლებები დაახლოებით 80 000 მოსახლეს იტევს, რომლებსაც დღესდღეობით არ გააჩნიათ პირდაპირი წვდომა მსხვილ საპარკო-სარეკრეაციო ობიექტებზე.

### 2. დირსი ჭალის პარკი

მოცემული საპარკო სივრცე მდებარეობს „დირსის“ განაშენიანება აღმოსავლეთით, მდინარე მტკვრის სანაპიროზე. ტერიტორია შენარჩუნებულია აუთვისებელი სახით. პარკის მოწყობის პრიორიტეტულობას მიმდებარე მჭიდრო განაშენიანება და მიმდინარე მსხვილი მშენებლობებიც განსაზღვრავს. მიმდებარე ტერიტორიებზე განაშენიანებისა და სამოსახლო სიმჭიდროვის მატება ზრდის სარეკრეაციო სივრცეების მოწყობის აუცილებლობასა და გადაუდებლობას. აღსანიშნავია რომ, მოცემულ ტერიტორიას, როგორც მტკვრის მიმდებარე მწვანე სივრცეს, გარდა საუბნო მნიშვნელობისა, გააჩნია საქალაქო მნიშვნელობა, რაც გათვალისწინებული უნდა იქნა პარკის გეგმარების პროცესში.

### 3. ვაზისუბნის პარკი

მოცემული პარკის ტერიტორია მდებარეობს ვაზისუბნის საცხოვრებელი რაიონის სამხრეთ-აღმოსავლეთით. აღნიშნულ დასახლების ტერიტორიაზე პირველადი გეგმარებით გათვალისწინებულ იქნა საპარკო სივრცე, სტადიონითა და სპორტული ობიექტებით. სამწუხაროდ პროექტის მიხედვით გათვალისწინებული რეკრეაციული გარემოს შექმნა ვერ მოხერხდა, ამ ეტაპზე მნიშვნელოვანია ამ პროექტის მოცემულობათა რელევანტურობის შეფასება და მიზანშეწონილობის შემთხვევაში ცალკეული ტერიტორიების განვითარების პირველადი პროექტის მიხედვით წარმართვა. მიმდებარე მოსახლეობის უზრუნველყოფისა და ქალაქის ერთიანი მწვანე სტრუქტურის ჩამოყალიბების მიზნით აუცილებელია აქ არსებული მწვანე თავისუფალი არელების სარეკრეაციო ფუნქციით შენარჩუნება/განვითარება.

### 4- 5. პოლიცენტრული არეალი დიღომი და სამგორი

ქალაქის პოლიცენტრული განვითარება მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის კონცეფციის უმნიშვნელოვანესი საკითხია. ქალაქის მიწათსარგებლობის გეგმაზე დანიშნული პოლიცენტრული არელებიდან ორის (დიდი დიღმისა - პოლიცენტრი A და სამგორის - პოლიცენტრი E) საპროექტო გადაწყვეტებით უზრუნველყოფა ქალაქის სტრუქტურის განვითარებისათვის პირველად აუცილებლობას წარმადგენს.

ამ სივრცეებს მნიშვნელოვანი ტერიტორიული რესურსი გააჩნია, როგორც ბრაუნფილდების ასევე გრინფილდების სახით და ორივე მათგანი ხასიათდება მიმდებარედ არსებული მსხვილი სამოსახლო რესურსით (40-50 ათასი ადამიანი). მნიშვნელოვანია სივრცეები განვითარდეს ერთიანი საპროექტო გადაწყვეტების საფუძველზე და თავიდან იქნას აცილებული წერტილოვანი, ქაოტური განვითარებები, რომლებმაც შესაძლოა საფრთხე შეუქმნან საქალაქო და საუბნო სტრუქტურების უზრუნველყოფას. საპროექტო გადაწყვეტების შემუშავება უნდა მოხდეს მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისი მოცემულობებისა და მის ფარგლებში დამუშავებული ქ. თბილისის პოლიცენტრული განვითარების პირობების გათვალისწინებით.

## 6. ვარკეთილის მასივი

ვარკეთილის III მასივის ტერიტორია განაშენიანებულია ე.წ. „ხრუმოვკის“ ტიპის მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსებით, რომელთა მნიშვნელოვანი ნაწილი ავარიულია. დღეის მდგომარებით საპროექტო არეალში არ ხდება ერთიანი სტრატეგიული განვითარება. არსებული ინიციატივები შემოიფარგლება საზოგადოებრივი სივრცეების გასხვისების შედეგად გაჩენილ კერძო ნაკვეთებზე ახალმშენებლობებით.

გამომდინარე იქიდან, რომ საპროექტო არეალის საცხოვრებელი ფონდი საჭიროებს ფიზიკურ გაჯანსაღებას, და ამასთან, პრიორიტეტულია მაღალი ხარისხის საცხოვრებელი გარემოს შენარჩუნება, აუცილებელია განვითარება წარმართოს ერთიანი ქალაქგეგმარებითი და ტექნიკურ-ეკონომიკური სტრატეგიის საფუძველზე. აღნიშნული მოიცავს: არსებული ქალაქგეგმარებითი სტრუქტურის, განაშენიანებული და გაუანაშენიანებელი, კერძო და საჯარო სივრცეების გონივრულ თანაფარდობას, სარეკრეაციო და სხვა საზოგადოებრივი გამოყენებების შენარჩუნებას და გამრავალფეროვნებას, ავარიული საბინაო ფონდის განახლებას, რამაც საბოლოო ჯამში უნდა უზრუნველყოფს გაუმჯობესებული ცხოვრების ხარისხი და მასზე თანაბარი ხელმისაწვდომობა თითოეული მაცხოვრებლისთვის.

## 7. დიდი დიღმის III-IV მ/რ-ის სამხრეთ ტერიტორია

დიდი დიღმის განაშენიანება ერთ-ერთია იმ მასშტაბური ქალაქგეგმარებითი პროექტებიდან, რომელიც 1970-80 იან წლებში დედაქალაქის საბინაო პრობლემის გადაჭრას ისახავდა მიზნად. თუმცა, საბჭოთა სისტემის კრიზისიდან, და, საბოლოო ჯამში, საბჭოთა კავშირის დაშლიდან გამომდინარე, პროექტი სრულად ვერ განხორციელდა. დღეისათვის ტერიტორიის აღნიშნული სეგმენტი მოიცავს IV მიკრო რაიონს, რომელიც ტიპიურად უზრუნველყოფილია საუბნო და ლოკალურ გზათა ქსელით, სოციალური და საინჟინრო ინფრასტრუქტურით, და ნაწილობრივ დასრულებულ III მიკროს, რომელიც განსხვავდება გეგმარებითი სტრუქტურით ასევე ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის ხარისხით.

აღნიშნული ტერიტორიები სტიქიურად იქნა განაშენიანებული 1990 იანი წლებში და შემდგომ ნაკვეთების უსისტემო რეგისტრაციისა და პრივატიზაციის შემდგომ. ტერიტორიაზე არ არის ჩამოყალიბებული გზათა ქსელი, საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურა. მუნიციპალიტეტის შესაბამისი სამსახურების მიერ 2009 წელს ტერიტორიისათვის დამუშავებულ იქნა ე.წ. ჩარჩო გეგმა, რეგულირების ხაზებითა და გზათა ქსელით, თუმცა ამოცანის სირთულიდან გამომდინარე იგი ვერ უზრუნველყოფს ტერიტორიის რაციონალურ და ეფექტურ გამოყენებას. ახალი მოსახლეობის არასაკმარისი სიმჭიდროვე განაპირობებს მუნიციპალიტეტის მხრიდან ამ ტერიტორიებისათვის საინჟინრო, საგზაო და სოციალური ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფის ნაკლებ პრიორიტეტულობას, ტერიტორიაზე არ არის სათანადო გზები, ქუჩები, განათება, მწირია საზოგადოებრივი ტრანსპორტი, არ არის საჯარო სკოლები, ბაღები, სარეკრეაციო და სხვა საზოგადოებრივი, სავაჭრო, საყოფაცხოვრებო მომსახურების სივრცეები, და სხვა.

აღსანიშნავია რომ ტერიტორიას ესაზღვრება ქალაქის ერთ-ერთი ყველაზე დიდი - მუხათგვერდის სასაფლაო, რომელსაც არ აქვს დადგენილი სანიტარული დაცვის ზუსტი საზღვრები, რაც მეტად მნიშვნელოვანია საცხოვრებელი ტერიტორიების შემდგომი განვითარების დაგეგმვისათვის.

## **8. ელიავას ბაზრობის მიმდებარე ტერიტორია**

ელიავას ბაზრობა და მისი მიმდებარე ტერიტორია ქალაქის ცენტრში, მდ. მტკვრის მარცხენა სანაპიროსა და წერეთლის გამზირს შორის მდებარეობს.

ბოლო ორი ათეული წლის მანძილზე ტერიტორია მრავალფეროვანი კომერციული საზოგადოებრივი ფუნქციებით დატვირთული ადგილად იქცა, რაც უპირველეს ყოვლისა მისი მოსახერხებელი სატრანსპორტო კავშირებიდან და ადგილმდებარეობიდან გამომდინარეობს. თუმცა ფუნქციების უსისტემო, ქაოტურმა თავმოყრამ და გარემოსათვის საფრთხის შემცველმა გამოყენებებმა ტერიტორიის ეკოლოგიური მდგომარეობა მნიშვნელოვნად გააუარესა. გარემოს დეგრადირება დღემდე გრძელდება. ტერიტორიაზე არსებული ობიექტები ტვირთავს და აფერხებს საგზაო მოძრაობას, იგნორირებულია მდინარესთან კავშირის შესაძლებლობა, არსებულ სარეკრეაციო სივრცეებს დაკარგული აქვს თავდაპირველი ფუნქცია, აღინიშნება გარემოს, მათ შორის ნიადაგისა და ჰაერის დაბინძურების მაღალი რისკები, რაც ასევე საფრთხეს უქმნის ტერიტორიაზე მაცხოვრებლების ჯანმრთელობას.

მოცემულ ეტაპზე გადაუდებელ ამოცანას წარმოადგენს ტერიტორიის დეტალური შესწავლა, ანალიზი და მისი სამომავლო განვითარების დაგეგმვა თბილისის ერთიან ურბანულ ქსოვილთან მიმართებაში, რათა უზრუნველყოფილ იქნეს ერთის მხრივ არსებული ფუნქციური მრავალფეროვნების შენარჩუნება და მეორეს მხრივ ტერიტორიის პოტენციალის ზრდა ჯანმრთელობისათვის უსაფრთხო და თანაბრად ხელმისაწვდომი საცხოვრებელი, სარეკრეაციო, სამრეწველო და სხვა გამოყენებით. აუცილებელია სარეკრეაციო სივრცეების მდინარესთან კავშირის უზრუნველყოფა.

## **9. თბილისის ზღვის მიმდებარე ტერიტორია**

თბილისის ზღვა დედაქალაქის სტრატეგიულ, ხელოვნურად შექმნილ წყალმომარაგების ობიექტს წარმოადგენს.

ტერიტორიის ერთ-ერთი ძირითადი პრობლემაა წყალსაცავის სიახლოვეს, წყალდაცვითი და სანიტარული ნორმების იგნორირებით განვითარებული სამშენებლო ინიციატივები, სანიტარული დაცვის არეალების ბუნდოვანი საზღვრები, უსისტემოდ გასხვისებული მიწის ნაკვეთები.

დღეისათვის, როდესაც სანიტარული ზონების დადგენის სამუშაოები დასასრულს უახლოვდება, უპირველესი ამოცანაა ტერიტორიაზე მოქმედი წყალდაცვითი და სხვა შემზღუდავი ზონების ანალიზი და მასთან მიმართებაში ტერიტორიის განვითარების

პოტენციალის განსაზღვრა. აღნიშნული ასევე მოიცავს არსებული ბუნებრივი ლანდშაფტების სარეკრეაციო მახასიათებლებისა და სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების განვითარების პოტენციალის დადგენას. თბილისის ზღვის, როგორც სასმელი წყლის რეზერვუარის დანიშნულების გათვალისწინებით უნდა მოხდეს ტერიტორიის შესაბამისი ზონირება და ერთიანი ქალაქგეგმარებითი კონცეფციის და ტექნიკურ-ეკონომიკური გადაწყვეტის შემუშავება, რომელიც უზრუნველყოფს ერთის მხრივ სასმელი წყლის ხარისხის, ასევე ბუნებრივი და ხელოვნური ლანდშაფტური ფასეულობების დაცვას, მეორეს მხრივ ტერიტორიების განვითარების პოტენციალის ეფექტურ და რაციონალურ გამოყენებას.

## 10. გლდანის ტბის მიმდებარე ტერიტორია

გლდანის დიდი და პატარა ტბები თბილისის ტერიტორიაზე არსებული ბუნებრივი ტბებია, რომელიც ქალაქის ზრდასთან ერთად ნელ-ნელა განაშენიანების ფარგლებში ექცევა. საბჭოთა პერიოდში გლდანის მიკრორაიონების მშენებლობამ განაპირობა ტერიტორიების ინტენსიური ათვისება და მოსახლეობის სიმჭიდროვის მკვეთრი ზრდა. მიკრორაიონების განაშენიანების თანმდევი პროცესი იყოს მიმდებარე ტერიტორიების ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებით აქტიურ განაშენიანება, რაც ასევე წახალისებული იყო აქ ისტორიულად სოფლის ტიპის დასახლების და სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობის არსებობით. პროცესები განსაკუთრებით გააქტიურდა ბოლო ორი ათწლეულის განმავლობაში, როდესაც აქტიურად დაიწყო ნაკვეთების თვითნებური დაკავება და შემდგომი რეგისტრაცია. უსისტემო და ქაოტური სამშენებლო განვითარება, ერთის მხრივ, უარყოფითად მოქმედებს ტბების ეკოსისტემაზე, მეორეს მხრივ, ართულებს ტერიტორიების პოტენციალის სამომავლო რაციონალურ და ეფექტურ ათვისებას.

ზემოაღნიშნული პრობლემებიდან გამომდინარე, ქალაქის განვითარების თვალსაზრისით გადაუდებელ ამოცანას წარმოადგენს ჰარმონიული სარეკრეაციო, საცხოვრებელ და სხვა ტიპის განვითარებას შესაბამისი საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურით და ასევე ტბების ბუნებრივი ეკოსისტემის შენარჩუნება.

## 11. ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორია

საბჭოთა კავშირის რღვევის შემდეგ თბილისში საგრძნობლად შეიცვალა მიწათსარგებლობის სახეობები. შემცირდა სასოფლო-სამეურნეო სარგებლობისა და მწვანე არეალები, განაშენიანებული ტერიტორიების რიცხვმა კი იმატა.

ამ თვალსაზრისით ლისის ტბის მიმდებარე ტერიტორია არ ყოფილა გამონაკლისი. ისტორიულად ტერიტორია სამი ძირითადი დანიშნულებით გამოიყენებოდა - სატყეო,

სასოფლო-სამეურნეო და სარეკრეაციო, თუმცა დღეისთვის ამ ტერიტორიების მნიშვნელოვანი ნაწილი საცხოვრებელი დანიშნულებით, უსისტემოდ ვითარდება.

ლისის ტბის ლანდშაფტის სარეკრეაციო პოტენციალის ათვისება 1930-იანი წლების მიწურულს დაიწყო, როდესაც 1939 წელს ტბის გარშემო წითელი პარტიზანების სახელობის კულტურის და დასვენების პარკი გაშენდა. თბილისის წყალსაცავის (თბილისის ზღვის) ექსპლუატაციაში შესვლამდე (1953 წ.) ლისის ტბა თბილისში საწყალოსნო სპორტულ-სარეკრეაციო ფუნქციის მქონე ძირითადი ობიექტი იყო. ლისის ტბასა და მის მიმდებარე არეალს დღემდე განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს დედაქალაქის სარეკრეაციო და ეკოლოგიური თვალსაზრისით.

სხვადასხვა დროს ქ. თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე სახელმწიფო ტყის ფონდის კუთვნილი ფართობები სახელმწიფო ტყის ფონდიდან იქნა ამორიცხული. მათ შორის ლისის ტბის ტერიტორიაზე. დღეს ამ ტერიტორიის მხოლოდ ნაწილს აქვს შენარჩუნებული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო დანიშნულება და უმთავრესად საცხოვრებელი ფუნქციით არის წარმოდგენილი მოქმედ მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში. შეიცვალა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პირველადი გამოყენებაც. პროცესი სათავეს 1990-იანი წლების დასაწყისში იღებს, როდესაც მიწის პრივატიზაციის რეფორმის ფარგლებში ლისის მიმდებარედ არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები მიწის რეფორმის ფონდში იქნა გადაცემული და დაექვემდებარა პრივატიზებას. ამჟამად ტერიტორია უმთავრესად დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი და სარეკრეაციო დანიშნულებით, მოუწესრიგებლად ვითარდება. 2000-იანი წლების მიწურულიდან ამ ტერიტორიაზე აქტიურად მიმდინარეობს ინდივიდუალური ბინათმშენებლობა.

## 12. ორთაჭალის ბაღები

ორთაჭალის ბაღები თბილისის ერთ-ერთ ისტორიულად ცნობილ კოლორიტულ ადგილს წარმოადგენდა. საბჭოთა პერიოდში მტკვრის სანაპიროებისა და ორთაჭალის ჰიდროელექტროსადგურის მშენებლობამ და თანმდევმა ქალაქგანვითარებამ რადიკალურად შეცვალა ტერიტორიის ისტორიულად ჩამოყალიბებული ლანდშაფტი. დღეს ისტორიული ბაღების ტერიტორია დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონას წარმოადგენს სადაც ნაკვეთების უსისტემო ქაოტური რეგისტრაცია კვლავაც გრძელდება. ტერიტორია არ არის აღჭურვილი სათანადო საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურით, არ არის საბავშვო ბაღები და სკოლები და სხვა საყოფაცხოვრებო დანიშნულების ობიექტები. ტერიტორია „მოწყვეტილია“ ქალაქის ერთიანი ურბანული ქსოვილისგან საქალაქო მნიშვნელობის მაგისტრალით და დამოუკიდებელი ერთეულის სახით არის წარმოდგენილი ქალაქის სტრუქტურის შიგნით. აღნიშნული ფაქტორის როგორც დადებითი ასევე უარყოფითი მხარეები სათანადოდ გასაანალიზებელი და გასათვალისწინებელია ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი სტრატეგიის შემუშავების პროცესში. ბოლო პერიოდის განმავლობაში ტერიტორიაზე შეინიშნება სიმჭიდროვის უსისტემო ზრდის ტენდენცია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გადაუდებელ ამოცანას წარმოადგენს ტერიტორიის კომპლექსური შესწავლა-ანალიზი და მის საფუძველზე ერთიანი ქალაქთმშენებლობითი და ტექნიკურ-ეკონომიკური სტრატეგიის შემუშავება, რათა უზრუნველყოფილ იქნეს რაციონალური და მრავალფუნქციური განვითარება, მეორეს მხრივ კი სარეკრეაციო პოტენციალის ათვისება მტკვრისპირა გამწვანებული სივრცეების შენარჩუნებით და მდინარისა და ქალაქის ურთიერთკავშირის ხელშეწყობით.

### 13. აკადემქალაქი

ე.წ. აკადემქალაქი მოიცავს ტერიტორიას გმირთა მოედნის, კოსტავას ქუჩის, მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს შორის.

აკადემქალაქი საბჭოთა ქალაქთმშენებლობითი პროექტის პოსტ-საბჭოთა ქაოტური ტრანსფორმაციის და რადიკალური გამჭიდროვების ყველაზე თვალსაჩინო მაგალითია თბილისში. ტერიტორიის ცენტრალური მდებარეობიდან და კარგი სატრანსპორტო ხელმისაწვდომობიდან გამომდინარე იგი 1990-იანი წლებიდანვე მოექცა სამშენებლო ბიზნესის ინტერესში და ერთიანი გააზრების გარეშე, ქალაქთმშენებლობითი ნორმების უგულვებელყოფით, ფრაგმენტულად განვითარდა. შედეგად, აკადემქალაქის ტერიტორიაზე პრაქტიკულად აღარაა სარეკრეაციო და საჯარო სივრცეები და სოციალური ინფრასტრუქტურა, რაც მძიმედ აისახება მოსახლეობის ცხოვრების ხარისხზე და ურბანულ გარემოზე.

აკადემქალაქის დიდ ნაწილს ისევ იკავებს ავარიული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები და ბარაკები. შესაბამისად ტერიტორიის მიმართ დევლოპერების ინტერესი კვლავაც დიდია. ამგვარად, მიუხედავად იმისა, რომ არეალში საცხოვრებელი სიმჭიდროვე ორჯერ აღემატება ქალაქის საშუალო მაჩვენებელს, არსებული ავარიული ფონდის გათვალისწინებით, სიმჭიდროვის შემდგომი ზრდა კვლავაც დგას დღის წესრიგში.

ტერიტორიის ერთიანმა ქალაქთმშენებლობითმა და ტექნიკურ-ეკონომიკურმა გადაწყვეტამ, ჯანსაღი ურბანული გარემოს შექმნის მიზნით უნდა უზრუნველყოს ტერიტორიის ჭარბი სიმჭიდროვის რეგულირება, სარეკრეაციო სივრცეების შექმნა, სოციალური ინფრასტრუქტურის, მრავალფეროვანი ფუნქციური გამოყენებების თანაბარი ხელმისაწვდომობა და სატრანსპორტო მისაწვდომობა.

### 14. კოჯორი-შინდისის მიმდებარე ტერიტორია

ბოლო ათწლეულის მანძილზე ამ ტერიტორიებზე, რომელიც თბილისის მიმდებარე ისტორიული სოფლების ტრადიციულ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებს, უმეტესწილად სამოვრებს წარმოადგენდა, აქტიურად მიმდინარეობს მიწების რეგისტრაცია და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა ცალკეული არქიტექტურულ-გეგმარებითი პირობების ან განაშენიანების რეგულირების გეგმების მიხედვით.

შედეგად, ქალაქმა მიიღო ქაოტურად დანაწევრებული და ფრაგმენტულად განაშენიანებული, ნაწილობრივ უკვე დეგრადირებული ლანდშაფტი, სადაც, მასშტაბიდან გამომდინარე, ინდივიდუალური გადაწყვეტებით, მხოლოდ განაშენიანების რეგულირების გეგმებით შეუძლებელია ქალაქის ძირითად სტრუქტურასთან ინტეგრირებული და სრულყოფილად ფუნქციონირებადი ქალაქგეგმარებითი ერთეულის შექმნა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე მნიშვნელოვანია უპირველეს ყოვლისა მოხდეს საკუთრების, ლანდშაფტური ფასეულობების, სატრანსპორტო კავშირების, განვითარების პოტენციალის სხვა ასპექტების შესწავლა-ანალიზი, რის შედეგადაც უნდა გამოიკვეთოს სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიები, სასოფლო და არასასოფლო მიწები. ერთიან კონტექსტში დაიგეგმოს საინჟინრო ქსელები, სოციალური ინფრასტრუქტურა, დადგინდეს განაშენიანების ტიპოლოგია, ა.შ..

ტერიტორიებზე დამუშავებული და შეთანხმებულია რამდენიმე გრგ, რომლებიც მოითხოვს რევიზიას და გაანალიზებას მომსახურების ობიექტების, ინფრასტრუქტურისა და საინჟინრო ქსელების უზრუნველყოფის თვალსაზრისით.

ტერიტორიის ერთიანმა ქალაქთმშენებლობითმა და ტექნიკურ-ეკონომიკურმა გადაწყვეტამ უნდა უზრუნველყოს ერთის მხრივ ქალაქისათვის ღირებული ბუნებრივი ლანდშაფტების შენარჩუნება, მეორეს მხრივ ტერიტორიების რაციონალური და ეფექტური გამოყენება და სამშენებლო განვითარება მაღალი ხარისხის საცხოვრებელი, სარეკრეაციო თუ სამეურნეო გარემოს შექმნის მიზნით.

## **15. ხილიანი- დოლიძის მიმდებარე ტერიტორია**

დოლიძე-ხილიანის ტერიტორიის დიდი ნაწილი ისტორიულად ჩამოყალიბდა მე-20 საუკუნის პირველი ნახევრიდან, როგორც მაშინდელი თბილისის საგარეუბნო ზონის ერთეული და ძირითადად ათვისებული იქნა დაბალ სართულიანი საკარმიდამო საცხოვრებელი სახლებით. ქალაქის შემდგომი განვითარების შედეგად, უკვე 1960 იანი წლებიდან ტერიტორია დედაქალაქის ერთ-ერთ ცენტრალურ უბნად იქცა, რამაც მის სტრუქტურაში მნიშვნელოვანი ცვლილებები განაპირობა. ამ პერიოდში განხორციელებული მსხვილი ქალაქთმშენებლობითი პროექტების შედეგად მნიშვნელოვნად შეიცვალა და დღევანდელი კონფიგურაცია მიიღო დოლიძისა და ხილიანის ქუჩებმა. თუმცა არ მომხდარა არსებული ისტორიული განაშენიანების სრული ჩანაცვლება. ერთის მხრივ მოსახლეობის მაღალმა სიმჭიდროვემ და ცენტრალურმა მდებარეობამ, მეორეს მხრივ სხვადასხვა ინტენსივობის და მდგომარეობის მრავალფეროვანმა ურბანულმა ქსოვილმა ჩამოაყალიბა სრულიად უნიკალური და საინტერესო ურბანული სინთეზი, რამაც ბოლო ორი ათეული წლის განმავლობაში ფუნქციებისა და გამოყენებების ორიგინალური და ეფექტური ნაზავის წარმოქმნა განაპირობა.

თუმცა, ბოლო პერიოდში გაზრდილი სამშენებლო აქტივობა ტერიტორიის არაჯანსაღი გადამჭიდროების საფრთხეს ქმნის. უპირველესი ამოცანაა ჩამოყალიბდეს ტერიტორიის

განვითარების ერთიანი ქალაქთმშენებლობითი სტრატეგია, რომელიც ერთმანეთთან ორგანულად დააკავშირებს სხვადასხვა ტიპისა და პერიოდის განაშენიანებულ ერთეულებს, უზრუნველყოფს შესაბამის საჯარო და სარეკრეაციო სივრცეებს, სოციალურ და საინჟინრო ინფრასტრუქტურას, მათ შორის საკვანძო ამოცანაა უბნის სატრანსპორტო მისაწვდომობის უზრუნველყოფა და მისი, როგორც ორ მსხვილ ქალაქმშენებლობით რაიონს ვაკესა და საბურთალოს შორის დამაკავშირებელი რგოლის როლის გააზრება და დაგეგმვა.

## 16. დიღმის ჭალები

დიღმის ჭალები წარმოადგენს მეტ-ნაკლებად ბუნებრივი სახით შენარჩუნებულ მტკვრისპირა ზოლს, რომელსაც განსაკუთრებული ეკოლოგიური, ლანდშაფტური და ურბანული ღირებულება გააჩნია ქალაქისათვის, განსაკუთრებით გამწვანებული ტერიტორიების მწვავე დეფიციტის პირობებში.

ქალაქში მსხვილ მასშტაბიანი სარეკრეაციო სივრცეებიდან და მაღალი სამშენებლო ინტერესებიდან გამომდინარე დედაქალაქისთვის პრიორიტეტულია დიღმის ჭალების ტერიტორიის სარეკრეაციო ფუნქციით განვითარება, რის ფარგლებშიც უნდა განისაზღვროს როგორც საპარკო ასევე სხვა სამშენებლო არეალები, უზრუნველყოფილ იქნეს მდინარესთან წვდომა, ბიომრავალფეროვნების და არსებული ეკოსისტემების შენარჩუნება.. მნიშვნელოვანია მდინარის ორივე ნაპირისთვის ერთიანი გადაწყვეტების შემუშავება, შესაძლო საფეხმავლო კავშირების (ხიდეების) გათვალისწინებით.

## 17. საქალაქო პარკი მტკვრის ჭალებში-ფონიჭალა

გაუნაშენიანებელი ტერიტორიების სარეკრეაციო სივრცეებად განვითარება და ერთიანი გამწვანებული უწყვეტი არეალების შექმნა არის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის კონცეფციის უმთავრესი საკითხი. ამ კუთხით ფონიჭალის მიმდებარედ მტკვრის ჭალებში დიდი სარეკრეაციო საზოგადოებრივი სივრცის დაგეგმარება არის აუცილებელი ნაბიჯი ამ ტერიტორიის შეუსაბამო განაშენიანებისგან დასაცავად.

მდინარე მტკვარი ამ მონაკვეთში ჯერ კიდევ შენარჩუნებულია ბუნებრივი სახით, ჯებირებისა და მაგისტრალური ინფრასტრუქტურის გარეშე. ასევე მნიშვნელოვანია, რომ საპროექტო გადაწყვეტებით გათვალისწინებულ იქნას მახლობლად არსებული კრწანისის ტყე-პარკი და შემდგომი გეგმარება წარმართოს ერთიანი გააზრებით.

კვლევის მიზანია შეფასდეს ტერიტორიის ლანდშაფტური და რეკრეაციული პოტენციალი და დადგინდეს მოქმედი ბუნებრივი საფრთხეები შემდგომი პროექტებისათვის გეგმარებითი პირობების განსაზღვრის მიზნით.

## **18. ვახტანგ გორგასლის გამზირისა და მიმდებარე ტერიტორიის რეორგანიზაციის კვლევა და სანაპირო ხაზის სარეკრეაციო ფუნქციით განვითარების პროექტი**

მტკვრის როგორც სარეკრეაციო სივრცეზე საუბრისას აუცილებელია გავითვალისწინოთ, რომ ხშირად რელიეფის სიმაღლეთა სხვაობა არ გვამღევს საშუალებას პირდაპირი კავშირი გვქონდეს მტკვრის ნაპირსა და მდინარესთან. თუმცა, აღსანიშნავია, რომ 300 არაგველის მონუმენტის მიმდებარე ტერიტორია სწორედ ამით გამოირჩევა. არსებული მდგომარეობით, 300 არაგველის მემორიალი და სარეკრეაციო სივრცე ორ სამანქანო გზას შორისაა მოქცეული, რაც ცალსახად ხელის შეშლელი ფაქტორია ფეხით მოსიარულეთათვის მდინარესთან მისაახლოებლად.

აღნიშნული ტერიტორია საშუალებას იძლევა სიმაღლეთა ცვლილების გარეშე შეიქმნას პირდაპირი კავშირი მდინარესთან. იდეის განხორციელების ერთადერთ წინააღმდეგობად არსებული მარცხენა სამანქანო ზოლი გვევლინება, რისთვისაც საჭიროა შესაბამისი კვლევების ჩატარება.

ამ ინტერვენციის განხორციელებს შედეგად ქალაქი მიიღებს უწყვეტ სარეკრეაციო სივრცეს, რომელიც მთლიანად ორიენტირებული იქნება ფეხით მოსიარულეთათვის, რაც დასვენებას უსაფრთხოს და მომხიბვლელს გახდის საზოგადოების ყველა ასაკობრივი ჯგუფისთვის.

## შემდეგი ეტაპის ღონისძიებები

1. ნაძალადევის ტერიტორიის მოწესრიგებისა და განვითარების მიმართულების ხედვა და შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების გეგმა(ები)
2. ავლაზრის ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა
3. ვარდების მოედნის მიმდებარე ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა
4. ვარკეთილის მეურნეობის მიმდებარე ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა
5. მეტრო სამგორის მიმდებარე ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმა
6. მეტრო დიდუბის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარების ხედვა და მის საფუძველზე შერჩეულ არეულ(ებ)ზე განაშენიანების რეგულირების გეგმა(ები)
7. წყნეთის საზღვრების კვლევისა და მიმდებარე ტერიტორიების განვითარების მიმართულებების შეფასებითი სამუშაოები
8. პოლიცენტრი (ისტფონტის მიმდებარედ)
9. პოლიცენტრი (საბურთალო)
10. პოლიცენტრი (გლდანია)
11. არსენალის პარკი (პროექტი) - უპირატესად სარეკრეაციო ფუნქციით