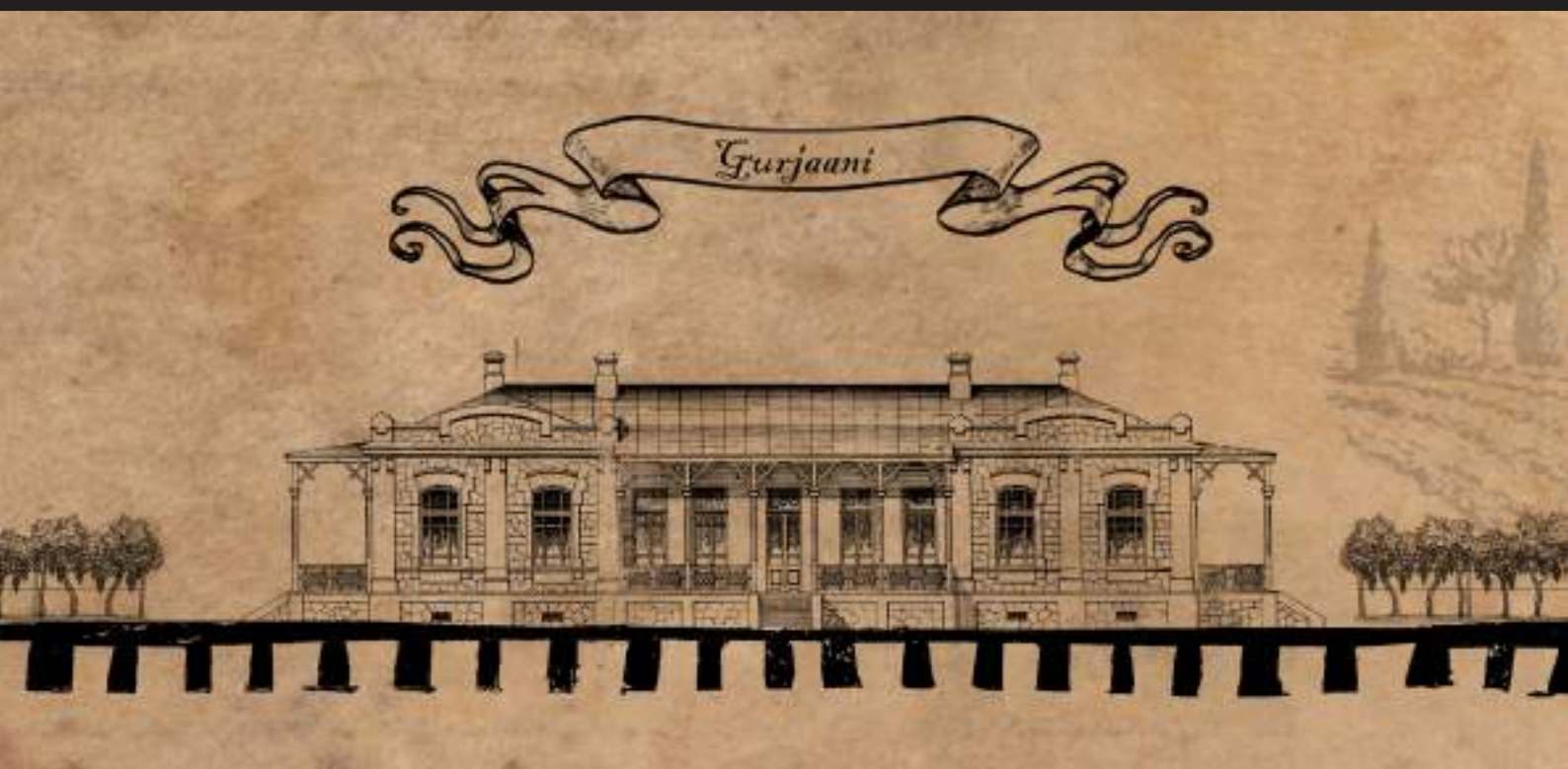




ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმა
ტექსტური ალბომი

2024 წელი

დამკვეთი: სსიპ „სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტო“

შემსრულებელი: „სტუდია21“
დირექტორი მანანა თავხელიძე

STUDIA 21

საპროექტო გუნდი:

STUDIA 21



ხელმძღვანელი: გ. აბულაძე
გ. გოცირიძე

პროექტის მენეჯერი: ნ. აბულაძე

არქიტექტორები:
სტუდია 21 გ. კილურაძე
ხ. მახარაშვილი
ი. მუშკუდიანი
მ. ქევხიშვილი
ი. შარაბიძე
ხ. ხაგულაშვილი

გის სპეციალისტი ს. კენკეზაშვილი

ეკონომიკური და სექტორული კვლევა: Cushman & Wakefield

გარემოს დაცვა: კ. ბახტაძე

ტრანსპორტი: ვ. ჩხაიძე

	სახელი გვარი	სპეციალობა	სტაჟი	სამუშაო ადგილი
შპს „სტუდია 21“				
1	გია აბულაძე	არქიტექტორი/ურბანისტი	48 წელი	შპს. „სტუდია 21“
2	ხათუნა ხაგულაშვილი	არქიტექტორი	26 წელი	შპს. „სტუდია 21“
3	ირინა შარაბიძე	არქიტექტორი	28 წელი	შპს. „სტუდია 21“
4	ხატია მახარაშვილი	არქიტექტორი	17 წელი	შპს. „სტუდია 21“
5	ია მუშვედიანი	არქიტექტორი	29 წელი	შპს. „სტუდია 21“
6	ნინო აბულაძე	არქიტექტორი	14 წელი	შპს. „სტუდია 21“
7	მამუკა ქვეხიშვილი	არქიტექტორი	27 წელი	შპს. „სტუდია 21“
8	გიორგი კილურაძე	არქიტექტორი	16 წელი	შპს. „სტუდია 21“
ქართული სახლი				
1	ნანა მეფარიშვილი	არქიტექტორი, ქართული ტრადიციული საცხოვრებლის მკვლევარი	26 წელი	ააიპ „ქართული სახლი“
შპს „გეოგრაფიკი“				
1	გიორგი გოცირიძე	გეომორფოლოგი	32 წელი	შპს „გეოგრაფიკი“
2	სოფიკო კენკეზაშვილი	გის სპეციალისტი	25 წელი	შპს „გეოგრაფიკი“
Cushman & Wakefield				
1	ნინა ყიფიანი	კვლევითი ნაწილის ზედამხედველი	19 წელი	Cushman & Wakefield
2	გიორგი ჯაფარიძე	ფინანსური და ეკონომიკური ანალიზის ზედამხედველი	20 წელი	Cushman & Wakefield
3	ნინო მაღრაძე	კვლევების და სტრატეგიული მიმართულებების უფროსი	12 წელი	Cushman & Wakefield
5	თამთა ჯანიაშვილი	მკვლევარი ანალიტიკოსი	5 წელი	Cushman & Wakefield
მოწვეული სპეციალისტები				
1	კახა ბახტაძე	გარემოსდაცვის სპეციალისტი	20 წელი	მოწვეული სპეციალისტი
3	სანდრო დიდებულაძე	სოფლის მეურნეობის სპეციალისტი	50 წელი	მოწვეული სპეციალისტი
4	ლადო ჩხაიძე	ტრანსპორტის სპეციალისტი	48 წელი	მოწვეული სპეციალისტი
5	თამაზ დვალი	ხელოვნებათმცოდნე	53 წელი	მოწვეული სპეციალისტი
6	გიორგი ლაღიაშვილი	არქეოლოგი	14 წელი	მოწვეული სპეციალისტი

დეტალური ინფორმაცია იხილეთ შემდეგ ბმულზე: <https://tenders.procurement.gov.ge/>
განცხადების ნომერი: CNT220000030

ქალაქ გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმა რეზიუმე

სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოსთან დადებული N021-2022 (08/09/2022) ხელშეკრულების საფუძველზე, „სტუდია 21“-მა დაამუშავა „გურჯაანის მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის და ქალაქ გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის პროექტი“.

აღნიშნული პროექტი 3 ეტაპად იყო დაყოფილი, ქალაქ გურჯაანზე მუშაობა მეორე ეტაპიდან დაიწყო, თუმცა პირველ ეტაპზე გარკვეული მასალები ქალაქ გურჯაანზეც მოვიძიეთ, პირველ ეტაპზე ჩატარდა სხვადასხვა კვლევები, ექსპედიციები, შეხვედრები, დაიგზავნა წერილები სხვადასხვა უწყებებში.

I - კვლევა

2022 წლის 8 სექტემბრიდან 2023 წლის 6 თებერვლამდე (პირველი ეტაპის საბოლოო ანგარიში) ჩატარდა სხვადასხვა კვლევები თუ შეხვედრები:

- 16 სექტემბერი - გაიმართა გაცნობითი ხასიათის შეხვედრა გურჯაანის მუნიციპალიტეტის მერიაში, რომელსაც ესწრებოდა გურჯაანის მერი, მერის მოადგილეები, საკრებულოს წევრები და სხვადასხვა დარგის წარმომადგენლები. სტუდია 21 - მა მათ თავიანთი ხედვები გააცნო.

შეხვედრების პარალელურ რეჟიმში დაიგზავნა წერილები სხვადასხვა უწყებაში:

- გარემოს დაცვის და სოფლის მეურნეობის სამინისტრო
 - საავტომობილო გზების დეპარტამენტი
 - შინაგან საქმეთა სამინისტრო
 - საქართველოს რკინიგზა
 - სოკარ ჯორჯია
 - საჯარო რეესტრი
 - გურჯაანის მერია განათლება, სპორტი
 - გურჯაანის მერია ტურიზმი
 - დაცული ტერიტორიების სააგენტო
 - გარემოს ეროვნული სააგენტო
 - ეროვნული სატყეო სააგენტო
 - მინერალური რესურსების ეროვნული სააგენტო
 - ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაცია
 - წყალმომარაგების კომპანია თელავი
 - მუნიციპალური ფონდი
 - საავტომობილო გზების დეპარტამენტი
 - ენერგოპრო ჯორჯია
 - საქართველოს გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანიის
- 14-16 ნოემბერი - ექსპედიცია ქალაქ გურჯაანში.

II ეტაპი - კონცეფცია

ქალაქ გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმა (კვლევა, კონცეფცია)

- 2023 წლის 27 მარტიდან 7 აგვისტომდე (მეორე ეტაპის საბოლოო ანგარიში) ჩატარდა სხვადასხვა კვლევები და სამუშაო შეხვედრები:
 - 06 აპრილი - საპროექტო ჯგუფის შეხვედრა ცენტრის საზღვრის დასადგენად.
 - 24 აპრილი - საპროექტო ჯგუფის შეხვედრა გურჯაანის მუნიციპალიტეტის მმართველობასთან.
 - 27 აპრილი - საპროექტო ჯგუფის შეხვედრა საქართველოს რკინიგზის წარმომადგენლებთან.
 - 04 მაისი - საპროექტო ჯგუფის შეხვედრა გურჯაანის მუნიციპალიტეტის მმართველობასთან.
 - 19, 23 მაისი - საპროექტო ჯგუფის შეხვედრა
 - 16 ივნისი - შეხვედრა დამკვეთთან, პროექტის განხილვა
 - 22 ივნისი - შეხვედრა ქ. გურჯაანის ტექნოპარკში, დამკვეთთან და მუნიციპალიტეტის მთავრობის წარმომადგენლებთან.
 - 28 ივნისი 01 ივლისი - საპროექტო ჯგუფის შეხვედრა
 - 07 ივლისი - სამუშაო შეხვედრა დამკვეთებთან
 - 10 ივლისი - საპროექტო ჯგუფის შეხვედრა რკინიგზასთან დაკავშირებით
 - ასევე იმართებოდა მნიშვნელოვანი შეხვედრები სხვადასხვა დარგის სპეციალისტებთან.
- პირველ ეტაპზე, სოფლების საინფორმაციო ანკეტებთან ერთად, ჩაბარდა ქალაქ გურჯაანის საინფორმაციო ანკეტაც, რომელიც მეორე ეტაპზე მოძიებული მასალებით შეივსო.
- მეორე ეტაპის საბოლოო ანგარიშში ჩადებულია საპროექტო ჯგუფის მიერ დადგენილი საზღვრის შიგნით მოქცეული ობიექტების აღწერა, ასევე იმ ობიექტების აღწერა რომლებიც საზღვრის გარეთ ხვდება თუმცა მნიშვნელოვანი ადგილი უკავიათ ქალაქის განაშენიანებაში.
- მეორე ეტაპის დასრულების შემდეგ, გურჯაანის ტექნოპარკში მოეწყო საჯარო განხილვა, რომელსაც ესწრებოდა მუნიციპალიტეტის მოსახლეობა და მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლები.
- საჯარო განხილვის და სხვადასხვა უწყებებიდან მიღებული შენიშვნების შემდეგ, საპროექტო გუნდმა, მსჯელობების შედეგად, ცვლილებები შეიტანა დოკუმენტაციაში და წარმოდგენილი 2 ალტერნატივიდან, საბოლოოდ, ერთ ალტერნატივაზე შეჯერდა.

კვლევების, შეხვედრების და მოძიებული ინფორმაციის შედეგად გამოიკვეთა შემდეგი მიზნები და ამოცანები:

- მდინარის და მისი კალაპოტის მოწესრიგება;
- ახალი სარეკრეაციო სივრცეების შექმნა მდინარის გასწვრივ როგორც ერთიანი მწვანე დერეფანი (სარეკრეაციო ზონა ქალაქის მასშტაბში);
- ახალი სამანქანო და საფეხმავლო კავშირები, ხიდეები;
- ველობილიკების და საფეხმავლო ბილიკების მოწყობა;
- პარკების ტერიტორიის მოწესრიგება და განვითარება;
- ბაზრის ტერიტორიის და მდინარის ნაპირის მოწესრიგება;
- საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოწესრიგება;

ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის ტექსტური ალბომი

- სატრანსპორტო ჰაზის ჩამოყალიბება;

აღნიშნული დოკუმენტაცია მეორე ეტაპის საბოლოო ანგარიშში წარვადგინეთ.

ძირითადი დოკუმენტები:

01. ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის გ.გ კონცეფცია - ტექსტური ალბომი
02. ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის გ.გ კონცეფცია - გრაფიკული ალბომი
03. გრაფიკული ალბომის დანართი #1
04. მონაცემთა მატრიცა

დანართები:

დანართი #1 - ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის კვლევა:

- ქ. გურჯაანის საინფორმაციო ანკეტა
- ქ. გურჯაანის ცენტრის კვლევა, ტექსტური ალბომი
- ქ. გურჯაანის ცენტრის კვლევა, გრაფიკული ალბომი
- ტოპოგრაფიული რუკა

დანართი #2 - ტრანსპორტი

დანართი #3 - ეკონომიკური კვლევა

დანართი #4 - სგშ-ს სკოპინგის ანგარიში

დანართი #5 - 22 ივნისის შეხვედრა

დანართი #6 - განხილვის ფოტოები, დამსწრეთა სია

III ეტაპი - პროექტი

ქალაქ გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმა

- 2023 წლის 14 ოქტომბრიდან 2024 წლის 12 თებერვლამდე (მესამე ეტაპის საბოლოო ანგარიში, პროექტი) დამუშავდა ქალაქ გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმა.
- 22.05.24 - შეხვედრა დამკვეთთან, რეკომენდაციების და შენიშვნების განხილვა.
- 01.06.24 - საბოლოო დოკუმენტაციის ჩაბარება (რეკომენდაციების და შენიშვნების გათვალისწინებით).
- 04.07.24 - ქალაქ გურჯაანის ტექნოპარკში გაიმართა საჯარო განხილვა.

მესამე ეტაპის საბოლოო ანგარიშში წარვადგინეთ

ძირითადი დოკუმენტები:

01. ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის გ.გ - ტექსტური ალბომი
02. ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის გ.გ - გრაფიკული ალბომი
03. გრაფიკული ალბომის დანართი #1

დანართები:

დანართი #1 - ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის გ.გ სგშ

დანართი #2 - dwg ფაილები

აღნიშნული პროექტის დოკუმენტაცია, ეტაპებითა და შინაარსით, თანხვედრაშია დამკვეთის მიერ შედგენილ დავალებასთან.

დოკუმენტის განახლება-რევიზია სასურველია მოხდეს 4 წელიწადში ერთხელ.

სარჩევი

ქალაქ გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმა	2
ტერმინთა განმარტება :	7
1. შესავალი	8
2. პროექტის შესახებ	8
2.1. დაგეგმვის და დაგეგმარების საფუძველი	8
3. ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის შესამუშავებლად ჩატარებული კვლევითი სამუშაოების რეზიუმე	8
4. ქალაქ გურჯაანის როლი კახეთის გეგმარებითი რეგიონის ფარგლებში	9
5. ეკონომიკური ნაწილი	10
6. ქალაქის ცენტრი	13
6.1. ორდონიანი კავშირები	16
7. სატრანსპორტო ნაწილი	19
7.1. საგზაო ინფრასტრუქტურა	19
7.2. საქვეითო ინფრასტრუქტურა	20
7.3. საზოგადოებრივი ტრანსპორტი და მასთან მისაწვდომობა	20
7.4. მოძრაობის ორგანიზების და უსაფრთხოების ძირითადი საკითხები	21
7.5. ავტოსატრანსპორტო საშუალებათა პარკირება	23
7.6. ტექნომსახურების და საწვავით გასამართი სადგურები	23
8. გურჯაანის მუნიციპალიტეტის ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის მართვის რეგლამენტი	25
სარჩევი	25
თავი I ზოგადი დებულებები	26
მუხლი 1. ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი	26
მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება	28
მუხლი 3. მართვის რეგლამენტის სტრუქტურა	29
თავი II გგ-ს არეალის გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პირობები და რეჟიმი	29
მუხლი 4. სამშენებლო ტერიტორიების ფუნქციური ზონირება და ქვეზონები, მათი რეგლამენტები, დასაშვები სახეობები:	29
მუხლი 5. არასამშენებლო ტერიტორიები	33
მუხლი 6. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები	33
თავი III გეგმარებითი შეზღუდვები და დამცავი ზონები	35

მუხლი 7. დამცავი ზონები.....	35
მუხლი 8. ბუნებრივი საფრთხეების არეალი.....	35
მუხლი 9. კულტურული მემკვიდრეობისა ობიექტების დაცვის ზონა.....	35
მუხლი 10. წყლის დამცავი ზონა.	36
მუხლი 11. 110 კვ ელექტროგადამცემი ხაზის დაცვის ზონა.....	36
მუხლი 12. კურორტ ახტალის სამკურნალო ტალახის სანიტარული დაცვის პირველი ზონა..	36
მუხლი 13. რკინიგზის გასხვისების ზოლი და დამცავი ზონა.....	37
თავი IV შეუსაბამო ობიექტები და გდგ არეალები	37
მუხლი 14. მდინარე ახტალისხევის და მდინარე ნათისხევის სანაპირო ზოლში შეუსაბამო ობიექტები.....	37
მუხლი 15. სატრანპორტო კვანძის გაფართოების მიზნით მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ შეზღუდვის არეალი.....	37
მუხლი 16. განაშენიანების დეტალური გეგმის (გდგ) არეალები	38
თავი V. გარდამავალი დებულებები	41
მუხლი 17. გარდამავალი დებულებები.....	41
9. ქალაქის ცენტრის გეგმარებითი აქცენტები და სამოქმედო გეგმა.....	42
9.1. ქალაქის ცენტრალური უბნები.....	42
9.2. ცენტრალური პარკი	42
9.3. რკინიგზის სადგურის მოედანი და პლატფორმის მიმდებარე ხეივანი	43
9.4. პლატოზე მდებარე მრავალფუნქციური კომპლექსი.....	46
9.5. თავისუფლების ქუჩა.....	47
9.6. ქუჩები/გზები და მოედნები.....	48
10. დასკვნითი დებულებები	56

ტერმინთა განმარტება:

აგლომერაცია - მონოცენტრული და პოლიცენტრული კონფიგურაციის ისეთ დასახლებათა სივრცითი დაჯგუფება, რომლებიც დამოკიდებულია ერთმანეთზე ინტენსიური საქმიანი, საწარმოო, კულტურულ-საგანმანათლებლო, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურული კავშირებით;

არსებითი ცვლილება - ცვლილება, რომელიც ცვლის დაგეგმარების კონცეფციას, მათ შორის, ზრდის ჯამური განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს სართულიანობას ან და საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვეს.

განაშენიანების გეგმის გეგმარებითი არეალი (გგ-ს არეალი) - ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის გეგმარებითი არეალი მოიცავს გურჯაანის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე ქ. გურჯაანის ცენტრალურ ნაწილს, რომელიც გამოყოფილი და ნაჩვენებია ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის გრაფიკულ ნაწილში.

დაგეგმარება - პროექტირება, რომლის დროსაც, სივრცის განვითარების და/ან განაშენიანების მართვის დაგეგმვის საფუძველზე, ხორციელდება ტერიტორიების ფიზიკური გარემოსა და ინფრასტრუქტურის ფორმირების ამოცანების გადაწყვეტა და შესაბამისი ტაქსონომიური დონის დოკუმენტაციის მომზადება;

მწვანე სივრცე - ნებისმიერი სახის გაუნაშენიანებელი ტერიტორია, მიუხედავად იმისა არის თუ არა დღესდღეობით დაფარული მწვანე საფარით;

ნაშენი ტერიტორია - ტერიტორია, რომელზეც უმეტესწილად განლაგებულია შენობა-ნაგებობები, წარმოადგენს განაშენიანებულ სტრუქტურას (მაგ.: კვარტალი, მიკრორაიონი, საცხოვრებელი უბანი, სოფელი) ან მის ნაწილს და უზრუნველყოფილია გზებით/ქუჩებით;

უშენი ტერიტორია - დასახლების ნაწილი, რომელიც არ მიეკუთვნება ნაშენ ტერიტორიას და 300 მეტრის რადიუსში არ არის განთავსებული შენობა-ნაგებობა;

სარეკრეაციო ტერიტორიები - დასვენების, რელაქსაციისა და სპორტული აქტივობებისათვის გამოყოფილი ტერიტორია. მის ფარგლებში დასაშვებია სამშენებლო საქმიანობები განისაზღვრება ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებითა და დებულებებით;

სივრცის დაგეგმარების გეგმა (სდგ) - კოდექსით განსაზღვრული საქართველოს სივრცის დაგეგმარების გეგმა, ავტონომიური რესპუბლიკის სივრცის დაგეგმარების გეგმა და მულტიმუნიციპალური/მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმა;

ქალაქთმშენებლობითი გეგმა - კოდექსით განსაზღვრული გენერალური გეგმა და განაშენიანების გეგმა (გგ) / განაშენიანების დეტალური გეგმა (გდგ);

ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმა ტექსტური ნაწილი

1. შესავალი

ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმა წარმოადგენს, საკვლევი არეალის ფარგლებში (იხ. დანართი 01, ტექსტური ნაწილი) მრავალფაქტორული ანალიზის და კვლევის შედეგად ჩამოყალიბებული სტრატეგიული მიზნების და ამოცანების საფუძველზე შემუშავებულ პროექტს

ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმა ეფუძნება საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

2. პროექტის შესახებ

2.1. დაგეგმვის და დაგეგმარების საფუძველი

პროექტირების საფუძველია 2022 წლის 10 აგვისტოს სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს მიერ გამოცხადებულ კონკურსში (საკონკურსო განაცხადი CNT220000030) გამარჯვებული კომპანიის შპს „სტუდია 21“-სა და სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს შორის დადებული ხელშეკრულება სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ N021-2022 (08/09/2022), „გურჯაანის მუნიციპალიტეტის სივრცის დაგეგმარების გეგმის და ქალაქ გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის პროექტის შემუშავებაზე“.

3. ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის შესამუშავებლად ჩატარებული კვლევითი სამუშაოების რეზიუმე

სტრატეგიული მიზნების და ამოცანების გამოსავლენად ჩატარდა ფიზიკური გარემოს კვლევა, სადაც განხილულია:

- ზოგადი გარემო;
- არსებული განაშენიანების პარამეტრები (მათ შორის, ქალაქთმშენებლობითი სიმჭიდროვეები);
- ქალაქ გურჯაანის და მისი ცენტრის ადგილი და როლი რეგიონის მასშტაბით;
- ქალაქის ცენტრის გეგმარებითი სტრუქტურა;
- ქალაქის ცენტრის ბუნებრივი „აქტივები“, და მიზიდულობის კერები;
- რეკრეაციული სივრცეები;
- მიწათდაფარულობის ფუნქციები;
- ტრანსპორტი;
- კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები;
- საინჟინრო კომუნიკაციები;
- საყოფაცხოვრებო ნარჩენების მართვა;
- ბუნებრივი და ტექნოგენური საფრთხეები. (ზოგადი ანალიზი)

კვლევის შედეგად გამოვლენილი გამოწვევები:

- ქაოტური განაშენიანება და უკანონო მშენებლობა;
- ქალაქის სარეკრეაციო ზონებს შორის საფეხმავლო კავშირების ნაკლებობა;
- ბუნებრივი აქტივების გამოუყენებლობა;

- თბილისი-ბაკურციხის მაგისტრალის გაყვანით წარმოქმნილი თანმდევი პრობლემები;
- დაბინძურებული მდინარეები;
- მდ. ნავთის ხევის შეზღუდული კალაპოტი და მისი კავშირი მდ. ახტალის ხევთან ;
- მოუწესრიგებელი სატრანსპორტო კვანძები;

კვლევის შედეგად დასახული მიზნები და ამოცანები:

- მდ. ნავთის ხევის და მდ. ახტალის ხევის კალაპოტების რეაბილიტაცია-მოწესრიგება;
- ახალი სარეკრეაციო სივრცეების შექმნა მდინარის გასწვრივ, როგორც ერთიანი მწვანე დერეფანი (სარეკრეაციო ზონა ქალაქის მასშტაბში);
- ახალი სამანქანო და საფეხმავლო კავშირები, ხიდეები;
- ველობილიკების და საფეხმავლო ბილიკების მოწყობა;
- პარკების ტერიტორიის მოწესრიგება და განვითარება;
- ბაზრის მიმდებარე ტერიტორიის და მდინარის ნაპირის მოწესრიგება;
- ქალაქის და მუნიციპალური საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ხელმისაწვდომობის და მოძრაობის ინტენსივობის გაზრდა;
- უსახური და უკანონო მშენებლობისაგან სანაპიროსა და წმინდა ნინოს ქუჩების განტვირთვის მიზნით, სარაჯიშვილის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიაზე სავაჭრო ფუნქციების გააქტიურება
- ბაკურციხე-ახაშენის მაგისტრალთან ვანო სარაჯიშვილის ქუჩის კვეთაზე, სატრანსპორტო ჰაბის ჩამოყალიბება;

4. ქალაქ გურჯაანის როლი კახეთის გეგმარებითი რეგიონის ფარგლებში

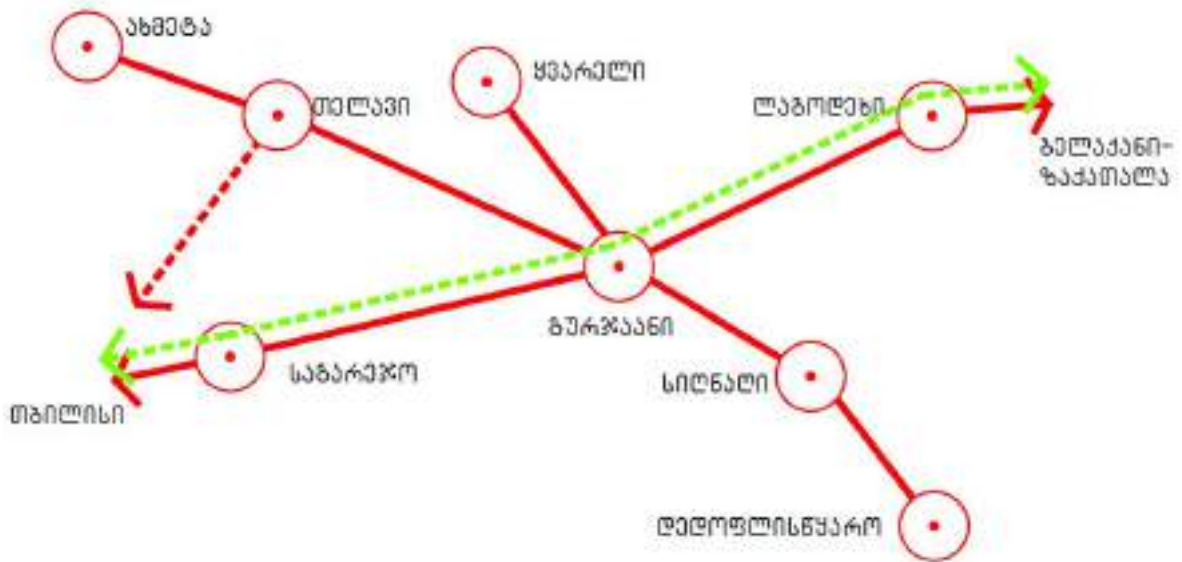
ძალზედ მნიშვნელოვანია ყველა პარამეტრით შევავსოთ ქ. გურჯაანის როლი კახეთის რეგიონის ფარგლებში და გამოვყოთ ის მნიშვნელოვანი ფაქტორები, რითაც ქ. გურჯაანი კახეთის სხვა ქალაქებთან მიმართებაში სპეციფიური ნიშან-თვისებებით იქნება გამორჩეული. კახეთის გეგმარებითი რეგიონი ცხრა ქალაქისაგან შედგება - ახმეტა, გურჯაანი, დედოფლისწყარო, თელავი, ლაგოდეხი, საგარეჯო, ყვარელი, სიღნაღი და წნორი. ამ ქალაქებიდან ბოლო ორი ქალაქი ერთი მუნიციპალიტეტის (სიღნაღის) შემადგენლობაშია. ყველა დანარჩენი, საკუთარი დასახელების მუნიციპალიტეტის ერთადერთ ქალაქს და მუნიციპალიტეტის ცენტრალურ დასახელებას წარმოადგენს.

ქ. გურჯაანის გამორჩეულ და სპეციფიურ ნიშან-თვისებათა შორის თვალსაჩინოა ქ. გურჯაანის შემკრები/ცენტრალური მდებარეობა კახეთის რეგიონში .

ქ. თბილისი - ქვეყნის დედაქალაქი, შიდა კახეთის სასოფლო აგლომერაციის უწყვეტ ჯაჭვს, რომელიც სოფელ კარდენახიდან ქ. თელავამდეა გადაჭიმული, მის შუა წელში, ქ. გურჯაანთან უკავშირდება.

თავის მხრივ, ქალაქი გურჯაანი პირდაპირი და დამოუკიდებელი სატრანსპორტო მაგისტრალით უკავშირდება საგარეჯოს, თელავის, ყვარელის, ლაგოდეხისა და სიღნაღის მუნიციპალიტეტის ცენტრალურ ქალაქებს, ხოლო თელავისა და სიღნაღის გავლით - ახმეტისა და დედოფლისწყაროს ცენტრალურ ქალაქებს.

ასევე საპირისპიროდ: შიდა კახეთის ყველა მუნიციპალიტეტის ცენტრალური ქალაქის უმეტესი ნაწილი ქ. გურჯაანის გავლით უკავშირდება ქვეყნის დედაქალაქს.



სურ. 1 კახეთის მხარის მუნიციპალიტეტების ცენტრალური ქალაქების კავშირები

სატრანსპორტო კავშირების კონცენტრაციით, გურჯაანი შესამჩნევად ჯაბნის კახეთის ადმინისტრაციულ ცენტრს - ქ.თელავს. ამ თვალსაზრისით სავსებით გამართლებულია გურჯაანმა იტვირთოს სატრანსპორტო ჰაზის ფუნქცია. (მიუხედავად იმისა რომ, თელავი გომბორის გავლით თბილისსაც უკავშირდება, ამით გურჯაანის მდებარეობის უპირატესობა არ მცირდება). ასევე მხედველობაში უნდა მივიღოთ, რომ აზერბაიჯანის M5 მაგისტრალი, რომელიც გურჯაანზე გამავალი თბილისი-ლაგოდეხი (ს-5) მაგისტრალით შეუერთდება ბელაქანი-ზაქათალას მიმართულებას, ტრანსნაციონალური მაგისტრალის სტატუსს შეიძენს. ქ. გურჯაანს, დანიშნულების თვალსაზრისით, გამოარჩევს აგრეთვე ის, რომ კახეთის გეგმარებითი რეგიონის ქალაქებს შორის, მხოლოდ მას გააჩნია ქალაქ-კურორტის სტატუსი (მის ფარგლებში მდებარეობს ახტალის ტალახის ვულკანური კრატერები/აბაზანები).

5. ეკონომიკური ნაწილი

საქართველოს ეკონომიკური მონაცემების სიღრმისეული შესწავლის საფუძველზე, კახეთი ეკონომიკური თვალსაზრისით ერთ-ერთ მნიშვნელოვან და საკვანძო რეგიონს წარმოადგენს. კახეთსა და გურჯაანის მუნიციპალიტეტში ძირითადად განვითარებული სექტორებია: სოფლის მეურნეობა (მევენახეობა და მეხილეობა), წარმოება (ღვინო და სპირტიანი სასმელები), ტურიზმი და სტუმარ-მასპინძლობა. მუნიციპალიტეტში ნაკლებად არის განვითარებული ვაჭრობის მიმართულება, ასევე სატრანსპორტო სექტორი. კვლევის პროცესში, ქ. გურჯაანისთვის ეკონომიკური და სოციალური თვალსაზრისით, გამოვლინდა სხვადასხვა სახის პრობლემა. მათ შორის, დასაქმების დაბალი მაჩვენებელი, არადივერსიფიცირებული დასაქმება, შეზღუდული განვითარების მასშტაბი სექტორულ ჭრილში და შესაბამისად ქალაქის მოსახლეობის შემცირების ტენდენცია.

გურჯაანის მუნიციპალიტეტი ტურისტული ნაკადების დატვირთვის თავისებურებით ხასიათდება, ძირითად მიზიდულობას კურორტის ტიპის სასტუმროები ქმნიან. ქალაქ გურჯაანსა და მის ცენტრალურ ნაწილზე, ტურისტული ნაკადების დატვირთვა მინიმალურია. ქალაქს ტურისტული პოტენციალის განვითარების შესაძლებლობა გააჩნია, მის ხელშესაწყობად ესაჭიროება ინფრასტრუქტურული, როგორც კერძო, ასევე სახელმწიფო პროექტების ინიცირება,

მათ შორის ახალი მიზიდულობის ცენტრების შექმნა, რაც თავის მხრივ ხელს შეუწყობს სოფლის მეურნეობის, ვაჭრობის და სხვა დაკავშირებული სექტორების განვითარებასაც, შესაბამისად მოსახლეობის ეკონომიკური და სოციალური მდგომარეობის გაუმჯობესებას.

ქ. გურჯაანის ეკონომიკური განვითარების ხელშესაწყობად და ცალკეული სექტორების მხარდაჭერის პარალელურად, შემუშავდა სამომავლო განვითარების ხედვები, როგორც ეკონომიკური, ამასთანავე სივრცითი მოწყობის მიმართულებით. ადგილობრივი მოსახლეობის დასაქმება და მოსახლეობის სოციალური მდგომარეობის გაუმჯობესება არის მნიშვნელოვანი ფაქტორი, რომელიც ეკონომიკური განვითარების მიმართულებით გავლენას ახდენს ადგილობრივ და რეგიონულ ჭრილშიც, და რაც მთავარია, ქალაქისთვის ქმნის მდგრადი განვითარების შესაძლებლობებს. ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განვითარების გეგმა ეყრდნობა კვლევის პირველი ეტაპის მონაცემებს, სოციო-ეკონომიკურ კვლევას და სხვადასხვა საჯარო და კერძო ორგანიზაციიდან მიღებულ მონაცემებს, რომელთა მიხედვითაც განისაზღვრა არსებული მდგომარეობა და შეიქმნა განვითარების ოპტიმალური გეგმა. კონცეფციის ეტაპზე დამუშავდა საერთაშორისო შესადარი, რომელთა შერჩევის მეთოდოლოგია ეყრდნობა შემდეგ მახასიათებლებს: ქალაქებში ეკონომიკური და სოციალური მდგომარეობა და აგრარული, ან ღვინის მწარმოებელი ქალაქი, სადაც ასევე განვითარებულია ტურიზმის სექტორი.

შესადარი ქალაქების გამოცდილებიდან, ქ. გურჯაანის განაშენიანების გეგმაში გათვალისწინებულია:

- *საინტერესოდ მოწყობილი და ერთგვარ მუზეუმად ქცეული მატარებლის სადგური;*
- *არსებული მუზეუმების გააქტიურება, ღვინის მუზეუმის დაფუძნება, და სხვადასხვა სახის ფესტივალების დაგეგმვა წლის განმავლობაში;*
- *კულტურული ღონისძიებების: სპექტაკლები, კონცერტები და გამოფენები, გამრავალფეროვნება და მასშტაბების გაფართოება;*
- *ღვინის მამულების, საოჯახო მარნების და ვინტაჟური სასტუმრო-სახლების განვითარება ვიზიტორთა განთავსებისთვის, ადგილობრივი კერძების და ღვინის დაგემოვნებისთვის და დღესასწაულების აღნიშვნისთვის;*
- *ღვინის შემსწავლელი დაწესებულების დაფუძნება, და მეღვინეების კოოპერატივების ჩამოყალიბება გაუმჯობესებული წარმოებისთვის და შემდგომ ღვინის რეალიზებისთვის;*
- *სხვადასხვა ლოკაციებზე საშობაო ბაზრობების მოწყობა;*
- *ქალაქის ცენტრალურ ქუჩებზე ავტომობილების ტრანზიტული მოძრაობის შეზღუდვა, მოწყობილი მოედანი, დასვენების და სოციალიზაციის ჰაბი - რესტორნები, კაფეები, მარკეტი;*
- *სასეირნო სივრცეები, პარკები, აქცენტი ქალაქის გამწავლებაზე;*
- *ქალაქის ცენტრში, შემადგენელ ადგილებში მოწყობილი გადასახედი წერტილები, რომელიც მუდმივად მიიზიდავს ტურისტებს;*
- *ტურისტულ ატრაქციად ქცეული ინოვაციური შენობები,*
- *ტექნოლოგიებისა და ინოვაციების ჰაბი სტარტაპების ხელშეწყობისათვის;*
- *კარგად განვითარებული განთავსების საშუალებები, კვების ობიექტები და ღვინის ქარხნები;*
- *მოწესრიგებული საქალაქთაშორისო, მუნიციპალური და საქალაქო სატრანსპორტო ქსელი;*

ქ. გურჯაანის სივრცითი მოწყობის შესაბამისად, აუცილებელია ინფრასტრუქტურის იმდაგვარად განვითარება, რომ ის თანხვედრაში იყოს ეკონომიკის სექტორების საჭიროებებთან. ქალაქის პოტენციალიდან გამომდინარე, რეკომენდირებულია:

- **მოხდეს გურჯაანის როგორც, განვითარებული ინფრასტრუქტურის მქონე, მეღვინეობის და კულინარიის ქალაქის იდენტიფიცირება;**

- გაიზარდოს ვიზიტორების დარჩენის ხანგრძლივობა;
- შეიქმნას ახალი მიზიდულობის ცენტრები;
- დაემატოს ბრენდული, ურბანული და კურორტის ტიპის განთავსების ობიექტები.

ქ. გურჯაანის მდებარეობიდან გამომდინარე, ქალაქს აქვს პოტენციური გახდეს სატრანსპორტო და ტურისტული ცენტრი, კახეთის რეგიონისთვის. თუკი ქალაქში შეიქმნება თანამედროვე განთავსების ობიექტები და სხვა ტურისტული მიზიდულობის ცენტრები, ქ. გურჯაანი საერთაშორისო ვიზიტორებისათვის გახდება ცენტრალური მიმართულება კახეთის რეგიონში, საიდანაც მარტივი იქნება წვდომა რეგიონის სხვა ტურისტულ პროდუქტებზე.

სატრანსპორტო თვალსაზრისით, ქალაქს აქვს თანამედროვე ავტოსატრანსპორტო ჰაბის მოწყობის პოტენციური, საიდანაც გამარტივდება მუნიციპალიტეტსა და რეგიონის სხვა ქალაქებთან წვდომა ადგილობრივებისა და საერთაშორისო ვიზიტორებისთვის, ეს კი, ხელს შეუწყობს ქალაქსა და მუნიციპალიტეტში ვაჭრობის, გართობის და კვების ინდუსტრიების განვითარებას, ადგილობრივი მოსახლეობის ეკონომიკურ კეთილდღეობას და სოციალური მდგომარეობის გაუმჯობესებას.

სივრცითი და ეკონომიკური განვითარების სინერგიით ქ. გურჯაანის ცენტრისთვის განისაზღვრა ახალი მიზიდულობის ცენტრების შექმნა, მათ შორის:

- ღვინის მოედანი რკინიგზის სადგურის და მის მიმდებარედ, სადაც უნდა შეიქმნას ინფრასტრუქტურა - კვების ობიექტების, ღვინის ბირჟისა და სასტუმროსთვის. აღნიშნული ტერიტორია გახდება ქ. გურჯაანის ძირითადი შეკრების ადგილი, როგორც ადგილობრივი მოსახლეობისთვის, ასევე ვიზიტორებისთვის.
- ქალაქის მდებარეობიდან გამომდინარე, რეკომენდირებულია ჩამოყალიბდეს ინტეგრირებული სივრცე - სავაჭრო ცენტრის და ავტო-სატრანსპორტო ჰაბის ჩამოყალიბებისთვის/განვითარებისთვის, რომელიც რეგიონის მასშტაბით მოემსახურება ადგილობრივების და ვიზიტორების გადაადგილებას და სავაჭრო მიმართულებებს.
- განვითარების მრავალფეროვანი შესაძლებლობა აქვს ქ. გურჯაანში პლატოზე არსებულ ტერიტორიას, სადაც შესაძლებელია საცხოვრებელი ზონის, სასტუმროს, სადეგუსტაციო სივრცეების ჩამოყალიბება - ინტეგრირება.
- ქალაქის მნიშვნელოვანი, აუთვისებელი, რესურსია ცენტრალური პარკი, რომელიც სასურველია ჩაერთოს ქალაქის სატრანსპორტო-საფეხმავლო სტრუქტურაში ხიდებისა და საზაგიროს საშუალებით და მისი მნიშვნელობის და მიზიდულობის გასაძლიერებლად რეკომენდირებულია ამ ტერიტორიაზე დაფუძნდეს ღვინის მუზეუმი.
- რეკომენდირებულია დამატებითი კვების და სავაჭრო ობიექტების კლასტერი განვითარდეს არსებული ბაზრის და მის მიმდებარე ტერიტორიაზე.
- ქ. გურჯაანს აქვს უმნიშვნელოვანესი რესურსი ახტალის ტალახის ვულკანის სახით, რომელიც ტურისტული თვალსაზრისით იშვიათ სანახაობას წარმოადგენს. აღნიშნული ტერიტორიის განვითარება რეკომენდირებულია, როგორც სპა და გამაჯანსაღებელი კურორტის მიმართულებით - ამ ფუნქციის მქონე სასტუმროსთვის, ასევე საჯარო ინფრასტრუქტურის თვალსაზრისით.
- რაც შეეხება, დამატებით მიზიდულობას. რეკომენდირებულია ქალაქი გახდეს ფესტივალების მასპინძელი, რომელთა ინტეგრირება მოხდება ღია სივრცეებში; შესაძარებზე დაყრდნობით, სასურველია ფესტივალები იყოს გასტრონომიის, ღვინის თემატიკის მიმართულებით და ქონდეს სისტემატიური ხასიათი.

ყოველივე აღნიშნულის განვითარების შემთხვევაში, ტურიზმის პროგნოზით, შეგვიძლია ვივარაუდოთ, რომ ქალაქს ესტუმრება საშუალოდ 4500-მდე ვიზიტორი (ადგილობრივი და საერთაშორისო), ძირითადად მაღალ-მხარჯველი ქვეყნებიდან. ამასთან ერთად, რეკომენდირებულია ქ. გურჯაანში ტურიზმის მართვა განახორციელოს ადგილის მართვის ორგანიზაციამ (ე.წ. DMO), რომელიც ინტეგრირებულად იმუშავებს სსიპ ტურიზმის ეროვნულ

ადმინისტრაციასთან და მოახდენს ქ. გურჯაანის საერთაშორისო პოპულარიზაციას, ამასთანავე ადგილობრივად მოვლა-პატრონობას გაუწევს შექმნილ ინფრასტრუქტურას. სულ პროექტის შექმნისთვის სახელმწიფოს მხრიდან გათვალისწინებულია \$31 მილიონამდე, რაც მოიცავს ახალი მიწიდულობის ცენტრების შექმნას, გამწვანებას, საჯარო ინფრასტრუქტურას, მათ შორის: ლიფტებს ქალაქის სხვადასხვა დონეების დასაკავშირებლად, საბაგიროებს, ველო ბილიკებს, საფეხმავლო ხიდეებს და ა.შ.; კერძო სექტორის მხრიდან წარმოდგენილი ინფრასტრუქტურის განვითარებისთვის რეკომენდირებულია \$30 მილიონამდე ინვესტიცია. რაც შეეხება დასაქმებას, აღნიშნული ინფრასტრუქტურა ითვალისწინებს დაახლოებით 500-მდე ადამიანის დასაქმებას პირდაპირ, თუმცა ქალაქის ეკონომიკური და ინფრასტრუქტურული განვითარება იქონიებს დასაქმების ზრდაზე არაპირდაპირ ეფექტსაც.

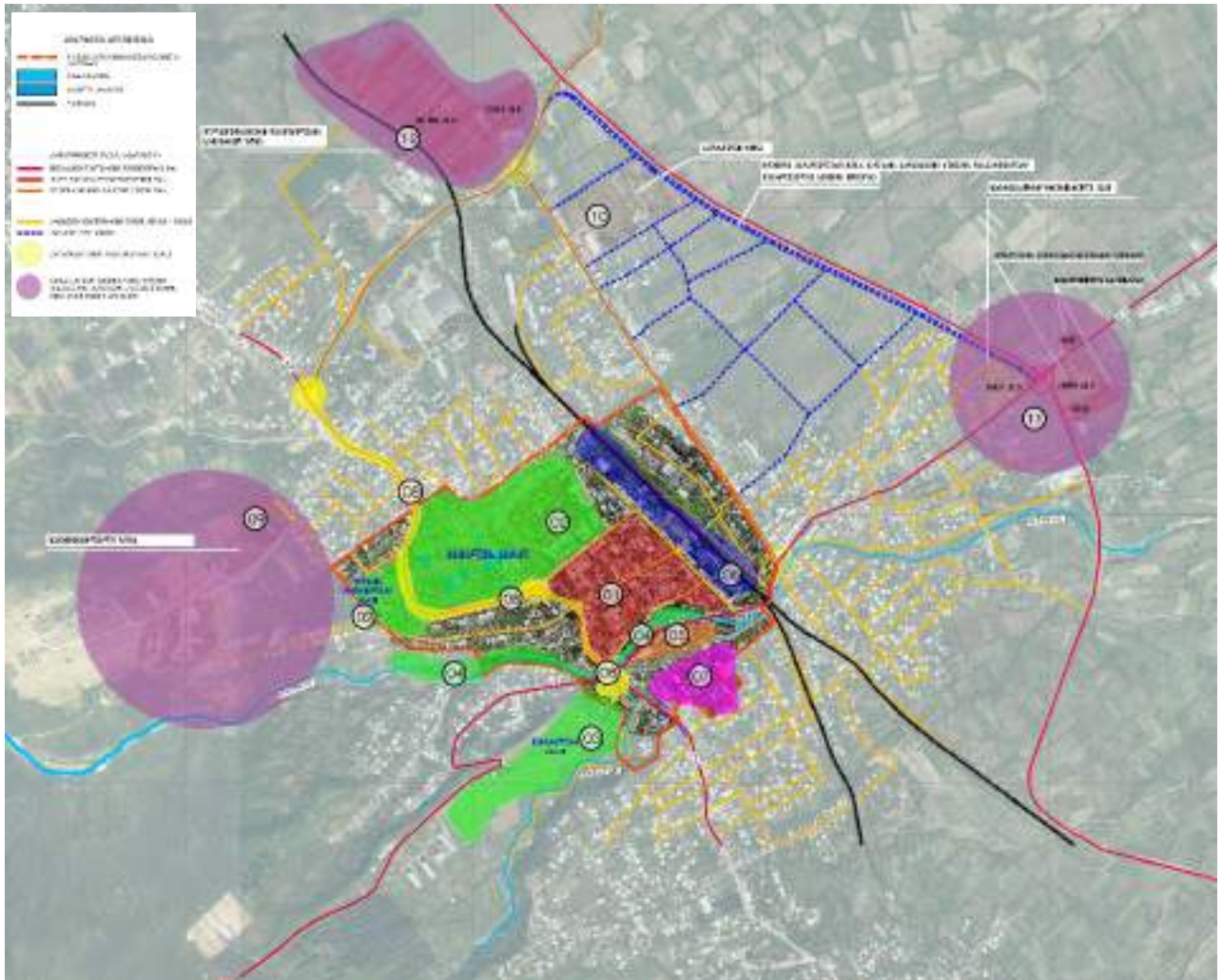
სახელმწიფოს მხრიდან პროექტის განხორციელებას პირდაპირი და ირიბი გავლენა ექნება, როგორც ადგილობრივი ბიზნესის განვითარებაზე, ასევე ხელს შეუწყობს მოსახლეობის კეთილდღეობას, გაზრდის ადგილობრივი მოსახლეობის დასაქმებას და შემოსავლებს. ასევე, მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ პროექტის განხორციელებით ქალაქი გურჯაანი შეიძენს აღმოსავლეთ საქართველოსთვის ერთ-ერთი საკვანძო ქალაქის ფუნქციას, როგორც სატრანსპორტო, ასევე სავაჭრო მიმართულებით და რაც მთავარია, დივერსიფიცირებული ეკონომიკური სექტორების განვითარებით ქალაქი ისარგებლებს მდგრადი ეკონომიკური განვითარების შესაძლებლობებით.

6. ქალაქის ცენტრი

განვლილ ეტაპებზე ჩატარებული კვლევების შედეგად, გამოიკვეთა ქალაქ გურჯაანის რამდენიმე თვისება, რაც გახდა მისი, როგორც ქალაქის მაფორმირებელი ძალა და უნიკალურობის განმსაზღვრელი.

- რკინიგზა, რომელმაც მე-19 საუკუნეში მნიშვნელოვანი როლი შეასრულა გურჯაანის, როგორც ქალაქის ჩამოყალიბებაში;
- ქ. გურჯაანის შემკრები/ცენტრალური მდებარეობა რეგიონის სხვა მუნიციპალიტეტების ცენტრალური ქალაქების მიმართ.
- ახტალის სამკურნალო ვულკანის კრატერი, მნიშვნელოვანი ფაქტორი, რომელიც განაპირობებს ქალაქის უნიკალურობას.
- ქალაქის მდებარეობა მთის კალთებზე, რთული/საინტერესო რელიეფი და იშვიათი ხედები კავკასიონზე.
- პარკების და გამწვანებული სივრცეების სიმრავლე, მწვანე ქალაქის პოტენციალი;
- ღვინის დედაქალაქად ჩამოყალიბების პოტენციალი.

ამ ფაქტორების ზემოქმედების შედეგად მე-19 საუკუნის პირველი მშენებლობიდან დღემდე ჩამოყალიბდა სპონტანური სტრუქტურის მქონე ქალაქი, რომელიც დღეს საჭიროებს თანამედროვე მოთხოვნების შესაბამის ინფრასტრუქტურულ ცვლილებებს და შესაბამის საკანონმდებლო რეგულაციებს, რაც მის სამომავლო განვითარებას სწორი მიმართულებით წაიყვანს. წარმოდგენილი დიკუმენტი მიზნად ისახავს ქალაქის იმდაგვარად განვითარება, რომ მოხდეს ამ სტრუქტურის „ამომქლავნება“, რათა ყველა ვიზიტორისთვის ადვილად აღსაქმელი გახდეს ქალაქის უნიკალურობა. *(იხ. გრაფიკული ალბომის დანართი #1, გ - 4)*



სურ. 2 ქ. გურჯაანის ცენტრის გეგმარებითი აქცენტები და ცენტრის გარეთ მდებარე არეალები

ქ. გურჯაანის სტრუქტურის კვლევის შედეგად გამოვლინდა სხვადასხვა ფუნქციის მატარებელი ზონები (გარდა საცხოვრებელი ზონისა), რომელთა უმეტესობა ცენტრალურ ნაწილშია თავმოყრილი. მათი დაჯგუფებით გამოიკვეთა ცენტრის საზღვარი, რომელშიც შედის:

01. საზოგადოებრივი ცენტრი - ეს არის ტერიტორია ახტალის პარკსა და მდინარე ახტალის ხევის შორის, თავისუფლების ქუჩასა და რკინიგზის სადგურს შორის. ცენტრის ამ ნაწილში თავმოყრილია ადმინისტრაციული, კულტურული და საზოგადოებრივი ფუნქციის მქონე შენობები;
02. ახტალის კრატერების და პარკის, დიდების მემორიალურ პარკის გამწვანებული სივრცეები და ამ ტერიტორიაზე მდებარე საზოგადოებრივი ობიექტები;
03. ცენტრალური პარკი;
04. მდინარე ახტალის ხევი და მისი სანაპირო ზოლი;
05. სავაჭრო კვარტალი, რომელიც მდ. ახტალის ხევის მიმდებარედ მდებარეობს;
06. რკინიგზის სადგურის მოედანი და პლატფორმის მიმდებარე ხეივანი;
07. პლატოზე მდებარე ყოფილი სამხედრო საწყობების ტერიტორია, ქ. გურჯაანის განვითარებისთვის დიდი პოტენციალის მქონე სივრცედ გამოიკვეთა;
08. თავისუფლების ქუჩა, რომელიც აღნიშნულ სივრცეებს განივად აკავშირებს

ქალაქის განვითარებისთვის მნიშვნელოვანი ფუნქციის მქონე ზონები გამოიკვეთა საპროექტო საზღვრის გარეთაც. რეკომენდირებულია, აღნიშნულ არეალებში დამუშავდეს გდგ და მის

დასრულებამდე შეიზღუდოს სახელმწიფო ბალანსზე/საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების და შენობების გაყიდვა/გასხვისება.

09. საგანმანათლებლო ზონა - ტექნოპარკით და სხვა საგანმანათლებლო დაწესებულებები;
10. სპორტული ზონა - სადაც ამჟამად საცურაო აუზი და სპორტული დარბაზია, ძველი დეგრადირებული საფეხბურთო მოედნით;
11. სატრანსპორტო-ტურისტული ჰაბი - ბაკურციხე-ახაშენი შემოვლითი გზიდან გურჯაანში შემოსასვლელთან არსებული ტერიტორია, სადაც მიზანშეწონილია რეგიონალური მნიშვნელობის სატრანსპორტო და ტურისტული კვანძის/ინფრასტრუქტურის განვითარება;
12. მულტიფუნქციური დანიშნულების სამეურნეო ზონა - ტერიტორია ბაკურციხე-ახაშენის გზის და ქოროლიშვილის ქუჩის მიმდებარედ.



სურ. 3 ანალოგი

ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის ძირითადი ამოცანაა აღნიშნული ზონების ფუნქციების გააქტიურება, ამ ტერიტორიებზე სხვადასვა ტიპის მიზიდულობის ცენტრების შექმნა ან არსებულის გამოცოცხლება, მათ შორის საფეხმავლო კავშირების გამარტივება და ხაზგასმა. თითოეულ ზონაზე შემუშავებული საპროექტო მოსაზრება მიზნად ისახავს ამ ზონების ინტეგრაციას ქალაქში და მათ შორის ახალი და მჭიდრო კავშირების წარმოქმნას, ქალაქის როგორც ერთიანი ურბანული ქსოვილის ჩამოყალიბებას.

ანალოგი: https://www.archdaily.com/930909/jiangyin-greenway-bau?ad_medium=gallery&fbclid=IwAR0Uu9lLuQu1AFdZdP-RHV7GjDyTeit4_7enN424Q7Y6HZvHhfIgk-tUm64

6.1. ორდონიანი კავშირები



სურ. 4 ქ. გურჯაანის ცენტრის გეგმარებითი აქცენტები, ორდონიანი საფეხმავლო კავშირები

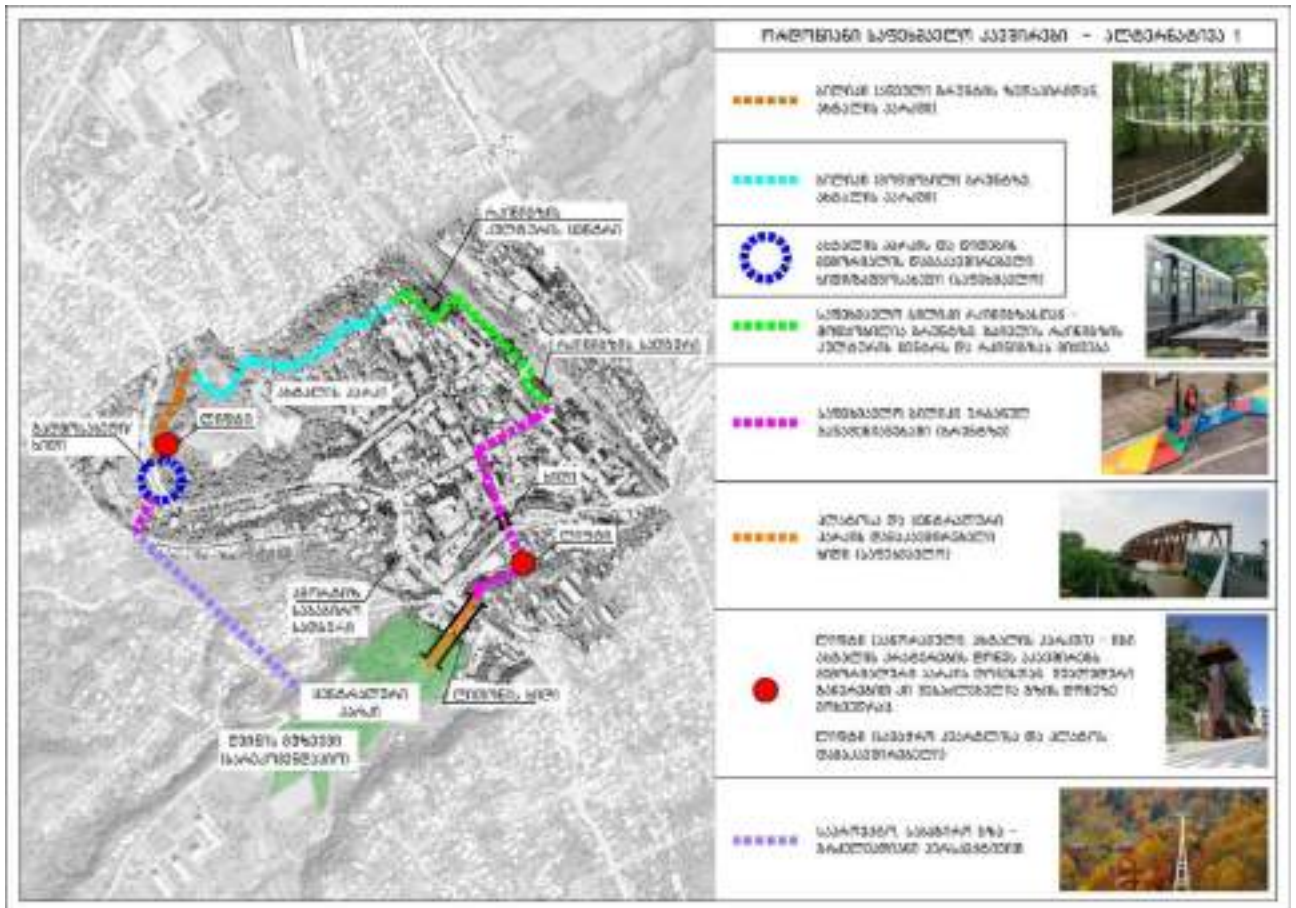
როგორც ავლნიშნეთ, ქალაქის ცენტრალური უბნები ფერდობზე და ხეობებს შორისაა შეფენილი. ეს ტერიტორიები ფეხით სავალ მანძილებზეა დაშორებული, თუმცა რელიეფის გამო რთულდება მათი საფეხმავლო კავშირი. მაგალითად რთული მისადგომია ცენტრალური პარკი, სადაც დღევანდელი მდგომარეობით ინფრასტრუქტურა ასე თუ ისე მოწესრიგებულია: მოწყობილია ამფითეატრი, სასაფლაო ბილიკები, საბავშვო მოედანი, სპორტული მოედანი. ასევე რთულად



სურ. 5 ანალოგი

მისასვლელი ადგილია დიდების მემორიალური პარკი და მუზეუმი, ტექნოპარკის მიმდებარე ტერიტორია, სადაც საგანმანათლებლო ფუნქციის გააქტიურება მოიაზრება, ასევე სავაჭრო ზონის-ბაზრის ზემოთ მდებარე პლატოს ტერიტორია. (იხ. გრაფიკული ალბომის დანართი #1, გ. 5, 5')

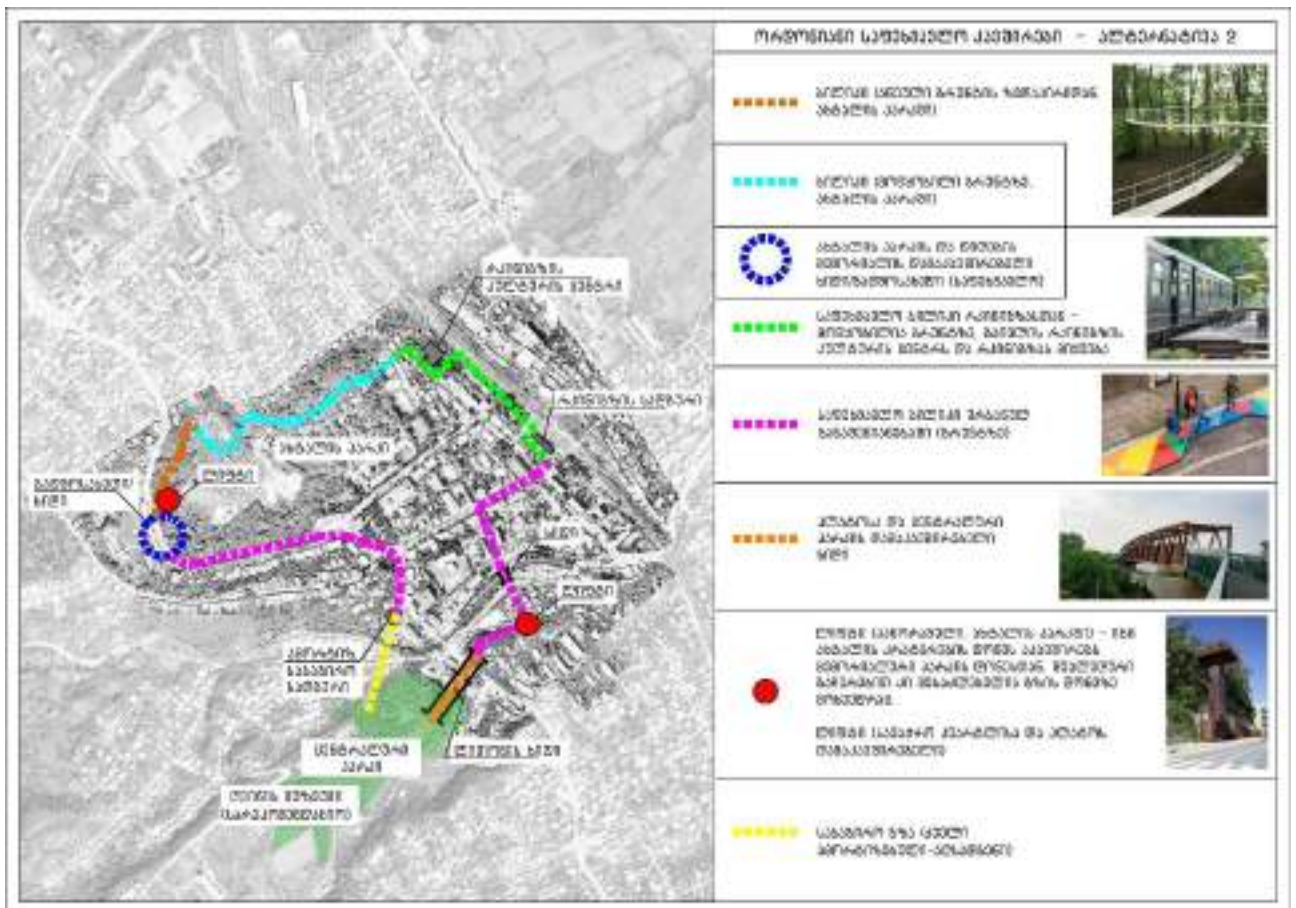
რთული რელიეფის გამო, შეზღუდულია საფეხმავლო კავშირები საზოგადოებრივ ცენტრს, სავაჭრო ზონას, სარეკრეაციო და სხვა მნიშვნელოვან სივრცეებს შორის. უმეტესწილად, აღნიშნულის გამო ვერ ხერხდება მათი გამოცოცხლება, მათ შორის გასართობი, კვების და სხვა მცირე ტურისტული ობიექტებით. რაც ამ ტერიტორიებზე განაპირობებს ვიზიტორთა არ არსებობას. პირდაპირი საფეხმავლო კავშირების გაჩენით, მარტივად მოხდება აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტა. ამ მიზნით, საერთაშორისო გამოცდილებაზე დაყრდნობით დამუშავდა ლიფტების, ხიდების და საბაგიროების სისტემა რომელიც ცენტრალურ ზონებს დააკავშირებს და



სურ. 4 გურჯაანის საფეხმავლო კავშირების ტიპები - ალტერნატივა 1

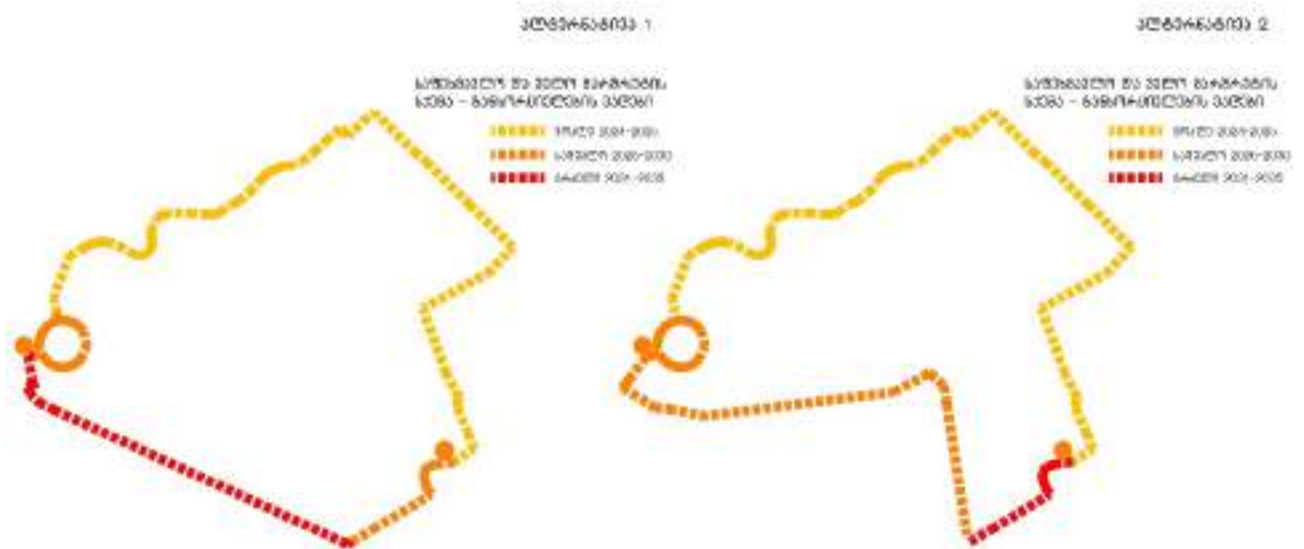
ერთ საფეხმავლო და ველო მარშრუტზე აკინძავს ცენტრის ყველა მნიშვნელოვან ობიექტს. გარდა დამაკავშირებელი ფუნქციისა ორდონიან კავშირების სისტემას ექნება ტურისტული ატრაქციის ფუნქცია და სავარაუდოდ შექმნის ე.წ. „ბილბაოს ეფექტს“. „ბილბაოს ეფექტს“ ახასიათებს ერთი საკულტო შენობის წყალობით მთელი ქალაქის ან რაიონის გარდაქმნა. რა თქმა უნდა, ურბანული გარემოს წარმატებული გარდაქმნები ხდება არა მხოლოდ ერთი შენობის გარეგნობით, არამედ ადგილობრივი ხელისუფლების მხარდაჭერით განხორციელებული ღონისძიებებისა და აქტივობების ყოვლისმომცველი სისტემის შედეგად. (ტერმინი „ბილბაოს ეფექტი“ გაჩნდა 1990-იანი წლების ბოლოს, როდესაც ფრენკ გერის პროექტის მიხედვით ესპანეთის პატარა საპორტო ქალაქ ბილბაოში აშენდა გუგენჰაიმის მუზეუმის ფილიალი.)

მიზანშეწონილად მიგვაჩნია საპროექტო ღონისძიებების ეტაპობრივი განხორციელება, და მათი გადანაწილება მოკლე საშუალო და გრძელვადიან პერსპექტივაზე.



სურ. 5 გურჯაანის საფეხმავლო კავშირების ტიპები - ალტერნატივა 2

მსჯელობის შედეგად გამოიკვეთა მთავარი საფეხმავლო მარშრუტის ორი, სავარაუდო ალტერნატივა. შესასრულებელი სამუშაოების ჩამონათვალი და რიგითობა მოცემულია მე-4, მე-5 და მე-6 სურათებზე, [მე-10 თავში](#) და მასთან თანდართულ ცხრილში:



სურ. 6 ქ. გურჯაანის საფეხმავლო კავშირების ტიპები და რიგითობა

7. სატრანსპორტო ნაწილი

სატრანსპორტო ნაწილი ქალაქ გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის ერთ-ერთი მდგენელია. გეგმის მიზნებიდან გამომდინარე, სატრანსპორტო ნაწილის მიზნად გამოიკვეთა:

- პროექტის სამიზნე არეალებში ქუჩების და კვანძების სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის შეფასება;
- ცენტრალურ უბნებში, სარეკრეაციო და მოსახლეობის მიზიდულობის სივრცეებში მოძრაობის ინტენსივობის შემარბილებელი წინადადებების შემუშავება.
- ახალი, შემოვლითი ავტომაგისტრალის ამოქმედებასთან დაკავშირებით, ამჟამინდელი №42 გზის მარშრუტზე, სატვირთო გადაზიდვების შეზღუდვის ღონისძიებები და საფეხმავლო და ველობილიკების დამატება.
- ქვეითთათვის კომფორტული და უსაფრთხო პირობების შექმნა (საფეხმავლო გადასასვლელები, უსაფრთხოების ტექნიკური საშუალებები, შუქნიშნების სისტემა) და ინფრასტრუქტურის სრულყოფა, საზოგადოებრივ ტრანსპორტთან მისაწვდომობის გზების მეტი არჩევანისთვის;
- საზოგადოებრივი ტრანსპორტის განვითარება (შშმ პირებზე ორიენტირების ჩათვლით) და მოძრავი შემადგენლობის ოპტიმიზირება, შშმ პირების გადაადგილებისა და მგზავრობისთვის ადაპტირებული პირობების შექმნა;
- ეროვნული რეგლამენტების შესაბამისად, მსუბუქი, სატვირთო ავტომობილების და ავტობუსების სადგომი სივრცეების შექმნა;
- ეროვნული რეგლამენტების შესაბამისად, კლასიფიცირებული ავტოსადგურის ლოკაციების განსაზღვრა;
- სარკინიგზო მიმოსვლის აღდგენის მიზანშეწონილობის განსაზღვრა;
- სამგზავრო და სატვირთო ბაგირგზების მიზანშეწონილობის განსაზღვრა.

7.1. საგზაო ინფრასტრუქტურა

ქ. გურჯაანის ადმინისტრაციულ საზღვრებში შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზების საერთო სიგრძე შეადგენს 5.4კმ-ს - მ.შ. №42 გზის 2,6 კმ და №170 გზის 2,8 კმ. ქალაქის პერიმეტრზე არის ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზები. ამ გზებით ხორციელდება საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი სატრანზიტო გადაყვანა-გადაზიდვები, ტურისტული ძირითადი ნაკადების მომსახურება.

ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში ქვეითთა გადაადგილებისთვის ბევრ კვარტალში შესაკეთებელი და მოსაწყობია ტროტუარები. ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში ქუჩების ნაწილის გაბარიტები, ტროტუარებს გასწვრივ უსაფრთხოების ნორმების დაცვით, მსუბუქი ავტომობილების და სტანდარტული მიკროავტობუსების (სიგრძე 5,6მ.) პარკირების საშუალებას იძლევა. ხოლო ზოგან, იზღუდება მოძრაობა და გარკვეული ზიანი ადგება გარემოს.

ადგილობრივი მნიშვნელობის და შიდასაქალაქო საავტომობილო გზების და ნაგებობების საექსპლუატაციო-ტექნიკური მდგომარეობის გასაუმჯობესებლად, დამტკიცებულია მუნიციპალიტეტში ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზების რეაბილიტაცია-მშენებლობის გეგმა. სულ უნდა განხორციელდეს 56 პროექტი 25 მლნ ლარის ღირებულებით, მათ შორის ქ. გურჯაანში 2,55 მლნ ლარის 7 პროექტი

ქ.გურჯაანში სატრანსპორტო დატვირთვების შესარბილებლად, ჩასატარებელი ღონისძიებებია :

1. ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში სატვირთო ავტოტრანსპორტის მოძრაობის შეზღუდვის მიზნით - 9 აპრილის და ბარათაშვილის ქუჩების გაფართოებითა და მოწესრიგებით წარმოიშვას სწორხაზოვანი სამარშრუტო ღერძი.

2. განხილული იქნეს გურჯაანის შემოვლითი ახალი გზის გასწვრივ შიდასაქალაქო 2 კმ-მდე ორზოლიანი დუბლირებული გზის მოწყობა. აღნიშნული გზის 550 მ-იანი მონაკვეთი აუცილებელია ბესიკი-ვაჩნაძე-დადიანი ქუჩების ჩრდილოეთის მხრიდან შემკვრელი ფუნქციით, რაც ასევე მნიშვნელოვანია სამაშველო სამსახურებისთვის.

მთლიანად კახეთის მოსახლეობისთვის ერთ-ერთი პრობლემაა რკინიგზის უფუნქციობა. ამჟამად აქ გადის თბილისი-თელავის, თბილისი-დედოფლისწყაროს და გურჯაანი-წნორის რკინიგზის უმოქმედო ხაზები. სარკინიგზო მიმოსვლის აღდგენის მიზანშეწონილობის განსაზღვრა ცდება მუნიციპალიტეტის კომპეტენციის ფარგლებს. თუმცა, საპილოტო პროექტად დასაშვებია იქნეს განხილული ტურისტებზე ორიენტაციით მიმოსვლის აღდგენა კაჭრეთი-კალაური უბანზე და ამისთვის ქ.გურჯაანში დეპოს მოწყობა. ამჟამად ისევ გრძელდება კონსულტაციები საქართველოს რკინიგზასთან, ჯერ-ჯერობით, სამსახურების დონეზე.

ქ. გურჯაანისთვის, როგორც რელიეფზე განლაგებული ქალაქისთვის აქტუალურია საბაგირო გზის აღდგენის საკითხი. განაშენიანების გეგმაში წარმოდგენილია ახალი საბაგირო გზის ლოკაცია.

7.2. საქვეითო ინფრასტრუქტურა

სარეკრეაციო ფუნქციის, ტურიზმის და მეღვინეობის ობიექტების ზრდის ტენდენცია ქ. გურჯაანში წარმოშობს მოსაზრებას, რომ ისტორიულ უბნებში, მეღვინეობის პროდუქციის ლოკაციებით და სასტუმრო ობიექტებით დატვირთულ ზოგიერთ ქუჩაზე, მოხდეს ტრანსპორტის მოძრაობის სქემის კორექტირება. შესაძლოა მიზანშეწონილი გახდეს ზოგიერთ ქუჩაზე ცალმხრივი მოძრაობის დაწესება. ან მათი გამოყენება მხოლოდ ქვეითთა და ველოსიპედით გადაადგილებისთვის (გზაჯვარედინებს შორის კვარტლებში სრულად ან ნაწილობრივ).

მუნიციპალიტეტმა მიიღო „მუნიციპალიტეტის შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა უფლებების დაცვის 2023 წლის სამოქმედო გეგმა“. რაც უნდა აისახოს გზებისა და ქუჩების რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქციის პროექტებში. ქუჩებზე მოსაწყობია ტროტუარები და გადასასვლელები სათანადო საგზაო ნიშნებით და მონიშვნით, მ.შ. შშმ პირთა უსაფრთხოდ გადაადგილებისთვის, გადახურული მოსაცდელები საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებებზე.

7.3. საზოგადოებრივი ტრანსპორტი და მასთან მისაწვდომობა

მნიშვნელოვანია ქ.გურჯაანის საკვანძო ფუნქცია საავტომობილო გადაყვანა გადაზიდვებში მთელი რეგიონისთვის. „ტექნიკური რეგლამენტის „ავტოსადგურის და ავტოსადგომის ფუნქციონირების წესისა და პირობების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის №442 დადგენილებით განსაზღვრულ ნორმებში, ქ.გურჯაანში მოსაწყობია 1-ლი კლასის ავტოსადგური.

ამჟამად რეგულარული სამგზავრო გადაყვანები სრულდება 5 მარშრუტზე #1 და #2 ქალაქ გურჯაანში წრიული მარშრუტებით, ხოლო 3 - ბოლო გაჩერებებით კახიფარში, კარდენახში, ზემო კაჭრეთში.

საზოგადოებრივ ტრანსპორტთან მისაწვდომობის ხედვით, ქ. გურჯაანში შიდა საქალაქო 2 მარშრუტი არასაკმარისია, ვინაიდან ძირითადად მოიცავს ქალაქის მხოლოდ ცენტრალურ და მისგან დასავლეთის კვარტლებს. მიზანშეწონილია, ტრანსპორტის ახალი მარშრუტების დანიშვნა, ესენია:

- 1 მარშრუტი ერეკლე II-თაბუკაშვილი-ფალიაშვილი-ბარათაშვილის ქუჩების უბანში-მოძრაობის შემხვედრი სქემით ;

- 2 მარშრუტი ბაზრიდან სამხრეთით, შ42 გზით გამიჯნულ 2 უბნის მოსახლეთა ამ ტრანსპორტთან ნორმალური მისაწვდომობისთვის - მოძრაობის შემხვედრი სქემით;

მნიშვნელოვანია, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოძრაობის სიხშირის გაზრდაც, რათა საქალაქო გაჩერებაზე ლოდინის დრო არ აღემატებოდეს 10-12 წუთს გაჩერებებზე მოეწყოს გადახურული კონსტრუქციის მოსაცდელები.

7.4. მოძრაობის ორგანიზების და უსაფრთხოების ძირითადი საკითხები

სატრანსპორტო სისტემის სრულყოფისთვის დასახული ღონისძიებები მიმართული უნდა იყოს შშმ პირების, ველოსიპედების, გზაჯვარედინების უსაფრთხოდ გადაკვეთის, შუქნიშნების რაციონალურად განლაგების, ტურისტების მიზიდულობის ლოკაციებში და საერთოდ, ქვეითთა და მგზავრობების მეტი კომფორტულობისა და უსაფრთხოებისთვის, საგზაო მოძრაობის რეგულირების სქემების ოპტიმიზირებისთვის.

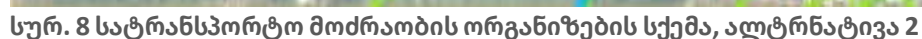
პროექტის ფარგლებში შემოთავაზებულია მოძრაობის ორგანიზების შემდეგი სქემები:

ალტერნატივა 1: მოძრაობა შემხვედრი მიმართულებებით - ქუჩის სავალი ნაწილის 2 და მეტი ზოლით: თამარ მეფის ქ., თავისუფლების ქ., აღმაშენებლის ქ., წმ. ნინოს ქ., სანაპიროს ქ., რუსთაველის ქ., გურამიშვილის ქ., გურამიშვილის 1-ლი შეს., ნონეშვილის ქ., ფურცელაძის ქ., ჭავჭავაძის ქ., 9 აპრილის



სურ. 7 სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, ალტერნატივა 1

წმ.ნინოს ქუჩაზე - თავისუფლების ქუჩიდან ჭავჭავაძის და შ170 გადაკვეთამდე - მოეწყოს მოძრაობა შემხვედრი მიმართულებებით სავალი ნაწილის 3 ზოლზე - 2 ზოლი 9 აპრილის ქუჩის მიმართულებით (ცენტრალური ნაწილის განტვირთვისთვის) და 1 ზოლი საპირისპირო მიმართულებით;



- იუსტიციის სახლიდან თავისუფლების ქუჩით ჯაფარიძის ქუჩამდე იმოდრაოს მხოლოდ საზოგადოებრივმა ტრანსპორტმა და ამ მონაკვეთზე გაფართოვდეს ზოლები ქვეითთა და ველოსიპედით გადაადგილებისთვის;
- იუსტიციის სახლთან მოედანს ჩაუტარდეს რეკონსტრუქცია: მოეწყოს, ვიზიტორების და ადგილობრივთა ავტომობილებისთვის სადგომი, არსებული მარეგულირებელი წრე იქნას გადატანილი სამხრეთ-აღმოსავლეთით და მოეწყოს უფრო მცირე რადიუსით;
- ჯაფარიძე-ბელიაშვილი-ფიროსმანის ქუჩების უბნის მცხოვრებთა ქალაქის ცენტრში აქტიურ სივრცეებთან ჩვეული საავტომობილო მისაწვდომობის ნაწილობრივ კომპენსირებისთვის, სასურველია ჯაფარიძის და თავისუფლების ქუჩების გადაკვეთასთან არსებულ გასასვლელზე, ამ ქუჩიდან ფოცხვერაშვილის ქუჩამდე მოეწყოს ამ მიმართულების ცალმხრივი მოძრაობა - ფოცხვერაშვილის შემხვედრი მიმართულებების ქუჩით რუსთაველის ქუჩამდე უმოკლესი მარშრუტით სამოძრაოდ;
- 9 აპრილის და ბარათაშვილი ქუჩების შ170 გზასთან გადაკვეთაში დამონტაჟდეს შუქნიშანი;
- ჭავჭავაძის ქუჩის დასაწყისთან, მოედანზე მოეწყოს წრიული მოძრაობისთვის კონსტრუქცია 5-7მ. რადიუსით.

7.5. ავტოსატრანსპორტო საშუალებათა პარკირება

ტურისტული და ეკონომიკური აქტივობით გამორჩეულ სივრცეებში საჭიროა საჯარო პარკირების ფართობები როგორც მსუბუქი ავტომობილებისთვის და ავტობუსებისთვის, ასევე ქალაქის გარე პერიმეტრთან სატვირთო ავტოსატრანსპორტისთვის. დღეს ქ. გურჯაანის ცენტრალურ ნაწილში და მის სიახლოვეს, სადაც სტუმრების ძირითადი ნაკადი იყრის თავს, ავტომობილების პარკირებისთვის ფართობების მოძიება მწვავე პრობლემაა. რაც ადგილობრივი მმართველობითი ორგანოს პრეროგატივაა.

პრიორიტეტულად მისაჩნევი პოზიციებია:

1. დღის და სადღეღამისო პარკირებისთვის მეტად ხელსაყრელია რკინიგზის სადგურის უმოქმედო სამანევრო პარკის ნაწილი. იმის მიხედვით, თუ რა ფართობი დაეთმობა სამგზავრო ავტომობილების სადგომს (დადებითი გადაწყვეტილების შემთხვევაში), სავარაუდოა, პარკირების 450 სქემით აქ 70-მდე მსუბუქი ავტომობილი და მიკროავტობუსი განთავსდება და მონაცვლეობის 1,5 კოეფიციენტით - თითქმის 150. ეს სივრცე იმითაც არის მნიშვნელოვანი ავტოსადგომის მოსაწყობად, რომ ერთადერთი ლოკაციაა 300-400 მ. დაცილებით ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში განთავსებულ ტურისტულ ობიექტებამდე.

2. ავტოსადგურის ახლანდელი სივრცე, მისთვის სავარაუდოდ მიკუთვნებული პირობითად 1000-1200 კვ.მეტრით ვერ დაეკმადებარება კლასიფიცირებას საქართველოს მთავრობის №442 და №732 დადგენილებების ნორმების მიხედვით. ეს საკმარისი არ არის 3-4 გადახურული ბაქნის მოსაწყობად და ავტობუსების მანევრირებისთვის, წინასარეისო დათვალიერების სივრცისთვის. ამჟამადაც მიმდინარეობს ავტოსადგურისა და ავტოსადგომებისთვის ფართობების ალტერნატიული ვარიანტების მოძიება - სავარაუდოდ 4-4,5 ათასი კვ. მეტრის. ერთ-ერთ ვარიანტად განიხილება და ალბათ, განლაგების გამო ყველაზე ოპტიმალურად ისახება ახალი ავტოსადგური განთავსდეს სახელმწიფო საკუთრების 2 ჰა-მდე ტერიტორიაზე - რკინიგზის ხიდიდან 1200 მეტრში - შ170 და ახალი შემოვლითი გზის გადაკვეთასთან, სადაც შესრულებადია 1-ლი კლასის ავტოსადგურისთვის დადგენილი ყველა ნორმა.

3. არსებული ავტოსადგურის მოედანს ნაწილობრივ უნდა ჩაუტარდეს რეკონსტრუქცია და პრიორიტეტად განისაზღვროს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებები და ვიზიტორების ავტომობილების პარკირება ახტალის პარკში მისაწვდომობისთვის, მითუმეტეს, თუ აქედან ჯაფარიძის ქუჩამდე სამომხროდ მხოლოდ საზოგადოებრივი ტრანსპორტის საშუალებები დაიშვება.

4. ლოჯისტიკური ტერმინალის ინფრასტრუქტურის და ტევადობის შესაფასებლად, განხილულ იქნა სახელმწიფო საკუთრების ნაკვეთები - მ.შ. 12,63ა. აქ საყურადღებოა, რომ მის მომიჯნავედ გადის რკინიგზის ხაზი და შესაძლებელია რკინიგზის საკუთარი ჩიხის მოწყობა. გარდა მსხვილი სატრანსპორტო თუ მატერიალური წარმოების ობიექტების და ტრანსპორტისთვის სერვისის კომპლექსური ცენტრის შექმნისა, აქ შესაძლებელია ბევრად უფრო მრავალფუნქციური სივრცის მოწყობა სხვადასხვა პროფილის საწარმოებით.

7.6. ტექნომსახურების და საწვავით გასამართი სადგურები

ტექნომსახურების და ბენზინგასამართი სადგურების, ელექტრომობილების გასამართი პოსტების მოწყობის საკითხების აქტუალურობას, ცალკეულ უბნებში განაპირობებს სატრანსპორტო მომსახურების ბაზრის მასშტაბები კონკრეტული პერიოდისთვის. პრაქტიკაში ამგვარი ობიექტების მომწყობი არიან კერძო სამართლის იურიდიული პირები. მიმდინარე ეტაპზე გასათვალისწინებელია, რომ ამ ობიექტებს აუცილებლად უნდა ჰქონდეთ საცხებ-საპოხი მასალების ნარჩენების სეპარირების და უტილიზების საშუალებები, წყლების გამწმენდი ნაგებობები, გარემოს დამცავი სხვა საშუალებები და მოწყობილობანი.



კოორდინატები		დონეტი 42° 54' 30"	დონეტი 2024
- N1 - მარშრუტი ავტობუსი - N2 - მარშრუტი ავტობუსი - N3 - მარშრუტი ავტობუსი - N4 - მარშრუტი ავტობუსი - N5 - მარშრუტი ავტობუსი - N6, N7, N8 - მარშრუტი ავტობუსი		მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ.	
მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ.		მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ.	
მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ.		მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ. მ. შ. გ. მდ.	

სურ. 9 ქ. გურჯაანის არსებული და რეკომენდირებული საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მარშრუტები

8. გურჯაანის მუნიციპალიტეტის ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის მართვის რეგლამენტი

სარჩევი

თავი I ზოგადი დებულებები	26
მუხლი 1. ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი	26
მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება	28
1. გამოყენებულ ტერმინთა განმარტება:.....	28
მუხლი 3. მართვის რეგლამენტის სტრუქტურა	29
თავი II გგ-ს არეალის გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პირობები და რეჟიმი.....	29
მუხლი 4. სამშენებლო ტერიტორიების ფუნქციური ზონირება და ქვეზონები, მათი რეგლამენტები, დასაშვები სახეობები	29
მუხლი 5. არასამშენებლო ტერიტორიები	33
მუხლი 6. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები.....	33
თავი III გეგმარებითი შეზღუდვები და დამცავი ზონები.....	35
მუხლი 7. დამცავი ზონები.....	35
მუხლი 8. ბუნებრივი საფრთხეების არეალი.....	35
მუხლი 9. კულტურული მემკვიდრეობისა ობიექტების დაცვის ზონა.....	35
მუხლი 10. წყლის დამცავი ზონა.	36
მუხლი 11. 110 კვ ელექტროგადამცემი ხაზის დაცვის ზონა.....	36
მუხლი 12. კურორტ ახტალის სამკურნალო ტალახის სანიტარული დაცვის პირველი ზონა	36
მუხლი 13. რკინიგზის გასხვისების ზოლი და დამცავი ზონა.....	37
თავი IV შეუსაბამო ობიექტები და გდგ არეალები	37
მუხლი 14. მდინარე ახტალისხევის და მდინარე ნათისხევის სანაპირო ზოლში შეუსაბამო ობიექტები.....	37
მუხლი 15. სატრანსპორტო კვანძის გაფართოების მიზნით მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ შეზღუდვის არეალი.....	37
მუხლი 16. განაშენიანების დეტალური გეგმის (გდგ) არეალები	38
თავი V. გარდამავალი დებულებები	41
მუხლი 17. გარდამავალი დებულებები.....	41

თავი I ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

1. ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების მართვის რეგლამენტის დამტკიცების საფუძველს წარმოადგენს:

- ა) „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი #3213-რს (შემდგომში კოდექსი), 2028 წლის 20 ივლისი, სარეგისტრაციო კოდი: 330090000.05.001.019104 ;
- ბ) „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილება,; სარეგისტრაციო კოდი: 330090000.10.003.021277
- გ) „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილება სარეგისტრაციო კოდი: 330090000.10.003.021278 (შემდგომში ძირითადი დებულებები);
- დ) „კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარული დაცვის ზონების შესახებ“ საქართველოს კანონი #1296, 1998 წლის 20 მარტის საქართველოს კანონი, სარეგისტრაციო კოდი: 470.210.000.05.001.000.339;
- ე) „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ 2007 წლის 8 მაისის # №4708 საქართველოს კანონი, სარეგისტრაციო კოდი: 450.030.000.05.001.002.815 ;
- ვ) „წყლის შესახებ“ 1997 წლის 16 ოქტომბრის # 936 საქართველოს კანონი, სარეგისტრაციო კოდი: 400.000.000.05.001.000.253;
- ზ) “წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე” საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის №440 დადგენილება, სარეგისტრაციო კოდი: 300160070.10.003.017640;
- თ) „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის #366 დადგენილება, სარეგისტრაციო კოდი: 300160070.10.003.017533;
- ი) „საქართველოს სარკინიგზო კოდექსი“ 2002 წლის 28 დეკემბრის #1911 საქართველოს კანონი, სარეგისტრაციო კოდი: 310.010.010.05.001.001.196
- კ) „საავტომობილო გზების შესახებ“ 1994 წლის 11 ნოემბრის #585 საქართველოს კანონი, სარეგისტრაციო კოდი: 310.090.000.05.001.000.089
- ლ) „ტექნიკური რეგლამენტის - „სამოქალაქო უსაფრთხოების საინჟინრო-ტექნიკური ღონისძიებების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 14 იანვარი #51 დადგენილება, სარეგისტრაციო კოდი 300160070.10.003.017662);
- მ) „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების შემუშავების წესების შესახებ“ 2012 წლის 14 მაისის საქართველოს მთავრობის #181 დადგენილება, სარეგისტრაციო კოდი: 450170000.10.003.016854;

ნ) „საქართველოს ტყის კოდექსი“ 2020 წლის 22 მაისის #N5949-სს საქართველოს კანონი, სარეგისტრაციო კოდი:390000000.05.001.019838;

ო) „სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების ლიცენზიას დაქვემდებარებული მიწისქვეშა წყლის ობიექტების სანიტარიული დაცვის ზონების განსაზღვრისა და დამტკიცების წესის თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 21 მარტის #161 დადგენილება, სარეგისტრაციო კოდი: 400000000.10.003.021176

პ) „საქართველოს ზღვის, წყალსატევებისა და მდინარეთა ნაპირების რეგულირებისა და საინჟინრო დაცვის შესახებ“ 2000 წლის 27 ოქტომბრის #576 საქართველოს კანონი, სარეგისტრაციო კოდი: 400.010.010.05.001.000.830

2. ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების მართვის რეგლამენტის ამოცანები:

- ა) მდინარის და მისი კალაპოტის მოწესრიგება;
- ბ) ახალი სარეკრეაციო სივრცეების შექმნა მდინარის გასწვრივ, როგორც ერთიანი მწვანე დერეფანი (სარეკრეაციო ზონა ქალაქის მასშტაბში);
- გ) ახალი საფეხმავლო და ხიდების კავშირების განვითარება;
- დ) ველობილიკების მოწყობა;
- ე) პარკების ტერიტორიების მოწესრიგება და განვითარება;
- ვ) ბაზრის ტერიტორიის მოწესრიგება;

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება

გამოყენებულ ტერმინთა განმარტება:

ა) **არსებითი ცვლილება** - ცვლილება, რომელიც ცვლის დაგეგმარების კონცეფციას, მათ შორის, ზრდის ჯამური განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს სართულიანობას ან და საცხოვრებელი ფონდის სიმჭიდროვეს.

ბ) **განაშენიანების მართვის რეგლამენტი (შემდგომში მართვის რეგლამენტი)** - ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის გგ-ს განაშენიანების მართვის რეგლამენტი, რომელიც ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის ტერიტორიისთვის ადგენს და/ან აზუსტებს ძირითად დებულებებში მოცემულ შემდეგ პირობებს: უძრავი ქონების გამოყენების ნებადართული სახეობების ძირითად და საგამონაკლისო ჩამონათვალს, განაშენიანების სახეობას, განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს და სხვა საკითხებს, ტერიტორიის სპეციფიკიდან გამომდინარე. განაშენიანების მართვის რეგლამენტით გათვალისწინებული უნდა იქნეს შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული პარამეტრები და ესთეტიკური მახასიათებლები;

გ) **განაშენიანების გეგმის გეგმარებითი არეალი (გგ-ს არეალი)** - ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის გეგმარებითი არეალი მოიცავს გურჯაანის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე ქ. გურჯაანის ცენტრალურ ნაწილს, რომელიც გამოყოფილი და ნაჩვენებია ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის გრაფიკულ ნაწილში.

დ) **ბუნებრივი საფრთხეების ზონა** - არის მკაცრი შეზღუდვის ზონა და მოიცავს ჰიდრომეტეოროლოგიური და გეოლოგიური კატასტროფების საფრთხის შემცველ ტერიტორიებს.

ე) **გგ** - განაშენიანების გეგმა - კოდექსის მე-40 მუხლის შესაბამისად განსაზღვრული გეგმა;

ვ) **გდგ** - განაშენიანების დეტალური გეგმა - კოდექსის მე-41 მუხლის შესაბამისად განსაზღვრული გეგმა;

ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების მართვის რეგლამენტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის, „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილების, „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილების გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობა,

მუხლი 3. მართვის რეგლამენტის სტრუქტურა

მართვის რეგლამენტი შედგება 5 ძირითადი თავისგან:

- ა) ზოგადი ნაწილი;
- ბ) გგ-ს არეალის გამოყენების ძირითადი პირობები და რეჟიმი;
- გ) დამცავი ზონები;
- დ) შეუსაბამო ობიექტები და გდგ არეალები
- ე) გარდამავალი დებულებები.

თავი II გგ-ს არეალის გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი პირობები და რეჟიმი

მუხლი 4. სამშენებლო ტერიტორიების ფუნქციური ზონირება და ქვეზონები, მათი რეგლამენტები, დასაშვები სახეობები:

1. გგ-ს არეალში ფუნქციური ზონირების პრინციპის საფუძველზე ხდება შესაბამისი ნორმატიული რეჟიმის განსაზღვრა. ნორმატიული რეჟიმი ადგენს გამოყენებისა და განვითარების მარეგულირებელ ნორმებს.
2. გგ-ს არეალში გამოყოფილია, სამშენებლო ტერიტორიები და არასამშენებლო ტერიტორიები.
3. სამშენებლო ტერიტორიებზე ნორმატიული რეჟიმი დგინდება სამშენებლო ფუნქციური ზონების და ქვეზონების და ძირითადი პარამეტრების დადგენით.
4. მართვის რეგლამენტის საფუძველზე გგ-ს არეალისთვის დადგენილია შემდეგი სამშენებლო ფუნქციური ზონები:

ფუნქციური ზონის დასახელება	ფერი რუკაზე
საცხოვრებელი ზონა (სზ);	RGB 240, 90, 90
შერეული ზონა (შზ);	RGB 100, 90, 30

ცხრილი 1 ფუნქციური ზონები

5. გგ-ს არეალზე დგინდება შემდეგი სამშენებლო ფუნქციური ქვეზონები:

ა) **საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)** - საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის არაერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.

ა.ა. ნებადართული სახეობებია:

- o ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- o ბლოკირებული (შეჯგუფებული) ტიპის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები (ე. წ. „თაუნჰაუსი“);
- o საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- o სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- o საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური);
- o კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის დასახლებას;
- o სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- o მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;

- o რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- o საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- o სასტუმრო;
- o ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
- o ადმინისტრაციული ობიექტი;
- o ოფისი;
- o ცალკე მდგომი და შენობაში ინტეგრირებული ავტოსადგომი.

ა.ბ საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- o მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- o სავაჭრო ცენტრი;
- o ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

ბ) მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4) - მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა.

ბ.ა ნებადართული სახეობებია:

- o მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- o სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- o კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- o სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- o მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- o რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- o სასტუმრო;
- o პროფესიული სასწავლებელი;
- o ოფისი;
- o საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- o ადმინისტრაციული ობიექტი;
- o ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;
- o ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

ბ.ბ საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- o სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს
- o სავაჭრო ცენტრი;
- o უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება.

გ) ცენტრის ზონა (შზ-2) - საშუალო ინტენსივობის შერეული ზონის ქვეზონა, სადაც დომინირებს საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები.

გ.ა ნებადართული სახეობებია:

- o მრავალფუნქციური შენობა;
- o სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;

- o კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
- o სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- o რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- o სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- o სასტუმრო;
- o ადმინისტრაციული ობიექტი;
- o უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;
- o გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
- o ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

გ.ბ საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- o მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- o სავაჭრო ცენტრი.

დ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4) - საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა წარმოადგენს შერეული ზონის ქვეზონას, რომელიც ემსახურება დასასვენებელი ან/და სამკურნალო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების ფუნქციონირებას.

დ.ა ნებადართული სახეობებია:

- o დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი;
- o სანატორიუმი და პანსიონატი;
- o სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- o დასასვენებელი ბანაკი;
- o სასტუმრო;
- o ტურისტული ობიექტი;
- o სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების და ზოგადი განათლების დაწესებულება;
- o კვების ობიექტი;
- o გასართობი დაწესებულება;
- o კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის და სასპორტო ობიექტი.

დ.ბ საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- o რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- o საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

ე) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4¹) - ქვესექტორი 1 - საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა წარმოადგენს შერეული ზონის ქვეზონას, რომელიც ემსახურება არსებული აბანოს, ახტალის სამკურნალო ტალახის ბალნეოლოგიური დანიშნულების შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებას და მის რეკონსტრუქციას.

ვ) კომერციული ზონა (შზ-5) - კომერციული ზონა წარმოადგენს შერეული ზონის ქვეზონას, სადაც დომინირებს კომერციული ობიექტები, რომლებიც გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობაზე არ ახდენს მავნე ზემოქმედებას.

ვ.ა. ნებადართული სახეობებია:

- o მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
- o სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- o კვების და საოფისე ობიექტი;
- o მომსახურების ობიექტი;
- o სავაჭრო ცენტრი (მათ შორის, მოლი და აგრარული ბაზარი);
- o ოფისი;
- o სასტუმრო;
- o ადმინისტრაციული ობიექტი;
- o გასართობი დაწესებულებები, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
- o ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი;
- o პროფესიული გადამზადების ცენტრი;
- o ტექნოლოგიური პარკი.

ვ.ბ. საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- o საცხოვრებელი სახლი, ქვეზონაში დასაქმებული პირებისათვის;
- o რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი.

6. გგ-ს არეალის განაშენიანების პარამეტრები და დასაშვები სიმაღლეები

სამშენებლო ზონები	სამშენებლო ქვეზონები	კ-1	კ-2	კ-3	განაშენიანების მაქსიმალური სიმაღლე (მ)	ფერი რუკაზე
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3)	0.5	1.8	0.3	-	RGB 245, 195, 170
	მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4)	0.5	2.5	0.3		RGB 245, 155, 150
შერეული ზონა (შზ)	ცენტრის ზონა (შზ-2)	0.5/0.7*	3.5	0.2	-	RGB 160, 10, 10
	საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)	0.2	-	0.8	15*	RGB 160, 140, 50
	საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4 ¹) - ქვესექტორი 1	0.2	-	0.8	15*	RGB 160, 140, 50
	კომერციული ზონა (შზ-5)	0.7	-	0.2	15*	RGB 180, 50, 50

ცხრილი 2 ფუნქციური ქვეზონები

* გამონაკლისები რეგულირდება განაშენიანების დეტალური გეგმით.

მუხლი 5. არასამშენებლო ტერიტორიები

განაშენიანებისგან თავისუფალი ტერიტორიების გამოყოფის საფუძველს წარმოადგენს ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმა. ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი არასამშენებლო ტერიტორიები:

- ა) ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია;
- ბ) გამწვანებული ტერიტორია.

ა) ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია მოიცავს ბუნებრივი ლანდშაფტის ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა. აღნიშნულ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა გარდა:

- ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა;
- ბ) რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა, საგამონაკლისო წესით;
- გ) სპეციალური ტურისტული მარშრუტით შეთანხმებული ან განაშენიანების გეგმით განსაზღვრული, პანორამული ხედების მქონე, ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობები

ბ) გამწვანებული ტერიტორია - არის ნაშენ გარემოში არსებული გამწვანების ობიექტი (მაგალითად, ბულვარი, პარკი, ბაღი, სკვერი, გაზონი), რომლის ფართობის არანაკლებ 70%-ზე დაცულია წყალგამტარიანობა (კ-3), სადაც შესაძლებელია მოეწყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები, სპორტული, სათამაშო, საკემპინგე, საქალაქო მეზაღეობა, საბანაო ადგილები, მსუბუქი კონსტრუქციის, მცირე ზომის კაფე-ბარები,

დასაშვებია არსებული სოციალური ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ობიექტების: რელიგიური/საკულტო და ადმინისტრაციული ობიექტების რეკონსტრუქცია ან/და კანონმდენლობით დასაშვები სამუშაოების განხორციელება;

არასამშენებლო ტერიტორიის დასახელება	ფერი რუკაზე
გამწვანებული ტერიტორიები;	RGB 2, 158, 33
ლანდშაფტური ტერიტორიები;	RGB 150, 225, 150
ლოკალური ტრანსპორტი და მთავარი ქუჩები (ქვედა ტაქსონომიური დონე)	RGB 255, 255, 0

ცხრილი 3 პროექტში გამოყენებული არასამშენებლო ტერიტორიები

მუხლი 6. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

1. ზელოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია გულისხმობს შემდეგი სახის ტერიტორიების და ობიექტების არსებობას:

- ა) საავტომობილო ტრანსპორტის ტერიტორია (საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი საავტომობილო გზები, სხვა, მუნიციპალური ტრანსპორტის და მთავარი გზების კარკასი და მათი გამტარი ნაგებობები);
- ბ) რკინიგზა (მათ შორის, ტრამვაი, ფუნიკულიორი და მეტრო);
- გ) საბაგირო;
- დ) მთავარი გზები (მაგ., გზა, ბულვარი, პრომენადე);

ე) საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია (აეროპორტი, აეროდრომი, ვერტოდრომი, პლანერი).

2. ლოკალური ტრანსპორტის ტერიტორია და მთავარი ქუჩები გულისხმობს შემდეგი სახის ტერიტორიების და ობიექტების არსებობას:

- ა) მთავარი ქუჩების კარკასი;
- ბ) სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია (საერთო სარგებლობის პარკინგისთვის, ქვეითთა ზონისთვის და სხვა).

3. სატრანსპორტო ტერიტორიებზე გამოყოფილ არეალებში შესაძლებელია შემდეგი ობიექტების არსებობა:

- ა) ავტოსადგომები;
- ბ) ავტოგასამართი სადგურები ან ავტოგასამართი კომპლექსები, აირგასამართი ან აირსავსები საკომპრესორო სადგურები
- გ) გზატკეცილების გასხვისების ზოლები და სადგურები (მათ შორის აეროსადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები);
- დ) სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფი სხვა საზოგადოებრივი სამყოფები/სათავსები
- ე) გამწვანებული გზაგამყოფები.

4. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიაზე დასაშვებია ძირითადი დებულებებით გათვალისწინებული საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ობიექტების არსებობა.

სექტორის ნომრები	ფუნქციური ზონა	საერთო ფართობი მ²	ზონის შეფარდება საერთო ფართთან
1	2	3	4
01 - 17, 50	საცხოვრებელი ზონა	218845	20.75%
18 - 35, 49	შერეული ზონა	306378	28.80%
36 - 47	გამწვანებული ტერიტორია	277668	26.33%
*	სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია	196262	18.61%
48	ლანდშაფტური ტერიტორია	55706	5.28%

ცხრილი 4 საერთო ჯამის უწყისი

* აღნიშნული ზონა არ ინომრება

თავი III გეგმარებითი შეზღუდვები და დამცავი ზონები

მუხლი 7. დამცავი ზონები

გგ-ს არეალში გამოიყოფა შემდეგი დაცვის ზონები:

- ა) ბუნებრივი საფრთხეების ზონები;
- ბ) კულტურული მემკვიდრეობის მქონე ობიექტების დაცვის ზონები;
- გ) წყლის დამცავი ზონა;
- დ) ელექტროგადამცემი ხაზის დამცავი ზონა;
- ე) კურორტ ახტალის სამკურნალო ტალახის სანიტარული დაცვის ზონა;
- ვ) რკინიგზის შეზღუდვის/გასხვისების ზოლი.

მუხლი 8. ბუნებრივი საფრთხეების არეალი

1. განაშენიანების გეგმის შეზღუდვების რუკაზე დატანილია გგ-ს არეალში არსებული/მოსალოდნელი ბუნებრივი (ჰიდრომეტეოროლოგიური და გეოლოგიური) კატასტროფების გავრცელები არეალები, გამოვლენის კუმულატიური (გეოსაფრთხეების) ალბათობები, საშიშროების პირობითი რანჟირებით (დაბალი, საშუალო, მაღალი) მოსალოდნელი საფრთხეების სახეობები:

- ა) ღვარცოფი;
- ბ) მეწყერი;
- გ) ეროზია;
- დ) დატბორვა;
- ე) ჩამონახვლები;

იხ. გრაფიკული ალბომი ფ.3 (ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის საბაზისო გეგმა)

2. ბუნებრივი საფრთხეების არეალებში, საფრთხეების აღმოფხვრამდე, დაუშვებელია ყოველგვარი საქმიანობა გარდა, ისეთი საქმიანობისა რომელიც მიზნად ისახავს ასეთი საფრთხის თავიდან აცილებას. აღნიშნულ ზონებში მშენებლობის ნებართვა ან/და პირველი კლასის ობიექტებზე შეტყობინების გაცემა უნდა მოხდეს საფრთხეების გამოკვლევისა და აღმომფხვრელი ღონისძიებების გატარების შემდგომ „სამოქალაქო უსაფრთხოების საინჟინრო-ტექნიკური ღონისძიებების“ დამტკიცების თაობაზე“ - „ტექნიკური რეგლამენტის და „საქართველოს ტყის კოდექსის“ შესაბამისად.

მუხლი 9. კულტურული მემკვიდრეობისა ობიექტების დაცვის ზონა.

1. გგ-ს არეალში კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის მიზნით გამოიყოფა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები და არეალები, რომლებიც ასახულია განაშენიანების გეგმის რუკაზე.

2. კულტურული მემკვიდრეობის ინდივიდუალურ დამცავ ზონას:

- ა) ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი, რომელიც შეადგენს 50 მეტრს.;
- ბ) ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი, რომელიც შეადგენს 150 მეტრს.

3. გგ განსაზღვრული კულტურული მემკვიდრეობის ინდივიდუალური და ზოგადი დაცვის ზონების საზღვრები წარმოადგენს სარეკომენდაციო საზღვრებს. დეტალურად საზღვრების და რეჟიმის დადგენა უნდა დარეგულირდეს „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის და „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების შემუშავების წესების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის #181 დადგენილების შესაბამისად.

მუხლი 10. წყლის დამცავი ზონა.

4. ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის ტერიტორიაზე გგ-ს არეალში გამოიყოფა წყლის დამცავი ზონა. წყლის დამცავი ზონა გამოყოფილია მდ. ახტალისხევი 25 კილომეტრამდე სიგრძის მდინარისათვის – 10 მეტრი;

5. წყალდაცვით ზოლში მოქმედებებს არეგულირებს, სანიტარიული დაცვის ზონების მომზადება და დამტკიცების წესი განისაზღვრება „წყლის შესახებ საქართველოს კანონისა და “წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე” საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის №440 დადგენილების და „საქართველოს ზღვის, წყალსატევებისა და მდინარეთა ნაპირების რეგულირებისა და საინჟინრო დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნები.

მუხლი 11. 110 კვ ელექტროგადამცემი ხაზის დაცვის ზონა

6. ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის გგ-ს შეზღუდვების რუკაზე დატანილია 110 კვ ელექტროგადამცემი ხაზის 20 მეტრიანი დაცვის ზონები. დაცვის ზონები აითვლება საპრო ელექტრო გადამცემი ხაზების ორივე მხრიდან.

7. საპრო გადამცემის ხაზების დაცვის ზონებთან დაკავშირებით დეტალური რეგულაციები მოცემულია, „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის #366 დადგენილებაში. ყველანაირი ქმედება საპრო გადამცემი ხაზების დაცვის ზონაში უნდა განხორციელდეს ზემოაღნიშნული დადგენილების მოთხოვნათა დაცვით.

მუხლი 12. კურორტ ახტალის სამკურნალო ტალახის სანიტარული დაცვის პირველი ზონა

1. მკაცრი რეჟიმის ზონა მოიცავს კურორტისა და საკურორტო ადგილის იმ ტერიტორიას, სადაც განლაგებულია სამკურნალო ტალახის საბადოები, მოქმედი სანიტარიულ-ჰიგიენური წესებისა და ნორმების შესაბამისად განსაზღვრული მიმდებარე ტერიტორიით.

2. სამკურნალო ტალახის საბადოებისათვის, პირველი ზონის საზღვრები დგინდება, საბადოს ბუნებრივი დაცვის ხარისხის, ტიპისა და ჰიდროგეოლოგიური რეჟიმის გათვალისწინებით, მაგრამ არანაკლებ 25 მეტრისა საბადოს ნულოვანი საზღვრიდან ან წყალსაცავის მრავალწლიური მაქსიმალური დონიდან;

3. პირველი სანიტარული ზონის საზღვრები წარმოადგენს საორიენტაციო საზღვარს. დეტალურად საზღვრების (პირველი, მეორე, მესამე) და მათი რეჟიმის დადგენა უნდა მოხდეს „კურორტისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ“ საქართველოს კანონის, „სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვების ლიცენზიას დაქვემდებარებული მიწისქვეშა წყლის ობიექტების სანიტარიული დაცვის ზონების განსაზღვრისა და დამტკიცების წესის თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის დადგენილების შესაბამისად მომზადებული და

დამტკიცებული ახტალის სამკურნალო ტალახის საბადოს სანიტარიული დაცვის ზონების პროექტის მიხედვით.

მუხლი 13. რკინიგზის გასხვისების ზოლი და დამცავი ზონა.

1. „საქართველოს სარკინიგზო კოდექსი“ თანახმად, რკინიგზის მფლობელობაში არსებულ მიწას განეკუთვნება სარკინიგზო ლიანდაგებისა და რკინიგზის სტრუქტურული ერთეულებისათვის გამოყოფილი მიწა, გასხვისების ზოლისა და დამცავი ზონის ჩათვლით.

2. გასხვისების ზოლი განისაზღვრება დადგენილი ნორმებისა და საპროექტო დოკუმენტების შესაბამისად, ისე, რომ საერთო სარგებლობის სარკინიგზო ლიანდაგის განაპირა ორივე მხარეს იყოს არანაკლებ 20-20 მეტრისა. დადგენილი ნორმებისა და საპროექტო დოკუმენტების შესაბამისად, რკინიგზა უფლებამოსილია განსაზღვროს გასხვისების ზოლი საერთო სარგებლობის სარკინიგზო ლიანდაგის განაპირა ორივე მხარეს 20-20 მეტრზე ნაკლები მანძილით.

თავი IV შეუსაბამო ობიექტები და გდგ არეალები

მუხლი 14. მდინარე ახტალისხევის და მდინარე ნათისხევის სანაპირო ზოლში შეუსაბამო ობიექტები

მდინარე ახტალისხევის და მდინარე ნათისხევის სანაპირო ზოლში, ქაოტურად არსებული სავაჭრო შენობები წარმოადგენს შეუსაბამო ობიექტებს, ვინაიდან განლაგებულია მდინარის დაცვის ზონაში, ამასთან, მდინარე ახტალისხევის სანაპირო ზოლში ურბანული პარკის გასაშენებლად მიზანშეწონილია გდგ-ს დამუშავება, აღნიშნულ არეალს განაშენიანების გეგმით მიენიჭა გამწვანებული ტერიტორია. მუნიციპალიტეტის შესაბამის ორგანოებს, რეკომენდაცია ეძლევათ, განახორციელონ, კანონმდებლობით საჭირო ღონისძიებები, არსებულ შენობა-ნაგებობებისთვის შეუსაბამო ობიექტების სტატუსის მინიჭების თაობაზე და აღნიშნული უძრავი ქონების, კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით, ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადასვლასთან დაკავშირებით.

იხ. გრაფიკული ალბომი ფ. 8 ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის ზონირების გეგმა საკუთრების უფლების შეზღუდვის არეალები: არეალი 2, 4.

მუხლი 15. სატრანსპორტო კვანძის გაფართოების მიზნით მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ შეზღუდვის არეალი

სატრანსპორტო კვანძის გაფართოების აუცილებლობიდან გამომდინარე, შეზღუდვის რუკაზე მონიშნულ მიწის ნაკვეთებს, მიენიჭათ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია, მათ შორის კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს. მუნიციპალიტეტის შესაბამის ორგანოებს რეკომენდაცია ეძლევათ განახორციელონ კანონმდებლობით საჭირო ღონისძიებები, აღნიშნული უძრავი ქონების, კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით, ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში გადასვლასთან დაკავშირებით.

იხ. გრაფიკული ალბომი ფ. 8 ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის ზონირების გეგმა საკუთრების უფლების შეზღუდვის არეალები: არეალი 1, 3, 5.

მუხლი 16. განაშენიანების დეტალური გეგმის (გდგ) არეალები

ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის გრაფიკული ნაწილის მე-9 ფურცელზე გამოყოფილია გდგ არეალები. აღნიშნული ტერიტორიები უნდა განვითარდეს განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების გზით. გდგ-ს არეალების დამუშავებამდე დასაშვებია საინჟინრო, სატრანსპორტო და საპარკო ინფრასტრუქტურული ობიექტების განვითარება. გდგ არეალებში ქალათმთშენებლობითი პარამეტრები უნდა აკმაყოფილებდეს ძირითადი დებულებებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. გდგ-ს არეალების დამუშავებისას მნიშვნელოვანია გათვალისწინებული იყოს შემდეგი პრინციპები:

- ჯანსაღი ცხოვრების წესის უზრუნველსაყოფად ფიზიკური აქტივობის ხელშეწყობი გარემოს შექმნა, მწვანე ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება;
- სოციალური დაცულობა (უსაფრთხო საფეხმავლო გადასასვლელი, დაბალი მოძრაობის სიჩქარე საცხოვრებელი ადგილების მიმდებარედ, ხმაურის შემცირება, ქუჩის განათება);
- შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე მოქალაქეებისთვის ადაპტირებული გარემოს შესაქმნელად საჭირო ღონისძიებების მაქსიმალური გათვალისწინება;
- გდგ არეალები მოიცავს სხვადასხვა ფუნქციურ ზონას. გდგ-ს დამუშავების დროს აღნიშნული არეალების სამშენებლო პარამეტრები, უნდა განისაზღვროს გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის ზონირებისა და ქვეზონების გეგმების შესაბამისად. (იხ. - 02. ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის გ.გ - გრაფიკული ალბომი);
- გდგ-ს პროექტის შემუშავებისას დაზუსტდება განაშენიანების გეგმით დადგენილი გდგ-ს არეალებისა და აღნიშნულ არეალებში განსაზღვრული ფუნქციური ზონების (ქვეზონების) კონტურები/საზღვრები.

გდგ არეალების დამუშავებისას უნდა მოხდეს დეტალური წინასაპროექტო საკვლევი სამუშაოების შესრულება:

- ჰოდროლოგიური კვლევა;
- ჰოდრო-გეოლოგიური კვლევა;
- გეოლოგიური კვლევა;
- ფერდობების მდგრადობის და საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა.

1. ახტალის პარკი და დიდების მემორიალური პარკის გდგ - ს არეალი

განაშენიანების გეგმის ფარგლებში მოხდა ქ. გურჯაანის ცენტრალურ ნაწილში არსებული ახტალის პარკის და დიდების მემორიალური პარკის არსებული მდგომარეობის შესწავლა და მათი განვითარების მიმართულებების დასახვა. განაშენიანების დეტალური გეგმის მთავარი მიზანია ამ ორი საპარკო ზონის ერთმანეთთან დაკავშირება და მათი ინტეგრაცია ქალაქის სტრუქტურაში.

დღევანდელი მდგომარეობით ახტალის პარკის ნაწილი შედარებით მოწესრიგებული და მოვლილია, თუმცა როგორც კურორტი, ის საჭიროებს სამომავლო განვითარებას. მნიშვნელოვანია, გააქტიურდეს ამ სივრცეში საკურორტო ფუნქციები და შესაბამისად გაფართოვდეს საკურორტო ინფრასტრუქტურა. ამ პროცესების დაწყებამდე, აუცილებელია მოხდეს ახტალის სამკურნალო ტალახის საბადოებზე კვლევითი სამუშაოების შესრულება და სანიტარული დაცვის ზონების დადგენა. აღსანიშნავია, რომ საბადოს ლიცენზია გააჩნია სს

„კურორტ ახტალას“, რომლის დაკვეთითაც შპს „საქკურომინწლების“ მიერ მომზადდა ახტალის სამკურნალო ტალახის საბადოს სანიტარიული დაცვის ზონების პროექტი, თუმცა პროექტი არ არის დამტკიცებული „კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის შესაბამისად. აუცილებელია, გდგ შემუშავების დაწყებამდე, მოხდეს უკვე მომზადებული პროექტის ან ახალი პროექტის მომზადება/დამტკიცება, ხოლო გდგ საპროექტო გადაწყვეტების შემუშავება მოხდეს მხოლოდ ზემოთაღნიშნული, დამტკიცებული სანიტარიული ზონების რეგულაციების გათვალისწინებით. საპარკო ნაწილში ჩასატარებელია დენდროლოგიური კვლევა. კვლევის საფუძველზე შემდგომი განვითარების პროექტის შემუშავება და პარკში არსებული გამწვანების მოვლა-განახლება.

სასურველია გაიმძღვროს ახტალის საპარკო და საკურორტო ზონები და საპარკო ტერიტორიას შეუნარჩუნდეს საჯარო ხელმისაწვდომობა, მოხდეს მისი ჩართვა ქალაქის სტრუქტურაში. გრაფიკულ დანართი 1-ში წარმოდგენილი ესკიზური პროექტის მიხედვით ახტალის პარკი და ვულკანის კრატერები უნდა გახდეს ტურისტული ატრაქცია - ვულკანი, რომელზეც შესაძლებელია ახლოდან დაკვირვება, უნიკალური ტურისტული ობიექტია.

პარკების რეკონსტრუქცია უნდა განხორციელდეს თანამედროვე მდგომარეობით. თანამედროვე არქიტექტურული გადაწყვეტებით, ადაპტირებული უნდა იყოს შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე (შშმ) პირებისთვის, საფეხმავლო ბილიკებთან ერთად უნდა მოეწყოს ველობილიკები, სხვადასხვა ადგილებში - ძირითადად შესასვლელებთან შესაძლებელია გაჩნდეს კვების და გართობის მცირე პავილიონები.

პარკის არეალში და თავისუფლების ქუჩის გასწვრივ შესაძლებელია ახალი მცირე ინფრასტრუქტურული ობიექტების გაჩენა, რომლებსაც, როგორც საფეხმავლო კავშირის, ასევე, ატრაქციის ფუნქციაც ექნება. ესენია: გრუნტიდან მცირედ აწეული ბილიკები, ხიდეები; წრიული ხიდი - გადასახედი; ლიფტი და ცენტრალურ პარკთან დამაკავშირებელი საბაგრო. ჩამოთვლილი ობიექტები შექმნიან ქალაქის ძირითად ტურისტულ მარშრუტში ჩართულ სხვადასხვა ობიექტებს შორის საფეხმავლო კავშირებს.

ერთ-ერთ ხალხმრავალ და ახალგაზრდებისთვის საყვარელ ადგილად იქცევა წრიული ხიდი, საიდანაც თვალსაჩინოდ იქნება აღქმადი ახტალის პარკი და იქ არსებული უნიკალური ბუნებრივი კრატერები, ასევე ხიდიდან გაიხსნება ხედეები კავკასიონზე. სასურველია პარკის გაფორმება მართვადი დეკორატიული განათებებითაც, რათა შესაძლებელი იყოს გარკვეული ღონისძიებების მოწყობა, რაც პარკებს დამატებით სანახაობას შესძენს და გაზრდის ვიზიტორთა რაოდენობას, ასევე მათი დაყოვნების ხანგრძლივობას. (იხ. გრაფიკული ალბომის დანართი #1, ფ - 13-16).

2. მდინარე ახტალისხევი, მისი გამწვანებული სანაპირო ზოლი და სავაჭრო კვარტალის გდგ-ს არეალი

აღნიშნული არეალი არ არის ერთგვაროვანი სივრცე, ის მოიცავს:

- მდინარე ახტალისხევის კალაპოტს - თავისუფლების ქუჩის ზედა მხარეს, რომელიც ნაკლებადაა დაბინძურებული და თავისუფლების ქუჩის ქვედა ნაწილს, რომელიც ძალზედ არის დეგრადირებული, მოშენებულია ქაოსურად აშენებული მცირე სავაჭრო ობიექტებით.
- წმინდა ნინოს ქუჩას, რომელიც ამ სივრცეს სიგრძეზე მიჰყვება. ეს ქალაქის ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი ქუჩაა, რომელიც აკავშირებს ქალაქის ცენტრს გურჯაანის შემოვლით გზასთან, შესაბამისად, ის არის ერთ-ერთი ყველაზე საქმიანი და

დატვირთული ქუჩა, გარშემო არსებული უსახური გარემოთი. მის მნიშვნელობას ასევე ზრდის ის ფაქტი რომ ეს არის ზიარი-გურჯაანი-აფენის დამაკავშირებელი გზა.

- გურჯაანის ბაზარს და მიმდებარე ტერიტორიას, გამოხატული სავაჭრო ფუნქციით.
- ძველი საბაგიროს ქვედა სადგურის მიმდებარე ტერიტორიას, რამოდენიმე შენობით.

ყველა ეს სივრცეები მიუხედავად მათი განსხვავებულობისა ერთიანობაშია გასააზრებელი და დასაგეგმარებელი.

ბოლო დროს, წყალმოვარდნებმა დაგვანახა, რაოდენ მნიშვნელოვანია მდინარის კალაპოტის დაცვა დაბინძურებისა და უკანონო მშენებლობებისგან. აღნიშნულ ტერიტორიაზე მდ. ახტალისხევს უერთდება მცირე ზომის შენაკადი, მდ. ნავთისხევი, რომელიც ამ ზონაში კოლექტორში მოედინება, ამიტომ მნიშვნელოვანია, ამ ტერიტორიაზე განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის დამუშავებამდე

- მოხდეს ამ ორი მდინარის წყალშემკრები აუზების დეტალური ჰიდროგეოლოგიური კვლევა და დადგინდეს საფრთხეების საზღვრები. (იხ. გრაფიკული ალბომის ფ-10).
- მოხდეს მდინარეების მიმდებარედ არსებული განაშენიანების დეტალური შეფასება: საკუთრების ტიპი, ფიზიკური მდგომარეობა, ღირებულება;
- შეირჩეს სავარაუდო ალტერნატიული ფართები.
- შეიქმნას და დამტკიცდეს მდ. ახტალისხევის და მდ. ნავთისხევის სანიტარული დაცვის ზონები

მდინარის გასწვრივ დაცული უნდა იქნას 10-მეტრიანი დაცვის ზონები, სადაც მშენებლობა აკრძალულია. მოხდეს მისი გაწმენდა-გასუფთავება ნაგვისა და დეგრადირებული, შეუსაბამო შენობებისაგან და მათ ადგილას მოეწყოს გამწვანებული სარეკრეაციო სივრცე (იხ. გრაფიკული ალბომის დანართი #1, ფ - 30-32). ამ ტერიტორიას მინიჭებული აქვს გამწვანებული ტერიტორიის ზონა.

ახტალის ხევის თავისუფლების ქუჩის ზემოთ მდებარე მონაკვეთიც გამწვანებულ ტერიტორიად მოიაზრება, ამ გამწვანებას უერთდება ძველი საბაგიროს ქვედა სადგურის გარშემო მდებარე სკვერი, რომელიც ქალაქის საფეხმავლო მარშრუტის შემადგენელი ნაწილი გახდება საბაგიროს აღდგენის შემთხვევაში.

წმინდა ნინოს ქუჩა მის გასწვრივ განთავსებული სავაჭრო ზონით, აგრარული ბაზრით მცირე სავაჭრო ობიექტებით გდგ პროექტის მნიშვნელოვანი მონაკვეთია. გასათვალისწინებელია, რომ გარდა ინტენსიური საავტომობილო ნაკადისა, ამ ქუჩაზე, ასევე, ინტენსიურია საფეხმავლო მოძრაობა. საჭიროა მოხდეს მისი კეთილმოწყობა: დაგეგმარდეს ტროტუარები, პარკინგები, საფეხმავლო გადასასვლელები, ქუჩის გამწვანება და განათება.

სავაჭრო ობიექტები, რომლებიც დღეს ქუჩის ორივე მხარესაა განთავსებული მიზანშეწონილია ლოკალიზდეს ახლანდელი აგრარული ბაზრის მიმდებარედ და ტერიტორია მთლიანად დაეთმოს ვაჭრობას, ხოლო ქუჩის მეორე მხარე - ახტალისხევის სანაპირო ზოლი, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ დაეთმოს გამწვანებულ სარეკრეაციო სივრცეს. განაშენიანების დეტალურ დაგეგმარების სტადიაზე, გასათვალისწინებელი იქნება მისი კავშირები საზოგადოებრივ ცენტრთან და მის ზემოთ პლატოზე განვითარებულ მრავალფუნქციურ კომპლექსთან. (იხ. გრაფიკული ალბომის დანართი #1, ფ - 33-35).

თავი V. გარდამავალი დებულებები

მუხლი 17. გარდამავალი დებულებები.

1. წინამდებარე რეგლამენტი წარმოადგენს განაშენიანების გეგმის განუყოფელ ნაწილს და ძალაში შედის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ განაშენიანების გეგმის დამტკიცებისა და დადგენილი წესით გამოქვეყნების შემდეგ.
2. საკითხები, რომელიც არ რეგულირდება წინამდებარე რეგლამენტით, რეგულირდება შესაბამისი სფეროს მარეგულირებელი კანონმდებლობის საფუძველზე.
3. ცვლილები და დამატებები რეგლამენტში შეიტანება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

9. ქალაქის ცენტრის გეგმარებითი აქცენტები და სამოქმედო გეგმა

9.1. ქალაქის ცენტრალური უბნები

ქალაქის იმ ტერიტორიებზე, რომელსაც არ მოიცავს გდგ არეალები, რეკომენდირებულია საქალაქო ინფრასტრუქტურული პროექტების შემუშავება და სამუშაოების წარმოება, ესენია:

- საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება (წყალი, კანალიზაცია, სანიაღვრე კანალიზაცია, დენის და გაზის გაყვანილობა, სახანძრო ჰიდრანტების ქსელი.)
- საფეხმავლო და ველობილიკების საერთო ქსელის შემუშავება,
- განათებების სისტემატიზირება,
- გამწვანების მოწესრიგება,
- ავტობუსის გაჩერებების და სხვა მცირე არქიტექტურული ობიექტების დაგეგმარება.
- თითოეული საზოგადოებრივი ობიექტისთვის საფეხმავლო და საავტომობილო მისასვლელების, საპარკინგე ადგილების გამოყოფა და მოწესრიგება.
- ფასადების და ღობეების მოწესრიგება.

გგ-ს შემუშავების პროცესში ქალაქის აღნიშნული უბნებისათვის დამუშავდა ამ არეალების განვითარების ესკიზური ვარიანტები, რომლებიც წარმოდგენილია გრაფიკული ალბომის დანართ #1-ში. ესკიზები არის ამ ტერიტორიების განვითარების ერთ-ერთი შესაძლო ვერსია. აღნიშნული დანართი არ წარმოადგენს გგ-ს სავალდებულო დოკუმენტაციას.

9.2. ცენტრალური პარკი



სურ. 10 გურჯაანის ცენტრალური პარკი. რენდერი

ქ. გურჯაანის ცენტრალური პარკი გზატკეცილის დასავლეთ ნაწილში, რელიეფზეა გაშენებული. პარკში, მუნიციპალური განვითარების ფონდის მიერ განხორციელდა სარეაბილიტაციო სამუშაოები. პროექტის ფარგლებში, პარკის ტერიტორიაზე მოეწყო დასასვენებელი ზონები, ბავშვთა ატრაქციონები, საზაფხულო კინოთეატრი და ამფითეატრი. აშენდა სპორტული მოედანი. პარკში განახლდა მწვანე საფარი, მოეწყო საფეხმავლო ბილიკები

და ბორდიურები. პარკი დაიყო სხვადასხვა ტიპის სპორტული და კულტურული დანიშნულების სივრცეებად. თუმცა იმისთვის რომ პარკმა სრულყოფილად იფუნქციონეროს საჭროა პარკის ტერიტორიაზე გაჩნდეს დამატებითი ტურისტული მიზიდულობის ისეთი ცენტრები, როგორიცაა მაგალითად „ღვინის მუზეუმი“. პარკის მიმდებარედ უკვე არსებული მხარეთმცოდნეობის მუზეუმი ვერ ფუნქციონირებს და სათანადოდ არ არის დატვირთული. პროექტის მიზანია გაიზარდოს მისი მისაწვდომობა და მოხდეს მისი ქალაქის სტრუქტურაში ინტეგრაცია. ამ მიზანს ემსახურება [6.1 თავში](#) მოყვანილი ორდონიანი კავშირების სისტემა.

9.3. რკინიგზის სადგურის მოედანი და პლატფორმის მიმდებარე ხეივანი

(მოცემული ესკიზი არის მხოლოდ შემოთავაზება)

რკინიგზის სადგურის შენობა და პლატფორმის მიმდებარე ხეივანი, „ბეზოს ბაღი“, ორი საცხოვრებელი სახლი რკინიგზის თანამშრომლებისთვის და მათი მიმდებარე არეალი, ქალაქის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი აქტივია. ეს სივრცე რკინიგზის ერთ-ერთი ტურისტული დანიშნულებით ამუშავების შემთხვევაში საკმაოდ საინტერესოდ შეიძლება განვითარდეს. იგი შეიძლება დაიტვირთოს ტურისტული და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებით და



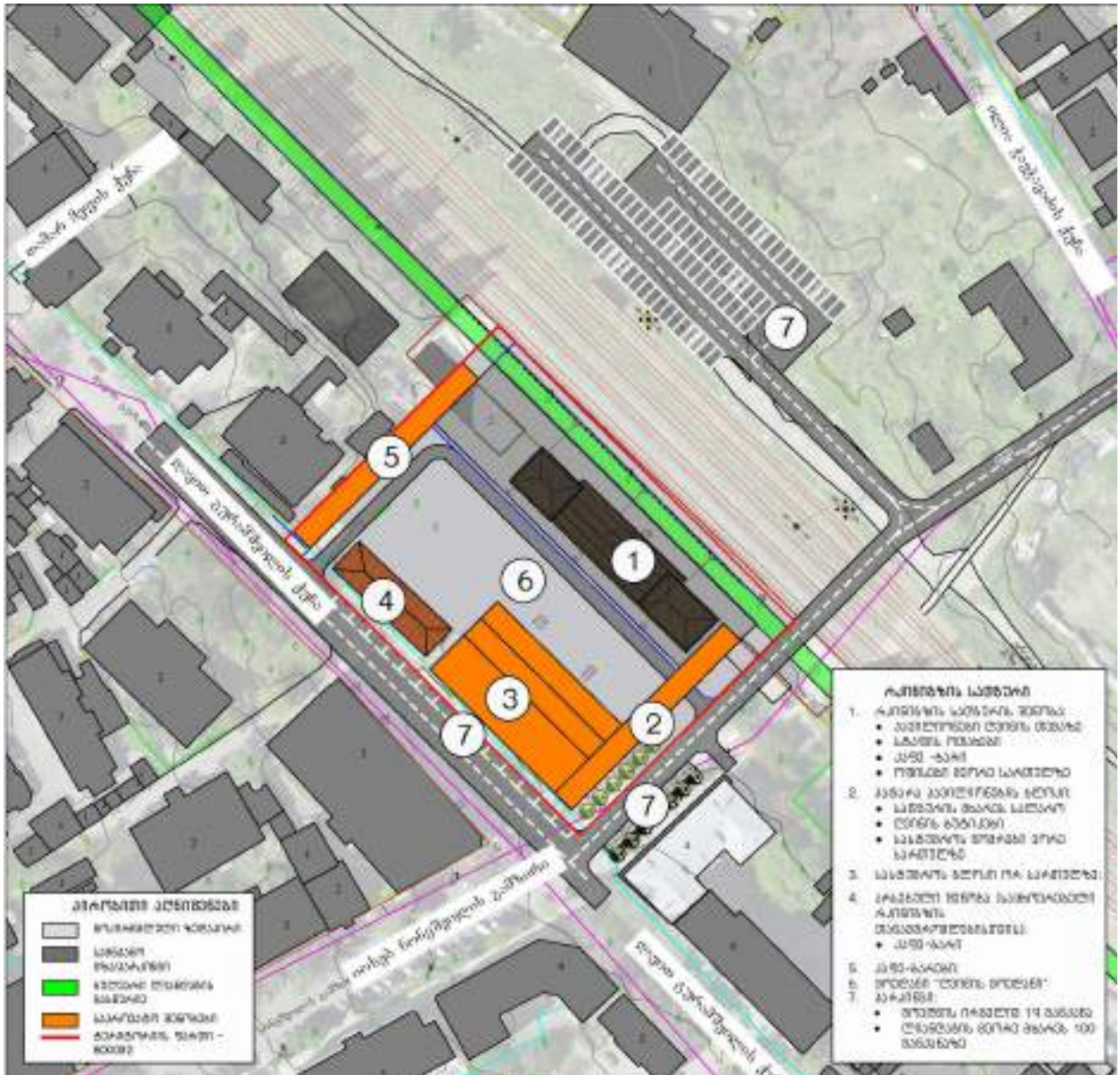
სურ. 11 რკინიგზის სადგურის მოედნის განვითარების II ვარიანტი

მოსახლეობისთვის იქცეს ერთ-ერთ სასურველ თავშეყრის ადგილად. გაჩნდეს ქალაქის ახალი, მთავარი მოედანი - ღვინის მოედანი.

სივრცე (8000 კვ.მ.) იძლევა იმის საშუალებას, რომ გაკეთდეს „პიაცას“ ტიპის განაშენიანება შიდა ეზოთი, რომელიც დაიტვირთება სხვადასხვა კომერციული ობიექტებით: კაფე-ბარები და რესტორნები, ბუტიკები ღვინის თემაზე და ა.შ.

სასურველია, რომ აღდგეს რკინიგზის სადგურის პირვანდელი იერსახე, (მაღალი მხატვრული ღირებულების ისტორიული შენობა დღესდღეობით უფუნქციოა და მისი ნაწილი საწყობად არის გადაქცეული) და მოედნის სტრუქტურაში ინტეგრირდეს. შიდა სივრცე დაეთმოს პავილიონებს და საგამოფენო სივრცეებს ღვინის თემაზე, მაქსიმალური გახსნებით მოედანზე და ბაქანზე. შენობის ჩრდილო-დასავლეთ ნაწილში მოქცეულ ფართზე შესაძლებელია განთავსდეს გადახურული ღია ტიპის კაფე.

საპროექტო „პიაცას“ მნიშვნელოვანი ობიექტია რკინიგზის თანამშრომლებისთვის აშენებული საცხოვრებელი სახლი (გენ-გეგმაზე #4), რომელსაც მხატვრული და ისტორიული ღირებულება აქვს და სასურველია მისი რეაბილიტაცია - მისი ჩართვა მოედნის ფუნქციურ გადაწყვეტაში. ტერიტორიაზე დამატებულია ახალი ნაგებობა, რომელიც შემოსაზღვრავს მოედანს. სასტუმროს სამ სართულიანი შენობა (გენ-გეგმაზე #3), ასევე გურამიშვილის ქუჩას მიყვება, მისი პირველი სართული გახსნილია და გადის ტერასაზე, ხედიტ ძირითად „პიაცაზე“. გურამიშვილის ქუჩიდან კიბით შესაძლებელია მოედანზე მოხვედრაც. წარმოდგენილ პროექტში დანართის სახით მოცემულია ამ ტერიტორიის სავარაუდო განვითარების კონცეფცია.



სურ. 12 რეკონსტრუქციის საგნების მოედნის განვითარების I ვარიანტი, გენ-გეგმა

ასევე შესაძლებელია ამ ზონის სხვა- II ვარიანტის მიხედვით განვითარება - არსებული ბეზოს ბაღი წარმოადგენს დღესდღეობით ერთ-ერთ, ადვილად მისადგომ, გამწვანებულ თავშეყრის ადგილს, იგი დღეს ხალხმრავალ ადგილად არის მიჩნეული. სადგურის ტერიტორიის განვითარების წარმოდგენილი ალტერნატიული ვარიანტი II არ მოითხოვს დიდ ჩარევებს:

- სადგურის შენობას ჩაუტარდება რეკონსტრუქცია, სადაც მოეწყობა გურჯაანის მუნიციპალიტეტის დაცული ადგილწარმოშობის დასახელების ღვინოების გამოფენა/გაყიდვები.
- შენარჩუნდება ნარგავები და ბაღს ჩაუტარდება რეაბილიტაცია
- მოიკირწყლება ბაღის ირგვლივ ტერიტორია



სურ. 13 რკინიგზის სადგურის მოედნის განვითარების I ვარიანტი, რენდერი

მიუხედავად ამისა, ჩვენი აზრით, უფრო მნიშვნელოვანია ქალაქში - რკინიგზის სადგურთან გავაჩინოთ ახალი დიდი მასშტაბის ღვინის მოედანი (როგორც ტურისტული ატრაქცია), რომელიც უფრო მეტ ტურისტს მოიზიდავს და გადაიქცევა ახალ საინტერესო თავშეყრის

ადგილად, არა მხოლოდ მაცხოვრებლებისთვის, არამედ ტურისტებისთვისაც. მაცხოვრებლები კი დავაბრუნოთ ბუნებრივად შექმნილ ლანდშაფტურ სივრცეებში



სურ. 14 რკინიგზის სადგურის მოედნის განვითარების I ვარიანტი, რენდერები

(ცენტრალური პარკი, ახტალის პარკი და ა.შ) აქედან გამომდინარე ალტერნატიული ვარიანტებიდან პრიორიტეტს ვანიჭებთ I ვარიანტს. რელიეფის დონეთა შორის სხვაობა (იხ. გრაფიკული ალბომის დანართი #1, ფ-20) იძლევა საშუალებას ტერასის ქვეშ სივრცეში მოეწყოს კაფე-ბარები, რომლებიც ასევე მოედანზე იქნება ორიენტირებული. შიდა ეზო 3000 მ2 მოკირწყლული ზედაპირია შესაბამისი ინფრასტრუქტურით.

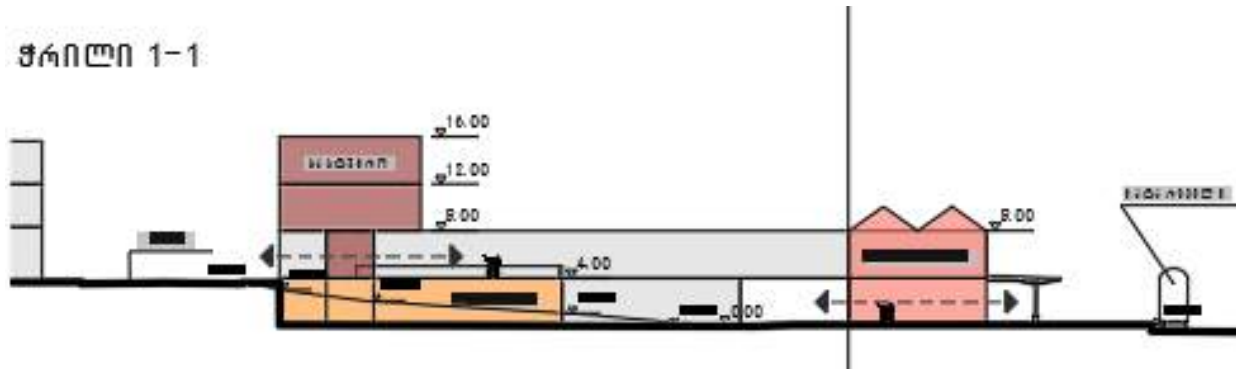


სურ. 15 რკინიგზის სადგურის მოედნის განვითარების I ვარიანტი, რენდერი

ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის ტექსტური ალბომი

მოედანი საკმაოდ აქტიურ და ხალხმრავალ ადგილად ჩამოყალიბდება, მოეწყობა ღია ცის ქვეშ კინოჩვენებები, მუსიკალური სადამოები, სხვადასხვა გამოფენები და ღონისძიებები. სადგურის შენობაში მოეწყობა გურჯაანის მუნიციპალიტეტის ადგილწარმოშობის ღვინოების გამოფენა/გაყიდვები, ხოლო მოედანზე - ღვინის ფესტივალები და ა.შ.

სურ. 16 რკინიგზის სადგურის მოედნის განვითარების I ვარიანტი, სქემატური ჭრილი



9.4. პლატოზე მდებარე მრავალფუნქციური კომპლექსი

(მოცემული ესკიზი არის მხოლოდ შემოთავაზება)

ქ. გურჯაანის ერთ-ერთი საინტერესო ლოკაციაა სავაჭრო ზონის - ბაზრის ზემოთ მდებარე პლატო. მნიშვნელოვანია, რომ ქალაქის შესასვლელში, მარჯვენა მხარეს ყოფილი სამხედრო საწყობების ტერიტორია ჩაერთოს ქალაქის ინფრასტრუქტურაში.

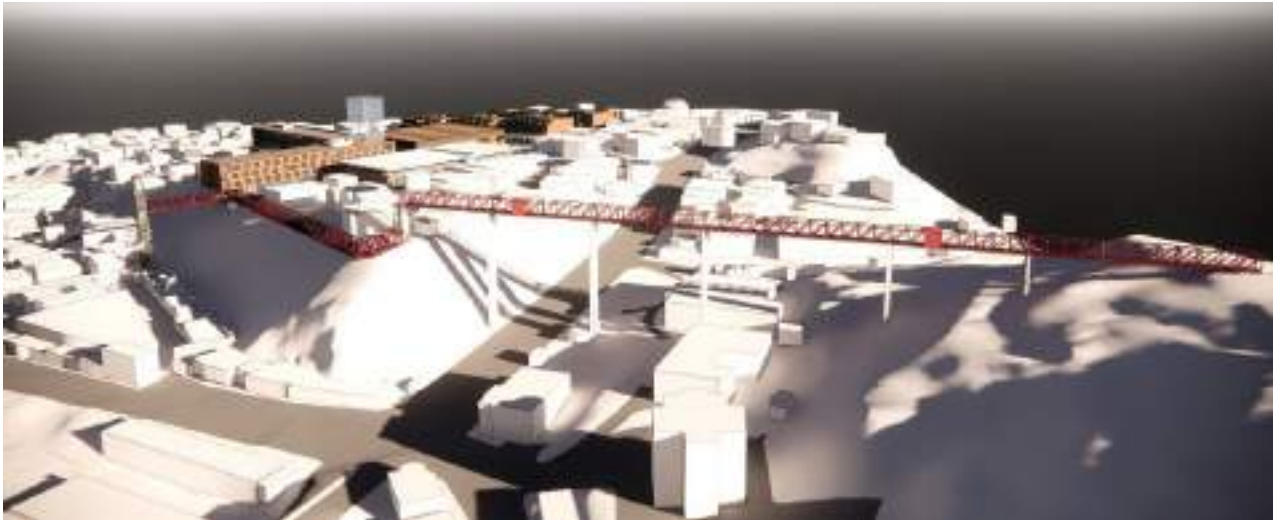
სამი ჰექტარი ტერიტორია უნდა დაიტვირთოს იმ აუცილებელი ფუნქციებით, რომელიც ქალაქს აკლია: სასტუმრო ინფრასტრუქტურა, საცხოვრებელი ნაწილი, გასართობი, კვების ობიექტები, სპორტული, თუ საგამოფენო სივრცეები. (იხ. გრაფიკული ალბომის დანართი #1, ფ - 36-50)



სურ. 17 ხედი გურჯაანის ბაზრის ზემოთ მდებარე პლატოზე

ტერიტორია მთავარი გზიდან 50 მეტრში მდებარეობს და მიზანშეწონილია მისი მე-6 თავში, „ორდონიანი კავშირები“ აღწერილ მარშრუტში ჩართვა.

ჩრდილო-დასავლეთით აღნიშნულ ტერიტორიას ესაზღვრება სავაჭრო კვარტალი, საიდანაც საპროექტო ლიფტის საშუალებით შესაძლებელია სამხედრო საწყობების ტერიტორიის ნიშნულზე მოხვედრა, შემდეგ ფერდზე გადმოკიდებული აივნებისა და ხიდებისა საშუალებით ვიზიტორს ექნება საშუალება მოხვდეს ცენტრალურ პარკში.



სურ. 18 პლატოს და ცენტრალური პარკის დამაკავშირებელი ხიდი

ეს იქნება ერთგვარი გამტარი ზონა ქვედა და ზედა დონეებს შორის. ამ თვალსაზრისით აღნიშნული ტერიტორია ინვესტორისთვისაც საინტერესო იქნება, ვინაიდან ამ დამაკავშირებელ გზაზე, როგორც სასტუმროების, ისე სხვადასხვა შემეცნებითი სივრცეების მოწყობის საშუალება ჩნდება. გრაფიკული ალბომის დანართ #1-ში მოცემულია აღნიშნული ტერიტორიის განვითარების შესაძლო ორი ვარიანტი (იხ. გრაფიკული ალბომის დანართი #1, ფ - 17-29).

9.5. თავისუფლების ქუჩა

თავისუფლების ქუჩა ქ. გურჯაანის ცენტრს შუაზე კვეთს, ადრე ის ატარებდა საქალაქთაშორისო გზის (მ42) ფუნქციას. ახალმა ბაკურციხე-ახაშენი მაგისტრალური გზის გაყვანამ, მას პრაქტიკულად ჩამოაშორა აღნიშნული ფუნქცია. რაც ქალაქზე დადებითად აისახა - თავისუფლების ქუჩაზე გამავალი ავტომობილების რაოდენობა მნიშვნელოვნად შემცირდა. აღნიშნული გარემოება იძლევა თავისუფლების ქუჩის რეკონსტრუქციის საშუალებას, რათა ის ჩამოყალიბდეს კეთილმოწყობილ ქუჩად. რეკონსტრუქციის შედეგად საავტომობილო გზის მინიმალური სიგანე უნდა იყოს 7 მ. საიდანაც თითო მიმართულება იქნება 3,5 მ. (მითითებული გზის ზომები ასევე აკმაყოფილებს საქალაქთაშორისო მნიშვნელობის გზის სტანდარტს - მის მინიმალურ მოთხოვნებს).

განაშენიანების გეგმა ითვალისწინებს ქუჩის სრულ რეკონსტრუქციას. მისი ახტალის პარკის მონაკვეთზე გათვალისწინებულია აქტიური საფეხმავლო ზონის მოწყობა, კარგად განვითარებული თანამედროვე საპარკო ინფრასტრუქტურით, რაც მოიცავს შემდეგ ძირითად საკითხებს:

- მოწესრიგებული ტროტუარები;
- ქუჩის გამწვანება;
- სკამები;
- გადასახედები;
- განათება;
- ველობილიკები.

შედგადაც ქუჩის ეს მონაკვეთი გრძივად დააკავშირებს ორ მნიშვნელოვან მწვანე სივრცეს ერთმანეთთან. ქუჩის ასეთი ტრანსფორმაცია გამოსადეგს გახდის მას სხვადასხვა სახის ფესტივალებისთვის. გარკვეული ღონისძიების ჩატარების მიზნით შესაძლებელია საჭირო გახდეს საავტომობილო გადაადგილების შეზღუდვა, მაგალითად ღვინის თუ სხვა ფესტივალების დროს. ასეთ დროს, ავტომობილებს შეეძლება შემოვლითი ქუჩებით სარგებლობა. ასეთი ქუჩებია: კოსტავას ქუჩა; ფარნავაზის ქუჩა; დავით აღმაშენებლის ქუჩა, რომლის გავლისას მანძილი მხოლოდ 200 მეტრით იზრდება, ხოლო მეორე მიმართულებით: კოსტავას ქუჩა; თაყაიშვილის ქუჩა; რუსთაველის ქუჩა და თამარ მეფის ქუჩა - 500 მეტრით. იმ შემთხვევაში, თუ ჩამოთვლილ ქუჩებზე მოხდება საავტომობილო და საფეხმავლო გზების მოწესრიგება, ამ ქუჩებსაც მიეცემა განვითარების დამატებითი მუხტი და გაჩნდება სხვადასხვა ფუნქციის შენობები, მათ შორის კომერციული დანიშნულების ობიექტები. ალტერნატიულ ვარიანტად შესაძლებელია განვიხილოთ თამარ მეფის ქუჩის-ახტალის პარკის მონაკვეთში, ავტომობილით გადაადგილების მაქსიმალური შეზღუდვა, შესაძლებელია დარჩეს ქალაქის საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოძრაობა - თავისი გაჩერებებით. აღნიშნული გადაწყვეტით საპარკო და მითუმეტეს საკურორტო ზონაში მაქსიმალურად შემცირდება ავტომობილების გამონაბოლქვით დაბინძურების ხარისხი, რაც ხელს შეუწყობს უფრო ჯანსაღი გარემოს ჩამოყალიბებას.

9.6. ქუჩები/გზები და მოედნები

განაშენიანების გეგმა, ქუჩებთან ერთად, ითვალისწინებს ცენტრში არსებული სამი მოედნის-სატრანსპორტო კვანძის რეკონსტრუქციას და მოწესრიგებას. აქედან, ყველაზე მნიშვნელოვან ცვლილებას საჭიროებს თავისუფლების ქუჩის, წმ. ნინოს ქუჩის და ვაჟა-ფშაველას ქუჩის დამაკავშირებელი მოედანი. ამ მოედნიდან, ვაჟა-ფშაველას ქუჩის გავლით, ხდება დაკავშირება სოფ. ზიართან, კაჭრეთთან და მათ მიმდებარედ არსებულ სხვა მუნიციპალურ სოფლებთან. ასევე ამ მოედნის გავლით ხდება ბევრ სხვა მნიშვნელოვან ობიექტებთან კავშირი, მათ შორისაა გურჯაანის ბაზარი; ახალი მაგისტრალური გზა და სხვა. ასევე გათვალისწინებულია მოედნის გაფართოება, რომლის მიმდებარედაც მოეწყობა საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერების ადგილები. მოედნის გაფართოება საჭიროებს მაღალი ძაბვის ანძის გადატანას და რამდენიმე კერძო საკუთრების ადგილმონაცვლეობას, ან გამოსყიდვას. მოედნის რეკონსტრუქციისას გასათვალისწინებელია მდ. ნავთის ხევის და მდ. ახტალის ხევის შეერთების საკითხი.



სურ. 19 ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის ქუჩების და მოედნების რეკონსტრუქციის სქემა



ქალაქგეგმარებითი ღონისძიებები - სამოქმედო გეგმა
წინასწარი ხარჯები წლების მიხედვით პირველი ალტერნატივა

#	დასახელება	ბიუჯეტი USD	ხეობა	მოკლე		საშუალო				გრძელი					დეტალური აღწერა იხილეთ	
				2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		2035
1	გადაკეთებისთვის დეტალური წინასწარი პროექტის კვლევები	35,000	საგარეო	20,000	15,000										ბაზალური აღმართის განვითარება გეგ. 9	
2	ახტალის პარკი და დიდების მემორიალური პარკის გადგ	50,000	საგარეო		25,000	25,000									ბაზალური აღმართის განვითარება გეგ. 9	
3	მდინარე ახტალისხევის სანაპირო ზოლის და საცაქრო კვარტალის გადგ	50,000	საგარეო		25,000	25,000									ბაზალური აღმართის განვითარება გეგ. 9	
4	საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოწყობის გეგმა (წყალი, კანალიზაცია, სანიაღვრე კანალიზაცია, დენის და გაზის გადამცემი სახანძრო მიწის ნაკვეთის შეძენა.)	13,500,000	საგარეო	500,000	3,500,000	3,500,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000						გრაფიკული აღმართი: გეგ. 13	
ორდონიანი საფუძვლად კავშირები		13,037,016	საგარეო		12,390	242,313	131,157	4,720	259,954	1,078,402	1,078,402	1,078,402	457,564	4,346,856	4,346,856	ბაზალური აღმართი: გეგ. 6.1
5	1 ახტალის პარკის და დიდების მემორიალური დამაკეთებელი ხედი- გადასასვლელი (საფუძვლად)	3,405,480	საგარეო						170,274	1,078,402	1,078,402	1,078,402				
	2 პლატოს და ცენტრალური პარკის დამაკეთებელი ხედი (საფუძვლად)	138,060	საგარეო			6,903	131,157									
	3 მილიცი (საფუძვლად გრუნტის შედარებით ახტალის პარკში)	70,800	საგარეო		3,540	67,260										
	4 მილიცი (მიწისძვრის გრუნტზე ახტალის პარკში)	44,840	საგარეო		2,242	42,598										
	5 საფუძვლად მილიცი ურბანული განაშენიანებაში (გრუნტზე)	87,320	საგარეო		4,366	82,954										
	6 საფუძვლად მილიცი რკინიგზისთან (გრუნტზე)	44,840	საგარეო		2,242	42,598										
	7 ლიფტი (საგარეო კვარტალისა და პლატოს დამაკეთებელი)	47,200	საგარეო					2,360	44,840							

#	დასახელება	ინვესტიცია USD	ხეობრივი საზღვაო	მოცულობა		საშუალო					გრძელი					დამატებითი აღწერა იხილეთ
				2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
6	8 ლიფტი (პანორამული აბტალისი პარკში)	47,200	საგარო					2,360	44,840							
	9 სამპროექტო სამაგრიო გზა	9,151,276	საგარო										457,564	4,346,856	4,346,856	
	აბტალის პარკი - თავისუფლების ქ. ინფრასტრუქტურული მოწყობა - „ბაღკონი“	297,360	საგარო		14,868	94,164	94,164	94,164								გრძელდება ალბომის დამართი 1 მს. 13-15
7	პიადა (ღვინის მოედანი) ვარიანტი 1	3,517,627	საგარო	175,882	1,034,324	1,034,324	1,273,097									გრძელდება ალბომის დამართი 1 მს. 18-25
	1 კაფე-ბარები	1,697,075	საგარო	84,854	537,407	537,407	537,407									
	2 პეილიონები ღვინის თემაზე (სადგურის შენობაში)	283,200	საგარო	141,600	89,680	89,680	89,680									
	3 თანამშრომლების ფართები (სადგურის შენობაში)	141,600	საგარო	70,800	44,840	44,840	44,840									
	4 საღებავი სადგურისთვის	49,560	საგარო	2,478	15,694	15,694	15,694									
	5 ოფისები (სადგურის შენობაში)	123,900	საგარო	61,950	392,35	392,35	392,35									
	6 სასტუმრო	962,880	კერძო	481,440	30,491,2	30,491,2	30,491,2									
	7 პარკინგი კომპლექსის ირგვლივ	8,072	საგარო	404	2556	2556	2556									
	8 პარკინგი ლიანდაგის მეორე მხარეს	70,800	საგარო	35,400			67,800									
	9 მოკრძედილი მოედანი	180,540	საგარო	90,270			171,513									
	ზაზრის და აბტალისზევის მიმდებარე ტერიტორია	5,945,170	საგარო		180,363	3,543,793	1,110,507	1,110,507								გრძელდება ალბომის დამართი 1 მს. 30-35

#	დასახელება	ინვესტიცია USD	სექტორი	მოკლე		საშუალო				გრძელი					დამატებითი აღწერა იხილეთ	
				2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		2035
8	1 გამწვანება	2,337,910	საგარო			116896	1110507	1110507								
	2 მოკერწყლული მოედანი	113,280	საგარო		5664	107616										
	3 ზაფხუმავლო ლიონის ხედი	1,090,320	საგარო		54516	1035804										
	4 ზაფხუმავლო ბილიკი	42,480	საგარო		2124	40356										
	5 ღია სპორტული მოედანი	17,700	საგარო		885	16815										
	6 ზარეკონსტრუქციის შენობა	424,800	საგარო		21240	403560										
	7 ახალი შენობები	1,918,680	საგარო		95934	1822746										
9	ღვინის მუზეუმი ცენტრალურ პარკში	778,800	საგარო		38940	739,860										კრავიკული ალბომის დანართი 1 გვ. 5
10	რკინიგზის კულტურის ცენტრი	1,416,000	საგარო			70,800	1,345,200									კრავიკული ალბომის დანართი 1 გვ. 5
	ახალი უბნის მრავალფუნქციური კომპლექსი ალტერნატივა 1	10,242,400	კერძო		512,120	4,865,140	4,865,140									კრავიკული ალბომის დანართი 1 გვ. 36-40
11	1 საცხოვრებელი ზონა	2,265,600	კერძო		113280	1076160	1076160									
	2 სასტუმრო	4,936,000	კერძო		247800	2354100	2354100									
	3 აგრომზარისადეგუსტაციო	1,368,800	კერძო		68440	650180	650180									
	4 ღვინის ქარხანა /გასართობი ცენტრი /ინფრასტრუქტურული მოწყობა (მაგი კარკასი)	1,652,000	კერძო		82600	784700	784700									

ცხრილი 5. წინასწარი ხარჯები წლების მიხედვით. პირველი ალტერნატივა

ქალაქგეგმარებითი ღონისძიებები - სამოქმედო გეგმა
წინასწარი ხარჯები წლების მიხედვით მეორე ალტერნატივა

#	დასახელება	ინვესტიცია LASH	სექტორი	მოკლე		საშუალო					გრძელი					დეტალური აღწერა იხილეთ
				2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
1	გდგ არეალისთვის დეტალური წინასაპროექტო კვლევები	35,000	საჯარო	20,000	15,000											ბაზური აღონის ტრეკული აღონის გვ. 9
2	აბტალის პარკი და დიდების მემორიალური პარკის გდგ	50,000	საჯარო		25,000	25,000										ბაზური აღონის ტრეკული აღონის გვ. 9
3	მდინარე აბტალისხევის ხანაპირო ზოლის და საგაჭრო კვარტალის გდგ	50,000	საჯარო		25,000	25,000										ბაზური აღონის ტრეკული აღონის გვ. 9
4	საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოწყობილობა (წყალი, კანალიზაცია, საინჟინრო კანალიზაცია, დენის და გაზის გაყვანილობა, სახანძრო სიფრინტების ქსელი.)	13,500,000	საჯარო	500,000	3,500,000	3,500,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000							ტრეკული აღონის გვ. 13
	ორდონიანი საფეხმავლო კავშირები	7,558,651	საჯარო		187,392	3,497,909	235,410	0	174,994	1,168,082	1,085,306	1,209,559	0	0	0	ბაზური აღონის ტრეკული აღონის გვ. 6.1
5	1 აბტალის პარკის და დიდების მემორიალის დამაკავშირებელი ხიდი- გადმოსახედი (საფეხმავლო)	3,405,480	საჯარო						170,274	1,078,402	1,078,402	1,078,402				
	2 პლატოს და ცენტრალური პარკის დამაკავშირებელი ხიდი (საფეხმავლო)	138,060	საჯარო							6903	131,157					
	3 ხილი (აწეული გრუნტის ზედაპირიდან აბტალის პარკში)	70,800	საჯარო			3540	67260									
	4 ხილი (მოწყობილი გრუნტზე აბტალის პარკში)	44,840	საჯარო			2242	42598									
	5 საფეხმავლო ხილი ურბანული განაშენიანებაში (გრუნტზე)	99,720	საჯარო		4,366	12,400	82,954									
	6 საფეხმავლო ხილი რეინიგზასთან (გრუნტზე)	44,840	საჯარო			2242	42598									
	7 ლიფტი (საგაჭრო კვარტალისა და პლატოს დამაკავშირებელი)	47,200	საჯარო						2,360	44,840						
	8 ლიფტი (პანორამული-აბტალის პარკში)	47,200	საჯარო						2,360	44,840						

#	დასახელება	ინვესტიცია USD	სექტორი	მოკლე		საშუალო					გრძელი					დეტალური აღწერა იხილეთ
				2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
9	საბავშვო (ძველი, ამორტიზებული, აღსადგენი)	3,660,511	საჯგერო		183026	3477485										
6	აბტალის პარკი - თავისუფლების ქ. ინფრასტრუქტურული მოწყობა - „ხალკონი“	297,360	საჯგერო		14,868	94,164	94,164	94,164								გრაფიკული აღზომის დანართი 1 მხ. 13-15
	პიადა (ღვინის მოედანი) ვარიანტი 2	2,346,959	საჯგერო	61823	305,276	305,276	1,674,684									გრაფიკული აღზომის დანართი 1 მხ. 26-29
1	კაფე-ბარი არსებულ შენობაში	336,300	საჯგერო	16815	106495	106495	106495									
2	პავილიონები ღვინის თემაზე (ხადგურის შენობაში)	283,200	საჯგერო	14160	89680	89680	89680									
3	თანამშრომლების ფართები (ხადგურის შენობაში)	141,600	საჯგერო	7080	44840	44840	44840									
4	პატარა პავილიონები (ბუტიკები)	70,800	საჯგერო	3540	22420	22420	22420									
5	ოფისები (ხადგურის შენობაში)	123,900	საჯგერო	6195	39235	39235	39235									
6	პარკინგი კომპლექსის ირგვლივ	8,072	საჯგერო	404	2556	2556	2556									
7	პარკინგი ლიანდაგის მეორე მხარეს	70,800	საჯგერო	3540			67260									
8	მოკირწყლული მოედანი	201,780	საჯგერო	10089			191691									
	ბაზრის და აბტალისხევის მიმდებარე ტერიტორია	5,945,170	საჯგერო		180,363	3,543,793	1,110,507	1,110,507								გრაფიკული აღზომის დანართი 1 მხ. 30-35
1	გამწვანება	2,337,910	საჯგერო			116896	1110507	1110507								
2	მოკირწყლული მოედანი	113,280	საჯგერო		5664	107616										

#	დასახელება	ინვესტიცია USD	სტატუსი	მოკლე		საშუალო				გრძელი					დეტალური აღწერა იხილეთ	
				2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		2035
8	3 საფეხმავლო ლიფთის ხაზი	1,090,320	საჯარო		54516	1035894										
	4 საფეხმავლო მილივი	42,480	საჯარო		2124	40356										
	5 ღია ხმორტული მოედანი	17,700	საჯარო		885	16815										
	6 ხარკონსტრუქცია შენობა	424,800	საჯარო		21240	403560										
	7 ახალი შენობები	1,918,680	საჯარო		95934	1822746										
9	ღვინის ბუჩქები ცენტრალურ პარკში	778,800	საჯარო	36940	739,860											გრძელდება ალბომის დანართი 1 გვ. 5
10	რკინიგზის კულტურის ცენტრი	1,416,000	საჯარო			70,800	1,345,200									გრძელდება ალბომის დანართი 1 გვ. 5
11	ახალი უბნის მრავალფუნქციური კომპლექსი ალტერნატივა 2	10,118,501	კერძო		905,925	3,204,192	3,204,192	3,204,192								გრძელდება ალბომის დანართი 1 გვ. 41-50
	1 სასტუმრო	7,522,500	კერძო		376125	2382125	2382125	2382125								
	2 ღვინის ბაზარი /რესტორანი /კაფე- ბარები	2,596,001	კერძო		124800	822067	822067	822067								

Source: Cushman and Wakefield Georgia

ცხრილი 6. წინასწარი ხარჯები წლების მიხედვით. მეორე ალტერნატივა

შენიშვნა: ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის ხარჯები ეფუძნება საქართველოში მსგავსი ტიპის პროექტებზე გაწეულ ხარჯებს. თუმცა, გასათვალისწინებელია ბაზრის ტენდენციები, სამშენებლო მასალის ფასების ცვალებადობა და რელიეფის სირთულეები, შესაბამისად პროექტის განხორციელებისას აუცილებელი იქნება დეტალური ხარჯთაღრიცხვის განსაზღვრა. ამასთანავე, ხარჯები აუცილებელ განსაზღვრას საჭიროებენ პროექტირების წინ ისეთ მიმართულებებზე, როგორც არის მდინარის კალაპოტის გაწმენდა, ჯებირების გამაგრება, სანიაღვრე სისტემების მოწყობა, მაღალი ძაბვის ხაზის გადატანა, ქალაქის ცენტრალური ნაწილის სახანძრო სისტემებით აღჭურვა. აღნიშნული მიმართულებებით უნდა განხორციელდეს არსებული სიტუაციის დეტალური შესწავლა შესაბამისი სპეციალისტის მიერ და შემდგომ დაიგეგმოს პროექტი და შესასრულებელი სამუშაოს სირთულის მიხედვით განისაზღვროს ბიუჯეტიც.

10. დასკვნითი დებულებები

წარმოდგენილი პროექტი მიზნად ისახავს - ქ. გურჯაანის რეგიონის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ქალაქად ჩამოყალიბებას.

მნიშვნელოვანი რესურსი, რაც ეკონომიკური განვითარების მიმართულებით გავლენას ახდენს ადგილობრივ და რეგიონულ ჭრილში, არის ადგილობრივი მოსახლეობის დასაქმება, მოსახლეობის სოციალური მდგომარეობის გაუმჯობესება და რაც მთავარია, ქალაქისათვის მდგრადი განვითარების შესაძლებლობების შექმნა.

ქალაქის განვითარებისთვის პრიორიტეტულ მიმართულებებად უნდა განისაზღვროს:

- საქალაქო და სოციალური ინფრასტრუქტურის გაჯანსაღება;
- სატრანსპორტო წვდომის გამარტივება მუნიციპალიტეტის სხვა დასახლებებსა და რეგიონის დასახლებებთან;
- ქ. გურჯაანის, როგორც „მრავალი ადგილწარმოშობის ღვინის“ ქალაქის განვითარება, მევენახეობასთან და მეღვინეობასთან დაკავშირებული სხვადასხვა დაწესებულებებით;
- ქ. გურჯაანის, როგორც კურორტის განვითარება; ერთ-ერთი და უპირველესი ღირსშესანიშნაობა-სიმბოლო ახტალა, რაც ღირსეულად გამოარჩევს გურჯაანს სხვა მუნიციპალიტეტებისგან;
- ტურისტული მომსახურების ობიექტების გაძლიერება და გამრავალფეროვნება, ძველი მუზეუმების რეაბილიტაცია.

ტექსტში წარმოდგენილი გრაფიკული მასალა:

სურ. 1 კახეთის მხარის მუნიციპალიტეტების ცენტრალური ქალაქების კავშირები.....	10
სურ. 2 ქ. გურჯაანის ცენტრის გეგმარებითი აქცენტები და ცენტრის გარეთ მდებარე არეალები	14
სურ. 3 ანალოგი.....	15
სურ. 4 გურჯაანის საფეხმავლო კავშირების ტიპები - ალტერნატივა 1.....	17
სურ. 5 გურჯაანის საფეხმავლო კავშირების ტიპები - ალტერნატივა 2	18
სურ. 6 ქ. გურჯაანის საფეხმავლო კავშირების ტიპები და რიგითობა.....	18
სურ. 7 სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, ალტერნატივა 1	21
სურ. 8 სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების სქემა, ალტერნატივა 2	22
სურ. 9 ქ. გურჯაანის არსებული და რეკომენდირებული საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მარშრუტები	24
სურ. 10 გურჯაანის ცენტრალური პარკი. რენდერი.....	42
სურ. 11 რკინიგზის სადგურის მოედნის განვითარების II ვარიანტი	43
სურ. 12 რკინიგზის სადგურის მოედნის განვითარების I ვარიანტი,	44
სურ. 13 რკინიგზის სადგურის მოედნის განვითარების I ვარიანტი, რენდერი.....	45
სურ. 14 რკინიგზის სადგურის მოედნის განვითარების I ვარიანტი, რენდერები.....	45
სურ. 15 რკინიგზის სადგურის მოედნის განვითარების I ვარიანტი, რენდერი.....	45
სურ. 16 რკინიგზის სადგურის მოედნის განვითარების I ვარიანტი, სქემატური ჭრილი.....	46
სურ. 17 ხედი გურჯაანის ბაზრის ზემოთ მდებარე პლატოზე	46
სურ. 18 პლატოს და ცენტრალური პარკის დამაკავშირებელი ხიდი	47
სურ. 19 ქ. გურჯაანის ცენტრალური ნაწილის ქუჩების და მოედნების რეკონსტრუქციის სქემა.....	49

ტექსტში წარმოდგენილი ცხრილები:

ცხრილი 1 ფუნქციური ზონები.....	29
ცხრილი 2 ფუნქციური ქვეზონები	32
ცხრილი 3 პროექტში გამოყენებული არასამშენებლო ტერიტორიები	33
ცხრილი 4 საერთო ჯამის უწყისი	34
ცხრილი 5. წინასწარი ხარჯები წლების მიხედვით. პირველი ალტერნატივა	52
ცხრილი 6. წინასწარი ხარჯები წლების მიხედვით. მეორე ალტერნატივა.....	55