

დაბა აბასთუმნის ქალაქთმშენებლობითი გეგმები

აღიგენის მუნიციპალიტეტი



დაბა აბასთუმნის გენერალური გეგმა და განაშენიანების გეგმები

ტექსტური ნაწილი

განმარტებითი ბარათი

დანართი 1 (13)

თბილისი

2019 წელი

პროექტის დამკვეთი:
“საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდი”



საპროექტო ორგანიზაცია:
გის და დზ საკონსულტაციო ცენტრი „გეოგრაფიკი“



დირექტორი:
დამფუძნებელი:

გ. გოცირიძე
მ. ხურციძე

პროექტის ხელმძღვანელი:

გ. გოცირიძე

პროექტის კოორდინატორი:

ე. ხობიაშვილი

პროექტში ჩართული ექსპერტები:

გ. გოცირიძე
მ. გუჯეჯიანი
ა. გულისაშვილი
ე. ხობიაშვილი
პ. ძიძიგური
თ. ხომტარია
ც. გიორგაძე
მ. გვილავა
ა. კარიჭაშვილი
გ. ლემონჯავა
დ. ბოტკოველი
ე. ბლიაძე

დამოუკიდებელი ექსპერტები:

ვ. ვარდოსანიძე
გ. ბურჯანაძე
ვ. ვაშაყმაძე
ლ. ჩხაიძე
ე. გამყრელიძე
ნ. ერაგია

შინაარსი

შინაარსი	4
ილუსტრაციების სარჩევი	6
ცხრილების სარჩევი	7
გამოყენებული შემოკლებები	8
მოკლე რეზიუმე.....	9
I. ფონური ინფორმაცია.....	12
1. ძირითადი ცნებები და ტერმინები:.....	12
2. წარმოდგენილი დოკუმენტაცია.....	12
3. სამუშაო ჯგუფები.....	14
4. მეთოდოლოგია	15
5. სახელმძღვანელო დოკუმენტები.....	17
6. წინა პერიოდში შემუშავებული ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტაცია	17
II. არსებული მდგომარეობის სინოფსისი.....	19
7. დაბა აბასთუმნის ზოგადგეოგრაფიული მონაცემები.....	19
8. ისტორიული განვითარების მიმოხილვა.....	21
9. ბუნებრივ-კლიმატური პირობები.....	23
10. სოციალურ-ეკონომიკური ვითარება	24
11. სივრცით-ესთეტიკური მახასიათებლები.....	25
12. დაბა აბასთუმნის მრავალფაქტორული ანალიზი (SWOT-ანალიზი).....	26
III. სივრცით-ტერიტორიული განვითარების სტრატეგია.....	31
13. დაბა აბასთუმნის განვითარების სტრატეგიული მიზნები.....	31
14. ხედვა.....	34
14. განმარტებითი ბარათი.....	38
14.1. საზღვრები.....	38
14.1. კულტურული მემკვიდრეობა	38
14.2. ტურიზმი	41
14.3. ტრანსპორტი	46
14.4. მოსახლეობა და ვიზიტორები (ტევადობა).....	49

14.5.	სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტები.....	52
14.6.	მიწის კადასტრი	54
14.7.	ნარჩენების მართვა	58
14.8.	საინჟინრო ინფრასტრუქტურა	63
15.	სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი.....	68
15.1.	დამცავი ზონები.....	68
15.2.	სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიები	69
16.	განაშენიანების გეგმა არეალი I	72
17.	განაშენიანების გეგმა არეალი II	76
18.	განაშენიანების გეგმის არეალი III	80
IV.	დაბა აბასთუმნის განვითარების მოდელი და პრიორიტეტები, განვითარების რეკომენდაციები (პრიორიტეტულობის იერარქიის მიხედვით)	83
19.	განვითარების მოდელი	83
20.	პრიორიტეტები	84
21.	რეკონმენდაციები	84
V.	ეფექტიანობის შეფასება.....	85
22.	შემოსავლებისა და ხარჯების პროგნოზი და ანალიზი.....	85
22.1.	სახელმწიფოს შემოსავალი	85
22.2.	სახელმწიფოს ხარჯები	87
22.3.	შეჯამება.....	88
	საპროექტო ორგანიზაცი(ებ)ის რეკვიზიტები	89

ილუსტრაციების სარჩევი

ილ. 1. სამცხე-ჯავახეთის რეგიონის რუკა	19
ილ. 2. ადიგენის მუნიციპალიტეტი	20
ილ. 3. კურორტი აბასთუმანი, საერთო ხედი, რომანოვების სასახლე, უბანი "მესხეთი", XIX-XX ს.-ის მიჯნა	22
ილ. 4. საშუალო ტემპერატურა და ტენიანობა, წყარო: http://www.levoyageur.net	23
ილ. 5. აბასთუმნის ობსერვატორია.....	25
ილ. 6. აბასთუმანში სამომავლო ტურიზმის შეფასება. წყარო: <i>Colliers International Georgia</i>	37
ილ. 7. 7.1. შ. რუსთაველის ქუჩა	39
ილ. 8. აბასთუმნის ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობების ანალიზი	39
ილ. 9. აბასთუმნის ტერიტორიაზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები	40
ილ. 10. არსებული ტურისტული მარშრუტების რუკა	44
ილ. 11. დაბა აბასთუმანი, „თამარის ხიდი“ მდ. ოცხეზე, ფოტო: გ.ბურჯანაძე, 2018	45
ილ. 12. 10.1. 10.2. აბასთუმნის ისტორიული ურბანული გარემოს მაფორმირებელი შენობები. ჩანახატები: თ. ხოშტარია, 1991.	46
ილ. 13. საკვლევი არეალის დაფარულობა	54
ილ. 14. მფლობელთა ტიპები.....	55
ილ. 15. ნაკვეთების რეგისტრაცია.....	55
ილ. 16. საკუთრების ფორმა	56
ილ. 17. რეგისტრირებული ნაკვეთების ფართობები	57
ილ. 18. მიწათსარგებლობის ტიპები	57
ილ. 19. ჭაჭარაქის ნაგავსაყრელის დღევანდელი მდგომარეობა მედია წყაროებზე დაყრდნობით.....	58
ილ. 20. სივრცული შეზღუდვების არეალები ნაგავსაყრელის ადგილმდებარეობისთვის.....	62
ილ. 21. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ბალანსი	71
ილ. 22. მიწათსარგებლობის ტიპები	73
ილ. 23. ფუნქციური ქვეზონები (გვ არეალი I).....	75
ილ. 24. მიწათსარგებლობის ტიპები	78
ილ. 25. ფუნქციური ქვეზონები (გვ არეალი II).....	80
ილ. 26. ფუნქციური ქვეზონები (გვ არეალი III).....	82
ილ. 27. აბასთუმანთან შესადრისი ევროპული კურორტების ფუნქციური და გარემოსთან შესაბამისობის ანალიზი. წყარო: <i>Colliers International, 2018</i>	83
ილ. 28. ამონაგების ანალიზი, წყარო: <i>Colliers International Georgia, 2018</i>	88

ცხრილების სარჩევი

ცხრილი 1. დარგობრივი ანგარიშები.....	14
ცხრილი 2. მოსახლეობის რაოდენობის დინამიკა დაბა აბასთუმანში 1989-2014 წწ. წყარო: საქსტატი.	24
ცხრილი 3. დაბა აბასთუმნის მრავალფაქტორული (SWOT) ანალიზი.....	26
ცხრილი 4. დაბა აბასთუმნის სამოქმედო გეგმა.....	32
ცხრილი 5. დაბა აბასთუმნის ძირითადი თემატური მიმართულებები.....	36
ცხრილი 6. ზონებში არსებული და საპროექტო სასარგებლო ფართების ანგარიში	50
ცხრილი 7. სრზ-2 სექტორ 2-ში ჯამური სასარგებლო საპროექტო ფართი.....	50
ცხრილი 8. აბასთუმნის ტერიტორიაზე ჯამური ტევადობა პიკური დატვირთვის დროს.	51
ცხრილი 9. სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტები.....	53
ცხრილი 10. საკვლევი არეალის დაფარულობა	54
ცხრილი 11. დამცავი ზონები	68
ცხრილი 12. სამშენებლო (ფუნქციური ზონები) და არასამშენებლო ტერიტორიები.....	70
ცხრილი 13. მიწათსარგებლობის ტიპები.....	73
ცხრილი 14. ფუნქციური ქვეზონები (გვ არეალი I).....	74
ცხრილი 15. მიწათსარგებლობის ტიპები.....	78
ცხრილი 16. ფუნქციური ქვეზონები (გვ არეალი II).....	79
ცხრილი 17. ფუნქციური ქვეზონები (გვ არეალი III).....	81
ცხრილი 18. სახელმწიფოს შემოსავლები.....	86

გამოყენებული შემოკლებები

- 1) ადიგენი - ადიგენის მუნიციპალიტეტი;
- 2) მუნიციპალიტეტი - ადიგენის მუნიციპალიტეტი;
- 3) დაბა/აბასთუმანი - დაბა აბასთუმანი;
- 4) კურორტი - დაბა აბასთუმანი;
- 5) მთავრობა - საქართველოს მთავრობა;
- 6) კულტურის სამინისტრო – საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტრო;
- 7) სააგენტო – საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტო;
- 8) მფფ - მუნიციპალური განვითარების ფონდი;
- 9) დოკუმენტაცია - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია;
- 10) გენგემა - გენგერალური გეგმა;
- 11) გგ - განაშენიანების გეგმა;
- 12) გდგ - განაშენიანების რეგულირების გეგმა;
- 13) ტდ - ტექნიკური დავალება;
- 14) ტერიტორია - საპროექტო ტერიტორია;
- 15) დ. - დაბა;
- 16) იხ. - იხილეთ;
- 17) მდ. - მდინარე;
- 18) ილ. - ილუსტრაცია;
- 19) მ. - მეტრი;
- 20) კმ. კილო მეტრი;
- 21) ზ.დ. - ზღვის დონიდან;
- 22) კონცეფცია - დაბა აბასთუმნის სტრატეგიული განვითარების ხედვა (კონცეფცია);
- 23) რეგლამენტი - დაბა აბასთუმნის გენერალური გეგმის რეგლამენტი;
- 24) საპროექტო ორგანიზაცია/“გეოგრაფიკი” - გის და დზ საკონსულტაციო ცენტრი “გეოგრაფიკი”;
- 25) ეროვნული პარკი - ბორჯომ-ხაფრაგაულის ეროვნული პარკი;
- 26) ობსერვატორია - ევგენი ხარაძის აბასთუმნის ასტროფიზიკური ობსერვატორია;

მოკლე რეზიუმე

2018 წლის 19 სექტემბრის სსიპ საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდთან დადებული სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ GOG/ET/C/064-2018 ხელშეკრულების საფუძველზე, გის და დზ საკონსულტაციო ცენტრ "გეოგრაფიკის" მიერ დამუშავდა დაბა აბასთუმნის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმების სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაცია, რასაც წინ უსწრებდა გეგმარებითი დავალების შედგენისთვის წინასაპროექტო კვლევა, სტრატეგიული განვითარების ხედვა (კონცეფცია) და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავებისათვის ადიგენის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 12 მარტის №11 10 განკარგულებით დამტკიცებული გეგმარებითი დავალება.

2019 წლის 3 ივნისიდან ძალაში შევიდა „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი და ამავე კანონის 141-ე მუხლის მე-12 ნაწილის შესაბამისად: „2019 წლის 3 ივნისამდე დამტკიცებული მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმების გეგმარებითი დავალების საფუძველზე შესაბამისი გეგმის შემუშავება შეიძლება დასრულდეს აღნიშნული გეგმარებითი დავალების დამტკიცების მომენტისთვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. ასეთი გეგმის დამტკიცებიდან 1 წლის ვადაში უზრუნველყოფილ იქნეს მისი ამ კოდექსისა და შესაბამისი კანონქვემდებარე აქტების მოთხოვნებთან შესაბამისობა და შესაბამისი გეგმის სახით დამტკიცება.“

აქედან გამომდინარე მიზანშეწონილად იქნა მიჩნეული დაბა აბასთუმნის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების დამტკიცების მეორე ეტაპის დოკუმენტაცია მომზადებულიყო (ახლი), მეორე ეტაპის გეგმების დამტკიცების დროისთვის მოქმედი კანონმდებლობის, კერძოდ „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 შესაბამისად. შეცვლილი კანონმდებლობის მოთხოვნებიდან გამომდინარე, გეგმარებითი დავალებით დამტკიცებული ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია დაკომპლექტდა შემდეგნაირად: გენერალური გეგმა და განაშენიანების გეგმ(ებ)ი.

დაბა აბასთუმნის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტები (გენერალური გეგმა და განაშენიანების გეგმები) წარმოადგენს სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის, რეგულირებისა და მართვის სახელმძღვანელო დოკუმენტებს, რაც გულისხმობს რეგიონული და ეროვნული ეკონომიკის სექტორების სხვადასხვა მიდგომებს შორის საერთო და მდგრადი (ღირებულებებსა და ფასეულობებზე დაფუძნებული) წონასწორობის პოვნის შესაძლებლობას, შესაბამისი შიდასადაბო სივრცეების რაციონალურ (მაღალ-ტექნოლოგიური და კომპლექსურ-ეკონომიკური მიდგომები)

- დასახლების ტერიტორიის გამოყენების და განაშენიანების ძირითადი პარამეტრების დადგენა;
- ეროვნული და ადგილობრივი მნიშვნელობის სტრატეგიული მიზნებისა და ამოცანების თანხვედრა;
- დაბა აბასთუმნის ტერიტორიის და ასევე მისი შემადგენელი კომპონენტების: სატრანსპორტო, საინჟინრო, სოციალურ-კულტურული ინფრასტრუქტურის, სარეკრეაციო და სხვ. ტერიტორიების არსებული მდგომარეობა და სამომავლო განვითარება;
- კეთილმოწყობის, ბუნებრივი გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სივრცით-ტერიტორიული პირობების განსაზღვრა;
- სატრანსპორტო, საინჟინრო, სოციალურ-კულტურული და სპორტული ინფრასტრუქტურის, აგრეთვე, ეკონომიკური განვითარების სივრცით-გეგმარებითი ასპექტების უზრუნველყოფა;
- შიდა სადაბო განსახლების ტერიტორიული საკითხების გადაწყვეტა;
- დოკუმენტაციის განხორციელების ტექნიკურ-ტექნოლოგიური და საორგანიზაციო-მეთოდური პირობების ჩამოყალიბება.

I. ფონური ინფორმაცია

1. ძირითადი ცნებები და ტერმინები:

წინამდებარე დოკუმენტის მიზნებისათვის, მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

ვიზიტორი - ადგილობრივი ან/და უცხოელი სტუმარი, მნახველი;

საერთაშორისო ვიზიტორი - 15 წლის ან უფროსი ასაკის საქართველოს არარეზიდენტი მოგზაური, რომელმაც განახორციელა ვიზიტი საკუთარი ჩვეული გარემოდან საქართველოს ტერიტორიაზე ერთ წელზე ნაკლები დროით;

ტურისტი - ვიზიტორი, რომელმაც დამე გაათენა საქართველოს ტერიტორიაზე;

MICE ტურიზმი - კორპორატიული ჯგუფები, რომლებიც სტუმრობენ კურორტს კონფერენციებისა და შეხვედრების მიზნით;

2. წარმოდგენილი დოკუმენტაცია

ადიგენის მუნიციპალიტეტის ქალაქთმშენებლობითი გეგმები დამუშავებულია ტდ-ის საფუძველზე დამტკიცებული გეგმარებითი დავალებ(ებ)ის მიხედვით და შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისგან. აღნიშნული მასალა წარმოდგენილია შემდეგი ალბომების სახით:

- **ალბომი 001: დაბა აბასთუმნის ქალაქთმშენებლობითი გეგმების ტექსტური ნაწილი:**
დანართი 1_1.1. გენგეგმის_მართვის_რეგლამენტი_დანართი_1(1.1.);
დანართი 1_1.2. გგ_მართვის_რეგლამენტი_დანართი_1(1.2.);
დანართი 1_1.3. განამრტებითი ბარათი_დანართი_1(1.3.);
- **ალბომი 2: დაბა აბასთუმნის გენერალური გეგმა - გრაფიკული ნაწილი 002_გენგეგმა_გრაფიკა_დანართი_2;**
- **ალბომი 3: დაბა აბასთუმნის განაშენიანების გეგმა:**
დანართი 3_3.1. გგ_არეალი_1_დანართი_3(3.1);
დანართი 3_3.2. გგ_არეალი_1_დანართი_3(3.2);
დანართი 3_3.3. გგ_არეალი_1_დანართი_3(3.3);
- **ალბომი 4: განაშენიანების გეგმის და განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების პირობები - 004_გგ_გდგ_დამუშავების პირობები_დანართი_4;**
- **დოკუმენტაციის ელექტრონული ვერსია:** ალბომები: 1-9 და დანართები ელექტრონულ ფორმატში.

ქალაქთმშენებლობითი გეგმების ტექსტური ნაწილი (განმარტებითი ბარათი) შედგება შემდეგი კომპონენტებისაგან:

- ფონური ინფორმაცია, სადაც მოცემულია დოკუმენტაციის მოთხოვნილი შემადგენლობა, ტექსტში გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები, შემოკლებები, სამუშაოების მეთოდოლოგია და სახელმძღვანელო დოკუმენტები;
- არსებული მდგომარეობის სინოფსისი, სადაც წარმოდგენილია ისტორიული მიმოხილვა და არსებული მდგომარეობის მოკლე აღწერა;
- სივრცით-ტერიტორიული განვითარების სტრატეგია, რომელიც მოიცავს შემდეგ თემებს:
 - დასახლება განსახლების სისტემაში, მუნიციპალიტეტისა და ადგილობრივ დონეზე;
 - ბუნებრივ-კლიმატური პირობები (ჰავა, გეოგრაფია, გეოლოგია და სეისმიკა, ჰიდროლოგია, ბუნებრივი ფასეულობები);
 - მიწათსარგებლობის სტრუქტურა, მახასიათებლები და ტენდენციები;
 - ისტორიული განვითარების მიმოხილვა;
 - სოციალურ-ეკონომიკური ვითარება;
 - კულტურული მემკვიდრეობა;
 - საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა;
 - დაბა აბასთუმნის არსებული განაშენიანების სივრცით-გეგმარებითი ანალიზი.

აღნიშნულ თემატურ თავებში ასახულია როგორც არსებული მდგომარეობა, ისე საპროექტო გადაწყვეტები, რაზეც თანდართულია შესაბამისი ილუსტრაციები; საჭიროებისამებრ, გაკეთებულია მითითებები სათანადო გრაფიკულ მასალაზე.

ტექსტურ მასალაში, ასევე, შემუშავებულია შემდეგი ნაწილები:

- დ. აბასთუმნის სივრცით-გეგმარებითი განვითარების ძლიერი და სუსტი მხარეების, შესაძლებლობებისა და საფრთხეების **მრავალფაქტორული ანალიზი** (SWOT-ანალიზი),
- აბასთუმნის სტრატეგიული განვითარების **ხედვა**,
- აბასთუმნის განაშენიანების გეგმები (უბანი I, II, III);
- აბასთუმნის განვითარების მოდელი და პრიორიტეტები, განვითარების რეკომენდაციები, წინადადებები (პრიორიტეტულობის იერარქიის მიხედვით);
- გენგეგმის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა, სადაც წარმოდგენილია წლების მიხედვით გაწერილი სამოქმედო გეგმის განხორციელების კონკრეტული ეტაპობრივი ქმედებები;
- გენგეგმის ეფექტიანობის შეფასება;

ქალაქთმშენებლობით გეგმების **გრაფიკული ნაწილები**, რომელიც მოიცავს ძირითად და თემატურ კომპონენტებს, წარმოდგენილია შესაბამისი მასშტაბების რუკებით.

დაბა აბასთუმნის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმების განაშენიანების მართვის რეგლამენტები მოიცავს დაბა აბასთუმნის სივრცითი განვითარების მართვისა და დაგეგმვის პირობებს, განსაზღვრავს ტერიტორიებზე არსებულ სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიებსა და დამცავ ზონებს და მათში მოქმედ რეჟიმებს.

დაბა აბასთუმნის გენგემის პროექტის ელექტრონულ დანართებში წარმოდგენილია შემდეგი დარგობრივი ანგარიშები:

ცხრილი 1. დარგობრივი ანგარიშები

#	სახელწოდება	შემსრულებელი
1	განვითარების კონცეფცია და ეკონომიკური ჭრილი	Colliers International Georgia, 2019
2	მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის სატრანსპორტო ნაწილის ანგარიში	ვ. ჩხაიძე, 2019
3	ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმა	გ. ბურჯანაძე, 2019
4	საკადასტრო ანგარიში	ე. ბლიაძე, 2019
5	საინჟინრო ნაწილის ანგარიში	ც. გიორგაძე, 2019
6	SWOT ანალიზი	საპროექტო გუნდი
7	ტურისტული ანგარიში	ვ. ვაშაყმაძე, 2019
8	ნარჩენების მართვის ანგარიში	მ. გვილაგა, 2019

3. სამუშაო ჯგუფები

დაბა აბასთუმნის გენგემის საკვლევ არეალის ინტეგრირებული კვლევისა და სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციის დამუშავების მიზნით შეიქმნა მრავალდისციპლინარული სამუშაო ჯგუფები. მუშაობის პროცესში განხორციელდა როგორც არსებული მასალების შეგროვება, ასევე ახალი ინფორმაციის მოპოვება, საერთო ფონური ინფორმაციის სისტემატიზაცია, დამუშავება, ანალიზი, ინტერპრეტაცია, მოდელირება, ინტეგრირება, მდგრადი პოზიციების საფუძველზე დაგეგმარება, ზონირება, რეგლამენტირება, გაფორმება, განხილვა, შეთანხმება და დასამტკიცებლად შეფუთვა.

ჯგუფების ფუნქციური განაწილება და მათში სპეციალისტების დაკომპლექტება მოხდა პროექტის საორგანიზაციო პრინციპების მიხედვით. პროექტი განხორციელდა შემდეგი ჯგუფების ფუნქციონირებით:

- **საინფორმაციო ჯგუფი** - საკვლევ არეალში დაბა აბასთუმნისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიების შესწავლა, მონაცემების შეგროვება, დამუშავება, სისტემატიზაცია, გაცვლა, გეომონაცემთა ბაზების, მონაცემთა ბაზების, გის-ისა და "კად"-მონაცემების მართვა, კარტოგრაფია;
- **კულტურული მემკვიდრეობის ჯგუფი** - ისტორიულ-კულტურული საყრდენი ინფორმაციის დამუშავება და ცალკეულ ეტაპებში მონაწილეობა, საბოლოო პროდუქტში ისტორიულ-კულტურული კონტექსტის საგანგებო კონფიგურირება;
- **ეკონომიკური მოდელირების ჯგუფი** - ეკონომიკურ და სოციალურ-გეოგრაფიული ანალიზი, ეკონომიკური და სოციალური ტრენდების განსაზღვრა, შესაძლებლობებისა და

რისკების იდენტიფიცირება, ღირებულებებისა და ფასეულობების ანალიზი, მიზანშეწონილობების მიდგომები.

- **საინჟინრო ინფრასტრუქტურისა და კომუნალური მომსახურების ჯგუფი** - წყალმომარაგების, კანალიზაციის, დრენაჟის, ნაპირდაცვის, გაზმომარაგების, ელექტრომომარაგების, მყარი ნარჩენების მართვის და სხვა საინჟინრო, საკომუნიკაციო და კომუნალური მეურნეობის საკითხების მართვა, არსებული ვითარებისა და დაგეგმილი შესაძლებლობების პროექტის საერთო ჩარჩოებში და ეტაპების შედეგებში ინტეგრირება;
- **დარგობრივ-თემატური ჯგუფ(ებ)ი** - ტურიზმის, ტრანსპორტის, სამართლებრივი, სოციალური და სხვ. საკითხებისთვის;
- **გეგამრებითი ჯგუფი** - დაბა აბასთუმნის გენერალური გეგმის დამუშავება მოხდა კომპლექსური კონცეპტუალურ-კრეატიული ჯგუფის მუშაობითა და მის მიერ თემატურ ჯგუფებზე ზედამხედველობით, მათ შორის საჭიროებისამებრ სხვა დარგობრივ-თემატურ სპეციალისტებთან და ექსპერტებთან საკითხების განხილვითა და გადაწყვეტილებების ფორმირებით.

სამუშაოები განხორციელდა ეტაპობრივად და თითოეული ეტაპი წარმოადგენდა ერთიან დასრულებულ პროცესს. პროექტის მსვლელობისას ჩატარებული კვებების აღმწერი დეტალური ინფორმაცია (ანგარიშები, მონაცემები და სხვ.) გადაცემულია დამკვეთისათვის ეტაპობრივად.

4. მეთოდოლოგია

პროექტი განხორციელდა შემდეგი მეთოდების თანმიმდევრული და კომპლექსური კომბინირებით:

- სავლე (ვიზუალური და ინსტრუმენტული);
- ისტორიულ-საარქივო და ბიბლიოგრაფიული;
- ე.წ. „Rapid Survey“ (მულტიდისციპლინარული);
- მონაცემთა ბაზები, GIS-ი და კარტოგრაფია;
- კამერალური ანალიზის (კარტოგრაფიული, ფოტოგრამმეტრიული, სესიურ-ექსპერტული, პროგრამირების, სივრცითი ანალიზის და ა.შ.);
- კრეატიულ-ექსპერტული (ექსპერტულ-სესიური და ე.წ. „ბრეინ-სტორმინგული“ LFA-მეთოდი);
- სტატისტიკური;
- სოციალური კვლევა-გამოკითხვა;
- საჯარო განხილვები.

პროექტის მსვლელობისას განხორციელდა შემდეგი ტიპის სამუშაოები:

- რესურსების მობილიზაცია;
- დეტალური სამოქმედო გეგმის შედგენა და დამკვეთთან შეთანხმება;
- სამუშაოების დეტალური სპეციფიკაციების დამუშავება და დავალებების გადანაწილება;

- საყრდენი მონაცემების შეგროვება, სისტემატიზაცია და ერთიანი გეომონაცემთა ბაზის შექმნა;
- საველე და კამერალური კვლევების განხორციელება;
- მიღებული შედეგების ანალიზი;
- კონცეფციების დამუშავება;
- კონცეფციების განხილვა დაინტერესებულ მხარეებთან და დამკვეთთან;
- კონცეფციების (შენიშვნების არსებობის შემთხვევაში კორექტირებული და საბოლოო ვარიანტი) ჩაბარება;
- გეგმარებითი დავალების ფორმირება;
- სივრცით-გეგმარებითი კომპონენტის დამუშავება;
- საინჟინრო ქსელების დამუშავება;
- თემატურ-დარგობრივი ნაწილის დამუშავება;
- სივრცეების ფუნქციური და უფლებრივი ზონირება;
- ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტაციის ტექსტური და გრაფიკული ნაწილების დამუშავება;
- ერთიანი ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტის ფორმირება და დაინტერესებულ მხარეებთან განხილვა;
- ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის (შენიშვნების არსებობის შემთხვევაში კორექტირებული და საბოლოო ვარიანტი) ჩაბარება;
- ერთიანი საპროექტო ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის წარმოდგენა, თემატური, საჯარო და საერთო განხილვების ჩატარება;
- ერთიანი პროდუქტის საბოლოო რედაქციით (შენიშვნების გათვალისწინებით) ჩაბარება.

პირველ ეტაპზე მოხდა ერთიანი ისტორიულ-კულტურული, საინჟინრო-გეოლოგიური, გარემოსა და ლანდშაფტის დაცვითი და სოციალური ინფორმაციის საყრდენი ფენის დამუშავება GIS-ში და საბაზო გეგმარებითი საფუძვლის მომზადება. შეხვედრები ადგილობრივ მოსახლეობასთან, დაინტერესებულ და ჩართულ მხარეებთან. მხოლოდ ამის შემდეგ განხორციელდა კონცეპტუალური გეგმარება. გარდა ამისა, დაგეგმვის პროცესში საპროექტო ორგანიზაციისა და Colliers International Georgia-ს მიერ დამუშავდა დაბის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ხედვა და მისი ხარჯთსარგებლიანობის ანალიზი, რათა შემდგარიყო სწორი და ეკონომიკურად დასაბუთებული ხედვა და მისი დაგეგმვის მიზანშეწონილობა. ზემოაღნიშნული ანალიზის შედეგებად მიღებული ბუნებრივ-კულტურული და სოციალური ფენომენების თანაფარდობების დაცვისა და განვითარების ეკონომიკურ-გეოგრაფიული (სივრცით-ფუნქციური) ალგორითმი ითარგმნა გენერალურ გეგმასა და განაშენიანების გეგმებში.

დაგეგმვისას დაბა აბასთუმანი განიხილა ქვეყნის ერთიანი სივრცითი მოწყობის სქემის კონტექსტში და არა იზოლირებულად, რაც შემდგომში აისახა დაბის განვითარების მთლიანი კონცეფციის სახით.

დაბა აბასთუმნის გენერალური გეგმით შემოთავაზებულია ზემოაღნიშნული კონცეფციის ისეთი გადაწყვეტები ან/და მიდგომები, რომლებიც სცდება დაბის საზღვრებს და ისინი ვერ მოექცევა გენგემის გავრცელების არეალში, თუმცა ისინი წარმოადგენს დაბის განვითარების ინტეგრირებულ ხედვას და ცალკე დისკუსიისა და განხილვის საგანია.

5. სახელმძღვანელო დოკუმენტები

- საქართველოს კონსტიტუცია;
- საქართველოს კანონი - „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“;
- საქართველოს მთავრობის დადგენილება - „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ (2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილება);
- საქართველოს მთავრობის დადგენილება - „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ (2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილება);
- საქართველოს კანონი - „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ (2007 წ.);
- საქართველოს კანონი - „წყლის შესახებ“;
- საქართველოს კანონი - „კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ“;
- 2018 წლის 19 სექტემბრის სსიპ საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდთან დადებული სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ GOG/ET/C/064-2018 ხელშეკრულება;
- კანონმდებლობით დადგენილი წესით ადიგენის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ გაცემული გეგმარებითი დავალება;
- საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდის დავალებით გის და დზ საკონსულტაციო ცენტრი „გეოგრაფიკი“ს მიერ შესრულებული „დაბა აბასთუმნის განვითარების სტრატეგია მდგრადი განვითარებისთვის“ (2015 წ.).
- კომპანია „გეოგრაფიკის“ მიერ შემუშავებული დაბა აბასთუმნის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა 2008 წ. (არ არის დამტკიცებული);
- ქალაქგეგმარების სფეროსთვის აუცილებელი და გასათვალისწინებელი საკანონმდებლო და ნორმატიული აქტების მოთხოვნები, კონცეფტუალური და კვლევითი ხასიათის დოკუმენტაცია, ანალოგიური გეგმარებითი სამუშაოების ადგილობრივი და საერთაშორისო პრაქტიკა და გამოცდილება.

6. წინა პერიოდში შემუშავებული ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტაცია

დაბა აბასთუმნთან დაკავშირებით დღეისთვის არსებობს რიგი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციისა, რომელიც არ არის დამტკიცებული და აქვს პროექტის სტატუსი. ამის გამო, ამ დოკუმენტებს არ გააჩნიათ ის კანონმდებლობითი სტატუსი, რომლის თანახმად განხორციელდებოდა დაბა აბასთუმნის განაშენიანების რეგულირება და განვითარება. 2008 წელს

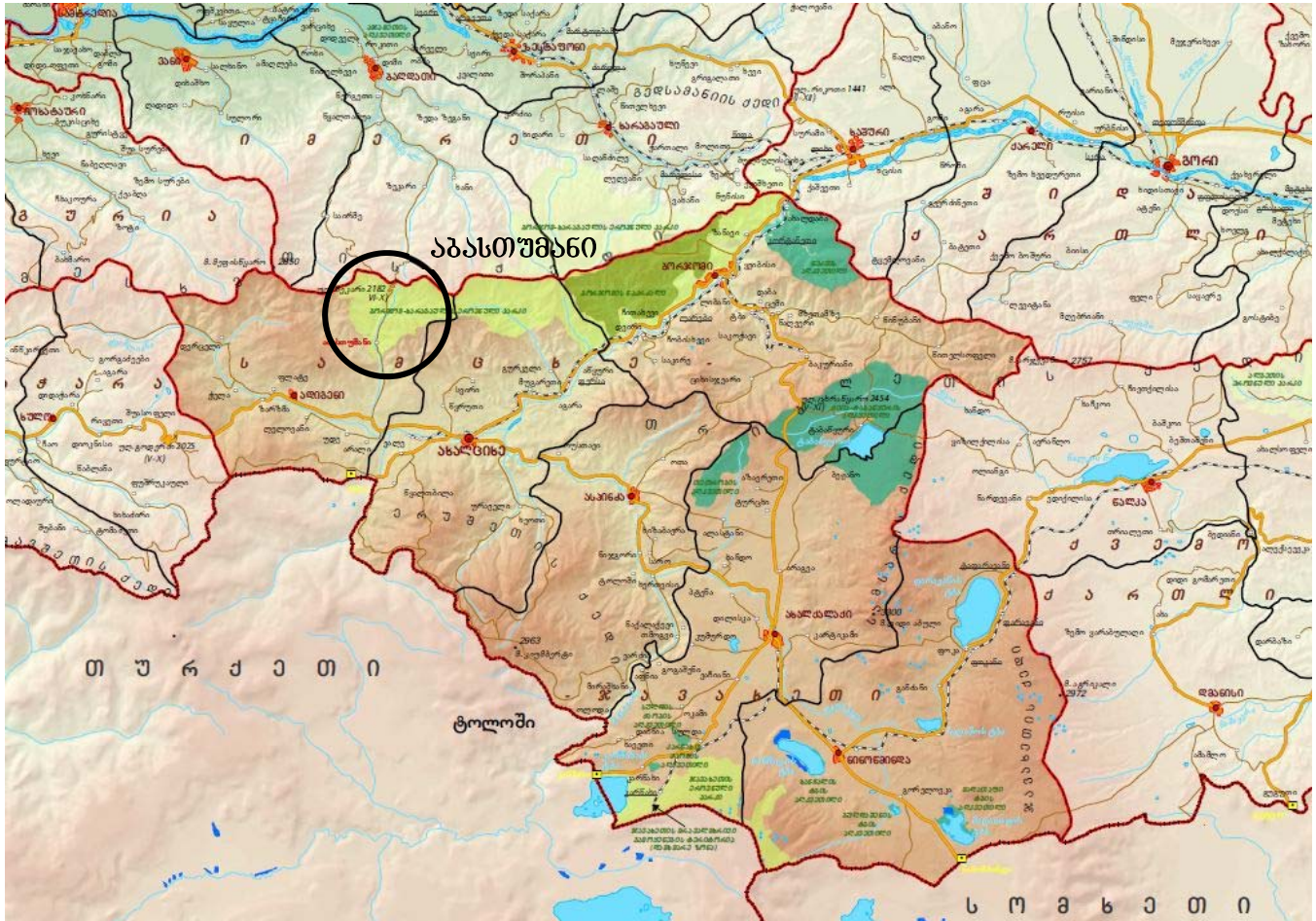
კომპანია „გეოგრაფიკის“ მიერ დამუშავდა დაბა აბასთუმნის ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმა, რომელიც დაეფუძნა დაფარვით ინვენტარიზაციას. გამოკვლეულ იქნა შენობა-ნაგებობები, გამოვლინდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლები, ობიექტები, მათი ინდივიდუალური და ზოგადი დამცავი ზონები. ამასთანავე, სარეკომენდაციო სტატუსის მქონე ობიექტები და ძეგლები.

გარდა ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმისა, 2008 წელს კომპანია „გეოგრაფიკის“ მიერ, ასევე, დამუშავდა დაბა აბასთუმნის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა. მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმაში დამუშავებულია ის ძირითადი მიმართულებები, რომელიც განსაზღვრავს დასახლების შემდგომ განვითარებას. დოკუმენტში წარმოდგენილია დაბა აბასთუმნის ისტორიული რეტროსპექტივა, ტერიტორიის ქალაქთმშენებლობითი შეფასება, დემოგრაფიული მდგომარეობა, დაბა აბასთუმნის სათემო განვითარების გეგმა და შემოთავაზებულია დაბა აბასთუმნის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის პროექტი. ამ დოკუმენტის ფარგლებში დამუშავდა „აბასთუმნის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“, რომელიც უნდა შეთანხმებულიყო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსთან და ადიგენის მუნიციპალიტეტის გამგეობასთან, ხოლო დამტკიცებული უნდა ყოფილიყო ადიგენის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ. აღნიშნული განაშენიანების წესები ქალაქგანვითარების რეგულირების არსებული სისტემის საფუძველზე და მისი შევსების გზით, ადგენს დაბა აბასთუმნის ტერიტორიაზე ცალკეული მიწის ნაკვეთების გამოყენების და განაშენიანების სამართლებრივ და ნორმატიულ რეგლამენტებს.

ამავე დროს დამუშავდა დაბა აბასთუმნის განაშენიანების რეგულირების გეგმაც.

II. არსებული მდგომარეობის სინოფსისი

7. დაბა აბასთუმნის ზოგადგეოგრაფიული მონაცემები



ილ. 1. სამცხე-ჯავახეთის რეგიონის რუკა

დაბა აბასთუმანი მდებარეობს საქართველოს სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში, სამცხე-ჯავახეთის რეგიონში. რეგიონში შედის სამი ისტორიული მხარე – სამცხე, ჯავახეთი და თორი. რეგიონი აჭარას, გურias, იმერეთს, შიდა ქართლს, ქვემო ქართლს, სომხეთის რესპუბლიკასა და თურქეთის რესპუბლიკას ესაზღვრება (ილ. 1).



ილ. 2. ადიგენის მუნიციპალიტეტი

აბასთუმანი მდებარეობს ისტორიულ სამცხეში, ახლანდელ ადიგენის მუნიციპალიტეტში, მდინარე ოცხეს (აბასთუმნისწყლის) ვიწრო ხეობაში, რომელსაც ქმნის მესხეთის ქედის სამხრეთი, წიწვოვანი ტყით დაფარული კალთები. საკვლევი არეალის ფარგლებში ხეობის სიგრძე 7 კმ-ს შეადგენს (საკალმახე); ამ მონაკვეთში ტერიტორიის ნიშნულები ექვევა ზღვის დონიდან 1200 მეტრიდან 1400 მეტრამდე დიაპაზონში. დაბა აბასთუმანი დაშორებულია ადიგენიდან 27 კმ-ით, ხოლო ახალციხიდან (უახლოესი რკინიგზის სადგური) 28 კმ-ით (ილ. 2). აბასთუმანი ყველა მხრიდან გარშემორტყმულია ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნული პარკით, რაც ფაქტობრივად განსაზღვრავს დაბის პირობით საზღვრებს. გარდა ძირითადი ნაწილისა იგულისხმება სამი ტერიტორიული „ანკლავი“: აბასთუმნის ასტროფიზიკური ობსერვატორია, „აღობილი“ და „არაზინდო“.

8. ისტორიული განვითარების მიმოხილვა

აბასთუმანი იმითაცაა გამორჩეული, რომ მისი ისტორია შუა საუკუნეებიდან იწყება, როდესაც ვახუშტი ბატონიშვილი მდ. ოცხეს ხეობის საკურორტო თვისებებს უსვამს ხაზს. უნდა აღინიშნოს, რომ აბასთუმნის დღევანდელი სახით ჩამოყალიბებამდე დაბამ რამოდენიმე ძირითადი ეტაპი განვლო. ეს ეტაპები შესაძლებელია შემდეგი თანმიმდევრობით დაიყოს:

I ეტაპი, როდესაც რუსის ჯარმა აბასთუმნის ხეობა დაიკავა 1829 წელს. ამ დროს მიიღო სამმა წყარომ სახელწოდება და სწორედ ამ დროიდან მოყოლებული მინერალური წყლების ტერიტორიის მოწყობა და ადმინისტრირება გადაეცა სამხედრო უწყებას. 1843 წელს ახალციხის ლაზარეთის გარნიზონის გამგის შუამდგომლობით იხსნება პირველი ჰოსპიტალი. შემდგომ 1865 წელს შენდება მეორე ჰოსპიტალი და რამოდენიმე საცხოვრებელი სახლი. ამ პერიოდისათვის აშენებულია ჯარის ნაწილებისთვის განკუთვნილი სამხედრო კომპლექსი, კავალერისტთა საცხოვრებელი სახლი, ადმინისტრაციული შენობა, საჯინიზო, კაზინო და ა.შ. ამდენად, XIX საუკუნის 50-იან წლებში აბასთუმნის დასახლება შედგებოდა 25 სახლისგან.

II ეტაპი მოიცავს აბასთუმანში ტფილისის გუბერნიის მინერალური წყლების საგანგებო სამმართველოს ხელმძღვანელის დოქტორი ა.ა. რემერტის აბასთუმანში გამოჩენას. 1869 წელს მინერალური წყლების მოწყობა სამხედრო უწყებიდან სამოქალაქო მმართველობაში გადავიდა და ამ ყველაფერს სწორედ ა.ა.რემერტი ჩაუდგა სათავეში. ა. რემერტის შუამდგომლობით დაიწყო აბასთუმნის შარაგზის კეთილმოწყობა. ამ დროს მდინარე ოცხე ჯებირში მაქციეს აბასთუმნის მთელ ჩაყოლებაზე. ამ პერიოდში აშენდა აბანოს კომპლექსის მთავარი შენობა, მოეწყო პარკი, გაიდო თაღვანი ხიდი მდინარე ოცხეზე აბანოს კომპლექსში შესასვლელად და ამავე დროს მდინარე ოცხეს შეეცვალა კალაპოტი აბანოს შენობის უკეთესი ფუნქციონირებისათვის. დიდი ყურადღება მიექცა კურორტის წყალმომარაგებას. ამ პერიოდში მოეწყო ბაზრები, დუქნები, რამდენიმე სასტუმრო, დილიჩანსებითა და ფაეტონებით რეგულარული მიმოსვლა აბასთუმნიდან სადგურ მიხაილოვის (ახლანდელი ხაშური) მიმართულებით, მოეწყო მეტეოროლოგიური სადგური და მრავალი სხვა.

III ეტაპი უკავშირდება აბასთუმანში რომანოვების სამეფო ოჯახის გამოჩენას. რომანოვებმა 1890-იან წლებში ა.რემერტისგან შეიძინეს მიწის ნაკვეთი, სადაც შემდგომ აშენდა „რომენოვების კომპლექსის“ სახელით ცნობილი 3 სასახლე, მოეწყო მცირე ბაღი, ო.ი. სიმონსონის პროექტით გაკეთდა წყარო. სწორედ რომანოვების სახელს უკავშირდება აბასთუმანში ალექსანდრე ნეველის სახელობის ეკლესიის აშენება. ეკლესიის პროექტის ავტორიც ო.ი. სიმონსონია. ამავე პერიოდში აშენდა უბან "ზეკარში" არსებული (დღეისათვის სანატორიუმი "ზეკარი"-ს ნაწილი) ე.წ. "ქსენიას სასახლე", სასახლის დამხმარე ნაგებობა, საჯინიზო, მოსამსახურე პერსონალის საცხოვრებელი სახლები და სხვ.

IV ეტაპი უკავშირდება აბასთუმნისთვის დაბის სტატუსის მინიჭებას (1926 წელი) და კლიმატურ-ბალნეოლოგიურ კურორტად ჩამოყალიბებას. ამ პერიოდში აშენდა სანატორიუმები, სანატორიუმის მომსახურე პერსონალისთვის მოეწყო საცხოვრებელი სახლები. აღსანიშნავია, რომ 1980 წლისთვის აბასთუმანში 10 ტუბსაავადმყოფო ფუნქციონირებდა.

V ეტაპთან დაკავშირებულია აბასთუმნის, როგორც კურორტის, დეგრადაცია. 1990-იანი წლებიდან ნელ-ნელა უარესდებოდა აბასთუმნის მდგომარეობა. ერთმანეთის მიყოლებით უქმდებოდა ტუბსაავადმყოფოები, იმარცვებოდა შენობები, მწყობრიდან გამოდიოდა სხვადასხვა ინფრასტრუქტურული ობიექტები, იკლებდა სამუშაო ადგილების რაოდენობა და სხვ. აბასთუმანს აშკარად დაეტყო დეპოპულაცია.

VI ეტაპი უკავშირდება აბასთუმნის მიმართ კერძო ინვესტორების ინტერესის გაღვივებას. ამის დასტურია დაბაში მიმდინარე სამშენებლო და სარეაბილიტაციო სამუშაოების ფართოდ გაშლა, რაც დაბა აბასთუმნის კულტურული მემკვიდრეობის შენარჩუნების თვალსაზრისით გარკვეულ რისკებს შეიცავს.

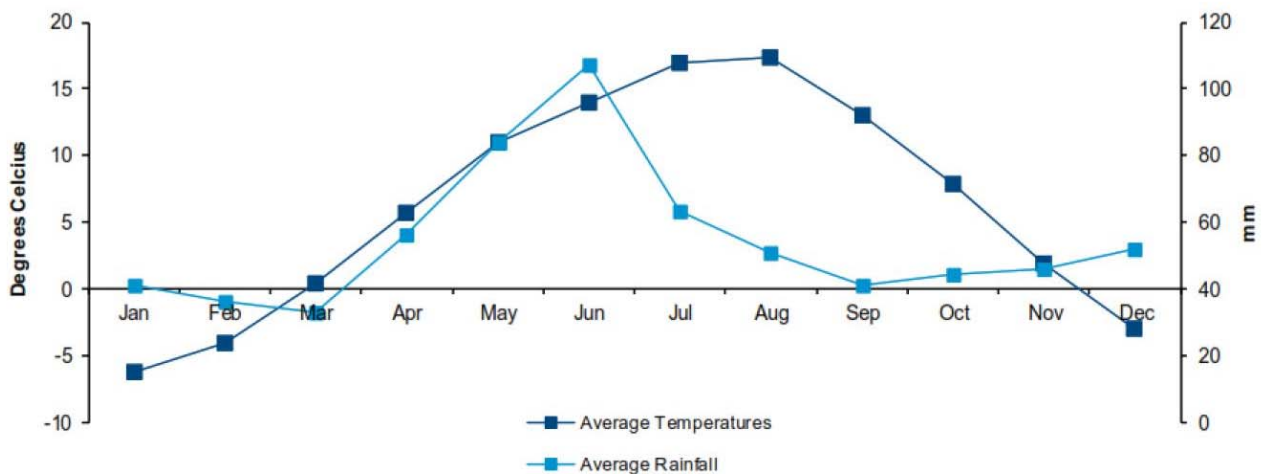


ილ. 3. კურორტი აბასთუმანი, საერთო ხედი, რომანოვების სასახლე, უბანი "მესხეთი", XIX-XX ს.-ის მიჯნა.

9. ბუნებრივ-კლიმატური პირობები

აბასთუმანი ზღვის დონიდან 1250-1650 მეტრ სიმაღლეზე მდებარეობს. კურორტის ტერიტორიის ცენტრალური ნაწილი შედარებით დაბლაა განლაგებული (1260 მ ზ.დ.) და მდინარე ოცხეს ნაპირს მიუყვება. დაბა აბასთუმანს ეკუთვნის არაზინდოსა (1410 მ ზ.დ.) და ალობილის პლატოები (1450 მ ზ.დ), რომლებიც ხეობის სხვადასხვა მხარესაა განლაგებული. ორივე პლატოს აქვს ღია ჰორიზონტი, რაც მზის ნათების დიდ ხანგრძლივობას (წელიწადში 1967 საათი) უზრუნველყოფს. კურორტის რელიეფი მთაგორიანია, ფერდობები დაფარულია წიწვიანი ტყეებით (ნაძვი, ფიჭვი, სოჭი). აბასთუმნის მიკროკლიმატის თავისებურება მისი რელიეფის თავისებურებებით, ზღვის დონიდან მაღალი მდებარეობითა და წიწვოვანი მცენარეულობით დაფარული ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნული პარკის გარემოცვაში მდებარეობით არის განპირობებული.

აბასთუმანს ახასიათებს ზომიერად მშრალი მთის კლიმატი. ზაფხული ზომიერად თბილია, შემოდგომა ხანგრძლივია, საკმაოდ თბილი, მზიანი და მშრალი, ზამთარი – ზომიერად რბილი. თოვლით კურორტი შუა დეკემბრიდან მარტის შუა რიცხვებამდე იმოსება. ხაზგასასმელია, რომ ჰაერის შეფარდებითი ტენიანობა მაღალი არ არის: ზაფხულში 48%-ს აღწევს, ზამთარში – 68%-ს, რაც განაპირობებს საკურორტო პოტენციალის უნიკალურობას. სუსტი და ზომიერი მთა-ხეობის ქარები კურორტის კარგ აერაციას უზრუნველყოფს. ჰაერი აქ სუფთა და გამჭვირვალეა, გაჯერებულია წიწვის არომატით. ტყით დაფარული მთები აბასთუმანს ძლიერი ჰაერის ნაკადებისგან იცავს, ამიტომ ზამთარში, ოქტომბრიდან მარტამდე, ქარები თითქმის არ ქრის. ამავე დროს ტყის მასივები დადებითად მოქმედებს მიკროკლიმატის ფორმირებაზე. ამის გამო ნისლიანი ამინდები შედარებით იშვიათი და ხანმოკლეა.



Source: www.levoyageur.net

ილ. 4. საშუალო ტემპერატურა და ტენიანობა, წყარო: <http://www.levoyageur.net>,

10. სოციალურ-ეკონომიკური ვითარება

დაბა აბასთუმნის მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობა საკმაოდ მძიმეა. სამუშაო ადგილები ძირითადად შემოიფარგლებოდა საბიუჯეტო ორგანიზაცია-დაწესებულებების სამტატო ერთეულებით. დასაქმებულ ადამიანთა რიცხვი მცირეა. თუმცა შეიმჩნევა პროგრესი ძირითადად ტურისტების მომსახურების სფეროში დასაქმებულთა რაოდენობის ზრდით, აგრეთვე სამშენებლო სფეროს გააქტიურების ხარჯზე. კერძო სექტორი არ არის განვითარებული. ათწლეულების მანძილზე მოსახლეობას მეტ წილად არ გააჩნდა შემოსავლის წყარო, რამაც განაპირობა სიღარიბის მაღალი დონე.

აბასთუმანი, რომელმაც დაბის სტატუსი 1926 წელს მიიღო, სამოსახლო ტერიტორიების მწვავე დეფიციტის გამო, არასდროს გამოირჩეოდა მოსახლეობის სიმრავლით. 1990 წლიდან აღინიშნება დემოგრაფიული სურათის მკვეთრი გაუარესება.

ცხრილი 2. მოსახლეობის რაოდენობის დინამიკა დაბა აბასთუმანში 1989-2014 წწ. წყარო: საქსტატი.

აღწერის წელი	მოსახლეობა	კაცი	ქალი
1989	2 447	--	--
2002	1 368	--	--
2014	937	439	498

დაბა აბასთუმანში ტერიტორიული რესურსები უკიდურესად მწირია, ამიტომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთები პრაქტიკულად არ არის. დაბას სასოფლო სამეურნეო პროდუქტებით მომარაგებაში უშუალოდ ემსახურება მიმდებარე სოფლების სავარგულები. მეწარმეობა/საყოფაცხოვრებო მომსახურება წარმოდგენილია საოჯახო სასტუმროებითა და საზოგადოებრივი კვების ობიექტებით.

დაბაში ფუნქციონირებს ერთი საჯარო სკოლა და საბავშვო-ბაღი; არსებობს სამუსიკო სკოლის ფილიალიც; ასევე გვხვდება ბიბლიოთეკა, აბანო, და სხვ. გარდა ამისა, არსებობს ისეთი სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტები როგორცაა პოლიცია და საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახური/ცენტრი. სასპორტო ინფრასტრუქტურა სასკმაოდ მწირეა. არის საფეხბურთო სტადიონი, დახურული საცურაო აუზი, ბავშვთა სასპორტო მოედანი. იგრძნობა მწვრთნელებისა და ფიზიკური კულტურის ინტრუქტორები ნაკლებობა. იშვითად ტარდება სასპორტო შეჯობრებები.



ილ. 5. აბასთუმნის ობსერვატორია

აღსანიშნავია, ასევე, აბასთუმნის ასტროფიზიკური ობსერვატორია, რომელიც საქართველოში უმნიშვნელოვანესი სამეცნიერო-ასტრონომიული ცენტრია. დაბის საზოგადოებრივ-კულტურული ცხოვრებაც, ძირითადად, ასტროფიზიკური ობსერვატორიის მიერ ორგანიზებული ღონისძიებებითა (საჯარო ლექციები, სემინარები, საზაფხულო სკოლები) და რელიგიის სფეროთი იფარგლება. აბასთუმანში არსებული ჰაერის განსაკუთრებული გამჭვირვალობის გამო ასტრონომიული კვლევებისთვის საუკეთესო

პირობებია.

11. სივრცით-ესთეტიკური მახასიათებლები

სივრცით-გეგმარებითი გადაწყვეტით, დაბა-კურორტი აბასთუმანი წარმოადგენს ვიწრო ხეობაში განლაგებულ, 6 კმ-ის სიგრძის ხაზოვან სტრუქტურას, მცირერიცხოვანი ქუჩათა ქსელით. მაგისტრალური გზა ვითარდება მდინარე ოცხეს პარალელურად. ქუჩების გასწვრივ განლაგებულია ერთ-ორ სართულიანი საცხოვრებელი სახლები, რომლებიც გამოირჩევა მაღალი არქიტექტურული ღირებულებით. საცხოვრებელ სახლებს არ გააჩნია შემოღობილი ეზოები, რაც ურბანულ სტრუქტურას კამერულ ხასიათს სძენს. საზოგადოებრივი ცენტრალური თავშეყრის ადგილები გეგმარებით სტრუქტურაში არ არის გამოყოფილი. მნიშვნელოვან სარეკრეაციო ადგილს წარმოადგენს ისტორიულად ჩამოყალიბებული პარკი „როშია“. განაშენიანებას გარს ერტყმის ტყით დაფარული მაღალი მთის ფერდობები, რომელიც მის განუყოფელ ფონს წარმოადგენს და ერთ მთლიანობაში კრავს მთელ დასახლებას.

აბასთუმნის მიმდებარე ტერიტორია წარმოადგენს ბორჯომ-ხარაგაულის დაცულ ტერიტორიებს, სადაც დიდი ფართობი შედარებით ნაკლებადაა სახეცვლილი ანთროპოგენური ზემოქმედების შედეგად და ქმნის უწყვეტ, ხელუხლებელ ტერიტორიას, პირველ რიგში მთის ტყეებს, რომლებიც მცენარეულ და ცხოველთა თანასაზოგადოებასთან და მათთან ასოცირებულ ეკოსისტემებთან ერთად უმეტესად ბუნებრივ მდგომარეობაშია შენარჩუნებული.

დაბა აბასთუმანი და მისი მიდამოები მდიდარია კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებით. მრავალწლიანი უყურადღებობისა და მოუვლელობის შედეგად საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობების დიდი ნაწილი, რომელთა უმრავლესობა შეტანილია კულტურული მემკვიდრეობის ნუსხაში, იმყოფება უაღრესად მძიმე ტექნიკურ მდგომარეობაში, რაც აბასთუმნის XIX-XX საუკუნის ისტორიული შენობების ძირითად პრობლემას წარმოადგენს.

აბასთუმნის არქიტექტურის დღევანდელი სახე ძირითადად მე-19 საუკუნიდან შემორჩენილი და მე-20 საუკუნის დასაწყისში აგებული ევროპული, ასევე ქართული და რუსული არქიტექტურის ორიგინალურ, ამავე დროს მეტად ფაქიზ ნაზავს წარმოადგენს.

12. დაბა აბასთუმნის მრავალფაქტორული ანალიზი (SWOT-ანალიზი)²

საპროექტო-კვლევითი გუნდის ხედვით, დაბა აბასთუმნის გენერალური გეგმის დამუშავება და სივრცით-ტერიტორიული განვითარების კონცეფციის (ხედვის) შემუშავება წარმოუდგენელია სივრცით-ტერიტორიული ერთეულების განვითარების სტრატეგიის გარეშე. შესაბამისად, კვლევის პროცესში, მრავალდისციპლინარული ჯგუფების სპეციალისტთა ერთობლივი მუშაობის ფარგლებში განხორციელდა დაბა აბასთუმნის განვითარების სტრატეგიული ხედვის, მასთან დაკავშირებული მიზნებისა და ამოცანების დამუშავება, რაც დაეყრდნო ადგილობრივი სპეციფიკისა და დარგობრივ-სექტორული მიმართულებების ცოდნას და წინასწარ შემუშავებული არსებული მდგომარეობის მრავალფაქტორულ (SWOT) ანალიზს (იხ. ცხრილი 3).

სტრატეგიული მიზნები და მათთან დაკავშირებული ამოცანები და ქმედებები წარმოჩენილია დროისა და სივრცითი მახასიათებლებით შესაბამის ცხრილში.

ცხრილი 3. დაბა აბასთუმნის მრავალფაქტორული (SWOT) ანალიზი.

პლიერი მხარეები	სუსტი მხარეები	შესაძლებლობები	საფრთხეები
ბუნებრივ-გეოგრაფიული პირობები და რესურსები			
<ul style="list-style-type: none"> გამორჩეული ბუნებრივი პირობები, მიკროკლიმატი ატმოსფერული ჰაერის განსაკუთრებული სისუფთავე და გამჭვირვალობა ინტენსიური ინსოლაცია ბალნეოლოგიური პოტენციალი ტყის რეკრეაციული რესურსები ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნული პარკში უშუალო მდებარეობა ბუნების ძეგლის ნიშნის მქონე ობიექტები 	<ul style="list-style-type: none"> ტერიტორიული რესურსების უკიდურესი დეფიციტი მზისა და თერმული წყაროების ენერგეტიკული პოტენციალის აუთვისებლობა ბალნეოლოგიური რესურსების ნაკლები გამოყენება 	<ul style="list-style-type: none"> საკურორტო რესურსების სრული ათვისება - მინერალური/თერმული წყლების ბაზაზე საერთაშორისო სტანდარტების გამაჯანსაღებელი ცენტრების დაარსება განახლებადი ენერჯის წყაროების მაქსიმალური გამოყენება 	<ul style="list-style-type: none"> მიწისძვრა; წყალდიდობა; ქვათაცვენა.
გარემოს დაცვა			
<ul style="list-style-type: none"> ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნული პარკში უშუალო მდებარეობა სანიტარიული დაცვის ზონების არსებობა ჰაერის ხარისხის მონიტორინგი დროის რეალურ რეჟიმში ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნული პარკის საგუშაგოების არსებობა სახანძრო საგუშაგოს არსებობა ადგილზე 	<ul style="list-style-type: none"> მდინარეთა დაბინძურება გაუწმენდავი ჩამდინარე წყლებით, მათ შორის, ყოფილი ფტიზიატრიული დაწესებულებების ნარჩენებით; მდინარის ეკოლოგიური, ტურისტულ-სარეკრეაციო და ესთეტიკური პოტენციალის გამოუყენებლობა; წყალმომარაგებისა და საკანალიზაციო სისტემის მრავალწლიანი გაუმართაობა; მდინარეების წყლის დაცვის ზოლის დაუდგენლობა 	<ul style="list-style-type: none"> ნაპირსაცავი ნაგებობების რეაბილიტაცია ბუნებრივი საფრთხეების შემარბილებელი ღონისძიებების დაგეგმვა მყარი მუნიციპალური და სამშენებლო ნარჩენების მართვის თანამედროვე სისტემების დანერგვა იხტიოფაუნის მდგომარეობის გაუმჯობესება ტყის რესურსების მრავალმიზნობრივი მდგრადი გამოყენება 	<ul style="list-style-type: none"> ტყის საფარის განადგურება ხანძრების, ტყის მავნებლების გავრცელებისა და ჭრების შედეგად; კურორტის მიკრო კლიმატის გაუარესება.

² დაბა აბასთუმნის მრავალფაქტორული ანალიზის სტრუქტურირებისათვის გამოყენებულია შემდეგი წყაროები:
 „სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის სახელმძღვანელო ადგილობრივი თვითმმართველობისთვის“. ხელნაწერი. 2018.
 პროექტის „ადგილობრივი თვითმმართველობისა და რეგიონული მმართველობის განვითარება ქვემო ქართლში“ გაეროს განვითარების პროგრამა UNDP-სა და შვედეთის საერთაშორისო განვითარებისა და თანამშრომლობის სააგენტო SIDA-ს მუნიციპალიტეტის განვითარების ტიპური სტრატეგია. 2009.
 დაბა აბასთუმნის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა. გის & დზ საკონსულტაციო ცენტრი „გეოგრაფიკი“. 2007.

ძლიერი მხარეები	სუსტი მხარეები	შესაძლებლობები	საფრთხეები
პოზიცია განსახლების სისტემაში			
<ul style="list-style-type: none"> სიახლოვე სამთავრობო პროგრამის მიერ დადგენილ განსახლების კარკასის ორ (მერიდიანულ და პარალელურ) მიმართულებასთან კურორტების - საირმის და გოდერძის სიახლოვე მიზიდულობის ცენტრი განსახლების მიკროსისტემაში 	<ul style="list-style-type: none"> განცალკევებული მდებარეობა რეგიონული განსახლების სისტემაში 	<ul style="list-style-type: none"> სამცხე-ჯავახეთის ტურისტულ-სარეკრეაციო კლასტერში ჩართულობის შესაძლებლობა 	<ul style="list-style-type: none"> ტრანზიტული საავტომობილო გზის დაბის ცენტრზე გატარების საფრთხე
დემოგრაფია			
<p>_____</p>	<ul style="list-style-type: none"> მოსახლეობის მკვეთრი კლება გარე მიგრაციის გამო მოსახლეობის დაბერება 	<ul style="list-style-type: none"> კურორტის განვითარების შედეგად დემოგრაფიული სტაბილიზება 	<ul style="list-style-type: none"> დეპოპულაცია სოციო-ეკონომიკური ვითარების გაუარესება
კულტურა და კულტურული მემკვიდრეობა			
<ul style="list-style-type: none"> შუა საუკუნეებისა და XIX-XX საუკუნეების კულტურული მემკვიდრეობა კულტურული მემკვიდრეობის მიმდინარე რეაბილიტაცია კურცხანას ხეობაში -მნიშვნელოვანი არქეოლოგიური ობიექტების არსებობა ცნობილი ადამიანების ბიოგრაფიების კავშირი აბასთუმანთან 	<ul style="list-style-type: none"> კულტურული ცხოვრების დეფიციტი კულტურული მემკვიდრეობის დეგრადაცია გარე ფაქტორებისაგან XIX-ს და XX-ს სხვადასხვა ტიპოლოგიური ჯგუფის მემკვიდრეობის ფასეულობის გაუცნობიერებლობა კულტურის დაწესებულებების ნაკლებობა - კულტურის სახლი, თეატრი, ადგილობრივი მედიასაშუალებები დამძობილებული უცხოური ქალაქების არარსებობა საკონფერენციო/საკონვენციო ინფრასტრუქტურის არარსებობა კულტურული მემკვიდრეობის მიმართ არაკორექტულად შესრულებული ინფრასტრუქტურული პროექტები 	<ul style="list-style-type: none"> კულტურული მემკვიდრეობის მიმდინარე რეაბილიტაცია კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების სრული რეაბილიტაცია, წარმოჩენა, პოპულარიზაცია და შენახვა არქეოლოგიური მემკვიდრეობის შესწავლა-წარმოჩენა კულტურის დაწესებულებების რეაბილიტაცია-განვითარება საერთაშორისო პროფილური ღონისძიებების მოწყობა ისტორიული ტოპონიმიკის აღდგენა 	<ul style="list-style-type: none"> ძეგლების განადგურება-დამახინჯება არაკვალიფიციური სარეაბილიტაციო სამუშაოები კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების რეაბილიტაციის არასაკმარისი ფინანსური უზრუნველყოფა აბასთუმნის ისტორიულად ჩამოყალიბებული იერსახის დაკარგვა
ტურიზმი			
<ul style="list-style-type: none"> ტიპოლოგიურად მრავალფეროვანი ტურისტული პოტენციალი საკურორტო და ტურისტული მომსახურების ტრადიციები აბასთუმნის ისტორიული ბრენდი აბასთუმნის ობსერვატორიის საბაგრო გზით მომსახურე კონტინენტის გაფართოება 	<ul style="list-style-type: none"> ტურისტულ-სარეკრეაციო ინფრასტრუქტურა დეფიციტი, სიძველე და დაზიანებული მდგომარეობა ტურიზმის ნაკლები მრავალფეროვნება შიდასადაბო ტურისტული მარშრუტები არ არის შემუშავებული, სერტიფიცირებული, მარკირებული და მოწყობილი ტურისტული და სარეკრეაციო შესაძლებლობების აუთვისებლობა აბასთუმნის ტურისტულ-საინფორმაციო მასალების დეფიციტი 	<ul style="list-style-type: none"> ტურისტულ-სარეკრეაციო პოტენციალის განვითარება და გამრავალფეროვნება მარშრუტების დამუშავება, გზამკვლელების მომზადება; რუკებსა და აპლიკაციებში მარშრუტების ასახვა; აბასთუმნის ჩართვა ნაციონალურ, რეგიონულ და საერთაშორისო ტურისტულ მარშრუტებში ტურისტულ-სარეკრეაციო პოტენციალის გაძლიერება შედეგად აბასთუმნის ჩართვა სამცხე-ჯავახეთის ტურისტულ-სარეკრეაციო კლასტერში კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების ტურისტული ინფრასტრუქტურის მოწყობა 	<ul style="list-style-type: none"> ტურიზმზე ორიენტირებული პროგრამების, პროექტებისა და გეგმების განუხორციელებლობა ან დროში ჩამორჩენა ტურისტების გადაჭარბებული რაოდენობა და უმართავი ნაკადები ტურისტული პოტენციალის აუთვისებლობის შედეგად ეკონომიკური დანაკარგები

		<ul style="list-style-type: none"> • ტურისტული საინფორმაციო ცენტრის/ინტერნეტ-პორტალის განვითარება • აბასთუმნის ტურისტული ბრენდინგი 	
სოციალურ-ეკონომიკური ვითარება			
<ul style="list-style-type: none"> • მოაგარაკე ტურისტებზე ბინების სეზონური გაქირავების პრაქტიკა • შემოსავალი ლეგალურად მოპოვებული ადგილობრივი ბუნებრივი რესურსებიდან (წიწვოვანი მცენარეების პროდუქტები) <ul style="list-style-type: none"> • „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ კანონით დაწესებული შეღავათები • ადგილობრივი მოსახლეობის მიერ ობსერვატორიის საბაგროთი უფასოდ სარგებლობა. 	<ul style="list-style-type: none"> • უმუშევრობა (სტრუქტურული ჩათვლით) • პენსიონერების დიდი რაოდენობა • სიღარიბის მაღალი დონე • დაბალი ანაზღაურება კერძო სექტორში • თვითრეალიზების ნაკლები შესაძლებლობა 	<ul style="list-style-type: none"> • ქვეყანაში მაკროეკონომიკური ვითარების გაუმჯობესება • „შვედრცხილი ეკონომიკის“ (Silver Economy) შესაძლებლობების გამოყენება • ტურიზმის განვითარების შედეგად შემოსავლების გაზრდა • კვალიფიციური პერსონალის დამატებითი დასაქმების შესაძლებლობა • უძრავი ქონების ბაზრის განვითარება • სივრცით-ტერიტორიული დოკუმენტაციით განსაზღვრული სამშენებლო აქტივობა 	<ul style="list-style-type: none"> • ქვეყანაში მაკროეკონომიკური ვითარების გაუმჯობესება • ინვესტორების ინტერესების კლება • სამუშაო ადგილების დაკარგვა • სოციალური დამაბულობის ზრდა • სტრუქტურული უმუშევრობის გაღრმავება
საინჟინრო-ტექნიკური ინფრასტრუქტურა			
<ul style="list-style-type: none"> • მიმდინარე გაზიფიცირება • სრული ელექტრომომარაგება • წყალმომარაგება/კანალიზაციის სისტემის დაგეგმილი რეაბილიტაცია. 	<ul style="list-style-type: none"> • გაზიფიცირების პროცესში კულტურული მემკვიდრეობის საკითხის იგნორირება • ქუჩების რეაბილიტაციის ფრაგმენტულობა • ნაპირსამაგრი ნაგებობების დაზიანებულობა • საზოგადოებრივი ტუალეტების ქსელის არარსებობა • გარემოს მოუწყობლობა შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა გადაადგილებისათვის. 	<ul style="list-style-type: none"> • საზოგადოებრივი ტუალეტების ქსელის მოწყობა, განსაკუთრებით ტურისტულ ობიექტებთან • შემოვლითი გზის (ბაღდათი-საირმე-ბენარა) მშენებლობა • მწვანე გზების მოწყობა • ნაპირსამაგრი ნაგებობის როგორც კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის/ობიექტის რეაბილიტაცია. 	<ul style="list-style-type: none"> • საინჟინრო-ტექნიკური ინფრასტრუქტურის ავარიები
ტრანსპორტი			
<ul style="list-style-type: none"> • რეგულარული სატრანსპორტო კავშირი დედაქალაქთან, რეგიონისა და მუნიციპალიტეტის ცენტრებთან. 	<ul style="list-style-type: none"> • სატრანსპორტო-ლოგისტიკური მომსახურების ჩამორჩენილობა • ეკოლოგიურად უსაფრთხო ტრანსპორტის არარსებობა • ავტომომსახურების სერვისების არარსებობა • ერთი საბაგრო გზის უმოქმედობა და მეორე საბაგრო გზის ცუდი ტექნიკური მდგომარეობა. 	<ul style="list-style-type: none"> • Park and Ride სისტემის დანერგვა • ელექტრომობილების დანერგვა • შიდასადაბო საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ორგანიზება • ავტომომსახურების სერვისების განვითარება • საბაგრო გზების რეაბილიტაცია • ადგილობრივი მოსახლეობისა და ტურისტების მობილობის გაზრდა • ობიექტების სატრანსპორტო მისაწვდომობის გაუმჯობესება. 	<ul style="list-style-type: none"> • ატმოსფერული ჰაერის, ნიადაგისა და წყლის დაბინძურება • დაბაში ავტომობილების ჭარბი რაოდენობა, საცობების წარმოქმნა.
საცხოვრისი			
<ul style="list-style-type: none"> • ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების აქტიური ჩამოყალიბების დაწყება. 	<ul style="list-style-type: none"> • დაბალი სტანდარტის და ტექნიკურად გაუმართავი შენობები • მუნიციპალური საცხოვრისის არარსებობა 	<ul style="list-style-type: none"> • ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების სრულფასოვანი ფუნქციონირება მუნიციპალური პროგრამების მხარდაჭერით • მუნიციპალური საბინაო ფონდის განვითარება 	<ul style="list-style-type: none"> • საცხოვრებელი ფონდის ფიზიკური დეგრადაცია და მორალური ამორტიზება • სოციალური დამაბულობა

	<ul style="list-style-type: none"> • ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ხელშეწყობის პროგრამების არარსებობა • საბინაო ფონდის უმეტესი ნაწილის სეზონური გამოყენება. 	<ul style="list-style-type: none"> • შენობათა ენერგოეფექტიანობის პროგრამის შემუშავება და დანერგვა • საცხოვრებელი შენობების რეაბილიტაცია-მოდერნიზება 	
წარმოება და ვაჭრობა			
<ul style="list-style-type: none"> • სასტუმრო სექტორის განვითარება; • სეზონური აგრარული ბაზარი; • საზოგადოებრივი კვების ობიექტების არსებობა; • საკალმახე მეურნეობა. 	<ul style="list-style-type: none"> • წარმოებისა და ვაჭრობის სექტორების განვითარებლობა. 	<ul style="list-style-type: none"> • წარმოებისა და ვაჭრობის სექტორის განვითარება • მომსახურების დონის გაუმჯობესება 	<ul style="list-style-type: none"> • ეკონომიკური სტაგნაცია
ჯანმრთელობის დაცვა			
<ul style="list-style-type: none"> • აფთიაქის არსებობა • სამედიცინო დაწესებულების (ყოფ. პოლიკლინიკა) მიმდინარე განახლება • საკურორტო მედიცინის ტრადიცია 	<ul style="list-style-type: none"> • ბალნეოლოგიური სისტემის მოშლა • კვალიფიციური კადრების ნაკლებობა • სამედიცინო მომსახურების ობიექტების სიმცირე 	<ul style="list-style-type: none"> • კვალიფიციური სამედიცინო პერსონალის მოზიდვა • საკურორტო მედიცინის, საგანმანათლებლო და ჯანდაცვის სექტორების გაძლიერება • ხელმისაწვდომი საკურორტო მედიცინის განვითარება 	<ul style="list-style-type: none"> • მოსახლეობის ჯანმრთელობის მდგომარეობის გაუარესება
განათლება			
<ul style="list-style-type: none"> • სკოლისა და საბავშვო ბაღის ფუნქციონირება • 2 ბიბლიოთეკა • ასტროფიზიკური ობსერვატორია • ახალციხის უნივერსიტეტში მაგისტრატურის გახსნა ასტრონომიის სპეციალობით • დედათა მონასტრის მიერ ორგანიზებული ხელსაქმის/ხელოვნების წრეები ბავშვებისთვის. 	<ul style="list-style-type: none"> • აბასთუმანში სპეციალიზირებული საგანმანათლებლო დაწესებულების არარსებობა • საინფორმაციო ტექნოლოგიებით უზრუნველყოფილი ცენტრის არარსებობა. 	<ul style="list-style-type: none"> • აბასთუმნის ადგილობრივი და ტურისტული სპეციფიკის პროფესიული დაწესებულების დაარსება • სახელოვნებო სკოლის დაარსება. 	<ul style="list-style-type: none"> • ახალგაზრდობის გარე მიგრაცია თვითრეალიზების მიზნით
სპორტი			
<ul style="list-style-type: none"> • სტადიონისა და მცირე სასპორტო მოედნების არსებობა; • სარეკრეაციო ზონებში თვითორგანიზებული სასპორტო აქტივობები. 	<ul style="list-style-type: none"> • სპორტული წრეებისა და ინფრასტრუქტურის ნაკლებობა. 	<ul style="list-style-type: none"> • სპორტის ადგილობრივი სპეციფიკის შესაბამისი სახეობების განვითარება („დაუნჰილი“, „მაუნთბაიქინგი“ და სხვ.) 	<ul style="list-style-type: none"> • სასპორტო აქტივობების კლება შესაბამისი ინფრასტრუქტურისა და ფინანსური ხელშეწყობის ნაკლებობის გამო
საინფორმაციო-საკომუნიკაციო საშუალებები და მას-მედია			
<ul style="list-style-type: none"> • დაბის ტერიტორიის დაფარვა ფიჭური; კავშირგაბმულობის რამდენიმე ოპერატორის მიერ • ინტერნეტის ქსელი; • ტელე-სატრანსლაციო ანძის არსებობა. 	<ul style="list-style-type: none"> • ადგილობრივი მედიასაშუალებების არარსებობა • დაფინანსების უქონლობა 	<ul style="list-style-type: none"> • ადგილობრივი გაზეთის ან/და რადიოარხის დაარსება • ადგილობრივი მედიის მიზნობრივი დაფინანსება 	<ul style="list-style-type: none"> • მოსახლეობის ნაკლები ინფორმირებულობა ადგილობრივ პრობლემათიკაზე
მონიტორინგი და მართვა: ადგილობრივი თვითმმართველობა და სამოქალაქო აქტივიზმი (NGO)			
<ul style="list-style-type: none"> • ადიგენის მუნიციპალიტეტის განსაკუთრებული ყურადღება აბასთუმნის მიმართ; • აბასთუმანს ჰყავს ადიგენის მერიის წარმომადგენელი. 	<ul style="list-style-type: none"> • ადგილზე გადაწყვეტილების მიღების შეუძლებლობა • მუნიციპალიტეტის განვითარების ინდიკატორების არარსებობა, რაც იწვევს სუბიექტურობასა და მონიტორინგის სირთულეებს; 	<ul style="list-style-type: none"> • მუნიციპალიტეტის განვითარებისათვის ურბანული ობსერვატორიის შექმნა • დაბის ჩართვა ტრანსმუნიციპალურ პროექტებში • გეოგრაფიული ობიექტების სახელდებისა და დამისამართების დასრულება 	<ul style="list-style-type: none"> • დაბის განვითარების ობიექტური შეფასების შეუძლებლობა • გადაწყვეტილებების მიღების სუბიექტურობა

	<ul style="list-style-type: none"> • სათემო და არასამთავრობო ორგანიზაციების არარსებობა • მოსახლეობის დაბალი ინფორმირებულობა ადგილობრივი თვითმმართველობისა და საკუთარი უფლება მოსილებების თაობაზე • მოსახლეობის რეაქტიული განწყობები 		
სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა და განვითარება			
<ul style="list-style-type: none"> • „დაბა აბასთუმნის განვითარების სტრატეგია მდგრადი განვითარებისთვის“, 2015 არსებობა; 	<ul style="list-style-type: none"> • ადრე შემუშავებული სივრცით-ტერიტორიული დოკუმენტაციის დაუმტკიცებლობა; • თვითნებური მშენებლობები. 	<ul style="list-style-type: none"> • სივრცითი დაგეგმვის დოკუმენტაციის სრული პაკეტის შემუშავება, განხილვა და დამტკიცება; • მდინარის ნაწილობრივი გახსნა ლანდშაფტური არქიტექტურის მეშვეობით; • საჯარო სივრცეების სისტემის განვითარება. 	<ul style="list-style-type: none"> • სივრცითი განვითარების დოკუმენტაციის მუდმივი მონიტორინგისა და განახლების განუხორციელებლობა; • მწვანე სივრცეების ათვისება სამშენებლო მიზნით.

III. სივრცით-ტერიტორიული განვითარების სტრატეგია

13. დაბა აბასთუმნის განვითარების სტრატეგიული მიზნები

აბასთუმნის განვითარების სტრატეგიის განსაზღვრა მნიშვნელოვანია მისი ეკონომიკური და ტურისტული პოტენციალის გათვალისწინებით, რადგან აბასთუმანი შეიძლება განიხილოს როგორც ერთ-ერთი მძლავრი საყრდენი საქართველოს მდგრადი განვითარების პროცესის წარმართვაში. აბასთუმნის ისტორიულად ჩამოყალიბების პერიოდში გამოიკვეთა მისი სოციალურ-ეკონომიკური, კულტურულ-მემკვიდრეობითი, სამეცნიერო და საკურორტო-ბალნეოლოგიური პოტენციალი. აბასთუმნის განვითარების ხედვა ეფუძნება მოსაზრებას, რომ უკვე გამოკვეთილი პრიორიტეტული მიმართულებებთან ერთად, საჭიროა ახალი მიმართულებების წარმოჩენა, რომლის მიზანი იქნება მხარი დაუჭიროს და გააძლიეროს უკვე არსებული პრიორიტეტული მიმართულებების განვითარება და, ამავე დროს, შექმნას ახალი მიზიდულობის წერტილები, სამოქმედო არეალები, აქტივობები და ფინანსური წყაროები აბასთუმნის ეკონომიკური აღმავლობისათვის.

დაბა აბასთუმნის გენგემის ხედვის მთავარ პრიორიტეტს წარმოადგენს დაბის, როგორც კურორტის, უნიკალური ბუნებრივ-კლიმატური (ჰაერის გამჭვირვალობა, ლანდშაფტი, ტყის საფარი, მინერალური წყაროები და სხვ.) პირობების შენარჩუნება, დაცვა და მოვლა. ამ მიზნის მისაღწევად სივრცით-ტერიტორიული დოკუმენტაციის დამუშავებისას მულტიდისციპლინარული მიდგომების, არსებული მარეგლამენტირებელი (საერთაშორისო და ადგილობრივი) სამმართველო-ინსტიტუციონალური ჩარჩოების ანალიზისა და დაბაში არსებული მდგომარეობის ინტეგრირებული კვლევა-ანალიზისა და შეფასების საფუძველზე გამოვლინდა დაბა აბასთუმნის განვითარების შემდეგი ძირითადი სტრატეგიული მიზნები:

სტრატეგიული მიზანი #1 - დაბა აბასთუმნის, როგორც მრავალპროფილური, ექსკლუზიური კურორტის განვითარება;

სტრატეგიული მიზანი #2 - დივერსიფიცირებული ტურიზმის ინდუსტრიის განვითარება;

სტრატეგიული მიზანი #3 - სამეცნიერო-კვლევითი კლასტერის შექმნა;

სტრატეგიული მიზანი #4 - კარგად მართული კურორტი;

ზემოაღნიშნული სტრატეგიული მიზნები დაკონკრეტდა დროში გაწერილი ამოცანებით, რომლებიც წარმოდგენილია ერთიანი მატრიცის სახით (იხ. ცხრილი 4 - სამოქმედო გეგმა).

#	სტრატეგიული მიზანი	#	ამოცანები	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
1	დაბა აბასთუმნის, როგორც მრავალპროფილური, ექსკლუზიური კურორტის განვითარება	1.1.	არქიტექტურულ-გეგმარებითი და მხატვრულ-ესთეტიკური სრულყოფა, სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება;																	
		1.2.	ბუნებრივი ფასეულობების დაცვა-აღდგენისათვის ღონისძიებების გატარება, კერძოდ: ბუნებრივი ლანდშაფტის, რელიეფის, მდინარის, მცენარეული საფარისა და მინერალურ-თერმული წყლების დაცვა და შენარჩუნება;																	
		1.3.	ისტორიულად ჩამოყალიბებული კურორტის პოტენციალის სრული გამოყენება პროფილაქტიკური, რეკრეაციული და სამკურნალო მიზნებით;																	
		1.4.	საკურორტო სივრცის შემოვლითი სავტომობილო გზის მშენებლობა ახალციხე-ბაღდათი-ქუთაისის მარშრუტზე და კურორტის დაცვა სატრანზიტო მოძრაობისაგან;																	
		1.5.	დაბის გარეთ საზოგადოებრივი ავტოსადგომების მოწყობა;																	
		1.6.	კურორტის პროფილის რეორიენტაცია - სტიგმატიზებული კურორტის სტატუსის ნაცვლად, მრავალპროფილურ საკურორტო-სარეკრეაციო ტურისტულ და საკონვენციო ფუნქციებზე მორგებულ კურორტად;																	
		1.7.	საკურორტო ბრენდული და მარკეტინგული პროგრამების დამუშავება;																	
		1.8.	არსებული სამკურნალო ბალნეოლოგიური დაწესებულებების რეაბილიტაცია;																	
		1.9.	4-სეზონიანი კურორტის განვითარება;																	
		1.10.	საინჟინრო-ტექნიკური ინფრასტრუქტურების გამართვა (წყალმომარაგების, ელმომარაგების, საყოფაცხოვრებო წყალარინების, გაზმომარაგებისა და სხვ. სისტემების რეაბილიტაცია ნაპირსამაგრი სამუშაოების ჩატარება; საბაგიროს ორივე ხაზის რეაბილიტაცია);																	
2	დივერსიფიცირებული ტურიზმის ინდუსტრიის განვითარება	2.1.	ჯანსაღი, უსაფრთხო და მოხერხებული ტურისტულ-სარეკრეაციო გარემოსა და პირობების შექმნა;																	
		2.2.	არსებული კულტურული მემკვიდრეობის (მატერიალური-არამატერიალური) და დაცული ტერიტორიების და ბუნების ობიექტების რესურსების მაქსიმალურად გამოყენება;																	
		2.3.	კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა სრული რეაბილიტაცია;																	
		2.4.	კულტურული მემკვიდრეობის სარეკომენდაციო ობიექტებზე ძეგლის სტატუსის მინიჭება;																	
		2.5.	ერთიანი ტურისტული მარშრუტებისა და ბილიკების (საცხენოსნო, საველოსიპედო, საფეხმავლო და სხვ.) სისტემის შექმნა (დერძული და პერიფერიული მარშრუტები), რომელიც ჩაერთვება ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნული პარკის არსებული მარშრუტების სისტემაში და ასევე, დააკავშირებს ერთმანეთთან მოსაზღვრე რეგიონებს;																	
		2.6.	"Mountain Biking"-ის, მოლაშქრეობის, სათავედასავლო და მთის, საოჯახო, სპა-გამაჯანსაღებელი ტურიზმის განვითარება;																	
		2.7.	ეროვნული პარკის პოტენციალის გამოყენება;																	
		2.8.	ტურისტულ-საინფორმაციო ცენტრის დაარსება;																	
		2.9.	ველო ბილიკების ქსელის დეტალური პროექტის შექმნა და მოწყობა შესაბამისი ინფრასტრუქტურით(ველოსიპედის საპარკინგე ადგილები და ა.შ);																	
		2.10.	MICE ტურიზმის ხელშეწყობა;																	

#	სტრატეგიული მიზანი	#	ამოცანები	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034				
3	სამეცნიერო-კვლევითი კლასტერის შექმნა	3.1.	აბასთუმნის ასტროფიზიკური ობსერვატორიის პოტენციალის გამოყენება;																			
		3.2.	ობსერვატორიის ტერიტორიის განვითარების თემატური დაგეგმვის დეტალური დოკუმენტაციის შექმნა;																			
		3.3.	ობსერვატორიის ტერიტორიაზე სამეცნიერო მუზეუმისა და პლანეტარიუმის შექმნა;																			
		3.4.	კონფერენციებისათვის, საზაფხულო სკოლებისა და შემეცნებითი სადამოებისათვის პროგრამების შემუშავება;																			
		3.5.	ობსერვატორიის ფართო თანამშრომლობა სხვადასხვა საგანმანათლებლო დაწესებულებებთან;																			
		3.6.	ვარსკვლავების დათვალიერების კაბინების შექმნა;																			
		3.7.	აბასთუმნის ობსერვატორიის სპეციალიზაციის განვითარება და საერთაშორისო ქსელში ჩართვა კონკრეტული პროგრამების შესრულების მიზნით																			
4	კარგად მართული კურორტი	4.1.	კურორტის სტატუსის ამაღლება;																			
		4.2.	სამართლებრივ-ინსტიტუციური ჩარჩოების ფორმირება;																			
		4.3.	კურორტის მენეჯმენტის სწორი სტრუქტურის შექმნა;																			
		4.4.	კურორტის მართვის მოდელისა და მარეგულირებელი დოკუმენტის შექმნა;																			
		4.5.	მართვისა და მონიტორინგის მექანიზმების დანერგვა;																			
		4.6.	დარგობრივი შემზღუდავი და მარეგულირებელი დოკუმენტების შექმნა;																			
		4.7.	როგორც სივრცით-ტერიტორიული, ასევე დაგეგმვის სხვადასხვა პროცესებში საჯაროობის, ჩართულობისა და თანამონაწილეობის უზრუნველყოფა;																			
		4.8.	დაბა აბასთუმნის მოსახლეობისათვის საჭირო დაწესებულებების (მათ შორის სამედიცინო, საყოფაცხოვრებო, სოციალურ-კულტურული, სპორტული) დაარსება და ამით სამუშაო ადგილების შექმნა;																			
		4.9.	დაბა აბასთუმნისთვის საყოფაცხოვრებო და სხვა ნარჩენების მართვის 5-წლიანი გეგმის სრული პაკეტით შემუშავება და დამტკიცება;																			
		4.10.	ეროვნული პარკის საზღვრისა და არსებული (ფაქტობრივი) გზის კონტურის პრობლემის მოგვარება;																			
		4.11.	აბასთუმნის შეთავაზებული საზღვრის დამტკიცება კანონმდებლობით დადგენილი წესით;																			
		4.12.	ადგილობრივი მოსახლეობისათვის სახელმწიფო და მუნიციპალური სერვისების განვითარება და ცხოვრების სტანდარტების ამაღლება;																			
		4.13.	ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტაციის სრული პაკეტით უზრუნველყოფა.																			

14. ხედვა

დელიმიტირებული და დემარკირებული დაბა აბასთუმნის ადმინისტრაციული საზღვრები და მისი ტერიტორია მთლიანად დაფარულია საკადასტრო დოკუმენტაციით.

განაშენიანება ვითარდება შიდა ტერიტორიული რესურსების ათვისების გზით, ისტორიულად ჩამოყალიბებული მასშტაბისა და თანამედროვე მდგრადი არქიტექტურის ხერხების გამოყენებით. შენარჩუნებულია ისტორიულად ჩამოყალიბებული განაშენიანების გამჭოლი ფუნქციურ-გეგმარებითი ღერძი, რომელიც ქმნის ერთიან სარეკრეაციო სისტემას - „ლურჯ-მწვანე კორიდორს“ - მდინარე ოცხეს ორივე ნაპირზე მოწყობილ გრძელ ბულვარს (ხეივანს), საქვეითო, საველოსიპედო ბილიკებით და ხიდების მეშვეობით მათთან განივად დაკავშირებული საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტებით. აღდგენილი და განახლებულია ხიდები და მდინარის მოაჯირები. ჩატარებულია ნაპირსამაგრი სამუშაოები. მაქსიმალურად გახსნილია მდინარის კალაპოტი და ერწყმის დაბის ურბანულ ქსოვილს, რაც წარმოადგენს აბასთუმნის ღერძზე განვითარებული გამწვანებული კორიდორის მნიშვნელოვან კომპონენტს.

კურორტზე დამკვიდრდა ეკოლოგიის თვალსაზრისით იდეალურთან მიახლოებული გარემო. დაბა აბასთუმანი დაცულია ტრანზიტული სატრანსპორტო ნაკადებისგან. არსებობს საკურორტო სივრცის შემოვლითი საავტომობილო გზა ახალციხე-ბაღდათი-ქუთაისის მარშრუტზე და გაუმჯობესებულია სატრანსპორტო კავშირები დედაქალაქთან, რეგიონისა და მუნიციპალიტეტის ცენტრებთან. აბასთუმნის სივრცეში შეზღუდულია შიდა წვის ძრავზე მოძრავი შემადგენლობის ტრანსპორტის გამოყენება და პრიორიტეტი მინიჭებული აქვს საზოგადოებრივ ტრანსპორტსა და ელექტომობილებს. ეს ეხება ადგილობრივ მოსახლეობას, დაბის მომსახურების მუნიციპალურ ტრანსპორტს ყველა სფეროში, მუნიციპალურ-საზოგადოებრივ ტრანსპორტს, ტურისტებისა და ვიზიტორების სატრანსპორტო საშუალებებსა და სხვ. კურორტი სრულად არის უზრუნველყოფილი ყველა სახის მუნიციპალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურითა და სერვისებით, თანამედროვე სტანდარტების შესაბამისად.

აბასთუმნის ისტორიულ-კულტურული პოტენციალი სრულად არის გამოყენებული. კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები რეაბილიტირებული და ადაპტირებულია ფრთხილი, დამზოგავი ხერხების გამოყენებით. სარესტავრაციო სამუშაოების შედეგად აღდგენილია „ძველი აბასთუმნისთვის“ დამახასიათებელი არქიტექტურულ-გეგმარებითი ხერხი - შენობების აივნებსა და ახლომდებარე ბულვარს შორის უშუალო ვიზუალური და რეკრეაციული კავშირები.

დაბაში სამართლებრივ-ადმინისტრაციული, სოციალურ-ეკონომიკური და კულტურული გარემოებების გაუმჯობესებამ გამოიწვია დაბა აბასთუმანში მოსახლეობის მატება ისეთი ფაქტორების გამო, როგორცაა ვაჭრობით ეკონომიკის გაზრდა, კულტურული ცხოვრების გამოცოცხლება, ტურიზმის განვითარება და სხვ. დემოგრაფიული ვითარება სტაბილურია; მოსახლეობის რაოდენობა პასუხობს კურორტის ახლებული ფუნქციების მოთხოვნებს.

აბასთუმანი ინტენსიურად არის ჩართული სამხრეთ საქართველოს ტურისტულ ინდუსტრიის ინფრასტრუქტურაში - როგორც შიდასადაბო, ტრანსმუნიციპალურ/რეგიონულ, ნაციონალურ დონეებზე

(კავშირი კურორტ საირმესთან, ვარძიასთან და სხვ.), ისე ტრანსპორტით მასშტაბით (კავშირი ტაო-კლარჯეთთან).

აბასთუმანი გახდა ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი მიზიდულობის ცენტრი როგორც ადგილობრივი, ასევე საერთაშორისო ტურისტებისთვის. სრულად არის გამოყენებული მინერალური წყლის წყაროების პროფილაქტიკური, რეკრეაციული და სამკურნალო პოტენციალი. დაარსებულია ტურისტულ-საინფორმაციო ცენტრი და ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნული პარკის ადმინისტრაციის ადგილობრივი წარმომადგენლობა, ტურისტთა მომსახურების სრული პაკეტით. დივერსიფიცირებულია ტურისტული მარშრუტები.

სოციალური ინფრასტრუქტურის მდგომარეობა გაუმჯობესებულია. კურორტზე გვხვდება როგორც ტურისტებისთვის, ასევე ადგილობრივი მოსახლეობისათვის საჭირო სერვისების უზრუნველყოფილი სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტები.

ნარჩენების მართვის გეგმები ითვალისწინებენ მზარდ ეკონომიკურ აქტივობებსა და მოთხოვნილებებს და ორიენტირებულია მუნიციპალური სქემის რეალიზებაზე.

კურორტი სრულიად უზრუნველყოფილია საინჟინრო კომუნალური ინფრასტრუქტურით; აღმოფხვრილია ელექტრო ენერჯით უზრუნველყოფის ყველა ხარვეზი, რეაბილიტირებულია წყალმომარაგების სისტემები. დაბის ისტორიულ-კულტურულ ფასეულობებთან ურბანული პროცესების ჰარმონიზებისა და ისტორიულად ჩამოყალიბებულ კულტურულ ლანდშაფტთან თავსებადი განვითარების ხელშეწყობის მიზნით კურორტზე ყველა საინჟინრო კომუნიკაცია შეძლებისდაგვარად თავმოყრილია მიწიქვეშ ერთიან ინტეგრირებულ ბეტონის არხში, რაც ასევე უზრუნველყოფს ინფრასტრუქტურის ხანგრძლივ და მარტივ ექსპლუატაციას. საინჟინრო ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობების ვიზუალური მხარე შეესაბამება დაბის ესთეტიკურ-არქიტექტურულ მახასიათებლებს და ერწყმის განაშენიანების ურბანულ ქსოვილს.

მიაღწეულია ყველა იმ სტრატეგიულ მიზანს, რომლებიც, უშუალო თუ გაშუალებული სახით, განსაზღვრული იყო ქვეყნის, სამცხე-ჯავახეთის რეგიონის, ადიგენის მუნიციპალიტეტისა და საკუთრივ აბასთუმნის სოციალურ-ეკონომიკური განვითარების პროექტებში, პროგრამებსა თუ გეგმებში (PPP).

კურორტს აქვს შემდეგი სამი ძირითადი თემატური მიმართულება:

- გამაჯანსაღებელი, სარეაბილიტაციო, სარელაქსაციო და სპა;
- შემეცნება;
- მშვიდი და მყუდრო გარემო ოჯახების დასვენებისთვის.

თითოეული ძირითადი თემატური მიმართულებისთვის, კურორტი უზრუნველყოფილია სხვადასხვა აქტივობებითა და ინფრასტრუქტურით. ამასთანავე, გარდა ზემოაღნიშნული სამი მიმართულებისა კურორტზე შესაძლებელია სასპორტო, სათავგადასავლო, მთიანი ბუნების, სამეცნიერო-საგანმანათლებლო, გართობისა და სხვ. აქტივობებით დატვირთვაც (იხ. ცხრილი 5).

ცხრილი 5. დაბა აბასთუმნის ძირითადი თემატური მიმართულებები

	ძირითადი მიმართულებები	აქტივობები
1	გამაჯანსაღებელი, სარეაბილიტაციო, სარელაქსაციო და სპა	მედიტაცია, იოგა
		ჯანსაღი კვება, კულინარიულ სემინარებზე დასწრება
		საუნით, მასაჟით და ღია აუზით სარგებლობა
		მაღალი დონის სამედიცინო კოლექტივისგან კონსულტაციის მიღება სწორ ცხოვრების წესზე
		ტრადიციული გოგირდის აბანოებით სარგებლობა
		სხვადასხვა სირთულის ტურისტული ბილიკებით ლაშქრობა/სეირნობა
		ველოსიპედით სეირნობა
		ცხენით ჯირითი
2	შემეცნება	სამეცნიერო მუზეუმი
		პლანეტარიუმი
		ტური ობსერვატორიაში
		შემეცნებითი სადამოები
		კაბინები ვარსკვლავებზე დასაკვირვებლად
		კონფერენციები, საზაფხულო სკოლები
3	მშვიდი და მყუდრო გარემო ოჯახების დასვენებისთვის	საციგურაო მოედანი
		თავგადასავლების პარკი
		საციგაო ტრასა, ველო და ტურისტული ბილიკები
		მდინარის პირას სეირნობა
		შოპინგი
		ისტორიული ძეგლების მონახულება
		აბასთუმანთან ახლოს მდებარე მიზიდულობის ცენტრების მონახულება

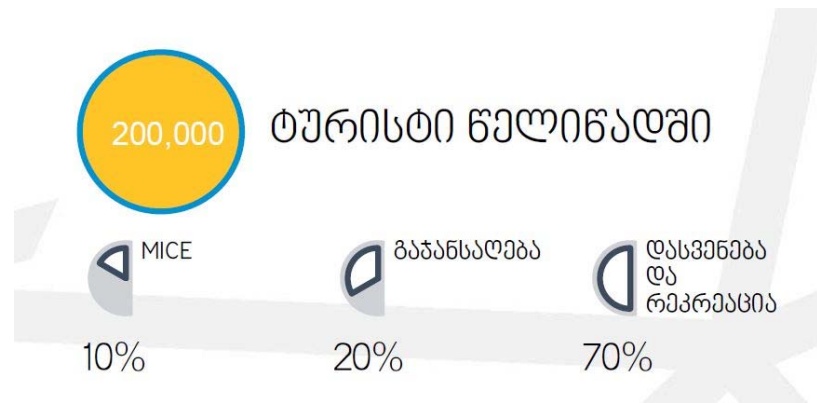
სპა და გამაჯანსაღებელი ფუნქციის მქონე მაღალი კლასის სასტუმროებთან ერთად, აბასთუმნის ერთ-ერთ მიზიდულობას ქმნის პლანეტარიუმი და სამეცნიერო მუზეუმი, რომლის კონცეფცია კარგად ერწყმის აბასთუმნის ობსერვატორიის ისტორიას.

ზამთრის სეზონზე აბასთუმანი წარმოდგენილია როგორც საახალწლო კურორტი საშობაო ბაზრობით, საციგურაო ყინულის მოედნითა და მსგავსი ტიპის სეზონური გასართობი აქტივობებით, რაც ზრდის მის მიზიდულობასა და ტურისტების ინტერესს.

კურორტი დამსვენებლებს სთავაზობს დროის გატარების, კვების, შოპინგისა და განთავსების მრავალფეროვან არჩევანს ისეთი კომპონენტებით, როგორცაა: ლაშქრობა ტურისტული ბილიკებით ეროვნულ პარკში, ცხენით ჯირითი, ველო-ტურები, პროცედურები ტრადიციულ სპაში, ისტორიული ძეგლების მონახულება, შემეცნებითი ტურები ობსერვატორიაში, წარმოდგენები პლანეტარიუმში, სამეცნიერო მუზეუმის მონახულება და ციურ სხეულებზე დაკვირვება. გარდა ამისა, ვიზიტორებს შესაძლებლობა აქვთ მოინახულონ ახლოს მდებარე სხვა მიზიდულობის ცენტრები. მდინარის ხეობაში მოწყობილია საველოსიპედო ბილიკისა და სასაეირნო ბულვარების უწყვეტი ქსელიც. კვების ობიექტების სპექტრი წარმოდგენილია როგორც მაღალი კლასის რესტორნებით, ასევე ბუტიკური კაფეებით (ძირითადად განლაგებულია დაბის ისტორიულ უბანში), მცირე ზომის ობიექტებით, სადაც შესაძლებელია ტკბილეულისა და მსგავსი პროდუქტების შექმნა (ძირითადად, საშობაო ბაზრობებზე, სარეკრეაციო სივრცეებში ან/და საზოგადოებრივ თავშეყრის ადგილებზე). კურორტზე საყიდლებისთვის წარმოდგენილია სუვენირების, წიგნების, სასაჩუქრე და ადგილობრივი ტკბილეულის მაღაზიები, სპეციალიზებული ტანსაცმლის (სალაშქრო, სამთო და სხვ.) მაღაზიები, სუპერმარკეტი, აფთიაქი და სხვ.

აბასთუმანი უზრუნველყოფილია სხვადასხვა (შესაბამისი მასშტაბისა და სივრცით-გეგმარებითი წყობის) ტიპოლოგიის საცხოვრისითა და სასტუმროებით; აბასთუმანში განთავსების სხვადასხვა შესაძლებლობებია - როგორც მაღალი კლასის სპა და გამაჯანსაღებელი სასტუმროები, ასევე, საშუალო კლასის ოჯახური ტიპის ეკო სასტუმროებიც. გარდა ამისა, გვხვდება ექსკლუზიური და არაორდინალური ვარსკვლავებზე დასაკვირვებელი კაბინებიც.

კურორტს მთელი წლის განმავლობაში ჰყავს ვიზიტორები, თუმცა აქტიური ტურისტული სეზონი მაისიდან სექტემბრამდე გრძელდება. ტურისტების ნაკადების შემოდინება დაახლოებით ემთხვევა კურორტის საშუალო ტემპერატურისა და ნალექის გრაფიკს. აბასთუმანს ყოველწლიურად სტუმრობს 200,000 ტურისტი. მათი უმრავლესობა - 70% კურორტს დასვენებისა და რეკრეაციის მიზნით სტუმრობს, 20% - გაჯანსაღების, ხოლო 10% - MICE ტურიზმით.



ილ. 6. აბასთუმანში სამომავლო ტურიზმის შეფასება. წყარო: Colliers International Georgia

სასტუმროების ნაკრების საშუალო დღიური განაკვეთია 104 აშშ დოლარი, ხოლო დატვირთულობის კოეფიციენტი 63%-ს შეადგენს. უძრავი ქონების ბაზარი მოქმედებს ახლებური განვითარების კვალდაკვალ.

კურორტ აბასთუმანმა დაიბრუნა ისტორიული ავტორიტეტი და პოპულარობა, წარმატებით აითვისა ახლებური ფუნქციები და საქართველოს საერთო სოციალურ-ეკონომიკური პროგრესის კონტექსტში, უზრუნველყო საკუთარი მდგრადი განვითარება.

შენიშვნა: იხ. გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი, ძირითადი რუკები, 1.6. დაბა აბასთუმნის სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ხედვის რუკა (კონცეფცია);

ასევე, დანართი 01, „დაბა აბასთუმნის განვითარების კონცეფცია“; Colliers International Georgia, 2018.

14. განმარტებითი ბარათი

14.1. საზღვრები

დაბა აბასთუმანი დასავლეთის და აღმოსავლეთის მხრიდან გარშემორტყმულია ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნული პარკით, რაც ფაქტობრივად განსაზღვრავს დაბის პირობით საზღვრებს. სამხრეთიდან დაბა იწყება სოფელი საღრმეს დასასრულიდან და მიუყვება ჩრდილოეთის ღერძს საკალმახემდე. გარდა ძირითადი ნაწილისა, დაბის საზღვრებში იგულისხმება სამი ტერიტორიული „ანკლავი“: აბასთუმნის ასტროფიზიკური ობსერვატორია, „ალობილი“ და „არაზინდო“. შესაბამისად, დაბის საზღვარიც მიუყვება ზემოაღნიშნულ ტერიტორიებამდე მისასვლელ გზებს.

შენიშვნა 1: აღსანიშნავია, რომ ზემოაღნიშნულ მონაკვეთებზე ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნული პარკის საზღვრები და არსებული გზის კონტური არ ემთხვევა ერთმანეთს და ხდება ფენების გადაფარვა, რისთვისაც შესაძლებელია საჭირო იყოს გზისა და პარკის კონტურების გადახედვა აღნიშნულ მონაკვეთებზე ფაქტობრივ მდგომარეობასთან ურთიერთშესაბამისობაში მოყვანის მიზნით.

(ტერიტორიების საზღვრების დამტკიცება ხორციელდება შესაბამისი წესით).

შენიშვნა 2: იხ. გრაფიკული ნაწილი, ძირითადი რუკები, 1.1 დაბა აბასთუმნის საზღვარი (შეთავაზებული).

14.1. კულტურული მემკვიდრეობა

ჯერ კიდევ 2007 წელს კომპანია „გეოგრაფიკის“ მიერ აბასთუმანში ჩატარებული კვლევის შედეგად დამუშავდა დეტალური ინფორმაცია აბასთუმნის ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმის შესადგენად. კერძოდ, დაფარვითი ინვენტარიზაციის მასალები და სარეკომენდაციო ობიექტების დეტალური შესწავლის შედეგები გაერთიანდა გეომონაცემთა ბაზაში. დაფარვითი ინვენტარიზაციის შედეგად მიღებული იქნა სრული ინფორმაცია ყველა შენობის შესახებ (მონაცემები საკადასტრო ერთეულების, მფლობელების, შენობების ფიზიკური მდგომარეობის, სართულიანობის, აშენების პერიოდის და სხვა მონაცემები). ამ მონაცემებზე დაყრდნობით შეიქმნა უძრავი ძეგლის სტატუსის მქონე ობიექტთა სია, რომელთა ნაწილსაც 2010 წელს მიენიჭა უძრავი ძეგლის სტატუსი. აღნიშნული ინფორმაცია აისახა კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლთა სახელმწიფო რეესტრში და საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს მონაცემთა მართვის გეოსაინფორმაციო სისტემაში.

აღსანიშნავია, რომ აბასთუმანში კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებზე/ ობიექტებზე სააღრიცხვო დოკუმენტაციის ინფორმაციის განახლება განხორციელდა 2018 წელს "დაბა აბასთუმნის მიწათსარგებლობის

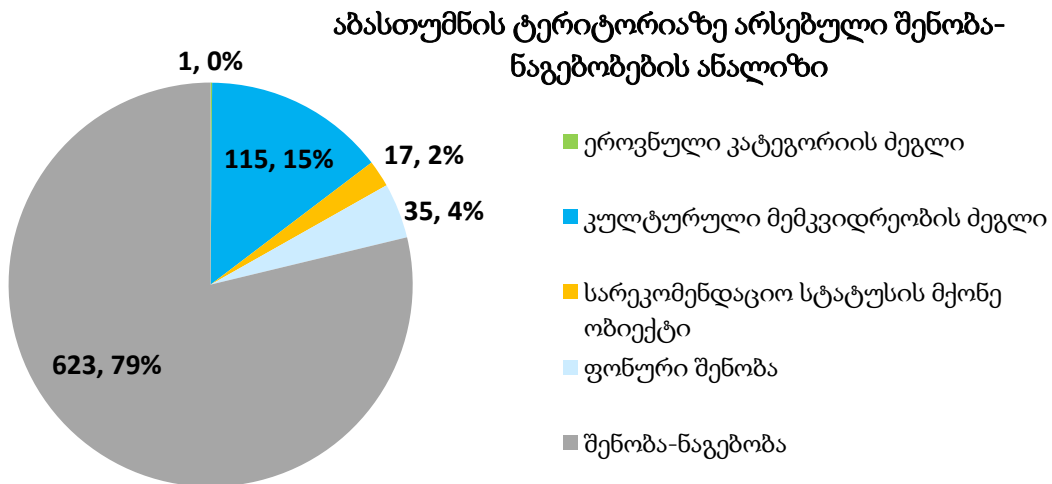
გენერალური გეგმისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის შედგენის" ფარგლებში. აღნიშნული სამუშაოები შესრულდა შპს "გის და დზ საკონსულტაციო ცენტრი გეოგრაფიკი"-ის მიერ საქართველოს მუნიციპალური განვითარების ფონდის დაკვეთით. 2018 წელს ჩატარებული სამუშაოები მოიცავდა ძველის სტატუსის მქონე შენობა-ნაგებობების სააღრიცხვო დოკუმენტაციის განახლებას და დაფირვითი ინვენტარიზაციის განხორციელებას. აღნიშნული სამუშაოებს დროს სულ აღიწერა 791 შენობა-ნაგებობა, ყველა მათგანზე შეივსო საველე ბარათი, ხოლო აქედან 168 ძველზე/ობიექტზე შეიქმნა სააღრიცხვო ბარათი. აღნიშნული 168 ძველის/ობიექტის ინფორმაცია (ფოტომასალა, აღწერილობა, კოორდინატები, სტატუსის/კატეგორიის შესახებ ინფორმაცია და ა.შ. ასახულ იქნა საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს კულტურული მემკვიდრეობის მონაცემთა მართვის გეოსაინფორმაციო სისტემაში და მასზე წვდომა შესაძლებელია გისპორტალის მეშვეობით (memkvidreoba.gov.ge).



ილ. 7.7.1. შ. რუსთაველის ქუჩა

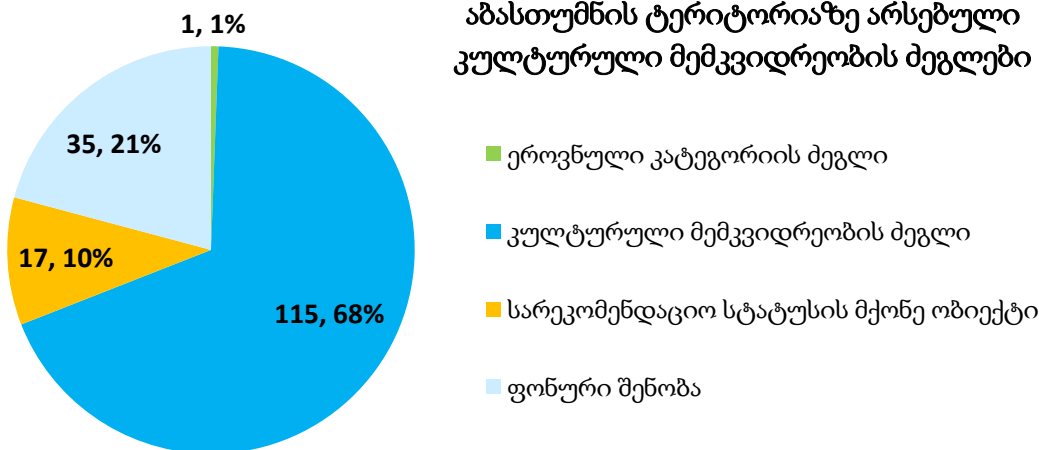
სულ 791 შენობა-ნაგებობა; აქედან, 168 ძველში/ობიექტში შედის:

- 1 - ეროვნული კატეგორიის ძველი;
- 115 - კულტურული მემკვიდრეობის ძველი;
- 17 - სარეკომენდაციო სტატუსის მქონე ობიექტი;
- 35 - ფონური შენობა.



ილ. 8. აბასთუმნის ტერიტორიაზე არსებული შენობა-ნაგებობების ანალიზი

აბასთუმნის ტერიტორიაზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები



ილ. 9. აბასთუმნის ტერიტორიაზე არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები

ამასთანავე, ისტორიულ-კულტურულ საყრდენი გეგმის ფარგლებში გამოიყო სარეკომენდაციო ზოგადი დაცვის ზონები (იხ. ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმის გრაფიკული ნაწილი, რუკა #2.8-2.9). არ მომხდარა ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონის ცალკე გამოყოფა, რადგან უშუალოდ ისტორიული განაშენიანების და განაშენიანების რეგულირების ზონებს მათ მთელს პერიმეტრზე ემიჯნება ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნული პარკის ზონა, თავისი მკაცრი დაცვის რეჟიმით.

შენიშვნა: აღსანიშნავია რომ აბასთუმნის სპეციფიკიდან და თავისებურებებიდან გამომდინარე ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონის საზღვრების, ისევე როგორც სხვა ზოგადი დამცავი ზონების დადგენა უნდა მოხდეს ცალკე პროექტის ფარგლებში.

სამუშაოების შესრულებისას, მოხდა შენობა-ნაგებობების კლასიფიკაცია (ძეგლი, რიგითი, ფონური შენობა ნაგებობა და სხვ.), რის საფუძველზეც შეიქმნა ფონური და სარეკომენდაციო სტატუსის მქონე ობიექტების ნუსხა (იხ. დანართი 03, ისტორიულ კულტურული საყრდენი გეგმა, ალბომი 3, 4). ამასთანავე, რეკომენდაციების სახით გაწერილია დაბაში ისტორიულ კულტურულ ობიექტებზე ჩასატარებელი სამუშაოების ტიპი და მეთოდოლოგია (იხ. დანართი 03, ისტ. კულტურული საყრდენი გეგმა, ალბომი 1); ყოველივე ზემოაღნიშნულის დეტალური ანალიზი კი ასახულია გრაფიკულად.

გენგეგმის პროექტირებისას კულტურული მემკვიდრეობის თითოეულ ძეგლს დაედო კანონმდებლობით განსაზღვრული შესაბამისი ინდივიდუალური დაცვის არეალები - ფიზიკური და ვიზუალური (იხ. გრაფიკული ნაწილი, თემატური რუკები, რუკა 3.10). ფიზიკური დაცვის არეალში აკრძალულია ყოველგვარი საქმიანობა, რომელიც დააზიანებს, დაზიანების საფრთხეს შეუქმნის ძეგლს ან გააუარესებს მის აღქმას და გამოყენებას, ხოლო ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი არის ტერიტორია ფიზიკური დაცვის არეალის მიღმა, რომლის ცვლილებაც გავლენას ახდენს ძეგლის ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოზე ან/და ძეგლის სრულფასოვან აღქმაზე (იხ. დაბა აბასთუმნის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები).

არსანიშნავია, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში ნებისმიერი საქმიანობისას გასათვალისწინებელია „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნები.

შენიშვნა: დამატებით იხ. დანართი 03, დაბა აბასთუმნის ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმა. დაბა აბასთუმნის გენერალური გეგმა, გრაფიკული ნაწილი, 1.7. დამცავი ზონების რუკა.

14.2. ტურიზმი

აბასთუმანი ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნული პარკის დასავლეთ საზღვარზე მდებარეობს. მდ. ოცხეს ხეობა წარმოადგენს ეროვნული პარკის ბუნებრივ საზღვარს. აქ მდებარეობს ეროვნული პარკის რეინჯერთა სადგური და ვიზიტორთა მომსახურების სივრცე, საინფორმაციო სტენდები, საკარვე ტერიტორია, ღამისსათევი ქობი მცირე ჯგუფისთვის, სამოგზაურო საჭურველის გაქირავების პუნქტი, საპიკნიკე ტერიტორია და სანკვანძები.

კურორტ აბასთუმანში გათვალისწინებულია სრულმასშტაბიანი ვიზიტორთა ცენტრის შექმნა არსებული საკემპინგო ტერიტორიის გაფართოვება, დამატებითი თავშესაფრისა და „ტურისტული ქობის“ აშენება, დასასვენებელი და საგანმანათლებლო სივრცის შექმნა. ვიზიტორთა ცენტრის საქმიანობა ხელს შეუწყობს ეროვნული პარკის პოპულარიზაციას აბასთუმნის დამსვენებლებს შორის და, ამავდროულად, მოიზიდავს ბუნებაში სეირნობის, დასვენების, სპორტულ-შემეცნებით და ეკო-ტურისტული მოგზაურობის მოყვარულებს. ეროვნული პარკის შესასვლელში ვიზიტორებს შესთავაზებენ მარტივ ერთდღიან საფეხმავლო ბილიკებს, მოკლევადიან საგანმანათლებლო პროგრამებს, ბავშვებისათვის შემეცნებით თამაშებსა და სხვა გასართობ პროგრამებს. მოხდება ვიზიტორთა სხვა პოპულარული ცენტრების გამოცდილების გაზიარება (ლიკანი, აწყური, ქვაბისხევი, ხარაგაული, ლიკანი).

ეროვნულ პარკში რეგისტრირებული შესვლა შესაძლებელია მხოლოდ რეინჯერთა სადგურების გავლით. აბასთუმნის რეინჯერთა სადგური ერთ-ერთი შესასვლელია პარკის ტერიტორიაზე.

აბასთუმნის რეინჯერთა სადგურიდან იწყება მარკირებული საფეხმავლო ბილიკი (2 დღიანი წრიული საფეხმავლო ბილიკი დიდმაღალას ტურისტული თავშესაფრისკენ, 18 კმ), ველო ბილიკი და სამანქანო (off-road, 45 კმ) გზა, რომელიც ზეკარის უღელტეხილის გავლით უკავშირდება საირმეს. ეს ერთადერთი სამანქანო გზაა ეროვნული პარკის ტერიტორიაზე, სადაც დაშვებულია შეზღუდული სატრანსპორტო მოძრაობა. დღეისათვის, ეროვნული პარკის რეინჯერთა მონაცემებით წლის განმავლობაში ტურისტული ჯგუფებით 1600 მანქანამდე კვეთს ეროვნული პარკის საზღვარს.

სამანქანო გზა: აბასთუმანი-ზეკარი-საირმე სულ 45 კმ-ია, ალტერნატიული სამანქანო გზა ხაშურისა და რიკოთის უღელტეხილის გავლით - 350 კმ.

საფეხმავლო ბილიკი: 2 დღიანი მარკირებული ეკო-ბილიკი (საწყისი ზ.დ. 1300 მ. – 2200 მ.- 2000 მ. - 1300 მ.). ღამისთევა განსაზღვრულია დიდმაღალის ვიზიტორთა თავშესაფარში, რომელიც ზ.დ. 2000-მ ზე მდებარეობს და მის მიღწევას 6-7 საათია საჭირო, ხოლო მეორე დღეს - 28 კმ. მითითებულია. ამ მანძილის გავლისთვის კიდევ ერთი ღამისსათევაა საჭირო, რის მოწყობასაც ეროვნული პარკი გეგმავს.

ერთდღიანი ბილიკები უფრო მოთხოვნადია და ეროვნული პარკი მათ მარკირებას მიმდინარე წელს

ანხორციელებს.

ველო-ბილიკი:³ აბასთუმანი - ზეკარის უღელტეხილი - საირმე: ველო-ბილიკი ძველ, ამორტიზირებულ სამანქანო გზას მიყვება აბასთუმნიდან საირმემდე. ველო-ბილიკი სიგრძე 38 კმ-ია. სიმაღლეთა სხვაობა 1130 მ- 2180 მ - 950 მ; მის გავლას საშუალოდ 7-8 საათი სჭირდება. შესვენება ან ღამისთევა შესაძლებელია მხოლოდ უღელტეხილზე ადგილობრივ მწყემსების თავშესაფარში ან კარავში.

ექსტრემალური სამთო-ველო დაშვებების მოყვარულეთათვის შესაძლებელია მომზადდეს სამთო-ველო ბილიკი საბაგიროს ობსერვატორიის სადგურიდან (ზედა სადგური) კურორტ აბასთუმნის „რომას“ პარკამდე (ქვედა სადგური).

საცხენოსნო ბილიკი: დღეისათვის საცხენოსნო ბილიკები მარკირებული არ არის, თუმცა ადგილობრივი მაცხოვრებლები ვიზიტორებს სთავაზობენ მოკლე, რამდენიმე საათიან საცხენოსნო გასეირნებას ეროვნული პარკის ან მის მიმდებარე ტერიტორიაზე. სრულფასოვანი ვიზიტორთა ცენტრის შექმნის შემთხვევაში, შესაძლებელი იქნება საცხენოსნო მოგზაურობის ორგანიზება, გიდეების მომზადება, ვიზიტორთა სასწავლო კურსების შეთავაზება და აღჭურვილობის უზრუნველყოფა.

შესაძლებელია კურორტისა და ობსერვატორიის დამაკავშირებელი ველო ბილიკის გამოყენება საცხენოსნო გასეირნებებისთვის.

ზამთრის სათხილამურო მარშრუტები: მსგავსი ტურისტული შეთავაზება შემუშავებული არ არის, რამდენადაც ზამთრის სეზონი აბასთუმანში არ იყო გათვალისწინებული ტურისტული ნაკადების მისაღებად. კურორტის ახალი განვითარების პერსპექტივა ითვალისწინებს ზამთრის სეზონის მნიშვნელობას და შესაბამისად მნიშვნელოვანია ზამთრის ტურისტული შეთავაზებების მომზადება.

არსებული მარშრუტების კეთილმოწყობა: მინიმალური ინვესტიციით შესაძლებელია ორი მარტივი ტურისტული თავშესაფრის მოწყობა და ზამთრის სამთო-სათხილამურო (სკი-ტური) მარშრუტების მომზადება. აუცილებელია საკვანძო ლოკაციებში ტურისტული თავშესაფრების მომზადება (ზეკარი - საირმეს მონაკვეთი). მიზანშეწონილია, მოეწყოს ორი თავშესაფარი - უღელტეხილის ჩრდილოეთ და სამხრეთ ფერდებზე. ადგილის შერჩევას, გასათვალისწინებელია: გზასთან სიახლოვე, (სავარაუდოდ, ტყის ზოლის ზემო საზღავრთან, წყაროსთან ახლოს); მანძილი ქოხებს შორის - 2 ან 3 საათი. თავშესაფრები გამოყენებული იქნება რეინჯერებისათვისა და ვიზიტორების საჭიროების მიხედვით და მათი მოვლა-პატრონობა შესაძლებელია ეროვნული პარკის ან კერძო ოპერატორი/კონცესიონირების მიერ.

მარშრუტების პერსპექტიული განვითარება: დასავლეთ-აღმოსავლეთი ღერძის გასწვრივ შესაძლოა მომზადდეს მრავალდღიანი ღერძული ბილიკი: საირმე - აბასთუმანი - ზეკარის უღელტეხილი, მთა სამეცხვარიო - მთა მეღრუკი - ლომის მთა - ლიკანის ხეობა; აბასთუმნის უბანზე შესაძლებელია, ასევე, მოკლე, 2-3 დღიანი ბილიკების მოწყობა:

- აბასთუმანი - დიდმაღალას თავშესაფარი - აბასთუმანი;
- მთა მეღრუკი - ამრათის თავშესაფარი - წინუბანი - აწყურის ბანაკი (დასავლეთ-აღმოსავლეთი

³ ველოტურის შესახებ ლინკი: https://www.youtube.com/watch?v=zKTrj_iLulk

ღერძული მარშრუტი).

მნიშვნელოვანი როლი უკავია ასტროფიზიკურ ობსერვატორიას აბასთუმნის ტურიზმის განვითარებაშიც, რომელიც სთავაზობს ტურისტებს შემეცნებით-საგანმანათლებლო მოგზაურობას დროსა და სივრცეში.

გარდა ამისა, აბასთუმანს გარდა დასვენების, რეკრეაციისა და გაჯანსაღებისა, ესტუმრება კონფერენციებისა და შეხვედრების მიზნით ჩასული კორპორატიული ჯგუფები, ე.წ. MICE ტურიზმი, რომლებიც, სავარაუდოდ, წლიური ვიზიტორების 10%-ს წარმოადგენს.

აბასთუმნის ობსერვატორია, ეროვნული პარკი, სუფთა, ეკოლოგიური გარემო და არსებული განაშენიანების სიმჭიდროვე, საშუალებას იძლევა, შენობების რეაბილიტაციისა და მოდერნიზაციის შემდეგ, ჩამოყალიბდეს თანამედროვე ტურისტულ-საკონვენციო სივრცედ, რაც ერთობლიობაში ქმნის წარმატებული ტურისტული ცენტრის შექმნისათვის ყველა საჭირო წინაპირობას.

დაბა აბასთუმნის ტურისტული განვითარების ხედვა უკავშირდება მარკირებული (საორიენტაციო ნიშნები და საინტერპრეტაციო დაფები, უსაფრთხოების ელემენტები, სხვა) და შესაბამისი მცირე ინფრატრუქტურით აღჭურვილ სამოგზაურო ბილიკების ქსელის შექმნას. ეს უკანასკნელი გულისმობს:

- კურორტის ტერიტორიაზე არსებული ბილიკის ინტერპრეტირებას, კეთილმოწყობასა და მოვლა-პატრონობას;
- კურორტის/ობსერვატორიის მიმდებარე ტერიტორიაზე ახალი ბილიკების დაგეგმვა, მარკირება, საინფორმაციო და საინტერპრეტაციო დაფების დიზაინი, დამზადება და განთავსება;
- ბილიკების ოპერირებისათვის აუცილებელი და ბუნებრივ გარემოსთან თავსებად ინფრატრუქტურულ ობიექტების საჭიროების განსაზღვრას, პროექტირებას და მშენებლობას (უსაფრთხოება, ხიდები, მარკირება, თავშესაფრები, ქოხები);

(იხ. ილ.8. ტურისტული ბილიკების მოწყობის რუკა).

დანიშნულების მიხედვით ბილიკების დაყოფა ხდება შემდეგ კატეგორიებად:

1. მარტივი საგანმანათლებლო ბილიკი:

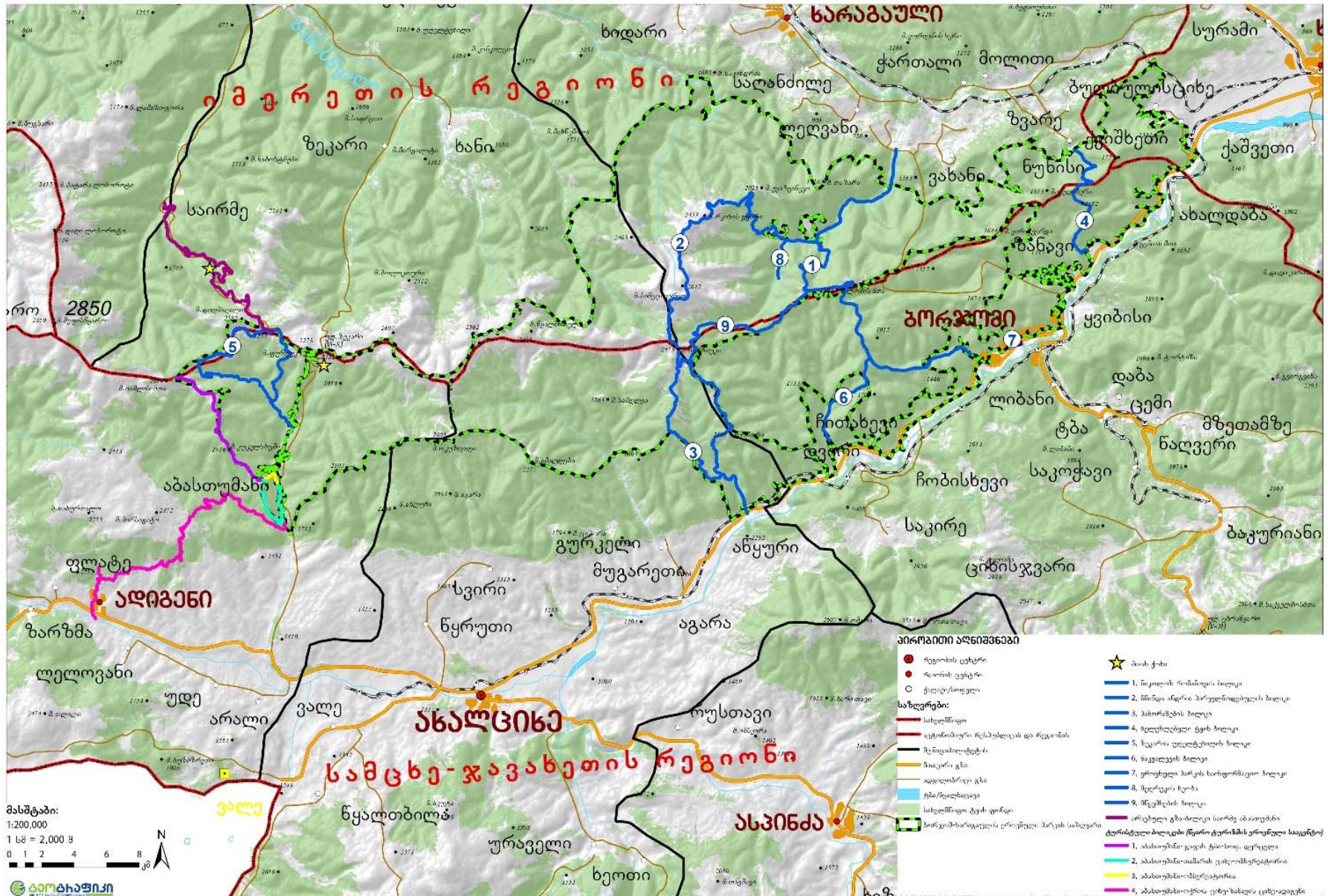
- ეროვნული პარკის შესასვლელთან;
- ობსერვატორიის ტერიტორია;
- კურორტის ისტორიულ-არქიტექტურული ბილიკი.

2. საშუალო და რთული ხასიათის საფეხმავლო ბილიკი:

- ეროვნული პარკის არსებული წრიული 2 დღიანი ბილიკი „დიდმაღალას თავშესაფარი“;

3. სამთო-ველო და საცხენოსნო ბილიკი;

4. ზამთრის სათხილამურო ბილიკი;



ილ. 10. არსებული ტურისტული მარშრუტების რუკა

შენიშვნა: ბილიკების აღწერა (ბილიკების მოკლე მიმოხილვა წარმოდგენილია სამ კატეგორიად: არსებული, დაგეგმილი და რეკომენდირებული ტურისტული ბილიკები) და რუკები წარმოდგენილია დანართში 07 - ტურიზმი;

ამასთანავე, შიდასადაბო ტურიზმის განვითარების მიზნით, წინამდებარე პროექტის ფარგლებში დამატებით შემოთავაზებულია ერთი „შიდასადაბო მარშრუტი აბასთუმნის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები, ისტორიული ობიექტები და ბუნების სანახაობანი“ (იხ. დაბა აბასთუმნის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი, ძირითადი რუკები, 1.9. ტურისტული მარშრუტების რუკა).

მარშრუტის აღწერა:

მარშრუტის პირველი ობიექტია აბასთუმნის შესასვლელში მდინარე ოცხეზე არსებული თაღოვანი ხიდი, რომელიც "თამარის ხიდი"-ს სახელითაა ცნობილი.



ილ. 11. დაბა აბასთუმანი, „თამარის ხიდი“ მდ. ოცხეზე, ფოტო: გ.ბურჯანაძე, 2018

აღნიშნული ხიდიდან მარშრუტი მიუყვება სამონასტრო კომპლექსის ნანგრევებისაკენ. სამონასტროლი აერთიანებს მთავარ ეკლესიას, რამოდენიმე მცირე ზომის სალოცავს, გალავანს, საცხოვრებელი დანიშნულების ნაგებობას და ა.შ.

ნამონასტროლიდან მარშრუტი ეშვება ისევ მდინარე ოცხისა და კურცხანისწყლის ხერთვისთან, მიუყვება მდინარის ზემო წელისკენ და მიემართება ხეობის ჩრდილოეთისაკენ სადაც მას გზად გვხვდება: მემორიალური სტელა, საიდუმლო გვირაბის გამოსასვლელი (ჰოსტერნა), რომელიც "თამარის ციხიდან" ეშვებოდა მდინარე ოცხეზე, XIX საუკუნეში რუსული ჯარისთვის აშენებული სამხედრო კომპლექსის ნაწილები, XIII საუკუნის წმინდა გიორგის სახელობის ეკლესია, XIX საუკუნეში აგებული "სურბ გევორქის" სომხურ-გრიგორიანული ეკლესია; მარშრუტი მიუყვება ოცხის ხეობას, სადაც მდინარის ორივე მხარეს მცირე უბნებად განლაგებულია XIX საუკუნის ბოლოს აგებული ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლები, რომელთა არქიტექტურაც დამახასიათებელია აბასთუმნისათვის. აღნიშნული მარშრუტი აბასთუმნის ამ კონკრეტულ მონაკვეთში გვირგვინდება

აბანოს კომპლექსით, სადაც მდებარეობს აბანოს მთავარი შენობა, რემერტის ბაღი და საცურაო აუზის შენობა.

შემდეგი ღირსშესანიშნაობაა „რემერტის ჩანჩქერი“ და მის სიახლოვეს მყოფი დოქტორ რემერტის საფლავი. მარშრუტის შემდეგი ობიექტებია ისტორიული უბნების (გრგ არეალი I და II) განაშენიანება, სადაც გზის ორივე მხარეს და მდინარის ორივე ნაპირზე განლაგებულია ღირებული არქიტექტურის მქონე ისტორიული შენობები ჭვირულორნამენტებიანი გალერეებითა და აივნებით, რომელთა დიდ ნაწილს უძრავი ძეგლის სტატუსი აქვს მინიჭებული (იხ. ილ. 10.10.1. 10.2.).



ილ. 12. 10.1. 10.2. აბასთუმნის ისტორიული ურბანული გარემოს მაფორმირებელი შენობები. ჩანახატები: თ. ხომტარია, 1991.

აღნიშნული მარშრუტი მიუყვება რომანოვების სასახლის კომპლექსისაკენ, უბანი „ზეკარისაკენ“ და განაგრძობს გზას ოცხეს ხეობაში, უფლისწულ გიორგის გარდაცვალების ადგილისკენ, სადაც სრულდება კურორტის განაშენიანება.

შენიშვნა: დამატებით იხ. დანართი 07 - ტურიზმი.

დაბა აბასთუმნის გენერალური გეგმა, გრაფიკული ნაწილი, 1.9. ტურისტული მარშრუტების რუკა.

14.3. ტრანსპორტი

სატრანსპორტო ნაწილისთვის კვლევის სტრატეგია განსაზღვრული იქნა მთლიანად გეგმის მიმართ წაყენებული განსაკუთრებული მოთხოვნების გათვალისწინებით, რომელთა მიხედვით დაბაში მკვიდრდება ეკოლოგიის თვალსაზრისით იდეალურთან მიახლოებული გარემო. შესაბამისად, ეს მოითხოვს საპროექტო სივრცეში სატრანსპორტო სისტემის მოწყობასთან ახლებურ მიდგომებს - საგზაო და საქვეითე ინფრასტრუქტურა, ტრანსპორტის ორგანიზაცია და რეგულირება, პარკირება, საჭაერო მიმოსვლისათვის ინფრასტრუქტურის მოწყობა სანავიგაციო პირობებიდან გამომდინარე.

დასახული მიზნის მისაღწევად, სატრანსპორტო სფეროში მთავარი ამოცანაა ამ სივრცეში შიგა წვის ძრავზე მოძრავი შემადგენლობის გამოყენების შეზღუდვა და მათი ჩანაცვლება ელექტრომობილებით. ეს შეეხება ადგილობრივ მოსახლეობას, დაბის მომსახურების მუნიციპალურ ტრანსპორტს ყველა სფეროში, მუნიციპალურ საზოგადოებრივ ტრანსპორტს, ტურისტებისა და

ვიზიტორების სატრანსპორტო საშუალებებს და სხვ. ასევე აიკრძალება სატრანზიტო მოძრაობა საკურორტო ზონის ფარგლებში და ტრანზიტისათვის იგეგმება საკურორტო სივრცის შემოვლითი გზის მშენებლობა.

მიუხედავად იმისა რომ 2014 წლის აღწერითი მონაცემების მიხედვით მკვიდრი მოსახლეობა ფაქტობრივად განახევრებულია 2002 და 1989 წლის აღწერებთან შედარებით, გენგემის ამოცანის მიღწევით, სწორი და მდგრადი განვითარების შემთხვევაში, ნავარაუდებია, რომ კურორტის რეკონსტრუქცია-მშენებლობის დასრულებიდან 5-7 წლის პერიოდში მოსახლეობა, 2014 წლის მაჩვენებელთან შედარებით, გაიზრდება 1,5-ჯერ (1400-მდე), ხოლო მომდევნო 5-8 წლის პერიოდში - მოიმატებს კიდევ 50%-ით (2000-მდე).

გემის მთავარი სამიზნეა დამსვენებელთა და ტურისტების მოსაზიდად გარემოს ჩამოყალიბება. ზემოაღნიშნულ პერიოდებისთვის საკურორტო სეზონზე პიკური დატვირთვის საანგარიშოდ მიღებულია 5-8 წლის პერიოდში 4,2-4,5 ათასი დამსვენებელი და ტურისტი, ხოლო მომდევნო 5-8 წლის პერიოდში - კიდევ 20%-ით მატება (5500 ფარგლებში).

მთლიანობაში, სატრანსპორტო ნაწილში გაანგარიშებათა საბაზო მახასიათებლებად მიღებულია საპროგნოზო 15 წლიანი პერიოდისთვის სეზონის უდიდესი დატვირთვის დღეს - მოსახლეობა 2000, დამსვენებლები 5500, ვიზიტორები ტრანზიტად ახალციხე-ბაღდათი-ქუთაისი მარშრუტიდან და აბასთუმანში ექსკურსიაზე შემოსული (1-3 ღამით) – 70-100 კაცი/დღეში.

დაბის სამხრეთის და ჩრდილოეთის საზღვრების სიახლოვეს უნდა მოეწყოს პარკირების, მგზავრების მომსახურების და სამეურნეო ფუნქციის სივრცეები ელექტრო ან/და საზოგადოებრივ ტრანსპორტში გადაჯდომა-გადატვირთვისთვის.

აღნიშნული სივრცეების სავარაუდო განლაგების მოდელი შესაძლებელია შემდეგნაირი იყოს:

- ავტოსადგური, მოსახლეობის და დამსვენებელთა კერძო ავტომობილების პარკინგები 1,5-2,2 კმ მონაკვეთზე აბასთუმნის დასახლების სამხრეთის საზღვრიდან. მიახლოებული ფუნქციის ეს სივრცეები შესაძლებელია დანაწევრდეს 3 ნაკვეთზე. დამსვენებელთა და ვიზიტორთა პარკინგი მიზანშეწონილია განთავსდეს არაუმეტეს 50 მ. დაცილებით ავტოსადგურიდან, რათა ისარგებლონ საკურორტო ზონაში მოძრავი საზოგადოებრივი ტრანსპორტით;

- პარკინგი ტურისტებისა და ვიზიტორების სხვადასხვა კატეგორიის ავტობუსებისთვის, რომელთა მგზავრებს განრიგით ან/და გამოძახებით მოემსახურება მუნიციპალური საზოგადოებრივი ტრანსპორტი, მათ შორის ელექტრო;

- ასევე, მრავალფუნქციური პარკინგი, რომელიც გამოიყენება ძირითადად სამეურნეო, ლოჯისტიკური და სხვა ფუნქციების უზრუნველსაყოფად.

საკურორტო ტერიტორიის სამხრეთის საზღვრიდან, გამოსასვლელში მოსახვევიდან (ამ გაანგარიშებისთვის მიღებულია ნულოვან ნიშნულად) შ1 გზის მიმართულებით, შ14 გზის გასწვრივ შესაძლებელია პარკირების სივრცეების მოწყობა, სადაც არ არის გამწვანება და ნიადაგი ძირითადად უნაყოფოა და ეს ქმნის შესაძლებლობას ჰორიზონტალური ზედაპირის ფართობების შესაქმნელად.

პერსპექტივაში მანქანების რაოდენობა დაანგარიშებულია შემდეგი ფორმულით:

$7\ 500 \text{ კაცი} : 2,5 = 3000 \text{ მანქანას};$

3 000 მანქანისათვის საჭირო ფართობი გამოანგარიშებულია შემდეგნაირად:

$30 \text{ კვ.მ} * 3\ 000 = 90\ 000 \text{ კვ.მ. (9 ჰა) (30 კვ.მ თითო მანქანისათვის);}$

იმ შემთხვევაში, თუ ავტოსადგომი მოეწყობა სამ დონეზე (სასურველია ნაწილობრივ მიწისქვეშ), მაშინ მოცემული ავტოსადგომის მოშენების ფართი გამოვა 30 000 კვ.მ (3 ჰა).

პირველ ეტაპზე ამ ტერიტორიაზე ღია ავტოსადგომზე განთავსდება 1 000 მანქანა, ხოლო შემდგომში, მაცხოვრებლებისა და დამსვენებლის რაოდენობის მატებასთან ერთად მოდებდა ავტოსადგომების სართულიანობის ეტაპობრივი გაზრდა.

გარდა მოცემული ავტოსადგომისა, მუნიციპალური ტრანსპორტის განსათავსებლად, სამეურნეო-ლოჯისტიკური მომსახურებისთვის და სხვა, საჭიროა გამოიყოს ფართი სავარაუდოდ 10 000 კვ. მ (1 ჰა).

ჯამში გამოდის, რომ მოცემულ კვანძში გვჭირდება 40 000 კვ. მ (4 ჰა) ტერიტორია საწყისი ეტაპისათვის.

დასკვნები და რეკომენდაციები:

- სატრანსპორტო სფეროში მთავარი ამოცანაა დაბა აბასთუმნის უზრუნველყოფა საზოგადოებრივი ტრანსპორტით;
- დაბის ტერიტორიაზე შიგა წვის ძრავზე მოძრავი შემადგენლობის გამოყენების ჩანაცვლება ელექტრომობილებით;
- ახალციხე-ბაღდათი-ქუთაისი მარშრუტზე აბასთუმნის საკურორტო ზონისთვის ტრანზიტული მოძრაობის აცილების მიზნით, ამ ზონაზე შემოვლითი გზის მშენებლობა;
- საპროგნოზო 15 წლიანი პერიოდისთვის სეზონის უდიდესი დატვირთვის დღეს - მოსახლეობა 2000, დამსვენებლები 5500, ვიზიტორები ტრანზიტად ახალციხე-ბაღდათი-ქუთაისი მარშრუტიდან და აბასთუმანში ექსკურსიაზე შემოსულები (1-3 ღამით) – 70-100 კაცი/დღეში;
- დაბის ტერიტორიაზე საზოგადოებრივი პარკინგის აკრძალვა;
- დაბის სამხრეთის და ჩრდილოეთის საზღვრების სიახლოვეს უნდა მოეწყოს პარკირების, მგზავრების მომსახურების და სამეურნეო ფუნქციის სივრცეები ელექტროტრანსპორტში გადაჯდომა-გადატვირთვისთვის;
- ჩატარებული კვლევის შედეგად, მიწისზედა სატრანსპორტო საშუალებების პარკირებისთვის დადგენილი საერთო ფართობია 90 000 კვ.მ (9 ჰა), 1-ლი კლასის სტატუსით ავტოსადგურისთვის 4-4,5 ათასი კვ.მ ფარგლებში;
- პირველ ეტაპზე შესაძლებელია მოეწყოს ავტოსადგომი 40 000 კვ.მ-ზე (4 ჰა) 1 000 მანქანისათვის, მუნიციპალური ტრანსპორტის განსათავსებლად, სამეურნეო-ლოჯისტიკური მომსახურებისა და სხვა სერვისებისათვის;
- მაცხოვრებლებისა და დამსვენებლის რაოდენობის მატებასთან ერთად მოდებდა ავტოსადგომების სართულიანობის ეტაპობრივი გაზრდა.

შენიშვნა: ტრანსპორტის დეტალური ანგარიში იხ. დანართი 02-ის სახით.

14.4. მოსახლეობა და ვიზიტორები (ტევადობა)

გენგეგმის დამუშავებისას განისაზღვრა დაბაში მოსახლეობის, პოტენციური ტურისტებისა თუ ვიზიტორებისა და მომსახურე ადამიანური რესურსების (ადგილობრივი ან/და სხვა რეგიონების მაცხოვრებლები) ერთდროული მაქსიმალური დასაშვები რაოდენობა, რომელიც საფუძვლად დაედო ინფრასტრუქტურული დატვირთვების გაანგარიშებებსა და სივრცით-ტერიტორიულ დაგეგმვას.

მოსახლეობისა და ტურისტების რაოდენობის ზრდისას, უზრუნველყოფილია დაბის მდგრადი განვითარება სწორი დაგეგმარების გზით. გათვალისწინებულია არსებული ლანდშაფტი, ბუნებრივი გარემო, სივრცით-ტერიტორიული და ესთეტიკური გარემოებები. შენარჩუნებულია დაბის განაშენიანების ჰომოგენურობა. გათვალისწინებულია საცხოვრებელი, სასტუმროების (როგორც მაღალი კლასის, ასევე საოჯახო ან/და ბუტიკური), სამეურნეო დანიშნულების ობიექტებისა და სოციალურ-ადმინისტრაციულ ფუნქციებს შორის ბალანსი.

დაბაში მოსახლეობისა და ვიზიტორ-ტურისტთა ტევადობა (საწოლი რაოდენობა) გაანგარიშებულია აბასთუმნის განვითარების ხედვის, ეკონომიკური ჭრილისა და სივრცით-ტერიტორიული განვითარების ანალიზის შედეგად.

თავდაპირველად აბასთუმნის ტერიტორიაზე გამოანგარიშებულ იქნა ყველა არსებული შენობის მოშენების ფართობი. ტევადობის დასათვლელად აღებულ იქნა საცხოვრებელი და სასტუმრო ფუნქციებისათვის გამოსადეგი შენობების ფართობები, გარდა საზოგადოებრივი დანიშნულების (სკოლა, ბაღი და სხვ.), დროებითი და საკულტო შენობა-ნაგებობებისა. აღნიშნული შენობები გამრავლებულ იქნა მათ სართულიანობაზე და ასე გამოანგარიშდა არსებული შენობა-ნაგებობების სასარგებლო ფართობი და ამჟამინდელი ტევადობა.

საპროექტო ტევადობის გამოსათვლელად კი, არსებული შენობები გამოიყო ფუნქციური ზონების შესაბამისად და მათი მოშენების ფართობის გამრავლება მოხდა განაშენიანების რეგულირების წესებით ფუნქციურ ქვეზონებში დადგენილ პარამეტრებზე - სიმაღლეზე. მაგალითად, საცხოვრებელი ზონა 2-ში მაქსიმალური დასაშვები სართულიანობაა 2+მანსარდის სართული (2.5 სართული). აღნიშნულ ზონაში, შენობა-ნაგებობების მოშენების ჯამური ფართობები გამრავლდა 2.5 სართულზე და გამოთვლილ იქნა საპროექტო ჯამური სასარგებლო ფართობი თითოეული ზონისათვის.

აღნიშნულ ანგარიშში, კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებისათვის იგულისხმება მხოლოდ არსებული შენობა-ნაგებობების ფართობები და არ მოხდა მათი გამრავლება ზონებისთვის საპროექტო დაშვებულ სიმაღლეზე. მაგალითად, აბასთუმნის ტერიტორიაზე ერთსართულიანი ძეგლების მოშენების ჯამური ფართობია - 15597.8 კვ.მ, ორ სართულიანის - 21330 კვ.მ (რისი გადამრავლებაც მოხდა 2-ზე და ჯამში მივიღეთ 42660 კვ.მ), 3 სართულიანის - 251.7 კვ.მ (რისი გადამრავლებაც მოხდა 3-ზე და ჯამში მივიღეთ 755.1 კვ.მ) და ა.შ. საბოლოოდ, კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების ჯამური სასარგებლო ფართი უდრის 71322.5 კვ.მ-ს. (იხ. ცხრილი 6).

ცხრილი 6. ზონებში არსებული და საპროექტო სასარგებლო ფართობის ანგარიში

	ზონებში წესებით დადგენილი პარამეტრები	1 სართულიანი		2 სართულიანი		3 სართულიანი		4 სართულიანი		5 სართულიანი		6 სართულიანი		ჯამური საპროექტო ფართი	
		არსებული მოშენების ფართი (კვ.მ)	ჯამური საპროექტო ფართი (კვ.მ)	არსებული მოშენების ფართი (კვ.მ)	ჯამური საპროექტო ფართი (კვ.მ)	არსებული მოშენების ფართი (კვ.მ)	ჯამური საპროექტო ფართი (კვ.მ)	არსებული მოშენების ფართი (კვ.მ)	ჯამური საპროექტო ფართი (კვ.მ)	არსებული მოშენების ფართი (კვ.მ)	ჯამური საპროექტო ფართი (კვ.მ)	არსებული მოშენების ფართი (კვ.მ)	ჯამური საპროექტო ფართი (კვ.მ)		
კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლები *		15597.8	15597.8	21330	42660	251.7	755.1	3077.4	12309.6	0	0	0	0	71322.5	
საცხოვრებელი ზონა 2	სზ-2	2.5	4672.9	11682.25	3484.7	8711.75	3243	8107.5	407.6	1019	1411.7	3529.25	0	0	33049.75
საცხოვრებელი ზონა 4	სზ-4	5	1470.5	7352.5	134.7	673.5	130.8	654	1150.1	5750.5	2325.2	11626	0	0	26056.5
ცენტრის ზონა	შზ-2	2.5	4032.4	10081	3616.5	9041.25	91.78	229.45	0	0	658.2	1645.5	0	0	20997.2
საკურორტო ზონა - სექტორი 1	შზ-6 სექტორი 1	4	3698	14792	4921	19684	804	3216	0	0	0	0	0	0	50772
														189 117.95	

შენიშვნა: * მხოლოდ არსებული განაშენიანების ფართობები.

ამასთანავე, საკურორტო ზონა (შზ-6) სექტორი 2-სთვის, ტევადობის გამოთვლა მოხდა ზონის ფართობისა და მასზე გავრცელებული შეზღუდვების გათვალისწინებით, ანუ: საკურორტო ზონა (შზ-6) სექტორი 2-ის ტერიტორიის ჯამური ფართობი შეადგენს 85571.63 კვ.მ-ს; განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტით, საკურორტო ზონა (შზ-6) სექტორი 2-ში კ-1 კოეფიციენტი განსაზღვრულია 0.3-ით, ხოლო შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური დასაშვები სიმაღლე არ უნდა აღემატებოდეს 6 სართულს. გამომდინარე აქედან: $85571.63 \text{ კვ.მ} \cdot 0.3 \cdot 6 = 154028.9 \text{ კვ.მ}$

ცხრილი 7. სრზ-2 სექტორ 2-ში ჯამური სასარგებლო საპროექტო ფართი

	ზონის ფართობი (კვ.მ)*	წესებით დადგენილი კ1	წესებით დადგენილი სართულიანობა	ჯამური საპროექტო ფართი
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სექტორი 2)	85571.63	0.3	6	154 028.9

ზემოაღნიშნული ანგარიშების გათვალისწინებით, დაჯამდა აბასთუმნის ტერიტორიაზე საპროექტო სასარგებლო ფართი რაც უდრის **343 146.8 კვ.მ-ს**. აღნიშნულ ფართობს გამოაკლდა დაშვებით დაანგარიშებული 20%-იანი ცდომილება, რაც გამოწვეულია აბასთუმნის ტერიტორიაზე 200 კვ.მ-ზე ნაკლები (განაშენიანებისათვის შეუსაბამო მიწის ნაკვეთები) მიწის ნაკვეთების არსებობით და მიღებული ფართობი გაიყო ერთ ადამიანზე გათვალისწინებული 40 კვ.მ ფართზე. ჯამში აბასთუმნის ტევადობა წარმოადგენს **6862 ადამიანს**.

$(343\ 146.8\ \text{კვ.მ}-20\%)/40\ \text{კვ.მ}=6862\ \text{ადამიანს}$.

ცხრილი 8. აბასთუმნის ტერიტორიაზე ჯამური ტევადობა პიკური დატვირთვის დროს.

სასარგებლო ფართი (კვ. მ)	343 146.8
სასარგებლო ფართი (კვ.მ) 20% ცდომილების გათვალისწინებით*	274 517.50
საწოლების რაოდენობა**	6862

შენიშვნა: *20% ცდომილება დაშვებულია სამშენებლო ზონებში არსებული 200 კვ.მ-ზე მეტი ნაკვეთების თანაფარდობით სულ ნაკვეთების რაოდენობასთან.

** 1 ადამიანზე აღებულ იქნა 40 კვ.მ. ფართი.

შენიშვნა: აღნიშნულ ტევადობის ანგარიშში არ იანგარიშება დაბის შესასვლელში არსებული უშენი, ცარიელი ტერიტორი, რადგან მოიაზრება როგორც დაბის პოტენციური განვითარების არეალები (სარეზერვო ტერიტორია) სამშენებლო ქალაქგეგმარებითი პოტენციალის ამოწურვის შემდგომ.

აღსანიშნავია, 2014 წლის მოსახლეობის საყოველთაო აღწერით, დაბა აბასთუმნის ტერიტორიაზე ფიქსირდება 937 ადამიანი, თუმცა ამ დროისთვის დაბა აბასთუმნის მოსახლეობის რაოდენობა არ აღემატება 600 ადამიანს. საპროექტო გუნდის გამოანგარიშებებითა და სამომავლო შეფასებებით, დაბაში სამართლებრივ-ადმინისტრაციული, სოციალურ-ეკონომიკური და კულტურული გარემოებების გაუმჯობესება გამოიწვევს დაბა აბასთუმანში მოსახლეობის მატებას ისეთი ფაქტორების გამო, როგორცაა ვაჭრობით ეკონომიკის გაზრდა, კულტურული ცხოვრების გამოცოცხლება, ტურიზმის განვითარება და სხვ.

აღნიშნულის გათვალისწინებით და საერთაშორისო და ადილობრივი გამოცდილების შეფასებით, ერთ სულ მოსახლეზე ტურისტების ¼ თანაფარდობას ავიღებთ (რაც საშუალო კომფორტული მაჩვენებელია), დაახლოებით შეგვიძლია დაბაში ვივარაუდოთ დაახლოებით 1500-2000 ადგილობრივი მაცხოვრებელი, და 5000-მდე ტურისტი.

გამოთვლილი ტევადობა გამომდინარეობს დაბაში არსებული რესურსიდან, რომლის ზღვარი გადის დაბის ავთენტურობისა და მიმზიდველობის შენარჩუნებაზე, როგორც ისტორიულ-კულტურული, ასევე სოციალურ-ეკონომიკური თვალთახედვით.

14.5. სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტები

დაბა აბასთუმანში სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტების დაგეგმვისას (ფუნქციური შერჩევისას, მათი რაოდენობის, ტევადობისა და ტერიტორიების განსაზღვრისას) გათვალისწინებულია მოთხოვნები, რაც ეფექტიანია არა მხოლოდ ურბანულ კონტექსტში, არამედ სოციალურ-ეკონომიკური თვალსაზრისითაც.

აბასთუმანისათვის სოციალური ინფრასტრუქტურისა და სერვისების დაგეგმვა-მიწოდება გადანიჭილებულია სხვადასხვა სახელმწიფო, მუნიციპალურ და კერძო სტრუქტურებს შორის. დაგეგმვა პასუხობს ადგილობრივ საჭიროებებს, ღირებულებებსა და შესაძლებლობებს, ადგილობრივ (სადაბო), მუნიციპალურ და რეგიონულ მახასიათებლებს. დაგეგმვა, ასევე, ეყრდნობა თემებსა და სააგენტოებში არსებულ ცოდნასა და სოციალურ კაპიტალს, ამიტომ დიდი მნიშვნელობა მიენიჭა დაგეგმვის პროცესში დაინტერესებულ მხარეთა ადრეულ და მიმდინარე ჩართულობას.

აქედან გამომდინარე, სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტების დაგეგმვისას გათვალისწინებულ იქნა შემდეგი მოთხოვნები:

- საჯარო და კერძო თანამშრომლობა და თანამონაწილეობრივი დაგეგმვა/დაგეგმვისას;
- აწმყო და სამომავლო დემოგრაფიული მახასიათებლების, დასახლების ტიპისა და არსებული და საპროექტო ინფრასტრუქტურის შესაძლებლობების განსაზღვრა/ანალიზი;
- არსებული და სამომავლო საჭიროებების განსაზღვრა სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტებისადმი;
- ადგილმდებარეობის, ტევადობის, სტანდარტებისა და სერვისის იდენტიფიკაცია;
- რესურსებისა და სხვა დაგეგმვის მექანიზმების განხორციელების ურთიერთდაკავშირებული სექტორული და/ან ტერიტორიული სტრატეგიები;

აღნიშნული მიმართულებებით არსებული სიტუაციის შეფასებისა და სამომავლო ღონისძიების დაგეგმვისათვის გათვალისწინებულ იქნა როგორც საქართველოს, ასევე უცხოური ნორმებით გათვალისწინებული მაჩვენებლები. ასევე, დაგეგმვისას გამოყენებულია სხვადასხვა მიდგომები ან/და მეთოდოლოგიები. თუმცა, ზოგიერთ შემთხვაში მოხდა ნორმატიული მონაცემების ან/და მიდგომების ადაპტირება არსებული მდგომარეობის მიხედვით, რათა საბოლოო რეკომენდაციები არ გასცდენოდა დაბის ეკონომიკური და ტერიტორიულ-სივრცითი შესაძლებლობების ჩარჩოს.

აბასთუმანში არსებული ერთი ზოგადსაგანმანათლებლო სკოლა სივრცით-გეგმარებითი და დემოგრაფიული მაჩვენებლების მიხედვით აკმაყოფილებს როგორც საქართველოში მოქმედ, ასევე უცხოური ნორმატივებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს. სკოლის მიწვდომადობად აღებულია 1.5 კმ-იანი რადიუსი, რაც ფეხით გადაადგილებისას ფარავს დაბის ძირითად საცხოვრებელ ზონებს. სკოლამდელი დაწესებულების (საბავშვო ბაღის) შემთხვევაში, დაბაში ამჟამად გვხვდება 2 საბავშვო ბაღი - ერთი დაბის ცენტრში, ხოლო მეორე ობსერვატორიის ტერიტორიაზე, თუმცა აღსანიშნავია,

რომ გენგემის კონცეფციით ობსერვატორიის ტერიტორია სრულად უნდა იქნას დატვირთული სამეცნიერო, ასტროფიზიკური და ტურისტული ერთეულებით, აქედან გამომდინარე მიზანშეწონილია საბავშვო ბაღის დაბის დასახლებულ ნაწილში გადმოტანა. გარდა ამისა, აბასთუმანში გვხვდება სამუსიკო სასწავლებელი, ბიბლიოთეკა, მედიათეკა და სხვ. სამედიცინო დაწესებულებები - ამბულატორია, სამედიცინო ცენტრი, აფთიაქი; სამაშველო სამსახური, ფოსტა, ბანკი და სხვ. სოციალური სერვისების უზრუნველყოფი ინფრასტრუქტურის ობიექტები (იხ. ცხრილი 2).

ცხრილი 9. სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტები

ობიექტი	არსებული	საპროექტო
ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულება (სკოლა)	1	
საბავშვო ბავა-ბავი	2	
ადმინისტრაციის შენობა/გამგეობა	1	
სახანძრო-სამაშველო სამსახური	1	
პოლიცია	1	
საფოსტო განყოფილება		1
ბანკი	1	
ამბულატორია/ სასწრაფო-სამედიცინო დახმარება		
აფთიაქი		1
სახელოვნებო სკოლა-ცენტრი		1
მუზეუმი/Science Museum		1
ბიბლიოთეკა	1	
პლანეტარიუმი		1
ტურისტულ-საინფორმაციო ცენტრი		1
სასპორტო კომპლექსი		1
ყინულის მოედანი		1
აგრობაზარი	1	

საგანგებო და სამაშველო სამსახურებისათვის, შესაბამის უწყებებთან თანამშრომლობითა და სფეროში მოქმედი სამართლებრივი მოთხოვნების გათვალისწინებით, განისაზღვრა დაბა აბასთუმანში სახანძრო დეპოს განსათავსებლად ტერიტორიის შერჩევის კრიტერიუმები:

მოთხოვნები დაგეგმვის მიმართ: 2000 ჰა-მდე ფართობის მქონე დასახლებისთვის და 5 000 -20 000 მდე მოსახლეობისათვის საჭიროა განთავსდეს 1 სახანძრო სამაშველო დეპო (V ტიპი) 4 ავტომობილით და 60 მომსახურე პერსონალით.

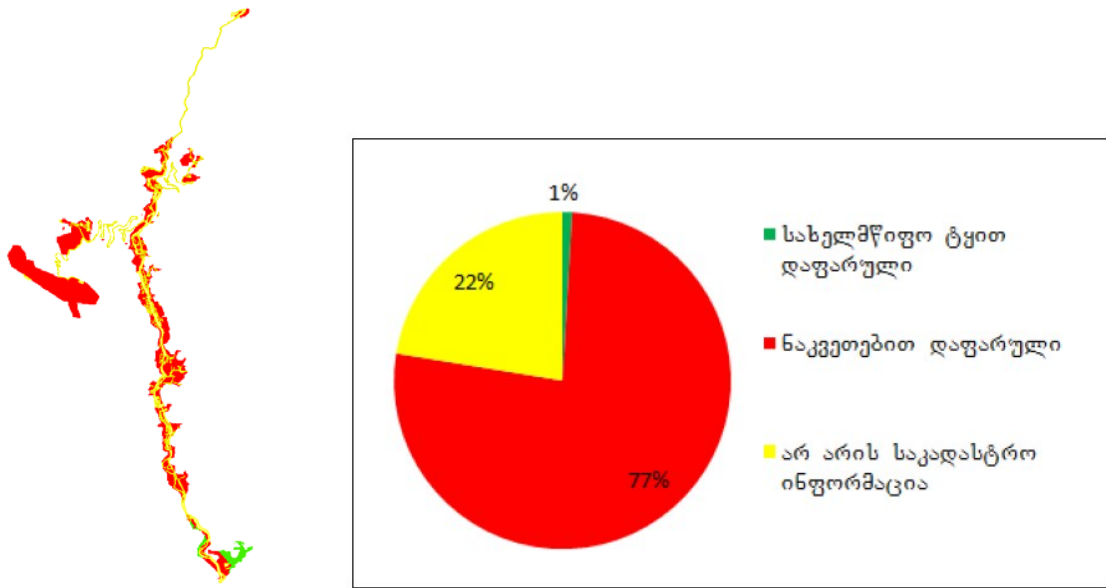
მოთხოვნები დაგეგმარების მიმართ: ტექნიკური რეგლამენტის შესაბამისად მიწის ნაკვეთის ფართობი V ტიპის დეპოსთვის წარმოადგენს 0,85 0,55 ჰა-ს; მანძილი სახანძრო დეპოს ნაკვეთის საზღვრებიდან

საზოგადოებრივ და საცხოვრებელ შენობებამდე უნდა იყოს არანაკლებ 15 მეტრი, ხოლო სკოლების, საბავშვო და სამკურნალო დაწესებულებების მიწის ნაკვეთის საზღვრებამდე – არანაკლებ 30 მეტრი. დეპოს სართულიანობა - 2; დაფარვის მანძილი/მიწვდომადობა ქალაქებისა და დაბებისათვის - 10 წთ.

ამასთანავე, დაბის ტერიტორიაზე, გათვალისწინებულია სახანძრო ჰიდრანტების მოწყობაც;

14.6. მიწის კადასტრი

საკვლევი ფართობის დაფარულობა მოცემულია ილ. 13-ზე. აღნიშნული ტერიტორიის 1% სახელმწიფო ტყით არის დაფარული, 77% ნაკვეთებით, ხოლო 22%-ზე არ არის ინფორმაცია.



ილ. 13. საკვლევი არეალის დაფარულობა

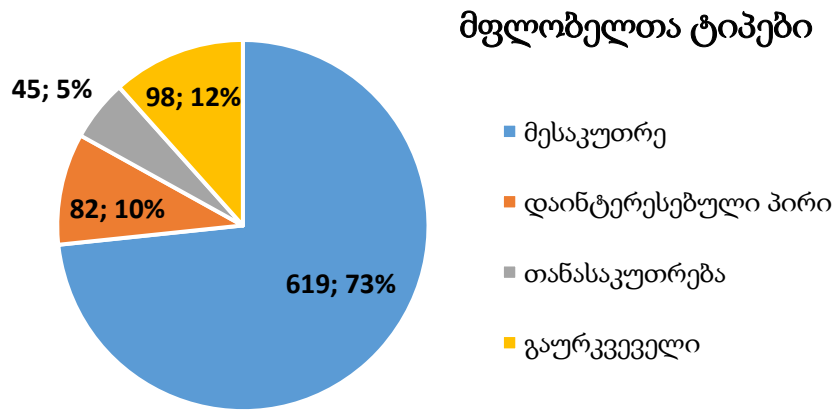
ცხრილი 10. საკვლევი არეალის დაფარულობა

საკვლევი ტერიტორია	ტყით დაფარული (კვ.მ)	ნაკვეთებით დაფარული (კვ.მ)	არ არის საკადასტრო ინფორმაცია (კვ.მ)*	ფართობი სულ (კვ.მ)
დაბა აბასთუმანი	13439.55401	1122796.585	328406.9339	1464643.1

*შენიშვნა: *ტერიტორიაზე, სადაც არ არის საკადასტრო ინფორმაცია, შედის დარჩენილი აღუწერელი კერძო მიწათსარგებლობები, ასევე გზების, მდინარეების და ა.შ. სახელმწიფო თუ მუნიციპალური საკუთრების ფართობები.*

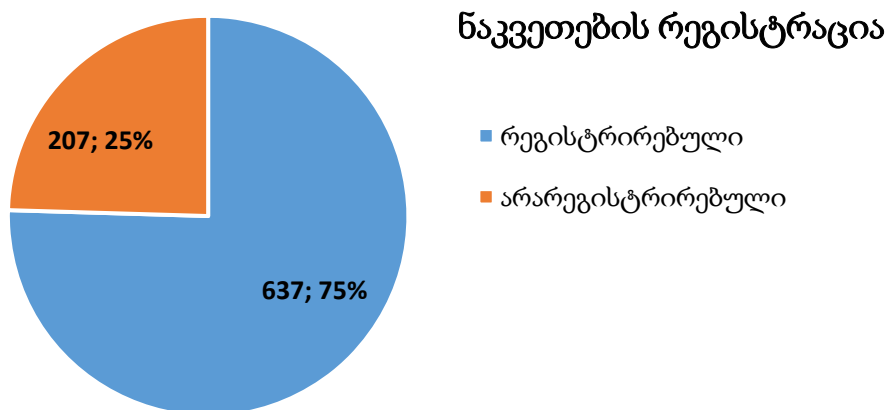
დაბა აბასთუმანში სულ გაანალიზდა 844 მიწის ნაკვეთი. აქედან 96 მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ქონების მართვის აღწერილ ნაკვეთებს, ხოლო 748 - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ელ. საკადასტრო რუკის ნაკვეთებს.

საჯარო რეესტრის ელ. საკადასტრო რუკაზე მოცემული ნაკვეთების მფლობელთ ტიპების რაოდენობრივი გადანაწილება შემდეგნაირია:



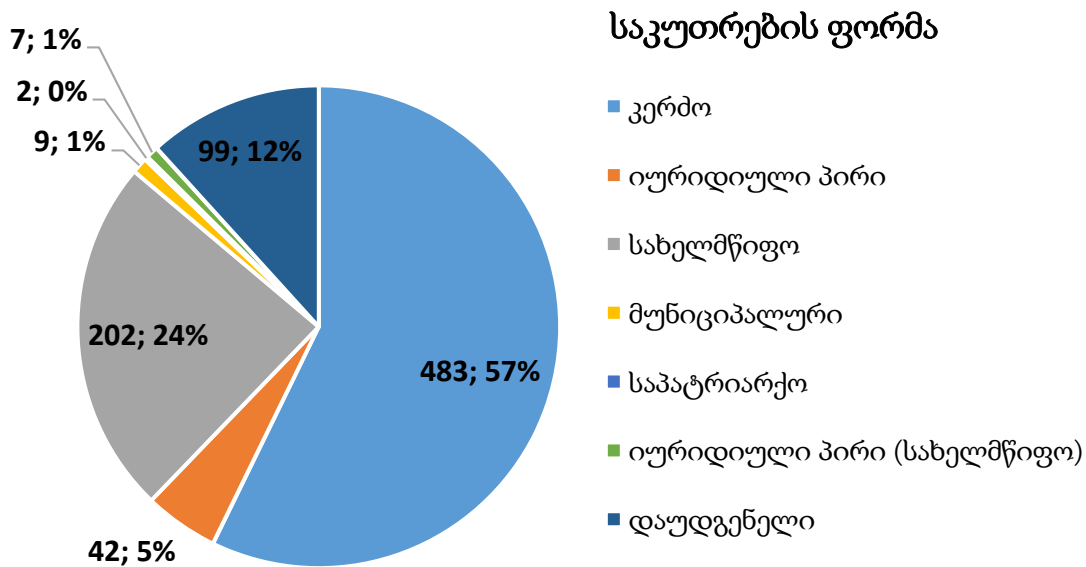
ილ. 14. მფლობელთა ტიპები

აქედან გამომდინარე, გაანალიზებულია, როგორც რეგისტრირებული, ასევე არარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები:



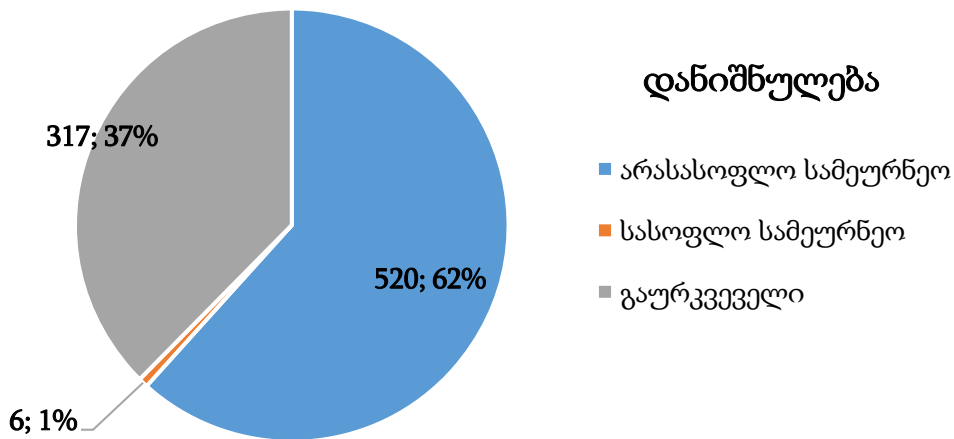
ილ. 15. ნაკვეთების რეგისტრაცია

მიწის ნაკვეთებში გვხვდება მუნიციპალური, სახელმწიფო, კერძო, იურიდიული პირი (სახელმწიფო), იურიდიული პირი და დაუდგენელი მფლობელობის მიწის ნაკვეთები (იხ. ილ.16).



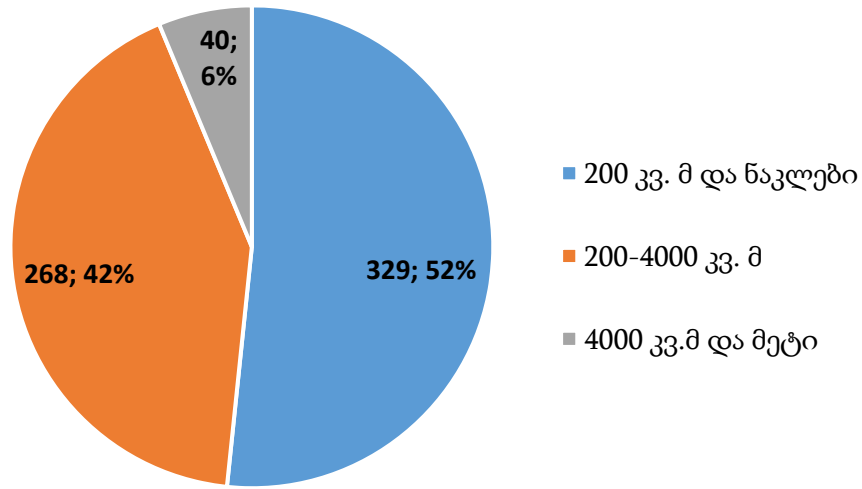
ილ. 16. საკუთრების ფორმა

აქედან, არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებია 520, ხოლო სასოფლო სამეურნეო - 6. გაურკვეველი (დაურეგისტრირებელი) 317.



დარეგისტრირებული ნაკვეთების უმრავლესობას გააჩნია მცირე ფართობი. ანალიზისთვის აღებულ იქნა 200 კვ-მ-მდე მიწის ნაკვეთები რადგან დაბა აბასთუმნის რეგლამენტით სამშენებლოდ განსაზღვრებლად მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობია 200 კვ.მ. ხოლო მაქსიმალურ მაჩვენებლად აღებულ იქნა 4000 კვ.მ და მეტი მიწის ნაკვეთების ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთები, რადგან აღნიშნულ ტერიტორიებზე საჭიროა განაშენიანების დეტალური გეგმის (გდგ) დამუშავება).

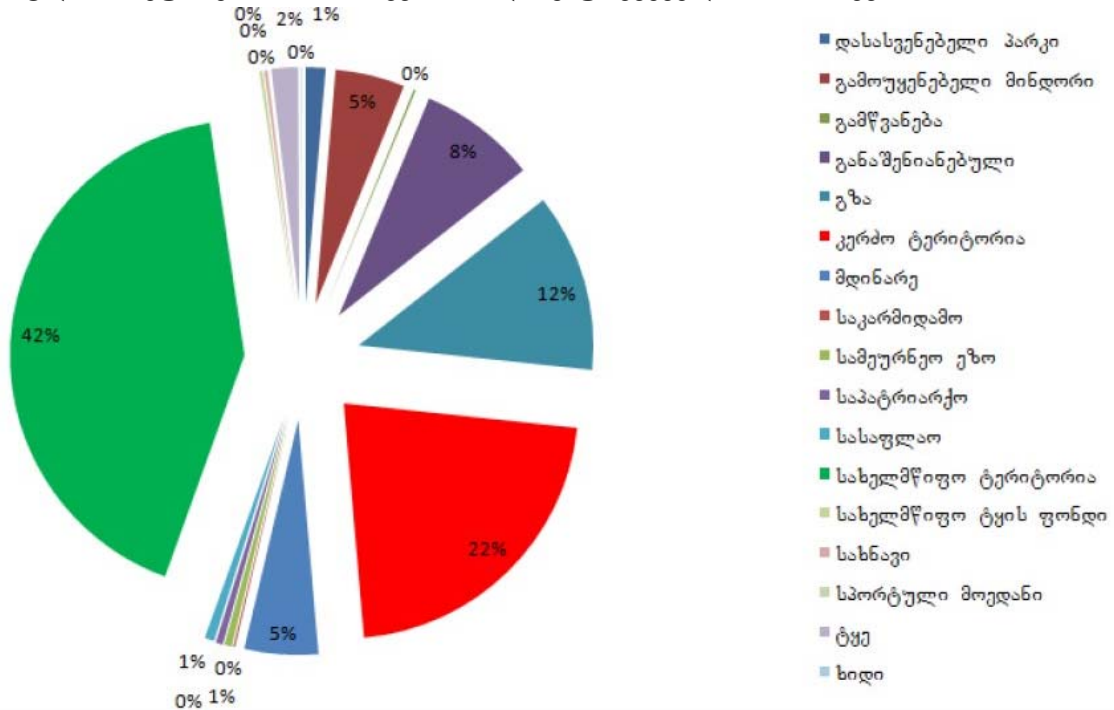
აღნიშნულის გათვალისწინებით, რეგისტრირებული ნაკვეთების ფართობების მდგომარეობა დაბა აბასთუმნის ტერიტორიაზე შემდეგნაირია (იხ. ილ.17):



ილ. 17. რეგისტრირებული ნაკვეთების ფართობები

მიწათსარგებლობა:

მიწათსარგებლობის კვლევისას დამუშავდა 989 ჰა ფართობი. აქედან სასოფლო-სამეურნეო - 5555.8 კვ. მ, არასასოფლო-სამეურნეო - 8616505 კვ. მ ხოლო გაურკვეველი 1274863 კვ. მ.



ილ. 18. მიწათსარგებლობის ტიპები

შენიშვნა: მიწის კადასტრის დეტალური ანგარიშის ხილვა შესაძლებელია დანართში 04.

14.7. ნარჩენების მართვა

აბასთუმანი ადმინისტრაციულად ადიგენის მუნიციპალიტეტს მიეკუთვნება, თუმცა, ამ მუნიციპალიტეტის და, მათ შორის აბასთუმნის, ნარჩენების შეგროვება და შემდგომი განთავსება მიმდინარეობს მეზობელი ახალციხის მუნიციპალიტეტის საყოფაცხოვრებო ნაგავსაყრელზე, რომელიც სოფელ ჭაჭარაქთან მდებარეობს, თუმცა ობიექტი არ არის სანიტარიული სტატუსის მქონე და ადგილობრივ მედია წყაროებზე დაყრდნობით დაგეგმილია მისი ექსპლუატაციიდან გამოყვანა⁴ (იხ. ილ. 19).⁵



ილ. 19. ჭაჭარაქის ნაგავსაყრელის დღევანდელი მდგომარეობა მედია წყაროებზე დაყრდნობით.

საყოფაცხოვრებო ნარჩენების შეგროვების მდგომარეობა დაბა აბასთუმანში არაადაამკმაყოფილებელია და არ შეესაბამება დაბის ტურისტული განვითარების ამბიციურ ხედვებს, როგორც არსებულს, ისე გაცხადებულს. ნარჩენების შეგროვება ნაწილობრივ ორგანიზებულია ნარჩენების 1.1 მ³-იანი კონტეინერების მეშვეობით, თუმცა ტურიზმის სექტორი მნიშვნელოვნად ზრდის განსაკუთრებით პლასტიკური ნარჩენების ნაკადს, რაც იწვევს ზედაპირული წყლების დაბინძურებას. აღნიშნული ფაქტორი, თავის მხრივ, მნიშვნელოვნად უშლის ხელს ტურიზმს უარყოფითი ზემოქმედებით ვიზიტორების განწყობაზე.

გამომდინარე ზემოთქმულიდან, ნარჩენების მართვა დაბა აბასთუმნისთვის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი პრიორიტეტული საკითხია, რომელიც მოითხოვს სათანადო სამართლებრივი და ტექნიკური გადაწყვეტილებების მიღებას, განსაკუთრებით საკურორტო დაბის სამომავლო „მწვანე“ განვითარების კონტექსტში.

დაბისთვის განსაკუთრებულად საყურადღებო საკითხს წარმოადგენს ტურიზმის პროექტების მშენებლობისას და ოპერირებისას წარმოქმნილი ყველა სახის ნარჩენის: საყოფაცხოვრებო, სახიფათო, სამედიცინო და, ასევე, დიდი მოცულობის სამშენებლო, დემონტაჟისა და სხვა მსგავსი სამუშაოებისას წარმოქმნილი ინერტული ნარჩენების სწორი მართვა და განთავსება. უაღრესად მნიშვნელოვანი კატეგორიის სახიფათო და სამედიცინო ნარჩენების განკარგვა უნდა განხორციელდეს ქვეყნის დონეზე

⁴ <https://9arkhi.wordpress.com/2013/05/20/ზესიკ-ბლიაძე-ჭაჭარაქში>

⁵ <https://9arkhi.wordpress.com/2016/12/15/ახალციხის-მოსახლეობა-2017-წელ-2>

მიმდინარე ინიციატივებთან სინქრონულად და მოითხოვს სათანადო ქმედებების დაუყოვნებლივ კოორდინირებულ დანერგვას.

აღნიშნული მიდგომების დანერგვისთვის გამოყენებულ უნდა იქნას რეგიონში მიმდინარე და დაგეგმილი ამბიციური პროექტები და ინიციატივები, რომელთაც რეალურად შესწევთ უნარი აბასთუმანში რეალობად აქციონ ზემოთ ჩამოყალიბებული და დამატებით ქვემოთ წარმოდგენილი რეკომენდაციების შესრულება.

ზემოაღნიშნულ მიდგომებთან ერთად ნარჩენების მართვის მიმართულებით რეკომენდებულია მთელი რიგი ღონისძიებების გატარება, კერძოდ:

- საუკეთესო პრაქტიკაზე დაყრდნობით განახლდეს ან შემუშავდეს და დამტკიცდეს დაბა აბასთუმანისთვის საყოფაცხოვრებო და სხვა ნარჩენების მართვის 5-წლიანი გეგმა, რომელიც თანდათანობით უზრუნველყოფდა ნარჩენების შეგროვება-შეკრებას გეგმარებითი და ზემოქმედი არეალების დაფარვით. ნარჩენების მართვის გეგმა, რომელმაც ასევე უნდა გაითვალისწინოს ტურიზმის სექტორის მზარდი მოთხოვნილებებიც, საჭიროებს სტრატეგიული ზემოქმედების შეფასებას და სასურველია მის ფარგლებშივე დამუშავდეს და დამტკიცდეს როგორც სგშ-ის მნიშვნელოვანი სამართლებრივად სავალდებულო ძალის მქონე დანართი.⁶
- განსაკუთრებული ყურადღება უნდა დაეთმოს სამედიცინო ნარჩენების განკარგვას, რისთვისაც აუცილებელია შემუშავდეს აბასთუმანის სამედიცინო ნარჩენების მართვის გეგმა, როგორც დაბის ნარჩენების მართვის ხუთწლიანი გეგმის ნაწილი.
- აუცილებელია შემუშავდეს საპილოტე სქემა, რომლის საფუძველზე დამუშავდეს გაიდლაინი, ხოლო ძირითადი პრინციპები დამტკიცდეს კანონქვემდებარე აქტით, გაძლიერებული მოთხოვნებით დაბა აბასთუმანში ტურისტული ობიექტების გარემოსდაცვითი და ნარჩენების მართვის მიმართულებით, რათა საუკეთესო საერთაშორისო პრაქტიკის სათანადო თანამედროვე მიდგომები კანონქვემდებარე რეგულირების დონეზეც იყოს რეგლამენტირებული ტურიზმის სექტორისთვის.
- ასევე განხორციელდეს სადემონსტრაციო პროექტი ბიოლოგიური ნარჩენების კომპოსტირების გზით ნარჩენების მოცულობის შემცირების მიმართულებით.
- განხორციელდეს სადემონსტრაციო პროექტი დეპონირება-ანაზღაურების (Deposit-Refund) პრინციპის ფინანსური ინსტრუმენტის დანერგვით (პლასტიკური ბოთლების ნარჩენების საპილოტედ განხილვა).⁷

⁶ <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/3688276>.

⁷ პლასტიკის ნარჩენების განკარგვა რეკომენდებულია ეკონომიკური და ფინანსური ინსტრუმენტების გამოყენებით, იხ. მაგ. <https://zerowasteurope.eu/2010/09/beverage-packaging-and-zero-waste>.

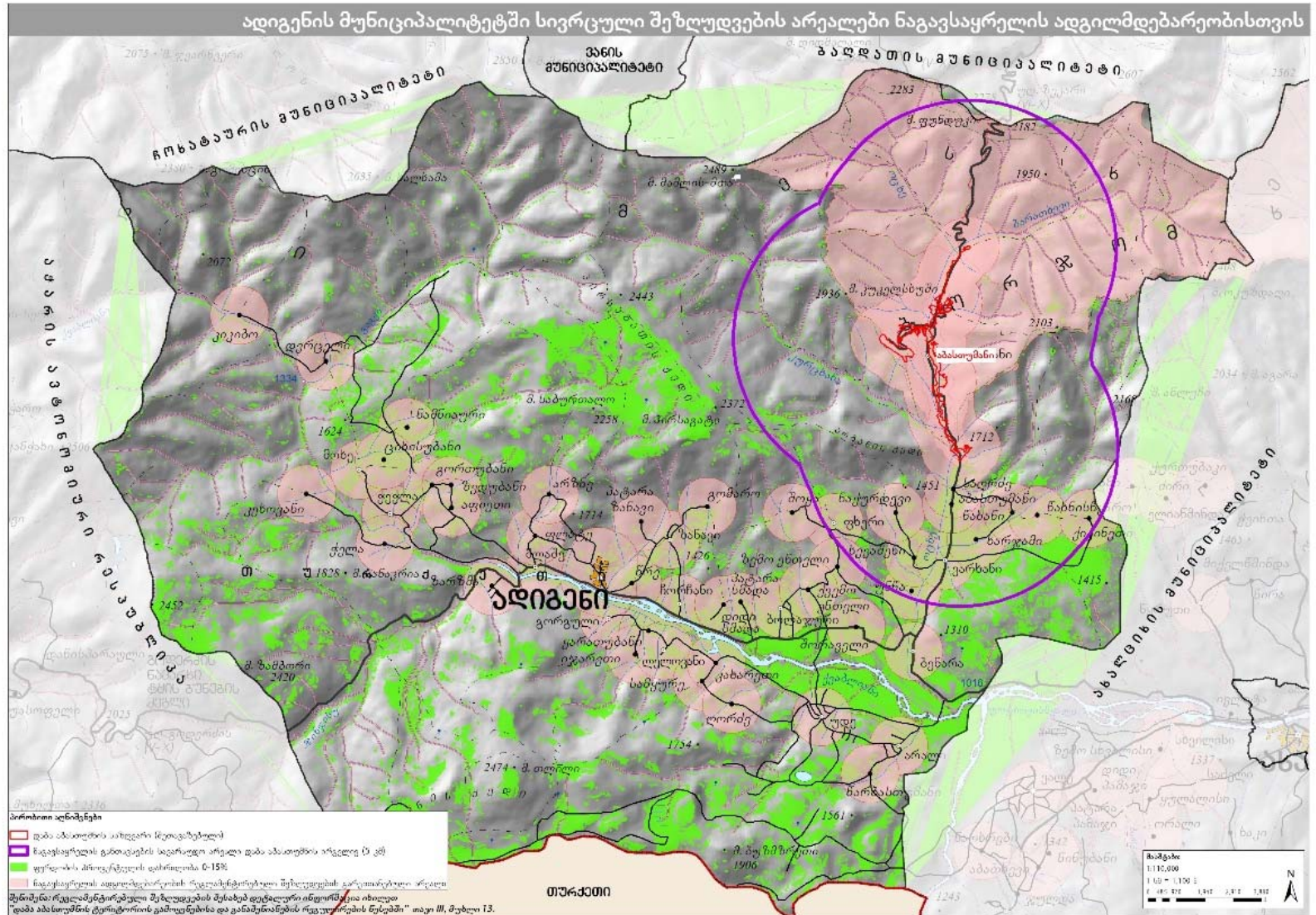
- სეპარაციის თანდათანობითი გავრცელება ყველა რეციკლირებად ნარჩენებზე (ქაღალდი, შუშა, მეტალი) ნაგავსაყრელზე განსათავსებელი ნარჩენების წილის 15 პროცენტამდე შემცირების პერსპექტივით საერთო მოცულობიდან.
- განსაკუთრებული ყურადღების გამახვილება ტურიზმის, საგზაო და მრავალი სხვა დაგეგმილი სამშენებლო ინფრასტრუქტურული პროექტების ნარჩენების მართვის გეგმებზე, გარემოზე და სტრატეგიული ზემოქმედების შეფასების დეტალური ანალიზის საფუძველზე და პროექტების მუდმივმოქმედი მონიტორინგის ორგანიზებით.
- ბიოლოგიური ნარჩენების სრული კომპოსტირების და პლასტიკური და სხვა რეციკლირებადი ნარჩენების სეპარაცია-გატანის განხორციელების პირობებში განხორციელებადია სხვა სახის ნარჩენების განსათავსებლად ნაგავსაყრელის ორგანიზება დაბის და მთლიანად მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, რისთვისაც განხორციელდეს ნაგავსაყრელის ადგილმდებარეობის შერჩევის (იხ. ჩანართი 1),⁸ ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთების, დაპროექტებისა და მშენებლობის სამუშაოები, კერძო-საჯარო პარტნიორობის საფუძველზე მუნიციპალიტეტში მოქმედ წამყვან ბიზნეს-ოპერატორებთან ერთობლივად. ამასთან, აღნიშნული საქმიანობა საჭიროებს გარემოზე ზემოქმედების შეფასებას. დაბის ნაგავსაყრელის ორგანიზების ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთებულობის პირობებში აბასთუმანი თვითკმარი გახდებოდა ნარჩენების მდგრად მართვასთან მიმართებაში.
- შესამუშავებელია, აგრეთვე, ნარჩენების სრული შეკრების მუნიციპალური სქემა, დაბის ნაგავსაყრელის შექმნის გათვალისწინებით, თუკი ვერ იფუნქციონირებს რეგიონალურ ნაგავსაყრელზე ნარჩენების გრძელ მანძილზე ტრანსფერის სქემა.
- დაბა აბასთუმნის და მასზე ზემოქმედების მქონე ტერიტორიებზე რემედიაციის ღონისძიებების გათვალისწინებით და კერძო სექტორის მონაწილეობით და მხარდაჭერით, მათ შორის საფინანსო მონაწილეობით, დაიხუროს და სუფთა გარემო აღდგეს ყველა ტერიტორიაზე, სადაც მიმდინარეობს ნარჩენების უსისტემო დაყრა.
- განხორციელდეს ყველა სათანადო ღონისძიება, რათა კანონმდებლობის მოთხოვნების და საუკეთესო პრაქტიკის მიდგომების გათვალისწინებით დაინერგოს არასაყოფაცხოვრებო ნარჩენების შეგროვება და მართვა ნარჩენების ისეთი მნიშვნელოვანი სახეობებისთვის, როგორებიცაა სახიფათო ნარჩენები, წყლის გამწმენდი ნაგებობის ნარჩენები, განსაკუთრებული აქცენტირებით სამედიცინო ნარჩენებზე (რაც უკვე აღინიშნა მაღლა ცალკე პუნქტად).
- სამშენებლო და დემონტაჟის ნარჩენების პოლიგონისთვის ადგილის შერჩევა, სეპარირებული შეგროვების ორგანიზება და სეპარირებული სანაყაროების მოწყობა საუკეთესო პრაქტიკის გამოყენებით.

⁸ ტექნიკური რეგლამენტით დადგენილ კრიტერიუმებთან ერთად რეკომენდებულია სანიტარიული ნაგავსაყრელი დაბა აბასთუმნის სამოსახლო არეალიდან არაუმეტეს 5 კმ და ყველა სამოსახლო არეალიდან არანაკლებ 1 კმ მანძილზე იყოს განთავსებული.

- საშუალოვადიან პერსპექტივაში დაინერგოს ნარჩენების მართვის ხარჯების სრული ამოგების სისტემის ამოქმედება პრინციპით დამაბინძურებელი იხდის.
- დაბის და მუნიციპალიტეტის თვითმმართველობებმა უნდა ითანამშრომლონ აქტიურად საერთაშორისო დაფინანსებით მიმდინარე და დაგეგმილ მიზნობრივ პროექტებთან ნარჩენების მართვის შემდგომი გაუმჯობესების მხარდასაჭერად.
- საზოგადოების გათვითცნობიერების მიზანმიმართული და ტრანსპარენტული საინფორმაციო კამპანიის წარმოება მუნიციპალიტეტის მიერ, მყარი ნარჩენების მართვის კომპანიასთან და მის ქვედანაყოფებთან მჭიდრო კოორდინაციით და თანამშრომლობით, რათა მუდმივად და ზუსტად მიეწოდოს მოსახლეობას და ორგანიზაციებს კონკრეტული ინფორმაცია, სათანადო ინსტრუქციები და სახელმძღვანელო მითითებები ნარჩენების მართვის ყველა მიმართულებებით, საჭირო მონაცემების, ინფორმაციის საჯარო გავრცელების უზრუნველყოფით.
- ნარჩენების მართვის ყველა ღონისძიება განხორციელდეს „მყარი ნარჩენების მართვის

კომპანიასთან“ და მის შესაბამის ქვედანაყოფებთან შეთანხმებით და სრული კოორდინაციით. ნაგავსაყრელის შერჩევის სამართლებრივი კრიტერიუმები შერჩეულია „ნაგავსაყრელის მოწყობის, ოპერირების, დახურვისა და შემდგომი მოვლის შესახებ“ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 11 აგვისტოს №421 დადგენილების მოთხოვნების შესაბამისად. თავი II, მუხლი 9.

შენიშვნა: დამატებით იხ. დანართი 08, ნარჩენები.



ილ. 20. სივრცული შეზღუდვების არეალები ნავაგსაყრელის ადგილმდებარეობისთვის

14.8. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

14.8.1. დაბა აბასთუმნის წყალმომარაგება

დაბა აბასთუმნის წყალმომარაგების სისტემის რეაბილიტაციის პროექტისათვის ობიექტის შესწავლა და პრიორიტეტების განსაზღვრის შემდეგ დაგეგმილია შემდეგი სარეაბილიტაციო სამუშაოები:

1. ვარატას სათავეზე, რომელიც განთავსებულია ზღვის დონიდან 1440 მ. სიმაღლეზე არსებულ ჩამკეტი ფარი შესაცვლელია, ხოლო წინა კედელს ესაჭიროება გამარება.
2. წყალმიმღებამდე მოსაწყობია წყალამრიდი ორი ჩამკეტი ფარით.
3. არსებული „ვარატას“ წყალმიმღები რომელიც განთავსებულია ზღვის დონიდან 1430მ. საჭიროებს როგორც ტექნოლოგიური ასევე სამშენებლო ნაწილის რეაბილიტაციას.
4. გზის გაწმენდა ექსკავატორით (კოდალით) (ლოდია ჩამოვარდნილი დაახლოებით 20 მ3. მოცულობით).
5. შეირჩა გამწმენდი ნაგებობის ტიპი და ადგილმდებარეობა დაახლოებით 1400 მ. სიმაღლეზე. (ჰიდროციკლონი - ბადურა ფილტრი - ულტრაფილტრაცია - შერეული ოქსიდანტებით გაუსნებოვნება, დაქლორვა).
6. გამწმენდი ნაგებობიდან საქლორატოროს გავლით წყალი მიეწოდება პროექტით გათვალისწინებულ $W=800$ მ3 მოცულობის რეზერვუარებს. აღნიშნული რეზერვუარებიდან წყალმომარაგება ხორციელდება ორი დამხარჯი მაგისტრალით:
 - ა. პირველი ზონის მკვებავი;
 - ბ. ადობილის მკვებავი; მეორე და მესამე ზონების რეზერვუარების მკვებავი;
7. მეორე ზონის მოსამარაგებლად პროექტით გათვალისწინებულია არსებული რეზერვუარების ტექნოლოგიური და სამშენებლო ნაწილის რეაბილიტაცია.
8. დამატებით ეწყობა $W=800$ მ3 მოცულობის რეზერვუარი მესამე ზონის მოსამარაგებლად.
9. რედიქსის საკუთრებაში არსებულ $W=250$ მ3 რეზერვუარს უტარდება სრული რეაბილიტაცია.
10. არსებულ $W=2*250$ მ3 რეზერვუარს (ნიკოლოზის) უტარდება სრული რეაბილიტაცია.
11. ადობილის სასმელი წყლით უზრუნველყოფისათვის შეირჩეა ქვემოთ მოყვანილი ტუმბოები და ავტომატური მართვის სისტემა.
12. ადობილის ტერიტორიაზე არსებულ რეზერვუარს უტარდება სრული რეაბილიტაცია.
13. ყველა რეზერვუარი იღობება, ეწყობა საშიბერო კამერა, საყარაულო ჯიხური და ბიო ტუალეტი.

წინამდებარე პროექტით დამუშავებულია დასახლების წყალსადენის გამანაწილებელი ქსელი, ქსელის გასაანგარიშებლად გამოყენებულია ხარჯები საანგარიშო ცხრილებიდან, რომლის მიხედვითაც საანგარიშო მაქსიმალური ხარჯი $q_{მაქს}=64$ ლ/წმ და სახანძრო $q_{სახ}=10$ ლ/წმ ოდენობით.

14.8.2. დაბა აბასთუმნის საყოფაცხოვრებო წყალარინება

დაბაში საყოფაცხოვრებო წყალარინება ფრაგმენტულადაა მოწყობილი და სრულიად სარეზიდენტაციოა.

დაბა აბასთუმნის წყალარინების სისტემის გამართულად მუშაობისთვის საჭიროა, მდინარე ოცხის ნაპირას მოეწყოს გამწმენდი ნაგებობა (არსებულ კომერციულ საწარმოებზე, ადმინისტრაციული ინფრასტრუქტურის და 7000 კაცზე გათვლილი). რეკომენდებულია გამოყენებული იქნას ISBS - ბიოტექნოლოგია, რომელიც გულისხმობს სამრეწველო და საყოფაცხოვრებო ჩამდინარე წყლების დამუშავების პროცესს წინდენითი მოქმედების «MCBR»-ში - [მოდულური ტიპის კომბინირებული ბიოლოგიური რეაქტორი], რომელიც მოქმედებს დასალექი ზონების და პროცესის საწყის სტადიაში ბიომასის რეცირკულაციის გარეშე.

რაც შეეხება დაბის ძირითად ქსელს, წყალარინების ნორმების მიხედვით შემკრები კანალიზაციის ძირითადი ქსელის უნდა მოეწყოს $D=200-300$ მმ საკანალიზაციო გოფირებული მილებით, ხოლო შიდა ეზოებიდან გამომყვანი $D=150$ მმ მილებით, შემკრები ჭების მაქსიმალური დაცილება კი უნდა შეადგენდეს 40 მეტრს.

14.8.3. დაბა აბასთუმნის გაზომომარაგება

დაბა აბასთუმანი სრულიად უზრუნველყოფილია ბუნებრივი აირით.

მაგისტრალი სათავეს იღებს სოფელ ადიგენის ჩრდილოეთით მდებარე $D=168$ მმ-იანი საშ. წნევიანი მაზსადენიდან. მაგისტრალიდან და დაბა აბასთუმანში შემოდის $D=140$ მმ მილით რომლიდანაც ხდება შიდა დაქსელვა $D=40-140$ მმ მილებით.

მიუხედავად რთული გეოლოგიური და კონსტრუქციული გარემოებისა, რეკომენდებულია ფრაგმენტულ ადგილებში, ჰაერში მოწყობილი მილები ჩაიდოს მიწის ქვეშ.

შენიშვნა: სასურველია გაზომომარაგება ჩანაცვლდეს ელექტრომომარაგებით.

14.8.4. დაბა აბასთუმნის ელ.მომარაგება

ამჟამად კურორტ აბასთუმნის ელექტრომომარაგება განხორციელებულია 35/10 კვ ძაბვის ქვესადგური „აბასთუმანი“-დან, რომელიც იკვებება ქვესადგური „ახალციხე“-დან გამომავალი 35 კვ ძაბვის 19 კმ სიგრძის სეგზ „ოცხე“-სა და ქვესადგური „ვალე“-დან გამომავალი 35 კვ ძაბვის 16 კმ სიგრძის სეგზ „აბასთუმანი“-ს(ამჟამად დაზიანებულია) საშუალებით. 35/10 კვ ძაბვის ქვესადგური „აბასთუმანი“-დან გადის სამი 10 კვ ძაბვის ელექტროგადამცემი ხაზი (ეგზ) „ცგპ“, „ზაკვო“ და „დაბა“. მათი ჯამური სიგრძე შეადგენს 9 კმ-ს, ასევე აღსანიშნავია ისიც, რომ აბასთუმანში არის საქართველოში უნიკალური 3,3 კვ სადისტრიბუციო ქსელიც.

10 კვ ძაბვის საჰაერო ეგზ-ები განხორციელებულია რკინაბეტონისა და ხის საყრდენებით, რომელზეც შეკიდებულია A-35 და A-50 მარკის ალუმინის სადენებით, ხოლო საკაბელო 3x70 კვეთის ალუმინის კაბელებით. 3,3 კვ ძაბვის საკაბელო ეგზ (განშტოება ეგზ „ცგპ“-დან) განხორციელებულია 3x50 და 3x16 კვეთის ალუმინის კაბელებით.

აღნიშნული ეგზ-ები კვებავს 14 სატრანსფორმატორო ქვესადგურს (სქ), რომელთა ჯამური დადგმული სიმძლავრე შეადგენს 3420 კვა-ს. მათ შორის:

#	სატრანსფორმატორო ქვესადგური	სატრანსფორმატორო ქვესადგური ტიპი	სიმძლავრე (კვა)
1	512-120	ქალაქური ტიპის სატრ. ქვ/ს	200
2	512-121	სატრ. ქვ/ს	250
3	512-122	სატრ. ქვ/ს	250
4	512-123/1	სატრ. ქვ/ს	400
5	512-123/2	სატრ. ქვ/ს	400
6	512-125	სატრ. ქვ/ს	160
7	512-126	სატრ. ქვ/ს	200
8	512-127	სატრ. ქვ/ს	200
9	512-130	სატრ. ქვ/ს	250
10	512-131	სატრ. ქვ/ს	50
11	512-132	სატრ. ქვ/ს	100
12	512-146	ქალაქური ტიპის სატრ. ქვ/ს	400
13	512-119	სატრ. ქვ/ს	160
14	512-118	სატრ. ქვ/ს	400

მათი ჯამური აქტიური მაქსიმალური სიმძლავრე შეადგენს 2800 კვტ-ს (დადგმული სიმძლავრის 80%). კომპლექტური სატრანსფორმატო ქვესადგურები კვებავს დაახლოებით 1140 აბონენტს. კომპლექტური სატრანსფორმატო ქვესადგურებიდან აბონენტები ელექტროენერგიით იკვებება 0.4 კვ ძაბვის საჰაერო და საკაბელო ელექტროგადამცემი ხაზების საშუალებით.

ანალოგიური საკურორტო ზონების განვითარების ტემპების გათვალისწინებით, რომელთა ელექტროენერგიის მოხმარების ზრდის ტემპი შეგვიძლია გავავრცელოთ ჩვენს შემთხვევაშიც, და კურორტის განაშენიანების არეალისა და მასში მშენებარე მაღალი კომფორტის მქონე სასტუმროებისა და დასასვენებელი კომპლექსებიდან გამომდინარე, შესაძლებელია ვივარაუდოთ, რომ საშუალოდ შემოსულ ერთ დამსვენებელზე ერთი დღის განმავლობაში მოხმარებული ელექტროენერგია იქნება დაახლოებით $W_{\text{აბ}}=11,67$ კვტ*სთ (მაგალითად აღებულია მსგავსი ევროპული კურორტების სეზონის შედეგები) აქვე გასათვალისწინებელია ისიც, რომ კურორტის სატრანსფორტო ინფრასტრუქტურა იქნება სრულად ელექტროფიცირებული.

კურორტ აბასთუმნის საკურორტო ინფრასტრუქტურის განვითარების გეგმაზე დაყრდნობით, შემოსულ დამსვენებელთა მოსალოდნელი რაოდენობის მიხედვით, შესაძლებელია დავიანგარიშოთ კურორტის ელექტროენერჯის ხარჯი დღეღამის განმავლობაში $W_{დღ} = G \cdot W_{სა} = 7000 \cdot 11,67 = 81690$ კვტ*სთ, ხოლო ანალოგიური საკურორტო ზონის დატვირთვის დრედამური გრაფიკის გამოყენებით შეგვიძლია მეტ-ნაკლები სიზუსტით, რომელიც საკმარისი იქნება პროექტის მონახაზისთვის, დავადგინოთ კურორტ აბასთუმნის მაქსიმალური დატვირთვა საკურორტო სეზონის დროს, რაც შეადგენს $P = (81690/24) \cdot 2.5 = 8510$ კვტ-ს.

მაღალი ძაბვის მკვებავი ქსელი

- კურორტის ელექტრომომარაგების საიმედოობის გაზრდის მიზნით აღდგეს დაზიანებული 35 კვ ეგხ „აბასთუმანი“, რომელშიც გამოყენებული იქნას სადენი მინიმალური კვეთით 120 მმ². 35/10 კვ ძაბვის ქვესადგური „აბასთუმანი“, ხოლო ეგხ „ოცხე“-ზე არსებული AC-95 კვეთის ჩანართები შეიცვალოს AC-120 მმ² კვეთის სადენით.
- 35/10 კვ ძაბვის ქვესადგური „აბასთუმანი“-ში არსებული ტრანსფორმატორების ნაცვლად დამონტაჟდეს ორი 10 მვა ძალოვანი ტრანსფორმატორი, გაიყოს 35 კვ სექცია და ერთი ტრანსფორმატორი ჩაირთოს ქვ/ს „ახალციხი“-ს მხრიდან, ხოლო მეორე ქვ/ს „ვალე“-ს მხრიდან. ქვესადგური დაკომპლექტდეს თანამედროვე ტიპის 35 და 10 კვ უჯრედებით.

საშუალო ძაბვის გამანაწილებელი ქსელი

- ზემოთმოყვანილი სიმძლავრიდან გამომდინარე, კურორტ აბასთუმანში არსებული ქსელი ვერ უზრუნველყოფს გაზრდილი (სავარაუდო) სიმძლავრის გატარებას, ამიტომ საჭირო იქნება ქსელის რეკონსტრუქცია - მომატებული მოთხოვნის შესაბამისად, უბნების მიხედვით, უნდა მოხდეს სატრანსფორმატორო ქვესადგურების სიმძლავრეების გაზრდა, ასევე, 10 კვ ძაბვის ეგხ „ცგპ“-ს, „ზაკვო“-ს და „დაბა“-ს გამტარუნარიანობის გაზრდა.
- ინფრასტრუქტურული განვითარებიდან და საკურორტო ზონის განაშენიანების სახიდან გამომდინარე აუცილებელია არსებული საჰაერო გადამცემი ხაზები გადაკეთდეს საკაბელო ხაზებად, რომელთა მინიმალური კვეთი იქნება 3X240 მმ² კვეთის ბრონირებული ალუმინის კაბელებით. კაბელების გაყვანა უნდა მოხდეს მიწისქვეშა რკინა-ბეტონის საკაბელო არხების საშუალებით, რითაც მოხდება უმცირეს დროში დაზიანების აღმოფხვრა ან კაბელების დამატება. ასევე გათვალისწინებული უნდა იყოს ეგხ-ების ურთიერთრეზერვირება, ამიტომ კურორტს უნდა დაემატოს მინიმუმ ორი საკაბელო ეგხ.
- მოხდეს არსებული სატრანსფორმატორო პუნქტების რეკონსტრუქცია მათში 10 კვ ეგხ-ების ურთიერთრეზერვირებისთვის საჭირო მოწყობილობების განთავსების მიზნით და სიმძლავრე გაიზარდოს საჭიროების მიხედვით ასევე მოთხოვნების შესაბამისად დაემატოს კიდევ სატრანსფორმატორო პუნქტიები მინიმალური სიმძლავრით 1000 კვა, რისთვისაც კურორტის ტერიტორიაზე გათვალისწინებული იყოს ნაკვეთები 20მ²-ს (4x5) ოდენობით.

დაბალი ძაბვის გამანაწილებელი ქსელი

- აღნიშნული სატრანსფორმატორო ქვესადგურებიდან ობიექტების მიმართულებით აშენდეს 0,4 კვ ძაბვის საკაბელო ელექტროგადამცემი ხაზები, რომლის კვეთშიც ობიექტის მიერ მოთხოვნილი სიმძლავრის გარდა გათვალისწინებული იქნება 40%-იანი განვითარების მარაგი. ასევე გათვალისწინებული უნდა იყოს 0,4 კვ ძაბვის საკაბელო ელექტროგადამცემი ხაზების ურთიერთრეზერვირება. ერთი კაბელის დაზიანების შემთხვევაში მეორეს უნდა შეეძლოს მოთხოვნილი სიმძლავრის 70 %. კაბელების გაყვანა უნდა მოხდეს, როგორც საშუალო ძაბვის ქსელი ისე დაბალი ძაბვის ქსელიც მიწისქვეშა რკინა-ბეტონის საკაბელო არხებში. დასაშვებია საშუალო ძაბვის ქსელიდან ერთად მოეწყოს დაბალი ძაბვის ქსელიც რკინა-ბეტონის საკაბელო არხებში.
- კურორტის ტერიტორიაზე არსებულ შენობებში გათვალისწინებული იქნეს დაბალი ძაბვის გამანაწილებელი კარადები, სარეზერვო აპარატურებით.
- სატრანსფორმატორო ქვესადგურებიდან გამომავალი 0,4 კვ ძაბვის საკაბელო ელექტროგადამცემი ხაზების მაქსიმალური სიგრძე არ უნდა აღემატებოდეს 500 მეტრს.

14.8.5. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის საერთო მითითებები და შენიშვნები

დაბა აბასთუმნის, ისტორიულ-კულტურულ ფასეულობებთან ურბანული პროცესების ჰარმონიზებისა და ისტორიულად ჩამოყალიბებულ კულტურულ ლანდშაფტთან თავსებადი განვითარების ხელშეწყობის მიზნით, პროექტირებისას გათვალისწინებული უნდა იყოს შემდეგი პირობები:

1. საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობების ვიზუალური მხარე შესაძლებლობის ფარგლებში უნდა დაპროექტდეს ტერიტორიის გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების წესებით. მაგ: სათავე ნაგებობა დაიფაროს მიწაყრილით და ზედ დაითესოს გაზონი. შემორიგა უნდა მოხდეს ადგილობრივი მასალით (შეფიცვრა, ხის მორები, ყორე ქვის გალავანი...), ასევე დასაშვებია ლითონის მასალა, როგორცაა ბადე, ან რამე სხვა ტიპის ლითონის გამჭვირვალე ღობე, მწვანე ღობე (მცენარეული საფარით დაფარული), სატრანსფერო ჯიხური შეიძლება შეიფუთოს ლითონის ჟალუზებით და შეიღებოს მუქი მწვანე ფერით.

2. მრიცხველის ჯიხურები დამონტაჟდეს მოფარებულ ადგილებში(ღობის შიგნით). შეიღებოს მუქი მწვანე საღებავით, ასევე შესაძლებელია ხის ყუთში მოთავსება.

3. დაბის ცენტრში გზის გასწვრივ მოეწყოს საინჟინრო კომუნუკაციების ბეტონის არხი, რომელშიც თვმოყრილილი იქნება შეძლებისამებრ საინჟინრო სიტემები, ხანგრძლივი და მარტივი ექსპლუატაციის მიზნით.

შენიშვნა: დამატებით იხილეთ დანართი 05 და გენგეგმის გრაფიკული ნაწილი, ძირითადი რუკები, 1.4. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რუკა.

15. სივრცით-ტერიტორიული განვითარების რეგლამენტი

15.1. დამცავი ზონები

დაბის ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის, გარემოსა და მინერალურ თერმული წყაროების დაცვისა და სასაფლაოების მავნე ზემოქმედების თავიდან აცილების მიზნით, გამოყოფილია შემდეგი დამცავი ზონები (იხ. გენგეგმის გრაფიკული ნაწილი - დაბა აბასთუმნის დამცავი ზონების სინტეზური რუკა 1.7):

- 1) კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები - მდიდარი ისტორიულ-კულტურული მნიშვნელობიდან და ძეგლების სიუხვიდან გამომდინარე, მათ დასაცავად თითოეულ ძეგლზე დადგინდა ვიზუალური (300 მ) და ფიზიკური (50 მ) დაცვის ინდივიდუალური არეალები:
 - ა) ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი;
 - ბ) ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი;
- 2) გარემოს (წყლის) დამცავი ზონები:
მდინარის წყალდაცვითი ზოლი;
- 3) სანიტარიული დაცვის ზონები:
 - ა) სანიტარიული დაცვის ზონა 1 (სდზ-1);
 - ბ) სანიტარიული დაცვის ზონა 2 (სდზ-2);
 - გ) სანიტარიული დაცვის ზონა 3 (სდზ-3);
- 4) სასაფლაოების სანიტარიული დაცვის ზონა - 50 მ-იანი სანიტარიული დაცვის ზონა, რომელიც იცავს სასაფლაოების მიმდებარე ტერიტორიას მისი მავნე ზემოქმედებისგან;
- 5) გვ/გდგ-ის დამუშავების არეალები.

შენიშვნა: კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში ნებისმიერი საქმიანობისას გათვალისწინებული უნდა იქნას „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნები;

დამატებით იხილეთ „დაბა აბასთუმნის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი“;

დამცავი ზონების ფართობები წარმოდგენილია შემდეგი ცხრილის სახით:

ცხრილი 11. დამცავი ზონები

დამცავი ზონა	ფართობი (ჰა)
კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის ფიზიკური დაცვის ზონა 50 მ.	11.6503
კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის ვიზუალური დაცვის ზონა 300 მ.	54.9032
ეროვნული კატეგორიის ძეგლის ვიზუალური დაცვის ზონა 500 მ.	80.0935

მდინარის წყალდაცვითი ზოლი	57.8178
სასაფლაოს სანიტარიული დაცვის ზონა	12.7606
სანიტარიული დაცვის ზონა 1	0.2482
სანიტარიული დაცვის ზონა 2	719.7173
სანიტარიული დაცვის ზონა 3	2652.1917

შენიშვნა: აღნიშნული დამცავი ზონები, გარდა დაბა აბასთუმნის საპროექტო საზღვრებისა, გავრცელებულია დაბის საზღვრებს ფარგლებს გარეთ ტერიტორიებზეც;

შენიშვნა 2: დამატებით იხილეთ დაბა აბასთუმნის გენერალური გეგმის გრაფიკული ნაწილი, ძირითადი რუკები 1.4. სინთეზური რუკა, 1.7. დამცავი ზონების რუკა, და თემატური (დამხმარე) რუკები.

15.2. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიები

დაბა აბასთუმნის ტერიტორიაზე სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიები გამოყოფილი შემდეგი ფაქტორების გათვალისწინებით:

- განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრები;
- ქუჩათა ქსელი;
- ბუნებრივი ლანდშაფტის ელემენტები;
- გეგმარების შემზღუდავი ზონირება;
- მიწის კადასტრი;

ხოლო აღნიშნულის საფუძველზე, შესაბამისად, დაკონკრეტდა ფუნქციური ზონები.

ზონირების პროცესში, გათვალისწინებულ იქნა დაბის პერსპექტიული განვითარების ფუნქციურ-ტერიტორიული რესურსებიც. ასევე, გაანალიზებულ იქნა Colliers International Georgia-ს მიერ, დაბა აბასთუმნის განვითარების ხედვით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთების სამომავლო ფუნქციური ზონირება, რა დანახულ იქნა ეკონომიკურ და ფინანსურ ჭრილში. გენგეგმით კი აღნიშნული ტერიტორიები/ზონები „ითარგმნა“ ქალაქთმშენებლობით ენაზე, მათ შორის შემზღუდავი არეალების განსაზღვრით.

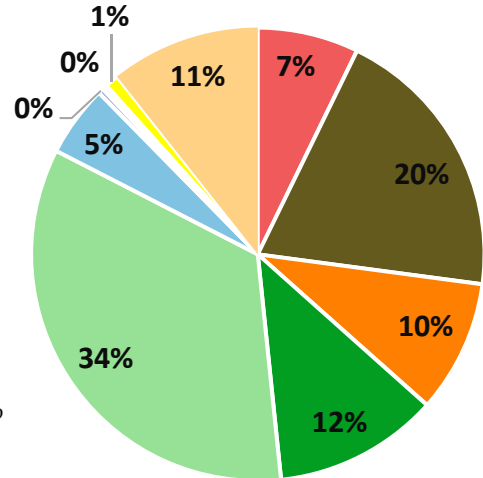
დაბა აბასთუმნის გენგეგმის სივრცით-ფუნქციური ელემენტები მოზაიკურად ავსებენ დაბის ტერიტორიის სივრცეს და ერთმანეთთან შესაბამისობაში მოყვანილია სივრცითი წესრიგით, რომელიც წარმოდგენილია შემდეგი ფუნქციური ზონებით (იხ. ილ 21. ცხრილი12):

ცხრილი 12. სამშენებლო (ფუნქციური ზონები) და არასამშენებლო ტერიტორიები

სამშენებლო ტერიტორიები (ფუნქციური ზონა)		ფართობი (ჰა)	ფართობი (კვ.მ)	%
საცხოვრებელი ზონა	სზ	10.6	105688	7.22
შერეული ზონა	შზ	29.1	291468	19.90
სპეციალური ზონა	სპზ	13.9	138690	9.47
არასამშენებლო ტერიტორიები				
გამწვანებული ტერიტორია		17.2	172485	11.78
ლანდშაფტური ტერიტორია		50.1	500711	34.19
წყლის ობიექტების ტერიტორია		7.4	74449	5.08
სოციალური ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები		0.6	5591	
საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები		0.5	5041	0.34
ზელოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები		1.4	14332	0.98
ლოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები		15.6	156174	10.66
სულ		146.5	1464630	

ფუნქციური ზონა

- საცხოვრებელი ზონა (სზ)
- შერეული ზონა (შზ)
- სპეციალური ზონა (სპზ)
- გამწვანებული ტერიტორია
- ლანდშაფტური ტერიტორია
- წყლის ობიექტების ტერიტორია
- სოციალური ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები
- საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები
- ზელოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები
- ლოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები



ილ. 21. სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიების ბალანსი

შენიშვნა: სამშენებლო (ფუნქციური ზონები) და არასამშენებლო ტერიტორიებად დაყოფა აისახება გენერალური გეგმის შესაბამის ზოგადი ზონირებისა და ზოგადი უფლებრივი ზონირების რუკებში (იხ. გენგეგმის გრაფიკული ნაწილი). ხოლო დაბის განვითარების პირობები მოცემულია „დაბა აბასთუმნის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტში“.

განაშენიანების რეგულირება

დაბა აბასთუმნის ტერიტორიაზე, განაშენიანების მოწესრიგებისა და სამომავლოდ სწორად განვითარების მიზნით, გამოყოფილია განაშენიანების გეგმის 3 (სამი) არეალი და განაშენიანების დეტალური გეგმების 14 არეალი. აღნიშნული სამი არეალისათვის დამუშავდა განაშენიანების გეგმები, სადაც განისაზღვრა ტერიტორიების განვითარების ზოგადი და კონკრეტული პირობები, ხოლო აბასთუმნის მთელს ტერიტორიაზე გამოყოფილი განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალებისათვის განისაზღვრა კონკრეტული მოთხოვნები და პირობები, რაც წარმოდგენილია თანდართული ალბომის სახით. აღნიშნული არეალების სამშენებლოდ განვითარება შესაძლებელია მხოლოდ მისთვის განსაზღვრული პირობებისა და კონკრეტული მოთხოვნების უზრუნველყოფით.

შენიშვნა: დამატებით იხ. ალბომი 002_ დაბა აბასთუმნის გენერალური გეგმა გრაფიკული ნაწილი.

16. განაშენიანების გეგმა არეალი I

გგ არეალი I-ის საპროექტო ტერიტორია დაახლოებით შეადგენს 9 ჰა-ს (90774 კვ.მ), სიგრძით 600 და სიგანით 200 მეტრის ფარგლებში. ამ მონაკვეთში ტერიტორიის ნიშნულები ექცევა ზღვის დონიდან 1300 მეტრის სიმაღლეზე. უბნის აღმოსავლეთითა და დასავლეთით საზღვრები მიღებულია ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნული პარკის საზღვრების მიხედვით, ხოლო სამხრეთისა და ჩრდილოეთის საზღვრები შესაბამისად მოიცავს ე.წ. პარკი „როშჩა“-ს ტერიტორიასა და ობსერვატორიისკენ მიმავალი გზის გადასახვევს.

გგ არეალი I -ის ბუნებრივ-კლიმატური პირობები განუყოფელია დაბა აბასთუმნის საერთო კლიმატური სურათისაგან - ტერიტორია აღმოსავლეთიდან და დასავლეთიდან შემოსაზღვრულია მთის ფერდობებით, ახასიათებს ზომიერად მშრალი მთის კლიმატი, ჰაერის მაღალი გამჭვირვალობა, იშვიათია ცხელი და ჩახუთული დღეები; აღნიშნული ტერიტორია მდინარე ოცხეს ორივე ნაპირს მიუყვება, ქრის სუსტი და ზომიერი მთა-ხეობის ქარები, რომლებიც უბნის კარგ აერაციას უზრუნველყოფს.

გგ არეალი I წარმოადგენს ვიწრო ხეობაში განლაგებულ, დაახლოებით 600 მეტრი სიგრძის ხაზოვან სტრუქტურას, მცირერიცხოვანი ქუჩათა ქსელით. მოკლე განივი ქუჩები საცხოვრებელ სახლებს და სხვა შენობა-ნაგებობებს მთავარ გზებს უკავშირებენ. მთავარი გზა ვითარდება მდინარე ოცხეს პარალელურად. ქუჩების გასწვრივ განლაგებულია დაბალი ინტენსივობის (ერთ-ორ სართულიანი) საცხოვრებელი სახლები, რომელთა ნაწილიც წარმოადგენს ძეგლებს. შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სართულიანობა არ აღემატება 3 სართულს.

საცხოვრებელ სახლებს არ გააჩნია შემოღობილი ეზოები, რაც ურბანულ სტრუქტურას კამერულ ხასიათს სძენს. საზოგადოებრივი ცენტრალური თავშეყრის ადგილები გეგმარებით სტრუქტურაში არ არის გამოყოფილი. მნიშვნელოვან სარეკრეაციო ადგილს წარმოადგენს ისტორიულად ჩამოყალიბებული პარკი „როშჩა“.

გგ არეალი I-ის მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობა არ განსხვავდება დაბა აბასთუმნის ზოგადი სურათისაგან. დასაქმებულ ადამიანთა რიცხვი მცირეა. კერძო სექტორი ვითარდება ტურისტების (დამსვენებლების) ხარჯზე. გგ არეალი I-ის ტერიტორიაზე მდებარეობს ერთი სასტუმრო „აბასთუმანი რეზიდენს“ და რამდენიმე საოჯახო სასტუმრო.

ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაციის მიერ შესრულებულია „სამცხე-ჯავახეთის რეგიონის სამთო-საფეხმავლო ბილიკების კვლევა“, რომელთა შორის გამოვლენილია ადიგენის მუნიციპალიტეტისა და დაბა აბასთუმნის პოპულარული საფეხმავლო ტურისტული ბილიკები, როგორც შიდასადაბო, ისე ადიგენის მუნიციპალიტეტის, რეგიონული და ტრანსმუნიციპალურ ფარგლებში არსებული

მნიშვნელოვანი ტურისტული ობიექტების მიმართულებებით. შემოთავაზებული მარშრუტებიდან უშუალოდ გგ არეალი I-ის ტერიტორიიდან იწყება შემდეგი ტურისტული მარშრუტები:

- აბასთუმანი - თამარის ციხე - ობსერვატორია;
- აბასთუმანი - ობსერვატორია;

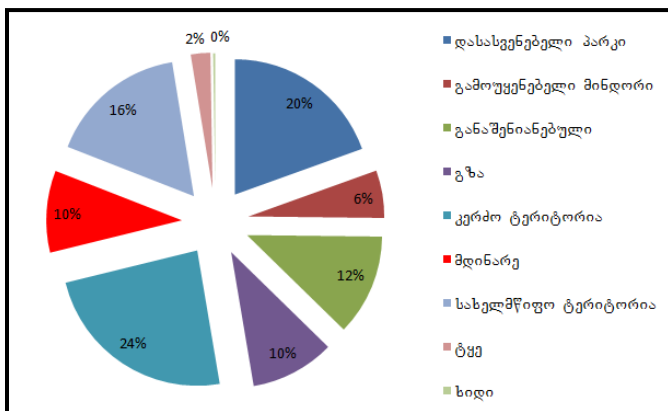
ასევე, გგ არეალი I-ის ტერიტორიაზე გადის მგგ-ის პროექტის ფარგლებში შემუშავებული შიდასადაბო მარშრუტი #7:

- „აბასთუმნის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები, ისტორიული ობიექტები და ბუნების სანახაობანი“.

გგ არეალი I-ის ტერიტორიის 72% დაფარულია მიწის ნაკვეთებით, ხოლო 28%-ზე - არ არის საკადასტრო ინფორმაცია. დარეგისტრირებული ნაკვეთების უმრავლესობას გააჩნია მცირე ფართობი.

მიწათსარგებლობის კვლევისათვის სულ დამუშავდა 9 ჰა ფართობი. აქედან არასასოფლო-სამეურნეო 50681 კვ. მ, ხოლო დანარჩენი გაურკვეველი დანიშნულების მქონე ტერიტორია. მიწათსარგებლობის ტიპების გადანაწილება ფართობის მიხედვით შემდეგნაირია:

ცხრილი 13. მიწათსარგებლობის ტიპები



№	მიწათსარგებლობის ტიპები	ფართობი (კვ.მ)
1	დასასვენებელი პარკი	17710
2	გამოუყენებელი მინდორი	5140
3	განაშენიანებული	11012
4	გზა	9103
5	კერძო ტერიტორია	21644
6	მდინარე	8847
7	სახელმწიფო ტერიტორია	14970
8	ტყე	2117
9	ხიდი	231

ილ. 22. მიწათსარგებლობის ტიპები

საპროექტო ტერიტორიის ფართობის (90774 კვ. მ) 12% დაფარულია შენობა-ნაგებობებით (10971 კვ.მ), ხოლო დანარჩენი ტერიტორია წარმოადგენს შენობა-ნაგებობებისაგან თავისუფალ ტერიტორიას. აქედან 5.5% წარმოადგენს მდინარეს, ხოლო 13.48% - გზას.

გგ არეალი I-ის ტერიტორიაზე, დაბა აბასთუმნის გენგეგმით კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დაცვის მიზნით დადგენილია შემდეგი დამცავი ზონები:

1. **კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები**

- ა) ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი;
- ბ) ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი;

2. გარემოს დამცავი ზონები:

- ა) მდინარის წყალდაცვითი ზოლი;
- ბ) სანიტარიული დაცვის ზონა 2 (სდზ-2);

აღნიშნულ დამცავ ზონებში მოქმედი პირობები და შეზღუდვები განსაზღვრულია „დაბა აბასთუმნის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტით“, საქართველოს კანონებითა და და მათი მარეგულირებელი კანონქვემდებარე აქტებით.

გგ არეალი I-სთვის, მისი განსაკუთრებული მნიშვნელობიდან და ისტორიულ-არქიტექტურული გეგამრებითი წყობიდან გამომდინარე, განაშენიანების გეგმის ფარგლებში დადგინდა განაშენიანების რეგულირები ხაზები (წითელი ხაზები) და განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები).

წითელი ხაზები კონკრეტული მიწის ნაკვეთებისთვის დადგენილია ისტორიული განაშენიანების ხასიათის შენარჩუნებისა და რეგულირების ან/და ღირებული გამწვანებული ტერიტორიების შენარჩუნების მიზნით.

განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) წარმოადგენს მიწის ნაკვეთისთვის წარმოსახვით მიჯნას, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობა. განაშენიანების გეგმა არეალი I-სთვის განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზები დადგენილია განაშენიანების მოწესრიგების მიზნით ზ. ფალიაშვილის (მთავარი) ქუჩისთვის გზის ღერძულა ხაზიდან 7 მეტრის დაშორებით, ხოლო მისი პარალელური (შიდა საუბნო) ქუჩისთვის გზის კიდიდან 3 მეტრის დაშორებით.

განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) წარმოადგენს მიწის ნაკვეთისთვის წარმოსახვით მიჯნას, რომელზეც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობა. განაშენიანების გეგმა არეალი I-სთვის განაშენიანების სავალდებულო (ლურჯი) ხაზები დადგენილია კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების გზისპირა ფასადის პარალელურად, შენობა-ნაგებობების ფასადების რიტმის შენარჩუნების მიზნით.

ფუნქციური ზონირება

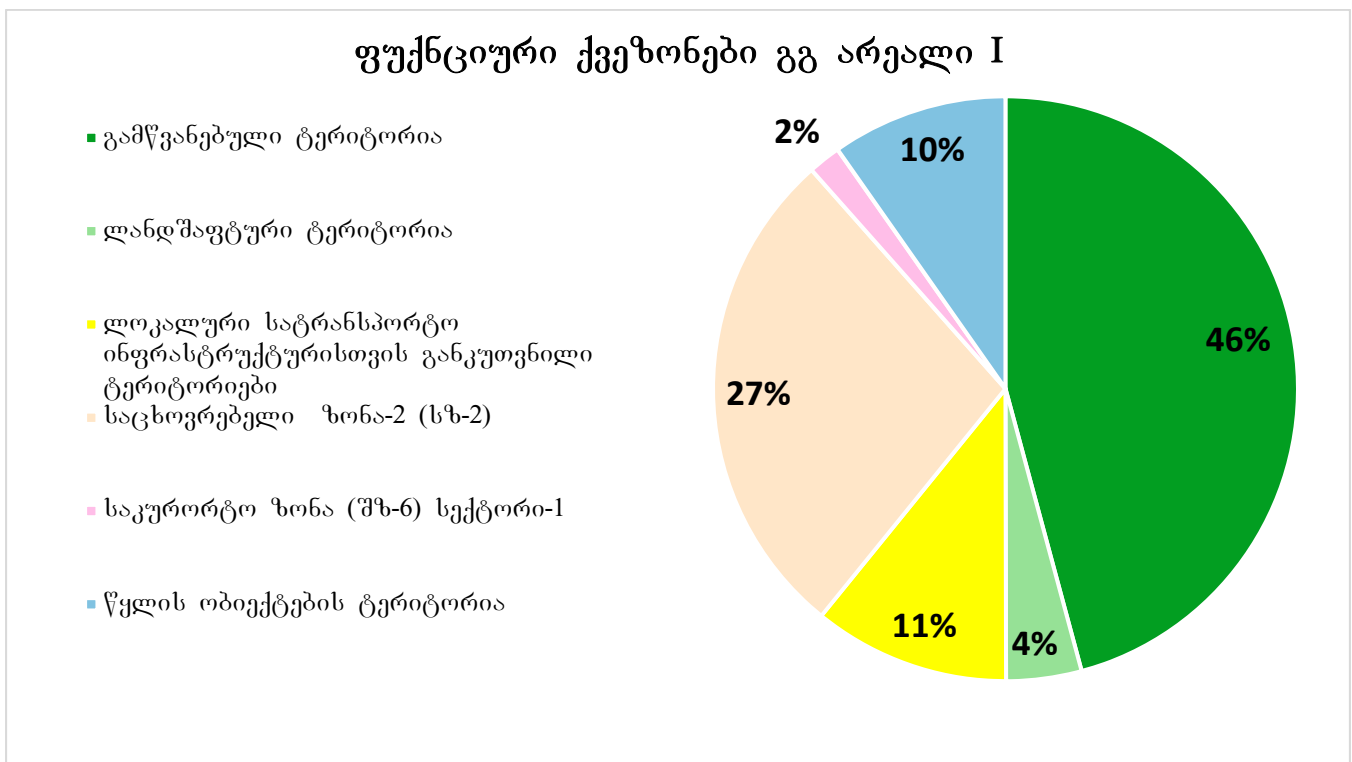
დაბა აბასთუმნის გგ არეალი I-ში, დადგინდა შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები, რომელთა განვითარების პირობებიც მოცემულია დაბა აბასთუმნის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტში.

- 1. დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2);
- 2. საკურორტო ზონა (შზ-6) სექტორი 1;

ცხრილი 14. ფუნქციური ქვეზონები (გგ არეალი I)

სამშენებლო ტერიტორიები (ფუნქციური ზონა)		ფართობი (ჰა)	ფართობი (კვ.მ)	%
საცხოვრებელი ზონა 2	სზ-2	2.51	25064	30.28

საკურორტო ზონა (შზ-6) სექტორი 1	შზ-6 სექტორი 1	0.16	1637	1.98
არასამშენებლო ტერიტორიები				
გამწვანებული ტერიტორია		4.16	41579	45.63
ლანდშაფტური ტერიტორია		0.38	3780	1.50
წყლის ობიექტების ტერიტორია		0.88	8843	9.74
ლოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები		9867	10.86	0.99
სულ		9.08	90774	



ილ. 23. ფუნქციური ქვეზონები (გგ არეალი I)

17. განაშენიანების გეგმა არეალი II

გგ არეალი II -ის საპროექტო ტერიტორია დაახლოებით შეადგენს 16 ჰა-ს (163674 კვ.მ), სიგრძით 900 და სიგანით 200 მეტრის ფარგლებში. ამ მონაკვეთში ტერიტორიის ნიშნულები ექცევა ზღვის დონიდან 1300 მეტრამდე სიმაღლეზე. უბნის აღმოსავლეთითა და დასავლეთით საზღვრები მიღებულია ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნული პარკის საზღვრების მიხედვით, ხოლო სამხრეთისა და ჩრდილოეთის საზღვრები შესაბამისად იწყება რუსთაველის ქუჩიდან და მტავრდება ე.წ. პარკი „როშა“-ს შესასვლელთან.

გგ არეალი II-თან მიმართებაში მოქმედი საკანონმდებლო-ნორმატიული ბაზა, სოციალურ-ეკონომიკური, სივრცით-ტერიტორიული და სხვა დოკუმენტაცია მთლიანად ეყრდნობა დაბა აბასთუმნის გენერალურ გეგმაში მითითებულ დოკუმენტაციას და მათგან განსაკუთრებით ამახვილებს ყურადღებას იმ ასპექტებზე, რაც მის სპეციფიკას უკავშირდება.

გგ არეალი II -ის ბუნებრივ-კლიმატური პირობები განუყოფელია დაბა აბასთუმნის საერთო კლიმატური სურათისაგან - ტერიტორია აღმოსავლეთიდან და დასავლეთიდან შემოსაზღვრულია მთის ფერდობებით, ახასიათებს ზომიერად მშრალი მთის კლიმატი, ჰაერის მაღალი გამჭვირვალობა, იშვიათია ცხელი და ჩახუთული დღეები; აღნიშნული ტერიტორია მდინარე ოცხეს ორივე ნაპირს მიუყვება, ქრის სუსტი და ზომიერი მთა-ხეობის ქარები, რომლებიც უბნის კარგ აერაციას უზრუნველყოფს.

არეალი წარმოადგენს ვიწრო ხეობაში განლაგებულ ხაზოვან სტრუქტურას, მცირერიცხოვანი ქუჩათა ქსელით. მცირერიცხოვან ქუჩათა შორის გამოირჩევა მთავარი მაგისტრალური გზა - შოთა რუსთაველის ქუჩა და პარალელური თამარაშვილის ქუჩა. მოკლე განივი ქუჩები საცხოვრებელ სახლებს და სხვა შენობა ნაგებობებს მაგისტრალურ გზებს უკავშირებენ. მაგისტრალური გზა ვითარდება მდინარე ოცხეს პარალელურად. ქუჩების გასწვრივ განლაგებულია ერთ-ორ სართულიანი საცხოვრებელი სახლები, რომლებიც გამოირჩევა მაღალი არქიტექტურული ღირებულებით.

გგ არეალი II წარმოადგენს ვიწრო ხეობაში განლაგებულ, დაახლოებით 900 მეტრი სიგრძის ხაზოვან სტრუქტურას, მცირერიცხოვანი ქუჩათა ქსელით. გგ არეალი II-ის მთავარ ღერძს წარმოადგენს შ. რუსთაველის ქუჩა და მის პარალელურად მდებარე ლ. ასათიანის ქუჩა, რომელთა შორის მოქცეულია მდინარე ოცხე. მოკლე განივი ქუჩები საცხოვრებელ სახლებს და სხვა შენობა-ნაგებობებს მთავარ გზებს უკავშირებენ. ქუჩების გასწვრივ განლაგებულია დაბალი ინტენსივობის (ერთ-ორ სართულიანი) საცხოვრებელი სახლები, რომელთა დიდი ნაწილიც წარმოადგენს ძეგლებს. შენობა-ნაგებობების მაქსიმალური სართულიანობა არ აღემატება 3 სართულს.



საცხოვრებელ სახლებს არ გააჩნია შემოდობილი ეზოები, რაც ურბანულ სტრუქტურას კამერულ ხასიათს სძენს.

გგ არეალი II-ის მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიკური მდგომარეობა არ განსხვავდება დაბა აბასთუმნის ზოგადი სურათისაგან. დასაქმებულ ადამიანთა რიცხვი მცირეა. კერძო სექტორი ვითარდება ტურისტების (დამსვენებლების) ხარჯზე.

ტურიზმის ეროვნული ადმინისტრაციის მიერ შესრულებულია „სამცხე-ჯავახეთის რეგიონის სამთო-საფეხმავლო ბილიკების კვლევა“, რომელთა შორის გამოვლენილია ადიგენის მუნიციპალიტეტისა და დაბა აბასთუმნის პოპულარული საფეხმავლო ტურისტული ბილიკები, როგორც შიდასადაბო, ისე ადიგენის მუნიციპალიტეტის, რეგიონული და ტრანსმუნიციპალურ ფარგლებში არსებული მნიშვნელოვანი ტურისტული ობიექტების მიმართულებებით. შემოთავაზებული მარშრუტებიდან, ისევე როგორც გგ არეალი I-სთვის, უშუალოდ გგ არეალი II-ის ტერიტორიიდან იწყება შემდეგი ტურისტული მარშრუტები:

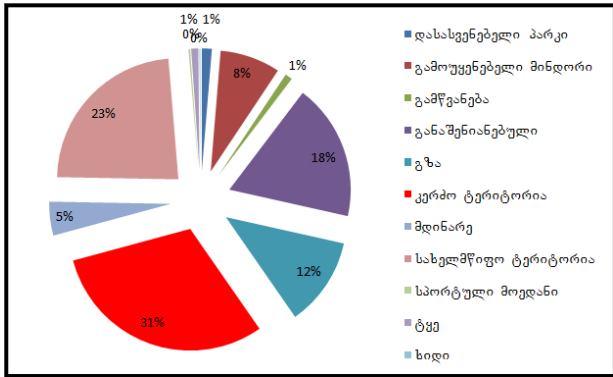
- აბასთუმანი - თამარის ციხე - ობსერვატორია;
- აბასთუმანი - ობსერვატორია;

და ასევე, გგ არეალი II-ის ტერიტორიაზე გადის მგგ-ის პროექტის ფარგლებში შემუშავებული შიდასადაბო მარშრუტი #7:

- „აბასთუმნის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები, ისტორიული ობიექტები და ბუნების სანახაობანი“.

უბანი I-ის ტერიტორიის 74% დაფარულია მიწის ნაკვეთებით, ხოლო 26%-ზე არ არის საკადასტრო ინფორმაცია.

მიწათსარგებლობის კვლევისათვის სულ დამუშავდა 16 ჰა ფართობი. მიწათსარგებლობის ტიპების გადანაწილება ფართობის მიხედვით შემდეგნაირია:



ილ. 24. მიწათსარგებლობის ტიპები

№	მიწათსარგებლობის ტიპები	ფართობი (კვ.მ)
1	დასასვენებელი პარკი	2146
2	გამოუყენებელი მიწები	13183
3	გამწვანება	1592
4	განაშენიანებული	29706
5	გზა	19368
6	კერძო ტერიტორია	49900
7	მდინარე	7339
8	სახელმწიფო ტერიტორია	38262
9	სპორტული მოედანი	380
10	ტყე	1559
11	ხიდი	237

საპროექტო ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 163674 კვ.მ-ს, რომლის 17.89% დაფარულია შენობა-ნაგებობებით, ხოლო დანარჩენი ტერიტორია წარმოადგენს შენობა-ნაგებობებისაგან თავისუფალ ტერიტორიას. აქედან 5.5% წარმოადგენს მდინარეს, ხოლო 13.48% - გზას.

გგ არეალი II-ის ტერიტორიაზე, დაბა აბასთუმნის გენგეგმით კულტურული მემკვიდრეობისა და გარემოს დაცვის მიზნით დადგენილია შემდეგი დამცავი ზონები:

1. **კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები:**
 - ა) ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი;
 - ბ) ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი;
2. **გარემოს დამცავი ზონები:**
 - ა) მდინარის წყალდაცვითი ზონი;
 - ბ) სანიტარიული დაცვის ზონა 2 (სდზ-2);

აღნიშნულ დამცავ ზონებში მოქმედი პირობები და შეზღუდვები განსაზღვრულია „დაბა აბასთუმნის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტით“, საქართველოს კანონებითა და და მათი მარეგულირებელი კანონქვემდებარე აქტებით.

მსგავსად გგ არეალი I-სა, გგ არეალი II-სთვის, მისი განსაკუთრებული მნიშვნელობიდან და ისტორიულ-არქიტექტურული გეგამრებითი წყობიდან გამომდინარე, განაშენიანების გეგმის ფარგლებში დადგინდა განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) და განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები).

განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები) წარმოადგენს მიწის ნაკვეთისთვის წარმოსახვით მიჯნას, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობა. განაშენიანების გეგმა

არეალი II-სთვის განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზები დადგენილია განაშენიანების მოწესრიგების მიზნით შ. რუსთაველის ქუჩის გზისპირა მიწის ნაკვეთებისთვის გზის რერძულა ხაზიდან 10 მეტრის დაშორებით, ხოლო ლ. ასათიანის ქუჩისთვის – გზის კიდიდან 2 მეტრის დაშორებით.

ხოლო შ. რუსთაველის ქუჩის მეორე რიგის მიწის ნაკვეთებისათვის (გზის მიღმა, მდინარის მარცხენა სანაპიროზე), დადგენილია კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების ფასადების გათვალისწინებით, გამწვანებული ტერიტორიების შენარჩუნების მიზნით.

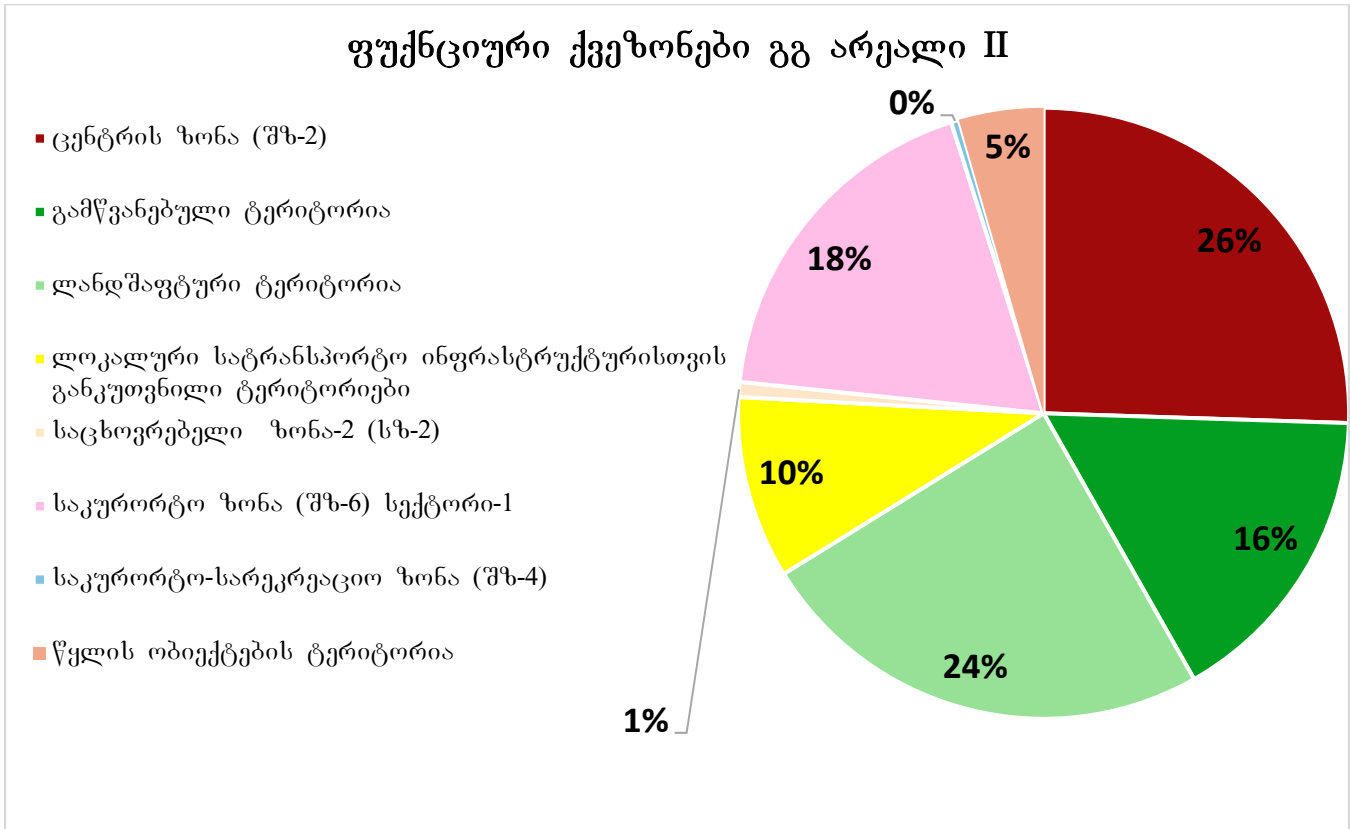
განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) წარმოადგენს მიწის ნაკვეთისთვის წარმოსახვით მიჯნას, რომელზეც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობა. განაშენიანების გეგმა არეალი II-სთვის განაშენიანების სავალდებულო (ლურჯი) ხაზები შ. რუსთაველის ქუჩის გზისპირა მიწის ნაკვეთებისთვის დადგენილია კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების გზისპირა ფასადის პარალელურად, შენობა-ნაგებობების ფასადების რიტმის შენარჩუნების მიზნით, ხოლო ლ. ასათიანის ქუჩისთვის – გზის კიდიდან 3 მეტრის დაშორებით.

დაბა აბასთუმნის გგ არეალი II-ში, ისევე როგორც გგ არეალი I-ში დადგინდა შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები, რომელთა განვითარების პირობებიც მოცემულია დაბა აბასთუმნის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტში.

ცხრილი 16. ფუნქციური ქვეზონები (გგ არეალი II)

სამშენებლო ტერიტორიები (ფუნქციური ქვეზონა)		ფართობი (ჰა)	ფართობი (კვ.მ)	%
ცენტრის ზონა -2	შზ-2	4.18	41753	27.53
საცხოვრებელი ზონა 2	სზ-2	0.13	1308	0.92
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)	შზ-4	0.07	687	4.48
საკურორტო ზონა (შზ-6) სექტორი 1	შზ-6 სექტორი 1	3.02	30209	19.52
არასამშენებლო ტერიტორიები				
გამწვანებული ტერიტორია		2.69	26664	16.91
ლანდშაფტური ტერიტორია		3.99	39914	20.82
წყლის ობიექტების ტერიტორია		0.73	7330	4.48

ლოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები	1.58	15808	9.81
სულ	16.37	163674	



ილ. 25. ფუნქციური ქვეზონები (გგ არეალი II)

18. განაშენიანების გეგმის არეალი III

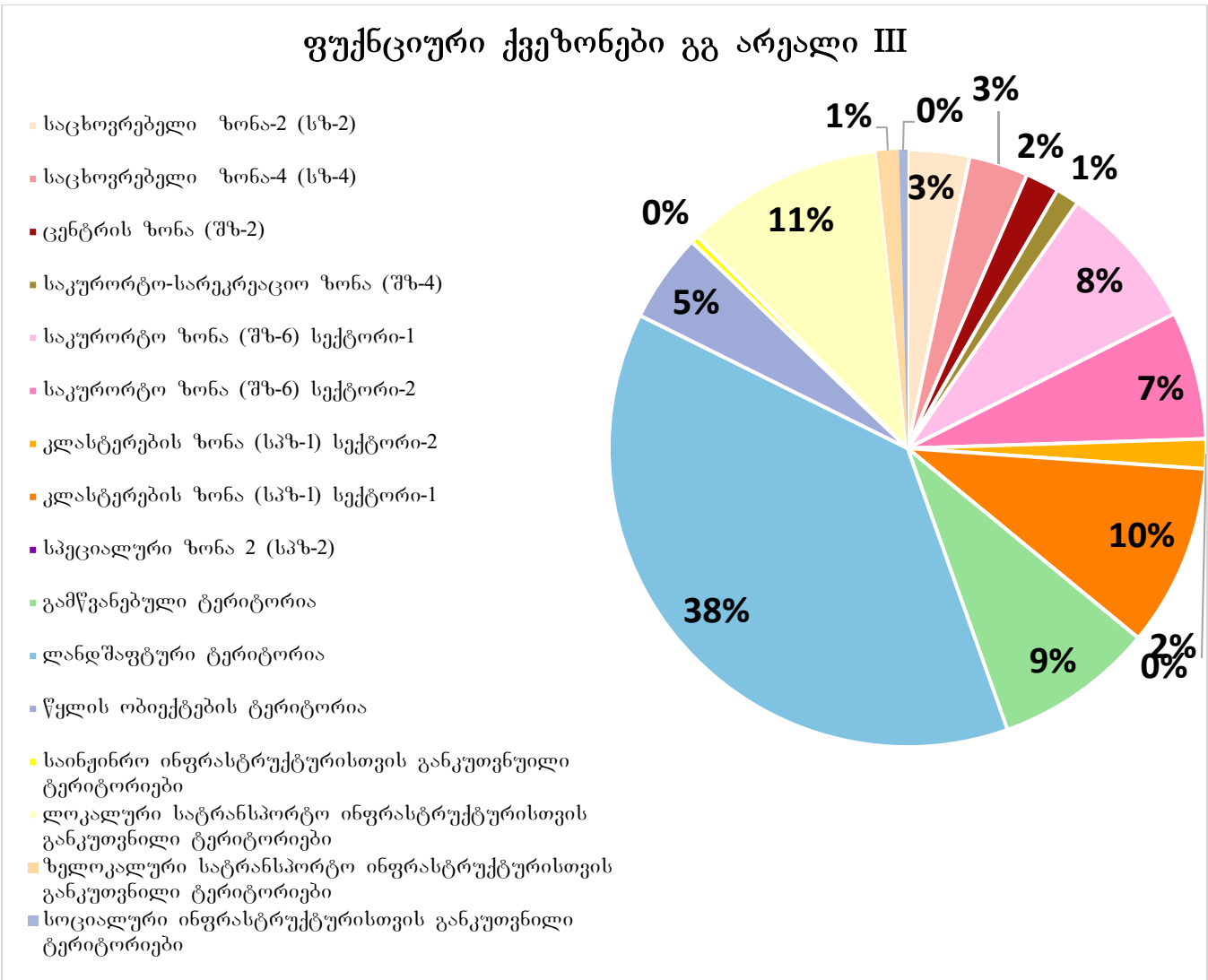
განაშენიანების გეგმის არეალი III მოიცავს აბასთუმნის მთელს ტერიტორიას (გარდა გგ არეალი I-სა და გგ არეალი II-სა). აქედან გამომდინარე, მასზე ვრცელდება ყველა ის დამცავი ზონა, მათში მოქმედი რეჟიმები და რეგულაციები, რაც განსაზღვრულია დაბა აბასთუმნის გენერალურ გეგმაში.

დაბა აბასთუმნის გგ არეალი III-ში, ისევე როგორც გგ არეალი I-სა და არეალი II-ში, დადგინდა ფუნქციური ქვეზონები, რომელთა განვითარების პირობებიც მოცემულია დაბა აბასთუმნის განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტში.

ცხრილი 17. ფუნქციური ქვეზონები (გვ არეალი III)

სამშენებლო ტერიტორიები (ფუნქციური ქვეზონა)		ფართობი (ჰა)	ფართობი (კვ.მ)	%
საცხოვრებელი ზონა - 2	სზ-2	4.056	40560.00	3.35
საცხოვრებელი ზონა - 4	სზ-4	3.876	38756.00	3.20
ცენტრის ზონა	შზ-2	2.211	22108.42	1.83
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (შზ-4)	შზ-4	1.518	15180.58	1.25
საკურორტო ზონა (შზ-6) სექტორი 1	შზ-6 სექტორი 1	9.599	95986.49	7.93
საკურორტო ზონა (შზ-6) სექტორი	შზ-6 სექტორი 2	8.389	83894.87	6.93
კლასტერების ზონა (სპზ-1) სექტორი 1	სპზ-1 სექტორი 1	11.91	119128.13	9.84
კლასტერების ზონა (სპზ-1) სექტორი 2	სპზ-1 სექტორი 2	1.94	19431.07	1.61
სპეციალური ზონა 2 (სპზ-2)	სპზ-2	0.01	131.0	0.01
არასამშენებლო ტერიტორიები				
გამწვანებული ტერიტორია		10.42	104242	8.61
ლანდშაფტური ტერიტორია		45.7	457017	37.76
წყლის ობიექტების ტერიტორია		5.828	58275.98	4.82
საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები		0.504	5041	0.42
ლოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები		13.05	130507	10.78
ზელოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები		1.433	14332	1.18
სოციალური ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები		0.559	5591	0.46

სულ		121	1210186.54	
-----	--	-----	------------	--



ილ. 26. ფუნქციური ქვეზონები (გვ არეალი III)

დაბის ისტორიულ ნაწილში ახალი მშენებლობების დაპროექტებისას, საჭიროა გათვალისწინებულ იქნეს არქიტექტურულ-გეგმარებითი პარამეტრები, პრინციპები და რეკომენდაციები, რაც განსაზღვრულია როგორც დაბა აბასთუმნის გენერალური გეგმის ან განაშენიანების გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტებით, ასევე, ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმით (იხ. დანართი 03).

შენიშვნა: დამატებით იხილეთ ალბომი 3 - განაშენიანების გეგმა არეალი I-ის (3.1.), არეალი II-ისა (3.2.) და არეალი III-ის (3.3.) გრაფიკული ნაწილები.

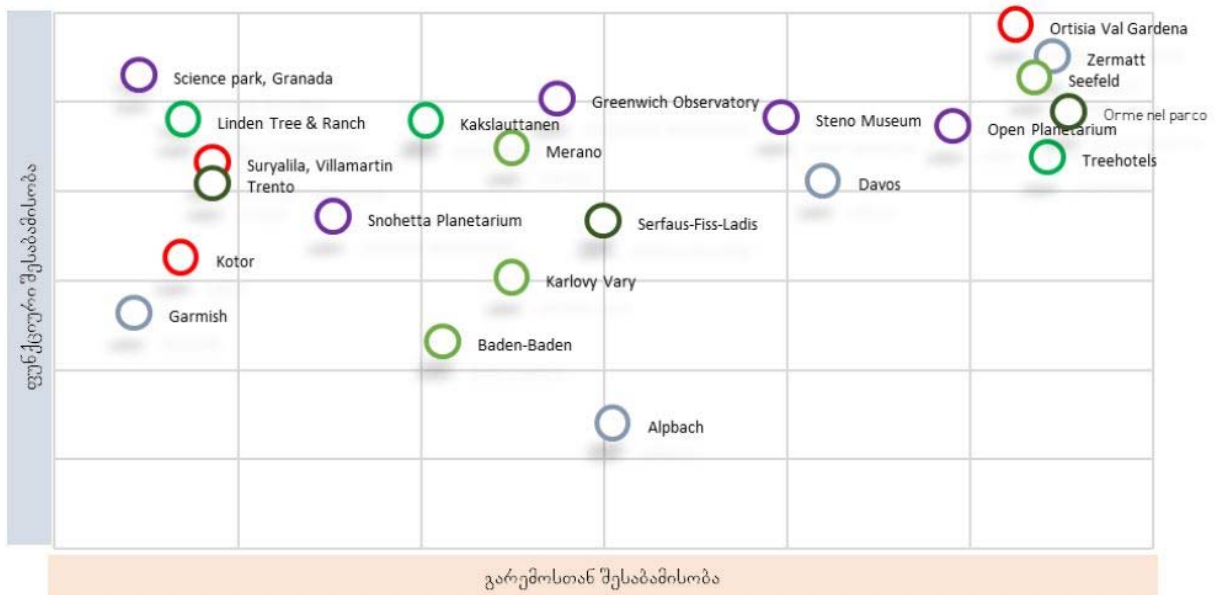
IV. დაბა აბასთუმნის განვითარების მოდელი და პრიორიტეტები, განვითარების რეკომენდაციები (პრიორიტეტულობის იერარქიის მიხედვით)

19. განვითარების მოდელი

დაბა აბასთუმნის განვითარების მოდელის შესარჩევად აღებულია პარტნიორი ორგანიზაციის - „კოლიერს ინტერნემენალის“ მიერ შემუშავებული დაბა აბასთუმნის განვითარების კონცეფცია, რომელშიც გაანალიზებულ იქნა საუკეთესო დასავლური კურორტების პრაქტიკა. ანალოგებად არებულ იქნა აბასთუმნის მსგავსი ფუნქციური დატვირთვის კურორტების პროფილები:

1. სპა და გამაჯანსაღებელი;
2. ეკოლოგიური
3. სათავგადასავლო და მთიანი ბუნება;
4. სასპორტო;
5. საოჯახო;
6. სამეცნიერო საგანმანათლებლო და კულტურული;
7. ასტროფიზიკა და ციური სხეულების დათვალიერება;

გარემოსთან შესაბამისობისა და ფუნქციური ანალიზის საფუძველზე გამოიკვეთა აბასთუმნის სამომავლო განვითარებისთვის შესადარისი კურორტები და ადგილები. მათ შორისაა: Zermatt, შვეიცარია; Seefeld, ავსტრია; Ortisia, იტალია (იხ. დანართი 01).



ილ. 27. აბასთუმნთან შესადარისი ევროპული კურორტების ფუნქციური და გარემოსთან შესაბამისობის ანალიზი. წყარო: Colliers International, 2018

20. პრიორიტეტები

წინამდებარე პროექტის ფარგლებში შემუშავებული დაბა აბასთუმნის გენერალური გეგმის მართვის რეგლამენტის თანახმად, აბასთუმნის ტერიტორიის განვითარების პრიორიტეტებია:

- ა) არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების რაციონალური გამოყენება, ამორტიზებული ან/და დეგრადირებული განაშენიანების განახლება-განვითარება.
- ბ) კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა და ჩამოყალიბებული ისტორიული ლანდშაფტის დაცვა და აღდგენა.
- გ) სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობის, ჩართულობისა და თანამონაწილეობის უზრუნველყოფა;
- დ) არქიტექტურულ-გეგმარებითი, მხატვრულ-ესთეტიკური სრულყოფა, სარეკრეაციო ტერიტორიების შენარჩუნება და განვითარება;

ამასთან,

ე) ბუნებრივი ფასეულობების დაცვა-აღდგენისათვის ღონისძიებების გატარება, კერძოდ: ბუნებრივი ლანდშაფტის, რელიეფის, მდინარის, მცენარეული საფარისა და მინერალურ-თერმული წყლების დაცვა შესაბამისი ზონების და მათი რეჟიმების დადგენით;

ვ) ჯანსაღი, უსაფრთხო და მოხერხებული ტურისტულ-სარეკრეაციო გარემოსა და პირობების შექმნა;

21. რეკომენდაციები

განხორციელების პრიორიტეტულობის იერარქიის მიხედვით შემუშავებულია ქვემოთ მოყვანილი განვითარების რეკომენდაციები:

1. საკურორტო სივრცის შემოვლითი საავტომობილო გზის მშენებლობა ახალციხე-ბაღდათი-ქუთაისის მარშრუტზე და კურორტის დაცვა სატრანზიტო მოძრაობისაგან;
2. კანონმდებლობით დადგენილი წესით სოფლის საზღვრების დელიმიტაცია, შეთანხმება, დამტკიცება;
3. საკადასტრო ნაკვეთების სისტემური რეგისტრირების დაჩქარება;
4. ისტორიულ-კულტურული საყრდენი გეგმით გამოვლენილი (სარეკომენდაციო) კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტებისათვის ძეგლის სტატუსის მინიჭება;
5. კონკრეტული მარკეტინგული (ბრენდინგის) კონცეფციის შემუშავება;
6. საინჟინრო-ტექნიკური ინფრასტრუქტურის განვითარება/რეაბილიტაცია გენგეგმის სტრატეგიული მოთხოვნების მიხედვით; მათ შორის ხანძარსაწინააღმდეგო ღონისძიებების ჩატარება.

V. ეფექტიანობის შეფასება

22. შემოსავლებისა და ხარჯების პროგნოზი და ანალიზი

22.1. სახელმწიფოს შემოსავალი

გენგემის კონცეფციის განხორციელების შემთხვევაში, სახელმწიფოს შემოსავლების დასადგენად, იდენტიფირდა შემოსავლების ტიპები შემდგომი 10 წლის განმავლობაში და სულ გამოიყო 4 ტიპის გადასახადი:

- დამატებითი ღირებულების გადასახადი,
- მოგების გადასახადი,
- საშემოსავლო გადასახადი (რომელიც აქ მომუშავე პერსონალის ხელფასიდან დაანგარიშდება),
- ქონების გადასახადი.

დამატებითი ღირებულების გადასახადიდან მიღებული შემოსავალი გამოთვლილ იქნა უძრავი ქონების ობიექტების სავარაუდო ბრუნვების მიხედვით. სასტუმროების შემთხვევაში ბრუნვა განისაზღვრა მიღებული სტანდარტის მიხედვით. საკვები ობიექტების შემთხვევაში, ბრუნვები გამოთვლილია ამ ტიპის ქონებების იჯარის ღირებულების მიხედვით.

სამეცნიერო მუზეუმისა და პლანეტარიუმის შემოსავლების დათვლა მოხდა ვიზიტორების პროგნოზზე დაყრდნობით. კურორტის კონცეფციის განხორციელების შემთხვევაში, საშუალო დღიური ვიზიტორების რაოდენობა იქნება 300 ადამიანი. შეირჩა სამეცნიერო მუზეუმისა და პლანეტარიუმის ვიზიტების სავარაუდო ღირებულება და მათი წილი მთლიან ბრუნვაში, რაც სამეცნიერო მუზეუმის შემთხვევაში 80%-ია, ხოლო პლანეტარიუმის შემთხვევაში - 50%. გამომდინარე იქიდან, რომ ორივე მათგანს ექნება მაღაზიები, საკვები ობიექტები, სავარაუდოა, რომ შემოსავლები, არაპროფილური მიმართულებებიდანაც ექნებათ. აქედან გამომდინარე, სავარაუდოა რომ პლანეტარიუმს ექნება ყველაზე მეტი შემოსავალი, წლიურად დაახლოებით 2.5 მლნ აშშ დოლარი.

იგივე პრინციპით მოხდა მუზეუმის შემოსავლების დათვლაც. დაშვებით, დღიურად ვიზიტორების რაოდენობა იქნება 50, ხოლო შესვლის საფასური იქნება \$2. რაც შეეხება საცხენოსნო კლუბს, საციგურაო მოედანს, გოგირდის აბანოსა და სათავგადასავლო პარკს, მათი ბრუნვები გამოთვლილია იჯარების გათვალისწინებით მათ მთლიან ბრუნვაში. რაც შეეხება საკონცერტო დარბაზის, მისი შემოსავლის დასათვლელად, განისაზღვრა წლის მანძილზე ჩატარებული ღონისძიებების რაოდენობა, დატვირთულობის % და ღონისძიებებზე დასწრების საშუალო ღირებულება. იჯარების წილის განსაზღვრის მიხედვით მოხდა რითეილ ობიექტების ბრუნვის დათვლაც.

კატეგორიებისა და უძრავი ქონების ობიექტების ბრუნვების ანალიზის საფუძველზე, დადგინდა, თუ

რა შემოსავალს მოუტანენ ისინი დღგ-ს გადასახადის გადახდით სახელმწიფოს. ვარაუდია, რომ აბასთუმნის განვითარების პირველი ფაზა, როცა ხდება უძრავი ქონების 70%-ის დეველოპმენტი, დამთავრდება მშენებლობის მესამე წელს - 2021 წლისთვის. ამ წელს დღგ-ს გადასახადიდან მიღებული შემოსავალი იქნება 5,7 მლნ აშშ დოლარი, გადასახადების სტაბილიზაციის დროს (მეექვსე წელს, 2024 წელს) მიაღწევს 10,4 მლნ აშშ დოლარს, ხოლო მეათე წლისთვის კი 11,1 მლნ აშშ დოლარი. აღსანიშნავია, რომ სახელმწიფოს მიერ მიღებულ მთლიან შემოსავლებში დღგ-ს გადასახადით მიღებულ შემოსავლებს 62% უჭირავს.

რაც შეეხება მოგების გადასახადს, მისი დათვლა მოხდა უძრავი ქონების ობიექტების ბრუნვებიდან სავარაუდო მოგების განაკვეთის განსაზღვრითა და ამის საფუძველზე მოგების დათვლით. საერთო ჯამში მოგების გადასახადიდან მიღებული შემოსავლები წარმოადგენს სახელმწიფოს მიერ მიღებული შემოსავლების 14%-ს.

საშემოსავლო გადასახადი დათვლილია კურორტზე დასაქმებული პერსონალის ხელფასებიდან, რომელშიც შედის როგორც კურორტის მშენებლობაზე მომუშავე პერსონალის, ასევე, კომერციული ობიექტების მშენებლობაზე მომუშავე პერსონალისა და კურორტის ადმინისტრაციის ხელფასები. საერთო ჯამში საშემოსავლო გადასახადიდან მიღებული შემოსავლები სახელმწიფო შემოსავლების 16%-ს წარმოადგენს.

ქონების გადასახადიდან მიღებული შემოსავლების განსაზღვრისთვის, უძრავი ქონების თითოეული ობიექტისთვის საბაზრო ფასებისა და პრაქტიკაზე დაყრდნობით განისაზღვრა დეველოპმენტის/სამშენებლო სავარაუდო ხარჯები კვ. მ-ზე. ქონების გადასახადის გადახდით მიღებული შემოსავლების პროგნოზის გასაკეთებლად, მოხდა არსებული დეველოპმენტების ამორტიზაცია შემდგომი 20 წლის პერიოდში.

კონცეფციის განხორციელების შემთხვევაში, პირველი წელსვე სახელმწიფოს გადასახადებიდან მიღებული საპროგნოზო შემოსავალი არის დაახლოებით 1,6 მლნ აშშ დოლარი, სტაბილიზაციის წელს (მეექვსე წელს) 15,5 მლნ აშშ დოლარი, ხოლო მეათე წლისთვის კი 16.6 მლნ აშშ დოლარი (იხ. ცხრილი 14).

ცხრილი 18. სახელმწიფოს შემოსავლები

სახელმწიფოს შემოსავლები	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
სულ შემოსავალი გადასახადებიდან ('000 USD)	1656	3836	9803	13828	15238	15482	15844	16093	16350	16616

22.2. სახელმწიფოს ხარჯები

მისათვის, რომ გამოთვლილიყო უკუგების პროგნოზი, საჭირო იყო სახელმწიფოს მხრიდან გასაწევი ხარჯების დათვლა და ანალიზი. ხარჯები დაიყო 2 ნაწილად:

- საოპერაციო ხარჯები, რომლებიც ძირითადად უკავშირდება მუნიციპალიტეტის/დაბის მომსახურე პერსონალის ხელფასებს და დაბის ინფრასტრუქტურის მოვლა-პატრონობას;
- კურორტის დეველოპმენტის/სამშენებლო ხარჯები.

საოპერაციო ხარჯები სტაბილიზაციის წლისთვის შეადგენს დაახლოებით 2,5 მლნ აშშ დოლარს. რაც შეეხება განვითარების ხარჯებს, მშენებლობის ხარჯი წარმოადგენს განვითარების ხარჯების დაახლოებით 80%-ს.

მშენებლობის ხარჯებში შედის:

- გზების, მათ შორის შემოვლითი გზის, მშენებლობა,
- რეკრეაციის განვითარება,
- ახალი მიზიდვის ობიექტების შექმნა, როგორცაა სამეცნიერო მუზეუმი, პლანეტარიუმი, ყინულის მოედანი, სათავგადასავლო პარკი და მუზეუმი,
- ელექტრო ტრანსპორტის შემოყვანა,
- შიდა ინფრასტრუქტურის განვითარება, როგორცაა კომუნალური ინფრასტრუქტურა, განათება და კეთილმოწყობა, ძველი სახელმწიფო შენობების რესტავრაცია;
- გაუთვალისწინებელი ხარჯები - რომელიც დაახლოებით მთლიანი ხარჯების 10%-ს წარმოადგენს.

○

საერთო ჯამში, ჯამური მშენებლობის ხარჯი იქნება 81,2 მლნ აშშ დოლარი.

მშენებლობის ხარჯებთან ერთად გავითვალისწინეთ, მშენებლობისთვის საჭირო პროფესიული ხარჯებიც, რომელიც მთლიანი ხარჯების დაახლოებით 7.4%-ს წარმოადგენს. გარდა მშენებლობის და მასთან დაკავშირებული ხარჯებისა, განვითარების ხარჯებში გამოვყავით კურორტის გახსნისთვის მოსამზადებელი ხარჯები.

ზემოთ აღნიშნული დაშვებების გათვალისწინებით, განვითარების ხარჯი მთლიანობაში შეადგენს 88,1 მლნ აშშ დოლარს. აქედან განვითარების პირველ წელზე მოდის დაახლოებით 18 მლნ აშშ დოლარი, დაახლოებით იგივეა მეორე და მესამე წელს, ხოლო მეოთხე წელს კი 34 მლნ აშშ დოლარი. ასევე, ანალიზისთვის მოხდა რევერსიის ღირებულების კალკულაცია. კაპიტალიზაციის განაკვეთად აღებულია 10%, რომელიც გამოცდილებებზე დაყრდნობით მსგავსი ტიპის უძრავი ქონებებისთვის რელევანტურია, მეათე წლისთვის მოხდა მისაღები შემოსავლების კაპიტალიზაცია, რომელიც პროგნოზით შეადგენს 141,5 მლნ აშშ დოლარს.

მიღებულ მონაცემებსა და პროგნოზზე დაყრდნობით, გაკეთდა ამონაგების ანალიზი, რომლის საფუძველზეც ჩანს, რომ დადებითი ფულადი ნაკადები სახელმწიფოსთვის იქმნება მეოთხე წლიდან, ხოლო წლიური უკუგება გადასახადებიდან წარმოადგენს 21%-ს (იხ. ილ. 10). რაც იძლევა იმის

რეკომენდაციის საშუალებას, რომ ეს პროექტი სახელმწიფოსთვის მიზანშეწონილია განსახორციელებლად. ამ პროექტს, ასევე, სხვა დამატებითი ეკონომიკური ეფექტების შექმნა შეუძლია, მათ შორის აბასთუმნის გარემოცვაში არსებული უძრავი ქონების ფასების ზრდა და ახალი ტურისტული ნაკადების შექმნა.

ამონაგების ანალიზი	აბი	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
გადასახდებიდან მიღებული შემოსავალი	124,746	1,656	3,836	9,803	13,828	15,238	15,482	15,844	16,093	16,350	16,616
განვითარების ხარჯი	(89,179)	(8,407)	(8,407)	(7,148)	(8,216)	-	-	-	-	-	-
საოპერაციო ხარჯი	(2,656)	(1,224)	(1,848)	(1,448)	(1,448)	(1,448)	(1,448)	(1,448)	(1,448)	(1,448)	(1,448)
კაპიტალიზაცია	141,676	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141,676
საოპერაციო სახსრები	256	(7,975)	(6,419)	(7,933)	(22,836)	12,790	13,034	13,396	13,645	13,902	155,844
წლიური უზრუნველყოფა (ბროიკტი)	21%										

ილ. 28. ამონაგების ანალიზი, წყარო: Colliers International Georgia, 2018

შენიშვნა: ეკონომიკური გათვლებისა და ფინანსური ნაწილის დეტალური ანალიზი იხილეთ დანართში 01; Colliers International Georgia, 2018.

22.3. შეჯამება

დაბა აბასთუმნის მდგრად განვითარებას უზრუნველყოფს გენგეგმისა და გგ/გდგ-ს ფორმატში მისი ტერიტორიების მკაფიო ფუნქციური ზონების ჩამონათვალის დადგენა, ზონების საზღვრების დაზუსტება და მათ შორის ფუნქციური კავშირების ოპტიმიზაცია.

შედეგად შეიქმნება ადგილობრივი თემის ინტერესებისა და ტურიზმის, სოციალურ-კულტურული ცხოვრების ჰარმონიზების წინაპირობა; შემცირდება სოციალური დამაბულობა და მოიხსნება ფუნქციური კონფლიქტების პოტენციური რისკი. შეიქმნება სამართლებრივი საფუძველი ადგილობრივი თვითმმართველობისთვის ტერიტორიების სამშენებლოდ განვითარებისა და მშენებლობის ნებართვების გასაცემად.

დაცული იქნება მინერალური და თერმული საბადოები დაბინძურებისაგან და გამოყენებულ იქნება კურორტის ბალნეოლოგიური ფუნქცია. გენგეგმის რეალიზების კვალდაკვალ გაუმჯობესდება დაბა აბასთუმნის მოსახლეობის ცხოვრების ხარისხი და ტურისტების/მოაგარაკეების მდგომარეობა. საინჟინრო ქსელების გამართვის შედეგად გაუმჯობესდება სოციალური სერვისები. გაუმჯობესდება მდინარის წყლის ხარისხი;

ამ პროექტის განხორციელება ხელს შეუწყობს მოსახლეობის გარემოსდაცვითი ცნობიერების ამაღლებას და რეალური თვითმმართველობის პრინციპების, მოსახლეობის ჩართულობის დამკვიდრებას.

აბასთუმნის ობსერვატორიის სამეცნიერო-შემეცნებითი კლასტერის ფარგლებში დაბის ბრენდირება უკავშირდება როგორც სამეცნიერო, ასევე კულტურულ-გასართობი და ტურისტული ინტერესის გაძლიერებას, როგორც ადგილობრივ, ასევე საერთაშორისო დონეზე.

საპროექტო ორგანიზაცი(ებ)ის რეკვიზიტები

გის და დზ საკონსულტაციო
ცენტრი „გეოგრაფიკი“



ქ.თბილისი, გამსახურდიას გამზირი N 27
ტელ: (+995 32) 2 38 25 42; (+995 32) 2 38 19 48
ელ-ფოსტა: office@geographic.ge
ვებ-გვერდი: www.geographic.ge