



ფოტო: ა. ლაშხვაძე



საქართველოს ეკონომიკისა და
მდგრადი განვითარების სამინისტრო

ონის მუნიციპალიტეტისა და სოფლების
უჯრას, მრავალქალის და ჯურობ შოვის

სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციის შედგენის
პროექტის ნაწილი

ჯურობ უჯრას განუენიანების
რეგულირების გეგმა



2018 წლის



პროექტის დაგეგმვა:

საქართველოს მდგრადი განვითარებისა და
ახონომიის სამინისტრო



საქართველოს ეკონომიკისა და
მდგრადი განვითარების სამინისტრო

პროექტის მენეჯერი
"არტსტუდიო პროექტი"

პროექტის ხოროციანთა ი. სხალვიანი
ანსტაბი: ქ. ფანავანი

პროექტის ხელმძღვანელი: გ. სულაბერიძე
არქიტექტორები: შ. დამატარაშვილი
ა. მამულაშვილი
ს. გარეჯილაძე
ი. ჩხიკვაძე



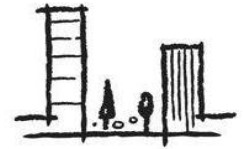
შპს "არტსტუდიო პროექტი" (20448993)
0179 ქ. თბილისი, საანდოლიძის, № 1,3
ტელ.: (+995 32) 91 52 54
ელ-ფოსტა: info@artstudio.ge
http://artstudio.ge

გეოგრაფი: გ. ხანია
დ. ჭვანია

ადგილობრივი ხოსულტაბები : ს. ლოჭანიძე
ბ. მიქაუბაძე
გ. დვალის

ვიზუალიზაციის სპეციალისტი: დ. რუსიბაშვილი

ურბანული დაგეგმვის სპეციალისტი: ვ. ხუნიანიძე



გეოგრაფი-გეოგრაფი ინსტიტუტი
საქართველო
Georgian Institute of Building
მის: თბილისი, შალვა დალიანის ქ. № 30
ტელეფონი: (+995) 599 56 14 84
ელ-ფოსტა: info@gib.org.ge
http://gib.org.ge

ხელტარული მემკვიდრობის სპ.: გ. ბურჯანაძე
ქ. ხანავაშვილი
ა. რევიანიძე

იურისტი: ა. ხილაძე
ახონომისტი: თ. ჯოხაძე

ტერიტორიის სპეციალისტები: ი. თაბაგარი
ი. ქობულაძე

გარემოსდაცვითი ჯგუფის ხელმძღვანელი:
ჰესტანგ გვანასია



გამა ხოსულტინგი
მის: თბილისი, გარამიშვილის გზა, № 17ა
ტელეფონი: (+995) 032 60 15 27
ელ-ფოსტა: info@gamma.ge
http://gamma.ge

გეოგრაფი: ანა ბახტაძე

მის სპეციალისტი: ნინო ხალაძე
ბიოლოგი: ნინო ცჰიტიშვილი

ჰიდროგეოლოგი: ავთო ჯღამაძე
ქიმიკოსი: ტარიელ ადამია

გეოლოგი: არჩილ მალაშვილი

ნიადაგის და სოფლის მეურნეობის სპეციალისტი:
თ. ურუხაძე

გიორგი ტაბაშვილი
სანიტარული ზონირების სპეციალისტი:
ჯუღელი ანდრეასი

ინჟინერ-სანტექნიკოსი: ვინა ჩხაიძე
ახოლოგი: ლევან ჭაჭაძე

ჰიდროგეოლოგი: დავით სოფაშვილი
ჰიდროგეოლოგი: ბექა ტაბანიძე
გეოლოგი: ლევან დოლიანიძე

პროექტის ელექტრონული ვორტალი:
zemoracha.info
zemoracha@artstudio.ge

პროექტის შინაარსი

1. რეზიუმე.....	5
2. კონტექსტი.....	7
2.1 შესავალი	7
2.2 მუნიციპალიტეტის დონე.....	8
2.3 თემის დონე	12
2.4 საზღვარი.....	12
3. კვლევა.....	13
3.1 შესავალი	13
3.2 საზღვარი.....	15
3.3 ორთოგოტო.....	15
3.4 ტოპო გეგმა.....	15
3.5 დემოგრაფია.....	16
3.6 საკუთრება.....	17
3.7 საგზაო ინფრასტრუქტურა და გადაადგილება.....	17
3.8 მიწის გამოყენება.....	17
3.9 განაშენიანება.....	18
3.10 ეკონომიკა.....	18
3.11 ტურიზმი.....	18
3.12 კულტურული მემკვიდრეობა.....	20
3.13 საინჟინრო ინფრასტრუქტურა.....	20
3.14 სოციალური ინფრასტრუქტურა	20
3.15 სოფლის მეურნეობა.....	21
3.16 მგრძნობიარე და კრიტიკული არეალები.....	21
3.17 ბუნებრივი რესურსი	21
3.18 მოსალოდნელი ბუნებრივი საფრთხეები.....	23
4. ხედვა.....	25
4.1 შესავალი	25
4.2 განვითარების პირობები.....	25
4.3 განაშენიანება.....	26
4.4 ინფრასტრუქტურა.....	26
5.1 ზოგადი ნაწილი.....	27
5.2 კურორტ უწერას გრგ-ს გეგმარებითი დავალების სამართლებრივი საფუძვლები	27
5.3 კურორტ უწერას გრგ-ს გეგმარებითი დავალების შედგენის წინაპირობები	28
5.4 კურორტ უწერას დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები.....	28
5.5 კურორტ უწერას გრგ-ს სავარაუდო საზღვარი	29
5.6 კურორტ უწერას გრგ-ს შემადგენლობა.....	30
5.7 კურორტუწერას ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები	31
5.8 შესასრულებელი სამუშაოები	31
5.9 საპროექტო დოკუმენტაციის წარმოდგენის ფორმა.....	32
5.10 შემსყიდველისათვის გადასაცემი საბოლოო პროდუქცია	32

5.11 ონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების ასლი.....	33
6.1 მიზნები, ამოცანები და მოსალოდნელი შედეგები	34
6.2 განვითარების პირობები.....	36
6.3 კულტურული მემკვიდრეობა.....	38
6.4 მგრნობიარე და კრიტიკული არეალები.....	42
6.5 სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	44
6.6 საინჟინრო ინფრასტრუქტურა.....	49
6.7 ტურისტული ინფრასტრუქტურა	63
6.8 სოფლის მეურნეობა.....	64
6.9 პარკები და ღია სივრცეები	66
6.10 ბუნებრივი საფრთხეები	68
6.11 ზონირება	70
6.12 განხორციელების გზამკვლევი	72
6. რ ე გ ლ ა მ ე ნ ტ ი.....	78
თავი I ზოგადი დებულებები	78
თავი II ადმინისტრაციული დებულებები.....	84
თავი III ზონირება.....	85
თავი IV კურორტის (უწერას მინერალური წყლების) სანიტარული ზონები.....	87
თავი V გარემოს დამცავი ზონა.....	89
თავი VI კულტურული მემკვიდრეობა მუხლი 11. ძეგლის ინდივიდუალური დამცავი ზონა, მისი შემადგენელი არეალები და რეჟიმები.....	89
თავი VII კონკრეტული ფუნქციური ზონები.....	90
თავი VIII ავტოსადგომები საზოგადოებრივი გზების მიღმა	92
7. დანართი 1 არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტო-მასალა.....	94

8. გრაფიკული ნაწილი:

1. 2.1.1 - პოლიტიკურ-ადმინისტრაციული რუკა - საქართველო - A3 - მ. 1:2 300 000
2. 2.2.1 - მუნიციპალური რუკა - A4 - მ. 1:250 000
3. 2.2.2 - ადგილობრივი კონტექსტი - A3 - მ. 1:50 000
4. 2.3.1 - თემის რუკა - A1 - მ. 1:25 000
5. 2.4.1 - საზღვარი - A3 - მ. 1:10 000
6. 3.3.1 - ორთოფოტო - A2 - მ. 1:5 000
7. 3.4.1 - ტოპოგეგმა - A2 - მ. 1:5 000
8. 3.6.1 - საკუთრების ანალიზი - A2 - მ. 1:5 000
9. 3.8.1 - მიწის არსებული გამოყენება - A2 - მ. 1:5 000
10. 3.11.1 - ტურისტულად საინტერესო ობიექტები და ადგილები - A2 - მ. 1:5 000
11. 3.14.1 - სოციალური ინფრასტრუქტურა - A2 - მ. 1:5 000
12. 3.16.1 - მგრძნობიარე არელების რუკა - A2 - მ. 1:5 000
13. 6.2.1 - განაშენიანების ესკიზური გეგმა - A2 - მ. 1:5 000
14. 6.4.1 - შეზღუდვები - A0 - მ. 1:2 000
15. 6.4.2 - მინერალური წყლები და სანიტარული ზონები - A3 - მ. 1:50 000
16. 6.5.1 - გზები და ქუჩები - A2 - მ. 1:5 000
17. 6.6.1 - თხევადი ნარჩენების მოცილების გეგმა - A2 - მ. 1:5 000
18. 6.6.2 - სასმელი წყლით მომარაგების გეგმა - A2 - მ. 1:5 000
19. 6.6.3 - ელექტრომომარაგება - A3 - მ. 1:10 000
20. 6.7.1 - ტურიზმი - რეგიონული - A3 - მ. 1:50 000
21. 6.11.1 - ზოგადი ზონირება - A0 - მ. 1:2 000
22. 6.11.2 - კონკრეტული ზონირება - A0 - მ. 1:2 000
23. 6.11.3 - სტრუქტურული ზონირება - A4 - მ. 1:10 000
24. დანართი 3.2.1 - ვიზუალიზაცია - A3
25. დანართი 3.2.2 - ვიზუალიზაცია - A3
26. დანართი 3.2.3 - ვიზუალიზაცია - A3
27. დანართი 3.2.4 - ვიზუალიზაცია - A3
28. დანართი 3.2.5 - ვიზუალიზაცია - A3

1. რეზიუმე

წინამდებარე დოკუმენტი წარმოადგენს კურორტ უწერას განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომში გრგ) საბოლოო ეტაპს, რომლის მიზანია კურორტის საზღვრებში გამოყენებისა და განაშენიანების პრიორიტეტების, განვითარების მიზნებისა და სტრატეგიის თავმოყრა, რანჟირება და შეჯერება, ასევე მიწათსარგებლობის პარამეტრების განსაზღვრა.

კურორტ უწერას გრგ-ს შემუშავება განხორციელდება საპროექტო მომსახურების ფარგლებში - „ონის მუნიციპალიტეტისა და სოფლების - უწერას, მრავალძალისა და კურორტ შოვის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციის შემუშავების შესახებ“-ის ფარგლებში, საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს (შემდგომში სამინისტრო, სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ) ხელშეკრულების N244 (23.07.2017 წ.) საფუძველზე, რომლის თანახმად სამინისტრო უზრუნველყოფს ონის მუნიციპალიტეტისა და კურორტ შოვის და უწერას და სოფელი მრავალძალის (გრგ-ს) ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაციის შემუშავებას და პასუხისმგებელია პროექტის განხორციელებაზე.

დოკუმენტის შინაარსობრივი ნაწილი 5 თავისა და ამ თავებში შემავალი ქვეთავებისგან შედგება.

დოკუმენტი თავდაპირველად წარმოდგენილია კონტექსტის თავის სახით, სადაც თავმოყრილია ის ძირითადი ინფორმაცია, რაც წარმოდგენას გვიქმნის კურორტის ლოკალურ და რეგიონულ მდებარეობაზე, მის ძირითად გეოგრაფიულ მოცემულობაზე, დემოგრაფიულ ვითარებაზე და ზოგად ადგილობრივ პირობებზე.

კვლევის თავში მოცემულია კურორტ უწერას განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომში გრგ-ს) წინასაპროექტო კვლევა, რომლის მიზანს წარმოადგენს რეგიონისა და დასაგეგმი/დასაგეგმარებელი არეალის კონტექსტის, მისი ფიზიკური, სოციალურ-ეკონომიკური, საკანონმდებლო გარემოს შესწავლა და მნიშვნელოვანი მიმართულებების გამოვლენა. იგი შედგება შემდეგი კომპონენტებისგან: გრგ-ს სავარაუდო არეალის საზღვრის შერჩევა და აღწერა; ფიზიოგეოგრაფიული მონაცემები: ტოპოგეგმა, გეოლოგია, რელიეფის ანალიზი, ორთო-ფოტოს გადაღება; კლიმატური მონაცემები, დემოგრაფია; საკუთრების ანალიზი; არსებული ინფრასტრუქტურის ანალიზი; დოკუმენტური, სოციალური და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ანალიზი; მიწის არსებული გამოყენების ანალიზი; განაშენიანების, კულტურული მემკვიდრეობის, უძრავი ძეგლების ნიშნის მქონე ობიექტების, სოფლის მეურნეობის, ტურიზმის ანალიზი; მოსალოდნელი საფრთხეების და მგრძობიარე და კრიტიკული არეალების გამოვლენა და სხვა.

ხედვის თავში წარმოდგენილია ის მიმართულებები, მიდგომები და საკითხთა გადაჭრის გზები, რაც განმსაზღვრელია კურორტის სივრცითი და სოციალურ-ეკონომიკური განვითარებისათვის და მოიცავს შემდეგ მნიშვნელოვან კომპონენტებს - განვითარების პირობები: მიდგომები და ძირითადი მოთხოვნები; განაშენიანების განვითარების ფაქტორები და რესურსი; ინფრასტრუქტურის განვითარების საჭიროება; სოფლის მეურნეობის პოტენციალი და წამყვანი დარგები; სოციალური ინფრასტრუქტურა; ტურიზმი და სხვა კომპონენტები.

გეგმარებითი დავალების თავში წარმოდგენილია კვლევის შედეგად გამოვლენილი და დამტკიცებული სახით შესასრულებელი დავალება და მისი შინაარსობრივი და გრაფიკული ნაწილების ჩამონათვალი.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის თავში უფრო დეტალურად არის განხილული ის ძირითადი საკითხები, რაც განაპირობებს კურორტის სოციალურ-ეკონომიკურ განვითარებას. მოცემულ თავში განხილულია პირველ რიგში, რა მიზნით მუშავდება დოკუმენტი, მიზნების მისაღწევად რა ამოცანების შესრულებაა საჭირო და საბოლოოდ რა შედეგის მომტანი შეიძლება იყოს სოფლისთვის; განვითარების პირობები, რაც გულისხმობს იმ ფაქტორებს რამაც განაპირობა კურორტის არსებობა და გამოჰყოფს იმ მიმართულებებს, რაც მნიშვნელოვანი და პრიორიტეტულია კურორტის განვითარებისთვის; ასევე, საკუთრების გეგმა; კულტურული მემკვიდრეობა; მნიშვნელოვან ქვეთავს წარმოადგენს მგრძობიარე და

კრიტიკული არეალები, სადაც საუბარია კონკრეტულ არეალებში წარმოქმნილ პრობლემებსა და კონფლიქტურ საკითხებზე; განხილულია სატრანსპორტო, სოციალური და ტურისტული ინფრასტრუქტურა, არსებული ვითარება და სამომავლოდ განვითარების საჭიროება; განხილულია სოფლის მეურნეობა; პარკები და ღია სივრცეები; ბუნებრივი საფრთხეები; ზონირება და ბოლოს, რეგლამენტის სახით წარმოდგენილია ის ძირითადი წესები, რომელთა შესრულებაც აუცილებელი ხასიათისაა.

დოკუმენტის გრაფიკულ ნაწილში წარმოდგენილია სხვადასხვა თემატიკის ვიზუალური მასალა, რუკებისა და ილუსტრაციების სახით.

2. კონტექსტი

2.1 შესავალი

სოფელი უწერა მდებარეობს რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის მხარეში, ონის მუნიციპალიტეტში, მდ.რიონის ნაპირებზე. იგი წარმოადგენს თემის ადმინისტრაციულ ცენტრს. სიმაღლე ზღვის დონიდან შეადგენს 1050 მ-ს; ქ.ონიდან 10 კმ-ითაა დაშორებით.

ამ სოფლის წარმოშობა დიდ ქართველ მეფეს, თამარს უკავშირდება: თურმე თამარი თავისი ამალით სამეფოში მოგზაურობდა. რაჭაში ასულს უწერაში შეუვლია და მისი სილამაზით მოხიბლულს უთქვამს: რა აღუწერელი სილამაზეაო. როგორც ამბობენ, აღუწერელმა დროთა განმავლობაში ცვლილება განიცადა და უწერა შემორჩა.

სოფელს თავს დაჰყურებს დედაკვინი, იგივე ბროლის მთა, სადაც კრისტალური მთის ბროლის ნატეხები მოიპოვება. უწერაში, მიწის ზედაპირზე 28 სახის ბუნებრივი მინერალური წყალი ამოდის. მათ შესახებ ჯერ კიდევ ვახუშტი ბაგრატიონი წერდა თავის ნაშრომში. ერთ-ერთი, გვერითის სახელით ცნობილი წყარო, XIX ს-ის მიწურულს ძმებმა გამყრელიძეებმა აღმოაჩინეს. წყალმა, რომელიც მათ მამულში ამოდიოდა, ერთ-ერთი ძმა კუჭის მწვავე ტკივილებისგან განკურნა. გამყრელიძეებმა თბილისიდან სამედიცინო კომისია მიიწვიეს. აღმოჩნდა, რომ გვერითის წყაროს უნიკალური სამკურნალო თვისებები ჰქონდა. 1913-1914 წლებში, საფრანგეთის ერთ-ერთი კომერციული საზოგადოება უწერის წყლის ევროპაში ექსპორტით დაინტერესდა და გამყრელიძეებს 45 წლიანი იჯარა შესთავაზა. ძმებმა თანხმობა განაცხადეს იმ პირობით, რომ ადგილობრივი მოსახლეობა წყლით უსასყიდლოდ ისარგებლებდა, რაც ფრანგებისთვის მიუღებელი აღმოჩნდა და შეთანხმება ჩაიშალა. დღეს, უწერის მინერალური წყლები გამოიყენება როგორც სასმელად, ისე აბაზანებისთვის. სამკურნალო ეფექტი აქვს კურორტის ულამაზეს წიწვოვან ნაძვნარსა და შერეულ (ნაძვი, სოჭი, მუხა, წიფელი, რცხილა, წაბლი და სხვ.) ტყეებს. ფეოდალურ ხანაში უწერა შედიოდა რაჭის, ანუ რაჭა-თაკვერის საერისთავოში. 1687 წელს, იმერეთის მეფემ, ალექსანდრე IV-მ რაჭაში ლაშქრობის დროს სოფელი გადაწვა. უწერაში შემორჩენილია ფეოდალური ხანის ეკლესიის (ვახუშტი ბაგრატიონი მას „სიონად“ მოიხსენიებს) ნანგრევები, გრანიტის ქვით ნაგები წმ.გიორგის სახელობის მომცრო დარბაზული ეკლესია, რომლის ორი კედელი მოგვიანებით რიყის ქვით არის აღდგენილი. სოფლის მახლობლად ფეოდალური ხანის ციხისა და 3 ეკლესიის ნანგრევებია.

ვახუშტი ბაგრატიონი უწერის შესახებ წერს:

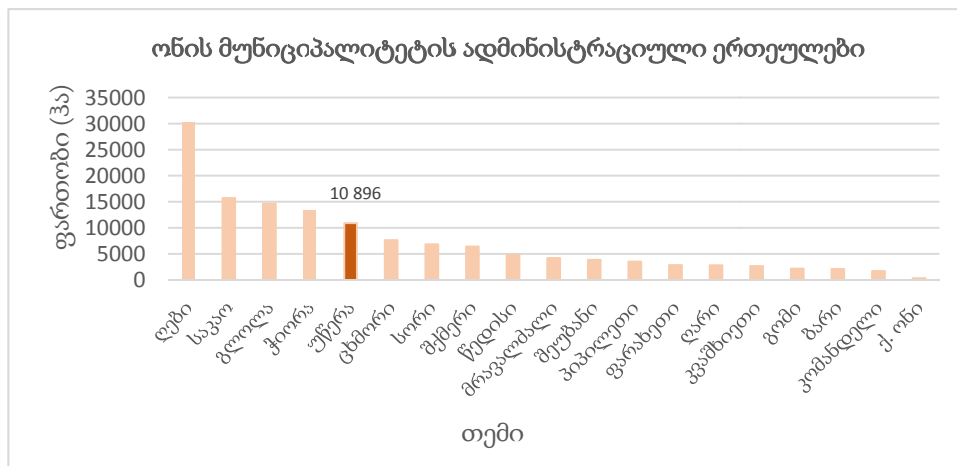
„არს დაბა უწერა, რიონის ორსავე კიდესა ზედა. აქა, რიონის ჩდილოთ, არს ეკლესია სიონი, დიდი. ამ ეკლესიის კამარას შინა მკვიდარებს თმა ერთი ნაწნავი, და იტყვან თამარ მეფისასა. აქავ არს მიწა, რომელსა უწოდებენ სასუნებლად, რომელი დავსწერეთ ქართლსაც, არამედ ესე უმეტეს ძალიანი, რამეთუ გარდაფრენილი ფრინველი მას ქედა ჩამოვარდების სუნისაგან. არს ესე ონსაცა, გარნა ესევე უმჯობესი.“

უწერა საშუალო სიმაღლის მთის კლიმატურ-ბალნეოლოგიური კურორტია, იცის ზომიერად ცივი ზამთარი (იანვრის საშუალო ტემპერატურა -5 °C) და ხანგრძლივი თბილი ზაფხული (აგვისტოს საშუალო ტემპერატურა 17 °C), ნალექები - 1400 მმ წელიწადში. სამკურნალო ფაქტორი: მთის ჰავა და ნახშირმჟავა ჰიდრო-კარბონატული და რკინის შემცველი მინერალური წყალი „უწერა“, სამედიცინო ჩვენება: საჭმლის მომნელებელი (ღვიძლის, კუჭ-ნაწლავის) და საშარდე სისტემის დაავადებები. ზედა სასუნთქი გზების დაავადება და სისხლნაკლებობა. სეზონი - მაისი-ოქტომბერი.

2.2 მუნიციპალიტეტის დონე

სოფელი უწერას შედის უწერას თემში. უწერას თემი, ონის მუნიციპალიტეტის შუა ნაწილში მდებარეობს. თემს აღმოსავლეთით მთლიანად ესაზღვრება ოკუპირებული ტერიტორია. ხოლო ადმინისტრაციული ერთეულებიდან მას ესაზღვრება: დასავლეთით - საკაოს თემი, ჩრდილო-დასავლეთით - ჭიორას თემი, ჩრდილო-აღმოსავლეთით - გლოლას თემი, სამხრეთ-აღმოსავლეთით - გომის თემი, სამხრეთ-დასავლეთით - ღარის თემი. თემის საზღვრებში (ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში) შემოდის სასაზღვრო ზონა - 5 კმ სახელმწიფო საზღვრიდან¹.

უწერას თემი ტერიტორიული თვალსაზრისით, მუნიციპალიტეტის მნიშვნელოვან ნაწილს შეადგენს. თემის საერთო ფართობია 10 896 ჰა და მის საზღვრებში მოქცეულია მუნიციპალიტეტის საერთო ფართობის 7.9%.



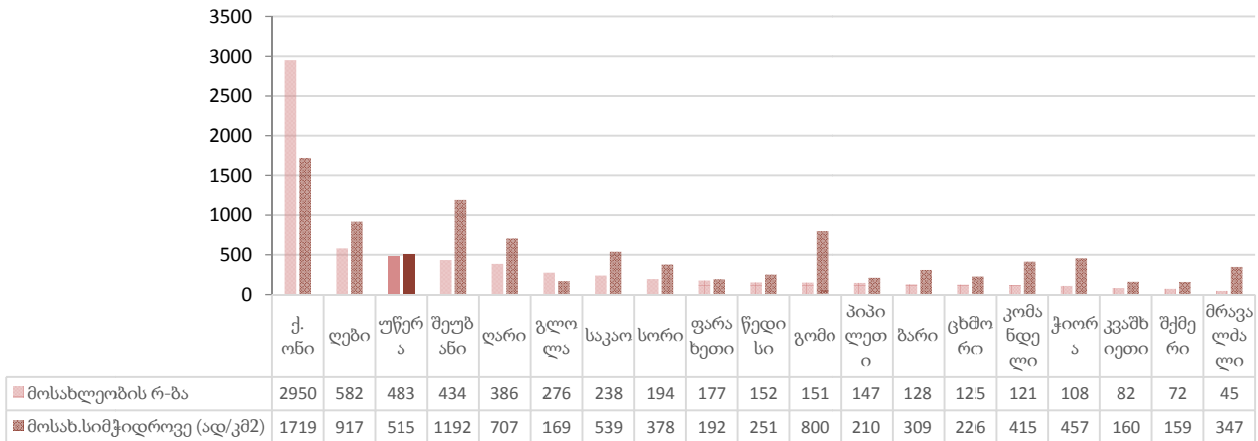
ილუსტრაცია 2.2.1 ონის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული ერთეულები

მოსახლეობის რაოდენობის თვალსაზრისით, უწერას თემი მუნიციპალიტეტში ერთ-ერთ დიდ დასახლებულ ადმინისტრაციულ ერთეულს წარმოადგენს. ქ.ონისა და ღების თემის შემდგომ, მას მესამე ადგილი უჭირავს მუნიციპალიტეტში მოსახლეობის რაოდენობის მიხედვით; თემში მოსახლეობის საერთო რაოდენობა შეადგენს 483 ადამიანს. ზოგადად, მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ ერთეულებში მოსახლეობის საშუალო რაოდენობა შეადგენს 360 ადამიანს. უწერას თემში აღწერილი მაჩვენებელი საშუალოზე გაცილებით მაღალია. მოსახლეობის განაწილების მიხედვით, მუნიციპალიტეტის მოსახლეობის 43% თავმოყრილია ქ.ონში, ხოლო დანარჩენი 57% - 18 ადმინისტრაციულ ერთეულში, აქედან 7% - უწერას თემში.

რაც შეეხება მოსახლეობის სიმჭიდროვეს, ონის მუნიციპალიტეტში მოსახლეობის საშუალო სიმჭიდროვე არის 509 ადამიანი/1 კმ²-ზე. უწერას თემში აღწერილი მაჩვენებელი საშუალოსთან მიახლოებულია - 515 ადამიანი/1 კმ²-ზე.

¹კანონი საქართველოს საზღვრის შესახებ

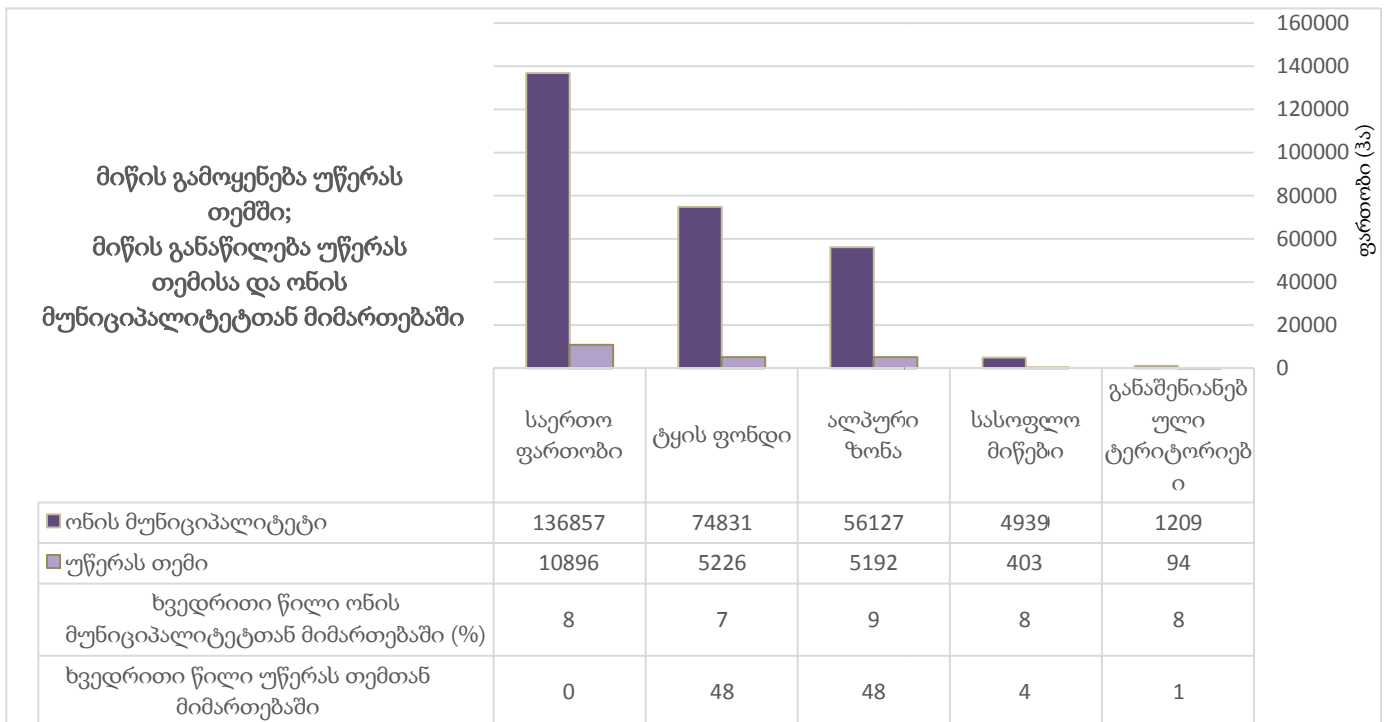
მოსახლეობის განაწილება ონის მუნიციპალიტეტში
2016 წ.



ილუსტრაცია 2.2.2 მოსახლეობის განაწილება ონის მუნიციპალიტეტში²

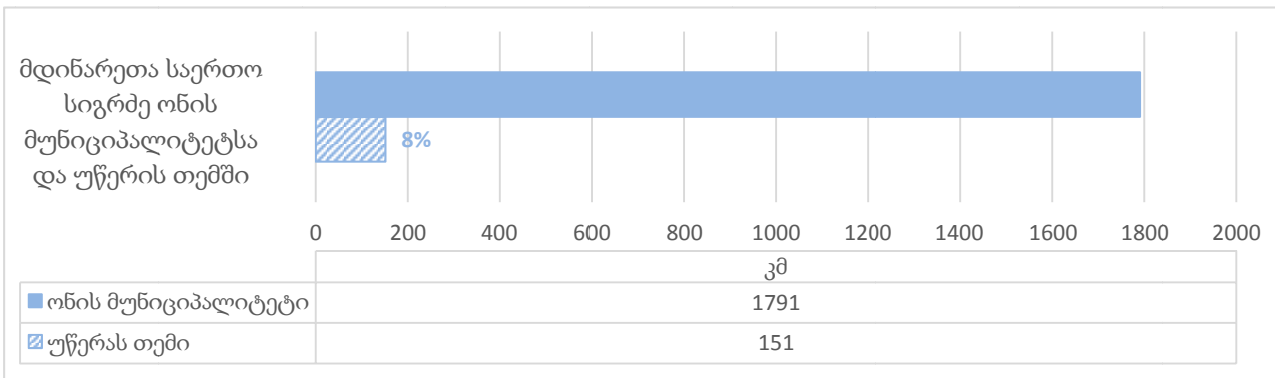
მუნიციპალურ დონეზე განხილვისას ასევე მნიშვნელოვანია თემების ტერიტორიული დახასიათება. ქვემოთ მოცემულ ინფორმაციაში წარმოდგენილია შემდეგი სახის ინფორმაცია: მიწის გამოყენების სტრუქტურა და განაწილება თემის ტერიტორიაზე, განხილულია და ნაჩვენებია ურთიერთმიმართება მუნიციპალიტეტის საერთო მდგომარეობასთან; ასევე, უწერას თემის საზღვრებში შემომავალი გზების სიგრძე და მდინარეთა საერთო სიგრძე.

მიწის გამოყენების თვალსაზრისით, უწერას თემის ფართობი ძირითადად წარმოდგენილია ტყის საფარითა და ალპური ზონით - თითოეული მათგანის ხვედრითი წილი მთლიანი ტერიტორიის 48%-ია. სასოფლო მიწების ხვედრითი წილი მხოლოდ 4%-ია, ხოლო განაშენიანებულ ტერიტორიებს 1% უჭირავს, თუმცა მუნიციპალიტეტის მთლიანი განაშენიანებული ტერიტორიის 8% მოდის უწერას თემზე.



ილუსტრაცია 2.2.3 მიწის გამოყენება - უწერის თემი

² *წყარო: ონის მუნიციპალიტეტი



ილუსტრაცია 2.2.4 ჰიდროგრაფია

გზების სიგრძე ონის მუნიციპალიტეტში

შიდასახელმწიფოებრივი (არსებული)

97 კმ



უწერას თემი - 13 კმ

13%

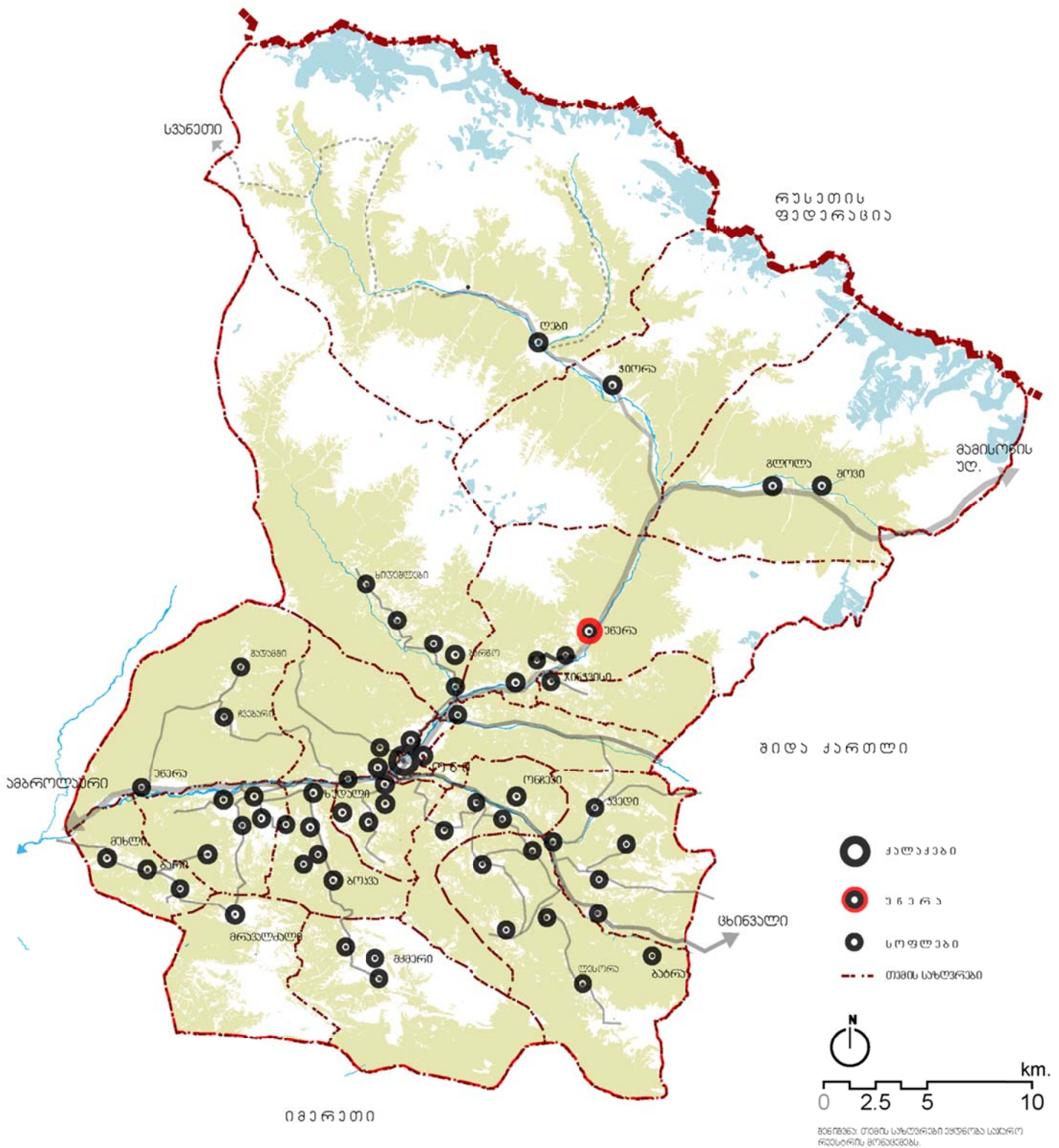
ადგილობრივი (არსებული)

178 კმ



უწერას თემი - 3 კმ

1.7%



ილუსტრაცია 2.2.5 სოფელი უწერა მუნიციპალურ დონეზე

2.3 თემის დონე

უწერას თემში 4 დასახლებაა: კურორტი უწერა და 3 სოფელი - ნიგაზუბი, ფარავნეში და ნაკიეთი. მათგან ყველაზე დიდი დასახლებაა უწერა, რომლის მოსახლეობა 2002 წლის მოსახლეობის საყოველთაო აღწერის შედეგების მიხედვით 412 ადამიანს შეადგენდა, ხოლო 2014 წლის იმავე აღწერის შედეგების მიხედვით - 260 ადამიანს. როგორც მთლიანად მუნიციპალიტეტისთვის და რეგიონისთვის, ასევე სოფლისთვის დამახასიათებელია მოსახლეობის კლება. სხვა სოფლებში მოსახლეობის რაოდენობა გაცილებით დაბალია - 2014 წლის აღწერის მონაცემებით მოსახლეობის რაოდენობა შემდეგნაირია: ნაკიეთი - 93 ადამიანი, ნიგაზუბი - 29 ადამიანი, ფარავნეში - 11 ადამიანზე ნაკლები.

უწერას სტრატეგიული მდებარეობა გააჩნია - სოფელზე გადის შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზა. უწერა ქ.ონთან ახლო მდებარეობით ხასიათდება; შოვისა და ღებისკენ მიმართული ნაკადები კი სწორედ მისი გავლით ხორციელდება.

2.4 საზღვარი

წინამდებარე თავი ეხება კურორტ უწერას განაშენიანების რეგულირების გეგმის (გრგ-ს) საზღვრების დადგენას და აღწერას. საზღვრების დადგენა არ გულისხმობს უწერას თემის, კურორტის, სოფლის არეალის ან სოფლის კუთვნილი მიწების საზღვრების დადგენას. გრგ-ს საზღვრები შემუშავდება იმ მიზნით რომ გამოვლინდეს და განისაზღვროს განაშენიანების რეგულირების გეგმის დამუშავების და მოქმედების არეალი.

კურორტ უწერას გრგ-ს საზღვრის ფარგლებში უნდა მოხდეს მისი სივრცითი განვითარება. შესაბამისად, მნიშვნელოვანია რამდენად სწორად არის მოქცეული საზღვრის ფარგლებში ის სივრცე, რომლის მოწყობამაც უნდა უზრუნველყოს კურორტის სამომავლო განვითარება.

უწერას გრგ-ს საზღვარი დადგინდა შემდეგი ძირითადი ფაქტორების გათვალისწინებით:

- რეგისტრირებული ტყის ფონდი
- არსებული რეგისტრირებული საკუთრება
- განაშენიანება
- საკურორტო დანიშნულებით გამოყენებადი ტერიტორია
- სასოფლო დანიშნულებით გამოყენებადი ტერიტორია
- სარეკრეაციო/ტურისტული მნიშვნელობის ტერიტორიები

საზღვრის დასავლეთ ნაწილი (წერტ.N1) მიუყვება მდინარე ბეგლორის მარჯვენა და მარცხენა სანაპიროებს და საზღვრის ფარგლებში მოაქცევს სასოფლო გამოყენების ტერიტორიებს. სასოფლო მიწები ძირითადად საზღვრის ამ ნაწილშია თავმოყრილი. შემდგომ, საზღვარი ჩრდილოეთისკენ მიუყვება რეგისტრირებული ტყის ფონდის საზღვარს და გრგ-ს საზღვარში მოაქცევს საკურორტო გამოყენების და ლანდშაფტურ ტერიტორიებს. საზღვრის ჩრდილოეთი ნაწილი მთლიანად ლანდშაფტური სივრცითაა წარმოდგენილი, ასევე ამ ნაწილში გაივლის მთავარი გზა, რომელიც მიდის კურორტ შოვის და სოფლების ღები-ჭიორას მიმართულებით. ჩრდ-აღმოსავლეთით საზღვარი მდინარე რიონს და მის კალაპოტს მიუყვება, აღმოსავლეთ ნაწილში საზღვრის ფარგლებში ექცევა რეგისტრირებული ტყის ნაწილი, სადაც იქმნება მნიშვნელოვანი ტურისტული პოტენციალი. შემდგომ კვლავ მდინარე რიონზე გადის საზღვარი. საზღვრის სამხრეთ ნაწილში კი მოქცეულია ინდუსტრიული ტერიტორია. სამხრეთიდან დასავლეთისკენ კი კვლავ რეგისტრირებული ტყის ფონდის საზღვარს მიუყვება.

3. კვლევა

3.1 შესავალი



ფოტო 3.1.1

წინამდებარე თავი და მისი ქვეთავები ეხება კურორტ უწერას განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომში გრგ-ს) წინასაპროექტო კვლევას. გრგ-ს მიზანია საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად და ადგილობრივი თვითმმართველობის სამომავლო გამოწვევებისა და ამოცანების გათვალისწინებით განისაზღვროს განვითარების პირობები და ფორმები. გრგ-ს წინასაპროექტო კვლევის მიზანია შეისწავლოს რეგიონის და დასაგეგმი/დასაგეგმარებელი არეალის კონტექსტი, მისი ფიზიკური, სოციალურ-ეკონომიკური, საკანონმდებლო გარემო და გამოავლინოს მნიშვნელოვანი საკითხები.

იგი შედგება შემდეგი კომპონენტებისგან: გრგ-ს სავარაუდო არეალის საზღვრის შერჩევა და აღწერა; ფიზიოგეოგრაფიული მონაცემები: ტოპოგეგმა, გეოლოგია, რელიეფის ანალიზი, ორთო-ფოტოს გადაღება; კლიმატური მონაცემები, დემოგრაფია; საკუთრების ანალიზი; არსებული ინფრასტრუქტურის ანალიზი; დოკუმენტური, სოციალური და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ანალიზი; მიწის არსებული გამოყენების ანალიზი; განაშენიანების, კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების ნიშნის მქონე ობიექტების, სოფლის მეურნეობის, ტურიზმის ანალიზი; მოსალოდნელი საფრთხეების და მგრძობიარე და კრიტიკული არეალების გამოვლენა და სხვა.

უწერა მდებარეობს რაჭაში (ონის მუნიციპალიტეტში) ქალაქ ონიდან 12,5 კილომეტრში, მამისონის უღელტეხილისკენ მიმავალ გზაზე (ქუთაისი - ალაზნა - მამისონის სახელმწიფო მნიშვნელობის გზაზე), ზღვის დონიდან 1 025 მეტრის სიმაღლეზე, მდინარე რიონის ვიწრო ხეობაში. უწერა, როგორც სოფელი და კურორტი, უძველესი დროიდან არეობს. ამის შესახებ მოგვითხრობს ისტორიული წყაროები და გადმოცემები.

ერთ-ერთი ვერსიის თანახმად უწერას დასახლების დაარსება თამარ მეფის სახელს უკავშირდება. მინერალური წყლებით მდიდარ ადგილას, მეფეს ტაძრის აგება უბრძანებია და მის ეზოში ცაცხვის ხეები დაურგავს”.

აკადემიკოს ივანე ჯავახიშვილის ცნობით საქართველოში მინერალური წყლების სამკურნალოდ გამოყენების დიდი ტრადიცია იყო (პირველ რიგში აბაზანების სახით); ჯავახიშვილი წერს, რომ მათ

სასმელადაც იყენებდნენ, განსაკუთრებით კუჭ-ნაწლავის დაავადებების დროს. ასეთი წყლების ადგილებად მოხსენიებულია: „არჯევანის მთა“, „ვეძა“ ფარავნის ტბის მიმდებარედ, სიონი, კობი, და (მათ შორის) უწერა.

სამკურნალო ფაქტორი

სამკურნალო ფაქტორი - როგორც უკვე ავღნიშნეთ უწერას მინერალურ წყლებს უძველესი დროიდან იყენებდნენ სამკურნალოდ. კურორტი გამოირჩევა სამკურნალო თვისებების მქონე მინერალური სასმელი წყლების სიმრავლით, რომელთა გამოყენება ასევე ხდება ინჰალაციისა და სამკურნალო აბაზანების ფორმით. დამატებითი ფაქტორია მთის მეტად დადებითი კლიმატი (იხ. ქვეთავი კლიმატი).

უწერას მინერალური წყლების შესწავლა 1930-31 წლებში დაიწყო. ამ პერიოდში აიგო პირველი დასასვენებელი სახლი 3 ოთახით და კეთილმოეწყო #1 წყარო - ე.წ. „გვერთა“ („გამყრელიძის წყარო“).

უწერა საშუალო სიმაღლის მთის კლიმატურ-ბალნეოლოგიური კურორტია. საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების, „საქართველოს კურორტებისა და საკურორტო ადგილების ნუსხის შესახებ“ მიხედვით, (ბრძანებულება №669-ე, 1998 წ.) **უწერა საქართველოს კურორტების ნუსხაშია შეტანილი.**

კურორტის დასახელება	ადმინისტრაციული რაიონი	კურორტის ტიპი	სიმაღლეზღვის დონიდან და საკურორტო ზონა	მინერალური წყლის ტიპი	პროფილი
უწერა	ონი	ბალნეო-კლიმატური	1600 მ. III-ა	ნახშირმჟავა	პულმონოლოგიური, ალერგოლოგიური, გასტროენტეროლოგიური

ცხრილი 3.1.1 საქართველოს კურორტების ნუსხის ფრაგმენტი (ბრძანებულება №669; დანართი №1)

უწერას მინერალური წყლების სამკურნალო თვისებების კვლევა პირველად 1973-76 წლებში განხორციელდა. კვლევა მიმართული იყო კუჭნაწლავის პათოლოგიების: (კუჭის და თორმეტგოჯა ნაწლავის) წყლულოვანი დაავადებების, ღვიძლის ქრონიკული სნეულებების სამკურნალო თვისებების გამოსავლენად; მოგვიანებით (1983-85 წლებში) კურორტოლოგიის და ფიზიოთერაპიის ინსტიტუტის პროფესორ მ.ჯუღელის მიერ შემოწმდა მინერალური წყლების დადებითი მოქმედების შედეგები გულ-სისხლძარღვთა სისტემის და ნივთიერებათა ცვლის მოშლის კუთხით; დადებით და უარყოფით ცვლილებებთან ერთად მკურნალობის მეთოდებიც გამოვლინდა დაავადებულთა მიმართ.

„კუჭ-ნაწლავით დაავადებულ ავადმყოფებს ეძლევათ #1 და #28 წყალი სეკრეტორული ფუნქციის შესაბამისად: უშუალოდ ჭამის წინ, ცივი გაზიანი სეკრეტორული ფუნქციის უკმარისობისას; ან თბილი უგაზო, ჭამამდე 1-1.5 საათით ადრე მაღალი სეკრეციის შემთხვევაში. მინერალური წყლის ანტიტიციდური მოქმედების გაზრდის მიზნით, რიგ შემთხვევაში მინერალურ წყალს აძლევენ ჭამის შემდეგ 100 – 150 მლ. რაოდენობით“²²

მკურნალობის მეთოდის ფრაგმენტი ”მრავალპროფილიანი კურორტი უწერა” ლ. ბურჭულაძე 2002წ.)

კურორტზე მკურნალობის დადებითი და უარყოფითი ჩვენებებია:

საჭმლის მომნელებელი ორგანოების დაავადება.

- ქრონიკული გასტრიტი (ნორმალური, მომატებული, დაქვეითებული სეკრეციით);
- კუჭის და 12-გოჯა ნაწლავის წყლულოვანი დაავადება რემისიის ან გამწვავების ჩაცხრომის ფაზაში;
- წყლულოვანი დაავადების გამო ნაოპერაციული კუჭის დაავადებები;
- ქრონიკული ჰეპატიტები (სიყვითლისა და პორტალური შეგუბების გარეშე), მათ შორის ეპიდემიური ჰეპატიტის ნარჩენი მოვლენების (ეპიდემიოლოგიური თვალსაზრისით დასაშვებ შემთხვევაში);
- ქრონიკული ქოლეცისტიტი;

კლიმატი

უწერა მდებარეობს მთავარი კავკასიონის სისტემაში შემავალი შოდა-კედელას შერეული ტყით დაფარულ სამხრეთ ფერდზე. ეს ქედი დაშორებულია უწერასაგან ჩრდილოეთის მიმართულებით 40-50 კილომეტრით და იცავს კურორტს ჩრდილოეთიდან მომავალი ცივი ჰაერის მასებისგან.

კურორტის კლიმატი ხასიათდება ზომიერად რბილი, თოვლიანი ზამთრით და ზომიერად თბილი, მშრალი ზაფხულით. მრავალწლიანი დაკვირვების მიხედვით იანვრის საშუალო ტემპერატურა შეადგენს -5C0, ხოლო ივლისის საშუალო ტემპერატურა +17C0. ნალექების წლიური რაოდენობა აღწევს 149 მმ., რომლიდანაც წლის თბილ პერიოდზე მოდის 89 მმ. ჰაერის შეფარდებითი ტენიანობა იანვარში შეადგენს 76%, ხოლო ივლისში 67%.

გაზაფხულზე (მაისში) დამახასიათებელია წვიმიანი დღეების მატება, თვის განმავლობაში რაოდენობა აღწევს 12-14 დღეს. სექტემბერი და ოქტომბერი ხასიათდება მზიანი, ზომიერად ტენიანი დღეების სიმრავლით, ნოემბერში კვლავ მატულობს წვიმების რაოდენობა.

საერთო ჯამში უწერას კლიმატი დადებითი მაჩვენებლებით ხასიათდება: ოზონის მაღალი შემცველობით; უხვი ინსოლაციით; ღრუბლიანი და წვიმიანი დღეების ნაკლებობით; ზომიერი ქარებით; ზომიერად თბილი ზაფხულით, ხანგრძლივი შემოდგომით და ზომიერიად ცივი ზამთრით.

3.2 საზღვარი

შენიშვნა: კვლევის ეტაპზე შერჩეული საზღვრის ვერსია გრგ-ს საბოლოო ეტაპის დამუშავებისას დაზუსტდა (გაიზარდა) იხილეთ **თავი 2.4**.

უწერას გრგ-ს საპროექტო საზღვრებს დაემატა:

- რიონის მარცხენა ფერდზე მდებარე მინერალური წყლის წყარო: „გვერითა“ და მისასვლელი ბილიკები;
- ბროლის მთისკენ მიმავალი ბილიკის საკარვე ტერიტორია;
- მდინარე ბეგლორის ხეობის სოფლის განაშენიანების მომიჯნავე ნაწილი.

3.3 ორთოფოტო

უწერას განაშენიანების რეგულირების გეგმის ორთო-ფოტო სურათი მოცემულია - **რუკა 3.3.1**-ზე. ორთო-ფოტო სურათი მოწოდებულია საქართველოს საჯარო რეესტრის მიერ და წარმოადგენს 2014 წლის გადაღებას.

3.4 ტოპო გეგმა

ტოპოგეოდეზიური რუკა მოიცავს კურორტ უწერას გრგ-ს საზღვრებში მოქცეულ არეალს. აგეგმა შესრულებულია WGS84 - კოორდინატთა სისტემაში; UTM პროექციაში რელიეფის კონტურს შორის სხვაობით 10 მ. საბჭოთა კავშირის დროინდელი 1:25 000 ტოპოგრაფიული გეგმის ბაზაზე. რელიეფის კონტურებზე დატანილია არსებული ხაზოვანი ნაგებობები (გზები და ქუჩები), შენობა-ნაგებობები და მდინარე რიონის კონტური. ნახაზზე დატანილია როგორც რეგისტრირებული ტყის საფარი ასევე ორთო-ფოტო გადაღებიდან ამოხაზული ცალკეული ხეები და ბუჩქნარი.

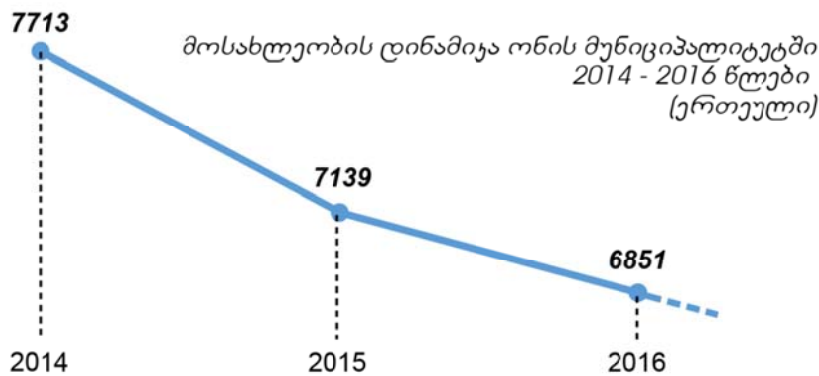
დამატებით მომზადდა 0.4 მეტრიანი რელიეფის კონტურის სიზუსტის მქონე ტოპო გეგმები უწერას „შავიწყალის“ მინერალური წყლის არეალში (საერთო ფართობი 1 ჰა.) და მინერალური წყლის „გვერითას“ მისასვლელთან, მდინარე რიონის პირას - 3 ჰა. რელიეფის სამგანზომილებიანი მოდელის შესადგენად გამოყენებულია LIDAR (Light Detection and Ranging) სისტემა.

ტოპო გეგმა და მისი ფრაგმენტები მოცემულია რუკა **3.4.1**-ზე.

3.5 დემოგრაფია

ონის მუნიციპალიტეტის მოსახლებას უარყოფითი დემოგრაფიული დინამიკა აქვს, რაც ძირითადად გამოწვეულია იმით, რომ შრომისუნარიანი მოსახლეობა, უკეთესი ანაზღაურებადი სამუშაოს ძიების მიზნით, ტოვებს რეგიონს (შრომითი მიგრაცია). მუხედავად იმისა, რომ 2012 წელს საქართველოს შობადობის ჯამობრივმა კოეფიციენტმა ზრდა განიცადა და 1980 წლის მაჩვენებელს გაუტოლდა (კოეფიციენტით 2.2)⁵ გასაგები მიზეზების გამო საქართველოს მთის რეგიონებზე ეს ცვლილება დიდად არ აისახა.

ილუსტრაცია და ცხრილი 3.5.1-ში ასახულია ონის მუნიციპალიტეტის მოსახლეობის საერთო დინამიკა და უწერას სოფლის და თემის მოსახლეობის მონაცემები 2014-16 წ.წ-ში. სამწუხაროდ არ გვაქვს სოფ. უწერას მონაცემები მოსახლეობის: ასაკის, სქესის, სოციალური დაცვის (მიმღების) და შემოსავლების მიხედვით.



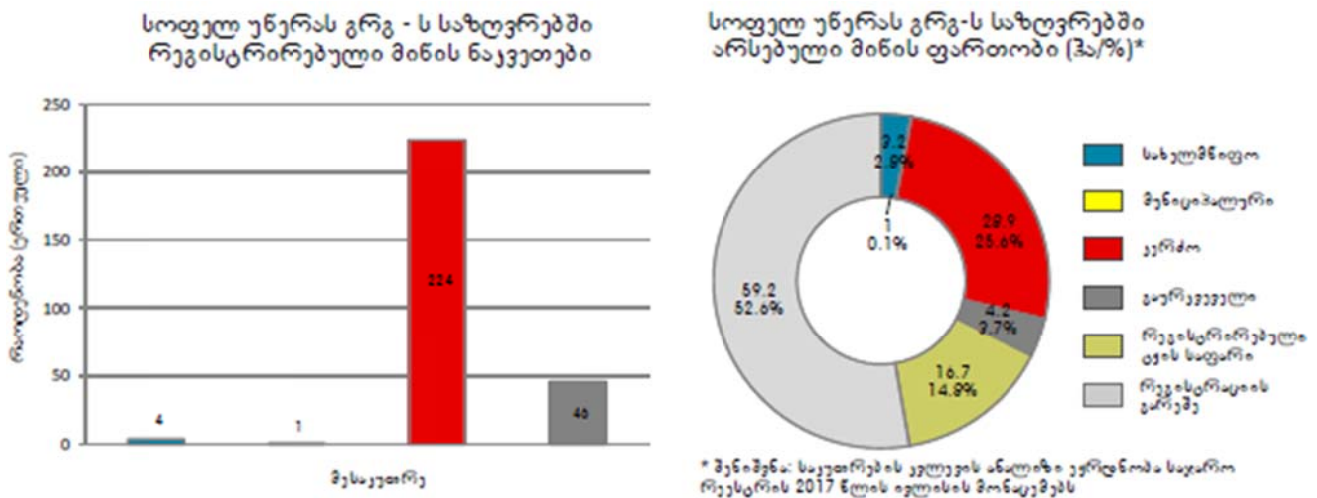
ილუსტრაცია 3.5.1 ონის მუნიციპალიტეტის მოსახლეობის დინამიკა 2014-16 წ.წ.

წელი	-	2014	2015	2016
უწერა		347	345	322
უწერას თემი		508	506	483

ცხრილი 3.5.1 სოფელ უწერას და მთლიანად უწერას თემის მოსახლეობის მონაცემები 2014-16 წ.წ.

⁵საქართველოს პარლამენტის დადგენილება „საქართველოს დემოგრაფიული უსაფრთხოების კონცეფციის“ შესახებ 2017-2020წწ

3.6 საკუთრება



ილუსტრაცია 3.6.1 საკუთრების ბალანსი

საკუთრების ანალიზის რუკა (რუკა 3.6.1) ეყრდნობა საქარო რეგისტრის 2017 წლის ივლისის მონაცემებს და გვიჩვენებს მიწის საკუთრების კუთვნილობით ბალანსს. მიწის საკუთრების კვლევა დაყოფილია კერძო, სახელმწიფო, მუნიციპალურ, გაურკვეველ, ტყის რეგისტრირებულ საფარად და რეგისტრაციის არ მქონე ტერიტორიებად.

ილუსტაცია 3.6.1 გვიჩვენებს გრგ-ს არეალში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების რაოდენობას. ერთეულების რაოდენობის მიხედვით: კერძო მიწის ნაკვეთი 224-ია (28.9 ჰა.); სახელმწიფო 4 ერთეულია (3.2 ჰა.); მუნიციპალური 1 (1 ჰა.); 46 ერთეული მიწის ნაკვეთის სტატუსი გაურკვეველია, მათი რეგისტრაციის მოთხოვნა შეწყვეტილია ან მიმდინარეა და სტატუსი ზუსტდება.

3.7 საგზაო ინფრასტრუქტურა და გადაადგილება

კურორტი უწერა მისი მდებარეობიდან გამოდინარე, საბაზო საგზაო ინფრასტრუქტურით კარგადაა უზრუნველყოფილი. კურორტის დასახლება რიონის ხეობის ვიწრო ნაწილშია ჩამოყალიბებული ქუთაისი-მამისონის საავტომობილო გზის გასწვრივ. ეს გზა გამჭოლად გადის დასახლებაზე და ერთდროულად ასრულებს კურორტის მთავარი ქუჩის ფუნქციას. ამ გზის გავლით გადაადგილება ონის მთის სოფლების ღების, ჭიორას, გოლოლის მოსახლეობა და საკურორტო სეზონზე შოვის დამსვენებლები. ამ გზის საშუალებით ასევე არის შესაძლებელი ჩრდილოეთ ოსეთში მგზავრობა, თუმცა კონფლიქტის გამო მიმოსვლა შეწყვეტილია.

გამჭოლ გზაზე საავტომობილო მოძრაობა საკმაოდ აქტიურია, თუმცა საფეხმავლო ნაწილები ფაქტიურად არ არსებობს; გადაადგილება მოუხერხებელია და არაა უსაფრთხო. გზის პირას განლაგებულ მინერალური წყლის წყაროებთან ფეხით მისასვლელი ბილიკები და ავტომანქანის მოკლევადიანი სადგომები ქაოტურადაა განვითარებული. უწერას შიგა, ადგილობრივი ქუჩების საფარი გრუნტისაა.

3.8 მიწის გამოყენება

წინამდებარე თავში განხილულია კურორტ უწერას მიწის არსებული გამოყენება, ჩვენს ხელთ არსებული ორთო-ფოტო გადაღების და ტერიტორიაზე ვიზიტებისას დაგროვილი ინფორმაციის საფუძველზე.

მიწის არსებული გამოყენება არის მოსახერხებელი ინსტრუმენტი იმისთვის, რომ კარგად შევავასოთ მიწის გამოყენების დომინირებული ფორმები, განლაგება, ფართობი/რაოდენობა, და ტენდენციები; ამასთანავე სამომავლო საჭიროებები, საფრთხეები და რესურსები. მიწის გამოყენების კიდევ ერთი ამოცანაა წინ წამოწიოს კონფლიქტი მიწის სამომავლო და არსებულ გამოყენებებს შორის, რაც საბოლოო ჯამში შექმნის მიწის სამომავლო გამოყენებას, რომელიც აისახება ზონირების ნაწილში.

მიწის არსებული გამოყენების კვლევა განხორციელდა გრგ-ს საზღვრების არეალში და გამოავლინა შემდეგი გამოყენებები:

- საცხოვრებელი;
- სასოფლო;
- რეკრეაციული;
- სავაჭრო;
- სატრანსპორტო;
- ინსტიტუციონალური;
- თავშეყრის;
- ბუნებრივ რესურსთან დაკავშირებული გამოყენებები;
- ინდუსტრიული.

3.9 განაშენიანება

უწერას საკურორტო ინფრასტრუქტურის ძირითად ნაწილს დასასვენებელი და გამაჯანსაღებელი კომპლექსი - სანატორიუმი „ფაზისი“ წარმოადგენდა, რომელიც მინერალური წყალი „გვერითას“ ბაზაზე ფუნქციონირებდა. სანატორიუმი 1970-იან წლებში აშენდა და საერთო ჯამში 200 დამსვენებელს ემსახურებოდა, ხოლო 80-იან წლებში ამუშავდა ბავშვთა (საჭმლის მომწელებელი სისტემების) სამკურნალო პროფილით. სანატორიუმის საკურორტო სეზონი პირველი მაისიდან ნოემბრის ბოლომდე გრძელდებოდა.

სანატორიუმი „ფაზისი“ უწერას მოსახლეობის დასაქმების მთავარი ადგილი იყო. დასაქმებული იყვნენ მიმდებარე სოფლების და ქ. ონის მოსახლეობაც.

უწერას განაშენიანების ძირითადი ნაწილი დღეს მდინარე რიონის მარჯვენა ნაპირის გასწვრივ გაშლილი, თუმცა ძველად, სავარაუდოდ მდინარისგან მოშორებით რიონის მარჯვენა შენაკადის - მდინარე ბოკვას მარჯვენა ნაპირზე იყო განვითარებული, იქ სადაც ახლა ისტორიული განაშენიანება უკეთ არის შემორჩენილი. აქ შენობები და ქუჩები უფრო მჭიდროდ, ერთმანეთთან ახლოს არის განლაგებული.

3.10 ეკონომიკა

უწერა ონის მუნიციპალიტეტის ცოცხალი და დასაქმების კუთხით კარგად უზრუნველყოფილი ადგილი იყო. მუშაობდა სანატორიუმი და მისი დამხმარე ინფრასტრუქტურა - აფთიაქი, პოლიკლინიკა, მაღაზიები და კვების ობიექტები. მინერალური წყლის ჩამოსხმას და სასოფლო სამეურნეო საქმიანობას დამატებით თავისი წვლილი შეჰქონდა ადგილობრივი მოსახლეობის დასაქმების და შემოსავლების მხრივ. ასევე მნიშვნელოვანია სატრანსპორტო/გადაადგილების ინდუსტრია. უწერა მდებარეობს საავტომობილო შიგა-სახელმწიფოებრივი გზის გასწვრივ და მამისონის უღელტეხილის აქტიური გამოყენების პერიოდში საკმაოდ დატვირთული იყო სატრანზიტო, ერთი დღით ჩამოსული სტუმრებით.

დღეს უწერაში დარჩენილი მოსახლეობა ტურისტული და სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობით ირჩენს თავს. შემოსავლის წყაროს ძირითადად წარმოადგენს მცირე, საოჯახო სასტუმროები, სადაც ერთი ღამის საფასური 15-25 ლარია.

3.11 ტურიზმი

საქართველოში ტურიზმის სფეროს შემდეგი კანონები არეგულირებს:

- საქართველოს კანონი „ტურიზმისა და კურორტების შესახებ“;
- საქართველოს კანონი „კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონების შესახებ“;
- ტურიზმის ქარტია.

საქართველოს კანონი «კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარული დაცვის ზონების შესახებ» განსაზღვრავს საქართველოს კურორტისა და საკურორტო ადგილებში საწარმოთა განთავსების, სამეწარმეო

საქმიანობის, ბუნებრივი სამკურნალო რესურსებით სარგებლობისა და მოსახლეობის განსახლების აუცილებელ პირობებს.

აღნიშნული კანონის მიზანია ბუნებრივი სამკურნალო რესურსების თვისებების შენარჩუნება და მათი დაბინძურების, გაფუჭებისა და გამოფიტვისგან დაცვის მიზნით სანიტარიული დაცვის ზონების დადგენა. მოცემული კანონის მიხედვით, საქართველოს ტერიტორიაზე გამოიყოფა სანიტარიული დაცვის სამი ზონა, კერძოდ მკაცრი, შეზღუდული რეჟიმისა და სამეთვალყურეო ზონა.

სოფელი უწერა ზემო და ქვემო ნაწილებად იყოფა. კურორტის ტერიტორია, სადაც ჯერ კიდევ კომუნისტური წყობის დროს სანატორიუმი „ფაზისი“ გაშენდა დღეს 5 ჰექტარ მიწის ფართობზე მდებარეობს და ჩაკეტილია. ერთადერთი რაც კურორტის ტერიტორიაზე ფუნქციონირებს მე-10-11 საუკუნის ღვთისმშობლის მიძინების მოქმედი ტაძრია.

ამჟამად უწერა განიხილება, როგორც ყოფილი კლიმატურ-ბალნეოლოგიური კურორტი

კულტურული მემკვიდრეობა და ხუროთმოძღვრული ძეგლები

უწერის ღვთისმშობლის მიძინების ტაძარი X-XI საუკუნეების ღირსშესანიშნაობას წარმოადგენს.

ნაგებობა საშუალო ზომის, დარბაზული ტიპისაა. ნაგები იყო ყორე ქვისა და შირიმისგან. ძეგლს საქართველოს მთიან ნაწილში ერთ-ერთ უძველეს ეკლესიად მიიჩნევენ და მიაკუთვნებენ იმ პერიოდს, როდესაც ქრისტიანობის შემოსვლამ ამ ზონაში, ამ შემთხვევაში მდ. რიონის ზემო წელში, მონუმენტური ეკლესიების მშენებლობის აუცილებლობის საჭიროება წარმოშვა. გარდა ღვთისმშობლის ტაძრისა, უწერაში რადენიმე სალოცავია: ძველი სამების ტაძარი, რომელიც ნანგრევებადაა ქცეული, წმინდა გიორგის ტაძარი, რომელიც მე-12 საუკუნის ტაძრის საძირკველზე აშენდა; ქვემო უწერაში მდებარეობს პატარა ზომის ტაძარი, რომელსაც ადგილობრივები მარიამს ეძახიან, წმინდა ადგილი საჯვარე, სადაც დიდი ჯვარია აღმართული და სოფელი აღდგომის მეხუთე კვირას დღესასწაულობს.

სოფლის ღირსშესანიშნაობები - სოფელში, მიწის ზედაპირზე 28 სახის ბუნებრივ-მინერალური წყალი ამოდის. ადგილობრივების თქმით, ტურისტებისთვის ყველაზე მიმზიდველი აქედან მხოლოდ 4 დასახელების - შავი, გვერითა, ნაპერწკალა, კალცი და ე. წ. 28 ნომერი წყლებია, რომლებიც სასარგებლოა და სამკურნალოა ნაღვლის და კუჭ-ნაწლავს დაავადებებისთვის. მათივე თქმით, დანარჩენი წყლების სამკურნალო-გამაჯანსაღებელი თვისებები არ არის შესწავლილი. კურორტის სამკურნალო ფაქტორებია - მთის ჰავა, ტყის უნიკალური მასივი (ნაძვნარი), მიწიდან ამომავალი გამორჩეული, მრავალფეროვანი თვისებების წყლები.

დედაკვინის კლდის ძირში, ურუმზე, არის ციხის ნანგრევები. ამ ციხეს სოფლის მცხოვრებნი ომიანობის დროს აფარებდნენ თავს. ის შედარებით მიუვალ და დაცულ ადგილას არის აგებული. კარგად ჩანს, რომ ციხეს ორი გვირაბი ჰქონია, ერთი - რომლითაც წყალზე ჩადიოდნენ და მეორე - რომლითაც მარანში გადიოდნენ. მარანი ციხის დაბლა პატარა ვაკე ადგილზე იყო აგებული, ამ ადგილს შემდგომ პერიოდში სახნავად იყენებდნენ. ხვნის დროს ხშირად ნახულობდნენ გუთნის მიერ ამოყრილ თიხის ნამსხვრევებს და ჭურის თავებს. დღეს ამ ადგილს ნამარანს ეძახიან, ხოლო სადაც ციხე დგას - ციხუნეებს.

მდინარე რიონი და ჯომარდობა - სოფლის ძირითადი მდინარე რიონია, რომელიც "ფასის" მთიდან მოედინება. უწერაში რიონს შემდეგი მდინარეები უერთდება: სკოდორული, ბელლორი, ბინული, კეცნარული, გვერითული, მუშუანი, რუჩუა, რუუკა. ჯომარდობის მოყვარული უცხოელი და ქართველი ტურისტები ხშირდ სტუმრობენ უწერის საოჯახო სასტუმროებს.

არასამთავრობო ორგანიზაცია International Center for Caucasus Tourism -მა უწერაში დაარსა ველოსიპედების გაქირავების კომპანია, ცენტრი განლაგებულია მე-18 საუკუნის სახლში, რომელსაც კულტურული მემკვიდრეობის სტატუსი აქვს მინიჭებული.

ტურისტები - უწერაში ძირითადი (ზაფხულის) ტურისტული სეზონი ივნისის შუა რიცხვებიდან იწყება და სექტემბრის შუა რიცხვებამდე გრძელდება. ადგილობრივების თქმით, გაზაფხულზე ექსკურსიები ხშირად ეწყობა. გამომარჩევენ ექსკურსიანტებს ბათუმიდან, ქუთაისიდან, თბილისიდან, კახეთიდან და რუსთავიდან. 2016 წელს სოფელმა 1000-მდე ტურისტს უმასპინძლა. ადგილობრივი საოჯახო სასტუმროების მენეჯერები ამბობენ, რომ უწერაში ადამიანები ძირითადად სამკურნალოდ ჩადიან, განსაკუთრებით ოჯახები, რომელსაც ნამვის ყვავილობის დროს ბავშვები ჩაჰყავთ; ასევე ჩადიან ექსტრემალური სპორტის მოყვარულები (ჯომარდობა, ველომოყვარულები, ჯიპ-ტურები), მოლაშქრეები. გზის საფარის მოასფალტებამ, ტურისტების რაოდენობა 1500-2000-მდე გაზარდა.

პრობლემები - სოფელი ქვემო და ზემო უწერად იყოფა. გაკეთებული გზის საფარი ზემო უწერას უკავშირდება. საუბარია, მთავარი გზის მონაკვეთზე. სოფლის დანარჩენი ტერიტორიის შიგა ქუჩები სავალალო მდგომარეობაშია. ადგილობრივების თქმით, ამ პრობლემის გამო ბევრ ტურისტს უარი უთქვამს სოფელში დარჩენაზე. კურორტის მთავარი პრობლემა სოფელში კვების ობიექტის არარსებობაა. საოჯახო სასტუმროებს ტურისტის კვება ძვირი უჯდებათ, რადგან არ გააჩნიათ გამართული საოჯახო მეურნეობები, ამიტომაც დამსვენებლები თვითონ ზრუნავენ საკვებზე. ბევრი ტურისტი უარს ამბობს უწერაში ჩასვლაზე, სწორედ საკვები ობიექტის არარსებობის გამო. სოფელში რეგულარულად არ ცხვება პური. ფუნქციონირებს ერთადერთი მცირე ზომის მაღაზია, სადაც მცირე რაოდენობის პროდუქტი და ნივთი იყიდება. ადგილობრივების თქმით, უწერაში არ არსებობს არანაირი ინფრასტრუქტურული და მომსახურების ის სტანდარტი, რომელსაც კურორტი უნდა აკმაყოფილებდეს.

სასტუმროს მენეჯერები არ ამხელენ ტურისტების ზუსტ რაოდენობას.

3.12 კულტურული მემკვიდრეობა

კურორტ უწერას გრგ-ს საზღვრებში სამი კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლია რეგისტრირებული:

1. უწერას წმინდა გიორგის სახელობის ეკლესია;
2. უწერას ღვთისმშობლის ეკლესია;
3. მეტრეველების სახლი უწერაში.

3.13 საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

მუნიციპალიტეტის ინფორმაციის მიხედვით შედგენილია პროექტი და იგეგმება უწერაში წყალმომარაგების სისტემის მშენებლობა/განახლება. სათავე ნაგებობა დაგეგმილია ბულღურში.

სანატორიუმის შენობისათვის მოწყობილი იყო თხევადი ნარჩენების (კანალიზაციის) ქსელი გამწმენდი ნაგებობით, რომელიც ახლა აღარ ფუნქციონირებს და სოფელს არ აქვს თხევადი ნარჩენების სისტემა.

ელექტრო მომარაგების ქსელი გამართულად მუშაობს. მაღალი ძაბვის საჰაერო გადამცემი ხაზების ტრანსფორმატორია ასახულია მგრძნობიარე და კრიტიკული არეალის რუკა 3.16.1-ზე.

უწერაში არაა ბუნებრივი აირი, თუმცა არის ქალაქ ონში რომელიც უწერადან სულ რაღაც 12 კილომეტრშია.

3.14 სოციალური ინფრასტრუქტურა

უწერაში არსებობს და ფუნქციონირებს შემდეგი სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტები: სკოლა, ამბულატორია და ადმინისტრაცია.

3.15 სოფლის მეურნეობა

სოფ. უწერას სოფლის მეურნეობა არსებული მდგომარეობის მიხედვით საკმაოდ კარგად არის განვითარებული და მრავალფეროვნებით გამოირჩევა, თუმცა ს/ს კულტურების მოსავლიანობა დაბალია, რაც პირდაპირ აისახება ადგილობრივი მეურნეობების შემოსავლებზე.

არსებული მონაცემებით მემცენარეობის მიმართულებით იწარმოება ერთწლოვანი კულტურები, როგორცაა კარტოფილი (24.5 ჰა), სიმინდი (12.7 ჰა), ლობიო (7.8 ჰა), პამიდორი (1.8 ჰა), კიტრი (0.5 ჰა), გოგრა (0.4 ჰა), ჭარხალი (0.3 ჰა), ხახვი (0.2 ჰა), ნიორი (0.2 ჰა), სტაფილო (0.2 ჰა), კომბოსტო (0.2 ჰა), წიწაკა (0.2 ჰა) და ბადრიჯანი (0.2 ჰა) რომელთა საერთო ნათესი ფართობი 49.4 ჰა-ს შეადგენს. ამასთან, აღსანიშნავია თითოეული ს/ს კულტურათა უმეტესობის დაბალმოსავლიანობა ქვეყნის მასშტაბით არსებულ საშუალო მოსავლიანობასთან, რაც არასათანადო აგროტექნიკურ ფონზე მიუთითებს.

მრავალწლოვანი კულტურებიდან გვხვდება ვაშლი (8 ჰა), კაკალი (5.8 ჰა), მსხალი (1.7 ჰა), ტყემალი (1.4), კომში (0.3 ჰა), ქლიავი (0.2 ჰა), ბალი/ალუბალი (0.2 ჰა), ატამი (0.2 ჰა) და თხილი (0.2 ჰა), რომელთაც საერთო ჯამში 18 ჰაუჭირავს. კენკროვნებიდან აღსანიშნავია მაცვალი (0.9 ჰა), რომლის თანამედროვე ჯიშები მაღალრენტაბელურია და მარწყვი (0.1 ჰა). მცირე ფართობზე (3 ჰა) გაშენებულია ასევე საფერავის (1.5 ჰა) და ძელშავის (1.5 ჰა) ვაზის ჯიშები.

სოფ. უწერაში განვითარებულია მეცხოველეობაც. ამჟამად, მსხვილფეხა პირუტყვის რაოდენობა 184 სულს, ხოლო ღორის 49 სულს შეადგენს. მეცხოველეობის სხვა დარგებიდან გარკვეულწილად განვითარებულია მეფრინველეობაც (ქათმის 230, ინდაურის 10 და ბატის 10 ფრთა). საკმაოდ კარგად არის განვითარებული მეფუტკრეობა (200 ოჯახი).

3.16 მგრძნობიარე და კრიტიკული არეალები

მგრძნობიარე და კრიტიკული არეალები არის კვლევის მნიშვნელოვანი კომპონენტი, რომელიც ავლენს და ასახავს ბუნებრივი გარემოს დაცვის და შენარჩუნების ადგილებს, ობიექტებს, ბუნებრივ სისტემებს ან/და მათ ნაწილებს: მდინარეებს, მდინარეების ჭალებს, ხევებს, ტყეებს, ბუნებრივ ლანშაფტს, ან მის სხვა ნაწილებს და ა.შ.

მგრძნობიარე და კრიტიკული არეალები არაა აუცილებელი იყოს მხოლოდ ბუნებრივი გარემოს ნაწილი. ის ასევე შესაძლოა იყოს ისტორიულ/კულტურული, ადგილობრივი მნიშვნელობის ტრადიციული გამოყენების სივრცეები და ადგილი, ობიექტები ან/და კომპლექსები, განაშენიანება, ისტორიულ კულტურული ლანდშაფტი, ხედი, სილუეტი და სხვა.

კურორტ უწერას კრიტიკული და მგრძნობიარე არეალები ასახულია რუკა 3.16.1-ზე. რუკაზე დატანილია:

- მდინარე რიონის ჭალა, მისი შენაკადები და ხევები;
- ტყის რეგისტრირებული საფარი;
- მინერალური წყლის წყაროების სათავეები;
- სანატორიუმ "ვაზისი"-ს ტერიტორიაზე მრავალწლოვანი ჭადრის ხეები;
- ისტორიულ-კულტურული ძეგლები;
- სოფლის ისტორიული განაშენიანების ნიშნების მქონე არეალი.

3.17 ბუნებრივი რესურსი

უწერა მდიდარია მინერალური წყაროებით, რომლებიც ბუნებრივ რესურსებს წარმოადგენს და მათი მოპოვება კომერციული მიზნებისთვის ექვემდებარება ლიცენზირებას და რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით.

საქართველოში წარმოებული (ჩამოსხმული) წყლის სასაქონლო პროდუქცია მისი წარმოშობის, ფიზიკურ-ქიმიური მახასიათებლებისა და დამუშავების ხარისხის მიხედვით კლასიფიცირებულია ოთხ კატეგორიად:

- ა) ნატურალური მინერალური წყალი;

- ბ) სამკურნალო მინერალური წყალი;
- გ) წყაროს წყალი;
- დ) სუფრის წყალი.

მინერალური წყლების წყაროები, რომლებიც ადვილად მისაწვდომ ადგილებში მდებარეობს, გამოიყენება ადგილობრივი მოსახლეობის მიერ, კურორტზე ჩამოსული სტუმრების და ტრანზიტული მგზავრების პირადი მოხმარებისთვის.

საარქივო მასალების საფუძველზე ჩვენთვის ცნობილი გახდა, რომ: "უწერას თავზე მდებარეობს ე.წ. **ბროლის მთა**. ამ მთაზე ქვიშა-ქვების წყებაში მოიპოვებ(ოდ)ა მთის ბროლი. კრისტალების დრუხები ზოგჯერ რამდენიმე კილოგრამებით განიზომებ(ოდ)ა. ბროლის მთა ადვილად მისადგომია და მასზე ხშირად ადიან ექსკურსანტები. ამ მთიდან იშლება მშვენიერი ხედი რაჭის კავკასიონის აღმოსავლეთ ნაწილზე, სადაც აზიდულია ყინულოვანი მთები." ("კურორტი უწერა" ვლ. გასვიანი 1948 წ.)

უწერის ნახშირმჟავა მინერალური წყლების საბადოს ზოგადი მიმოხილვა და გეოლოგიურ-ჰიდროგეოლოგიური დახასიათება

საბადოს ადმინისტრაციული მდებარეობა – ონის მუნიციპალიტეტი. გეოგრაფიული მდებარეობა - დიდი კავკასიონის მთავარი (წყალგამყოფი) ქედის სამხრეთი ფერდობი, მდინარე რიონის ხეობა. სიმაღლე ზღვის დონიდან – 1150 მ. რელიეფი - მთაგორიანი. კლიმატი - საშუალო მთის (ქვედა სარტყელი). ზამთარი ცივი, თოვლიანი. იანვრის საშუალო ტემპერატურაა -5°C. ზაფხული ზომიერად თბილი. აგვისტოს საშუალო ტემპერატურაა 17°C. ნალექების წლიური რაოდენობა – 1495 მმ. ჰაერის საშუალო წლიური ფარდობითი ტენიანობა - 72%. მზის ნათების ხანგრძლივობა წელიწადში - 2000 საათი.

საქართველოს ჰიდროგეოლოგიური დარაიონები სმიხედვით უწერის მინერალური წყლის საბადო განლაგებულია მესტია-თიანეთის ნაპრალოვან და ნაპრალოვან-კარსტული წყალდაწვევიანი სისტემის შოვი-ფასანაურის ჰიდროგეოლოგიურ ზონაში.

ტერიტორიის ფიზიკურ-გეოგრაფიული, ლითოლოგიურ-ფაციალური დასტრუქტურულ-გეომორფოლოგიური ფაქტორები ქმნიან ატმოსფერული და ზედაპირული წყლების ინფილტრაციისათვის ხელსაყრელ პირობებს, რის შედეგადაც წარმოიქმნება მტკნარი და მინერალური წყლები. ფორმირების პირობების მიხედვით ტერიტორიის მიწისქვეშა წყლები იყოფა სიღრმული და არაღრმა ფორმირების წყლებად. უკანასკნელს მიეკუთვნებიან ალუვიური, დელუვიურ-პროლუვიური და მორენული ნალექების წყლები.

უწერას მინერალური წყლების დახასიათება

უწერის მინერალური წყლები წარმოდგენილია სამი ტიპით:

- 1) უწერის ტიპი;
- 2) ტერსინსკის ტიპი;
- 3) დარასუნის ტიპი.

უწერის ტიპს მიეკუთვნება №80 წყაროს („გვერითა“-ს), ჭაბურღილების №№ 12კ, 16კ, 19, 24 და 28-სწყლები.

წყლები შემადგენლობის მიხედვით საშუალო მინერალიზებული (1,8-2,7 გ/ლ) და მაღალ მინერალიზებული (6,5-11 გ/ლ), ჰიდროკარბონატულ-ნატრიუმთანბორიანია;

ტერსინს კისტიპს მიეკუთვნება ჭაბურღილი №14კ-სწყალი. იგი საშუალოდ მინერალიზებულია (2,4-2,6 გ/ლ), ჰიდროკარბონატულ-კალციუმთანბორიანია;

დარასუნის ტიპს მიეკუთვნება ჭაბურღილი №1კ-ს წყალი. წყლის მინერალიზაცია 2,3-2,5 გ/ლ-ია, ჰიდროკარბონატულ კალციუმთანია.

ამ სამი ტიპის წყლებისათვის დამახასიათებელია ნახშირმჟავაირის შემცველობა. ადრე ჩატარებული წყლების ქიმიური ანალიზების შედეგები მოყვანილია ცხრილში №1. (იხ. ელ.დანართი, კვლევის სრული ვერსია).

3.18 მოსალოდნელი ბუნებრივი საფრთხეები

მოსალოდნელი ბუნებრივი საფრთხეების იდენტიფიკაცია განხორციელდა მოცემული კვლევის პროცესში ჩატარებულ დაკვირვებებზე, გარემოს ეროვნული სააგენტოს მონაცემებსა და ადგილობრივ ისტორიულ გამოცდილებაზე დაყრდნობით და მოიცავს გეოლოგიური, კლიმატური და სხვა ბუნებრივი მოვლენებისგან მომდინარე საფრთხეებს ადამიანის ჯანმრთელობის, ინფრასტრუქტურის და კერძო საკუთრების მიმართ.

კავკასიონის მთავარი ქედის სამხრეთი ფერდი და ლეჩხუმის ქედი მიეკუთვნება მაღალმთიან ალპურ და სუბალპურ ლანდშაფტს, ხოლო რაჭის ქედის ცალკეული ამალელებული ნაწილები სუბალპურ ლანდშაფტს. ტერიტორიის ჰიფსომეტრიულად დაბალი ნაწილი უჭირავს მდ. რიონის და მისი შენაკადების საკმაოდ ღრმად ჩაჭრილ ხეობებს. ტერიტორიის ჩრდილო - მაღალმთიანი ნაწილი ხასიათდება მყინვარული ნივალური და ეროზიულ-მყინვარული ძლიერ დანაწევრებული რელიეფით, ეროზიული ჩაჭრის სიღრმე აქ 1000 მ-ზე მეტია, ხოლო ფერდობების დახრილობა 50-600 ადწევს. კავკასიონის მთავარი ქედის და შოდა-კედელას აბსოლუტური სიმაღლე 3500-4000 მ-დე აღწევს (შოდას მთის სიმაღლე 3609 მ-ია ზღვის დონიდან).

გეომორფოლოგიური თვალსაზრისით ეს მეტად დანაწევრებული ტერიტორია მიეკუთვნება მთიანი რელიეფის ტიპს და ხასიათდება მაღალი მწვერვალებით და მდინარეთა ღრმა ხეობებით. როგორც თანამედროვე, ისე პალეორელიეფის ფორმირებაში მდინარეებთან ერთად დიდ როლს ასრულებენ მყინვარული - ფლუვიო-გლაციალური პროცესები. აქ ვხვდებით კლასიკურ მყინვარულ ხეობებს, პალეო და თანამედროვე მორენებს. რელიეფის წარმოქმნაში ძალიან დიდ როლს თამაშობს ფართოდ გავრცელებული კარსტული პროცესები, თუმცა, კარსტი ტერიტორიის სამხრეთი ნაწილისთვის არის უფრო დამახასიათებელი. აქ კარსტი ვლინდება, როგორც ღრმა და გრძელი კარსტული გამოქვაბულების, ასევე ძაბრების, კანიონების და ვოკლუზების წარმოქმნაში.

საშიში გეოლოგიური პროცესების დახასიათება

ონის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე საშიში გეოლოგიური პროცესების შესწავლის საფუძველზე გარემოს ეროვნული სააგენტოს მიერ შედგენილია გეოსაფრთხეების - ძირითადად მეწყერების და ღვარცოფების კადასტრი. ამას გარდა, ზემო რაჭის ტერიტორიაზე წარმოდგენილია ეროზიული პროცესების მრავალსახეობა, როგორც სიღრმული, ისე გვერდითი ეროზიის (მდინარეთა ნაპირების გამორეცხვა) და სიბრტყითი გადარეცხვის (ნიადაგის ეროზია) სახით.

გვერდით ეროზიას ექვემდებარებიან ძირითადად მთავარი მდინარეების ჭალისა და ჭალისზედა ტერასები, რომლებიც მდებარეობენ სოფლების: სორის, შარდომეთის, ფარახეთის, სევას, შრომისუბანის, კვაშხეთის, ზუდალის, ბოყვას, სხიერის, კომანდელის, ნიგვზნარას, ღარის, შეუბანის, წმენდაურის, სომიწოს, პიპილეთის, სორგითის, ნაკიეთის, ჯინჭვისის, უწერას, საგლოლოს, გლოლას, შოვის, ჭიორას, ღების, გონას და ქ. ონის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

ხშირად გვერდითი ეროზია მეწყერების წარმოშობის მაპროვოცირებელია, ვინაიდან წყალმოვარდნების დროს ხდება ფერდობების ბაზისის და მეწყერის ენური ნაწილის ეროზია, რის გამოც ფერდობებზე ადგილი აქვს გრავიტაციული წონასწორობის დარღვევას.

საშიში გეოლოგიური პროცესების გამომწვევი მიზეზებისა და ფაქტორების შეფასებისათვის გარდა ოროჰიდროგრაფიული და კლიმატური ფაქტორებისა მნიშვნელოვანია ადგილის ამგები ქანების მოწყვლადობა ცალკეულ პროცესებთან მიმართებაში, რაც აუცილებლად გასათვალისწინებელია შემდგომი დეტალური კვლევების დროს.

გეოსაფრთხეები

სოფ. უწერას ტერიტორიასა და მის არეალში გავრცელებულია გეოსაფრთხის რამდენიმე ტიპი: ეროზია, ღვარცოფი, წყალმოვარდნა, მეწყერი და სხვ.

გვერდითა ეროზია ყველაზე მეტად განვითარებულია მდ. რიონის, ჯეჯორას, ღარულას, ჭანჭახის, ხეურის და სონტარულას კალაპოტებში, იქ სადაც ნაპირები ძირითადად აგებულია ალუვიურ-პროლუვიური და წყალ-მყინვარული არაკონსოლიდირებული და კვაზისტაბილური ნალექებით. გვერდით ეროზიას ექვემდებარებიან ძირითადად მთავარი მდინარეების ჭალისა და ჭალის ზედა ტერასები, რომლებიც მდებარეობენ სოფლების: სორის, შარდომეთის, ფარახეთის, სევას, შრომისუბანის, კვაშხეთის, ზუდალის,

ბოყვას, სხიერის, კომანდელის, ნიგვზნარას, ღარის, შეუბანის, წმენდაურის, სომიწოს, პიპილეთის, სორგითის, ნაკიეთის, ჯინჭვისის, უწერას, საგლოლოს, გლოლას, შოვის, ჭიორას, ღების, გონას_და.ქ._ონის მიმდებარე ტერიტორიაზე.

პოტენციურად დიდ ქმნის სოფ. უწერას დასავლეთ ნაწილში მდ. მუშვანის ვიწრო ხეობა, რომლის სათავეში დაგროვილია ნაშალი ქანების საკმაოდ დიდი რაოდენობის პოტენციურად ღვარცოფული ჩამონაშალი. მდ. რიონის ზედაწელში დაგეგმილი ჰესის მშენებლობის და რიონის კალაპოტში წყლის სიმცირის პირობებში, მუშვანის ხევი ღვარცოფული ნაკადის განვითარებამ შეიძლება გამოიწვიოს რიონის შესართავში ნაშალი მასალის დაგროვება, რიონის გადაკეცვა და მისი შემდგომი გარღვევა კატასტროფული შედეგებით არამარტო სოფლისათვის, არამედ მდ. რიონის ხეობის ქვედა ნაწილში არსებული დასახლებული პუნქტებისათვისაც. მსგავსი სცენარის განვითარება მოსალოდნელია თითქმის ყველა ღვარცოფულ ხევიების შესართავში. აღნიშნული გარემოების გათვალისწინება აუცილებელია რიონის აუზის ზედანაწილში ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელებისას.

4. ხედვა

4.1 შესავალი

წინამდებარე თავი (ხედვა) და მისი ქვეთავები მოიცავს კურორტ უწერას განაშენიანების რეგულირების გეგმის წინასაპროექტო კვლევაზე და ანალიზზე დაყდნობით შემუშავებულ **განვითარების ხედვას** (კონცეპცია), რაც წარმოადგენს საყრდენს შემდეგი ეტაპის, გრგ-ს **გეგმარებითი დავალების პროექტისთვის** (თვითმმართველობის მიერ დასამტკიცებელი). ხედვის ნაწილში გამოკვეთილია ძირითადი მიდგომები და მიმართულებები, სივრცითი და სოციალურ-ეკონომიკური პირობების გაუმჯობესების გზები.

კურორტ უწერას ხედვის ამოცანაა, ამ ეტაპზე გამოკვეთოს მნიშვნელოვანი ზოგადი მიმართულებები, რესურსები და განხორციელების საშუალებები, რათა მოხდეს უწერას თემის მოსახლეობის შენარჩუნება და შემდგომში მოსახლეობის ზრდის ხელშეწყობა; ადგილობრივი მოსახლეობის საცხოვრებელი და ეკონომიკური გარემოს ხარისხის გაუმჯობესება და სამომავლო გამოწვევების მიმართ მზადყოფნა.

ხედვის თავში განხილული იქნება შემდეგი მნიშვნელოვანი კომპონენტები: განვითარების პირობები; მიდგომები და ძირითადი მოთხოვნები; განაშენიანების განვითარების ფაქტორები და რესურსი; ინფრასტრუქტურის განვითარების საჭიროება; სოფლის მეურნეობის პოტენციალი და წამყვანი დარგები; სოციალური ინფრასტრუქტურა; ტურიზმი და სხვა კომპონენტები.

4.2 განვითარების პირობები

სოფელი უწერა უძველესი დროიდან განთქმულია თავისი სამკურნალო თვისებების მქონე მინერალური წყლებით. მეოცე საუკუნის დასაწყისში, სოფელი ადგილობრივი მნიშვნელობის (სამხრეთიდან-ჩრდილოეთში მიმავალი გზის) ერთ-ერთი პუნქტიდან - საქართველოს რეგიონული დონის კურორტად გარდაიქმნა და თავად გახდა მნიშვნელოვანი მიზიდვის ცენტრი. უწერა სეზონზე ერთდროულად 250 დამსვენებელზე მეტს იღებდა და სთავაზობდა მრავალპროფილურ მკურნალობას, დასვენებას და გართობას. კურორტი უწერა ყოველთვის განიხილებოდა კურორტ შოვთან ერთად, როგორც ერთიანი კომპლექსის ნაწილი. მათ რიონისა და რიონის შენაკადის ჭანჭახის ხეობები აკავშირებთ და მათ შორის მანძლი, მხოლოდ 17.1 კილომეტრია (მგზავრობის საშუალო დრო 30წთ-ია.).

კლიმატურ ბალნეოლოგიური პროფილის მქონე ”უწერა-შოვის” ტურისტულ-გამაჯანსაღებელი კომპლექსის რესურსთან ერთად - ამ რეგიონში მნიშვნელოვანია მინერალური და სუფრის წყლების წარმოება/ ჩამოსხმის პოტენციალიც.

მინერალურ და სხვა ბუნებრივ რესურსს თან ერთვის კურორტის კარგი კლიმატური პირობები, ბუნება, მდიდარი კულტურული მემკვიდრეობა და სოფლის ჯანსაღი პროდუქტი, რაც საერთო ჯამში საკმარისი პირობაა იმისთვის, რომ კურორტი უწერა ეკონომიკურად აქტიური, დასაქმების ადგილებით კარგად უზრუნველყოფილი საარსებო სივრცე გახდეს.

ამ თავში, მოცემულია მიდგომები უწერას განვითარების ხელშეწყობისთვის, რომლებიც სივრცითი დაგეგმვის ინსტრუმენტებია:

- ტრანზიტზე ორიენტირებული განვითარება;
- ბუნებრივ გარემოს დაცვაზე დაფუძნებული განვითარება;
- კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და ტურისტული მიმზიდველობის ზრდის სტრატეგია.

ტრანზიტზე ორიენტირებული განვითარება (TOD) გულისხმობს ისეთი არეალების გამოვლენას და განვითარების ხელშეწყობას, რომლებსაც აქვთ პოტენციალი მოემსახუროს მნიშვნელოვან სატრანზიტო (სატრანსპორტო) დერეფნებს. მნიშვნელოვანი გამტარუნარიანობის მქონე არსებულ ან სამომავლო ტერიტორიებს. დასახლებული ტერიტორიების მიწის გამოყენების კომპონენტის ანალიზს და პოტენციალის გამოვლენას;

კურორტ უწერას ტრანზიტზე ორიენტირებული განვითარების პირობებზე და პოტენციალზე საუბარი იხილეთ ხედვის ინფრასტრუქტურის ქვეთავში.

ბუნებრივ გარემოს დაცვაზე დაფუძნებული განვითარება გულისხმობს კონსერვაციაზე დაფუძნებულ სტრატეგიებს, რაც თავის მხრივ წარმოადგენს მეთოდოლოგიურ მიდგომას მგრძობიარე და კრიტიკული არეალების განვითარების პროცესში. განსაკუთრებული არეალებისა და პირობების დადგენისთვის პირველ რიგში გამოსავლენია ისეთი მნიშვნელოვანი საკითხები, როგორებიცაა მაგალითად: მდინარის ჭალებისა და ხევების, მინერალური წყაროების სანიტარული დაცვის ზოლები, დატბორვის არეალები, ტყეები, საზღავე, ღვარცოფისა და თოვლის ზვავის საფრთხის შემცველი არეალები, ცალკეული ისტორიულ-კულტურული ძეგლები, ისტორიული განაშენიანება და ლანდშაფტი. მხოლოდ ასეთი არეალების გამოვლენის შემდეგ, მათ მიმართ (და მათგან) მოსალოდნელი საფრთხეების განაალიზების შემდეგ იქნება შესაძლებელი დაიგეგმოს სამომავლო განვითარება და მისი პირობები;

კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და ტურისტული მიმზიდველობის ზრდის სტრატეგია გულისხმობს მდგრადი ტურიზმის პოლიტიკის ფარგლებში ისტორიულ-კულტურული არეალის განსაზღვრისა და დაცვის პარალელურად ტურიზმის აქტიურ განვითარების ხელშეწყობას.

4.3 განაშენიანება

საკურორტო განაშენიანება - უწერას სამომავლო საკურორტო განაშენიანება წარმოადგენს ბუნებრივი სამკურნალო რესურსების და მათი გამოყენებისთვის აუცილებელი იმ ნაგებობებისა და მოწყობილობების (საცხოვრებელი, გამაჯანსაღებელი, რეაბილიტაციის, კვების, ტრანსპორტირების, საექსკურსიო, სარეკლამო-საინფორმაციო, კულტურული, სპორტული, საყოფაცხოვრებო, გასართობი და ა.შ.) განთავსებას, რომელიც მიმართულია დამსვენებლის მოთხოვნილებათა დასაკმაყოფილებლად.

საკურორტო განაშენიანების ძირითადი ნაწილი შედგება სასტუმროების (მათ შორის საოჯახო სასტუმროებს), სანატორიუმების, პანსიონატებისა და დასასვენებელი სახლებისგან. უწერას განაშენიანების რეგულირების გეგმის ამოცანაა ბუნებრივი გარემოს დაცვაზე დაფუძნებული განვითარების მიდგომის მიხედვით, გამოავლინოს და განსაზღვროს უბნები და ადგილები და განაშენიანების კონკრეტული პირობები, სადაც შესაძლებელი იქნება სამომავლო განაშენიანება.

რეგულირების გეგმის ნაწილში განსაკუთრებული ყურადღება უნდა დაეთმოს უწერას საკურორტო განაშენიანების, მინერალური წყლების და მცირე არქიტექტურული ობიექტების დიზაინს, მისაწვდომობის უზრუნველყოფას (დამხმარე საჭიროების მქონე პირებისთვის), სანიტარულ და ჰიგიენურ ნორმებს და ისეთი დოზით ჩარევას, რამაც არ უნდა დააზიანოს სამკურნალო ფაქტორების ბუნებრივი, ფიზიკური და ქიმიური თვისებები, წყლის ობიექტების დაბინძურება, განლევა, დაშრეტა და გაჭუჭყიანება.

სამომავლო მიწის გამოყენებაში და ზონირებაში გასაანალიზებელი იქნება მინერალური და სუფრის წყლის (კომეციული მიზნებით) ჩამოსხმის საწარმოო ტერიტორიების არსებობის შესაძლებლობა, მათი მდებარეობა და სპეციალური მოთხოვნები.

პანსიონატი (ფრანგ.) - სასტუმრო ან დასასვენებელი სახლის ნაირსახეობა;

დასასვენებელი სახლი (აგარაკი) - ქალაქგარეთა დასასვენებელი ადგილი. საცხოვრებელი სახლი სააგარაკო ადგილას;

სანატორიუმი (ლათ.) - სამკურნალო-დასასვენებელი დაწესებულება აგარაკზე;

სასტუმრო - 1. ჩამომსვლელთა დასაბინავებელი სახლი, სადაც ქირავდება ავეჯით მოწყობილი ოთახები; 2. სტუმრის მისაღები ოთახი;

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი, სამშენებლო განმარტებითი ლექსიკონი, 2015

4.4 ინფრასტრუქტურა

უწერას სამომავლო ინფრასტრუქტურულ გამოწვევებად შეიძლება მივიჩნიოთ: თხევადი ნარჩენების (კანალიზაციის) სისტემის აღდგენა და განვითარება, რადგანაც სამომავლოდ, დამსვენებელთა ზრდასთან ერთად, მნიშვნელოვანი იქნება მიწისქვეშა და მიწისზედა წყლების და ნიადაგის დაცვა დაბინძურებისგან ბუნებრივი სამკურნალო რესურსების (მინერალური წყლების საბადოები, რომლებიც გამოიყენება ადგილზე სამკურნალოდ ან ჩამოსასხმელად) დაცვის მიზნით;

ასევე ქუჩების საავტომობილო და საფეხმავლო სავალი ნაწილების, საზოგადოებრივი გაჩერებების, ავტოსადგომების და სხვა საბაზისო სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის - შექმნა ან/და შესაბამის სტანდარტებთან მოყვანა; ბუნებრივი სამკურნალო რესურსებით (მინერალური წყლების წყაროების) სარგებლობისათვის აუცილებელი ნაგებობები და მათი მიმდებარე ტერიტორიების ტურისტულად მიმზიდველ ადგილებად ქცევა, კეთილმოწყობა და ადაპტირება.

გეგმარებითი დავალება

5.1 ზოგადი ნაწილი

კურორტ უწერას გრგ-ს შემუშავების საფუძველია მისი გეგმარებითი დავალება. გრგ-მ უნდა დაადგინოს კურორტ უწერას ტერიტორიებისთვის კონკრეტული უფლებრივი ზონები (ქვეზონები), დააზუსტოს განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებითი და სივრცით-მოცულობითი მახასიათებლები, შენობების განთავსების პირობები და მათი გეგმარებითი პარამეტრები. დააზუსტოს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქმშენებლობითი მახასიათებლები. მინერალური წყაროების სანიტარული დაცვის ზონები, მოსალოდნელი ბუნებრივი საფრთხეების არეალები და ტერიტორიების კეთილმოწყობა, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა.

ხშირად დოკუმენტში უწერა მოიხსენიება კურორტად ვინაიდან იგი საქართველოს კურორტების ნუსხაში შეტანილია და დაფიქსირებულია როგორც პულმონოლოგიური, ალერგოლოგიური პროფილის გასტროენტეროლოგიური კურორი (ბრძანებულება №669; დანართი №1) თუმცა, უწერა ამავდროულად წარმოადგენს სოფელს, სოფლის ტიპის დასახლებას: მუდმივი სოფლის მოსახლეობით, სასოფლო-სამეურნეო მიწებითა და საკარმიდამო სახლებით.

უწერა საქართველოს კურორტების ნუსხაში შეტანილია როგორც კლიმატო ბალნეოლოგიური კურორტი:

კურორტის დასახელება	ადმინისტრაციული რაიონი	კურორტის ტიპი	ზღვის დონიდან სიმაღლე და საკურორტო ზონა	მინერალური წყლის ტიპი	პროფილი
უწერა	ონი	კლიმატო-ბალნეოლოგიური	1600 მ. III -ა	ნახშირმჟავა	პულმონოლოგიური, ალერგოლოგიური, გასტროენტეროლოგიური

ცხრილი 5.1.1 საქართველოს კურორტების ნუსხის ფრაგმენტი (ბრძანებულება №669; დანართი №1)

5.2 კურორტ უწერას გრგ-ს გეგმარებითი დავალების სამართლებრივი საფუძველები

კურორტ უწერას გრგ-ს შემუშავების გეგმარებითი დავალების შედგენის სამართლებრივი საფუძველია:

#	დოკუმენტი	შინაარსი	რეესტრი
1	საქართველოს კანონი	სივრცითი მოწყობის და ქალაქმშენებლობის საფუძველების შესახებ	№1506- II, 24.06.2005
2	მთავრობის დადგენილება	ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“	№59, 15.01.2014
3	ხელშეკრულება	სახელმწიფო შეყიდვის შესახებ	№244,

ცხრილი 5.2.1

5.3 კურორტ უწერას გრგ-ს გეგმარებითი დავალების შედეგის წინაპირობები

გდ-ის შედეგის წინაპირობაა წინასაპროექტო კვლევა, რომელიც ჩატარდა 2017 წლის 23 ივლისიდან 2017 წლის 10 ოქტომბრამდე პროექტის განმახორციელებელი ჯგუფის და მის ქვეკონტრაქტორების მიერ. კვლევის საფუძველზე შეგროვებული დაგეგმვის საბაზისო მონაცემების და მათი ანალიზის შედეგების საფუძველზე ჩამოყალიბდა, წინამდებარე გდ, სადაც ასახულია დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები, რომელიც გამომდინარეობს სტრატეგიული ხედვიდან (იხ. თავი 9 (9.11-9-22) **კურორტ უწერას სტრატეგიული განვითარების ხედვა**, გვ. 53-59).

წინასაპროექტო კვლევის ფარგლებში შესწავლილ იქნა ტერიტორიის: ფიზიკური და ბიოლოგიური გარემო, მატერიალური და არამატერიალური კულტურული მემკვიდრეობა, საინჟინრო ინფრასტრუქტურა, გაანალიზდა დოკუმენტური მონაცემები, ჩართული მხარეებისა და დაინტერესებული პირების ინტერესები. კვლევის მონაცემებისა და ინფორმაციის ანალიზით მიღებული მასალების საფუძველზე ჩამოყალიბდა სტრატეგიული განვითარების ხედვა (კონცეფცია).

გდ-ის დამუშავება ეყრდნობა მთავრობის #59 დადგენილებას „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“-თ განსაზღვრულ მოთხოვნებსა და ინსტრუქციებს.

5.4 კურორტ უწერას დაგეგმვის მიზანი და ამოცანები

დაგეგმვის მიზანი

დაგეგმვის მიზანია, საქართველოში მოქმედი საკანონმდებლო-ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა შესაბამისად, დასახლებათა განვითარების პრიორიტეტების, პროცესების, პირობებისა და პროცედურების მეშვეობით, კურორტ უწერას მდგრადი გავითარების, ადგილობრივი მოსახლეობისთვის და დამსვენებლებისთვის ჯანსაღი, ღირსეული, მიმზიდველი და უსაფრთხო ცხოვრების, დასვენების და საქმიანობისთვის გარემოს ჩამოყალიბების და მართვის სამართლებრივ-ნორმატიული და ფუნქციურ-გეგმარებითი წინაპირობების შექმნა.

კურორტ უწერას განვითარების **წარმართველ ხაზს - ძირითად მიმართულებას** წარმოადგენს: მდგრადი გავითარების და სივრცითი მოწყობის პრინციპებზე დაფუძნებული დაგეგმვა-დაგეგმარება, რომლის შედეგიც იქნება დაცული ბუნებრივი გარემოს, ბუნებრივი რესურსის, კულტურული-ისტორიული ლანდშაფტის დაცვა და განვითარება.

გეგმარების დროს გამოყენებული უნდა იყოს **ბუნებრივ გარემოს დაცვაზე დაფუძნებული განვითარების (სტრატეგია) პირობა**, რაც თავის მხრივ წარმოადგენს მეთოდოლოგიურ მიდგომას მგრძნობიარე და კრიტიკული არეალების განვითარების დასაგეგმვად. განსავითარებელი არეალებისა და პირობების დადგენისთვის პირველ რიგში მეთოდურად ვლინდება ისეთი მნიშვნელოვანი არეალები, როგორებიცაა მაგალითად: მდინარის ჭალებისა და ხევების, მინერალური წყაროების სანიტარული დაცვის ზონები და ზოლები, დატბორვის არეალები, ტყის დაცვის და გაფართოების არეალები, საზვავე, ღვარცოფისა და თოვლის ზვავის საფრთხის შემცველი ადგილები, ცალკეული ისტორიულ-კულტურული ძეგლები, ისტორიული განაშენიანება და ლანდშაფტი.

დაგეგმვის ამოცანები:

- კურორტ უწერას პოტენციალის, ადგილისა და როლის გამოვლენა მუნიციპალიტეტის განსახლების სისტემაში;
- დასახლების ტერიტორიის გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითადი პარამეტრების დადგენა;
- კურორტ უწერას ტერიტორიის და ასევე, მისი შემადგენელი კომპონენტების (საკურორტო, სატრანსპორტო, საინჟინრო, სოციალურ-კულტურული და სხვ. ინფრასტრუქტურის, სარეკრეაციო ზონების და ა.შ.) არსებული მდგომარეობის შეფასება და სამომავლო განვითარება;
- კეთილმოწყობის, ბუნებრივი გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სივრცით-ტერიტორიული პირობების განსაზღვრა;
- საკურორტო, ბუნებრივ რესურსთა გამოყენების, სატრანსპორტო, საინჟინრო, სოციალურ-კულტურული და ტურისტული ინფრასტრუქტურის, აგრეთვე – ეკონომიკური განვითარების სივრცით-გეგმარებითი ასპექტების უზრუნველყოფა;
- არსებული და სამომავლო საკურორტო განაშენიანების ტერიტორიული საკითხების გადაწყვეტა.

5.5 კურორტ უწერას გრგ-ს სავარაუდო საზღვარი

კურორტი უწერა; საპროექტო საზღვრების აღწერა:

გრგ-ს საზღვრები მოიცავს: ჩრდილო-დასავლეთით სოფლის დასახლებას; სამხრეთ დასავლეთით - კურორტის განაპირა ტერიტორიებს, რიონის ჭალის ნაწილს; სამხრეთ-აღმოსავლეთით საზღვრის წყალგამყოფი - მდინარე რიონია, საზღვარი მხოლოდ რიონის მარცხენა ნაპირზე 3-5 წერტილებში ფართოვდება იქ, სადაც უწერას წმინდა გიორგის სახელობის ეკლესია და მშენებარე მამათა მონასტერია.



ილუსტრაცია 5.5.1

* შენიშვნა: ილუსტრაციაზე ასახული გრგ-ს საზღვრები კვლევით ეტაპისაა, ხოლო შემდგომში დაზუსტდა.

5.6 კურორტ უწერას გრგ-ს შემადგენლობა

თანახმად მოქმედი საკანონმდებლო-ნორმატიული აქტებისა, გრგ-ს შემადგენლობა განისაზღვრება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებით, რომელიც უნდა შედგებოდეს:

ა) ზონირების ნაწილი:

ზონირების ნაწილი წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის კონკრეტულ უფლებრივ ზონირებას, რომელიც შესაძლებელია მოიცავდეს შემდეგს:

- კონკრეტული ზონირების რუკა;
- საპროექტო ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა;
- განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელი ხაზები);
- განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები);
- მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების სქემა;
- სახელმწიფო, მუნიციპალური და კერძო საკუთრებების რუკა;
- საფეხმავლო ბილიკები;
- ტურისტული მარშრუტები;
- კულტურული მემკვიდრეობის და გარემოს დამცავი ზონები;
- ვიზუალური დაცვის არეალები;
- ბუნებრივი საფრთხეების რუკა;
- საჭიროების შემთხვევაში საზოგადოებრივი ობიექტების განთავსების სარეკომენდაციო ადგილები;
- შინაური ცხოველების გადაადგილების ბილიკები.

ბ) საინჟინრო ნაწილი:

- წყალსადენის ძირითადი ქსელის რუკა;
- თხევადი ნარჩენების (ფეკალური კანალიზაცია) ძირითადი ქსელის რუკა;
- ელექტრომომარაგების ძირითადი ქსელის რუკა;
- სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი ქსელის რუკა;
- ქუჩების და გზების ძირითადი ქსელის რუკა;
- მყარი ნარჩენების გატანის ქსელი ან ნაგავსაყრელის განთავსების სარეკომენდაციო ადგილი, იმ შემთხვევაში, თუ ზოგადი სქემა ამას მოითხოვს.

გ) ტექსტური ნაწილი:

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის აღწერა;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის განმარტებითი ბარათი.
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა.

დ) თემატური ნაწილი:

- საპროექტო ტერიტორიის სიტუაციური რუკა;
- საპროექტო ტერიტორიის ორთოფოტოსურათი;
- საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგოდეზიური რუკა;
- საპროექტო ტერიტორიის ამსახველი ფოტოსურათები;

- კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების და ობიექტების განთავსების რუკა.

ე) ისტორიული განაშენიანების დამცავი და რეგულირების ზონებში განაშენიანების რეგულირების გეგმა, დამატებით უნდა მოიცავდეს შემდეგ ნაწილებს:

- მოთხოვნებს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და რეაბილიტაციის შესახებ;
- მოთხოვნებს ტერიტორიების განვითარებისა და ახალმშენებლობის შესახებ;
- საჭიროების მიხედვით კონსერვაციისა და განვითარების არელების იდენტიფიკაციას, შეუსაბამო და შესაანარჩუნებელი შენობების მითითებით;
- ახალმშენებლობის დასაშვები პარამეტრები (მასშტაბი, სიმაღლე, სივრცითი და გეგმარებითი კონფიგურაცია, ფასადების რითმი, ფენესტრაცია);
- მოთხოვნებს საზოგადოებრივი სივრცის კეთილმოწყობის თაობაზე.

5.7 კურორტუწერას ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები

რეკომენდირებული შემადგენლობა:

- ზოგადი დებულებები;
- კურორტ უწერას სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტების მიზნების ფორმირება, შემუშავება, დამტკიცება, მათში ცვლილებების შეტანა და ამ პროცესების საჯაროობა;
- უფლებრივი ზონირების დოკუმენტები, მათი შემადგენლობა და ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები;
- ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების განსაკუთრებული შემთხვევები და მათი რეგულირება;
- მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა.

5.8 შესასრულებელი სამუშაოები

ტექნიკური დავალების შესაბამისად გრგ-ს შემუშავება უნდა დაიწყოს პროექტით გათვალისწინებულ გეგმარებითი დავალების შეთანხმება - დამტკიცების შემდეგ და უნდა განხორციელდეს 3 ეტაპად:

ეტაპი 1: კურორტ უწერას გრგ-ს სტრატეგიული ხედვის მიმართ მოსაზრებების შეგროვება ანალიზი და გრგ-ს პირველი სამუშაო ვერსია.

ეტაპი 1.1: მოსაზრებების პერიოდული შეგროვება ოფიციალური არხების გამოყენებით;

ეტაპი 1.2: არგუმენტირებული მოსაზრებების ანალიზი და ასახვა გრგ-ს საწყის ვერსიაში.

ვადები: გეგმარებითი დავალების შეთანხმება - დამტკიცებიდან არაუმეტეს 60 დღე.

ეტაპი 2: კურორტ უწერას გრგ და დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომში გრგ) შუალედური სამუშაო ვერსია.

ეტაპი 2.1: შუალედური სამუშაო ვერსიის განხილვა და შეთანხმება დამკვეთთან და დაინტერესებულ პირებთან.

ეტაპი 2.2: შუალედური სამუშაო ვერსიის განხილვა და შეთანხმება ყველა ჩართულ მხარესთან.

ვადები: გეგმარებითი დავალების შეთანხმება - დამტკიცებიდან არაუმეტეს 60 დღე.

ეტაპი 3: კურორტ უწერას განაშენიანების რეგულირების გეგმის და დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა (გრგ-ს და გრწ-ს) (საბოლოო ვერსიის განხილვა და შეთანხმება.

ეტაპი 3.1: გრგ-ს საბოლოო ვერსიის წარდგენა დამკვეთისთვის და დაინტერესებული პერეებისთვის.

ეტაპი 3.2: გრგ-ს საბოლოო ვერსიის შეთანხმება ყველა ჩართული მხარის მიერ.

ეტაპი 3.3: გრგ-ს დამტკიცება საკრებულოს მიერ.

ვადები: გეგმარებითი დავალების შეთანხმება - დამტკიცებიდან არაუმეტეს 60 დღე.

•

5.9 საპროექტო დოკუმენტაციის წარმოდგენის ფორმა

საპროექტო დოკუმენტაცია წარმოდგენილი უნდა იყოს A-4 ფორმატის, ბაინდერის ალბომის სახით:

- სათაური;
- სატიტულო ფურცელი, დამოწმებული ორგანიზაციის ბეჭდით, ხელმძღვანელისა და პროექტის ავტორ(ებ)ის ხელმოწერ(ებ)ით;
- ალბომის შემადგენლობა;
- პროექტის შემადგენლობა;
- შესაბამისი ტექსტური ნაწილ(ებ)ი, დადასტურებული შემსრულებლ(ებ)ის/ ავტორ(ებ)ის მიერ - A-4 ფორმატი;
- გრაფიკული ნაწილ(ებ)ი, შტამპით და ჩარჩოთი - A-4/A-3/A2 და არასტანდარტული ფორმატი (გამონაკლის შემთხვევაში დასაშვებია განსხვავებული ფორმატის წარმოდგენა, ალბომში აკინძული A-4 ფორმატის, ბაინდერის ზომაზე). ყველა ფურცელი უნდა იყოს დადასტურებული ხელმძღვანელის, პროექტის ავტორ(ებ)ის/შემსრულებლ(ებ)ის მიერ ხელმოწერებით.
- დოკუმენტაციის გრაფიკული ნაწილის ელექტრონული ვერსია – გეგმები, რუკები და სქემები შესრულებული უნდა იყოს გეო-ინფორმაციული ტექნოლოგიების გამოყენებით და შეესაბამებოდეს თანამედროვე კარტოგრაფიულ სტანდარტებს. გის მონაცემთა ბაზები სრულად უნდა იქნეს წარმოდგენილი (ArcGIS 10 ვერსიის პერსონალური გეომონაცემთა ბაზის ფორმატით).

პერსონალური გეომონაცემთა ბაზა უნდა იყოს WGS 84\UTM 38N კოორდინატთა სისტემაში.

სივრცული მონაცემები (იგულისხმება ცალკეული ფენები) უნდა გასწორდეს ტოპოლოგიურად (ტოპოლოგიური სიზუსტე 1 მ).

5.10 შემსყიდველისათვის გადასაცემი საბოლოო პროდუქცია

ტექნიკური დავალების საფუძველზე, საბოლოო პროდუქციის სახით წარმოდგენილი უნდა იყოს ეტაპი 3-ის შესაბამისი დოკუმენტაცია:

- ონის მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის გეგმა - ნაბეჭდი და ელექტრონულ ფორმატში (PDF) კომპაქტური დისკების სახით 5-5 ეგზ.;
- გეო-ინფორმაციული სისტემების მასალების ელექტრონული ვერსია DVD- ზე - 5 ეგზ.

5.11 ონის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების ასლი



ონის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა №3

2018 წლის 25 იანვარი
ქ. ონი

ონის მუნიციპალიტეტის კურორტ უწერას განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის პირველი პუნქტის, 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილების 23-ე მუხლის შესაბამისად, ონის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ გადაწყვიტა:

1. დამტკიცდეს ონის მუნიციპალიტეტის კურორტ უწერას განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება დანართის შესაბამისად.
2. განკარგულება ძალაშია მიღებისთანავე.
3. განკარგულება ერთი თვის ვადაში შეიძლება გასაჩივრდეს ამბროლაურის რაიონულ სასამართლოში (მისამართი: ქ. ამბროლაური, კოსტავას ქ. N13).

საკრებულოს თავმჯდომარე  შუქურა ჯაფარიძე



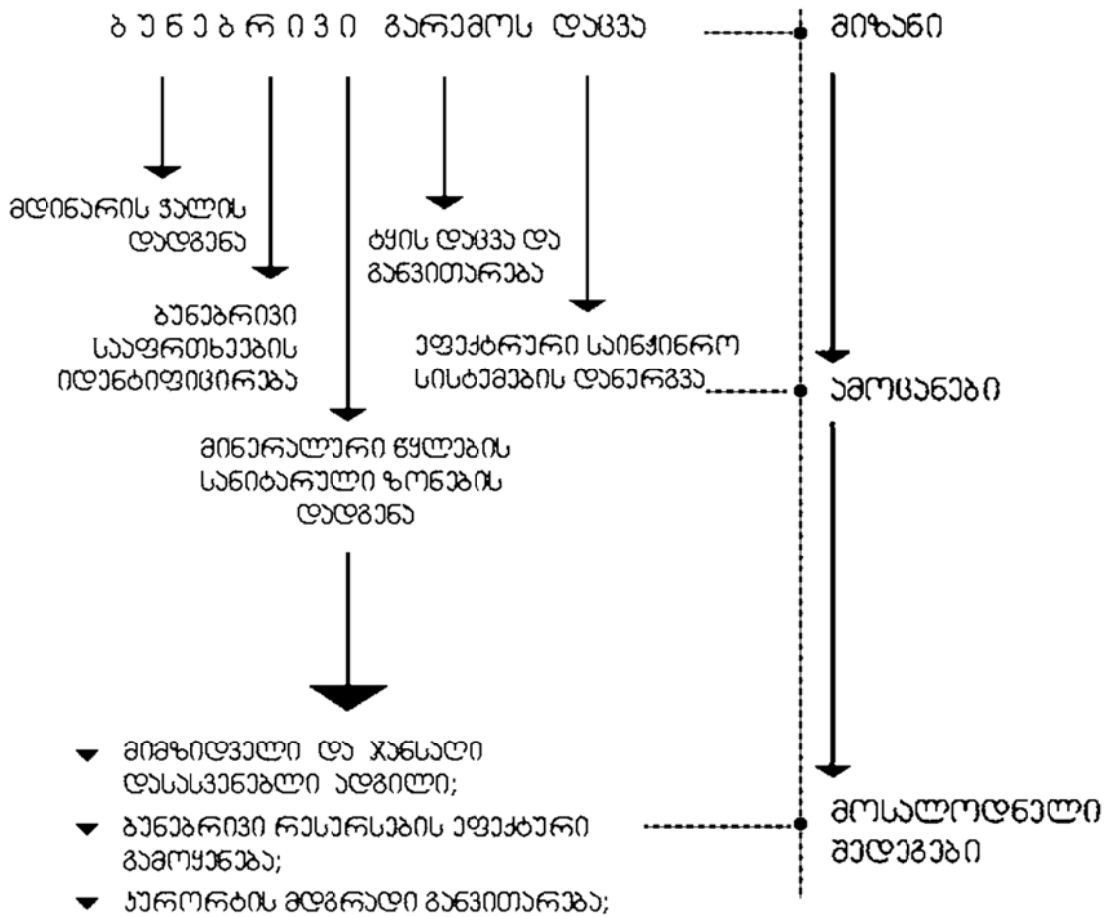
განკარგულება - კურორტ უწერას განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების დამტკიცების შესახებ

განაშენიანების რეგულირების გეგმა

6.1 მიზნები, ამოცანები და მოსალოდნელი შედეგები

ამ თავში განხილულია კურორტ უწერას განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომში გრგ-ს) მომზადების მიზნები, ამოცანები და მოსალოდნელი შედეგები. მიზანი ზოგადად აღწერს მომავლისთვის სასურველ შედეგს. მიზნების საფუძველზე ვლინდება ამოცანები (მეთოდოლოგიურად გამართული განვითარების სტრატეგია ან სტრატეგიები და კონკრეტული ინსტრუმენტები), ხოლო ამოცანების განხორციელების შედეგად უნდა მივიღოთ წინასწარ გაცხადებული შედეგები.

ქვემოთ მოცემულ ილუსტრაციაში ერთი კონკრეტული მიზნის მაგალითზე ნაჩვენებია მისი ამოცანების და მოსალოდნელი შედეგების სტრუქტურა.



ილუსტრაცია 6.1.1 მიზნები, ამოცანები და მოსალოდნელი შედეგები - სტრუქტურა

კურორტ უწერას დაგეგმვისა და დაგეგმარების მიზანია: მისი მდგრადი განვითარების წინაპირობების უზრუნველყოფა, რაც პირველ რიგში ბუნებრივი გარემოს დაცვასა და საკურორტო რესურსის მიზანშეწონილ გამოყენებას გულისხმობს. სწორედ ამიტომ, (გარემოს) კონსერვაციაზე დაფუძნებული განვითარების პრინციპი არის მეთოდოლოგიური მიდგომა მგრძობიარე და კრიტიკული არეალების დასაგეგმად. განსავითარებელი არეალებისა და პირობების დადგენისთვის პირველ რიგში გამოვლინდა ისეთი მნიშვნელოვანი არეალები, როგორებიცაა მაგალითად: მდინარის ჭალებისა და ხეების, მინერალური წყაროების სანიტარული დაცვის ზონები და ზოლები, დატბორვის არეალები, ტყის დაცვის და

გაფართოების არეალები, ღვარცოფისა და საფრთხის შემცველი ადგილები, ცალკეული ისტორიულ-კულტურული ძეგლები, ისტორიული განაშენიანება და ლანდშაფტი.

	მიზნები	ამოცანები	მოსალოდნელი შედეგები
1	ბუნებრივი გარემოს დაცვა	<ul style="list-style-type: none"> ○ ტყის დაცვა და განვითარება (გაფართოების ხელშეწყობა) ○ მდინარის ჭალებისა და ხეების დაცვა; ○ მინერალური და მტკნარი წყლის აუსების დაცვა; ○ ეფექტური საინჟინრო სისტემების, თხევადი ნარჩენების გამწმენდი ნაგებობიდ დაგეგმვა; ○ ზონირებისა და რეგლამენტის შემუშავება; 	<ul style="list-style-type: none"> ○ მიმზიდველი და ჯანსაღი გარემო; ○ ბუნებრივი რესურსის ეფექტური და სამართლიანი გამოყენება; ○ მოწესრიგებული, წინასწარ განჭვრეტადი განვითარება;
2	ადგილობრივი ეკონომიკისა და დასაქმების ხელშეწყობა;	<p>ტურიზმის ინდუსტრიის განვითარება:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ სოფლის მეურნეობის პოტენციალის გამოყენება; ○ მინერალური წყლის წარმოების ხელშეწყობა; ○ ბალნეოლოგიური, სამკურინალო-გამაჯანსაღებელი სფეროს გააქტიურება; ○ აგრო-ტურიზმის პოტენციალის გამოყენება; ○ სათავგადასავლო ტურიზმის პოტენციალის გამოყენება; ○ ბუნებრივი საფრთხეების მიმართ მზადყოფნა და მოსალოდნელი შედეგების რისკების შემცირება; 	<ul style="list-style-type: none"> ○ დასაქმების ზრდა; ○ შრომისუნარიანი მოსახლეობის მოზიდვა; ○ კურორტების საკოროტო სეზონის ზრდა; ○ მცირე სასტუმრო - დასასვენებელი სახლების მატება/შენიშვნა; ○ ვიზიტორების ზრდა; ○ მუნიციპალიტეტის შემოსავლების ზრდა; ○ აგრო-მეურნეობის განვითარება; ○ კვების მრეწველობის სექტორის განვითარება; ○ სოფლის მეურნეობის პროდუქციის გადამუშავების, შეფუთვის და შენახვის სექტორების განვითარება; ○ მომსახურების სფეროს განვითარება;
3	საზოგადოებრივი და ლანდშაფტური სივრცეების დაცვა და განვითარება;	<ul style="list-style-type: none"> ○ საზოგადოებრივი - პარკებისა და ღია სივრცეების დაცვა და მისი ინფრასტრუქტურის დაგეგმარება; ○ კერძო საკუთრებაში არსებული ღია სივრცეების დაცვა და საჯარო წვდომის შენარჩუნება; ○ კერძო საკუთრებაზე გამავალი მარშუტების მნიშვნელოვანი ტურისტული დანიშნულების (მიზიდულობის) ადგილების საზოგადოებრივი წვდომის უზრუნველყოფა. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ მდგრადი და სამართლიანი გარემო; ○ მიმზიდველი საარსებო გარემო; ○ მუნიციპალური შემოსავლების ზრდა; დაცული და უსაფრთო საარსებო გარემო გარემოს / შემცირებული რისკები

ცხრილი 6.1.1 მიზნები, ამოცანები და მოსალოდნელი შედეგები

6.2 განვითარების პირობები

განვითარების პირობებში იგულისხმება ის ფაქტორები და პრიორიტეტული მიმართულებები, რამაც განაპირობა სოფლის არსებობა აქამდე და რამაც შესაძლოა უზრუნველყოს სოფლის სოციო-ეკონომიკური მდგომარეობის გაუმჯობესება სამომავლოდ. უწერას განვითარებისთვის გააჩნია როგორც სასოფლო-სამეურნეო, ისე საკურორტო პოტენციალი. მოსახლეობის რაოდენობის მიხედვითაც, ერთ-ერთი ყველაზე მეტად დასახლებული ერთეულია, როგორც თვითონ სოფელი, ისე მთლიანად თემი. ონის მუნიციპალიტეტში არსებული დემოგრაფიული ფონის გათვალისწინებით, უწერაში ამ მხრივ შედარებით დადებითი ვითარებაა (მიუხედავად იმისა, რომ სხვა სოფლების მსგავსად აქაც მოსახლეობის დეპოპულაციას აქვს ადგილი), რაც განაპირობა იმ ფაქტორებმა, რომელმაც გავლენა იქონია სოფლის არსებობაზე და არის ორიენტირი სამომავლო განვითარებისთვის.

პირველ რიგში, უნდა აღინიშნოს, რომ უწერის ტერიტორიაზე უშუალოდ შემოდის შიგასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზა, რომელიც მიდის გლოლა-შოვისა და ჭიორა-ღების მიმართულებით. შედეგად, სოფლის ტერიტორიაზე გაივლის ყველა ის სატრანსპორტო ნაკადი, რომელიც მიემართება რომელიმე ამ მიმართულებით. შესაბამისად, შეგვიძლია ვთქვათ, რომ უწერის ტრანზიტულმა მდებარეობამ განაპირობა სოფელში მოსახლეობის შენარჩუნება და სოფლის აქტიურობა მუნიციპალიტეტის სხვა სოფლებთან შედარებით. სამომავლო განვითარებისა და სოციო-ეკონომიკური ვითარების გაუმჯობესებისათვის, მნიშვნელოვანია ტრანზიტზე ორიენტირებული განვითარების ხედვის არსებობა. კერძოდ, უწერას გამოწვევაა მთავარი გზის პირას გააჩინოს სხვადასხვა ტიპის აქტივობები, მიიზიდოს და გარკვეული დროით შეაკავოს გამავალი ტრანზიტული ნაკადები. იმისთვის, რომ სხვადასხვა მომსახურებების გაჩენას არ ჰქონდეს ქოტური ხასიათი და მავნე გავლენა არ იქონიოს გზისპირა იერსახეზე, სოფლის ტერიტორიაზე გამოყოფილია არეალი (იხ. რუკა 6.11.2), სადაც შესაძლოა განთავსდეს სხვადასხვა ინფრასტრუქტურა და გახდეს ვიზიტორთა მოზიდვის მნიშვნელოვანი დესტინაცია. აღნიშნულ ტერიტორიას გააჩნია სტრატეგიული მდებარეობა - იგი წარმოადგენს ერთგვარ კუნძულს მთავარ გზასა და მდ.რიონს შორის, გარშემო წარმოდგენილია ტურისტულად მიმზიდველი გარემო - მინერალური წყლით, ტურისტული ბილიკებით, ბეწვის ხიდითა და მდინარის სანაპიროთი, რასაც სამომავლოდ შესაძლოა დაემატოს სხვადასხვა ტურისტული აქტივობა.

მეორეს მხრივ, უწერას გააჩნია ახლო გეოგრაფიული მდებარეობა მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ ცენტრთან - ქ.ონთან, რამაც ასევე გავლენა იქონია სოფლის მოსახლეობის შენარჩუნებასა და სოფლის არსებობაზე. სამომავლო განვითარებისთვის, მნიშვნელოვანია ამ ფაქტორის გამოყენება იმ სახით, რომ განვითარდეს სატრანსპორტო კავშირები ქ.ონის მიმართულებით - მოსახლეობას გაუზრდეს მარტივი გადაადგილების საშუალება და ხელმისაწვდომობა სხვადასხვა სიკეთეებთან.

უწერის ძირითადი მაპროფილებელია საკურორტო მიმართულება - გააჩნია მინერალური წყლების მნიშვნელოვანი რესურსი. როგორც კურორტი, იგი ხასიათდებოდა გარკვეული პოპულარობით და დამსვენებელთა მაღალი რაოდენობით. კურორტზე აგრეთვე, ფუნქციონირებდა მინერალური წყლის ჩამოსასხმელი მცირე საწარმო. დღეისათვის, საკურორტო ინფრასტრუქტურა მოშლილია (მიტოვებული სანატორიუმები) და მხოლოდ რამდენიმე, საოჯახო ტიპის, დასასვენებელი ობიექტია წარმოდგენილი. სამომავლო განვითარებისათვის, მნიშვნელოვანია მინერალური წყლების რესურსის სწორად ათვისება, საკურორტო ინფრასტრუქტურის აღდგენა და საკურორტო-სარეკრეაციო არეალების ჩამოყალიბება. უწერის ტერიტორიაზე გამოყოფილია ცალკეული ტერიტორიები, რაც უნდა განვითარდეს საკურორტო-სარეკრეაციო დანიშნულებით (იხ. რუკა 6.11.2). აღნიშნული არეალები წარმოდგენილია ძველი საკურორტო ინფრასტრუქტურის, მინერალური წყლების და არსებული დასასვენებელი ობიექტების გათვალისწინებით. საკურორტო-სარეკრეაციო არეალი უწერის ტერიტორიაზე ქმნის ერთიან, კომპლექსურ მონაკვეთს. სადაც, გამომდინარე საკუთრების ზომისა, გამოიკვეთება ორი სხვადასხვა ტიპის სეგმენტზე ორიენტირებული საკურორტო არეალები. ერთი, სადაც მსხვილი ნაკვეთებია წარმოდგენილი, იქმნება უფრო მსხვილი და კომპლექსური, შედარებით მაღალი სტანდარტების მქონე საკურორტო-დასასვენებელი კომპლექსი, მეორე,

კურორტზე მოთხოვნილების ზრდის შემთხვევაში, საოჯახო ტიპის დასასვენებელი ობიექტების განვითარება და შემდგომი გაფართოება.

საქართველოს სოფლების ძირითადი მასაზრდოებელი სოფლის მეურნეობაა. თუმცა, ამ მხრივ მნიშვნელოვანია თანამედროვე ტექნოლოგიების, ცოდნისა და გამოცდილების დანერგვა, რათა სოფლის მეურნეობა ორიენტირებული იყოს ბაზარზე და არ წარმოადგენდეს მხოლოდ მოსახლეობის ძირითადი, მინიმალური საკვები მოთხოვნილების დაკმაყოფილებას. უწერაში, გარდა საკარმიდამო მიწებისა, წარმოდგენილია ვრცელი სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიები, რაც ხასიათდება გარკვეული დადებითი განლაგებით - ძირითადად მოქცეულია ერთიან სივრცეში, სოფლის ტერიტორიაზე შემომავალი მდ.ბეგლორის ზედა წელის სანაპიროების მიმდებარედ (იხ. რუკა 6.11.2). სასოფლო-სამეურნეო მიწების რესურსის ამგვარი განლაგება იძლევა მსხვილი სამეურნეო საქმიანობის განვითარების შესაძლებლობას.

საბოლოოდ, უწერაში სოციო-ეკონომიკური განვითარებისა და მოსახლეობის კეთილდღეობის ამაღლებისათვის, მნიშვნელოვანია შემდეგ ძირითად 4 კომპონენტზე ორიენტირება და განვითარების ხედვის ჩამოყალიბება მათზე დაყრდნობით.

- სატრანზიტო მდებარეობაზე ორიენტირებული განვითარების ხედვა
- სატრანსპორტო კავშირის განვითარება და გაძლიერება ქ.ონთან
- მინერალური წყლების რესურსის ათვისება - საკურორტო განვითარება
- სოფლის მეურნეობაზე ორიენტირებული განვითარების ხედვა - მიწის რესურსის სწორი ათვისება/თანამედროვე ტექნოლოგიური გამოცდილების დამკვიდრება

6.3 კულტურული მემკვიდრეობა

უწერაში ღმრთისმშობლის ეკლესია სავარაუდოდ X-XI ს.ს არის ნაგები; ვახუშტი ზატონიშვილი წერს: „არს დაბა უწერა, რიონის ორსავე კიდესა ზედა. აქა, რიონის ჩდილოთ, არს ეკლესია სიონი, დიდი. ამ ეკლესიის კამარასა შინა მკიდარებს თმა ერთი ნაწნავი, და იტყვან თამარ მეფისასა. აქავ არს შიწა, რომელსა უწოდებენ სასუნებლად, რომელი დავსწერეთ ქართლსაც, არამედ ესე უმეტეს ძალიანი, რამეთუ გარდაფრენილი ფრინველი მას ზედა ჩამოვარდების სუნისაგან. არს ესე ონსაცა, გარნა ესევე უმჯობესი.“



სურათი 6.3.1-4 კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი - მეტრეველების სახლი



საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტრო კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ობიექტის/ძეგლის სააღრიცხვო ბარათი

1. სახელწოდება

წმინდა გიორგის ეკლესია

2. ადგილმდებარეობა / მისამართი

2.1 ზუსტი მისამართი	
ადმინისტრაციული ერთეული (ავტონომიური რესპუბლიკა, ქალაქი, დაბა, სოფელი)	სოფელი უწერა
ქალაქის რაიონი	ონის რაიონი
ქუჩა (ქუჩები)	
შენობის №	
2.2 გეოგრაფიული / მდებარეობა	
ისტორიული მხარე	რაჭა
გეოგრაფიული ერთეულის სახელწოდება	რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის რეგიონი
ისტორიული დასახლების სახელწოდება	
მანძილი და მიმართულება უახლოესი დასახლებული პუნქტიდან	ონიდან დასავლეთით 14.5 კმ. მანძილზე

3. სახეობა

არქიტექტურის	*
არქეოლოგიური	
საინჟინრო	
მემორიალური	
ქალაქთმშენებლობის (ურბანული)	
საბაღე საპარკო ხელოვნების და	

4. თარიღი (პერიოდი, საუკუნე, ზუსტი თარიღი)

მე-19 საუკუნე, განახლებული 21-ე საუკუნეში.

5. სტატუსი და კატეგორია

5.1. სტატუსი	თავდაპირველი	
	ამჟამინდელი	კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი
5.2. სტატუსის მინიჭების თარიღი	თავდაპირველი	
	ამჟამინდელი	7/11/2013
5.3. სტატუსის მიმნიჭებელი ორგანიზაციის დასახელება	თავდაპირველი	
	ამჟამინდელი	საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტრო
5.4. დოკუმენტის №	თავდაპირველი	
	ამჟამინდელი	03/90
5.5. კატეგორია	თავდაპირველი	
	ამჟამინდელი	კატეგორიის გარეშე
5.6. კატეგორიის მინიჭების თარიღი	თავდაპირველი	
	ამჟამინდელი	
5.7. კატეგორიის მიმნიჭებელი ორგანიზაციის დასახელება	თავდაპირველი	
	ამჟამინდელი	
5.8. დოკუმენტის №	თავდაპირველი	
	ამჟამინდელი	
5.9. რეესტრის №		6853
5.10. რეესტრში შეტანის თარიღი		7/3/2013

8. მოკლე დახასიათება

სოფელ უწერის „ჭამიერეთის უბანში“, მდ. რიონის მარცხენა სანაპიროზე მდებარეობს წმინდა გიორგის დარბაზული ტიპის ეკლესია (7,20X5 მ.). იგი დამრეც ფერდობზეა აღმართული, რომლის ძირითად საყრდენს წარმოადგენს რკინა-ბეტონით ამოყვანილი ბურჯები, რომელთა შორის არსებულ სივრცეს ქვის კედლები ავსებს.

ეკლესიას გააჩნია ნახევარწრიული მოყვანილობის აბსიდი, რომელიც მართკუთხა გეგმაშია

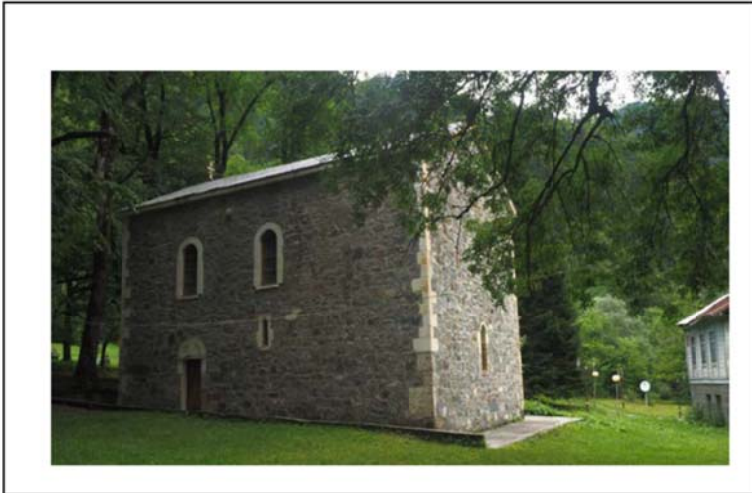
ჩაწერილი. ეკლესიაში შესასვლელი კარი დასავლეთ კედელშია დატანებული. ინტერიერი ნათდება თითო-თითო სარკმელით რომელიც აღმოსავლეთის, დასავლეთისა სამხრეთის კედელშია გაჭრილი.

ნაგებია ფლეთილი კლდის ქვით. ზოგ ადგილას კარგად გათლილი კირქვაა გამოყენებული. (კარის ჩარჩო, სარკმლები, კედლის კუთხეები და ა.შ.)

9. ფიზიკური მდგომარეობა

9.1. ზოგადი შეფასება (კარგი, საშუალო, ცუდი, ძალიან ცუდი, დანგრეული)

კარგი



საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტრო კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ობიექტის/ძეგლის სააღრიცხვო ბარათი

1. სახელწოდება

ლეთისმშობლის ეკლესია

2. ადგილმდებარეობა / მისამართი

2.1 ზუსტი მისამართი	
ადმინისტრაციული ერთეული (ავტონომიური რესპუბლიკა, ქალაქი, დაბა, სოფელი)	სოფელი უწერა
ქალაქის რაიონი	ონის რაიონი
ქუჩა (ქუჩები)	
შენობის №	
2.2 გეოგრაფიული / მდებარეობა	
ისტორიული მხარე	რაჭა
გეოგრაფიული ერთეულის სახელწოდება	რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის რეგიონი
ისტორიული დასახლების სახელწოდება	
მანძილი და მიმართულება უახლოესი დასახლებული პუნქტიდან	ონიდან დასავლეთით 15 კმ. მანძილზე

3. სახეობა

არქიტექტურის	*
არქეოლოგიური	
საინჟინრო	
მემორიალური	
ქალაქთმშენებლობის (ურბანული)	
საბაღე საპარკო ხელოვნების და	

4. თარიღი (პერიოდი, საუკუნე, ზუსტი თარიღი)

შუა საუკუნეები

5. სტატუსი და კატეგორია

5.1. სტატუსი	თავდაპირველი	
	ამჟამინდელი	კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი
5.2. სტატუსის მინიჭების თარიღი	თავდაპირველი	
	ამჟამინდელი	3/30/2006
5.3. სტატუსის მიმნიჭებელი ორგანიზაციის დასახელება	თავდაპირველი	
	ამჟამინდელი	საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტრო
5.4. დოკუმენტის №	თავდაპირველი	
	ამჟამინდელი	3/133
5.5. კატეგორია	თავდაპირველი	
	ამჟამინდელი	კატეგორიის გარეშე
5.6. კატეგორიის მინიჭების თარიღი	თავდაპირველი	
	ამჟამინდელი	
5.7. კატეგორიის მიმნიჭებელი ორგანიზაციის დასახელება	თავდაპირველი	
	ამჟამინდელი	
5.8. დოკუმენტის №	თავდაპირველი	
	ამჟამინდელი	
5.9. რეესტრის №		2670
5.10. რეესტრში შეტანის თარიღი		10/3/2007

8. მოკლე დახასიათება

სოფ. უწერაში, მდ. რიონის მარჯვენა მხარეს, სკურორტო ზონაში დგას ღვთისმშობლის დარბაზული ტიპის ეკლესია, ზომით 12,70X9,5 მ., რომლის ნახევარწრიული მოყვანილობის აბსიდი მათკუთხა გეგმაშია ჩაწერილი. ეკლესიას 2000 წლის შემდგომ ჩაუტარდა რესტავრაცია, 2007 წელს დამთავრდა მისი მოხატვა. ეკლესიას დასავლეთით და სამხრეთით დატანებული აქვს თითო, ახალი დროის,

მოჩუქურთმებული ხის კარები. ხოლო სარკმლები, თითო-თითო აღმოსავლეთით და დასავლეთით და სამი სამხრეთ კედელში. ნაგებია ფლეთილი კლდის ქვით, ასევე გამოყენებულია ავთენტური შირიმის ქვები და ახლად გათლილი კირქვა. გადახურვა ორფერდაა, გამოყენებულია თუნუქი. საკურთხევებს დარბაზისგან გამოყოფს ახალი, ქვის კანკელი.

9. ფიზიკური მდგომარეობა

9.1. ზოგადი შეფასება (კარგი, საშუალო, ცუდი, ძალიან ცუდი, დანგრეული)

კარგი

6.4 მგრნობიარე და კრიტიკული არეალები

უწერა მდებარეობს მდინარე რიონის მარჯვენა სანაპიროზე. კურორტის ტერიტორიაზე ჩამოედინება რიონის მარჯვენა შენაკადი, მდინარე ბეგლორი, რომლის ნაპირებზეც წარმოდგენილია როგორც სასოფლო, ისე განაშენიანებული ტერიტორიები. კურორტის უდიდესი ნაწილი, სწორედ ამ მდინარეთა მიერ წარმოქმნილ დელტაზე მდებარეობს. რიონი გასწვრივ მიუყვება უწერას და განაშენიანებული ნაწილისგან გამოყოფილია ძირითადი საავტომობილო გზით. მდინარე ხასიათდება ფართო ხეობით და გარკვეულ მონაკვეთებში საფრთხეს უქმნის გზის საფარს. მისი შენაკადი, მდ.ბეგლორიც ასევე ფართო კალაპოტით ხასიათდება და ასევე კრიტიკულ და მგრნობიარე არეალს ქმნის მის გარშემო არსებული სასოფლო მიწებისა და

განაშენიანებული ტერიტორიებისათვის. მდინარეებზე გადის ასევე საავტომობილო ხიდები და შესაბამისად, ძალზედ ყურადსაღებია მათ მიერ ამ სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურაზე ზემოქმედება, რაც გამოიხატება ხოლმე წყალდიდობების პერიოდში.

უწერას ტერიტორიაზე მდებარეობს რამდენიმე კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი. მათი რაოდენობა, ონის მუნიციპალიტეტის სხვა სოფლებში წარმოდგენილ კულტურულ მემკვიდრეობასთან შედარებით შესაძლოა მცირე იყოს; ისინი კურორტის ტერიტორიაზე ქმნიან საკმაოდ ვრცელ მგრძობიარე არეალს. ძეგლები ერთმანეთისგან დისტანციურად, კურორტის სხვადასხვა ნაწილშია წარმოდგენილი და მათი ფიზიკური და ვიზუალური დაცვის არეალებიც ერთმანეთთან არათანხვედრაში მყოფ, ვრცელ ტერიტორიებს ქმნიან, რასაც საბოლოო ჯამში კურორტის ტერიტორიის დიდი ნაწილი უჭირავს.

უწერასთვის, როგორც კურორტისთვის, პირველადი მნიშვნელობის რესურსია მინერალური წყლები, რომლებიც კურორტის სხვადასხვა ნაწილშია თავმოყრილი. კურორტის ფუნქციონირებისა და სამომავლო განვითარებისთვის, ძალზედ მნიშვნელოვანია დაცული იქნეს წყაროების მიმდებარე ტერიტორიები. რუკაზე (იხ. შეზღუდვების რუკა) ნაჩვენებია მინერალური წყაროების განლაგება და მათ გარშემო შექმნილი დაცვის ზონები (15 მ).

რუკაზე ასევე ნაჩვენებია ის მგრძობიარე არეალები, რასაც კურორტის ტერიტორიაზე ქმნის სატყეო ფონდი. აღნიშნული არეალები მგრძობიარედ მიიჩნევა გამომდინარე იქიდან, რომ ტყის საფარი წარმოდგენილია გზებისა და განაშენიანებული ტერიტორიების მიმდებარედ, რომელთა გაფართოებაც საფრთხეს უქმნის და ზღუდავს ტყის ფონდს.

ასევე, რუკაზე ნაჩვენებია უწერას ტერიტორიაზე გამავალი ელექტროგადამცემი ხაზების განლაგება და მათ მიერ შექმნილი შეზღუდული არეალები. ელექტროგადამცემი ხაზები ძირითადად გადის განაშენიანებულ ტერიტორიაზე და მათი შეზღუდვის არეალების სწორედ განაშენიანებულ ტერიტორიას მიუყვება.

6.5 სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

სატრანსპორტო თავალსაზრისით, უწერას ძალზედ სტრატეგიული მდებარეობა გააჩნია. პირველ რიგში, სტრატეგიული მდებარეობა გამოიხატება მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ ცენტრთან, ქალაქ ონთან ახლო მდებარეობაში. კურორტი ქ.ონიდან დაშორებულია დაახლოებით 12,5 კმ-ით. სტრატეგიული მდებარეობის მეორე, მნიშვნელოვანი გარემოება არის ის, რომ უწერადან დაახლოებით 17 კმ-ში მდებარეობს კურორტი შოვი, რომელსაც მნიშვნელოვანი ტურისტული მიზიდულობა გააჩნია არა მხოლოდ ონის მუნიციპალიტეტისათვის, არამედ მთლიანად რეგიონისათვის. რაჭის რეგიონის ტურიზმისათვის დამახასიათებელია, რომ რეგიონში მოხვედრილი ტურისტებისა და ვიზიტორების უმეტესობა არ ტოვებს რეგიონს კურორტის ნახვის გარეშე. შესაბამისად, ქ.ონსა და კურორტ შოვს შორის შუალედური მდებარეობა განაპირობებს უწერას აქტიურ სატრანსპორტო სიცოცხლისუნარიანობას. პრაქტიკულად, იგი წარმოადგენს დერეფანს მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული ცენტრიდან პოპულარულ ტურისტულ დანიშნულების ადგილებამდე: კურორტი შოვი, ღები - ჭიორა, გონა და ასევე, კავკასიანის მყინვარებისკენ. ორივე ამ მიმართულებით წარმოქმნილ ნაკადებს უწევს უწერას გავლა, რომელიც თავისმხრივ წარმოადგენს მიზიდულობის ადგილს მინერალურის წყლების, ბროლის მთისა და რიონის ულამაზესი ხეობის წყალობით. კურორტ შოვის განვითარების და ღებში ტურიზმის ზრდის შემთხვევაში, უწერაში კიდევ უფრო გაიზრდება სატრანსპორტო ნაკადები, კურორტს საშუალება ექნება არა მხოლოდ უწერაში მომართული ნაკადები მიიღოს, არამედ შოვისა და ღებისკენ მიმავალი, რაც ხელს შეუწყობს კურორტის ეკონომიკურ გააქტიურებას.

უწერას ამგვარი მდებარეობა მიმზიდველს ხდის მის გზისპირა არეალს (მმთავარი ქუჩის გასწვრივ) კომერციული ფუნქციებისთვის: ადგილზე წარმოებული ნაკეთობების (სუვენირების), სოფლის მეურნეობის პროდუქტის და ყოველდღიური მოხმარების საყოფაცხოვრებო საქონლით ვაჭრობა და სხვა მომსახურება.

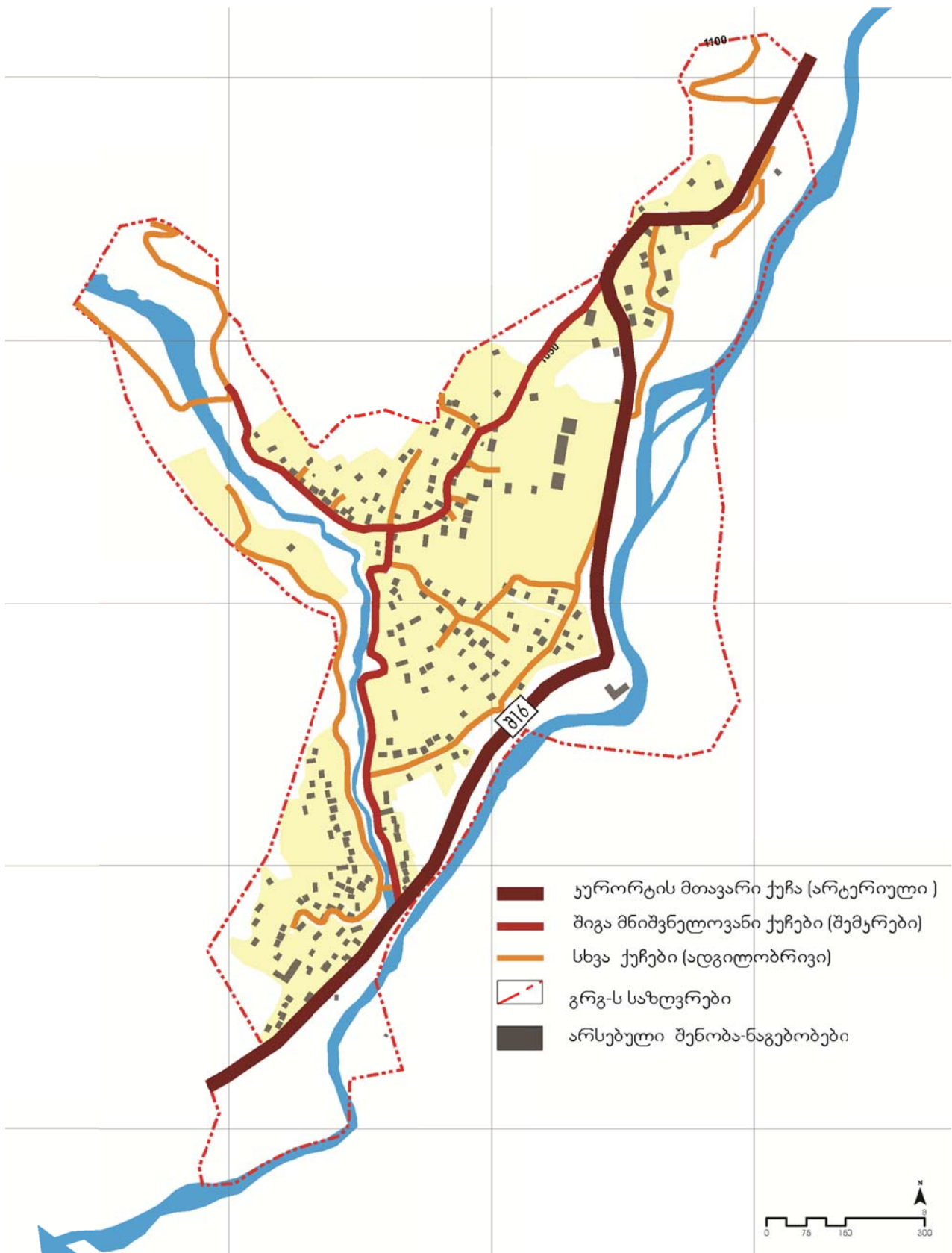
მთავარი ქუჩა (შიგასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის მაგისტრალის – შ16-ის მონაკვეთი,) მიუყვება მდინარე რიონის მარჯვენა სანაპიროს და მის გასწვრივ წარმოდგენილია უწერის განაშენიანებული ტერიტორია, ხოლო მცირე ნაწილში, იგი უშუალოდ შედის დასახლებაში. გარდა ძირითადი შიდასახელმწიფოებრივი გზისა, უწერაში წარმოდგენილია ასევე შიგა, ადგილობრივი მნიშვნელობის ქუჩები, რომლებიც ერთმანეთთან აკავშირებს სოფლის განაშენიანებულ ნაწილებს და აგრეთვე, უზრუნველყოფს სასოფლო მიწებთან კავშირს. რუკაზე (იხ.რუკა 6.5.1) მოცემულია უწერაში არსებული ვითარება – კურორტის მდებარეობა მთავარი გზის მიმართ, მის ტერიტორიაზე წარმოდგენილი ქუჩების განლაგება განაშენიანებასა და სასოფლო ტერიტორიებთან მიმართებაში, ნაჩვენებია საავტომობილო ხიდები, რაც მნიშვნელოვან სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურას წარმოადგენს და გამომდინარე იქიდან, რომ მუდმივად პრობლემური საკითხია მდინარეთა მიერ ხიდების მონგრევა, ყურადღების გამახვილებას საჭიროებს ამ საკითხზე, რათა გზებს შორის კავშირი არ მოიშალოს.

რუკაზე აგრეთვე ნაჩვენებია გზებისა და ქუჩების გეოგრაფიული პარამეტრი, კერძოდ სიმაღლის აბსოლუტური ნიშნული, რაც გვიჩვენებს გზის კონკრეტული მონაკვეთი ზღვის დონიდან რამდენი მეტრის სიმაღლეზეა წარმოდგენილი.

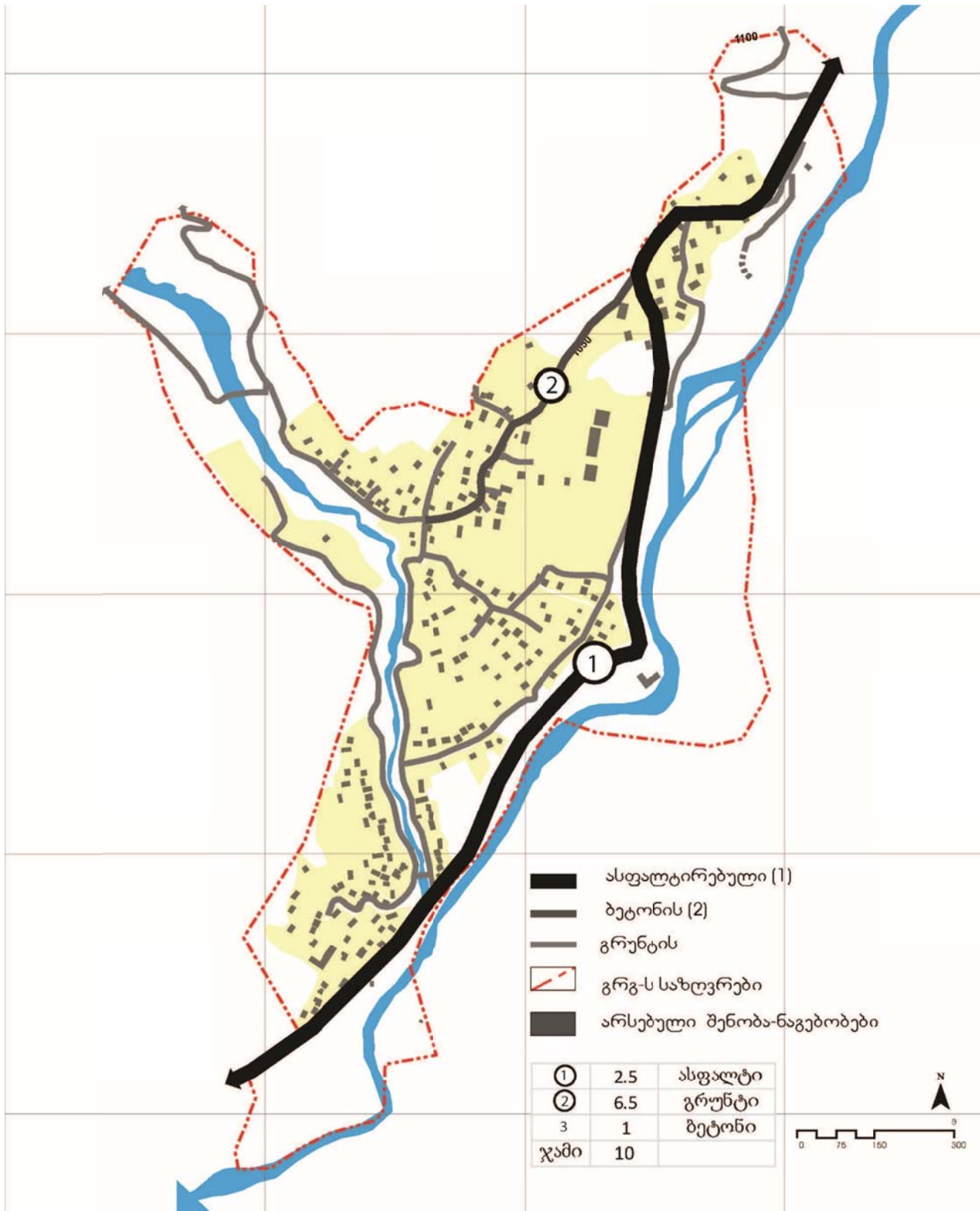
ილუსტრაცია 6.5.1-ზე დატანილია ქუჩების კლასიფიკაცია, ხოლო **ილუსტრაცია 6.5.2-**ზე და **ცხრილ 6.5.1-ში** საფარის დღევანდელი მდგომარეობა.

ქუჩების ფუნქციური იერარქია:

- უწერას მთავარი ქუჩა (არტერიული)
- შიგა მნიშვნელოვანი ქუჩები (შემკრები)
- სხვა ქუჩები (ადგილობრივი)



ილუსტრაცია 6.5.1 ქუჩების იერარქია



ილუსტრაცია 6.5.2 გზების სავარის მდგომარეობა

უწერა	10	ასფალტი, გრუნტი, ბეტონი
	2.5	ასფალტი
	6.5	გრუნტი
	1	ბეტონი

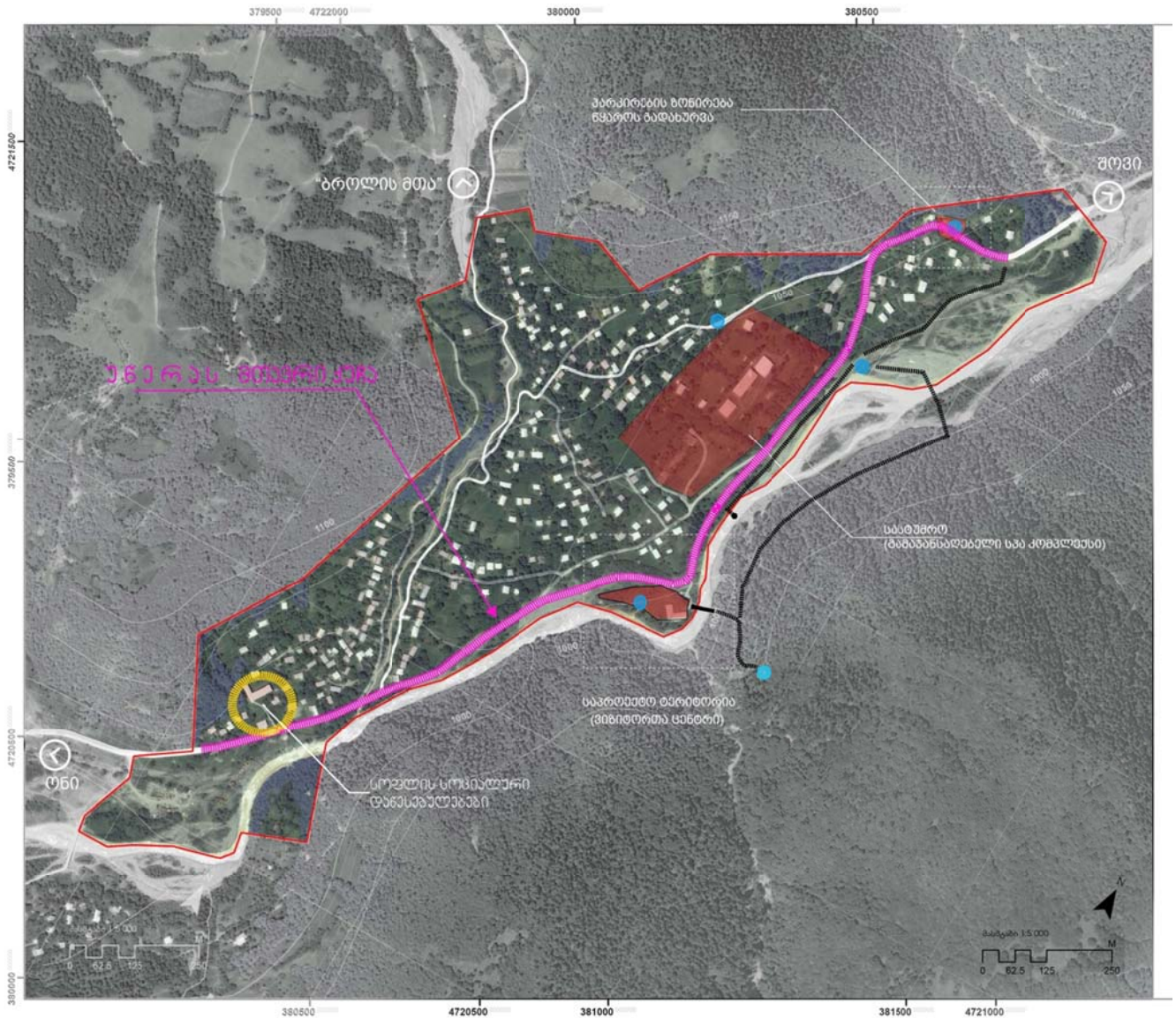
ცხრილი 6.5.1 გზების და ქუჩების სავარის მდგომარეობა და მოწესრიგების პირველადი საჭიროება

შენიშვნა *ავტომობილის სავალი ნაწილი (ასფალტის საფარი) კარგ მდგომარეობაშია *ბეტონის საფარი დაზიანებულია;

მუნიციპალიტეტში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის არარსებობა ძალიან დიდ პრობლემას წარმოადგენს მთლიანად მუნიციპალიტეტისათვის, რადგანაც ადგილობრივ მოსახლეობას არ აქვს შესაძლებლობა გადაადგილდეს მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული ცენტრის და აგრეთვე სხვა დასახლებების მიმართულებით. უწერასთვის განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია მუნიციპალური ტრანსპორტის განვითარება. უწერა, თავისი სამკურნალო თვისებების გამო წარმოადგენდა პოპულარულ კურორტს და მისი განვითარების შემთხვევაში, კიდევ უფრო გაიზრდება მისდამი ინტერესი და შესაბამისად, მგზავრთა ნაკადები. ამიტომ, მნიშვნელოვანია კურორტს გააჩნდეს ადვილი სატრანსპორტო ხელმისაწვდომობა, რაც გამოიხატება გამართული ადგილობრივი ტრანსპორტის არსებობაში, რაც უზრუნველყოფდა კურორტის ტერიტორიაზე სხვადასხვა სეგმენტის ვიზიტორთა მოხვედრას.

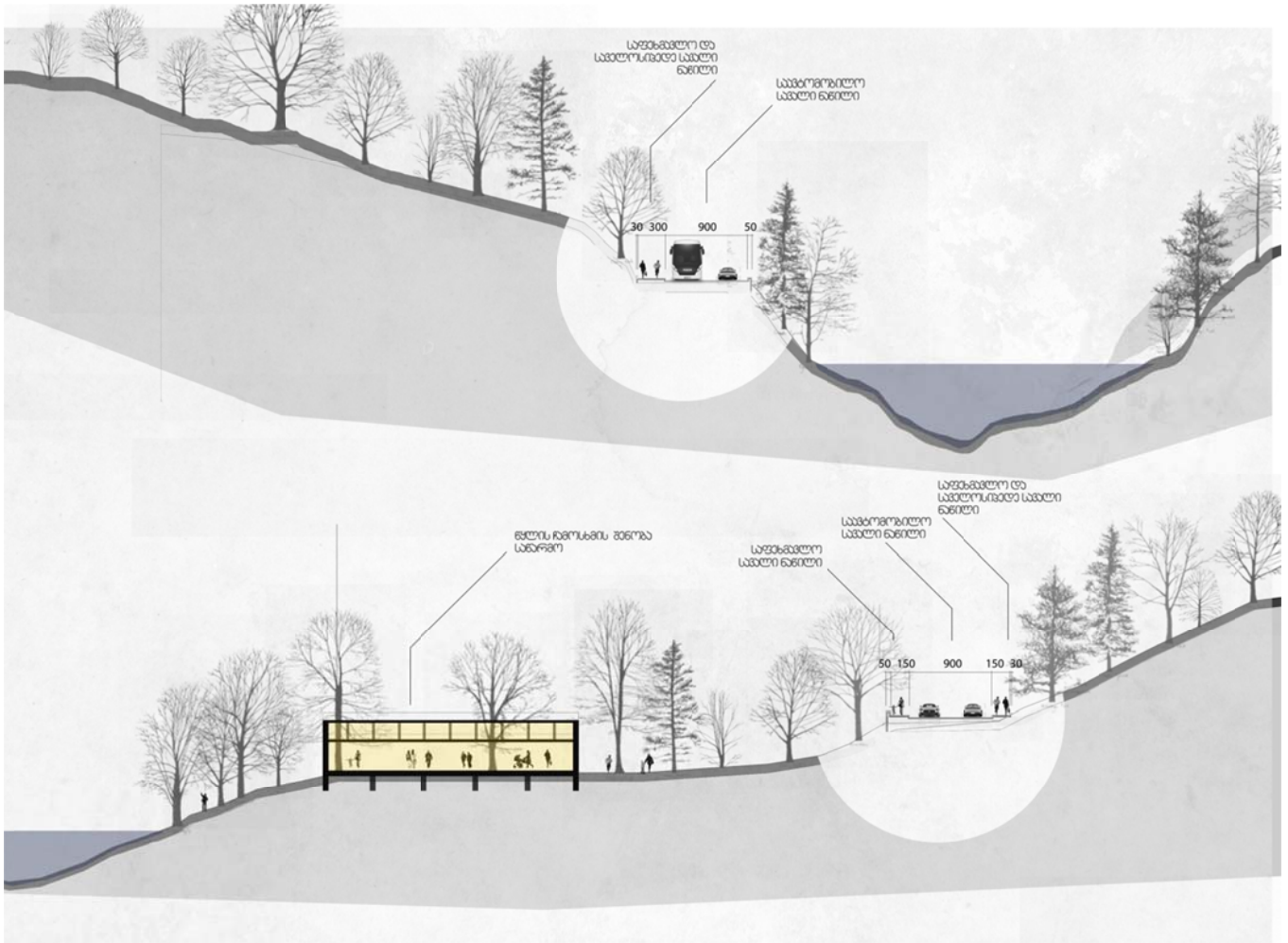


ფოტო 6.5.1 უწერას მთავარი ქუჩა ()



ილუსტრაცია 6.5.3 მთავარი გამჭოლი გზა (ქუჩა)

* შენიშვნა: ილუსტრაციაზე ასახული გზა-ს საზღვრები კვლევის ეტაპის დროს არის შემუშავებული, შემდგომში მოხდა საზღვრის დაზუსტება და კორექტირება.



ილუსტრაცია 6.5.4 მთავარი ქუჩის სილუეტი

6.6 საინჟინრო ინფრასტრუქტურა წყალმომარაგების სისტემა

კურორტ უწერაში მიმდინარეობს სოფლის და კურორტის წყალსადენის მშენებლობა რაც ითვალისწინებს კურორტის და მთელი დასახლების სასმელი წყლით მომარაგების საკითხს,

ტერიტორიაზე მოწყობილია სასმელი წყლის რეზერვუარი საქლორატორო განყოფილებით, სადაც წყალი დამუშავდება კირქლორის ხსნარით.

რეზერვუარის მდებარეობა და წყლის დებიტი, სასმელი წყლით სოფლის მომარაგების საშუალებას იძლევა.

საქართველოს კანონის „წყლის შესახებ“ - მიხედვით, წყალს, რომელსაც იყენებენ სასმელად, საყოფაცხოვრებო დანიშნულებით წყალმომარაგებისათვის, სამკურნალოდ და საკურორტო საჭიროებისათვის, უნდა გააჩნდეს სანიტარიული დაცვის ზონები. არსებობს სანიტარული ზონის სამი სარტყელი. პირველი სარტყელი, რომელსაც მკაცრი რეჟიმის ზონა ეწოდება, მოიცავს იმ ტერიტორიას სადაც მდებარეობს წყალმომარაგების წყლის ობიექტი. პირველ სარტყელში აკრძალულია:

- იმ პირთა ცხოვრება და დროებით ყოფნა, რომლებიც უშუალოდ არ არიან დაკავშირებულნი წყალსადენის ნაგებობების მომსახურებასთან, გარდა იმ პირებისა, რომლებიც, წყალსადენის ტექნიკური საჭიროებიდან გამომდინარე, ჩარიცხულნი არიან მომსახურე პერსონალის სამტატო განრიგში და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული პირების გარდა;
- ნებისმიერი მშენებლობა, გარდა წყალსადენის ნაგებობებისა; ნებისმიერი დანიშნულების საცხოვრებელი და ადმინისტრაციული შენობების განთავსება; ინერტული მასალის მოპოვება;

მილსადენის გაყვანა (გარდა წყალსადენის მომსახურებისათვის აუცილებელი ნაგებობისა); ჩამდინარე წყლების ჩაშვება, ბანაობა, პირუტყვის ძოვება და დარწყულება, რეცხვა, თევზჭერა, შხამქიმიკატების გამოყენება მცენარეთა დაცვის მიზნით;

მეორე სარტყელი მოიცავს იმ ტერიტორიას, რომელიც უშუალოდ ესაზღვრება წყალმომარაგების წყლის ობიექტებს და მათ შენაკადებს; ამ სარტყელში აკრძალულია:

- ტერიტორიის ან წყლის ობიექტების ისეთი გამოყენება, რომელსაც შეუძლია გამოიწვიოს წყლის ხარისხობრივი ან რაოდენობრივი გაუარესება;
- მშენებლობა, მცენარეული საფრის მოსპობა, სარკინიგზო და საავტომობილო გზების გაყვანა, მიწის უბნების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენება. ამ სარტყელში სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ღონისძიებები დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ორგანოების გადაწყვეტილებით.

მესამე სარტყელი მოიცავს მეორე სარტყლის მოსაზღვრე ტერიტორიას, რომლის არასასურველმა მდგომარეობამ შეიძლება გამოიწვიოს წყლის ქიმიური გაბინძურება.

გომის მთაზე ახალი წყალმომარაგების ობიექტის მოწყობისას აუცილებელია განისაზღვროს სანიტარული ზონის პირველი სარტყელი. წყალაღების ობიექტი შემოსაზღვრა უნდა მოხდეს 30 მეტრის დაშორებით - ოთხივე მიმართულებით.

სასმელი წყლის მოთხოვნილების დეტალური ანგარიში, კურორტის მაქსიმალური დატვირთვისთვის, წარმოდგენილია მომდევნო პარაგრაფში.

№	დასახელება	განზომილება	რაოდენობა	წყლის ნორმა დლ/დ სამ., ლ.	წყლის ხარჯი მ ³ /დ-დ
1	მოსახლეობა	კაცი	1 500	140	210,0
	ჯამი				210,0

ცხრილი 6.6.1 სასმელი წყლის მოთხოვნილების ანგარიში

საშუალო დღე-ღამური ხარჯი სოფლის ტიპის დასახლებისთვის შეადგენს 210,0 მ³/დღ.

მაქსიმალური დღე-ღამური ხარჯი შეადგენს $Q_{დღ/დ} = K_{დღ/დ/მაქ} \cdot Q_{დღ/დ}$;

მინიმალური დღე-ღამური ხარჯი შეადგენს $Q_{დღ/დ} = K_{დღ/დ/მინ} \cdot Q_{დღ/დ}$;

სადაც:

$$K_{დღ/დ/მაქ} = 1.1 - 1.3, \text{ ვიღებთ } K=1.2$$

$$K_{დღ/დ/მინ} = 0.7 - 0.9, \text{ ვიღებთ } K=0.8$$

$$Q_{მაქ/დღ/დ} = K_{დღ/დ/მაქ} \cdot Q_{დღ/დ} = 1.2 \cdot 210,0 = 252,0 \text{ მ}^3/\text{დღ/დ}$$

$$Q_{მინ/დღ/დ} = K_{დღ/დ/მინ} \cdot Q_{დღ/დ} = 0.80 \cdot 210,0 = 168,0 \text{ მ}^3/\text{დღ/დ}$$

წყლის საათური ხარჯი წყლის გმ³/სთ იქნება:

$$q_{სთ მაქ} = K_{4 მაქ} \cdot Q_{დღ/დ/მაქ} / 24$$

$$q_{სთ მინ} = K_{4 მინ} \cdot Q_{დღ/დ/მინ} / 24$$

$$K_{4 მაქ} = \alpha_{მაქ} \cdot \beta_{მაქ}$$

$$K_{4 მინ} = \alpha_{მინ} \cdot \beta_{მინ}$$

ცხრილის N2СНИП2.04.02-84* თანახმად , სადაც $\alpha_{მპ}$. და $\alpha_{მინ}$ კოეფიციენტები ითვალისწინებს შენობების კეთილმოწყობას:

$$\alpha_{მპ} = 1.2 \div 1.4 \text{ ვიღებთ } 1.3$$

$$\alpha_{მინ} = 0.4 \div 0.6 \text{ ვიღებთ } 0.5$$

β კოეფიციენტი, რომელიც ითვალისწინებს მოსახლეობის რაოდენობას:

$$\beta_{მპ} = 1,8$$

$$\beta_{მინ} = 0.01$$

აქედან გამომდინარე:

$$K_{4 მპ} = \alpha_{მპ} \cdot \beta_{მპ} = 1.3 \cdot 1,8 = 2,34$$

$$K_{4 მინ} = \alpha_{მინ} \cdot \beta_{მინ} = 0.5 \cdot 0.01 = 0.005$$

$$q_{სთ მპ} = K_{4 მპ} \cdot Q_{დღ/დ/მპ} / 24 = 2,34 \cdot 252,0 / 24 = 24,57 \text{ მ}^3/\text{სთ}$$

$$q_{სთ მინ} = K_{4 მინ} \cdot Q_{დღ/დ/მინ} / 24 = 0.005 \cdot 168,0 / 24 = 0,035 \text{ მ}^3/\text{სთ}$$

$$\text{წამური ხარჯი შეადგენს - გწმ=გ სთ} \cdot 1000/3600 = 24,57 \cdot 1000/3600 = 6,83 \text{ ლ/წმ.}$$

თითოეული არეალისთვის გათვალისწინებულია სახანძრო ჰიდრანტები $q_{წ/ლ}$ ხარჯს უნდა დაემატოს თითო სახანძრო ჰიდრანტისთვის საჭირო წყლის ხარჯი, რაც შეადგენს 10 ლ/წმ. სულ არეალისთვის წამური ხარჯი შეადგენს - გწმ=16,83 ლ/წმ.



ფოტო 6.6.1 უწერას მშენებარე სათავე ნაგებობა

თხევადი ნარჩენების მართვა

ვინაიდან ტერიტორია არის ცალმხრივ ქანობიანი, კანალიზირებისთვის გათვალისწინებულია გამწმენდი ნაგებობის მოწყობა, რომლებიც მოთავსებული იქნება ტერიტორიის დაბალ

წერტილებში. გამწმენდი ნაგებობისთვის შერჩეულია ტერიტორია, სადაც განთავსდება 2x120 მ³/დღ-დ სიმძლავრის გამწმენდი ნაგებობა.

კანალიზაციის ქსელისთვის გათვალისწინებულია პოლიეთილენის მილები დიამეტრით 150-200 მმ. ჰებს შორის მანძილი 200 მმ-იანი მილისთვის არ უნდა აღემატებოდეს 50 მ-ს, ხოლო 150 მმ. მილისთვის - 35მ-ს. გაწმენდილი წყლების ჩადინება მოხდება უახლოეს მდინარეში.

უნდა აღინიშნოს, რომ თითოეულ გამწმენდი ნაგებობის მოცულობა გათვლილია კურორტზე მაქსიმალური მცხოვრებლის და დამსვენებლის გათვალისწინებით, თუმცა თითოეულ გამწმენდს შეუძლია გაწმინდოს თავისი მოცულობის $\pm 25\%$ კანალიზაციის ნარჩენი. მარტივად რომ ვთქვათ, 10 მ³ მოცულობის გამწმენდი დამატებით მოემსახურება 18 ადამიანს.

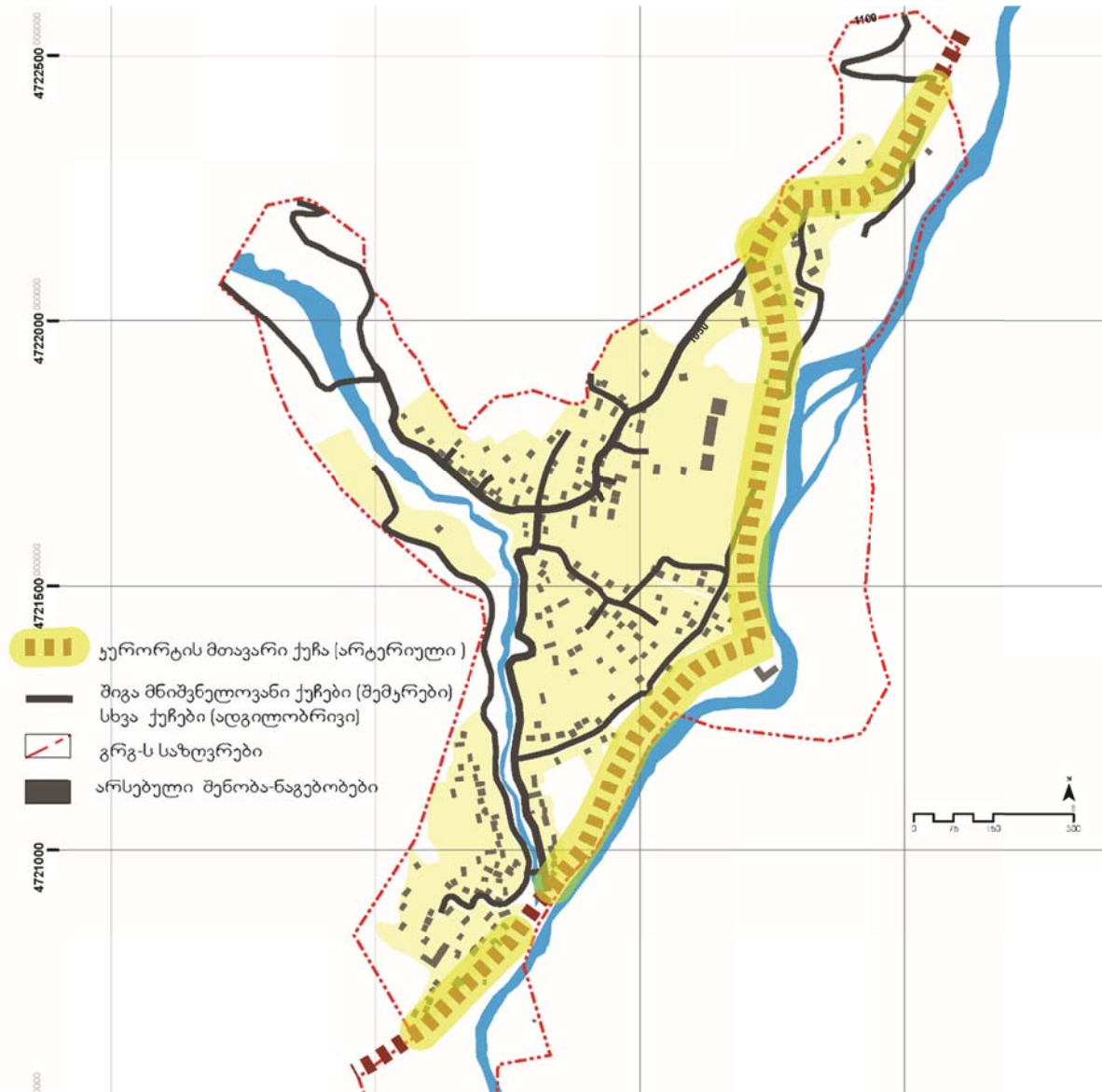
გამწმენდი ნაგებობების განთავსების ადგილები ჰიფსომეტრულად შერჩეულია ისე, რომ მხოლოდ ერთ ადგილას საჭიროებს დამატებითი სატუმბო სადგურის მოწყობას.

- კანალიზაციის ქსელის საორიანტაციო ღირებულება შეადგენს 597160 ლარს
- გამწმენდი ნაგებობის საორიანტაციო ღირებულება შეადგენს 284000 ლარს
სატუმბო სადგურის საორიენტაციო ღირებულება შეადგენს 17601 ლარი

სანიაღვრე ქსელი

უწერას განაშენიანება არ წარმოადგენს მჭიდრო (ურბანულ) სტრუქტურას. მისი ტერიტორიების დიდი ნაწილი ღია და გამწვანებულია და სასოფლო სამეურნეო ნარგავებითაა დაფარული. ბუნებრივი ნალექების ზედაპირული წყლების მართვის მიზნით საჭიროებს ბუნებრივი ხეების, არხების და მასთან დაკავშირებული ელემენტების დაცვას - ბუნებრივი ციკლის უცვლელობის მიზნით. სამომავლო განაშენიანების პარამეტრები (კერძოდ კ-3=0,4) ორიენტირებულია ღია ზედაპირების კონსერვაციაზე და შესაბამისად ზედაპირული წყლების ბუნებრივ მართვაზე.

გამონაკლისს წარმოადგენს უწერას მთავარი (გამჭოლი) ქუჩა, რომელიც დღეს მხოლოდ საავტომობილო ფუქნციით მუშაობს. სამომავლოდ ეს გზა ქუჩად უნდა ტრანსფორმირდეს, მოეწყოს საფეხმავლო (გამოყოფილი) სავალი ნაწილი - ტროტუარი, ხოლო ნალექების შეგროვებისთვის მოსაწყობია სანიაღვრე სისტემა. იხ. ილ. **6.6.0**. სანიაღვრე სისტემის საპროექტო არეალები დატანილია გზების და ქუჩების რუკაზე.



ილუსტრაცია 6.6.0 სანიაღვრე სიტემის საჭიროება

მყარი ნარჩენების მართვა

სოფ. უწერა ონის მუნიციპალიტეტში ერთერთი შედარებით მრავალრიცხოვანი დასახლებული პუნქტია. სოფელში მუდმივად მცხოვრები მოსახლეობის რაოდენობა შეადგენს - 483 (საქ.სტატი) ადამიანს - რომელთა მიერ ყოველწლიურად წარმოქმნილი ნარჩენების რაოდენობა იქნება:

$$483 \cdot 0.4 \cdot 365 = 70.5 \text{ ტ/წელ.}$$

უნდა გავითვალისწინოთ, რომ საკურორტო პერიოდში ნარჩენების წარმომქმნელთა რაოდენობა რამდენჯერმე იზრდება, რაც პირდაპირპროპორციულია წარმოქმნილი ნარჩენების რაოდენობაზე. თუ ვივარაუდებთ, რომ ზაფხულის სამი თვის განმავლობაში ნარჩენების წარმომქმნელ ადამიანთა რაოდენობა 50%-ით იზრდება, წარმოქმნილი ნარჩენების რაოდენობა იქნება:

$$725 \cdot 0.4 \cdot 90 = 26.1 \text{ ტ/წელ.}$$

აუცილებლად უნდა აღინიშნოს, რომ ონის მუნიციპალიტეტს უარყოფითი დემოგრაფიული დინამიკა გააჩნია, რაც აუცილებლად უნდა იქნეს გათვალისწინებული ნარჩენების მართვის სისტემის განვითარებაში.

ამჟამად სოფელ უწერაში, ცენტრალური გზის (ქუთაისი-ალპანა-მამისონი) გასწვრივ ნარჩენებისთვის 5 კონტეინერია განთავსებული. მანძილი არსებულ კონტეინერებსა და საცხოვრებელი სახლების დიდ ნაწილს შორის - არახელსაყრელია. მომსახურების გაუმჯობესების მიზნით აუცილებელია სოფლის ცენტრალურ ნაწილში განთავსდეს დამატებითი კონტეინერები, ხოლო საკურორტო პერიოდში გაიზარდოს მათი დაცლის სიხშირე. აქვე უნდა აღვნიშნოთ, რომ სოფლის შიდა გზები საკმაოდ ვიწროა და დიდი ზომის ნაგავმზიდი მანქანებისთვის გადაადგილება შეუძლებელია, ამიტომ აუცილებელია მუნიციპალიტეტის დასუფთავების სამსახურმა იყოლოს შედარებით მცირე ზომისა და მაღალი გამავლობის ნაგავმზიდი.

რაც შეეხება სასოფლო-სამეურნეო ნარჩენებს, მუნიციპალიტეტის ყველა სოფელში თითქმის თანაბარი მდგომარეობაა - მოსახლეობა ნარჩენების ნაწილს სხვადასხვა დანიშნულებით იყენებს, მაგრამ ნარჩენების გარკვეული ნაწილი მაინც ხვდება გარემოში. სასოფლო-სამეურნეო ნარჩენებით გარემოს დაზინძურების თავიდან აცილების მიზნით, აღნიშნული ნარჩენები სათანადოდ მართვას საჭიროებს.

ნაკელის ნარჩენებით შესაძლებელია სასოფლო-სამეურნეო მიწების დამუშავება (აღნიშნული საქმიანობა სოფლის ტიპის დასახლებებში ფართოდაა გავრცელებული), ან ბიოგაზის მიღება შესაბამისი ტექნოლოგიების დანერგვით.

სხვა ორგანული სასოფლო-სამეურნეო ნარჩენებისთვის სოფლებში უნდა მოეწყოს კომპოსტირების ობიექტები. ნარჩენების კომპოსტირებით მიღებული მასალის გამოყენება შესაძლებელია, როგორც სასუქი მასალა სოფლის სახნავ-სათეს მიწებში. აღნიშნული გზით წარმოებულ სასოფლო-სამეურნეო პროდუქცია ეკოლოგიურად სუფთაა და გააჩნია შედარებით მაღალი თვითღირებულება.

ნარჩენების გადამტვირთავი სადგურის საჭიროება/არსაჭიროება

როგორც ცნობილია, ახალი რეგიონალური ნაგავსაყრელის ოპერირების შემდეგ იმერეთის, რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის რეგიონებში არსებული ნაგავსაყრელები დაიხურება და მოეწყობა ნარჩენების გადამტვირთავი სადგურები. ერთერთი გადამტვირთავი სადგური მოეწყობა ამბროლაურის მუნიციპალიტეტში, სადაც ასევე ონის მუნიციპალიტეტში შეგროვებული ნარჩენების ტრანსპორტირება და დროებითი განთავსება მოხდება. აღნიშნულის შესაბამისად, ონის მუნიციპალიტეტში რაიმე სხვა გადამტვირთავი სადგური მოწყობა მიზანშეწონილი არ იქნება, რადგან ახალის მშენებლობა და ოპერირება მოითხოვს დამატებით ხარჯებს და ტექნიკურ აღჭურვილობას.

სამომავლოდ, გაუთვალისწინებელი შემთხვევების დროს, მუნიციპალიტეტს შეუძლია ამჟამინდელი მუნიციპალური ნაგავსაყრელის ტერიტორია გამოიყენოს.

ინტერნეტი

დასაწყისში შევხებით რამდენიმე ტექნოლოგიას - გავნითარების რამდენიმე ვერსიას. მათი არსებული შესაძლებლობისა და პოტენციალის მომავალში განვითარების შემთხვევაში.

ტექნოლოგიურად, ინტერნეტ-მომსახურების მიწოდების 3 ვერსია არსებობს:

1. მეოთხე თაობის მობილური ინტერნეტი;
2. ოპტიკურ-ბოჭკოვანი ინტერნეტი;
3. რადიო ქსელი;

მეოთხე თაობის მობილური ინტერნეტის ქსელის შესაფასებლად ჩვენ მხოლოდ ერთი ოპერატორის (მაგთიკომი) მონაცემებზე მივიწვივდებო ხელი; შესაბამისად ანალიზი მორგებულია მაგთიკომის ქსელზე.

ოპტიკურ-ბოჭკოვანი და რადიო ქსელის მოსაწყობად საჭიროა აგრეგაციის წერტილების მშენებლობა და დაკავშირება საერთო ქსელთან. ოპტიკურ-ბოჭკოვანი სისტემის შემთხვევაში ამ წერტილიდან გაიშლება სააბონენტო ოპტიკურ-ბოჭკოვანი ქსელი. რადიო ქსელის შემთხვევაში მონტაჟდება გადამცემი ანტენები. ძირითად ქსელთან შეკავშირება შესაძლებელია როგორც ოპტიკურ-ბოჭკოვანი მაგისტრალის მეშვეობით,

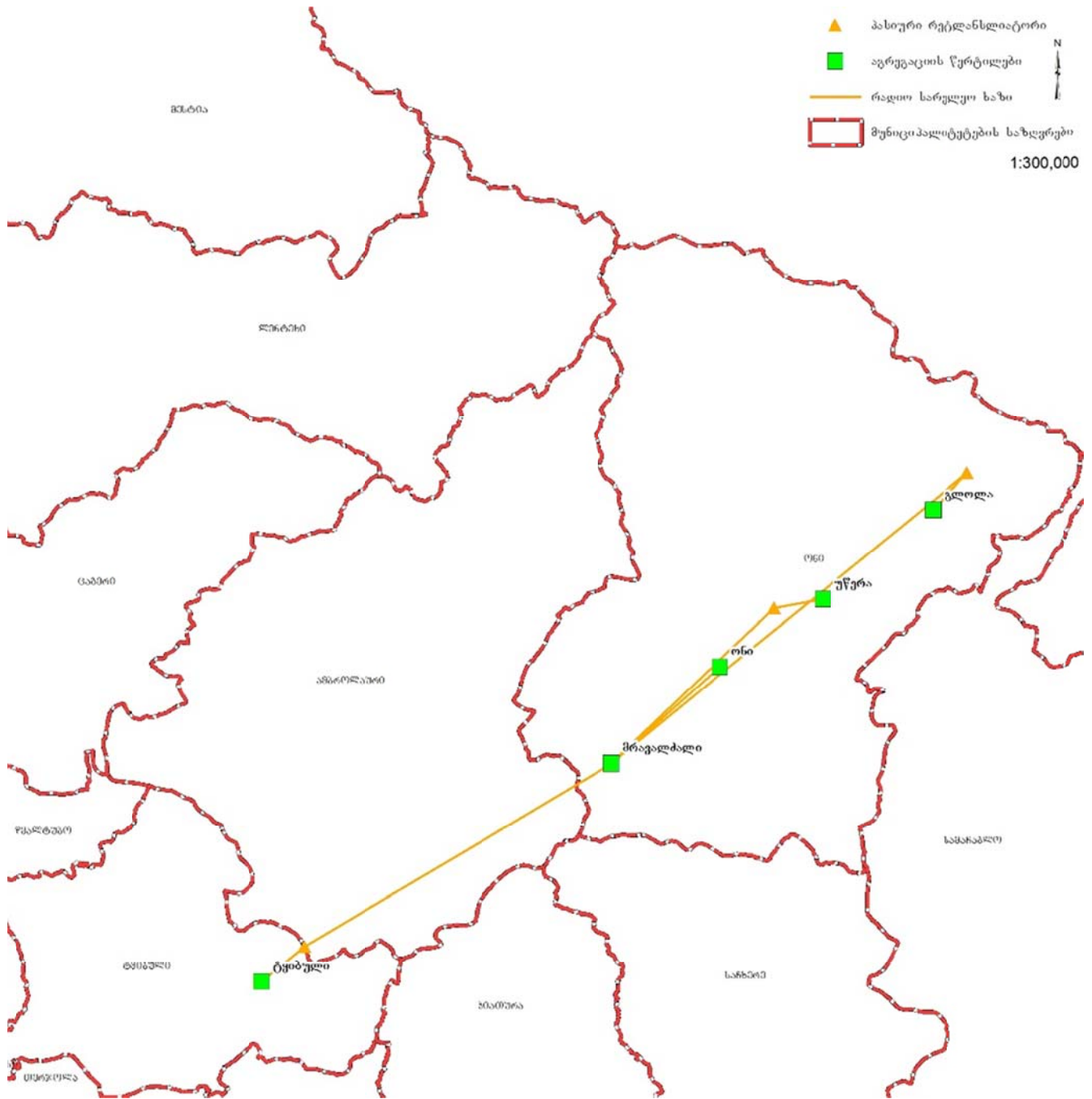
ასევე რადიო-სარელო ხაზით ტყიბულიდან - სადაც კომპანია „მაგთიკომს“ და „სილკნეტს“ აქვს აგრეგაციის წერტილები (ოპტიკურ-ბოჭკოვანი მაგისტრალი).

ოპტიკურ-ბოჭკოვანი მაგისტრალის შემთხვევაში აგრეგაციის წერტილები საჭირო იქნება ტყიბულში, ამბროლაურში, მრავალძალში, ონში, უწერაში და გლოლაში. რადიო-სარელო ხაზის შემთხვევაში კი ამბროლაური ამოვარდება სიიდან.

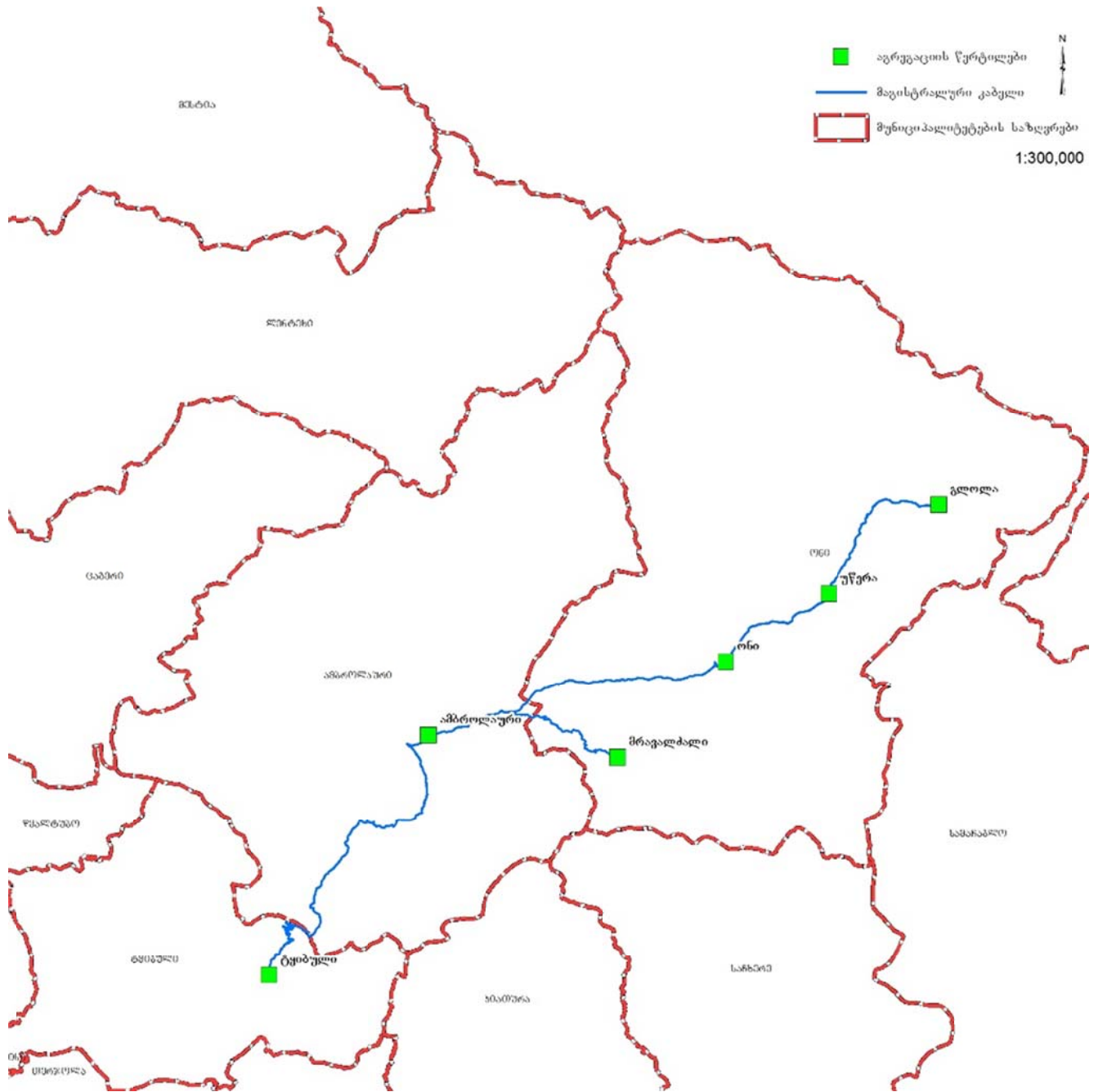
ოპტიკურ-ბოჭკოვანი მაგისტრალის მეტად მდგრადობა და დიდი ნაკადების გატარების საშუალება შეუძლია, თუმცა მისი აშენება საკმაოდ დიდ ხარჯებთანაა დაკავშირებული.

რადიო-სარელო ხაზის დადებითი მხარე იმაში მდგომარეობს, რომ ის შედარებით იაფი ჯდება და სწრაფად შესრულებადია, თუმცა უმაინდობის შემთხვევაში სიგნალის დონე სუსტდება და არ დიდი ნაკადების გატარების გატარება უჭირს (იტვირთება).

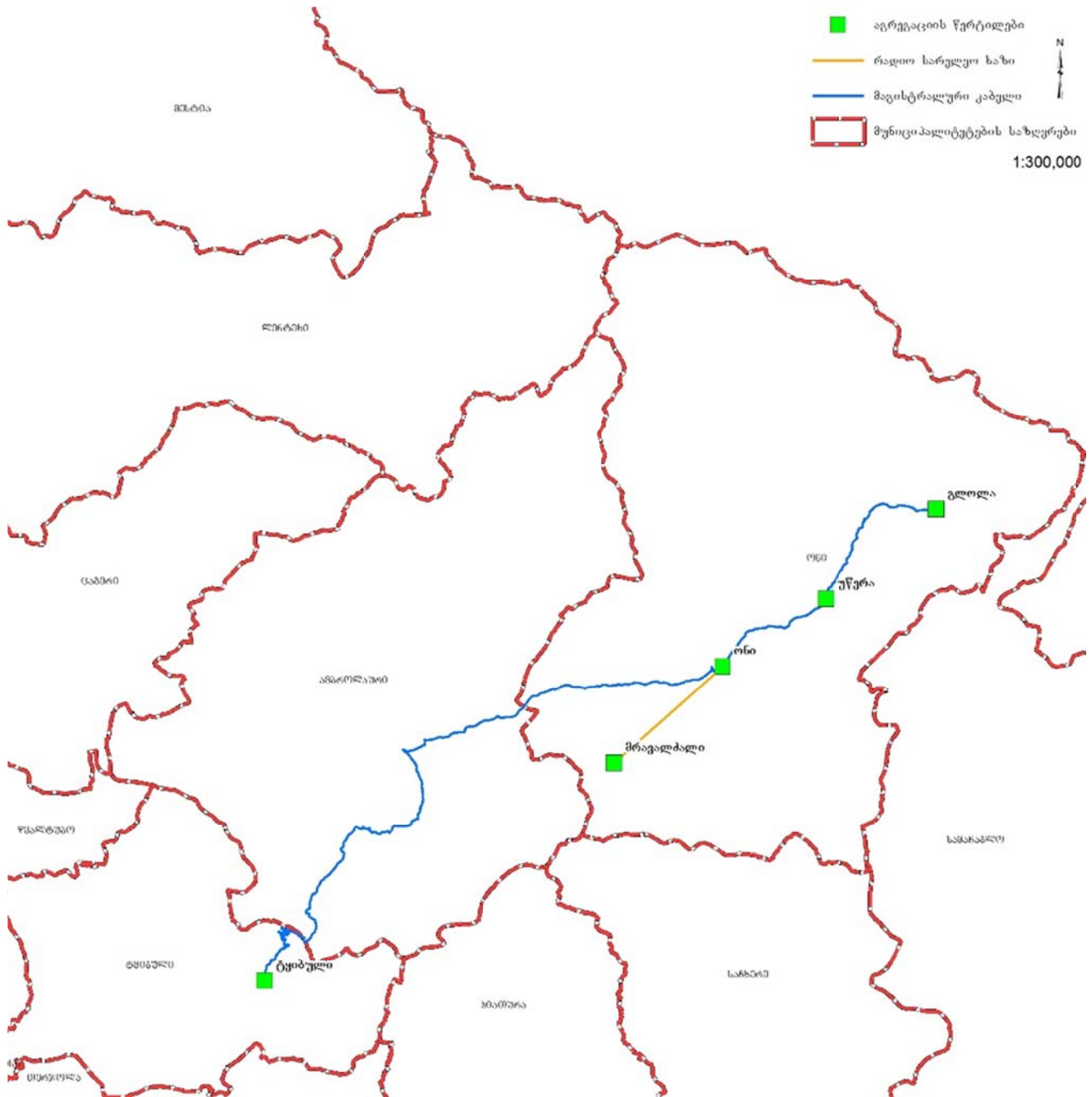
შეიძლება განვიხილოთ კომბინირებული ვერსია, სადაც შესაძლებელია ნაწილობრივ ოპტიკურ-ბოჭკოვანი მაგისტრალი მოეწყოს და ნაწილობრივ რადიო-სარელო სისტემა. მაგალითად: მცირერიცხოვანი სოფელი მრავალძალი შესაძლებელია დაიფაროს რადიო-სარელო ხაზით ქ. ონიდან.



ილუსტრაცია 6.6.1 რადიო-სარელეო ხაზით აგრეგაციის წერტილების ჩართვა;

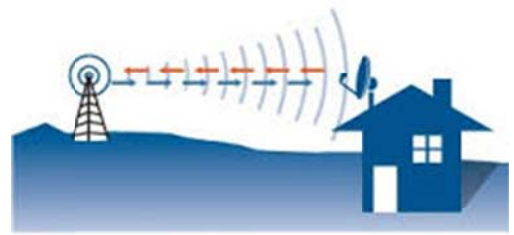


ილუსტრაცია 6.6.2 ოპტიკურ-ბოჭკოვანი მაგისტრალით აგრეგაციის წერტილების ჩართვა;



ილუსტრაცია 6.6.3 კომბინირებული ვარიანტით აგრეგაციის წერტილების ჩართვა

მეოთხე თაობის მობილური ინტერნეტი - როგორც უკვე ავლინებით, რადგან მხოლოდ მაგთიკომმა მოგვაწოდა დაფარვის რუკები, ანალიზიც აწყობილია მაგთიკომის ქსელზე. დღეს არსებული ქსელი სავსებით საკმარისია ამ სოფლების მოსახლეობის ინტერნეტიტით უზრუნველსაყოფად. მოსახლეობას სჭირდება მხოლოდ LTE მოდემის დანერგვა.



ილუსტრაცია 6.6.4 LTE მოდემი

რადიო ქსელის (ე.წ. wifi, ქსელი) შემთხვევაში აბონენტთან მონტაჟდება მიმართული ანძა, რომელიც მიმართულია აგრეგაციის წერტილზე დამონტაჟებულ გადამცემ ანძაზე.

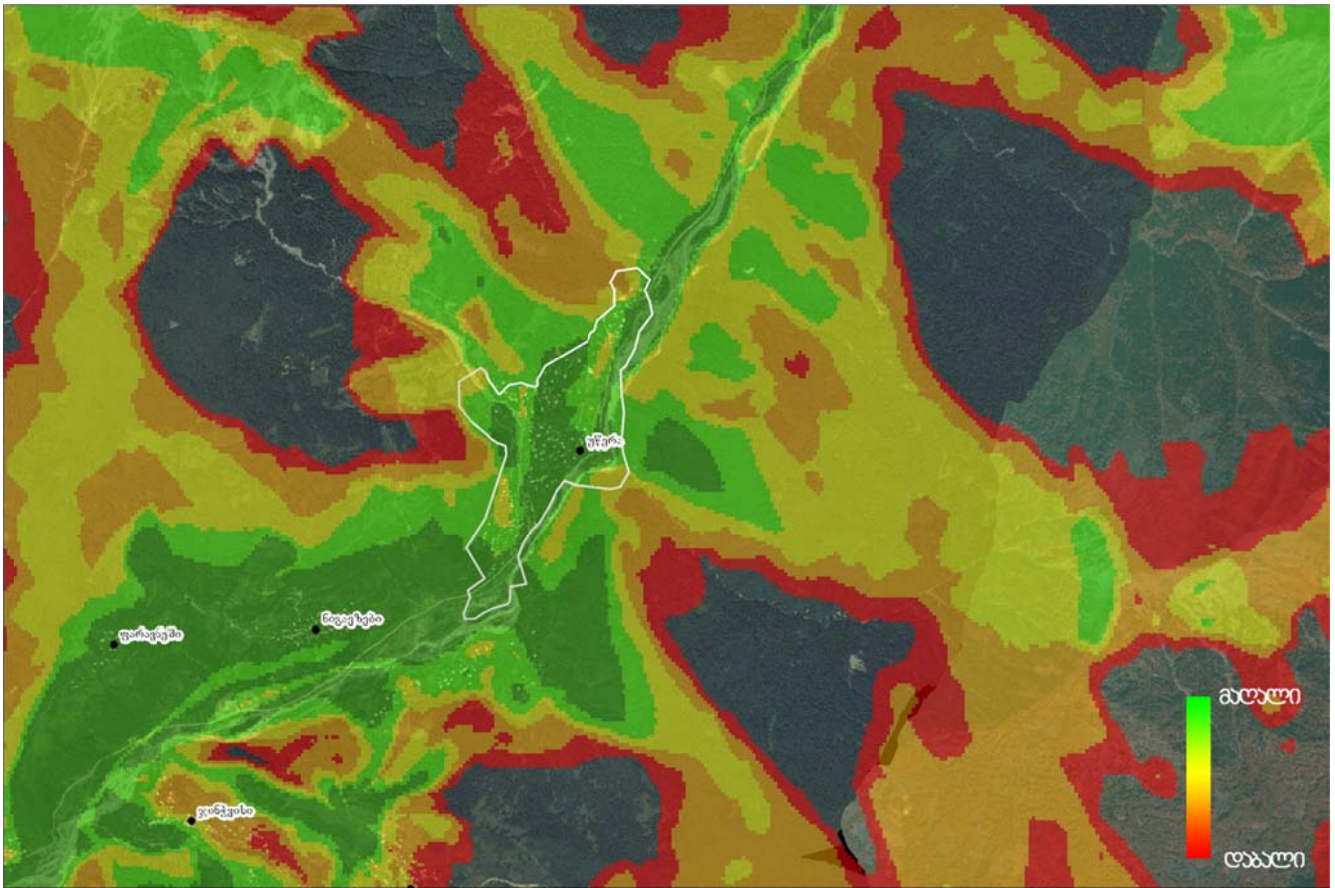
რადიო ქსელს, ისევე როგორც მეოთხე თაობის მობილურ ინტერნეტს შეუძლია დღევანდელი მდგომარეობით არსებული აბონენტების უზრუნველყოფა ინტერნეტით, თუმცა ის ვერ უზრუნველყოფს აბონენტების დიდ რაოდენობას. შესაბამისად ამ ტექნოლოგიისთვის შეკავშირება უპრიანია რადიო სარელო ხაზით (თუმცა გასატვალისწინებელია - რამდენად ღირს ინვესტიციის ჩადება ტექნოლოგიაში რომელიც იგივე შედეგს მოგვცემს როგორც მეოთხე თაობის მობილური ინტერნეტის ქსელი რომელიც უკვე არსებობს).

ოპტიკურ-ბოჭკოვანი ინტერნეტი - ოპტიკურ-ბოჭკოვანი ინტერნეტის შემთხვევაში აგრეგაციის წერტილში დგება OLT(optical line terminal), რომელიც ხასიათდება პონების რაოდენობით (ერთი პონი ემსახურე 64 აბონენტს); აბონენტთან შედის ოპტიკურ-ბოჭკოვანი კაბელი, რომელიც ერთდება მოდემში.

დღეს სეზონის პიკურ პერიოდში (აგვისტო) სოფელ უწერაში 220 ოჯახია. აგრეგაციის წერტილში უნდა დაიდგას ერთი 8 პონიანი - OLT. მოსახლეობის რაოდენობიდან გამომდინარე აქ მნიშვნელობა არ ექნება ლინკი აგრეგაციამდე ოპტიკურ-ბოჭკოვანი მაგისტრალით მოვა თუ რადიო-სარელო ხაზით, ორივე შემთხვევაში საკმარისი იქნება ინტერნეტის და ტელევიზიის სერვისისთვის.

უწერაში სასტუმრო კომპლექსების არსებობის შემთხვევაში (750 ნომერი) აგრეგაციის წერტილში დაემატება ერთი 8 პონიანი - OLT. თუ კავშირი რადიო-სარელო ხაზით მოეწყობა, ინტერნეტის სერვისი საკმარისი იქნება, თუმცა ტელევიზიის მომსახურებას ვერ უზრუნველყოფს.

ოპტიკურ-ბოჭკოვანი მაგისტრალის შემთხვევაში მაღალსიჩქარიანი ინტერნეტი და ტელევიზიის უზრუნველყოფა შესაძლებელია.



ილუსტრაცია 6.6.5 ინტერნეტის დაფარვის არეალი

ელმომარაგება

სოფელი უწერა მდებარეობს საქართველოში, რაჭა-ლეჩხუმი-ქვემო სვანეთის მხარის, ონის მუნიციპალიტეტში, მდინარე რიონის ნაპირებზე, ზღვის დონიდან 1 050 მეტრზე. საქართველოს ტერიტორიის სამშენებლო კლიმატური დარაიონების რუკის მიხედვით სოფელი მიეკუთვნება: ყინულმოცვით IV კლიმატური პირობების, ხოლო ქარით - II კლიმატური პირობების რაიონს. სოფლის მუდმივი მოსახლეობა 483 ადამიანია, (მუნიცი.) საშუალოდ 145 ოჯახი, ზაფხულში (აგვისტო) ეს მაჩვენებელი 50%-ით იზრდება, ჯამში 220 - ოჯახი.



ილუსტრაცია 6.6.6 სოფელ უწერას გარე ელექტრომომარაგება - სატრანსფორმატორო ქვესადგურების განლაგება

სოფელ უწერამ შესაძლოა უმასპინძლოს **1 500 დამსვენებელს**, საერთო ჯამში **750 ნომერი**.

ამჟამად სოფ. უწერას ელექტრომომარაგება განხორციელებულია 35/10 კვ ძაბვის ქვესადგური „უწერა“-ს 10 კვ ძაბვის სექციიდან გამომავალი ელექტროგადამცემი ხაზი (ეგხ) „უწერა“-ს საშუალებით. ქვესადგური მდებარეობს სოფელ უწერაში.

10 კვ ძაბვის ეგხ „უწერა“ განხორციელებულია რკინაბეტონისა და ხის საყრდენებით, რომელზეც შეკიდებულია AC-35/6.2 მარკის ფოლად-ალუმინის სადენი, რომლის სიგრძე შეადგენს 1,2 კმ-ს.

აღნიშნული ეგხ კვებავს ოთხ კომპლექტურ სატრანსფორმატორო ქვესადგურს (კსქ), რომელთა ჯამური დადგმული სიმძლავრე შეადგენს 513 კვა-ს. მათ შორის:

- 250 კვა სიმძლავრის კსქ - 1 (#316-069);
- 100 კვა სიმძლავრის კსქ - 1 (#316-070);
- 100 კვა სიმძლავრის კსქ - 1 (#316-071);
- 63 კვა სიმძლავრის კსქ - 2 (#316-075ა);

აქედან 513 კვა ჯამური დადგმული სიმძლავრის სატრანსფორმატორო ქვესადგურებიდან იკვებება სოფელი უწერა.

მათი ჯამური აქტიური მაქსიმალური სიმძლავრე შეადგენს 410 კვტ-ს (დადგმული სიმძლავრის 80%). კომპლექტური სატრანსფორმატო ქვესადგურები კვებავს დაახლოებით 335 აბონენტს. კომპლექტური სატრანსფორმატო ქვესადგურებიდან აბონენტები ელექტროენერგიით იკვებება 0.4 კვ ძაბვის საჰაერო ელექტროგადამცემი ხაზების საშუალებით.

ანალოგიური საკურორტო ზონების განვითარების ტემპების გათვალისწინებით, რომელთა ელექტროენერგიის მოხმარების ზრდის ტემპი შეგვიძლია გავაგრძელოთ ჩვენს შემთხვევაშიც და სოფლის განაშენიანების არეალისა და კლიმატური პირობებიდან გამომდინარე, შესაძლებელია ვივარაუდოთ, რომ საშუალოდ შემოსულ ერთ დამსვენებელზე ერთი დღის განმავლობაში მოხმარებული ელექტროენერგია იქნება დაახლოებით $W_{აბ}=3.28$ კვტ*სთ (მაგალითად აღებულია კურორტ ტბის ზაფხულის შედეგები).

სოფ. უწერას საკურორტო ინფრასტრუქტურის განვითარების გეგმაზე დაყრდნობით, შემოსულ დამსვენებელთა მოსალოდნელი რაოდენობის მიხედვით, შესაძლებელია დავიანგარიშოთ კურორტის ელექტროენერგიის ხარჯი დღეღამის განმავლობაში

$$W_{დღ}=G*W_{აბ}=1500*3.28=4920 \text{ კვტ*სთ,}$$

ხოლო ანალოგიური საკურორტო ზონის დატვირთვის დრეამური გრაფიკის გამოყენებით შეგვიძლია მეტ-ნაკლები სიზუსტით, რომელიც საკმარისი იქნება პროექტის მონახაზისთვის, დავადგინოთ სოფ. უწერას მაქსიმალური დატვირთვა საკურორტო სეზონის დროს, რაც შეადგენს

$$P=4920/24*2.5=513 \text{ კვტ-ს.}$$

ზემოთმოყვანილი სიმძლავრიდან გამომდინარე, სოფელ უწერას არსებული ქსელი ვერ უზრუნველყოფს გაზრდილი (სავარაუდო) სიმძლავრის გატარებას, ამიტომ საჭირო იქნება ქსელის რეკონსტრუქცია - მომატებული მოთხოვნის შესაბამისად, უზნების მიხედვით, უნდა მოხდეს კსქ-ების სიმძლავრის გაზრდა, ასევე, 10 კვ ეგხ „უწერა“ სადენის კვეთის გაზრდა განშტოების მონაკვეთზე არანაკლებ AC-50-მდე.

6.7 ტურისტული ინფრასტრუქტურა

შოვის მსგავსად, უწერაშიც ტურიზმის განვითარების ძირითადი ორიენტირი მინერალური წყლები და ბუნებრივი ლანდშაფტი შეიძლება მივიჩნიოთ. მიუხედავად იმისა, რომ ამჟამად აქ ტურისტული ინფრასტრუქტურა სუსტადაა განვითარებული, არსებობს შესაძლებლობა სწორად დაგეგმილი პოლიტიკის შედეგად, მოხდეს მისი პოტენციალის გაზრდა და ათვისება. რაჭის მასშტაბით იგი კვლავ ითვლება ერთ-ერთ მიმზიდველ სარეკრეაციო არეალად.

უწერაში კვლავ ფუნქციონირებს სანატორიუმი „ფაზისი“, თუმცა შემცირებული დატვირთვით. ამასთანავე, მუშაობს რამდენიმე საოჯახო სასტუმრო, რომელიც ამჟამად ბაზარზე არსებულ მოთხოვნას აკმაყოფილებს. შესამჩნევია საკვები ობიექტების სიმცირე.

საერთაშორისო მასშტაბით, ტურიზმის სფეროში, მნიშვნელოვანი ადგილი დაიკავა აგრო და ეკოტურიზმის ქვესახეობამ და ამ აქტივობით ყოველიურად სულ უფრო მეტი ადამიანი კავდება. ამ მხრივ, აღსანიშნავია, რომ კვლევის ფარგლებში, საპროექტო ჯგუფი შეხვდა ერთ-ერთ ადგილობრივ მოსახლეს, რომელიც კერძო ინიციატივით, აწყობს სამთო-საველოსიპედო ტურებს უწერიდან სხვადასხვა მიმართულებით, მათ შორის უცხოელი დამსვენებლებისთვისაც. ამ აქტივობით შესაძლოა დაინტერესდეს ვიზიტორთა შედარებით მცირე ნაწილი, თუმცა როგორც სოციო-ეკონომიკური, ისე გარემოსდაცვითი კუთხით, შეიძლება ერთ-ერთი მომგებიანი ტურისტული აქტივობა გახდეს სამომავლოდ კურორტისათვის.

უწერის ტურისტული განვითარებისთვის საკმაოდ მიმზიდველ ლოკაციად მივიჩნევთ მინერალური წყლების ჩამოსასხმელ ძველ საამქროსა და მის მიმდებარე ტერიტორიას. მისი სიახლოვე მთავარ მაგისტრალთან, ასევე მინერალური წყლის წყარო „გვერითასკენ“ მიმავალ საფეხმავლო ბილიკთან, ხელსაყრელ პირობებს ქმნის ამ ტერიტორიაზე მცირე ზომის საკვები, ტურისტული საინფორმაციო და სხვა მცირე ზომის ინფრასტრუქტურის შესაქმნელად. ამავე ლოკაციიდან შესაძლებელია მოკლე ტურისტული მარშრუტების ქსელის შექმნა (იხ. **რუკა 6.7.1 ფრაგმენტი 1**), რომელიც მიუყვება სატყეო ბილიკს წყარომდე, მდინარე რიონის მარცხენა სანაპიროზე საფეხმავლო გზას რამდენიმე ასეულ მეტრში მდებარე მცირე ზომის ვაკე ტერიტორიამდე, სადაც შესაძლებელია განთავსდეს საკარვე/საპიკნიკო ინფრასტრუქტურა, ხოლო აქედან ახალი საფეხმავლო ხიდი დაუკავშირდეს მდინარე რიონის მარჯვენა სანაპიროს, წყარო „ნაპერწყალას“ სიახლოვეს.

კურორტის უკიდურესი ჩრდილოეთ ნაწილი, სადაც კიდევ ერთი მინერალური წყლის წყარო გვხვდება გამოირჩევა საოჯახო სასტუმროების სიმრავლით უწერაში. ამ ტერიტორიაზე სამომავლოდ, შესაძლებელია კიდევ უფრო დაიხვეწოს არსებული ინფრასტრუქტურა და გაჩნდეს დამატებით საკვები ობიექტებიც. აქედანვე დაიწყება კიდევ ერთი საფეხმავლო მარშრუტი ბროლის მთის მიმართულებით. ბროლის მთაზე მოსახვედრად შესაძლებელია გამოყენებული იქნას კიდევ ერთი ბილიკიც, რომელიც ისტორიული დასახლებიდან, მდინარე ბეგლორის ხეობას მიუყვება და შემდეგ ორად იყოფა.

უწერის ისტორიული განაშენიანება დღემდე შენარჩუნებულია, თუმცა დაცვა და განვითარება აუცილებლად ესაჭიროება. აქ გვხვდება მე-18 საუკუნის სახლიც, რომელიც კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლად არის აღიარებული.

უწერაში გვხვდება კიდევ ორი კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი - ღვთისმშობლის სახელობისა და წმინდა გიორგის ეკლესიები. ეს უკანასკნელი მდებარეობს უწერის გასასვლელთან, მდინარე რიონის მარცხენა ნაპირზე არსებულ ფერდზე, სადაც მოხვედრა საფეხმავლო ხიდითა და კიბეებით არის შესაძლებელი. ამ ადგილიდან იშლება პანორამული ხედი მდინარე რიონის ხეობის ამ ნაწილზე, რაც ტურისტული მარშრუტების შედგენის პროცესში უნდა იქნას გათვალისწინებული. მთის ძირში იქ მსახური მღვდლებისა და ბერების საცხოვრებელი კომპლექსია განთავსებული.

კურორტის განვითარებისთვის უნდა მოხდეს უკვე არსებული სანატორიუმის პოტენციალის სრულად გამოყენებაც. დღეს არსებული მდგომარეობით, იგი აკმაყოფილებს დამსვენებლთა საბაზისო მოთხოვნებს, თუმცა სამომავლოდ, მოთხოვნის გაზრდის შემთხვევაში, საჭირო გახდება მისი პოტენციალის შესაბამისად ათვისება.

6.8 სოფლის მეურნეობა

მემცენარეობა - ერთწლიან კულტურებს შორის წარმოების მასშტაბით პირველ ადგილზეა კარტოფილის წარმოება, რაც გამოიხატება მის მიერ დაკავებულ ფართობში, რომელიც 24.5 ჰა-ს უტოლდება და ერთწლიანი კულტურებით დაკავებული ფართობის თითქმის ნახევარს შეადგენს. შესაბამისად, მნიშვნელოვანია ამ კულტურის მოსავლიანობის ამაღლება სათანადო აგროტექნიკური ღონისძიებების გატარებით. უპირველეს ყოვლისა, საჭიროა ნიადაგის ნაყოფიერების შესწავლა და მის საფუძველზე ნიადაგის ნაყოფიერების ამაღლებისთვის საჭირო რეკომენდაციების შემუშავება. ამასთან, აუცილებელია თესლბრუნვის შემოღება, რაც ხელს შეუწყობს კარტოფილის მავნებლების დადავადების გავრცელების შემცირებას და ნიადაგის ნაყოფიერების შენარჩუნებასა და გაუმჯობესებას. კარტოფილის კულტურის ამჟამინდელი მოსავლიანობა საკმაოდ დაბალია და 10 ტ/ჰა-ს შეადგენს. არსებულ ნიადაგურ-კლიმატურ პირობებში შესაძლებელია მისი 1.5-ჯერ გაზრდა და კარტოფილის ძირითადი მწარმოებელი რეგიონების საშუალო მოსავლიანობასთან გათანაბრება, ხოლო თესლბრუნვის შემოღების და სათანადო აგროტექნიკური ფონის შექმნის შემდეგ მოსავლიანობის გაორმაგება.

არსებული ერთწლიანი კულტურებიდან აღსანიშნავია პამიდვრის, კიტრის, წიწაკის, ხახვის და ნივრის წარმოების განვითარებაც, რომლებზედაც მოთხოვნა მაღალია და რენტაბელურ კულტურებად ითვლება. მათი მოსავლიანობა სოფ. უწერაში საშუალო მოსავლიანობაზე მკვეთრად დაბალია. განსაკუთრებით აღსანიშნავია პამიდვრის, კიტრის, წიწაკის და ბადრიჯნის დაბალმოსავლიანობა, რაც არასათანადო აგროტექნიკური ფონით (ნიადაგის განოყიერება, მცენარეთა დაცვა, დროული კულტივაცია, სარეველებთან ბრძოლა და სხვ.) და ჯიშების არასწორი შერჩევით არის განპირობებული. საწყის ეტაპზე სწორი აგროტექნიკური ღონისძიებების გატარებით და თესლბრუნვის შემოღებით მათი მოსავლიანობის მინიმუმ გაორმაგება შესაძლებელი, ხოლო მოგვიანებით ეტაპობრივი ზრდაც.

სოფ. უწერაში მნიშვნელოვანი იქნება პარკოსნების, კერძოდ ლობიოს, როგორც აზოტმაფიქსირებელი კულტურის ჩართვა თესლბრუნვებში, რომელსაც სოფლის საერთო სახნავ-სათესი ფართობის ფონზე მნიშვნელოვანი ფართობი (7.8 ჰა.) უჭირავს, ამასთან მისი მოსავლიანობის ამაღლება ხელს შეუწყობს ადგილობრივი მეურნეების შემოსავლების ზრდას, გასაკუთრებით ტურისტული ინფრასტრუქტურის განვითარების შემდეგ, რასაც თან მოჰყვება ტურისტთა რიცხოვნობის ზრდა.

მნიშვნელოვანი იქნება სოფ. უწერაში სიმინდის წარმოების განვითარებაც, რომელიც ბოსტნეულ კულტურებთან შედარებით დაბალმოსავლიანია, თუმცა გასათვალისწინებელია მისი სასურსათო როლი ადგილობრივი მოსახლეობისთვის და როგორც ძირითადი საკვები მეფრინველეობისთვის. სიმინდის კულტურის არსებული საჰექტრო მოსავლიანობა (2.5 ტ/ჰა) იძლევა მისი თითქმის გაორმაგების შესაძლებლობას სიმინდის წმინდა ნათესების შემთხვევაში.

სოფ. უწერაში მცირე რაოდენობით მოჰყავთ მწვანილი, რომელთა მოსავლიანობის ამაღლების მნიშვნელოვანი რესურსი არსებობს და შესაძლებელია მათთან ერთად სალათების მოყვანა, რომელიც ადვილად შეეგუება ადგილობრივ ნიადაგურ-კლიმატურ პირობებს.

განხილული ერთწლიანი კულტურების კომბინაციით და მასში პარკოსნების (მაგ. ლობიო) ჩართვით შესაძლებელია 8 წლიანი თესლბრუნვის შემუშავება, ან მათი დაყვანა 5-6 წლიან თესლბრუნვამდე, რომელიც მნიშვნელოვნად ამაღლებს მოსავლიანობას, გააუმჯობესებს ნიადაგის სტრუქტურას და მასში საკვები ელემენტების ბალანსს. თესლბრუნვის შემოღება შესაძლებელია შემდეგი სქემის მიხედვით:

- 1 წელი - კომბოსტო / კოლრაბი / ბოლოკი;
- 2 წელი - ლობიო / სოია;
- 3 წელი - კარტოფილი / პამიდორი/წიწაკა/ბადრიჯანი;
- 4 წელი - ხახვი / ნიორი / პრასი;
- 5 წელი - მწვანილი (ნიახური, ოხრახუმი, ქინძი, კამადასხვ.)
- 6 წელი - კიტრი / გოგრა
- 7 წელი - ჭარხალი / ისპანახი
- 8 წელი - სიმინდი / სალათსფოთოლი (სხვადასხვაჯიშის)

მრავალწლიანი კულტურების შემთხვევაში უმჯობესია აქცენტი გაკეთდეს ხეხილოვან, კაკლოვან და კენკროვან კულტურებზე, რომელთაგან მაღალი ხარისხის პროდუქციის წარმოებაც შესაძლებელი იქნება შესაბამისი სახეობების და ჯიშების შერჩევის შემდეგ. ამასთან, აღსანიშნავია ამ მიმართულებით სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მიერ ინიცირებული თანადაფინანსების სახელმწიფო პროგრამის - „დანერგე მომავალი“ არსებობა.

მეცხოველეობა - სოფ. უწერაში მესაქონლეობის ფართოდ განვითარება გარკვეულწილად შეზღუდულია სოფლის ტერიტორიაზე არსებული სათიბ-სადოვრების მცირე ფართობების გამო. ასევე, გასათვალისწინებელია, რომ სოფელი დაშორებულია მაღალმთიან სადოვრებს, რის გამოც გაძნელებულია პირუტყვის სრულფასოვნად გამოკვება მხოლოდ სოფლისპირა სადოვრების ხარჯზე. შესაბამისად, აუცილებელია პირუტყვის ჯიშობრივი გაუმჯობესება და მათთვის სათანადო საკვები ბაზის შექმნა მემცენარეობაში საკვები კულტურების ჩართვის გზით, რომ არ გახდეს საჭირო პირუტყვის საკვების სხვა სოფლებიდან ან რაიონებიდან შემოტანა.

ამასთან, ყურადღება უნდა დაეთმოს პირუტყვის ჯანმრთელობას, სადგომების და ნაკელსაცავების მოწესრიგებას, რაც მნიშვნელოვანია როგორც პროდუქტიულობის ამაღლების, ისე წარმოებული პროდუქციის ხარისხის გაუმჯობესების და გარემოზე უარყოფითი ზემოქმედების მინიმუმადე შემცირებისთვის. გარდა ამისა, ნაკელსაცავების მოწესრიგება და ნაკელ-კომპოსტების დამზადება შექმნის მაღალი ხარისხის და შედარებით იაფ ორგანულ სასუქს, რომელიც ხელს შეუწყობს ნიადაგის ნაყოფიერების ამაღლებას და მემცენარეობის პროდუქციის წარმოების ზრდას, რაც დადებითად აისახება მეცხოველეობისთვის საჭირო საკვების ბაზის შექმნაზე. სათიბ-სადოვრების პროდუქტიულობის შენარჩუნების და ამაღლების მიზნით საჭიროა ნაკვეთმორიგეობის შემოღება, რაც უზრუნველყოფს სადოვრებზე დატვირთვის შემცირებას და მათი თვითგანახლების პროცესის ხელშეწყობას. ამასთან, პირუტყვის მიერ სადოვარზე არსებული ბალახნარის მაქსიმალურ გამოყენებას და შერჩევითი ძოვების გამორიცხვას. ნაკვეთმორიგეობის დაცვა და ცალკეული ნაკვეთების ორგანიზებულად გამოვების ორგანიზება შესაძლებელია ელექტროლობების (ე.წ. ელექტრომწყემსი“-ს) გამოყენებით, რომელიც ადვილი მოსავლეა და მისი მოწყობა დიდ დანახარჯებთან არ არის დაკავშირებული.

მეცხოველეობის განვითარებისთვის მნიშვნელოვანი იქნება რძის პროდუქტების მცირე საწარმოს შექმნა, რომელიც უზრუნველყოფს გლეხური მეურნეობებიდან რძის მიღებას, სხვადასხვა რძის პროდუქტების (ყველი, კარაქი, სხვ.) წარმოებას შესაბამისი სტანდარტული პირობების დაცვით და ადგილობრივი სამარკო ნიშნით რეალიზაციას. აღნიშნული წარმოება განსაკუთრებით ხელსაყრელია საკურორტო ზონაში, სადაც ტურიზმის განვითარებასთან ერთად გაიზრდება ადგილობრივ ს/ს ნაწარმზე მოთხოვნილება, რაც გაზრდის დარგის რენტაბელობას ტრანსპორტირებასა და ხანგრძლივ შენახვაზე გაწეული დანახარჯის ხარჯზე.

პერსპექტიულია მეფუტკრეობის განვითარებაც, რომელსაც მრავალფეროვანი პროდუქციის შექმნის პოტენციალი გააჩნია და მისი განვითარებისთვის ხელსაყრელი ბუნებრივი პირობებია შექმნილი, რაც გამოიხატება ტყის და მდელოს მცენარეულობის მრავალფეროვნებაში, მძიმე მრეწველობის არარსებობასა და სოფლის მეურნეობის ქიმიზაციის დაბალ დონეში.

სოფლის მეურნეობის განვითარების და მისი პოტენციალის სრულად გამოყენების მიზნით აუცილებელია ს/ს სავარგულების და ზოგადად მიწის რესურსების გონივრულად გამოყენება. მაღალნაყოფიერი ს/ს მიწები, როგორც წესი, კონცენტრირებულია დასახლებული პუნქტის სიახლოვეს, შესაბამისად, ხშირია აღნიშნული ნაყოფიერი მიწების დაკარგვის საფრთხე მათი არამიზნობრივად გამოყენების შემთხვევაში, განსაკუთრებით ტურისტული ინფრასტრუქტურის განვითარების დროს. აღნიშნულიდან გამომდინარე, განსაკუთრებული ყურადღება უნდა დაეთმოს ს/ს სავარგულების ფართობების დაკარგვას არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ობიექტების მშენებლობის დაგეგმვისას. ანალოგიური პირობები უნდა გავრცელდეს მაგ. მეცხოველეობის ფერმის განთავსებისთვის საჭირო ფართობის შერჩევაზე. ასეთ შემთხვევაში გამოყენებული უნდა იყოს უკვე არსებული შენობა-ნაგებობები ან ის ტერიტორიები, სადაც მსგავსი ობიექტები ადრეც არსებობდა და დღეს გამოუსადეგარია მემცენარეობის პროდუქციის საწარმოებლად.

რენტაბელობის და ტურისტული პოტენციალის ზრდის თვალსაზრისით გადამწყვეტი მნიშვნელობა ექნება ბიოაგროწარმოების განვითარებას. სასურველია, რომ სოფელი უწერა მთლიანად იქცეს ბიოპროდუქციის მწარმოებელ სოფლად და ეტაპობრივად მოხდეს არსებული ს/ს სავარგულების და მეცხოველეობის ფერმების გადასვლა ორგანულ სასოფლო-სამეურნეო პრინციპებზე.

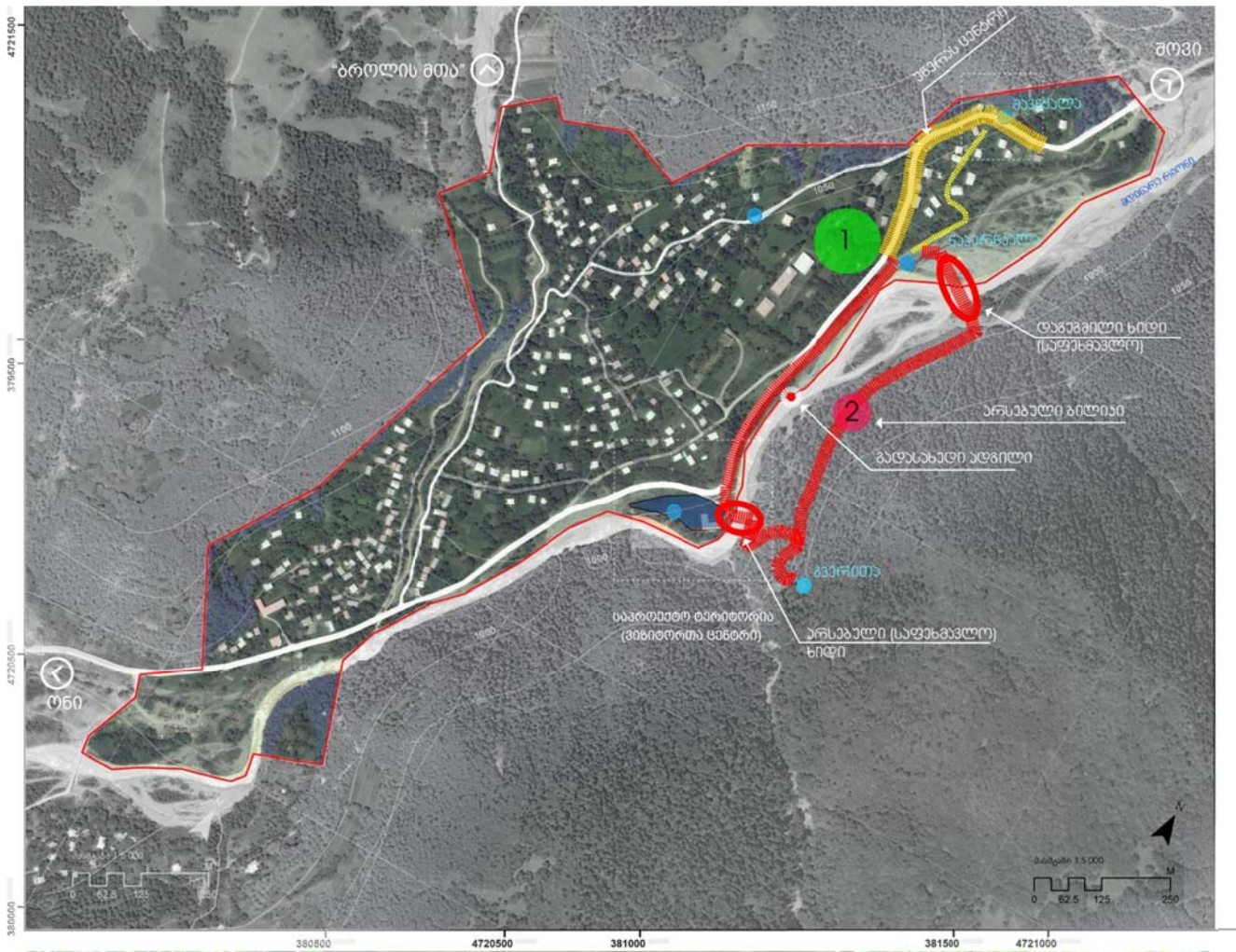
6.9 პარკები და ღია სივრცეები

უწერას პარკებისა და ღია სივრცეების სისტემის წამყვანი კომპონენტებია:

- მდინარე რიონის ხეობის მარცხენა და მარჯვენა ნაპირი;
- ეკლესიის მიმდებარე ტერიტორია.

ილუსტრაცია 6.9.1-ზე ასახულია რიონის ხეობის მნიშვნელოვანი არეალები: საფეხმავლო ბილიკები და ხიდეები, გადასახედი ადგილები, რომლებიც დააკავშირებს მინერალური წყლის წყაროებს განაშენიანებულ ტერიტორიის ცენტრალურ ნაწილებთან. დამატებით იხილეთ კურორტის ესკიზური გეგმა, რუკა 6.2.1.

ეკლესიის მიმდებარე ტერიტორია დღეს კერძო საკუთრებაშია; მისი მნიშვნელოვანი გამწვანებული არეალის დაცვის მიზნით დადგენილია (რზ.) შესაბამისი ზონირების რეჟიმი.



ილუსტრაცია 6.9.1 პარკების და ღია სივრცეების მნიშვნელოვანი არეალები და მარშრუტები

* შენიშვნა: ილუსტრაციაზე ასახული გრგ-ს საზღვრები კვლევის ეტაპის დროს არის შემუშავებული, მემდგომში მოხდა საზღვრის დაზუსტება და კორექტირება.



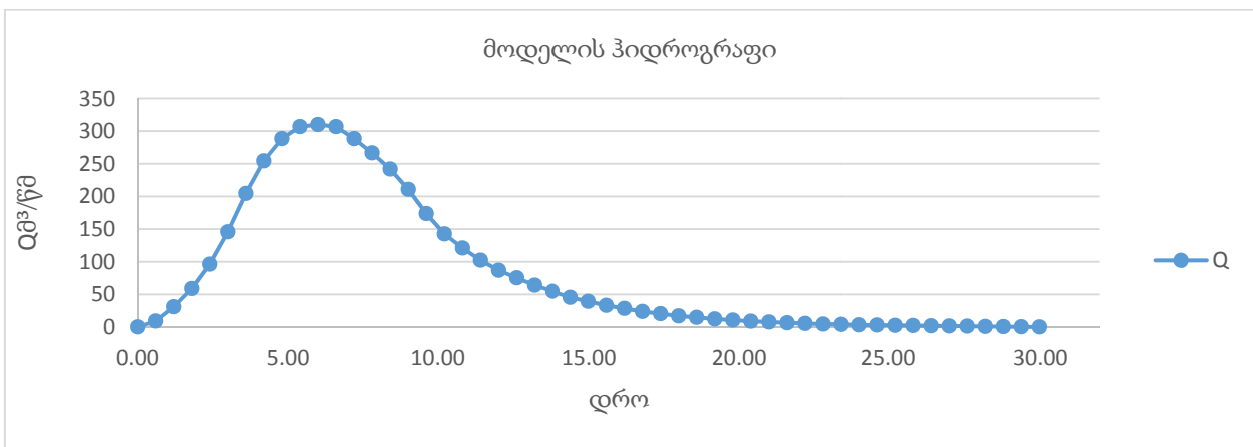
ილუსტრაცია 6.9.2 გადასახედი ადგილი (რიონი- უწერა)

6.10 ბუნებრივი საფრთხეები

მდინარე რიონის წყალდიდობის ზონის მომზადების მეთოდოლოგია

დატბორვის ზონა ეფუძნება ერთ განზომილებიანი ჰიდროავლიკური მოდელირების შედეგებს. ჰიდროავლიკური მოდელირებისათვის საჭირო სივრცული მონაცემები მომზადდა გეოსაინფორმაციო სისტემების გამოყენებით. -მოდელირებაში -გამოყენებული იქნა მდ. რიონის 100 წლიანი განმეორებადობის წყლის ხარჯი. უდიდესი ხარჯი საპროექტო უბანზე გამოთვლილია ფორმულით, რომელიც რეკომენდირებულია „კავკასიის პირობებში მდინარეთა მაქსიმალური ჩამონადენის საანგარიშო ტექნიკური მითითებით“. წყლის მაქსიმალური ხარჯი საპროექტო უბანზე შეადგენს - 310 მ³/წმ.

უგანზომილებო ერთეულოვანი ჰიდროგრაფის მეთოდის (Dimensionless Unit Hydrograph Method) მეშვეობით მაქსიმალური ხარჯის საფუძველზე მომზადდა ჰიდროავლიკური მოდელირებისათვის ჰიდროგრაფი.



ილუსტრაცია 6.10.1

მიღებული შედეგებისა და ციფრული სასიმალო მოდელის მეშვეობით მოხდა დატბორვის ზონის განსაზღვრა. გარდა ამისა, განხორციელდა უკანასკნელ პერიოდში გადაღებული სატელიტური სურათების

ანალიზი, რის საფუძველზეც გარკვეულ ადგილებში, მოდელირების შედეგებზე დაფუძნებულ კონტურში მცირე ცვლილებები იქნა შეტანილი.

შენიშვნა: კვლევის შედეგად გამოვლენილი მდინარე რიონის დატბორვის არეალების კონტური დატანილია კონკრეტული ზონირების რუკაზე.

განმარტება საკვლევი ტერიტორიების სეისმური საფრთხის განსაზღვრასთან დაკავშირებით

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2009 წლის 7 ოქტომბრის ბრძანება #1 - 1/2284-ით დამტკიცებული სამშენებლო ნორმები და წესები - „სეისმომედეგი მშენებლობა (პნ 01.01-09)“ თავისი მეთოდოლოგიითა და მიდგომებით ძირითადად შეესაბამება „ევროკოდ 8“-ს. აღნიშნულ დოკუმენტში მოყვანილია საქართველოს სეისმური დარაიონების დღეისათვის მოქმედი ოფიციალური რუკა და უგანზომილებო - A კოეფიციენტის პარამეტრები კონკრეტული დასახლებული პუნქტებისთვის (იხ.: ცხრილი გვ. 32-163). ამას გარდა, დოკუმენტში სხვა საანგარიშო კოეფიციენტებსა და პარამეტრებთან ერთად, მოყვანილია ცხრილი (იხ.: გვ. 5), სადაც გრუნტების კატეგორიის და ნორმატიული სეისმურობის მიხედვით მოცემულია საანგარიშო სეისმურობის განსაზღვრა. ამ ეტაპზე ჩატარებული კვლევების შესაბამისად, წინასწარ შეგვიძლია ვთქვათ, რომ ონის მუნიციპალიტეტის უწერის, შოვის და მრავალძალის საკვლევი ტერიტორიებზე მოსალოდნელია I და II კატეგორიის გრუნტების არსებობა, რაც ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში პროექტების საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევების შედეგად უნდა დაზუსტდეს

ქვემოთ მოგვყავს ონის მუნიციპალიტეტის ფარგლებში საკვლევი ტერიტორიების სეისმურობისა და უგანზომილებო - A კოეფიციენტის პარამეტრები.

რაჭა-ლეჩხუმის მხარის, ონის მუნიციპალიტეტის სეისმური საშიშროების მონაცემები სნ და წ -

№	დასახლებული პუნქტი	საკრებულო	A - სეისმურობის უგანზომილებო კოეფიციენტი	ბალი (MSK64 სკალა)
2532	უწერა	უწერის თემი	0.35	9
2533	ნაკიეთი	უწერის თემი	0.36	9
2534	ნიგავზები	უწერის თემი	0.35	9
2535	ფარავნეში	უწერის თემი	0.36	9

ცხრილი 6.10.1 „სეისმომედეგი მშენებლობა“ (პნ 01.01-09).

მოსალოდნელი საშიში გეოლოგიური პროცესები

ბუნებრივი გეოლოგიური საფრთხეების კონკრეტული „კონტროლისძიებების და მათი განთავსების არეალების“ შემუშავება წარმოადგენს ცალკე კვლევების საგანს, რომელიც უნდა ჩატარდეს ყოველი კონკრეტული ადგილის, საფრთხის ტიპის და სხვა ფაქტორების გათვალისწინებით საქართველოში მოქმედი წესებისა და ნორმების შესაბამისად. ამ ეტაპზე შესაძლებელია მხოლოდ წინასწარი არეალების მონიშვნა (ონის მუნიციპალიტეტის სივრცითი გეგმის რუკა 45 - შეზღუდვები და საფრთხეები A2+) და ზოგადად იმ მეთოდების ჩამოთვლა, რომელიც გამოყენებული იქნება ამგვარი საფრთხეების პრევენციის და/ან მათზე რეაგირებისას.

ეს მეთოდებია:

- ბიოლოგიური (გატყიანება, გამწვანება), კომპლექსური ბიო-საინჟინრო [გატყიანება/გამწვანება და საინჟინრო გადაწყვეტები (გაბიონები, დეზები, მცირე დამბები და სხვ.);
- საინჟინრო (გაბიონები, დეზები, შემაკავებელი ჯგბირები, სელგამტარები და მრავალი სხვა).

ქვემოთ მოყვანილ ცხრილში შეტანილია კვლევის მოცემული ეტაპისთვის სოფ. უწერას ფარგლებში და მასზე შესაძლო ზემოქმედების მქონე არეალში იდენტიფიცირებული გეოსაფრთხეები, მათი გავრცელების არეალები, შემდგომი კვლევების საჭიროება და მასშტაბი, და სავარაუდო გასატარებელი ღონისძიებები.

#	ადგილმდებარეობა	გეოსაფრთხის ტიპი	საჭირო კვლევის ტიპი	კვლევის შესაძლო მასშტაბი	სავარაუდო ღონისძიებები
1	მდ. რიონის მარჯვენა ნაპირი ცენტრალური გზის გაყოლებაზე	გვერდითი ეროზია	გრძელვადიანი მონიტორინგი, რეჟიმებზე დაკვირვება	ადგილობრივი ძალებით	ჯებირი, დეზები, გაბიონები
2	მდ. რიონის მარცხენა უსახელო შენაკადი მდ. მუშვანის შესართავამდე	ღვარცოფის წარმოქმნის და მდ. რიონის ხეობაზე ზემოქმედების რისკი	გრძელვადიანი მონიტორინგი, რეჟიმებზე დაკვირვება	„-“	კალაპოტის და შესართავის გაწმენდა, სხვადასხვა სცენარისთვის რეაგირების გეგმის შემუშავება
3	მდ. მუშვანის სათავე	კლდეზვავი	პერიოდული მონიტორინგი	„-“	სხვადასხვა სცენარისთვის რეაგირების გეგმის შემუშავება
4	მდ. მუშვანის შუაწელი	ღვარცოფის წარმომქმნელი ნატანი	გრძელვადიანი მონიტორინგი	„-“	კალაპოტის გაწმენდა, გაბიონები ჩახერგვის/დამეწყვრის საშიშროების ადგილებში
5	მდ. მუშვანის შესართავი	ღვარცოფის წარმომქმნელი ნატანი, ხეობის ჩახერვა, დატბორვა	გრძელვადიანი მონიტორინგი, მათ შორის მდინარის შუაწელში	„-“	კალაპოტის და შესართავის გაწმენდა
6	სოფ. უწერას ჩრდილო და დასავლეთი ფლანგები (ფერდობული ზონები)	ზედაპირული (არამასშტაბური) მეწყრული პროცესების განვითარების რისკები	მონიტორინგი და კონკრეტული ობიექტების პროექტირების კონტროლი	„-“	ხე-ტყის ჩეხვის და გადამოვების კონტროლი, გზების, წყალსადენის და სხვა ინფრასტრუქტურის დაპროექტების და მშენებლობის სწორად წარმართვა
7	სოფ. უწერას ჩრდილო და დასავლეთი ფლანგები (ფერდობული ზონები)	ფერდობული და სიდრმული ეროზიის განვითარების რისკები	მონიტორინგი და კონკრეტული ობიექტების პროექტირების კონტროლი	„-“	ხე-ტყის ჩეხვის და გადამოვების კონტროლი, გზების, წყალსადენის და სხვა ინფრასტრუქტურის დაპროექტების და მშენებლობის სწორად წარმართვა

ცხრილი 6.10.2 სოფ. უწერას არეალში იდენტიფიცირებული ძირითადი გეოსაფრთხეები და მათი შემდგომი კვლევის საჭიროება, მასშტაბი და სავარაუდო გასატარებელი ღონისძიებები

6.11 ზონირება

კურორტ უწერას განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფარგლებში შემუშავდა როგორც ზოგადი, ისე კონკრეტული ფუნქციური ზონირება, რომლის მიზანია მოაწესრიგოს და ერთიან ჩარჩოში მოაქციოს

კურორტის ტერიტორიაზე მიწის გამოყენება. ზოგადი ფუნქციური ზონირებისას, კურორტის ტერიტორიაზე გამოიყო 7 ძირითადი ფუნქციური ზონა:

- საცხოვრებელი ზონა
- სასოფლო ზონა
- საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა
- სარეკრეაციო ზონა
- ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა
- სატრანსპორტო ზონა
- სამრეწველო ზონა

ზოგადი უფლებრივი ზონა	ზონის ფართობი (ჰა)
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა (სრზ)	9.7
საცხოვრებელი ზონა (სზ)	35.9
სარეკრეაციო ზონა (რზ)	3.6
ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ)	37.2
სატრანსპორტო ზონა (ტზ)	7.3
სასოფლო ზონა (სოფზ)	9
სამრეწველო ზონა (ს)	2.7

ცხრილი 6.11.1 ზოგადი ზონირების ბალანსი

კურორტის ტერიტორიაზე ყველაზე დიდი ხვედრითი წილით გამოირჩევა ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა, რომელსაც ფართობის მიხედვით, თითქმის უტოლდება საცხოვრებელი ზონა. ლანდშაფტური ზონა ძირითადად წარმოდგენილია ტყის საფარით და მდინარეთა მიერ წარმოქმნილი ხევებით. თითქმის თანაბარი ფართობითაა წარმოდგენილი საკურორტო-სარეკრეაციო და სასოფლო ზონები, რაც მიუთითებს იმაზე, რომ უწერასთვის საკურორტო განვითარებასთან ერთად ასევე სოფლის მეურნეობაც მნიშვნელოვანია. სატრანსპორტო ზონა ძირითადად წარმოდგენილია მთავარი საავტომობილო გზით, რომელიც არის შიდასახლემწიოებრივი მნიშვნელობის მაგისტრალი, და ასევე შიდა ქუჩებით, რომელთა საერთო ფართობი ნაკლებია. სამრეწველო ზონას არც თუ ისე მცირე ფართობი უჭირავს, იმის გათვალისწინებით, რომ უწერას ძირითადი მაპროფილირებელი სფერო საკურორტო მიმართულებას.

ზოგადი ფუნქციური ზონა	კონკრეტული ზონა	ზონის ფართობი (ჰა)
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა	სრზ 1	2.5
	სრზ 2	7.2
საცხოვრებელი ზონა	სზ 1	35.9
სარეკრეაციო ზონა	რზ	3.6
ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა	ლსზ	37.2

სატრანსპორტო ზონა	ტზ 1	7.3
სასოფლო ზონა	სოფზ	9
სამრეწველო ზონა	ს 1	2.7

ცხრილი 6.11.2 კონკრეტული ზონირების ბალანსი

კონკრეტული ზონირების შემუშავებისას კი დეტალურად არის განხილული თითოეულ ზონა. აღწერილია შინაარსობრივად რას გულისხმობს თითოეული ზონა, რა სახის საქმიანობა დასაშვებია თითოეულ მათგანში, დადგენილია თითოეული მათგანისთვის შესაბამისი შეზღუდვები, რაც გამოიხატება შემდგომში: მაგ; მიწის ნაკვეთის მაქსიმალური დასაშვები ფართობი, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი და სხვ.

რუკებზე (იხ. რუკა „ზოგადი ფუნქციური ზონირება“ და „კონკრეტული ზონირება“) დეტალურად არის მოცემული ინფორმაცია თითოეული ზონის განლაგების, ფართობის, მათი დანიშნულებისა და მათ ფარგლებში დაწესებული რეგულაციებისა და შეზღუდვების შესახებ.

წითელი და ლურჯი ხაზები

უწერას განაშენიანება ლურჯი და წითელი ხაზებით რეგულირებას არ საჭიროებს, ვინაიდან ჩამოყალიბებული ისტორიული მორფოლოგია არ არსებობს და არც (ურბანული) ხაზოვანი განაშენიანების მიღებაა საჭირო. ამიტომ, სამომავლო, საპროექტო გადაწყვეტილება განაშენიანების რეგულირების ხაზების შეზღუდვებს არ დაექვემდებარება.

რუკა 6.11.3 ასახავს უწერას სტრუქტურულ ზონებს.

- ცენტრალური ზონა და კარკასი;
- შუალედური ზონა;
- პერიფერიული ზონა.

6.12 განხორციელების გზამკვლევი

მოცემულ თავში განხილულია უწერის გრგ-ს განხორციელების ეტაპები და რიგითობა. ეტაპები იყოფა სამ საფეხურად: პირველი ეტაპი - მოკლევადიანი (განხორციელების 1-2 წელი), მეორე - საშუალო (3-5 წელი) და მესამე - გრძელვადიანი (6-10 წელი).

ცხრილში 6.12.1 მოცემულია სამივე ეტაპის მიზნები, ამოცანები და მოსალოდნელი შედეგები. გეგმის პირველი ეტაპი მოიცავს საბაზისო ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესების ამოცანებს. პირველი ეტაპის გამოწვევაა შეამციროს გარემოზე ადამიანის მიერ მიყენებული ზიანი, დაიცვას ბუნებრივი რესურსი და გააუმჯობესოს ადგილობრივი მოსახლეობისა და აქტიური საკურორტო სეზონის დამსვენებლების საარსებო გარემო.

მეორე ეტაპი მოიცავს კონკრეტული ტურისტული ინფრასტრუქტურის და ობიექტების პროექტირებას, დაგეგმარებას და მშენებლობას. გეგმაში ჩამოთვლილი ყველა პროექტი სახელმწიფო/მუნიციპალურ ტერიტორიაზეა, თუმცა გეგმის წარმატება მეტწილად იმ ტერიტორიების განვითარებაზე დამოკიდებული რომლებიც კერძო საკუთრებაშია და კერძო მესაკუთრის ინიციატივაზეა დამოკიდებული.

განაშენიანების რეგულირების გეგმა წინასწარ ვერ განსაზღვრავს სასტუმროებისა და მათი დამხმარე ინფრასტრუქტურის მშენებლობის დროსა და ეტაპებს, თუმცა ადგენს მათი განაშენიანების კონკრეტულ პირობებსა და მოთხოვნებს. მესამე ეტაპის მიზანია, ამ გარემოში ფაქტორების გათვალისწინებით, გადაიხედოს გრგ-ს განხორციელების ეფექტიანობა, ახალი გამოწვევები და დამატებითი სხვა გარემო ფაქტორები.

- საბაზისო ინფრასტრუქტურის შექმნა/გაუმჯობესება;
- ტურისტული ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესება;

III. გრგ-ს განხორციელების რევიზია.

ეფექტიანობის (ხეირიანობის) შეფასება მოცემულია ცხრილში 6.11.1, გეგმის განხორციელების მოსალოდნელი შედეგების სახით :

- o უწერას მაცხოვრებლების საარსებო გარემოს გაუმჯობესება;
- o კურორტის სტუმრების საკურორტო სეზონზე დარჩენის ხანგრძლივობისა და კომფორტის ზრდა;
- o საბაზო ინფრასტრუქტურის არსებობის პირობებში მიმზიდველი საინვესტიციო გარემოს შექმნა;
- o ბუნებრივი რესურსების დაცვა.
- o წარუმატებლობის და დაუგეგმავი განვითარების რისკების შემცირება;
- o უწერას თემის სოფლის მოსახლების ეკონომიკური შესაძლებლობების ზრდა;
- o სასტუმრო - დასასვენებელი სახლების რაოდენობის ზრდა/მშენებლობა;
- o ერთი დღით ჩამომსვლელთა ზრდა;
- o კვების მრეწველობის სექტორის განვითარება;
- o ადგილობრივი მცირე საკურორტო- დასასვენებელი სახლების ზრდა;
- o დასაქმების ზრდა;
- o შრომისუნარიანი მოსახლეობის მოზიდვა;
- o საკურორტო სეზონის ზრდა;
- o მუნიციპალიტეტის შემოსავლების ზრდა;
- o ადგილზე წარმოებული პროდუქტისა და მომსახურების მოთხოვნის ზრდა;
- o რეგიონული სოციალურ-პოლიტიკური რისკების შემცირება.

ეფექტიანობის შესაფასებლად საჭიროა მუნიციპალიტეტმა შეიმუშაოს კონკრეტული მაჩვენებლების დინამიკის საზომი ინსტრუმენტები - ინდიკატორები, მაგალითად: ვიზიტორთა რაოდენობის ზრდა, საკუთრების ღირებულების ზრდა, ადგილობრივი დასაქმების ბაზრის ზრდა, ადგილობრივი მოსახლების მიგრაციის შემცირება, მუნიციპალიტეტის შემოსავლების (ქონების გადასახადი), ბუნებრივი საფრთხეები და ზარალის შემცირება და სხვა.

ეტაპი	მიზანი	ამოცანები	მოსალოდნელი შედეგები
-------	--------	-----------	----------------------

<p>I</p>	<p>საბაზისო ინფრასტრუქტურის შექმნა/გაუმჯობესება</p>	<ul style="list-style-type: none"> o თხევადი ნარჩენების გამწმენდი ნაგებობების და ძირითადი ქსელის პროექტირება-მშენებლობა; o მინერალური წყლების წყაროების და ჭაბურღილების (კაპტაჟების) სანიტარული პირობების უზრუნველყოფა; o უწერას მთავარი ქუჩის გასწვრივ ტროტუარის დაგეგმარება და მშენებლობა; o უწერას შიგა (ადგილობრივი) ქუჩების საფარის რეაბილიტაცია (იხ. თავი 6.5); o მუნიციპალიტეტის მიერ შესყიდული წყაროს პროექტების მშენებლობა; o გვერითას წყაროსთან მისასვლელი ბილიკების დაგეგმარება და მშენებლობა. 	<ul style="list-style-type: none"> o უწერას მაცხოვრებლების საარსებო გარემოს გაუმჯობესება; o კურორტის სტუმრების საკურორტო სეზონზე დარჩენის ხანგრძლივობისა და კომფორტის ზრდა; o საბაზო ინფრასტრუქტურის არსებობის პირობებში მიმზიდველი საინვესტიციო გარემოს შექმნა; o ბუნებრივი რესურსების დაცვა.
<p>II</p>	<p>ტურისტული ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესება</p>	<ul style="list-style-type: none"> o უწერას საკურორტო ინფრასტრუქტურის მართვის ოპტიმალური ვერსიის შემუშავება; o სასტუმროებისა და დასასვენებელი სახლების მშენებლობის/რეკონსტრუქციის პროცესში კურორტის განვითარების პრინციპებთან თანხვედრის მონიტორინგი, ეფექტური ზედამხედველობა; o მსხვილ კერძო საკუთრებაში არსებული ნაკვეთების განაშენიანების გეგმების (მიწის ნაკვეთის განვითარების გეგმის) დამუშავება; o ბროლის მთის ტურისტული მარშრუტის დაგეგმარება და მოწყობა; o ბროლის მთისკენ მიმავალი შუალედული საკარვე და საკემპინგე ინფრასტრუქტურის დაგეგმარება; o გაზომვარაგების უზრუნველყოფა. 	<ul style="list-style-type: none"> o წარუმატებლობის და დაუგეგმავი განვითარების რისკების შემცირება; o უწერას თემის სოფლის მოსახლების ეკონომიკური შესაძლებლობების ზრდა; o სასტუმრო - დასასვენებელი სახლების რაოდენობის ზრდა/მშენებლობა; o ერთი დღით ჩამომსვლელთა ზრდა; o კვების მრეწველობის სექტორის განვითარება; o ადგილობრივი მცირე საკურორტო-დასასვენებელი სახლების ზრდა; o დასაქმების ზრდა; o შრომისუნარიანი მოსახლეობის მოზიდვა; o კურორტების საკურორტო სეზონის ზრდა; o მუნიციპალიტეტის შემოსავლების ზრდა; o ადგილზე წარმოებული პროდუქტისა და მომსახურების მოთხოვნის ზრდა; o რეგიონული სოციალურ-პოლიტიკური რისკების შემცირება.

III	გრგ-ს განხორციელების რევიზია	<ul style="list-style-type: none"> განაშენიანების გეგმის პირველი და მეორე ეტაპის განხორციელების ან არგანხორციელების პროცესის/მიზეზების შეჯამება; მიმდინარე გამოწვევების, გაუთვალისწინებელი ფაქტორების გამოვლენა და რეაგირების გეგმის დაზუსტება/განახლება; გარემოს, კულტურული მემკვიდრეობის და საზოგადოებრივი სივრცეების დაცულობის ახალი გამოწვევების განსაზღვრა. 	<ul style="list-style-type: none"> გრგ-ს განხორციელების სირთულეების, ახალი გამოწვევების, გაუთვალისწინებელი ფაქტორების შეფასება/გადახედვა.
-----	------------------------------	---	--

ცხრილი 6.12.1 გეგმის განხორციელების მიზნები, ამოცანები და მოსალოდნელი შედეგები

ძლიერი მხარეები	სუსტი მხარეები	შესაძლებლობები	გამოწვევები
სატრანზიტო მდებარეობა - სოფელში შემომავალი შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის მაგისტრალი	სუსტი სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	ეკონომიკური აქტიურობის ზრდა - სოფელში გამავალი მთავარი გზის შედეგად <ul style="list-style-type: none"> სხვადასხვა მომსახურების გაჩენა დასაქმების ზრდა შრომისუნარიანი მოსახლეობის ზრდა 	მგრძნობიარე და კრიტიკულ არეალზე ორიენტირება - სათანადო ნაპირსამაგრი სამუშაოების განხორციელების საჭიროება, რამდენადაც წყალმოვარდნა უქმნის საფრთხეს როგორც გზის საფარს, ისე სასოფლო-სამეურნეო და საკარმიდამო ტერიტორიებს
სტრატეგიული გეოგრაფიული მდებარეობა - სიახლოვე მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ ცენტრთან, შუალედური მდებარეობა ქ.ონსა და კურორტ შოვს შორის	მწირი სოციალური ინფრასტრუქტურა	საკავშირო დერეფანი ქ.ონსა და სტრატეგიულ დესტინაციას, კურორტ შოვს შორის	ტურიზმის განვითარების შემთხვევაში, სათანადო ტურისტული მომსახურების მიწოდება - სათანადო ტურისტული ინფრასტრუქტურის შექმნა
მიზიდველი ბუნებრივი გარემო <ul style="list-style-type: none"> ლანდშაფტი ტურისტული მარშრუტები ბუნების ძეგლები 	ადგილობრივ დონეზე საერთო ხედვის არარსებობა	ტურიზმის მიმართულებების განვითარება	ტურიზმის განვითარების უარყოფითი ზეგავლენა სოციალურ-ეკონომიკურ გარემოზე - სფეროს დომინანტობა, სტიქიური განვითარება, სოფლის მეურნეობის უგულვებელყოფა და სხვა
მინერალური წყაროების რესურსი - საკურორტო მიმართულების განვითარება	ადგილობრივი ჩართულობის არარსებობა	კურორტის განვითარება	კულტურული ლანდშაფტის შენარჩუნება (მასშტაბი, ავთენტური მასალები, სიმაღლე და მოცულობა)
სასოფლო-სამეურნეო მიწების რესურსი	სოფლის მეურნეობის განვითარებისთვის მექანიზაციის დაბალი დონე	მსხვილი სამეურნეო საქმიანობების განვითარება	
დასახლების მოცულობა - ერთ-ერთი ყველაზე მეტად დასახლებული ერთეული მუნიციპალიტეტში	დემოგრაფიული ვითარება - მოსახლეობის დეპოპულაცია	მოსახლეობის დეპოპულაციის შეჩერება და რიცხოვნობის ზრდის ხელშეწყობა	
ძლიერი კულტურული იდენტობა		სოციალურ-ეკონომიკური ვითარების გაუმჯობესების შედეგად მიწის საკუთრებაზე ფასის ზრდა	

SWOT ანალიზი უწერას საერთო შეფასება



საქართველოს ეკონომიკისა და
მდგრადი განვითარების სამინისტრო

უწარას ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები



2018 წ.

6. რეგლამენტი

კურორტ უწერას გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების რეგლამენტი თავი I ზოგადი დებულებები

მუხლი 1 რეგლამენტის შემადგენლობა

კურორტ უწერას განაშენიანების რეგულირების გეგმის (საზღვრებში (შემდგომში: კურორტ უწერას ტერიტორიის) რეგლამენტი მოიცავს:

- ა) გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებებს;
- ბ) კურორტ უწერას ტერიტორიის დაგეგმარების დოკუმენტების ზონირების ნაწილის შემუშავების პირობებს;
- გ) კურორტის სექტორების განვითარების სხვა სპეციალურ მოთხოვნებს.

მუხლი 2. მიზნები, დაგეგმვისა და დაგეგმარების პრინციპები

1. კურორტ უწერას ტერიტორიის გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების რეგლამენტის მიზანია ტერიტორიების განაშენიანებისა და მიწის ნაკვეთ(ებ)ის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა. კურორტის ბუნებრივი სამკურნალო რესურსების თვისებების შენარჩუნება და მათი დაბინძურების, გაფუჭებისა და გამოფიტვისაგან დაცვის მიზნით მდგრადი განვითარება.

2. ამ წესების საფუძველზე ხორციელდება კურორტ უწერას ტერიტორიის დაგეგმარების დოკუმენტების ზონირების ნაწილის შემუშავება.

3. კურორტ უწერას ტერიტორიის დაგეგმვისა და დაგეგმარების პრინციპებია:

- დაგეგმვის მიზანია, საქართველოში მოქმედი საკანონმდებლო-ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა შესაბამისად, დასახლებათა განვითარების პრიორიტეტების, პროცესების, პირობებისა და პროცედურების მეშვეობით, კურორტ უწერას მდგრადი განვითარების, დამსვენებლებისთვის ჯანსაღი, ღირსეული, მიმზიდველი და უსაფრთხო ცხოვრების, დასვენების და საქმიანობისთვის სათანადო გარემოს ჩამოყალიბების და მართვის სამართლებრივ-ნორმატიული და ფუნქციურ-გეგმარებითი წინაპირობების შექმნა;
- კურორტ უწერას მნიშვნელობა და როლი განსაზღვრული ონის მუნიციპალიტეტის სივრცითი მოწყობის გეგმაში.
- კურორტ უწერას განვითარების პირობები ეფუძნება ბუნებრივ გარემოს დაცვაზე (კონსერვაციაზე) დაფუძნებული განვითარების სტრატეგიას, რაც თავის მხრივ წარმოადგენს მეთოდოლოგიურ მიდგომას მგრძობიარე და კრიტიკული არელების განვითარების დასაგეგმვად.

4. გრგ-ს ცვლილება წარმოადგენს ცვლილებას ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებში და შესაბამისად საჭიროებს იმავე პროცედურების გავლას, რაც „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებით“ მათი დამტკიცებისთვის არის დადგენილი.

მუხლი 3. კურორტ შოვის ტერიტორიის რეგულირების გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. რეგულირების გეგმის საზღვრებში მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისა და მის დასამტკიცებლად „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილებით განსაზღვრული დოკუმენტების საფუძველზე.

2. წინამდებარე მუხლის მე-1 პუნქტით განსაზღვრულ სექტორებში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებისას დამკვეთი ვალდებულია, „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილებით განსაზღვრული დოკუმენტაციის გარდა ნებართვის გამცემ, უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს, წარუდგინოს დოკუმენტაცია რომელიც დეტალურად უნდა ასახავდეს დასაგეგმარებელი სექტორის გეგმარებით საკითხებს.

მუხლი 4. წესებში გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებები

ავთენტურობა - ობიექტის, მისი სტრუქტურული ელემენტის, გარემოს, კონტექსტის, ფუნქციის ან/და თვისებების პირველქმნილობა, მათი შექმნის ან ჩამოყალიბების თანადროულობა;

აივანი - შენობის ფასადის სიბრტყიდან გამოწეული, მოაჯირით შემოკავებული ჰორიზონტალური კონსტრუქციული/კონსოლური სიბრტყე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციის ნაწილს და მის შიდა სივრცესთან არის დაკავშირებული;

არქეოლოგიური ობიექტი. – 100 ან მეტი წლის წინ ნაწილობრივ ან სრულად განამარხებული ან წყალქვეშ მოქცეული ნაშთი, კულტურული ფენა, რომელიც შექმნილია ადამიანის მიერ ან ადამიანის ბუნებაზე ზემოქმედების შედეგად ან რომელსაც ატყვია ადამიანის ზემოქმედების კვალი;

არქეოლოგიური გათხრები. – არქეოლოგიური ობიექტების გამოვლენისა და მეცნიერული შესწავლის მიზნით ჩატარებული მიწის ან წყალქვეშა სამუშაოები;

განაშენიანების რეგულირების გეგმა - ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისთვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობა-ნაგებობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და განვითარების ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას;

ბუნებრივი სამკურნალო რესურსები (უწერას) - მინერალური წყლების საბადოები (ან მათი უბნები), რომლებიც გამოიყენება ადგილზე სამკურნალოდ ან ჩამოსასხმელად;

განაშენიანების რეგულირების ხაზ(ებ)ი (წითელი ხაზ(ებ)ი) – მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომლის მიღმაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე წითელი ხაზი;

განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯი ხაზები) - მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით დადგენილი წარმოსახვითი მიჯნა, რომელზედაც უნდა განთავსდეს შენობა-ნაგებობები; მიწის ნაკვეთისათვის (ნაკვეთებისათვის) შეიძლება დადგინდეს ერთი ან რამდენიმე ლურჯი ხაზი;

გამოყენება. საქმიანობა, რომლისთვისაც პროექტდება მიწის ნაკვეთი ან შენობა-ნაგებობა ან რა დანიშნულებითაც მიწა ან შენობა-ნაგებობა გამოიყენება ან შეიძლება გამოყენებულ იქნას. აქ შედის ასევე ყველა დამხმარე გამოყენება;

გამოყენება, მთავარი. ოჯახის, დაწესებულების ან სხვა გამოყენების მთავარი ფუნქციის შესრულება;

გამოყენება, შეუსაბამო. კანონიერად დაკავებული შენობა-ნაგებობა ან მიწა, რომელიც ამ წესის ძალაში შესვლის შემდეგ აღარ აკმაყოფილებს გამოყენებასთან დაკავშირებული დებულებების მოთხოვნებს;

გამოყენების შეცვლა. ნაგებობის ან შენობის კლასიფიცირებული გამოყენების შეცვლა;

გამწვანებული ტერიტორია - მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართობის არანაკლებ 80%-სა დაკავებულია მცენარეული საფარით, ღია სათამაშო მოედნით, ბილიკებით ან/და ქვეითათათვის განკუთვნილი მოპირკეთებული გრუნტის ზედაპირით, სადაც შესაძლებელია მოეწყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები (მაგ. ბულვარი, პარკი, ბაღი, სკვერი, გაზონი);

განაშენიანების დაბალი, საშუალო, მაღალი სიმჭიდროვე - ამ წესებით განსაზღვრული განაშენიანების სიმჭიდროვის კოეფიციენტის მაჩვენებლით განპირობებული, ტერიტორიების ან მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სიმჭიდროვე;

ერკერი - შენობის ფსადის სიბრტყიდან გამოწეული გადახურული, კედლებით და შემინული ღიობებით შემოსაზღვრული სივრცე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციის ნაწილს;

ეზო. ღია, დაუკავებელი სივრცე მიწის ნაკვეთზე, გარდა შიგა ეზოსა, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობები, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ სხვაგვარად არაა მითითებული ამ წესებში;

ეზო, წინა. ეზო, რომელიც ვრცელდება მიწის ნაკვეთის მთელ სიგანეზე, რომლის სიღრმე/სიგრძე მინიმალური ჰორიზონტალური მანძილია მიწის ნაკვეთის წინა ხაზსა (საზოგადოებრივი საზღვარი) და მის პარალელურ ხაზს შორის;

ეზო, უკანა. ეზო, რომელიც ვრცელდება მიწის ნაკვეთის მთელ სიგანეზე, რომლის სიღრმე/სიგრძე მინიმალური ჰორიზონტალური მანძილია მიწის ნაკვეთის უკანა ხაზსა და მის პარალელურ ხაზს შორის. უკანა ეზოსადმი მოთხოვნები განსაზღვრულია „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებებში“;

ეზო, გვერდითი. ღია, დაუკავებელი სივრცე იმავე მიწის ნაკვეთზე შენობით და შენობის ხაზსა და მიწის ნაკვეთის გვერდითა ხაზს შორის;

ეზო, შიგა. სივრცე ღია ცის ქვეშ, რომელიც მდებარეობს მიწის დონეზე ან მის მაღლა მიწის ნაკვეთზე და სამი ან მეტი მხრიდან შემოსაზღვრულია შენობის კედლებით;

ვერანდა - გადახურული, ერთი ან ორი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული ან კედლებით შემოსაზღვრავი და ღია მხრიდან/მხარეებიდან მოაჯირით შემოკავებული სივრცე;

ისტორიული განაშენიანება. - 100 ან მეტი წლის წინ ჩამოყალიბებული, ისტორიულ-კულტურული ღირებულების მქონე განაშენიანება;

კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი (ძეგლი):

- კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ან მოძრავი ობიექტი (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული უძრავი ან მოძრავი ნივთი), რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით მიენიჭა ძეგლის სტატუსი;
- კომპლექსური ძეგლი – ფიზიკურად, ფუნქციურად, ისტორიულად ან ტერიტორიულად დაკავშირებული კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც ტოპოგრაფიულად იდენტიფიცირებადი ერთეულია და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით მიენიჭა ძეგლის სტატუსი;

კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონა (დამცავი ზონა). კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ობიექტების ირგვლივ ან/და მათი გავრცელების ან გავლენის არეალში ამ კანონით დადგენილი წესით განსაზღვრული ტერიტორია, რომლის ფარგლებშიც მოქმედებს ექსპლუატაციის განსაკუთრებული რეჟიმი და რომლის დანიშნულებაც, მის საზღვრებში არსებული კულტურული მემკვიდრეობა დაიცვას არასასურველი ზეგავლენისაგან;

კულტურული მემკვიდრეობა:

- მატერიალური – ადამიანის მიერ ან ადამიანის ბუნებაზე ზემოქმედების შედეგად შექმნილი ნებისმიერი სახის მხატვრული, ესთეტიკური, ისტორიული, მემორიალური ღირებულების მქონე არქიტექტურული, ხელოვნების, ქალაქთმშენებლობითი, სასოფლო, არქეოლოგიური, ანთროპოლოგიური, ეთნოგრაფიული, მონუმენტური, ტექნიკის განვითარებასთან დაკავშირებული უძრავი ან მოძრავი ობიექტები, დოკუმენტური მასალები, ასევე ბაღები, პარკები, ლანდშაფტური არქიტექტურის ობიექტები, ისტორიული დასახლებები, ისტორიულად ჩამოყალიბებული გარემო, დაკავშირებული ქვეყნის ისტორიასთან, განვითარებასთან, ფოლკლორთან, რწმენასა და ტრადიციებთან, ადრე ან ამჟამად არსებულ ცივილიზაციასთან;
- არამატერიალური – ზეპირსიტყვიერების ტრადიციები და გამოხატვის ფორმები, ენის, როგორც მატერიალური კულტურული მემკვიდრეობის მატარებლის, ჩათვლით, საშემსრულებლო ხელოვნება, ადათწესები, ჩვეულებები, ტრადიციულ ხელოვნებასთან დაკავშირებული ცოდნა და უნარ-ჩვევები, ასევე მათთან დაკავშირებული ინსტრუმენტები, საგნები, არტეფაქტები და კულტურული სივრცეები, რომლებიც საზოგადოების, ჯგუფებისა და, ზოგიერთ შემთხვევაში, ცალკეული პირების მიერ აღიარებულია მათი კულტურული მემკვიდრეობის ნაწილად;

კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა. სამართლებრივ, სამეცნიერო-კვლევით, სარეაბილიტაციო, საინფორმაციო და საგანმანათლებლო ღონისძიებათა ერთობლიობა, რომლის მიზანია კულტურული მემკვიდრეობის სრული მრავალფეროვნებით შენარჩუნება და მისი მდგრადი განვითარების უზრუნველყოფა;

ლოჯია – შენობის ფასადში შეჭრილი, გადახურული, სამი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული და ფასადის მხრიდან გახსნილი და მოაჯირით შემოკავებული სამყოფი;

მანსარდა (დახრილ სახურავიანი სართული) – წარმოადგენს შენობის ბოლო სართულის გადახურვის ზედა ზედაპირს ზემოთ, გარე კედლებს, ქანობიანი სახურავის ფერდ(ებ)ის შიდა ზედაპირებს და მასზედ მოწყობილ სამტრედებს შორის არსებულ ისეთ სხვენის სივრცეს, რომელიც გამოყენებულია საცხოვრებლად/სამყოფად. მანსარდა ითვლება სრულ სართულად, როდესაც სხვენის იატაკის ზედაპირის ფართობის 3/4-დან მანსარდის ჭერამდე საშუალო სიმაღლე არის 2,4 მეტრი (მეათედის სიზუსტით) ან მეტი;

მიწის დონე. ათვლის დონე/სიბრტყე, რომელიც წარმოადგენს შენობის გარე კედლების მოსაზღვრე მიწის მოპირკეთებული ზედაპირის გასაშუალებულ დონეს. თუ მიწის მოპირკეთებული ზედაპირის დონე გარე კედლებიდან დამრეცად მიდის, ათვლის დონე უნდა განისაზღვროს შენობასა და მიწის ნაკვეთის საზღვარს შორის მოქცეული ფართობის ყველაზე დაბალი ნიშნულების მიხედვით, თუ მიწის ნაკვეთის საზღვარი შენობიდან დაშორებულია 1,8 მ-ზე მეტად, შენობასა და შენობიდან 1,8 მ-მდე ფარგლებში მოქცეული ყველაზე დაბალი ნიშნულების მიხედვით;

მიწის ნაკვეთი – ელემენტარული საკადასტრო ერთეული დადგენილი შესაბამისი კანონმდებლობით, ოფიციალურად დადგენილი საზღვრებით (საკადასტრო საზღვარი) სარგებლობის/გამოყენების, განკარგვისა და განვითარებისათვის;

მიწის ნაკვეთის ფართობი – ნაკვეთის საზღვრებით შემოფარგლული ტერიტორიის ორთოგონალური პროექციის ფართობი;

მიწის ნაკვეთის საზღვარი – მიწის ნაკვეთის არსებული ან საპროექტო გამყოფი ხაზი;

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი – კანონმდებლობით და ამ წესების შესაბამისად განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის განაშენიანებული ნაწილის ფართობი;

მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი(კ3)- მიწის ნაკვეთის გამწვანებული ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით;

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი (კ1) - მიწის ნაკვეთის განაშენიანებული ზედაპირის ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით;

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სიმჭიდროვის კოეფიციენტი (კ2) - მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების სართულების ჯამური ფართობის შეფარდება მიწის ნაკვეთის ფართობთან მეათედის სიზუსტით;

მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა - მიწის ნაკვეთის არსებული ან დაგეგმარების დუკუმენტებით განსაზღვრული გამოყენების სახეობა;

მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონა - მიწის ნაკვეთის ნაწილი, რომელიც მიწის ნაკვეთის სამეზობლო საზღვრიდან დაშორებულია 3 მეტრითა და ნაკლები მანძილით;

მიწის ნაკვეთი, შეუსაბამო - მიწის ნაკვეთი, რომლის სიგანე, ფართობი ან სხვა ზომა არ შეესაბამებოდა დებულებებს ამ წესის ამოქმედების დროს;

სანიტარული დაცვის პირველი ზონა - საქართველოს კურორტებისა და საკურორტო ადგილებისათვის დგინდება სანიტარული დაცვის პირველი – მკაცრი რეჟიმის ზონა;

პარკი. საზოგადო ან კერძო მიწის ფართობი, შენობა-ნაგებობებით ან მათ გარეშე, რომელსაც აქვს შენობა-ნაგებობის გარეთ აქტიური ან პასიური რეკრეაციული დანიშნულება;

საზოგადოებრივი სივრცე – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები;

საზოგადოებრივი გზა. საზოგადოებრივი სივრცის ნაწილი, ნებისმიერი ქუჩა, ჩიხი ან მსგავსი მიწის ნაკვეთი, არსებითად ცარიელი მიწიდან ცამდე, რომელიც გადაცემულია მუდმივ საკუთრებაში საზოგადოებრივი მოხმარებისათვის;

სართული, მიწისზედა - სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრი (მეათედის სიზუსტით) ან მეტია;

სართული, მიწისქვეშა - სართული, რომლის ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) არ აღემატება;

სართული, მიწისპირა - სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრამდეა (მეათედის სიზუსტით), ხოლო მისი ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს (მეათედის სიზუსტით) აღემატება;

სართული, სრული - სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე, იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე არის 2.3 მეტრი ან მეტი;

სართული, არასრული - ის სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე, იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე 1.8 მეტრიდან 2.3 მეტრამდეა;

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

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

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

სახურავის ანაწყობი. ატმოსფერული ზემოქმედებისგან დასაცავად და დაგეგმარებაში გასათვალისწინებელი დატვირთვის მიმართ მედეგობის უზრუნველსაყოფად შექმნილი სისტემა. სისტემა შედგება სახურავის ბურულისა და სახურავის ფენილისგან ან ერთი კომპონენტისგან, რომელიც ორივეს როლს ასრულებს. სახურავის ანაწყობში შედის სახურავის ფენილი, ორთქლის შემკავებელი, ქვეშეზე ან თერმული ზღუდე, იზოლაცია, ორთქლ შემკავებელი და სახურავის ბურული;

სახურავის ანაწყობის ნაშვერი (გალავაკი; ბალდახინი) - სახურავის ანაწყობის ის ნაწილი რომელიც შეჭრილია საზოგადოებრივ სივრცეში;

ტექნიკური სართული – ის სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე, იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე 1.8 მეტრზე ნაკლებია;

ტერასა (ბანი) – გადაუხურავი, ერთი, ორი, სამი ან ოთხი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული და ღია მხრიდან/მხარეებიდან საჭიროების შემთხვევაში მოაჯირით შემოკავებული ფართობი, აგრეთვე ისეთი ბრტყელი სახურავი ან ბრტყელი სახურავის ნაწილი, რომლის ზედაპირი მოპირკეთებულია ისე რომ შესაძლებელია მისი გამოყენება სამყოფად და ღია მხრიდან/მხარეებიდან შემოსაზღვრულია მოაჯირით ან/და პარაპეტით. ტერასაზე შესაძლებელია მოეწყოს მარკიზი და საჩრდილობელი;

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება - ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს ქალაქის დასახლების ტერიტორიების იდენტიფიცირებას ტერიტორიულ-სტრუქტურული ნიშნით (ქალაქის ცენტრალური ზონა, შუალედური ზონა, პერიფერიული ზონა, გეგმარებითი კარკასი);

ტროტუარის საფეხმავლო სავალი ზონა. საფეხმავლო სავალი ნაწილის (ტროტუარის) ის ნაწილია, რომელიც მხოლოდ საფეხმავლო გადაადგილებისთვისაა განკუთვნილი და მასში არ უნდა იჭრებოდეს ქუჩის სხვა ელემენტები. სასურველია ბეტონით, ასფალტით ან ქვაფენილით მოპირკეთდეს, ასევე შესაძლებელია მოპირკეთდეს არასტანდარტული მასალით (ქვა, ფილაქანი, აგური და ა.შ.);

ტროტუარის კეთილმოწყობის ზონა. ეს არის ტროტუარის ის ნაწილი რომელიც მოთავსებულია საფეხმავლო სავალ ზონას და ბარდიურს შორის. ამ ზონის ძირითადი ფუნქციაა ხეების განთავსება და წვიმის წყლის გაფილტვრა; როგორც წესი ამ ზონაში ასევე უნდა განთავსდეს ქუჩის განათება, ქუჩის ავეჯი, და მიწის ზედა ინფრასტრუქტურა;

უფლებრივი ზონირება - საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დასახლებათა ტერიტორიების ცალკეული ზონებისთვის სივრცითი განვითარების პირობების დადგენა

უძრავი ძეგლის ტერიტორია - უძრავ ძეგლზე საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამაგრებული მიწის ნაკვეთი, ხოლო ასეთის არარსებობის შემთხვევაში – უძრავი ძეგლის მიერ უშუალოდ დაკავებული ტერიტორია;

ფონური განაშენიანება. განაშენიანების ორგანული ნაწილი, რომელიც აყალიბებს ძეგლების მხატვრულ-არქიტექტურულ კონტექსტს, ხელს უწყობს ძეგლების დომინანტური როლის შენარჩუნებას და წარმოჩენას; **ფრონტი, შენობის** - ერთ ნაკვეთზე მდებარე შენობის ან ნაგებობის ექსტერიერის კედლის სიგრძე, რომელიც მიმართულია საზოგადოებრივი გზისკენ ან მის წინ მდებარე სხვა საკუთრებებისკენ;

ფრონტი, მიწის ნაკვეთის - ერთი მიწის ნაკვეთის საკუთრების ხაზ(ებ)ის სიგრძე საზოგადოებრივი გზის ან სხვა მოსაზღვრე საკუთრებების გასწვრივ;

ფუნქციური ზონირება - ქალაქთმშენებლობითი ზონირების ნაწილი, რომელიც ახდენს ქალაქის ტერიტორიების იდენტიფიცირებას მათი გამოყენების სახეობის მიხედვით;

ქუჩა – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებული გადაადგილებისათვის განკუთვნილი ნებისმიერი მთავარი ან საზოგადოებრივი გზა, რომელიც გადაცემულია საზოგადოებრივი გამოყენებისთვის და რომელიც შესაძლებელია შედგებოდეს:

- ა) არაუმცირეს 1.0 მ სიგანის, მხოლოდ ფეხით მოსიარულეთა სავალი ნაწილისაგან (ტროტუარისაგან);
- ბ) არაუმცირეს 5.0 მ სიგანის, ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან და ფეხით მოსიარულეთა სავალი ნაწილებისაგან (ტროტუარებისაგან).

ქუჩა, კერძო. გასვლის უფლება კერძო საკუთრების ტერიტორიაზე, რომელიც არ არის გადაცემული საზოგადოებისთვის ან არ არის დაცული, როგორც საზოგადოებრივი ქუჩა, რომლითაც უზრუნველყოფილია ორ ან მეტ ადგილთან მისადგომი;

ღობე – წარმოადგენს მიწის ნაკვეთების გამმიჯნავ ნაგებობას, რომელიც შეიძლება მდებარეობდეს, როგორც საკადასტრო საზღვრზე (საზიარო ღობე) ისე მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. თუ ღობის სხვადასხვა მხარეს ღობისა და გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის ნიშნული სხვადასხვაა, მაშინ ყრუ ღობის მაქსიმალური სიმაღლე განისაზღვრება უფრო მაღალი ნიშნულიდან;

ღია სივრცე. მიწის ფართობები, სადაც არ არის შენობები, ნაგებობები, ავტომობილების გასაჩერებელი ადგილები, ქუჩები, ჩიხები ან აუცილებელი ეზოები. ღია სივრცეში დასაშვებია ლანდშაფტური არქიტექტურა, ბუნებრივი თავისებურებების დაცვა, შიდა ეზოებისა და რეკრეაციული ზონების მოწყობა;

შენობის სიმაღლე - შვეული დაშორება მიწის დონიდან სახურავის ყველაზე მაღალი ზედაპირის საშუალო სიმაღლემდე;

შენობის საზოგადოებრივი ფრონტი - ტროტუარის მიჯნაზე განთავსებული შენობის წინა არეალი. ამ არეალში შესაძლებელია განთავსდეს: შენობაში შესასვლელები, მაღაზიის სარეკლამო აბრები, ქუჩის ინფრასტრუქტურა, გამწვანება, ველო-პარკინგი;

შეწვევის მანძილი - მინიმალური აუცილებელი მანძილი საკუთრების ხაზსა და შენობას შორის;

მეგლის სტატუსი - ობიექტის სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც იწვევს მასზე საქართველოს კანონმდებლობით მეგლის მიმართ დადგენილი რეჟიმის გავრცელებას.

თავი II ადმინისტრაციული დებულებები

მუხლი 5. მიწის ნაკვეთის დაყოფა, გაერთიანება და კონფიგურაციის ცვლილება

1. მიწის ნაკვეთების ეფექტიანად განაშენიანებისათვის შესაძლებელია მიწის ნაკვეთ(ებ)ის დაყოფა და გაერთიანება კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით.
2. მიწის ნაკვეთის დაყოფის შედეგად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ განვითარება ხდება იმ შემთხვევაში, თუ დაყოფის შედეგად ახლად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთი აკმაყოფილებს ამ წესებით დადგენილი მიწის ნაკვეთისადმი წაყენებულ მოთხოვნებს.
3. მიწის ნაკვეთის დაყოფისას შესაძლებელია სამშენებლოდ მხოლოდ იმ მიწის ნაკვეთის განვითარება, რომლის ამ წესებით დადგენილი სამშენებლო პოტენციალი (პარამეტრები/ზომები) არ არის ათვისებული, წინააღმდეგ შემთხვევაში ახლად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება დასაშვებია, მხოლოდ დადგენილ პარამეტრებთან შესაბამისობაში მოყვანით.
4. სამშენებლო პოტენციალის მქონე და სამშენებლო პოტენციალის არმქონე მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემთხვევაში ახლად წარმოქმნილი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარება ათვისებული სამშენებლო პოტენციალის გათვალისწინების გარეშე დაუშვებელია.

5. ისეთი მიწის ნაკვეთის დაყოფა, რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, უნდა მოხდეს ისე, რომ დაცული იყოს წინამდებარე წესების მოთხოვნები.
6. მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ ეფექტიანად გამოყენებისათვის შესაძლებელია მათი საზღვრების კონფიგურაციის შეცვლა, მესაკუთრეებს შორის სათანადო ხელშეკრულების, მათ შორის, ნატურალური ან/და ფულადი კომპენსაციის საფუძველზე;
7. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებისათვის, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების ის ადგილები სადაც იქმნება კუთხეები, აღნიშნული უნდა იქნეს წერტილით, მისი კოორდინატებისა და აბსოლუტური ნიშნულის მითითებით.

კონკრეტული საცხოვრებელი ზონები	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (მ ²)	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგრძე (მეტრები)	შენობის მაქსიმალური სიღრმე (მეტრები)	საზოგადოებრივი მისასვლელი
საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)	300	10	30	-
საკურორტო სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1)	200	10	20	-
საკურორტო სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2)	1000	20	50	სავალდებულოა

ცხრილი II. 1 მინიმალური მიწის ნაკვეთის პარამეტრები ზონების მიხედვით

მუხლი 6. ამ წესების მოთხოვნებთან შეუსაბამობა და განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამობა

1. მიწის ნაკვეთებს და შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც არ შეესაბამებიან ამ წესების მოთხოვნებს, ენიჭებათ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსი, რომელსაც ანიჭებს ონის მუნიციპალიტეტის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო.
2. მიწის ნაკვეთები და შენობა-ნაგებობები, რომლებიც თავისი მახასიათებლებით არ შეესაბამება შესაბამისი ზონის განაშენიანების რეგულირების მოთხოვნებს და შესაბამისობის უზრუნველყოფა შეუძლებელია, ენიჭება განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების სტატუსი.
3. შეუსაბამო და განპირობებული (იძულებითი) შეუსაბამო სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების შემდგომი განვითარება (ტერიტორიის გაფართოება, ფუნქციის/გამოყენების შეცვლა, რეკონსტრუქცია) ხორციელდება მხოლოდ შეუსაბამობის აღმოფხვრის ან შემცირების პირობით. შემცირების პირობები შესაძლებელია განისაზღვროს ეტაპობრივად, საბოლოო აღმოფხვრის მიზნით.
4. შეუსაბამობის აღმოფხვრის შემთხვევაში შეუსაბამო სტატუსის მქონე მიწის ნაკვეთებსა და შენობა-ნაგებობებებს ეხსნება შეუსაბამო სტატუსი.

თავი III ზონირება

მუხლი 7. კურორტ უ წ ე რ ა ს ტერტიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმაში გამოყენებული ფუნქციური ზონები:

კურორტ უწერას უფლებრივი ზონირება მოიცავს:

ა) ზოგად ფუნქციურ ზონებს:

- ა.ა) საცხოვრებელი ზონა – (სზ);
- ა.ბ) სარეკრეაციო ზონა _ (რზ);
- ა.გ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა _ (სრზ);
- ა.დ) სატრანსპორტო ზონა – (ტზ);
- ა.ე) სამრეწველო ზონა – (ს);
- ა.ვ) ლანდშაფტურ სარეკრეაციო - (ლსზ).
- ა.ზ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა - (სოფ.ზ.)

ბ) კონკრეტულ ფუნქციურ ზონებს:

- ბ.ა) საცხოვრებელი ზონა 1 _ (სზ-1);
- ბ.ბ) სარეკრეაციო ზონა _ (რზ);
- ბ.გ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 _ (სრზ-1);
- ბ.დ) საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2_ (სრზ-2);
- ბ.ე) სატრანსპორტო ზონა 1 _ (ტზ-1);
- ბ.ვ) სამრეწველო ზონა 1 _ (ს-1);
- ბ.ზ) ლანდშაფტურ სარეკრეაციო _ (ლსზ).
- ა.თ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა - (სოფ.ზ.)

გ) კურორტ უწერას ზუნებრივი რესურსის სანიტარულ ზონებს:

- გ.ა) პირველი – მკაცრი რეჟიმის;
- გ.ბ) მეორე – შეზღუდული რეჟიმის;
- გ.დ) მესამე – სამეთვალყურეო ზონა.

დ) კურორტ უწერას ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებს:

- დ.ა) ცენტრალური ზონა - (ცზ);
- დ.ბ) შუალედური ზონა - (შზ);
- დ.გ) პერიფერიული ზონა - (პზ);
- დ.დ) გეგმარებითი კარკასი - (გკ).

ე) კურორტ უწერას გარემოს დამცავ ზონას:

- ე.ა) გარემოს დამცავი ზონა 3 (გდზ-3).

მუხლი 8. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონები

უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით უწერას ტერიტორია იყოფა შემდეგ ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონებად:

- **ცენტრალური ზონა - (ცზ)** – უწერას ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

- **შუალედური ზონა - (შზ)** – უწერას ტერიტორიების ათვისების საშუალო ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
- **პერიფერიული ზონა - (პზ)** – უწერას ტერიტორიების ათვისების დაბალი ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;
- **გეგმარებითი კარკასი - (გკ)** – ზონა მოიცავს უწერას მთავარი ქუჩის გასწვრივ განაშენიანებისთვის თავსებად ტერიტორიებს და იმეორებს ცენტრალური ზონის კონტურს.
-

თავი IV კურორტის (უწერას მინერალური წყლების) სანიტარული ზონები

საქართველოს კურორტებისა და საკურორტო ადგილებისათვის დგინდება სანიტარული დაცვის სამი ზონა: პირველი – მკაცრი რეჟიმის, მეორე – შეზღუდული რეჟიმისა და მესამე – სამეთვალყურეო ზონა.

მუხლი 9. პირველი ზონა

1. მკაცრი რეჟიმის ზონა მოიცავს კურორტისა და საკურორტო ადგილის იმ ტერიტორიას, სადაც განლაგებულია მინერალური წყლების ბუნებრივი და ხელოვნური გამოსასვლელები, სამკურნალო ტალახის და სხვა ბუნებრივი სამკურნალო რესურსების საბადოები, სამკურნალო კარსტული მღვიმეები, პლაჟები მოქმედი სანიტარიულ-ჰიგიენური წესებისა და ნორმების შესაბამისად განსაზღვრული მიმდებარე ტერიტორიითა და სანაპირო აკვატორიით.

2. პირველი ზონის ტერიტორიაზე აკრძალულია:

ა) სამუშაოები, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებული არ არის ბუნებრივი სამკურნალო რესურსების გამოყენებასთან;

ბ) საწარმოო და სასოფლო-სამეურნეო ობიექტების მშენებლობა;

გ) სამთო და მიწის სამუშაოები;

დ) ფიზიკური პირების მუდმივად ან დროებით ცხოვრება;

ე) ნაგავსაყრელების მოწყობა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნარჩენების სხვა ნებისმიერი ფორმით განთავსება, გარდა ნარჩენების შეგროვების კონტეინერებისა.

3. ამ ზონის ტერიტორიაზე დაშვებულია ბუნებრივი სამკურნალო რესურსების გამოყენებასთან დაკავშირებული სამთო და მიწის სამუშაოები, ნაგებობების მშენებლობა (კაპტაჟები, საკაპტაჟე ნაგებობები, სატუმბი სადგურები, მილგაყვანილობა, რეზერვუარები, საბაზანო ნაგებობები, სასმელი წყლის გალერეები და ბიუვეტები, ესტაკადები და სამკურნალო ტალახის მოპოვებისა და გამოყენების სხვა დანადგარები), ნაპირსამაგრი, ეროზია- და მეწყერსაწინააღმდეგო სამუშაოები, აგრეთვე კავშირგაბმულობის საშუალებებისა და საპარკო მოწყობილობების მშენებლობა და შეკეთება.

4. ამ ზონის ტერიტორიაზე იკრძალება საკანალიზაციო სისტემის იმგვარი დაპროექტება და ექსპლუატაცია, რომელიც გამოიწვევს ნიადაგის, წყლისა და ჰაერის დაბინძურებას, უარყოფითად იმოქმედებს ბუნებრივ სამკურნალო რესურსებზე, აგრეთვე კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიულ მდგომარეობაზე. იკრძალება შავი ზღვის სანაპირო ზოლზე განლაგებული კურორტებისა და საკურორტო ადგილების საკანალიზაციო სისტემების სანიტარული დაცვის პირველი ზონის სანაპირო აკვატორიაში ან/და პლაჟების მიმდებარე ტერიტორიაზე დასრულება.

მუხლი 10. მეორე ზონა

1. შეზღუდული რეჟიმის ზონა მოიცავს ტერიტორიას, სადაც ხდება ზედაპირული და მიწისქვეშა წყლების ჩამოდინება მინერალური წყლებისა და სამკურნალო ტალახის საბადოებისკენ, აგრეთვე კურორტისა და საკურორტო ადგილის იმ ტერიტორიას, სადაც გაშენებულია საკურორტო ობიექტები, კურორტის ინფრასტრუქტურის სხვა შენობა-ნაგებობები, საკურორტო ბაღ-პარკები და კურორტის მიმდებარე ტყე-პარკები ან დაგეგმილია მათი გაშენება.

2. ამ ზონის ტერიტორიაზე აკრძალულია:

ა) იმ ობიექტების მშენებლობა და გამოყენება, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებული არ არის კურორტის განვითარებასთან;

ბ) ახალი საწარმოო ობიექტების მშენებლობა და არსებულის განვითარება, რომლებიც უშუალოდ დაკავშირებული არ არის კურორტის კეთილმოწყობასთან და საკურორტო ადგილის ათვისებასთან;

გ) მეცხოველეობისა და მეფრინველეობის კომპლექსებისა და ფერმების მშენებლობა;

დ) ნაგავსაყრელების მოწყობა და საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნარჩენების სხვა ნებისმიერი ფორმით განთავსება, გარდა ნარჩენების შეგროვების კონტეინერებისა;

ე) შხამ-ქიმიკატების, მინერალური სასუქებისა და ქიმიური ნივთიერებების შენახვა;

ვ) ახალი სატრანზიტო - საავტომობილო გზების მშენებლობა;

ზ) სპეციალურ გამწმენდ ნაგებობათა გაუთვალისწინებლად კოლექტიური ავტოსატრანსპორტო სადგომების მოწყობა;

თ) შესაბამისი საკანალიზაციო და წყალმომარაგების სისტემის გარეშე ახალი საბინაო მშენებლობის წარმოება, კოლექტიური მებაღეობის ორგანიზება, დროებითი ტურისტული სადგომების მოწყობა;

ი) ახალი სასაფლაოების მოწყობა და არსებულის გაფართოება;

კ) პირუტყვის სასაკლაოების მოწყობა;

ლ) ნახირის გატარება;

მ) მავნებლებთან, სარეველებთან და მცენარეების დაავადებებთან საბრძოლველად ქიმიკატებისა და მინერალური სასუქების გამოყენება;

ნ) ნახმარი და დრენაჟული წყლების წყლის ობიექტებში ჩაშვება (გარდა გაწმენდილი ნახმარი წყლების სპეციალური სიღრმისეული ჩაშვებისა), აგრეთვე წყალსარგებლობის სხვა სახეობა, რომელიც უარყოფითად მოქმედებს წყალსატევების სანიტარიულ-ჰიგიენურ მდგომარეობაზე;

ო) ტყის ჭრა (გარდა მოვლითი ჭრისა) და მიწის ნაკვეთების ისეთი გამოყენება, რომელიც იწვევს საკურორტო ადგილის ბუნებრივი სამკურნალო რესურსების შემცირებას ან გაფუჭებას.

3. საკარანტინო მავნებლებისა და მცენარეების დაავადებების ფართოდ გავრცელებისას ნებადართულია კომპეტენტური სამსახურების მიერ ადამიანისათვის უვნებელი, ნაცადი ქიმიკატებით სანიტარიული სამუშაოების ჩატარება.

4. ამ ზონის ტერიტორიაზე იკრძალება საკანალიზაციო სისტემის იმგვარი დაპროექტება და ექსპლუატაცია, რომელიც გამოიწვევს ნიადაგის, წყლისა და ჰაერის დაბინძურებას, უარყოფითად იმოქმედებს ბუნებრივ სამკურნალო რესურსებზე, აგრეთვე კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიულ მდგომარეობაზე.

მუხლი 11. მესამე ზონა

1. სამეთვალყურეო ზონა მოიცავს ჰიდრომინერალური რესურსებისა და კლიმატის ფორმირებისა და გავრცელების არეალს, კურორტის შემომსახვრელ ტყის მასივებს, აგრეთვე ტერიტორიებს, რომელთა გამოყენებამ სანიტარიული ზონისათვის დადგენილი წესების დაუცველად შეიძლება უარყოფითი გავლენა მოახდინოს მინერალური წყლებისა და სამკურნალო ტალახის საბადოების ჰიდროგეოლოგიურ რეჟიმზე და კურორტის სანიტარიულ და ლანდშაფტურ-კლიმატურ პირობებზე.
2. ამ ზონის ტერიტორიაზე დაშვებულია ყველა იმ სამუშაოს შესრულება, რომელიც უარყოფითად არ იმოქმედებს ბუნებრივ სამკურნალო რესურსებზე და ტერიტორიის სანიტარულ მდგომარეობაზე.

თავი V გარემოს დამცავი ზონა

მუხლი 12. გარემოს დამცავი ზონა 3

გარემოს დამცავი ზონა 3 (ასევე, წყლის დაცვითი ზოლი) (გდზ-3) მოიცავს წყლის დამცავ ტერიტორიას:

1. ხორციელდება წყლის დამცავი ტერიტორიის დაცვა და აღდგენა;
2. სამშენებლო საქმიანობა წყლის დამცავ ტერიტორიაზე ხორციელდება მხოლოდ მისი დაცვის ან/და აღდგენის მიზნით.
3. მდინარის წყალდაცვით ზოლად მიჩნეულია მისი მიმდებარე ტერიტორია, რომელშიც მყარდება სპეციალური რეჟიმი წყლის რესურსების გაბინძურების, დანაგვიანების, მოლამვისა და დაშრეტისაგან დასაცავად. წყალდაცვით ზოლში შეიძლება შეტანილ იქნეს მდინარის მშრალი კალაპოტი, მისი მიმდებარე ტერასები, შემადლებული და ციცაბოფერდობიანი ბუნებრივი ნაპირები, აგრეთვე ხეები, რომლებიც უშუალოდ ემიჯნება მდინარის ნაპირებს.
4. მდინარის წყალდაცვითი ზოლის სიგანის ათვლის წესი განსაზღვრულია წყლის შესახებ საქართველოს კანონით. ამ ზოლის ფარგლებში აკრძალულია:
 - ა) მშენებლობა ან მოქმედი საწარმოების გაფართოება და რეკონსტრუქცია, გარდა კანონით პირდაპირ დადგენილი შემთხვევებისა;
 - ბ) საჭაერო დაფრქვევის გზით მრავალწლოვანი ნარგავების, ნათესი კულტურებისა და ტყის სავარგულების შეწამვლა შხამქიმიკატებით;
 - გ) მინერალური სასუქებისა და შხამქიმიკატების, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ნებისმიერი სახის ნარჩენების შენახვა, დაგროვება და განთავსება.
5. წყალდაცვით ზოლში განლაგებული ჰიდროტექნიკური ნაგებობანი, როგორც წესი, უნდა აღიჭურვოს სათანადო ტექნიკური საშუალებებით, რათა მთლიანად გამოირიცხოს მდინარის გაბინძურებისა და დანაგვიანების შესაძლებლობა.

თავი VI კულტურული მემკვიდრეობა

მუხლი 13. ძეგლის ინდივიდუალური დამცავი ზონა, მისი შემადგენელი არეალები და რეჟიმები

2. ძეგლის ინდივიდუალურ დამცავ ზონად განისაზღვრება ტერიტორია უძრავი ძეგლის გარშემო, რომელიც შედგება ფიზიკური და ვიზუალური დაცვის არეალებისგან და დგინდება ძეგლის ფიზიკური და ვიზუალური დაცვის მიზნით.
3. ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი არის ტერიტორია უძრავი ძეგლის გარშემო, სადაც ნებისმიერმა ქმედებამ შესაძლოა ფიზიკურად დააზიანოს ძეგლი ან მისი მიმდებარე ტერიტორია. ფიზიკური დაცვის

არეალი განისაზღვრება შემდეგი მანძილით – ძეგლის სიმაღლე გამრავლებული 2-ზე, მაგრამ არანაკლებ 50 მეტრის რადიუსით.

4. ფიზიკური დაცვის არეალში აკრძალულია ყოველგვარი საქმიანობა, რომელიც დააზიანებს ან დაზიანების საფრთხეს შეუქმნის ძეგლს ან გააუარესებს მის აღქმას ან გამოყენებას, მათ შორის:

- ა) იმგვარი მოქმედებები, რომლებიც გამოიწვევს მიწის მნიშვნელოვან ვიბრაციას ან დეფორმაციას;
- ბ) ქიმიურ, ადვილად აალებად და ფეთქებად ნივთიერებათა შენახვა;
- გ) ისეთი ობიექტების აღმართვა, რომლებიც არ ემსახურება ძეგლის დაცვას ან მისი გარემოს გაუმჯობესებას;
- დ) მცენარეთა იმ სახეობების ან იმგვარად დარგვა, რომლებმაც ან რამაც შეიძლება დააზიანოს ძეგლი.

5. ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი არის ტერიტორია ფიზიკური დაცვის არეალის მიღმა, რომლის ცვლილებაც გავლენას ახდენს ძეგლის ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოზე ან/და ძეგლის სრულფასოვან აღქმაზე. ვიზუალური დაცვის არეალი განისაზღვრება:

- ა) ძეგლის ფიზიკური დაცვის ზონა 50 მეტრიანი რადიუსი არეალს მოიცავს;
- ბ) ძეგლის ვიზუალურ დაცვის ზონა 300 მეტრიანი რადიუსი არეალს მოიცავს.

6. ვიზუალური დაცვის არეალში აკრძალულია იმგვარი მოქმედებები, რომლებიც დააზიანებს ძეგლის ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოს, ხელს შეუშლის ძეგლის ოპტიმალურ ხედვას, მის სრულფასოვან აღქმას ან შეამცირებს მის მნიშვნელობას.

7. ამ მუხლში მითითებული არეალების განსაზღვრისათვის ძეგლის სიმაღლედ მიიჩნევა მისი უმაღლესი ნიშნული, ხოლო მანძილი ძეგლიდან დამცავი არეალის საზღვრამდე აითვლება ძეგლის გარე კონტურიდან, ძეგლის ცენტრიდან გავლებული რადიუსის მიმართულებით.

თავი VII კონკრეტული ფუნქციური ზონები

მუხლი 14. საცხოვრებელი ზონა 1

1. საცხოვრებელი ზონა 1 _ (სზ-1) დაბალი სიმჭიდროვის საცხოვრებელი ზონა, სადაც განაშენიანების დომინირებული სახეობაა საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად, მათ შორის სამეზობლო თემის პრინციპების დაცვით. აღნიშნულ ზონაში დომინირებული სახეობაა საცხოვრებელი სახლები სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა ნაგებობებით.

2. ზომების რეგულირება კონკრეტულ საცხოვრებელ ზონაში

ა) მინიმალური ფართობი, უზნის ან ქვეუზნის მაქსიმალური სიმჭიდროვე, მინიმალური სიგრძე და სიგანე, შეწვევის მაძილები, მაქსიმალური სიმაღლე, განაშენიანების, განაშენიანების სიმჭიდროვისა და გამწვანების კოეფიციენტები უნდა შეესაბამებოდეს **ცხრილ VII. 1-ს**;

ბ) **ცხრილ VII.1-ში** თითოეული კონკრეტული საცხოვრებელი ზონისათვის მოცემულია მინიმალური ფართობი, ხოლო მაქსიმალური ფართობი შეუზღუდავია.

კონკრეტული საცხოვრებელი ზონები	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (მ ²)	მაქსიმალური სიმჭიდროვე (ერთეულები/ჰექტარზე)	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			შენობის მაქსიმალური სიმაღლე (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების სიმჭიდროვის მაქსიმალური	მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი - (კ-3)
			მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე/ფრონტი	მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე/სიგრძე	მინიმალური წინა ეზო (მეტრები)	მინიმალური გვერდითი ეზო (მეტრები)	მინიმალური უკანა ეზო (მეტრები)				

			(მეტრები)	(მეტრები)						კოეფიციენტი - (კ-2)	
საცხოვრებელი ზონა 1 (სრზ-1)	300	35	10	30	-	3	3	10მ ^ა	0.5-მდე	0.8-მდე	0.3-დან

ცხრილი VII.1 კონკრეტულ საცხოვრებელ ზონაში პარამეტრების რეგულირება^{ა,ბ}

ა. დამხმარე კოშკების, სატელიტური ანტენების თევზებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღმატებოდეს მაქსიმალურ სიმაღლეს, თუ დამტკიცებულია მშენებლობის ნებართვის გამცემის მიერ.

მუხლი 15. კონკრეტული საკურორტო-სარეკრეაციო ზონები:

1. კონკრეტული საკურორტო-სარეკრეაციო ზონები. კონკრეტულ საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში (სრზ) მთავარი და დასაშვები გამოყენებებია:

ა) **საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 _ (სრზ-1):** წარმოადგენს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონას, რომელიც მდებარეობს კურორტ უ წ ე რ ა ს ტერიტორიის საზღვრებში, სადაც შესაძლებელია საოჯახო სასტუმროების, სასტუმროების, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებლების, დასასვენებელი შენობა-ნაგებობების, სპა-გამაჯანსაღებელი შენობა-ნაგებობის, კვებისათვის და გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების, მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების, გარაჟების და ზემოთ ნებადართული გამოყენებების დამხმარე შენობა-ნაგებობების, ასევე დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსება.

ბ) **საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 _ (სრზ-2):** წარმოადგენს საკურორტო-სარეკრეაციო ზონას, კურორტ უ წ ე რ ა ს ტერიტორიის საზღვრებში, სადაც შესაძლებელია სანატორიუმების, სასტუმროების, სასტუმროს ტიპის საცხოვრებლების, დასასვენებელი შენობა-ნაგებობების, კვებისათვის და გართობისათვის განკუთვნილი მომსახურებების, სამკურნალო მომსახურებების, მცირე კომერციული-სავაჭრო მომსახურებების, გარაჟების და ზემოთ ნებადართული გამოყენებების დამხმარე შენობა-ნაგებობების, ასევე დროებითი შენობა-ნაგებობების განთავსება.

2. ზომების რეგულირება კონკრეტულ საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში

ა) მინიმალური ფართობი, მაქსიმალური სიმჭიდროვე, მინიმალური სიგრძე და სიგანე, შეწვევის მანძილები, მაქსიმალური სიმაღლე, განაშენიანების, განაშენიანების სიმჭიდროვისა და გამწვანების კოეფიციენტები უნდა შეესაბამებოდეს **ცხრილ VII.2-ს**;

ბ) **ცხრილ VII.2-ში** თითოეული კონკრეტული საკურორტო-სარეკრეაციო ზონისათვის მოცემულია მინიმალური ფართობი, ხოლო მაქსიმალური ფართობი შეუზღუდავია.

კონკრეტული საკურორტო-სარეკრეაციო ზონები	მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (მ ²)	მაქსიმალური სიმჭიდროვე (საწოლი/3ექტარზე)	მიწის ნაკვეთის ზომები		შეწვევის მანძილისადმი მოთხოვნები			შენობის მაქსიმალური სიმაღლე ^ა (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-1)	მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი - (კ-2)	მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი - (კ-3)
			მიწის ნაკვეთის სიგანე/ფრონტი (მეტრები)	მიწის ნაკვეთის სიღრმე/სიგრძე (მეტრები)	მინიმალური წინა ეზო (მეტრები)	მინიმალური გვერდითი ეზო (მეტრები)	მინიმალური უკანა ეზო (მეტრები)				
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1)	200მ ²	10	10 მ	20 მ	3 მ	0	3 მ	15	0.3-მდე ^ბ	-	0.4-დან
საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2)	1000 მ ²	240	20 მ	50 მ	3 მ	0	3 მ	18	0.3-მდე ^ბ	-	0.4-დან

ცხრილი VII.2 კონკრეტულ საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში ზომების რეგულირება^{ა,ბ}

- ა. დამხმარე კოშკების, სატელიტური ანტენების თეფშებისა და მსგავსი ნაგებობების/სტრუქტურების სიმაღლეები დასაშვებია აღმატებოდეს მაქსიმალურ სიმაღლეს, თუ დამტკიცებულია მშენებლობის ნებართვის გამცემის მიერ.
- ბ. საწოლების, სულ მცირე, 10% განკუთვნილი უნდა იყოს მუშაკებისათვის, იმავე ან სხვა მიწის ნაკვეთზე.

მუხლი 16. სარეკრეაციო ზონა – (რზ) წარმოადგენს ზონას, რომელიც მდებარეობს კურორტ უწერას ტერიტორიის საზღვრებში, მოიცავს ისეთ გამწვანებულ ტერიტორიებს, როგორცაა მინდვრები და ტყეები სამომავლოდ პარკების, ბულვარების და კურორტის სარეკრეაციო ფუნქციით ფუნქციების განსავითარებლად გამოიყენება. სადაც შესაძლებელია სპორტულ-გამაჯანსაღებელი: მინერალური წყლის წყაროების ღია სათამაშო მოედნების, მცირე ზომის სპორტული მოედნების, ექსტრემალური სპორტის, (საცოცი კედელი, ზიპლაინი და აშ.) კულტურულ-საგანმანათლებლო: მცირე არქიტექტურული და სკულპტურული ფორმების/ნაგებობების, შადრევნების, შეკიდული (ტყის) ბილიკების, ფლორის და ფაუნის (სამოყვარულო) ტურიზმისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის და დასვენება-გართობის: საკვების, საზაფხულო კაფე-ბარების, საცეკვაო მოედნების, და სარეკრეაციო ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 17. კონკრეტული ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ) წარმოადგენს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ფასეული ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიას, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 18. კონკრეტული სამრეწველო ზონა 1 (ს-1) წარმოადგენს ზონას, სადაც განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც არ მიმდინარეობს გარემოსა და ადამიანის ჯანმრთელობისათვის სახიფათო/მაგვენ საწარმოო პროცესები და შესაძლებელია კურორტ-უწრას ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი საზოგადოებრივი შენობების/სამყოფების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 19. სატრანსპორტო ზონა 1 – (ტზ-1) წარმოადგენს სატრანსპორტო ზონას, რომელიც მდებარეობს კურორტ უწერას ტერიტორიის საზღვრებში და მოიცავს ქუჩებს და მოედნებს, მათ შორის საფეხმავლო გზებს, მდინარისპირა ბულვარებს, ტროტუარებს და ქუჩის გამწვანებას.

მუხლი 20. სასოფლო-სამეურნეო ზონა' – (სოფზ) წარმოადგენს დასახლების (ადმინისტრაციულ) საზღვრებში არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველმყოფი დამხმარე შენობა-ნაგებობების არსებობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

მუხლი 21. თუ კონკრეტული მიწის ნაკვეთი ხვდება ერთზე მეტ კონკრეტული ფუნქციურ ზონის მოქმედების არეალში, მაშინ მისი სამშენებლო/განაშენიანების მიზნით განვითარებისას არცერთი ამ ფუნქციური ზონის მოთხოვნა არ უნდა დაირღვეს.

თავი VIII ავტოსადგომები საზოგადოებრივი გზების მიღმა

მუხლი 22. მოთხოვნები განაშენიანების რეგულირების გეგმის საზღვრებში ავტოსადგომის სივრცესთან დაკავშირებით.

საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) ავტოსადგომის სივრცეები უნდა შეესაბამებოდეს:

- ა) **აუცილებელი რაოდენობა.** საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 1-ში (სსზ-1) ამ წესებით დაშვებული, თითოეული გამოყენებისთვის საჭირო ქუჩის მიღმა მდებარე ავტოსადგომის სივრცეების რაოდენობა არ

უნდა იყოს **ცხრილ VIII.1**-ში განსაზღვრულზე ნაკლები. ავტოსადგომის დანაწევრებული სივრცის თითოეული ნაწილი შესაძლებელია გამოითვალოს, როგორც ერთიანი სივრცე.

გამოყენება	ავტოსადგომის სივრცეების აუცილებელი რაოდენობა
თავშეყრა	1 საერთო ფართობის ყოველ 50 მ ² -ზე
საცხოვრებელი ერთეული	1 ყოველ საცხოვრებელ ერთეულზე
სასტუმრო	1 სასტუმროს ყოველ 2 ნომერზე
სამედიცინო დაწესებულება	1 საერთო ფართობის ყოველ 20 მ ² -ზე
რესტორანი	1 საერთო ფართობის ყოველ 50 მ ² -ზე

ცხრილი VIII. 1 საზოგადოებრივი გზების მიღმა მდებარე ავტოსადგომების ნუსხა

ბ) შერეული გამოყენებები. თუ მიწის ნაკვეთზე წარმოდგენილია შერეული გამოყენებები, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა უნდა შეადგენდეს თითოეული გამოყენებისთვის განსაზღვრული რაოდენობების ჯამს.

გ) მიწის ნაკვეთის მდებარეობა. ამ წესების თანახმად აუცილებელი ავტოსადგომი სივრცეები უნდა განთავსდეს იმავე მიწის ნაკვეთზე, სადაც გამოყენებაა წარმოდგენილი ან სადაც უზრუნველყოფილია ამგვარი გამოყენების ექსკლუზიური გამოყენება სხვა მიწის ნაკვეთზე, გარდა საზოგადოებრივი ავტოსადგომებისა. ასეთი მიწის ნაკვეთი უნდა მდებარეობდეს იმავე ან ნაკლებად შეზღუდულ ზონაში არაუმეტეს 200 მ. რადიუსზე მთავარი მიწის ნაკვეთიდან.

დ) ღია ცის ქვეშ მოწყობილი ავტოსადგომები. ღია ცის ქვეშ მოწყობილი ავტოსადგომის ზედაპირი უნდა იყოს მოპირკეთებული ბუნებრივი ნალექების გამტარი ზედაპირით. ღია ავტოსადგომზე მანქანის სადგომი (ადგილები) და საცირკულაციო სივრცეები უნდა იყოს დახაზული.

7. დანართი 1 არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტო-მასალა



