

**ქ. ბორჯომის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის  
შემუშავება/განახლება (მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი  
დოკუმენტაციის რევიზიის გათვალისწინებით)**

ეტაპი 4-2 გენერალური გეგმა  
ტექსტური ნაწილი



**პროექტი:** ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის შემუშავების/განახლების (მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის რევიზიის გათვალისწინებით) საპროექტო მომსახურება ხელშეკრულება სახელმწიფო შესყიდვის შესახებ N167-2023; 18.12.2023წ.

## ეტაპი 4-1 - გენერალური გეგმა

### ტექსტური ნაწილი



**დამკვეთი** - სსიპ „სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტო  
LEPL „Spatial and Urban Development Agency“  
დავით აღმაშენებლის გამზ. N154  
0112 თბილისი, საქართველო  
საიდენტიფიკაციო კოდი: 204624834



**შემსრულებელი** - ა(ა)იპ „სითი ინსტიტუტი საქართველო“  
NLP „City Institute Georgia“ (CIG)  
ქ. თბილისი, ნ. ჟვანias ქუჩა, N 10  
საიდენტიფიკაციო კოდი: 404496675



2025



## დოკუმენტზე პასუხისმგებელი პირები

**მამუკა სალუქვაძე** - "სითი ინსტიტუტი საქართველო" დირექტორი,  
პროექტის მენეჯერი



**იოსებ სალუქვაძე** - ურბანისტი, ურბანული/სივრცითი განვითარების  
სპეციალისტი/გუნდის ლიდერი



**ანდრო ქორთუა** - ურბანისტი



**შოთა მურდულია** - ეკონომიკური განვითარების სპეციალისტი



**იოსებ ხელაშვილი** - ტურიზმის სპეციალისტი



**ლევანი ზაზაძე** - გარემოსდაცვის სპეციალისტი



**ნინო გუაშვილი** - კურორტოლოგი, სანიტარული დაცვის ზონების  
სპეციალისტი



**დომიტრი ბესპალოვი / Dmytro Bepalov** - ტრანსპორტის სპეციალისტი

**გიორგი ნადირაშვილი** - საინჟინრო ინფრასტრუქტურის სპეციალისტი



# ექსპერტთა კვალიფიკაციები

## მამუკა სალუქვაძე - პროექტის მენეჯერი (სტაჟი 36 წელი)

არქიტექტურის დოქტორი, ურბანისტი. ურბანული განვითარებისა და სივრცის დაგეგმარების სფეროში საქართველოში წამყვანი ორგანიზაციის “სითი ინსტიტუტი საქართველოს” დამფუძნებელი და დირექტორი. მისი ხელმძღვანელობითა და მონაწილეობით განხორციელებული მნიშვნელოვანი პროექტებია: ქ. თბილისის მიწათსარგებლობის განახლებული გენერალური გეგმა; ქ. გორის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავება და სხვ. დღეისათვის, მამუკა სალუქვაძის ხელმძღვანელობით მიმდინარეობს პროექტი „ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის სივრცითი განვითარებისა და განაშენიანების მართვის დოკუმენტაციის შემუშავება“, ასევე „მცხეთის მუნიციპალიტეტის საგურამოს, გალავნის, ნავდარაანთკარისა და ჯიდაურის ადმინისტრაციული ერთეულების სოფლების და ღუშეთის მუნიციპალიტეტის სოფელი ჭოპორტი და სოფელი ახატანი და მათი მიმდებარე ტერიტორიების სივრცითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავება“.

## იოსებ სალუქვაძე - ურბანისტი, გუნდის ლიდერი (სტაჟი 40 წელი)

პროფესორი, გეოგრაფი, ურბანისტი. საერთაშორისო ექსპერტ-კონსულტანტი. სადოქტორო აკადემიური პროგრამის - „ურბანისტიკა“ - ხელმძღვანელი, თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტში. მისი ხელმძღვანელობითა და მონაწილეობით განხორციელებული მნიშვნელოვანი პროექტებია: კარგი მმართველობის ინიციატივა: საცხოვრისის პოლიტიკის დოკუმენტის შედგენა საქართველოსათვის; გორის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა; თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლება; გაეროს ჰაბიტატის „ახალი ურბანული დღის წესრიგის“ მომზადება და სხვ. როგორც ექსპერტი მონაწილეობს მიმდინარე პროექტში „ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის სივრცითი განვითარებისა და განაშენიანების მართვის დოკუმენტაციის შემუშავება“, ასევე „მცხეთის მუნიციპალიტეტის საგურამოს, გალავნის, ნავდარაანთკარისა და ჯიდაურის ადმინისტრაციული ერთეულების სოფლების და ღუშეთის მუნიციპალიტეტის სოფელი ჭოპორტი და სოფელი ახატანი და მათი მიმდებარე ტერიტორიების სივრცითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავება“.

## ანდრო ქორთუა - ურბანისტი (სტაჟი 8 წელი)

ურბანისტი, წამყვანი ქალაქგეგმარებელი. მისი მონაწილეობით განხორციელებული მნიშვნელოვანი პროექტებია: ქ. თბილისის მიწათსარგებლობის განახლებული გენერალური გეგმა; ქ. გორის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შემუშავება და სხვ. დღეისათვის, ანდრო ქორთუა ჩართულია „სითი ინსტიტუტი საქართველოს“ მიმდინარე პროექტებში: „ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის სივრცითი განვითარებისა და განაშენიანების მართვის დოკუმენტაციის შემუშავება“, „მცხეთის მუნიციპალიტეტის საგურამოს, გალავნის, ნავდარაანთკარისა და ჯიდაურის ადმინისტრაციული ერთეულების სოფლების და ღუშეთის მუნიციპალიტეტის სოფელი ჭოპორტი და სოფელი ახატანი და მათი მიმდებარე ტერიტორიების სივრცითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავება“.

## შოთა მურდულია - ეკონომიკური განვითარების სპეციალისტი (სტაჟი 20 წელი)

პროფესორი, ეკონომისტი. ექსპერტი ინსტიტუციური და პროგრამული განვითარების საკითხებში, ბიზნესის ადმინისტრირების სკოლის კვლევითი ცენტრის ხელმძღვანელი. მისი ხელმძღვანელობითა და მონაწილეობით განხორციელებული მნიშვნელოვანი პროექტებია: გორის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა; ქალაქ ქუთაისის და მისი შემოგარენის კონკურენტუნარიანობის კვლევა; ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მონიტორინგისა და შეფასების ინფორმაციული სისტემის დანერგვა და სხვ. მონაწილეობს მიმდინარე პროექტში „ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის

სივრცითი განვითარებისა და განაშენიანების მართვის დოკუმენტაციის შემუშავება“, ასევე „მცხეთის მუნიციპალიტეტის საგურამოს, გალავნის, ნავდარაანთკარისა და ჯიღაურის ადმინისტრაციული ერთეულების სოფლების და ღუშეთის მუნიციპალიტეტის სოფელი ჭოპორტი და სოფელი ახატანი და მათი მიმდებარე ტერიტორიების სივრცითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავება“.

### **გიორგი ნადირაშვილი - საინჟინრო ინფრასტრუქტურის სპეციალისტი (სტაჟი 15 წელი)**

საინჟინრო ქსელების პროექტანტი, პროექტების მენეჯერი. სასტუმრო პულმან თბილისი (აქსის თაურსი) მთავარი ინჟინერი. 2017 წლის იანვრიდან დღემდე მუშაობს ა(ა)იპ „სითი ინსტიტუტი საქართველოში“ საინჟინრო ინფრასტრუქტურის სპეციალისტის პოზიციაზე. მონაწილეობას იღებდა ისეთ პროექტებში, როგორცაა: თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლება, ქ. გორის გენერალური გეგმის შემუშავება და სხვ. 2021 წლის აგვისტოდან დღემდე, გიორგი ნადირაშვილი მუშაობს პროექტზე - „ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის სივრცითი განვითარებისა და განაშენიანების მართვის დოკუმენტაციის შემუშავება“, ასევე „მცხეთის მუნიციპალიტეტის საგურამოს, გალავნის, ნავდარაანთკარისა და ჯიღაურის ადმინისტრაციული ერთეულების სოფლების და ღუშეთის მუნიციპალიტეტის სოფელი ჭოპორტი და სოფელი ახატანი და მათი მიმდებარე ტერიტორიების სივრცითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავება“.

### **ლევანი ზაზაძე - გარემოს დაცვის სპეციალისტი (სტაჟი 8 წელი)**

ეკოლოგიის დოქტორი. მონაწილეობა აქვს მიღებული ისეთ მნიშვნელოვან პროექტებში როგორცაა: ქალაქ წყალტუბოს გენერალური გეგმის კონცეფციის შემუშავება; მაჭახელას ხეობის ეთნო-სოფლის ქალაქმშენებლობითი პროექტი, ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის კურორტ გომის მთის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, კურორტ ბეშუმისა და მიმდებარე ტერიტორიების განვითარების პროექტი, ქალაქ ზუგდიდის გენერალური გეგმისა და ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტი და სხვ. ლევანი ზაზაძე ამჟამად მუშაობს პროექტზე „მცხეთის მუნიციპალიტეტის საგურამოს, გალავნის, ნავდარაანთკარისა და ჯიღაურის ადმინისტრაციული ერთეულების სოფლების და ღუშეთის მუნიციპალიტეტის სოფელი ჭოპორტი და სოფელი ახატანი და მათი მიმდებარე ტერიტორიების სივრცითი დაგეგმარების გეგმის შემუშავება“.

### **იოსებ ხელაშვილი - ტურიზმის სპეციალისტი (სტაჟი 40 წელი)**

ივანე ჯავახიშვილის სახელობის თბილისის სახელმწიფო უნივერსიტეტის პროფესორი, ამავე უნივერსიტეტის ეკონომიკისა და ბიზნესის ფაკულტეტის ტურიზმისა და მასპინძლობის მენეჯმენტის კათედრის ხელმძღვანელი. ეკონომიკური გეოგრაფიის დოქტორი, ტურიზმისა და მასპინძლობის მენეჯმენტის ექსპერტი. აქვს მრავალწლიანი გამოცდილება ტურიზმის სფეროში კვლევების ჩატარებისა და კადრების მომზადებაში, ასევე კერძო ბიზნესში კონსულტანტად მუშაობაში. მონაწილეობდა სამხრეთ კავკასიის მთიანი ტურისტული რეგიონების ინოვაციურ ტრანსდისციპლინურ სასწავლო და კვლევით პროგრამაში. მუშაობდა კონსულტანტად კომერციულ საკითხებში აშშ-ს საელჩოში საქართველოში და მრჩეველად ეკონომიკის საკითხებში საქართველოს საელჩოში აშშ-ში. გავლილი აქვს ე.წ. უმაღლესი მენეჯმენტის კურსი ჰარვარდის ბიზნეს სკოლაში (ბოსტონი, აშშ). წაკითხული აქვს მოხსენებები წამყვან უნივერსიტეტებში, მათ შორის აშშ-ში, დიდი ბრიტანეთში, ავსტრიაში, თურქეთში და სხვა. კითხულობს ლექციებს საგნებში: ტურიზმის მდგრადი განვითარება, სტრატეგიული მარკეტინგი ტურიზმში, ფინანსური მენეჯმენტი ტურიზმში და სასტუმრო ბიზნესში, ინვესტირება ტურიზმის ინდუსტრიაში. არის ტურიზმის სფეროში საერთაშორისო ექსპერტთა ასოციაციის წევრი (AIES-შვეიცარია).

## **ნინო გიუაშვილი - კურორტოლოგი / სანიტარული დაცვის ზონების სპეციალისტი**

MD, MPH, PhD(c) ექიმი, საზოგადოებრივი ჯანდაცვის მაგისტრი, საზოგადოებრივი ჯანდაცვის ექსპერტი. სსიპ ლ. საყვარელიძის სახ. დაავადებათა კონტროლისა და საზოგადოებრივი ჯანმრთელობის ეროვნული ცენტრის გენერალური დირექტორის მრჩეველი (2014 წლიდან); საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან დევნილთა, შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის სამინისტროს საზოგადოებრივი ჯანდაცვის ექსპერტი (2010 წლიდან); UNECE/WHO შორ მანძილებზე ჰაერის ტრანსსასაზღვრო დაბინძურების კონვენციის ჯანდაცვითი ასპექტების სამუშაო ჯგუფის დროებითი მრჩეველი საქართველოდან (2008 წლიდან); სამედიცინო ცენტრი „მედიკლაბჯორჯიას“ ხარისხის მართვის დირექტორი (2010-2020); საქართველოს უნივერსიტეტის მოწვეული ლექტორი (2012 წლიდან); WHO ევროპის რეგიონის გარემოსა და ჯანმრთელობის ევროპის პროცესის სამუშაო ჯგუფის ეროვნული წარმომადგენელი საქართველოდან (2021 წლიდან); - ადამიანის ჯანმრთელობაზე გარემოს ზემოქმედების შეფასების პრაქტიკის დანერგვის ხელშეწყობა საქართველოში - ევროკავშირის დაძმობილების/Twinning პროექტის ეროვნული კოორდინატორი (2022 წლიდან).

## **დიმიტრი ბესპალოვი (უკრაინა) - ტრანსპორტის სპეციალისტი**

ექსპერტი, ურბანული მობილობის პროექტირებისა და მოდელირების სფეროში, 15 წელზე მეტი ხნის პროფესიული გამოცდილებით. კომპანია „Pro Mobility“-ის დირექტორი (2021 წლის 30 სექტემბრამდე ერქვა „A+S Ukraine“), კიევის სამშენებლო და არქიტექტურის ეროვნული უნივერსიტეტის ურბანული მშენებლობის დეპარტამენტის უფროსი ლექტორი და უკრაინის ინფრასტრუქტურის მინისტრის მრჩეველი. დიმიტრი ბესპალოვი ხელმძღვანელობდა ისეთ მსხვილ და მნიშვნელოვან პროექტს, როგორცაა - „სატრანსპორტო მოდელის შემუშავება ქალაქ კიევისათვის“. ასევე, იგი ხელმძღვანელობდა პროექტებს: ნიკოლაევის, დნეპრის, კრივოი როჰისა და მარიუპოლის სატრანსპორტო მოდელის შესაქმნელად. ამავედროულად, დიმიტრი ბესპალოვი, როგორც კონსულტანტი, თანამშრომლობდა მსოფლიო ბანკთან, კიევსა და ოდესაში მიმდინარე სატრანსპორტო პროექტების ფარგლებში. იგი გახლდათ ტრანსპორტის ექსპერტი GIZ-ის მიერ დაფინანსებულ პროექტში - „ინტეგრირებული სატრანსპორტო განვითარება კიევისათვის“. დიმიტრი ხელმძღვანელობდა პროექტებს ბათუმისა და ნიკოლაევისთვის მდგრადი ურბანული მობილობის გეგმების შესაქმნელად. მას გააჩნია საერთაშორისო პროექტებში მუშაობის მდიდარი გამოცდილება გერმანიაში, საქართველოში, ალბანეთსა და სხვა ქვეყნებში.

# სარჩევი

დოკუმენტზე პასუხისმგებელი პირები -----	3
ექსპერტთა კვალიფიკაციები -----	4
სარჩევი -----	7
ილუსტრაციების ნუსხა -----	8
ტერმინთა განმარტება -----	9
რეზიუმე -----	10
<b>1. შესავალი -----</b>	<b>12</b>
1.1. ზოგადი ინფორმაცია -----	12
1.2. კონტექსტი -----	16
საერთაშორისო და ეროვნული დონე -----	16
რეგიონული დონე -----	20
მუნიციპალური დონე -----	22
<b>2. გენერალური გეგმის შემუშავების წინაპირობები -----</b>	<b>25</b>
2.1 კვლევის შედეგები -----	26
ურბანული გარემო -----	27
ბრაუნფილდები და საკურორტო ინფრასტრუქტურა -----	27
მწვანე სივრცეები -----	28
კულტურული მემკვიდრეობა -----	28
ქალაქის იერსახე -----	29
სოციალური ინფრასტრუქტურა -----	30
დემოგრაფია -----	30
ტრანსპორტი და მობილობა -----	30
საინჟინრო ინფრასტრუქტურა -----	31
2.2 შერჩეული განვითარების ხედვა -----	31
2.3 გენერალური გეგმის კონცეფცია -----	33
გენერალური გეგმის კონცეფციის ალტერნატივები -----	34
გენერალური გეგმის კონცეფცია -----	37
<b>3. გენერალური გეგმა -----</b>	<b>40</b>
3.1 ფუნქციური ზონები და ტერიტორიები -----	40
სამშენებლო ტერიტორიები -----	41
არასამშენებლო ტერიტორიები -----	42
ახალი ზონირებით შეცვლილი ტერიტორიები -----	42
3.2. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა -----	43
განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები -----	47
ზელოკალური ღონისძიებები -----	48
3.3. დადგენილი შუღუდვები -----	50
<b>4. გეგმის იმპლემენტაცია და რევიზიის ვადები -----</b>	<b>52</b>

## ილუსტრაციების ნუსხა

ილუსტრაცია 1. ქ. ბორჯომის მეზოკლიმატური დარაიონება .....	13
ილუსტრაცია 2. ქ. ბორჯომი. ხედი გურამიშვილის უბანსა და პლატოზე.....	14
ილუსტრაცია 3. ქ. ბორჯომის საუბნო ერთეულები .....	15
ილუსტრაცია 4. ვიზიტორების რაოდენობა ქალაქ ბორჯომში. წყარო: საქართველოს სტატისტიკური სამსახური .....	16
ილუსტრაცია 5. "ბორჯომის" მინერალური წყლის ექსპორტიორი ქვეყნები. წყარო: bm.ge, 2022.....	17
ილუსტრაცია 6. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საზღვრებში შემავალი დაცული ტერიტორიები .....	18
ილუსტრაცია 7. ქ. ბორჯომზე გამავალი საერთაშორისო ტრანზიტის ნაკადები.....	19
ილუსტრაცია 8. ბორჯომის კავშირი ქუთაისთან და თბილისთან.....	20
ილუსტრაცია 9. ბორჯომის მოსაზღვრე მუნიციპალიტეტები.....	21
ილუსტრაცია 10. ბორჯომზე გამავალი შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზები.....	22
ილუსტრაცია 11. ბორჯომის შემადგენელი ტერიტორიული ერთეულები.....	23
ილუსტრაცია 12. ბორჯომ-ბაკურიანის დამაკავშირებელი სავტომობილო გზა და სარკინიგზო ხაზი.....	24
ილუსტრაცია 13. ფოტოები სამუშაო შეხვედრებიდან .....	25
ილუსტრაცია 14. ბრაუნფილდი ლიკანის უბანში, ყოფილი სანატორიუმი "ლიკანი" .....	27
ილუსტრაცია 15. კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები და მათი დაცვის არეალები .....	28
ილუსტრაცია 16. ობიექტები, რომელიც არღვევს ქალაქის ესთეტიკურ იერსახეს.....	29
ილუსტრაცია 17. ბორჯომის მოსახლეობის დინამიკა 1886-2014 წწ. მოსახლეობის აღწერების მიხედვით (აბსოლუტური მონაცემები).....	30
ილუსტრაცია 18. პროექტის განვითარების სქემა ხედვისა და კონცეფციის ეტაპზე.....	34
ილუსტრაცია 19. მტკვრის მაკავშირებელი ღერძის ვიზუალიზაცია .....	36
ილუსტრაცია 20. გენერალური გეგმის კონცეფციის ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების ჰიბრიდული მოდელი .....	38
ილუსტრაცია 21. ფუნქციური ზონების გეგმა .....	41
ილუსტრაცია 22. ფუნქციური ზონებისა და არასამშენებლო ტერიტორიების ბალანსი.....	43
ილუსტრაცია 23. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა .....	47
ილუსტრაცია 24. შეზღუდვების გეგმა .....	50

## ტერმინთა განმარტება

**დავალება** - ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის შემუშავების/განახლების (მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის რევიზიის გათვალისწინებით) საპროექტო პირობები (CPV71400000; CPV71410000).

**თვითმმართველობის კოდექსი** - საქართველოს ორგანული კანონი, ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი;

**კოდექსი** - საქართველოს კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“;

**წესი** - საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის № 260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“;

**ძირითადი დებულებები** - საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის № 261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“;

**ს8** - საერთაშორისო მნიშვნელობის საავტომობილო მაგისტრალი **ხაშური-ახალციხე-ვალე**;

**შ20** - შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზა **ბორჯომი-ბაკურიანი-ახალქალაქი**;

**პროექტი** - ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმისა და განაშენიანების გეგმის შემუშავების/განახლების (მოქმედი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის რევიზიის გათვალისწინებით) საპროექტო მომსახურება;

**სააგენტო** - სსიპ „სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტო“;

**საპროექტო ჯგუფი** - ა(ა)იპ სითი ინსტიტუტი საქართველოს პროექტზე მომუშავე ჯგუფი;

**საპროექტო არეალი** - პროექტის კვლევით ეტაპზე საროექტო ჯგუფის მიერ დაზუსტებულ საპროექტო ტერიტორიის საზღვრებში არსებული არეალი;

**ინფრასტრუქტურის გადახარჯვა** - პროცესი, რომლის დროსაც ინფრასტრუქტურული პროექტებისთვის გამოყოფილი ფინანსური რესურსები აღემატება ბიუჯეტს ისეთი ფაქტორების გამო, როგორცაა ცუდი დაგეგმვა, ხარჯების გადაჭარბება, არასწორი მართვა ან მშენებლობის დროს მოულოდნელი გართულებები.

**ჰიდროლოგია** - ქალაქ ბორჯომის საზღვრებში არსებული წყლის ობიექტები

## რეზიუმე

წარმოდგენილი დოკუმენტი შემუშავებულია დავალებით განსაზღვრული 4-1 ეტაპის, გენერალური გეგმის მოთხოვნების შესაბამისად. იგი წარმოადგენს უკვე შემუშავებული და დამტკიცებული დოკუმენტის, ქ. ბორჯომის გენერალური გეგმის კონცეფციის (*საკრებულოს განკარგულება გ-17.17243274, 22/11/2024*) დაზუსტებულ და დასრულებულ ვარიანტს, მისი რელევანტური მასშტაბის შესაბამისად.

პროექტის დამკვეთია **სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტო**, შემსრულებელი - **სითი ინსტიტუტი საქართველო**, ხოლო ბენეფიციარი - **ქ. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერია**.

წინამდებარე დოკუმენტის, **პირველ ნაწილში** თავდაპირველად წარმოდგენილია ზოგადი ინფორმაცია ქ. ბორჯომის შესახებ.

ანგარიში თანმიმდევრულად მიუყვება გენერალური გეგმის შემუშავების საფუძვლებს და აღწერს მის შინაარსს. აქედან გამომდინარე **მეორე ნაწილი** მოიცავს აქამდე ჩატარებული სამუშაოების მოკლე ანალიზს:

1. კვლევის შედეგები - ზოგადი ინფორმაცია პროექტის საწყის ეტაპზე ჩატარებული სამუშაოების და იდენტიფიცირებული გამოწვევების შესახებ;
2. განვითარების ხედვა, განვითარების სტრატეგია და სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება - ქალაქის გენერალური და განაშენიანების გეგმებისთვის შემუშავებული ერთიანი განვითარების ხედვისა და მისი მიზნების მოკლე აღწერა;
3. ქ. ბორჯომის გენერალური გეგმის კონცეფცია - გენერალური გეგმის ალტერნატივების, ძირითადი პოსტულატებისა და ხედვის მიზნებთან მისი თანხვედრის მოკლე ანალიზი

**მესამე ნაწილში** წარმოდგენილია უშუალოდ შეთავაზებული გენერალური გეგმის ტექსტი. თავდაპირველად აღწერილია წინა ეტაპების კონცეფციებთან (გენერალური და განაშენიანების გეგმები) თავსებადობა და შემდგომ იყოფა 3 ქვეთავად: 1) ფუნქციური ზონები და ტერიტორიები, 2) ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა და 3) დადგენილი შეზღუდვები.

*ფუნქციური ზონები და ტერიტორიების* ნაწილში ფიქსირდება საფუძვლები, საიდანაც ქალაქისთვის შეთავაზებული იქნება შესაბამისი ფუნქციური ზონები და არასამშენებლო ტერიტორიები. ასევე, ზოგადი განმარტებები იმასთან დაკავშირებით, თუ რა ტიპის არეალებს ფარავს თითოეული მათგანი.

*ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმის* ძირითადი კომპონენტი ქვეთავში შემუშავებული ცხრილია, სადაც შეთავაზებული ღონისძიებები განხილულია ისეთი ასპექტებით, როგორცაა: ჯამური ღირებულება, აქტორები, რიგითობა და სხვ.

*დადგენილ შეზღუდვებში* წარმოდგენილია იმ ბუნებრივი და ინფრასტრუქტურის ობიექტების დადგენილი შეზღუდვები, რომელთაც საქართველოში მოქმედი შესაბამისი კანონმდებლობით ეკუთვნით გასხვისების ზოლები და ზონები, შეზღუდვები ან/და სხვა ტიპის ბუფერები.

დოკუმენტის **მეოთხე ნაწილი** ეხება გეგმის განხორციელების მექანიზმებსა და რევიზიის პერიოდებს. აღნიშნულ თავში ყურადღება გამახვილებულია იმ ინსტიტუციურ და სამართლებრივ საფუძვლებზე, რომლებიც აუცილებელია გენერალური გეგმის წარმატებული შესრულებისთვის. აქვე წარმოდგენილია ეტაპობრივი განხორციელების ჩარჩო, რომელიც მოიცავს მოკლევადიან, საშუალოვადიან და გრძელვადიან პერიორიტეტებს. თითოეული ფაზა განსაზღვრულია კონკრეტული ღონისძიებებით, მათ შორის სატრანსპორტო და კომუნალური ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესება, სარეაბილიტაციო პროექტების განხორციელება და ახალი საზოგადოებრივი ობიექტების განვითარება.

დამატებით, ამ ნაწილში აღწერილია რეგულაციების აღსრულების მექანიზმები, მათ შორის უნებართვო მშენებლობების კონტროლი და განაშენიანების დეტალური გეგმების (გდგ) დამტკიცების აუცილებლობა. აღნიშნულია, რომ რეგულაციების ეფექტიანად შესრულება წარმოადგენს წინაპირობას ქალაქის სივრცითი განვითარების მდგრადობისთვის.

ამავე ნაწილის ბოლოს, ხაზგასმულია რევიზიის პერიოდებისა და მონიტორინგის სისტემის აუცილებლობა. გენერალური გეგმა წარმოდგენილია როგორც „ცოცხალი“ დოკუმენტი, რომელიც პერიოდულად უნდა ადაპტირდეს რეალობასთან. გათვალისწინებულია რევიზია ყოველ ხუთ წელიწადში ერთხელ (2030, 2035, 2040), რომლის დროსაც შეფასდება მიღწეული შედეგები, გადახედული იქნება დემოგრაფიული და ეკონომიკური პროგნოზები და საჭიროების შემთხვევაში განისაზღვრება ახალი გეგმარებითი დავალებები.

# 1. შესავალი

## 1.1. ზოგადი ინფორმაცია

ქ. ბორჯომი, ბორჯომის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული ცენტრია და წარმოადგენს სამცხე-ჯავახეთის მხარის შემადგენელ ერთეულს. საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის ინფორმაციით, 2024 წელს ქალაქში 11 173 მაცხოვრებელი ფიქსირდებოდა.

ქალაქი ბორჯომი გაშენებულია ბორჯომის ხეობაში, მდინარეების მტკვრისა და მისი მარჯვენა შენაკადების - ბორჯომულასა და გუჯარეთისწყლის ნაპირებზე, მესხეთის ქედის აღმოსავლეთით და თრიალეთის ქედის დასავლეთით, წიწვიანი ტყით დაფარულ კალთებზე. ქალაქ ბორჯომის ტერიტორიის სიმაღლე ზღვის დონიდან მოქცეულია 800-900 მეტრის დიაპაზონში. ჰავა ზომიერად ნოტიოა, ზამთარი ზომიერად ცივი, ზაფხული კი ხანგრძლივი და თბილია. საშუალო წლიური ტემპერატურა აღწევს 8,3°C, იანვრისა: -2,8°C, ივლისის 19°C. რეგისტრირებული აბსოლუტური ტემპერატურული მინიმუმი შეადგენს -29°C, ხოლო მაქსიმუმი 37°C. ნალექების საშუალო წლიური რაოდენობა 653 მმ-ია - მათი მაქსიმუმი მოდის მაისსა და ივნისში, მინიმუმი კი - დეკემბერში. მზის ნათების ხანგრძლივობა შეადგენს 1850-1900 საათს წელიწადში.

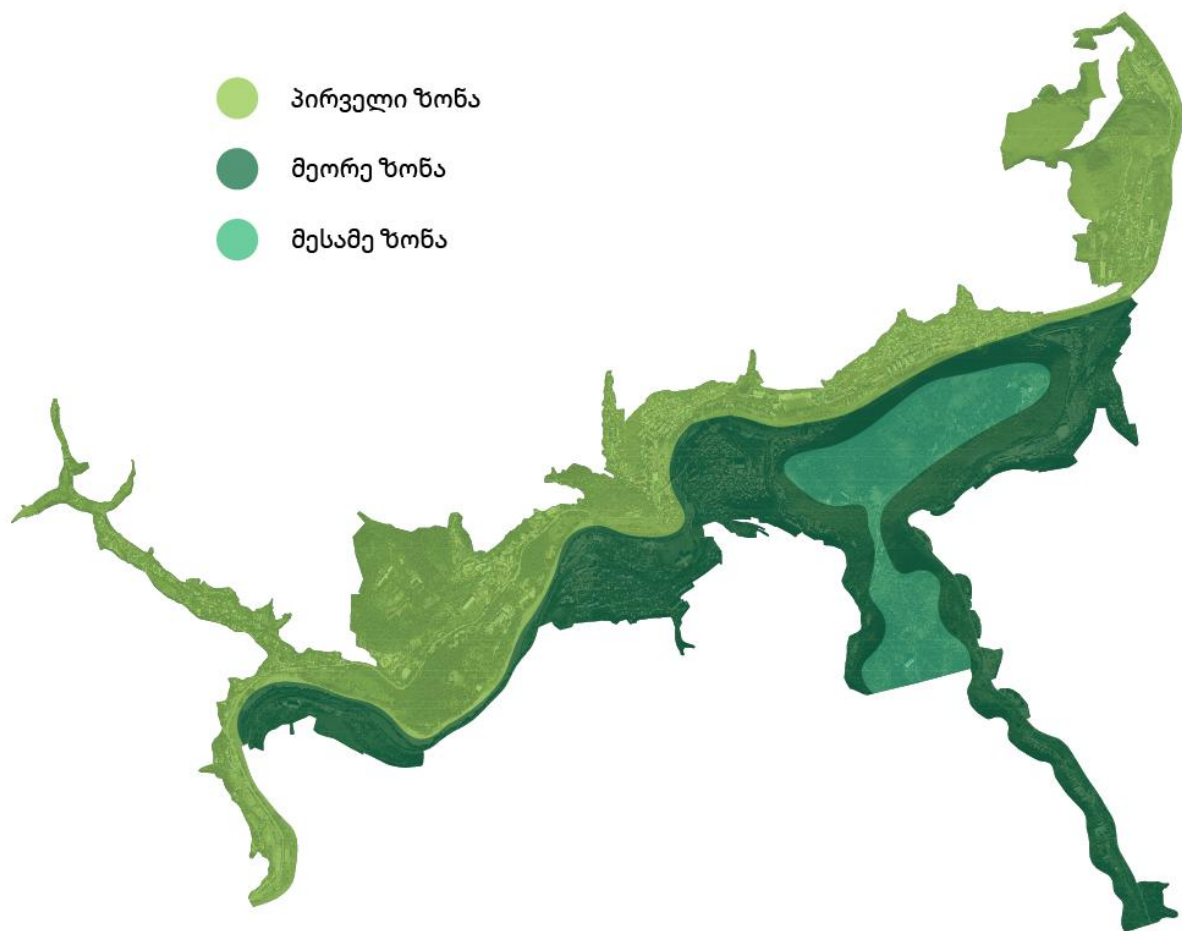
ბორჯომის კლიმატი იმყოფება დასავლეთ საქართველოს ნოტიო კლიმატის გავლენის ქვეშ. სინოტივე მეტია, ვიდრე აღმოსავლეთ საქართველოს სხვა ქალაქებში. ჰაერის საშუალო წლიური ფარდობითი ტენიანობა შეადგენს 78-80%, ზამთარში ის იზრდება, ხოლო ზაფხულში კლებულობს.

თოვლი იცის ოქტომბრიდან აპრილამდე. თოვლის საფარი, ჩვეულებრივ, მიწას ფარავს ნოემბრის მეორე ნახევარში. თოვლის საფარი სტაბილურია დეკემბრის მეორე ნახევრიდან მარტის შუა პერიოდამდე, მისი სისქე ხშირად (30% შემთხვევაში) აღწევს 20-50 სმ.

ქალაქ ბორჯომის რთული ოროგრაფიული პირობების გამო, ქართა მიმართულება და სიძლიერე ქალაქის სხვადასხვა უბნებში, მნიშვნელოვნად განსხვავდება. მდ. მტკვრის ხეობაში ზამთარში გაბატონებულია დასავლეთის რუმბების ქარები - ხეობის დაღმა, მდინარის დინების მიმართულებით. ზაფხულობით, დილით და საღამოთი ქარები ნაკლებადაა, ნაშუადღევს კი - ივნისიდან ოქტომბრამდე გაბატონებულია ზომიერი, აღმოსავლეთის რუმბების ქარები (მდინარის დინების საწინააღმდეგოდ). მდ. ბორჯომულას ხეობაში, მინერალური წყლების პარკის ტერიტორიაზე, ზამთარში უბერავს ჩრდილო-დასავლეთის, ხოლო ზაფხულში სამხრეთ-დასავლეთის ქარები.

ქ. ბორჯომის მეტად რთული რელიეფი განსაზღვრავს მის მიკროკლიმატურ თავისებურებებსაც. კურორტის ტერიტორია იყოფა სამ მიკროკლიმატურ რაიონად:

1. მდ. მტკვრის მარცხენა სანაპირო;
2. მდ. მტკვრის მარჯვენა სანაპირო;
3. ბორჯომის და სადგერის პლატოები.



ილუსტრაცია 1. ქ. ბორჯომის მეზოკლიმატური დარაიონება

ამათგან **პირველი მეზოკლიმატური რაიონი** ისაზღვრება მდ. მტკვრის კალაპოტით და შავი სერის ქედის ფერდობით 800-850 მ. სიმაღლეზე; ის გაჭიმულია სოფ. ლიკანიდან მდ. ჩარხისწყლამდე (გუჯარულა). ქ. ბორჯომის პირობებში, სამოსახლოდ ეს საუკეთესო უბანია მისი ექსპოზიციის, სიმშრალისა და მზიანობის თვალსაზრისით. თავის მხრივ, ეს მეზოკლიმატური რაიონი იყოფა შემდეგ მიკროკლიმატურ უბნებად:

**ლიკანი**, რომლისთვისაც დამახასიათებელია მზის ნათების შედარებით დიდი ხანგრძლივობა, ნაკლები ტენიანობა და მაღალი ტემპერატურული რეჟიმი; გოგისაცინისა და ყოფილი სანატორიუმ “მთის ხეობისა” ტერიტორია. პირველ მიკროკლიმატურ უბანთან შედარებით ხასიათდება მეტი სინოტივითა და სუსტი ქარებით;

**ცენტრის უბანი** - შედარებით მომეტებული სინოტივითა და ნაკლები ხანგრძლივობის მზიანი პერიოდით;

**ახალშენის უბანი** - იგივე მახასიათებლებით.

**მეორე მიკროკლიმატური რაიონი** მდებარეობს მდ. მტკვრის მარჯვენა სანაპიროზე, ფაფას უბნიდან მდ. ჩარხისწყლამდე. პირველთან შედარებით, ის გამოირჩევა მეტი სინოტივითა და დაბალი ტემპერატურებით, განსაკუთრებით, ზამთარში; აგრეთვე მზის ნათების ნაკლები ხანგრძლივობით. მდინარეების ბორჯომულასა და გუჯარეთისწყლის ხეობებში ქარი უფრო სუსტია, ვიდრე მდ. მტკვრის გაყოლებით. ამ რაიონში გამოიყოფა შემდეგი მიკროკლიმატური უბნები:

მინერალური წყლების პარკი, სადაც ტენიანობა საშუალოდ 5%-ით მეტია, ვიდრე სხვა უბნებში, ტემპერატურა კი უფრო დაბალი. პარკში მზე თითქმის არ იხელება; ქარიანობა ნაკლებია;

მერაბ კოსტავას სახელობის პარკი და ჩარხისწყლის მიკროკლიმატური უბანი გამოირჩევა მეტი სიმშრალით; მზის ნათების მეტი ხანგრძლივობით, ზომიერი ქარიანობით;

ფაფა („ახალი უბანი“) გამოირჩევა ზამთრის დაბალი ტემპერატურებით, მომეტებული სინოტივითა და მზის ნათების ნაკლები ხანგრძლივობით;

„პეტრეს სერის“ ჩრდილოეთის დაბოლოება (გურამიშვილის ქუჩა) - უფრო შემაღლებულია და საკმაოდ გახსნილი; მიკროკლიმატური პირობებით უახლოვდება მდ. მტკვრის მარცხენა სანაპიროს.

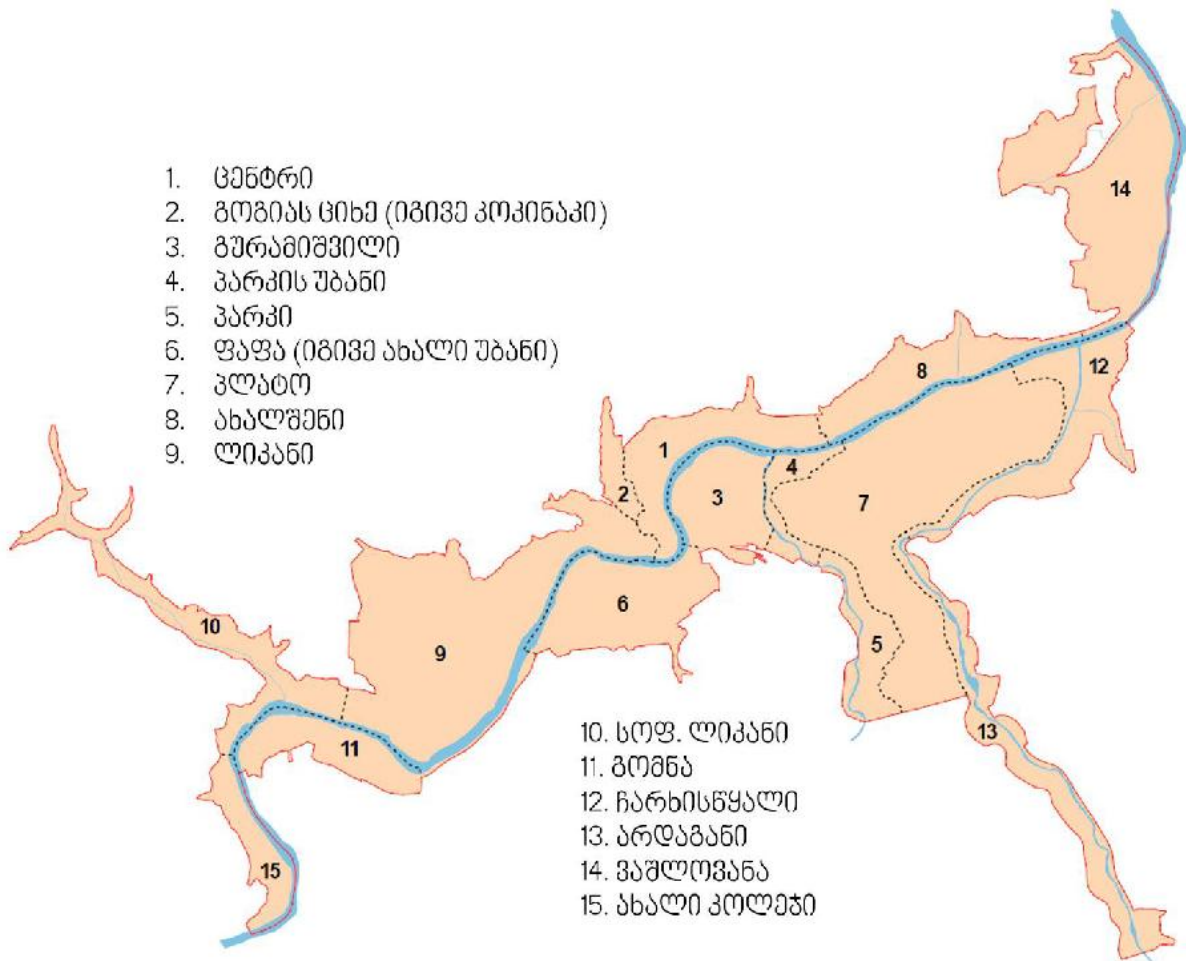
**მესამე მეზოკლიმატური რაიონი** - ბორჯომისა და სადგერის პლატოები მდებარეობს მდ. მტკვრის კალაპოტიდან 170 მეტრსა და მეტ სიმაღლეზე და მნიშვნელოვნად განსხვავდება პირველი ორი მეზოკლიმატური რაიონისგან. ბუნებრივ-კლიმატური პირობები აქ გაცილებით უფრო სასიკეთოა. ზაფხულობით, დღის საათებში, ტემპერატურა არასდროს სცდება კომფორტის ზღვარს. ზამთრობით, აბსოლუტური ტემპერატურული მინიმუმები უფრო მაღალია, ჰაერი ნაკლებად ტენიანია, მზის ნათების ხანგრძლივობა მეტია. ჰაერი ძალიან სუფთაა, ქარის სიჩქარე უფრო ზომიერია და ძლიერი ქარები უფრო იშვიათია, ვიდრე მდ. მტკვრის ხეობაში.



ილუსტრაცია 2. ქ. ბორჯომი. ხედი გურამიშვილის უბანსა და პლატოზე

წარმოდგენილი მოცემულობის გათვალისწინებით, ბორჯომი ბალნეოლოგიური და კლიმატური კურორტია. საბჭოთა კავშირის დროს ჰქონდა საკავშირო კურორტის სტატუსი. რელიეფურ და მიკროკლიმატურ თავისებურებათა მიხედვით ბორჯომში გამოიყოფა რამდენიმე უბანი, რომელთაგან მკურნალობისთვის განსაკუთრებით ხელსაყრელი პირობებით გამოირჩევა **ლიკანი, ფაფა და პლატო**. კურორტის ძირითადი სამკურნალო საშუალებაა მინერალური წყალი, რომელსაც იყენებენ სასმელად და ბალნეოლოგიური პროცედურებისთვის. გარდა აღნიშნულისა, სამკურნალო ფაქტორია კლიმატოთერაპია, რომლისთვისაც საუკეთესო დროა ივნისი-ოქტომბერი. სამედიცინო ჩვენებები: კუჭ-ნაწლავის ტრაქტის, ღვიძლისა და სანაღველე გზების ქრონიკული დაავადებები, ნივთიერებათა ცვლის მოშლა, გულ-სისხლძარღვთა ზოგიერთი დაავადება. სეზონი გრძელდება მთელ წელს.

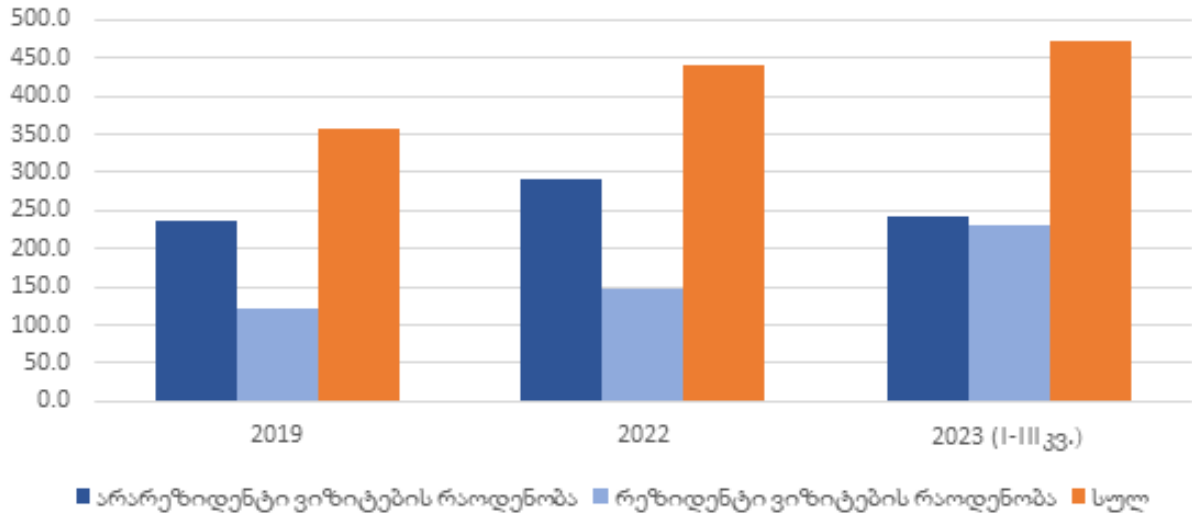
ბორჯომთან ახლოს განლაგებულია ბორჯომის ჯგუფის კურორტები ახალდაბა, ქვიშხეთი, წაღვერი, ცემი, ლიბანი, პატარა ცემი, ბაკურიანი, ციხისჯვარი.



ილუსტრაცია 3. ქ. ბორჯომის საუბნო ერთეულები

დამატებით უნდა აღინიშნოს ის ფაქტი, რომ საერთო მონაცემებით, მუნიციპალიტეტში ჩამოსული როგორც ადგილობრივი, ისე საერთაშორისო ვიზიტორების რაოდენობა ყოველწლიურად მატულობს. 2018 წელს, მუნიციპალიტეტში ჩამომსვლელ ვიზიტორთა საერთო რაოდენობამ 229 ათასი, ხოლო 2022 წელს 296 ათასი ადამიანი შეადგინა.

საკუთრივ ქ. ბორჯომთან მიმართებაში, დღეისათვის ხელმისაწვდომი მონაცემები ასახავს 2023 წლის მხოლოდ პირველ 3 კვარტალს, თუმცა ეს მაჩვენებლები უკვე ქმნის ოპტიმისტურ მოლოდინებს. კერძოდ, საქართველოს რეზიდენტი ვიზიტორების რაოდენობა 2023 წლის პირველი 3 კვარტალის პერიოდში, უკვე აჭარბებს პანდემიამდელი პერიოდის მთელი 2019 წლის რაოდენობას, ხოლო არარეზიდენტი ვიზიტორების რაოდენობა გაუტოლდა 2019 წლის ჯამურ რაოდენობას.



ილუსტრაცია 4. ვიზიტორების რაოდენობა ქალაქ ბორჯომში. წყარო: საქართველოს სტატისტიკური სამსახური

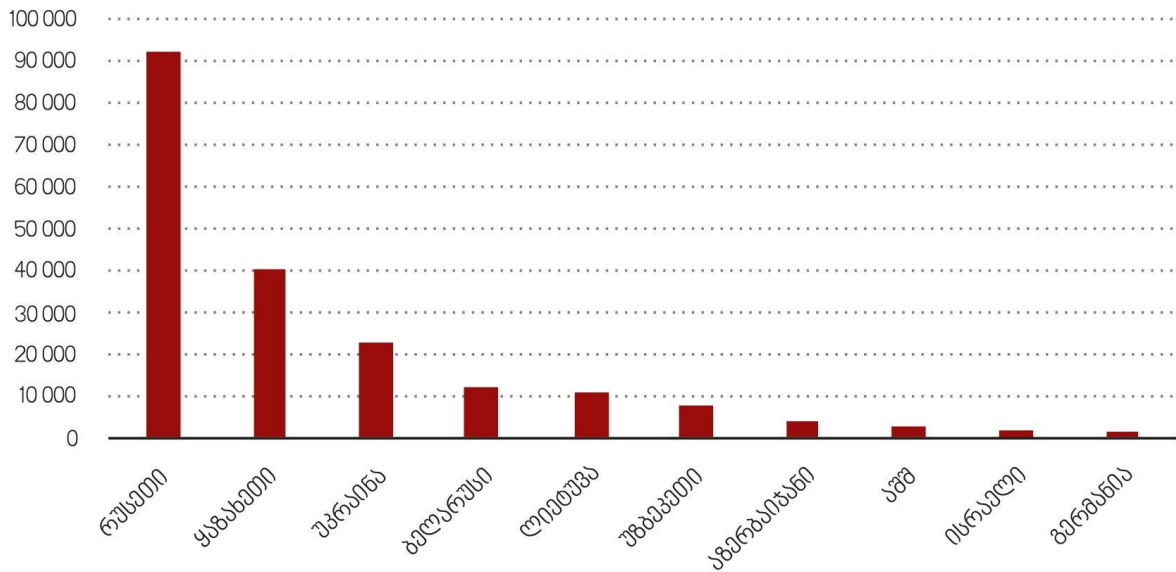
## 1.2. კონტექსტი

### საერთაშორისო და ეროვნული დონე

კურორტი ბორჯომის პოპულარობას ეროვნულ და საერთაშორისო დონეზე დღეს არაერთი ფაქტორი უწყობს ხელს. მის ცნობადობას და საყოველთაო აღიარებას, პირველ რიგში, მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მინერალური წყლების არსებობა განაპირობებს.

მინერალებით გამდიდრებული წყაროს წყლების მოხმარების ისტორია ჯერ კიდევ I საუკუნით თარიღდება, თუმცა მათი აქტიურად გამოყენება XIX საუკუნის 20-იან წლებში დაიწყო, როდესაც სამკურნალო თვისებების საფუძვლიანად გამოკვლევის შემდეგ, ადგილობრივმა მინერალურმა წყალმა სახელი გაითქვა მთლიანად საქართველოში და შემდგომ რუსეთის იმპერიაში. სწორედ ამ ფაქტორმა მისცა უმნიშვნელოვანესი ბიძგი ბორჯომს კურორტად განვითარებისა და ჩამოყალიბებისკენ. ჯერ კიდევ საბჭოთა კავშირის ეპოქაში მინერალური წყლის ექსპორტი 15 ქვეყანაში (მათ შორის: საფრანგეთში, ავსტრიაში, აშშ-ში, ბელგიაში და ა.შ) ხორციელდებოდა და 1990 წლისთვის 450 მილიონ ბოთლს აჭარბებდა. დღეს აქ იწარმოება მინერალური წყლები „ბორჯომი“ და „ლიკანი“ და წყაროს წყალი „ბაკურიანი“, რომელთა ექსპორტი მსოფლიოს მასშტაბით 40-მდე ქვეყანას მოიცავს და სამკურნალოდ კვლავ აქტიურად გამოიყენება.

“ბორჯომის” სამქსპორტო ძვეყნები



ილუსტრაცია 5. "ბორჯომის" მინერალური წყლის ექსპორტიორი ქვეყნები. წყარო: bm.ge, 2022

მინერალური წყლების არსებობასთან ერთად, ბორჯომის საერთაშორისო და ეროვნული დონის ტურისტულ ცენტრად ჩამოყალიბებას, დღესდღეისობით, ხელს უწყობს ბალნეოლოგიური და კლიმატური კურორტის სტატუსი. აქ შესაძლებელია ისეთი სერვისების მიღება, როგორცაა: კლიმატოთერაპია, ტალახით მკურნალობა და გოგირდის აბაზანები, რაც ყოველწლიურად ზრდის კურორტზე დამსვენებლებისა და ტურისტების რაოდენობას.<sup>1</sup>

საერთაშორისო დონეზე, ბორჯომის ტურისტული მნიშვნელობის ზრდაში წვლილი შეაქვს მუნიციპალიტეტის ფარგლებში შემავალი ბუნებრივი ეკოსისტემებითა და ბიომრავალფეროვნებით გამორჩეულ დაცულ ტერიტორიებს - ნეძვისა და ქცია-ტაბაწყურის ადკვეთილებს, ბორჯომის ნაკრძალსა და, განსაკუთრებით, ბორჯომ-ხარაგაულის ეროვნულ პარკს, რომელიც ტურისტებს აქტიური დასვენებისთვის ფართო არჩევანს სთავაზობს.

<sup>1</sup> ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საშუალოვადიანი განვითარების დოკუმენტი 2024-2027 (2023 წელი)



ილუსტრაცია 6. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საზღვრებში შემავალი დაცული ტერიტორიები

ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მიმზიდველ ლოკაციად ჩამოყალიბებაში დიდ როლს თამაშობს ისტორიული მნიშვნელობის ობიექტების არსებობაც. აქ 56 კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლია გამოვლენილი, მათ შორის, უძველესი ციხე-სიმაგრეები (პეტრეს, ნუას, გოგიას, ბანისხევის და რველის სამის), მწვანე მონასტერი, ე.წ. „ეიფელის ხიდი“, რომანოვების სასახლე, ადგილობრივებისა და ტურისტების ძირითადი შეკრების ადგილი - ბორჯომის ცენტრალური პარკი და ა.შ.<sup>2</sup>

ხაზგასასმელია, რომ ქალაქ ბორჯომის ეროვნულ და საერთაშორისო მნიშვნელობის ზრდაზე გავლენა აქვს მის სტრატეგიულ მდებარეობასაც, რაზეც მეტყველებს აქ არსებული მაგისტრალური საავტომობილო ინფრასტრუქტურა. პირველ რიგში, აღსანიშნავია, ბორჯომი-ბაკურიანი-ახალქალაქის შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზა (შ-20), რომლის გავლასაც ავტომობილით 2 სთ და 30 წუთი სჭირდება. იგი უერთდება E691 მაგისტრალს, რომელიც სომხეთში იწყება და საქართველოს გავლით მიემართება თურქეთისკენ (E691 ემთხვევა ახალციხიდან სომხეთისკენ ახალქალაქისა და ნინოწმინდის გავლით მიმავალ ს-11 საერთაშორისო მნიშვნელობის გზას). ასევე აღსანიშნავია - ს8 მაგისტრალი, რომელიც ხაშურში იწყება და თურქეთისკენ მიემართება. რაც შეეხება ასევე საერთაშორისო მნიშვნელობის E60 მაგისტრალს, იგი უშუალოდ ბორჯომზე არ გადის, თუმცა სამხრეთის მიმართულებით მსვლელობის გასაგრძელებლად საავტომობილო გზის სხვა ალტერნატივა, ფაქტობრივად, არ არსებობს, გარდა ხაშური-ბორჯომის მონაკვეთისა.

<sup>2</sup> <https://memkvidreoba.gov.ge/objects/immovable>



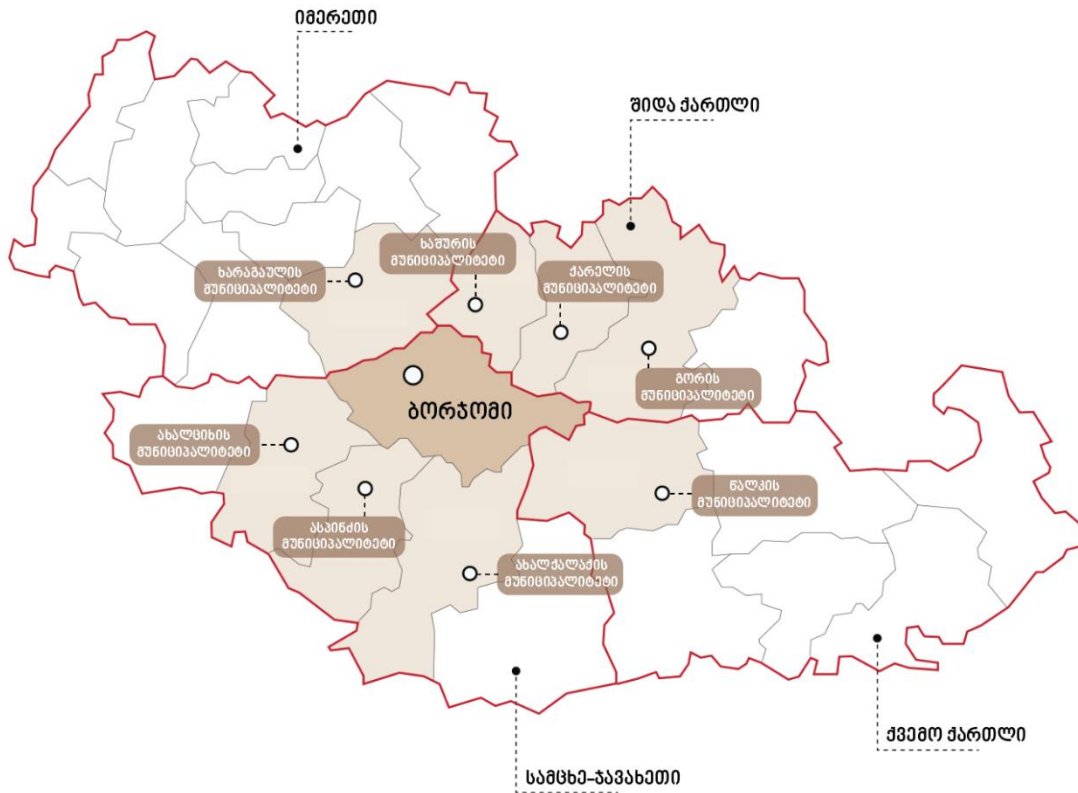
ილუსტრაცია 7. ქ. ბორჯომში გამავალი საერთაშორისო ტრანზიტის ნაკადები

ბორჯომში გამავალ საერთაშორისო მნიშვნელობის ინფრასტრუქტურაზე საუბრისას უნდა აღვნიშნოთ ბორჯომისა და ბაკურიანის დამაკავშირებელი, 1902 წლიდან მოქმედი, ვიწროლიანდაგიანი სარკინიგზო ხაზი - ე.წ. „კუკუშკა“. მისი სიგრძე 37 კილომეტრი და 2 მეტრია და დღეს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსს ატარებს. სარკინიგზო ხაზი ბორჯომის რკინიგზის სადგურიდან იწყება, გადის ხეობის სოფლებს და დაბა ბაკურიანში სრულდება. რკინიგზა ადგილობრივი სოფლების მაცხოვრებლებისთვის, გარკვეულწილად, ხელმისაწვდომი გადაადგილების საშუალებას წარმოადგენდა, თუმცა, იგი, ძირითადად, სარეკრეაციო დანიშნულებისაა და აქტიურად გამოიყენებოდა ბორჯომ-ბაკურიანის ტურისტებისა და დამსვენებლების მიერ.

ყველაფერთან ერთად, ეროვნულ დონეზე, აღსანიშნავია ბორჯომის სიახლოვე ადმოსავლეთით, საქართველოს დედაქალაქთან - თბილისთან, ხოლო დასავლეთით, იმერეთის ადმინისტრაციულ ცენტრთან - ქუთაისთან. ამ ორ მნიშვნელოვან ქალაქს შორის ყველაზე მოკლე და სწრაფი გზა სწორედ ბორჯომში გადის. თბილისიდან კურორტი 150 კილომეტრითაა დაშორებული. ამ მანძილის დასაფარად ავტომობილით თითქმის 2 საათია საჭირო. თითქმის იგივე მანძილია ბორჯომიდან ქუთაისამდეც (125 კმ.) - 2 სთ და 15 წუთი საკმარისია მის გასავლელად. რაც შეეხება ალტერნატიულ გზებს, თბილისის მიმართულებით ნინოწმინდისა და წალკის გავლით საჭიროა 5 სთ და 40 წთ (260 კმ.), ხოლო ქუთაისის მიმართულებით, აბასთუმნისა და საირმის გავლით - 4 სთ და 40 წთ (170 კმ.). მიუხედავად იმისა, რომ ბორჯომი ამ ორი მნიშვნელოვანი ქალაქიდან თითქმის თანაბარი მანძილითაა დაშორებული, ბორჯომის მოსახლეობა უპირატესობას ყოველთვის თბილისს ანიჭებდა, ვინაიდან დედაქალაქში ცხოვრების უკეთესი პირობებია და სამუშაოდ, სავაჭროდ თუ განათლების მისაღებად დასავლეთ საქართველოს ქალაქებთან შედარებით აქ მეტი შესაძლებლობა არსებობს.



მისასვლელად 1 საათია საჭირო. საქართველოს მნიშვნელოვან სატრანსპორტო კვანძებს - გორს და ხაშურს კი E60 მაგისტრალით უკავშირდება.

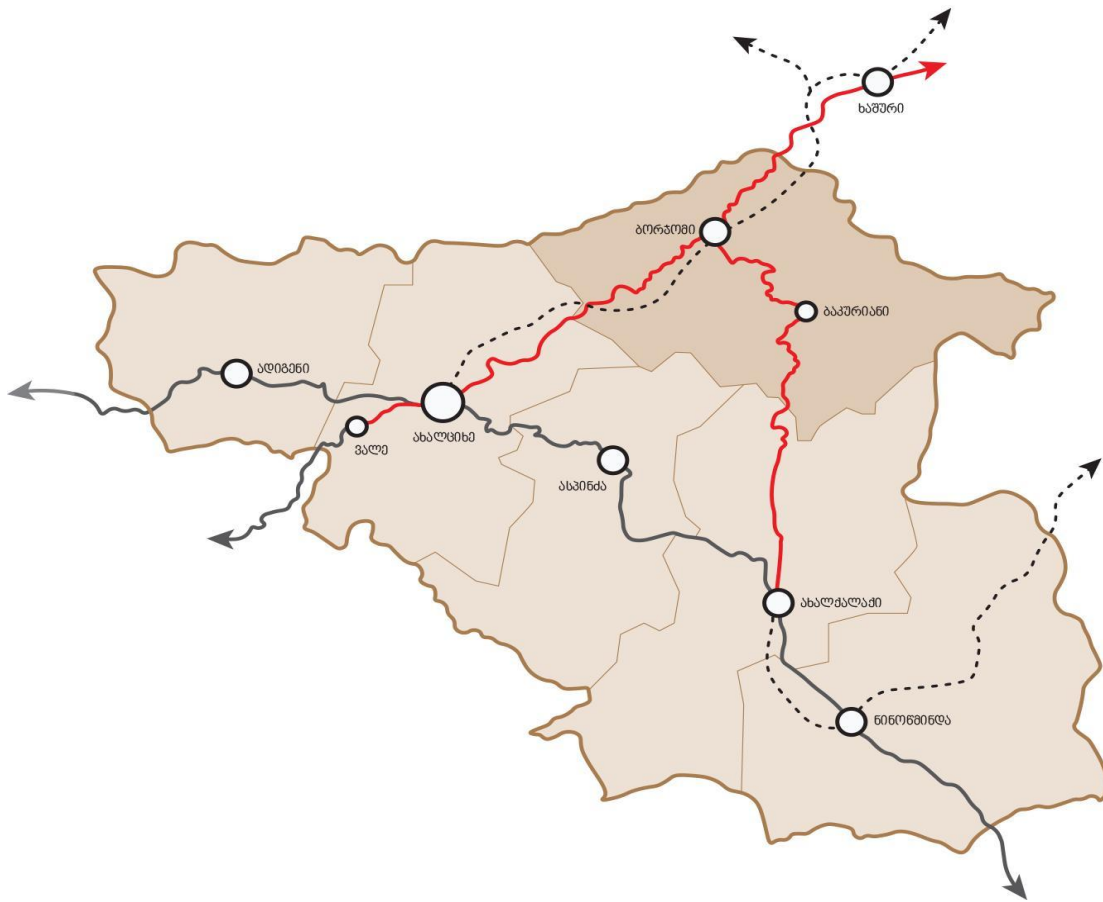


ილუსტრაცია 9. ბორჯომის მოსაზღვრე მუნიციპალიტეტები

მიუხედავად იმისა, რომ სამცხე-ჯავახეთის ადმინისტრაციულ ცენტრს ახალციხე წარმოადგენს, რეგიონში ბორჯომის როლი არანაკლებ აქტიურია, ერთი მხრივ, მისი საკურორტო დანიშნულებიდან, მეორე მხრივ კი სტრატეგიული ადგილმდებარეობიდან გამომდინარე - მიმდებარე რეგიონებიდან აღმოსავლეთით ყველაზე დიდი მიწიფლობის წერტილს წარმოადგენს თბილისი, ხოლო დასავლეთით - ქუთაისი. სამცხე-ჯავახეთის რეგიონიდან ორივე ქალაქის მიმართულებით კი უმოკლესი გზა ბორჯომზე გადის.

რეგიონალურ დონეზე საინტერესოა ასევე ბორჯომი-ახალქალაქის შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზაც, რომელიც სამცხე-ჯავახეთის კიდევ ერთ მუნიციპალიტეტთან აკავშირებს კურორტს, გზად კი დაბა ბაკურიანზე გაივლის და თავის მხრივ, მასაც რეგიონის აქტიურ ნაწილად აქცევს. ბაკურიანი, როგორც ცნობილი სამთო-სათხილამურო კურორტი, მის გარშემო განვითარებული ინფრასტრუქტურით და მომსახურების ობიექტებით მუნიციპალიტეტის და რეგიონის ეკონომიკის ჯაჭვის ერთ-ერთი მთავარი შემადგენელი ნაწილია ბორჯომთან ერთად.

კურორტის კავშირს რეგიონულ ცენტრთან - ახალციხესთან აძლიერებს ხაშური-ვალეს დამაკავშირებელი საავტომობილო გზა, რომელიც საერთაშორისო მნიშვნელობის ს-8 მაგისტრალის შემადგენელი მონაკვეთია.



ილუსტრაცია 10. ბორჯომში გამავალი შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზები

ახალციხესთან მჭიდრო კავშირი, შესაძლოა, განპირობებული იყოს აქ უმაღლესი საგანმანათლებლო დაწესებულების არსებობითაც. ბორჯომის მოსახლეობისთვის უმაღლესი განათლების მიღება, დღეს, ყველაზე ახლოს მდებარე ორ ქალაქში - ახალციხესა და თბილისშია შესაძლებელი. შეგვიძლია ვივარაუდოთ, რომ განათლების მიღების სურვილი მუნიციპალიტეტში მცხოვრებ სტუდენტებს უბიძგებდეს დედაქალაქში ან რეგიონულ ცენტრში დროებით ან მუდმივად საცხოვრებლად წასვლისკენ. ეს ტენდენცია სამომავლოდ შეიძლება შეიცვალოს, თუ გავითვალისწინებთ, რომ ბორჯომში კოლეჯი იხსნება. კოლეჯის არსებობა ახალგაზრდებს მისცემს შესაძლებლობას პროფესიულ განათლებას საცხოვრებელთან ახლოს დაუფლონ, რაც მეტად გააძლიერებს ქალაქის როლს რეგიონში.

**მუნიციპალური დონე**

ბორჯომის მუნიციპალიტეტი 11 ადმინისტრაციული ერთეულისგან შედგება. მათ შორისაა: ქალაქი ბორჯომი, 3 დაბა (ახალდაბა, ბაკურიანი, წალვერი) და 7 ადმინისტრაციული ერთეული (ტაძრისი, ყვიბისი, ტბა, დვირი, ტაბაწყური, ბალანთა და ციხისჯვარი). ზოგიერთი ტერიტორიული ერთეული მოიცავს ერთ, ან მეტ სოფელს. სულ მუნიციპალიტეტის საზღვრებში 41 სოფელია, აქედან 24 სოფელსა და 2 დაბას „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, მაღალმთიანი დასახლების სტატუსი აქვს მინიჭებული. ბორჯომის მუნიციპალიტეტში გვხვდება რამდენიმე ისეთი

სოფელი, სადაც ცხოვრობს ეთნიკურად სომეხი მოსახლეობა, ასეთებია: ტაბაწყური, მოლითი, ბალანთა და ჭიხარულა.<sup>3</sup>



ილუსტრაცია 11. ბორჯომის შემადგენელი ტერიტორიული ერთეულები

თითოეული სოფელი და დაბა, რომელიც ადმინისტრაციულად ბორჯომის მუნიციპალიტეტის შემადგენლობაშია, სოციალურად თუ ეკონომიკურად მთლიანად დამოკიდებულია ბორჯომზე. ზოგიერთი მათგანი მოკლებულია ყოველგვარ სოციალურ ინფრასტრუქტურას, ამიტომ მოსახლეობას სოფლებიდან ბორჯომის მიმართულებით ყოველდღიური საჭიროებების დაკმაყოფილების მიზნით მუდმივად უწევს გადაადგილება. მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე განთავსებულია 20 სკოლა, თუმცა, იმის გათვალისწინებით, რომ ყველა სოფელში არ არის საბავშვო ბაღი და სკოლა, სავარაუდოა, რომ ახალგაზრდებს სოფლიდან ქალაქში ყოველდღიურად უწევთ ჩასვლა სკოლამდელი და საშუალო განათლების მისაღებად. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ბორჯომის რესურსებით იფარება მუნიციპალიტეტის სოფლების სამედიცინო, სახანძრო თუ სხვა სერვისების მომსახურების არეალებიც. მთლიანად ბორჯომის მუნიციპალიტეტის სოფლებში დასაქმების ძირითადი წყარო სატყეო და სოფლის მეურნეობის სექტორებია<sup>4</sup>. მომსახურების სფეროზე მომუშავე ობიექტების ქალაქში თავმოყრა კი უბიძგებს სოფლის მოსახლეობას სამსახურის ძიების მიზნით ბორჯომში გადაადგილდნენ.

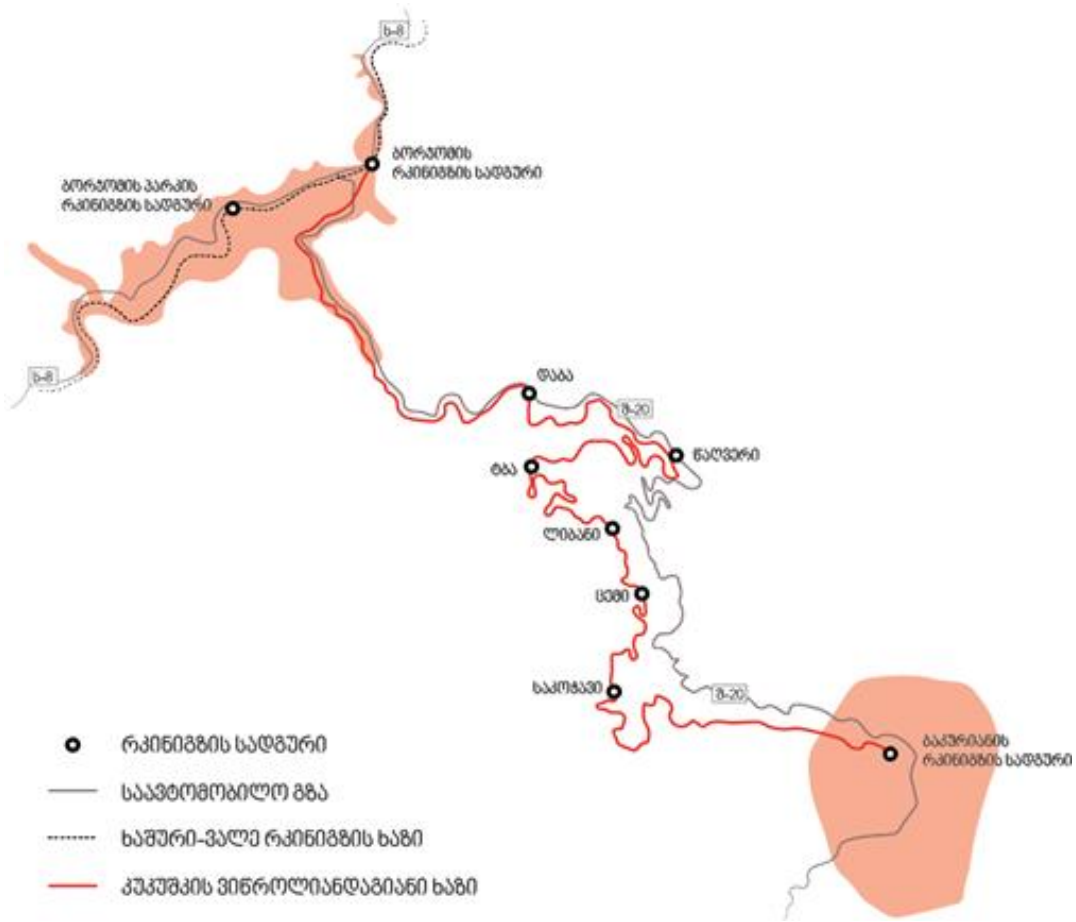
კურორტი მთელი წლის განმავლობაში აქტიურად იზიდავს დამსვენებლებს, რაც, თავის მხრივ, ხელს უწყობს ქალაქში არსებული იმ მცირე და საშუალო ბიზნესების ზრდასა და განვითარებას, რომელიც სარგებელს ტურისტული საქმიანობიდან იღებს. ამავე სექტორის განვითარების პერსპექტივა გააჩნიათ თავად ბორჯომის მუნიციპალიტეტის სოფლებსაც, თუმცა ამის მთავარ ხელშემშლელ ფაქტორს ინფრასტრუქტურის გაუმართაობა წარმოადგენს.

საინტერესოა ბორჯომის კავშირი დაბა ბაკურიანთანაც. იგი წლის განმავლობაში აქტიური მიზიდულობის ცენტრია ეკოტურიზმის, სამკურნალო, სათავგადასავლო და ექსტრემალური

<sup>3</sup> ბორჯომის ადგილობრივი განვითარების სტრატეგია 2016-2019 (1 ივნისი, 2016)

<sup>4</sup> მუნიციპალური შეფასების ანგარიში - ბორჯომი (აგვისტო 2020)

ტურიზმის მოყვარულთათვის. ბაკურიანი საერთაშორისო მნიშვნელობის სამთო-სათხილამურო კურორტია, ამიტომ იგი თითქმის მთელი წლის განმავლობაში მასპინძლობს დამსვენებლებს. აქამდე მისასვლელი ერთადერთი გზა აღმოსავლეთ საქართველოდან ბორჯომზე გადის. მანძილი ბორჯომიდან ბაკურიანამდე სულ რაღაც 24.7 კმ-ია და მის დასაფარად ავტომობილით 40 წუთია საჭირო. დასახლებულ პუნქტებს აკავშირებს ვიწროლიანდაგიანი სარკინიგზო ხაზი - ე.წ. „კუკუშკა“, რომელიც გზად 6 სოფელს გაივლის: დაბას, წაღვერს, ცემს, ტბას, ლიბანსა და საკოჭავს. იგი ბორჯომიდან ბაკურიანისკენ დღეში ორჯერ, 07:15 საათსა და 10:55 საათზე გადიოდა, ბაკურიანიდან ბორჯომში უკან კი დილით 10-ზე და შუადღის 14:15-ზე ბრუნდებოდა. ფუნქციონირების შეწყვეტამდე, ამ გზის გასავლელად მატარებელს 2 საათი სჭირდებოდა. ბაკურიანი საკუთარი ინფრასტრუქტურით, მომსახურების ობიექტებითა და მზარდი ბიზნეს სექტორით მუნიციპალიტეტის ეკონომიკის მნიშვნელოვანი შემადგენელი ნაწილია. იგი სოციალურად და ეკონომიკურად იმდენად მჭიდრო კავშირშია ბორჯომთან, რომ რეგიონსა და მუნიციპალიტეტში დამუშავებული მონაცემების ქალაქზე განზოგადებას ართულებს, რადგანაც მათი დიდი ნაწილი სწორედ ბაკურიანზე მოდის.



ილუსტრაცია 12. ბორჯომ-ბაკურიანის დამაკავშირებელი საავტომობილო გზა და სარკინიგზო ხაზი

## 2. გენერალური გეგმის შემუშავების წინაპირობები

გენერალური გეგმის შემუშავების საფუძველს აღნიშნული პროექტის ფარგლებში კომპლექსურად ჩატარებული კვლევითი და გეგმარებითი სამუშაოები წარმოადგენს. წინამდებარე დოკუმენტში დაფიქსირებული მოსაზრებები და შეთავაზებები ჩამოყალიბდა გენერალური და განაშენიანების გეგმების კონცეფტუალური მოსაზრებების, საბოლოო პროექტის შესაბამისი დეტალიზაციის დაცვით, როგორც ტექსტურად ისე გრაფიკულად. აღწერილი დოკუმენტების შემუშავების პროცესის პარალელურად, ჯგუფმა არაერთი სამუშაო შეხვედრა ჩაატარა დამკვეთთან და ქ. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლებთან, სადაც გადაწყვეტილებები და პოზიციები თანხმდებოდა ერთობლივი განხილვებისა და მსჯელობის პროცესში.



ილუსტრაცია 13. ფოტოები სამუშაო შეხვედრებიდან



წარმოდგენილ ანგარიშს, მიმდინარე პროექტის ფარგლებში, წინ უძღვოდა რიგი ეტაპები და ღონისძიებები შემდეგი თანმიმდევრობით:

1. **გარემოს შესწავლა, კვლევა და ანალიზი** - არსებული მდგომარეობის აღწერა, პრობლემების იდენტიფიცირება და დარგობრივი მიმართულებების ძირითადი მიგნებების აღწერა.
2. **განვითარების ხედვა, განვითარების სტრატეგია და სიცოცხლისუნარიანობის შეფასება** - გარემოს კვლევისა და ანალიზის საფუძველზე, ქალაქის ერთიანი განვითარების ხედვის ჩამოყალიბება შესაბამისი ღონისძიებებით.
3. **ქ. ბორჯომის გენერალური გეგმის კონცეფცია** - შეჯერებული ხედვის ფარგლებში, შეთავაზებული ღონისძიებების გეგმარებითი ფარგლების განსაზღვრა და კონცეფციის შემუშავება სამი მთავარი კომპონენტის ჩვენებით: ფუნქციური ზონები, ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები და შეზღუდვები. 2024 წლის 11 ნოემბერს იგი ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ ოფიციალურად დაამტკიცა (გ-17. 17243274, 22/11/2024).
4. **ქ. ბორჯომის განაშენიანების გეგმის კონცეფცია** - დამტკიცებული გენერალური გეგმის საფუძველზე, შემუშავდა განაშენიანების გეგმის მასშტაბის შესაბამისი

გადაწყვეტები - ფუნქციური ქვეზონების, დეტალური ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებებისა და შეზღუდვების ტექსტური და გრაფიკული კომპონენტებით (გ-17. 17251155, 25/04/2025).

## 2.1 კვლევის შედეგები

ქ. ბორჯომის გენერალური და განაშენიანების გეგმების შემუშავებისთვის, პირველი, კვლევითი ეტაპის სამუშაოები საკმაოდ დატვირთული და ინტენსიური რეჟიმით მიმდინარეობდა. პროცესის მნიშვნელოვან კომპონენტებს წარმოადგენდა სამუშაო შეხვედრები სააგენტოსთან და მერიასთან, ასევე არასამთავრობო სექტორის წარმომადგენლებთან, სავლელ სამუშაოები, ემპირიული და დოკუმენტური მასალების მოძიება, ანალიზი და შემდგომ ამ ყველაფრის თავმოყრა და ასახვა წარსადგენი ანგარიშის საბოლოო ვერსიაში.

ამ პროცესების პარალელურად, მუდმივ რეჟიმში, ჯგუფი გადიოდა კონსულტაციებს პროექტის უცხოელ ექსპერტებთან, რათა მათი გამოცდილების გაზიარებით გამოკვეთილიყო კვლევის ნიუანსური საკითხები და შემდგომ ეტაპებზე (ხედვისა და კონცეფციის ფარგლებში) მათი ჩართულობის მაქსიმალური ეფექტიანობა ყოფილიყო უზრუნველყოფილი.

საბოლოო ჯამში, კვლევითი ეტაპი, საკმაოდ მოცულობითი ანგარიშით იქნა წარდგენილი დამკვეთთან, რომელიც მოიცავდა:

- ძირითადი ანგარიშის 6 ნაწილს:
  - ზოგადი დებულებები;
  - ურბანული გარემო და კულტურული მემკვიდრეობა;
  - დემოგრაფია და სოციალური საკითხები;
  - ეკონომიკა;
  - გარემოსდაცვა;
  - საქალაქო ინფრასტრუქტურა.
- მონაცემთა (ინდიკატორთა) მატრიცას;
- გრაფიკულ ალბომს - 42 თემატურ რუკას/გეგმას (1:10 000 და 1:5 000 მასშტაბებში);
- დანართის სახით წარმოდგენილ 4 დოკუმენტს:
  - ურბანული განვითარების პრიორიტეტიზაცია;
  - საერთაშორისო მაგალითები და რელევანტური გამოცდილება;
  - კულტურული მემკვიდრეობის საადრიცხვო ბარათები;
  - შეხვედრათა ოქმები.
- ელექტრონული დანართის სახით წარმოდგენილ 7 ანგარიშს:
  - მოსახლეობის აღწერა;
  - შენობათა ინვენტარიზაცია;
  - მშენებლობის ნებართვები;
  - ისტორიული და კარტოგრაფიული მასალა;
  - შინაგან საქმეთა სამინისტროს სტატისტიკური მონაცემები;
  - სატრანსპორტო ნაკადების სტატისტიკური მონაცემები;
  - ბუნებრივი საფრთხეები.

წარმოდგენილი დებულებების საფუძველზე, ქვემოთ წარმოდგენილია ძირითადი გამოწვევები დარგობრივი მიმართულებების მიხედვით, კვლევითი ეტაპის ანგარიშიდან.

## ურბანული გარემო

ბორჯომის გეგმარებითი სტრუქტურის კვლევისას გამოიკვეთა მისი განაშენიანების ძირითადი მაფორმირებელი ელემენტები: რთული რელიეფი, მდინარე მტკვარი, მშრალი ხევები და შერეული ტყეები. ინვენტარიზაციის პროცესში მოხდა იმ საცხოვრებელი თუ საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების იდენტიფიცირება და მდგომარეობის შეფასება, რომლებიც ქმნიან ქალაქის ერთიან არქიტექტურულ ხასიათს და რომელთა დაცვა და განვითარება მნიშვნელოვანია ბორჯომის ურბანული მასშტაბისა და იერსახის შენარჩუნებისთვის.

## ბრაუნფილდები და საკურორტო ინფრასტრუქტურა

ამჟამად ბორჯომში ფუნქციონირებს მხოლოდ 3 მსხვილი სასტუმრო-სანატორიუმის ტიპის ობიექტი: „ბორჯომი პალასი“, „ბორჯომი ლიკანი“ და „ქრაუნ პლაზა“. საბჭოთა პერიოდში ბორჯომში ფუნქციონირებდა 5 სასტუმრო-სანატორიუმი:

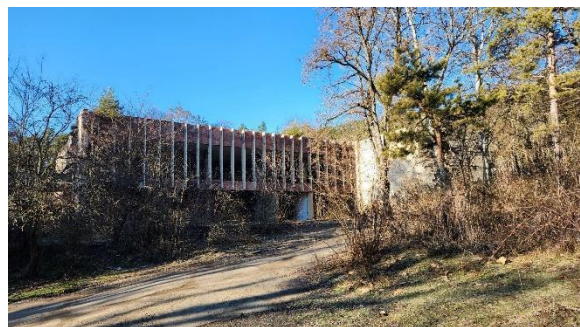
- სანატორიუმი „ჯანმრთელობა“;
- სანატორიუმი „ლიკანი“;
- სასტუმრო „თბილისი“;
- სანატორიუმი „მთის ხეობა“;
- სანატორიუმი „პლატო“.

ასევე აღსანიშნია, პლატოზე არსებული „კომპოზიტორთა სახლი“, რომელიც წარმოადგენდა ტყეში არსებულ საკურორტო-დასასვენებელ შენობას მუსიკოსებისთვის.

კვლევითი ეტაპის დროს, მუნიციპალიტეტთან ერთ-ერთ შეხვედრაზე გაჟღერდა, რომ ყოფილი სასტუმრო „თბილისის“ შენობით, საერთაშორისო ბრენდი „ჰილტონი“ იყო დაინტერესებული. ამავე დროს, ყოფილი საკურორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიებიდან 2 კერძო საკუთრებაშია („ჯანმრთელობა“ და კომპოზიტორთა სახლი), 1 გადაეცათ დევნილებს („მთის ხეობა“), 1 ნაწილობრივ დაკავებულია დევნილებით, ნაწილობრივ ადგილობრივი მოსახლეებით (პლატო), ხოლო ყველაზე დიდი - „ლიკანი“, მცირე ნაწილი გზისპირზე გადაცემულია კერძო საკუთრებაში, თუმცა თითქმის 30 ჰა ისევ სააქციო საზოგადოების საკუთრებაშია და წარმოადგენს ბრაუნფილდს.



ილუსტრაცია 14. ბრაუნფილდი ლიკანის უბანში, ყოფილი სანატორიუმი "ლიკანი"



კვლევით ეტაპზე განისაზღვრა ქალაქის მასშტაბის ბრაუნფილდების ტერიტორიული რესურსი, რომელთა შორისაა ყოფილი სანატორიუმ „ლიკანის“, სანატორიუმ „ჯანმრთელობის“, „კომპოზიტორთა სახლის“ ტერიტორიები. ასევე, ახალი კოლეჯის უბანში არსებული საწარმოო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები.

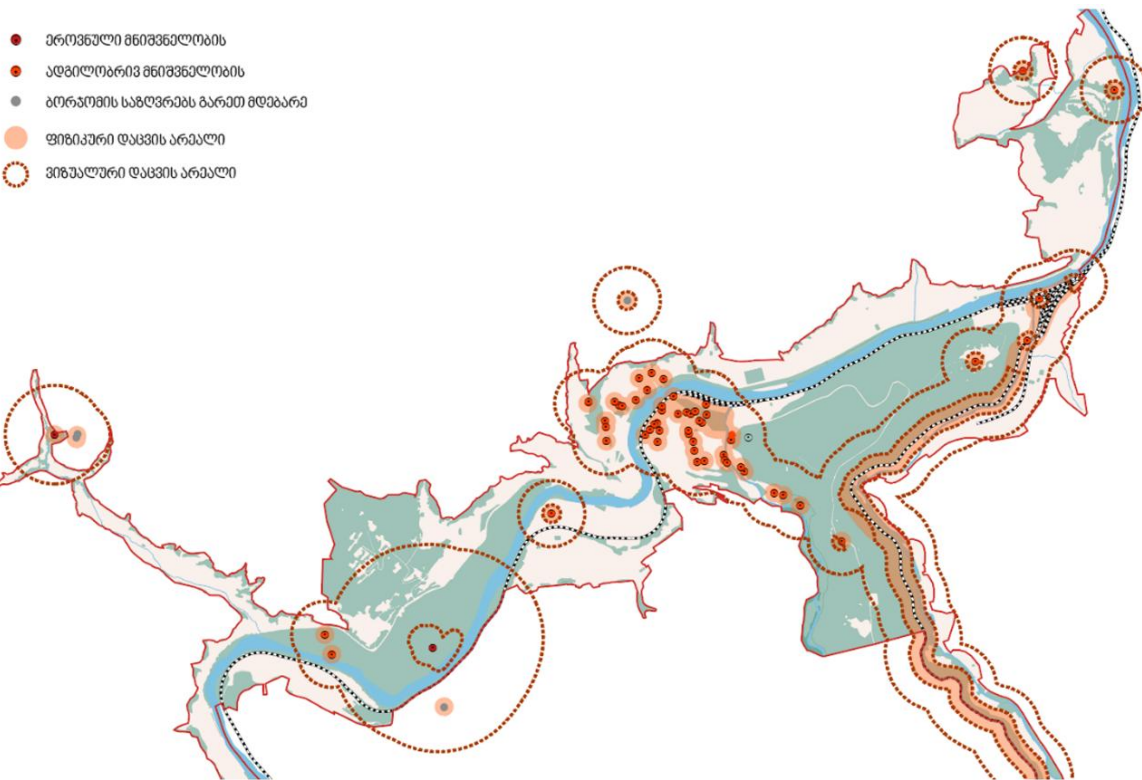
ამ მიმართულებით, კვლევითი ეტაპის დროს დაფიქსირებულ რეალობასა და უკვე საბოლოო ეტაპების შემუშავების პერიოდებს შორის, გარკვეული ცვლილებები განიცადა ორმა საკითხმა:

- ჰილტონის შემოსვლის ინფორმაცია დაზუსტდა და შეესაბამება სიმაართლეს;
- ლიკანის 30 ჰა ბრაუნფილდზე გარკვეული ცვლილებები დაწყებულია და სამხრეთით არსებული ტერიტორიების გარკვეულ ნაწილზე უკვე მიმდინარეობს სამშენებლო პროცესები.

### მწვანე სივრცეები

მიუხედავად ბორჯომში არსებული მწვანე და რეკრეაციული სივრცეების მრავალფეროვნებისა, ეს სივრცეები ვერ ქმნიან გამწვანებული და რეკრეაციული ტერიტორიების ერთიან კომპლექსს, რაც აუცილებლობას წარმოადგენს საკურორტო ქალაქისთვის. არსებული მწვანე არეალები ფრაგმენტულად ვითარდება. აღსანიშნავია, რომ მდ. მტკვრის მარცხენა სანაპიროს გასწვრივ გაშენებულია ბულვარი, რომელიც მოქმედი გენერალური გეგმის მიხედვით იქნა განხორციელებული. რეკრეაციული სივრცეების უმეტესობა დღემდე შემონახულია, ასევე აქტიურად მიმდინარეობს დეგრადირებული არეალების რეაბილიტაცია.

### კულტურული მემკვიდრეობა



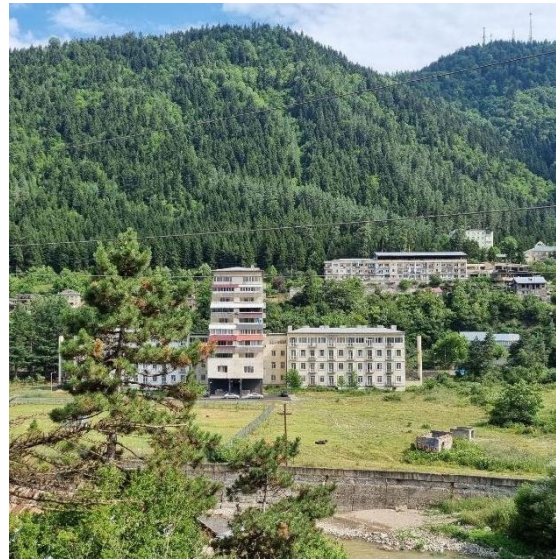
ილუსტრაცია 15. კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები და მათი დაცვის არეალები

ბორჯომში არსებული კულტურული მემკვიდრეობის რესურსი საკმაოდ დიდია, თუმცა როგორც ქალაქის საზღვრებში, ისე მის გარეთ არსებულ ბევრ არქეოლოგიურ და არქეოლოგიურ-არქიტექტურულ ძეგლზე არაა ჩატარებული სრულყოფილი სამეცნიერო კვლევა. მოუწყობელია მათთან მისასვლელი გზები და ხშირ შემთხვევაში ხიფათის შემცველია ვიზიტორებისთვის. ქალაქისთვის არ არის დადგენილი კულტურული მემკვიდრეობის ზოგადი დამცავი ზონები (ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონა,

განაშენიანების რეგულირების ზონა, ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონა არქეოლოგიური დაცვის ზონა), რამაც შესაძლოა რისკის ქვეშ დააყენოს ქალაქის იდენტობის მნიშვნელოვანი ფაქტორები - მისი სილუეტი და განაშენიანების ჰარმონიული ბალანსი ლანდშაფტთან.

### *ქალაქის იერსახე*

ამჟამად, ბორჯომში მოქმედი რეგულაციებით შესაბამისად არ კონტროლდება არქიტექტურული ობიექტების ესთეტიკური სახე. შედეგად, ქალაქის არქიტექტურულ - მოცულობითი სტრუქტურის ჰარმონიზაცია ლანდშაფტთან, ბორჯომის ურბანული სილუეტი და პანორამული ხედები, ქალაქის იდენტობისთვის მნიშვნელოვანი ხედვის დერეფნები დეგრადირების რისკის ქვეშ დგას.



*ილუსტრაცია 16. ობიექტები, რომელიც არღვევს ქალაქის ესთეტიკურ იერსახეს*

არსებული მდგომარეობით ქალაქში ადგილი აქვს შეუსაბამო მასშტაბისა და ფასადის მოწყობის უხეშ ჩარევებს, რაც ჩამოყალიბებული ურბანული სილუეტის რადიკალურად შეცვლის წინაპირობად შეიძლება ჩაითვალოს. ამ მხრივ ასევე პრობლემურია მდინარე მტკვრის სანაპიროებზე, პარკის მიმდებარედ, უსახური ჯიხურები და შეუსაბამო ნაგებობები.

ქალაქში მიმდინარე სამშენებლო პროცესები ხშირად წინააღმდეგობაში მოდის კოდექსთან. აღსანიშნავია, რომ ბორჯომში უნებართვო მშენებლობის თითქმის ყველა შემთხვევაზე მოქმედებს კანონმდებლობით დადგენილი ჯარიმა. არსებობს უნებართვოდ განხორციელებული მშენებლობის დემონტაჟზე გაცემული ბრძანების პრეცედენტებიც. თუ გავითვალისწინებთ, რომ წლების განმავლობაში დაწესებული ჯარიმების მიუხედავად, არცერთი დემონტაჟი არ განხორციელებულა, ამასთანავე კვლავ გრძელდება ქალაქში უნებართვო მშენებლობები, შესაძლოა ვიფიქროთ, რომ ეს დინამიკა არც მომდევნო წლებში შეიცვლება.

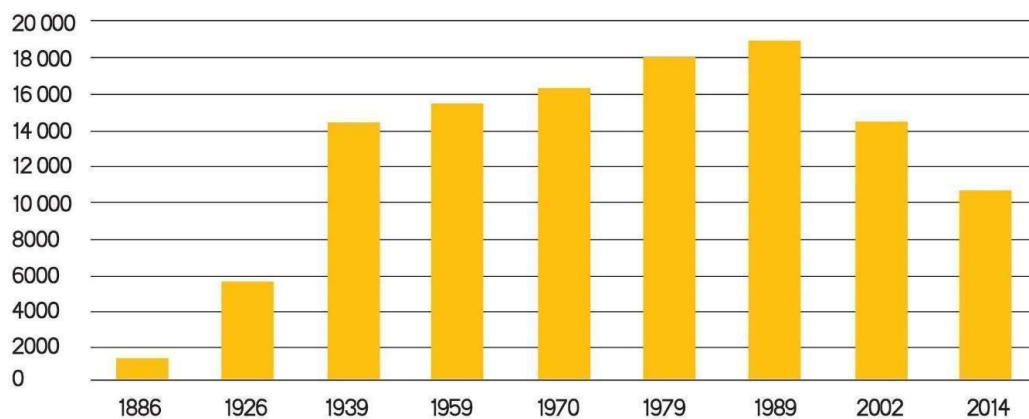
*კვლევითი ეტაპის დასრულების შემდგომ, აღსანიშნავია ის ფაქტი, რომ მუნიციპალური განვითარების ფონდის პროგრამის ფარგლებში რეაბილიტირდა ქალაქში არსებული მოძველებულ შენობათა ფასადები.*

## სოციალური ინფრასტრუქტურა

სოციალური ინფრასტრუქტურის კვლევისას გამოვლინდა სკოლებისა და ბაღების მომსახურებისა და სიმჭიდროვის საკითხების აქტუალობა. პერიფერიულ უბნებში მათი არ არსებობის გამო ცენტრალურ უბნებში მდებარე სკოლები და ბაღები ხშირად გადატვირთულია.

უფრო დაბალანსებული ვითარება იკვეთება სპორტული ინფრასტრუქტურის შემთხვევაში, მისი ნაკლებობა მხოლოდ განაპირა, ვაშლოვანას, სოფელ ლიკანისა და კოლეჯის უბნებში აღინიშნება. ჯანდაცვის ობიექტების მხრივ გამოიკვეთა ვაშლოვანას უბანში მდებარე კლასტერი, სადაც სამშობიაროა განთავსებული, მიმდებარე შენობები რეაბილიტაციას საჭიროებენ. ქალაქ ბორჯომში ჯანდაცვის ობიექტებს მომსახურების რადიუსი ვერ დაუდგინდებათ ქალაქის მასშტაბისა და ობიექტების ტიპის გათვალისწინებით.

## დემოგრაფია



ილუსტრაცია 17. ბორჯომის მოსახლეობის დინამიკა 1886-2014 წწ. მოსახლეობის აღწერების მიხედვით (აბსოლუტური მონაცემები)

დემოგრაფიული კომპონენტის კვლევისას დაფიქსირდა ფაქტორები, რომელთა საფუძველზეც გაკეთდა პროგნოზი. პროგნოზის დაბალი და საშუალო ვარიანტების მიხედვით, 2024-2040 წწ. მოსახლეობის კლების ტენდენციაა მოსალოდნელი. მოსახლეობის საერთო რაოდენობის მცირე მატებაა მოსალოდნელი პროგნოზის მაღალი ვარიანტის მიხედვით. უახლოეს მომავალში, მოსახლეობის ბუნებრივ მატებაში (სხვაობა დაბადებულებსა და გარდაცვლილებს შორის), არსებული მდგომარეობა შენარჩუნებული იქნება. აღნიშნული ფაქტი გამოწვეული იქნება რეპროდუქციული ასაკის (15-49 წწ.) ქალების, მცირე რაოდენობით. ასევე ბუნებრივ მატებაზე გავლენის მქონე ფაქტორებს შორის მოკვლევულ იქნა ქორწინებისა და განქორწინების სტატისტიკაც 1990-2022 წლებში, დაფიქსირდა, რომ ქორწინების მაჩვენებელი კლებადია, განქორწინების კი - ზრდადი.

## ტრანსპორტი და მობილობა

ტრანსპორტისა და მობილობის კომპონენტის კვლევისას გამოვლინდა სატრანსპორტო ქსელის მთავარი დერძები და დერეფნები, კერძოდ ს8 - საერთაშორისო მნიშვნელობის საავტომობილო გზა ხაშური-ახალციხე-ვალე (თურქეთის რესპუბლიკის საზღვარი) და მ20 - შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზა ბორჯომი-ბაკურიანი-ახალქალაქი. საგზაო ინფრასტრუქტურა ქალაქში ხშირად არასახარბიელო მდგომარეობაშია და საჭიროებს საფარის რეაბილიტაციას. გამოიკვეთა, რომ გრძივი კავშირებისგან განსხვავებით განივი კავშირები საკმაოდ სუსტადაა წარმოდგენილი, რის მთავარ მიზეზად

შესაძლებელია დასახელდეს საავტომობილო და საფენმავლო ხილების უკმარისობა ან ავარიული მდგომარეობა.

აღსანიშნავია საზოგადოებრივი ტრანსპორტის სისტემა, რომელიც საკმაოდ მოსახერხებელი და მისაწვდომია როგორც ადგილობრივებისთვის, ისე მიმდებარე დასახლებების მაცხოვრებელთათვისაც. ამ მხრივ, ქალაქში, მტკვრის სანაპიროზე განვითარებული საგზაო ინფრასტრუქტურა ქალაქის ქუჩათა ქსელთან ერთად აკავშირებს არა მხოლოდ ბორჯომში შემავალ უბნებს, არამედ ხეობაში მდებარე ყველა სხვა დასახლებასაც. ქალაქში არ არის განვითარებული საქვეითო და ველო ინფრასტრუქტურა, რაც შესაბამისი სივრცეების დეფიციტით აიხსნება. აღსანიშნავია ქუჩებსა და მოედნებზე არსებული ჭარბი საავტომობილო ტერიტორია, რომლის გამოყენება შესაძლებელია სხვადასხვა საჭიროებისთვის, მათ შორის საპარკინგე სისტემის გასაუმჯობესებლად.

### საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

საინჟინრო ინფრასტრუქტურის კუთხით ქალაქში უმეტესად ყველა კომპონენტი გამართულია, კერძოდ, ყველა უბანში არსებობს წვდომა დენზე, ბუნებრივ აირსა თუ წყალზე, თუმცა ფიქსირდება პრობლემა სანიაღვრე და საკანალიზაციო ქსელებთან დაკავშირებით. არ არსებობს ერთიანი გამართული სანიაღვრე სისტემა, რაც უამინდობის პირობებში ქმნის გადაადგილების სირთულეებსა და საშიშროებას როგორც ქვეითების, ასევე ავტომობილებისთვის. ამასთან ერთად, პრობლემად რჩება ის საკითხი, რომ ქალაქისთვის უცნობია თუ მის საზღვრებში სად მდებარეობს წყალარინების სისტემის ქსელი. დღეის მდგომარეობით აღნიშნული ინფრასტრუქტურის შესახებ ინფორმაციას მხოლოდ რამდენიმე ადამიანი ფლობს ემპირიულ დონეზე, რაც გარკვეულ რისკებს წარმოქმნის ინფრასტრუქტურის სამომავლო რეაბილიტაციისა და გამოყენების მხრივ.

## 2.2 შერჩეული განვითარების ხედვა

წინა თავში წარმოდგენილი ჩატარებული სამუშაოებისა და შეხვედრების ფარგლებში, შემუშავდა ქ. ბორჯომის განვითარების ხედვა, რომლის მიხედვითაც ბორჯომმა სამომავლოდ უნდა გაიძლიეროს საკურორტო იდენტობა. აღნიშნული ხედვისთვის ჩამოყალიბდა შემდეგი სტრატეგიული მიზნები:

# მიზანი 1

## საკურორტო რესურსის ოპტიმიზაცია



ბორჯომის რესურსი დამსვენებლებისთვის არ უნდა შემოიფარგლებოდეს მხოლოდ კონკრეტული დაწესებულებების მიერ შეთავაზებული სერვისებით, არამედ აუცილებელია, რომ თვითონ ქალაქის საჯარო ინფრასტრუქტურა, გამწვანებული სივრცეები და ბუნებრივი

გარემო იყოს ამ “სერვისის” ავანგარდში. ამისთვის, განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს ლანდშაფტისა და კულტურული მემკვიდრეობის ინტეგრაციას ერთიან საქალაქო სისტემაში.

## მიზანი 2

### იერსახის გაუმჯობესება



როდესაც ვსაუბრობთ ბორჯომის იერსახეზე, პირველ რიგში, მის წამყვან ელემენტად ყოველთვის უნდა დარჩეს ლანდშაფტი და ყველა გეგმარებითი თუ არქიტექტურული გადაწყვეტილება უნდა ითვალისწინებდეს მასთან ჰარმონიას. ბორჯომისთვის მდინარე და მთები მისი ლანდშაფტის განუყოფელი ელემენტებია. გარდა ამისა, ისტორიული გარემო და შემონახული ძეგლები აუცილებელია მაქსიმალურად იყოს დაცული და შენარჩუნებული მომავალშიც.

## მიზანი 3

### დივერსიფიცირებული სამუშაო გარემოს ხელშეწყობა



ამისთვის ბორჯომს ძალიან მიმზიდველი პირობები გააჩნია ე.წ. „ფრილანსერებისთვის“, პირველ რიგში, მისი ჯანსაღი და მშვიდი ბუნებრივი გარემოს ხარჯზე. თუმცა, ამას აუცილებელია ხელი შეეწყოს ინფრასტრუქტურულადაც, რაც გულისხმობს საერთო სამუშაო (co-working) სივრცეების მოწყობას, საკონფერენციო და სადისკუსიო დარბაზების განვითარებას, მათ შორის, ღია ცის ქვეშ ღონისძიებათა ჩატარების შესაძლებლობებსაც. გარდა ამისა, აღნიშნული სეგმენტი ეკონომიკურად განსხვავებულად მხარჯველუნარიანია (საშუალო და მაღალი) და სავაჭრო და კვების სტანდარტიზებული ობიექტების არსებობა მათთვის პრიორიტეტულია.

## მიზანი 4

### საქალაქო ცხოვრების ღონის ამაღლება



აღნიშნული მიზნის მიღწევა გულისხმობს იმ ძირითადი ინფრასტრუქტურის უზრუნველყოფას ქალაქისთვის, რომელიც მინიმალური სტანდარტი უნდა იყოს მისი ყოველდღიური ფუნქციონირებისთვის და ადგილობრივი მოსახლეობის მოთხოვნების საპასუხოდ. წარმოდგენილი მიზანი შესაძლოა საერთოდ ცალკე განიხილებოდეს განვითარების მიმართულებად, რადგან მისი მნიშვნელობა უპირობოდ აუცილებელია ქალაქის განვითარების ნებისმიერ სცენარში. თუმცა, ამ კონტექსტში, იგი გულისხმობს, საკურორტო და ტურისტული განვითარების ხელშეწყობის ფონზე ადგილობრივი მოსახლეობის ცხოვრების დონის გაუმჯობესებას და პროცესებთან მიმართებაში დაბალანსებულ დინამიკას.

## მიზანი 5

### უსაფრთხოებისა და მედეგობის გაზრდა

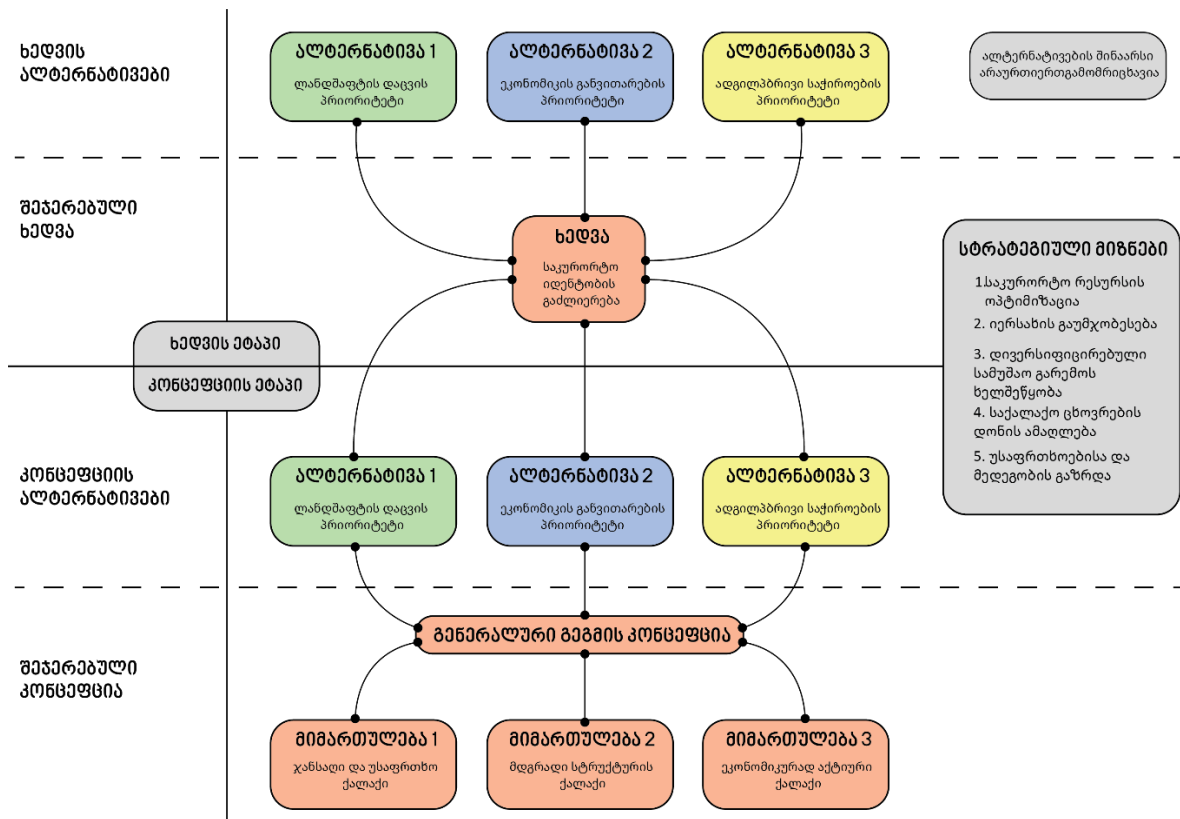


გეგმარებითად, უსაფრთხოებისა და მედეგობის გაზრდა, ბუნებრივ საფრთხეებთან მიმართებაში, პირველ რიგში გულისხმობს ლანდშაფტში მინიმალურ ჩარევებსა და დადგენილი რეჟიმების, დაცვის ზონების, ზოლებისა და არეალების მკაცრ რეგულაციებს. ამასთან ერთად, საჭიროა იდენტიფიცირებულ რისკის ზონებში შესაბამისი გადაწყვეტილებების მიღება არსებული განაშენიანებისა და მოსახლეობის უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად და სამომავლოდ ამ არეალებში ინტერვენციების მაქსიმალურ შეზღუდვას.

### 2.3 გენერალური გეგმის კონცეფცია

ქ. ბორჯომის გენერალური გეგმის კონცეფცია, ქ. ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ ოფიციალურად დამტკიცებულ იქნა 2024 წლის 22 ნოემბერს (საკრებულოს განკარგულება გ-17. 17243274, 22/11/2024).

საპროექტო ჯგუფმა, განვითარების ხედვის ლოგიკური გაგრძელებით, განიხილა ქ. ბორჯომის გენერალური გეგმის კონცეფციის 3 ალტერნატიული განვითარების სცენარი. თითოეული მათგანი წარმოდგენილი იყო წამყვანი მიმართულებით და ამის საფუძველზე, მათთვის ცალ-ცალკე შემუშავდა კონკრეტული ღონისძიებების ჩამონათვალი.



ილუსტრაცია 18. პროექტის განვითარების სქემა ხელშეწყობის და კონცეფციის ეტაპზე

### გენერალური გეგმის კონცეფციის ალტერნატივები

გენერალური გეგმის კონცეფციის ანგარიშში, ყველაზე ეფექტიანი განვითარების მიმართულების შესარჩევად, ალტერნატივებად წარმოდგენილი იყო:

**1. ლანდშაფტის დაცვის პრიორიტეტი** - რომელიც გულისხმობდა, პირველ რიგში ისეთი ღონისძიებების შეთავაზებას, როგორებიცაა:

- კვლევითი ეტაპის ფარგლებში იდენტიფიცირებული საშიში გეოდინამიკური და ბუნებრივი საფრთხეების კერების არეალების მაქსიმალური დაცვა;
- დატბორვისა და კანონმდებლობით განსაზღვრული დაცვის ზონების, გასხვისების ზოლების დაცვა და რეგულაცია;
- მდინარეების მტკვრის, ბორჯომულასა და გუჯარეთისწყლის კალაპოტების როგორც ხელოვნური დერეფნების იდენტიფიცირება;
- მტკვრის სანაპიროს რევიტალიზაცია;
- ნუას, გოგისა, პეტრეს ციხეებისა და პლატოზე საბაგროს ზედა სადგურის განსაზღვრას დაკვირვების ობიექტებად და მათ შორის ერთგვარი სივრცითი ანსამბლის შექმნას, რომელიც საფუძვლად უნდა დაედოს შენობათა სიმბოლურ რეგულაციებს;
- არდაგანის, ჩარხისწყლისა და სოფელ ლიკანის ხელოვნური დერეფნების დადგენა;

- საფეხმავლო და სამანქანო ხიდებიდან ლიკანის, ფაფას ფერდის, პლატოსა და დაცული ტერიტორიების მიმართულებით აღქმადობის შენარჩუნებისთვის სიმაღლეების რეგულაცია;
- ბუნებრივი ლანდშაფტის სილუეტებისა და „ჰორიზონტის“ დაცვა;
- ისტორიულ ნაწილში დამცავი ზონების შემუშავებისთვის რეკომენდაციების გაცემა;
- ზემოთ წარმოდგენილი ტერიტორიებისა და სივრცეების შეკავშირებულობის უზრუნველყოფა, როგორც ვიზუალური აღქმადობის დაცვით ასევე ფიზიკური ინფრასტრუქტურით

**2. ეკონომიკური განვითარების პრიორიტეტი - გულისხმობდა განვითარების საწყის ეტაპზე ისეთი საკითხებისა და ამოცანების პრიორიტეტულობას, როგორებიცაა:**

- მსხვილი ტურისტული და საკურორტო არეალების კლასტერებად დაყოფა:
  - პლატოს კლასტერი - არეალის განვითარება მიმართული უნდა იყოს არსებული საკურორტო ინფრასტრუქტურის აღდგენისა და ახალი ობიექტების შეთავაზებაზე არსებული რეზერვის ხარჯზე. განვითარება აქცენტირებული უნდა იყოს სამკურნალო, თერაპიული და პასიური დასვენების მიმართულებაზე;
  - ძველი ბორჯომის კლასტერი - ძირითად რესურსად უნდა მოიაზრებოდეს ძველი შენობების რევიტალიზაცია და კულტურული მემკვიდრეობის, ისტორიული მნიშვნელობის მქონე ობიექტების აქტიური ჩართვა ქალაქის ეკონომიკაში. განვითარება აქცენტირებული უნდა იყოს აქტიური დასვენების მიმართულებაზე;
  - ლიკანის კლასტერი 1 - წარმოდგენილ სისტემაში ყველაზე მძლავრი. ამას ძირითადად განაპირობებს არსებული პოტენციალი, რომელიც წარმოდგენილია ლიკანის ისტორიული ბაღ-პარკით, რომანოვების სასახლით, ცენტრიდან მოშორებული ადგილმდებარეობითა და 30 ჰა-ზე მეტი ბრაუნფილდის ტერიტორიით. განვითარება აქცენტირებული უნდა იყოს, სამკურნალო, ექსკლუზიური და პასიური დასვენების მიმართულებაზე;
  - ლიკანის კლასტერი 2 - არეალი ძირითადად ინდივიდუალური განაშენიანებითაა წარმოდგენილი, რომელიც საკმაოდ ვიწრო ხეობაში მდებარეობს. განვითარება აქცენტირებული უნდა იყოს საოჯახო და მშვიდი დასვენების მიმართულებაზე.
- საუბნო და საქალაქო დონის ეკონომიკური აქტივობებისთვის ტერიტორიების განსაზღვრა:
  - საქალაქო დონის კლასიკური კომერციული აქტივობები ძირითადად მოაზრებულია ცენტრში, ახალშენსა და გურამიშვილის (ძველი ბორჯომი) უბნებში. სპეციფიკური ეკონომიკური აქტივობები წარმოდგენილია, პროფესიული კოლეჯის, ყოფილი სანატორიუმებისა და IDS ბორჯომის არეალებში, რაც პირდაპირ ამ ობიექტების არსებობით არის უკვე განპირობებული.

**3. ადგილობრივი საჭიროების პრიორიტეტი, სოციალური ბაზისის შექმნა - ამ ალტერნატივის საფუძველი, კვლევით ეტაპზე გამოკვეთილი სოციალური და**

დემოგრაფიული მდგომარეობის ამსახველი მონაცემებია. კონცეფციის ცალკე ალტერნატივად წარმოდგენისთვის, პრიორიტეტულ ღონისძიებებად განისაზღვრა:

- სკოლებისა და საბავშვო ბაღების ოპტიმიზაცია - არსებული ობიექტები არა მხოლოდ მომსახურების რადიუსით, არამედ ტევადობითაც ვერ აკმაყოფილებენ ქალაქის მოთხოვნებს. გარდა ამისა, მიუხედავად არასრული მონაცემების არსებობისა, მეტად სავარაუდოა, რომ ქ. ბორჯომის ინფრასტრუქტურას იყენებს მიმდებარე დასახლებები, სოფლები, რომელთათვისაც საზოგადოებრივი ტრანსპორტი ყველაზე მარტივად მიწვდომადია (ყვებისი, დაბა, წაღვერი, ცემი...). აქედან გამომდინარე, გადაწყვეტილების მიღების ჩარჩო 2 ვარიანტით შემოიფარგლება:
  - არსებული ობიექტების მორგება მოსწავლეთა/აღსაზრდელთა ოპტიმალურ რაოდენობაზე და ახალი ობიექტების განვითარების შეთავაზება და მათთვის ტერიტორიების დარეზერვება.
- მტკვრის გაყოლებაზე, შეკავშირებულობის უზრუნველყოფა - იქიდან გამომდინარე, რომ ქალაქს გრძივი ფორმა გააჩნია, რადიალური მომსახურების არეალებით მიწვდომადობის განსაზღვრა სრულყოფილ სურათს ვერ იძლევა. შესაბამისად, სერვისის უზრუნველყოფის ეფექტურობისთვის, აუცილებელია მტკვრის გასწვრივ ძლიერი საფეხმავლო, საველოსიპედო და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის კავშირის განვითარება.
- უსაფრთხოების გასაზრდელად ახალი სამანქანო და საფეხმავლო ხიდეების მოწყობა, სულ მცირე სოფ. ლიკანსა და გომნას, ლიკანსა და ფაფას, ვაშლოვანასა და ჩარხისწყალს შორის.
- საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ოპტიმიზაციისას გათვალისწინებული უნდა იყოს სოფ. ლიკანსა და ფაფას უბნებში მიწვდომადობის საკითხებიც.



ილუსტრაცია 19. მტკვრის მაკავშირებელი ღერძის ვიზუალიზაცია

საერთო ჯამში, ალტერნატივები შეფასდა ერთობლივად და ოპტიმალურად შეირჩა - **განვითარების ჰიბრიდული მოდელი**, რომელიც ქალაქის გენერალური გეგმის კონცეფციის საბოლოო ვერსიის შემუშავებას დაედო საფუძვლად.

### **გენერალური გეგმის კონცეფცია**

ქ. ბორჯომის გენერალური გეგმის ფარგლებში გამოვლენილი ალტერნატიული მიმართულებები ერთმანეთს არ გამორიცხავენ. მათ საკუთარი შინაარსის ქვეშ გაძლიერებულად წარმოადგინეს იმ ღონისძიებათა პრიორიტეტული თანმიმდევრობა, რომელიც მაქსიმალურად განავითარებს ამ შინაარსს. აღნიშნული მიმართულებები უზრუნველყოფს მდგრადი განვითარების ძირითად სამ ასპექტს, რომელთა დაბალანსება მდგრადი განვითარების მთავარი საწინდარია, ესენია: სოციალური, გარემოსდაცვითი და ეკონომიკური მიმართულებები. ისინი ბორჯომის გენერალური გეგმის კონცეფციის შემდეგ სამ პრინციპად ჩამოყალიბდა:

- ჯანსაღი და უსაფრთხო ქალაქი;
- მდგრადი სტრუქტურის ქალაქი;
- ეკონომიკურად აქტიური ქალაქი.

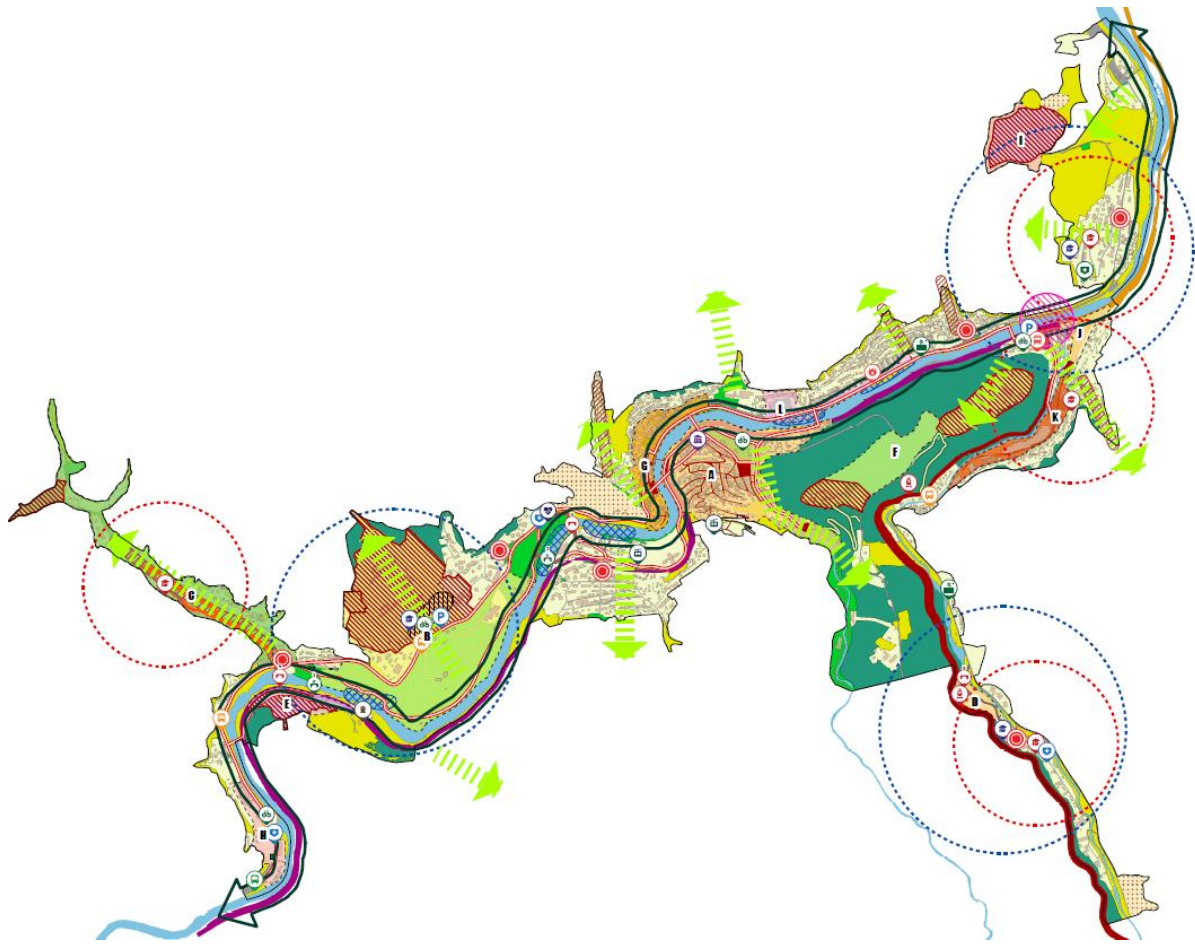
**ჯანსაღი და უსაფრთხო ქალაქის კონცეფცია** - გულისხმობს მდგრადობას ბუნებრივი საფრთხეების მიმართ, არსებული შეზღუდვების დაცვასა და აქტიური, სპორტული ცხოვრების წესის ხელშეწყობას. მიდგომა, მოსახლეობის უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მიზნით, მოიაზრებს ქალაქის ინფრასტრუქტურის მზად ყოფნას ბუნებრივი საფრთხეების, შემთხვევაში. გენერალური გეგმის კონცეფციაში განხილულია აღნიშნული მიმართულების სამი ძირითადი ასპექტი:

1. მზაობა და მედეგობა ბუნებრივი რისკების მიმართ;
2. ანთროპოგენული საფრთხეების პრევენცია;
3. აქტიური ცხოვრების ხელშეწყობა.

**მდგრადი სტრუქტურის ქალაქის კონცეფცია** - განიხილავს ქალაქის ორგანულ განვითარებას მისი მაფორმირებელი ელემენტების, ლანდშაფტისა და მდინარეების, მტკვრის, ბორჯომულასა და გუჯარეთისწყლის გარშემო. კონცეფციის დოკუმენტში აღნიშნული მიმართულება განხილულია შემდეგი საკითხების გარშემო:

1. გარემოსთან ინტეგრირებული გეგმარება;
2. სიმაღლის რეგულირება და იერსახის უკეთ წარმოჩენა;
3. მდგრადი მობილობა და გადაადგილების ოპტიმიზაცია;
4. საჯარო სივრცეების ერთიანი სისტემის შექმნა;
5. ახალი სოციალური ინფრასტრუქტურა და არსებულის ოპტიმიზაცია;
6. საინჟინრო ინფრასტრუქტურა.

**ეკონომიკურად აქტიური ქალაქის კონცეფცია** - ძირითადად განიხილავს ბორჯომის საკურორტო, გამაჯანსაღებელ და სხვა სახის ტურისტულ (მათ შორის სამკურნალო) მიმართულებებს, რომლებიც განაპირობებენ ქალაქის განვითარებას გრძელვადიან პერსპექტივაში. ბორჯომის ისტორიის, ბუნებისა და მინერალური რესურსების გათვალისწინებით პრიორიტეტად დასახელებულია საკურორტო ინფრასტრუქტურის, კერძოდ გამაჯანსაღებელი და ბალნეოლოგიური კომპონენტის განვითარება. ამ მიზნით ქალაქის ტერიტორიაზე გამოიყო კლასტრები, სადაც შესაძლო იქნება ასეთი ინფრასტრუქტურის მოწყობა, გამაჯანსაღებელი თუ სპა ცენტრების, რომლებიც არა მხოლოდ ქვეყნის ფარგლებში, არამედ უცხოელი ვიზიტორებისთვისაც იქნება მიმზიდველი.



- |  |                                   |  |  |                             |
|--|-----------------------------------|--|--|-----------------------------|
| ვიწრო ხევების ქაოტური განაშენიანებისა და ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება | ახალი ბაღის მომსახურების რადუსი   | ბორჯომი-თბილისი რკინიგზის რეაბილიტაცია   | საფეხმავლო ბილიკი                                  | <b>საკურორტო კლასტერები</b> |
| ჩარხისწყლის ხიდის არეალი   | ახალი სკოლის მომსახურების რადუსი  | ბორჯომი-ვალე რკინიგზის რეაბილიტაცია      | ველობილიკი   |                             |
| ახალი სპორტული კლასტერი  | გლე არეალი                        | ბორჯომი-ბაკურიანი რკინიგზის რეაბილიტაცია | საზოგადოებრივი ტრანსპორტის დაფარვის ახალი მარშრუტი | A კლასტერი - ძველი ბორჯომი  |
| ახალი სტადიონის არეალი   | საქვეითო პრიორიტეტის მქონე ქუჩები | ლანდშაფტური კავშირები                    | საუბნო ქვეცენტრი                                   | B კლასტერი - ლიკანი 1       |
| ახალი წყალდაცვითი ინფრასტრუქტურა                                     | ახალი სამანქანო გზები/ქუჩები      | მტკვრის მთავარი ღერძი                    |  | C კლასტერი - ლიკანი 2       |
|  | სატრანსპორტო კვანძი               |  |  | D კლასტერი - არდაგანი       |
|  |                                   |  |  | E კლასტერი - გომნა          |
|  |                                   |  |  | F კლასტერი - პლატო          |
- 
- |                                      |                               |                              |  |   |
|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--|---|
| სასაფლაოს დამცავი ინფრასტრუქტურა     | "კუკუშის" სადგური             | მსხვილი ველოსადგომი          | ახალი სკოლა  | შემოთავაზებული საქვეითო ხიდი              |
| საზოგადოებრივი ტრანსპორტის განახლება | ავტოსადგურის ახალი მდებარეობა | კულტურის სახლის რეაბილიტაცია | ახალი ბაღი   | შემოთავაზებული საავტომობილო ხიდი          |
| სამშობიაროს რეაბილიტაცია             | ახალი გაჩერება                | სასწრაფო ტექნიკის განახლება  | ახალი საბაგირო   | შემოთავაზებული საავტომობილო ხიდი          |
| უსაფრთხო გადასასვლები მაგისტრალზე    | მსხვილი საპარკინგე სივრცე     | სახანძრო ტექნიკის განახლება  | ახალი გადაუდებელი დახმარების პუნქტი/არსებულის გაფართოება | შემოთავაზებული საავტომობილო ხიდი          |
|                                      |                               |                              |  | 3. ახალი, არდაგანის უბანი                 |
|                                      |                               |                              |  | 4. საფეხმავლო ხიდის ნაცვლი, ლიკანი - ფაფა |
|                                      |                               |                              |  | 5. ახალი, სოფელ ლიკანი - ახალი გომნა      |
- 
- |                                     |
|-------------------------------------|
| G კლასტერი - ცენტრი                 |
| H კლასტერი - საგანმანათლებლო        |
| I კლასტერი - სააგარაკე              |
| J კლასტერი - სარკინიგზო ლოჯისტიკური |
| K კლასტერი - საწარმოო               |
| L კლასტერი - სპორტული               |

ილუსტრაცია 20. გენერალური გეგმის კონცეფციის ქალაქთმშენებლობითი დონისძიებების ჰიბრიდული მოდელი

ეკონომიკურად აქტიური ქალაქის კონცეფციის ფარგლებში დოკუმენტში განხილულია **კლასტერული განვითარების მოდელი**, რომელიც მოიცავს ორ მიმართულებას: **საკურორტო** და **სპეციალიზებულ კლასტერებს**. **ტურიზმის დივერსიფიცირება და ადგილობრივ დონეზე ხელშეწყობა**, რაც მიმართული უნდა იყოს, როგორც საერთაშორისო ბაზარზე ბორჯომის ცნობადობის ამღობვაზე (იგულისხმება პირველ რიგში ტრენინგების და პროფილური დონისძიებების ორგანიზება) ისე ადგილობრივ ვიზიტორებზე, ამასთანავე, მოსახლეობის

პროფილური კვალიფიკაციის ამაღლებაზე. ორივე აღნიშნული მიმართულება ურთიერთ გამაძლიერებელი ეფექტით ხელს შეუწყობს ხედვაში გათვალისწინებული კონკურენტუნარიანი ტურიზმის განვითარებას საერთაშორისო დონეზე და გაზრდის ადგილობრივი ტურიზმის ინდუსტრიის წვლილს ბორჯომის მდგრად განვითარებაში. მესამე საკითხი, რომელიც შეეხება ეკონომიკურად აქტიური ქალაქის კონცეფციას არის **ყოველდღიური სერვისების უზრუნველყოფა**. დოკუმენტის ამ ნაწილში განხილულია საუბნო ქვეცენტრების განვითარების აუცილებლობა რაც ბორჯომის თითოეულ მსხვილ უბანში არსებული, შეზღუდული მრავალფეროვნების სერვისებისა და ობიექტების განვითარებას მოიაზრებს.

გენერალური გეგმის კონცეფციის დოკუმენტი მოიცავს ზელოკალურ საკითხებს, რომელიც დაკავშირებულია რკინიგზასთან. აღნიშნული საკითხები, მასშტაბიდან გამომდინარე, სცდება ბორჯომის მუნიციპალიტეტის საზღვრებს, თუმცა მათ გადამწყვეტი როლი ეკისრებათ მის განვითარებაში, იდენტობის შენარჩუნებაში თუ კონკურენტუნარიანობის გაზრდაში.

### 3. გენერალური გეგმა

ამ თავში აღწერილია გენერალური გეგმის შეთავაზებები სამი ძირითადი კომპონენტის ფარგლებში: (1) დადგენილი ფუნქციური ზონები და ტერიტორიები, (2) ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებები და (3) დადგენილი შეზღუდვები.

აღსანიშნავია, რომ დავალების შესაბამისად, პროექტის წინა ეტაპები - **გენერალური გეგმის კონცეფცია და განაშენიანების გეგმის კონცეფცია** დამუშავდა ცალკე ეტაპებად, ამავე თანმიმდევრობით. იქიდან გამომდინარე, რომ გგ-ს კონცეფციამ უფრო მეტი დეტალიზაციით განსაზღვრა ტერიტორიების განვითარების პირობები, საჭირო გახდა რიგი ცვლილებების ასახვა უკვე ზედა - გენერალური გეგმის დონეზე. ამგვარად, წარმოდგენილი გენერალური გეგმის პროექტი ითვალისწინებს განაშენიანების გეგმით დადგენილ რეჟიმებს და ამავდროულად აფიქსირებს მის საოპერაციო არეალს ზოგად დონეზე.

გენერალური გეგმა ადგენს ტერიტორიათა ფუნქციური გადანაწილების ჩარჩოებს, რომლისთვისაც ოპტიმალური ბალანსი განისაზღვრა წინა ეტაპის სამუშაოების ფარგლებში, ხოლო განაშენიანების გეგმა ამ ჩარჩოებში აზუსტებს განვითარების კონკრეტულ პარამეტრებსა და რეჟიმებს.

განაშენიანების გეგმის ტექსტური ნაწილი წარმოდგენილია ცალკე - **4-2.1 ქ. ბორჯომის განაშენიანების გეგმა - ტექსტური ნაწილი**, დოკუმენტის სახით.

#### 3.1 ფუნქციური ზონები და ტერიტორიები

ფუნქციური ზონების შემუშავებისთვის, საპროექტო ჯგუფი ხელმძღვანელობდა საქართველოს მთავრობის N261-ე დადგენილებით დამტკიცებული ძირითადი დებულებების მიხედვით.

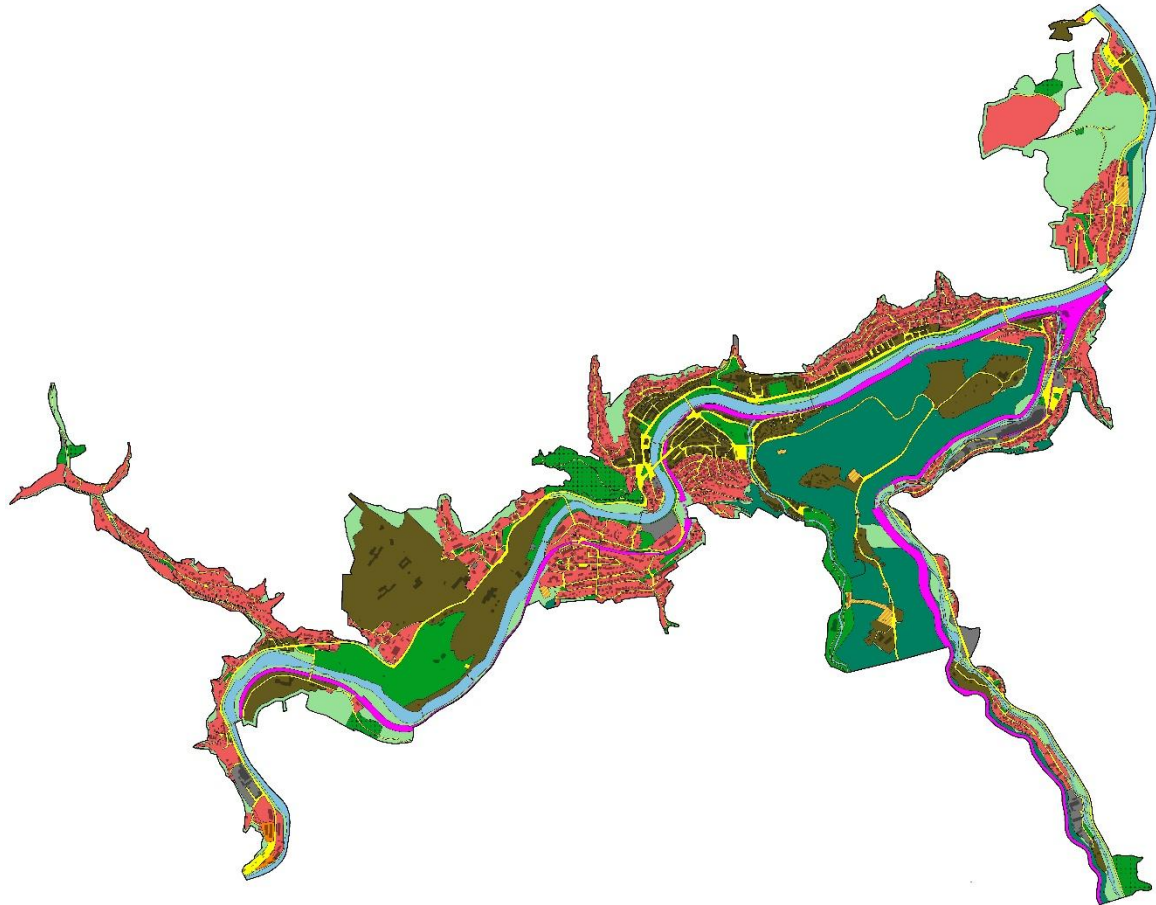
გენერალური გეგმის შემოთავაზებული რეგლამენტის შესაბამისად, ქალაქ ბორჯომისთვის წარმოდგენილია შემდეგი სამშენებლო ზონები:

- საცხოვრებელი ზონა (სზ);
- შერეული ზონა (შზ);
- ინდუსტრიული ზონა (იზ);
- სპეციალური ზონა (სპზ).

არასამშენებლო ტერიტორიები წარმოდგენილია შემდეგნაირად:

- ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია;
- გამწვანებული ტერიტორია;
- სატყეო ტერიტორია;
- ჰიდროლოგია.

დამატებით, გზებისა და კომუნალური და სხვა დამხმარე ინფრასტრუქტურისთვის, წარმოდგენილია სატრანსპორტო (მათ შორის, რკინიგზის) და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები.



- |  |  |  |
|--|--|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span> ბუნებრივ-ლანდშაფტური | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black;"></span> საცხოვრებელი ზონა (სზ) | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black;"></span> სატრანსპორტო ტერიტორია |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008000; border: 1px solid black;"></span> გამწვანებული         | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808000; border: 1px solid black;"></span> შერეული ზონა (შზ)      | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF00FF; border: 1px solid black;"></span> რკინიგზა ტერიტორია     |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #008080; border: 1px solid black;"></span> სატყეო               | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808080; border: 1px solid black;"></span> ინდუსტრიული ზონა (იზ)  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFA500; border: 1px solid black;"></span> საინჟინრო ტერიტორია    |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black;"></span> ჰიდროლოგია           | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black;"></span> სპეციალური ზონა (სპზ)  |  |

ილუსტრაცია 21. ფუნქციური ზონების გეგმა

### სამშენებლო ტერიტორიები

საცხოვრებელი ზონა დომინანტურადაა გავრცელებული ქალაქში. მიუხედავად ქალაქის ამჟამინდელი მდგომარეობისა, გენერალური გეგმით საცხოვრებელი ზონებიც განიხილება დამატებითი ეკონომიკური წახალისებების ფაქტორებად. მაგ. ისეთი უბნები, როგორებიცაა გომნა და სოფ. ლიკანი განიხილება როგორც საცხოვრებელი არეალები, თუმცა, რიგ საცხოვრებელ ქვეზონებში, ტურისტული ინფრასტრუქტურის მოწყობის შესაძლებლობის გათვალისწინებით (მცირე ზომის სასტუმროები, საოჯახო სასტუმროები, კემპინგი და მსგავსი), შესაბამისი ტიპოლოგიის უბნებად განვითარებას ეწყობა ხელი.

შერეული ზონა ქალაქის საზღვრებში უმეტესწილად წარმოდგენილია ცალკეული კლასტერების სახით პლატოზე, ლიკანში და გომნაში, რაც საკურორტო ინფრასტრუქტურის რამდენიმე ბირთვის შექმნის შესაძლებლობას ჰქმნის. კონკრეტულ არეალებში სხვა ზონებთან ერთად წარმოდგენილი შერეული დანიშნულების ტერიტორიები, უმეტესწილად უბნების მულტიფუნქციურობის მიზნითაა მინიჭებული.

ინდუსტრიული ზონა მინიჭებულია იმ არეალებისთვის, სადაც ქალაქის მთავარი სამრეწველო პოტენციალი არის იდენტიფიცირებული. მსგავსი ტერიტორიები შეჯგუფებულად არის წარმოდგენილი ჩარხისწყალში, არდაგანში და ახალი კოლეჯის უბანში.

სპეციალური ზონა მიენიჭა ქალაქის სამხრეთით არსებული კოლეჯის მიმდებარე ტერიტორიას, რომლისთვისაც გენერალური გეგმის კონცეფციით გათვალისწინებული იყო მულტიფუნქციური საგანმანათლებლო კლასტერის ჩამოყალიბება.

### **არასამშენებლო ტერიტორიები**

ჰიდროლოგია ასახავს საპროექტო არეალში არსებულ წყლის ობიექტებს - მდინარეებს, რომელთა გასწვრივაც, წყალდაცვითი ზოლის ტექნიკური რეგლამენტის მიხედვით დაფიქსირებულ ბუფერულ მანძილებზე მინიჭებულია ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიები.

სატყეო ტერიტორიები მოიცავს, ეროვნული სატყეო სააგენტოს დაქვემდებარებაში არსებულ ტყის კორომების ტერიტორიებს, რომელიც მოწოდებულ იქნა კვლევითი ეტაპის ფარგლებში.

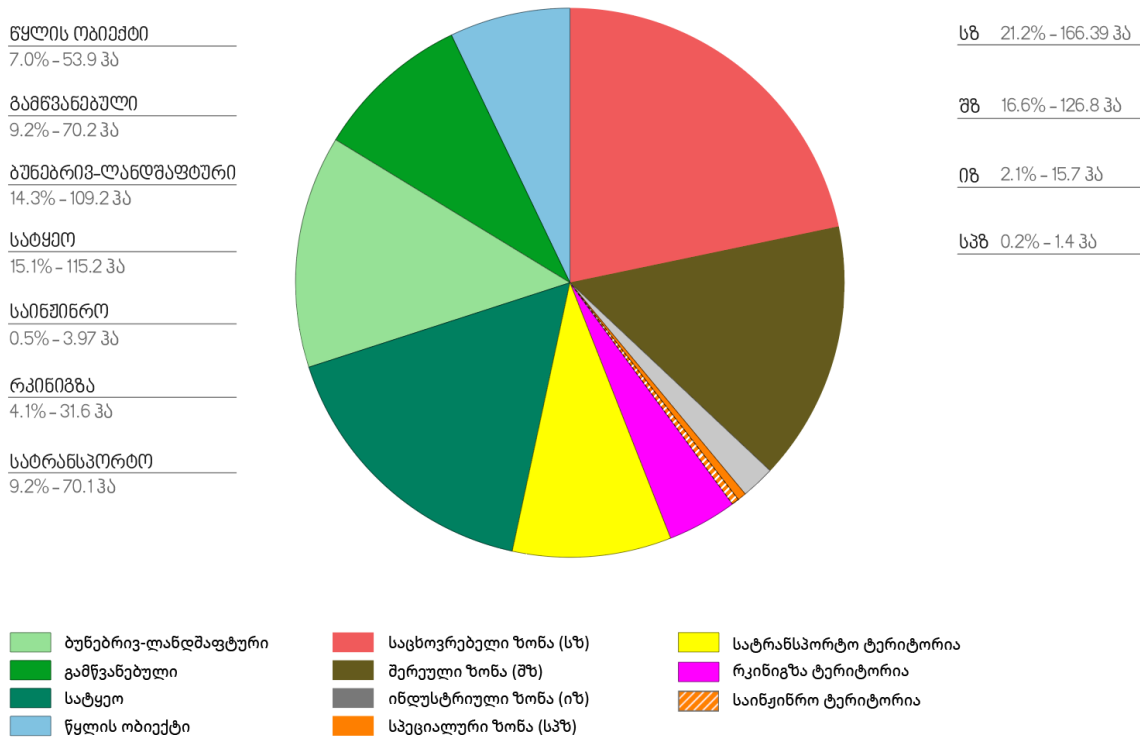
გამწვანებულ ტერიტორიებად წარმოდგენილია სამშენებლო ტერიტორიის კონტურში არსებული უშენი ტერიტორიები, რომლებიც მოიცავენ როგორც კეთილმოწყობილ სარეკრეაციო და მწვანე სივრცეებს, ასევე აუთვისებელ, ხელუხლებელ უშენ ტერიტორიებს და სასაფლაოებსაც.

ბუნებრივ-ლანდშაფტურ ტერიტორიებად წარმოდგენილია სამშენებლო ტერიტორიის კონტურს მიღმა არსებული უშენი ტერიტორიები. ისინი ძირითადად ფიქსირდება მდინარისპირა, ცარიელ ან/და აუთვისებელ არეალებში და ეროვნული პარკის საზღვართან. ეს უკანასკნელი მინიჭებულია, როგორც ერთგვარი დამატებითი ბუფერი ქალაქის ნაშენ გარემოსა და პარკის დაცულ ტერიტორიას შორის. აღნიშნულის მიზანშეწონილობა დაფიქსირდა კვლევითი ეტაპის ფარგლებში პარკის ადმინისტრაციასთან შეხვედრის დროს.

### **ახალი ზონირებით შეცვლილი ტერიტორიები**

განახლებული გენერალური გეგმის ფარგლებში, **სამშენებლოდ წახალისდა** 167 მიწის ნაკვეთი (ჯამში 15.3 ჰა), ხოლო **სამშენებლოდ შეიზღუდა** - 9 ერთეული (ჯამში 0.7 ჰა).

მოქმედი ქალაქმშენებლობითი გეგმების რევიზიის ფარგლებში, ჯგუფის მიერ იდენტიფიცირდა ის მიწის ნაკვეთებიც, რომლებიც, აღნიშნული დოკუმენტაციების ტექნიკური გაუმართაობის, საკანონმდებლო რეგულაციებისა თუ ქალაქის გეგმარებითი ლოგიკის საფუძველზე, არ უნდა ხვდებოდნენ სამშენებლო ტერიტორიების საზღვრებში და შესაბამისად, განახლებული გენერალური გეგმის შეთავაზების მიხედვით, მათ შეზღუდული აქვთ მშენებლობის შესაძლებლობა.



ილუსტრაცია 22. ფუნქციური ზონებისა და არასამშენებლო ტერიტორიების ბალანსი

### 3.2. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა

გენერალური გეგმის ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა გულისხმობს, შეთავაზებების წარმოდგენას დოკუმენტაციის მასშტაბის შესაბამისად, რაც მოიაზრებს ზოგადი და საოპერაციო გადაწყვეტების მითითებას და მათი სამოქმედო ჩარჩოს განსაზღვრას.

ქალაქის დონეზე ერთიანი შინაარსის ღონისძიებები, როგორც ერთგვარი ღონისძიებათა „პაკეტი“ წარმოდგენილია გენერალურ გეგმაში, ხოლო მისი დეტალური შემადგენლობა და უბნების მიხედვით ჩამონათვალის ნახვა შესაძლებელია **განაშენიანების გეგმის ტექსტურ ნაწილში**, ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმის ქვეთავში.

ამ თვალსაზრისით, ყველა შეთავაზება გრაფიკულად წარმოდგენილია **ქ. ბორჯომის გენერალური გეგმა - ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმაზე** ხოლო შერჩეულ ღონისძიებათა სრული ჩამონათვალი წარმოდგენილია ქვემოთ ცხრილში<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> ცხრილი არ მოიცავს იმ ღონისძიებებს, რომლებიც ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმაზე დატანილია, როგორც „დამატებით საკვლევია ღონისძიებები“, რადგან მათი საჭიროება დაფიქსირებულია მხოლოდ მოსაზრებების დონეზე და საჭიროებენ უფრო დეტალურ კვლევას.

დონისძიება	ფასი (ლ)	პარამეტრი/ ერთეული	აქტორი <sup>6</sup>	პრიორიტეტი	პერიოდი <sup>7</sup>
ვიწრო ხეების მიმდებარე ტერიტორიაზე ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება	773 300	3 ერთეული	M	1	გრძ.
ახალი გადაუდებელი დახმარების ობიექტი	60 000	2 ერთეული	S	1	საშ.
ახალი ჯებირების მოწყობა	8 800 000	1952 მ	S	1	საშ.
არსებული ჯებირების რეაბილიტაცია	2 400 000	851 მ	S	1	მოკ.
ახალი საუნბო სტადიონი	1 400 000	2 ერთეული (1 400 კვ.მ)	M	3	საშ.
საფეხმავლო ბილიკები ლანდშაფტურ და სატყეო ტერიტორიებზე	135 000	2,7 კმ	M, I	2	მოკ.
ქვეითების მობილობის გასაუმჯობესებლად, ახალი გადასასვლელების მოწყობა	68 300	154 ერთეული	M	1	საშ.
არსებული წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემის რეაბილიტაცია/განვითარება <sup>8</sup>	30 500 000	-	S	1	საშ.
სასაფლაოს სანიტარული დაცვის ზონების დამტკიცება და რეგულაციის აღსრულების გამკაცრება	50 000	1 ერთეული	M	1	მოკ.

<sup>6</sup> M - მუნიციპალიტეტი;

S - სახელმწიფო;

I - საერთაშორისო.

<sup>7</sup> გრძ. - გრძელვადიანი, 15 წელი

საშ. - საშუალოვადიანი, 10 წელი

მოკ. - მოკლევადიანი, 5 წელი

<sup>8</sup> გაერთიანებული წყალმომარაგების კომპანიის მიმდინარე სამუშაო - ქალაქი ბორჯომის წყალმომარაგების სისტემის ოპტიმიზაციის პროექტირება - მშენებლობის სამუშაოების შესყიდვა (NAT220026556) - დასრულების თარიღი 11.01.2027

დონისძიება	ფასი (ლ)	პარამეტრი/ ერთეული	აქტორი <sup>6</sup>	პრიორიტეტი	პერიოდი <sup>7</sup>
გომნაში არსებული არაფორმალური სასაფლაოს დახურვა და სამხრეთით არსებულ მუნიციპალურ ტერიტორიაზე ახლის მოწყობა	50 600 <sup>9</sup>	16 087 მ2	M	3	სამ.
სარეაბილიტაციო არეალბისთვის პროექტის შემუშავება	80 000	44 955 კვ.მ	M	2	მოკ.
ავტოფარეხების ტერიტორიების რეაბილიტაცია	- <sup>10</sup>	ცალკეული ტერიტორიების კეთილმოწყობა <sup>11</sup>	M	1	სამ.
კულტურის სახლის რეაბილიტაცია გურამიშვილის უბანში	1 000 000	1 ერთეული	M	2	სამ.
ველობილიკების ქსელის მოწყობა, თავისი დამატებითი ინფრასტრუქტურით	10 300 000	16.8 კმ	M, I	3	მოკ.
საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ქსელის ოპტიმიზაცია და განახლება	930 000	ინფრასტრუქტურა <sup>12</sup> და 2 ახალი მარშრუტი	M	2	მოკ.
საქვეითო პრიორიტეტის ქუჩები - ქალაქის ისტორიულ ნაწილში ვიწრო ქუჩების რეაბილიტაცია ქვეითზე ორიენტირებული ქუჩის კონცეფციის პრინციპით <sup>13</sup>	8 600 000	8.6 ჰა	M, I	1	სამ.

<sup>9</sup> იგულისხმება მხოლოდ 557.9მ პერიმეტრზე შემოღობვა

<sup>10</sup> კონკრეტული ტერიტორიები უნდა განისაზღვროს დეტალური კვლევის საფუძველზე

<sup>11</sup> კონკრეტული ტერიტორიები უნდა განისაზღვროს დეტალური კვლევის საფუძველზე

<sup>12</sup> იგულისხმება როგორც ახალი გაჩერებების მოწყობა, ასევე არსებულების განახლება.

<sup>13</sup> ურბანული დიზაინის პრინციპი, რომელიც ქუჩების/გზების მოწყობის პროცესში ინფრასტრუქტურის დაგეგმარებისას პრიორიტეტს ანიჭებს ქვეითთა გადაადგილებას. გრაფიკულ ნაწილში მონიშნულია, როგორც საქვეითო პრიორიტეტის ქუჩები.

ღონისძიება	ფასი (ლ)	პარამეტრი/ ერთეული	აქტორი <sup>6</sup>	პრიორიტეტი	პერიოდი <sup>7</sup>
ს8 მაგისტრალური გზის ზეგავლენის შემარბილებელი ღონისძიებები	35 000	5.5 კმ	M, S	1	მოკ.
საპარკინგე მოედნების მოწყობა	1 500 000	12 919 კვ.მ 6 ერთეული	M	1	საშ.
ახალი სკოლების მშენებლობა	15 000 000	3 ერთეული	S	1	გრძ.
ახალი ბაღების განთავსება	14 000 000	5 ერთეული	M, S	1	გრძ.
განსაზღვრული 7 არეალისთვის გდგ-ს დამუშავება	5 501 000	75.3 ჰა	S, კერძო	2	საშ.
შეთავაზებული სატრანსპორტო კვანძების მოწყობა	4 500 000	6	M, S	1	საშ.
სამანქანო ხიდი (სიგანე 9 მ)	22 500 000	275 მ / 3 ერთეული	M, S, I	1	გრძ.
საფეხმავლო ხიდი (სიგანე 6 მ)	560 000	83 მ / 1 ერთეული	M, S, I	1	მოკ.
ახალი საავტომობილო მონაკვეთები <sup>14</sup>	1 000 000	11 568 მ <sup>2</sup> 8 მონაკვეთი	M	1	მოკ.
გაზმომარაგების ქსელის რეაბილიტაცია	პროვაიდერი ს მხრიდან პროექტის ღირებულება არ იყო მოწოდებულ ი	13 000 მ	კერძო	1	საშ.

<sup>14</sup> იგულისხმება მოასფალტებული ახალი გზის საფარი სიგანით 6მ.



- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>სიმბოლოს დამატებითი რეგულირების ზონა</li> <li>სკოლის მომსახურების 750 მ-იანი რადიუსი</li> <li>ბაღის მომსახურების 500 მ-იანი რადიუსი</li> <li>საქვეითო პრიორიტეტის ქუჩები</li> <li>აბალი საუნო სტადიონი</li> <li>აბალი სასაფლაოსთვის სარეზერვო ტერიტორია</li> <li>სარეაბილიტაციო არეალი</li> <li>ვღვ არეალი</li> <li>ვიწრო ზეგების ქაოტური განაშენიანებისა და ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება</li> <li>აბალი საქვეითო გადასასვლელი</li> <li>აბალი გადასასვლელი რკინიგზაზე</li> <li>აბალი ავტობუსის გაჩერება</li> <li>აბალი ბაღი</li> <li>აბალი სკოლა</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>საპარკინგე მოედანი</li> <li>კულტურის სახლის რეაბილიტაცია</li> <li>კვლასაკულების სადგომი მოედანი</li> <li>აბალი გაფუძვლილი დახმარების პუნქტი</li> <li>არაფორმალური სასაფლაოს დახურვა</li> <li>აბალი სამანქანო ხიდი</li> <li>აბალი საქვეითო ხიდი</li> <li>სიჩქარის შეზღუდვა 30 კმ/სთ-მდე</li> <li>ზმარისგან დამცავი ბუნებრივი საფარის მოწყობა</li> <li>პარკინგი</li> <li>დაფენილი სერვიტუტი</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>საზოგადოებრივი ტრანსპორტის აბალი მარშრუტი</li> <li>აბალი ჯებირების მოწყობა</li> <li>არსებული ჯებირების რეაბილიტაცია</li> <li>საფუნველო ბილიკი</li> <li>ველობლიკების ქსელი</li> <li>გაზმომარაგების ქსელის რეაბილიტაცია</li> <li>სამშენებლო-სარეაბილიტაციო წყალარინება</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>დამატებითი საკვლევი ღონისძიებები:</li> <li>აბალი ხიდეები</li> <li>აბალი საბაჟირო ხაზი</li> <li>საბაჟირო სადგურების რეაბილიტაცია</li> <li>"ჯეკუის" სადგური</li> </ul> |
|---|---|--|---|
- 
- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>ბორჯომი-ბაკურიანი რკინიგზის რეაბილიტაცია</li> <li>ბორჯომი-თბილისი რკინიგზის რეაბილიტაცია</li> <li>ბორჯომი-ვაღე რკინიგზის რეაბილიტაცია</li> <li>არსებული სატყეო ტერიტორიების კორექტირება</li> <li>შეთავაზებული აბალი სატყეო ტერიტორიები</li> </ul> |
|--|

ილუსტრაცია 23. ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიებების გეგმა

### განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები

ქალაქის საზღვრებში იდენტიფიცირებულია 7 გდგ არეალი, საერთო ფართობით 75.3 ჰა:

1. სოფელი ლიკანი - 2.5 ჰა
2. გომნა - 5 ჰა
3. ლიკანი 1 - 35.6 ჰა
4. ლიკანი 2 - 4.4 ჰა
5. პლატო 1 (კომპოზიტორთა სახლის ტერიტორია) - 10.6 ჰა
6. პლატო 2 - 5.5 ჰა

## 7. ვაშლოვანა - 11.7 ჰა

თითოეული მათგანისთვის დეტალური პირობები განსაზღვრულია გენერალური გეგმის რეგლამენტის **დანართ 1-ში**.

კომპოზიტორთა სახლის ტერიტორიასთან დაკავშირებით, აღსანიშნია ის ფაქტი, რომ მოხდა ძველის სტატუსის მქონე ობიექტის მიწის ნაკვეთის გამიჯვნა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნულ სააგენტოსთან შეთანხმების გარეშე. აქედან გამომდინარე, პირველ რიგში, მიზანშეწონილია ამ საკითხზე დაინტერესებულ მხარესა და სააგენტოს შორის შეთანხმება და ამის საფუძველზე, ამ ტერიტორიაზე დადგენილი განვითარების პირობების გათვალისწინება, რომელიც პირველ რიგში გულისხმობს ძველის დომინანტურობის, ავთენტიკურობისა და იმ გარემოს და ლანდშაფტების შენარჩუნებას, რომლებიც აყალიბებს ძველს და ხელს უწყობს მის აღქმას და დომინანტურობის წარმოჩენას.

ყველა ჩამოთვლილი გდგ არეალისთვის წყალარინების ქსელის მოწყობის საკითხი (საერთო ქსელთან დაკავშირება/ინდივიდუალური გამწმენდი ნაგებობის მოწყობა) დგინდება, როგორც აუცილებლად გასათვალისწინებელი და გადასაწყვეტი პირობა.

აღსანიშნია ასევე, ლიკანში, რომანოვების სასახლის მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული ე.წ. „ტყე-პარკის“ საზღვრებისა და მისი ფუნქციური დატვირთულობის რევიზიის აუცილებლობა. ამის დასაბუთება და შესაბამისი გადაწყვეტილებების შეთანხმება, პირველ რიგში, უნდა ეფუძნებოდეს სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსა და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს ერთობლივ პოზიციას. დამატებით, აღნიშნული საჭიროების დასაბუთება უნდა იყოს წარმოდგენილი დეტალური დარგობრივი კვლევების საფუძველზე, განაშენიანების დეტალური გეგმის ფორმატში.

### **ზელოკალური დონის ძიებები**

გენერალური გეგმის მაქსიმალური ეფექტიანობის მისაღწევად, საპროექტო ჯგუფის მიერ ყველა ეტაპზე ფიქსირდებოდა რამდენიმე საკმაოდ მნიშვნელოვანი ზელოკალური საკითხი და რეკომენდაცია. ასეთებია:

1. **ს8 მაგისტრალური საავტომობილო გზის ალტერნატივა** - აღნიშნული საკითხის განხილვა მნიშვნელოვანია, რადგან ამ გზაზე მძიმე სატრანზიტო ტექნიკის ინტენსიური მოძრაობა იწვევს რიგ პრობლემებს — ზრდის გადაადგილების უსაფრთხოების რისკებს, იწვევს გზის საფარის დეგრადაციას და გარემოს დაბინძურებას. მიზანშეწონილია აღნიშნული საკითხები განიხილოს შესაბამისი კომპეტენციის სახელმწიფო უწყებებმა და შეფასდეს ქალაქზე ამ ნაკადების არიდების შესაძლებლობა და ალტერნატიული სცენარების დაგეგმვის სიცოცხლისუნარიანობა.
2. **ბორჯომი-თბილისისა და ბორჯომი-ბაკურიანის სარკინიგზო კავშირები** - არსებული სამგზავრო სარკინიგზო შემადგენლობა საკმაოდ დაბალი ხარისხისაა და საჭიროებს განახლებას. ამ საკითხის შემაფერხებელ ფაქტორად მათ შორის მოიაზრება ისიც, რომ ვინაიდან ნაკადები არ გადაადგილდებიან ახალციხის მიმართულებით და ბორჯომი ჩიხურადაა წარმოდგენილი, მოთხოვნა არ არის მზარდი. სასურველია რკინიგზის განვითარება ამ მიმართულებით და მისი განხილვა სატვირთო ნაკადების ორგანიზებასთან ერთად.

ასევე მნიშვნელოვანია ბორჯომი-ბაკურიანის სარკინიგზო ხაზის აღდგენაც, რომელსაც თავისი ისტორიითა და დატვირთულობით შეუძლია დამატებითი ღირებულების შექმნა არა მხოლოდ ქალაქისთვის, არამედ ეროვნულ დონეზეც. ამასთან დაკავშირებით, საპროექტო ჯგუფმა გენერალური გეგმის კონცეფციის შემუშავებასთან ერთად მოამზადა ამ საკითხებთან დაკავშირებით კონკრეტული რეკომენდაციები შემდეგი ელექტრონული ანგარიშის სახით - **დანართი 3. ბორჯომი-ბაკურიანის სარკინიგზო ხაზის აღდგენა (სარეკომენდაციო)**<sup>15</sup>

- ნარჩენების მართვის გეგმის შემუშავება** - ნარჩენების მართვის ეფექტიანი სისტემა საჭიროა არა მხოლოდ ქალაქის, არამედ მუნიციპალიტეტისა და რეგიონის მასშტაბით, რადგან ნარჩენების წარმოქმნა და მათი გავლენა სცდება ქალაქის ადმინისტრაციულ საზღვრებს. გრძელვადიანი გეგმის შემუშავებამ ხელი უნდა შეუწყოს ბუნებრივი გარემოს დაცვას, ტურისტული პოტენციალის შენარჩუნებასა და ადგილობრივი ეკონომიკის განვითარებას. ბორჯომის შემთხვევაში, როგორც საკურორტო და ბუნებრივი რესურსებით მდიდარი ტერიტორია, განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება ნარჩენების მართვის მდგრად და კოორდინირებულ მიდგომას, რომელიც მოიცავს როგორც ურბანულ, ისე სასოფლო ტერიტორიებს.
- კულტურული მემკვიდრეობის ზოგადი დამცავი ზონების აღდგენა** - ბორჯომის ისტორიული და კულტურული მნიშვნელობიდან გამომდინარე, აუცილებელია დარგობრივი დოკუმენტაციის სახით, მომზადდეს შესაბამისი პროექტი, რომელიც ითვალისწინებს ქ. ბორჯომის განაშენიანების რეგულირების, ისტორიული ლანდშაფტის დაცვის ზონისა და არქეოლოგიური დაცვის ზონების არეალების განსაზღვრას.
- სატყეო ტერიტორიების რევიზია** - სამუშაო პროცესში გამოიკვეთა ტექნიკური სახის უზუსტობები რეგისტრირებულ ტყის ტერიტორიებსა და ფაქტობრივ მდგომარეობას შორის. ასევე, ჯგუფის მიერ იდენტიფიცირდა ისეთი არეალები, რომლებიც ფაქტობრივი მდგომარეობით წარმოადგენენ ნაშენი ტერიტორიის მიღმა არსებული ტყის კორომების ტერიტორიებს, რომლებიც მიზანშეწონილია დაემატოს ტყის ტერიტორიების ოფიციალურ რეგისტრაციებს. აქედან გამომდინარე, ჯგუფის მიერ შემოთავაზებულია 1) არსებული რეგისტრაციების კორექტირება და 2) ახალი ტერიტორიების რეგისტრაცია.
- გარემოზე მონიტორინგის წარმოება** - გენერალური გეგმის სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების ანგარიშის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი კომპონენტია მონიტორინგის საკითხები. აქედან გამომდინარე, აუცილებელია, რომ სამომავლო ცვლილებების პარალელურად, ქალაქში ატმოსფეროს, ნიადაგისა და წყლის ხარისხის მონიტორინგი მუდმივად მიმდინარეობდეს და ქალაქის დინამიკა თანხვედრაში იყოს ჯანსაღი გარემოს შექმნაზე.

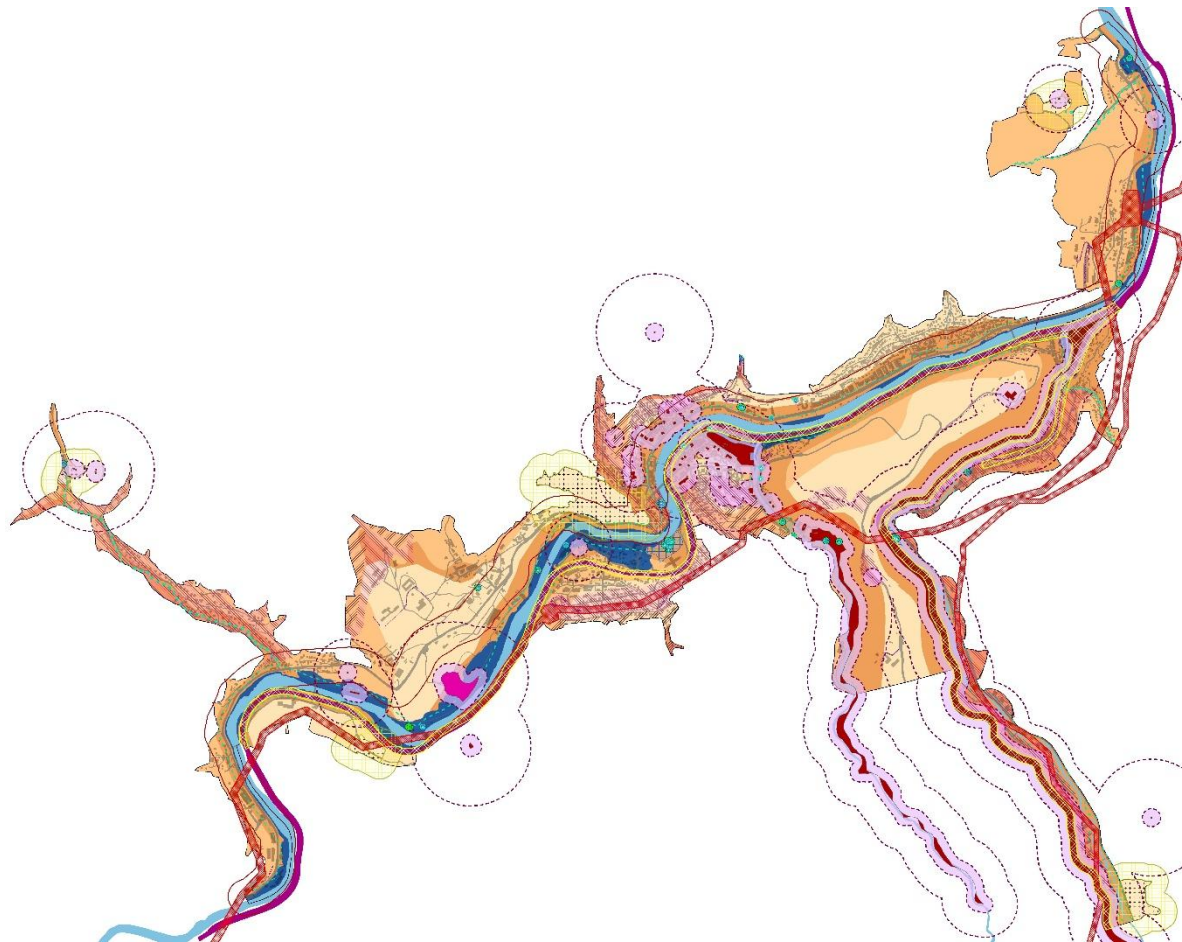
აღსანიშნია ისიც, რომ მიზანშეწონილია მონიტორინგის პერიოდი და ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტის რევიზია მოხდეს პარალელურ რეჟიმში.

- მდინარე მტკვრის ჭალის ტყეების გაჯანსაღება** - საჭიროა მდინარე მტკვრის ნაპირებზე ფრაგმენტულად შემორჩენილ ჭალის ტყეში გავრცელებულ სახეობებს შორის ოფის (Populus nigra), ჭალის ვერხვის (Populus canescens), ტირიფის (Salix alba), ასევე ტყიან მასივებში მცირე ჯგუფებად ან ცალკეული ძირების სახით

<sup>15</sup> [https://drive.google.com/file/d/1L9CKOKNT\\_cbaVVgfF5VO\\_BCwXrTGZ0Ej/view?usp=drive\\_link](https://drive.google.com/file/d/1L9CKOKNT_cbaVVgfF5VO_BCwXrTGZ0Ej/view?usp=drive_link)

გავრცელებული „საქართველოს წითელი ნუსხით“ დაცული სახეობების უხრავის (*Ostrya carpinifolia*) (EN) და უთხოვარის (*Taxus baccata*) (VU) უწყვეტობის შენარჩუნება;

### 3.3. დადგენილი შეზღუდვები<sup>16</sup>



<p><b>შეზღუდვის ზონები, ზოლები:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed red; margin-right: 5px;"></span> ელექტროგადამცემი საზის დაცვის ზონა:             <ul style="list-style-type: none"> <li>ა) 35 კვტ - 15 მ</li> <li>ბ) 110 კვტ - 20 მ</li> </ul> </li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dotted green; margin-right: 5px;"></span> მდინარეების წყალდაცვითი ზოლი:             <ul style="list-style-type: none"> <li>ა) მტკვარი - 50 მ</li> <li>ბ) ლუჯარეთისწყალი - 20 მ</li> <li>გ) სხვა დანარჩენი - 10 მ</li> </ul> </li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid yellow; margin-right: 5px;"></span> რკინიგზის გასხვიების ზოლი</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid yellow; margin-right: 5px;"></span> სასაფლაოს სანიტარიული დაცვის ზონა (სარეკონსტრუქციო - 300 მ)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> სმ საერთაშორისო მავისტრალის 100 მეტრიანი გზისპირა ზონა</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed purple; margin-right: 5px;"></span> დადგენილი სტრუქტურები</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> პილდროლოგია</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid green; margin-right: 5px;"></span> დაცული ტერიტორია</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid purple; margin-right: 5px;"></span> რკინიგზა</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dotted yellow; margin-right: 5px;"></span> სასაფლაო</li> </ul>	<p><b>გეოდეზიური საფრისების ზონები:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid orange; margin-right: 5px;"></span> დაბალი რისკის</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid yellow; margin-right: 5px;"></span> საშუალო რისკის</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> მაღალი რისკის</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> მდ. მტკვარის 100 წლიანი განმეორადობის, სავარაუდო დატბორვის ზონა</li> </ul>	<p><b>კულტურული მემკვიდრეობა:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red; margin-right: 5px;"></span> კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid purple; margin-right: 5px;"></span> ეროვნული მნიშვნელობის კატეგორია</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid pink; margin-right: 5px;"></span> ძველის ფიზიკური დაცვის არეალი - 50 მ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid purple; margin-right: 5px;"></span> ძველის ვიზუალური დაცვის არეალი</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed purple; margin-right: 5px;"></span> ადგილობრივი - 150 მ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid purple; margin-right: 5px;"></span> ეროვნული - 500 მ</li> </ul>	<p><b>მინერალური რესურსები:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid green; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> წყლის საბადო</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid blue; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> კურორტის სანიტარიული დაცვის ზონა 1</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid blue; border-style: dotted; margin-right: 5px;"></span> კურორტის სანიტარიული დაცვის ზონა 1-ის დასასუსტებელი ბუფერი</li> </ul>
--	--	--	---	--

ილუსტრაცია 24. შეზღუდვების გეგმა

დადგენილ შეზღუდვებად განსაზღვრულია კვლევითი ეტაპის ფარგლებში იდენტიფიცირებული ტერიტორიები და საპროექტო ჯგუფის მიერ შეთავაზებული სასაფლაოს სანიტარიული დაცვის ზონა. შეზღუდვის არეალების გათვალისწინების ძირითად მიზანს წარმოადგენს მათი საბაზისო, შეუცვლელ მოცემულობად აღქმა და

<sup>16</sup> დადგენილი შეზღუდვები დეტალურად წარმოდგენილია გენერალური გეგმის რეგლამენტში

შესაძლებლობების ფარგლებში, შესაბამის ტერიტორიების შესაბამისობაში მოყვანა. ამრიგად, შეზღუდვის არეალების პარამეტრები წარმოდგენილია შესაბამისი კანონმდებლობის მიხედვით და მოიცავს:

- კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების შემთხვევაში:
  - ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი;
  - ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი.
- მდინარის წყალდაცვითი ზოლი;
- რკინიგზის გასხვისების ზოლი;
- სასაფლაოების სანიტარული დაცვის ზონა (სარეკომენდაციო);
- ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის ზონა;
- გეოდინამიკური საფრთხეების ზონა:
  - დაბალი, საშუალო და მაღალი რისკის საინჟინრო-გეოლოგიური არეალები;
  - მდ. მტკვრის 100 წლიანი განმეორადობის დატბორვის არეალი.
- კურორტის სანიტარული დაცვის ზონა 1.

აღსანიშნავია, რომ „ბორჯომის საბადოს მინერალური წყლის №1-21 უბნების სანიტარული დაცვის პირველი ზონის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 ივნისის N367 დადგენილების საფუძველზე, განსაზღვრულია ბორჯომის საბადოს მინერალური წყლის შესაბამისი უბნების სანიტარული დაცვის პირველი ზონის (მკაცრი რეჟიმის) საზღვრები. რაც შეეხება, მე-2 და მე-3 ზონებს, შეხვედრებზე დაფიქსირებული მოსაზრებების გათვალისწინებით, ისინი დამუშავების პროცესშია და ოფიციალურად დამტკიცებული არ არის, თუმცა პროექტის კვლევით ეტაპზე, სამუშაო ჯგუფისთვის მოწოდებულ იქნა მე-2 და მე-3 ზონების საორიენტაციო არეალები, რომლებიც:

- მე-2 (შეზღუდული რეჟიმის) ზონის შემთხვევაში, მთლიანად ფარავს ქ. ბორჯომის საპროექტო არეალს;
- მე-3 (სამეთვალყურეო ზონა) ზონის შემთხვევაში, იწყება მე-2 ზონის კონტურიდან და ცდება ქალაქის საზღვრებს.

გარდა ამისა, ჯგუფის მიერ შეთავაზება მომზადებულია საპროექტო საზღვარში შენობა-ნაგებობების ფიქსირებულ სიმაღლის შეზღუდვაზე 24 მ-ით. აღნიშნულის საფუძველს წარმოადგენს ქალაქის ლანდშაფტზე მისი განაშენიანების ჩამოყალიბების გათვალისწინებით, სამომავლო განვითარებების მასშტაბის შენარჩუნება. წარმოდგენილი წინადადება განხილული და შეჯერებულია, როგორც დამკვეთთან, ასევე ქ. ბორჯომის წარმომადგენლებთან საჯარო განხილვის ფარგლებში.

იქიდან გამომდინარე, რომ ქალაქი ბორჯომი ხეობაშია განვითარებული ამფითეატრულად, მისი განვითარების ხელშეწყობა ამგვარი ფორმით ასევე მნიშვნელოვან კომპონენტს წარმოადგენს გენერალური გეგმისთვის. სწორედ ამიტომ, კონცეფციის ეტაპზე იდენტიფიცირდა ხედვის დერეფნები, იმ პირობით, რომ უკვე საბოლოო პროექტში მათზე განსაზღვრულიყო დამატებითი რეჟიმი, რომელიც ხელს შეუწყობს მომავალში ბორჯომის განაშენიანების ავთენტურობის შენარჩუნებას. იქიდან გამომდინარე, რომ ამ მიდგომის მიხედვით მოხდა ქვეზონების საზღვრების დაზუსტებაც, ისინი დეტალურად განხილულია **განაშენიანების გეგმის ტექსტურ ნაწილში.**

## 4. გეგმის იმპლემენტაცია და რევიზიის ვადები

ქალაქ ბორჯომის გენერალური გეგმის განხორციელება საჭიროებს თანმიმდევრულ და გააზრებულ მიდგომას, რომელიც ასახავს ქალაქის განვითარების ხედვას და საქართველოს სამართლებრივ, ეკონომიკურ და გარემოსდაცვით რეალობას. გეგმის წარმატებული შესრულება დამოკიდებულია ძლიერი მუნიციპალური ხელმძღვანელობით, სახელმწიფო დაწესებულებებთან მჭიდრო კოორდინაციითა და კერძო სექტორსა და სამოქალაქო საზოგადოებასთან გამჭვირვალე თანამშრომლობით. წარმოდგენილი თავი განსაზღვრავს პრიორიტეტულ ქმედებებს, ეტაპობრივ განხორციელების ჩარჩოსა და გენერალური გეგმის რევიზიის ციკლებს.

### პირველი რიგის ინსტიტუციური ქმედებები

#### 1. სახელმწიფო დონეზე კოორდინაცია

გეგმაში მოცემული რიგი საკითხი საჭიროებს სახელმწიფო დაწესებულებებთან კოორდინაციას, მათ შორის:

- სტრატეგიული სატრანსპორტო დერეფნების (ს-8 და მ-20 გზები, ბორჯომი-ბაკურიანის სარკინიგზო ხაზი) ალტერნატიული სცენარების მოფიქრება;
- სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ბრაუნფილდებისა და საკურორტო ინფრასტრუქტურის განვითარება;
- კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონები;
- გარემოს დაცვისა და საფრთხეების მართვის ღონისძიებები.

მჭიდრო თანამშრომლობა საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების, რეგიონული განვითარების, ინფრასტრუქტურისა და გარემოსდაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროებთან აუცილებელია შესაბამისი მხარდაჭერის მოსაპოვებლად და სამართლებრივი ჩარჩოების უზრუნველსაყოფად.

#### 2. რეგულაციების აღსრულება

მუნიციპალიტეტმა უნდა გააძლიეროს ურბანული მართვა უნებართვო, შეუსაბამო მშენებლობებისა და დაურეგულირებული მიწათსარგებლობის თავიდან ასაცილებლად. ეს მოიცავს:

- შერჩეული 7 პრიორიტეტული არეალებისთვის, დეტალური გეგმების (გდგ) დამტკიცებას და დადგენილი პირობებით მათ განვითარებას;
- დადგენილი დარღვევების თანმიმდევრულ აღსრულებას უნებართვო და შეუსაბამო მშენებლობებზე.

რეგულაციების ეფექტიანი აღსრულების გარეშე გენერალური გეგმის მიზნები ვერ განხორციელდება.

### ღონისძიებათა ეტაპობრივი განხორციელების ჩარჩო

გენერალური გეგმით შეთავაზებულ ღონისძიებათა განხორციელების პროცესი დაყოფილია სამ ფაზად: მოკლევადიანი, საშუალოვადიანი და გრძელვადიანი პერიოდების მიხედვით. ეს ფაზები მოიცავს და აღწერს გენერალურ გეგმაში წარმოდგენილ ღონისძიებების ცხრილს (გვ. 42–44).

I ფაზა: მოკლევადიანი მოქმედებები (1–5 წელი):

- საგზაო და ქვეითთა მოძრაობის უსაფრთხოების გაუმჯობესება;
- მობილობის გაუმჯობესება I - ახალი საავტომობილო მონაკვეთების დამატებითა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ქსელის ოპტიმიზაციით;
- ველობილიკების გეგმის მომზადება;
- იდენტიფიცირებულ სარეაბილიტაციო არეალებისთვის პროექტების შემუშავება;
- ცენტრალური (ს8) საავტომობილო გზის უარყოფითი ზეგავლენის შესამცირებლად, შემარბილებელი ღონისძიებების რეალიზება;
- სასაფლაოს სანიტარიული ზონების დამტკიცება.

II ფაზა: საშუალოვადიანი მოქმედებები (6–10 წელი):

- გაუმომარაგების, წყალმომარაგება/წყალარინების ქსელის რეაბილიტაცია;
- კულტურისა და სპორტის ობიექტების ოპტიმიზაცია - ახლების განთავსება და არსებულების გაუმჯობესება;
- მობილობის გაუმჯობესება II - შერჩეული საავტომობილო კვანძებისა და პარკინგის მოედნების მოწყობით;
- ქალაქის ისტორიულ ნაწილში ქუჩების რეაბილიტაცია, ქვეითებზე ორიენტირებული მობილობის პრინციპის გათვალისწინებით.
- შეთავაზებული არეალებისთვის განაშენიანების დეტალური გეგმების დამუშავება;
- ნაპირსამაგრი სამუშაოების განხორციელება.

III ფაზა: გრძელვადიანი მოქმედებები (11–15 წელი):

- ახალი საგანმანათლებლო ობიექტების განთავსება;
- მობილობის გაუმჯობესება III - ახალი სამანქანო ხიდი;
- ვიწრო ხეობების მიმდებარე ტერიტორიების ინფრასტრუქტურის მოწესრიგება.

## რევიზიის პერიოდები

გენერალური გეგმა „ცოცხალი“ დოკუმენტია და რეგულარულად უნდა ადაპტირდეს იმ გაუთვალისწინებელი რეალობების მიხედვით, რომლებიც ქალაქზე გავლენას იქონიებენ. აქედან გამომდინარე, როგორც ადგილობრივ პრაქტიკაშია მიღებული, რევიზია გათვალისწინებული უნდა იყოს ყოველ 5 წელიწადში ერთხელ, შემდგომი 15 წლის განმავლობაში:

- პირველი რევიზია (5 წელი / 2030): საზღვრის დადასტურების, ინფრასტრუქტურის რეაბილიტაციისა და რეგულაციების აღსრულების შეფასება.
- მეორე რევიზია (10 წელი / 2035): საშუალოვადიანი ღონისძიებების შედეგების შეფასება და დემოგრაფიულ-ეკონომიკური პროგნოზების გადახედვა.
- მესამე რევიზია (15 წელი / 2040): გრძელვადიანი პროექტების შეფასება, მდგრადობის ჩარჩოს ანალიზი და ახალი გეგმარებითი დავალების განსაზღვრა.

მეორე რევიზიის პერიოდის შემდგომ, უკვე მუნიციპალიტეტისთვის შესაძლოა დღის წესრიგში ასევე დადგეს ამ დოკუმენტაციის არა მხოლოდ ტექნიკური რევიზია, არამედ გეგმების სრულფასოვანი განახლების სამუშაოები.

თითოეული რევიზიის პროცესში გათვალისწინებული უნდა იყოს საჯარო კონსულტაციები, მიზანშეწონილია, ასევე დამოუკიდებელი ექსპერტების დასკვნები და მუნიციპალიტეტისა და სახელმწიფო უწყებებს შორის კოორდინაცია. ამ პროცესის ამგვარად დაგეგმვამ უნდა უზრუნველყოს გეგმის აღსრულების უწყვეტობა და გამჭვირვალობა.

საბოლოოდ, ბორჯომის გენერალური გეგმის განხორციელების ჩარჩო სთავაზობს ქალაქს როგორც კონკრეტულ მოქმედებებს, ასევე მოქნილ მექანიზმს ადაპტაციისთვის. მკაფიო თანმიმდევრობით, ინსტიტუციური კოორდინაციებითა და რეგულარული რევიზიით, მუნიციპალიტეტი შეძლებს მართოს განვითარება გონივრულად, გააძლიეროს მდგრადობა და უზრუნველყოს ბორჯომის როგორც უსაფრთხო, ჯანმრთელი და ეკონომიკურად აქტიური **საკურორტო ქალაქის მომავალი.**