

დაბა სურამის გენერალური გეგმა

დამკვეთი: საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და
ინფრასტრუქტურის სამინისტრო

შემსრულებელი:

შპს ურბანიკა

საპროექტო ჯგუფი:

ირაკლი მურდულია

დავით მაჭახერია

გიორგი ბერიშვილი

გიორგი მაღალაძე

გის სპეციალისტი:

დავით ლიპარტელიანი

ტოპოგრაფია:

დავით ლიპარტელიანი

იურიდიული მომსახურების ჯგუფი:

ეკა გამყრელიძე

ნინო ერავია

კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ჯგუფი:

ნიკოლოზ მურდულია

(აიპ არქეოლოგია და კონსერვაცია)

არქიტექტურული ჯგუფი:

მერაბ მურდულია

მიხელ ბალიაშვილი

(შპს ბაუ დიზაინი)

გარემოსდაცვითი ჯგუფი:

კახა ბახტაძე

ირაკლი ქობულია

ნინო ხელაძე

გეომორფოლოგია:

დავით ბახსოლიანი

(შპს გეო ლოგიკ)

ჰიდროლოგია:

ბაადურ უკლება

ტურიზმი:

ლელა გიორგაძე

საინჟინრო ქსელები:

გია ანდლულაძე

1. სარჩევი

1.	სარჩევი.....	2
2.	შესავალი.....	5
3.	პროექტის შესახებ.....	5
3.1.	დაპროექტების საფუძველი	5
3.2.	I და II ეტაპზე ჩატარებული სამუშაოების რეზიუმე.....	5
3.3.	საჯარო განხილვები	7
4.	გეგმარებითი ერთეული	8
4.1.	ადგილმდებარეობა.....	8
4.2.	ისტორია	11
4.3.	დემოგრაფია.....	14
4.4.	ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება.....	17
4.5.	ცენტრალური უბნის (საპროექტო გზა არეალი) გამოვლენა	18
5.	არსებული და საპროექტო მიზიდვის ცენტრები	19
5.1.	არსებული მიზიდვის ცენტრები.....	19
5.2.	არსებული მიზიდვის ცენტრების გაძლიერება.....	21
5.3.	არსებული და საპროექტო მიზიდვის ცენტრები	22
6.	კონკრეტული საპროექტო გადაწყვეტები.....	25
6.1.	ცენტრალური პარკი ფსიქიატრიული კლინიკის ადგილას.....	25
6.2.	შუშის ქარხნის ტერიტორია	27
6.3.	სპორტული კომპლექსი	29
6.4.	რკინიგზის ხაზის ბულვარად გადაკეთება	31
6.5.	საფეხმავლო კავშირი ბულვარსა და ციხეს შორის	33
6.6.	საფეხმავლო ზონა სურამის ციხის გარშემო	35
6.7.	ტურისტული ჰაბი	36
6.8.	სურამის ტბის გამოყენების პოტენციალი	38
6.9.	თერმული წყლები	40
6.10.	„სამხედრო ბანაკის“ ტერიტორიაზე ჩუმათელეთის პარკის მოწყობა	41
7.	სოციალური მომსახურების ობიექტები.....	43
7.1.	სკოლებით უზრუნველყოფა-საპროექტო გადაწყვეტა	43
7.2.	საბავშვო ბაღებით უზრუნველყოფა-საპროექტო გადაწყვეტა	45
7.3.	სანატორიუმები და სასტუმროები.....	47
7.4.	საპროექტო სანატორიუმებისა და სასტუმროების ტერიტორიები	48

7.5.	სოფლის მეურნეობის განვითარება სურამსა და მიმდებარე სოფლებში	49
7.6.	სპორტის ობიექტების განვითარება	50
7.7.	დასახლების შიდა სივრცეში სასაფლაოების დახურვა	51
7.8.	მყარი ნარჩენების მართვა	52
8.	სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა	52
8.1.	ძირითადი სატრანსპორტო გადაწყვეტები	57
9.	ტურიზმი	60
9.1.	სურამის, როგორც ტურისტული ობიექტის მნიშვნელობა ტურისტულ მარშრუტებში 60	
9.2.	სურამსა და მის შემოგარენში არსებული ღირშესანიშნაობები	61
9.3.	ტურისტული მიზიდულობის ობიექტები დაბის გარე არეალებში	63
9.4.	კურორტ სურამის ტურისტული განვითარების ხედვა	64
9.5.	სურამის ტურიზმის SWOT ანალიზი	67
10.	კულტურული მემკვიდრეობა და ღირებული შენობა-ნაგებობები	69
11.	მდგრადი ეკონომიკური განვითარების ასპექტები	71
11.1.	უახლესი ისტორია და ეკონომიკური განვითარების წინაპირობები	71
11.2.	საპროექტო გადაწყვეტები ეკონომიკური განვითარების ჭრილში	72
12.	შეზღუდვები	75
12.1.	კომუნიკაციებით გამოწვეული შეზღუდვები	76
12.2.	ტექნოგენური შეზღუდვები	78
12.3.	ბუნებრივი გარემოს შეზღუდვები	79
12.4.	გეოლოგიური პროცესების შეზღუდვები	80
13.	ფუნქციური ზონირება	82
14.	სურამის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი	85
14.1.	ზოგადი დებულებები	85
14.2.	ტერიტორიების გამოყენების პირობები	86
14.3.	სამშენებლო ტერიტორიები და მათი რეგლამენტები	88
14.4.	არასამშენებლო ტერიტორიები და მათი რეგლამენტები	96
14.5.	სოციალური/საინჟინრო/სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები	98
15.	გვ/გდგ არეალები	102
15.1.	გვ და გრგ არეალების დამუშავების პირობები	103
15.2.	ტერიტორია N1 (ჩუმათელეთის პარკი)	104
15.3.	ტერიტორია N2 (ყოფილი პიონერთა ბანაკი)	106
15.4.	ტერიტორია N3 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია)	108
15.5.	ტერიტორია N4 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია)	110

15.6.	ტერიტორია N5 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია).....	112
15.7.	ტერიტორია N6 (საკურორტო ტერიტორია)	114
15.8.	ტერიტორია N7 (საკურორტო ტერიტორია)	116
15.9.	ტერიტორია N8 (საკურორტო ტერიტორია)	118
15.10.	ტერიტორია N9 (საკურორტო ტერიტორია)	120
15.11.	ტერიტორია N10 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია).....	122
15.12.	ტერიტორია N11 (საკურორტო ტერიტორია)	124
15.13.	ტერიტორია N12 (საკურორტო ტერიტორია)	126
15.14.	ტერიტორია N13 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია).....	128
15.15.	ტერიტორია N14 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია).....	131
15.16.	ტერიტორია N15 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია).....	133
15.17.	ტერიტორია N16 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია).....	135
15.18.	ტერიტორია N17 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია).....	137
15.19.	ტერიტორია N18 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია).....	139
15.20.	ტერიტორია N19 (საკურორტო ტერიტორია)	141
15.21.	ტერიტორია N20 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია).....	143
15.22.	ტერიტორია N21 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია).....	145
15.23.	ტერიტორია N22 (ცენტრალური პარკის ტერიტორია)	147
15.24.	ტერიტორია N23 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია).....	149
15.25.	ტერიტორია N24 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია).....	151
15.26.	ტერიტორია N25 (ტბისა და მიმდებარე ტერიტორიის რეკრეაციული ზონა)	153
15.27.	ტერიტორია N26 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია).....	155
15.28.	ტერიტორია N27 (ბრაუნფილდი)	157
15.29.	ტერიტორია N28 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია).....	159
15.30.	ტერიტორია N29 (დაბა სურამის ცენტრალური უბანი).....	161
15.31.	ტერიტორია N30 (სპორტული ინფრასტრუქტურის ზონა).....	162
16.	დაბა სურამის გენ-გეგმის სამოქმედო გეგმაგრაფიკი	164

2. შესავალი

დაბა სურამის გენერალური გეგმა წარმოადგენს, კონცეფციის ფარგლებში დადგენილ საზღვრებში, დასახლების ურბანული განვითარების მთავარ დოკუმენტს. იგი მოიცავს ქალაქმშენებლობით და მის მომიჯნავე დარგებს, რომლებიც გავლენას ახდენს ქალაქმშენებლობით ფაქტორებზე.

დაბა სურამის გენერალური გეგმა ეფუძნება საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებს, სადაც გათვალისწინებულია ყველა დაინტერესებული მხარის მოსაზრება.

გენ-გეგმა მოიცავს, როგორც დაბა სურამის განვითარების სტრატეგიას, ასევე მის როლს მთლიანად საქართველოს და აღმოსავლეთ საქართველოს აგლომერაციულ ჭრილში. წინამდებარე დოკუმენტი დაბის განვითარების მთავარი ინსტრუმენტია ქალაქმშენებლობითი და სანებართვო კუთხით.

დოკუმენტში შემავალი ყველა გადაწყვეტა ითვალისწინებს როგორც საქართველოს კანონმდებლობასა და ქვეყანაში მოქმედ ნორმებსა და პროექტირებაში ჩართული სპეციალისტების კვლევებსა და მოსაზრებებს, ისევე საჯარო განხილვების შედეგებს, მოსახლეობის მიზნებსა და პროცესში ჩართული პროფესიული წრეების რეკომენდაციებს.

3. პროექტის შესახებ

3.1. დაპროექტების საფუძველი

დაპროექტების საფუძველია 2019 წლის 11 ოქტომბერს საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს მიერ გამოცხადებულ კონკურსში (საკონკურსო განაცხადი N CNT190000112) გამარჯვებული კომპანიის შპს „ურბანიკასა“ და საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტროს შორის დადებული ხელშეკრულება სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ N 2/19 (26/11/2019) დაბა სურამის გენერალური გეგმის და ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის შემუშავების შესახებ.

ხელშეკრულების საფუძველზე და ამავე აქტის მიერ განსაზღვრული ვადების შესაბამისად დამუშავებულ იქნა დაბა სურამის წინასაპროექტო კვლევა (პირველი ეტაპი) და დაბა სურამის გენერალური გეგმის კონცეფცია (მეორე ეტაპი), რაც საფუძვლად დაედო გენერალური გეგმის შემუშავების პროცესს.

3.2. I და II ეტაპზე ჩატარებული სამუშაოების რეზიუმე

სტრატეგიული მიზნებისა და ამოცანების გამოსავლენი კვლევა

- კონტექსტი, სადაც განხილულია დაბა სურამის ადგილმდებარეობა აღმოსავლეთ საქართველოში.
- ფიზიკური გარემოს კვლევა, სადაც განხილულია: ზოგადი გარემო, ტოპოგეგმა და რელიეფი, კლიმატი, რეკრეაციული სივრცეები, მიწადაფარულობის ფუნქციები; ტრანსპორტი; კულტურული ძეგლები, საინჟინრო კომუნიკაციები, საყოფაცხოვრებო ნარჩენების მართვა, ბუნებრივი და ტექნოგენური საფრთხეები, განაშენიანების სტრუქტურა და ანალიზი.

- კულტურულ მემკვიდრეობა, სადაც განხილულია: დაბა სურამის ისტორია, არსებული და სარეკომენდაციო კულტურული ძეგლები. მიმდებარე კულტურული ძეგლები.
- ტურიზმთან დაკავშირებულ საკითხები, სადაც განხილულია: დაბა სურამი და მის შემოგარენში არსებული ტერიტორიული სერვისის მიმწოდებლების კვლევა და ანალიზი. დაბა სურამის ტურისტული ფუნქციის დატვირთვის შესაძლებლობები და კონცეფციები.
- დოკუმენტურ კვლევა, სადაც განხილულია: დაბა სურამში მოქმედი საკანონმდებლო აქტები, ბოლო პერიოდში შეთანხმებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების ფუნქციები და ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები.

კვლევის შედეგად კონცეფციაში ფიქსირებული საკითხების რეზიუმე

- დაბა სურამის საზღვრების დადგენა
- დაბა სურამის მიზიდვის ცენტრების განსაზღვრა და მათი გაძლიერების საშუალებები
- ახალი მიზიდვის ცენტრების შექმნა
- ფსიქიატრიული კლინიკის ადგილმონაცვლეობის სტრატეგია
- უფუნქციოდ დარჩენილი რკინიგზის ხაზის ბულვარად გადაკეთება
- სურამის ციხისა და მიმდებარე ტერიტორიის პოპულარიზაცია და გააქტიურება
- საფეხმავლო ქუჩების დაგეგმვა
- თერმული წყლების რესურსის ეფექტური გამოყენება
- სურამის ტბის გამოყენების პოტენციალის განსაზღვრა
- საბჭოთა სანატორიუმებისა და ბანაკების ახალი ფუნქციებით დატვირთვა
- შუშის ქარხნისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიების ახალი ფუნქციებით დატვირთვა
- სპორტული კომპლექსების განვითარება
- დაბის სოციალური მომსახურების ობიექტებით, სკოლებითა და ბაღებით უზრუნველყოფა
- ახალი ტერიტორიების გამოვლენა სანატორიუმებისა და სასტუმროებისათვის
- სოფლის მეურნეობის განვითარება
- დასახლების შიდა სივრცეში არსებული სასაფლაოების დახურვა
- ტურისტული ჰაბის შექმნა
- შიდა და გარე ტურისტული მარშრუტების განსაზღვრა/დაგეგმვა
- ახალი ღირებული და სახასიათო შენობების გამოვლენა
- გვ/გრგ არეალების დადგენა/გამოვლენა ტერიტორიების ჯანსაღი განვითარებისთვის
- ტრანზიტული მოძრაობის გაუქმების შედეგად სიცოცხლისუნარიანობის შენარჩუნება

3.3. საჯარო განხილვები

დაბა სურამის გენერალური გეგმის საჯარო განხილვები ჩატარდა საქართველოს გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად.

სტრატეგიული დოკუმენტის საჯარო განხილვები ჩატარდა 2 ეტაპად, 2019 წლის 8 დეკემბერს და 2020 წლის 31 ივლისს.

2019 წლის 8 დეკემბერს ჩატარებულ საჯარო განხილვა სურამის მეორე საჯარო სკოლაში ჩატარდა, სადაც განიხილა პროექტის წინასაპროექტო კვლევა და ხედვა. განხილვას ესწრებოდნენ საპროექტო ჯგუფის წევრები, ინფრასტრუქტურისა და რეგიონალური განვითარების სამინისტროს წარმომადგენლები, მინისტრის მოადგილე მზია გიორგობიანი, ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლები და ადგილობრივი მოსახლეობა.

ილუსტრაცია 1. 2019 წლის 8 დეკემბერს ჩატარებულ საჯარო განხილვის ფოტო-მასალა



საჯარო განხილვის მეორე ეტაპი 2020 წლის 31 ივლისს, დაბა სურამის პირველ საჯარო სკოლაში გაიმართა, სადაც დაბა სურამის გენერალური გეგმის სამუშაო და კონცეფციის დასრულებული ვარიანტები იქნა განხილული. განხილვას ესწრებოდნენ საპროექტო ჯგუფის წევრები, ინფრასტრუქტურისა და რეგიონალური განვითარების სამინისტროს წარმომადგენლები, ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლები და ადგილობრივი მოსახლეობა.

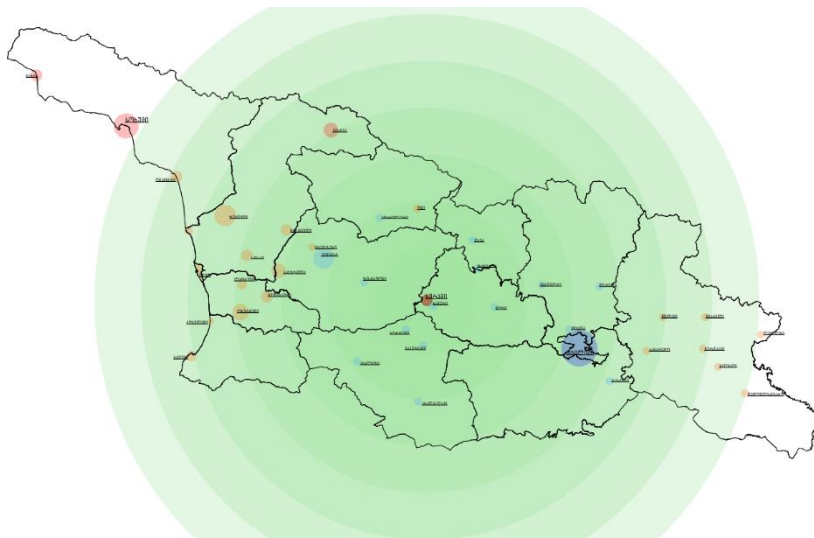
ილუსტრაცია 2. 2020 წლის 31 ივლისს ჩატარებული საჯარო განხილვის ფოტო-მასალა



4. გეგმარებითი ერთეული

4.1. ადგილმდებარეობა

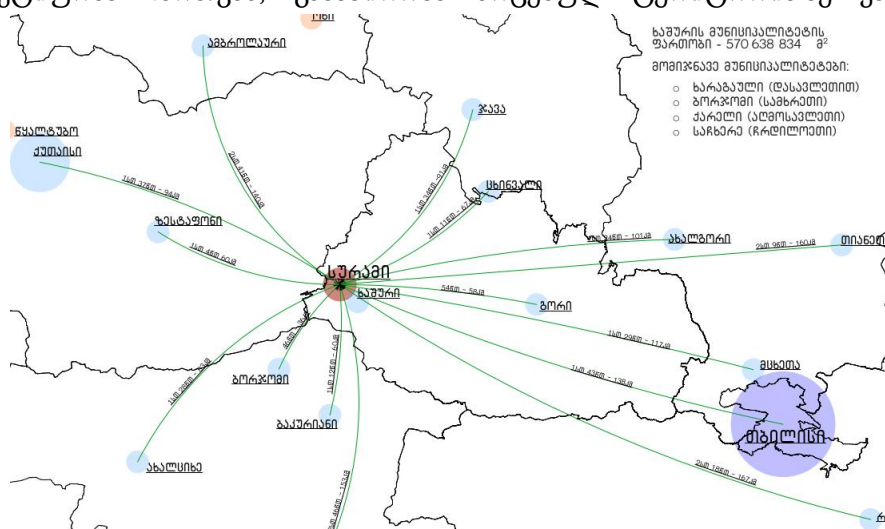
კურორტი სურამი მდებარეობს შიდა ქართლის მხარეში, კერძოდ, ხაშურის მუნიციპალიტეტში, სურამის ქედის აღმოსავლეთ ფერდობზე, ზღვის დონიდან 740-760 მ-ზე.



1. ადგილმდებარეობა საქართველოს მასშტაბით

მიენიჭა. თუმცა, ამ მიდამოებში ადრინდელი ბრინჯაოს ხანიდან სახლობდა ადამიანი. ანტიკური ხანიდან კი დასავლეთ-აღმოსავლეთის (აზია-ევროპის) სავაჭრო გზის გააქტიურებამ მცირე დასახლება ქართლის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ქალაქად გარდაქმნა. ქალაქი სურამი XII საუკუნიდან მოიხსენება ისტორიულ წყაროებში როგორც, ქართლის ერისთავების მამულებად და საქართველოს მეფის მანდატურთუხუცესების სამყოფად.

სურამის სტრატეგიულმა მდებარეობამ და შესაბამისად, სავაჭრო-ეკონომიკურ რუკაზე აქტიურმა ჩართვამ, განაპირობა მოცემულ ტერიტორიაზე ქალაქის წარმოშობა. აქედან



2. ადგილმდებარეობა რეგიონალური მასშტაბით

სურამის თემის შემადგენლობაშია სოფლები: ბიჯნისი, დიდი ბეკამი, ზეკოტა, პატარა ბეკამი, ურთხვა. ქვეყნის მასშტაბით დაბა სურამი განვითარებულია საქართველოს ცენტრში. ასეთი მდებარეობა ხელს უწყობს მის ჯანსაღ და მრავალმხრივ განვითარებას.

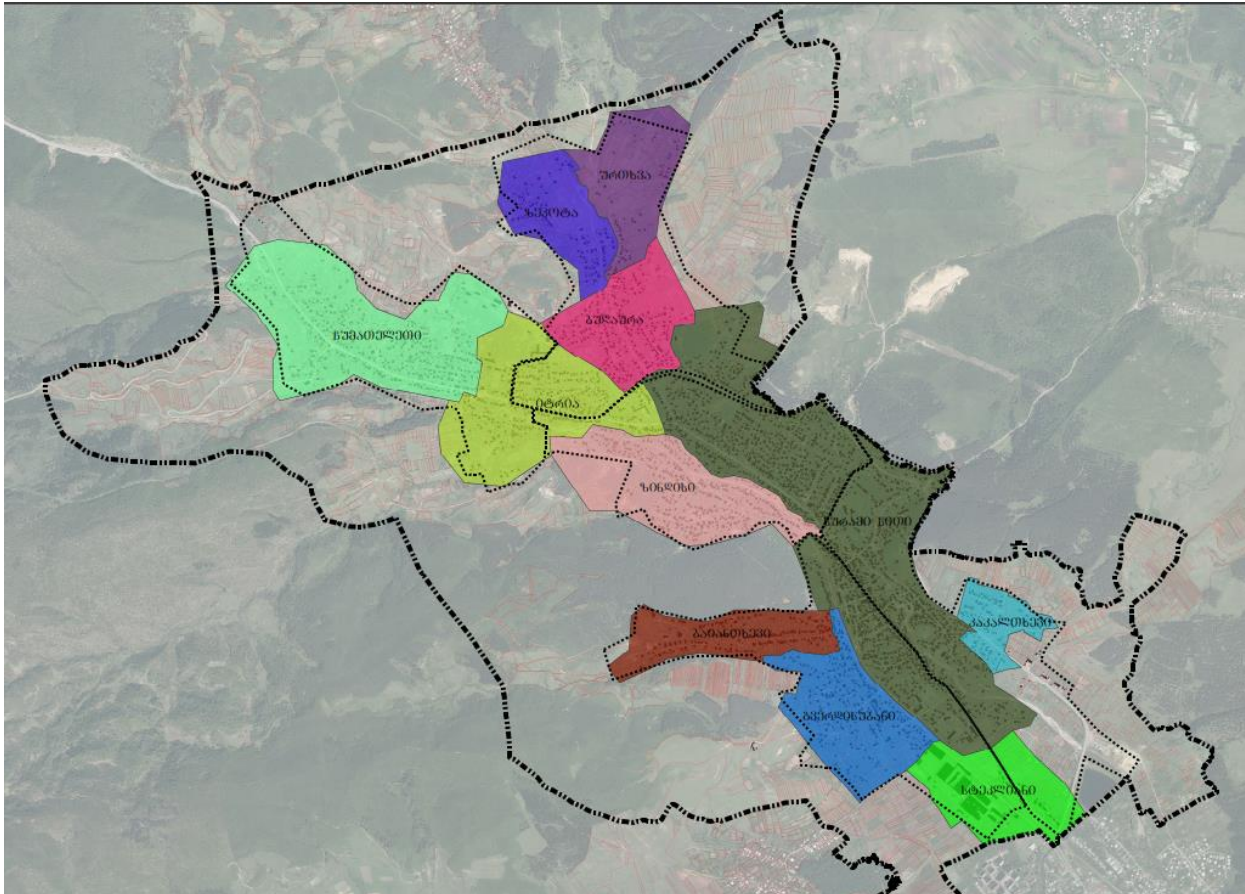
სურამს დაბის სტატუსი 1926 წელს

გამომდინარე, შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ სურამში ციხე-სიმაგრე სწორედ მისი ქალაქად გადაქცევისთანავე აიგო. უნდა აღინიშნოს, რომ სურამი ფეოდალური ხანის ბოლომდე ქალაქი იყო და მხოლოდ გასულ საუკუნეებში, პოლიტიკურმა და ეკონომიკურმა დღის წესრიგის ცვლილებამ მისი, როგორც სავაჭრო

ქალაქის როლი დაასუსტა და დააყენა.

დღესდღეობით, დაბა სურამი კურორტის სტატუსით სარგებლობს. 1998 წლის პრეზიდენტის განკარგულებაში აღნიშნულია როგორც კლიმატური და პროფილაქტიკური ტიპის, ისე, პულმონოლოგიური, ართროლოგიური, ნევროლოგიური პროფილის კურორტი. თუმცა, სურამში მრავლადაა მინერალური წყლები, რის გამოც სხვადასხვა სამეცნიერო ნაშრომებში კლიმატურთან ერთად კურორტის ბალნეოლოგიური ფაქტორიც განიხილება.

როგორც აღვნიშნეთ, სურამს სტრატეგიული მდებარეობა და მნიშვნელობა გააჩნია. ის



3. დაბა სურამის უბნები (ტოპონიმები)

რიკოტის უღელტეხილის აღმოსავლეთით, იმერეთისა და შიდა ქართლის მხარეთა შორის, ხარაგაულისა და ხაშურის მუნიციპალიტეტების საზღვარზე მდებარეობს. ხოლო, ქ. ხაშური საავტომობილო გზებისა და სარკინიგზო გზაგასაყარის გამო, საკვანძო ქალაქის ფუნქციას ასრულებს. სურამი საქართველოს ერთ-ერთი მთავარი საავტომობილო გზის (საეთაშორისო მნიშვნელობის გზა - ს1), კერძოდ, დასავლეთ და აღმოსავლეთ საქართველოს დამაკავშირებელი გზის გასწვრივ არის განვითარებული. აღნიშნული გზის გასწვრივ არსებული დასახლებები წარმოადგენს საქართველოს განსახლების ძირითად ღერძს, ხოლო ამ განსახლების ღერძის ნაწილი, ხაშური-სურამისა და მიმდებარე სოფლების მონაკვეთის სახით, ხაშურის მუნიციპალიტეტის ეკონომიკური და სოციალური მნიშვნელობის მქონე ცენტრია.

ტოპონიმები

კაკალათხევი — უბანი სურამის ჩრდილოეთ ნაწილში (ყოფილი სოფელი).

ბაიანთხევი — უბანი სურამის სამხრეთ-დასავლეთით.

ბუღაურა — უბანი სურამის დასავლეთ ნაწილში (ყოფილი სოფელი).

გვერდისუბანი — უბანი სურამის აღმოსავლეთით. ყოფილი სოფელი, 1989 წელს შეუერთდა სურამს.

დათვის წყარო — წყარო სურამის ერთ-ერთ უბანში.

ზინდისი — უბანი დაბა სურამში.

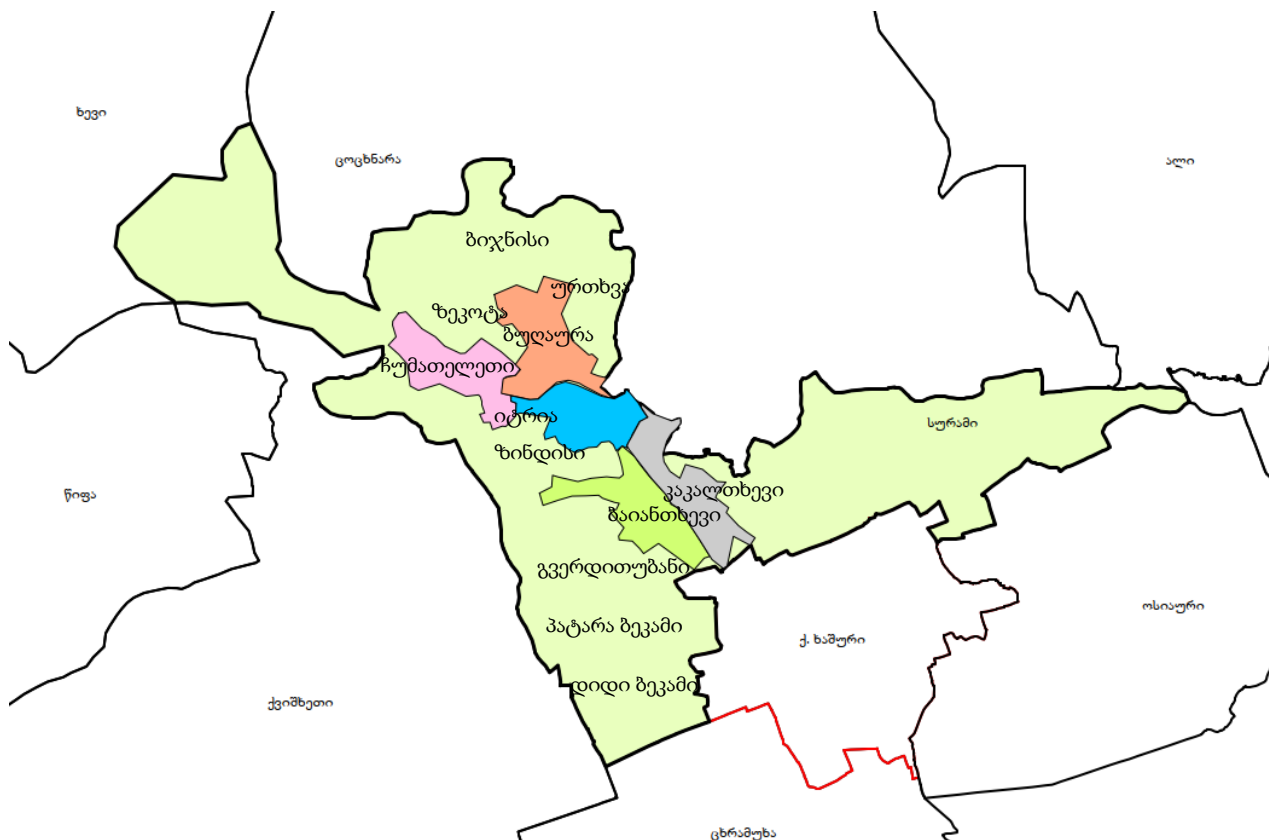
იტრია — უბანი სურამის დასავლეთ ნაწილში (ყოფილი სოფელი).

მაცხოვნაშვილების წყარო — წყარო სურამში.

რკინის წყალი — ბუნებრივი წყარო დაბის ცენტრში.

ჩუმათელეთი — უბანი სურამის დასავლეთ ნაწილში (ყოფილი სოფელი).

ჯაფინაური — უბანი დაბა სურამში.



3-1. ტოპონიმები თემის საზღვრებში

4.2. ისტორია

სურამში დასახლების კვალი ჩვენს წელთაღრიცხვამდე საკმაოდ დიდი ხნით ადრე არის ნაგარაუდები. ამ ადგილებში ადამიანს ადრინდელი ბრინჯაოს ხანიდან უცხოვრია, რაზედაც მეტყველებს ის არქეოლოგიური მასალა, რომელიც აქ არის მიკვლეული. სურამი ანტიკური ხანის ქართლის ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ქალაქს წარმოადგენდა. შორეულ წარსულში სურამზე გადიოდა აღმოსავლეთიდან დასავლეთისაკენ მიმავალი მნიშვნელოვანი სავაჭრო-საქარავნო გზა ინდოეთიდან ფაზისამდე, რომლის შესახებ ცნობები ჯერ კიდევ ძვ. წ. IV-III საუკუნეების ბერძენი ისტორიკოსებისა და გეოგრაფების არისტოტელეს, პატროკლესა და



4. სურამის ციხის ისტორიული ფოტო

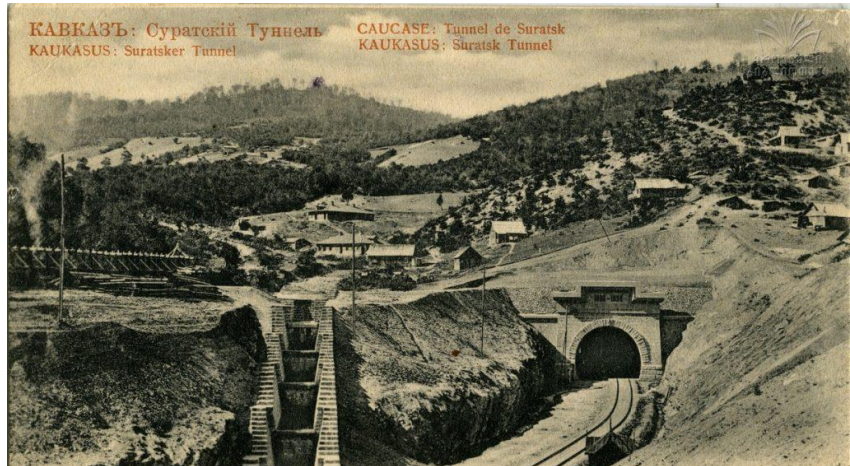


5. სურამის ციხის ისტორიული ფოტო

ერატოსტენეს შრომებში გვხვდება. სურამის ქალაქად ჩამოყალიბება იწყება ძვ. წ. IV-III საუკუნის მიჯნაზე, ხოლო III საუკუნის ბოლოსათვის მას უკვე მკვეთრად გამოხატული ქალაქური სახე ჰქონდა. სტრატეგიულმა მდებარეობამ, საერთაშორისო და საშინაო სავაჭრო ეკონომიკურ ურთიერთობებში აქტიურმა ჩართვამ განაპირობა აქ ქალაქის წარმოშობა. აქედან გამომდინარე, შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ სურამში ციხესიმაგრე სწორედ მისი ქალაქად გადაქცევისთანავე აიგო, რადგან ეს აუცილებლობით იქნებოდა გამოწვეული. უნდა აღინიშნოს, რომ სურამი ფეოდალური ხანის ბოლომდე ქალაქი იყო და გასულ საუკუნეებში ისე მოშლილა ყველაფერი, რომ ახლა ნაქალაქარი აღარ ჩანს.

ქალაქი სურამი XII საუკუნიდან მოიხსენება რამდენიმე ისტორიულ წყაროში. სურამში დიდ ფეოდალთა საგვარეულო სურამელები XII-XIII საუკუნეში ცხოვრობდნენ. სახელწოდება წარმოდგება მათი საგვარეულო მამულიდან – სურამი. ამ საგვარეულოს თავადები XII საუკუნის 70-იან წლების ბოლოდან იყვნენ ერისთავთერისთავები და ქართლის ერისთავები, ხოლო XIII

საუკუნის 40-იან წლებიდან XIV საუკუნის პირველ ნახევრამდე ქართლის ერისთავბასთან ერთად – საქართველოს მეფის მანდატურუხუცესებიც. XII საუკუნეში სურამელთა გვარის ყველაზე ადრინდელი წარმომადგენელი იყო დიდგვაროვანი ფეოდალი ბეგა. დიდგვაროვან ფეოდალებს მიეკუთვნებოდნენ ქართლის ერისთავი რატი, ბეგა I, ბეგა II, გრიგოლ სურამელი, რატი I, რატი II, სულა – რატი სურამელის ძე, ჰამადა – ბეგა II სურამელის ძე.



6. სურამის რკინიგზის ისტორიული ფოტო

სურამის წარმოშობაზე ხალხური თქმულებაც არსებობს: სურამში ცხოვრობდა ორი ახალგაზრდა, ქალ-ვაჟი, ქალს – სუ რქმევია, ვაჟს – რამი. მათ ერთმანეთი ძალიან ყვარებიათ, რადგან მშობლები ერთად ყოფნას უშლიდნენ, მაინც გადაწყვიტეს ჩუმად დაქორწინებულიყვნენ და იმ უბანს, სადაც ისინი დასახლებულან, მათი ერთობლივი სახელი – სურამი დარქმევია, ხოლო მოგვიანებით ამ სახელით მთელ დაბას მოიხსენიებდნენ.

XII-XIII სს-ში სურამი ქართლის ერისთავთა რეზიდენციაა, ხოლო სურამის ციხე – მათი თავდაცვითი ბაზა და სტრატეგიული სიმაგრე.

XIX საუკუნის ბოლოს (1872 წლიდან) მის ტერიტორიაზე გადიოდა ფოთი-თბილისის სარკინიგზო ხაზი, რომელმაც სურამის ქედის ქვეშ სარკინიგზო გვირაბის გაყვანის შემდეგ ფუნქცია დაკარგა. დღეს ის მხოლოდ ადგილობრივი მიმოსვლისთვის გამოიყენება. სურამი საბავშვო პროფილის კურორტია. მის ბუნებრივ სამკურნალო ფაქტორებს წარმოადგენს მშრალი, სუბტროპიკული ჰავა და დაბის ირგვლივ 120 ჰექტარზე გაშლილი ფოთლოვანი ტყე, რომელშიც ხელოვნურად გაშენებული წიწვოვანი მასივებია შერეული. დაბაში მრავლად არის სხვადასხვა სახის მინერალური წყაროებიც.



7. სურამის ისტორიული ფოტო

როგორც კურორტი, სურამი სახელს იხვეჭს XIX საუკუნის ბოლოდან. რუსეთ-თურქეთის ომის დროს აქ სამხედრო ჰოსპიტალი ფუნქციონირებდა. მაშინ აღმოაჩინეს, რომ სურამის კლიმატი დადებითად მოქმედებდა მალარიით დაავადებულ პაციენტებზე.

თანდათან სურამი პოპულარული სააგარაკო ადგილი გახდა. 1938 წელს სურამში გაიხსნა ბავშვთა სახლი, სადაც მეორე მსოფლიო ომის წლებში ობლად დარჩენილი 300-400 ბავშვი ცხოვრობდა. 1948 წელს ადგილობრივი მნიშვნელობის კურორტის სტატუსი მიენიჭა, სადაც ფუნქციონირებდა რამდენიმე სანატორიუმი და დასასვენებელი სახლი.

ვახუშტის თქმით, „არს ქალაქი სურამი და ამასა შინა მკვიდრობენ მართლმადიდებელი ქართველნი, სომეხნი, ურიანი 200 კომლი“. ამავე ცნობას იმეორებს ალ. ცაგარელის მიერ აღმოჩენილი, მოსკოვის საგარეო საქმეთა სამინისტროს არქივის ხელნაწერი.

სურამში არის კულტურისა (ლესია უკრაინკას მუზეუმი) და განათლების დაწესებულებები. დაბაში მდებარეობს სურამის ციხე და რამდენიმე ეკლესია: სურამის წმინდა გიორგის ეკლესია,



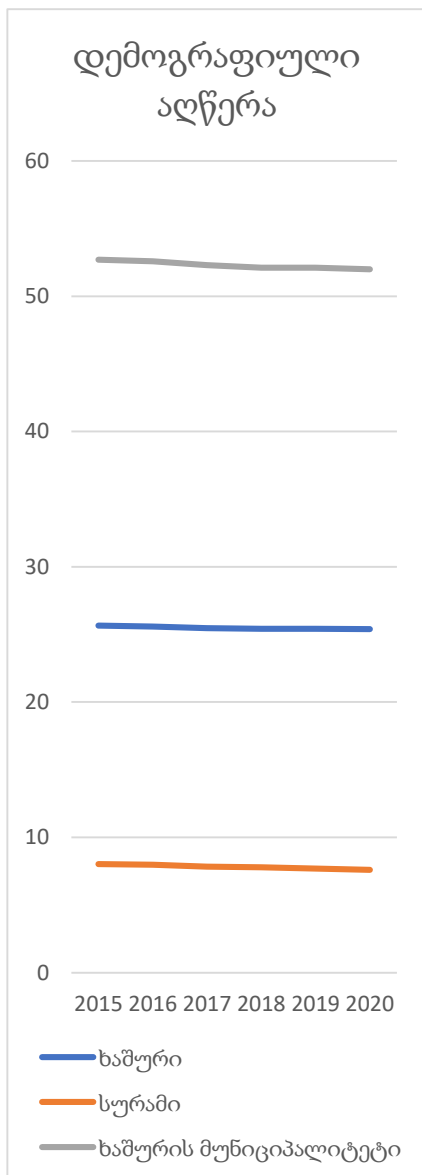
9.სურამის ბავშვთა სანატორიუმის ისტორიული ფოტო



8.სურამის ბავშვთა სანატორიუმის ისტორიული ფოტო

სურამის ამაღლების ეკლესია, სურამის კვირაცხოვლის ტაძარი, იტრიის მონასტერი, ჩუმათელეთის წმინდა გიორგის ეკლესია, სურამის ღვთაების ეკლესია, სურამის ღვთისმშობლის ეკლესია, სურამის წმინდა მარინეს ეკლესია, სურამის წმინდა ბარბარეს ეკლესია და ებრაული სალოცავი სურამის სინაგოგა. სურამში 1996 წლიდან 2013 წლამდე იყო რუის-ურბნისის, ხოლო 2013 წლიდან, სურამისა და ხაშურის საეპისკოპოსო რეზიდენცია.

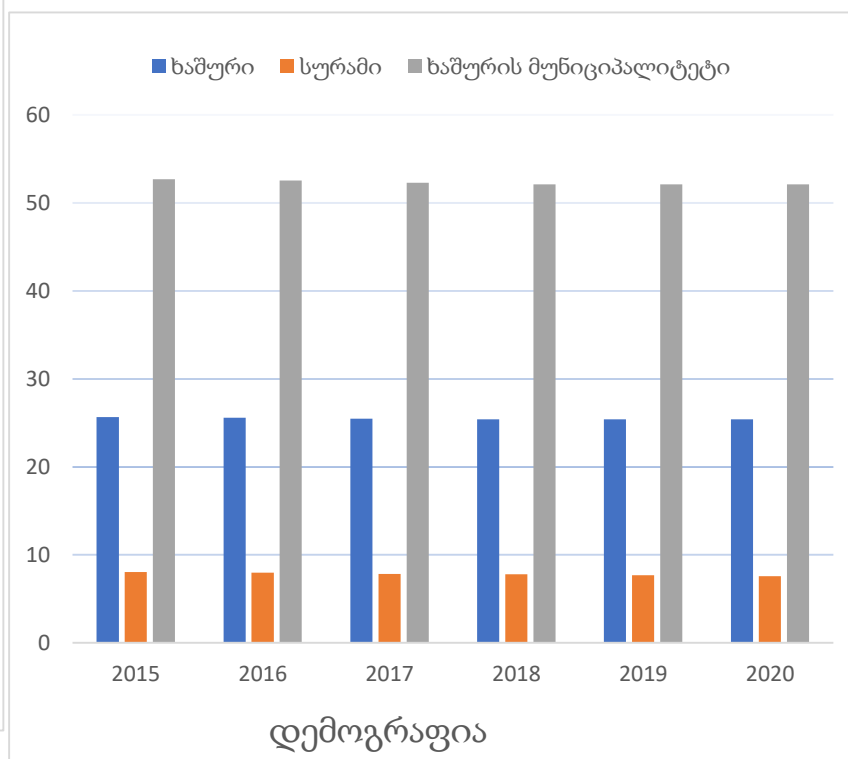
4.3. დემოგრაფია



დიაგრამა 1

2002 წლის აღწერის მონაცემებით სურამში ცხოვრობდა 9773 ადამიანი. 2014 წელს კი ფიქსირდება კლება, დაბაში ცხოვრობდა 7492 ადამიანი, საიდანაც 3609 მამაკაცია, ხოლო 3883 ქალი.

ეროვნული შემადგენლობა
ქართველები 98.5%
სომხები 0.6%
რუსები 0.3%



დიაგრამა 2

საქსტატის ინფორმაციით, დაბა სურამის დასახლებაში 2015 წელს 8033 ადამიანი ცხოვრობდა, შემდეგ კი კლება იყო. 2019 წლის მონაცემებით კი 7696 ადამიანია აღწერილი.

2020 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით, დაბა სურამში ფიქსირდება 7589 ადამიანი

გამომდინარე იქედან, რომ დემოგრაფიული მონაცემები დაბა სურამთან დაკავშირებით მწირია და ფაქტიურად არ ასახავს რეალურ მდგომარეობას, რთულია საპროგნოზო დემოგრაფიულ მაჩვენებლებზე ზუსტი პროგნოზის გაკეთება. გარდა იმისა, რომ მონაცემები ფრაგმენტულია, ისინი მხოლოდ საარჩევნო სიისა და საყოველთაო აღრიცხვის მონაცემებს ეყრდნობა, რაც რეალურად მაცხოვრებელთა შესახებ არასწორ წარმოდგენას ქმნის. ასეთ პირობებში პროექტის ფარგლებში განხორციელდა არსებული მდგომარეობით ურბანული ტევადობის ანგარიშები (სხვადასხვა მეთოდით) და საპროგნოზო მაჩვენებლების გამოთვლა.

არსებული მდგომარეობით (საქსტატი 2020) სურამში ფიქსირდება 7589 რეგისტრირებული მოსახლე, თუმცა, რეალური მდგომარეობით, სურამის მოსახლეობა მნიშვნელოვნად შემცირებულია. სამწუხაროდ, რეალური რიცხვის დადგენა შეუძლებელია, ვინაიდან არ ხდება მუდმივი აღრიცხვა, ხოლო არასტანდარტული მეთოდების (მაგალითად მობილური ოპერატორების მონაცემები უნიკალური აბონენტების მიხედვით) გამოყენება შეუძლებელია, ვინაიდან სურამს კვეთს ტრანზიტული საავტომობილო გზა, ხოლო სატელეფონო ანძები ემსახურება როგორც სურამს, ისე ხაშურის დასავლეთ საცხოვრებელ უბნებს.

დაბა სურამის მოსახლეობის არსებული რაოდენობის დასადგენად რამდენიმე მონაცემი იქნა გამოყენებული:

იმის გათვალისწინებით, რომ 80-იანი წლების შემდგომ სურამში ფაქტიურად არ ხდება საბინაო ფონდის ზრდა, ხოლო მაქსიმალური რიცხოვნობა დაახლოებით 10000 მოსახლეს შეადგენდა, საბაზისო რიცხვად არსებული რესურსისთვის აღებულია სწორედ 10000 ადამიანი.

წინამდებარე კვლევის ფარგლებში აღრიცხული შენობებიდან საცხოვრებელი ფუნქციის მატარებელია დაახლოებით 3000 ერთეული. ზოგადი სტატისტიკის მიხედვით თუ ვიმსჯელებთ და ოჯახში 3,5-4 წევრს ვიანგარიშებთ, დადგინდება რომ სურამში არსებული საცხოვრებელი სახლები საკმარისია 10000-12000 ადამიანის დასაბინავებლად.

ზემოთქმულიდან გამომდინარე და იმ პრინციპების გათვალისწინებით, რომ ინტენსიური განვითარების შემთხვევაში არ შეიცვალოს არსებული განაშენიანების სტრუქტურა, არსებული განაშენიანების ფარგლებში მოსახლეობის რაოდენობად პროექტი ითვალისწინებს 11 000 მაცხოვრებელს.

სურამის გენერალური გეგმით დაგეგმილია სურამის პერიფერიულ ზონებში 3 ახალი საცხოვრებელი უბნის შექმნა (გგ არეალი). როგორც სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი განსაზღვრავს უშუალო ტერიტორიებისთვის სიმჭიდროვის მაჩვენებლებს მოცემული სამი უბნის განვითარების შემთხვევაში ჰექტარზე 90 ადამიანი იქნება. ასეთ პირობებში სარეზერვო ახალი უბნების სრულად განვითარების შემდგომ სურამის მოსახლეობას შეემატება დაახლოებით 2400 მაცხოვრებელი.

შედეგად, შესაძლოა ვივარაუდოთ, რომ სურამის მაცხოვრებლების საერთო საპროგნოზო რაოდენობაა 13000-14000 მოსახლე.

გარდა მუდმივი მაცხოვრებლებისა, მნიშვნელოვანია დაბა სურამის სტუმრების რაოდენობა. გამომდინარე იქედან, რომ არსებული მდგომარეობით არ მიმდინარეობს სტუმართა რაოდენობის მონიტორინგი, ხოლო საგადასახადო სისტემა ვერ ასახავს რეალობას (არ აღირიცხება საოჯახო სასტუმროები), შეუძლებელია მათი ზუსტი რაოდენობის განსაზღვრა.

პერსპექტივაში, აგრეთვე ძნელი იქნება საოჯახო სასტუმროებში ჩამოსული სტუმრების პროგნოზირება, თუმცა, შესაძლებელია განვსაზღვროთ საკურორტო-რეკრეაციულ ზონებში ახალშენებლობების მასშტაბი და შესაბამისად აქ დამსვენებლების რაოდენობაც.

საკურორტო ტერიტორიების საერთო ფართობი (არსებული და საპროექტო ერთად) შეადგენს დაახლოებით 500 000 კვ. მ-ს.

ამ ზონებში სატრანსპორტო ტერიტორიებისთვის თუ გავითვალისწინებთ დაახლოებით 10%-ს საანგარიშო ფართობად შესაძლოა მივიჩნიოთ 450 000 კვ. მ.

არსებული კანონმდებლობით მოცემულ ზონაში კ1 განისაზღვრება 0.2-ით, ანუ ჯამში მოშენების ფართობი შეადგენს 90 000 კვ. მ-ს.

კანონმდებლობით, მოცემულ ზონაში, მაქსიმალური სიმაღლეა 15 მეტრი. თუმცა გენ-გეგმით დაგეგმილია სიმაღლესთან ერთად 4 სართულიანი შეზღუდვის დაწესებაც, შესაბამისად კ2-ის

მაქსიმალურ მაჩვენებლად შესაძლოა 0.8 ჩაითვალოს. ასეთ შემთხვევაში ჯამური ფართობი დასასვენებელი ფუნქციის ობიექტებისთვის სავარაუდოა დაახლოებით 360 000 კვ. მ.

თუ ერთ სტუმარზე ვიანგარიშებთ 35 კვ. მ. ფართობს სასტუმრო კომპლექსიდან (ანალოგებზე დაყრდნობით), გამოვა რომ ჯამში, სურამის სტუმრების მაქსიმალური რაოდენობა შეადგენს დაახლოებით 10 000 - 11 000-ს, რაც თითქმის უტოლდება ადგილობრივი მოსახლეობის პერსპექტიულ რაოდენობას.

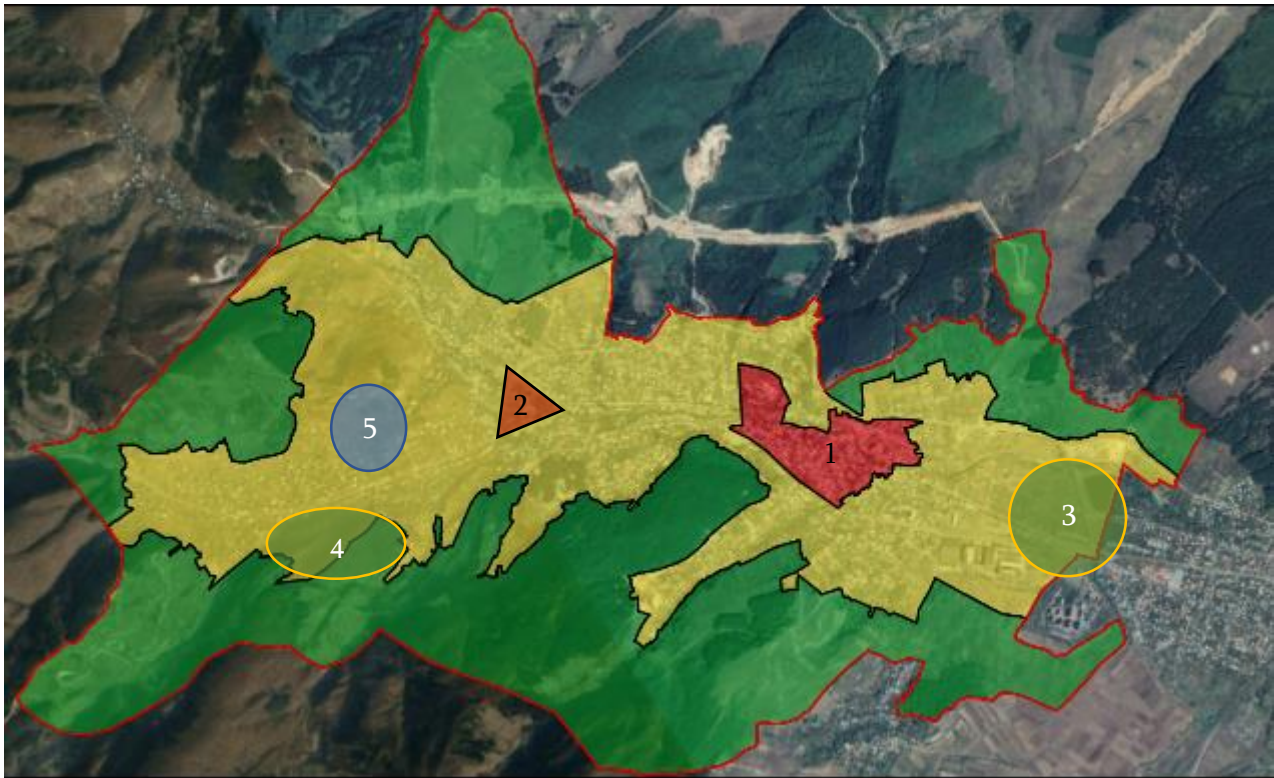
გენ-გეგმისთვის, ჯამურ საერთო პიკურ მაჩვენებლად, შემდგომი ანგარიშებისთვის განისაზღვრა 25 000 ერთეული და ყველა შემდგომი ანგარიში ამ მონაცემებს დაექვემდებარება.

ასაკობრივი ჯგუფების კუთხით მნიშვნელოვანია სკოლამდელი და სკოლის ასაკის მოსახლეობის ხვედრითი წილი და რაოდენობა. საქართველოს ჯამური მონაცემების ანალოგიის გამოყენებით, სურამის მოსახლეობის დაახლოებით 7 პროცენტი სკოლამდელ ასაკს მიეკუთვნება, ხოლო 15,5% სკოლის ასაკის მოსახლეა. ამ მონაცემებზე დაყრდნობით შესაძლებელია დავასკვნათ, რომ არსებული მდგომარეობით სურამში 566 სკოლამდელი ასაკის (1-6 წელი) და 1215 სკოლის ასაკის (7-18 წელი) ბავშვია.

წელი	სურამის მოსახლეობა	ხაშურის მუნიციპალიტეტის მოსახლეობა	ბაღის ასაკის ბავშვების რაოდენობა საქართველოში	სკოლის ასაკის ბავშვების რაოდენობა საქართველოში	მოსახლეობის რაოდენობა საქართველოში	სკოლის ასაკის ბავშვების წილი საერთო მოსახლეობაში (%)	ბაღის ასაკის ბავშვების წილი საერთო მოსახლეობაში (%)	ბაღის ასაკის ბავშვების რაოდენობა სურამში	სკოლის ასაკის ბავშვების რაოდენობა სურამში
2015	7589	51000	256601	566192	3721916	15.21	6.89	523	1154
2016			256724	572588	3728636	15.36	6.89	523	1165
2017			262740	576509	3726374	15.47	7.05	535	1174
2018			268425	582591	3729633	15.62	7.20	546	1185
2019			274302	589464	3723464	15.83	7.37	559	1201
2020			277037	595217	3716858	16.01	7.45	566	1215
საპროექტო	11000	51000				16.50	7.50	825	1815

ცხრილი 1 (არსებული და საპროექტო მოსახლეობის განაწილების მეთოდოლოგია)

4.4. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება



10. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება

დაბა სურამის საზღვარი, წინამდებარე პროექტით, დადგენილია ფიზიკური და დოკუმენტალური კვლევის საფუძველზე. ახალი საზღვარი(ებ. ელექტრონული დანართი 4) უმეტესწილად მიჰყვება სურამის თემისა და საჯარო რეესტრის მონაცემებით დადგენილ კვარტლების საზღვარს. ცალკეულ შემთხვევებში საზღვარი დაზუსტებულია ფიზიკური გარემოსა და სატყეო უბნების რეგისტრირებული საზღვრების შესაბამისად.

გარდა დაბა სურამის საზღვრისა, გამოვლენილია დაბის ცენტრის. შუალედური და პერიფერიული ზონის საზღვრები. ცენტრალური ზონის ფართობი შეადგენს 404 645 კვ. მ-ს და მოიცავს ტერიტორიებს საპროექტო ბულვარს, მაჩაბლის ქუჩას, თბილისი-სენაკის მაგისტრალს, სურამულას შორის. ამავე ზონაში შემოდის ფსიქიატრიული საავადმყოფო და მისი მიმდებარე ტერიტორიები.

შუალედური ზონა (6 618 676 კვ. მ.) მოიცავს განაშენიანებულ და გენ-გეგმით დაგეგმილ გასანაშენიანებელ ტერიტორიებს. პერიფერიული ზონა (8 240 382 კვ. მ.) ძირითადად სატყეო და სასოფლო-სამეურნეო ზონებს მოიცავს.

ჯამურად, ახალ საზღვარში, დაბა სურამის ფართობი შეადგენს 15 263 703 კვ. მ-ს.

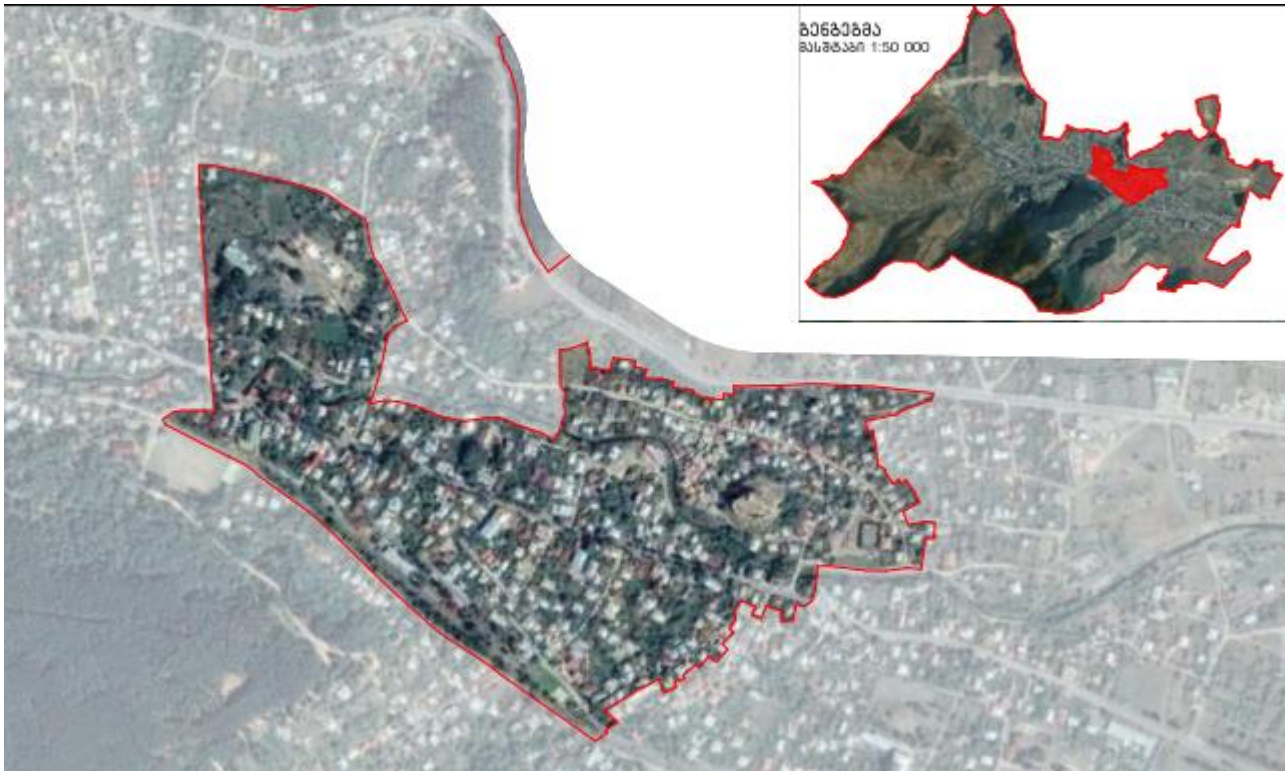
გარდა ცენტრის ზონისა (1), კომერციული აქტივობებისთვის გენ-გეგმით განსაზღვრულია კომერციული ტერიტორია ჩუმათელეთის მიმართულებით. ეს ქვეცენტრი შემოსაზღვრულია რუსთაველის ქუჩით, ენო მაგისტრალით და მდინარე სურამულათი და პერსპექტივაში დაბა სურამის დასავლეთის მთავარ კომერციულ ზონას წარმოადგენს (2).

გარდა ჩუმათელეთის ქვეცენტრისა, დაბა სურამის დეცენტრალიზაციას ემსახურება აქტიური სპორტული და რეკრეაციული სივრცეები აღმოსავლეთის მხარეს (სპორტული კომპლექსი, სურამის ტბა, პერსპექტიული საზოგადოებრივი ცენტრი ქარხნის ტერიტორიაზე და ა.შ.)(3). დასავლეთისკენ გარდა კომერციული ზონისა დეცენტრალიზაციას ემსახურება სასტუმრო

კომპლექსების მსხვილი კლასტერი (5) და ჩუმათელეთის პარკი, სადაც რეკრეაციასთან ერთად საგანმანათლებლო ფუნქციებიც ვითარდება (4).

ფუნქციების ასეთი გადანაწილება უზრუნველყოფს დაბის კომერციული, სოციალური და რეკრეაციული მიზიდვის ცენტრების თანაბარ განვენას მთელი დასახლების მასშტაბით.

4.5. ცენტრალური უბნის (საპროექტო გგ არეალი) გამოვლენა



11. ცენტრალური უბანი

წინასაპროექტო კვლევის მონაცემებზე დაყრდნობით შეფასდა სურამის განაშენიანების ხარისხი და სტრუქტურა. გამოვლინდა საზოგადოებრივად აქტიური არეალი, ამავე დროს გამოვლინდა სურამის ისტორიული ღირებულების მქონე არეალი. შეფასდა, გენ-გეგმის ფარგლებში, საზოგადოებრივი აქტივობებისათვის გამოსადეგი ტერიტორია. ყოველივე ზემოთ თქმულისა და გეოგრაფიული მდებარეობის საფუძველზე გამოვლინდა სურამის ტერიტორიულ-სტრუქტურული ცენტრალური უბანი.

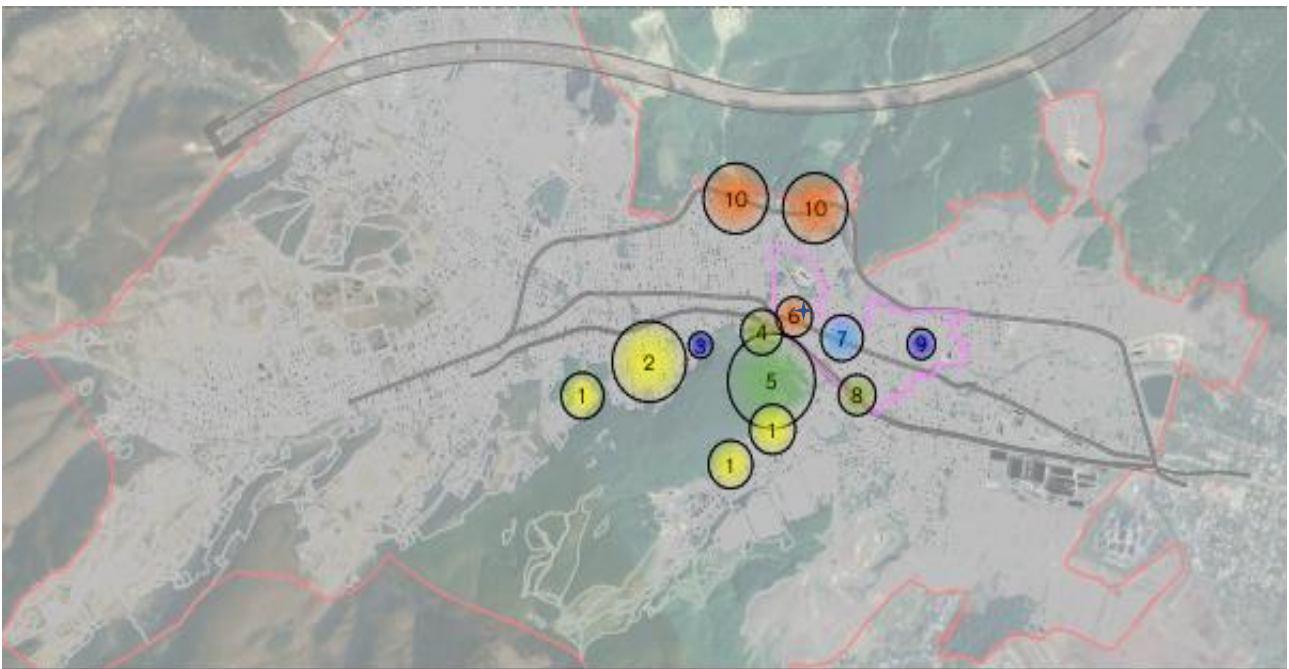
საპროექტო ცენტრის ტერიტორია მოიცავს სურამის ციხესა და მის მიმდებარე განაშენიანებას, საპროექტო ტურისტულ ჰაბს, საპროექტო საფეხმავლო ზონას მაჩაბელის ქუჩამდე, საპროექტო ბულვარს რკინიგზის ტერიტორიაზე, ყოფილ რკინიგზის სადგურს, განაშენიანებას რუსთაველის ქუჩის გასწვრივ ვიდრე მდინარე სურამულამდე, პირველ საჯარო სკოლას, ფსიქიატრიულ საავადმყოფოს და მის მიმდებარე განაშენიანებას.

ასეთი კონფიგურაციით საპროექტო ცენტრი მოიცავს ფაქტორივად არსებულ აქტიურ ზონებსა და საპროექტო გადაწყვეტებით დაგეგმილ მიზიდვის ცენტრებს.

ცენტრალური ზონა დაახლოებით 40 ჰა-ა და გამოირჩევა მრავალფეროვანი ლანდშაფტით: აქ გვხვდება მდინარე, პლატო, პარკი, გაუნაშენიანებელი ტერიტორია, რკინიგზის ტერასა, ციხის ბორცვი და ა.შ.

5. არსებული და საპროექტო მიზიდვის ცენტრები

5.1. არსებული მიზიდვის ცენტრები



3. არსებული მიზიდვის ცენტრები

1. სასტუმროები
2. საოჯახო სასტუმროების უბანი
3. ლესია უკრაინკას სახლ-მუზეუმი
4. სარაგბო/საფეხბურთო მოედანი
5. სურამის ტყე
6. კომერციული ცენტრი / 6* აგრარული ბაზარი
7. სოციალური ცენტრი
8. სპორტული მოედნები და ეკლესია
9. სურამის ციხე
10. ნაზუქების რეალიზაცია

არსებული მდგომარეობით სურამი არ გამოირჩევა მიზიდვის ცენტრების არც სიმრავლითა და არც მათი სიმძლავრით. რეალურად დაბის კომერციული ცენტრი რუსთაველის ქუჩისა და მდ. სურამულას კვეთაზეა, სადაც თავმოყრილია რამდენიმე მაღაზია და ერთი კვების ობიექტი. აქვეა ორი სასტუმრო (ბათუმი და კა-ემ-ჯი), თუმცა საბოლოოდ ასეთი კომპლექსი ვერ ახდენს

მნიშვნელოვან გავლენას გარემოზე. ცენტრის ფუნქცია აღმოსავლეთის, ხაშურის მიმართულებითაც გრძელდება, რაც გამოხატულია რკინის წყლის, როგორც შეხვედრების ადგილისა და პარკის სახით, სადაც ფუნქციონირებს მცირე ზომის ბიბლიოთეკა. პარკი თავისი ზომებიდან გამომდინარე, აშკარად ვერ ასრულებს მასზე დაკისრებულ მოვალეობას, რაც განსაკუთრებულად თვალსაჩინოა ზაფხულის პერიოდში. მისი ზომებია საშუალოდ 75*35 მეტრზე, ანუ დაახლოებით 2600 კვ. მ. საიდანაც დიდ ნაწილს ამ პარკში განთავსებული ბიბლიოთეკა და უმოქმედო კინოთეატრი იკავებს.

ყველაზე აქტიური ზონა თბილისი - სენაკის მაგისტრალზე განთავსებული სავაჭრო ჯიხურების ტერიტორიაა, სადაც ადგილობრივი მოსახლეობა ძირითადად ნაზუქების რეალიზაციითაა დაკავებული.

ზაფხულის პერიოდში აქტიურდება სურამის ტყის ჩრდილოეთ მონაკვეთი, სადაც დამსვენებლები ატარებენ ძირითად დროს. ამავე პერიოდს უკავშირდება ზინდისის უბანში აქტიურობის ზრდა, რაც განპირობებულია ამ ზონაში ბევრი საოჯახო სასტუმროს არსებობით. იგივე მდგომარეობაა ბაიანთხევის სამხრეთის ფერდზე, რომელიც უშუალოდ ემიჯნება სურამის ტყეს.

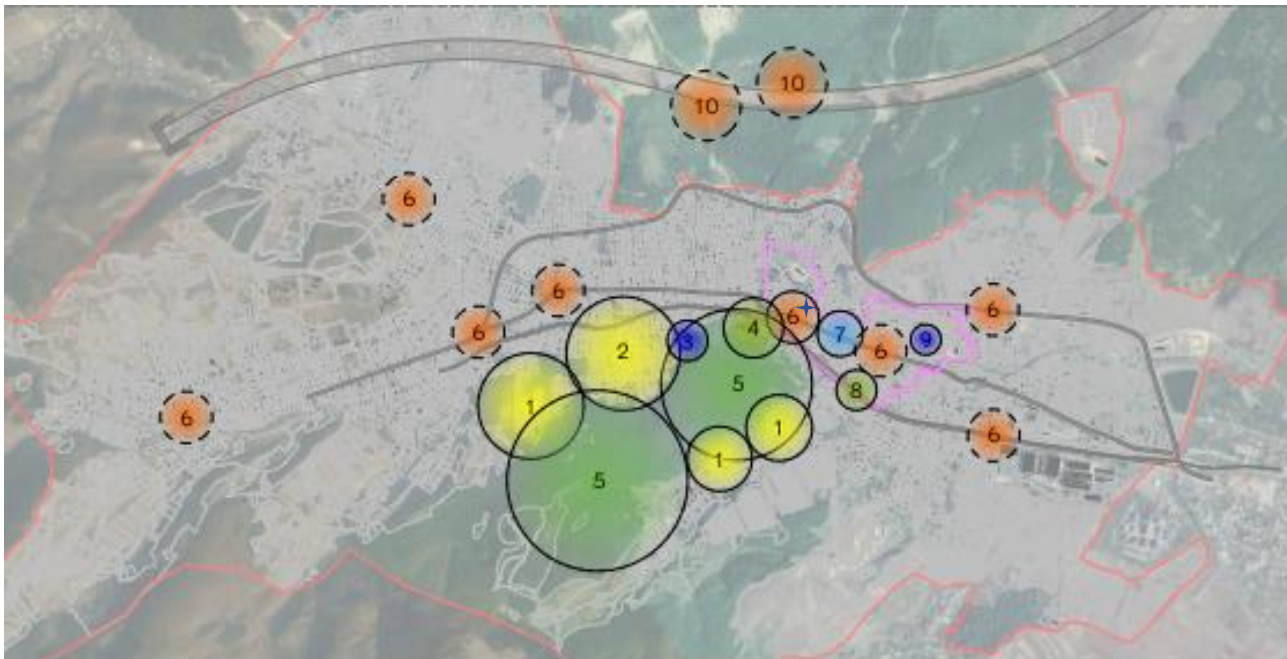
ეპიზოდური აქტივობა შეინიშნება ლესია უკრაინკას სახლმუზეუმთან, სადაც ე.წ. "ლესია-უკრაინკოზაზე" უკრაინელი სტუმრები ჩამოდიან. აღსანიშნავია რომ ბოლო წლებში, მუზეუმის არასათანადო მდგომარეობის გამო ეს აქტივობა თითქმის მოშლილია.

უკანასკნელ წლებში, სურამის ტყის ჩრდილო დასავლეთით, წარმოიშვა აქტივობის ახალი კერა, რასაც ხელი შეუწყო სასტუმრო სურამის ფუნქციონირებამ და მიმდებარე ტერიტორიების განვითარებამ.

სამწუხაროდ მინიმალურია სურამის ციხის გავლენა აქტიურობაზე, რაც გამოწვეულია ციხის გარშემო მოუწესრიგებელი ინფრასტრუქტურითა და ატრაქციების ნაკლებობით.

მთლიანობაში, არსებული მდგომარეობით, სურამი განიცდის მიზიდვის ცენტრების და ტურისტული ატრაქციების მკვეთრ დეფიციტს.

5.2. არსებული მიზიდვის ცენტრების გაძლიერება



4. მიზიდვის ცენტრების გაძლიერება

1. ტყის მიმდებარე ტერიტორიების სასტუმროებით განვითარება
2. საოჯახო სასტუმროების უბნის გამსხვილება
3. ლესია უკრაინკას სახლ-მუზეუმის აქტიური ჩართვა ტურიზმში
4. სარაგბო/საფეხბურთო მოედნის ჩართვა ერთიან სარეკრეაციო სისტემაში
5. სურამის ტყის აქტიური ზონის გაფართოვება
6. კომერციული ობიექტების დეცენტრალიზაცია/6* აგრარული ბაზარი
7. სოციალური ცენტრის გაძლიერება (რეაბილიტაცია და კინოთეატრის აღდგენა)
8. სპორტული მოედნებისა და ეკლესიის დაკავშირება ბულვართან
9. სურამის ციხის ჩართვა ერთიან ტურისტულ სტრუქტურაში
10. ნაზუქების რეალიზაციის ადგილმონაცვლეობა ავტობანის მიმართულებით

საპროექტო გადაწყვეტის ერთ-ერთი მთავარი ელემენტია არსებული მიზიდვის ცენტრების გაძლიერება, რაც ძირითადად მათი ხარისხობრივი ზრდის ხარჯზეა დაგეგმილი. ხარისხის ამაღლების მთავარი ფაქტორია სასტუმროების რაოდენობისა და მომსახურების დონის ამაღლება, რისთვისაც მეტი ეფექტის მისაღწევად გენ-გეგმით დაგეგმილია უკვე აქტიური სასტუმრო ზონების განვითარება. ამისთვის ტყისპირა ზონებში გამოყოფილია სტანდარტული ტიპის სასტუმროებისთვის (1) საკურორტო ზონების შექმნა, ხოლო კოტეჯური ტიპის განაშენიანებისთვის არსებული გაუნაშენიანებელი მიწის ნაკვეთების განვითარება საკურორტო-რეკრეაციული ფუნქციით (1). ხარისხის აწევის მიზნითვე ფუნქციური ზონირებით ხდება ტყის მასივის დაცვა დეგრადაციისგან და მისი აქტიური ნაწილის გაფართოვება (5). მიზიდვის ისეთი ცენტრისთვის, როგორც ლესია უკრაინკას მუზეუმი (3), მნიშვნელოვანია მისი რეაბილიტაცია/პოპულარიზაცია და მისასალმებელია რომ ეს პროცესი დაწყებულია, თუმცა გაურკვეველი მიზეზებით არც თუ ისე თვალსაჩინოა შედეგები.

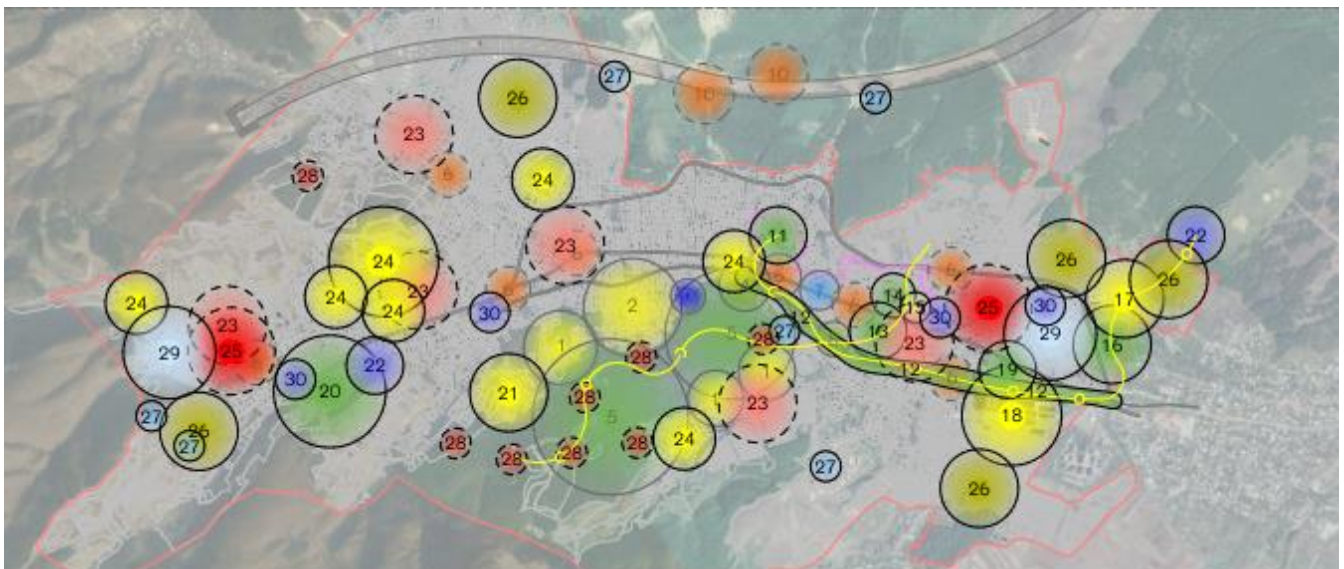
ლოკალური მნიშვნელობა აქვს თუმცა მნიშვნელოვანია ცენტრსა და სურამის ტყეს შორის არსებული სპორტული მოედნის (4) რეაბილიტაცია და მაქსიმალური დატვირთვა, რაც ხელს

უწყობს ეპიზოდურ, თუმცა ყოველდღიური აქტივობის შექმნას ცენტრალურ ზონაში ტურისტული ნაკადებისა და შესაბამისად მოსახლეობის ზრდის პირობებში აუცილებელი გახდება კომერციული ცენტრების სწორი გადანაწილება, რისთვისაც აუცილებელია გენ-გეგმით გამოიყოს ქვეცენტრების ტერიტორიები პერიფერიებზე (6) ასევე აუცილებელია ტერიტორიაზე განვითარდეს აგრო ბაზარი რომელიც ხელს შეუწყობს სასოფლო-სამეურნეო მიწებიდან მიღებული რეალიზაციას ადგილობრივი მოსახლეობისთვის(6*). უკანასკნელი წლების განმავლობაში, ყოფილი რკინიგზის ტერიტორიის მიმდებარედ, სადგურსა და სამების ეკლესიას შორის მოწყობილია სპორტული და საბავშვო გასართობი სივრცეები (8), რაც ამ ადგილის გააქტიურებას იწვევს. ასეთი რეკრეაციული ზონის გაძლიერება შესაძლებელია მისი გაფართოებით (რკინიგზის ან/და ბულვარის ხარჯზე) და მისი ჩართვით ერთიან საფეხმავლო/ტურისტულ მარშრუტში.

სურამის ციხის (9) როლის გააქტიურება უმნიშვნელოვანესია დაბის განვითარებისთვის, რისთვისაც აუცილებელია მისი რეაბილიტაცია. დადებითი მომენტი რომ ეს პროცესიც დაწყებულია და სამუშაოები უახლოეს პერიოდში განახლდება.

სურამისთვის ძალზედ მნიშვნელოვანია შეინარჩუნოს ის კომერციული ნიშა, რომელიც ტრანზიტზე მოძრავ კლიენტებზეა გათვლილი. ამ მიზნით დაგეგმილია ავტობანის მშენებლობის დასრულებასთან ერთად, ახალ მაგისტრალზე მოეწყოს ნაზუქების რეალიზაციის არეალები ორივე მიმართულებით. სამწუხაროდ ამ ეტაპზე რთულია დაზუსტებული ადგილმდებარეობის მითითება.

5.3. არსებული და საპროექტო მიზიდვის ცენტრები



5. არსებული და საპროექტო მიზიდვის ცენტრები

1. ტყის მიმდებარე ტერიტორიების სასტუმროებით განვითარება
2. საოჯახო სასტუმროების უზნის გამსხვილება
3. ლესია უკრაინკას სახლ-მუზეუმის აქტიური ჩართვა ტურიზმში
4. სარაგბო/საფეხბურთო მოედნის ჩართვა ერთიან სარეკრეაციო სისტემაში

5. სურამის ტყის აქტიური ზონის გაფართოვება
6. კომერციული ობიექტების დეცენტრალიზაცია/6* აგრარული ბაზარი
7. სოციალური ცენტრის გაძლიერება (რეაბილიტაცია და კინოთეატრის აღდგენა)
8. სპორტული მოედნებისა და ეკლესიის დაკავშირება ბულვართან
9. სურამის ციხის ჩართვა ერთიან ტურისტულ სტრუქტურაში
10. ნაზუქების რეალიზაციის ადგილმონაცვლეობა ავტობანის მიმართულებით
11. ფსიქიატრიული საავადმყოფოს ტერიტორიაზე ცენტრალური პარკი
12. ბულვარი რკინიგზის ტერიტორიაზე
13. საფეხმავლო ქუჩა/ზონა ციხესა და ბულვარს შორის
14. საფეხმავლო ზონა სურამის ციხის გარშემო
15. ტურისტული ჰაბი
16. სურამის ტბის რეკრეაციულ/ტურისტული ზონა
17. სასტუმრო კომპლექსი ტბის მიმდებარედ
18. ყოფ. შუმის ქარხნის განვითარება საზოგადოებრივი ფუნქციით
19. სპორტული ცენტრი ბულვარის მიმდებარედ
20. ჩუმათელეთის პარკი ყოფ. ბანაკის ტერიტორიაზე
21. სასტუმროების კომპლექსი სურამის ტყის მიმდებარედ
22. თერმული წყლების კომპლექსები
23. ახალი საბავშვო ბაგა/ბაღები
24. სასტუმრო/სანატორიუმების ქსელი
25. ახალი სკოლები
26. აგროტურიზმის ცენტრები
27. გადმოსახედეების სისტემა
28. მცირე ზომის ორგანიზებული რეკრეაციული სივრცეები
29. ახალი საცხოვრებელი უბანი
30. მდინარის გასწვრივ სარეკრეაციო სივრცეების მოწყობა

სურამის ტურისტული პოტენციალის ეფექტურად გამოსაყენებლად აუცილებელია სისტემური, ორგანიზებული რეკრეაციული სივრცეების შექმნა. ამისთვის წინამდებარე დოკუმენტით გათვალისწინებული მწვანე დერეფნების, საფეხმავლო ზონებისა და პარკების სისტემის შექმნა. ასეთი სისტემის მთავარ ღერძს წარმოადგენს ბულვარი რკინიგზის ტერიტორიაზე, რომელიც ერთმანეთთან აკავშირებს გართობისა და დასვენების შემდეგ ობიექტებს:

ახალი ცენტრალური პარკი საავადმყოფოს ადგილზე, კომერციული ცენტრი, სპორტული მოედანი, ტყეში ასასვლელები, არსებული სკვერი სპორტული და გასართობი ობიექტებით, სამების ეკლესია, ახალი კომერციული ცენტრი გვერდისუბანში, სპორტული კომპლექსი ე.წ. "სწეკლიანის" უბანში, ქარხნის ტერიტორიაზე საზოგადოებრივი ობიექტი, მინის ტარის დასახლება, რეკრეაციული ზონა სურამის ტბის გარშემო, თერმული აბანოები. აღსანიშნავია, რომ სამების ეკლესიის მიმდებარედ ზემოთხსენებულ ბულვარს კვეთს მსხვილი საფეხმავლო კავშირი ციხესა და სურამის ტყეს შორის, რომელიც აერთიანებს შემდეგ ობიექტებს:

კაკალათხევი, წმინდა გიორგის ეკლესია, სინაგოგა, სურამის ციხე, საფეხმავლო ქუჩა ციხის გარშემო, ტურისტული ჰაბი, სურამულა, საფეხმავლო ღერძი არხზე ან/და საფეხმავლო ზონა

მაჩაბლის ქუჩაზე, სამების ეკლესია, ბულვარი, 26 მაისის ქუჩა, საფეხმავლო კავშირი ტყესთან. სურამის ტყე.

გამომდინარე იქედან, რომ საკურორტო თვალსაზრისით საუკეთესო პირობები ზინდისი-იტრია-ჩუმათელეთის მიმართულებითაა ჩამოყალიბებული, სანატორიუმებისა და დასასვენებელი სახლების უმრავლესობაც სწორედ ამ უბნებშია როგორც არსებული მდგომარეობით, ისე გენ-გეგმის ხედვით ნაწილშიც. ამ მიმართულებით გენ-გეგმა ითვალისწინებს სურამისთვის ყველაზე დიდი რეკრეაციული ზონის, ჩუმათელეთის პარკის შექმნას ე.წ. "ბანაკის" ტერიტორიაზე (20). ასეთი პარკი მოემსახურება როგორც ადგილობრივ მოსახლეობას, ისე მის გარშემო არსებულ, სარეაბილიტაციო და გენ-გეგმით გათვალისწინებულ საკურორტო-ტურისტულ ობიექტებს, მაგ: ყოფილი სანატორიუმები ფოლადი, ნაკადული, მშენებელი, სურამი, ყოფილ პიონერთა ბანაკებზე განსავითარებელ სასტუმრო კომპლექსებს, საოჯახო სასტუმროებს ჩუმათელეთში და ახალი უბანი ჩუმათელეთში სურამულას მარჯვენა სანაპიროზე. მნიშვნელოვანია რომ ჩუმათელეთის პარკშივე დაგეგმილია თერმული წყლების კომპლექსის მოწყობა აქვე არსებულ წყაროზე.

დაგეგმარების მთავარ პრინციპად განსაზღვრულია ისეთი ტერიტორიების განვითარება დასასვენებელი ობიექტების ფუნქციით, რომელიც უშუალოდ ემიჯნება მსხვილ რეკრეაციულ სივრცეებს. ამასთანავე, დაგეგმილია ტყეებში მცირე ზომის ორგანიზებული რეკრეაციული სივრცეების მოწყობა (28) ბუნებრივ გარემოში მინიმალური ჩარევით.

არსებული მდგომარეობით, სურამი არ გამოირჩევა მაცხოვრებლებისთვისა და სტუმრებისთვის მრავალფეროვანი საინტერესო ობიექტების შეთავაზების შესაძლებლობით.

რეალური მდგომარეობით, ტერიტორიები ატარებს სხვადასხვა, გამორჩეულ ფუნქციებს, თუმცა, რეალობაში ამ ფუნქციებით მათი განვითარება მინიმალურად ხდება. ასე მაგალითად, სურამის ციხე, რომელიც ნომინალურადაა ტურისტული მიზიდვის ცენტრი, ან სურამის ტყე, რომელიც მხოლოდ სპონტანურად და ქაოტურად ასრულებს მიზიდვის ცენტრის ფუნქციას. გარდა ტურისტული ობიექტებისა, ასევე მინიმალურად ხდება სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიების გამოყენება, არადა მათ გააჩნიათ როგორც სამეურნეო, ისე ტურისტული განვითარების შესაძლებლობები. ანალოგიურად, სურამი ვერ იყენებს ისეთ რესურსებს, როგორებიცაა: სამონასტრო კომპლექსები, კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტები, მუზეუმი, სამკურნალო ობიექტები (სანატორიუმები), თერმული წყლები, სურამის ტბა და მიმდებარე ტერიტორიები, მდ. სურამულა და ა.შ. წინამდებარე რუკაზე წარმოდგენილია ასეთი საინტერესო ობიექტები (არსებული) და ის ფუნქციები რომლებიც შესაძლოა განვითარებულ იქნას გენ-გეგმის შესაბამისად.

6. კონკრეტული საპროექტო გადაწყვეტები

6.1. ცენტრალური პარკი ფსიქიატრიული კლინიკის ადგილას

ალტერნატივა 1.

ცენტრალური პარკის შექმნა, ხოლო ფსიქიატრიული საავადმყოფოს შენობის გამოყენება საზოგადოებრივი ფუნქციით, რომელიც თავსებადია მომიჯნავე საგანმანათლებლო პროფილთან.

ალტერნატივა 2.

ცენტრალური პარკის შექმნა ხოლო ფსიქიატრიული საავადმყოფოს შენობის გამოყენება სასტუმრო ფუნქციით;

ალტერნატივა 3 (პრიორიტეტული გადაწყვეტა).

ცენტრალური პარკის შექმნა ხოლო ფსიქიატრიული საავადმყოფოს შენობის გამოყენება სურამის ადმინისტრაციული შენობის ფუნქციით;

საპროექტო არეალი N22 (36181 მ²)

კლინიკის ტერიტორიის ფართობი - 35 997 კვ.მ. სკოლის ფართობი - 7620 კვ.მ.



6. ცენტრალური პარკის ანალოგი

მიუხედავად იმისა, რომ სურამი გამოირჩევა უხვი გამწვანებითა და მსხვილი ტყის მასივებით, ფაქტური მდგომარეობით როგორც ადგილობრივები, ისე სურამის სტუმრები მკვეთრად განიცდიან რეკრეაციული სივრცეების დეფიციტს. რეალურად ორგანიზებული რეკრეაციული სივრცე მხოლოდ ერთია, პარკი სურამის ცენტრში და მისი ფართობი აშკარად შეუსაბამოა ტურისტული, საკურორტო ტერიტორიისთვის.

ასეთი დეფიციტის აღმოსაფხვრელად, გენ-გეგმის ფარგლებში, რამდენიმე ტერიტორია შეირჩა და ყველა შემთხვევაში გამოყენებულ იქნა ისეთი არეალი, რომელიც არაა რეგისტრირებული კერძო საკუთრებად.

ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესია სურამის ცენტრში არსებული მსხვილი რესურსი, რომელიც დღეს ფსიქიატრიული საავადმყოფოს ეზოს წარმოადგენს.

სურამის ცენტრალურ ზონაში ფაქტობრივად ეს ერთადერთი ადგილია, სადაც შესაძლებელია პარკის მოწყობა და მიუხედავად იმისა, რომ მოცემულ ტერიტორიაზე ფსიქიატრიული საავადმყოფო ფუნქციონირებს (ახლაბან განხორციელდა მისი ძირითადი ბლოკის სარემონტო

სამუშაოები), პრიორიტეტულად მიგვაჩნია მოცემულ მიწის ნაკვეთზე პარკის მოწყობა, რაც შემდეგი არგუმენტაციითაა გამყარებული:



7. ფსიქიატრიული საავადმყოფოსა და სკოლის ტერიტორია

1. ფსიქიატრიული საავადმყოფო უშუალოდ ემიჯნება პირველ საშუალო სკოლას. ეს ორი

ფუნქცია ფაქტიურად ერთ ეზოშია განთავსებული და მხოლოდ სიმბოლურადაა გამოყოფილი ერთმანეთისგან. იმის

გათვალისწინებით, რომ სკოლის მოსწავლეები დაწყებით კლასებში საკუთარი ემოციური და მენტალური ჩამოყალიბების მყიფე გზას გადიან, სრულიად მიუღებლად მიგვაჩნია ფაქტობრივად საერთო სივრცის გაზიარება ფსიქიატრიულ საავადმყოფოსთან.

2. ფსიქიატრიული საავადმყოფო მოქცეულია განაშენიანებული

საცხოვრებელი გარემოს ცენტრში და სამი მხრიდან გარშემორტყმულია საცხოვრებელი სახლებით, რომლებთანაც საზიარო ღობეები აქვს. ასეთი მდებარეობა არც ერთი მხარისთვის არ უნდა იყოს მისაღები.

3. რეალურად, ფსიქიატრიული საავადმყოფო არ იყენებს იმ ფართობის ტერიტორიას, რომელიც მასზეა მიკუთვნებული (36 000 კვ.მ.) და დაბის ცენტრში სრულიად მოუვლელი და ქაოტური სივრცე რჩება აუთვისებელი იმის ფონზე, რომ დასახლებას არ აქვს პარკი.

4. ფსიქიატრიული საავადმყოფოსა და სკოლის შენობები ერთი კომპლექსის ნაწილს წარმოადგენს, რომელიც საუკუნეზე მეტი ხანია სურამს ამშვენებს, დღეს კი მისი უმეტესი ნაწილი დახურულია საზოგადოებრივი სარგებლობისთვის.

აქვე აღსანიშნავია, რომ პირველ საჯარო სკოლას არ გააჩნია სპორტული მოედანი, რისთვისაც მოცემული ტერიტორიის ნაწილის გამოყენება გამოსავალი იქნებოდა, ხოლო იგივე მოედანი დღის მეორე ნაწილში, შესაძლოა საზოგადოებრივი სივრცის ნაწილად იქცეს.

6.2. შუშის ქარხნის ტერიტორია

ალტერნატივა 1.

სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ფუნქციები.

ალტერნატივა 2. (პრიორიტეტული გადაწყვეტა)

საზოგადოებრივი ფუნქციები

ალტერნატივა 3.

მსუბუქი მრეწველობა

საპროექტო არეალი N27 (186486 მ²)

მინის ტარის მწარმოებელი ქარხანა სურამისა და მიმდებარე დასახლებული პუნქტების



8. ბრაუნფილდის განვითარების ანალოგი

დასაქმების ძირითად ობიექტს წარმოადგენდა საბჭოთა კავშირის ეპოქაში. მისი ფუნქციონირების შეწყვეტა მძიმედ დააწვა აქ დასაქმებულ მოსახლეობას, ხოლო წლების განმავლობაში ქარხნის ძარცვამ და მიუხედაობამ კომპლექსი სავალალო მდგომარეობამდე მიიყვანა.

დღეის მდგომარეობით ქარხნის ტერიტორია 140630 კვ.მ-ია, რომელზეც განთავსებულია მიტოვებული შენობები სხვადასხვა მდგომარეობაში. მესაკუთრე სს "ხაშურის მინის ტარა"-სა და G Gardabani Holdings PP B.V ფლობს 72.7585%-ს, სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო ფლობს -23.0935%-ს, ხოლო სხვა აქციონერები (1,890 აქციონერი) 4.1480%-ს.

რეალურად ქარხანა განთავსებულია სურამის მთავარ შემოსასვლელში და ფაქტიურად პირველ ეფექტს ქმნის სტუმრებზე. მისი რეაბილიტაცია/რეკონსტრუქცია ან/და მთლიანად ახალი ფუნქციითა და არქიტექტურით ჩანაცვლება მნიშვნელოვანია მთლიანად სურამისთვის.

იმ პირობების გათვალისწინებით, რომ სურამს განვიხილავთ როგორც საკურორტო-ტურისტულ დასახლებას, სრულიად მიუღებელია ქარხნის ფუნქციის შენარჩუნება ამ ტერიტორიაზე.



9. შუშის ქარხნის ტერიტორია

მოცემული ტერიტორიის განვითარება, შესაძლებელია როგორც ტურისტული (სასტუმრო კომპლექსი, სპორტული ბაზა, საკონფერენციო და შეხვედრების ზონა (აღმოსავლეთ და დასავლეთ საქართველოს შორის)), ისე სხვა საზოგადოებრივი ფუნქციებით, ვინაიდან პერსპექტივაში მას ესაზღვრება ბულვარი, სპორტული ზონა და ტბა ბულვარის გაყოლებაზე.

შუშის ქარხნის განვითარების კიდევ ერთი ალტერნატივა გულისხმობს მოცემული ტერიტორიის გამოყენებას სურამის ჯანსაღი განვითარებისთვის. ამ ვერსიაში ხორციელდება შემდეგი კომპონენტების შეჯგერება:

ქარხნის ტერიტორია რომელიც გამოუსადეგარია საკურორტო ფუნქციის განსავითარებლად;

ქარხნის ტერიტორია რომელიც განთავსებულია სურამისა და ხაშურის მიჯნაზე და ფაქტიურად ორივე დასახლების გარეუბანია;

სურამის ფსიქიატრიული საავადმყოფო და მისი შეუსაბამო ადგილმდებარეობა;

სურამის სანატორიუმები, რომლებიც სახელმწიფოს საკუთრებაა, თუმცა მათი განვითარების დაინტერესება არ არსებობს კერძო სექტორში.

ასეთი კომპონენტების სწორი სტრატეგიული გადანაწილებით, შესაძლოა მოიძებნოს გზა ყველა ელემენტისთვის სარგებლიანი გარემოს შესაქმნელად.

სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, საგანმანათლებლო, სამედიცინო, რეკრეაციული და საქმიანი ფუნქციები მთავარი ორიენტირია ამ ტერიტორიის განვითარების ხედვაში, თუმცა გამომდინარე იქედან, რომ ყოფილი სამრეწველო ზონა დასაქმების მთავარ პლაცდარმს წარმოადგენდა სურამისა და მიმდებარე დასახლებული პუნქტებისთვის, გდგ-ს ფარგლებში დასაშვებია მოცემული ტერიტორიის მსუბუქი მრეწველობით დატვირთვა გარემოზე ზემოქმედების გარეშე. ასეთი განვითარების როგორც გარემოსდაცვითი, ისე ვიზუალური ასპექტები უმნიშვნელოვანესია თავისი სენსიტიურობით, ვინაიდან არასწორმა განვითარებამ, შესაძლოა გამოუსწორებელი ზიანი მიაყენოს სურამის, როგორც კურორტის განვითარების პერსპექტივას.

6.3. სპორტული კომპლექსი



10. სპორტული კომპლექსების ანალოგები

ალტერნატივა 1.

სპორტული კომპლექსის მოწყობა ადგილობრივი მოსახლეობისათვის

ალტერნატივა 2.

სპორტული კომპლექსის მოწყობა სპორტული ტურიზმის განვითარებისათვის

ალტერნატივა 3. (პრიორიტეტული გადაწყვეტა)

სპორტული კომპლექსის ინტეგრირება ტბასა და შუშის ქარხნის ტერიტორიებთან

ტურიზმისა და ჯანსაღი ცხოვრების განსავითარებლად მნიშვნელოვანი ელემენტია სპორტული ობიექტები. რბილი კლიმატის

პირობები, როგორც ეს სურამშია, იძლევა საშუალებას ტურისტული ნაკადები მოვიზიდოთ წლის სხვადასხვა პერიოდში და არა მხოლოდ ზაფხულში, როგორც ეს ახლა ხდება. ამისთვის ერთ-ერთი კარგი გზაა სპორტული კომპლექსების დაგეგმვა სპორტსმენების შეკრებების მოსაწყობად. სპორტული ტურიზმი გამოირჩევა დიდი ჯგუფებითა და ყველა დონის გადამხდელუნარიანობით. სპორტსმენების ჯგუფების მოსაზიდად აუცილებელია გამართული სპორტული ინფრასტრუქტურა, რომელიც სურამში დღეს არ არსებობს, თუმცა საკურორტო ზონისთვის ფაქტიურად აუცილებელი პირობაა.

ასეთი ბაზის შესაქმნელად გენ-გეგმით განსაზღვრულია საპროექტო ბულვარის მიმდებარე ტერიტორია მინის ქარხნის მოპირდაპირე მხარეს. დღეის მდგომარეობით ეს ტერიტორია ძირითადად რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრებაში, ნაწილი მესაკუთრეებისა დაუდგენელია, ხოლო მცირე ნაწილი კერძო საკუთრებას წარმოადგენს.

ტერიტორიის ფართობი დაახლოებით 6 ჰა-ია.

მნიშვნელოვანია, რომ ტერიტორია ესაზღვრება ხაშურს, რაც კიდევ უფრო ამაღლებს მის სიცოცხლისუნარიანობას.

სპორტული კომპლექსის ფარგლებში, ტერიტორიაზე შესაძლებელია მოეწყოს ორი სავარჯიშო სტანდარტული ზომის საფეხბურთო/სარაგბო მოედანი, კორტები, კალათბურთის მოედანი/დარბაზი და ა.შ.

დამხმარე ინფრასტრუქტურა (გასახდელები, ადმინისტრაცია, სველი წერტილები, ტრიბუნები, პარკინგები და ა.შ.) დასაგეგმია განაშენიანების დეტალური გეგმის ფარგლებში



11. სპორტული კომპლექსის განთავსების არეალი

სპორტის სახეობებისა და მათი მოთხოვნების შესაბამისად.

სპორტული კომპლექსის ქმედითუნარიანობა შესაფასებელია როგორც სურამის ტბის, ისე ქარხნის პერსპექტიული ფუნქციისა და სპორტულ კომპლექსსა და ტბას შორის დაგეგმილი საცხოვრებელი უბნის ერთიან კონტექსტში.

6.4. რკინიგზის ხაზის ბულვარად გადაკეთება

ალტერნატივა 1.

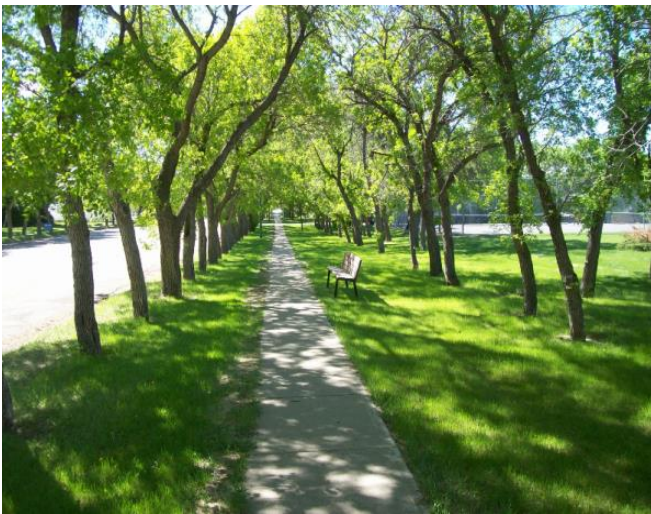
რკინიგზის ხაზის აღდგენა რკინიგზის სადგურამდე (ტრამვაი)

ალტერნატივა 2.

რკინიგზის ხაზის შენარჩუნება მხოლოდ მინის ქარხნამდე

ალტერნატივა 3. (პრიორიტეტული გადაწყვეტა)

რკინიგზის ბულვარად გადაქცევა, ტერიტორიის სრულად გამოთავისუფლება რკინიგზისაგან



12. ბულვარის ანალოგი

წინამდებარე ქალაქგეგმარებით აქტში ჰპოვა ასახვა.

მნიშვნელოვანია რომ 2019 წლის მიწურულს, ადგილობრივი თვითმმართველობის, ინფრასტრუქტურის სამინისტროსა და კომპანია „აგორას“ ერთობლივი პროექტის ფარგლებში სურამში ჩატარდა იმიტირებული არჩევნები, სადაც სხვადასხვა იდეებს შორის ხმათა უმრავლესობით (513-დან 243) გაიმარჯვა სწორედ ბულვარის მოწყობის პროექტმა, ხოლო ადგილობრივმა თვითმმართველობამ და ინფრასტრუქტურის სამინისტრომ გამოთქვა მზადყოფნა მის განხორციელებაზე.

გარდა რეკრეაციული სივრცეების ნაკლებობისა, სურამისთვის მნიშვნელოვანია მწვანე დერეფნებისა და მიზიდვის ცენტრებს შორის საფეხმავლო/საველოსიპედო კავშირების არსებობა.

ამ მხრივ მნიშვნელოვანი ინიციატივაა ყოფილი რკინიგზის ხაზის პარალელურად, სს საქართველოს რკინიგზის საკუთრებაში არსებულ საკადასტრო ერთეულზე ბულვარის მოწყობა.

აღსანიშნავია, რომ ეს იდეა დიდი ხნის განმავლობაში არსებობდა მას შემდეგ, რაც მატარებელმა შეწყვიტა ამ ხაზზე მოძრაობა, თუმცა დოკუმენტალურად მხოლოდ



13. ბულვარის ანალოგი

წინამდებარე ფაქტი ადასტურებს თავად სურამელთათვის ბულვარის არსებობის მნიშვნელობას მოცემულ ტერიტორიაზე.



14. არსებული რკინიგზის ხაზი

საპროექტო ბულვარი წარმოადგენს, როგორც მსხვილ რეკრეაციულ ზონას, ისე მნიშვნელოვან კავშირს სხვადასხვა არსებულ და საპროექტო მიზიდვის ცენტრებს შორის. ბულვარი სიგრძეში ფაქტიურად გადაკვეთს სურამის თითქმის ნახევარ ტერიტორიას და მისი სიგრძე 2,5 კმ-ს შეადგენს. საპროექტო გადაწყვეტით, ბულვარი იწყება არსებული სპორტული მოედნიდან ცენტრში და ხაშურის საზღვრამდე გრძელდება. აქ დაგეგმილია გართობისა და დასვენების ობიექტების განთავსება (სკვერები, ბალები, ღია სამაყურებლო სივრცეები, კვების ობიექტები, ატრაქციონები და ა.შ.).

მნიშვნელოვანია, რომ ტერიტორიის სიგანე იძლევა საშუალებას, საჭიროების შემთხვევაში, შენარჩუნდეს სარკინიგზო ხაზი, რომელიც სურამს დააკავშირებს ხაშურის ცენტრთან. შესაძლოა მას ტრამვაის ფუნქცია ჰქონდეს, მით უმეტეს რომ ტრადიციულად, მე-19 საუკუნიდან აქ არსებობდა რკინიგზა.

იდეის განხორციელება შესაძლოა ეტაპებად დაიყოს და პირველ ფაზაზე მხოლოდ ბულვარი მოეწყოს, თუმცა დარეზერვდეს ტერიტორია შემდგომში ტრამვაის მოსაწყობად.

მნიშვნელოვანია, რომ ბულვარს პერსპექტივაში დაუკავშირდება ისეთი მნიშვნელოვანი კავშირები როგორიცაა საფეხმავლო ქუჩა ციხიდან ბულვარამდე, სურამის ტყიდან ჩამოსასვლელები, სპორტული კომპლექსი, სურამის ტბა და ა.შ.

6.5. საფეხმავლო კავშირი ბულვარსა და ციხეს შორის



15. საფეხმავლო ქუჩების ანალოგები

ალტერნატივა 1.

არსებული ქუჩის
გამოყენება

ალტერნატივა 2.

არსებული არხის
გამოყენება საფეხმავლო
კავშირების შესაქმნელად

ალტერნატივა 3.

(პრიორიტეტული
გადაწყვეტა)

ორივე ალტერნატივის
განხორციელება.

ყველა ტურისტული დასახლებისთვის მნიშვნელოვანია უსაფრთხო, მრავალფეროვანი გარემოს არსებობა, რომელიც კომფორტულია დღის ნებისმიერ მონაკვეთში. როგორც წესი, ასეთი გარემოს უზრუნველყოფა ხორციელდება საფეხმავლო ქუჩების ან/და საფეხმავლო ზონების შექმნით.

სურამისთვის ასეთი სივრცის შესაქმნელად შერჩეულია ის ტრაექტორია, რომელიც ორ ყველაზე მნიშვნელოვან ობიექტს აკავშირებს ერთმანეთთან, როგორც არსებული მდგომარეობით, ისე საპროექტო გადაწყვეტების მხრივაც. ყველაზე მნიშვნელოვან ობიექტებად, არსებული მდგომარეობით, შერჩეულია სურამის ციხე და სურამის ტყე. პერსპექტივაში ამ ორ მიზიდვის ცენტრს შორის მოექცევა ბულვარი, რომელიც, აგრეთვე, აქტიური ზონა გახდება. საპროექტო საფეხმავლო ქუჩა/ზონა დაგეგმილია 3 ალტერნატივის სახით, რომლის რეალიზაციაც, შესაძლებელია ეტაპობრივად: პირველ ფაზაში მხოლოდ არხის ან მაჩაბლის ქუჩის გამოყენება, მეორე ფაზაზე ორივე ამ ღერძის საფეხმავლო ზონად გადაქცევა, ხოლო მესამე ფაზაში საჭიროებისამებრ გორგასალის ქუჩის ჩართვაც საფეხმავლო ზონაში.

მოდრაობის ორგანიზებაც შესაძლებელია ეტაპობრივად განხორციელდეს:

1. არსებული მდგომარეობით, დაბალი ინტენსიურობიდან გამომდინარე, შენარჩუნდეს სატრანსპორტო მოძრაობა, თუმცა შეიქმნას სიჩქარის შემამცირებელი ბარიერები.
2. შეიზღუდოს გამჭოლი სატრანსპორტო მოძრაობა ქუჩის ცენტრში ბარიერის მოწყობით.
3. ზონაში შესვლის უფლება მიეცეს მხოლოდ ქუჩის მაცხოვრებელს.
4. სრულად აიკრძალოს მოძრაობა.

ამასთან, შესაძლოა მოძრაობის აკრძალვა/ დაშვება დაიგეგმოს ტურისტული სეზონისა და ქუჩის დატვირთულობის გათვალისწინებით.

საფეხმავლო ზონა მნიშვნელოვან როლს შეასრულებს გართობა-დასვენების გამრავალფეროვნებაში. ასეთი ქუჩა, დღისა და ღამის მონაკვეთებში, სხვადასხვა დატვირთვას მიიღებს და შესაბამისად სხვადასხვა კატეგორიის სტუმრებს მოემსახურება. დღის განმავლობაში საფეხმავლო ზონა ტრანზიტულ სტუმრებს მოემსახურება, რომლებიც სურამში გადაადგილდებიან ღირშესანიშნოებებს შორის. ამავდროულად, დღის განმავლობაში ამ ზონის დატვირთვა მოხდება კვების ობიექტებისა და კომერციული ობიექტების სტუმრებით. საღამოს საათებში ეს ქუჩები გართობისა და კვების ობიექტების ვიზიტორებით დაიტვირთება.

აქ შეიძლება განვითარდეს შემდეგი ფუნქციები:

რესტორანი, კაფე, სწრაფი კვება, საბილიარდო, ბოულინგი, სათამაშო ავტომატები, გართობის ცენტრები და ა.შ.

ამასთანავე აქვია შესაძლებელი სასტუმრო ფუნქციების განვითარება.



16. საფეხმავლო კავშირი სურამის ციხესა და ბულვარს შორის

მნიშვნელოვანია, რომ უპირატესობა ენიჭება გორგასალის ქუჩის საფეხმავლო ზონად რეორგანიზებას, ვინაიდან ის არსებული მდგომარეობითაც მხოლოდ 14 ოჯახისთვის წარმოადგენს მისასვლელ გზას, ხოლო რეორგანიზების შემდგომ შესაძლებელი იქნება ამ ქუჩით ბულვარისა და ბაზრის მოედნის (რესტორანი) დაკავშირება, ეს უკანასკნელი კი საფეხმავლო ხიდიტ უკვე უკავშირდება სურამის ციხის გარშემო დაგეგმილ საფეხმავლო ზონას.

6.6. საფეხმავლო ზონა სურამის ციხის გარშემო



17. საფეხმავლო ქუჩის ანალოგი

ალტერნატივა 1. (პრიორიტეტული გადაწყვეტა)

სრულიად საფეხმავლო
ზონად გადაქცევა.

ალტერნატივა 2.

საფეხმავლო ზონაში
მხოლოდ ადგილობრივების
ავტომობილების დაშვება

ალტერნატივა 3.

საფეხმავლო ზონის

გაფართოვება პარალელური ქუჩების ხარჯზე

სურამის ციხის ტურისტული პოტენციალი, არსებული მდგომარეობით, ფაქტიურად გამოუყენებელია. წინამდებარე პროექტის მიზანია, მაქსიმალურად მოხდეს ამ კომპლექსის ჩართვა სურამის საკურორტო-ტურისტულ აქტივობაში. ციხის ისტორია, ადგილმდებარეობა და შემადგენელ ლოკაციაზე განთავსება ფართო პერსპექტივებს უხსნის მის მთავარ ტურისტული მიზიდვის ცენტრად ჩამოყალიბებას.

გარდა იმ სარეაბილიტაციო სამუშაოებისა, რომელიც დაგეგმილია მიმდინარე წელს, გენგეგმით განსაზღვრულია მისი ჩართვა ერთიან ტურისტულ ქსელში. ძლიერი საფეხმავლო

კავშირი ბულვართან და
ტყესთან წინაპირობაა
სურამის ციხესთან
აქტივობების შექმნისა.

საპროექტო
გადაწყვეტით, დაგეგმილია
სურამის გარშემო არსებული
ქუჩების გადამა
საფეხმავლო ზონასთან.
რეალური მდგომარეობით.
სურამის ციხეს ორი ქუჩა
უვლის წრეს, რომლებიც
მდინარის გასწვრივ
ერთიანდებიან.

მნიშვნელოვანია, რომ ამავე
არეალში მოქცეული წმ.
გიორგის საკათედრო ტაძარი
და სინაგოგა, რომლებიც
აგრეთვე ღირშესანიშნაობას
წარმოადგენს



18. საფეხმავლო ქუჩისა და ციხის ტერიტორია

სურამელეებისთვის და მათი ვიზიტორებისთვის. საპროექტო გადაწყვეტით, შესაძლებელია ორი ალტერნატივის ან მათი გაერთიანებული ვარიანტის განხილვა.

პირველი ვერსიით საფეხმავლო ფუნქციით შესაძლოა მხოლოდ შიდა წრე დაიტვირთოს, ხოლო მეორე ვერსიით ორივე, შიდა და გარე წრეები.

სასურველია მეტი კავშირის გაჩენა საფეხმავლო ზოლსა და ციხეს შორის, თუმცა ამის მიღწევა შესაძლებელი გახდება მხოლოდ ციხის გარშემო არსებული ობიექტების საზოგადოებრივი ფუნქციით დატვირთვის შემდგომ.

საფეხმავლო ზონის სატრანსპორტო საკითხები შესაძლებელია იმავე რიგითობითა და მეთოდით გადაწყდეს როგორც საფეხმავლო ქუჩაზე ციხესა და ბულვარს შორის (იხ. წინა გვერდი).

საფეხმავლო ქუჩები ციხის გარშემო მთავარ ისტორიულ-კულტურულ ატრაქციად უნდა ჩამოყალიბდეს, სადაც შესაძლებელია სტუმარმა შეიგრძნოს შუა საუკუნეების სული.

ამ ზონაში დაგეგმილია სუვერნირებისა და სხვა ტურისტული მაღაზიების მოწყობა, კაფეებისა და ბარების გაჩენა, საექსპოზიციო სივრცეების დაგეგმვა და ა.შ.

თავად ციხის რეაბილიტაცია და სწორი სტრატეგიით განვითარება წინაპირობაა ერთდღიანი ტურისტებისა და დამსვენებლების მოსაზიდად.

6.7. ტურისტული ჰაბი



19. ტურისტული ჰაბის განთავსების არეალი

ალტერნატივა 1.

ტერიტორიაზე ტურისტული ჰაბის მოწყობა

ალტერნატივა 2.

ტურისტული ჰაბისა და ავტობუსების სადგურის მოწყობა

ალტერნატივა 3. (პრიორიტეტული გადაწყვეტა)

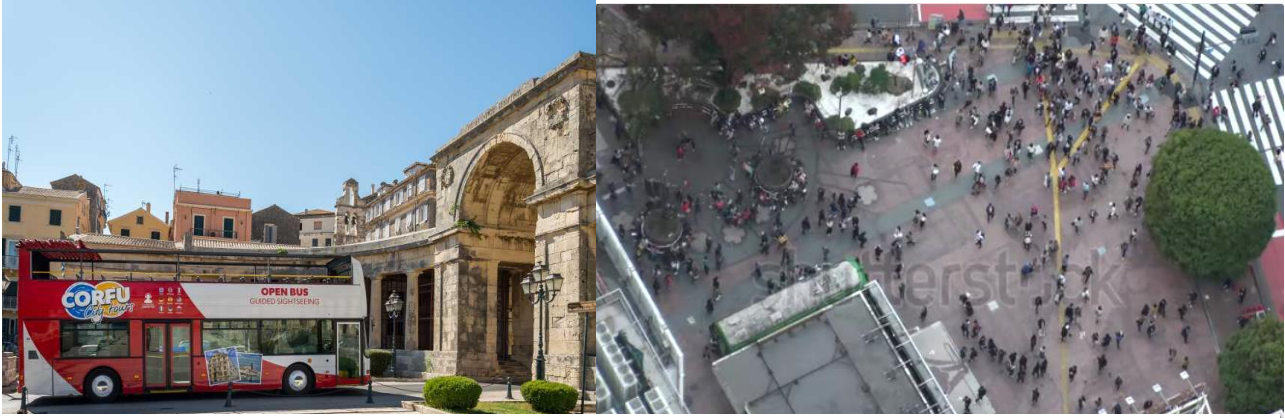
ტურისტული ჰაბისა და საფეხმავლო ზონის შექმნა

ტურიზმის განსავითარებლად მნიშვნელოვანი ფაქტორია კომფორტის შექმნა და მომსახურების მაღალი ხარისხი.

იმისთვის, რომ ერთდღიანი სტუმრები, ტრანზიტული ვიზიტორები და სურამის დამსვენებლები მაქსიმალური კომფორტით უზრუნველვყოთ, აუცილებელია ტურისტული ჰაბის შექმნა ქალაქის ცენტრში, საფეხმავლო და სარეკრეაციო ზონების უშუალო სიახლოვეში.

აგრეთვე მნიშვნელოვანია სიახლოვე გრიგოლ სურამელის ქუჩასთან (თბილისი-სენაკის მაგისტრალი) კომფორტული სატრანსპორტო კავშირისთვის.

ასეთ ტერიტორიად შერჩეულ იქნა სახელმწიფო საკუთრებაში რეგისტრირებული 5240 კვ.მ. მიწის ნაკვეთი სურამის ციხის მიმდებარედ. მოცემულ ტერიტორიაზე დაგეგმილია ავტობუსის გაჩერებისა და დროებითი სადგომის მოწყობა. აუცილებელია ისეთი კომფორტის შექმნა როგორცაა პირველადი მოხმარების მაღაზია, საპირფარეშოები, აფთიაქი და ა.შ. აქვე



20. ტურისტული ჰაბის ანალოგი

განთავსდება ტურისტული ცენტრი, სადაც დაიგეგმება სურამისა და მიმდებარე ღირშესანიშნაობების ტურისტული მარშრუტები. მოცემული სივრცე ერთის მხრივ ტექნიკური მომსახურების ზონაა, თუმცა ამასთანავე ის ქმნის პირველად შთაბეჭდილებას სურამის სტუმარ-მასპინძლობაზე, ამიტომაც მნიშვნელოვანია მისი მაქსიმალურად კომფორტულად და კეთილგანწყობაზე ორიენტირებულად დაგეგმვა.

ლოკაცია განსაკუთრებულად მოსახერხებელია, ვინაიდან ის უშუალოდ ემიჯნება სურამის ციხეს და მის გარშემო არსებულ საპროექტო საფეხმავლო ქუჩას.

ამასთანავე ტერიტორიიდან ერთ-ერთი გამოსასვლელი პირდაპირ უკავშირდება ხიდს მდინარე სურამულაზე, რაც ამარტივებს მდინარის მარჯვენა სანაპიროზე გადასვლასა და საფეხმავლო ზონასთან კავშირს.

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავებისას, შესაძლოა სამი სცენარის დამუშავება, სადაც პრიორიტეტები გადანაწილდება სატრანსპორტო და საფეხმავლო აქტივობებს შორის კონკრეტული მოთხოვნების შესაბამისად.

გარდა ცენტრალური ჰაბისა, გენ-გეგმით გათვალისწინებულია მეორეხარისხოვანი, ტურისტული მომსახურების ობიექტების ლოკაცია. ასეთებად მოისაზრება აღმოსავლეთ შემოსასვლელთან შუშის ქარხნის, ან/და მისი მიმდებარე ტერიტორია, ხოლო დასავლეთით - ჩუმათელეთი და იქ დაგეგმილი პარკის მიჯნა საავტომობილო (არსებული მდგომარეობით სატრანზიტო) გზასთან.

6.8. სურამის ტბის გამოყენების პოტენციალი

ალტერნატივა 1.

საპიკნიკე და საკემპინგე ზონის მოწყობა.

ალტერნატივა 2.

სასტუმრო კოტეჯებისა და კვების ობიექტების განთავსება ტბის გარშემო.

ალტერნატივა 3. (პრიორიტეტული გადაწყვეტა)

ორივე ალტერნატივის ინტეგრირება.

საპროექტო არეალი N25 (110456 მ²)



21.კემპინგის ანალოგი

სურამი გამოირჩევა
ბუნებრივი
მრავალფეროვნებით,
სადაც მცირე ზომის
დასახლებაში გვხვდება
სხვადასხვანაირი ტიპის
ტყეები, მინდვრები,
მდინარე და ტბა. ეს
უკანასკნელი
მნიშვნელოვანი მიზიდვის
ცენტრია, თუმცა დღეის

მდგომარეობით ფაქტიურად არანაირად არ ხდება მისი რესურსის გამოყენება.

მას შემდეგ, რაც ტრანზიტული მოძრაობა გადაინაცვლებს ჩრდილოეთისკენ ახალ ავტობანზე, მნიშვნელოვნად გაადვილდება სურამის ტბის ინტეგრაცია ძირითად განაშენიანებასთან. ამასთანავე, აღსანიშნავია, რომ საპროექტო ბულვარი ისე უკავშირდება ტბას და მის გარშემო დაგეგმილ ინფრასტრუქტურას, რომ არ ხდება სამანქანო მოძრაობის გადაკვეთა. ამისთვის შესაძლოა გამოყენებულ იქნას რკინიგზის არსებული გასასვლელი თბილისი-სენაკის მაგისტრალის ქვეშ.

უშუალოდ ტბის განვითარება რამდენიმე ფუნქციითაა შესაძლებელი:

1. ტბა თავისთავად ატრაქციაა და მხოლოდ მისი კეთილმოწყობაც კი (ტბის გარშემო საფეხმავლო და სველოსიპედო ბილიკები, პარკინგი, განათება, სკამები და ა.შ.) საკმარისია საზოგადოების მოსაზიდად.



22. სურამის ტბა

2. ტრანზიტული მოძრაობის გადატანის შემდგომ ტბა შედარებით მშვიდ გარემოში აღმოჩნდება, რაც შესაძლოა გამოყენებულ იქნას მის გარშემო საკემპინგე სივრცეების მოსაწყობად.

3. ტბის ჩრდილოეთით არსებული მდგომარეობით სამრეწველო, გაჩერებული ობიექტებია, რომელთა ლოკაცია და ფუნქცია შეუსაბამოა. პერსპექტივაში შესაძლოა ეს ტერიტორიები ისეთი რეკრეაციული ფუნქციით დაიტვირთოს, როგორიცაა კვების ობიექტები, დასასვენებელი კოტეჯები, გართობის ცენტრები და ა.შ.

მნიშვნელოვანია, რომ ჩრდილოეთიდანვე ესაზღვრება ტბას მდინარე, რომელიც დაბალ ნიშნულზე მოედინება, ხოლო აღმოსავლეთიდან არხი (მტკვრის წყალი) რომელიც

აკვედუკით კვეთს მდინარეს მაღალ დონეზე. ასეთი მრავალფეროვანი გარემოს განვითარება მხოლოდ სწორად დაგეგმვა/დაგეგმარების პირობებშია საუკეთესო შედეგის მომცემი.

ტბის განვითარებასთან ერთად განხორციელდება მისი მიმდებარე ტერიტორიების განვითარებაც, რაც, ძირითადად, ჩრდილოეთისა და აღმოსავლეთის მიმართულებითაა შესაძლებელი. ეს ტერიტორიები ერთისმხრივ ტბას, მდინარეს და არხს ემიჯნება, ხოლო მეორესმხრივ, ჩრდილოეთისკენ სასოფლო-სამეურნეო მიწებსა და შემდეგ ტყეს. ორივე ეს კომპონენტი შესაძლოა გამოყენებულ იქნას ამ ტერიტორიის სამოსახლოდ, ან/და დასასვენებელი კოტეჯების ფუნქციით განსავითარებლად.

აღსანიშნავია, რომ ტბისა და მიმდებარე საცხოვრებელი/სარეკრეაციო სივრცეებიდან გასასვლელია თერმული წყლებისა და ბანას მშენებარე კომპლექსის მიმართულებით.

6.9. თერმული წყლები

ალტერნატივა 1.

თერმული წყლებით სარგებლობის ორგანიზებული სივრცის მოწყობა

ალტერნატივა 2. (პრიორიტეტული გადაწყვეტა)

გამაჯანსაღებელი ცენტრების ჩამოყალიბება თერმული წყლების მიმდებარე ტერიტორიაზე.

ალტერნატივა 3.

ღია აუზების მოწყობა თერმული წყლების მიმდებარე ტერიტორიაზე.



23. თერმული წყლების არეალი

თერმული წყაროების არსებობა და მათი განვითარება მნიშვნელოვანი ელემენტია საკურორტო დასახლებული პუნქტისთვის. დაბა სურამის საზღვრებში და მის მიმდებარედ არსებული წყაროები შესაძლოა გამოყენებულ იქნას კიდევ ერთი განსხვავებული ატრაქციისა და სამკურნალო ცენტრის შესაქმნელად სურამში.

ეტაპობრივად შესაძლებელია მოხდეს მათი პოპულარიზაცია და შესაბამისი ინფრასტრუქტურის განვითარება. პირველ ეტაპზე შეიძლება წყაროების მხოლოდ კეთილმოწყობით მოხდეს მათი ჩართვა ტურისტულ მარშრუტებში, შემდეგ ეტაპზე შესაძლებელია თუნდაც ღია აუზების მოწყობა შესაბამისი ინფრასტრუქტურით



24. თერმული წყლების ანალოგი

(მაგალითისთვის ბორჯომის "სერნები"). საბოლოოდ შესაძლებელია წყაროების გამოყენება სამკურნალო დაწესებულებების მოსაწყობად და მიზნობრივი სტუმრების მისაღებად. თერმული წყლებზე შესაბამისი ინფრასტრუქტურის მოწყობის ეტაპზე უნდა გაიხსნას თერმული წყლების წყაროები, მოხდეს მათი დეპეტის შესწავლა, რათა დადგინდეს რა დატვირთვით არის შესაძლებელი მათი გამოყენება.

6.10. „სამხედრო ბანაკის“ ტერიტორიაზე ჩუმათელეთის პარკის მოწყობა

ალტერნატივა 1.

ყოფილი ბანაკის ტერიტორიაზე პარკის მოწყობა.

ალტერნატივა 2.

პარკის მოწყობა და საგანმანათლებლო ობიექტების განთავსება.

ალტერნატივა 3. (პრიორიტეტული გადაწყვეტა)

პარკის, საგანმანათლებლო ობიექტებისა და სპორტული ობიექტების განვითარება.

საპროექტო არეალი N1 (152984 მ²)



25. პარკის ანალოგი

სურამის, როგორც საკურორტო ზონის, განვითარება მნიშვნელოვანწილადაა დამოკიდებული ჩუმათელეთის ჯანსაღ განვითარებაზე, ვინაიდან სწორედ აქაა კონცენტრირებული სანატორიუმებისა და პოტენციური სასტუმრო კომპლექსების უმეტესობა.

ამ უბნისთვის, არსებული მდგომარეობით, სარეკრეაციო ფუნქციას მხოლოდ ფერდებზე შეფენილი მცირე ზომის ტყის კორომები ასრულებენ, ხოლო ორგანიზებული რეკრეაციული

სივრცეები ფაქტობრივად არ არსებობს. საპროექტო გადაწყვეტით დაგეგმილია ჩუმათელეთის პარკის მოწყობა ყოფილი სამხედრო ბანაკის ტერიტორიაზე.

ტერიტორიის ფართობი დაახლოებით 15 ჰა-ია, საიდანაც ნახევარი დაფარულია მრავალწლოვანი ნარგავებით.

ლანდშაფტი გამოირჩევა ფერდებისა და პლატოების მონაცვლეობით, რაც იდეალურ გარემოს ქმნის პარკისთვის. ტერიტორიაზე ჩამოედინება მდინარე სურამულა, ხოლო მის უკიდურეს აღმოსავლეთ ნაწილში თერმული წყლის წყაროებია.

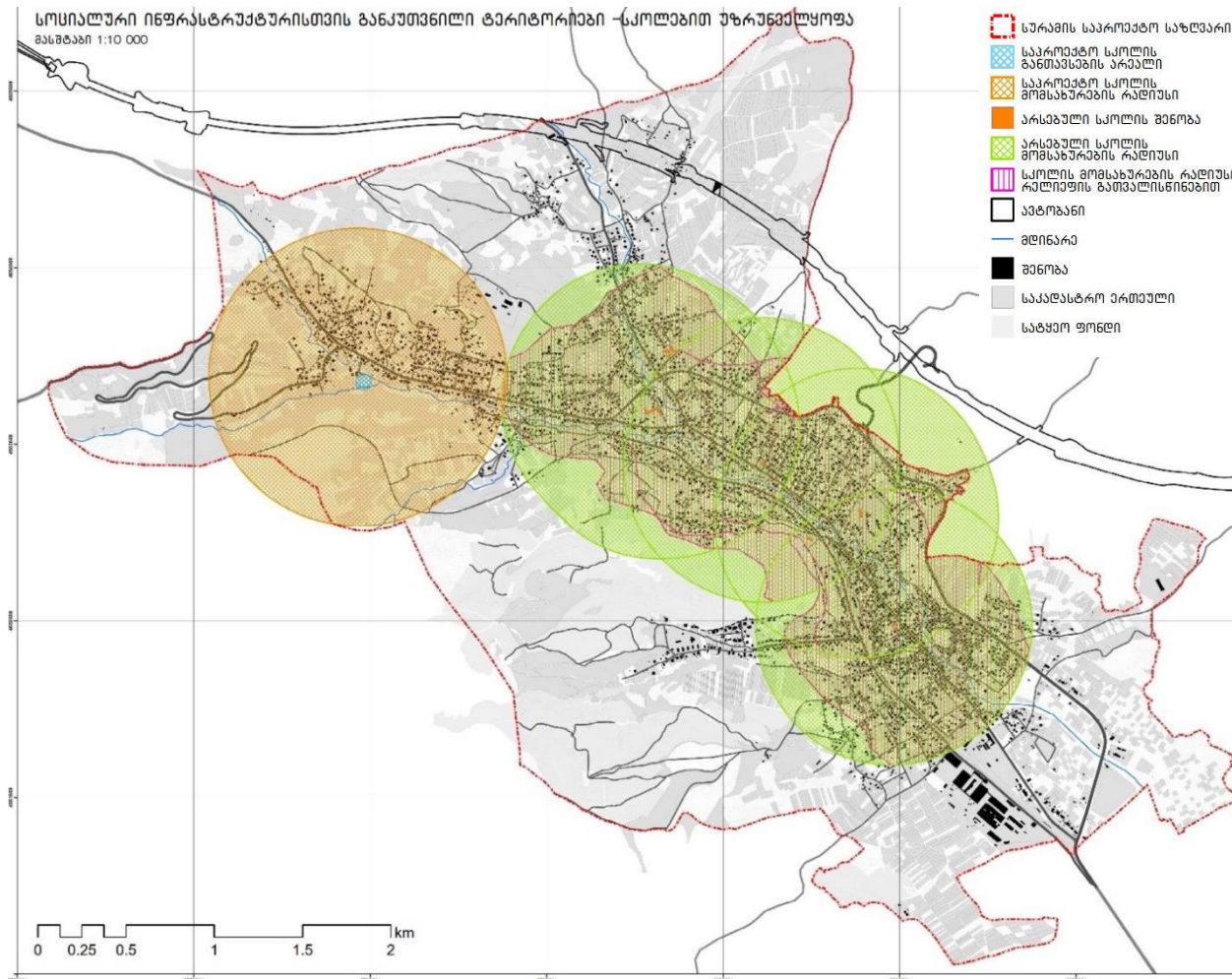


26. "ზანაკის" ტერიტორია

ტერიტორიას აღმოსავლეთიდან და ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება საცხოვრებელი განაშენიანება, დასავლეთიდან სატყეო ტერიტორია და განსავითარებელი უბანი, ხოლო სამხრეთიდან - სასოფლო სამეურნეო მიწები, ტერიტორიის მდებარეობა და ფართობი იძლევა მისი მრავალმხრივი და მრავალფეროვანი განვითარების საშუალებას. პარკის ტერიტორია შეიძლება დაიყოს აქტიური და წყნარი დასვენების ზონებად, რაც მრავალფეროვან გართობა/დასვენებას შესთავაზებს ვიზიტორებს. ფართობიდან გამომდინარე შესაძლებელია პარკში საგანმანათლებლო ობიექტებისა და სპორტული ზონების მოწყობა, რაც ხელს შეუწყობს ადგილობრივი მოსახლეობისა და პარკის მიმდებარედ დაგეგმილი სკოლის მოსწავლეების ჯანმრთელ განვითარებას.

7. სოციალური მომსახურების ობიექტები

7.1. სკოლებით უზრუნველყოფა-საპროექტო გადაწყვეტა



27. სკოლებით უზრუნველყოფა-საპროექტო გადაწყვეტა, განთავსებისა და მისაწვდომობის არეალებით (იხ.გრაფიკული ნაწილი - გვ.1)

სურამის უზრუნველყოფა სკოლის ობიექტებით ერთ-ერთი ყველაზე კარგად ორგანიზებული ელემენტია ქალაქგეგმარებითი კუთხით. 4 სკოლა რომელიც ფუნქციონირებს სურამში თავისი ადგილმდებარეობით, მომსახურების რადიუსების მხრივ თითქმის სრულად ფარავს დაბის განაშენიანებულ ზონას.

დეფიციტი (მომსახურების რადიუსების კუთხით) წარმოიქმნება მხოლოდ ჩუმათელეთის უბანში და ბაიანთხევის განაშენიანების ნაწილში, რაც განპირობებულია რთული რელიეფის პირობებში მომსახურების რადიუსის შემცირებით.

ჩუმათელეთში სკოლის განსათავსებლად გენ-გეგმა ითვალისწინებს ტერიტორიას ჩუმათელეთის პარკის მიჯნაზე, რაც გამართლებულია როგორც გეოგრაფიული მდებარეობით, ისე რეკრეაციულ სივრცესთან სიახლოვით.(იხ. გრაფიკული ნაწილი გვ.1)

ბაიანთხევის რთული რელიეფისა და მჭიდრო განაშენიანების გათვალისწინებით, ამ ეტაპზე შეუძლებელი აღმოჩნდა სკოლისთვის სახელმწიფო, ან მუნიციპალური მიწის ნაკვეთის მოძიება შემდგომში სკოლის ასაშენებლად, თუმცა მომავალში ხევის ნებისმიერ საკადასტრო ერთეულზე

სკოლის მშენებლობა სრულად დაფარავს ბაინთხევის განაშენიანებას მომსახურების რადიუსით. აქვე აღსანიშნავია, რომ ბაინთხევის სამხრეთ ნაწილი, რომელიც უშუალოდ ემიჯნება ტყეს ძრითადად სასტუმრო და სააგარაკო ფუნქციებით ვითარდება და სურამისთვის მძლავრი

სკოლა	რაოდენობა	რესურსი
1	167	267
2	315	415
3	186	236
4	384	624
საპროექტო	0	300
ჯამი	1052	
საპროექტო ჯამი		1842

ცხრილი 2; არსებული და საპროექტო სკოლების
დატვირთვა და რესურსი

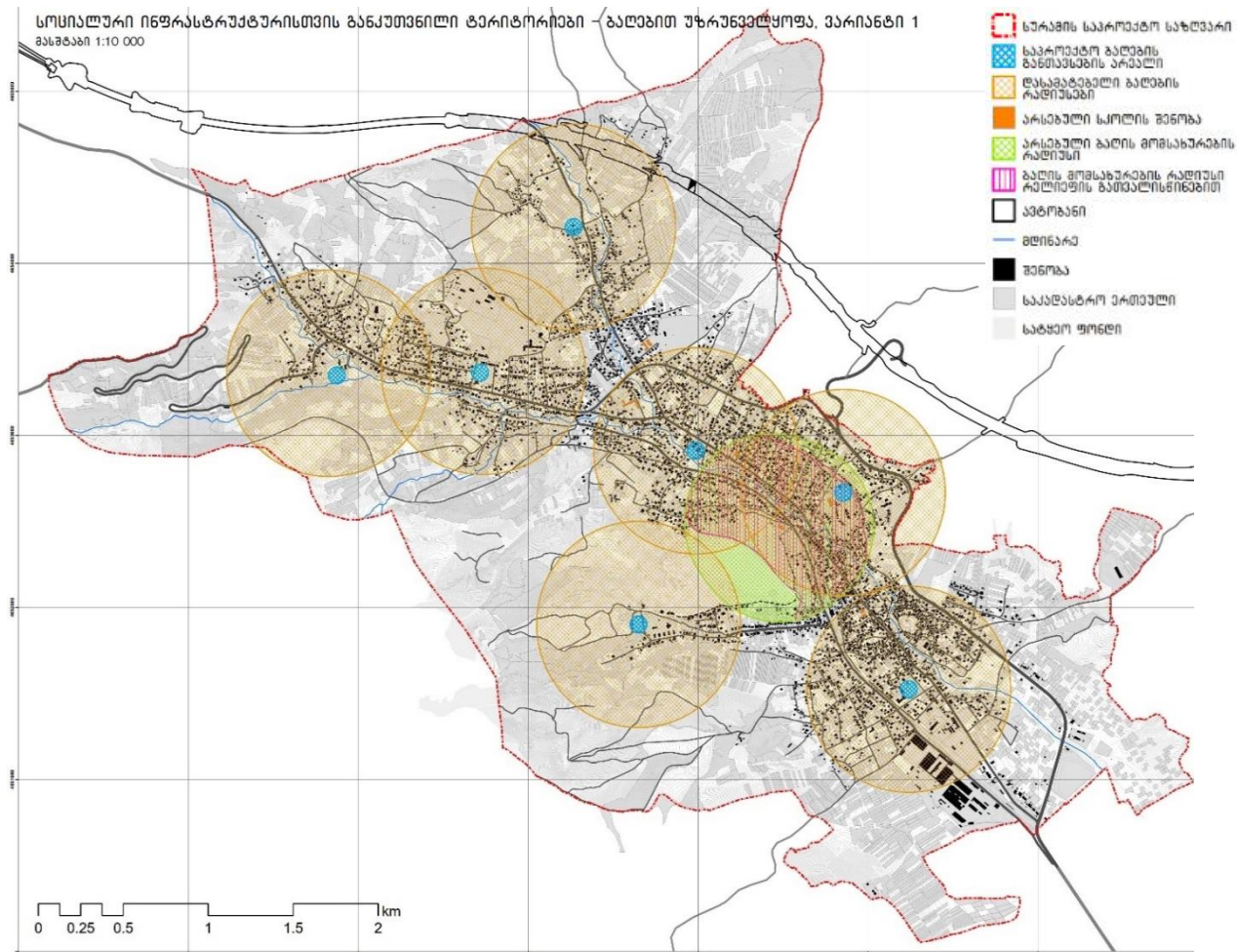
საკურორტო ფუნქციის დაბრუნების შემთხვევაში შესაძლოა მაქსიმალურად გამოიხშიროს პირველადი საცხოვრისის დანიშნულება, რაც არაეფექტურს გახდის ამ ზონაში საგანმანათლებლო ობიექტის განთავსებას.

ამასთანავე, გამომდინარე იქედან, რომ ტბის მიმდებარედ დაგეგმილია ახალი საცხოვრებელი უბნის შექმნა (პერსპექტივაში), ამ გგ-არეალშიც გათვალისწინებულია ტერიტორია სასწავლო დაწესებულების შესაქმნელად.

გარდა აუცილებლობისა მომსახურების რადიუსის მიხედვით, ახალი სკოლის დამატება აუცილებელია მოსწავლეთა რაოდენობის ანგარიშითაც. არსებული მდგომარეობით 4 სკოლაში სწავლობს 1052 მოსწავლე. არსებული სკოლების სრული დატვირთვის შემთხვევაში ამ 4 სკოლას მაქსიმუმ შეუძლია მიიღოს 1542 მოსწავლე. ვინაიდან სურამის საცხოვრებელი რესურსის სრულად ათვისების შემთხვევაში დაბაში სკოლის ასაკის 1815 მოქალაქე იქნება აუცილებელია ამ დეფიციტის აღმოფხვრა ახალი სკოლის მშენებლობით. აქვე გასათვალისწინებელია, რომ ამავე სკოლებით მოუწევს სარგებლობა მიმდებარე სოფლის მოსწავლეებსაც (დიდი ბეკამი, პატარა ბეკამი, ბიჯნისი და ა.შ.).

7.2. საბავშვო ბაღებით უზრუნველყოფა-საპროექტო გადაწყვეტა

სკოლებისგან განსხვავებით, სავალალო მდგომარეობაა საბავშვო ბაღ-ბაღების კუთხით. მთელ დაბაში მხოლოდ ერთი საბავშვო ბაღი ფუნქციონირება, რომელიც იტრიაშია განთავსებული. რა თქმა უნდა, ასეთ პირობებში ირღვევა, როგორც მომსახურების რადიუსებისთვის დადგენილი ნორმები, ისე ბავშვთა რაოდენობისა და საბავშვო ბაღის ეზო/შენობისთვის დადგენილი



28. საბავშვო ბაღებით უზრუნველყოფა - საპროექტო გადაწყვეტა, განთავსებისა და მისაწვდომობის არეალით (ალტერნატივა 1) (იხ.გრაფიკული ნაწილი - გვ.2)

სტანდარტები.

გენ-გეგმით განსაზღვრულია საბავშვო ბაღებისთვის ახალი შენობების სამშენებლოდ განკუთვნილი ტერიტორიების არეალები ისე, რომ ოპტიმალურად მოხდეს მომსახურების რადიუსებით განაშენიანებული უბნების დაფარვა. წინასწარი მონაცემებით აუცილებელია მინიმუმ შვიდი ახალი სკოლამდელი დაწესებულების დამატება მთელი დაბის ტერიტორიაზე.(იხ.გრაფიკული ნაწილი - გვ.2-3)

მათ შორის გათვალისწინებულია ერთი საბავშვო ბაღის დამატება პერსპექტივაში, ახალ საცხოვრებელ უბანთან ტბის მიმდებარედ.

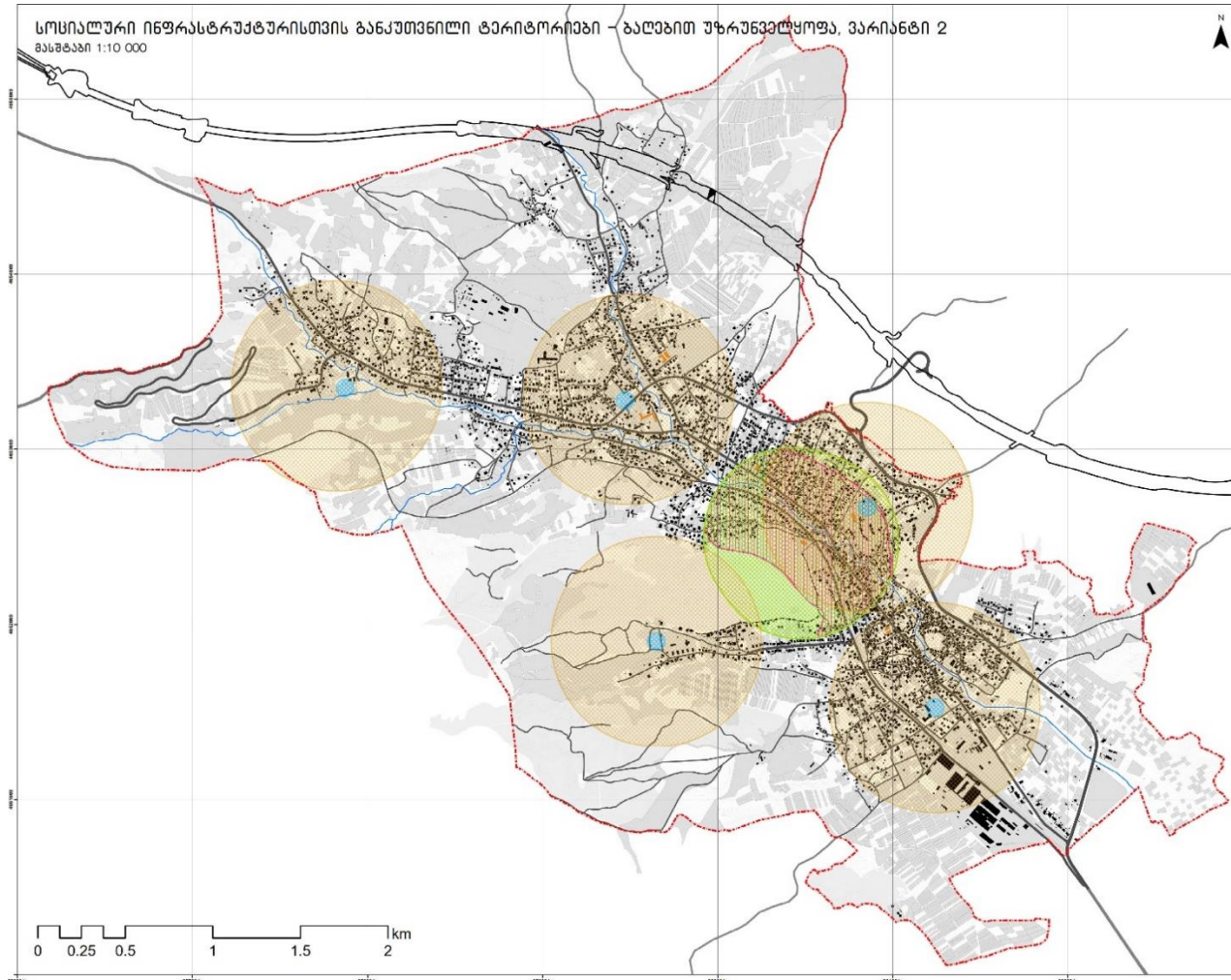
გენ-გეგმის ფარგლებში წარმოდგენილია ბაღებით უზრუნველყოფის ორი ვერსია(იხ.გრაფიკული ნაწილი - გვ.2-3):

- ოპტიმალური ვერსია
- ეკონომიური ვერსია

ოპტიმალურ ვერსიაში ნაჩვენებია ის ლოკაციები, რომელთა ათვისება სრულყოფილად უზრუნველყოფს სკოლამდელი აღზრდის ობიექტებით მომსახურებას დაბის ფარგლებში. ამ შემთხვევაში აუცილებელია 7 ბაღის დამატება, რაც ჯამში 8 ბაგა-ბაღს მისცემს სურამს.

ეკონომიურ ვერსიაში მომსახურების რადიუსები განთავსებულია ისე რომ არ ხდება გადაფარვა, შესაბამისად შეცვლილია ლოკაციები და შედეგად 5 ბაღის დამატებით მაქსიმალურად უახლოვდება მომსახურების სტანდარტულ მოთხოვნებს.

არსებული სიტუაციით ბაგა-ბაღში მაქსიმალური ბავშვების რაოდენობა განსაზღვრულია მუნიციპალიტეტის მიერ და არის 120-140 აღსაზრდელი. საშუალო სტატისტიკურად სურამში



29. საბავშვო ბაღებით უზრუნველყოფა-საპროექტო გადაწყვეტა, განთავსებისა და მისაწვდომობის არეალით (ალტერნატივა 2) (იხ. გრაფიკული ნაწილი გვ.3)

დაახლოებით 566 აღსაზრდელია, შესაბამისად, 6 ბაგა-ბაღი საშუალებას მისცემს დაბას, სრული დატვირთვით მიიღოს აღსაზრდელები. (იხ. ცხრილი 3).

გარდა აუცილებლობისა მომსახურების რადიუსის მიხედვით, ახალი ბაღების დამატება აუცილებელია სკოლამდელი ასაკის რაოდენობის ანგარიშითაც. არსებული მდგომარეობით 1 ბაღში დადის 190 ბავშვი. არსებული ბაღის სტანდარტული დატვირთვის შემთხვევაში მას

	ბაღი	რაოდენობა	რესურსი
	1	190	175
საპროექტო ბაღი	2	0	130
	3	0	130
	4	0	130
	5	0	130
	6	0	130
	საპროექტო ჯამი		825

ცხრილი 3; არსებული და საპროექტო ბაღების დატვირთვა და რესურსი

შეუძლია მიიღოს 175 მოსწავლე. ვინაიდან სურამის საცხოვრებელი რესურსის სრულად ათვისების შემთხვევაში დაბაში სკოლამდელი ასაკის 825 მოქალაქე იქნება აუცილებელია ამ დეფიციტის აღმოფხვრა ახალი 5-6 ბაღის მშენებლობით. აქვე გასათვალისწინებელია, რომ ამავე ბაღებით მოუწევს სარგებლობა მიმდებარე სოფლის ბავშვებსაც (დიდი ბეკამი, პატარა ბეკამი, ბიჯნისი და ა.შ.).

7.3. სანატორიუმები და სასტუმროები

ტურიზმის განვითარებისთვის და დასაქმების ადგილების შესაქმნელად, მნიშვნელოვანია იმ სანატორიუმებისა და პიონერთა ბანაკების აღდგენა (თუნდაც სასტუმროების ფუნქციით), რომლებიც აქ წლების განმავლობაში ფუნქციონირებდა.

ამ მხრივ განსაკუთრებით საყურადღებოა ჩუმათელეთის ჩრდილოეთით კონცენტრირებული 4 სანატორიუმისა და 1 პიონერთა ბანაკის განვითარების სწორი სტრატეგიის შექმნა, რაც გულისხმობს:

1. გასხვისების პირობების გამართულად ჩამოყალიბებას,
2. ფუნქციების სწორად განსაზღვრას,
3. განვითარების თანმიმდევრობის განსაზღვრას
4. ფასის, ან საინვესტიციო პირობების პოლიტიკის სისტემურად ჩამოყალიბებას.

გენ-გეგმის ფარგლებში დაზუსტდა ამ დასასვენებელი კომპლექსების კავშირები რეკრეაციულ ფუნქციებთან და მათი ტერიტორიული გაფართოვებისა და ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები.

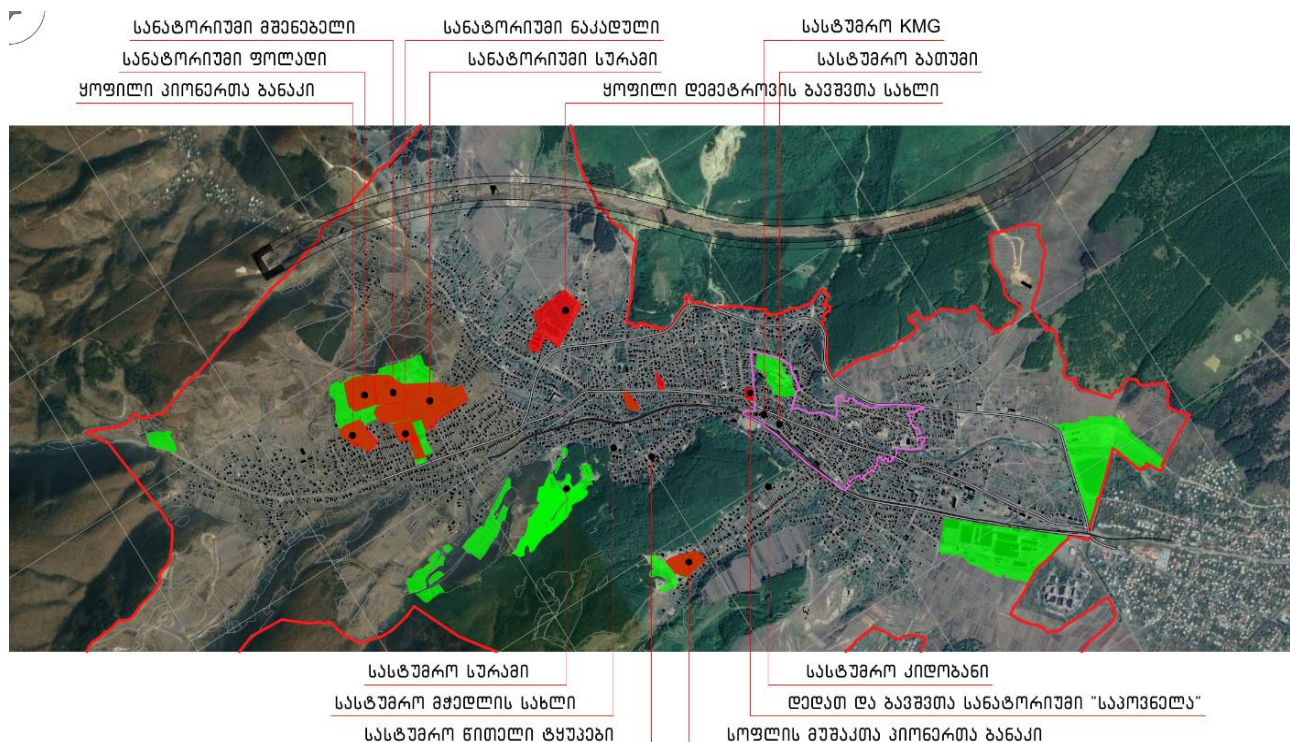
მნიშვნელოვანია, რომ კერძო ინვესტორების მხრიდან ნაკლებად გამოიხატება ინტერესები არსებული საკურორტო ობიექტების მიმართ.

მსხვილი დასასვენებელი კომპლექსებისთვის გენ-გეგმით გათვალისწინებულია განვითარება გზა/ან გზა-არეალის ფარგლებში, რაც ხელს შეუწყობს მათ მდგრად და ჯანსაღ განვითარებას.

7.4. საპროექტო სანატორიუმებისა და სასტუმროების ტერიტორიები

გარდა არსებული/სარეაბილიტაციო დასასვენებელი კომპლექსებისა, გენ-გეგმა ითვალისწინებს ახალ ტერიტორიებს მსგავსი ფუნქციების განსავითარებლად.

ასეთ ტერიტორიებად შერჩეულია სურამის ტყის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები და დაურეგისტრირებელი ტერიტორიები, ძველი პიონერთა ბანაკები, ტბის მიმდებარე ტერიტორიები და შესაძლოა ბრაუნფილდები.



39. არსებული და საპროექტო სანატორიუმების რუკა

ახალი სასტუმრო/დასასვენებელი კომპლექსებისთვის ლოკაციების შერჩევა განხორციელდა ბუნებრივ-კლიმატური პირობებისა და ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით. ერთობ მნიშვნელოვანია ჰაერის ნაკადები, რომლებიც გამოარჩევს ჩუმათაღეთის, იტრიისა და ზინდისის უბნებს. ამასთანავე გათვალისწინებულია ის ფაქტორი, რომ ახალი საკურორტო უბნებისთვის შერჩეულია ტყეების მიმდებარე ზონები, რათა დამსვენებლებისთვის მეტად მოსახერხებელი იყოს სურამის მთავარი რეკრეაციული სივრცით სარგებლობა.

ამავე მიზეზით დაგეგმილია სასტუმრო კომპლექსების განვითარება სურამის ტყის აღმოსავლეთ მონაკვეთზე.

გასართობი ფუნქციის მოყვარულთათვის სასტუმრო/დასასვენებელი სახლების განთავსება დაგეგმილია ტბის მიმდებარედ.

7.5. სოფლის მეურნეობის განვითარება სურამსა და მიმდებარე სოფლებში

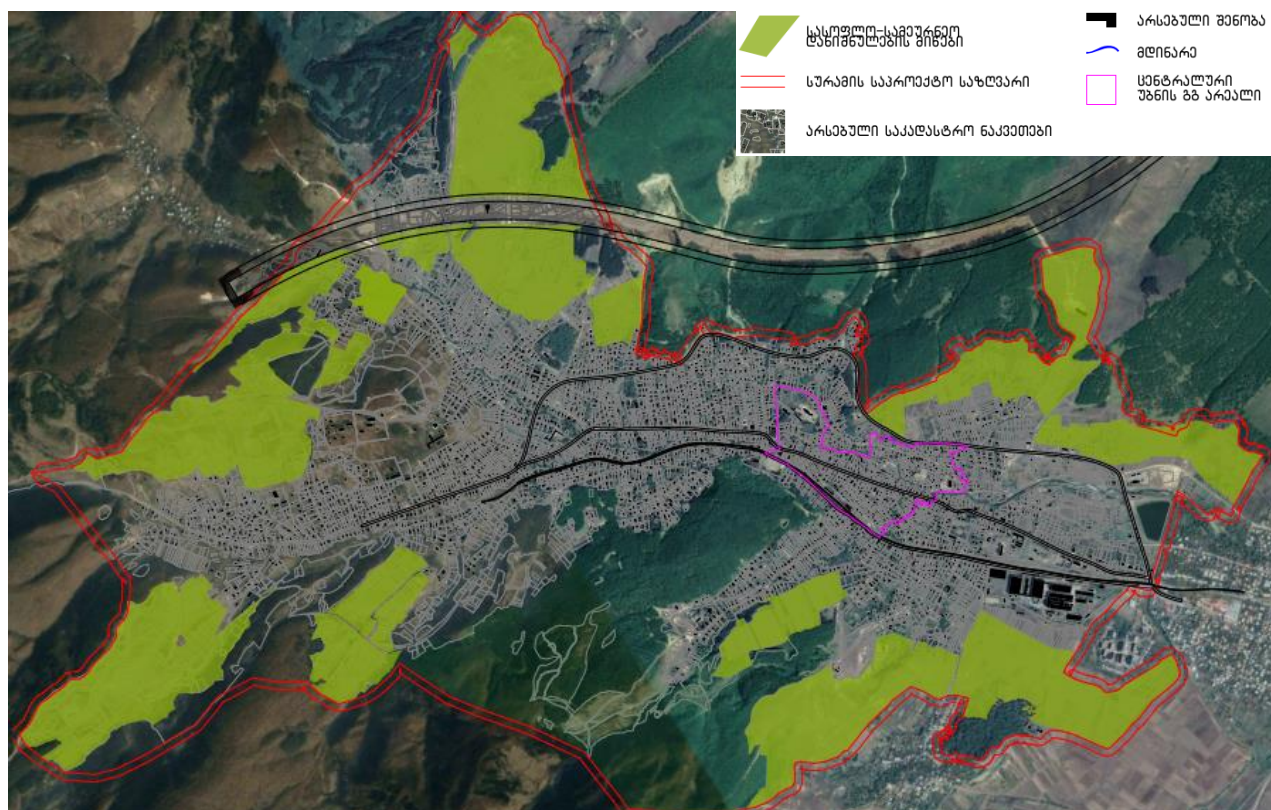
კურორტისთვის ერთობ მნიშვნელოვანია სასოფლო სამეურნეო ფუნქციების გაძლიერება. ეს კომპონენტი მოიცავს როგორც უშუალოდ სურამის ახალ საზღვრებში სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების შექმნას, ისე დაბის მიმდებარე სოფლებისა და მათი მიმდებარე სავარგულების ჩართვას კურორტის აგროკულტურულ განვითარებაში.

გარდა სტანდარტული სოფლის მეურნეობის დარგების (მებაღეობა, მებოსტნეობა), მნიშვნელოვანია, რომ სურამს აქვს მევენახეობის ტრადიციები. აქ ისტორიულად ვითარდებოდა ვენახები, სადაც მოყავდათ გორული მწვანე, კახური მწვანე, ციცკა, ცოლიკაური, ჩინური, რქაწითელი, საფერავი, ატენური, დირბულა...

სურამისთვის სახასიათოა აგრეთვე მეყვავილეობის მეურნეობა.

ასეთი მრავალფეროვნება შესაძლოა გამოყენებულ იქნას, ერთისმხრივ, სურამის ტურისტული ობიექტების მოსამარაგებლად ეკოლოგიურად სუფთა პროდუქტით, ხოლო მეორესმხრივ, აგრო ტურიზმის განსავითარებლად.

სასოფლო სამეურნეო ზონებისთვის ტერიტორიების შერჩევა განხორციელდა პერიფერიებზე, ტრადიციული სავარგულების გამოყენებითა და არსებული და საპროექტო შეზღუდვის ზონების დაცვით (სასაფლაოს შეზღუდვა, ავტობანის შეზღუდვა). ასეთმა ტერიტორიებმა დაბის საზღვრებში დაახლოებით 440 ჰა შეადგინა (დაბის ფართობის 26%).



40. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთები

როგორც 5.2 თავშია აღნიშნული სურამისთვის და მიმდებარე დასახლებებისთვის აუცილებელია საკუთარი პროდუქციის სარეალიზაციო სივრცის შექმნა. აგრო ბაზრისთვის, სურამის ცენტრის უბანში, ციხის მიმდებარე გამოყოფილია ტერიტორია გასავითარებლად. მოცემული ტერიტორია, „ბაზრის მოედანი“ შესაძლოა დღის სხვადასხვა მონაკვეთში განსხვავებული ფუნქციებით დაიტვირთოს, მაგალითად დილის საათებში საკოლმეურნეო

ბაზარი, დღისით სავაჭრო ობიექტები, ხოლო საღამოთი - გართობა-დასვენებისა და კვების ობიექტები. ასეთი მულტიფუნქციური ცენტრი მრავალფეროვნებას შეიტანს დაბაში და გახდება მიზიდვის ცენტრი რომელიც მთელი დღის განმავლობაში აქტიურია.

7.6. სპორტის ობიექტების განვითარება



41. სპორტული ობიექტების განთავსების რუკა

არსებული მდგომარეობით სურამში 1 სტანდარტული ზომისა და 10 მცირე ზომის სპორტული მოედანია. სამწუხაროდ არ ფიქსირდება არცერთი სპორტული დარბაზი.

საკურორტო ზონისთვის ერთობ მნიშვნელოვანია მრავალფეროვანი სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ცენტრების არსებობა.

გენ-გეგმით გამოიყო ტერიტორიები სხვადასხვა კატეგორიით .

1. სტანდარტული ზომის სტადიონი (ფეხბურთი, რაგბი)
2. სტანდარტული ზომის სავარჯიშო მოედნები (ფეხბურთი, რაგბი)
3. საკალათბურთო მულტიფუნქციური დარბაზი
4. საკალათბურთო მულტიფუნქციური მოედნები
5. სამოყვარულო მოედნები (შესაძლოა სასტუმრო კომპლექსის ფარგლებში)
6. მცირე ზომის სპორტული სივრცეები (სკვერებში, ტყეში)

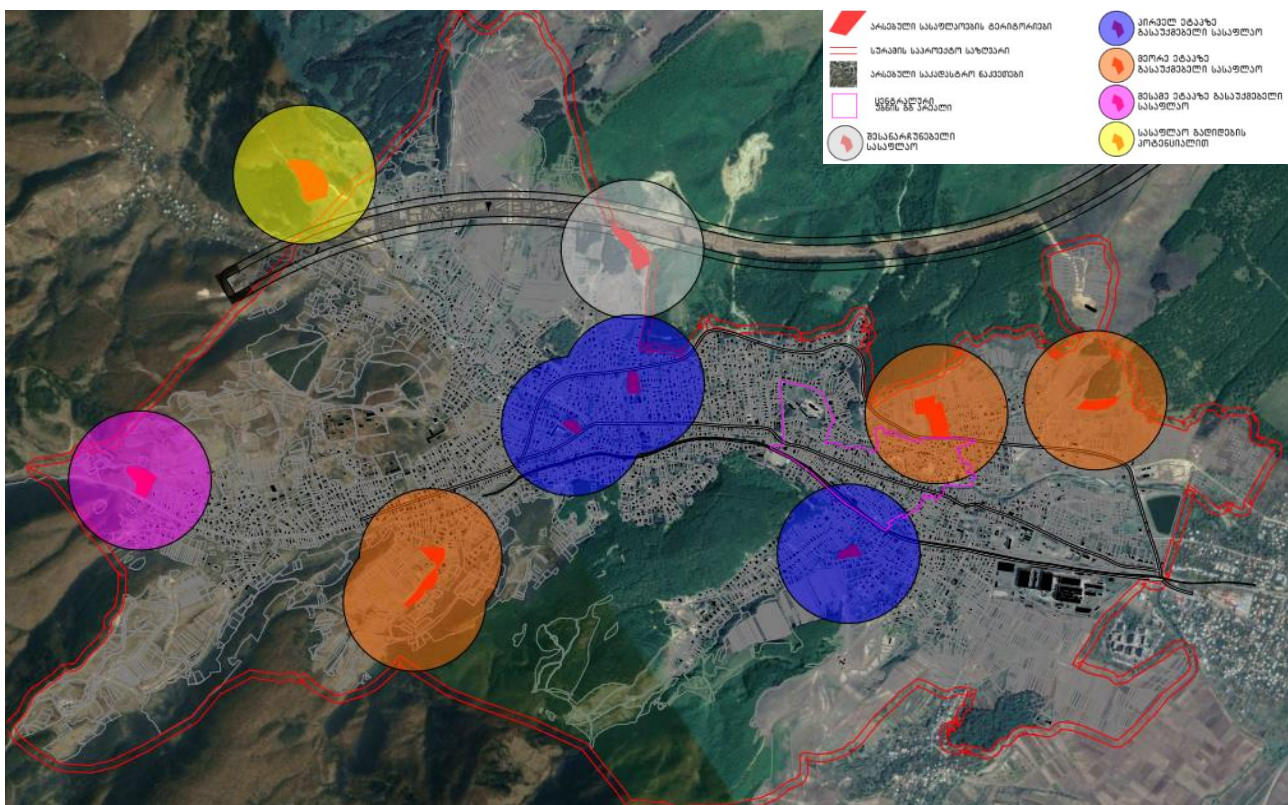
ეს უკანასკნელი მნიშვნელოვნად გააქტიურებს სურამის ტყის ნაკლებად ათვისებულ ხე-ნარგავებისაგან თავისუფალ სივრცეებსა და შესაბამისად მთლიანად ტყეს.

ყველაზე მსხვილ კომპლექსად მოიაზრება შუშის ქარხანა და მისი მომიჯნავე სივრცე სურამსა და ხაშურს შორის (ტბის მიმდებარედ).

გენ-გეგმით გათვალისწინებული სპორტული მოედნების ნაწილი კერძო საკუთრებაშია განთავსებული და მიმდებარე განაშენიანებას (საცხოვრებელი, სასტუმრო) ემსახურება, თუმცა დიდი ნაწილი საზოგადოებრივი სივრცის ნაწილია.

იმ შემთხვევაში თუ კერძო მესაკუთრე, გდგ-ს ფარგლებში სპორტული ინფრასტრუქტურისთვის შესაბამისი ტერიტორიის სიმცირის გამო, ვერ ახერხებს სპორტული მოედნის განთავსებას საკუთარი მიწის ნაკვეთის ფარგლებში, სახელმწიფოს აქვს შესაძლებლობა მოსთხოვოს სპორტული მოედნის მოწყობა საზოგადოებრივ სივრცეში გენ-გეგმით განსაზღვრულ ლოკაციაზე. ასეთი ობიექტებისთვის ასევე გასათვალისწინებელია მოვლაპატრონობის პირობების წინასწარი შეთანხმება უფლებამოსილ ორგანოსთან.

7.7. დასახლების შიდა სივრცეში სასაფლაოების დახურვა



42. არსებული სასაფლაოების განთავსების არეალი.

არსებული მდგომარეობით სურამში რვა სასაფლაო ფიქსირდება. მათი უმეტესობა ადგილმდებარეობითა და ფუნქციით შეუსაბამოა, ვინაიდან უშუალოდ ემიჯნება საცხოვრებელ განაშენიანებას. ზოგ შემთხვევაში სასაფლაოს მიჯნაზე გვხვდება სასწავლო დაწესებულება ან/და სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთები.

გენ-გეგმის კონცეფციის ფარგლებში გამოვლენილია შეუსაბამო სასაფლაოები და საბოლოო დოკუმენტში განისაზღვრა მათი დახურვის პრინციპები. წარმოდგენილია შეუსაბამო სასაფლაოების დახურვის პრიორიტეტულობა ეტაპების სახით.

ამასთანავე გამოვლენილია იმ სასაფლაოს ზონა, რომლის გაფართოვებაც შესაძლებელი. ეს უკანასკნელი სურამის საპროექტო საზღვრებს სცდება, თუმცა უშუალოდ ემიჯნება მას და მისი

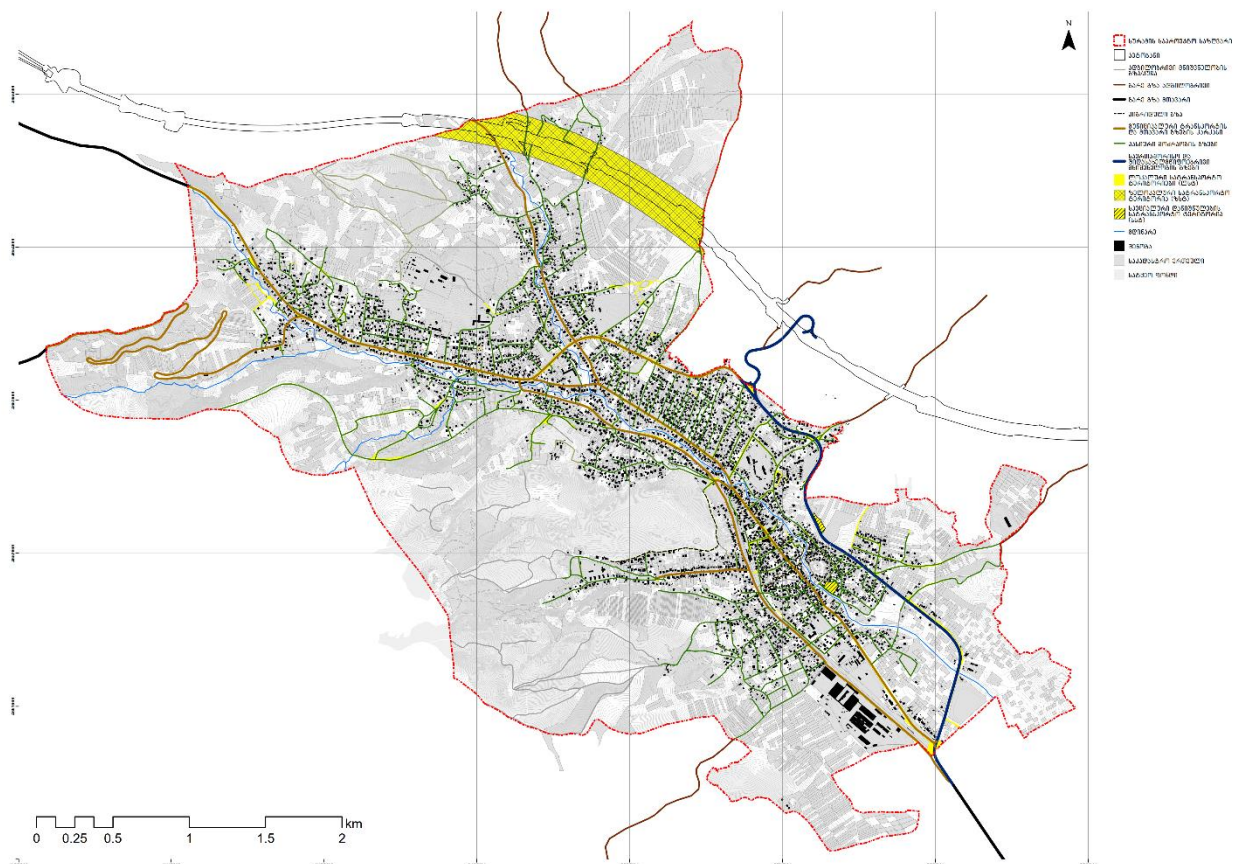
განვითარება არ მოახდენს უარყოფით გავლენას დაბაზე. მთავარი განსავითარებელი სასაფლაოს ფართობი დაახლოებით 17 ჰა-ია რაც იძლევა მისი ჯანსაღი გამოყენების საშუალებას.

7.8. მყარი ნარჩენების მართვა

არც არსებული მდგომარეობით და არც პერსპექტივაში არ არის გათვალისწინებული მყარი ნარჩენების უტილიზაცია/გადამუშავება სურამის თემის საზღვრებში. დღეს სრულად ხდება მათი გატანა დაბის გარეთ, ხოლო მომავალში დაგეგმილია რეგიონალური გადამამუშავებელი ქარხნის მშენებლობა რომლის ადგილმდებარეობა ამ ეტაპზე არაა დაზუსტებული, თუმცა ის რომ ქარხანა სურამის ფარგლებში არ მოეწყობა საკმარისია დასკვნის გამოსატანად მისი დასახლებაზე გავლენის შესახებ.

8. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

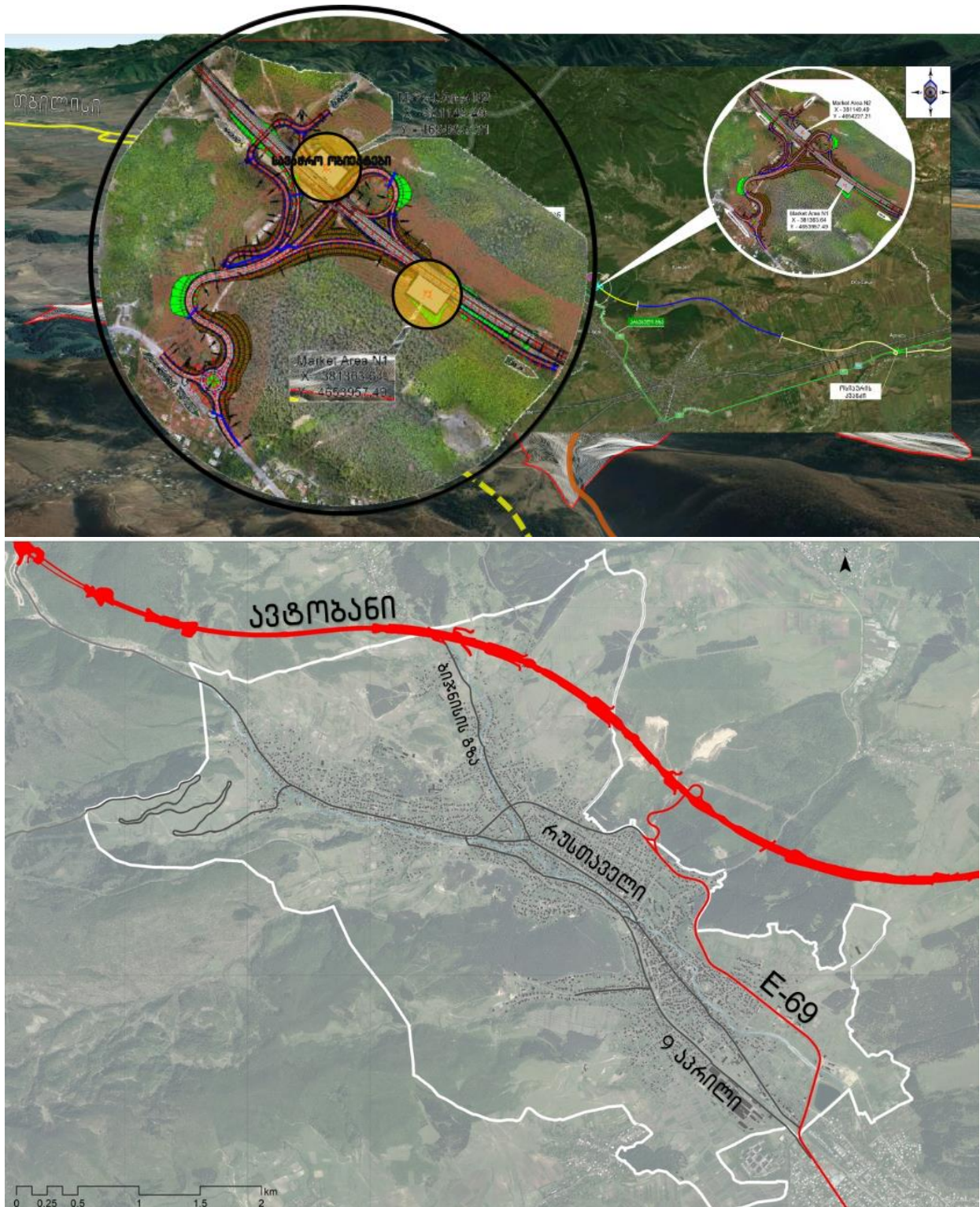
არსებული მდგომარეობით სურამის ყველაზე აქტიური გამჭოლი ღერძი თბილისი-სენაკის მაგისტრალია (ე60). მისი გამტარუნარიანობა თეორიულად 1500-1800 ავტ/ერთეულით



43. ცენტრალური უბნის ქუჩათა ქსელის რუკა

განისაზღვრება, თუმცა რეალურად ცვალებადია წელიწადის დროებისა და დღის მონაკვეთის მიხედვით (ტურისტული სეზონი, დღესასწაულები, შაბათ-კვირა).

ამ მაგისტრალის გამტარუნარიანობაზე აგრეთვე დიდ გავლენას ახდენს ის ფაქტორი, რომ ხშირია გადასახვევები და ეზოებში პირდაპირი შესვლები.



44. ჩქვროსნული საავტომობილო მაგისტრალის სქემა

რკინიგზა რეალურად არ შემოდის დაბაში. მთავარ სადგურამდე ლიანდაგები შენარჩუნებულია, ხოლო სადგურის შემდგომ მხოლოდ ფრაგმენტულად გვხვდება.

ქუჩათა უმეტესობა არ არის უზრუნველყოფილი ტროტუარით.

დაბა სურამის განვითარებისთვის უმნიშვნელოვანესია თბილისი-სენაკის ავტობანის მშენებლობა, რომელიც ფაქტიურად მინიმუმამდე დაიყვანს ტრანზიტულ მოძრაობას სურამის ცენტრალურ მაგისტრალზე. რეალური მდგომარეობით, ხაშურის მისადგომებთან არსებული კვანძი ანაწილებს მოძრაობას რიკოთის უღელტეხილისკენ ხაშური-სურამის გავლით, თუმცა ავტობანის ოსიური ჩუმათელეთის მონაკვეთის დასრულების შემდგომ, ძირითადი ნაკადები მხოლოდ შემოვლითი გზით განახორციელებენ მოძრაობას და მხოლოდ ჩუმათელეთის მონაკვეთს დატვირთავენ ვიდრე ჩუმათელეთი რიკოთის მონაკვეთის მშენებლობა დასრულდება.

აღსანიშნავია, რომ ავტობანის პროექტი არ ითვალისწინებდა გადასახვევების მოწყობას ხაშურისკენ ჩრდილოეთიდან ან/და სურამისაკენ, თუმცა საბოლოოდ კავშირი განხორციელდა სურამის ტერიტორიაზე. მოცემული კვანძის ფაქტორი პირველ ეტაპზე დატვირთვებს ვერ ააცილებს ჩუმათელეთის მონაკვეთს, თუმცა საბოლოოდ, რიკოთამდე ავტობანის გაგრძელების შემთხვევაში სწორედ ჩუმათელეთის მონაკვეთი აღმოჩნდება ტრანზიტული მოძრაობისგან სრულიად განთავისუფლებული.

სურამის ფარგლებში, დაბა სურამისა და სოფელ ბიჯნისის საზღვარზე დაგეგმილია კვანძის მოწყობა, რომელიც მხოლოდ ამ ორ დასახლების დამაკავშირებელი გზისთვისაა განკუთვნილი და არ აკავშირებს ამ მიმართულებებს თბილისის სენაკის მაგისტრალთან.



46. ჩქაროსნული საავტომობილო მაგისტრალის სქემა

მიუხედავად იმისა, რომ ძირითადი ტრანზიტული ნაკადების აცილება დადებითი ფაქტორია სურამის, როგორც საკურორტო ტერიტორიის განვითარებისთვის, აშკარად უარყოფითი კომპონენტია ის, რომ ხაშურს არ აქვს პირდაპირი გასასვლელი ავტობანზე, ვინაიდან:

1. ხაშურის, სურამის, დიდი ბეკამის, პატარა ბეკამის, ოსიურის, ბიჯნისისა და სხვა მიმდებარე მაცხოვრებლებისთვის დასავლეთის მიმართულებით გადაადგილებისთვის მოსახერხებელი და შესაბამისად აქტიურად გამოყენებადი იქნება სურამის დღევანდელი ტრანზიტული მაგისტრალი ჩუმათელეთამდე. ხაშურის მუნიციპალიტეტის დასავლეთ ნაწილში განთავსებული ყველა დასახლებული პუნქტი ფაქტიურად კვლავაც სურამის გავლით იმოდრავებს რიკოთის გვირაბამდე.

2. დასავლეთ საქართველოს მიმართულებით რიკოთის გვირაბამდე გადაადგილება სურამის გავლით გაცილებით მოსახერხებელია ყველა იმ ტრანსპორტისთვის, რომელიც დასავლეთ საქართველოში მიემართება ახალციხის მხრიდან, კერძოდ ამ მიმართულებაზეა:

ახალციხე, საკირე, ბორჯომი, ახალდაბა, ქვიშხეთი, ხაშური და ცემი. წაღვერი, პატარა ცემი, ბაკურიანი, ციხისჯვარი და ა.შ.

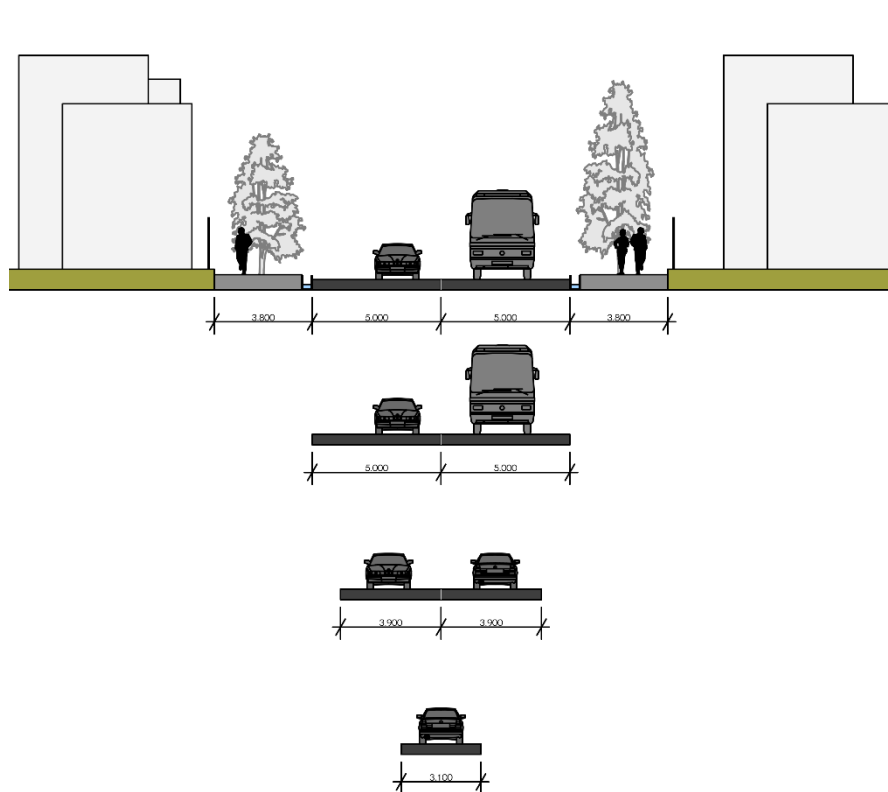
ზემოთჩამოთვლილი დასახლებების საკურორტო და ტურისტული პოტენციალიდან გამომდინარე ადვილად შეიძლება ითქვას, რომ სურამში გამავალი ტრანზიტი არც თუ უმნიშვნელო იქნება, განსაკუთრებით კი ტურისტულ სეზონებზე.

იმის დასტურად, რომ ამ მიმართულებაზე მოძრავი ავტომობილები ავტობანზე გასვლის ნაცვლად სურამის გავლით გადაადგილებას მიაჩნებენ უპირატესობას, ისაც საკმარისია რომ ხაშურიდან (სადაც ძირითად ღერძს უერთდება ახალციხე-ბაკურიანი ხაშურის გზა) ჩუმათელეთის კვანძამდე ავტობანის გავლით 22 კმ-ია, ხოლო სურამის გავლით მხოლოდ 6,5 კმ.

აღსანიშნავია, რომ ავტობანის ჩუმათელეთის კვანძზე დაგეგმილია სავაჭრო და მომსახურების ობიექტების მშენებლობა, რაც მნიშვნელოვანია როგორც სურამში დღეს დასაქმებული კულინარებისთვის, ისე მიმდებარე დასახლებული პუნქტების მაცხოვრებლებისთვის.

8.1. ძირითადი სატრანსპორტო გადაწყვეტები

საპროექტო სატრანსპორტო გადაწყვეტები ფაქტიურად არ მოითხოვს მნიშვნელოვან ჩარევებს არსებულ სტრუქტურაში. მიზანშეწონილია ორმხრივი მოძრაობის შენარჩუნება ყველგან, ისე როგორც არის არსებული მდგომარეობით. სატრანსპორტო კუთხით მთავარი გამოწვევაა სატრანსპორტო მოძრაობის მინიმალიზაცია და საფეხმავლო და საველოსიპედო მოძრაობაზე მთავარი დატვირთვების გადატანა. ამისთვის, სურამს მნიშვნელოვანი რესურსი გააჩნია დღევანდელი თბილისი-სენაკის მაგისტრალის სახით, რომელიც პერსპექტივაში ადგილობრივი გზის ფუნქციას შეასრულებს. ამავე ქუჩის სიგანე იძლევა საშუალებას სამანქანო მოძრაობასთან ერთად ამ ქუჩაზე დაიგეგმოს საფეხმავლო და საველოსიპედო გზები.



47. არსებული ქუჩების სქემა.

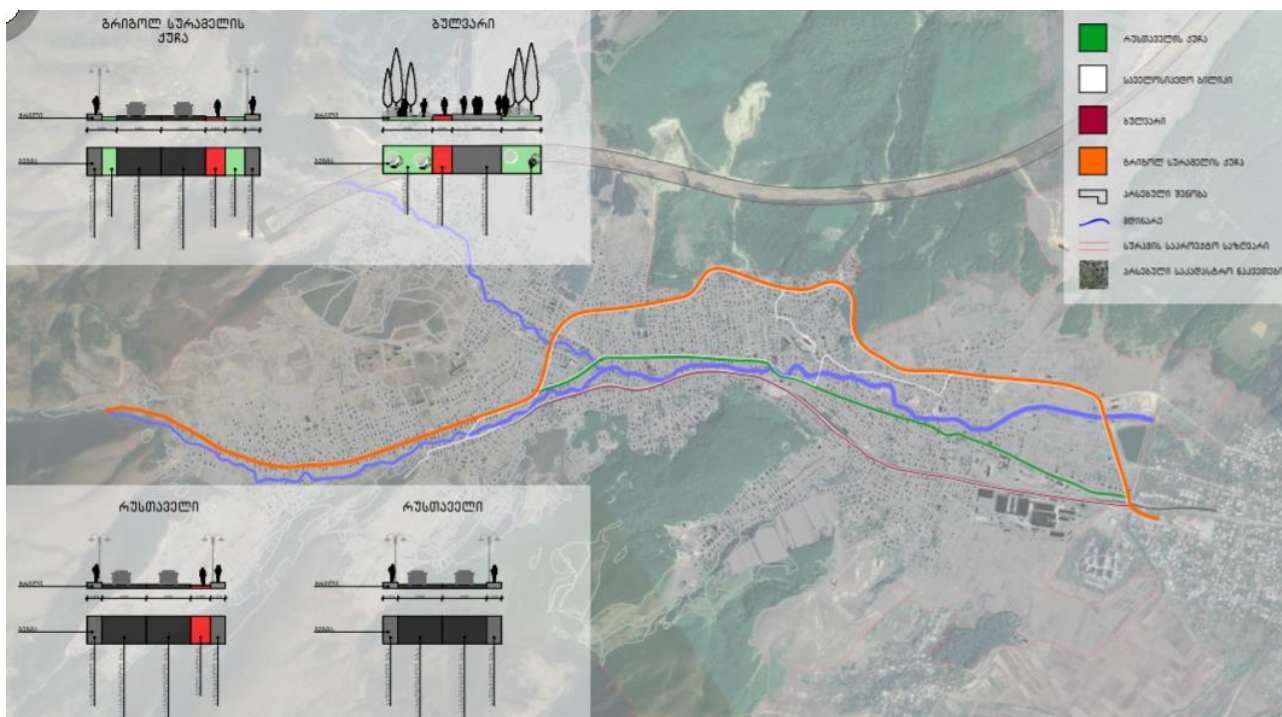
საფეხმავლო და საველოსიპედო ბილიკები მოეწყოს. შედეგად შესაძლებელია შეიკრას წრე სურამის ცენტრალური ნაწილის გარშემო რომელიც შეიკვრება სურამელის, რუსთაველის ქუჩებითა და ბულვარით, ხოლო დანარჩენ განაშენიანებასთან კავშირი ექნება განივი ქუჩებისა და ჩიხების საშუალებით.

ამავე წრიდან, ისევ და ისევ გრიგოლ სურამელის ქუჩით, შესაძლებელია კავშირის განხორციელება ჩუმათელეთის უბანთან და იქ დაგეგმილ ცენტრალურ პარკთან. ეს სქემა მნიშვნელოვანია ფეხმავლებისთვისაც და ველოსიპედისტებისთვისაც, რადგან ფაქტიურად ბრტყელ რელიეფზე მოძრაობით აძლევს საშუალებას დაუკავშირდნენ თითქმის ყველა ატრაქციას სურამში, კერძოდ ამ გზაზე გვხვდება: ცენტრი, ბულვარი, საფეხმავლო ზონა, სამების ეკლესია, სპორტული კომპლექსი, საზოგადოებრივი ცენტრი, ტბა, სურამის ციხე, ღვთისმშობლის ეკლესია, ცენტრალური საპროექტო პარკი, ჩუმათელეთის სანატორიუმების კომპლექსი, ჩუმათელეთის საპროექტო პარკი.

შედარებით რთული რელიეფი კვირაცხოვლის ეკლესიასთან გვხვდება, თუმცა აქაც მაქსიმალური ქანობი 10%-ს არ აღემატება. შიდა მოძრაობის კუთხით მნიშვნელოვანია

ალტერნატიული საფეხმავლო და საველოსიპედო გზები დაგეგმილია ბულვარის ტერიტორიაზე. ბულვარი, ისევე როგორც გრიგოლ სურამელის ქუჩა (E-60) მთელ სიგრძეზე მიუყვება სურამს, რაც იძლევა ავტოტრანსპორტის გარეშე დაბის ნებისმიერ მონაკვეთში მიღწევადობის საშუალებას. ამასთანავე, რუსთაველის ქუჩის დასავლეთ მონაკვეთი (ცენტრისგან განსხვავებით) თავის გაბარიტებით იძლევა საშუალებას სამანქანო,

ტურისტულ ჰაბთან კავშირი, რომელიც შესაძლოა განხორციელდეს რუსთაველის ქუჩიდან, ან გრიგოლ სურამელის ქუჩიდან საფეხმავლო კიბეებით ციხემდე მისვლით. მიუხედავად იმისა, რომ დღეის მდგომარეობით სურამში საზოგადოებრივი ტრანსპორტი მხოლოდ საქალაქთაშორისო მოძრაობით შემოიფარგლება, ტურისტული ნაკადებისა და მაცხოვრებლების რაოდენობის ზრდასთან ერთად, შესაძლებელია დაიგეგმოს სამარშრუტო ხაზი, რომელიც წრიულად დააკავშირებს ერთმანეთთან ყველა უბანს რუსთაველისა და გრიგოლ სურამელის ქუჩებზე მოძრაობით.



47-1. საპროექტო ქუჩის სქემა.

საზოგადოებრივი ტრანსპორტი, დღევანდელი მდგომარეობით, მხოლოდ სურამი-ხაშური-თბილისის მარშრუტით შემოიფარგლება, თუმცა გენ-გეგმის შესაბამისად, სურამის საკურორტო ზონის გააქტიურება მნიშვნელოვნად გაზრდის მოთხოვნებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურებაზე.

ამ მხრივ წინასწარ დაგეგმვას ექვემდებარება ორი ტიპის მომსახურება (იხ. გრაფიკული ნაწილი - გვ. 4-5):

- სხვა დასახლებული პუნქტებიდან სურამამდე დამსვენებლების ჩამოყვანა/გაყვანა.
- სურამის ერთდღიანი სტუმრების უზრუნველყოფა მოხილობით.

საზოგადოებრივი ტრანსპორტით სურამში დასასვენებლად ჩამომსვლელთათვის გაჩერებების დაგეგმვა შესაძლებელია როგორც რუსთაველის ქუჩაზე, ისე ე-60 მაგისტრალზე. ორივე ქუჩა სურამს მთელ სიგრძეზე კვეთს (ჩუმათელეთში ერთიანდება) და იმის გათვალისწინებით, რომ ტრანზიტული მოძრაობა გაუქმდება სურამში, გადაადგილების სიჩქარე დაეცემა და შესაბამისად სავალი ნაწილის სიგანეები შემცირდება მინიმუმამდე საკმარისზე მეტი რესურსი გამოვლინდება ავტობუსის გაჩერებების მოსაწყობად ნებისმიერი მიმართულებით. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დეტალური პროექტით დასაზუსტებელი იქნება გაჩერებების ზუსტი ლოკაციები და მათი გაბარიტები, თუმცა, ისე რომ აღმოსავლეთიდან შემომავალმა საქალაქთაშორისო ტრანსპორტმა ჩუმათელეთამდე, ან მინიმუმ, ცენტრალურ

ჰაზამდე იმგზავროს. ანალოგიური მიდგომა გასათვალისწინებელი დასავლეთიდან შემომავალ საზ. ტრანსპორტისთვის - ბოლო გაჩერება შუშის ქარხნის მიმდებარე ზონაში, ან მინიმუმ ციხესთან დაგეგმილ სატრანსპორტო ჰაზში.

სურამის ერთ ან ორდღიანი სტუმრებისთვის, რომლებიც ავტობუსით ეწვევიან დაბას, მთავარ სადგურად გათვალისწინებულია ციხის მიმდებარე სატრანსპორტო ჰაზი, თუმცა ამ ტერიტორიაზე არაა გათვალისწინებული ავტობუსების პარკინგი. მგზავრების ჩამოსხმის შემდგომ ავტობუსებისთვის გათვალისწინებულია საპარკინგე ადგილი 69.04.63.274 საკადასტრო ერთეულზე.

საპროექტო საფეხმავლო ქუჩები დეტალურად აღწერილია 6.4-6.8 ქვეთავებში და მათი მნიშვნელობა სტუმრებისა და ადგილობრივი მოსახლეობისთვის უმნიშვნელოვანესია



47-2. საპროექტო პარკინგის
განთავსების არეალები

სატრანსპორტო ჰაზი

საპარკინგე სივრცე ტურისტული ავტობუსებისთვის

მოხილობის
კუთხით. ბულვარი,
საფეხმავლო ქუჩა,
საფეხმავლო ზონა
ციხის გარშემო და
ბაზრის მოედანი,
ფაქტიურად
სრულად
უზრუნველყოფენ
უსაფრთხო
გადაადგილებას
ცენტრის ზონაში.
მათი კავშირი
ტბასთან და მის
მიმდებარედ
დაგეგმილ
რეკრეაციულ
ზონასთან,
დაახლოებით 5
კილომეტრიან
საფეხმავლო ზონას
ჰქმნის. ასეთი
მანძილის
დაფარვას

დაახლოებით 1,5 საათი სჭირდება, რაც მიზანშეწონილიცაა და თან სასიამოვნო პერიოდია სეირნობისთვის, თუ გზა ატრაქციებითაა დატვირთული.

9. ტურიზმი

9.1. სურამის, როგორც ტურისტული ობიექტის მნიშვნელობა ტურისტულ მარშრუტებში

დღევანდელი მდგომარეობით დაბა სურამი იკვეთება თბილისი-სენაკის სატრანზიტო მაგისტრალით და შესაბამისად, მას კვეთს საქართველოს აღმოსავლეთ-დასავლეთ მიმართულებით მოძრავი ყველა ტურისტი, დაბაზე კი მათი გავლენა ტურიზმის განვითარების კუთხით ფაქტობრივად არ აისახება. მნიშვნელოვანი ფაქტორია, რომ სურამი (ხაშურთან ერთად) ქვეყნის გეოგრაფიულ ცენტრს წარმოადგენს, აქვს რესურსი ტურისტული ჰაბის ფუნქცია შეასრულოს და საქართველოს ძირითად ტურისტულ მარშრუტებშიც მნიშვნელოვანი ცვლილებები გამოიწვიოს.

დღევანდელი მონაცემებით, თბილისის დასავლეთით მიმართულ ტურებში, ძირითად სანახაობებად მიიჩნევა: მცხეთა, გორი-უფლისციხე ღამისთევით ქუთაისში ან ბორჯომ/ზაკურიანში.



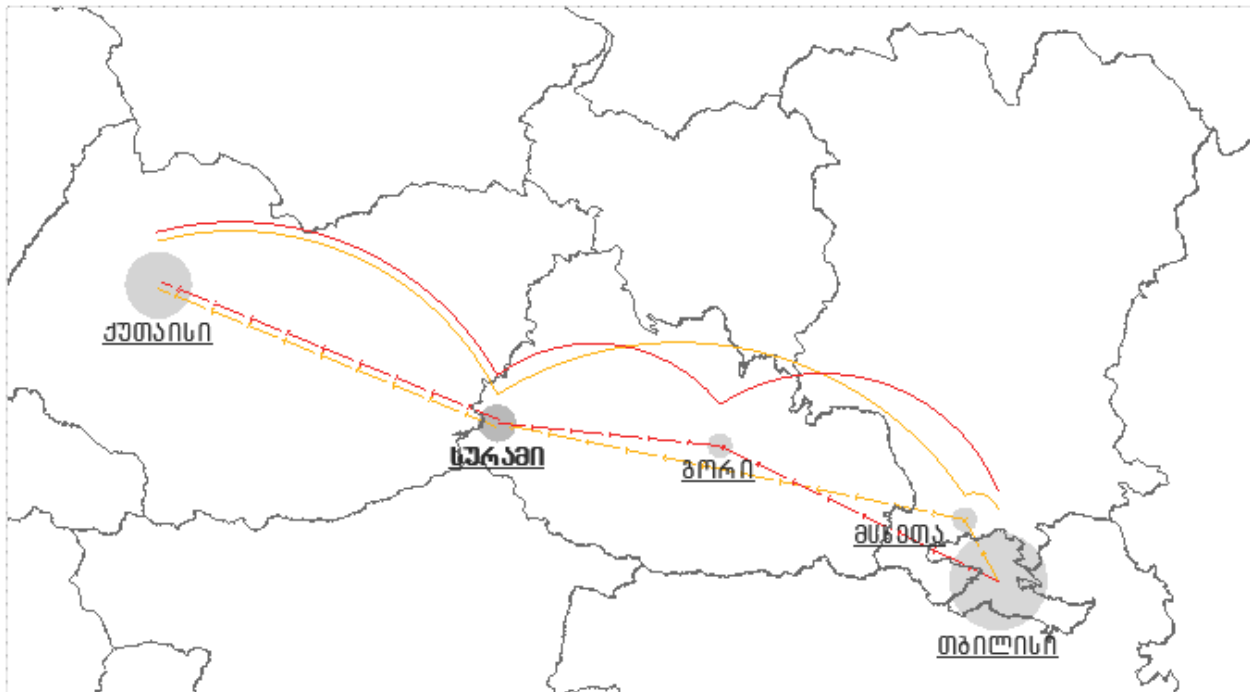
30. არსებული ტურისტული მარშრუტები.

როდესაც სურამი მზად იქნება ახალი დატვირთვის დასაძლევად, იგი გახდება ერთ-ერთი გაჩერება ამ ტურისტულ ხაზზე. ეს გამოიწვევს იმას, რომ ტურისტულ მარშრუტები გახანგრძლივდება საშუალოდ ერთი დღით და მეტად დაიტვირთება შიდა ქართლი.

სურამი, როგორც ტურისტული პლაცდარმი, გათვლილია სამი ტიპის მომხმარებელზე: ექსკურსანტი, ტურისტი - ერთი ღამისთევით და დამსვენებელი - ორი და მეტი ღამისთევით.

ექსკურსანტის შემთხვევაში თბილისიდან დასავლეთის ძირითად ტურისტულ მარშრუტს (თბილისი - მცხეთა - გორი/უფლისციხე - ქუთაისი) ემატება სურამის ციხის გაჩერება, რაც იწვევს იმას, რომ თბილისი-მცხეთის მარშრუტი იწვევს წინა დღეს, შესაბამისად, გორი-სურამი-ქუთაისის მარშრუტი დამატებით ერთი დღით ახანგრძლივებს ტურს. სურამში გაჩერებას ექსკურსანტები მოანდომებენ 1-დან 3 საათამდე დროს.

სურამში, ერთ ტურისტულ ღამისთვის შემთხვევაში, იზრდება შანსი, რომ ტური მინიმუმ ერთი დღით შენელებს დასავლეთ საქართველოს მიმართულებით და მეტი ინტენსივობით დაიტვირთოს და ამუშავდეს შიდა ქართლის ტურისტული ობიექტები, რომლებიც სხვა შემთხვევაში, დროის სიმცირის გამო, არ ხვდება ძირითად ტურისტულ მარშრუტებში. მათ შორისაა შიდა ქართლის ტურისტული ობიექტები.



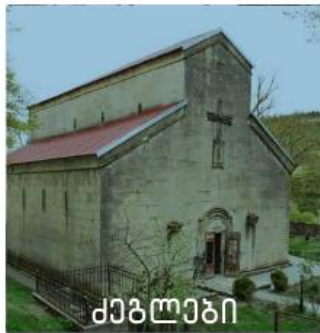
31. საპროექტო ტურისტული მარშრუტები.

ორი და მეტი ღამისთვის შემთხვევაში, სურამი შეიძლება გამოყენებული იქნეს როგორც ღამისთვის და რეკრეაციის ცენტრი და ექსკურსიები მოეწყოს 250-ზე მეტ ტურისტულ ობიექტზე საქართველოს აღმოსავლეთ, დასავლეთ და სამხრეთ რეგიონებში მაქსიმუმ სამი საათის სავალზე.

ასეთი ვიზიტორებისთვის, სურამში გათვალისწინებულია სასტუმროები, ტურისტული მომსახურების და გართობის ცენტრები. შესაძლებელია მათთვის ახლო და შორს მდებარე ღირსშესანიშნაობების ტურისტული მარშრუტების დაგეგმვა. მნიშვნელოვანია, რომ ტურისტები სადამოებს სურამში ატარებდნენ და ამით მნიშვნელოვანი წვლილი შეიტანონ ადგილობრივი რეწვისა და მომსახურების განვითარებაში (სოფლის მეურნეობა, ხალხური რეწვა და კულინარია, კვების ობიექტები, მაღაზიები, გართობისა და დასვენების ობიექტები და ა.შ.)

9.2. სურამსა და მის შემოგარენში არსებული ღირშესანიშნაობები

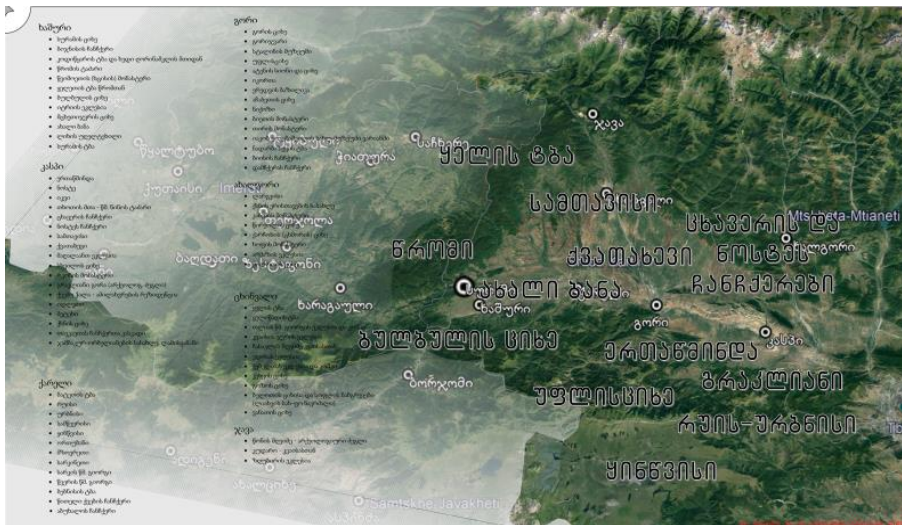
უშუალოდ დაბა სურამში, სხვადასხვა მრავალფეროვანი ღირშესანიშნაობებია. სტუმრისთვის ეს დამატებითი 2-3 საათიანი ან უფრო ხანგრძლივი ტურია. ამ ღირშესანიშნაობებში აღსანიშნავია სურამის ციხე, რომლიდანაც შესაძლებელია დაბა სურამის დანახვა. ასევე ლესია-უკრაინკას მუზეუმი, ზიდისისა და ბაიანთხევის ტყე, ბიჯნისის ჩანჩქერი - „ტაბაკლდე“ და სხვა. სწორედ მსგავსი ისტორიული, კულტურული და ლანდშაფტური მრავალფეროვნების გამო, დაბა სურამს გააჩნია მაღალი ტურისტული პოტენციალი. სურამში არსებული ტურიტული მიზიდვის წერტილებია:



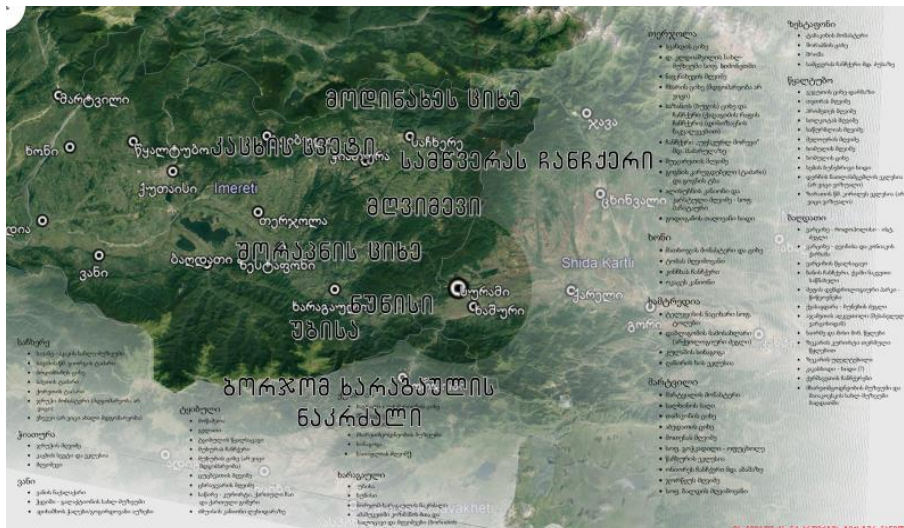
50. სურამის ღირშესანიშნაობები

- | | | |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • სურამის ციხე • წმ.გიორგის ეკლესია • სინაგოგა • რკინის წყალი • ლესია უკრაინკას მუზეუმი • ზინდისისა და ბაიანთხევის ტყე | <ul style="list-style-type: none"> • ღარიბაძე • სურამის ტბა • იტრიის მონასტერი • ამაღლების მონასტერი • ახალი ბანა • ცენტრალური პარკი | <ul style="list-style-type: none"> • კვირაცხოვლის ტაძარი • ბულვარი • ლიხის ქედი (უღელტეხილი) • ბიჭნისის ჩანჩქერი „ტაბაკლდე“ |
|---|--|---|

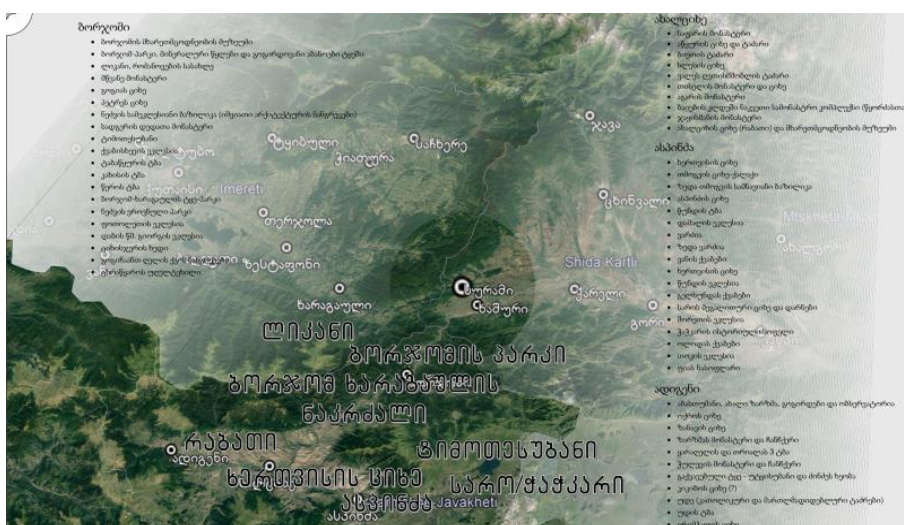
9.3. ტურისტული მიზიდულობის ობიექტები დაბის გარე არეალში.



51. გარე ტურისტული მარშრუტები აღმოსავლეთის მიმართულებით



52. გარე ტურისტული მარშრუტები დასავლეთის მიმართულებით



52-1. გარე ტურისტული მარშრუტები სამხრეთის მიმართულებით

გარდა უშუალოდ სურამში მოსახლეობელი ღირშესანიშნოებისა, მნიშვნელოვანია რომ მიმდებარე მუნიციპალიტეტებში და 1,5-2 საათიანი მგზავრობის რადიუსში უამრავი მნიშვნელოვანი ობიექტია, რომელთა მონახულება ჯეროვნად გაამრავალფეროვნებს ტურისტულ მარშრუტებს. აღსანიშნავია, რომ ასეთი მარშრუტები შესაძლოა დაიგეგმოს როგორც აღმოსავლეთის, ისე დასავლეთისა და სამხრეთის მიმართულებებზე. ღირშესანიშნოებებში მოიაზრება როგორც კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები, ისე ბუნებრივი ლანდშაფტისა და ურბანული ქსოვილის თვალსაჩინო მაგალითები, რომელთა ნაწილიც წარმოდგენილია მომდევნო ილუსტრაციებზე:

9.4. კურორტ სურამის ტურისტული განვითარების ხედვა

სურამის საკურორტო მახასიათებლები და ცენტრალური მდებარეობა საშუალებას იძლევა მრავალფეროვნად გამოვიყენოთ მისი პოტენციალი. სურამს შეუძლია იქცეს ქვეყნის წამყვან კურორტად თავისი მრავალმხრივი განვითარების საშუალებებისა და მრავალწლიანი გამოცდილების გათვალისწინებით.

პერსპექტივაში სურამი განიხილება როგორც:

1. ბავშვსა და ოჯახზე მორგებული სერვისების მქონე კურორტი, რომელიც მე-19 საუკუნიდან მასპინძლობს პატარებს და მათ ოჯახებს და მკურნალობს კლიმატურ-ბალნეოლოგიური პროფილით.

სურამის ბუნებრივი სამკურნალო ფაქტორებია დაბალი მთის ჰავა და სუსტად სულფიდური, ჰიდროკარბონატული, მაგნიუმიან-კალციუმიანი მინერალური წყლები, საერთო მინერალიზაციით 0,6 გ/დმ³, 68 მგ/დმ³ კაჟმჟავას შემცველობით.

მკურნალობის სახეობები: პასიური კლიმატოთერაპია და მინერალური წყლის აბაზანები.

ჩვენებები: გულ-სისხლს-ძარღვთა და რკინადეფიციტური ანემიის, სასუნთქი სისტემის, ნერვული სისტემის და ენდოკრინული პროფილის დაავადებების მკურნალობა-პროფილაქტიკა.

მინერალური წყლები: რკინის წყალი (სურამის ცენტრში), ღარიბაღელე (კაკალათხევში), იტრიის თერმული წყალი (იტრია)...

2. სპორტული შეკრებების და ბანაკების ადგილი, თავისი მოხერხებული რელიეფით და ზომიერი ჰავით, რაც ხელსაყრელ გარემოს ქმნის სპორტულ-გამაჯანსაღებელი აქტივობებისთვის.

ზომიერი სირთულის რელიეფი, ზომიერი ჰავა, ეკოლოგიური გარემო და ტყის საფარი, ტრავმატოლოგიური და საკურორტო მკურნალობის დიდი გამოცდილება, ცენტრალური მდებარეობა და მარტივი წვდომის საშუალებები, სპორტული ტურიზმის განვითარების კარგ საფუძველს იძლევა.

3. ტურისტული პლაცდარმი საერთაშორისო მოგზაურებისთვის, რომლებიც სურამში ღამისთევას გადაწყვეტენ. ისინი შეძლებენ მოინახულონ ქვეყნის თითქმის 1/3 აღმოსავლეთ, დასავლეთ თუ სამხრეთ საქართველოს მიმართულებით. აღსანიშნავია, რომ სურამის, როგორც ტურისტული პლაცდარმის ამოქმედებით ჩვენ ხელს შევუწყობთ მთლიანად შიდა ქართლის ტურისტულ ამუშავებას, რადგან დედაქალაქიდან დასავლეთით ან სამხრეთით მიმართული მარშრუტების შემთხვევაში მცირე დრო რჩება შიდა ქართლის ტურისტული ობიექტების მოსანახულებლად. ამ რეგიონში ამჟამად ტურისტულად დატვირთული მხოლოდ ორი ობიექტია - უფლისციხე და სტალინის მუზეუმი. როცა სურამი შეიძენს ტურისტული პლაცდარმის ფუნქციებს, ტურები შენელდება და მეტი დროს დაეთმობა შიდა ქართლის სანახაობებს, შესაბამისად განვითარდება ინფრასტრუქტურა, მომსახურების სფეროები, რაც თავისთავად გულისხმობს დასაქმების საშუალების გაჩენას. აღსანიშნავია ცნობილი ფაქტი, რომ შიდა ქართლის თბილისთან სიახლოვის გამო მოსახლეობის ნაწილი დილით ჩადის დედაქალაქში სამუშაოდ, სადამოს კი ბრუნდება. ადგილზე სამსახურების შექმნა ხელს შეუწყობს დედაქალაქის განტვირთვასაც, რეგიონის განვითარებასაც და ადგილზე თანხის მობილიზებასაც.

4. ტურისტული კლასტერი - გულისხმობს სურამის თემში შემავალ სოფლებში სოფლის მეურნეობის კვლავ განვითარების წახალისებას, რაც თავის მხრივ, განაპირობებს გარშემო

არსებული სამეურნეო მიწის ნაკვეთების ამუშავებას და კურორტის უზრუნველყოფას ადგილობრივი ბიოპროდუქტით. ერთი მხრივ, ეს წაადგება ბავშვზე მორგებულ კურორტს, რომ პატარა დამსვენებლებმა თავიანთ ოჯახებთან ერთად მიირთვან ადგილობრივი ჯანსაღი პროდუქტი საკუთარი მომზადებით თუ საზ. კვების ადგილებში, მეორე მხრივ, სოფლის ტურიზმის განვითარება ერთ-ერთი საინტერესო და სახალისო აქტივობაა განსაკუთრებით პატარებისთვის, გარდა ამისა, სოფლის მეურნეობის პროდუქციის რეალიზაცია კურორტზე თუ სხვაგან დამატებითი შემოსავალია ადგილობრივთათვის.

სურამში დასვენებისას ადამიანი შესაძლოა ჩაერთოს არაერთ საინტერესო აქტივობაში, რაც მას გაუღრმავებს ცოდნას, გააუმჯობესებს ჯანმრთელობას და ასევე, შეძლებს დასვენების პერიოდის სახალისოდ გატარებას. მომსახურებებისა და აქტივობების შესახებ ინფორმაციის მისაღებად საჭირო იქნება, ერთის მხრივ ვებ-პორტალის შექმნა, მეორე მხრივ სურამის ცენტრალურ ადგილას ტურისტული საინფორმაციო ცენტრის გაკეთება.

სურამიდან შესაძლებელია გაკეთდეს საექსკურსიო (ერთდღიანი) გასვლები ახლო და შორ მანძილებზე საქართველოს სამი მიმართულებით: აღმოსავლეთ, დასავლეთ და სამხრეთ რეგიონებში, ასევე მოეწყოს საექსკურსიო თუ საფეხმავლო გასვლები ახლო მანძილებზე.

სურამის შიგნით არსებული სანახაობები და მიმართულებები, რომლებიც საჭიროებენ კეთილმოწყობას:

- რკინის წყალი
- სურამის ციხე
- სინაგოგა
- წმ. გიორგის ეკლესია
- კვირაცხოვლობის ეკლესია
- ამაღლების დედათა მონასტერი
- იტრიის ღვთისმშობლის დედათა მონასტერი
- მიხეილ მურვანიშვილის საფლავი (ცნობილი მეტყევე, სურამის ტყის გამშენებელი)
- ლესია უკრაინკას მუზეუმი და სკვერი
- ცენტრალური პარკი (ე.წ. კინოს პარკი)
- ღარიბაძელე (მინერალური წყარო ტყის პირას, რომელიც სამკურნალოა კანისა და სახსრებისთვის, მცირე დებეტის გამო აქტიურად არ იხმარება, თუმცა შესაძლებელია იქვე, ღია ცის ქვეშ, მცირე გადახურული აბაზანის გაკეთება)
- ზინდისის ტყის პარკი
- ბაიანთხევის ტყის პარკი
- კეთილმოსაწყობია ზინდისისა და ბაიანთხევის დამაკავშირებელი სატყეო ბილიკი - სასაფლაო ადგილი მსუბუქი დატვირთვისთვის (საბანაკე-საპიკნიკე ადგილები)
- კეთილმოსაწყობია ზინდისისა და იტრიის მონასტრის დამაკავშირებელი საფეხმავლო ბილიკი(საბანაკე-საპიკნიკე ადგილები)
- მოსანიშნი და კეთილმოსაწყობია სურამის ცენტრიდან ბიჭნისის (ტაბაკლდის) ჩანჩქერისკენ მიმავალი საფეხმავლო ბილიკი
- კეთილმოსაწყობია ტყის პარკი ნარვანის გადასახვევთან (სადაც ნაზუქებს ჰყიდიან)
- მოსანიშნი და კეთილმოსაწყობია საფეხმავლო და სატრანსპორტო გზა რიკოთის უღელტეხილისკენ, ხოლო ადგილზე მოსაწყობია საკარვე და საპიკნიკე ადგილები

- კეთილმოსაწყობია და მოსანიშნია საფეხმავლო და სატრანსპორტო გზა სურამიდან ნუნისისკენ (წიფადანაც და ქვიშხეთიდანაც)

- კეთილმოსაწყობია ტყე მუხებში (ბაიანთხევსა და ზინდის შორის, საბავშვო ბაღთან)
- გასამართია გოგირდის თერმული წყარო ჩუმათელეთში
- კეთილმოსაწყობია ე.წ. ბულვარი რკინიგზის ადგილას, ე.წ. საზ. თავშეყრის, სასეირნო და გასართობი პარკი

ა) სურამის შიდა მოკლე ტური:

- სურამის ციხე
- წმ. გიორგის ეკლესია
- სინაგოგა
- რკინის წყალი
- ლესია უკრაინკას მუზეუმი
- ცენტრალური ბაღი (ფსიქიატრიულის ადგილას)

ბ) სურამიდან სანახავი ტურისტული ობიექტების (ერთ/ორ დღიანი ექსკურსიებისთვის) სია

#2 სურამში შესაქმნელი ინფრასტრუქტურა და სერვისები:

სპორტული ინფრასტრუქტურა:

- სავარჯიშო მოწყობილობები სტადიონებთან;
- ფეხბურთის, კალათბურთის, ფრენბურთის, რაგბის სტადიონები და ჩოგბურთის კორტების

- სატრენაჟორო დარბაზები

ეკო-თავგადასავლების ცენტრი:

- სკვერები და სასეირნო პარკები საბავშვო გასართობი ინფრასტრუქტურით
- თოკების ქალაქები
- საძროძიალო კედლები სირთულეების მიხედვით
- ზიპლაინი
- თავლა საცხენოსნო ტურებისთვის

გამაჯანსაღებელი ცენტრ(ებ)ი:

- სანატორიუმ(ებ)ი
- სპა, აუზი
- სამკურნალო - სარეაბილიტაციო ცენტრ(ებ)ი

სამედიცინო ცენტრები:

- პედიატრიული
- ტრავმატოლოგიური
- პოლიკლინიკა

კვება:

- რესტორნები და საზ. კვების ობიექტები

აგრო-ბაზარი:

- ნატურალური პროდუქციის გაყიდვების ადგილი,
- ადგილობრივ მეწარმეთა და ხელოსანთა პროდუქციის გაყიდვების ცენტრი

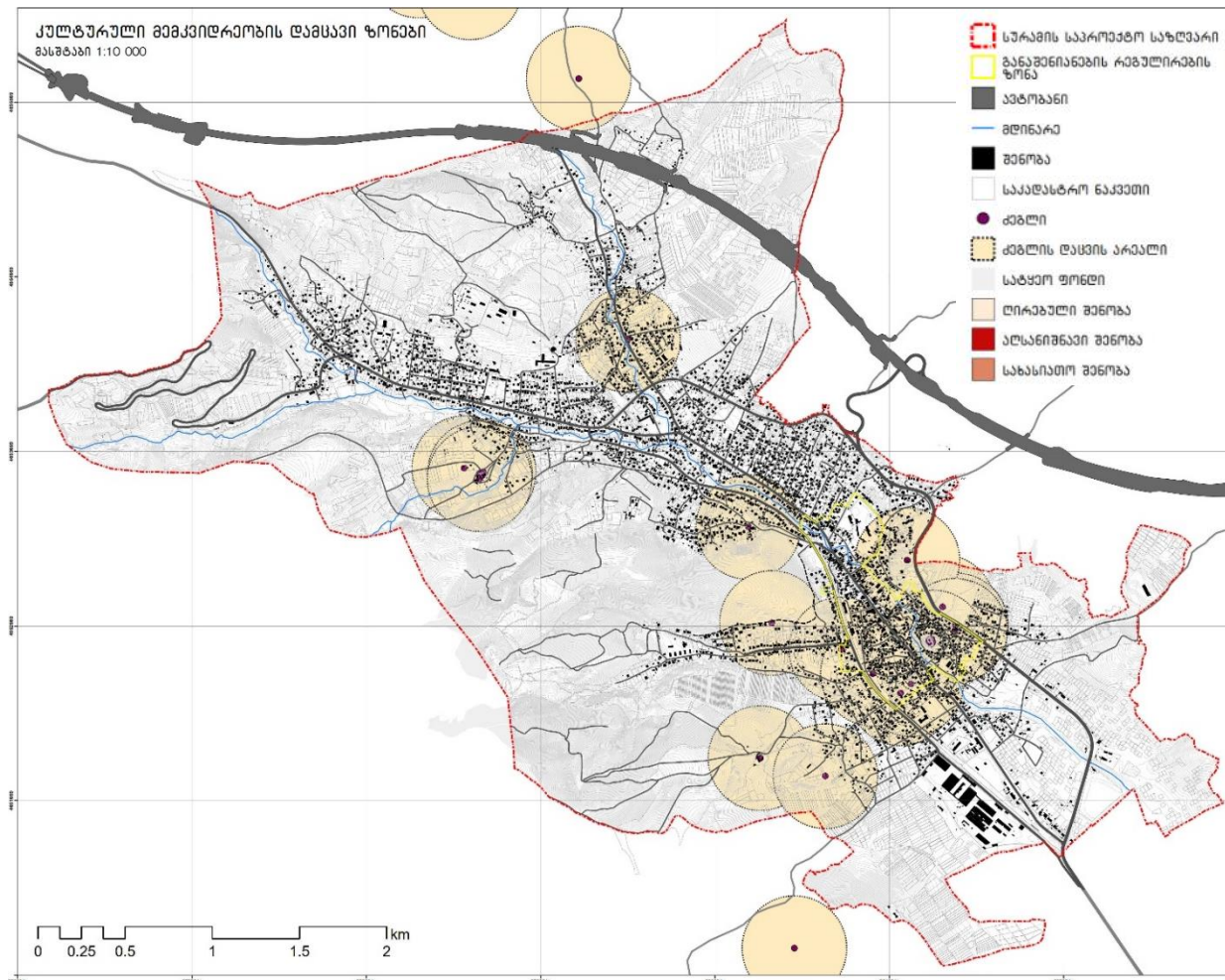
- ნაზუქების ცენტრი
- გასართობი ობიექტები:
 - საბავშვო გასართობი და დაბადების დღის ცენტრები
 - დღის (გასართობ-შემეცნებითი) ბანაკები სხვადასხვა ასაკისთვის
 - საოჯახო გასართობი ცენტრები - სხვადასხვა ხელსაქმის მასტერკლასები და შემეცნებით-გასართობი აქტივობები
- აგრო-შემეცნებითი ცენტრები სოფლებში, მშ. შინაური ცხოველების ინტერაქტიული ზოოპარკი
- გასაახლებელია ან ახალი ასაშენებელია კინოს შენობა და სარეაბილიტაციო კულტურის ცენტრი/თეატრი.
 - არ არსებობს მსხვილი სავაჭრო სივრცე
 - არ ფუნქციონირებს დისკოთეკა / ღამის გასართობი ცენტრ(ებ)ი
- საგანმანათლებლო ცენტრი:
 - საზოგადოებრივი სივრცე - ტრენინგ ცენტრები,
 - საზ. შეკრების ადგილი,
 - საკონფერენციო დარბაზები,
 - ბიბლიოთეკა (დღეისათვის მხოლოდ მცირე ზომის და მოძველებული ბიბლიოთეკა ფუნქციონირებს),
 - კომპიუტერული ცენტრი,
 - სცენა ღია ცის ქვეშ დიდი ეკრანით (კინო ჩვენებისა თუ სხვადასხვა ტიპის ტელე ტრანსლაციებისთვის).

9.5. სურამის ტურიზმის SWOT ანალიზი

Strength/სიძლიერე	Weakness/სისუსტე
• ცენტრალური მდებარეობა • მასპინძლობის ინდუსტრიაში ორსაუკუნოვანი გამოცდილება • საშუალო მთის კლიმატური ზონა, რაც რბილ ჰავას განაპირობებს. • ხანგრძლივი ტურისტული სეზონი 15 აპრილიდან (ნაძვის საგაზაფხულო დამტვერვიდან) სექტემბრის 20-მდე (ნაძვის საშემოდგომო დამტვერვამდე) • რამდენიმე მინერალური წყალი, რომელიც კლიმატურ კურორტს ბალნეოლოგიურ დატვირთვასაც სძენს და განსაკუთრებით კარგია რკინადეფიციტური და ანემიის მქონე პაციენტებისთვის.	• გაუმართავი ინფრასტრუქტურა • დაუხვეწავი ტურისტული, სოციალური და სამედიცინო მომსახურება • გართობისა და შემეცნებითი აქტივობების ნაკლებობა • ადგილობრივი ბიო პროდუქციის წარმოების ნაკლებობა • დასატრეინგებელი მომსახურე პერსონალი • ღონისძიებათა ნაკლებობა • სპორტული ინფრასტრუქტურის ნაკლებობა-გაუმართავობა

• კლიმატი აუმჯობესებს სისხლის მიმოქცევას, იმუნურ, ცენტრალურ და პერიფერიულ ნერვულ სისტემას. • ეკოლოგიურიად სუფთა ადგილი გარემორტყმული ნაწილობრივ შერეული და ძირითადად, წიწვოვანი ტყით • დიდი ისტორიული წარსულის მქონე კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები • ზომიერად რთული რელიეფი, რაც სპორტული ვარჯიშებისთვის ხელსაყრელ პირობას ქმნის • სოფლის მეურნეობის გამოცდილება მეცხოველეობა-მეზოსტნეობა-მეხილეობა-მევენახეობის მხრივ	• მაღალი დონის სასტუმრო-სანატორიუმების ნაკლებობა • ენის ბარიერი უცხოელ ტურისტებსა და მოსახლეობასა და მომსახურე პერსონალში • საკონფერენციო სივრცეების ნაკლებობა • საზ.კვების ობიექტთა ნაკლებობა • კეთილმოწყობილი სასეირნო სივრცეების ნაკლებობა • უფასო wi-fi-ის არარსებობა • ტურისტული საინფორმაციო ცენტრის არარსებობა • ტყისა და მდინარის კალაპოტის დაბინძურება/ ნარჩენების მართვის გაუმართავი სისტემა
Opportunity/შესაძლებლობები	Threat/საფრთხე
• ცენტრალური კურორტის სტატუსის მოპოვება დასავლეთ, აღმოსავლეთ და სამხრეთ საქართველოს გზაშესაყარზე • ბავშვსა და ოჯახზე მორგებული პირველი კურორტის სტატუსის მიღება • სამედიცინო სერვისების გაუმჯობესება • სოფლის მეურნეობის აღდგენა თემში დამსვენებელთა ბიო პროდუქტებით მოსამარაგებლად • სპორტული მიმართულებით კურორტის დატვირთვა: სტადიონების კეთილმოწყობა, ტრავმატოლოგიური სამედიცინო მიმართულების გაძლიერება, სპორტული ღონისძიებების გამართვა... • სატრენინგო-საკონფერენციო მიმართულების გაძლიერება ე.წ. კორპორატიული გასვლებისთვის • ტურისტულ პლაცდარმად ქცევის პოტენციალი საერთაშორისო მოგზაურებისთვის • მაღალი დონის კვების ობიექტების შექმნა • მწვანე გარემოს/სივრცეების კეთილმოწყობა აქტიური დასვენების მსურველთათვის • ტურისტული საინფორმაციო ცენტრის შექმნა	• ტყის დაავადებები • ტყის ხანძრები • წყლის დაშრობა და მიწის შლა მწვანე საფარის არაგეგმაზომიერი ჭრის გამო • ეპიდემიური აფეთქებები • მეწყერი • ღვარცოფი • წყალმოვარდნა • ეკონომიკური კრიზისი • ლარის დევალვაცია • კონკურენტი კურორტების უფრო სწრაფი განვითარება. • არაჯეროვანი ზედამხედველობა უკანონო საქმიანობაზე

10. კულტურული მემკვიდრეობა და ღირებული შენობა-ნაგებობები



32. ღირებული და სახასიათო შენობების რუკა, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონები
(იხ.გრაფიკული ნაწილი - გვ.6)

გარდა კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტებისა, სურამისთვის მნიშვნელოვანია ისეთი შენობა-ნაგებობების შენარჩუნება და რეაბილიტაცია, რომელიც სასიამოვნო გარემოს ქმნის როგორც სტუმრებისთვის, ისე ადგილობრივი მაცხოვრებლებისთვის. წინამდებარე პროექტის ფარგლებში აღრიცხულ იქნა ყველა შენობა საპროექტო საზღვრების ფარგლებში და გამოვლენილ იქნა ის შენობები, რომლებიც თავისი მხატვრულ-ესთეტიური მახასიათებლებით აყალიბებს სურამის გარემოს დადებით კონტექსტში. ასეთი ობიექტები დაიყო ორ ჯგუფად: ღირებული შენობები (26 ერთეული) და სახასიათო (69 ერთეული) შენობები.(იხ.გრაფიკული ნაწილი - გვ.6)



33. ღირებული და სახასიათო შენობები

სახასიათო შენობებში ფაქტიურად ერთი ტიპის ნაგებობები დომინირებს - ორსართულიანი შენობა, რომლის ნახევარი აგურის წყობითაა ნაშენები, ხოლო ნახევარი ხის შუშაბანდიტაა შემოფარგლული. ასეთი შენობების პირველი სართულები ან აგურის წყობაა, ან ქვის. უმეტეს შემთხვევაში, სამწუხაროდ, პირველი სართული უკვე გაღესილია. საინტერესოა, რომ შუშაბანდის ნახატი თითქმის ყველა შემთხვევაში იდენტურია და მხოლოდ დეტალებით განირჩევა ერთმანეთისგან.

გენ-გეგმის ფარგლებში შერჩეული ეს შენობები საჭიროებს უფრო დეტალურ შესწავლას, საჭიროების შემთხვევაში პასპორტიზაციას და შემდგომში სტატუსის განსაზღვრას შესაბამისი სტრუქტურების მიერ.

11. მდგრადი ეკონომიკური განვითარების ასპექტები

11.1. უახლესი ისტორია და ეკონომიკური განვითარების წინაპირობები

დაბა სურამისა და მიმდებარე დასახლებული პუნქტებისთვის მდგრად ეკონომიკურ განვითარებას საბჭოთა კავშირის ეპოქაში უზრუნველყოფდა ორი ძირითადი მიმართულება - წარმოება და საკურორტო ტურიზმი.

წარმოება ძირითადად გამოიხატებოდა მინის ტარის მწარმოებელი ქარხნისა და საკონსერვო ქარხნის ფუნქციონირებაში, თუმცა აქვე არსებობდა სხვა შედარებით მცირე მასშტაბების საწარმოები (მაგალითად ღვინის ქარხანა...).

ტურიზმი უმეტესწილად სამკურნალო-სარეაბილიტაციო მიმართულებით გამოირჩეოდა და ემსახურებოდა არამხოლოდ საქართველოს რესპუბლიკას, არამედ საბჭოთა კავშირის მასშტაბებით იღებდა სტუმრებს.

დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდგომ, სურამს ეკონომიკურად მამოძრავებელი ორივე ფაქტორი გამოეცალა და თუ ტურიზმი მინიმალურად მაგრამ მაინც არსებობდა, წარმოება სრულად შეჩერდა. ქარხნების დახურვასთან ერთად სურამისა და მიმდებარე დასახლებების დაახლოებით 4000 თანამშრომელს ალტერნატიული დასაქმების წყაროს ძებნა მოუხდა.

ასეთმა განვითარებამ დაღი დაასვა სურამის, როგორც საკურორტო ზონის, ისე დაბის მდგრად განვითარებას და წლების განმავლობაში დაბა დეგრადაციის გზას ადგა. ეს გამოიხატებოდა როგორც ეკონომიკის ჩავარდნაში და მოსახლეობის მიგრაციაში, ისე ურბანული განვითარების შეჩერებასა და გარემოს დეგრადაციაში.

საბოლოოდ სურამის ეკონომიკის განმსაზღვრელი მხოლოდ შინამეურნეოები და თვითდასაქმება აღმოჩნდა, სადაც უმსხვილეს როლს ტრანზიტულ მაგისტრალზე პურ-ფუნთუშეულით ვაჭრობა წარმოადგენს.

უკანასკნელ წლებამდე ნაზუქით ვაჭრობა მთავარი შემოსავლის წყარო იყო და ტურიზმი ბოლო ათწლეულების განმავლობაში ძალზედ დაბალი ტემპით ვითარდებოდა სურამში.

გარდა ლოკალური ეკონომიკისა, უმნიშვნელოვანეს გავლენას სურამის შემოსავლებზე ახდენდა ის ფაქტი, რომ დაბა უშუალოდ ემიჯნება ხაშურს, რომელიც მუნიციპალური ცენტრია. ხაშურის ადგილმდებარეობიდან გამომდინარე, რომელიც სამხრეთ, აღმოსავლეთ და დასავლეთ საქართველოს საავტომობილო გზების გზაგასაყარზეა, აქ დასაქმებისთვის მეტი რესურსი არსებობდა და მეტი შესაძლებლობა ეკონომიკური აქტიურობისთვის. ანალოგიურად, სურამელთა დიდი ნაწილი დასასაქმებლად დედაქალაქს მიემართებოდა, რაც საბოლოო ჯამში მიგრაციას უფრო უწყობდა ხელს, ვიდრე ეკონომიკურ ზრდას.

არსებული მდგომარეობით მოსახლეობის დაახლოებით 2/3 საოჯახო სასტუმრო ბიზნესშია ჩართული, თუმცა ამ რიცხვის დაზუსტება შეუძლებელია ვინაიდან ოფიციალურად ამ საქმიანობის აღრიცხვა არ მიმდინარეობს.

სურამის თემის მაცხოვრებელთა უმეტესობა დაბაში ცხოვრობს, თუმცა დიდი ნაწილი დაკავებულია სასოფლო სამეურნეო საქმიანობით. სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებს თემის ნახევარზე მეტი უკავია, თუმცა უშუალოდ დაბის ფარგლებში (ახალი გენგეგმით) ეს მაჩვენებელი მხოლოდ 5%-ია. სოფლის მეურნეობის წამყვანი დარგებია: მრავალწლიანი კულტურები - ბალი, ალუბალი, ქლიავი, ყურძენი; ერთწლიანი კულტურები - სიმინდი, ქერი,

შვრია, ლობიო, ხორბალი. თემში მეცხოველეობის კუთხით განვითარებულია მესაქონლეობა და მეფრინველეობა: ძროხა, ღორი, ქათამი, ცხვარი, თხა, კამეჩი.

11.2. საპროექტო გადაწყვეტები ეკონომიკური განვითარების ქრილში

დაბა სურამის გენერალური გეგმა მომართულია დაბის როგორც ურბანული ისე ეკონომიკური განვითარების მექანიზმების შესაქმნელად. მიუხედავად იმისა, რომ 2012 წელს USAID-ის მხარდაჭერით საქართველოს ახალგაზრდა ეკონომისტთა ასოციაციის მიერ მომზადებულ იქნა „სურამის თემის ეკონომიკური განვითარების გეგმა“, მოცემული დოკუმენტი ფაქტობრივად არ ყოფილა გამოყენებული რეალობაში. ზემოთხსენებული ნაშრომი მოიცავდა როგორც არსებული მდგომარეობის შესწავლას, ისე რეკომენდაციებს შემდგომი განვითარებისთვის. სურამის გენგეგმის საფუძველზე აუცილებელია ასეთი დოკუმენტაციის ხელახლა შემუშავება, რათა სოციალური და ეკონომიკური ასპექტები განახლდეს ურბანული დაგეგმარების ქრილში.

წინამდებარე გენგეგმა, გარდა სივრცითი მოწყობის ნაწილისა, მოიცავს იმ კონკრეტულ ღონისძიებებს, რომლებიც ეფექტურად იმოქმედებს სურამის მდგრად ეკონომიკურ განვითარებაზე. ასეთი ღონისძიებები შესაძლებელია დაჯგუფდეს იმდაგვარად, რომ დამოუკიდებლად მოიტანონ სარგებელი დასახლებისთვის, თუმცა მათი ერთიანი განხორციელება მნიშვნელოვნად გაზრდის ეკონომიკურ და სოციალურ ეფექტს.

პირველ ჯგუფს შესაძლებელია მიეკუთვნოს ის სამუშაოები, რომელიც გააუმჯობესებს რეკრეაციული სივრცეების ეფექტიანობას, რაც ხელს შეუწყობს როგორც ადგილობრივი მოსახლეობის ჯანსაღი ცხოვრების წესის დამკვიდრებას, ისე ახალი, ტურისტისთვის მიმზიდველი სივრცეების შექმნას. ამ ჯგუფში რამოდენიმე ელემენტი, რომელიც ერთიან სისტემას ქმნის:

1. ბულვარი რკინიგზის ტერიტორიაზე
2. საფეხმავლო კავშირი ბულვარსა და ციხეს შორის
3. საფეხმავლო ქუჩა ციხის გარშემო
4. ბაზრის მოედანი მდინარის სანაპიროზე
5. ტურისტული ჰაბი ციხის მიმდებარედ.

ასეთი მსხვილი პროექტი შესაძლებელია ეტაპობრივად განხორციელდეს, თუმცა ეფექტიანობა მაქსიმუმს სრულად აღსრულების შემდგომ მიაღწევს. ამის განმაპირობებელია ის, რომ გრძელი და მრავალფეროვანი მარშრუტი, რომელსაც შეუძლია ორ საათზე დიდხანს შეაკავოს სტუმარი (განსაკუთრებით ტურისტი), მეტად ეფექტურად ამუშავებს კვების ობიექტებს (კაფე, რესტორანი) რაც ერთ-ერთი უმთავრესი შემოსავლის წყაროა მოკლევადიანი სტუმრებისგან. ამასთანავე, ასეთი სტრუქტურა ხელს უწყობს სავაჭრო ობიექტების განვითარებას, რაც განსაკუთრებულად მუშაობს ტურისტებზე და დამსვენებლებზე. ტურიზმის კუთხით განსაკუთრებით საინტერესოა ტურისტული ჰაბი, რომელიც ციხის მიმდებარედ არის განთავსებული და ყველა პირველად მომსახურებას სთავაზობს სტუმარს.

მეორე ჯგუფს განეკუთვნება სურამის ტბისა და მიმდებარე ტერიტორიის განვითარება. ეს პროექტი ფაქტურად პირველი ჯგუფის გაგრძელებაა, ვინაიდან უშუალოდ ებმის სურამის ბულვარს. ცალკე ჯგუფად მისი გამოყოფა განპირობებულია იმით, რომ გენგეგმა მოცემულ

მონაკვეთზე მოიაზრებს როგორც სარეკრეაციო ფუნქციების, ისე სასტუმრო და საცხოვრებელი ზონების განვითარებას. ტბის მიმდებარედ დაგეგმილია:

1. პარკი ტბის გარშემო
2. სასტუმრო კომპლექსი ტბასა და მდინარეს შორის
3. საცხოვრებელი კომპლექსი მდინარის მარცხენა სანაპიროზე
4. კავშირები ვენახების, ტყისა და ხაშურის მიმართულებით.

ასეთი კლასტერის ჩამოყალიბება მნიშვნელოვანია არამხოლოდ სურამისთვის, არამედ ხაშურის დასავლეთ ნაწილში მაცხოვრებელთათვის, ვინაიდან მსგავსი რეკრეაციული ზონა (ტბის გარშემო) უალტერნატივოა ორივე დასახლებისთვის. მხოლოდ რეკრეაციული სივრცის ორგანიზება კი მნიშვნელოვან საჯარო მიზიდვის ცენტრს ქმნის სტუმრებისთვის, რაც შესაძლებელია გაძლიერდეს სხვადასხვა საზოგადოებრივი ფუნქციებით.

ტბის პარკი მნიშვნელოვნად შეუწყობს ხელს სასტუმრო კომპლექსების განვითარებასაც. მიუხედავად იმისა, რომ ტერიტორიალურად აქ დაგეგმილი სასტუმრო კომპლექსი დაშორებულია ცენტრიდან და სურამის ტყიდან, ის უშუალოდ ემიჯნება სურამსა და ხაშურს შორის არსებულ ტყის მასივს, ტბას, მდინარეს, არხს და ბანას მშენებარე კომპლექსს.

საჯარო და კერძო ინტერესების ასეთი კვეთა ხელს შეუწყობს სურამისთვის ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი რეკრეაციული და ტურისტული ქვეცენტრის შექმნას, მით უმეტეს რომ ჩრდილოეთ ნაწილში ამ ფუნქციების გაძლიერება დაგეგმილია საცხოვრებელი სარეზერვო ტერიტორიებით.

მესამე გეგმს მიეკუთვნება ჩუმათელეთის პარკი, რომლის ფარგლებშიც გარდა რეკრეაციულად აქტიური ობიექტებისა დაგეგმილია საგანმანათლებლო ფუნქციების განვითარებაც, კერძოდ:

1. წყნარი დასვენების პარკი
2. აქტიური დასვენების ზონა
3. სპორტული ობიექტები
4. სკოლა
5. საბავშვო ბაღი

გარდა იმისა, რომ ამ ტერიტორიაზე პარკის არსებობა ტრადიციულია სურამისთვის, მოცემული ტერიტორია გამოყენებულია სასწავლო დაწესებულებებისთვისაც, ვინაიდან ჩუმათელეთის მოსახლეობა სრულიად მოწყვეტილია არსებული სკოლებისა და საბავშვო ბაღის მომსახურების რადიუსებს. სასწავლო ფუნქციები ერთის მხრივ გააძლიერებს პარკის დატვირთვას, ხოლო მეორეს მხრივ ერთიანი სისტემა ეფექტურს გახდის სასწავლო დაწესებულებების მიწვდომადობას.

გამომდინარე იქედან, რომ მსგავსი მასშტაბის პარკი მუნიციპალიტეტში ფაქტიურად არ არსებობს, მან შეიძლება რეგიონალური ფუნქცია შეასრულოს, მით უმეტეს, რომ აქ შესაძლებელია მსხვილი ატრაქციონების განთავსებაც. პარკისა და მიმდებარე ტერიტორიების განვითარება განსაკუთრებით ეფექტურია იმ ტერიტორიების განსავითარებლად, რომლებიც განკუთვნილია სასტუმრო კომპლექსების სამშენებლოდ.

მეოთხე გეგმა სასტუმრო კომპლექსების ქსელია, რომელთაგან ძირითადი ნაწილი ყოფილი სანატორიუმების ტერიტორიებზეა განაწილებული, ხოლო მცირე ნაწილი სარეზერვოდაა გამოყოფილი. სასტუმროების კომპაქტური განთავსება მომგებიანია როგორც ვიზუალური, ისე ფუნქციონალური კუთხით. მათთვის შერჩეული ტერიტორიები უმეტესად სახელმწიფო

საკუთრებაა და განთავსებულია დაბის საუკეთესო ლოკაციაზე, რაც სწორი დაგეგმვის შემთხვევაში ჯანსაღი და ეკონომიკურად მომგებიანი განვითარების წინაპირობაა. ამასთანავე მსხვილი სასტუმროების განვითარება ხელს შეუწყობს მიმდებარე საცხოვრებელი უბნების რეაბილიტაციას და საერთო ტურისტულ ქსელში ჩართვას. სასტუმრო კომპლექსების ეფექტური განვითარებისთვის მნიშვნელოვანია პირველი და მეორე ჯგუფის ღონისძიებების გატარება, რათა მათ დამსვენებლებისთვის მრავალფეროვანი ატრაქციების შეთავაზება შეეძლოს. ყოფილი სანატორიუმების ტერიტორიისთვის ამ მხრივ განსაკუთრებით ეფექტურია ჩუმათელეთის პარკის კეთილმოწყობა/რეაბილიტაცია.

მეხუთე ჯგუფად შესაძლოა გამოვეყნოთ ის ობიექტები, რომლებიც შესაძლოა არ ქმნიდნენ პირდაპირ ეკონომიკურ სარგებელს, თუმცა დიდ გავლენას ახდენენ სურამზე ვიზუალური და სოციალური ეფექტების კუთხით. აქ ყველაზე მნიშვნელოვანია ფსიქიატრიული კლინიკის ტერიტორიის საზოგადოებრივი ფუნქციით განვითარება და სხვა, შედარებით მცირე ზომის რეკრეაციული სივრცეების ორგანიზება. ამავე ჯგუფში ერთიანდება ქუჩებისა და შენობების ურბანული განახლება, ვინაიდან დამსვენებლისთვის მნიშვნელოვანია არამხოლოდ თვითკმარი სასტუმროების არსებობა, არამედ გარემო, სადაც ეს დასასვენებელი კომპლექსებია განთავსებული. ყოველი განახლებული სკვერი თუ ქუჩა თავის წილ ეფექტს შეიტანს სურამის, როგორც ბრენდის გაუმჯობესებაში, რაც საბოლოოდ ეკონომიკურ სარგებელზე აისახება როგორც სასტუმრო კომპლექსების, ისე საოჯახო სასტუმროებისთვისაც.

მეექვსე ჯგუფი ძირითადად სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტებისგან შედგება, რომლებიც ნაკლებ გავლენას ახდენენ ტურიზმის განვითარებაზე, თუმცა უმნიშვნელოვანესია ადგილობრივი მაცხოვრებლებისთვის. ასეთ ჯგუფში გაერთიანებულია:

1. სკოლა
2. საბავშვო ბაღები
3. სამაშველო სამსახური
4. მომსახურების ცენტრები
5. სამედიცინო დაწესებულებები და ა.შ.

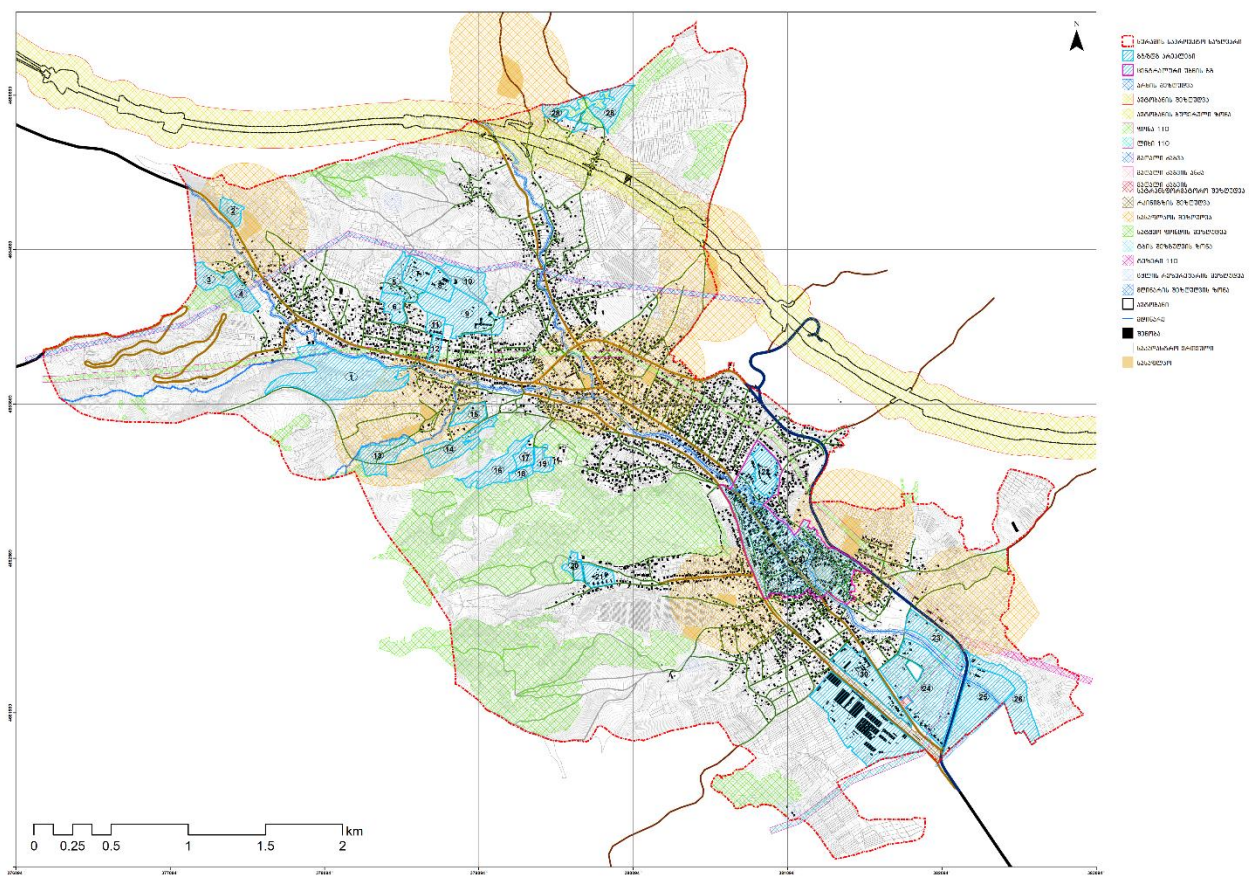
მეშვიდე ჯგუფი მოიცავს სასოფლო სამეურნეო აქტივობებს. მასში მოიაზრება ყველა ის ობიექტი და ღონისძიება რომელიც ერთის მხრივ, ხელს შეუწყობს სოფლის მეურნეობის განვითარებას და მეორეს მხრივ, მას ჩართავს ტურისტული მომსახურების ქსელში. აგროტურიზმის განვითარების ორმაგი ეფექტი ეკონომიკაზე მნიშვნელოვანია აგრეთვე დასაქმების კუთხით, ვინაიდან ასეთი სისტემა არ შემოიფარგლება მხოლოდ სურამის ადმინისტრაციული საზღვრებით და თემისა თუ მუნიციპალიტეტის მასშტაბითაა შესაძლებელი მისი გააქტიურება. აგროტურიზმის განვითარებისთვის გათვალისწინებულია შემდეგი ღონისძიებები:

1. სავარგულების მაქსიმალურად დატვირთვა
2. მევენახეობის რეაბილიტაცია
3. ხეხილის ბაღების გაფართოვება
4. მსხვილი ფერმების შემთხვევაში მათი განვითარება პროფილირებულ სასტუმრო კომპლექსებად.

დადებითი ეკონომიკური ეფექტების მისაღწევად ცალკეული ღონისძიებების გატარება შესაძლოა არასაკმარისი აღმოჩნდეს და ასევე არაეფექტური იქნება სხვადასხვა ჯგუფების ცალკეული ელემენტების განვითარება. მიზანშეწონილია დარგობრივი და თემატური

დეტალური სტრატეგიული გეგმების შემუშავება, რათა მკაფიოდ გამოიკვეთოს ურთიერთდაკავშირებული პოზიციები და ღონისძიებები. ასე შესაძლებელი გახდება მაქსიმალური ეკონომიკური და სოციალური ეფექტის მიღება, რათა სურამი ეტაპობრივად გარდაიქმნას პრესტიჟულ კურორტად.

12. შეზღუდვები



34. შეზღუდვების რუკა (იხ. გრაფიკული ნაწილი - გვ. 10)

როგორც წინასაპროექტო კვლევის სტადიაზე გამოვლინდა და გენ-გეგმით დაზუსტდა სურამში ფიქსირდება/დაფიქსირდება შემზღუდავი ზონები (იხ. გრაფიკული ნაწილი - გვ. 10)

12.1. კომუნიკაციებით გამოწვეული შეზღუდვები

ავტობანის შეზღუდვა - საქართველოს კანონი საავტომობილო გზების შესახებ ადგენს საერთაშორისო და სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზებისთვის 100 მ-იან შეზღუდვის ზონას სადაც ნებისმიერი სამშენებლო სამუშაო შეთანხმებულ უნდა იქნას შესაბამის ორგანოსთან (ინფრასტრუქტურის სამინისტრო). ამასთანავე, წინამდებარე პროექტით განსაზღვრულია 50 მეტრიანი შეზღუდვის ზონა სადაც დაუშვებელია სოფლის მეურნეობის (სახნავ-სათესი, სასაწყობო) წარმოება.

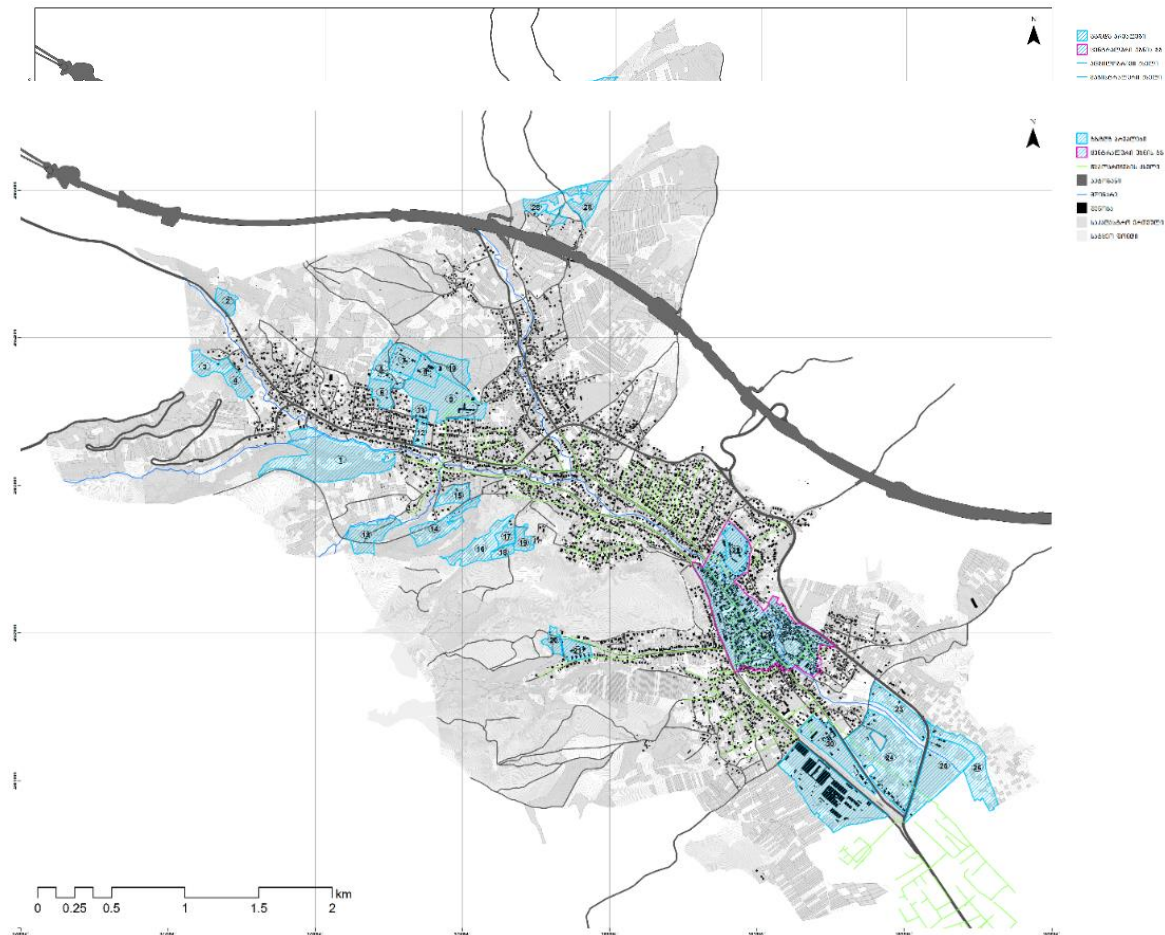


35. შეზღუდვების რუკა (ელ. კომუნიკაცია(იხ.გრაფიკული ნაწილი - გვ.11)

მაღალი ძაბვის გადამცემი ხაზის შეზღუდვის ზონა - სამწუხაროდ სურამს არაერთი ელექტროგადამცემი მაგისტრალი კვეთს რაც აკნინებს მისი, როგორც კურორტის განვითარების შესაძლებლობებს. სურამს კვეთს რამდენიმე გადამცემი, მათ შორის ფონა, ლიხი და ტეზერი, რომლებისთვისაც ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ მთავრობის დადგენილების შესაბამისად განსაზღვრულია 20 მეტრიანი გასხვისების ზოლი. წინამდებარე პროექტის ფარგლებში შეუძლებელია მათი გადატანის ან ცვლილების ტრაექტორიის დადგენა, თუმცა რეკომენდირებულია ეტაპობრივად მოხდეს საჭირო ხაზების განდევნა ან მიწისქვეშა კომუნიკაციებად მოდიფიცირება.

ელექტროქვესადგურის შეზღუდვის ზონა - სურამის უმსხვილესი ელექტრო ქვესადგური განთავსებულია შუშის ქარხნის მიმდებარე ტერიტორიაზე რუსთაველის ქუჩაზე. ამ

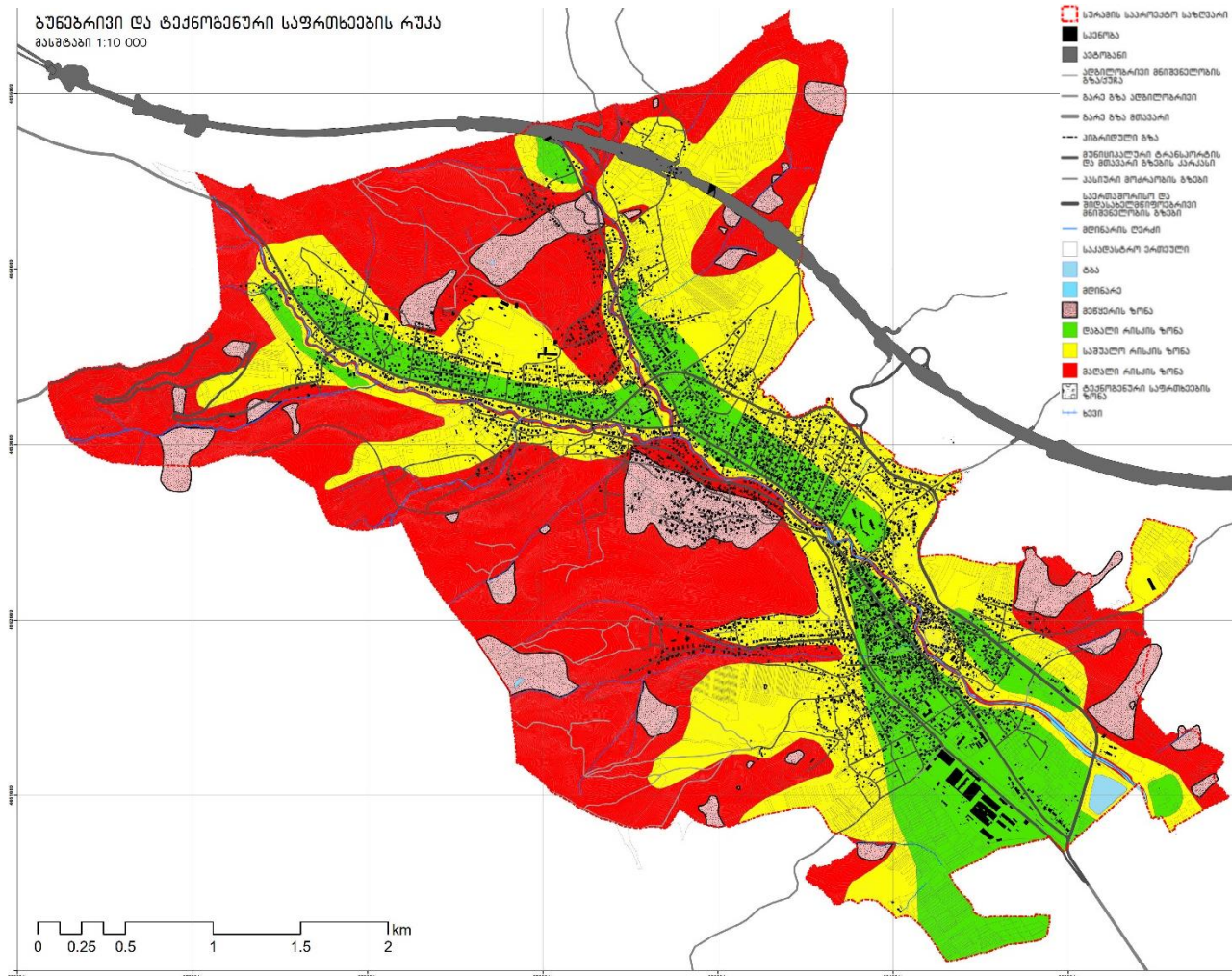
ქვესადგურში იყრის თავს ფონა, ლიხი და ტეზერის ელექტროგადამცემები და აქედანვე ნაწილდება სურამის ელ-მომარაგება. ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ მთავრობის დადგენილების შესაბამისად, ქვესადგურისთვის გასხვისების ზონა 4 მეტრს შეადგენს.



57. შეზღუდვების რუკა (წყალარინების ქსელი (იხ. გრაფიკული ნაწილი - გვ. 13))

წყალმომარაგების ობიექტის შეზღუდვა - სურამის თემის ტერიტორიაზე ხვდება ორი მოქმედი და ერთი მშენებარე წყლის რეზერვუარი ამაღლების ეკლესიის მიმდებარედ. ორივესთვის დადგენილი შეზღუდვის ზონა 30 მეტრი საზღვრიდან. მომარაგების ძირითადი ობიექტი განთავსებულია დაბა სურამის საზღვრებს გარეთ, შესაბამისად მისთვის შეზღუდვის ზონა ვერ დგინდება.

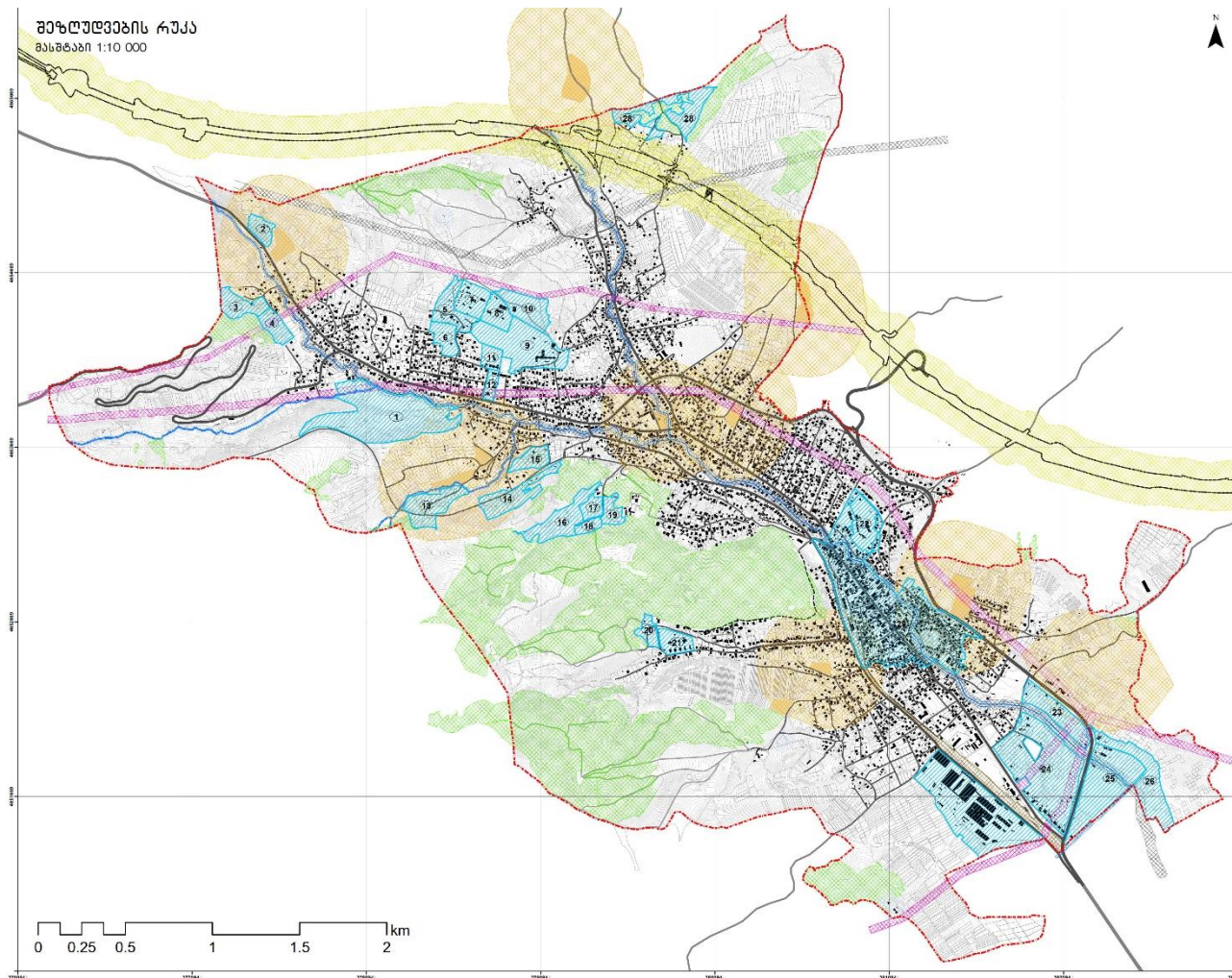
12.2. ტექნოგენური შეზღუდვები



58. ბუნებრივი და ტექნოგენური საფრთხეების რუკა(იხ.გრაფიკული ნაწილი - გვ.7)

ტბის და არხის შეზღუდვა - ტბისთვის შეზღუდვის ზონა განისაზღვრება წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტით და შეადგენს 30 მეტრს სანაპირო ზოლიდან. ამავე დოკუმენტით განისაზღვრა წყლის არხის გასხვისების ზონა 4 მეტრი არხის კიდიდან.

სასაფლაოების შეზღუდვა - სურამში ფიქსირდება 8 სასაფლაო, რომელთაგანაც უმეტესობა საცხოვრებელ ზონებშია შეჭრილი. მათთვის განსაზღვრულია 300 მეტრიანი სანიტარული ზონები, თუმცა რეგლამენტის დამუშავებისას შესაძლებელია განხილულ იქნას მათი შემცირების ან/და მათში დაშვებული სახეობების პირობების განსაზღვრა.



59. შეზღუდვის რუკა (ზოგადი)

12.3. ბუნებრივი გარემოს შეზღუდვები

სატყეო ფონდის შეზღუდვა - მიუხედავად იმისა რომ საპროექტო ზონირებაში სატყეო ტერიტორიები მოიცავს როგორც ახალდაგეგმარებულ, ისე ტყის ფონდის მიწებს, შეზღუდვები კანონმდებლობის შესაბამისად დადგენილია მხოლოდ ამ უკანასკნელის გათვალისწინებით.

მდინარის შეზღუდვის ზონა - სურამში ჩამოედინება მდინარეები სურამულა (42 კმ) და შუაღელე. ორივესთვის განსაზღვრულია ორი ტიპის შეზღუდვის ზონა: 1. წყლის შესახებ კანონით დადგენილი სანიტარული ზონა 50 კმ-მდე მდინარისთვის 20 მეტრი და 2. მდინარის კალაპოტის შესწავლის შედეგად გამოვლენილი მდგრადი კალაპოტის სიგანე, რომელიც ცვალებადია და მერყეობს მდინარის ღერძიდან 8-დან 18 მეტრამდე.

კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები - კანონის შესაბამისად განსაზღვრულია ფიზიკური დაცვის (50 მეტრი ვიწროდან სიმაღლეში არცერთი არ სცდება 25 მეტრს), ვიზუალური დაცვის არეალი 300 მეტრი და ვიზუალური დაცვის არეალი 500 მეტრი ეროვნული მნიშვნელობის, წმ. გიორგის ეკლესიისთვის. სარეკომენდაციო ობიექტებისთვის დაცვის არეალები განსაზღვრული არ არის.

12.4. გეოლოგიური პროცესების შეზღუდვები

მეწყრული პროცესები - საკვლევ ტერიტორიაზე სავსე კვლევების დროს დაფიქსირდა 34 ერთეული მეწყრული პროცესი, რომელებიც განსხვავებული მასშტაბისა და ხასიათისაა, და გვხვდება გამოკვლეული ტერიტორიის სხვადასხვა უბანზე. მათი საერთო ფართობი შეადგენს 112.3 ჰა-ს, რაც მთლიანი ტერიტორიის დაახლოებით 7.35 %-ია. მეწყრული პროცესების უმეტესობა განვითარებულია საშუალო და მაღალი დახრილობის ფერდობებზე, მეოთხეული ასაკის საფარ გრუნტებში. გარკვეულ შემთხვევებში მეწყრული პროცესები მოიცავს ტერიტორიის ამგებ ძირითად ქანებსაც. გამოკვლეულ ტერიტორიაზე დაფიქსირებული ყველა მეწყრული უბანი შესაბამისი აღნიშვნითა და ნუმერაციით გრაფიკულად ნაჩვენებია ჩვენს მიერ შედგენილ გეოლოგიური საფრთხეების ზონირების რუკაზე

ეროზიული პროცესები - გამოკვლეულ ტერიტორიაზე მიმდინარე გეოდინამიკური პროცესებიდან, გარდა ზემოთ აღწერილი მეწყრული პროცესებისა, აღსანიშნავია ეროზიული პროცესები. თავისი ხასიათისა და გავრცელების მასშტაბების მიხედვით, ეროზიული პროცესების შედეგად ჩამოყალიბებული ფორმები შეგვიძლია დავყოთ ორ ჯგუფად:

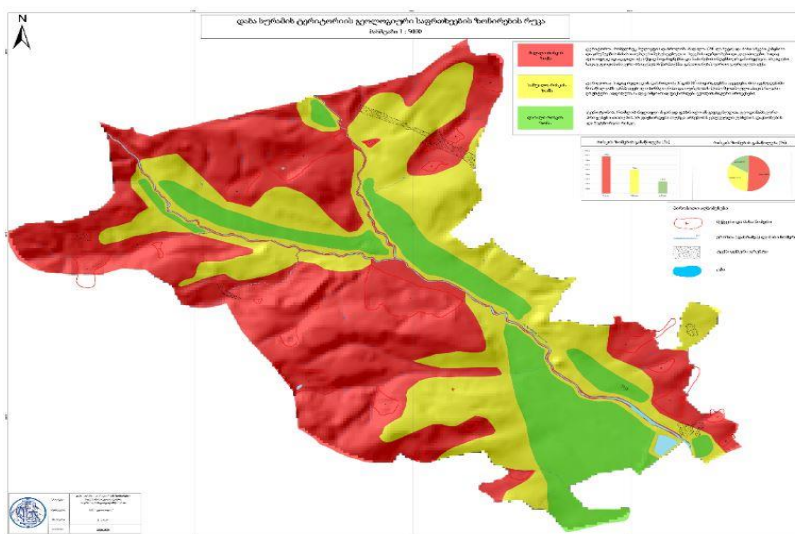
პირველი ჯგუფი - სხვადასხვა ზომის მდინარეების მოქმედების შედეგად ჩამოყალიბებული ხეობები. (დეტალურად იხილეთ ელექტრონულ დანართ 1-ში)

მეორე ჯგუფი - ღრმად ჩაჭრილი სველი და მშრალი ხეობები, მაღალი დახრილობის ფერდობებითა და შედარებით ვრცელი ხაზოვანი გავრცელებით და ზედაპირული წყლებისა და დროებითი ნაკადების ზემოქმედების შედეგად წარმოქმნილი მცირე ზომის ეროზიული ფორმები. (დეტალურად იხილეთ დანართ 1-ში)

დასკვნები

ჩატარებული სავსე კვლევების შედეგად მოპოვებული მონაცემების და პროგრამა ArcGIS-ში ციფრული სასიმალო მოდელის (DEM) დამუშავებით მიღებული რელიეფის დახრილობის ინფორმაციით, გამოკვლეულ ტერიტორიაზე გამოიყო გეოლოგიური საფრთხეების შემცველი მაღალი, საშუალო და დაბალი რისკის ზონები.

ზონების მიხედვით ტერიტორიის მოკლე დახასიათება შემდეგია:



36. დაბა სურამის ტერიტორიის გეოლოგიური საფრთხეების ზონირების რუკა (იხ.გრაფიკული ნაწილი - გვ.7)

მაღალი რისკის ზონა - ტერიტორია, რომელზეც რელიეფის დახრილობა მაღალია (20° და მეტი) და მისი ამგები ქანებისა და გრუნტების მახასიათებლები შესუსტებულია. ხეობების ფერდობები და კალაპოტები, სადაც პერიოდულად ადგილი აქვს წყალმოვარდნებსა და ნაპირების ინტენსიურ გამორეცხვას. არეალები, სადაც გეოდინამიკური პროცესების

წარმოქმნა-განვითარებას ფართო გავრცელება აქვს.

საშუალო რისკის ზონა - ტერიტორია, სადაც რელიეფის დახრილობა 3⁰-დან 20⁰-ის ფარგლებში იცვლება. მის აგებულებაში მონაწილეობს განსხვავებული სიმძლავრისა და თვისებების მქონე მეოთხეული ასაკის საფარი გრუნტები. ადგილები, სადაც იშვიათად ფიქსირდება გეოდინამიკური პროცესები.

დაბალი რისკის ზონა - ტერიტორია, რომლის რელიეფი მცირედ დახრილი ან გავაკებულია. გეოდინამიკური პროცესები თითქმის არ ფიქსირდება თუმცა არსებობს ცალკეული უბნების დაჭაობების და შეტბორვის რისკი.

გამოყოფილი რისკის ზონები, შესაბამისი ფერის მინიშნებით, გრაფიკულად ნაჩვენებია ჩვენს მიერ შედგენილ დაბა სურამის ტერიტორიის გეოლოგიური საფრთხეების ზონირების რუკაზე.

როგორც მომზადებულ რუკაზე ჩანს, მაღალი რისკის ზონები ძირითადად გავრცელებულა საკვლევი ტერიტორიის ჩრდილო-დასავლეთ და სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში, დაბალი რისკის ზონები უმეტესად გვხვდება ტერიტორიის ცენტრალურ და სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში, ხოლო მათ შორის არსებული ტერიტორია წარმოადგენს საშუალო რისკის ზონას.

შედგენილი რუკის მიხედვით, ასევე დგინდება გამოკვლეულ ტერიტორიაზე რისკის ზონების ფართობული და პროცენტული განაწილება. რაც გამოიყურება შემდეგი პროპორციით:

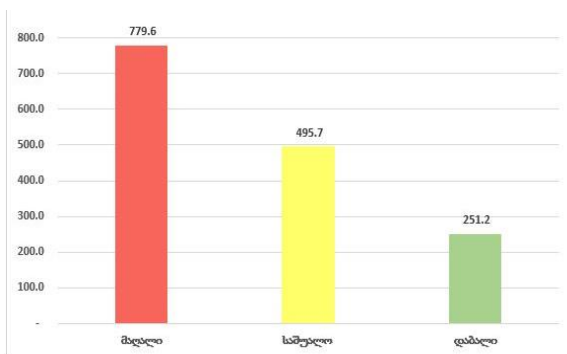
მაღალი რისკის ზონა 779.6 ჰექტარი, რაც მთლიანი ტერიტორიის 51.07 %-ს შეადგენს.

საშუალო რისკის ზონა 495.7 ჰექტარი, რაც მთლიანი ტერიტორიის 32.47 %-ს შეადგენს,

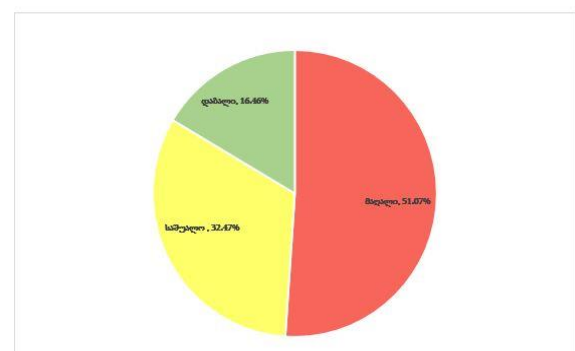
დაბალი რისკის ზონა 251.2 ჰექტარი, რაც მთლიანი ტერიტორიის 16.46 %-ს შეადგენს.

მაღალი რისკის ზონაში მშენებლობის ნებართვის მოსაპოვებლად წარმოსადგენია დამატებითი (ჰიდრო)გეოლოგიური კვლევა, რომელიც გარდა კონკრეტული ნაკვეთის გეოლოგიური კვლევისა შეაფასებს ჰიდროგეოლოგიურ რისკებს მისი მიმდებარე ტერიტორიის შესწავლის საფუძველზე.

რისკის ზონების ხვედრითი წილები, ნაჩვენებია ქვემოთ მოცემულ გრაფიკებზე.



დიაგრამა 4. რისკის ზონების განაწილება (ჰა)



დიაგრამა 1. რისკის ზონების განაწილება (%)

ყველაფერი ამასთან გათვალისწინებით აუცილებლად გასათვალისწინებელია, რომ მეწყერული პროცესების მონიტორინგი და პრევენციული ღონისძიებების დაგეგმვა/განხორციელება უნდა განხორციელდეს მუდმივად. არსებული გენ გეგმის სამოქმედო გეგმით გათვალისწინებულია ამ პროცესების მუდმივი მონიტორინგი.

13. ფუნქციური ზონირება



37. ფუნქციური ზონირების რუკა ა(იხ.გრაფიკული ნაწილი - გვ.15)

კონცეფციის ეტაპზე დაბა სურამისთვის დამუშავდა ზოგადი(იხ.გრაფიკული ნაწილი - გვ.15) და კონკრეტული(იხ.გრაფიკული ნაწილი - გვ.16) ზონირების სქემები. გენერალური გეგმის საბოლოო დოკუმენტში დაზუსტდა ზოგადი და კონკრეტული ზონირება და სამშენებლო და არასამშენებლო ტერიტორიები. ზონების ძირითადად კონფიგურაციასა და პარამეტრებს ცენტრალურ ნაწილში განაპირობებს არსებული განაშენიანება, თუმცა ცალკეულ შემთხვევებში საპროექტო გადაწყვეტები ასახავს სამომავლო განვითარებას. საპროექტო გადაწყვეტებით დადგენილია 2 ზოგადი და 8 კონკრეტული ზონა, კერძოდ:

ზოგადი საცხოვრებელი ზონა, რომელიც ძირითადად მოიცავს არსებულ საცხოვრებელ უბნებს (ძირითადი განაშენიანება) და ნაწილობრივ საპროექტო, სარეზერვო ტერიტორიებს. კონკრეტული საცხოვრებელი უბნები წარმოდგენილია **სზ-2** და **სზ-3**-ის სახით.

სზ-2 წარმოადგენს სურამის განაშენიანების ძირითად მასას საცხოვრებელ უბნებში და განკუთვნილია ძირითადად ინდივიდუალური განაშენიანებისთვის. გარდა გენ-გეგმით განსაზღვრული ტერიტორიებისა, სადაც აუცილებელია საგანმანათლებლო ობიექტების განთავსება, ამ ზონაშიც შესაძლოა ამ ფუნქციების განვითარება, ხოლო განსხვავებული ფუნქციის ობიექტებისთვის რეგლამენტით განისაზღვრა დაშვებული სახეობები.

სზ-3 ვრცელდება დაბის ცენტრალურ ნაწილში, სადაც შედარებით მაღალია ინტენსიურობა და პერსპექტივაშიც გათვალისწინებულია საშუალო სიმჭიდროვე. მოცემულ ნაწილში

დომინირებული სახეობაა (არსებული) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, თუმცა დასაშვებია საშუალო სიმჭიდროვის მრავალბინიანი განაშენიანებაც შეზღუდული სართულიანობით. ამასთანავე მოცემულ ზონაში შესაძლებელია კანონით დადგენილი სხვა ფუნქციების განვითარებაც, რომლის ნუსხაც განაშენიანების მართვის რეგლამენტს ერთვის.

შერეული ზონა როგორც ზოგადი ზონა დაგეგმილია როგორც ცენტრალურ ნაწილში კონცენტრირებულად, ისე პერიფერიებზე წერტილოვნად.

შზ-2 - მოიცავს ცენტრალური უბნის უმეტეს ნაწილებს და განსაზღვრულია ძირითადად მრავალფუნქციური განვითარებისთვის. არსებული მდგომარეობით ამ ნაწილში ძირითადად ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებია და მცირე რაოდენობით საზოგადოებრივი ფუნქციები. გენ-გეგმით გათვალისწინებულია მოცემული ტერიტორიის აქცენტრირებულად საზოგადოებრივი ფუნქციებითა და სასტუმრო შენობებით განვითარება.

შზ-4 მოიცავს იმ ტერიტორიებს, რომელთა განვითარება დაგეგმილია სარეკრეაციო, საზოგადოებრივი და სოციალური ინფრასტრუქტურის განსავითარებლად და მოიცავს ძირითადად პარკებს, ბაღებს, სკვერებს, ბულვარს და ა.შ. შზ-4 აქტიური დასვენების სარეკრეაციო ზონაა, სადაც დაშვებულია ისეთი ობიექტების განთავსება, როგორიცაა სპორტული მოედნები, დარბაზები, გასართობი ობიექტები, ატრაქციონები და ა.შ. ასეთი ზონა გვხვდება როგორც არსებულ განაშენიანებაში, ისე პერიფერიულ ტერიტორიებზე. გარდა მსხვილი რეკრეაციული ტერიტორიებისა შზ-4 დადგენილია სატყეო ტერიტორიების ისეთ მონაკვეთებზე, რომლებიც არ მიეკუთვნება სატყეო ფონდს და შესაძლებელია ხე/ნარგავების დაუზიანებლად მცირე სპორტული და დასასვენებელი სივრცეების დაგეგმვა.

შზ-5 მხოლოდ სურამის ციხის მიმდებარე ტერიტორიაზე და განკუთვნილია უპირატესად საზოგადოებრივი ფუნქციების განსავითარებლად. ის მოიცავს ძირითადად საფეხმავლო ქუჩებს და მათ მიმდებარე მიწის ნაკვეთებს. ამ ზონაში კ1 მაჩვენებელი მაღალია (0,7), თუმცა რეგლამენტირებულია სიმაღლე (მაქსიმუმ 2 სართული მანსარდით).

შზ-6 წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება. ასეთი ზონები უმეტესად საპროექტო სასტუმროებისა და სხვა დასასვენებელი ტერიტორიებისთვის განისაზღვრა, თუმცა ტერიტორიიდან გამომდინარე ამ ზონაში დაბალი ინტენსიურობის განაშენიანებაა დაგეგმილი.

შზ-7 აგრეთვე სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განსავითარებელი ზონაა, თუმცა შედარებით მაღალი ინტენსიურობით. ამ ზონაში აგრეთვე დაშვებულია აპარტოტელის ტიპის განაშენიანებაც, თუმცა ამ სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელმა არ უნდა შეადგინოს დაშვებული ინტენსიურობის 50%-ზე მეტი.

შზ-8 მოიცავს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს, რომელზეც გარდა სასოფლო-სამეურნეო ფუნქციებისა დასაშვებია რეგლამენტით დაშვებული ობიექტების არსებობა. გამომდინარე იქედან, რომ გენ-გეგმა ხელს უწყობს სოფლის მეურნეობის ჩართვას ტურიზმის განვითარებაში, წინამდებარე გენ-გეგმით დაშვებულია მსხვილ სასოფლო სამეურნეო მიწებზე ისეთი ფუნქციების განვითარება, როგორიცაა ფერმა, მარანი, სასტუმრო და ა.შ.

გარდა ფუნქციური ზონებისა დადგენილია ტერიტორიები სპეციფიური განვითარებით, კერძოდ:

ზელოკალური სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია (ზსტ):

- საავტომობილო ტრანსპორტის ტერიტორია (საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი საავტომობილო გზები, სხვა, მუნიციპალური ტრანსპორტის და მთავარი გზების კარკასი და მათი გამტარი ნაგებობები)
- მთავარი გზები;
- საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია (აეროპორტი, აეროდრომი, ვერტოდრომი, პლანერი).

ლოკალური ტრანსპორტის ტერიტორია (ლსტ):

- მთავარი ქუჩების კარკასი;

სპეციალური დანიშნულების ტრანსპორტის ტერიტორია (სსტ):

- საერთო სარგებლობის პარკინგი;
- ქვეითთა ზონა;
- სატრანსპორტო მომსახურება და ა.შ.

გამწვანებული ტერიტორია (გტ)

- გამწვანებული ტერიტორია
- ნაშენ გარემოში არსებული გამწვანების ობიექტები
- გამწვანებულ ტერიტორიებს ასევე მიეკუთვნება სასაფლაოები.

ბუნებრივი ლანდშაფტის ტერიტორიები (ლტ)

- ბუნებრივი ლანდშაფტის ის ტერიტორიები რომლებიც შესაძლოა არ არის დაფარული მწვანე საფარით მაგრამ რელიეფით და ადგილმდებარეობით მნიშვნელოვან ვიზუალურ ან/და ეკოლოგიურ ზონას წარმოადგენს

სატყეო ტერიტორია (სტ)

- ძირითადად შეადგენს რეგისტრირებულ სატყეო მიწებს, თუმცა გენ-გეგმის ფარგლებში გაზრდილია მათი ფართობი რეალური მდგომარეობიდან გამომდინარე

სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია (სსტ)

- ტერიტორიები რომლებიც განკუთვნილია სასოფლო სამეურნეო საქმიანობისთვის, თუმცა 1 ჰა-ზე მსხვილი ერთეულის ჩამოყალიბების შემთხვევაში შესაძლებელია განვითარება შპ-8 ფუნქციური ზონის შესაბამისად.

სოციალური ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები (სოც ტ)

- საზოგადოებრივი სარგებლობის ტერიტორიები, რომლებიც განკუთვნილია სოციალური შენობა-ნაგებობებისთვის, მაგალითად ადმინისტრაცია, სკოლა, საბავშვო ბაღი, სახანძრო-სამაშველო და ა.შ.

საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორია (სიტ)

- ლოკალური საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის გამოყოფილი ტერიტორიები სადაც არსებობს, ან დაგეგმილია საინჟინრო კომუნიკაციების მომსახურების ობიექტების განთავსება.

მოთხოვნათა შესაბამისად, სურამის ქალაქთმშენებლობითი განვითარების პრიორიტეტებისა და სპეციფიკის გათვალისწინებით.

2. განაშენიანების გეგმა/ განაშენიანების დეტალური გეგმა და მათი რეგლამენტები უნდა შეესაბამებოდეს სურამის გენერალური გეგმით დადგენილ მოთხოვნებს.

მუხლი 2. ტერმინების განმარტება

1. განაშენიანების მართვის რეგლამენტის მიზნებისათვის მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონის, „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილების, „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილების გამოყენებული ტერმინების მნიშვნელობა, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტში მოცემული ტერმინებისა.

2. რეგლამენტში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) კოდექსი - „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ საქართველოს კანონი

ბ) რეგლამენტი - დაბა სურამის ტერიტორიის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტი

გ) სურამი - ხაშურის მუნიციპალიტეტის დაბა სურამის საკურორტო ტერიტორია

დ) ძირითადი დებულებები - „ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #261 დადგენილება

ე) წესები - „სივრცითი დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის #260 დადგენილება

14.2. ტერიტორიების გამოყენების პირობები

მუხლი 3. სურამის სივრცითი განვითარების მართვის სისტემა

1. ტერიტორიები გამოყენებისა და განვითარების მიზნით იყოფა:

ა) სამშენებლო ტერიტორიებად;

ბ) არასამშენებლო ტერიტორიებად.

2. სამშენებლო ტერიტორიებზე ნორმატიული რეჟიმი დგინდება ფუნქციური ზონების და ქვეზონების და ძირითადი პარამეტრების დადგენით, რომლის საფუძველზეც მუშავდება ქვემდგომი გეგმები და კანონმდებლობით დადგენილი სხვა მოთხოვნების დაცვით დგინდება განაშენიანების მართვის საფუძვლები.

3. არასამშენებლო ტერიტორიების განსაზღვრა შესაძლებელია სივრცის დაგეგმარების, ქალაქთმშენებლობითი ან/და დარგობრივი გეგმების მიერ შესაბამისი ტერიტორიული რეჟიმების დადგენით, სადაც ცალკეულ შემთხვევებში დასაშვებია მხოლოდ შესაბამისი ფუნქციით განპირობებული მშენებლობა.

4. ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვა ხორციელდება ორსაფეხურიანი სისტემით:

ა) გენერალური გეგმა, რომელიც არეგულირებს სურამის მთელი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების ზოგად რეგულირებას;

ბ) განაშენიანების გეგმა/განაშენიანების დეტალური გეგმა, რომელიც არეგულირებს სურამის მთელი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების კონკრეტულ რეგულირებას.

5. ინტეგრირებული გეგმიდან შესაძლებელია გამოიყოს და დაზუსტდეს ცალკეული ასპექტები დამოუკიდებელი გეგმის (ლანდშაფტის დაცვის, ნარჩენების მართვის, სეისმური და რაიონების და სხვა) სახით. მის მიმართ უცვლელად მოქმედებს კოდექსით სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის დადგენილი მოთხოვნები.

6. დარგობრივი გეგმები - (გარემოს დაცვის, კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის, ენერგეტიკის განვითარების, სოფლის მეურნეობის განვითარების, სატრანსპორტო სისტემის განვითარების და სხვა) არის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ შემუშავებული და დამტკიცებული დოკუმენტი, რომლის შინაარსთან, შემუშავებასა და დამტკიცებასთან დაკავშირებული საკითხები წესრიგდება შესაბამისი სფეროს კანონმდებლობით და რომელიც რელევანტურია სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმებისათვის.

მუხლი 4. განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავების პრინციპები და შემადგენლობა

1. განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების, დამტკიცების პროცედურა და წარსადგენი დოკუმენტაცია განისაზღვრება კანონმდებლობით.

2. გენერალური გეგმა განსაზღვრავს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულებისთვის განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის კონკრეტულ შემადგენლობას, რომლის საფუძველზეც უნდა მოხდეს შესაბამისი არეალების განვითარება.

3. წინამდებარე მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ არეალებში, სადაც სავალდებულო პირობაა სპორტული მოედნის მოწყობა, მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მესაკუთრ(ებ)ისა და მუნიციპალიტეტის ერთობლივი შეთანხმებით, შესაძლებელია, სპორტული მოედანი მოეწყოს განაშენიანების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის ტერიტორიის საზღვრებს გარეთ, გენერალური გეგმით განსაზღვრულ სპორტულ-სარეკრეაციო სივრცეებში.

4. გარდა „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“ საქათველოს მთავრობის #260 დადგენილების მე-5 მუხლით დადგენილი პირობებისა, სურამის განვითარების მიზნებისა და ამოცანების გათვალისწინებით, განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება სავალდებულოა, თუ ხორციელდება 4000 კვ.მ. და მეტი ფართის მქონე ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება, გარდა წინამდებარე მუხლის, მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

5. განაშენიანების დეტალური გეგმის დამუშავება სავალდებულო არ არის თუ 4000 კვ.მ ან მეტი ფართის მქონე მიწის ნაკვეთზე შენდება არსებულ განაშენიანებასთან შესაბამისი მახასიათებლების მქონე ქვემოთ ჩამოთვლილი ობიექტები:

ა) ერთი ძირითადი შენობა-ნაგებობა ან ვიზუალურად და ფუნქციონალურად ერთ შენობა-ნაგებობად აღქმადი მოცულობა, რამდენიმე დამოუკიდებლად მომუშავე საძირკვლით;

ბ) წინამდებარე პუნქტის ა) ქვეპუნქტით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო დამხმარე და ტექნიკური შენობა-ნაგებობები;

გ) წინამდებარე პუნქტის ა) ქვეპუნქტით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობა და ცალკე მდგომი, საზოგადოებრივი დანიშნულების მქონე შენობის ან ნაგებობის განთავსება: კვება, სპორტულ-გამაჯანსაღებელი, სავაჭრო, ტურისტული მომსახურების ობიექტები და გასართობი ცენტრები. აგრეთვე, წინამდებარე პუნქტის ბ) ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ობიექტები.

6. წინამდებარე მუხლის, მე-5 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში გაიცემა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები თუ მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილია შესაბამისი ინფრასტრუქტურით.

7. განაშენიანების დეტალური გეგმით დაუშვებელია სურამის გენერალური გეგმით დადგენილი განაშენიანების პარამეტრების გადამეტება, გარდა:

ა) თუ ამას ითვალისწინებს გენერალური გეგმა;

ბ) განაშენიანების დეტალურ გეგმაში შემავალი ცალკეული საპროექტო მიწის ნაკვეთებისთვის თუ მიწის ნაკვეთების ჯამური მაჩვენებლები შესაბამისობაშია ქვეზონისთვის დადგენილ კ1 და კ2 პარამეტრებთან და ტერიტორიის ნაწილის დათმობა ხდება საერთო სარეკრეაციო ფუნქციით სარგებლობისათვის;

გ) განაშენიანების დეტალურ გეგმაში შემავალი ცალკეული საპროექტო მიწის ნაკვეთებისთვის განაშენიანების გეგმით დადგენილი კ3 კოეფიციენტის შემცირება შესაძლებელია საპროექტო ტერიტორიის ჯამური მაჩვენებლის შემცირების გარეშე.

14.3. სამშენებლო ტერიტორიები და მათი რეგლამენტები

მუხლი 5. სამშენებლო ტერიტორიები

სამშენებლო ტერიტორიაზე დგინდება შემდეგი ფუნქციური ზონები:

ა) საცხოვრებელი ზონა (სზ)

ბ) შერეული ზონა (შზ);

მუხლი 6. სამშენებლო ტერიტორიების გამოყენების პირობები

1. სურამის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ფუნქციური ქვეზონები:

ა) დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2)- დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები. აგრეთვე, დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობის განთავსება.

ნებადართული სახეობებია:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;

- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.
- საოჯახო სასტუმრო
-

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- სასტუმრო არაუმეტეს 20 ნომრისა;
- მცირე ზომის სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს და არ არის საშიში სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის;
- ოფისი;
- ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.
- რესტორანი

განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი: (სზ-2)

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.3
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	0.7
მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)	0.3
მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართი	300*
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური საანგარიშო სიმაღლე	9 მ სახურავის კიდეზე 12 მ სახურავის კეხამდე
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა	2+მანსარდა

*საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე შენობა-ნაგებობებისთვის

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

ნებადართული სახეობებია:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის დასახლებას;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა;

- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ოფისი;
- ცალკე მდგომი და შენობაში ინტეგრირებული ავტოსადგომი.
- საოჯახო სასტუმრო;

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

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

განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი: (სზ-3)

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.3
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	1.0
მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)	0.3
მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართი	300*
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა	3+მანსარდა
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური საანგარიშო სიმაღლე	11 სახურავის კიდეზე 15 სახურავის კეხამდე

*საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე შენობა-ნაგებობებისთვის

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

ნებადართული სახეობებია:

- მრავალფუნქციური შენობა;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა; კვების, სავაჭრო და საოფისე ობიექტი;
- სამეწარმეო ობიექტი, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თემის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- სასტუმრო;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- უმაღლესი სასწავლებელი და პროფესიულ-ტექნიკური სასწავლო დაწესებულება;

- გასართობი დაწესებულება, რომლის დანიშნულება მისი დასაშვებობის საშუალებას იძლევა;
- ავტოსატრანსპორტო საშუალების მომსახურების ობიექტი.

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი;
- სავაჭრო ცენტრი;
- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი.

განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი: (შზ-2)

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.5
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	1.0
მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)	0.2
მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართი	300*
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა	3+მანსარდა
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური საანგარიშო სიმაღლე	11 სახურავის კიდეზე 15 სახურავის კეხამდე

*საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე შენობა-ნაგებობებისთვის

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

ნებადართული სახეობებია:

- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო დროებითი შენობა და ნაგებობა;
- ღია სასპორტო ობიექტი
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- ტურისტული ობიექტი;
- სკოლამდელი აღზრდისა და ზოგადი განათლების დაწესებულება;

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- კვების ობიექტები
- სასპორტო ობიექტები

განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი: (შზ-4)

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.1
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	
მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)	0.8
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური საანგარიშო სიმაღლე	7* მ. 11 მ. კეხის სიმაღლე

*გარდა ატრაქციონებისა

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

ნებადართული სახეობებია:

- მრავალფუნქციური შენობა (დომინირებულად გამოყოფილია საზოგადოებრივი ფუნქციური სახეობები);
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- კვების და საოფისე ობიექტი;
- მომსახურების ობიექტი;
- სავაჭრო ობიექტები
- ოფისი;
- სასტუმრო;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- გასართობი დაწესებულებები;
- პროფესიული გადამზადების ცენტრი;
- ტექნოლოგიური პარკი.

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი.

განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი: (შზ-5)

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.7
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	-
მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)	0.2
მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართი	300*
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა	2 ან 2+მანსარდა
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური საანგარიშო სიმაღლე	8 მ. სახურავის კიდეზე 12 მ. სახურავის კეხამდე

*საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე შენობა-ნაგებობებისთვის

ვ) საკურორტო ზონა (შზ-6) - წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს სადაც დასაშვებია საცხოვრებელი, სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება

ნებადართული სახეობებია:

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

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი: (შზ-6)

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.2
ტერასული შენობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.4
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	0.5
მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)	0.4
მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართი	300*
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა	3 ან 2+მანსარდა
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური საანგარიშო სიმაღლე	11 სახურავის კიდეზე 15 სახურავის კეხამდე

დასაშვებია განაშენიანების დეტალური გეგმით შენობა-ნაგებობის დადგენილი განაშენიანების პარამეტრების მატება, თუ კონკრეტული მიწის ნაკვეთის განვითარება ხდება საკადასტროს ყველა საზღვრიდან 60 მეტრის დაშორებით: შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური საანგარიშო სიმაღლე შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა	22 მეტრი სახურავის კოდედუ 25 მ. სახურავის კეხამდე 6 სართული
---	--

*საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე შენობა-ნაგებობებისთვის

ზ) საკურორტო ზონა (შზ-7) - წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება

ნებადართული სახეობებია:

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

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლი (საცხოვრებელი ფუნქცია არ უნდა აღემატებოდეს ზონისთვის დადგენილი კ2 კოეფიციენტის 50%)
- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი: (შზ-7)

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.3
ტერასული შენობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.4
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	1.2

მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)	0.4
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა	4 ან 3+მანსარდა
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური საანგარიშო სიმაღლე	14 მ. სახურავის კიდეზე 17 მ. სახურავის კეხამდე
დასაშვებია განაშენიანების დეტალური გეგმით შენობა-ნაგებობის დადგენილი განაშენიანების პარამეტრების მატება, თუ კონკრეტული მიწის ნაკვეთის განვითარება ხდება საკადასტროს ყველა საზღვრიდან 60 მეტრის დაშორებით: შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური საანგარიშო სიმაღლე შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა	22 მეტრი; სახურავის კიდეზე 25 მ. სახურავის კეხამდე 6 სართული

თ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა - (შზ-8) მოიცავს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს, რომელზეც გარდა სასოფლო-სამეურნეო ფუნქციებისა დასაშვებია ქვემოთ ჩამოთვლილი ობიექტების არსებობა:

ნებადართული სახეობებია:

- დამხმარე სამეურნეო ობიექტები
- ფერმა
- სპორტული ინფრასტრუქტურა

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- სასტუმრო
- მარანი
- კვების ობიექტი
- სავაჭრო ობიექტი

განაშენიანების პარამეტრების ცხრილი: (შზ-8)

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-1)	0.1
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ-2)	0.1
მიწის ნაკვეთების გამწვანების კოეფიციენტი (კ-3)	0.8
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სართულიანობა	2
მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი	1 ჰა

2. სამშენებლო ქვეზონებად დაყოფა აისახება გენერალური გეგმის შესაბამის ფუნქციური ქვეზონირების რუკაზე, რომელთა გათვალისწინება სავალდებულოა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენებისას.

3. ამ მუხლში მითითებული ყველა ქვეზონისთვის დასაშვებ სახეობებს განეკუთვნება შემდეგი ძირითადი სახეობები:

ა) ხაზობრივი ნაგებობები: გაზსადენი, წყალსადენი, წყალარინების მილი, სანიაღვრე არხი, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი თუ აღნიშნულის მშენებლობა არ ეწინააღმდეგება ქვეზონისთვის რეგლამენტით დადგენილ თავისებურებას

ბ) საავტომობილო გზა, სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა თუ აღნიშნულის მშენებლობა არ ეწინააღმდეგება ქვეზონისთვის რეგლამენტით დადგენილ თავისებურებას;

გ) ქვეზონისთვის დასაშვები სახეობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო დამხმარე შენობა-ნაგებობა და კაპიტალური ღობე, სურამის გენერალური გეგმის განაშენიანების მართვის რეგლამენტის შესაბამისად, რომელთა არსებობაც დაურეგულირებელი, მოუწესრიგებელ განაშენიანების ან/და გაუანაშენიანებელ ტერიტორიაზე დასაშვებია მხოლოდ, მთავარ ობიექტთან ერთად, სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;

დ) ქვეზონაში დასაშვები შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის ან სხვა საქმიანობისთვის საჭირო დანადგარი ან/და ტექნიკური მოწყობილობა, თუ ის არ ეწინააღმდეგება რეგლამენტით დადგენილ თავისებურებას, გარდა მიწის ნაკვეთის ფართის შეზღუდვისა.

ე) პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, საბავშვო მოედანი, ღია სპორტული მოედანი

ვ) სარეკლამო და საინფორმაციო ბანერები

4. ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების დაცვის ვალდებულება არ ვრცელდება სპეციალური დანიშნულების ნაგებობების მიმართ. სპეციალური დანიშნულების ნაგებობის განთავსების პირობები და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები განისაზღვრება შესაბამისი ნორმატიული აქტების საფუძველზე, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

5. ქვეზონაში დასაშვები შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის საჭირო ხაზობრივ ნაგებობებზე, დამხმარე ან/და დროებით შენობა-ნაგებობებზე არ ვრცელდება წინამდებარე მუხლის, განაშენიანების პარამეტრების ცხრილით დადგენილი მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართის შეზღუდვა.

6. შენობა-ნაგებობის საანგარიშო სიმაღლე იანგარიშება, როგორც არსებული, ისე საპროექტო რელიეფის დონიდან და არც ერთის მიმართ არ უნდა არღვევდეს დადგენილ მაჩვენებელს.

14.4. არასამშენებლო ტერიტორიები და მათი რეგლამენტები

მუხლი 7. არასამშენებლო ტერიტორიები

1. სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია — სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია მოიცავს არსებულ სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი დამხმარე ობიექტების არსებობა ძირითადი დებულებების 22-ე მუხლის მოთხოვნათა დაცვით.

2. ლანდშაფტური ტერიტორია მოიცავს ბუნებრივი ლანდშაფტის ან ხელოვნური ლანდშაფტის ტერიტორიებს, სადაც შესაძლებელია მხოლოდ მისი ფუნქციონირებისათვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობების არსებობა. ბუნებრივ-ლანდშაფტურ ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა:

- ა) მისი ფუნქციონირებისა და დაცვისთვის უზრუნველყოფი შენობა-ნაგებობებისა;
- ბ) რელიგიური/საკულტო შენობა-ნაგებობებისა საგამონაკლისო წესით;
- გ) სპეციალური ტურისტული მარშრუტის პროექტით შეთანხმებული, პანორამული ხედების მქონე, 100 მ²-მდე ფართის ტურისტული ინფრასტრუქტურისათვის საჭირო შენობა-ნაგებობებისა.

3. გამწვანებული ტერიტორია - გამწვანებული ტერიტორია არის ნაშენ გარემოში არსებული გამწვანების ობიექტი (მაგალითად, ბუღვარი, პარკი, ბაღი, სკვერი, გაზონი), რომლის ფართობის არანაკლებ 70%-ზე დაცულია წყალგამტარიანობა (კ-3), სადაც შესაძლებელია მოეწყოს დასასვენებელი/გასართობი ადგილები, სპორტული, სათამაშო, საკემპინგე, საქალაქო მეზაღეობა, საბანაო ადგილები. გამწვანებულ ტერიტორიებს ასევე მიეკუთვნება სასაფლაოები, რომლის მოწყობა დასაშვებია კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნების დაცვით.

4. სატყეო ტერიტორია - სატყეო ტერიტორია მოიცავს ნაშენი ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ არსებულ სახელმწიფო/ადგილობრივი ტყისა ან/და სახელმწიფო/ადგილობრივი ტყის ფონდის ტერიტორიას. სატყეო ტერიტორიაზე დაუშვებელია ყოველგვარი მშენებლობა, გარდა ძირითადი დებულებების 22-ე მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

მუხლი 8. დამცავი ზონები და მათი რეგლამენტები

1. კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონები:

- ა) ძეგლის ფიზიკური დაცვის არეალი;
- ბ) ძეგლის ვიზუალური დაცვის არეალი
- გ) განაშენიანების რეგულირების ზონა;

2. წყლის ობიექტების დამცავი ზონები

3. სანიტარიული დაცვის ზონები

4. საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დაცვის ზონები/ზოლები/არეალები:

5. სურამის ტერიტორიაზე მოქმედი დაცვის ზონების რეგლამენტები განსაზღვრულია შესაბამისი კანონმდებლობით.

მუხლი 9. ბუნებრივი საფრთხეები

1. სურამის ტერიტორიაზე გამოიყოფა შემდეგი ბუნებრივი საფრთხეები:

- დეგრადირებული ლანდშაფტები;
- დატბორვა;
- წყალდიდობა;
- წყალმოვარდნა;
- ნაპირების ეროზია და აბრაზია;
- მეწყერი;

2. ბუნებრივი საფრთხეების არეალები განსაზღვრულია გენერალური გეგმაში.

აღნიშნულ არეალში, საფრთხის აღმოფხვრამდე აკრძალულია სამშენებლო სამუშაოები, გარდა საფრთხის აღმოსაფხვრელად განსახორციელებელი სამუშაოებისა და მშენებლობებისა.

14.5. სოციალური/საინჟინრო/სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

მუხლი 10. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიები

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

ა) საავტომობილო ტრანსპორტის ტერიტორია (საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი საავტომობილო გზები, სხვა, მუნიციპალური ტრანსპორტის და მთავარი გზების კარკასი და მათი გამტარი ნაგებობები);

ბ) რკინიგზა;

გ) მთავარი გზები;

დ) საჰაერო ტრანსპორტის ტერიტორია (აეროდრომი, ვერტოდრომი, პლანერი).

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

ა) მთავარი ქუჩების კარკასი;

ბ) სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო ტერიტორია (საერთო სარგებლობის პარკინგისთვის, ქვეითთა ზონისთვის და სხვა).

3. ტრანსპორტის ტერიტორიებზე გამოყოფილ არეალებში შესაძლებელია შემდეგი ობიექტების არსებობა:

ა) ავტოსადგომები;

ბ) ავტოგასამართი სადგურები ან ავტოგასამართი კომპლექსები, აირგასამართი ან აირსაცვები საკომპრესორო სადგურები;

გ) გზატკეცილების გასხვისების ზოლები და სადგურები (მათ შორის აეროსადგურები, ავტოსადგურები, რკინიგზის სადგურები);

დ) სატრანსპორტო მომსახურების უზრუნველყოფი სხვა საზოგადოებრივი სამყოფები/სათავსები.

მუხლი 11. სატრანსპორტო და საფეხმავლო უზრუნველყოფა

1. სურამის ტერიტორიის სამშენებლოდ გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევებში, თუ მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფილია ან უზრუნველყოფილი იქნება ფუნქციონირებისთვის საჭირო საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით, გარდა წინამდებარე მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

2. სამშენებლო მიწის ნაკვეთი შესაძლოა უზრუნველყოფილი იყოს მხოლოდ საფეხმავლო გზით თუ მიწის ნაკვეთი მდებარეობს რთულ რელიეფზე, არ გააჩნია მისასვლელად სამანქანო გზა და მწვანე ნარგავების ჭრის გარეშე სამანქანო გზის მოწყობა შეუძლებელია. ასეთ შემთხვევაში სამანქანო გზის და ავტოსადგომის მოწყობა შესაძლებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთიდან მოშორებით, მაგრამ არა უმეტეს 50 მ-სა.

3. საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ახალი მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში ავტოსადგომი უნდა მოეწყოს ამ მუხლით განსაზღვრული წესით.

4. თითოეული ფუნქციის ობიექტისათვის ან მისი ნაწილისათვის, ავტოსადგომების ადგილების რაოდენობა არ უნდა იყოს ამავე პუნქტში მოცემულ ცხრილში განსაზღვრულ რაოდენობაზე ნაკლები

ფუნქცია	ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობა
ინდივიდუალური საცხოვრებელი	2 ავტოსადგომი ერთ საცხოვრებელ ერთეულზე
მრავალბინიანი საცხოვრებელი	ერთი ავტოსადგომი კ-2 საანგარიშო ფართობის ყოველ 100 მ ² -ზე, მაგრამ არანაკლებ 1 სადგომისა ყოველ 1 ბინაზე.
სასტუმრო	2 ავტოსადგომი ყოველ 3 სასტუმრო ნომერზე.
შენიშვნა:	
1. ამ მუხლის მიზნებისთვის კ-2 ფართობის ანგარიშის წესი გამოიყენება იმ ფუნქციურ ზონებშიც, სადაც კ-2 არ განისაზღვრება.	
2. ანგარიშის წესი გამოიყენება ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებშიც.	

5. თუ მიწის ნაკვეთზე წარმოდგენილია შერეული ფუნქციის ობიექტები ან მისი ნაწილები, ავტოსადგომების აუცილებელი რაოდენობა უნდა შეადგენდეს თითოეული ფუნქციისათვის განსაზღვრული რაოდენობების ჯამს.

6. ამ მუხლით განსაზღვრული აუცილებელი ავტოსადგომი უნდა განთავსდეს სამშენებლო მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. გარდა წინამდებარე მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

7. ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი თითოეული ადგილის მინიმალური სიგანე უნდა იყოს ღია სადგომისთვის 2.3 მეტრი, ხოლო დახურულისთვის - 2,6 მეტრი, გარდა ავტომობილისთვის განკუთვნილი პარალელური ადგილისა, რომლის სიგანე შესაძლებელია შემცირდეს 2.2 მეტრამდე.

8. ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი თითოეული ადგილის მინიმალური სიგრძე უნდა იყოს 5.5 მეტრი, ხოლო პარალელური ადგილის შემთხვევაში 6.5 მეტრი.

9. ავტოსადგომს უნდა ჰქონდეს ერთი ან მეტი სავალი ნაწილი, რომლის სიგანე სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შემთხვევაში შეადგენს არანაკლებ 2,8 მეტრს, ხოლო, სხვა ფუნქციის მქონე ობიექტის მშენებლობის შემთხვევაში არანაკლებ 3.5 მეტრს ცალმხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის და არანაკლებ 5.5 მეტრს ორმხრივი შესასვლელ/გასასვლელისთვის.

10. ავტოსადგომის სიმაღლე ავტომობილებისა და ფეხით მოსიარულეთათვის განკუთვნილ სავალ ნაწილზე არ უნდა იყოს 2.4 მ-ზე ნაკლები.

11. ნებისმიერი დახურული მისასვლელი ნაწილის ან პანდუსის მაქსიმალური ქანობი არ უნდა აღემატებოდეს 18%-ს, ხოლო ღია მისასვლელი ნაწილის ან პანდუსის შემთხვევაში 15%-ს, გარდა დონეებს შორის დამაკავშირებელი მრუდწირული მოხაზულობის პანდუსისა, რომლის მაქსიმალური ქანობი არ უნდა აღემატებოდეს 16%-ს.

12. დონეებს შორის დამაკავშირებელი მრუდწირული მოხაზულობის პანდუსის მოწყობის შემთხვევაში მისი შიდა რადიუსი უნდა იყოს არანაკლებ 3.7 მეტრი, ხოლო სავალი ნაწილის სიგანე არანაკლებ 4,2 მეტრი. დონეებს შორის დამაკავშირებელი ორმხრივი მრუდწირული მოხაზულობის პანდუსის მოწყობის შემთხვევაში სავალი ნაწილის სიგანე უნდა გაიზარდოს 3.7 მეტრით.

13. პანდუსით ან ნებისმიერი შესასვლელ/გასასვლელით თუ ასევე უნდა ისარგებლოს ფეხმავალმა, სავალდებულოა დამატებით მოეწყოს ტროტუარი არანაკლებ 0.8 მ. სიგანით.

14. დახურული ავტოსადგომებიდან ფეხმავალთა საევაკუაციო გამოსასვლელებს შორის მაქსიმალური მანძილი არ უნდა აღემატებოდეს 40 მ-ს, ხოლო ჩიხურ შემთხვევაში 20 მ-ს.

15. დახურულ ავტოსადგომებში კიბის უჯრედის და ლიფტის ჰოლში შესასვლელი გამოყოფილი უნდა იქნას ტამბურით, რომლის შიდა გაბარიტები სიგრძე/სიგანე უნდა იყოს არანაკლებ 1.5 მ.

16. ავტოსადგომზე ავტომობილებისთვის განკუთვნილი ადგილები უნდა იყოს დახაზული, გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის ავტოსადგომისა.

17. წინამდებარე მუხლის 7-16 პუნქტებით განსაზღვრული პირობები ეხება მხოლოდ პირველი და მეორე კლასის ობიექტებს. დანარჩენ შემთხვევებში მოქმედებს „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის №41 დადგენილება“.

მუხლი 12. სოციალური ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები და ობიექტები.

საზოგადოებრივი სარგებლობის ტერიტორიებზე დასაშვებია შემდეგი სახის ობიექტების არსებობა:

- ა) ადმინისტრაციული შენობები;
- ბ) სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულებები;
- გ) რელიგიური/საკულტო ობიექტები და მისი დამხმარე ნაგებობები;
- დ) სოციალური დაწესებულებები;
- ე) ჯანდაცვის ობიექტები;
- ვ) კულტურის ობიექტები და მისი დამხმარე შენობა-ნაგებობები;
- ზ) სასპორტო ობიექტები;
- თ) ფოსტა;
- ი) თავშესაფრები;
- კ) სახანძრო-სამაშველო დანაყოფების დეპოები და სასწრაფო;

მუხლი 13. საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორია და ობიექტები

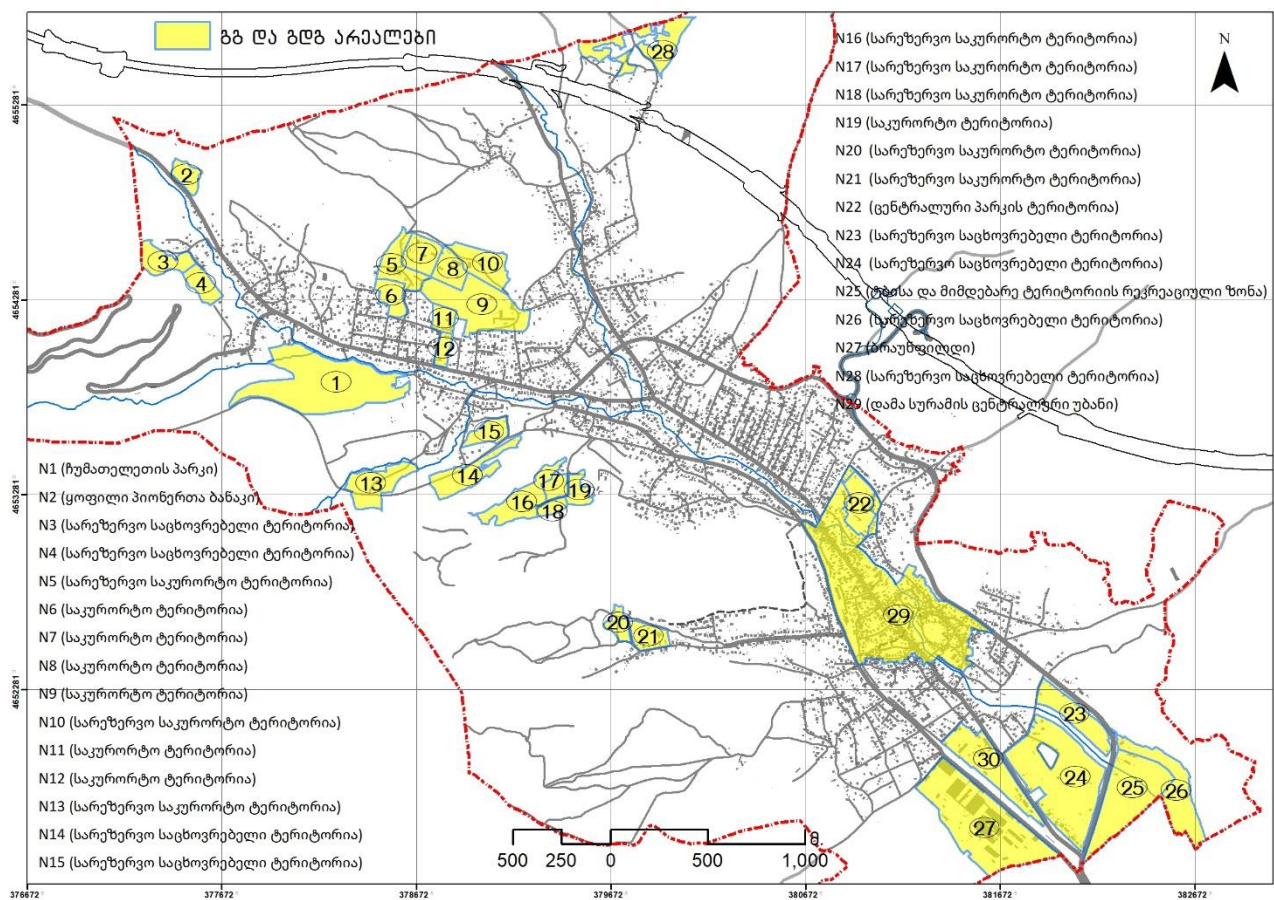
ლოკალური საინჟინრო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიაზე დასაშვებია:



- ელექტროდენი;
- ბუნებრივი აირი;
- ცხელი წყალი;
- სასმელი წყალი;
- ტექნიკური წყალი;
- წყალარინება სანიაღვრე;
- წყალარინება;
- საყოფაცხოვრებო ნარჩენები;

15. გზ/გდგ არეალები

მიუხედავად იმისა, რომ სურამი არ გამოირჩევა განაშენიანების მაღალი ტემპით, ახალმშენებლობები მაინც ექსტენსიური მიმართულებით მიმდინარეობს, რაც ხელს უშლის ინტენსიურ განვითარებას. ნაწილობრივ ლოგიკურია გარეუბნების ათვისება, ვინაიდან დეველოპერი ცდილობს ტყის სიახლოვეს განავითაროს სასტუმრო ბიზნესი. ამის ფონზე დეგრადირებული რჩება არამხოლოდ ცენტრალურ ზონაში არსებული განაშენიანება, არამედ ძველი სანატორიუმებისა და დასასვენებელი სახლების ტერიტორიებიც. ასეთ პირობებში აუცილებელია განისაზღვროს ისეთი პარამეტრები, რომლებიც ხელს შეუწყობს ერთის მხრივ ბიზნესს და მეორე მხრივ სურამის მდგრად განვითარებას.



47. გზ/გდგ არეალები

ასეთი მიზნის მისაღწევად პროექტის ფარგლებში გამოვლინდა ის ტერიტორიები რომლებსაც შესაძლოა შეეცვალოს დღევანდელი ფუნქცია, ან განხორციელდეს მისი რეაბილიტაცია, თუმცა მათი მასშტაბებიდან გამომდინარე აუცილებელია დამატებითი ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის საფუძველზე განვითარება. შესაბამისად დადგინდა განაშენიანების გეგმისა და/ან განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალები.

გენ-გეგმის პროექტით დაზუსტდა მოცემულ არეალებში განვითარების პირობები და ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები.

ასეთ არეალებში მოექცა შემდეგი ტიპის ტერიტორიები:

ყოფილი პიონერთა ბანაკები (2;6)

საცხოვრებელი ზონისა და ტყის მომიჯნავე ტერიტორიები, რომლებიც არსებული მდგომარეობით სასოფლო სამეურნეო სავარგულებს წარმოადგენს, თუმცა ლოკაციით დასასვენებელი ფუნქციების განსავითარებელი მაღალი პოტენციალი აქვთ (3;4;13;14;15;28).

ტყის მიმდებარედ ჩამოყალიბებული, ქაოტურად განვითარებადი ტერიტორიები, რომლებისთვისაც სამშენებლო განვითარება მხოლოდ გგ-ს ან გდგ-ს საფუძველზეა დასაშვები (16;17;18;19;20;21)

ფსიქიატრიული საავადმყოფოს ტერიტორია რომლისთვისაც სპეციალური რეჟიმების დადგენაა აუცილებელი (22)

ახალი რეალობებიდან გამომდინარე (გენ-გეგმა, ტრანზიტის გატანა დაბიდან, ტბის განვითარება) საცხოვრებლად ახალი უბნების ტერიტორიებისთვის განისაზღვრა ტერიტორიები. მათი მდებარეობა იდეალურია საცხოვრებლად (სიახლოვე ტბის რეკრეაციულ ზონასთან, სპორტულ ცენტრთან, საზოგადოებრივ ცენტრთან, მდინარესთან და ა.შ.). ასეთი ტერიტორიების ჯანსაღი განვითარებისთვის (საცხოვრებელი ან/და საკურორტო ფუნქციით) აუცილებელია მყარი ქალაქმშენებლობითი რეგლამენტაცია (23;24;26).

ტბა და მიმდებარე ტერიტორია, რომელსაც სამომავლოდ მნიშვნელოვანი როლი ეკისრება სურამის საკურორტო ფუნქციის გაძლიერებაში და შესაბამისად აუცილებელია მისი განვითარება სტრატეგიულად გამართული გეგმით (25).

ყოფილი მინის ტარის ქარხნის განვითარება თავისი მნიშვნელობიდან გამომდინარე მხოლოდ გდგ-ს საფუძველზეა შესაძლებელი, მით უმეტეს თუ იგი სხვა ტერიტორიების განვითარებაზე იქნება დამოკიდებული.

15.1. გგ და გრგ არეალების დამუშავების პირობები

გგ და გდგ არეალები გამიჯნულია პირველ ეტაპზე განსავითარებელ და სარეზერვო ტერიტორიებად. სარეზერვო ტერიტორიები (იხ. გრაფიკული ნაწილი - გვ.9) უმეტესწილად კერძო საკუთრებაში მოქცეული საკადასტროებისგან შედგება. მათი განვითარება მსხვილი გეგმარებითი ერთეულების საფუძველზეა დაშვებული და სავარაუდოდ დაბის ინტენსიური განვითარების შედეგად რესურსის ამოწურვის შემდგომ მოხდება, თუმცა ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტაციით ამ ტერიტორიების გაჯანსაღების პროექტის დამუშავების შემთხვევაში შესაძლოა ადრეული განვითარებაც.

ყველა საპროექტო არეალისთვის დასაშვებია გდგ-ს ფარგლებში დადგენილი ფუნქციური ზონისა და ტერიტორიის ცვლილება შემდეგი ნაირსახეობებით:

- გამწვანებული ტერიტორია (გტ)
- ლანდშაფტური ტერიტორია (ლტ)
- სატყეო ტერიტორია (სტ)
- სოციალური ინფრასტრუქტურის ტერიტორია (სოც-ტ)
- ლოკალური სატრანსპორტო ტერიტორია (ლსტ)
- საინჟინრო ინფრასტრუქტურის ტერიტორია (ინჟ-ტ)
- საკურორტო რეკრეაციული ზონა (შზ-4)

15.2. ტერიტორია N1 (ჩუმათელეთის პარკი)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 178008 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

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

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.1; კ-2= ; კ-3=0.8

ნებადართული სახეობებია:

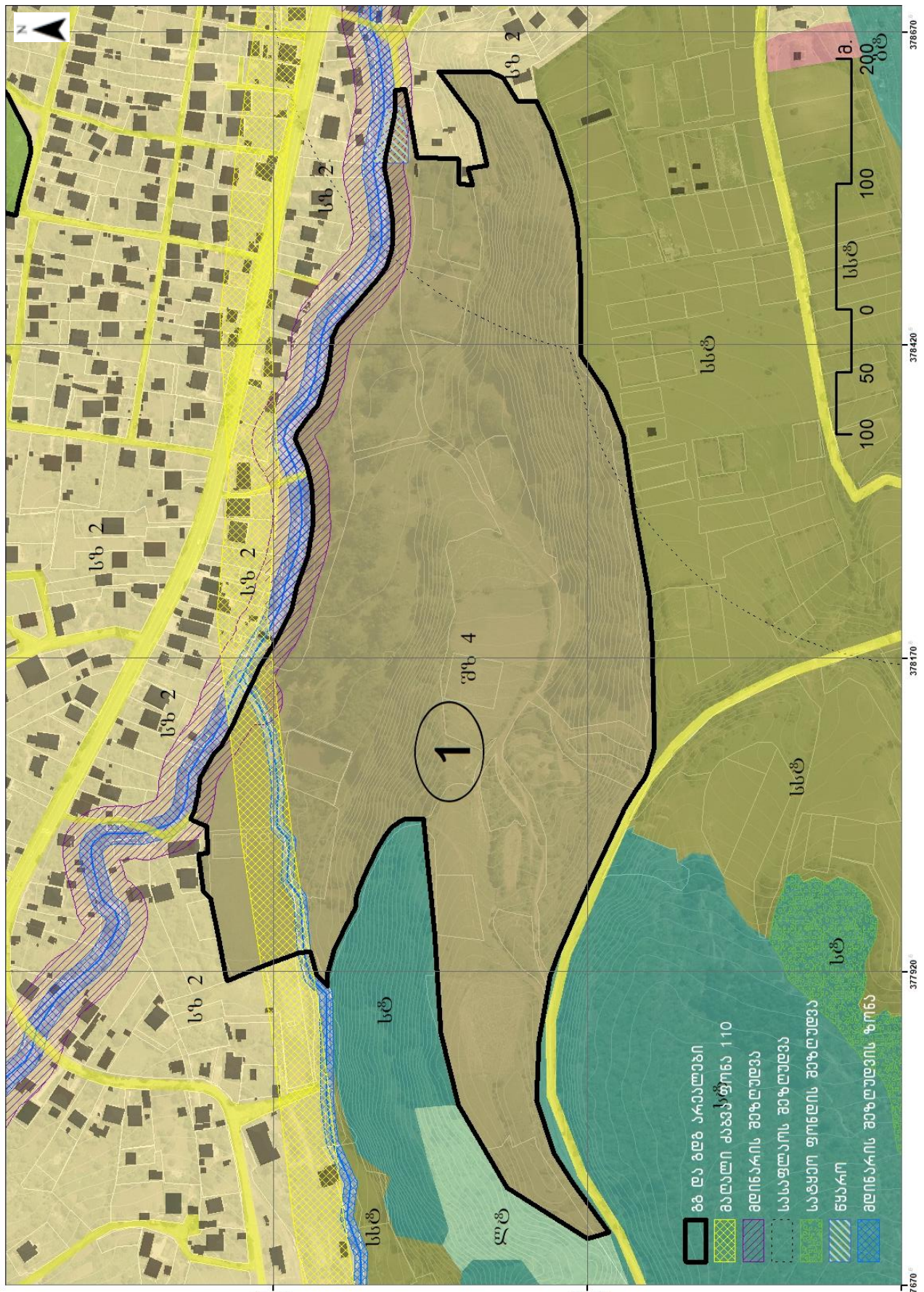
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო დროებითი შენობა და ნაგებობა;
- ღია სასპორტო ობიექტი
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- ტურისტული ობიექტი;
- სკოლამდელი აღზრდისა და ზოგადი განათლების დაწესებულება;

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- კვების ობიექტები
- სასპორტო ობიექტები

განვითარების პირობები:

- აუცილებელია ტერიტორია წარმოადგენდეს საჯარო სივრცეს;
- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გგ/გდგ და ლანდშაფტური/დენდროლოგიური პროექტის საფუძველზე.
- აუცილებელია გასასვლელების დაგეგმვა როგორც არსებული განაშენიანებები, ისე მიმდებარე საპროექტო საცხოვრებელი და რეკრეაციული უბნების მიმართულებით.
- გასასვლელების დაგეგმვისას გასათვალისწინებელია როგორც საფეხმავლო კავშირები, ისე სამანქანო (სახანძრო, სასწრაფო, სპეც-ტექნიკა) გზები.
- ტერიტორიის დაგეგმვისას მნიშვნელოვანია მრავალფეროვანი ატრაქციების შეთავაზება, და აუცილებელია შემდეგი ზონების გამოყოფა: წყნარი დასვენება, სპორტი, აქტიური დასვენება, ატრაქციონების ზონა, საბავშვო ზონა და ა.შ.
- ტერიტორია უზრუნველსაყოფა საინჟინრო ქსელებით.
- გასათვალისწინებელია მდინარის ფაქტორი.
- დასაგეგმია ახალი ხიდეები.
- გენ-გეგმით გათვალისწინებული ტერიტორია ქალაქშენებლობით დოკუმენტაციაში (გგ, გდგ) უნდა გამოიყოს სკოლისა და ბაღის სამშენებლოდ შესაბამისი ინფრასტრუქტურით.
- საპროექტო არეალში მოქცეული მიწის ნაკვეთები ექვემდებარება გამოსყიდვას, ან გდგ-ს შესაბამისად სარეკრეაციო ფუნქციით განვითარებას.



39. ტერიტორია 1 (ჩუმთელეთის პარკი)

15.3. ტერიტორია N2 (ყოფილი პიონერთა ბანაკი)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 16539 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) - წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.2 ; კ-2=0.5; კ-3=0.4

ნებადართული სახეობები:

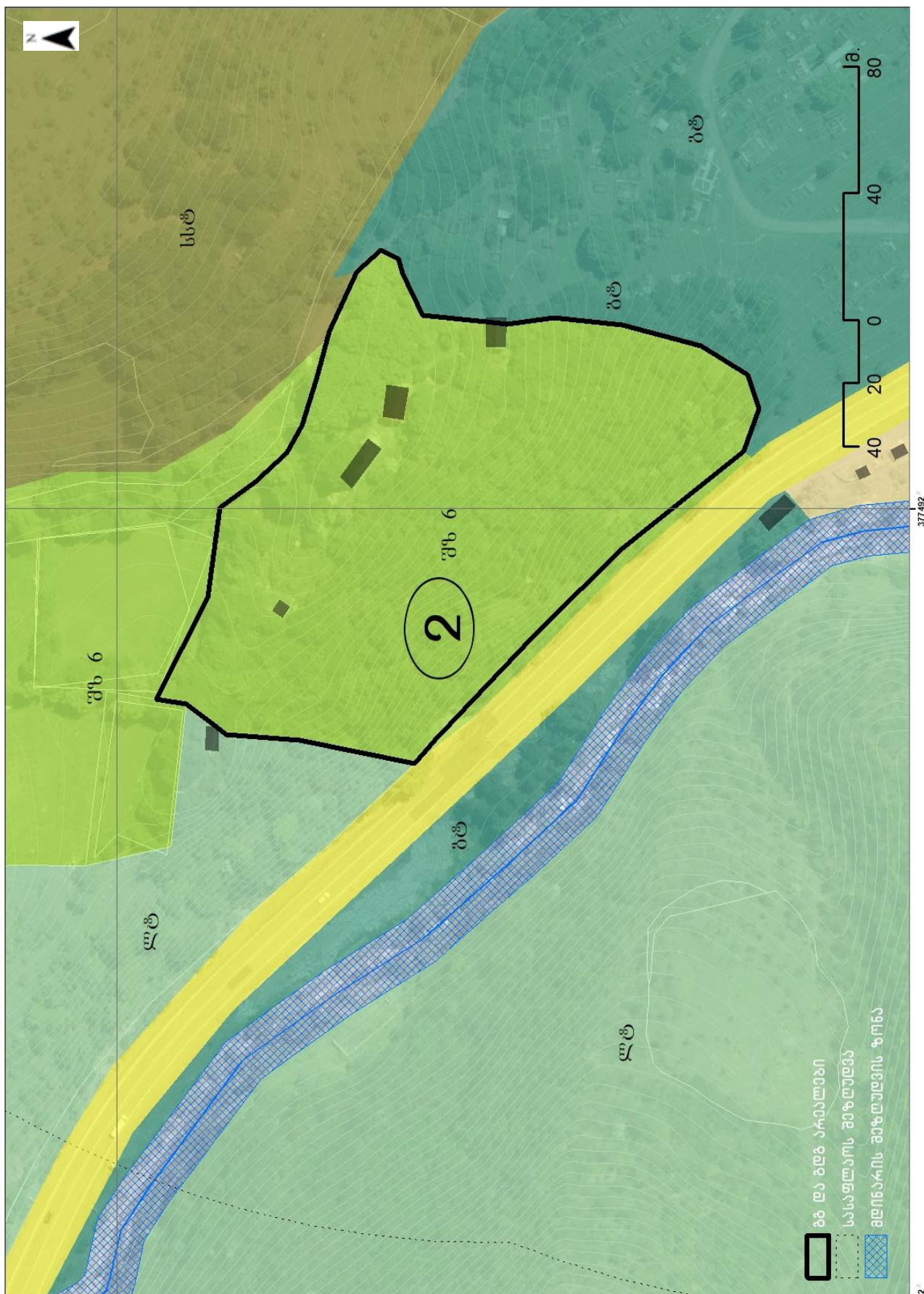
- დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი;
- სანატორიუმი და პანსიონატი;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- დასასვენებელი ბანაკი;
- სასტუმრო
- სასტუმრო კოტეჯები;
- ტურისტული ობიექტი;
- კვების ობიექტი;
- გასართობი დაწესებულება;
- კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის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

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

განვითარების პირობები

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში.
- არეალის გაფართოება შესაძლებელია მიმდებარე ტერიტორიების ხარჯზე, რომლებზეც ვრცელდება შზ-6.
- გასათვალისწინებელია ბუფერული ზონა მომიჯნავე სასაფლაოებთან მიმართებაში.



40. ტერიტორია 2 (ყოფილი პიონერთა ბანაკის ტერიტორია)

15.4. ტერიტორია N3 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 28480 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) - დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები.

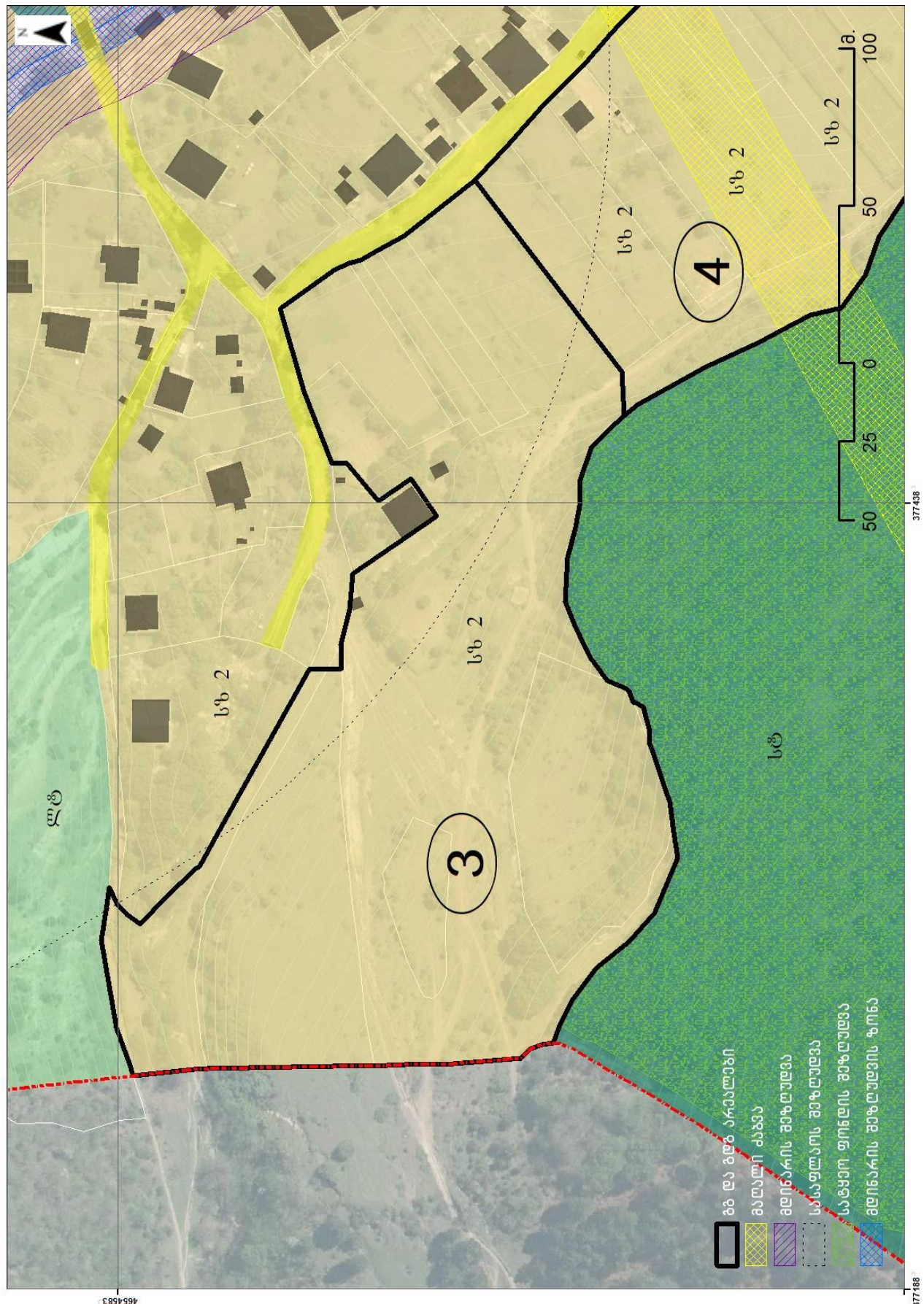
დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.3 ; კ-2=0.7; კ-3=0.3

ნებადართული სახეობები:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.
- საოჯახო სასტუმრო

განვითარების პირობები

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში.
- საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 5% კონცენტრირებულად, გამოყენებულ იქნას უბნის შიდა რეკრეაციულ ზონად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს: სპორტული მოედანი, საბავშო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცე.
- გათვალისწინებულ იქნას მომიჯნავე განაშენიანება და მათთან მისასვლელი გზები.
- არეალის გაფართოება შესაძლებელია მომიჯნავე სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ხარჯზე.
- ტერიტორიის განვითარება შესაძლებელია მე-4 საპროექტო არეალთან ერთად.
- თუ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შესაბამისობაშია გგ-თი დადგენილ კონფიგურაციასთან მისი განვითარება დასაშვებია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე.



41. ტერიტორია 3 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია)

15.5. ტერიტორია N4 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 21287 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) - დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები.

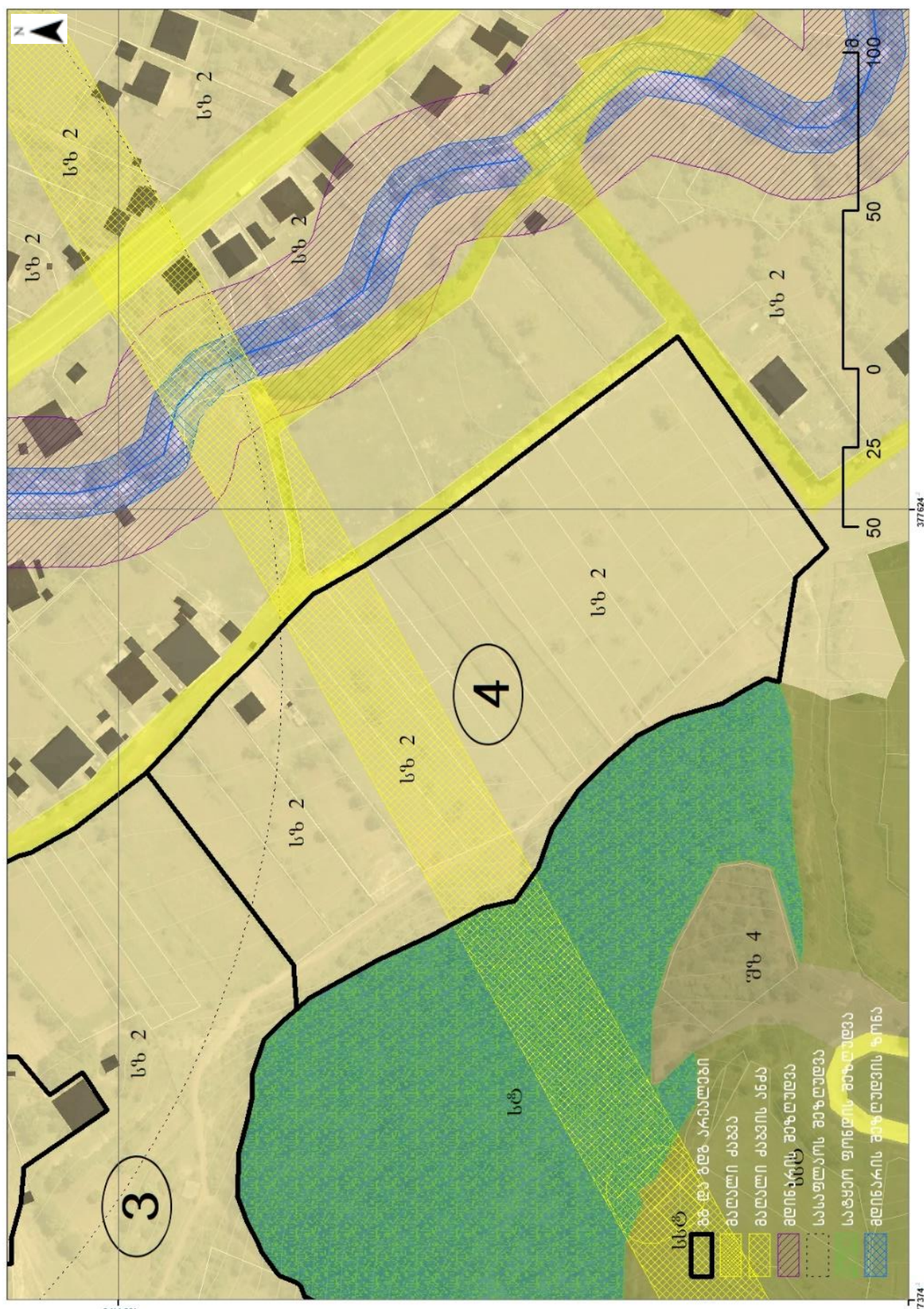
დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.3 ; კ-2=0.7; კ-3=0.3

ნებადართული სახეობები:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.
- საოჯახო სასტუმრო

განვითარების პირობები

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში.
- საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 5% კონცენტრირებულად, გამოყენებულ იქნას უბნის შიდა რეკრეაციულ ზონად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს: სპორტული მოედანი, საბავშო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცე. გათვალისწინებულ იქნას მომიჯნავე განაშენიანება და მათთან მისასვლელი გზები.
- არეალის გაფართოება შესაძლებელია მომიჯნავე სამშენებლო მიწის ნაკვეთების ხარჯზე.
- ტერიტორიის განვითარება შესაძლებელია მე-3 საპროექტო არეალთან ერთად.
- გათვალისწინებულ იქნას მაღალი ძაბვის გადამცემი ხაზის გასხვისების ზონა.
- თუ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შესაბამისობაშია გგ-თი დადგენილ კონფიგურაციასთან მისი განვითარება დასაშვებია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე.



42. ტერიტორია 4 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია)

15.6. ტერიტორია N5 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 37095 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) - წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.3; კ-2=1.2; კ-3=0.4

ნებადართული სახეობებია:

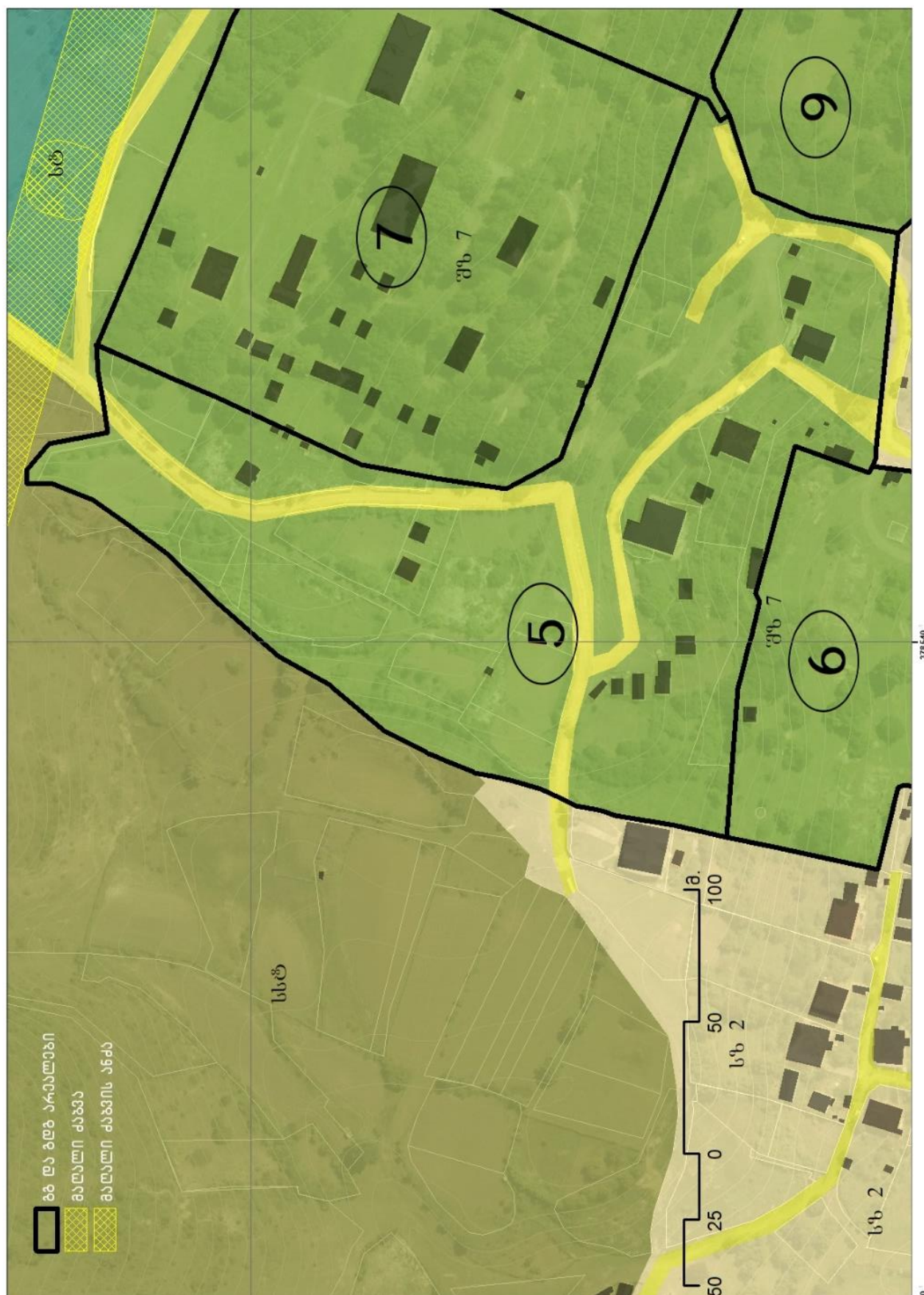
- სანატორიუმი და პანსიონატი;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- დასასვენებელი ბანაკი;
- სასტუმრო;
- სასტუმრო კოტეჯები;
- ტურისტული ობიექტი;
- სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების და ზოგადი განათლების დაწესებულება; კვების ობიექტი;
- გასართობი დაწესებულება;
- კულტურის,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

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში ან/და გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ-ების შესაბამისად.
- გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ უნდა შეადგენდეს საპროექტო არეალის ფართობის მინიმუმ 40%-ს.
- თუ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შესაბამისობაშია გგ-თი დადგენილ კონფიგურაციასთან მისი განვითარება დასაშვებია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზეც.
- გათვალისწინებულ იქნას ტერიტორიაზე არსებული საავტომობილო კავშირები და მისასვლელები მე-6, მე-7 და მე-8 საპროექტო არეალებთან.
- გათვალისწინებულ იქნას საზოგადოებრივი სამანქანო გასასვლელი ჩრდილოეთის მიმართულებით.
- ტერიტორიის გაფართოება შესაძლებელია მომიჯნავე ტერიტორიების ან მიმდებარე საპროექტო არეალების ხარჯზე.



43. ტერიტორია 5 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია)

15.7. ტერიტორია N6 (საკურორტო ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 21874 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) - წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.3; კ-2=1.2; კ-3=0.4

ნებადართული სახეობებია:

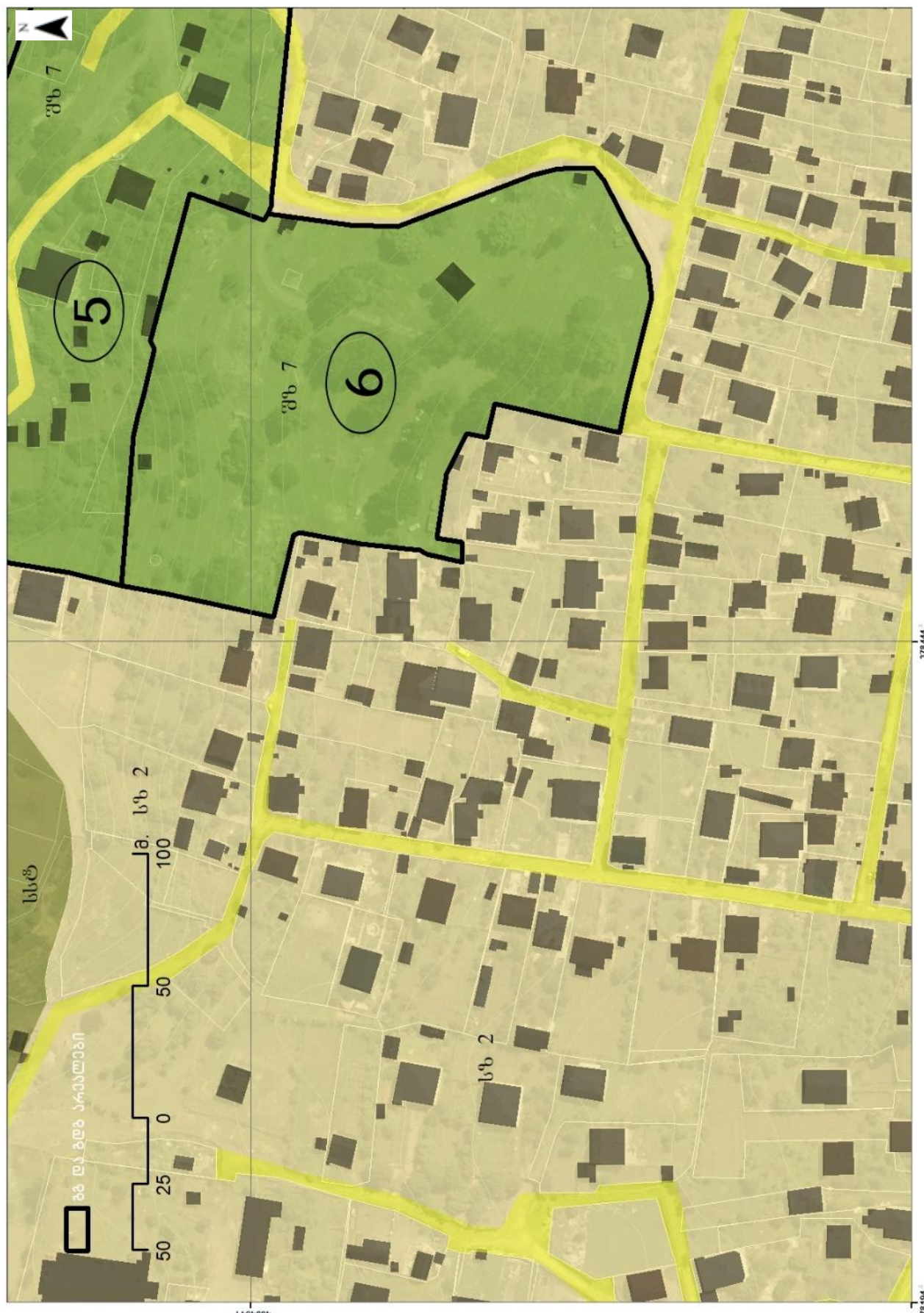
- სანატორიუმი და პანსიონატი;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- დასასვენებელი ბანაკი;
- სასტუმრო;
- სასტუმრო კოტეჯები;
- ტურისტული ობიექტი;
- სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების და ზოგადი განათლების დაწესებულება; კვების ობიექტი;
- გასართობი დაწესებულება;
- კულტურის,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

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში.
- გათვალისწინებულ იქნას ტერიტორიაზე არსებული საავტომობილო კავშირები და საჭიროების შემთხვევაში მისასვლელი მე-5 არეალთან.
- ტერიტორიის გაფართოება შესაძლებელია მომიჯნავე ტერიტორიების ან მიმდებარე საპროექტო არეალის ხარჯზე.



44. ტერიტორია 6 (საკურორტო ტერიტორია)

15.8. ტერიტორია N7 (საკურორტო ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 30511 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) - წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.3; კ-2=1.2; კ-3=0.4

ნებადართული სახეობებია:

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

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში.
- ტერიტორიის გაფართოება შესაძლებელია მომიჯნავე ტერიტორიების ან მიმდებარე საპროექტო არეალების ხარჯზე.



45. ტერიტორია 7 (საკურორტო ტერიტორია)

15.9. ტერიტორია N8 (საკურორტო ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 24380 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) - წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.3; კ-2=1.2; კ-3=0.4

ნებადართული სახეობებია:

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

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში.
- ტერიტორიის გაფართოება შესაძლებელია მომიჯნავე ტერიტორიების ან მიმდებარე საპროექტო არეალების ხარჯზე.



46. ტერიტორია 8 (საკურორტო ტერიტორია)

15.10. ტერიტორია N9 (საკურორტო ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 96600 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) - წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.3; კ-2=1.2; კ-3=0.4

ნებადართული სახეობებია:

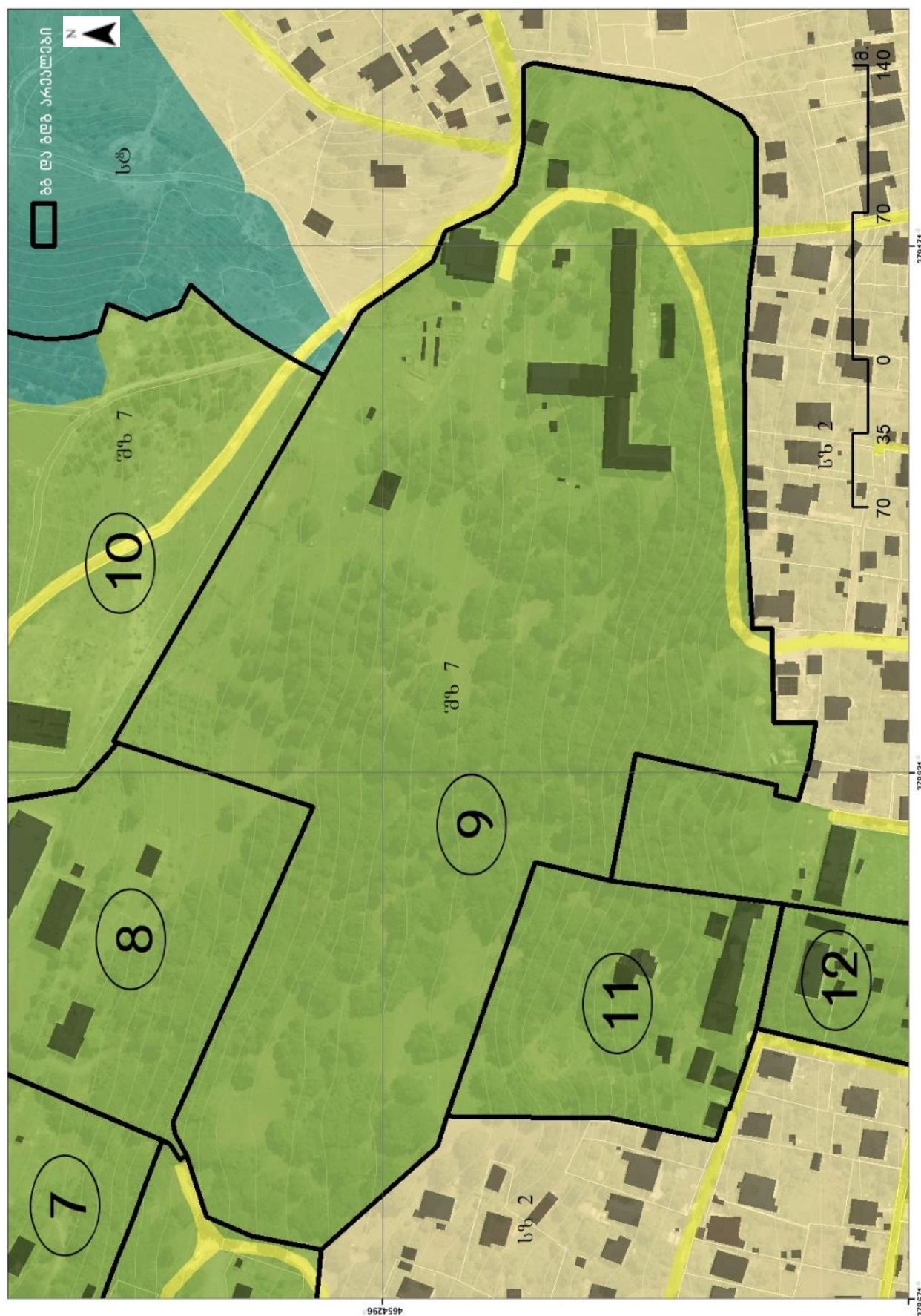
- სანატორიუმი და პანსიონატი;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- დასასვენებელი ბანაკი;
- სასტუმრო;
- სასტუმრო კოტეჯები;
- ტურისტული ობიექტი;
- სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების და ზოგადი განათლების დაწესებულება; კვების ობიექტი;
- გასართობი დაწესებულება;
- კულტურის,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

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში ან/და გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ-ების შესაბამისად.
- გდგ არეალებად დაყოფა დასაშვებია მხოლოდ 69.04.56.616 და 69.04.56.136 საკადასტრო ერთეულების საზღვრების შესაბამისად.
- დასაშვებია 69.04.56.616 საკადასტრო ერთეულის განვითარება გდგ-ს საფუძველზე 69.04.56.136 საკადასტრო ერთეულის მთლიანად ან ნაწილობრივ მიერთების შემთხვევაშიც.



47. ტერიტორია 9 (საკუთრებო ტერიტორია)

15.11. ტერიტორია N10 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 40653 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) - წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.3; კ-2=1.2; კ-3=0.4

ნებადართული სახეობებია:

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

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

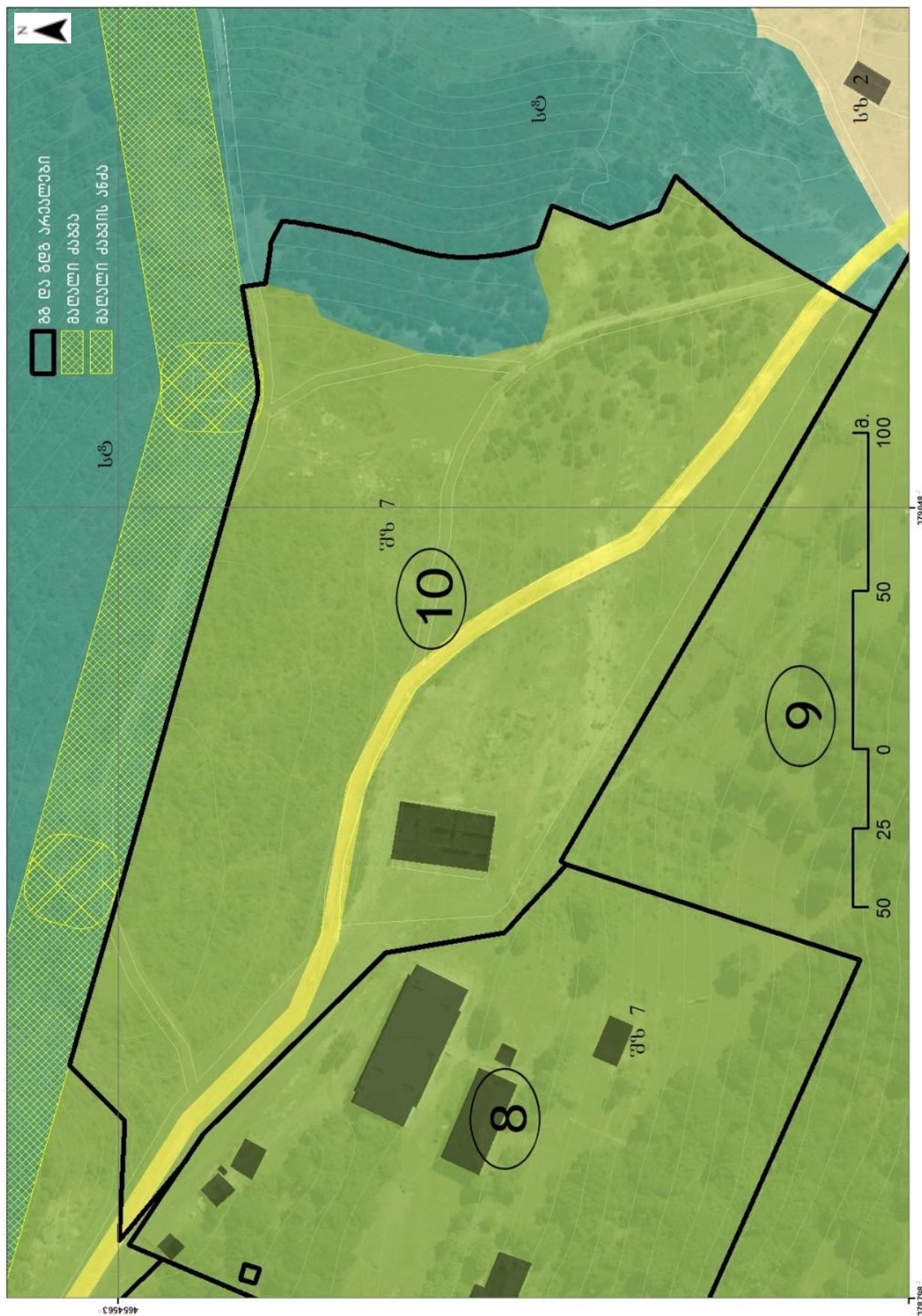
- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: სატყეო ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: სტ

განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში ან/და გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ-ების შესაბამისად.
- გათვალისწინებულ იქნას ტერიტორიაზე არსებული საავტომობილო კავშირები და მისასვლელელები მე-7, მე-8 და მე-9 საპროექტო არეალებთან.
- გათვალისწინებულ იქნას საზოგადოებრივი სამანქანო გასასვლელი ჩრდილოეთის და დასავლეთის მიმართულებით.
- ტერიტორიის გაფართოება შესაძლებელია მომიჯნავე ტერიტორიების ან მიმდებარე საპროექტო არეალების ხარჯზე მათთან ერთად განვითარების შემთხვევაში.
- გათვალისწინებულ იქნას მაღალი ძაბვის გადამცემი ხაზის გასხვისების ზონა.
- დაცულ იქნას სატყეო ტერიტორიის საზღვარი.



48. ტერიტორია 10 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია)

15.12. ტერიტორია N11 (საკურორტო ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 14552 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) - წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.3; კ-2=1.2; კ-3=0.4

ნებადართული სახეობებია:

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

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში.
- გათვალისწინებულ იქნას ტერიტორიაზე არსებული საავტომობილო კავშირები და საჭიროების შემთხვევაში მისასვლელი მე-9 არეალთან.
- ტერიტორიის გაფართოება შესაძლებელია მომიჯნავე ტერიტორიების ან მიმდებარე საპროექტო არეალის ხარჯზე.



49. ტერიტორია 11 (საკურორტო ტერიტორია)

15.13. ტერიტორია N12 (საკურორტო ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 11192 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) - წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.3; კ-2=1.2; კ-3=0.4

ნებადართული სახეობებია:

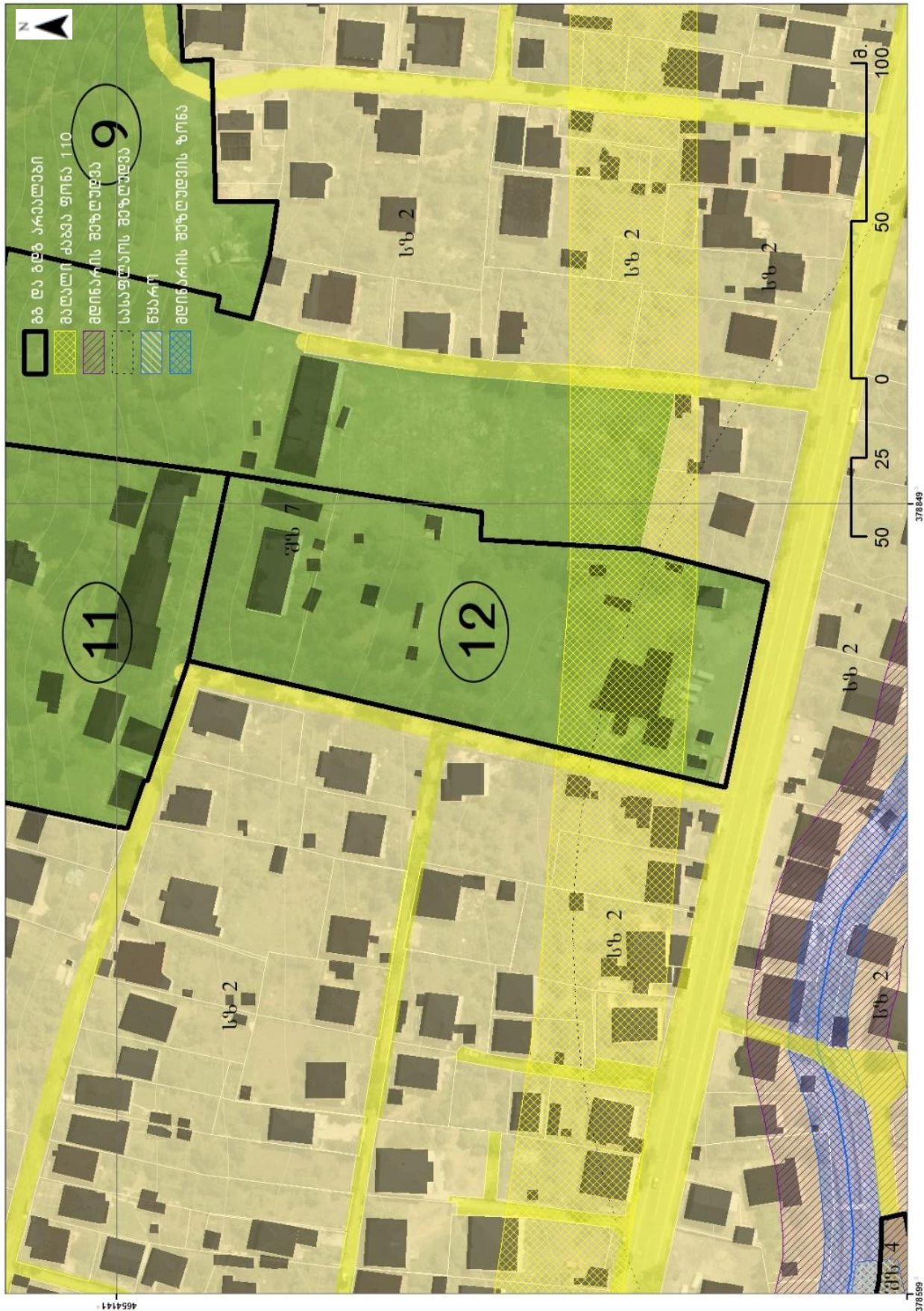
- სანატორიუმი და პანსიონატი;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- დასასვენებელი ბანაკი;
- სასტუმრო;
- სასტუმრო კოტეჯები;
- ტურისტული ობიექტი;
- სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების და ზოგადი განათლების დაწესებულება; კვების ობიექტი;
- გასართობი დაწესებულება;
- კულტურის,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

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში.
- გათვალისწინებულ იქნას მაღალი ძაბვის გადამცემი ხაზის გასხვისების ზონა.
- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც დადასტურდება შესაბამისი ორგანოს მიერ, რომ მოცემული საკადასტრო არ წარმოადგენს საბავშვო ბაღის სამშენებლოდ აუცილებელ ტერიტორიას.
- ტერიტორიის გაფართოება შესაძლებელია მომიჯნავე ტერიტორიების ან მიმდებარე საპროექტო არეალის ხარჯზე.



50. ტერიტორია 12 (საკურორტო ტერიტორია)

15.14. ტერიტორია N13 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 46608 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) - წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.2 ; კ-2=0.5; კ-3=0.4

ნებადართული სახეობები:

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

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

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

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.1; კ-2= - ; კ-3=0.8

ნებადართული სახეობებია:

- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო დროებითი შენობა და ნაგებობა;
- ღია სასპორტო ობიექტი
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- ტურისტული ობიექტი;
- სკოლამდელი აღზრდისა და ზოგადი განათლების დაწესებულება;

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- კვების ობიექტები
- სასპორტო ობიექტები

დადგენილი ტერიტორიის სახეობა: გამწვანებული ტერიტორია

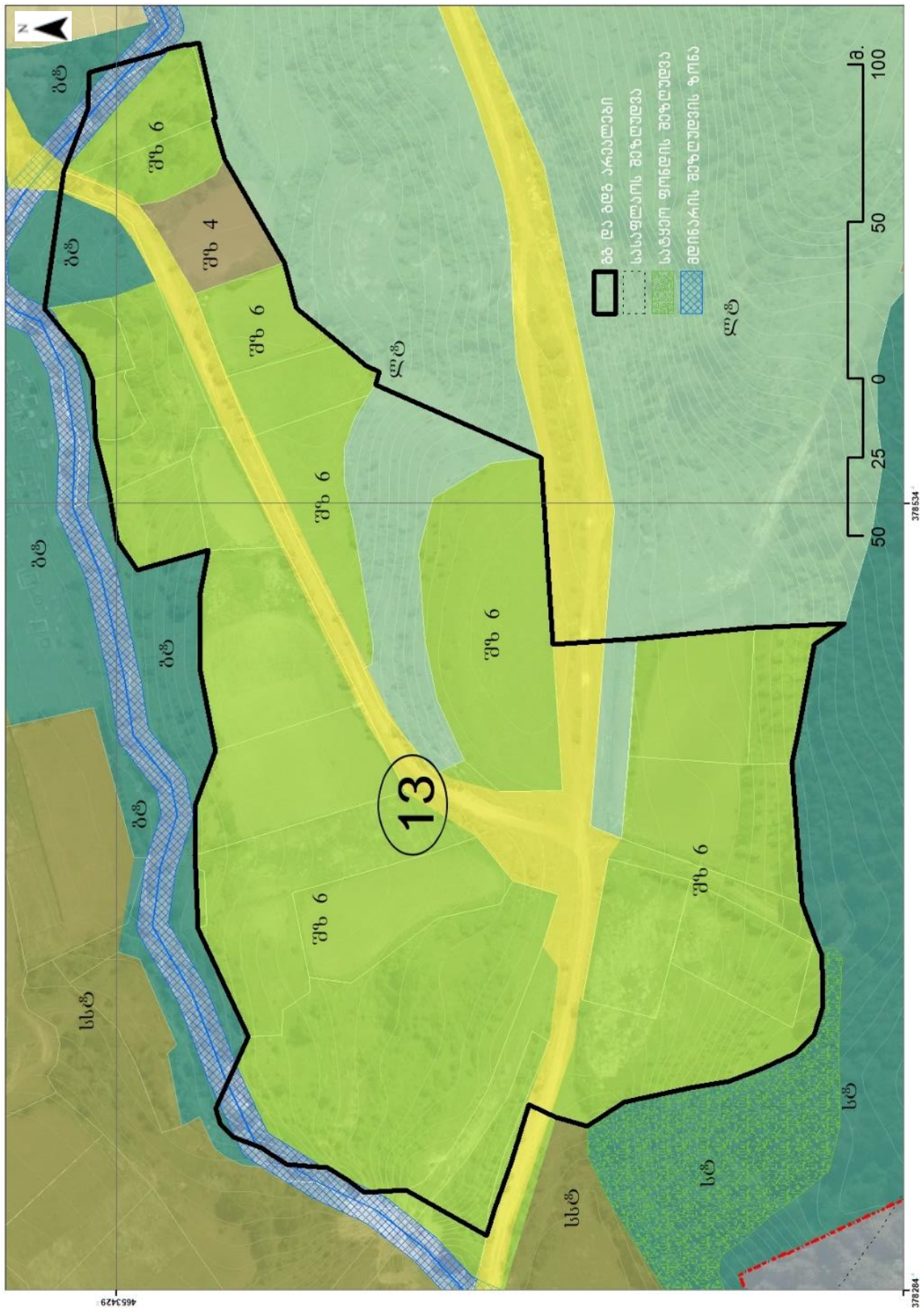
კონკრეტული ფუნქციური ზონა: გტ

დადგენილი ტერიტორიის სახეობა:: ლანდშაფტური ტერიტორია

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: ლტ

განვითარების პირობები

- გასათვალისწინებელია ბუფერული ზონა მომიჯნავე სასაფლაოებთან მიმართებაში.
- გათვალისწინებულ იქნას მიმდებარე მდინარისა და გვირაბის შეზღუდვის ზონები.
- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში ან/და გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ-ების შესაბამისად.
- გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ უნდა შეადგენდეს საპროექტო არეალის ფართობის მინიმუმ 40%-ს.
- თუ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შესაბამისობაშია გგ-თი დადგენილ კონფიგურაციასთან მისი განვითარება დასაშვებია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზეც.
- გათვალისწინებულ იქნას ტერიტორიაზე არსებული საავტომობილო კავშირები, თუმცა დასაშვებია მათი კონფიგურაციის ცვლილება.
- საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 5% კონცენტრირებულად, გამოყენებულ იქნას უბნის შიდა რეკრეაციულ ზონად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს: სპორტული მოედანი, საბავშვო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცე.



51. ტერიტორია 13 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია)

15.15. ტერიტორია N14 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 43849 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) - დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები.

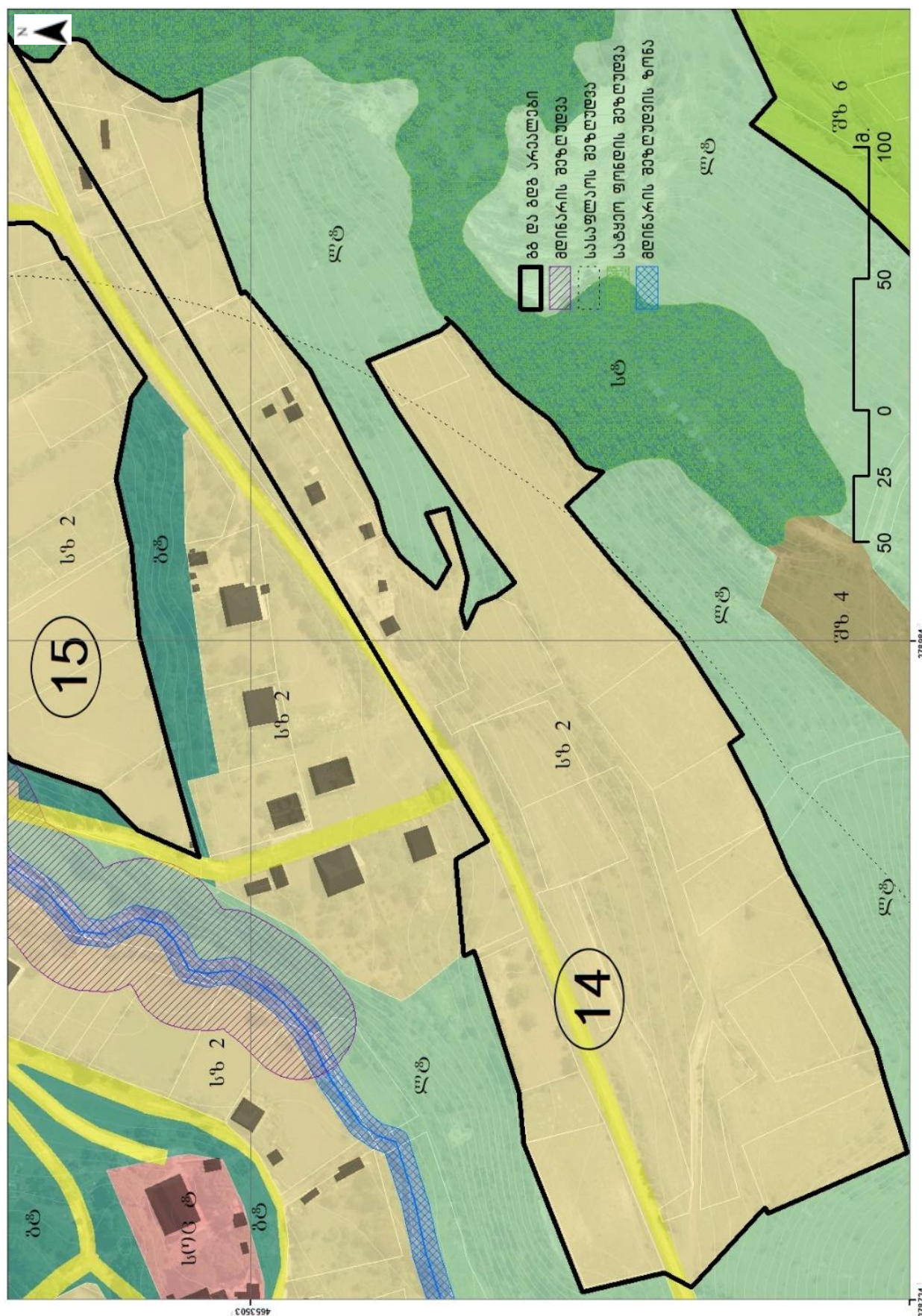
დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.3 ; კ-2=0.7; კ-3=0.3

ნებადართული სახეობები:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.
- საოჯახო სასტუმრო

განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში ან/და გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ-ების შესაბამისად.
- გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ უნდა შეადგენდეს საპროექტო არეალის ფართობის მინიმუმ 40%-ს.
- თუ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შესაბამისობაშია გგ-თი დადგენილ კონფიგურაციასთან მისი განვითარება დასაშვებია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზეც.
- მოსაწესრიგებელია საინჟინრო კომუნიკაციებისა და საავტომობილო გზებით უზრუნველყოფის საკითხები.
- გათვალისწინებულ იქნას ტერიტორიაზე არსებული საავტომობილო კავშირები, თუმცა დასაშვებია მათი კონფიგურაციის ცვლილება.



52. ტერიტორია 14 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია)

15.16. ტერიტორია N15 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 20780 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) - დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები.

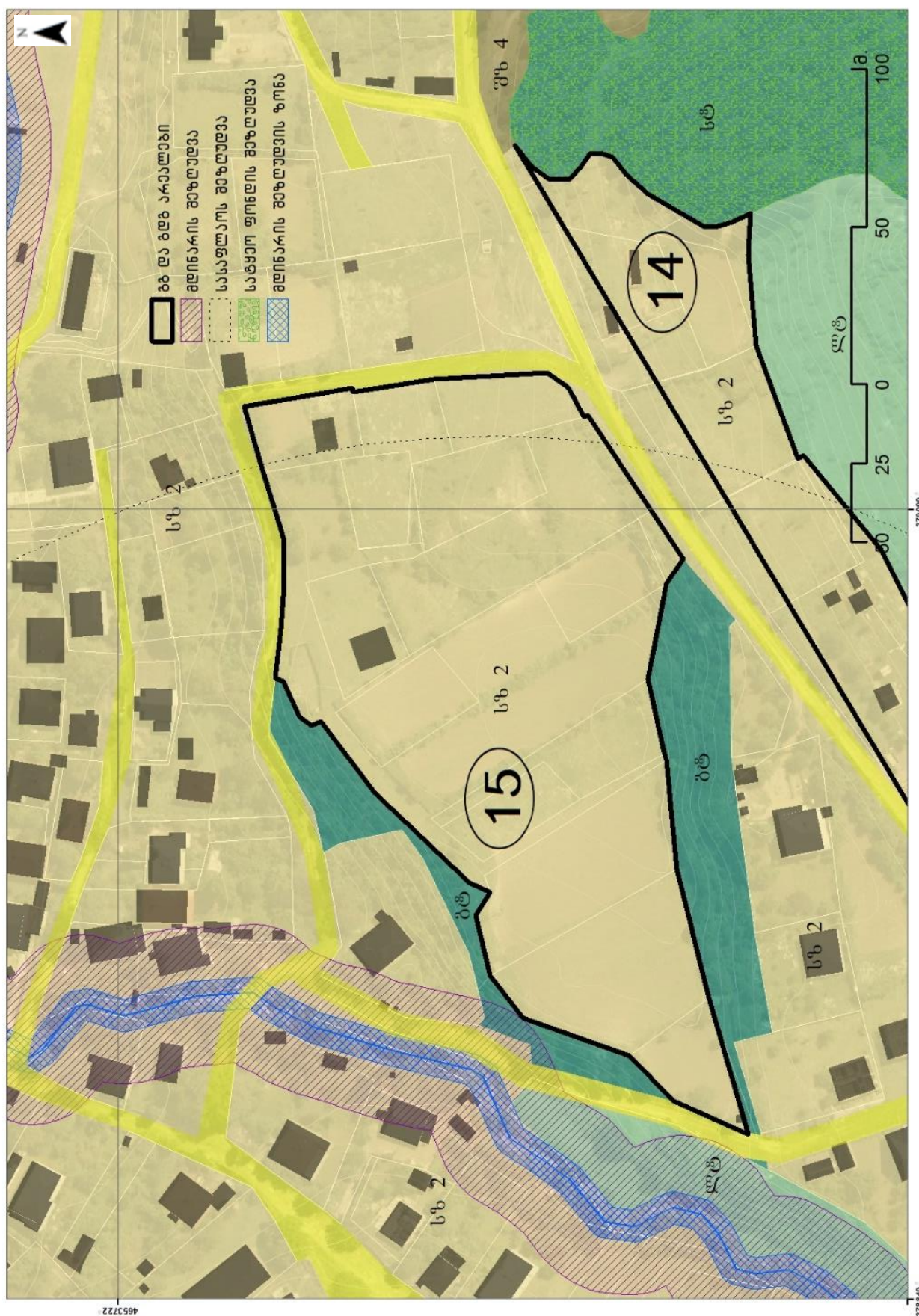
დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.3 ; კ-2=0.7; კ-3=0.3

ნებადართული სახეობები:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.
- საოჯახო სასტუმრო

განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში ან/და გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ-ების შესაბამისად.
- გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ უნდა შეადგენდეს საპროექტო არეალის ფართობის მინიმუმ 40%-ს.
- თუ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შესაბამისობაშია გგ-თი დადგენილ კონფიგურაციასთან მისი განვითარება დასაშვებია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე.
- მოსაწესრიგებელია საინჟინრო კომუნიკაციებისა და საავტომობილო გზებით უზრუნველყოფის საკითხები.



53. ტერიტორია 15 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია)

15.17. ტერიტორია N16 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 48647 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) - წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.2 ; კ-2=0.5; კ-3=0.4

ნებადართული სახეობები:

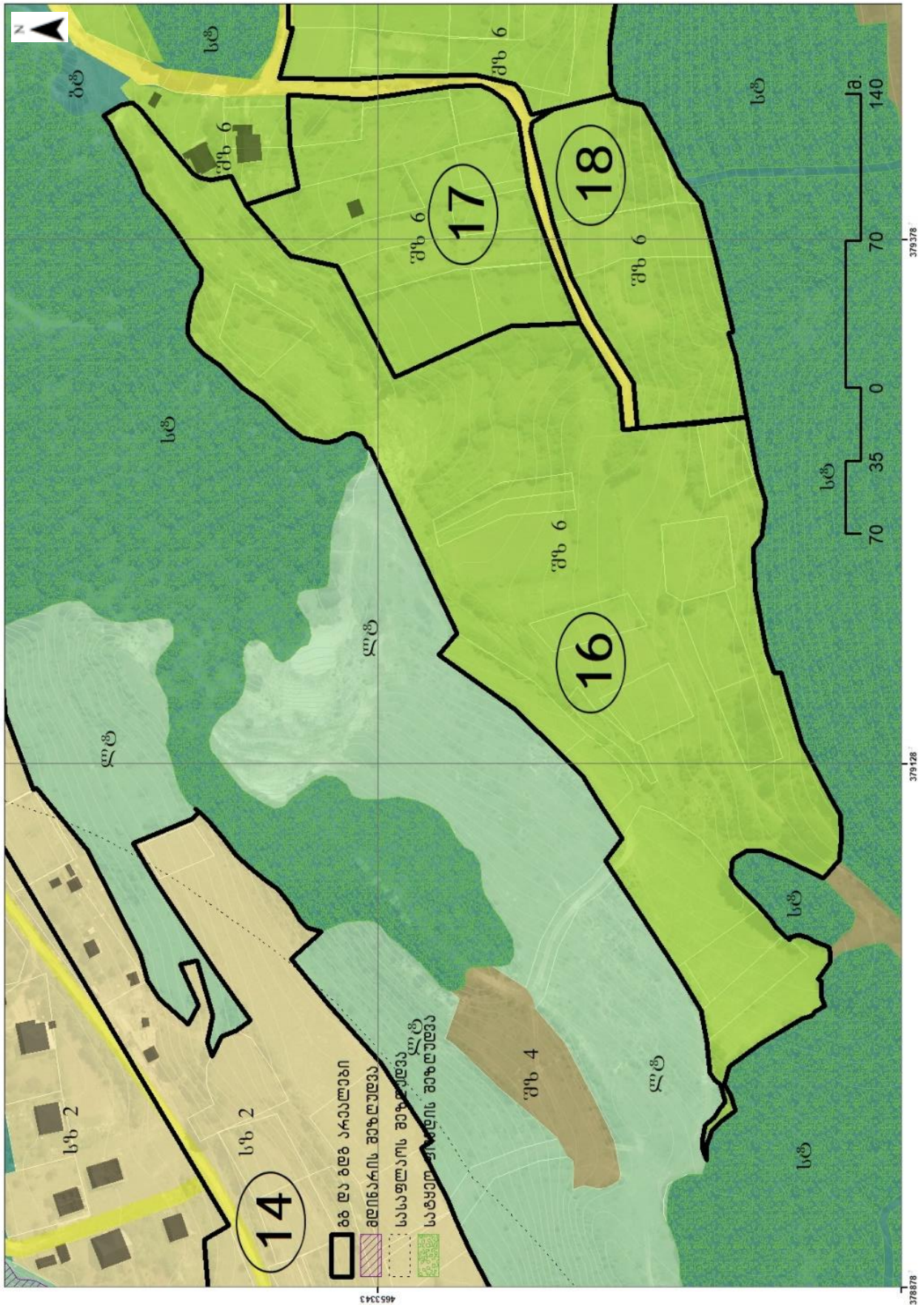
- დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი;
- სანატორიუმი და პანსიონატი;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- დასასვენებელი ბანაკი;
- სასტუმრო
- სასტუმრო კოტეჯები;
- ტურისტული ობიექტი;
- კვების ობიექტი;
- გასართობი დაწესებულება;
- კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის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

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში ან/და გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ-ების შესაბამისად.
- გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ უნდა შეადგენდეს საპროექტო არეალის ფართობის მინიმუმ 40%-ს.
- თუ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შესაბამისობაშია გგ-თი დადგენილ კონფიგურაციასთან მისი განვითარება დასაშვებია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე.
- მოსაწესრიგებელია საინჟინრო კომუნიკაციებისა და საავტომობილო გზებით უზრუნველყოფის საკითხები.
- საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 5% კონცენტრირებულად, გამოყენებულ იქნას უბნის შიდა რეკრეაციულ ზონად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს: სპორტული მოედანი, საბავშვო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცე.
- ტერიტორიის გაფართოება შესაძლებელია მომიჯნავე ტერიტორიების ან მიმდებარე საპროექტო არეალის ხარჯზე.



54. ტერიტორია 16 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია)

15.18. ტერიტორია N17 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 13435 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) - წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.2 ; კ-2=0.5; კ-3=0.4

ნებადართული სახეობები:

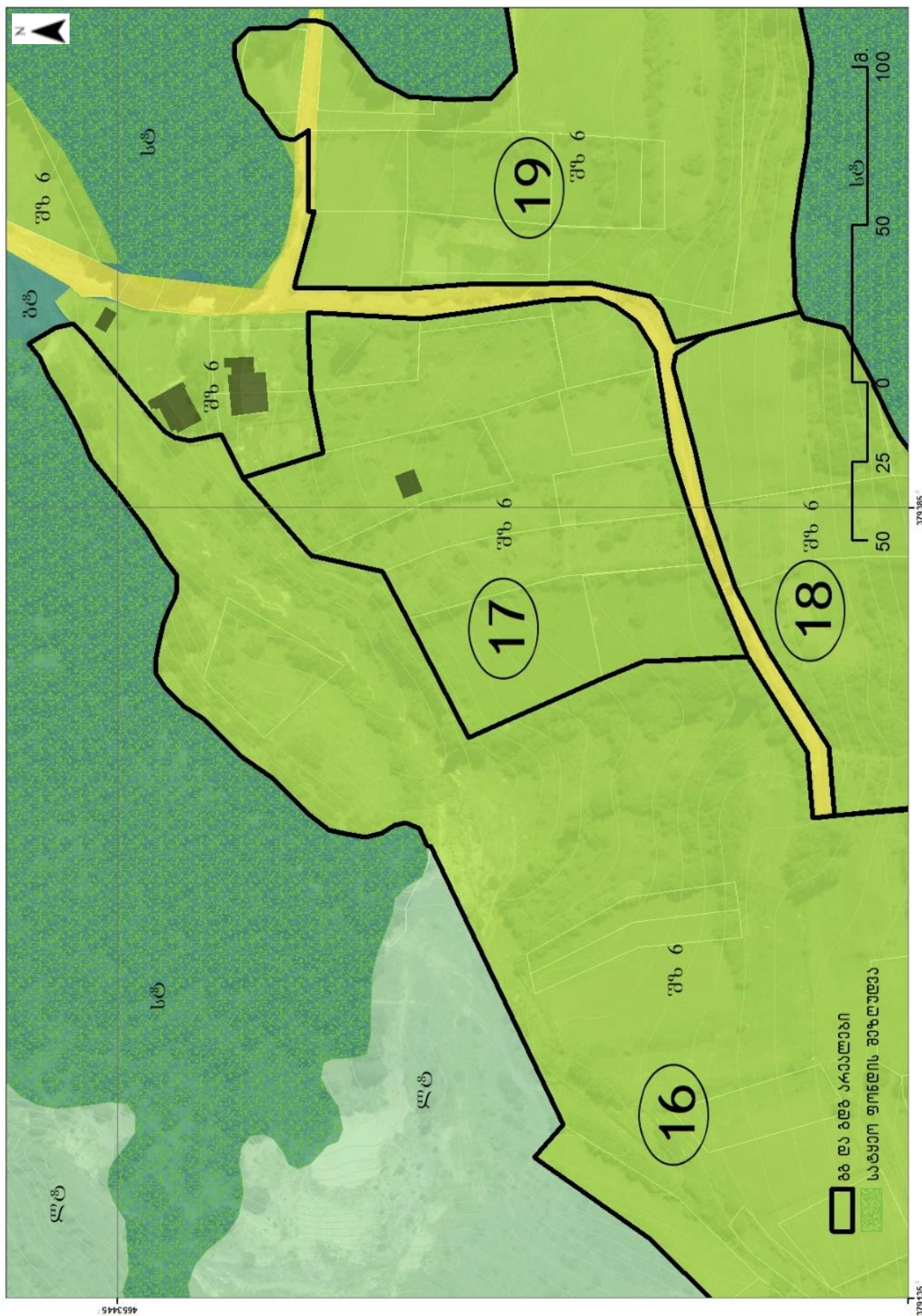
- დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი;
- სანატორიუმი და პანსიონატი;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- დასასვენებელი ბანაკი;
- სასტუმრო
- სასტუმრო კოტეჯები;
- ტურისტული ობიექტი;
- კვების ობიექტი;
- გასართობი დაწესებულება;
- კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის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

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში ან/და გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ-ების შესაბამისად.
- გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ უნდა შეადგენდეს საპროექტო არეალის ფართობის მინიმუმ 40%-ს.
- თუ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შესაბამისობაშია გგ-თი დადგენილ კონფიგურაციასთან მისი განვითარება დასაშვებია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზეც.
- მოსაწესრიგებელია საინჟინრო კომუნიკაციებისა და საავტომობილო გზებით უზრუნველყოფის საკითხები.
- საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 5% კონცენტრირებულად, გამოყენებულ იქნას უბნის შიდა რეკრეაციულ ზონად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს: სპორტული მოედანი, საბავშვო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცე.
- ტერიტორიის გაფართოება შესაძლებელია მომიჯნავე ტერიტორიების ან მიმდებარე საპროექტო არეალის ხარჯზე.



55. ტერიტორია 17 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია)

15.19. ტერიტორია N18 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 9652 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) - წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.2 ; კ-2=0.5; კ-3=0.4

ნებადართული სახეობები:

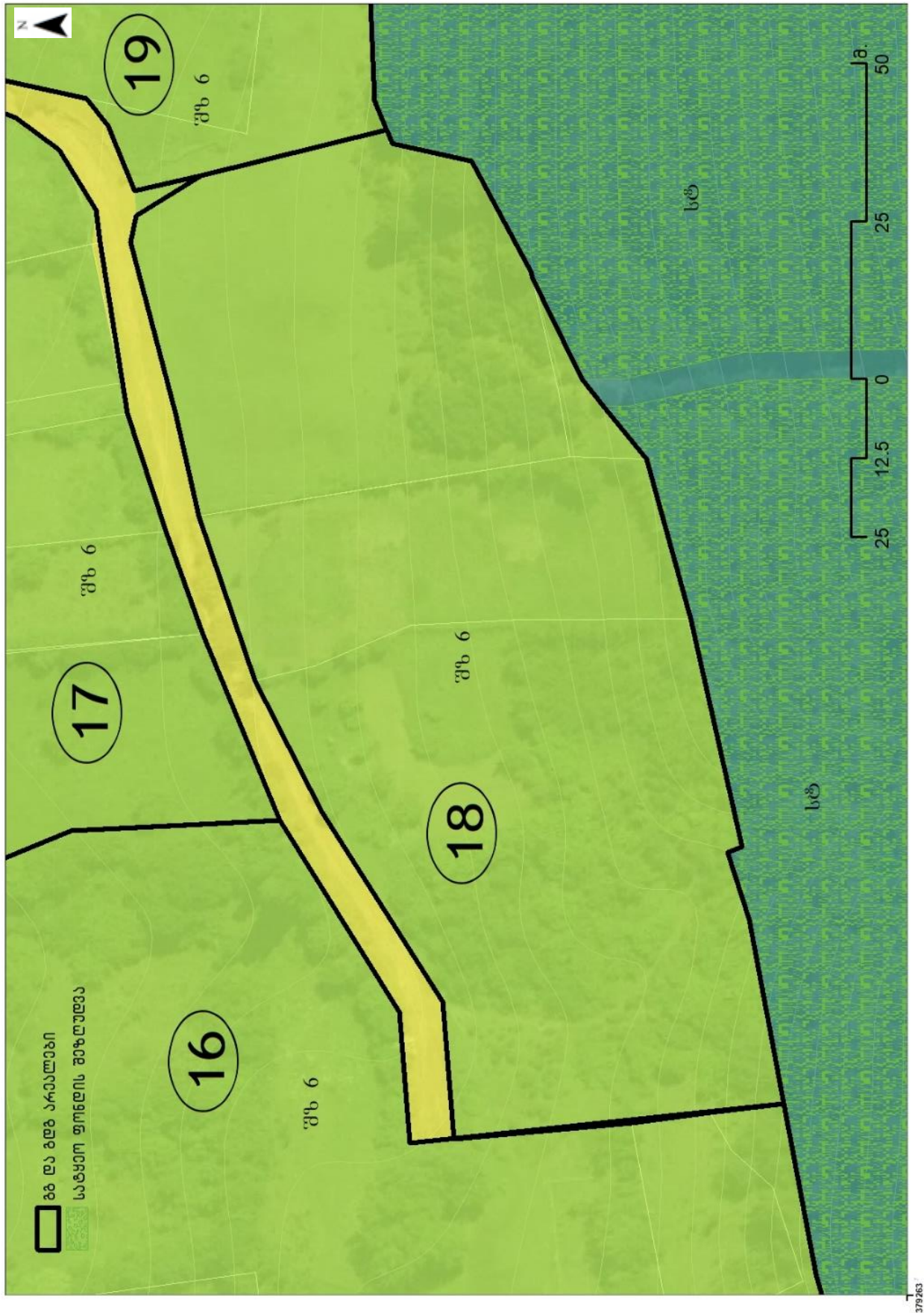
- დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი;
- სანატორიუმი და პანსიონატი;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- დასასვენებელი ბანაკი;
- სასტუმრო
- სასტუმრო კოტეჯები;
- ტურისტული ობიექტი;
- კვების ობიექტი;
- გასართობი დაწესებულება;
- კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის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

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში ან/და გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ-ების შესაბამისად.
- გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ უნდა შეადგენდეს საპროექტო არეალის ფართობის მინიმუმ 40%-ს.
- თუ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შესაბამისობაშია გგ-თი დადგენილ კონფიგურაციასთან მისი განვითარება დასაშვებია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე.
- მოსაწესრიგებელია საინჟინრო კომუნიკაციებისა და საავტომობილო გზებით უზრუნველყოფის საკითხები.
- საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 5% კონცენტრირებულად, გამოყენებულ იქნას უბნის შიდა რეკრეაციულ ზონად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს: სპორტული მოედანი, საბავშვო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცე.
- ტერიტორიის გაფართოება შესაძლებელია მომიჯნავე ტერიტორიების ან მიმდებარე საპროექტო არეალის ხარჯზე.



56. ტერიტორია 18 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია)

15.20. ტერიტორია N19 (საკურორტო ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 15732 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) - წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.2 ; კ-2=0.5; კ-3=0.4

ნებადართული სახეობები:

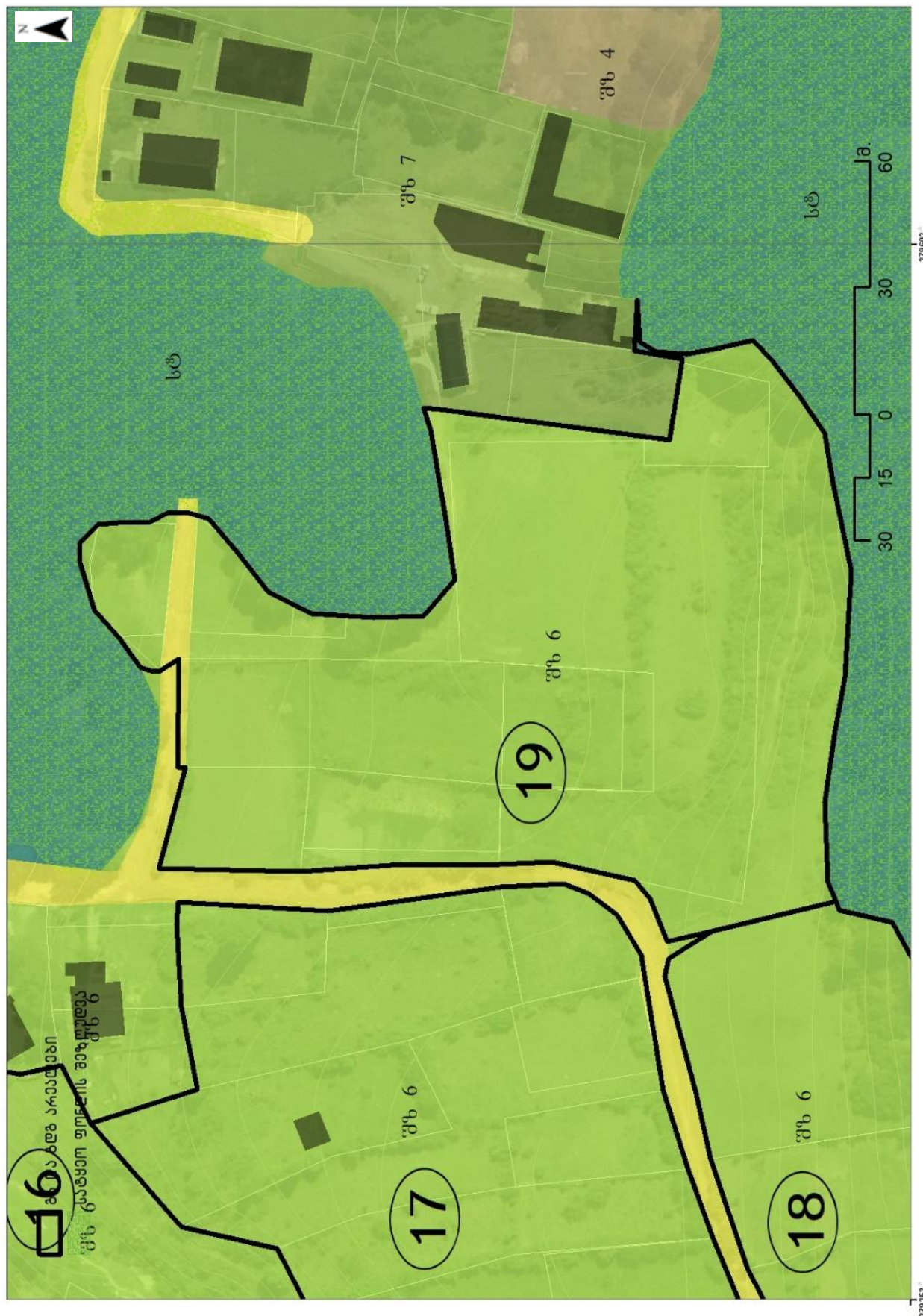
- დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი;
- სანატორიუმი და პანსიონატი;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- დასასვენებელი ბანაკი;
- სასტუმრო
- სასტუმრო კოტეჯები;
- ტურისტული ობიექტი;
- კვების ობიექტი;
- გასართობი დაწესებულება;
- კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის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

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში ან/და გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ-ების შესაბამისად.
- გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ უნდა შეადგენდეს საპროექტო არეალის ფართობის მინიმუმ 40%-ს.
- თუ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შესაბამისობაშია გგ-თი დადგენილ კონფიგურაციასთან მისი განვითარება დასაშვებია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე.
- მოსაწესრიგებელია საინჟინრო კომუნიკაციებისა და საავტომობილო გზებით უზრუნველყოფის საკითხები.
- საპროექტო ტერიტორიის მინიმუმ 5% კონცენტრირებულად, გამოყენებულ იქნას უბნის შიდა რეკრეაციულ ზონად. აღნიშნულ ტერიტორიაზე განთავსდეს: სპორტული მოედანი, საბავშვო ზონა და სხვა ტიპის საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცე.
- ტერიტორიის გაფართოება შესაძლებელია მომიჯნავე ტერიტორიების ან მიმდებარე საპროექტო არეალის ხარჯზე.



57. ტერიტორია 19 (საკურორტო ტერიტორია)

15.21. ტერიტორია N20 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 14462 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) - წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.3; კ-2=1.2; კ-3=0.4

ნებადართული სახეობებია:

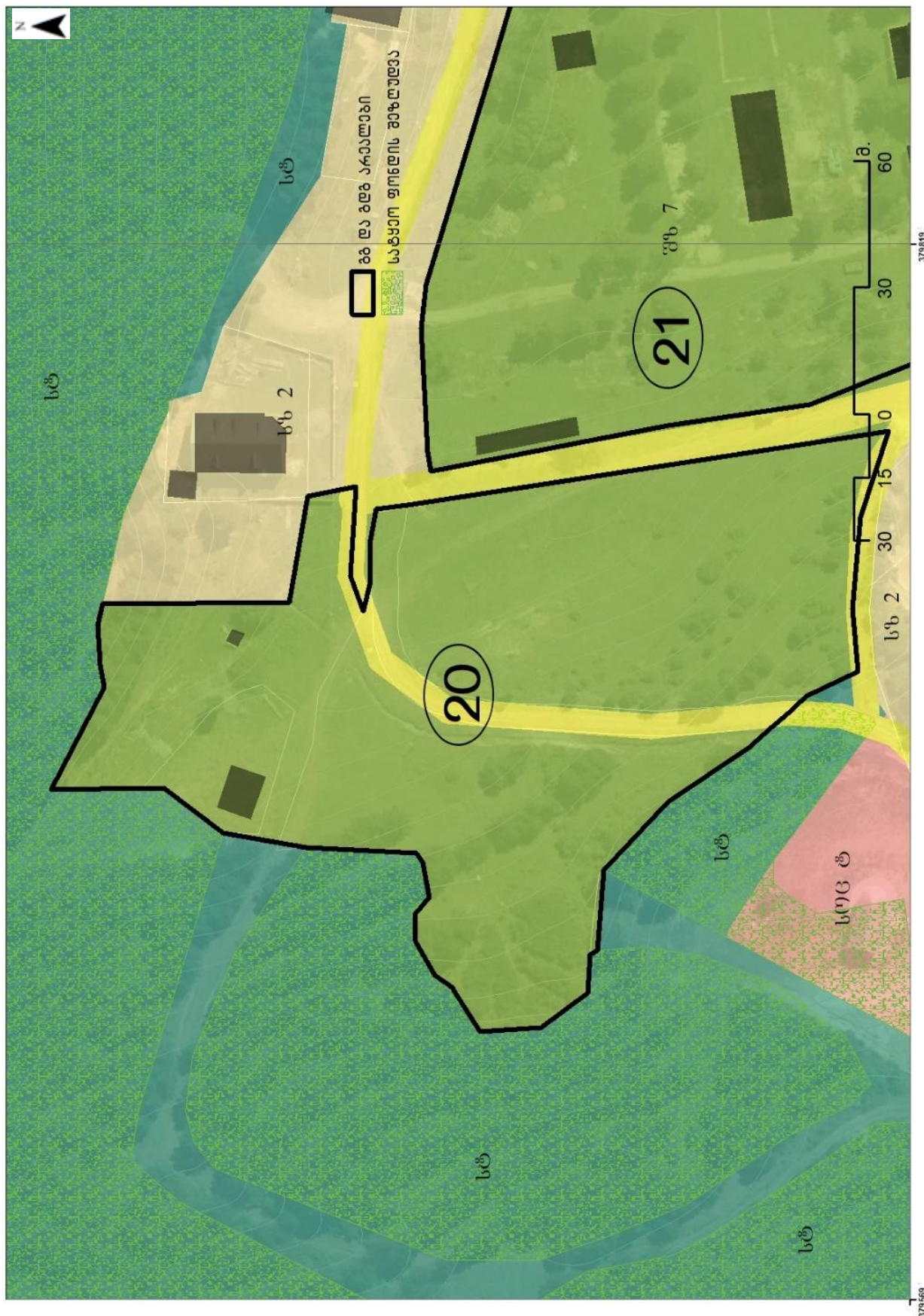
- სანატორიუმი და პანსიონატი;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- დასასვენებელი ბანაკი;
- სასტუმრო;
- სასტუმრო კოტეჯები;
- ტურისტული ობიექტი;
- სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების და ზოგადი განათლების დაწესებულება; კვების ობიექტი;
- გასართობი დაწესებულება;
- კულტურის,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

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში.
- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც დადასტურდება შესაბამისი ორგანოს მიერ, რომ მოცემული საკადასტრო არ წარმოადგენს საბავშვო ბაღის ან სკოლის სამშენებლოდ აუცილებელ ტერიტორიას.
- ტერიტორიის გაფართოება შესაძლებელია მომიჯნავე ტერიტორიების ან მიმდებარე საპროექტო არეალის ხარჯზე.
- გათვალისწინებულ იქნას ტერიტორიაზე არსებული საავტომობილო კავშირები, თუმცა დასაშვებია მათი კონფიგურაციის ცვლილება.



58. ტერიტორია 20 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია)

15.22. ტერიტორია N21 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 22304 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) - წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.3; კ-2=1.2; კ-3=0.4

ნებადართული სახეობებია:

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

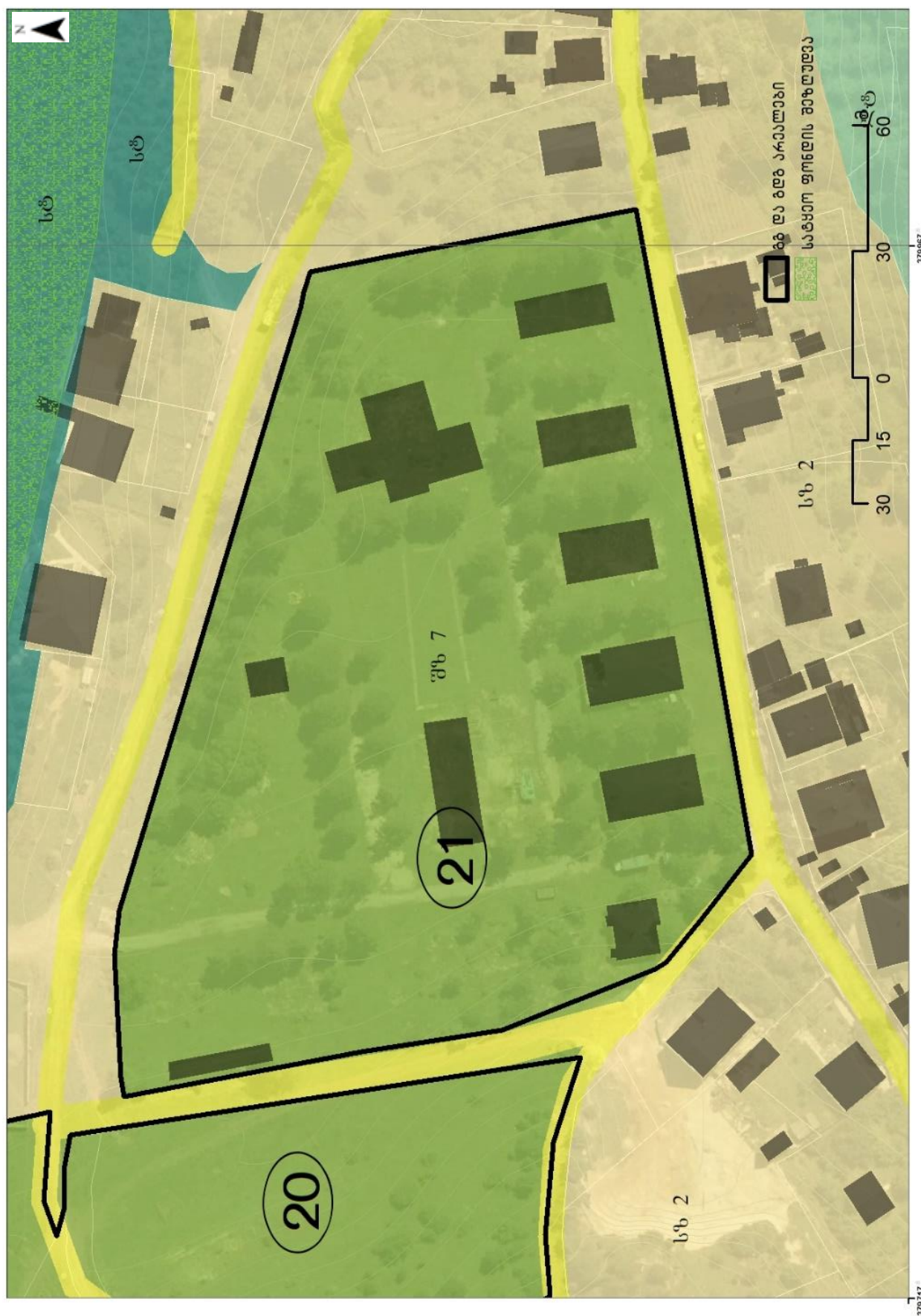
საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

განვითარების პირობები:

ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში.

- ტერიტორიის გაფართოება შესაძლებელია მომიჯნავე ტერიტორიების ან მიმდებარე საპროექტო არეალის ხარჯზე.



59. ტერიტორია 21 (სარეზერვო საკურორტო ტერიტორია)

15.23. ტერიტორია N22 (ცენტრალური პარკის ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 36181 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

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

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.1; კ-2= ; კ-3=0.8

ნებადართული სახეობებია:

- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო დროებითი შენობა და ნაგებობა;
- ღია სასპორტო ობიექტი
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- ტურისტული ობიექტი;
- სკოლამდელი აღზრდისა და ზოგადი განათლების დაწესებულება;

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

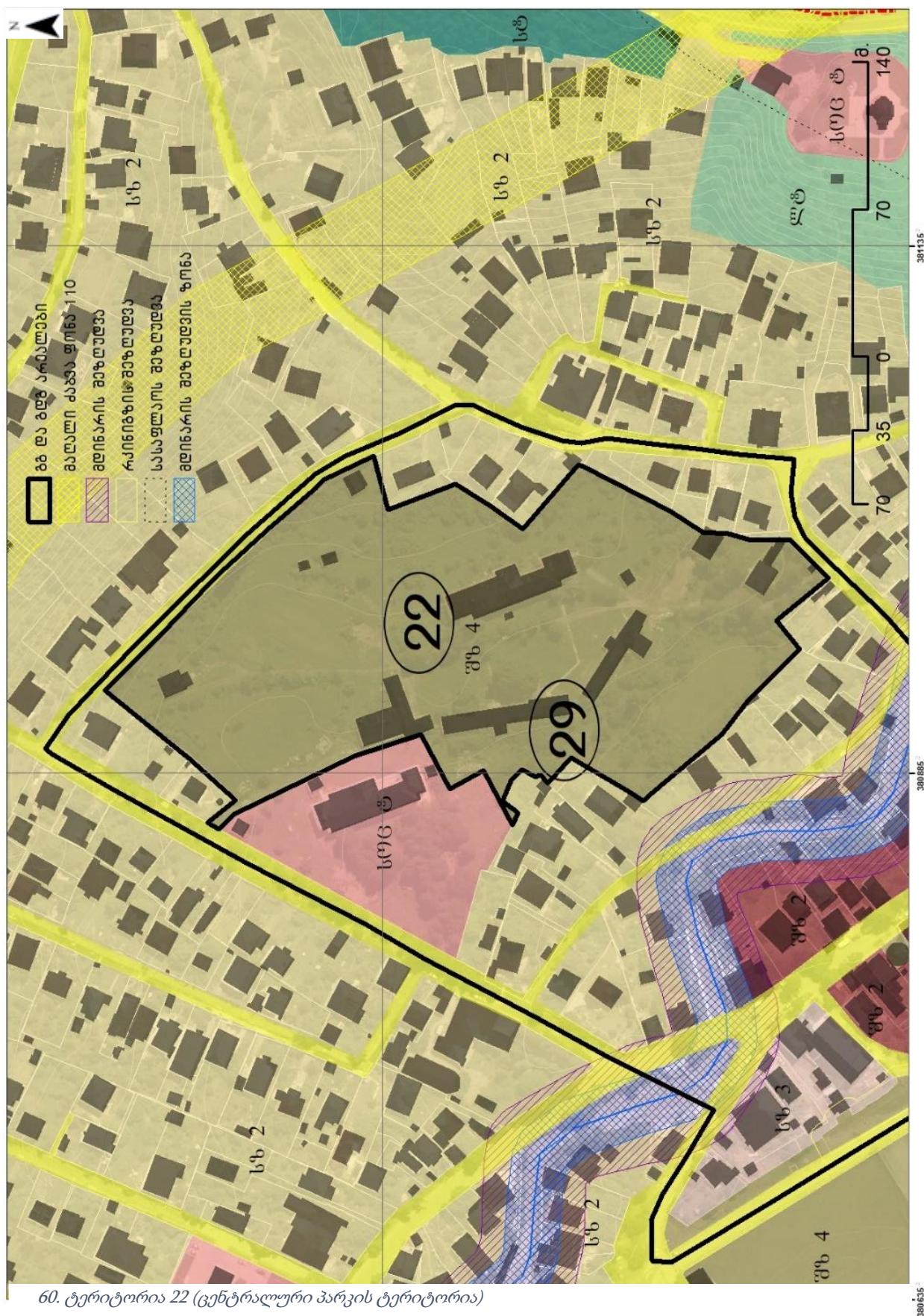
- კვების ობიექტები
- სასპორტო ობიექტები

განვითარების პირობები:

ტერიტორიის განვითარება შესაძლებელია სამი ძირითადი მიმართულებით:

- ცენტრალური პარკის შექმნა, ხოლო ფსიქიატრიული საავადმყოფოს შენობის გამოყენება საზოგადოებრივი ფუნქციით;
- ცენტრალური პარკის შექმნა ხოლო ფსიქიატრიული საავადმყოფოს შენობის გამოყენება სასტუმრო ფუნქციით;
- ცენტრალური პარკის შექმნა ხოლო ფსიქიატრიული საავადმყოფოს შენობის გამოყენება სურამის ადმინისტრაციული შენობის ფუნქციით (საუკეთესო გადაწყვეტა);
- აუცილებელია ტერიტორია წარმოადგენდეს საჯარო სივრცეს;
- შესაძლებელია სკოლასა და საპროექტო პარკს შორის საზღვრის კორექტირება;
- აუცილებელია ტერიტორიაზე საფეხმავლო/სახანძრო შესასვლელის დამატება ფალიაშვილის ქუჩის მხრიდან;
- ფსიქიატრიული საავადმყოფოს შენობის რეკონსტრუქცია/რეაბილიტაციის შემთხვევაში დასაშვებია მისთვის გამოყოფილი ტერიტორიის ფუნქციური ზონის ცვლილება საკურორტო ზონა 2-ად (შზ-7), მაგრამ არაუმეტეს 5000 კვ.მ-ისა.
- ფსიქიატრიული საავადმყოფოს შენობის რეაბილიტაციისას, საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროსთან შეთანხმებით დასაშვებია მაქსიმუმ ერთი სართულის ან მანსარდის დაშენება.
- დაუშვებელია არსებული შენობის მოშენების ფართობის გაზრდა.
- სასტუმრო ფუნქციის განვითარების შემთხვევაში აუცილებელია მასთან მისასვლელის უზრუნველყოფა (რეკომენდირებულია რუსიას ქუჩის ჩრდილოეთ მონაკვეთიდან)

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ და ლანდშაფტური/დენდროლოგიური პროექტის საფუძველზე.



15.24. ტერიტორია N23 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 46966 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) - დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები.

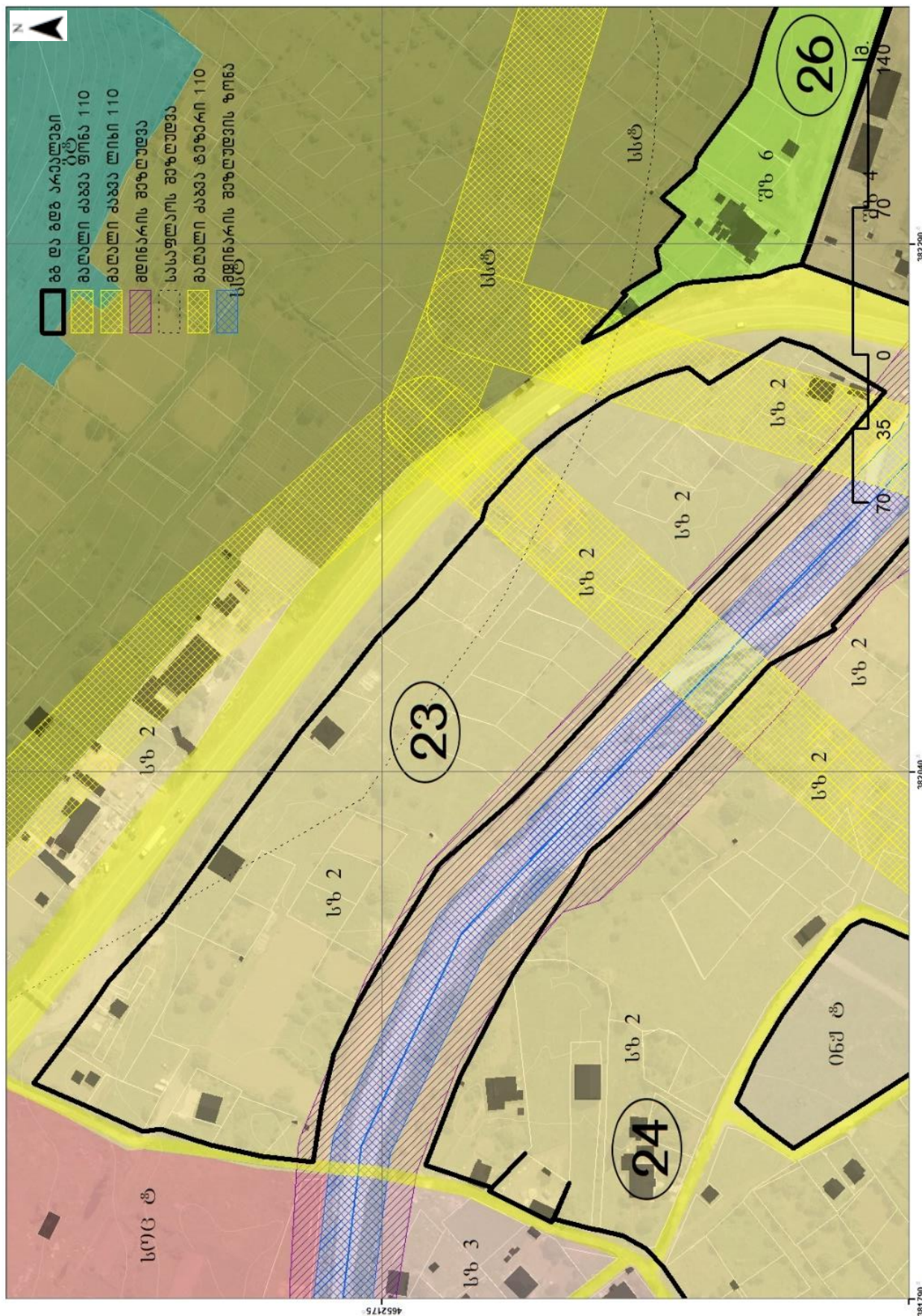
დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.3 ; კ-2=0.7; კ-3=0.3

ნებადართული სახეობები:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.
- საოჯახო სასტუმრო

განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში ან/და გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ-ების შესაბამისად.
- გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ უნდა შეადგენდეს საპროექტო არეალის ფართობის მინიმუმ 30%-ს.
- თუ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შესაბამისობაშია გგ-თი დადგენილ კონფიგურაციასთან მისი განვითარება დასაშვებია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზეც.
- მოსაწესრიგებელია საინჟინრო კომუნიკაციებისა და საავტომობილო გზებით უზრუნველყოფის საკითხები.
- გათვალისწინებულ იქნას მაღალი ძაბვის გადამცემი ხაზის გასხვისების ზონა.



61. ტერიტორია 23 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია)

15.25. ტერიტორია N24 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 178602 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) - დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები.

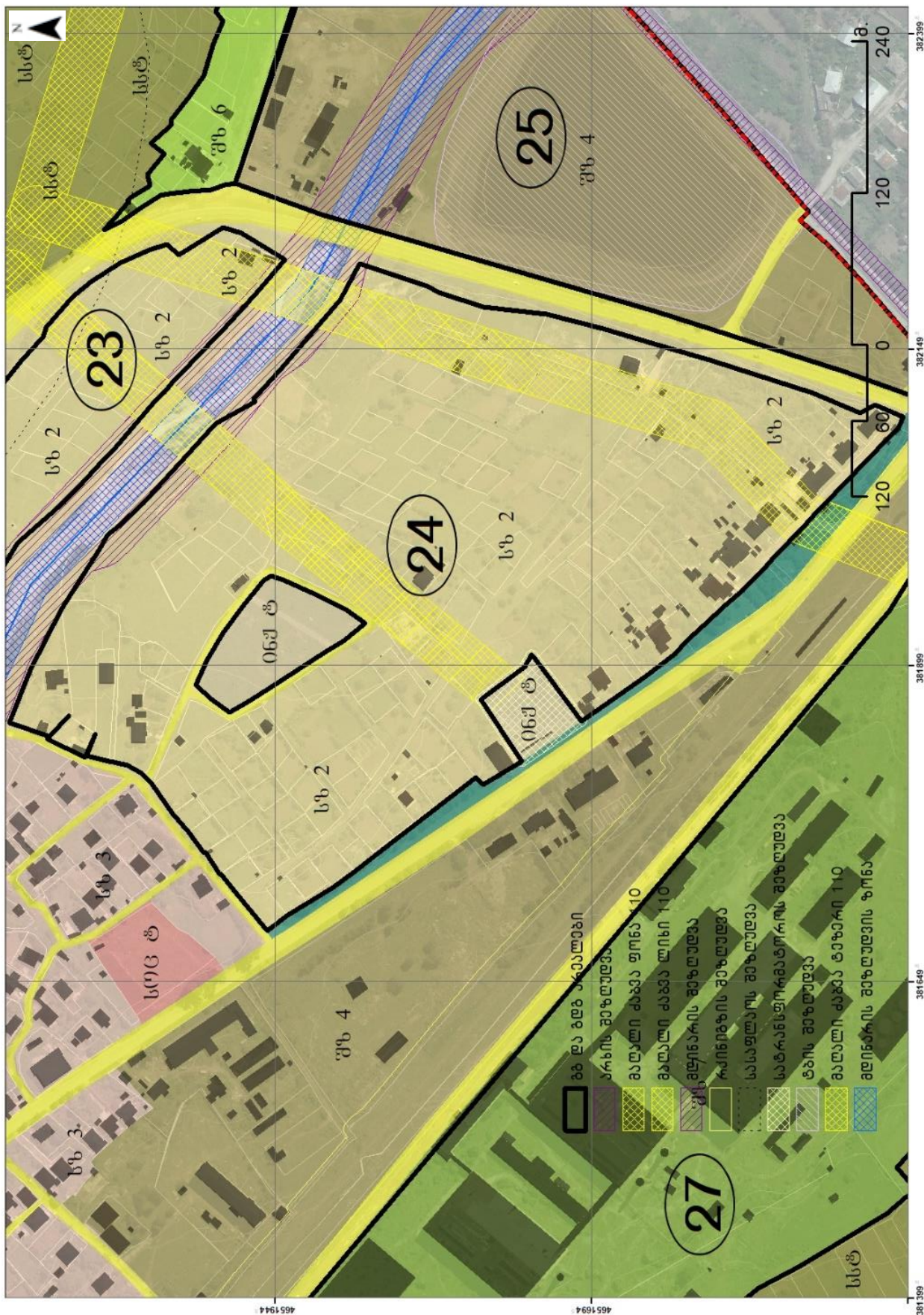
დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.3 ; კ-2=0.7; კ-3=0.3

ნებადართული სახეობები:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.
- საოჯახო სასტუმრო

განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში ან/და გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ-ების შესაბამისად.
- გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ უნდა შეადგენდეს საპროექტო არეალის ფართობის მინიმუმ 20%-ს.
- თუ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შესაბამისობაშია გგ-თი დადგენილ კონფიგურაციასთან მისი განვითარება დასაშვებია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე.
- მოსაწესრიგებელია საინჟინრო კომუნიკაციებისა და საავტომობილო გზებით უზრუნველყოფის საკითხები.
- გათვალისწინებულ იქნას მაღალი ძაბვის გადამცემი ხაზის გასხვისების ზონა.
- გათვალისწინებელია ელ-ქვესადგურის გასხვისების ზონები.
- შესაბამისი უწყების თანხმობის შემთხვევაში შესაძლებელია ყოფილი რეზერვუარის (69.04.61.330) ჩართვა საპროექტო არეალში.
- გათვალისწინებულია კავშირების შექმნა ბუღვარისა და ტბის მიმართულებით.



62. ტერიტორია 24 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია)

15.26. ტერიტორია N25 (ტბისა და მიმდებარე ტერიტორიის რეკრეაციული ზონა)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 110456 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

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

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.1; კ-3=0.8

ნებადართული სახეობებია:

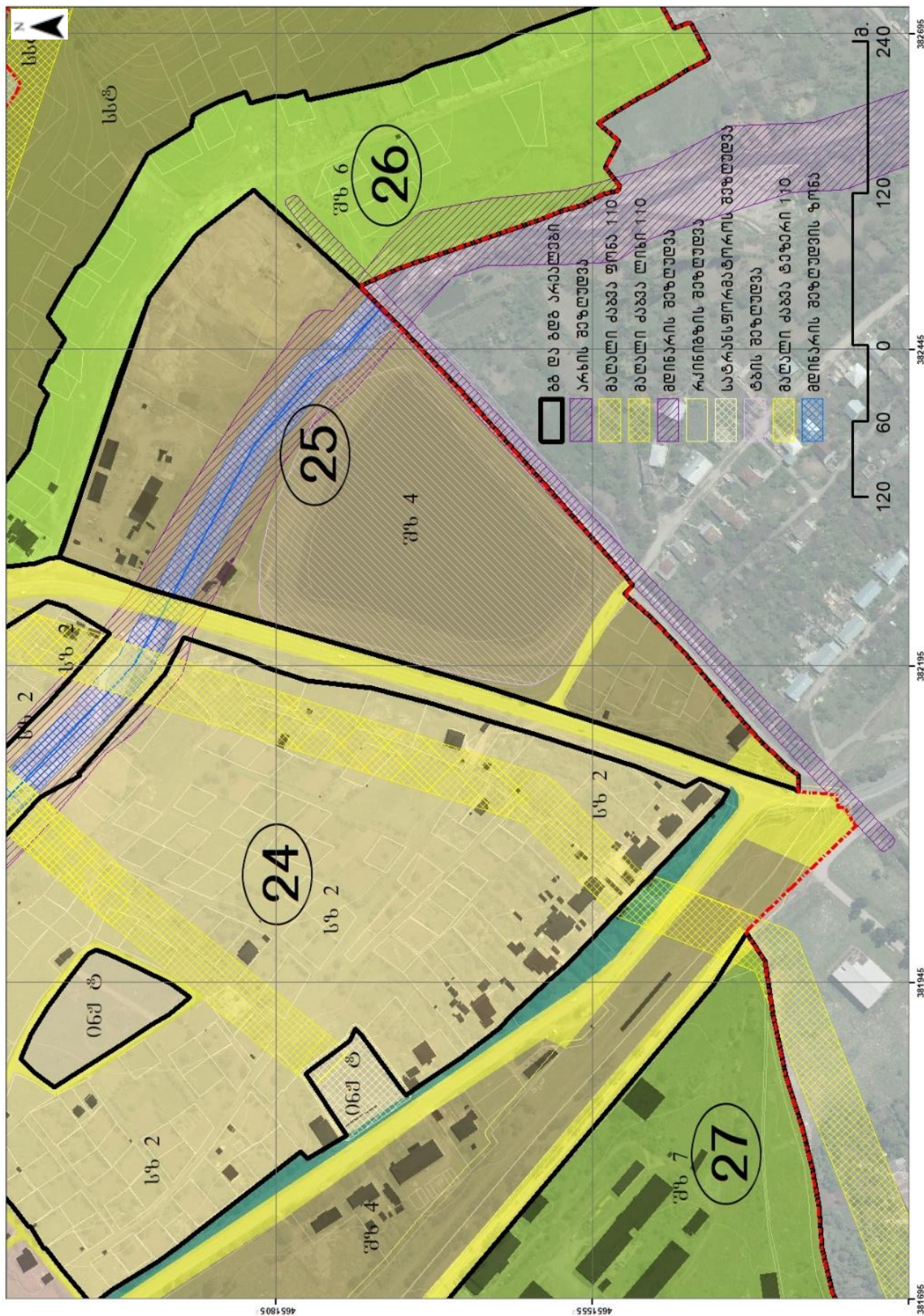
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო დროებითი შენობა და ნაგებობა;
- ღია სასპორტო ობიექტი
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- ტურისტული ობიექტი;
- სკოლამდელი აღზრდისა და ზოგადი განათლების დაწესებულება;

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- კვების ობიექტები
- სასპორტო ობიექტები

განვითარების პირობები:

- მდინარე სურამულას სამხრეთით მოქცეული ტერიტორიის შენარჩუნება აუცილებელია საჯარო სივრცედ.
- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში ან გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ-ების შესაბამისად.
- გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ უნდა შეადგენდეს საპროექტო არეალის ფართობის მინიმუმ 10%-ს.
- თუ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შესაბამისობაშია გგ-თი დადგენილ კონფიგურაციასთან მისი განვითარება დასაშვებია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე.
- მოსაწესრიგებელია საინჟინრო კომუნიკაციებისა და საავტომობილო გზებით უზრუნველყოფის საკითხები.
- გათვალისწინებულ იქნას მდინარის, არხისა და ტბის გასხვისების/დაცვის ზონები.
- გასათვალისწინებელია კავშირების შექმნა ხაშურის, ბულვარის და მიმდებარე საპროექტო უბნების მიმართულებით.
- სასტუმროს ან სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობა დასაშვებია მხოლოდ მდინარე სურამულას ჩრდილოეთით მოქცეულ ნაწილში.
- სასტუმროს ან სასტუმრო კომპლექსის მშენებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მისთვის გამოყოფილი ტერიტორიის ფუნქციური ზონის ცვლილება საკურორტო ზონა 1-ად (შზ-6), მაგრამ არაუმეტეს 20 000 კვ.მ-ისა.
- საჯარო სივრცეში დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე კვებისა და გართობის ობიექტების განთავსება.
- მიზანშეწონილია სივრცის გამოყოფა კემპინგისთვის.



63. ტერიტორია 25 (ტბისა და მიმდებარე ტერიტორიის რეკრეაციული ზონა)

15.27. ტერიტორია N26 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 69410 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 1 (შზ-6) - წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.2 ; კ-2=0.5; კ-3=0.4

ნებადართული სახეობები:

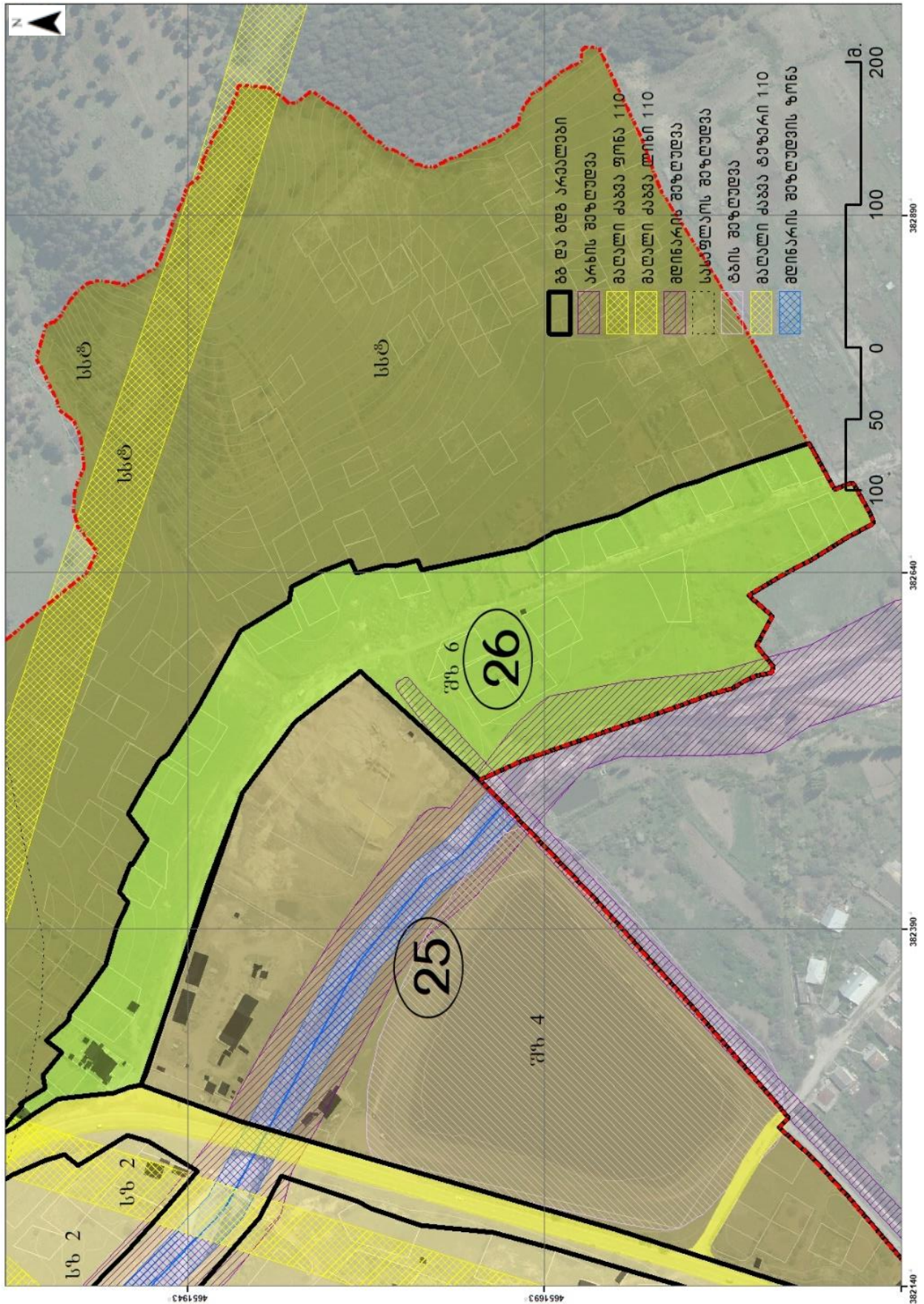
- დაბალი ინტენსივობის დასასვენებელი სახლი;
- სანატორიუმი და პანსიონატი;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- დასასვენებელი ბანაკი;
- სასტუმრო
- სასტუმრო კოტეჯები;
- ტურისტული ობიექტი;
- კვების ობიექტი;
- გასართობი დაწესებულება;
- კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვის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

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში ან/და გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ-ების შესაბამისად.
- გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ უნდა შეადგენდეს საპროექტო არეალის ფართობის მინიმუმ 40%-ს.
- თუ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შესაბამისობაშია გგ-თი დადგენილ კონფიგურაციასთან მისი განვითარება დასაშვებია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე.
- მოსაწესრიგებელია საინჟინრო კომუნიკაციებისა და საავტომობილო გზებით უზრუნველყოფის საკითხები.
- ტერიტორიის გაფართოება შესაძლებელია მომიჯნავე ტერიტორიების ხარჯზე.
- გასათვალისწინებელია კავშირები ხაშურის, სურამის ტბისა და ჩრდილოეთით მდებარე ტყის მიმართულებით.



64. ტერიტორია 26 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია)

15.28. ტერიტორია N27 (ბრაუნფილდი)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 186486 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: საკურორტო ზონა 2 (შზ-7) - წარმოადგენს რეკრეაციულ ტერიტორიებს, სადაც დასაშვებია სამკურნალო-დასასვენებელი, სპორტულ-გასართობი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების განთავსება.

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.3; კ-2=1.2; კ-3=0.4

ნებადართული სახეობებია:

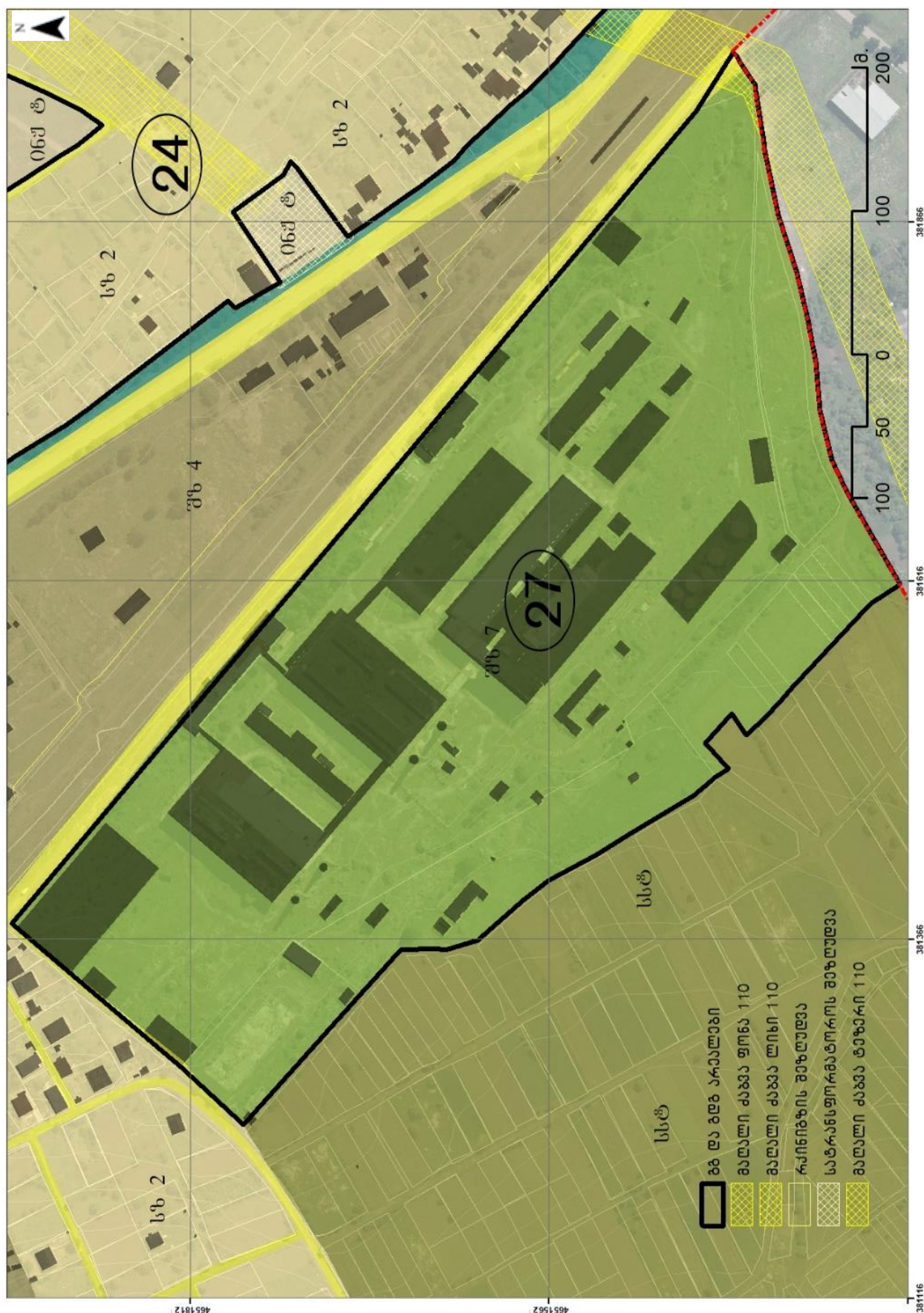
- სანატორიუმი და პანსიონატი;
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- დასასვენებელი ბანაკი;
- სასტუმრო;
- სასტუმრო კოტეჯები;
- ტურისტული ობიექტი;
- სკოლამდელი აღზრდისა და განათლების და ზოგადი განათლების დაწესებულება; კვების ობიექტი;
- გასართობი დაწესებულება;
- კულტურის,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

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- რელიგიური/საკულტო ობიექტი;
- საცალო ვაჭრობის ობიექტი.

განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში ან/და გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ-ების შესაბამისად.
- გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ უნდა შეადგენდეს საპროექტო არეალის ფართობის მინიმუმ 40%-ს.
- ტერიტორიის გაფართოება შესაძლებელია მომიჯნავე ტერიტორიების ხარჯზე.
- გათვალისწინებულ იქნას ტერიტორიის მიმდებარე მაღალი ძაბვის გადამცემი ხაზები.
- გათვალისწინებულ იქნას კავშირი მიმდებარე საპროექტო ბულვართან და სპორტულ ზონასთან.



65. ტერიტორია 26 (ბრაუნფილდი)

15.29. ტერიტორია N28 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 61986 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: საცხოვრებელი ზონა

კონკრეტული ფუნქციური ზონა: დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2) - დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა წარმოადგენს საცხოვრებელი ზონის ერთგვაროვან ქვეზონას, სადაც დომინირებს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები.

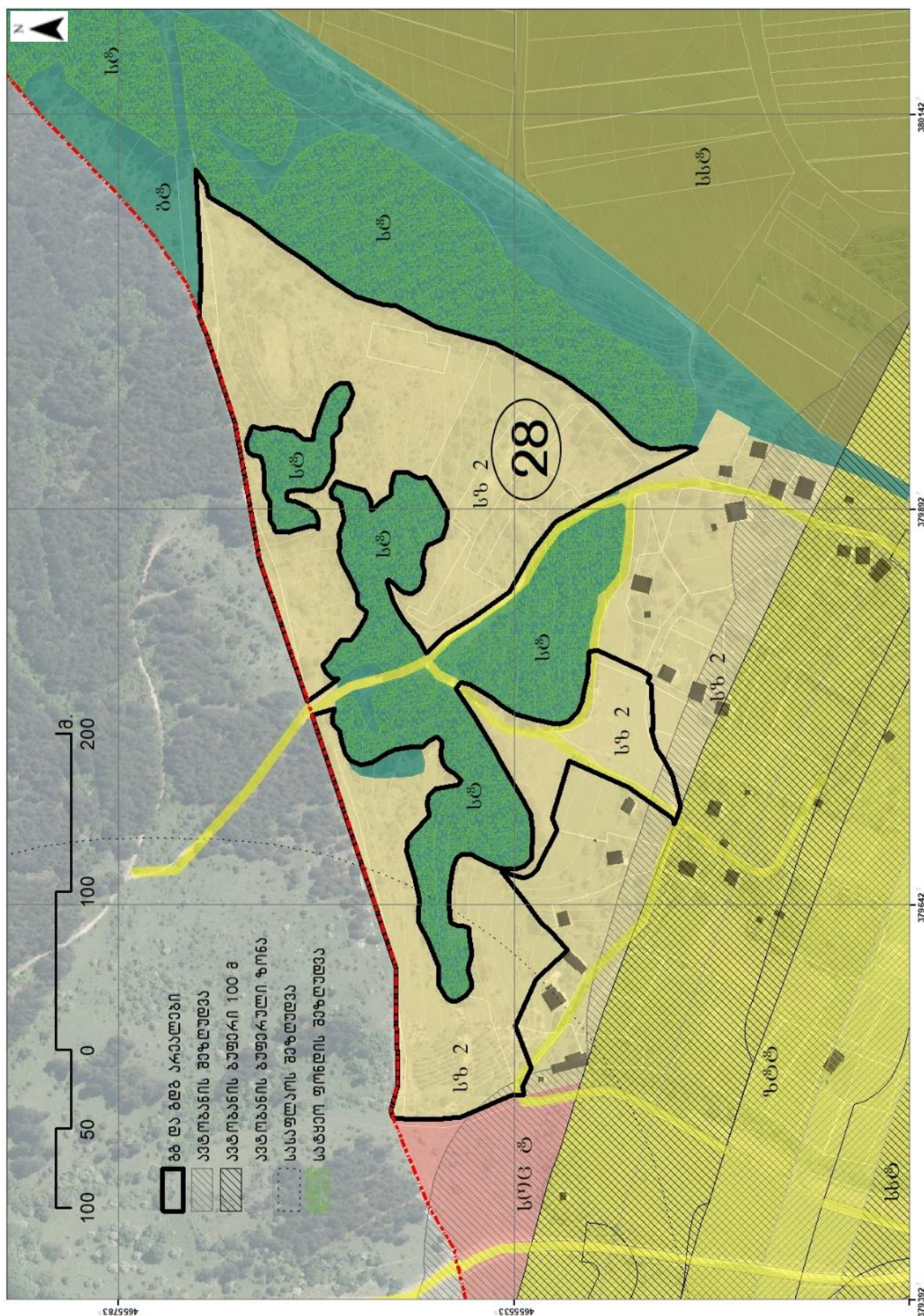
დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.3 ; კ-2=0.7; კ-3=0.3

ნებადართული სახეობები:

- ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი (დომინირებული სახეობა);
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- კვების და სავაჭრო ობიექტი, რომელიც ემსახურება შესაბამის განაშენიანებას;
- საოჯახო (არასამეწარმეო) საბაღე და საბოსტნე მეურნეობისთვის საჭირო შენობა-ნაგებობა (მათ შორის, ორანჟერეა და სათბური), სამეზობლო თმენისა და სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმების დაცვით;
- მცირე ზომის სახელოსნო, რომელიც არ არღვევს სამეზობლო თმენის პრინციპებს;
- რელიგიური/საკულტო, კულტურის, სოციალური, ჯანდაცვისა და სასპორტო ობიექტი;
- სკოლამდელი და სასკოლო აღზრდის დაწესებულება;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების ობიექტი;
- ადმინისტრაციული ობიექტი;
- ინდივიდუალური სამეურნეო და ტექნიკური დამხმარე ნაგებობა.
- საოჯახო სასტუმრო

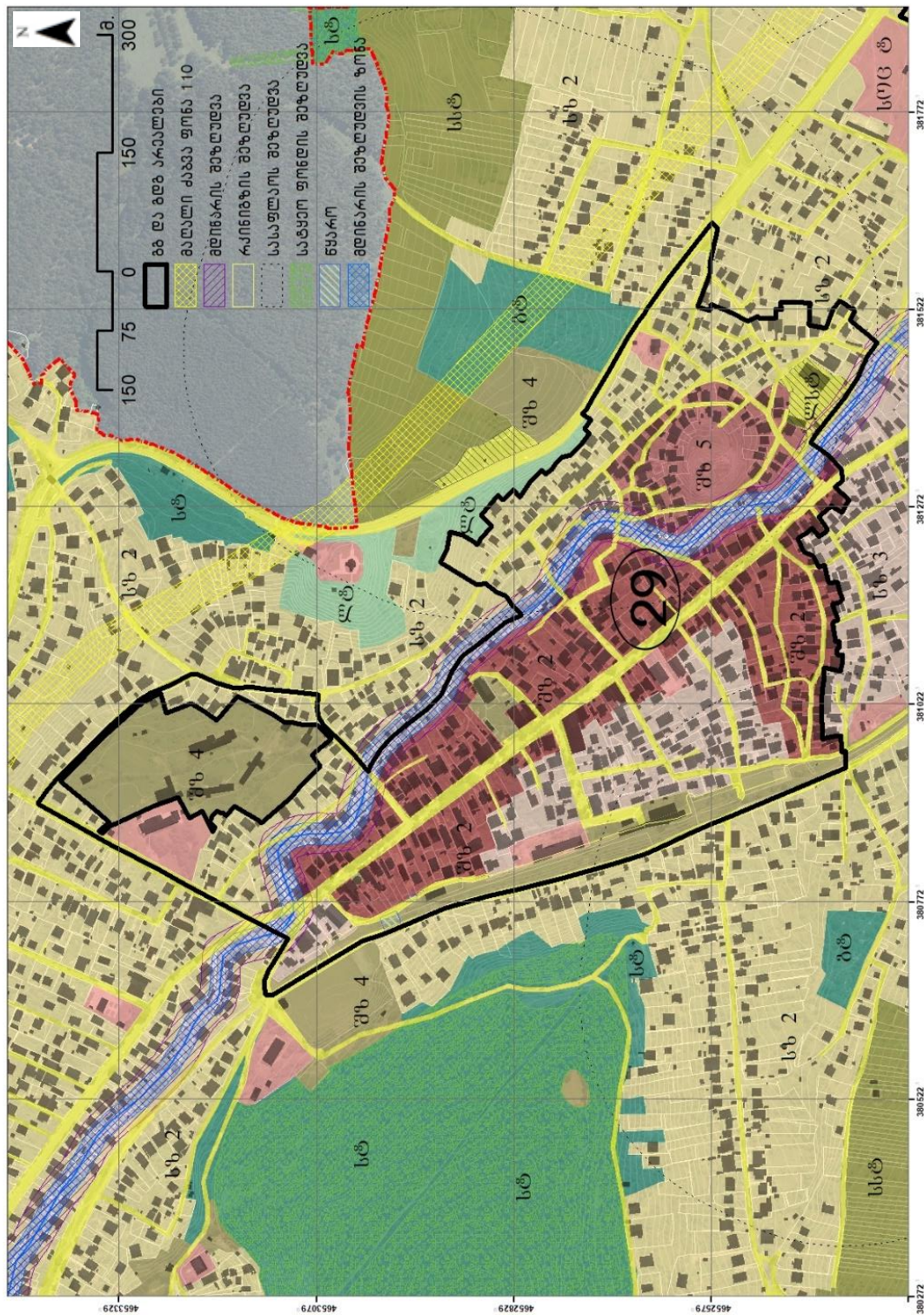
განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში ან/და გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ-ების შესაბამისად.
- გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ უნდა შეადგენდეს საპროექტო არეალის ფართობის მინიმუმ 40%-ს.
- თუ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შესაბამისობაშია გგ-თი დადგენილ კონფიგურაციასთან მისი განვითარება დასაშვებია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზეც.
- მოსაწესრიგებელია საინჟინრო კომუნიკაციებისა და საავტომობილო გზებით უზრუნველყოფის საკითხები.



66. ტერიტორია 28 (სარეზერვო საცხოვრებელი ტერიტორია)

15.30. ტერიტორია N29 (დაბა სურამის ცენტრალური უბანი)



67. ტერიტორია 29 (დაბა სურამის ცენტრალური უბანი)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 408607 მ²

ტერიტორიისთვის დადგენილია განვითარების პირობები და მიმდინარეობს საპროექტო სამუშაოები განაშენიანების გეგმის დასამუშავებლად.

15.31. ტერიტორია N30 (სპორტული ინფრასტრუქტურის ზონა)

საპროექტო ტერიტორიის დაახლოებითი ფართობი: 70197 მ²

დადგენილი ზოგადი ფუნქციური ზონა: შერეული ზონა

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

დადგენილი კოეფიციენტები: კ-1=0.1; კ-3=0.8

ნებადართული სახეობებია:

- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო დროებითი შენობა და ნაგებობა;
- ღია სასპორტო ობიექტი
- სარეკრეაციო სივრცეები და მისი ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობა და ნაგებობა;
- ტურისტული ობიექტი;
- სკოლამდელი აღზრდისა და ზოგადი განათლების დაწესებულება;

საგამონაკლისო წესით შეიძლება ასევე დასაშვები იყოს:

- კვების ობიექტები
- სასპორტო ობიექტები

განვითარების პირობები:

- ტერიტორიის განვითარება დასაშვებია მხოლოდ გდგ-ს ფარგლებში ან გგ-ს საფუძველზე დამუშავებული გდგ-ების შესაბამისად.
- საპროექტო ტერიტორიის ძირითადი ფუნქცია უნდა შეადგენდეს სპორტულ აქტივობას.
- აუცილებელია ერთი სტანდარტული ზომის საფეხბურთო/სარაგბო მოედნის მოწყობა (110*70მ).
- სტანდარტული მოედნის გარდა აუცილებელია მაქსიმალური რაოდენობისა და სხვადასხვა სახეობის მცირე ზომის მოედნების დაგეგმვა.
- სარეკომენდაციოა სტანდარტულთან მიახლოებული ზომის სავარჯიშო მოედნის მოწყობა.
- აუცილებელია მოედნების ფუნქციონირებისთვის საჭირო შენობების განთავსება (გასახდელები, ტრიბუნები, დამხმარე სათავსები და ა.შ.)
- მიზანშეწონილია გგ-არეალში მაქსიმალური ფართი დაეთმოს სპორტულ ინფრასტრუქტურას, თუმცა კერძო მიწის ნაკვეთების განვითარებისთვის დასაშვებია მიკუთვნებული ზონით დაშვებული სახეობების განთავსება გგ-ს ან გდგ-ს დამუშავების გარეშე მიწის არსებული კონფიგურაციით.
- თუ მიწის ნაკვეთის კონფიგურაცია შესაბამისობაშია გგ-თი დადგენილ კონფიგურაციასთან მისი განვითარება დასაშვებია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე.
- მოსაწესრიგებელია საინჟინრო კომუნიკაციებისა და საავტომობილო გზებით უზრუნველყოფის საკითხები.
- გასათვალისწინებელია კავშირების შექმნა ბულვარის და მიმდებარე საპროექტო უბნების მიმართულებით.

- დასაშვებია გდგ-ს საფუძველზე კვებისა და გართობის ობიექტების განთავსება.



68. ტერიტორია 30 (სპორტული ინფრასტრუქტურის ზონა)

16. დაბა სურამის გენ-გეგმის სამოქმედო გეგმაგრაფიკი

დაბა სურამის გენერალური გეგმის სამოქმედო გეგმა												
თემა	№	ლონისიბეზა	განხორციელების ვადა									
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1. ადმინისტრაციული	1.1	კანონიერების განვითარების სტრატეგიის ჩამოყალიბება და სამოქმედო გეგმის შედგენა გენგეგმის შესაბამისად		!!!								
	1.2	სურამის, როგორც საკურორტო ზონის მართვის პასუხისმგებლობის განაწილება შესაბამისი ორგანიზაციებზე		!!								
	1.3	ფსიქიატრიული საავადმყოფოს დაბის ცენტრიდან გატანისთან დაკავშირებული პროექტების დაწყება		!								
	1.4	ხელფარის მოხაზულობა შესაბამისი პროექტების დაწყება სტრატეგიის რეინჟინერინგთან		!								
	1.5	სურამის ტბის სარეაბილიტაციო პროექტების დაწყება კერძო შესაკუთრებით										
	1.6	სურამის ტურისტული პოტენციალის მაქსიმალურად გამოყენებისთვის ტერიტორიის სტრატეგიის დამუშავება		!!								
	1.7	უკანონო მშენებლობების მინიმალური		!!								
	1.8	აღიარების კომისიის კოორდინაცია გენგეგმით დადგენილ პირობებთან		!								
	1.9	თერმული წყლების ავტოკლინის პროექტების დაწყება შესაბამისი ორგანიზაციის										
	1.10	სურამის სასოფლო სამეურნეო ტერიტორიების განვითარების სტრატეგიის შედგენა		!								
	1.11	სოფლის მეურნეობის ტერიტორიაზე მართვის სტრატეგიის დამუშავება										
2. საინჟინერო	2.1	დაბა სურამის სრული უზრუნველყოფა საკანალიზაციო სისტემით როგორც არსებული, ისე სამომავლო უბნებისა და უბნური დატვირთვის გათვალისწინებით		!!!								
	2.2	წყალმომარაგების დასრულება მთელი დაბის მასშტაბით		!								
	2.3	სამაღვრე ქუჩების რეაბილიტაცია, გადამტყეფი (გზატყეფი) და ახალი სისტემების მოწყობა										
	2.4	საავტომობილო გზების მოწესრიგება ადგილობრივი ავტოსადგომების რეკონსტრუქციის პარამეტრებით										
	2.5	ხიდების რეაბილიტაცია და რაოდენობის ზრდა		!								
3. ეკოლოგიური	3.1	მდინარე სურამის დამინტერესების წყაროების დაცვა და უზრუნველყოფა რეინჟინერინგის აღმოჩენის		!!!								
	3.2	მუშავებული პროექტების მონიტორინგი და პრევენციული ღონისძიებების დაგეგმვა/განხორციელება		!!!								
	3.3	მდინარე სურამის გასუფთავება ჩამონახებისა და ნაგებობების		!								
	3.4	ტყის მოვლის სტრატეგიის შემუშავება, საინჟინერო და განახლების სამუშაოების დაწყება		!								
	3.5	ავტომობილის მშენებლობის რეკონსტრუქციის მონიტორინგი										
	3.6	მეორე ხეების გაწმენდა ჩამონახებისგან		!								
	3.7	მდინარის გასუფთავების ზონის მშენებლობის შემტყეფი და არსებული შექსამების ტაპირების აღმოჩენის		!!								
	3.8	სამართლიანი დაცვის ზონების კონტროლი და წყაროების საკონტროლო ნაგებობების რეაბილიტაცია (მეცხრე რეკონსტრუქცია, კაპიტალი და ა.შ.) (იხ. კურორტ სურამის სამართლიანი დაცვის ზონების პროექტი, I ტომი, თავი IV)		!!								
4. ეკონომიკური	4.1	სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების ინვესტირება		!								
	4.2	სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების ავტოკლინის რეკონსტრუქციის ტერიტორიის შერჩევა (ტყევი საინჟინერო ნაკვეთები, მიწის ტიპის კერძო წილი, საინჟინერო ტერიტორიის შემოქროლი საკუთრების და ა.შ.)										
	4.3	სკოლისა და ნაგებობების გენგეგმით გათვალისწინებული ტერიტორიების დაწესებულება		!								
	4.4	სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების გენგეგმის შესაბამისად განვითარებისთვის საინჟინერო პარკების მომზადება		!!								
	4.5	გენგეგმით განსაზღვრული ღონისძიებების ეკონომიკური კუთხით შეფასება და მომავალი წლების მიზნობრივი გათვალისწინება										
5. გეგმარეგულირება	5.1	სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული საინჟინერო მიწის ნაკვეთების განაშენიანების გეგმის მომზადება (სარეკონსტრუქციო)										
	5.2	ხელფარის საპროექტო დოკუმენტაციის მომზადება (გ.გ. გეგ. დამამუშავებელი არქიტექტორი, ტექნიკური, დენდროლოგი)		!!								
	5.3	ხელფარის საპროექტო დოკუმენტაციის მომზადება (გ.გ. გეგ. დამამუშავებელი არქიტექტორი, ტექნიკური, დენდროლოგი)		!								
	5.4	სურამის ტბის რეაბილიტაციის პროექტის შედგენა (კერძო შესაკუთრების ჩართულობით)										
	5.5	საავტომობილო გზების უზრუნველყოფის პროექტების შემუშავება ცენტრალურ ნაწილში										
	5.6	ფსიქიატრიული საავადმყოფოს დაბის ცენტრიდან გატანის პროექტების თანად კლინიკის ტერიტორიის განვითარების გეგმის შემუშავება და ეტაპების ჩამოყალიბება		!								
	5.7	კლინიკისთვის გამოყენებული ტერიტორიის ეკოლოგიზაცია										
	5.8	ფსიქიატრიული კლინიკის ტერიტორიის საზღვრების დაზუსტება სკოლისა და ნაგებობების განაშენიანების										
	5.9	გეგ. დამამუშავებელი კლინიკის ზონის განაშენიანება ახალი ფუნქციის შესაბამისად (ავტოკლინის, საინჟინერო, სასოფლო-სამეურნეო ცენტრი)										
	5.10	სახელმწიფო ქუჩის დაგეგმვა და უზრუნველყოფა განახლების კონცეფციის შექმნა შემდგომი განვითარების ეტაპების გათვალისწინებით		!!								
	5.11	ფიზიკური და ტურისტული პარკის საინჟინერო პროექტის დამუშავება		!!								
	5.12	ფიზიკური საინჟინერო ქუჩის დაგეგმვა და უზრუნველყოფა განახლების კონცეფციის შექმნა შემდგომი განვითარების ეტაპების გათვალისწინებით		!!								
	5.13	რეკონსტრუქციის ტერიტორიის ეკოლოგიზაცია										
	5.14	სახელმწიფო მიწის მშენებლობის იტერაინგის/ინვესტიციის მომსახურებისთვის		!								
	5.15	სახელმწიფო მიწის რეკონსტრუქციის ეტაპების ზრდა გენგეგმის შესაბამისად										
	5.16	ახალი სკოლის მშენებლობის გენგეგმის შესაბამისად			!							
	5.17	სახელმწიფო საინჟინერო მიწის მშენებლობის		!								
	5.18	თერმული წყლების ავტოკლინის პროექტის მომზადება და რეალიზაცია										
	5.19	კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლისა და ობიექტების პაპირიზაცია (დასაზღვრებული ადგილმდებარეობები და სტატუსები)		!!								
	5.20	სურამისთვის სასახლო მშენებლობის ადგილები და მათი დაცვის რეგულაციის დამუშავება		!								
6. სამოქმედო	6.1	ხელფარის მოწყობა რეინჟინერინგის ტერიტორიაზე		!!								
	6.2	რეაბილიტაციის პარკის მოწყობა										
	6.3	სურამის ტბის რეაბილიტაცია										
	6.4	საავტომობილო გზების უზრუნველყოფის პროექტების განხორციელება										
	6.5	სახელმწიფო ქუჩის/ქუჩების მოწყობა			!							
	6.6	ფიზიკური და ტურისტული პარკის რეაბილიტაცია		!!								
	6.7	ფიზიკური საინჟინერო ქუჩის მოწყობა და უზრუნველყოფა განახლების		!								

პროექტის განხორციელება აღნიშნულია გამსვლილებული ფონტით და მათ შორის უპირატესობა განისაზღვრება ! ნიშნების რაოდენობით