

ამბროლაურის მუნიციპალიტეტისა და სოფლების - ნიკორწმინდა, ჭრებალოს, წესისა და შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის  
სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაცია

ამბროლაურის მუნიციპალიტეტი



**შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის** განაშენიანების რეგულირების გეგმა

ეტაპი 4  
4.1.3

საბოლოო ვერსია

თბილისი 2018 წ.

ამბროლაურის მუნიციპალიტეტისა და სოფლების - ნიკორწმინდა,  
ჭრებალოს,წესისა და შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის  
სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაცია

**შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის  
განაშენიანების რეგულირების გეგმა**

**ტექსტური და გრაფიკული ნაწილები**

**შეთანხმებულია:**

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი

განვითარების სამინისტრო

წერილი N \_\_\_\_\_

“-----“-----“ 2018წ.

**დამტკიცებულია:**

ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს მიერ

განკარგულება N \_\_\_\_\_

“-----“-----“ 2018წ.

ამბროლაური

2018

პროექტის დამკვეთი

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი  
განვითარების სამინისტრო

საპროექტო ორგანიზაცია

გის და დზ საკონსულტაციო  
ცენტრი „გეოგრაფიკი“



დირექტორი  
დამფუძნებელი

გ. გოცირიძე  
მ. ხურციძე

პროექტის ხელმძღვანელი

გ. გოცირიძე

პროექტის კოორდინატორი

მ. ლომიძე  
ლ. ვარდოსანიძე  
პ. ძიძიგური  
ი. ჟვანია  
მ. ადუაშვილი  
თ. ბაკურაძე  
მ. გვილაგა  
ი. სოხაძე  
თ. ჯანელიძე  
ც. გიორგაძე  
ზ. დაუშვილი  
ა. კარიჭაშვილი  
ე. ბლიაძე  
ნ. გოცირიძე  
დ. ბოტკოველი  
შ. ფხაკაძე  
ი. თალაკვაძე  
თ. პაპაჩაშვილი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი



თ. გოდოლაძე  
ზ. ჯავახიშვილი  
ნ. ჯორჯიაშვილი

გარემოს ეროვნული სააგენტო



ი. ქინქლაძე  
ი. მეგრელიძე

დამოუკიდებელი ექსპერტები

ლ. დე მარკო  
ს. წარწარა  
თ. ღვინერია  
ქ. დარჩია  
გ. ხაბურზანია  
ი. თაბაგარი  
ე. ბუხაიძე  
ს. გოცირიძე  
ლ. ჭოჭუა  
ა. დიდებულიძე  
მ. მახათაძე  
მ. ელაშვილი  
ვ. ვაშაყმაძე  
გ. კელაპტრიშვილი  
გ. მაზმიშვილი  
ა. ტყემელაშვილი  
ნ. ერაგია  
ე. გამყრელიძე

## შ ი ნ ა ა რ ს ი

შესავალი.....	7
I. შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის აღწერა .....	9
შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის პირობითი/შემოთავაზებული საზღვრები .....	11
საპროექტო ტერიტორიის სივრცით-გეგმარებითი ანალიზი.....	12
II. შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის განმარტებითი ბარათი .....	14
შაორის წყალსაცავისა და მიმდებარე ტერიტორიის ზოგადი მიმოხილვა; .....	16
ზოგადგეოლოგიური, სეისმური მონაცემები და ბუნებრივი საფრთხეები .....	18
შაორის ქვაბულის ბუნებრივ-კლიმატური პირობები.....	20
არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემები.....	22
მიწის კადასტრის ანალიზი .....	30
არსებული ეკოლოგიური მონაცემები .....	31
მოსახლეობა.....	31
ეკონომიკური მიმოხილვა.....	32
კულტურული მემკვიდრეობა .....	34
საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული საინჟინრო ინფრასტრუქტურა.....	35
არსებული ძირითადი და ლოკალური გზების ქსელი .....	36
კავშირგაბმულობის ქსელი.....	36
საზოგადოებრივი და სამრეწველო დანიშნულების ობიექტები.....	36
შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის SWOT- ანალიზი .....	37
III. სტრატეგიული განვითარების ხედვა.....	39
მოსახლეობა, ტურისტები და ვიზიტორები .....	46
სამთო-სათხილამურო სეგმენტი.....	46
სამთო-სათხილამურო სეგმენტი მოკლე-სეზონურია და წარმოდგენილია მხოლოდ ე.წ. „თოვლის ლაპტებთან“ და ე.წ. „სკიტურებთან“ დაკავშირებული აქტივობებით ზამთრის შესაფერისი პირობების შემთხვევაში. ....	46
საინჟინრო ინფრასტრუქტურა .....	46
შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის კონკრეტული ფუნქციური ზონირების აღწერა .....	48
შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის გეგმარებითი შეზღუდვები.....	59

IV. შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განვითარების რეკომენდაციები და წინადადებები:.....	60
V. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეფექტიანობის შეფასება.....	61
VI. ეკონომიკური ანალიზი .....	62
ტურიზმის განვითარების სტრატეგია და არსებული მდგომარეობა .....	62
პროექტის ეკონომიკური დასაბუთება .....	63
ანალიზი.....	64
პროექტის ხარჯები .....	64
პროექტის სარგებელი.....	64
პროექტის პირველი ეტაპი.....	67
ხარჯებისა და სარგებლის ანალიზი: .....	67
პროექტის მეორე ეტაპი .....	69
ხარჯებისა და სარგებლის ანალიზი: .....	70
დასკვნა.....	72
საპროექტო ორგანიზაციების რეკვიზიტები.....	73

## ილუსტრაციების სარჩევი

ილ. 1. შაორის პირობითი/შემოთავაზებული საზღვრები.....	11
ილ. 2. შორის წყალსაცავის ხედი ჩრდილოეთის მიმართულებით.....	12
ილ. 3. შაორის წყალსაცავი.....	13
ილ. 4. ნიადაგების ტიპები.....	24
<b>ილ. 5. ლანდშაფტების ტიპები.....</b>	<b>25</b>
ილ. 6. ცენტრალური კავკასიონის გეგმარებითი დაცული ტერიტორიები. შაორი- ხიხათის აღკვეთილი.....	26
ილ. 7. საქართველოს მიერ ზურმუხტის ქსელში ნომინირებული ადგილები (საიტები) .....	27
ილ. 8. შაორის ჰესის გენერაციის მონაცემები 2008-2016 წლების პერიოდში.....	32
ილ. 9. ნიკორწმინდის საყინულე .....	34
ილ. 10. ნიკორწმინდის ტამარი. სოფ. ნიკორწმინდა.....	35
ილ. 11. მაღალი ძაბვის ანძა.....	35
ილ. 12. გზების ქსელი შაორის წყალსაცავის მიმდებარედ .....	36
ილ. 13. შაორის "პატრიოტთა ბანაკი" .....	36
ილ. 14. კონკრეტული ფუნქციური ზონები და სექტორები .....	50
ილ. 15. ველო-ბილიკის ანალოგი. ....	57
ილ. 16. ხის პლატფორმებიანი ბილიკის ანალოგი.....	58

## ცხრილების სარჩევი

ცხრილი 1. საპროექტო ტერიტორიის მიწათდაფარულობა.....	30
ცხრილი 2. საკადასტრო ინფორმაციით დაფარულობა.....	30
ცხრილი 3. საკუთრების ფორმები .....	30
ცხრილი 4. გადაფარული ნაკვეთები ფართობის მიხედვით.....	31
ცხრილი 5. შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის სტრატეგიული განვითარების სამოქმედო გეგმა .....	42
ცხრილი 6. მიწათსარგებლობა.....	44
ცხრილი 7. გეგმარებითი პარამეტრები და ზონები. ....	51
ცხრილი 8. ვიზიტორთა სტატისტიკა და ეკონომიკური ინდიკატორები .....	62
ცხრილი 9. დატვირთულობა, ტურისტის პროექტის ეტაპებისა და სეზონის ხანგრძლივობის შესაბამისად.....	65
ცხრილი 10. პროექტის პირველი ეტაპის გახორციელებისათვის საჭირო ხარჯები ....	67
ცხრილი 11. პროექტის პირველი ეტაპის ფისკალური ეფექტი.....	68
ცხრილი 12. პროექტის მეორე ეტაპის გახორციელებისათვის საჭირო ხარჯები.....	70
ცხრილი 13. პროექტის ორივე ეტაპის ფისკალური ეფექტი.....	71

## შესავალი

2017 წელს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან დადებული სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ N241-2017 ხელშეკრულების საფუძველზე გის და დზ საკონსულტაციო ცენტრ "გეოგრაფიკის" მიერ დამუშავდა „ამბროლაურის მუნიციპალიტეტისა და სოფლების - ნიკორწმინდა, ჭრებალოს, წესისა და შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტაცია“. ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაცია შედგება 4 ეტაპისაგან.

ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების და დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები დამუშავდა 3 ეტაპად:

- შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალების შედგენისათვის წინასაპროექტო კვლევა და სტრატეგიული განვითარების ხედვა (კონცეფცია);
- შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალება;
- შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა და დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები.

დოკუმენტაციის შედგენის მიზანს წარმოადგენს, საქართველოში მოქმედი საკანონმდებლო-ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა შესაბამისად, დასახლებათა განვითარების პრიორიტეტების, პროცესების, პირობებისა და პროცედურების მემშვეობით, შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის მდგრადი განვითარებისა და მოსახლეობისათვის ჯანსაღი, ღირსეული და უსაფრთხო ცხოვრებისა და მოქმედებისათვის გარემოს ჩამოყალიბების და მართვის სამართლებრივ-ნორმატიული და ფუნქციურ-გეგმარებითი წინაპირობების შექმნა.

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განვითარების ძირითადი სტრატეგიული მიზნებია:

- შაორის, როგორც ახალი მიზიდულობის არეალის და რეკრეაციული სივრცის, განვითარების ხელშეწყობა;
- სხვადასხვა დონის მოთხოვნების გაზიარება;
- დაბალანსებული და ოპტიმალური დაგეგმარება/ ორგანიზება;
- მემკვიდრეობისადმი მგრძნობიარე განვითარება;
- რესურსების ეფექტური გამოყენება/განვითარება;
- პოზიციონირება და ფოკუსირება განვითარებაზე;



- მდგრადი მართვა;
- სივრცითი თვალსაზრისით კარგად ორგანიზებული მიზიდულობის არეალი;
- სოციალურ-ეკონომიკური სიძლიერე ადგილობრივ და ტრანსმუნციპალურ მასშტაბში;
- ტბის სანაპიროს განვითარებისთვის მეთოდოლოგიური მოდელის შემუშავება

ამ მიზნის მისაღწევად, დოკუმენტაცია წყვეტს შემდეგ ამოცანებს:

- შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის ადგილისა და როლის გამოვლენა მუნციპალიტეტის განსახლების სისტემაში;
- კომპლექსის ტერიტორიის გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითადი პარამეტრების დადგენა;
- შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის ტერიტორიის და ასევე მისი შემადგენელი კომპონენტების: სატრანსპორტო, საინჟინრო, სოციალურ-კულტურული და სპორტული ინფრასტრუქტურის, სარეკრეაციო ზონების და ა.შ. არსებული მდგომარეობა და სამომავლო განვითარება.
- კეთილმოწყობის, ბუნებრივი გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სივრცით-ტერიტორიული პირობების განსაზღვრა;
- სატრანსპორტო, საინჟინრო, სოციალურ-კულტურული და სპორტული ინფრასტრუქტურის, აგრეთვე, ეკონომიკური განვითარების სივრცით-გეგმარებითი ასპექტების უზრუნველყოფა;
- კომპლექსის განსავითარებელი არელების ტერიტორიული საკითხების გადაწყვეტა;
- დოკუმენტაციის განხორციელების ტექნიკურ-ტექნოლოგიური და საორგანიზაციო-მეთოდური პირობების ჩამოყალიბება.

# I. შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის აღწერა

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა დამუშავებულია ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 31 იანვრის N16 განკარგულებით დამტკიცებული გეგმარებითი დავალების მიხედვით და შედგება ტექსტური და გრაფიკული ნაწილებისგან, მათ შორის - ზონირების, საინჟინრო და თემატური კომპონენტებისგან. აღნიშნული მასალა წარმოდგენილია 3 ნაწილად:

ეს ნაწილები მოიცავს:

- **ალბომი 1:** “შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა” - ტექსტური და გრაფიკული ნაწილები;
- **ალბომი 2:** “შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები”;
- **დოკუმენტაციის ელექტრონული ვერსია** - ალბომ 1-ისა და 2-ის, აგრეთვე დანართების ელექტრონულ ფორმატში.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის **ტექსტური ნაწილი** შედგება შემდეგი კომპონენტებისაგან:

- **შესავალი**, სადაც მოცემულია შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის დამუშავების ეტაპები, შედგენის მიზანი და ამოცანები;
- **გრგ-ს აღწერა**, სადაც აღწერილია დოკუმენტაციის მოთხოვნილი შემადგენლობა, ასევე შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის პირობითი/შემოთავაზებული საზღვრები და ჩატარებულია საპროექტო ტერიტორიის სივრცით-გეგმარებითი ანალიზი;
- **განმარტებითი ბარათი**, რომელიც მოიცავს შემდეგ თემებს:
  - შაორის წყალსაცავისა და მიმდებარე ტერიტორიის ზოგადი მიმოხილვა;
  - ბუნებრივ-კლიმატური პირობები (ჰავა, გეოგრაფია, გეოლოგია და სეისმიკა, ჰიდროლოგია, ბუნებრივი ფასეულობები);
  - ბუნებრივი და ტექნოგენური საფრთხეები;
  - სოციალურ-ეკონომიკური ვითარება;
  - კულტურული მემკვიდრეობა;
  - ეკოლოგიური მდგომარეობა;
  - საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა;
  - სივრცით-გეგმარებითი განვითარების ძლიერი და სუსტი მხარეების, შესაძლებლობებისა და საფრთხეების ანალიზი (**მრავალფაქტორული ანალიზი** ანუ SWOT-ანალიზი).

აღნიშნულ თემატურ თავებში ასახულია არსებული მდგომარეობა, რომლებსაც ერთვის შესაბამისი ილუსტრაციები, გაკეთებულია მითითებები სათანადო გრაფიკულ მასალაზე;

ტექსტურ მასალაში შემუშავებულია შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის პროექტის შემდეგი კომპონენტები:

- სტრატეგიული განვითარების ხედვა, სადაც წარმოდგენილია წლების მიხედვით გაწერილი სამოქმედო გეგმის განხორციელების კონკრეტული ეტაპობრივი ქმედებები და დარგობრივი მიმართულებების მიხედვით კონკრეტული საპროექტო გადაწყვეტები;
  - საპროექტო კონკრეტული ფუნქციური ზონირების აღწერა;
  - გეგმარებითი შეზღუდვები.
- განვითარების რეკომენდაციები, წინადადებები;
  - განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეფექტიანობის შეფასება;
  - ეკონომიკური ანალიზი, რომელიც მოიცავს ტურიზმის განვითარების სტრატეგიას და არსებულ მდგომარეობას, პროექტის ეკონომიკურ დასაბუთებას;
  - საპროექტო ორგანიზაციების რეკვიზიტები.

განაშენიანების რეგულირების გეგმის გრაფიკული ნაწილი, რომელიც მოიცავს ზონირების, საინჟინრო და თემატურ კომპონენტებს, წარმოდგენილია შესაბამისი მასშტაბების რუკებით: საპროექტო ტერიტორია საქართველოს და მუნიციპალიტეტის კონტექსტში; საპროექტო ტერიტორიის საზღვრების რუკა, არსებული მდგომარეობის ამსახველი აეროსურათი, ტოპოგეოდეზიური და მიწის კადასტრის მონაცემები; არსებული და საპროექტო სოციალურ-კულტურული, სატრანსპორტო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურის რუკები; გეგმარებითი შეზღუდვების, კონკრეტული უფლებრივი ზონირების რუკები და მონაცემები; არსებული მდგომარეობის ამსახველი ვიზუალური მასალა - ფოტოფიქსაცია.

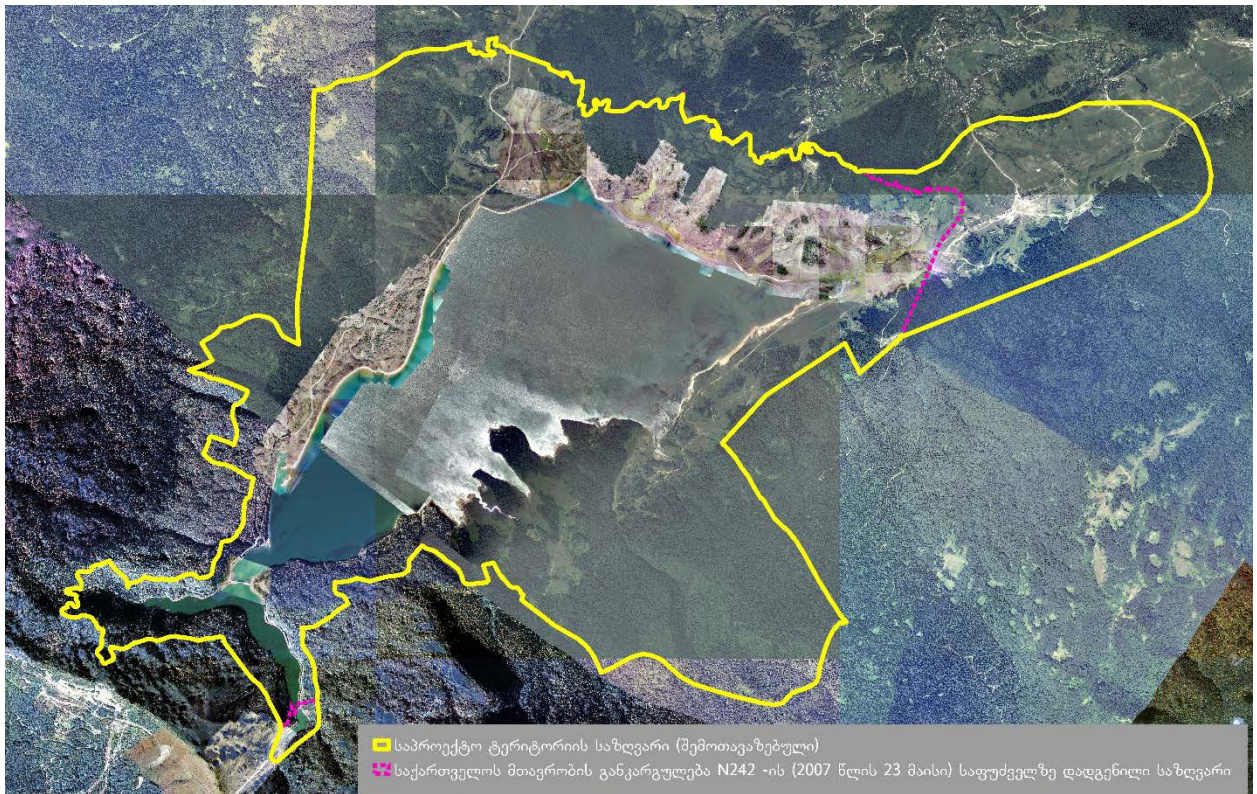
საპროექტო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები შედგება 4 თავისაგან და მოიცავს ზოგად დებულებებს, სივრცით-ტერიტორიული განვითარების მართვა და დაგეგმვის პირობებს, საპროექტო ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობებს და გარდამავალ დებულებებს.

საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის ელექტრონულ დანართებში წარმოდგენილია შემდეგი დარგობრივი ანგარიშები:

1. „ტერიტორიის გეოდინამიკური საფრთხეები და საინჟინრო გეოლოგიური პირობები“, შესაბამისი რუკებით;
2. „შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის მიწის საკადასტრო მონაცემების კვლევა“ და შესაბამისი ცხრილები უძრავი ქონების მესაკუთრეთა შესახებ;

## შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის პირობითი/შემოთავაზებული საზღვრები

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის საზღვარი შემოიფარგლება შაორის წყალსაცავის გარშემო ნიკორწმინდისა და ჭელიაღელის ტერიტორიული ერთეულების (თემების) იმ ნაწილების გამოკლების საფუძველზე, რომლებიც საქართველოს მთავრობის #242 განკარგულებით (2007 წლის 23 მაისი „სახელმწიფო ტყის ფონდის რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის რეგიონალური სატყეო მეურნეობის მიწებიდან 1595,2 ჰა ფართობის ამორიცხვის შესახებ“) ამოირიცხა სახელმწიფო ტყის ფონდიდან და გადაეცა ამბროლაურის მუნიციპალიტეტს.



ილ. 1. შაორის პირობითი/შემოთავაზებული საზღვრები.

საქართველოს მთავრობის განკარგულება #242-ის საფუძველზე დადგენილი ტერიტორიის საზღვრები შეადგენს 3768 ჰა-ს, ხოლო შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის პროექტირების პროცესში შემუშავებული შემოთავაზებული საზღვარი, რომელიც ჩრდილო-აღმოსავლეთით არის გაზრდილი, ასევე მცირედით სამხრეთ-აღმოსავლეთის მიმართულებითაც, შეადგენს - 4273 ჰა-ს, მათ შორის საკუთრივ შაორის წყალსაცავის აკვატორია არის - 1264 ჰა (იხ. ილ. 1, რუკა 3). ტერიტორია ამჟამად არ არის დასახლებული.

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის წარმოდგენილი გეგმარებითი საზღვრები სარეკომენდაციო ხასიათისაა და ეფუძნება კომპლექსის (მომავალში შესაძლოა სასოფლო დასახლება) პერსპექტივაში მართვის ფორმის განსაზღვრის საჭიროებას, რასაც ხელს უწყობს ამ კომპლექსის ტერიტორიული გამიჯვნა და,



შესაბამისად, მისი საზღვრების შემოთავაზება (იხ. ილ. 1, რუკა 3, რუკა 4) კონსოლიდურებული ტერიტორიული სუბექტის ფორმირების მიზნით; აღნიშნული გულისხმობს ნიკორწმინდისა (800 ჰა) და ჭელიაღელეს (1232 ჰა) თემების ტერიტორიებისა და შაორის წყალსაცავის მიმდებარე, მუნიციპალური დაქვემდებარების, ტერიტორიების გაერთიანებას ერთიან 4290.9 ჰექტრიან კონსოლიდირებულ სივრცედ; აღნიშნული ხედვა შესაბამისი მსჯელობის, განხილვისა და შეთანხმების საგანს წარმოადგენს.

### **საპროექტო ტერიტორიის სივრცით-გეგმარებითი ანალიზი**

საპროექტო ტერიტორია მოიცავს შაორის ქვაბულს, რომელშიც დომინირებს საკუთრივ წყალსაცავის აკვატორია. წყალსაცავის მთელ პერიმეტრზე ნაპირები ძირითადად მდორე რელიეფით არის შემოფარგლული, რომელიც რამდენიმე ათეულ მეტრში გადადის შედარებით ციცაბო, ტყით დაფარულ მთების ფერდობებში. მთების რკალი ირღვევა სამ ადგილას, ჩრდილოეთით - სოფელ ნიკორწმინდის მიმართულებით, ჩრდილო-აღმოსავლეთით - მდინარე გორწყალის ხეობაში, სოფელ სხარტალის მიმართულებით. სამხრეთით ქვაბული ვიწრო გასასვლელით იხსნება ქალაქ ტყიბულისა და ტყიბულის წყალსაცავის პანორამული ხედი. ჩრდილოეთის მიმართულებით შორეულ პანორამას კომპოზიციურად კრავს კავკასიონის მარადიული თოვლის არშია. (იხ. ილ. 2)



**ილ. 2. შორის წყალსაცავის ხედი ჩრდილოეთის მიმართულებით.**



ილ. 3. შაორის წყალსაცავი.

სამხრეთ-აღმოსავლეთით წყალსაცავის ნაპირი შეჭრილ-შემოჭრილია, რაც ამრავალფეროვნებს ლანდშაფტს და დამატებითი ესთეტიკური ღირებულების გარდა დამპროექტებელს სთავაზობს ინფრასტრუქტურის შესაბამის კონფიგურაციას. (იხ. ილ. 3, რუკა 5)

მთა საწალიკეს წყალსაცავისკენ მიმართული - ჩრდილო-დასავლეთის ექსპოზიცია უზრუნველყოფს თოვლის საფარის შენარჩუნებას გვიან გაზაფხულამდე. შაორის ქვაბული წარმოადგენს ბუნებრივ-ანთროპოგენული ლანდშაფტის ერთ-ერთ საუკეთესო ნიმუშს საქართველოში.

შაორის ქვაბულის სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვა ეფუძნება ზემოთხსენებულ ბუნებრივ-ლანდშაფტურ ფასეულობებს და ჰარმონიულად ერწყმის მას. დაგეგმვის კონცეპტუალურ დერმად აღებულია სხვადასხვა კატეგორიისა და რანგის წრიული გზა/ბილიკები, რომლის ძირითად სექტორს წარმოადგენს ქუთაისი-ტყიბული-ამბროლაურის შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზა (შ-17) ამ სექტორიდან გადის ადგილობრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზა ჭელიაღელეს სოფლებისკენ და საველოსიპედე/საქვეითო ბილიკები, რომლებიც მთლიანად კრავს წყალსაცავის პერიმეტრს. შაორის ქვაბულის სამხრეთ-დასავლეთიდან მოყოლებული, ზემოთხსენებულ საავტომობილო გზებზე აკინძულია სხვადასხვა ტიპის და ფუნქციის ზონები და ობიექტები. სივრცით-გეგმარებით პრინციპად აღებულია დისპერსული განვითარება, რაც უზრუნველყოფს დათქმულ ორგანულ მასშტაბს, ერთის მხრივ წყლისა და ტყის თემების შერწყმას და მეორეს მხრივ სანაპიროს პერიმეტრზე ობიექტების ოპტიმალურ განაწილებას კონცეფციაში განსაზღვრული მათი ფუნქციების შესაბამისად. (იხ. რუკა 21, რუკა 23)

## II. შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის განმარტებითი ბარათი

შაორის წყალსაცავის მიმდებარე ტერიტორიაზე მრავალი ღირშესანიშნავი ადგილია. შაორის ქვაბული თავისი მდებარეობით და ბუნებრივი პირობებით კავკასიის ერთ-ერთი უნიკალური ადგილია.

კარსტითა და მღვიმეებითაა წარმოდგენილი მოხვარეულის კავკასიური სოჭის კორომის მთელი ტერიტორია, წყალსაცავი, უხვდებიტიანი წყაროები, ტყის საფარი ჯანსაღი კლიმატი, შესანიშნავი ხედები, ისტორიულ-არქიტექტურული ძეგლების მრავალფეროვნება და სიმრავლე, ძალიან საინტერესო ადგილობრივი სამთო-სათხილამურო შესაძლებლობები და სხვა მრავალი, მიმზიდველი და ხელსაყრელი 4-ივე სეზონზე დასვენებისა და ტურიზმის თითქმის ყველა სახეობის განვითარებისათვის.

მიუხედავად იმისა, რომ შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა დამუშავდა „გეოგრაფიკის“ მიერ 2006-2007 წელს დამკვეთის, ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის, ადგილობრივი მოსახლეობისა და ცენტრალური ხელისუფლების, დაინტერესებულ (ბიზნესი და საზოგადოებრივი სექტორი) ჯგუფებთან ერთობლივი შეთანხმების ფარგლებში; არსებული გამოწვევები, პრინციპულად განსხვავებულია და წინამდებარე ხედვა რადიკალურად განსხვავდება სტრატეგიული და გეგმარებითი ხედვებით. წინა პლანზე არსებული ბუნებრივი ლანდშაფტს უპირობო დომინირების როლს ვაკისრებთ, სადაც უნდა განთავსდეს მაქსიმალურად დივერსიფიცირებული რეგიონული (მათ შორის სამხრეთ კავკასია, საქართველო და დასავლეთ საქართველო), აგრეთვე საკუთრივ ადგილობრივი (მუნიციპალიტეტი და მიმდებარე სოფლები) მნიშვნელობისა და ინტეგრირებული მახასიათებლების მქონე ფუნქციები.

### **2006-2007 წლების ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტი გამოუსადეგარია და ხელახალ პრინციპულ გააზრებას ექვემდებარება**

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა გულისხმობს რეგიონული და ეროვნული ეკონომიკის სექტორების სხვადასხვა მიდგომებს შორის საერთო და მდგრადი (ღირებულებებსა და ფასეულობებზე დაფუძნებული) წონასწორობის პოვნის შესაძლებლობას, შესაბამისი მუნიციპალური სივრცეების რაციონალურ (მაღალ-ტექნოლოგიური და კომპლექსურ-ეკონომიკური მიდგომები) დაგეგმვას და გამოყენებას ისტორიულად ჩამოყალიბებული ლანდშაფტის მდგრადი და დაცული განვითარების მიზნით.

დაგეგმვისას გამოყენებულია ალტერნატივების შერჩევის ერთადერთი და უპირობო მიდგომა, სადაც სივრცითი გადაწყვეტილების პრიორიტეტი ენიჭება ადამიანის სიცოცხლის უსაფრთხოებას და შემოთავაზებული გეგმარებითი ინფრასტრუქტურის მდგრადობას.

კვლევისა და ანალიზის საფუძველზე დაზუსტებულია სარეკომენდაციო სტატუსის მქონე დაბა შაორის (და შესაბამისად მისი ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის) ბუნებრივ-კულტურული და სოციალური ფენომენების თანაფარდობების დაცვა-განვითარების ქალაქგეგმარებითი მახასიათებლები და წარმოდგენილია განაშენიანების რეგულირების გეგმისა და რეგულირების წესების სახით.

განაშენიანების რეგულირების გეგმა ისეთ მნიშვნელოვან ამოცანებს ეხმიანება, როგორც არის:

1. ადგილობრივი მოსახლეობის ერთიანი თანხმობა ქალაქგეგმარებითი განვითარების ხედვაზე;
2. ადგილობრივი მოსახლეობის მიერ ბუნებრივი ლანდშაფტის მნიშვნელობის გაზიარება, როგორც საკუთარი მატერიალური კეთილდღეობის საფუძველი;
3. ინტეგრირებული დაგეგმვის, დაგეგმარებისა და გეგმების აღსრულების იმპლიმენტაციის უალტერნატივობა;
4. სიცოცხლის უსაფრთხოების, არსებული ფასეულობების და მატერიალური კეთილდღეობის ოპტიმალური თანაფარდობების დადგენა;
5. ეროვნული და ადგილობრივი მნიშვნელობის სტრატეგიული მიზნებისა და ამოცანების თანხვედრა;
6. ინდივიდუალური, საკომლო, სათემო, თემთაშორისი, მუნიციპალური, რეგიონული და ნაციონალური ინტერესების მქონე სივრცეების ფუნქციებს შორის კონფლიქტების შემცირების ე.წ. „საგზაო რუკის“ საფუძვლის შექმნა.

აღნიშნულ დოკუმენტში ასევე წარმოდგენილია შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის ინტეგრირებული ხედვის განვითარების ეკონომიკური ჭრილი.



## შაორის წყალსაცავისა და მიმდებარე ტერიტორიის ზოგადი მიმოხილვა;

შაორის წყალსაცავი, ან შაორის ტბა უდიდესი წყალსაცავია ამბროლაურის მუნიციპალიტეტში.

შაორის წყალსაცავი მდებარეობს რაჭის ქედის ჩრდილოეთ კალთაზე ნიკორწმინდის ადმინისტრაციულ ერთეულში, სოფელ ნიკორწმინდის მახლობლად, შაორის ქვაბულში. წყალსაცავის ნაპირებს ასევე ესაზღვრება ჭელიაღელეს და ხოტევის ადმინისტრაციული ერთეულები (იხ. რუკა 2, რუკა 3). ქვაბულს გარს აკრავს ტყეებით დაფარული ნაქერალას და საწალიკეს ქედები და რაჭის ქედის განშტოება.

XIX საუკუნის მიწურულს ექიმმა ი. პანტიუხოვმა შაორის ქვაბულს მიუძღვნა ვრცელი, მრავალმხრივი ნარკვევი. როგორც ავტორი აღნიშნავს, შაორის ქვაბული 1898 წლის ზაფხულის განმავლობაში გამოყენებული იყო 10 000 ჯარისკაცის შეკრების ადგილად. ამასთან ერთად, ბანაკად მყოფ ჯარისკაცთა შორის თითქმის არც ერთი არ დაავადებულა გაცივების შედეგად ბრონქიტით ან სურდოთი, მიუხედავად ხშირი წვიმებისა და დაბალი ტემპერატურებისა, რაც აიხსნება ქვაბულის უმტვერო და სუფთა ჰაერით.

XX საუკუნის 50-იან წლებში მდინარე შაორის აუზში ჰიდროელექტროსადგურის მშენებლობა წამოიწიეს. შაორჰესი ექსპლუატაციაში 1955 წელს იქნა გაშვებული.

ჰესის წყლით მოსამარაგებლად შაორის დაგუბება გადაწყდა. ის შექმნილია მიწაყრილის კაშხალით. წყალსაცავი გადაჭიმულია სამხრეთ-დასავლეთიდან ჩრდილოეთ-აღმოსავლეთისაკენ სიგრძე 7,1 კილომეტრი, უდიდესი სიგანე – 2,7 კილომეტრი. უდიდესი სიღრმე 14,5 მეტრი, საშუალო სიღრმე – 9,8 მეტრი, ფართობი – 9,2 კმ<sup>2</sup>. წყლის მოცულობა – 90,6 მლნ მ<sup>3</sup>. მდინარის წყლის გარდა, წყალსაცავი მიწისქვეშა წყლებით (მათ შორის მინერალური წყაროებით) და მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული მძლავრი ვოკლუზებით (ძროხისთვალა, ქვახეთქილა, ხვრელეთი, ჩიკვაიძისკარის სათვალე და სხვ.) საზრდოობს. შაორის ქვაბულის (ფართობი 180 კმ<sup>2</sup>) უმდაბლესი ნიშნული 1109 მ მდებარეობს, უმაღლესი – 1996 მ (მ. საწალიკე). მის ირგვლივ არსებობს მრავალი კარსტული ძაბრი და ჭა, რომელთა სიღრმე 5-15 მ-ის ფარგლებში მერყეობს, ასევე კარსტული მღვიმეები, ჯერ კიდევ შეუსწავლელი მიწისქვეშა დარბაზებით. წყალსაცავის დამბიდან სოფელ ნიკორწმინდამდე მიწისქვეშა კარსტული ტბაა.

ასევე მნიშვნელოვანია წყალსაცავის ირგვლივ არსებული მდინარეები, ღელეები, მრავალფეროვანი ფაუნა და ფლორა. მიმდებარე ტყეებში გვხვდება რამდენიმე სახის ნადირ-ფრინველი. ველურად მზარდი ნაყოფის მომცემი ხე-მცენარეები. ბუნების ძეგლები, გადაშენების პირას მისული ხე-მცენარეები, ბზისა და შქერის კორომები; მდინარეებში წინწყლებიანი კალმახი, ალპურ ზონაში კავკასიური როჭო, ხიხამთისა და საწალიკის ალპური ზონა.

შაორის წყალსაცავის სარკის ქვეშ მოხვედრილია უნიკალური სასმელი წყლები. გეოლოგების დასახლების მოპირდაპირე მხარეს, იყო ტბები – ძროხისთვალა და ხარისთვალა, რომლებსაც სახელწოდება მიღებული აქვს შესატყვისად ხსენებული პირუტყვის თვალების მსგავსებიდან. წყლის დადგომამდე აქ შადრევანის სახით ამოდიოდა ცივი ანკარა სასმელი წყალი; აქვე, მის გაგრძელებაზე არის შევარდენის წყარო, რომელმაც სახელწოდება მიიღო იქიდან, რომ სასმელად ფრინველი ეტანებოდა.

აქ გაზაფხულსა და ზაფხულზე ზომიერად მშრალი ჰავაა, ხოლო ზამთარი მკაცრი-უხვთოვლიანია ნოემბრიდან აპრილის ბოლომდე, რომელიც ზამთრის სპორტული სახეობების განვითარებისათვის უნიკალურ პირობებს ქმნის.

საბჭოთა პერიოდში შაორი აღიარებული იყო კლიმატური ტიპის პერსპექტიულ პროფილაქტიკურ-საკურორტო ადგილად.

სასარგებლო წიაღისეულის გავრცელების თვალსაზრისით, სამთო-მომპოვებელი მრეწველობისთვის ცნობილია “ტყიბულ-შაორის” ქვანახშირის საბადო.



**ზოგადგეოლოგიური, სეისმური მონაცემები და ზუნბრივი საფრთხეები**

ავტორები: ემ. წერეთელი; მ. გაფრინდაშვილი; ი. ჩხეიძე; ზ. კვარაცხელია; შ. ლობჯანიძე; ო. ქურციკიძე;  
 გ. გაფრინდაშვილი; ო. გოგრიჭიანი; ზ. მაისურაძე; გ. კუნჭულია; ზ. დოლიძე; ო. აბუთიძე; თ. გერკეული  
 კომპიუტერული დამუშავება: დ. სვანაძე

**სტიქიური გეოლოგიური პროცესების განვითარების საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების და საშიშროების ზონირების (დარაიონების) რუკა**

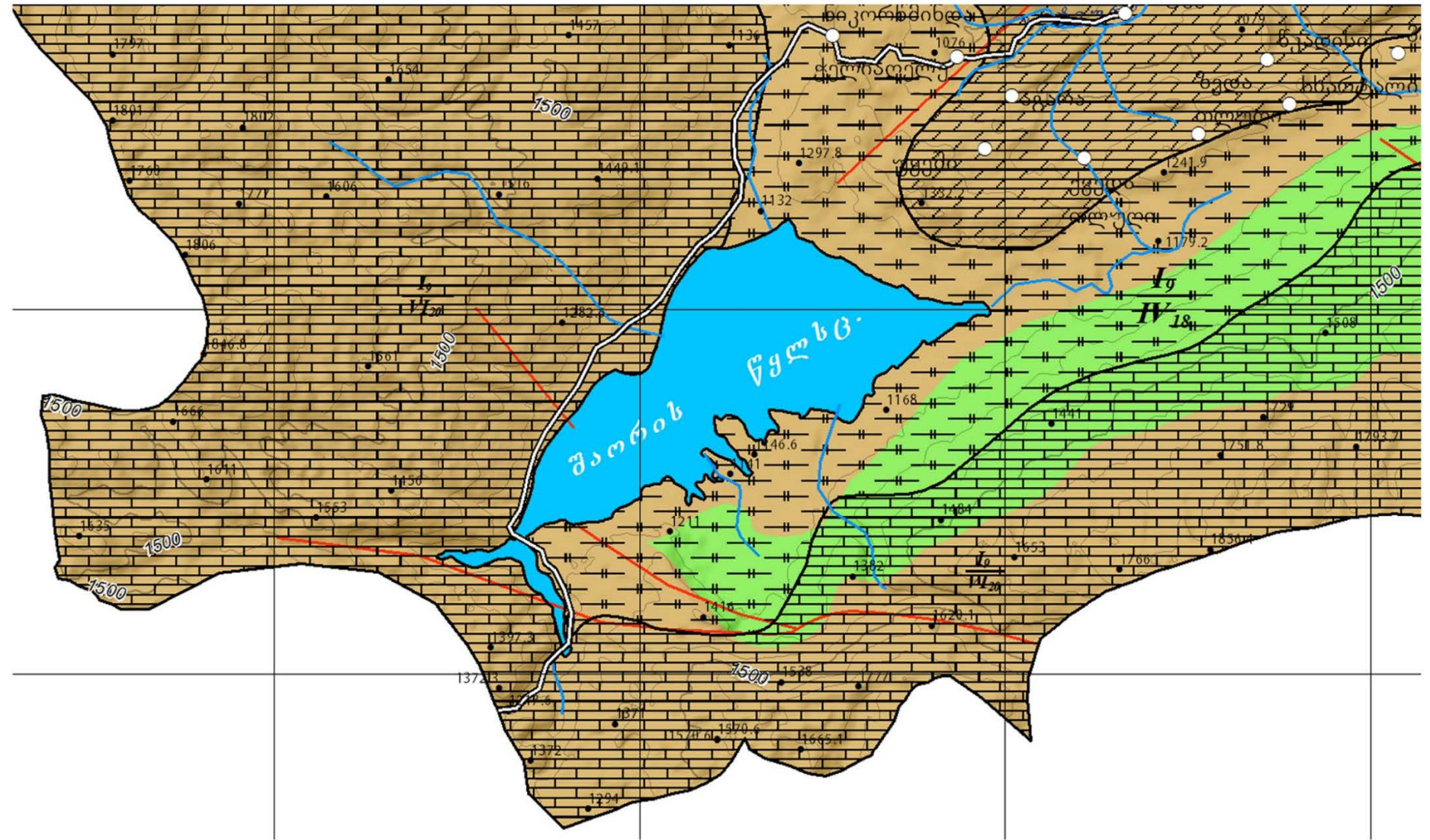
(მდ. რიონის აუზის სტიქიური გეოლოგიური პროცესების განვითარების საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების და საშიშროების ზონირების (დარაიონების) რუკის ფრაგმენტი)

ტერიტორიის დარაიონება საშიშროების რისკის ზონების მიხედვით

- I მაღალი
- II საშუალო
- III დაბალი
- IV არასაშიში

2013 წ-მდე კადასტრირებული მენყრები

რღვევა (შესხვებვა, ნანევი, ნასხვები და სხვა)



**ქანების საინჟინრო-გეოლოგიური თვისებების კლასიფიკაცია**

ლითოლოგიურ-გენეტიკური კომპლექსები და მათი ასაკი	ქანების საინჟინრო-გეოლოგიური თვისებები და მათი მდგრადობის ხარისხი მასივში	დომინირებული თანამედროვე ეგზოგენური პროცესები	გეოგრაფიული მდებარეობა
<b>IV ტერიგენული-კარბონატული ფორმაცია</b>			
<p><b>IV<sub>17</sub></b> <b>K<sub>2</sub>-P<sub>2</sub></b>                      ზედა ცარცი - ეოცენის კომპლექსის კირქვები, მერგლები, ქვიშაქვები, ქვიშოვანი და მერგლოვანი კირქვები, თიხები</p> <p><b>IV<sub>18</sub></b> <b>K<sub>1ap+al</sub></b>                      ქვედა ცარცის აბტალბური სართლის ფლიშიური ნალექები - შრეებრივი მერგლები, მერგლოვანი კირქვები, თხელშრეებრივი და ფურცლოვანი დაფილებული თიხები, 80-100მ საერთო სიმძლავრის.</p>	<p>კლდოვანი და ნახევრადკლდოვანი სხვადასხვა სიმტკიცის, მდგრადობის, წყალმდეგობის, გრავიტაციული ჩამოშლისადმი საშუალო მდგრადობით - 2.0 კგ/მ<sup>2</sup>-ზე წელიწადში</p> <p>რბილშრეებრივი, დაბალი სიმტკიცის ნახევრადკლდოვანი, ლობობის კოეფიციენტით 0.7-0.8, ფერდობის საშუალო მდგრადობით</p>	<p>გრავიტაციული ქვათაცვენა საშუალოდ - 2 კგ/მ<sup>2</sup>-ზე წელიწადში, ლვარცოფი, იშვიათად მენყრები და კლდეზავები, კარსტული პროცესები.</p> <p>ზედაპირული ჩამორეცხვა, დახრამვა, ნაწილობრივ ლვარცოფები, მგრძობიარე მენყრული პროცესებისადმი; გრავიტაციული ჩამოშლის საშუალო მაჩვენებლით 5.66 კგ/მ<sup>2</sup>-ზე წელიწადში</p>	<p>მდ. ცხენისწყლის, რიონის, ლავანურის, ასკისწყლის, რიცეულას, ხეორას, კრისულას აუზები, რაჭის ქედი, კოლხეთის დაბლობის მთისწინეთი - სოფ. სოფ. საჯავახო, დაფნარი-გომის არეალში</p> <p>რაჭა-ლეჩხუმის სინკლინის არეალი, ს.ს. ორბეი - ყორენიშის ტერიტორია</p>
<b>VI კარბონატული ფორმაცია</b>			
<p><b>VI<sub>20</sub></b> <b>J<sub>3</sub>+K<sub>1</sub></b>                      ქვედა ცარცისა და ზედა იურის კარბონატული ნალექები - სქელშრეებრივი და მასიური რიფული და დოლომიტიზირებული კირქვები, დოლომიტები, მერგლები (&gt;90%), იშვიათად ქვიშაქვებისა და თიხების შუაშრეებით</p>	<p>კლდოვანი, უკიდურესად მაღალი სიმტკიცის და მდგრადობის დომინირებით, წყალში ხსნადი, არალობადი</p>	<p>კარსტი, გრავიტაციული ჩამოშლისადმი განსაკუთრებულად მდგრადი - გამოფიტული პროდუქტების ჩამოშლა საშუალოდ 0.88 კგ/მ<sup>2</sup> წელიწადში; ტექტონიკური აპლოლობის ზონებში კლდეზავები და ბლოკური ტიპის მენყრები</p>	<p>მდ. მდ. რიონის და ცხენისწყლის აუზების შუა წელი კარბონატული ქანების გავრცელების არეალში; რაჭის ქედი, შალვის წყალსაცავის მიდამოები, წყალტუბოს ტერიტორია</p>

შაორჰესის განლაგების მიკრორაიონის და მისი მიმდებარე ტერიტორიების გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობას იღებს იურული, ცარცული, პალეოგენური და მეოთხეული ნალექები.

წყალსაცავი განლაგებულია ქვედა ცარცული ნალექების გავრცელების ზონაში. იურული ნალექები წარმოდგენილია ქვედა იურული ასაკის ფიქალებით და კვარცული ქვიშაქვით, შუა იურული ასაკის პორფირატებით და ფურცლოვანი ფიქალებით და ზედა იურული ასაკის ფერადი წყებით (ლაგუნური თიხა-ქვიშოვანი წარმონაქნებით თიხის ლინზებით).

### **სეისმური მონაცემები**

რაჭის რეგიონი განსაკუთრებით გამოირჩევა სეისმური აქტივობით, რაც გამოწვეულია გამორჩეული ტექტონიკური აგებულებით. საქართველოს სეისმური დარაიონების სქემის მიხედვით, საპროექტო არეალი მდებარეობს 9 ბალიან ზონაში.

### **გეოდინამიკური საფრთხეები**

უშუალოდ შაორის წყალსაცავის მიმდებარე არეალში აქტიური მეწყრული ან ღვარცოფული პროცესების გარემოს ეროვნული სააგენტოს მონაცემების მიხედვით არ ფიქსირდება და ტერიტორიის უდიდესი ნაწილი დაბალი საფრთხის ზონაშია მოქცეული.

ტერიტორია არ ხასიათდება ფერდობის მნიშვნელოვანი დახრებით (გამონაკლისია სამხრეთი კიდე) და მისი ქვედა-ცარცული პერიოდის ქანებით აგებულების გამო ნაკლებ მეწყრულია. თუმცა იგივე აგებულებიდან გამომდინარე საკმაოდ გავრცელებულია კარსტული მოვლენები, რაც სამშენებლო/პროექტირების თვალსაზრისით მეტ ყურადღებას მოითხოვს.

არ არის გამორიცხული ზედაპირული მეწყრული მოვლენების განვითარება უშუალოდ წყალსაცავის მოსაზღვრე ფერდობებზე, თუმცა მსგავსი ინფორმაცია გარემოს ეროვნული სააგენტოს მონაცემებით არ ფიქსირდება. ასევე რელიეფიდან და აგებულებიდან გამომდინარე შაორის წყალსაცავის მიდამოებში არ ფიქსირდება ღვარცოფული და გრავიტაციული (კლდეზვავი, ქვათაცვენა) მოვლენები.

საკვლევი ტერიტორიის უმეტესი ნაწილი დაბალი საფრთხის ზონაშია შეტანილი, ხოლო წყალსაცავის აღმოსავლეთიდან მოსაზღვრე ფერდი საერთოდ უსაფრთხოა გეოდინამიკური მოვლენების თვალსაზრისით (გარემოს ეროვნულ სააგენტოს მონაცემები).



კლიმატის გლობალური ცვლილების კონტექსტში საშიში გეოლოგიური პროცესების განვითარების პროგნოზი, განსაკუთრებულ აქტუალურობას იძენს. შაორის საპროექტო არეალის შემთხვევაში, რომელიც მთლიანობაში დაბალი საფრთხის ზონაშია განთავსებული განსაკუთრებულ მნიშვნელობას იძენს გეოდინამიკური პროცესების მონიტორინგის წარმოების საჭიროება. უახლოეს წლებში შეცვლილმა მეტეოროლოგიურმა და კლიმატურმა პირობებმა, თეორიულად შეიძლება გამოიწვიოს სტაბილურ უბნებზე როგორც მეწყრული ასევე კარსტული მოვლენების გააქტიურება და ამ მიმართულებით საჭიროა გეგმიური დაკვირვებების წარმოება.

*(უფრო დეტალურად იხ. ანგარიში „ტერიტორიის გეოდინამიკური საფრთხეები და საინჟინრო გეოლოგიური პირობები“ დოკუმენტაციის ელექტრონული დანართების საქალაქო „Geologia-safrTxeebi“).*

### **შაორის ქვაბულის ბუნებრივ-კლიმატური პირობები**

გამსხვილებული კლიმატური დარაიონების თვალსაზრისით, შაორის ქვაბული, ორ ძირითად და ერთ გარდამავალ კლიმატურ ზონებიდან მიეკუთვნება პირველს ზღვის ნოტიო სუბტროპიკული კლიმატის ზონას, და იმ ქვეზონას, რომელიც ხასიათდება ნოტიო კლიმატით, ცივი ზამთრითა და ხანგრძლივი გრილი ზაფხულით.

საბჭოთა პერიოდში შაორი აღიარებული იყო კლიმატური ტიპის პერსპექტიულ პროფილაქტიკურ-საკურორტო ადგილად. კურორტულ-კლიმატური დარაიონების მიხედვით შაორის ქვაბული მიეკუთვნება საშუალო მთიანეთის ქვედა სარტყელს (ზღვის დონიდან 1000-1500 მეტრი), რომლის კლიმატი გამოირჩევა მაღალი თერაპევტული თვისებებით და ძირითადად, გამოიყენება სასუნთქი ორგანოების სამკურნალოდ. ამის გარდა, შაორის ტბის ნაპირიდან რამდენიმე ათეულ მეტრში გაკეთებულმა ჭაბურღილმა გამოიტანა თბილი მინერალური წყალი, რომლის დებიტი, ქიმიური შემადგენლობა და სამკურნალო ეფექტი შესწავლილი არ არის. ეს გარემოებები უფლებას იძლევა დაისვას საკითხი შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის ტერიტორიისათვის ჯერ საკურორტო ადგილის და შემდგომ, „შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის“ პროექტის ფუნქციური გადაწყვეტების რეალიზების საფუძველზე, ინფრასტრუქტურის განვითარების კვალდაკვალ, კურორტის სტატუსის მინიჭების თაობაზე. ეს პროცესი მოითხოვს სპეციალურ ბალნეოლოგიურ კვლევებს და ექვემდებარება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ პროცედურებს. სავარაუდოა, რომ შაორის ტერიტორიას მიენიჭება კლიმატური კურორტის სტატუსი მოქმედი კლასიფიკაციით, IV-ა „დასავლეთ საქართველოს შუამთიანეთის საკურორტო რაიონის“ შემადგენლობაში.

წყალსაცავის შექმნამდე ქვაბულის ფსკერი წარმოადგენდა ალპური მცენარეულობით დაფარულ დაჭაობებულ ვაკეს. ამ სიმაღლეზე (1100 მ) ალპური მცენარეულობის არსებობა აიხსნება რელიეფისა და ჰაერის მასების ცირკულაციის თავისებურებებით გამოწვეული ძლიერი თერმული ინვერსიით: დასავლეთიდან შემოჭრილი ცივი ჰაერის მასები ნაქერალას ქედის ციცაბო კალთებზე აღმავლობის დროს ფართოვდება და კიდევ უფრო გაციებული ვრცელდება შაორის ქვაბულში, სადაც თერმული ინვერსიების განვითარების შედეგად ჰაერის ტემპერატურის დაცემა ქვედა ფენებშიც გრძელდება. თერმული ინვერსიების განვითარებას ხელს უწყობს რელიეფის ფორმა, შემოჭრის დამთავრებისას დამყარებული ანტიციკლონური მდგომარეობა და თოვლის საბურველი.

შაორის ქვაბულისთვის დამახასიათებელი დაბალი ტემპერატურები არ აღინიშნება საქართველოს სხვა ასეთივე სიმაღლეზე (1100-1200 მ) მდებარე არც ერთ მეტეოროლოგიურ სადგურზე. აქ ჰაერის საშუალო ტემპერატურა ოთხი თვის განმავლობაში უარყოფითია და იანვარში - 5° დაბალია. ტემპერატურის აბსოლუტური მინიმუმი ს. ხარისთვალაში შეადგენს -36°.

შაორის ტერიტორიაზე ზაფხული (ივლისის მონაცემებით) ზომიერად გრილია - ტემპერატურა 14°-18°C; ზამთარი - ზომიერად რბილი - ტემპერატურა - 10° - 4°C. შაორის მიდამოები არ გამოირჩევა მზის ნათების სიუხვით - მთელი საქართველოს ფარგლებში ის მინიმალურ კატეგორიაში თავსდება - წელიწადში 1900 საათზე ნაკლები. სამაგიეროდ, აქ, საერთოდ, არ აღინიშნება ზაფხულის განმავლობაში დისკომფორტული მაღალი ტემპერატურა (ივლისში 33°C-ზე მეტი). წლიური ნალექების რაოდენობა საკმაოდ მაღალია; და ის მერყეობს 1400\_1600 მმ-დან შაორის წყალსაცავის სამხრეთ ნაპირზე ვიდრე 1600-2000 მმ-მდე მის ჩრდილო ნაპირზე. ქარის სიჩქარე საშუალოზე დაბალია; წლიური საშუალო მაჩვენებელი მერყეობს 2-4მ/წმ ფარგლებში; ქარები ბრიზული ხასიათისაა. ქვაბულში გაბატონებულია სამხრეთის და სამხრეთ-დასავლეთის ქარები. უდიდესი სიჩქარით (24 მ/წმ) გამოირჩევა ჩრდილო-აღმოსავლეთის ქარი. ძლიერი ქარები აღინიშნება ძირითადად გაზაფხულზე.

შაორის ქვაბული გამოირჩევა მაღალი და ხანგრძლივი თოვლის საფარით. თოვლის საბურველის უდიდესი საშუალო დეკადური სიმაღლე, რომელსაც ადგილი აქვს თებერვლის მესამე დეკადაში, ს. ხარისთვალაში \_ 142 სმ. თოვლის საბურველის სიმაღლე მაქსიმალურია თებერვალ-მარტში და უდრის საშუალოდ 75 სმ შაორში და 150 სმ უღელტეხილზე. თოვლის საფარის სიმაღლე თოვლის დნობის დასაწყისისთვის აღწევს 1,3 მ, ზოგ წლებში - 2,2 მ. ნალექიან დღეთა რაოდენობა \_ 184. დანესტიანების კოეფიციენტი -2,5.

შაორის ქვაბული გამოირჩევა ნისლიან დღეთა დიდი რაოდენობითაც.

## არსებული ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემები

### ჰიდროლოგია

შაორის წყალსაცავის აშენებამდე მდინარეები შაორა და შარაულა წარმოადგენდნენ ერთ მთლიან ნაკადს. ამჟამად, კაშხლის აშენების შედეგად, მდინარეები შაორა და შარაულა განცალკევებულნი არიან. წყალსაცავის აშენებამდე ქვაბულში მდ. შაორას გარდა იყო მისი მრავალრიცხოვანი შენაკადები (დიდჭალა, ქვაგახეთქილი, თეთრიწყალი, ხარი და სხვ.) და პატარა ტბები (ხარისთვალა, ძროხისთვალა, საწურბლია).

შაორის ქვაბულის ბუნებრივი პირობები და პირველ რიგში ჰიდროგეოლოგია განსაზღვრავენ ჰიდროგრაფიული ქსელის თავისებურებას. ქვაბულის ზედაპირზე ჰიდროგრაფიული ქსელი სუსტად არის განვითარებული. იგი იწყება უმთავრესად მის ფერდობებსა და ძირის საზღვარზე, მცირე მანძილის გავლის შემდეგ წყლები იჟონებიან მიწისქვეშა ხვრელებში და გამოდიან დედამიწის ზედაპირზე მძლავრი მდინარეების სახით. ამასთან, ისინი მიწისქვეშ აწარმოებენ ინტენსიურ კოროზიულ და ეროზიულ მოქმედებას და დიდი ზომის სიღრმეებს წარმოშობენ. ჩაჟონილი წყლები აღწევენ რა კარსტის დენუდაციის ბაზისს, იწყებენ ჰორიზონტულ მოძრაობას ან რამდენიმე მეტრზე კვლავ სიღრმეში ჩადიან და შემდეგ გამოდიან დღის სინათლეზე უხვდებიტიანი ვოკლუზური წყაროების სახით და უერთდებიან წყალსაცავს. ჰორიზონტული და სიღრმითი ცირკულაციის ზონებში ეს წყლები გამოქვაბულებს წარმოშობენ, რომლებითაც ასე მდიდარია შაორის ქვაბული.

ქვაბულის ძირის კიდეებზე გამოდიან კარსტული წყაროები, რომლებიც ამჟამად წყალსაცავს უერთდებიან. წყალსაცავის შექმნამდე ეს წყლები მდ. დიდჭალასა და მის შენაკადებს - შაორას, ღორწყოლს, ჩოლოგას, პერევისას, ხვრელეთს წარმოშობდნენ.

შაორის ქვაბულის ფერდობების მაღალი ნაწილებისა და ძირის სიმაღლეთა მნიშვნელოვანი (400-800 მ) სხვაობა ხელს უწყობს განაჟონი წყლების ღრმა ცირკულაციასა და კარსტის განვითარებას. კარსტული რელიეფი ძაბრებით, ჭებით და მღვიმეებით კარგად არის გამოხატული ნაქერალას ქედის აღმოსავლეთ ნაწილში (უღელტეხილის მიდამოებში). მრავალრიცხოვანი ჭების სიღრმე 10-20 მ აღწევს, დიამეტრი 0,5-1,5 მ. კარსტული მოვლენების მნიშვნელოვან უბანს წარმოადგენს საწალიკის მთის მიდამოები. გვხვდება კარგად გამოხატული კარსტული ძაბრები, ღრმულები და კარნიზები. კარსტული ძაბრების დიამეტრი 100-150 მ აღწევს, სიღრმე - 20-80 მ.

შაორის წყალსაცავი ძირითადად საზრდოობს მიწისქვეშა წყლებით, რომლებიც გამოდიან, როგორც წყალსაცავის ფსკერზე, ისე პერიფერიაზე, განსაკუთრებით რაჭის ქედის მხრიდან, სადაც მძლავრი ვოკლუზებია (ძროხისთვალა, ქვახეთქილა, ხვრელეთი, „ჩიკვაიძის კარის სათვალე“ და სხვ.). შაორის ქვაბულის მოსაზღვრე ფერდობები ხასიათდება კარსტული ძაბრების და ჭების სიმრავლით. ძაბრების და ჭების სიღრმე 5-15 მ ფარგლებში მერყეობს. ძაბრების დიამეტრის - 20-40 მ, ჭების - 0,5-1 მ.

## შაორის წყალსაცავი

წყალსაცავის წყლის მასების დინამიკა ძირითადად განპირობებულია: მდ. შაორას წყლის ნაკადით; წყალსაცავის ქვაბულის ფსკერზე არსებული მძლავრი წყაროებით, რომელთა ტემპერატურაც მკვეთრად განსხვავდება მიმდებარე წყლის ტემპერატურისაგან; ჰიდროენერგეტიკული წყალაღებითა და ქარის მოქმედებით.

შაორის წყალსაცავში წყლის დინებები სუსტად არის გამოკვეთილი. შედარებით ძლიერი დინებით გამოირჩევა მდ. შაორას შესართავის რაიონი, სადაც წყალდიდობებისა და წყალმოვარდნების დროს ნაკადის სიჩქარე 10-12 სმ/წმ აჭარბებს და პერევისას ყურე, რომელშიც წყლის დინება დაკავშირებულია ენერგეტიკულ წყალაღებასთან და თავის მხრივ დამოკიდებულია წყალსაცავის დონეზე და ჩრდილო-აღმოსავლეთის დრეიფულ ნაკადზე.

ყინულოვანი მოვლენები პირველად აღინიშნება დეკემბრის დასაწყისში. ყველაზე ადრე ყინული ჩნდება პერევისას ყურეში. ყველაზე გვიან ყინულით იფარება ფრიოლისა და ღორწყოლის ყურეები (კარსტული წყლების გამოსასვლელები) და მით უფრო გვიან რაც უფრო დაბალია წყალსაცავის დონე. დეკემბრის შუა რიცხვებში მთელი წყალსაცავი, გარდა კარსტული წყლების გამოსასვლელი უბნებისა, იფარება ყინულით.

ჩვეულებრივ ყინულის საფარი მარტის ბოლომდეა. ყინულის სისქის ზრდა გრძელდება თებერვლის შუა რიცხვებამდე. ყინულის სისქის უდიდესი მნიშვნელობა - 32 სმ აღინიშნა პერევისას ყურეში.

წყლის ინტენსიური გათბობა იწყება აპრილ-მაისიდან და 40-50 დღელამის განმავლობაში წყლის ზედაპირის ფენის ტემპერატურა 13-16° მატულობს. ზაფხულში წყლის ტემპერატურა იზრდება თანდათანობით და აგვისტოში აღწევს მაქსიმალურ მნიშვნელობას. ოქტომბერ - ნოემბერში აციებისა და წყლის ინტენსიური ხარჯვის გამო წყალსაცავი სწრაფად ცივდება და დეკემბრის დასაწყისისთვის წყლის ზედაპირის ტემპერატურა ეცემა 4° -მდე, ხოლო დეკემბრის შუა რიცხვებისათვის 0,2°-მდე. წყლის ზედაპირის ფენის ტემპერატურის რყევის ამპლიტუდა - 21,9°, უდიდესი - 27,4°.

წყლის ზედაპირის ტემპერატურის მნიშვნელობა წყალსაცავის კაშხლიდან მდ. შაორას შესართავისა და პერევისას ყურისაკენ მცირდება. ტემპერატურის სხვაობა კაშხალსა და პერევისას ყურეს შორის, რომელიც მდებარეობს ნაქერალას უღელტეხილის ვიწრო დაჩრდილულ ხეობაში წყნარ ამინდში 4° აჭარბებს. წყლის შედარებით სტაბილური ტემპერატურა აღინიშნება დატბორილ ვოკლუზების გამოსასვლელებთან. აქ ტემპერატურის წლიური რყევის ამპლიტუდა 2-3° ნაკლებია ვიდრე კაშხალთან. ამ ადგილებში წყალი უფრო გვიან იყინება და ყინულიც უფრო ადრე ღვდება.

გაზაფხულის დასაწყისისთვის წყალსაცავისთვის დამახასიათებელია ჰომოთერმიასთან მიახლოებული სითბოს განაწილება, ზაფხულში - მკვეთრად გამოხატული პირდაპირი სტრატეფიკაცია, წყლის ხარჯვის პერიოდში წყლის სწრაფი



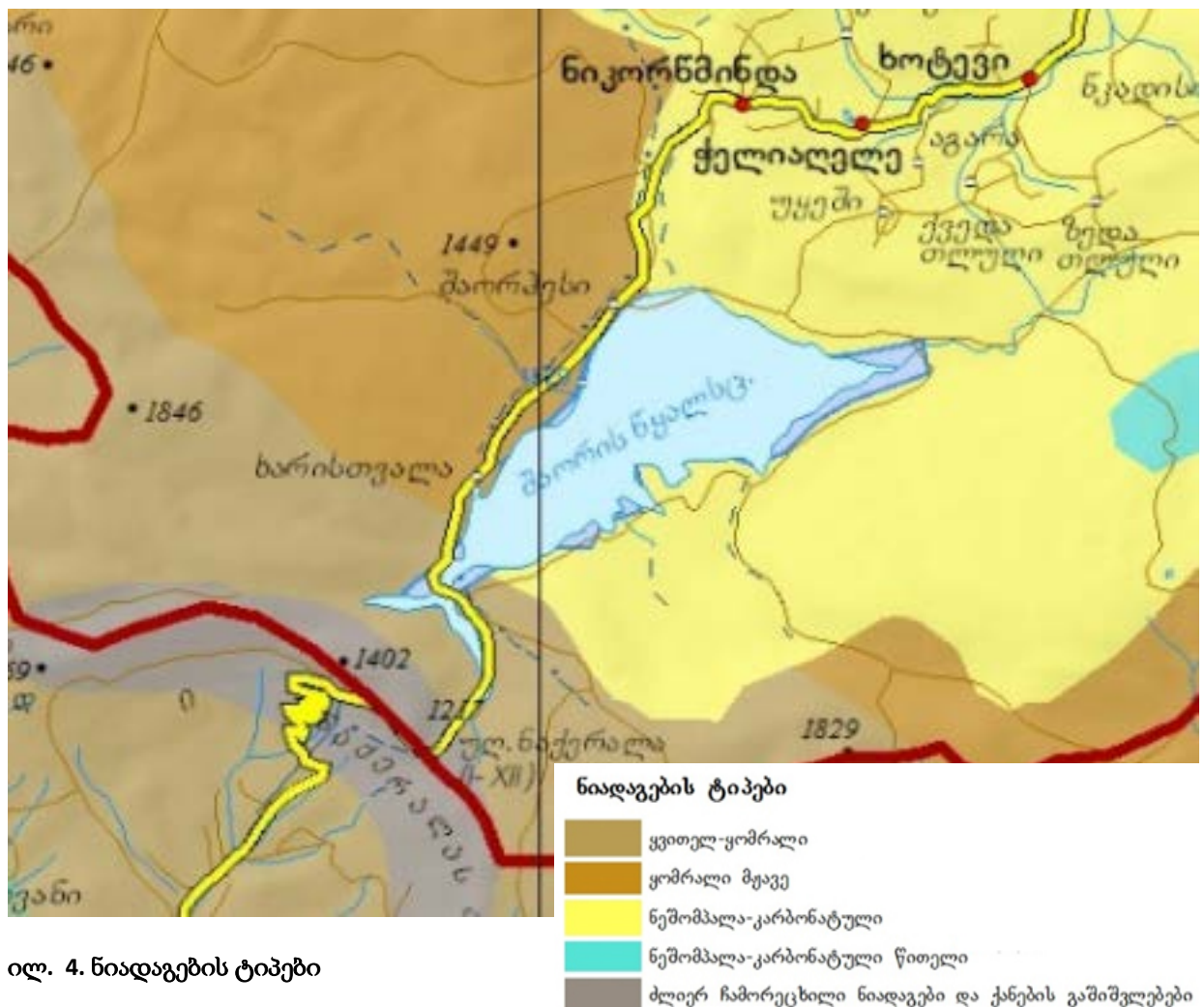
გაციება და ხანმოკლე ჰომოთერმიის შემდეგ მდგრადი შებრუნებული სტრატეფიკაცია.

კარსტული წყაროები მნიშვნელოვნად ამცირებენ წყალსაცავში სიღრმის ტემპერატურულ სხვაობებს. კარსტული წყაროები, რომელთა ტემპერატურაც - 6-7°, ცივ პერიოდში მნიშვნელოვნად ათბობენ ფსკერთან მიმდებარე წყლის ფენებს და გარკვეული კორექტივები შეაქვთ წყალსაცავზე ყინულის საფარის წარმოქმნაში.

წყალსაცავის სამხრეთ-აღმოსავლეთის და ჩრდილო-დასავლეთის ნაპირები გამოირჩევა დიდი ქანობით (60-80°), სანაპირო კლიფები 4-5 მ აჭარბებს. წყალსაცავის დანარჩენი ნაპირების გვერდები დაბალია და მცირედ დაქანებული (25-30°). (იხ. რუკა 8)

### ნიადაგები და ძირითადი ლანდშაფტები

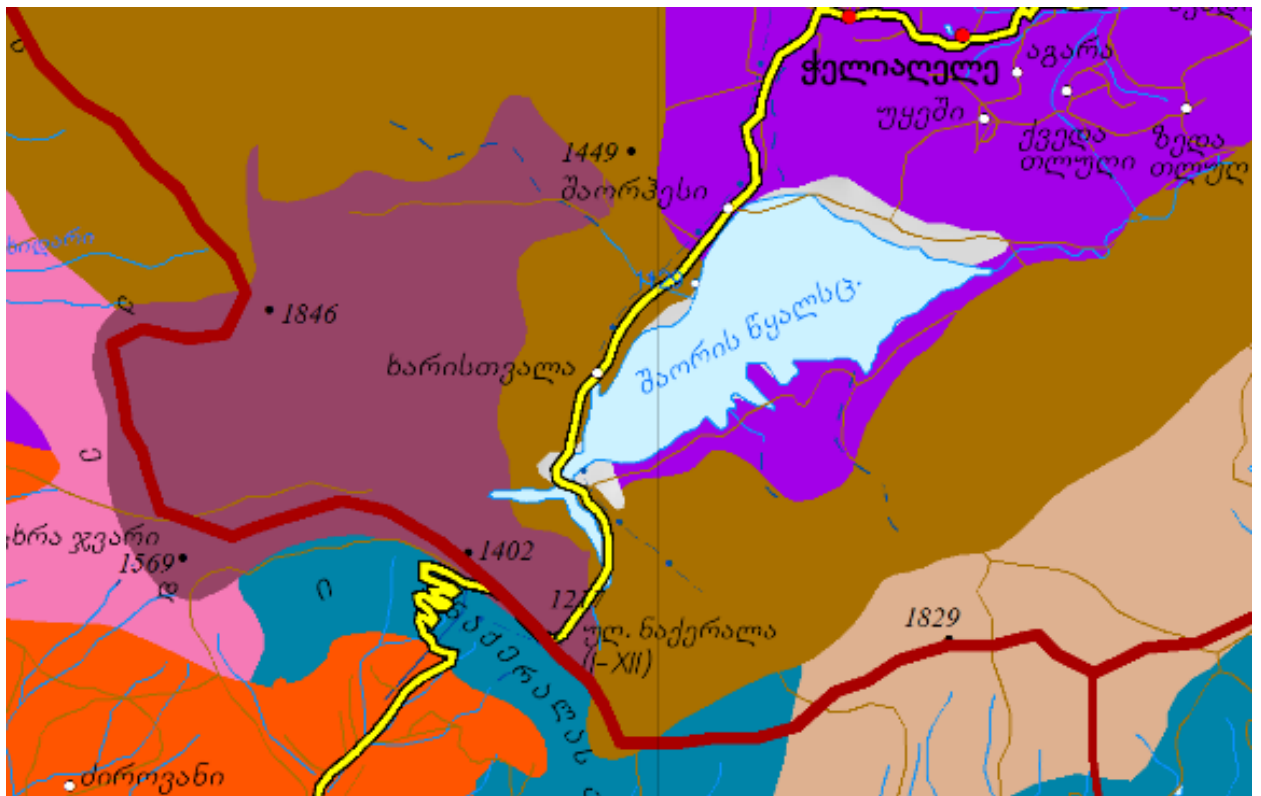
შაორის მიმდებარე ტერიტორიაზე ნიადაგური საფარი ძირითადად წარმოდგენილია კორდიან-კარბონატული (ნემომპალა-კარბონატული), ყომრალი მჟავე და ყვითელ-ყომრალი ნიადაგებით (იხ. ილ. 4); კორდიან-კარბონატული ნიადაგები სუსტად დიფერენცირებული პროფილით ხასიათდება, მის არეალში რელიეფი ეროზიული ტიპისაა და წარმოდგენილია მეწყერული ფორმებით.



ილ. 4. ნიადაგების ტიპები

## ლანდშაფტები

პროფ. ნ. ბერუჩაშვილის მიერ შედგენილი ლანდშაფტური რუკის მიხედვით ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე წარმოდგენილია შემდეგი ლანდშაფტები: 63. ქვედა მთის კარსტული ლანდშაფტი შერეულმუხნარი, რცხილნარ-მუხნარი და წიფლნარი ტყეებით, მარადმწვანე ქვეტყით; 64. მთის ქვაბულების და ქვედა მთის ეროზიულ-აკუმულაციური ლანდშაფტი შერეულმუხნარი, რცხილნარი და წიფლნარი ტყეებით; 71. საშუალო მთისკარსტული, წიფლნარი ტყეები მარადმწვანე ქვეტყით. 72. საშუალო მთის ეროზიულ-დენუდაციური წიფლნარი და წიფლნარ-წაბლნარი ტყეებით, მძლავრი მარადმწვანე ქვეტყით, ზოგან შქერიანი. 126. საშუალო მთის კარსტული, წაბლნარ-მუქწიწვიანი და მუქწიწვიანი ტყეებით, ზოგან მარადმწვანე ქვეტყით.



ილ. 5. ლანდშაფტების ტიპები.

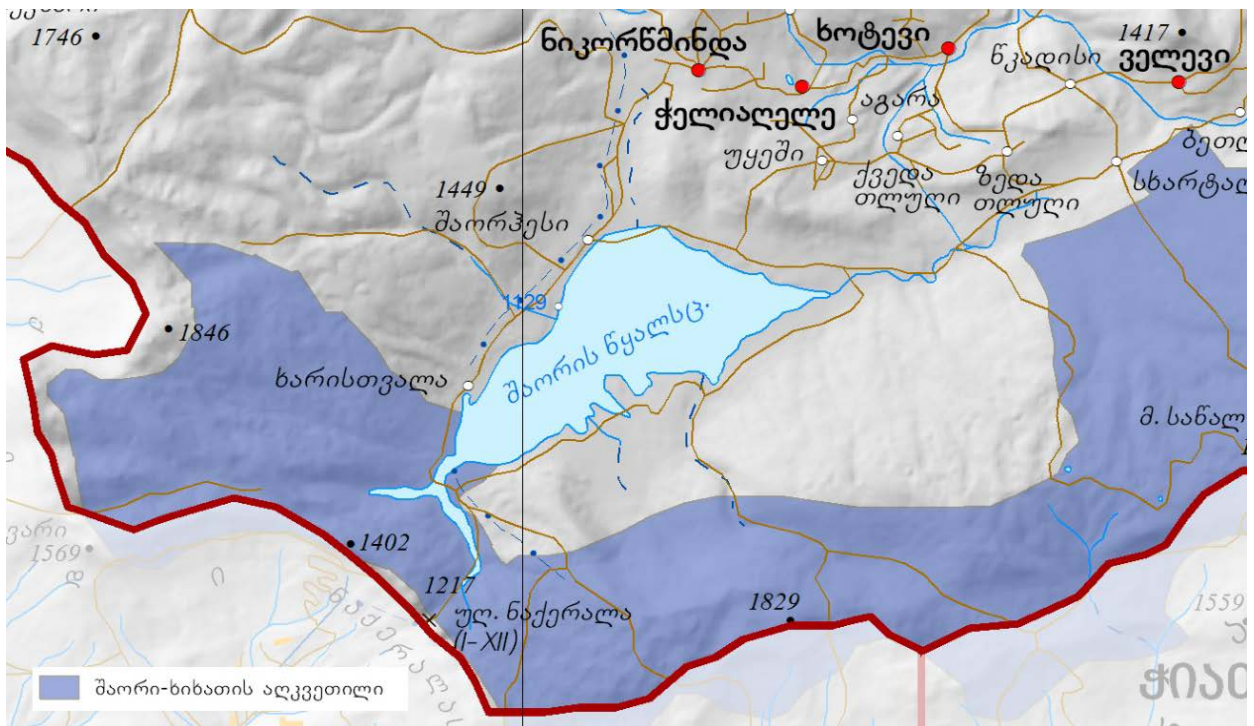
წყარო: პროფ. ნ. ბერუჩაშვილის მიერ შედგენილი საქართველოს ლანდშაფტური რუკის მიხედვით.

- 9-მთისწინეთის ბორცვიანი ეროზიულ-დენუდაციური ლანდშაფტი რცხილნარ-მუხნარი, მუხნარ-წაბლნარი ტყეებით და მარადმწვანე ქვეტყით
- 22-ვაკე-ბორცვების აკუმულაციური ლანდშაფტი ნახევრად უდაბნოსა და სტეპის მცენარეულობით, იშვიათად შიბლიაკით
- 63-ქვედა მთის კარსტული ლანდშაფტი შერეულმუხნარი, რცხილნარ-მუხნარი და წიფლნარი ტყეებით, მარადმწვანე ქვეტყით
- 64-მთის ქვაბულების და ქვედა მთის ეროზიულ-აკუმულაციური ლანდშაფტი შერეულმუხნარი, რცხილნარი და წიფლნარი ტყეებით
- 71-საშუალო მთის კარსტული წიფლნარი ტყეებით, მარადმწვანე ქვეტყით
- 72-საშუალო მთის ეროზიულ-დენუდაციური წიფლნარი და წიფლნარ-წაბლნარი ტყეებით, მარადმწვანე ქვეტყით, ზოგან შქერიანი
- 126-საშუალო მთის კარსტული ლანდშაფტი წიფლნარ-მუქწიწვიანი და მუქწიწვიანი (აღმოსავლური ნაძვი, კავკასიური სოჭი), ზოგან ფიჭვნარი (კავკასიური ფიჭვი) ტყეებით

## დაცული ტერიტორიები

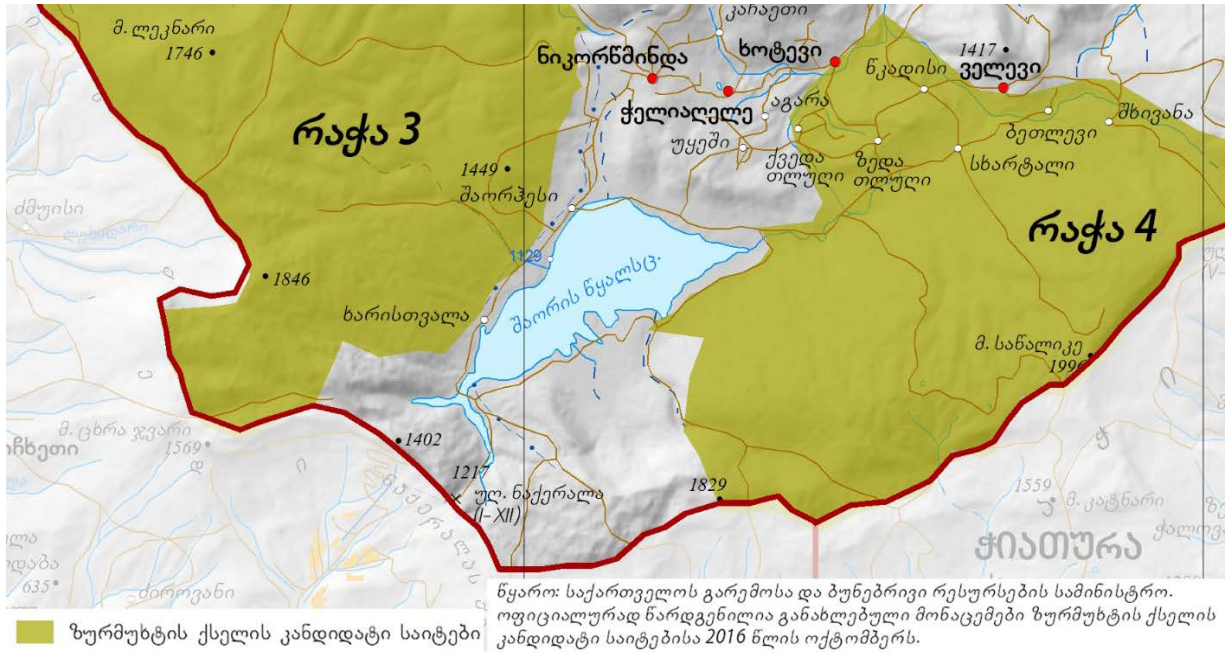
უმნიშვნელოვანესი კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის დაცვისა და შენარჩუნების მიზნით ცენტრალური კავკასიონი შეტანილი იქნა საქართველოს დაცული ტერიტორიების სივრცითი სტრუქტურის განვითარების პირველ სქემაში, რომელიც 1990-91 წლებში დამუშავდა. ცენტრალური კავკასიონი წარმოადგენს, კავკასიის ეკორეგიონის და კონსერვაციისთვის პრიორიტეტულ ტერიტორიას. 1995 წელს საქართველოს მინისტრთა კაბინეტის დადგენილებით დაარსდა ცენტრალური კავკასიონის დაცული ტერიტორიების გეგმარებითი რეგიონი. ადმინისტრაციული და ისტორიულ-კულტურული დაყოფის გათვალისწინებით, მართვის სრულყოფილი განხორციელების მიზნით, ცენტრალური კავკასიონის გეგმარებითი რეგიონის დაცული ტერიტორიები გაყოფილი იქნა ორ ჯგუფად – ზემო სვანეთის და რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის დაცულ ტერიტორიებად.

2008 წელს მომზადდა რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის დაცული ტერიტორიების მენეჯმენტის გეგმა, საქართველოს დაცული ტერიტორიების პროგრამის (GPAP) მიერ, „საქართველოს დაცული ტერიტორიების განვითარების პროექტის“ ფარგლებში. გეგმის მიხედვით რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის გეგმარებით დაცული ტერიტორიების ფართობია 366,465.32 ჰა, რომელიც ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის ფარგლებში წარმოადგენილია 51,723.92 ჰა ტერიტორიით, რომელიც მოიცავს შემდეგი კატეგორიის დაცულ ტერიტორიებს: რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის ეროვნულ პარკს - 34,235.76 ჰა, სადმელის აღკვეთილს - 3,586.85 ჰა, შაორი-ხიხათის აღკვეთილს - 13,138.71 ჰა, ქვაბტაკირის მღვიმის, წყაროს და ჩანჩქერის ბუნების ძეგლს - 117.37 ჰა და შარაულას კანიონის ბუნების ძეგლს - 645.23 ჰა. შემუშავებული პროექტი გადაცემული იყო მთავრობაში განსახილავად, რომელიც არ დამტკიცდა.



ილ. 6. ცენტრალური კავკასიონის გეგმარებითი დაცული ტერიტორიები. შაორი-ხიხათის აღკვეთილი





**ილ. 7. საქართველოს მიერ ზურმუხტის ქსელში ნომინირებული ადგილები (საიტები)**

2015 წელს მოხდა 2008 წელს შემუშავებული ცენტრალური კავკასიონის გეგმარებითი დაცული ტერიტორიების მენეჯმენტის გეგმისა და სხვა კვლევების მიმოხილვა, რომლის მიზანიც იყო დროსთან მიმართებაში შემოთავაზებული ტერიტორიის რელევანურობის განსაზღვრა, რომელიც განახორციელდა ეკორეგიონული კონსერვაციის პროგრამის<sup>1</sup> ფარგლებში (ფაზა III, KFW). აღნიშნული კვლევის საფუძველზე რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის ეროვნული პარკის ტერიტორიად განისაზღვრა ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის ჩრდილოეთ ნაწილი - ტყით დაფარული ტერიტორია, რომელიც თითქმის თანხვედრაშია 2008 წლის მენეჯმენტის გეგმის დოკუმენტით შემოთავაზებულ რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის ეროვნული პარკის ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის ფარგლებში არსებულ ტერიტორიასთან. 2015 წლის კვლევის დოკუმენტი არ გვთავაზობს სხვა კატეგორიების დაცული ტერიტორიების შექმნას ამბროლაურის მუნიციპალიტეტში.

აუცილებელია იმის აღნიშვნა, რომ რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის დაცული ტერიტორიების ოფიციალურად შექმნა და ჩამოყალიბება, ასევე საჭიროებს პოლიტიკური ნების გამოხატვას და გადაწყვეტილების მიღებას უმაღლეს სახელმწიფოებრივ დონეზე, უნიკალური კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობის დაცვით, თვითმყოფადი რეგიონის მდგრადი ეკონომიკური განვითარების უზრუნველსაყოფად. აღნიშნულ მიდგომას გააჩნია როგორც მონეტარული, ისე არამონეტარული ხასიათის ეკონომიკური სარგებელი: რაჭის ტურისტული პროდუქტის მარკეტინგს უაღრესად ხელს შეუწყობს დაცული

<sup>1</sup> Pre-feasibility Study for a Protected Area Project in Racha, Lechkhumi and Svaneti (Georgia). Final Report. Prepared for GFA Consulting Group by Michael Garforth and Ketevan Garforth. Tbilisi, December, 2015.

ტერიტორიის სტატუსი. აღნიშნულ საკითხზე მრავალი რეკომენდაცია იქნა გამოთქმული მომხსენებლების მიერ UNWTO-ს გლობალურ კონფერენციაზე, რომელსაც თბილისმა უმასპინძლა 2017 წელს.

რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის დაცული ტერიტორიების სისტემის ჩამოყალიბება ხელს შეუწყობს გარემოსა და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სფეროში საქართველოს მიერ ნაკისრი საერთაშორისო ვალდებულებების შესრულებას, რომლებიც განსაზღვრულია შემდეგი კონვენციებით: კონვენცია ბიომრავალფეროვნების შესახებ, კონვენცია ველური ცხოველების მიგრირებადი სახეობების დაცვის შესახებ, კონვენცია ევროპის ველური ბუნებისა და ბუნებრივი ჰაბიტატების დაცვის შესახებ - ბერნის კონვენცია.

ზურმუხტის ქსელის ქსელის კანდიდატი ტერიტორიები - „საიტები“ წარმოადგენს სპეციალური კონსერვაციული მნიშვნელობის ტერიტორიას და ამ ტერიტორიაზე საქმიანობის დაგეგმვისას და განხორციელებისას უზრუნველყოფილი უნდა იქნას იმ ეკოლოგიური მახასიათებლების, ასევე მათი სახარბიელო კონსერვაციული სტატუსის შენარჩუნება, რომელთა დაცვისთვისაც არის შექმნილი აღნიშნული საიტი.

ზურმუხტის ქსელის ტერიტორიები აღმოსავლეთის და დასავლეთის მხრიდან გარს აკრავს შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსს, ამიტომ, კიდევ ერთხელ გაანალიზდა ფასეული ტერიტორიების განსაზღვრისათვის ჩატარებული კვლევები, მათ შორის ზურმუხტის ქსელის კანდიდატი ტერიტორიების - „საიტების“ ინდენტიფიცირება, როგორც „სპეციალური კონსერვაციული მნიშვნელობის ტერიტორიები“. განხორციელდა დასაცავი სახეობებისა და ჰაბიტატების გამოვლენა ზურმუხტის ქსელის პოტენციური «საიტების» შერჩევისათვის, რომელიც ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე წარმოდგენილია მის სამხრეთ ნაწილში, სადაც 2008 წლის კვლევების და მენეჯმენტის გეგმის მიხედვით წარმოადგენს შაორი-ხიხათის აღკვეთილის ტერიტორიას და ასევე მოიცავს შარაულას კანიონის ბუნების ძეგლს.

### **ფლორისა და მცენარეულობის მიმოხილვა**

შაორის ქვაბულს გარს აკრავს ტყეებით დაფარული ნაქერალას ქედი და საწალიკის მთა, რომლებიც წიფლნარის, კავკასიური სოჭის უნიკალური კორომებითა და შერეული ფოთლოვანი ხეებით არის დაფარული. ქვაბულის მნიშვნელოვანი ფართობი, განსაკუთრებით მისი დასავლეთი და სამხრეთი ნაწილები ტყით არის დაფარული, ხოლო აღმოსავლეთით (დამწვარასა და საწალიკეს მიდამოები) უმთავრესად ახალგაზრდა ტყეა გავრცელებული. ტყის საფარი არის შაორის ქვაბულის წყლის რეჟიმის ძირითადი მარეგულირებელი ფაქტორი. ტყის მასივებში მრავლად მოიპოვება სოკო: ნიყვი, მჭადა, მიქლიო, ღვინიო, წითლიო, ვარყა და სხვა.

მცენარეთა ჯიშებს განაპირობებს ზ. დ–დან სიმაღლეთა ამპლიტუდა (1135–დან 1850 მ–მდე) და მცენარეთა გავრცელების ვერტიკალური ზონალობა.

აქ წარმოდგენილია შემდეგი სიმაღლებრივი სპექტრი:

- ქვედა მთის ტყის (კოლხური) მცენარეულობა;
- საშუალო მთის ტყე, წიფლნარ-მუხნარის სიჭარბით;
- საშუალო მთის წიფლნარ-მუქწიწვიანი ტყე;

ქვეტყეში გვხვდება კოლხური თხილი, კუნელი, ბზა, ურთხელი, ზღმარტლი, იელი, კოლხური ჯონჯოლი, დიდგულა, ჩვეულებრივი კოწახური. ტყეში ბევრია გარეული ხილი: პანტა, შინდი, თამელი, მაჟალო, ძახველი, მაღალი მოცვი და სხვა.

საშუალო მთის ტყეები წიფლნარების სიჭარბით წარმოდგენილია ზ.დ. 800-1550 მ-მდე, ზოგან უფრო მაღლაც. ძირითად ტყეშემქმნელ ჯიშს აქ წარმოადგენს აღმოსავლური წიფელი; რომელიც მონოდომინანტურ ტყეებს ქმნის (უმთავრესად ზღვის დონიდან 1400 - 1500 მ. სიმაღლეზე). წიფელს ხშირად ერევა ქვედა მთის ტყისა და საშუალო მთის მუქწიწვიანებისათვის დამახასიათებელი ხემცენარეები.

საშუალო მთის ტყეები მუქწიწვიანებითა და წიფლნარ-მუქწიწვიანებით ვრცელდება ზ.დ. 1400-1500 მ-ის ზემოთ, თითქმის 2000 მ სიმაღლემდე. ძირითად ტყეშემქმნელ ჯიშებს აქ 3 სახეობა ქმნის: აღმოსავლური წიფელი; კავკასიური სოჭი და აღმოსავლური ნამვი. მინარევის სახით გვხვდება წიფლნარებისთვის დამახასიათებელი ხემცენარეები.

### **ზოოგეოგრაფიული დახასიათება და ფაუნა**

შაორის ტერიტორიის ფაუნის სახეობებიდან აღსანიშნავია არჩვი, შველი, ბევრია მგელი, ტურა, მელა, კვერნა, გარეული კატა, კავკასიური ციყვი, კურდღელი.

ფრინველებიდან გავრცელებულია ქორი, მიმინო, ძერა, შევარდენი. მრავლადაა ბუ, კოდალა, ჩხიკვი, ყვავი და სხვა.

აღნიშნულ ტერიტორიაზე ბინადრობს სხვადასხვა სახეობის რეპტილია და ამფიბია. გვხვდება გომბეშო, ვასაკა, ჭაობის ბაყაყი, ტყის ბაყაყი, ანკარა, ბოხმეჭა, კლდისა და დერიუგინის ხვლიკები.

წყალსაცავის გრუნტიანი, კლდოვანი ფსკერი და უხვი წყალმცენარეულობა თევზისთვის ხელსაყრელ საცხოვრებელ პირობებს ქმნის. აქ ბინადრობს: კობრი, თეთრი ამური, სქელშუბლა, ვიმბა, ქაშაპი, კალმახი, ხრამული, კარჩხანა, ნაფოტა. თევზაობის მოყვარულები რაჭაში მთელი საქართველოდან ჩამოდიან. შაორზე არის კერძო სათევზე მეურნეობა, სადაც სქელშუბლასა და კობრის მოშენება წარმოებს.

**მიწათდაფარულობის** კუთხით საპროექტო ტერიტორიაზე გამოვლინდა შემდეგი ელემენტები (იხ. ცხრილი 1, რუკა 5):

**ცხრილი 1. საპროექტო ტერიტორიის მიწათდაფარულობა**

მიწათდაფარულობა	ფართობი (ჰა)	%
გზა/ხიდი	46.87	1.09
ბუჩქნარი	41.98	0.98
ჩამონაშალი	1.44	0.03
ნაკვეთი	95.81	2.23
კუნძული	0.12	0.00
მდელო	737.25	17.18
მდელო ბუჩქნარით	61.00	1.42
სანაპირო ზოლი	3.59	0.08
ტყე	2144.64	49.98
წყლის ობიექტები	1158.22	26.99
სულ	4290.92	100.00

**მიწის კადასტრის ანალიზი**

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის საპროექტო საზღვარში სულ გაანალიზებულია 995 ნაკვეთი, სადაც რეგისტრირებულია 805 ნაკვეთი. საპროექტო ტერიტორიის 6% ტყის ფონდის მიწებია, ხოლო 47% ნაკვეთებით დაფარული ფართობებია. ( იხ. ცხრილი 2, რუკა 13)

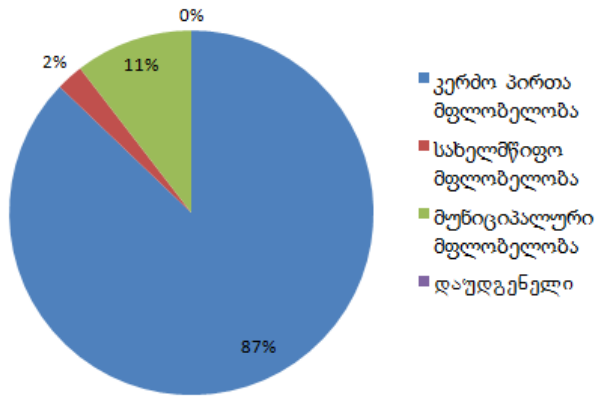
**ცხრილი 2. საკადასტრო ინფორმაციით დაფარულობა**

ტყით დაფარული (ჰა)	ნაკვეთებით დაფარული (ჰა)	დასაზუსტებელი საკუთრების ფორმა (ჰა)	ფართობი სულ (ჰა)
233.4	2026.3	2031.2	4290.9

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის საპროექტო საზღვარში მიწის საკადასტრო მონაცემების ანალიზის შედეგად, რომელიც მოცემულია 2018 წლის ივნისის მდგომარეობით, გამოვლინდა შემდეგი საკუთრების ფორმები (იხ. ცხრილი 3, რუკა 14):

**ცხრილი 3. საკუთრების ფორმები**

კერძო პირთა მფლობელობა	სახელმწიფო მფლობელობა	მუნიციპალური მფლობელობა	დაუდგენელი
867	24	104	0



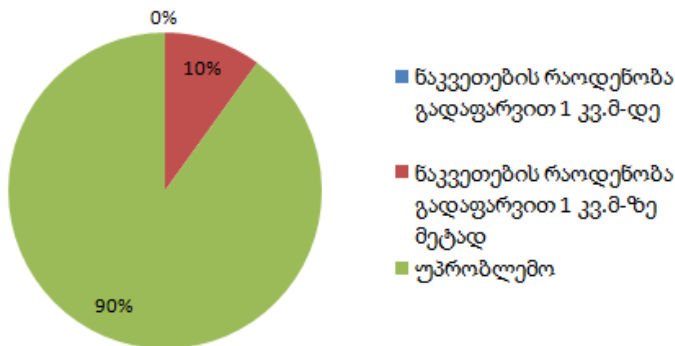
გამოვლენილია გადაფარვებში მყოფი ფართობები როგორც თვითონ ინფორმაციის წყაროში ასევე სხვა ფენებს შორის (იხ. ცხრილი 4, რუკა 14):

ზედდების ნაირგვარობა შემდეგია:

1. რეგისტრირებულ ნაკვეთებს შორის
2. სარეგისტრაციო და რეგისტრირებულებს შორის
3. ტყის ფონდსა და რეგისტრირებულებს შორის

**ცხრილი 4. გადაფარული ნაკვეთები ფართობის მიხედვით**

ნაკვეთების რაოდენობა გადაფარვით 1 კვ.მ-დე	ნაკვეთების რაოდენობა გადაფარვით 1 კვ.მ-ზე მეტად	უპრობლემო
0	99	896



### არსებული ეკოლოგიური მონაცემები

წყალსაცავის აკვატორიის მიმდებარედ მჭიდროდ დასახლებული პუნქტები არ გვხვდება, ამიტომ წყლის დაბინძურების მხრივ ჩამდინარე სანიაღვრე წყლებით ან და პესტიციდებითა და მცენარეთა ზრდის მასტიმულირებელი ნივთიერებებით, ასევე წყალსაცავის ბიოგენური ნივთიერებითა და/ან მინერალური სასუქებით დაბინძურების რისკი მინიმალურია.

### მოსახლეობა

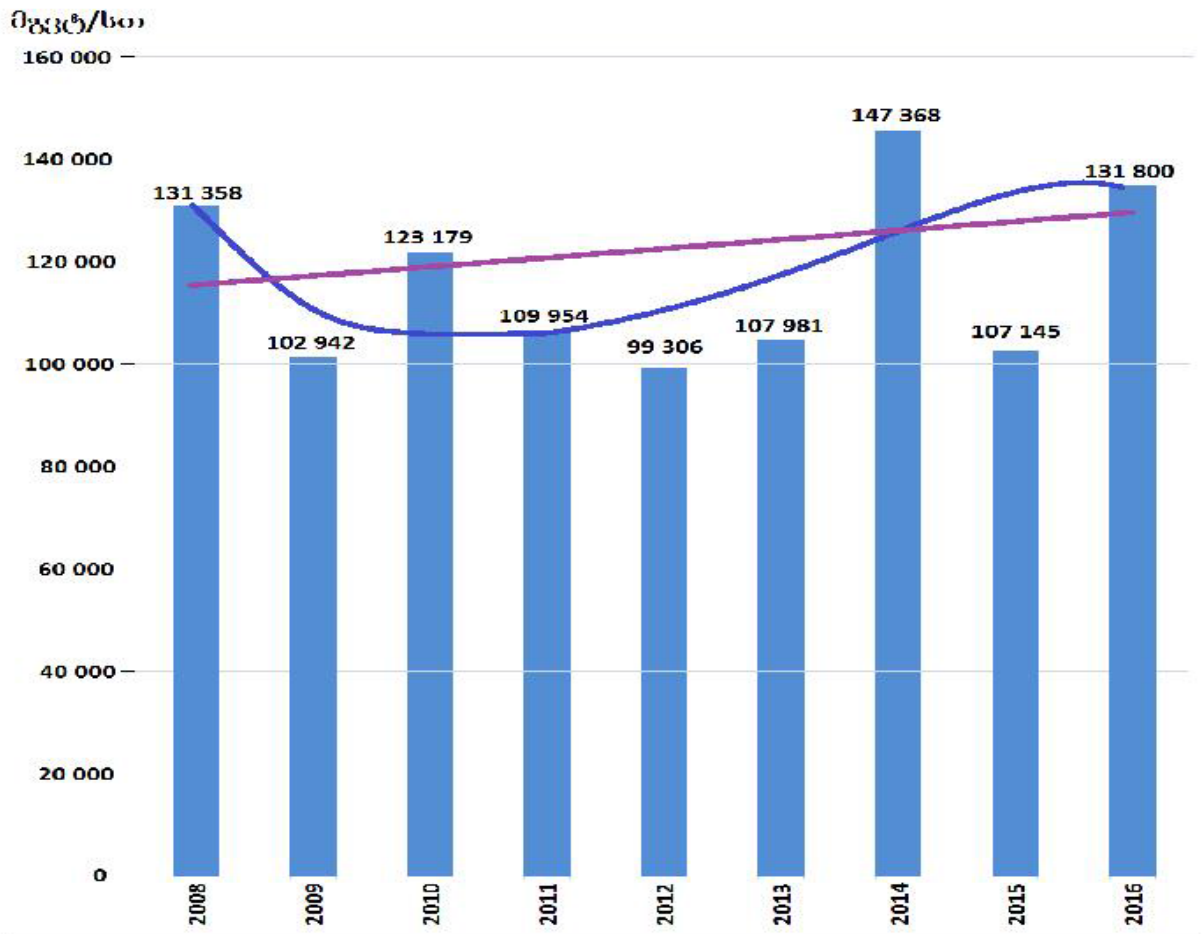
შაორის ქვაბულის ტერიტორია ამჟამად არ არის დასახლებული, შესაბამისად არც მუდმივი მოსახლეობა არ აღირიცხება.



## ეკონომიკური მიმოხილვა

### მრეწველობა

შაორის ჰესი ექსპლუატაციაში შევიდა 1955 წლიდან და თავიდანვე ორიენტირებული იყო როგორც ქვეყნის ელექტრო სისტემის გაუმჯობესებაზე, ისევე რაიონის სამრეწველო პოტენციალის განვითარებზე. მის ფუნქციონირებაზე მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული ტყიბულის სამთამადნო საწარმოს ფუნქციონირება, რომელიც ერთ-ერთი ძირითადი დამსაქმებელი და შესაბამისად სოციალური თვალსაზრისით მნიშვნელოვანი საწარმოა.



ილ. 8. შაორის ჰესის გენერაციის მონაცემები 2008-2016 წლების პერიოდში

გარემოს კლიმატური, გეოლოგიური, ჰიდროგეოლოგიური და ჰიდროლოგიური მახასიათებლებიდან, აგრეთვე შაორის წყალსაცავისა და ელექტროენერჯის გენერაციის კვანძის საინჟინრო დიზაინიდან გამომდინარე, გარემოზე რამდენადმე მნიშვნელოვანი ზემოქმედება (რაც შეიძლება მოსახლეობის მასშტაბური მიგრაციის ან სარგებელის სხვა წყაროების დაკარგვის მიზეზი გამხდარიყო) ჰესის გრძელვადიანი ფუნქციონირების განმავლობაში არ გამოვლენილა. გარდა იმისა, რომ ჰესის ფუნქციონირება ზრდის ელექტროენერჯით მოსახლეობისა და წარმოების უზრუნველყოფის საიმედოობას, წყალსაცავი თავის გეოგრაფიული მდებარეობის ხელსაყრელობიდან გამომდინარე შესაძლებელია გამოყენებული იქნას

თევზსამეურნეო და რეკრეაციული თვალსაზრისით, რაც დამატებით სამუშაო ადგილებს და შესაბამისად სარგებელს შექმნის ადგილობრივი მოსახლეობისათვის.

სამრეწველო ობიექტებიდან ნიკორწმინდის ადმინისტრაციულ ერთეულში მოქმედებს სატბორე მეურნეობა შპს „შაორის ტბა“. 2016 წლის მონაცემებით მეურნეობამ აწარმოა 3,5 ტონა თევზი.

განვითარების კარგი დინამიკა აქვს სოჭის თესლის ექსპორტსაც, მაგრამ იმისთვის, რომ ადგილობრივმა მოსახლეობამ ამ დარგში მეტი მოგება ნახოს, აუცილებელია ისეთი სასათბურე მეურნეობების მშენებლობა, სადაც მოხდება სოჭის საექსპორტოდ გამზადებული ხეების გაზრდა.

## ტურიზმი

შაორის წყალსაცავი თავისი ტერიტორიული, თუ სივრცითი განფენილობიდან გამომდინარე ქმნის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განვითარების პერსპექტივას. მიმზიდველი ბუნება, კლიმატური პირობები, სუფთა ჰაერი, წიწვოვანი და ფოთლოვანი ტყეების სიხშირე, ისტორიული და კულტურული ძეგლების სიმრავლე და სხვა ბუნებრივი რესურსების სიუხვე ქმნის უნიკალურ პირობებს სხვადასხვა სახის ტურიზმის (საავტომობილო, საფეხმავლო, სათავგადასავლო და სხვა) განვითარებისათვის. შაორის წყალსაცავის ირგვლივ შესაძლებელია ველო-ბილიკების და საცხენოსნო ტურების მოწყობა. ასევე შაორის ტბაზე მეთევზეობის ტურიზმის განვითარება.

ტურისტული ინფრასტრუქტურის შესაბამის დონეზე განვითარების გზით, შესაძლებელია ტურისტების სოლიდური რაოდენობის მოზიდვა და ადგილობრივი მოსახლეობის მასიური დასაქმება მომსახურების სფეროში.

საბჭოთა პერიოდში ერთადერთი კურორტი, რეგისტრირებული შაორის უშუალო მიდამოებში, იყო ადგილობრივი მნიშვნელობის კლიმატური კურორტი ცხრაჯვარი - პროფილაქტიკური და პულმანოლოგიური (არა ჭლექის სამკურნალო). თვით შაორი აღიარებული იყო კლიმატური ტიპის პროფილაქტიკურ-საკურორტო ადგილად, თანაც პერსპექტიულად.

საბჭოთა პერიოდში, შაორი არ იყო ჩართული ოფიციალურ ტურისტულ მარშრუტებში; მაგრამ მის სიახლოვეს გადიოდა 3 საკავშირო ტურისტული მარშრუტი (1988 წლის მონაცემებით):

- # 9 ტრანსკავკასიური, წრიული (ავტოტურისტებისათვის);
- # 42 ოსეთის სამხედრო გზა (ერთ-ერთი გაჩერება ონის ტურბაზაში);
- # 101 უღელტეხილი გეზე-ვცეკზე (აგრეთვე, ონში გაჩერებით).

შაორის წყალსაცავის მიმდებარე ტერიტორიაზე მრავალი ღირსშესანიშნავი ადგილი შეიძლება ვიხილოთ:

მაგალითად, გვხვდება შარეულას ხეობა, „უდაბნოდ“ წოდებული, უნიკალური ლანდშაფტით; გამოქვაბულები, ცივი წყლები, მე-6 საუკუნის ტაძარი, „ჭელიშის მონასტრით“ და ბერების ყოფილი ადგილსამყოფელით, კლდეზე მიშენებული სამალავებით, რომლებიც მერცხლის ბუდეებს მოგვაგონებს. აღსანიშნავია ნიკორწმინდის საყინულის მღვიმე, რომელიც სოფ. ნიკორწმინდის ტერიტორიაზე მდებარეობს.



ილ 9. ნიკორწმინდის საყინულე

წყალსაცავიდან 2 კმ-ში მდებარეობს ისტორიული სოფელი ნიკორწმინდა, თავისივე სახელობის ტაძრით, რომელიც არქიტექტურითა და განუმეორებელი ჩუქურთმებით შეუდარებელია.

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განვითარება მნიშვნელოვან ადგილს დაიჭერს ნიკორწმინდის ტერიტორიული ერთეულის და ასევე მთლიანი მუნიციპალიტეტის სოციალურ-ეკონომიკურ განვითარებაში, რითაც პოპულარობა გაიწევა ეკოლოგიურად სუფთა ადგილობრივ პროდუქტს. მხარის პოპულარიზაციასთან ერთად განვითარდება სოფლის მეურნეობის დარგები, გაიზრდება დასაქმებულთა რიცხვი და ოჯახების შემოსავალი. განვითარდება საოჯახო სასტუმროთა ქსელი, კეთილმოეწყობა სოფლის გზები და ზოგადად ინფრასტრუქტურული ობიექტები, ტურიზმის განვითარებით მივიღებთ მიმზიდველ გარემოს, განვითარებულ სოფლებს, ადგილობრივი პროდუქტის სიუხვესა და ზოგადად, დასაქმებულ, შემოსავლიან ოჯახებს.

### კულტურული მემკვიდრეობა

საპროექტო ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები არ არის. თუმცა, მიმდებარედ ნიკორწმინდის ადმინისტრაციულ ერთეულში და მათ მოსაზღვრედ ხოტევეში კულტურული მემკვიდრეობის მნიშვნელოვანი ძეგლებია.

სოფელ ნიკორწმინდის უმნიშვნელოვანესი ძეგლია ნიკორწმინდის ტაძარი, რომელიც 2007 წლის 24 ოქტომბრიდან შეტანილია იუნესკოს მსოფლიო მემკვიდრეობის საცდელ სიაში.



ილ. 10. ნიკორწმინდის ტაძარი. სოფ. ნიკორწმინდა.

### საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

შორის წყალსაცავის მიმდებარედ გადის მაღალი ძაბვის 35კვ ძაბვის ელექტროგადამცემი საჰაერო ხაზი.



ილ. 11. მაღალი ძაბვის ანბა

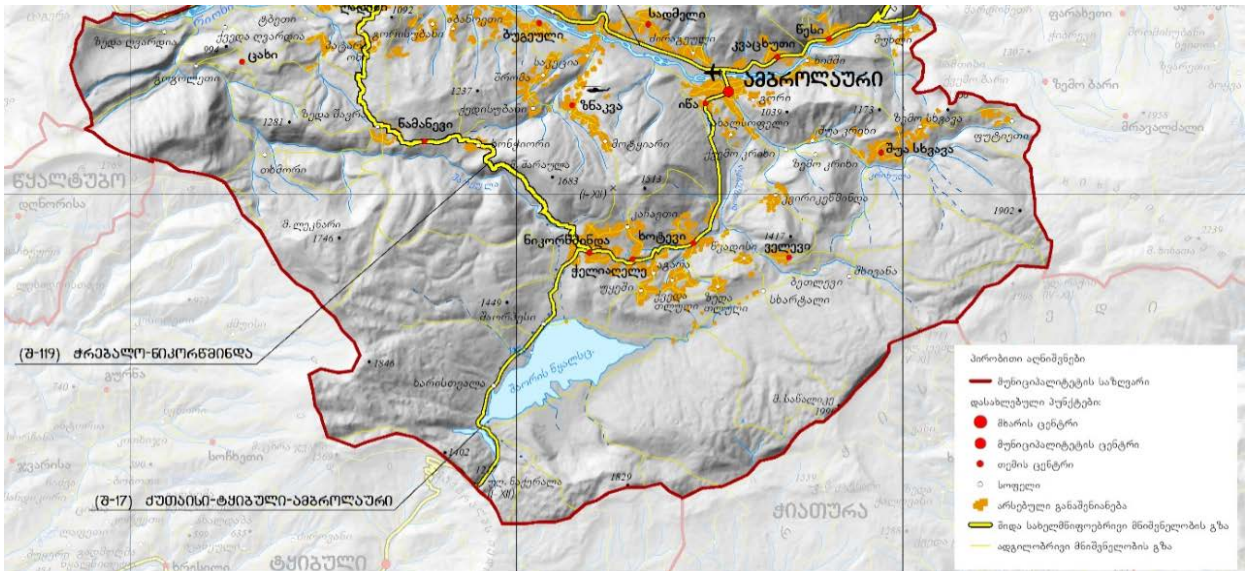
საპროექტო ტერიტორიაზე არ არის გაზომომარაგება.

მოპოვებული ინფორმაციის თანახმად, გაზომომარაგების პროექტი დამუშავებულია შესაბამის ორგანიზაციის მიერ და 2018 წელს დაიწყება სამშენებლო სამუშაოები ნიკორწმინდის თემში.



## არსებული ძირითადი და ლოკალური გზების ქსელი

საპროექტო ტერიტორიაზე შაორის წყალსაცავის მიმდებარედ გადის შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის გზა — შ-17 — ქუთაისი-ტყიბული-ამბროლაური (იხ. ილ. 12, რუკა 15). გზა დაფარულია ასფალტის საფარით და კარგ მდგომარეობაშია. წყალსაცავის მიმდებარედ, ადგილობრივი მნიშვნელობის გზები გრუნტისაა. (იხ. რუკა 17)



ილ. 12. გზების ქსელი შაორის წყალსაცავის მიმდებარედ

## კავშირგაბმულობის ქსელი

შაორის ტერიტორიაზე ვრცელდება ფიჭური კავშირგაბმულობის (მაგთი, ჯეოსელი, ბილაინი) მობილური ქსელები. ასევე შიდასახელმწიფოებრივი გზის (ქუთაისი-ტყიბული-ამბროლაური) გასწვრივ გადის კომპანია „სილქნეტის“ კავშირგაბმულობის სატელეფონო მაგისტრალური ხაზი.

## საზოგადოებრივი და სამრეწველო დანიშნულების ობიექტები

საპროექტო ტერიტორიაზე მდებარეობს სასტუმრო „შაორი“ და „პატრიოტთა ბანაკი“ (იხ. ილ. 13). სამრეწველო ობიექტებიდან ნიკორწმინდის ადმინისტრაციულ ერთეულში მოქმედებს სატბორე მეურნეობა შპს „შაორის ტბა“.



ილ. 13. შაორის "პატრიოტთა ბანაკი"

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის SWOT- ანალიზი

ძლიერი მხარეები	სუსტი მხარეები	შესაძლებლობები	საფრთხეები
ძლიერი პოლიტიკური ნების არსებობა	მუდმივი მოსახლეობის არარსებობა	მიმდებარე სოფლების მოსახლეობის დასაქმება	გარემოს დაბინძურება
ბიზნეს-სექტორის დაინტერესება	საინჟინრო-ტექნიკური ინფრასტრუქტურის არარსებობა ან ცუდი მდგომარეობა	საზაფხულო და ზამთრის ტურისტულ-სარეკრეაციო ცენტრის მოწყობა	გადამფრენი ფრინველების დაფრთხობა
ნიკორწმინდის ტაძრისა და სხვა ისტორიულ-კულტურული ძეგლების სიახლოვე	სარეკლამო ბრენდის არარსებობა	დასავლეთ საქართველოს ტურისტებისა და ვიზიტორების მოზიდვა	კლიმატის ცვლილებით გამოწვეული ნეგატიური გავლენა
ნიკორწმინდის "საყინულეს" სიახლოვე	კარსტული მღვიმეების შეუსწავლელია	ინფრასტრუქტურული განვითარება	ბუნებრივი კატასტროფები და კრიზისული სიტუაციები
მეღვინეობის უნიკალური კერების მეზობლობა (ხვანჭკარა, ტვიში)	სივრცითი მოწყობის დოკუმენტაციის არარსებობა	ინვესტიციების მოზიდვა	ეკოლოგიური პრობლემატიკის გამძაფრება
გრძელი ზაფხული	გარემოსდაცვითი ცნობიერების დაბალი დონე	საჰაერო ტრანსპორტის მოძრაობის ორგანიზება	უხარისხო სათესლე მასალის, სასუქის და პესტიციდების გავრცელება
თვალწარმტაცი ხელუხლებელი ბუნებრივი ლანდშაფტი	ბუნებრივი კატასტროფების მართვის სისტემის არ არსებობა	თევზის მოშენება და სპორტული თევზჭერა	ეპიზოტიები და მცენარეთა დაავადებები
გადამფრენი ფრინველების არსებობა	ბუნებრივი, კულტურული და ისტორიული თავისებურებების სუსტი კომერციალიზაცია	მოსახლეობის მიგრაციის შენელება	ლანდშაფტის ბუნებრივი და ანთროპოგენური მიზეზებით დეგრადაცია
წყალსაცავის არსებობა	სარგებლობაში არსებული მიწების ნაწილობრივი დაურეგისტრირებლობა	სპორტული შეკრებების მოწყობის შესაძლებლობა	საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მშენებლობასთან და ოპერირებასთან დაკავშირებული კუმულატიური ზემოქმედება
კარსტული მღვიმეები	ტურისტული ინფრასტრუქტურის სიმწირე	ტურისტულ მარშრუტებში ჩართვა	ინვესტიციების შესაძლო არასაკმარისობა
წყაროების სიმრავლე	ზამთრის სეზონში საავტომობილო გზების ექსპლუატაციის სირთულე	მხარის ეკონომიკური განვითარების ხელშეწყობა	გლობალური საფინანსო-ეკონომიკური კრიზისი
იშვიათი ტყის კორომები		სპორტის ზამთრისა და საწყლოსნო სახეობების განვითარება	პოლიტიკური ვითარების დესტაბილიზაცია
კავკასიური სოჭის თესლის მოგროვების არეალის სიახლოვე		კარსტული მღვიმეების სამკურნალო რესურსების გამოყენება	ისტორიული და ეთნო-კულტურული გარემოს დეგრადაცია
ენერგორესურსებით უზრუნველყოფა		სოფლის მეურნეობის ნატურალური პროდუქტების წარმოების სტიმულირება	ადგილობრივი ბუნებრივი პროდუქტების ჩანაცვლება იმპორტულით
ფიჭური სატელეფონო ქსელით დაფარულობა		კომპლექსური სოციალურ-ეკონომიკური ეფექტის მიღწევა	შეუსაბამო შენობა-ნაგებობების მშენებლობა
ხელოვნური პლაჟის მოსაწყობად ქვიშის მარაგის სიახლოვე (საჩხერის ქვიშა)		ეკოტურიზმის განვითარება	განვითარებასთან დაკავშირებული ნეგატიური ზეგავლენა (ინდუცირებული განვითარება)
მეზობელ სოფლებში შრომითი რესურსების არსებობა		სხვადასხვა სახის ტურიზმის განვითარების პოტენციალი	
მიწების დიდი ნაწილი პრივატიზებული არ არის		საზაფხულო და ზამთრის ტურისტულ-სარეკრეაციო ცენტრის მოწყობა	
ზამთრის სპორტის განსავითარებლად კარგი კლიმატური პირობები (უხვთოვლიანი ზამთარი)		ჩამდინარე წყლების მართვა	
სპორტის ზამთრის სახეობების განვითარების ხელსაყრელი პირობები		სასურსათო უსაფრთხოების დაცვისა და უვნებლობის პრინციპების დაცვა	
მცენარეების და ცხოველების ენდემური ჯიშები		შეღვათიანი აგროკრედიტების სისტემის განვითარება	
ეკოლოგიურად სუფთა გარემო		აგრარული პროდუქციისთვის ახალი გასაღების ბაზრების გახსნა	
ტურიზმის და მასთან დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის ზრდის ტენდენცია		ზოოტექნიკური და ვეტერინარული მომსახურების გაუმჯობესება	
2018 წლისთვის დაგეგმილია ნიკორწმინდის თემის გაზიფიცირება		ეკოლოგიურად სუფთა პროდუქტების წარმოების გაზრდა	

ძლიერი მხარეები	სუსტი მხარეები	შესაძლებლობები	საფრთხეები
		ორგანული სოფლის მეურნეობის განვითარება	
		სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის დივერსიფიკაცია	
		ელექტრო-ღობურები/ელექტრო მწყემსები	
		სასოფლო სამეურნეო პროდუქციის სასოფლო წარმოებების განვითარება	
		კოოპერატივების ქსელის გაძლიერება	
		ეკოტურიზმის, სასოფლო და აგროტურიზმის პოპულარიზაცია და განვითარება	
		კერძო ინვესტიორების მოზიდვა	
		მომხიბვლელი კრედიტირება	
		სტარტაპების დაფინანსების ხელისშეწყობა	
		მცირე ბიზნესის და აგრო სექსების გაიაფებაზე ორიენტირებული სპეციალური სახელმწიფო პროგრამების შემუშავება	
		ახალი ტექნოლოგიებისა და ინოვაციების დანერგვაზე მიმართული სპეციალური სახელმწიფო და დონორული პროგრამები	
		ბიზნეს-ინკუბატორების ჩამოყალიბება	
		ახალი გასაღების ბაზრებზე გასვლა	
		საოჯახო ტურისტული ბიზნესის განვითარება	
		საგრანტო სისტემების განვითარება	
		შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განვითარების შედეგად მატერიალური სარგებლის მიღება	
		იუნესკოს მსოფლიო კულტურული მემკვიდრეობის ნუსხაში ნიკორწმინდის უძრავი ძეგლის შეყვანა	
		რაჭული კულტურის განმტკიცება და პოპულარიზება	
		კულტურულ-გასართობი ღონისძიებების ჩატარება	
		ხალხური რეწვის აღდგენა-განვითარება	
		ტურიზმში ინვესტირება	
		ტურისტული ნაკადების გაზრდა	
		ახალგაზრდობაში ცხოვრების ჯანსაღი წესის დანერგვა	
		სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ობიექტების გამრავალფეროვნება	
		საცხენოსნო ტურიზმი	
		გასტრონომიული ტურიზმის განვითარება	
		აგროტურიზმის განვითარება	
		ველოტურიზმი	
		ინტეგრირებული ტურები	
		შაორის რეკრეაციული პოტენციალის განვითარება	
		საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მოწყობა	
		შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განვითარების შედეგად მოსახლეობის დასაქმების ზრდის პერსპექტივა	
		ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტების დამუშავება	
		სამართლებლივი გარემოს ჩარჩოების დახვეწა	
		სტრატეგიული დაგეგმარება და დაგეგმვის სისტემის დანერგვა	
		მორფოგეოდინამიკურ პროცესებზე მუდმივი დაკვირვება	



### III. სტრატეგიული განვითარების ხედვა

საქართველო 21-ე საუკუნეში შესაძლებლობების მაქსიმალური რეალიზების ქვეყანა უნდა გახდეს, რისთვისაც საჭიროა მისი არსებული მდგომარეობის ინტეგრირებული გააზრება, ეროვნული სივრცით-ფუნქციური კარკასის ფორმირება ე.წ. „ეკონომიკური სისხლის“ თანაბარი მიწოდებისა და შიდა ეროვნული შესაძლებლობების მაქსიმალური რეალიზების მიზნით - ახალი მაკრო-ეკონომიკური მოზაიკის ჩამოყალიბება იმ მიზნით, რომ:

- იქმნებოდეს ადგილობრივ პირობებზე ადაპტირებული და ბაზრების მოთხოვნებზე ორიენტირებული მატერიალური დოვლათი;
- ხალხი დაუბრუნდეს მთას, სოფლებს და იქ შექმნან მატერიალური დოვლათი;
- უზრუნველყოფილ იქნას ადგილობრივი მოსახლეობის დასაქმების ხელშეწყობა;
- სოციალური ინფრასტრუქტურა, ჯანდაცვა და განათლება იყოს ყველგან თანაბრად ხელმისაწვდომი;
- ტურისტებს შეეძლოთ მაქსიმალურად ყველგან მისვლა და დასვენება;
- მთელი ქვეყანა უზრუნველყოფილი იყოს სრული თავდაცვითა და უსაფრთხოებით.

ყველაფერი იმისთვის რომ ცხოვრების დონე იყოს უკეთესი მშვიდი გარემოს პირობებში!

შაორის გეგმარებითი ტერიტორია (შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსი) მუნიციპალიტეტის განსახლების სისტემაში მაგისტრალური მდებარეობისაა, რაც მისი განვითარებისათვის აუცილებელ, მნიშვნელოვან გამოწვევას წარმოადგენს.

დღეს ქვეყნის სივრცით-ტერიტორიული მოწყობა ორიენტირებულია ისტორიულ-ეთნოგრაფიული კუთხეების მრავალფეროვნების რაციონალურ გამოყენებაზე და მათში არსებული მდგრადი განვითარების პოტენციალის ამოქმედებაზე. შაორს უჩნდება შესაძლებლობა მაქსიმალურად გამოავლინოს რაციონალური პოტენციალი, კუთვნილი ადგილი დაიკავოს ქვეყნის ეკონომიკის ზრდაში და გახდეს ქვეყნის ერთერთი სანიმუშო ადგილი.

ტერიტორიული განვითარება მისი უმთავრესი ღირებულების - ხელუხლებელი და ნაკლებად სახე შეცვლილი ბუნებრივი და კულტურული გარემოს, მატერიალური და არამატერიალური კულტურის მაქსიმალურად შენარჩუნების, ეკოლოგიის, უსაფრთხოებისა და კომფორტის მოთხოვნების დაბალანსებული შერწყმით უნდა განხორციელდეს.

შაორის სარეკრეაციო სივრცემ უნდა შეძლოს ამბროლაურისა და ტყიბულის მუნიციპალიტეტებში ისტორიულად ჩამოყალიბებული და, ამ ეტაპზე დეგრადირების პირას მისული, არსებული სოფლებისა და დასახლებების



რურალურ-კულტურული, ინდუსტრიული და სარეკრეაციო ფუნქციების რეგენერირების ხელშეწყობა და მიმდებარე დასახლებებთან ჰარმონიული და დაბალანსებული (და არა კონკურენტული) ახალი რეგიონული მნიშვნელობის ფუნქციების მოპოვება.

დაგეგმარებისას მნიშვნელოვანი აქცენტი გაკეთებულია ბუნებრივი ლანდშაფტის შენარჩუნებაზე, ახალი ექსკლუზიური სარეკრეაციო ფუნქციების გაჩენაზე, სოფლის-მეურნეობის აღდგენაზე, ამბროლაურის მინიციპალიტეტის მრავალმხრივი ტურისტულ-სარეკრეაციო შესაძლებლობების მქონე მოზაიკის კიდევ უფრო გამდიდრებაზე, ოთხ-სეზონურობაზე, მიმდებარე არსებული მოსახლეობის მაქსიმალურ დასაქმებაზე და მატერიალური დოვლათის შექმნაზე.

ვინაიდან წარმოდგენილი ხედვა ახალი, ამ ეტაპზე არარსებული ტერიტორიული ერთეულის (დასახლების) შექმნას გულისხმობს, ის ეფუძნება წინასწარ განსაზღვრულ ძირითად სივრცით, ტერიტორიულ, ფუნქციურ და გეგმარებით მოთხოვნებს/კრიტერიუმებს, რომლებიც შემუშავდა მულტიდისციპლინური და ინტეგრირებული ჯგუფების ერთობლივი მუშაობით შემდეგი სახით:

1. ადამიანის სიცოცხლის უსაფრთხოება;
2. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მდგრადობა;
3. ტურისტული ინფრასტრუქტურის მდგრადობა;
4. ბუნებრივ ლანდშაფტზე მინიმალური გავლენა;
5. შაორის კლასტერის ჰარმონიული პროფილირება და ბმა სხვა არსებულ კლასტერებთან;
6. 4-სეზონიანობა;
7. ეკოსისტემის მდგრადობა;
8. მიმდებარე ადგილობრივი მოსახლეობის ინტერესების მაქსიმალური გათვალისწინება;
9. ადგილობრივი მოსახლეობის ჩართულობა;
10. ტერიტორიულ-ფუნქციური განსაზღვრულობა;
11. მუნიციპალიტეტის მნიშვნელოვანი მამოძრავებელი ფუნქცია;
12. ფასეულობების შენარჩუნება/განვითარება;
13. სეისმურ მოწყვლადობასთან ადაპტაცია;
14. საუკეთესო პრაქტიკის ნიმუშების გამოყენება;
15. მისასვლელი საავტომობილო მაგისტრალების არატრანზიტულობა;
16. საზოგადოებრივი სივრცეების დომინირება;
17. ხელმისაწვდომობა ყველა კატეგორიის ვიზიტორისთვის;
18. მკაფიო ფუნქციური ზონირება;
19. რეალიზების მკაცრი ეტაპობრიობა;
20. სარეკრეაციო ფუნქციის დომინირება;
21. საერთაშორისო ქსელებთან ბმა;
22. ეკონომიკური მიზანშეწონილობა;
23. არსებულ ტურისტულ მარშუტებთან ბმა;
24. საკურორტო სტატუსის მოპოვება.

პროექტის მსვლელობისას მულტიდისციპლინური მიდგომების, არსებული მარეგლამენტირებელი საერთაშორისო და ადგილობრივი სამართლებრივ-ინსტიტუციონალური ჩარჩოების ანალიზისა და საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული მდგომარეობის ინტეგრირებული კვლევა-ანალიზისა და შეფასების საფუძველზე გამოვლინდა შემოთავაზებული შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის - დასახლების შემდეგი ძირითადი სტრატეგიული მიზნები:

**სტრატეგიული მიზანი #1** - უნიკალური ბუნებრივი ლანდშაფტის დაცვა;

**სტრატეგიული მიზანი #2** - 4 სეზონიანი ტურისტული კლასტერის შექმნა;

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის სტრატეგიული განვითარების სამოქმედო გეგმა წარმოდგენილია მიზნებთან კორელაციაში შემდეგი ცხრილის სახით (იხ. ცხრილი 5):

ცხრილი 5. შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის სტრატეგიული განვითარების სამოქმედო გეგმა

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის სტრატეგიული განვითარების სამოქმედო გეგმა																
მიზნები		ამოცანები	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
#1	უნიკალური ბუნებრივი ლანდშაფტის დაცვა	სამმართველი ინსტიტუციური ჩარჩოების ფორმირება														
		მართვის მექანიზმების დანერგვა														
		მონიტორინგის უზრუნველყოფა														
#2	4 სეზონიანი ტურისტული კლასტერის შექმნა	მიმდინარე და დაგეგმილი ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტების დამუშავება-დამტკიცება														
		საკურორტო სტატუსის მოპოვება														
		პირველი ეტაპის საინვესტიციო სამუშაოების განხორციელება*														
		მეორე ეტაპის სამუშაოების დაწყება**														
		მართვის მექანიზმების დანერგვა														

* - პირველი რიგი	ველო და საფეხმავლო ბილიკი
	საპროექტო გზა, ასფალტის 6 მეტრიანი
	სასტუმრო კომპლექსის ავტოსადგომი
	სასტუმრო 80 ნომერზე/160 ადგილზე საკონფერენციო დარბაზით (სახელმწიფოს თანამონაწილეობა 20%)
	რესტორანი 200 კაცზე (სახელმწიფოს თანამონაწილეობა 20%)
	20 საწოლიანი დიდი შალე (სახელმწიფოს თანამონაწილეობა 20%)
	ღია სპორტული საფეხბურთო მოედანი, გამოიყენება რაგიბისთვისაც.
	ფეხით მოსიარულეთა და ველოსიპედის ხიდი, 245 მ
	მაგისტრალური საჰაერო ელ. ქსელის გადატანა
	მაგისტრალური გაზომარაგების მიყვანა დაქსელვამდე
	მაგისტრალური კანალიზაცია
	კანალიზაციის გამწმენდი
** - მეორე რიგი	საბაგრო გზა
	მარინა 900 ნავზე
	ავტოსადგომი
	1 ღია სავარჯიშო საფეხბურთო მოედანი
	1 ღია მინი ფეხბურთის მოედანი
	2 ღია კალათბურთის მოედანი, გამოიყენება ფრენბურთისთვისაც.
	3 ღია ტენისის კორტი
	დახურული სპორტული დარბაზი
	კერძო განაშენიანებისთვის კომუნიკაციების დაქსელვა
	კერძო განაშენიანების დეველოპმენტი

პირველი და მეორე რიგის სამუშაოები დეტალურად იხილეთ ცხრილი 10 და ცხრილი 12- ში. ასევე ეტაპების მიხედვით ფისკალური ეფექტი იხ. ცხრილი 11 და ცხრილი 13-ში.

## მიწათსარგებლობა

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის ტერიტორია წარმოდგენილია შემდეგი მიწის ბალანსით (იხ. ცხრილი 6, რუკა 19):

ცხრილი 6. მიწათსარგებლობა

მიწათსარგებლობის ტიპი	ფართობი (ჰა)	%
ბუჩქნარი	23.58	0.55
ჩამონაშალი	1.44	0.03
გზა	45.70	1.07
მდინარე	6.08	0.14
სანაპირო ზოლი	3.70	0.09
სათიბი	107.09	2.50
სათიბი გაბუჩქნარებული	15.66	0.37
სახნავი	88.90	2.07
სადოვარი	695.03	16.20
სადოვარი გაბუჩქნარებული	19.22	0.45
ტყე	2110.85	49.19
წყალსაცავი	1153.50	26.88
ხიდი	0.03	0.00
განაშენიანებული ნაკვეთი	16.82	0.39
დამბა	3.34	0.08
სულ	4290.95	100.00

## ლანდშაფტი და განაშენიანება

განაშენიანება მცირე კუნძულოვანი ფრაგმენტებით ინტეგრირებულია ბუნებრივ ლანდშაფტში განაშენიანების რეგულრების გეგმებით განსაზღვრული წესების მეშვეობით და დაცულია უკვე ჩამოყალიბებული ბუნებრივი ლანდშაფტების (ტყის მასივები და სასოფლ-სამეურნეო სავარგულები) დომინირება.

## სოფლის მეურნეობა

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის ტერიტორიაზე მაქსიმალურად გამოყენებულია არსებული სასოფლო-სამეურნეო სავარგულები უპირატესად საფერმო ტიპის მეურნეობებისთვის, სადაც განლაგებულია ე.წ. საფერმო სახლი-სასტუმროები მათთან დაკავშირებული მსხვილი 5-დან 10-ჰა-დე ფართის ნაკვეთებით, რომლებიც ცნობილია რაჭული აგრო-ტურიზმის და ეკო-ტურიზმის კლასტერის სახით. (იხ. რუკა 21, რუკა 23)



## **ტრანსპორტი**

ტერიტორია წარმოდგენილია ტრანზიტული სატრანსპორტო მიმართულებით უპირატესად ტურისტულ-სარეკრეაციო და შესაბამისი მომარაგების თვალსაზრისით. აქ არ გადის მძიმე სატვირთო, სატრანსპორტო ნაკადები და დომინირებს მხოლოდ მუნიციპალური ტრანსპორტი. მოწყობილია საბაგირო გზა, წყლის, საფეხმავლო, საველოსიპედო, საცხენოსნო და სათხილამურო მარშრუტები. (იხ. რუკა 16, რუკა 17)

## **სოციალური ინფრასტრუქტურა**

სოციალური ინფრასტრუქტურა უპირატესად გადანაწილებულია სოფ. ნიკორწმინდაში, გარდა პირველადი აუცილებლობისა და დახმარების ხასიათის მქონე ობიექტებისა, როგორც არის, სამაშველო, აფთიაქი, ამბულატორია, შერეული მაღაზია და ა.შ.

## **ტურიზმი და რეკრეაცია**

შაორის კომპლექსი ორიენტირებულია ისეთ მთავარ მარკეტინგულ მდგენელზე, როგორც არის ბუნებრივ ლანდშაფტზე მინიმალური გავლენის მქონე 4-სეზონიანი მდგრადი ეკოსისტემის ადგილი, რომლითაც სარგებლობს, როგორც ექსკლუზიური ასევე ფართე მომხმარებელი.

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კლასტერი ეფექტურად ავსებს მუნიციპალიტეტში არსებული სხვა მსხვილი ტურისტულ-სარეკრეაციო ბლოკებით (ღვინის ტურიზმი, სამთო ტურიზმი, ეთნო-კულტურული ტურიზმი) შემდგარ მაკროეკონომიკურ მოზაიკას და ქმნის წყლის ობიექტზე 4 სეზონიანი დასვენების უკონკურენტო პროდუქტს.

გარდა ზაფხულის ტურისტული და სარეკრეაციო აქტივობებისა, რომელიც ნაწილობრივ განვითარებულია შაორის წყალსაცავის ირგვლივ და შესაძლებელია ამ სპექტრის გაფართოებაც (მაგ. ნავით გასეირნება, ველოსიპედი, საზაფხულო ფესტივალები, ცხენით სეირნობა, სპორტული შეკრებები და შეჯიბრები და ა.შ.) მიზანშეწონილია ასევე ზამთრის აქტივობების შეთავაზებაც, რათა გავზარდოთ შაორის დატვირთვის დღეების რაოდენობა წელიწადის განმავლობაში. ზამთარში შაორის წყალსაცავსა და მის ირგვლივ ტერიტორიაზე შეიძლება: ციგურები ყინულზე, ყინულის ქვეშ თევზაობა, სკი-ტური, სარბენი თხილამური, მარხილით გასეირნება, თოვლში სასიარულო თხილამური-ჩოგანი და სხვა.

## **სპორტი**

საქართველოში, და საკუთრივ რაჭაში, ისტორიულად ჩამოყალიბებული ტრადიციული სპორტული მიმართულებების გარდა, წინა პლანზე წამოწეულია სპელეოტურიზმი, როგორც ამ ადგილთან უპირობო და უპირატესი გარემოება, რომელიც უკავშირდება უნიკალური და სარეკორდო შესაძლებლობების მქონე ნაქერალა-შაორის კირქვულ მასივს, მასზე მიმდინარე კარსტულ პროცესებს და ცნობილ (მათ შორის ახლად აღმოჩენილ) მღვიმეებს. ტურისტულ-სარეკრეაციო ზონაში არსებობს სპელეო-სკოლა და სპეციალიზირებული ტურისტული ცენტრი.

## **მოსახლეობა, ტურისტები და ვიზიტორები**

შაორის ტერიტორიაზე ღამისთევისთვის ერთდროულად თავსდება 2800 ადამიანი. მომსახურე პერსონალი ყოველდღიურ მიგრაციაშია ქ. ტყიბულიდან და შაორის მიმდებარე სოფლებიდან.

დღიური ვიზიტორების რაოდენობა მზარდია და ხშირად უტოლდება ღამისმთეველთა რაოდენობას.

## **სამთო-სათხილამურო სეგმენტი**

სამთო-სათხილამურო სეგმენტი მოკლე-სეზონურია და წარმოდგენილია მხოლოდ ე.წ. „თოვლის ლაპტებთან“ და ე.წ. „სკიტურებთან“ დაკავშირებული აქტივობებით ზამთრის შესაფერისი პირობების შემთხვევაში.

## **ნარჩენების მართვა**

ნარჩენების მართვის გეგმები ითვალისწინებენ ტურიზმის სექტორის მზარდ მოთხოვნილებებს და ორიენტირებულია მუნიციპალური სქემის რეალიზებაზე.

## **ჰიდროტექნიკური ნაგებობები**

შაორი-ტყიბულის ჰიდროტექნიკური ნაგებობა მნიშვნელოვანი ქალაქ-მაფორმირებელი ობიექტია, რომლის მართვა ჰარმონიულ კავშირშია წყლის ზედაპირის და შესაბამისად შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის მდგრად შენარჩუნებასთან.

## **საინჟინრო ინფრასტრუქტურა**

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსი უზრუნველყოფილია მზარდი ტურისტული პოტენციალის შესაბამისი დატვირთვების მქონე ელექტრომომარაგების, გაზომომარაგების, საგზაო და ტელე-საკომუნიკაციო

სისტემებით, რომლებიც ინტეგრირებულია ლანდშაფტის ესტეტიკურ მახასიათებლებთან.

### **წყალმომარაგება**

შაორის დაგეგმილი ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის სასმელი წყლით მომარაგებისთვის, საჭიროა რამდენიმე წყლის სათავე და რამდენიმე სამარაგო რეზერვუარი, განაშენიანებასთან დაკავშირებული გეგმარებითი ზონირების კუნძულოვანი და ერთმანეთისგან განცალკევებული ხასიათის გამო.

შესაბამისად, განაშენიანების წარმოდგენილი ფრაგმენტებისთვის, ძირითადად კი სააგარკო, სამოსახლო, და შალეების უბნისათვის, დაგეგმილია 1000 მ<sup>3</sup>-იანი, 200 მ<sup>3</sup>-იანი და ორი 50 მ<sup>3</sup>-იანი სამარაგო რეზერვუარები, რომლებიც მარაგდება ორი ძირითადი სათავე ნაგებობიდან; მათ შორის:

ერთი საპროექტო სათავე მდებარეობს შაორის წყალსაცავის სამხრეთით, ნაპირიდან 1100 მეტრის მოშორებით, მეორე კი სამხრეთ-აღმოსავლეთით 540 მეტრის მოშორებით, რომლებიდანაც ორი სატუმბის სადგურის მეშვეობით D=200მმ და D=110მმ პოლიეთილენის მაგისტრალური მილებით წყლის მიწოდება უნდა მოხდეს საპროექტო რეზერვუარებამდე.

იმ ტერიტორიებზე სადაც არ ეწყობა ცენტრალური წყალმომარაგების სისტემა, წყალმომარაგება უნდა მოხდეს მიმდებარე ტერიტორიაზე რამდენიმე მცირე წყაროდან, რომლების უნდა დაკვთაჟდეს და მოეწყოს დროებითი ტუმბოები.

აღნიშნული წყალმომარაგების ქსელი ჯამში 2840 კაცის (ანგარიში იხ. ცხრილი 7-ში) (დღიური ნორმით 170 ლიტრის მოთხოვნილება) უზრუნველყოფაზე არის გათვლილი. (იხ. რუკა 11)

### **საყოფაცხოვრებო წყალარინება**

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის საყოფაცხოვრებო წყალარინების მუშაობისთვის, წყალსაცავის დამბის მიმდებარე ტერიტორიაზე, ტბის ჩრდილოეთით, დაგეგმილია, გამწმენდი ნაგებობის მოწყობა, რომელიც შეკრიბავს კომპლექსის ძირითადი ნაწილის, კერძოდ კი შალეების უბანს და მიდებარე ობიექტების (1500-1800 კაცზე).

მდინარე გორისწყლის ნაპირზე დაგეგმილია 2 ე.წ. სეპტიკის (230-250 კაცზე) მოწყობა, რომელიც მოემსახურება სააგარაკე და სამოსახლო ტერიტორიებს.

იმ ტერიტორიებზე, რომლებიც ვერტიკალური გარემოებების გამო ვერ უერთდება ძირითად ქსელს, დაგეგმილია მარტივი ტიპის, მაქსიმუმ 65 კაცზე გათვლილი, ე.წ. სეპტიკის ტიპის გამწმენდი ნაგებობები, ადგილობრივი საინფილტრაციო მოედნებით.

წყალარინების ნორმების მიხედვით შემკრები კანალიზაციის ძირითადი ქსელი წარმოდგენილია მინიმალური დიამეტრის 300-200 მმ-ით, ხოლო ძირითადი

მაგისტრალური წნევიანი მილი D=200მმ-ით. ხოლო შემკრები ჭების მაქსიმალური დაცილება შეადგენს 40 მ-ს. (იხ. რუკა 12)

### **ელ.მომარაგება**

ტყიბული-ამბროლაურის დამაკავშირებელი გზის და შაორის წყალსაცავის მიჯნაზე მდებარე არსებული 35კვ ძაბვის ელექტროგადამცემი საჰაერო ხაზის 7,2 კმ-იანი მონაკვეთზე, მიზანშეწონილია 35კვ ძაბვის მიწისქვეშ გაყვანა აღნიშნული ადგილის ლანდშაფტის მაღალი ვიზუალური ღირებულებისა და დეველოპმენტისათვის უძვირფასესი ტერიტორიების შენარჩუნების გამო.

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის ელ.მომარაგებისთვის საჭიროა 35კვ-იანი ძაბვის ხაზზე 35/10კვ „შაორის ქვესადურის“ მოწყობა. აღნიშნული ქვესადგურიდან 10კვ-იანი ეგხ-ს მოწყობა და სოფელ ქვემო თლულამდე არსებულ 10-6 კვიან ძაბვის ხაზზე დაერთება.

აღნიშნულ 10კვ ძაბვის ხაზი გაივლის ახალი ზონირებით გათვალისწინებულ დასახლებებში 2X310კვა და 2X620კვა სიმძლავრის ტრანსფორმატორებამდე, საიდანაც მოეწყობა შიდა ქსელი 0,4კვ ძაბვის ელ.მომარაგების ხაზებით.

წარმოდგენილი ელექტრო-სისტემა, შესაბამისი დატვირთვის ელექტრო ენერგიით უზრუნველყოფს, შაორის მთლიან ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსს და ერთიანობაში სავარაუდოდ შეადგენს 3 მგვტ-ს. (იხ. რუკა 10)

### **გაზმომარაგება**

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის გაზმომარაგება უნდა მოხდეს ტყიბულიდან წამოსული არსებული D=300 მილთან დაერთებით, რომელზეც უნდა მოხდეს D=90მმ-ანი მილის და მიმდებარე ტერიტორიაზე მარეგულირებელი კარადის მოწყობა.

აღნიშნული გეგმარებითი მაგისტრალური D=90მმ-ანი მილიდან უნდა მოხდეს დაქსელვა D=32-75მმ-ანი მილებით, შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანებული არელებისა და შესაბამისი ობიექტების მომარაგების მიზნით. აღნიშნულ ქსელში საპროექტო გმკ-მ არსებული მაგისტრალიდან უნდა მოახდინოს გაზის წნევის რედუცირება P=6 ბარამდე, ჯამში კი სავარაუდო საანგარიშო ხარჯი შეადგენს 1800-2200მ<sup>3</sup>/სთ. (იხ. რუკა 9)

## **შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის კონკრეტული ფუნქციული ზონირების აღწერა**

ჩამოყალიბებულმა სტრატეგიულმა მიდგომებმა განაპირობა შემდეგი ქალაგგეგმარებითი სურათი:

შაორის ტურისტულ სარეკრეაციო კომპლექსი - დაბა შაორი - გავრცელებულია 4291 ჰექტარზე ერთიანი კონსოლიდირებული ტერიტორიის სახით და მოიცავს შემდეგ ზონებს:

ა) ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ')

ბ) სარეკრეაციო ზონა- 1 (რზ -1)

გ) სარეკრეაციო ზონა- 2 (რზ-2)

დ) სარეკრეაციო ზონა- 3 (რზ-3)

ე) სასოფლო-სამეურნეო ზონა -1 (სოფზ-1)

ვ) სასოფლო-სამეურნეო ზონა -2 (სოფზ-2)

ზ) საცხოვრებელი ზონა- 1 (სზ-1)

თ) საცხოვრებელი ზონა- 3 (სზ-3)

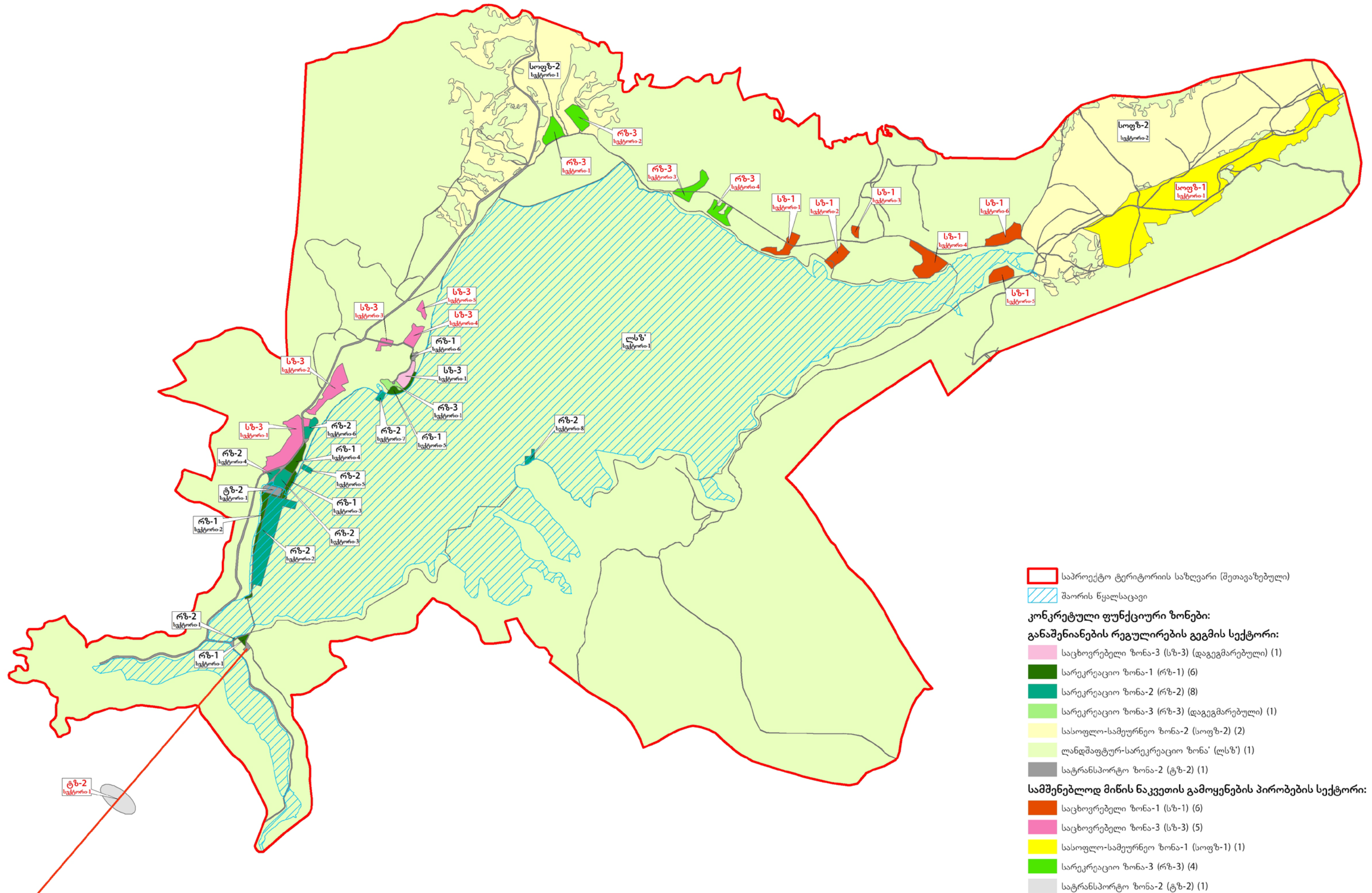
ი) სატრანსპორტო ზონა- 2 (ტრ-2)

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის (დასახლების) ქალაქთმშენებლობითი განვითარების და განაშენიანების მოწესრიგების მიზნით, შაორის დასახლების განაშენიანების რეგულირების გეგმა მოიცავს: კონკრეტული ფუნქციური ზონებს და ამ ზონებში არსებულ სექტორებს. (იხ. ილ. 14, ცხრილი 7). ფუნქციურ ზონებში სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების მიზნით გამოიყოფა შემდეგი სექტორები:

ა) განაშენიანების რეგულირების გეგმის სექტორი;

ბ) სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების სექტორი.





ილ. 14. კონკრეტული ფუნქციური ზონები და სექტორები

ცხრილი 7. გეგმარებითი პარამეტრები და ზონები.

N	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
1	გეგმარებითი პარამეტრები	ზონები	საცხოვრებელი ზონა-1 (სზ-1)	საცხოვრებელი ზონა-3 (სზ-3)	დაგეგმარებული საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ 3)	სასოფლო ზონა 1 (სოფზ-1)	სასოფლო ზონა 2 (სოფზ-2)	სარეკრეაციო ზონა-1 (რზ-1)	სარეკრეაციო ზონა-2 (რზ-2)	სარეკრეაციო ზონა-3 (რზ-3)	დაგეგმარებული სარეკრეაციო ზონა-3 (რზ-3)	ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა' (ლსზ')	სატრანსპორტო ზონა-2 (ტზ-2)	
2	ქვეზონის ფართობი (ჰა)		17.38	16.49	1.86	74.03	319.65	7.25	17.19	11.17	1.06	3784.69	48.53	
3	განაშენიანების რეგულირების გეგმის სექტორი/ფართობი(ჰა)				1-1.86 ჰა		1-108.87 ჰა 2-210.78 ჰა	1-0.47 ჰა 2-2.34 ჰა 3-1.19 ჰა 4-1.88 ჰა 5-1.29 ჰა 6-0.08 ჰა	1-0.03 ჰა 2-11.64 ჰა 3-2.06 ჰა 4-0.59 ჰა 5-0.45 ჰა 6-1.27 ჰა 7-0.54 ჰა 8-0.63 ჰა		1-1.06 ჰა	1-3784.69 ჰა	1-43.20 ჰა	
4	სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების სექტორი/ფართობი(ჰა)		1-2.62 ჰა 2-2.33 ჰა 3-0.62 ჰა 4-5.58 ჰა 5-2.48 ჰა 6-3.75 ჰა	1-7.97 ჰა 2-4.94 ჰა 3-0.83 ჰა 4-2.01 ჰა 5-0.74 ჰა		1-74.03 ჰა				1-2.77 ჰა 2-3.00 ჰა 3-2.91 ჰა 4-2.50 ჰა			1-5.33 ჰა	
5	სავარაუდო სასარგებლო (გზების და სხვა ინფ. გამოკლებით) ფართობი (ჰა)		14.00	13.50	1.86	63.50	-	-	-	-	-	-	-	
6	ქალაქგეგმარებითი შეზღუდვები	ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი (კ1)	0.1	0.1	-	-	-	-	0.2*	0.15	0.15	-	-	
7		ერთი შენობის მოშენების მაქსიმალური ფართობი (კვ.მ)	200	-	300	-	-	-	-	-	-	-	-	
8		მაქს. სიმაღლე	2.5 სართული	3 სართული	2.5 სართ. 10 მ.	10 მ.	2.5 სართული	-	5 მ.*	1 სართული	4 სართული	-	-	
9		მასალა	-	-	-	ფერმა-სასტუმროების ფასადები მოპირკეთდეს ხით, ქვით, აგურით.	-	-	-	-	-	-	-	
10		ფერი	აკრძალულია შენობა-ნაგებობათა ექსტერიერებისათვის მკვეთრი ფერების, მოუთუთიელები თუნუქის და გადახურვისათვის მეტალო-კრამიტის გამოყენება											
11		მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი (კვ.მ.)	1200	1500	-	100000	-	-	-	-	-	-	-	-
12		ნაკვეთების მაქსიმალური რაოდენობა	116	90	5	7	-	-	-	-	-	-	-	-
13	განთავსების ადგილები ერთეულ ნაკვეთზე	8.6	11	20	20	-	-	-	-	-	-	-	-	

14		განთავსების ადგილების სიმჭიდროვე 1 ჰა-ზე	71.5	74	50	2	-	-	-	80	160	-	-
15	ფუნქციები		სამოსახლო-სააგარაკე	აქტიური დასვენება	აქტიური დასვენება	ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი, რანჩო და ფერმა-სასტუმრო	სასოფლო-სამეურნეო	-	-	ბანაკი, კაბინები, კემპინგი	სასტუმრო 80 ნომერზე/160 ადგილზე	-	-
16	განთავსების ადგილების საერთო რაოდენობა		1000	1000	100	140	-	-	-	165+125+150=440	160	-	-
17	საპროექტო ტერიტორიის ჯამური ტევადობა		2840										
18	*	ეხება მხოლოდ #2 და #8 სექტორებს											
19	შენიშვნა	შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის(დასახლების) ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების პირობები დეტალურად იხილეთ "შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის (დასახლების) ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებში"											

თითოეული ზონის ფუნქციონირების/განვითარების პირობები დეტალურად მოცემულია „შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის (დასახლების) ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებში“.

## შაორის წყალსაცავის სანაპიროს ზოგიერთი ასპექტი

შაორის წყალსაცავი ერთდროულად ატარებს ა) ჰიდროტექნიკური (ელექტროენერჯის გენერირება) ნაგებობის, ბ) სარეკრეაციო (ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსი და ბუნებრივი ლანდშაფტების მართვა) სივრცის და გ) სარეწაო (შესაბამისი და დასაშვები თევზის სახეობების მოშენება) არეალის ფუნქციებს, რომელთა შორის უპირატესობა ენიჭება ჰიდროტექნიკური ნაგებობისათვის აუცილებელ ატრიბუტებს და ყველა დანარჩენი ერგება მის შეუფერხებელ ფუნქციას.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, განაშენიანების რეგულირების გეგმებით განსაზღვრულ ტურისტულ-სარეკრეაციო და სარეწაო ობიექტების არქიტექტურულ-გეგმარებითი და ტექნიკური პარამეტრები სრულ თანხვედრაშია წყალსაცავისა და მის ფუნქციონირებასთან დაკავშირებული საინჟინრო ნაგებობების სრულფასოვან ფუნქციონირებასთან. მათ შორის ცალკე გამოყოფას იმსახურებს:

**პლაჟი.** რომელიც ბუნებრივად იქმნება (და პერიოდულად იცვლება ფართობშიც) წყალსაცავის წყლის სარკის ვერტიკალური ნიშნულის ხელოვნური ცვლით (აწევასა და დაწევას) და მისი სარეკრეაციო ფუნქცია ესადაგება ამ ცვლას. შაორის წყალსაცავის ნაპირების პლაჟებად კეთილმოწყობა გაზრდის მის მიმზიდველობას და ზაფხულის სეზონზე ვიზიტორთა რაოდენობას. ნაპირი/პლაჟი ხასიათდება კირქვოვანი ზედაპირით, წალმცენარეების არსებობით, გარკვეულ ადგილებში (ინტენსიური სარეკრეაციო ცენტრები) შესაძლებელია მიკრო-ლანდშაფტის მოწესრიგება და ე.წ. „გაკულტურება“. საბანაო სეზონი გრძელდება 15 მაისიდან 15 სექტემბრამდე.

**მარინა და მასთან დაკავშირებული ავტო-პარკირების ადგილი.** რომელიც შაორის წყალსაცავის საერთო, გარემოსთან ინტეგრირებული, ტერიტორიულ-გეგმარებითი კონცეფციიდან გამომდინარე განთავსებულია წყალსაცავის წყლით დაფარულ ტერიტორიაზე შესაბამისად მოწყობილი საყრდენი კონსტრუქციებით, რომლებიც უზრუნველყოფენ ერთის მხრივ ტურისტულ-სარეკრეაციო ფუნქციის მატარებელი სპეციალური ხელოვნური ვაკისების (პირსები, პრომენადი, ნავსაყუდელი, პარკინგი და ა.შ.) შექმნას და, მეორეს მხრივ, აქ არსებული წყალსაცავის, მისი ნაპირისა და მასში შემავალი კარსტული ვოკლუზების განტვირთვის ადგილს შორის უკვე ჩამოყალიბებული (მათ შორის ბუნებრივი ლანდშაფტის სხვა მდგენელებიც) წონასწორობის შენარჩუნებას.

ქ. ტყიბულიდან შაორზე ამომავალი მაღალი გამტარიანობის (2500 კაც/სთ-ში) 6 კმ-იანი გონდოლებიანი საბაგირო გზა, (იხ. რუკა 21, რუკა 23) წარმოდგენილია სამი (ტყიბულის ქვედა, ნაქერალას შუალედური და შაორის ზედა) სადგურით.

ტყიბული-შაორის საბაგირო ქვედა სადგური (ზღ.დ 576 მ) ქ. ტყიბულში ისტორიულად არსებულ ძველი, „ცხრა-ჯვარის“ საბაგირო გზის ქვედა სადგურის შენობის ადგილზეა და იგივენაირად ინტეგრირებულია ქალაქის ქსოვილში.

შუალედურ სადგურზე (ზღ.დ 1338 მ), რომელიც უშუალოდ ნაქერალას ქედის თხემურ ნაწილზეა განლაგებული (რომელსაც გამჭოლი-სატრანზიტო და ჩამოსასვლელი ფუნქციები ერთდროულად გააჩნია) მოწყობილია პანორამული დანიშნულების სარეკრეაციო-ტურისტული კვანძი შესაბამისი კაფე-ბარით, რესტორნით საგამოფენო სივრცით, ვიზიტორთა ცენტრით, ტერასებით და სხვა საჭირო ინფრასტრუქტურით, რომელიც ემსახურება, როგორც ქ. ტყიბულისა და დაბა შაორის ვიზიტორებს, ასევე რაჭაში ჩამოსულ ტურისტებს და ადგილობრივ მოსახლეობას.

აღნიშნული საბაგირო გზის შაორის (ზედა ბოლო) სადგური (ზღ.დ 1157 მ) განლაგებულია წყალსაცავის სამხრეთ-დასავლეთ კუთხეში ხეებისაგან თავისუფალ მინდორზე რომლის სიახლოვეშიც, გზასთან, ხიდის თავში, მოწყობილია სატრანსპორტო (შიდა მუნიციპალურიც და საკუთრივ შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო დანიშნულების) კვანძი (იხ. რუკა 21, რუკა 23), სადაც მუნიციპალური ავტობუსები ემსახურება ვიზიტორებსაც და მოსახლეობასაც.

არსებული საავტომობილო ხიდის გადაკვეთის შემდეგ, წყალსაცავის სამხრეთ-დასავლეთ ნაპირზე, გზასა და სანაპიროს შორის მოწყობილია ე.წ. „მარინა“ (იხ. რუკა 21, რუკა 23) - შაორის წყალსაცავისათვის შესაფერისი (ბათიმეტრიული მოცემულობები) ტიპის ნავსადგომებით (900-მდე ნავი); აქვე მოწყობილია იახტ-კლუბი, ნავების გაქირავება, სპორტული სანაოსნო სკოლა და რესტორანი დამსვენებლებისათვის.

მარინას ჩრდილოეთ გაყოლებაზე განთავსებულია სპორტულ-სარეკრეაციო არეალი სპორტული მოედნებით (მათ შორის ერთი ღია სპორტული საფეხბურთო მოედანი, რომელიც გამოიყენება რაგბისტვისაც, ერთი ღია სავარჯიშო საფეხბურთო მოედანი,



ერთი ღია მინი ფეხბურთის მოედანი, ორი ღია კალათბურთის მოედანი, რომელიც გამოიყენება ფრენბურთისთვისაც, სამი ღია ჩოგბურთის კორტი და დახურული სპორტული დარბაზი), ბულვარით და აკვა-პარკით (იხ. რუკა 21, რუკა 23)

მარინასა და სპორტულ ზონას შორის განლაგებულია ავტოპარკინგი (400-მდე მანქანაზე და 10 ავტობუსზე), რომელიც ემსახურება ორივე ტერიტორიას. აქვე, წყალსაცავში, მოწყობილია ბაქანიანი საცურაო აუზი დიდებისა და ბავშვებისათვის, რომელში მოხვედრაც ხდება პლაჟიდან.

სპორტული ზონიდან მაგისტრალური გზის მეორე, დასავლეთის, მხარეს და ასევე ჩრდილო-დასავლეთის მიმართულებით, წყალსაცავსა და გზას შორის, მდებარეობს აქტიური დასვენების ზონები, სადაც განათავსებულია სასტუმროები და საცხოვრებელი სახლები (იხ. რუკა 21, რუკა 23).

აქტიურ ზონაში მდებარეობს მცირე კონცხი, რომელზეც წარმოდგენილია ლანდშაფტში ინტეგრირებული 80 ოთახიანი სასტუმრო (160-ზე მეტი საწოლი) საკონვენციო ფუნქციით (200-მდე კაცზე საკონფერენციო დარბაზით), ხუთი ცალი ალპური შალეს ტიპის სახლით (სულ 100 საწოლზე) და შესაბამისი მოცულობის (160-200 -კაცზე) რესტორნით. კომპლექსს აქვს ავტოსადგომი (85 მანქანა) და საზოგადოებრივი სივრცე მწვანე ზოლით.

წყალსაცავის ჩრდილოეთ კუთხეში, დამცავ ჯებირსა და ახალგაზრდულ ბანაკს შორის მდებარეობს საზაფხულო ფესტივალებისა და ღია ცის ქვეშ მოსაწყობი კონცერტებისათვის განკუთვნილი არეალი. აქ შესაძლებელია დროებითი სცენის მოწყობა, ხანგრძლივი ღონისძიებების დროს კარვების და გადასატანი საზოგადოებრივი ტუალეტების განლაგება (იხ. რუკა 21, რუკა 23).

ნაპირის ჩრდილო-აღმოსავლეთ მიმართულებით მდებარეობს საკემპინგო და საქარავანო (ავტომობილი-საცხოვრებელი) ტერიტორია. მის გვერდით კი განთავსებულია არეალი მცირე, ერთი ოთახის ზომის, გასაქირავებლი კაბინებისთვის.

წყალსაცავის აღმოსავლეთ ყურეში, ჩრდილოეთ ნაპირზე განლაგებულია სააგარო-სამოსახლო ზონა ერთბინიანი კერძო, ლანდშაფტში ინტეგრირებული, სააგარაკო სახლებით.

წყალსაცავის აღმოსავლეთით, სოფ. თლულისა და სხარტალის მიმართულებებით, მდებარეობს ფერმა-სახლებისა და რანჩოების ზონა (იხ. რუკა 21, რუკა 23)

ინტენსიური სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით, სადაც სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობასთან ერთად ვიზიტრები ეცნობიან სამიწათმოქმედო და სამეცხოველო ყოფაცხოვრებას (ეკო- და აგრო-ტურიზმი), იღებენ მონაწილეობას სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობაში, ქირაობენ ცხენებს წყალსაცავის ირგვლი ან სხვა მიმართულებებით გასასეირნებლად.

ფუნქციური ზონების დადგენის სახელმძღვანელო პრინციპები მდგომარეობს კომპაქტურ გეგმარებასა და სხვადასხვა ფუნქციების ლოგიკური განვითარებაში ბუნებრივი ლანდშაფტის მაქსიმალური დაცვით. წყალსაცავის სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში, სამანქანო ხიდიტ წყალსაცავის გადაკვეთის შემდეგ ჩრდილო-აღმოსავლეთ მიმართულებით, გამოყოფილია მეტწილად საზოგადოებრივი დატვირთვის მქონე აქტიური დასვენების არეალები. აქ განვითარებულია სარეკრეაციო, საწყალოსნო და სპორტულ-გამაჯანსაღებელი ფუნქციები, საზოგადოებრივი და გამწვანებული სივრცეები. ამ სარეკრეაციო ზონებს სამანქანო გზის გასწვრივ ებმის საცხოვრებელი ზონა, რომელშიც საცხოვრებელის გარდა იქნება აქტიურად განვითარებული სასტუმრო ფუნქციები და საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები - მაღაზიები, კაფე-რესტორნები და ა.შ. აღნიშნული ზონები კარგად არის მომსახურებული ტყიბული-ამბროლაურის სამანქანო გზით და ატარებს შედარებით კონსოლიდირებულ ხასიათს, რათა არ მოხდეს უსისტემოდ გაზნეული ტერიტორიების ათვისება. ამგვარად მოხდება კომპაქტური არეალის სხვადასხვა სახის სერვისებითა და ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა რესურსების ეფექტური გამოყენების და ნაკლები დანახარჯების გზით.

შაორის წყალსაცავის ჩრდილოეთ კუთხეში, უკვე არსებობს ახალგაზრდული ბანაკი. მასთან მიმდებარედ სარეკრეაციო ზონის სახით გამოიყო ტერიტორია ღია ფესტივალების, საზაფხულო კონცერტებისა და სხვა ღონისძიებების ჩასატარებლად. ეს ადგილი მოშორებულია საცხოვრებელ ზონებს.

შედარებით წყნარი დასვენებისთვის, შერჩეულია წყალსაცავის ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაპირი და აღმოსავლეთ კუთხე. აქ ერთმანეთის მიყოლებით და ზონებს შორის გონივრული დისტანციის დაცვით განლაგებულია სარეკრეაციო ზონა კემპინგისა და საზაფხულო კაბინებისათვის. მათ მოსდევს საცხოვრებელი ზონა სააგარაკო-სამოსახლო ტერიტორიებით.

წყლის სანაპიროდან ოდნავ მოშორებით, სოფელ თლუდისკენ, გამოიყო სასოფლო-სამეურნეო ზონა, სადაც შესაძლებელია ფერმა-სახლ-სასტუმროების მოწყობა, სადაც ვიზიტორებს სოფლის მეურნეობასა და ცხოვრებას შეუძლიათ გაეცნონ.

კონკრეტული ფუნქციური ზონების და მათი სექტორების დეტალური საზღვრები დადგენილია შემდეგი ფაქტორების ურთიერთშეჯერებით: საკადასტრო ნაკვეთების საზღვრები, სამშენებლო განვითარებისათვის გამოსადეგი რელიეფი, ტყისა და ხეების ხშირი ნარგავებისაგან თავისუფალი ტერიტორიები, წყალსაცავის დატბორვისა და წყალდაცვითი ზოლის მიღმა

მდებარე ნაკვეთები და ტერიტორიები. აღსანიშნავია, რომ მრავალი საკადასტრო ნაკვეთი მდებარეობს წყალსაცავის დატბორვის ან კანონით განსაზღვრულ წყალდაცვით ზოლში. ასევე მრავალი ნაკვეთი დარეგისტრირებულია ტყეში ან უმეტესად დაფარულია ხეებით, რომელთა დაცვა და გაფრთხილება აუცილებელია, რადგან მათი მასიური მოჭრის გარეშე შეიძლება სამშენებლო აქტივობა. ბევრი ნაკვეთი მდებარეობს მეტად ციკაბო რელიეფზე, სადაც სამშენებლო განვითარება ან შეუძლებელია ან მოითხოვს მიწის მოჭრის დიდ სამუშაოებს და მაღალ საყრდენ კედლებს, რაც დამაზიანებელია ბუნებისათვის და მიუღებლად მიგვაჩნია განსაკუთრებით საინტერესო ბუნებრივი ლანშაფტის მქონე ისეთ სარეკრეაციო ადგილზე როგორც არის შაორი.

აქედან გამომდინარე, დეტალური საზღვრები გავლებულია მდგრადი განვითარების გეგმარებითი მოსაზრებების, ბუნებრივი ლანდშაფტისა და რელიეფის გათვალისწინებით, დატბორვითი ზონის უსაფრთხოების უზრუნველყოფისა და წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის 440-ე დადგენილების შესაბამისად.

შაორის წყალსაცავის ირგვლივ მოწყობილია ფეხით სასიარულო და ველო-ბილიკი.



ილ. 15. ველო-ბილიკის ანალოგი.

წყალსაცავის სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაპირზე, ერთ-ერთ კონცხზე წყლის პირას განთავსებულია ტერასიანი კაფე-რესტორანი.

სპეციალურ და ბუნებრივ ბილიკებზე ფეხით, ველოსიპედებით, ცხენებით, საზამთრო „ლაპტებითა“ და „სასკიტურე“ თხილამურებით მოსიარულე ვიზიტორები გადაადგილდებიან, ისვენებენ და ტკბებიან უნიკალური ლანდშაფტებით წსლის ოთხივე სეზონზე.

წყალსაცავის სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაპირზე მოწყობილია ნავმისადგომი, რომელიც მოპირდაპირე, ჩრდილო-დასავლეთ ნაპირზე განთავსებულ სასტუმრო კომპლექსთან დაკავშირებულია ბორანით (იხ. რუკა 21, რუკა 23).

სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაპირზე მდებარე სამ კონცხს (იხ. რუკა 21, რუკა 23) (სადაც ერთ-ერთ კონცხზე განთავსებულია აღნიშნული ტერასებიანი კაფე-რესტორანი) აკავშირებს ფეხით მოსიარულეთათვის და ველოსიპედებისათვის განკუთვნილი ხის პლატფორმებიანი ბილიკი, რომელზეც წყალზე ხიმინჯებით არის გადებული,



ილ. 16. ხის პლატფორმებიანი ბილიკის ანალოგი.

რაც, ერთის მხრივ ამოკლებს, მანძილს კონცხებს შორის (რომელთა შემოვლაც აღარ არის საჭირო ხმელეთით), და მეორეს მხრივ ქმნის წყლის ზედაპირთან სიახლოვის და მასთან სიარულის ძალიან მიმზიდველ და საინტერესო გამოცდილებას.

## შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის გეგმარებითი შეზღუდვები

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის ტერიტორიაზე გამოიყოფა გეგმარების შემზღუდავი შემდეგი ზონები (იხ. რუკები: 21, 22):

- ბუნებრივ-ტექნოგენური საფრთხეების ზონები : ბუნებრივი - დამეწყრის არეალი; ტექნოგენური - შაორის წყალსაცავის კაშხლის ნგრევის შედეგად გამოწვეული საფრთხის ზონა;
- გარემოს დამცავი ზონა - 2, რომელიც მოიცავს ზურმუხტის ქსელის კანდიდატ ადგილებს და შაორი-ხიხათის აღკვეთილის სარეკომენდაციო არეალს;
- გარემოს დამცავი ზონა - 3, რომელიც გულისხმობს წყალსაცავის 30მ-იან და მდინარის სიგრძეების მიხედვით კანონმდებლობის შესაბამისად დადგენილ წყალდაცვით ზოლებს (10-10 მ და 20-20 მ მდინარის კალაპოტიდან ორივე მხარეს);
- სანიტარიული ზონები, რომლებიც დადგენილია სათავე ნაგებობებისთვის, რეზერვუარებისთვის, წყლის სატუმბი სადგურებისთვის, საყოფაცხოვრებო წყალარინების (კანალიზაციის) გამწმენდი ნაგებობისთვის - პროექტით განსაზღვრული ნაკვეთის არეალები;
- საბაგროს ხაზის 10მ-იანი შეზღუდვის არეალი.

გეგმარების შემზღუდავი ზონები სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის დოკუმენტში ასახულია რუკაზე „შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის შეზღუდვების რუკა“ (იხ. რუკა 22), ხოლო მათი რეგლამენტები წარმოდგენილია „შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის (დასახლების) ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებში“.



#### IV. შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განვითარების რეკომენდაციები და წინადადებები:

1. „შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის“ ტერიტორიის საზღვრების დადგენა, დაპროექტება, აპრობაცია;
2. „შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის“ ტერიტორიაზე საკადასტრო ნაკვეთების სისტემური რეგისტრაციის დაჩქარება;
3. მორფოგეოდინამიკურ პროცესებსა და კაშხლის მგომარეობაზე მუდმივი დაკვირვება;
4. მიმდინარე და დაგეგმილი ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტების დამუშავება-დამტკიცება;
5. საინჟინრო ქსელების დაპროექტება/მოწყობა (საკანალიზაციო გამწმენდი ნაგებობის ჩათვლით);
6. მუნიციპალიტეტის მოსახლეობის სწავლება კომპლექსის მშენებლობასა და ექსპლუატაციის პროცესში დასაქმების მიზნით;
7. სამართლებლივ-ინსტიტუციური ჩარჩოების ფორმირება, შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის მართვის მოდელის შემუშავება/აპრობაცია საკურორტო სტატუსის მოპოვების ჩათვლით;
8. საინვესტიციო სამუშაოების ეტაპობრივი განხორციელება მათი პრიორიტეტულობის მიხედვით (იხ. ცხრილი 5)
9. ბუნებრივ გარემოზე მონიტორინგის უზრუნველყოფა;
10. შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის ბრენდირება;
11. გრგ-ს დამტკიცებული დოკუმენტაციის საფუძველზე საინვესტიციო პროგრამებისა და პროექტების შემუშავება, ტენდერების ჩატარება და გამარჯვებულების გამოვლენა.



## V. განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეფექტიანობის შეფასება

სოციალურ-კულტურული განვითარების თვალსაზრისით შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის ამოქმედება უზრუნველყოფს/ხელს შეუწყობს:

- ბუნებრივ-ანთროპოგენული ფენომენის - შაორის წყალსაცავის შენარჩუნებას და მდგრადი განვითარების პრონციპებზე დაფუძნებულ გამოყენებას;
- მოსახლეობის დასაქმებას, მრავალდარგობრივი პროფესიული უნარ-ჩვევების განვითარებას და შემოსავლების ზრდას;
- ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის დემოგრაფიული ვითარების გაჯანსაღებას, მათ შორის ახალგაზრდობის ადგილზე დასაქმებას;
- საქართველოს ტურიზმის ინდუსტრიის განვითარებას და დივერსიფიკაციას;
- მიმდებარე დასახლებებში მოსახლეობის ცხოვრების ხარისხის ამაღლებას;
- ცენტრალურ და ადგილობრივ ბიუჯეტებში შემოსავლების ზრდას;
- მთელი ქვეყნის, რაჭა-ლეჩხუმის რეგიონის, ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის და შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის ცნობადობას.
- კონკრეტული ეკო-, სპელეო-, აგრო-, ზამთრის-სატურო, საცხენოსნო, ეთნო-, სპა-, გასტრონომიული და სათავგადასავლო ტურიტული პროდუქტების შექმნასა და განვითარებას.

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის მშენებლობა და ექსპლუატაცია მოითხოვს მრავალი დარგის და პროფესიის სპეციალისტების მონაწილეობას. ამ მხრივ, შრომითი რესურსების უახლოეს წყაროებს წარმოადგენს როგორც სოფელი ნიკორწმინდა, ისე ქ.ტყიბული. თუ ქ.ტყიბულიდან სავარაუდოა ტექნიკურ-ტექნოლოგიური უნარ-ჩვევების მცოდნე სპეციალისტების მონაწილეობა, სოფელ ნიკორწმინდის მოსახლეობისთვის შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განვითარება წარმოადგენს მათი დასაქმების საუკეთესო ობიექტს შედარებით ნაკლები კვალიფიკაციის ადამიანებითვის. მშენებლობის პროცესში ესენი იქნებიან რიგითი მშენებლები (მუშები), ხოლო ექსპლუატაციის პერიოდში - ძირითადად სავარაუდოა დასაქმება ისეთი მიმართულებით, როგორც არის მომმარაგებელი, მზარეული, მიმტანი, დამლაგებელი, მძღოლი, დარაჯი და სხვა ამგვარი.

## VI. ეკონომიკური ანალიზი

### ტურიზმის განვითარების სტრატეგია და არსებული მდგომარეობა

2014-2015 წელს მსოფლიო ბანკის მხარდაჭერითა და საქართველოს მთავრობისა და კერძო სექტორის აქტიური თანამშრომლობით შემუშავდა „საქართველოს ტურიზმის სტრატეგია 2015-2025“. სტრატეგია მიღებულია საქართველოს მთავრობის მიერ და წარმოადგენს 10 წლიან სტრატეგიულ გეგმას, რომლის მიხედვითაც „2025 წლისთვის საქართველო ცნობილი იქნება, როგორც მოწინავე, ყველა სეზონის, მაღალი ხარისხის ტურიზმის ქვეყანა, გამორჩეული თავისი კულტურული და ბუნებრივი მემკვიდრეობით, მსოფლიო დონის მომსახურების ხარისხით და სტუმართმოყვარეობის ტრადიციებით.

ინფრასტრუქტურაში განხორციელებული სტრატეგიული ინვესტიციების, განათლების, მარკეტინგის და მსოფლიოს მასშტაბით ტურისტებისათვის უნიკალური ქართული შთაბეჭდილებების შეთავაზების გზით, საქართველო ტურიზმის დარგში კონკურენციის მოწინავე რიგებში იქნება წარმოდგენილი.

ვიზიტორების მიერ დახარჯული თანხების ზრდის შედეგად ტურიზმის წვლილი საქართველოს ეკონომიკის ზრდასა და განვითარებაში მნიშვნელოვნად იმატებს. მეტი ყურადღება დაეთმობა ჩამოსული ვიზიტორების ხარისხსა და მრავალფეროვნებას და არა ვიზიტორთა მთლიან რაოდენობას“.

სტრატეგიის მიღებიდან 24 თვის შემდეგ ცალსახად გამოიკვეთა ტურისტული ნაკადების პროგნოზირებადზე სწრაფი ზრდა. ვიზიტორთა სტატისტიკა და ეკონომიკური ინდიკატორები 2016 წლისა და 2017 წლის შედეგების მიხედვით, შემდეგნაირად გამოიყურება (წყარო:GNTA, Geostat)(იხ. ცხრილი 8)

**ცხრილი 8. ვიზიტორთა სტატისტიკა და ეკონომიკური ინდიკატორები**

ვიზიტორთა სტატისტიკა და ეკონომიკური ინდიკატორები	2016 წელი	2017 წელი
საერთაშორისო ვიზიტორები	6,360,503 7,8% წლიური ზრდა	7,556,273 18.8% წლიური ზრდა
მათ შორის ტურისტები, ქვეყანაში 24 საათზე მეტი ყოფნის ხანგრძლივობით	2,720,970 19,2% წლიური ზრდა	3,479,507 27.9% წლიური ზრდა
ტურიზმის მთლიანი გამოშვება	3,726.8 მლნ. ლარი 6.26% წლიური ზრდა	3,726.8 მლნ. ლარი 13.7% წლიური ზრდა
ტურიზმის წილი მშპ-ში, %	7.21% ზრდა	7.35%

წარმოდგენილი სურათი ცხადად ადასტურებს ტურიზმის სექტორის მნიშვნელოვან ზრდას და მის მზარდ შენატანს ქვეყნის ეკონომიკაში, ასეთ პირობებში, ქვეყანაში ლიბერალური ეკონომიკური გარემოს გათვალისწინებით, ძირითადი გამოწვევაა ტურისტული მომსახურების ხარისხის შენარჩუნება, ადგილობრივი „ტურისტული სერვის-მიმწოდებლების“ კონკურენტუნარიანობის ხელშეწყობა და ბაზრის დაცვა.

ოპტიმისტური სცენარით, თუ ზრდის ეს ტენდენცია შენარჩუნდა შემდგომი 5 წლის განმავლობაში, ტურისტთა ღამის თევების (ვინც ერთ დღე-ღამეზე მეტ ხანს რჩება ქვეყანაში) რიცხვი 1,5-ჯერ გაიზრდება და 5 მილიონ ტურისტს გადააჭარბებს. გასათვალისწინებელია, რომ მსოფლიოში სამთო-სათავგადასავლო ტურიზმის პოპულარობის ზრდა (ევროპულ და ჩრდილო ამერიკის ქვეყნებში) ტურ-ოპერატორების ინფორმაციით ყოველწლიურად 20% აჭარბებს. შესაბამისად, ეს ტენდენცია შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის სივრცულ გეგმარებით დოკუმენტში ადექვატურად უნდა იყოს ასახული.

დღეისათვის ქვეყანაში არსებული ტურისტული მომსახურების რესურსი ამ დატვირთვას ვერ უპასუხებს. სულ ცოტა, ამისთვის საჭიროა ორი ძირითადი კომპონენტის - განთავსების ადგილებისა და მომსახურების საშუალებების მნიშვნელოვანი განვითარება, რისთვისაც აუცილებელია - ინვესტიციების მოზიდვა, ტურისტული ცენტრების გეგმარება, ტერიტორიების ურბანული განვითარების ფინანსირება, კადრების მომზადებისა და საკანონმდებლო რეგულირების დახვეწა. ტურიზმის ინფრასტრუქტურასთან ერთად, აუცილებელია შესაბამისი საინჟინრო და სოციალურ ინფრასტრუქტურის ჰარმონიული განვითარება, ეკოლოგიური გარემოსა და კულტურულ-ისტორიული მემკვიდრეობის აუცილებელი შენარჩუნებით.

## პროექტის ეკონომიკური დასაბუთება

კომპლექსური კვლევის შედეგებით შემუშავებული განაშენიანების „კონსერვაციული“ მიდგომისა და საინჟინრო, სოციალური და ტურისტული ინფრასტრუქტურის მოთხოვნის ანალიზზე დაყრდნობით მომზადდა წინასწარი ეკონომიკური და საინვესტიციო შეფასებები.

ზოგადად, ფისკალური ანალიზი ხორციელდება იმისათვის, რათა დავადგინოთ, ფარავს თუ არა ტურიზმთან დაკავშირებული საქმიანობებიდან გადასახადების, პირდაპირი მოსაკრებლების და სხვა წყაროებიდან, მთავრობის მიერ მიღებული შემოსავალი პროექტის განხორციელებაზე დახარჯულ თანხებს. მოხდა წმინდა მიმდინარე ღირებულების (NPV) და ფისკალური უკუგების კოეფიციენტის (FIRR) გათვლა შემდეგი 15 წლის განმავლობაში 2019-დან 2033 წლის ჩათვლით, მათ შორის 7 წელი პროექტის განხორციელების პერიოდში. ანალიზის დროს დისკონტირების განაკვეთად მიღებული იყო 7%.

ხარჯებისა და სარგებლიანობის ანალიზი გაკეთდა შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსისათვის ორ ეტაპად, .

ამასთანავე, ხარჯებისა და სარგებლიანობის ანალიზი გაკეთებულია მხოლოდ სახელმწიფოსათვის და არ ითვალისწინებს კერძო სექტორის ხარჯებსა და სარგებლიანობას.

## **ანალიზი**

პროექტის ეკონომიკური დასაბუთებისათვის არჩეულ იქნა ინტეგრირებული მიდგომა, რაც გულისხმობს ხარჯებისა და სარგებლიანობის ანალიზს მთელი პროექტისათვის, რადგანაც პროექტის შემადგენელი თითოეული ქვეპროექტის სარგებლის განსაზღვრა შეუძლებელია.

## **პროექტის ხარჯები**

პროექტის ხარჯების განსასაზღვრად შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის მდგრადი განვითარებისათვის აუცილებელი საინჟინრო და სოციალური ინფრასტრუქტურის სავარაუდო ღირებულება განისაზღვრა წინასაპროექტო კვლევების შედეგად და იგულისხმება, რომ ამ ხარჯებს სახელმწიფო გაიღებს.

რაც შეეხება აუცილებელი ტურისტული ინფრასტრუქტურის მოწყობას - ეს პროექტები განხილულ იქნა საჯარო-კერძო პარტნიორობის (PPP) ჭრილში და სახელმწიფოს თანამონაწილეობა 20%-ით განისაზღვრა.

## **პროექტის სარგებელი**

პროექტის განხორციელების შემდეგ ძირითად სარგებელს წარმოადგენს საგადასახადო შემოსავლები შემდეგი წყაროებიდან (მათთან დაკავშირებული შესაბამისი დაშვებების პირობებში):

### **1. გადასახადები ტურისტების დანახარჯებიდან**

ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის ინტეგრირებული განვითარების მიდგომის შედეგად გაიზრდება ადგილობრივი და საერთაშორისო ტურისტების ვიზიტები და მათ მიერ ადგილობრივად დახარჯული თანხის 20.25% (დღგ-სა და საშემოსავლო გადასახადის სახით - იმ დაშვებით, რომ მუშახელის ხელფასი დაახლოებით 25%-ს შეადგენს) დაუბრუნდება სახელმწიფოს.

სულ შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსს მეორე ეტაპის სამუშაოების დასრულების შემდეგ საშუალოდ 2,800 ტურისტი ეწვევა, თუმცა ჩვენი კონსერვატული მიდგომით, ჩამოსული ტურისტების რაოდენობა პირველ ეტაპზე 500 იქნება და მხოლოდ მეორე ეტაპის სამუშაოების დასრულების შემდეგ მიაღწევს 2,800-ს.

დატვირთულობა, ტურისტის პროექტის ეტაპებისა და სეზონის ხანგრძლივობის შესაბამისად შემდეგი იქნება (იხ. ცხრილი 9):

**ცხრილი 9. დატვირთულობა, ტურისტის პროექტის ეტაპებისა და სეზონის ხანგრძლივობის შესაბამისად**

ეტაპები	ტურისტების საშუალო რაოდენობა	სეზონის ხანგრძლივობა, დღეები
პირველი ეტაპი (1.5 სეზონი)	500	100
მეორე ეტაპი (4 სეზონი)	2,800	210

შაორზე ტურიზმით გენერირებული შემოსავლების შესაფასებლად მნიშვნელოვანია გავითვალისწინოთ ვიზიტორთა ადგილობრივი დანახარჯების გადანაწილება სხვადასხვა მომსახურებაში. მაგალითისთვის ავიღოთ ერთი სტუმრის მიერ გაწეული დღიური დანახარჯი.

ერთი ვიზიტორის დღიური ხარჯების განაწილების სქემა:

განთავსება და კვება (სამჯერადი კვება):	60 ლარი
ადგილობრივი ტრანსპორტი:	30 ლარი
გართობა, სუვენირი და სხვ.;	35 ლარი
სულ:	125 ლარი

ამ ფასწარმოქმნის გათვალისწინებით:

- 1) პირველ ეტაპზე 100 დღის განმავლობაში 500 ვიზიტორის გათვალისწინებით ერთიანი ადგილობრივი შემოსავალი შეიძლება შეადგენდეს:  $500 \times 125 \text{ ლარი} \times 100 \text{ დღე} = 6,250,000 \text{ ლარს}$ .
- 2) მეორე ეტაპზე 210 დღის განმავლობაში 2,800 ვიზიტორის გათვალისწინებით ერთიანი ადგილობრივი შემოსავალი შეიძლება შეადგენდეს:  $2,800 \times 125 \text{ ლარი} \times 210 \text{ დღე} = 73,500,000 \text{ ლარს}$ .

## **2. გადასახადები მეორადი გაყიდვებიდან**

საერთაშორისო პრაქტიკის შესაბამისად, ვუშვებთ, რომ ტურისტების მიერ დახარჯული თანხის დარჩენილი ნაწილის 80%, რომელიც გადასახადების სახით სახელმწიფო ხაზინაში არ მიემართება, რჩება ადგილობრივად, კერძო პირების და კომპანიების ხელში და დააფინანსებს მეორად გაყიდვებს ქვეყანაში, რადგან ვუშვებთ, რომ უცხოური პროდუქციის გაყიდვები უმნიშვნელოა.

ტურისტის მიერ დახარჯული თანხის ნაწილი არაპირდაპირად ხვდება ტურისტული სერვისებისათვის სხვადასხვა მიმწოდებლების ხელში, რომლებიც პირდაპირ ტურისტებთან არ ურთიერთობენ, მაგრამ ამარაგებენ თვით ამ ტურისტული სერვისების მიმწოდებლებს (სასტუმროებს, რესტორნებს და ა.შ.) ვვარაუდობთ, რომ მეორადი გაყიდვების მამრავლი 2.0-ს ტოლი იქნება - ანუ ტურისტისგან მიღებული ყოველი 1 ლარი კიდევ 1 ლარს დააგენერირებს მეორადი გაყიდვების სახით და სახელმწიფო კიდევ ერთხელ მიიღებს ამ თანხის 20.25%-ს გადასახადების სახით.

## **3. საგადასახადო შემოსავალი დღგ-ს და საშემოსავლო გადასახადის სახით**

პროექტის მიმდინარეობის პერიოდში სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების განხორციელებისას სახელმწიფო, პრაქტიკულად მაშინვე დაიბრუნებს პროექტზე დახარჯული თანხის 20.25%-ს დღგ-სა და საშემოსავლო გადასახადის სახით - იმ დაშვებით, რომ მუშახელის ხელფასი დაახლოებით 25%-ს შეადგენს.

ამავე დროს, ტურისტული მარშრუტების განვითარება, ტურისტული ნაკადების მართვა და ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესება მოიზიდავს კერძო ინვესტიციებს ახალი საწარმოების დაარსებისათვის ან არსებული საწარმოების გაფართოებისათვის; როგორც მინიმუმ, აუცილებელი ტურისტული ინფრასტრუქტურის მშენებლობაში სახელმწიფოს 20%-იანი თანადაფინანსება ძალიან ადვილად მოიზიდავს კერძო ინვესტიციებს. ამ შემთხვევაშიც სახელმწიფო არაფერს არ დაკარგავს, რადგანაც თავის თანადაფინანსებას უმალ ამოიღებს განხორციელებული პროექტებიდან დღგ-ს და საშემოსავლო გადასახადის სახით.



## პროექტის პირველი ეტაპი

### ხარჯებისა და სარგებლის ანალიზი:

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განვითარების პროექტის პირველი ეტაპის გახორციელებისათვის საჭირო ხარჯები წარმოდგენილია ქვემოთ:

ცხრილი 10. პროექტის პირველი ეტაპის გახორციელებისათვის საჭირო ხარჯები

ობიექტი	ერთეული	რაოდენობა	ერთეულის ღირებულება, ლარი	სულ ღირებულება, ლარი	მშენებლობის ხანგრძლივობა, წელი
ველო და საფეხმავლო ბილიკი	კმ	23	50,000	1,150,000	3
საპროექტო გზა, ასფალტის 6 მეტრიანი	კმ	8	950,000	7,600,000	3
სასტუმრო კომპლექსის ავტოსადგომი	მ <sup>2</sup>	1,500	55	82,500	3
სასტუმრო 80 ნომერზე/160 ადგილზე საკონფერენციო დარბაზით (სახელმწიფოს თანამონაწილეობა 20%)				2,000,000	3
რესტორანი 200 კაცზე (სახელმწიფოს თანამონაწილეობა 20%)				100,000	3
20 საწოლიანი დიდი შალე (სახელმწიფოს თანამონაწილეობა 20%)	ცალი	5	150,000	750,000	3
ღია სპორტული საფეხბურთოი მოედანი, გამოიყენება რაგბისთვისაც.	ცალი	1	2,500,000	2,500,000	3
ფეხით მოსიარულეთა და ველოსიპედის ხიდი, 245 მ				350,000	3
მაგისტრალური საჰაერო ელ. ქსელის გადატანა	კმ	5	300,000	1,500,000	3
მაგისტრალური გაზომარაგების მიყვანა დაქსელვამდე	კმ	10	200,000	2,000,000	3
მაგისტრალური კანალიზაცია	კმ	10	165,000	1,650,000	3
კანალიზაციის გამწმენდი	მ <sup>3</sup>	750	1,500,000	1,500,000	3
<b>სულ დანახარჯები</b>				<b>21,182,500 ლარი</b>	

ამ დანახარჯებისა და ზემოთ აღნიშნული დაშვებების შესაბამისად პროექტის მხოლოდ პირველი ეტაპის ფისკალური ეფექტი წარმოდგენილია ქვემოთ (მომავალში პროექტის მეორე ეტაპის განხორციელების გარეშე):

**ცხრილი 11. პროექტის პირველი ეტაპის ფისკალური ეფექტი**

წელი	ხარჯები, ლარი		შემოსავლები გადასახადებიდან, ლარი				წმინდა სარგებელი
	კაპიტალური დანახარჯები (სახელმწიფო)	კაპიტალური დანახარჯები (კერძო)	გადასახადები ტურისტების დანახარჯებიდან	გადასახადები მეორადი გაყიდვებიდან	გადასახადები დღ-ს და საშემოსავლო გადასახადის სახით	სულ საგადასახადო შემოსავლები	
2019	-7,060,833.33	-3,530,416.67	1,265,625.00	750,000.00	2,145,176.91	4,160,801.91	-2,900,031.43
2020	-7,060,833.33	-3,530,416.67	1,265,625.00	750,000.00	2,145,176.91	4,160,801.91	-2,900,031.43
2021	-7,060,833.33	-3,530,416.67	1,265,625.00	750,000.00	2,145,176.91	4,160,801.91	-2,900,031.43
2022	-423,650.00	-211,825.00	1,265,625.00	750,000.00	128,710.61	2,144,335.61	1,720,685.61
2023	-423,650.00	-211,825.00	1,265,625.00	750,000.00	128,710.61	2,144,335.61	1,720,685.61
2024	-423,650.00	-211,825.00	1,265,625.00	750,000.00	128,710.61	2,144,335.61	1,720,685.61
2025	-423,650.00	-211,825.00	1,265,625.00	750,000.00	128,710.61	2,144,335.61	1,720,685.61
2026	-423,650.00	-211,825.00	1,265,625.00	750,000.00	128,710.61	2,144,335.61	1,720,685.61
2027	-423,650.00	-211,825.00	1,265,625.00	750,000.00	128,710.61	2,144,335.61	1,720,685.61
2028	-423,650.00	-211,825.00	1,265,625.00	750,000.00	128,710.61	2,144,335.61	1,720,685.61
2029	-423,650.00	-211,825.00	1,265,625.00	750,000.00	128,710.61	2,144,335.61	1,720,685.61
2030	-423,650.00	-211,825.00	1,265,625.00	750,000.00	128,710.61	2,144,335.61	1,720,685.61
2031	-423,650.00	-211,825.00	1,265,625.00	750,000.00	128,710.61	2,144,335.61	1,720,685.61
2032	-423,650.00	-211,825.00	1,265,625.00	750,000.00	128,710.61	2,144,335.61	1,720,685.61
2033	-423,650.00	-211,825.00	1,265,625.00	750,000.00	128,710.61	2,144,335.61	1,720,685.61
	<b>-26,266,300.00</b>	<b>-13,133,150.00</b>	<b>18,984,375.00</b>	<b>11,250,000.00</b>	<b>7,980,058.09</b>	<b>38,214,433.09</b>	<b>11,948,133.09</b>

NPV            **GEL 3,545,634.74**

FIRR            **13.56%**

## *პროექტის მეორე ეტაპი*

პროექტის მეორე ეტაპზეც პროექტის ეკონომიკური დასაბუთებისათვის ასევე არჩეულ იქნა ინტეგრირებული მიდგომა, რაც გულისხმობს ხარჯებისა და სარგებლიანობის ანალიზს მთელი პროექტისათვის, რადგანაც პროექტის შემადგენელი თითოეული ქვეპროექტის სარგებლის განსაზღვრა შეუძლებელია.

ასევე იგივე დარჩა მიდგომა პროექტის ხარჯებისა და სარგებლის განსაზღვრისას.

### ხარჯებისა და სარგებლის ანალიზი:

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განვითარების პროექტის მეორე ეტაპის გახორციელებისათვის საჭირო ხარჯები წარმოდგენილია ქვემოთ:

ცხრილი 12. პროექტის მეორე ეტაპის გახორციელებისათვის საჭირო ხარჯები

ობიექტი	ერთეული	რაოდენობა	ერთეულის ღირებულება, ლარი	სულ ღირებულება, ლარი	მშენებლობის ხანგრძლივობა, წელი
საბაგრო გზა	ცალი	1	35,000,000	35,000,000	3
მარინა 900 ნავზე	ცალი	1	19,125,000	19,125,000	3
ავტოსადგომი	მ <sup>2</sup>	6,000	55	330,000	3
1 ღია სავარჯიშო საფეხბურთო მოედანი	ცალი	1	1,250,000	1,250,000	3
1 ღია მინი ფეხბურთის მოედანი	ცალი	1	750,000	750,000	3
2 ღია კალათბურთის მოედანი, გამოიყენება ფრენბურთისთვისაც.	ცალი	2	125,000	250,000	3
3 ღია ტენისის კორტი	ცალი	3	125,000	375,000	3
დახურული სპორტული დარბაზი	ცალი	1	1,000,000	1,000,000	3
კერძო განაშენიანებისთვის კომუნიკაციების დაქსელვა	კმ	100	275,000	27,500,000	3
კერძო განაშენიანების დეველოპმენტი				1,000,000	3
<b>სულ დანახარჯები</b>				<b>86,580,000 ლარი</b>	

ამ დანახარჯებისა და ზემოთ აღნიშნული დაშვებების შესაბამისად პროექტის ორივე ეტაპის ფისკალური ეფექტი წარმოდგენილია ქვემოთ:

ცხრილი 13. პროექტის ორივე ეტაპის ფისკალური ეფექტი

წელი	ხარჯები, ლარი		შემოსავლები გადასახადებიდან, ლარი				წმინდა სარგებელი
	კაპიტალური დანახარჯები (სახელმწიფო)	კაპიტალური დანახარჯები (კერძო)	გადასახადები ტურისტების დანახარჯებიდან	გადასახადები მეორადი გაყიდვებიდან	გადასახადები დღგ-ს და საშემოსავლო გადასახადის სახით	სულ საგადასახადო შემოსავლები	
2019	-7,060,833.33	-3,530,416.67	1,265,625.00	750,000.00	2,145,176.91	4,160,801.91	-2,900,031.43
2020	-7,060,833.33	-3,530,416.67	1,265,625.00	750,000.00	2,145,176.91	4,160,801.91	-2,900,031.43
2021	-7,060,833.33	-3,530,416.67	1,265,625.00	750,000.00	2,145,176.91	4,160,801.91	-2,900,031.43
2022	-28,860,000.00	-14,430,000.00	1,265,625.00	750,000.00	8,768,059.32	10,783,684.32	-18,076,315.68
2023	-28,860,000.00	-14,430,000.00	1,265,625.00	750,000.00	8,768,059.32	10,783,684.32	-18,076,315.68
2024	-28,860,000.00	-14,430,000.00	1,265,625.00	750,000.00	8,768,059.32	10,783,684.32	-18,076,315.68
2025	-2,155,250.00	-1,077,625.00	14,883,750.00	750,000.00	654,794.17	16,288,544.17	14,133,294.17
2026	-2,155,250.00	-1,077,625.00	14,883,750.00	750,000.00	654,794.17	16,288,544.17	14,133,294.17
2027	-2,155,250.00	-1,077,625.00	14,883,750.00	750,000.00	654,794.17	16,288,544.17	14,133,294.17
2028	-2,155,250.00	-1,077,625.00	14,883,750.00	750,000.00	654,794.17	16,288,544.17	14,133,294.17
2029	-2,155,250.00	-1,077,625.00	14,883,750.00	750,000.00	654,794.17	16,288,544.17	14,133,294.17
2030	-2,155,250.00	-1,077,625.00	14,883,750.00	750,000.00	654,794.17	16,288,544.17	14,133,294.17
2031	-2,155,250.00	-1,077,625.00	14,883,750.00	750,000.00	654,794.17	16,288,544.17	14,133,294.17
2032	-2,155,250.00	-1,077,625.00	14,883,750.00	750,000.00	654,794.17	16,288,544.17	14,133,294.17
2033	-2,155,250.00	-1,077,625.00	14,883,750.00	750,000.00	654,794.17	16,288,544.17	14,133,294.17
	<b>-127,159,750.00</b>	<b>-63,579,875.00</b>	<b>141,547,500.00</b>	<b>11,250,000.00</b>	<b>38,632,856.25</b>	<b>191,430,356.25</b>	<b>64,270,606.25</b>

NPV GEL 15,023,811.42

FIRR 12.14%

## დასკვნა

ხარჯებისა და სარგებლის ანალიზი გვიჩვენებს, რომ შაორის საინჟინრო, სოციალური და ტურიზმის ინფრასტრუქტურაში სახელმწიფოს მიერ მნიშვნელოვანი ინვესტიციების განხორციელება ეკონომიკურად გამართლებულია.

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განვითარების პროექტის განხორციელების შემთხვევაში სახელმწიფოს მიერ სავარაუდოდ განსახორციელებელი ინვესტიციების რაოდენობა პროექტის პირველ ეტაპზე 21,182,500 ლარს შეადგენს. ხარჯებისა და სარგებლის ანალიზის თანახმად წმინდა მიმდინარე ღირებულების (NPV) 3,545,634.74 ლარის, ხოლო ფისკალური უკუგების კოეფიციენტი (FIRR) დადებითია და 13.56%-ის ტოლია.

პროექტის მეორე ეტაპის განხორციელების შემთხვევაში სახელმწიფოს მიერ სავარაუდოდ განსახორციელებელი ინვესტიციების რაოდენობა დამატებით 86,580,000 ლარს, ხოლო ორივე ეტაპზე საერთო დანახარჯები 107,762,500 ლარს შეადგენს. ხარჯებისა და სარგებლის ანალიზის თანახმად წმინდა მიმდინარე ღირებულების (NPV) 15,023,811.42 ლარის, ხოლო ფისკალური უკუგების კოეფიციენტი (FIRR) კი 12.14%-ის ტოლია.

ამასთანავე, გასათვალისწინებელია, რომ მიღებული სარგებლის ანალიზი საკმაოდ კონსერვატიული მიდგომით განხორციელდა (ე.წ. „სტანდარტულ“ ტურისტულ სერვისებზე და საოჯახო ტიპის მცირე სასტუმროებზე გათვლით) და მხედველობაში არ მიგვიღია სხვადასხვა ექსკლუზიური ტიპის მომსახურებები, რომლებიც შესაძლებელია მომავალში განვითარდეს.



## საპროექტო ორგანიზაციების რეკვიზიტები

გის და დზ საკონსულტაციო  
ცენტრი „გეოგრაფიკი“



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

გარემოს ეროვნული სააგენტო



დ. აღმაშენებლის გამზ.150, 0112 თბილისი, საქართველო  
ტელ: +995 32 2439503  
ფაქსი: +995 32 2439502  
ვებ-გვერდი: <http://nea.gov.ge>

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი



ქაქუცა ჩოლოყაშვილის გამზირი 3/5, თბილისი 0162, საქართველო  
ტელ: (+995 32) 222 00 09  
ფაქსი: (+995 32) 223 10 26  
ვებ-გვერდი: <https://iliauni.edu.ge>



## ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

### გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა N16

2018 წლის 31 იანვარი

ქ. ამბროლაური

#### შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის და მისი ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამუშავებაზე გეგმარებითი დავალების დამტკიცების თაობაზე

„სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის პირველი პუნქტის, 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტის, „ტექნიკური რეგლამენტის - დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის N59 დადგენილების 23-ე მუხლის შესაბამისად, ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ

#### გ ა დ ა წ ყ ვ ი ტ ა :

1. დამტკიცდეს შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის და მისი ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების გეგმარებითი დავალება, დანართის შესაბამისად.
2. განკარგულების გასაჩივრება შესაძლებელია ამბროლაურის რაიონულ სასამართლოში, მისი ძალაში შესვლიდან ერთი თვის ვადაში (მისამართი: ქ. ამბროლაური, კოსტავას ქუჩა N13).
3. განკარგულება ძალაშია გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარე



დავით ვაჩაძე

## გეგმარებითი დავალება

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის  
განაშენიანების რეგულირების გეგმის და მისი ტერიტორიების გამოყენებისა და  
განაშენიანების რეგულირების წესების დამუშავებაზე

### შეთანხმებულია:

საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი

განვითარების სამინისტრო

წერილი N 11/8672

19 დეკემბერი 2017 წ.

### დამტკიცებულია:

ამბროლაურის მუნიციპალიტეტის

საკრებულოს მიერ

განკარგულება N 16

31 იანვარი, 2018 წ.

ამბროლაური

2018

## გეგმარებითი დავალება

### შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის

განაშენიანების რეგულირების გეგმის და მისი ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამუშავებაზე

#### 1. ზოგადი ნაწილი

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის და მისი ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების შემდგომში - “დოკუმენტაციის“ შემუშავების საფუძველია:

- საქართველოს კონსტიტუცია;
- საქართველოს ორგანული კანონი "ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი";
- საქართველოს კანონი “სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ” 2005 წლის 2 ივნისი;
- საქართველოს კანონი „საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი“ 1997 წლის 26 ივნისი;
- საქართველოს კანონი „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ (2012 წ.);
- საქართველოს კანონი „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის სპეციალური წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ (2016 წლის 3 ივნისი);
- საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ (2007 წლის 11 ივლისი);
- საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 14 მარტის №488 განკარგულება - „ყაზბეგის მუნიციპალიტეტის სოფელ გუდაურის, ონის მუნიციპალიტეტისა და სოფლების – უწერის, მრავალძალისა და კურორტ შოვის განვითარებისათვის, ასევე ამბროლაურის მუნიციპალიტეტისა და სოფლების – ნიკორწმინდის, ჭრებალოს, წესისა და შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო

კომპლექსის განვითარებისათვის საჭირო რიგ ღონისძიებათა განხორციელების თაობაზე“;

- საქართველოს მთავრობის #376 დადგენილება - „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ (2016 წლის 28 ივლისი);
- ტექნიკური რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ (საქართველოს მთავრობის დადგენილება №59 2014 წლის 15 იანვარი ქ. თბილისი);
- მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ (საქართველოს მთავრობის დადგენილება N 57 2012 წ. 17 იანვრის რედაქციით
- სახელმწიფო შესყიდვების სააგენტოს თავმჯდომარის 2015 წლის 22 მაისის „კონკურსის მეშვეობით საპროექტო მომსახურების სახელმწიფო შესყიდვების წესისა და პირობების დამტკიცების შესახებ“ №7 ბრძანება;
- 2017 წლის 21 ივნისის საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროსთან დადებული სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ N241-2017 ხელშეკრულება;

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის დოკუმენტაციის შედგენას წინ უსწრებს გეგმარებითი დავალების შემუშავებისათვის წინასაპროექტო კვლევა და სტრატეგიული განვითარების ხედვა (კონცეფცია), რომელიც შედგება შემდეგი ნაწილებისგან:

- ფიზიკური გარემოს კვლევა;
- დოკუმენტური კვლევა;
- ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება;
- სტრატეგიული განვითარების ხედვა (კონცეფცია);

## 2. დოკუმენტაციის შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპებია:

- მდგრადი განვითარების წინაპირობების შექმნა;

- ბუნებრივი და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვისა და შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განვითარების საკითხების ჰარმონიზება;
- შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის სივრცით-გეგმარებითი განვითარება;
- ინვესტიციების მოზიდვის, მოსახლეობის დასაქმებისა და კონკურენტუნარიანობის გაზრდის მიზნით, საერთაშორისო პრაქტიკაში დანერგილი, თანამედროვე დასახლებათა დაგეგმარების, სატრანსპორტო, საინჟინრო და გარემოსდაცვითი მიდგომებისა და გადაწყვეტების გამოყენება;
- სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პროცესში საჯაროობის, ჩართულობისა და თანამონაწილეობის უზრუნველყოფა.

### **3. დოკუმენტაციის შედგენის მიზანი და ამოცანები.**

დოკუმენტაციის შედგენის მიზანს წარმოადგენს, საქართველოში მოქმედი საკანონმდებლო-ნორმატიული აქტების მოთხოვნათა შესაბამისად, დასახლებათა განვითარების პრიორიტეტების, პროცესების, პირობებისა და პროცედურების მეშვეობით, შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის მდგრადი განვითარებისა და მოსახლეობისათვის ჯანსაღი, ღირსეული და უსაფრთხო ცხოვრებისა და მოქმედებისათვის გარემოს ჩამოყალიბების და მართვის სამართლებრივ-ნორმატიული და ფუნქციურ-გეგმარებითი წინაპირობების შექმნა.

ამ მიზნის მისაღწევად, დოკუმენტაცია წყვეტს შემდეგ ამოცანებს:

- შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის ადგილისა და როლის გამოვლენა მუნიციპალიტეტის განსახლების სისტემაში;
- კომპლექსის ტერიტორიის გამოყენების (მიწათსარგებლობის) და განაშენიანების ძირითადი პარამეტრების დადგენა;
- შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის ტერიტორიის და ასევე მისი შემადგენელი კომპონენტების: სატრანსპორტო, საინჟინრო, სოციალურ-კულტურული და სპორტული ინფრასტრუქტურის, სარეკრეაციო ზონების და ა.შ. არსებული მდგომარეობა და სამომავლო განვითარება.



- კეთილმოწყობის, ბუნებრივი გარემოსა და უძრავი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სივრცით-ტერიტორიული პირობების განსაზღვრა;
- სატრანსპორტო, საინჟინრო, სოციალურ-კულტურული და სპორტული ინფრასტრუქტურის, აგრეთვე, ეკონომიკური განვითარების სივრცით-გეგმარებითი ასპექტების უზრუნველყოფა;
- კომპლექსის განსავითარებელი არეალების ტერიტორიული საკითხების გადაწყვეტა;
- დოკუმენტაციის განხორციელების ტექნიკურ-ტექნოლოგიური და საორგანიზაციო-მეთოდური პირობების ჩამოყალიბება.

#### 4. დოკუმენტაციის შემადგენლობა

დოკუმენტაციის შედგენისას გამოყენებულ უნდა იყოს საქართველოში მოქმედი საკანონმდებლო-ნორმატიული აქტების მოთხოვნები და ანალოგიური სამუშაოების შესრულების გამოცდილება.

თანახმად მოქმედი საკანონმდებლო-ნორმატიული აქტებისა დოკუმენტაციის შემადგენლობა განისაზღვრება შემდეგი ნაწილებით:

##### 4.1. შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა

###### ა) ტექსტური ნაწილი :

- განაშენიანების რეგულირების გეგმის აღწერა;
- განაშენიანების რეგულირების გეგმის განმარტებითი ბარათი;

განმარტებითი ბარათის რეკომენდირებული შემადგენლობაა:

- შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსი განსახლების სისტემაში, მუნიციპალიტეტისა და ადგილობრივ დონეზე;
- ისტორიული განვითარების მიმოხილვა;
- ბუნებრივ-კლიმატური პირობები (ჰავა, გეოგრაფია, გეოლოგია და სეისმიკა, ჰიდროლოგია, ეკოლოგიური მდგომარეობა, ბუნებრივი ფასეულობები);

- მოსახლეობა, დემოგრაფია;
- ადგილობრივი წარმოება;
- ტურისტული ინფრასტრუქტურა;
- კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები, ობიექტები და კულტურული მემკვიდრეობის სხვა რესურსები (არსებობის შემთხვევაში);
- კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების დაცვის ზონები (საჭიროების შემთხვევაში);
- სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა;
- საინჟინრო ინფრასტრუქტურა;
- გამწვანება და კეთილმოწყობა;
- მიწათსარგებლობის სტრუქტურა, მახასიათებლები და ტენდენციები;
- არსებული მდგომარეობის სივრცით-გეგმარებითი ანალიზი;
- სივრცით-გეგმარებითი განვითარების ძლიერი და სუსტი მხარეების, შესაძლებლობებისა და საფრთხეების ანალიზი;
- არსებული და სამომავლო მისია/ფუნქცია;
- განვითარების მოდელი და პრიორიტეტები;
- განვითარების რეკომენდაციები, წინადადებები;
- სამოქმედო გეგმა (საქმიანობები, პრიორიტეტულობა, ეტაპები);
- განვითარების ხედვა.
  - განაშენიანების რეგულირების გეგმის ეფექტიანობის შეფასება;
  - განაშენიანების რეგულირების გეგმის განხორციელების ეტაპები და რიგითობა;

**ბ) ზონირების ნაწილი:**

ზონირების ნაწილი წარმოადგენს საპროექტო ტერიტორიის მიწათსარგებლობის კონკრეტულ უფლებრივ ზონირებას, რომელიც მოიცავს

- ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტები;
- ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტები;
- გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტები;

- კონკრეტული ზონირების რუკა;
- საპროექტო ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილების რუკა (მიწის ნაკვეთის ნომრის და ფართობის ჩვენებით);
- განაშენიანების რეგულირების ხაზები (წითელ ხაზები);
- განაშენიანების სავალდებულო ხაზები (ლურჯ ხაზები);
- მიწის ნაკვეთებზე შენობათა განთავსების სქემა;
- სახელმწიფო, მუნიციპალური და კერძო საკუთრებების რუკა;
- ტურისტული მარშრუტები და ზამთრის და ზაფხულის აქტივობები(მაგ. საცხენოსნო მარშრუტები);
- კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონები (საჭიროების შემთხვევაში);
- საჭიროების შემთხვევაში საზოგადოებრივი ობიექტების განთავსების სარეკომენდაციო ადგილები;

**გ) საინჟინრო ნაწილი:**

- წყალსადენის ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
- საყოფაცხოვრებო წყალარინების (ფეკალური კანალიზაცია) ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
- ელექტრომომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
- ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
- სანიაღვრე წყალარინების ძირითადი და ლოკალური ქსელის რუკა;
- ძირითადი და ლოკალური გზების და ქუჩების ქსელის რუკა;
- გარე განათების ქსელის რუკა;
- მყარი საყოფაცხოვრებო ნარჩენების გატანის ქსელი;

**დ) თემატური ნაწილი:**

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

- კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების და ობიექტების განთავსების რუკა (საჭიროების შემთხვევაში);
- საპროექტო ტერიტორიის სოციალური ინფრასტრუქტურის რუკა;
- სიმაღლეთა ანალიზი;
- ექსპოზიციის ანალიზი;
- ფერდობების დახრილობის ანალიზი;

#### **4.2. შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები**

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

#### **5. შესასრულებელი სამუშაოები**

ტექნიკური დავალების შესაბამისად (იხ. 2017 წლის 21 ივნისის სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ N241-2017 ხელშეკრულება) უნდა განხორციელდეს ეტაპი 4-ის შემდეგი სამუშაოები:

##### **ეტაპი 4.1:**

შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის და დასახლების ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების

რეგულირების წესების დამუშავება - ეტაპი 3-ის დამთავრებიდან არაუმეტეს 65 დღე.

**ეტაპი 4.1.1:**

საწყისი სამუშაო ვერსიის განხილვა და შეთანხმება - ეტაპი 4-ის დაწყებიდან არაუმეტეს 30 დღე.

**ეტაპი 4.1.2:**

შუალედური სამუშაო ვერსიის განხილვა და შეთანხმება - ეტაპი 4-ის დაწყებიდან არაუმეტეს 50 დღე.

**ეტაპი 4.1.3:**

საბოლოო ვერსიის განხილვა და შეთანხმება - ეტაპი 4-ის დაწყებიდან არაუმეტეს 65 დღე.

საბოლოო ვერსიების ჩაბარების ვადაა ხელშეკრულების გაფორმებიდან არაუმეტეს 365 დღე.

**6. საპროექტო დოკუმენტაციის წარმოდგენის ფორმა**

საპროექტო დოკუმენტაცია წარმოდგენილი უნდა იყოს A-4/A-3 ფორმატის, აკინძული ალბომის სახით:

- სათაური;

-სატიტულო ფურცელი, დამოწმებული ორგანიზაციის ბეჭდით, ხელმძღვანელისა და პროექტის ავტორ(ებ)ის ხელმოწერ(ებ)ით;

- ალბომის შემადგენლობა;

- პროექტის შემადგენლობა;

- შესაბამისი ტექსტური ნაწილ(ებ)ი, დადასტურებული შემსრულებლ(ებ)ის/ავტორ(ებ)ის მიერ - A-4 ფორმატი;

- გრაფიკული ნაწილ(ებ)ი, შტამპით და ჩარჩოთი - A-3 ფორმატი (გამონაკლის შემთხვევაში დასაშვებია განსხვავებული ფორმატის წარმოდგენა, ალბომში აკინძული A3 ფორმატის ზომაზე). ყველა ფურცელი უნდა იყოს დადასტურებული ხელმძღვანელის, პროექტის ავტორ(ებ)ის/შემსრულებლ(ებ)ის მიერ ხელმოწერებით.

- დოკუმენტაციის გრაფიკული ნაწილის ელექტრონული ვერსია – გეგმები, რუკები და სქემები შესრულებული უნდა იყოს გეო-ინფორმაციული ტექნოლოგიების გამოყენებით და შეესაბამებოდეს თანამედროვე კარტოგრაფიულ სტანდარტებს. გის მონაცემთა ბაზები სრულად უნდა იქნეს წარმოდგენილი (ArcGIS 10 ვერსიის პერსონალური გეომონაცემთა ბაზის ფორმატით).

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

## **7. შემსყიდველისათვის გადასაცემი საბოლოო პროდუქცია**

საბოლოო პროდუქციის სახით წარმოდგენილი უნდა იყოს ტექნიკური დავალების საფუძველზე შემუშავებული დოკუმენტაცია:

- შაორის ტურისტულ-სარეკრეაციო კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმა და დასახლების ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები - ნაბეჭდი და ელექტრონულ ფორმატში (PDF) 5-5 ეგზ.;
- გეო-ინფორმაციული სისტემების მასალების ელექტრონული ვერსია DVD- ზე - 5 ეგზ.