# თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის საკრებულო

## განკარგულება № 14

**28 მარტი, 2025 წელი**

**ქ. თეთრიწყარო**

**თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფ. ორბეთის განაშენიანების გეგმის კონცეფციის დამტკიცების თაობაზე**

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ მე-16 მუხლის მეორე პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, ამავე კოდექსის 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ.ე“ ქვეპუნქტის, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის N 260 დადგენილებით დამტკიცებული წესის მე - 16 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისა და მე - 19 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების საფუძველზე

**მუხლი 1.**

დამტკიცდეს „თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის სოფელ ორბეთის განაშენიანების გეგმის კონცეფცია“ თანდართული რედაქციით.

**მუხლი 2.**

განკარგულება ამოქმედდეს ხელმოწერისთანავე.

**მუხლი 3.**

განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს თეთრიწყაროს რაიონულ სასამართლოში (ქ.თეთრიწყარო, კოსტავას ქ. N11) საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის შესაბამისად, მისი მიღებიდან 1 (ერთი) თვის ვადაში.

გოჩა თედორაძე
საკრებულოს თავმჯდომარე

TETRITSKARO MUNICIPALITY
Digitally signed by TETRITSKARO MUNICIPALITY
Date: 2025.04.02 18:40:01 +04'00'

# სოფელ ორბეთის განაშენიანების გეგმა

## თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტი

**1. კვლევითი ნაწილი**

1.1 კვლევის ძირითადი ანგარიში

**პროექტი**: სოფელ ორბეთის განაშენიანების გეგმის შემუშავება
**ეტაპი 1 -** არსებული მდგომარეობის კვლევა, ანალიზი და შეფასება
საბოლოო ანგარიში

**დამკვეთი** - შპს „სათიბე“
(ს/ნ 400307976)

**შემსრულებელი -** შპს „თბილქალაქპროექტი“
(ს/ნ 404892069)

2023

## დოკუმენტზე პასუხისმგებელი პირები

**პროექტის ხელმძღვანელი** - ლევან ხუხაშვილი

**ურბანისტი/ქალაქმგეგმარებელი** - თინათინ ჯანიაშვილი

**ეკონომისტი** - ზურაბ გამყრელიძე

**გარემოსდაცვის სპეციალისტი** - კახა ბახტაძე

**კულტურული მემკვიდრეობის სპეციალისტი** - გიორგი ჭანიშვილი

# სარჩევი

**რეზიუმე** **5**

**შესავალი** **5**

მოკლე აღწერა 5

**გასათვალისწინებელი საკანონმდებლო დოკუმენტაცია** **7**

**განაშენიანების სტრუქტურის კვლევა** **8**

კვლევითი ერთეულები 9

საკადასტრო მონაცემები 30

**სოციალური მონაცემები** **32**

ზოგადი დებულებები - არსებული მდგომარეობა 32

სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტები 32

სოციალური მდგომარეობა და უზრუნველყოფა 33

**ეკონომიკა** **34**

მუნიციპალური ჭრილი 34

ადგილობრივი ეკონომიკური აქტივობები - დარეგისტრირებული სუბიექტები საპროექტო ტერიტორიაზე 35

ღონისძიებები 35

წარმოება 36

**კულტურული მემკვიდრეობა და ისტორიული ობიექტები** **37**

**სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა** **42**

**საინჟინრო ინფრასტრუქტურა** **43**

# რეზიუმე

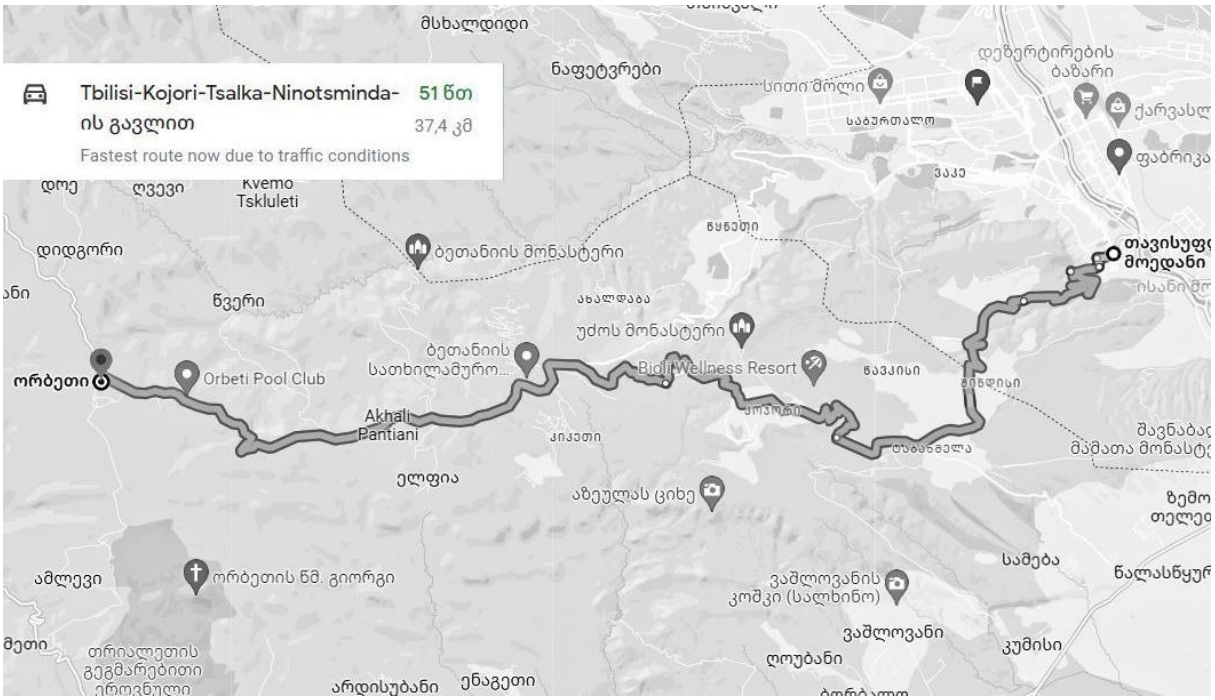
წარმოდგენილი კვლევის ძირითადი ანგარიში აღწერს სოფელ ორბეთის განაშენიანების გეგმის შემუშავებისთვის საჭირო კვლევითი სამუშაოების დარგობრივ მიმართულებებს. დოკუმენტი განიხილავს როგორც გეგმარებითი სტრუქტურისა და ხასიათის ელემენტებს ასევე სოციო-ეკონომიკურ, გარემოსდაცვით და სხვა საკითხებსაც. აღნიშნული კვლევა მომზადებულია არსებული დოკუმენტური ანალიზის, ემპირიული გამოცდილებისა და საველე გასვლების საფუძველზე.

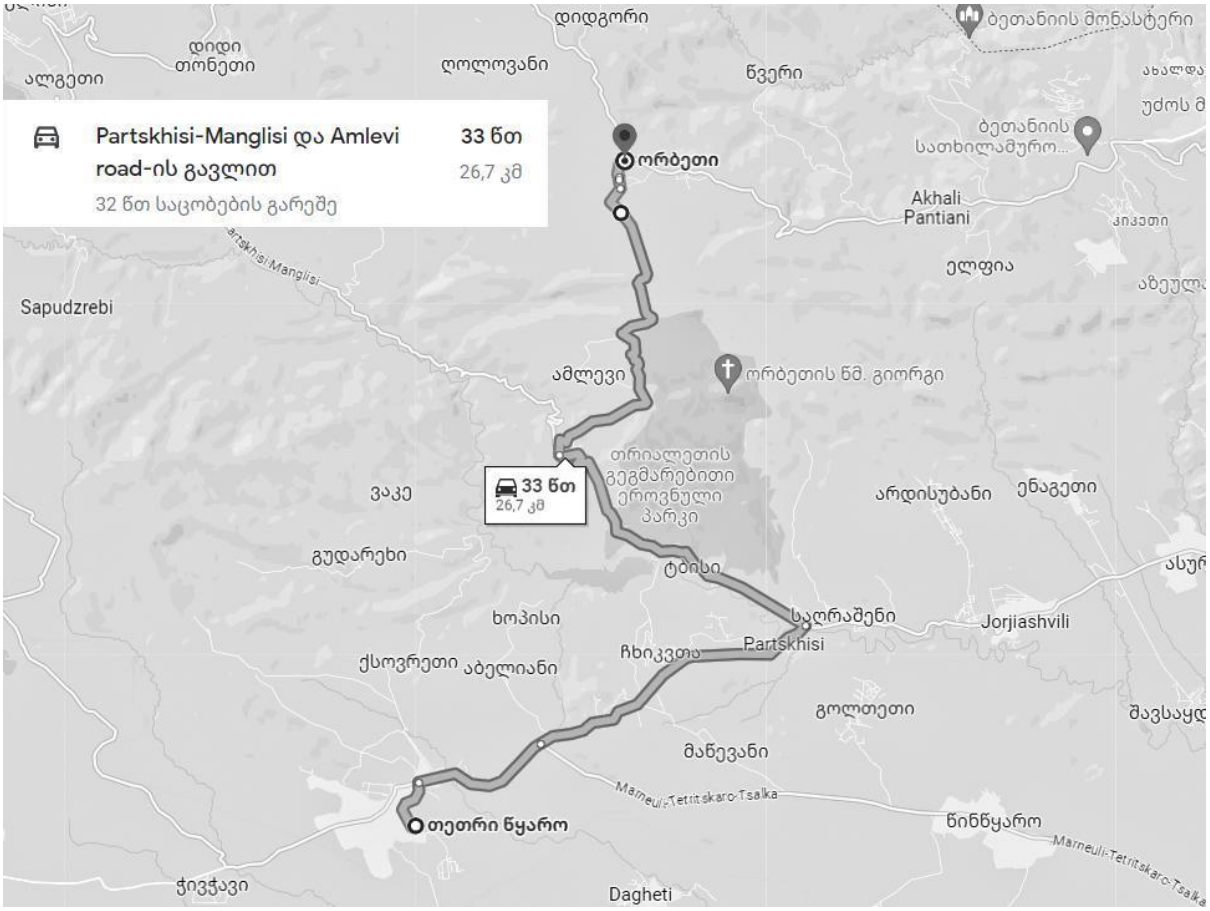
# შესავალი

## მოკლე აღწერა

სოფელი ორბეთი მდებარეობს თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტში, ორბეთის თემში. დაარსდა, როგორც რუსული სამხედრო დასახლება ელიზავეტინსკოე. 2002 წლიდან, ბოლო 2014 წლის საყოველთაო აღწერის მონაცემებით, მოსახლეობის რაოდენობა შემცირებულია 400-დან (2002) 234-მდე (2014). მნიშვნელოვანი დეტალური ინფორმაცია სოფელ ორბეთზე არსებულ წყაროებში ძალიან მცირეა, რაც სავარაუდოდ გამოწვეულია მისი პირვანდელად განსაზღვრული ფუნქციითა და ტიპიურ დასახლებად შედარებით გვიან ჩამოყალიბების გამოც. თუმცა აღსანიშნია ის ფაქტი, რომ ოფიციალური მონაცემებით საპროექტო ტერიტორიაზე იდენტიფიცრდება IV საუკუნის რამდენიმე ძეგლი.

სოფელი ორბეთი თბილისიდან, თავისუფლების მოედნიდან, დაშორებულია დაახლოებით 40 კილომეტრის მოშორებით (30-40 წუთი სამანქანო გზით). მიუხედავად თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტში არსებობისა, მიწვდომადობის თვალსაზრისით, თბილისი ბევრად მოსახერხებელი ვარიანტია ვიდრე თეთრიწყარო. პირდაპირი დამაკავშირებელი გზა ამ ორ დასახლებას შორის არ არსებობს. თეთრიწყაროდან ორბეთამდე შესაძლებელია მისვლა სოფელ ამლევის გავლით, რომელიც დაახლოებთ 27 კმ-ს შეადგენს თუმცა, მგზავრობას საშუალოდ 30-40 წუთი სჭირდება. აღსანიშნია, რომ ამ გზით მხოლოდ სამგზავრო თვალსაზრისით გადაადგილებაა მოსახერხებელი, სხვა სასერვისო თუ პირველადი დახმარებით ტრანზიტისთვის აღნიშნული გზის მონაკვეთი არ იტვირთება. ამის ფონზე, მიუხედავად ადმინისტრაციულად სხვა მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე არსებობისა, სოფელი ორბეთი მეტ-ნაკლებად მაინც თბილისის სერვისის მიწოდებაზეა დამოკიდებული. ამ ფაქტორის გათვალისწინებით, საკმაოდ ლეგიტიმურია ვივარაუდოთ რომ აღნიშნული დასახლების მიმართ კერძო დაინტერესებაც სწორედ ამან გამოიწვია - გაჩნდეს სოფელ ორბეთში სააგარაკე, დაბალი სიმჭიდროვის განაშენიანება.


Tbilisi-Kojori-Tsalka-Ninotsminda-ის გავლით
51 წთ
37,4 კმ
Fastest route now due to traffic conditions
Kvemo Tskhuleti
ბეთანიის მონასტერი
Orbeti Pool Club
ორბეთი
Akhali Pantiani
ბეთანიის სათხილამურო...
Bidi Wellness Resort
ელფია
ორბეთის წმ. გიორგი
ამლევი
ვაშლოვანის კოშკი (სალხინო)
ვაშლოვანი
ენაგეთი
ARDISUBANI
ZEMO TELETI
SAMEBA
KUMISI
ZEMO TELETI


Partskhisi-Manglisi და Amlevi road-ის გავლით
33 წთ
26,7 კმ
32 წთ საცობების გარეშე
ბეთანიის მონასტერი
ORBETI
Akhali Pantiani
ELFIA
Sapudzrebi
ORBETIS WM. GIORGI
AMLEVI
33 წთ
26,7 კმ
TRIALETIS GEGMAREBITI EROVNULI PARKI
VAKE
ARDISUBANI
ENAGETI
GUDARECHI
TBILISI
SAORASHENI
Partskhisi
Jorjiashvili
HOPISI
CHIKVTA
QSOVRETI ABELIANI
GOLTETI
MANEVANI
Marneuli-Tetritskaro-Tsalka
TETRI WYARO
WINWYARO
JIVJAVI
Dagheti

კერძო დაინტერესებისგან განსხვავებით, ტურისტულად ორბეთი საკმაოდ მიმზიდველია, მის უახლოეს რადიუსში (5კმ) არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებისა და ისეთი ბუნებრივი ფასეულობების საფუძველზე, მაგალითად როგორებიცაა: თრიალეთის გეგმარებითი აღკვეთილი, ბირთვისის კანიონები, ალგეთის წყალსაცავი, ალგეთის ეროვნული პარკი.

## გასათვალისწინებელი საკანონმდებლო დოკუმენტაცია

მუშაობის ფარგლებში, საპროექტო ჯგუფი ხელმძღვანელობდა და ითვალისწინებდა შემდგომ სამართლებრივ დოკუმენტაციას:

- საქართველოს კონსტიტუცია
- საქართველოს კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“
- „გარემოს დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონი
- საქართველოს კანონი „გარემოსდაცვითი შეაფასების კოდექსი“
- საქართველოს კანონი „ტყის კოდექსი“
- „სამოქალაქო უსაფრთხოების შესახებ“ საქართველოს კანონი
- საქართველოს კანონი „ნარჩენების მართვის კოდექსი“
- „გეოდეზიური და კარტოგრაფიული საქმიანობის შესახებ“ საქართველოს კანონი
- „სახელმწიფო საიდუმლოების შესახებ“ საქართველოს კანონი
- „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონი
- „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის N261 დადგენილება
- „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 03 ივნისის N260 დადგენილება
- „ელექტრული ქსელების ხაზობრივი ნაგებობების დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №366 დადგენილება
- „საქართველოს მცირე მდინარეების წყალდაცვითი ზოლების (ზონების) შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის დადგენილება 2013 წლის 31 დეკემბრის N445 დადგენილება
- „წყალდაცვითი ზოლის შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 31 დეკემბრის N440 დადგენილება
- „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის N255 დადგენილება
- „საქართველოში სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატორთა სისტემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 30 აპრილის N206 ბრძანებულება
- „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონი

# განაშენიანების სტრუქტურის კვლევა

ამჟამინდელი მდგომარეობით სოფელ ორბეთის განაშენიანება ძირითადად ჩამოყალიბებულია ცენტრალურ ნაწილში, თბილისი-ნინოწმინდის გზის გასწვრივ, რაც დამახასიათებელია სასოფლო დასახლებების ფორმირებისთვის. სხვა მსგავსი ტიპის დასახლებებისგან განსხვავებით და მცირე რაოდენობის მაცხოვრებელების ფონზე, იგი აღნიშნული გზის მონაკვეთის მხოლოდ 1.5 კმ-ს ფარავს. განსახლების სტრუქტურის ფორმირება შეინიშნება სუსტად თბილისი-ნინოწმინდის მაგისტრალური გზის სამხრეთ და სამხრეთ-დასავლეთის მიმართულებითაც, თუმცა ძალიან სუსტად - ამლევის მიმართულებით არსებული გზის გასწვრივ, რომელიც ამლევის გავლით იკვეთება ფარცხისი-მანგლისის მაგისტრალურ გზასთან. ამ ტერიტორიების მიღმა ორბეთის ნაშენი გარემო ძალიან მეჩხერადაა წარმოდგენილი, ხოლო დაახლოებით 700მ-იანი რადიუსზე მოშორებით კი თითქმის უშენია.

ცენტრალური ნაწილის ტიპისგან განსხვავებით, მასთან ახლოს არსებულ უშენ ტერიტორიებზე, საკმაოდ ინტენსიურად მიმდინარეობს მიწის საკუთრების საკითხებთან დაკავშირებული ცვლილებები. იქიდან გამომდინარე, რომ ორბეთის აგარაკად ჩამოყალიბების ინტერესები იზრდება, შესამჩნევი ხდება უშენ ტერიტორიებზე მიწის ნაკვეთების შეძენის, დაყოფის და პოტენციური გდგ-ს შემუშავების არეალები. აქედან გამომდინარე, აუცილებელია წინასწარ განისაზღვროს მათი სამომავლოდ ტერიტორიული და სამშენებლო რესურსის ათვისების საფუძველი და საზღვრები, რის მიღმაც უშენი ტერიტორიების ხელუხლებლობას განსაზღვრავს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი უშენ ტერიტორიებთან მიმართებაში.

ამჟამინდელი მდგომარეობით არსებული უშენი ტერიტორიების გარდაქმნა სამშენებლო განვითარების მიზნით, მიმდინარე ცვლილებების ფონზე საკმაოდ ბუნებრივი პროცესია. ძირითადად ხაზგასასმელია ის სირთულე, რომელიც უკავშირდება ზღვარის არსებობას ნაშენი და უშენი არეალების მოცემულობებს შორის, თუ სად უნდა გავიდეს ე.წ. ნაშენი გარემოს კონტური სამომავლოდაც და რის მიღმა უნდა დაწესდეს უშენი გარემოს რეჟიმი. განაშენიანების ჩამოყალიბების სამომავლო ანალიტიკისა და შედმგომში გადაწყვეტილებების მიღების საფუძვლისთვის, აუცილებელია მათი კატეგორიზაცია, საერთო რელევანტური მახასიათებლებისა და ნიშნების მქონე ტერიტორიების გამიჯვნა და ინდივიდუალური განხილვა. ამისათვის აუცილებლად გასათვალისწინებელი პირობებია:

1. სიახლოვე ცენტრთან ან განაშენიანებულ არეალთან;
2. ნაკვეთების განლაგება, ერთგვაროვნება და სტრუქტურა;
3. ტერიტორიების საკუთრებისა და გამოყენების ტიპები;
4. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა;
5. ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიები და მათ საზღვრები.

უპირველეს ყოვლისა, სამომავლო სამშენებლო დაინტერესება დიდია იმ არეალების მიმართ, რომლებიც ან უშუალოდ ესაზღვრებიან **ცენტრალურ ნაწილს,** ან მის საზღვრებში არიან მოქცეულები და განაშენიანების ზრდის ყველაზე ბუნებრივ და ლოგიკურ ნაბიჯებად სწორედ ეს პროცესები ასახავენ. შესაბამისად ძირითადი განსასაზღვრი ფაქტორები ამ პუნქტთან მიმართებაში იქნება ნაშენი გარემოს ერთგვაროვნების შენარჩუნება და შესაძლებლობის შემთხვევაში მცირედი წახალისებაც.

**მიწის ნაკვეთებთან** დაკავშირებული საკითხები უმეტესწილად გასათვალისწინებელია ცენტრალურ ნაწილთან მიმდებარე და მის მიღმა არსებული ტერიტორიების მიმართ. მიწის კადასტრის ანალიზის საფუძველზე, რეალურად ირკვევა ის შემთხვევები, სადაც არსებობს გარკვეული სამშენებლო ინტერესები უშენი ტერიტორიების მიმართ, რაც გულისხმობს ერგვაროვნად ფორმირებულ და სტრუქტურიზებულ ნაკვეთების ერთობლიობას ან ჯგუფებს. აღნიშნულ ერთეულებში, გასათვალისწინებელია მათი **გამოყენების და საკუთრების ტიპებიც**, რათა ერთგვაროვანი გამოყენებისა და ათვისების ლოგიკა კორელაციაში იყოს სამშენებლოდ განსაზღვრულ კვლევითი ერთეულების საზღვრების მოხაზვის პრინციპებთან.

**სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის** თვალსაზრისით, შედარებით მნიშვნელოვანია ის მონაკვეთები, რომლებსაც გააჩნიათ მუდმივი კავშირის არსებობის რესურსი და დამატებითი ინფრასტრუქტურის აუცილებლობას არ მოითხოვენ. ამ მიმართულებით, ძირითადი ნაწილები მოიცავს ცენტრალური და ჩამოყალიბებული მაგისტრალური (დასახლებათშორისი) მონაკვეთების გასწვრივ არსებულ ტერიტორიებს. გარდა ამისა, გასათვალისწინებელია ის არეალებიც, რომლებიც მიწის კადასტრის ანალიზის საფუძველზე შესაძლოა განისაზღვროს პოტენციურ განვითარების არეალებად, დამატებით სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის აუცილებლობის თვალსაზრისითაც.

საბოლოოდ, რეჟიმების დადგენის აუცილებელ კომპონენტად მოიაზრება **ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტიტორიების არეალები და მათი საზღვრები**, რათა პირველ რიგში, სწორედ ამ ტერიტორიების მიმართ მოხდეს რეჟიმების სწორება და პრიორიტეტი იყოს მათი ხელშეუხებლობა.

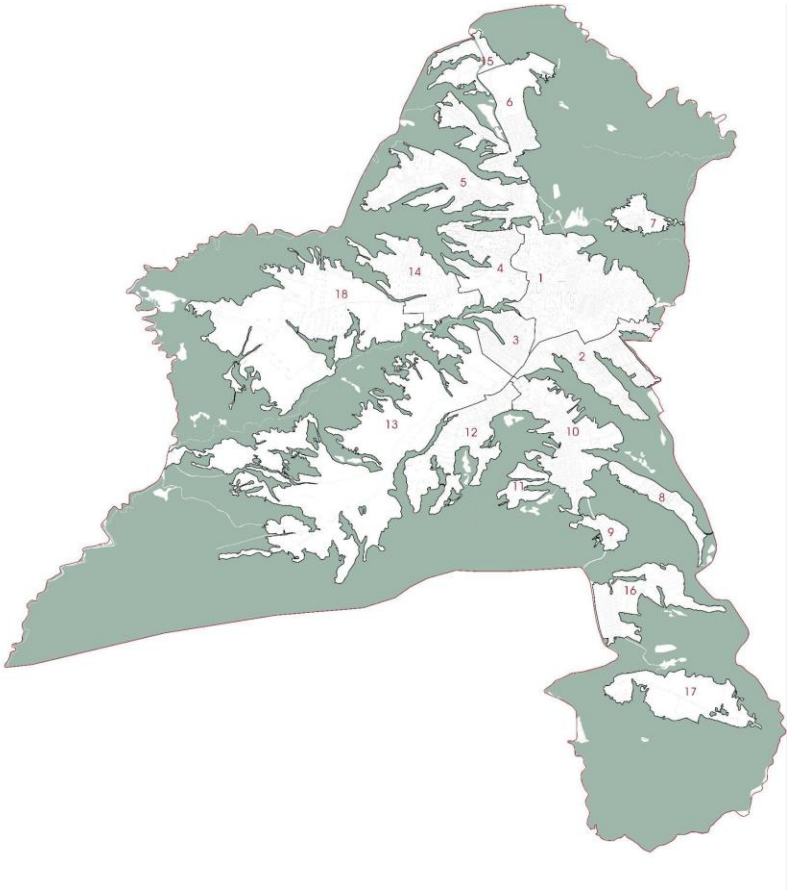
## კვლევითი ერთეულები

ზემოთ წარმოდგენილი დებულებები წარმოადგენენ ძირითად ლოგიკის საფუძვლებს ორბეთისთვის კვლევითი ერთეულების გამოყოფისათვის და მეთოდოლოგიაც სწორედ მათი ანალიზიდან გამომდინარე იქნა შემუშავებული.

საზღვრების პირველადი ჩარჩო განისაზღვრა ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიების - ტყის კორომებისა და არსებული სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის საფუძველზე. მათი გეგმარებით ერთეულებად ჩამოყალიბების წინაპირობას კი ძირითადად საკადასტრო მონაცემები განსაზღვრავს. ცენტრალური ნაწილისა და მისი მიმდებარე არეალების უბნების მონიშვნა ცხადჰყოფს ამ ტერიტორიების ნაშენი გარემოს ხასიათსა და ასევე სტრუქტურიზაციას. შედარებით დეტალური ანალიზი იქნა საჭირო უშენი არეალების გამოყოფის პროცესში - ქაოტურად და არაორგანიზებულად განლაგებული მიწის ნაკვეთებისა და მათ ორგანიზებული სახით ჩამოყალიბებული საკადასტრო ერთეულების ჯგუფების არსებობის გამო. როგორც ასეთი, უშენი გარემოს ცალკეულ გეგმარებით უბნებად გამოყოფა კვლევითი ეტაპის ფარგლებში ისეთი დატვირთულობის არ არის, როგორიც ნაშენი გარემოსი, თუმცა გეგმარებითი გადაწყვეტილებების შემდგომი ეტაპებისთვის, პირველადი მოკვლევის საფუძველზე, არის საფუძვლიანი მოსაზრებები, რომ უშენი გარემოს ათვისების დიდი ინტერესი და შესაბამისი წინაპირობებიც არსებობს.

წარმოდგენილი მოსაზრებების საფუძველზე, უშენი გარემოს გეგმარებით ერთეულებად დაყოფის დამატებით პირობას ასევე წარმოადგენს პროპორციული შეფარდება შეχგუფებული ერთგვაროვანი მიწის ნაკვეთების რაოდენობისა და ფართობისა, შედარებით ქაოტურად და არაორგანიზებულად ჩამოყალიბებულ ტერიტორიებთან. აღნიშნული გულისხმობს, არეალების გამოყოფის პროცესში ერთიანად იქნეს გათვალისწინებული ერთეული პროცენტული მაჩვენებელი, რომლის დაკმაყოფილების შემთხვევაშიც, უშენი ტერიტორია შემოისაზღვრება გეგმარებით ერთეულად. აქედან გამომდინარე, ნაშენი ტერიტორიის მიღმა, ცალკეული არეალების ანალიზის საფუძველზე დამატებით საორიენტაციო პირობად განისაზღვრა შეფარდება 35/65%-თან, სადაც პირველი მაჩვენებელი წარმოადგენს ერთიანი სტრუქტურით ჩამოყალიბებულ მიწის ნაკვეთების წილს, ხოლო მეორე დანარჩენ ტერიტორიას. აღნიშნული, გეგმარებითი χგუფის მიერ მიჩნეულია იმ ოპტიმალურ მონაცემად, რაც რეალურად ჰომოგენური ნიშნების მქონე ტერიტორიებს შეკრავს ორგანიზებულ გეგმარებით ერთეულებად.

აქედან გამომდინარე, სოფელ ორბეთის ტერიტორიაზე გამოიყო 18 საკვლევი ერთეული (უბანი):




| N | გამოყენების ტიპი | ძირითადი ფუნქციური დანიშნულება | მოკლე აღწერა |
|---|---|---|---|
| 1 | სამშენებლო | დასახლების ცენტრი | • **სტრუქტურა -** ძირითადი სიმჭიდროვეები წარმოდგენილია მაგისტრალური და სამხრეთით, ამლევისკენ მიმავალი გზების გასწვრივ. შუაში არსებული “წრის” პერმიმეტრზე განლაგებულია საცხოვრებელი ფუნქციით |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | არსებული მიწის ნაკვეთები, ხოლო მათ მიღმა გრძივად წარმოდგენილია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ტერიტორიები.<br>● **განაშენიანება** - უბნის ძირითადი ნაწილი განაშენიანებულია და წარმოადგენს ტიპიურ სასოფლო დასახლებას. ცენტრი მკაფიოდ გამოკვეთილი არ არის, თუმცა სკოლა, მაღაზია და ადმინისტრაციული შენობა იდენტიფიცირდება ერთ არეალში, უბნის აღმოსავლეთით.<br>● **ნაკვეთების განლაგება -** როგორც უკვე აღინიშნა, ძირითადად განაშენიანებულია, როგორც ტიპიური სასოფლო დასახლება, შესაბამისად, ორგანიზებულობის თვალსაზრისით, დამახასიათებელია მხოლოდ გზის პირზე სამშენებლო, ხოლო მათ მიღმა სასოფლო-სამეურნეო გრძივი ნაკვეთები.<br>● **დამახასიათებელი ნიშნები -** უბანი მოიაზრება დასახლების ცენტრად და შესაბამისად ორბეთში არსებული ყველა სერვისი აქ არის წარმოდგენილი. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | სამშნებელო | საცხოვრებელი | • **სტრუქტურა -** წარმოდგენილია ცენტრალური ნაწილის სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში და ძირითადი დამაკავშირებელი მონაკვეთი გააჩნია ამლევისკენ მიმავალი გზის სახით. სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში ფორმირებულია ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიის გავლენით.<br>• **განაშენიანება -** განაშენიანების ხასიათი არაერთგვაროვანია და წარმოდგენილია მეჩხერად, როგორც ცენტრალური ნაწილის მხარეს, ასევე უბნის სიღრმეშიც.<br>• **ნაკვეთების განლაგება -** წარმოდგენილია ერთიანი სტრუქტურით ჩამოყალიბებული მიწის ნაკვეთების ჯგუფების სახით. ძირითადი ტერიტორიის ნაწილი ორგანიზებულია, მიწის ნაკვეთები გამიჯნულია გეგმარებითი ლოგიკის ფარგლებში, გათვალისწინებულია სამომავლოდ საჭირო სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიებიც.<br>• **დამახასიათებელი ნიშნები -** უბანი საკმაოდ ახლოს მდებარეობს ორბეთის აღმოსავლეთ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | შემოსასვლელთან, სადაც ძირითადი საზოგადოებრივი ობიექტებია წარმოდგენილი. შესაბამისად, ცენტრის ჩამოყალიბებისას, უდავოა ამ ტერიტორიებზეც შესაბამისი გავლენების გავრცელებაც |
| 3 | სამშენებლო | საცხოვრებელი, სააგარაკე | • **სტრუქტურა -** წარმოდგენილია ცენტრალური ნაწილის სამხრეთით, რომელსაც დასავლეთით ესაზღვრება ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორია. უბნის თითქმის 90% ორგანიზებულად და ერთგავროვნად ჩამოყალიბებული მიწის ნაკვეთებისგან შედგება. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურისთვის განკუთვნილი ტერიტორიები ძირითადად წარმოდგენილია ამლევის გზის მართობულად - ტერიტორიის სიღმრეში მიმართებით.<br>• **განაშენიანება -** განაშენიანების ხასიათი არაერთგვაროვანია და წარმოდგენილია მეჩხერად, როგორც ცენტრალური ნაწილის მხარეს, ასევე უბნის სიღრმეშიც.<br>• **ნაკვეთების განლაგება -** წარმოდგენილია ერთიანი |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | სტრუქტურით ჩამოყალიბებული მიწის ნაკვეთების ჯგუფების სახით. ძირითადი ტერიტორიის ნაწილი ორგანიზებულია, მიწის ნაკვეთები გამიჯნულია გეგმარებითი ლოგიკის ფარგლებში, გათვალისწინებულია სამომავლოდ საჭირო სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის ტერიტორიებიც.<br>● **დამახასიათებელი ნიშნები -** ერთადერთი უბანია სხვა გეგმარებით ერთეულებს შორის, რომლის მთლიანი ტერიტორიის დაახლოებით 90% წარმოდგენილია გეგმარებითი ლოგიკით ორგანიზებული მიწის ნაკვეთების ჯგუფების სახით. |
| 4 | სამშენებლო | საცხოვრებელი, | ● **სტრუქტურა -** მდებარეობს ცენტრალური ნაწილის დასავლეთით და სხვა მომიჯნავე უბნებისგან განსხვავებით არ აქვს წვდომა რომელიმე მნიშვნელოვან სატრანსპორტო კვანძთან. ძირითადი კავშირი წარმოდგენილია ცენტრალური ნაწილის მხრიდან (აღმოსავლეთით), დასავლეთი საზღვარი წარმოდგენილია ბუნებრივ- |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | ლანდშაფტური ტერიტორიების სახით.<br>● **განაშენიანება -** არაერთგვაროვანია და ძირითადად წარმოდგენილია ცენტრალური ნაწილის მოსაზღვრედ და სამხრეთ ნაწილში არსებული ფერმების სახით.<br>● **ნაკვეთების განლაგება -** გარდა უბნის სამხრეთით არსებული ტერიტორიებისა, ორგანიზებულად არის წარმოდგენილი ჩრდილოეთით და დასავლეთით არსებული მიწის ნაკვეთები. მცირე რაოდენობით იდენტიფიცირდება სამხრეთ-აღმოსავლეთ კუთხეში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მართკუთხა ფორმის მიწის ნაკვეთები. ერთიან სურათს კი მაინც დომინანტურად წარმოდგენილი შეჯგუფებული მიწის ნაკვეთები ჰქმნიან.<br>● **დამახასიათებელი ნიშნები -** უბნის სამხრეთ ნაწილში წარმოდგენილია 3 დიდი სახელმწიფო საკუთრებაშია არსებული ტერიტორია, სადაც დგას ფერმის შენობები. |
| 5 | არასამშენებლო | სასოფლო-სამეურნეო | ● **სტრუქტურა -** უბნის აღმოსავლეთ ნაწილი |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | დაკავშირებულია ცენტრალურ მაგისტრალთან, რომელიც რეალურად მხოლოდ ერთადერთი შემოსასვლელია ამ ტერიტორიაზე. შუა ნაწილში გამოყოფილია ტერიტორია სამომავლოდ სატრანსპორტო ღერძის მოსაწყობად.<br>● **ნაკვეთების განლაგება -** ნაკვეთბელი ძირითადად განლაგებულია უბნის შუაში დათმობილი სამომავლო გზის ტერიტორიის მართობულად. წარმოდგენილია, როგორც გეგმარებითი ლოგიკის შემცველი მიწის ნაკვეთების შეჯგუფებები, ასევე ქაოტურად არსებული ტერიტორიებიც.<br>● **დამახასიათებელი ნიშნები -** მზარდი რაოდენობა, მიწის ნაკვეთების ერთიან სტრუქტურად ჩამოყალიბების თვალსაზრისით, რაც დრო და დრო უფრო მეტ ინტერესს გააჩენს ამ ტერიტორიის სამშენებლოდ ათვისების კუთხით. |
| 6 | არასამშენებლო | სასოფლო-სამეურნეო | ● **სტრუქტურა -** ცენტრალური მაგისტრალი გადის უბნის შუაში. ასეთი სახით ამ ერთეულის |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | ერთიანად წარმოდგენის საფუძველი მის სამხრეთით არსებულმა მიწის ნაკვეთების შეჯგუფებამ განაპირობა, რომლებიც სამხრეთი საზღვრის წერტილიდან სხივისებურად იშლებიან გზის ორივე მხარეს.<br>● **ნაკვეთების განლაგება -** დასავლეთ ნაწილში ნაკვეთები განლაგებულია, აღნიშნული სხივისებური ღერძის გასწვრივ, რომელიც მოიაზრება სამომავლოდ შემავალი გზის ტერიტორიად. აღმოსავლეთ ნაწილში, ნაკვეთები თითქმის კვარტალური სიზუსტით არის დაყოფილი, თუმცა საზოგადოებრივი სივრცეებისთვის საჭირო ტერიტორიების დაკმაყოფილებისთვის აუცილებელი იქნება მცირედი რესტრუქტურიზაცია.<br>● **დამახასიათებელი ნიშნები -** მზარდი რაოდენობა, მიწის ნაკვეთების ერთიან სტრუქტურად ჩამოყალიბების თვალსაზრისით, რაც დრო და დრო უფრო მეტ ინტერესს გააჩენს ამ ტერიტორიის სამშენებლოდ ათვისების კუთხით. ასევე, დასავლეთით |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | იდენტიფიცირდება მდინარე ვერეს შესართავის ერთ-ერთი სათავე. |
| 7 | არასამშენებლო | სასოფლო-სამეურნეო | • **სტრუქტურა -** წარმოდგენილია ტყის მასივით შემოფარგლულ არეალში და კავშირი ძირითად დასახლებასთან დაკავშირებულია დასავლეთით არსებული გრუნტის გზით.<br>• **ნაკვეთების განლაგება -** წარმოდგენილია როგორც კერძო, ასევე სახელმწიფო მიწის ნაკვეთებიც. ერთგვაროვნად წარმოდგენილი კერძო მიწის ნაკვეთები შესაძლოა ამ არეალისთვის უნიკალური შესაძლებლობა იყოს განსხვავებული ტიპის დასახლების ჩამოყალიბების კუთხით. თუმცა დომინირებს ქაოტურად არსებული მიწის ნაკვეთები.<br>• **დამახასიათებელი ნიშნები -** მცირე ე.წ community დასახლებად ჩამოყალიბების პოტენციალი და ამასთან მიმართებაში არსებული მზარდი ინტერესი |
| 8 | არასამშენებლო | სასოფლო-სამეურნეო | • **სტრუქტურა -** წარმოდგენილია საპროექტო არეალის სამხრეთით. პირდაპირი |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | კავშირი მნიშვნელოვან სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურასთან არ გააჩნია და ძირითადად გაუნაშენიანებელია. საერთო ხასიათის სტრუქტურა არ გააჩნია, თუმცა შეიმჩნევა დაინტერესება განვითარებასთან დაკავშირებით.<br>● **ნაკვეთების განლაგება -** ნაკვეთები წარმოდგენილია, როგორც ორგანიზებულად ისე ქაოტური სახითაც. ორგანიზებული ნაკვეთები ძირითადად კერძო საკუთრებაშია და ჯგუფურად არიან განლაგებულები.<br>● **დამახასიათებელი ნიშნები -** მზარდი რაოდენობა, მიწის ნაკვეთების ერთიან სტრუქტურად ჩამოყალიბების თვალსაზრისით, რაც დრო და დრო უფრო მეტ ინტერესს გააჩენს ამ ტერიტორიის სამშენებლოდ ათვისების კუთხით. |
| 9 | არასამშენებლო | სასოფლო-სამეურნეო | ● **სტრუქტურა -** არეალი მდებარეობს საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთით და ამლევთან დამაკავშირებელი გზით გაყოფილია შუაზე. არ |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | იდენტიფიცირდება რაიმე ტიპის ინფრასტრუქტურა, გარდა არსებული გზისა. ძირითადად წარმოდგენილია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით<br>● **ნაკვეთების განლაგება -** ნაკვეთები განლაგებულია გრძივად, არსებული გზის პარალელურად ორივე მხარეს. არ შეიმჩნევა სამშენებლოდ განსავითარებელი გეგმარებითი პირობების დაკმაყოფილების საფუძვლები.<br>● **დამახასიათებელი ნიშნები -** ტერიტორიაზე არსებობს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლი - მუხრანის ეკლესია |
| 10 | არასამშენებლო | სასოფლო-სამეურნეო | ● **სტრუქტურა -** არეალის ჩრდილო-დასავლეთის ნაწილი ვიწრო ყელით უკავშირდება ცენტრთან ახლოს მდებარე არეალებს და დაკავშირებულია, როგორც დასახლების სამხრეთ-დასავლეთისკენ მიმავალ სამანქანო გზასთან, ასევე მის შუაში გადის ამლევის მიმართულებით არსებული გზაც.<br>● **ნაკვეთების განლაგება -** სხვა უბნებისაგან განსხვავებით, წარმოდგენილი მიწის |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | ნაკვეთების უმეტესობა, მათი ზომების და ფორმის მიხედვით, განკუთვნილია მცირე ზომის სამოსახლო დანიშნულების ობიექტების ასაშენებლად (სავარაუდოდ), თუმცა არ არის წარმოდგენილი ორგანიზებული ჯგუფების სახით - არ არის გათვალისწინებული დამატებითი ტერიტორიები სატრანსპორტო ინფარსტრუქტურისთვის და ერთიან გეგმარებით ლოგიკას ვერ აყალიბებენ.<br>● **დამახასიათებელი ნიშნები -** მზარდი რაოდენობა, მიწის ნაკვეთების ერთიან სტრუქტურად ჩამოყალიბების თვალსაზრისით, რაც დრო და დრო უფრო მეტ ინტერესს გააჩენს ამ ტერიტორიის სამშენებლოდ ათვისების კუთხით. ტერიტორიაზე ასევე არსებობს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლი - "ელიას ქვას" ეკლესია. |
| 11 | არასამშენებლო | სასოფლო-სამეურნეო | ● **სტრუქტურა -** წარმოდგენილია ტყის მასივში, სამხრეთ ნაწილში. პირდაპირი კავშირი არამარტო მნიშვნელოვან, |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | არამედ სხვა სახის სატრანსპორტო ინფარსტრუქტურასთანაც კი არ გააჩნია. ძირითადად წარმოდგენილია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ტერიტორიებით.<br>● **ნაკვეთების განლაგება -** ნაკვეთები წარმოდგენილია ქაოტურად. არ შეიმჩნევა სამშენებლოდ განსავითარებელი გეგმარებითი პირობების დაკმაყოფილების საფუძვლები.<br>● **დამახასიათებელი ნიშნები -** ტერიტორიაზე არ იდენტიფიცირდება რაიმე მნიშვნელოვანი დამახასიათებელი ნიშანი, რომელიც რელევანტური იქნება არსებული გეგმარებითი მოცემულობისთვის ან სამომავლო ცვლილებებისთვის. |
| 12 | არასამშენებლო | სასოფლო-სამეურნეო | ● **სტრუქტურა -** ტერიტორია წარმოდგენილია ამლევისკენ მიმავალი გზის გასაყარზე, რომელიც მის ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში მდებარეობს. ტერიტორიის მიღმა არ არსებობს განაშენიანება და რაიმე ტიპის მყარი ინფარსტრუქტურა.<br>● **ნაკვეთების განლაგება -** წარმოდგენილი მცირე |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | ზომის მიწის ნაკვეთები, მათი ზომების და ფორმის მიხედვით, განკუთვნილია მცირე ზომის სამოსახლო დანიშნულების ობიექტების ასაშენებლად (სავარაუდოდ), თუმცა არ არის წარმოდგენილი ორგანიზებული ჯგუფების სახით - არ არის გათვალისწინებული დამატებითი ტერიტორიები სატრანსპორტო ინფარსტრუქტურისთვის და ერთიან გეგმარებით ლოგიკას ვერ აყალიბებენ. ქაოტურად წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთები შედარებით დიდი ზომისაა და სამომავლოდ რაიმე ტიპის განვითარებასთან დაკავშირებით, აუცილებელი იქნება მათი გამიჯვნა და ორგანიზება<br>● **დამახასიათებელი ნიშნები -** მზარდი რაოდენობა, მიწის ნაკვეთების ერთიან სტრუქტურად ჩამოყალიბების თვალსაზრისით, რაც დრო და დრო უფრო მეტ ინტერესს გააჩენს ამ ტერიტორიის სამშენებლოდ ათვისების კუთხით. ტერიტორიაზე ასევე არსებობს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | ძეგლი - ოშეთის ნაეკლესიარი. |
| 13 | არასამშენებლო | სასოფლო-სამეურნეო | • **სტრუქტურა -** ტერიტორია წარმოდგენილია ამლევისკენ მიმავალი გზის გასაყარზე, რომელიც მის აღმოსავლეთ კუთხის ნაწილში მდებარეობს. არ არსებობს რაიმე ტიპის მყარი ინფრასტრუქტურული ობიექტები.<br>• **ნაკვეთების განლაგება -** ძირითადად წარმოდგენილია დიდი ზომის, გაუმიχნავი მიწის ნაკვეთებისგან. არ გააჩნიათ გეგმარებითი სტრუქტურა და სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისთვის შესაბამისი საუძვლები.<br>• **დამახასიათებელი ნიშნები -** ტერიტორიაზე არ იდენტიფიცირდება რაიმე მნიშვნელოვანი დამახასიათებელი ნიშანი, რომელიც რელევანტური იქნება არსებული გეგმარებითი მოცემულობისთვის ან სამომავლო ცვლილებებისთვის. |
| 14 | არასამშენებლო | სასოფლო-სამეურნეო | • **სტრუქტურა -** წარმოდგენილია საპროექტო არეალის დასავლეთ ნაწილში. არ არსებობს რაიმე ტიპის |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | მყარი ინფრასტრუქტურული ობიექტები. უმეტესი ნაწილი ჩრდილოეთიად შემოსაზღვრულია ტყის მასივით.<br>● **ნაკვეთების განლაგება -** უმეტესად მიწის ნაკვეთების ფორმა და ზომები მიუთითებს მათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენებაზე. სატრანსპორტო კავშირები არ იდენტიფიცირდება ამ ნაკვეთებს შორის. მის სამხრეთ ნაწილში ძალიან მცირე რაოდენობით არის წარმოდგენილი ორგანიზებული სახით ერთი ϰგუფი მიწის ნაკვეთებისა.<br>● **დამახასიათებელი ნიშნები -** ტერიტორიაზე არ იდენტიფიცირდება რაიმე მნიშვნელოვანი დამახასიათებელი ნიშანი, რომელიც რელევანტური იქნება არსებული გეგმარებითი მოცემულობისთვის ან სამომავლო ცვლილებებისთვის. |
| 15 | არასამშენებლო | სასოფლო-სამეურნეო | ● **სტრუქტურა -** ტერიტორია წარმოდგენილია საპროექტო არეალის ჩრდილოეთ ნაწილში. ნაწილობრივ ჰყოფს თბილისი-ნინოწმინდის |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | დამაკავშირებელი მაგისტრალური გზა. უბნის მიღმა არ ფიქსირდება რაიმე სახის მყარი ინფრასტრუქტურის ობიექტი ან მათთვის საჭირო გამოყოფილი ტერიტორიები.<br>● **ნაკვეთების განლაგება -** ძირითადად წარმოდგენილია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებისგან, რომელთაც არ გააჩნიათ გეგმარებითი სტრუქტურა და სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისთვის შესაბამისი საუძვლები.<br>● **დამახასიათებელი ნიშნები -** ტერიტორიაზე არ იდენტიფიცირდება რაიმე მნიშვნელოვანი დამახასიათებელი ნიშანი, რომელიც რელევანტური იქნება არსებული გეგმარებითი მოცემულობისთვის ან სამომავლო ცვლილებებისთვის. |
| 16 | არასამშენებლო | სასოფლო-სამეურნეო | ● **სტრუქტურა -** არეალი მდებარეობს საპროექტო ტერიტორიის სამხრეთით და ამლევთან დამაკავშირებელი გზა ესაზღვრება დასავლეთით. არ იდენტიფიცირდება რაიმე ტიპის ინფრასტრუქტურა, გარდა |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | არსებული გზისა. ძირითადად წარმოდგენილია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით.<br>● **ნაკვეთების განლაგება -** გზის პირზე ნაკვეთები განლაგებულია გრძივად, არსებული გზის პარალელურად, ხოლო აღმოსავლეთის მიმართულებით შედარებით ქაოტურად არის წარმოდგენილი. არ შეიმჩნევა სამშენებლოდ განსავითარებელი გეგმარებითი პირობების დაკმაყოფილების საფუძვლები.<br>● **დამახასიათებელი ნიშნები -** ტერიტორიაზე არ იდენტიფიცირდება რაიმე მნიშვნელოვანი დამახასიათებელი ნიშანი, რომელიც რელევანტური იქნება არსებული გეგმარებითი მოცემულობისთვის ან სამომავლო ცვლილებებისთვის. |
| 17 | არასამშენებლო | სასოფლო-სამეურნეო, სარეკრეაციო | ● **სტრუქტურა -** ტერიტორია წარმოდგენილია საპროექტო არეალის უკიდურეს სამხრეთ ნაწილში. არ გააჩნია პირდაპირი კავშირი მნიშვნელოვან სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურასთან. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | ტერიტორიაზე იდენტიფიცირდება რამდენიმე ნაგებობა, რომლებიც განკუთვნილია სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობებისთვის<br>● **ნაკვეთების განლაგება -** ძირითადად წარმოდგენილია დიდი ზომის, გაუმიჯნავი მიწის ნაკვეთებისგან. არ გააჩნიათ გეგმარებითი სტრუქტურა და სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისთვის შესაბამისი საუძვლები. მათი ძირითადი დატვირთულობა სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობას წარმოადგენს.<br>● **დამახასიათებელი ნიშნები -** ტერიტორიაზე ფიქსირდება ორგანიზებული სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობის ობიექტები და დამატებით სახასიათო დანიშნულების მეურნეობა - კაკლის ბაღები. მის ჩრდილოეთით იდენტიფიცირდება ერთი კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი. ასევე, უშუალოდ მის საზღვრებში შეიმჩნევა სავარაუდოდ კულტურული მემკვიდრეობის ნიშნის მქონე ობიექტი. |
| 18 | არასამშენებლო | სასოფლო-სამეურნეო | ● **სტრუქტურა -** ტერიტორია წარმოდგენილია |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | საპროექტო არეალის დასავლეთ ნაწილში, დასავლეთით ყველაზე შორს მდებარე უბანი ცენტრალური ნაწილიდან. არ გააჩნია რაიმე სახის ინფრასტრუქტურული მოცემულობები.<br>● **ნაკვეთების განლაგება -** ძირითადად წარმოდგენილია დიდი ზომის მიწის ნაკვეთებისგან, რომელთაც არ გააჩნიათ გეგმარებითი სტრუქტურა და სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისთვის შესაბამისი საუძვლები.<br>● **დამახასიათებელი ნიშნები -** ტერიტორიაზე არ იდენტიფიცირდება რაიმე მნიშვნელოვანი დამახასიათებელი ნიშანი, რომელიც რელევანტური იქნება არსებული გეგმარებითი მოცემულობისთვის ან სამომავლო ცვლილებებისთვის. |

საგამონაკლისო პირობები, რეკომენდაციის სახით, შესაძლოა დაიშვას ცხრილში წარმოდგენილი რამდენიმე უბნებისთვის შემდგომი მიმართულებებით:

**უბანი 6** - ახალი ნაკვეთები გაიმიჯნოს მინიმუმ 1/10-თან (1 ჰექტარზე 10 მიწის ნაკვეთი) ფარდობითი სიმჭიდროვით;

**უბანი 11** - დამატებით განიხილებოდეს საინვესტიციო პოტენციალი;

**უბანი 14** - კონფიგურაციის დაკორექტირება განიხილებოდეს შეთანხმების საფუძველზე, თუმცა არაუმეტეს 10%-ისა;

**უბანი 15** - დამატებით განიხილებოდეს კომერციული და ბიზნეს ობიექტების განთავსების შესაძლებლობები (სასტუმრო, კვების ობიექტები და ა.შ.);

**უბანი 17** - არსებული სასოფლო-სამეურნეო ობიექტების გათვალისწინებით, დამატებით განიხილებოდეს აგროტურიზმის განვითარებისთვის ხელშემწყობი ობიექტების განთავსება.

## საკადასტრო მონაცემები

**საკუთრებათა ტიპები**
საპროექტო ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთები საკუთრებათა ტიპების მიხედვით წარმოდგენილია შემდეგი სახით:

- კერძო
- სახელმწიფო
- თანასაკუთრება
- მუნიციპალიტეტი
- დაუდგენელი (საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბაზაში არ ფიქსირდება მესაკუთრე ან მიმდინარეობს რეგისტრაციის პროცესი)

კერძო საკუთრებები წარმოდგენილია თითქმის ყველგან საპროექტო ტერიტორიაზე. სახელმწიფო და თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები უმეტესწილად დიდი ზომისაა და ან მათზე არანაირი აქტივობა შეიმჩნევა, ან გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობებისთვის. მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთებზე განლაგებულია მუნიციპალური მნიშვნელობის ობიექტები (სკოლა, გამგეობა).

**კვლევითი ერთეულებს მიღმა არსებული და დაურეგისტრირებელი ტერიტორიები**
კვლევითი ერთეულების გამოყოფისთვის აუცილებელია ტერიტორიები ერთმანეთს ემიჯნებოდეს რაიმე ფიზიკური ან განსაკუთრებული რეჟიმის ბარიერების გარეშე. შესაბამისად, ის ტერიტორიები, რომლებიც უშუალოდ არ ესაზღვრება ამ უბნებს და არ არის ერთიანი სტრუქტურის ნიშნის მატარებელი განისაზღვრა, როგორც **კვლევითი ერთეულების მიღმა არსებული ტერიტორიები**. აღნიშნულთან მიმართებაში, გასათვალისწინებელია ის ფაქტი, რომ ამ ტერიტორიების არსებული თუ სამომავლო განვითარების მიმართულებები ბუნდოვანია, არ შეიმჩნევა რაიმე სახის ორგანიზებული სტრუქტურა და გეგმარებითი თვალსაზრისით მათი ერთგვაროვნება ჩამოუყალიბებელია.

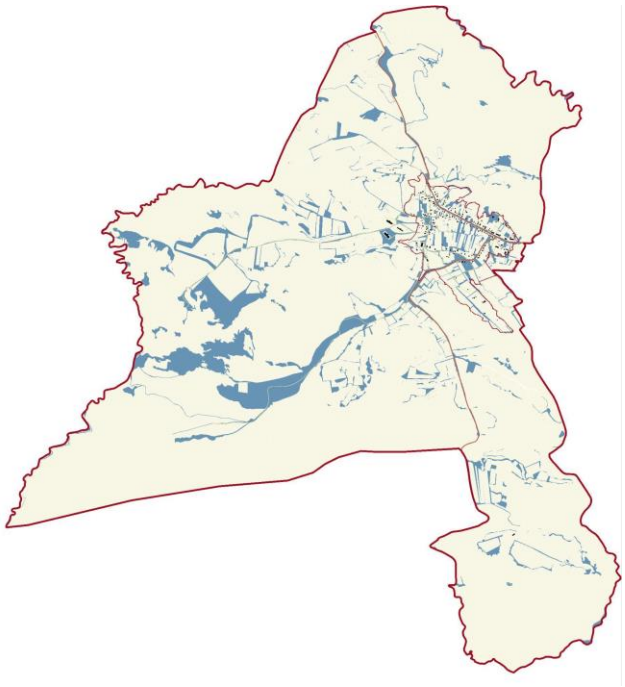
კვლევითი მიღმა არსებული ტერიტორიების განსაზღვრებისთვის ძირითად პირობებად მიიჩნევა:

- ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიების საზღვრები
- სტრუქტურის ერთიანობის წყვეტა
- ჯამური ფართობი

ამ არეალებში იდენტიფიცირდება, როგორც დარეგისტრირებული, ასევე დაურეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთების ჯგუფები, რომლებიც საპროექტო ტერიტორიის ძირითად სტრუქტურასთან დისტანცირებულია (პირდაპირი კავშირი არ აქვს) არსებული ბუნებრივ-ლანდშაფტური

ტერიტორიების გამო, რაც ხშირ შემთხვევაში წარმოადგენს ტყის საფარს. ისინი ძირითადად, სწორედ ტყის ნაწილში არიან წარმოდგენილები მცირე ნაკერების სახით, რაც ლოგიკურ საფუძველს ქმნის **კვლევითი ერთეულების მიღმა არსებული ტერიტორიების** დამატებით ინდეტიფიკატორად განისაზღვროს ამ ელემენტებით შემოფარგლული ჯამური ფართობი, რომელიც ოპტიმალური ვარიანტის შემთხვევაში განისაზღვრა 5 ჰა-ს რაოდენობით. აღნიშნული გულისხმობს, რომ თუ ტერიტორია დასახლების ძირითად სტრუქტურასთან პირდაპირი კავშირით მოწყვეტილია, წარმოდგენილია ცალკეული ნაკერების სახით ბუნებრივ-ლანდშაფტური ტერიტორიის ფარგლებში და 5 ჰა-ია ან მცირე, ავტომატურად ვერ ხვდება კვლევითი ერთეული ან მისი ნაწილი. გეგმარებითი ჯგუფის რეკომენდაციის საფუძველზე, ამ ტერიტორიების გამოყენებისა და განვითარების მიმართულებები და პირობები განსასაზღვრი იქნება ინდივიდუალური მიდგომის საფუძველზე.

**დაურეგისტრირებელი ტერიტორიები** იდენტიფიცირდება როგორც ნაშენ, უშენ და კვლევითი ერთეულების შიგნით და მიღმა ტერიტორიებზეც. კანონმდებლობის მიხედვით, აღნიშნული ტერიტორიები ავტომატურად მოიაზრება სახელმწიფო საკუთრებად, თუმცა ეროვნულ დონეზე არსებული მავნე პრაქტიკების ფონზე, აუცლილებელია მათი ოფიციალური რეგისტრაცია და მანამდე მკაცრი რეჟიმის დაწესება მათი მისაკუთრების თავიდან აცილების მიზნით.



სქემა - საპროექტო საზღვარში არსებული დაურეგისტრირებელი ტერიტორიები

# სოციალური მონაცემები

## ზოგადი დებულებები - არსებული მდგომარეობა

თეთრიწყაროს მუნიციპალური შეფასების კვლევის ანგარიშის მიხედვით, ყოველთვიური შემოსავლის ძირითადი წყარო მოსახლეობის დაახლოებით 49.7%-ისათვის ასაკობრივი პენსია

და მიზნობრივი სოციალური დახმარების პროგრამებია და ეს მაჩვენებელი ყველაზე მაღალია სხვა მუნიციპალიტეტებს შორის; შინამეურნეობათა მხოლოდ 12.3%-ია დამოკიდებული შემოსავალზე საკუთარი სასოფლო-სამეურნეო ბიზნესიდან. სხვა მუნიციპალიტეტებთან შედარებით იმ შინამეურნეობათა რაოდენობა, რომელთა შემოსავალი დაქირავებით დასაქმებიდან მომდინარეობს, ბევრად დაბალია და 26.9%-ს შეადგენს.

## სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტები

თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტში 28 საჯარო სკოლა და 16 საბავშვო ბაღი ფუნქციონირებს. არსებული მდგომარეობით, სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტებიდან სოფელ ორბეთის ტერიტორიაზე არსებობს მხოლოდ ერთი საჯარო სკოლა, რომელიც ემსახურება, როგორც სოფელ ორბეთს, ისევე ღოლოვანს, პანტიანს, ამლევს და ახალ ზირბითს. სკოლა გათვლილია 250 მოსწავლეზე, ხოლო დღეის მდგომარეობით სწავლობს 23 მოსწავლე. რაც შეეხება სკოლაში ბავშვების შემცირების სტატისტიკას, ის საგრძნობლად კლებულობს. სკოლის დირექტორთან ჩატარებული ინტერვიუს მიხედვით, 2022 წელს სკოლაში სწავლობდა 40, ხოლო 2021 წელს 60 მოსწავლე. დაწესებულებას არ აქვს სპორტული მოედანი და არ არის დამატებით საგანმანათლებლო ან სამოყვარულო წრეები, რომელიც ხელს შეუწყობს მოსწავლეების განვითარებას. ორბეთის საჯარო სკოლა ჩართულია რეაბილიტაციის პროექტში, რომლის მიხედვითაც სკოლა განახლდება 2023 წელს.

მიმდებარედ არსებული საგანმანათლებლო დაწესებულებებიდან, ყველაზე ახლოს გვხვდება სკოლა დიდგორში (3.73 კმ), რომელიც უკვე რეაბილიტირებულია და სწავლობს 27-28 მოსწავლე. რაც შეეხება საბავშვო ბაღს, ამჟამად სოფელ ორბეთს იგი არ გააჩნია, თუმცა არსებობს ინფორმაცია, რომ უახლოეს მომავალში იგეგმება საბავშვო ბაღის მშენებლობა ორბეთის საჯარო სკოლის გვერდით.

აღსანიშნია, რომ ჯანდაცვის არც ერთი ობიექტი ფუნქციონირებს არა მარტო საპროექტო ტერიტორიის, არამედ მის გარშემო დასახლებებშიც. ყველაზე ახლოს მდებარე საავადმყოფო განთავსებულია თეთრიწყაროში.

## სოციალური მდგომარეობა და უზრუნველყოფა

თეთრიწყაროს მოსახლეობის 20% იღებს პენსიას, ხოლო 25% - მიზნობრივ სოციალურ დახმარებას. მოსახლეობის 21% ცხოვრობს ქალაქებში (თეთრიწყაროსა და ქალაქის ტიპის დასახლება მანგლისში), ხოლო 79% - სოფლებში. სამუშაო ძალა მოსახლეობის 63%-ს შეადგენს, საშუალო ასაკი - 38 წელი. მოსახლეობის 82% ეთნიკურად ქართველია, ხოლო 18% აზერბაიჯანელი, სომეხი, რუსი, ბერძენი და სხვ. ამას გარდა, მუნიციპალიტეტში 2,090 დევნილი ცხოვრობს, ძირითადად ცხინვალის რეგიონიდან.

2019 წლის დეკემბრის მონაცემებით, თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტიდან სოციალური მომსახურების სააგენტოში დარეგისტრირებულ ბენეფიციართა საერთო რაოდენობა 8,137 პირია. აქედან 55% ქალია, ხოლო 45% მამაკაცი. თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტის მოსახლეობის 25% (5,380 ადამიანი) იღებს საარსებო შემწეობას. რეგისტრირებულ ბენეფიციართა შორის მამაკაცების 46% და ქალების 54% იღებს საარსებო შემწეობას. მუნიციპალიტეტის

შინამეურნეობებში შემოსავლის ძირითადი წყაროა პენსია (49.7%). პენსიონერებს შორის ქალები 67.3%-ს შეადგენენ, ხოლო მამაკაცები 32.7%-ს.

თეთრიწყაროს მუნიციპალიტეტში სოციალურ პაკეტს შეზღუდული შესაძლებლობისთვის ღებულობდნენ: შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე 47 ბავშვი, მკვეთრად გამოხატული შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე 105 პირი, მნიშვნელოვნად გამოხატული შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე 290 პირი და ზომიერად გამოხატული შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე 46 პირი. შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა პროცენტული წილი (2.3%) მუნიციპალიტეტის მოსახლეობაში ბევრად დაბალია ქვეყნის საშუალო მაჩვენებელზე - 4%-ზე. შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირები ე.წ. სოციალურ პაკეტს შეზღუდული შესაძლებლობის სტატუსის საფუძველზე იღებდნენ (მკვეთრად გამოხატული შეზღუდული შესაძლებლობა - 220 ლარი, შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე ბავშვები - 220 ლარი, მნიშვნელოვნად გამოხატული შეზღუდული შესაძლებლობა - 140 ლარი, ზომიერად გამოხატული შეზღუდული შესაძლებლობა - 100 ლარი.

# ეკონომიკა

## მუნიციპალური ჭრილი

საწარმოთა შესახებ სტატისტიკური მონაცემების ბაზის საფუძვლად გამოყენებული იქნა თეთრიწყაროს მუნიციპალური ანგარიშის კვლევები და საქსტატის ოფიციალური მონაცემები მონაცემები. საქსტატის ინფორმაციით, მუნიციპალიტეტში 577 მოქმედი საწარმოა რეგისტრირებული. მათი 19% მუნიციპალიტეტის ფარგლებს გარეთ ფუნქციონირებს, ხოლო საწარმოთა 36%-ის საქმიანობის ადგილი უცნობია. სიდიდის მიხედვით საწარმოთა 98.3% მცირე ზომისაა. დიდი ზომის საწარმოები არ არის რეგისტრირებული, ხოლო საშუალო ზომის საწარმო მხოლოდ 10-ია.

რეგისტრირებულ საწარმოთა უმეტესობის საქმიანობა ვაჭრობაა (43%), რომელსაც მოსდევს წარმოება (11%) და მომსახურება (11%).

დასაქმების თვალსაზრისით, წამყვანი სექტორებია ტრანსპორტი (33%), ვაჭრობა (14%), მშენებლობა (12%), სასმელების წარმოება (9%) და ფინანსური მომსახურება (8%).

მუნიციპალიტეტის არაფერმერული სექტორი არ არის დივერსიფიცირებული. მუნიციპალიტეტის ცენტრში რამდენიმე მოქმედი ბიზნესია: 2 სასტუმრო, რამდენიმე საოჯახო სასტუმრო, ბანკის 4 ოფისი და 1 კაფე, რამდენიმე სასურსათო მაღაზია და ბენზინგასამართი სადგური. მუნიციპალიტეტში არის დიდი საწარმო - ქათმის ხორცის და კვერცხის მწარმოებელი ფაბრიკა „კოდა“ (შპს „პოულტრი ჯორჯია“). მუნიციპალიტეტში მდებარე ბაზალტის ქვის კარიერებზე, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელების თქმით, არსებული რესურსების მხოლოდ 10% მოპოვება ხდება შეზღუდული სიმძლავრეების გამო. მოპოვებული ბაზალტის ქვები, ძირითადად, მარნეულში იყიდება.

მუნიციპალიტეტში ქვეყნის ყველა სხვა მუნიციპალიტეტზე მეტი ისტორიული და ბუნების ძეგლია. 475 ისტორიული და ბუნების ძეგლი, უძველესი ციხე-სიმაგრეები მუნიციპალიტეტის მთელ ტერიტორიაზეა მიმობნეული, მაგრამ ამ კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებთან

მისასვლელი საგზაო ინფრასტრუქტურა უაღრესად მოუწესრიგებელია, რაც უარყოფითად აისახება მუნიციპალიტეტის ტურისტული პოტენციალის რეალიზებაზე. დასასვენებელი კურორტი მანგლისი, რომელიც ადრე პოპულარობით ბორჯომს არ ჩამოუვარდებოდა, დღეს მძიმე მდგომარეობაშია ინფრასტრუქტურული პრობლემების და ვიზიტორთა ნაკლებობის გამო; ღვინის დამზადება უნიკალური ძველი ქართული ვაზის ჯიშით „ასურეთული“ პირველად აქ დაიწყო, რაც ღვინის ტურიზმის განვითარების ერთ-ერთი საინტერესო შესაძლებლობაა. სოფელი ასურეთი ცნობილია 1819 წელს აქ დასახლებული გერმანელი კოლონისტების უნიკალური არქიტექტურული და ეკონომიკური ნაგებობების ისტორიული და კულტურული მემკვიდრეობით.

ბიზნესის გამოკითხვის მიხედვით, ბოლო სამი წლის განმავლობაში სამუშაო ადგილები მუნიციპალიტეტში მხოლოდ ორ სექტორში - ფინანსური მომსახურების და ტრანსპორტის სექტორებში შეიქმნა, მაგრამ ფინანსური მომსახურების სექტორში დასაქმება მინიმალურია. ჯანდაცვის, ვაჭრობის და მშენებლობის სექტორებში დასაქმება შემცირდა. აღნიშნული პერიოდის განმავლობაში ახალი სამუშაო ადგილები არცერთ სხვა სექტორში არ შექმნილა.

## ადგილობრივი ეკონომიკური აქტივობები - დარეგისტრირებული სუბიექტები საპროექტო ტერიტორიაზე

2023 წლის 1 თებერვლის საქსტატის ოფიციალური მონაცემების მიხედვით, მუნიციპალიტეტში დარეგისტრირებული სუბიექტებიდან მხოლოდ 47 ირიცხება სოფელ ორბეთის ტერიტორიაზე. წარმოდგენილი მეწამეების უმეტესობა დარეგისტრირებულია როგორც ინდივიდუალური მეწარმე, თუმცა იდენტიფიცირდება ასევე 14 შპს, 1 სსიპ და „სხვა“.

გარკვეულ სუბიქტებს ეკონომიკური საქმიანობის დასახელება არ აქვთ განსაზღვრული, თუმცა ზოგიერთი მათგანის პროფილის იდენტიფიცირება შესაძლებელია დასახელების საფუძველზეც. ყველა ობიექტი წარმოდგენილია როგორც მცირე ბიზნესის სახით.

ამჟამად მოქმედი ეკონომიკური საქმიანობებიდან, ძირითადი მიმართულება საცალო ვაჭრობაა. მცირე რაოდენობით და თითქმის თითო-თითო ერთეულად რეგისტრირებულია საკვები პროდუქტის მრეწველობა, მეცხოველეობა, სატვირთო ტრანსპორტირებისა და სხვა დამხმარე საქმიანობები, სამთომოპოვებითი საქმიანობა, ტექსტილი, რესტორანი და საკვებით მობილური მომსახურების საქმიანობები და საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი შენობების მშენებლობა.

## ღონისძიებები

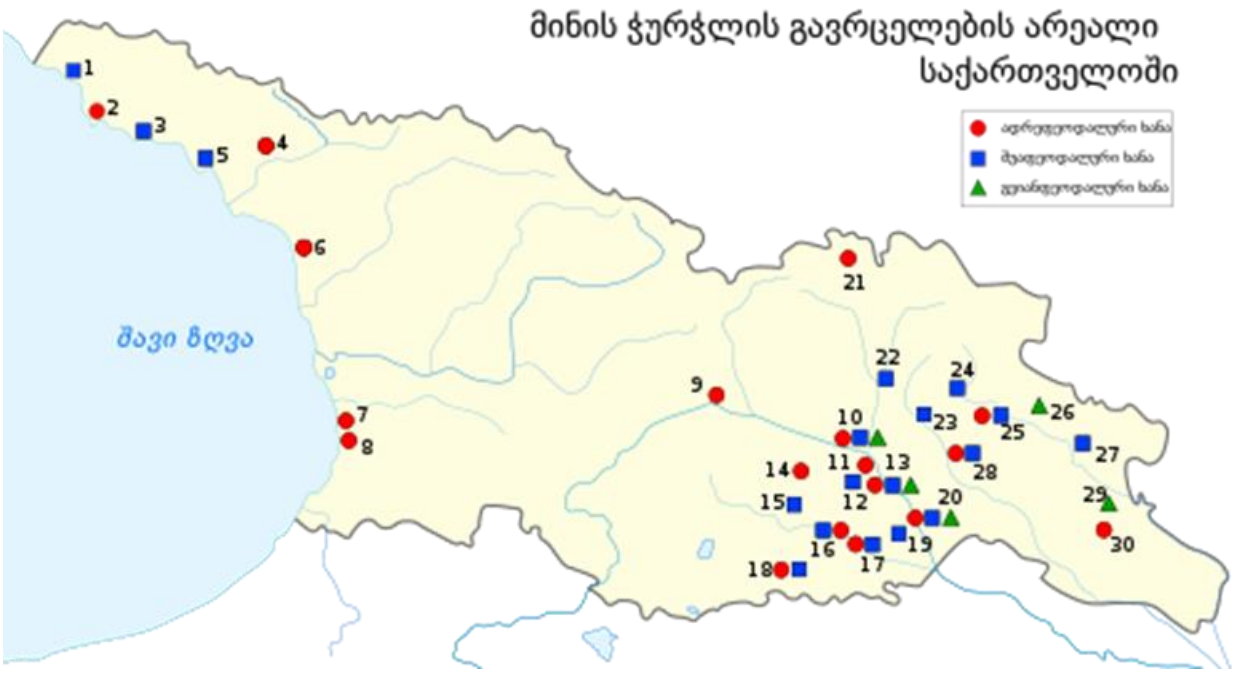
ორბეთისთვის სხვადასხვა გასართობი, გამაჯანსაღებელი თუ შემეცნებითი სახის ღონისძიებების ჩატარება უცხო არ არის. ე.წ. open-source წყაროებიდან მოძიებული ინფორმაციების, საველე გასვლებისა და ჩატარებული კვლევების მიხედვით, სოფელ ორბეთში აქტუალურია სპორტული და კულტურული ღონისძიებები, როგორც ადგილობრივი მოსახლეობისთვის, ასევე ვიზიტორებისთვისაც. ერთ-ერთი ასეთი ღონისძიება არის იოგას ფესტივალი, რომელიც ჩატარდა 2022 წლის 23 ივლისიდან, გაგრძელდა 3 დღის განმავლობაში და საქართველოში პირველი მსგავსი ტიპის ფესტივალია, რომელიც ასევე მოიაზრებდა ლექციებს ფილოსოფიასა და ფსიქოლოგიაზე.

ორბეთის ტერიტორიაზევეა, ასევე ე.წ. “ორბეთის მწვანე სივრცე”, რომელიც მიჩნეულია როგორც გასართობ, ასევე დასასვენებელ სივრცედაც, რომელიც ტერიტორიის მესაკუთრეებმა ვინტაჟური და გამოუსადეგარი ნივთები, ქსოვის უძველესი ხელოვნებით - მაკრამეთი გააფორმეს. ერთი შეხედვით მცირე აქტივობა, საკმაოდ მნიშვნელოვანია ისეთი მცირე დასახლებისთვის, როგორიც ორბეთია. დამატებით, იქიდან გამომდინარე, რომ მსგავსი ტიპის სივრცეები საკმაოდ მწირადაა წარმოდგენილი, ადგილობრივების ინტერესი ინდივიდუალიზმისა და იდენტობის წარმოჩენისთვის ძალიან შესამჩნევია.

ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით დატვირთულ თბილისთან მიმართებაში, არსებობს დიდი პოტენციალი მსგავსი ღონისძიებების ხელშეწყობასა და მათ ინტეგრაციას ორბეთის იდენტობაში, როგორც უნიკალური და მნიშვნელოვანი პუნქტირი ამ მხარეში, სადაც შესაძლებელია როგორც ინდივიდუალური ასევე ჯგუფური ვიზიტების მოწყობაც.

## წარმოება

ორბეთი მინის მაღალხარისხიანი მინის წარმოების თვალსაზრისით, საკმაოდ მნიშვლეოვანი პუნქტი იყო ადრეფეოდალურ ხანაში, რომელზეც ნათლად მეტყველებს VIII საუკუნის ბოლოსა და IX საუკუნის დასაწყისში აღმოჩენილი მინის საწარმოს ნაშთი. ძეგლი შესწავლილია გადანაყარში აკრეფილი ნივთების მიხედვით. სახელოსნოში მზადდებოდა მინის ჭურჭელი, სამაჯურები, ბეჭდები, მოზაიკის კენჭები, სარკმლის მინები, ნაპოვნია სასმისების, ნელსაცხებლებისა და ბოთლების ნამტვრევები. მრავალფეროვნებით გამოირჩევა სასმისები. აღსანიშნავია მინანქრის საღებავებით მოხატული ჭურჭელი, რომლის აღმოჩენაც პირველი შემთხვევაა საქართველოს მასშტაბით. ნაპოვნია აგრეთვე ობსიდიანის დანა, რომლის საშუალებითაც ოსტატებს ჭურჭელზე სხვადასხვა ორნამენტი გამოჰყავდათ. ორბეთის მინის საწარმოში ამზადებდნენ ფერად (წითელი, ლურჯი, ცისფერი, სხვადასხვა ელფერის წვანე, შავი, თეთრი, ყვითელი, ჭრელი) მინას. დიდი რაოდენობით შავი და ფერადი მინის ბეჭდები. შედარებით ნაკლებია საწარმოს გადასაყარში ნაპოვნი კუბური მოყვანილობის სხვადასხვა ფერის (შავი, მწვანე, ცისფერი პროსფრილი) მოზაიკის კენჭები. აღსანიშნავია, რომ ეს არის საქართველოს ტერიტორიაზე მოზაიკის ჯენჭების წარმოების პირველი ფაქტობრივი დადასტურება. აქვე გვხვდება ფერადი სარკმლის მინის (ვიტრაჟის) ნახატები. შემდგომში კი ცოტა ბუნდოვანია, თუ როდის წყდება აღნიშნული საქმიანობა ორბეთის ტერიტორიაზე. თუმცა, ის მცირე აქტივობები, ტრასფორმირებული კულტურული საქმინობები, რომლებიც ცდილობს მოერგოს თანამედროვე მოთხოვნებს ამ დასახლების ფარგლებში, ქმნის შესაძლოა ოდნავ რომანტიკულ, თუმცა საკმაოდ საფუძვლიან შესაძლებლობას მინის წარმოების დაბრუნებასთან დაკავშირებითაც. განსხვავებით წარსულში მისი კლასიკური სამრეწველო ხასიათისა, ორბეთის იდენტობის გასაძლიერებლად შესაძლოა იგი დღევანდელობაში ზუსტად ისეთი მასშტაბით იყოს წარმოდგენილი, როგორიც მაკრამეა ან მცირე ღონისძიებები და კულტურული მოვლენებია, რომლებიც თბილისის შემოგარენში, ბოლო თითქმის ათწლეულის განმავლობაში საკმაოდ ინტენსიური ხასიათის გახდა.




## კულტურული მემკვიდრეობა და ისტორიული ობიექტები

კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებიდან, სოფელ ორბეთის ტერიტორიაზე ფიქსირდება 1 უძრავი ძეგლი. ძეგლი და სხვა ისტორიული ობიექტები ძირითადად დათარიღებულია IV-XVIII საუკუნეებში, გარდა ღვთისმშობლის ეკლესიისა, რომელიც აშენებულია 1910-15 წლებში. აღსანიშნია, რომ რამდენიმე მათგანს არ აქვს მიკუთვნილი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით. კითხვის ნიშნის ქვეშ დგას ასევე განაშენიანების უკიდურეს სამხრეთით არსებული ნანგრევები, რომელსაც შეენიშნება ძეგლის სტატუსის ნიშნები, თუმცა საჭიროებს დამატებითი კვლევისა და ანალიზის ჩატარებას.

### <u>კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი</u>

### ღვთისმშობლის ეკლესია

თარიღი: 1910-1915 წლები

ღვთისმშობლის სახელობის ეკლესია საკმაოდ დიდი ჯვარგუმბათოვანი ნაგებობაა. გეგმა რთული კონფიგურაციისაა. ცენტრალური სივრცე ბემითაა აბსიდისაგან გამოყოფილი. აბსიდის გარე კონტური ხუთწახნაგაა. ინტერიერში მოწყობილია ფიცრის შეკიდული ჭერი, რომელიც ფარავს კამარის კონსტრუქციასა და ნამდვილ სიმაღლეს. ცენტრალური დარბაზის ოთხი კედელი მოხატულია ბიბლიური სიუჟეტებისა და წმინდანების გამოსახულებით (ოთხი მახარობელი, წმ. ბარბალე, ალექსანდრე ნეველი და სხვა). შესასვლელის თავზე სამრეკლოა დადგმული. ეკლესია თითქმის მოკლებულია დეკორს-მხოლოდ აბსიდის აღმოსავლეთის ყრუ წახნაგზეა ჯვრის რელიეფური გამოსახულება. ეკლესიაში პერიოდულად ტარდება საეკლესიო რიტუალი.

ფასადის არქიტექტურულ-მხატვრული თვალსაზრისით ღირებული ელემენტებია:

- ფასადის მორთულობა - ცოკოლი, ერთ საფეხურიანი;
- კარი - სწორკუთხა ანუ არქიტრავული;
- კარი - თაღოვანი გარედან;
- სარკმელი - თაღოვანი; კარნიზი (ლავგარდანი).

სამშენებლო მასალა:

- ქვა
- კირი

გადახურვის მასალა:

- თუნუქი

## <u>სხვა ობიექტები</u>

## ეკლესია #14019

პერიოდი: IV – XVIII სს.

ფერდობის აღმოსავლეთ კალთაზე, ზირბითის წყლის მარჯვენა მხარეს დგას მცირე ზომის დარბაზული ეკლესია, რომელიც აგებულია მონაცრისფრო-მოყვითალო ფენოვანი ქვით. ქვები ზოგან დიდრონია, ზოგან მცირე. ფორმაც სხვადასხვაა - წესიერი და უწესო. ეკლესია გეგმაში (9,7X7,8 მ) წარმოადგენს მართკუთხედს, აღმოსავლეთით დასრულებულს გაშლილი ნახევარწრიული ფორმის აბსიდით. მასში არქიტრავული სარკმლის აქეთ-იქით თითო კვადრატული ნიშია მოთავსებული. ეკლესია განათებულია აღმოსავლეთისა და სამხრეთის კედლებში გაჭრილი სარკმლებით. ნაგებობა დასრულებული ყოფილა ბრტყელი ლავგარდნით, რომლის ფრაგმენტები შემორჩენილია სამხრეთ კედელზე. არქიტრავული შესასვლელი სამხრეთიდან აქვს მოთავსებული.

## "ოშეთის" ნაეკლესიარი

პერიოდი: IV – XVIII სს.

კამარა ჩაქცეული ეკლესიის ნანგრევები დაფარულია ხეების ჯგუფით. ეკლესიის გეგმა წაგრძელებულ სწორკუთხედს წარმოადგენს. (10,2X9,4 მ), შემორჩენილია აბსიდი კონქის ძირამდე, სამხრეთის და დასავლეთის კედლების ფრაგმენტები. აბსიდი ნახევარწრიულია, ორი სიმეტრიულად განლაგებული, გეგმაში სწორკუთხედის ფორმის შეისრული ნიში. აბსიდის მხრები ძალიან მცირე ზომისაა. საკურთხეველში სარკმლის წირთხლები გამონგრეულია. დამახასიათებელია აბსიდის წყობა - ვერტიკალურად ჩალაგებული მცირე ზომის მოგრძო ქვებით. მეორე თაღოვანი სარკმელი გაჭრილია სამხრეთ კედელში. შემორჩენილია სამხრეთი კედლის პილასტრი, რომელსაც კამარის საბჯენი თაღი ეყრდნობოდა. დარბაზის ჩრდილო-დასავლეთ კუთხეში შემორჩა კუთხის პილასტრი. შესასვლელი სამხრეთ კედელში იყო გაჭრილი, მისი კონსტრუქციული ნაწილები არ შემორჩა. სამშენებლო მასალად გამოყენებულია ადგილობრივი სუსტი ქვიშაქვა, საკმაოდ მოზრდილი ზომისა. იგივე მასალა გამოყენებულია საპირე ქვებად, წყობის შემავსებლად ნახმარია ფლეთილი ქვა დუღაბის ხსნარზე.

## ეკლესია „ელიას ქვას“

პერიოდი: IV – XVIII სს.

ადგილი, სადაც ეკლესია დგას დაბურულია რცხილის ხეებით. ეკლესიის გარშემო ახალი სასაფლაოა გაშენებული. მართკუთხა (8,4X5,5 მ) გეგმის ეკლესიას აღმოსავლეთით გააჩნია შებრტყელებული აბსიდა, ოდნავ მომრგვალებული კუთხეებით. კონქიც შებრტყელებულია. აბსიდში ოთხკუთხა სარკმელია მოთავსებული. სატრიუმფო თაღი ასიმეტრიული მოხაზულობისაა. ის მცირე შვერილებს ეყრდნობა. შიგნიდან კედლები ნალესობით არის დაფარული. შიდა სივრცე გადახურული ყოფილა ქარგილზე სხმული კამარით, რომლის ნაწილი აღმოსავლეთით შემორჩა. ეკლესია აგებულია უწესო ფორმის ფენოვანი ქვით. ამგვარი მასალის გამოყენება დამახასიათებელია მოცემული რეგიონისათვის. კედლების წყობაში ადგილ-ადგილ შერეულია რუხი ფერის, ფოროვანი ბაზალტის კვადრები. საბურავის მასალა არ ჩანს. შესასვლელი დასავლეთიდან არის მოწყობილი.

## მუხიანის ეკლესია

პერიოდი: IV – XVIII სს.

ნასოფლარის ტერიტორიაზე მდებარე მინიატურული ეკლესია (5,4X6 მ) დარბაზული ტიპისაა, მისი გეგმის გარე კონტური რომბისებურს უახლოვდება. აბსიდის ნალისებრი რკალი ხაზავს ელიფსოიდს, რომლის მოკლე ღერძი ეკლესიის გრძივ ღერძს ემთხვევა. აბსიდის სიგანე კლებულობს ძირიდან კონქისაკენ. საკურთხევლის გვერდებში თითო, გეგმაში სწორკუთხა ნიშია მოწყობილი. აბსიდის სარკმელი ერთადერთია ეკლესიაში და ერთ მთლიან ქვაშია გამოკვეთილი. საკურთხეველი დარბაზის სივრცისაგან გამოიყოფა ოდნავ შეისრული სატრიუმფო თაღით, რომელიც ბაზალტის ოსტატურად დამუშავებული სამი ქვისაგან შედგება. თაღი აბსიდის პირა პილასტრებს ეყრდნობა. იმპოსტები სადადაა პროფილირებული. შესასვლელის ამხრეთ კედელშია გაჭრილი, რომელიც დეფორმირებულია - გვიანდელი გადაკეთებისას. მისი გადახურვისათვის ორქანობიანი ფორმა მიუციათ. ეკლესიის ფასადები არაფრით არ გამოირჩევა; დეკორი ძეგლს არ გააჩნია. შემორჩენილია ჩრდილოეთ მხარეს კარნიზად გამოყენებული ფილაქნების თხელი ზოლი. აღმოსავლეთ ფასადს შემორჩა ნალესობის ფრაგმენტი. ძეგლს ეტყობა რამდენიმე შეკეთება-გადაკეთების კვალი. ამის გამო სამშენებლო მასალაც არაერთგვაროვანია - ძირითადად გამოყენებულ ადგილობრივ ქვიშაქვასთან ერთად ნახმარია ბაზალტის კვადრები და წვრილი ყორე ქვა.

სამშენებლო მასალა

- ქვა
- კირი

## ეკლესია #14522

პერიოდი: IV – XVIII სს.

კამარა ჩაქცეული დარბაზული ეკლესიის გარე კონტური წაგრძელებულ სწორკუთხედს წარმოადგენს (7,4 X 4,7 მ). აბსიდი ნახევარწრიულია, მცირე მხრებითა და სამხრეთ ნაწილში მოთავსებული პატარა, გეგმაში კვადრატული ნიშით. საკურთხეველში დგას ტრაპეზი. კამარა შემაგრებული იყო საბჯენი თაღით, რომელიც საფეხურებიან კრონშტეინებს ეყრდნობოდა. განათების წყაროს ორი სარკმელი წარმოადგენდა - სამხრეთისა და აღმოსავლეთის (საკურთხეველში). უკანასკნელი ვიწრო და მაღალია, მისი ღიობი, მოგვიანებით შეუვიწროებიათ, რაზედაც ძველი სათაურის ბაზალტის ქვა მეტყველებს. შესასვლელი გაჭრილია სამხრეთ კედელში. გეგმაში ის ოდნავ ტრაპეციულია, ნაოთხალების გარეშე. კარის ღიობი გარედან არქიტრავულია, შიგნიდან კი თაღოვანი. ბაზალტის ბალავარი დიდი ზომისაა (1,65X0,65 მ). შემორჩენილია ფილაქვების კარნიზის ფრაგმენტები. სამშენებლო მასალად გამოყენებულია ადგილობრივი ჯიშის საშუალო ზომის ქვიშაქვა. სატრიუმფო თაღის ქვები ბაზალტის ჯიშისაა. ეკლესიის ჩრდილოაღმოსავლეთ კუთხეში წყობაში ჩატანებულია რამდენიმე ბაზალტის კვადრი.

## სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

ორბეთის ტერიტორიაზე გადის ერთი ძირითადი მაგისტრალური გზა თბილისი-კოჯორი-წალკა-ნინოწმინდა, რომელიც სახელმწიფო დაქვემდებარებაშია და კარგ მდგომარეობაშია. შიდა დასახლების გზები ძირითადად მოუასფალტებელია და გრუნტის საფრითაა წარდმოგენილი.

აღსანიშნია, რომ ერთადერთი გზა რომლითაც ორბეთი მუნიციპალურ ცენტრს - თეთრიწყაროს უკავშირდება გადის სამხრეთით სოფელ ამლევის გავლით, რომელიც კარგ მდგომარეობაშია, თუმცა ნაკლებად დატვირთულია მისი გეომეტრიისა და თეთრიწყაროსთან არაპირდაპირი კავშირის გამო. აღნიშნული შეფერხებას წარმოადგენს მუნიციპალიტეტის ფარგლებში ისეთი მნიშვნელოვანი სერვისების მიწოდების თვალსაზრისით როგორებიცაა სახანძრო-სამაშველო და სამედიცინო დახმარება. აქედან გამომდინარე, აღნიშნული შემთხვევების რეაგირებისთვის თბილისი ბევრად მოსახერხებელი ალტერნატივაა ვიდრე თეთრიწყარო, თუმცა გასათვალისწინებელია, რომ ორგანიზაციული, მართვის მენეჯმენტის და სამომავლოდ თუნდაც

საზოგადოებრივი ტრანსპორტის უზრუნველყოფის თვალსაზრისით ეს გარკვეულ დაბრკოლებებს წარმოადგენს.

სატრანზიტო თვალსაზრისით ეს მონაკვეთი თითქმის დატვირთული არ არის, რადგან იგი არ წარმოადგენს რაიმე სახის მნიშვნელოვან სატრანზიტო დერეფანს.

## საინჟინრო ინფრასტრუქტურა

კვლევითი ეტაპისთვის, მონაცემთა შეგროვებისა და ანალიზის მიზნით, საპროექტო ტერიტორიაზე ოპერირებულ საინჟინრო კომუნიკაციების პროვაიდერებს გადაეგზავნათ წერილი. საპროექტო ჯგუფი ითხოვდა მონაცემებს:

- ხაზოვანი ინფრასტრუქტურის ადგილმდებარეობისა და მათი დიამეტრის შესახებ;
- წერტილოვანი ინფრასტრუქტურის შესახებ;
- განხორციელებულ, მიმდინარე და დაგეგმილი ღონისძიებების შესახებ;
- სერვისის მიწოდების დეფიციტური არეალების შესახებ;
- პრობლემური და კონფლიქტური არეალების შესახებ.

აღსანიშნია, რომ ანალიზი გაუკეთდა მხოლოდ იმ მასალას რაც საპროექტო ჯგუფისთვის გახდა ხელმისაწვდომი და რაც შეძლებისდაგვარად შეივსო საჯარო წყაროებიდან.

**ელექტრომომარაგება**

დასახლების მთლიანი ტერიტორია უზრუნველყოფილია ელექტომომარაგებით, გადის ენერგო პრო ჯორჯიას 110 კვ. ძაბვის ელექტროგადამცემი ხაზი (84.00.583).

**წყალმომარაგება**

წყალმომარაგება ნაწილობრივ უზრუნველყოფილია, თუმცა სისტემურად გადასახედია.

**წყალარინება**

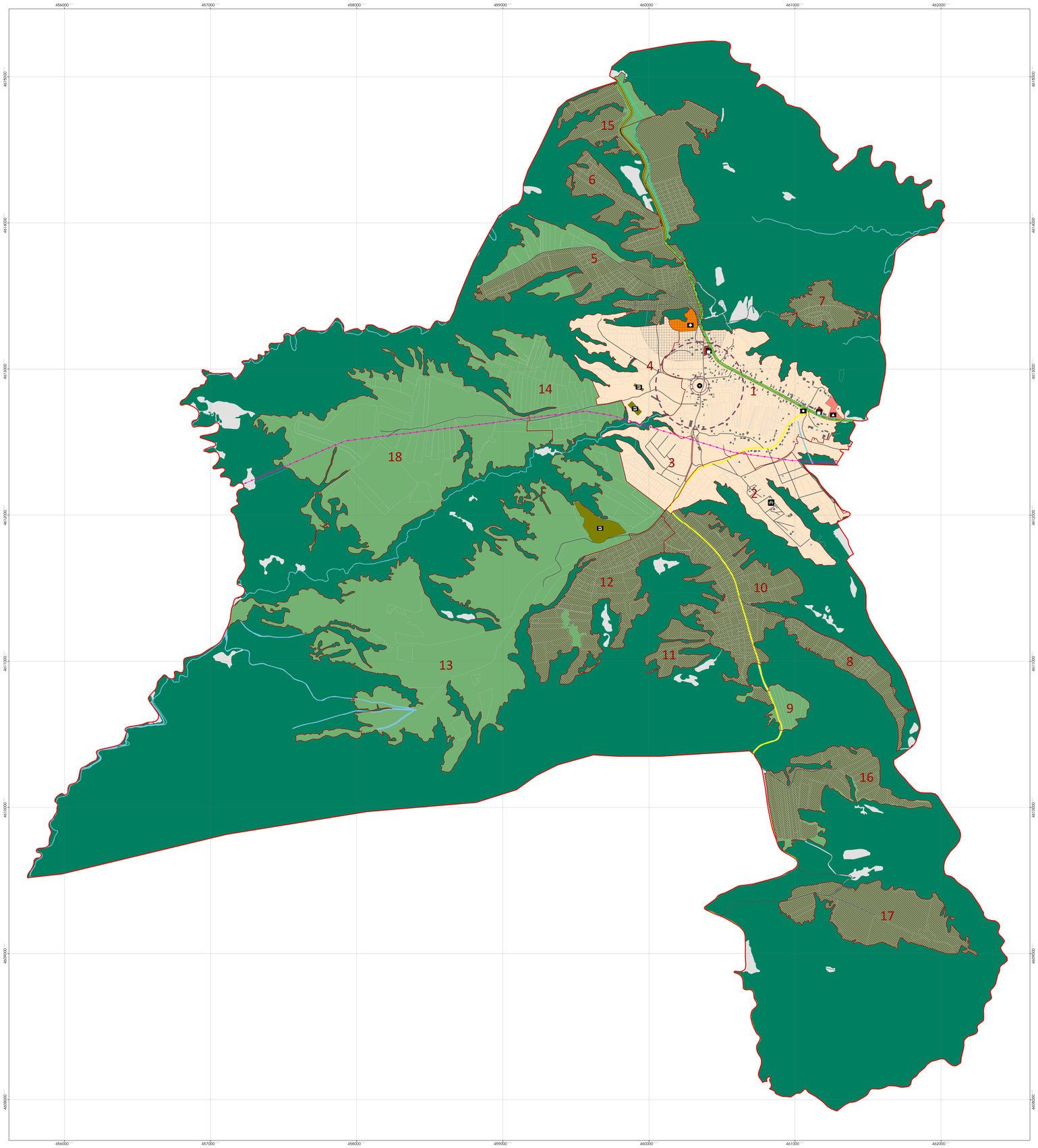
კანალიზაციის სისტემა, კერძო მხრიდან, რიგ შემთხვევებში, უზრუნველყოფილია ე.წ. „სეპტიკების“ სახით.

**გაზმომარაგება**

რაც შეეხება გაზმომარაგებასა და წყალარინებას, ქსელები ტერიტორიაზე წარმოდგენილი არ არის.

**ინტერნეტი**

ინტერნეტ პროვაიდერად წარმოდგენილია სილქნეტი, რომელსაც ცენტრალური გზის გაყოლებაზე წარმოდგენილი აქვს თავისი კავშირგაბმულობის ხაზი (83.00.062).




# ორბეთის განაშენიანების გეგმა

## საბაზისო რუკა - ავლევითი ეტაპი

1:5,000

### პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო საზღვარი
- შენობა
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- ჰიდროგრაფია
- სატყეო ზონა
- გეგმარებითი ერთეულების პონტერი
- ელექტრომომარაგების ქსელი
- კავშირგაბმულობის ქსელი
- სასაფლაოს ბუფერი (200 მ)

ინტერესთა წერტილები

- ადმინისტრაციული
- ეკლესია (ძეგლი)
- ფერმა
- გართობა/რეკრეაცია
- მაღაზია
- სასაფლაო
- სოლა

მიწათსარგებლობა

- ადმინისტრაციული
- პომერციული
- სასაფლაო
- სასოფლო-სამეურნეო
- სოლა
- სარეზერვო

N

კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები

- ვიზუალური დაცვის არეალი (3000მ)
- ფიზიკური დაცვის არეალი (500მ)

ტერიტორიების გამოყენების ტიპები

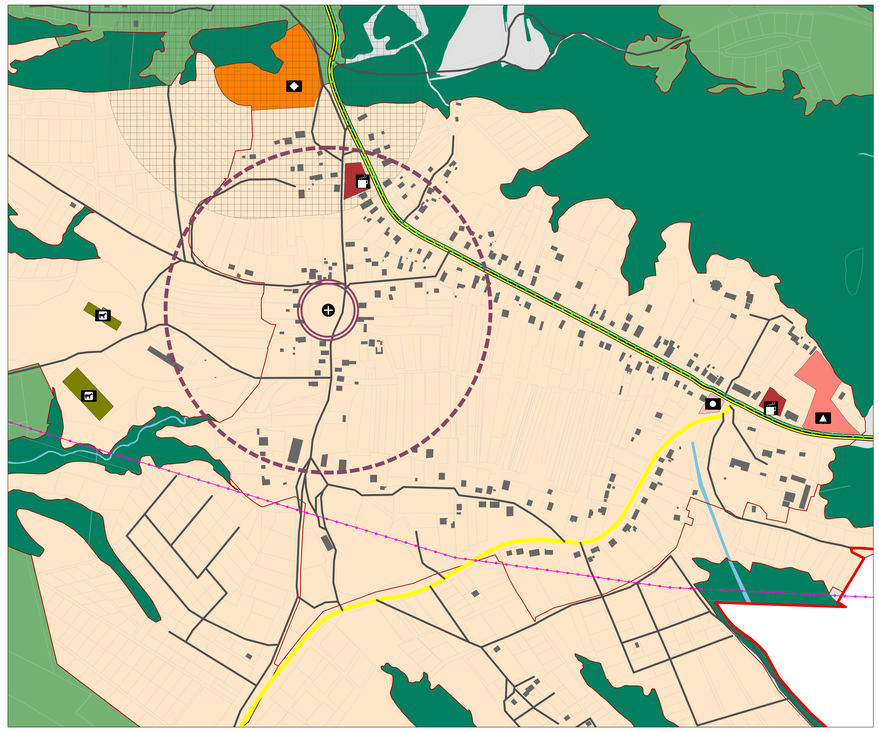
- არასამშენებლო
- სამშენებლო

გზების კლასიფიკაცია

- II კლასის გზა
- III კლასის გზა
- სხვა დანარჩენი

## ცენტრალური ნაწილის ფრაგმენტი

1:2,000



**პროექტი**
სოფელ ორბეთის
განაშენიანების გეგმის
შემუშავება. 2023

**დამკვეთი**
შპს "სათიბე"

**შემსრულებელი**
შპს "თბილქალაქპროექტი"

პროექტის ხელმძღვანელი

ქალაქმშენებელი

GIS სპეციალისტი

# ორბეთის განაშენიანების გეგმა

## ზონირების რუკა - კონცეფციის ეტაპი

1:5,000

### პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო საზღვარი
- შენობა
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი
- ჰიდროგრაფია
- დაურეგისტრირებელი ტერიტორიები

**გზების კლასიფიკაცია**

- II კლასის გზა
- III კლასის გზა
- სხვა დანარჩენი

**არასამშენებლო ტერიტორიები**

- ბუნებრივ-ლანდშაფტური
- სასოფლო-სამეურნეო
- გამწვანებული
- საბაღეო

**ფუნქციური ქვეზონები**

- შერეული ზონა 1 (შზ-1)
- შერეული ზონა 4 (შზ-4)
- საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1)

**სარეზერვო ტერიტორიები**

- სოციალური ინფრასტრუქტურა
- რეგლამენტით დადგენილი პირობებით (სტ)

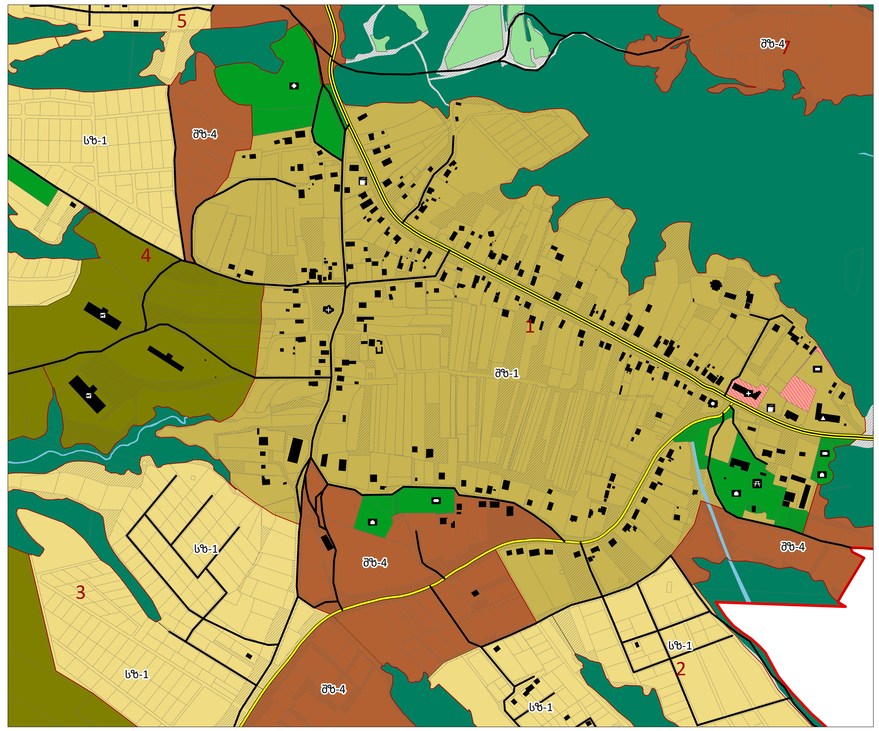
**ინტერესთა წერტილები**

- ადმინისტრაციული
- ეკლესია (ძეგლი)
- ფერმა
- გართობა/რეკრეაცია
- მდინარე
- სასაფლაო
- სკოლა
- 112-ის შენობა
- საბავშვო ბაღი
- სპორტული მოედანი
- სათამაშო მოედანი

N

## ცენტრალური ნაწილის ფრაგმენტი

1:2,000




**პროექტი**
სოფელ ორბეთის
განაშენიანების გეგმის
შემუშავება. 2023

**დამკვეთი**
შპს "სათიბე"

**შემსრულებელი**
შპს "თბილქალაქპროექტი"

პროექტის ხელმძღვანელი

ქალაქმშენებელი

GIS სპეციალისტი