

თემის მიერ მართული ურბანული
სტრატეგიები ისტორიულ
ქალაქებში (COMUS)

ქ. დუშეთის საბაზო გეგმა



დუშეთი, 2016

შინაარსი

1. რეზიუმე.....	3
2. ანალიზი.....	4
3. ძირითადი ინფორმაცია.....	5
3.1 ქალაქის მნიშვნელობა.....	6
3.1.1 გარემო.....	6
3.1.2 კულტურული მემკვიდრეობა.....	7
3.1.3 დედაქალაქთან სიახლოვე.....	8
3.1.4 არსებული კულტურულ-სამეცნიერო-გამაჯანსაღებელი ინფრასტრუქტურა.....	8
3.1.5 გამოწვევები.....	9
4. Comus-ის სამოქმედო პერიმეტრი და ქალაქი.....	10
5. მემკვიდრეობის პოზიცია ქალაქის განვითარებაში.....	12
5.1 კულტურული მემკვიდრეობის მნიშვნელობა.....	12
5.2 კულტურული მემკვიდრეობის ფუნქციური დატვირთვა და შესაძლებლობები	18
5.3 საფრთხეები და რისკები კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტებისთვის.....	24
6. ურბანული ფუნქციები/მიწის გამოყენების მახასიათებლები.....	25
6.1 ძირითადი ფუნქციები და გამოყენებები.....	25
6.2 საზოგადოებრივი სივრცის ხარისხი.....	29
6.3 სატრანსპორტო კომუნიკაციები.....	30
6.4 მიწათსარგებლობა.....	31
7. საბინაო ფონდი.....	34
8. ჩარევის შესაძლებლობები.....	36
9. SWOT ანალიზი.....	39
10. ხედვა.....	43
11. სტრატეგიული ამოცანები და ქმედებები.....	44
12. დანართები.....	47

რეზიუმე

წინამდებარე დოკუმენტი შემუშავებულია ევროპის საბჭოსა და ევროკავშირის ერთობლივი რეგიონული პროექტის „თემის მიერ მართული ურბანული სტრატეგიები“ (COMUS) ფარგლებში დუშეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციის სამუშაო ჯგუფის მიერ ადგილობრივ დაინტერესებულ მხარეთა ჩართულობით.

საბაზო გეგმა მიზნად ისახავს ქალაქის კულტურული მემკვიდრეობის, როგორც სოციალურ-ეკონომიკური განვითარების რესურსის წარმოჩენას და მისი გამოყენების პოტენციალის გამოვლენას.

ქ. დუშეთის საბაზო გეგმა მოიცავს ქალაქის გარემოს აღწერას, კულტურული მემკვიდრეობის, ინფრასტრუქტურის დღევანდელ დონესა და მდგომარეობას, მემკვიდრეობის პოზიციას დუშეთის განვითარებაში, მიწათსარგებლობის მახასიათებლებსა და ანალიზს, ქალაქის ეკონომიკის, დემოგრაფიის, კულტურულ-საგანმანათლებლო მომსახურების მდგომარეობას. თითოეული მახასიათებლის აღწერას თან ერთვის საფრთხეებისა და რისკების ანალიზი, მათი დაძლევის გზები და პერსპექტივა რეაბილიტაციისა და რესტავრაციის შემდეგ.

ანალიტიკურ ნაწილზე დაყრდნობით დაინტერესებულ მხარეთა ჯგუფის მიერ შემუშავებულია ქალაქის სამომავლო ხედვა, შესაბამისი სტრატეგიული ამოცანები და ქმედებები. სამუშაო პროცესში გათვალისწინებულია როგორც ქალაქის ადმინისტრაციის, ისე დაინტერესებული მხარეების და რიგითი მოქალაქეების, მათ შორის ახალგაზრდების მოსაზრებანი.



ანალიზი

1. ძირითადი ინფორმაცია

დუშეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული ცენტრი - ქალაქი დუშეთი მდებარეობს აღმოსავლეთ საქართველოში, ზღვის დონიდან 900მ. სიმაღლეზე, საქართველოს დედაქალაქიდან 50კმ. მანძილზე. ქალაქი გაშენებულია მდინარე დუშეთისხევის ორივე ნაპირზე.

1801 წლიდან დუშეთი ქალაქის ოფიციალური სტატუსის მატარებელია. 1802-1929 წწ იგი თბილისის გუბერნიის შემადგენელი დუშეთის მაზრის ადმინისტრაციული ცენტრი იყო, 1930-2006 წწ. დუშეთის რაიონის ადმინისტრაციული ცენტრი, ხოლო 2006 წლიდან დუშეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული ცენტრი.



რუკა 1.2. ქ. დუშეთის მდებარეობა ქვეყნის და რეგიონის მასშტაბით

2. ქალაქის მნიშვნელობა

ქალაქ დუშეთს გამორჩეული მდებარეობით, ზომიერი კლიმატური პირობებით, სუფთა და გამჭვირვალე ჰაერით, რბილი რელიეფით, გარემომცველი ტყიანი მასივებით, მდიდარი ისტორიით, არქიტექტურული მემკვიდრეობით, ძველი ქალაქის მყუდრო მასშტაბით, ქალაქის შუაგულში განთავსებული ხეივნით („ბულვარით“), არქეოლოგიური ფენებითა და სიძველით უდიდესი მიზიდულობის ძალა გააჩნია.

თითოეული არქიტექტურული თუ ისტორიული მემკვიდრეობისათვის სწორი ფუნქციის მორგებისა და სათანადო რესტავრაციის შემთხვევაში დუშეთი და მისი შემოგარენი შეიძლება იქცეს მეტად მომხიბვლელ დასასვენებელი ზონად, განსაკუთრებით, თბილისთან სიახლოვიდან გამომდინარე საოჯახო ტურიზმის განვითარების მიმართულებით.

როგორც ადმინისტრაციულ ცენტრს, ასევე აქვს პოტენციალი შეასრულოს ვიზიტორთა გამანაწილებელი ცენტრის (hub) როლი რეგიონისთვის - დუშეთი შესაძლებელია აქტიურ კომპონენტად ჩაერთოს სხვადასხვა მიმართულების ,მათ შორის ფშავ-ხევსურეთისა და გუდამაყრის მარშრუტებში.

დუშეთის რეალური პერსპექტივაა იქცეს რეგიონის სამეცნიერო-კულტურულ-საგანმანათლებლო ცენტრად. კულტურული მემკვიდრეობა დუშეთის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის, მოსახლეობის ეკონომიკური და მატერიალური პირობების გაუმჯობესების მნიშვნელოვან რესურსად მოიაზრება.

დუშეთის მნიშვნელობას შემდეგი ძირითადი რესურსი განსაზღვრავს:

ა) გარემო

ზომიერი კლიმატი, მის შემოგარენში ფიჭვებითა და ფოთლოვანი ხე-მცენარეებით მდიდარი ტყე, დუშეთთან ახლომდებარე, ბალნეოლოგიური და



სურ. 1 ბაზალეთის ტბა

კურორტოლოგიური ღირსებებით ცნობილი ბაზალეთის ტბა დუშეთს მნიშვნელოვან სარეკრეაციო პოტენციალს ანიჭებს.

ბ) კულტურული მემკვიდრეობა

მდიდარი ისტორია, არქიტექტურული და არქეოლოგიური მემკვიდრეობა დუშეთის დამახასიათებელ იერსახეს და კონტექსტს ქმნის. კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლად აღრიცხული 96 ობიექტიდან ისტორიულ ურბანულ ლანდშაფტში განსაკუთრებით გამოირჩევა:

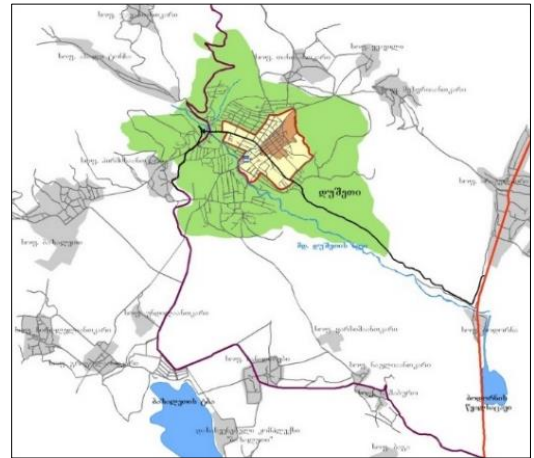
- ჭილაშვილების სასახლე (XVII ს) და XVII საუკუნის კოშკი, რომლებიც ქალაქის ძირითად სივრცით-არქიტექტურულ აქცენტებს წარმოადგენენ;
- გრიგოლ ღვთისმეტყველის სახელობის არქაული დარბაზული ეკლესია (VIII-IX სს) - რომელიც ქალაქის ადრეული ისტორიის მოწმე უძველესი არქიტექტურული ნიმუშია;
- ქალაქის მყუდრო ხასიათს დიდწილად განსაზღვრავს სტილისტური მრავალფეროვნებით გამორჩეული სამოსახლო უბნები, სხვადასხვა ევროპული სტილის ფასადებითა და ქართული არქიტექტურისათვის დამახასიათებელი ელემენტებით, მათ შორის უმნიშვნელოვანესია ე.წ. აპრილოვის სახლი (XIX საუკუნის აივანშემოვლებულ ნაგებობაში ჩართული დარბაზული საცხოვრებელი სახლის (XVIII ს.) სრული სახით შემორჩენილი ინტერიერი);
- ურბანულ კონტექსტში განსაკუთრებული სივრცით-სარეკრეაციო მნიშვნელობა აქვს დუშეთის ისტორიულ პარკს ე.წ. „ბულვარს“ და გეოფიზიკურ ობსერვატორიას, რომლის ვრცელი ტერიტორია უშუალოდ ესაზღვრება ისტორიულ ცენტრს.



სურ. 2. სახელოვნებო სკოლა, კეზელების ძველი სახლი, დუშეთი 2016

- დუშეთი დაკავშირებულია უდიდესი ქართველი მოღვაწის ილია ჭავჭავაძის სახელთან. მისი საცხოვრებელი სახლი და სასამართლოს შენობა, სადაც მუშაობდა და მოღვაწეობდა ილია დუშეთში ცხოვრების პერიოდში, ერთ-ერთი პოტენციური მიზიდულობის ობიექტია ისტორიულ ცენტრში.

- მდებარეობა საქართველოსა და რუსეთის დამაკავშირებელ ისტორიულ „სამხედრო გზაზე“ კულტურული მარშრუტის შემუშავების და განვითარების პერსპექტივას ქმნის (თბილისი-მცხეთა-ძალისა-ბაზალეთი-დუშეთი-ანანური-ფასანაური-მღეთა-



გუდაური-ყაზბეგი). დუშეთში შემორჩენილი ძველი საფოსტო სადგური ე.წ. სტანცია, ცნობილი არქიტექტორის ოტო სიმონსონის ტიპიური პროექტის მიხედვით აშენდა და დუშეთის ერთ ერთი მნიშვნელოვანი ძეგლია.

რუკა 3. ქ. დუშეთი, ბაზალეთის ტბა, ძველი სამხედრო გზა და ამჟამინდელი მაგისტრალი

გ) დედაქალაქთან სიახლოვე

ქალაქ თბილისთან სიახლოვე (50 კმ) დიდწილად განსაზღვრავს დუშეთის განვითარების პოტენციალს. სარეკრეაციო-დასასვენებელი, ასევე კულტურულ-საგანმანათლებლო ფუნქციების განვითარების შემთხვევაში ქალაქი ადვილად მიღწევადია ვიზიტორებისთვის დედაქალაქიდან. რეგიონში მოხერხებული მდებარეობის გამო ასევე მიზანშეწონილია აქ სხვადასხვა ადმინისტრაციული თუ სხვა ფუნქციების გადმოტანა.

დ) კულტურულ-სამეცნიერო ინფრასტრუქტურა

მეცნიერებათა აკადემიის გეოფიზიკური ობსერვატორია და ეროვნული მუზეუმის არქეოლოგიური ბაზა, ოლიმპიური ნაკრებების საწვრთნელი ბაზა და სასტუმრო,

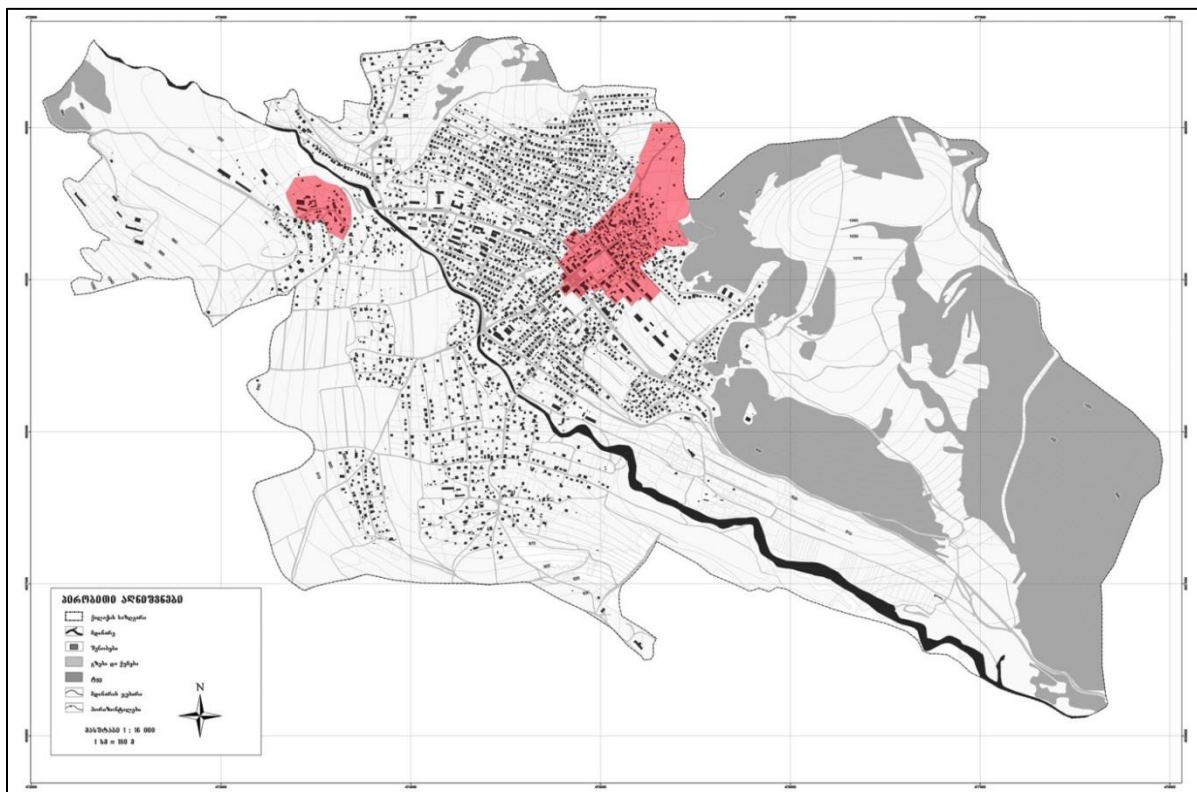
მნიშვნელოვანი ფაქტორებია რეგიონის მასშტაბით დუშეთის სამეცნიერო-კულტურულ და სასწავლო-საგანმანათლებლო ცენტრად ტრანსფორმაციისათვის, დედაქალაქის სატელიტ კულტურულ-საგანმანათლებლო ქალაქად გადაქცევის პერსპექტივით.

კულტურული მემკვიდრეობის, როგორც ქალაქის სოციალურ-ეკონომიკური განვითარების რესურსად გამოყენების თვალსაზრისით ისახება შემდეგი ძირითადი გამოწვევები:

- მოსახლეობის შრომისუნარიანი და პროდუქტიული სეგმენტის მიგრაცია;
- არსებული ადამიანური რესურსების შეფასების და მათი მოზიდვის სტრატეგიის არარსებობა;
- თვითმმართველობის და სახელმწიფო ინსტიტუციების შეზღუდული ფინანსური და ადამიანური რესურსები.
- თვითმმართველობას შესაბამისი ფისკალური ბერკეტების ნაკლებობა, რომლის გამოყენებაც ხელს შეუწყობდა ადგილობრივ დონეზე ეკონომიკურ სტიმულირებას.
- სამოქალაქო საზოგადოების ინდეფერენტულობა, თანამონაწილეობის გამოცდილების და პოზიტიური ჩართულობის გამოცდილების ნაკლებობა, რაც განპირობებულია იმით, რომ წლების განმავლობაში არ ხდებოდა მათი ჩართვა ქალაქის სოციალური და ეკონომიკური განვითარების პრიორიტეტების დადგენის, საცხოვრებელი გარემოს გაუმჯობესების საკითხებში;
- მოსახლეობის მხრიდან ისტორიული მემკვიდრეობა ნაკლებად მიიჩნევა, როგორც ქალაქის განვითარების რესურსი.
- დღემდე ჩატარებული სარესტავრაციო სამუშაოები ლოკალური, ფრაგმენტული ხასიათისაა და არ წარმოადგენს ქალაქის განვითარების სტრატეგიის ნაწილს.
- ზემოაღნიშნული პრობლემების ერთობლიობა განაპირობებს ისტორიული გარემოს დეგრადირებას.

3. COMUS-ის სამოქმედო პერიმეტრი და ქალაქი

COMUS-ის სამოქმედო პერიმეტრი მოიცავს დუშეთის ისტორიულ ზონას, ქალაქის ცენტრის, ბულვარისა და ობსერვატორიის ტერიტორიის ჩათვლით. ისტორიულ ცენტრს მიღმა COMUS-ის სამოქმედო ტერიტორია ასევე მოიცავს მილახვრიანთკარში არსებულ მუზეუმსა და არქეოლოგიურ ბაზას, რომელიც მნიშვნელოვანი რესურსია კულტურულ-საგანმანათლებლო ფუნქციების განვითარებისთვის.



რუკა.4 COMUS-ის სამოქმედო პერიმეტრი

COMUS-ის სამოქმედო ტერიტორია წარმოადგენს ქალაქის ცენტრალურ ნაწილს, სადაც განლაგებულია ძირითადი ადმინისტრაციული ფუნქციები, ქალაქის სასტუმრო და კულტურის სახლი, მუსიკალური სკოლა და ყოფილი კინო, რესტორანი და სხვადასხვა სერვისები, ბანკები, აფთიაქები მცირე კვების და სავაჭრო წერტილები. ა.შ. ქალაქის განვითარების ღირბი დღეს გრძელდება რუსთაველის ქუჩის მიმართულებით, ისტორიულ

ცენტრს მიღმა, რაც ისტორიული ზონაში ფუნქციების შედარებით დეფიციტს და არაერთ ვაკანტურ ნაგებობას განაპირობებს, თუმცა, აქ არსებული საქალაქო პარკი ქალაქის ერთ ერთი ძირითადი შემაკავშირებელი ელემენტია.



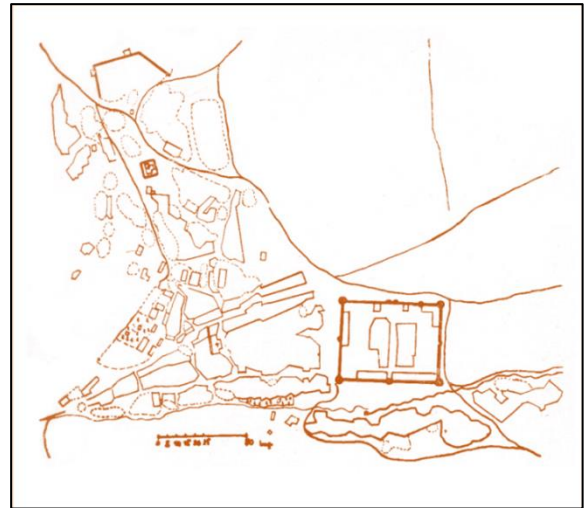
რუკა 5. ქ. დუშეთის მთავარი ფუნქციური ღერძები და COMUS-ის სამოქმედო პერიმეტრი

4. მემკვიდრეობის პოზიცია ქალაქის განვითარებაში

4.1 კულტურული მემკვიდრეობის მნიშვნელობა

არქეოლოგიური მონაცემების მიხედვით, დუშეთის ტერიტორიაზე არსებულ დასახლებას ანტიკურ პერიოდს უკავშირებენ, რაც იმას ნიშნავს, რომ დუშეთის დასახლებას 20 საუკუნეზე მეტი ისტორია აქვს.

დუშეთის ხელშესახები ქალაქგეგმარებითი ისტორია XIX საუკუნეში იწყება, როდესაც იგი სამაზრო ქალაქი გახდა და მასზე საქართველოს სამხედრო გზამ გაიარა. სწორედ XIX საუკუნეში დაედო ერისთავების დროინდელ გვიანი შუა საუკუნეების ქალაქს რეგულარული ქუჩათა ქსელი, რომელიც დუშეთის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს დასაცავ ფასეულობას წარმოადგენს.



რუკა ნ: ძველი დუშეთის სქემატური რუკა მე-19 საუკუნის დასაწყისი

დუშეთის სიმდიდრეს შეადგენს ქალაქის შემადღებულ ადგილას, ოდესღაც

განცალკევებით მდგომი, დღეს კი რეგულარული ქსელისგან განუყოფელი დუშეთის სიძველეებს შორის ყველაზე არქაული წმ. გრიგოლ ღვთისმეტყველის სახელობის დარბაზული ეკლესია (VIII-IX სს.) და ყარანგოზიშვილების კოშკის სახელით ცნობილი XVII საუკუნის ნაგებობა.

ძველი დუშეთის ქუჩათა ქსელისაგან განუყოფელია დუშეთის ბულვარი, რომელიც ძველი ცენტრის (არაგვის ერისთავების ყოფილი რეზიდენციის) აღმოსავლეთით, ყოფილი ასპარეზის ადგილას ჩაისახა XIX საუკუნის მეორე ნახევარში.



სურ. 3. დუშეთის ბულვარი. 2016

ცენტრალური პარკი. ეგრეთწოდებული ბულვარი ოთხკუთხა ფორმის გამწვანებული პარკია, ოთხივე მხრიდან ქუჩებითაა შემოსაზღვრული და შემოღობილია ქვის დაბალი ღობით, პარკი შუაზე კვეთს საფეხმავლო გზა, რომლის ორივე ბოლოში ლითონის ჭიშკარია მოწყობილი. უკანასკნელ წლებში პარკის ერთ-ერთ ნაწილში ძველი, 19 საუკუნეში აგებული და საბჭოთა პერიოდში დანგრეული ეკლესიის ადგილას აშენდა ახალი წმ. ნიკოლოზის სახელობის საკათედრო ტაძარი.

დუშეთის ერთ ერთი ყველაზე გამორჩეული სავიზიტო ბარათი უდაოდ **ჭილაშვილების სასახლის გვიანი შუა საუკუნეების კომპლექსია** (XVII-XVIII სს). იგი ისტორიული ცენტრის სიახლოვეს, ქალაქის დღევანდელ გარეუბანში მილახვრიაანთ დასახლებაში მდებარეობს.

სასახლეში 1970-იანი წლებიდან არქეოლოგიური ბაზაა განთავსებული, რომელიც 2007 წლიდან საქართველოს ეროვნულ მუზეუმს გადაეცა. აქ უკვე წლებია აღარ მიმდინარეობს სამეცნიერო-კვლევითი ან საგანმანათლებლო აქტივობა, თუმცა ქალაქის ისტორიული რესურსის თვალსაზრისით, ყველაზე დიდი პოტენციალის მატარებელია.



სურ.4. ჭილაშვილების სასახლე, 2016

ჭილაშვილების სასახლის ახლოს, ძველ სამხედრო გზაზე მდებარეობს ძველი საფოსტო სადგურის ე.წ. „სტანციის“ შენობა (1859 წ.), რომელიც საქართველოს სამხედრო გზისგან სამაზრო ქალაქ დუშეთის განუყოფლობის ნივთიერი საბუთია. დღეს აქ დუშეთის მხარეთმცოდნეობის მუზეუმი განთავსებული.



სურ. 5. ძველი სამხედრო გზა, საფოსტო სადგური (მარცხნივ) და ჭილაშვილების სასახლე, მე-19 სკ.ს
ბოლო. დუშეთის მხარეთმცოდნეობის მუზეუმის არქივი.

დუშეთის ქუჩათა ქსელის ორგანული ნაწილია დუშეთის გეო-ფიზიკური ობსერვატორია და მისი ვრცელი ტერიტორია, რომელიც ყარანგოზიშვილების ბადის დამრეც რელიეფზე შეიქმნა 1935 წელს და წარმოადგენს 1844 წელს დაარსებული თბილისის ობსერვატორიის მემკვიდრეს. ობსერვატორია ემსახურებოდა - მთელ კავკასიას, რუსეთის სამხრეთ-ვეროპულ ნაწილს და კასპიის, აზოვისა და შავი ზღვების აკვატორიებს.

ის, რაც დუშეთს საყურადღებო მოვლენად აქცევს ურბანულ-არქიტექტურული თვალსაზრისით, ის, რაც დუშეთის მიზიდულობის ძალას ქმნის, სიმკვლესთან შერწყმული და ქუჩათა რეგულარულ ქსელს მორგებული სამოსახლო უბნები და ქსელის გარეთაც არსებული ცალკეული საცხოვრებელი შენობებია. დუშეთის ცენტრის ქუჩათა ქსელის სიმკვრივეს, მის მკვეთრად ურბანულ ხასიათს, მის ქალაქურ იერს აყალიბებს დუქნების შემცველი ორსართულიანი საცხოვრებელ სახლებისა და ცალკეული ერთსართულიანი დუქნების ერთობლიობა.

დუშეთის ისტორიული ნაწილის წამყვანი ფუნქცია მუდამ სამოსახლო იყო. 1870 -იან -1880-იან წლებში დუშეთის მაზრის არქიტექტორს თეოდორ ფონ ჰაიდერ ბოროვსკის მრავალი საცხოვრებელი სახლი აუგია, მან დიდი წვლილი შეიტანა დუშეთის ურბანული ქსოვილის ჩამოყალიბებაში.

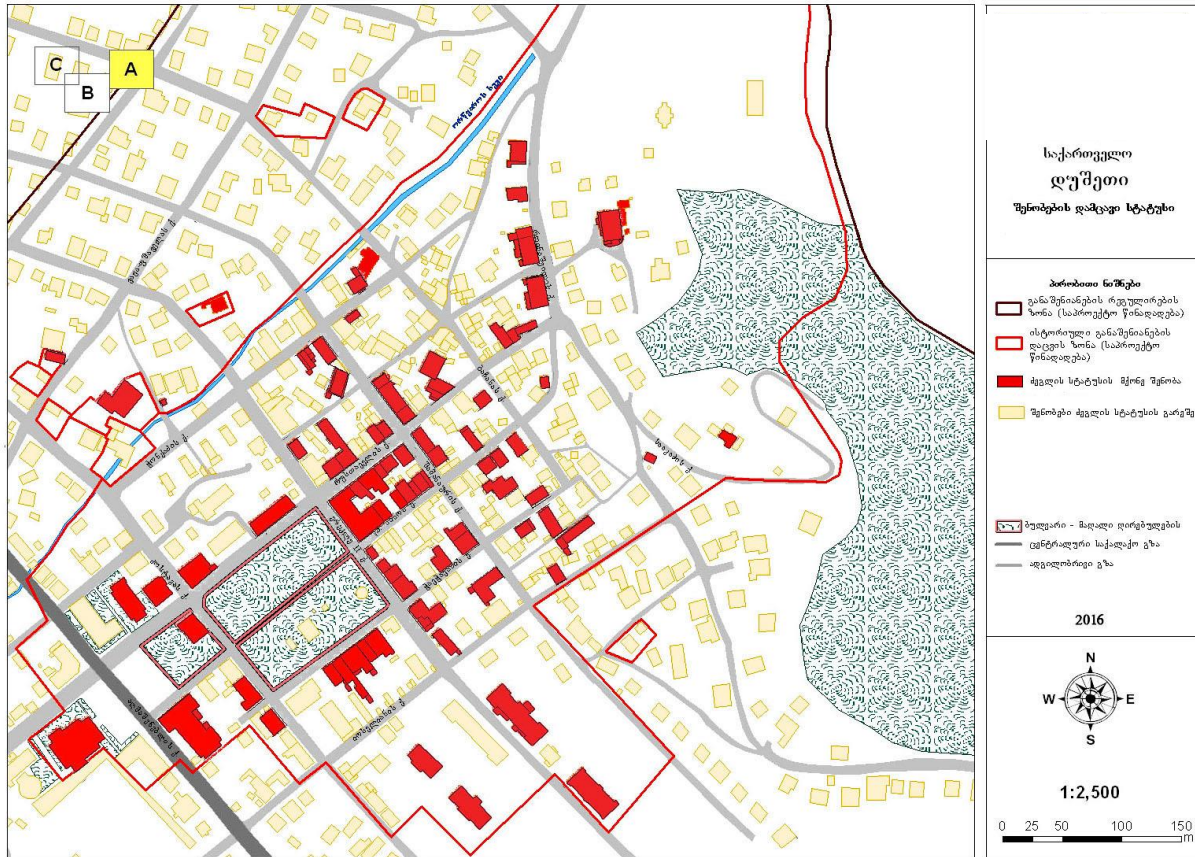
დუშეთი საცხოვრებელი სახლების არა მხოლოდ ტიპოლოგიური, არამედ სტილისტური მრავალფეროვნების მთელი სიმდიდრითაც წარმოგვიდგენს. ხალხურ ტრადიციულ საცხოვრებლებთან ერთად ისტორიული ნაწილი კლასიცისტური სტილის და მისი ვარიაციებით შექმნილ ნაგებობებს, Art Nouveau-ს და Art Deco-ს ფორმებით შექმნილ ნაგებობებსაც შეიცავს. სხვადასხვა ევროპული სტილით ნაგები ფასადებისა და ქართული ხალხური არქიტექტურის დამახასიათებელი ელემენტების (აივნები ეზოსა და ფსადის მხრიდან, ეზოთა ზღუდეები და სხვა) თავისებური სინთეზი აქცევს დუშეთს არქიტექტურული თვალსაზრისით საინტერესო მოვლენად. დუშეთის საცხოვრებლებს შორის განსაკუთრებული აღნიშვნის ღირსია XIX საუკუნის აივანშემოვლებულ ნაგებობაში ჩართული დარბაზული საცხოვრებელი სახლის (XVIII ს.) სრული სახით შემორჩენილი ინტერიერი, ე.წ. **აპრილოვის სახლი**. ასევე **თეატრის ქ. N 4** საცხოვრებელი სახლი, რომელშიც ცხოვრობდა ილია ჭავჭავაძე დუშეთის მაზრაში მომრიგებელ მოსამართლედ მუშაობის დროს (1868-1873 წწ), თეატრის ქუჩა N6 - (XIX საუკუნის I ნახევარი), სადაც 1880 წელს პირველი თეატრალური წარმოდგენა გაიმართა.

დუშეთის ცენტრში განლაგებულია საბჭოთა დროის ძველი ქართული არქიტექტურული მორთულობით შთაგონებული რამდენიმე ადმინისტრაციული შენობაც, რომელთაც თავისი დროის ნიშანი შეაქვთ ქალაქის ურბანულ მრავალფეროვნებაში.



სურ.7. ილიას საცხოვრებელი სახლი, თეატრის ქუჩა #4

დღეისათვის კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსი მინიჭებული აქვს ქალაქ დუშეთის 96 შენობა-ნაგებობას (საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის მინისტრის ბრძანება #03/24, 12.12.2013).

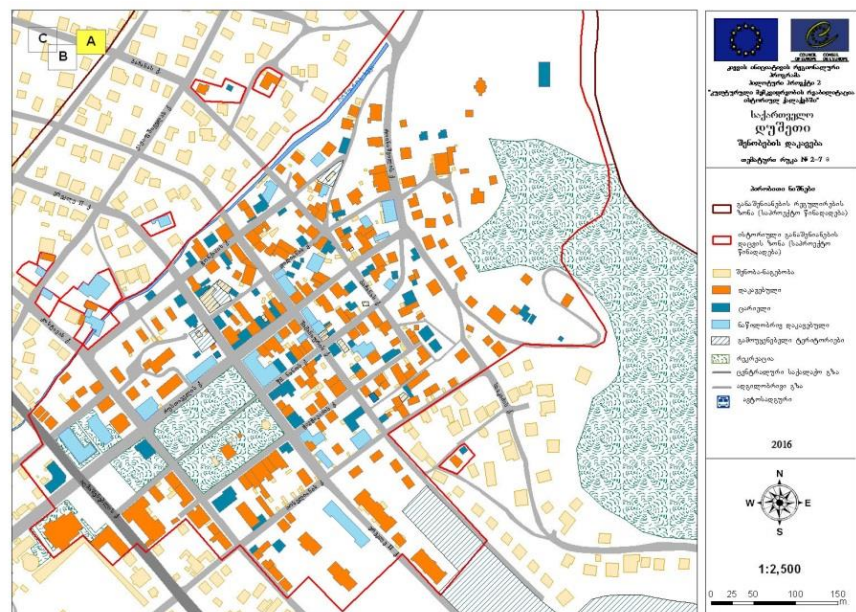


რუკა 7. კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსის მქონე შენობები დუშეთის ისტორიულ ნაწილში

4.2 კულტურული მემკვიდრეობის ფუნქციური დატვირთვა და შესაძლებლობები

დუშეთში არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტებიდან სამწუხაროდ ბევრია ვაკანტური, მიტოვებული და ფიზიკურად ცუდ მდგომარეობაში. ეს ტენდენცია უმეტესად გამოწვეულია მოსახლეობის მასიური გადინებით ქალაქიდან და ეკონომიკური სიღუბლიანობით.

2011 წელს ჩატარებული კვლევის შედეგად მთლიანად დუშეთის ისტორიულ ცენტრში 192 დაკავებული, 95 ცარიელი და 42 ნაწილობრივ დაკავებული შენობა დაფიქსირდა. ძველი ქალაქის საზღვრებში არსებობს არაერთი მაღალი არქიტექტურული ღირებულების, მიტოვებული ან ნაწილობრივ მიტოვებული სახლების მთელი წყება, რომელთა ფიზიკური მდგომარეობა წლიდან წლამდე უარესდება მოუვლელობით. მათ შორისაა ყოფილი სავაჭრო დუქნები და სახელოსნოები. მათი გადარჩენა და მათთვის თავდაპირველი ან რაიმე სხვა ფუნქციის მინიჭება ძველი დუშეთის არქიტექტურის თვითმყოფადობის შენარჩუნების ტოლფასია, და უშუალო კავშირშია ძველი ქალაქის ფუნქციური მრავალფეროვნების განვითარებასთან.



რუკა 8. შენობების დაკავებულობა

განსაკუთრებით აღსანიშნავია მე-19 საუკუნის duqnebi და სარდაფები (რუსთაველის ქ. # 57/57, შამანაურის ქ. # 55, ერეკლე II ქ. # 13,15 , წმინდა ნინოს ქ # 4, 6, 19, 27), რომელიც დღეს უმეტესად გამოუყენებელი და მიტოვებულია. რამდენიმე მათგანის შენარჩუნება და რეაბილიტაცია (წმინდა ნინოს ქ. # 4, რუსთაველის ქ. # 51 , ჭავჭავაძის ქ. # 21) აუცილებლობას წარმოადგენს, დუშეთის ძველი უბნების შენარჩუნებისა და განვითარებისთვის..

ქვემოთ მოცემულია ანტირეზილიენტული ჩამონათვალი იმ შენობებისა, რომელთა რეაბილიტაციას განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება. მათი ნაწილის რეაბილიტაცია უკვე დაგეგმილია მსოფლიო ბანკის დაფინანსებით მიმდინარე სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში.

- ჭავჭავაძის ქ. #25 - ყოფილი სასამართლოს შენობა, სადაც მოღვაწეობდა ილია ჭავჭავაძე დუშეთის მაზრაში მომრიგებელ მოსამართლეობის პერიოდი (1868-1873 წწ). შენობა გასხვისებულია სამ განსხვავებულ მფლობელზე შესაბამისად გაყოფილია სამ ნაწილად. მესაკუთრეთა არყოფნა ადგილზე, და მათ მხრიდან დაინტერესების ნაკლებობა, ხელს უშლის შენობის როგორც ისტორიული წარსულის მქონე ნაგებობის პირვანდელი სახის დაბრუნებას და მასზე სარეაბილიტაციო-სარესტავრაციო სამუშაოების ჩატარებას და საზოგადოებრივი ფუნქციით დატვირთვას.
- წმ. ნინოსა და შამანაურის ქუჩების კვეთაზე არსებული სახლი მთლიანად



სურ. 8 ყოფილი სასამართლოს შენობა, ჭავჭავაძის ქ. # 25



სურ. 9 ნანგრევი წმ.ნინოსა და შამანაურის ქუჩების კვეთაზე

ჩამოინგრა რამოდენიმე წლის წინ. მოსაფიქრებელია რა უნდა გაკეთდეს ამ ადგილას - Infill design თანამედროვე არქიტექტურით თუ ძველი ფოტოების და ჩანახატების მიხედვით აღდგეს ძველი, ხის აივნისანი მოცულობა.

- ერეკლე II N 9-11 ნაგებობა მაღალმხატვრული ნაგებობების რიგში დგას, რომლის მხოლოდ რესტავრაციაა დასაშვები. დეტალური სახელოვნებათმცოდნეო კვლევის და კონსტრუქციული დასკვნის საფუძველზე შენობის გამაგრება და რესტავრაცია შესაძლებელია.



სურ. 10. საცხოვრებელი სახლი ერეკლეს II ქ. 9-11, 2016

- ერეკლე II ქუჩა N 13 - ყოფილი დუქანი, ამჟამად კერძო საკუთრებაში მყოფი საცხოვრებელი სახლი. მიუხედავად იმისა, რომ ნაგებობა გადაგვარებულია მრავალჯერ გადაკეთების გამო, შესაძლებელია მისი რესტავრაცია და ადაპტაცია. სასურველია სავაჭრო ფუნქციის აღდგენა.

- ერეკლე II -ს ქ. N 15 (ყოფილი ნავთის სარდაფი) ამჟამად თითქმის დანგრეულია. შესაძლებელია არსებული ნაშთების შესწავლით შენობის აღდგენა ან თანამედროვე მოცულობის ინტეგრირება ისტორიული განაშენიანების მასშტაბის შესაბამისად.
- ილია ჭავჭავაძის ქუჩის N17,N15,N13,N11 და N9 სახლები მიუხედავად მრავალჯერადი



სურ. 11. ერეკლეს ქ. #15, 2016

გადაკეთებისა, ინარჩუნებს აღნიშნული განაშენიანებისათვის დამახასიათებელ მასშტაბს და სისადავეს. ნაგებობები სავარაუდოდ ერთ ქრონოლოგიურ პერიოდში აშენდა (1880-იანი წლების დასაწყისი) და ერთი არქიტექტორის მიერ არის დაპროექტებული.

- საცხოვრებელი სახლი შამანაურის ქუჩისა და ცოტნე დადიანის ქუჩის კვეთაში, ე.წ „აპრელოვის“ სახლი.დიდი ზომის ორსართულიანი აგურის შენობა ქანობიანი სახურავით. ორი მხრიდან ხის ფართო აივნით. ეზოს მხრიდან მიშენებულია დაუმთავრებელი მოცულობა. ასევე გვიანდელია სახლის მეორე მხარეს ეზოშივე სახელდახელოდ მოწყობილი გადახურვა ღობესა და სახლის აივანზე.



სურ. 12. შამანაურის ქ. 8, „აპრელოვის სახლი“, 2016

- მხარეთმცოდნეობის მუზეუმი, ყოფილი საფოსტო სადგური („სტანცია“) სავალალო მდგომარეობაშია და საფუძვლიან რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქციას მოითხოვს. წინასწარი ტექნიკური შეფასებით უნდა მოიხსნას საბჭოთა პერიოდის (XX ს. შუა ხანები) რეკონსტრუქციისას დამატებული მეორე სართული.

დუშეთის ისტორიული ცენტრის რეაბილიტაციის მიზნით 2015 წლიდან მიმდინარეობს მსოფლიო ბანკის მიერ დაფინანსებული სამწლიანი სახელმწიფო პროგრამა, რომლის მიზანია დუშეთის ბულვარისა და მიმდებარე ისტორიული ცენტრის მოწესრიგება (იხ. რუკა 9.) ჭილაშვილების სასახლისა და დუშეთის მუზეუმის რეაბილიტაცია. ეს პროცესი, რომელიც COMUS-ის პარალელურად მიმდინარეობს, ეხმარება მუნიციპალიტეტს მოსახლეობის ნდობისა და ინტერესის გაღვივებაში და წარმოადგენს ორიენტირს ისტორიული ძეგლების რეაბილიტაციის დაგეგმვისათვის.

ზემოთ ჩამოთვლილი ობიექტების უმეტეს ნაწილზე მსოფლიო ბანკის მიერ დაფინანსებული პროგრამის ფარგლებში ხორციელდება შენობა-ნაგებობების ინდივიდუალური შესწავლა როგორც კონსტრუქციულ-ტექნიკური თვალსაზრისით, ისე სახელოვნებათმცოდნეო კუთხით, რაც საფუძვლად დაედება ჩარევების მეთოდოლოგიას.

თუმცა ადგილზე, შენობებისათვის მზრუნველი მესაკუთრეების არყოფნის შემთხვევაში, ნებისმიერო სარეაბილიტაციო ძალისხმევა შეიძლება ფუჭი გამოდგეს გრძელვადიან პერსპექტივში. სწორედ ამიტომ, მოსახლეობის მიერ მემკვიდრეობის პოტენციალის გაცნობიერება უნდა გახდეს კულტურული მემკვიდრეობის გადარჩენისათვის ერთ ერთი უმნიშვნელოვანესი კომპონენტი.

COMUS-ის ფარგლებში ჩატარებული სათემო შეხვედრები, განსაკუთრებით კი ძეგლების მესაკუთრეებთან და ახალგაზრდობასთან შეხვედრები ამ მიმართულებით წინ გადადგმული ნაბიჯია, რომელიც უნდა გაგრძელდეს.



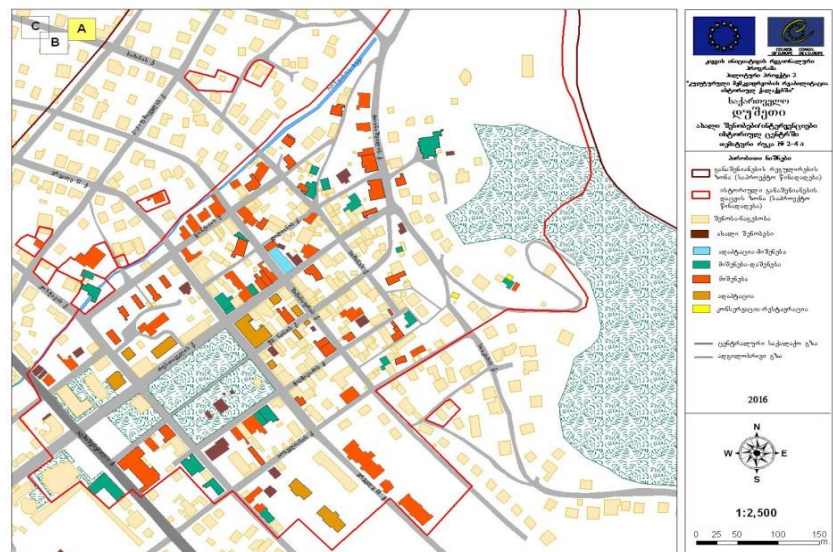
რუკა 9. მსოფლიო ბანკის მიერ დაფინანსებული სახელმწიფო სარეაბილიტაციო არეალის პერიმეტრი

4.3 საფრთხეები და რისკები კულტურული მემკვიდრეობისთვის

დღეისათვის, ყველაზე მნიშვნელოვანი საფრთხე, რაც ემუქრება დუშეთის კულტურულ მემკვიდრეობას, არის მიტოვების, მოუვლელობისა და უფუნქციობისგან ფიზიკური დეგრადაცია და გაპარტახება.

ქალაქში ძალიან მცირე ოდენობით ხდება ახალმშენებლობებში მსხვილი ინვესტირება, ამიტომაც დღეს ჯერ არ არის აქტუალური განვითარების ზეწოლის რისკები. თუმცა, აღსანიშნავია, რომ მაცხოვრებლების მიერ პერმანენტულად ხდება მცირე გადაკეთებები, მიშენებები და დაშენებები, რაც ლახავს კულტურული მემკვიდრეობის ობიექტების ავთენტურობას და არქიტექტურულ იერსახეს.

ამ სიტუაციის დარეგულირების თვალსაზრისით საშურია დუშეთში კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების ოფიციალურად დამტკიცება და შესაბამისი რეგულაციების დაწესება. უძრავი ქონების განვითარება უნდა ეფუძნებოდეს დასაშვებ ადგილებში გამჭიდროების, ხოლო დაცულ ადგილებში რესტავრაცია-ადაპტაციისა და რეაბილიტაციის ერთიან ჰარმონიულ ხედვასა და პრინციპებს.



რუკა 10: ჩარევები ისტორიულ ცენტრში

5. ურბანული ფუნქციები/მიწის გამოყენების მახასიათებლები

5.1 ძირითადი ფუნქციები და გამოყენებები

დუშეთის ისტორიული ნაწილის წამყვანი ფუნქცია მუდამ სამოსახლო იყო. დუშეთის ქუჩათა ქსელის მხოლოდ ნაწილი ითავსებდა საცხოვრებელთან ერთად სავაჭრო ფუნქციასაც.

საბჭოთა პერიოდში დუშეთი ძირითადად სასოფლო-სამეურნეო ნედლეულის გადამამუშავებელი ცენტრად განვითარდა. სამეურნეო პროფილი განსაზღვრავდა ქალაქის სამრეწველო ხასიათს, რომელიც კვების და მსუბუქი მრეწველობით იყო წარმოდგენილი. ქალაქში ფუნქციონირებდა საკონსერვო ქარხანა, რძის ქარხანა, პურის საცხობი. ადგილობრივი ნედლეულის გადამამუშავების ბაზაზე მუშაობდა მსუბუქი მრეწველობის ხალიჩების საქსოვი საწარმო.

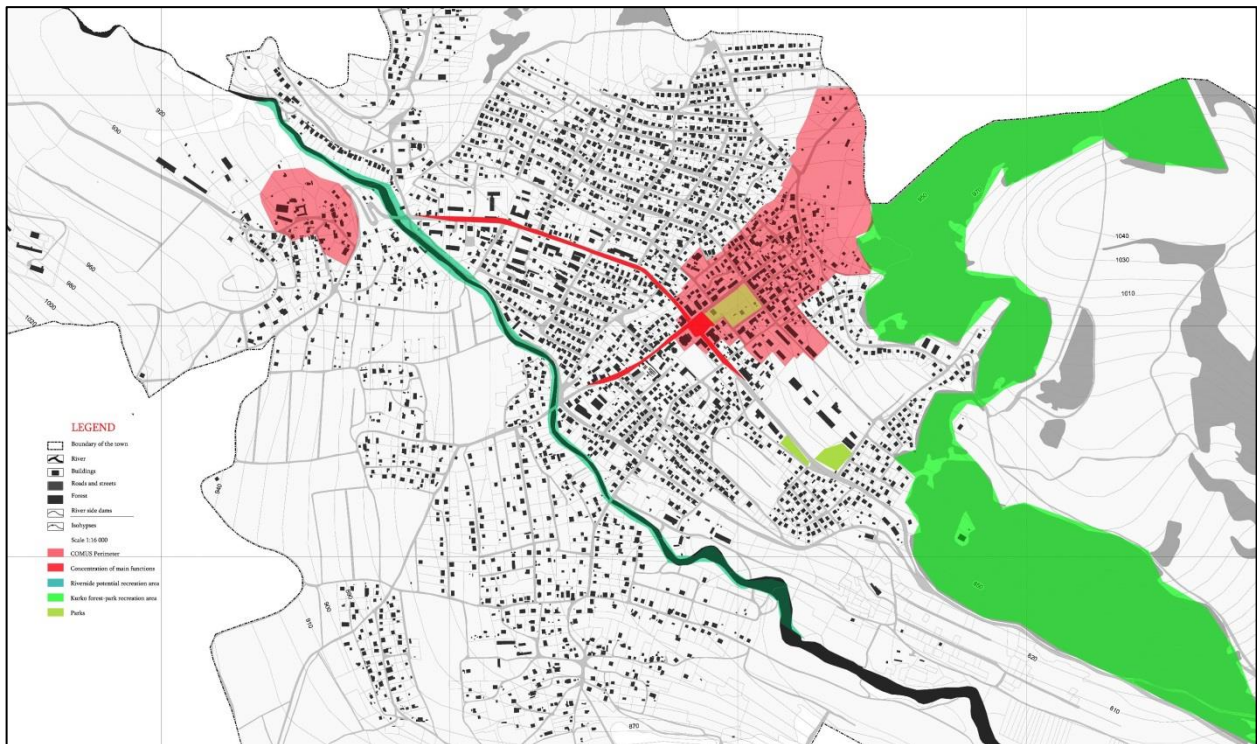
პოსტ-საბჭოთა სოციალურ-ეკონომიკური კრიზისის პერიოდში აღნიშნული საწარმოები თითქმის სრულად გაპარტახდა. ამავ პერიოდში მოხდა უმეტესობის პრივატიზება, თუმცა ისევე როგორც ქალაქის არაერთი სხვა მნიშვნელოვანი ობიექტი, ესენიც დღემდე დაშლილი და განადგურებულია.

კულტურისა და სპორტის ობიექტებიდან აღსანიშნავია მუნიციპალური კინოთეატრი, რომელიც პრივატიზებულია და თავდაპირველი დანიშნულებით აღარ გამოიყენება. იგი მხოლოდ ნაწილობრივ დატვირთული სავაჭრო დანიშნულებით. ქალაქის კიდევ ერთ მნიშვნელოვან რესურსს წარმოადგენს ოლიმპიური ნაკრებების საწვრთნელი სპორტული ბაზა, რომელიც ყოფილი სამხედრო ყაზარმების ტერიტორიის დიდ ნაწილს მოიცავს. სპორტულ დარბაზებადაა გადაკეთებული შემორჩენილი ისტორიული, მე-19 საუკუნის ყაზარმების უმეტესი ნაწილი. ჩამატებულია ახალი, შეუსაბამო შენობაც, ნაწილზე შეცვლილია ფასადები. სპორტული ბაზა, დღეისათვის პრივატიზებულია და, სამწუხაროდ, დუშეთის მოსახლეობას არ აქვს უფასო წვდომა ამ მნიშვნელოვან რესურსზე.

დღესდღეობით მთავარი საზოგადოებრივი ფუნქციები უმეტესად გასულია დუშეთის ისტორიულ ცენტრიდან, თუ არ ჩავთვლით მთავარ მოედანს, რომელიც ისტორიული ზონის საზღვარზეა. არსებული ურბანული კვანძებიდან მნიშვნელოვანია (არსებული ფუნქციების უფრო დეტალური ჩამონათვალისათვის იხ. დანართი 2):

- მთავარი მოედანი და მის ირგვლივ განლაგებული ადმინისტრაციული დანიშნულების შენობები, ქალაქის ერთადერთი სასტუმრო, რომელის სპორტულ ბაზას ეკუთვნის, კულტურის სახლი, ერთადერთი რესტორანი და სხვა შენობები.
- მთავარ მოედანს ემიჯნება დუშეთის ბულვარი. პარკის ინფრასტრუქტურა მოშლილია. აქ 2005 წელს ძველი წმინდა ნიკოლოზის ეკლესიის ადგილას ახალი ეკლესია აშენდა. დღეისათვის პარკი მხოლოდ ეკლესიასთან მისასვლელ და ფეხმავალთა დამაკავშირებელ ფუნქციას ასრულებს ადმინისტრაციულ ცენტრსა და ქალაქის ძველ ნაწილს შორის. პარკის ფუნქციების ამგვარ დაკნინებას ხელს უწყობს ეკლესიაც, რომელის მესვეურებიც ეწინააღმდეგებიან აქ აქტიური საზოგადოებრივი ფუნქციების, საბავშვო მოედნისა თუ ღია კაფის აღდგენას. 2016 წელს ბულვარი ნაწილობრივ დაუბრუნდა მუნიციპალიტეტს. მსოფლიო ბანკის მიერ დაფინანსებული სარეაბილიტაციო პროგრამის მნიშვნელოვან ნაწილს სწორედ მისი აღდგენა და კეთილმოწყობა წარმოადგენს.
- ძველი ქალაქის ერთ ერთი ღერძია რუსთაველის ქუჩა ჰკვეთს. მის ქვემო წელზე მდებარეობს დუშეთის ღია ბაზარი, რომელიც ამ ადგილას უხსოვარი დროიდან აღმოცენდა. ბაზარი დღემდე უწევს აქტიურ სამსახურს დუშეთის და მისი შემოგარენის მოსახლეობას. შესაბამისად არ არის გასაკვირი, რომ 1990-იანი წლების კრიზისის შემდეგ ახალი კერძო სავაჭრო პუნქტები უმეტესად კვლავ ბაზრის ირგვლივ განთავსდა. რუსთაველის ქუჩაზევეა ქალაქის ავტოსადგური, რომელიც პრივატიზებულია და პრაქტიკულად თითქმის აღარ ფუნქციონირებს.

- აღმაშენებლის ქუჩა ქალაქის გამჭოლი ღერძია, სადაც ასევე თავმოყრილია საზოგადოებრივი ფუნქციები. ეს ქუჩა ძველ სამხედრო გზას უერთდება და ჭილაშვილების სასახლისა და ძველი „სტანციისკენ“, მათი გავლით კი ბაზალეთის ტბისკენ მიემართება. ამ გზით თბილისში მოხვედრაც შესაძლებელია, რადგანაც ბაზალეთიდან იგი კვლავ მთავარ მაგისტრალს უერთდება. ამრიგად აღმაშენებლის ქუჩა ქალაქის მთავარი ქუჩაა, რომელიც განსაკუთრებულ ფუნქციურ ინტენსიობას ცენტრალური მოედნიდან დასავლეთით იძენს. აქ განთავსებულია ორი საშუალო სკოლა, საბავშვო ბაღი, ქალაქის საავადმყოფო, მაღაზიები, ბანკები და მომსახურების სხვა ობიექტები.



რუკა 11. COMUS-ის სამოქმედო პერიმეტრი, მთავარი ფუნქციური ღერძები და სარეკრეაციო ტერიტორიები

მიუხედავად აღნიშნულისა, ქალაქს აკლია მრავალი საზოგადოებრივი ფუნქცია, განსაკუთრებით კი კულტურული (საგამოფენო გალერეები, მუზეუმები, ტურიზმის საინფორმაციო ცენტრი, კინო, თეატრი და სხვა), საზოგადოებრივი კვების, დასვენების და

საყოფაცხოვრებო მომსახურების დივერსიფიცირებული ობიექტები. დღეისათვის ქალაქის საზოგადოებრივ სივრცეში თავისუფალი დროის საინტერესოდ გატარების შესაძლებლობა არ არსებობს, რასაც განსაკუთრებით უჩივის ახალგაზრდა თაობა. აქედან გამომდინარე, ახალი კულტურულ-საგანმანათლებლო, შემეცნებითი, სპორტული თუ გასართობი ფუნქციების შემოტანისას, უპირველეს პრორიტეტად უნდა იქნას მიჩნეული მათი ხელმისაწვდომობა ადგილობრივი მოსახლეობისთვის.

ტურიზმის განვითარების კონტექსტში ყურადღებამისაქცევი საკითხია საოჯახო სასტუმროების ნაკლებობა. ქალაქში არსებული ერთადერთი სასტუმრო სპორტულ ბაზას ემსახურება, ვიზიტორთათვის ძალიან რთულია ქალაქში დამისგასათევი ადგილის მოძებნა, ხოლო დამსვენებელთათვის - სეზონზე ბინის ქირაობა.

ისტორიული შენობების გამოყენება-ადაპტაცია ერთის მხრივ, შექმნის დასაქმების პერსპექტივას ადგილობრივ მკვიდრთათვის, შეინარჩუნებს და გამოაცოცხლებს ქალაქს და შექმნის საფუძველს დუშეთის კულტურული მემკვიდრეობის უკეთ გაცნობისათვის.

დუშეთის ისტორიასთან დაკავშირებულია მრავალი საზოგადო მოღვაწის სახელი, რაც საშუალებას იძლევა ქალაქში მემორიალური სახლებისა და მუზეუმების მოწყობის და ქვეყნის მასშტაბით ტურისტულ და სახელოვნებო ქსელში ჩართვისა. ამ მოღვაწეთა შორის უმნიშვნელოვანესი ილია ჭავჭავაძეა (1837-1907). ილია ჭავჭავაძის სახელთან დაკავშირებული ორი ნაგებობიდან (თეატრის ქ. # 4 და ჭავჭავაძის ქ. # 26) ერთ-ერთი მუზეუმად (სასამართლოს შენობა) ქვეყნის შემთხვევაში, შესაძლებელია აღნიშნული სახლის ილია ჭავჭავაძის სახლმუზეუმებთან საგურამოსა და თბილისში კავშირი ტურისტებისათვის, მოზარდებისათვის და სხვა.

შესაძლებელია აგრეთვე ცნობილი ქართველი ისტრიკოსის პლატონ იოსელიანის (1810-1875) მემორიული სახლის მოწყობა მის ყოფილ ნასახლარში (შემორჩენილია მეცნიერის პირადი ნივთები, ავეჯი და სხვ.).

დასაფუძნებელია ცნობილი ქართველი ფოტოგრაფის, დუშეთის მკვიდრის ალექსანდრე როინაშვილის მუზეუმი (როინაშვილის მინის ნეგატივებიდან პირების დამზადებითა და

ორიგინალების გამოყენებით). ამ მხრივ დუშეთის ისტორიულ ცენტრში არსებული რამდენიმე ძველი შენობა იძლევა საშუალებას.

განსავითარებელია დუშეთის არქეოლოგიური ბაზა (ჭილაშვილების სასახლე მილახვრიანთკარში, XVII-XVIII სს.), იგი შერჩეულია სარეაბილიტაციოდ მსოფლიო ბანკის დაფინანსებით მიმდინარე რეგიონული განვითარების მესამე სახელმწიფო პროექტში (RDP3). ეროვნულ მუზეუმთან ერთად შექმნილია მისი განვითარების კონცეფცია, რომლითაც გათვალისწინებულია სასახლე არა მხოლოდ როგორც მუზეუმი, არამედ როგორც რეგიონული კულტურულ-საგანმანათლებლო ცენტრი. ამავდროულად განსავითარებელია მხარეთმცოდნეობის მუზეუმი (ყოფილი ფოსტის შენობა მილახვრიანთკარში, XIX ს.).

კულტურულ-საგანმანათლებლო პოტენციალთან ერთად, აღსანიშნავია დუშეთის რეკრეაციული პოტენციალი. ამ კუთხით უმნიშვნელოვანესი რესურსია გეოფიზიკური ობსერვატორიის გამწვანებული ტერიტორია, მისი მიმდებარე ე.წ. „კურკოს“ ტყე და ხელოვნურად გაშენებული ფიჭვნარი. საინტერესოა დუშეთის ხევის ლანდშაფტური გარემოც. ხევი ქალაქს ორ ნაწილად ჰყოფს. შესასწავლია თუ რამდენად შესაძლებელია მის ნაპირებზე სარეკრეაციო ზონის შექმნა. გასათვალისწინებელია, რომ დუშეთი მუნიციპალიტეტისათვის დამახასიათებელი ბუნებრივი საფრთხეების (მეწყერი, ღვარცოფი) ზონაშია, ამიტომ ზედმიწევნით უნდა მოხდეს ბუნებრივი კატასტროფების რისკების გათვალისწინება. არ უნდა შეიზღუდოს ხევის გამტარუნარიანობა, როგორც ეს მოხდა ქალაქში არსებულ კიდევ ერთ - ორწყაროს ხევში, სადაც კანონდარღვევით მოხდა დასახლება და ტერიტორიების ათვისება.

5.2 საზოგადოებრივი სივრცის ხარისხი

დუშეთის ერთ ერთი უდიდესი რესურსია შიდასაქალაქო საზოგადოებრივი სარეკრეაციო სივრცეების არსებობა. ეს სივრცეები დღეისათვის ნაკლებად განვითარებული და კეთილმოწყობილია. ქალაქში მდებარე ოთხი პარკიდან, ყველაზე დიდია ცენტრალური პარკი - „ბულვარი“. ცენტრთან ახლოს, მთავარ ქუჩაზევა განლაგებული ორი შედარებით

პატარა სკვერი. ეს საშუალებას იძლევა სხვადასხვა ასაკისა და ინტერესის ადამიანებისთვის დამოუკიდებლად და ჰარმონიულად მოეწყოს სხვადასხვა ინტენსიობის გართობისა და რეკრეაციის ზონები.

ბოლო წლებში მოხდა ცუდ მდგომარეობაში მყოფი შიდა ქუჩების ასფალტირება, რამაც მეტად აამაღლა ქალაქში და, მათ შორის, ისტორიულ ნაწილში საზოგადოებრივი სივრცის ხარისხი. თუმცა, ჯერ კიდევ მოსაწყობია საფეხმავლო ზონები, ავტოსადგომები, საველოსიპედო ბილიკები. აუცილებელ საკითხთა შორისაა საზოგადოებრივი მომსახურების ობიექტების, მათ შორის ტუალეტების მოწყობა.

ასევე აუცილებელია შეზღუდულ შესაძლებლობის პირთათვის შესაბამისი პირობების შექმნა ქალაქში გადაადგილებისათვის. ეს მითუმეტეს მნიშვნელოვანია, თუკი გავითვალისწინებთ ქალაქში (მილახვრიანთკარში) შშმ პირთა პანსიონატის არსებობას.

საზოგადოებრივი სივრცის ხარისხს გარდა ტექნიკური აღჭურვისა, უპირველეს ყოვლისა ფუნქციური მრავალფეროვნება განაპირობებს. ამიტომაც ყველაზე მნიშვნელოვანი საკითხი, რაც მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციის დღის წესრიგშია, არის საზოგადოებრივი და სარეკრეაციო ზონების სხვადასხვაგვარი ფუნქციებით გამდიდრების ხელშეწყობა, რათა ეს ტერიტორიები დღის სხვადასხვა დროს აქტიურად იქნას გამოყენებული ადგილობრივი მაცხოვრებლებისა თუ ჩამოსული სტუმრების მიერ.

5.3 სატრანსპორტო კომუნიკაციები

დუშეთი ადვილადაა მისაწვდომი თბილისის საერთაშორისო აეროპორტიდან (70 კმ.), ასევე ახლოა მცირე ზომის აეროდრომი ნატახტარში (25 კმ). რკინიგზის უახლოეს სადგურია მცხეთა (30 კმ), თუმცა ეს უკანასკნელი პრაქტიკულად არ გამოიყენება დუშეთის მიერ. ქალაქი ახლოსაა საქართველო-რუსეთის დამაკავშირებელ მთავარ მაგისტრალურ გზასთან (5 კმ), რომელიც ასევე გამოიყენება სომხეთი-რუსეთის კავშირისა და ტვირთის გადაზიდვისთვის.

ქალაქის სატრანსპორტო საქმიანობა წარმოდგენილია 2 კერძო და 1 მუნიციპალური საწარმოთი. 2 კერძო ავტოსატრანსპორტო საწარმო ემსახურება რეგიონთაშორის და დუშეთი-თბილისის მარშრუტებს. მუნიციპალური საწარმო, დუშეთი-თბილისი მარშრუტის გარდა ემსახურება მუნიციპალიტეტის შიდა მარშრუტებს, თუმცა ეს მარშრუტები ძალზედ მცირეა და რეალურად ვერ უზრუნველყოფს მუნიციპალიტეტის შიგნით ძირითად დასახლებულ პუნქტებთან საზოგადოებრივი ტრანსპორტით წვდომას. შეიძლება ითქვას, რომ დუშეთის არ გააჩნია საზოგადოებრივი ტრანსპორტით კავშირი მუნიციპალიტეტის სხვა დასახლებულ პუნქტების უმეტესობასთან.

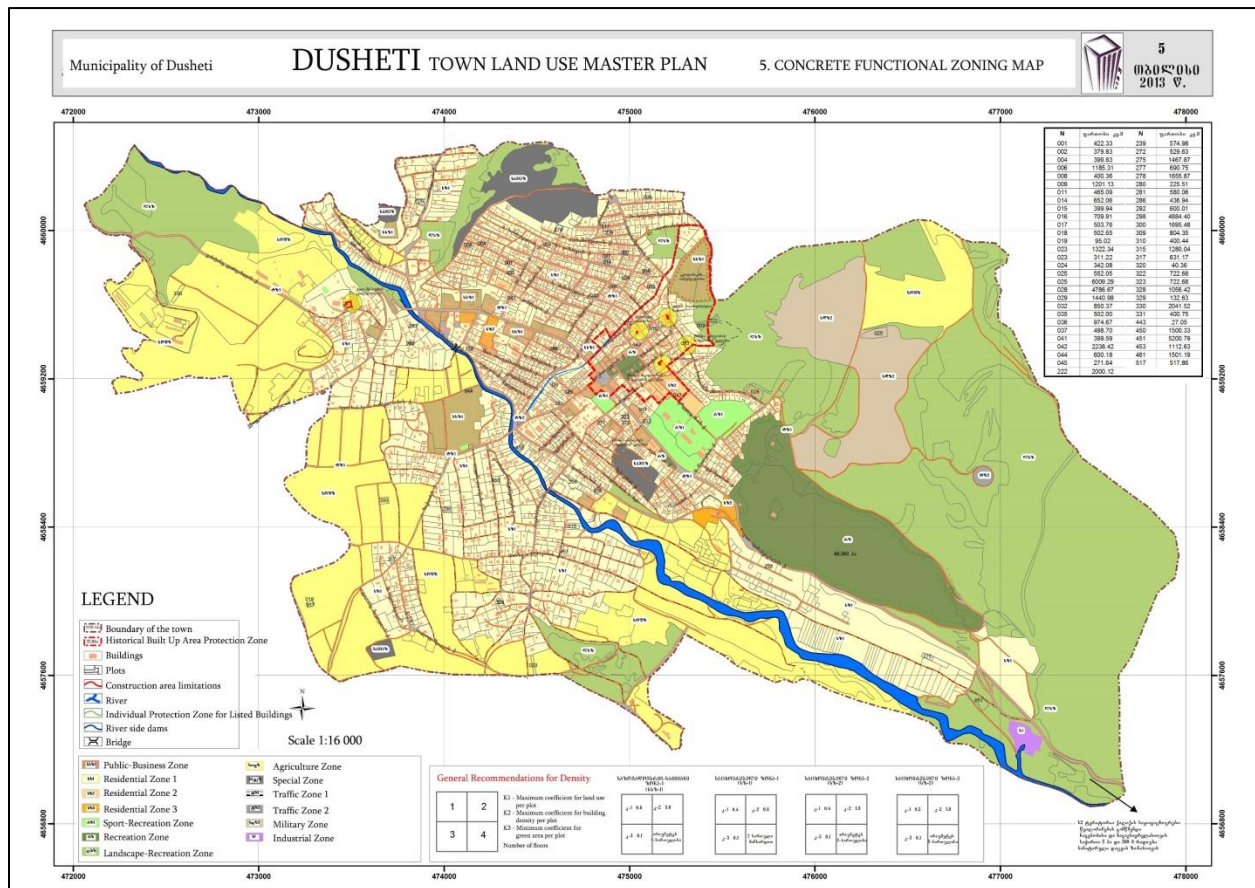
ქალაქს დღეისათვის არ გააჩნია მოქმედი კეთილმოწყობილი ავტოსადგური. მიკროავტობუსების უმეტესობა მთავარ მოედანზე ან მის მიმდებარედ ჩერდება, რაც დასარეგულირებელი საკითხია.

თავად ქალაქში, მისი ტერიტორიიდან და მოსახლეობის რაოდენობიდან გამომდინარე, შიდასაქალაქო საზოგადოებრივი ტრანსპორტის სისიტემა არ არსებობს. საჭიროების შემთხვევაში, შესაძლებელია კერძო ტაქსების მომსახურების გამოყენება, რაც ყველასთვის ხელმისაწვდომი არაა. ყოველივე ამის გამო, ქალაქის რელიეფიდან გამომდინარე, სასურველია საველოსიპედო მიმოსვლის ხელშეწყობა და წახალისება, რათა ახალგაზრდა თაობისთვის მაინც ველოსიპედი ქალაქში მოსახერხებელი გადაადგილების საშუალებად იქცეს.

აღნიშნულის მისაღწევად, უპირველეს ყოვლისა აუცილებელია ქალაქის სატრანსპორტო კონცეფციისა და დეტალური სქემის შემუშავება, რათა მოხდეს სატრანსპორტო, განსაკუთრებით კი სატვირთო ნაკადების დარეგულირება, ფეხმავალთა, შეზღუდულ შესაძლებლობის პირთა და ველოსიპედისტთა უსაფრთხოების უზრუნველყოფა და ქალაქის პრევენციული დაცვა ავტომობილების რაოდენობის ზრდის უარყოფითი ზეგავლენისგან.

5.4 მიწათსარგებლობა

ქალაქის ფუნქციურ-ტერიტორიული განვითარების საჭიროებას, მიზნებსა და პირობებს განსაზღვრავს საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით შემუშავებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაცია. ქალაქის ბოლო გენერალური გეგმა შემუშავდა 1989 წელს. მას შემდეგ კი შესაბამისი დოკუმენტაციის არარსებობა წლების განმავლობაში რჩებოდა დუშეთის სწორი და სისტემური განაშენიანების შემაფერხებელი ფაქტორად. 2013-2015 წლებში მუნიციპალიტეტის ინიციატივით შემუშავდა და საკრებულოს მიერ დამტკიცდა როგორც ქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, ასევე კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტი.



რუკა. 12 დუშეთის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, კონკრეტული უფლებრივი ზონირება, 2016

მნიშვნელოვანია რომ გენერალური გეგმის, ისევე როგორც კონკრეტული ფუნქციური ზონირების დოკუმენტი ეყრდნობა კულტურული მემკვიდრეობის ინვენტარიზაციის შედეგებს, რომელიც განხორციელდა 2011 წელს. დოკუმენტში მოცემული რეგულაციები შესაბამისობაშია ისტორიულ ქალაქის დაცვის საჭიროებებთან. გენერალურ გეგმაში მოცემული დუშეთის სოციალურ-ეკონომიკური მახასიათებლები, ისევე, როგორც მისი ზონირება ასევე სრულ თანხვედრაშია COMUS-ის დაინტერესებულ მხარეთა ჯგუფის მიერ შემუშავებულ ქ. დუშეთის განვითარების საბაზო გეგმასთან. განსხვავება მცირეა, თუმცა მნიშვნელოვანი - ურბანული განვითარების ხედვისა და ქმედებების კუთხით. სახელდობრ, გენერალური გეგმის მიხედვით დუშეთის მოსახლეობის რაოდენობის ზრდა ითვლება, როგორც ურბანული განვითარების აუცილებელი პირობა და ამ მიზნის მიღწევის საშუალებად მიჩნეულია ორი სატელიტი სოფლის ქალაქთან შეერთება. საბაზო გეგმის მიხედვით კი მოსახლეობის ზრდა არის თვითმიზანი. მთავარი ამოცანაა ქალაქიდან მოსახლეობის გადინების შეჩერება, განსაკუთრებით 18-40 წლის მოსახლეობის რეპროდუქციული და შრომისუნარიანი ნაწილისა, რისთვისაც აუცილებელია მცირე და საშუალო ბიზნესის ხელშეწყობა და განვითარება, ხელმისაწვდომი საბინაო ფონდის, კულტურული და საგანმანათლებლო რესურსების შეთავაზება ახალგაზრდა ოჯახებისათვის. აღნიშნულ პროცესს დაეხმარება პროფესიული განათლების კოლეჯის ამოქმედება დუშეთში რაც დაგეგმილია 2018-2019 სასწავლო წლისთვის.

6. საბინაო ფონდი

ქ. დუშეთის მოსახლეობის რაოდენობის ცვლილებები მზარდი დინამიკით არ გამოირჩევა. ნიშანდობლივია ბოლო 3 აღწერის მაჩვენებლები: 1989 წელი - 8483 კაცი (დუშეთის მოსახლეობის მაქსიმუმი), 2002 წელი-7315 კაცი, 2014 წელს - 6200 კაცი. მოსახლეობის კლება შედეგია საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდგომი სოციალურ-ეკონომიკური კრიზისით გამოწვეული მიგრაციისა, სადაც მიგრირებული მოსახლეობის უმეტესობა სწორედ შრომისუნარიანი და პროდუქტიული სეგმენტია, აქედან 90% ქალია. შესაბამისად, სავალალოა შობადობისა და სიკვდილიანობის შეფარდების მაჩვენებლებიც.

2014 წლის აღწერით ქალაქ დუშეთის მოსახლეობის ეროვნულ შემადგენლობაში ქართველთა რაოდენობა იყო 95,1%, ეროვნული უმცირესობებიდან ოსები - 3,5%. გარდა ამისა, ქალაქში მცხოვრები რუსი, სომეხი, აზერბაიჯანელი და სხვა ეროვნების მოსახლეობა შეადგენს 1,4%-ს. დუშეთში მცხოვრები 4259 შრომისუნარიანი პირიდან დასაქმებულია 2567 (60,3%) კერძო სექტორში, 648 (15,2%) საჯარო სექტორში, ხოლო 1044 (24,5%) უმუშევარია.

ქალაქში დღეისათვის საცხოვრებელი ფონდის სრულყოფილი აღრიცხვა არ არსებობს. საჯარო რეესტრი ფლობს ინფორმაციას მხოლოდ საცხოვრებელი სახლების ნაწილზე. სავარაუდო გათვლებით დღეს ქალაქში 2,220 სახლია, საიდანაც 99% პროცენტს შეადგენს ერთ და ორ სართულიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები, დანარჩენი საბჭოთა პერიოდში აშენებული ორი, სამი და ხუთსართულიანი მრავალბინიანი სახლებია. ერთ მცხოვრებზე საშუალოდ საერთო ფართით უზრუნველყოფა შეადგენს 49.6 კვ.მ-ს (7600 მოსახლეზე გაანგარიშებით). ქვემოთ ცხრილი #9-ში მოცემულია საცხოვრებელი ფონდის სავარაუდო მონაცემები.

ცხრილი 1. ქალაქი დუშეთის საცხოვრებელი ფონდი

საცხოვრებელი ფონდი	სახლების რაოდენობა	საერთო ფართი კვ.მ
ერთ სართულიანი	883	88300
ორ სართულიანი	1324	264800
ორ სართულიანი მრავალბინიანი	4	1260
სამ სართულიანი მრავალბინიანი	1	1700
ოთხ სართულიანი მრავალბინიანი	4	8000
ხუთ სართულიანი მრავალბინიანი	8	21105
სულ:	2224	385165

დღეისათვის არსებული საბინაო ფონდი ასე თუ ისე აკმაყოფილებს ადგილობრივ მოთხოვნებს, მოსახლეობის კლების ტენდენციის გათვალისწინებით. თუმცა დუშეთშიც, ისევე როგორც ზოგადად საქართველოში, აქტიურად დგას საბინაო ხელმისაწვდომობის პრობლემა. ეს განსაკუთრებით ეხება ახალგაზრდა თაობას, რომელსაც, დაბალი დასაქმების და შრომის ანაზღაურების პირობებში, პრაქტიკულად არ აქვს ბინის დამოუკიდებლად შეძენის პერსპექტივა.

ქალაქს და მის ისტორიულ ნაწილს ასევე პრობლემას უქმნის დაკეტილი და მიტოვებული სახლები. თბილისში მიგრაციის გამო, არაერთი შენობა ისტორიულ ცენტრში და სხვა უბნებში პრაქტიკულად გამოუყენებელია წლის უმეტეს დროს, თუ არ ჩავთვლით ზაფხულის ან ზამთრის მცირე მონაკვეთს, როდესაც მესაკუთრეები დასასვენებლად ამოდიან. საზღვარგარეთ მიგრაციის შემთხვევაში, შენობები ფიზიკურად უპატრონოდ რჩება, თუმცა სამართლებრივად რეგისტრირებულია კერძო საკუთრებაში. გარდა იმისა, რომ დაკეტილი სახლები, ქალაქში ფუნქციურ ვაკუუმებს ქმნის, ეს აზიანებს თავად შენობებსაც, რომელთა რესტავრაცია-რეაბილიტაცია ან ადაპტაცია ვერ ხერხდება არასათანადო მოვლა-პატრონობის გამო.

მოსახლეობის ზრდის და საბინაო ფონდის სამომავლო განვითარების პერსპექტივში, ქალაქს გააჩნია ხელსაყრელი სარეზერვო ტერიტორიები, თუმცა პრიორიტეტი უნდა მიენიჭოს კომპაქტურობას და ინტენსიურ განვითარებას - რათა ისტორიული ქალაქის ტრადიციისამებრ განვითარდეს მჭიდრო ურბანული ფორმა.

7. ჩარევის შესაძლებლობები

დღეისათვის საქართველოს ტერიტორიული მოწყობის შესაბამისად სტრუქტურული იერარქიის თვალსაზრისით ქ. დუშეთის პოზიცია ასეა განსაზღვრული: 1. ნაციონალური დონე 2. მცხეთა-მთიანეთის რეგიონი 3. დუშეთის მუნიციპალიტეტი 4. დუშეთის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული ერთეული - ქალაქი დუშეთი.

ქალაქი დუშეთი არ წარმოადგენს დამოუკიდებელ თვითმმართველ ერთეულს, ამიტომ არ გააჩნია დამოუკიდებელი ბიუჯეტი. მუნიციპალური ბიუჯეტის უმეტესი ნაწილი მიემართება მაღალმთიანი დასახლებების ინფრასტრუქტურული პროექტებისაკენ. ქალაქის წილი საერთო ბიუჯეტში შედარებით მცირეა.

2015 წლის ბოლოსათვის მუნიციპალური ბიუჯეტი განისაზღვრა 12 100 000 ლარით, აქედან ადგილობრივი შემოსავლები 3 100 000 ლარი, გრანტები 3 200 0000 ლარი და ცენტრალური სახელმწიფო დაფინანსება 6 100 000 ლარი (ინფრასტრუქტურული პროექტები, სოფლის მხარდაჭერის პროგრამა და სხვა).

მუნიციპალიტეტის ადგილობრივი საგადასახადო შემოსავალი შედგება ქონების გადასახადის (მათ შორის: საწარმოთა ქონების, მიწაზე ქონების გადასახადის), ბუნებრივი რესურსების მოსაკრებლის, ადგილობრივი ჯარიმებისა და მოსაკრებლების და სხვა შემოსავლებისგან. 2016 წლიდან საკანონმდებლო ცვლილებების საფუძველზე თვითმმართველი ერთეული შემოსავლებს ასევე დაემატა საშემოსავლო გადასახადის ნაწილი. მიუხედავად ზრდის ტენდენციისა, საერთო ჯამში, ფინანსური რესურსი არასაკმარისია.

რეალური თვითმმართველობის განხორციელების დამაბრკოლებელ ფაქტორად გვევლინება საკანონმდებლო ჩარჩო, რადგან „საქართველოს საგადასახადო კოდექსი“, ისევე, როგორც „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“, არ იცნობს ჩანაწერს, რითაც თვითმმართველ ერთეულს ექნებოდა რაიმე სახის ფინანსური და ფისკალური ბერკეტი, თავის ტერიტორიაზე ეკონომიკური სტიმულირებისათვის. თვითმმართველი

ერთეულისთვის ერთადერთი რესურსი საკუთარი ქონების განკარგვაა (რომელიც ძალიან მცირეა, ძირითადი რაოდენობა სახელმწიფო საკუთრებაა), რაც შეუძლია მისსავე დადგენილი წესით, შესაბამისი პირობებით და ფასით. აქაც, შესაძლებლობები მეტად მწირია - კერძო მეწარმეს შესთავაზო საინვესტიციო ქონება (რომელიც უმრავლეს შემთხვევაში გამოუყენებელი და გაპარტახებულია) შეღავათიან ფასად იჯარის/ქირავნობის ფორმით. თვითმმართველობის ხელთ არ არის საგადასახადო შეღავათების დაწესების ბერკეტი. აღნიშნული შესაძლებლობების მინიჭება კარგი საშუალება იქნება რათა მან ქონების განკარგვასთან ერთად შეიმუშაოს საინვესტიციო პროგრამა, როგორც ინვესტიციის წამახალისებელი ინსტრუმენტი.

ამ თვალსაზრისით, მიზანშეწონილია დუშეთის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე განლაგებული სახელმწიფო საკუთრებაში მყოფი შენობებისა და მათი ტერიტორიების გადაცემა მუნიციპალიტეტის მფლობელობაში, რათა მათი ინვესტორის მიერ შესყიდვის შემთხვევაში, გათვალისწინებულ იქნეს მუნიციპალიტეტის სპეციფიკა, პრიორიტეტები.

ამასთანავე, აუცილებელია ზუსტად აღიწეროს მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საწარმოები (ჟინვალჰესი, ჟინვალის წყალსაცავი), მაგისტრალები (რუსეთ-სომხეთის ბუნებრივი აირის და მაღალი ძაბვის გადამცემი ხაზები მათი აკრძალული ზონების ჩათვლით), მდინარე არაგვის ჭალაში მოქმედი ინერტული მასალების გადამამუშავებელი საწარმოები, მათი წარმადობა, და შემუშავდეს საკანონმდებლო დოკუმენტი შემოსავლების ნაწილის დუშეთის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში შეტანის შესახებ.

ქალაქის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი პრობლემაა სამუშაო ძალის მიგრაცია, რის შედეგადაც ადგილზე კვალიფიციური ადამიანური რესურსის ნაკლებობაა. აღნიშნულიდან გამომდინარე მუნიციპალიტეტის უპირველესი ამოცანა არსებული რესურსის ოპტიმალურად გამოყენება და ახალი ადამიანური რესურსების მოზიდვაა. აუცილებლად გამოყენებულ უნდა იქნას უფროსი თაობის გამოცდილება და ცოდნები, განსაკუთრებით კი ტრადიციული რეწვის, სოფლის მეურნეობის, ბუნებრივი რესურსების გამოყენების და არამატერიალური მემკვიდრეობის სხვა დარგების თვალსაზრისით. ეს კი საბოლოო ჯამში

ხელს შეუწყობს დასაქმებასა და სოციალურ-ეკონომიკურ დონის ზრდას. პროფესიული განათლების კოლეჯი, რომლის დაფუძნებაც დაგეგმილია დუშეთში, დიდად შეუწყობს ხელს ამ პროცესს.

8. SWOT ანალიზი

	ძლიერი მხარეები	სუსტი მხარეები	საფრთხეები	შესაძლებლობები
ადმინისტრაციულ-გეოგრაფიული	<ul style="list-style-type: none"> • მუნიციპალიტეტის ერთადერთი ქალაქი და ადმინისტრაციული ცენტრი; • ქვეყნის დედაქალაქთან სიახლოვე; • საერთაშორისო და შიდა აეროპორტებთან სიახლოვე; • საქართველო-რუსეთის მთავარ საავტომობილო მაგისტრალთან სიახლოვე; • დამტკიცებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაცია (მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმა, კონკრეტული ფუნქციური ზონირება) • ქალაქის სოციალურ-ეკონომიკური განვითარების სტრატეგიული გეგმის არსებობა; • კულტურული მემკვიდრეობის ინვენტარიზაცია. 	<ul style="list-style-type: none"> • სუსტი სატრანსპორტო კავშირები დუსეთიდან მუნიციპალიტეტის სხვადასხვა დასახლებულ პუნქტებთან; • თვითმმართველობის ხელთ არასაკმარისი საკანონმდებლო და ფისკალური ბერკეტები ადგილობრივი ეკონომიკის სტიმულირებისთვის; 	<ul style="list-style-type: none"> • ეროვნულ დონეზე მაკროეკონომიკური და პოლიტიკური არასტაბილურობა; 	<ul style="list-style-type: none"> • დედაქალაქის კულტურულ-საგანმანათლებლო კლასერად განვითარება; • მცხეთა-მთიანეთის რეგიონის ადმინისტრაციული ფუნქციების გადმოტანა; • მუნიციპალური ტრანსპორტის განვითარება
სოციალურ-ეკონომიკური	<ul style="list-style-type: none"> • მაღალი სასოფლო-სამეურნეო პოტენციალი; • მაღალი ტურისტულ-რეკრეაციული პოტენციალი; • მაღალი კულტურულ-სამეცნიერო პოტენციალი; 	<ul style="list-style-type: none"> • დეგრადირებული მრეწველობა (საკონსერვო ქარხანა, მანქანა-ტრაქტორთა სადგური, ხორცის გადამამუშავებელი საწარმო, ხალიჩების საქსოვი საამქრო) და ადგილობრივი მრეწველობის არარსებობა; • შრომისუნარიანი და პროდუქტული მოსახლეობის მიგრაციის მაღალი დონე; • უმუშევრობის მაღალი დონე; 	<ul style="list-style-type: none"> • ეროვნულ დონეზე მაკროეკონომიკური და პოლიტიკური არასტაბილურობა; • ეროვნულ და ადგილობრივ მხარეებს შორის კოორდინაციის ნაკლებობა; 	<ul style="list-style-type: none"> • ტრადიციული ეკონომიკური დარგების აღორძინება და განვითარება; • ტურისტულ-რეკრეაციული პოტენციალის განვითარება; • კულტურულ-სამეცნიერო ცენტრის განვითარება;
გარემო და რეკრეაცია	<ul style="list-style-type: none"> • ზომიერი კლიმატი; • სუფთა ჰაერი და დაბინძურების წყაროების არარსებობა; 	<ul style="list-style-type: none"> • ადგილობრივი მრეწველობის არარსებობა; • ტყის საფარის მნიშვნელოვანი 	<ul style="list-style-type: none"> • ხვეებში წყალმოვარდნის საშიშროება; • ვანდალიზმი 	<ul style="list-style-type: none"> • სარეკრეაციო ზონებში საფეხმავლო, საველოსიპედო და საცხენონო ბილიკების და

	ძლიერი მხარეები	სუსტი მხარეები	საფრთხეები	შესაძლებლობები
	<ul style="list-style-type: none"> ქალაქის ცენტრში არსებული ბულვარი, სხვა სკვერები და ხეივნები; ქალაქში არსებული მდინარე და ხევი; ქალაქის მიმდებარე ბაზალეთის ტბა და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული პლიაჟი; კურკოს ტყე, ფიჭვნარი ტყე-პარკი და გეოფიზიკური ობსერვატორიის ტერიტორია; სარეკრეაციო ტერიტორიების სტატუსი დამტკიცებულია ქალაქის გენერალური გეგმით; სუფთა წყაროების სიმრავლე ქალაქის ტერიტორიაზე; 	<ul style="list-style-type: none"> დანაკარში უკონტროლო ჩეხვის გამო; ხევში თვითნებურად ათვისებული სამოსახლოები; ბაზალეთის ტბის პლიაჟის უმეტესი ნაწილი კერძო მესაკუთრეთა ხელშია, მიმდინარეობს უკონტროლო და შეუსაბამო განაშენიანება; ბულვარისა და სხვა პარკების კეთილმოწყობის დაბალი დონე; ობსერვატორიის ტერიტორიის, კურკოს ტყისა და მიმდებარე ფიჭვნარის რეკრეაციული ინფრასტრუქტურის არარსებობა; სარეკრეაციო სივრცეებში დაყრილი ნაგავი და ვანდალიზმი; 	<ul style="list-style-type: none"> საზოგადოებრივ სივრცეში; არასაკმარისი დაფინანსება და ხელშეწყობა ეროვნულ დონეზე; ეროვნულ და ადგილობრივ მხარეებს შორის კოორდინაციის ნაკლებობა; კოორდინაციის ნაკლებობის შემთხვევაში არსებული ფინანსების შეუსაბამო გამოყენება; 	<ul style="list-style-type: none"> მარშრუტების, კემპინგების განვითარება; ბაზალეთის ტბის მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული პლიაჟის რეაბილიტაცია და ქალაქთან რეგულარული საზოგადოებრივი ტრანსპორტის უზრუნველყოფა სეზონის განმავლობაში;
<p>კულტურული მემკვიდრეობა</p>	<ul style="list-style-type: none"> კომპაქტური და მოხერხებულად დაგეგმარებული ისტორიული ცენტრი; კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების სიუხვე ქალაქის ცენტრში ჭილაშვილების სასახლე და ძველი „სტანცია“ მილახვრიანთკარში ძველი სამხედრო გზა და მისი ინფრასტრუქტურა ქალაქის მიმდებარე მნიშვნელოვანი კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები (ანაწურის ციხესიმაგრე) არქეოლოგიური ზონები არამატერიალური მემკვიდრეობა - ხალხური რეწვის მდიდარი ტრადიციები და ოსტატები; ადგილობრივი სამზარეულო; დუშეთთან დაკავშირებული ცნობილი საზოგადო მოღვაწეები; მსოფლიო ბანკის სესხით დაფინანსებული რეგიონული განვითარების სამწლიანი პროგრამის 	<ul style="list-style-type: none"> ბოლო წლებში დანგრეული ისტორიული სახლების სიმრავლე; უკონტროლო მიშენებები და გადაკეთებები ისტორიულ შენობებზე; შეუფერებელი მასალების გამოყენება მშენებლობისას ისტორიულ ზონებში; მიტოვებული და ვაკანტური ისტორიული შენობების სიმრავლე ადგილობრივი მოსახლეობის მხრიდან ქალაქის კულტურული მემკვიდრეობის აღქმის არარსებობა; ტრადიციული რეწვის არასაკმარისი განვითარება; ადგილობრივი სამზარეულო დიდწილად უცნობი და ხელმიუწვდომელია ფართო საზოგადოებისთვის; მსოფლიო ბანკის სესხით დაფინანსდება საჭირო სამუშაოების 	<ul style="list-style-type: none"> არასაკმარისი დაფინანსება და ხელშეწყობა ეროვნულ დონეზე; ეროვნულ და ადგილობრივ მხარეებს შორის კოორდინაციის ნაკლებობა; კოორდინაციის ნაკლებობის შემთხვევაში არსებული ფინანსების შეუსაბამო გამოყენება; 	<ul style="list-style-type: none"> დუშეთის - როგორც რეგიონის მნიშვნელოვან და მაღალი ხარისხის კულტურულ-სარეკრეაციო ცენტრად განვითარება; კულტურული და სამეცნიერო ტურიზმის განვითარება; მცირე მეწარმეობის გაპროტექცია არამატერიალურ მემკვიდრეობის გამოყენებით; ადგილობრივი მოსახლეობის შემოსავლების ზრდა ტრადიციული წარმოების ასევე მომსახურების ბიზნესში ჩართვით;

	ძლიერი მხარეები	სუსტი მხარეები	საფრთხეები	შესაძლებლობები
	<p>ფარგლებში გათვალისწინებულია დუშეთის ისტორიული ცენტრის სარეაბილიტაციო სამუშაოები;</p>	<p>მხოლოდ ნაწილი; პროექტის მართვაში სუსტია თვითმმართველობის მონაწილეობა;</p> <ul style="list-style-type: none"> საზოგადო მოღვაწეების სახლები და მათთან დაკავშირებული ადგილები გამოუყენებელი და დეგრადირებულია; 		
<p>ინფრასტრუქტურა</p>	<ul style="list-style-type: none"> კულტურული ინფრასტრუქტურა (კინო, კულტურის სახლი, მუსიკალური და ხელოვნების სკოლა, ბიბლიოთეკა, მხარეთმცოდნეობის მუზეუმი) სპორტული ინფრასტრუქტურა - ოლიმპიური ნაკრებების საწვრთნელი ბაზა სამეცნიერო ინფრასტრუქტურა - გეოფიზიკური ობსერვატორია, ეროვნული მუზეუმის არქეოლოგიური ბაზა ხალხური რეწვის სალონი; 2 საჯარო სკოლა, 3 საბავშვო ბაღი საავადმყოფო შედარებით მოწესრიგებული კომუნალური ინფრასტრუქტურა (მყარი ნარჩენების მართვა, კანალიზაცია, წყალმომარაგება, გაზმომარაგება, ელმომარაგება); რეაბილიტირებული გზის საფარი ისტორიულ ცენტრში 	<ul style="list-style-type: none"> შიდა საქალაქო ტრანსპორტის არ არსებობა კულტურულ-საგანმანათლებლო საზოგადოებრივი ფუნქციების ნაკლებობა; არსებული კულტურული ინფრასტრუქტურის სავალალო ფიზიკური მდგომარეობა (მხარეთმცოდნეობის მუზეუმი, კულტურის სახლი, არქეოლოგიური ბაზა) პრივატიზებული საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურა (კინო, სპორტული ბაზა, ავტოსადგომი) თავდაპირველი ფუნქციების მოშლა; პრივატიზებულ საზოგადოებრივ ინფრასტრუქტურაზე ხელმისაწვდომობის ნაკლებობა; კეთილმოწყობილი საზოგადოებრივი ტუალეტების ნაკლებობა; საზოგადოებრივი კვების ობიექტების ნაკლებობა; სასტუმროების და საოჯახო სასტუმროების ნაკლებობა არარსებული კანალიზაციის გამწმენდი საინჟინრო ნაგებობა; ქალაქ დუშეთის ზედა ზონის გრაფიკით არსებული 	<ul style="list-style-type: none"> დაფინანსების ნაკლებობა და ეროვნულ დონეზე არასათანადო ხელშეწყობა; ეროვნულ და ადგილობრივ მხარეებს შორის კოორდინაციის ნაკლებობა; კოორდინაციის ნაკლებობის შემთხვევაში არსებული ფინანსების შეუსაბამო გამოყენება; 	<ul style="list-style-type: none"> ავტოტრანსპორტის რეგულირება; შიდა საქალაქო საზოგადოებრივი ტრანსპორტის, ასევე საველოსიპედო გადაადგილების განვითარება; კულტურულ-საგანმანათლებლო ინფრასტრუქტურის რეაბილიტაცია-განვითარება (საკონფერენციო, სახელოვნებო და სამეცნიერო ცენტრი, პროფესიული და უმაღლესი განათლების ცენტრი)

ძლიერი მხარეები	სუსტი მხარეები	საფრთხეები	შესაძლებლობები
		წყალმომარაგება	
<p>საბინაო ფონდი</p> <ul style="list-style-type: none"> ისტორიული ცენტრის უპირატესად საცხოვრებელი ფუნქცია; კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსის მქონე მაღალი მხატვრულ-ისტორიული ღირებულების მქონე საცხოვრებელი შენობები; მსოფლიო ბანკის სესხით დაფინანსებული სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში ისტორიულ ცენტრში არსებული მნიშვნელოვანი შენობების რეაბილიტაცია-გამაგრება; 	<ul style="list-style-type: none"> მიტოვებული, მოუვლელი და ვაკანტური კერძო საცხოვრებელი სახლები, მათი მესაკუთრეების მოძიების და მოლაპარაკების სირთულეები; სახლების უმეტესობა რამოდენიმე მესაკუთრისაა, რაც ართულებს მოვლა-პატრონობის პროცესს და ასევე ადაპტაციის შესაძლებლობებს; მესაკუთრეების უმეტესობას არ გააჩნია საკმარისი შემოსავალი რათა შესაბამისი სტანდარტების მოუარონ თავის სახლებს; მესაკუთრეთა ნაწილი არ არის ინფორმირებული საკუთარი სახლის ისტორიულ-კულტურული მნიშვნელობის შესახებ და ასევე კანონის იმ ნორმათა შესახებ რომელიც განსაზღვრავს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებში ჩარევებს. 	<ul style="list-style-type: none"> მესაკუთრეთა დაინტერესების ნაკლებობის შემთხვევაში კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსის მქონე მნიშვნელოვან ობიექტთა შემდგომი გაპარტახება-ნგრევა (მაგლ ილიას სასამართლო); მესაკუთრეებთან შეთანხმებების ვერ მიღწევა შენობების ადაპტაციის შესაძლებლობებთან დაკავშირებით; მსოფლიო ბანკის სესხით დაფინანსებული სახელმწიფო პროგრამის განხორციელების პარალელურად ქალაქის ისტორიულ ნაწილში ფასების არაპროპორციული ზრდა, ხელმისაწვდომობის შემცირება; შედეგად ადგილობრივი მოსახლეობის ჩანაცვლება (ე.წ. ჯენტრიფიკაცია); 	<ul style="list-style-type: none"> დუშეთის ისტორიული ცენტრის, როგორც დაბალანსებული, მრავალფეროვანი სოციალური ბირთვის განვითარება; ისტორიული შენობების რესურსის გამოყენება ადგილობრივი მოსახლეობის სოციალურ-ეკონომიკური დონის ასამაღლებლად.



ხედვა

საშუალო ვადიან პერსპექტივაში ქალაქი დუშეთი წარმოადგენს რეგიონის განვითარებად სამრეწველო, კულტურულ, საგანმანათლებლო და სარეკრეაციო ცენტრს. შემცირებულია მოსახლეობის მიგრაცია. სტაბილურად იზრდება დასაქმების დონე, მოსახლეობის აქტივობა და მონაწილეობა თვითმმართველობაში. ქალაქი ცნობილია მისი სუფთა ჰაერით, ჯანსაღი და კეთილმოწყობილი საცხოვრებელი გარემოთი, არამატერიალური და მატერიალური კულტურული მემკვიდრეობით, ტრადიციული ხელოსნობითა და ეკოლოგიურად სუფთა სოფლის მეურნეობის პროდუქციით. ქალაქი დუშეთი მუნიციპალიტეტის მრავალფეროვანი ტურისტული მარშრუტების შემკრები და გამანაწილებელი ცენტრია.

სტრატეგიული ამოცანები და ქმედებები



ამოცანა 1: ისტორიული და არქიტექტურული შენობების რესტავრაცია/რეაბილიტაცია:

- 1.1 კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების ფიზიკური მდგომარეობის შესწავლა და გადაუდებელი სარეაბილიტაციო სამუშაოების განხორციელება;
- 1.2 თვითეული კულტურული მემკვიდრეობის თვითეული ძეგლისთვის ადაპტაცია-რესტავრაციის პროგრამის შექმნა;
- 1.3 ქალაქის კულტურული მემკვიდრეობის ზოგადი დამცავი ზონების სისტემის შემუშავება-დამტკიცება;
- 1.4 ქალაქის ისტორიული ნაწილის ისტორიულ-კულტურული გეგმის შედგენა;
- 1.5 დონორთა კონფერენციის მოწყობა.

ამოცანა 2: საზოგადოებრივი სივრცის განვითარება

- 2.1 ღია სავაჭრო-საგამოფენო პავილიონების მოწყობა (სწრაფი კვება, ხალხური რეწვის ნიმუშებისა და სუვენირების გამოფენა-გაყიდვა და სხვ.)
- 2.2 ცენტრალური მოედნის ავტოტრანსპორტისგან განტვირთვის მიზნით, მოედნის რეკონსტრუქცია-რეაბილიტაცია;
- 2.3 საველოსიპედო ბილიკების და ავტოსადგომების გამოყოფა - მონიშვნა, შესაბამისი საგზაო ნიშნების დამონტაჟება;
- 2.4 ბავშვთა სათამაშო და სპორტული მოედნების მოწყობა-რეაბილიტაცია;
- 2.5 საზოგადოებრივი ტუალეტების მოწყობა.

ამოცანა 3: რეკრეაციული ზონების განვითარება

- 3.1 მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული მწვანე ზონის (გეოფიზიკური ობსერვატორიის მიმდებარე ტერიტორია და კურკოს ტყე) სარეკრეაციო პოტენციალის განვითარება (კემპინგის მოწყობა, ველო, საცხენოსნო და საფეხმავლო ბილიკების მოწყობა, სხვა);
- 3.2 საზაფხულო ამფითეატრის მოწყობა;
- 3.3 ბაზალეთის ტბის პლაჟის მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული ტერიტორიის კეთილმოწყობა და განვითარება;
- 3.4 მდინარე დუშეთისხევის ნაპირების სარეკრეაციო პოტენციალის კვლევა და შესაბამისი სტრატეგიის ფორმირება.

ამოცანა 4: კალაქის ისტორიული ნაწილის მრავალფეროვანი ფუნქციებით გაცოცხლება

- 8.1 ისტორიულ უბანში და მის გარეთ, მოსახლეობის დაინტერესებული ჯგუფების გამოვლენა, ტრენინგების და საინფორმაციო შეხვედრების ჩატარება სხვადასხვა მიმართულებით (ტრადიციული რეწვა, კულინარია, სოფლის მეურნეობა და სხვა) მცირე ბიზნესის განვითარების ხელშეწყობისთვის (ბიზნეს გეგმის მომზადება, მარკეტინგი და ბრენდინგი, ტექნოლოგიები და სხვ.)
- 8.2 ახალგაზრდული ცენტრის მოწყობა, მუნიციპალიტეტის ბალანსზე არსებულ ფართში რუსთაველის და ერეკლეს ქუჩის კუთხეში;
- 8.3 ეროვნული მუზეუმის არქეოლოგიური ბაზის - ჭილაშვილების სასახლის და მისი მიმდებარე მუნიციპალურ საკუთრებაში არსებული ტერიტორიის ბაზაზე საკონფერენციო ცენტრის, სამეცნიერო-კვლევითი რეზიდენციის განვითარება;
- 8.4 სახელოვნებო რეზიდენციის განვითარება;
- 8.5 დუშეთის მემორიალურ სახლთა და მუზეუმთა ქსელის შექმნა.

ამოცანა 5: საგანმანათლებლო-კულტურული სექტორის განვითარება და ხელმისაწვდომობის ზრდა

- 5.1 პროფესიული განათლების კოლეჯის დაფუძნება და განვითარება
- 5.2 დუშეთის ბიბლიოთეკის კეთილმოწყობა და განვითარება
- 5.3 დუშეთის მხარეთმცოდნეობის მუზეუმის რეაბილიტაცია-განვითარება
- 5.4 ეროვნული მუზეუმის არქეოლოგიური ბაზის განვითარება
- 5.5 დუშეთის მემორიალურ სახლთა და მუზეუმთა ქსელის შექმნა
 - ილია ჭავჭავაძის სახლ-მუზეუმის დაფუძნება
 - ილიას ძველი სასამართლოს შენობის რეაბილიტაცია
 - პლატონ იოსელიანის სახლ-მუზეუმის დაფუძნება
 - ალექსანდრე როინაშვილის სახლ-მუზეუმის დაფუძნება



დანართები

დანართი 1:

ძირითადი ინფორმაცია ქ. დუშეთში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციების და მომსახურების შესახებ

მრეწველობა და კომერცია

- დუშეთში სამშენებლო საქმიანობას აწარმოებს კერძო საკუთრების 8 შპს და ერთი მუნიციპალური შ.პ.ს „ტექსერვისი“. გარდა ამისა, დუშეთში მოქმედებს კომპანია „სოკარი ჯორჯია გაზი“-ს სერვის ცენტრი, რომელიც დაკავებულია გაზგაყვანილობის სამონტაჟო სამუშაოებითა და ბუნებრივი აირის მიღება-რეალიზებით. ქალაქში ფუნქციონირებს 84 სასურსათო და საყოფაცხოვრებო მომსახურების მცირე სიმძლავრის ობიექტი. 6 პურის საცხობი.
- ქალაქში არის ხალიჩების საწარმო, რომელიც ამჟამად არ ფუნქციონირებს მიუხედავად იმისა, რომ არიან ადამიანები, რომლებიც ფლობენ ტრადიციული რეწვის განვითარებას, ბუნებრივი საღებავების გამოყენების მეთოდებს. 2011 წლიდან დუშეთში აგრეთვე გახსნილია ხალხური რეწვის სახელოსნო.
- მუნიციპალიტეტის საკუთრებაა აგრარული ბაზარი, რომელიც თბილისისა და მიმდებარე ტერიტორიის მოსახლეობისათვის მეტად მიმზიდველია ეკოლოგიურად სუფთა და იაფი პროდუქციის გამო. აგრარული ბაზრის ნაწილობრივ განახლებულია, თუმცა ესაჭიროება შემდგომი კეთილმოწყობა.

განათლება, კულტურა, რეკრეაცია

- დუშეთში მოქმედებს ორი საჯარო სკოლა (ჯამში 1114 მოსწავლე და 130 თანამშრომელი) და სამი სკოლამდელი აღზრდის ცენტრი (სულ 279 აღსაზრდელი და 68 თანამშრომელი).

- მუნიციპალური დაქვემდებარებისა კულტურის ყველა დაწესებულება: კულტურის სახლი, ხელოვნების სკოლა, მხარეთმცოდნეობის მუზეუმი და ბიბლიოთეკა (45 ათასი წიგნადი ფონდი).
- მეცნიერებათა აკადემიის დაქვემდებარებაში მყოფი გეოფიზიკის ინსტიტუტის ობსერვატორია (ფართობი: 6 ჰა).
- საქართველოს ეროვნული მუზეუმის არქეოლოგიური ბაზა.
- სპორტული სკოლა ორი სპორტული დარბაზით, ფეხბურთის მოედანი (5000 კვ.მ), კერძო სპორტული კომპლექსი და სასტუმრო „ოლიმპიური სახლი“ (100 ადგილი).
- მუნიციპალიტეტის საკუთრებაა აგრეთვე ბაზალეთის ტბის 12 000 კვ.მ ფართობის სანაპირო, რომელიც დუშეთისა და დუშეთის სტუმრებისათვის მიმზიდველი რეკრეაციული ზონაა.

საინჟინრო ქსელი და კომუნალური მომსახურება

- დუშეთს გააჩნია ცენტრალიზებული წყალმომარაგება. წყალმომარაგების სისტემების მდგომარეობა კარგია. სასმელი წყლის ფიზიკო-ქიმიური და მიკრო-ბიოლოგიური პარამეტრების შემოწმება ხდება რეგულარულად. წყლის დებეტი საჭიროზე (42 კუბ.მ) ნაკლებია (11 კუბ.მ).
- არსებული საკანალიზაციო სისტემა ქალაქს მთლიანად ვერ ფარავს. წყალგამწმენდი ნაგებობა არ არის მოწყობილი და ჩამდინარე წყლები გაუწმენდავად ჩადის დუშეთის ხევში.
- დუშეთში მუშაობს დასუფთავების ტერიტორიული სამსახური. 2014 წელს დაიხურა და დაკონსერვდა ძველი ნაგავსაყრელი (6800 კვ.მ) და მუშაობა დაიწყო ახალმა ნაგავსაყრელმა (14 960 კვ.მ).
- ქალაქს ემსახურება ერთი კერძო სამედიცინო ცენტრი, რომელიც მოიცავს ამბულატორიულ და 15 ავადმყოფის სტაციონალურ მომსახურების, აგრეთვე სასწრაფო გადაუდებელი დახმარების სამსახურს.

- ქალაქის სატრანსპორტო საქმიანობა წარმოდგენილია 2 კერძო და 1 მუნიციპალური საწარმოთი და ერთი ავტოსადგურით, რომელიც პრივატიზებულია და პრაქტიკულად აღაც გამოიყენება. 2 კერძო საწარმო ემსახურება სარაიონთაშორისო და დუშეთი-თბილისის მარშრუტებს. მუნიციპალური საწარმო, დუშეთი-თბილისი მარშრუტის გარდა ემსახურება შიდასარაიონო მარშრუტებსაც.
-

მოსაზრებანი*, რომლებმაც უნდა შეცვალოს არსებული მდგომარეობა

1. ეკონომიკა

ეკონომიკის განვითარების ძირითადი მიმართულებაა მცირე და საშუალო ბიზნესის სტიმულირება და ხელშეწყობა, რაც შეესაბამება ქვეყნის ეკონომიკის განვითარების მაგისტრალურ ხაზს.¹

სასტარტო მდგომარეობა

- კერძო ბიზნესის სუსტი ნიშნები, ძირითადად ვაჭრობის სფეროში მცირე ობიექტების სახით.
- ეკონომიკის არაარსებითი და ქაოტური განვითარება - განვითარება ძირითადი მიმართულების გარეშე;

და იმავდროულად

- ქალაქის ეკონომიკისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების ძლიერი იმპულსი - მსოფლიო ბანკისა და საქართველოს მთავრობის ერთობლივი „რეგიონული განვითარების“ მესამე პროექტი (RDP3), რომელიც ითვალისწინებს ქალაქის ისტორიული ნაწილის (ცენტრალური „ბულვარი“, მიმდებარე 50-მდე (96-დან) ისტორიული ძეგლი და ქალაქის სიახლოვეს მდებარე ჭილაშვილების სასახლე) რეაბილიტაციას და დატვირთვის არსებითად ახალი ფუნქციებით, რაც მნიშვნელოვნად შეუწყობს ხელს ქალაქის ურბანული განვითარების საბაზო გეგმის წარმატებით რეალიზებას.

¹ *„მოსაზრებანი“ გამომდინარეობს ქ. დუშეთის ურბანული განვითარების საბაზო გეგმის ანალიზიდან, ქვეყნის განვითარების დემოკრატიზაციის პრინციპებიდან და არსებითად ეხება დემოგრაფიული მაჩვენებლების გაუმჯობესებას (მოსახლეობის მიგრაციის შეჩერება, შობადობის რიცხვის გაზრდა), ახალი სამუშაო ადგილების შექმნას, ეკონომიკის, მომსახურების სფეროს, მცირე და საშუალო ბიზნესის, საოჯახო ტურიზმისა და საცხოვრებელი ფონდის განვითარებას.

ეკონომიკის განვითარების პოტენციალი

მრეწველობა

- ეკოლოგიურად სუფთა სასოფლო-სამეურნეო პრუდუქცია და მისი გადამამუშავების ტრადიცია;
- სახალხო რეწვის მდიდარი ტრადიციები და მცენარეული საღებავების გამოყენებით ხალიჩების ქსოვის ოსტატების არსებობა;
- ვიტამინებითა და სამკურნალო თვისებებით მდიდარი ტყის კენკრისა და სხვადასხვა ჯიშის ბუჩქნარის მწიფე ნაყოფის წვენების წარმოება;

აღნიშნული წარმოების ტრადიციები მუნიციპალიტეტის ხელმძღვანელობის მხარდაჭერის პირობებში იქნება მრეწველობის განვითარების სერიოზული იმპულსი.

ტურიზმის განვითარების პირობები

- მდიდარი ისტორიული, არქიტექტურული და კულტურული მემკვიდრეობა;
- ადგილობრივი, ტრადიციული სამზარეულო, როგორც არამატერიალური კულტურული მემკვიდრეობა
- მშვენიერი ლანდშაფტი, სუფთა და გამჭვირვალე ჰაერი
- საკურორტო და ტურისტული ობიექტების არსებობა და სიახლოვე
- გეოფიზიკური ობსერვატორიის მიმდებარე ტერიტორია (6 ჰა), „კურკოს“ ტყე.
- მინერალური და სამკურნალო წყლების სიმრავლე;
- ფშავ-ხევსურეთის ეროვნული პარკი, დაცული ტერიტორიები;
- ბაზალეთის ტბა
- ჟინვალის წყალსაცავი
- მხარეთმცოდნეობის მუზეუმი
- სახალხო რეწვის ნიმუშების ფართო და მრავალფეროვანი კოლექცია
- ტრადიციული ფოლკლორული საღამოები
- საფეხმავლო და ველოტურიზმის განვითარების პირობები
- მრავალფეროვანი და ძვირფასი არქეოლოგიური მასალები

ზემოთქმული სერიოზული რესურსია და მისი გამოყენება ქალაქ დუშეთს გადააქცევს რეგიონის საექსკურსიო-ტურისტული სქემის ცენტრად. ტურიზმის განვითარება ხელს შეუწყობს მცირე და საშუალო ბიზნესის, საოჯახო სასტუმროების, კვების, გასართობი და მომსახურების ობიექტების შექმნასა და

განვითარებას. ქალაქის ხელმძღვანელობის, არასამთავრობო სექტორის, მოსახლეობის, მათ შორის, ახალგაზრდების აზრით, ქალაქი დუშეთი უნდა გახდეს ტურისტების როგორც მიმღები, ისე გამტარი ქალაქი.

2.ადამიანური რესურსები

უკვე ითქვა, რომ ქალაქის ეკონომიკის განვითარების მთავარი მიმართულებაა კერძო სექტორის გაძლიერება. ამიტომ სხვადასხვა დარგში მცირე და საშუალო ბიზნესის დანერგვისა და განვითარებისათვის საჭიროა:

- მცირე და საშუალო ბიზნესით დაინტერესებული პირებისათვის, მ.შ. უმუშევრებისათვის, დარგობრივი, სპეციალიზებული მოკლევადიანი ან გადამზადების კურსების (ტრენინგები) ორგანიზება.
- მუნიციპალიტეტის გამგეობისა და საკრებულოს მიერ ხელშეწყობა.

ადამიანური რესურსის პრობლემის არსებით გადაწყვეტას მნიშვნელოვნად შეუწყობს ქ. დუშეთში სპეციალური კოლეჯის ფუნქციონირება (სავარაუდოდ, 2018-19 სასწავლო წლისათვის) საშუალო განათლების სპეციალისტების მომზადების მიზნით დუშეთის სპეციფიკისა და ინტერესების გათვალისწინებით.

ეკონომიკის განვითარება ხელს შეუწყობს :

- სამუშაო ადგილების შექმნას;
- ადგილობრივი მოსახლეობის შემოსავლების ზრდას, რაც თავის მხრივ განაპირობებს სოციალური ფონის გაუმჯობესებას;
- მოსახლეობის , განსაკუთრებით ახალგაზრდული და საშუალო ასაკის, რაოდენობის ზრდას;
- შობადობის გაზრდას;
- მიგრაციის დადებითი ბალანსის მიღწევას;
- ადგილობრივი მეწარმეებისა და თვითდასაქმებულებლთა რიცხვის გაზრდას;
- მომსახურების სფეროს გაფართოებას, ბაგა-ბაღების, სკოლების, სპორტული ნაგებობების, კულტურის, ჯანმრთელობის დაცვის დაწესებულებლთა სიმძლავრის გაზრდას.

3. დემოგრაფია

მოსახლეობის კლება ძირითადად განპირობებულია 18-40 წლის ასაკის მოქალაქეთა მიგრაციით. მისი შეჩერება შესაძლებელია ქალაქში საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესებით. საბინაო ფონდის გაზრდით, მათ შორის ახალდაქორწინებულთათვის, სკოლამდელ დაწესებულებებსა და სკოლებში აღზრდისა და სწავლების ხარისხის გაზრდით, მომსახურების ქსელის განვითარებით.

მიზანი: შობადობის რიცხვის გაზრდა, მოქალაქეთა საშუალო ასაკის შემცირება, 1-40 წლამდე ასაკის მოსახლეობის ხვედრითი წილის გაზრდა.