Tskaltubo

განვითარების სტრატეგია

წყალტუბოს ცენტრალური ნაწილის
განაშენიანების გეგმა

05 | 2022

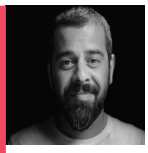
2022

დამკვეთი

საქართველოს
რეგიონული
განვითარებისა და
ინფრასტრუქტურის
სამინისტრო

საპროექტო გუნდი

ბაუ დიზაინი
არქიტექტურისა
და ურბანული
დიზაინის ბიურო



მიშა ბალიაშვილი
არქიტექტორი /
ქალაქმგეგმარებელი

ანა ნაცვლიშვილი
არქიტექტორი

შიო დემეტრაშვილი
არქიტექტორი

ნინო ხარშილაძე
არქიტექტორი /
ქალაქმგეგმარებელი

ნუცა ლომსა
არქიტექტორი /
ქალაქმგეგმარებელი

ARDIELLI FORNASA ASSOCIATI

მარკო არდიელი
არქიტექტორი /
ქალაქმგეგმარებელი

პაოლა ფორნაზა
არქიტექტორი /
ქალაქმგეგმარებელი

მოწვეული ექსპერტები

თამარ ამაშუკელი
კულტ. მემკვიდრეობის
ექსპერტი

კახა ბახტაძე
გარემოს დაცვის ექსპერტი

ირაკლი ქობულია
გარემოს დაცვის ექსპერტი

ელისაბედ არჩვაძე
(GIS)

სარჩევი

სტრატეგიული გეგმარებითი დოკუმენტის კონცეფციების და განვითარების ხედვების აღწერა 3
პროექტირების მიზნებია: 3
ზოგადი ხედვის დონე: 4
დეტალური ინტერვენციების დონე: 6
ალტერნატივების რეზიუმე (დეტალური ინტერვენციების) 9
ზონირება და განვითარების პირობები 10
სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა 10
სოცილურ და საინჟინრო და ტურისტული ინფრასტრუქტურა 12
ცენტრის რეკონსტრუქცია 13

სტრატეგიული გეგმარებითი დოკუმენტის კონცეფციების და განვითარების ხედვების აღწერა

წყალტუბოს ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის ხედვა ეყრდნობა „ქალაქ წყალტუბოს გენერალური გეგმის კონცეფციის“ დოკუმენტს, რომელიც დამტკიცებულია წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2021 წლის 30 სექტემბრის N90 განკარგულების საფუძველზე.

წყალტუბოს ცენტრალური ნაწილის განაშენიანების გეგმის განვითარების სტრატეგიების პერსპექტივით, დასმული გარემოსდაცვითი, სოციალური და ეკონომიკური თვალსაზრისით, განხილუა წყალტუბოს მთლიანი ქალაქის საზღვრებში მოცემული მიზნები და შესაბამისი სტრატეგიები, მათ შორის პრაგმატული და განხორციელებადი ალტერნატივები. ალტერნატივების განხილვა შემოთავაზებულია ორ დონეზე: ზოგადი ხედვის და დეტალური ინტერვენციების დონზე. თითოეულ საკითხზე განხილულია 3 ალტერნატივა : #1 (ნულოვანი) ალტერნატივა, #2 ალტერნატივა და #3 ალტერნატივა და სხვა.

პროექტირების მიზნებია:

- განაშენიანების გეგმის ერთეულის და ცალკეული ტერიტორიების განვითარება ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების სახელმძღვანელო პრინციპების დაზუსტება;
- საინვესტიციო ობიექტების პაკეტების მონაცემების გათვალისწინებით, ქალაქის ცენტრალურ ნაწილში განთავსებული ყოფილი და მოქმედი სანატორიუმების, ისტორიული და საკურორტო ცენტრის, ადმინისტრაციული და საუბნო ცენტრების, პარკისა და მასში განთავსებული ობიექტების განვითარების პარამეტრების განსაზღვრა;
- ცენტრალური პარკისა და მიმდებარე ტერიტორიები გეგმარებითი არეალის დენდროლოგიური მიმართულებით განვითარების სქემების, წინადადებისა და რეკომენდაციების შემუშავება;
- განსხვავებული დარგობრივი ინტერესების შეჯერება და ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების განვითარების პრიორიტეტების დადგენა;
- ქალაქისა და კურორტის ნაწილების სტრუქტურულად დაკავშირება, საჯარო სივრცეებისა და ქალაქური ქსოვილის ჩამოყალიბების გზით;
- ახალი განაშენიანების კონკრეტული ადგილების და პარამეტრების განსაზღვრა,

განაშენიანების წითელი და ლურჯი ხაზების დადგენა;

- გზების, ქუჩების,და საფეხმავლო დერეფნების დიზაინის პარამეტრების დამუშავება (მათ შორის შემოვლითი (წრიული) ქუჩების სისტემის განვითარების შესაძლებლობის დაზუსტება);
- პარკებისა და ღია სივრცეების (მოედნები) რეკონსტრუქციის კონცეპტუალური ხედვის შემუშავება;
- სამეზობლო ცენტრების საჯარო სივრცეების განვითარების კონცეპტუალური დიზაინის შემუშავება;
- შესაბამისი ფუნქციური ზონებისა და ქვეზონების დადგენა და საჭიროების შემთხვევაში ადგილმონაცვლეობის სქემების დამუშავება;
- სატრანსპორტო სისტემის და საინჟინრო კომუნიკაციების სქემების დამუშავება.

ზოგადი ხედვის დონე:

წყალტუბოს განვითარების გეგმის ზოგად ხედვაში იგულისხმება მისი სამომავლო განვითარების ძირითადი ღერძი, რომლის ფარგლებშიც განხილულია სამი ალტერნატივა

- ნულოვანი ალტერნატივა - თანმიმდევრული და საერთო განვითარების გარეშე.
- ქ. წყალტუბოს ბალნეოლოგიური ფუნქციის აღდგენა და განვითარება, რაც გულისხმობს საკურორტო და მასთან მიბმული, დამხმარე ფუნქციების განვითარებას.
- ქ. წყალტუბოს მრავალფუნქციური განვითარება, რაშიც იგულისხმება ქალაქი, როგორც, არამხოლოდ კურორტი, არამდე ადამიანებისთვის მიმზიდველი საცხოვრებელი გარემო.

შერჩეული ალტერნატივა: #3 მონოფუნქციურობიდან მრავალფეროვნებისკენ

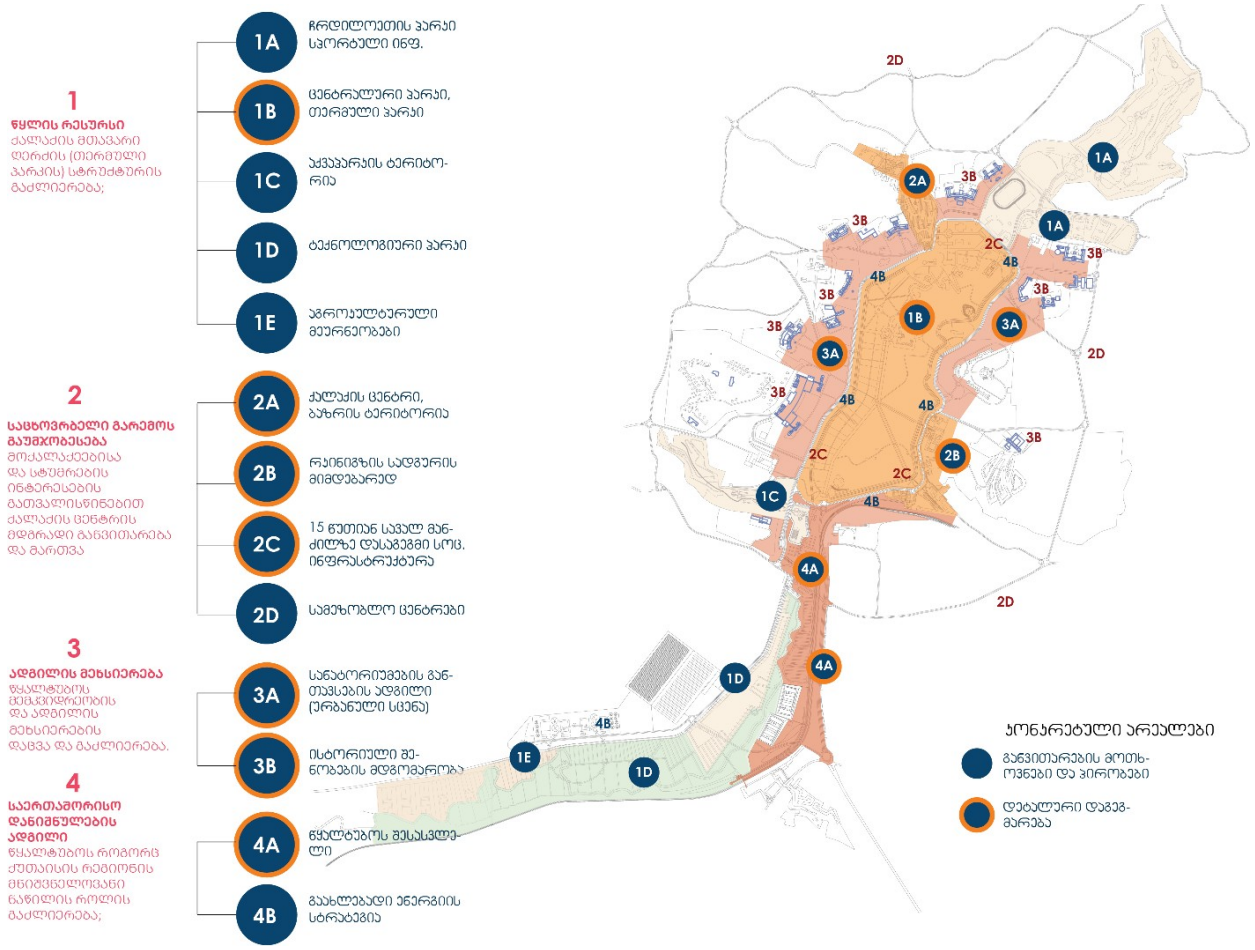
კურორტ/ქალაქ წყალტუბოს არსებობა ერთ ქალაქ-წარმომქმნელ ფაქტორზეა დაფუძნებული. ის, პირველ რიგში, ბალნეოლოგიური კურორტია, ხოლო ასევე ქალაქი და მუნიციპალური ცენტრი. 90-იან წლებში, საკურორტო ფუნქციის დასუსტებასთან ერთად, დაზარალდა ქალაქის სოციალურ-ეკონომიკური გარემო და მისი ცენტრალური ნაწილი; ის, რომელიც ძირითადად საკურორტო ფუნქციით იყო დატვირთული, გაუცხოვდა ქალაქის მაცხოვრებლებისთვის, რადგან უამრავი დაკეტილი და უფუნქციო შენობა-ნაგებობა აღმოჩნდა.

წყალტუბოში განვითარებული პროცესები არ არის განსხვავებული საერთო ტენდენციისგან, რადგან უამრავი აღმოსავლეთევროპული ქალაქი დადგა მსგავსი სირთულეების წინაშე. მონოფუნქციური ქალაქები, ანუ ერთ წამყვან ფუნქციაზე აღმოცენებული/დამოკიდებული ქალაქები, განწირულია აღმოჩნდეს გარკვეული დოზით სირთულეების წინაშე, თუმცა წყალტუბოს შემთხვევაში საქართველოში არსებული მძიმე ეკონომიკური ფონი და რეგიონული კონფლიქტები დამატებით მწვავედ აისახა.
წყალტუბო, მონოფუნქციური და უსიცოცხლო კურორტიდან - სრულფასოვან ქალაქად და წელიწადის ყველა სეზონზე მიმზიდველ დანიშნულების ადგილად უნდა იქცეს. ამ მიზნით წყალტუბოს გენერალური გეგმის კონცეფციაში განხილულია 4 სტრატეგია:

- ➢ ქალაქის მთავარი ღერძის (თერმული პარკის) სტრუქტურის გაძლიერება;
- ➢ მოქალაქეებისა და სტუმრების ინტერესების გათვალისწინებით ქალაქის ცენტრის მდგრადი განვითარება და მართვა;
- ➢ წყალტუბოს როგორც ქუთაისის რეგიონის მნიშვნელოვანი ნაწილის როლის გაძლიერება;
- ➢ წყალტუბოს მემკვიდრეობის და ადგილის მეხსიერების დაცვა და გაძლიერება.

სტრატეგიების განხორციელების ნაწილი სამოქმედო გეგმების, იგივე მცირე პროექტების ერთიანობას წარმოადგენს, რომელთა სქემატური გეგმარებითი გადაწყვეტები, ურბანული და ლანდშაფტის დიზაინის კუთხით ფარავს მნიშვნელოვან არეალებს და ტერიტორიებს.

ილუსტრაცია: განაშენიანების გეგმის პროექტების დამშავების კონკრეტული არეალები (მათ შორის განაშენიანების გეგმის საზღვრებს მიღმა).



წყალტუბოს „ცენტრალური პარკი“ ყველაზე დიდი ურბანული პარკია საქართველოში. თუმცა, კურორტის დეგრადირების შემდეგ, მხოლოდ მცირე ნაწილია დატვირთული და აქტიური.

გეგმის კონცეპტუალური გადაწყვეტები და ფუნქციური მრავალფეროვნების მოსაზრებები პარკის როლისა და მნიშვნელობის გადააზრებით იწყება. პარკის ის ნაწილი, სადაც საბაზანოებია განთავსებული ისტორიული და კულტურული მნიშვნელობა გააჩნია. მათ შორის 2 აბაზანას კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლია. გარდა ამისა პარკის ეს ნაწილი მინერალური წყლის დაცვის I ზონის შეზრუდვებშია მოქცეული.

პარკში არსებული ხე-ნარგავები საერთო შეფასება დადებითია, ვინაიდან ნარგავებში უმნიშვნელო რაოდენობის ხეებს აღენიშნება მცირედი დაზიანებები და უდიდესი ნაწილი ნარგავებისა ჯანსაღი და კარგად განვითარებულია. მრავლადაა როგორც მრავალწლოვანი, დიდ ტანოვანი, ასევე თვითნათესი მოზარდი ნარგაობები.

გეგმის მიხედვით პარკის ჩრდილოეთის ნაწილი მასიური თავშეყრის საჯარო ფუნქციით დატვირთვაა დაგეგმილი. პარკის ამ ნაწილში დღეს მხოლოდ ტენისის კორტებია აქტიურად დატვირთული. ხოლო ნაწილობრივ/სეზონურად ფუნქციონირებს დროებით მოწყობილი ბავშვთა გასართობი ატრაქციონები.

ილუსტრაცია: პარკის ჩრდილოეთის ნაწილი, მცირე დეკორატიული ტბორი, ღია მრავალფუნქციური პლატფორმა, კონცერტებისა და სხვადასხვა ღონისძიებებისთვის.

დეტალური ინტერვენციების დონე:

წყლის რესურსი. ქალაქის მთავარი ღერძის (თერმული პარკის) სტრუქტურის გაძლიერება.

1. ნულოვანი ალტერნატივა - სტიქიური და ერთიანი განვითარების გარეშე.

2. ქალაქის მთავარი ცენტრალური ღერძის გააქტიურება სპორტულ და სარეკრეაციო ფუნქციებით, როგორიცაა ცენტრალურ პარკში სამკურნალო აბაზანების გარდა, წყლის თემების და აქტივობების დაგეგმვა. ასევე, ცივი ტბის მიმდებარედ მე-2 სანიტარულ ზონაში, სპორტული ინფრასტრუქტურის მოწყობა (გოლფის კორტები), რომელიც საჭიროების შემთხვევაში, დამატებითი ინვესტირების შესაძლებლობას იძლევა.

3. ქალაქის მთავარი ბალნეოლოგიური ბირთვის გამოკვეთა და გააქტიურება სარეკრეაციო ფუნქციებით, როგორიცაა „ცენტრალურ პარკში“ სამკურნალო აბაზანების და წყლის თემატური და სარეაბილიტაციო აქტივობების დაგეგმვა. ცივი ტბის მიმდებარე თავისუფალი სივრცე კი ბუნებრივ სარეკრეაციო ტყე-პარკად შენარჩუნდება, რომელიც ქალაქის გამწვანებული ღერძის ლოგიკური გაგრძელება იქნება.

შერჩეული ალტერნატივა: #2

ამრიგად წარმოდგენილი ალტერნატივებიდან შერჩეულია #2, ვინაიდან აქ ჩანს მრავალფეროვანი მიზიდულობები, რეაბილიტაციასთან ეთად, რეკრეაცია და გართობის ელემენტების ბალანსი, ეკონომიკური კომპონენტი, სარეზერვო სივრცეების ეკონომიკურად სარგებლიანად გამოყენება, რაც მომავლის პერსპექტივით ძლიერი ქალაქის საწინდარია.

საცხოვრებელი გარემოს გაუმჯობესება. მოქალაქეებისა და ვიზიტორების ინტერესების გათვალისწინებით, ქალაქის ცენტრის მდგრადი განვითარება და მართვა.

1. ნულოვანი ალტერნატივა - განვითარების არსებუილი ტენდენციების შენარჩუნება.

2. ქალაში საცხოვრებელი გარემოს გაუმჯობესება, რაც გულისხმობს შემდეგი სახის ღონისძიებებს: ქალაქის ცენტრის, ბაზრის ტერიტორიის ურბანულ (ქალაქური ხასიათის) განაშენიანებად და სრულფასოვან ცენტრად გარდაქმნას. რომლის მიზანია ქალაქური და საკურორტო ნაწილების შეკავშირება, კომერციული და გასართობი ფუნქციების განვითარების ადგილის შექმნა, კურორტის უნიკალური ფუნქციურ-გეგმარებითი სტრუქტურის შენარჩუნება და განვითარებისათვის საჭირო ღონისძიებების დაგეგმვა და ქაოსური, უმართავი ტენდენციების აღკვეთა. კონკრეტული ღონისძიებებია:

- საჭიროა ქუჩათა ქსელის მოძრაობის რეორგანიზება (საფეხმავლო ქუჩები და მოედნები საავტომობილო გზები);
- საჭიროა ავტოსადგომების, რეგიონული ავტობუსების სადგურის რეორგანიზება;
- ახალი და არსებული შერეული გამოყენების ფუნქციები განთავსება;
- ინდივიდუალური და საშუალო საცხოვრებელი სიმჭიდროვის სახლების განთავსება, პირველი შერეული ფუნქციის სართულით (კომერციული და მომსახურების ობიექტები);
- საჯარო სივრცეების ტერიტორიის კეთილმოწყობის და ურბანული დიზაინის პროექტი;
- არსებული საცხოვრებელი, კომერციული და მომსახურების ობიექტების მესაკუთრეთა ინტერესების მაქსიმალურად გათვალისწინება (არსებული ფორმალური და არაფორმალური აქტივობების ჩათვლით).
- რკინიგზის სადგურის და მიმდებარე ტერიტორიის ფუნქციური აღდგენა და კეთილმოწყობა. სოციალური ინფრასტრუქტურის ფეხით მისაწვდომ (15 წუთი) მანძილზე დაგეგმვა, სამეზობლო ცენტრების გამოვლენა, დაგეგმვა და კეთილმოწყობა, რაც ხელს შეუწყობს მთლიანად ქალაქი თანაბარზომიერ და მდგრად განვითარებას.

3. ქალაში საცხოვრებელი გარემოს გაუმჯობესება, რაც გულისხმობს შემდეგი სახის ღონისძიებებს: ქალაქის ცენტრის, ბაზრის ტერიტორიის ურბანულ (ქალაქური ხასიათის) განაშენიანებად და სრულფასოვან ცენტრად გარდაქმნას. კონკრეტული ღონისძიებებია:

- საჭიროა ქუჩათა ქსელის მოძრაობის რეორგანიზება (საფეხმავლო ქუჩები და მოედნები საავტომობილო გზები);
- საჭიროა ავტოსადგომების, რეგიონული ავტობუსების სადგურის რეორგანიზება;
- ახალი და არსებული შერეული გამოყენების ფუნქციები განთავსება;
- საჯარო სივრცეების ტერიტორიის კეთილმოწყობის და ურბანული დიზაინის პროექტი;
- რკინიგზის სადგურის და მიმდებარე ტერიტორიის ფუნქციური აღდგენა და კეთილმოწყობა. სოციალური ინფრასტრუქტურის ფეხით მისაწვდომ (15 წუთი) მანძილზე დაგეგმვა, სამეზობლო ცენტრების გამოვლენა, დაგეგმვა და კეთილმოწყობა,რაც ხელს შეუწყობს მთლიანად ქალაქის თანაბარზომიერ და მდგრად განვითარებას.

შერჩეული ალტერნატივა: #2

წარმოდგენილი ალტერნატივებიდან შერჩეულია #2, განსხვავება მე-2 და მე-3 ალტერნატივას შორის მხოლოდ არსებული განაშენიანების ცვლილებაა, რაც გულისხმობს ბაზარსა და პარკს შორის არსებული განაშენიანების გარდაქმნას მეტად ურბანული/ქალაქური ტიპის სხეულად. ზემოთ ხსენებული საპროექტო ღონისძიებები გარდაქმნი/ჩარევის ინტენსივობა (რომელიც გგ-ს დეტალური შეფასებისა და გეგმარების ამოცანაა) შექმნის ახალ საცხოვრებელ და კომერციულ ფუნქციებს, რომლის შედეგადაც შეიქმნება წყალტუბოს კურორტისა და ქალაქის ბმა, განსხვავებული, ურბანული და სოციალური გარემო.

ადგილის ისტორია. წყალტუბოს მემკვიდრეობის და ადგილის მეხსიერების დაცვა და გაძლიერება

1. ნულოვანი ალტერნატივა- ისტორიის იგნორირება, ან მხოლოდ ზედაპირული დამოკიდებულება.
2. წყალტუბოში ისტორიული შენობების მთავარი ღირებულება მათი ერთობლიობით შექმნილი ურბანული, სცენური ასამბლეაა, რომელიც ცენტრალური პარკის მიმართ იხსნება და ქმნის მონუმენტურობით და პომპეზურობით გაჟღენთილ ატმოსფეროს. ამიტომ მიზანშეწონილია კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების არა ინდივიდუალურ ერთეულებად, არამედ ერთიან, სისტემად აღქმა და დაგეგმარების პროცესშიც ამ საკითხისთვის მეტად ხაზგასმა/აქცენტირება. სწორედ ზემოთ თქმული ღირებულებების შესანარჩუნებლად და განსავითარებლად დაგეგმილია შემდეგი სახის ღონისძიებები: სანატორიუმების განთავსების ადგილი მეტად წარმოჩენა(ურბანული სცენა), რაც გულისხმობს სანატორიუმებისთვის ვიზუალური ბარიერების (დროთა სვლაში გატყევებული ფრონტალური სივრცეები) მოხსნას ცენტრალური პარკის მხრიდან; ამასთან მნიშვნელოვანი ფაქტორია ინდივიდუალურად კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების განახლება-შენარჩუნებით, ადგილის მეხსიერების დაბრუნება, მასზე დაყრდნობით და ხელახლა გადააზრებით კი ახალი სტუმარ-მასპინძლობის ღირებულებების და ფასეულობების შექმნა.
3. ცალკეული შენობების ისტორიულად ღირებული ელემენტების, გეგმარებისა და სტილისთვის დამახასიათებელი სხვა ელემენტების დაცვა.
4. დანგრევა და მსგავსის აშენება
5. მარტო შენობების აღდგენა („ურბანული სცენის“ გათვალისწინების გარეშე)

შერჩეული ალტერნატივა #2

ამრიგად წარმოდგენილი ალტერნატივებიდან შერჩეულია #2, ვინაიდან ისტორიული ღირებულების დაცვა, აღდგენა და შენარჩუნება ავთენტური სახით მნიშვნელოვანია არა მხოლოდ ეროვნული ფასეულობების შესანარჩუნებლად, არამედ საერთაშორისო ასპარეზზე აღიარების და ცნობადობის მოსაპოვებლადაც კი. მხოლოდ ამ შემთხვევაში იქნებოდა შესაძლებელი, წყალტუბოს იუნესკოს დაცვის ქვეშ სამომავლო მოაზრება.

საერთაშორისო როლი: წყალტუბო, როგორც ქუთაისის მეტროპოლიური არეალის სუბიექტი. ქალაქის გავლენის ზრდა და წყალტუბო-ქუთაისის, როგორც რეგიონული კვანძის გაძლიერება.

1. ნულოვანი ალტერნატივა- რეგიონული კონტექსტის გათვალისწინების გარეშე.
2. წყალტუბოს მიმზიდველობას მნიშვნელოვნად განსაზღვრავს მისი მტკიცე კავშირი გარშემო ტერიტორიასთან და სიახლოვე ქ. ქუთაისთან. აღნიშნული ინფრასტრუქტურის გაძლიერება მნიშვნელოვანია არსებული კავშირების გაუმჯობესებით, მათ შორის, სარკინიგზო ხაზის (პოტენციური მიწისზედა მეტროდ) გამოყენებით. პროექტი საყურადღებოა არამხოლოდ წყალტუბოსა და ქუთაისის მოსახლეობის დასაქმების არეალის გაფართოების მიზნით, ასევე მდგრადი და ეკოლოგიური ტრანსპორტის განვითარების მიზნით.
3. კურორტი წყალტუბო როგორც ეკოლოგიურად სუფთა და ჯანსაღი გარემო კვლავ მთავარ მიზნად რჩება, რომლის განხორციელების სტრატეგიად განსაზღვრულია სატრანსპორტო საშუალებების გადაადგილების შეზღუდვა წყალტუბოს ცენტრალურ ნაწილში. აღნიშნული ალტერნატივა განიხილავს მდგრადი სატრანსპორტო გეგმის განხილვას წყალტუბოს ცენტრის საზღვრებში, წრიული საზოგადოებრივი მარშრუტისა და ავტოსადგომების სისტემის მოწყობით შემოიფარგლება.

შერჩეული ალტერნატივა #2

წარმოდგენილი ალტერნატივებიდან შერჩეულია #2, სადაც მნიშვნელოვანია მუნიციპალური და ქუთაისის მჭიდრო კავშირი ქალაქის სატრანსპორტო ქსელში.

ალტერნატივების რეზიუმე (დეტალური ინტერვენციების)

სტრატეგიული გეგმარებითი დოკუმენტის განვითარების ხედვების ალტერნატივები, დეტალური ინტერვენციების დონეზე. განხილულია ოთხი ძირითადი სტრატეგია, თითოეული სამი ან და მეტი ალტერნატივით, რომელთაგანაც შერჩეულია საუკეთესო ალტერნატივა პროექტის მიზნების და ამოცანების გათვალისწინებით. შერჩეული ალტერნატივები:

1. **წყლის რესურსი. ქალაქის მთავარი ღერძის (თერმული პარკის) სტრუქტურის გაძლიერება.**

   შერჩეული ალტერნატივა: #2 წარმოდგენილი ალტერნატივებიდან შერჩეულია #2, ვინაიდან აქ ჩანს მრავალფეროვანი მიზიდულობები, რეაბილიტაციასთან ეთად, რეკრეაცია და გართობის ელემენტების ბალანსი, ეკონომიკური კომპონენტი, სარეზერვო სივრცეების ეკონომიკურად სარგებლიანად გამოყენება, რაც მომავლის პერსპექტივით ძლიერი ქალაქის საწინდარია.

2. **საცხოვრებელი გარემოს გაუმჯობესება. მოქალაქეებისა და ვიზიტორების ინტერესების გათვალისწინებით, ქალაქის ცენტრის მდგრადი განვითარება და მართვა.**

   შერჩეული ალტერნატივა: #2 წარმოდგენილი ალტერნატივებიდან შერჩეულია #2, განსხვავება მე-2 და მე-3 ალტერნატივას შორის მხოლოდ არსებული განაშენიანების ცვლილებაა, რაც გულისხმობს ბაზარსა და პარკს შორის არსებული განაშენიანების გარდაქმნას მეტად ურბანული/ქალაქური ტიპის სხეულად. ზემოთ ხსენებული საპროექტო ღონისძიებები გარდაქმნი/ჩარევის ინტენსივობა (რომელიც გგ-ს დეტალური შეფასებისა და გეგმარების

ამოცანაა) შექმნის ახალ საცხოვრებელ და კომერციულ ფუნქციებს, რომლის შედეგადაც შეიქმნება წყალტუბოს კურორტისა და ქალაქის ბმა, განსხვავებული, ურბანული და სოციალური გარემო

3. **ადგილის ისტორია. წყალტუბოს მემკვიდრეობის და ადგილის მეხსიერების დაცვა და გაძლიერება**

   შერჩეული ალტერნატივა #2 წარმოდგენილი ალტერნატივებიდან შერჩეულია #2, ვინაიდან ისტორიული ღირებულების დაცვა, აღდგენა და შენარჩუნება ავთენტური სახით მნიშვნელოვანია არა მხოლოდ ეროვნული ფასეულობების შესანარჩუნებლად, არამედ საერთაშორისო ასპარეზზე აღიარების და ცნობადობის მოსაპოვებლადაც კი. მხოლოდ ამ შემთხვევაში იქნებოდა შესაძლებელი, წყალტუბოს იუნესკოს დაცვის ქვეშ სამომავლო მოაზრება.

4. **საერთაშორისო როლი: წყალტუბო, როგორც ქუთაისის მეტროპოლიური არეალის სუბიექტი. ქალაქის გავლენის ზრდა და წყალტუბო-ქუთაისის, როგორც რეგიონული კვანძის გაძლიერება.**

   შერჩეული ალტერნატივა #2 წარმოდგენილი ალტერნატივებიდან შერჩეულია #2, სადაც მნიშვნელოვანია მუნიციპალური და ქუთაისის მჭიდრო კავშირი ქალაქის სატრანსპორტო ქსელში.

   ამრიგად ზემოთ წარმოდგენილი 4 ძირითადი სტრატეგიიდან შერჩეულია, 4 საუკეთესო ალტერნატივა ქ. წყალტუბოს მომავალი განვითარებისთვის. რომელიც დაფუძნებულია არსებულის, მატერიალური თუ არამატერიალური ფასეულობების შენარჩუნება-განვითარებაზე, ხოლო ახლის შერჩევა-დაგეგმვა ადგილის ისტორიული ფუნქციის გათვალისწინებით. აღნიშნული ინტერვენციების მთავარი მიზანია ქ. წყალტუბო გახდეს ადამიანებისთვის საცხოვრებლად მიმზიდველი და კომფორტული გარემო.

ზონირება და განვითარების პირობები

განაშენიანების გეგმის მიხედვით განსაზღვრულია განვითარების პარამეტრები და უმოქმედო და მიტოვებული ობიექტების ტერიტორიების ფუნქციური რეაბილიტაციისათვის წინადადებები, განაშენიანების ხასიათის შესაბამისად და სამომავლო განვითარების პროცესის სამართავად ქვეზონების შესაბამისი პარამეტრები, წითელი და ლურჯი ხაზები და პოტენციური ახალი განაშენიანების განვითარების სარეზერვო ადგილებს.

ზონრების გეგმა ასახავს სხვადასხვა შეზღუდვებს და საფრთხეებს, მათ ორის: წყალტუბოს მინერალური (თერმული) წყლის საბადოს სანიტარიული პირობების დაცვას (2019 წ. პროექტის მიხედვით); წყლის ობიექტების მიმართ საქართველოს წყლის კანონის მიხედვით დადგენილ მოთხოვნებს; კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების კონკრეტული დაცვის ზონების; ბუნებრივი საფრთხის შემცველი ადგილების და არეალების (წითელ ნუსხაში შესული ხე-ნარგავებსა და შესაძლოს ჰაბიტატების არეალები); საინჟინრო ინფრასტრუქტურის მიმართ ტექნიკური რეგლამენტებით დადგენილ პირობებს; მნიშვნელოვანი სატრანსპორტო დერეფნების (რკინიგზის/მიწისპირა მეტროს) უსაფრთხოებისთვის განკუთვნილ შეზღუდვის ზონებს; მოქმედი სასაფლაოების მიმართ მუნიციპალიტეტის მიერ დადგენილი ტექნიკური რეგლამენტების პირობებს.

სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა

წყალტუბოს სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის გაუმჯობესების ხედვები ეხება როგორც მუნიციპალური დონის გამჭოლი/რანზიტული მობილობის *პატერნების* ცვლილებას, ასევე წყალტუბოს ცენტრალური ნაწილი ქუჩებისა და გზების ურბანული დიზაინის გაუმჯობესებას, მიმზიდველობის, უსაფრთხოებისა და მოხერხებულობის ზრდის მიზნით.

მუნიციპაული/რეგიონული დონე ეხება გარე სატრანსპორტო კავშირების განვითარების შესაძლებლობების განხილვას და ტურისტული ნაკადების ინტენსივობის გაზრდისათვის საჭირო წინადადებების შემუშავებას. ასევე, მეორე წრიული გზის დასრულებას და მესამე წრიული გზის ეტაპობრივი განხორციელების, რადიალური კავშირების გაძლიერებას;

ავტოსადგომების გეგმა მოიცავს წყალტუბოს საერთო ავტოსადგომების სისტემას და სისტემის ცალკეული სადგომების დაგეგმარების პრინციპებს, მათ რაოდენობრივ და თვისობრივ მაჩვენებლებსა და მართვისა და მოვლა-პატრონობის საკითხებს.

საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომზადდება მნიშვნელოვანი საზოგადოებრივი და კომერციული ფუნქციების და სხვა მიზიდულობის ადგილების მისაწვდომობის გათვალისწინებით. საცხოვრებელი (განსაკუთრებით მჭიდროდ დასახლებული არეალების) ქალაქის ცენტრთან შეკავშირებისა და რეგიონული დონის ტრანსპორტთან ბმის გათვალისწინებით. გეგმა ეყრდნობა ხედვის ეტაპზე დამუშავებულ შემდეგ მნიშვნელოვან კომპონენტებს:

- საზ.ტრანსპორტს საჭიროების შეფასებას;
- რეგიონული დონის გათვალისწინების ანალიზს;
- ფიზიკური მისაწვდომობის ანალიზისა და ტექნიკურ-ეკონომიკურ დასაბუთებას.

კონცეფციის მიხედვით, კურორტის სასტუმროების, სააბაზანოების და ერთი დღით ჩამომსვლელი სტუმრებისთვის დაგეგმილია ავტოსადგომების სისტემა, რომელიც დაკავშირებული იქნება საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ცირკულარულ და გრძივ მარშრუტთან, რისი საშუალებითაც შესაძლებელი იქნება კურორტის და საქალაქო ურბანიზებული ტერიტორიების დიდ ნაწილთან წვდომა.

ამ კუთხით, რადიალური ქუჩების ქსელი ფიზიკურად განსაზღვრავს პროგრესული ნულოვანი გამონაბოლქვის ზონებს, პარკის სარტყელში და მის მიმდებარედ.

„მწვანე“ ეკონომიკის, მდგრადი და ეკოლოგიური ელემენტია რკინიგზა, რომელიც შესაძლებელია საგარეუბნო, მიწისზედა მეტროდ გარდაიქნას მომავალში. წარსულში საკავშირო მნიშვნელობის გამო, წყალტუბო რკინიგზის ხაზითაც იქნა უზრუნველყოფილი, რაც სამგზავრო გადაყვანებთან ერთად, სატვირთო (ლოჯისტიკური) მიზნების გამო დაიგეგმა და განხორციელდა. რკინიგზის არსებობამ ქალაქის პერიფერიაზე მსუბუქი მრეწველობის განვითარებას შეუწყო ხელი, და გონიერი დაგეგმვის შემთხვევაში საკმაოდ შედეგიანი შეიძლება აღმოჩნდეს მომავალში, მსხვილი კურორტის საჭიროების ადგილზე უზრუნველყოფისა და მთლიანად მუნიციპალიტეტის ეკონომიკისთვის. აღნიშნული რკინიგზის ხაზი ქუთაისის გავლით უკავშირდება წყალტუბოს, რაც კიდევ უფრო ზრდის ამ ორი ქალაქის ურთიერთ დამოკიდებულებას.

განაშენიანები გეგმის საზღვრებიში (ქალაქიც ცენტრალური ნაწილი) ქუჩების და გზების პერსპექტიული გეგმა ასახავს:

- არსებულის და პერსპექტიული განვითარების კავშირებს,
- მნიშვნელოვანი ქუჩების და გზების კვანძების რეკონსტრუქციის ადგილებს;
- სრულყოფილი ქუჩის პრინციპების საფუძველზე (complete street guide) არსებული მობილობის გადააზრებას ;
- კვანძების და ქუჩის პროფილების რეკონსტრუქციის სქემატური ვერსიების დამუშავებას;
- საფეხმავლო და საველოსიპედე ბილიკების და ზოლების განსაზღვრას;
- ურბანული მისაწვდომობის (შშმ) გაუმჯობესების სტრატეგიის შემუშავებას და უჩისპირა გამწვანებისა და ურბანული ავეჯის მოწყობის რეკომენდაციებს.

ილუსტრაცია: წყალტუბოს შესასვლელი

სოცილურ და საინჟინრო და ტურისტული ინფრასტრუქტურა

საცხოვრებელი ტერიტორიები სხვადასხვა პერიოდში, ცალკეულ უბნებად არის ჩამოყალიბებული, და მიუხედავად იმისა , რომ დაგეგმილი ხასიათისაა, ქალაქის მასშტაბში, ერთიან საქალაქო ქსოვილს არ ქმნის. ისინი ცალკეულ უბნებად არის გაფანტული - რადიალურად განვითარებული გზების გასწვრივ და მსხვილი გამწვანებული მასივებითაა გამიჯნული. ჩამოყალიბებული განაშენიანება სხვადასხვა ხასიათისაა, თუმცა ეპოქებისთვის დამახასიათებელი საცხოვრებელი ტიპოლოგიის გარდა შეგვიძლია გამოვარჩიოთ ორ ტიპი: დაგეგმილი განაშენიანება და „დაუგეგმავად“ (სპორადულად) ჩამოყალიბებული. ეს ორი ტიპოლოგია კიდევ იმით განსხვავდება, რომ დაგეგმილი ქალაქური ხასიათის საცხოვრებელს წარმოადგენს, ხოლო „დაუგეგმავი“ ხშირად სასოფლო-სამეურნეო გამოყენების მიწის ნაკვეთებითა და მათი დამხმარე ნაგებობებითაა აღჭურვილი. მისი ქუჩათა ქსელი ირეგულარულია, ხოლო მიწის ნაკვეთები რელიეფის ფაქტორიდან გამომდინარე განსხვავდება ფორმითა და ზომით.

წყალტუბოს საცხოვრებელი უბნების სოციალური ინფრასტრუქტურის ობიექტების საჭიროება კვლევის ეტაპზე გამოვლინდა, რომელიც სკოლების ბაღების და პარკების ფიზიკური მისაწვდომობისა და ხარისხის საკითხებს ეხება.

საცხოვრებელი სახლების, დაახლოებით, 66 % საბავშვო ბაღებისგან დაშორებულია 500-2000 მეტრის მანძილით, ხოლო 8 %-მდე შენობები- 2 კმ-ზე მეტით. განსაკუთრებით მძიმე სიტუაციაა არეალის ჩრდილოეთ ნაწილში, ინდივიდუალურ დასახლებაში. ანალოგიური მდგომარეობაა აღმოსავლეთ და დასავლეთ ნაწილებში.

სოციალურ ინფრასტრუქტურის კუთხით წყალტუბო კარგად აღჭურვილია. სკოლების, ბაღებისა და სამედიცინო დაწესებულებების რესურსი სრულად არ არის გამოყენებული, თუმცა მათი სივრცეში განაწილება გარკვეული საცხოვრებელი უბნების სამეზობლოების მიმართ მოუხერხებელი ან მისაწვდომობის სირთულეებს ქმნის. ამ მხრივ ყველაზე მეტად დაჩაგრული ახალი, მშენებარე სამეზობლო, რომელიც დევნილთა საცხოვრებლით დაკმაყოფილების პროგრამით ხორციელდება. აღსანიშნავია ასევე საცხოვრებელი უბანი 9 აპრილი ქუჩის აღმოსავლეთ ნაწილში სადაც წყალტუბოს მუნიციპალიტეტის მერიის ინფორმაციით საბავშვო ბაღის მშებევლობა უკვე დაგეგმილია.

საერთო ჯამში, პროექტის კონცეფციის ეტაპზე, როდესაც უფრო დეტალურად იქნება შეფასებული სამომავლო სიმჭიდროვე და განაშენიანებისთვის თავსებადი ტერიტორიები საცხოვრებელი და შერეული გამოყენების ტერიტორიებზე, დაზუსტდება არსებული და სოციალური ინფრასტრუქტურის საჭიროება და სავარაუდო განვითარების სცენარები.

პარკებისა და ღია სივრცეების საერთო გეგმა გააერთიანებს სხვადასხვა საჯარო სივცეებს, მასიური თავშეყრის, დასვენების გართობისა და გამწვანებულ ტერიტორიებს, რომლებიც ერთიანი სისტემის მთლიანობად არის გასააზრებელი და საერთო გეგმის მიხედვით დაგეგმილი. პარკები და ღია სივრცეები და ზოგადად წყალტუბოს მნიშვნელოვანი საჯარო სივრცეები დაგეგმვისა და დაგეგმარების ის ინსტრუმენტია, რომელის მეშვეობითაც უნდა გაუმჯობესდეს ქალაქის გამრავალფეროვნება და სოციალური და ეკონომიკური გარემოს გაუმჯობესება.

კურორტის საპროექტო სპორტული ინფრასტრუქტურისთვის გამოყოფილია ისეთი ადგილი, რომელსაც ერთის მხრივ აქვს მოსახერხებელი კავშირი სატრანსპორტო ქსელთან, რათა სპორტული ღონისძიების დროს მარტივი იყოს აქ მოხვედრა, მეორეს მხრივ კორტების ტერიტორია ასევე უკავშირდება არსებულ ფეხბურთის მოედანს, რისი გათვალისწინებითაც შესაძლებელია ერთიანი სპორტული კომპლექსის განვითარება და მათ შორის ასევე სხვა სპორტული მოედნებისა თუ აქტივობების გაჩენა. ერთიანი სპორტული კომპლექსი, საერთო მართვის პირობებში სპორტული ცხოვრების წესის და სპორტული ტურიზმის განვითარებას შეუწყობს ხელს. საინჟინრო ინფრასტრუქტურის კომპონენტის გაუმჯობესების კუთხით მნიშვნელოვანია შემდეგი საკითხები:

- სანატორიუმებისა და პოტენციური განვითარებისთვის თავსებადი ადგილების საინჟინრო ქსელებთან (წყალ-კანალიზაცია, ელ მომარაგება, ბუნებრივი აირი) წვდომის და დატვირთვების ანგარიში და სქემატური გეგმარება.
- მნიშვნელოვან საჯარო სივრცეებში უკაბელო ინტერნეტის მომსახურების არეალი;
- სახანძრო და სარწყავი წყლით მომარაგება.
- სამშენებლო და სხვა სპეციფიკური სახეობების მყარი ნარჩენების მართვა
- საზოგადოებრივი ტუალეტების სისტემა.

ცენტრის რეკონსტრუქცია

პროექტის გამოკვეთილი და მნიშვნელოვანი ნაწილია ქალაქის ცენტრალური ნაწილის რეკონსტრუქციის გეგმა. ტერიტორია მოიცავს წყალტუბოს ბაზარს და მიმდებარე განაშენიანებას, (საორიენტაციო ფართობი: 11.8 ჰა.) რომელიც უნდა ჩამოყალიბდეს ურბანულ (ქალაქური ხასიათის) განაშენიანებად და ქალაქის სრულფასოვან ცენტრად.

ტერიტორიის განვითარების მთავარი მიზანია ქალაქური და საკურორტო ნაწილების შეკავშირება, კომერციული და გასართობი ფუნქციების განვითარების ადგილის შექმნა, კურორტის უნიკალური

ფუნქციურ-გეგმარებითი სტრუქტურის შენარჩუნება და განვითარებისათვის საჭირო ღონისძიებების დაგეგმვა და ქაოტური, უმართავი ტენდენციების აღკვეთა;

განხორციელების შედეგად ზუსტად უნდა განისაზღვროს საზოგადოებრივი სივრცეების და განვითარებისთვის თავსებადი ტერიტორიები, ამასთან ერთად ტერიტორიის გამწვანება და კეთილმოწყობის, ცენტრალური პარკის და სარეკრეაციო ზონების ურთიერთკავშირის სისტემური ხასიათი.

წყალტუბოს ცენტრის რეკოსტრუქციის პროექტი მოცავს:

- საჭიროა ქუჩათა ქსელის მოძრაობის რეორგანიზებას (საფეხმავლო ქუჩები და მოედნები საავტომობილო გზები);
- საჭიროა ავტოსადგომების, რეგიონული ავტობუსების სადგურის რეორგანიზებას;
- ახალი და არსებული შერეული გამოყენების ფუნქციები განთავსებას;
- ინდივიდუალური და საშუალო საცხოვრებელი სიმჭიდროვის სახლების განთაქვსებას, პირველი შერეული ფუნქციის სართულით (კომერციული და მომსახურების ობიექტები);
- საჯარო სივრცეების ტერიტორიის კეთილმოწყობის და ურბანული დიზაინის პროექტს;
- არსებული საცხოვრებელი, კომერციული და მომსახურების ობიექტების მესაკუთრეთა ინტერესები მაქსიმალურად გათვალისწინებას (არსებული ფორმალური და არაფორმალური აქტივობების ჩათვლით).

რიგ შემთხვევებში პროექტის განხორციელების ფარგლებში, აუცილებლობას შეიძლება წარმოადგენდეს კერძო ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული აქტივების გამოყიდვა, მონაცვლეობა ან ფუნქციის ცვლილება. დაგეგმილი ახალი და არსებული ფუნქციებია: კერძი და საშუალო სიმჭიდროვის საცხოვრებელი, სავაჭრო ცენტრის - ბაზარი, მცირე კომერციული და მომსახურების ობიექტები, სასაწყობე, სასტუმრო, კაფე-ბარი და სხვა.

ცხრილი: ქ. წყალტუბოში განსახორციელებელი აქტივობების პრიორიტეტულობა და ეტაპები

ქ. წყალტუბოში განსახორციელებელი აქტივობების პრიორიტეტულობა და ეტაპები					
#	განსახორციელებელი აქტივობა	პრიორიტეტულობა	მოკლევადიანი (1-5 წელი)	საშუალოვადიანი (5-10 წელი)	გრძელვადიანი (10-20 წელი)
1	**წყლის რესურსი** - ქალაქის მთავარი ღერძი (თერმული პარკი) სტრუქტურის გაძლიერება.				
1A	ჩრდილოეთის პარკი, სპორტული ინფრასტრუქტურა.	-			-
1B	ცენტრალური პარკი, თერმული პარკი.	პრიორიტეტულია	თერმული პარკი, რომელიც გულისხმობს, როგორც არსებულ აბაზანების რეკონსტრუქცია ასევე ერთი ახალი აბაზანის აშენებას პარკის ჩრ. აღმოსავლეთით, რადგან არსებული აბაზანები კერძო მფლობელობაშია, აღნიშნულ მეძლებს დააბალანსოს/აამაღლოს არსებული აბაზანების ხარისხი; დამთლიანად პარკის ლანდშაფტური არქიტექტურის, მცირე არქიტექტურული ობიექტების და ფუნქციების გამრავალფროვნება .		
1C	აქვაპარკის ტერიტორია	-		აკვაპარკი განვითარების მნიშვნელობა გამომდინარეობს მიღი განსხვავებული ფუნქციიდან, რომელიც ამავდროულად მოემსახურება როგორც კურორტის დამსვენებლებს ასევე მთლიან რეგიონს და მოიზიდავს ერთი დღით ჩამომსვლელებს. დიზაინის სპეციფიკიდან გამომდინარე აკვაპარკს შეეძლება წელიწადის 4 სეზონზე მუშაობა.	
1D	ტექნოლოგიური პარკი	-	-		
1E	სოფლის მეურნეობა	-	-		
2	**საცხოვრებელი გარემოს გაუმჯობესება**-მოქალაქეებისა და სტუმრების ინტერესების გათვალისწინებით ქალაქის ცენტრის მდგრადი განვითარება და მართვა.				
2A	ქალაქის ცენტრი ბაზრის ტერიტორია	პრიორიტეტულია	წყალტუბოს ისტორიული და საკურორტო ცენტრი- მოიცავს წყალტუბოს ბაზარს და მიმდებარე განაშენიანებას, რომელიც უნდა ჩამოყალიბდეს ურბანულ (ქალაქური ხასიათის) განაშენიანებად და ქალაქის სრულფასოვან ცენტრად. ტერიტორიის განვითარების მთავარი მიზანია ქალაქური და საკურორტო ნაწილების შეკავშირება, საჯარო სივრცის გაუმჯობესება, კომერციული და გასართობი ფუნქციების განვითარების ადგილის შექმნა.		
2B	რკინიგზის სადგურის მიმდებარედ	პრიორიტეტულია	რკინიგზის სადგურის მიმდებარე ტერიტორიის განვითარება მნიშვნელოვანი კომპონენტია, როგორც ქალაქის მცხოვრებლისთვის, ფუნქციური თვალსაზრისით, ასევე აქ ჩამოსული სტუმრებისთვის და ქუთაისის მეტროპოლიური არეალის კავშირების გასაძლიერებლად. ასევე, საყურადღებოა მისი ურბანული დიზაინის ხარისხი, რადგან ის ქალაქის ერთ-ერთ "კარიბჭედ" იქცევა. ეს მნიშვნელოვანი სატრანსპორტო კვანძი შექმნის საკმარის სინერგიას იმისთვის, რომ ქალაქის ამ ნაწილში ჩამოყალიბდეს კომერციული და მომსახურების მცირე საქალაქო ცენტრი, რომელიც ასევე მოემსახურება მის მიმდებარედ არსებულ ადმინისტრაციულ დაწესებულებებს.		
2C	15 წუთიან სავალ მანძილზე დასაგეგმი სოც. ინფრასტრუქტურა.	პრიორიტეტულია	საცხოვრებელი ტერიტორიები სხვადასხვა პერიოდში, გალეკულ უბნებად არის ჩამოყალიბებული. მიუხედავად იმისა , რომ დაგეგმილი ხასიათისაა, ქალაქის მასშტაბში, ერთიან საქალაქო ქსოვილს არ ქმნის. ისინი გალეკულ უბნებად არის გაფანტული - რადიალურად განვითარებული გზების გასწვრივ და მსხვილი გამწვანებული მასივებითაა გამიჯნული. ეს ყოველივე კი ართულებს ადამიანების სოციალურ ინფრასტრუქტურასთან მისაწვდომობას. პარკებისა და ღია სივრცეების სისტემური გაარზრება, გადაგეგმარება და და დიზაინის პრინციპების დადგენა შესაძლებელს გახდის საცხოვრებელი უბნების და საჯარო სივრცეების და სოციალურ ინფრასტრუქტურის მოსახერხებელ, კომფორტულ და უსაფრთხო მისაწვდომობას.		
2D	სამეზობლო ცენტრები	პრიორიტეტულია	მნიშვნელოვანია სამეზობლო ცენტრების საჯარო სივრცეების განვითარების კონცეპტუალური დიზაინის შემუშავება, რათა ჩამოყალიბდეს ურბანულ (ქალაქური ხასიათის) განაშენიანებად და საცხოვრებელი უბნების სრულფასოვან ცენტრად მათ შორის კომერციული ღერეფნები და სპორტული გასართობი და სოციალიზაციის ადგილები.		
3	**ადგილის მეხსიერება**- წყალტუბოს მემკვიდრეობის და ადგილის მეხსიერების დაცვა და გაძლიერება.				
3A	სანატორიუმების განთავსების ადგილი (ურბანული სგ	პრიორიტეტულია		ცენტრალური პარკის ირგვლივ განთავსებული ყოფილი სანატორიუმების ისეთი გაახლება, რომელიც არ დაარღვევს წყალტუბოს ღირებულ ხასიათს, გაამრავალფროვნებს ფუნქციურად და შექმნის სტაბილური დასაქმების ადგილებს	
3B	ისტორიული შენობების მდგომარეობა	პრიორიტეტულია		ისტორიული შენობების მდგომარეობის შეფასების საფუძველზე ღირებულებების გამოვლენა, შეფასება და შესაბამისი მეთოდებით რესტავრაცია, რეკონსტრუქცია ან/ და ადაპტაციური გამოყენების გზით განვითარების დაგეგმა.	
4	**საერთაშორისო დანიშნულების ადგილი** - წყალტუბოს, როგორც ქუთაისის რეგიონის მნიშვნელოვანი ნაწილის როლის გაძლიერება.				
4A	წყალტუბოს შესასვლელი	პრიორიტეტულია	კონცეფციის მიხედვით, კურორტის სასტუმროების, სააბაზანოების დაერთი დღით ჩამომსვლელი სტუმრებისთვის დაგეგმილია ავტოსადგომების სისტემა, რომელიც დაკავშირებული იქნება საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ცირკულარულ დარძივ მარშრუტთან, რისი საშუალებითაც შესაძლებელი იქნება კურორტის და საქალაქო ურბანიზებული ტერიტორიების დიდ ნაწილთან წვდომა. ამ კუთხით, რადიალური ქუჩების ქსელი ფიზიკურად განსაზღვრავს პროგრესული ნულოვანი გამონაბოლქვის ზონებს, პარკის სარტყელში და მის მიმდებარედ.		
4B	განახლებადი ენერგიის სტრატეგია				არსებული ბუნებრივი რესურსები, (მათ შორის თერმული წყალი) ქალაქის მდგრადი განვითარებისთვის.

*წითელი შრიფტით, ის საპროექტო ობიექტებია დაწერილი, რომელიც განაშენიანების გეგმის საზღვარს სცდება და თამ მიმართ დამუშავებული მოსაზრებები სარეკომენდაციო ხასიათის იქნება