

თბილისის სახელმწიფო სამხატვრო აკადემია

ქალქათმშენებლობის თეორიის საფუძვლები
BASIC ASPECTS OF URBAN DEVELOPMENT

ლექტორი: ვახტანგ ლეჟავა
Vakhtang Lejava

თბილისი 2003

ვანტანგ ლეჟავა

პროფესიული სფეროები: ქალაქგეგმარება, მიწის მართვა,
ინფრასტრუქტურის გეგმარება, არქიტექტურა

vlejava@reforms.ge

+ (995 99) 515 082

თემა 1: ურბანული ტერიტორიების ბუნება

- 1.1 ქალაქების სამყარო
- 1.2 მსოფლიო მოსახლეობის ზრდის ტენდენცია
- 1.3 ურბანიზებული მსოფლიო
- 1.4 დასახლებათა კლასიფიკაცია
- 1.5 ურბანიზაცია XX საუკუნეში
- 1.6 ქალაქების ფორმირების ეკონომიკური წუნაპირობები
- 1.7 ქალაქთწარმომქმნელი ფაქტორები
- 1.8 ურბანული სტრუქტურა; კონცენტრაცია და დეცენტრალიზაცია

თემა 2: ურბანული განვითარების ისტორიის რეპროსპექტივა

- 2.1 ურბანიზაციის საწყისები; ელინური და რომაული გარემო
- 2.2 შუასაუკუნეები, რენესანსი და ბაროკო
- 2.3 ინდუსტრიული რევოლუცია და ურბანიზაცია
- 2.4 XX საუკუნის ურბანიზაციის ტენდენციები და კრიზისი
- 2.5 IXX-XX საუკუნის ურბანიზაციის ძირითადი მახასიათებლების და XXI საუკუნეში ურბანული განვითარების შესაძლო სცენარები

თემა 3: ურბანიზაციის პროცესი IXX საუკუნის საქართველოში

- 3.1 არსებული ვითარება
- 3.2 “პირველი ურბანიზაციის” პროცესი “რეფორმამდე”
- 3.2 ქალაქების ადმინისტრირება “პირველი ურბანიზაციის” პერიოდში “რეფორმამდე”
- 3.3 “პირველი ურბანიზაციის” პროცესი “რეფორმის” შემდეგ
- 3.4 ქალაქების ადმინისტრირება “პირველი ურბანიზაციის” პერიოდში “რეფორმის” შემდეგ

თემა 6: ცენტრალური ადგილები, გეგმარების პოლიტიკა, პერიფერიული ადგილები

- 6.1 ზოგადი ნაწილი და ელემენტური სივრცითი მოდელი
- 6.2 ცენტრალური ადგილის თეორია
- 6.3 Hotelling-ის მოდელი
- 6.4 “ახალი გარემო” სივრცითი განვითარებისათვის
- 6.5 სივრცის ორგანიზების “ძველი” და “დასავლური” სისტემები
- 6.6 სივრცითი განვითარების თანამედროვე იდეოლოგია და პოლიტიკა
- 6.7 პერიფერიული/სასოფლო დასახლებები

თემა 7: ქ. თბილისის გენგეგმები და ზონირება

- 7.1 ქ. თბილისის გენგეგმების ისტორია
- 7.2 ზონირების არსის განსაზღვა და ძირითადი პრინციპები
- 7.3 უფლებრივი ზონირების დოკუმენტები და განხორციელება
- 7.4 ზონირების ტიპები

თემა 8: უძრავი ქონების მართვა, რეგულირება და ბაზარი

- 8.1 ზოგადი ცნებები და მიწის არსის ტრანსფორმაცია
- 8.2 უძრავი ქონების მართვა და მიწის რეფორმა
- 8.3 მიწის ადმინისტრირება და ეფექტური სისტემის სარგებლიანობა
- 8.4 კადასტრი და მიწის რეგისტრაცია
- 8.5 მიწის ფლობის იურიდიული ასპექტები
- 8.6 Hernanado de Soto-ს „კაპიტალის მისტერია“

თემა 9: ურბანული განვითარების გარემოსდაცვითი ასპექტები

- 9.1 ეკოლოგია და ეკოსისტემები
- 9.2 მიდგომა განვითარებისადმი და გარემოზე ზემოქმედების შეფასება
- 9.3 რესურსების დაცვის მაღალი პრიორიტეტის ტერიტორიები
- 9.4 გარემოზე მორგებული და დიფერენცირებული მიწათსარგებლობა
- 9.5 „მდგრადი განვითარების თეორია“

თემა 10: ურბანული ფიზიკური გარემო

- 10.1 ურბანული უჯრედი
- 10.2 მენჰეტენის მაგალითი
- 10.3 ურბანული უჯრედის პოტენციალი
- 10.4 ქალაქის იერ-სახე
- 10.5 “ქალაქი-ადგილი”
- 10.6 ქალაქის მენტალური რუკა და იერის სტრუქტურული ელემენტები

თემა 11: გადაწყვეტილებათა მიღება ურბანული მართვისათვის

- 11.1 გადაწყვეტილებათა მიღების მეთოდები
- 11.2 გადაწყვეტილებათა მიღების საინფორმაციო უზრუნველყოფა
- 11.3 გადაწყვეტილებათა მიღების ეტაპები და ტექნიკა
- 11.4 მრავალ-კრიტერიუმიანი ანალიზის მაგალითი
- 10.5 ტიპიური გაანგარიშების მაგალითი

შენიშვნა: თემების თანამიმდევრობა პირობითია

ქ ა ლ ქ ა ტ ი მ შ ე ნ ე ბ ლ ო ბ ი ს თ ე ო რ ი ი ს ს ა ფ შ კ მ ლ ე ბ ი

თემა 1

ურბანული ტერიტორიების ბუნება

ქალაქების სამყარო

ნახევარზე ოდნავ მეტი მოსახლეობით ქალაქებში სამაყარო უკვე ურბანიზებულად¹ შეიძლება ჩაითვალოს. მეტიც, ტექნოლიგიების, კომუნიკაციის, კომერციის და სხვა ფაქტორების გათვალისწინებით მრავალი სასოფლო ტერიტორია ქალაქების ქსელში ჩართულად შეიძლება განიხილებოდეს.

ინდუსტრიულმა რევოლუციამ 18 საუკუნეში საფუძველი ჩაუყარა გლობალიზაციის მიმდინარე პროცესს. ერთ საუკუნეზე ნაკლებ დროში ტრანსპორტირებისა და კომუნიკაციების საშუალებებმა შესაძლებელი გახადა ხალხისა და საქონლის არნახული სიჩქარითა და მოცულობით ჰორიზონტული და ვერტიკალური გადაადგილება. კიდევ ერთი საუკუნის შემდეგ კი გლობალური ეკონომიკა არა მექანიკური სისწრაფითა და მოცულობებით გადაადგილდება, არამედ ელექტრონულით. გლობალური ეკონომიკის ფოკალური წერილი უალტერნატივოდ არის ქალაქი, რომლის ერთობლივი მოსახლეობა ორი საუკუნის განმავლობაში 30 მილიონიდან 3 მილიარდამდე გაიზარდა, და ქალაქში მაცხოვრებელი ყოველი ოცდამეათედან, ყოველ მეორეზე შეიცვალა. ურბანიზაციის პროცესი XXI საუკუნეშიც გაგრძელდება და 2030 წლისათვის მსოფლიოს მოსახლეობის 60% პროცენტი (4,9 მილიარდი 8,1 მილიარდიდან) ქალაქებში იცხოვრებს. ადამიანი *homo urbanus*-ად ყალიბდება.

თანამედროვე სამყაროში ქალაქები აღარ წარმოადგენს იზოლირებულ კუნძულებს. ისინი დაკავშირებულია ერთმანეთთან და დანარჩენ სამყაროსთან სამგანზომილებიანი საკომუნიკაციო ქსელით. ისინი, შეიძლება, კვანტური და აინშტაინისეული ფარდობითობის თეორიით უკეთ აღიწეროს, ვიდრე ნიუტონისეული ფიზიკითა და ევკლიდეს გეომეტრიით.

არსებითად, მსოფლიო ურბანიზებულია, რადგან ქალაქების მაგნიტურ ველს შეუძლია ჩააბას ყველა ადგილი და ყველა ადამიანი ერთ საერთო ქსელში.

ქალაქისაკენ მიგრაციის გრავიტაციის ძალა ახალი შესაძლებლობებია.

მსოფლიოს დემოგრაფიული ტენდენციები

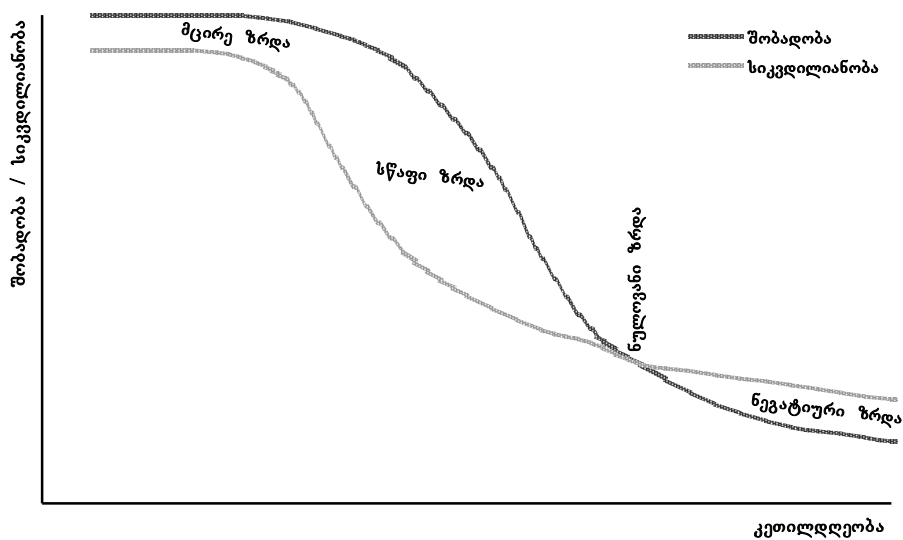
მოსახლეობის სწრაფი ზრდა თანამედროვე მსოფლიოს დამახასიათებელი თვისებაა. მოსახლეობის ზრდას იწვევს დაბადებისა და სიკვდილიანობის კოეფიციენტებს შორის ხვობის ზრდა. თუ კი, ინდუსტრიალიზაციის ეპოქამდე, დაბადებისა და სიკვდილიანობის კოეფიციენტები, ორივე მაღალი იყო და მათ შორის მცირე სხვაობა იყო მოსახლეობის მატების საფუძველი, ინდუსტრიალიზაციისა და ურბანიზაციის ეპოქაში ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის, ასევე განათლებისა და სანიტარული პირობების (ზოგადად კეთილდღეობის) გაუმჯობესების ხარჯზე სიკვდილიანობის კოეფიციენტის კლებამ გაზარდა მოსახლეობის ბუნებრივი მატების ტემპები. თუმცა, ეს ტენდენცია პოსტ-ინდუსტრიული და

¹ *urbs* – ლათ. ქალაქი; *urbanus* – ქალაქური; ურბანიზაცია (ფრ, *urbanization*) – ქალაქების როლის რაოდენობრივი და/ან ხარისხობრივი ზრდა საზოგადოების განვითარებაში, საზოგადოებრივი ცხოვრების სხვადასხვა სფეროში

გარდამავალი ეკონომიკის სამყაროსათვის, განათლების დონისა ზრდიდან გამომდინარე, შეიცვალა დაბადების კოეფიციენტის შემცირებითაც, რამაც სხვაობა დაბადებასა და სიკვდილიანობას შორის ასევე შეამცირა, შემდეგ გაათანაბრა და მრავალი ქვეყნისათვის ნეგატიური ბუნებრივი მატების (კლების) ხასიათი მიიღო.

ამდენად, მსოფლიო მოსახლეობის მატების მაღალი ტემპი გამოწვეულია, მხოლოდ განვითარებადი სამყაროს ბუნებრივი მატების მაღალი კოეფიციენტით, რაც ფარავს დანარჩენი სამყაროს მოსახლეობის სტაგნაციასა და კლებას. ცხადია, ასეთ პირობებში იმიგრაცია არის მრავალი ქვეყნისათვის სტაბილური მოსახლეობის შენარჩუნების ერთადერთი გზა, ხოლო მრავალი ქვეყნისათვის ემიგრაცია – ჭარბი მოსახლეობისაგან “გათავისუფლების” საშუალება. XXI საუკუნე დიდი მიგრაციაა საუკუნე იქნება.

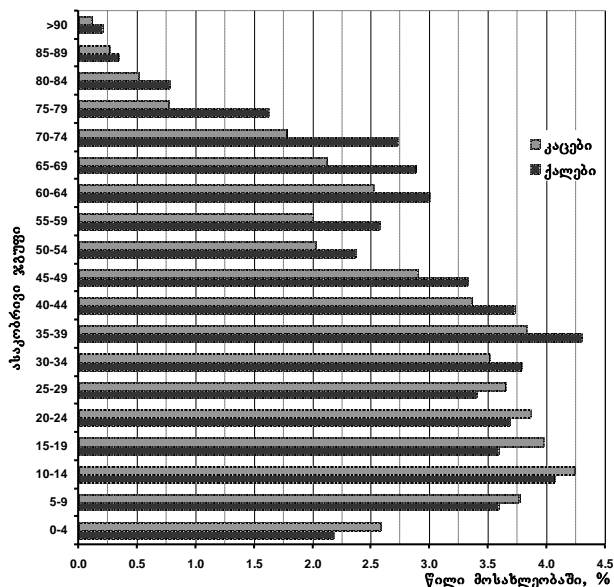
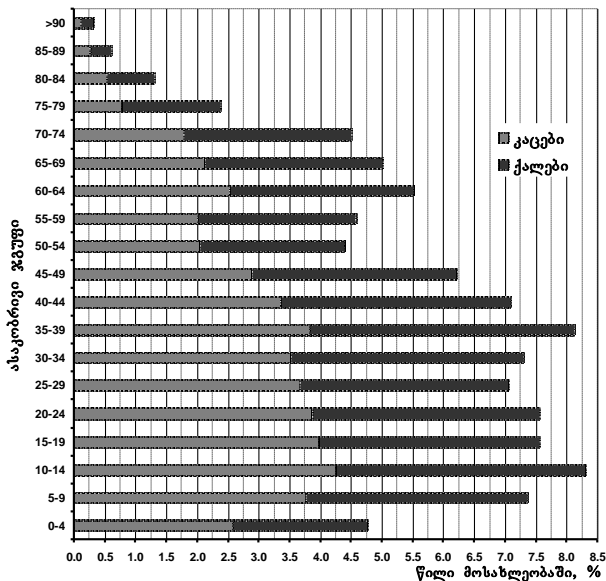
შობადობისა და სიკვდილიანობის დამოკიდებულება კეთილდღეობასთან



საინტერესია ამ თვალსაზრისით საქართველოს მოსახლეობის სტრუქტურასთან გაცნობა, რაც საუკეთესოდ გამოიხატება ე.წ. მოსახლეობის პირამიდით. მონაცემების ასეთი სახით წამოდგენით მრავალი რამ ხდება ცხადი. მაგალითად: მოსახლეობის ზრდის/კლების ტენდენციები; ასაკობრივი ჯგუფების რიცხვზოვნობა; რაოდენობრივი დამოკიდებულება სქესებს შორის სხვადასხვა ასაკობრივი ჯგუფებისათვის და ა.შ.

ასეთი სახით სტრუქტურირებული დემოგრაფიული სტატისტიკა შეუცვლელია მართვის და დაგეგმარების გადაწყვეტილებათა მისაღებად, მათ შორის ურბანული განვითარების სფეროსათვის.

საქართველოს მოსახლეობის პირამიდა სქესის მიხედვით (ჯამური და შედარებით) 2002 პირველი იანვრის მონაცემებით



მსოფლიოს დემოგრაფიული ტენდენციებიდან მნიშვნელოვანია კაცობრიობის ხნიერების (დღეგრძელობის, სოცოცხლის ხანგრძლივობის) განუხრელი ზრდა ბოლო დეკადებში.

1966 წლის შემდეგ მსოფლიო მოსახლობის საშუალო ხნიერება 20 წლით გაიზარდა და 66 წელს მიაღწია. 2050 წლისათვის კი კიდევ ათი წლით გაიზრდება. 2000 წლისათვის 60 წელს გადაცილებულთა რიცხვი 600 მილიონი იყო, ხოლო 2050 წელს 2 მილიარდს მიაღწევს. ამასთან, ხნიერთა (60 წელს გადაცილებულთა) ხვედრითი წილი 10%-დან 1998 წელს გაიზრდება 15% 2025 წლისათვის.

ევროპასა და ჩრდილოეთ ამერიკაში (განვითარებული სამყაროში) 1998-2025 წლების პერიოდში ხნიერთა ხვედრითი წილი 20%-დან 28%-მდე და 16%-დან 26%-მდე გაიზრდება, შესაბამისად.

შესატყვისად, შემცირდება მსოფლიოს ბავშვთა ხდევრითი წილი მთელ მოსახლეობაში 2000-2050 წლების პერიოდში 30%-დან 21% პროცენტზე. ზოგიერთ განვითარებულ

ქვეყანაში კი ხნიერთა რიცხვი ორჯერ მეტი იქნება ბავშვთა რაოდენობაზე. ამასთან, იცვლება სქესთა თანაფარდობა. თუ კი ამჟამად, ხნიერთა შორის განვითარებულ ქვეყნებში 71 მამაკაცი მოდის 100 ქალზე, 2050 წელს 78 მამაკაცი იქნება.

ყველაზე სწრაფად მზარდი ასაკობრივი ჯგუფი არის ყველაზე ხნიერები (80 წელს გადაცილებულები), რომელთა რაოდენობა მსოფლიოში 2000 წელს 70 მილიონი იყო. მომავალი 50 წლის განმავლობაში მათი რიცხვის 5-ჯერ გაზრდა არის ნავარაუდები.

ასეთი დემოგრაფიული ძვრები, რაც გამოხატული იქნება სოციალური უსაფრთხოებისა და ეკონომიკის სტრუქტურის არსებით ცვლილებებში, და ასახული იქნება ძლიერ მიგრაციული ტენდენციებზე, ცხოვრების სტილისა და განსახლების პოლიტიკაზე, ახალ გამოწვევას ურბანული განვითარებისათვის და მისი მართვისათვის.

ურბანიზაციული მსოფლიო

სტატისტიკური მონაცემები ეკონომიკის განვითარებისა და ურბანიზაციის დონის² პირდაპირ კავშირზე მიუთითებს, ისევე, როგორც კეთილდღეობის ინდექსისა (human development iddex - HDI³) და ურბანიზაციის ხარისხისა.

ქვეყნის განვითარების დონე	ურბანიზაციის დონე (%)			ურბანული მოსახლეობის წლიური ზრდის ტემპი (%)	
	1970	1995	2015	1970-1995	1995-2015
ნაკლებად განვითარებული	12,7	22,9	34,9	5,1	4,6
განვითარებადი	24,7	37,4	49,3	3,8	2,9
განვითარებული	67,1	73,7	78,7	1,1	0,6
დაბალი HDI	18,2	27,4	38,6	4,1	3,7
საშუალო HDI	23,0	37,7	52,7	3,9	2,8
მაღალი HDI	52,8	70,9	78,5	3,3	1,7

ცხრილიდან ჩანს, რომ განვითარება და ურბანიზაცია მხარდამხარ მიყვება ერთმანეთს. ამ თვალსაზრისით საქართველო ხასიათდება ურბანიზაციისა (დაახ. 58%⁴) და HDI-ს (2001 წ. 76-ე მაჩვენებელი დაახ. 174 ქვეყანას შორის) საშუალოზე მაღალი დონით.

² ურბანიზაციის დონე გამოხატავს ქვეყნის მოსახლეობის ქალაქში მაცხოვრებელთა წილს პროცენტებში

³ კეთილდღეობის ინდექსისა (human development idnex – HDI) – გაეროს მიერ შემუშავებული ინდიკატორების ერთობლიობა, რაც ასახავს სიცოცხლის ხანგრძლივობას, განათლებულობას (წერა-კითხვის მცოდნე მოზრდილთა და საგანმანათლებლო სისტემაში ჩართულობა ერთობლიობა) და ცხოვრების დონეს (გამოხატულს მთლიან შიდა პროდუქტში)

⁴ 2002 წლის მოსახლეობის აღწერის არაოფიციალური მონაცემებით საქართველოს მთლიან მოსახლეობაში (4,4 მილიონი) ქალაქის მოსახლეობა 2,53 ათასია, აქედან 44% (1.1 მილიონი) ერთი ქალაქის – თბილისის წილია

მსოფლიო ურბანიზაციის საშუალო ხარისხი⁵ მაჟამად 0,8%-ია და მერყეობს 1,6%-დან აფრიკაში 0,3%-მდე მაღალგანვითარებულ ქვეყნებში. თუმცა, ურბანიზაციის ხარისხი ევროპაში, ლათინულ ამერიკასა და აფრიკაში საგრძნობი შემცირების ტენდენციით ხასიათდება, რაც არ არის დამახასიათებელი აზიისა და ჩრდილოეთ ამერიკისათვის, რადაც ურბანიზაციის ხარისხის მაჩვენებლები სტაბილურია (აზიაში სტაბილურად მაღალი, ჩრდ. ამერიკაში სტაბილურად დაბალი). ზოგადი ტენდენცია მიუთითებს, რომ ურბანიზაციის ხარისხის კლება 2015 წლისთვის დამახასიათებელი იქნება მთელი მსოფლიოსათვის, რაც ურბანულ-რურალური ექვილიბრიუმის (წონასწორობასთან) მიახლოებაზე მეტყველებს.

საქართველოში ურბანულ-რურალური ექვილიბრიუმი მიღწეული არ არის და ამდენად ურბანიზაციის ტენდენცია XXI საუკუნეშიც გაგრძელდება. სავარაუდოა, რომ სტაბილური განვითარების პირობებში (ამისათვის არ არის საჭირო ეკონომიკური სასწაულები), დაახლოებით ორი-სამი ათეული წლის განმავლობაში საქართველოს ურბანიზაციის დონე 58%-დან 70%-ს მიუხალოვდეს, რაც დღევანდელი დემოგრაფიული მონაცემების მიხედვით ნიშნავს, დაახლოებით 0,5 მილიონ დამატებით ურბანულ მოსახლეს (სულ 3,0 მილ.). ეს მოსახლეობა, უმეტეს წილად გამოთავისუფლდება პირველადი სასოფლო-სამეორმეო საქმიანობიდან, სადაც ამჟამად მოსახლეობის დაახ. 50% დასაქმებული (უფრო მეტი ვიდრე რურალური მოსახლეობაა), ხოლო პროდუქტიულობა ძალიან დაბალია (მშპ-ს 20%). საფერძნო სტრუქტურის გამსხვილება და პროდუქტიულობის ზრდა გამოიწვევს პირველად (ნატურალურ) სასოფლო-სამეურნეო წამოებაში დასაქმებულთა სტაბილურ შემცირებას. ის, თუ საითკენ იქნება მიმართული ქართული რურალურ-ურბანული მიგრაციის ახალი ტალღები დამოკიდებულია სახელმწიფო პოლიტიკაზე.

არსებობს, რამოდენიმე ძირითადი სცენარი: (ა) მიგრაცია პირველადი ცენტრებისაკენ (თბილისი და სხვა დიდი ქალაქები); (ბ) მიგრაცია საშუალო და მცირე ქალაქებში, (გ) სასოფლო დასახლებათა გაურბანულება და (დ) ზემოთ ჩამოთვლილი ტენდენციები კომბინაცია. აღსანიშნავია ასევე, რომ დღევანდელ ქართულ შიდა მიგრაციას ურბანულ-ურბანული ხასიათი აქვს, როდესაც საშუალო, მცირე და დიდი ქალაქებიდან ხდება დედაქალაქში მიგრაცია.

მიგრაციული ტენდენციების სოციალურ-ეკონომიკური მართვა, მდგრადი განვითარების უზრუნველსაყოფად, სახელმწიფოს ერთ-ერთი ფუნდამენტური ამოცანაა, რასაც ქართული სახელმწიფო დღეს ვერ ასრულებს.

დასახლებათა კლასიფიკაცია

როდესაც ურბანულ გარემოზე, დასახლებებზე, ქალაქებზე ვსაუბრობთ, არსებითია განისაზღვროს თუ რა არის *ქალაქი*. გასაოცარია, მაგრამ ფაქტია, რომ ქალაქის უნივერსალური კონკრეტიზებული განსაზღვრება გამომუშავებული არ არის.

ზოგადად, დასახლების ურბანულ ტიპის განმაპირობებლად შეიძლება სამი ძირითადი ფაქტორი ჩაითვალოს:

1. დასახლების ეკონომიკაში პირველადი სასოფლო-სამეურნეო წარმოების არაარსებითი წილი;
2. დასახლების (მოსახლეობისა და სამუშაო ადგილების) სიმჭიდროვე და/ან რაოდენობა;

⁵ ურბანიზაციის ხარისხი არის ურბანული მოსახლეობის მატების პროცენტული წილი წლიურად

3. დასახლების გარკვეული ცენტრალური ფუნქციები.

თუმცა, ეს ფაქტორები, არ არის ცალსახა და მრავალი ქალაქის სტატუსის მქონე დასახლება ვერ აკმაყოფილებს სამივე პირობას, მრავალი სასოფლო დასახლებისათვის კი შეიძლება დამახასიათებელი იყოს შემოთჩამოთვლილი კრიტერიუმები.

მაგალითისათვის, მაღალგანვითარებულ ქვეყნებში, სადაც პირველად სასოფლო-სამეურნეო წარმოებაში ჩართული მოსახლეობის რაოდენობა 2-5% შორის მერყეობს, ძნელია დასახლებათა იდენტიფიცირება, სადაც სასოფლო-სამეურნეო დასაქმება არსებით როლს თამაშობს, თუმცა, მრავალი ასეთი დასახლება განიხილება, როგორც რურალური. ამის საპირისპიროდ, განვითარებადი და გარდამავალი ეკონომიკის მრავალი ქვეყნის საშუალო და მცირე ქალაქთა დასაქმების სტრუქტურაში და შემოსავლებში სოფლის მეურნეობის წილი მნიშვნელოვანია. ეს გარემოება საქართველოსათვისაც არის დამახასიათებელი და მრავალი “ქალაქი” არსებითად სოფლის-მეურნეობაზეა დამოკიდებული.

ამის საპირისპიროდ, მრავალი სასოფლო დასახლება, კომპაქტურობითა და სიმჭიდროვით არ ჩამოუვარდება საქალაქო დასახლებებს. ასეთი მაგალითების მოძებნა საქართველოშიც შეიძლება. აღმოსავლეთ საქართველოს მრავალი სოფლის მოსახლეობა 1000 (4000 მოსახლე და მეტი) კომლზე ბევრად მეტს მოიცავს, დასახლების სტრუქტურაც საკმაოდ კომპაქტურია. მოსახლეობისა და სტრუქტურის მიხედვით, ასეთი დასახლება მრავალი ქვეყნის სტანდარტის მიხედვით საქალაქოდ ჩაითვლებოდა. მსოფლიო მრავალ ქვეყნებში რამოდენიმე ასეულზე მეტი მოსახლე დასახლებას ქალაქის სტატუსს ანიჭებს. ამასთან, ურბანიზაციის თანამედროვე ტენდენცია განვითარებულ ქვეყნებში, რაც ურბანულ გაბნევად (*urban sprawl*) არის წოდებული, წარმოშობს დასახლებებს/ავლომერაციის ნაწილებს, რომელთა სიმჭიდროვეები და მოსახლეობის რაოდენობა რურალურის დონეზეა. ექსტერმალური მაგალითისათვის: იაპონიის საშუალო (!!) სიმჭიდროვე 860 მოსახლეა კვ. მილზე, რაც მრავალი ურბანული დასახლების სიმჭიდროვეს აჭარბებს. სიმჭიდროვის მიხედვით იაპონიის მთელი ტერიტორია შეიძლება ჩაითვალოს ურბანულად.

ცენტრალური ფუნქციების არსებობა ყველა ქალაქისათვის არ არის დამახასიათებელი. არსებობს მცირე და საშუალო ქალაქთა რიგი, რომლებიც მონოფუნქციურია (მაგ. სამთამადნო მოპოვება) და არსებითად დამოკიდებულია სხვა დასახლებათა ცენტრალურ ფუნქციებზე. ამის საპირისპიროდ, არსებობს მრავალი დასახლება, რომელთა სტატუსიც რურალურია, თუმცა მათი ტერიტორიები გამოყენებული ცენტრალური ფუნქციებისათვის (განათლება, სატრანზიტო ტრანსპორტი, სერვისი).

მოყვანილი მაგალითებიდან ჩანს, რომ რთულია უნივერსალური კრიტერიუმების სახით ჩამოყალიბდეს “ურბანულის” გამსაზღვრელები ასპექტები. როგორც წესი, ქვეყნები დასახლებათა კლასიფიკაციისათვის განმსაზღვრელ კრიტერიუმად მოსახლეობის რაოდენობას აწესებენ.

საქართველოში მოქმედებს დასახლებათა კლასიფიკაციის საბჭოთა სამშენებლო ნორმებსა და წესებზე დაფუძნებული სისტემა.

დასახლების ჯგუფი	მოსახლეობა (ათასებში)	
	ქალაქები	სასოფლო დასახლებები
ზე-მსხვილი	> 1000	-
მსხვილი	500-1000	>5

	250-500	3-5
დიდი	100-250	1-3
საშუალო	50-100	0,2-1
მცირე	20-50	0,05-0,2
	10-20	<0,05
	<10	-

უბანოზონა XX საუკუნეში

20 საუკუნის მეორე ნახევარში ურბანული (საქალაქო) გარემოს განვითარებამ საოცარი აქსელერაცია განიცადა. თუ კი:

1960 წელს მხოლოდ 200 დიდი ქალაქი არსებობდა 500,000 და მეტი მოსახლით (100-100 განვითარებულ და განვითარებად ქვეყანაში) და ეს იყო მთელი ურბანული მოსახლეობის 1/3; 1990 წელს მათმა რიცხვმა 900 მიაღწია (300 განვითარებულ და 600 განვითარებად ქვეყანაში) და მოიცვა ურბანული მოსახლეობის 1/2-ს. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ ამ პერიოდში (1960-90) პლანეტის მოსახლეობა თითქმის გაორმაგდა.

უდიდეს საქალაქო დასახლებათა მიხედვით მსოფლიო ასე გამოიყურება:

ქალაქების რაოდენობა	მოსახლეობა (მილ.)
19	>10
22	5-10
370	1-5
433	0,5-1

სახეზეა ურბანული დასახლებების გამსხვილების და გამრავლების ცხადი ტენდენცია. მეგა-ქალაქები (10 მილ. მეტი მოსახლეობით) რაოდენობა და სიდიდე განვითარებად ქვეყნებში უფრო დიდი სისწრაფით მატულობს ვიდრე განვითარებულეებში. მილანის, ესსენის, ლონდონის აგლომერაციები 2010 წლისათვის გაქრება მსოფლიოს 30 უმსხვილესი ქალაქის სიდიდან; პარიზი, ნიუ-ორკი, ოსაკა დაკარგავენ წამყვან პოზიციებს ამ სიაში, მიუხედავად იმისა, რომ ეს ქალაქები განაგრძობენ მატებას (ლონდონის გარდა, რომელი კლებულობს); მათ ადგილებს კი დაიკავენს ლაგოსი, ნიგერია (20 მილ. 2010 წ), დაკა (ბანგლადეში), ქაირო (ეგვიპტე), თაიჯინი (ჩინეთი), ლაჰორი და ჰიდერაბადი (ინდოეთი). თუ 1980 უდიდესი ქალაქის მოსახლეობა 21,9 მილ. იყო (ტოკიო), 2010 წელს 26,4 იქნება (ისევ ტოკიო); ხოლო, 30 უდიდეს ქალაქს შორის უმცირესი თუ 5.8 მილიონი იყო 1980 წელს (ლიმა, პერუ), 2010 წელს 6.1 მილ. იქნება (თეირანი).

ქალაქების ფორმირების ეკონომიკური წუნაპირობები

საჭიროა დაისვას კითხვა: რა წინაპირობებია საჭირო ქალაქის წარმოსაქმნელად და რას იძლევა ურბანული ცხოვრება? რა ქმნის მის მიზიდულობის ძალას?

ამისათვის, საჭიროა გავეცნოთ საზოგადოების ეკონომიკური სტრუქტურის საფუძვლებს, რომელიც ოთხი ძირითადი სექტორისაგან შედგება:

- პირველადი სექტორი – სასოფლო-სამეურნეო პირველადი წარმოება, წიაღისეულის მოპოვება;
- მეორადი სექტორი – გადამამუშავება, წარმოება;
- მესამეული სექტორი – მომსახურება;
- მეოთხეული სექტორი – საზოგადოებრივი ინსტიტუტები.

ქალაქის წამოქმნის პირველი წინაპირობა არის ის რომ, რამდენადაც ქალაქი არასასოფლო-სამეურნეო სპეციალსტთა საცხოვრებელი ადგილია, სამყაროში უნდა არსებობდეს სოფლის მეურნეობის სექტორი, რომელიც აწარმოებს იმაზე მეტს, ვიდრე თვითონ მოიხმარს (არანატურალური ტიპისა).

მეორე წინაპირობაა, რომ ურბანულმა მოსახლეებმა უნდა აწარმოონ ისეთი რამ, რაზეც მოთხოვნა არსებობს სასოფლო-სამეურნეო მწარმოებელთა შორის, რათა ურბანული ნაწარმი საკვებზე გადაიცვალოს.

ამდენად, ქალაქების არსებობის ფუნდამენტური წინაპირობა პროდუქტიული სასოფლო-სამეურნეო წარმოებაა, რომელიც აწარმოებს მეტს, ვიდრე მოიხმარს. იმისათვის, რომ გაცვლისათვის შეიქმნას პროდუქცია, ქალაქი პროდუქტიული უნდა იყოს.

ამასთან, ქალაქები არსებობენ იმის გამო, რომ კაცობრიობის პრაქტიკით დადასტურებული იქნა საქმიანობის სივრცით კონცენტრირებული სახით განხორციელების მომგებიანობა, ხოლო საქმიანობათა მასშტაბი დამოკიდებულია მომქმედი საბაზრო ძალების სიმძლავრეზე.

ურბანული დასახლება იქმნება მაშინ, როდესაც მოცემულ ტერიტორიაზე პირველადი სექტორის ადგილს იკავებს მეორადი და მესამეული სექტორი.

ამ პროცესის მთავარი ნიშანია სივრცითი კონცენტრაცია.

თუ კი, პირველადი სექტორი ხასიათდება ინტენსიური მიწათსარგებლობით (წარმოების ძირითადი საშუალება), მეორადი და მესამე სექტორების ნიშანია ინტენსიური კაპიტალი და მუშახელი (წარმოების ძირითადი საშუალებები). ანუ, I^{მ²}-ზე მუშახელი და კაპიტალი გაცილებით ნაკლებია I სექტორში, ვიდრე II-ში და III-ში.

პირველადი სექტორის მეორადი და მესამე სექტორის მიერ ჩანაცვლება ხდება ე.წ. „ელასტიურობის“ თვისების გამო, რაც ნიშნავს, რომ მიწის ჩანაცვლება შესაძლებელია კაპიტალითა და მუშახელით.

რაც უფრო იზრდება კეთილდღეობა (შემოსავლები), ფარდობითი დანახარჯი (%) საკვებზე კლებულობს, ანუ: სოფლის მეურნეობას სულ უფრო ნაკლები მნიშვნელობა ეძლევა მთლიან ეკონომიკაში. ამასთან, სოფლის მეურნეობის იტენსივობის ზრდა იწვევს ნაკლები მუშახელითა და ნაკლები მიწის საშუალებით მეტი პროდუქციის შექმნის შესაძლებლობას. ამიტომ, ადგილი აქვს მიგრაციას სოფლიდან ქალაქში.

მუშახელი მიდის იქ, სადაც წარმოება და სერვისია (მომსახურება), ანუ, სადაც მეტია მოთხოვნა მუშახელზე, სადაც მეტია შესაძლებლობები.

ქალაქთწარმოქმნელი ფაქტორები

საზოგადოდ, ცნობილია ქალაქთწარმოქმნელი ოთხი ფაქტორი:

- მასშტაბური ეკონომიკა (Scale Economies);
- აგლომერაციის ეფექტი (Agglomeration Effect);
- მოთხოვნა ტრანსპორტირებაზე (Transportation Need, Proximity);
- მიწის კაპიტალითა და მუშახელით ჩანაცვლების ელასტიურობა (Elasticity of Substitution).

„მასშტაბური ეკონომიკა“ ნიშნავს, რომ ურბანულ გარემოში თეორიული ზღვარი ინვესტიციების განხორციელებისა არ არსებობს. ანუ, ეკონომიკის „გაჯერების“ ზღვარი თეორიულად არ არსებობს - ყოველი ახლად ინვესტირებულ ლარი შეიძლება იყოს რენტაბელური, ან/და რაც უფრო დიდია წამოებული საქონლი რაოდენობა, მით უფრო ნაკლებია დანახარჯი ერთ ერთეულზე. ეკონომიკის „გაჯერების“ ზღვარი სოფლის მეურნეობაში დაბალია და გარკვეული ზღვრის შემდეგ ინვესტირება აზრს კარგავს.

„აგლომერაციის ეფექტი“ ნიშნავს, რომ ცალკეული ურბანული ფუნქციების გაჩენა იწვევს: ამ ფუნქციის ობიექტების კონცენტრაციას და სხვა, თანმხლები/აუცილებელი ფუნქციების გაჩენის აუცილებლობას დროში და სივრცეში. ანუ, არსებობს გარკვეული „თოვლის გუნდას“ პრინციპი.

„მოთხოვნა ტრანსპორტირებაზე“ ნიშნავს, რომ ურბანულ გარემოში ეს მოთხოვნა „მინუს“ ნიშნით ხასითდება. ანუ, არსებითი მნიშვნელოვანია „სიახლოვე“/დისტანციას. „სიახლოვე“ (proximity) დროში და სივრცეში გადამწყვეტია და განაპირობებს სივრცით კონცენტრაციას.

„მიწის კაპიტალითა და მუშახელით ჩანაცვლების ელასტიურობა“ ნიშნავს, რომ ურბანულ გარემოში მიწის (ფართობის) ჩანაცვლება შესაძლებელია კაპიტალითა და მუშახელით. ანუ, იმისათვის, რომ მიღწეული იქნეს მეტი რენტაბელობა, არ არის აუცილებელი უფრო მეტი ფართობი. შესაძლებელია, უფრო მაღალი რენტაბელობის მიღწევა $1m^2$ -ზე უფრო მეტი კაპიტალისა და/ან მუშახელის ინვესტირების ხარჯზე.

ურბანული სტრუქტურა

სწორედ ამ ქალაქთწარმოქმნელმა ფაქტორებმა გამოიწვია 18-19-ე საუკუნის ევროპის „ინდუსტრიული რევოლუციისა“ და 20 საუკუნის ევროპაში „ახალი (სერვისის) ეკონომიკის“ ფონზე ურბანული სტრუქტურების შექმნის არნახული ტემპები. იგივე ითქმის XX-ე საუკუნის ბოლოს შექმნილი „საინფორმაციო საზოგადოების“ შესახებ.

„ურბანული სტრუქტურა“ არის საქმიანობის ტიპების (ფუნქციების) განთავსება და სიმჭიდროვის გადანაწილება ურბანულ სივრცეში.

„ურბანული გარემოს შემადგენლობა“ არის სამოსახლოს (Housing), კომერციისა და საზოგადოებრივი ინსტიტუტების ერთობა. ისინი ქმნიან ძირითად მოთხოვნას ურბანულ სივრცეზე.

სამოსახლო, როგორც წესი იკავებს ტერიტორიის $1/2$. კომერციული აგენტების მხრიდან მოთხოვნა სივრცეზე განპირობებულია მათი საქმიანობის განხორციელებისათვის სივრცის საჭიროებით. საზოგადოებრივი ინსტიტუტებისათვის (მმართველობისათვის) გადამწყვეტი, როგორც წესი, არის ინფრასტრუქტურის განვითარება და, განსაკუთრებით, სატრანსპორტო სისტემის მართვა.

კონცენტრაცია და დეცენტრალიზაცია

ქალაქის ზრდა განპირობებულია კონცენტრაციის და დეცენტრალიზაციის პროცესებით.

ქალაქის წარმოქმნა კონცენტრაციის შედეგია. პირველ ეტაპზე, კონცენტრაციის შედეგად იქმნება ქალაქის ცენტრში მაღალშემოსავლიანი ფენის სამოსახლო და დასაქმების ცენტრები. დასაქმების ცენტრებში ჭარბი სამუშაო ადგილებია დაბალშემოსავლიანი ფენებისათვის, ვისაც სამოსახლო ქალაქის პერიფერიაზე აქვს.

ამგვარი კონცენტრაციის შედეგად ხდება შემოსავლებისა და სამოსახლოზე მოთხოვნის ზრდა. სამოსახლოს ქალაქის ცენტრში სოვრცით კონკურენციას საქმიანი ტერიტორიები უწევს. სატრასპორტო სისტემის გაუმჯობესება საშუალებას იძლევა ეს მოთხოვნა გარეუბანში დაკმაყოფილდეს, სადაც მიწის ფასი დაბალია. ადგილი აქვს დეცენტრალიზაციას. იწყება სასოფლო-სამეურნეო მიწის ურბანულად გადაქცევის პროცესი და ბრძოლა მიწისათვის გარეუბანში.

პირველ ეტაპზე ხდება სამოსახლოს დეცენტრალიზაცია, შემდგომ კომერციისა. გარეუბანში პირველი მაღალშემოსავლიანი მოსახლეობა მიდის, დაბალ შემოსავლიანი ფენა საცხოვრებლად ცენტრისკენ უფრო ახლოს გადადის.

გარეუბანში, იქ სადაც მაღალშემოსავლიანი ფენა დასახლებული, იქმნება საქმიანობისა და მომსახურების ახალი ცენტრები ჭარბი სამუშაო ადგილებით, რაც დაბალშემოსავლიანი ფენების სამოსახლოს კონცენტრაცია იწვევს მათ გარშემო. ადგილი აქვს დეცენტრალურ კონცენტრაციას.

ასე მიმდინარეობს ურბანული გარემოს ინკრემენტული/უწყვეტი ზრდა.

ამდგვარი ზრდა განვითარებულ ქვეყნებში რადიალური (კონცენტრული წრეების) ფორმით, ხოლო განვითარებად ქვეყნებში სექტორებად ან წრის სეგმენტებად მიმდინარეობს, რადგან განვითარებული ქვეყნების საქალაქო ინფრასტრუქტურა გეგმაზონიმიერად და თანაბრად ვითარდება, ხოლო განვითარებად ქვეყნებში ფრაგმენტულად.

ურბანული გარემოს ექპანსია ჩერდება, როდესაც იწურება ძირითადი ქალაქწარმოქმნელი ფაქტორების (იხ. ზემოთ) ლიმიტი. ასეთი ლიმიტი მიღწეულია განვითარებულ ქვეყნებში, სადაც მოსახლეობის ბუნებრივი მატება ნულის ტოლია, ხოლო ურბანული მოსახლეობის ხვედრითი წილი 80%-ს აღწევს.

ურბანული მოსახლეობის ხვედრითი წილის ზრდა სწრაფი პროცესია. ტიპურ შემთხვევებში, როდესაც ეკონომიკური გარემო ადეკვატურია, ურბანული მოსახლეობის ხვედრითი წილის ზრდა 30%-დან 70%-მდე ხდება 50-70 წლის განმავლობაში ხდება. საზოგადოებრივი ინსტრუქტუების ძირითადი ამოცანაა ამ პროცესებზე კონტროლის დაწესება. აპრობირებული მეთოდი მართვის დეცენტრალიზაციაა.

ურბანული გარემოს აგენტთა ქცევის ძირითადი განმსაზღვრელი არის შემოსავლის დონე (ერთ სულზე საერთო ეროვნული და საერთო საქალაქო პროდუქტის დონე). მოსახლეთა შემოსავლის დონე დამოკიდებულია განათლების დონეზე და დემოგრაფიულ ციკლზე. რაც უფრო მაღალია შემოსავალი, მით უფრო მაღალია მობილურობა. შემოსავლების ზრდა იწვევს ასევე მიწის ფასის ზრდას, რაც იწვევს დეცენტრალიზაციას – ე.წ. ქალაქის გაბნევას (Urban Sprawl).

ურბანული გარემოს აგენტთა ქცევის ერთერთი განსაზღვრელი ფაქტორი არის ტექნოლოგიური ცვლილებები. მოსალოდნელია, რომ მობილურმა კომუნიკაციამ და

ინტერნეტმა ისეთივე რევოლუცია მოახდინოს ურბანიზაციაში, როგორც თავის დროზე მოხდინა რკინიგზამ (XIX საუკუნეში) და ავტომობილიზაციამ (XX საუკუნეში). მის ნიშნები უკვე თვალსაჩინოა განვითარებული ქვეყნების პოსტ-ურბანიზაციულ ტენდენციებში, რაც, როგორც აღინიშნა, კომპაქტური ქალაქების ურბანულ გაბნევაში და ლანდშაფტების ინფრასტრუქტურულ ურბანიზაციაში გამოიხატება.

ბამოყენებული ლიტერატურა:

UNCHS (Habitat). "The State of the Worlds Cities 2001"

Mohan, Rakesh. "Understanding the Developing Metropolis", Oxford University Press, 1994

Mills, Edwin S. and W. Hamilton. "Urban Economics", fifth edition, HarperCollins Publishers, 1994

UNDP. "Human Development Report, Georgia 2001-2002", Publishing House "Polygraph Service", Tbilisi, 2002

სსრკ სახელმწიფო სამშენებლო კომიტეტი. სამშენებლო ნორმები და წესები; 2.07.01-89; ქალაქმშენებლობა; საქალაქო და სასოფლო დასახლებათა დაგეგმარება და განაშენიანება. მოსკოვი, 1989

ლეჟავა, ვ., "ქალაქგანვითარებისა და ქალაქგეგმარების თეორიის საკითხები", სალექციო კურსი (გამოუქვეყნებელი), 2001-2002

გორგაძე, თენგიზ და ზურაბ ლაოშვილი. საქართველოს ატლასი მოსწავლეთათვის; ბაკურ სულაკაურის გამომცემლობა, თბილისი 2003

United Nations. "Political Declaration and Madrid International Plan of Actions on Ageing", New York, 2002

საჯილდარო კითხვები:

1. აღწერეთ და გრაფიკულად წარმოადგინეთ ქვეყნის მოსახლეობის ბუნებრივი მატების/კლების ტენდენციის დამოკიდებულება კეთილდღეობის დონეზე.
2. განმარტეთ რას აღნიშნავს ტერმინები "ურბანიზაცია", "ურბანიზაციის დონე" და "ურბანიზაციის ხარისხი" და ამ ტერმინებით აღნიშნული პროცესების დამოკიდებულება ქვეყნის ეკონომიკური განვითარების დონესთან და კეთილდღეობასთან.
3. რა ითვლება დასახლების "ქალაქურობის"/"ურბანულობის" განმსაზღვრელ სამ ძირითად ფაქტორად? დაახასიათეთ ისინი და განმარტეთ, რატომ არ შეიძლება თითოეული ცალკე-ცალკე ჩაითვალოს უნივერსალურად?
4. როგორია თანამედროვე სამყაროს ძირითადი ურბანული ტენდენციები? აღწერეთ ისინი.
5. აღწერეთ ქალაქთწამომქმნელი და –მაფორმირებელი 4 ძირითადი ფაქტორი.
6. აღწერეთ კლასიკური კონცენტრაცია-დეცენტრალიზაციის პროცესების მონაცვლეობა ქალაქის განვითარებაში.

ქ ა ლ ქ ა ტ მ შ ე ნ ე ბ ლ ო ბ ი ს თ ე ო რ ი ი ს ს ა ზ უ კ ვ ლ ე ბ ი

თემა 2

ურბანული განვითარების ისტორიის რეტროსპექტივა

ცნება - ქალაქთგებობა

ქალაქგებობა არის მიწათსარგებლობის, შენობებისა და კომუნიკაციების განლაგების/განთავსების ხელოვნება და მეცნიერება, ეკონომიურობის, მოხერხებულობის და სილამაზის უზრუნველსაყოფად. (Keeble)

ქალაქგებობა არის ფიზიკური გარემოს პრინციპების განსაზღვრა. (Thomas Sharp)

ქალაქგებობა ასევე შეიძლება დახასიათდეს პრიციპით, რომელიც მარკუს ვიტრუვიუსმა ორი ათასი წლის წინათ ჩამოაყალიბა თავის ნაშრომში “ათი წიგნი არქიტექტურაზე” და რომელიც სამ სიტყვას მოიცავს – *firmitas, utilitas, venustas*; რაც ქართულად – სიმტკიცე, გამოყენებადობა/მოხერხებულობა და მომხიბლავობაა. თანამედროვე ინტერპრეტაციით, ქალაქთან მიმართებაში, ეს შეიძლება უღერდეს, როგორც (განვითარების) მდგრადობა, (გამართული) ფუნქციურობა და (განუმეორებელი) იერ-სახე.

ურბანიზაციის საწყისები

პირველი ურბანული დასახლებები შეიქმნა დაახლოებით 5500 წლის წინ ნილოსის გასწვრივ და შუამდინარეთში, ასევე ინკებისა და მაიას ტომების სამოსახლო არეალში. 2000 წლისთვის ქ.შ.-მდე ქალაქები განვითარდა მთელ ხმელთაშუაზღვის აუზში, არაბეთის ნახევარკუნძულზე, ინდოეთის ნახევარკუნძულზე და ჩინეთში მდინარეთა გასწვრივ.

ამ ეპოქის შემდგომ, ცივილიზაციის აღმავლობა და კრიზისი უშუალოდ უკავშირდება ურბანიზაციის აღმავლას და კრიზისებს.

უჯრედული დაგეგმარების პიონერად მიჩნეულია ჰიპოდამუს მილეთელი (500 ქ.შ.-მდე - საბერძნეთი)

ურბანული გარემოს შესახებ პირველ სამეცნიერო ნაშრომად მიჩნეულია ჰიპოკრატეს ნაშრომი „ჰაერი, წყალი და ადგილი“, რაც სამოსახლოს განთავსებასა და ჰიგიენას ეხებოდა.

ურბანული გარემო ელინურ კულტურაში

ელინული ქალაქი სოფლის წიაღში ჩაისახა დაახლოებით 8 ს. ქ.შ.-მდე. ქალაქი თავიდანვე იქნა მიჩნეული ღმერთის სამყოფელად; მისი შექმნა კი - რელიგიური აქტად.

480-430 წ.წ. ქ.შ.-მდე ქალაქების ფორმა კრისტალდება, თუმცა დაუხვეწავი რჩება.

IV ს. ქ.შ.-მდე ჩნდება იდეალისაკენ მისწრაფებული წესრიგი. ეს არის „უჯრედული“ დაგეგმარება აქცენტების გარეშე. აქცენტი – საკულტო ნაგებობაა: აკროპოლისი; ან მის ნაცვლად აგორა.

ცნობილია, ორი ძირითადი ტიპის ბერძნული ქალაქი:

- „რაციონალური“, ძირითადად მცირე აზიაში (კოლონიებში) წინასწარი გეგმის მიხედვით განვითარებული ქალაქები, სადაც დომინირებდა აკროპოლისი;

- „სპონტანური“, ძირითადად ისტორიული საბერძნეთის ტერიტორიაზე, სოფლების წიაღში ჩასახული და ეტაპობრივად განვითარებული ქალაქების სახით, სადაც დომინირებდა აგორა.

თუმცა, ელინურ ქალაქში დომინირებდა რელიგიური და მილიტარული იდეოლოგია, მათ განვითარებაზე მაინც საგრძნობი იყო ეკონომიკის, კერძოდ ვაჭრობის გავლენა.

საბერძნეთმა მისცა ცივილიზაციას ქალაქის მკაცრი „უჯრედული“ გეომეტრია, რაც საფუძველი გახდა ევროპული და, შემდგომ, ამერიკული ქალაქგანვითარებისათვის.

ურბანული ბარემო რომაულ კულტურაში

რომის იმპერიამ კაცობრიობის ისტორიაში ერთერთი უდიდესი ქალაქმშენებლობითი საამქრო შექმნა. მისი კოლონიური ქალაქები გავრცელებული იყო ევროპის, მცირე აზიისა და ჩრდილოეთ აფრიკის ტერიტორიაზე.

ეს იყო არა მარტო ფიზიკური სიმრავლე ქალაქებისა, არამედ ტიპოლოგიური სიმრავლეც. იქმნებოდა ე.წ. „კოლონიური“, „თავისუფალი“ და „შენაკადი/ვასალი“ ქალაქები.

რომში შეიქმნა სამართლებრივი დამოკიდებულება მიწის (უძრავი ქონების) ქონებისა და მუნიციპალური ურთიერთობების მიმართ, რაც საფუძველია ამ სეფროში დემოკრატიულ სამყაროში დღეს მოქმედი სამართლისა (რომაული სამოქალაქო კოდექსი/სამართალი – Roman Civil Code)

რომაული ქალაქები საწყისს იღებს ეტრუსკებისა და ელინების კულტურიდან.

რომაული ქალაქის მნიშვნელოვანი თვისებაა – წესრიგი. თუკი, ბერძნული ქალაქი განვითარების შედეგად იძენს გალავანს, რომაული ქალაქის განვითარება იწყება გალავნის შექმნიდან, რაც მიუთითებს, რომ ქალაქის პარამეტრები და სახე (ქალაქგეგმარება) ზედმიწევნით ზუსტად არის ცნობილი უკვე საწყის ეტაპზე.

რომაულ ქალაქს ისევე, როგორც ბერძნულ კოლონიურ ქალაქს საფუძვლად „უჯრედული“ სისტემა უდევს. თუმცა, რომაელებმა დახვეწეს ეს მიდგომა და უფრო მეტი სისტემურობა (მონოტონიზმის საწინააღმდეგოდ, და ორიენტაციისა და რითმის სასარგებლოდ) შეიტანეს მასში.

გამოიკვეთა ორი მთავარი ქუჩა: კარდო და დეკომანუსი. ისინი მკაცრად იყვნენ ორიენტირებული სამყაროს მხარეების მიმართ:

- კარდო: ჩრდილო-სამხრეთის მიმართულებით;
- დეკომანუსი: აღმოსავლეთ-დასავლეთის მიმართულებით.

გამოიკვეთა ურბანული სივრცის ფოკუსი – მოედანი/ფორუმი, კარდოსა და დეკომანუსის გადაკვეთაზე. ფორუმმა დაიკავა ის ადგილი, რაც ბერძნულ ქალაქებში აკროპოლისსა და აგორას ეკავათ. შეიცვალა დამოკიდებულება ქალაქისადმიც, როგორც რელიგიური აქტისადმი (ელინური კონცეფცია) და იგი უფრო მილიტარულ-საზოგადოებრივი ფუნქციის მატარებელი გახდა.

ელინური დემოკრატია („უჯრედების“ მონოტონური განლაგება = თანასაწორობას), შეიცვალა სამხედრო-სამოქალაქო წესრიგით („უჯრედული“ სისტემას + მკაცრი სტრუქტურა = წესრიგს).

რომაული ქალაქები აღჭურვილი იყო წყალმომარაგებისა და კანალიზაციის სისტემით; არსებობდა საზოგადოებრივი ტუალეტები; გაჩნდა სოციალური უსაფრთხოების სისტემა, რომლის საფუძველზეც 200000-მდე ღარიბი პურით დახმარებას იღებდა.

რომაული ქალაქების პრაგმატული წესრიგი დამყარებული იყო ურბანულ განვითარებასთან დაკავშირებულ ზოგად წამოდგენებზე. ერთერთი პირველი ნაშრომი იდეალური ქალაქის შესახებ ეკუთვნის ჰიგენუსს. მისი წარმოდგენებით, იდეალური ქალაქის ზომები უნდა ყოფილიყო 800მX500მ (40ჰა), რაც ემთხვევა თანამედროვე გაგებით „სამეზობლოს“ იდეალურ განზომილებებს.

რომაული ქალაქები მოსახლეობის მკაცრად განსაზღვრული რაოდენობისათვის იგეგმებოდა. უპირატესად ეს იყო 50,000 მოსახლე.

რომის დაცემასთან ერთად V საუკუნეში ურბანიზაცია და კაცობრიობის ცხოვრების ხარისხი ღრმა კრიზისში აღმოჩნდა. რომი ამ პერიოდისათვის 2 მილიონიან ქალაქს წამოადგენდა.

ურბანული გარემო უზსასაშუაშემების კულტურაში

ევროპული ქალაქგანვითარება შუასაუკუნეებში გარკვეული სტაგნაციით ხასიათდებოდა. ამ პერიოდში ნამდვილი (დღევანდელი გაგებით და მასშტაბებით) ურბანული ცენტრები უფრო ძლიერად წინა აზიაში განვითარდა. მაგალითად, ამ პერიოდისათვის ბაღდადი 300000 მოსახლიან დასახლებას წარმოადგენდა. „წინა აზიური“ ურბანიზაცია არამარტო ფიზიკური მახასიათებლებით უსწრებდა ევროპულს, არამედ მართვის ხარისხითაც და საქალაქო ინფრასტრუქტურის განვითარების დონითაც.

შუასაუკუნეების ქალაქის სახე სამი ძირითადი ფაქტორით იყო განპირობებული:

- გეორგაფიით და ტოპოლოგიით;
- ისტორიული განვითარებით;
- განვითარების ტიპით.

ამ ფაქტორების გავლენით შუასაუკუნოვანი ქალაქის სამი ძირითადი ტიპია ცნობილი:

1. რომაული ქალაქის საფუძველზე განვითარებული ქალაქები მკაცრი გეომეტრიით.
2. ქალაქები, რომლებიც ისტორიულ სოფელთა წიაღში განვითარდნენ. ისინი ძირითადად მონასტრებისა და ციხესიმაგრეების გარშემო არსებობდნენ. მათ ახასიათებთ არარეგულარული, ორგანული სტრუქტურა და არა მკაცრი გეომეტრიული ფორმები.

ეს არის ტიპური შუასაუკუნეების ქალაქი, რომლის განვითარება ე.წ. „ვირის ბილიკების“ გასწვრივ მოხდა. ამის საშუალებას შუასაუკუნოვანი ქალაქის საზოგადოებისა და ეკონომიკის განვითარების მდორე ტემპი იძლეოდა. მისი ზრდის ტემპი იძლეოდა საშუალება განვითარება არ გეომეტრიულ ფორმებს, არამედ ეფექტურ ღერძებს გაჰყოლოდა.

3. შუასაუკუნოვანი კოლონიური ქალაქი, რომელი პრინციპების მსგავსად (და არა მის საუძველზე განვითარებული), მკაცრ გეომეტრიასა და მილიტარულ წესრიგს ემორჩილებოდა.

ზოგადად, შუასაუკუნოვანმა ქალაქმა უარი თქვა სამხედრო-სამოქალაქო იდეოლოგიაზე და დაუბრუნდა ელინისტურ რელიგიურ წამოდგენებს, მხოლოდ დემოკრტიის იდეოლოგიის გარეშე. ამდენად: აკროპოლისის, აგორისა ადგილი ეკლესიამ დაიკავა და ქალაქი, როგორც

სისტემურ და ცენტრალიზებულ გადაწყვეტათა ერთობა (მკაცრი გეომეტრია) გარდაიქმნა, ინდივიდუალურ არაკორდინირებულ გადაწყვეტილებათა ერთობად. უფრო ცხადი გახდა ეკონომიკის გავლენა ქალაქზე: ფორუმის ადგილი ბაზრის მოედანმა დაიკავა ქალაქის ცენტრში.

ასეთ ქალაქებში ჩაისახა დიდი ტრანსფორმაცია, რომელსაც „რენესანსი“ ეწოდება.

ურბანული გარემო რენესანსის კულტურაში

რენესანსის ეპოქა იყო ქალაქგანვითარებაში რაციონალური და მკაცრი გეომეტრიის ფორმებზე გაფუძნებული დიდი ტრანსფორმაციისა და „იდეალური ქალაქების“ ეპოქა.

რამდენადაც, ინდივიდი რენესანსის ეპოქაში გახდა სამყაროს ფოკუსი, რენესანსის ქალაქი შუასაუკუნოვანი ქალაქისაგან განსხვავებით არა ინდივიდუალურ არაკორდინირებულ გადაწყვეტილებათა ერთობა, არამედ (სრულყოფილი) ინდივიდის გადაწყვეტილების დიქტატის შედეგად აღიქმებოდა.

„იდეალურმა ქალაქებმა“ რომაული სწორკუთხა პერიმეტრების სანაცვლოდ მიიღო უფრო რთული ვარსკვლავისა და წრის ფორმა.

აღმოჩენილი იქნა პერსპექტივის კანონები და ქალაქგეგმარება ორგანზომილებიანი დისცაპლინიდან სამგანზომილებიანად გადაიქცა, მას დაემატა არქიტექტურული/ურბანული დიზაინის ნიშნები (Battista Albert-ის შრომა, 1404-1472).

ქალაქის განვითარების ძირითად მეთოდად გამოყენებული იქნა:

- ქალაქის რევიზია, ქუჩების გახსნითა და მკაცრი გეომეტრიის შეტანით;
- ახალი იდეოლოგიით დაგეგმარებული კვარტლების მიმატებით;
- მონუმენტური ანსანბლების შექმნით, მომავალი განვითარების განსასაზღვრავად.

ქალაქგანვითარების კულტურული ფაქტორები იყო:

- პოლიტიკურ-მილიტარული (გავლენა ქალაქის პერიმეტრზე და შემოგარენზე – ვარსკვლავის ფორმა);
- თეორიულ-დოქტრინალური (ვიტრუვიუსის თეორია, სიმეტრია და პროპორცია, პერსპექტივი);
- ისტორიულ-სახელოვნებო (მონუმენტებზე ორიენტაცია).

ურბანული გარემო ბაროკოს კულტურაში

XIV საუკუნიდან შეიქმნა ახალი საზოგადოებრივი წყობა, რომლის სამ საყრდენს მონარქი (სუვერენი), არმია და ბიუროკრატია წარმოადგენდა.

რენესანსის პერიოდის ინტელექტუალი ინდივიდის დიქტატურა შეცვალა ძალაუფლებაზე დაყრდნობილი ინდივიდის (სუვერენის) დიქტატმა.

ბაროკოს პერიოდის ქალაქგანვითარება შემდეგ ძირითად პრინციპებს ეყრდნობოდა; არსებითი გახდა:

- სივრცე მონუმენტებს და შენობებს შორის, და არა თავად მონუმენტები და შენობები;
- მოძრაობა სივრცესა და დროში (დინამიკა), და არა სტატიკა;

- ჰორიზონტის გახსნა და უსასრულო ზრდა, როგორც სუვერენის პოლიტიკური ამბიციების დემონსტრაცია, და არა ლიმიტები;
- ცენტრალიზაცია (რადიკალური და მარაოსებრი გეგმარება);
- ანსამბლურობა, არა მარტო ცალკეული კვარტლებისა, არამედ მთელი ქალაქისა (შენობათა დიზაინის რეგულირების პირველი მცდელობა).

ინდუსტრიული რევილუცია

XVIII-XIX საუკუნეებში ფეოდალური წყობის რღვევამ, კაპიტალისტური ურთიერთობების ჩამოყალიბებამ და ახალმა ტექნოლოგიებმა წარმოებაში, რასაც „ინდუსტრიული რევოლუცია“ ეწოდა, გამოიწვია კაცობრიობის ისტორიაში უპრეცედენტო ურბანიზაცია.

ამ პერიოდში შეიქმნა პირველი მეგაპოლისები, რომელთა დამატებითი ადამიანური რესურსები იქმნებოდა სოფლის მოსახლეობის ქალაქებში მიგრაციის ხარჯზე. სოფლებში ჭარბი მოსახლეობა წარმოიშვა სოფლის მეურნეობაში მანუალური (ხელით) შრომის მანქანა-იარაღებით ჩანაცვლებისა და მედიცინის განვითარების შედეგად მოსახლეობის მაღალი ბუნებრივი მატების საფუძველზე. არსებითი გახდა კაპიტალისა და მუშახელის გადაადგილების თავისუფლება, რისი პირობებიც ფეოდალური წყობის ნგრევის შედეგად შეიქმნა. გაჩნდა არა-წოდებრივი საკუთრება მიწაზე, და მიწისა და უძრავი ქონების ბაზარი, რაც ასევე არსებითი გახდა ურბანიზაციის მანამდე უცნობი ტემპებით განვითარებისათვის.

იქმნებოდა ახალი ურბანული პროფესიები და კლასები; იქმნებოდა ფიზიკური თვალსაზრისით ახალი ურბანული გარემო. ასევე ახალი იყო ქალაქების ფუნქციური სახე:

- ქალაქის ცენტრები ადმინისტრაციასთან ერთად დაიკავა კომერციამ. თუ კი მანამდე ქალაქის ცენტრის კომერცია ხელოსანთა მოღვაწეობით და აგრარული ბაზრით შემოიფარგლებოდა, ინდუსტრიალიზაციის შედეგად ქალაქის ცენტრმა მიიღო ცენტრალური საქმიანი უბნის (Central Business District - CBD) სახე;
- ქალაქის პერიფერია გადაიქცა წამოების განთავსების ძირითად ადგილად;
- მუშათა კლასის ტიპური საცხოვრებელი გახდა ცენტრალური და/ან პერიფერიული ქოხმახები (Slams).

საქართველოშიც იდენტური პროცესი მიმდინარეობდა. თბილისი უპრეცედენტოდ გაიზარდა (1799წ. – 22,000; 1899 – 183,000), განვითარდა ინდუსტრია, შეიქმნა მუშათა დასახლებები (ნაძალადევი). ინდუსტრიალიზაციამ გამოიწვია ქალაქ ფოთის დაარსება, ჭიათურის განვითარება.

ამ ისტორიულ ეტაპზე ძირითადი ქალაქწარმომქმნელი ფაქტორები იყო:

- მოპოვება (მაგ. ქვანახშირი);
- წარმოება და
- ტრანსპორტის განვითარება.

ერთერთი გარდამტეხი ფაქტორი ურბანულ განვითარებაში გახდა სარკინიგზო ტრანსპორტის, როგორც საქონლისა და მოსახლეობის გადაზიდვის ეფექტური და იაფი სახეობის განვითარება. რკინიგზა გახდა ის ხერხემალი, რომელზედაც იკინძებოდა ქალაქები. რკინიგზის გასწვრივ ხდებოდა საწარმოებისა და მუშათა დასახლებების განთავსება.

პირველი რკინიგზა ორთქლის წვეგზე გაიმართა 1825 წელს ინგლისში. მისი სიგრძე სულ 21 კმ იყო. პირველი საერთო სარგებლობის რკინიგზა რუსეთის იმპერიაში 1837 შევიდა ექსპლოატაციაში. საქართველოში პირველმა რკინიგზამ 1871 წელს დააკავშირა ფოთი ზესატაფონს. თბილისის ფოთთან რკინიგზით დაკავშირებამ (1872 წ) გამოიწვია სწორედ რკინიგზის გასწვრივ ქალაქის ექსცენტრულად განვითარება, საწარმოების და მუშათა დასახლებების სარგზე.

ამ ეპოქაში შეიქმნა საცხოვრისის (Housing) ახალი ტიპი. ქოტურად განვითარებული ქოხმანების პარალელურად ჩამოყალიბდა საცხოვრისის ტიპი, რომელსაც შემდგომში „სოციალური“ დაერქვა. ეს იყო მსხვილი კაპიტალისტების მიერ, მათ საწარმოში დასაქმებული მუშებისათვის ამუშავებული სახლები (ბარაკები), რომელთაც, პირველ ეტაპზე, „სოციალური“ მხოლოდ ქირა ჰქონდათ და, ძირითადად, მხოლოდ მინიმალურ საცხოვრებელ პირობებს აკმაყოფილებდნენ, ხშირად ამასაც ვერა. თუმცა, ეს გახდა დასაწყისი საცხოვრისის ტიპიზაციისა და მუნიციპალური „სოციალური“ საცხოვრებლის განვითარებისა, რაც ერთერთი განმსაზღვრელი გახდა შემდგომი (20 ს-ის) ურბანული განვითარებისათვის.

„ბინა“, როგორც მრავალერთეულიანი საცხოვრებელი შენობის ელემენტური ნაწილი შეიქმნა ამ დროს. წარმოიშვა საცხოვრებლის ტიპიზაციის აუცილებლობა, შეიქმნა ბლოკირებულ/სექციური საცხოვრებელი სახლის ტიპი სიმჭიდროვის გაზრდის მოთხოვნათა დასაკმაყოფილებლად.

ასეთმა აქსელერირებულმა/დაჩქარებულმა ზრდამ ქალაქგანვითარებას აქამდე უცნობი პრობლემები დაუყენა. ქალაქი აღარ ექვემდებარებოდა ადმინისტრაციულ რეგულირებას, მისი წარმმათველი ძალა გახდა კაპიტალი, რაც ქალაქების ქოტურ ექსპანსიას, სიმჭიდროვეების არნახულ ზრდას და სანიტარულ-ჰიგიენური პირობების მკვეთრ გაუარესებას იწვევდა (დაავადებები ჭლეკით; ბავშვთა შრომა; კრიმინალებისა და განგსტერების კონტროლი გარკვეულ ტერიტორიებზე; რამოდენიმე მუშა ქირაობდა ხშირად უფანჯრო ოთახს და სხვადასხვა ცვლაში ეძინა).

ქალაქგანვითარებისა და ქალაქმშენებლობის სფეროს დღის წესრიგში დადგა ქალაქის სოციალური რეგულირების ამოცანები.

საგულისხმოა, რომ ასეთი საკითხება დღის წესრიგში პირველად სწორედ ბრიტანეთში დადგა, სადაც ინდუსტრიალიზაციისა და ურბანიზაციის დონე ყველაზე მაღალი იყო და სადაც პრობლემები ყველაზე მწვავედ იგრძნობოდა. ასევე საგულისხმოა, რომ ეს პრობლემატიკა, არა იდეალისტი არქიტექტორებისა და ქალაქმგეგმარებლების მიერ დაისვა, არამედ პრაგმატიკოსი ტექნოკრატების მიერ (მაგალითად: სახანძრო პოლიციის შეფი ლონდონში). ქალქმგეგმარებლებმა, მხოლოდ ახალი იდეოლოგიის ქალაქმგეგმარებითი გადაწყვეტები შესთავაზეს საზოგადოებას. ძირითადი პათოსი იყო უსაფრთხო სანიტარულ-ჰიგიენური პირობების მიღწევა ნორმების და რეგულირების წესების დამკვიდრების გზით.

თუმცა, თითქმის პარალელურად გაჩნდა მოთხოვნები ქალაქისადმი არამართო ფიზიკური, არამედ ესთეტიური (რეკრეაციის) თვალსაზრისით, როდესაც საქალაქო პარკები მოიაზრებოდა არა მხოლოდ, როგორც ვენტილაციის საშუალება, არამედ, როგორც აქტიური სარეკრეაციო არეალი. (J. Paxton - საქალაქო პარკი ლივერპულში, 1814 წ).

ასეთმა ტენდენციამ სამართლებრივი თვალსაზრისითაც ახალი ასპექტები შეიძინა და კერძო უძრავი ქონების ხელისუფლების მიერ რეგულირების უფლების აღიარებაზე აისახა. მაგალითად, 1876 წელს, აშშ-ს უზანაესმა სასამართლომ დაადასტურა მთავრობის უფლება არეგულიროს „მოქალაქის მიერ ქონების საკუთრებაში ფლობა, როდესაც ამგვარი

რეგულირება საჭირო ხდება საზოგადოებრივი კეთილდღეობისათვის”. სასამართლომ მოიყვანა ინგლისის მთავარი მოსამართლის ციტატა: “როდესაც კერძო საკუთრება ხდება საზოგადოებრივი ინტერესის ობიექტი, ის აღარ არის მხოლოდ კერძო საკუთრება”.

ასეთი სამართლებრივი მიდგომის საფუძველზე შესაძლებელი ხდებოდა ქალაქთგანვითარების რეგულირება მიწათსარგებლობის რეგლამენტაციის (რეგლამენტების) საფუძველზე. მსავსე ტენდენციით ხასიათდებოდა კონტინენტური ევროპაც.

პარიზი, რომელიც XIX ს-მდე ძირითადად ახალი უბნების დამატებით ვითარებოდა, ნაპოლეონ III-ისა და ოსმანის (Hausmann-ის) გეგმის მიხედვით სრულიად ახლებურად გადაგეგმარდა.

ეს იყო ე.წ. ამპირი ქალაქგეგმარებაში, რაც ეკონომიკური ლიბერალიზმისა და პოლიტიკური კონსერვატიზმის იდეებს ეფუძნებოდა. ახალი პარიზის ძირითადი იდეა ცირკულაციის უწყვეტი სისტემა გახდა, რომელიც: პრომენადების (საკომუნიკაციო ღერძები), მოედნების, საქალაქო ბაღებისა და ქალაქისპირა პარკებისაგან შედგებოდა.

თბილისშიც მსგავსი მოვლენები მიმდინარეობდა, თუმცა საბედნიეროდ ისტორიული ქალაქის გადაგეგმარება დღის წესრიგში არ დამდგარა და ახალი იდეებით დაგეგმარებული ქალაქი მის ფარგლებს გარეთ განვითარდა. ფორმალური ქალაქი ძირითადად ორი, ამჟამინდელი რუსთაველისა და აღმაშენებლის, გამზირის გასწვრივ განვითარდა.

ურბანიზაციის კრიზისი

ინდუსტრიულიზაციის ტალღით გამოწვეულმა ურბანიზაციამ სულ მალე ცხადყო ქალაქგანვითარების კრიზისი. თვალსაჩინო კახდა კონფლიქტი: ქალაქი (დიდი მეტროპოლიები) უზრუნველყოფს ეფექტური ეკონომიკური გარემოს შექმნას, მაგრამ ვერ აკმაყოფილებს ჯანმრთელი საცხოვრებელი გარემოს მოთხოვნებს. მაშინ, როდესაც სასოფლო დასახლებების და მცირე ქალაქების საცხოვრებელი გარემო იდეალურთან ახლოს არის, მაგრამ გარემო ეკონომიკური აქტივობისათვის არ არის დამაკმაყოფილებელი.

ერთერთი პირველი, ვინც შეეცადა გამოენახა გამოსავალი ამ კრიზისიდან, Ebenezer Howard-ი გახდა, რომელმაც თავის ნაშრომში „Tomorrow, peaceful path to social reform“ („ხვალინდელი დღე, გზა შვილობიანი სოციალური რეფორმისაკენ“) 1898 წელს დააყენა საკითხი სასოფლო და საქალაქო გარემოთა შერწყმის თაობაზე, რასაც იგი „ქალაქ-ბაღს“ (Garden City) უწოდებდა.

ქალაქი-ბაღი

Howard-ისეული ქალაქი-ბაღი იყო დაახლოებით 32,000 მოსახლეზე გათვლილი 400 ჰექტარზე გაშენებული წრიული ფორმის დასახლება, რომლესაც გარშემო 2,000 ჰა სასოფლო-სამეურნეო სავარგული ერტყა.

ეს უნდა ყოფილიყო ქალაქ-ბაღების სისტემა, რომლებიც რკინიგზით იყო დაკავშირებული ერთმანეთთან და სადაც რევოლუციურად დაბალი სიმჭიდროვეები და შენობათა თავისუფალი განლაგება (არა ქუჩის/ბლოკის გასწვრივ/პერიმეტრზე; პირველი პრეცედენტი “თავისუფალი გეგმარებისა”) იყო გათვალისწინებული.

პირველად ეს პროექტის Letchworth-ში 1902 წელს განხორციელდა R. Urwin-სა და B. Parker-ის მიერ.

XX ს.-ის ძალაშიტანჯიშობა

ქალაქგანვითარების პრობლებების იდეალისტური (პასტორალური) გადაწყვეტები შეცვალა უფრო „ტექნოკრატული-პროგნოსისტული“ გადაწყვეტებმა.

ერთერთი პირველი იდეოლოგი ასეთი მიდგომისა ფურისტი Antonio Sant'Elia განდა, რომლემაც პირველმა დააყენა ქალაქისა და შენობის, როგორც საცხოვრებელი მანქანის იდეა. მისი წარმოდგენით „ახალი ქალაქი“ უნდა ყოფილიყო ცათამბრჯენთა ქალაქი.

ეს იდეა განავითარა Le Corbusier-მა თავის თეორიულ ნაშრომში „ხვალინდელი ქალაქი“ (City of Tomorrow). ამ ნაშრომის მიხედვით ცენტრალური საქმიანი უბანი (CBD) წარმოდგენილი უდა ყოფილიყო 24 სათულიანი შენობებით, რომელთაც დიდი სივრცეები აშორებდათ, ლენტური გამწვანებითა და მინის ფასადებით. Le Corbusier-ს თეზისი იყო „სიმჭიდროვის შემცირება – სიმჭიდროვის გაზრდით“, ანუ სართულების მაქსიმალიზება და ამის ხარჯზე შენობათა განაშენიანების ფართის შემცირება. იგი აცხადებდა: „თავის გადასარჩენად, ყველა დიდმა ქალაქმა ხელახლა უნდა ააშენოს თავისი ცენტრი“. ამ სულისკვეთებით დამუშავდა პარიზის ცენტრის რეკონსტრუქციის მისეული პროექტის, რაც მოგვიანებით პარიზის მუნიციპალურმა საკრებულმა „ბარბაროსობად“ მონათლა.

ქალაქი წარმოდგენილი იყო მარტივი სივრცითი სტრუქტურით:

- ცენტრში ცათამბრჯენები – ოფისები ელიტარული კადრებისათვის (400,000-600,000 დასაქმებული; განაშენიანების კოეფიციენტი – 0.05; სიმჭიდროვე 3,000 მოსახლე/ჰა-ზე);
- საშუალო ზონა – ორი ტიპის საცხოვრებელი ზონით:
 1. 6 სართულიანი ლენტური სახლები ელიტური კადრების საცხოვრებლად (განაშენიანების კოეფიციენტი – 0.15);
 2. საცხოვრებელი საშუალო კვალიფიკაციის კადრებისათვის – ურბანული ბლოკის პერიმეტრზე განაშენიანებული საცხოვრებელი სახლებით, რომლებიც მასობრივი წარმოების სერიული დეტალებით უნდა აგებულიყო (განაშენიანების კოეფიციენტი – 0.52);
- პერიფერიული ზონა – სატელიტური დასახლებები (საძინებელი ქალაქები) მუშათა და მოსამსახურეთათვის, და საკარმიდამო განაშენიანების საცხოვრებელი სახლებით.

თუმცა ამ იდეას განხორციელება არ ეწერა, იგი განდა საბაზო იდეოლოგია „ათენის ქარტიისა“ და შემდგომი რამდენიმე ათწლეულის ქალქგეგმარებითი აზროვნებისათვის.

XIX-XX საუკუნის პირითაჟი ურბანული ტანჯინციები

საინტერესოა პირველი დასკვნები, რომლებიც კეთდება წინა ორი საუკუნის ურბანული განვითარების ტენდენციებს თაობაზე. მართალია, „დისტანცია“ მოვლენებთან არ არის საკმარისი და არც პროცესებია დასრულებული, მაგრამ მაინც შესაძლებელია პირველი დასკვნებისა და ზოგადი პროგნოზების გაკეთება.

M.Hesse-სა და S. Schmitz-ის მიხედვით მოცემული პერიოდის (XIX-XX სს) ურბანიზაციის ტენდენცია შეიძლება სამ პირობით ეტაპად დაიყოს:

1. ურბანიზაცია (Urbanization 1850-1950 წწ) – საქალაქო გარემოს კონცენტრაცია და ზრდა ურბანული ბირთვის გარშემო. უნდა აღინიშნოს, რომ ურბანიზაციის მეორე ტალღაც საქართველოში (1930-1970) იგივე მახასიათებლებისა იყო.
2. ქვე-ურბანიზაცია (Suburbanization 1950-1980 წწ) – საქალაქო გარემოს სივრცითი დეცენტრალიზაცია, ერთიანი ურბანული ბირთვის შენარჩუნებით. ასეთივე ტენდენცია იკითხება თბილისის განვითარებაში (1970-1990 წწ; გლდანი, ვარკეთილი, დიდი დილომი).
3. დე-ურბანიზაცია (Deurbanization 1980-2000 წწ) – საქალაქო გარემოს დეცენტრალიზაცია ერთიანი ურბანული ბირთვის შენარჩუნების გარეშე. ასეთი ტენდენცია საქართველოში მხოლოდ ჩანასახის სტადიაშია ძირითადი საქალაქო ინფრასტრუქტურის განვითარების და შემოსავლების დაბალი დონის გამო.

XXI საუკუნის საგარეო პირობები ურბანული ტენდენციები

იგივე M.Hesse-სა და S. Schmitz-ის მიხედვით შემდგომი პერიოდის (XXI სს) ურბანიზაციის შესაძლო ტენდენცია შეიძლება სამი პირობითი სცენარის მიხედვით განვითარდეს:

1. შემდგომი დე-ურბანიზაცია (Further Deurbanization) – საქალაქო გარემოს შემდგომი დეცენტრალიზაცია ერთიანი ურბანული ბირთვის შენარჩუნების გარეშე.
2. ხელახალი ურბანიზაცია (New Urbanization) – საქალაქო გარემოს ხელახალი დეცენტრალური კონცენტრაცია ერთიანი ურბანული ბირთვის შენარჩუნების გარეშე.
3. მდგრადი ურბანული სტრუქტურის შექმნა (Sustainable Urban System) – საქალაქო გარემოს შემდგომი პოლიცენტრული სისტემის შექმნა ერთიანი ურბანული ბირთვის შენარჩუნებით.

M. Hesse-სა და S. Schmitz-ის მიხედვით უკანასკნელი (№3) სცენარი არის ურბანული განვითარების ოპტიმალური/მდგრადი სცენარი.

ბამოყენებული ლიტერატურა:

Mills, Edwin S. and W. Hamilton. "Urban Economics", fifth edition, HarperCollins Publishers, 1994

სულუხია, თამარ. "დასავლეთის ქვეყნების ურბანოციოლოგია"; მერიდიანი, თბილისი 2001

ლეჟავა, ვახტანგ. "ქალაქგანვითარებისა და ქალაქგეგმარების თეორიის საკითხები", სალექციო კურსი (გამოუქვეყნებელი), 2001-2002

Hesse, M. and S. Schmitz. 'Stadtentwicklung im Zeichen von "Auflösung" und Nachhaltigkeit.' Stadt – Landschaft: Orientierungen und Bewertungsfragen zur Entwicklung der Agglomerationsräume. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Heft 7/8, 1998

Ribbeck, Eckhart et al. Townplanning History, Part 1 (Unpublished); University of Stuttgart, Stuttgart 1993

უძრავი ქონების შეფასება, მეორე კანადური გამოცემა. კანადის შემფასებელთა ასოციაცია, თბილისის, 2003

საპილოტო კითხვები:

1. დაახასიათეთ ქალაქის ორი პოლარული ფორმა და ძირითადი გარდამავალი ფორმები სივრცით-კომპოზიციური თვალსაზრისით.

2. დაახასიათეთ ელინური და რომაული ქალაქგანვითარების მგავსი და განმასხვავებელი ფიზიკური და იდეურ-საზოგადოებრივი მახასიათებლები.
3. როგორი ურთიერთდამოკიდებულება ჩამოყალიბდა შაუსაუკუნოვან ევროპულ ქალაქებში სამ ძირითად (რომელ?) საზოგადოებრივ ფაქტორს შორის და დაახასიათეთ როგორი სივრცითი ურთიერთობის ფორმა მიიღო მათმა ფიზიკურიმა გამოხატულებამ (ნაგებობებმა).
4. დაახასიათეთ რენესანსისა და ბაროკოს ევროპული ქალაქების მსგავსებები და განმასხვავებელი ფიზიკური და იდეურ-პოლიტიკური მახასიათებლები.
5. დაახასიათეთ ინდუსტრიული რევოლუციის ზეგავლენა ურბანიზაციის პროცესებზე, აღწერეთ მათი პოზიტიური და პრობლემური მხარეები.
6. დაახასიათეთ XIX-XX საუკუნეების მსოფლიო ურბანული განვითარების ძირითადი ეტაპები და XXI საუკუნის ურბანული განვითარების სავარაუდო ტენდენციები.

ქ ა ლ ქ ა ტ მ შ ე ნ ე ბ ლ ო ბ ი ს თ ე ო რ ი ი ს ს ა შ უ კ ვ ლ ე ბ ი

თემა 3

ურბანიზაციის პროცესი საქართველოში

ახსენებული ვითარება

საბჭოთა კავშირის დაშლის და დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ, საქართველოს ურბანულ განვითარებაში არსებითად ახალი ხანა დაიწყო. ეს პროცესი პირობითად საქართველოს „მესამე ურბანიზაციად“ შეიძლება ჩაითვალოს; „მესამე ურბანიზაციად“, რადგან:

- „პირველი ურბანიზაციის“ პერიოდს წარმოადგენდა ეპოქა IXX საუკუნეში (და XX საუკუნის პირველ ორ დეკადაში), როდესაც საქართველო (რუსეთის იმპერიის ქართული გუბერნიები) კაპიტალისტურ/ბურჟუაზიული ურბანიზაციის მსოფლიო პროცესში იყო ჩართული, თუმცა რუსეთის იმპერიის შემადგენლობაში, მაგრამ მსოფლიო პროცესების პარალელურად და თვისობრივი მსგავსებით;
- „მეორე ურბანიზაციის“ ეპოქა დაიწყო რუსეთის მიერ საქართველოს ასექსიისა და პირობითად „საბჭოთა“, რეალურად კი „ბოლშევიკურ“/“კომუნისტური“ დიქტატურის დამყარების შედეგად სსრკ-ს შემადგენლობაში. წინა პერიოდისაგან ეს ეპოქა განსხვავდება ურბანიზაციის მამოძრავებელი ეკონომიკურ-ადიმიინისტრაციული ძალების ჩანაცვლებით გეგმიური ეკონომიკისა და იდეოლოგიური დიქტატურის მექანიზმებით;
- „მესამე ურბანიზაცია“ შეიძლება ეწოდოს პროცესებს, რომელიც საქართველოში განვითარდა XX საუკუნის ბოლო დეკადაში და დღემდე გრძელდება და რასაც, ზოგადად, „გარდამავალი ეკონომიკა“, უფრო კონკრეტულად (საქართველოს პირობებში) კი „ნომენკლატურულ-კორუფციული ფეოდალური“ წყობიდან „ნომენკლატურული-კორუფციულ კაპიტალიზმზე“ გადასვლა შეიძლება ეწოდოს.

თვალსაჩინოა, ისევე როგორც საგულისხმო, რომ არც ერთი „ურბანიზაცია“ საქართველოში არ გადასულა ბუნებრივად ერთი ტიპიდან მეორეზე, მით უფრო, რომ ურბანიზაცია (როგორც რიცხობრივად, ისე თვისობრივად) გაჯერების ზღვარმდე, არ მისულა.

საქართველო ურბანიზაციის თანამედროვე დონე რეგიონების მიხედვით⁶

	რეგიონი	მოსახლეობა (ათასებში)	ურბანული მოსახლეობა (ათასებში)	ურბანიზაციის დონე ⁷ (%)
აღმოსავლეთ საქართველო ⁸	თბილისი	1.111,1	1.111,1	100
	კახეთი	385,1	94,7	24,6
	მცხეთა-მთიანეთი	122,0	38,6	31,6
	ქვემო ქართლი	532,1	240,6	45,2
	შიდა ქართლი	323,8	138,4	42,7
	სულ⁹	2.474,1/1.363	1.623,3/512,1	65,6/37,6
დასავლეთ საქართველო ¹⁰	აჭარა	359,5	171,5	47,7
	გურია	138,5	43,4	31,3
	რაჭა-ლეჩხუმი და ქვემო სვანეთი	48,5	12,2	25,1
	სამეგრელო და ზემო სვანეთი	475,3	203,8	42,9
	იმერეთი	706,0	400,5	56,7
	სულ	1.727,8	831,4	48,1
სამხრეთ საქართველო	სამცხე-ჯავახეთი	207,9	80,3	38,6
სულ		4.409,8	2.535,0	57,5

როგორც ცხრილიდან ჩანს, საქართველოს ვერც ერთი რეგიონის (თბილისის გამოკლებით) ურბანიზაციის დონე ვერ უტოლდება ქვეყნის ურბანიზაციის საშუალო მაჩვენებელს (57,5%). ამონაკლისს წარმოადგენს იმერეთის ურბანიზაციის დონე (56,7%), რომელიც უახლოვდება სა რთო-ეროვნულს.

ამდენად, თვალსაჩინოა, რომ ურბანიზაციის პროცესი საქართველოში გაგრძელდება. თავად ურბანიზაცია არც აპრიორული სიკეთეა და არც ბოროტება. ეს პროცესია. ქართულმა სახელმწიფომ უნდა შეძლოს ამ პროცესის საზოგადოებრივი და ეროვნული ინტერესების

⁶ მონაცემები ეფუძნება 2002 წლის 1 იანვრის მოსახლეობის აღწერის საქართველოს სტატისტიკის სახელმწიფო დეპარტამენტის არაოფიციალურ მონაცემებს

⁷ ურბანიზაციის დონე – ქალაქების ჯამური მოსახლეობის პროცენტული წილი ქვეყნის მთელ მოსახლეობაში

⁸ ცხინვალის რეგიონის გაუთვალისწინებლად

⁹ თვალსაჩინოებისათვის, აღმოსავლეთ საქართველოს მონაცემები წარმოდგენილია თბილისის ჩათვის და ჩათვლილად

¹⁰ აფხაზეთის გაუთვალისწინებლად

შესატყვისად წამართვა, რისი ნიშნებიც ამჟამად არ არსებობს. არ არის საკმარისი და არც ადეკვატური სამინისტროს სახელწოდებაში “ურბანიზაციის” არსებობა, რაც როგორც აღინიშნა არაფერს ნიშნავს გარდა პროცესისა.

მარტივად რომ ითქვას, ურბანიზაციის პროცესი გაჯერებული ხდება მაშინ, როდესაც ქვეყნის მთელი ტერიტორია, ძირითადად, ისეთივე საცხოვრებელ და სამოღვაწეო სტანდარტებს აკმაყოფილებს, როგორსაც ურბანული (საქალაქო). ეს ორი რადიკალურად განსხვავებული გზით შეიძლება მიიღწეს:

- „კონცენტრირებული ურბანიზაციით“, როდესაც მოსახლეობის მოსახლეობის უდიდესი უმრავლესობა (80-90%) ურბანულ დასახლებებში ცხოვრობს, ან
- „დეკონცენტრირებული ურბანიზაციით“, როდესაც რურალურ (სასოფლო) დასახლებებში ცხოვრებისა და მოღვაწეობის პირობები ურბანულს უტოლდება, ხოლო ურბანული მოსახლეობის მნიშვნელოვანი წილი საშუალო და მცირე ქალაქებში ცხოვრობს; ასეთ პირობებში, განმასხვავებელი ურბანულსა და რურალურს შორის არა ცხოვრებისა და ეკონომიკის ხარისხი ხდება, არამედ მოსახლეობის რაოდენობა და სიმჭიდროვე.

მხოლოდ ორივე ზემოთ აღწერილი პროცესის დასრულების შედეგად მყარდება ექვილიბრიუმი (წონასწორობა), როდესაც რურალურ-ურბანული მიგრაცია არაარსებით ხასიათს ატარებს; პირველად სასოფლო-სამეურნეო წარმოებაში ჩართული მოსახლეობის რიცხვი მიზერული ხდება; და იწყება „პოსტ-ურბანიზაციის“ ხანა, როდესაც ურბანიზაციას, არა იმდენად კომპაქტური საქალაქო დასახლებების განვითარების სახე აქვს, არამედ ქალაქების დისპერსიისა (გაბნევისა) და ლანშაფტების გაურბანულებისა, როგორც წესი, ინფრასტრუქტურული ქსელების ზეგავლენით.

საქართველოში არსებულ ახლან ვითარებას „**რურბანული**“ (რურალურ-ურბანულის აღრევა) შეიძლება ეწოდოს, რადგან მიჯნა ურბანულსა და რურალურს შორის დარღვეული და ბუნდოვანია, საქალაქო დასახლებათა ეკონომიკაში პირველადი სასოფლო-სამეურნეო წარმოების დიდი წილის გამო (გაიხსენეთ საქართველოს მცირე და საშუალო ქალაქების დასაქმებისა და ეკონომიკის სტრუქტურა). ასეთ ვითარებას ნეგატიური „ურბანიზმი“ შეიძლება ეწოდოს, რომლის საპირისპიროა პოზიტიური „ურბანიზმი“, ისეთი, როგორც ზემოთ აღიწერა “დეკონცენტრირებული ურბანიზაციის” დახასიათებისას: როდესაც რურალური დასახლებების საცხოვრებელი და სამოღვაწეო გარემო ხარისხით ურბანულს უტოლდება და ქალაქსა და სოფელს შორის ზღვარი ისევე ბუნდოვანი ხდება, მაგრამ პოზიტიური თვალსაზრისით.

ცხადია, ურბანიზაციის პროცესს საქართველოში ჯერ კიდევ დიდი პერიოდი აქვს გასავლელი. ამ თვალსაზრისით საინტერესოა უკეთ იქნეს შესაწავლილი საქართველოს „პირველი ურბანიზაციის“ ეპოქა; პირველი, იმიტომ, რომ ეს, ერთის მხრივ იყო, „ბუნებრივი“ ურბანიზაცია და, მეორეს მხრივ, იგი ჩვენი თვალსაწიერიდან უფრო შორს არის, ვიდრე „მეორე“, „სოციალისტური ურბანიზაცია“, რომლის ასპექტები და შედეგები ჩვენთვის უფრო ცხადი და თვალსაჩინოა.

“პირველი ურბანიზაციის” პროცესი “რეფორმამდე”

XIX საუკუნის დასაწყისიდან, საქართველოში, თუმცა მდორედ, მაგრამ თვალშისაცემად დაიწყო კაპიტალიზმის განვითარების ეპოქა, რისი უპირველესი საფუძველი იყო (როგორც ყველგან) ნატურალური სასოფლო-სამეურნეო წარმოების სულ უფრო ფართო ჩანაცვლება „ეკონომიკური“ სოფლის-მეურნეობით და, შედეგად, შრომის უფრო მკვეთრი დანაწილება.

ეს გარემოება თვალსაჩინო ხდება ფაქტით, რომ 1840-60 წლების პერიოდში სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციაში საბაზრო (გასაყიდი პროდუქტის) წილი დაახლოებით 70% იყო; მკვიდრდებოდა მიწის მონეტარული იჯარა (ფულადი რენტა), ნატურალური რენტის სანაცვლოდ. აღსანიშნავია, რომ (საქართველოში, ისევე როგორც ყველგან,) კაპიტალისტური ურბანიზაციის პროცესი წახალისებული იყო მოსახლეობის დიდი ბუნებრივი და მექანიკური მატებით (იმიგრაციით).

მიუხედავად იმისა, რომ რეფორმამდელ (ბატონ-ყმობის რეფორმა 1864-71) წლებში, საქართველოში არ წამოქმნილა არც ერთი ახალი ქალაქი და მსხვილი დაბა, ქალაქების მოსახლეობა აღმოსავლეთ საქართველოში (თბილისი, გორი, თელავი, დუშეთი, სიღნაღი)¹¹ 1821-65 წლების პერიოდში გაიზარდა 4-ჯერ (22.500-დან 93.500-მდე). ეს იყო, არამარტო ურნაბული მოსახლეობის აბსოლუტური ზრდა, არამედ ურბანიზაციის დონის (ქალაქში მაცხოვრებელთა ხვერდითი წილი მთლიან მოსახლეობაში) მატება, რაც მთელი საქართველოსათვის 1821 წელს იყო 12,2%, ხოლო 1865 წელს შეადგინა 18,3%. აღმოსავლეთ საქართველოს მოსახლეობა 1821 წელს იყო 186.600 ხოლო 1865 – 489.000. მოსახლეობა გაიზარდა 162%-ით, ხოლო ქალაქის მოსახლეობა 310%; ამდენად, ქალაქის მოსახლეობა იზრდებოდა 1,9 ჯერ უფრო სწრაფად ვიდრე მთლიანი მოსახლეობა.

აღმოსავლეთ საქართველოს ქალაქების მოსახლეობის დინამიკა 1821-65 წლების პერიოდში¹²

ქალაქი	1821 წ	1835 წ	1847 წ	1865 წ
თბილისი	15.374	25.290	29.853	67.770
გორი	2.322	3.000	3.763	5.054
თელავი	1.677	2.680	4.000	7.300
სიღნაღი	1.997	3.500	4.801	9.687
დუშეთი	1.143	1.700	1.800	2.525
სულ	22.513	36.170	44.217	92.336

1865 წლამდე დასავლეთ და სამხრეთ საქართველოს ქალაქებისათვის მონაცემები არასრულყოფილია, თუმცა ცნობილია, რომ 1865 წლისათვის: ქუთაისის მოსახლეობა იყო 11.807; ახალციხის – 11.617¹³; ახალქალაქის – 2.260; სოხუმის – 1.612; ფოთის – 1.309.

სულ ამ პერიოდისათვის (1865 წელი) საქალაქო მოსახლეობა დაახლოებით 120.941 შეადგენდა, საიდანაც 56%¹⁴ პროცენტი თბილისში ცხოვრობდა, ხოლო საქალაქო

¹¹ საგულისხმოა, რომ აღმოსავლეთ საქართველოს ხუთი ქალაქიდან სამი კახეთში იყო, სადაც ამჟამინდელი ურბანიზაციის დონე საქართველო რეგიონებს შორის ყველაზე დაბალია (24,6%) და ჩამოუვარდება რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო-სავენიეთის მაჩვენებელსაც კი

¹² აღსანიშნავია, რომ “ქალაქის” განმსაზღვრელი რაოდენობრივი (მოსახლეობის) მახასიათებლები დინამიკას განიცდის. დღეს საქართველოში არის მრავალი დასახლება, რომელთა სტატუსი “სოფელია”, მაგრამ რამდენჯერმე მეტი მაცხოვრებელი გააჩნიათ ვიდრე XIX საუკუნის პირველი ნახევრის საქართველოს ქალაქებს

¹³ საგულისხმოა, რომ ამ პერიოდისათვის ქუთაისისა და ახალციხის მოსახლეობა თანაბარია, მაშინ, როდესაც დღეს (2002 წლის 1 იანვარი) მოსახლეობის სხვაობა 4,5:1 არის (215.000 და 48.000)

მოსახლეობის 76% აღმოსავლეთ საქართველოში. ამდენად ურბანიზაციის დონე აღმოსავლეთ საქართველოში ბევრად უფრო მაღალი იყო (18,3%) ვიდრე დასავლეთში და სამხრეთში (4,3%), მიუხედავად იმისა, რომ დასავლეთ და სამხრეთ საქართველოს მოსახლეობა (700.000 - 1865 წელს) 1,4-ჯერ მეტი იყო აღმოსავლეთ საქართველოს მოსახლეობაზე (489.000)¹⁵.

საქართველოს ქალაქები სიდიდის მიხედვით 1865 წლისათვის

ტიპი	ქალაქი	მოსახლეობა
ზე-მსხვილი	თბილისი	>50.000
მსხვილი	ქუთაისი, ახალციხე	10.000-50.000
საშუალო	გორი, სიღნაღი, თელავი	3.000-10.000
მცირე	სოხუმი, ფოთი, ახალქალაქი, დუშეთი	1.000-3.000

ამდენად, ქალაქების მოსახლეობის მატება ხდებოდა, არა მარტო ბუნებრივი მატების არამედ პირველ რიგში სოფლებიდან ქალაქში მიგრაციის ხარჯზე. მნიშვნელოვანი იყო ქალაქებში იმიგრაციის ფაქტორი, არამარტო ადმინისტრაციისა და სამხედროების თვალსაზრისით რუსეთიდან, არამედ „ეკონომიკური“ იმიგრაციის სახით სპარსეთიდან, თურქეთიდან და ამიერკავკასიის სხვა ტერიტორიებიდან.

მაგალითისათვის: 1850-60 წლებში თბილისში დამკვიდრებული 1.805 კომლიდან 36% პროცენტი იმჟამინდელი საქართველოს ფარგლებს გარედან იყო ემიგრირებული, რაც ხაზს უსვავს თბილისის ეკონომიკურ, კულტურულ და ადმინისტრაციულ მიმზიდველობას.

ამასთან აღსანიშნავია, რომ მოსახლეობის ის ციფრები, რომლებიც მოყვანილია ქალაქებისათვის ასახავს მხოლოდ რეგისტრირებულ მოსახლეობას. ფაქტიური მოსახლეობის მაჩვენებლები ბევრად განსხვავდებოდა. მაგალითად: 1863 წელს სეზონურ სამუშაოზე თბილისში სპარსეთიდან და ამიერკავკასიის სხვა ტერიტორიებიდან 20.000 კაცი მოსულა. თბილისის მთელი „არამკვიდრი“ მოსახლეობა კი, ამ პერიოდისათვის, 50.000 აღწევდა. ამდენად, თბილისის ფაქტიური მოსახლეობა იყო დაახლოებით 120.000-მდე, მაშინ როდესაც ოფიციალური დახლოებით 67.000 იყო.

ზემოთ აღწერილი ტენდენცია ჯერ კიდევ XIX საუკუნის 30-იან წლებში არსებობდა, როდესაც ერთ-ერთი რუსი დამკვირვებელი აღნიშნავს: „ხელოსანთაგან ბევრნი მოსულნი არიან სხვა ადგილებიდან, მაგრამ მუშაობენ აქ მუდმივად, რადგან არსად სხვაგან არ შეუძლიათ იშოვონ სამუშაო ესოდენ მაღალი ხელფასით, როგორც თბილისში. ქალაქში მყოფი დიდი რაოდენობით იმერლები ასრულებენ ყოველგვარ შავ სამუშაოს: ისინი არიან

¹⁴ საგულისხმოა, რომ მიუხედავად იმისა, რომ საქართველო ისევ რჩება ზე-ცენტრალიზებულ ურბანულ სტრუქტურად, თბილისის ხვედრითი წილი ამჟამად (2002 წლის 1 ინვარი) ურბანულ მოსახლეობაში 44%-ია (1.111.000 და 2.535.000), თუმცა 1865 წელს თბილისში ცხოვრობდა მთლიანი მოსახლეობის მხოლოდ 6%-მდე, მაშინ როდესაც ამჟამად ეს მაჩვენებელი 25%-ია

¹⁵ რუსეთის იმპერიის შემადგენლობაში შემავალი საქართველოს სრული მოსახლეობა 1865 წელს იყო 1.190.000, იმ დროინდელი შეფასებით კიდევ ერთი მილიონი ოსმალეთში ცხოვრობდა

ტვირთის და წყლის მზიდავები, ბაღ-ბოსტნებში მომუშავენი და სხვა. მათი რიცხვის განსაზღვრა შეუძლებელია, რადგან ისინი მოდიან და მიდიან ყოველგვარი ნებართვის გარეშე, რომელსაც დამქირავებლები მათ არ თხოვენ. ეს ეხება ქალაქის სხვა მუშებსაც.“

ამდენად, თბილისის და ზოგადად ურბანიზაციის წარმართველს, ისევე როგორც ყველგან, უკეთესი (ეკონომიკური) შესაძლებლობების ძიება და მძიებლები წარმოადგენდნენ.

ქალაქის ადმინისტრირება „პირველი ურბანიზაციის“ პერიოდში „რეფორმამდე“

ადმინისტრაციული თვალსაზრისით, ამ პერიოდში (რეფორმამდე) თბილისი და ქუთაისი წარმოადგენდა საგუბერნიო ქალაქებს, ხოლო: გორი, სიღნაღი, თელავი, ახალქალაქი, ახალციხე, ზუგდიდი, ონი, ოზურგეთი - სამაზრო ქალაქებს.

მოსახლეობის სოციალური სტრუქტურა ასახავდა საზოგადოებრივ დინამიკას და სოციალურ დეცენტრალიზაციას და ამდენად, არისტოკრატისა და ხელოსნებთან ერთად ქალაქის მოსახლეობაში გაჩნდა ყმებისა და „მოქალაქეთა“ (ბურჟუაზიის) შრეები; თვით არისტოკრატიაშიც ხდებოდა კაპიტალისტების ჯგუფების გამოყოფა, ხოლო ხელოსნებში ამქრებისაგან დამოუკიდებელი ხელოსნების გაჩენა, რაც არღვევდა არსებულ მონოპოლიებსა და ადმინისტრაციულ-სოციალურ რეგალამენტებს და ხელს უწყობდა კონკურენციისა და, შედეგად, უფრო ლიბერალური ეკონომიკის განვითარებას.

შეიძლება ითქვას, რომ იმპერიული მმართველობა, დასავლური გამოცდილების გათვალისწინებითა და გავლენით, ცდილობდა სათანადო ურბანული პოლიტიკა განეხორციელებინა ადგილობრივი მმართველობის რეფორმირების თვალსაზრისით, და უკვე 1841 წლიდან კავკასიის მასშტაბით ექსკლუზიურად თბილისში შემოდებული იქნა ე.წ. „სამოქალაქო მმართველობა“. მანამდე, თბილისშიც, ისევე როგორც სხვა ქალაქებში ქალაქის მართვა შედიოდა პოლიციის კომპეტენციაში.

„სამოქალაქო მმართველობა“ წარმოდგებოდა ქალაქის თავისა და 6 ხმონისაგან (დეპუტატისაგან). მისი კომპეტენცია ფრიად შეზღუდული იყო და ძირითადად გადასახადების გაწერით შემოიფარგლებოდა. ქალაქის მეურნეობას კვლავ პოლიცია განაგებდა.

არჩევნებში მონაწილეობდნენ ქალაქის ტერიტორიაზე უძრავი ქონების მესაკუთრენი, რომლებიც დაყოფილი იყვნენ სამ წოდებრივ კატეგორიად: (ა) მოქალაქენი, (ბ) მკვიდრი და (გ) მოსული სახაზინო მოსახლენი, ანუ ქალაქელნი (რომლებიც, წოდებით ნომინალურად სახაზინო გლეხებად იყვენე აღრიცხულნი). თითოეული ფენა ირჩევდა ორ-ორ ხმოსანს. არჩევნებში მონაწილეობის უფლება არ ჰქონდათ საბატონო და საეკლესიო გლეხებს, ანუ მხოლოდ „თავისუფალ“ მოსახლეობას შეეძლო არჩევნებში მონაწილეობის მიღება.

ამდენად, „სამოქალაქო მმართველობა“ ეფუძნებოდა ორ წინაპირობას (ა) უძრავი ქონების ფლობას, რაც მიუთითებს, რომ უკვე ამ პერიოდისათვის უძრავი ქონებისა და მასზე უფლებების აღრიცხვა სათანადოდ იყო განვითარებული, და (ბ) სოციალურ თავისუფლებას (მოქალაქეობას და ქალაქელობას). 1866 წლისათვის თბილისის 11.736 კომლიდან¹⁶ „არათავისუფალი“ მოსახლეობა იყო 1.861 კომლი, 1/6-ზე ნაკლები.

¹⁶ იმ დროისათვის (1866 წელი) თბილისური საშუალო სტატისტიკური კომლი დაახ. 6 სულისაგან შედგებოდა (67.700 მოსახლე – 11.736 კომლი)

ასეთმა მმართველობამ 1866 წლამდე გასტანა, როდესაც, შეცვლილი საზოგადოებრივ-ეკონომიკური ვითარების შესატყვისად, მოხდა მმართველობის ახალი დებულების ამოქმედება, იმის პარალელურად, რომ მეტორპოლიაში უკვე 1862 წლიდან მზადდებოდა „ახალი საქალაქო დებულება“, რომელიც ორიენტირებული იყო ბევრად უფრო ფართო თვითმმართველობაზე, ქალაქებში ფეოდალური (წოდებრივი) რეგლამენტების განეიტრალებაზე და ბურჟუაზიული (ქონებრივი) ურთიერთობების ლეგიტიმაციაზე. 1866 წლის დებულება იყო გარდამავალი ნაბიჯი 1874 წელს რეფორმირებულ უფრო ფართო თვითმმართველობაზე. 1866 წლის დებულება ითვალისწინებდა 100 ხმოსნის არჩევას (საშუალოდ 1 ხმოსანი 120 კომლზე) და თვითმმართველობის გამგებლობის სფეროს გაფართოებას.

“პირველი ურბანიზაციის” პროცესი “რეფორმის” შემდეგ

XIX საუკუნის 60-იანი წლების მეორე ნახევარი და 70 წლების პირველი ნახევარი შეიძლება გარდამტეხად ჩაითვალოს საქართველოში (და ზოგადად რუსეთის იმპერიაში) ბურჟუაზიული წყობის დამკვიდრებისა და, შესაბამისად, ურბანიზაციის პროცესის აქსელერაციის ხანად სამი პირობის გათვალისწინებით:

1. ფეოდალური ურთიერთობების რღვევის მომზადება – ბატონ-ყმობის რეფორმა 1864-1871 წლები;
2. მასშტაბური საქალაქო თვითმმართველობის დამკვიდრება – (ა) 1862 დაწესებული „ახალი საქალაქო დებულების“ შემუშავება; (ბ) 1870 წლის 16 ივნისს მისი აღექსანდრე II-ს უმაღლესი ბრძანებით დამტკიცება და (გ) 1874 წლის 30 ოქტომბერს „ახალი საქალაქო დებულების“ ამოქმედება კავკასიაში;
3. მასშტაბური ინდუსტრიული ინფრასტრუქტურის განვითარება – 1872 წელს თბილისის ფოთთან რკინიგზით დაკავშირება; 1883 წელს თბილისის ბაქოსთან რკინიგზით დაკავშირება.

ცხადია, რომ XIX საუკუნის ბოლო მესამედში ურბანიზაციის პროცესმა საქართველოში ახალი იმპულსები მიიღო და თვისობრივად ახალ ეტაპზე გადავიდა, რაც, პირველ რიგში, ქალაქების მოსახლეობის ზრდაზე აისახა.

საქართველოს (რუსეთის იმპერიის ფარგლებში) ქალაქების მოსახლეობის დინამიკა 1866-1897 წლებში.

	ქალაქი	ქალაქის მოსახლეობა 1886 წელს	ქალაქის მოსახლეობის ზრდა 1865 წელთან შედარებით (%-ით)	ქალაქის მოსახლეობა 1897 წელს	ქალაქის მოსახლეობის ზრდა 1886 წელთან შედარებით (%-ით)
ადმოსავლეთ და სამხრეთ საქართველო	თბილისი	78.445	15,7	159.590	103
	გორი	7.243	43,8	10.269	42
	თელავი	11.214	53,6	13.929	24,6
	სიღნაღი	10.604	9,4	8.994	(-15,2)
	ღუშეთი	2.027	(-20,0)	2.566	27
	ახალციხე	16.116	38,8	15.357	(-4,7)
	ახალქალაქი	4.303	89	5.440	25,5
	სულ	129.952	22,4	216.145	66,3
დასავლეთ საქართველო	ქუთაისი	22.643	91,8	32.476	43,5
	ბათუმი	14.803	-	28.508	92,5
	ზუგდიდი	1.078	-	3.407	232,9
	ოზურგეთი	1.472	-	4.710	215,8
	ფოთი	4.709	261,5	7.346	56,1
	სოხუმი	412	(-74,5)	7.998	1839
	სულ	45.117	206,7	84.445	87,4
სულ საქართველო	175,069	44,7	300.590	71,7	

სტატისტიკა ცხადყოფს, რომ ურბანული მოსახლეობის ზრდის ტემპი დასავლეთ საქართველოში 1865-1885 წლებში ბევრად უფრო მაღალი იყო, ვიდრე დანარჩენ საქართველოში (შესაბამისად 206,7% და 22,4%). თუმცა, აბსოლუტურ გამოხატულებაში დასავლეთ საქართველოს ურბანული მოსახლეობა საქართველოს ურბანული მოსახლეობის მაინც 1/3-ზე ოდნავ ნაკლებს შეადგენდა, მაშინ როდესაც, მოსახლეობის რაოდენობა აღემატებოდა დანარჩენი საქართველოს მოსახლეობას.

ქალაქების ზრდის ხასიათიც საკმაო განსხვავებული იყო. დასავლეთ საქართველოში ურბანული მოსახლეობის მატება ხდებოდა კონცენტრირებულად ქუთაისსა და ფოთში, მაშინ როდესაც სხვა ქალაქები ნეგატიურ ზრდას (კლებას) განიცდიდნენ. ადმოსავლეთ და სამხრეთ საქართველოში კი საპირისპიროდ, მოსახლეობის ზრდის განსაკუთრებით მაღალი ტემპებით გამოირჩეოდნენ საშუალო და მცირე ქალაქები, სიღნაღის გამოკლებით, განსაკუთრებით კი თელავი და ახალქალაქი. თბილისის მოსახლეობის ზრდის ტემპი ნაკლები იყო ვიდრე წინა პერიოდში (მხოლოდ 15,7%), თუმცა, აბსოლუტური

განზომილებით, თბილისში ცხოვრობდა დაახლოებით 1,7-ჯერ მეტი მოსახლე, ვიდრე დასავლეთ საქართველოს ქალაქებში ერთად.

მონაცემების ანალიზის თვალსაზრისით მნიშვნელოვანია აღინიშნოს, რომ ყირიმის ომის შედეგად ბათუმი შემოუერთდა საქართველოს, ხოლო სოხუმის თვალშისაცემი ნეგატიური ზრდა ამავე ომის შედეგად ქალაქის დაზარალების შედეგი უნდა იყოს.

ურბანული მოსახლეობის ზრდის ტემპი მომდევნო 1885-1897 წლების პერიოდში (თითქმის ორჯერ უფრო პატარა პერიოდი ვიდრე წინა) დასავლეთ საქართველოში უფრო მაღალი შენარჩუნდა, ვიდრე დანარჩენ საქართველოში (შესაბამისად 87,4% და 66,3%). თუმცა, ზრდის ტემპებში სხვაობა საგრძნობლად შემცირდა.

მიუხედავად იმისა, რომ მოსახლეობის ზრდის უმაღლესი ტემპები ისევ მცირე ქალაქებში დაფიქსირდა (ზუგდიდი, ოზურგეთი, ომის შემდეგ რეაბილიტირებული სოხუმი), ურბანული მოსახლეობის რაოდენობის არსებითი ცვლილება მაინც თბილისისა და დიდი ქალაქების (ქუთაისი და პირველ რიგში ბათუმი) მოსახლეობის ზრდის ხარჯზე მოხდა. ათ წელიწადში თბილისის მოსახლეობა გაორმაგდა; ბათუმის მაჩვენებელმაც თითქმის იგივე ნიშნულს (გაორმაგებას) მიაღწია.

ამდენად, 1885-1897 წლებში ურბანული მოსახლეობის მატების ტემპი ბევრად უფრო მაღალი იყო (1,6-ჯერ) ვიდრე წინა (1865-86 წლების) პერიოდში. იგივე ითქმის ურბანული მოსახლეობის ხვერდით წილზე მთლიან მოსახლეობაში.

საქართველოს (რუსეთის იმპერიის ფარგლებში) მთლიანი და ურბანული მოსახლეობა 1887-97 წლებში

წლები	აღ. და სამხ. საქართველო			დასავლეთ საქართველო			სულ		
	მოსახლეობა	ურბანული მოსახლეობა	%	მოსახლეობა	ურბანული მოსახლეობა	%	მოსახლეობა	ურბანული მოსახლეობა	%
1886	808.143	129.952	16,0	870.872	45.117	5,2	1.679.015	175.069	10,4
1897	966.808	216.145	22,3	1.002.101	84.445	8,4	1.968.909	300.590	15,3

ურბანიზაციის დონე 1886 წლისათვის საქართველოში 1865 წელთან შედარებით შემცირდა (12-დან 10%-ზე), თუმცა ჯამურმა ურბანულმა მოსახლეობამ საგრძნობლად მოიმატა (დაახლოებით 46%-ით), რაც ნიშნავს, რომ მოსახლეობის ზრდის ტემპი უფრო მაღალი იყო ურბანული მოსახლეობის ზრდის ტემპზე. შენარჩუნებულია იყო ურბანიზაციის დონეებს შორის განსხვავება აღმოსავლეთ და დასავლეთ საქართველოს შორის (შესაბამისად 16% და 5,2%).

რაც შეეხება მომდევნო პერიოდს (1886-97 წლები), ურბანიზაციის დონის ზრდამ ბევრად გაასწრო მთლიანი მოსახლეობის ზრდის ტემპს. ამ პერიოდში მოსახლეობა გაიზარდა დაახლოებით 17%-ით, მაშინ როდესაც ურბანული მოსახლეობა გაიზარდა 72%-ით (4,2-ჯერ მაღალი). ურბანიზაციის დონე საქართველო სხვადასხვა ნაწილებში პროპორციულად

შეიცვალა დაახლოებით 1,5-ჯერ (დასავლეთში 5,2-დან 8,4%-ზე; დანარჩენ საქართველოში 16-დან 22,3%-ზე).

მოსახლეობის ასეთი რაოდენობრივი, ფიზიკური და თვისობრივი დინამიკისათვის არსებითი გახდა რკინიგზის განვითარება, რამაც გადატრიალება მოახდინა ეკონომიკურ და კულტურულ ცხოვრებაში, ისევე როგორც მოსახლეობის ფსიქოლოგიაში.

1871 წელს ექპლოატაციაში შევიდა რკინიგზის ფოთი-ხესტაფონის მონაკვეთი; 1872 წელს ხესტაფონი-თბილისის; ხოლო 1883 წელს სამტრედია-ბათუმი და ბაქო-თბილისი. ეს პროცესი გიგანტურ ინვესტიციებთან იყო დაკავშირებული. იმ დროისათვის 1 კილომეტრი რკინიგზის გაყვანა დაახლოებით 50-100 ათასი მანეთი ჯდებოდა ოქროთი.

1873 წელს გიორგი წერეთელი წერდა: “საცა არ გაიხედავ ყველგან ნიშნავ უცხო ამბებსა ამ ჩვენს პაწანინა ქვეყანაში. მიხვალ სურამის სტანციაზე და იქ დაგხვდებიან იმერლები, რომელნიც გზაზე გადასარბენ ცეცხლის ეტლს ეშმაკივით ებლაუჭებიან და როგორც უნდათ საითაც უნდათ, იქით წაიყვანენ. იქვე გადმოხვლათ ცეცხლის ეტლითგან და შეხედავ მეკურტნებს... “ბატონო, მიბოძეთ თქვენი ბარგი, მოვიკიდებ ზურგზე და გასტინიცისკენ გავშპები” – ეს გურულებია. ოი, დიდება შენთვის ღმერთო, გურული და მეკურტნე, ეს რა ამბავია. გურულს იარ ღი ხელში და წინ მტერი, - აი მისი საქმე... უწინ რომ გურულისათვის კურტანი მიგეცა, თოფს გესროლა; ახლა კი თვითონ გეხვეწება, მიბოძე, მე წავიღებო, და თანაც კურტანსაც იკიდებს. გახვალ ბაზარში და შეხვალ ცეცხლის გემზე. იქ მატროსი ვინ არის? მეგრელი ან იმერელი... იქიდან ჩაჯდები ცეცხლის ეტლში და წამოხვალ ... ტფილისში მიხვალ, მიიხედავ-მოიხედავ, გაეცნობი, ყველგან ლიხის მთის იქით მცხოვრებლებს ხედავ, რკინის გზა თითქოს იმერეთის ხალხისთვის გაეკეთებინოსთო, თითქოს მხოლოდ იმათ სცნეს იმის სარგებლობა, ეცენ და ამის საშუალებით ტფილისი თავის სავაჭრო ქალაქად გახადესო. ისინი დღითიდღე მრავლდებიან ტფილისში და ტფილისის ბაზრებში ამრავლებენ საქართველოს მიწა-წყლის ნაწარმოებს და ადიდებენ... აღებმიცემობას... რკინის გზამ ამ ხალხს მისცა საშუალება ტფილისში მოგზაურობისა და იქ აღებმიცემობის დაწყებისა. მართალია, ჯერ სამი წელი არ გასულა, რაც რკინის გზა გაიხსნა, მაგრამ იმერლები ერთი-ორად გამრავლდნენ ტფილისში”. ვინ იცის რამდენი “კარენოი თბილისელის” წინაპარი, მათი, ვისაც დღეს თბილისის ახალი იმიგრანტები აღიზიანებთ, იწვევდა გიორგი წერეთლის გაოცებას.

მრავლის მეტყველია თბილისის გუბერნიის თავადაზნაურობის მიერ კახეთის რკინიგზის გაყვანის ფაქტი. ეს მოვლენა ორი თვალსაზრისით არის საინტერესო: (ა) როგორ გადადიოდა არისტოკრატია კაპიტალისტურ ურთიერთობებზე და (ბ) როგორ მონაწილეობდა კერძო კაპიტალი მასშტაბური ინფრასტრუქტურის განვითარებაში.

თბილისის გუბერნიის თავადაზნაურობის საკრებულომ ჯერ კიდევ 1892 წელს აღძრა შუამდგომლობა მთავრობასთან კახეთში რკინიგზის მშენებლობის თაობაზე, მაგრამ უარი მიიღო. შემდეგ საკრებულომ გააკეთა მოთხოვნა კონცესიის თაობაზე, რაც მხოლოდ 1909 წელს დაკმაყოფილდა. დამტკიცდა კახეთის რკინიგზის სააქციო საზოგადოება, რომელმაც გამოსცა 1,8 მილიონი მანეთის აქციები და 12 მილიონი მანეთის ობლიგაციები. თბილისი-ჩალაუბან-თელავის სარკინიგზო ხაზი გაყვანილი იქნა 1911-1914 წლებში.

გაჩნდა, თანამედრო გაგებით, პროექტების მენეჯერის პროფესია, რომლის ბრწყინვალე წამომადგენელი იყო ციურიხის უნივერსიტეტის დოქტორი ნიკო ნიკოლაძე (ფოთის ქალაქის თავი 1894-1912 წლებში), რომელიც ხელმძღვანელობდა ისეთ მასშტაბურ პროექტებს, როგორც იყო: თბილისის წყალსადენი, ფოთის ნავსადგური, ამიერკავკასიის რკინიგზა, გროზნო-ფოთის ნავთობსადენი.

მონაცემებითაც ცხადი ხდება, რომ XIX საუკუნის ბოლოს საქართველოში დიდი მიგრაციის ხანა იყო; მიგრაციაში იგულისხმება არამართო შიდა, არამედ იმიგრაციაც.

1897 წლისათვის საქართველოს ქალაქების მოსახლეობის მხოლოდ 44% იყო ქალაქის მკვიდრი, მოსული მოსახლეობიდან (56%): 27% იყო საქართველოს სოფლებიდან მოსული, ხოლო უფრო მეტი 29% საქართველოს ტერიტორიის ფარგლებს გარედან, რაც ცხადად მიუთითებს საქართველოს ქალაქების ეკონომიკურ წამატებულობაზე, არა მარტო საქართველოს მასშტაბით, არამედ რეგიონში. მაგალითისთვის: თბილისის მოსახლეობის (160.000 1897 წელს) 9% პროცენტი იყო კავკასიის არაქართულ გუბერნიებში დაბადებული; 18% - რუსეთის არაკავკასიურ გუბერნიებში დაბადებული; 5% რუსეთის იმპერიის საზღვრებს გარეთ დაბადებული. ამდენად, მოსახლეობის დაახლოებით 1/3 არ იყო ქართული ტერიტორიის მკვიდრი.

დიდი იყო სეზონური მიგრაციაც. მაგალითად: 1909 წელს საშოვარზე გავიდა 1.600 კაცი ზემო სვანეთიდან, თითქმის ყველა შრომის უნარიანი მამაკაცი; 1910 წელს რაჭიდან საშოვარზე გავიდა 14.151 კაცი, შრომისუნარიანი მამაკაცების 80%. ზოგადად, ღარიბი გლეხების ბუიჯეტის 70-80% გარე შემოსავლით ივსებოდა.

თბილისში ამ დროისათვის (1888 წელი) არსებობდა 370-მდე დაწესებულება რომელიც სამრეწველო საქონლით ვაჭრობდა, 700-მდე საწვრილმანო სავაჭრო და 2.175 სახელოსნო. ზოგადად, XIX საუკუნის მეორე ნახევარში განუხრელად იზრდებოდა მსხვილი კაპიტალის წილი ეკონომიკაში: 1865-66 წლებში მისი ხვედრითი წილი 7,7% იყო, 1885-86 წლებში – 55,1%, ხოლო 1900 წელს უკვე 78,3% შედგენდა, რაც ნათლად მეტყველებს ინდუსტრიული რევოლუციის ტემპებზე. უძრავი ქონების ბაზრისა და საბანკო სისტემის განვითარებაზე მეტყველებს ფაქტი, რომ 1904 წელს მთელი კერძო მიწის 50% (652 ათასი დესეტინა) დაგირავებული იყო.

მსოფლიო მნიშვნელობის იყო ჭიათურის ინდუსტრია, რაზეც მეტყველებს ფაქტი, რომ 1879-1914 წლების პერიოდში ჭიათურაში იწარმოებოდა მსოფლიო მარგანეცის მოპოვების 36%-ზე მეტი (!), მსოფლიო ექსპორტის 43%, მოპოვებული მარგანეცის 92-94% გადიოდა რუსეთის იმპერიის საზღვრებს გარეთ. 1913 წელს ოპერირებდა 21 მსხვილი მრეწველი, მათ შორის მრავალი უცხოელი, რომელთა შორის გერმანელები დომინირებდნენ. თუ რა მნიშვნელობა ჰქონდა იმ დროის მსოფლიო ეკონომიკისათვის მეტალურგიას, რომელიც მარგანეცზე იყო დამოკიდებული, ხოლო თავის მხრივ, როგორი მნიშვნელობა ჰქონდა ჭიათურას მარგანეცის მსოფლიო ბაზრისათვის, კომენტარებს არ საჭიროებს.

ამ პერიოდისათვის თბილისი ცალსახად წარმოადგენდა არამართო ქართული გუბერნიების, არამედ მთელი კავკასიის უმთავრეს ურბანულ ცენტრს.

შედარებისათვის:

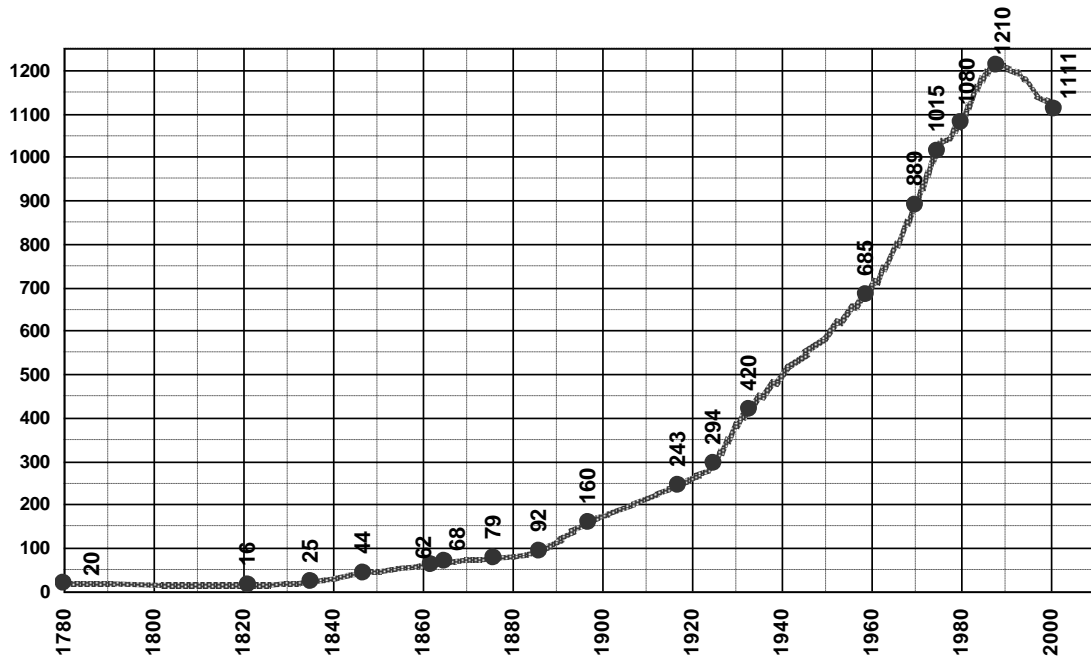
ბაქო XIX საუკუნის დასაწყისში 4,5 ათასიან ქალაქს წამოადგენდა, ხოლო XIX დამლევს 112 ათას მოსახლეს ითვლიდა, მაშინ როდესაც თბილისის მოსახლეობა ამ პერიოდისათვის დაახლოებით 160 ათასი იყო. XIX საუკუნის ბოლო ათწლეული გახდა ბაქოს განვითარებაში გარადატეხის შემტანი, რაც დაკავშირებული იყო ნავთობის მოპოვების ინტენსიფიკაციასთან. თუ კი, 1872 წელს ბაქოში იწარმოებოდა მხოლოდ 26 ათასი ტონა ნავთობი, 1901 წელს რაოდენობამ 11 მილიონ ტონას მიაღწია, რაც მსოფლიო ნავთობმოპოვების 50% (!) იყო. მნიშვნელოვანი გახდა ბაქო-ბათუმის ნავთობსადენის მშენებლობა (1897-1907), რაც ამ მასშტაბის (800 კმ-ზე მეტი) ერთერთი პირველი ნავთობსადენი იყო მსოფლიოში. ბაქოს ზრდამ ნამდვილ ბუმს XX საუკუნის დასაწყისში მიაღწია, როდესაც იგი გახდა კავკასიის ინდუსტრიული ლიდერი. ბაქოს განვითარებაში

მნიშვნელოვანი იყო ქართული კაპიტალი, რაზეც არაპირდაპირ თუნდაც ის მეტყველებს, რომ ქალაქში 1894 წლიდან ქალაქში მოქმედებდა ქართული თეატრი (1937 წლამდე), ხოლო მეოცე საუკუნის დასაწყისში წერა-კითხვის გამავრცელებელი საზოგადოება ამოქმედდა. მიუხედავად ამისა, თბილისმა, საბჭოთა ხელისუფლების დამყარებამდე, უპირობოდ შეინარჩუნა კავკასიის კულტურულ-ინტელექტუალურ-ადმინისტრაციული ცენტრის სტატუსი. საგულისხმოა, რომ აზერბაიჯანის დამოუკიდებლობა 1921 წლის 28 მაისს სწორედ თბილისში სასტუმრო ორიენტში (შემდგომში “მხატვრის სახლში”) გამოცხადდა. ბაქოს მოსახლეობა ამჟამად 1.5-ჯერ (დაახ. 1.7 მილ) აღემატება თბილისის მოსახლეობას, ხოლო აფშერონის აგლომერაცია, 2 მილიონზე მეტი მაცხოვრებლით, რაგიონში უდიდესია.

ერევნის განვითარება XIX-XX საუკუნეების მიჯნაზე, მაშინ როდესაც კავკასიის სხვა ქალაქები დინამიურად ვითარდებიან, სტაგნაციას განიცდიდა. მისი მოსახლეობა (29 ათასი, რაც ამ პერიოდის ბათუმის მოსახლეობის ტოლი იყო) არ შეცვლილა 1897-1914 წლებში, პერიოდში, როდესაც თბილისის და ბაქო ბურჟუაზიული განვითარების ოქროს ხანას განიცდიდნენ. არ არის გასაკვირი, რომ ეთნიკურად სომეხი კაპიტალისტები ძირითად ინვესტიციებს თბილისისა და შემდგომში ბაქოს ეკონომიკაში ახდენდნენ. მოსახლეობის დინამიური ზრდა ერევანმა მხოლოდ საბჭოთა ხელისუფლების დამყარების შემდეგ დაიწყო და მოგვიანებით კავკასიისათვის ზრდის ტემპის სარეკორდო მაჩვენებლები დააფიქსირა (1939 - 204 ათასი; 1959 - 493 ათასი; 1970 - 767 ათასი; 1979 - 1 მილ.). ამჟამად თბილისი 1,5-ჯერ მეტი მაცხოვრებელია ვიდრე ერევანში (დაახ. 750 ათასი).

შედარებისათვის საინტერესოა თბილისის მოსახლეობის დინამიკა ბოლო ორი საუკუნის განმავლობაში (1780-2002), პერიოდში, როდესაც იგი 20.000-იანი ქალაქიდან მილიონზე მეტ მაცხოვრებლიან ქალაქად გადაიქცა. საინტერესოა ასევე აღინიშნოს, რომ განხილულ პერიოდში თბილისის მოსახლეობას ორსაუკუნოვანი ზრდის თვალსაჩინო ტენდენცია გააჩნდა, გარდა ორი საწყისი (XVIII და XIX საუკუნეების მიჯნა) და ბოლო (XX და XXI საუკუნეების მიჯნა) პერიოდებისა. საგულისხმოა, რომ მოსახლეობის შემცირების პირველი პერიოდი დაკავშირებული უნდა იყოს 1795 წელს ალა მაჰმად ხანის მიერ თბილისის აოხრებასთან, მეორე კი XX საუკუნის ბოლო დეკადის მწვავე სოციალურ-ეკონომიკურ კრიზისთან.

თბილისის მოსახლეობის დინამიკა 1780-2002 წლების პერიოდში, ათასებში



ზემოთ მოყვანილი (ეკონომიკური) ინფორმაციის საფუძველზე შეიძლება ითქვას, რომ, თუმცა კავკასია XIX საუკუნის ბოლოსა და XX საუკუნის დასაწყისში არ წარმოადგენდა მსოფლიო ურბანიზაციის მნიშვნელოვან რეგიონს, მისი როლი მსოფლიო ინდუსტრიული რევოლუციის ბუნებრივი რესურსებით უზრუნველყოფის სფეროში გამოყოფის ღირსია; უკვე აღინიშნა, რომ კავკასია მსოფლიოს უზრუნველყოფდა 50% ნავთობით და 40%-მდე მარგანეცით. ამ რესურსების მნიშვნელობის გადაფასება იმდროინდელი მსოფლიო ეკონომიკისათვის რთულია.

ქალაქების ადმინისტრირება “პირველი ურბანიზაციის” პერიოდში “რეფორმის” შემდეგ

როგორც აღინიშნა, ინდუსტრიალიზაციისა და ურბანიზაციის თანმდევი იყო მასშტაბური საქალაქო თვითმმართველობის დამკვიდრება რუსეთის იმპერიაში. იმპერიის მმართველობა, ამ თვალსაზრისით, ცდილობდა ადეკვატური ყოფილიყო მიმდინარე სოციალურ-ეკონომიკური ტრანსფორმაციებისა: 1862 დაიწყო „ახალი საქალაქო დებულების“ შემუშავება, რაც მიმართული იყო სამოქალაქო და თვითმმართველობის გაძლიერებაზე, პოლიციური მმართველობის ჩასანაცვლებლად, რაც უკვე XIX საუკუნის პირველ ნახევარში იყო საფუძველჩაყრილი; 1870 წელს დამტკიცდა „ახალი საქალაქო დებულება“, რაც 1874 წლის 30 ოქტომბერს ამოქმედდა კავკასიაში. კავკასიის მთავარმართველს მიენიჭა უფლებამოსილება “დებულების” ადგილობრივი ვითარების შესაბამისად გატარებისა.

პრინციპული სხვაობა “ახალ საქალაქო დებულებასა” და მის წინამორბედს შორის იყო პრინციპი, რომელიც ხმის უფლების მქონეებს მხოლოდ ეკონომიკურად განსაზღვრავდა და ეკონომიკურ-წოდებრივად. ამდენად, ფეოდალური პრინციპი შეიცვალა კაპიტალისტურით. საგრძნობლად გაიზარდა თვითმმართველობის დემოკრატიულობა და კომპეტენციის სფერო.

ხმის უფლება ეძლეოდათ პიროვნებებს (მამაკაცებს), რომლებიც აკმაყოფილებდნენ შემდეგ პირობებს: (ა) იყვნენ რუსეთის ქვეშმდრომები, (ბ) შეუსრულდათ 25 წელი, (გ) ქალაქში ფლობდნენ უძრავ ქონებას და იხდიდნენ გადასახადს და/ან სავაჭრო-საწარმოო

დაწესებულებას და გააჩნდა ამის ფასიანი ნებართვა, ამასთან (დ) არ ერიცხებოდათ საგადასახადო დავალიანება.

სათათბიროს ამომარჩევლები იყოფოდნენ სამ თანრიგად: (ა) მსხვილ, (ბ) საშუალო და (გ) წვრილ მესაკუთრებად. თითოეული თანრიგი ირჩევდა სათათბიროს ხმოსნების 1/3. “დებულების” თანახმად, სათათბირო კომპლექტდებოდა 42-150 ხმოსნით, ქალაქის სიდიდიდან გამომდინარე. სათათბირო ირჩეოდა 4 წლის ვადით.

თვითმმართველობის კომპეტენციას განეკუთვნებოდა: მოხელეთა დანიშვნა და მათი გასამრჯელოს განსაზღვრა, სესხის აღება და შემოწირულობათა მიღება, საქალაქო და კომუნალური მეურნეობის მართვა, მთავრობაში საკითხების დაყენება. მნიშვნელოვანი იყო ადგილობრივი თვითმმართველობის როლი სამხედრო და წერიგის დაცვის საქმეში, რამდენადაც ქალაქების ტერიტორიაზე დისლოცირებული ჯარი და პოლიცია ადგილობრივი ბიუჯეტიდან ფინანსდებოდა. თვითმმართველობას ხელმძღვანელობდა გამგეობა: ქალაქის თავი და სამი წევრი. სათათბიროებს გააჩნდათ მუდმივი და დროებითი კომისიები.

1874 წლის 18 ნოემბერს “ახალი საქალაქო დებულების” შესაბამისად ჩატარდა სათათბიროს ხმოსანთა არჩევნები თბილისში.

სულ, ხმის უფლებით სარგებლობდა 4.494 კაცი, რაც იმ დროინდელი მოსახლეობის დაახლოებით 6-7% შეადგენდა. თუმცა, თუ კი გავითვალისწინებთ, რომ თითოეული მამაკაცი წარმოადგენდა უძრავი ქონების მფლობელ ოჯახს (კომლს), ხოლო თითოეული კომლი საშუალოდ 6 სულისაგან შედგებოდა, არპირდაპირი წესით ხმოსნები ირჩეოდა მოსახლეობის 36-42% წარმომადგენლებისაგან. მნიშვნელოვანად განსხვავდებოდა სხვადასხვა ღირებულების უძრავი ქონების მეპატრონეთა ხმების “წონა”. 1/3 ხმოსანს 72-დან (24-ს) ირჩევდა: I თანრიგის 45 (1%) ამომრჩეველი (დაახ. 2:1), II თანრიგის 221 (5%) ამომრჩეველი (დაახ. 9:1) და III თანრიგის 4.228 (94%) ამომრჩეველი (დაახ. 176:1).

მნიშვნელოვანია, რომ კავკასიის მმართველობამ პირველ ეტაპზე ექსკლიუზიურად თბილისს (სათათბიროს) მიანიჭა უფლება აერჩია ქალაქის თავი. სხვა ქალაქების თავი ინიშნებოდა იმპერიული მმართველობის მიერ. ამ უფლების გამოყენებით, პირველი არჩეული ქალაქის თავი გახდა თავადი დიმიტრი ყიფიანი (1875 წლის 1 იანვრიდან 1979 წლის 9 აპრილამდე). 1978-1891 წლებში ქალაქის თავი იყო ა. მატინოვი, ხოლო 1991 წელს არჩეული იქნა თავადი ნ. ალუთაშვილ-მხარგრძელი.

თვითმმართველობის არჩევნები ქუთაისში ჩატარდა 1875 წლის 16 სექტემბერს (52 ხმოსანი), გორში 1876 წლის ნოემბერში (42 ხმოსანი), ხოლო იმავე წლის ივნისში ახალციხეში, 1882 წელს – ფოთში და 1888 წელს – ბათუმში. 1890-იან წლებში თვითმმართველობის არჩევნები ჩატარდა: თელავში, სიღნაღში, დუშეთში, სოხუმში, ოზურგეთში და ყველა დაბაში.

თვითმმართველობის ერთ-ერთ მომდევნო, 1890 წლის, არჩევნების შედეგებს იმდროინდელი “ნოვოე ობოზრენიე” საყურადღებო კომენტარს უკეთებს: “ყველაზე მნიშვნელოვანი განსხვავება ახალი სათათბიროსი ძველისაგან მდგომარეობს ადგილობრივი ფინანსური ტუზების გავლენის მნიშვნელოვან შემცირებაში. ინტელიგენცია, რომელსაც მდიდრები აქამდე თითქოსდა სამოწყლოდ ითმენდნენ, ამ დროიდან სათათბიროში ყალიბდება დამოუკიდებელი ჯგუფის სახით. ახალ სათათბიროში უდაოდ მას ეკუთვნის უპირატესობა. ინტელიგენციას შეუძლია მოიპოვოს 45 ხმოსნის მხარდაჭერა და იმოღვაწოს ქალაქის მეურნეობისა და მოსახლეობის მდგომარეობის გასაუმჯობესებლად.” ამ სათათბიროს წევრები იყვნენ: დ. სარაჯიშვილი, ნ. ნიკოლაძე, ი. მაჩაბელი და ნ. ცხვედაძე.

მნიშვნელოვანი იყო თვითმმართველობისა და კერძო კაპიტალის ურთიერთობა საქალაქო ინფრასტრუქტურის განვითარებისათვის. ასეთი თანამშრომლობის თვალსაჩინო მაგალითია ელექტრო-ტრამვაის განვითარება თბილისში. 1900 წელს ბელგიურმა სააქციო საზოგადოებამ გააფორმა ხელშეკრულება თბილისის თვითმმართველობასთან, რომლის ძალითაც 11,5 კილომეტრი კონკის ხაზი უნდა გადასულიყო ელექტრო წვეაზე და დამატებით გაყვანილიყო 10,5 კილომეტრი ახალი ხაზი საქალაქო ელექტრო-ტრამვაის ასამოქმედებლად. ბელგიური სააქციო საზოგადოებას საწყის ეტაპზე ეკუთვნოდა ასევე “თბილისის ელექტროფუნქციონირის საზოგადოებაც”. ბელგიური საზოგადოება საქალაქო ტრამვაის ექსპლოატაცია ეწეოდა 1915 წლამდე, რის შემდეგაც თვითმმართველობამ იგი გამოისყიდა.

ბამოყენებული ლიტერატურა:

საქართველოს ისტორიის ნარკვევები, ტომი V; საბჭოთა საქართველო, თბილისი 1970

საქართველოს ისტორიის ნარკვევები, ტომი VI; საბჭოთა საქართველო, თბილისი 1972

ქართული საბჭოთა ენციკლოპედია; თბილისი, 1979

საქართველოს სტატისტიკის სახელმწიფო დეპარტამენტი. თბილისის სტატისტიკური ცნობარი. 1997, 1998, 1999, 2000, 2001

ბერიძე, თეიმურაზ. “თბილისის გარეუბნების ისტორია”; საბჭოთა საქართველო, თბილისი 1988

საჯილდარო კითხვები:

1. დაახასიათეთ ურბანიზაციის პროცესის განვითარების ძირითადი ეტაპები საქართველოში და გამოყეთ მათი საკვანძო ასპექტები.
2. აღწერეთ XIX საუკუნის “რეფორმამდელი” საქართველოს ურბანული განვითარების ხასიათი და გამოყეთ საკვანძო ასპექტები.
3. აღწერეთ XIX საუკუნის “რეფორმამდელი” საქართველოს ქალაქმმართველობის ხასიათი და გამოყეთ საკვანძო ასპექტები.
4. აღწერეთ XIX-XX საუკუნის “რეფორმის შემდგომი” საქართველოს ურბანული განვითარების ხასიათი და გამოყეთ საკვანძო ასპექტები.
5. აღწერეთ XIX-XX საუკუნის “რეფორმის შემდგომი” ქალაქმმართველობის განვითარების ხასიათი და გამოყეთ საკვანძო ასპექტები.
6. დაახასიათეთ თბილისის ფარდობითი როლი (ერევანთან და ბაქოსთან შედარების საფუძველზე) XIX-XX საუკუნეების მიჯნაზე.

ქ ა ლ ქ ა ტ ი მ შ ე ნ ე ბ ლ ო ბ ი ს თ ე ო რ ი ი ს ს ა შ უ კ მ ლ ე ბ ი

თემა 6

ცენტრალური ალბილები, გეგმარების კოლიტიკა, პრიფერირული ალბილები

ზოგადი ნაწილი

თუკი ფირმა/მომწოდებელი საქონელს (მომსახურებას) საშუალო ფასზე მაღალ ფასად ყიდის, იგი ქმნის მოგებას. ასეთ მაგალითს სხვა ფირმებიც ბაძავენ და ბაზრის სხვა/ვაკანტურ სივრცეს იკავებენ.

ბაზრის არეალი ისაზღვრება/შემოფარგლულია ტრანსპორტირების ხარჯით (დრო/ფული) – ანუ, მომხმარებლის სურვილით დახარჯოს დრო/ფული რათა შეიძინოს ესა თუ ის საქონელი (მომსახურება).

რაც უფრო ექსკლუზიურია საქონელი (მომსახურება), მით უფრო მეტი დროის/ფულის დახარჯვაზეა თანახმა მომხმარებელი. ასეთი მომსახურები არეალებით შეიძლება იფარებოდეს ჰიპოტეტიური სამყარო.

თუკი, ჰიპოტეტიურ სამყაროს წარმოვიდგენთ ტოპოგრაფიის გარეშე არსებულ უსასრულო სივრცედ, მომსახურების არეალებს კონცენტრული წრეების სახე ექნებათ. ასეთია მომსახურების ცენტრების უმარტივესი მოდელი, რომლის ცენტრში ფირმაა განთავსებული, ხოლო მომსახურების არეალი განისაზღვრება წრის რადიუსით, რომელიც იმ მანძილის ტოლია, რომლის გადალახვისთვისაც არის მზად მომხმარებელი, რათა მიიღოს ესა თუ ის საქონელი (მომსახურება), ხოლო წრეწირის შიგნით ცხოვრობს ის მოსახლეობა, რომელიც რაოდენობრივად უზრუნველყოფს ფირმის/მომწოდებლის მომგებიანი საქმიანობა.

ელემენტური სიმრცითი მოდელები

განვიხილოთ ეს იდეალური მოდელი სადალაქოს მაგალითზე.

სადალაქოს მოსახურების არეალი განისაზღვრება იმ მანძილით, რომლის გადალახვისთვისაც არის მზად მომხმარებელი, რათა მიიღოს, ვთქვათ, დალაქის მომსახურება, იმ პირობის გათვალისწინებით, რომ სადალაქოს მომსახურების არეალში მომხმარებლის რაოდენობა (სიმჭიდროვე) უზრუნველყოფს სადალაქოს კომერციულ მომგებიანობას.

თუკი, მომხმარებელი იმ მომსახურების რადიუსის გარეთ სახლობს, ჩნდება შესაძლებლობა, რომ დაარსდეს მეორე სადალაქო, რომელიც პირველისაგან 2R-ით არის დაშორებული და აქვს ასევე თვითკმაყოფიადი მომსახურების წრიული არეალი. ეს პროცესი შეიძლება წარმოვიდგინოთ უსასრულოდ და მაშინ აღმოჩნდება, რომ მთელი სამყარო დაფარულია წრიული მომსახურების ერთნაირი არეალებით, სადალაქოებს შორის კონკურენცია/შეჯიბრი არ წარმოიშვება და ბაზარზე ექვილიბრიუმში/წონასწორობა დამყარდება.

როგორც აღინიშნა, ეს არის იდეალური მოდელი, სადაც მრავალი დათქმაა გათვალისწინებული, მათ შორის, რომ მოსახლეობის სიმჭიდროვე და შემოსავლები, ისევე, როგორც სადალაქოების მიერ შემოთავაზებული მომსახურების დონე უნიფორმულია (ერთნაირია).

ცენტრალური ალბილის თეორია

ეს მოდელი შემდგომში ეკონომ-გეორგაფებმა Loesch-მა და Christaller-მა განავითარეს (XX საუკუნის პირველი ნახევარი და 50-იანები). გათვალისწინებული იქნა, რომ წრეების სიტემას არ შეუძლია ზედაპირის „ხვრელების“ გარეშე დაფარვა, ამიტომ წრეებს შორის ჩნდება სივრცეები (პოლიგონები), რომლებიც მომსახურების არეალი გარეთ აღმოჩნდებიან. თეორიულად აქ შეიძლება დაბანაკდეს ახალი ფიმა/მომწოდებელი, რომელსაც მომსახურების არათვითკმაყოფილი არეალი აქვს.

ექვილიბრიუმი/წონასწორობა ირღვევა იწყება კონკურენცია, რაც სივრცითი შეჯიბრის სახელით (Spatial Competition) არის ცნობილი, და რაც ფუნდამენტურია დასახლებათა სივრცითი განვითარებისათვის და ურბანიზაციის პროცესისათვის.

იმისათვის, რომ ექვილიბრიუმი დამყარდეს, მომსახურების არეალები „ხვრელების“ გარეშე უნდა ფარავდეს სამყაროს. გეომეტრიული ფიგურა, რომელიც ყველაზე ახლოს არის წრესთან და რომელთა ერთობლიობაც ხარვეზის გარეშე ფარავს სამყაროს არის ჰექსაგონი/ექვსკუთხედი (ფიჭის პრინციპი).

თუკი, მომსახურების არეალი ექვსკუთხაა, მაშინ ყოველი ჰექსაგონის ცენტრში განთავსებული იქნება ფირმა/მომწოდებელი და მათ ერთმანეთთან კონკურენცია არ ექნებათ.

განვიხილოთ, თუ რაზე არის დამოკიდებული მომსახურების არეალი, რადგან იგი სხვადასხვა იქნება, ვთქვათ, სადალაქოსა და საიუველირო მალაზიის შემთხვევაში.

ზოგადად, მომსახურების არეალის სიდიდე დამოკიდებულია ფირმის/მომწოდებლის, ანუ „მომსახურების ცენტრის/ცენტრალური ადგილის“ გრავიტაციის (მიზიდულობის) ძალაზე. იდეალურ მოდელში მომსახურების ცენტრის/ცენტრალური ადგილის გრავიტაციის ძალა დამოკიდებულია მომსახურების მოთხოვნის სიხშირეზე. რაც უფრო ხშირია ინდივიდის მოთხოვნა მომსახურებაზე, მით უფრო მცირეა მომსახურების არეალი და მით უფრო მაღალია მოცემული ტიპის მომსახურების ცენტრების სიმჭიდროვე და პირიქით: რაც უფრო იშვიათია მოთხოვნა მოცემული ტიპის მომსახურებაზე, მით უფრო დიდია მომსახურების ცენტრის გრავიტაცია და შესაბამისად არეალი და მით უფრო დაბალია მომსახურების ცენტრების სიმჭიდროვე.

მაგალითისათვის: მოთხოვნილების სიხშირე სურსათზე - მაღალია (ყოველდღიური); დალაქის მომსახურებაზე - საშუალო (ყოველთვიური); საიუველირო მალაზიაზე - დაბალი (წლიური, ან მეტი). ამდენად ცხადია, რომ სასურსათო მოთხოვნილების დასაკმაყოფილებლად მომხმარებელი მზად არის დახაჯოს უფრო ნაკლები დრო/ფული, ვიდრე დალაქისა და იუველირის მომსახურებისათვის. ამდენად, სასურსათო მალაზიების ქსელი განლაგებული იქნება უფრო მჭიდროდ, ვიდრე სადალაქოების ქსელი; და სადალაქოების ქსელი უფრო მჭიდროდ, ვიდრე საიუველიროების ქსელი.

ამასთან, რეალურ სივრცით მოდელში მომსახურების ცენტრების განლაგებაზე და რაოდენობაზე გავლენას ახდენს მრავალი სხვა ფაქტორი. ასეთთა შორის მოსახლეობის სიმჭიდროვე, შემოსავლების და სატრანსპორტო მომსახურების დონე გადამწყვეტია.

სხვადასხვა დასახლებაში საიუველირო მომსახურების ცენტრის არეალი სხვადასხვა შეიძლება იყოს:

- რაც უფრო დაბალია მოსახლეობის სიმჭიდროვე, მით უფრო დიდია მომსახურების არეალი, რადგან საიუველიროს რენტაბელობისათვის საჭიროა მომხმარებლის „კრიტიკული მასა“, რაც არეალის გაზრდით მიიღწევა;

- რაც უფრო მაღალია შემოსავლების დონე, მით უფრო მაღალია მოთხოვნა საიუველირო ნაწარმზე და ასევე მაღალია მოსახლეობის წილი, რომელიც ამ მოსახურებით სარგებლობს, რაც, შედეგად, მომსახურების არეალის შემცირებას იწვევს, რადგან რენტაბელობა უფრო მცირე არეალში მიიღწევა და კონკურენტი იუველირისათვის ჩნდება სივრცე მომსახურების ახალი ცენტრის შესაქმნელად;
- რაც უფრო კარგად არის განვითარებული სატრანსპორტო სისტემა, მით უფრო ნაკლები, დრო/ფული ეხარჯება მომხმარებელს იუველირთან მისასვლელად, და მით უფრო იზრდება მომსახურების არეალი.

მაგალითისათვის: საქართველოში არ არის Ferrari-ს ცენტრი, რადგან საქართველოს მოსახლეობა თავისი შემოსავლების დონით ვერ უზრუნველყოფს ასეთი ცენტრის რენტაბელობას, თუმცა საკომუნიკაციო საშუალებები უზრუნველყოფს ერთეული მყიდველისათვის Ferrari-ს შეძენის შესაძლებლობას, ვთქვათ, სტამბოლში. ამდენად, სტამბოლის მომსახურების ცენტრის არეალში საქართველოც შეიძლება იყოს განხილული. შემოსავლის დონის ზრდის შემთხვევაში შეიქმნება Ferrari-ს კავკასიური ცენტრი, და მოთხოვნის კიდევ უფრო მაღალი ზრდის შემთხვევაში, საქართველოს ცენტრიც.

ზემოთ ჩამოთვლილი ფაქტორების (სიმჭიდროვე, შემოსავლების და სატრანსპორტო მომსახურების დონე და სხვა) გათვალისწინებით ყალიბდება ცენტრალური ადგილების/მომსახურების ცენტრების სისტემა.

მოსახურების ცენტრები/ცენტრალური ადგილები იყოფა კატეგორიების მიხედვით, რაც მოთხოვნის სიხშირით არის განპირობებული. ასეთი შეიძლება იყოს საერთაშორისო/ტრანსნაციონალური (პარიზი, ნიუ-ორკი), ნაციონალური/სუპრა-რეგიონული (თბილისი), ინტერ-რეგიონული (გორი), ადგილობრივი (ქალაქი), ლოკალური (დასახლების ცენტრი) და ელემენტური (სამეზობლო/საუბნო).

ნიშანდობლივია, რომ უფრო მაღალი კატეგორიის ცენტრები შეიცავენ უფრო დაბალი კატეგორიის ცენტრებს. ეს არის ე.წ. „მატრიოშკის პრინციპის“ მსგავსად.

მაგალითად თბილისი შეიცავს როგორც საერთაშორისო/სუპრა-რეგიონული (კავკასია), ისე ნაციონალურ (საქართველო), ინტერ-რეგიონულ (ქართლი), ადგილობრივ (თბილისის ცენტრი) და ლოკალურ (თბილისის ქვეცენტრები) და ელემენტურ (საუბნო) ცენტრებს.

ამასთან, არსებობს სპეციალიზებული ცენტრების ცნება. სპეციალიზებული ცენტრები შეიძლება იყო სხვადასხვა კატეგორიის (საერთაშორისო, ნაციონალური, რეგიონული და ა.შ.) და სპეციალიზაციის (საბანკო, საგანმანათლებლო, საკურორტო და ა.შ.).

HOTELLING-ის მოდელი

ზემოთ მოცემული იდეალური მოდელის წარმოდგენისას ამოცანა იყო, წარმოჩენილიყო თუ რა პრინციპებზეა დამყარებული ადამიანის სამოსახლოს სივრცითი განვითარება და სტრუქტურირება.

რადგან სამყარო არ არის იდეალური გეოგრაფიულად და არც უნიფორმული სოციალ-ეკონომიკურად, იგი ვითარდება სივრცითი შეჯიბრის პირობებში, რასაც საბაზრო ეკონომიკა წარმართავს, ხოლო ექვილიბრიუმის/წონასწორობის შეტანა სოციალური მართვის ამოცანაა.

ისმის კითხვა: საჭიროა კი სივრცითი განვითარების პროცესში სოციალურ-ადმინისტრაციული ინტერვენცია? არ მიყავს არარეგულირებად „სივრცით შეჯიბრს“ გარემო წონასწორობამდე?

Hotelling-ის მოდელის განხილვით (1929), საბუთდება, რომ „სივრცითი შეჯიბრის“ სოციალურ-ადმინისტრაციული მართვა აუცილებელია.

წარმოვიდგინოთ პლიაჟი, რომელზეც ორი სანაყინეა. ლოგიკის მიხედვით იმისათვის, რომ ისინი თანაბარ პირობებში მუშაობდნენ და „ბაზარი“ ექვილიბრიუმში (წონასწორობაში) იყოს ისინი უნდა განთავსდნენ პლიაჟი სიგრძის $1/4$ მანძილზე. შედეგად, ორივესათვის მომსახურების არეალი იქნება $1/2$ ($1/4$ მარჯვნივ და $1/4$ მარცხნივ). ეს განლაგება მომხმარებლისთვისაც იდეალურია, რადგან უგრძესი მანძილი, რომელი მომხმარებელმა უნდა გაიაროს სანაყინემდე პლიაჟის სიგრძის $1/4$ -ია. ასეთ შემთხვევაში ექვილიბრიუმში მიღწეულია და იგი ოპტიმალურია.

მოდელის განხილვისას გასათვალისწინებელია დათქმა, რომ პლიაჟი და მენაყინეთა მომსახურება და პროდუქტი ერთგვაროვანია.

თუმცა, ეს წონასწორობა ირღვევა, თუკი ერთერთი მენაყინე გადაწყვეტს, რომ სანაყინე პლიაჟის ცენტრისაკენ გადასწიოს. მისი მოტივაცია, არეალის გაზრდაა: მას გარანტირებული ჰყავს მომხმარებელი, რომელიც აქამდეც ჰყავდა, ხოლო ახალ ვითარებაში კონკურენციას აწარმოებს მეორე მენაყინის ყოფილ არეალზე, ამდენად იგი პოტენციურად „ბაზრის“ 50%-ზე მეტს იპყრობს.

საპასუხოდ იგივე შეიძლება მოიმოქმედოს მეორე მენაყინემაც და გადაინაცვლოს პლიაჟის ცენტრისაკენ, აგრესიული პროლიტიკა აწარმოოს და გაუძლოს კონკურენციას.

საბოლოო ჯამში აღმოჩნდება, რომ იმისათვის რომ აღსდგეს ექვილიბრიუმი, მენაყინეები უნდა განთავსდნენ პლიაჟის ცენტრში, ერთმანეთის გვერდიგვერდ. ასეთ შემთხვევაში მათ ისევ გარანტირებული აქვთ „ბაზრის“ თანაბარი წილები და წონასწორობაც აღდგება.

ასეთი სივრცითი გადანაცვლების შედეგად მენაყინეთათვის არაფერი იცვლება, მათ როგორც დასაწყისში ისევ „ბაზრის“ $1/2$ ეკუთვნით, თუმცა ახალი ექვილიბრიუმი საწყისისაგან იმით განსხვავდება, რომ იგი „ოპტიმალური“ აღარ არის. მომხმარებელს (საზოგადოებას) იგივე მომსახურების (ნაყინის) მისაღებად პლიაჟის $1/4$ -ის გავლის ნაცვლად $1/2$ -ის გავლა უწევს. ანუ ბიზნეს-რენტაბელობის თვალსაზრისით არაფერი შეცვლილა, გაიზარდა მხოლოდ „სოციალური დანახარჯები“: მომხმარებელი დასვენების დროის ხარჯზე გადის პლიაჟის ზედმეტ $1/4$ -ს.

თუ განვიხილავთ ოდნავ გართულებულ მოდელს აღმოჩნდება, რომ ორი სანაყინე არ არის საჭირო (მომხმარებელი მაინც მოდის), ამიტომ შესაძლოა ჩამოყალიბდეს მონოპოლისტი (ერთი მენაყინე), რომლის მოგება ორჯერ მეტი იქნება, რაც არ იქნება ხარისხის და მომსახურების გაზრდაზე დამოკიდებული.

ეს მაგალითი ცხადყოფს, თუ რატომ იქმნება დიდი კონცენტრაციები (ქალაქების და აგლომერაციების სახით) და რატომ არის პარადოქსული, რომ მსგავსი პროფილის ფირმები/მომსახურება არჩევენ ერთმანეთთან სიახლოვეში განთავსებას (მაგალითად: პეროვსკაიას/ახვლედიანის ქუჩა) და არა ბაზრის სივრცის თანაბრად განაწილებას. ამის საფუძველი არის „სივრცითი შეჯიბრი“.

Hotelling-ის მოდელიდან ასევე ცხადად სჩანს, რომ „სივრცით შეჯიბრს“ არ მიყავს სივრცითი წესრიგი ოპტიმალურ ექვილიბრიუმამდე და რომ საჭიროა „სივრცითი შეჯიბრის“ საზოგადოებრივ-ადმინისტრაციული რეგულირება „სოციალური დანახარჯების/დანაკარგების“ შესამცირებლად.

„სივრცითი შეჯიბრის“ საზოგადოებრივ-ადმინისტრაციული რეგულირების იარაღებია ქალაქგანვითარების მართვა და ქალაქგეგმარება.

„ახალი“ ბარემო სივრცითი განვითარებისათვის

საქართველოში 90-იანი წლების დასაწყისის სოციალურ-ეკონომიკური ცვლილებების შედეგად შეიქმნა აბსოლუტურად განსხვავებული გარემო ქალაქგანვითარებისა და ქალაქგეგმარებისათვის.

გადამწყვეტი ამ თვალსაზრისით იყო მიწის რეფორმა, რისი შედეგიც გახდა:

- პირველ ეტაპზე: ბინებისა და საწარმოების პრივატიზება;
- მეორე ეტაპზე: სასოფლო-სამეურნეო და საკარმიდამო მიწის პრივატიზება;
- მესამე ეტაპზე: ურბანული მიწის პრივატიზება;

ლაკონურად, რომ ითქვას – მიწის განსახელმწიფობრივება/პრივატიზება.

ამასთან, მნიშვნელოვანი არის გადაადგილების თავისუფლების, როგორც პრინციპის, აღიარება, რაც „ჩაწერის“ ინსტიტუტის გაუქმებაში გამოიხატა.

შეიქმნა გარემო, რაც გამორიცხავს ურბანული პროცესების მართვისა და დაგეგმარების ცენტრალიზებულ დაფინანსებას, რასაც არაცენტრალიზებული და არაკოორდინირებული დაფინანსება ჩაენაცვლა.

ამდენა, ის მეთოდური გამოცდილება, რომელიც დაგროვილი იქნა სოციალისტურ ეპოქაში უკეთეს შემთხვევაში დიდწილად უსარგებლოა, უარეს შემთხვევაში ხელისშემშლელი.

საბჭოურ გარემოში, რა გინდა რა ქალაქგეგმარებითი ქმედების შედეგად, არ იცვლებოდა იურიდიული გარემო. ქალაქგეგმარების ობიექტი – მიწა (ე.ი. შენობა/ნაგებობები) რჩებოდა სახელმწიფოს საკუთრებაში.

დაგეგმარების იდეოლოგიის ამოსავალი იყო აბსტაქტული სახელმწიფო ინტერესები და გეგმური ეკონომიკის ინტერესების პრიმატი.

ამის საწინააღმდეგოდ, განვითარებული ქვეყნების ქალაქგეგმარების პრიმატი არის თვითმმართველობის განხორციელება და გლობალური პრობლემების ლოკალური ქმედებებით დაძლევა, რაც უფრო სრულად ასახავს ინდივიდების მოთხოვნას და კონსტიტუციურ უფლებას ჯანმრთელ და უსაფრთხო საცხოვრებელ გარემოზე და მდგრად განვითარებაზე.

სივრცის ორგანიზების „ძველი“ სისტემა

სოციალისტური დაგეგმარების სისტემა წარმოადგენდა პირამიდას, რომლის წვეროც იყო „სახელმწიფო საგეგმო კომიტეტი“ და ხორციელდებოდა შემდეგი სახის ძირითადი გეგმარებითი დოკუმენტებით, რომლებიც ცენტრალიზებულად იქმნებოდა:

1. განსახლების სქემა;
2. რაიონული დაგეგმარების პროექტები/სქემები;
3. დასახლებათა გენერალური გეგმები/სქემები;
4. დეტალური დაგეგმარების პროექტები;
5. განაშენიანების პროექტები.

საგულისხმოა, რომ დაგეგმარება მიმდინარეობდა მხოლოდ ზემოდან ქვემოთ. თუმცა, პრაქტიკაში, ქვედა დონის ლოკუმენტები ხშირად „აუქმებდა“ ზედა დონის ლოკუმენტებს, რადგან ისინი უფრო ახლოს იყო რეალობასთან.

ასევე უნდა აღინიშნოს, რომ მთავარი განსხვავებას „დასავლური“ ტიპის დაგეგმარებისაგან იყო ის, რომ „სოციალისტური“ დაგეგმარება ითვალისწინებდა მხოლოდ ფიზიკურ განვითარებას და იყო დირექტიული ლოკუმენტი, მაშინ როდესაც „დასავლური“ დაგეგმარების ლოკუმენტები არის იურიდიული სახის ლოკუმენტები, რომლებიც განსაზღვრავს უძრავი ქონების გამოყენების, განვითარების და ფლობის პირობებს.

სივრცის ორბანიზაციის „დასავლური“ სისტემა

„დასავლური“ დაგეგმარების ფუნდამენტურ პრინციპს წარმოადგენს ხელისუფლების კომპეტენციების გამიჯვნა მმართველობის სხვადასხვა დონეზე (ცენტრალური, რეგიონული/სამხარეო, საოლქო, მუნიციპალური), რაც სხვადასხვა ქვეყანაში სხვადასხვაა.

სწორედ კომპეტენციების გადანაწილება განსაზღვრავს იმას, თუ მმართველობის რა დონეზე იქმნება ესა თუ ის დაგეგმარებითი ლოკუმენტი და რა შინაარსის მატარებელი არის იგი. შინაარსი პირდაპირ გამომდინარეობს კომპეტენციებიდან, რომელიც მმართველობის ამა თუ იმ დონეს აქვს განსაზღვრული ეროვნული კანონმდებლობით.

არსებითია ასევე, რომ დაგეგმარება არ ხდება მხოლოდ ზემოდან-ქვემოთ. არამედ, ეს არის „შემხვედრი მიმართულებების დინების“ პრინციპი. რაც გულისხმობს, რომ ყოველი ახალი დაგეგმარებითი ლოკუმენტი უნდა ითვალისწინებდეს უკვე არსებული ლოკუმენტების (ზედა, თუ ქვედა დონის) სისტემას, აუცილებელი წესით.

გამორიცხულია დაგეგმარება დირექტიული წესით, ან ქონებრივი კუთვნილების გაუთვალისწინებლად.

ჩამონათვალის თვალსაზრისით დაგეგმარების ლოკუმენტების იდენტურია „სოციალისტური“ სისტემისა, მაგრამ არა შინაარსითა და იურიდიული სტატუსით.

ნაციონალურ/ეროვნულ დონეზე ხდება სექტორული სივრცითი დაგეგმარება – ძირითადად ნაციონალური სატრანსპორტო და გარემოსდაცვითი სქემები. დაგეგმარება მიმდინარეობს ინტეგრირებული მეთოდით, ინტეგრირების ხარისხი სულ უფრო მატულობს, რაც სექტორთა თანამშრომლობის გაღმავლებაში და ტრანს-ნაციონალურ კოორდინაციაში გამოიხატება.

რეგიონულ/სამხარეო დონეზე ხდება სივრცით-ფიზიკური დაგეგმარების პრინციპების განსაზღვრა. ამ დონეზე კონკრეტდება ნაციონალური სატრანსპორტო და გარემოსდაცვითი სქემები და მათზე იკინძება რეგიონალურ/სამხარეო სატრანსპორტო და გარემოსდაცვითი სქემები. ამას ემატება დასახლებათა სპეციფიკის, აგრარული და დაცული ტერიტორიების ძირითადი ნიშნებისა და როლის განსაზღვრა.

საოლქო/სუბ-რეგიონულ დონეზე ხდება მუნიციპალიტეტთა გაერთიანებების მიერ მათი ტერიტორიების სივრცით-ფიზიკური განვითარების პრინციპების განსაზღვრა, შეჯერება და კოორდინირება, რეგიონული და ნაციონალური ჩარჩოების გამოყენებით/გათვალისწინებით, ასევე მუნიციპალიტეტების საზღვრისპირა ტერიტორიების განვითარების შეთანხმება.

კონკრეტული სივრცით-ფიზიკური დაგეგმარება ხორციელდება მუნიციპალურ (დასახლებათა) ინსტიტუტების მიერ. ეს მათი ექსკლუზიური პრეროგატივაა. ეს ამოცანა წყდება ორ ეტაპად:

1. დასახლების მთელი ტერიტორიის მიწათსარგებლობის ზონირებით;
2. დასახლების ცალკეული ტერიტორიების მიწათსარგებლობის რეგლამენტაციით.

სწორედ ამ დონეზე ხდება „შეხება“ უძრავ ქონებასთან და კერძო და იურიდიულ პირებთან. სვხაგვარად ამ დოკუმენტებს ეწოდებათ უფლებრივი ზონირების დოკუმენტები (გეგმები/რუკები) – უნივერსალური, საბაზო დოკუმენტები, რომლებიც რეგლამენტირებას (შეზღუდვას) უწესებს მიწის (უძრავი ქონების) გამოყენებისა და განაშენიანების პროცესებს. ისინი განსაზღვრავს:

1. გამოყენების ტიპებს (მიწათსარგებლობის ზონებს);
2. განაშენიანების (ფიზიკური სტრუქტურის) პარამეტრებს;
3. სხვა ფაქტორებს (საჭიროების მიხედვით, მაგ. თვისობრივი რეგლამენტაცია)

ამასთან, ფუნდამენტურია, რომ ყველა დონის გეგმარებითი დოკუმენტაციის (გეგმების) დამტკიცება ხდება შესაბამისი დონის წარმომადგენლობითი ორგანოს (პარლამენტის) მიერ, საზოგადოებრივი განხილვის აუცილებელი პროცედურის შემდგომ, ანუ საზოგადოებრივი თანხმობის საფუძველზე.

სივრცით-ფიზიკური დაგეგმარების ქვედა დონეს წამოადგენს ცალკეული ობიექტების პროექტების საფუძველზე გაცემული სამშენებლო ნებართვები. ნებართვების გაცემის საფუძველი არის პროექტის შესაბამისობა მიწათსარგებლობის გეგმებთან (გარდა ნაციონალური ტექნიკურ-საინჟინრო მოთხოვნებისა).

სივრცითი განვითარების თანამართლვე იდეოლოგია და პოლიტიკა

მდგრადი (შეუქცევადი; სისიცოცხლისუნარიანი) განვითარების საერთაშორისოდ აღიარებული პრინციპი (რიო დე ჟინეირო; “Agenda 2000”) ზოგადად განვითარებისათვის და კერძოდ სივრცით-ფიზიკური განვითარებისათვის.

მდგრადი განვითარება გულისხმობს, რომ გადაწყვეტილებები, რომლებიც დღეს მიიღება და ქმედებები, რომლებიც დრეს ხორციელდება, არ უნდა ზღუდავდეს მომავალი თაობების არჩევანის თავისუფლებას, მიიღონ საკუთარი გადაწყვეტილებები.

მარტივად, რომ ითქვას, ეს ნიშნავს, რომ განვითარება არ შეიძლება იყოს “ჩიხური”, და მოკლევადიან ინტერესებს არ შეიძლება შეეწიროს გრძელვადიანი ინტერესები.

მდგრადი განვითარების პრინციპი, თითქმის კლასიკური დეფინიციის სახით, ასახულია საქართველოს კონსტიტუციაში. მუხლი 37, §4 აღნიშნავს: “ადამიანისათვის უსაფრთხო გარემოს უზრუნველსაყოფად, საზოგადოების ეკოლოგიური და ეკონომიკური ინტერესების შესაბამისად, ახლანდელი და მომავალი თაობების ინტერესების გათვალისწინებით, სახელმწიფო უზრუნველყოფს გარემოს დაცვასა და რაციონალური ბუნებათსარგებლობას.”

მდგრადი განვითარების პრინციპთან ერთად, განვითარების მეორე ფუნდამენტური პრინციპია “თანაბარი შესაძლებლობების სივრცის” შექმნისაკენ სწრაფვა.

თანაბარი შესაძლებლობების სივრცე გულისხმობს ისეთი სივრცით-ფიზიკური გარემოს შექმნას, სადაც ადამიანებს განვითარებისა და საქმიანობის თანაბარი პოტენციული გააჩნიათ, მიუხედავად იმისა, თუ სად ცხოვრობენ ან მოღვაწეობენ.

ეს პრინციპი, დეკლარაციულ დონეზე, საქართველოს სახელმწიფო პოლიტიკის პრინციპია. “სახელმწიფო ზრუნას ქვეყნის მთელი ტერიტორიის თანაბარი სოციალურ-ეკონომიკური განვითარებისათვის. (...)” აღნიშნული საქართველოს კონსტიტუციის მუხლ 31-ში.

ასეთი პოლიტიკის განხორციელების გამოხატულებაა საცხოვრებელი პირობების გათანაბრებისაკენ სწრაფვა ქალაქსა და სოფელს, ჩამორჩენილ და განვითარებულ რეგიონებს შორის.

რეგიონული და ეთნიკური საყოფაცხოვრებო, თუ კულტურული თავისებურებების შენარჩუნება და განვითარების ხელშეწყობა სივრცითი (და არა მარტო სივრცითი) განვითარების კიდევ ერთ პრინციპში არის გამოხატული, რაც დევიზში “ერთობა მრავალფეროვნებაში” (unity in diversity) გამოიხატება. სოციალური სოლიდარობის პრინციპი კი ასახულია “სოციალური გადაჯაჭვულობის” (social cohesion) დანერგვისა და განვითარების პრინციპში.

ევრო-საბჭოს სივრცითი განვითარების კონტექსტში (European (Council of Europe) Spatial Development Framework) განსაკუთრებით არის ხაზგასმული იმ პოტენციალის გამოყენება, რომელიც იქმნება სახმელეთო “ხიდის” არსებობით ევრო-საბჭოს სივრცესა (შავი ზღვის არეალის ჩათვლით) და ახლო- და შორეული აღმოსავლეთის ქვეყნებს შორის, განსაკუთრებით სავაჭრო დერეფნების განვითარების გზით. ევრო-საბჭოს ტერიტორიის აღმოსავლეთი კიდე არის განხილული, როგორც ვაჭრობისა და კოოპერაცია ფოკალური ტერიტორია, აღმოსავლეთსა და დასავლეთ შორის.

ევრო-საბჭოს სივრცითი განვითარების სახელმძღვანელო პრინციპები განსაკუთრებულად უსვავს ხაზს საშიშორებას, რომ მისი “ახალი წევრების” პოზიტიური ეკონომიკური განვითარება კონცენტრირებული იქნება იზოლირებულ აგლომერაციებში (დედაქალაქებში), ხოლო სხვა ტერიტორიები გარიყული იქნება ასეთი პროცესებიდან. ამის საწინააღმდეგოდ სტრატეგიული დოკუმენტი მოუწოდებს ხელი შეეწყოს პოლიცენტრულ განვითარებას, სხვა ეფექტებთან ერთად, გარემოზე და სოციალური წნეხის შესამსუბუქებლად. ამისათვის გადადგმულ პირველ ნაბიჯად ევრო-საბჭოს “ქალაქი-კარიბჭეების” (gateway cities) განვითარების ხელშეწყობა მიაჩნია ევროპის აღმოსავლეთ პრიფერიაზე.

ზოგადად, კი შემდეგი ათი პრინციპია ევრო-საბჭოს მიერ რეკომენდებული მდგრადი სივრცითი განვითარების უზუნველსაყოფად:

- (1) რეგიონების დაბალანსებული სოციალური და ეკონომიკური განვითარებისა და გაზრდილი კონკურენტუნარიანობის გზით ტერიტორიული გადაჯაჭვულობის მიღწევა;
- (2) საქალაქო ფუნქციების მიერ გენერირებული განვითარების წამახალისება და საქალაქო და სასოფლო ტერიტორიების კავშირების გაუმჯობესება;
- (3) უფრო დაბალანსებული მიღწევადობის წახალისება;
- (4) ინფორმაციისა და ცოდნის მისაწვდომლობის გაზრდა;
- (5) გარემოს ზარალის შემცირება
- (6) ბუნებრივი რესურსებისა და მემკვიდრეობის დაცვა და განვითარება;
- (7) კულტურული მემკვიდრეობის, როგორც განვითარების ფაქტორის, ხელშეწყობა;
- (8) ენერგეტიკული რესურსების განვითარება, უსაფრთხოების თანადროული შენარჩუნებით;

- (9) მაღალხარისხიანი, მგრადი ტურიზმის წახალისება;
- (10) ბუნებრივი კატასტორფების ზემოქმედების ხარისხის შემცირება.

უფრო კარგად განვითარებული და კონკრეტიზებულია მიდგომები *ევრო-კავშირის* სივრცითი მოწყობისადმი, რასაც ევრო-საბჭოსაგან განსხვავებით არა მხოლოდ სახელმძღვანელო პრინციპების, ჩამოყალიბებული პოლიტიკის სახეა აქვს, და რაც ფორმულირებულია ევრო-კომისიის (ევრო-კავშირის აღმასრულებელი ორგანოს) დოკუმენტში ”ევროპული სივრცის განვითარების ხედვები” (ESDP, European Spatial Development Perspective).

ეს დოკუმენტი განსაზღვრავს ევრო-კავშირის სივრცითი განვითარების 3 ფუნდამენტურ მიზანს: (ა) ეკონომიკური და სოციალური გადაჯაჭვულობის მიღწევა, (ბ) ბუნებრივი რესურსებისა და კულტურული მემკვიდრეობის კონსერვაცია და მართვა, და (გ) ევროპის ტერიტორიის უფრო დაბალასანსებული კონკურენტუნარიანობა. ეს მიზნები მიღწეული უნდა იქნეს თანაბრად ევროპის ყველა რეგიონში..

ამასთან, განვითარების, ბალანსისა და დაცვის მიზნები შეჯერებული უნდა იქნეს. მხოლოდ ბალანსზე ორიენტირებული პოლიტიკა შედეგად გამოიღებდა ეკონომიკურად ძლიერი რეგიონების დასუსტებას და ამავე დროს უფრო მეტად დამოკიდებულს გახდიდა სუსტ რეგიონებს. მხოლოდ განვითარებაზე ორიენტირებული პოლიტიკა გააძლიერებდა უთანასწორობას რეგიონებს შორის. გადამეტებული ყურადღება დამცავი და კონსერვაციის ღონისძიებებისადმი შეიცავს სტაგნაციის ხელშეწყობის რისკს მოდერნიზების ტემპების შემცირების გამო.

ევროპის სივრცითი განვითარების პოლიტიკას ეყრდნობა რმოდენიმე შეთანხმებას, რომელთაც გააჩნიათ სივრცითი განზომილება: (ა) სათემო გავითარების პოლიტიკა, (ბ) ტრანს-ევროპული ქსელები, (გ) სტრუქტურული ფონდები, (დ) გარემოს პოლიტიკა, (ე) საერთო აგრარული პოლიტიკა, (ვ) კვლევები. ტექნოლოგიები და განვითარება, (ზ) ევროპის საინვესტიციო ბანკის საკრედიტო ქმედები. მთლიანობაში, სივრცითი განვითარების ევროპული პოლიტიკა ეყრდნობა წონასწორობას კონკურენციასა და საზოგადო ინტერესის მიზნებს შორის.

სივრცითი განვითარების მიმდინარე გრძელვადიანი ტენდენციები შეფასებულია, როგორც სამი ფაქტორის ზეგავლენის შედეგი: (ა) წევრ ქვეყნებს შორის ეკონომიკური ინტეგრაციისა და კოოპერაციის ხარისხის ზრდა, (ბ) ადგილობრივი და რეგიონული თემების როლისა და მნიშვნელობის ზრდა სივრცით განვითარებაში და (გ) ევრო-კავშირის მოსალოდნელი გაფართოება და მეზობლებთან უფრო მჭიდრო ურთიერთობების განვითარება.

ევრო-კავშირის სივრცითი განვითარების ფუნდამენტური მიზნები ტრანსფორმირებულია რამოდენიმე მიზანში, როგორც არის:

- (1) პოლიცენტრული და დაბალასებული ურბანული განვითარება, რომელიც ხელს უწყობს საქალაქო-სასოფლო არეალების უკეთ თანამშრომლობას;
- (2) ინტეგრირებული საკომუნიკაციო და სატრანსპორტო კონცეფციების მხარდაჭერა, და მათი რეგიონულ და ადგილობრივ თავისებურებებზე მორგება;
- (3) გონიერი მართვის საფუძველზე ბუნებრივი და კულტურული მემკვიდრეობის განვითარება და დაცვა, რაც მიმართული უნდა იყოს გლობალიზაციის ეპოქაში რეგიონული და საქალაქო ბუნებრივი და კულტურული თავისებურებების შენარჩუნებაზე და გაღრმავებაზე.

სასოფლო/პარკოვანი დასახლებები

სასოფლო დასახლებებს საქართველოს განვითარებაში ყოველთვის უდიდესი მნიშვნელობა ენიჭებოდა. ამის დამადასტურებელია, თუნდაც ის, რომ XIX საუკუნის ბოლოს უდიდესი საქალაქო დასახლება მხოლოდ 20 000 მოსახლეს ითვლიდა (თბილისი) და ის, რომ საქართველოში მხოლოდ 20 საუკუნის ბოლო მეოთხედში გაჩნდა ურბანული ინტელექტუალური ელიტა, მანამდე ის სასოფლო წარმოშობისა იყო. ამასთან, სასოფლო დასახლებებში ამჟამად მოსახლეობის 40%-ზე მეტი ცხოვრობს (დაახ. 2 მილიონი მაცხოვრებელი).

სასოფლო დასახლებების ტიპები საქართველოში მკაცრი რეგიონალიზმით გამოირჩევა. სასოფლო დასახლებების ტიპოლოგიის ისტორიულად განმსაზღვრელი ფაქტორები იყო:

- სასოფლო-სამეურნეო სტრუქტურა;
- ლანდშაფტი და ტოპოგრაფია;
- ფორტიფიკაციულ/თავდაცვითი სისტემა.

ამ ფაქტორების გავლენით ისტორიულად ჩამოყალიბდა ორი ძირითადი ჯგუფი:

- კონსოლიდირებული სასოფლო დასახლებები (აღმოსავლური ტიპი) და
- დეკონცენტრირებული/„გაბნეული“ სასოფლო დასახლებები (დასავლური ტიპი).

თავისთავად, თითოეული ეს ჯგუფი იყოფა ორ ქვეჯგუფად: ბარისა და მთის ტიპებად.

კონსოლიდირებული სასოფლო დასახლებები, როგორც წესი წარმოადგენს სტრუქტურას, რომელშიც საცხოვრებელი და დამხმარე სამეურნეო ნაგებობები განთავსებულია მცირე საკარმიდამო ნაკვეთებზე, რომელთაც შეზღუდული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულება აქვთ. ინტენსიური მიწათმოქმედების ნაკვეთები განლაგებულია დასახლების შემოგარენში. დისტანცია სავარგულებამდე დიდი, მანძილები დასახლების შიგნით კი მცირე.

დეკონცენტრირებული სასოფლო დასახლებები, როგორც წესი წამოადგენს სტრუქტურას, რომელშიც საცხოვრებელი და დამხმარე სამეურნეო ნაგებობები განთავსებულია მოზრდილ ნაკვეთებზე, რომელთაც ასევე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულება გააჩნია. სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთები ასევე განთავსებულია სამოსახლო ნაკვეთებს შორის, რომლებიც განლაგებულია დასახლების ფარგლებს შიგნით. დისტანცია სავარგულებამდე შედარებით მცირეა. მანძილების დასახლების შიგნით დიდი.

მთის კონსოლიდირებული დასახლებები აღმოსავლეთ საქართველოს მთიანეთის არის დამახასიათებელი. მისი ტიპოლოგია გამომდინარეობს სოფლის მეურნეობის მეცხოველეობის დომინირებული დარგით და თავდაცვის კლექტიური პრინციპით.

მთის ფრაგმენტირებული დასახლებები დასავლეთ საქართველოს მთიანეთის არის დამახასიათებელი. მისი ტიპოლოგია გამომდინარეობს სოფლის მეურნეობის მეცხოველეობის დომინირებული დარგით და თავდაცვის ინდივიდუალური (საკომლო) პრინციპით.

ზოგადი მიმოხილვა

სასოფლო დასახლებების და ტერიტორიების განვითარება და დაგეგმარება ქვეყნების განვითარების მნიშვნელოვანი ნაწილია. გასათვალისწინებელია, რომ სასოფლო ტერიტორიები ქვეყანათა ტერიტორიების უდიდესი ნაწილი უკავია და მოსახლეობის უდიდესი ნაწილის სამოსახლოსა და დასაქმების არეალს წარმოადგენს.

ამასთან საქართველოს კონსტიტუციის მუხლი 31 ადგენს, რომ: “სახელმწიფო ზრუნავს ქვეყნი მთელი ტერიტორიის თანაბარი სოციალურ-ეკონომიკური განვითარებისათვის. მალაღმთიანი რეგიონების სოციალურ-ეკონომიკური რპოგრესის უზრუნველსაყოფად კანონი ადგენს შეღავათებს.” (ხაზგასმა ავტორის)

მიუხედავად მოყვანილი არგუმენტებისა საქართველოში სასოფლო დასახლებათა და ტერიტორიათა დაგეგმარება და განვითარება დღემდე ითვლება მეორეხარისხოვან, “არაპრესტიჟულ” დარგად, რასაც საბჭოთა ინერცია უდევს საფუძვლად. მიუხედავად იმისა, რომ საბჭოთა იდეოლოგია ისევე აღიარებდა ქალაქისა და სოფლის მოსახლეობისათვის ერთნაირი საცხოვრებელი პირობების და შესაძლებლობების შექმნის აუცილებლობას, როგორც ამას განვითარებული ქვეყნები ისახავდნენ მიზნად. საბჭოთა სისტემა ამის განხორციელება არ მოხერხდა, მაშინ როდესაც განვითარებულ ქვეყნებში ამის მიღწევა შესაძლებელი გახდა, რაც შედეგად, სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის განვითარებასთან ერთად, ლე-ურბანიზაციის პროცესს დაედო საფუძვლად, რაც გამოწვეულია სოფლად უკეთესი საცხოვრებელი გარემოს არსებობით.

საბჭოთა სისტემის წარუმატებლობა სასოფლო განვითარებისა და დაგეგმარების დარგში ძირითადად ორი პრინციპული მიზეზით იყო განპირობებული:

1. არარსებული თვითმმართველობა პირველი მიზეზია. ცენტრალიზებული დაგეგმარებისა და მართვის პირობებში შეუძლებელი იყო სოფლის დონეზე/მასშტაბზე ფოკუსირება. ამიტომ, ინტერგირებული დაგეგმარება (გენგეგმები) საქალაქო ტერიტორიებით იფარგლებოდა. მაშინ, როდესაც განვითარებულ ქვეყნებში სწორედ სოფლის თვითმმართველობა არის ის ლოკომოტივი, რომელიც ასეთი ტერიტორიების განვითარებას უზრუნველყოფს. საბჭოთა სისტემაში სასოფლო დასახლებებისა და ტერიტორიების ინტერესები ხშირად ეწირებოდა ურბანული ტერიტორიების განვითარების ინტერესებს, მაშინ როდესაც თვითმმართველობა და ადგილობრივი ინტერესები იცავს განვითარებული ქვეყნებში სოფლებს გაქრობისაგან/შთანთქმისაგან. მიუხედავად იმისა, რომ ურბანიზაციის პროცესმა ქალაქების ტერიტორიების ფარგლებში მოაქცია მრავალი სასოფლო დასახლება, მაინც მოხერხდა მათი ფიზიკური სტრუქტურისა, მორფოლოგიისა და თვითმმართველობის შენარჩუნება. ასეთი მრავალი სოფელი არსებობს მსოფლიოს უდიდესი აგლომერაციების ფარგლებში. ამის საპირისპიროდ, საბჭოთა საქართველოს ქალაქების განვითარება სასოფლო დასახლებათა შთანთქმის და არა ინტეგრირების გზით მიმდინარეობდა. უნდა აღინიშნოს, რომ საბჭოთა წყობამ მოახერხა სასოფლო ტერიტორიების ორი მნიშვნელოვანი ტექნიკური ინფრასტრუქტურით - გზებითა და ელექტროენერგიით მომარაგების ელემენტურ დონეზე უზრუნველყოფა, რაც ცენტრალიზებულად იყო შესაძლებელი, რაც არ შეიძლება ითქვას წყალმომარაგებაზე, კანალიზაციაზე, კომუნალური ნაგვის მოშორებაზე, ტელეკომუნიკაციაზე, რაც უმეტეს შემთხვევაში მინიმალურ დონეზე, ან საერთოდ არ არსებობდა/არსებობს. რაც შეეხება სოციალურ ინფრასტრუქტურას, დამაკმაყოფილებლად იქნა გადაწყვეტილი განათლებისა და ჯანდაცვის ობიექტების განთავსება. ეს, რა თქმა უნდა, არ იყო საკმარისი ქალაქისა და სოფლის საცხოვრებელ გარემოთა ერთგვაროვანი ხარისხის მისაღწევად. სამწუხაროა, რომ განვითარების ის დონე, რაც საბჭოთა პერიოდში იქნა მიღწეული, დღეს საფრთხის ქვეშ დგას. აღარ არსებობს ცენტრალიზებული დაგეგმარების და დაფინანსების წყაროები, ამავე დროს თვითმმართველობა ძალიან სუსტად არის განვითარებული,

ადგილობრივ ბიუჯეტებს სიმბოლურ ხასიათს ატარებს, ხოლო ცოდნის და თვითორგანიზების დონე ძალზედ მწირია.

2. მეორე მიზეზი სასოფლო-სამეურნეო სტრუქტურაა. სასოფლო ტერიტორიებზე კოლმეურნეობებისა და საბჭოთა მეურნეობების საშუალებით სოფლის მეურნეობის წარმოებისა და აგრარული სისტემის საბჭოთა სისტემაში ჩართვა გახდა იმის საფუძველი, რომ სასოფლო ტერიტორიები არაბუნებრივად და არაჰარმონიულად განვითარდა. ერთის მხრივ, ეს იყო ძირითადად მონოკულტურებით მოშენებული ტერიტორიები, რაც უმეტეს შემთხვევაში არატრადიციული იყო და მოითხოვდა სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორიების არატრადიციულ დაგეგმარებას, ხოლო მეორეს მხრივ, აგრარული ბიზნესის (საფერმეო მეურნეობის) არარსებობა და საბჭოთა აგრარული სისტემიდან დეფიციტის დაფარვის შესაძლებლობა საშუალებას იძლეოდა, ნაყოფიერი სავარგულების განაშენიანებაში მოქცევის შესაძლებლობას, რამაც გამოიწვია საქართველოში სასოფლო დასახლებების არარაციონალური “გაბნევა” და ფრაგმენტაცია, რაც ბუნებრივი განვითარების შემთხვევაში არასდროს მოხდებოდა. ამასთან, არც სასოფლო დასახლებების ზრდისა და სასოფლო სავარგულების განვითარების ეკოლოგიური და ესთეტიური კრიტერიუმები, ყოფილა დაცული. არ ხორციელდებოდა და დღემდე არ ხორციელდება სასოფლო სავარგულების გასაშენებელ (ურბანულ) ტერიტორიებად გადაქცევის მკაცრად განსაზღვრული წესების (წყნეთის მაგალითი) განხორციელება; მხოლოდ რამოდენიმე სოფელში ხორციელდება მშენებლობები ნებართვების საფუძველზე; თითქმის არცერთ სოფელში და საკრებულოში არსებობს განვითარების ინტეგრირებული გეგმა.

აღნიშნულმა გარემოებებმა საქართველოს სასოფლო ტერიტორიებისა და სასოფლო მეურნეობის განვითარების მრავალსაუკუნოვანი ტრადიცია დაარღვია. შედეგად მიღებული იქნა:

- აღმოსავლეთ საქართველოში ტრადიციული კონსოლიდირებული სასოფლო დასახლებების „გაბნევა“ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ხარჯზე;
- დასავლეთ საქართველოში ტრადიციულად დეკონცენტრირებული დასახლებების შემდგომი „გაბნევა“ მოხდა, არამარტო სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების არამედ ლანდშაფტის უკიდურესი ფრაგმენტაციის ხარჯზე.

ეს ყველაფერი ზღუდავს:

- სასოფლო განვითარების შესაძლებლობებს ინფრასტრუქტურის განვითარების თვალსაზრისით;
- სასოფლო მეურნეობის განვითარების შესაძლებლობებს სავარგულების დეფიციტის გამო;
- ეკოლოგიური გარემოს გაუმჯობესებას ლანდშაფტის ფრაგმენტაციის გამო.

შახლესი ბანკოთაძე

სასოფლო დასახლებათა განვითარების თვალსაზრისით უმნიშვნელოვანესი გახდა სასოფლო-სამეურნეო მიწის პრივატიზება. პრივატიზება ემყარებოდა “სოციალური თანასწორობის” ერთადერთ შესაძლო პრინციპს, რომლის მიხედვითაც:

- სოფლის-მეურნეობაში დასაქმებულებს უნდა მიეღოთ მაქს. 1.25ჰა;

- სოფლის მაცხოვრებლებს (რომლების არ იყვნენ დასაქმებული სოფლის-მეურნეობაში) მაქს. 0.75ჰა;
- ქალაქის მაცხოვრებლებს (სოფელში დასაქმებულ) მაქს. 0.25.

ამასთან, მოხდა საკარმიდამო ნაკვეთების პრივატიზება (ისინიც სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთებად ჩაითვალა!).

უნდა აღინიშნოს, რომ მიწის არსებულმა რესურსებმა ვერ შეძლო მოსახლეთა მაქსიმალური ნორმით დაკმაყოფილება (ზოგან მხოლოდ 0.75ჰა-ს ფარგლებში; საშუალოდ 0.95 ჰა). ამასთან, შეუძლებელი გახდა (ტოპოგრაფია, ნაყოფიერება, ირიგაცია) ამ ნორმის ერთი ნაკვეთის სახით დაკმაყოფილება და შედეგად მიღებული იქნა, რომ:

- საშუალო სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთი საქართველოში – 0.25-0.3 ჰა არის;
- ერთ კომლს საშუალოდ 4 ნაკვეთი გააჩნია;
- საქართველოში 4 000 000-მდე პრივატიზებული ნაკვეთია/723 000 სასოფლო კომლზე და 332 000 ურბანულ კომლზე;
- ამჟამად პრივატიზებულია 930 000 ჰა სასოფლო-სამეურნეო მიწა – მთელი სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების დაახ. 27%;
- სახელმწიფო იჯარით გაცემულია ინტენსიური სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების 940 000 ჰა (პრივატიზების მეორე ტალღის საგანი).

შედეგად მიღებული იქნა, რომ საქართველოს მოსახლეობის უმეტესობა მიწის შესაკუთრე გახდა და ამასთან ეს მიწა გახდა მათი მინიმალური სოციალური უსაფრთხოებისა და ქვეყნის სასურსათო უსაფრთხოების გარანტია. სოფლის-მეურნეობის სტრუქტურა ამჟამად ნატურალურ მეურნეობას (თვითგამოკვების) წარმოადგენს. ჭარბი პროდუქტი 15%-ია. დიდი სასოფლო-სამეურნეო სავარგულები სახელმწიფო იჯარით გაცემულია ყოფილ საბჭოთა ნომენკლატურაზე, წარმადობა დაბალია და ძირითადად არალეგალური ქვე-იჯარებისათვის გამოიყენება.

მომავლის პერსპექტივები

სასოფლო დასახლებების განვითარების დონე ქვეყნის განვითარების უტყუარი ინდიკატორია. ქვეყნის პოზიტიური განვითარების შემთხვევაში სასოფლო-სამეურნეო წარმოებაში დასაქმებულთა რაოდენობა შემცირდება (განვითარებულ ქვეყნებში მხოლოდ 3-5%; საქართველოში - 50%); სოფლის-მეურნეობის წილი მთლიან ეკონომიკაში შემცირდება (ეს ტენდენცია უკვე შესამჩნევია; მისი წილი ბოლო წლებში შემცირდა 30%-დან 20%-ზე); შედეგად მოხდება სასოფლო-სამეურნეო ნაკვეთების გამსხვილება და სასოფლო-სამეურნეო წარმოების დოტირება სახელმწიფოსაგან.

ასეთი გარდაუვალი (სწრაფი, ან ნელი) განვითარების ფონზე ქვეყნის ტერიტორიულ-სივრცითი განვითარების ამოცანათა ნუსხა ასეთი უნდა იყოს:

- სოფლის მოსახლეობის ურბანულ დასახლებებში მიგრაციის თავიდან აცილება;
- ურბანული „წნეხის“ სასოფლო დასახლებებზე კონტროლი;
- რეალური თვითმმართველობის განხორციელების საფუძველზე სასოფლო ტერიტორიების დაგეგმარების განხორციელება, რეგიონული დაგეგმარების ფარგლებში;

- სასოფლო დასახლების და მუნიციპალურ/კომუნალური საკუთრების მიწის ცნების დამკვიდრება (ამჟამად საკარმიდამო ნაკვეთები სასოფლო-სამეურნეო მიწას წარმოადგენს);
- მკაცრი სახელმწიფო და მუნიციპალური კონტროლის და შეზღუდვის დაწესება სასოფლო-სამეურნეო მიწის განაშენიანებისათვის გამოყენებაზე;
- სასოფლო დასახლებების კონსოლიდაციის ხარისხის გაზრდა და სტრუქტურული განახლება;
- საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესება;
- არა-სასოფლო-სამეურნეო დასაქმების ალტერნატივების შექმნა.

ბამოყენებული ლიტერატურა:

Mohan, Rakesh. "Understanding the Developing Metropolis", Oxford University Press, 1994

ლეჟავა, ვახტანგ. "ქალაქგანვითარებისა და ქალაქგეგმარების თეორიის საკითხები", სალექციო კურსი (გამოუქვეყნებელი), 2001-2002

Treuner, Peter, Dr. "An Introduction to Regional Development Planning (Unpublished) - Lecture Notes"; Institute of Regional Development Planning, University of Stuttgart; Stuttgart, November 1997

CEMAT

European Commission, Committee on Spatial Development. ESDP, European Spatial Development Perspective –Towards Balanced and Sustainable Development of the Territory of the EU. Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities, 1999

საჯილდარო კითხვები:

1. აღწერეთ "ცენტრალური ადგილების" თეორიისა და "სივრცითი შეჯიბრის" არსი.
2. აღწერეთ Hotelling-ის მოდელი და წარმოადგინეთ "სივრცითი წონასწორობის" ორი საპირისპირო მდგომარეობა და საკვანძო განსხვავება მათ შორის.
3. განმარტეთ სივრცის ორგანიზების "ძველი" და "დასავლური" სისტემების განმასხვავებელი ძირითადი ფაქტორები.
4. დაახასიათეთ სივრცითი განვითარების თანამედროვე იდეოლოგიის ძირითადი პრინციპები და მათი ასახვა საქართველოს კონსტიტუციაზე.
5. დაახასიათეთ საქართველოს სასოფლო დასახლებათა ძირითადი ტიპები და აღწერეთ ძირითადი განსხვავებები მათ შორის.
6. დაახასიათეთ საქართველოს რურალურ დასახლებათა განვითარების ძირითადი პრობლემები და პერსპექტივები.

ქ ა ლ ქ ა ტ მ შ ე ნ ე ბ ლ ო ბ ი ს თ ე ო რ ი ი ს ს ა შ უ კ მ ლ ე ბ ი

თემა 7

ქ. თბილისის ბენზოგამები და ზონირება

თბილისის ბენზოგამების ისტორია

თბილისის განვითარების „სოციალისტურ“ პერიოდში შედგა სამი გენგემა.

I გენგემა 1934 წ. – 1933 წელს თბილისის მოსახლეობა 420 000 იყო, ხოლო მისი ტერიტორია 3 700 ჰა-ს შეადგენდა. გენგემა მომზადებული იქნა 10 000 ჰა-სათვის და ითვალისწინებდა 725 000 მოსახლეს. ამდენად, მოსახლეობის ზრდა შეადგენდა 73%-ს, ხოლო ტერიტორიის ზრდა 170%. ნათელია, რომ ქალაქი უნდა განვითარებულიყო უფრო დაბალი სიმჭიდროვით (113-ის ნაცვლად 73 მოსახლე/ჰა-ზე).

ანალიზის მიხედვით, სიმჭიდროვის შემცირება დიდწილად უნდა მომხდარიყო საზოგადოებრივი სივრცეებისა და საზოგადოებრივი შენობა-ნაგებობის, ისევე როგორც განწვანებული და სარეკრეაციო სივრცეების ხარჯზე.

განვითარების ღერძებად მოაზრებული იქნა მტკვრის გასწვრივ აგებული საავტომობილო მაგისტრალები 25 კმ-ის სიგრძეზე. ეს გადაწყვეტილება საკვანძო/საბედისწერო გახდა თბილისის განვითარებისათვის და დიდწილად განსაზღვრა მისი მომავალი (დღევანდელი) სახე.

არსებობდა ალტერნატიული მოსაზრებაც, რომელიც მტკვრის ჭალების საფუძველზე მდინარის გასწვრივ მწვანე სარეკრეაციო ზოლის განვითარებას ითვალისწინებდა, რაც სამწუხაროდ არ განხორციელდა. ეს გადაწყვეტილება გადაარჩინდა ძველი თბილისის უნიკალურ ნაწილს დანგრევისაგან, მოახდენდა მდინარის ინტეგრაციას ქალაქის სივრცეში და აბსოლუტურად სხვა სახეს მიცემდა თბილისის შემდგომ განვითარებას.

ამის სანაცვლოდ, I გენგემის გამწვანების აქცენტი გადატანილი იქნა პერიფერიაზე. ამ პერიოდში გაშენდა ხელოვნური ტყე მთაწმინდის პლატოზე. სულ, ხელოვნური ტყე გაშენდა 350ჰა-ზე; გამწვანება ქუჩების გასწვრივ კი 60 გრძ.კმ-ზე.

II მსოფლიო ომმა თბილისის განვითარებას იმ ტემპით, რომლითაც ის დაგეგმილი იყო, ხელი შეუშალა. მოსახლეობის დაგეგმილი რაოდენობის დასახლება ვერ იქნა მიღწეული (1959 წელს – 685 000 მოსახლე)

II გენგემა 1954 წელი – იგი ექვსი წლის განმავლობაში მზადდებოდა და 1970 წლისათვის მხოლოდ 700 000 მოსახლეს ითვალისწინებდა. თბილისის განვითარების გენერალური მიმართულება ისევ მტკვრის გასწვრის იყო მიმართული, თუმცა გაჩნდა მდინარის პერპენდიკულარული საბურთალოს ღერძი.

ამ გენგემის პრინციპული მომენტები იყო:

- პირველი მცდელობა განხორციელებულიყო მიკრორაიონები (საბურთალო; დილომი);
- საგრძნობლად უნდა გაზრდილიყო გწვანე საფარი (12მ² ერთ მოსახლეზე);
- ხელოვნური ტბის შექმნა (თბილისის ზღვა) სამი მლაშე ტბის ადგილას;
- მეტროს მშენებლობა.

III გენგემა 1970 წელი – III გენგემა თბილისის განვითარებას 2000 წლამდე ითვალისწინებდა. იგი გაანგარიშებული იყო 1 500 000 მოსახლეზე და 35 900 ჰა-ზე.

რეალურად 2000 წლისათვის თბილისის მოსახლეობამ 1 350 000 - 1 400 000 მოსახლე შეადგინა, ხოლო მისი საზღვრები მოიცავდა 35 000 ჰა-ს.

ეს გენგეგმა დაფუძნებული იყო იმ დროისათვის მიღებულ დაგეგმარებით მეთოდებზე, როგორც იყო: ფუნქციური ზონების მკაცრის გამოყენება და ე.წ. თავისუფალი გეგმარება. საცხოვრისის (Housing) დაგეგმარების მთავარი იარაღი იყო ე.წ. მიკრორაიონების შექმნა. განხორციელდა გიგანტური მიკრორაიონები 100 000 და მეტ მოსახლეზე (გლდანი, ვარკეთილი, დიდი დილომი), რომლებიც რეალურად თბილისის არაინტერგრირებულ ნაწილებს წარმოადგენენ/წარმოადგენენ და ფაქტიურად სატელიტური დასახლებებია. თუმცა გენგეგმის მიხედვით, ისინი მაინც თბილისის ბირთვზე იყო გეგმარებითად „ჩამოკიდებული“. ეს „საკიდი“ მეტროს ხაზი გახდა.

ის დაგეგმარებითი მეთოდები და იდეოლოგია, რომლებიც თბილისის III გენგეგმის შექმნას დაედო საფუძვლად აღიარებულია, როგორც „ანტიურბანული“. ასეთი შეცდომები მსოფლიოს მრავალ ქვეყანაში იქნა დაშვებული, თუმცა არა ასეთი გიგანტური მასშტაბებისა. ამასთან, ამ შეცდომების აღიარებას ძალიან სწრაფად მოხდა (60-იანი წლების ბოლო). საქართველოში ეს არ მომხდარა.

თბილისის სივრცითი განვითარების თვალსაზრისით მნიშვნელოვანი იყო, რომ 60-ის წლების ბოლოდან მისი განვითარება მტკვრის ხეობიდან მიმდებარე პლატოებისაკენ ინაცვლებს და იგი ე.წ. ხაზოვანი ქალაქიდან – ვარსკვლავისებური ქალაქი ხდება.

განვითარების მთავარი მიმართულება იყო თბილისის ზღვის (1966) პლატოსაკენ და შემდგომში მის გარშემო. 1966 წლიდან ოპერირებაში მყოფი მეტროს ძირითადი ხაზი განვითარდა ამ მიმართულებებისკენ (გლდანი-ვარკეთილი). 70-იანი წლების ბოლოდან მწყობრში შევიდა საბურთალოს ხაზიც. 80-იანი წლებიდან მეტროს დღეში 1,5 მილიონ მგზავრზე მეტი გადაჰყავდა.

70-იანი წლებიდან თბილისში დაიწყო რეალური საავტომობილო ხანა.

2000 წელს თბილისის გენგეგმას ფორმალურად გაუვიდა მოქმედების ვადა, რეალურად გამოუსადეგარი დოკუმენტად კი 80-იანი წლების ბოლოს იქცა.

2001 წლის გაზაფხულზე საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით, რაც ფორმალური აქტია, თბილისის გენგეგმას მოქმედების ვადა გაუგრძელდა 2003 წლამდე. 2001-2002 წელს ჩატარდა კონკურსი თბილისი “ურბანული განვითარების კონცეფციაზე”, რომლის საფუძველზეც მიმდინარეობს თბილისის გენგეგმის საპროექტო დავალების შედგენისა და მოსამზადებელი სამუშაოები.

ზონირების პრობლემის ბანსაზღვრა და მისი სამართლებრივი ასპექტი

ქალაქგეგმარებისა და ქალაქგანვითარების პრაქტიკული მოღვაწეობისათვის მნიშვნელოვანია იმ სამართლებრივი ბაზის ცოდნას, რაც საფუძვლად უნდა დაედოს ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის (პროექტის) შემუშავებას.

1876 წელს, აშშ-ს უზანაესმა სასამართლომ დაადასტურა მთავრობის უფლება არეგულიროს “მოქალაქის მიერ ქონების საკუთრებაში ფლობა, როდესაც ამგვარი რეგულირება საჭირო ხდება საზოგადოებრივი კეთილდღეობისათვის”. სასამართლომ მოიყვანა ინგლისის მთავარი მოსამართლის ციტატა: “როდესაც კერძო საკუთრება ხდება საზოგადოებრივი ინტერესის ობიექტი, ის აღარ არის მხოლოდ კერძო საკუთრება”.

ასეთი სამართლებრივი მიდგომის საფუძველზე შესაძლებელი გახდა ქალაქგანვითარების რეგულირება მიწათსარგებლობის რეგლამენტაციის (ზონირების, რეგლამენტების) საფუძველზე. მსავესი ტენდენციით ხასიათდება კონტინენტური ევროპაც.

Jesse Dukeminier-ი, კალიფორნიის უნივერსიტეტის (ლოს ანჯელესი) იურიდიული ფაკულტეტის პროფესორი, 1971 წელს წერდა: “ნებართვებისათვის შემოსულ სამშენებლო განაცხადთა ფორმალური ხარისხის შემფასებელი საბჭოების არსებობა ბადებს რამოდენიმე ფუნდამენტურ სამართლებრივ კითხვას. სამართლებრივად, ამ კონტექსტში, გამოიყენება ტერმინები “ნორმირებული პროცედურა” და “კანონის წინაშე თანასწორობა”. ნორმირებული პროცედურა გულისხმობს განხილვის სამართლიან პროცესს და კანონის წინაშე თანასწორობა მიმართულია მიუკერძოებელი გადაწყვეტილების მიღებისაკენ. არსებითად, ორი შესაძლებლობა არსებობს: (ა) შესაბამისი სტანდარტების კანონმდებლობით კოდიფიცირება; (ბ) როდესაც კვანტიფიცირების საორჭოფო საკითხი დგება, ისეთი დადგენილი პროცედურების გამოყენება, რომლებიც მინიჭებული ძალაუფლების გამოყენებისას გადამოწმებად პასუხიმგებლობას სამართლიანად ითვალისწინებენ. (...) არსებობს სტანდარტთა მთელი რიგი, რომლებიც დიდი ხანია არეგულირებენ შენობათა პროექტირებას და შესაბამის შეზღუდვებს განსაზღვრავენ. ზონირების გეგმებში, მაგალითად, მოცემულია დადგენილი განაშენიანების ხაზები, შეზღუდვები შენობის მოცულობასთან და სიმაღლესთან დაკავშირებით. ასე მიღებული ჩარჩოების ფარგლებში შეუძლია არქიტექტორს თავისუფალად მუშაობა, რადგან ასეთი სახით ძნელად თუა შესაძლებელი მიკერძოების არსებობა და რადგან ყველა ვინც სათანადო გეგმებს წარადგენს, მას არის დაქვემდებარებული. ეს სტანდარტები ქალაქების მიერ წინასწარ დგინდება, და არც ერთ არქიტექტორის არ შეუძლია პრეტენზიის გამოთქმა, რომ განსაკუთრებით ის არის მათგან შეზღუდული, მაშინაც კი, როდესაც იგი ამ სტანდარტებით სულაც არ არის კმაყოფილი. (...) სადაც სტანდარტები საგანთა ბუნებიდან გამომდინარე გამოყენებადი არ არის, ჩვენ კომისიებს ან საბჭოებს ვჭმით და ვანიჭებთ მათ გარკვეულ გადაწყვეტილების უფლებას. თავისი ძალაუფლების გამოყენებისას საბჭოებმა პასუხიმგებლობით უნდა იმოქმედონ. ამერიკული ხელისუფლებისა და პროცესუალი სისტემა იცნობს სხვადასხვა შესაძლებლობას, იმისათვის, რომ შესაძლებელი გახდეს სამოხელეო საქმიანობის განხორციელებისათვის სახელისუფლებო ძალაუფლების მქონეების სამართლებრივ პასუხისმგებლობაში მიცემა. მოსამართლეებს, მაგალითად, განსჯის ფართო არეალი გააჩნიათ, მაგრამ მათ თავიანთი განაჩენი წერილობით უნდა დაასაბუთონ. მათ არ შეუძლიათ დავის ერთ-ერთი მხარის სასარგებლოდ გადაწყვეტილების მიღება ამის დასაბუთების გარეშე. (...) ეს მნიშვნელოვანი დაცვაა მიკერძოებული გადაწყვეტილებისაკენ.”

საქართველოში ჯერ-ჯერობით ერთადერთი სამართლებრივი (ნორმატიული) დოკუმენტი, რომელიც არეგულირებს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საკითხებს (ფიზიკურ განვითარებას) და ასევე ქალაქმშენებლობით პრაქტიკას არის „ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (უფლებრივი ზონირება)“.

რადგანაც, საზოგადოდ აღიარებულია, რომ ქალაქგეგმარება და ქალაქგანვითარება არის მუნიციპალური მმართველობის კომპეტენცია „უფლებრივი ზონირება/რეგლამენტი“ წარმოადგენს ქ. თბილისის საკრებულოს სამართლებრივ აქტს (მიღებულია 01.08.01).

„უფლებრივი ზონირება/რეგლამენტი“ ითვალისწინებს ევროპულ, ამერიკულ და პოსტ-საბჭოთა გამოცდილებას და ადეკვატურია გერმანული „ფართობების გამოყენების“ (Flaechenutzung), ანგლო-საქსური „მიწათსარგებლობის ზონირების“ (Land-Use Zoning),

ფრანგული „მიწის გამოყენების“ და პოსტ-საბჭოთა სივრცეში მოქმედი „უფლებრივი ზონირების“ ქალაქგანვითარების დოკუმენტებისა.

ქართულ კანონმდებლობაში „რეგლამენტისათვის“ სამართლებრივ საფუძველს ქმნის:

- საქართველოს კონსტიტუციის მუხლი 21, რომლის §1 აღიარებს რა საკუთრების და მისის განკარგვის უნივერსალურ უფლებას, §2-ში განმარტავს, რომ “აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევაში და დადგენილი წესით”.
 - “სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ” კანონი, რომელიც განმარტავს, რომ “მიწის სამართლებრივ რეჟიმს”, რომლის შემადგენელი ნაწილია მარეგულირებელი ნორმატიული აქტები, მათ შორის ზონებად დაყოფა (მუხლი 1; “ე”). იგივე კანონი ქალაქების წარმომადგენლობითი ორგანოების კომპეტენციას მიაკუთვნებს მიწის სამართლებრივი რეჟიმის განსაზღვრას და მოითხოვს, რომ: ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებს წარედგინოთ ტერიტორიული ზონირების განსაზღვრა და მისი საზღვრების დამტკიცება (მუხლის 3; პარაგრაფი 2).
 - “ზონირების” მოთხოვნა ასევე გამოძინარეობს “საქართველოს კანონიდან საქართველოს დედაქალაქის თბილისის შესახებ”. ამ კანონის თავი II, მუხლი 12, საკრებულოს კომპეტენციას აკუთვნებს:
 - პ) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ბუნებათსარგებლობის წესების დაცვის კონტროლი, ქალაქ თბილისის ზონებად დაყოფა და მის საფუძველზე მიწათსარგებლობის საკითხების გადაწყვეტის წესების განსაზღვრას;
 - ჟ) მერიის წარდგინებით ქალაქის რაიონისათვის ან უბნისათვის განსაკუთრებული სტატუსის მინიჭებას; ისტორიულ-კულტურული, გამწვანების, სამრეწველო, სავაჭრო და სხვა სპეციალური ზონების გამოყოფას;
 - შ) საცხოვრებელი, სოციალურ-კულტურული და საყოფაცხოვრებო დაწესებულებების მშენებლობის წესების დადგენას.
- ხოლო, თავი V, მუხლი 44 ქ. თბილისის საკრებულოს კომპეტენციას მიაკუთვნებს:
- ა) ქ. თბილისის ტერიტორიის ფარგლებში არსებული მიწის და სხვა ბუნებრივი რესურსების გამოყენების, დაცვისა და კონტროლის წესების განსაზღვრას;
 - ბ) ქ. თბილისის მთავრობის წარდგინებით მიწის ფონდის მიზნობრივი დანიშნულების შესაბამისად განაწილების, ტერიტორიული ზონების ჩამონათვალისა და მათი საზღვრების დამტკიცებას.

ქ. თბილისის “უფლებრივი ზონირების” სამართლებრივი დოკუმენტი საფუძველად დაედება საქართველოს სხვა უბანული დასახლებების რეგლამენტებს.

პირითაღი პირითაღი პრინციპები

განსახილავი „წესები“ განსაზღვრავს, რომ ქ. თბილისის ქალაქგანვითარების პრიორიტეტი: არსებული განაშენიანებული ტერიტორიების გამოყენების რაციონალიზაცია და ეფექტურობის გაზრდა და არა აუთვისებელი ტერიტორიების გამოყენება.

მისი მიზანია, ურბანულ მიწებზე კერძო საკუთრების პირობებში, ქალაქმშენებლობის რეგულირების მოქმედი სისტემის შევსების გზით, ცალკეული მიწის ნაკვეთების

გამოყენებისა და განაშენიანების პირობების დადგენა, რასაც არც ერთი „საბჭოური“ ტიპის ქალაქმშენებლობითი ნორმატიულ-სამართლებრივი აქტი ითვალისწინებდა.

ამ წესების საფუძველზე, ქ. თბილისის ტერიტორიის ქალაქმშენებლობით ზონებში, უძრავი ობიექტების გამოყენებისა და განაშენიანების ერთგვაროვანი პარამეტრების დადგენა წარმოადგენს უფლებრივ ზონირების განხორციელების საფუძველს.

უფლებრივი ზონირება ხორციელდება ამ წესების მოთხოვნათა საფუძველზე შედგენილი უფლებრივი ზონირების დოკუმენტით – უფლებრივი ზონირების რუკით, რომელიც შედგება გრაფიკული და ტექსტური ნაწილისაგან.

უფლებრივი ზონირების დოკუმენტები

უფლებრივი ზონირების რუკებში ასახული ტერიტორიული ზონებისათვის, ამ წესების თანახმად, დამოუკიდებლად ან დეტალური გეგმარების პროექტების მოთხოვნების გათვალისწინებით დგინდება:

ა) ზონების ტერიტორიებზე უძრავი ობიექტების გამოყენების დასაშვები სახეობების ჩამონათვალი;

ბ) ზონების ტერიტორიებზე უძრავი ობიექტების განაშენიანების განვითარების პარამეტრები და მათი დასაშვები მაჩვენებლები;

უძრავი ობიექტების გამოყენების დასაშვები სახეობების ჩამონათვალი მოიცავს:

- ა) უძრავი ობიექტების გამოყენების ძირითად დასაშვებ სახეობებს;
- ბ) უძრავი ობიექტების გამოყენების დასაშვებ სახეობებს, რომლებიც ამ წესებით განსაზღვრული პროცედურებით, საჭიროებენ სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.

უძრავი ობიექტების სამშენებლო განვითარების ძირითადი პარამეტრები უნდა მოიცავდნენ:

- ა) მიწის ნაკვეთების მაქსიმალური განაშენიანების კოეფიციენტს;
- ბ) მიწის ნაკვეთების მაქსიმალური განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტს;
- გ) მაქსიმალურ მაჩვენებლებს განაშენიანების სართულიანობისა და/ან სიმაღლისათვის;
- დ) მიწის ნაკვეთების ფართობის მინიმალურ და მაქსიმალურ ზომებს, მათ შორის ნაკვეთის სიგანისა (ქუჩის ფრონტი) და სიღრმისათვის;
- ე) განაშენიანების რეგულირების ხაზებს (ლურჯ ხაზებს);
- ვ) წითელ ხაზებს;
- ზ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების საზღვრებს;
- თ) ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობას;
- ი) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტს;
- კ) განაშენიანების სივრცით-გეგმარებით წყობის სახეობას;

ლ) სხვა პარამეტრებს, რომელთა მნიშვნელობა და მაჩვენებელი დგინდება დეტალური გეგმარების პროექტებით, სხვა სამართლებრივ ნორმატიული დოკუმენტებით.

უფლებრივი ზონირების განხორციელება

ქ. თბილისის ტერიტორიების უფლებრივი ზონირება, როგორც წესი, უნდა განხორციელდეს ორ ძირითად ეტაპად, რომლებიც აისახება უფლებრივი ზონირების შესაბამის რუკებში.

ზოგადი უფლებრივი ზონირების მოთხოვნები ისახება უფლებრივი ზონირების ზოგად რუკაში. უფლებრივი ზონირების მეორე ეტაპი – დეტალური უფლებრივი ზონირება, მოქმედი გენერალური გეგმით დადგენილი ცალკეული ქალაქთმშენებლობითი ზონებისათვის, ადგენს ამ წესებით განსაზღვრულ ქვეზონების შესაძლო სახეობებს და მათი ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების პარამეტრებს. დეტალური უფლებრივი ზონირების მოთხოვნები ისახება უფლებრივი ზონირების სავალდებულო რუკებში.

დეტალური უფლებრივი ზონირება შეიძლება განხორციელდეს ორი სახით, დეტალური გეგმარების დოკუმენტების საფუძველზე და დამოუკიდებლად.

დეტალური გეგმარების დოკუმენტების საფუძველზე და მის შემადგენლობაში შემუშავებული დეტალური უფლებრივი ზონირების მოთხოვნები ისახება დეტალურ სავალდებულო რუკაში. დამოუკიდებლად შემუშავებული დეტალური უფლებრივი ზონირების პოზიციები აისახება დამოუკიდებელ სავალდებულო რუკაში.

უფლებრივი ზონირების განხორციელებისათვის დედაქალაქის ტერიტორია, როგორც წესი, იდენტიფიცირებულ უნდა იქნას:

1. ფუნქციური დანიშნულების მიხედვით – ფუნქციურ ზონები;
2. ტერიტორიულ-სტრუქტურული მახასიათებლების მიხედვით – ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონები;
3. გეგმარებითი შეზღუდვების მიხედვით – გეგმარებითი შეზღუდვების ზონები;
4. ქალაქთმშენებლობითი ღირებულების მიხედვით – სხვადასხვა – ქალაქთმშენებლობითი ღირებულების ზონები.

უფლებრივი ზონების ტერიტორიის გამოკვეთა ხდება ფუნქციური, ტერიტორიულ-სტრუქტურული და გეგმარების შემზღუდავი პირობების ზონების საზღვრების გადაკვეთის შედეგად.

უზნაბი უფლებრივი ზონირება

უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით ტერიტორია იყოფა:

1. გენერალური გეგმის გადაწყვეტების შესაბამის ზოგად ფუნქციურ ზონებად: საცხოვრებელი ზონა; საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა; სამრეწველო ზონა; სარეკრეაციო ზონა და სხვა გენერალურ გეგმაში ასახულ ზონები;
2. დეტალური ან/და დამოუკიდებელი სავალდებულო რუკებით განსაზღვრულ კონკრეტულ ფუნქციურ ქვეზონებად.

წინამდებარე წესებით უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დადგენილია კონკრეტული ფუნქციური ქვეზონების შემდეგი შესაძლო სახეობები:

1. ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების ზონა (სზ-1 – განაშენიანების დომინირებული სახეობა: ერთბინიანი ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები);

2. განაშენიანების დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-2 – განაშენიანების დომინირებული სახეობა: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები არა უმეტეს სამი სართულისა);
3. განაშენიანების საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-3 – განაშენიანების დომინირებული სახეობა: 4-5 სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები);
4. განაშენიანების საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ -4 — განაშენიანების დომინირებული სახეობა: 6 და მეტი სართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები);
5. განაშენიანების საშუალო ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი (შერეული) ზონა; (შზ – ზონა განაშენიანების დომინირებული სახეობის გარეშე);
6. განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა (სსზ – განაშენიანების დომინირებული სახეობა: საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები);
7. სარეკრეაციო ზონა – 1; (რზ-1)
8. სარეკრეაციო ზონა – 2. (რზ-2)

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება ხორციელდება ორ ეტაპად: ზოგადი და კონკრეტული ზონირების დოკუმენტებად.

ზოგადი ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონების შესაძლო სახეობებია:

1. ქალაქის ცენტრალური ზონა – (ც);
2. ქალაქის საშუალო ზონა – (ს);
3. ქალაქის პერიფერიული ზონა – (პ);
4. ქალაქის გეგმარებითი კარკასი – (გკ).

”წესებით” უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დადგენილია კონკრეტული ტერიტორიულ-სტრუქტურული ქვეზონების შემდეგი შესაძლო სახეობები:

1. ცენტრალური ზონის ბირთვი – (ცზ-1);
2. ცენტრალური ზონის გეგმარებითი კარკასი – (ცზ-2);
3. ცენტრალური ზონის კარკასთაშორისი ტერიტორიები – (ცზ-3);
4. საშუალო ზონის საქალაქო ქვეცენტრი – (შ-1);
5. საშუალო ზონის კარკასი – (შ-2);
6. საშუალო ზონის კარკასთაშორისი ტერიტორიები – (შ-3);
7. პერიფერიული ზონის ქვეცენტრი – (პ-1);
8. პერიფერიული ზონის კარკასი – (პ-2);
9. პერიფერიული ზონის კარკასთაშორისი ტერიტორიები – (პ-3).

გეგმარებითი შიშველების ზონირება

„წესებით“ უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დადგენილია გეგმარების შემზღავნი კონკრეტული ქვეზონების შემდეგი ძირითადი სახეობები:

ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონაში:

1. ისტორიულ-კულტურული ძეგლების მიწის ნაკვეთები (ისტ-1);
2. სახელმწიფო დაცვის ზონა; (ისტ-2)
3. განაშენიანების რეგულირების ზონა; (ისტ-3)
4. ბუნებრივი ლანდშაფტის დაცვის ზონა; (ისტ-4)
5. კულტურული ფენის დაცვის ზონა. (ისტ-5)

ბუნებრივი რესურსების დაცვის ზონაში:

1. ბუნების ძეგლის ზონა; (ბუნ-1)
2. დაცული ლანდშაფტის ზონა. (ბუნ-2)

ზონირება ძალაქმშენებლობით ღირებულების მიხედვით

„წესებით“ უფლებრივი ზონირების განხორციელების მიზნით დედაქალაქის ტერიტორიები ძალაქმშენებლობითი ღირებულების მიხედვით რეკომენდირებულია დაიყოს შემდეგ ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ერთეულებად:

1. მაღალი ძალაქმშენებლობითი ღირებულების ტერიტორიულ-სტრუქტურული ერთეული-ზონა;
2. საშუალო ძალაქმშენებლობითი ღირებულების ტერიტორიულ-სტრუქტურული ერთეული-ზონა;
3. დაბალი ძალაქმშენებლობითი ღირებულების ტერიტორიულ-სტრუქტურული ერთეული-ზონა.

ძალაქმშენებლობითი ღირებულების მიხედვით ტერიტორიების სეფასებისათვის არსებობს ოფიციალური მეთოდოლოგია.

გამოყენებული ლიტერატურა:

ლეჟავა, ვახტანგ და ზურაბ ნემსაძე. „არარეგლამენტირებულ ძალაქმშენებლობით ადბდა-უბდასთან დაკავშირებით; ვინ და რა არგუმენტებით ცდილობს თბილისის განაშენიანების წესების გაუქმებას“. გაზეთი „24 სათი“ №133(345)17.05.03

ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები (უფლებრივი ზონირება)

ლეჟავა, ვახტანგ. „ქალაქგანვითარებისა და ქალაქგეგმარების თეორიის საკითხები“, სალექციო კურსი (გამოუქვეყნებელი), 2001-2002

Venturi, Robert, Denise Scott Braun, Steven Iznevoir. „Learning from Las Vegas“, The Massachusetts Institute of Technology, 1978

საქართველოს კონსტიტუცია

უძრავი ქონების შეფასება, მეორე კანადური გამოცემა. კანადის შემფასებელთა ასოციაცია, თბილისის, 2003

საჯილდარო კითხვები:

1. მოკლედ წარმოადგინეთ ქ. თბილისის გენგეგმების ისტორია და თითოეული მათგანის სტატეგიის საკვანძო ასპექტები.
2. რა გარემოებები განაპირობებს ლიბერალური ეკონომიკისა და მიწაზე კერძო საკუთრების პირობებში ზონირების პრინციპების განხორციელების აუცილებლობას; რა უპირატესობას შეიცავს ეს მეთოდი რეგულირების “საბჭოურ” მეთოდებთან შედარებით?
3. აღწერეთ რა პარამეტრებს/ასპექტებს ადგენს/განსაზღვრავს “უფლებრივი ზონირების” დოკუმენტების (ქ. თბილისის მაგალითზე) შესაბამისის ტერიტორიებისათვის.
4. აღწერეთ ინსტრუმენტები (დოკუმენტები), რომელთა მეშვეობითაც ხორციელდება “უფლებრივი ზონირება” (ქ. თბილისის მაგალითზე).

ქ ა ლ ქ ა ტ მ შ ე ნ ე ბ ლ ო ბ ი ს თ ე ო რ ი ი ს ს ა ზ უ კ ვ ლ ე ბ ი

თემა 8

უძრავი ქონების მართვა, რეგულირება და ბაზარი

ზოგადი ცნებები

უძრავი ქონება/ნივთი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით განისაზღვრება, როგორც მიწისა და მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილების (შენობა-ნაგებობების) ერთობლიობა.

მიწის არსებით და შემადგენელ ნაწილებად ითვლება ის ნივთები და საგნები, რომელთა მოშორება მიწისაგან შეუძლებელია ისე, რომ არ დაზიანდეს (დაზარალდეს) მისი არსი და ღირებულება.

ეს მიდგომა დამკვიდრებული იქნა რომაული სამართლის მიერ.

ე.წ. დასავლური ცივილიზაცია გარკვეულწილად ემყარება სამ საფუძველს: ბერძნულ კულტურას; რომაულ სამართალს და ებრაულ მონოთეიზმს (ერთღმერთიანობას), ანუ ხმელთაშუაზღვის კულტურას. ითვლება, რომ ეს ცივილიზაცია „გორაკებზე“ ჩამოყალიბდა: ათენის აკროპოლისზე, რომის შვიდ ბორცვზე და იერუსალიმის ტაძრის გორაკზე. რომმა მოგვცა მმართველობა და კანონი (არქიტექტურაში - თალი), ათენმა – ფილოსოფია, დემოკრატია და თეატრი (არქიტექტურაში - კოლონა), იერუსალიმმა კი სიტყვა - ფასეულობები და იდეები. (Thomas J. Pritzker, 2000).

რომაული სამართლის გაგებით, საკუთრებას უძრავ ნივთზე/მიწაზე აბსოლუტურია. იგი ვრცელდება საკადასტრო საზღვრის ფარგლებში მიწის ქვეშ და მიწის ზემოთ – უსასრულოდ. მაშინ, როდესაც დედამიწის შესახებ წარმოდგენა არ იყო სფერული, საკუთრების უფლების გავრცელების არეალი იყო უსასრულო პარალელოგრამი, ხოლო მას შემდეგ, რაც დედამიწის შესახებ წარმოდგენა დაზუსტდა (სფერო) ამ არეალმა მიიღო – პირამიდის/კონუსის სახე, რომელის წვერო დედამიწის ცენტრში მდებარეობს და ვრცელდება უსასრულოდ კოსმოსში.

ზემოთაღნიშნული არის თეორიული მიდგომა, თუმცა რეალურად საკუთრების უფლება არასოდეს არის აბსოლუტური, ანუ ყოველთვის შეზღუდულია. მაგალითისათვის: დიდ ბრიტანეთში მიწის საკვეთზე ნაპოვნი წიაღისეული წარმოადგენს დედოფლის (მონარქიის) საკუთრებას, საქართველოში კი სახელმწიფო საკუთრებას.

საქართველოს კონტიტუციის მუხლი 21, §1 განმარტავს, რომ “საკუთრების და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვიდების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება”, თუმცა §2 აზუსტებს, რომ “აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დაგენილი წესით”. ამავე მუხლის §3 დასაშვებს ხდის ქონების ექსპროპრიაციას აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებებისათვის, ორგანული კანონით დადგენილი წესით და შესატყვისი კომპენსაციის გადახდით.

ყველა ქვეყნისთვის აუცილებელია დოვლათის მართვა, რომლის მთლიანი შიდა პროდუქტის (მშპ) მინიმუმ 20% შეიძლება მოდიოდეს მიწაზე, ქონებასა და შენობა-ნაგებობებზე. მათ სჭირდებათ მიწისა და ქონების საკუთრებისა და ღირებულების, ასევე, მისი მონიტორინგისა

და გამოყენების მართვის განსაზღვრა იმგვარად, რომ შესაძლებელი იყოს ამ აქტივების ღირებულების გაზრდა.

მიწის არსი სხვადასხვა იტორიულ ეპოქაში

მიწის/უძრავი ქონების მნიშვნელობა კაცობრიობის სოციალურ-ეკონომიკური განვითარების სხვადასხვა ეტაპზე განსხვავებული მნიშვნელობისა იყო. მისი ფუნქციების პრიორიტეტული აღქმა სისტემატიზებული იქნა Bathurst Declataion-ით (ოქტომბერი 1999):

პრე-ინდუსტრიული ხანა: მიწა, როგორც ქონება, აღწერისა და გადასახადებით დატვირთვის საგანი;

ინდუსტრიული რევოლუციის ხანა: მიწა, როგორც საქონელი, ალბ-მიცემობის საგანი;

ომისშემდგომი რეკონსტრუქციის ხანა: მიწა, როგორც დეფიციტური ეკონომიკური რესურსი, დაგეგმარების საგანი;

მდგრადი განვითარების ხანა: მიწა, როგორც მწირი სათემო/მუნიციპალური და ბუნებრივი რესურსი, მართვის საგანი.

არქიტექტურა და ქალაქგეგმარება უძრავი ქონების თვალსაზრისით

არქიტექტურა და ქალაქგეგმარება, გარკვეული თვალსაზრისით, არის უძრავი ქონების, დამატებული ღირებულების შექმნის, ტრანსფორმაციის ხელოვნება, მეცნიერება და ბიზნესი. მისი ობიექტი ყოველთვის არის უძრავი ქონება და მისი შემადგენელი ნაწილები, ამდენად მნიშვნელოვანია იმის ცოდნა, თუ როგორ რეგულირდება უძრავი ქონების განვითარებისა და მართვის ფიზიკური, ეკონომიკური და იურიდიული საკითხები.

უძრავი ქონების მართვა

უძრავი ქონების მფლობელები შეიძლება იყვნენ:

- კერძო სამართლის პირები (ფიზიკური და იურიდიული პირები) და
- საჯარო სამართლის პირები (მუნიციპალიტეტები; რეგიონები; ფედერაციის სუბიექტები; ხელისუფლება), რაც დამოკიდებულია სახელმწიფო მოწყობის ფორმებზე.

სახელმწიფოს (ადმინისტრაციული ერთეული) ტერიტორია შეიძლება წარმოვიდგინოთ, როგორც უძრავ ქონებათა ერთობლიობა, “თეთრი ლაქების“ გარეშე. ეს რეალურად მიღწეულია მსოფლიოს განვითარებულ ქვეყნებში, ამდენად არ არსებობს სივრცე, რომლის იურიდიული კუთვნილებისა და დეტალების საკითხი გაურკვეველია.

ამასთან, უძრავი ქონების ბაზრის განვითარებისათვის და საკუთრებაზე უფლებათა გარანტირებისათვის განვითარებული ქვეყნების მიწის მართვის სისტემები ითვალისწინებენ საკუთრებითი უფლებების გარანტირებას სახელმწიფოს მიერ (ევროპული მოდელი), ან სადაზღვევო სისტემის მიერ (ამერიკული მოდელი).

ეს მიშნავს, რომ თუკი მოქალაქე დაზარალდა უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ინფორმაციის უზუსტობის, არასრულყოფილების გამო, ზარალს ანაზღაურებს სახელმწიფო, ერთ შემთხვევაში (ევროპა), ხოლო სადაზღვევო კომპანია (ამერიკა) მეორე შემთხვევაში.

პრაქტიკულ მაგალითზე ეს ნიშნავს, რომ თუ მე შევიძინე ქონება ადამიანისაგან, რომელიც არ აღმოჩნდა რეალური მესაკუთრე, ჩემი ზარალი ანაზღაურდება.

უძრავ ქონებაზე სანდო ინფორმაცია მინიმალისთვის უწევს სამართლებრივ გაუგებრობებს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით. ასეთი ინფორმაცია შეიძლება მოიცავდეს ინფორმაციას მესაკუთრეებსა და მფლობელებზე, საკუთრების ტიპზე, გამოყენების სახეობაზე, მშენებლობის ნებართვაზე, შენობათა ფუნქციურ და ტექნიკურ ატრიბუტებზე, ნაკვეთის გეოგრაფიულ მახასიათებლებზე.

ეს მიზანი მიიღწევა ძირითადად სამი ტიპის საჯარო რეესტრის წარმოების საშუალებით:

1. უძრავი ქონების რეესტრი – მიწის კადასტრი – უძრავი ქონების ფიზიკური აღწერა;
2. უძრავ ქონებაზე უფლებათა რეესტრი – მიწის რეგისტრატურა – უძრავ ქონებაზე უფლებათა აღწერა;
3. შენობა/ნაგებობათა რეესტრი – ე.წ. ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიურო – შენობა/ნაგებობათა ტექნიკური და სტრუქტურული აღწერა.

მიწის მართვა და მიწის რეგისტრაცია

მიწის მართვა წარმოადგენს პროცესს, რომლის მეშვეობითაც მიწის რესურსები ეფექტურად გამოიყენება. იგი მოიცავს ყველა საქმიანობას, რაც უკავშირდება მიწის, როგორც რესურსის მართვას: ორივეს – დაწყებული გარემოდან, ეკონომიკური პერსპექტივის ჩათვლით. იგი შეიძლება ეხებოდეს სოფლის მეურნეობას, მინერალების მოპოვებას, საკუთრებისა და ქონების მართვას, ასევე, ქალაქებისა და სასოფლო დასახლების ფიზიკურ დაგეგმარებას. იგი მოიცავს ისეთ საკითხებს, როგორიცაა:

- სანოტარო აქტების შედგენა საკუთრების გადაცემის შესახებ, გირავნობისა და ინვესტირების თაობაზე გადაწყვეტილებების ჩათვლით;
- საკუთრების შეფასება;
- საყოფაცხოვრებო მომსახურების განვითარება და მენეჯმენტი;
- მიწის რესურსების მართვა, როგორცაა: სატყეო მეურნეობა, ნიადაგები, სოფლის მეურნეობა;
- მიწათსარგებლობის პოლიტიკის ფორმირება და განხორციელება;
- გარემოზე ზეგავლენის შეფასება;
- მიწაზე ყველა სახის საქმიანობის მონიტორინგი, რაც გავლენას ახდენს მიწის ეფექტურად გამოყენებაზე.

გარდამავალ პერიოდში ცენტრალურად დაგეგმილი ეკონომიკიდან საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლის ერთ-ერთ ყველაზე მნიშვნელოვან ნაბიჯს წარმოადგენს მიწაზე კერძო საკუთრების დანერგვა. ინვესტირებისათვის ინვესტორები დარწმუნებულნი უნდა იყვნენ, რომ მათ მიერ შექმნილი აქტივები განხორციელებული იქნება მიწაზე, რომელსაც უსაფრთხო ტიტული გააჩნია. უნდა არსებობდეს კანონების ცხადი და ურყევი ჩარჩოები, რომლის ფარგლებშიც იმართება მიწის საკუთრებისა და სარგებლობის უფლებები.

მიწის რესურსების ეფექტურად მართვა დაეხმარება ეკონომიკისა და სოციალური განვითარების წინსვლას, როგორც ურბანულ, ისე – სასოფლო-სამეურნეო ფართობებზე. ამ მიზნების მისაღწევად მიწის რეფორმა უმნიშვნელოვანესი კომპონენტია გარდამავალ ეტაპზე მყოფი ქვეყნებისათვის.

ტერმინს „მიწის რეფორმა“ სხვადასხვა მნიშვნელობა აქვს. იგი შეიძლება მოიცავდეს:

ა) მიწაზე უფლებების აღდგენას ყოფილ მესაკუთრეთათვის. ეს პროცესი ცნობილია მიწის რესტიტუციის (თავდაპირველი სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენა) სახელით. იგი გვხვდება იმ გარდამავალ ეტაპზე მყოფ ქვეყნებში, სადაც მიწაზე საკუთრების ყოფილი უფლებები აღდგა;

ბ) მიწაზე უფლებების ხელახლა გადაცემას ერთი სექტორიდან მეორე სექტორზე, მაგალითად სახელმწიფოსგან ან ინდივიდუალურ მფლობელთაგან, რომლებიც დიდი რაოდენობით მიწას ფლობდნენ, მიწის გადანაწილებას იმ პირებზე, ვისაც იგი სრულებით არ გააჩნია;

გ) მიწის რეფორმა, ასევე, შეიძლება მოიცავდეს მიწის კონსოლიდაციას, რომლის დროსაც გარკვეული ფართობის ყველა მიწათმფლობელი აბარებს კუთვნილ მიწას და სანაცვლოდ გამოეყოფათ შესაბამისი ღირებულების ახალი ნაკვეთები. ეს შემთხვევა ხელს უწყობს მიწის გაცილებით ეფექტურად და პროდუქტიულად გამოყენებას;

დ) ცვლილებებს მიწათსარგებლობაში, რომლის საშუალებითაც უფლებები იმართება და მიწის გადაცემის უფრო მარტივი და მოდერნიზებული მექანიზმების შემოღებით აუქმებს რთულ ტრადიციულ და ჩვეულებითი სამართლის უფლებებს. მიწაზე ზემოქმედება შეიძლება წინასწარ დაიგეგმოს, მაგრამ ასევე შესაძლებელია შედეგი იყოს საკუთრების საგადასახადო რეფორმის, რომელიც ცვლის მიწის ღირებულებას და შესაბამისად – მის გამოყენებას.

მიწის რეფორმის პროგრამები, ჩვეულებრივ, ეხება შერჩეულ ფართობებს, როგორცაა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, თუ ურბანული ცენტრები. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე პროგრამები შეიძლება შეიქმნას სოფლის მეურნეობის ტექნოლოგიებში, მოსავლის ტიპებში, მიწის დამუშავების მეთოდებში, პროდუქტების დამუშავების, თუ მარკეტინგის დაფინანსებაში ცვლილებების გასამართლებლად. ურბანული მიწის რეფორმის პროგრამები შეიძლება მოიცავდეს როგორც ძირითადი ინფრასტრუქტურის განვითარებას, შენობა-ნაგებობების დაბეგვრას, ასევე მიწას, რომელზეც ისინი არიან განთავსებული, ან ცვლილებებს მიწისა და ქონების სარგებლობის მეთოდებში.

ამრიგად, „მიწის რეფორმა“ მოიცავს შესაძლო საქმიანობათა მრავალსახეობას, რომელთაგან შეიძლება ყველა არ აღმოჩნდეს ზემოთ მოყვანილ რეფორმის პროგრამებში.

მიწის ადმინისტრირება

ტერმინი „მიწის ადმინისტრირება“ ამ სახელმძღვანელოში აღნიშნავს მიწის და მასთან ასოცირებული რესურსების მფლობელობისა და ღირებულების შესახებ ჩანაწერების წარმოებისა და ინფორმაციის გავრცელების პროცესს. ეს პროცესი მოიცავს მიწაზე უფლებების და მისი სხვა ატრიბუტების განსაზღვრას (ზოგჯერ ცნობილია, როგორც „განჩინება“), მიწის ბაზრის მხარდაჭერისათვის აგეგმვას და მათ აღწერას, დეტალურ დოკუმენტაციას და შესაბამისი ინფორმაციით უზრუნველყოფას.

ამ კონტექსტში მიწის ადმინისტრირება უკავშირდება მხოლოდ ისეთ საკითხებს, როგორცაა ქალაქებისა და სოფლების დაგეგმარება, ეფექტური სასოფლო-სამეურნეო პრაქტიკა, ვინაიდან ამგვარი საქმიანობები გავლენას ახდენენ მიწაზე სრულყოფილი ჩანაწერების შედგენასა და წარმოებაზე.

ეს სახელმძღვანელო მიმართულია მხოლოდ ინფორმაციული ინფრასტრუქტურის დასახმარებლად და უშუალოდ არ უკავშირდება ფიზიკურ დაგეგმარებას, ქალაქის ცენტრების ხელახალ განვითარებას, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმას, თუ ნაყოფიერების გაუმჯობესებას.

მიწის მართვის უფრო ფართო ასპექტების გააზრება აუცილებელია, მაგრამ არსებითი არ არის სწორი ინფორმაციული მართვისათვის. მიწის ადმინისტრირება უკავშირდება სამ სამომხმარებლო საკითხს: მიწის საკუთრებას, ღირებულებას და სარგებლობას, მიწის რესურსების მართვის სრულ კონტექსტში.

„ღირებულებას“ რამდენიმე მნიშვნელობა აქვს. იგი შეიძლება აღნიშნავდეს კაპიტალის აქტიურ, ან შეფასებულ საბაზრო ღირებულებას. მაგალითად, ფულის რაოდენობას, რომლის სანაცვლოდაც შეიძლება მიწა გაიყიდოს, ან შეიძლება აღნიშნავდეს ქირის ღირებულებას, ანუ ფულის იმ რაოდენობას, რომლის სანაცვლოდ მიწა შეიძლება გაქრავდეს. საპირისპიროდ, „ღირებულება“ შეიძლება გაგვიგვით მშენებლობის ხარჯებთან იმგვარად, რომ დაზღვევის მიზნებისთვის შენობის ღირებულება შენობის ხანძრის მიერ განადგურების შემთხვევაში შეიძლება იყოს ხელახალი მშენებლობის ხარჯების ტოლი.

მიწის და ქონების დასადგენი ღირებულება, ასევე, შესაძლოა უკავშირდებოდეს არა რაიმე წარმოდგენილ საბაზრო ფასს, არამედ პოტენციურ შემოსავლს. ამრიგად, თავისუფალი მიწა მეტ შემოსავალს მოიტანდა, თუ იგი სრულად იქნებოდა განვითარებული, შედეგად დაიბეგრებოდა პოტენციური და არა ფაქტიური ღირებულება, ამან კი შეიძლება მიგვიყვანოს ცვლილებებამდე მიწათსარგებლობაში. მიწათსარგებლობა განსაზღვრავს სიმდიდრეს, რომელიც მისი საშუალებით მოიპოვება და, შესაბამისად, მის ღირებულებას.

გარდამავალ ეტაპზე მყოფ ზოგ ქვეყანაში მიწის თავისუფალი ბაზარი უწინ, ან შეზღუდული იყო, ან სრულებით არ არსებობდა. ზოგიერთ მათგანში კი, მაგალითად პოლონეთში, კომუნისტური მმართველობის პერიოდში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ბაზარი შენარჩუნდა, ხოლო ურბანული მიწები მკაცრ სახელმწიფო კონტროლს ექვემდებარებოდა. სხვა ქვეყნებში, მაგალითად ბულგარეთში, ურბანული ქონების შესყიდვა შეიძლებოდა (მთავრობის მიერ ნაკარნახევი ფასით), მაგრამ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა იმართებოდა კოოპერატიული სისტემით და კერძო პირს სასოფლო-სამეურნეო სარგებლობისთვის არ შეეძლო მისი მფლობელობა.

ასეთ ქვეყნებში მიწის ღირებულება განსაზღვრულია მისი ფიზიკური და ბუნებრივი ხარისხის მიხედვით. მიწაზე ჩანაწერები შედგენილია ნიადაგის მახასიათებლების, ნალექიანობის, მიწის დახრილობის და სხვა ასპექტების, ანუ ყველა იმ ფაქტორის მიხედვით, რომლებიც მნიშვნელოვანია მიწის საუკეთესოდ სარგებლობისთვის. ასეთი ატრებუტების მონაცემებს სარჩულად უდევს სხვადასხვა კატეგორიის კადასტრი, რომელიც გავლენას ახდენდა არსებული, თუ პოტენციური მიწათსარგებლობის ჩანაწერებზე.

გარდამავალ ეტაპზე მყოფ რამდენიმე ქვეყანაში არსებობდა როგორც სხვადასხვა სახის კადასტრი: სასოფლო-სამეურნეო, სატყეო მიწების, მევენახეობის, წყლის რესურსებისთვის და ა.შ., ისე, „ერთიანი“ კადასტრი, რომელიც ცდილობდა ყველა ზემოთ ჩამოთვლილ მონაცემთა ინტეგრირებას. ხშირ შემთხვევაში, ასეთი სახის კადასტრების დასახმარებლად

მზადდებოდა გაცილებით მცირე მასშტაბის რუკები, ვიდრე ამჟამად საჭიროა ფისკალური თუ იურიდიული მიზნებისთვის.

გარდამავალ ეტაპზე მყოფ უმეტეს ქვეყნებში საკადასტრო მონაცემები გაცილებით შემცირებული იყო განზოგადებულ ფორმამდე და გამოიყენებოდა სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის მონიტორინგისთვის (შემოწმებისთვის). სტატისტიკურ მონაცემებს ადგენდნენ და გზავნიდნენ შედარებით მაღალ სახელისუფლებო უწყებებში ცენტრალური დაგეგმარების სისტემის დასახმარებლად, მაგრამ მათ ინდივიდუალური საფერმერო მართვის დეტალურ ღონეზე ფაქტობრივად არ იყენებდნენ.

იქ, სადაც განზოგადებული მონაცემები მოითხოვება, ნიმუშების წარმოება შესაძლოა უფრო ხარჯ-ეფექტური გზა იყოს გადაწყვეტილების მიღებისათვის საჭირო დახმარების მისაღწევად. ამომწურავი ინფორმაცია ინდივიდუალურ საფერმერო ღონეზე საჭიროა მხოლოდ მაშინ, როცა იგი უშუალოდ ახდენს გავლენას ინდივიდუალურ/კერძო ფერმერზე. მაგალითად, ევროკავშირი ამგვარ მონაცემებს ითხოვს ფერმერებისთვის სუბსიდიების გამოსათვლელად და გადასახდელად, რასაც „საერთო სასოფლო-სამეურნეო პოლიტიკის“ ფარგლებში ახორციელებს. უმეტეს შემთხვევაში ისინი არიან ფერმერები, რომლებმაც საუკეთესოდ იციან, თუ როგორ დაამუშაონ მიწა.

მიწის ადმინისტრირების ეფექტური სისტემის სარგებლიანობა

თანამედროვე კადასტრი პირდაპირ უკავშირდება არა განზოგადებულ მონაცემებს, არამედ დეტალურ ინფორმაციას ინდივიდუალური მიწის ნაკვეთების ღონეზე, ვინაიდან იგი უნდა ემსახურებოდეს ორივეს – როგორც კერძო, ინდივიდუალურ, ისე დიდი კომუნების/დასახლებების საჭიროებებს. სარგებელი ჩნდება მისი მოხმარებით: ქონების მართვის, ქონების გადაცემის შესახებ ნოტარიული აქტების შედგენის, კრედიტის უსაფრთხოების, დემოგრაფიული ანალიზის, განვითარების კონტროლის, აუცილებელი დაგეგმარებისა და მართვის, გარემოს გავლენის შეფასების, საბინაო ტრანზაქციებისა და მიწის ბაზრის ანალიზის, მიწისა და ქონების მესაკუთრების, მიწისა და ქონების დაბეგვრის, მიწის რეფორმის, სტატისტიკურ მონაცემთა მონიტორინგის, ფიზიკური დაგეგმარების, საკუთრების საქმეთა მართვის, საჯარო კომუნიკაციების, გარემოს მართვის და დაცვისთვის. მიუხედავად იმისა, რომ მიწაზე ჩანაწერების შეგროვება და მათი მუდმივად განახლება ძვირია, სარგებლის მიღება მიწის ადმინისტრირების ეფექტური სისტემით სავსებით შესაძლებელია. აღნიშნული სარგებლობანი მოყვანილია ქვემოთ.

ა) საკუთრების გარანტია და სარგებლობის უსაფრთხოება

მიწაზე ჩანაწერების შეგროვება და იურიდიული პროცესი, რომელიც განვლილ უნდა იქნეს მიწაზე ინფორმაციის რეესტრში გასატარებლად, უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ფორმალური იდენტიფიკაციით და ზოგიერთ სისტემაში საკუთრების იურიდიული დამოწმებით. საჯარო რეესტრები უნდა შეიცავდნენ ყველა აუცილებელ იურიდიულ მონაცემს, რათა ნებისმიერს შეეძლოს გაეცნოს როგორც სისტემას, მესამე მხარის უფლებების იდენტიფიკაციისთვის, ასევე მიწის მესაკუთრის სახელს.

ზოგიერთ სისტემაში, მაგალითად, მიწის ტიტულის ინგლისურ რეგისტრაციაში, სახელმწიფო გარანტიას იძლევა რეესტრში ჩაწერილ დეტალებზე. ამრიგად, შეცდომის აღმოჩენის შემთხვევაში გადახდილი იქნება კომპენსაცია. სხვაგან, რეესტრები აღიქმება/განიხილება, როგორც პირველადი ცნობა, და არა როგორც ცალსახა მტკიცებულება. ამ უკანასკნელის მაგალითია ნიდერლანდები, სადაც ნებისმიერი

დაინტერესებული პირი დაცულია მოუწესრიგებელი, თუ არასრული ინფორმაციისაგან, იქნება ეს საჯარო რეესტრში შესული ბეჭდიანი დოკუმენტები, თუ შეცლომით გამოწვეული ნაკლოვანებები, დაყოვნება თუ სხვა სახის დარღვევები. ამრიგად, მიუხედავად იმისა, რომ თავად მესაკუთრეობის არანაირი ტექნიკური გარანტია არ არსებობს, სისტემის მთლიანობა დამაკმაყოფილებლად კარგია მიწათმფლობელთათვის, რომ მათ საკუთარ უფლებებში სავსებით დარწმუნებულად იგრძნონ თავი.

ბ) დახმარება მიწისა და ქონების დაბეგვრისთვის

მიწაზე სრულყოფილი ჩანაწერების არსებობა, მიწის მესაკუთრეთა იდენტიფიცირებით, გააუმჯობესებს მიწის და ქონების გადასახადის შეგროვების ქმედითობასა და ეფექტურობას, და ამასთან, უზრუნველყოფს უკეთეს ინფორმაციას მიწის ბაზრის მახასიათებლების თაობაზე, მაგალითად, განსაზღვრავს საკუთრებისთვის გადახდილი ბოლოდროინდელი ფასების და გაყიდვების მოცულობას. ვინაიდან კადასტრი სრულად უნდა მოიცავდეს მიწას, მასში შესაძლებელია ჩართული იყოს ყველა ქონება და არც ერთი მათგანი არ იქნეს გამოტოვებული.

მანამ, სანამ ყველა ქვეყანა არ დაადგენს მიწაზე თუ საკუთრებაზე გადასახადებს, ამგვარი ფისკალური ღონისძიებები ბევრ ქვეყანაში ითვლება სამართლიანად და აღიქმება, როგორც ქონების გადასახადი. მათი შეგროვება გაცილებით ადვილია, ვიდრე, მაგალითად, პირადი შემოსავლების გადასახადისა, რადგან შემოსავლების დამალვა შესაძლებელია. მიწის ნაკვეთის ან შენობის დამალვა შეუძლებელია, თუმცა ამგვარი ქონების ჩანაწერების დაფარვა შესაძლებელია.

გ) უსაფრთხოების უზრუნველყოფა კრედიტისთვის

მიწის საკუთრების უეჭველობა და მასზე ყველა უფლების აღიარება უნდა უზრუნველყოფდეს ბანკების და ფინანსური ორგანიზაციების ნდობას თანხების გამოყოფისათვის, ისე, რომ მიწის მესაკუთრეებს შეეძლოთ საკუთრებაში არსებულ მიწაზე ინვესტიციის მიღება. მიწის გირავნობა ერთ-ერთი გზაა ინვესტირების გაუმჯობესებისთვის კაპიტალის მოსაპოვებლად. მიწის მესაკუთრეებს შეეძლებათ ააგონ, ან გააუმჯობესონ შენობა-ნაგებობები და ინფრასტრუქტურა, ან გააუმჯობესონ მეთოდები და მენეჯმენტი მიწასთან დაკავშირებით, მაგალითად, დანერგონ ახალი ტექნოლოგიები და ფერმერული ტექნიკა.

დ) მიწის ბაზრის განვითარება და მონიტორინგი

მიწაზე უფლებების გადაცემის იაფი და უსაფრთხო გზის დანერგვა ნიშნავს, რომ მას, ვისაც სურს მიწაზე გარიგებების სწრაფად და დარწმუნებით წარმოება, ექნება ამის შესაძლებლობა, ხოლო, ის, ვისაც არ სურს მიწის გაყიდვა, დაცული იქნება. ცხადია, არავის აქვს სურვილი, რომ მიწა ჩამოართვან და ამის გაკეთებას ვერაფერს შეძლებს, თუ მესაკუთრის უფლებები გარანტირებული იქნება. რეესტრები უნდა იყოს საჯარო, რომ მიწის მესაკუთრეს ნებისმიერ დროს შეეძლოს თავისი უფლებების დადასტურება. მას, ვისაც მიწის ყიდვა სურს, რეესტრის საშუალებით შეუძლია დარწმუნდეს, რომ პირი, რომელიც მიწას ყიდის, იურიდიულად გარანტირებული მესაკუთრეა. შემთხვევა, როცა საკუთრება სავალდებულო შესყიდვის საგანია, მაგალითად, ახალი გზა უნდა გავიდეს მათ მიწაზე, მიიჩნევა სამართლიანად, თუ რეესტრები უზრუნველყოფენ ინფორმაციას მიწაზე უკანასკნელი დროის ფასების თაობაზე, რაც მესაკუთრეს საშუალებას მისცემს უკეთ დაადგინოს მიწის საბაზრო ფასი.

ე) სახელმწიფო მიწის დაცვა

მრავალ ქვეყანაში, კომუნების/დასახლებების სარგებლობისთვის სახელმწიფო განკარგვაში არსებული მიწა ცუდად არის დაცული. ეს არის არა იმ ქვეყნების პრობლემა, სადაც მთელი მიწა სახელმწიფო განკარგულებაშია, არამედ მათი, სადაც არსებობს მიწის კერძო მესაკუთრეობა და მიწის ის ნაწილი, რომლის მფლობელიც სახელმწიფოა, სათანადოდ უნდა იმართებოდეს. ყველა საზოგადოებაში მიწის მთავარი მესაკუთრე სახელმწიფოა და მისი ქონება დაცული უნდა იყოს მიმდებარე მიწებზე ფერმერთა შეჭრისგან გზის მეორე მხარეს მდებარე მიწებზე, ან მიტაცებისგან, როცა ადგილი აქვს მომავალი სარგებლობისთვის თავისუფალ მიწაზე დასახლების მცდელობას. სახელმწიფოს ისევე სჭირდება თავისი ქონების აქტივების მართვა და მათი ეფექტურად გამოყენებისა და თითოეული გოჯის შენარჩუნების უზრუნველყოფა, ისევე, როგორც ამას კერძო მესაკუთრე აკეთებს. მიწაზე ტიტულის რეგისტრაციის სისტემა კი ამ ყოველივეს აადვილებს.

ვ) მიწაზე დავების შემცირება

მიწასთან და მის საზღვრებთან დაკავშირებული დავა მრავალ ქვეყანაში იწვევს ძვირადღირებულ სასამართლო პროცესებს. სადავო საკითხების გადაწყვეტად ხშირად ირღვევა კანონები, თუ ბრძანებულებები. სასამართლოები კარგავენ დიდ დროს, რაც აფერხებს იურიდიული სისტემის საქმიანობას.

ხშირად მიწის ბაზარზე გატანა, ან უკეთესად სარგებლობა შეუძლებელია დავის გადაწყვეტის გარეშე, ვინაიდან არც ერთი პოტენციური ინვესტორი არ ისურვებს ისეთი მიწის განვითარებაზე ზრუნვას, რომელზედაც სასამართლო პროცესი დასრულებული არ არის. უფლებების რეგისტრაციის პროცესი ხელს შეუშლის მომავალში დავის წარმოშობას, რამეთუ პირველადი რეგისტრაციის დროს დაცულ უნდა იქნეს ფორმალური პროცედურები, რაც გადაწყვეტს გაურკვევლობებს.

ზ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის გაადვილება

მიწის დარიგება იმ ხალხისთვის, ვისაც მიწა არ გააჩნია, ასევე, მიწის კონსოლიდაცია და ხელახალი განაწილება მისი გაცილებით ეფექტური სარგებლობისთვის მოითხოვს დეტალურ ჩანაწერებს არსებული მესაკუთრისა და მიწათსარგებლობის შესახებ. შესაძლოა საჭირო იყოს კომპენსაციის გადახდა მათთვის, ვინც ამ პროცესში რაიმე დაკარგა, ან გარკვეული თანხა იქნეს ამოღებული მათგან, ვინც განსაკუთრებული მოგება მიიღო. მიწისგან უფრო დიდი პროდუქტიულობის მიღწევის უზრუნველსაყოფად მიწის მესაკუთრეობის ახალი მოდელების შედგენა შეიძლება ეფექტური იყოს მხოლოდ მაშინ, თუ არსებული მოდელი კარგად არის დასაბუთებული.

თ) ურბანული დაგეგმარებისა და ინფრასტრუქტურის განვითარების გაუმჯობესება

ისევე, როგორც სასოფლო-სამეურნეო მიწის რეფორმას, ურბანულ ცენტრებსაც ესაჭიროებათ ხელახალი განვითარება და ეფექტური მიწათსარგებლობის დაგეგმარება და კონტროლი. ბევრ ქვეყანაში განვითარების კონტროლი და მშენებლობის ნებართვა ადგილობრივი მუნიციპალური ხელისუფლების პასუხისმგებლობაა.

მიწის ადმინისტრირების ეფექტური სისტემა, ფიზიკური დაგეგმარების დასახმარებლად, უნდა უზრუნველყოფდეს მიწის საკუთრების, მიწის ღირებულებისა და მიწათსარგებლობის ჩანაწერების ინტეგრირებას სოციოლოგიურ, ეკონომიკურ და გარემოს მონაცემებთან. ურბანული ფართობების თანამედროვე ფართომასშტაბიანი საკადასტრო გეგმების ხელმისაწვდომობა უზრუნველყოფს ძირითად ინფორმაციის მისაღები მოდელები, რომლის ფარგლებშიც სქემების განვითარება შეიძლება დაიგეგმოს, შეფასდეს და განხორციელდეს.

ი) გარემოს მართვის დახმარება

მრავალმიზნობრივი საკადასტრო ჩანაწერები შეიძლება გამოყენებულ იქნეს რეზერვირებული ფართობების ჩანაწერების წარმოებისთვის და დეტალების გასაცემად არქეოლოგიური და სხვა სამეცნიერო თუ კულტურული ინტერესების ადგილებისთვის, რომლებიც დაცვას საჭიროებენ. კადასტრი შეიძლება გამოყენებულ იქნეს გარემოზე გავლენის შეფასების, ასევე განვითარებისა და მშენებლობის პროექტების შედეგების მონიტორინგის მოსამზადებლად. მაგალითად, ნიდერლანდებში არსებობს რეესტრი ამჟამად და წინათ დაბინძურებული ადგილებისა, რომლებიც უკვე გაწმენდილია.

კ) სტატისტიკურ მონაცემთა წარმოება

მონაცემები შეიძლება შეგროვდეს მიწის მესაკუთრების, ღირებულებისა და სარგებლობის მონიტორინგის საშუალებით, მათთვის, ვინც ერთი მხრივ, რესურსების განკარგვასთან და მეორე მხრივ – პროგრამების განვითარების განხორციელების შეფასებასთან არის დაკავშირებული. ორივე – გრძელვადიანი სტრატეგიული დაგეგმარება და მოკლევადიანი ოპერაციული მართვა გადაწყვეტილების მისაღებად მოითხოვს მონაცემებს.

კადასტრი და მიწის რეგისტრაცია

მიუხედავად იმისა, რომ მიწის მფლობელობა, ღირებულება და სარგებლობა არსით დამოუკიდებელი ცნებებია, რეალურად ურთიერთდამოკიდებული, მჭიდროდ გადაჯაჭვული საკითხებია. ამის მისაღწევად უნდა არსებობდეს სრულყოფილი ჩანაწერები მიწის შესახებ: მფლობელობის თაობაზე – სარგებლობის უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად; ღირებულების თაობაზე – მიწაზე არსებული ქონების სამართლიანად და მიუკერძოებლად დაბეგვრისთვის, სახელმწიფო მიზნებისთვის მიწის სავალდებულო შესყიდვის შემთხვევებში; ასევე, მიწის გამოყენების თაობაზე – რესურსების ეფექტური მართვის უზრუნველსაყოფად.

მიწის ადმინისტრირების ყველა სისტემა უნდა მოიცავდეს მიწის რეგისტრაციის სისტემას, როგორცაა ჩანაწერების დამუშავება, ხოლო ზოგიერთ ქვეყანაში კი - გარანტიებს მიწის მფლობელობის ინფორმაციის შესახებ. უფლება ნიშნავს, როდესაც პიროვნებას ან პიროვნებათა ჯგუფს ენიჭება გარკვეული უფლებამოსილება. მიწის რეგისტრაციის ფუნქციაა უზრუნველყოს უსაფრთხო და უეჭველი საფუძველი მიწაზე უფლებების განკარგვის, შესყიდვისა და სარგებლობისათვის.

მიწის ადმინისტრირების სისტემის უსაფრთხოებამ უნდა უზრუნველყოს წესრიგი და სტაბილურობა არა მარტო მიწის მესაკუთრეთათვის და მათი პარტნიორებისთვის, არამედ ეროვნული და საერთაშორისო ინვესტორებისთვის, ასევე გამსესხებლების, მოვაჭრეების, დილერებისა და მთავრობისათვის. მიუხედავად იმისა, რომ მიწის ადმინისტრირების სისტემები ხშირად მიმართულია მიწის ინდივიდუალურ მესაკუთრეთა ინტერესების დასაცავად, ისინი წარმოადგენენ ეროვნული მიწის პოლიტიკის ინსტრუმენტებსა და ეკონომიკური განვითარების ხელშემწყობ მექანიზმებს.

კადასტრი მიწის რეგისტრაციის მსგავსია იმით, რომ იგი შეიცავს მიწაზე ჩანაწერების ნაკრებს. კადასტრი ეფუძნება საკუთრების უფლებას მიწის ნაკვეთზე, რომელიც წარმოადგენს მფლობელობით განსაზღვრულ ფართობს, ან დასაბეგრ მიწის ფართობს, რომელიც შეიძლება განსხვავდებოდეს მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართისაგან; ან მიწათსარგებლობას და არა მიწის საკუთრებით განსაზღვრულ ფართობს. კადასტრს შეუძლია ხელი შეუწყოს საკუთრების უფლებათა ჩანაწერების, მიწის დაბეგვრის ან მიწათსარგებლობის ჩანაწერების წარმოებას.

გარდა ამისა, კადასტრი შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მრავალმიზნობრივი დანიშნულებით, მიწასთან დაკავშირებული მრავალმიზნობრივი ინფორმაციის უზრუნველსაყოფად. ასეთ შემთხვევებში, უმჯობესია, თუ კადასტრი აგებულია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გარშემო, ვინაიდან ეს არის მიწაზე ყველაზე გარიგების იურიდიული საფუძველი. როდესაც საკუთრება ჯერ არ არის დამტკიცებული, ანუ იმ შემთხვევაში, როცა მიწა უბრუნდება ყოფილ მესაკუთრეს, ამგვარი მრავალმიზნობრივი ჩანაწერები შეიძლება აგებულ იქნეს მიწის ნაკვეთის გარშემო, რაც სარგებლობის უფლებითაა განსაზღვრული.

კადასტრი არის საინფორმაციო სისტემა, რომელიც ორი ნაწილისაგან შედგება: რუკების ან გეგმების რიგისგან, რომლებიც ტექსტურ ჩანაწერებთან ერთად, მიწის ყველა ატრიბუტის აღწერით გვიჩვენებენ თითოეული ნაკვეთის ზომასა და ადგილმდებარეობას. იგი მიწის რეგისტრაციის სისტემისგან იმით განსხვავდება, რომ ეს უკანასკნელი დაკავშირებულია მხოლოდ საკუთრებასთან.

ორივემ – კადასტრმა და მიწის რეგისტრაციამ – უნდა იმოქმედონ მკაცრ იურიდიულ ჩარჩოში, მაგრამ მიწის რეესტრში პრაქტიკულად შეიძლება არ ჩაიწეროს ქვეყანაში არსებული ყველა მიწის ნაკვეთი, ვინაიდან შესაძლოა ყველა მოქალაქეს არ სურდეს თავისი მიწის დარეგისტრირება. გარდა ამისა, მიწის რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანერგვისას, რესურსების საუკეთესოდ გამოყენების მაქსიმალურიზაციისთვის შეიძლება შერჩეულ ფართობებს მიენიჭოთ პრიორიტეტი, ხოლო სხვა ფართობები გამოირიცხო/ამოღებულ იქნეს.

მიუხედავად ამისა, კადასტრი დაფუძნებული უნდა იყოს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, ვინაიდან მისი გამოყენება შეიძლება მიწის დაბეგვრის მიზნით. საკადასტრო აგეგმვები შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მიწის რეგისტრაციის სისტემის ხელშეწყობისთვის და, მართლაც, მრავალ ქვეყანაში ტერმინი „საკადასტრო აგეგმვა“ გამოიყენება საკუთრების ჩანაწერების მიზნებისათვის მიწის აგეგმვის აღსანიშნად.

მაგალითად, ფინეთსა და შვედეთში, – ყველაფერი – უძრავი ქონების ფორმირება, მუტაცია, მიწის კონსოლიდაცია, საკადასტრო რუკების შედგენა, უძრავი ქონების რეგისტრაცია, მესაკუთრეობა და იურიდიული უფლებები, უძრავი ქონების შეფასება და დაბეგვრა, კომბინირებულია ერთ ძირითად საკადასტრო სისტემაში. მიუხედავად ამისა, ევროპის მრავალ ქვეყანაში კადასტრი წარმოიშვა და განვითარდა, როგორც მიწის დაბეგვრის ხელშეწყობის სისტემა, მაშინ, როცა მიწის რეგისტრაციის იურიდიულ პროცესებს განაგებდნენ ცალკეული იურისტები და ჩანაწერები კეთდებოდა საადგილმამულო წიგნში, მაგალითად გერმანული „Grundbuch“-ი.

აქედან გამომდინარე, წარმოიშვა ორმაგი სისტემები და ისინი – როგორც მიწის რეფორმის პროგრამის ნაწილი – ხელახლა შემოღებულ იქნა აღმოსავლეთ ევროპის ზოგიერთ ქვეყანაში. მიწით სარგებლობის უფლებები იწერება რეფორმირებულ საკადასტრო სისტემაში, ხოლო საკუთრების უფლებები მუშავდება ტრადიციულ სანოტარო სისტემაში. ამას მიუხედავად ძალისხმევის დუბლირებასთან და მიწის ადმინისტრირების უფრო რთულ პროცესთან, რაც სხვა შემთხვევაში საჭირო არ იქნებოდა. გრძელვადიან პერსპექტივაში მნიშვნელოვანია ამ ორი სხვადასხვა სისტემის ერთ მთლიან სისტემაში გაერთიანება.

სხვადასხვა ქვეყნები ტერმინს „კადასტრი“ სხვადასხვაგვარად აღიქვამენ, რამაც სისტემების ანალიზის დროს შესაძლოა დიდ გაუგებრობამდე მიგვიყვანოს. საერთო გაგებით, კადასტრი არის მიწის საინფორმაციო სისტემის ფორმა. ტერმინი „მიწის საინფორმაციო სისტემა“ გამოიყენება მთელი რიგი სივრცითი ინფორმაციისთვის, როგორც გარემოსა და სოციო-

ეკონომიკურ, ასევე ინფრასტრუქტურის სისტემებთან და კადასტრთან დაკავშირებული მონაცემებისთვის.

მიწის საინფორმაციო სისტემა, იურიდიული, ფისკალური თუ მრავალმიზნობრივი კადასტრისაგან განსხვავებით, აუცილებელი არაა დაფუძნებული იყოს მიწის ნაკვეთზე. ამის ნაცვლად, იგი შეიძლება იყოს სატყეო რესურსების, ნიადაგებისა თუ გეოლოგიის აღწერა და აერთიანებდეს სხვადასხვა ტიპის მონაცემებს. კადასტრი კი უფრო სპეციფიკურადაა ფოკუსირებული მიწის ნაკვეთების საკუთრებაზე, ღირებულებასა და სარგებლობაზე.

საკადასტრო მონაცემები მოიცავს: გეომეტრიულ მონაცემებს (კოორდინატებს, რუკებს); საკუთრების მისამართებს; მიწათსარგებლობას; ინფორმაციას უძრავი ქონების შესახებ; სარგებლობის ფორმას და ხანგრძლივობას (პერიოდს); დეტალებს შენობებისა და ბინების კონსტრუქციის შესახებ; მოსახლეობას; მიწის დაბეგვრის ღირებულებას. მონაცემები შეიძლება უკავშირდებოდეს მიწის ცალკეულ ნაკვეთს ან მოიცავდეს სხვადასხვა საკუთრებას, როგორც მიწათსარგებლობის ზონებად დაყოფაში გვხვდება. მონაცემები შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მიწის კერძო ტრანზაქციების, მიწის ბაზრის განვითარების ხელშესაწყობად ან ეკონომიკის სხვადასხვა სექტორების ადმინისტრირების დასახმარებლად, როგორცაა: სოფლის მეურნეობა, გარემოს დაცვა, მეთევზეობა, სატყეო მეურნეობა, განსახლება, მიწათსარგებლობის მართვა-მენეჯმენტი და ზონებად დაყოფა, საყოფაცხოვრებო მომსახურება, ტრანსპორტი.

უძრავი ქონების ფლობის უფლების იურიდიული შეზღუდვა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის განსაზღვრავს უძრავი ქონების შეზღუდვის შემდეგ ტიპებს:

1. სერვიტუტი – უძრავი ქონების ერთი ობიექტის უფლება მეორე უძრავი ქონების მიმართ. (მაგ. მისასვლელი გზა);
2. უზუფრუქტი - უძრავი ქონების ფლობის უფლება გაყიდვის, შთამომავლობით გადაცემის უფლების გარეშე;
3. აღნაგობა – უძრავი ქონების განკარგვის ვადიანი (59 წელი) უფლება აშენების, გაყიდვის, შთამომავლობით გადაცემის უფლებით;
4. ფჯარა – უძრავი ქონების განკარგვის უფლება სამეწარმეო მიზნით;
5. (3)იპოთეკა (გირავნობა) – კრედიტი უძრავი ქონების გარანტიით, პირველი დაკმაყოფილების უფლებით.
6. სახელმწიკრულებო შეზღუდვა – საკუთრების უფლების ნებისმიერი ნებაყოფლობითი შეზღუდვა შეთანხმების საფუძველზე.

საკუთრების უფლების ერთ-ერთი სახეობაა თანაზიარი ქონება. ორ ან რამდენიმე იურიდიულ და/ან ფიზიკურ პირს შეიძლება გააჩნდეს სამგვარი ტიპის საერთო ქონება:

1. იდალური წილით (ცალკეული პირების ქონება არ არის ფიზიკურად გამოყოფილი);
2. ფიზიკური წილით (ცალკეული პირების ქონება გამოყოფილია ფიზიკურად);
3. კომბინირებული ტიპის წილით - (ცალკეული პირების ქონების ნაწილი არის ფიზიკურად გამოყოფილი – ინდივიდუალურ საკუთრებაში (მაგ. ბინა), ნაწილი არ არის გამოყოფილი – საერთო სარგებლობის არის (მაგ. კიბის უჯრედი, სხვენი); ასეთი ქონების მაგალითია კონდომინიუმი.

კონდომინიუმი არის საერთაშორისო (ამერიკული) ტერმინი, რომელიც აღნიშნავს მრავალბინიან, მრავალმესაკუთრიან საცხოვრებელ სახლს.

შპრავი ქონების ფიზიკური ბაზითარების უფლების უზღუდვა

გარდა იურიდიული შეზღუდვებისა, შეზღუდული შეიძლება იყოს უძრავი ქონების ფიზიკური განვითარება/გამოყენება.

ასეთი შეზღუდვები შეიძლება გამომდინარეობდნენ საზოგადოებრივი ინტერესებიდან, რაც ეროვნული ან/და მუნიციპალური კანონმდებლობით და ნორმატიული აქტებით უნდა იყოს გამოხატული.

ასეთი შეზღუდვები ძირითადად სამი ტიპის არის:

1. სარგებლობის ტიპის, ფუნქციის მიხედვით:

- საცხოვრებელი;
- კომერციული;
- სარეკრეაციო;
- სხვა

2. პარამეტრების, განთავსების და გაბარიტების მიხედვით;

- მინიმალური დაშორება ნაკვეთის საზღვრებიდან;
- ფასადის განთავსების ხაზი;
- განაშენიანების ტიპი: ღია, დახურული, სხვა
- შენობის სიმაღლე, მოცულობა, სართულიანობა

3. გამოყენების ინტენსივობის მიხედვით:

- განაშენიანების კოეფიციენტი;
- განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი;

შპრავი ქონების უზღუდვა

უძრავი ქონების შეფასება კრიტიკულია ქალაქთგანვითარების პროგრამებისა და ღონისძიებებისათვის, რის ნაწილსაც ქალაქთგვემარება წარმოადგენს. უძრავი ქონების შეფასება, კლასიკური გაგებით წარმოადგენს ობიექტების მონეტარულ შეფასების (და არა ღირებულების, ფასის დადგენას) განხორციელებას უფლებასმოსილი პირების მიერ.

უძრავი ქონების შეფასება უნდა განვასხვავოთ უძრავი ქონების საბაზრო ფასისა და/ან თვით/ღირებულების მონეტარული შეფასებისაგან. უძრავი ქონების შეფასება განვითარებულ ქვეყნებში ტარდება რეგულარულად, მასობრივად და დაგენილი მეთოდოლოგიის მიხედვით, შემდეგი ძირითადი მიზნებისათვის:

- ურბანული ოპერაციების განსახორციელებლად;
- უძრავი ქონების დასაბეგრად;
- გირავნობისათვის.

დადგენილი მეთოდის ითვალისწინებს, რაც შეიძლება ფართო სპექტრს კიტერიუმებისა, რომელთაგან მრავალი არამატერიალურია. ასეთ კრიტერიუმთა რიცხვს მიეკუთვნება:

- საბაზრო ღირებულება, ადეკვატურ გაყიდვათა მაგალითზე;
- ობიექტის მატერიალური ღირებულება, ამორტიზების გათვალისწინებით;
- მდებარეობა, სატრანსპორტო კავშირის გათვალისწინებით;
- ხელი;
- ემოციური ასპექტები (პრესტიჟულობა; იტორია)
- სხვა

საქართველოში უძრავი ქონების შეფასების თანამედროვე სისტემა ჩანასახის სტადიაშია და ხორციელდება აუდიტორების (არ არის ვიწრო სპეციალიზაცია) მიერ და არ ეყრდნობა ეროვნულ სტანდარტად მიღებულ მეთოდოლოგიას.

HERNANDO DE SOTO-ს „კაპიტალის მისტიკა“

ერნანდო დე სოტომ, პერუელმა ეკონომისტმა, რომელმაც პროფესიული კარიერა ევროპაში (შვეიცარიაში) განვლო, კვლევის საგნად აირჩია თემა, რომელიც მას, როგორც ემიგრანტს აწუხებდა: თუ რატომ იყო მხოლოდ რამოდენიმე ქვეყანა წარმატებული (განვითარებული) ეკონომიკის და რატომ იყო ეს შეუძლებელი სამყაროს უმეტესი ქვეყნებისათვის (მათ შორის მისის სამშობლოსათვის).

ამ კვლევის შედეგი გახდა მისის ეკონომიკური ბესტსელერი „კაპიტალის მისტიკა“ (1999 წ.). ავტორი ამ ნაშრომში უარყოფს დამკვიდრებულ მოსაზრებას/სტერეოტიპს, რომ ეკონომიკური წარმატების ან წარუმატებლობის საფუძველი შეიძლება იყო კულტურული, რელიგიური ან ეთნიკური საფუძველი. მისი მთავარი თეზაა, რომ ეკონომიკური წარმატების და განვითარების საფუძველი არის ეკონომიკური აქტივების (ქონების) ფორმალიზების პრობლემა. ანუ, ქონების გარშემო ისეთი იურიდიული და ინსტიტუციური გარემოს შექმნა, როდესაც აქტივები/ქონება ხდება მარტივი და ურისკო ტრანსაქციების საგანი. ამის ილუსტრირებისათვის მას მოყავს მაგალითი, რომ: განვითარებად სამყაროში ძროხის გადაყიდვასთან დაკავშირებული ტრანსაქციისათვის, მყიდველი და გამყიდველი პირისპირ უნდა შეხვდეს ერთმანეთს და ძროხაც იქვე ვიზუალურად უნდა იყოს წარმოდგენილი. მაშინ, როდესაც განვითარებული სამყაროს გარემოში ასეულობით ძროხა შეიძლება გაიყიდოს ერთბაშად ისე, რომ მყიდველ-განყიდველი პირისპირ არც შეხვდნენ ერთმანეთს, და ძროხებიც, მხოლოდ დოკუმენტურად იყოს წამოდგენილი და დახასიათებული.

ამ თვალსაზრისით, ეკონომიკური განვითარებისათვის იგი გადამწყვეტად თვლის უძრავი ქონების გარშემო შექმნილ იურიდიულ და ინსტიტუციურ გარემოს. განვითარებად ქვეყნებში დაგროვილია უდიდესი რაოდენობის კაპიტალი უძრავი ქონების სახით. მხოლოდ, ეს კაპიტალი „დაბმულია“ იმის გამო, რომ იურიდიული და ინსტიტუციური გარემო მის გარშემო არ არის ფორმალიზებული და არ ასახავს რეალობას. მას გააჩნია „პოტენციური ენერჯია“, რომელიც ამ მიზეზის გამო ვერ გარდაიქმნება „კინეტიკურ ენერჯიად“. მაშინ, როდესაც განვითარებული ეკონომიკის ქვეყნებმა ეს მოახერხეს, და მათი უძრავი ქონება (კაპიტალი) „ღენადია“.

საკვანძოა მოსაზრება, რომ განვითარების ის ეტაპი, რომელზეც განვითარებადი ქვეყნები ეხლა იმყოფებიან, განვითარებული ქვეყნების მიერ განვლილი იქნა 200(ევროპა)-150(აშშ) წლის წინ და განვითარებადი ქვეყნები განვითარების იგივე ლოგიკას მიყვებიან, მხოლოდ დროითი „წაცდენით“. ამდენად იგი შესაძლოდ თვლის განვითარების დაჩქარებას, იმ გამოცდილების გათვალისწინების თვალსაზრისით, რაც უკვე არსებობს განვითარებულ ქვეყნებში, მხოლოდ არა დღევანდელი მიდგომების კოპირების გზით, არამედ 150-200 წლის წინანდელი მდგომარეობის გათვალისწინებით და ლოგიკაში ჩაწვდომით.

ჩვენთვის ამ თვალსაზრისით განსაკუთრებით საყურადღებოა, რომ:

- 1) უძრავი ქონება და მასდამი დამოკიდებულება, არსებითია ზოგადი ეკონომიკური განვითარებისათვის, ხოლო ქონების ფორმირებასა და გავითარებაში არსებითია ქალაქგანვითარებისა და ქალაქგეგმარების როლი;
- 2) ის ტრანსფორმაციები, რაც ჩვენს საზოგადოებაში მიმდინარეობს ადეკვატურია ინდუსტრიალიზაციისა და შესაბამისად ე.წ. პირველი ურბანიზაციის პერიოდისა და, ამდენად, ქალაქგანვითარებისა და ქალაქგეგმარების პრობლემებს სწორედ ამ კუთხით უნდა შევხედოთ, განვიხილოთ და გადავწყვიტოთ.

ბამოყენებული ლიტერატურა:

United Nations Economic Council for Europe, Committee on Human Settlements, Working Party on Land Administration. "Land Administration Guidelines", 2001

De Soto. Hernando. "The Mystery of Capital, Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else"; Black Swan Edition, 2001

ლეჟავა, ვახტანგ. "ქალაქგანვითარებისა და ქალაქგეგმარების თეორიის საკითხები", სალექციო კურსი (გამოუქვეყნებელი), 2001-2002

საქართველოს კონსტიტუცია

საჭილდაო კითხვები:

1. როგორია უძრავი ნივთის/ქონების განსაზღვრის პრინციპი საქართველოს კანონმდებლობის მიხედვით; როგორია ასეთი განსაზღვრების ისტორიული მხარე; და როგორია ასეთი განსაზღვრების თეორიული და პრაქტიკული ასპექტები?
2. როგორ იცვლებოდა უძრავი ქონების/მიწის სოციალურ-ეკონომიკური მნიშვნელობა ისტორიულ კონტექსტში? და დაუკავშირეთ ეს ცვლილებები საზოგადოების განვითარების ზოგად სოციალურ-ეკონომიკურ ცვლილებებს.
3. როგორია მიწის მართვის გამართული სისტემის სარგებლიანობა სამართლებრივი და უფლებათა დაცვის თვალსაზრისით?
4. როგორია მიწის მართვის გამართული სისტემის სარგებლიანობა ეკონომიკური და თავისუფალი ბაზრის განვითარებისა თვალსაზრისით?
5. როგორია მიწის მართვის გამართული სისტემის სარგებლიანობა უკეთესი მმართველობისა და გარემოს დაცვის თვალსაზრისით?
6. აღწერეთ მიწის მართვის ინსტიტუციური კონპონენტის ორი ძირითადი ინსტრუმენტი და ფუნქციები.

ქ ა ლ ქ ა ტ მ შ ე ნ ე ბ ლ ო ბ ი ს თ ე ო რ ი ი ს ს ა ზ უ კ ვ ლ ე ბ ი

თემა 9

ურბანული განვითარების გარემოსდაცვითი ასპექტები

ეკოლოგია და ეკოსისტემები

ჯანმრთელ გარემოში არსებობა და მოღვაწეობა ადამიანის ერთერთ ფუნდამენტურ უფლებად არის აღიარებული საერთაშორისო და ეროვნული კანონმდებლობათა მიხედვით. ასეთი უფლება აღიარებულია საქართველოს კონსტიტუციითა და მრავალი საკანონმდებლო-ნორმატიული აქტით.

საქართველოს კონსტიტუციის მუხლი 37 §3 აღიარებს, რომ “ყველას აქვს უფლება ცხოვრობდეს ჯანმრთელობისათვის უვნებელ გარემოში, სარგებლობდეს ბუნებრივი და კულტურული გარემოთი. ყველა ვალდებულია გაუფრთხილდეს ბუნებრივ და კულტურულ გარემოს.” ხოლო, ამავე მუხლი §4 ადგენს: “ადამიანი ჯანმრთელობისათვის უსაფრთხო გარემოს უზრუნველსაყოფად, საზოგადოების ეკოლოგიური და ეკონომიკური ინტერესების შესაბამისად, ახლანდელი და მომავალი თაობების ინტერესების გათვალისწინებით, სახელმწიფო უზრუნველყოფს გარემოს დაცვას და რაციონალურ ბუნებათსარგებლობას.”

ამას გარდა, უფლებების შემადგენელი ნაწილია, ადამიანის უფლება იყოს ინფორმირებული გარემოს მდგომარეობის შესახებ და, ასევე, მიიღოს მინაწილეობა ისეთი გადაწყვეტილებების მიღებაში, რომლებიც ზეგავლენას ახდენენ მის საცხოვრებელ და სამოღვაწეო გარემოზე.

ეკოლოგია შეიძლება განისაზღვროს, როგორც სწავლება ცოხალი ორგანიზმებისა და მათი საცხოვრებელი გარემოს ურთიერთკავშირის შესახებ.

ცოცხალი ორგანიზმებისა და მათ გარემოს შორის ურთიერთდამოკიდებულებასა და ურთიერთკავშირს ეკოსისტემა ეწოდება. ეკოსისტემა არის ცოცხალი ორგანიზმების ერთობლიობისა და ფიზიკური გარემოს ურთიერთქმედება, როგორც ეკოლოგიური ეთეულისა.

გარემოს გააჩნია აბიოტური (abiotic) ფაქტორების, როგორც არის: გეოლოგია, მიწისქვეშა წყლები, ზედაპირის წყლები, ნიადაგი და კლიმატი; და ბიოტური (biotic) ფაქტორები: ნიადაგის ორგანიზმები (ე.წ. დამშლელები), მცენარეები (ე.წ. მწვარეები) და ცხოველები (ე.წ. მომხმარებლები).

„ეკოლოგიური მგრძობელობა“ ნიშნავს აზროვნებას ეკოლოგიური სისტემის პარამეტრების/თვისებების გათვალისწინებით. ურბანული განვითარება არ შეიძლება იყოს სათანადო იმის აღიარებისა და გათვალისწინების გარეშე თუ როგორ არ მოწყობილი ბუნებრივი გარემო. ეს ნიშნავს „ჰოლისტიკურად“ (Holistic) აზროვნებას, ანუ მიდგომას, რომლის დროსაც ტერიტორია განიხილება, როგორც ერთმანეთთან მჭიდროდ დაკავშირებული კომპონენტების ერთობლიობა.

ჰოლიზმი (Holism) არის კონცეფცია, რომლის მიხედვითაც, ყველა ფიზიკური და ბიოლოგიური ერთეული ქმნის ერთიან, ურთიერთქმედებაში მყოფ სისტემას, და რაც ითვალისწინებს, რომ ყველა დასრულებულ სისტემას აქვს მნიშვნელობა, რომელიც უფრო დიდია, ვიდრე მისი შემადგენელი ნაწილების მექანიკური ჯამი.

დედამიწა ერთ მთლიან ეკოსისტემად შეიძლება ჩაითვალოს, თუმცა გამოიყოფა მეგა- და მიკრო-ეკოსისტემები. ეკოსისტემების მეტ-ნაკლებად დამოუკიდებელი ერთეულებია ენერჯისა

და ნივთიერებების თვალსაზრისით, გარდა მზის სინათლისა. სოლარული (მზის) ენერჯია არის ამჟამად ნივთიერებითა ცირკულაციისა, რაც აუცილებელია ეკოსისტემის შიგნით სიცოცხლის გაგრძელებისათვის.

ბუნებრივ ეკოსისტემაში საკვები და ენერჯია შეზღუდულია, რაც ზღუდავს ეკოსისტემის ზრდას. ნატურალური ეკოსისტემები მორგებულია ენერჯიისა და საკვების შეზღუდვებზე. სიცოცხლის გაგრძელების საფუძველია ცოცხალ ორგანიზმთა მრავალფეროვნება, რომელთაგან ყოველი ავსებს გარკვეულ „ნიშას“. ამდენად, საკვები და ენერჯია გამოყენებული უნდა იქნეს ოპტიმალურად. ცოცხალი არსებები (მათ შორის ადამიანი) უნდა არსებობდეს გარემოს რესურსებთან ბალანსში.

ბუნებრივ გარემოს გააჩნია „ამტანობის სიმძლავრე“ (carrying capacity), რომელიც გათვალისწინებული უნდა იქნეს განვითარებასთან გაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღებისას.

ბანვითარებისა და ბარემოს ზემოქმედების შეფასება

ასეთი მიდგომა განსხვავდება ტექნოკრატიული მიდგომისაგან, რომლის ოპერირების საფუძველი არის მხოლოდ ციფრები. თუმცა, განვითარების გარემოზე ზემოქმედება, ხშირად, გამოიხატება ფაქტორებში, რომელთა კვანტიფიცირება (ციფრებში გამოხატვა) რთულია. სოციალური დანახარჯები/დანაკარგები, რომლებიც წამოიქმნება გარემოზე ამა თუ იმ ზემოქმედების შედეგად, როგორც წესი, ძნელად გასათვლელია შედეგების ზემოქმედების ხარისხის დადგენის თვალსაზრისით.

ადამიანისათვის არსებითია ტექნოლოგიური და სოციალური პროგრესი. ყველგან დღიური ცხოვრების და თანამედროვე დასახლებების ფორმირება ხდება ტექნოლოგიების ზეგავლენით; ინფრასტრუქტურა მოწოდებულია უზრუნველყოს სოციალური და ეკონომიკური პროგრესი. მიღებულია, რომ ნებისმიერი ტიპის განვითარება წინაპირობაა შეუქცევადი პროგრესისა, რაც არ არის მართალი, თუ კი დავუბრუნდებით რესურსების და სოციალური დანახარჯების თემას და გავიხსენებთ, რომ რესურსები ამოწურვადია, ხოლო სოციალური დანახარჯები ხშირად იმაზე დიდია და მკვეთრად ამის წინასწარმეტყველება შეუძლებელია.

ადამიანი საფასურს იხდის ეკონომიკური პროგრესისათვის, და ამა თუ იმ პროგრესის აკვარგინაობა უნდა შეფასდეს მის მიერ მოტანილი სარგებლის შედარებით იმ საფასურთან, რაც მის მისაღწევად არის გადახდილი.

არისტოტელეს ტერმინი ეკონომიკა მომდინარეობს ტერმინიდან „*Oikonomia*“, რაც ნიშნავს *საერთო სახლის ან ქალაქის ადმინისტრირებას სიცოხლისათვის საჭირო სიკეთეების უზრუნველსაყოფად*. არისტოტელე ანსხვავებს ეკონომიკას „*Crematistica*“-საგან, რაც მატერიალური კეთილდღეობის მიღწევის ხელოვნებაა, და ანსხვავებს მას რეალური კეთილდღეობისაგან, რაც მატერიალური კეთილდღეობისა და ჯანმრთელი გარემოს კომბინაციაა.

XVII საუკუნის ბოლოს ფიზიოკრატები (მეცნიერები; Physiocrats) განიხილავდნენ ეკონომიკურ სისტემებს, რომელთა საფუძველი იყო ბუნების ბალანსი. მათი გაგებით კეთილდღეობის ერთადერთი საფუძველი იყო მიწის ფიზიკური რესურსები. დაახლოებით 1770 წლისათვის თანამედროვე ეკონომიკის მამებმა (Smith, Ricardo) ტერმინს თანამედროვე გაგება მიანიჭეს, რამაც წარმოება და კეთილდღეობა დიდწილად მოწყობდა ფიზიკურ გარემოს და დაამკვიდრა მონეტარული ღირებულებების პრიმატი.

ამიტომ, ყოველი ფიზიკური განვითარება ორიენტირებული უნდა იყოს ბუნებრივი გარემოზე ზემოქმედების და რესურსების გამოყენების მინიმალისზე, რათა ასეთი განვითარების შედეგად „ეკოლოგიური ბუმერანგი“ არ იქნეს მიღებული.

მიღბომა განვითარებისადმი

იმისათვის, რომ განვითარება (მათ შორის ურბანული) გარემოზე იყოს ორიენტირებული, რამოდენიმე პრინციპურლად მნიშვნელოვანი ნაბიჯის გადადგმა საჭიროა:

- *პირველ რიგში*, საჭიროა შეგროვდეს შესაძლოდ ამომწურავი და დეტალური ინფორმაცია მიწათსარგებლობისა და რესურსების შესახებ ტერიტორიისათვის, სადაც განვითარება უნდა მოხდეს;
- *მეორე რიგში*, უნდა შეფასდეს არსებული მდგომარეობა, განსაკუთრებით „ეკოლოგიური მგრძობელობის“ და განკარგულებაში არსებული რესურსების თვალსაზრისით, რაც საშუალებას იძლევა მონაცემები გარდაიქმნას კრიტერიუმებად და შეფასდეს გარემოზე ზემოქმედების ხარისხი, რასაც გარემოზე მიყენებული სტერესების სახე გააჩნია;
- *მესამე რიგში*, უნდა განისაზღვროს პრიორიტეტები. ამ თვალსაზრისით უპირველესი მნიშვნელობის არის ლანდშაფტის იმ ნაწილების იდენტიფიცირება, რომელთა, რომელთა დაცვა ან/და რეაბილიტაციის საჭიროებაც არსებობს. ის ტერიტორიები, რომელთა „ეკოლოგიური მგრძობელობას“ უმაღლესია დაცვის სათანადო რეჟიმებს მოითხოვს. „მგრძობელობის“ ხარისხის მიხედვით უნდა დადგინდეს დაცვის რეჟიმთა ხარისხი. ყოველთვის უნდა იყოს გათვალისწინებული რესურსებზე, არა მარტო ახლანდელი მოთხოვნა, არამედ მომავალი (თაობების) მოთხოვნებიც;
- *მეოთხე რიგში*, საჭიროა მომავლის წინასწარმეტყველება და რისკების ანალიზი. ლანდშაფტები იცვლებოდა ისტორიის მანძილზე. გარემოზე ორიენტირებული განვითარება არ გულისხმობს მაინცადამაინც სტატუს კვოს (არსებული ვითარების) დაცვას ან არსებული ვითარების ფუნდამენტურ ცვლილებას. ის გულისხმობს, ისეთი ვითარების შექმნას, როდესაც მომავალ თაობებს შეუნარჩუნდებათ შესაძლებლობა რესურსები და ლანდშაფტები მინიმუმ ისეთი ხარისხით იქნეს გამოყენებული, როგორც ეს გადაწყვეტილების მიღების მომენტში იყო. მომავლის ანალიზისას ძირითადად ორი მიდგომა გამოიყენება (ან ორი კომბინაცია): (ა) ტენდენციის ანალიზი, როდესაც მომავალი იწინასწარმეტყველება წინაპირობით, რომ რა მოხდება თუ კი განმსაზღვრელი პირობები არ შეიცვლება, და (ბ) ანალიზი, რომელიც ეყრდნობა ახალი წინაპირობების გაჩენას, ახალი გადაწყვეტილებების და ტექნოლოგიური პროგრესის შედეგად, და ახალი ზემოქმედების ანალიზის საფუძველზე. ამ ორი მეთოდით ნაწინასწარმეტყველები გარემოს მომავალი მდგომარეობათა შედარებით შესაძლებელი ხდება სწორი გადაწყვეტილებების მიღება.
- *მეხუთე ნაბიჯია* შეფასება, მათ შორის მომავალი (შეცვლილი) მოთხოვნის გათვალისწინებითაც. ამისათვის საჭიროა მოდელირება. მოდელირება გულისხმობს ყველა შესაძლოდ მნიშვნელოვანი ფაქტორის ურთიერთქმედებას და კომბინაციას, და ამ ურთიერთქმედებით მიღებულ შედეგ(ებ)ს. ასეთი, შედარებისათვის გამოსადეგი შედეგების მიღების შედეგად შეიძლება გაანალიზდეს სავრჯულად გადაწყვეტილებათა *pro* და *contra*, საბოლოო ოპტიმალური გადაწყვეტილების მიღების უზრუნველსაზოყოფად, რაც აუცილებელი წესით (საერთაშორისო კანონმდებლობით) მოითხოვს საზოგადოების მონაწილეობას.

- *მეექვსე ნაბიჯი* არის სივრცითი/ფიზიკური/ურბანული დაგეგმარება. თუ კი არსებობს გადაწყვეტილებების გარემოს განვითარების თაობაზე და რადგანაც იშვიათია ისეთი გადაწყვეტილებები, რომელთაც არ გააჩნიათ სივრცითი ასპექტი (მიმართებაშია სამგანზომილებიან/ფიზიკურ სამყაროსთან) და არ არის გეორეფერენსირებული (მიმართებაშია ტერიტორიასთან/მიწასთან) განვითარების ყველა გეგმა ტრანსფორმირებული უნდა იქნეს სივრცით/ფიზიკურ/ურბანულ (და არა მარტო) გეგმებში. გარემოს დაცვითი საკითხები ასეთი გეგმების აუცილებელი შემადგენელი კომპონენტია.
- *მეშვიდე ნაბიჯი* სამოქმედო გეგმა, რომელიც ეყრდნობა ფიზიკურ (მაგრამ არამარტო) გეგმებს და მოწოდებულია მინიჭოს მათ დროითი (ქრონოლოგიური) განზომილება და მართვის (მენეჯმენტის) ასპექტები.

მაგალითისათვის, 1924 წლის (!) თბილისის გეგმაზე დატანილია თერმული (გრუნტის წყლების) დაცვის ზონა, რომელიც მოიცავს ქალაქის თითქმის მთელ ისტორიულ ნაწილს, და რომელიც სამწუხაროდ შემდეგი თაობის გეგმარებითი დოკუმენტებიდან გაქრა. ამჟამად მოქმედი თბილისის III გენგეგმა ადგენს ლანდშაფტის დაცვის ზონას.

რეზიუმის დაცვის მაღალი პრიორიტეტის ტერიტორიები

როგორც აღინიშნა მონაცემების ანალიზმა უნდა განსაზღვროს პრიორიტეტული ტერიტორიები. მნიშვნელოვანი, რომ ასეთი ანალიზი ფაქტებს დაეყრდნოს და არა პირად თვალსაზრისს. მნიშვნელოვანია ასევე გათვალისწინებული იქნეს, რომ არ არსებობს პრიორიტეტების წინასწარ განსაზღვრული ან უნივერსალური კლასიფიკაცია.

ამიტომ, პრიორიტეტების კლასიფიკაცია უნდა მოხდეს ყველა კონკრეტული გარემოსა და გარემოებისათვის ინდივიდუალურად. ამასთან, გათვალისწინებული უნდა იქნეს, რომ „დაბალი ღირებულების“ გარემო, არა მარტო ბუნებრივი პირობების შედეგი შეიძლება იყოს, არამედ ადამიანის მიერ გარემოზე უკვე განხორციელებული ზემოქმედებისა. ამიტომ, პრიორიტეტებს შორის შეიძლება აღმოჩნდეს გარემოს რეაბილიტაციის პროგრამები/ტერიტორიები.

ასეთი პროგრამები, როგორც წესი მიმართულია: დაბინძურებული მიწისქვეშა, ზედაპირის წყლების; დაბინძურებული, სალინიზებული (გამარილებული) და ეროდირებული ნიადაგების; მდინარეთა დაზიანებული ჭალების; წიაღისეულის მოპოვების ადგილების; ჰაერის გაბინძურების; უკიდურესად მწირი ბიო-მრავალფეროვნების; ტყეთა სიკვდილიანობის პრობლემათა დასაძლევად.

მაღალი რისკის ტერიტორიები ისეთი ადგილებია, რომლების არიან მეტ-ნაკლებ ეკოლოგიურ ბალანსში, მაგრამ მგრძნობელია მცირედი ცვლილების მიმართ, რამაც ფაქიზი ბალანსის დარღვევა შეიძლება გამოიწვიოს.

მნიშვნელოვანია, რომ მიდგომა იყოს *მულტიდისციპლინური*, ანუ პრობლემები და პოტენციალი გაანალიზდეს სხვადასხვა სექტორული თვალსაზრისით და ინტერესთა სხვადასხვა ჯგუფთა დამოკიდებულების მიხედვით. ასეთი ტერიტორიები შეიძლება იყოს: მიწისქვეშა წყლის შემცველი; მაღალი ეროზიის რისკით; განიავეების (ვენტილაციის) მცირე პოტენციალით; მცენარეებით და ცხოველებით, რომლებიც გამოირჩევიან გარემოს პირობების ცვლილებების მიმართ მაღალი მგრძნობელობით; ზედაპირის წყლები და მათი შეგროვების არეალები.

ცალკე რისკების ანალიზია საჭირო (ბუნებრივი და ხელოვნური) კატასტროფების მიმართ და ასეთი ფაქტორების გათვალისწინებით.

ბაჩმომოხე მოტბეშული და დიშვიტენციტბეშული მიწათსარგებლობა

მიწათსარგებლობის ძირითადი ტიპები, როგორც არის – ურბანული/ინდურსტრიული, სასოფლო-სამეურნეო, სატყეო და გარემოს დაცვის ზონები, ავსებენ ერმანეთს და ამავ დროს ასრულებენ განსხვავებულ ფუნქციებს, რაც ერთის მხრივ უზრუნველყოფს კაცობრიობის სასიცოცხლო ამოცანებს, მეორეს მხრივ კი არ უნდა არ უნდა მოდიოდეს კონფლიქტში ეკოსისტემის ფუნქციებთან.

ადვილზე მორგებული, დიფერენცირებული მიწათსარგებლობა არის მცდელობა მიწათსარგებლობის ტიპების კულტურულ ლანდშაფტში ისეთი სახით ინტეგრირებისა, რისი შედეგადაც საბოლოო სიტუაცია მომგებიანი იქნებოდა ყველა ასეთი ცალკეული ტიპისათვის.

მიწათსარგებლობის ასეთი კომბინაციები შესაძლებელს ხდის ცალკეული სისტემების მხრიდან გარემოზე ნეგატიური ეფექტების შემცირებას. ეს მიდგომა საპირისპიროა იმ მდგომარეობისა, როდესაც სხვადასხვა მიწათსარგებლობები, პირიქით, ნეგატიულ ეფექტს ახდენენ ერთმანეთზე. ასეთი კონფლიქტების აცილების/შემცირების საშუალებაა ბუფერული ზონების შექმნა. გადაწყვეტილებების მიღების ძირითადი სირთულე მდგომარეობს სხვადასხვა მიწათსარგებლობას შორის სათანადო კომპრომისების მოძებნაში მოცემული ტერიტორიისათვის. საჭიროა მოიძებნოს მიწათსარგებლობების საჭირო ნაზავი ან პირიქით მიიღწეს საჭირო იზოლაცია. აღსანიშნავია, რომ რეალურ სამყაროში უკვე ჩამოყალიბებული მიწათსარგებლობის ცვლილებებისათვის შესაძლებლობები საკმაოდ ლიმიტირებულია.

ამდენად, დიდ მნიშვნელობას იძენს გარემოს დაცვის ზონების არსებობა, რომელთა რეჟიმები შეიძლება სხვადასხვა იყო (IUCN World Conservation Strategy), დაწყებულია ნაკრძალებით, სადაც ანთროპოგენული ჩარევები უკიდურესად ლიმიტირებულია და დამთავრებული ისეთი ტერიტორიებით, სადაც მხოლოდ გარემოსთან სათანადოდ მორგებული და სათანადო ინტენსივობის ანთროპოგენული მიწათსარგებლობებია დაშვებული. ასეთ ტერიტორიებად განსაზღვრულია:

- ნაკრძალები (IUCN Category I - Strict Nature Reserve / Wilderness Area),
- ნაციონალური პარკები (IUCN Category II – National Park),
- ბუნების ძეგლები/მონუმენტები (IUCN Category III – Natural Monument),
- ალკვეთილები (IUCN Category IV - Habitat / Species Management Area),
- დაცული ლანდშაფტები (IUCN Category V - Protected landscapes), and
- მრავალმიზნობრივი გამოყენების დაცული ტერიტორიები (IUCN Category VI - Managed Resource Protected Area).

ცხადია, ტერიტორიების დაცვის ხარისხი იცვლება ძალიან მკაცრიდან ლიბერალურამდე გამომდინარე ტერიტორიისა ფასეულობიდან, მნიშვნელობიდან და ხარისხიდან, ისევე, როგორც იმ რეალიებიდან და პოლიტიკიდან, რომლებიც ამ ტერიტორიებისა გარეთ არსებობს.

საგულისხმოა, რომ პირველი დაცული კავკასიაში XX საუკუნის დასაწყისში შეიქმნა ლაგოდენის ნაკრძალის სახით, რომელიც თითქმის ასი წლის არის. მაგალითისათვის, ასევე საგილისხმოა, რომ 1924 წლის თბილისის გეგმაზე დატანილია გრუნტის (ტერმული)

წყლების დაცვის ზონა, რომელიც დაახლოებით თბილისის ისტორიული ზონის მკაცრი დაცვის რეჟიმის ტერიტორიაზე ვრცელდება.

ამდენად, მიწათსარგებლობების ზონირებისა და გარემოს დაცვის ამოცანების შესრულებისას სასიცოცხლოა ისეთი ზონების გამოყოფა:

- რომლებიც დაცვის პრიორიტეტულ ტერიტორიებს წარმოადგენენ და ასეთი ზონებისათვის დაცვის სათანადო რეჟიმების განსაზღვრა;
- რომელთა რეაბილიტაცია არის აუცილებელი, და რეაბილიტაციის პროგრამების და სამოქმედო გეგმების შედგენა;
- რომელთაც გააჩნიათ მაღალი რისკი, ასეთი რისკების განსაზღვრა და მათი აცილებისათვის რეკომენდაციების და ღონისძიებების შემუშავება.

მნიშვნელოვანია აღინიშნოს ასევე, რომ ნებისმიერი (მასშტაბური) პროექტის განხორციელება საერთაშორისო და ნაციონალური კანონმდებლობებით მოითხოვს გარემოზე ზემოქმედების შეფასებას (environmental impact assessment; EIA), რაც მოწოდებულია წიანსწარ იქნეს შეფასებული ამა თუ იმ პროექტის განხორციელების შედეგად გარემოზე შესაძლოდ მიყენებული ზიანი, რამაც შედეგად უნდა გამოიღოს ასეთი ზიანის თავიდან აცილება, შესაძლოდ მინიმიზება და საკომპენსაციო ქმედებების გატარება.

„მდგრადი განვითარების თეორია“

როგორც აღინიშნა, ტექნოლოგიების განვითარებისა და დედამიწის მოსახლეობის განუხრელი ზრდის პირობებში ეკონომიკური განვითარებისა და ეკოლოგიურ ამოცანებს შორის კონფლიქტი ღრმავდება. ერთის მხრივ არის კეთილდღეობისა და კომფორტის ზრდის ამოცანების (ე.წ. „სამომხმარებლო საზოგადოება“, consumer society), მეორეს მხრივ კი სასწორზე დევს სიცოცხლის გაგრძელების უზრუნველყოფა. ასეთი კონფლიქტის არსებობის ფონზე, აუცილებელი გახდა ეკონომიკური განვითარებისა და ეკოლოგიური ამოცანების შეჯვერება და კონფლიქტების შემცირება/დაძლევა და ეკოლოგიური ბუნებათსარგებლობის დამკვიდრება.

ბუნებათსარგებლობა არის საზოგადოების საქმინობა, რომლის პროცესშიც ხდება ბუნებრივი რესურსების საწარმოო გამოყენება საზოგადოებრივი და ინდივიდუალური მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად.

ასეთ იდეოლოგიურ და სოციალურ-ეკონომიკურ საფუძველზე ჩამოყალიბდა „მდგრადი განვითარების (sustainable development) თეორია“, რომელიც მიმართულია საზოგადოების ისეთი განვითარების უზრუნველსაყოფად, როდესაც ადამიანის ცხოვრების დონე იზრდება ეკონომიკური განვითარებისა და გარემოს დაცვის ინტერესების გათვალისწინებით და მათ შორის ბალანსის მიღწევის გზით, რაც ასევე უზრუნველყოფს მომავალი თაობების უფლებას ისარგებლოს შუქცევადი რაოდენობრივი და ხარისხობრივი ცვლილებებისაგან მაქსიმალურად დაცული ბუნებრივი რესურსებითა და გარემოთი.

კონცეფციას საფუძველი ჩაეყარა 1972 წელს, როდესაც სტოკჰოლმში შედგა პირველი მსოფლიო კონფერენცია გარემოს დაცვის საკითხებზე.

კონცეფცია კი გამომუშავებული იქნა გაერთიანებული ერების კომისიის მიერ ბრუტლანდის ხელმძღვანელობით და წარდგენილი იქნა 1987 წელს მოხსენების სახით – „ჩვენი საერთო მომავალი“, სადაც გაცხადდა, რომ: “კაცობრიობას შეუძლია განვითარება აქციო მდგრად პროცესად – უზრუნველყოს დღევანდელი თაობის საჭიროებათა დაკმაყოფილება

ისეთნაირად, რომ არ მოუსპოს ამისი შესაძლებლობა მომავალ თაობებს“ და რაც 1992 წელს „მდგრადი განვითარების პრინციპების“ სახით ჩამოყალიბდა რიო-დე-ჟანეიროს სპეციალურ კონფერენციაზე და სადაც „მდგრადი განვითარების“ პრინციპი აღიარებული იქნა კაცობრიობის განვითარების გენერალურ იდეოლოგიად.

რიოს კონფერენციაზე მიღებული იქნა 5 დოკუმენტი:

- რიოს დეკლარაცია გარემოსა და განვითარების შესახებ;
- დღის წესრიგი XXI საუკუნისათვის (Agenda 21);
- განცხადება ტყეებისადმი დამოკიდებულების შესახებ;
- გაეროს კონვენცია კლიმატის ცვლილების შესახებ;
- კონვენცია ბიომრავალფეროვნების შესახებ.

რიო დეკლარაცია და მდგრადი განვითარების პრინციპები აღიარებს ერების უფლებას ეკონომიკურ განვითარებაზე, მაგრამ ასევე ადგენს მათ პასუხისმგებლობას ყველასათვის საერთო გარემოს დაცვის საქმეში, როგორც ნაციონალურ, ისე ინტერნაციონალურ დონეებზე, რაც რამდენიმე ფუნდამენტურ პრინციპშია გამოხატული:

1. ადამიანებზე ზრუნვა განვითარების საფუძველი უნდა იყოს, რამაც უნდა უზრუნველყოს ადამიანის ფუნდამენტური უფლების განხორციელება – ჰქონდეს ჯანსაღი და ნაყოფიერი სიცოცხლე ბუნებასთან ჰარმონიაში;
2. სახელმწიფოებს აქვთ უფლება გამოიყენონ მათი ბუნებრივი რესურსები, გარემოს დაცვითი პოლიტიკის გათვალისწინებით და პასუხს აგებენ, რომ ასეთი საქმიანობა ზიანს არ მიაყენებს მეზობელი სახელმწიფოების გარემოს;
3. განვითარების უფლების რეალიზაცია უნდა მოხდეს ისე, რომ უზრუნველყოფილი იქნეს დღევანდელი და მომავალი თაობების მოთხოვნილებათა სამართლიანი დაკმაყოფილება განვითარებისა და გარემოს დაცვის სფეროში;
4. გარემოს დაცვა უნდა განიხილებოდეს განვითარების პოლიტიკის ერთიან და განუყოფელ ნაწილად;
5. სიღარიბის დაძლევა არის მდგრადი განვითარების აუცილებელი წინაპირობა, ამდენად, სახელმწიფოებმა უნდა ითანამშრომლონ იმისათვის, რომ დაძლეული იქნეს განვითარების დონეებს შორის სხვაობა;
6. განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს ეკონომიკურად და ეკოლოგიურად ჩამორჩენილი ქვეყნების განვითარების ხელშეწყობას;
7. სახელმწიფოებმა უნდა ითანამშრომლონ პარტიორობის სულისკვეთებაზე დაყრდნობით, რათა დაცული და აღდგენილი იქნეს დედამიწის ეკოსისტემა. პასუხისმგებლობა უნდა გადაწილდეს გარემოს დეგრადაციაში წვლილის, ტექნიკური და ფინანსური შესაძლებლობების პროპორციულად;
8. ცხოვრების ხარისხისა და მდგრადი განვითარები უზრუნველსაყოფად ქვეყნებმა უნდა მოახდინონ არასიცოცხლისუნარიანი ეკონომიკური მოდელების რეფორმირება და გაატარონ სათანადო დემოგრაფიული პოლიტიკა;
9. სახელმწიფოებმა უნდა ითანამშრომლონ ეროვნული სამეცნიერო-ტექნიკური პოტენციალის განვითარებისა და გამოცდილების გაზიარების მისაღწევად;

10. ქვეყნებმა უნდა განავითარონ ნაციონალური გარემოსდაცვითი კანონმდებლობა, რაც მორგებული იქნება ადგილობრივ გარემოზე და სოციალურ-ეკონომიკურ პირობებზე;
11. სახელმწიფოებმა უნდა ითანამშრომლოს ხელსაყრელი და ღია ეკონომიკური სისტემის შექმნისათვის, რაც მიმართული უნდა იყოს ეკონომიკური ზრდისა და მდგრადი განვითარებისაკენ ყველა ქვეყანაში;
12. ქვეყნებმა ხელი უნდა შეუწყონ ისეთი სისტემის განვითარებას, როდესაც დამბინძურებელი სათანადო კომპენსაციას უზღვის დაზარალებულ მხარეს, ზოგადი ეკონომიკური პრინციპების დაცვის და საერთაშორისო თანამშრომლობის ნორმების გათვალისწინებით;
13. ადგილობრივი მოსახლეობის თვითმყოფადობის დაცვამ და განვითარების ხელშეწყობამ უნდა უზრუნველყოს ტრადიციული ცოდნის და პრაქტიკის გამოყენება მდგრადი განვითარების მიღწევის საქმეში.

რიოს დოკუმენტი „დღის წესრიგი XXI საუკუნისათვის“ ეყრდნობა ორ ფუნდამენტურ მიზნისაკენ სწრაფვას: (ა) ბუნებრივი გარემოს მაღალი ხარისხის მიღწევა/შენარჩუნება და (ბ) ჯანსაღი ეკონომიკა მსოფლიოს ხალხებისათვის. „დღის წესრიგი“ ასევე უსვავს ხაზს ეკონომიკური და ეკოლოგიური ამოცანების გადაჭრის კომპლექსურობისა და ურთიერთკავშირის აუცილებლობას, და აღიარებს სახელმწიფოების ვალდებულებას ითანამშრომლონ განვითარებისა და ეკონომიკურ სფეროებში, რაც უნდა მიიღწეს: ეფექტიანი და სამართლიანი მსოფლიო ეკონომიკური წესრიგით; ვაჭრობის განვითარებით პარტნიორული ურთიერთობების საფუძველზე და პროდუქციის ოპტიმალური გადანაწილების საშუალებით; განვითარებადი ქვეყნებისადმი განვითარებაში ხელშეწყობით; სასაქონლო ფასებში ეკოლოგიური და სოციალური დანახარჯების ასახვით; თანამშრომლობით სილატაკის დაძლევისათვის; ცხოვრების მფლანგველური წესი შეცვლით, განსაკუთრებით მაღალ განვითარებულ ქვეყნებში და სხვა.

„დღის წესრიგის“ განხორციელებისათვის პირველ ეტაპად მიჩნეული იქნა პერიოდი 1993-2000 წლებს შორის.

ბამოყენებული ლიტერატურა:

Kaule. “Ecologically Oriented Planning” (Unpublished); University of Stuttgart, 1997

Bernal Cuenca, Estella. “A New Way to Think in Economics Towards Sustainability: The Econtegratory Approach”; University of Stuttgart, 1998

შიხაშვილი, გიორგი. “მდგრადი განვითარების თეორია – ჰარმონიული ეკონომიკურ-ეკოლოგიური მართვის საფუძველი”; საქართველოს სტრატეგიული კვლევების ცენტრი, ბიულეტენი N 51, 04.2001

Vision Report. KfW and AHT International

საქართველოს კონსტიტუცია

ქ ა ლ ქ ა ტ ი მ შ ე ნ ე ბ ლ ო ბ ი ს თ ე ო რ ი ი ს ს ა შ უ კ ვ ლ ე ბ ი

თემა 10

ურბანული ფიზიკური გარემო

ურბანული სივრცის განვითარების საშუალებები

ქუჩებისა და მიწის ნაკვეთების ჯგუფების ქსელი ქმნის „უჯრედებს“, რაც ქალაქის განვითარების ფორმას წარმოადგენს. მას შეიძლება ურბანული განვითარების ყალიბი ეწოდოს.

ასეთი ურბანული ყალიბი ორგვარი შეიძლება იყოს:

1. ხელოვნური, რეგულარული, წინასწარ დადგენილი. ეს არის განვითარება, რომელიც ცენტრალიზებულ, კოორდინირებულ გადაწყვეტილებას ემორჩილება;
2. ორგანული, სპონტანური, ისტორიული „შემთხვევითობით“ გამოწვეული, რომელიც დროში და სივრცეში მიღებულ დეცენტრალიზებულ, არაკოორდინირებულ გადაწყვეტილებებს ემორჩილება.

ურბანული ყალიბი, ქსოვილი, ბაღე განსაზღვრავს ქალაქგანვითარების „თამაშის წესებს“. თუმცა, საუკეთესო შემთხვევაში იგი უნდა ტოვებდეს სივრცეს და შესაძლებლობას ინდივიდუალური მოთამაშეებისათვის მოცემული „თამაშის“ სათამაშოდ.

ამ თვალსაზრისით, ქალაქი უნდა ჰგავდეს ჭადრაკის დაფას, რომელიც მკაცრი სტრუქტურის მიუხედავად ინტერპრეტაციის განუსაზღვრელ საშუალებას უტოვებს მოჭადრაკეებს. როგორც Rem Koolhaas-ი (1994) აღწერს “...(ახალი ურბანიზმი) იქნება “ჩამოკიდებული” არა ქალაქზე, არამედ ინფრასტრუქტურით მანიპულირებაზე, უსასრულო ინტენსიფიკაციისა და დივესიფიკაციის, ეფექტურობისა და გადანაწილების – ფსიქოლოგიური სივრცის ხელახალი გამოგონებისათვის.”

უჯრედული დაბინძურება vs. თანისუფალი დაბინძურება

საქალაქო გარემოს განვითარების საფუძვლად „უჯრედის“ გამოყენებას 2500 წლიანი ისტორია აქვს და იგი ყოველთვის გამოიყენებოდა ყველა იმ შემთხვევაში, როდესაც ურბანული განვითარება დაჩქარებული ტემპით, ცენტრალიზებული გადაწყვეტილების საფუძველზე უნდა მომხდარიყო.

იგი წარმოადგენდა იმ ბორბალს, რომელზეც ურბანული განვითარება “მიგორავდა” და ქალაქის ზრდის საშუალებას იძლეოდა, დაწყებული ხმელთაშუაზღვის კულტურიდან, ამერიკის ათვისებით დამთავრებული. იგი ერთნაირი წარმატებით იძლეოდა, როგორც ქალაქის ფიზიკური ზრდის, ისე მისი რევიზიის საშუალებას. გამომუშავდა ურბანული უჯრედის ათასგვარი ტიპი, რაც თითქოს ამოუწურავ საშუალებებს იძლეოდა ქალაქგანვითარებისათვის.

ურბანული უჯრედის პირველი კრიზისი გამოიწვია ურბანიზაციის ადრე უცნობი ტემპების მიღწევამ XIX საუკუნის ბრიტანეთში და პირველად დააყენა კითხვის ნიშნის ქვეშ მისი უაღტენატივობა. სიმჭიდროვეების კონტროლიდან გამოსულმა ზრდამ, რაც საქალაქო გარემოს მკვეთრ გაუარესებას იწვევდა და რაც გამოწვეული იყო კაპიტალის დაწოლით

ურბანულ მიწაზე, დააყენა საკითხი ურბანული განვითარების ახალი ფიზიკური ფორმების ძიების თაობაზე.

ფაქტიურად, აღმოჩნდა რომ ურბანული ფორმა – უჯრედი, რაც ცენტრალიზებული, კოორდინირებული გადაწყვეტილების საფუძველზე სწრაფი ურბანული განვითარებისათვის იყო ნაგულისხმები, აღარ აკმაყოფილებდა ამ მოთხოვნას, ე.ი. იგი აღარ შეესაბამებოდა ახალ მოთხოვნებს. უჯრედული დაგეგმარების პოტენციალი ამოწურულად იქნა მიჩნეული.

პირველი, ვინც ალტერნატივის შექმნაზე იზრუნა, იყო Ebenezer Howard-ი (იხ. თემა №3). მისეული „ქალაქი-ბაღის“ იდეა არ იყო მიმართული ურბანული განვითარების ფიზიკური ფორმის ალტერნატივის ძიებისაკენ. მისი იდეური ღერძი იყო დაბალი სიმჭიდროვეების მიღწევისა და ჯანმრთელი ურბანული გარემოს შექმნის შესაძლებლობების შესწავლა. თუმცა, შედეგად იგი გახდა პირველი თეორეტიკოსი ურბანისტი, რომელმაც „თავისუფალი დაგეგმარების“ იდეა წამოაყენა.

ეს იდეა განავითარა Le Corbusier-მ მისეულ ნაშრომებში, სადაც, მან რეგორც პრაქტიკოსმა ურბანისტმა, ურბანული განვითარების არა მარტო შინაასობრივ, არამედ ფორმალურ საკითხზეც იზრუნა და განაშენიანების სიმჭიდროვის შემცირებასთან ერთად, „თავისუფალი გეგმარების“ პრინციპი წამოაყენა მდგარადი ურბანული განვითარების ერთადერთ წინაპირობად.

თუმცა განვლილმა საუკუნემ (XX ს.) ცხადყო, რომ არ არსებობს ურბანული განვითარების უნივერსალური და იდეალური მოდელი. „თავისუფალი დაგეგმარების“ პრინციპმა მრავალ შემთხვევაში ანტი-ურბანული განვითარების მაგალითებიც შვა.

ალტერნატივა: გარეუბანი-ბაღი, პლასტიური ქუჩები, ყველა შემთხვევაში ურბანული განვითარების ფიზიკური ფორმაა, ფორმა რომელის არ იცვლება და ისევე ვერ ერგება ურბანული ტენდენციების ცვლილებას, როგორც ყველა სხვა. იგი ისევე შეიძლება იყოს მონოტონური, როგორც უჯრედული დაგეგმარება.

მაშ სად არის გამოსავალი?

პასუხი ისევ უჯრედული დაგეგმარების პოტენციალის კვლევაშია. აღიარება უნდა მოხდეს ფაქტისა, რომ მაშინ, როდესაც უჯრედული დაგეგმარება მოწოდებული იყო ფორმა მიეცა ცენტრალიზებული, კოორდინირებული ურბანული განვითარებისათვის, ურბანიზაციის ეპოქაში გახდა ყალიბი სპონტანული, არაკოორდინირებული ურბანული განვითარებისათვის. კონფლიქტი ცხადია.

Manhattan-ის მახალოოო

უჯრედული დაგეგმარების პრობლემების და პოტენციალის განხილვისათვის საინტერესოა მისი ყველაზე პრომინენტული და ოლიოზური მაგალითის განხილვა, რასაც Manhattan-ი წამოადგენს.

ქალაქგეგმარება ამ პერიოდის ამერიკაში ეფუძნებოდა 1785 წელს კონგრესის მიერ დამტკიცებულ „მიწის რეგლამენტს“ (Land Ordinance), რაც Thomas Jefferson-ის მიერ იყო წარდგენილი.

ეს არის აბსოლუტურად ნეიტრალური (უნიფორმული) და მონოტონური უჯრედული ურბანული ქსოვილი, რომელიც შექმნილი იქნა სახელმწიფო აღმასრულებლების (საქალაქო სამსახურების უფროსების საბჭო) მიერ დამტკიცებული 2,5 მეტრის სიგრძის გეგმის (1811 წელი) საფუძველზე, რომელიც განსაზღვრავდა:

- 12 ავენიუს შექმნას, რომელსაც 30 მეტრის სიგანე უნდა ჰქონოდა (ჩრდილო-სამხრეთის მიმართულებით);
- 155 ქუჩის (street) შექმნას, რომელსაც 20 მეტრის სიგანე უნდა ჰქონოდა (დასავლეთ-აღმოსავლეთის მიმართულებით)

ამის შედეგად იქმნებოდა ურბანული უჯრედი 180მX60მ-ზე (1,1 ჰა). ტერიტორიის ნაწილში ამოჭრილი იყო ცენტრალური პარკის არეალი.

Manhattan-ის ურბანული უჯრედი XIX-ის განმავლობაში წარმოადგენდა 4-6 სართულიან პერიმეტრულ განაშენიანებას, შიდა ეზოებით. პროპორცია: ქუჩა-განაშენიანება-ეზო დაცული იყო.

XIX–XX საუკუნეების მიჯნაზე კაპიტალის წნეხმა და მიწის ფასის ასტრონომიულმა ზრდამ გამოიწვია განაშენიანების კონსოლიდაცია, რასაც შედეგადაც მოყვა შიდა ეზოების 'ამოვსება', შენობების სიმალღეების ზრდა და ცათამბრჯენტთა ზიკურატების შექმნა. პროპორცია: ქუჩა-შენობა-ეზო დაირღვა.

Manhattan-ი წარმოადგენს არა მარტო კაპიტალიზმის სიმბოლოს (რაც 2001 წლის 11 სექტემბრის ტერორისტული აქტის ორგანიზატორებისათვისაც არ იყო უმნიშვნელო), არამედ სიმბოლოს იმისა, თუ როგორი არამდგრადია კაპიტალის მიერ მართული ურბანული განვითარება. ჯერ კიდევ Le Corbusier-ი აღნიშნავდა “ნიუ-ორკი კატასტროფაა, ბრწყინვალე კატასტროფა”.

მაგრამ, არის ეს ის მაგალითი, რასაც შეუძლია დაადასტუროს ურბანული უჯრედის არაპერსპექტიულობა?

უჯრედული დაგეგმარების პოტენციალი

განვლილმა ურბანულმა განვითარებამ ცხადყო: ურბანული უჯრედი შეიძლება იყოს მონოტონურიცა და მრავალფეროვანიც, შემზღუდავიცა და ახალი შესაძლებლობების შემქმნელიც.

გადამწყვეტია ჩამოყალიბებულ ქსოვილში ახალი შესაძლებლობების აღმოჩენა. ასევე ფუნდამენტურია პროპორციის: ქუჩა-განაშენიანება-ეზო დადგენა. ამ საკითხში ურბანული უჯრედი „თამაშის“ საკმაოდ დიდ შესაძლებლობას ეყრდნობა.

ამ არგუმენტის სიძლიერე მარტივ მათემატიკურ ფაქტს ეყრდნობა, რომელსაც ხაზი პირველად Ebenezer Howard-ის მიმდევარმა R. Urwin-მა გაუსვა (Nothing gained by overcrowding): წრის ფართობის ზრდა არ არის რადიუსის ზრდის პროპორციული; არამედ რადიუსის კვადრატის პროპორციულია – $A=\pi R^2$, რაც მან დაბალი სიმჭიდროვეების არგუმენტირებისათვის გამოიყენა (ქალაქის ტერიტორიის გაზრდა და შესაბამისი უფრო დაბალი სიმჭიდროვე უმნიშვნელოდ ისახება გარეუბნის მანძილზე ცენტრიდან).

ეს პრინციპი, მაგრამ მართკუთხედის შემთხვევისათვის, არის გამოყენებული Fresel-ის დიაგრამაში. ამ დიაგრამაში ნაჩვენებია ის პოტენციალი, რომელიც ურბანულ უჯრედის ბუნებაში ძვეს და წარმოაჩენს, რომ განაშენიანების მოცულობის რეგულირება (გაზრდა/შემცირება) ურბანული უჯრედის გაბარიტების უმნიშვნელო ცვლილებებითაც არის შესაძლებელი, რაც რეალისტური ალტერნატივაა სიმჭიდროვეების ჰიპერტროფირებული ზრდისადმი. მარტივია, რომ განაშენიანების ჯამური მაჩველებლის ორჯერ გასაზრდელად არ არის საჭირო უჯრედის გაბარიტების ორჯერ ზრდა.

Fresel-ის დიაგრამაში ასევე ნათლად ჩანს ის უპირატესობა, რომელიც გააჩნია „შიდა ეზოს“ ტიპის განაშენიანებას „პავილიონის“ ტიპის განაშენიანებასთან შედარებით.

ეს თეზისი ძალაში რჩება Manhattan-ის შემთხვევაშიც. ნაწილი ქუჩების გაუქმებითა და ურბანული უჯრედის გადიდებით, შესაძლებელი იქნებოდა იგივე რაოდენობის ჯამური განაშენიანების მიღწევა სართულიანობის მაკვეთრი გაზრდის გარეშე. ეს თავის დროზე Le Corbusier-მაც აღნიშნა (What about streets?; 1939).

ეს მაგალითი მოწმობს, რომ პრობლემა არა იმდენად ურჯედული დაგეგმარების ბუნებაშია, არამედ იმ გზებში, რომლითაც ამ მეთოდის გამოყენება და განვითარება ხდება. ეს კი ადასტურებს ქალაქგანვითარებისა და ქალაქგეგმარების კიდევ ერთ ფუნდამენტურ პრინციპს: მნიშვნელოვანია არა იმდენად შენობის ფორმა, არამედ განაშენიანების ტიპი. ამასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებები კრიტიკულია.

ურბანული უჯრედის პრობლემას ტრანსპორტირების თვალსაზრისითაც შეიძლება შევხედოთ. Buchanan-მა (1963 წ.) ქალაქების (ნიუ-ორკი; ლონდონი) სტრუქტურაში აღმოაჩინა გარკვეული ერთეულების, რომელთაც „ურბანული ოთახები/არეალები“ უწოდა. ეს ისეთი ერთეულებია, რომელთა მომსახურება გზებით აუცილებელია, მაგრამ მათი დახლეჩა გამჭოლი შიდაკვარტალური გზებით არ წარმოადგენს აუცილებლობას და ზედმეტ ფრაგმენტაციას იწვევს.

არსებითად ამ კვლევიდან იკვეთება, რომ გადამწყვეტია ურბანული უჯრედის ოპტიმალური გაბარიტების დადგენა კონკრეტული გარემოებების გათვალისწინებით.

ამდენად, უჯრედული სისტემით დაგეგმარებისას რეალურად ორი არჩევანი არსებობს:

1. შევინარჩუნოთ არსებული უჯრედული სისტემა, გავზარდოთ სიმაღლეები რის შედეგადაც ისტორიულ ნაწილს „შეჭამს“ ახალი შენობები;
2. გამოვიყენოთ მიწა ეფექტურად, გაანალიზდეს მოთხოვნა, დადგინდეს განვითარების სახე და დაწესდეს „თამაშის“ ახალი წესები.

პრობლემა – ძალაძის იმერ-სახე

XX საუკუნის განმავლობაში ურბანისტული კვლევის ძირითადი საგანი ქალაქის სტრუქტურა იყო. ამ თემას მრავალი ნაშრომი მიეძღვნა, კვლევაც მრავალსპექტიანი და მრავალთემატური იყო. თუმცა, რაც უფრო ძალაში შედიოდა XX საუკუნე, მით უფრო ნაკლები ყურადღება ექცეოდა ქალაქის საერთო (მხატვრულ) სახეს, მას, როგორც ერთიან ანსამბლს.

ქალაქის ერთიან ანსამბლად აღქმას დიდი ისტორია აქვს. ეს დამოკიდებულება ყველაზე ძლიერად რენესანსის ეპოქაში იყო გამოხატული და ბაროკოს პერიოდშიც ქალაქთმშენებელთა მნიშვნელოვანი ყურადღების საგნად დარჩა.

ინდუსტრიალიზაციამ და ურბანიზაციამ, ანუ კაპიტალისტური წყობის ჩამოყალიბებამ, რაც ქალაქების ჰიპერტროფირებულ და დაჩქარებულ ზრდასთან იყო დაკავშირებული, წინა პლანზე გამოიტანა მეგა-ქალაქების ტექნიკური და ფუნქციური უზრუნველყოფის საკითხები. ამის გამო, ქალაქის, როგორც ერთიანი ორგანიზმის იერ-სახე უკანა პლანზე გადავიდა. ამას ხელი შეუწყო, არა მარტო ტექნიკური ხასიათის პრობლემებმა, არამედ იმანაც, რომ ასეთი დიდი სივრცეების ერთიანი აღქმა კაცობრიობისათვის უპრეცედენტო იყო. თუკი, ქალაქის იერ-სახეზე გამხდარა კვლევის საგანი, ეს მაინც ძირითადად ქალაქის სტრუქტურული ერთეულები, მისი ცალკეული ნაწილები, უბნები იყო.

კევინ ლინჩმა (Frank Lloyd Wright-ის მოწაფემ) გადაწყვიტა დაბრუნებოდა ქალაქის იერ-სახის კვლევის პრობლემას და ამ თვალსაზრისით შეისწავლა სამი ამერიკული ქალაქი – ბოსტონი, ნიუ-ჯერსი და ლოს-ანჯელესი. ასეთი კვლევის ჩატარების მოტივი ლინჩისათვის არ იყო წმინდა ეთეტიკური და აბსტრაქტული თეორიების ჩამოყალიბება და განვრცობა. ეყრდნობოდა რა ანთროპოლოგების მოსაზრებებს, იმის თაობაზე, თუ როგორი დიდი მნიშვნელობა აქვს ადამიანი კომფორტისათვის გარემოში ორიენტაციასა და მასზე „ნათელ წარმოდგენას“, იგი გამოვიდა სრულიად პრაგმატული სურვილიდან შეისწავლა ეს საკითხი მისი ურბანული დაგეგმარებაში გათვალისწინებისა და გამოყენებისათვის. იგი ასევე გამოდიოდა ფსიქოლოგთა მოსაზრებებიდან იმის თაობაზე, რომ ადამიანის კომფორტისათვის ძალზედ მნიშვნელოვანია საცხოვრებელ გარემოზე ნათელი წარმოდგენის და ორიენტირების საშუალების ქონას და ამ გარემოსთან მაცხოვრებლის თვითიდენტიფიკაცია.

კვლევის საფუძველად მან გამოიყენა არა აბსტრაქტული სახელოვნებათმცოდნეო მეთოდები, არამედ დაეყრდნო წინასწარმომზადებული მეთოდური გამოკითხვების შედეგებს და დასკვნები და წინადადებები სწორედ ასეთი გამოკითხვის შედეგების ანალიზსა და განვრცობას დააყრდნო.

ქალაქის იერ-სახის მნიშვნელობა - „ქალაქი-ადგილი“

ლინჩის მიხედვით კარგი ქალაქი არ არის მხოლოდ გამართულად ფუნქციონირებადი სივრცე.

ქალაქის იერ-სახის ქვეშ იგულისხმება მისი შთამბეჭდავობის ძალა (იგი მაცხოვრებლისა, თუ სტუმრის მახსოვრობაში უნდა დარჩეს), განუმეორებლობა (რათა ადამიანმა მასთან თვითიდენტიფიცირება მოახდინოს) და იმიჯი (ანუ ქალაქის სიმბოლური სახე, „სავიზიტო ბარათი“ ქალაქსა და სამყაროს შორი საურთიერთობოდ). ამგვარად, ყალიბდება თეორია „კარგი“ ქალაქის თაობაზე, რომელსაც უნდა ახასიათებდეს:

- როგორც წესრიგი, ისე განუმეორებლობა/იდენტურობა;
- როგორც უწყვეტობა, ისე ერთიანობა.

ქალაქი უნდა იყოს „ადგილი“. ანუ ისეთივე ადგილი, ტოპონიმი, როგორც სხვა მრავალი დიდი, თუ პატარა, ბუნებრივი, თუ ხელოვნური ტოპონიმია, როგორც არის მაგალითად მთა, რომელიც ლანდშაფტის დომინანტია და ორიენტირებას უწყობს ხელს, როგორც არის გარკვეული შენობა, რომელიც ან გაბარიტებისა და სილუეტის, ანდა მასთან დაკავშირებული ისტორიების, ლეგენდების, ამ მხატვრული სახის გამო ხდება მნიშვნელოვანი და მიზიდულობის ძალის მქონე. სხვაგვარად, „ქალაქი-ადგილი“ უნდა აღიქმებოდეს, როგორც ერთიანი (და არა ერთგვაროვანი) არქიტექტურის მქონე ანსამბლად, სახლად, სადაც ადამიანი კომფორტულად იგრძნობს თავს.

რადგანაც ქალაქი, ყველა მცდელობის მიუხედავად, არ შეიძლება ერთ მომენტში აღიქმებოდეს და მისი აღქმა დროში „გაწელილია“/“მიმდინარეობს“, იგი როგორც ქმნილება, შეიძლება მუსიკის მსგავსი იყოს. თუკი არქიტექტურა „გაყინული მუსიკაა“, ურბანული გარემო ჩვეულებრივ, ქრონომეტრაჟიან, რითმის მქონე, ანუ დროითი განზომილების მქონე მუსიკას შეიძლება შედარდეს. თუმცა, მუსიკალური ნაწარმოებისაგან განსხვავებით, რომელსაც: უვერტიურა, ძირითადი ნაწილი და ფინალი ახასიათებს, თანამედროვე ლიბერარულ ქალაქში ეს სამი ნაწილი ერთდროულად თანაარსებობს, რადგან მისი იერ-სახის ფორმირება ინდივიდების კოლექტიური აღქმის საფუძველზე ყალიბდება. ქალაქმშენებლობაში იყო პერიოდები, როდესაც ურბანული სივრცე არა საზოგადოების,

არამედ ინდივიდის აღქმის თვალსაზრისით ფორმირდებოდა. რენესანსის პერიოდში ეს იყო იდეალური ინდივიდი, მოგვიანებით ეს გახდა სუვერენი. ასევე, იყო სტალინური ამპირის პერიოდშიც. ასეთ შემთხვევებში მუსიკისათვის დამახასიათებელი დროითი სტრუქტურა შენარჩუნებული იყო და ამას სივრცითი სტრუქტურა ჰქონდა დამატებული. მსგავს პერიოდებში ქალაქის იერ-სახე იქმნებოდა დროის და სივრცის ერთი საწყისი წერტილიდან (ინდივიდის თვალთ დანახული) აღქმისათვის. ლიბერალურ გარემოში ეს შეუძლებელია და ქალაქიც, გააჩნია რა, დროითი განზომილება აღქმისათვის, ემსგავსება უფრო ჯაზურ მუსიკას, ვიდრე კლასიკურ ნაწარმოებს, სადაც რამოდენიმე პარტია და რამოდენიმე თემა შეიძლება პარალელურად განვითარდეს და იმპროვიზაციის შეუზღუდავი შესაძლებლობები არსებობს.

ქალაქის იერ-სახის სტრუქტურული ელემენტები

კვინ ლინჩმა განსაკუთრებული ყურადღება მიაპყრო საკითხის კვლევას, თუ რა ელემენტებისაგან შეიძლება იკინებოდეს ქალაქის იერ-სახე და დაეზუსტებინა მრავალი შესაძლო ელემენტისაგან, ის მთავარი ელემენტები, რომლების განმსაზღვრელი და სტრატეგიული შეიძლება ყოფილიყო.

როდესაც საქმე შეეხებოდა ქალაქის სტრუქტურას (თემა 11) აღინიშნა, რომ მარტინი ქალაქის სტრუქტურის განმსაზღვრელად ასახელებს ქუჩის, განაშენიანების და ეზოს ურთიერთდამოკიდებულებას. ლინჩის ამოცანაც ამდაგვარი იყო, მხოლოდ ქალაქის იერ-სახესთან მიმართებაში.

ქალაქის იერ-სახის მთავარ განმსაზღვრელ ელემენტებად მოცემულია:

- გზა, მაგრამ არა როგორც ტექნიკური ინფრასტრუქტურა, არამედ, როგორც სვლა-გეზი (მარშრუტი);
- საზღვრები/მიჯნები, არა ადმინისტრაციული მნიშვნელობით, არამედ იმ მნიშვნელობით, რომ ისინი განასხვავებენ არეალებს;
- არეალები/უბნები, არა (მარტო) მიწათსარგებლობის/ფუნქციების, ან განაშენიანების ტიპის თვალსაზრისით, არამედ თვისობრივი განსხვავების თვალსაზრისით;
- ცხელი წერტილები/კვანძები, არა (მხოლოდ) გამოყენების ინტენსივობის, ან კონცენტრაციის, არამედ აღქმის თვალსაზრისით;
- ნიშან-სვეტები/დომინანტები, არა (მხოლოდ) მათი ფიზიკური მნიშვნელობის, ან ვიზუალური აღქმადობის თვალსაზრისით, არამედ ფსიქოლოგიური და სემანტიკური თვალსაზრისით.

სვლა-გეზი/გზა

მოსახლეობის უმეტესობისათვის სვლა-გეზები/მარშრუტები წარმოადგენს ქალაქის უმთავრეს ელემენტებს, მათი მნიშვნელობითა და რაოდენობით განისაზღვრება ქალაქთან ნაცნობობის ხარისხი. სვლა-გეზები იქმნება ქუჩებისაგან და მათი ურთიერთმიმართებისაგან, სასაქონლო ბილიკების, რკინიგზების, საწყლოსნო გზებით და სხვა. ამ მარშრუტებზე გადაადგილება არის გარკვეული თავგადასავალი, რომელზედაც ქალაქის დეტალებია აკინძული. ისინი წარმოადგენენ არხებს, რომლებზედაც განთავსებულია სხვა მნიშვნელოვანი ელემენტები. მნიშვნელოვანია, რომ ასეთ სვლა-გეზებს განსაკუთრებული და დამამახსოვრებელი ხასიათი გააჩნდეთ. ისინი, გარდა იმისა, რომ ქალაქის აღქმის საშუალებაა, წარმოედგენენ ფუნქციურ

აუცილებლობას. მათ “უწყვეტობას” და “დენადობას” ქალაქის იერ-სახის ფომირებისათვის გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს, ისევე, როგორც მათ “განუმეორებლობას” და “იდენტურობას”. მათ სხვადასხვა მიმართულებით სვლის დრო სხვადასხვა ზემოქმედების ძალა შეიძლება გააჩნდეთ. მათ უნდა გააჩნდეთ “საწყისი” და “დაბოლოება”.

მიჯნები/ საზღვრები

მიჯნები/საზღვრები წარმოადგენენ ხაზოვან ელემენტებს, რომლებიც არ აღიქმება, როგორც სვლა-გეზები. ეს არის საზღვრები უბნებს და საქალაქო ელემენტებს შორის და შეიძლება წარმოადგენდეს სანაპიროს, რკინიგზას, კლდეებს და ა.შ. ისინი წარმოადგენენ “გარე ორიენტირებს” ისევე, როგორც კოორდინატთა სისტემისათვის ღერძები წარმოადგენენ საორიენტაციო საშუალებას. ისინი შეიძლება აღიქმებოდეს, როგორც მიჯნა, რომელიც, ერთისმხრივ, “აქეთას” (+) გამოყოფს “იქეთასაგან” (-), ხოლო მეორესმხრივ აკავშირებს მათ. “მიჯნებს” არ გააჩნიათ ისეთი მნიშვნელობა, როგორც სვლა-გეზებს, მაგრამ ისინი არსებითია ქალაქის სტრუქტურირებული აღქმისათვის, მის აღქმად ელემენტებად, უბნებად დასანაწევრებლად. არ არის აუცილებელი, რომ “მიჯნები” გადაულახავი იყოს. პირიქით, მათ ხშირად მაკავშირებელი ფუნქცია გააჩნიათ. ხშირად შეიძლება “მიჯნა” ქუჩაც იყოს. მიჯნებს ისევე, როგორც სვლა-გეზებს შეიძლება გააჩნდეს მიმართულება, ან იცვლიდნენ ხასიათს.

არეალები/უბნები

არეალები/უბნები წარმოადგენენ ქალაქის საშუალო და/ან დიდ ნაწილებს, რომლებიც ორგანიზაციული სივრცედ აღიქმება, რომელსაც ჰომოგენური ხასიათი გააჩნია და რომელშიც “შესვლა-გამოსვლის” საშუალება არის (მიჯნები გააჩნია) და, რომლებიც ერთმანეთისაგან ინდივიდუალური ხასიათით განსხვავდება. ისინი “შეინიდან” უნდა აღიქმებიდნენ, მაგამ ამავე დროს “გარედან” უნდა წარმოადგენდენ ორიენტირებს. ისინი წარმოადგენენ ქალაქის სტრუქტურირებისა და სტრუქტურირებული აღქმის ინსტრუმენტს. ისინი, ქალაქის ხასიათიდან გამომდინარე, შეიძლება უფრო მნიშვნელოვანი იყვნენ ვიდრე “სვლა-გეზები”. არეალები/უბნები არის საშუალება ქალაქის აღქმისა. არეალებს უნდა გააჩნდეთ განუმეორებელი სახე. ეს სახე ხშირად არა ფიზიკური, არამედ სოციალურია (სხვადასხვა კლასების საცხოვრებელი). მათ შეიძლება გააჩნდეთ მკვეთრი საზღვრები, ან თანდათანობით გადადიოდეს სხვა არეალში. მეორესმხრივ, არეალების დიდმა სიჭრელემ და ფრაგმენტაციამ ქალაქის, როგორც ერთიანი ორგანიზმის აღქმა, შეიძლება გააძნელოს.

ცხელი წერტილები/კვანძები

ცხელი წერტილები/კვანძები წარმოადგენენ ქალაქის სტრატეგიულ ადგილებს, რომელთა ფიზიკური ვიზიტი შესაძლებელია. ეს აქტიური ცენტრალური ადგილებია, სვლა-გეზების დაწყების და დამთავრების ადგილები. ძირითადად, ისინი საქალაქო კვანძებს წარმოადგენენ. ეს არის პუნქტები, სადაც ერთი საქალაქო სტრუქტურა მეორეს ენაცვლება. თუმცა, ცხელი წერტილები შეიძლება სხვა კონცენტრაციის ადგილები იყოს ან ისეთი ადგილები, რომელთაც მკვეთრად გამორჩეული ხასიათი გააჩნიათ (ქუჩის კუთხე ან მოედანი). ასეთი წერტილები, იმავდროულად შეიძლება არეალების/უბნების ცენტრებს წარმოადგანდეს, რომელთა სიმბოლოსაც ისინი წარმოადგენენ და ამდენად ბირთვადაც შეიძლება იყოს აღქმული. ამდენად, ცხელი წერტილები ერთდროულად წარმოადგენენ კვანძებსა და კონცენტრაციის ადგილებს. ცხელი წერტილები შეიძლება დაკავშირებული იყოს სვლა-გეზთან და მის

კვანძს წარმოადგენდეს ან იყოს არეალის/უბნის ცენტრალური ადგილი. ქალაქის იერ-სახის ფორმირებაში ცხელ წერტილებს განსაკუთრებული როლი აქვთ და ზოგჯერ ქალაქის იმიჯის განმსაზღვრელი ფაქტორებია.

ნიშან-სვეტი/ლომინანტი

ცხელი წერტილებისაგან განსხვავებით ნიშან-სვეტები ოპტიკური (და არა ფიზიკური) მიზიდულობის ადგილები და წერტილებია. ისინი “გარე-საორიენტაცია” და მათში ყოფნა შეუძლებელია. ჩვეულებრივ, ეს მარტივი ობიექტებია: შენობები, სხვა არქიტექტურული ფორმები ან ნატურალური ობიექტები (შემადლებები, ხეები, სხვა). მათი არსებობის საფუძველს მსგავსთაგან რაიმე ნიშანდობლივი განსხვავება წარმოადგენს. მათ აღქმის სხვადასხვა წერტილები და დისტანციები გააჩნიათ. მათ ზემოქმედების გარკვეული “რადიუსები” გააჩნიათ. ზოგიერთი მათგანი, შეიძლება, ქალაქის შიგნით იყოს, ზოგი კი მის ფარგლებს გარეთ. ნიშან-სვეტი შეიძლება ლოკალური და საქალაქო მნიშვნელობის იყოს. მათ შეიძლება მემორიალური (რადაცაზე მეტყველებდნენ) მნიშვნელობაც ჰქონდეთ. არ არის აუცილებელი, რომ ნიშან-სვეტი მონუმენტური იყოს. ყველა შემთხვევაში ეს არის საკვანძო ობიექტები ქალაქის აღქმისა და იდენტურობისათვის.

ძალადის “მენტალური” და „ფიზიკური“ გეგმები

კვინ ლინჩის მოსაზრებით, იმისათვის, რომ ქალაქს განუმეორებელი იერ-სახე ჩამოუყალიბდეს მეთოდური სამუშაოა ჩასატარებელი დაგეგმარები კუთხით. მისი წინადადებაა: მომზადდეს ქალაქის ე.წ. “ვიზუალური გეგმები”, სადაც ქალაქის იერ-სახის შემადგენელი ხუთი კომპონენტი ჰარმონიული განვითარების კონცეფცია იქნებოდა ჩამოყალიბებული. ასეთი გეგმები, ისევე როგორც მისი ნაშრომი, ქალაქის მაცხოვრებელთა გამოკითხვების და თანამონაწილეობის გამოყენებით უნდა შედგეს.

იერ-სახის შემადგენელი ელემენტები წარმოადგენს ნელ მასალას, რომლისაგანაც იძერწება ქალაქის იერ-სახე. ისინი ცალკ-ცალკე არ არსებობენ. მნიშვნელოვანია მათი ე.წ. “წყვილების” განსაზღვრა. მაგალითად: დამოკიდებულება ნიშან-სვეტსა და უბანს, ცხელ-წერტილსა და სვლა-გეზს შორის და ა.შ. ასეთი წყვილები ერთიანდება უფრო რთულ ურთიერთდამოკიდებულ სისტემებში და, საბოლოოდ, ერთიანდება ერთიან საქალაქო სისტემაში, რაც თავისმხრივ განსაზღვრავს ქალაქის იერ-სახეს. იმაზე, თუ რამდენად სისტემიზირებულია ელემენტები და რამდენად აძლიერებენ ისინი ერთმანეთის ზემოქმედების ძალას, დამოკიდებულია, თუ რამდენად “შთამბეჭდავია” და “განუმეორებელია” ქალაქი.

ლინჩს მიაჩნია, რომ წარმატებულმა ქალაქმა მეთოდურად (დაგეგმარებით) უნდა იზრუნოს საკუთარი იერ-სახის გაუმჯობესებისათვის და ასეთი იერ-სახე მხოლოდ შემთხვევით და სპონტანურ გარემოებათა დამთხვევის შედეგი არ უნდა იყოს. ამისათვის უნდა მოხდეს ქალაქის იერ-სახის მეთოდური კვლევა, კრიტიკული და დეფიციტური სფეროების დადგენა, ასეთი პრობლემების გადალახვისა და იერ-სახის ფორმირების პოლიტიკის გეგმის შექმნა და, საბოლოოდ, მეთოდური განხორციელება.

ბამოქმედებელი ლიტერატურა:

Linch, Kevin. “The Image of the City”. Bertelsmann Fachzeitschriften, Guetersloh, Berlin; Birkhaeuser – Verlag fuer Architektur, Basel, Boston, Berlin, 2001

Martin. “The Grid as Generator”

მომზადებულია ვახტანგ ლეჟავას მიერ

2003

საცა სწავლაა, ქალაქიც იქ არის

ვაჟა-ფშაველა

ლეჟავა, ვახტანგ. “ქალაქგანვითარებისა და ქალაქგეგმარების თეორიის საკითხები”, სალექციო კურსი (გამოუქვეყნებელი), 2001-2002

ქ ა ლ ქ ა ტ მ შ ე ნ ე ბ ლ ო ბ ი ს თ ე ო რ ი ი ს ს ა შ უ კ მ ლ ე ბ ი

თემა 11

ბაღაყყვიტილუბათა მიღება ურბანული მართვისათვის

პრობლემის განსაზღვრა

ქალაქგანვითარებისა და/თუ ქალაქგეგმარებითი გადაწყვეტილებების მისაღებად ხშირად საჭირო ხდება მრავალი ფაქტისა, თუ ფაქტორის გათვალისწინება.

გადაწყვეტილებათა მიღების პროცესს ართულებს ისიც, რომ ყველა ფაქტორი არ არის მოცემული პრობლემის გადასაწყვეტად თანაბარი მნიშვნელობის. ამასთან, მრავალი ფაქტორი (კრიტერიუმი) ძნელი არის აღსაწერად და/ან შესაფასებლად.

მაგალითად, რთულია იმის აღწერა, თუ რამდენად სჯობს დასახლება, რომელიც პარკთან მდებარეობს, იმ დასახლებას, რომელსაც პარკი არ გააჩნია. თუმცა, ყველასთვის ცხადია, რომ პარკის არსებობა დადებითი ფაქტორია; პრობლემა მდგომარეობს სიტყვა „რამდენში“, ანუ იმის აუცილებლობაში, რომ რიცხვობრივად გამოიხატოს (კვანტიფიცირება მოხდეს) ისეთი ფაქტორებისა, რაც წესით რიცხვებით (რაოდენობით) აღიწერას არ ექვემდებარება.

ხშირი შემთხვევაა, როდესაც შეზღუდული ფინანსური რესურსების გამო გადაწყვეტილების მისაღებად იდეალური ვარიანტის განხილვა ვერ ხერხდება. ამის სანაცვლოდ, არჩევანის გაკეთება ხდება უფრო უკეთეს და უარეს ვარიანტებს შორის და არა საუკეთესოსა და სხვებს შორის. იმისათვის, რომ ვარიანტების შეფასება მოხერხდეს, საჭირო ხდება ისეთი მეთოდების გამოყენება, რომელიც ასეთ ვარიანტებს შედარებადს ხდის. მაგალითად, როგორ შევადაროთ: უკეთესია ახალი სკოლის აშენება, თუ ვთქვათ პარკის გაშენება; ან, როგორი გზის აგება სჯობს ჩქაროსნულისა და გრძელის, თუ უფრო მოკლესი, მაგრამ - დაბალსიჩქარიანის.

ნათელია, რომ საჭიროა შესაძლებლობების, ვითარებისა და ვარიანტების შეფასების მეთოდისა და ტექნიკის ცოდნა, რათა შესაძლო გახდეს:

- შეფასებათა კვანტიფიკაცია;
- ინტუიციისა და პროფესიული ვარაუდის გადამოწმება;
- მიზნობრივი (დაინტერესებული) ჯგუფების დამოკიდებულების შესწავლა.

ბაღაყყვიტილუბათა მიღების ათი ეტაპი

კლასიკური მეთოდისა გადაწყვეტილებათა მისაღებად ითვალისწინებს ათ ეტაპს:

1. პრობლემის განსაზღვრა/ჩამოყალიბება;
მთავარი კითხვებია: რა არის მთავარი პრობლემა? რა არის მთავარი საჭიროება?
2. მიზნების განსაზღვრა/მიზნების დაკმაყოფილების ხარისხის შეფასების განსაზღვრა;
მთავარი კითხვებია: როგორ დაკმაყოფილდეს მოთხოვნა ეფექტურად? როგორ შეფასდეს მოთხოვნის დაკმაყოფილების ხარისხი? რა შესაძლებლობები/რესურსები არსებობს მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად?
3. ალტერნატივების/ოფციების განსაზღვრა;

მთავარი კითხვებია: რა გზები არსებობს პრობლემის დასაკმაყოფილებლად? რა კრიტერიუმებია ალტერნატივათა შეფასების საზომი?

4. კრიტერიუმების ინდიკატორებად გარდაქმნა;

მთავარი კითხვები: როგორ შევაფასოთ კრიტერიუმების დაკმაყოფილების ხარისხი?

5. ინფორმაციის/მონაცემების მოგროვება;

მთავარი კითხვებია: რა ინფორმაციაა არსებითი? როგორია ექსპერტთა შეფასება? როგორია სუბიექტური შთაბეჭდილებები?

6. წინასწარ წამგებიანი/არარეალური ალტერნატივების გამორიცხვა;

7. მოპოვებული ინფორმაციის ფასეულობებად გარდაქმნა;

მთავარი კითხვებია: რა არის არსებითი ინფორმაცია/ფაქტორი? როგორ არის თითოეული ფაქტორის ფარდობითი მნიშვნელობა?

8. თითოეული კრიტერიუმის დაკმაყოფილების ხარისხის დადგენა;

მთავარი კითხვებია: რამდენად კმაყოფილდება თითოეული ალტერნატივის შემთხვევაში ესა თუ ის კრიტერიუმი?

9. საუკეთესო/ოპტიმალური ალტერნატივის დადგენა;

მთავარი კითხვებია: რომელი ალტერნატივის შემთხვევაში კმაყოფილდება კრიტერიუმებით გამოხატული ფასეულობები უფრო სრულად?

10. გადაწყვეტილების/შედეგის „მგრადობის“ შეფასება;

მთავარი კითხვებია: რამდენად სწორედ არის შერჩეული ფასეულობები? რამდენად სწორედ არის შეფასებული კრიტერიუმები?

ბადაყვივითიღვათა მიღების ტაქნიკა

მოცემული ინფორმაციიდან ნათელია, რომ თითოეული ალტერნატივის დასახასიათებლად და აღსაწერად საჭიროა მრავალი კრიტერიუმის გამოყენება, ამდენად ანალიზის ასეთ მეთოდებს მრავალკრიტერიუმიანი ანალიზი (Multicriteria Analysis) ეწოდებათ.

ასეთი ანალიზის მაგალითად, განვიხილოთ გადაწყვეტილების მიღების პროცესი, რომელიც ტიპიურია და საჭიროა ბინის ყიდვისას, ანუ უძრავ ქონებაში ინვესტირებისათვის.

1. ნაბიჯი „ფასეულობათი ხის“ შედგენა

ამ ეტაპზე ამოცანას წარმოადგენს დაზუსტდეს, თუ რა კრიტერიუმებია (ფასეულობებია) გადაწყვეტილების მიღებად გასათვალისწინებელი/მნიშვნელოვანი.

მეთოდი მოითხოვს პირველ ეტაპზე მოხდეს მნიშვნელოვანი (ძირითადი) კრიტერიუმების დადგენა, რომლებიც შემდეგ ეტაპზე უფრო მარტივ კრიტერიუმებად დაიყოფა. ასეთი ეტაპი შეიძლება იყოს ორი ან სამი. მნიშვნელოვანია, რომ ბოლო ეტაპის კრიტერიუმები შესაძლოდ მარტივი შესაფასებელი იყო; ისინი დაჯგუფებული უნდა იყოს ლოგიკურად; კრიტერიუმები არ განმეორდეს და არ გადაფაროს ერთმანეთი.

შედეგად მიიღება ე.წ. ფასეულობათა ხე (Value Tree)

A-ბინა	AA-მდებარეობა	AAA-უბანი
--------	---------------	-----------

		AAB-სატრანსპორტო კავშირი
		AAC-„დედასთან სიახლოვე“
		AAD-ხედი/გარემო
	AB-ფიზიკური მახასიათებლები	ABA-სართული
		ABB-სართულიანობა
		ABC-ფართობი
		ABD-ოთახების განლაგება
		ABE-კაპიტალური მდგომარეობა
		ABF-მანქანის სადგომი
	AC-ფასი	ACA-საყიდი ფასი
ACB-სარემონტო ფასი		

2. ფასეულობებისათვის ფარდობითი მნიშვნელობის/წონის მინიჭება

ამ ეპაზე თითოეულ კრიტერიუმს უნდა მიენიჭოს ფარდობითი მნიშვნელობა (წონა), ანუ გაირკვეს რამდენად უფრო მნიშვნელოვანია ერთი კრიტერიუმი სხვასთან შედარებით. მეთოდი შემდეგია: კრიტერიუმების ფარდობითი მნიშვნელობის ჯამი უნდა იყოს 100%-ის (1,0-ის) ტოლი, ანუ მოცემული ალტერნატივით ამოცანის სრულფასოვანი დაკმაყოფილების ტოლი.

შემდეგ ეს 100% (1,0) უნდა დაიყოს კრიტერიუმების მიხედვით მათი ფარდობითი მნიშვნელობის მიხედვით. ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ ჯგუფების მიხედვით კრიტერიუმთა ფარდობითი მნიშვნელობის ჯამი ყოველთვის 100% (1,0) უნდა დარჩეს.

A-ბინა 100%	AA-მდებარეობა-25%	AAA-უბანი-40%
		AAB-სატრანსპორტო კავშირი-40%
		AAC-„დედასთან სიახლოვე“-10%
		AAD-ზედი/გარემო-10%
	AB-ფიზიკური მახასიათებლები-25%	ABA-სართული-10%
		ABB-სართულიანობა-10%
		ABC-ფართობი-20%
		ABD-ოთახების განლაგება-10%
		ABE-კაპიტალური მდგომარეობა-40%
		ABF-მანქანის სადგომი-10%
	AC-ფასი-50%	ACA-საყიდი ფასი-70%
		ACB-სარემონტო ფასი-30%

3. ფასეულობათა ფარდობითი მნიშვნელობის/წონის გამოთვლა

ამ ეტაპზე გამოთვლილი უნდა იქნეს ყველაზე ქვედა (მარტივი) დონის კრიტერიუმების ფარდობითი მნიშვნელობა.

ამისათვის ფასეულობათა ხის „შტოების“ (ჰორიზონტულად) ფარდობითი მნიშვნელობები (რიცხვობრივი და არა პროცენტული) უნდა გადამრავლდეს ერთმანეთზე, რაც შედეგად იძლევა თითოეული მარტივი კრიტერიუმის აბსოლუტურ ფარდობით მნიშვნელობას ფასეულობათა სისტემაში.

საყურადღებოა, რომ კრიტერიუმების ფარდობითი მნიშვნელობის ჯამი ისევ და ისევ 1,0 ტოლი უნდა იყოს (ვერტიკალურად), რაც როგორც აღინიშნა ალტერნატივით აბსოლუტური დაკმაყოფილების ტოლია (იდეალური ალტერნატივა).

AAA-უბანი	0,25*0,4=0,1
AAB-სატრანსპორტო კავშირი	0,25*0,4=0,1
AAC-„დედასთან სიახლოვე“	0,25*0,1=0,025
AAD-ზედი/გარემო	0,25*0,1=0,025
ABA-სართული	0,25*0,1=0,025
ABB-სართულიანობა	0,25*0,1=0,025
ABC-ფართობი	0,25*0,2=0,05
ABD-ოთახების განლაგება	0,25*0,1=0,025
ABE-კაპიტალური მდგომარეობა	0,25*0,4=0,1
ABF-მანქანის სადგომი	0,25*0,1=0,025
ACA-საყიდი ფასი	0,5*0,7=0,35
ACB-სარემონტო ფასი	0,5*0,3=0,15
სულ	1,0

4. ფასეულობათა (კრიტერიუმების) დაკმაყოფილების სისტემის დადგენა

ამ ეტაპზე საჭიროა განისაზღვროს, თუ როგორ იქნება დადგენილი კრიტერიუმის შესრულების/დაკმაყოფილების ხარისხი ალტერნატივების მიხედვით.

მიღებულია, რომ ფასეულობების დაკმაყოფილების ხარისხი შეფასდეს 0-დან 100-მდე. ანუ 0 ნიშნავს აბსოლუტურად არაადამაკმაყოფილებელს, ხოლო 100 – აბსოლუტურად ადაკმაყოფილებელს/იდეალურს.

ფაქტიურად, უნდა დაგინდეს ფუნქცია $y=f(x)$. გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს, თუ რანდენად ზუსტად დაგინდება ფუნქცია.

$y=f(x)$ შეიძლება იყოს წრფივი. მაგალითად „რაც მეტი მით უკეთესი“. ეს შეიძლება იყოს ბინის შემთხვევაში ფართობი (ABC-კრიტერიუმი). ანუ, რაც მეტია ფართობი მით მეტი ქულა ექნება ალტერნატივას ამ ასპექტში. თუმცა, უნდა დაგინდეს რამდენზე მცირე ფართი აღარ არის განხილვის საგანი (0 ქულა) და რა ფართობზე ზემოთ (100 ქულა) ხდება ფართი „ზედმეტი“.

მეორე მაგალითი წრფივი ფუნქციისა არის „რაც მეტი მით უარესი“. ეს შემთხვევა შეიძლება იყოს სახლის სართულიანობა, რაც უფრო მცირე სათულიანია სახლი მით უფრო კარგად კმაყოფილდება კრიტერიუმი (ABB-კრიტერიუმი). თუმცა, აქაც უნდა იყო დადგენილი მაქსიმუმისა და მინიმუმის ზღვარი.

$y=f(x)$ ფუნქცია შეიძლება იყო ექსპონენტური; პარაბოლური

5. ფასეულობის დაკმაყოფილების ხარისხის დადგენა

ამ ეტაპზე თითოეული ალტერნატივისათვის და თითოეული კრიტერიუმისათვის უნდა დადგინდეს ფასეულობის დაკმაყოფილების ხარისხი.

ანუ, $y=f(x)$ ფუნქციაში უნდა შევიდეს x -ის მნიშვნელობების ალტერნატივებისა და კრიტერიუმების მიხედვით. შედეგად მიიღება კრიტერიუმების დაკმაყოფილების ხარისხი გამოხატული 0-დან 100 ერთეულამდე. მაგალითად:

კრიტერიუმი	ალტერნატივა I	ალტერნატივა II
AAA-უბანი	80	70
AAB-სატრანსპორტო კავშირი	65	75
AAC-„დედასთან სიახლოვე“	90	63
AAD-ხედი/გარემო	50	65
ABA-სართული	60	90
ABB-სართულიანობა	75	60
ABC-ფართობი	50	70
ABD-ოთახების განლაგება	80	70
ABE-კაპიტალური მდგომარეობა	60	70
ABF-მანქანის სადგომი	50	90
ACA-საყიდი ფასი	45	55
ACB-სარემონტო ფასი	60	50

6. ფასეულობათა დაკმაყოფილების ფარდობითი ხარისხის და ალტერნატივის ჯამური დაკმაყოფილების ხარისხის დადგენა.

ამ ეტაპზე ფასეულობათა ფარდობითი მნიშვნელობა/წონა უნდა გადამრავლდეს შესაბამისი ფასეულობის დაკმაყოფილების ხარისხზე, რაც იძლევა ფასეულობის დაკმაყოფილების ფარდობით ხარისხს. შედეგის უნდა შეჯამდეს ალტერნატივების მიხედვით, რაც უკეთეს ალტერნატივას გამოავლენს.

კრიტერიუმი	ალტერნატივა	ნამრავლი	ალტერნატივა II	ნამრავლი
AAA-უბანი	80*0,1	8	70*0,1	7
AAB-სატრანსპორტო კავშირი	65*0,1	6,5	75*0,1	7,5
AAC-„დედასთან სიახლოვე“	90*0,025	2,25	63*0,025	1,58
AAD-ხედი/გარემო	50*0,025	1,25	65*0,025	1,63
ABA-სართული	60*0,025	1,5	90*0,025	2,25
ABB-სართულიანობა	75*0,025	1,88	60*0,025	1,5
ABC-ფართობი	50*0,05	2,5	70*0,05	3,5
ABD-ოთახების განლაგება	80*0,025	2	70*0,025	1,75
ABE-კაპიტალური მდგომარეობა	60*0,1	6	70*0,1	7
ABF-მანქანის სადგომი	50*0,025	1,25	90*0,025	2,25
ACA-საყიდი ფასი	45*0,35	15,75	55*0,35	19,25
ACB-სარემონტო ფასი	60*0,15	9	50*0,15	7,5
	სულ	57,88	სულ	62,71

შედეგიდან იკვეთება, რომ ალტერნატივა II (62,71 ქულა) სჯობია ალტერნატივა I-ს (57,88), რაც გათვალისწინებული უნდა იყოს გადაწყვეტილების მიღებისას.

7. მნიშვნელოვანია შედეგის გადამოწმება.

გადამოწმების საგანი უნდა იყოს:

1. რამდენად სწორედ არის შედგენილი ფასეულობათა ხე;
2. რამდენად სწორია ფასეულობათა ფარდობითი მნიშვნელობა/წონა;
3. რამდენად სწორია ფასეულობათა ფუნქცია $y=f(x)$;
4. რამდენად სწორია ფასეულობის დაკმაყოფილების ხარისხი.

ამასთან, ყურადღება უნდა მიექცეს რამდენად კმაყოფილდება საუკეთესო ალტერნატივის შემთხვევაში მოთხოვნა. მოცემულ შემთხვევაში მოთხოვნა კმაყოფილდება 63%-ით (100%-იდან). თუკი, საუკეთესო ალტერნატივა მოთხოვნას არ აკმაყოფილებს 50%-ზე მეტად ალტერნატივა არ შეიძლება ჩაითვალოს დამაკმაყოფილებლად.

ასევე, უნდა მიექცეს ყურადღება, იმას თუ რამდენად უკეთესია საუკეთესო ალტერნატივა მომდევნოზე, ან რის ხარჯზეა ეს განსხვავება (მოცემულ შემთხვევაში ეს მცირეა – 5%).

ბაზმობრივების მახალითი ურბანული გეგმარების გადაწყვეტილებებისათვის

საგულისხმოა იმის გათვალისწინება, თუ რას ეყრდნობა გადაწყვეტილებების მიღება ქალაქგანვითარების სფეროში. ქალაქგეგმარებითი გადაწყვეტის საფუძველს წარმოადგენს დამკვეთის პროგრამა/გეგმარებითი დავალება/ტექნიკური დავალება. ამასთან, ერთ-ერთ ძირითად ამოცანას წარმოადგენს მოთხოვნების თვლად ერთეულებად გარდაქმნა.

განგარიშები შესაძლებელია დაფუძნებული იყოს:

- არსებულ სტატისტიკაზე;
- მსგავს გადაწყვეტებზე/პრეცედენტებზე;
- პროფესიულ (ე.წ. განათლებულ) ვარაუდს (და არა „მარჩიელობას“).

ქვემოთ მოცემულია მარტივი, მარგამ ტიპიური ამოცანა.

დათქმა: დასაგეგმარებელი ტერიტორია მოიცავს 10 ჰა-ს (100 000 მ²).

1. ეტაპი: ტერიტორია უნდა დაიყოს ფუნქციების მიხედვით.

მაგალითად:

- საცხოვრებელი 65% - 6,5 ჰა;
- ტექნიკური ინფრასტრუქტურა 15% - 1,5 ჰა;
- სოციალური და კომერციული ინფრასტრუქტურა 15% - 1,5 ჰა;
- რეკრეაცია და გამწვანება 5% - 0,5 ჰა

დათქმა: ბრუტო სიმჭიდროვე - 170 მოსახლე/ჰა-ზე

2. ეტაპი: მოსახლეობის განსაზღვრა

$170 \text{ მოსახლე/ჰა} * 10 \text{ ჰა} = 1700 \text{ მოსახლე}$

*) ამოცანა შებრუნებულადაც შეიძლება იყოს დასმული: მოცემული იყოს მოსახლეობის რაოდენობა და ამან განაპირობოს სიმჭიდროვე.

3. ეტაპი: ნეტო სიმჭიდროვის განსაზღვრა

$1700 \text{ მოსახლე} / 6,5 \text{ ჰა} = 262 \text{ მოსახლე/ჰა}$

4. ეტაპი: ერთ მოსახლეზე რეკრეაციის და საზოგადოებრივი გამწვანების განსაზღვრა

$0,5 \text{ ჰა} (50000 \text{ მ}^2) / 1700 \text{ მოსახლე} = 3 \text{ მ}^2 / \text{მოსახლეზე}$

დათქმა: საცხოვრებელი ზონა იყოფა ორ ტიპად:

ა) 3-4 სართულიანი – მოსახლეობის 70%

ბ) კერძო სახლები – მოსახლეობის 30%

5. ეტაპი: კერძო და 3-4 სართულიანი სახლების მოსახლეობის განგარიშება

$1700 \text{ მოსახლე} * 0,7 = 1190 \text{ მოსახლე}$

$1700 \text{ მოსახლე} * 0,3 = 510 \text{ მოსახლე}$

დათქმა: ნაკვეთების მინიმალური ზომაა:

ა) კერძო სახლებისათვის – 250 მ²

ბ) 3-4 სართულიანი სახლებისათვის – 800 მ²

6. ეტაპი: მოსახლეობის რაოდენობის დადგენა თითოეული ტიპის ნაკვეთებისათვის
 $1700\text{მოსახლე}/4\text{მოსახლე/ოჯახში}=425\text{ოჯახი}$

$3,5\text{სართული}*2\text{ბინა/სართულზე}*4\text{მოსახლე/ოჯახში}=28\text{მოსახლე/სახლში}$

7. ეტაპი: ნაკვეთების რაოდენობის დადგენა თითოეული ტიპისათვის
 $1190\text{მოსახლე}/28\text{მოსახლე/სახლში}=43\text{ნაკვეთი}$

$510\text{მოსახლე}/4\text{მოსახლე}=128\text{ნაკვეთი}$

8. ეტაპი: ნაკვეთების ჯამური ფართობი თითოეული ტიპისათვის
 $43\text{ნაკვეთი}*800\text{მ}^2=34,400\text{მ}^2(3,44\text{ჰა})$

$128\text{ნაკვეთი}*250\text{მ}^2=32,000\text{მ}^2(3,20\text{ჰა})$

*) ეს დაახლოებით ემთხვევა წინასწარ გათვლას (6,5ჰა საცხოვრებლისათვის – 1 ეტაპი)

დათქმა: განაშენიანების კოეფიციენტი:

ა) 3-4 სართულიანებისათვის – 0,4

ბ) კერძო სახლებისათვის – 0,5

9. ბრუტო საცხოვრებელი ფონდის გაანგარიშება

$3,44\text{ჰა}*0,4*3,5\text{სართული}=48\ 160\text{მ}^2$

$3,2\text{ჰა}*0,5*2\text{სართული}=32\ 000\text{მ}^2$

10. ნეტო საცხოვრებელი ფონდის გაანგარიშება

$(48160\text{მ}^2+32000\text{მ}^2)-(48160\text{მ}^2+32000\text{მ}^2)*0,3\text{საერთო სარგებლობის ფართი}=56\ 112\text{მ}^2$

11. საცხოვრებელი ფართი ერთ მოსახლეზე

$56112\text{მ}^2/1700\text{მოსახლეზე}=33\text{მ}^2$

დათქმა: სასკოლო ასაკის ბავშვები შეადგენენ მოსახლეობის 13%-ს (წყარო: მოსახლეობის პირამიდა)

12. სასკოლო ასაკის ბავშვების რაოდენობა

$1700\text{მოსახლე}*0,13=221\text{მოსწავლე}$

13. სკოლისათვის საჭირო ნაკვეთის სიდიდე

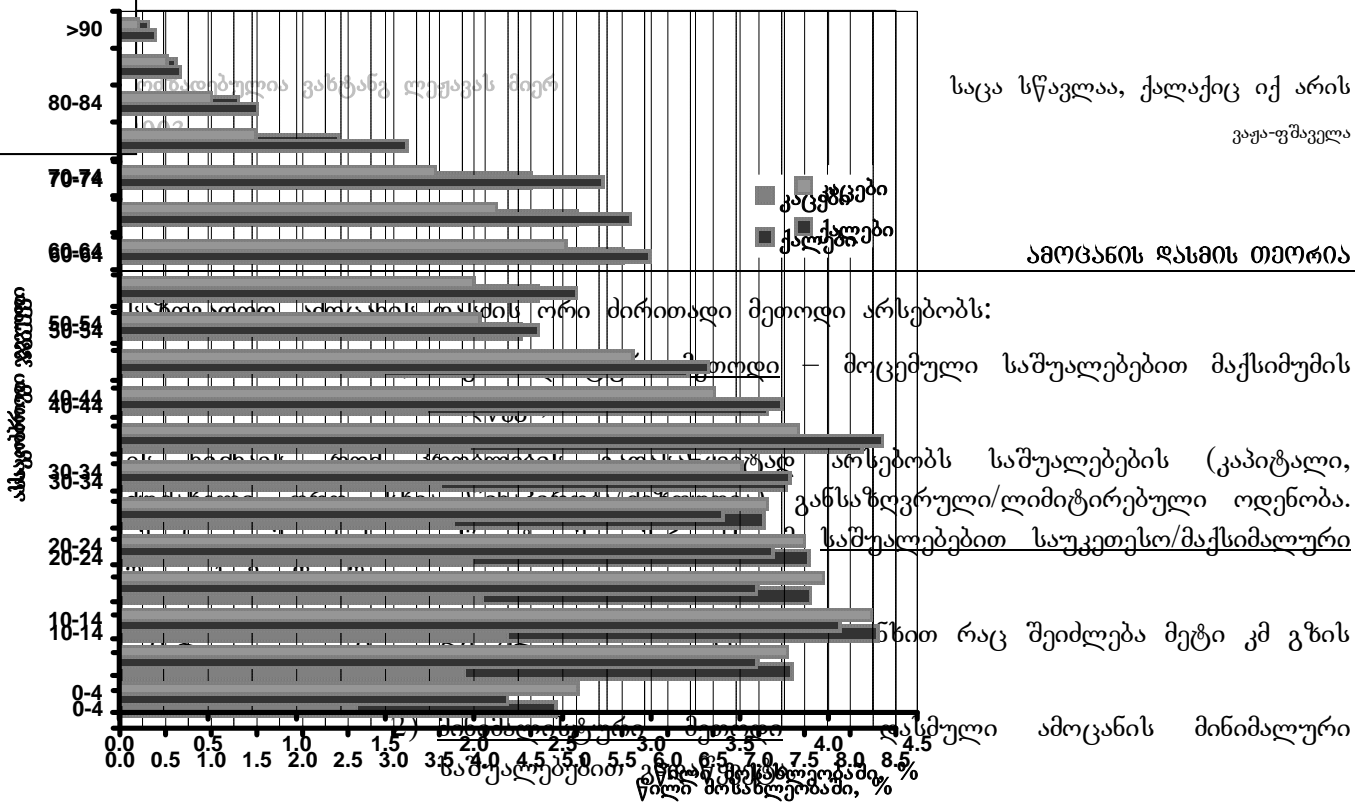
$(221\text{მოსწავლე}*25\text{მ}^2/\text{მოსწავლე}+221\text{მოსწავლე}*25\text{მ}^2/\text{მოსწავლე}*0,4)/2\text{სართულზე}/0,5(\text{განაშენიანების კოეფიციენტი})=7\ 735\text{მ}^2=0,8\text{ჰა}$

*) სკოლა იკავებს სოციალური ინფრასტრუქტურისათვის განკუთვნილი ფართის დაახლოებით ნახევარს (1,5ჰა), რაც რეალისტურია.

დათქმა: ტერიტორიაზე მანქანების ფლობის კოეფიციენტი 16% (თბილისში მანქანების მფლობელობის კოეფიციენტი 10-11%)

14. ტერიტორიაზე მანქანების რაოდენობის გამოთვლა

$1700\text{მოსახლე}*0,16\text{კოეფიციენტი}=272\text{მანქანა}$



ეს ნიშნავს, დასმულია პრობლემა და მთავარი ამოცანა მისი გადაწყვეტაა. ამდენად, მნიშვნელოვანია მონახოს გზა/მიდგომა, რომელიც ამ ამოცანს გადაწყვეტას მინიმალური საშუალებებით (კაპიტალი, მუსახელი, დრო, სხვა) შეძლებს.

მაგალითი: უნდა აშენდეს N კმ გზა. ამოცანაა, ამ გზის რაც შეიძლება იაფად აშენება.

ძალიან მნიშვნელოვანია ამოცანის გადაწყვეტისას გავაცნობიეროთ, თუ რომელ შემთხვევასთან გვაქვს საქმე, რათა სწორედ იქნეს არჩეული გადაწყვეტის გზები.

მიუხედავად იმისა, რომ კომპლექსური (ქალაქმშენებლობითი) ამოცანების გადაწყვეტისას, შეიძლება რთული აღმოჩნდეს ცალსახა პასუხის მოძებნა, რეკომენდირებულია კომპლექსური ამოცანები დაიყოს მარტივ (ელემენტურ) ამოცანებად და თითოეულისათვის ცალკე დაისვას დიაგნოზი.

ბამოყენებული ლიტერატურა:

Renn, Ortwin. Social Aspects of Planning (Unpublished). University of Stuttgart. 1997/98

ლექვა, ვანტანგ. “ქალაქგანვითარებისა და ქალაქგეგმარების თეორიის საკითხები”, სალექციო კურსი (გამოუქვეყნებელი), 2001-2002