საპროექტო ტერიტორიის ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა და რეკომენდაციები

თბილისი, ამაღლების ქუჩა №№43/2, 45, 47.



ხედი მთაწმინდის ძეძიდან, 2014წ

შემსრულებელი:

ხელოვნებათმცოდნე
– გია ჭანიშვილი

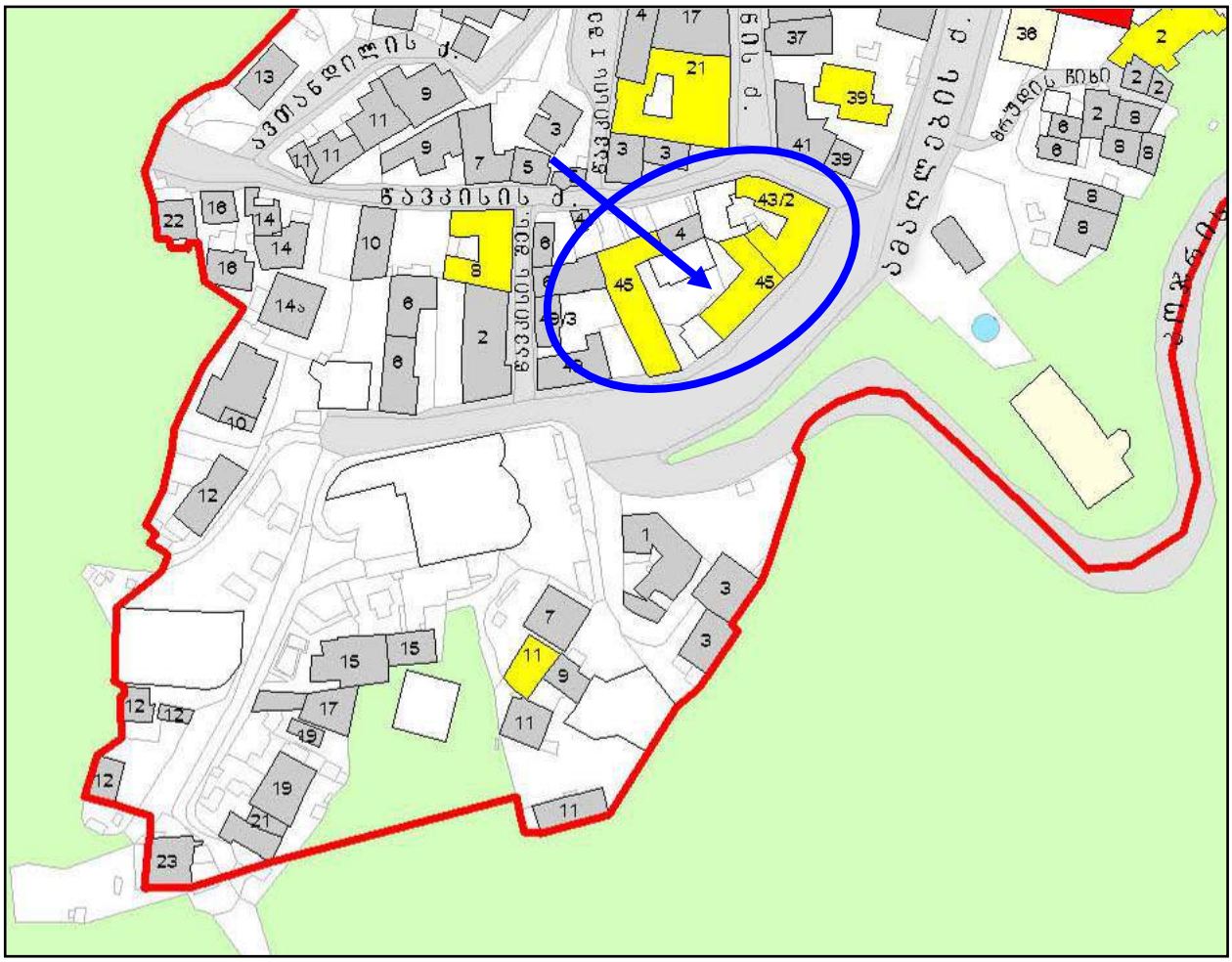


ხედი სოლოლაკის ძეძიდან, 2014წ.

შპს
„ძველი უბანი“
სექტემბერი
2016

1. მდებარეობა

საკვლევი ტერიტორია მდებარეობს თბილისის ისტორიული ნაწილის უბან სოლოლაკში, ამაღლების ქუჩის ბოლოს, მთაწმინდის ქედის ძირში **(მთაწმინდის მუნიციპალიტეტი)**. იგი მოქცეულია **ამაღლების ქუჩას, წავკისის ქუჩასა და წავკისის შესახვევს შორის.** ამ ტერიტორიაზე დგას რამდენიმე საცხოვრებელი სახლი. მათი მისამართია **ამაღლების ქუჩა №43, №45 და №47. საპროექტო წინადადებით განსაზღვრულია ამ ნაგებობათა ნაცვლად ახალი მოცულობების დაპროექტება.**



თბილისის არქიტექტურული ძეგლების რუკა (ფრაგმენტი)

პირობითი აღნიშვნები

- ეროვნული მნიშვნელობის ძეგლი (სარეკომენდაციო)
- ძეგლი
- ფონური
- რიგითი
- შეუსაბამო

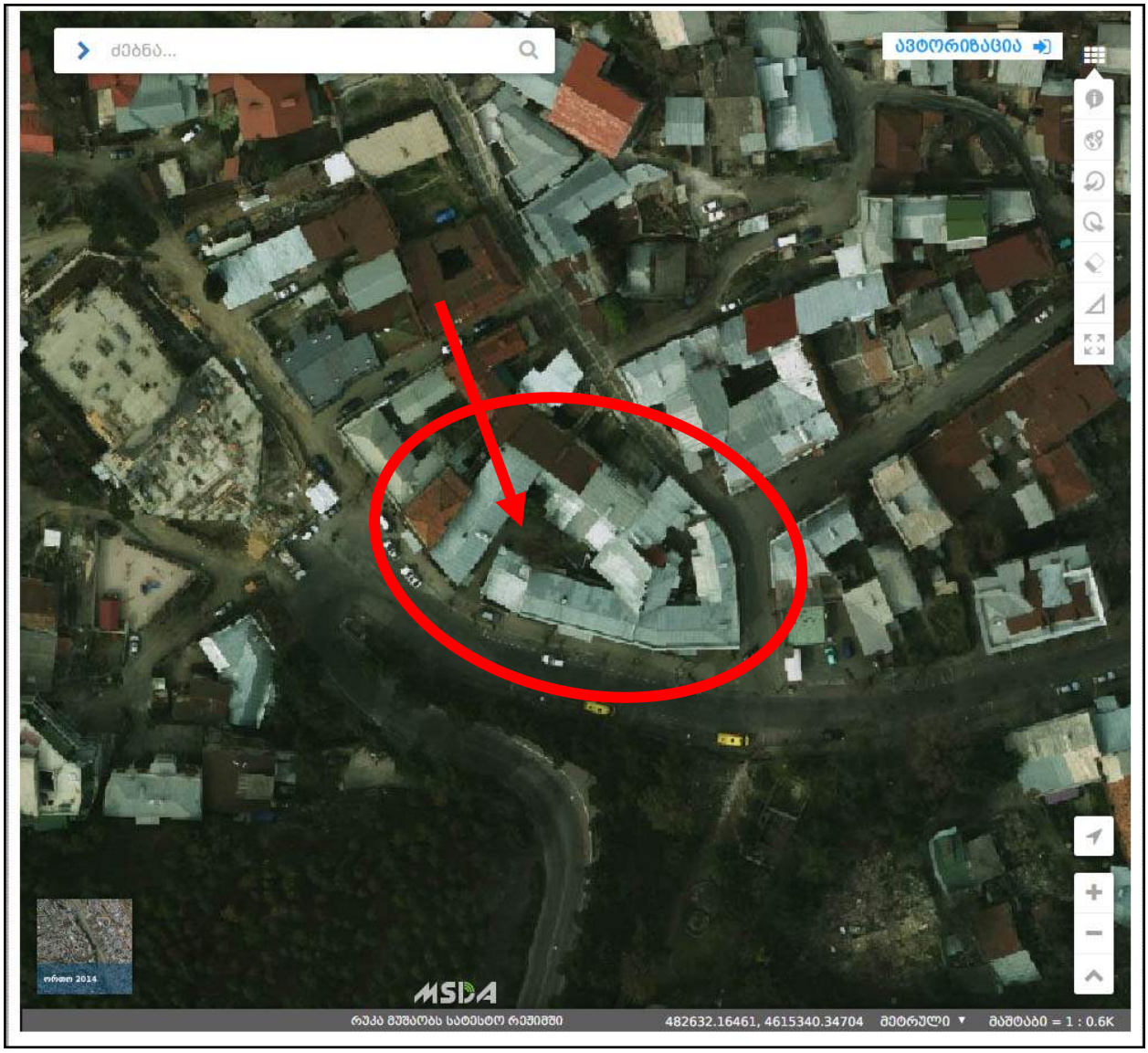
ობიექტები ფონური ნაგებობებია

ირგვლივ არქიტექტურულ ძეგლები არ არის აღრიცხული

ფონური ღირებულების ნაგებობაა გვერდით მდგომი საცხოვრებელი სახლები – წავკისის ქ. №8, ოქროყანის ქ. №21.

საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის მინისტრის 2007 წლის 01 ოქტომბრის № 3/181 ბრძანების დანართი №1

რუკა შედგენილია თბილისის საყრდენი გეგმის პროგრამის ფარგლებში, საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროს დაკვეთით, „გეოფრაფიკის“ მიერ, 2007წ.



აეროფოტო, 2014წ.

უბნის ეს მონაკვეთი სოლოლაკისა და მთაწმინდის ქედებს შორის არსებულ ხეობაში, დაფერდებულ რელიეფზეა განფენილი. ამაღლების ქუჩა ამ მიკროუბნის ღერძს წარმოადგენს. იწყება პ. იაშვილის ქუჩასთან, ოდნავი მორკალებით მიემართება ზევით, გზაში იერთებს ვიწრო ქუჩებს ორთავე მხრიდან და გადაიზრდება კოჯრის გზატკეცილში (დღეს მარო მაყაშვილის აღმართი).

ქუჩის ქვედა ნაწილში საინტერესო არქიტექტურული ნაგებობებია, რომელთაგან რამდენიმე ადგილობრივი მნიშვნელობის არქიტექტურულ ძეგლს წარმოადგენს. ზევით განაშნიანება ქაოტურ ხასიათს იძენს, თუმცა ნაგებობები საინტერესო აქცენტებს ქმნიან და წამყვანი ადგილი უკავიათ ქუჩისა თუ უბნის განაშენიანების მხატვრულ-არქიტექტურული სახის შექმნაში.

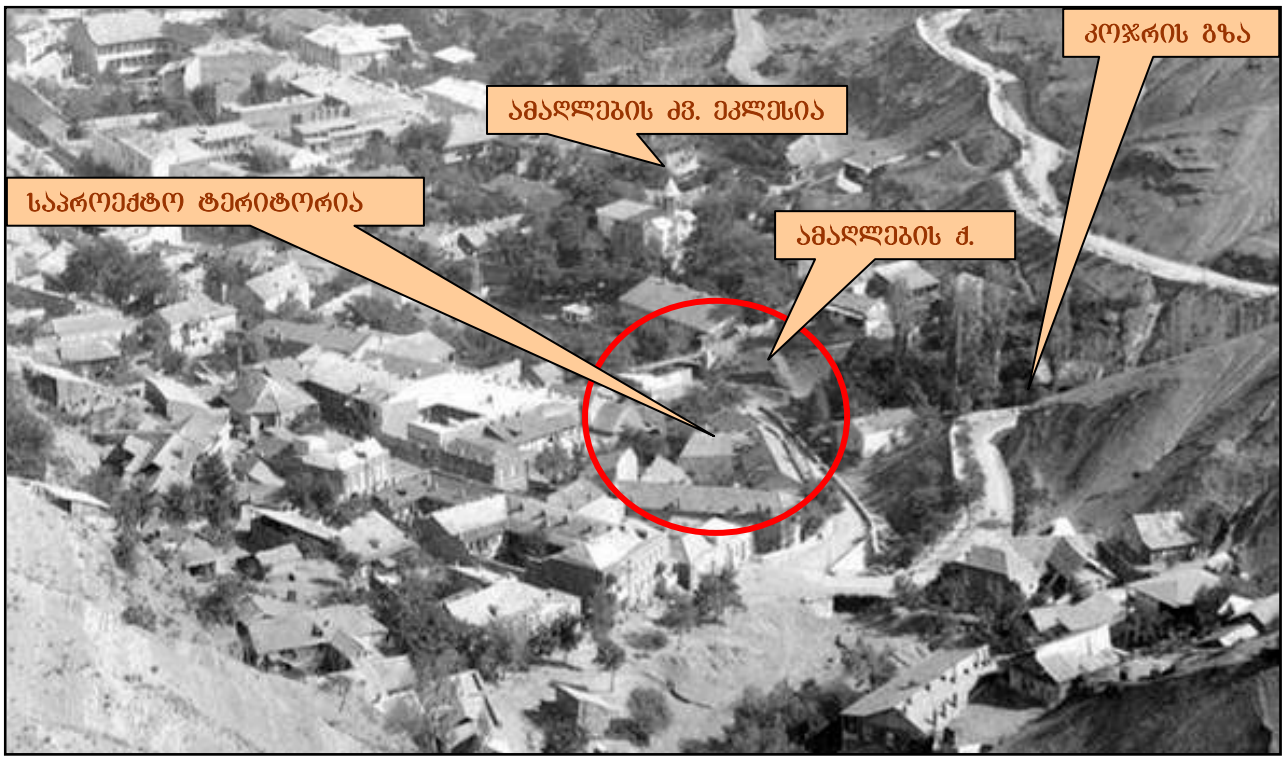
საპროექტო წინადადებით განსაზღვრულია ნაგებობების დაშლა და მათ ნაცვლად ახალი საცხოვრებელი სახლის აგება.

2. განაშენიანების განვითარება

საპროექტო ტერიტორიაზე განაშენიანება განვითარდა მხოლოდ XIX ს-ის II ნახევარში. აქ, სოლოლაკის ზემო ნაწილში არსებობდა მეფის ოჯახის და დიდებულთა ბაღები, რომელთა შორის მიემართებოდა გზა კოჯრისაკენ. ეს გზა, დაახლოებით დღევანდელ ლეონიძის (სოლოლაკის) ქუჩას მიუყვებოდა, შემდეგ კი უერთდებოდა მაშინდელ კოჯრის გზას, დღევანდელ ამაღლების ქუჩას.

სალალაკის და მთაწმინდის ქედების მიჯნაზე, ხეობის ორთავე მხარეს მდებარე, დღევანდელი საპროექტო ტერიტორიის ადგილი, ვახუშტი ბატონიშვილის გეგმაზე დაუსახლებელია. იქვე ქვემოთ №42-ით აღნიშნულია თბილელის ბაღი, რომელსაც გარს შემოუვლის კოჯრის გზა. ამაღლების ქუჩა ამ გზაზე განვითარდა XIXს-ის შუა წლებში. ქუჩების ქსელი მოერგო ბუნებრივ მოცემულობებს – ამაღლების ქუჩამ ამ ბაღის კიდეებზე გაიარა.

XXს-ის დასაწყისში ამ უბანში ქუჩების ქსელის ჩამოყალიბების პროცესი მთლიანად დასრულებულია. ამ დროს გაჭრეს კოჯრისკენ მიმავალი ახალი გზა სალალაკის ქედის ფერდობზე. საპროექტო ტერიტორიასთან არსებობდა განაპირა აღმართი მცირე შესახვევებით. ეს ვითარება ასახულია XXს-ის დასაწყისის ფოტოზე.



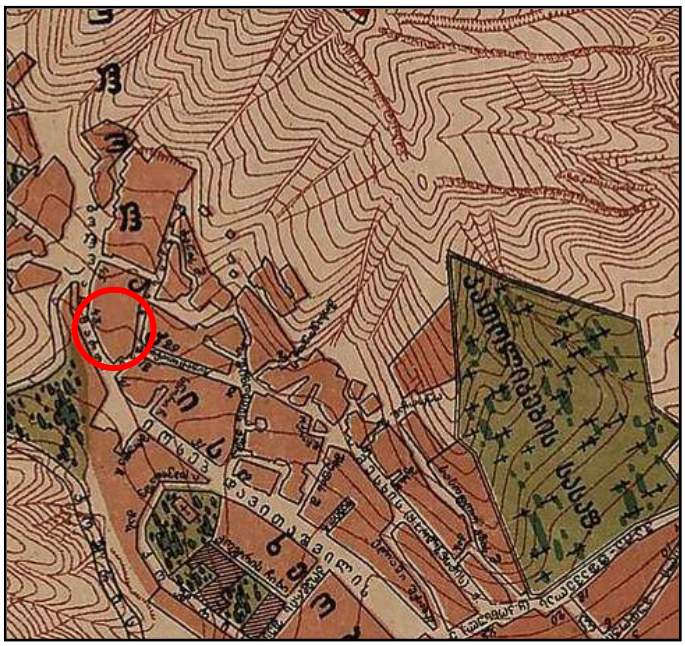
თბილისი, სოლოლაკის ზედა უბნის ხედი
XX ს-ის დასაწყისის ფოტო
საქართველოს ცენტრალური კინო-ფოტო-ფონო არქივის ფონდი ©

აქ, ამაღლების ქუჩის ზედა ნაწილში დღესაც შენარჩუნებულია ნახევრად სოფლური ტიპის დასახლება საკარმიდამო ნაკვეთებით, ქუჩის პირზე კი მეტნაკლებად მოწესრიგებული პერიმეტრული განაშენიანება ჩამოყალიბდა.

საპროექტო ნაგებობები აგებულია XIXს-ის მეორე ნახევარში. შენობები წარმოადგენდა ქუჩის გაყოლებით გრძივად ჩამწკრივებულ ორსართულიან საცხოვრებელ სახლებს.

ფოტოზე ჩანს, რომ ამ პერიოდისთვის სოლოლაკის ზედა მხარე მთლიანად არის განაშენიანებული, თუმცა განსხვავებაა ამ ზედა მხრის ქვედა და მთისწინა ნაწილებში. ამაღლების გასასვლელამდე მეტ-ნაკლებად მოწესრიგებული და მსხვილი განაშენიანებაა, ამაღლების ეკლესიის ზემოთ კი განაშენიანებას და ქუჩების ქსელს ქაოტური სახე აქვს.

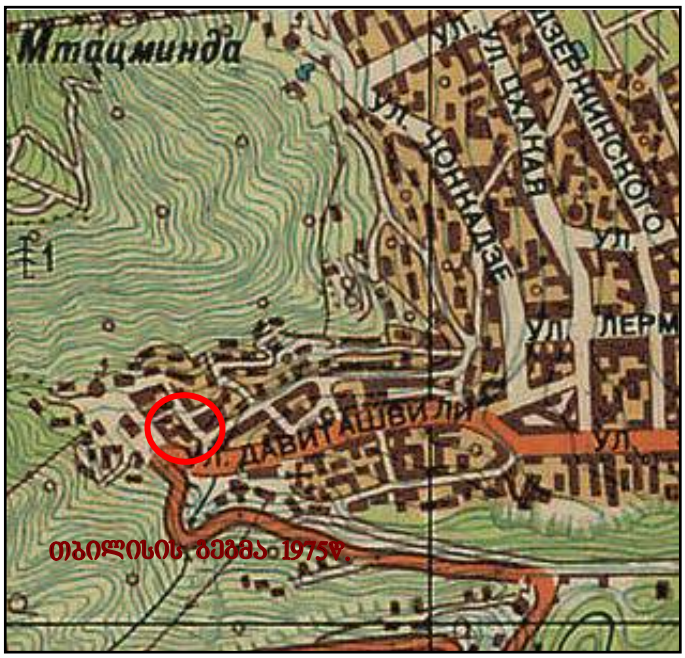
ამგვარად სოლოლაკისა და მთაწმინდის ზღვარზე, მთაწმინდის ფერდის ძირში მდებარე ტერიტორია, რომელიც ჯერ კიდევ XIX საუკუნის დასაწყისში საკმაოდ მოშორებული იყო თბილისის ცენტრს, XIX საუკუნის ბოლოს უკვე ქალაქის ზედა ზღვარს წარმოადგენს.



თბილისის გეგმა 1924წ.

1924 წლის გეგმაზეც იგივე ვითარებაა გამოსახული, იმ განსხვავებით, რომ საქართველოს გასაბჭოების შემდეგ თითქმის მთლიანად შეიცვალა ქუჩათა დასახელებები. გამწვანებული ტერიტორია შემორჩენილია მხოლოდ კოჯრის გზატკეცილთან. ამავე პერიოდში აიღეს ამაღლების გუმბათიანი ეკლესია.

ნაკლებად შეეხო ამ მიკროუბანს XXს-ის II ნახევრიდან აქტიურად დაწყებული ცვლილებებიც და XXს-ის ბოლომდე აქ პრაქტიკულად შენარჩუნებულია ისტორიულად ჩამოყალიბებული განაშენიანება.



თბილისის გეგმა 1975წ.

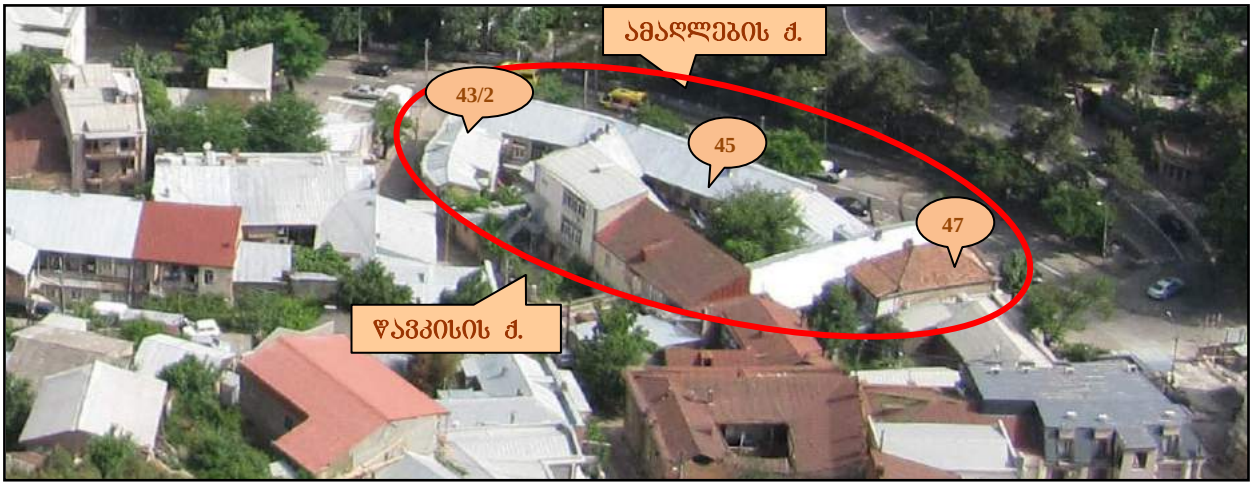
ამ უბნის განაშენიანების დღევანდელი სახე, იმ ისტორიულ-სოციალური და მხატვრულ-არქიტექტურული ფაქტორების შედეგია, რაც გარკვეული დროის მანძილზე ჩაისახა, განვითარდა და ჩამოყალიბდა განსაზღვრულ გეოგრაფიულ რელიეფზე. ამ რეალიებმა განაპირობა უბნის ურბანული ქსოვილის ის არქიტექტურული მახასიათებლები, რაც ზოგადად საერთოა ძველი თბილისისთვის, თუმცა ამ მიკრო უბანს გააჩნია საკუთარი კრიტერიუმებიც.

თბილისის გეგმა 1975წ.

3. საპროექტო ტერიტორია და ნაგებობები

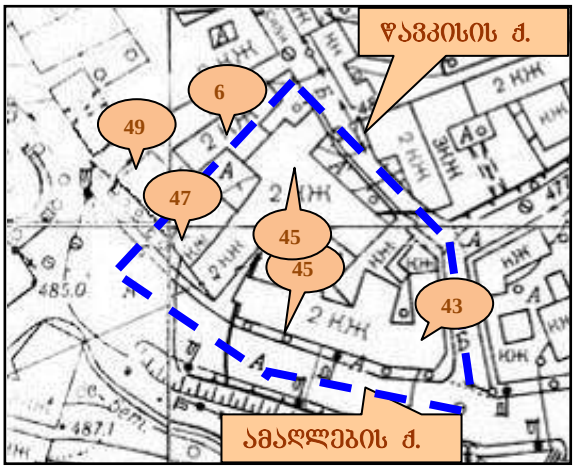


სოლოლაკის ზედა შბანი, ხედი კოჯრის გზიდან, 2014წ.



საპროექტო ნაგებობები, 2014წ.

საპროექტო ტერიტორიაზე დგას რამდენიმე ერთი და ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი და მოიცავს არაწესიერი ოთხკუთხედის ფორმის ერთ კვარტალს. შემოფარგლულია ამაღლების და წავკისის ქუჩებით და წავკისის შესახვევით. აქ დგას №43/2, №45 და №47 ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლები. კვარტალში ასევე მცირე ერთსართულიანი სახლებია, წავკისის ქუჩის კუთხესთან – №49 და წავკისის შეს №6.





ხედი ამაღლების და წავკისის ქუჩების კუთხიდან, 2016წ



ხედი ამაღლების ქუჩიდან, შუა ნაწილი, 2016წ.



ხედი ამაღლების ქუჩიდან, ზედა ნაწილი, 2016წ.

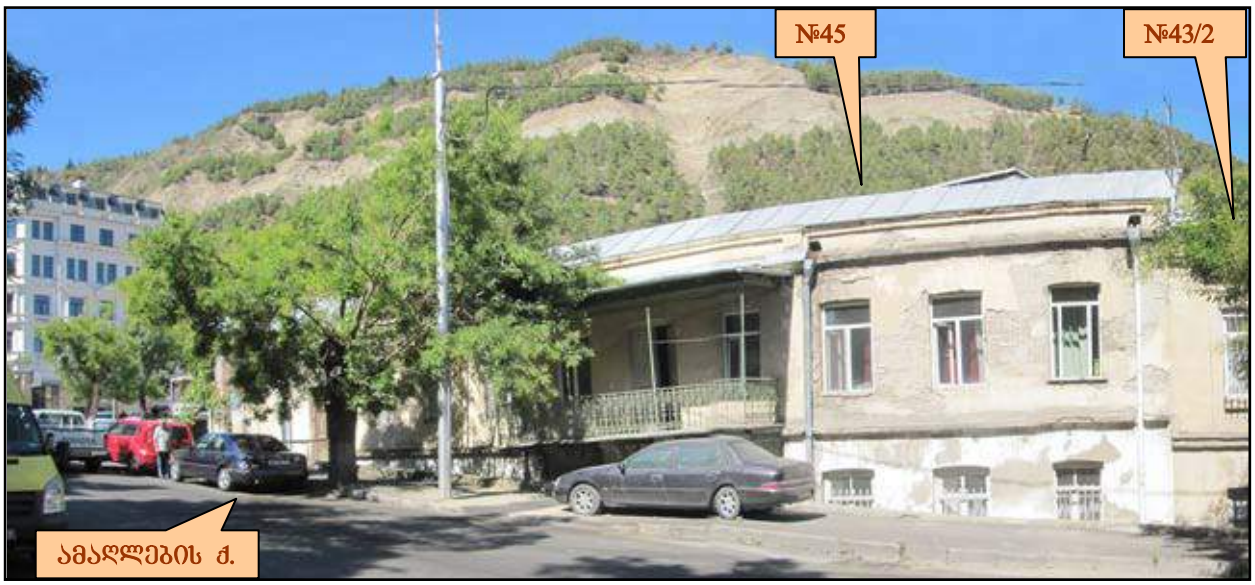
განაშენიანება აქ დამრეც რელიეფზეა განვითარებული. ნაგებობები მორგებულია ამ რელიეფზე და აქვთ განსხვავებული სასიმაღლო დონეები და სართულიანობა ქუჩისა და ეზოს მხარეს.







ორსართულიანი სახლი №43/2 ამაღლების და წავკისის ქუჩების კუთხეში დგას. იგი П-ს ფორმისაა. მარტივი პარაპეტის უკან თუნუქის ორქანობიანი საბურავია. აგურით ნაშენი კედლები გალესილია და დაფერილია ღიაყავისფრად. დასახსრულია მარტივი მართკუთხა სარკმლებით. ამაღლების ქუჩის ფასადზე შეკიდულია ხისმოჯირიანი აივნები. ეზო შემოფარგლული იყო გალერეა-აივნების სისტემით. ამჟამად შემინულია და ნაწილობრივ ამოშენებული.



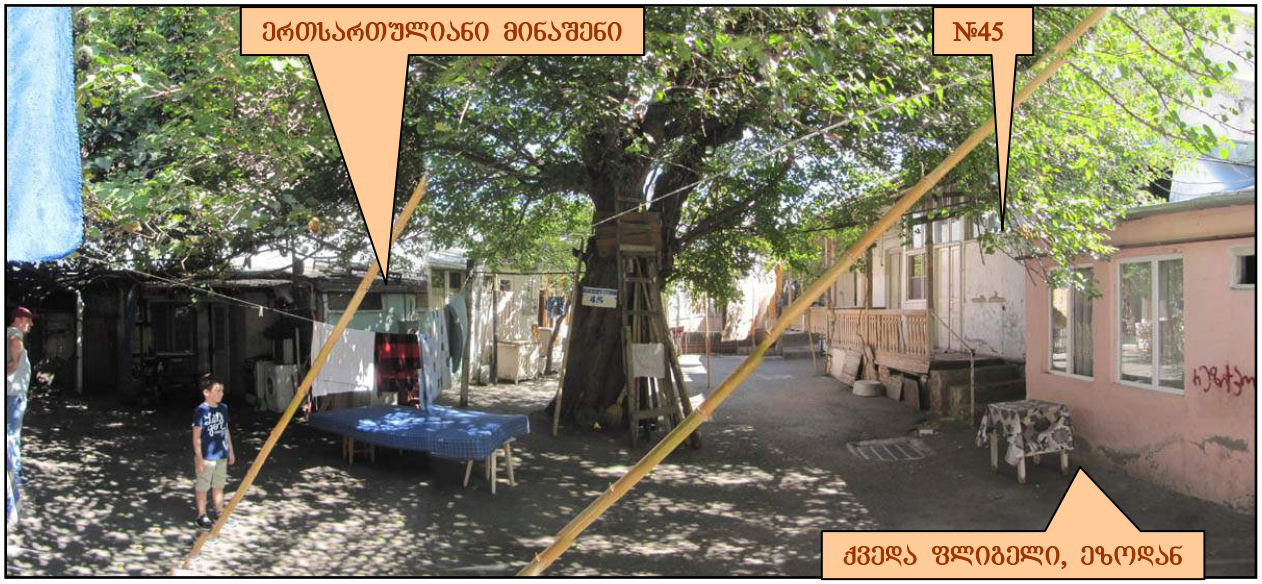






ტრანშეა ფასადის ფინ ამაღლების ქუჩაზე, 2016ფ







ორსართულიანი სახლი №45 ამაღლების ქუჩის პერიმეტრზეა. შედგება Г-ს ფორმის ორი მოცულობისგან. სრულდება ორქანობიანი გადახურვით. აგურით ნაშენი ფასადი ქუჩისკენ №43 სახლის მსგავსია. კედლები გალესილია და დაფერილია ღიაყავისფრად. დასახსრულია მარტივი მრუდწრეთარგიანი სარკმლებით. ფასადზე შეკიდულია ლითონისმოაჯირიანი აივანი. ზევით მარტივი პარაპეტია. ეზო შემოფარგლული იყო გალერეა-აივნების სისტემით. ამჟამად შემინულია და ნაწილობრივ ამოშენებული. ეზოს ფასადებს აქვთ გვიანი ერთსართულიანი მინაშენები. მარტივი სახის სადარბაზო შესასვლელი მოწყობილია ამაღლების ქუჩიდან. აქ დაფერდებული რელიეფის გამო ნაგებობათა ფასადები და ეზოები სხვადასხვა დონიანია. ზოგიერთ მონაკვეთში, სხვადასხვა დონე აქვს ტროტუარსა და ქუჩის სავალ ნაწილს. ფასადთან მოწყობილია ერთგვარი ტრანშეა.













საპროექტო ნაგებობების ოთახები ჩამწკრივებულია შემინული და ღია აივნების უკან. ინტერიერში სადარბაზოს და ოთახებს მხატვრული ღირებულების მქონე არქიტექტურული ელემენტები არ აქვთ. აქ შემორჩენილია მხოლოდ ნალესი ლავგარდანები. ეზოში შესასვლელები მოწყობილია ლითონის მარტივი ჭიშკრებით.









საპროექტო ნაგებობები ფავკისის ქუჩიდან, 2016ფ

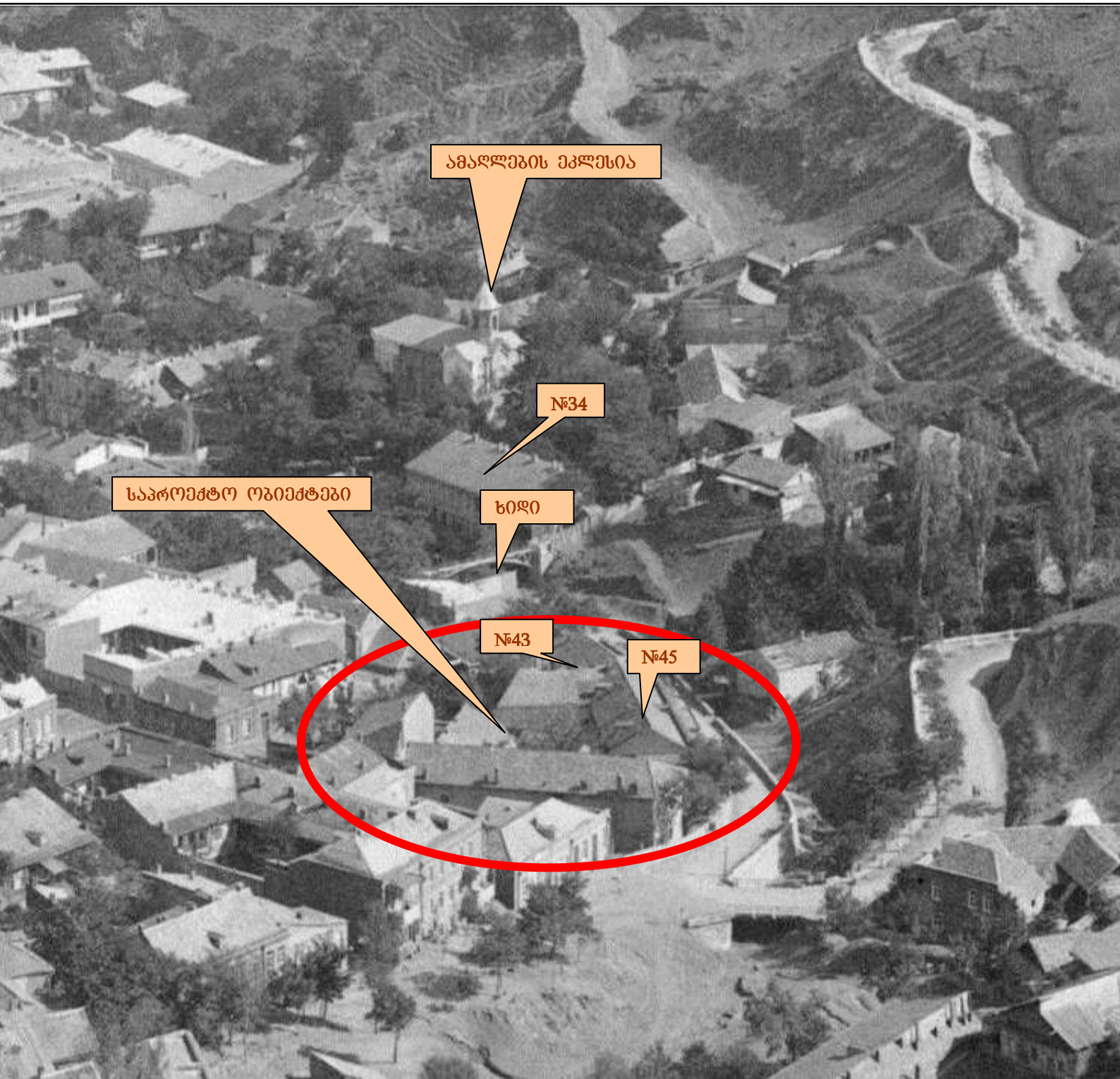


ორსართულიანი სახლი №47 ამაღლების ქუჩის პერიმეტრზეა. მართკუთხა ფორმისაა, ოთხქანობიანი კრამიტის გადახურვით. აგურით ნაშენი ფასადი მარტივი ფორმისაა მართკუთხა სარკმლებით. კედლები გალესილია და დაფერილია ღიაყვითლად. სართულები ერთმანეთისგან გამოყოფილია თარო ლავგარდანით. ფასადის წინ აქაც ტრანშეაა.

საარქივო ფოტოს მიმოხილვა

საარქივო ფოტოზე ჩანს ამ უბნის სახე XXს-ის დასაწყისში. აქ ამაღლების ეკლესიის ძველი (თავდაპირველი) შენობის მარჯვნივ, ამაღლების გასასვლელით და კოჯრის გზატკეცილით მოცული განაშენიანება ქაოტურია და მას საკარმიდამო ხასიათი აქვს. ფოტოზე ჩანს ამაღლების ძველი ეკლესია და ზოგიერთი დღესაც შემორჩენილი საცხოვრებელი სახლი. მაგალითად, ჩვენთვის საინტერესო სახლები ამაღლების ქუჩაზე №43/2 და №45. ფოტოზე ეს ნაგებობები თავდაპირველი სახით არის აღბეჭდილი. დღეს კი თითქმის ყველა მათგანი გადაკეთებულია და დამატებული აქვს სხვადასხვა მინაშენი.

ამ დროისთვის უკვე მოწყობილია ახალი გზა კოჯრისაკენ. ამაღლების ქუჩის პირს კი მიუყვება მცირე ხევი. ფოტოზე ჩანს, რომ ამ ხევზე კედელი და ფეხით მოსიარულეთა ხიდია მოწყობილი დღევანდელ სახლ №34-თან.



დასკვნა და რეკომენდაციები

გამოკვლეული საპროექტო ტერიტორიის შესწავლისას, ამ მიკროუბანში არ გამოვლინდა არქიტექტურული ძეგლები ორი გამონაკლისის გარდა (მხატვრულ-არქიტექტურული თვალსაზრისით ღირებული ობიექტებია სამსართულიანი საცხოვრებელი სახლი ამღლების ქ. №34 და ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი ამაღლების ქ. №33). ყველა დანარჩენი ნაგებობა უსტატუსოა და საინტერესოა მხოლოდ მათი სტრუქტურების განაწილება რთულ რელიეფზე. ასეთივეა საპროექტო სახლებიც, ამიტომ, მათ ნაცვლად ახალი მოცულობის დაპროექტება შესაძლებელია, ოღონდ მხოლოდ ღირებული და ამ უბნისთვის შესაბამისი მასშტაბისა და მხატვრული ხასიათის.

ასევე, აღსანიშნავია, რომ აქ არსებული ნაგებობები სხვა შენობებთან და ისტორიულ ლანდშაფტთან ურთიერთკავშირში ქმნიან ძველი თბილისისთვის დამახასიათებელ ურბანულ კომპოზიციებს. ამასთან, ამგვარი ფონური ნაგებობები ხშირად ასრულებენ ამ ბუნებრივ-არქიტექტურული კომპოზიციების შემადგენელი ჯაჭვის აუცილებელი რგოლების ფუნქციას და ეს ძალზე მნიშვნელოვანია ძველი უბნების რეკონსტრუქციის თუ ახალმშენებლობის დროს.

ამიტომ, სასურველია ამგვარი კომპოზიციების გამეორება ახალ განაშენიანებაში. ოღონდ გამეორება უნდა იყოს არა მექანიკური, არამედ – გააზრებული და გადამუშავებული, რადგან ჩვენს შემთხვევაში ტერიტორიის დიდ ნაწილზე საკარმიდამო ტიპის განაშენიანებაა. ახალი განაშენიანების დაპროექტებისას კი სასურველია გაიზარდოს მისი ურბანიზებულობის ხარიხი.

უბნის განაშენიანების ევოლუციური განვითარების ერთ-ერთ მაგალითად შეიძლება ჩაითვალოს ამაღლების ქუჩაზე მდგომი სახლი №35 „სტალინური არქიტექტურის“ საფასადო სტრუქტურით და ოდნავ გაზრდილი მასშტაბით. ასევე ორიოდე წლის წინ მის გვერდით აშენებული სახლი №37. ამავე დროს უარყოფით მაგალითად შეიძლება მოვიყვანოთ კოჯრის ასახვევთან 2013 წელს აშენებული ექვსსართულიანი საცხოვრებელი სახლი (აქ არ იგულისხმება ამ ნაგებობების არქიტექტურულ-მხატვრული ღირებულება, არამედ წინ წამოწეულია მხოლოდ მათი შესაბამისობა ან შეუსაბამობა ისტორიულ კონტექსტთან).

ამგვარად, ამ უბნის ძირითად არქიტექტურულ მახასიათებლად უნდა ჩაითვალოს რთულ რელიეფზე განხორციელებული გეგმარებითი და სივრცობრივი მოწყობის ხერხების სინთეზი, რაც ბუნებრივად მიმდინარეობდა XIX-XXსს-ის I ნახევრის მანძილზე. როგორც ავღნიშნე აქ ნაგებობათა უმრავლესობა არ გამოირჩევა მაღალმხატვრული ხუროთმოძღვრული ღირებულებებით, თუმცა ნაგებობათა უმრავლესობა მნიშვნელოვნად მონაწილეობს უბნის საერთო ესთეტიკურ-არქიტექტურული სახის ჩამოყალიბებაში და თითქმის ყოველი მათგანი საინტერესოა გეგმარებითი სტრუქტურით და რელიეფზე განთავსების ორიგინალური ხერხით.

სამწუხაროდ უკანასკნელი წლების მანძილზე ძველ თბილისში, გამოვლინდა და მიმდინარეობს მანკიერი ახალმშენებლობითი პროცესი, როდესაც საერთოდ უგულვებელყოფილა უბანთა არქიტექტურული სახე და გათვალისწინებულია – მხოლოდ მენაშენეთა ინტერესები. ასეთი მიდგომით აგებული ნაგებობები, როგორც წესი, შეუსაბამოა უბნისთვის როგორც მასშტაბით, ასევე მოცულობითი და მხატვრული ფორმებით. ხშირ შემთხვევაში უგულვებელყოფილია მშენებლობის ხარისხიც;

ზემოთ დასახელებულ სახლთან ერთად, რომელიც შეუსაბამო მასშტაბით და სტრუქტურით მთლიანად ამოვარდნილია ისტორიული განაშენიანების ზოგადი არქიტექტურული ესთეტიკიდან, ამგვარ უარყოფით მაგალითად შეგვიძლია დავასახელოთ ასევე მიმდინარე მშენებლობა მარო მაყაშვილის (კოჯრის გზის) ჩიხში – №3, რომელიც დამტკიცებულია 2006 და კორექტირებული 2014 წელს;

ამავე დროს, რადგანაც ქალაქის განვითარება უწყვეტი პროცესი უნდა იყოს და სოციალური ინტერესების და განვითარების პერსპექტივის გათვალისწინებით შესაძლებელია დავუშვათ ახალმშენებლობა, სასურველია, ამ რეკომენდაციების გათვალისწინებით, ისეთი მოცულობების აგება, რომელებიც შეესაბამება უბნის ხასიათს და უმტკივნეულოდ ჩაეწერება ისტორიულ განაშენიანებაში.

ამგვარად:

- ნაგებობები განვითარებულია რთულ რელიეფზე და კონკრეტულ მოცემულობაზე. ამიტომ ახალმშენებლობისას ანგარიში უნდა გაეწიოს რელიეფის და ქუჩების ქსელის თავისებურებას, რაც ხდებოდა ბოლო დრომდე უბნის განვითარების მთელ მანძილზე;

- უბნის თითქმის ყველა ნაგებობა მოცული იყო შესაბამისი მასშტაბის ეზოებით, რაც განაშენიანების ერთ-ერთი ძირითადი მახასიათებელია. ამიტომ, შესანარჩუნებელია მსგავსი ეზოების სისტემა;

- სასურველია უბნის მასშტაბისთვის შესაბამისი მოცულობების დაპროექტება. მათ არ უნდა ჰქონდეს „სოლოდური“, დიდი მასის სახე;

- ახალი მოცულობების ფასადების (როგორც ქუჩის, ასევე ეზოს მხრიდან) მხატვრული სახე, ღიობთა პროპორცია, რიტმული დანაწევრება და ფერადოვნება არ უნდა არღვევდეს უბნის ამ მონაკვეთის ჩამოყალიბებულ ხასიათსა და მხატვრულ მთლიანობას;

- ამავე დროს ძველი თბილისისთვის დამახასიათებელი არქიტექტურული სტილისტიკა ზომიერად უნდა იყოს გამოყენებული რათა ახალმშენებლობა არ დაემსგავსოს ბუტაფორიას;

- სასურველია ახალი მოცულობა იყოს არქიტექტურული განვითარების ევოლუციური პროცესის შესატყვისი. ამ შემთხვევაში შესაძლებელი ჩანს, ვიზუალურად ნაკლებად აქტიური, ახალი გამომსახველობითი ფორმების ძიებაც, ისტორიულად ჩამოყალიბებულ ურბანულ მახასიათებლებთან კონტექსტში;

- მაგ-თად კონსტრუქტივისტური და „სტალინისტური“ სახლები ოდნავ გაზრდილი მასშტაბით, რომლებიც ამაღლების ქუჩის ჰომოგენური განაშენიანების ჯაჭვის სრულფასოვან რგოლებად წარმოჩინდა;

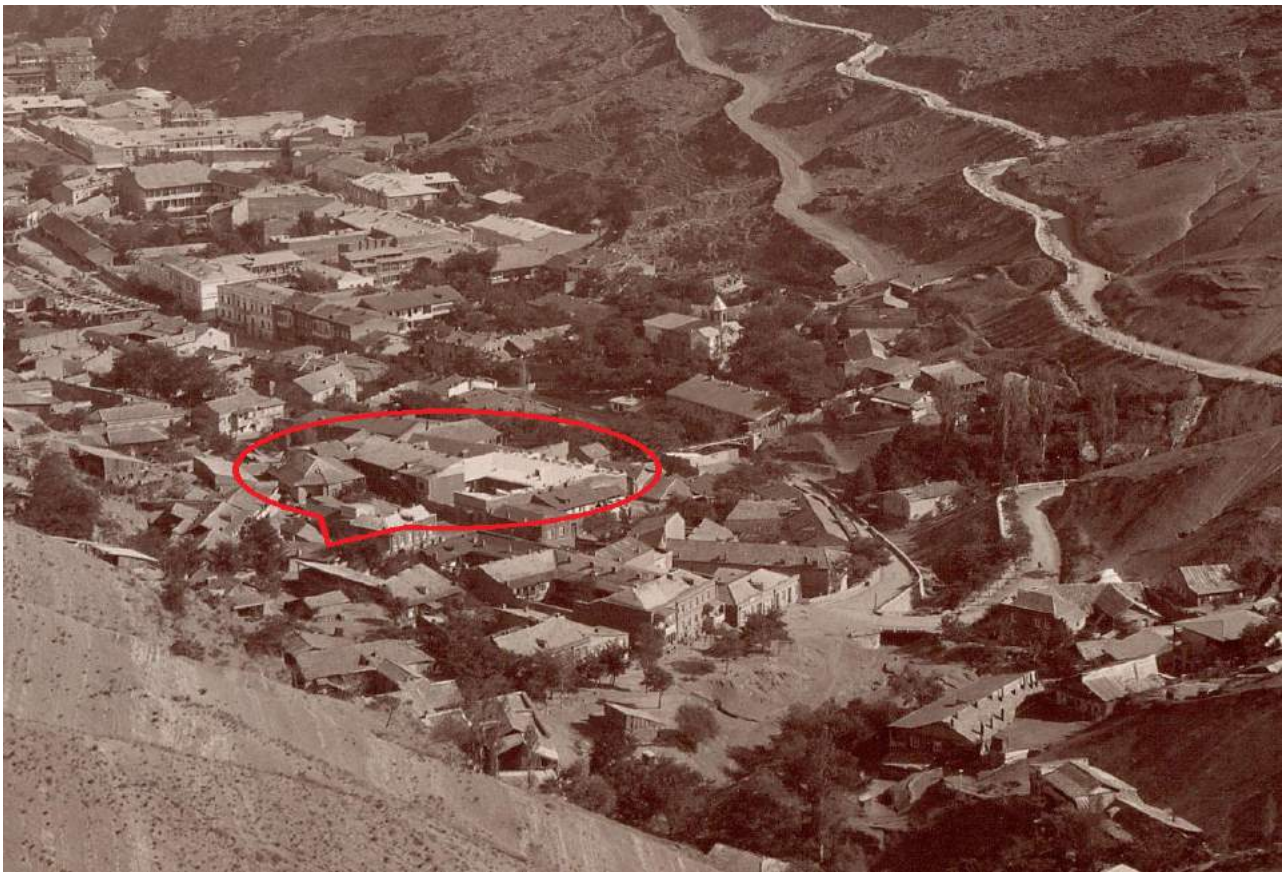
- სასურველია ახალი მოცულობის სახის ჩვენება ფოტომონტაჟით მეტი თვალსაჩინოებისთვის სხვადასხვა რაკურსიდან. ასევე აუცილებლად იქნება გასათვალისწინებელი მშენებლობის ხარისხი;

ხელოვნებათმცოდნე – ნ. ჭანიშვილი
29. 09. 2016წ.

თბილისი

ოქროყანის, შინდისის, წავკისის I შესახვევი და წავკისის ქუჩებს შორის მოქცეული მიწის მონაკვეთის.

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა



თბილისი სალალაკი
XIX საუკუნის მეორე ნახევრის ფოტო

შემსრულებელი არქიტექტორი: ჯანსულ ბაბუნაშვილი

2017წ. სექტემბერი

საპროექტო ტერიტორიის ისტორიულ-არქიტექტორული ანალიტიკური ინფორმაცია

-კვლევა-ძიება ჩატარებულია „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 43-ე მუხლის სრული შესაბამისობით და ემსახურება ოქროყანის, შინდისის, წავკისის შესახვევის და წავკისის ქუჩებს შორის მოქცეულ გარკვეული მიწის მონაკვეთის განაშენიანების რეგულირების გეგმის (შემდგომში გრგ) დამუშავებებისათვის გეგმარებითი დავალაების მიღებას.

საპროექტო ტერიტორიის ადგილი ქალაქის სტრუქტურაში და მისი არსებული მდგომარეობის დახასიათება

-საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში, ამიტომ კვლევა-ძიებას საფუძვლად ედება ისტორიულ განაშენიანების დაცვით ზონაში მოქმედი რეჟიმი, აგრეთვე ისტორიული წყაროები და XIX საუკუნის გრაფიკული მასალა, როგორც რუკების, ასევე ფოტომასალის სახით.
-საკვლევი-საპრორქტო ტერიტორია “გარეთ უბანში”კერძოდ კი “სალალაკის” უბანში შედის და XIX საუკუნის ქალაქის ქსოვილში ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით მნიშვნელოვან მონაკვეთს წარმოადგენს, რომელსაც მისი წარმოშობიდან დღემდე არსებითი ცვლილება მცირედი გამონაკლისების გარდა არ განუცდია. თუმცა ბოლო პერიოდში “სალალაკი” და მასში შემავალი საპროექტო ტერიტორიის შემოგარენში შეიმჩნევა სივრცით-მოცულობითი და მასშტაბის ცვლილებები არც თუ ისე დადებით კონტექსტში.
-საკვლევ-საპროექტო ტერიტორიაზე შენობების თაობათა ცვლა წინა საუკუნის განმავლობაში მეტად მცირედი ჩარევით მოხდა, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ ქალაქგეგმარებითი სტრუქტურა მოცემულ ტერიტორიაზე უცვლელია, ეს კი თავის მხრივ გვაძლევს იმის თქმის საფუძველს, რომ საკვლევი ტერიტორია გარკვეული გამონაკლისის გარდა ისტორიული ნიშნით დავახასიათოთ.
- საკვლევ ტერიტორიად მოცემულ შემთხვევაში, როგორც ამას კანონი გვავალდებულებს, უნდა მივიჩნიოთ საკვლევი ტერიტორიის მომიჯნავე ტერიტორიებიც. მოცემულ შემთხვევაში საკვლევი ტერიტორიად უფრო მეტი არეალი იქნა განისაზღვრული კერძოდ,

მარო მაყაშვილის აღმართის, წავკისის და ამაღლების ქუჩების შორის მოქცეული ტერიტორია რომელიც მოიცავს ორ კვარტალს. ზოგადად საკვლევ უბნად „სალალაკი" უნდა მივიჩნიოთ უფრო ლოკალიზებულად კი "სამადლოს" უბანი (ამ უკანასკნელზე შემდეგ თავში გვექნება საუბარი).

- საპროექტო ტერიტორია მოიცავს ოქროყანის, შინდისის, წავკისის I შესახვევისა და წაავკისის ქუჩებს შორის მოქცეულ მონაკვეთს (იხ. დანართი№11) ეს უკანასკნელი შემადგენელი ნაწილია მთლიანი საპროექტო გრგ-სი რომლის ნაწილზედაც კველვა ძიება ჩატარებულია გასული წლის სექტემბერში და განსახილველად წარმოდგენილი იყო არქიტექტურის სამსახურში.

-საკვლევი მონაკვეთი მთლიანობაში მოიცავს 11 საკადასტრო ერთეულ მიწის ნაკვეთს. საკადასტრო ერთეულებზე განთავსებულია 14 შენობა ნაგებობები რომლბიც საცხოვრებელი ფუნქციის მატარებლები არიან რომელთაგან მხოლოდ ერთი ამაღლების №21 არის ფონური განაშენიანების სტატუსის მქონე (იხ. დანართი№10) ხოლო გრგ-ს პერიმეტრზე მოშენებული დანარჩენი ნაგებობები რიგითი სტატუსის მქონე შენაობათა კატეგორიას განეკუთვნება (იხ.დანართი ფ-1 – ფ-15 ფოტო მასალა). მთლიანი საპროექტო განაშენიანების რეგულირების გეგმის ფართობი შეადგენს 5696 კვ.მ. -

-მეტად ნიშანდობლივია საკვლევ ტერიტორიაზე გავრცელებული ნარგაობების, ბროწეულის, ლეღვის, უნაბის და სხვა ხეხილის არსებობა, რომელიც დღევალდელ დღესაც საკმაოდ გავრცელებუილია განსაკუთრებით საკვლევი ტერიტორიის ზედა მხარეს.

-საკვლევ ტერიტორიაზე განთავსებული საცხოვერბელი სახლები ძირითადად ორსართულანია, გასული საუკუნის პირველ ნახევარში ნაშენები და ამ უბნისათვის და ზოგადად კი სალალაკისათვის დამახასითებელი ("ფასადი – უკანა" ეზოს სტრუქტურა). ახალმშენებლობები კი დისონანსის შემტანია ჩამოყალიბებულ გარემოში მაგალითისათვის კმარა შინდისის ქუჩაზე დამთავრების სტადიაში არსებული ახალი სახლი, რომ არაფერი ვთქვათ რესტორან "სამადლოს" ადგილზე გაჩენილ აბსოლიტურად მიუღებელი მოცულობაზე ("ჰილზაიდ რეზიდენს") რომელთაც ჩემის აზრით ეხლავ უნდა მიენიჭოს შეუსაბამო.

-განსახილველ საპროექტო გრგ-ს საზღვერბი პირობითია და ეშედგენილია გეგმარებითი დავალების მისაღებად.

- საპროექტო გრგ-ს მიწის ნაკვეთის პირობით საზღვერებს ემიჯნებიან საცხოვრებელი სახლების მიწის ნაკვეთები რომელთა

ქალაგეგმარებითი ფასეულობა მხოლოდ ისტორიული ნიშნით თუ შეიძლება დახასიათდეს, ხოლო თავად საცხოვრებლები, როგორც აღინიშნა რიგითი განაშენიანების სტატუსის მქონეა და ქალაქეგმარებითი თვალსაზრისით ფასეულს არ წარმოადგენს. - ძოგადად განაშენანების სალოლაკის ეს მონაკვეთი გარკეულ პლასტს წარმოადენს მათ შორის საკვლევი მონაკვეთიც, განსაკუთრებით მისის მასშტაბით.

-შინდისის ქუჩა წარმოიქმნა XIX ს. მეორე ნახევარში ის დღემდე ინარჩუნებს ამ დასახელებას. ოქროყანის ქუჩა როგორც შინდისის ქუჩა XIX ს. მეორე ნახევარში წარმოიქმნა (მას ადრე "ვოზნესენსკაიას" ქუჩა ერქვა) ეს ქუჩაც ინარჩუნებს დღემდე თავის დასახელებას. წავკისის ქუჩაც ანალოგიურად XIXს. მეორე ნახევარში წარმოიქმნა ადრე მას "ვოდოსტოჩნი" ერქვა და არც ამ ქუჩას შეცვლია დასახელება დღემდე.

-უბანი, სადაც საკვლევ-საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს „სალალაკის" უბნის სახით, (მას "სამადლოს" უბანსაც უწოდებდნე) ქალაქმშენებლობითი ღირებულების მიხედვით ნამდვილად ფასეულს და პრესტიჟულს წარმოადგენს. ამის დასტურია ის რომ ის მოქცეულია ლანდშაფტის დაცვის ზონის არეალში და ეკოლოგიურად შედარებით სუფთა გარემოში მდებარეობს.

-საპროექტო გრგ მხოლოდ შიდა საქალაქო გზებით უკავშირდება მთავარ მაგისტრალს მარო მაყაშვილის აღმართს. ეს უკანასკნელი ერთადერთი მაგიასტარლი იყო და მაინც რჩება კოჯრის მიმართულებით, რომელიც საკმაოდ დიდი სატრანსპორტო ნაკადებს წარმოშობს შესაბამისად ქუჩა გადატვირთულია.

- მიუხედავად იმისა, რომ საკვლევი უბანი მეტად ქანობიანია, (ის გაშენებულია ყოფილ "ავანანათ" ხევის ფერდობზე), საპროექტო გრგ-ს ტერიტორია მცირე ქანობიანია და მარო მაყაშვილს აღმართასა და გრგ-ს საპროექტო საზღვრის ყველაზე მაღალ ნიშნულს შორის სხავობა 17 მეტრს შეადგენს.

-საპროექტო ტერიტორიაზე ტრანსპორტით მიდგომა ადვილს ნამდვილად არ წარმოადგენს. ამ მხრივ ის მიუდგომელია და გადატვირთულია. უახლოესი მეტროს სადგური "რუსთაველია".

-საპროექტო ტერიტორიაზე ზოგადი არქეოლოგიური მონაცემებით რამე ნიშნები არ შეიმჩნევა (თბილისის არქეოლოგიური რუკის მონაცემები), თუმცა ამ მხრივ ეს ადგილი შესწავლილი არაა და მშენებლობის წარმოების პროცესში რაიმე ნიშნის აღმოჩენის შემთხვევაში მენეშენე-დამკვეთი ვალდებულია აცნობოს ამის შესახებ კულტურის სამინისტროს.

-ტერიტორია უზრუნველყოფილია საინჟინრო კომუნიკაციებით, რომლის ექსპლუატაციის ვადა გასულია და მოითხოვს განახლებას მით უმეტეს გრგ-ს განხორციელების შემთხვევაში რომლის დროსაც ინტენსივობა აუცილებლად გაიზრდება.

საკვლევი ტერიტორიის ისტორიული რეტროსპექტივა განვითარების ქრონოლოგია და ეტაპები

-„გარეთ უბანი“, „ქალაქის მიდამო“, „ქალაქის სანახები“ ეს სინონიმები ზოგადად ქალაქის გარეთუბანს აღნიშნავდა, თუმცა სიტყვა „გარეთუბანი“ ადგილის საკუთარ გეოგრაფიულ სახელად პირველად XVI საუკუნეში გვხვდება, რაც სულაც არ ნიშნავს იმას, რომ ამ ადგილზე ადრე ხალხი არ სახლობდა ან ამ ტერიტორიას სხვა სახელი არ ერქვა.

-თბილისის პირველი გრაფიკული მასალით (1670-იანი წლები) ჟან შარდენის ჩანახატით გარეთუბანში საკვლევი ტერიტორია არაა დაფიქსირებული, ასევე არაა დაფიქსირებული გარეთუბანი ტურნეფორის მიერ შესრულებულ გრაფიკულ მასალაზეც (1701 წელი).

-შემდგომ ეტაპზე გარეთუბანი XVIII საუკუნის სიგელ-გურჯებში გვხვდება, ხოლო პირველი გრაფიკული მასალა გარეთუბნის შესახებ ვახუშტი ბატონიშვილის მიერ შედგენილ თბილისის რუკაზეა ასახული, რომლის მიხედვით გარეთუბნის განაშენიანება იწყებოდა ქალაქის გალავანთან და დაახლოებით დღევანდელ ჭავჭავაძის ქუჩამდე ვრცელდებოდა. ამ დროის ვახუშტისეულ გეგმაზე საპროექტო ტერიტორია მთებითაა დაფარული.

-1783 წელს მეფე ერეკლეს მიერ მოწყობილი მოსახლეობის აღწერით გარეთუბანში 550-მდე კომლი ცხოვრობდა.

-გარეთუბანი ამ დროისათვის საწარმოო ზონას განეკუთვნებოდა, სადაც „აგურხანები“ „ქუზხანები“ და ჭურჭლის საამქროები და სხვა საწარმოები ფუნქციონირებდა.

-1830 წელს თბილისის ტერიტორია გარეთუბნითა და ბაღებით 299 ჰექტარი იყო, 1850 წელს 635 ჰექტარი 60-იან წლებში კი 820 ჰა ტერიტორიების ასეთი სწრაფი ათვისება მიუთითებს იმაზე, რომ ქალაქში და ქვეყანაში კაპიტალიზმი მძლავრად იკიდებს ფეხს.

-მას შემდეგ, რაც ოსმანთა და აღა-მაჰმად-ხანის შემოსევების შემდგომ გარეთუბნის მაცხოვრებლებმა გალავნის შიგნით ქალაქს შეაფარეს თავი, გარეთუბანი დაცარიელდა, თუმცა რუსეთის იმპერიაში ყოფნის დროს გარეთუბანში ისევ ხდება დასახლება

ძირითადად დაბალი ფენის წარმომადგენლების და წვრილი ვაჭარ-ხელოსნების.
- გარეთუბნის საცხოვრებელი სახლების სტრუქტურა მეტად ნიშანდობლივი იყო. ფასადზე გამომავალი ოთახი სავაჭროს ან დუქანს ჰქონდა დათმობილი, ხოლო სიღრმისეული ოთახები საცხოვრებლად იყო გამოყენებული, თუ მაცხოვრებელი ხელოსანი იყო, მას სახელოსნო უკან ეზოში ჰქონდა, ხოლო ნახელავის გასაყიდი ქუჩის ფასადზე განთავსებულ სათავსში.
-ამ დროისათვის საპროექტო ტერიტორიის ქალაქგეგმარებით საკითხებზე ზედმეტია საუბარი, მშენებლობები ამ უბანში მეტად ქაოტურად მიმდინარეობს და მისი არქიტექტურული მხარე მხოლოდ ამქრებსა და კალატოზების შემოქმედებაზე იყო დამოკიდებული.

-ტერიტორიის შემდგომი განვითარების პერიოდი XIX საუკუნეში იწყება, როცა ქაშუეთის წინ რასტაბაზარი ჩნდება და წარჩინებულები ნელ-ნელა ფეოდალურ გალავნის შიგა ქალაქიდან გარეთუბანში იწყებენ დასახლებას. ამ დროისათვის გარეთუბანში რამოდენიმე ქარვასლა და საკულტო ნაგებობაა, მაგრამ გარეთუბნის განაშენიანება ძირითადად მაინც გოლოვინის პროსპექტზე მთავარმართებლის და სამხედრო ტაძრის „სობოროს“ აშენების შემდგომ ხდება. ამ დროს გოლოვინის პროსპექტის ორთავე მხარეს ჩნდება პარალელური და პერპენდიკულარული ქუჩები, ხოლო „გარეთუბანი“ ორ ძირითად უბნად იქნა დაყოფილი ”მთაწმინდის“. და „სალალაკის“ სწორედ ამ უკანასკნელის ტერიტორიაზეა განთავსებული საკვლევი ტერიტორია გრგ-ს მონაკვეთი.
“სალალაკი” გადმოცემით “ციხის ბაღების”(დღევნდელი ბოტანიკური ბაღის ტერიტორია) მოსარწყავად არაბების ბატონობის პერიოდში სარწყავ არხს “სულულ-ლაჰ”ერქვა როგორც ჩანს ამ სახელის შეცვლილი ფორმა ქართულად “სალალაკად” იქნა ფორმირებული რომელიც შემდგომ მის მიმდებარე ტერიტორიებზეც გავრცელდა.
- ამ პერიოდში წარმოიშვა წინადადება ახალი ქალაქის მშენებლობაზე. შედგა პროექტიც, სადაც ტერიტორია დაყოფილი იყო კვარტლებად და დაკვალული ქუჩებით.
-ზემოთ აღინიშნა რომ, თბილისის განვითარების ყველა ეტაპზე ქალაქმშენებლობის კულტურა მეტად დაბალ დონეზეა, ამდენად დღის წესრიგში დეგბა მცდელობა იმისა რომ, შემდგარიყო ქალაგანვითარების გეგმა, რომელიც ჯერ კიდევ 1802წ. იყო ჩაფიქრებული. 1828 წ. შედგა ე.წ. საბუთი ‘თბილისის ახალი გეგმა” რომელიც არ დამტკიცებულა, თუმცა ამ გეგმას ნაწილობრივ

ემთხვევა დღევანდელი “გარეთუბნის მათ შორის სალალაკის ქუჩათა არსებული ქსელი.
-რაც შეეხება “სამადლოს” უბანს მისი დასახელება მეტად ნიშანდობლივია, რომელიც დაკავშირებულია მეცენატ ნიკოლოზ ზუბალაშვილის სახელთან ეს უკანასკნელი ცხოვრობდა პარიზში რომელიც წელიწადში რამდენჯემე ჩამოდიდოდა თბილისში და ეწეოდა ქველმოქმედებას. მან ზუბალაშვილების ქუჩაზე ყოფილი ბავშვთა საავადმყოფოს შენობა აჩუქა ქალაქს სადაც ე.წ. “სამათხოვრო სახლი” იყო გახსნილი. ასეთივე სამ სართულიანი სახლი ააშენა მან საკვლევ ტერიტორიის სიახლოვეს ყოფილ რესტორან “სამადლოს” ტერიტორიაზე სადაც ყველა გაჭირვებულს ღამის გათევა და კვება უფასოდ ქონდა ამ სახლს მან დაარქვა “სამადლო”.
-1921წ. წითელარმიელების კოჯორიდან შემოსვლის დროს შენობა დაანგრიეს, მოგვიანაბით კი საბჭოთა წყობის დროს ამ ადგილზე საკმაოდ პოპულარული რესტორანი “სამადლო” ფუნქციონირებდა. დღეისათვის კი ოფისი “ჰილზაიდ რეზიდენს” ფუნქციონიებს.
-უფრო ნათელ წარმოდგენას საკვლევი ტერიტორიის ქალაქგეგმარებით განვითარებაზე XIX საუკუნის თბილისის რუკები იძლევა, რომლის ქრონოლოგია ასეთია:
- ვახუშისტეულ თბილისის რუკაზე (იხ.დანართი №1) საპროექტო ტერიტორია თავისუფალია. ასევე დაუსახლებელია მთაწმინდის ფერდობიც.
- ნიშანდობლივია ის ფაქტი რომ ქალაქის საკმაოდ მოზრდილი ტერიტორიები ხევების ათვისების ხარჯზე ხდებოდა, მათ შორისაა “ავანაათ” ხევიც სადაც საკვლევ-საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს (იხ.დანართი№2 თბილისის და მისი ქვეყნის სქემატური რუკა და XX ს. დასაწყისის ფოტო დანართი№12 და რომელზეც ნათლად ჩანს ხევის ნიშნები) “ავანაანთ” ხევი არა მარტო საკვლევ ტერიტორიაზე და ამ უბანზე არამედ შუასაუკუნეების ქალაქის ერთ-ერთ ქალაგეგმარებითი მაფორმირებელი ფაქტორი გახდა (ყველაზე მნიშვნელოვანი საკანალიზაციო კოლექტორის მოწყობაა რომელიც დღესაც მოქმედია).
- პორუჩიკ ჩუიკოს მიერ 1800 წელს (იხ. დანართი№3) შედგენილ თბილისის რუკაზეც საპროექტო ტერიტორია თავისუფალია და განაშენიანება არ აღინიშნება, აქ ბაღებია დატანილი.
- 1844 წლის თბილისის რუკაზე (იხ.დანართი №4) საკვლევ-საპროექტო ტერიტორია ისევ აუთვისებელია თუმცა სალალაკის დასახლების კონტურები და კვარტლები გამოკვეთილია, ამ

დროისათვის მთაწმინდის ფერდობის ათვისება ინტენსიურადაა დაწყებული.

- 1867 წლის თბილისის რუკაზე (იხ.დანართი №5) შეიძლება ითქვას, უბნის ქუჩების ქსელი ჩამოყალიბებულ სახეს ღებულობს, რომელიც იდენტურია დღევანდელობისა, ამ დროისათვის გრგ-ს საკვლევი ტერიტორია ჯერ კიდევ მწვანე საფარით არის დაფარული.

-1987 წლის რუკაზე (იხ.დანართი №6) გრგ-ს ტერიტორია ათვისებულია თუმცა ქუჩის ქსელი არ შეცვლილა. ამ დროისათვის რუკაზე უკვე ქუჩების დასახელებებია დატანილი.

- 1913 წლის თბილისის რუკაზე (იხ.დანართი №7) საპროექტო ტერიტორიაზე მსხვილი მასშტაბით რამე ცვლილება არ აღინიშნება, თუმცა საკვლევი გრგ-ს ტერიტორიისი გადაღმა მარო მაყაშვილის ქუჩის მეორე მხარეს ამაღლების ეკლესიასთან სიახლოვეში მსხვილი მასშტაბით სულიერად ავადმყოფების საავადმყოფოს შენობაა დატანილი.

- XX საუკუნეში ქალაქ თბილისის 1924. რუკაზე და 1972 წ. ტოპგრაფიიულ (იხ.დანართი №8, №9) რუკებზე საკვლევ-საპროექტო ტერიტორიას, თუ არ ჩავთვლით ქუჩების სახელების შეცვლას, არსებითი სახეცვლილება არ განუცდია.

- საბჭოთა პერიოდში საკვლევ ტერიტორიაზე შენობათა თაობათა ცვლა უმტკივნეულოლდ მიმდინარეობდა მცირე უმნიშვნელო საპროექტო ჩარევებით, ეს უკანასკნელი ძირითადად გამოწვეული იყო სახლედახელოდ საცხოვრებელი სადგომებიის მოწყობით რომელთა უმრავლესობამ დღემდე მოაღწია მათ შორისაა საკვლევი ტერიტორიაზე განთვსებული სახლების უმეტესობა.

- როგორც აღინიშნა სალალაკში დღეისათვის გაჩნდა მსხვილი მასშტაბის მოცულობები ეს უკანასკნელნი ძირითადად საცხოვრებელი და სასტუმრობის ფუნქციის მატარებლები არიან. ასეთი ჩარევებით ფაქტის წინაშე აღმოჩენილი ქალაქის ისტორიული ნაწილი პერმანენტულად კარგავს ავთენტობას რაც სამწუხაროდ როგორც ჩანს გარდაუვალია.

საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული განაშენიანების ანალიზი

საკვლევ-საპროექტო ტერიტორიის განაშენიანების ანალიზი შედგენილია „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 43-ე მუხლის მე-2 ნაწილის ე) ქვეპუნქტის და მე-3 ნაწილის სრული შესაბამისობით.

- საკვლევი ტერიტორიის (საპროექტო გრგ-ს) **განაშენიანების სტრუქტურა** ისტორიულ განაშენიანებასთან მიმართებაში შესაბამისობაშია. ამ უკანასკნელის სტრუქტურა XIX საუკუნის მეორე ნახევრიდან ფორმირდებოდა რომლის აღნაგობა (სრუქტურა) სპონტანურად წარმოიშვა და კოჯრისაკენ მიმავალ გზის (მარო მაყაშვილის ქუჩა) ფორმირებამ განაპირობა.

-საკვლევი ტერიტორიის **მორფოლოგია** შეიძლება დავახასითოთ შემდეგნაირად: ისტორიული ქალაქის ჩრდილო დასავლეთის მხარეს განაშენიანების ბოლო კვარტლები რომლის მორფოლოგია სპონტანურად არის წარმოქმნილი.

-საკვლევი **ტერიტორიის მასშტაბს** თავად შენონა-ნაგებობის მოცულობები განსაზღვრავენ, რომელიც იმდენად შეგუებულია გარემოს რომ მასში რაიმე ცვლილების შეტანა მომენტალურ რეაგირებას იწვევს.

- საკვლევ-საპროექტო ტერიტორიაზე **ღია სივრცეები** კოჯრისაკან მიმავალ გზის იმ მონაკვეთზე ფიქსირდება სადაც ყოფილი ავანაანთ ხევი კვეთს მარო მაყაშვილის აღმართს ასევე მცირე სივრცე ფიქსირდება წავკისისა და წავკისის I შესახვევის კვეთაზე.

“სალალაკის” განაშენიანების სიმჭიდროვე დღევანდელი მოქმედი ნორმისგან მეტად შორსაა რაც ზოგადად დამახასიათებელია ისტორიული ქალაქისათვის.

-**კულტურის ძეგლების** გავლენა საპროექტო ტერიტორიისადმი არ შეიგრძნობა ასეთის ტერიტორიაზე არასებობის გამო საკვლევ ტერიტორიაზე მხოლოდ ფონური განაშენიანების ერთი სახლი მაღლების №21 ფიქსირდება.

- **დომინანტ შენობა-ნაგებობად** საკვლევ ტერიტორიაზე რომელიმე შენობა ვერ ჩაითვლება, მათ შორის “ჰილზაიდ რეზიდენს”-ის ახლადაშენებული შენობაც რომელმაც ამ გარემოში კველვის ავტორის აზრით დისონანსი შეიტანა უარყოფითი თვალსაზრისთ. ამ ნიშნით უფრო ძირითადად მარო მაყაშვილის ქუჩის ქვედა ზონაში კონცენტრირებული ძეგლების ერთობლიობის ნიშანზე უნდა იქნეს გადატანილი აქცენტი.

-საკვლევ-საპროექტო ტერიტორიას მოცილებით როგოც აღინიშნა ლანდშაფტის დაცვითი ზონა ემიჯნება რაც გარკვეულ პრიორიტეტს ანიჭებს საკვლევ საპროექტო ტერიტორიას. განაშენიანებაში არსებული **ლანდშაფტის** მცირე დოზაც კი მიმზიდველს ხდის უბანს, ამ ნიშნით საკვლევ ტერიტორიაზე დადებითი მომენტები უნდა აღინიშნოს.

- საკვლევ-საპროექტო ტერიტორიაზე განაშენიანების **მხატვრული და დეკორატიული ელემენტების** სიღარიბეა თუ არ ჩავთვლით ამაღლების ქ.№21 საცხოვრებელ სახლს რომელზედაც საინტერესო არქიტექტურული დეტალები ფიქსირდება. (სასურველია მენაშენემ ამ სახლის დემონტაჟის დროს ჭიშკარის, ლითონის აივნების და სხავა რქიტექტურული ელემენტების დასაწყობება მოახდინოს).

- საკვლევ-საპროექტო ტერიტრიაზე არსებული განაშენიანების **არქიტექტურული სტილისტიკა** როგრც ასეთი გაურკვეველია და (ის ხელოსნების შემოქმედების დონეზე უნდა შეფასდეს), ტერიტორიზე არსებული შენობა-ნაგებობები შეიძლება დავახასითოთ როგორც სტილის არმქონე, მხოლოდ ამაღლების ქუჩა №21 მისამართზე არსებულ სახლი შეიძლება მოვაკუთნოთ ე.წ. თბილისუსრ საცხოვრებელი სახლის სტილის.

ისტორიულ-არქიტექტორული კვლევის დასკვნითი ნაწილი და რეკომენდაციები

-კვლევის ჯამური შედეგებიდან გამომდინარე და „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად და საკვლევ-საპროექტო ტერიტორიაზე გრგ-ს გეგმარებით დავალების მიღება შემდეგი რეკომენდაციების საფუძველძე უნდა განხორციელდეს:

- „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 35-ე მუხლის მე-6 პუნქტის დ) ქვეპუნქტი, რომლის მიხედვით “ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე, თუ ამას მოითხოვს შესაბამისი ტერიტორიის ურბანული ქსოვილის განვითარების ინტერესიები შესაძლებელია განხორციელდეს არსებული შენობების და სახვა არქიტექტურული ობიექტების დაშლა დემონტაჟი”.

- მოცემულ შემთხვევაში დამკვეთის-მენაშენის მიერ მოთხოვნილ პირობები თანხვედრაშია „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნასთან კერძოდ: საპროექტო გრგ-ს ტერიტორიაზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლები, არქიტექტურული თვალსაზრისით არ წარმოადგენენ რამე ფასეულს, რომლთა ჩანაცვლება ახალი მოცულობით, შესაძლებელია.
- საკვლევ ტერიტორიაზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლების დემონტაჟის შემდეგ რომელიც უნდა განხორციელდეს “მშენებლობის უსაფრთხოების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტის” 17-ე) მუხლის შესაბამისად გამოთავისუფლებულ მიწის ნაკვეთებზე ახალი მოცულობების მშენებლობის განხორციელება შესაძლებელია. ძირითადად რეკომენდაციებთან ერთად გარკვეულ შეზღუდვებთან ერთად:

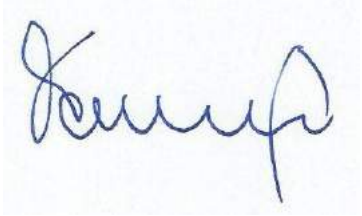
- ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ თბილისის მუნიციპალიტედის საკრებულოს 2016წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილიების 8-ე მუხლს 2-ე ნაწილის ა) და დ) პუნქტების შესაბამისად გრგ-ს დამუშავება შესაძლებელია “თუ მიწის ნაკვეთებისათვის სხვაგვარად შეუძლებელია გამოყენებისა და განაშენიანების რეგლამენტის დადგენა”. “მშენებლობა ჩამოყალიბებულ გარემოში იწვევს არსებით, საერთო ქალაგეგმარებით ხასიათის ცვლილებებს”. მოცემულ შემთხვევაში გრგ-ს დამუშავებისათვის გეგმარებითი დავალების გაცემა შესაბამისობაშია ზემოაღნიშნულ წესებთან.
- გეგმარებითი დავალების უპირველესი რეკომენდაციაა გრგ-ს საზღვრების ფარგლებში შენობა ნაგებობების დემონტაჟით გამოთავისუფლებული ცალკეულ მიწის ნაკვეთებზე ეგმარებითი სტრუქტურის შენარჩუნებაა. ამ მიზნის მისაღწევათ შესაძლებელია ცალკეული მიწის საკადასტრო საზღვერბის კორექტირება და არა გაერიანება.
- ასევე მნიშვნელოვანია ჩამოყალიბებულ გარემოში მასშტაბის შენარჩუნება, რომელიც დღეისათვის განაშენიანების სტრუქტურასთან სიმბიოზში შეინარჩუნებს განაშენიანების ხასიათს და პლასტს.
- გეგმარებით დავალებაში უნდა აისახოს ცალკეულ საკადასტრო ერთეულებზე დასაპროექტებელი მოცულობების (საცხოვერბელი

სახლების) სტილში განსხვავებული სივრცითი დაგეგმვა და არქიტექტურა.

- მოისინჯოს სახლების სახურევაბის ბანებათ გამოყენების შესაძლებლობა (მწვანე სახურავი) რომელიც ახალი ელემენტი იქნება ამ გარემოში.
- შენარჩუნებული უნდა იქნას განაშენიანების ლურჯი ხაზები და ჩამოყლიბებული ქალაგეგმარებითი განაშენიანების უწყვეტი სტრუქტურა.
- როგორც აუცილებელი პირობა გრგ-ში შენარჩუნებული უნდა იქნას საცხოვერბელი ფუნქცია ან კიდევ საცხოვრებლის იდენტური. ასევე შესაძლებალია პირველი სართულში პირველადი მომსახურების ობიექტების გათვალისწინებაც.
- ცალკეული მიწის ნაკვეთებზე სივრცით-მოცულობითი გადაწყვეტისას უმჯობესია გამოყენებული არ იქნას შაბლონური გეომეტრიული სიბრტყეები. უმჯობესია შენობის სივრცითი გადაწყვეტა მეტი პლასტიკით აისახოს არესბულ გარემოში. ასიმეტრულობა ამ შემთხვევაში უფრო სასურველი შედეგის მიღწევის შესაძლებლობას იძლევა.
- სახლების სტილისტიკა ეკლექტიზმით უნდა შემოიფარგლოს სადაც უნდა ჭარბობდეს ე.წ. თბილისური სცხოვრებელის მოტივები.
- ცალკეულ მიწის ნაკვეთებზე ახალი მოცულობების პროექტირებიასს უნდა გამოირიცხოს რეტრო - მიმსგვასება ძველი ქალაქის შენობა ნაგაბობების მახასიათებელი არქიტექტურული ელემენტებზე და შემკულობებზე.
- ახალი საპროექტო მოცულობები უნდა ასახავდეს თანამედროვეობას, რომელიც უახლესი სამშენებლო მასალებით და ტექნოლოგიებით უნდა იწარმოოს.
- გათვალისწინებული იქნას გრგ-ს საზღვრების მომიჯნავე საცხოვერებელი სახლების ქალქეგმარებითი პოტენციალის დაცვა მათი შემდგომი განვითარების მიზნით რისთვისაც საჭიროა დამუშავდეს განაშენიანების მთელ პერიმეტრზე განშლა რომელშიაც აისახება ყველა დადებითი თუ უარყოფითი ქალაგეგმარებითი მომენტები.
- ყველა რეკომენდაცია უნდა მოექცეს რეგლამენტით გათვალისწინებულ ნორმების ფარგლებში განსაკუთრებით კი ინტენსივობის კოეფიციენტებისა და საპროექტო შენობის სიმაღლის მოთხოვნებთან შესაბამისობით.

- ზოგადად პროექტირება უნდა წარიმართოს ისტორიული განაშენიანების დაცვით ზონებში მოქმედი რეჟიმებით ეს უკანასკნელი ძირითადი ეკომენდაციაა მოცემულ შემთხვევაში.
- წინამდებარე კვლევა და რეკომენდაციები საკმარის წარმოდგენას იძლევა საიმისოდ რომ პროექტის ავტორმა დამკვეთთან-მენაშენესთან ერთად სწორად წარმართოს პროექტირება.
- კვლევის შედგები და რეკომენდაციები შესასრულებლად სავალდებულო არ არის თუმცა სასურველი. სამართლებრივ დოკუმენტს გრგ-ს გეგმარებით დავალებაზე და ქალაგეგმარებით საკითხებზე სსიპ არქიტექტურის სამსახური გასცემს

შემსრულებელი არქიტექტორი: ჯანსულ ბაბუნაშვილი



11.09.2017

გრაფიკული მასალა

ფ-1 - ფ-15; საკვლევ ტერიტორიის პერიმეტრზე არსებული შენობა ნაგაებობის ფოტო მასალა.

შ-1 შ-2 საპროექტო ტერიტორიის არეალში ახლმშენებლობა რომელიც შეუსაბამო სტატუს ისმსახურებს.

1 საკვლევი ტერიტორია ვახუშტისეულ რუკაზე დანართი №1

2 საკვლევი ტერიტორია თბილისის და მიასი ქვეყნის ტერიტორიაზე დანართი №2

3 საკვლევი ტერიტორია თბილისის 1800 წ. რუკაზე ,დანართი №3

4 საკვლევი ტერიტორია თბილისის 1844 წ. რუკაზე ,დანართი №4

5 საკვლევი ტერიტორია თბილისის 1867 წ. რუკაზე, დანართი №5

6 საკვლევი ტერიტორია თბილისის 1887.წ რუკაზე, დანართი №6

7 საკვლევი ტერიტორია თბილისის 1913 წ. რუკაზე დანართი №7

8 საკვლევი ტერიტორია თბილისის 1924 წ. რუკაზე, დანართი №8

9 საკვლევი ტერიტორია 1:2000 მ. ტოპო გადაღებაზე, დანართი №10

10 ისტორიულ კულტურული ძეგლების დისლოკაციის საყრდენი გეგმის ფრაგმენტი, დანართი № 11

11. საკვლევი ტერიტორიის ორო ფოტო

12 XXს დასაწყისის სამადლოს ტერიტორიის ფაოტა