თბილისი

ლეონიძის ქ. 11-ა

ისტორიულ- არქიტექტურული

კვლევა



თბილისი “სალალაკი”

XIX საუკუნის მეორე ნახევრის ფოტო

შემსრულებელი: ჯანსუღ ბაბუნაშვილი

2021წ აგვისტო

საპროექტო ტერიტორიის ისტორიულ-არქიტექტორული ანალიტიკური ინფორმაცია

კვლევა-ძიება ჩატარებულია „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 43-ე მუხლის სრული შესაბამისობით.

საპროექტო ტერიტორიის ადგილი ქალაქის სტრუქტურაში და მისი არსებული მდგომარეობის დახასიათება

-საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში, ამიტომ კვლევა-ძიებას საფუძვლად ედება ისტორიულ განაშენიანებაში 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 მცირე გამონაკლისის გარდა არ განუცდია.
-საკვლევ-საპროექტო ტერიტორიაზე შენობების თაობათა ცვლა ბოლო საუკუნის განმავლობაში მცირედი ჩარევით მოხდა, რაც მიანიშნებს იმაზე, რომ ქალაქგეგმარებითი სტრუქტურა მოცემულ ტერიტორიაზე უცვლელია, ეს კი თავის მხრივ, გვაძლევს იმის თქმის საშუალებას, რომ საკვლევი ტერიტორია მცირედი გამონაკლისის გარდა ისტორიული ნიშნით დავახასიათოთ.
- საკვლევ ტერიტორიად მოცემულ შემთხვევაში, როგორც ამას კანონი გვავალდებულებს, უნდა მივიჩნიოთ გ. ლეონიძის, პ.იაშვილის, ჩაიკოვსკის და ინგოროყვას ქუჩებს შორის მოქცეული მიკრო კვარტალი, ზოგადად კი საკვლევ უბნად „სალალაკი” უნდა მივიჩნიოთ.
-საპროექტო ტერიტორია წარმოდგენილია ერთი საკადასტრო ერთეულით, რომლის გეომეტრია მრავალწახნაგოვანია და მისი ფართობი შეადგენს 3488 კვ.მ.
-საკადასტრო ერთეულზე განთავსებულია “საქართველოს თეატრალური საზოგადოების” ერთი საკმაოდ მსხვილი მასშტაბის სამ სართულიანი გრძივი ამორტიზებული და ექსპლუატაცია ვადაგასული შენობა.

-საპროექტო ტერიტორია მოქცეულია, ინგოროყვას, თავად ლეონიძის და პ. იაშვილის ქუჩებზე არსებული ძეგლების (8 ძეგლი) გარემოცვაში (იხ. დანართი №8 და ფ-21). ასევე მას ესაზღვრება ჩაიკოვსკის ქუჩაზე ჯერ კიდევ საბჭოთა პერიოდში 80-იან წლებში დაწყებული აბსოლიტურად შეუსაბაამო მშენებლობა (ბეტონის კარკასი), რომელიც შუაგულ ისტორიულ ბირთვში მოიცავს 5410 კვ.მ ფართობის მქონე მიწის ნაკვეთს რაც ისტორიული ქსოვილისათვის მეტად დიდი ლაქაა. ეს ტერიტორია ადრე სახანაძრო დეპოს ეკუთვნოდა (იხ. დანართი №6,7,8) .

-რაც შეეხება თავად თეატრალური საზოგადოების შენობას როგორც აღინიშნა ექსპლოატაცია ვადგასული და დეფორმირებული შენობაა. ის აშენებულია გასული საუკუნის 70-იან წლებში რომელიც არანაკლებ შეუსაბამოა და საკმაო დისონანსის შემტანია ამ გარემოში უარყოფითი თვალსაზრისით, თუნდაც ზემოაღნიშნულ (უკვე დემონტირებულ) ბეტონის კარკასთან შედარებით.

-გ. ლეონიძის ქუჩა წარმოიქმნა XIX ს. პირველ ნახევარში მას თავდაპირველად „სოლოლაკის“ ქუჩა ერქვა, 1922 წლიდან აღმასკომის, 1935 წლიდან კიროვის, ხოლო გასული საუკუნის 90-იანი წლებიდან გ. ლეონიძის. ქუჩას ერთი ჩიხი აქვს.

- უბანი, სადაც საკვლევ-საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს „სალალაკის“ უბნის სახით, ქალაქმშენებლობითი ღირებულების მიხედვით ნამდვილად ფასეულს და პრესტიჟულს წარმოადგენს. ამის დასტურია ის რომ ის მოქცეულია ძეგლების გარემცვაში და ქალაქის ცენტრს წარმოადგენს. ამ ქუჩის ფასეულობა იმითაც არსის განპირობებული, რომ ეკონომიკურად ის საკმაოდ აქტიური ზონაა თუმცა გარემო შედარებით დაბინძურებულია ტრანსპორტის მოძრაობის ინტენსივობის გამო.

- მიუხედავად იმისა, რომ მთაწმინდის ფერდობი მეტად დამრეცია საკვლევ-საპროექტო ტერიტორია სწორრელიაფიანია, რაც თავის დროზე ფერდობის დატერასების მოწყობით უნდა აიხსნას და თეატრალური საზოგადოების შენობის მშენებლობის დროს ტერიტორიის მოშანდაკებით.

-თავისუფლების მოედანსა და საპროექტო ტერიტორიის ნიშნულებს შორის სხვაობა დაახლოებით 25 მეტრია.

- საპროექტო ტერიტორიაზე ტრანსპორტით მიდგომა სირთულეს არ წარმოადგენს, თუმცა ამ მხრივ ის მეტად გადატვირთულია. უახლოესი მეტროს სადგური “თავისუფლების მოედანია”.

-საპროექტო ტერიტორიაზე ზოგადი არქეოლოგიური მონაცემებით რამე ნიშნები არ შეიმჩნევა (თბილისის არქეოლოგიური რუკის მონაცემები), ამ მხრივ ეს ადგილი შესწავლილი არაა.
-ტერიტორია უზრუნველყოფილია საინჟინრო კომუნიკაციებით, რომლის ექსპლუატაციის ვადა გასულია და მოითხოვს განახლებას.

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. თუმცა ამ დროის ვახუშტისეულ გეგმაზე საპროექტო ტერიტორია მთებითაა დაფარული. 1783 წელს მეფე ერეკლეს მიერ მოწყობილი მოსახლეობის აღწერით გარეთუბანში 550-მდე კომლი ცხოვრობდა.
1-გარეთუბანი ამ დროისათვის საწარმოო ზონას განეკუთვნებოდა, სადაც „აგურხანები“ „ქუზხანები“ და ჭურჭლის საამქროები იყო განთავსებული.
-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.
-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.
“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 დგება მცდელობა იმისა, რომ შემდგარიყო ქალაქგანვითარების გეგმა, რომლიც ჯერ კიდევ 1802 წელს იყო, ჩაფიქრებული. ხოლო 1828 წელს შედგა ე.წ. საბუთი „თბილისის ახალი გეგმა“, რომელიც არ დამტკიცებულა, თუმცა ამ გეგმას

ნაწილობრივ ემთხვევა დღევანდელი „გარეთუბნის“, მათ შორის “სალალაკის” არსებული ქუჩის ქსელი.
-უფრო ნათელ წარმოდგენას საკვლევი ტერიტორიის ქალაქგეგმარებით განვითარებაზე XIX საუკუნის თბილისის რუკები იძლევა, რომლის ქრონოლოგია ასეთია: -
ვახუშისტეულ თბილისის რუკაზე საპროექტო ტერიტორია თავისუფალია ასევე დაუსახლებელია მთაწმინდის ფერდობიც.
- პორუჩიკ ჩუიკოს მიერ 1800 წელს შედგენილ თბილისის რუკაზეც (იხ.დანართი №2) საპროექტო ტერიტორია თავისუფალია და განაშენიანება არ აღინიშნება საკვლევ ტერიტორიაზე ბაღებია (მეფის) დატანილი.
- 1831 წლის თბილისის რუკაზე (იხ.დანართი №3) საპროექტო ტერიტორია კვლავ აუთვისებელია მაგრამ მოჩანს კოჯრისაკენ მიმავალი გზის კონტურები
- 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 მეტ ნაკლებად იდენტურია დღევანდელობისა, ამ დროისათვის საპროექტო ტერიტორია ათვისებულია და გამწვანებულია, ასევე მის მომიჯნავეთ საკმაოდ დიდი ლაქით მეფის ნაცვლის ბაღის გამწვანებული ტერიტორია მდებარეობს.
- 1887 წლის თბილისის რუკაზე (იხ.დანართი №6) საპროექტო ტერიტორიაზე მსხვილი მასშტაბით რამე ცვლილება არ აღინიშნება. საკვლევ არეალში ამ დროისათვის განთავსებულია გუბერნიის მართველობის შენობა ხოლო საკვლევი ტერიტორიის სიახლოვეს სახანძრო დეპოა დატანილი.
- განსხვავებული მდგომარეობაა თბილისის 1913 წლის რუკაზე (იხ.დანართი №7) სადაც დღევანდელი ლეონიძისა და ქიქოძის ქუჩების კვეთაზე როგორც წინა რუკაზე გუბერნიის მართველობით შენობაა დატანილი რომელიც დღესაც დგას ამ ადგილზე (იხ.დანართი ისტ-4) ხოლო სახანძრო დეპოს შენობა გაფართოებულია.

- XX საუკუნეში ქალაქ თბილისის 1924წ, (იხ. დანართი №8) რუკა საკვლევ-საპროექტო ტერიტორიას, თუ არ ჩავთვლით ქუჩების სახელების შეცვლას, არსებითი სახეცვლილება არ განუცდია.
- საბჭოთა პერიოდში ზემოაღნიშნული საკმაოდ უხეში ჩარევების გარდა საკვლევ ტერიტორიას ცვლილებები არ განუცდია, თუ არ ჩავთვლით მცირე უმნიშვნელო გადაკეთებებს და მიშენაბებს მაცხოვრებელთა მხრიდან რომელთაგან ზოგიერთმა დღემდე მოაღწია.

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 **განაშენიანების სტრუქტურა** ისტორიულ განაშენიანებასთან მიმართებაში მცირედი ცვლილებებით შესაბამისობაშია. ამ უკანასკნელის სტრუქტურა XIX საუკუნის მეორე ნახევრიდან ფორმირდებოდა და რომლის აღნაგობა (სრუქტურა) კვარტლებად დაყოფის პრინციპით ფორმირდებოდა.
საკვლევი ტერიტორიის **მორფოლოგიაზე** მსჯელობით შეიძლება დავასკვნათ შემდეგი: ტერიტორიის მორფოლოგია, ინგოროყვას, თავად ლეონიძის და იაშვილის ქუჩებზე არსებული ბმული შენობების ფასადები და მოუწესრიგებელი შიდა ეზოები და ზოგადად ქალაქგმარებითი პრინციპებიდან შორს მყოფი გარემო, მათ შორის საპროექტო-საკვლევ ტერიტორიაც, მაინც გარკვეულ პლასტს წარმოადგენს რომელიც ისტორიაა. ეს უკანასკნელი კი შემდგარი მორფოლოგიაა.
-საკვლევი **ტერიტორიის მასშტაბის** მსჯელობისას, აპრიორი მთავრობის სახლი უნდა განვიხილოთ, რასაც ჩაიკოვსკის ქუჩაზე ბეტონის კარკასისაგან გამოთავისუფლებულ ტერიტორიაზე მოწონებული საპროექტო წინადადება და თავად საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული შენობის მსხვილი მასშტაბი ემატება რაც უკვე შეგუებულ გარემოს ქმნის, ამდენად სწორედ ეს შენობები განსაზღვრავენ საკვლევი ტერიტორიის მასშტაბსაც.
- საკვლევ-საპროექტო ტერიტორიაზე **ღია სივრცეები** დღეისათვის კი ფიქსირდება (იგულისხმება ჩაიკოვსკის ქუჩაზე არსებული დღევანდელი მოცემულობა) თუმცა, ამ სივრცეში მოწონებული

საპროექტო წინადადების რეალიზაციის შემთხვევაში მოცემულობა შეიცვლება და ღია სივრცეთ მხოლოდ საპროექტო ტერიტორიაზე არსებულ მწვანე საფარი დარჩება.

-კულტურის ძეგლების გავლენა საპროექტო ტერიტორიისადმი საკმაოდ დიდია (როგორც აღინიშნა ძეგლების გარემოცვაშია მოქცეული) და გდამწყვეტი, რომელთა სივრცითი მოწყობა ამ გარემოში შენობათა არქიტექტურული სტილის გადაწყვეტა მრავალფეროვნებით გამოირჩევა.

- დომინანტ შენობა-ნაგებობად საკვლევ ტერიტორიაზე რომელიმე ძეგლი შენობა ნამდვილად ვერ ჩაითვლება, ამ ნიშნით უფრო ამ გარემოში კონცენტრირებული ძეგლების ერთობლიობაზე უნდა იქნეს გადატანილი აქცენტი.

-საკვლევ-საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული **ლანდშაფტის** მცირე დოზაც კი ამ მხრივ მიმზიდველს ხდის უბანს, ამ ნიშნით საკვლევ ტერიტორიაზე საბედნიეროდ მცირე დოზით მაგრამ მაინც არის ლანდშაფტი უფრო სწორად გამწვანების ლაქა, ამ დანაკლისს მეტნაკლებად მთაწმინდის ფერდობები ავსებენ.

- საკვლევ-საპროექტო ტერიტორიაზე განაშენიანების **მხატვრული და დეკორატიული ელემენტების** მრავალფეროვნება აღინიშნება ამ მხრივ უფრო ძეგლ სახლები გამოირჩევიან, რომელთა არქიტეტურული ელემენტებით შემკულობა (აგურის წყობში გამოყვანილი და შელესილი კარნიზები, ლითონის ჭედური აივნები, ბალდახანები, ლითონის ღია აივანები და სხვა) განშლაში საკმაოდ საინტერესო არქიტექტურულ კომპოზიციას ქმნიან.

-საკვლევ-საპროექტო ტერიტრიაზე არსებული განაშენიანების **არქიტექტურული სტილისტიკა,** ძეგლ-სახლების სტილისტიკით უნდა დახასიათდეს. ეს უკანასკნელნი უფრო ე.წ. "თბილისური საცხოვრებელი სახლის", "მოდერნის", "კლასიციზმის" და "ეკლექტიზმიის" ნაზავით გამოირჩევა.

ისტორიულ-არქიტექტორული კვლევის დასკვნითი ნაწილი და რეკომენდაციები

- კვლევის ჯამური შედეგებიდან გამომდინარე და „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ" საქართველოს კანონის 37-ე მუხლის 4-ე პუნქტის ა) ქვეპუნქტით ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში ახალი მშენებლობა დაშვებულია თუ სამშენებლო ობიექტი

ენაცვლება მწვავე ავარიულ მგომარეობაში მყოფ ისტორიულ მხატვრულ ღირებულებას მოკლებულ შენობა ნაგებობას.
-მოცემულ შემთხვევაში დამკვეთის და კანონის მოთხოვნები თანხვედრშია, იმდენად რამდენადაც თეატრალური საზოგადოების შენობა არა თუ მხატვრულ ღირებულებას, არც ქალაგეგმარებითი და არც არქიტექტურული თვალსაზრისით არანაირ ღირებულს არ წარმოადგენს. ამდენად გ. ლეონიძის ქუჩა №11ა-ში, საპროექტო ტერიტორიაზე თეატრალური საზოგადოების საკუთრებაში არსებული შენობის დემონტაჟი და მის ჩანაცვლება ახლი მოცულობით შესაძლებელია შემდეგი რეკომენდაციების გათვალისწინებით:

- დამკვეთის მოთხოვნა, საპროექტო ტერიტორზე დღეისათვის დადგენილი უფლებრივი ზონირება-საცხოვრებელი ზონა-5 (კ1-0,5 კ-2-2.1 კ-3-0,3), ჩანაცვლდეს საზოგადოებრივი საქმიანი ზონით შესაძლებელია. ასეთის შესაძლებლობას "კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის შესახებ" საქართველოს კანონი და საერთაშორისო ქარტიები იძლევიან.
- მოცემულ შემთხვევაში "ნორმატიული აქტების შესახებ საქრთველოს კანონით განსაზღვრული" იერარქია, უპირატესობას "კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის შესახებ" საქართველოს კანონს და საერთაშორისო ქარტიებს ანიჭებს ვიდრე თბილისის საკრებულოს მიერ დამტკიცებული ნორმატიული აქტს, (ამ უკანასკნელის მიერ არის დამტკიცებული დღეს მოქმედი ზონინგი-უფლებრივი ზონირება). ამდენად დამკვეთის მოთხოვნა ლეგიტიმურად შეიძლება ჩაითვალოს.
- დღევანდელი სტატუს კვო (დღევანდელი თეატრალური საზოგადოების არსებული შენობა მულპიფუნქციურია), გვაძლევს იმის თქმის უფლებას რომ, საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსებული თეარტალური საზოგადოების შენობა და ტერიტორია საზოგადოებრივ საქმიან ზონად ჩაითვალოს და არა საცხოვბერელ ზონად, ამდენად დღევანდელი მულტიფუნქციის შენარჩუნება (რადგან ამ შენობის ფუნქციონირებიდან 50 წელზე მეტია გასული ამიტომ მისი ფუნქცია საზოგადოებრივ საქმიანად ითვლება) დამკვეთის მოთხოვნასთან წინააღმდეგობაში არ მოდის, რასაკვირველია ზონის შეცვლის სრული პროცერურების გავლით, სპეციალური ზონალური შეთანხმება.
- .

- ახალი ასაშენებელი მოცულობა დამკვეთის მოთხოვნებიდან გამომდინაარე IV კლასს უნდა მივაკუთნოთ.
- საპროექტო ტერიტოიაზე ასაშენებელი ახალი მოცულობის სივრცით-გეგმარებით და კომპოზიციური გადაწყვეტა უდნა მოხდეს შემდეგი რეკომენდაციების გათვალისწინებით:
- საცხოვრებელი ზონის საზოგადოებრივი საქმიანი ზონით შეცვლის შემთხვევაში როგორც აუცილებელი პირობა ახალი მოცულობის განთავსება-მიბმა საპროექტო ტერიტორიაზე უნდა მოხდეს დღეს არსებული შენობის გამოთავისუფლებულ ტერიტორიაზე სატრანსტორტო და სარეკრიაციო ზონების გათვალისწინებით (შესაძლებელია გარკვეული გეგმარებით ცვლილებები), ისე რომ საკადასტრო ერთეულში მოხვედრილი სარეკრიაციო სივრცე და მასში არსებული ნარგაობები უნდა **დარჩეს ხელუხლებელი.**
- დღევალნდელი ქალაქეგმარებითი მოქმედი ნორმით გათვალისწინებული პარამეტრები, არ იძლევა იმის საშუალებას რომ, ახალი მოცულობის მიბმა უფრო შემოქმედებითად წარიმართოს, ამიტომ ახლი მოცულობის პლასტი თეატრალური საზოგადოების არსებულ შენობის პარამეტრებებზე უნდა იქნას ორიენტირებული, ანუ ლეონიძის ქუჩიდან სიღრმეში გრძივად განვითარება და უკანა პლანზე მაღლივი აქცენტის გაკეთება.
- ახალი მოცულობის, ე.წ. მესამე პარამეტრი-სიმაღლე, დამკვეთის მოთხოვნიდან გამომდინარე და შესაბამისად სპეციალური ზონალური შეთანხმებით (ასეთის მიღების შემთხვევაში თუნდაც კ-2-ს დადგენით) უნდა იქნას განსაზღვრული. იგულისხმება ისტორიულ პარამეტრებში მოქცეული გრძივად გასანვითარებელი მოცულობის უკნა პლანზე მაღლივი მოცულობის სიმაღლე.
- ახალი მოცულობის მასშტაბის, კომპოზიციის და გარემოსთან ურთიერთდამოკიდებულების განსაზღვრისათვის საჭიროა რამდენიმე წერთილიდან იქნას გაკეთებული ფოტომნტაჟი-რენდერები მათ შორის დრონით დაფიქსირებული ფოტოებიდან.
- ახალი მულტიფუნქციური მოცულობის არქიტექტურული სტილის არჩევისას, უნდა გამოირიცხოს რეტრო-მიმსგვასება. სასურველია გამოყენებული იქნას თანამედროვე ხერხებით

დამუშავებული არქიტექტურული გადაწყვეტა, ისე რომ ჩამოყალიბებულ გარემოში ახალმა მოცულობამ დისონანსი არ შეიტანოს უარყოფითი თვალსაზრისით თუნდაც ფერით.

- შენობის ფასადის სამშენებლო მასალად უმჯობესია გამოყენებული იქნას თანამედროვე სანშენებლო მასალები უპირველესად ენერგო ეფექტური.
- გასათვალისწინებელია რომ მულტიფუნქციურ შენობას თან მოყვება სატრანსპორტო ნაკადევის ზრდაც, ამიტომ საპროექტო მულტიფუნქციური შენობის ზონირებიდან ავტოპარკინგის მოწყობაზე უნდა იქნას აქცენტი გაკეთებული (ალბათ მიწისქვეშა). სხვა ფართების ზონირება დამკვეთის-მენაშენის და პროექტის ავტორის ურთიერთ შეთანხმებაზეა დამოკიდებული. რასაკვირველია ე.წ. 41-ე დადგენილებით განსაზღვრული უსაფრთხოების წესების დაცვით..
- ტერიტორიაზე მიწის ქვაბულის ამოღების დროს როგორც აუცილებელი პირობა გამოძახებული უნდა იქნას არქეოლოგიური ზედამხედველობის წარმომადგენელი.
- ყველა ზემოდ აღნშნული რეკომენდაცია დაქვემდებარებულია ისტორიულ განაშენიანების ზონაში მოქმედ რეჟიმს. ამდენად მთავარი რეკომენდაცია სწორედ ეს რეჟიმია.
- წინამდებარე კვლევა და რეკომენდაციები საკმარის წარმოდგენას იძლევა საიმისოდ რომ პროექტის ავტორმა დამკვეთთან-მენაშენესთან შეთანხმებით, სწორად წარმართოს პროექტირება.
- წინამდებარე რეკომენდაციები შესასრულებლად სავალდებულო არ არის, თუმცა სასურველი. სამართლებრივ ადმინისტრაციულ აქტს ქალაქგეგმარებითი პირობის შესახებ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო და სსიპ არქიტექტურის სამსახურები გასცემენ.

არქიტექტორი ჯანსულ ბაბუნაშვილი

პ/ნ 01030008251

მობ. 599970385

chaniebi@yahoo.com

გრაფიკული მასალა

1 საპროექტო ტერიტორია თბილისის შუასაუკუნეების თბილისის ზონირების გეგმაზე დანართი №1

2 საპროექტო ტერიტორია თბილისის 1800 წ. პორუჩიკ ჩუიკოს რუკაზე დანართი №2

3 საპროექტო ტერიტორია თბილისის 1831 წ. გეგმაზე, დანართი №3

4 საპროექტო ტერიტორია თბილისის 1844 წ. გეგმაზე ,დანართი №4

5 საპროექტო ტერიტორია თბილისის 1867 წ. გეგმაზე, დანართი №5

6 საპროექტო ტერიტორია თბილისის 1887 წ რუკაზე დანართი№6

7 საპროექტო ტერიტორია თბილისის 1913 წ. გეგმაზე დანართი №7

8 საპროექტო ტერიტორია თბილისის 1924 წ. გეგმაზე, დანართი №8

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

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

ფ-1 - ფ-21 საპროექტო ტერიტორიის და შენობის ფოტოები.

ისტ-1 –ისტ-5 საპროექტო ტერიტორიის XIX საუკუნის ფოტოები

С указанием исторических памятников общественного, военного и культового значения к 1800 году.

საპროექტო ტერიტორია თბილისის 1800 წ. რუკაზე

ГОРОДСКИЕ КВАРТАЛЫ и ПРИГОРОДЫ

(Кварталы на плане обозначены римскими цифрами)

I. Гиклинен—Сеидабад
II. Кала
III. Исани—Авлабар
IV. Гаретубани
V. Чухур или Чугурети
VI. Кукиа

ПРАВИТЕЛЬСТВЕННЫЕ МЕСТА И ДВОРЦЫ

II. 1) Развалины дворцовых Флигелей царя Ростома.
2) Дворец царя Свимона (временная резиденция царя Георгия XII)
3) Дворец владетельных князей Багратион-Мухранских.
4) Царская типография (ранее женский дворцовый флигель времен царя Ростома).
5) Дворцовая баня
9) Дворец католикоса.
III. 7) Сачино—дом царицы Дарии
8) Развалины древнего дворца грузинских царей.
IV. 9) Дворец царевича Давида Георгиевича (незаконченный стройкой).
II. 10) Салакбо (говорильня), площадь суда и расправы
11) Зарапхана—монетный двор
12) Пушечный завод
13) Арсенал
14) Городская крепость
15) Норин-Кала—башня для малоопасных преступников
16) Шах-тахты (Трон шаха)
17) Высокая башня для опасных преступников.
III. 18) Метехская цитадель
I. 19) Сеидабадская сторожевая башня и стена.
20) Таможни.

БАЗАРЫ, КАРАВАНСАРАИ ПРОМЫШЛЕННЫЕ И ТОРГОВО-РЕМЕСЛЕННЫЕ РЯДЫ.

II. 21) Шуа-базари—центральный рынок.
22) Заргярхана—ювелирный ряд
23) Ряды железных и медных изделий.
24) Харазхана—чувячный ряд.
25) Котельный ряд.
26) Лилахана—красильный ряд.
27) Оружейный ряд
28) Суконный ряд
29) Базазхана (мануфактурный ряд)
30) Бамбахана—ватный ряд.
31) Сираджхана—винный ряд.
32) Дахурули базари—темный ряд.
33) Кябабхана—закусочный ряд
34) Алапхана—лабазный ряд.
35) Татрис моедани-татарский Майдан или Шейтан-базар (Чортов Рынок)
36) Касабхана-мясной ряд.
37) Стекольно-посудный завод.
I. 38) Дабахана—кожевенный ряд
II. 39) Царский каравансарай,
I. 41) Каравансарай мелика.

БАНИ

I. 42) Царя Ираклия
43) Бебута
44) Мситара
45) Эйнала или казенная.
46) Грили—прохладная
47) Сеидабадская—холодная,

МОСТЫ

48) Метехский
49) Банный или Сеидабадский

ГОРОДСКИЕ ВОРОТА

II. 50) Цклис-кари—Речные ворота.
51) Дигомские
52) Коджорские или Магали-кари—Высокие ворота
I. 53) Гянджинские
54) Банные или Сеидабадские
55) Метехские
III. 56) Авлабарские

САДЫ

I. 57) Царицы Марии (ныне Ботанический)
IV. 58) Царя Георгия XII (ныне Дворцовый)
59 Царицы Дарии
60) Царя Ираклия
I. 61) Католикосский
62) Сеидабадские (царевичей, царевен и горожан)

КУЛЬТОВЫЕ ЗДАНИЯ

II. 63) Сионский собор
II. 71) Католическая.
IV. 72) Ванкский собор
II. 73) Петхаин (Вифлеемская)
IV. 74) Мта-цминдская или Мама Давити. Давидовская
II. 75) Малая и Большая Могиси
76) Кладис-убнис-сакдари (Нагорная)
77) Натлис-Мцемели (Иоанна Крестителя)
78) Сурп-Ншан
V. 79) Чугуретская
II. 80) Георгиевская-придворная
III. 81) Бебутовская
II. 82) Джиграшен
83) Норашен
I. 84) Сурп-Саркис
III. 85) Шамхорская
86) М и н ы
87) Дарийская
II. 88) Патара Цихис сакдари (Малая Крепостная) или Хрештакапет
IV. 89) Самеба—Тройцы.
90) Кашветская
II. 91) Мечеть Шах-Аббаса
92) Мечеть суннитская
93) Атешга (храм огнепоклонников)
III. 94) Гробница Або—Тбилели
I. 95) Часовня дабахчей (кожевников)

МЕСТА ИГР И КЛАДБИЩА

IV. 96) Аспарези или Кабахи (поприще для состязаний и игр)
I. 97) Место кулачных и пращевых боев.
IV. 98) Кладбище христианское
99) Магометанское кладбище.
I. 100) Магометанское кладбище

ТРАНЗИТНЫЕ ДОРОГИ

IV. 101) Дорога в Дигоми (ныне проспект Руставели)
102) Дорога в Кахетию
103) Дорога в Авчалы
I. 104) Дорога в Гянджу
IV. 105) Дорога в Коджоры.

ОВРАГИ

IV. 106) Ованаант Хеви (овраг)

Примечание: В древних кварталах города направление улиц и границы кварталов даны по плану Банова 1809 г., с внесением некоторых поправок и дополнений

Настоящий план и план территориального развития города составлен автором книги.

Тифлисъ. Сололокская улица. № 2.

19-ე საუკუნე დღევანდელი ლეონიძის ქუჩა

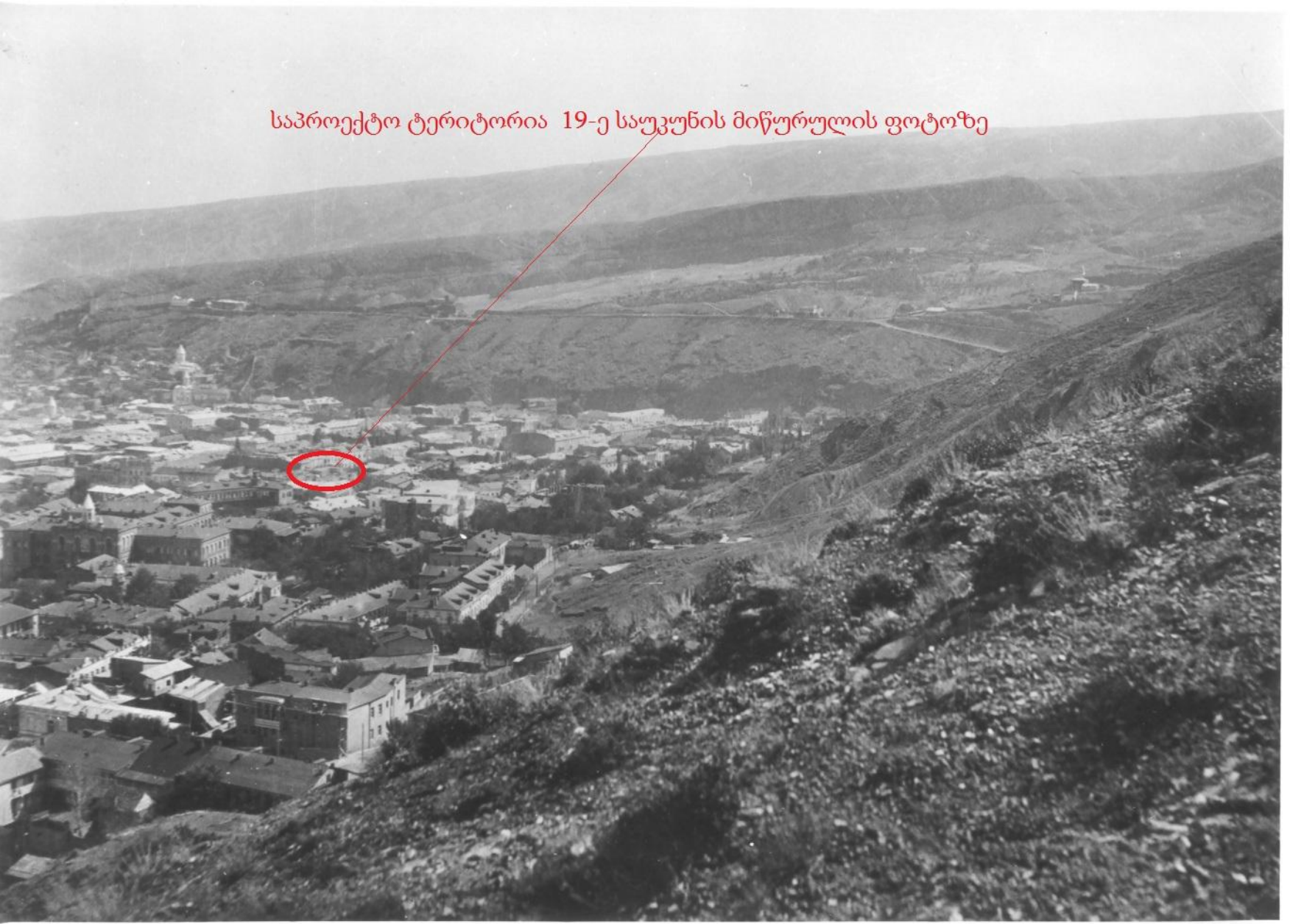


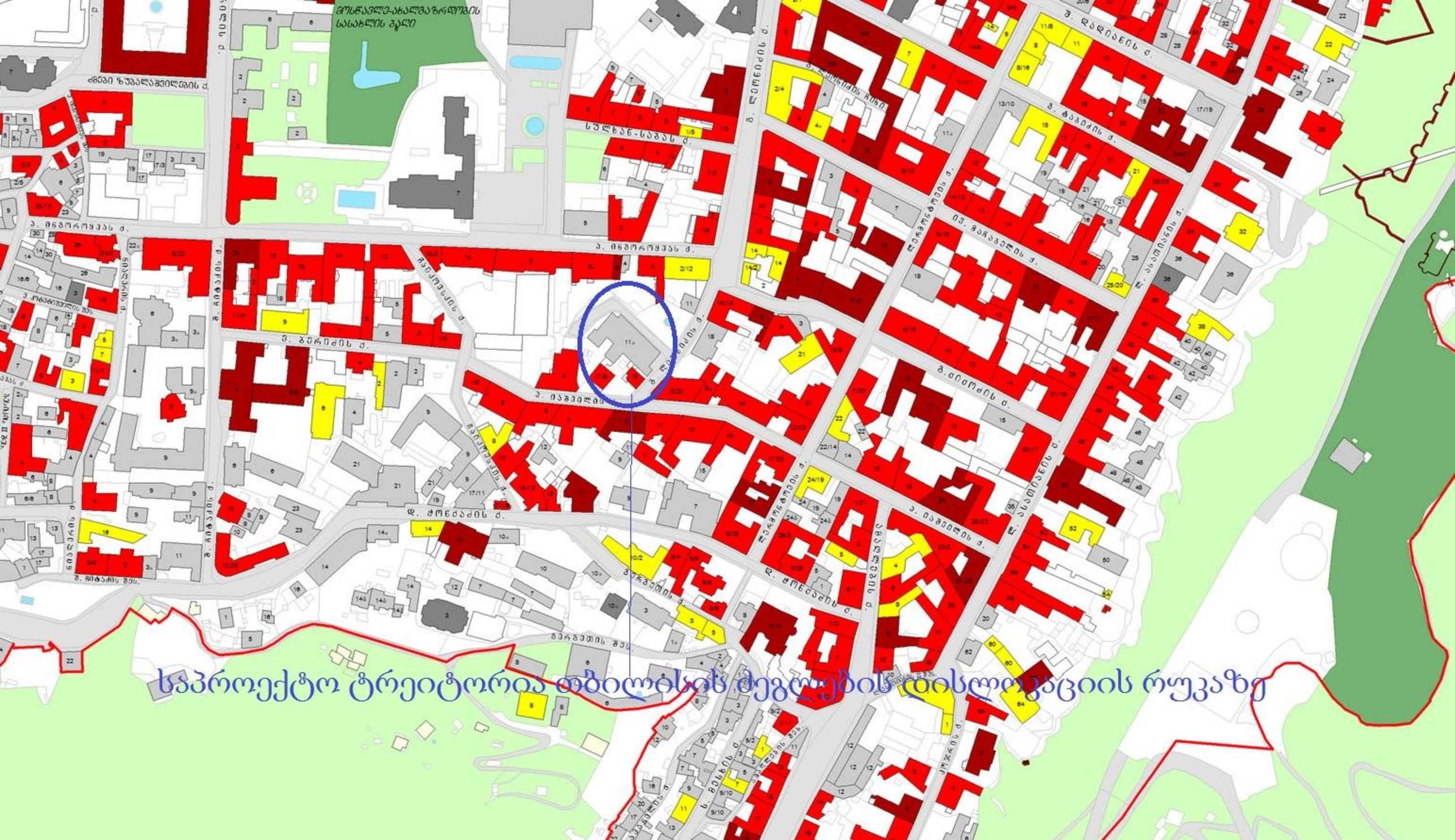

საპროექტო ტერიტორია 19-ე ს. ფოტო პანაშამაზე

საპროექტო ტერიტორია 19-ე ს.
მეორე ნახევრის ფოტოზე




ლეონიძისა და ქიქოძის ქუჩების კვეთა


საპროექტო ტერიტორია 19-ე საუკუნის მიწურულის ფოტოზე


ძმები ზუბალაშვილების ქ.
გოსწავლე-ახალგაზრდობის სასახლის ბაღი
ს. ინგოროყვას ქ.
ვ. ბერიძის ქ.
ნ. ლორთქიფანიძის ქ.
ზ. ანდრონიკაშვილის ქ.
ი. ჭავჭავაძის ქ.
ა. ფაღავას ქ.
ნ. ნიკოლაძის ქ.
ნ. ბარათაშვილის ქ.
ნ. ბარათაშვილის ბაღი
ნ. ბარათაშვილის ბაღი
ნ. ბარათაშვილის ბაღი

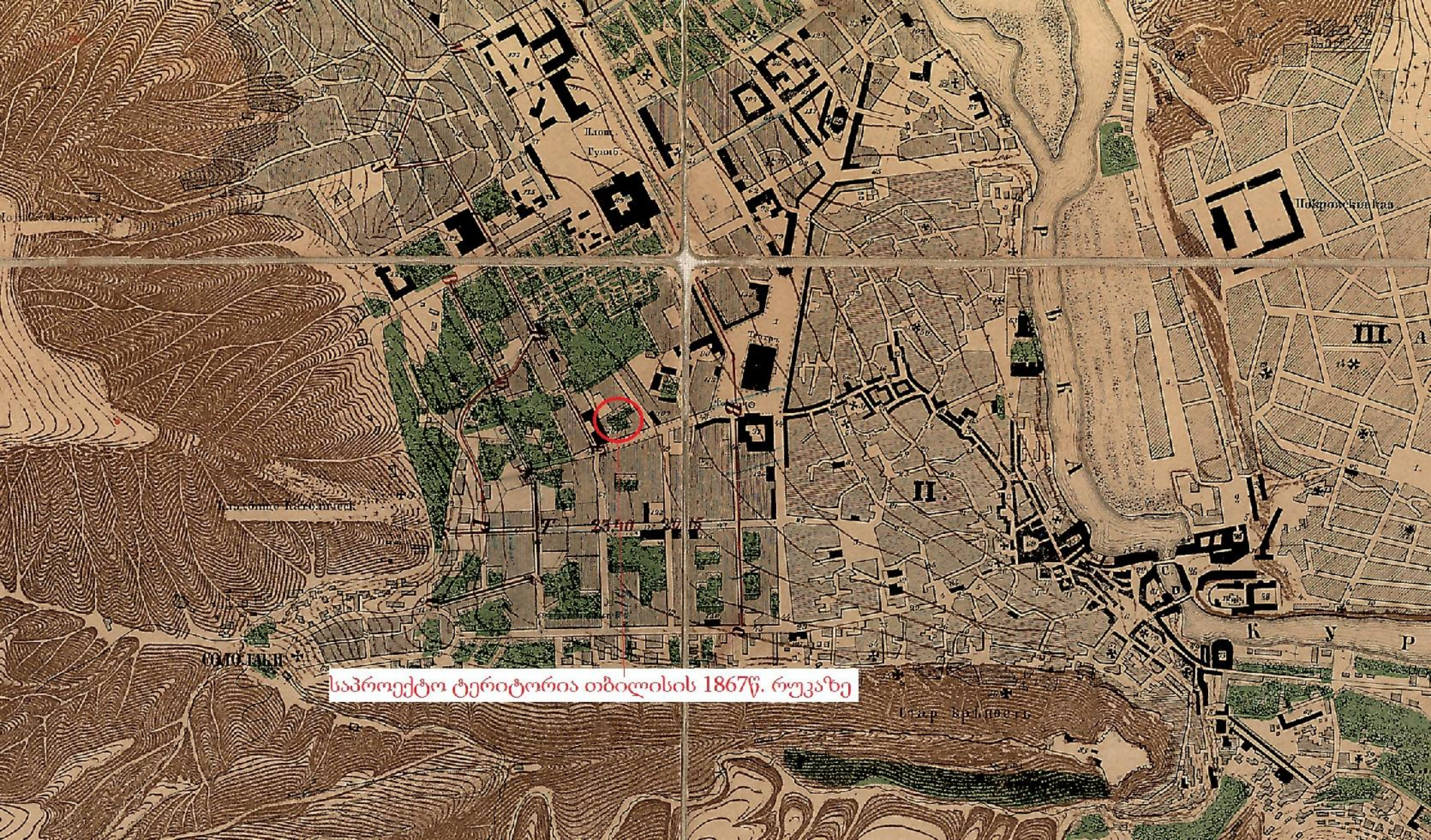
საპროექტო ტერიტორია თბილისის 1980-იანი წლების ტოპო რუკაზე


пл. Ленина
ул. Лермонтова
ул. Чонишвили
ул. Мачабели
ул. Нирова
ул. Дадиани
ул. Гергетская
ул. Чонишвили
ул. Чонишвили
ул. Саванели
ул. Хардампия
ул. Чонишвили
ул. Дидубийская
ул. Дидубийская
ул. Дидубийская

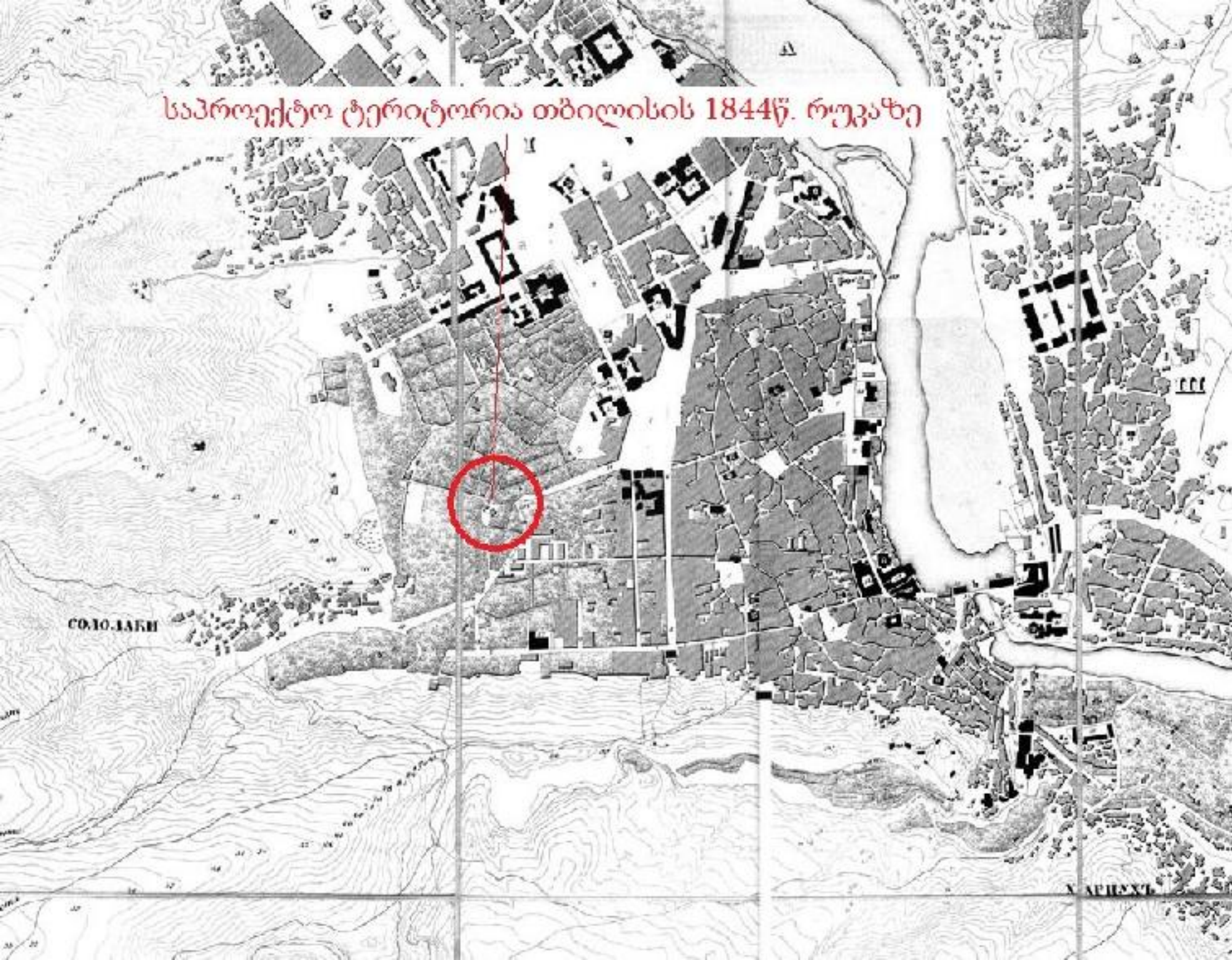

საპროექტო
ტერიტორია
თბილისის
1924წ. რუკაზე


საპროექტო ტერიტორია თბილისის 1913წ. რუკაზე
III уч.
Католическое кладб.
IV уч.
СОЛОЛАКИ

საპროექტო ტერიტორია თბილისის 1887წ. რუკაზე



საპროექტო ტერიტორია თბილისის 1867წ. რუკაზე


საპროექტო ტერიტორია თბილისის 1844წ. რუკაზე


საპროექტო ტერიტორია თბილისის 1831წ. რუკაზე


საპროექტო ტერიტორია შუასაუკუნეების თბილისის ზონირების რუკაზე
ქუჯია
ჩუღურეთი
რიყე