განაშენიანების ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა
თბილისი
ალაზნის, არმაზის, არარატის ქუჩებით და ალაზნის შესახვევით შემოფარგლული კვარტალი



ხედი მთაწმინდიდან 2014წ.

საკვლევი არეალის ისტორიული განაშენიანების სივრცულ-გეგმარებითი სტრუქტურის გამოკვეთა; ისტორიული განაშენიანების განვითარებისა და ტენდენციების ანალიზი; მხატვრულ-ისტორიული მნიშვნელობის შეფასება; საკვლევი არეალის ძირითადი მახასიათებლების და კრიტერიუმების განსაზღვრა. რეკომენდაციების შემუშავება ახალმშენებლობისათვის.

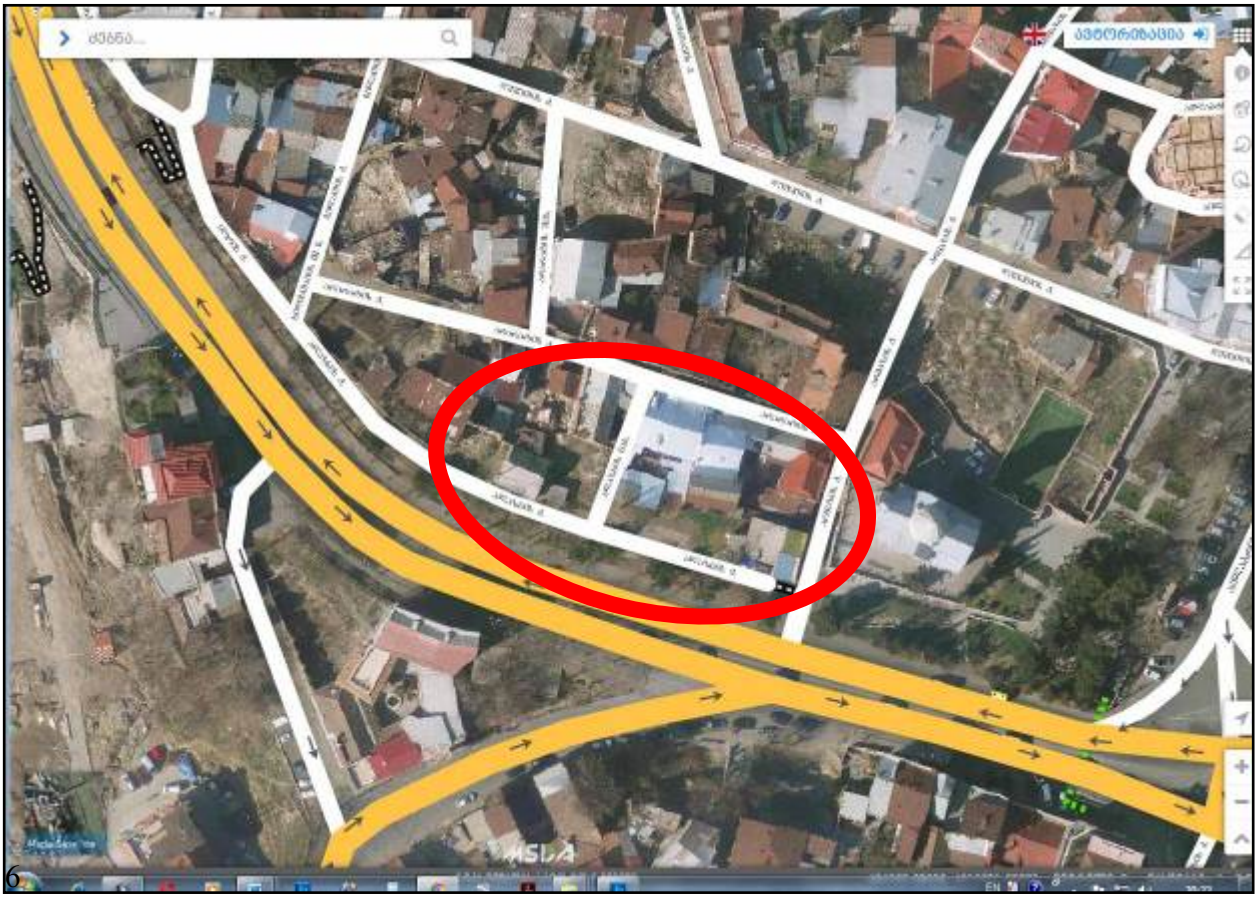
შემსრულებელი:

ხელოვნებათმცოდნე – გია ჭანიშვილი

შ პ ს
„ძველი უბანი“
დეკემბერი
2018

საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობა

საკვლევი ტერიტორია მდებარეობს თბილისის ისტორიულ ნაწილში, ავლაბრის უბან – გარეთ ავლაბარში, ისნის მუნიციპალიტეტში, ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში. განსაზღვრულია ახალმშენებლობა მრავალფუნქციური დანიშნულებით.

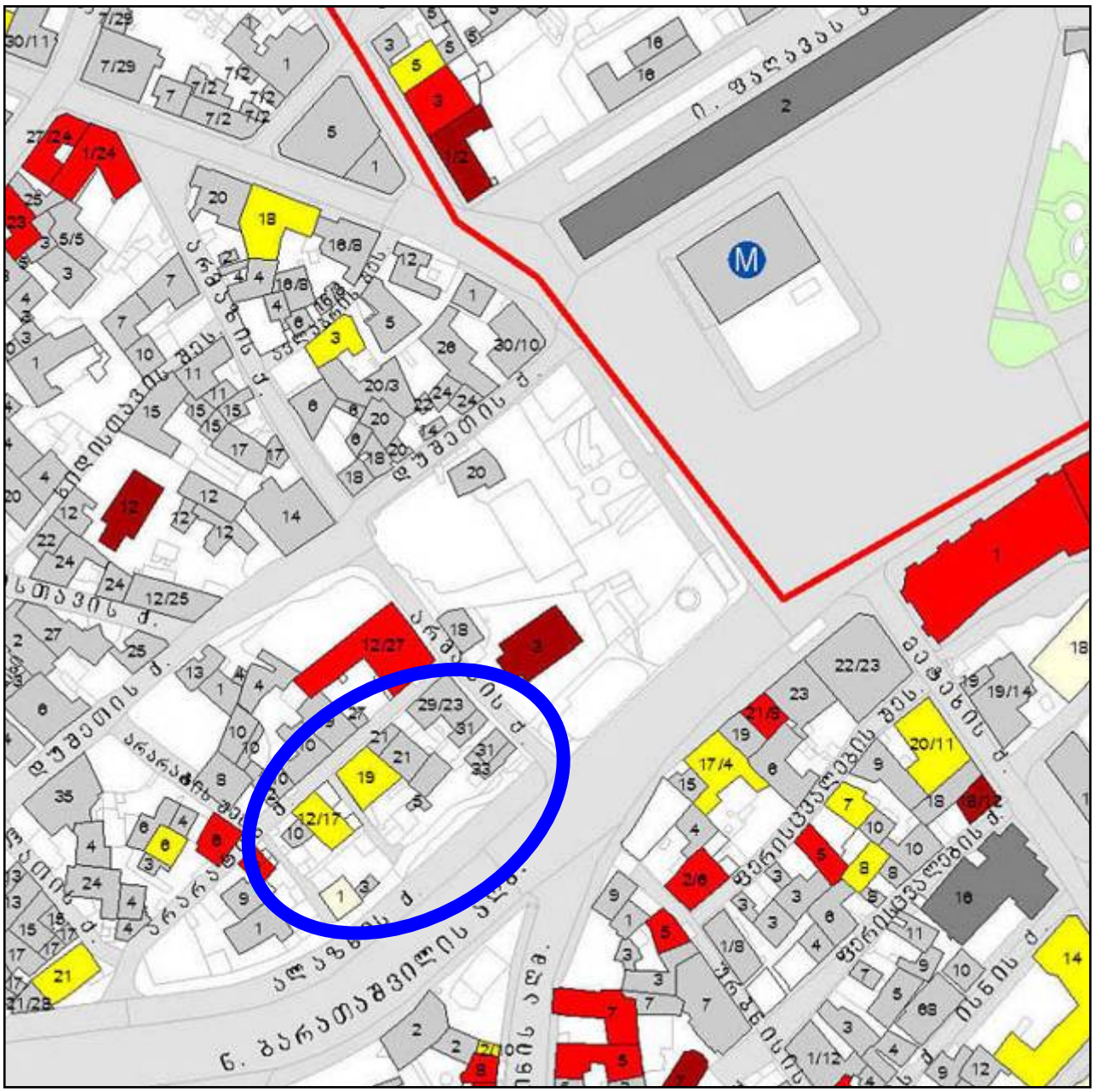


აეროფოტო 2016

საკვლევი ობიექტია ბარათაშვილის (ისტორიული ავლაბრის) აღმართის ზედა კუთხესთან, ფერდზე შეფენილი ქუჩების ქსელის ერთი კვარტალის განაშენიანება შემოფარგლული ალაზნის, არმაზის, არარატის ქუჩებით და ალაზნის შესახვევით. რამდენიმე ნაგებობა ამ კვარტალის გარეთაა არარატისა და ალაზნის ქუჩებს შორის.

კვარტალის ქვედა პერიმეტრი ბარათაშვილის აღმართის კლდოვანი ფერდობია ალაზნის ქუჩის გაყოლებით. ალაზნის ქუჩა ბარათაშვილის მომდევნო ზედა ქუჩაა. ეს მცირე ზომის ქუჩა დამრეც კალთას განივად კვეთს და 130მ-ის მანძილზე შემოფარგლავს მას. იწყება გაბრიელ ეპისკოპოსის, გელათის და არარატის ქუჩების თავშეყრის წერტილთან, გადაკვეთს ალაზნის შესახვევს და სრულდება არმაზის ქუჩასთან.

არარატის ქუჩა მისი მომდევნო პარალელური ვიწრო ქუჩაა. იგიც იგივე სიგრძისაა – 120მ ასევე იწყება გაბრიელ ეპისკოპოსის და გელათის ქუჩების თავშესაყართან, ვითარდება თითქმის სწორი ვექტორით, გადაკვეთს არარატის შესახვევს და სრულდება არმაზის ქუჩასთან.



თბილისის არქიტექტურული ძეგლების რუკა (ფრაგმენტი)



საკვლევ განაშენიანებაში არქიტექტურული ძეგლები არ არის. ორი ნაგებობა ფონური ღირებულებისაა

საცხოვრებელი სახლები – არარატის ქ.№№17,19;

კვარტალის უშუალო სიახლოვეს არქიტექტურულ ძეგლებად აღრიცხულია:

საცხოვრებელი სახლები – არარატის ქ.№№6,9,12/27;
ეკლესია ეჩმიაძინის წმ. გიორგი –არმაზის შეს. №3;
ეკლესია წმ. მარინე –დეშეთის ქ. №12;

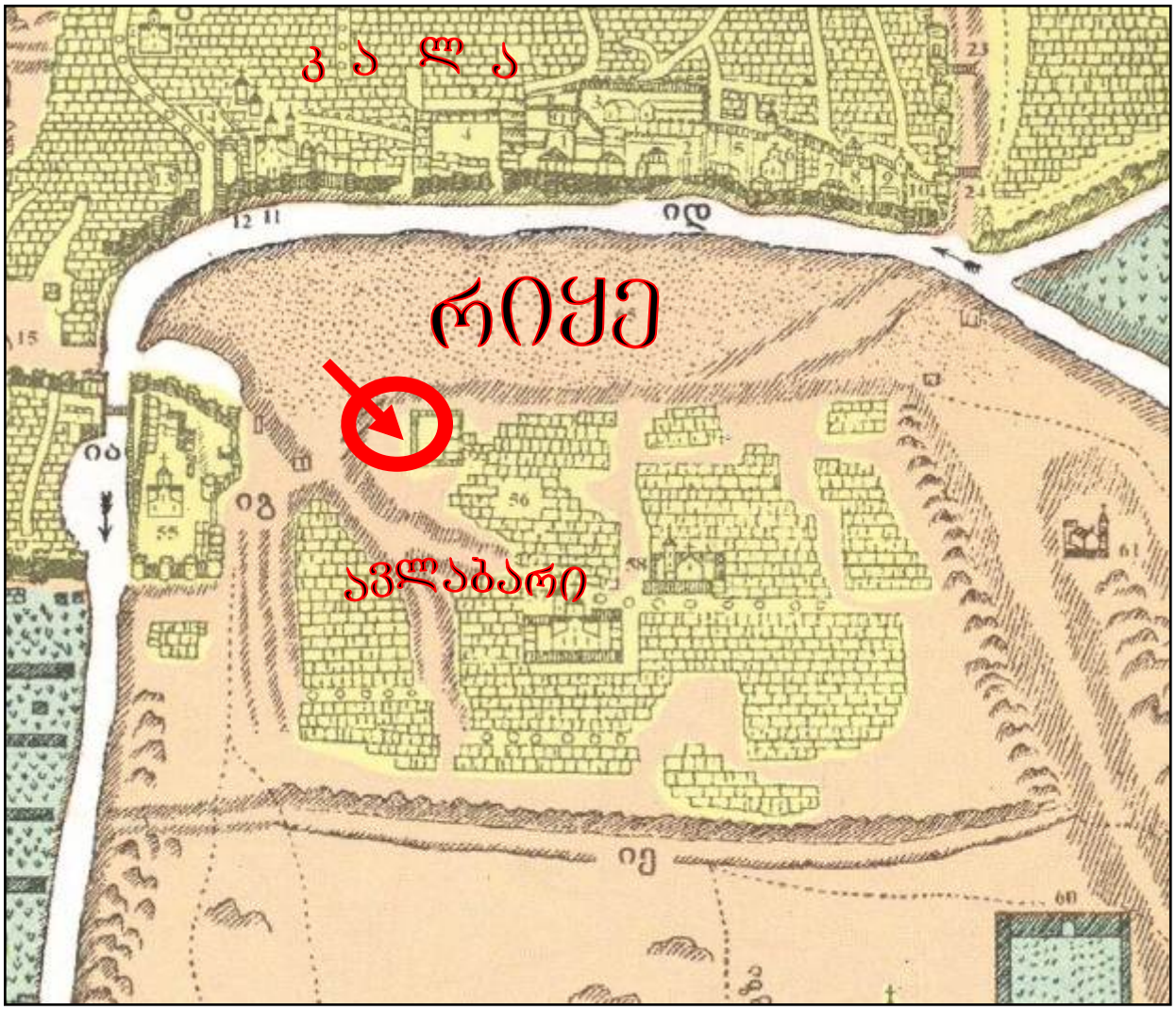
საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის მინისტრის 2007 წლის 01 ოქტომბრის № 3/181 ბრძანების დანართი №1

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

უბნის ისტორიულ-არქიტექტურული განვითარება

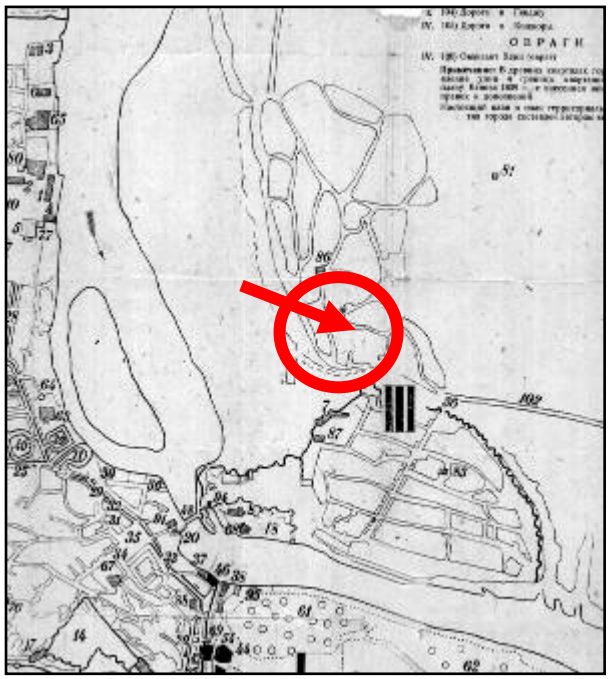
ავლაბარი (თავდაპირველად სოღდებილი, შემდეგ ისან-ჰისარი) მდებარეობს მდ. მტკვრის მარცხენა ნაპირის შემაღლებულ პლატოზე. სახელი ავლაბარი პირველად 1392 წელს, სვეტიცხოვლის მამულთა ნუსხაში გვხვდება: „ავლაბარს მისითა მამულითა, ავლაბრითა და ავლაბრის ჭალითა...“. ეს სიტყვა არაბულ-სპარსული წარმოშობისაა – ჰავლე (მიდამო) და ბარე (ზღუდე) – და ნიშნავს გალავანს იქით მდებარე ტერიტორიას.

უბნის ურბანული განვითარება დაიწყო XVIIს-ში, როდესაც როსტომ მეფეს აქ ყმა-გლეხები ჩამოუსახლებია წოდორეთიდან და სხვადასხვა ნაგებობაც აუშენებიათ. ალბათ ეს გარემოებაა ასახული ვახუშტი ბატონიშვილის მიერ შედგენილ თბილისის გეგმაზე (1735 წ.), სადაც ავლაბარი უკვე დასახლებული ჩანს. განაშენიანების საზღვრები აქ მიჰყვება ბუნებრივ-გეოგრაფიულ მოცემულობებს და იმავე პრინციპით იკვეთება ქუჩებისა და კვარტალების ჩანასახები. თუმცა ქუჩათა ქსელი იმ დროისთვის ჯერ კიდევ ამორფული და ეფემერულია და არ აქვს ჩამოყალიბებული სახე. 1770-იან წწ. დარეჯან დედოფალმა გალავნით შემოზღუდა ავლაბარი და გალავნის კედლის იქითა ტერიტორიას ამის შემდეგ გარეთ ავლაბარი ეწოდა. XVIII-XIXსს-თა მიჯნის თბილისის გეგმებზე, გალავნით შემოზღუდული შიდა ავლაბრის ქუჩების ქსელი უკვე მოწესრიგებული ჩანს.



1735წ. ვახუშტი ბატონიშვილის შედგენილი თბილისის გეგმა

1802 წელს ავლაბარი ადმინისტრაციულად ქალაქს შეუერთდა, მაგრამ ეს უბანი კიდევ დიდი ხნის მანძილზე გარეუბნად მოიხსენიებოდა. თბილისის იმდროინდელ გეგმებზე გალავნით შემოზღუდული შ ი დ ა ავლაბრის ქუჩები მოწესრიგებულია, მეტ-ნაკლებად პარალელურ ქუჩათა ქსელით. გ ა რ ე თ ავლაბრის ქუჩათა ქსელი კი კვლავ ამორფულია. ქუჩათა დაკვალვას აქ აპირობებდა ბუნებრივ-გეოგრაფიული გარემო და სხვადასხვა მხარეს მიმართული გზები – კახეთისკენ, ლილოსკენ და ავჭალისკენ.



თბილისის გეგმა 1800წ



თბილისის გეგმა 1831წ. (განაშენიანების პროექტი)

XIXს-ის I მეოთხედში რუსეთის მმართველობამ გარე ავლაბარში ააგო ყაზარმები და გადაწყვიტა იქ სამხედრო დასახლების მოწყობა. ეს გარემოება ასახულია თბილისის 1831 წლის გეგმაზე, რომელიც დაამტკიცა კავკასიის მთავარმართებელმა გრაფმა პასკევიჩ-ერევანსკიმ. ამ გეგმაზე გარე ავლაბარში, უკვე არსებულ ქუჩათა ქსელზე, დაპროექტებულია მართკუთხა კვარტალები – ოფიცერთა და ჯარისკაცთა ყაზარმებით, სამხედრო საწყობებით და მოქალაქეთა საცხოვრებელი სახლებით. ეს პროექტი განუხორციელებელი დარჩა და ქუჩათა ქსელი თვითდინებით განვითარდა.

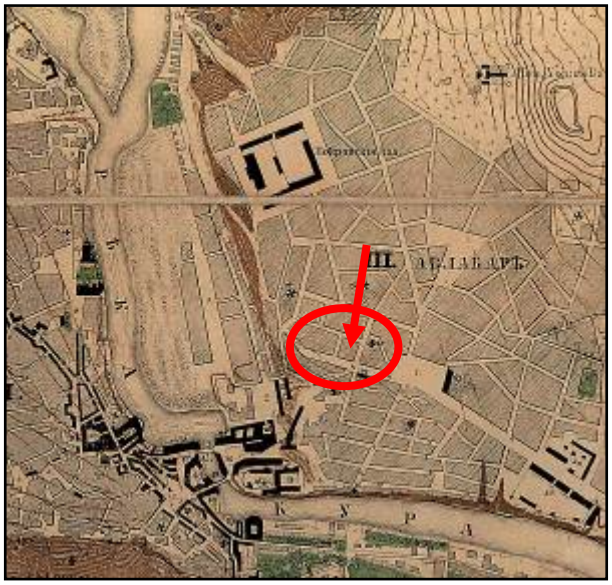
XIXს-ის თბილისის გეგმებზე ნათლად ჩანს თუ როგორ ყალიბდებოდა ავლაბრის ქუჩათა სტრუქტურა. საუკუნის I ნახევარში გარე ავლაბარი ღვინის აღმართით და ავლაბრის ხიდებით უკავშირდებოდა ქალაქის ცენტრს. საუკუნის II ნახევარში კი რიყეს თავზე, ფლატეს ქვეშ გამავალი ბილიკი გააფართოვეს და მოაწყვეს ც ი ც ი ა ნ ო ვ ი ს ა ღ მ ა რ თ ი (ახლანდელი ნიკოლოზ ბარათაშვილის აღმართი), რომელიც დაუკავშირდა ავლაბრის ზედა მოედანს. თვით ფლატე გამაგრდა საყრდენი კედლით და მის წარბზე ჩამწკრივდა თბილისური ტიპის აივნიანი სახლები. ახალი აღმართი მოეწყო ჩრდილოეთი მხრიდანაც – ე ლ. ა ხ ვ ლ ე დ ი ა ნ ი ს ა ღ მ ა რ თ ი (ყოფილი კიბალჩიჩის). გარე ავლაბრის ქუჩათა პერიმეტრები მოიცვა ორსართულიანმა, წინასწარ დაპროექტებულმა საცხოვრებელმა სახლებმა და ჩამოყალიბდა თავისუფალი მოხაზულობის და სხვადასხვა ზომის ურბანული კვარტალები.

ავლაბარი ორი ხიდით დაუკავშირდა ქალაქის ცენტრს. დაისახა ამ უბნის მთავარი ღერძი – მეტეხის აღმართი. მეტეხიდან დარეჯანის სასახლემდე და ფლატეს წარბზე ჩამწკრივდა თბილისური ტიპის აივნიანი სახლები. პლატოზე შეიქმნა მართკუთხა მოხაზულობის და სხვადასხვა ზომის ურბანული კვარტალები. ქუჩათა პერიმეტრები კი მოიცვა ორსართულიანმა, წინასწარ დაპროექტებულმა საცხოვრებელმა სახლებმა.

XXს-ის დასაწყისში დასრულდა ამ უბნის ურბანული სახით ჩამოყალიბება. XXს-ის 20-იანი და ძირითადად 50-60-იან წლებიდან ავლაბარში იწყება მსხვილმასშტაბიანი საცხოვრებელი სახლების და დაწესებულებების მშენებლობა. თუმცა, გარკვეულწილად მაინც შენარჩუნებული იყო 1-2 სართულიანი განაშენიანებაც. ქუჩების პერიმეტრზე განაშენიანებას მწკრივული ხასიათი ჰქონდა, კვარტლების შიგნით კი, როგორც წესი, დაცული იყო თავისუფალი მოხაზულობის შიდა ეზოების სტრუქტურა.



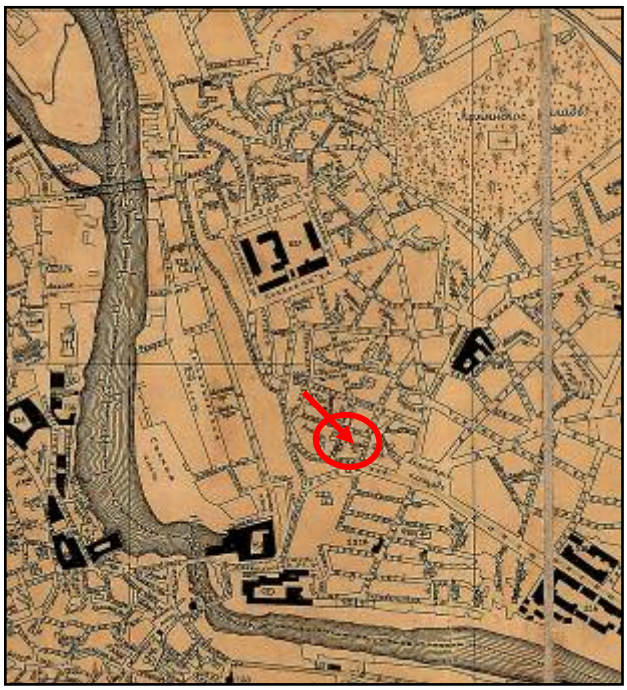
თბილისის გეგმა 1844წ



თბილისის გეგმა 1867წ.



თბილისის გეგმა 1902წ



თბილისის გეგმა 1903-05წწ.

განაშენიანების გეოგრაფიული ხასიათი

აქაც ქუჩათა ქსელის ფორმირებას განაპირობებდა არსებული რელიეფი. გარეთ ავლაბრის ჩრდილო-დასავლეთ ზედა დახრამულმა ნაწილმა განაპირობა თავისუფალ ქუჩათა ქსელი. მეტ-ნაკლებად მოწესრიგებულია შიდა ავლაბრის ცენტრალური ნაწილი – ოდნავ დამრეცი პლატო. აქ ჩამოყალიბებული პარალელური ქუჩების მომცველი კვარტალები, ამგვარი ურბანული სტრუქტურის I მაგალითია თბილისის ისტორიულ ნაწილში.

XXს-ის დასაწყისის თბილისის გეგმებზე ა ვ ლ ა ბ რ ი ს ქუჩათა ქსელი უკვე მთლიანად ჩამოყალიბებულია და მათში ასახულია ქალაქის ამ უბნის ურბანული განვითარების ბუნებრივი, მხატვრულ-ისტორიული პროცესი.

სოციალური ასპექტები

შიდა ავლაბარში, რომელსაც დარეჯან დედოფალმა გალავანი შემოავლო, მის მიერვე სხვადასხვა სოფლიდან გადმოსახლებული გლეხები დასახლდნენ. 1802 წლისთვის აქ 94 კომლი ცხოვრობდა. XIX ს-ში უბნის სოციალური სტრუქტურა პრაქტიკულად უცვლელია და აქ ძირითადად ბანიანი სახლები შენდება. ამ დროის ნაგებობები, ზოგი გამონაკლისის გარდა (მაგ. ფორაქიშვილების დარბაზი) არ შემორჩენილა.

გარე ავლაბრის ურბანული ათვისება ავლაბრის ძველი ნაწილისგან განსხვავებით მოგვიანებით დაიწყო (XIX ს-ის შუა პერიოდი) და აქ უკვე „გაქალაქებული“ გლეხები სახლდებიან, რომელთა უმეტესობა ხელოსნობასა და ვაჭრობას მისდევს.

სოციალურ ფენათა მკვეთრმა დიფერენციაციამ XIX-XXსს-თა მიჯნაზე განაპირობა პრესტიჟული სამოსახლო უბნების და მათთან მიმდებარე საშუალო და დაბალი სოციალური ფენის სამოსახლოები. ავლაბარში ამ დროისთვის კვლავ დაბალი და საშუალო სოციალური ფენა სახლობს – ძირითადად ხელოსნები და წვრილი ვაჭრები, თუმცა აქა-იქ შეძლებულთა საცხოვრებლებიც შენდება. უბნის სოციალური სტრუქტურა არ შეცვლილა საქართველოს გასაბჭოების შემდეგაც და ქალაქმშენებლობითი ინტენსივობა ამ უბანს არ შეხებია. 1990-იანი წლებიდან ამ უბნისადმი დამოკიდებულება შეიცვალა და იგი თანდათან პრესტიჟულ უბნად ყალიბდება.

განაშენიანიანების ქრონოლოგიური ჩარჩოებიამ უბნის განაშენიანების ნაწილიც უძველესია თბილისში. XIIIს-ის მეტეხის ტაძარი აგებულია ადრექრისტიანული ეკლესიის საფუძვლებზე. შეორჩენილია შუა საუკუნეების ციხის ნაშთებიც. შიდა ავლაბრის ქუჩათა ქსელი გვიანი შუა საუკუნეებისაა. ბანური განაშენიანების ნაშთები XVIIIს ეკუთვნის. ნაგებობათა ძირითადი ბირთვი კი, XIXს-ის და XXს-ის დამდეგისაა. XXს-ში და XXIს-ის დასაწყისში აშენდა უბნისათვის შეუსაბამო რამდენიმე მოზრდილი შენობა. ამგვარად განაშენიანების ქრონოლოგია საკმაოდ დიდია – შუა საუკუნეებიდან ვიდრე ჩვენს დრომდე.



თბილისის გეგმა 1913წ



თბილისის გეგმა 1924წ.

განაშენიანების სტრუქტურის განვითარება

გეოგრაფიულმა და ისტორიულ-სოციალურმა ფაქტორებმა განაპირობა განსხვავებული სტრუქტურის უბნები და უბანთა სხვადასხვა მონაკვეთები. შიდა ავლაბრის ურბანული სტრუქტურა, განსაზღვრულ ეტაპებზე, ზოგადად ერთგვაროვანი იყო. მეტ-ნაკლებად თანაბარი რელიეფის გამო, ეს უბანი, თავიდანვე რეგულარულს მიახლოვებული განაშენიანებით დაიგეგმა. თავდაპირველად მთელი უბანი მოცული უნდა ყოფილიყო მოსახლეობის მიერ თვითნებურად აგებული ბანიანი სახლებით. მშენებლობისთვის პროექტირების აუცილებლობის შემოღების შემდეგ (1830-იანი წწ), ბანიანის ადგილს თანდათან იკავებს წინასწარდაპროექტებულ ფასადებიანი, ქანობებიან სახურავიანი ნაგებობები (ქანობების აუცილებლობაც კანონმდებლობით იყო დაწესებული), რაც გარკვეულწილად განაპირობებდა უბნების ურბანულ მოწესრიგებას.

სოციალური დაკვეთა განაპირობებდა ნაგებობათა გარეგან სახეს. გარეთ ავლაბარში უკვე მოქალაქეები სახლდებოდნენ და ამიტომ აქ ბანიანი სახლები აღარ შენდება.

ამ პერიოდის (XIXს-ის მეორე ნახევარი) ავლაბრისთვისაც დამახასიათებელია გარდამავალი ეტაპი – ბანური სახლების სიბრტყობრივ-ტერასული განაშენიანებიდან – შვეულად დასახსრული, ქანობებიანი ნაგებობების, მწკრივული განაშენიანებისკენ. სივრცობრივი სტრუქტურის ქაოტურობა ასახულია ამ დროის ფოტოებზე.

XIXს-ის II ნახევარში თანდათან ყალიბდება გეგმარებითი პრინციპი, ნასაზრდოები თავისი დროის ყოფით-სოციალური და მხატვრულ-ესთეტიკური მოთხოვნილებებით – დროის მხატვრული ესთეტიკის შესაბამისი და დამკვეთის შეძლებაზე დამოკიდებული ფასადები კვარტლების პერიმეტრზე და თავისუფალი მოხაზულობის მქონე შიდა ეზოები.

მწკრივული განაშენიანება აქ სუფთა სახით არ გვხვდება. მასში ჩანაცვლებულია ქუჩისკენ გახსნილი, აგურის წყობის დაბალი გალავნით შემოფარგლული ეზოები. ღია აივნები (ზოგჯერ თავიდანვე შემინული) გამოდიოდა როგორც ქუჩისკენ, ასევე შიდა ეზოებშიც.

უბანი თანდათან სტრუქტურულად ერთგვაროვანი ხდება, რასაც განაპირობებდა ასევე ავთენტური სამშენებლო მასალა და სამშენებლო ტექნიკა.

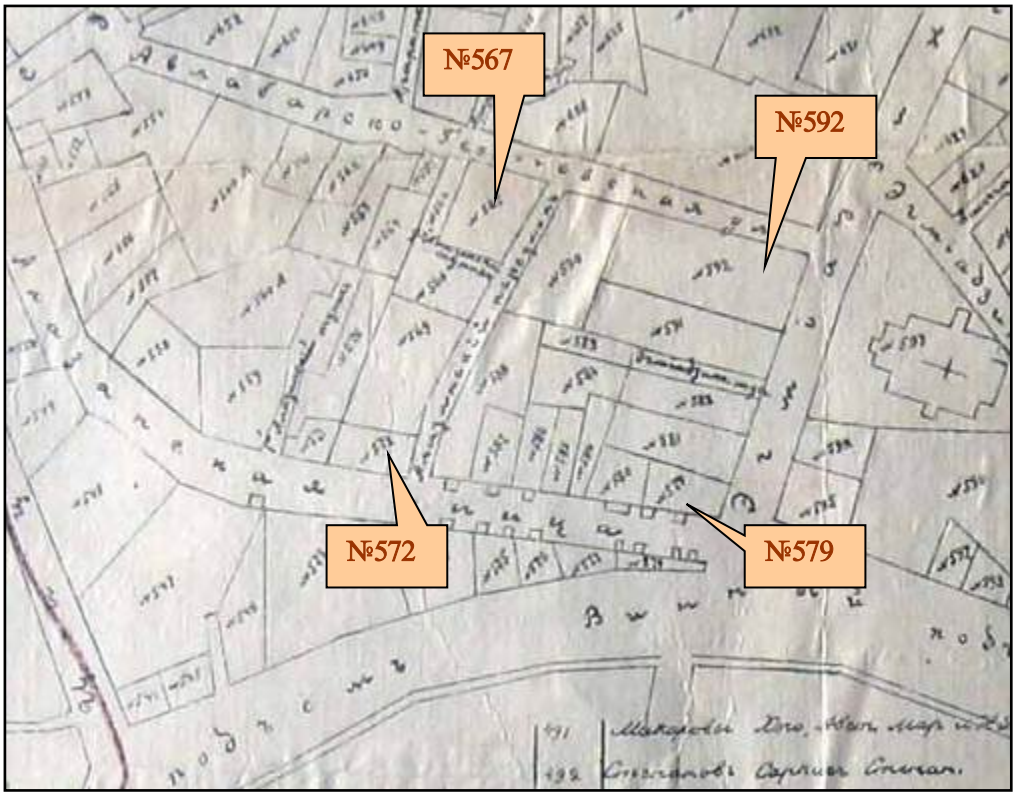
ჩვენი შესასწავლი კვარტალის ნაგებობათა უმრავლესობა კერძო პირთა საცხოვრებელ სახლებს წარმოადგენდა. საქართველოს გასაბჭოების შემდეგ კი, ეს სახლები დაუნაწილდა მოსახლეობას და მათი დიდი ნაწილი გადაიქცა კომუნალურ საცხოვრებელ სახლებად. მხოლოდ საბოლოოდ XXს-ის შუა პერიოდისათვის აქ ჩამოყალიბდა საცხოვრებელ სახლთა ფუნქციის მატარებელი უბანი და ამავე მიმართულებით განვითარდა მთელი XXს-ის მანძილზე.

საკადასტრო გეგმები XIXს.



საკადასტრო გეგმა, 1885წ.
საქართველოს ცენტრალური საისტორიო არქივის ფონდი ©

712. გაბრიელოვი დავითი;
713. ალავერდოვები;
714. შახდიმაროვა ნინა;
715. მარტირუზოვი;
732. ხანიევი;
733. ქალაქის;
734. ტატულოვი გეურ;
735. დილიანოვი იგორი;
736 მოსესოვი მარტირუზ;
737. გაბრიელოვი დავითი;
738. 39. 40. არუთინოვები;
741. სარქისოვი სოფია;
742. მანუკიანცი;
743 ფირალოვი;
744. შაკიევი ქრისტეფორე;
745. მარქაროვი ივანე;
746. მარქაროვი პეტრუსი;
747. მარქაროვი მინასი;
748. გრიქუროვები;
749. მაკაროვი;
750. კასუმოვი კარაპეტი;
751. არუთინოვი იგორი;
752. აირაპეტოვი;
753. აღასოვი;
754. ტერუნოვი;
755. მინაროვი;

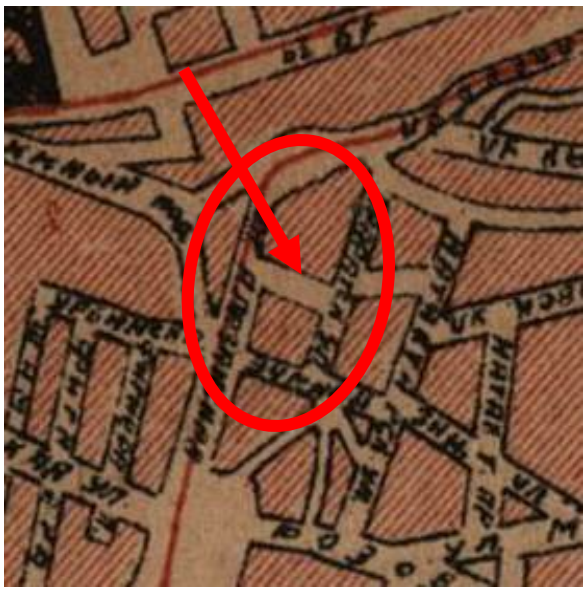


საკადასტრო გეგმა, 1897წ.
საქართველოს ცენტრალური საისტორიო არქივის ფონდი ©

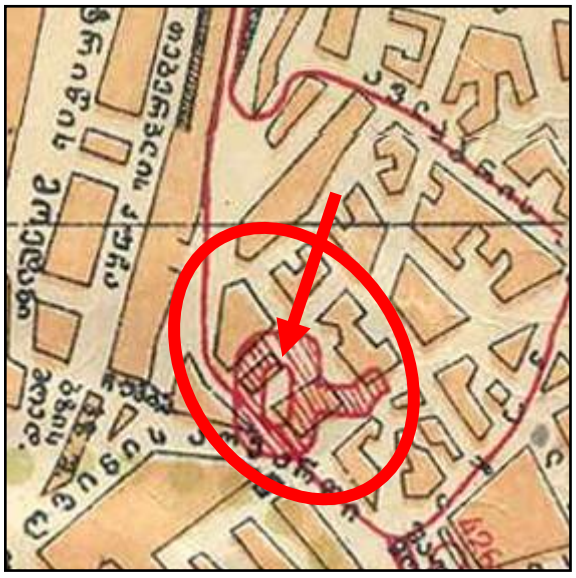
564. ქ. მარტირუზოვი სოფია;
565. ქ შარდიმაროვი ნინა;
566. ქ. ალავერდოვები;
567 გაბრიელოვი დავითი;
568 სარქისოვი სოფია;
569. არუთინოვები;
570. მოსესოვი მარტირუზი;
571. ქ. დილიანოვი იგორი
572. მოსესოვი მარტირუზი;
579. მაკაროვი;
580. კასუმოვი კარაპეტი;
581. გრიქუროვები;
582. მარქაროვი ივანე;
583. მარქაროვი პეტრუსი;
584. ქოჩიევი;
585. აირაპეტოვი;
586. ხაჩატუროვი;
587. აღასოვი;
588. ტერუნოვი;
589. მარქაროვი;
590. მანუკიანცი;
591. შაკიევი;
592. მანუკიანცი;

ამ საკადასტრო გეგმებზე ჩანს, რომ საკადასტრო ნაკვეთები 1885 და 1897 წელს პრაქტიკულად ერთ და იგივე მოქალაქეებს ეკუთვნოდათ. ეს პირები ცხრილებში აღნიშნულია **მუქი შრიფტით**. მხოლოდ რამდენიმე ნაკვეთს გაუჩნდა ახალი მფლობელი რომლებიც ცხრილებში ღია შრიფტით არის აღნიშნული.

XXს-ის გეგმები



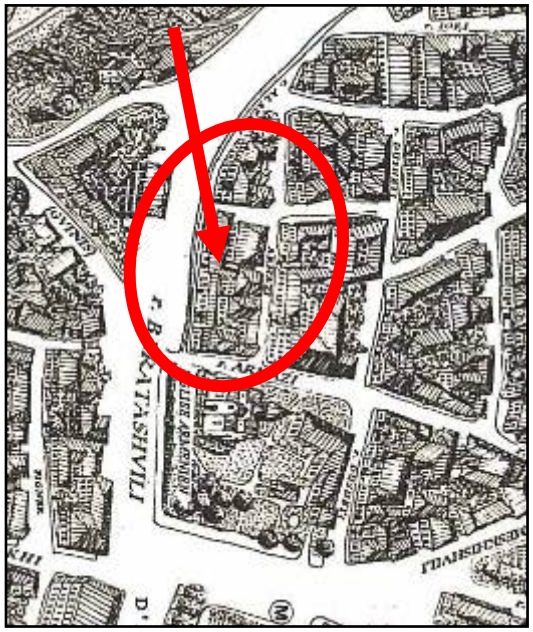
თბილისის გეგმა 1931წ



თბილისის გეგმა 1934წ.



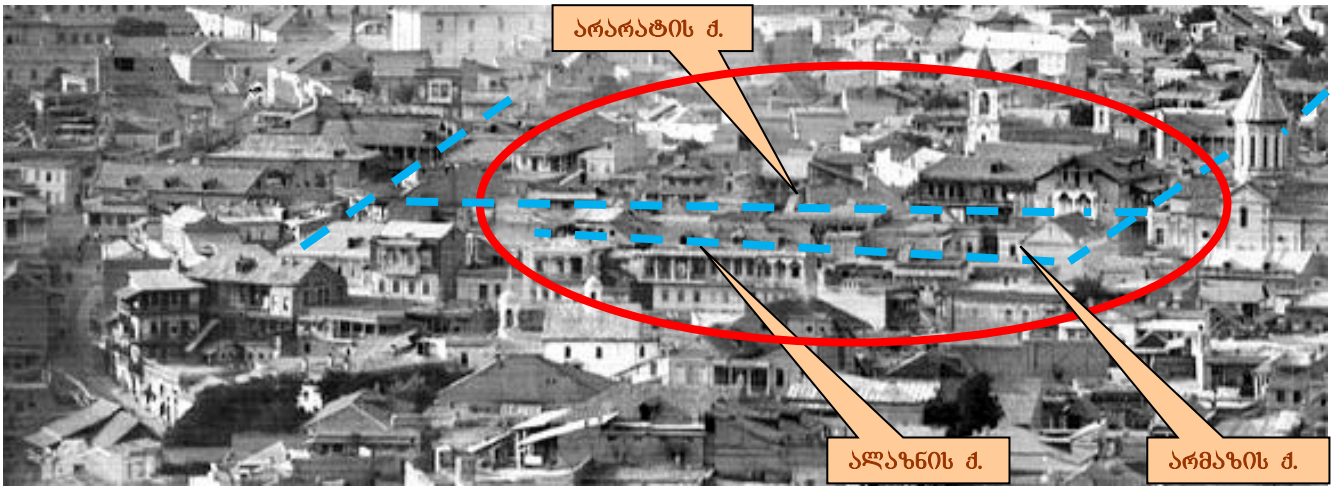
თბილისის გეგმა 1975წ



თბილისის გეგმა 1995წ.

XXს-ის თბილისის გეგმებზე ჩანს, რომ შესასწავლი კვარტალი და მისი განაშენიანება, რომელიც დასრულებული სახით ჩამოყალიბდა XIXს-ის შუა ხანებში. თითქმის საუკუნე ნახევრის განმავლობაში ინარჩუნებს ქუჩების ქსელის სტრუქტურას და განაშენიანების ძირითად პარამეტრებს.

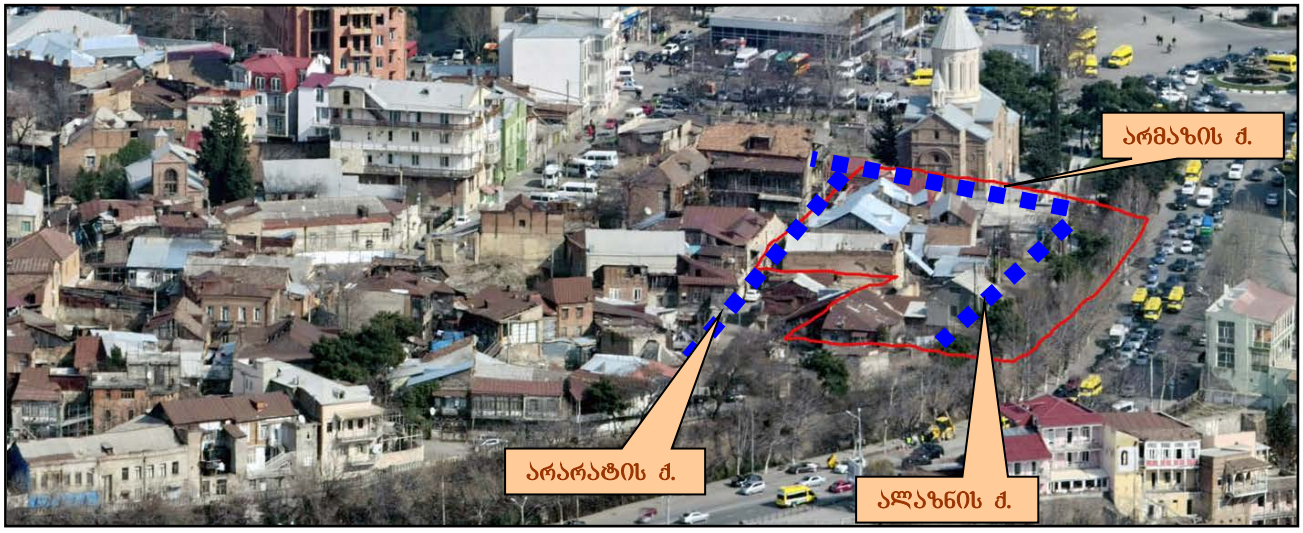
ამ პერიოდში მოხდა განაშენიანების ცალკეული ნაგებობების განსაზღვრული მოცულობითი და მხატვრულ-არქიტექტურული ცვლილებები, ზოგ შემთხვევაში არსებული განაშენიანების არქიტექტურული ხასიათის გათვალისწინებით, ძირითადად კი, უსისტემოდ და შეუსაბამო მოცულობების დამატებით. ასევე დაინგრა რამდენიმე ნაგებობა.



ნაგებობები საკვლევ კვარტალში, XIXს-ის 80-იანი წწ.



ნაგებობები საკვლევ კვარტალში, 1911წ



ნაგებობები საკვლევ კვარტალში, 2014წ

ფოტოებზე გამოსახულია განაშენიანების ცვლილება 140 წლის განმავლობაში. როგორც ვხედავთ ნაგებობათა ძირითადი პარამეტრები არ შეცვლილა. ზოგან მიმდინარეობდა მინაშენების და დაშენებების გაჩენა ნაგებობებზე, რაც სახეს უცვლიდა მათ.

ასევე ამ მიკრო უბანსაც ნაკლებად შეეხო მსხვილი საცხოვრებელი სახლების და დაწესებულებების მშენებლობა. თუმცა, 1950-60-იან წწ-დან და განსაკუთრებით საუკუნის მიწურულს, აქტიურად დაიწყო მიმდებარე უბნის განაშენიანებაში ცვლილებების შეტანა ისტორიულად ჩამოყალიბებული განაშენიანების შეუსაბამო მსხვილმასშტაბიანი მშენებლობით, რამაც დაარღვია ქუჩების მასშტაბი და ხასიათი. ამის ნათელი მაგალითია ცხრასართულიანი კორპუსი ავლაბრის მოედანზე.

გარკვეულწილად ეს ვითარება გამოიწვია ახალმა სოციალურმა დაკვეთამ და მას ხელი შეუწყო არსებულმა პოლიტიკურმა და კანონმდებლობითმა კრიზისმა. ამ გარემოებაზე გარკვეული გავლენა იქონია თბილისის მიწისძვრებმა და ადგილობრივ მობინადრეთა ინტერესებმაც – აუტანელი ყოფითი პირობები მოძველებულ, ხშირად ავარიულ სახლებში და საბინაო პირობების გაუმჯობესების იმედი ინვესტირების შემთხვევაში. ეს განსაკუთრებით ვლინდება ავლაბარში, სადაც თბილისის სხვა უბნებზე კიდევ უფრო მეტად არის დაზიანებული ძველი შენობები და ბევრი მათგანი დანგრევის პირას არის მისული.

ავლაბარშიც შენდება მასიური, ოთხ და მეტსართულიანი სახლები. მაგრამ აქ მნიშვნელოვანია არა მხოლოდ გაზრდილი მასშტაბი, არამედ ის გარემოება, რომ შენდება ისტორიული განაშენიანებისათვის შეუსაბამო (როგორც სტრუქტურულად ისევე მხატვრული სახით) ნაგებობები.

- *ლოკალური უბნის ქუჩების განვითარება*

ქუჩების ქსელი აქ ჩაისახა XVIIIს-ის ბოლოს. XIXს-ის დასაწყისის თბილისის გეგმებზე ქუჩებს სახელწოდებები ჯერ კიდევ არ აქვთ. სახელწოდებები მათ დაერქვა მხოლოდ XIX ს-ის მეორე ნახევრიდან.

უსახელო – 1867წ. გეგმაზე;
ავლაბრის გიორგის – 1884წ. გეგმაზე;
არარატის ქუჩა – 1902 წ. გეგმაზე და დღემდე;

უსახელო – 1867წ. გეგმაზე;
ეჩმიაძინის – 1884წ. გეგმაზე;
არმაზის ქუჩა – XX ს-ის II ნახ-დან და დღემდე;

ალაზნის ქუჩა – თავიდან ეწოდებოდა ალაზნის ქუჩა;

სურბ-მინასის ქუჩა – 1902წ. გეგმაზე;
ნატახტრის ქუჩა – 1924წ. გეგმაზე;
დუშეთის ქუჩა – XX ს-ის II ნახ-დან და დღემდე;

სურბ-მინასის I შესახვევი – 1902წ. გეგმაზე;
გელფმანის ქუჩა – 1924წ. გეგმაზე;
გელათის ქუჩა – XX ს-ის II ნახ-დან და დღემდე;

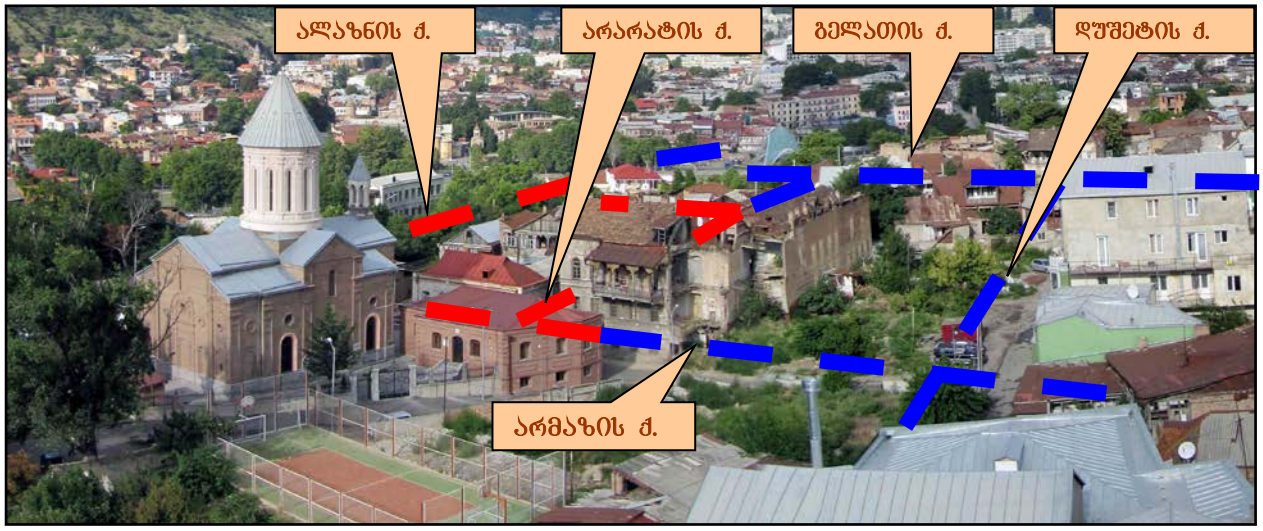
ციციანოვის ქუჩა –1884წ. გეგმაზე;
კალიაევის ქუჩა - 1924 წ. გეგმაზე;
ბარათაშვილის აღმართი – XXს-ის შუა წლებიდან;

კვარტალის და ქუჩების განაშენიანების სტრუქტურა

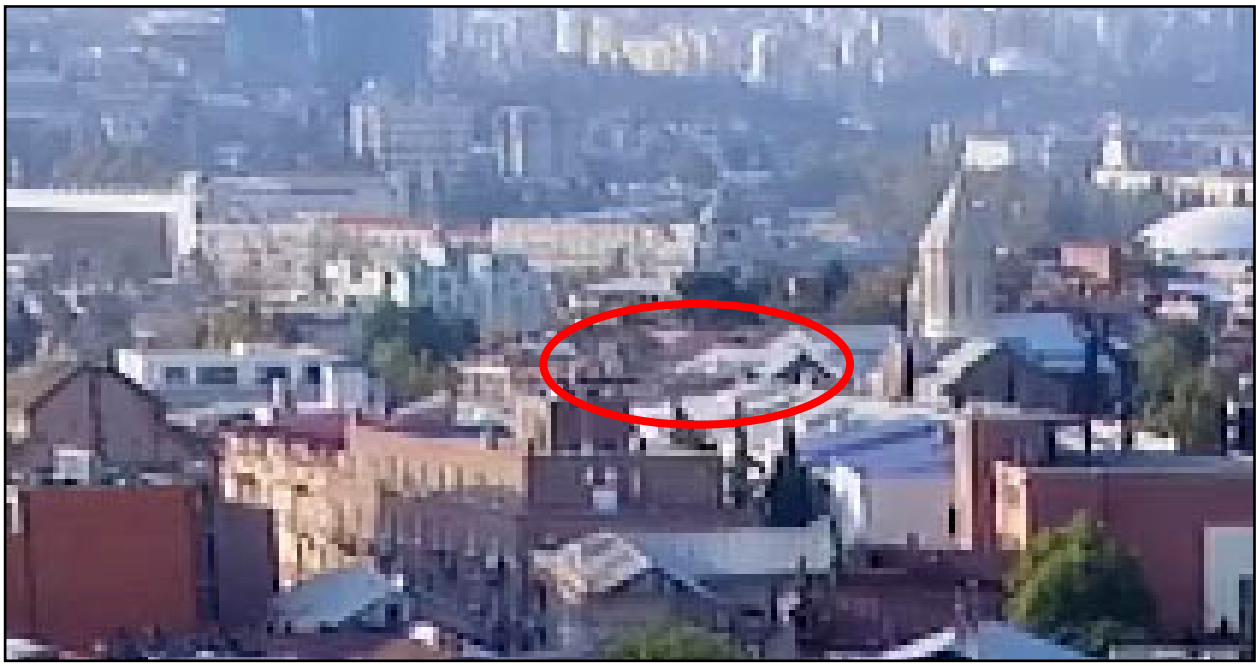




საკვლევი კვარტალი, 2017წ



საკვლევი კვარტალი, ჭითელი შტრიხებით, 2017წ



საკვლევი კვარტალი, ჭითელი ელიფსით, 2017წ

შიდა ავლაბრისგან განსხვავებით, რომელიც რეგულარული განაშენიანებით განვითარდა, გარე ავლაბრის ამ ნაწილის განაშენიანება ბარათაშვილის აღმართის ზემოთ მახათას მთის ქვედა კალთებზე არის შეფენილი და ამ მონაკვეთის ურბანული განაშენიანება რელიეფს არის მორგებული. ქუჩები აქ ბუნებრივ მოცემულობებს მიჰყვება და მეტ-ნაკლებად თავისუფალი მოხაზულობისაა და ერთმანეთს ენაცვლება რეგულარულიდა ტეხილი აბრისის მქონე ქუჩები. ამ უბნის ურბანული სახის ჩამოყალიბებაში გეოგრაფიულ და სოციალურ ფაქტორებს გადამწყვეტი მნიშვნელობა ჰქონდა. ქუჩათა ქსელის ფორმირებას აქ განაპირობებდა არსებული რელიეფი, ხოლო განაშენიანების სახეს, გეოგრაფიულ ფაქტორთან ერთად – უბნის სოციალური შემადგენლობა. აქ ძირითადად თანაბარი შეძლების საშუალო ფენის მოქალაქეების საცხოვრებელი კვარტალები ჩამოყალიბდა ასევე თანაბარი მოცულობისა და მხატვრულ-არქიტექტურული სახის ერთ-ორსართულიანი, იშვიათად სამსართულიანი საცხოვრებელი სახლებით.

არარატის ქუჩა



არარატის ქუჩა, 2018წ.



არარატის ქუჩა არმაზის ქუჩის გადაკვეთასთან, 2018წ.

არარატის 4მ-ის სიგანის ქუჩა, რომელსაც სწორი ვექტორი აქვს და ვიწროა ტალღოვან რელიეფზეა გამართული. იგი სულ 125მ. სიგრძისაა და აქვს ორი ვიწრო სამი და ორნახევარი მეტრი სიგანის შესახვევი. ზემოთ იწყება ავლაბრის ამ ნაწილის მიხვეულ-მოხვეული აღმართები და ვიწრო ქუჩაბანდები.

არარატის ქუჩის ნაგებობები ძირითადად ე.წ. წითელ ხაზს მიუყვება და მწკრივული განაშენიანების ხასიათი აქვს. თუმცა იშვიათად შენობები უკანაც არის დახეული და ერთგვარ უბეებს ქმნის წინ დართული ეზოებით. ქუჩის ზოგადი, დამახასიათებელი გეგმარებით-სივრცობრივი სტრუქტურა დღეს ფაქტობრივად შენარჩუნებულია.

არარატის ქუჩა არმაზის ქუჩის გადაკვეთასთან იწყება მსხვილმასშტაბიანი სამსართულიანი საცხოვრებელი სახლით. ეს სახლი XIXს-ის შუა პერიოდშია აგებული. მოპირდაპირე კუთხეში ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლია №29/23 მარტივი საფასადო ასახულობით. შემდეგ ქუჩის მდორე აღმართის პერიმეტრს მიუყვება მარტივფასადებიანი, ერთ-ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლები. ორი მათგანი ქუჩისკენ ხის კიდული აივნით გამოდის. მათ შორის №6 არქიტექტურული ძეგლია. ასევე ძეგლია სახლი №9 კლასიცისტური ფასადით.





არარატის ქ. საცხოვრებელი სახლები №№6, 9, 10, 19 2018წ.

ქუჩის ხაზი მეტ-ნაკლებად რეგულარულია და ნაგებობათა სტრუქტურები მასზეა მორგებული. აქ არ გვხვდება ნაგებობათა საფასადო სტრუქტურული სახის მრავალფეროვნება. ვიწრო ქუჩა ფასადების ფრონტალური სახის სრულყოფილად აღქმის საშუალებას არ იძლევა და საფასადო გაფორმება ნაკლებადაა. გაფორმებულია რამდენიმე ნაგებობა და პირველ რიგში ქუჩის ბოლოს, არმაზის კუჩის გადაკვეთასთან მდგომი, ზემოთ ნახსენები სამსართულიანი საცხოვრებელი სახლი – №27/12, რომელიც არქიტექტურულ ძეგლად არის აღრიცხული. აქ უფრო მეტად გაფორმებულია შიდა ეზოების ფასადები სადაც ხის გალერეა-აივნების საინტერესო ნიმუშებია.

აქ ძირითადად ერთ-ორსართულიანი განაშენიანებაა. ქუჩაზე მდებარე შენობები აგურითაა ნაგები და ერთმანეთს ენაცვლება შეულესავი ფასადების აგურის წყობა და ნალესობაში გამოყვანილი ფასადების მცირე არქიტექტურული ფორმები, რაც ზოგადად ქუჩის მხატვრულ სახის განმსაზღვრელია.

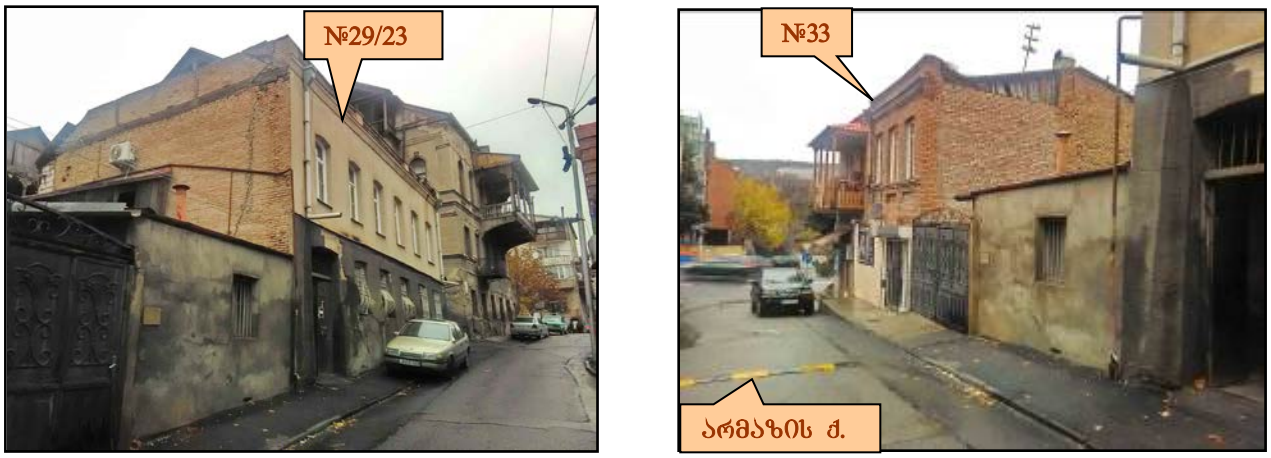




№6 არქიტექტურული ძეგლი, №9 არქიტექტურული ძეგლი 2018წ.

იგივე არქიტექტურულ სახეს და ტემპს ინარჩუნებს არარატის ქუჩის განაშენიანება ჩვენი შესასწავლი კვარტალის შემდეგ როგორც მის მხარეს, ასევე მოპირდაპირე ლუწრიცხვებიან პერიმეტრზე. ქუჩის დასაწყისის განაშენიანება კი, მონგრეულია. არარატის ქუჩას აქვს ორი მოკლე შესახვევი მიმართული ალაზნის და დუშეთის ქუჩებისკენ. ამ ვიწრო ორი მეტრი სიგანის შესახვევების განაშენიანებაც იგივე მასშტაბისა და არქიტექტურული ხარისხის შენობებით არის მოცული. შესახვევები იმდენად ვიწროა, რომ აქ ნაგებობათა ფასადები ერთიანად პრაქტიკულად არ აღიქმება. ეს შენობები არარატის ქუჩიდანაც აღიქმება.

არმაზის ქუჩა



არმაზის ქუჩა საპროექტო კვარტალთან, 2018წ.





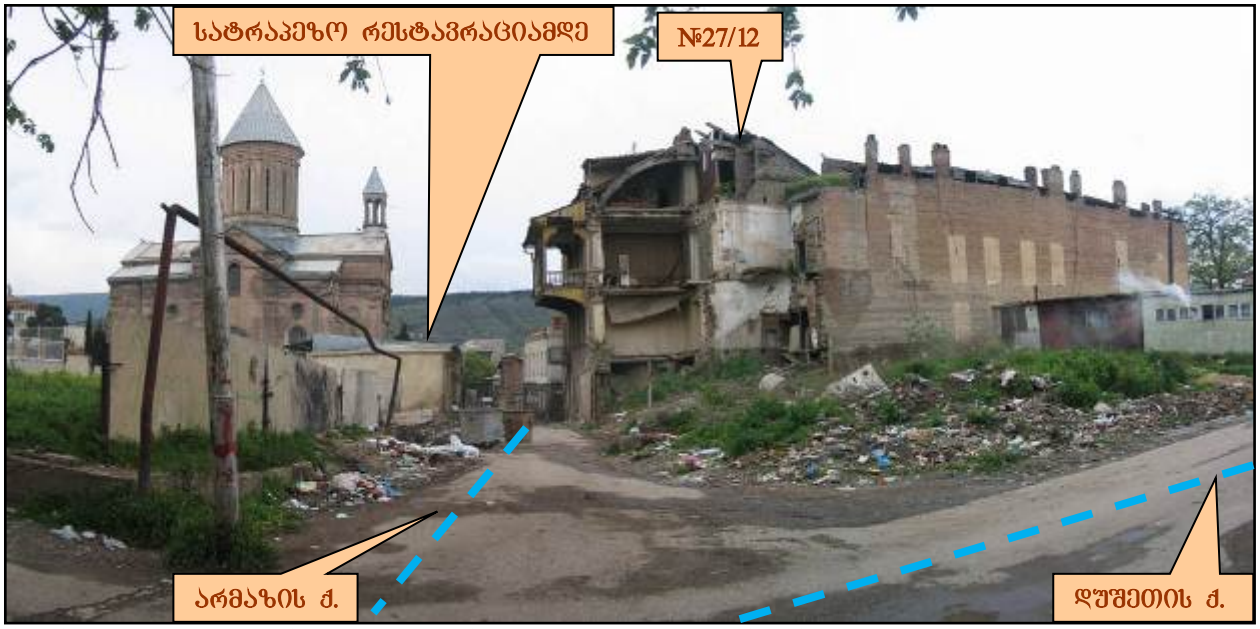
არმაზის ქუჩის ძველა ნაწილი, 2018წ.

არმაზის ქუჩაც ვიწროა – 6მ. თუმცა, ორჯერ გრძელია არარატის ქუჩასთან შედარებით – 200მ. ეს ქუჩა ბარათაშვილის აღმართთან იწყება და ალაზნისა და არარატის ქუჩიებს მიმართ პერპენდიკულარულად აუყვება მდორე აღმართს. გადაკვეთს მათ, ასევე დუშეთის ქუჩასა და ხიდისთავის შესახვევს და უერთდება მესხიშვილის ქუჩას. საკვლევი კვარტალის პერიმეტრზე ქუჩის განაშენიანება არარატის ქუჩის მსგავსია. აქ მარტივი ტიპის ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლების რიგია. მოპირდაპირე მხარეს კი წმ. გიორგის გუმბათიანი გრიგორიანული ეკლესია დგას შემაღლებულ კედელზე და იქვე ქუჩის პერიმეტრზე აგურის წყობის ორსართულიანი სატრაპეზო.





არმაზის ქუჩა, შუა ნაწილი, 2018წ.



არმაზის ქუჩის დეგრადირებული ნაწილი დუშეთის ქუჩასთან, 2010წ.



არმაზისა და დუშეთის ქუჩები, 2011წ.

უფრო ზემოთ დუშეთის ქუჩისკენ არმაზის ქუჩის განაშენიანება მონგრეულია და ტერიტორია დეგრადირებული.

ალაზნის ქუჩა



ალაზნის ქუჩა, ბოლო ნაწილი, 2018წ.



ალაზნის ქუჩა, შუა ნაწილი, 2018წ.



ალაზნის ქუჩა, დასაწყისი, 2018წ.



ალაზნის ქუჩა, ხედი კიბიდან



ალაზნის ქუჩა-კიბე, 2018წ

ალაზნის ქუჩა სიგრძით არარატის ქუჩის ტოლია (130მ) და მისგან სამხრეთით თითქმის პარალელურად არის მიმართული ოდნავი ოვალით. სიგანით იგიც მხოლოდ 3-4 მეტრია, თუმცა ქუჩის სამხრეთ პერიმეტრისკენ სივრცე გახსნილია და მას გაუყვება ბეტონის დაბალი სტილიზებული მოაჯირი ბარათიშვილის აღმართისკენ. ასევე გახსნილია ქუჩის მეორე პერიმეტრის მოზრდილი მონაკვეთები. ამ ნაწილის განაშენიანება კიდევ უფრო მცირე მასშტაბისაა და ქუჩის პირზე მხოლოდ სამი ერთსართულიანი სახლი გამოდის. ამგვარად, თითქმის მთლიანად არის გადაკეთებული ქუჩის განაშენიანება და დაკარგული აქვს თავდაპირველი სახე. არმაზის ქუჩის კუთხესთან მდებარე სახლზე მოგვიანებით დაშენებულია მეორე სართული. არმაზის ქუჩიდან აქ ერთსვლიანი და 16 საფეხურიანი განიერი კიბეა მოწყობილი ალაზნის ქუჩაზე ასასვლელად. ქუჩა ოვალურად შემოფარგლავს ფერდობის წარბს და უერთდება გაბრიელ ეპისკოპოსის ქუჩას, გელათისა და არარატის ქუჩების გადაკვეთის წერტილთან. ნაგებობათა საფასადო სტრუქტურა ძალიან მარტივია. ერთ-ერთი ერთსართულიანი სახლი (ალაზნის ქ. №3, სასტუმრო) ახლახან არის მთლიანად სახეცვლილი. პერიმეტრის დანარჩენი ნაწილი დეგრადირებულია.

ალაზნის შესახვევი და ჩიხი





ალაზნის შესახვევი, ხედი არარატის ქუჩისკენ, 2018წ.

2 მ. სიგანის ალაზნის შესახვევი ერთმანეთთან აკავშირებს ალაზნისა და არარატის ქუჩებს. სიგრძით 30 მეტრია. აქ დგას მხოლოდ ორი ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი №17 და №19, რომლებიც მთავარი ფასადებით არარატის ქუჩისკენ გადის, ალაზნის შესახვევისკენ კი, ეზოებია მოქცეული. ამ შესახვევში იდგა კიდევ ერთი სახლი №2, რომელიც დაინგრა რამდენიმე წლის წინ. სახლთან შედიოდა მცირე ჩიხი. იქვე დგას მცირე ზომის აგურის წყობის ელექტროჯიხური. ტერიტორია ირგვლივ დეგრადირებულია ნანგრევებით.

საპროექტო კვარტალის ნაგებობები:

არარატის ქუჩა №17 / არარატის შეს. 12



ფასადი არარატის ქუჩიდან



მოცულობითი გეგმა, 1995წ.



ფასადი არარატის ქუჩიდან, 2016



ფასადი არარატის ქუჩიდან, 2017



ფასადი ალაზნის შესახვევიდან, 2018წ



ხედი არარატის ქუჩიდან



ფასადი ალაზნის ქუჩიდან, 2018წ



საკადასტრო საზღვრები



ფასადი დასავლეთიდან, 2018წ

ქართული აგურით ნაშენი და გალესილი, ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი №17 სარდაფით დგას არარატის ქუჩისა და ალაზნის შესახვევის კუთხეში. ფონური ღირებულებისაა. ეს ნაგებობა ვრცელდება ორ კადასტრზე – ს/კ 01.17.01.087/002 და ს/კ 01.17.01.087/006. არარატის ქუჩის პერიმეტრიდან, შიდა კვარტალისკენ წაგრძელებულ ამ ორქანობიან ფრონტონიან მოცულობას საინტერესო, კლასიცისტურ ელემენტებიანი ფასადი აქვს. მარცხენა ფლანგზე მასთან ერთ არქიტექტურულ სხეულად არის შერწყმული პარაპეტიანი ორსართულიანი სახლი და შექმნილია ერთგვარი L–ის ფორმის სტრუქტურა. ფრონტონს ხის მძლავრი ლავგარდანი აქვს. ქვევით II სართულზე ორი ტიმპანიანი სარკმელია, რომელთაგან მარცხენა ამოშენებულია. ჰქონდა თავდაპირველი ხის კარიანი სადარბაზო, რომელშიც ამჟამად ლითონის უხეში ფორმის კარია ჩასმული. ალაზნის შესახვევში კი სახლი №12 გამოდის, მცირე ეზოიანი ხის გალერეა-აივნებიანი და ნაწილობრივ შელესილი გრძელი ფასადით. დანარჩენი ორი – მოკლე და გრძელი ფასადები შეულესავი აგურის წყობისაა და პრაქტიკულად ყრუა. ინტერიერში ოთახები ანფილადურად არის გაწყობილი. სართულშუა გადახურვები ხის კოჭებზეა. მნიშვნელოვანი მხატვრულ ელემენტებიანი არქიტექტურული დეტალები ინტერიერში არ არის შემორჩენილი. ნაგებობის ტექნიკური მდგომარეობა ცუდია. აქვს დაზიანებები და ბზარები.

არარატის ქუჩა №19/5



ფასადი არარატის ქუჩიდან



მოცულობითი გეგმა, 1995წ.



ფასადი არარატის ქუჩის კუთხიდან



ფასადი ალაზნის შესახვევიდან, 2018



ხედი ალაზნის ქუჩიდან, 2018

ქართული აგურით ნაშენი და გალესილი ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი №19/5 დგას არარატის ქუჩისა და ალაზნის შესახვევის კუთხეში. ეზოსკენ ჰქონდა მცირე ნაგებობები რომლებიც დანგრეულია ს/კ 01.17.01.069/002.



ღია გალერეა-აივანი, 2018



კედელი ღია გალერეა-აივნის უკან, 2018



სხვენის კიბე ღია



კედელი გალერეა-აივნისკენ,



შორენკეცებიანი ბუხარი 2018

არარატის ქუჩის პერიმეტრზე გამოდის მარტივი ფასადით, მშვილდაზედანებიანი სარკმლებით, რომელთაც თავდაპირველად ჰქონდა აგურით გადაყვანილი ტიმპანები. I სართულზე თარაზული სარკმლებია. მარცხენა ფლანგზე ჰქონდა ხის მოხარატებულ კარიანი შესასვლელი (ამჟამად ჩამონგრეულია). ზევით სრულდება საფეხუროვანი ლავგარდანით. ეს ნაგებობაც ფონური ღირებულებისაა. ალაზნის შესასვლელისკენ აქვს ორქანობიანი ფრონტონით დასრულებული მარტივსარკმლებიანი ფასდი. ალაზნის ქუჩისკენ ეზოში სახლი გამოდის ფართო ეზოიანი ხის გალერეა-აივნებიანი გრძელი ფასადით. მეოთხე მოკლე ყრუ ფასადით ებჯინება მეზობელ სახლს.



ეზოსკენ I სართულის აივნები ამოშენებულია. II სართულზე კი, შემორჩენილია ნახევარწრიული ტოსკანური ხის სვეტებით დასახსრული ღია აივნები. მათ უკან ნალესი კედლები მორთულია ტიმპანებით დასრულებული სარკმლებითა და კარებით. აივანზე ფლანგებზე მოწყობილია თითო ხის საფეხურებიანი კიბე. ინტერიერი ორრიგა ანფილადური ოთახებით არის დაყოფილი. განიერ კედლებში მოწყობილია კედლის თაღჩები. მარცხენა ფლანგზე აივნიდან განიერი კედლის სისქეში მოწყობილია აგურის საფეხურებიანი კიბის უჯრედი სხვენზე ასასვლელი. ნაგებობის ტექნიკური მდგომარეობა სავალალოა და ავარიულია.

არარატის ქუჩა №21



ფასადი არარატის ქუჩიდან



მოცულობითი გეგმა, 1995წ.



ფასადი არარატის ქუჩიდან





შესასვლელი, ეზოში გასასვლელი 2018





ხედი ეზოდან, 2018წ

ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი, XIXს-ის ბოლოს დაშენებული III სართულით ეზოს მხრიდან. დამრეცი რელიეფის გამო ნაგებობა არარატის ქუჩაზე გამოდის მოკლე ფასადის მხოლოდ სართულნახევრით (III სართული ქუჩიდან არ ჩანს). აგებულია „ქართული” და „რუსული” აგურით. გადახურული იყო კრამიტით, ამჟამად შეკეთებულია თუნუქით – №21, ს/კ 01.17.01.069/005.

ქუჩიდან დატანილია სადარბაზოს კარი (ხის, მარტივი კვეთის) და შიდა ეზოში შესასვლელი ხის ვიწრო კარი. აქვე ფასადზე სამი მართკუთხა სარკმელია გაჭრილი (ცენტრალური სარკმელი ამოშენებულია).

უხეში ფორმების მქონე ამ ფასადის საპირისპიროდ, ფასადი ეზოს მხრიდან გამოირჩევა საკმაოდ კარგი არქიტექტურული ღირებულებით. მცირე შიდა ეზოს (რომელიც თავდაპირველად გაერთიანებული იყო მეზობელი სახლის – არარატის ქ. №23 – ეზოსთან და ამჟამად გამოყოფილია აგურის ღობით) L-ის ფორმით შემოფარგლავს აივნებისა და ხის კიბეთა სისტემა. მოგვიანებით დაშენებულ III სართულს აგვირგვინებს ორქანობიანი სახურავის შეფიცრული ფრონტონი, კუთხეებში დატანილი მცირე ნახევარ-ფრონტონებით. თითქმის მთლიანად არის შემორჩენილი III სართულის აივნის მხატვრული სისტემა – კარგი პროპორციის მქონე, ოსტატურად გათლილი მრგვალი სვეტებითა და სვეტისთავებით, დაჩითულ სახეებიანი ალათებითა და მოაჯირით. შემორჩენილია ასევე I და II სართულის ხის აივნების სხვადასხვა კვეთის სვეტები და შეფიცრული მოაჯირები. ეზოში ჩაშენებულია ერთსართულიანი ახალი და ამ არქიტექტურული გარემოსათვის შეუსაბამო, უსახო ნაგებობა.



ხედი ეზოდან, 2018წ



ღია გალერეა-აივანი, 2018



აივნის შიდა კიბე, 2018

არარატის ქუჩა №23 არმაზის ქუჩა №29



ფასადი არარატის ქუჩიდან



მოცულობითი გეგმა, 1995წ.



ფასადი არარატის ქუჩიდან





სარარბაზო შესასვლელი, 2018



ხედი ეზოდან, 2018

ორსართულიანი სახლი დგას არმაზისა და არარატის ქუჩების კუთხეში – №29/23, ს/კ 01.17.01.069/004. გეგმით L-ის ფორმის ნაგებობა შემოფარგლავს მცირე შიდა ეზოს. ეზოში შესასვლელი ალაყაფის კარი დატანილია ფასადის მარცხენა კუთხეში, არმაზის ქუჩიდან. არარატის ქუჩიდან, ფასადის ცენტრში ხის ორფრთიანი მოხარატებული სადარბაზო კარია.

ფასადების მხატვრული სახე გადაკეთებულია. თავდაპირველად აქ იყო „ქართული” აგურის წყობის ფასადები. მრუდხაზოვანი სარკმელთა რიგებით ორთავე სართულზე. ორქანობიანი სახურავის ქვედა ძირს შემოფარგლავდა აგურის წყობაში ჩაძირული მართკუთხა სახეებიანი პარაპეტი და საფეხუროვანი ლავგარდანი. ამჟამად ახლად შეკეთებული ფასადები შებათქაშებულია. პირველ სართულზე მსუბუქი რუსტურების მცდელობაა. ლავგარდანების და პარაპეტის სისტემა გამოყვანილია ნალესობაში. სახურავი თუნუქისაა.

მცირე შიდა ეზოს (რომელიც თავდაპირველად გაერთიანებული იყო მეზობელი სახლის – არარატის ქ. №21 – ეზოსთან და ამჟამად გამოყოფილია აგურის ღობით) შემოფარგლავს ხის აივნები, რომელთა დიდი ნაწილი ამოშენებული და შემინულია. შემორჩენილია აივნის რამდენიმე მრგვალი სვეტი, ოვალური ფორმის სვეტისთავებით. ეზოში ჩაშენებულია დაბალი მხატვრული ღირებულების, აგურის სათავსები.

გადაკეთებებმა ნაგებობას თითქმის მთლიანად დაუკარგა მხატვრული არქიტექტურული სახე, თუმცა მას მაინც აქვს შემორჩენილი ფონური მნიშვნელობა განაშენიანებისათვის.



ხედი ეზოდან, 2018წ



გვირაბი ჰიშკრისკენ, 2018წ







ღია გალერეა-აივანი, 2018 საკადასტრო

არმაზის ქუჩა №31



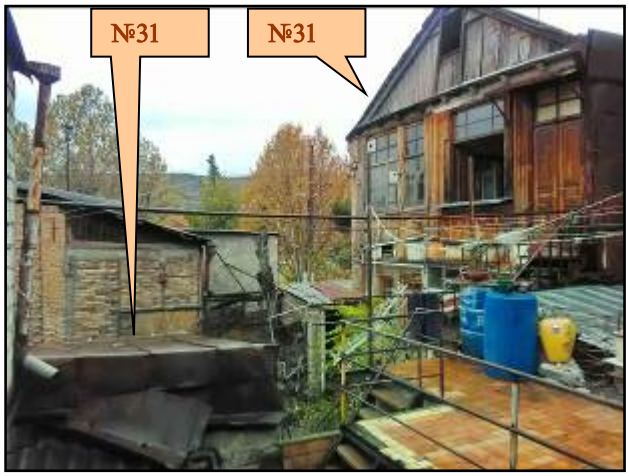
ჭიშკარი არმაზის ქუჩიდან



მოცულობითი გეგმა, 1995წ.



ხედი ალაზნის ქუჩიდან, 2018წ





ხედი ეზოდან, 2018წ

ორსართულიანი სახლი, საკმაოდ დამრეცი ორქანობიანი კრამიტის სახურავით (ზოგან დამატებულია თუნუქი) დგას არმაზის ქუჩიდან მოშორებით, ეზოს სიღრმეში №31, ს/კ 01.17.01.069/007. აგებულია „ქართული” და „რუსული” აგურის ნარევი წყობით. გრძივი ფასადის ხედი, მარტივი მართკუთხა სარკმლებით, ჩანს ალაზანის ქუჩიდან. ხის ფრონტონიანი მოკლე ფასადი არმაზის ქუჩისკენაა დამხრობილი და გამოდის წაგრძელებულ ეზოში. არმაზის ქუჩიდანვეა ეზოში შესასვლელი ხის უბრალო ჭიშკარი.





ხედი ალაზნის ჟუჩიდან, 2018წ



ხედი №29 სახლის ეზოდან, 2018წ.

ეზოს ფასადის ორთავე სართულზე ხის აივნები იყო მოწყობილი. აივნის თავდაპირველი ელემენტები დაკარგულია და შემორჩენილია მხოლოდ ხის მძლავრი ლავგარდანი მეორე სართულის შემინულ და გადაკეთებულ აივნის თავზე. პირველი სართულის საფასადო სახე მთლიანად გადაკეთებულია.



ნაგებობა ჭიშკართან, 2016

ეზოში ჭიშკართან დგას, სახლის თანადროული, ერთსართულიანი, მეზობელ სახლზე (არმაზის ქ. №29) მიბჯენილი, ცალქანობიანი ნაგებობა. იგიც საფუძვლიანად არის გადაკეთებული და სანახევროდ დანგრეულია. ეზოში ჩაშენებულია დაბალი მხატვრული ღირებულების სათავსები.

ნაგებობის გარკვეული ნაწილი გადაკეთებულია და დაკარგული აქვს თავდაპირველი სახის მხატვრული ღირებულება. ინტერიერში ღირებული არაფერია შემორჩენილი.

არმაზის ქუჩა №33



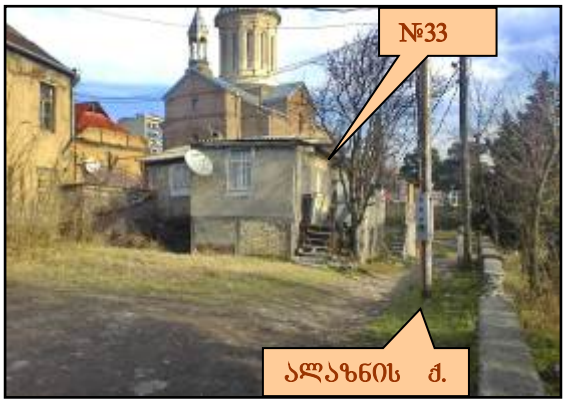
ჰიშკარი არმაზის ქუჩიდან



მოცულობითი გეგმა, 1995წ.



ხედი არმაზის ქუჩიდან, 2018წ.



ხედი ალაზნის ქუჩიდან, 2013წ.





ხედი ეზოდან, 2018წ.

ალაზნისა და არმაზის ქუჩების კუთხეში, ბარათაშვილის აღმართის ბოლოს, სომხური ეკლესიის პირდაპირ დგას ერთსართულიანი შენობა, მაღალი სასარდაფო სართულით არმაზის ქ. მხრიდან, საიდანაც იგი ორსართულიანად აღიქმება №33, ს/კ 01.17.01.069/003.

ფოტოალბომი „ძველი თბილისი", თ ., 1984 წ. ფოტო №108. პანორამაზე ჩანს №33 ორქანობიანი მოცულობა ეკლესიის გვერდით.







ხედი ალაზნის ქუჩიდან, 2018





ინტერიერი თაღედებიანი და კამაროვანი გადახურვით, 2017წ.

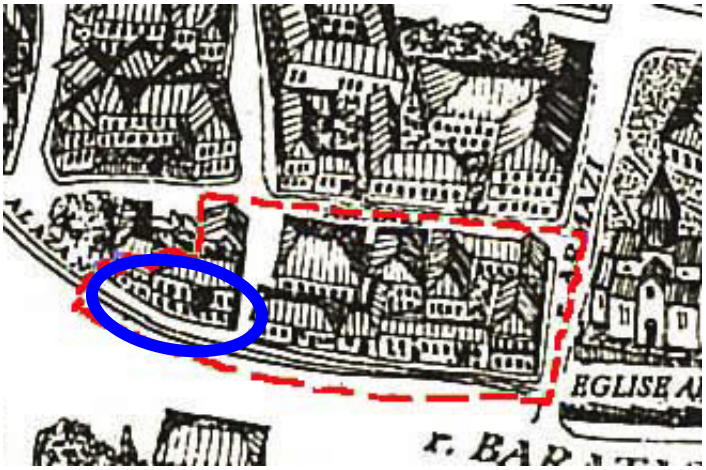
თავდაპირველად აქ უნდა მდგარიყო რიყის ქვით და „ქართული” აგურით ნაგები, ორქანობიანი ნაგებობა, როგორც ეს ჩანს 1860-იანი წწ-ის ფოტოზე. XIX ს-ის ბოლოს შენობის აღმ. ფრთა გადააკეთეს და „რუსული” აგურით ააგეს, ეპოქისთვის დამახასიათებელ ფასადიანი მრუდწრეთარგიანი სარკმლებით, აგურის წყობის ჩაძირული მართკუთხა სახეებით, საფეხურიანი ლავგარდანით და მოკლე კიდული აივნით ცენტრში. სახლს ჰქონდა ხის გრძელი აივანი ალაზნის ქუჩიდან. შემდგომი გადაკეთებებით (XX ს. II ნახ.) ეს აივანი ამოშენდა და დამახინჯდა ბეტონის სხვადასხვა მოცულობებით. ასევე უსახო მოცულობები გაუჩნდა ნაგებობას (მინაშენების სახით) დასავლეთის მხრიდან.

ამჟამად ნაგებობა წარმოადგენს სხვადასხვა მასალით შეკოწიწებულ უსახო კონგლომერატს. ერთადერთი ღირებული ნაწილია ფასადის მონაკვეთი არმაზის ქუჩიდან და ინტერიერში არსებული კამაროვანი და თაღოვანი სივრცე.

ალაზნის ქუჩა №3 და №4, ალაზნის ჩიხი №5, შესახვევი №2



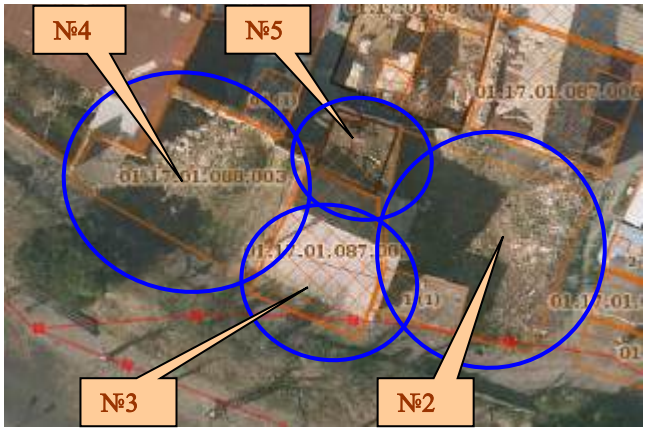
ჰიშკარი არმაზის ქუჩიდან



მოცულობითი გეგმა, 1995წ.



ხედი ალაზნის ქუჩიდან, 2018წ.



საკადასტრო გეგმები



ხედი ალაზნის ქუჩიდან, 2018წ.

აქ ალაზნის ქუჩის პერიმეტრზე იდგა ერთსართულიანი სახლი მაღალ ცოკოლზე, რომელიც ამჟამად თითქმის მთლიანად დანგრეულია და შემორჩენილია მხოლოდ ჩრდილოეთ მხარეს ცალკე მდგომი აგურის წყობის კედელი.



ხედი ალაზნის ქუჩიდან, 2018



ხედი ალაზნის შესახვევიდან, 2013წ.



ხედი ალაზნის ქუჩიდან, 2018



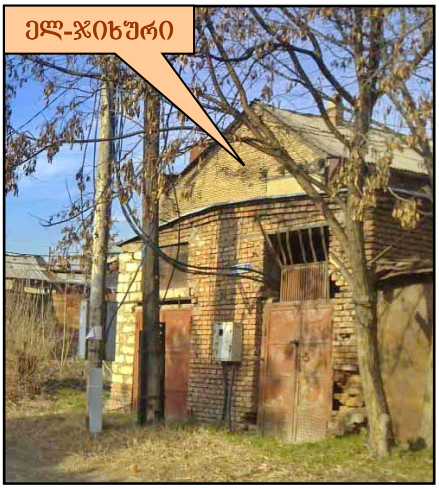
ხედი შესახვევიდან, 2018წ

აქ ალაზნის ქუჩის პერიმეტრზე იდგა ერთსართულიანი სახლი მაღალ ცოკოლზე №4, ს/კ 01.17.01.088/003. რომელიც ამჟამად თითქმის მთლიანად დანგრეულია და შემორჩენილია მხოლოდ ჩრდილოეთ მხარეს ცალკე მდგომი აგურის წყობის კედელი.

მის გვერდით ქუჩის პირას ერთსართულიანი მცირე ორქანობიანი ნაგებობა დგას – ალაზნის ქ. №3 ს/კ01.17.01.087/005. გადაკეთებულია. თავდაპირველი ნაგებობიდან შემორჩენილი იყო „ქართული” აგურით ამოყვანილი დასავლეთ კედლის ნახევარი და ჩრდილი მხარე, ასევე ორი სარკმელი დასავლეთ კედელში და დასავლეთისავე შეფიცრული ფრონტონი ხის სახურავსქვეშა ლავგარდანით. აქ სასტუმროა გახსნილი.

ახალი ფასადები ამოყვანილია ბლოკის უხეში წყობით და სახლი მთლიანად შელესილია. ქუჩის ფასადზე, ცენტრში დატანილია რკინის კარი. არაპროპორციული სარკმლები ჩასმულია გისოსებში. ამ გადაკეთებამ სახლის იერი დაამახინჯა და დაუკარგა მას არქიტ-მხატვრული ღირებულება. ალაზნის ქუჩისა და შესახვევის კუთხეში იდგა მომცრო ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი – ალაზნის შესახვევი №2, ს/კ 01.17.01.087/001. რომელიც ამჟამად მთლიანად დანგრეულია. კუთხეში ჰქონდა მცირე ბაღი. ეს ადგილი შემოღობილია ლითონის გოფრირებული ღობით. შიგნით დგას გარაჟი. ამ ნაკვეთის დასავლეთით მომცრო ნაკვეთია, რომელზეც დგას ყოვლად უსახო ერთსართულიანი ნაგებობა – ალაზნის ჩიხი №5 ს/კ 01.17.01.087/003.

ალაზნის შესახვევი №5, ელ-ჯიხური და არმაზის ქ. №33 მიმდებარე



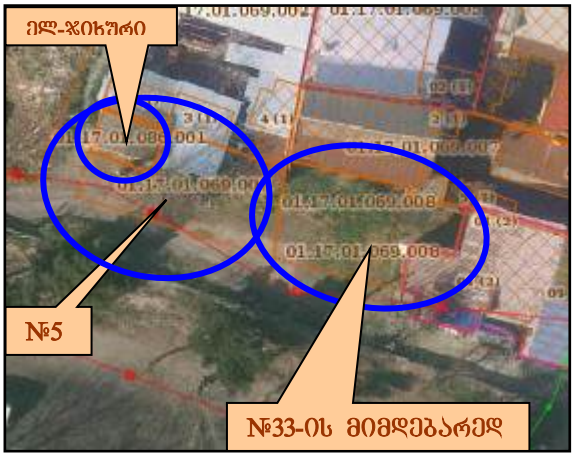
ელექტრო ჯიხური



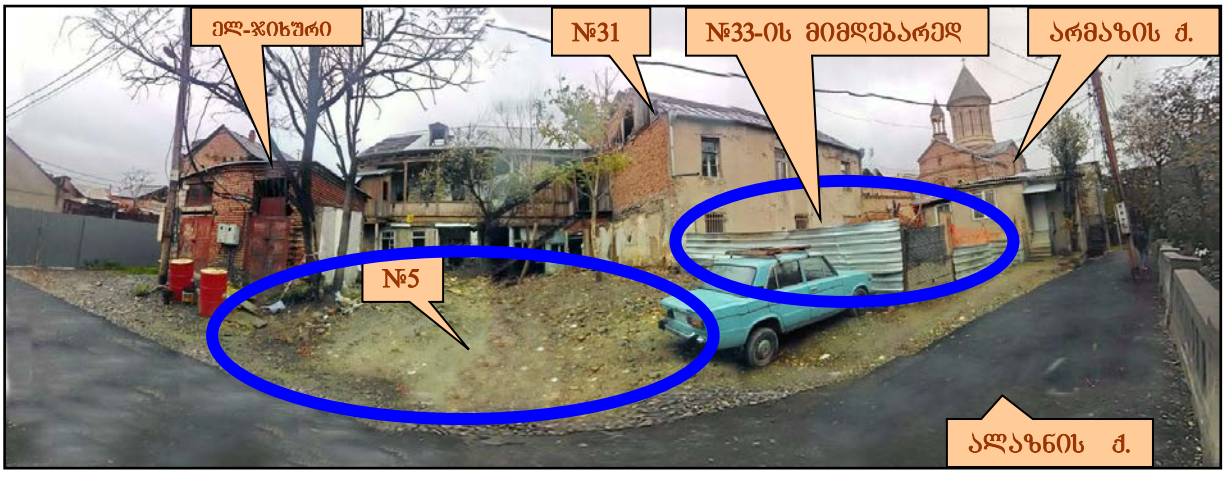
მოცულობითი გეგმა, 1995წ.



ხედი ალაზნის ქუჩიდან, 2018

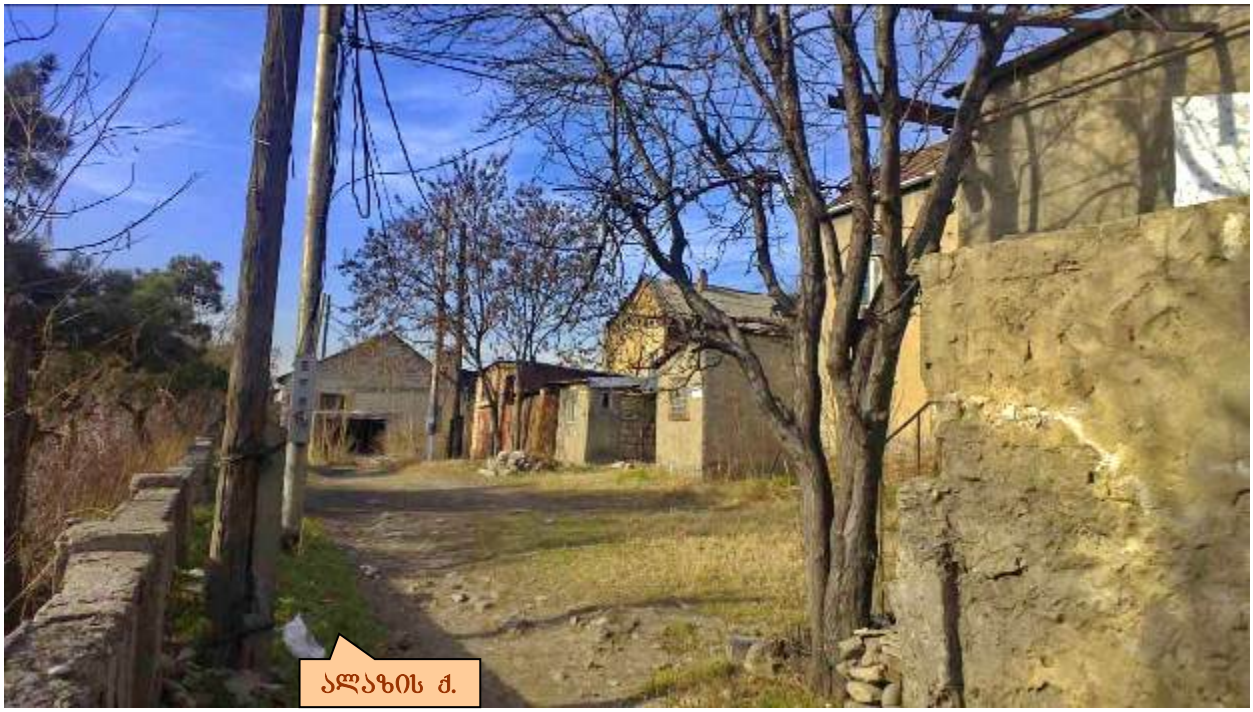


საკადასტრო გეგმები



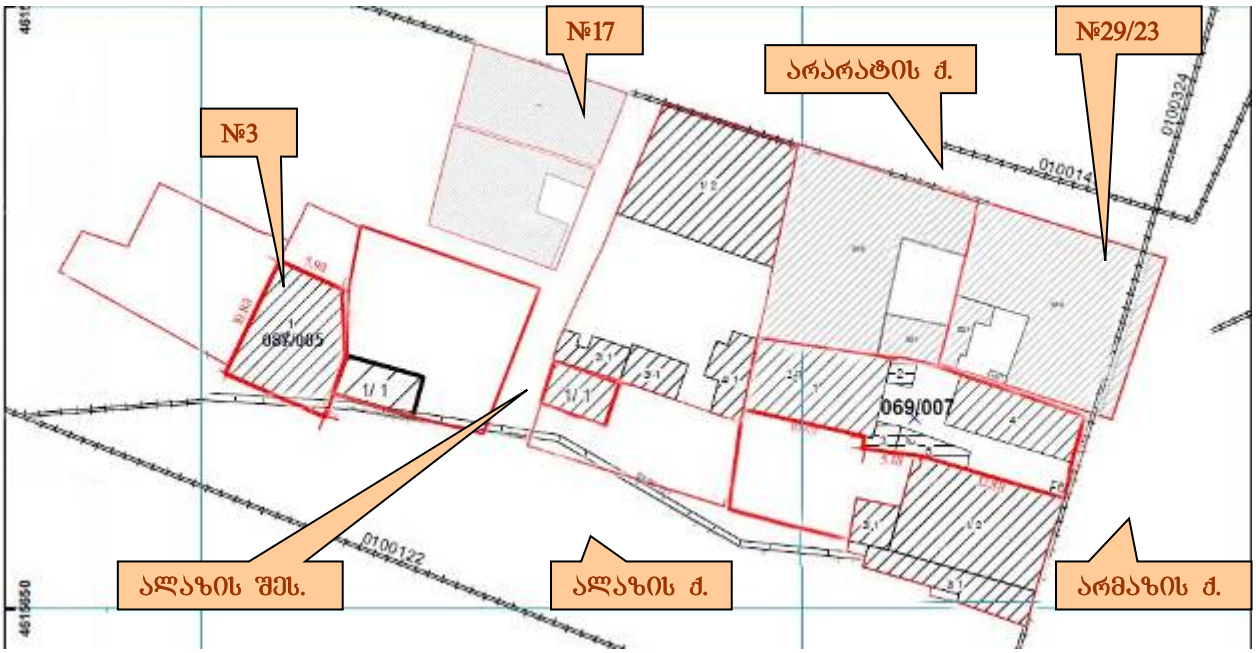
ხედი ალაზნის ქუჩიდან, 2018

ალაზნის ქუჩის ამ ნაწილში პერიმეტრზე იდგა არქიტექტურული თვალსაზრისით ნაკლებად ღირებული რამდენიმე მცირე ნაგებობა. ამჟამად დანგრეულია. ამ ნაკვეთების მისამართებია – ალაზნის შესახვევი №5-ის მიმდებარედ ს/კ 01.17.01.069/009 და არმაზის ქ. №33-ის მიმდებარედ ს/კ 01.17.01.069/008. ბოლო ნაკვეთი შემოღობილია. ალაზნის შესახვევში დგას ელექტრო ჯიხური ს/კ 01.17.01.086/001.





ხედი ალაზნის ქუჩიდან, 2013წ. (ფოტოები მერიის საიტიდან)



საკადასტრო ნაკვეთები, 2018წ.

მიმდებარე კვარტალების სტრუქტურა

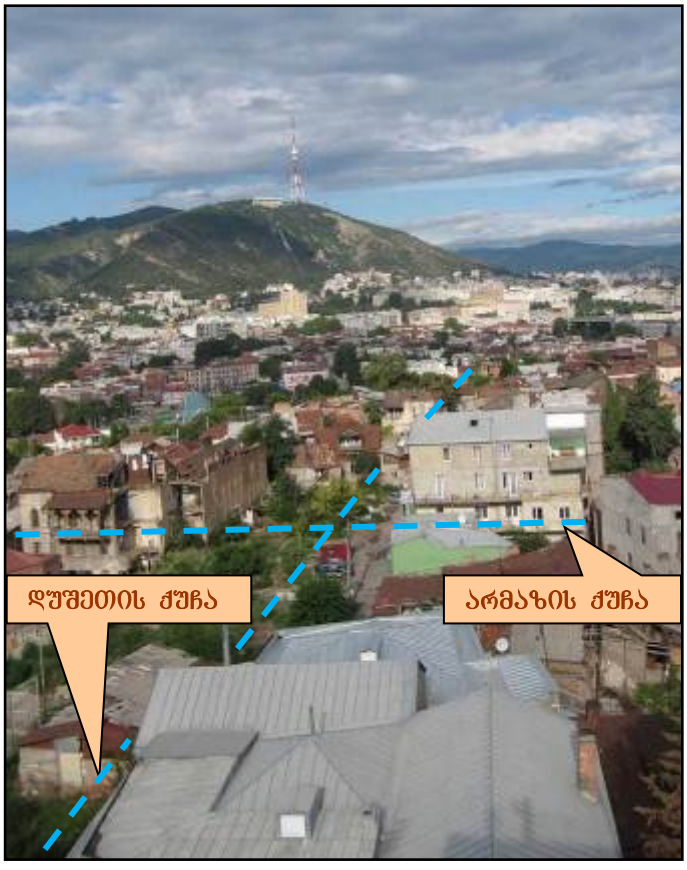


უბნის ხედი, 2014წ.

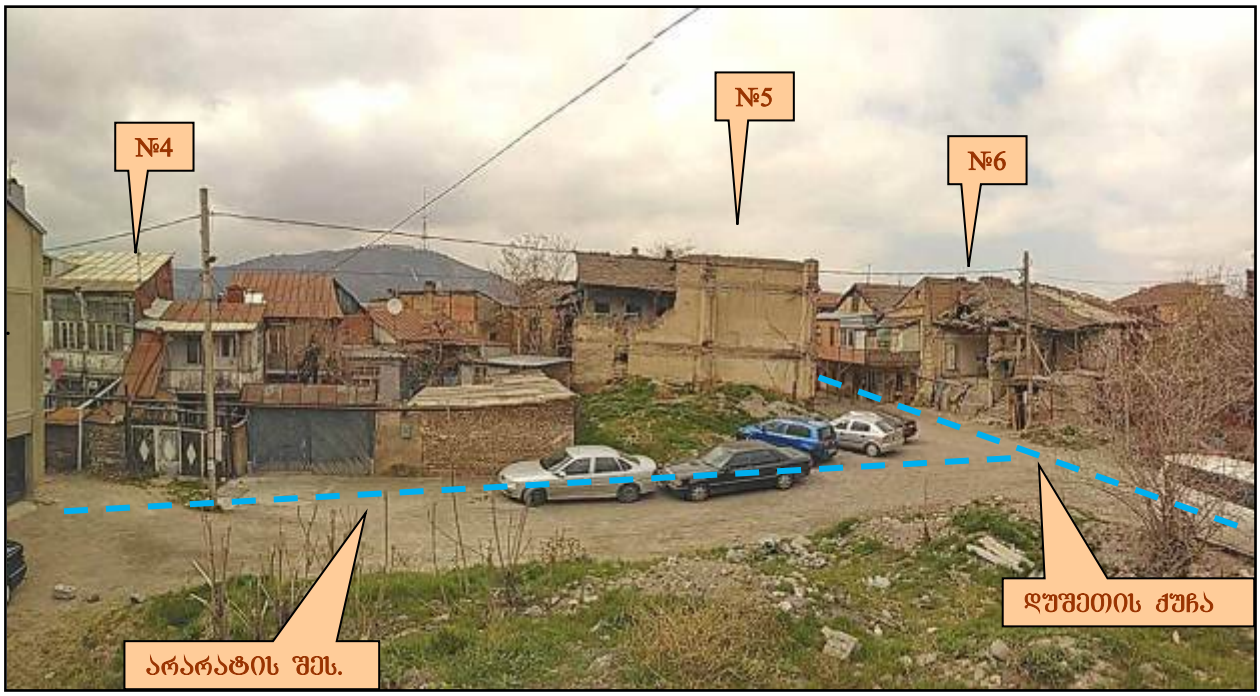
დუშეთის ქუჩა მჭიდროდ იყო განაშენიანებული. ამჟამად კი, მისი კენტრიცხვებიანი მხარე ავლაბრის მოედნამდე თითქმის მთლიანად მოშიშვლებულია. ნაგებობები ძირითადად ერთ-ორსართულიანია, აგურით ნაშენი, შელესილი, თუ შეულესავი ფასადებით. შენობები პერიმეტრულად მიუყვება ქუჩის სწორ ვექტორს. ზოგან ქუჩისკენ ღია ეზოებიც გამოდის. ავლაბრის მოედანთან ახალი განაშენიანებაა.

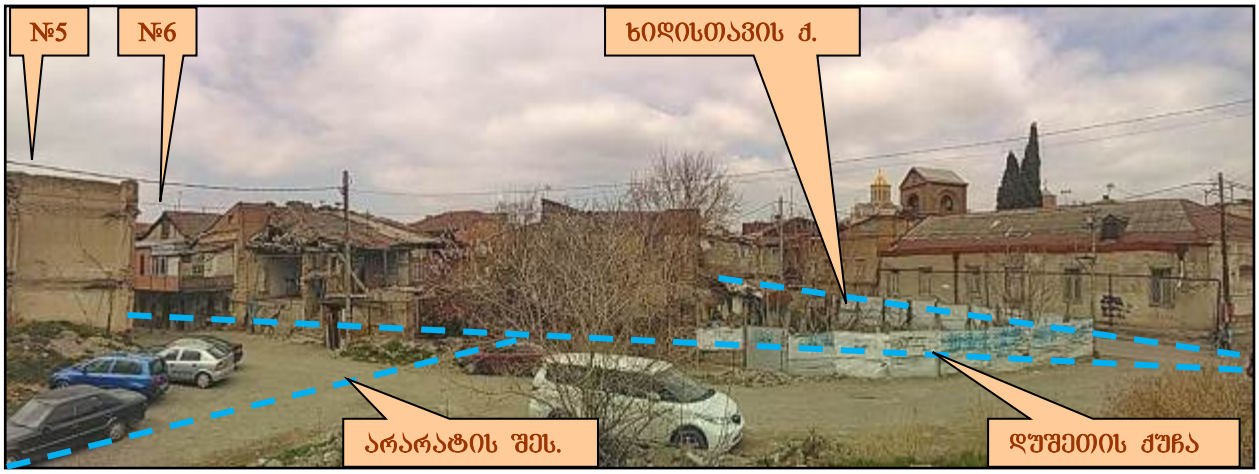
აქ რამდენიმე სახლი 2000-იან წლებში აშენდა თავდაპირველი მცირე ზომის განაშენიანების ნაცვლად. ნაგებობები ოთხ სართულს არ სცილდება, თუმცა მათი მხატვრულ-არქიტექტურული სახე მდარე ხარისხისაა და ძალზე შეუსაბამოდ გამოიყურება ამ ისტორიულ განაშენიანებაში.

ამ განაშენიანების მოპირდაპირე მხარეს არმაზის ქუჩასთან სახლები მორღვეულია. ცარიელ მოშიშვლებულ ადგილზე ბალახმოდებული ნანგრევებია. არმაზის ქუჩის კუთხესთან ნახევრადდანგრეული სახლის აგურის კედლებია შემორჩენილი №27/12, რომელიც არქიტექტურულ ძეგლად არის აღრიცხული და თბილისის ერთ-ერთი სანიმუშო ისტორიული შენობაა. ეკლესიისკენ სკვერია გაშენებული.



დუშეთის ქუჩა, ხედი ცხრასართულიანიდან





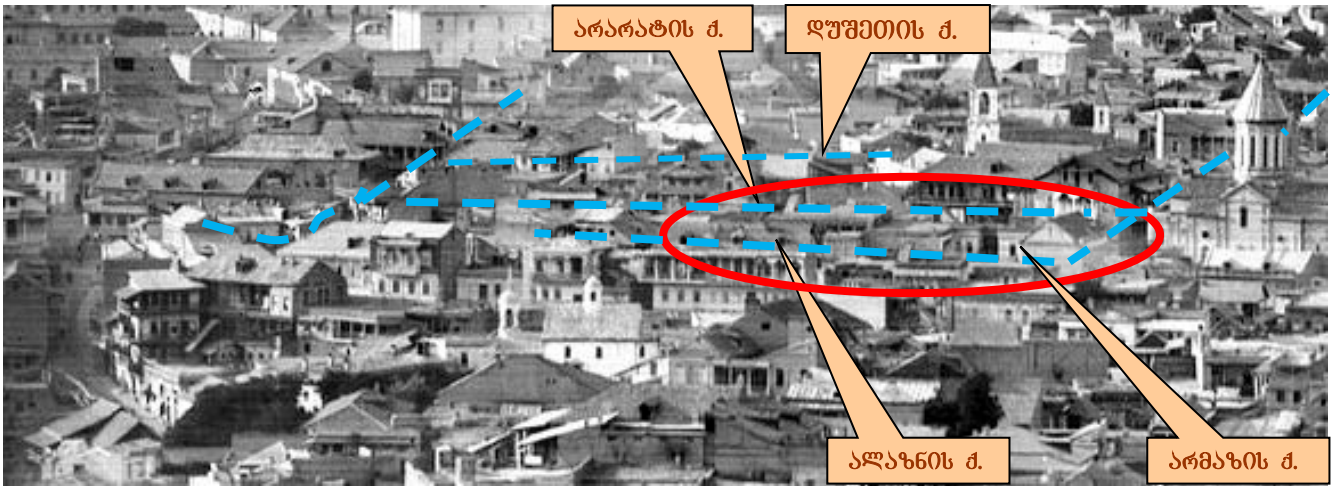
ᲓᲣᲨᲔᲗᲘᲡ ᲭᲣᲮᲐ, 2017წ.



ᲜᲐᲒᲔᲑᲝᲑᲔᲑᲘ ᲭᲣᲮᲘᲡ ᲚᲣᲬᲠᲘᲪᲮᲕᲔᲑᲘᲐᲜ ᲛᲮᲐᲠᲔᲡ

ᲓᲣᲨᲔᲗᲘᲡ ᲭᲣᲮᲐᲖᲔ ამჟამად მიმდინარეობს №5 სახლის რეკონსტრუქცია. ლუწრიცხვებიან მხარეს ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლების საინტერესო განაშენიანებაა, თუმცა გვიანდელი მინაშენებით დამახინჯებულია მათი არქიტექტურული სახე.

დასკვნა და რეკომენდაციები:



გარეთ ავლაბარი საკვლევ კვარტალთან, XIXს-ის 80-იანი წწ.

წარმოგიდგენთ საკვლევი კვარტალის და მიმდებარე მიკროუბნის კვლევის შედეგებს და მასზე დაფუძნებულ ზოგადი და კერძო სახის რეკომენდაციებს.

საკანონმდებლო რეგულაციები:

ეს უბანი შედის თბილისის ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში. კანონით „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ (თავი VIII, მუხლი 35, 37):

1. „დამცავი ზონის დადგენის მიზნებია: მის საზღვრებში არსებული კულტურული მემკვიდრეობის, მათ შორის, ძეგლების, კულტურული ღირებულების მქონე ურბანული ქსოვილისა და ცალკეული შენობა-ნაგებობების, ისტორიული განაშენიანების, ქუჩათა ქსელის, გეგმარებითი სტრუქტურის, ისტორიული ლანდშაფტის, არქეოლოგიური ობიექტების არასასურველი ზემოქმედებისაგან დაცვა; მის საზღვრებში არსებული კულტურული მემკვიდრეობის ბუნებრივი, ისტორიული, ესთეტიკური, ეკოლოგიური გარემოს, მისი ავთენტიკური ელემენტების, ისტორიულად ჩამოყალიბებული ხედებისა და პანორამების, ასევე იმ სოციალურ-ეკონომიკური და კულტურული კონტექსტის შენარჩუნება, რომელიც ხელს შეუწყობს ძეგლისა და მისი გარემოს დაცვასა და მდგრად განვითარებას, ძეგლის, როგორც ისტორიის მოწმის, როლის შენარჩუნებას“;

2. დამცავ ზონებში განსახორციელებელი ღონისძიებები უნდა ითვალისწინებდეს ხელსაყრელი გეოლოგიური და ჰიდროგეოლოგიური პირობების შენარჩუნებას, სანიტარიულ-ჰიგიენური, სეისმური და ხანძარსაწინააღმდეგო მოთხოვნების დაკმაყოფილებას, ძეგლებზე და ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოზე არასასურველი ზემოქმედების თავიდან აცილებას. აღნიშნული ღონისძიებების განხორციელებისას დაცული უნდა იქნეს ამ სფეროში საერთაშორისო სამართლითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი სტანდარტები და ნორმები.

6. დამცავ ზონაში არსებული შენობებისა და სხვა არქიტექტურული ობიექტების დაშლა (დემონტაჟი) დასაშვებია მხოლოდ: ა) შესაბამისი რეჟიმით დაშვებული მშენებლობისას; ბ) ისეთი გადაუდებელი აუცილებლობისას, როდესაც დასტურდება ობიექტის ჩამოშლის საფრთხე (მუხლი 35);

2. „ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონის დადგენის მიზანია მასში დაცული ძეგლების ისტორიულად ჩამოყალიბებული სივრცით-არქიტექტურული გარემოს, განაშენიანების ტრადიციული ფორმებისა და იერსახის შენარჩუნება, ქალაქის ისტორიული ნაწილის, როგორც ისტორიულად ჩამოყალიბებული ორგანიზმის (დაგეგმარების სტრუქტურა, მორფოლოგია, შენობების მასშტაბი, ხასიათი, სილუეტი, იერსახე, ლანდშაფტი და სხვა), დაცვისა და შენარჩუნების უზრუნველყოფა, სარეაბილიტაციო, სამშენებლო და სხვა სამუშაოთა რეგულირება, ქალაქის გარემოს გაჯანსაღება, დეგრადირებული ურბანული ქსოვილის ისტორიულ სახესთან მაქსიმალურად მიახლოება, ისტორიული განაშენიანების ეკონომიკური და კულტურული პოტენციალის რეალიზაცია;

3. ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში ქალაქგეგმარებითი და სამშენებლო დოკუმენტაციის შედგენისას უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს ისტორიული გარემოს დაგეგმარების, განაშენიანების, ლანდშაფტის შენარჩუნება, მათი დაკარგული ელემენტების აღდგენის შესაძლებლობა;

4. ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში მშენებლობა დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ:
ა) სამშენებლო ობიექტი ენაცვლება მწვავე ავარიულ მდგომარეობაში მყოფ, ისტორიულ და მხატვრულ ღირებულებას მოკლებულ შენობას, ნაგებობას ან საინჟინრო-საკომუნიკაციო ქსელს;

ბ) სამშენებლო საქმიანობამ უნდა გააუმჯობესოს დეგრადირებული ურბანული ქსოვილი (შეავსოს ისტორიულ განაშენიანებაში ნგრევის შედეგად გაჩენილი სიცარიელეები, შეცვალოს ღირებულ შენობებს შორის მოქცეული არაღირებული ნაგებობები, გაათავისუფლოს სივრცე ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოში დისონანსის შემტანი ნაგებობებისაგან, თავდაპირველი სახით აღადგინოს მისი ისტორიული გარემო და სხვა).;

5. საპროექტო ობიექტის კონფიგურაცია, პროპორციები და გეგმარებითი სტრუქტურა უნდა შეესაბამებოდეს საპროექტო ტერიტორიის ირგვლივ ისტორიულად ჩამოყალიბებულ ტიპს. შენობა ორგანულად უნდა ერწყმოდეს განაშენიანების ტრადიციულ ფორმებს და გარემოს, არ უნდა უპირისპირდებოდეს ისტორიული განაშენიანების იერსახეს, მორფოლოგიასა და მასშტაბს, ლანდშაფტურ გარემოს;

6. ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში აკრძალულია ისეთი ტერიტორიების განაშენიანება, რომლებიც ისტორიულად არ ყოფილა განაშენიანებული;

7. იმ ტერიტორიებზე, სადაც მეცნიერული კვლევის საფუძველზე დასტურდება არა უმეტეს 50 წლის წინ მაღალი ისტორიულ-კულტურული ღირებულების მქონე არქიტექტურული ობიექტის არსებობა, მშენებლობა დასაშვებია მხოლოდ სათანადო კვლევის საფუძველზე დამუშავებული, ამ ობიექტის პროექტთან მაქსიმალურად მიახლოებული პროექტით;

8. ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში ისტორიულად ჩამოყალიბებული ქუჩათა ქსელის შეცვლა, გაფართოება, ნიშნულების ამაღლება, დაწევა ან სხვა ცვლილება დასაშვებია მხოლოდ შესაბამისი გეგმარებითი და მეცნიერული დასაბუთების საფუძველზე, ისტორიულ იერსახესთან მაქსიმალურად მიახლოებით (მუხლი 35);

საერთაშორისო კანონმდებლობის. რეგულაციები:

ვაშინგტონის ქარტია (1987წ.) შემდეგნაირად განსაზღვრავს ამ პრობლემისადმი სწორ მეთოდოლოგიურ მიდგომას:

1. ახალი ნაგებობის მშენებლობის, ან არსებულის ადაპტაციის შემთხვევაში, ანგარიში უნდა გაეწიოს არსებულ სივრცით ორგანიზაციას – განსაკუთრებით, მასშტაბისა და მიწის ნაკვეთის ზომის გათვალისწინებით;

2. შესანარჩუნებელი ნიშან-თვისებებია ისტორიული ქალაქისა და ურბანული ტერიტორიების ისტორიული ხასიათი და ყველა ის მასალა თუ სულიერი ელემენტი, რომელიც ამ ხასიათს გამოხატავს, განსაკუთრებით:

ა) ურბანული ქსოვილის სახე, რომელიც განსაზღვრულია ქუჩების ქსელითა და თითოეული განაშენიანებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციითა და ზომით.

ამავე საკითხთან დაკავშირებით გასათვალისწინებელია მენეჯმენტის სახელმძღვანელო მსოფლიო მემკვიდრეობის ძეგლებისათვის (ავტორები: ბ. ფილდენი და იუ. იუკილეტო, **ICCROM, UNESCO, ICOMOS, 1993),** რომლის IX თავის 9.3.8 პუნქტში (თანამედროვე დიზაინი ისტორიულ გარემოში) აღნიშნულია, რომ ახალ ნაგებობას უნდა ჰქონდეს:

- რიტმი, რომელიც ჰარმონიულია გარემომცველი განაშენიანების, ურბანული რიტმისა და მორფოლოგიური სახისა;

- მასა, რომელიც შეთანადებულია კონტექსტს – არც ისეთი დიდი, რომ დაარღვიოს ისტორიული ცენტრის ინტიმური, ადამიანური მასშტაბი და ისეთი, რომ გამოირიცხოს ხელოვნური გაერთიანება მიწის რამოდენიმე ნაკვეთისა ერთი დიდი ნაგებობის (ფუნქციის) განსათავსებლად;

იგივე მოთხოვნებია დაყენებული ისტორიულ ზონაში ახალმშენებლობებთან დაკავშირებულ **UNESCO** - ს რეკომენდაციაში ისტორიული ანსამბლების თანამედროვე როლის და დაცვის შესახებ (ნაირობი, 1976წ.).



გარეთ ავლაბრის მიკროუბანი XXს-ის დასაწყისის ფოტო
საქართველოს ცენტრალური კინო-ფოტო-ფონო არქივის ფონდი ©

ძველი თბილისის დაცვითი ზონების ფარგლებში ახალმშენებლობის განხორციელების სახელმძღვანელო პრინციპები:

უკანასკნელი წლების მანძილზე, ძველ თბილისში, ახალმშენებლობისას გამოვლინდა სხვადასხვა სახის მიდგომა.

სამწუხაროდ არსებობდა მანკიერი ახალმშენებლობითი პროცესი, როდესაც საერთოდ უგულვებელყოფილი იყო უბანთა არქიტექტურული სახე და გათვალისწინებული – მხოლოდ მენაშენეთა ინტერესები. ასეთი მიდგომით აგებული ნაგებობები, როგორც წესი, შეუსაბამოა უბნისთვის როგორც მასშტაბით, ასევე მოცულობითი და მხატვრული ფორმებით. ხშირ შემთხვევაში უგულვებელყოფილია მშენებლობის ხარისხიც;

არსებობს შემთხვევები, როდესაც განსაზღვრული დოზით გათვალისწინებულია მხატვრულ-არქიტექტურული რეალიები, მაგრამ ეს სახლები მაინც ამოვარდნილია უბნის საერთო კონტექსტიდან;

მესამეა ისეთი შემთხვევა, როდესაც თითქოსდა გათვალისწინებულია უბნის მასშტაბი, ძველი თბილისისთვის დამახასიათებელი არქიტექტურული სტილისტიკა, მშენებლობის ხარისხიც სათანადოა, მაგრამ ეს მოცემულობები სიღრმისეულად არ არის გათავისებული და ამიტომ ამგვარი ახალმშენებლობა ბუტაფორიას ემსგავსება და ასევე ამოვარდნილია უბნისთვის დამახასიათებელი არქიტექტურული კონტექსტიდან;

ამიტომ მიგვაჩნია, რომ ნებისმიერ ახალმშენებლობას წინ უნდა უსწრებდეს საფუძვლიანი ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა. მაგრამ, რომელიმე უბნის ძირეული კვლევა უნდა იყოს არა მხოლოდ თვითმიზანი კვლევისთვის (თუმცა ამგვარი კვლევების ჩატარება თავისთავად აუცილებელია თბილისის არქიტექტურის შესწავლისათვის), არამედ მისი საშუალებით მოხდეს ტრადიციულად ჩამოყალიბებული ურბანული ქსოვილის სიღრმისეული შეგრძნება და იმ მიზეზების ნათლად დანახვა, რამაც განაპირობა განაშენიანების ესა თუ ის ტიპი ან სახე.

ყოველივე ეს საჭიროა რადგან ეს დღევანდელი სახე, იმ ისტორიულ-სოციალური და მხატვრულ-არქიტექტურული ფაქტორების შედეგია, რაც საუკუნეების განმავლობაში, გარკვეული დროის მანძილზე ჩაისახა, განვითარდა და ჩამოყალიბდა განსაზღვრულ გეოგრაფიულ რელიეფზე. ამ რეალიებმა განაპირობა ამა თუ იმ უბნის ურბანული ქსოვილის არქიტექტურული მახასიათებლები, რაც ზოგადად საერთოა ძველი თბილისისთვის, თუმცა თითოეულ უბანს გააჩნია საკუთარი კრიტერიუმებიც.

ამ შემთხვევაში, ვფიქრობთ, აუცილებელი აღარ იქნება თავის დაზღვევა და ახალმშენებლობისას მაინცდამაინც XIX – XX სს-ის დასაწყისის ნაგებობების მექანიკური ასლის შექმნა. პროექტირებისას კი შესაძლებელი იქნება შემოქმედებითი მიდგომა და ახალი გამომსახველობითი ფორმების ძიებაც. ამ ვითარებაში ახალი ნაგებობის მოცულობა, ფასადების მხატვრული სახე, რიტმული დანაწევრება და ფერადოვნება აღარ დაარღვევს ქუჩის ჩამოყალიბებულ ხასიათს და მხატვრულ მთლიანობას. ამავე დროს ეს ვითარება გასაზიარებელი უნდა იყოს არა მხოლოდ პროექტანტებისათვის, არამედ მათთვისაც ვინც უნდა შეაფასოს ამ პროექტების ავკარგიანობა.

ჩვენი კვლევის მიზანი იყო დაგვედგინა მიკროუბნის სივრცობრივ-მოცულობითი გადაწყვეტა, უბნის და ქუჩების განაშენიანების ხასიათი, განაშენიანების ქრონოლოგიური განვითარება, უბნის, ქუჩათა ქსელის ჩამოყალიბების და ლანდშაფტის ათვისების თავისებურებები. ასევე მოცულობითი აქცენტების მასშტაბური დამოკიდებულება ძირითად განაშენიანებასთან და ქალაქის ლანდშაფტთან, განაშენიანების ფუნქციური შემდგენლობა და სამშენებლო მასალა და ტექნიკა. ყოველივე ეს წარმოადგენს ამ ისტორიული უბნის ზოგად არქიტექტურულ-სივრცობრივ სახეს.

ამ უბნის ძირითად არქიტექტურულ მახასიათებლად უნდა ჩაითვალოს რთულ რელიეფზე განხორციელებული გეგმარებითი, სივრცობრივი და მხატვრული ხერხების სინთეზი. აქ თითოეული ნაგებობა მნიშვნელოვნად მონაწილეობს უბნის საერთო მხატვრულ-არქიტექტურული სახის ჩამოყალიბებაში და ბევრი მათგანი საინტერესოა არა მხოლოდ გეგმარებითი სტრუქტურით, არამედ რელიეფზე განთავსების ორიგინალური ხერხით.

თბილისის რელიეფის არაერთგვაროვნობიდან გამომდინარე, ბუნებრივი ტერასების სიმაღლეთა მონაცვლეობის გამო, მნიშვნელოვნად იზრდება ხედვის აღქმის მანძილები. ამიტომ ესა თუ ის უბანი და შენობების ჯგუფები აუცილებელია განვიხილოთ არა მარტო მათი ლოკალურ-კომპოზიციური გადაწყვეტიდან გამომდინარე, არამედ მათი როლით მთლიანად ქალაქის სილუეტში, როდესაც ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ეს გარემოებები სპეციფიურ თვისებებს იძენენ. ამასთან ლანდშაფტური და მხატვრულ-არქიტექტურული მოცულობები ერთიანობაში წარმოგვიდგება.

ამასთან, აუცილებლად აღსანიშნავია რომ ზოგ შემთხვევაში ამა თუ იმ შენობას შესაძლოა არც კი ჰქონდეს მაღალი მხატვრული ღირებულება (ასეა ჩვენს კონკრეტულ შემთხვევაში, როდესაც განაშენიანების გარკვეული მონაკვეთები დეგრადირებულია გვიანდელი გადაკეთებებით და ნახევრად დანგრეული წვრილ-წვრილი, მახინჯი მოცულობებით), თუმცა მთლიანობაში, სხვა ნაგებობებთან და ბუნებრივ ლანდშაფტთან ურთიერთკავშირში, ისინი ქმნიან ძველი თბილისისთვის დამახასიათებელ ურბანულ კომპოზიციებს. ამგვარი ნაგებობები ხშირად ასრულებენ ამ ბუნებრივ-არქიტექტურული კომპოზიციების შემადგენელი ჯაჭვის აუცილებელი რგოლების ფუნქციას.

უფლებრივი ზონირების მიხედვით ეს უბანი მოქცეულია საცხოვრებელ ზონა 5-ში (სზ5). ისტორიული განაშენიანება ერთ-ორსართულიანია და რამდენიმე შემთხვევაში სამსართულიანი. ამიტომ, სართულიანობა უბნის ამ მონაკვეთში არ უნდა აღემატებოდეს 2-3 სართულს, გამონაკლისის გარდა მტკიცე დასაბუთების შემთხვევაში.

ამიტომ, კიდევ ერთხელ ხაზგასმით გავიმეორებთ, რომ ამ უბანში მოსალოდნელი ნებისმიერი გეგმარებითი და სარეკონსტრუქციო სახეცვლილების დროს, მაქსიმალურად უნდა იყოს გათვალისწინებული არსებულ ქუჩათა ქსელის და განაშენიანების თავისებურებანი, რათა არ დაიკარგოს ამ ურბანული სტრუქტურის მხატვრულ-ისტორიული ღირებულება.

კონკრეტული რეკომენდაციები:

არქიტექტურული ძეგლები:

თუ პროექტირება მოიცავს არქიტექტურულ ძეგლებს, ეს შენობები აუცილებლად შესანარჩუნებელია მიუხედავად მათი ფიზიკური მდგომარეობისა. სასურველია ამ სახლების რეაბილიტაცია ძეგლთა აღდგენის შესაბამისი პროექტების დამუშავებით. ამასთან, გარკვეულ შემთხვევაში შესაძლებელია მათი ადაპტაცია მეთოდოლოგიურად გამართული პროექტირების შემთხვევაში.

უსტატუსო ნაგებობები:

საპროექტო კვარტალში არსებული თხუთმეტამდე მოზრდილი თუ მომცრო ნაგებობა სხვადასხვა არქიტექტურული ღირებულებისაა და მათი კონსტრუქციული მდგრადობის ხარისხიც განსხვავებულია. მხოლოდ რამდენიმეა კონსტრუქციულად დამაკმაყოფილებელი. უმეტესობა ძალიან დაზიანებულია, ზოგი მათგანი კი ავარიულია, ნანგრევის სახითაა ან სრულიად დაშლილია. ეს ნაგებობები უსტატუსო შენობებია. მათგან მხოლოდ არარატის ქუჩაზე მდგომი ორი საცხოვრებელი სახლია მიჩნეული ფონურ ნაგებობად – №17 და №19/5.

ზოგადად ამ ნაგებობების ნაცვლად ახალმშენებლობა შესაძლებელი ჩანს, თუმცა თითოეული მათგანის მიმართ განსხავებული მიმართებაა საჭირო და დასადგენია კონკრეტული რეკომენდაციები.

დაბალი არქიტექტურული ღირებულებისაა ალაზნის ქუჩაზე და მის მიმდებარე ალაზნის შესახვევში არსებული ნაგებობები.

ამჟამად დანგრეული სახლის ადგილზე (ალაზნის შესახვევი №2) შესაძლებელი ჩანს ახალი მოცულობის დაპროექტება კვლევაში წარმოდგენილი რეკომენდაციებით. ოღონდ, აქ გათვალისწინებული უნდა იყოს იქვე, კვარტალის შიდა ნაწილში შესაძლო ახალმშენებლობა და კორელაციაში უნდა იყოს მასთან. ამავე საკადასტრო ნაკვეთში შესაძლებელია ერთსართულიანი მართკუთხა ნაგებობის (გარაჟი?) დემონტაჟი.

ალაზნის ქუჩაზე არსებული ნაგებობები №3 და №4, ასევე ალაზნის ჩიხში მდებარე სახლი №5 დაბალი არქიტექტურული ღირებულებისაა და ამ ნაგებობათა ნაცვლად ახალი მოცულობების გაჩენა შესაძლებელია ამ კვლევაში დამუშავებული ზოგადი რეკომენდაციების გათვალისწინებით.

იგივე შეიძლება ითქვას ამჟამად ნაგებობისგან თავისუფალ ნაკვეთებზე ალაზნის შესახვევი №5-ის მიმდებარედ და არმაზის ქუჩის №33-ის მიმდებარედ. ასევე თვით სახლი №33 არმაზის ქუჩაზე, მიუხედავად მისი ქვედა ნაწილის სიძველისა, ნაკლებად ღირებულია და აქვს სრულიად არაღირებული და დამახინჯებული უხარისხო მინაშენები. ამიტომ, ამ ნაკვეთებზეც ახალმშენებლობისას გასათვალისწინებელია ზოგადი რეკომენდაციები და განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს იმ გარემოებას, რომ ბოლო ნაგებობა რთულ რელიეფზე დგას. გარდა ამისა ამ სახლის ინტერიერში, I სართულზე შემორჩენილია კამარული და თაღოვანი მოცულობა და დასადგენია მისი ფუნქცია. ასევე არაღირებულია არმაზის ქუჩა №31-ის ნაკვეთზე, არმაზის ქუჩის მხარეს მდებარე ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი.

უკეთესი არქიტექტურული ღირებულებისაა ამ კვარტალის არარატის ქუჩისკენ მდებარე ნაგებობები და აქ ახალმშენებლობა ამ მიმართებით უფრო საპასუხისმგებლოა. აქ მდგომი სახლებიც არ გამოირჩევიან მაღალი მხატვრული ღირებულებით. თუმცა, აქვთ ცალკეული ანგარიშგასაწევი მახასიათებლები. ამავე დროს შეუსაბამო მინაშენებით და დაშენებებით დაკარგულია თავდაპირველი სახე და ამ სახლების ფიზიკური მდგომარეობაც არ არის დამაკმაყოფილებელი (№19/5 სახლი ავარიულია). ამიტომ, ამ ნაგებობების რეკონსტრუქცია ან/და ახალი მოცულობების დაპროექტება შესაძლებელი ჩანს ზოგადი და კერძო რეკომენდაციების გათვალისწინებით.

სახლი №29/23 არმაზისა და არარატის ქუჩების კუთხეში კონსტრუქციულად დაზიანებულია და განსაზღვრულია მისი გამაგრება გამგეობის მიერ. ამ ნაგებობას აქვს გარკვეული გეგმარებითი მახასიათებლები და საინტერესო სტრუქტურით ქუჩების კუთხის მაფორმირებლად გვევლინება და კარგ მხატვრულ თანაარსებობაშია ქუჩის მოპირდაპირე მხარეს მდგომ არქიტექტურულ ძეგლთან – №27/12. აქ შესაძლებელი ჩანს ამ ნაგებობისათვის შესაბამისი სამანსარდო მოცულობების დამატება. მსგავსი ახალი მოცულობების გაჩენა ასევე შესაძლებელია მის გვერდით მდგომ ნაგებობებზეც.

რთულ რელიეფზე კარგად გააზრებული არქიტექტურული სტრუქტურით საინტერესოა სახლი №21. არარატის ქუჩისკენ აქვს მარტივად გადაწყვეტილი ფასადი საითაც მხოლოდ სართულნახევრით გამოდის. ეზოსკენ კი, თბილისური ეზოებისათვის დამახასიათებელი სამიარუსიანი, ხის წრიულ სვეტებიანი და მოხარატებულ მოაჯირებიანი ღია გალერეა-აივნების სისტემა აქვს, რომელთა ნაწილი შემინულია და ნაწილი ამოვსებული უსისტემო ჩაშენებებით. ნაგებობის ფიზიკური მდგომარეობა არ არის დამაკმაყოფილებელი. ამ სახლის ნაცვლად ახალმშენებლობისას გასათვალისწინებელია მისი სტრუქტურული და მხატვრული მახასიათებლები.

იგივე შეიძლება ითქვას ამ სახლზე სამხრეთიდან მიჯრით მიდგმულ ორსართულიან სახლზე (არმაზის ქ. №31), რომლის ფასადები ალაზნის ქუჩისკენ არაფრით არ არის გამორჩეული, თუმცა აღმოსავლეთ ფასადს ეზოსკენ ზემოთ აღწერილი სახლის მხატვრული მახასიათებლები გააჩნია – შემინული გალერეა-აივნების სისტემა.

ფონური ღირებულებისაა სახლი №19/5. მისი ფასადები როგორც არარატის ქუჩის, ასევე ეზოს მხარეს თავდაპირველი სახით უბნის ერთ-ერთი საინტერესო ნაგებობა იქნებოდა. თუმცა, გადაკეთებებმა დიდად შეუცვალა სახე. ამასთან სახლი დიდი ხანია ავარიულ მდგომარეობაშია და თვალნათლივ ჩანს, რომ იშლება ნაწილ-ნაწილ. ამ სახლის გადარჩენა ვერ ხერხდება. კანონმდებლობიდან გამომდინარე შესაძლებელია მისი დაშლა თუმცა, ახალმშენებლობისას აუცილებლად იქნება გასათვალისწინებელი მისი სტრუქტურული და მხატვრული მახასიათებლები. რეკომენდირებულია საღად შემორჩენილი ავთენტური მასალის დასაწყობება და ახალმშენებლობაში მისი გამოყენება.

ასევე ფონური ღირებულებისაა სახლი №19/5 არარატის ქუჩისა და ალაზნის შესახვევის კუთხეში. მასაც ჰქონდა კლასიცისტურ ელემენტებიანი ფასადი არარატის ქუჩიდან და ხის აივნები ალაზნის შესახვევიდან. თუმცა, აქაც გადაკეთებებმა შეამცირა ნაგებობის მხატვრული ღირებულება. ახალმშენებლობისას აქაც გარკვეულწილად ყურადსაღებია სახლის სტრუქტურული მახასიათებლები.

ამგვარად, ამ კვარტალის დაზიანებული და ნაწილობრივ ავარიული და დეგრადირებული განაშენიანების ნაცვლად ახალმშენებლობა შესაძლებელია და კვარტალის რეაბილიტაცია სასურველიცაა რეკომენდაციების გათვალისწინებით. სასურველია დამუშავდეს კვარტალის რეკონსტრუქციის ერთიანი პროექტი;

ასევე სასურველია მთელი განაშენიანების წარმოდგენისას და თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში, ახალი მოცულობის სახის ჩვენება განშლებით და ფოტომონტაჟით მეტი თვალსაჩინოებისთვის, როგორც ქუჩების და ეზოების მხრიდან ასევე ზედხედშიც;

ამგვარად, ახალმშენებლობის გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში სასურველი იქნება, ამ მიკროუბნის ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის რეკომენდაციების გათვალისწინებით, ისეთი განაშენიანების დაპროექტება, რომელიც შეესაბამება უბნის ხასიათს და უმტკივნეულოდ ჩაეწერება უბნის ჯერ კიდევ შენარჩუნებულ ისტორიულ განაშენიანებაში.

დასკვნები:

ამგვარად ამ უბნის ურბანული გარემოს ჩამოყალიბება, ისევე როგორც ზოგადად ძველი თბილისის სხვა უბნებში, ისტორიულ-არქიტექტურული განვითარების შედეგია. განვითარების პროცესი ევოლუციურად მიმდინარეობდა. მას საფუძვლად ედო აქ არსებული გეოგრაფიული (მახათას მთიდან ჩამომავალი ხევები და ისტორიული გზა ჩრდილოეთისკენ, დღეს ბარათაშვილის აღმართი) და არქიტექტურული მოცემულობები (ამ კერძო შემთხვევაში აქ შესაძლებელია ვილაპარაკოთ XIXს-ის დასაწყისისათვის ჩამოყალიბებულ ბანური სახლების განაშენიანების სტრუქტურულ ევოლუციაზე ქანობიან განაშენიანებისკენ). ამავე მოცემულობათა რეალიების გათვალისწინებით მოეწყო ქუჩების ქსელიც. ამ პროცესში თითოეულ ეპოქას მისთვის დამახასიათებელი გეგმარებითი და მხატვრული ცვლილებები შეჰქონდა ურბანულ ქსოვილში და შედეგად მივიღეთ უბნის დღევანდელი სახე – ისტორიულად მოცემულ გეოგრაფიულ საფუძველზე XIXს-ის განმავლობაში ჩამოყალიბებული ურბანული გარემო, XXს-ის I ნახევრის გარკვეული სტრუქტურული ცვლილებებით.

აქ ცვლილებები მუდმივად მიმდინარეობდა. ახალი ეპოქის მოთხოვნათა შესაბამისად ამ ურბანულ გარემოში ცვლილებების შეტანა ალბათ კიდევ მოხდება. ოღონდ ნებისმიერი ცვლილება კვლავ ევოლუციური უნდა იყოს და არ უნდა შექმნას მკვეთრი დისონანსი აქ უკვე არსებულ გარემოში. **ამასთან უნდა აღინიშნოს, რომ ავარიულობის გამო საკვლევ კვარტალში მდებარე ნაგებობების ნაწილს ემუქრებათ დანგრევი საფრთხე და საჭიროა განისაზღვროს მათი ბედი კვარტალისა და უბნის განვითარების პერსპექტიულ ჭრილში.**

როგორც აღინიშნა, ცვლილებები მნიშვნელოვანწილად ევოლუციურად მიმდინარეობდა XXს-ის პირველ ნახევარში. სტილისტური განსხვავების მიუხედავად ეს ნაგებობები სტრუქტურულად და ესთეტიკურად ერთი ეპოქის ამსახველნი არიან და ამიტომ აქ ჩამოყალიბებულია ერთიანი არქიტექტურული გარემო (რასაც ვერ ვიტყვით ავლაბრის მოედნის ცხრასართულიან კორპუსზე და მიმდებარე ქუჩების შეუსაბამო განაშენიანებაზე, რომელთა მოცულობითი ფორმები, მასალა თუ ფასადების მხატვრულ-არქიტექტურული გადაწყვეტა ამოვარდნილია ისტორიული განაშენიანებიდან. ეს შენობები მიჩნეულია უბნისთვის შეუსაბამო ნაგებობებად).

ამიტომ აქ მოსალოდნელი ნებისმიერი გეგმარებითი და სარეკონსტრუქციო სახეცვლილების დროს, მაქსიმალურად უნდა იყოს გათვალისწინებული არსებულ ქუჩათა განაშენიანების და ნაგებობების თავისებურებანი, რათა არ დაიკარგოს ამ მიკროუბნის მხატვრულ-ისტორიული ღირებულება.

საკვლევ არეალში და მის მიმდებარედ შენარჩუნებულია ქუჩების რელიეფთან მორგების ტრადიციული თბილისური სტრუქტურა, საცხოვრებლის ტიპები და მხატვრული სახე. ქუჩის გასწვრივ განლაგებული ინდივიდუალური სახის მქონე შენობები, რომლებიც ქმნის ამ უბნისთვის დამახასიათებელ ცოცხალ რიტმს. მათ შორის მაღალმხატვრული ღირებულებით გამოირჩევა სახლები არარატის ქუჩაზე №№6, 9, და 12/27. თითოეულ ამ საცხოვრებელ სახლს აქვს დამოუკიდებელი, მცირე და დიდი ზომის ეზო.

განაშენიანება ტერასულად არის ნაწყობი ქვევიდან ზემოთ და აქ ღირებულია არა იმდენად თითოეული სახლის არქიტექტურული სახე, რამდენადაც განაშენიანების ზოგადი სტრუქტურა.

აქ სივრცობრივი აღქმის წამყვანი კომპონენტებია სხვადასხვა ქანობიანი სახურავების სისტემა და ტერასული დაგეგმარება. ნაგებობის სახე კი, უმეტეს შემთხვევაში ნაკლებად ღირებულია და განაშენიანების გარკვეული მონაკვეთები დეგრადირებულია გვიანდელი გადაკეთებებით და ნახევრად დანგრეული წვრილ-წვრილი, მახინჯი მოცულობებით.

აქ ფრთხილად უნდა მოვიქცეთ ახალი გამომსახველობითი ფორმების ძიებისას, რაც შეიძლება ვიზუალურად ზედმეტად აქტიურ ლაქად წარმოჩნდეს ამ გაწონასწორებულ ურბანულ სხეულში. აქ უნდა განხორციელდეს ისეთი მოცულობის დამატება, რომელსაც არსებულის ადექვატური მხატვრულ-ესთეტიკური მახასიათებლები ექნება და უმტკივნეულოდ ჩაეწერება უბნის ისტორიულ განაშენიანებაში. აუცილებლად უნდა იყოს გათვალისწინებული მშენებლობის ხარისხი.

ამგვარად, ვინაიდან ნაგებობათა უმეტესობა ავარიულ მდგომარეობაშია და შესაძლებელია მიღებული იქნეს ახალმშენებლობის გადაწყვეტილება, ყურადღება უნდა მიექცეს იმ ფასეულობათა დაცვას, რაც ახასიათებს ამ მიკროუბანს:

- შენარჩუნებული უნდა იყოს დაგეგმარების სტრუქტურა და არქიტექტურულ-სივრცობრივი გარემო, ურბანული ტერიტორიის ისტორიული ხასიათი და ყველა ის მასალა, თუ ელემენტი, რომელიც ამ ხასიათს გამოხატავს. ახალი ნაგებობების მხატვრული გადაწყვეტა შეხამებული უნდა იყოს არსებულ შენობებთან;

- საურველია დაცული იყოს ისტორიულად ჩამოყალიბებული ურბანული ქსოვილის სტრუქტურული სახე, რომელიც განსაზღვრულია ქუჩების ქსელითა და თითოეული განაშენიანებული მიწის ნაკვეთის კონფიგურაციითა და ზომით. აღსადგენია ისტორიულად არსებული ჩიხები და კვარტალის დეგრადირებულ სტრუქტურაში შესაძლებელია გაჩნდეს ახალი გასასვლელებიც;

- შესანარჩუნებელია არსებული სასიმაღლო დონე არარატის ქუჩიდან უმნიშვნელო ზრდის კორელაციით;

- ადაპტაციის, ან ახალი ნაგებობის მშენებლობისას ანგარიში უნდა გაეწიოს არსებულ სივრცით ორგანიზაციას – განსაკუთრებით მის მასშტაბსა და მიწის ნაკვეთის ზომას. არ უნდა მოხდეს მიწის რამდენიმე საკადასტრო ერთეულის გაერთიანება, ან ზედმეტად დაქუცმაცება. ახალი მოცულობების გაჩენამ არ უნდა დაარღვიოს უბნის ისტორიულად ჩამოყალიბებული მასშტაბი, გეგმარებითი სტრუქტურა და ხასიათი;

- ანგარიში უნდა გაეწიოს რელიეფის თავისებურებას, რაც კარგად იყო გათვლილი უბნის განვითარების მთელ მანძილზე;

- განსაზღვრული ფორმით შესანარჩუნებელია ეზოთა სისტემა;

- შესაძლებელი ჩანს მოცულობების დაპროექტება ალაზნის ქუჩის ქვეშ, ისე, რომ მათ სინათლის წყარო და მისასვლელი ჰქონდეთ ბარათაშვილის აღმართიდან. საგულისხმოა, რომ ისტორიულად აღმართის ამ ნაწილში არსებობდა განაშენიანება რომელთა პირველ სართულებში მოწყობილი იყო სავაჭრო მოცულობები და სახელოსნოები;

- მიუხედავად იმისა, რომ ნაგებობათა გადახურვები თითქმის არ აღიქმება ქუჩებიდან, სახურავები მოჩანს შორი ხედებიდან და ჩართულია უბნის ზედხედში;

- აღსანიშნავია, რომ ამ უბნისათვის დამახასიათებელია როგორც ცალქნობიანი, ასევე „კონვერტული“ გადახურვები. ამასთან საგულისხმოა, რომ ამ შენობათა უმრავლესობა თავდაპირველად ბანიანი იყო და თარაზული ჩანართები სპორადულად მართებულ გადაწყვეტად შეიძლება ჩაითვალოს;

- ამიტომ, განსაკუთრებული ყურადღება უნდა მიექცეს მეხუთე ფასადებს გადახურვათა სისტემების შერჩევისას. უბნისთვის დამახასიათებელია ქანობიანი გადახურვები და თარაზული გადახურვების დაპროექტებისას მათი წილი უნდა იყოს შედარებით მოკრძალებული;

- აუცილებელია დიდი ყურადღება მიექცეს გადახურვების სიმაღლეს, დახრას, ზომას და ფერს, რათა არ დაირღვეს განაშენიანების მთლიანობა და ეთანხმებოდეს უბნის ხასიათს;

- მანსარდების შემთხვევაში სასურველია დახრილი და არა მართკუთხა ქანობები, რათა ნაკლებად აღიქმებოდეს ქუჩიდან. მათ უნდა ჰქონდეთ „ქალაქური“, როგორიც გვხდება XIX-XXსს-ის დასაწყისის ნაგებობებში და არა სააგარაკო კოტეჯების მანსარდების სახე;

- ახალი მოცულობის ფასადის მხატვრული სახე, რიტმული დანაწევრება და ფერადოვნება არ უნდა არღვევდეს უბნის ამ მონაკვეთის ჩამოყალიბებულ ხასიათსა და მხატვრულ მთლიანობას. სასურველია ტრადიციული სამშენებლო მასალის და ნეიტრალური „ჩამქრალი“ ფერების გამოყენება;

- კვარტალის შუა ნაწილში და ალაზნის ქუჩისკენ შესაძლებელია, ვიზუალურად ნაკლებად აქტიური, ახალი გამომსახველობითი ფორმების ძიებაც, ისტორიულად ჩამოყალიბებულ ურბანულ მახასიათებლებთან კონტექსტში;

- სასურველია მიმდებარე მოცულობების პერსპექტიული განვითარების გააზრებაც, რადგან საბოლოოდ უბანი ერთიან კონტექსტში უნდა წარმოჩინდეს;

- მნიშვნელოვანია ასევე პარკირების პრობლემის გააზრებაც ავტომანქანების რაოდენობის მუდმივი ზრდის პირობებში;

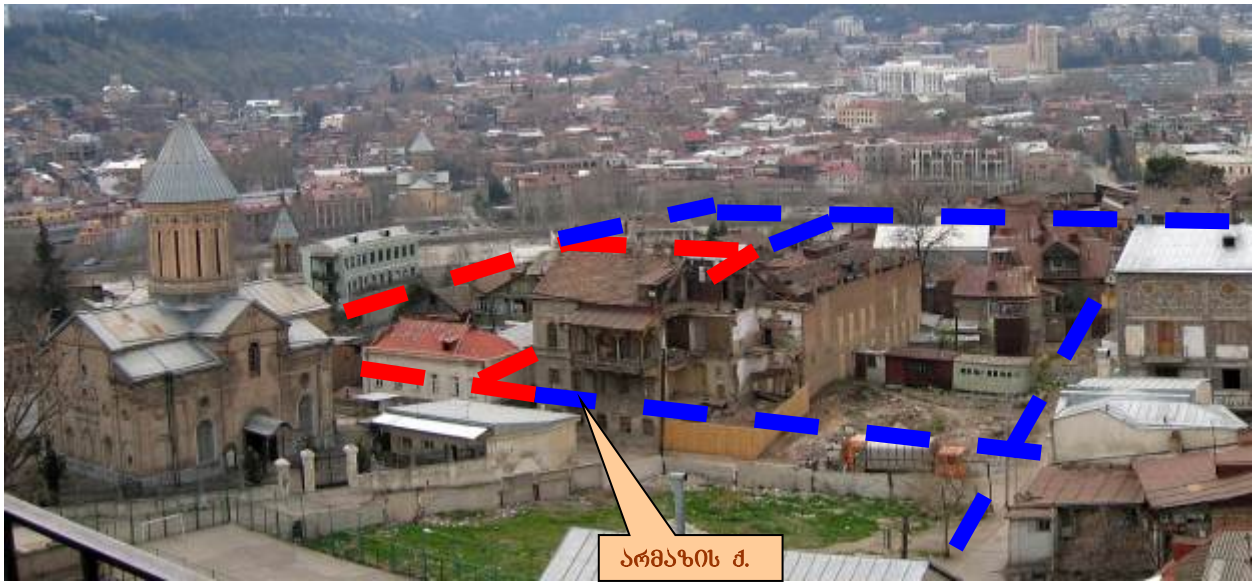
ხელოვნებათმცოდნე – გიგა ჯანიშვილი
17.12.2018

50





ხიდისთავის ქ. სადარბაზო


არმაზის ქ.

სასტუმრო კომპლექსი

ესკიზური პროექტი

ქ. თბილისი, შესახვევი ალაზანი, N 5 ის მიმდებარედ, ქალაქი თბილისი, ქუჩა არმაზის, N 31

2021 წ.

Studio9
Architectural Design

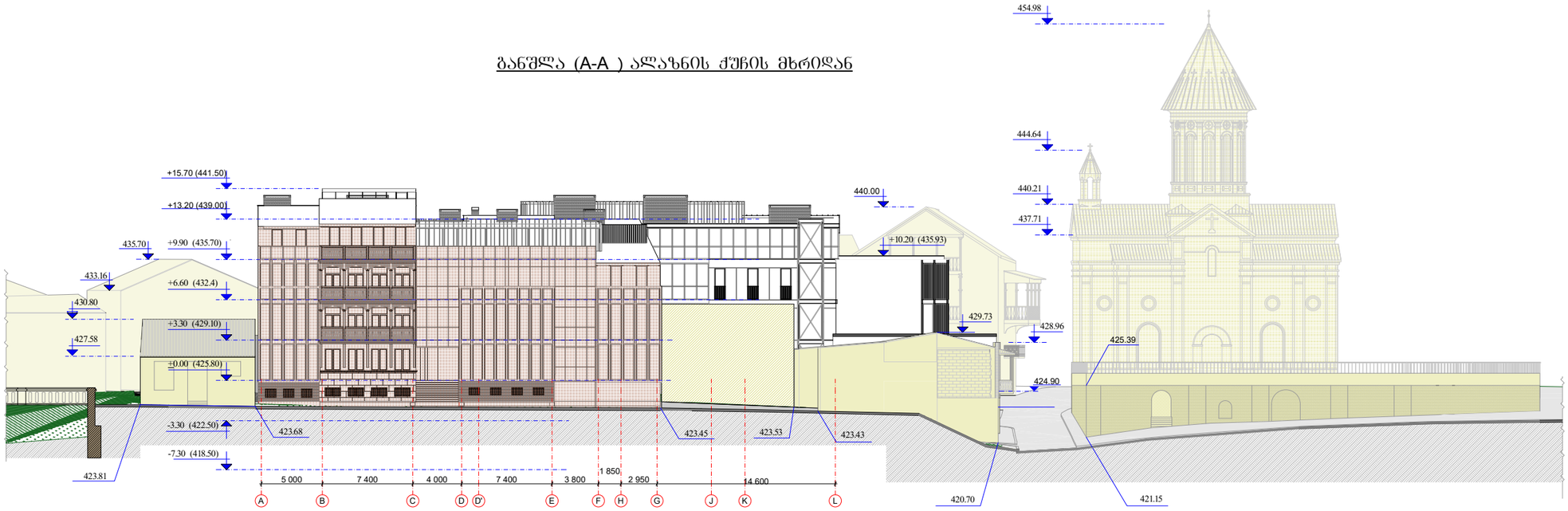

საკრებულო ტერიტორია

A-3	1:500

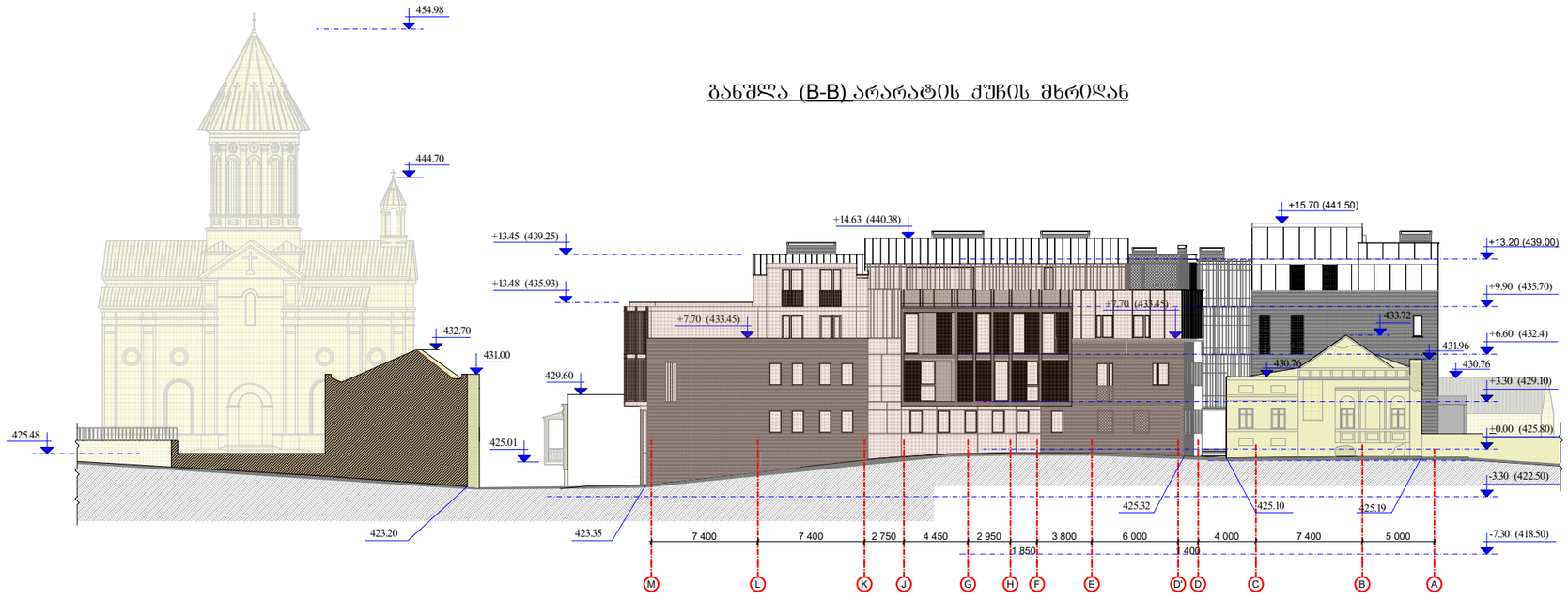
Studio9
Architectural Design



განშლა (A-A) ალაზნის ჭიჭის მხრიდან



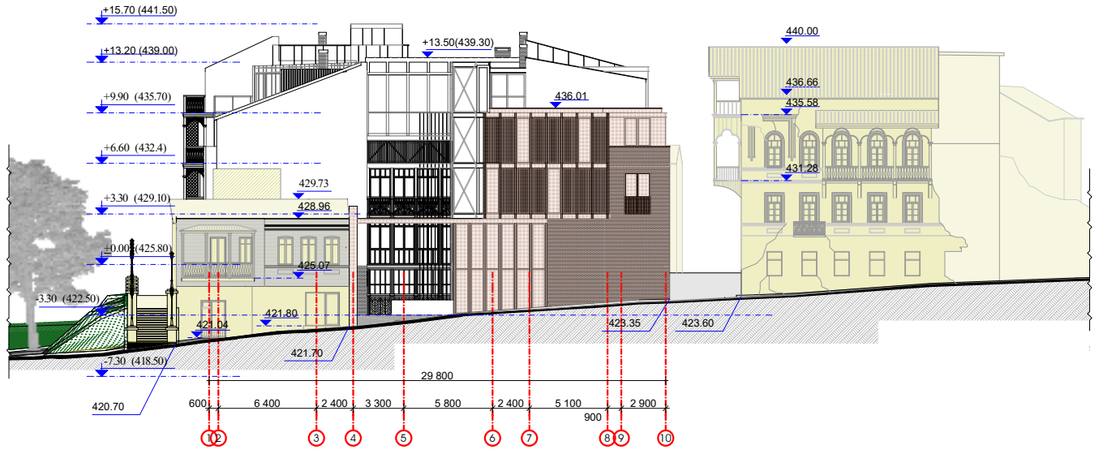
განშლა (B-B) არარატის ჭიჭის მხრიდან



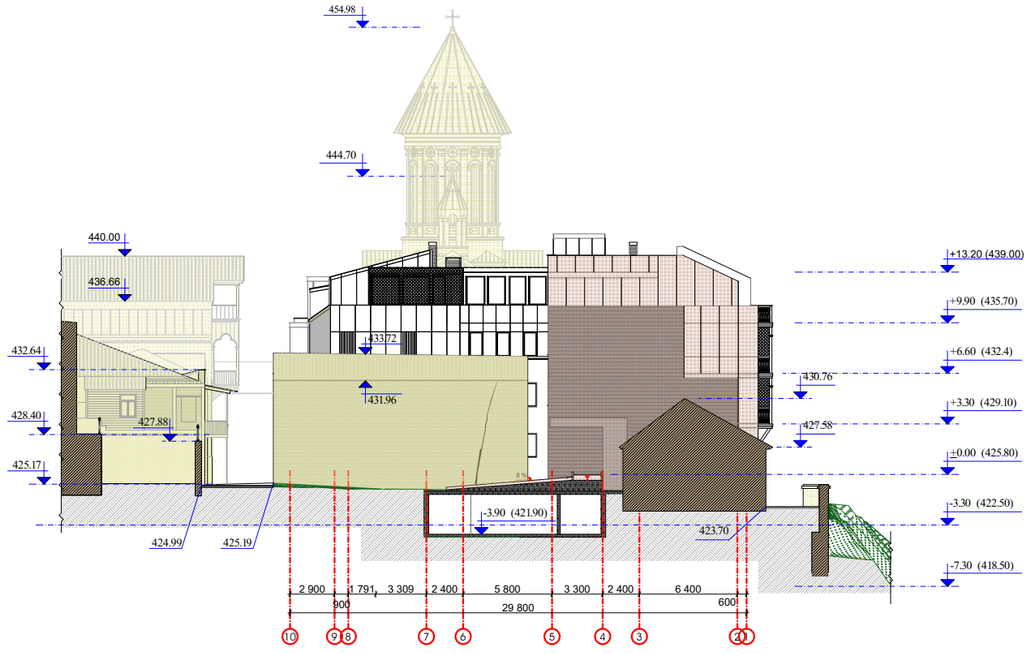
STUDIO9 Architectural Design
www.studio9.ge

2022

განშლა (C-C) არმაზის ჭუჭის მხრიდან



განშლა (D-D) ხიდისთავის III-ე ჩიხის მხრიდან



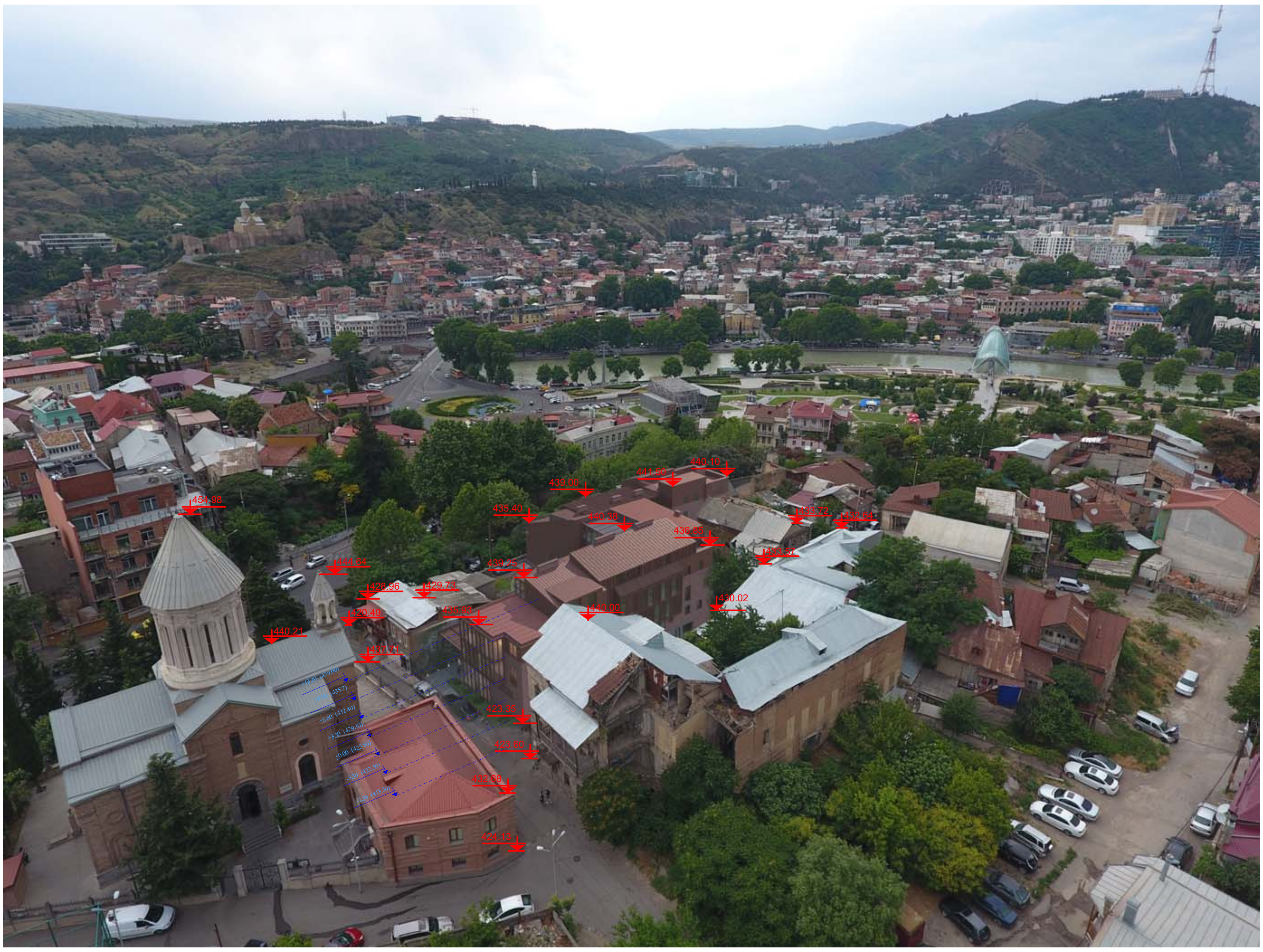
STUDIO9 Architectural Design
www.studio9.ge

2022

არსებული სიტუაციის ფოტო



ფოტომონტაჟი



STUDIO9 Architectural Design

2022

2022

STUDIO9
Architectural
Design
www.studio9.ge



ՕԲՏՔՑԳԱՑԵԱՔԱՑԵ



ԱՔԱՅԵ ՊՈՈՑՏՔՈՊ ՕՀՀՏՏՐՊԳՏ

2022

STUDIO9
Architectural
Design
www.studio9.ie



Overall Proposed Site Plan



Overall Proposed Site Plan

არსებული სიტუაციის ფოტო



ფოტომონტაჟი



STUDIO9
Architectural Design
www.studio9.ge

2022

ფოტომონტაჟი



Studio9
Architectural Design

ფოტომონტაჟი



Studio9
Architectural Design

სავიზიტო ფოტოსურათი



Studio9
Architectural Design

სავიზიტო ფოტოსურათი



Studio9
Architectural Design

სავიზიტო ფოტოსურათი



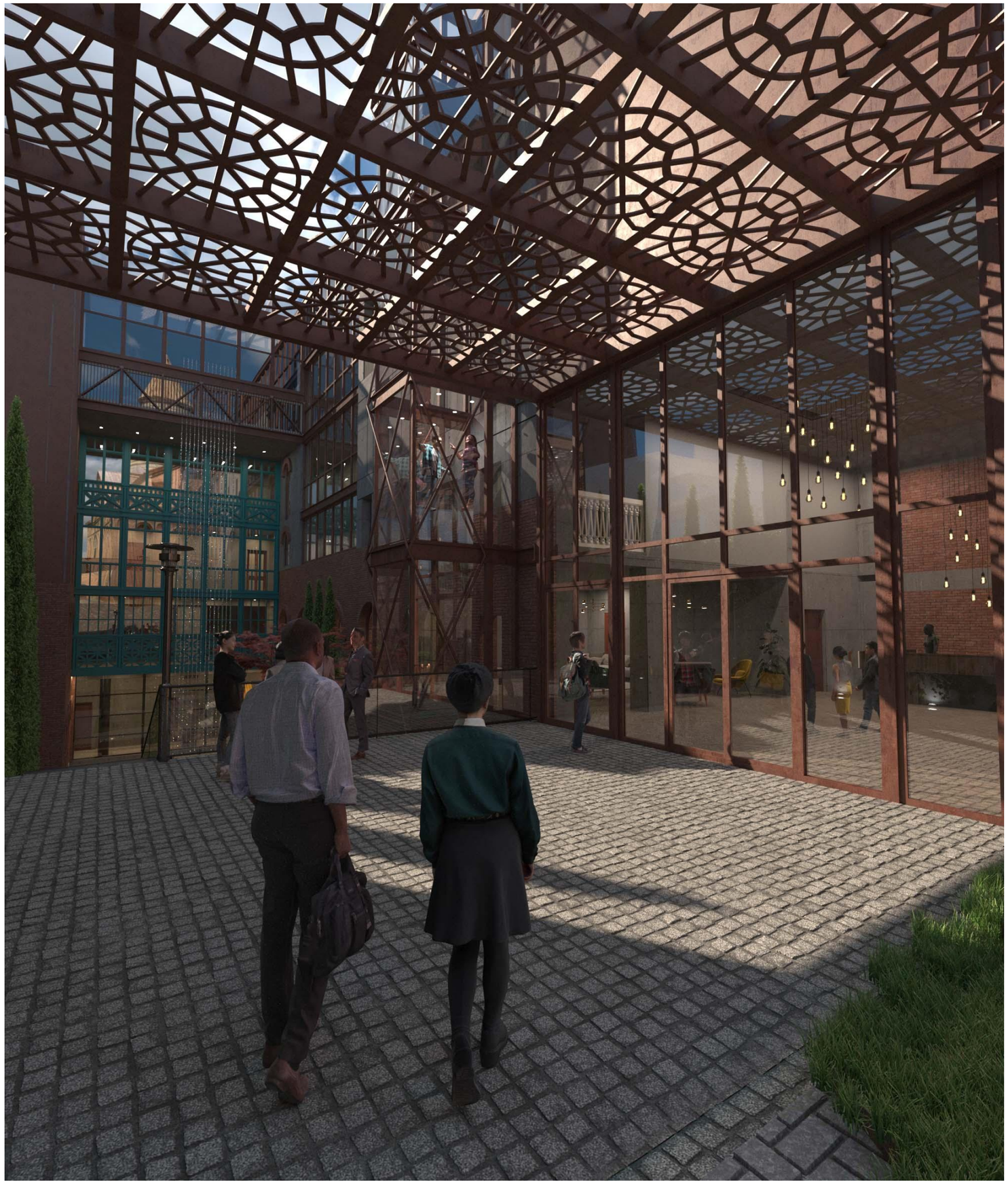
Studio9
Architectural Design

სავიზიტო ფოტოსურათი



Studio9
Architectural Design

სავიზიტო ფოტოსურათი

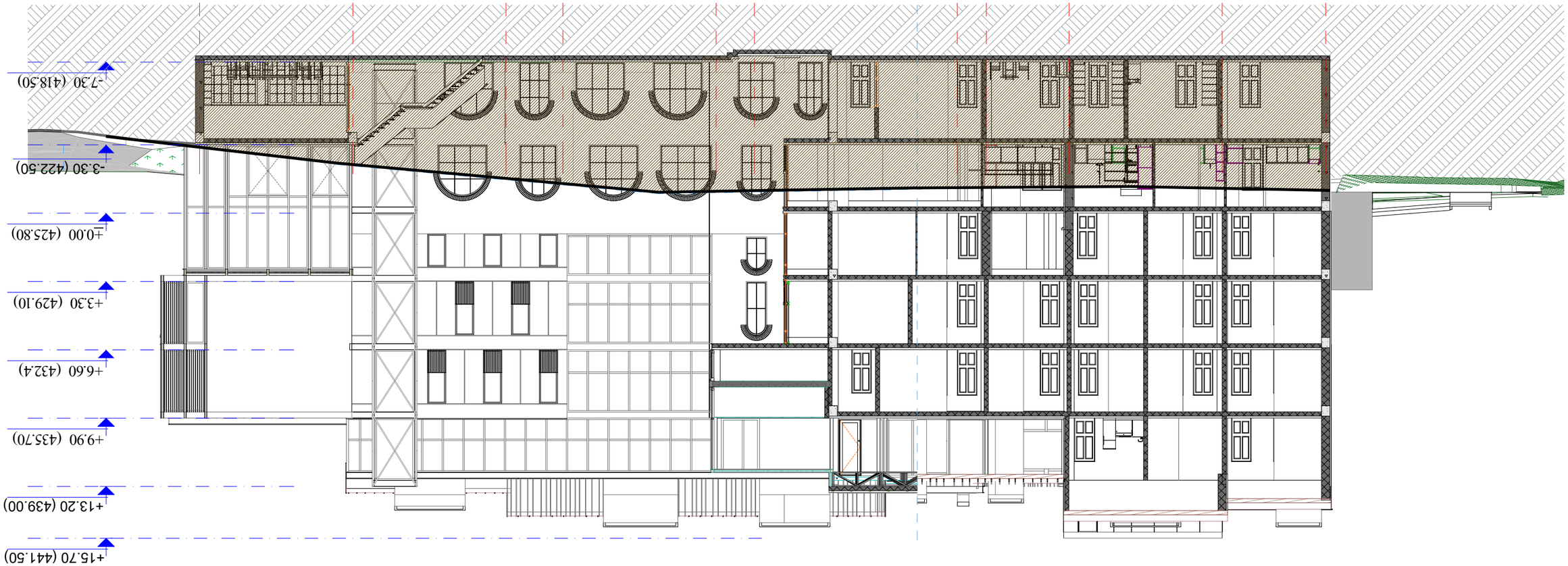


Studio9
Architectural Design

სავიზიტო ფოტოსურათი



Studio9
Architectural Design



ЗѓѲѪѼѲ 1-1

A-3	8 1:200

Studio9
Architectural Design

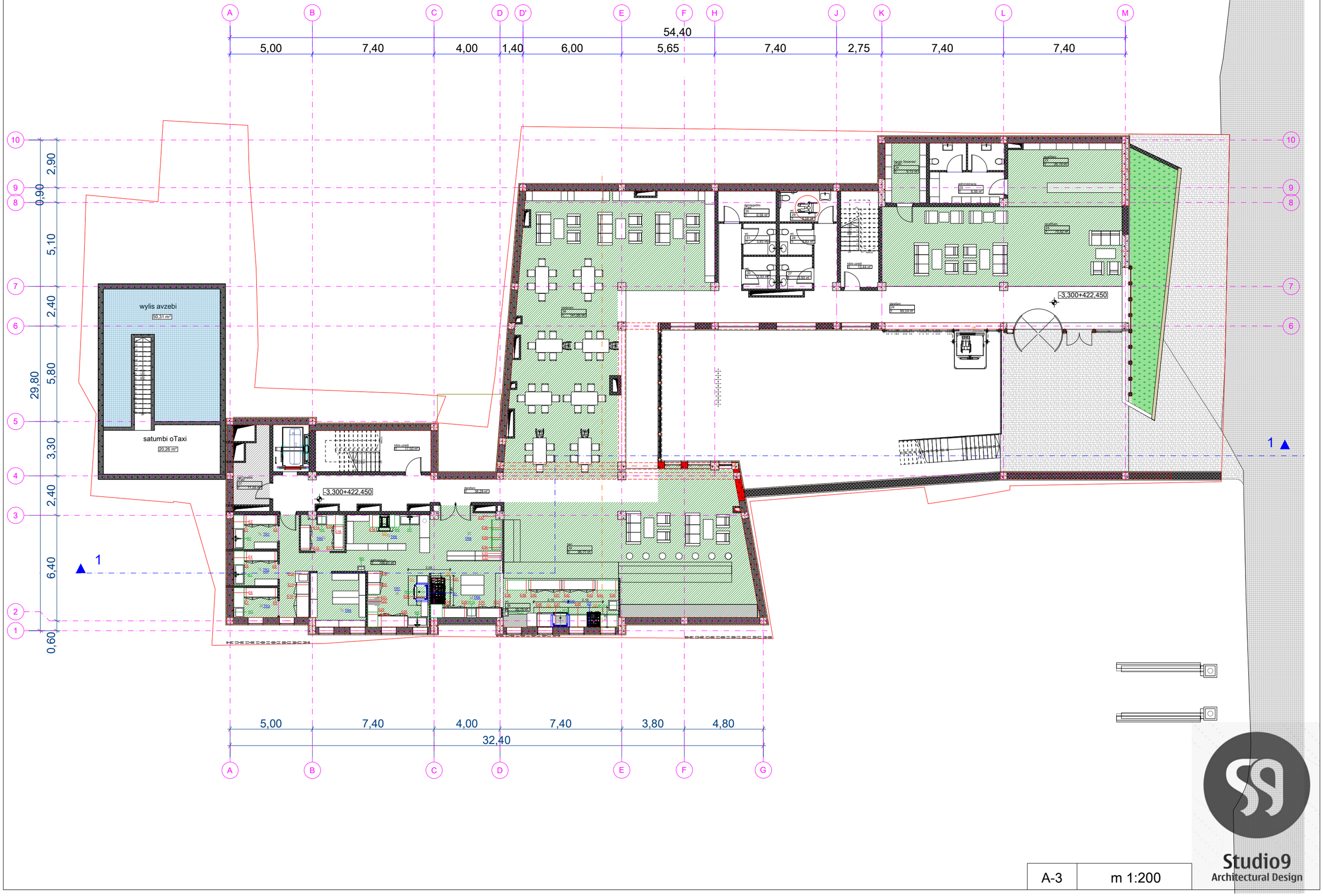
-2 სართული (ეზოს დონე)



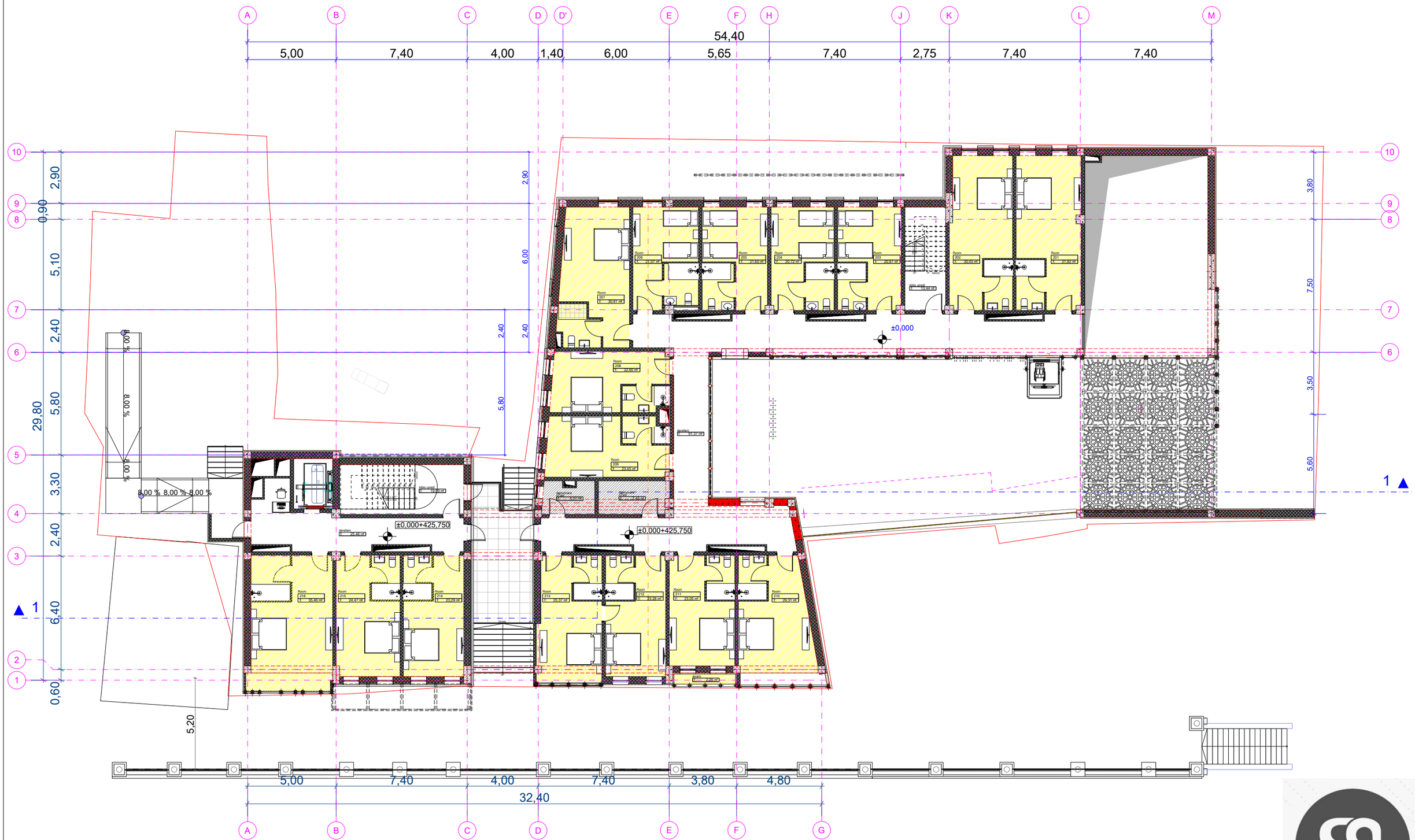
Studio9
Architectural Design

A-3	m 1:200

-1 სართული


A
B
C
D
D'
E
F
H
J
K
L
M
54,40
5,00
7,40
4,00
1,40
6,00
5,65
7,40
2,75
7,40
7,40
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
2,90
0,90
5,10
2,40
5,80
3,30
2,40
6,40
0,60
29,80
wylis avzebi
50.31 m²
satumbi oTaxi
20.26 m²
-3,300+422,450
1
5,00
7,40
4,00
7,40
3,80
4,80
32,40
G
A-3
m 1:200
Studio9
Architectural Design

1 სართული



A-3	m 1:200

Studio9
Architectural Design

2 სართული



Studio9
Architectural Design

A-3	m 1:200

3 სართული



A-3	m 1:200

Studio9
Architectural Design

4 სართული



Studio9
Architectural Design

A-3	m 1:200