სასტუმროს პროექტი

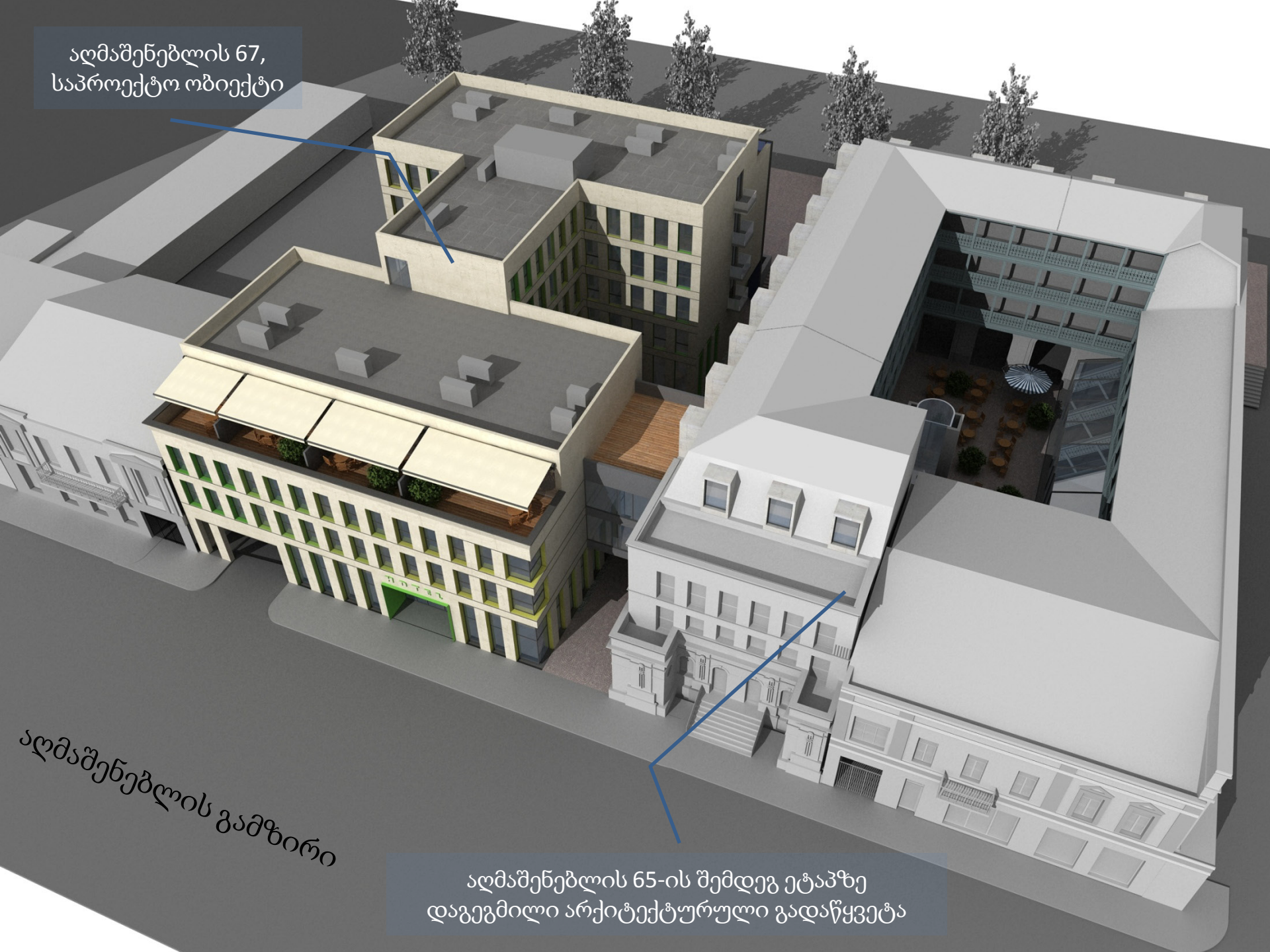
აღმაშენებლის გამზირი #67

- ანოტაცია
- ვიზუალიზაცია
- საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს ოქმი
- თბილისის არქიტექტურის სამსახურის გადაწყვეტილება №1674854 - მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა
- არქიტექტურული კვლევები

შპს სითი ინვესტი

ანოტაცია

- 82 ოთახიანი შერჩევითი სერვისის ტიპის სასტუმროს პროექტის განხორციელება დაგეგმილია ქ.თბილისში დავით აღმაშენებლის გამზირის #67-ში (საკადასტრო კოდი # 01.16.05.003.046. მესაკუთრე შპს სითი ინვესტი).
- მართკუთხა ფორმის, 1604 კვ.მ-ის საპროექტო მიწის ნაკვეთი, რომელსაც არ გააჩნია უძრავი ძეგლის სტატუსი, ესაზღვრება ჩ/დ-დან ვარდების ბაღს, ს/ა-დან დავით აღმაშენებლის გამზირს, ს/დ-ით დავით აღმაშენებლის განზირის #65-ს, ხოლო ჩ/ა-ით დავით აღმაშენებლის გამზირის #69-ს.
- საპროექტო ტერიტორიის ირგვლივ მდებარე განაშენიანება ძირითადად ხასიათდება 2-5 სართულით, და მოიცავს როგორც საცხოვრებელ, ასევე საზოგადოებრივ და კომერციული დანიშნულების ობიექტებს, მათ შორის ისტორიული ღირებულების ძეგლის სტატუსის მქონე ე,წ. „გერმანული კოლონიის“ პერიოდის ერთ-საუკუნოვან, ასევე „საბჭოთა“ და პოსტ-„საბჭოთა“ შენობებს.
- საპროექტო შენობა აღმაშენებლის გამზირზე სამი სართულით და ნეიტრალური ფასადით გამოდის, შუა და ბაღის მიმდებარე ნაწილი ხუთი სართულით ყალიბდება. გეგმაში შენობა ლათინური ასო H ფორმისაა, დაგეგმარებულია სამი შიდა ეზო - ერთი გამწვანებული ბაღია, მეორე კი ფეხმავალთა ქუჩაზე გამავალია და აქვს ღია კაფე, ხოლო მესამე, ნაწილობრივ გამწვანებული, იქმნება ვარდების ბაღთან მიმდებარედ.
- სასტუმროს გააჩნია ორი კიბის უჯრედი; მიწისქვეშა ერთი სართულის სივრცეში ავტოსადგომი, სამზარეულო, თანამშრომლების და ტექნიკური ზონა. პირველ სართულზე განლაგებულია: ფოიე, კაფე, ბარი, საკონფერენციო დარბაზი, ფიტნეს ზონა. მეორე და შემდგომ სართულებზე განთავსებული სხვადასხვა ტიპის სასტუმრო ნომრები. ბრტყელი გადახურვის სახურავზე “იმალება” სავენტილაციო/ გაგრილების აგრეგატების ბლოკი.
- საპროექტო კონცეფციის ერთ-ერთი მთავარ ხაზს წარმოადგენს შესაძლებელი კავშირი საფეხმავლო ქუჩით აღმაშენებლის გამზირსა და ვარდების ბაღში არსებულ სარეკრეაციო სივრცეს და იქ განთავსებულ ობიექტებს (ღია კინოთეატრი და „ჯაზ კლუბი/ივენთჰოლი“) შორის, რომელიც ქალაქ-გეგმარებითი თვალსაზრისით ვფიქრობთ სწორი გადაწყვეტაა.
- დამატებით გათვალისწინებულია დავით აღმაშენებლის #65-ის განვითარება (ნაჩვენებია ვიზუალურ კომპიუტერულ მოდელში) . შპს სითი ინვესტს ამ ტერიტორიაზე უკვე გააჩნია უძრავი ქონება და შემდგომში დაგეგმილი აქვს კომერციული განაშენიანება, ამიტომ ჩავთვალეთ მიზანშეწონილად ამ ეტაპზევე გვეჩვენებინა ერთ-ერთი შესაძლებელი გადაწყვეტა, რომელიც ერთის მხრივ თავად 65-ის მიწის ნაკვეთის ეკონომიკურად სარგებლიან და არქიტექტურულად ჯანსაღ გადაწყვეტას გვთავაზობს „ქარვასლის“ გეომეტრიის მქონე ბუთიქ სასტუმროს ფუნქციით, და მეორეს მხრივ ჰარმონიულად ერწყმის საპროექტო ობიექტის ფეხმავალ „ქუჩას“ და ფუნქციურად გამართულ ერთობას აყალიბებს.
- სასტუმრო არ არის გათვლილი "იაფ" ჯგუფურ ტურისტზე, თუმცა საჭიროების შემთხვევაში ავტობუსის პარკირება შესაძლებელია აღმაშენებლის 65-სა და 61-ს შორის არსებულ "ქუჩა/ჩიხზე", 30 მეტრის დაშორებით სასტუმროსგან.


აღმაშენებლის 67,
საპროექტო ობიექტი
აღმაშენებლის გამზირი
აღმაშენებლის 65-ის შემდეგ ეტაპზე
დაგეგმილი არქიტექტურული გადაწყვეტა



ესკიზური პროექტი





პროექტი




HOTEL


HOTEL
ZIZI
ZIZI

საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტო
Georgian National Agency for Cultural Heritage Preservation

№ 0/14/09/06 "12" 01 2015წ.

მოქ: ნინო ჯაჯანაშვილს
(მის: ქ. თბილისი, გრიბოედოვის ქ. №27)

ქალბატონო ნინო,

თქვენი 2015 წლის 09 იანვრის №0/09 განცხადებაზე პასუხად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მესამე თავის შესაბამისად, გიგზავნით კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების სექციის 2014 წლის 26 დეკემბრის №37 სხდომის ოქმის ამონაწერს.

დანართი: ერთი ფურცელი.

საჯარო ინფორმაციის გაცემაზე
პასუხისმგებელი პირი თეა ონიანი

0105. ქ.თბილისი. თაბუკაშვილის ქ. №5, ტელ. 2 932 411, 2 932 394; ფაქსი (+995 32) 2 932 394
5 Tabukashvili str. Tbilisi 0105. Georgia. Fax (+995 32) 2 932 394, Phone 2 932 411, 2 932 394
www.heritagesites.ge

ამონაწერი

სსიპ საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტო

კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭო კულტურული მემკვიდრეობის დამცავი ზონების სექცია

ოქმი N37

ქ. თბილისი 26.12.2014 წ.

AR1274197 22.12.2014 დავით აღმაშენებლის გამზ. N67 სასტუმროს განთავსების მიზნით მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დადგენა

სექციის წევრმა	-	მიეცეს დადებითი შეფასება: ესკიზური პროექტის მოცულობის გათვალისწინებით. (სიმაღლისა და განაშენიანების ფართობის შენარჩუნებით). მოსაფიქრებელია ტრანსპორტის საკითხი.
სექციის წევრმა	-	მიეცეს დადებითი სეფასება: ესკიზის განხილვის გარეშე.
სექციის წევრმა	-	მიეცეს დადებითი შეფასება: სასურველია ავტობუსისთვის პარკირების გათვალისწინება.
სექციის წევრმა	-	მიეცეს დადებითი შეფასება: წარმოდგენილი ესკიზის პარამეტრების გათვალისწინებით.
დაადგინეს:		მიეცეს დადებითი შეფასება: წარმოდგენილი ესკიზის პარამეტრების (სიმაღლისა და განაშენიანების მოცულობის) შენარჩუნებით.

ქალაქ თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

გადაწყვეტილება №1674854

ნომერი: AR1274197

თარიღი : 22.12.2014

გაცემის თარიღი : 21.01.2015

გაცნობის თარიღი : 21.01.2015

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , გამზირი დავით აღმაშენებელი , N 67 ;

დამკვეთი-განმცხადებელი
- ნინო ჯაჯანაშვილი პ/ნ 01017022563
- თბილისი ალ.გრიბოედოვის ქ. N 27

ორგანიზაცია:
- შპს სითი ინვესტი კოდი: 205214098

ნომენკლატურა :

- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები
- მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა
- საყოფაცხოვრებო მომსახურეობის ობიექტები
  - სასტუმრო

....ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :

- ....ქმედებები: 1662.0

„საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის“ მე-5, 51-ე, 52-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების,
VI თავის„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 20

წლის 24 მარტის №57 დადგენილების, ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის №4-13გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანებისრეგულირების წესების“ და ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 05 ივნისის №6-17 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „დედაქალაქის პერსპექტიული განვითარების გენერალური გეგმის“ თანახმად

გადაწყვეტილება

საპროექტო ობიექტი: სასტუმრო;

ფუნქცია: საზოგადოებრივი ;

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი (საკადასტრო გეგმა) – #01.16.05.003.046;

მიწის ნაკვეთის: 1604 მ^2;

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარების ფუნქციური ზონა: საზოგადოებრივ–საქმიანი ზონა 2 (სსზ–2);

ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების განსაზღვრა:

- მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–1=0,7;
- მიწის ნაკვეთზე განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი: კ–2= 4,6;
- მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტი: კ–3=0,1;

მიწის ნაკვეთის სამშენებლო განვითარების დომინირებული სახეობა: განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის ზონა, მათ შორის კარკასი სადაც დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით;

დამატებითი დოკუმენტი: 1) საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს ოქმი #დ/13/12/01 (05.01.2015წ.);
- ისტორიულ არქიტექტურული კვლევა 2014წ. ;

შენიშვნა: პროექტის შეთანხმების სტადიაზე გათვალისწინებული იქნეს საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს ოქმში მოცემული რეკომენდაციები;

- შენობა–ნაგებობა განთავსდეს საკადასტრო რუკით დადგენილი საზღვრების ფარგლებში ,,ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები"–ს მუხლი–34 მიხედვით;
- შენობის მიწისქვეშა სივრცის გამოყენება მოხდეს საპროექტო ობიექტის ფუნქციის და ნაკვეთის შესაძლებლობის შესაბამისად;
- ავტოსადგომები განთავსდეს საკადასტრო რუკით დადგენილ საზღვრების ფარგლებში;
- დაცულ იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვარზე (მიჯნაზე) სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები;
– მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტით გათვალისწინებული იქნეს არსებული ნაგებობის დემონტაჟი და სამშენებლო ნაგავის ტერიტორიიდან გატანა;
– დემონტაჟის შემთხვევაში წარმოდგენილი იქნეს იპოთეკარის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა

პროექტის შეთანხმების სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს:
– ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების თაობაზე აქტის რეკვიზიტების მითითებით;
– საინჟინრო კომუნიკაციების არსებობის შემთხვევაში, დაცულ იქნეს სამშენებლო ნორმები; გადატანის შემთხვევაში ცნობა შესაბამისი სამსახურებიდან;

მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე წარმოდგენილ იქნეს:
– მესაკუთრის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა;

– საინფორმაციო დაფის (ბანერის) ფოტოები გადაღებული ახლო და შორი მანძილიდან;
- მშენებლობის ორგანიზებისპროექტი (მხოლოდ უნდა მოიცავდეს მშენებლობის განხორციელების გრაფიკიმშენებლობის ეტაპების ხანგძლივობის გათვალისწინებით);
- მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი (გადახდილი საპროექტო ობიექტის განაშენიანების ფართობის მიხედვით 1 კვ.მ-ზე 1 ლარის ოდენობით).

<u>მშენებლობის დაწყებამდე დამკვეთმა სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამოწმებული ეგზემპლიარი და პასუხისმგებელი პირის ხელმოწერით შემდეგი დოკუმენტაცია:</u>
- მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა;
- საჭიროების შემთხვევაში შენობა-ნაგებობის და მიწის ნაკვეთის კვლევა;
- საჭიროების შემთხვევაში საექსპერტო შეფასების განხორციელება ობიექტის კლასიდან გამომდინარე;
- საჭიროებისამებრ საექსპერტო შეფასების განხორციელება მომიჯნავედ არსებული შენობა–ნაგებობის მდგრადობის შესახებ;
- მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი;
- საპროექტო შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული პროექტი ობიექტის კლასიდან გამომდინარე;

- <u>ტერიტორია კეთილმოეწყოს და გამწვანდეს:</u>
- ტერიტორიაზე ხე ნარგავების არსებობის შემთხვევაში მაქსიმალურად შენარჩუნებული იქნას ისინი, ხის მოჭრის ან გადარგვის აუცილებლობის შემთხვევაში აღებული იქნეს შესაბამისი ნებართვა ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიის და გამწვანების საქალაქო სამსახურიდან;

<u>არქიტექტურულ პროექტში გათვალისწინებული იქნეს:</u>
- ფანჯრების, ფრამუგებისა და კარის სპეციფიკაცია;
- განხორციელდეს დამცავი საშუალებების (ჟალუზების და გისოსების ერთიანი გადაწყვეტა) განთავსება;
- შენობის სახურავის გეგმა (საკადასტრო საზღვრის პროექციის ჩვენებით);
- შენობა-ნაგებობის ფასადები, ჭრილები, გეგმები;
– ფასადების მოსაპირკეთებელი მასალების, ფანჯრების, ვიტრაჟების, მოაჯირების და სხვა არქიტექტურული ელემენტების მითითება.
- მოეწყოს პანდუსები უნარშეზღუდულთა ეტლის გადაადგილებისათვის;
- გამოიყოს ადგილი სანაგვე ყუთის გადაადგილებისათვის;
- გათვალისწინებული იქნეს გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;

მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ,,მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილების შესაბამისად.

წინამდებარე მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველი სტადია – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან ხუთი წლის განმავლობაში. 2009 წლის 17 აპრილიდან კოეფიციენტების ანგარიში ხდება ქ.თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით ქალაქ თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მუხლი 15, 16, 17-ის შესაბამისად ;

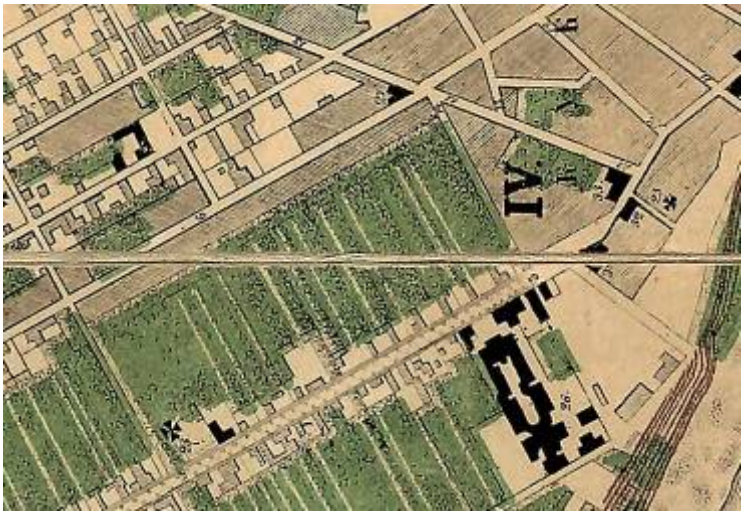
არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა წარმოდგენილი უნდა იქნეს ”მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ”- საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57 დადგენილების მუხლი 47-ის შესაბამისად:

• გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს ქ. თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მის.: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, მე–12 კილომეტრი #6) მისი ოფიციალური წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

დ. აღმაშენებლის პროსპექტის ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა

დ. აღმაშენებლის პროსპექტის ის მონაკვეთი, სადაც საკვლევი შენობებია განთავსებული, კ. მარჯანიშვილისა და კიევის ქუჩებს შორის არის მოქცეული. საკვლევი შენობების ნაწილი XIX-XX საუკუნეების მიჯნას განეკუთვნება, ნაწილი კი თანამედროვე პერიოდისაა.

ისტორიული კონტექსტი



1867 წელი

დღევანდელი დავით აღმაშენებლის გამზირის გეგმარება და განაშენიანება 1818 წელს დაიწყო. ქუჩის განვითარება უშუალოდ არის დაკავშირებული გერმანელ კოლონისტებთან. XX საუკუნის 10-იანი წლებიდან გერმანელებმა თბილისში ორი დიდი დასახლება შექმნეს – თბილისის კოლონია (Tiflisser Kolonie) და ალექსანდერდორფი (Alexanderdorf). თბილისის კოლონია დაარსდა კუკიაზე და მოიცავდა ამჟამინდელ აღმაშენებლის გამზირს. ხოლო ალექსანდერდორფი ფარავდა ახლანდელ დიდუბეს, ა. წერეთლის გამზირსა და მის მიმდებარე კვარტლებს.

თბილისის კოლონიაში ცხოვრობდნენ 1819 წელს ვიურტემბერგიდან გადმოსახლებული გერმანელები. ქალაქის მმართველობამ მთელი ტერიტორია კუკიიდან მუშტაიდის ბაღამდე ნაკვეთებად დაყო. ნაკვეთების დიდი ნაწილი ქალაქის მმართველობამ გერმანელებს გადასცა გასაშენებლად. ქუჩის პირზე გაშენებული გერმანელთა სახლები შიდა მხრიდან დიდ ხეხილის ბაღებს მოიცავდა.

კოლონია შედგებოდა მთავარი გზის ორივე მხარეს განლაგებული მართკუთხა ნაკვეთებისაგან. შემდგომში ეს მთავარი გზა ქალაქის მარცხენა ნაპირის მთავარ ქუჩად იქცა და მას დიდი მთავრის მიხეილის პატივსაცემად Михайловская улица ეწოდა (ახლანდელი დავით აღმაშენებლის პროსპექტი).[1] თანდათან გაშენდა მისი

პარალელური ქუჩებიც, რომლებიც უხვი გამწვანებით გამოირჩეოდა. 1862 წელს გერმანელების თხოვნით თბილისის კოლონია ქალაქს შეუერთეს.



1913 წელი

მიხეილის პროსპექტი ყველაზე გრძელი ქუჩა იყო თბილისში – გადაჭიმული მუშტაიდის ბაღიდან ვორონცოვის ძეგლამდე.[2] XIX საუკუნის მიწურულისთვის მიხეილის პროსპექტი თბილისის ერთ-ერთი ულამაზესი ქუჩა გახლდათ უხვი გამწვანებით, სამ-ოთხსართულიანი მდიდრული სახლებითა და საზოგადოებრივი შენობებით.

XIX საუკუნის მიწურულისთვის მიხეილის ქუჩა ქალაქის მარცხენა ნაპირის ყველაზე პრესტიჟულ უბნად იქცა. აქ, ძირითადად, მდიდარი გერმანელი კოლონისტები ცხოვრობდნენ. ძველი განაშენიანების დიდი ნაწილი დღემდე შენარჩუნებულია.

მიხეილის ქუჩა ერთ-ერთი ყველაზე უფრო ხალხმრავალი ადგილი იყო თბილისში. ქუჩას გერმანელების მიერ გაშენებული რამდენიმე საზოგადოებრივი ბაღი ამშვენებდა. ბაღები, რომლებიც საღამოობით გაზით ნათდებოდა, თავშეყრისა და გართობის ადგილს წარმოადგენდა. ზოგან ჩადგმული იყო ბუფეტები, ლუდხანები, ასევე საესტრადო სცენები, სადაც წარმოდგენებს ჩამოსული არტისტები მართავდნენ.[3] განსაკუთრებით ხალხმრავლობა იყო ზაფხულობით. მათთვის, ვინც აგარაკებზე გასვლას ვერ ახერხებდა, მიხეილის პროსპექტი გართობისა და დასვენების საუკეთესო ადგილს წარმოადგენდა. საღამოობით კი ლამის მთელი ქალაქი იყრიდა აქ თავს.

ზაფხულობით თბილისის რამდენიმე კლუბი ადგილსამყოფელს იცვლიდა და სწორედ მიხეილის პროსპექტზე იდებდა ბინას. ამ პერიოდში აქ თავსდებოდა Клуб Туристов და Тифлисское собрание. თბილისის საკრებულოს წევრები, ძირითადად, იყვნენ თბილისის ვაჭრები, უმეტესად კი სომხები. აქ იმართებოდა საცეკვაო საღამოები,

მეჯლისები. კონცერტებს მართავდნენ ჩამოსული არტისტები.[4] ხოლო მუდმივმოქმედი კლუბები იყო Немецкое собрание და Русский Клуб. გერმანული საკრებულო მდებარეობდა ბარტის სახლში.[5] იგი იყო ყველაზე ხალხმრავალი და ამასთანავე მხიარული თავშეყრის ადგილი. აქ იმართებოდა სამოყვარულო კონცერტები, იდგმებოდა სპექტაკლები გერმანულ ენაზე. რაც შეეხება რუსულ კლუბს, მისი წევრები, ძირითადად, რუსი ჩინოვნიკები იყვნენ.[6]

გარდა კლუბებისა, პროსპექტზე მდებარეობდა რამდენიმე კინოთეატრი – „მოდერნი“, „ლირა“, „ოდეონი“, „აპოლო“, „მულენ-ელექტრიკი“ და „სატურნი“.[7] მიხეილის ქუჩაზე განთავსებული იყო რუსული კომიკური ოპერის თეატრი. ოპერის შენობა მდებარეობდა ყოფილ „სან-სუსის“ ბაღში, თბილისის საკრებულოს საზაფხულო ადგილსამყოფელის პირდაპირ.



1924 წელი

როგორც ზემოთ აღინიშნა, დ. აღმაშენებლის და მიმდებარე კვარტლების განაშენიანების ჩამოყალიბებაში დიდი წვლილი გერმანელ კოლონისტებს მიუძღვით. ისინი საცხოვრებელ თუ საზოგადოებრივი ნაგებობების მშენებლობას თბილისში მცხოვრებ ევროპელ არქიტექტორებს უკვეთავდნენ. ხშირად ეს უკანასკნელნი საკუთარ საცხოვრებელ ადგილად სწორედ “თბილისის კოლონიას” ირჩევდნენ (მაგ; ა. ზალცმანი, ლ. ბილფელდი, პ. შტერნი და სხვ.).

უბნის განაშენიანება რეგულარულ პრინციპს ემყარებოდა. მსხვილმასშტაბიანი საზოგადოებრივი შენობების და სამ-ოთხ სართულიანი “შემოსავლიანი” სახლების მშენებლობა XIX საუკუნის 60-იანი წლებიდან იწყება. დ. აღმაშენებლის პროსპექტზე მიწის ნაკვეთებს ფლობდნენ მსხვილი ვაჭრები, რომელთა შორის აღსანიშნავია ფრიდრიხ ვეტცელი (იგი არაერთი სამრეწველო ობიექტის მეპატრონე იყო, ქონდა საკუთარი სასტუმრო და რამდენიმე საცხოვრებელი შენობა) და ი. მაიერი.

გერმანელი კოლონისტი იოჰან მაიერი II გილდიის ვაჭარი იყო. სწორედ მის მფლობელობაში შედიოდა საკვლევი ტერიტორიის მოზრდილი ნაწილი, კონკრეტულად კი ეხლანდელი "ვარდების ბაღის" ორსავ მხარეს არსებული მიწის ნაკვეთები. მასვე ეკუთვნოდა აქ მდებარე რამდენიმე საცხოვრებელი სახლი (დ. აღმაშენებლის პროსპექტი №75, №73), რომელთა მშენებლობა ფ. მაიერმა გერმანელ არქიტექტორ ლეოპოლდ ბილფელდს დაუკვეთა.

ლ. ბილფელდი "თბილისის კოლონიაში" მდებარე არაერთი შენობის ავტორია. სხვა არქიტექტორებთან ერთად მას დიდი წვლილი მიუძღვის მიხეილის პროსპექტისა და უშუალოდ საკვლევი არეალის მხატვრულ-არქიტექტურული სახის ჩამოყალიბებაში.



საკვლევ ტერიტორიაზე ისტორიული განაშენიანების დიდი ნაწილი არსებითად შენარჩუნებულია, თუმცა არის როგორც საბჭოთა (1980 წელს არის აშენებული ყოფილი პოლიტგანათლების და ეხლანდელი ისრაელის საელჩოს შენობა (დ. აღმაშენებლის პროსპექტი 361); არქ. ვ. აბრამიშვილი, გ. მირიანაშვილი, ც. მელაშვილი, გ. სალუქვაძე. მთავარი ფასადის მოზაკის ავტორია ზ. წერეთელი), ასევე თანამედროვე პერიოდის რამდენიმე ნაგებობა.

ექვსი საკვლევი შენობიდან ოთხი უძრავი ძეგლის სტატუს ატარებს, ორს კი ძეგლის სტატუსი არ გააჩნია.

აღმაშენებელის გამზირი №65





აღნიშნულ მისამართზე ძეგლის სტატუსის მქონე ორი შენობა დგას. ორივე მათგანი მთავარი ფასადით აღმაშენებლის გამზირზე გადის და ერთმანეთს ებჯინება. შენობები სხვადასხვა ფუნქციისა, მათი ნაწილი საცხოვრებელად არის ათვისებული, ნაწილში კი საქართველოს ეროვნული ოლიმპიური კომიტეტია განთავსებული.

ხელმარჯვნივ მდებარე შენობა ორსართულიანია. საფასადე სიბრტყე შელესილია და ნაცრისფრად არის დაფერილი. საღებავის ფენა ცალკეულ მონაკვეთებში აცვენილია. შენობის პირველი სართულის მარცხენა კიდეში ერთმანეთის გვერდიგვერდ შიდა ეზოში გასასვლელი ტალანის ღიობი და სადარბაზო კარია გაჭრილი. სართულის დანარჩენ არეს სამი ფართო ღიობი ანაწევრებდა, აქედან ორი ამოშენებულია და მარმარილოს ფილებით არის მოპირკეთებული. ფილებზე ოქროსფერი ასოებით ქართველ ოლიმპიურ ჩემპიონთა სახელები და გვარებია გამოყვანილი.

ფასადის შემამკობელი არქიტექტურული ელემენტები მეორე სართულის არეზეა თავმოყრილი. სართულს ხუთი ვიწრო და ერთი ფართო სწორკუთხა ფანჯრის ღიობი ანაწევრებს. ეს უკანასკნელი ალაყაფის კარის თავზეა გაჭრილი. ფანჯრის ღიობები განსხვავებულად არის გაფორმებული. ფასადის მარჯვენა კიდეში გაჭრილი ორი ფანჯარა მსუბუქი რიზალიტის ფარგლებშია მოქცეული. რიზალიტის კიდეებში რუსტიკით შემკული და ნახევარწრიული ფრონტონებით დასრულებული პილასტრებია გამოსახული. უშუალოდ ღიობებს იონიური სვეტებით შემკული საპირე შემოწერს და სამკუთხა ფრონტონები აგვირგვინებს. ფანჯრის ძირები და თავები პლასტიკურად ნაძერწი მართკუთხედებით არის აღნიშნული. შუაკედლისზე წაგრძელებული ფორმის რელიეფია გამოსახული, რომელზეც გირლანდები, პუტები და ფოთლოვანი გამოსახულებებია დატანილი. რელიეფის ქვეშ ლომის თავია გამოსახული.

მომდევნო სამი ფანჯარა შედარებით თავშეკავებულად არის გაფორმებული. ღიობების შემომსაზღვრელ მარტივ ჩარჩოს პროფილირებული თავსართი ასრულებს, რომლის ცენტრი ფოთლოვანი გამოსახულებით არის აღნიშნული. შუა ღიობი აივნის კარს წარმოადგენს და მის წინ ლითონის აჟურულმოჯირიანი აივანია გადმოკიდებული.

ფართო კიდურა ფანჯარა ორი მხატვრულად დამუშავებული პილასტრით არის ფლანკირებული. თავად ფანჯრის თავიც მცენარეული ორნამენტებით არის შემკული.

ფასადი კბილანებიანი კარნიზითა და კედლის დონიდან ჩაწეული მარტივი მართკუთხედებით აღნიშნული პარაპეტით სრულდება.

ძირითად შენობას მარცხნიდან ებჯინება ორსართულიანი ფლიგელი. იგი მოცულობითად არის დანაწევრებული. ძირითადი კორპუსი ქუჩიდან ოდნავ სიღრმეშია

შეწეული, ხოლო პირველი სართულის დონეზე მცირე ფრთები ქუჩის პირზე გამოდის და წარმოიქმნება სივრცითი ინტერვალი.

ფასადი შელესილია და თეთრად არის დაფერილი. პირველი სართულის მონაკვეთს მაღალი თაღოვანი ღიობები ანაწევრებს, რომელთაც ზედა ნაწილებში საჭექი ქვებით აღნიშნული პროფილირებული მოჩარჩოება შემოუყვება. თავსართები ერთმანეთზე ნალესობაში გამოყვანილი სარტყლით არის გადაბმული.

ფასადის ცენტრი ორი ბრტყელი პილასტრითა და მეორე სართულის ლითონის აივნით არის აქცენტირებული. პილასტრების ზედაპირზე მოდერნული სტილისათვის სახასიათო ელემენტებია გამოსახული. ანალოგიურად დამუშავებული პილასტრებია გამოსახული ფასადის ფრთებზე.

შენობის მეორე სართულის არე გლუვ სიბრტყეს წარმოადგენს, რომელიც სადა სწორკუთხა ფანჯრის ღიობებით არის დანაწევრებული.

ნაგებობაში მოხვედრა შესაძლებელია, როგორც ქუჩის, ასევე ეზოს მხრიდან. ქუჩიდან შესასვლელი კარი შენობის ცენტრალურ არეშია გაჭრილი და მისკენ ორფრთიანი კიბე მიემართება.

შიდა ეზოში ძირითადი შენობის ტალანიდან ვხვდებით. ეზო ფართოა, სიღრმეში განვითარებული, გამწვანებული და ხის ღობით შუაზე ორ თანაბარ ნაწილად გაყოფილი. შენობები მის დიდ მონაკვეთს მოიცავს. ორივე ნაგებობის ეზოს მხარეს მიმართული ფასადები მნიშვნელოვნად სახეცვლილია, თუმცა თავდაპირველი სურათის აღდგენა მეტნაკლებად შესაძლებელია.

ძირითადი შენობა ღია აივნებით იხსნებოდა ეზოს სივრცეში. ახლა პირველი სართულის მონაკვეთი ნაწილობრივ ამოშენებული და შელესილია, ცალკეულ ნაწილებში კი შუშაბანდია დატოვებული. მეორე სართულზე ხის ღია აივანია განთავსებული. აივნის მოაჯირი რთული ნახატის მქონე ჭვირულით არის შემკული. მოაჯირს მოზრდილ დამოუკიდებელ სეგმენტებად პროფილირებული კაპიტელებით დასრულებული ხის სვეტები ანაწევრებს. აივანი სართულის მარცხენა კიდეში შემინულია. ამ მონაკვეთს ლითონის ერთმარშიანი კიბე ემსახურება.

გვერდითა ფლიგელი ერთი ფრთით გადის ეზოში. ფასადის პირველ სართულზე ხის ყრუ მოაჯირიანი აივანია მოწყობილი, რომლის შიდა კედელიც ისრულთაღოვანი ფანჯრის ღიობებით ნაწევრდება. მეორე სართული ამოშენებულია და შუშაბანდის მსგავსად ფანჯრის ფართო ღიობებს მოიცავს. ფასადს ლითონის ორმარშიანი კიბე ემსახურება, რომლის მარშებს შორის მცირე აივნებია მოწყობილი. შენობას აქვს ხის კიბეც, რომელიც უშუალოდ სალხის მარცხენა მონაკვეთის პერიმეტრშია მოწყობილი.

ეზოს ბოლოში კიდევ რამდენიმე ერთსართულიანი უსახური ნაგებობა დგას, რომელთაც არავითარი მხატვრული და ისტორიული ღირებულება არ გააჩნია.

ფასადით აღმაშენებლის გამზირზე მიმართული შენობები XIX–XX საუკუნის მიჯნას განეკუთვნება. ორივე ნაგებობა მხატვრულ-ისტორიული და ურბანული ღირებულების მქონეა და მნიშვნელოვან არქიტექტურულ როლს ასრულებს გამზირის ისტორიულ განაშენიანებაში.

აღმაშენებლის გამზირი №67





აღნიშნულ მისამართზე სხვადასხვა სამშენებლო პერიოდის რამდენიმე ნაგებობაა განთავსებული, აქედან ორი, ფასადით აღმაშენებლის გამზირზე გამოდის.

ხელმარჯვნივ მდებარე ერთსართულიანი შენობა მანსარდით, XIX-XX საუკუნეების მიჯნას განეკუთვნება. ესაა მცირე ზომის ნაგებობა, რომლის მთავარი ფასადი შელესილია და თეთრად არის დაფერილი. ნალესობაზე წვრილი ღარებით რუსტიკის იმიტაციაა დატანილი. საფასადე სიბრტყე სამი ფართო სწორკუთხა ღიობით ნაწევრდება, აქედან შუა, შენობაში შესასვლელ ცენტრალურ კარს წარმოადგენს. დეკორატიულ სამკაულს მოკლებული ფასადი პროფილირებული კარნიზითა და კედლის დონიდან ჩაწეული მარტივი მართკუთხედებითა და "გულამოჭრილი" პილასტრებით აღნიშნული პარაპეტით სრულდება. სახლის შიდა ეზოს მხარეს მიმართული ფასადი შელესილია და რკინის ჟალუზებში ჩასმული სწორკუთხა ფანჯრის ღიობებით არის დანაწევრებული. მანსარდის ფანჯრები სამკუთხა მოყვანილობის მქონეა. შენობა "VTB" ბანკს უკავია.

მთავარი ფასადით ქუჩის ხმარეს გამომავალი მეორე შენობა სამსართულიანია. იგი 1990-იან წლებში აშენდა და "მეტეხი ჯგუფის" ცენტრალურ ოფისს წარმოადგენდა.

შენობა თავისი მოცულობითა და არქიტექტურით სრულიად შეუსაბამოა აღმაშენებლის გამზირის ისტორიული განაშენიანებისათვის. შელესილი და ქვიშის ხსნარით დაფარული საფასადე სიბრტყე დაახლოებით ორ თანაბარ ნაწილად იყოფა და თითოეული მხარე განსხვავებულად არის გადაწყვეტილი. მარჯვენა მონაკვეთი ბრტყელია და სამივე სართულზე ორ-ორი სწორკუთხა ღიობით ნაწევრდება.

მარცხენა მონაკვეთი მოცულობითად არის დანაწევრებული. შენობა ეზოს მხარეს ბრტყელი ფასადით გადის, რომელსაც ფანჯრის რიგები მონოტონურად გაუყვება. პირველი სართულის მონაკვეთში ძველი შენობის კედლის წყობის კვალია შემორჩენილი.

ფართო შიდა ეზოში კიდევ რამდენიმე ერთ-ორ სართულიანი საცხოვრებელი სახლია ჩადგმული. მათი ნაწილი XIX საუკუნის მიწურულის, ნაწილი კი შედარებით მოგვიანო პერიოდის უნდა იყოს. ყველა მათგანს დაკარგული აქვს ავთენტურობა, ყველა მძიმე ფიზიკურ მდგომარეობაშია, ერთი მათანი კი (ეზოს მარცხენა მონაკვეთში მდებარე ერთსართულიანი სახლი) საცხოვრებლად უვარგისია.

აღნიშნულ ნომერზე მდებარე არცერთ შენობას მხატვრულ-ისტორიული ღირებულება არ გააჩნია.

აღმაშენებლის გამზირი №69



აღნიშნულ მისამართზე ორი ნაგებობა დგას. აქედან ერთი მთავარი ფასადით აღმაშენებლის გამზირზე გადის, მეორე კი ეზოს სიღრმეშია განთავსებული.

ფასადით გამზირის მხარეს მიმართული ორსართულიანი სახლი XIX საუკუნის მიწურულს განეკუთვნება და ძეგლის სტატუსის მქონეა. შენობა შერეული ფუნქციისა. პირველი სართულის მონაკვეთი კომერციულად არის ათვისებული, აქ ორი მაღაზია "მარიონელა" და "ზიზია" განთავსებული, ფასადის ამ მონაკვეთს მათი ვიწრო და მაღალი სწორკუთხა ღიობები ანაწევრებს. მარჯვენა კიდე ალაყაფის კარს უკავია. ფასადის კიდეებში რუსტიკის იმიტაციით შექმნილი პილასტრებია გამოსახული.

მეორე სართულის მონაკვეთი შელესილია და ლურჯად არის დაფერილი. ცენტრში სამი სწორკუთხა ღიობია გაჭრილი, რომელთა წინ ლითონის აჟურულმოაჯირიანი აივანია გადმოკიდებული. აივანი სამივე ღიობს მოიცავს. ამ უკანასკნელთ ნალესობაში გამოყვანილი, ბურთულების მწკრივით შემკული

მოჩარჩოება შემოუყვება, რომელიც ზედა ნაწილში პლასტიკურად ნაძერწი არქიტექტურული ელემენტით არის აღნიშნული. ფასადის კიდეებში თითო სწორკუთხა ფანჯარაა გაჭრილი. ღიობები შეწყვილებული, კომპოზიტური კაპიტელებით დასრულებული პილასტრებით არის ფლანკირებული. უშუალოდ ფანჯრების მოჩარჩოება სხვა ღიობების მსგავსია, მხოლოდ თავსართებია მეტად გართულებული პლასტიკურად ნაძერწი ფოთლოვანი ელემენტებით და ფანჯრის ქუსლებიც რთული ნახატის მქონე მართკუთხედებით არის აღნიშნული.

ფასადი კბილანებიანი კარნიზითა და პარაპეტით სრულდება. პარაპეტის ცენტრს თაღოვანი, გირლანდით შემკული, ხოლო კიდეებს სამკუთხა ფრონტონები ამკობს. პარაპეტის დანარჩენს სიბრტყეებს პლასტიკურად ნაძერწი ფოთლოვანი ორნამენტი ავსებს.

შენობის შიდა ეზოში გრძელი ტალანიდან ვხვდებით. სახლი ვიწრო და სიღრმეში განვითარებულ ეზოს ორი მკლავით შემოწერს. სახლის ეზოს მხარეს მიმართულ ფასადებს თავდაპირველი სახე დაკარგული აქვს. პირველი სართულის მონაკვეთი ნაწილობრივ ამოშენებული და შელესილია, ხოლო დიდ მონაკვეთზე შუშაბანდია განთავსებული, რომლის ხის მოაჯირიც შელესილია. მეორე სართული, სადაც ხის გადახურული კიბით ვხვდებით, შუშაბანდს წარმოადგენს. შუშაბანდის ცალკეულ მონაკვეთებში შემორჩენილია ძველი ხის აივნის მოაჯრი, რომელსაც რთული ნახატის მქონე აჟური ამკობდა.

ეზოს სიღრმეში მდებარე მეორე სახლი ერთსართულიანია. სახლის უსახური ფასადები შელესილია (ერთ მონაკვეთში ბლოკის გვიანდელი მინაშენი მოჩანს) და სწორკუთხა კარ-ფანჯრის ღიობებით ნაწევრდება. შენობას ძეგლის სტატუსი არ გააჩნია.

აღნიშნული შენობებიდან მხატვრულ-არქიტექტურული ღირებულება მხოლოდ აღმაშენებლის გამზირზე გამავალ ფასადს გააჩნია. ფასადი მეზობელ სახლებთან ერთად მნიშვნელოვან როლს ასრულებს მიმდებარე ტერიტორიის ისტორიული სახის შენარჩუნებაში.

დ. აღმაშენებლის პროსპექტი №71



გეგმაში ლათინური “L”-ს ფორმის მქონე ორსართულიანი სახლი მთავარი ფასადით აღმაშენებლის პროსპექტზე გადის. საფასადე სიბრტყე შელესილია და თეთრად არის დაფერილი. თავშეკავებულად გაფორმებული ფასადის პირველი სართულის მონაკვეთი ფართო სწორკუთხა ღიობებით ნაწევრდება. მარჯვენა კიდეში ალაყაფის მშვილდთაღოვანი კარია გაჭრილი.

მეორე სართულის ცენტრალურ არეში სამი, ხოლო კიდეებში თითო სწორკუთხა ღიობია გაჭრილი. კიდურა ღიობები კანელურებით დაღარული მარტივი პილასტრებით არის ფლანკირებული. უშუალოდ ღიობებს ოთხი მხრივ პროფილირებული საპირე შემოწერს. სართულის ცენტრი და კიდეები ლითონის თითო აჟურული აივნით არის ხაზგასმული. ფასადი პროფილირებული კარნიზითა და გლუვი პარაპეტით სრულდება.

საცხოვრებელი სახლის პირველი სართული კომერციულად არის ათვისებული, სადაც განთავსებულია „ნოკიას“ სერვის ცენტრი და კაფე „მუზა“.

შენობა სიღრმეში განვითარებულ ფართო ეზოს მოიცავს, სადაც ფართო ტალანის გავლით ვხვდებით. ტალანის მარცხენა კედელში, უშუალოდ შენობის პერიმეტრში მოწყობილია სადარბაზო უჯრედი, რომელსაც მხატვრულად დამუშავებული ხის ორფრთიანი კარი კეტავს. სადარბაზოში განთავსებული ხის კიბე ხისავე რიკულებიანი მოაჯირით იყო შემკული. მოაჯირის დიდი ნაწილი ეხლა დაკარგულია.

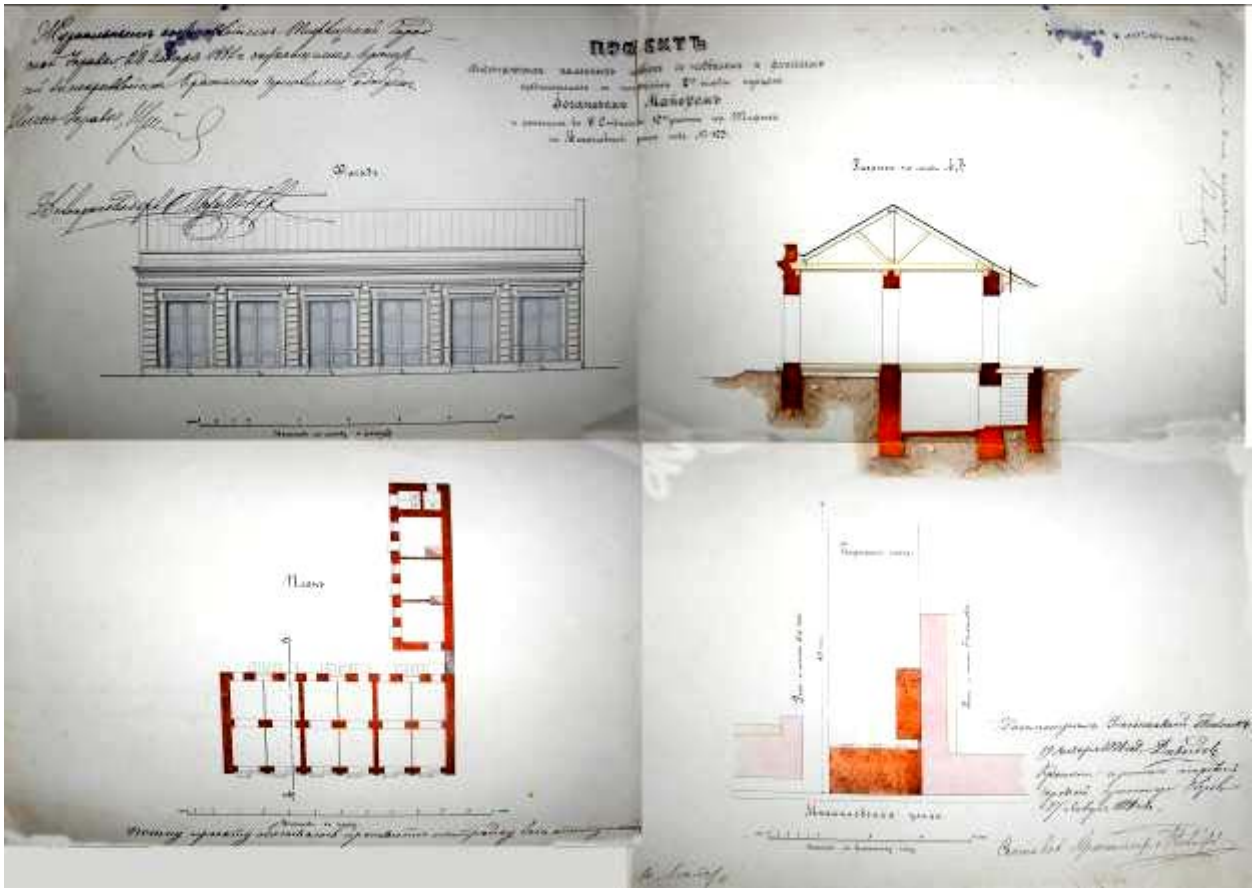
სახლის ეზოს მხარეს გამავალი მკლავების მეორე სართულზე თავდაპირველად ხის მრგვალსვეტებიანი აივანი იყო განლაგებული. ახლა ღია აივანი შენობის მცირე ნაწილშიღაა შემორჩენილი. ფასადების პირველი სართული ცალკეულ მონაკვეთში შუშაბანდს წარმოადგენს, ზოგან კი აგურით ამოყვანილი კედლით არის ამოშენებული. ეზოს მარჯვენა ნაწილი თითქმის მთელ სიგრძეზე ბარაკის ტიპის უსახურ ნაგებობებს უკავია.

ძეგლის ნიშნის მქონე შენობას განსაკუთრებული მხატვრული ღირებულება არ გააჩნია, თუმცა იგი მარტივად გაფორმებული მთავარი ფასადითა და მიმდებარე განაშენიანებაზე კარგად მორგებული მოცულობითა და პროპორციებით მეზობელ შენობებთან ერთად გარკვეულ როლს ასრულებს უბნის ისტორიული სახის შენარჩუნებაში.

აღმაშენებლის პროსპექტი №73



აგურით ნაგები ერთსართულიანი შენობა მთავარი ფასადით აღმაშენებლის პროსპექტზე გადის. 1881 წელს აშენებული ნაგებობა II გილდიის ვაჭრის ფ. მაიერის ფლობელობაში შედიოდა,[8] რომელიც მიმდებარე ტერიტორიაზე კიდევ რამდენიმე შენობის მეპატრონე იყო. შენობას ძეგლის სტატუსი არ გააჩნია.



ნაგებობის კლასიცისტურად გადაწყვეტილი ფასადი ფართო სწორკუთხა ღიობებით ნაწევრდება. საფასადე სიბრტყე შელესილია. ფასადის მარჯვენა მონაკვეთი თეთრად, ხოლო მარცხენა ვარდისფრად არის დაფერილი. შენობას კედლის სიბრტყიდან ჩაწეული მარტივი მართკუთხედებით აღნიშნული პარაპეტი ასრულებს. ნაგებობა საცხოვრებელი დანიშნულების არის, თუმცა პროსპექტის

მხარეს გამავალ მონაკვეთში განთავსებულია სილამაზის სალონი და სურსათის მაღაზია.

სახლი შიდა მხრიდან ფართო ეზოს მოიცავს. ეზოში გამავალი ფასადი შელესილია, ყვითლად არის დაფერილი და სწორკუთხა კარ-ფანჯრის ღიობებით ნაწევრდება.

ეზოს სიღრმეში კიდევ რამდენიმე ერთსართულიანი დამხმარე ნაგებობა დგას. შენობების ფასადები შუშაბანდოვან სახეს ატარებს. ცალკეულ მონაკვეთში შუშაბანდის ხის მოაჯირი ამოშენებული და შელესილია.

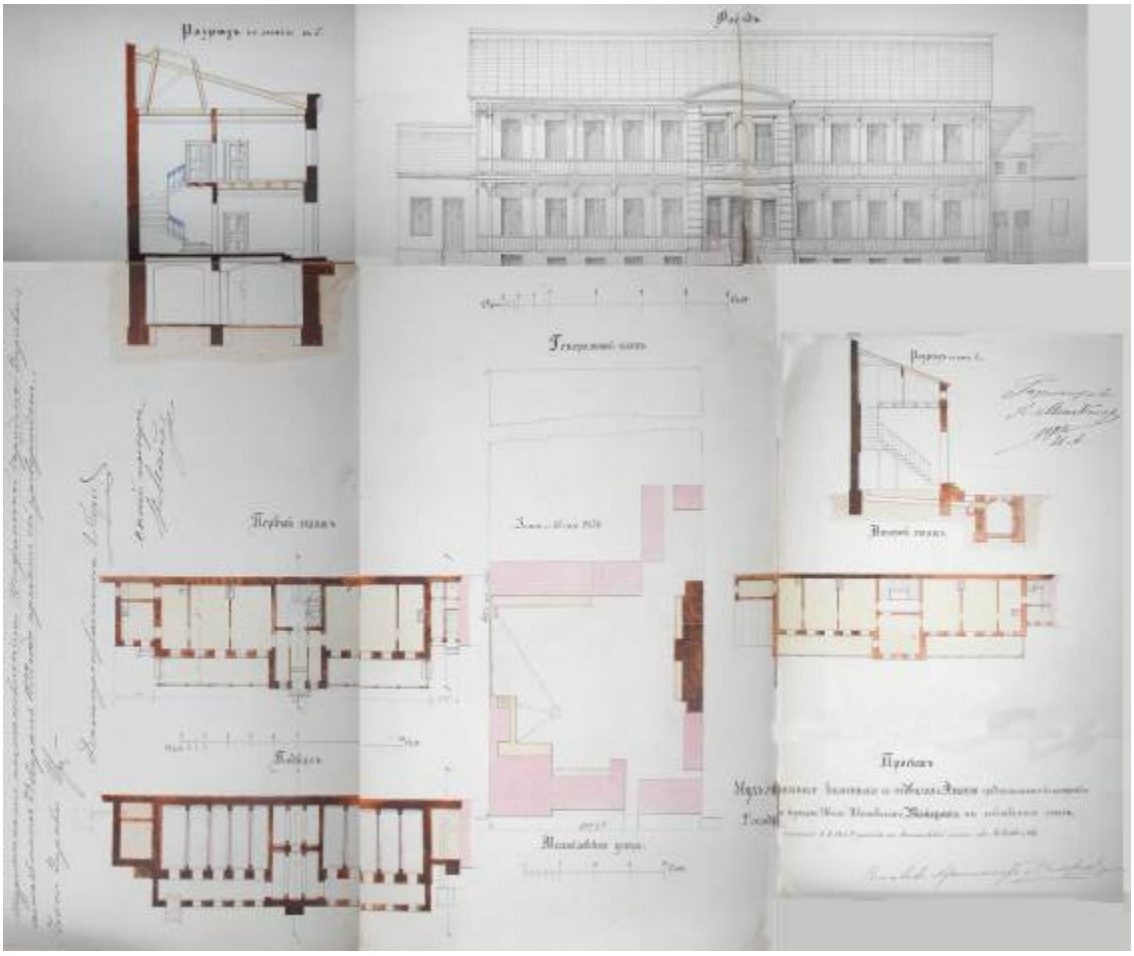
აღნიშნულ მისამართზე მდებარე არცერთ ნაგებობას მხატვრული ღირებულება არ გააჩნია.

აღმაშენებლის პროსპექტი №75



აღნიშნულ მისამართზე რამდენიმე შენობა დგას – ორსართულიანი ძველი შენობა, რომელიც ფასადით აღმაშენებლის პროსპექტზე გადის, მრავალსართულიანი კორპუსი ასევე პროსპექტის მხარეს მიმართული და რამდენიმე ერთსართულიანი ნაგებობა, რომლებიც ეზოს სიღრმეშია განთავსებული.

საკვლევი ტერიტორია ახლანდელი "ვარდების ბაღის" გარდიგარდმო გერმანელი კოლონისტის, მეორე გილდიის ვაჭრის იოჰან მაიერის საკუთრებას წარმოადგენდა. აღნიშნულ ტერიტორიაზე მაიერის რამდენიმე შენობა იდგა. ძველი შენობებიდან ჩვენამდე მხოლოდ აქ მდებარე ორსართულიანმა სახლმა მოაღწია. ეს შენობა 1887 წელს შესრულებული არქიტექტორ ლეოპოლდ ბილფელდის პროექტით აიგო.[9] დანარჩენი ორი სახლი (ერთი ეხლანდელი მრავალსართულიანი კორპუსის, მეორე კი ეზოს სიღრმეში იდგა) დრომ არ შემოგვინახა.[10]



აგურით ნაგები ორსართულიანი შენობა, რომელსაც უძრავი ძეგლის სტატუსი აქვს მინიჭებული, ფასადით დავით აღმაშენებლის პროსპექტისკენ არის მიმართული. საფასადე სიბრტყე შელესილი და დაფერილია.

სწორკუთხა ღიობებით გახსნილი პირველი სართული სადაა, მოკლებული დეკორატიულ გაფორმებას. ფასადის პირველ სართულში ბიბლიოთეკა №23-ია განთავსებული.

არქიტექტურული მორთულობა მთლიანად მეორე სართულზეა თავმოყრილი. სართული ხუთი სწორკუთხა ღიობით არის დანაწევრებული. აქედან მარჯვენა კიდურა ღიობი აივნის კარია, რომლის წინ ლითონის აჟურული აივანია გადმოკიდებული. ღიობებს გარს პროფილირებული საპირე შემოუყვება, რომელიც ზედა ნაწილში სამკუთხა ფრონტონებით სრულდება. შუაკედლისებს რუსტიკის იმიტაციით შემნილი პილასტრები ამკობს. ფანჯრის ძირებს და კარნიზის მონაკვეთს კელდის სიბრტყიდან ამოწეული მარტივი მართკუთხედები ამკობს. კარნიზის მართკუთხედები მამაკაცის თავის სკულპტურული გამოსახულებებით შემკული კრონშტაინებით არის ფლანკირებული. შენობა გლუვი, ფასადის საერთო სიბრტყიდან ოდნავ სიღრმეში შეწეული პარაპეტით სრულდება.

სახლი შიდა მხრიდან ფართო ეზოს მოიცავს. ეზოს მხარეს მიმართული ფასადი ახლა მთლიანად დაფარულია სამსართულიანი მინაშენით, რომლის მესამე

სართული აღმაშენებლის პროსპექტიდანაც კარგად ჩანს და ძალიან ამახინჯებს ისტორიულ შენობას.

როგორც ზემოთ ითქვა, სახლს უშუალოდ კიდევ ერთი ორსართულიანი სახლი ემიჯნებოდა. ამ უკანასკნელის კლასიცისტურ-ბაროკულ სტილში გადაწყვეტილი ფასადი ასევე პროსპექტზე გამოდიოდა. ახლა მის ნაცვლად რვასართულიანი კორპუსია აღმართული. შენობის აღმაშენებლის გამზირზე გამავალი ფასადი პირველ სამ სართულზე ასიმეტრიული თაღებით ნაწევრება, დანარჩენი სართულები კი ბრტყელია, სწორკუთხა ფანჯრის ღიობებით დანაწევრებული.

საკვლევი ტერიტორიის ფართო შიდა ეზოს გარშემო ერთსართულიანი, ბარაკის ტიპის დამხმარე ნაგებობები შემოუყვება.

საკვლევი შენობებიდან მხატვრულ-ისტორიული ღირებულების მქონე მხოლოდ ლ. ბილფელდის მიერ აშენებული ორსართულიანი სახლია, დანარჩენ ნაგებობებს არავითარი ღირებულება არ გააჩნია.



როგორც ისტორიული რუკებიდან და დღევანდელი საკადასტრო გეგმებიდან კარგად ჩანს ამ განაშენიანების გეგმარეითი სტრუქტურა ფაქტობრივად არ შეცვლილა აღმაშენებლის გამზირის ფრონტალური ხაზის მიმართ. ისტორიული შენობები მთავარი ფასადებით გამზირის გასწვრივ ერთ მწკრივშია განლაგებული, ხოლო ეზოს მხარეს Г ფორმის გრძივი ფლიგელებით არის მიმართული. სამწუხაროდ ათწლეულების განმავლობაში ეზოთა სიხალვათე და მორფოლოგია ფაქტობრივად სრულიად სახედაკარგულია მათში ჩაშენებული




მცირე ზომის უსახური ნაგებობებისა და გამო. ასევე თითქმის მთლიანად განადგურებულია ამ ეზოებში არსებული გერმანელი კოლონისტების მიერ გაშენებული ბაღები, რომელთა ერთადერთი სახე შემონახული ნიმუში, ამ ტერიტორიაზე ე.წ. „ვარდების ბაღის“ სახით შემოგვრჩა.




ეზოს მხარეს არსებული გრძივი ფლიგელების უმეტესობას მხატვრულ არქიტექტურული ღირებულება აღარ გააჩნია. ხის კაზმულობითი ელემენტები, ღია აივნები, ჭვირული დეკორი, ხის სვეტები და ა.შ. ფაქტობრივად მხოლოდ აქა იქ არის გადარჩენილი. ძირითადად ეს ხის არქიტექტურა სახეცვლილია უსახური რკინა-ბეტონის მასალის გამოყენებით.



რეკომენდაციები

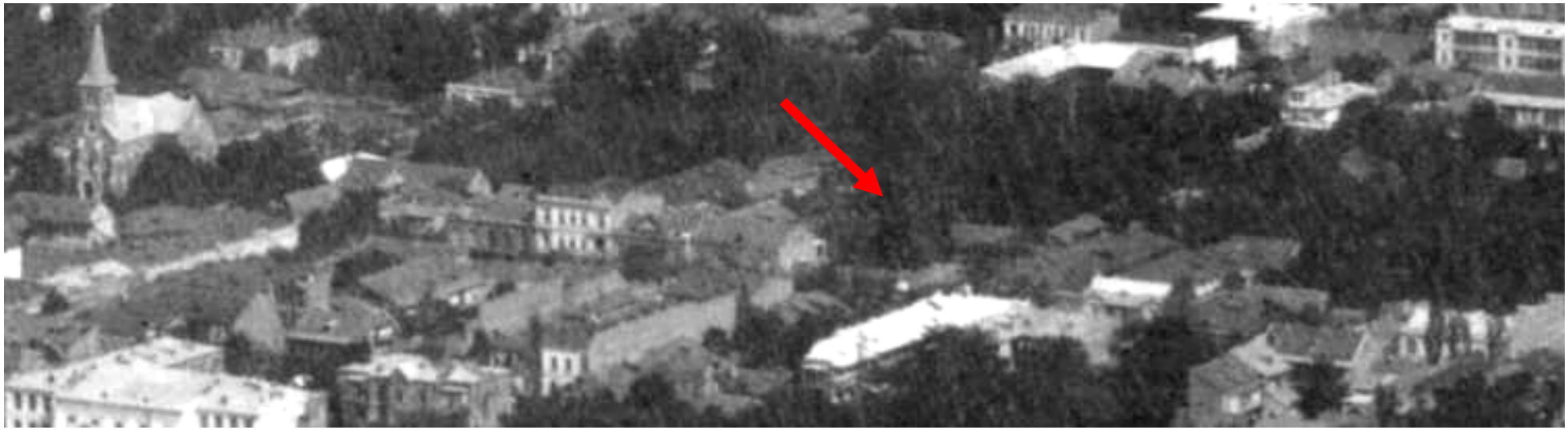
აღმაშენებლის გამზირის № 65 - 75 ნაგებობების და მათი მომიჯნავე ტერიტორიის რეკონსტრუქცია ურბანული დადგემარების მნიშვნელოვან პროექტს წარმოადგენს, რომელმაც შესაძლოა გააჯანსაღოს ისტორიული უბნის არქიტექტურული სახე და ამასთან ქალაქის თანამედროვე მოთხოვნილებებიც დააკმაყოფილოს, იმ შემთხვევაში, თუ გააზრებულად იქნება შემუშავებული ისტორიული ძეგლებისა და ახალი ნაგებობების თანაარსებობის კონცეფცია.

- ძეგლის სტატუსის მქონე ოთხივე შენობა უნდა შენარჩუნდეს და მოხდეს მათი რეაბილიტაცია, ფასადების განახლება, დაკარგული ნაწილების აღდგენა და მათი ადაპტაცია თანამედროვე მოთხოვნებთან შესაბამისად. განსაკუთრებით ყურადღება მისაქცევია პირველი სართულების ვიტრინების არქიტექტურული სახე.
- ფონური ღირებულების მქონე ნაგებობები შესაძლებელია ჩანაცვლდეს მოცემული მასშტაბის და სტილისტიკის გათვალისწინებით.
- გასააზრებელია პროსპექტის ვარდების ბაღთან დამაკავშირებელი „გვირაბების“ სისტემა. ამასთან მოსაწესრიგებელია ვარდების ბაღის შესასვლელის არქიტექტურული სახე.
- ეზოს მხარეს არსებული ხის და აგურის ფლიგელები შესაძლებელია ჩანაცვლდეს, რადგან მათი მხატვრული სახე თითქმის სრულიად დაკარგულია.
- სასურველია შენარჩუნდეს ხის ავთენტური დეკორატიული ელემენტები: სვეტის თავები, ჩუქურთმები, ბალუსტრადები და გამოყენებულ იქნას პარკის პავილიონების შენობებისათვის.
- ეზოებში არსებული ერთსართულიანი მცირე ზომის დამხმარე ტიპის საცხოვრისები უნდა დაინგრეს.
- აღმაშენებლის №75-ის რეკონსტრუქცია პროექტის კონტექსტში შეუძლებლად მიგვაჩნია. სასურველია მისი ზედა სართულების დემონტაჟი მოცემულ მასშტაბთან მისადაგებისათვის.
- განაშენიანების შემადგენელი ნაწილი, მოდერნისტული შენობა აღმაშენებლის №67(I) მოითხოვს განახლებას და ფასადის ხელახალ გააზრებას. აღმაშენებლის №67 (II)-ის ჩანაცვლება ახალი არქიტექტურით შესაძლებელია, რადგანაც არსებული ნაგებობა არ შეესაბამება თანამედროვე ურბანულ მოთხოვნებს.
- აღმაშენებლის №67-ში დაპროექტებულ ახალ მოცულობებს, ვფიქრობ, უნდა ჰქონდეს მეტად ფონური, ნეიტრალური გადაწყვეტა. ახალი მოცულობა შესაძლებელია განვითარდეს სიმაღლეში, ქუჩის ფრონტიდან (ფრონტზე მაქსიმუმ მოდერნისტული შენობის სიმაღლით), სიღრმისკენ, რათა ქუჩის განშლაზე არ დაირღვეს ე.წ. “Sky line” მარჯანიშვილის მოედნიდან, ვიდრე კიევის ქუჩამდე. ამ ახალი ნაწილის არქიტექტურული გადაწყვეტა არ უნდა იყოს თვითმიზნური და აქტიური, რადგან მან უნდა „იმუშაოს“, როგორც ფონმა მის გვერდით არსებული ისტორიული განაშენიანების მიმართ.

ხელოვნებათმცოდნე

ლალი ანდრონიკაშვილი

საკვლევი ტერიტორიის საარქივო ფოტო და დღევანდელი მდგომარეობა





[1] XIX საუკუნის 40-იანი წლების დასასრულიდან მიხეილის ქუჩა ერქვა, 1899 წლიდან მიხეილის პროსპექტი უწოდეს იხ. თ. გერსამია, ძველი თბილისი, 1984, ანოტაცია № 209.
[2] Путеводитель по Тифлису, Издание К. Н. Бегичева, Тифлис, 1896, გვ. 27
[3] Тифлис и его окрестности, Тифлис, 1890, გვ. 63
[4] ზამთარში კლუბი მოქმედებდა გოლოვინის პროსპექტზე მუხრან-ბატონის სახლში იხ. Путеводитель по Тифлису, Издание К. Н. Бегичева, Тифлис, 1896, გვ. 124
[5] Путеводитель по Тифлису, Издание К. Н. Бегичева, Тифлис, 1896, გვ. 125
[6] Путеводитель по Кавказу, Григорий Москвич, 22-ое издание, Санкт-Петербург, 1915, გვ. 269
[7] Тифлис и его окрестности. Илюстрированный путеводитель, справочная и адресная книжка. Изд. Тифлисский журнал, 1913
[8] საქართველოს ეროვნული არქივი, ფ. №192, აღწერა №8ა, საქმე №843
[9] საქართველოს ეროვნული არქივი, ფ. №192, აღწერა №8ა, საქმე №2110
[10] საქართველოს ეროვნული არქივი, ფ. №192, აღწერა №8ა, საქმე №№3362, 670

ბიბლიოგრაფია

1. თ. გერსამია, ძველი თბილისი, 1984
2. მ. მანია, ევროპელი არქიტექტორები თბილისში, 2006
3. К. Н. Бегичев, Путеводитель по Тифлису, 1896
4. Григорий Москвич, Путеводитель по Кавказу, 22-ое издание, 1915
5. Т. Р. Квирквелия, Н. М. Мгаловлишвили, Архитектура советской Грузии, 1986
6. Тифлис и его окрестности, 1890
7. Тифлис и его окрестности. Илюстрированный путеводитель, справочная и адресная книжка. Изд. Тифлисский журнал, 1913





ქ.თბილისი, დავით ალმაშენებლის გამზირი №67-ში განთავსებული ნაგებობების არქიტექტურული კვლევა

დამკვეთი: კომპანია ”სითი ინვესტი”
შემსრულებელი: არქიტექტორი ალა პროზოროვა

თბილისი, 2014



ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის გამზირი №67-ში ("ა" და "ბ") განთავსებული ნაგებობების არქიტექტურული კვლება







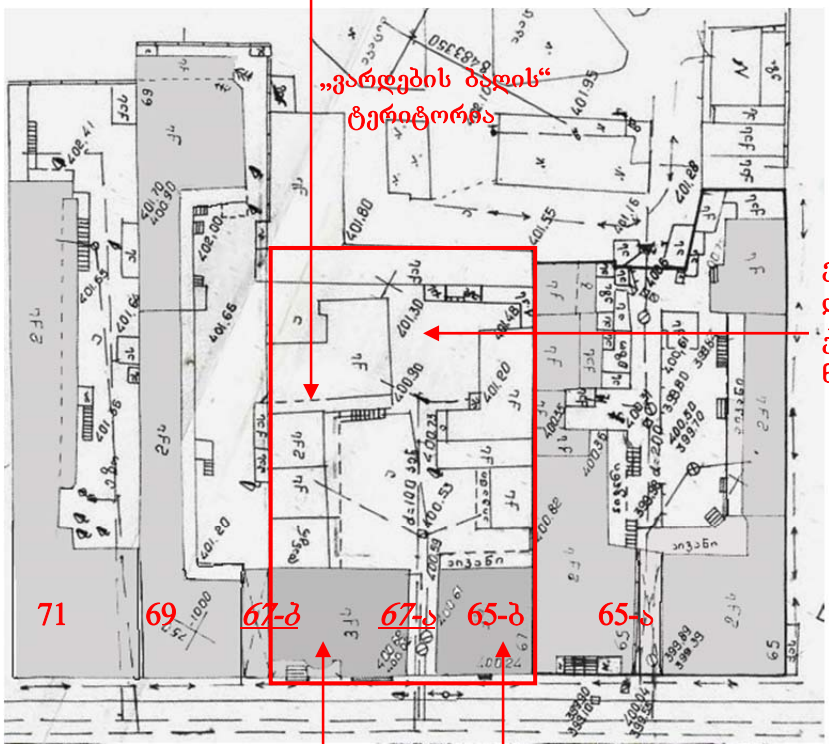
საკვლევი ობიექტი - **დავით აღმაშენებლის გამზირი №67** - მდებარეობს **"ძველი თბილისის" ადმინისტრაციულ რაიონში, თბილისის ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონის საზღვრებში**. ობიექტი ოფიციალური მისამართით შედგება ორი შენობისაგან, რომლებიც საპარადო ფასადებით გამოდიან დ. აღმაშენებლის გამზირზე. საკვლევი ობიექტის დანარჩენი ნაწილი წარმოადგენს დიდ შიდაკვარტალურ ეზოს, რომელიც ესაზღვრება „ვარდების ბაღს". საკვლევი ტერიტორია ეკუთვნის კერძო მესაკუთრეს - ჩვენი კვლევის დამკვეთს, კომპანია **"სითი ინვესტი"**-ის. კომპანია "სითი ინვესტს" აქვს განზრახვა ააშენოს ამ ტერიტორიაზე, სასტუმროს ახალი შენობა-რისთვისაც შესრულდა წარმოდგენილი კვლევა.

კომპანია **"სითი ინვესტი"** ასევე წარმოადგენს სხვა შენობების თანამესაკუთრეს, რომლებიც განლაგებულია საკვლევი ობიექტის მდებარედ. კერძოდ **აღმაშენებლის გამზირის №№ 65-ბ, 69, 71** და **73-ში**. გათვალისწინებული შენობები საპარადო ფასადებით გამოდიან აღმაშენებლის გამზირზე, ძირითადი მოცულობების გვერდითი ფასადებით ეკვრიან ერთმანეთს, ხოლო ეზოებით და ეზოს განაშენიანებებით ასევე მიმართული არიან "ვარდების ბაღისაკენ". ყველა ამ შენობაზე ჩატარებული იქნა შემდეგი კვლევითი სამუშაოები: **"დავით აღმაშენებლის გამ. №65-73-ში განთავსებული შენობების ისტორიულ-ბიბლიოგრაფიული კვლევა"** *(შემსრულებელი - ხელოვნებათმცოდნე ლალი*

ანდრონიკაშვილი, 2009 წ.), **"დავით აღმაშენებლის გამ. №65-73-ში მდებარე ნაკვეთზე განთავსებული ნაგებობების და მიმდებარე ტერიტორიის არქიტექტურულ - ურბანული კვლევა"** *(შემსრულებლები - არქიტექტორები ალა პროზოროვა და ბიძინა ჩიგოგიძე, 2009 წ.)* და **"დავით აღმაშენებლის გამზირი № 65-ბ -ში განთავსებული ნაგებობის არქიტექტურული კვლევა - კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის ნიშნების ანალიზი"** *(შემსრულებელი - არქიტექტორი ალა პროზოროვა, 2013 წ.).*

ჩვენ მიერ წარმოდგენილი კვლევა შესრულებულია მხოლოდ №67 შენობებისათვის (ორი შენობა – პირობითად №67-ა და №67-ბ) და არის დამატება ადრე ჩატარებული კვლევებისა - სასურველია ყველა ეს კვლევები განხილულიქნეს ერთობლივად.





ამჟამად საკვლევი ტერიტორიის ეზო გასუფთავებულია სხვადასხვა დროს აშენებული პატარა ზომის ქაოტური სამეურნეო დანიშნულების ნაგებობებისაგან



აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ უკანსკნელ წლებში, შენობების ისტორიული და არქიტექტურული კვლევების ჩატარების შემდეგ, რომლითაც დაინტერესებულია წარმოდგენილი კვლევის დამკვეთი, მოხდა ზოგიერთი ცვლილებები მიმდებარე ტერიტორიისა. «ვარდების ბაღის» ტერიტპრია ნაწილობრივ კეთილმოეწყო. აქვე, «ბაღში», ჩატარდა ყოფილი მ. გორკის სახ. კლუბის რეკონსტრუქციის სამუშაოები და ასევე მოეწყო სკეიტბორდის როლედრომი და ღია კინოთეატრი. რის შემდეგ «ბაღი» გახდა უპრო პოპულარული დასვენებლებისათვის.

20011-12 წლებში ჩატარდა დ. აღმაშენებლის გამზირის რეაბილიტაცხიის სამუშაოები, რომელიც მიმდინარეობდა რამდენიმე ეტაპად. საპარადო ფასადების სარემონტო-სარესტავრაციო სამუშაოების ჩატარებასთან ერთად მოხდა კონსტრუქციების გამაგრება, სართულების ან მანსარდების დაშენება და ახალი შენობების აშენება გამზირის გაყოლებაზე (და ასევე მარჯანიშვილის ქუჩის ქვედა ნნაწილის). ასევე ჩატარდა მიწისქვეშა საინჟინრო კომუნიკაციების და გამზირის საველე ნაწილის საფარის სარეაბილიტაციო სამუშაოები. სარეაბილიტაციო სამუშაოები პრაქტიკულად მივიდა დამკვეთის კუთვნილ ტერიტორიამდე. უფრო მეტიც – რესტავრაცია აშეეხო ამ ზონაში მდებარე №65-ა შენობის საპარადო ფასადს. ასევე სავალდებულოა აღინიშნოს, რომ კორდინალურად შეიცვალა №75 მრავალსართულიანი შენობის გარეგანი სახე, რომელიც მდებარეობს «ვარდის ბაღის» შესასვლელის მარცხვნივ და რომლის აგრესიული როლი აღინიშნებოდა წინა კვლევებში. მიუხედავად იმისა, რომ დემონტირებული იქნა ამ შენობის ზემო ორი სართული და თავდაპირველი ფასადის დეკორირების ახალ ახალ ვარიანტში გამოყენებული იქნა ტრადიციული «თბილისური» აივანი-შუშაბამდების თემა – ახალი ფასადი გამოვიდა მაინც საკმაოდ პრეტენზიული გამზირის განაშენიანების ხაზის მიმართებაში. ძნელი აღსაქმელია ყრუ გვერდითი ფასადის დიდი კედელი, რომელიც კარგად ჩანს უკვე მარჯანიშვილის მოედნიდან.

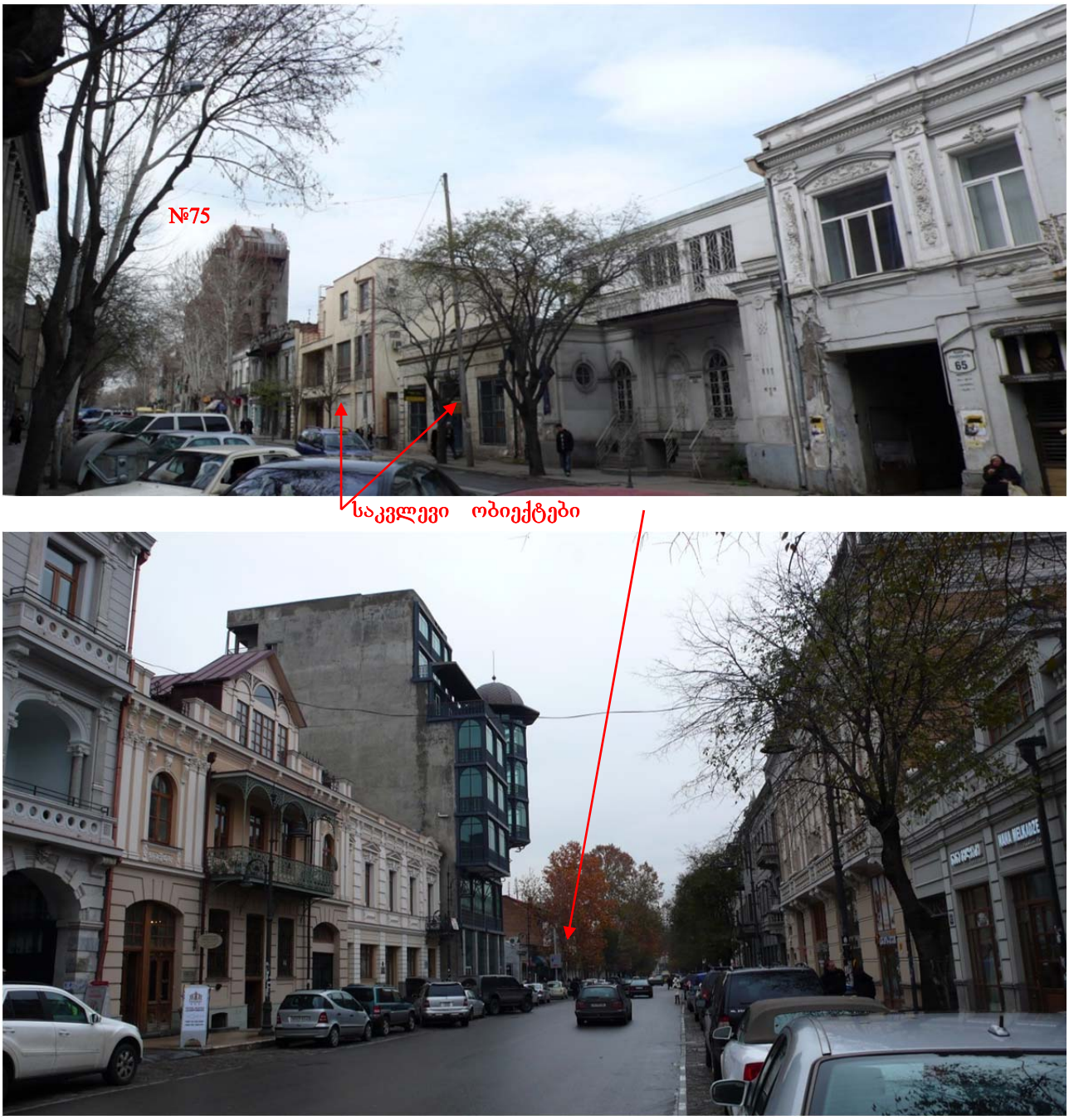
ფოტო 2009 წ.



ფოტო 2014 წ.



შესასვლელი „ვარდების ბაღში“



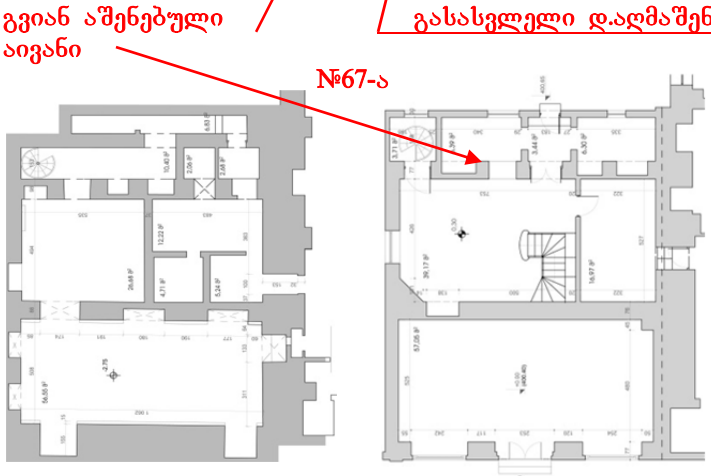
საკვლევი ობიექტი - **დავით აღმაშენებლის გამზირი №67** (პირობითად №67-ა და №67-ბ) - წარმოადგენს ორი ცალკე მდგომ შენობას, რომელიც თავდაპირველად იყო ერთი 1-სართულიანი გრძელი შენობა, რომლის ცენტრში მოწყობილი იყო თაღოვანი შესასვლელი. ის რომ №67-ა და №67-ბ შენობები, სასტუმრო "მეტეხის" სათაო 3-სართულიანი ოფისის (№67-ბ) აშენებამდე იყო ერთიანი შენობა, ამტკიცებს 1987 წლამდე გაკეთებული ტოპოგრაფიული გადაღებები. დღევანდელი №67 მისამართით, არც ერთი საკვლევი შენობა, არ შედის თბილისის დაცული ძეგლების ნუსხაში. თუმცა №67-ბ შენობის მარცხენა მხარეს და №67-ა შენობის მარჯვენა მხარეს განლაგებულია შენობები, რომლებსაც გააჩნიათ კულტურილი მემკვიდრეობის უძრავი ობიექტის სტატუსი *(დ. აღმაშენებლის №65-ბ - ძეგლის საღრიცხვო ბარათი №010204230 და №69 - ძეგლის საღრიცხვო ბარათი*

№010204194). ორივე ეს შენობა-ძეგლი ორსართულიანია და ძირითადი მოცულობის საპარადო ფასადები შესრულებულია სხვადასხვა არქიტექტურულ სტილში. (№ 65-ბ შენობის, კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის ნიშნების ანალიზი შესრულებულია 2013 წ). შიდა კვარტალურ განაშენიანებაში, ამ შენობების ერთი და ორსართულიანი ფლიგელები და მინაშენები, განლაგებულია №67 შენობის ეზოს გასწვრივ. მათი ყრუ («უკანა') კედლები, მიმართულია ჩვენი საკვლევი ტერიტორიის მხარეს, ხოლო №67-ა და №67-ბ შენობების «უკანა» ფასადები და «ვარდების ბაღის» ტერიტორიის საზღვარი, ქმნიან №67 შენობის დიდ ეზოს. ამჟამად საკვლევი ტერიტორიის ეზო გასუფთავებულია სხვადასხვა დროს აშენებული პატარა ზომის ქაოტური სამეურნეო დანიშნულების ნაგებობებიდან. №67 ორივე საკვლევ შენობას შორის, რომელთა საპარადო ფასადები, განლაგებულია დ.აღმაშენებელის გამზირის ტროტუარების წითელ ხაზზე, დატოვებულია შესასვლელი, შიგა კვარტალურ ეზოში. დღეს ეს ეზო დროებით ასრულებს ავტომანქანების სადგომის მოვალეობას.

საკვლევი ობიექტის ორივე შენობის ე.წ. "უკანა" ფასადი წარმოადგენს ბრტყელ შელესილ კედელს, თავის სწორკუთხა ფანჯრებით. ისინი არ არიან ამ რაიონის განაშენიანებისათვის დამახასიათებელი ტიპიური ეზოს ფასადები. ორივე ეს ფასადი გვიანდელია.



საკვლევი ობიექტის ეზო. ფოტო 2014 წ.



სარდაფის გეგმა

1 სართულის გეგმა



ფასადი დ.აღმაშენებლის გამზირიდან

№67-ა შენობა, ერთსართულიანია, სარდაფით. როგორც ჩანს მისი გეგმარებითი სტრუქტურიდან, თავდაპირველად ეზოში გამოდიოდა, მთელი ფასადის

სიგრძეზე, განიერი აივნით. ეს აივანი მოგვიანებით ამოშენებული იქნა, ხოლო ძირითად მოცულობაზე დაშენებული იქნა მანსარდი. სარდაფში ჩანს, ე.წ. «ქართული» აგურის კედლის წყობა. გამზირის მხრიდან, სარდაფის კედელზე, ორი ღრმა ნიშა, მიუთითებს იმას რომ მათ წინ თავდაპირველად მოწყობილი იყო ტროტუარის ფანჯრები(ან სარდაფის ფანჯრების ორმოები). საპარადო ფასადის, სამი განიერი ღიობი-ვიტრინა, თავდაპირველად სავარაუდოდ იხურებოდა დარაბებით. ეს შენობა არის მხოლოდ დარჩენილი ნაწილი ძველი შენობისა, რომელმაც დაკარგა თავის აუთენტურობა. შენობის გამზირის მხარეს სათავსო დაკავებულია კომერციული ფუნქციით (საქორწილო კაბის სალონი), ხოლო ეზოს მხარეს – საცხოვრებელი ფუნქციით.

2013 წელს მოხდა საკვლევი ობიექტის №67-ა არქიტექტურული აზომვები, ჩატარებული იქნა სარდაფსა და პირველ სართულს შორის სართულშუა გადახურვის გამაგრებითი სამუშაოები, გარემონტებული იქნა საპარადო ფასადი. აღნიშნული სამუშაოები შესრულებული იქნა მესაკუთრეების მიერ. დადინდა 65-ბ შენობასთან დამოუკიდებელი სტრუქტურული კავშირი.

ჩვენი საკვლევი მეორე შენობა №67-ბ აშენებული იქნა 1980-ინი წლების ბოლოს ერთსართულიანი შენობის ნაწილის ადგილზე. აქ ცოტახანს განთავსებული იყო სასტუმრო «მეტეხის» სათაო ოფისი. ამჟამად შენობის გამოყენებულია საოფისე დანიშნულებით. აღსანიშნია, რომ შენობა საძირკველი ფილის ტიპისაა, არ აქვს სარდაფი და არ აქვს შენობა №69-ის ფრონტალურ შენობასთან და გამზირის მხრიდან ახალი 3-სართულიანი მოცულობის საპარადო ფასადი გაკეთდა «პოსტმოდერნიზმის» სტილის გავლენით. ეზოს მხრიდან პირველი სართულის დონეზე ჩანს თავდაპირველი შენობის გაულესავი აგურის კედლების ნარჩენები. ეს კედელი №67-ა და №67-ბ შენობების შიდა ეზოში შესასვლელის მხრიდა მთავრდება დამტვრეული თაღით. ეს თაღი თავდაპირველად იყო შესასვლელი ერთსართულიანი შენობის შუაში, რომლის ნარჩენებს (ნაწილებს) წარმოადგენს №67-ა შენობა და №67-ბ შენობის პირველი სართულის კედელი ეზოს მხრიდან.

№67-ა





საპარადო ფასადი

“უკანა” ფასადი



დ.ბელზიცმანის სახელოსნოს
(კუზნეცოვის მანუფაქტურა) სავიზიტო სუვენირი

საინტერესო აღინიშნოს, რომ “მიხაილოვის პროსპექტის №67” მისამართზე XIX საუკუნის ბოლოს და XX საუკუნის დასაწყისში იმყოფებოდა “დ.ი. ბელზიცმანის წყალგაყვანილობის სანიტარულ-ტექნიკური მოწყობილობების საწყობი და წყალგაყვანილობის-მექანიკური სახელოსნო”. გამომდინარე იქიდა, რომ სასაჩუქრო სავიზიტო სუვენირებს ეს სახელოსნო უკვეთავდა კუზნეცოვის მანუფაქტურას, მიუთითებს, რომ სახელოსნო იყო წარმატებული (თბილისის იმ დროის საუკეთესო სასტუმროები “ვეტცელი” და “მაჟესტიკი” უკვეთავდნენ ჭურჭელს ასევე კუზნეცოვის მანუფაქტურას).

მთლიანობაში შეიძლება გაკეთდეს შემდეგი დასკვნები:

- შენობა №67-ა წარმოადგენს მხოლოდ სახელოსნოს დარჩენილ ნაწილს, რომელიც აშენებული იყო XIX საუკუნის შუახნებში და რომელმაც დაკარგა არქიტექტურული სტრუქტურის აუთენტურობის ერთიანი სახე. გვიადელმა გადაკეთებებმა ვერ შეძლო შენობის ამ ნაწილისათვის შეექმნა ახალი დამოუკიდებელი სტრუქტურა, რომელიც იქნებოდა საინტერესო გამზირის ფლანგური განაშენიანებებისათვის. ტერიტორიის მესაკუთრეებისათვის შედარებით საინტერესო შეიძლება იყოს მხოლოდ სარდაფის დარჩენილი ნაწილი, ღრმა ნიშებით კედლებში, რომლის წყობა შესრულებულია ე.წ. “ქართული აგურით”. თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ ამ ნიშების უმრავლესობა ემსახურებოდა გასასვლელებს მეზობელი შენობების სათავსებში (ან შენობის სხვა ნაწილებში), ან სარდაფის ფანჯრების განსაკუთრებულ დანიშნულებას (ტროტუარის, გამზირის სავალი ნაწილის და ეზოს გვიანდელმა ფენებმა დაარღვია ადრე არსებული ბუნებრივი განათების და სარდაფების განიავების სისტემა);

- №67-ბ შენობა, დაშენებული ძველი შენობის ნაწილზე, ვიზუალური და ესთეტიკური თვალსაზრისით ვერ გახდა ორგანული და განუყოფილი ნაწილი გამზირის საერთო ფლანგური განაშენიანებისა, თუნდაც იმიტონაც, რომ არც ეზოს მხრიდან და არც გასასვლელიდან არ გააჩნია დამთავრებული მოფიქრებული არქიტექტურული სახე;

- ეზოს ტერიტორიაზე არ იმყოფება არც ერთი ნაგებობა ან არქიტექტურული ელემენტი, რომელიც შეიძლება წარმოადგენდეს ქალაქისათვის რაიმე ინტერესს ისტორიული ან არქიტექტურული თვალსაზრისით.

საკვლევი ტერიტორიის რეაბილიტაციის პროექტირების და წარმოების დროს, გამომდინარე ზემოთ აღნიშნულიდან, მესაკუთრემ და პროექტის ავტორებმა სასურველია გაითვალისწინონ შემდეგი რეკომენდაციები:

1. საკვლევი ტერიტორიის სარეაბილიტაციო კონცეფცია, რომელიც განლაგებულია დ. აღმაშენებლის გამზირი №67 მისამართზე რეესტრის წითელ ხაზებში, უნდა პასუხობდეს მესაკუთრის საერთო პერსპექტიული მთლიანი ტერიტორიის რეაბილიტაციის კონცეფციის ინტერესს (იხ. ადრენდელი კვლევა);
2. ორივე შენობას, რომელიც განლაგებულია ჩვენ საკვლევ ტერიტორიაზე, შეიძლება მიეცეს რეკომენდაცია მთლიანი დემონტაჟისა, გამომდინარე ამ

ტერიტორიის რეაბილიტაციის საერთო კონცეფციიდან. იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე გადაწვეთს, რომ №67-ა შენობის სარდაფის სათავსო (ნაწილობრივ ან მთლიანად) შევა ახალ პროექტში – უნდა გაითვალისწინონ არსებული კედლის წყობის უმრავლესობის, თითქმის ყველა ღიობის ზღუდარის და ნიშის გადაწყობის აუცილებლობა. ასევე სავალდებულოა ამ სარდაფის ვენტილაციით უზრუნველყოფა;

3. გამომდინარე იქიდან, რომ გამზირის წითელ ხაზზე თავდაპირველი შენობა გამოდიოდა ერთი საერთო მოცულობით – შეიძლება მიეცეს რეკომენდაცია დაპროექტდეს ასევე მოცულობა ერთი საერთო ფასადით გამზირის წითელი ხაზის გაცწვრივ. ამასთან ერთად გათვალისწინებული იქნეს ტენდენცია უბნის განაშენიანებისა მოეწყოს გამჭოლი თაღი-გასასვლელები მეზობელ შენობებს შორის ან თვით შენობაში მიმართულებით გამზირი - შიდა ეზო – შიდაკვარტალური ბაღი. ასევე სავალდებულოა გათვალისწინებული იქნეს შიდა ეზოს მოწყობის ტრადიცია დამახასიათებელი თავისებურებით "თბილისური ეზოებისათვის" (იხ. დანართი "თვილისური ეზო XIX ს. ბოლოს - XX ს. დასაწყისში");

4. ახალი შენობის ფუნქციონალური დატვირთვის არჩევის დროს საჭიროა გათვისწინებული იქნეს ის ფაქტები, რომ ჩვენი საკვლევი ტერიტორია იმყოფება ქალაქის ისტორიულ ნაწილში, ქალაქის კულტურულ და ადმინისტრაციულ ცენტრში. ამასთან იმყოფება ქალაქის იმ ნაწილში, რომელიც პოპულარულია ქალაქის მაცხოვრებლებისათვის და ასევე ტურისტებისათვის - ("ვარდების ბაღი", მარჯანიშვილის მოედანი, რამდენიმე თეატრი და კინოთეატრი, რამდენიმე სასწავლებელი, დაწესებულება და რამდენიმე კონფესიების საკულტო შენობა). ეს ფაქტები შეიძლება იყოს მძლავრი არგუმენტი, რათა რეაბილიტაციის შემდეგ შენობას მიეცეს საზოგადოებრივ-ტურისტული ფუნქცია. ამასთან ერთად უნდა გაითვალისწინოთ, რომ უბანში სისტემატურად იზრდება საოფისე დაწესებულებების რაოდენობა და მიუხედავად იმისა, რომ მოედანზე განლაგებულია ე.წ. „ფასთ-ფუდის" პუნქტი „მაგდონალდი" და „საბვეი" – უკვე დღეისათვის იგრძნობა შეხვედრებისათვის და მოლაპარაკებისათვის პატარა, მყუდრო კაფეების უკმარისობა;

5. პროექტირების დროს ახალი კონცეფციის საჭიროებიდან გამომდინარე ახალი მოცულობა (ან მოცულობები) უნდა დაპროექტდეს ყველა არსებული ნორმების, კოეფიციენტების და ქალაქის ისტორიულოი ზონის განაშენიანების წესების დაცვით. საპროეტო მოცულობის ვერტიკალური განზომილებები რეკომენდირებულია გაიზარდოს საფეხუროვნად გამზირიდან (სიმაღლის შესაძლებელი მინიმუმი) „ბაღის" მიმართულებით. განაშენიანების ფასადების არსებული ეკლექტიკის და უბნის ტრადიცია აისახოს უახლოესი არქიტექტურული ტენდენციები და საამშენებლო ტექნოლოგიები.

არქიტექტორი - ალა პროზოროვა
2014 წ.

allaprozorova@yahoo.com 5 99 968130

ქ.თბილისი, დავით აღმაშენებლის გამზირი №67-ში განთავსებული ნაგებობების არქიტექტურული კვლევა



დამკვეთი: ***კომპანია "სითი ინვესტი"***

დაამუშავეს რქიტექტორები - ***ალა პროზოროვა***

თბილისი - 2014

აღმაშენებლის გამზირის
სქემატური განშლა სიმაღლეებით

მარჯანიშვილის ქუჩიდან ჭოროხის ქუჩამდე