

კონვერსია თუ აგრესია - უმართავი პროცესები ქ. თბილისის სივრცითი განვითარების მაგალითზე

მ. აბულაძე

პროფესორი

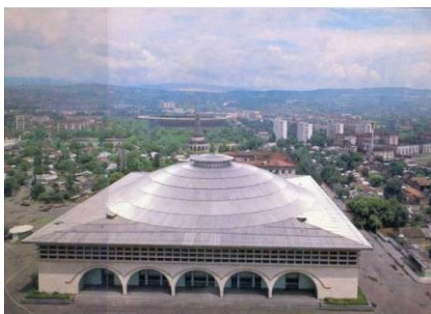
2015 წლის აგვისტოში დასრულდა ქ. თბილისის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის განახლებაზე გამოცხადებული კონკურსი. წარმოდგენილი იყო 11 პროექტი და შესაბამისად 11 კვალიფიციური „ხედვა“, თუ როგორ უნდა განვითარდეს სამომავლოდ ჩვენი დედაქალაქი. სტატის მიზანს არ წარმოადგენს კონკურსის შედეგების განხილვა, ჩვენ გვინდა ქალაქის მრავალ პრობლემათაგან, რომელთა გადაწყვეტის ამოცანას ისახავდა ზემოთხსენებული კონკურსი, ყურადღება გავამახვილოთ ერთ-ერთზე და სტატია მივმართოთ, ჩვენი აზრით, მეტად მნიშვნელოვანი საკითხის გააქტიურებაზე, ესაა ქალაქის ტერიტორიების თითქმის 30%-ის ფართობის შემდგომი ბედის განსაზღვრა, მექანიზმის დახვეწა ამ ტერიტორიების სრულყოფილი, გონივრული განვითარებისათვის. ასეთ ტერიტორიებად მოიაზრება ფუნქციადაკარგული პოსტ სამრეწველო ობიექტების, სამხედრო და უფუნქციოდ დაჩენილ სარკინიგზო მეურნეობის ტერიტორიები, რომელთაგან ზოგი საჭიროებს ფუნქციის შეცვლას - კონვერსიას. ეს ტერიტორიები დიდი რეზერვია ქალაქისათვის.

კონვერსია სამოქალაქო განათლების ლექსიკონში ასეა განმარტებული: „ტერმინი ხშირად გვხვდება სამხედრო დანიშნულების, წარმოებისა და ეკონომიკის სხვა დარგების სამოქალაქო დანიშნულების წარმოებაზე გადაყვანის აღსანიშნავად ან პირიქით.“ ეს ტერმინი დამკვიდრებულია უკვე ქალაქგეგმარებით ლექსიკონშიც და აღნიშნავს გამოუყენებელი ფართობების ფუნქციურ ცვლილებას. თბილისში ბევრმა ნაგებობამ და ტერიტორიამ, მათ შორის რეკრეაციულმა, განიცადა ცვლილებები და მივიღეთ უმეტესად ძალიან სავალალო შედეგები, რომელთაგან ბევრ შემთხვევაში მდგომარეობის გამოსწორება უკვე დაგვიანებულია. განვიხილავთ რამდენიმე მათგანს.

მეცნიერებათა აკადემიის ყოფილი 30 ჰექტარი ტერიტორია, რომელიც უზუფრუქტით გადაეცა მეცნიერებათა აკადემიას, განაშენიანდა 1947 წელს მთავრობის მიერ დაკვეთილი კონკურსის შედეგად გამარჯვებული პროექტის საფუძველზე. პროექტის ავტორია ცნობილი ქართველი არქიტექტორი გიორგი ლეჟავა. მისი პროექტი, როგორც წერს ბ-ნი ირაკლი ციციშვილი „გამოირჩეოდა დანარჩენი პროექტებისაგან ქალაქმშენებლობის ამოცანების, ტერიტორიის დაგეგმარების სწორი გადაწყვეტით და ანსამბლის მთლიანობით. პროექტში ყურადღებას იპყრობს კომპლექსის გადაწყვეტის სიცხადე, მწვანეში ჩაფლული შენობები, რომელნიც ამავედროულად ატარებენ

ეროვნული არქიტექტურის იერს და ხასიათს“. ყველა ის ფაქტორი, რომლითაც თავის დროზე იქნა გამორჩეული გამარჯვებული

პროექტი, ტერიტორიის კონვერსიის შედეგად დღეს ხასიათდება სრულიად საპირისპირო მონაცემებით: ქალაქმშენებლობის ამოცანების, ტერიტორიის დაგეგმარების არასწორი გადაწყვეტა, ანსამბლის მთლიანობაზე და სიმწვანეზე ლაპარაკიც ზედმეტია, ახალი ნაგებობები ჩაყრილი და მიმობნეულია ტერიტორიაზე, ხოლო ძველი შენობები, რომლებიც უნდა მოიაზრებოდეს, როგორც საქართველოს გასული საუკუნის არქიტექტურის მნიშვნელოვანი კულტურული მემკვიდრეობა, ან ფუნქციადაკარგულია, ან დანგრეული, გამწვანება სრულად განადგურებულია. ყოფილი „აკადემ ქალაქი“ გადაიქცა რკინა-ბეტონის „ჯურღმულებად“ და დღეს პოპულარული მაგალითი გახდა ქალაქის ტერიტორიაზე წარმოებული **სამშენებლო აგრესიისა**. ესაა ნიმუში, თუ როგორ არ უნდა მოხდეს ქალაქის ტერიტორიის კონვერსია. „აკადემ ქალაქის“ ტერიტორია ჩამოყალიბდა, როგორც სამეცნიერო ცენტრი, მისი გაგრძელება ვახუშტის ხიდამდე გადაიქცა საგანმანათლებლო ცენტრად. აქ გაშენდა პოლიტექნიკური ინსტიტუტის კომპლექსი, სათაო და პროფილური სასწავლო კორპუსებით და სპორტული ნაგებობებით. ეს ფუნქციურად მონათესავე დაწესებულებები ქმნიდნენ ერთიან სივრცეს **საქართველოში სამეცნიერო - საგანმანათლებლო საქმიანობის განვითარებისათვის**.



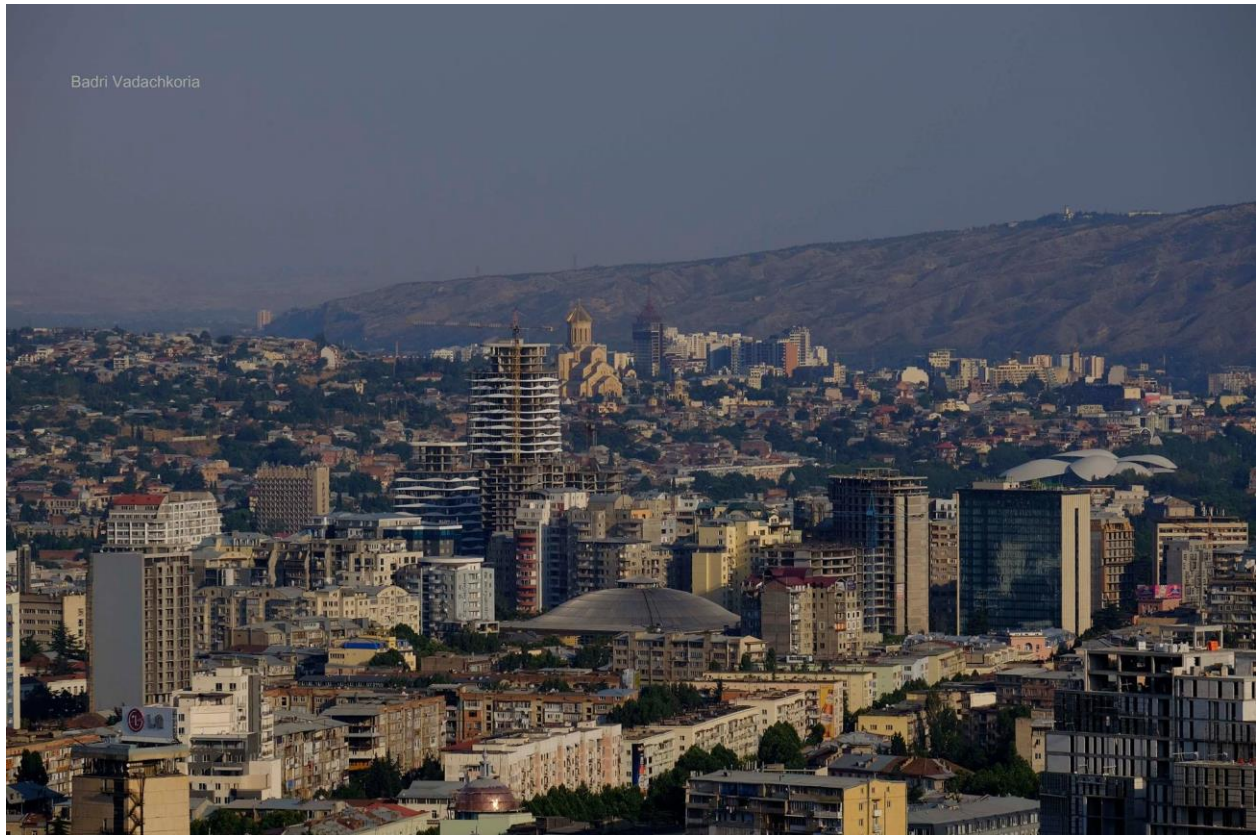
ფოტო 1, 2, 3 - სპორტის სასახლე, თერმობაროკამერა, სამეცნიერო ბიბლიოთეკა

აქ აშენდა ბევრი მნიშვნელოვანი სამეცნიერო დაწესებულება: მათემატიკის ინსტიტუტი, გეოლოგიის ინსტიტუტი, მანქანათა მექანიკის ინსტიტუტი, სამშენებლო მექანიკისა და სეისმომდგრადობის ინსტიტუტი, გეოგრაფიის ინსტიტუტი, არაორგანული ქიმიისა და ელექტროქიმიის ინსტიტუტი, ხელნაწერთა ინსტიტუტი, გამოთვლითი ცენტრი, ცენტრალური სამეცნიერო ბიბლიოთეკა, გეოფიზიკის ინსტიტუტი, თერმობაროკამერა და სხვა მნიშვნელოვანი ნაგებობები, შესრულებული ცნობილი ქართველი დიდოსტატი არქიტექტორების მიერ. **(ფოტო 1, 2, 3)** თუ რა სურათია დღეს ყოფილ „აკადემ ქალაქის“ ტერიტორიაზე კარგად მოჩანს მოტანილი ფოტომასალიდან. **(ფოტო 4, 5, 6, 7, 8)**



ფოტო 4 - ყოფილი „აკადემ ქალაქის“ ტერიტორიის ძველი განაშენიანება





ფოტო 5, 6, - იგივე „აკადემ-ქალაქის“ ტერიტორიის დღევანდელი განაშენიანება.



ფოტო 7, 8 - „ჯურღმულები“ ყოფილი აკადემ ქალაქის ტერიტორიაზე.

ქალაქი უძლური და მოუმზადებელი აღმოჩნდა ინვესტორთა გაუგონარი ზეწოლის წინააღმდეგ, აგრესია ტერიტორიაზე დღემდე გრძელდება.

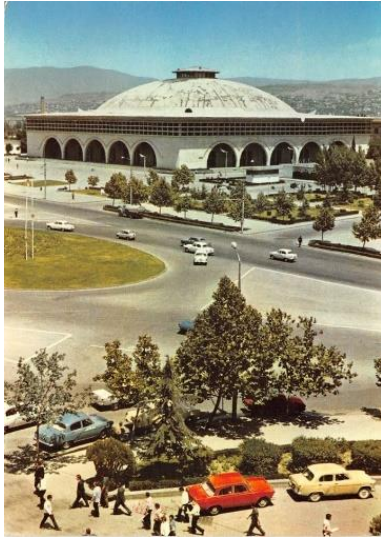
ამ უმართავ პროცესებს, თავის დროზე ხელი შეუწყო გაუაზრებელმა ნაბიჯებმა სახელმწიფოს მხრიდან. ვგულისხმობთ ცვლილებებს 2005 წლის 7 დეკემბრის საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულება № 1028 -ში, „საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიისათვის მფლობელობასა და უსასყიდლო სარგებლობაში მიწის ნაკვეთებისა და შენობა-ნაგებობების გადაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2000 წლის 3

თებერვლის № 30 ბრძანებულებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ“. ბრძანებულებას ახლავს ცხრილი საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის ქონების ნუსხიდან ამოღებული უამრავი ობიექტისა, მათ შორის „აკადემ ქალაქის“ ტერიტორიაზე არსებული ისეთი დაწესებულებების, როგორცაა:

№	დაწესებულების, ორგანიზაციის დასახელება	მისამართი	მიწის ფართობი (ჰა)	შენობის ფართობი (კვ.მ)	ძირითადი საშუალებების ღირებულება (ლარობით)
1	2	3	4	5	6
1	ა. რაზმაძის სახ. მათემატიკის ინსტიტუტი	ქ.თბილისი მ.ალექსიძის ქ.	1,63	4205	455007
7	მ. ნოდის სახ. გეოფიზიკის ინსტიტუტი, მათ შორის თერმობაროკამერა	ქ. თბილისი მ. ალექსიძის ქ. ქ. თბილისი აკურის ქ.8	23,08 1,53 0,85	18229 13524 1500	2142129
9	ვახუშტი ბაგრატიონის სახ. გეოგრაფიის ინსტიტუტი, მათ შორის: 1. ძირითადი კორპუსი	ქ. თბილისი მ.ალექსიძის ქ.1 ქ. თბილისი მ.ალექსიძის ქ.1	3,24 0,51	4977 3040	362376
14	კ. ზავრიევის სახ. სამშენებლო მექანიკისა და სეისმომედეგობის ინსტიტუტი, მათ შორის: 1. ძირითადი კორპუსი	ქ. თბილისი, მ. ალექსიძის ქ. 1 ქ. თბილისი, მ.ალექსიძის ქ.1	1,66 1,66	6407 6407	216552
57	კ. კეკელიძის სახ. ხელნაწერთა ინსტიტუტი	ქ. თბილისი მ.ალექსიძის ქ.1	1,52	4037	339076
67	ცენტრალური სამეცნიერო ბიბლიოთეკა,	ქ. თბილისი მ.ალექსიძის ქ.1	2,55	11159	789432
69	სახლთა სამმართველო	ქ.თბილისი მ.ალექსიძის ქ.1	3,14	7023	296985

გაუგონარი კონვერსიის მაგალითია სპორტის სასახლის მიმდებარე კიდევ ერთი ტერიტორია, ესაა სასტუმრო „აჭარის“ წინა მოედანი. ფოტო 9, 10, 11, 12, 13





ფოტო 9, 10, 11, 12, 13 – სასტუმრო „აჭარის“ წინა მოდანი, სტუ- ს კორპუსები, ე.წ. მეცნიერთა სახლი დოლიძის ქუჩაზე, სასტუმრო „აჭარა ჰოლიდი ენ“.

ეს მოედანი ასრულებდა სატრანსპორტო კვანძის ფუნქციას დაპროექტების დღიდან და არავის მოსვლია აზრად ქალაქისათვის ამ მეტად მნიშვნელოვანი სატრანსპორტო კვანძის ფუნქციის შეცვლა. მოგეხსენებათ, ხსენებულ მოედანზე თავს იყრის: კოსტავას, პეკინის, დოლიძის, ძმები ბალანჩივაძეების, ასევე სპორტის სასახლის უკან და მიმდებარე „აკადემქალაქის“ განაშენიანებისაკენ მიმავალი ქუჩები.

ასევე უნდა გავითვალისწინებთ, რომ ისეთი ხალხმრავალი ობიექტები, როგორცაა: მეტრო „პოლიტექნიკური უნივერსიტეტი“, სპორტის სასახლე, სასტუმრო „აჭარა ჰოლიდი ენ“, არის ინტენსიურ მოძრაობის არეალი, შესაბამისად ხალხმრავლობა და საცობები გარდაუვალია. ასეთ პირობებში მოედანი გაუქმებულია, ის სასტუმრო „აჭარის“ შენობასთან ერთად გაიყიდა და დღეს აქ ფუნქციონირებს სასტუმრო „აჭარა ჰოლიდი ენ“- ის პარკინგი, რომელიც 2009 წელს გაიხსნა.

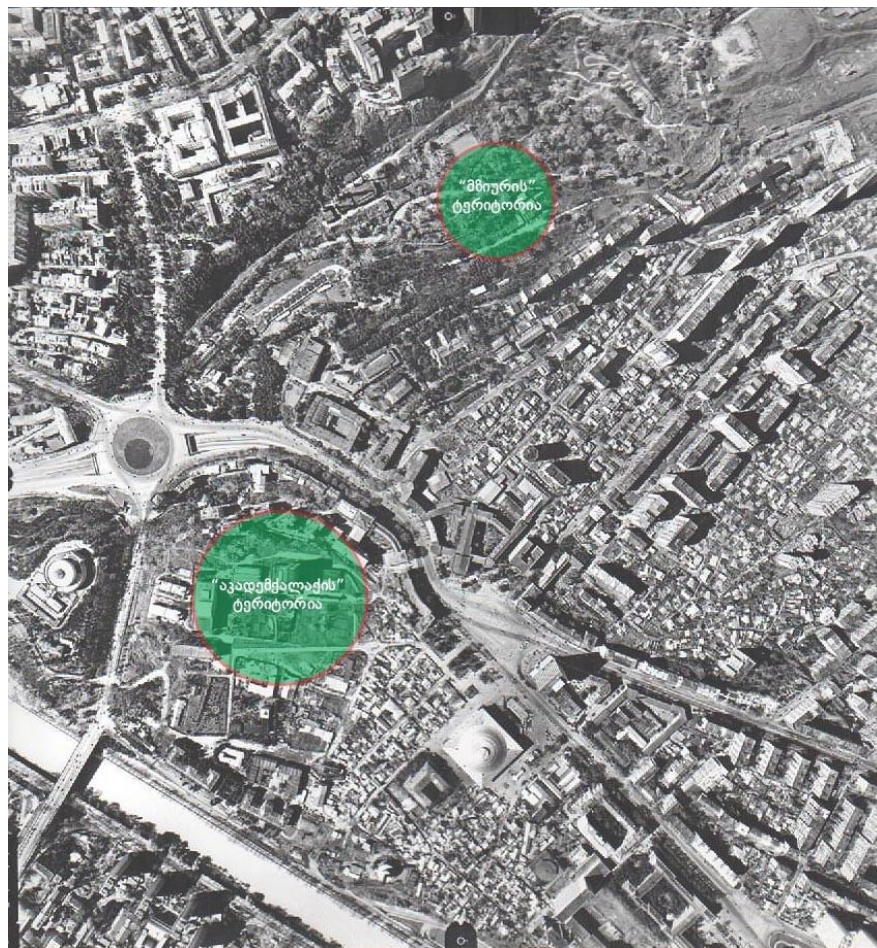
მოედანი თავისი ფუნქციით აუცილებლად უნდა დაუბრუნდეს ქალაქს.

კიდევ ერთი მაგალითი განუკითხავი აგრესიისა, არის ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“ ტერიტორია. მოხდა ამ ტერიტორიის სარეკრეაციო ზონის, საცხოვრებელ ზონად გადაქცევა და სატრანსპორტო მაგისტრალის გაჩენით შუაზე გახლეჩა.

ბავშვთა ქალაქი „მზიური“ შეიქმნა გასული საუკუნის 70-ან წლებში ყველასათვის საყვარელი მწერლის, ნოდარ დუმბაძის თაოსნობით. პარკის პროექტზე მუშაობდა არქიტექტორთა დიდი ჯგუფი „საქქალაქმშენსახპროექტი“. შეიქმნა მართლაც საინტერესო პროექტი, რომელიც ვითარდებოდა მდ. ვერეს ხეობის მიმდებარედ გმირთა მოედნიდან ბეთანიამდე. (ფოტო 14)



ფოტო 15 - 23 – „მზიური“ სტიქიამდე და შემდგომ - 2015 წ. ბუნება არ პატიობს ზღვარგადასულ ჩარევებს.



ფოტო 24 - გასული საუკუნის აეროფოტო, სადაც მოჩანს სპორტსასახლის მიმდებარე ტერიტორია და „მზიურის“ ტერიტორია კონვერსიამდე. სურათი დღეს სულ სხვაა.

მსგავსი უპასუხისმგებლობის მაგალითები ქალაქში საკმაოდ ბევრია. გაუაზრებელმა ფუნქციურმა ცვლილებებმა, საფრთხის წინაშე დააყენა მწვანე ზონის ნარგავების სისტემა ვაკის პარკში, დიღმის პარკში, ასათიანის ქუჩაზე - ყოფილი ფსიქიატრიული საავადმყოფოს ტყე-პარკის ტერიტორიაზე, რიგშია ვეტერანთა პარკი ნამალადევში, თბილისის ზღვის მიმდებარე ტერიტორიები, ყოფილი იპოდრომის ტერიტორია, კონვერსია შეეხო ოპტიმიზაციის საბაზით გაყიდული განაშენიანებული გარემოს ინფრასტრუქტურას: საბავშვო ბაღებს და სკოლების ნაგებობებს, ეზოებს, სასწავლო და სამკურნალო დაწესებულებებს.

სამწუხაროდ, კონვერსია ხდება ძირითადად მხოლოდ საცხოვრებელ ზონად გადაქცევის მიზნით, რამაც უკვე საგრძნობი ზიანი მიაყენა ქალაქს. გაჩნდა საცხოვრებელი კორპუსების ბეტონის ჯუნგლები, სადაც არაა საბავშვო ბაღები, სკოლა, სპორტული მოედნები, არც ნარგობა, არც მწვანე ზონები, არც გასართობი ადგილები.

სამშენებლო და ქალაქგეგმარებითი ნორმების და წესების იგნორირებამ, დევლოპერების მიმართ კაპიტულანტურმა დამოკიდებულებამ და ბევრმა სხვადასხვა ფაქტორებმა თბილისს დაუკარგა სახე და მომხიბვლელობა. ეს პროცესი უნდა შეწყდეს. მაგრამ არსებობს რაიმე მექანიზმი ამ პროცესის დარეგულირებისთვის? სწორედ ეს საკითხია, ჩვენი აზრით, პირველ რიგში გადასაწყვეტი მიწათსარგებლობის ახალი გენერალური გეგმის შემუშავების დროს.

თბილისის რეგულირების წესებში მოცემულია ცნება „**ჩარჩო გეგმა**“ - ესაა ფუნქციურად, გეგმარებითად და ეკონომიკურად თვითკმარი დიდი ქალაქმშენებლობითი ერთეულის ფუნქციონირებისა და განვითარებისათვის სქემის სახით დამუშავებული ქალაქმშენებლობითი **არასამართლებრივი** დოკუმენტი, რომელიც დადგენილი პროცედურებისა და პირობების ფარგლებში, განაშენიანების რეგულირების გეგმისათვის, **(გრგ-სათვის)** განსაზღვრავს გეგმარებით მიმართულებებსა და პრიორიტეტებს“.

თბილისის რეგულირების წესებში თითქოს ყველაფერი გარკვეულად არის გაწერილი, საკითხავია, რამდენად იყენებდნენ ამ წესებს ქალაქის მესვეურები. ახალ გენგეგმაზე მომუშავე კოლექტივის რეკომენდაციით, თბილისის მერიაში ამოქმედდა დროებითი შეზღუდვა **ინტენსივობის კ-2** კოეფიციენტისა, სტატიაში განხილული ვაკე - საბურთალოს ტერიტორიაზე, რამაც შეიძლება დადებითი შედეგი მოუტანოს ქალაქს, მაგრამ მხოლოდ დროებით, მერე **ქალაქი უნდა დაიცვას ახალმა გენერალურმა გეგმამ**. ბოლო პერიოდში საინტერესო პროცესი წამოიწყო მერიამ, გამოცხადდა რამდენიმე კონკურსი „**ჩარჩო გეგმის**“ შედგენაზე თბილისის გარკვეულ ტერიტორიებზე, რაც მისასალმებელია და მიგვაჩნია, რომ ეს **ერთერთი** მისაღები ხერხია ზოგიერთი ქალაქმშენებლობითი ერთეულის კონვერსიისათვის. მაგალითისთვის წარმოგიდგინთ

ორ საკონკურსო წინადადებას. სტატიის ფორმატი არ იძლევა საშუალებას იდუის სრულად წარმოჩენისათვის, ამიტომ ჩვენ მხოლოდ გრაფიკული მასალით შემოვისაზღვრებით. (ფოტო 25, 26)



ფოტო 25, 26 - ვარკეთილის მიმდებარე ტერიტორიის „ჩარჩო გეგმის“ კონკურსი - 2015წ. (ავტ. მ. აბულაძე, ლ. გოშაძე, დ. გოშაძე)



ფოტო 27, 28 - გლდანში, ქერჩის და თიანეთის ქუჩების მიმდებარე ტერიტორიის „ჩარჩო გეგმის“ კონკურსი. გრგ -ს სტადიაზე დასამუშავებელი ტერიტორიები და ანალოგები.

ასევე საინტერესო მისაღებ ღონისძიებად მიგვაჩნია „თბილისის განვითარების ფონდის“ მიერ გამოცხადებული სტუდენტური კონკურსი: „ქალაქის არეალში მდებარე ობიექტის არქიტექტურულ - ურბანულ - სივრცით ინოვაციურ ტრანსფორმაციაზე“. (ფოტო 29)

ახალგაზრდებმა დიდი ინტერესით იმუშავეს, ბევრი კონცეფცია იმსახურებდა ყურადღებას და გაზიარების შემთხვევაში, ძალიან წაადგებოდა ქალაქს.



ფოტო 30 - ჭავჭავაძის გამზ. 74-ის და ვაკის პარკის მიმდებარე გზის მონაკვეთზე, მიწისქვეშა ავტოფარეხების მოწყობის კონცეფტუალური წინადადება. ავტ. დ. გოშაძე, ხელ-ლი მ. აბულაძე

ბევრი მაგალითის მოტანა შეიძლება თბილისში გაუზარებელი კონვერსიისა, რომელიც უფრო აგრესიულ ტერიტორიის მიმართ, მაგრამ სტატიის ფორმატი არ იძლევა ამის საშუალებას, თუმცა მოტანილი მასალაც საკმარისია იმის ჩვენებისათვის, თუ რა მძიმე, უმართავი სამშენებლო პროცესები მიმდინარეობს თბილისში.

ლიტერატურა:

1. მაცნე-96478-0.doc - საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულება №1028 2005 წლის 7 დეკემბერი ქ. თბილისი
2. მაცნე-113506-0.doc - საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულება №30 2000 წლის 3 თებერვალი, ქ. თბილისი
3. ი. ციციშვილი „პირველი ნაბიჯები (გახსენება)“ - ჟურნალი „ხელოვნება“ № 3-4 თბილისი 2000.

4. ქალაქ თბილისის საკრებულო, გადაწყვეტილება № 4-13, 2009 წლის 2 მარტი „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ.
5. საქ. ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება № 1-1/1254, 2008 წლის 8 ივლისი, ქ. თბილისი. „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“.
6. ვ. მჭედლიშვილი - დისერტაცია, „პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციის საკითხები (ქ. თბილისის მაგალითზე)“ - 2014 წ.
7. მ. ბოლქვაძე - დისერტაცია, „კონვერსია როგორც თბილისის ურბანული განვითარების ფაქტორი“ – 2014.

რეზიუმე

სტატიის თემად აღებულია ანალიზი თბილისში მიმდინარე უმართავი პროცესების სამშენებლო და ქალაქგეგმარებით საქმიანობაში და თბილისის ურბანული გარემოს გარკვეული ტერიტორიების მიმართ გაუაზრებელი კონვერსიისა. მაგალითებად განხილულია ყოფილი „აკადემქალაქის“ განაშენიანების მძიმე სურათი - ბავშვთა ქალაქ „მზიურის“ დღევანდელი მდგომარეობა, ასევე სასტუმრო აჭარის წინა მოედნის, ყოფილი სატრანსპორტო კვანძის ფუნქციის გაუაზრებელ ცვლილებაზე. მოტანილია სარეკომენდაციო წინადადებები და მაგალითები პრობლემის ნაწილობრივ მაინც დარეგულირებისათვის

Conversion or Aggression - an example of uncontrollable development of Tbilisi's Urban Environment

M. Abuladze

Resume

The subject of this article is the analysis of the current uncontrollable development in building industry and urban planning in Tbilisi and thoughtless conversion process in certain territories of urban environment of Tbilisi. As an example we present the challenging urban situation of former “Academic Town”, current condition of children’s town “Mziuri”. Also, an unadvised altering of the intersection at the urban square in front of the hotel “Adjara”. The work includes recommendations and examples, that can help at least partially alleviate

Конверсия или агрессия – неуправляемые процессы на примере пространственного развития г. Тбилиси

Абуладзе М.

Резюме

Тема статьи – анализ неуправляемых процессов строительства и градостроительной деятельности, а также анализ непродуманной конверсии отдельных территорий урбанической среды Тбилиси. В качестве примера рассмотрены тяжелые случаи застройки бывшего «Академгородка», теперешнее положение детского городка «Мзиури» и необдуманные изменения функции бывшего транспортного узла – площади перед гостиницей «Аджара». В статье предлагаются рекомендационные предложения и примеры частичного урегулирования проблемы