საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი

ხელნაწერის უფლებით

ვალერი მჭედლიშვილი

პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციის საკითხები
(ქ. თბილისის მაგალითზე)

არქიტექტურის დოქტორის აკადემიური ხარისხის მოსაპოვებლად
წარდგენილი დისერტაციის

ა ვ ტ ო რ ე ფ ე რ ა ტ ი

თბილისი
2014 წელი

სამუშაო შესრულებულია საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის

არქიტექტურის, ურბანისტიკისა და დიზაინის ფაკულტეტის
არქიტექტურისა და ურბანისტიკის დეპარტამენტში

ხელმძღვანელი: გიორგი სალუქვაძე
არქიტექტურის მეცნიერებათა
დოქტორი, პროფესორი

რეცენზენტები: გოჩა მიქიაშვილი
არქიტექტურის დოქტორი,
პროფესორი

გინა გურეშიძე
ტექნიკის მეცნიერებათა
კანდიდატი, აკადემიური დოქტორი,
პროფესორი

დაცვა შედგება: 2014 წლის ---- ივნისს --- :00 საათზე

საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტის არქიტექტურის, ურბანისტიკისა და დიზაინის ფაკულტეტის სადისერტაციო საბჭოს კოლეგიის სხდომაზე

მისამართი: 0175, თბილისი, კოსტავას 77. I კორპუსი, აუდიტორია 405

დისერტაციისა და ავტორეფერატის გაცნობა შესაძლებელია სტუ-ს ბიბლიოთეკაში და ფაკულტეტის ვებგვერდზე

სადისერტაციო საბჭოს მდივანი: მარიკა ფოჩხუა
არქიტექტურის დოქტორი,
ასოცირებული პროფესორი

Abstract

The city is a continuously renewable system which reflects historic process of development of the society. Generally, the growth of the territory of the city is mostly connected with various problems of the reality.

For today, one of such problems is the issue of determining the future of postindustrial buildings that has lost their function.

In the middle of the last century the growth of the industry made the population of the city increase. Therefore the former industrial zones became parts of dwelling areas. As a result, most of the postindustrial buildings were surrounded by dwelling and public buildings having nothing common to them. Therefore, these buildings in the city centre lost their urban and architectural value. This factor became the reason of degradation of these buildings at last.

The political and economical changes that take place during the last years of the 20th century accelerated the degradation process of postindustrial buildings in the eastern European and post soviet areas. As a result of the deindustrialization processes in these countries many former industrial buildings in the city centre, seaport terminals, transport, logistic-warehouse zone or barn and other buildings became an urban element having no function.

The research showed us that for the cities all over the world the degradation of postindustrial buildings and their territory is a common problem. The reasons of this process can be various: deindustrialization, stagnation of the industry or even implementing high technologies in industry. The issue of the future of such buildings, the correct integration of them in the urban structure is quite urgent for modern cities.

As a result of growth and development of Tbilisi city (as many cities all over the world) the postindustrial buildings became the part of the central districts of Tbilisi. It's easy to notice that the central districts of Tbilisi are full of postindustrial degraded buildings having historical, cultural and architectural value.

It is important to say that most of the abovementioned buildings are part of commemoration of concrete historical era, and/or they are not only the forming urban elements of some district, but some of them are even the "city formation factors".

It is important to take into account that some postindustrial buildings that were aimed for various technical/technological processes now are in different physical, moral and ecological situations. They can have a negative influence on the district they are in.

Therefore, the issue needs deep professional research and proper attitude. The historical-cultural, urban-architectural, ecological and other aspects must be taken into account.

It is important to find ways for determining the perspective function of the postindustrial buildings, the utilization of them in the future and their reintegration in the structure of the city.

Therefore, the urgency of the dissertation topic is caused by the necessity of process of revitalization of postindustrial buildings (and their territories) in Tbilisi and right management of reintegration processes of them in the urban infrastructure.

Nowadays the qualified attitude toward this abovementioned problem and proper management of processes is very important for the future development of the city and maintaining the historically formed structure. The absence of appropriate architectural-urban politics or proposals and recommendations that are based on qualified researches must not cause incorrigible processes concerning to these objects.

The issue is urgent, because for the investors who are interested in real estate in central districts, the revitalization of these buildings have a real importance in perspective.

To ensure the correctness of development of central districts, it is important to answer a question: - how is it possible to maintain postindustrial buildings and to stop the internal and external degradation process of these buildings?

Consequently, we consider that the issue of qualified revitalization of the postindustrial buildings is quite urgent and needs a careful and multilateral professional attitude based on complex researches.

The purpose of the dissertation research is conditioned due to the urgency of the issue, which means the revitalization process of postindustrial buildings in Tbilisi and the correct management of the integration process in the city structure.

One of the main statements for implementation the abovementioned goal is to work out recommendations and proposals based on the fit researches. Consequently, the newness of the dissertation topic is important, which means to develop recommendations and proposals in order to manage the revitalization processes correctly.

Also, we should take into account, that in the process of revitalization it is important not only the determination of the former function, but also understanding the architectural-urban essential of the object in order to avoid inadequate attitude toward it.

It follows from all abovementioned that the proposals and recommendations in the dissertation based on the complex researches will maintain the correctness of revitalization processes of postindustrial buildings and the reintegration of them in the city structure with their new functions.

შესავალი

ქალაქი მუდმივად განახლებადი სისტემაა, რომელიც თავის თავში ასახავს საზოგადოების განვითარების ისტორიულ პროცესებს.

გასული საუკუნის შუა წლებში, გლობალურმა ინდუსტრიალიზაციამ ქალაქების მოსახლეობის სწრაფი ზრდა და ერთ დროს ქალაქგარეთ მდებარე საწარმოების სამოქალაქო განაშენიანების ცენტრში მოქცევა განაპირობა. ამ მდგომარეობაში მათი შემდგომი ფუნქციონირება კი არ შეესაბამება ქალაქეგმარებით მოთხოვნებს.

მე-20 ს.-ის ბოლოს, პოსტსაბჭოთა სივრცეში პოლიტიკურ-ეკონომიკურ ცვლილებებს მრეწველობის სტაგნაცია და უმეტესი წარმოების გაჩერება მოჰყვა, რის შედეგადაც საწარმოო ობიექტები ქალაქებისთვის დისფუნქციურ ელემენტებად იქცნენ.

წამყვან კაპიტალისტურ ქვეყნებში მაღალტექნოლოგიური წარმოების დანერგვითა და გიგანტური საწარმოო კომპლექსების ფუნქციის გარეშე დარჩენით ანალოგიური პრობლემები წარმოიშვა.

ამრიგად, ქალაქებში სხვადასხვა მიზეზით დისფუნქციური პოსტსამრეწველო ობიექტების გაჩენამ გლობალური ხასიათი მიიღო.

თბილისში, ისევე როგორც სხვა პოსტსაბჭოთა ქალაქებში, საწარმოთა უმეტესობამ, რომლებიც ქალაქის ცენტრალური ღერძის მთელ სიგრძეზეა განფენილი, დაკარგეს ფუნქცია და დეგრადირებულ ობიექტებად იქცნენ.

იმის გამო, რომ დღეისათვის აღნიშნული პროცესებისადმი არ არსებობს ქალაქის ერთიანი პოლიტიკა, მიმდინარეობს პოსტსამრეწველო ობიექტების დემონტაჟი, ან მათი გამოყენება ისეთი ფუნქციით, რომელიც მრავალმხრივ უარყოფითად ზემოქმედებს ურბანულ გარემოზე.

შესაბამისად, დღის წესრიგში დადგა პოსტსამრეწველო ობიექტების განახლებისა და ქალაქის სტრუქტურაში მათი რეინტეგრირების საკითხი.

აქედან გამომდინარე, წარმოდგენილი **სადისერტაციო თემის აქტუალობას** *თბილისში პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციისა*[1] *და ქალაქის სტრუქტურაში რეინტეგრაციის აუცილებლობა განაპირობებს.*

პოსტსამრეწველო ობიქტების განახლებისა და მათი გამოყენების საკითხის გადაწყვეტა აქტუალურია იმ გარემოებიდან გამომდინარეც, რომ დღევანდელ ეკონომიკურ პირობებში, უძრავი ქონებით დაინტერესებული ინვესტორებისთვის ასეთი განახლებული ობიექტების სარეალიზაციოდ შეთავაზებას რეალური პერსპექტივები გააჩნია.

შესაბამისად, აუცილებელი ხდება ისეთი მიდგომებისა და გადაწყვეტილებების მიღების უახლესი მეთოდების შემუშავება, რომლებიც სოციალურ-ეკონომიკური განვითარების დინამიკის საფუძველზე, პოსტსამრეწველო ობექტების ეფექტური რეორგანიზაციის სცენარისკენ იქნებიან მიმართულნი.

სამრეწველო ობიექტების რეორგანიზების საკითხები სხვადასხვა მიმართულებით შესწავლილი და გაანალიზებულია მთელ რიგ მკვლევართა ნაშრომებში, კერძოდ:

პოსტსამრეწველო ობიექტების რეაქტივაციის ასპექტები განხილულია დ.ი. უშკინის., ტ.რ. ვახიტოვის. გ.მ. აგრანოვიჩის., ი.პ. ბოჩაროვის., ი.ვ. შენიშოვის., მ.ნ. ბოლოტოვას., ი.ი. შოლნერჩიკის., ი.ვ. ლაზარევას და სხვათა კვლევებში.

მსხვილ ქალაქებში პოსტსამრეწველო წარმონაქმნების არქიტექტურული იერ-სახისა და გარემოს გარდასახვის პრობლემატიკა გაანალიზებულია ვ.ვ. ბლოხინის., ი.პ. ბოჩაროვის.,ო.ს. ბუტაევის., ვ. ნ. ბელოუსოვის., ლ.ნ. კულაგას., ვ.ა. ლავროვის., ი.მ. სმოლიარის., ი.გ. რეპინის., ა.პ. ვერგუნოვისა და სხვათა ნაშრომებში.

ქალაქის სტრუქტურაში პოსტსამრეწველო ობიექტების ადგილის, როლისა და მათი მოდერნიზების საკითხებს ეძღვნება ერიკ ოუენ მოსსის, ნორმან ფოსტერის, ჯ.ო. კიმის., ჩ.უ. მიულერის., უ.რ. კლეკკას, მ.ს. ოლდენდერფერის., რ.კ.ბლეშფილდის და სხვათა შრომები.

[1] რევიტალიზაცია-ლათ.re-განახლება, vita-სიცოცხლე „სიცოცხლის განახლება“.

ბოლო წლებში, სამრეწველო საწარმოო ზონებისა და რაიონების საკითხებს გარკვეული ყურადღება ეთმობა ტექნიკური უნივერსიტეტის არქიტექტურის, ურბანისტიკისა და დიზაინის ფაკულტეტზე. აღნიშნული პრობლემატიკა, სხვადასხვა მიმართულებით შესწავლილი და განხილულია მ.ბოლქვაძის, გ.შაიშმელაშვილის, გ.მიქიაშვილის, მ.სალუქვაძის, გ.სალუქვაძის კვლევითი ხასიათის (სამეცნიერო მოხსენებები, სტატიები, დისერტაციები და სხვ.) ნაშრომებში.

თბილისის პოსტსამრეწველო ობიექტების განახლების პროცესების მართვა მნიშვნელოვანია ინფრასტრუქტურული განვითარებისა და მისი ფორმირებული ტექტონიკური ქსოვილის განახლება-შენარჩუნებისათვის. იქიდან გამომდინარე, რომ ერთიანი არქიტექტურულ-ქალაქგეგმარებითი პოლიტიკისა და სათანადო რეგულაციების არარსებობამ ხელი არ შეუწყოს მათ მიმართ შეუქცევადი პროცესების განვითარებას. აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტა მნიშვნელოვანია იმ თვალსაზრისითაც, რომ თანამედროვე ეკონომიკურ პირობებში, განახლებულ ძველ ობიექტებს, როგორც უძრავ ქონებას, ინვესტირების რეალური პერსპექტივები გააჩნიათ.

აქედან გამომდინარე, თბილისში პოსტსამრეწველო ობიექტების დეგრადაციის პროცესის შეჩერებისა და შემდგომი გამოყენების საკითხის გადაწყვეტისათვის, აუცილებელი ხდება ისეთი მიდგომებისა და მეთოდების შემუშავება, რომლებიც მათი ეფექტური რეორგანიზაციისკენ იქნებიან მიმართულნი.

შესაბამისად, **სადისერტაციო ნაშრომის მიზანია:** *თბილისში პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციისა და ქალაქის სტრუქტურაში მათი რეინტეგრირების პროცესის სწორად წარმართვის მიზნით რეკომენდაციებისა და წინადადებების შემუშავება.*

აღნიშნული მიზნიდან გამომდინარე განისაზღვრა **კვლევის ძირითადი ამოცანები:**

-სამრეწველო არქიტექტურის განვითარების ძირითადი ეტაპების შესწავლა;

-სამრეწველო ობიექტების რეორგანიზაციის საკითხის შესწავლა;

-პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციის არსებული საერთაშორისო პრაქტიკის შესწავლა-ანალიზი;

-თბილისში სამრეწველო ობიექტების ფორმირების ეტაპების შესწავლა-ანალიზი;

-თბილისში პოსტსამრეწველო ობიექტების არსებული მდგომარეობის შესწავლა-ანალიზი;

-თბილისის საინვესტიციო გარემოსა და სტრატეგიული განვითარების პერსპექტივების მიმოხილვა;

სადისერტაციო **თემის სიახლე:** *თბილისში პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციის პროცესის სწორად წარმართვის მიზნით, რეკომენდაციებისა და წინადადებების შემუშავებაში მდგომარეობს.*

კვლევის ობიექტია: *თბილისში არსებული ის პოსტსამრეწველო ობიექტები, რომლებიც შესაძლოა რევიტალიზაციას დაექვემდებარონ.*

კვლევის მეთოდიკა ცოდნის განზოგადებით საბაზისო თეორიული საფუძვლების განსაზღვრას ემყარება, რაც სისტემატიზაციის გზით პოსტსამრეწველო ობიექტების საერთო ანალიზს მოიცავს. აქედან გამომდინარე, კვლევის ობიექტის მიმართ კვლევა წარიმართა ისტორიული და ლოგიკური დიალექტიკური ერთიანობის კანონების საფუძველზე. კვლევის ობიექტების განხილვა და მათი ისტორიულ-გენეტიკური წარმომავლობის შესწავლა განხორციელებულია იმის გათვალისწინებით, რომ რევიტალიზაციისათვის მნიშვნელოვანია არა მხოლოდ ობიექტის ახალი ფუნქციის განსაზღვრა, არამედ მისი არქიტექტურული და ქალაქგეგმარებითი არსის გაგება, რათა თავიდან იქნეს აცილებული მის მიმართ არასწორი მიდგომები.

შესაბამისად, განისაზღვრა **კვლევის მეთოდები**: *არქიტექტურული რევიტალიზაციის სფეროში საერთაშორისო და სამამულო სამეცნიერო ლიტერატურის შესწავლა და კვლევის შედეგების ანალიზი დედუქციური მეთოდით; პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციის საერთაშორისო პრაქტიკის შესწავლა შედარებითი ანალიზის მეთოდით; თბილისში პოსტსამრეწველო ობიექტებზე არსებული მდგომარეობის შესწავლა ნატურული დაკვირვებისა და ფოტოფიქსაციისა მეთოდით; კვლევით მიღებული შედეგების ანალიზი ინდუქციური მეთოდით;*

დაცვის საგანია: *<u>პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციისათვის საჭირო რეკომენდაციები და წინადადებები.</u>* **ნაშრომის პრაქტიკულ მნიშვნელობას:** *<u>პოსტსამრეწველო ობიექტების განახლებისადმი ეკონომიკური, ნორმატიული და არქიტექტურულ-ქალაქგეგმარებითი მიდგომების არ არსებობა განაპირობებს.</u>*

სადისერტაციო ნაშრომის სტრუქტურა:

შესავალი: თემის აქტუალობა; კვლევის მიზანი; ძირითადი ამოცანები;

სადისერტაციო თემის სიახლე; კვლევის ობიექტი; კვლევის მეთოდები; დაცვის

საგანი; ნაშრომის პრაქტიკული მნიშვნელობა; კვლევის შედეგების აპრობაცია.

თავი I. ლიტერატურის მიმოხილვა

1.1. სამრეწველო არქიტექტურის განვითარების ეტაპები და თავისებურებები;

1.2. პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციის საკითხები;

1.3. პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციის საერთაშორისო პრაქტიკა.

თავი II. კვლევის შედეგები და განსჯა

2.1. თბილისში სამრეწველო ობიექტების ფორმირებისა და განვითარების მოკლე მიმოხილვა;

2.2. პოსტსამრეწველო ობიექტების არსებული მდგომარეობის შესწავლა-ანალიზი;

2.3. თბილისის საინვესტიციო გარემოსა და პერსპექტიული განვითარების სტრატეგიის ანალიზი.

თავი III. რეკმენდაციები და წინადადებები

3.1. რევიტალიზაციის ძირითადი ასპექტები და პოსტსამრეწველო ობიექტების

კლასიფიკაცია;

3.2. პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციის ეტაპები, მეთოდები და პრაქტიკული შედეგები.

საერთო დასკვნები.

გამოყენებული ლიტერატურის ნუსხა.

დანართი ალბომის სახით წარმოდგენილია: ილუსტრაციები, ცხრილები, სქემები და გრაფიკები.

კვლევის შედეგების აპრობაცია:

სადისერტაციო თემის ძირითადი დებულებები აპრობირებულია რეფერირებულ სამეცნიერო-ტექნიკურ ჟურნალებში გამოქვეყნებული სტატიების, საერთაშორისო და ადგილობრივ სამეცნიერო-ტექნიკურ კონფერენციებზე და კოლოქვიუმებზე წარმოდგენილი მოხსენებების სახით.

ძირითადი ნაწილი:

თავი I. ლიტერატურის მიმოხილვა

1.1. სამრეწველო არქიტექტურის განვითარების ეტაპები და თავისებურებები

სამრეწველო არქიტექტურის განვითარების ისტორია ნებისმიერი ქვეყნის ისტორიისა და კულტურის ნაწილია. მისი სამეცნიერო გააზრება მე-19 ს-ს ამერიკელი და ფრანგი მკვლევარების ჯ.ბოგარდუსის, დ.ბაჯერის და ლ. რენაუდის სახელთანაა დაკავშირებული. თეორიტიკოსი მკვლევარები, (ე.მოროზოვა, მ. ბარხინი და სხვ.) სამრეწველო არქიტექტურის განვითარების სამ ძირითად ეტაპს გამოყოფენ:

პირველ ეტაპზე (მე-18 ს.დასას.- მე-19 ს.შუა წ.) ხდება საწარმოო ობიექტის მოცულობითი ტიპის ფორმირება, რომელიც კონკრეტული საწარმოო პროცესისათვის განკუთვნილ სივრცით მოცულობას წარმოადგენს.

მეორე ეტაპზე (მე-19 ს.დასას.- მე-20 ს.დასაწ.) ყალიბდება საწარმოო ობიექტის ტერიტორიული ტიპი, რომელიც სხვადასხვა საწარმოო პროცესისათვის განკუთვნილ შენობა-ნაგებობათა ჯგუფებით შედგენილ ტერიტორიულ ობიექტს წარმოადგენს.

მესამე ეტაპზე (მე-20 ს. 20-80 წ.წ.) საბოლოო სახით ყალიბდება საწარმოო ობიექტის ტერიტორიული ტიპი. ამ პერიოდში სამრეწველო არქიტექტურაში მყარად მკვიდრდება მისთვის დამახასიათებელი სახასიათო შტრიხები და იგი ადგილობრივი პირობების, ტრადიციებისა თუ კულტურული გავლენისაგან სრულიად დამოუკიდებელი ხდება.

ამრიგად, სამრეწველო არქიტექტურის განვითარების ისტორიული ეტაპების შესწავლით ვლინდება, რომ დროთა განმავლობაში საწარმოო ობიექტის ორი ძირითადი ტიპი ჩამოყალიბდა:

საწარმოო ობიექტის მოცულობითი ტიპი - კონკრეტულ საწარმოო პროცესისათვის განკუთვნილი სივრცითი მოცულობა.

საწარმოო ობიექტის ტერიტორიული ტიპი - სხვადასხვა საწარმოო პროცესისათვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობათა ჯგუფებით შედგენილი ტერიტორიული ობიექტი.

ლიტერატურული წყაროების შესწავლამ გვიჩვენა, რომ სამრეწველო არქიტექტურის განვითარებას, ეტაპობრივობასთან ერთად, გარკვეული კანონზომირებები ახასიათებს, რაც საშუალებას იძლევა გამოვლინდეს მისი სამომავლო განვითარების მიმართულებები და **თანამედროვე ტენდენციები:**

-სამრეწველო ობიექტების ტიპებს შორის პრიორიტეტის არარსებობა;

-სხვადასხვა წარმოებითი პროცესისადმი საწარმოო ობიექტის ინტეგრირებულობა და პოლიფუნქციურობა;

-სამრეწველო და სამოქალაქო არქიტექტურას შორის არსებული „ანტაგონისტური“ დამოკიდებულებისა და „ზღვრის“ წაშლა.

კვლევის ობიექტიდან გამომდინარე, სამრეწველო და სამოქალაქო არქიტექტურას შორის „ზღვრის“ წაშლის ტენდენცია ჩვენთვის ერთ-ერთ საყურადრებო მიმართულებას წარმოადგენს. ამ მხრივ, აღსანიშნავია უახლესი ტექნოლოგიების გამოყენებით შექმნილი თანამედროვე სამრეწველო არქიტექტურის რამოდენიმე მაგალითი: **ნაგავსაწვავი ქარხანა „შპიტელაუ“.** ავსტრია. ქ.ვენა. არქიტექტორი ფრიდენსრაიხ ხუნდერტვასერი; **ქარხანა BMW ცენტრი.** გერმანია. ქ. ლეიპციგი. არქიტექტორი ზაჰა ჰადიდი; **ნაგავსაწვავი ქარხანა.** დანია. ქ. როსკილდი. არქიტექტორი ერიკ ვან ეგერატი; **მინის ქარხანა Cristalchile**.ჩილე.არქიტექტორი გილერმო ჰევია; **კომპანია Olisur-ის ზეთისხილის ქარხანა** ჩილე. არქიტექტორი გილერმო ჰევია;**მინერალური წყლების ქარხანა.** (Aonni Mineral Water) ჩილე. არქიტექტორები დანიელ ბებინი და თომას საქსტონი (Daniel Bebin, Tomas Saxton) კომპანია Bebin&Saxton; **მილსაგლინავი ქარხანა „Высота-239”.** რუსეთი. ჩელიაბინსკი. ავტორები: ქარხნის არქიტექტურული განყოფილება და ჯგუფი „Е-программа“.

განხილული მაგალითები ცხადყოფენ საინჟინრო-ტექნიკური მიღწევებისა და სამშენებლო ტექნოლოგიების როლს თანამედროვე სამრეწველო არქიტექტურის ფორმირებაში.

სამრეწველო არქიტექტურის განვითარების ისტორიის, კანონზომიერებებისა და ტენდენციების შესწავლამ საშუალება მოგვცა გამოგვეყო ის **ძირითადი ამოცანები,** რომელთაც მის წინაშე თანამედროვე საზოგადოება და ტექნიკური პროგრესი აყენებს:

-ახალი სამრეწველო ობიექტების ტიპების ფორმირება უახლესი საწარმოო ტექნოლოგიური პროცესების შესაბამისად;

- არსებული სამრეწველო ობიექტების ახალ საწარმოო ტექნოლოგიებთან მორგება-ადაპტირება;

-ძველი, პოსტსამრეწველო ობიექტების ახალი ფუნქციით რეაქტივაცია და რეინტეგრაცია.

ამ უკანასკნელი ამოცანის გადაწყვეტის ერთ-ერთ საშუალებას სწორედ პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციის გზით განახლება წარმოადგენს.

1.2. პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციის საკითხები

როგორც ზემოთ ითქვა, XX ს-ს ბოლოს, განსხვავებული მიზეზებით მრეწველობაში განვითარებულმა ძირეულმა ცვლილებებმა სამრეწველო არქიტექტურაში მსგავსი შედეგობრივი ასახვა ჰპოვა.

მაღალგანვითარებულ კაპიტალისტურ ქვეყნებში - მრეწველობაში მაღალტექნოლოგიური და ინტელექტუალური წარმოების დანერგვამ მსხვილი ქარხანა-გიგანტები კომპაქტური საწარმოებით შეცვალა. შედეგად, ძველი სამრეწველო ობიექტები მორალურად და ფიზიკურად მოძველებული აღმოჩნდა.

პოსტსაბჭოთა ქვეყნებში - პოლიტიკურ-ეკონომიკური ცვლილებით გამოწვეულმა მრეწველობის სტაგნაციამ წარმოების გაჩერება და საწარმოო ობიექტების ფიზიკური და მორალური დეგრადაცია გამოიწვია.

ამ პროცესების შედეგად, ქალაქების ტერიტორიის მნიშვნელოვანი ნაწილი დეგრადირებული პოსტსამრეწველო ობიექტებით დაკავებული აღმოჩნდა. რომლებიც, როგორც უძრავი ქონება, მათი განვითარების ერთ–ერთ მნიშვნელოვან რესურსს წარმოადგენენ. ამ გარემოებამ დღის წესრიგში დააყენა ასეთი ობიექტების ახალებურად გააზრებისა და რეინტეგრაციის საკითხი.

აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტის კონტექსტში ანგარიშგასაწევ ფაქტორს წარმოადგენს საერთაშორისო საზოგადოების განვითარების ახალი ორიენტაცია, სადაც კონცეფციას: „ქალაქი წარმოებისათვის“, ახალი კონცეფცია: „ქალაქი ადანიანისათვის“ ჩაენაცვლა.

შესაბამისად, აქტუალური ხდება პოსტსამრეწველო ობიექტების დეგრადაციის შეჩერებისა და მათი ახალი ფუნქციის განსაზღვრის საკითხი, რომლის გადაწყვეტაც კომპლექსური კვლევის შედეგებს უნდა ეფუძნებოდეს. შესაბამისად, სათანადოდ უნდა იქნეს გამყარებული პროგნოზირების თეორიული ბაზა, იმის თაობაზე თუ როგორი იყოს ძველი სამრეწველო ობიექტები ახალ სოციალურ - ეკონომიკურ პირობებში.

კვლევის მიზნებიდან გამომდინარე, ჩვენ მიერ შესწავლილი იქნა მთელი რიგი მკვლევართა სამეცნიერო ნაშრომები, სადაც პოსტსამრეწველო ობიექტების საკითხები ხვადასხვა მიმართულებითაა გაანალიზებული.

არსებული კვლევებისა და ლიტერატურული წყაროების შესწავლა-ანალიზმა

გვიჩვენა, რომ: - ნაშრომოთა უმეტესობა სამრეწველო არქიტექტურის პრობლემატიკას მხოლოდ საწარმოთა ფუნქციონალურ და ტექნოლოგიურ ჭრილში იხილავს; არასაკმარისია კვლევები სოციალურ-ეკონომიკური, არქიტექტურულ-ქალაქგეგმარებითი და სხვა მნიშვნელოვანი ასპექტების თვალსაზრისით; თეორიული ნაშრომთა უმეტესობა რეგლამენტირებულ საბჭოთა ეკონომიკის მკაცრი ნორმირების პერიოდს განეკუთვნება და მოძველებულია; განახლებას საჭიროებს სამრეწველო წარმონაქმნების დაპროექტების, მშენებლობის, რეკონსტრუქციის მეთოდოლოგია, ნორმები და წესები; სათანადოდ არაა შესწავლილი საქალაქო გარემოზე პოსტსამრეწველო ობიექტების ზემოქმედების საკითხი; სამამულო სამეცნიერო პრაქტიკაში დღეისათვის არ არსებობს პოსტსამრეწველო ობიექტების განახლებისადმი თეორიულ კვლევებზე დაფუძნებული სისტემური მეთოდური მიდგომები.

შესაბამისად, ქალაქური მრავალსივრცობრივი გარემოს ჩამოყალიბების აუცილებლობიდან გამომდინარე, ძველი სამრეწველო ობიექტების განახლების საკითხი, სპეციალისტების მხრიდან, განსაკუთრებულ ყურადღებას, კომპლექსურ კვლევებსა და კონცეპტუალურად ახალებურ მიდგომებს მოითხოვს.

1.3.პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციის საერთაშორისო პრაქტიკა

იქიდან გამომდინარე, რომ დასავლეთის თანამედროვე, „პოსტინდუსტრიული“ საზოგადოება ღირებულებების შეფასებაში

კონსერვატიულია და პასუხისმგებლობით ეკიდება შეზღუდულ ბუნებრივ რესურსებს, ის დიდ მნიშვნელობას ანიჭებს წარსულის ძეგლებს. დიდი ადგილი ეთმობა ე.წ. «ძველი პროექტების» შენარჩუნება-განახლების საკითხებს. ეს ტენდენცია ძველი სამრეწველო ობიექტებისადმი მიდგომაშიც აისახება.

მსოფლიოს განვითარებულ ქვეყნებში, ოცდაათ წელზე მეტია, ხორციელდება პოსტსამრეწველო ობიექტების ადაპტაცია-რეინტეგრაცია. იკვეთება რენოვაციის რამოდენიმე მიმართულება, ძველი ობიექტიების განახლება შემდეგი ძირითადი მიმართულებით ხორციელდება:

-საგამოფენო–სამუზეუმო და სახელოვნებო ცენტრები. (მაგ. ქ. ლონდონში New Tate Gallery, ქ.პეკინში ყოფილი სამხედრო ქარხნა, რურის ოლქში ნახშირსაწარმო, მოსკოვში ღვინის ქარხანა და სხვ.)

-კულტურულ–ინდუსტრიულ კლასტერები. (მაგ.ქ. შეფილდის კულტურულ-ინდუსტრიული კვარტალი (Cultural Industries Quarter, ქ. მოსკოვში დიზაინ-ქარხანა „Flacon“).

-ბიზნეს პარკები /კვარტლები. (ქ.ლოძში მანუფაქტურული ფაბრიკა „Manufactura.“, ქ. მოსკოვში ფაბრიკა „Красный Октябрь“, საწარმოო კომპლექსი „Аврора“, ტყავის ქარხანა „Дербеневский“ და სხვა.)

-სხვადასხვა ტიპის მრავალფუნქციურ საცხოვრისები.(მაგ. ქ. ვენის „გაზგოლდერები“, ქ. ჩელიაბინსკში ელევატორი, ქ. მოსკოვის სარკინიგზო-დამხარისხებელი დეპო -Шоссе Энтузиастов და საკონდიტრო ფაბრიკა „Красный Октябрь“ -ის ნაწილი, ქ. როტერდამში ყოფილი საწყობის „Vrij Entrepof” და სხვ.)

-ეკო-რევიტალიზაცია (მაღალტექნოლოგიური ინდუსტრიული ფუნქციის შენარჩუნებით), ლოჯისტიკური ცენტრები, ტექნო-პარკები. (მაგ. აშშ. რივერ რუჟის „ფორდის“ ქარხნა)

აღინიშნავია, რომ საერთაშორისო პრაქტიკაში, დადებითი ტენდენციების გარდა, პოსტსამრეწველო ობიექტებისადმი შერჩევითი მიდგომებიც შეინიშნება. რაც მათდამი არაერთგვაროვან დამოკიდებულებაში ვლინდება.

საერთაშორისო პრაქტიკის შესწავლამ გვიჩვენა, რომ პოსტსამრეწველო ობიექტების განახლებისა და პერსპექტიული გამოყენების ერთ-ერთ ეფექტურ გზას მათი რევიტალიზაცია წარმოადგენს.

თავი II. კვლევის შედეგები და განსჯა

2.1. ქ. თბილისში სამრეწველო ობიექტების ფორმირებისა და განვითარების მოკლე მიმოხილვა

თბილისში სამრეწველო ობიექტების ფორმირების საკითხის შესწავლა, თავისი მიზეზ-შედეგობრივი თვალსაზრისით, ჩვენთვის მნიშვნელოვანია. გამომდინარე იქიდან, რომ ეს პროცესი მისი, როგორც სამრეწველო ცენტრის და შესაბამისად, აქ სამრეწველო არქიტეტურის ფორმირების ერთ-ერთ ხელშემწყობ ფაქტორად გვევლინება.

პირველ ეტაპზე (XVIII ს.დასას.-XIX ს. დასაწ.) თბილისში წვრილ საწარმოთა ფორმირება ხორციელდება. მოგვიანებით, მათ გვერდით საშუალო და შედარებით მსხვილი საწარმოებიც ჩნდება.

მეორე ეტაპზე (XIX ს.დასას.-XX ს.დასაწ.) თბილისში იზრდება მსხვილი საწარმოების და ფაბრიკა-ქარხნების რიცხვი. ეს პროცესი თბილისის, როგორც სამრეწველო ცენტრის, განვითარების ერთ-ერთ განმსაზღვრელ ფაქტორად იქცა და 1934 წ-ს თბილისის რეკონსტრუქციის გეგმაში აისახა, რომლის მიხედვითაც სამრეწველო ობიექტების განთავსება ძირითადად ორი რაიონის - „ნავთლუღისა“ და „ავჭალა-ღრმაღელე-დიდუბის“ მიმართულებით განისაზღვრა.

მესამე ეტაპზე (მეორე მსოფლიო ომის შემდგომი წლები), ე.წ. “ინდუსტრიალიზაციის“ პერიოდში, დიდი რაოდენობით გაჩენილმა ახალმა საწარმოო ობიექტებმა თბილისის ტერიტორიული რესურსის მნიშვნელოვანი შემცირება გამოიწვია. 1947-1949 წ.წ. დამუშავებული გენგეგით ახალ საწარმოთა განთავსება კვლავ ორი რაიონის - „ნავთლუღისა“ და „ავჭალა-ღრმაღელე-დიდუბის“ გაფართოების ხარჯზე დაიგეგმა.

მეოთხე ეტაპზე (XX საუკუნის 60-80-იანი წ.წ.) მრეწველობის განვითარებაში მნიშვნელოვანი აქტივობები შეინიშნება. აუცილებელი ხდება საწარმოებისაგან ქალაქის განტვირთვა. 1970წ-ის თბილისის განვითარებისა და რეკონსტრუქციის გეგმა ქალაქიდან 70-მდე საწარმოს გატანას ითვალისწინებდა. თუმცა, ქალაქის ტერიტორიაზე ახალი საწარმოების განთავსება კვლავ გრძელდებოდა და 1970-1985 წ.წ.-ში, სტიქიურად, აქ 60-ზე

მეტი ახალი საწარმო განთავსდა, რამაც მნიშვნელოვნად შეზღუდა ქალაქის საცხოვრებელი და სარეკრაციო ზონების განვითარების შესაძლებლობები.

მეხუთე ეტაპი (1990-2003წ.წ.) პოლიტიკური და ეკონომიკური სტაგნაციით ხასიათდება. ეკონომიკური კრიზისის შედეგად ფუნქციონირება შეწყვიტა საწარმოთა 80%-მა. მათი დეგრადირებული შენობა-ნაგებობები კი ქალაქისათვის გაუცხოვებული აღმოჩნდა. აღნიშნული გარემოება ქალაქის სტუქტურასა და ეკოლოგიაზე უარყოფითად აისახა.

თბილისში სამრეწველო ობიექტების ფორმირებისა და განვითარების მოკლე მიმოხილვამ გვიჩვენა, რომ ეს პროცესი და შესაბამისად, სამრეწველო არქიტექტურის განვითარება პერიოდულობით ხასიათდება და ეტაპობრივად მიმდინარეობდა, რაც თავის მიზეზ-შედეგობრივ კვალს ტოვებდა ქალაქის არქიტექტურულ-ქალაქგეგმარებით სტრუქტურასა და მის ეკოლოგიურ გარემოზე.

2.2. პოსტსამრეწველო ობიექტების არსებული მდგომარეობის შესწავლა-ანალიზი

როგორც თბილისში სამრეწველო ობიექტების ფორმირების დინამიკის შესწავლამ გვიჩვენა, სხვადასხვა ტიპის სამრეწველო ობიექტები ქალაქის მთელი ტერიტორიის 11.1%-სა და განაშენიანებული ტერიტორიის 27.4%-ს იკავებენ. ამჟამად, მათი უდიდესი ნაწილი (80%), ფუნქციადაკარგული და დეგრადირებულია.

თბილისში არსებულ პოსტსამრეწველო ობიექტებზე დღევანდელი მდგომარეობის შესწავლის მიზნით, ჩვენ მიერ 2012-14 წ.წ. ჩატარდა ნატურული კვლევები. რომელიც ხუთ ადმინისტრაციული რაიონის: **მთაწმინდის, დიდუბის, ჩუღურეთის, ისანის და ნაძალადევის** ფარგლებში განხორციელდა. შერჩევითი მიდგომით გამოკვლეული იქნა 50-მდე ობიექტი.

კვლევის მიზანს, გარდა ობიექტებზე ამჟამად არსებული მდგომარეობის შესწავლისა, იმ ნიშან-თვისებების გამოვლენა წარმოადგენდა, რომლებიც, ნატურული კვლევით მიღებული მონაცემების სისტემური ანალიზის აუცილებლობიდან გამომდინარე, საშუალებას მოგვცემდა მოგვეხდინა პოსტსამრეწველო ობიექტების კლასიფიკაცია.

მიზანშეწონილად ჩაითვალა, დაჯგუფებულიყო და დეტალურად განხილულიყო ის პოსტსამრეწველო ობიექტები, რომელებიც ისტორიულ-კულტურული და არქიტექტურულ-ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით იყო მნიშვნელოვანი.

ასეთმა მიდგომამ საშუალება მოგვცა, ჩამოგვეყალიბებინა საკვლევი ობიექტების შემდეგი ჯგუფი:

- **ისტორიულ-კულტურული მნიშვნელობის პოსტსამრეწველო ობიექტები;**
- **განაშენიანების ქალაქგეგმარებითი მაფორმირებელი მნიშვნელობის პოსტსამრეწველო ობიექტები;**
- **გარემოსთვის არქიტექტურული სივრცით-კომპოზიციური მნიშვნელობის პოსტსამრეწველო ობიექტები;**
- **გარემოზე ნეგატიური ზემოქმედების მქონე პოსტსამრეწველო ობიექტები.**

შესწავლილი ობიექტების საერთო რაოდენობიდან (სულ 48 ობიექტი) სადისერტაციო ნაშრომში დეტალური განხილვისათვის წარმოდგენილია რამოდენიმე ობიექტი (სულ 11 ობიექტი), რომლებიც სრულად ატარებენ აღნიშნული ჯგუფებისათვის დამახასიათებელ ნიშან-თვისებებს.

ისტორიულ-კულტურული მნიშვნელობის პოსტსამრეწველო ობიექტები:

ამ თვალსაზრისით საყურადღებოა:

ყოფილი „სამხედრო საწყობის“ შენობები. ისანის რაიონი.

ყოფილი „თბოცენტრალის“ შენობები. ჩუღურეთის რაიონი.

ყოფილი „აბრეშუმის ფაბრიკა /კომბინატი“ მთაწმინდის რაიონი.

შენობების უმეტესობა მე-19 ს.დასას. და მე-20ს. დასაწ. აშენებული და სტილისტურად ამ პერიოდის ნიშან-თვისებები ახასიათებთ. ისინი მარკეტინგული თვალსაზრისით, ქალაქის ცენტრალური რაიონების მომგებიან ტერიტორიებზე მდებარეობენ. კარგადაა შემორჩენილი კედლები, კონსტრუქციული და არქიტექტურული ელემენტები. დღეისათვის ობიექტები პირვანდელი დანიშნულებით აღარ ფუნქციონირებენ. შენობებში ქაოტურადაა განთავსებული სხვადასხვა წვრილი საამქროები, თვითნებურად ცხოვრობენ დროებითი მობინადრეები. ზოგი ობიექტი სრულიად მიტოვებული და

გაუაკაცრიელებულია. ამჟამად ამ შენობების უმეტესობის (გარდა „აბრეშუმის კომბინატისა“) სრული დემონტაჟი მიმდინარეობს.

განაშენიანების ქალაქგეგმარებითი მაფორმირებელი მნიშვნელობის პოსტსამრეწველლო ობიექტები:

პოსტსამრეწველო ობიექტებს შორისაა ობიექტები, რომელთაც ქალაგეგმარებითი თვალსაზრისით, რაიონი/უბნის განაშენიანებისთვის მაფორმირებელი მნიშვნელობა აქვთ, ამ მხრივ საყურადრებოა:

ყოფილი „კერამიკული კობინატის“ შენობა. ისანის რაიონი.

ყოფილი „მაუდკამვოლის“ ფაბრიკის ადმინისტრაციული შენობა. დიდუბის რაიონი.

ყოფილი ე.წ. „მაცივრების“ სასაწყობე შენობები. დიდუბის რაიონი.

აღნიშნული შენობები ძირითადად მე-20 ს. 40-50 წ.წ. მიჯნაზეა აშენებული და ამ პერიოდში არქიტექტურაში დამკვიდრებული ე.წ. „ეროვნულობის“, „ეკლექტიზმისა“ და „ნეოკლასიციზმის“ სტილისტური ნიშან-თვისებები ახასიათებთ. ობიექტები პირვანდელი დანიშნულებით აღარ ფუნქციონირებენ. მათი უმეტესობა ცარიელი და გამოუყენებელია. ზოგიერთი შენობის პირველ სართულზე მცირე სახელოსნოები, საამქროები და საწყობებია განთავსებული.

გარემოსთვის არქიტექტურული სივრცით-კომპოზიციური მნიშვნელობის პოსტსამრეწველო ობიექტები:

კვლევამ გვიჩვენა, რომ საინტერესოა ობიექტებიც, რომლებიც მიუხედავად ნაკლები ისტორიულ-კულტურული ღირებულებებისა, თავიანთი არქიტექტურული სივრცით-კომპოზიციური გადაწყვეტით ორგანულად „ეწერებიან“ ურბანულ გარემოში და ნეგატიურ ზემოქმედებას არ ახდენენ. ამ მხრივ საყურადღებოა:

ყოფილი „მექანიკური ქარხნის“ შენობა. დიდუბის რაიონი.

ყოფილი „ელექტროძრავის“ ქარხნის შენობა. დიდუბის რაიონი.

ყოფილი „მაცივრების სამქრო“. დიდუბის რაიონი.

ეს შენობები მე-20 ს.-ს 60-70-ან წლებშია აშენებული. მათი უმეტესობა ხაზგასმით ატარებს ამ პერიოდში სამრეწველო არქიტექტურისათვის დამახასიათებელ ე.წ.“ფუნქციონალიზმის“ სტილისტურ ნიშან-თვისებებს. ამის

მიუხედავად, ისინი სივრცით-კომპოზიციური გადაწყვეტითა და მასშტაბით, ირგვლივ არსებულ განაშენიანებაზე ნეგატიურ ზემოქმედებას არ ახდენენ. კარგადაა შემორჩენილი შენობების სამშენებლო კონსტრუქციები და არქიტექტურული დეტალები. ობიექტები ამჟამად პირვანდელი დანიშნულებით აღარ ფუნქციონირებენ, მათი ძირითადი ნაწილი გამოუყენებელია, ზოგან კი სხვადასხვა მცირე საწარმოები და საწყობებია განთავსებული.

4.გარემოზე ნეგატიური ზემოქმედების მქონე პოსტსამრეწველო ობიექტები.

კვლევამ გვიჩვენა, რომ პოსტსამრეწველო ობიექტებს შორის განსაკუთრებით საყურადღებოა ის ობიექტები, რომელებიც ურბანულ გარემოზე სხვადასხვა ხასიათის (ეკოლოგიური, ესთეტიური, სოციალური და სხვ.) ნეგატიურ ზემოქმედებას ახდენენ. ამ თვალსაზრისით საყურადღებოა:

ყოფილი „მაუდკამვოლის“ საამქროების შენობა. დიდუბის რაიონი;

ყოფილი „კიროვის სახელობის ვაგონშემკეთებელი ქარხანა“.

ნაძალადევის რაიონი.

ეს შენობები მე-19 ს. დასას. და მე-20 ს-ს 50-იან წლებამდეა აშენებული. ისინი ქალაქისათვის ერთგვარ „ისტორიული მეხსიერების“ ნაწილს წარმოადგენენ. მათი კონსტრუქციული და არქიტექტურული ელემენტები მდგრადია და დღემდე კარგადაა შემორჩენილი. ამჟამად ობიექტებს დაკარგული აქვთ პირვანდელი ფუნქცია. შენობების დიდი ნაწილი მიტოვებული და გამოუყენებელია, მცირე ნაწილში მცირე საამქროები, სახელოსნოები, სამშენებლო მასალებისა და სამეურნეო საქონელის საწყობებია განთავსებული.

საკითხის შესწავლამ გვიჩვენა, რომ პოსტსამრეწელო ობიექტები, რომლებიც განვითარების რეალური რესურსია, თბილისის გარდა, საქართველოს სხვა ქალაქებშიც მრავლადაა (მაგ. ქუთაისი, ოზურგეთი, თელავი, დედოფლისწყარო და სხვა).

განხორციელებული ნატურული კვლევის შედეგების ანალიზმა გვიჩვენა, რომ:

- სხვადასხვა ისტორიულ-კულტურული, არქიტექტურულ-ქალაგეგმარებითი ღირებულების მქონე პოსტსამრეწველო ობიექტები ქალაქის უძრავი ქონების მნიშვნელოვან ნაწილს წარმოადგენენ;

-ობიექტების უმრავლესობა დეგრადირებულია და გარემოზე მრავალმხრივ ნეგატიურ გავლენას ახდენენ;

-ობიექტების ექსპლუატაცია ქაოტურად, არარენტაბელურად და „აგრესიულად“ ხორციელდება;

-უყურადღებობისა და არასწორი ექსპლუატაციით ნადგურდება სამრეწველო შენობა-ნაგებობები. შედეგად, ქალაქი კარგავს კულტურული და ისტორიული მეხსიერების მნიშვნელიოვან მატერიალურ ნაწილს;

აქედან გამომდინარე, გადაუდებელ ამოცანას წარმოადგენს თბილისში პოსტსამრეწველო ობიექტების პერსპექტიული გამოყენების საკითხის გადაწყვეტა.

2.3. ქ.თბილისის საინვესტიციო გარემოსა და პერსპექტიული განვითარების სტრატეგიის ანალიზი

საინვესტიციო თვალსაზრისით, პოსტსამრეწველო ობიექტების პერსპექტივების განსაზღვრის მიზნით, შესწავლილი და გაანალიზებული იქნა თბილისის სტრატეგიული განვითარების მიმართულებები.

განხორციელებული კვლევების (მ.თავხელიძე) შესწავლამ გვიჩვენა, რომ საინვესტიციო მიმზიდველობის მიხედვით, თბილისში გამოიყოფა <u>სამი საინვესტიციო სარტყელი,</u> რომლებიც რვა საინვესტიციო ზონას მოიცავს. ქალაქის ტერიტორიაზე მათ განლაგებას არათანაბარი ხასიათი აქვს. ისინი ერთმანეთისაგან მდებარეობით, განაშენიანების სიმჭიდროვითა და მიწის 1 $მ^2$-ს ფასით განსხვავდებიან. შესაბამისად, ქალაქის ცენტრალურ და პერიფერულ უბნებში ტერიტორიებისა და უძრავი ქონების ათვისების პროცესს განსხვავებული თანაფარდობა, ხარისხი და ტრანსფორმირება ახასიათებს.

კვლევის შედეგებიდან გამომდინარე შესაძლებელია ითქვას, რომ თბილისში ამ რაოდენობის მიმზიდველი საინვესტიციო ზონების არსებობა ქალაქის ტერიტორიული და უძრავი ქონებრივი (მათ შორის პოსტსამრეწველო

ობიექტების) რესურსის პერსპექტიული ათვისების ერთ-ერთი მნიშვნელოვან წინაპირობას წარმოადგენს.

საინვესტიციო ზონირების გარდა, ჩვენთვის საყურადღებო იყო თბილისის პერსპექტიული განვითარების სტრატეგიისა და საინვესტიციო გარემოს შესწავლის მიმართულებით განხორციელებული სხვა კვლევების შედეგებიც, რომელთა მიხედვითაც შეფასებულია ქალაქის განვითარების პერსპექტივები და საერთაშორისო ექსპერტების მიერ ჩამოყალიბებულია შესაბამისი რეკომენდაციები. კერძოდ, მიიჩნეულია, რომ, საერთაშორისო კონტექსტში, თბილისს ევროპა-კავკასია-აზიის სატრანსპორტო დერეფნისა და აღმოსავლეთ-დასავლეთის სატრანზიტო ენერგოგადაზიდვების გზების მნიშვნელოვან საკვანძო ქალაქად გადაქცევის რეალური რესურსი აქვს.

განსაკუთრებით საყურადღებო იყო ბოლოდროინდელი (2011წ.) ოფიციალური მონაცემები იმის შესახებ, რომ თბილისში სხვადსხვა სფეროში განხორციელებულმა უცხოურმა ინვესტიციებმა 981,6 მილიონი დოლარი შეადგინა. ამასთან, ინვესტორთათვის ერთ-ერთ ყველაზე მიმზიდველ მიმართულებას, სწორედ უძრავი ქონების არენდა-გირავნობის სექტორი წარმოადგენდა. სადაც ინვესტიციების მოცულობამ საერთო რაოდენობის 31% შეადგინა. საყურადღებოა ასევე ის ფაქტი, რომ საკმაოდ დიდია თბილისში რეგისტრირებულ საწარმოთა წილი, რაც ქვეყნის მასშტაბით 74%-ს შეადგენს.

მნიშვნელოვანია ეკონომიკის სფეროში საერთაშორისო ჟურნალის „FDI Magazine“ მიერ შედგენილი „2014/2015 წ.წ.-ის ევროპული ქალაქების რეიტინგის“ მონაცემები. რომლის მიხედვითაც თბილისი ევროპის მნიშვნელოვან ქალაქთა შორის ბიზნესის კეთებაზე დანახარჯების სიმცირით, მე-2, ხოლო უცხოური ინვესტიციების მოზიდვის სტრატეგიით მე-9 ადგილზეა. იგივე ჟურნალის მიერ ჩატარებული კვლევის: ,,ევროპული ქალაქები და რეგიონები 2010/2011წ.წ.“ შედეგებით თბილისი, სამხრეთ ევროპის ქვეყნების რეიტინგში, ბიზნესის ეფექტურობის მხრივ, მე-4 და ბიზნესის მიმზიდველობის მხრივ მე-5 ადგილს იკავებს.

ეს გარემოებები ჩვენთვის საყურადღებოა, იქიდან გამომდინარე, რომ თბილისში არსებული პოსტსამრეწველო ობიექტები, როგორც უძრავი ქონება,

ქალაქის განვითარებისა და ინვესტიციების მოზიდვის მნიშვნელოვან პერსპექტიულ რესურსს წარმოადგენენ. შესაბამისად, მათი რევიტალიზაცია და სამომავლო კომერციალიზაცია ეკონომიკური და ინფრასტრუქტურული განვითარების თვალსაზრისით, აუცილებელ განსახორციელებელ ღონისძიებათა რანგში ადის.

თავი III.წინადადებები და რეკომენდაციები

3.1. რევიტალიზაციის ძირითადი ასპექტები და პოსტსამრეწველო ობიექტების კლასიფიკაცია

ძველი შენობების განახლებით კომერციულად მომგებიანი უძრავი ქონების ფონდის ფორმირების მიმართულება, ჩვენთვის საყურადღებოა დეგრადირებული, პოსტსამრეწველო ობიექტების, როგორც უძრავი ქონების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი რესურსის, აღდგენა-გამოყენების კონტექსტში.

განვითარებული ქვეყნებისაგან განსხვავებით, სადაც პოსტსამრეწველო ობიექტების განახლება სახელმწიფო პროგრამებითაა უზრუნველყოფილი, საქართველოში ამ საკითხისადმი არ არსებობს ეკონომიკური და სამეცნიერო თვალსაზრისით განსაზღვრული და ჩამოყალიბებული მიდგომები.

კვლევამ გვიჩვენა, რომ ამჟამად თბილისში პოსტსამრეწველო ობიექტებისადმი, როგორც მხოლოდ ტერიტორიული რესურსისადმი, ინტერესს ძირითადად კერძო ინვესტორები ავლენენ. შესაბამისად, მათი ათვისება ქაოტურად, ყოვლეგვარი ეკონომიკური, არქიტექტურულ-ქალაქგეგმარებითი, ეკოლოგიური და სხვა ასპექტების გათვალისწინების გარეშე მიმდინარეობს. ეს პროცესი უმეტესად საწარმოთა ყოფილი შენობების სრული დემონტაჟის გზით ხორციელდება.

იქიდან გამომდინარე, რომ პოსტსამრეწველო ობიექტებს, განახლების შემდგომ, უძრავი ქონების ბაზარზე რეალიზაციის რეალური პერსპექტივები აქვთ. საფუძვლიანია იმის თქმა, რომ თბილისში ასეთი ობიექტების განახლებისა და ურბანულ სტრუქტურაში ინტეგრირების ერთ-ერთი ეფექტური გზა მათი რევიტალიზაციაა. შესაბამისად, ასეთი ობიექტების

შენობების სრული დემონტაჟი და ქალაქის განვითარებისათვის მხოლოდ მათი ტერიტორიული რესურსის გამოყენება არ უნდა იყოს ერთადერთი გამოსავალი.

როგორც საკითხის შესწავლამ გვიჩვენა, გარდა ეკონომიკური მოსაზრებებისა, პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციის მიზანშეწონილობას საკითხი მთელი რიგი ასპექტების არსებობა განაპირობებს.

ჩვენს მიერ განხორციელებული კვლევების საფუძველზე შესაძლებელი გახდა, ჩამოგვეყალიბებინა ის ძირითადი ასპექტები, რომლებიც კონკრეტული პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციის მიზანშეწონილობის საკითხს უნდა განსაზღვრავდნენ.

აქედან გამომდინარე, თბილისში ცალკეული პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციის მიზანშეწონილობის საკითხი რეკომენდირებულია განისაზღვროს ისეთი ასპექტების გათვალისწინების საფუძველზე, როგორიცაა:

1.ქალაქის/რაიონის განვითარების სოციალურ-პოლიტიკური ასპექტი: *ქალაქის/რაიონის ფორმირებულ სტრუქტურაში არსებული პოსტსამრეწველო ობიექტისათვის ახალი ფუნქციის მინიჭების შესაძლებლობა ქალაქის ურბანული განვითარების სოციალურ-პოლიტიკური სტრატეგიის განხორციელების მნიშვნელოვან რესურსს წარმოადგენს.*

2.ეკონომიკური ასპექტი: *რევიტალიზაცია, რედეველოპმენტთან შედარებით, ობიექტის მონეტიზირებისა და ექსპლუატაციაში გაშვებისათვის ნაკლებ რესურსებისა და ვადებს საჭიროებს.*

3.ქალაქგეგმარებითი ასპექტი: *კონკრეტული ობიექტების რევიტალიზაციის შედეგად შენარჩუნდება ქალაქის ფორმირებული სტრუქტურა და უმჯობესდება ურბანული გარემო.*

4.არქიტექტურული ასპექტი: *საშუალებას იძლევა შენარჩუნდეს ის ობიექტები, რომლებიც ატარებენ სამრეწველო არქიტექტურის კონკრეტული პერიოდისათვის დამახასიათებელ ნიშან-თვისებებს და გარკვეულ არქიტექტურულ ღირებულებას წარმოადგენენ.*

5.სივრცით–კომპოზიციური ასპექტი: *მის აქტუალობას განაშენიანებისათვის ზოგი პოსტსამრეწველო შენობის სივრცით–კომპოზიციურად მაფორმირებელი მნიშვნელობა და სრულფასოვანი შენარჩუნების აუცილებლობა განსაზღვრავს.*

6.ისტორიულ-კულტურული ასპექტი: *ისტორიულ-კულტურული მნიშვნელობის პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაცია იძლევა მათი ახალი ფუნქციით ადაპტირებისა და შენარჩუნების საშუალებას.*

7.ეკოლოგიური ასპექტი: *პოსტსამრეწველო ობიექტის რევიტალიზაციის შედეგად მცირდება გარემოზე საწარმოო-სამშენებლო ნარჩენებისა და სხვა მავნე ფაქტორების ნეგატიური ზემოქმედება. შედეგად, მნიშვნელოვნად უმჯობესდება, არა მხოლოდ ობიექტების, არამედ ურბანული გარემოს ეკოლოგიური მდგომარეობა.*

კვლევამ ასევე გვიჩვენა, რომ თბილისში არსებული პოსტსამრეწველო ობიექტები ერთმანეთისგან მრავალი ნიშნით განსხვავდებიან. შესაბამისად, მათი რევიტალიზაცია სხვადასხვა მიდგომასა და მეთოდებს საჭიროებს. აქედან გამომდინარე, აუცილებელი იყო მოგვეხდინა ამ ობიექტების სისტემატიზაცია. კვლევის შედეგებზე დაყრდნობითა და ისეთი მახასიათებლების საფუძველზე როგორიცაა:

-ობიექტის კულტურულ-ისტორიული, არქიტექტურულ-ქალაქგეგმარებითი, სივრცით-კომპოზიციური მნიშვნელობა და გარემოზე ეკოლოგიური ზეგავლენა. ჩვენ მიერ შემუშვებულია პოსტსამრეწველო ობიექტების ტიპობრივი კლასიფიკაცია, რომლის შესაბამისად თბილისში არსებული პოსტსამრეწველო ობიექტები პირობითად **ოთხ ტიპობრივ ჯგუფად დაიყო:**

Iტიპი-*კულტურულ-ისტორიული მნიშვნელობის ობიექტები;*

IIტიპი-*ქალაქგეგმარებითი მაფორმირებელი მნიშვნელობის ობიექტები;*

IIIტიპი- *გარემოსთვის სივრცით-კომპოზიციურად ორგანული ობიექტები;*

IVტიპი-*გარემოზე ნეგატიური ზემოქმედების ობიექტები.*

ტიპობრივი ჯგუფების განსხვავებულობიდან გამომდინარე, ცალკეული ტიპის პოსტსამრეწველო ობიექტებისათვის რეკომენდირებულია, მათ მიმართ გამოყენებული იქნეს რევიტალიზაციის განსხვავებული მეთოდები.

3.2. პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციის ეტაპები, მეთოდები და პრაქტიკული შედეგები

კვლევის შედეგებზე დაყრდნობით, ჩვენ მიერ შემუშავებული და დაცვისათვის გამოტანილია რეკომენდაციები: - რევიტალიზაციის განხორციელების ეტაპების, ობიექტებისთვის ახალი ფუნქციის განსაზღვრის,

რევიტალიზაციის მეთოდების შერჩევისა და იმ აუცილებელ ამოცანათა და სამუშაოთა შესახებ, რომლებიც უზუნველყოფენ რევიტალიზაციის პროცესის სათანადო დონეზე განხორციელებას.

პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზია **რეკომენდირებულია** განხორციელდეს ურთიერთდამოკიდებული და თანმიმდევრულული ეტაპების შესაბამისად:

*I ეტაპი-პოსტსამრეწველო ობიექტისათვის **ახალი ფუნქციის განსაზღვრა;***

*IIეტაპი-პოსტსამრეწველო ობიექტისათვის **რევიტალიზაციის მეთოდის განსაზღვრა;***

*IIIეტაპი-პოსტსამრეწველო ობიექტის **რევიტალიზაციის სამუშაოთა განხორციელება.***

<u>I ეტაპი</u> ქალაქის პერსპექტიული განვითარების სტრატეგიიდან გამომდინარე, ობიექტისათვის ახალი ფუნქციის განსაზღვრას ითვალისწინებს. კლასიფიკაციის ცალკეული ტიპის ობიექტისთვის ახალი ფუნქცია შესაძლებელია განისაზღვროს შემდეგი ინფრასტრუქტურული კლასტერების შესაბამისად:

1.საზოგადოებრივი დანიშნულების კლასტერი: *მუზეუმები, საგამოფენო გალერეები, ხელოვნების ცენტრები, კულტურულ-ინდუსტრიული ცენტრები, ბიზნეს - პარკები და სხვა.*

2.საცხოვრებელი დანიშნულების კლასტერი: *სოციალური საცხოვრისი, სტუდენტური საერთო საცხოვრებელი, საარენდო საცხოვრებელი, მოხუცთა თავშესაფარი, სასტუმრო და სხვა.*

3.სამრეწველო დანიშნულების კლასტერი: *ეკორევიტალიზებული საწარმოები, მაღალტექნოლოგიური საწარმოები, ლოჯისტიკური ცენტრები, ტექნო-პარკები და სხვა.*

<u>IIეტაპი</u> ცალკეული ტიპის პოსტსამრეწველო ობიექტისათვის რევიტალიზაციის მეთოდის განსაზღვრას ითვალისწინებს. ზემოთ წარმოდგენილი კლასიფიკაციის შესაბამისად, ცალკეული ტიპობრივი ჯგუფის ობიექტებისათვის რეკომენდირებულია გამოყენებული იქნეს რევიტალიზაციის შემდეგი მეთოდები:

1.რედიზაინის მეთოდი *- შენობის გარეგნულ (ფასადი) და/ან შინაგან (ინტერიერი) მცირე სტრუქტურულ და მნიშვნელოვან ხარისხობრივ ცვლილებებს გულისხმობს. ამ მეთოდით რევიტალიზებული შენობები შეინარჩუნებენ სამრეწველო არქიტექტურისათვის დამახასიათებელ ნიშან-თვისებებს,, ინდივიდუალურ სახესა და ცნობადობას.*

რედიზაინის მეთოდი რეკომენდირებულია:

-I ***ტიპის*** *ობიექტებისათვის, რომელთა შენობები განსაკუთრებული არქიტექტურით რომელიმე სტილისტურ/ისტორიულ პერიოდს მიეკუთვნებიან;*

-II ***ტიპის*** *ობიექტებისათვის, რომელთა შენობებს რაიონის/უბნის განაშენიანებაში ქალაქგეგმარებითი მაფორმირებელი მნიშვნელობა აქვთ;*

-III ***ტიპის*** *ობიექტებისათვის, რომელთა შენობები არქიტექტურული და სივრცით-კომპოზიციური გადაწყვეტით არსებულ განაშენიანებაში ორგანულად „ეწერებიან“ და ვიდეოეკოლოგიის თვალსაზრისით, გარემოზე ნეგატიურ ზეგავლენას არ ახდენენ;*

რედიზაინის მეთოდი შესაძლებელია თბილისში არსებული ისეთი ობიექტებისთვის იქნეს გამოყენებული, როგორიცაა: ყოფილი „აბრეშუმის კომბინატი“, „თბოცენტრალი“, ავლაბრის „სამხედრო საწყობები“, „კერამიკული კომბინატი“ და სხვ.

2.*ინტეგრირების მეთოდი* *- შენობის არსებულ არქიტექტურულ-გეგმარებით სტრუქტურაში დამატებითი ელემენტებისა და დეტალების ჩართვას გულისხმობს.*

აღნიშნული მეთოდი საშუალებას იძლევა, ძველი შენობისათვის სხვადასხვა ფორმისა და დანიშნულების ახალი მოცულობითი ელემენტების მიშენებით შეიქმნას განსხვავებული საივრცით-გეგმარებითი სტრუქტურები, რის საშუალებითაც იგი გარემოს ორგანულად დაუკავშირდება. ამ მეთოდის გამოყენებით, შესაძლებელია შეიცვალოს, ან მთლიანად მოისპოს შენობის სამრეწველო არქიტექტურის კუთვნილების ტიპოლოგიური ნიშნები (ბრტყელი სახურავები, უსახური ფასადები თუ სხვა ელემენტები) და მან ახალი არქიტექტურული სტილი შეიძინოს.

ინტეგრირების მეთოდი რეკომენდირებულია:

*-III **ტიპის** ობიექტების შენობებისთვის, რომელებიც განაშენიანებულ გარემოში ორგანულად არიან „ჩაწერილნი“ და ვიდეოეკოლოგიის თვალსაზრისით, გარემოზე ნეგატიურ ზეგავლენას არ ახდენენ.*

*-IV **ტიპის** მე-20 საუკუნის 60-70-იან წლებში აშენებული, შედარებით „ახალგაზრდა,“ შენობებისთვის, რომლებიც დაბალი არქიტექტურულ-მხატვრული ღირებულებით ხასიათდებიან.*

ინტეგრირების მეთოდი შესაძლებელია თბილისში არსებული ისეთი ობიექტებისათვის იქნეს გამოყენებული, როგორებიცაა: ყოფილი „მაცივრების სარემონტო საამქრო“, „მაუდკამვოლი“, „მექანიკური ქარხნა“ და სხვა.

***3.ე.წ. "Loft" მეთოდი** - ამ მეთოდის ძირითადი არსი პოსტსამრეწველო ობიექტის შენობის „ექსკლუზიურობის“ შენარჩუნებასა და ახალი ფუნქციით მის მომგებიანად გამოყენებაში მდგომარეობს.*

ამ მეთოდის შედეგად, ე.წ. „საზოგადოებრივი მეხსიერების“, კომერციული თვალსაზრისით მომგებიანად გამოყენებით მაღლდება ობიექტის სარგებლიანობა. იზრდება მისი პერსპექტიული განვითარების შესაძლებლობები. უკეთესობისკენ იცვალება კონსტრუქციული, ტექნიკური, ტექნოლოგიური, ეკონომიკური თუ სხვა ხარისხობრივი მახასიათებელები.

„Loft" მეთოდი რეკომენდირებულია:

*-I **ტიპის** ობიექტების შენობებისთვის, რომელთაც განსაკუთრებული არქიტექტურა, მკვეთრად გამორჩეული სტილისტური ნიშან-თვისებები აქვთ, ან/და ქალაქის/უბნისათვის ე.წ. „შენობა-სიმბოლოებს“ წარმოადგენენ.*

*-II **ტიპის** ობიექტებისათვის, რომელებიც ქალაქის სტრუქტურაში სტრატეგიულად მომგებიან ადგილზე მდებარეობენ და რაიონის/უბნისათვის ქალაქგეგმარებითი მაფორმირებელი მნიშვნელობა აქვს.*

*-IV **ტიპის** მე-20 სკ. 60-70 წ.წ. შედარებით „ახალგაზრდა,“ დაბალი არქიტექტურულ-მხატვრული ღირებულების შენობებისათვის.*

ეს მეთოდი შესაძლებელია გამოყენებული იქნეს თბილისის ცენტრალურ რაიონებში არსებული ისეთი ობიექტებისათვის, როგორებიცაა: ყოფილი

„აბრეშუმის კომბინატი“, „თბოცენტრალი“, ასევე „მაცივრების სარემონტო საამქრო“, „მაუდკამვოლი“, „მექანიკური ქარხნა“ და სხვ.

<u>III ეტაპი</u> კონკრეტული ობიექტისათვის შერჩეული ახალი ფუნქციისა და მეთოდის შესაბამისად, **რევიტალიზაციის სამუშაოთა განხორციელებას** ითვალისწინებს.

რევიტალიზაციის პროცესის სათანადო დონეზე წარმართვისათვის გადაწყვეტილი უნდა იყოს შემდეგი **ძირითადი ამოცანები:**

1. *სარავიტალიზაციო ობიექტის წინასაპროექტო ანალიზი;*
2. *სარევიტალიზაციო ობიექტის განვითარების კონცეფციისა და ბიზნეს-მოდელის დამუშავება;*
3. *სარევიტალიზაციო ობიექტისათვის შესაძლო რისკებისა და მათზე რეაგირების ვარიანტების ანალიზი;*
4. *რევიტალიზაციის პროექტის რეალიზაცია.*

აღნიშნული ამოცანების გარდა, სათანადო ტექნიკური დასკვნებისათვის აუცილებელია რიგი **წინასწარი კვლევითი სამუშაოების შესრულება**, როგორიცაა: *საძიებო სამუშაოების ჩატარება; შენობისა და მისი ტერიტორიის სრული ტექნიკური გამოკვლევა; ტოპოგრაფიული აზომვითი სამუშაოები და გადაღებები; ისტორიული ცნობებისა და საარქივო საპროექტო მასალების მოძიება; დამალული დეფექტების გამოვლენა და დიაგნოსტიკა; აზომვითი სამუშაოები, ნატურიდან ზომების აღება და ნახაზების შედგენა და სხვა.*

მნიშვნელოვანია, რომ რევიტალიზაციის პროცესს, გარდა ცალკეული ობიექტების განახლებისა, თან უნდა ახლდეს ქალაქის ფარგლებში არსებული პოსტსამრეწველო ზონებისა და რაიონების პერსპექტიული განვითარება. აღნიშნული საკითხის გადაწყვეტა ამ მიმართულებით განხორციელებული კვლევების შედეგებზე დაფუძნებულ რეკომენდაციებს უნდა ემყარებოდეს. გამომდინარე იქიდან, რომ ეს საკითხი განსხვავებული კვლევის სფეროა, ჩვენი კვლევის მიზნებიდან გამომდინარე, სადისერტაციო ნაშრომში მას არ შევხებივართ.

რეკომენდირებული ღონისძიებები რევიტალიზაციის შემდგომ მოსალოდნელ პრაქტიკულ შედეგებზეა ორიენტირებული. შესაბამისად, ნაშრომში

ჩამოყალიბებულია კვლევაზე დაფუძნებული წინადადებები რევიტალიზაციის მოსალოდნელი პრაქტიკული შედეგების შესახებ.

ამრიგად, განხორციელებული კვლევების საფუძველზე, შესაძლებელი გახდა გაგვეკეთებინა შემდეგი სახის **დასკვნები:**

✓ გამოვლინდა, რომ სამრეწველო არქიტექტურის განვითარება პერიოდულობით ხასიათდება და იგი გარკვეული კანონზომიერებების საფუძველზე ეტაპობრივად მიმდინარეობს. შესაბამისად, იკვეთება სამრეწველო არქიტექტურის თანამედროვე ტენდენციები და მის წინაშე მდგარი ძირითადი ამოცანები. კვლევის საკითხიდან გამომდინარე, ჩვენთვის მნიშვნელოვანია ისეთი ამოცანა, როგორიცაა:

-ძველი პოსტსამრეწველო ობიექტების ახალი ფუნქციით რეაქტივაცია და რეინტეგრაცია.

✓ პოსტსამრეწველო ობიექტების შესწავლის მიმართულებით არსებულმა თეორიულმა კვლევებმა გვიჩვენა, რომ:

- მოძველებულია ე.წ „საბჭოთა“ პერიოდის სამრეწველო ობიექტების დაპროექტებისა და მათი რეკონსტრუქციის ძირითადი მეთოდოლოგია, ნორმები და წესები, რაც განახლებას საჭიროებს.

-ამჟამად, სამამულო პრაქტიკაში, თითქმის არ არსებობს პოსტსამრეწველო ობიექტების რეინტეგრირებისათვის აუცილებელი კვლევები და მათზე დაფუძნებული სისტემური მიდგომები.

-შეზღუდულია, პოსტსამრეწველო ობიექტების რენოვაციის მიზნით, სიტუაციის შეფასების, ინტერაქტიული კვლევებისა და მათი შედეგების მონიტორინგის მართვისა და კონტროლის ტრადიციული მეთოდების შესაძლებლობები.

- შესაბამისად, აუცილებელია, პოსტსამრეწველო ობიექტების განახლების საკითხისადმი სპეციალისტების მხრიდან კონცეპტუალურად ახალებური მიდგომები და გადაწყვეტილების მიღების უახლესი მეთოდების შემუშავება.

✓ რევიტალიზაციის სფეროში არსებული საერთაშორისო პრაქტიკის შესწავლამ გვიჩვენა, რომ:

-ქალაქების ინფრასტრუქტურული განვითარების ერთ-ერთ მნიშვნელოვან მიმართულებას პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაცია წარმოადგენს;

-პოსტსამრეწველო ობიექტების ქალაქის სტრუქტურაში რეინტეგრაციით მაღლდება ობიექტის რენტაბელობა; ნარჩუნდება ისტორიულ-კულტურული ღირებულების სამრეწველო შენობები და ფორმირებული ურბანული გარემო; მცირდება ობიექტის მხრიდან გარემოზე ნეგატიური დატვირთვები.

-საერთაშორისო პრაქტიკაში, გარდა აღნიშნული დადებითი ტენდენციებისა, პოსტსამრეწველო ობიექტებისადმი, როგორც მატერიალური ღირებულებებისადმი, შერჩევითი მიდგომებიც შეინიშნება, რაც მათდამი არაერთგვაროვან დამოკიდებულებაში ვლინდება.

✓ თბილისში სამრეწველო ობიექტების ფორმირების შესწავლის შედეგად გამოვლინდა, რომ:

-თბილისის, როგორც ქვეყნის ერთ ერთი მნიშვნელოვანი სამრეწველო ცენტრის ფორმირება ეტაპობრივად მიმდინარეობდა და შესაბამისად, სამრეწველო არქიტექტურის განვითარებაც პერიოდულობით ხასიათდება.

-თბილისშიც, ისევე როგორც სხვაგან, განვითარება ჰპოვა ორივე ტიპის სამრეწველო ობიექტებმა. რომელთაგან, კვლევის ობიექტიდან გამომდინარე, ჩვენთვის საინტერესოა მოცულობითი ტიპის სამრეწველო ობიექტის შენობები.

✓ თბილისში პოსტსამრეწველო ობიექტებზე არსებული მდგომარეობის შესწავლის მიზნით ჩატარებულმა კვლევებმა გვიჩვენა, რომ:

-ეს ობიექტები ქალაქის უძრავი ქონების მნიშვნელოვან ნაწილსა

და ინფრასტრუქტურული განვითარების რეალურ რესურსს წარმოადგენენ;

-ამჟამად მათი ექსპლუატაცია არაპირდაპირი დანიშნულებით, ქაოტურად და არარენტაბელურად ხორციელდება;

- დეგრადირებული პოსტსამრეწველო ობიექტები გარემოზე მრავალმხრივ ნეგატიურ ზემოქმედებას ახდენენ;

-არასწორი ექსპლუატაციითა და უყურადღებობით ნადგურდება სამრეწველო შენობა-ნაგებობები, შედეგად ქალაქი კარგავს კულტურული და ისტორიული მეხსიერების მნიშვნელიოვან მატერიალურ ნაწილს;

-აქიდან გამომდინარე, თბილისში პოსტსამრეწველო ობიექტების განახლება და მათი სამომავლო პერსპექტივების განსაზღვრა
გადაუდებელ ამოცანას წარმოადგენს.

✓ თბილისის საინვესტიციო გარემოსა და პერსპექტიული განვითარების სტრატეგიის ანალიზმა გვიჩვენა, რომ :

-თბილისში მნიშვნელოვანი რაოდენობის მიმზიდველი საინვესტიციო ზონების არსებობა მისი უძრავი ქონებრივი რესურსების, მათ შორის, პოსტსამრეწველო ობიექტების პერსპექტიული ათვისების მნიშვნელოვან წინაპირობას წარმოადგენს. აღნიშნული გარემოება საყურადღებოა პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციისა და მათი სამომავლო კომერციალიზაციის თვალსაზრისით.

თბილისში არსებული პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციის პროცესის სათანადო დონეზე წარმართვისა და მათი ქალაქის სტრუქტურაში რეინტეგრირების მიზნით, ჩვენ მიერ კვლევის შედეგებზე დაყრდნობით, შემუშავებულია რეკომენდაციები და წინადადებები, კერძოდ:

რეკომენდაციები:

1. რეკომენდირებულია კონკრეტული ობიექტის რევიტალიზაციის მიზანშეწონილობის საკითხი გადაწყვეტილი იქნეს განსაზღვრული ასპექტების გათვალისწინების სფუძველზე;
2. პოსტსამრეწველო ობიექტისათვის რევიტალიზაციის შესაბამისი მეთოდისა და პერსპექტიული ფუნქციის განსაზღვრის მიზნით, რეკომენდირებულია მათი ტიპობრივი კლასიფიკაცია;
3. რეკომენდირებულია პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციის პროცესი განხორციელდეს ურთიერთდამოკიდებულ და თანმიმდევრულ ეტაპებად.
4. რეკომენდირებულია პოსტსამრეწველო ობიექტის ახალი ფუნქცია, ქალაქის პერსპექტიული განვითარების სტრატეგიიდან გამომდინარე, შეირჩეს განისაზღვრული ინფრასტრუქტურული კლასტერების შესაბამისად;
5. რეკომენდირებულია ის ძირითადი მეთოდები, რომლებიც შესაძლებელია გამოყენებული იქნეს თითოეული ტიპის პოსტსამრეწველო ობიექტის რევიტალიზაციისათვის;

6. რეკომენდირებულია ის აუცილებელი ამოცანები და სამუშაოები, რომელთა თანმიმდევრული შესრულება უზრუნველყოფს პოსტსამრეწველო ობიექტის რევიტალიზაციის სათანადო დონეზე განხორციელებას.

წინადადებები:

კვლევის შედეგებზე დაყრდნობით, ნაშრომში ჩამოყალიბებულია წინადადებები რევიტალიზაციის სავარაუდო შედეგების შესახებ.

შეიძლება ითქვას, რომ პოსტსამრეწველო ობიექტების განახლება და ქალაქის სტრუქტურაში მათი რეინტეგრაცია სხვადასხვა მიმართულებით მნიშვნელოვან პრაქტიკულ შედეგებს განაპირობებს, კერძოდ:

ეკონომიკური ეფექტი:

-ქალაქის უძრავი ქონების მართვის ეფექტურობის ამაღლება;

-რედეველოპმენტში კაპიტალდაბანდებების მოცულობის შემცირება, ხარჯების ოპტიმიზაცია და რაციონალიზაცია;

-განხორციელებული კომერციული ინვესტიციების ეფექტური უკუგება.

არქიტექტურულ-ქალაქგეგმარებითი ეფექტი:

-სამრეწველო არქიტექტურის ძეგლების შენარჩუნება და ქალაქის სტრუქტურაში მათი ორგანულად ინტეგრირება;

-ქალაქის/რაიონის ისტორიულად ფორმირებული ურბანული გარემოს, განაშენიანების ხასიათისა და მასშტაბის აღდგენა/შენარჩუნება;

-ურბანული ლანდშაფტის განახლება და ქალაქის იერ-სახის გაუმჯობესება.

ეკოლოგიური ეფექტი:

-გარემოზე მავნე ეკოლოგიური დატვირთვის შემცირება;

-დარღვეული ეკოლოგიური წონასწორობის აღდგენა;

-ტერიტორიების კეთილმოწყობით დაბალანსებული ეკოსისტემის შექმნა.

უნდა აღინიშნოს, რომ სადისერტაციო ნაშრომში შემოთავაზებული რეკომენდაციები და წინადადებები მხოლოდ თბილისში არსებული პოსტსამრეწველო ობიექტებისათვის არაა გათვალისწინებული. ჩვენს მიზანს წარმოადგენდა, რევიტალიზაციის პროცესის სათანადოდ განხორციელებისა და მისი თანმდევი პრობლემების გადაწყვეტისათვის, შემუშავებულიყო ერთგვარი „მეთოდური ინსტრუმენტი“, რომელიც ხელს შეუწყობდა სპეციალისტებს ასეთი ობიექტების განახლების პროცესის სწორად წარმართვაში.

საერთაშორისო და ადგილობრივ კონფერენციებზე წარმოდგენილი მოხსენებებისა და გამოქვეყნებული ნაშრომების სია

საკონფერენციო მოხსენებები:

1. სტუ. არქიტექტურის, ურბანისტიკისა და დიზაინის ფაკულტეტი.

სამეცნიერო კონფერენცია: "არქიტექტურისა და ქალაქთმშენებლობის თანამედროვე პრობლემები"; ქ.თბილისი. 2011 წ.

მოხსენება: "ყოფილი სამრეწველო შენობებისა და ტერიტორიების რეაქტივაციის საკითხი ქ. თბილისში".

2. რეგიონალური საერთაშორისო ფესტივალი.

„Degree and Profession" (დელ ბიანკოს ფონდთან ერთად).

მოხსენება: „Loft - стиль для ревитализации постиндустриальных помещений". ქ.ბაქო. 2012 წ.

3. საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი.

არქიტექტურის, ურბანისტიკისა და დიზაინის ფაკულტეტი.

სამეცნიერო კონფერენცია: "არქიტექტურისა და ქალაქთმშენებლობის თანამედროვე პრობლემები"; ქ.თბილისი. 2012 წ.

მოხსენება:"პოსტინდუსტრიული ინტერიერების რევიტალიზაცია".

4. საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი.

სტუდენტთა საერთაშორისო სამეცნიერო-ტექნიკური კონფერენცია #80.

ქ. თბილისი, 2012 წ.

მოხსენება: „პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციის საკითხი ქ.თბილისში", (I ხარისხის დიპლომი).

გამოქვეყნებული სტატიები:

1. ვ.მჭედლიშვილი, მ.მილაშვილი, მ.გიგუაშვილი. „LOFT-ი და მისი პერსპექტივები თბილისის არქიტექტურულ გარემოში." სტუ. შრომები, #2(480), ISSN 1512-0996. თბილისი. 2011 წ., გვ.65-69.

2. ვ.მჭედლიშვილი.

"ყოფილი სამრეწველო შენობებისა და ტერიტორიების რეაქტივაციის საკითხი ქ. თბილისში". სტუ. არქიტექტურის, ურბანისტიკისა და დიზაინის ფაკულტეტი. "არქიტექტურისა და ქალაქთმშენებლობის

თანამედროვე პრობლემები”; სამეცნიერო-ტექნიკური ჟურნალი #1.ISSN 2233-3266. თბილისი, 2011წ. გვ. 42-49.

3. ვ.მჭედლიშვილი, გ.სალუქვაძე, მ.მილაშვილი „თბილისის ტერიტორიების რევიტალიზაციის საკითხები და მათი ხელახალი გამოყენების პერსპექტივები“. სტუ.შრომები #2. უაკ 728.11 (484). ISSN 1512-0996. თბილისი, 2012 წ. გვ.40-44;

4. ვ.მჭედლიშვილი. „პოსტსამრეწველო ობიექტების რევიტალიზაციის საკითხი ქ. თბილისში“., სტუ-ს სტუდენტთა მე-80 საერთაშორისო სამეცნიერო კონფერენციის მასალები. თეზისების კრებული. “ტექნიკური უნივერსიტეტი“ თბილისი, 2012 წ.

5. ვ.მჭედლიშვილი, მ.მილაშვილი. „პოსტინდუსტრიული ინტერიერების რევიტალიზაცია“. სტუ. არქიტექტურის, ურბანისტიკისა და დიზაინის ფაკულტეტი. “არქიტექტურისა და ქალაქთმშენებლობის თანამედროვე პრობლემები”; სამეცნიერო-ტექნიკური ჟურნალი #2. ISSN 2233-3266. თბილისი, 2012 წ.; გვ. 94-96

6. ვ.მჭედლიშვილი, მ.მილაშვილი. „მსოფლიოს პოსტინდუსტრიული ქალაქები“ სტუ. განათლება. #1 (7). თბილისი; 2013წ., გვ.218-222.