ბაუ დიზაინი
არქიტექტურისა
და ურბანული
დიზაინის ბიურო

ქალაქ წყალტუბოს გენერალური გეგმის კონცეფცია

სამუშაო ვერსია

[II ქვე ეტაპი] 28.ივნისი.2021

შემსყიდველი

საქართველოს რეგიონალური განვითარებისა და ინფრასტრუქტურის სამინისტრო

საპროექტო ორგანიზაცია

შპს "ბაუ დიზაინი"

სახელმწიფო შესყიდვა - კონკურსი CNT200000036

საპროექტო ჯგუფი
შპს “ბაუ დიზაინი”

მიშა ბალიაშვილი
ანა ნაცვლიშვილი
შოთა დემეტრაშვილი
ნინო ხარშილაძე
ელისაბედ არჩვაძე

საპროექტო ჯგუფის ხემძღვანელი

მარკო არდიელი

საპროექტო ჯგუფის კონსულტანტები

ფერუჩიო ტაზინატო
პაოლა ფორნაზა

ეკონომიკური ჯგუფი
შპს “ვერიტას ბრაუნ კაუკაზუს”

ნინო ყიფიანი
გიორგი ჯაფარიძე
თეკლა იაშაგაშვილი

ეკონომიკური ჯგუფის ხელმძღვანელი

ფრედერიკ ლე ფიშუ

ეკონომიკური ჯგუფის კონსულტანტები

დევიდ ნათი
ანდრე კაციროვა

კულტურული მემკვიდრეობის ექსპერტი

თამარ ამაშუკელი

ტურიზმის ნაწილი
“საქართველოს ეკოტურიზმის ასოციაცია”

ნატალია ბახტაძე-ენგლენდერი
ილია ოქრომელიძე

გარემო პირობების ნაწილი
“გარემოსდაცვითი სამართლის და აუდიტის ცენტრი”

კახა ბახტაძე
ირაკლი ქობულია

ბაუ დიზაინი
არქიტექტურისა და ურბანული დიზაინის ბიურო

მიშა ბალიაშვილი

ანა ნაცვლიშვილი

შემსყიდველი

საქართველოს რეგიონული განვითარებისა და ინფრასტრუქტურისა და სამინისტრო

ბაუ დიზაინი
არქიტექტურისა და ურბანული დიზაინის ბიურო

CUSHMAN & WAKEFIELD

GEORGIAN ECOTOURISM ASSOCIATION

გარემოსდაცვითი სამართლის და აუდიტის ცენტრი

სარჩევი

1

განვითარების ხედვა

შესავალი

1.0	ხედვისა და განვითარების სტრატეგიის ნაწილის მოკლე შეჯამება	გვ.	8
1.1	მიზანი	გვ.	20
1.2	სტრატეგია	გვ.	21
1.3	ქმედებები და საპროექტო შემოთავაზებები	გვ.	23
1.4	ობიექტების ფუნქციური გადანაწილების სქემები	გვ.	31
1.5	სარეკომენდაციო საზღვრების რუკა	გვ.	99
1.6	ტერიტორიის განვითარების ეტაპები	გვ.	101
1.7	საინვესტიციო სტრატეგია	გვ.	111

2

წყალტუბოს სანატორიუმების არქიტექტურული მახასიათებლები და ზოგადი რეკომენდაციები

2.1	არქიტექტურული სტილი ”კონსტრუქტივიზმი”	გვ.	114
2.2	“სოციალისტური კლასიციზმი”	გვ.	115
2.3	“გვიანი მოდერნიზმის“ ნიმუშები კურორტ წყალტუბოში	გვ.	117
2.4.1	სანატორიუმი „სამგურალი“	გვ.	118
2.4.2	სანატორიუმი “მეგობრობა”	გვ.	120
2.4.3	სანატორიუმი “გეოლოგი”	გვ.	122
2.4.4	სანატორიუმი „იმერეთი“	გვ.	124
2.4.5	სანატორიუმი “გელათი”	გვ.	126
2.4.6	სანატორიუმი “თბილისი	გვ.	128
2.4.7	სანატორიუმი „რკინიგზელი“	გვ.	132
2.4.8	სანატორიუმი „ აია“	გვ.	134
2.4.9	საქ. სსრ ჯანდაცვის სამინისტროს კურორტოლოგიისა და ფიზიოთერაპიის სამეცნიერო კვლევითი ინსტიტუტის წყალტუბოს ფილიალი	გვ.	136
2.4.10	სსრკ უშიშროების სახელმწიფო კომიტეტის სანატორიუმი „წყალტუბო“ / სტალინის აგარაკი	გვ.	139
2.4.11	სანატორიუმი „წყალტუბო“	გვ.	141
2.4.12	სანატორიუმი „მედეა“	გვ.	143
2.4.13	პანსიონატი “სავანე”	გვ.	146
2.4.14	სასტუმრო „ინტურისტი“	გვ.	148
2.4.15.	სანატორიუმი „ სინათლე“	გვ.	149
2.5	წყალტუბოს დასაცავი ფასეულობები და დაცვის პერსპექტივები	გვ.	150
2.6	წყალტუბოს დაცვის პერსპექტივები	გვ.	152
2.7	ფასეული და ნაკლებ ფასეული ობიექტების ნუსხა	გვ.	154

3

მოსაზრებები საინვესტიციო ობიექტებზე დასაშვები ქმედებების შესახებ

3.1.1	საინვესტიციო ობიექტებისრუკა	გვ.	158
3.1.2	მთავარი ღირებულები ფასადებისა და სივრცეების რუკა	გვ.	160
3.1.3	საინვესტიციო ობიექტების და ტერიტორიების სამომავლოდ განვითარების პარამეტრების დადგენის მეთოდოლოგია	გვ.	162
3.1.4	საკომპენსაციო პირობების დადგენის მეთოდოლოგია	გვ.	163
3.1.5	ობიექტების კატეგორიები, მათზე ჩასატარებელი სამუშაოების მიხედვით	გვ.	164
3.1.6	დასაცავი შენობების დაცვის ხარისხის რუკა	გვ.	166
3.2.1	სანატორიუმი „სამგურალი“	გვ.	169
3.2.2	სანატორიუმი “მეგობრობა”	გვ.	173
3.2.3	სანატორიუმი “გეოლოგი”	გვ.	177
3.2.4	სანატორიუმი „იმერეთი“ / სანატორიუმი სინათლე	გვ.	181
3.2.5	სანატორიუმი “გელათი”	გვ.	185
3.2.6	სანატორიუმი “თბილისი	გვ.	189
3.2.7	სანატორიუმი „რკინიგზელი“	გვ.	193
3.2.8	სანატორიუმი „ აია“	გვ.	197
3.2.9	საქ. სსრ ჯანდაცვის სამინისტროს კურორტოლოგიისა და ფიზიო-თერაპიის სამეცნიერო კვლევითი ინსტიტუტის წყალტუბოს ფილიალი	გვ.	201
3.2.10	სსრკ უშიშროების სახელმწიფო კომიტეტის სანატორიუმი „წყალტუბო“ / სტალინის აგარაკი	გვ.	205
3.2.11	სანატორიუმი „წყალტუბო“	გვ.	209
3.2.12	სანატორიუმი „მედეა“	გვ.	213
3.2.13	პანსიონატი “სავანე”	გვ.	217
3.2.14	სასტუმრო „ინტურისტი“	გვ.	221

1

განვითარების ხედვა

შესავალი

1.0	ხედვისა და განვითარების სტრატეგიის ნაწილის მოკლე შეჯამება	გვ. 8
1.1	მიზანი	გვ. 20
1.2	სტრატეგია	გვ. 21
1.3	ქმედებები და საპროექტო შემოთავაზებები	გვ. 23
1.4	ობიექტების ფუნქციური გადანაწილების სქემები	გვ. 31
1.5	სარეკომენდაციო საზღვრების რუკა	გვ. 99
1.6	ტერიტორიის განვითარების ეტაპები	გვ. 101
1.7	საინვესტიციო სტრატეგია	გვ. 111

1.0 კონცეფციის სამუშაო ვერსიის და განვითარების სტრატეგიის ნაწილის მოკლე შეჯამება (რეზიუმე)

ქალაქ წყალტუბოს გენერალური გეგმის კონცეფციის პირველი ეტაპის სამუშაო მოიცავს მოსამზადებელი კვლევის, დაზუსტებული გეგმარებითი ერთეულის, განვითარების ხედვის სტრატეგიასა და სიცოცხლისუნარიანობის შეფასების ტექსტურ, გრაფიკულ და ელექტრონულ მასალებს.

ამასთან ერთად, შესრულდა, ხელშეკრულების მიხედვით განსაზღვრული ნუსხის თანახმად, საინვესტიციო ობიექტებისა და ტერიტორიების შესწავლა, განვითარების პარამეტრების განსაზღვრა და ქალაქ წყალტუბოს გენერალური გეგმის სტრატეგიული გარემოსდაცვითი შეფასების სკოპინგის ანგარიში.

წინამდებარე დოკუმენტში კვლევის საფუძველზე ტექსტური და გრაფიკული მასალების სახით წარმოდგენილია წყალტუბოს განვითარების ხედვა და განვითარების სტრატეგია.
დოკუმენტი დაყოფილია 3 ნაწილად:

1. განვითარების ხედვა;
2. წყალტუბოს სანატორიუმების არქიტექტურული მახასიათებლები და ზოგადი რეკომენდაციები;
3. მოსაზრებები საინვესტიციო ობიექტებზე დასაშვები ქმედებების შესახებ;

პირველი ნაწილი მოგვითხრობს განვითარების მიზნებსა და სტრატეგიებზე, ხოლო შემდეგი ნაწილი მოიცავს სტრატეგიების მიხედვით გასატარებელ ქმედებებს, რომელებიც საპროექტო გადაწყვეტების შემოთავაზებულ ჩამონათვალსა და კონკრეტულ გეოგრაფიულ არეალში აღნიშნულ ტერიტორიებსა და პუნქტებს აღწერს. ტექსტურ განმარტებებს ავსებს თემატურად გადანაწლებული ილუსტრაციები და სახასიათო გრაფიკულ მასალები (ანალოგები).

კონტექსტი. ქალაქის განვითარების ხედვა, პირველ რიგში, ეხმიანება წყალტუბოს წარსულსა და იმ რეალობას, რომელშიც შესაძლებელი იყო მსხვილი საკურორტო კომპლექსების არსებობა, გეგმიური ეკონომიკის შესაძლებლობებსა და საზოგადოების ფართო მასების საგზურებით უზრუნველყოფას (ე.წ. ორგანიზებული ტურიზმი). შესაბამისად, ერთიანი მართველობის ქვეშ არსებული კურორტი მუდმივად დატვირთული, 6,500-დან 12,000 საწოლამდე უნდა გაზრდილიყო 2000-ინი წლების დასაწყისისთვის.

დღევანდელი კონტექსტი განსხვავებულია. სახელმწიფომ (საკავშირო დონეზე), ორგანიზებული დამსვენებლების მოზიდვის გარდა, შეცვალა საკურორტო სამკურნალო-გამაჯანსაღებელი სფეროს დამკვიდრებული მიდგომები და მნიშვნელობა მთელ მსოფლიოში. ეს ცვლილება განსაკუთრებით რადონული წყლების მკურნალობის პრაქტიკას ეხება, რომელიც სამკურნალო ეფექტიანობისა და უარყოფითი ჩვენების კონტროლის გარდა, მოხმარების პროტოკოლების ზუსტ განსაზღვრასა და დაცვას, მომხამრებლების დიაგნოსტიკური პროცესის გავლასა და პროცედურების სავალდებულო მეთვალყურეობას მოითხოვს.

კიდევ ერთი არსებითი სხვაობა სანატორიუმებისა და აბაზანების ფრაგმენტაციას ეხება. ისინი ერთიანი კომპლექსის ფარგლებში აღარ მოქმედებს, რადგან დამოუკიდებელი მეპარტრონეები ჰყავთ და პროექტის მიზანია ასეთი კომპლექსების (კავშირების) აღდგენის შესაძლებლობა შექმნას.

საბოლოო ჯამში, კურორტი წყალტუბო, რომელიც მთელი საბჭოთა კავშირის მასშტაბით სხვადსხვა სამედიცინო და საუწყებო კავშირის მიერ, ორგანიზებულად იზიდავდა და ემსახურებოდა სტუმრებს სამკუნალო-გამაჯანსაღებელი მიზნით, დღეს, საქართველოსა და, თუნდაც, სამხრეთ კავკასიის მასშტაბით, ფუნქციითა და ფორმით არასიცოცხლისუნარიანი აღმოჩნდა. ამასთან ერთად, აღსანიშნავია, რომ საქართველოს კურორტებს შორის წყალტუბო ყველაზე ნაკლებად იყო გამოყენებული საქართველოს მოსახლეობის მიერ და მასთან დაკავშირებული კავშირები (განსხვავებით სახელმწიფო და ადგილობირივი კურორტებისგან) ბორჯობი, ბაკურიანი, შოვი, აბასთუმანი, ურეკი და სხვა) ნაკლებად შენარჩუნდა დღეს.

მონოფუნქციურიდან მრავალფუნქციურობისკენ. კურორტ/ქალაქ წყალტუბოს არსებობა ერთ ქალაქ-წარმომქმნელ ფაქტორზეა დაფუძნებული. ის, პირველ რიგში, ბალნეოლოგიური კურორტია, ხოლო ასევე ქალაქი და მუნიციპალური ცენტრი. 90-იან წლებში, საკურორტო ფუნქციის დასუსტებასთან ერთად, დაზარალდა ქალაქის სოციალურ-ეკონომიკური გარემო და მისი ცენტრალური ნაწილი; ის, რომელიც ძირითადად საკურორტო ფუნქციით იყო დატვირთული, გაუცხოვდა ქალაქის მაცხოვრებლებისთვის, რადგან უამრავი დაკეტილი და უფუნქციო შენობა-ნაგებობა აღმოჩნდა. წყალტუბოში განვითარებული პროცესები არ არის განსხვავებული საერთო ტენდენციიდან, რადგან უამრავი აღმოსავლეთევროპული ქალაქი დადგა მსგავსი სირთულეების წინაშე. მონოფუნქციური ქალაქები, ანუ ერთ წამყვან ფუნქციაზე აღმოცენებული/დამოკიდებული ქალაქები, განწირულია აღმოჩნდეს გარკვეული დოზით სირთულეების წინაშე, თუმცა წყალტუბოს შემთხვევაში საქართველოში არსებული მძიმე ეკონომიკური ფონი და რეგიონული კონფლიქტები დამატებით მწვავედ აისახა.

როგორ უნდა შეძლოს ქალაქმა და კურორტმა მდგრადი განვითარება, როგორ უნდა შეძლოს ქალაქმა კურორტისა და კურორტმა ქალაქის გაძლიერება და როგორ უნდა შეიძინოს ახალი მნიშვნელობები, ფუნქციები და გამოყენებები ისე

რომ არ დააზარალოს მისი კულტურული, სოციალური და ბუნებრივი ღირებულება? ეს, ის მთავარი კითხვებია, რაზეც კონცეფციის დოკუმენტში მოიძებნება პასუხები.

RESTART – [ახალი დასაწყისი]
REPURPOSE – [გადააზრება]
REFRESH – [გაახლება]
RELAX – [განტვირთვა]
REBRANDING – [სახეცვლილება]
REDESIGN – [გადაგეგმარება]
REJOICE – [გახალისება]
REUSE – [ხელახალი გამოყენება]
REWILD – [ბუნებრიობის აღდგენა]

გეგმარება. წყალტუბოს გეგმარების უნიკალურობა რადიკალურად გადანაწილებულ/გამიჯნულ ფუნქციებში მდგომარეობს. ცენტრალურ ნაწილში პარკია, სადაც სააბაზანოები და საპარკო-რეკრეაციული ინფრასტრუქტურაა. პარკის გარშემო სარტყელში სანატორიუმების კომპლექსებია საკუთარ, მსხვილ მიწის ნაკვეთბზე, გამწვანებული და კეთილმოწყობილი ბაღებით. ხოლო მის გარეთ დარჩენილი ორი სარტყელი საცხოვრებელ (მომსახურე პერსონალის) უბნებს, სოფლის ტიპის დასახლებებსა და სასოფლო მიწებს მოიცავს. წყალტუბოს გენერალური გეგმის კონცეფციისდოკუმენტიც ამ პრინციპის მიხედვით ნაბიჯ-ნაბიჯ აღწერს ქალაქის განახლებისთვის საჭირო მოსაზრებებსა და კონკტერული ტერიტორიების განვითარების ვერსიებს.

პარკის გაზრდის შესაძლებლობის განხილვა. წყალტუბოს „ცენტრალური პარკი“ ყველაზე დიდი ურბანული პარკია საქართველოში. თუმცა, კურორტის დეგრადირების შემდეგ, მხოლოდ მცირე ნაწილია დატვირთული. კონცეფციის კონცეპტუალური გადაწყვეტები და ფუნქციური მრავალფეროვნების მოსაზრებები პარკის როლისა და მნიშვნელობის გადააზრებით იწყება.

პარკის ის ნაწილი, სადაც სააბაზანოებია განთავსებული ისტორიული პარკის (01 თერმული პარკი) სახელითაა აღნიშნული, რადგან, ერთის მხრივ, მნიშვნელოვანია შენარჩუნდეს და გაუმჯობესდეს შენობების ისტროიული ღირებულება და დამკვიდრებული ფუნქციური გამოყენება. ამასთან ერთად, მინერალური წყლების პირველი სანიტარული ზონის დაცვის მკაცრი მოთხოვნები ინტერვენციის სპექტრს ამცირებს და კონსერვაციაზე დაფუძნებულ განვითარებას მოიაზრებს .

ისტორიული პარკის სამხრეთ ნაწილი, შერეული და მრავალფეროვანი საპარკო-რეკრეაციული ფუნქციებით დაიტვირთება, რაც, თერმული პარკისგან განსხვავებით, მსხვილ თავშეყრის მიზიდულობად არის ჩაფიქრებული. 02 აუზი, 03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი, 04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია და სხვა დამხმარე ინფრასტრუქტურა.

ცენტრალური პარკი, მდინარე წყალტუბოს ყოფილი ჭალის ნაწილს მოიცავს. მდინარე, რომელიც კასტრული მღვიმეებიდან იღებს სათავეს და შემდეგ ხელოვნურ წყალსატევში რეგულირდება (ცივი ტბა), პარკში ორი ღია არხის მეშვეობით გაედინება ჩრდილოეთიდან სამხრეთით. პარკის გაფართოების სტრატეგიები მის სამხრეთით გავრცობას გულისხმობს, რაც ქალაქის რადიალურ სქემას ხაზოვან/გრძივ ფორმად გარდაქმნის. ასეთი საპარკო ღერძის შექმნით კიდევ უფრო გაიზრდება საჯარო სივრცის მნიშვნელობა და ფიზიკური მისაწვდომობა, მათ შორის, ახალი, მშენებარე უბნისა (დევნილთა ახალი საცხოვრებლით უზრუნველყოფის პროგრამის) და მიმდებარე განუვითარებელი მიწების მიმართ. ამ ნაწილში შესაძლებელია სარეკრეაციო და ეკოლოგიურ ფუნქციებთან ერთად სასოფლო-სამეურნეო ფუნქციის გამოყენების ინტეგრაცია კურორტთან.

ქალაქისა და სამეზობლოს ცენტრები. კონცეფციის მნიშვნელოვანი ნაწილი უკავია ქალაქის ცენტრის ჩამოყალიბებას. ერთი შეხედვით, ქალაქი კურორტისგან განცალკევებულად არსებობს, რადგან ნაკლები ფიზიკურ კავშირი აქვს კურორტის ცენტრალურ ნაწილთან. მისი ურბანული (ძირითადად მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები) ტიპური საძილე უბნებია, რომელიც კურორტის მუშაკებისთვის აშენდა. ხოლო დღეს კომერციულად ყველაზე აქტიური და დატვირთული ნაწილი მეტად რელიეფურ არეალშია განვითარებული, სადაც დაბალი სიმჭიდროვის ინდივიდუალური საცხოვრებლისა და ირეგულარული მორფოლოგიის განაშენიანება ჭარბობს (იხ. კვლევის ნაწილები). კონცეფციის მიხედვით, კომერციული ცენტრი (ბაზარი), რომელიც, რეალურად, საქალაქო და მუნიციპალური ცენტრის ფუნქციას ასრულებს, უკეთ უნდა დაუკავშირდეს საკურორტო ნაწილს, ხოლო მისი საზოგადოებრივი სივრცე გადაგეგმარდეს უსაფრთხო, კომფორტულ ადგილად, სივრცის რაციონალური გამოყენების მიზნით.

კვლევის ეტაპზე შესაძლებელი აღმოჩნდა სხვა ცენტრების - ე.წ. სამეზობლო ცენტრებისა და მათი მომსახურე კომერციული/შერეული დერეფნების იდენტიფიცირება (იხ. კვლევის ნაწილები). საუბნო ცენტრები განისაზღვრა არსებულ მდგომარეობაზე დაყრდნობით. ამ ნაწილებში უკვე არის განვითარებული გარკვეული კომერციული და სოციალური ფუნქციები (მაღაზიები, სილამაზის სალონები, აფთიაქები, კვების ობიექტები, საცხობი- თონე, ჯანდაცვის,

კულტურის დაწესებულებები და სხვა). გამონაკლისს წარმოადგენს „დევნილთა საცხოვრებლით უზველყოფის პროგრამით“ აშენებული დასახლება და მისი მიმდებარე ტერიტორია, რომლის მშენებლობა ახალი დასრულებულია და შებამისად მის მიმდებარედ ჯერ არ არის განვითარებული შესაბამისი კომერციული ინფრასტრუქტურა. აღნიშნულ ტერიტორიას საუბნო ცენტრის ფუნქცია მიენიჭა მიმდებარე უბნის საჭიროებებიდან გამომდინარე.

სამეზობლო ცენტრებისა და კომერციული/შერეული დერეფნების დაგეგმარება გულისხმობს მათი საჭიროებების და სამომავლო ხასიათის შეფასებასა და განვთარების პირობების დადგენას.

ყოფილი სანატორიუმების სარტყელი. პარკის გარშემო ჩამოყალიბებული სანატორიუმების სარტყელი კურორტის რეგენერაციის მთავარი რესურსია. გეგმის მიხედვით, წარმოდგენილია სანატორიუმების სამომავლო, სავარაუდო ფუნქციები: სხვადასხვა კლასისა და ტევადობის სასტუმროები, დიაგნოსტიკური, სამკურნალო-გამაჯანსაღებელი ცენტრი, ახალგაზრდული ცენტრი, საცხოვრებელი და სხვა ფუნქციები.

შენობათა გაახლების მიმართ, მათი კულტურული და არქიტექტურული ღირებულების დაცვისა და განვითარების შესახებ მოგვითხრობს მეორე თავი: წყალტუბოს სანატორიუმების არქიტექტურული მახასიათებლები და ზოგადი რეკომენდაციები- ამ თავში აღწერილია როგორც მთლიანად წყალტუბოს განვითარების ეტაპები და მათთვის დამახასიათებელი სტილები, ასევე კონკრეტული შენობის სახელოვნებათმცოდნეო აღწერა და არსებული მდგომარეობის მიხედვით შეფასება. ხოლო ბოლო ქვეთავში, „წყალტუბოს დასაცავი ფასეულობები და დაცვის პერსპექტივები“, საუბარია განვითარების პირობებზე, კონკრეტულად, კი კონსერვაციის გეგმის მნიშვნელობასა და საჭიროებებზე.

დამატებით უნდა აღინიშნოს, რომ წყალტუბოს განვითარების გეგმის კონცეფციის წინასწარ ვერსიაზე მსჯელობა ქუთაისის გენერალური გეგმის პროექტის სამუშაო ჯგუფთან ერთად შედგა, რა დროსაც შეჯერდა --';ისეთი მნიშვნელოვანი ფუნქციები, რომელთა უნიკალურობისა და რეგიონული მნიშვნელობის გამო არ შეიძლება ისინი დუბლირებული იყოს. მაგალითად, განხილულ იქნა სამომავლო ექსპო და- კონგრესცენტრების კლასტერი, რომელიც შესაძლოა ქუთაისის პარლამენტის შენობის სიახლოვეს დაიგეგმოს და წყალტუბოს ცენტრალური ნაწილიდან სულ რაღაც 10 წუთის სავალ მანძილზე იქნება. აღნიშნული ფუნქცია მნიშვნელოვანი იქნება წყალტუბოს სასტუმრო ინდუსტრიისთვის, რადგან მთელი წლის განმავლობაში (განსაკუთრებით არასეზონზე) დატვირთულობის გარკვეულ წილს უზრუნველყოს. თუმცა, ამავდროულად იმის გათვალისწინებით, რომ საკურორტო ტერიტორიებზე დიდი მოთხოვნით ისარგებლებს საქმიანი შეხვედრები თუ სხვადასხვა ღონისძიებებისათვის განკუთვნილი სივრცეები, დადგინდა შედარებით მცირე მასშტაბის ე.წ. „ივენთ ჰოლი“, (საღონისძიებო), თავშეყრის დამხმარე/მომსახურე საშუალებების ფუნქციების განთავსების არეალი. ტერიტორიის შერჩევისას გათვალისწინებული იქნა ის გარემოება, რომ აღნიშნული ფუნქციით სარგებლობა, მოსახერხებელი უნდა იყოს როგორც კურორტის ხანგრძლივი სტუმრებისათვის, ასევე ერთი დღით ჩამოსული სტუმრებისათვის.

სპორტული ინფრასტრუქტურა. კორტების კლუბისათვის საპროექტო ტერიტორიაზე გამოყოფილია ისეთი ადგილი, რომელსაც ერთის მხრივ აქვს მოსახერხებელი კავშირი სატრანსპორტო ქსელთან, რათა სპორტული ღონისძიების დროს მარტივი იყოს აქ მოხვედრა, მეორეს მხრივ კორტების ტერიტორია ასევე უკავშირდება არსებულ ფეხბურთის მოედანს, რისი გათვალისწინებითაც შესაძლებელია ერთიანი სპორტული კომპლექსის განვითარება და მათ შორის ასევე სხვა სპორტული მოედნებისა თუ აქტივობების გაჩენა. ერთიანი სპორტული კომპლექსი, საერთო მართვის პირობებში სპორტული ცხოვრების წესის და სპორტული ტურიზმის განვითარებას შეუწყობს ხელს.

არსებული კორტები განთავსებულია უშუალოდ ცენტრალური პარკის ტერიტორიაზე. მისი რეაბილიტაციის კუთხით ვხედავთ შემდეგ პრობლემებს:

- არსებული საფარი საჭიროებს სრულ დემონტაჟს;
- არსებული გასახდელების ზომა ვერ აკმაყოფილებს საერთაშორისო მოთხოვნებს;
- რთული იქნება მასთან   საავტომობილო კავშირი რადგან ის ემიჯნება საავტომობილოდ შეზღუდულ ქუჩას;
- არ არის სასრუველი პარკის   ტერიტორიაზე ავტოსადგომის მოწყობა და საავტომობილო შესასვლელის მოწყობა კორტებამდე;
- არ არის სასურველი პარკში ტრიბუნის მოწყობა.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე ვფიქრობთ მიზანშეწონილია არსებული კორტების დატოვება სარეკრეაციო-სამოყვარულო ფუნქციით, ხოლო საერთაშორისო სტანდარტების მქონე საჩოგბურთო კომპლექსის განთავსება შემოთავაზებულ ლოკაციაზე.

მობილობა. ქუჩებისა და გზები რეორგანიზების კუთხით მნიშვნელოვანია წყალტუბოს ტრანზირული მიმართულების შეფასება და მათი ისეთი ფორმით წარმართვა, რომ ქალაქისა და საკურორტო ნაწილის მობილობის ხარისხი გაუმჯობესდეს. ცნობილია, რომ გეოგრაფიული მდებარეობის გამო წყალტუბო საკვანძო სატრანსპორტო როლს ასრულებს მუნიციპალიტეტის სოფლებისთვის, ისევე როგორც ცაგერისა და ხონის მუნიციპალიტეტების (იხ. კვლევის ნაწილი, თავი 6). თუმცა სატრანსპორტო დერეფანი ქალაქის ცენტრალურ ნაწილს გაივლის, სადაც ყველაზე ღირებული სარეკრეაციო და საჯარო სივრცეების.

რადიალური დაგეგმარებიდან გამომდინარე წყალტუბოს კონცეფციის სატრანსპორტო ნაწილში განხილულია ქუჩებისა და გზების არსებული იერარქიის გადააზრება და ცენტრალური პარკის გარშემო (პირველი სარტყელი) არსებული ქუჩების როგორც ტრანზიტული მგზავრობების ასევე, ადგილობრივი კარბოსზე დაფუძნებული მოტორიზებული ტრანსპორტის შეზღუდვა. ასეთი მიდგომით შესაძლებელი იქნება ცენტრალური საკურორტო ნაწილის რეკრეაციული და საჯარო სივრცეების კურორტისა და ქალაქის საფეხმავლო და საზოგადოებრივი ტრასნპორტით შეკავშირება, ხოლო იმ ნაწილებში სადაც სატრანსპორტო, მათ შორის ტრანზიტული დერეფნები განთავსება შესაძლებელი იქნება ტრანზიტზე ორიენტირებული დერეფნის (კომერციული და შერეული ქუჩები) გაძლიერება.

კონცეფციის მიხედვით, კურორტის სასტუმროების, სააბაზანოების და ერთი დღით ჩამომსვლელი სტუმრებისთვის დაგეგმილია ავტოსადგომების სისტემა, რომელიც დაკავშირებული იქნება საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ცირკულარულ და გრძივ მარშრუტთან, რისი საშუალებითაც შესაძლებელი იქნება კურორტის და საქალაქო ურბანიზებული ტერიტორიების დიდ ნაწილთან წვდომა.

მდგრადი და ეკოლოგიური სატრანსპორტო საშუალებაა რკინიგზა, რომელიც შესაძლებელია საგარეუბნო, მიწისზედა მეტროდ გარდაიქნას მომოავალში. წარსულში საკავშირო მნიშვნელობის გამო, წყალტუბო რკინიგზის ხაზითაც იქნა უზრუნველყოფილი, რაც სამგზავრო გადაყვანებთან ერთად, სატვირთო (ლოჯისტიკური) მიზნების გამო დაიგეგმა და განხორციელდა. რკინიგზის არსებობამ ქალაქის პერიფერიაზე მსუბუქი მრეწველობის განვითარებას შეუწყო ხელი, და გონიერი დაგეგმვის შემთხვევაში საკმაოდ შედეგიანი შეიძლება აღმოჩნდეს მომავალში, მსხვილი კურორტის საჭიროების ადგილზე უზრუნველყოფისა და მთლიანად მუნიციპალიტეტის ეკონომიკისთვის. აღნიშნული რკინიგზის ხაზი ქუთაისის გავლით უკავშირდება წყალტუბოს, რაც კიდევ უფრო ზრდის ამ ორი ქალაქის ურთიერთდამოკიდებულებას.

ქუთაისი ცენტრალურ სარკინიგზო დერეფანთან (აღმოსავლეთი-დასავლეთი) ორი დამოუკიდებელი სარკინიგზო ხაზით არის დაკავშირებული, და ქალაქში ორი სადგურის, გავლით ტყიბულისა და წყალტუბოს მიმართულებით, ჩიხური სადგურებით სრულდება (ქუთაისი - წყალტუბო 23კმ.) აღნიშნული ხაზი წყალტუბოში მთელი საბჭოთა კავშირის მასშტაბით ორგანიზებულ დამსვენებელთა გადაყვანას უზრუნველყოფდა. წარსულში ყოველკვირეულად სრულდებოდა რეისები: წყალტუბო - მოსკოვი, წყალტუბო - კიევი და სხვა, თუმცა დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდეგ ასეთმა ორგანიზებულმა რეისებმა ფუნქციონირება შეწყვიტა, (გარდა ამისა, აფხაზეთის ოკუპირებული რეგიონის გავლით სარკინიგზო მიმოსვლა შეწყდა რუსეთთან).

აღსანიშნავია, რომ წყალტუბოს დამაკავშირებელი სარკინიგზო ხაზი ქუთაისის II სადგურში ჩერდება და ასევე ემსახურებოდა ქუთაისის მძიმე ინდუსტრიის ყოფილ სამრეწველო ტერიტორიებსა და მიმდებარე სოფლებს. ბოლო რამდენიმე წელია ქუთაისი - წყალტუბოს სამგზავრო გადაადგილება განახლდა და დღის განმავლობაში 2 რეისი სრულდებოდა. ქუთაისის II სადგური რკინიგზასთან ერთად ავტოსადგურსა და ბაზრობასაც ითავსებს. ამიტომ ამ კავშირის შენარჩუნება და განვითარება ორივე ქალაქის სოციალური და ეკონომიკური ფონის გაუმჯობესებას შეუწყობს ხელს. ქუთაისის ეკონომიკური განვითარება პირდაპირ გავლენას იქონიებს წყალტუბოს კურორტისა და ქალაქის მომავალზე და პირიქით. არსებული სატრანსპორტო კავშირების გაუმჯობესება მაცხოვრებლებისა და სტუმრების მიმოსვლასთან ერთად ორი ქალაქის სოციალური, კომერციული და კულტურული ფუნქციებისთვის ბუნებრივ გადანაწილებას ან კონკურენციას გულისხმობს. მნიშვნელოვანი კულტურული და სოციალური ინფრასტრუქტურის კუთხით, მიუხედავად იმისა, რომ წყალტუბოსა და ქუთაისშიც მსგავსი ფუნქციები არსებობს, წყალტუბოსგან განსხვავებით, ქუთაისის მსგავსი ობიექტები გამორჩეული იქნება მრავალფეროვანი არჩევანითა და ხარისხით, ხოლო წყალტუბოში საჭირო სამუშაო ადგლებზე წვდომა ქუთაისის მაცხოვრებელსაც ექნება, ისე რომ საცხოვრებელი ადგილის გამოცვლა არ დასჭირდება.

მიუხედავად იმისა რომ, საზოგადოებრივი ტრანსპორტი მომგებიანი არ არის, მას არაპირდაპირი ეკონომიკური ეფექტი აქვს საზოგადოების ყველა ფენაზე. გამართული მოსახერხებელი და სანდო ტრანსპორტი უზრუნველყოფს საარებო არეალის გაზრდას, დასაქმების, საცხოვრებლის, მრავალფეროვანი სოციალური და კომერციული ფუნქციების და გართობა დასვენების ინფრასტრუქტურის ხელმისაწვდომობას. რეგიონის ხარისხობრივ ზრდასა და მიგრაციის შემცირებას.

გეგმარებითი ერთეულები და საზღვრები. 1.5 კონცეფციის სარეკომენდაციო საზღვრების რუკა-ზე დატანილი არეალები დამუშავებულია შემდეგი პრინციპით:
#1 საზღვარი წარმოადგენს უშუალოდ საკურორტო ტერიტორიას (ცენტრალური პარკი, სანატორიუმები და ქალაქის ცენტრი), რომლის ფარგლებშიც კონცეფციის დამუშავების შემდეგ უნდა დამუშავდეს განაშენიანების გეგმა.
#2 საზღვარი წარმოადგენს კურორტთან ერთად ქალაქის უშუალო მომიჯნავე ნაწილს, და ამავდროულად შემოვლითი გზის შიდა ტერიტორიას. აღნიშნული ტერიტორია წარმოადგენს წყალტუბოს ბირთვს, და სამომავლოდ ამ ზონაში მშენებლობა უნდა იყოს განსაკუთრებული რეგულირების ქვეშ.
#3 საზღვარი წარმოადგენს საკვლევი არ ეალის საზღვარს.

01

წყალტუბო

ეს არის მსოფლიოში ერთ-ერთი უმდიდრესი სპა ქალაქის ისტორია. მთელი ქალაქისა, რომელმაც ფეხის აუწყო სპა-ინდუსტრიის განვითარების რითმს.

ახლა კი, აქ ათეულობით მიტოვებული, ნანგრევებად ქცეული შენობა, ჩაფლულია მოუვლელობისგან გაველურებულ გარემოში.

ოდესღაც დიდებულ ქალაქში დღეს სიჩუმე, სიცივე და სიბინძურეა.

სულ რამდენომე ათეული წლის წინ კი, ცხრამეტი გრანდიოზული სასტუმრო , ცხრა სააბაზანო და 80 ჰექტარი მოვლილი პარკი, ქმნიდა საბჭოთა კავშირის ერთ-ერთ ყველაზე დიდ ბალნეოლოგიურ კურორტს.

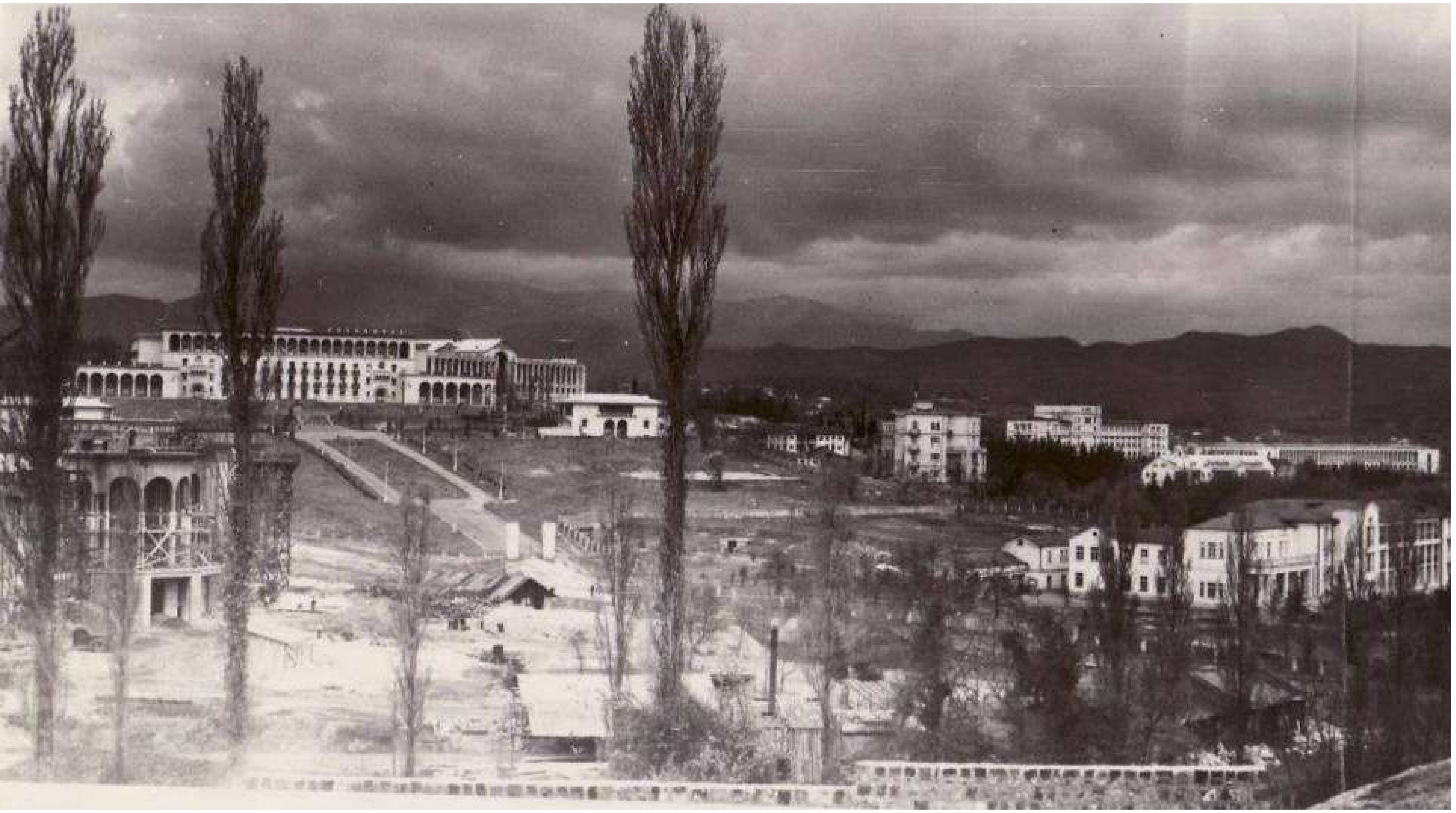
01

გრანდიოზული, პომპეზური ბაროკალური შენობები, სანატორიუმების უზარმაზარი ტერიტორიები ერთ დროს გამოხატავდნენ სახელმწიფოს სიძლიერეს.

საკურორტო შენობები და სერვისები განუყოფელი ნაწილი იყო ჯანდაცვის სისტემისა, რომელიც ემსახურებოდა ასიათასობით ადამიანს.

საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ ქალაქმა, რომელიც გათვლილი იყო მრავალმილიონიან ბაზარზე ფუნქცია დაკარგა, თუმცა დარჩა შენობები, პარკი და გარემო.

01



ჩვენ გვსურს გავაცოცხლოთ ეს შენობები, გვინდა ახლებურად გამოვიყენოთ ისინი და საბჭოთა კავშირის ძველი რელიქვია ვაქციოთ ახალ სიმბოლოდ, სიმბოლოდ თანამედროვე ქალაქისა:
მწვანე, მეგობრული და კრეატიული, ქალაქი აშენებული ჩვენს მიერ და ჩვენთვის.

დროთა განმავლობაში, ასეთი ქალაქი მოექცევა მსოფლიოს ყურადღების ცენტრში, გახდება სამაგალითო მსოფლიოს განვითარებადი ქალაქისთვის, ეს კი მოიზიდავს ინვესტორებს, დამსვენებლებს, ტურისტებს.

ჩვენ გვსურს ახალი ფუნქცია მივანიჭოთ წყალტუბოს და პატარა ქალაქი ვაქციოთ სიმბოლოდ იმისა, თუ როგორი უნდა იყოს საქართველო:
მომავლისკენ მიმავალი ქვეყანა, რომელიც წყაროა ინსპირაციებისა.
თანამედროვე საქართველო, რომელიც შთაგონების წყაროა მსოფლიოსთვის.

01

ეს იქნება ისტორია ქალაქისა, რომელიც შთაგაგონებს, გიბიძგებს განვითარებისკენ, მომავლისკენ, ეს იქნება თანამედროვე ქალაქის ისტორია, ჩვენს მიერ და ჩვენთვის აშენებული მწვანე, მეგობრული, შემოქმედებითი ქალაქისა.

RESTART – [ახალი დასაწყისი]

REPURPOSE – [გადააზრება]

REFRESH – [გაახლება]

RELAX – [განტვირთვა]

REBRANDING – [სახეცვლილება]

REDESIGN – [გადაგეგმარება]

REJOICE – [გახალისება]

REUSE – [ხელახალი გამოყენება]

REWILD – [ბუნებრიობის აღდგენა]

01

1.1 მიზანი

წყალტუბო, როგორც ტურისტული დანიშნულების ადგილი დაკავშირებული ჯანმრთელობის სისტემასთან.

წყალტუბო, თანამედროვე ქალაქის სიმბოლო: მწვანე, შემოქმედებითი, ქალაქი შექმნილი ადამიანისათვის.

წყალტუბო, საქართველოს სიმბოლო: მომავლისკენ მიმავალი ქვეყანა, რომელიც წყაროა ინსპირაციებისთვის.

1.2 სტრატეგია

ადგილის ისტორია

ქალაქის განვითარება არსებული მემკვიდრეობის და ისტორიის გამოყენებით

წყალი, როგორც ქონება

თერმული პარკის, როგორც ქალაქ წყალტუბოს სტრუქტურული ღერძის განმტკიცება

წყალტუბო, როგორც ტურისტული დანიშნულების ადგილი დაკავშირებული ჯანმრთელობის სისტემასთან.

წყალტუბო, თანამედროვე ქალაქის სიმბოლო: მწვანე, შემოქმედებითი, ქალაქი შექმნილი ადამიანისათვის.

წყალტუბო, საქართველოს სიმბოლო: მომავლისკენ მიმავალი ქვეყანა, რომელიც წყაროა ინსპირაციებისთვის.

საცხოვრებლად მიმზიდველი ადგილი

შესაძლებლობების შექმნა რათა წყალტუბო იქცეს მიმზიდველ საცხოვრებელ ადგილად საზოგადოებისათვის

შიდა ნაციონალური დანიშნულება

წყალტუბოს, როგორც ქუთაისის სატელიტის გაძლიერება და ერთიანობაში წყალტუბო-ქუთაისის გადაქცევა რეგიონალური ინტერესის ეფექტურ ცენტრად.

01

1.3. ქმედებები და საპროექტო შემოთავაზებები

ქმედებები

1. ყველა ძველი შენობის (ან მათი მნიშვნელოვანი ნაწილების) შენარჩუნება.
2. ძველი შენობების გამოცოცხლება.
3. კონცეფციის განახლება: „საბჭოთა სპა კურორტი“
4. ადგილთან დაკავშირებული მოგონებების გაცოცხლება.
5. ახალი სტილის ნაზავთა შექმნა (ადგილობრივი, ევროპული, ინდო-ჩინური)
6. სამედიცინო ტურიზმის კონსოლიდაცია თერაპიული მოდელის საშუალებით.
7. ტურისტულ შეთავაზებათა გამიჯვნა: საოჯახო დასვენება, ექსკლუზიურობა ბიზნესისათვის, სამედიცინო ტურიზმში სპეციალიზაცია.
8. ტერიტორიასთან კავშირი.

საპროექტო შემოთავაზებები

1. ხუთ ვარსკვლავიანი სასტუმროები,
2. სამ და ოთხ ვარსკვლავიანი სასტუმროები,
3. პავილიონის ტიპის კურორტი,
4. ქალაქური სპა, მწვანე სპა, სპა ტყეში,
5. ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)
6. მაღალი კლასის რეზიდენციები
7. მკურნალობა მღვიმეებში.

1.3. ქმედებები და საპროექტო შემოთავაზებები

ქმედებები

1. არსებული პარკის გაზრდა (ოთხივე მიმართულებით)
2. პარკის თემატურ ზონებად დაყოფა
3. ენერგოეფექტური სტრატეგიის დამუშავება
4. პარკის დიზაინის შეცვლა

საპროექტო შემოთავაზებები

1. გასართობი პარკი,
2. გამაჯანსაღებელი პარკი,
3. ტექნოლოგიური პარკი,
4. ნარჩენების გადამამუშავებელი ობიექტები,
5. გეოთერმული ენერგო ობიექტები,
6. ენერგოეფექტური სოფლის მეურნეობა,
7. აკვა პარკი,
8. ლაბორატორიები,
9. start up,
10. წყლის კვლევის ცენტრი,
11. ენერგო პარკი,
12. ცენტარლური გამწვანებული პარკი,
13. წყლით მკურნალობა,
14. წყლის ბუნებრივი გაფილტრვა,
15. კვლევითი ცენტრი მზის პანელებით,
16. პავილიონები სხვადასხვა start up კომპანიებისათვის,
17. წყლის ენერგია,
18. აუზი განკუთვნილი ყვინთვისათვის,
19. თერმული აუზი,
20. ყველაზე ღრმა აუზი,
21. ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროებით,
22. ღია საკონცერტო დარბაზი
23. ტყე პარკი
24. ექსტრემალური პარკი

01

1.3. ქმედებები და საპროექტო შემოთავაზებები

ქმედებები

1. ისტორიული ცენტრის ურბანიზაცია
2. ქალაქის ცენტრის განახლება
3. ისტორიული ცენტრის მიმდებარე შენობების იერსახის შეცვლა, კერძო და საჯარო თანამშრომლობის საშუალებით
4. ისტორიული ცენტრის საჯარო სივრცეთა დიზაინის შეცვლა
5. სხვა საცხოვრებელი უბნების განვითარება
6. საცხოვრებელი სივრცეების მიმზიდველობის გაუმჯობესება
7. საზოგადოებრივი თავშეყრის ადგილების ხარისხის გაუმჯობესება
8. ქალაქის განვითარების არეალების განსაზღვრა
9. ქუჩის ცხოვრების განვითარება
10. ქალაქური ცხოვრების მდგრადი ჩვეულებების დანერგვა
11. თხუთმეტი წუთის ქალაქი
12. ადგილობრივი საცალო ვაჭრობის ხელშეწყობა

საპროექტო შემოთავაზებები

1. საცხოვრებლის ინტეგრაცია საკურორტო ზონაში
2. ახალგაზრდული ცენტრი
3. კლუბები
4. თანამედროვე ურბანული დიზაინი
5. გარე აქტივობები ბავშვებისთვის
6. სპორტისთვის განკუთვნილი ობიექტები/ტერიტორიები
7. ველობილიკები
8. სკოლები
9. ბავშვთა გასართობი მოედნები
10. კვების ობიექტები
11. ინტერნეტთან თავისუფალი წვდომის ადგილები, საინფორმაციო დაფები, საზოგადო სკამები
12. საგზაო ქსელის რევიზია
13. გზის მონაკვეთი საზოგადოებრივი ელექტრო ტრანსპორტისათვის
14. მზის ენერგიაზე მომუშავე სატრანსპორტო საშუალებები

01

1.3. ქმედებები და საპროექტო შემოთავაზებები

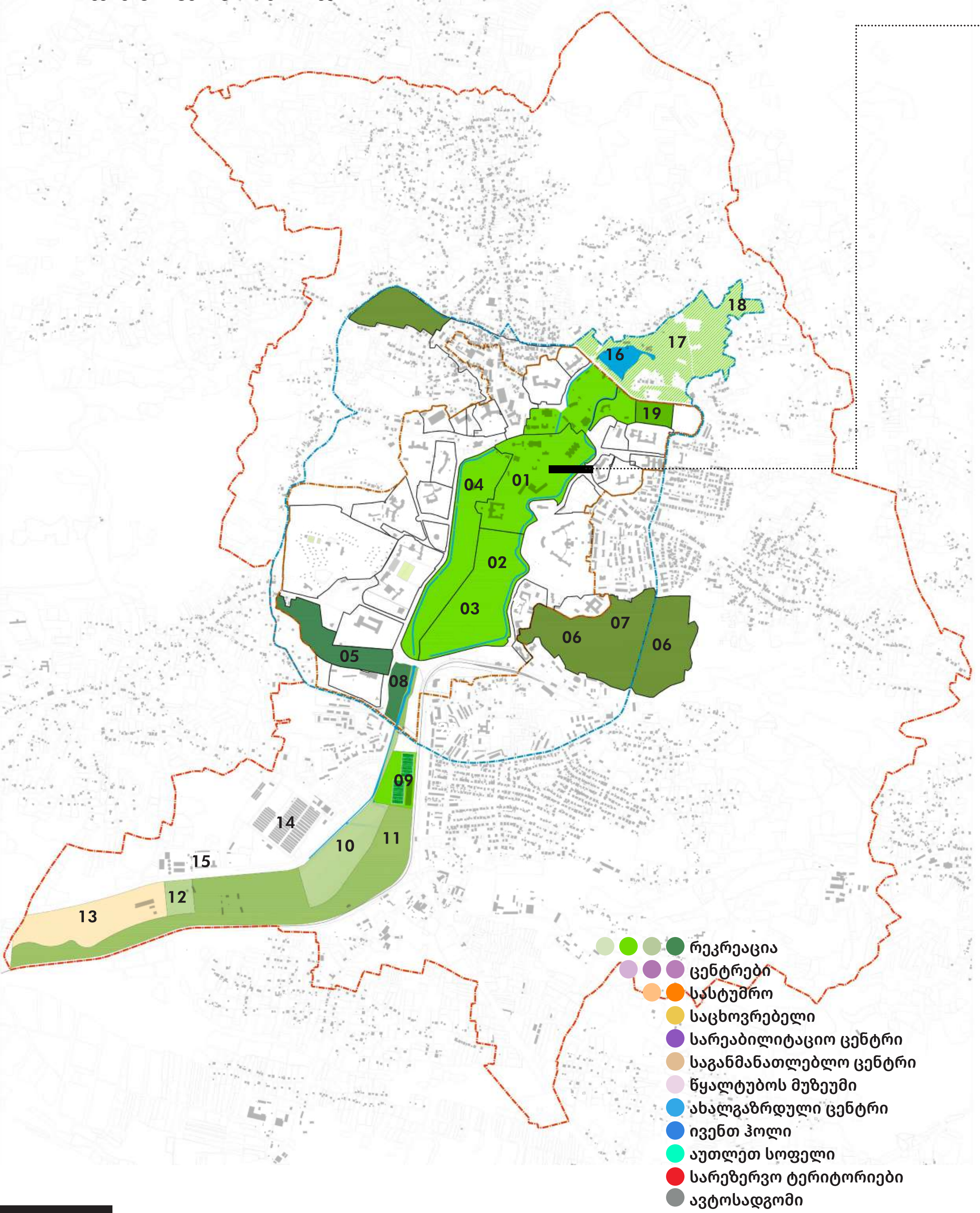
ქმედებები

1. გლობალური, ეროვნული პროექტის წამოწყება. საქართველოს სხვა პატარა ქალაქებისათვის საცდელი ნიმუშის (პროტოტიპი) შექმნა, ნახშირბადისაგან თავისუფალი ქალაქი.
2. წრიული ეკონომიკის ხელის შეწყობა
3. საერთაშორისო წვდომის ხელშეწყობა (აეროპორტის სტრატეგია, სწრაფმავალი მატარებლები, სხვადასხვა სახის სატრანსპორტო საშუალებები)
4. კომერციული საქმიანობის განვითარება, სტუმართმოყვარეობის და საკონფერენციო ინფრასტრუქტურაის განვითარება
5. ავტონომიური ენერგეტიკული სტრატეგიის განვითარება

საპროექტო შემოთავაზებები

1. ქუთაისის მიმართულებით რკინიგზის აღდგენა
2. აეროპორტთან დაკაშირება
3. ქალაქის შესასვლელების გაძლიერება
4. მწვანე ტრანსპორტისათვის უპირატესობის მინიჭება: ტაქსების გაჩერება, ელექტრო ველოსიპედები, ელექტრო სკუტერები, ავტობუსის გაჩერებები, ვერტმფრენის აეროდრომი.
5. რეგიონალური მნიშვნელობის ღონისძიებების დანერგვა
6. ადგილობრივი კომერციული ცენტრის შექმნა
7. სამორინე(სასტუმროს ფარგლებში),
8. სამკურნალო-დიაგნისტიკური ცენტრის შექმნა
9. ფერმები დამოუკიდებელი ენერგიის წყაროებით,
10. ღია ტექნოლოგიური ნაგებობები,
11. ნაგებობები უნახშირბადოდან ნახშირბად-ნეიტრალურამდე.

სარეკრეაციო ტერიტორიების სქემა



ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

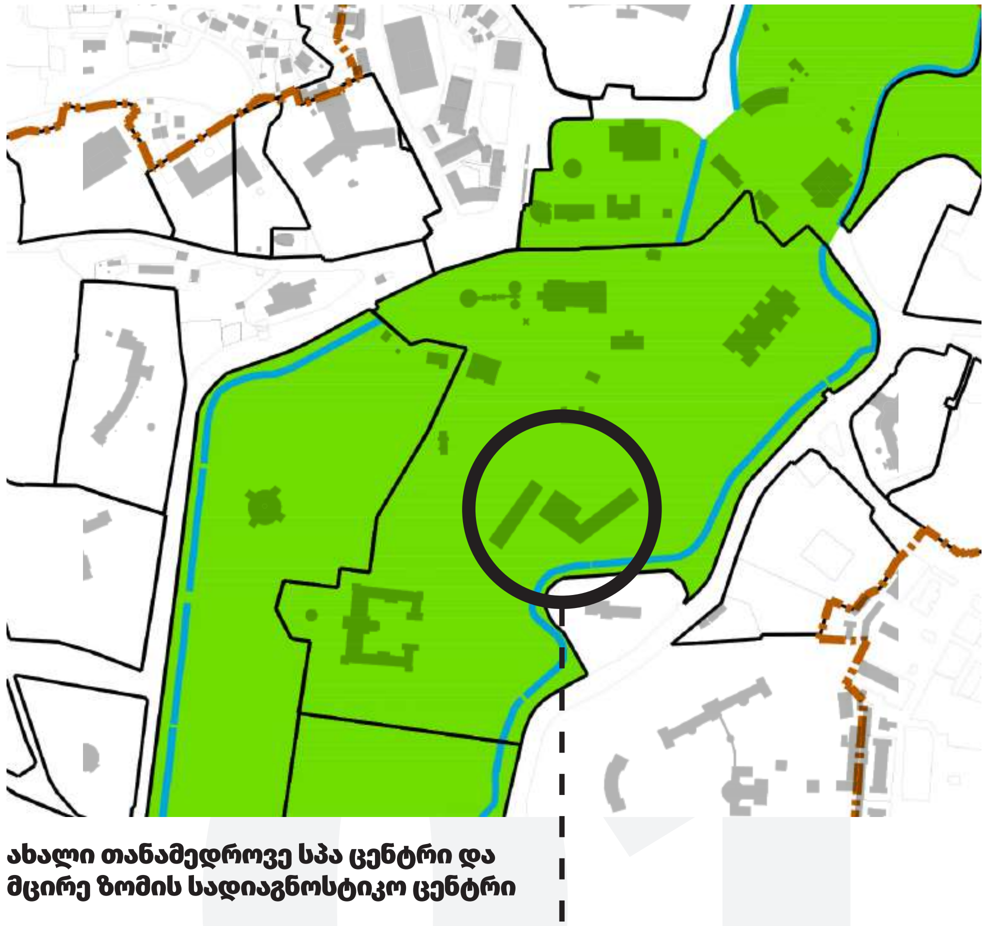
სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვეო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავალფუნქციური სპორტული ზონა

გამომდინარე იმ გარემოებიდან, რომ არსებული აბაზანები წარმოადგენს კერძო საკუთრებას, და არ არსებობს გარანტია იმისა, რომ მომავალში მათი განვითარება მოხდება კურორტის ხარისხის შესაბამისად, მნიშვნელოვანია ახალი აბაზანის გაჩენა, რომელიც უზრუნველჰყოფს კურორტის ადეკვატურ მომსახურების და დიზაინის ხარისხს.

გამომდინარე აქედან გადაწყდა ახალი ობიექტის გაჩენა პარკის ტერიტორიაზე, ყოფილი #9 აბაზანის მიმდებარედ.

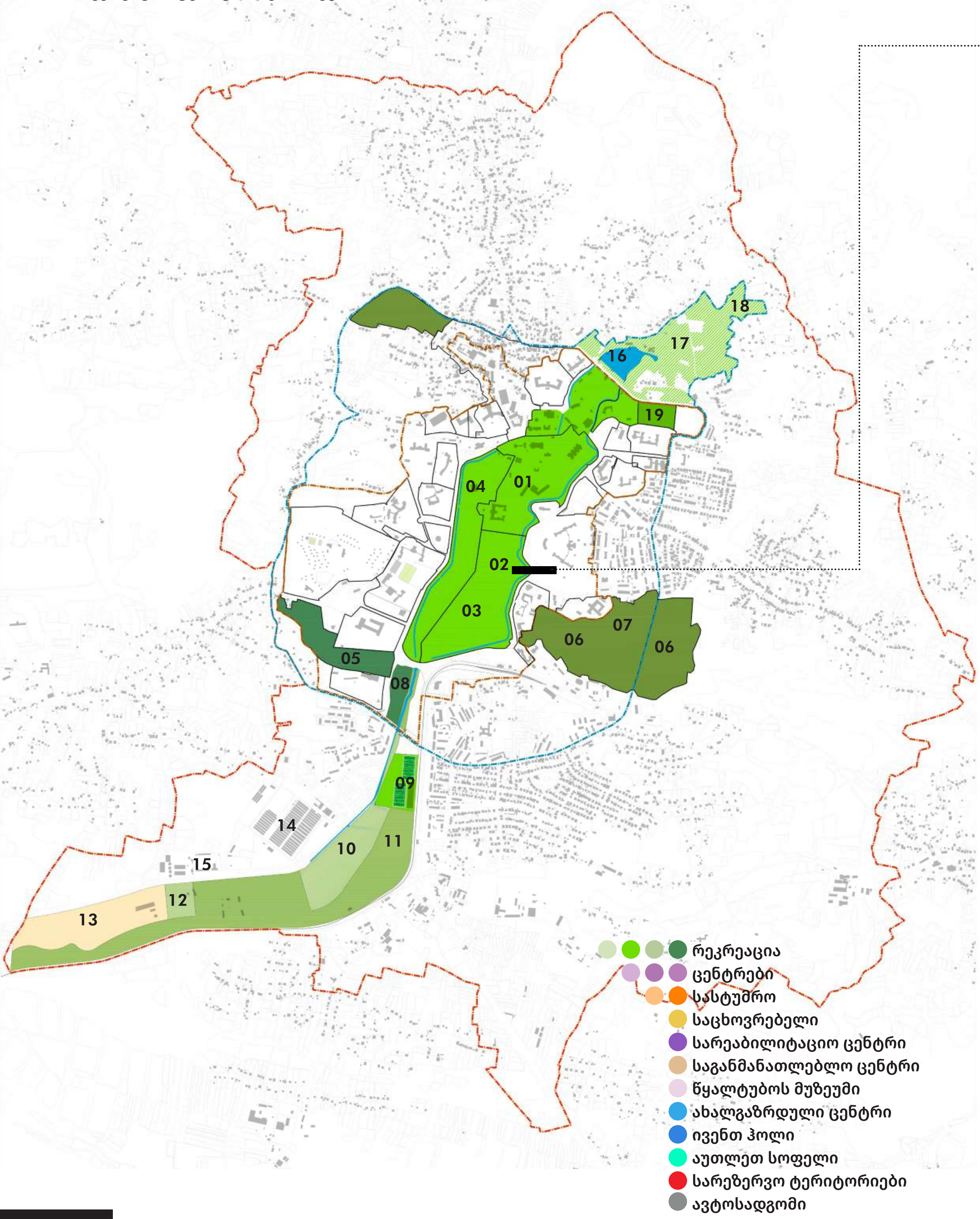
არსებულმა ობიექტმა ასევე უნდა შეითავსოს მცირე სადიაგნოსტიკო ცენტრის ფუნქცია, რისი საჭიროებაც არსებობს სამკურნალო წყლის გამოყენებამდე, უკუჩვენებების თავიდან ასარიდებლად.



ახალი თანამედროვე სპა ცენტრი და მცირე ზომის სადიაგნოსტიკო ცენტრი

01

სარეკრეაციო ტერიტორიების სქემა



1.4

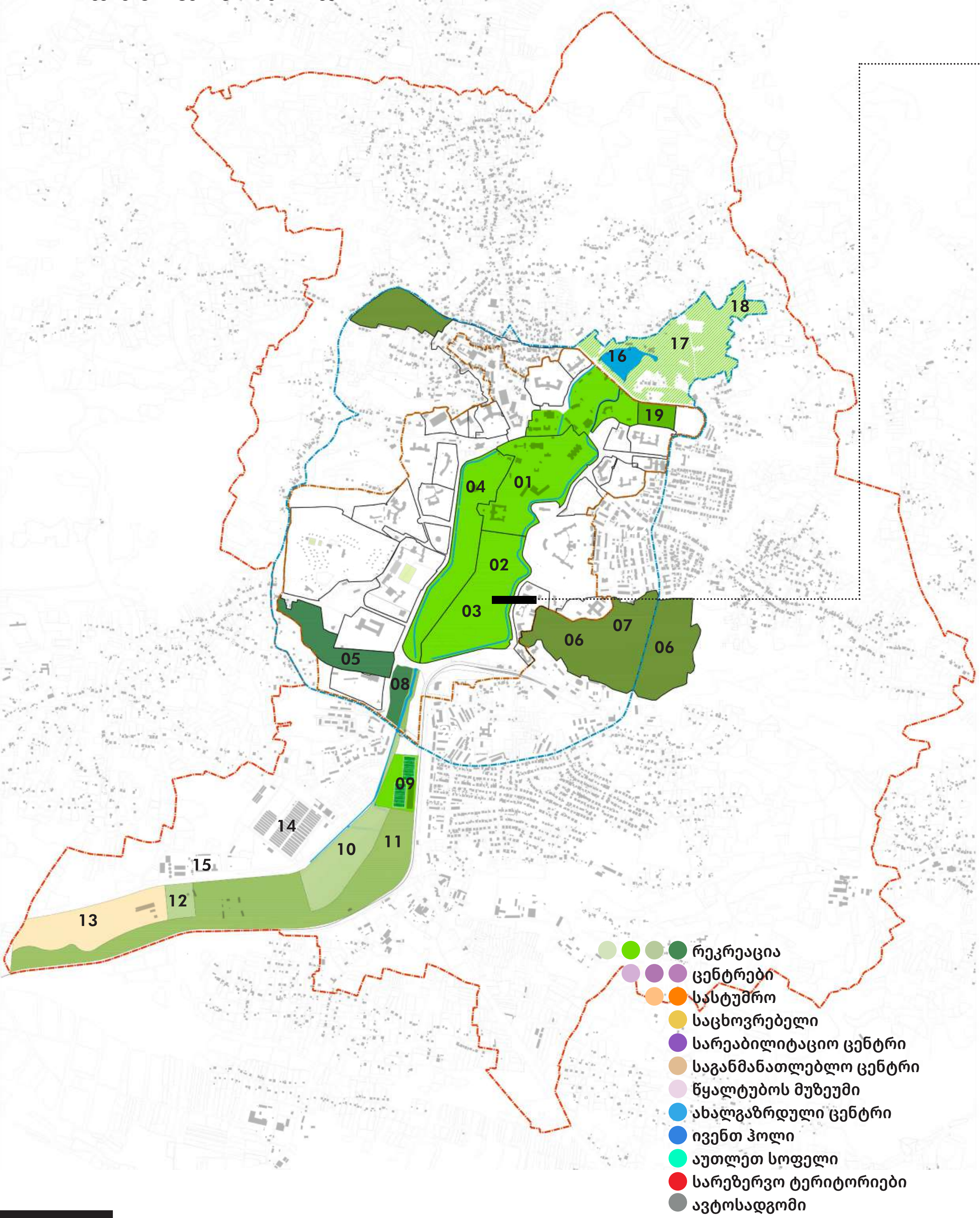
ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავალფუნქციური სპორტული ზონა

სარეკრეაციო ტერიტორიების სქემა



1.4

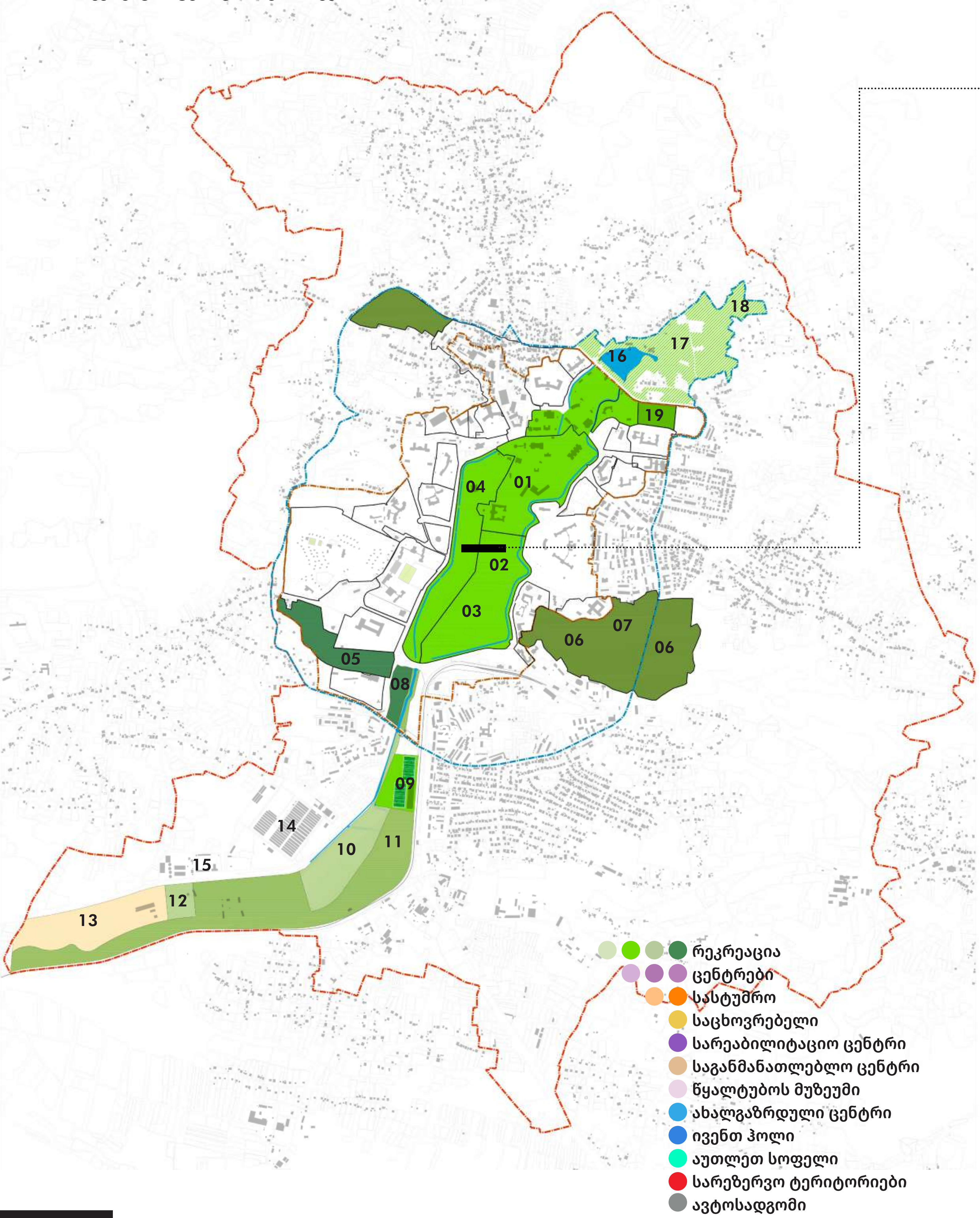
ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვეო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავანფუნქციური სპორტული ზონა

სარეკრეაციო ტერიტორიების სქემა



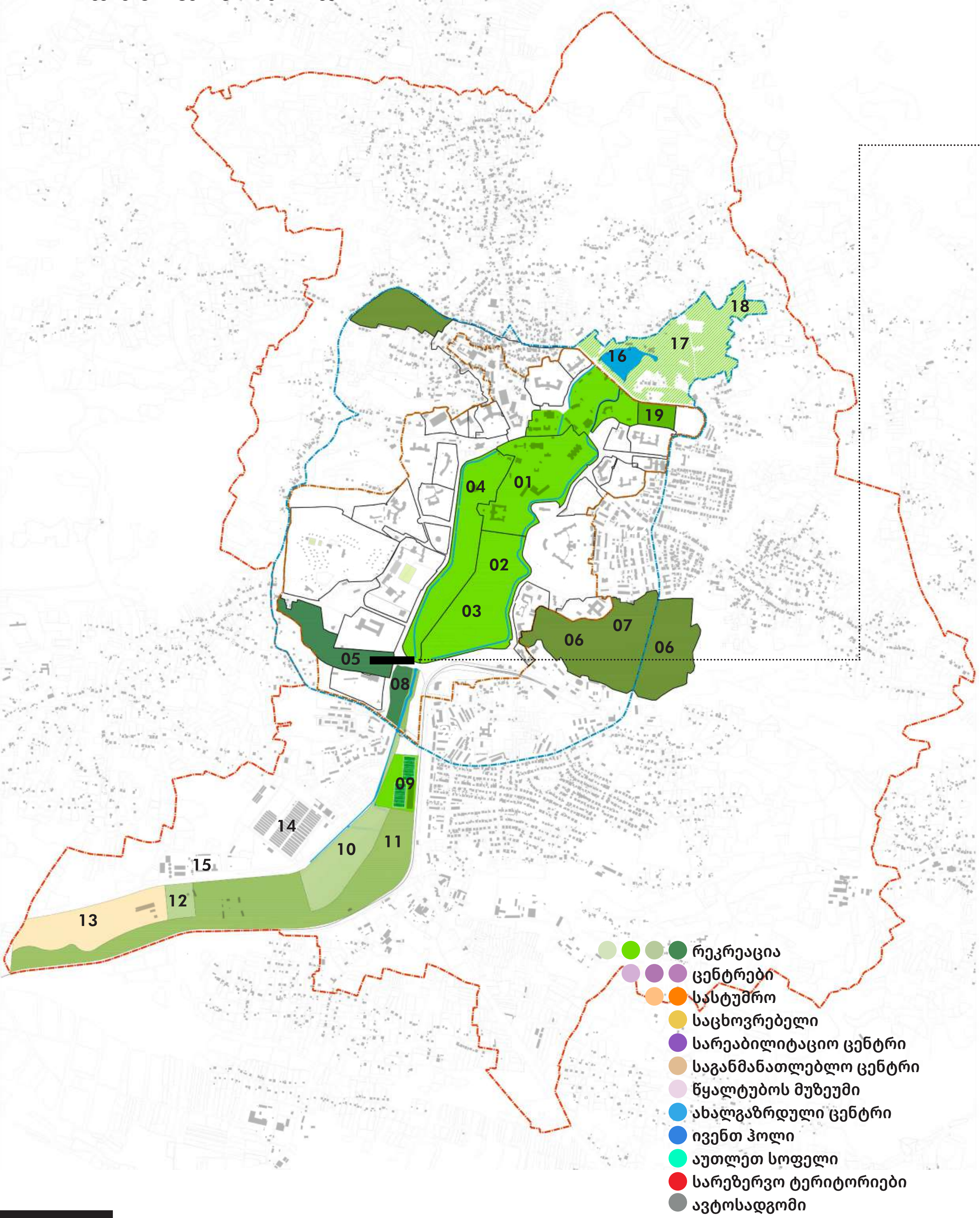
ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვეო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავანფუნქციური სპორტული ზონა

სარეკრეაციო ტერიტორიების სქემა



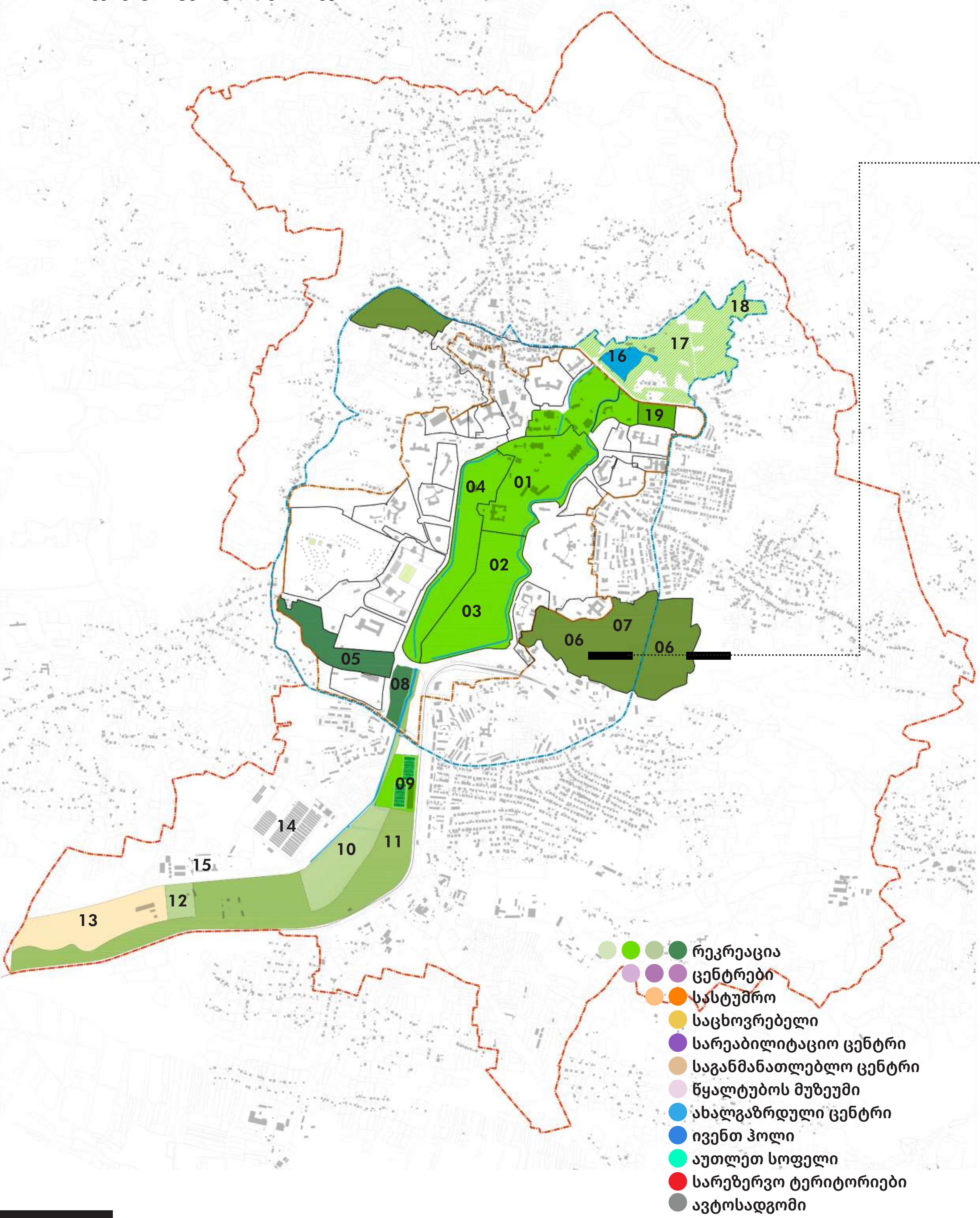
ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავალფუნქციური სპორტული ზონა

სარეკრეაციო ტერიტორიების სქემა



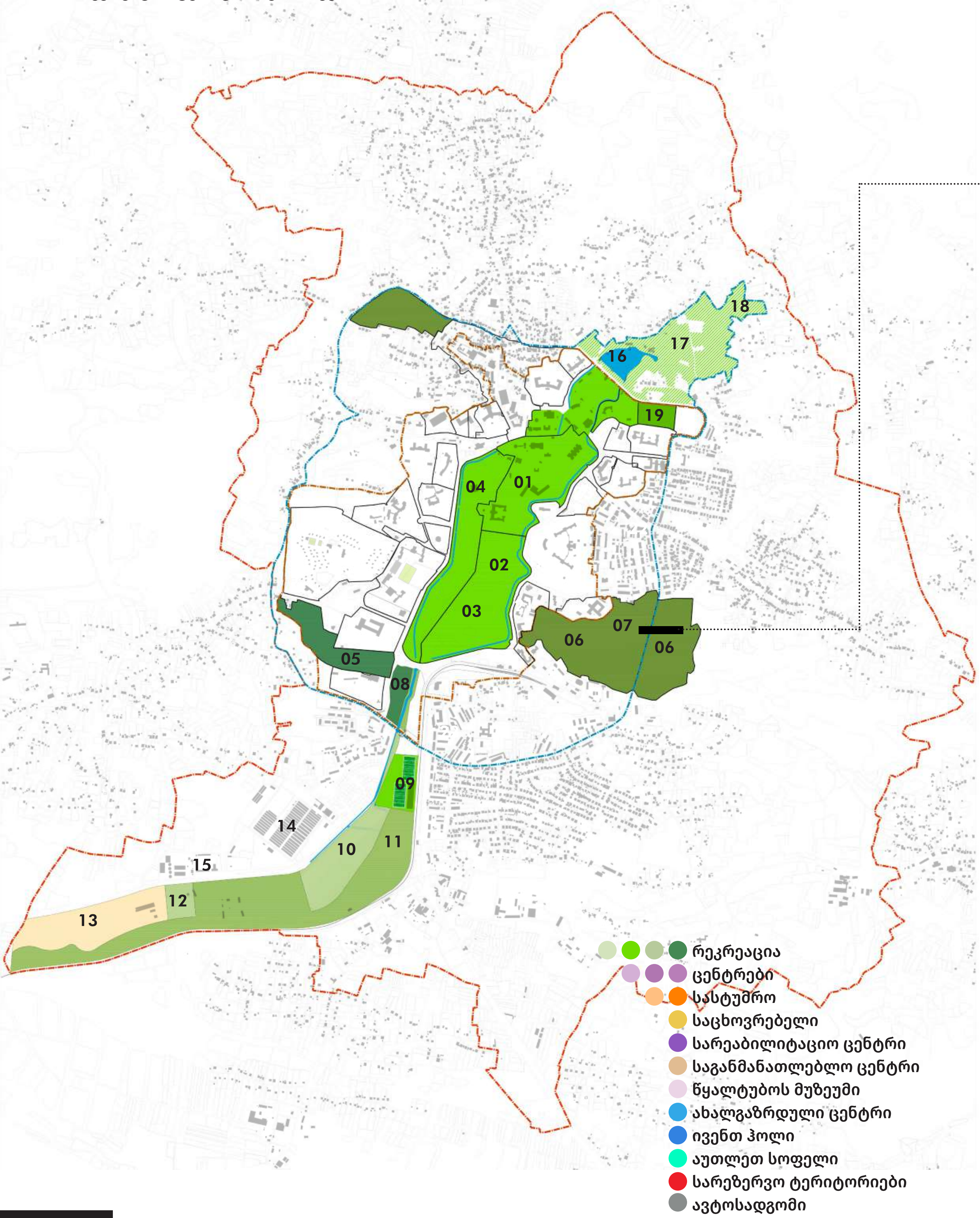
ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავალფუნქციური სპორტული ზონა

სარეკრეაციო ტერიტორიების სქემა



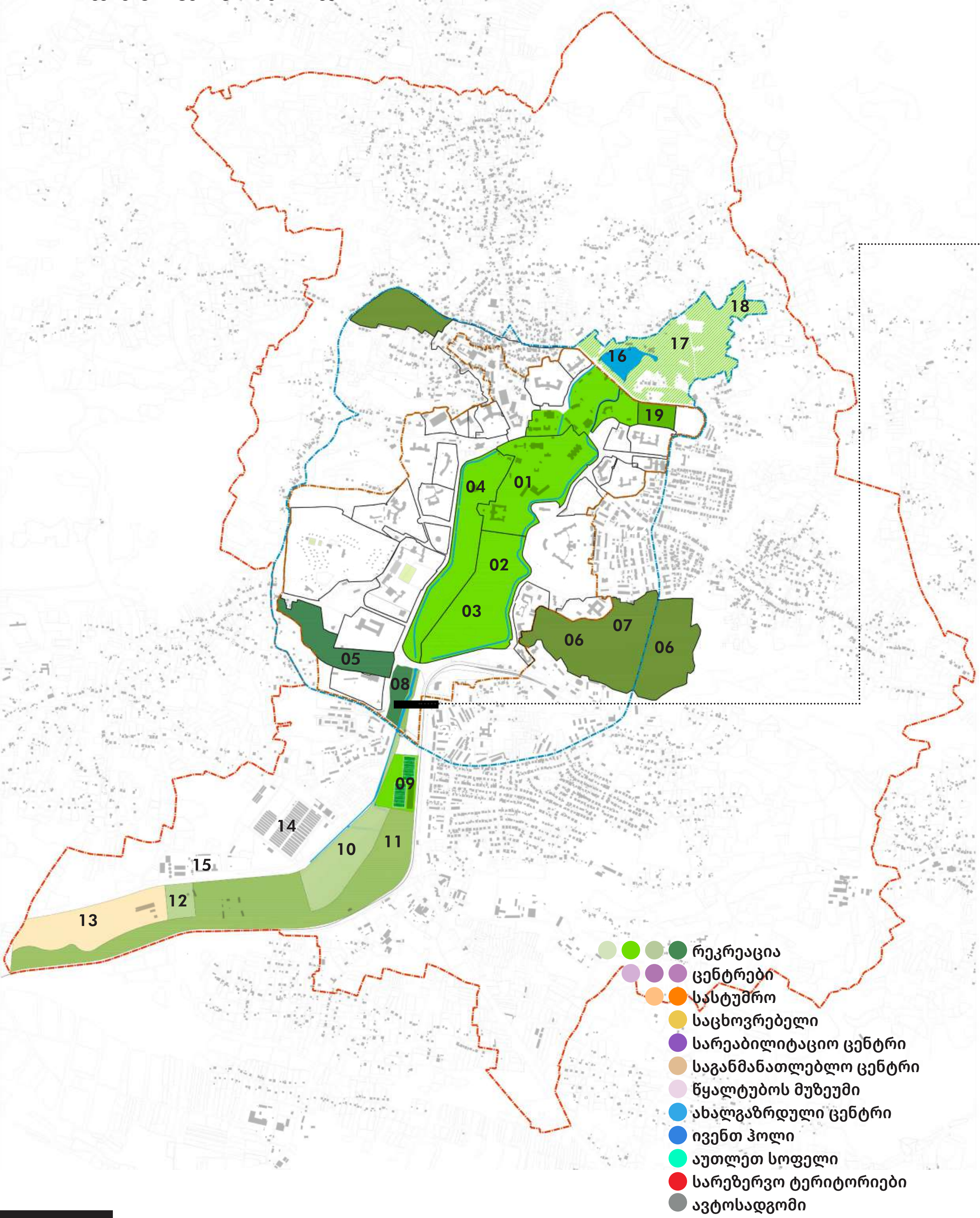
ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვეო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავანფუნქციური სპორტული ზონა

სარეკრეაციო ტერიტორიების სქემა



1.4

ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

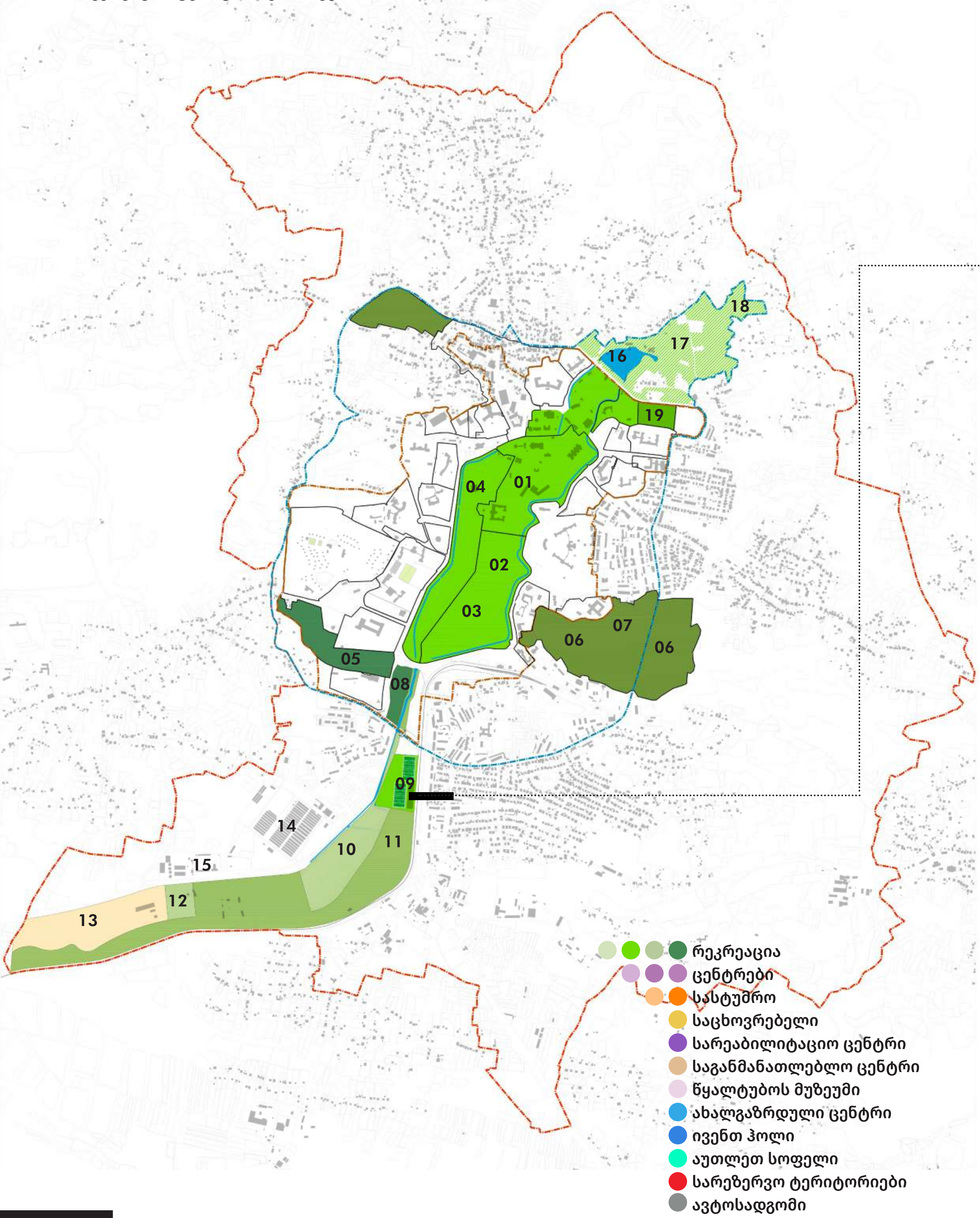
განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვეო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავალფუნქციური სპორტული ზონა

აკვა პარკი მდებარეობს არსებული პარკის სიახლოვეში, რათა მეტად იყოს დაკავშირებული კურორტის უკვე განვითარებულ ინფრასტრუქტურასთან და არ იყოს მოწყვეტილი მისგან. ამავდროულად აკვაპარკს ემიჯნება სასტუმრო „ინტურისტი“-ს ტერიტორია, რაც იძლევა შესაძლებლობას სასტუმროსა და აკვაპარკის ერთიან კომპლესად განვითარებისა. აკვაპარკისათვის გამოყოფილია დაახლოებით 3 ჰა ტერიტორია რაც წარმოადგენს თბილისის აკვაპარკის ანალოგს, ტერიტორიის ფართობის მხრივ. აღნიშნული ობიექტი განკუთვნილი იქნება როგორც წყალტუბოს სტუმრებისათვის, ასევე რეგიონიდან ჩამოსული 1 დღიანი ვიზიტორებისათვის. შესაბამისად აკვაპარკის მიმდებარედ განთავსებულია კურორტის ძირითადი ავტოსადგომი გათვლილი 650 ავტომობილზე. აკვაპარკი ასევე მოსახერხებლად არის დაკავშირებული რკინიგზის სადგურთან, და იმ შემთხვევაში თუ მოხდება ქუთაისი-წყალტუბოს სარკინიგზო კავშირის მოდერნიზება, გამარტივდება ქუთაისთან კავშირი, რაც გაზრდის როგორც მთლიანად კურორტში ერთ დღიანი ვიზიტორების ნაკადებს, ასევე აკვაპარკის დატვირთულობას.

სარეკრეაციო ტერიტორიების სქემა



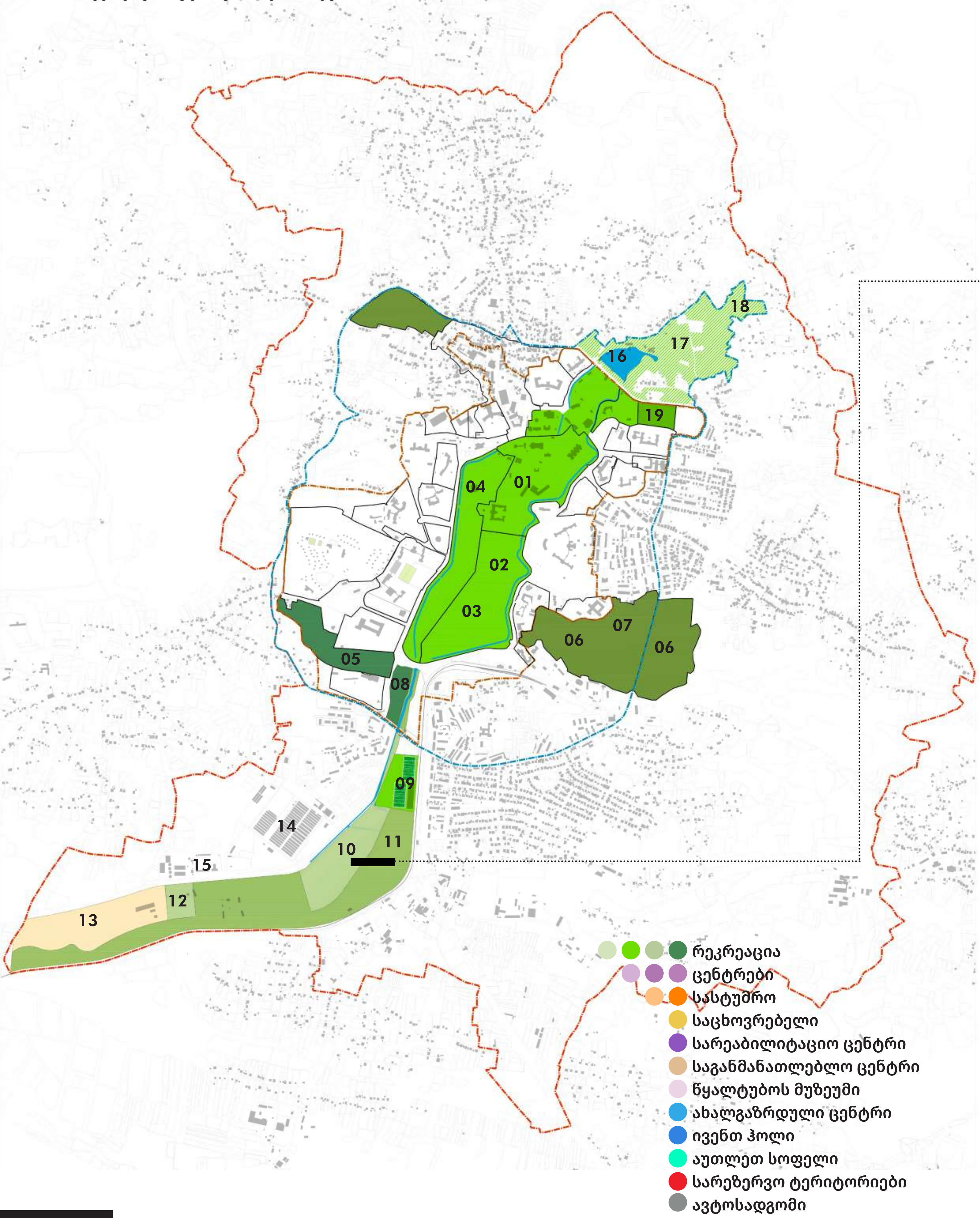
ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავალფუნქციური სპორტული ზონა

სარეკრეაციო ტერიტორიების სქემა

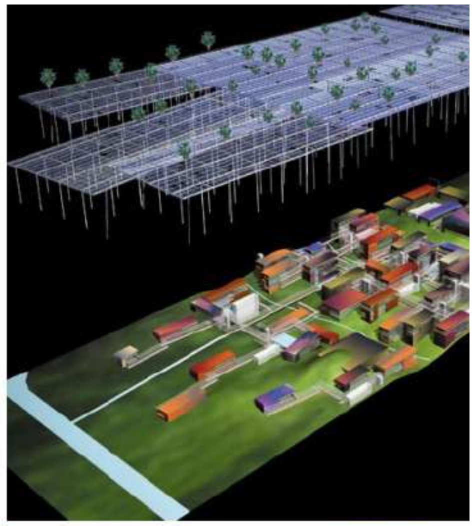


ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

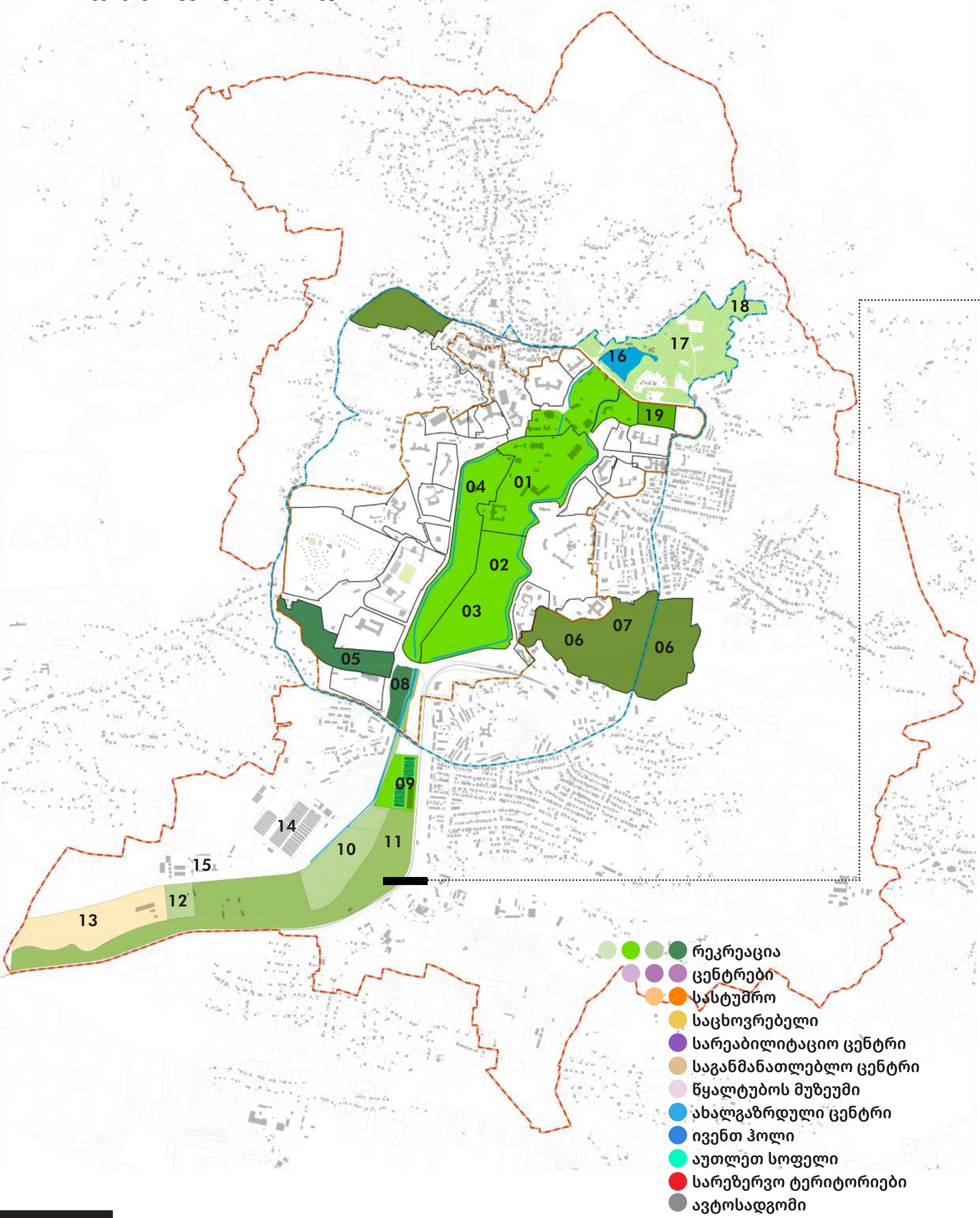
განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავალფუნქციური სპორტული ზონა



სარეკრეაციო ტერიტორიების სქემა



1.4

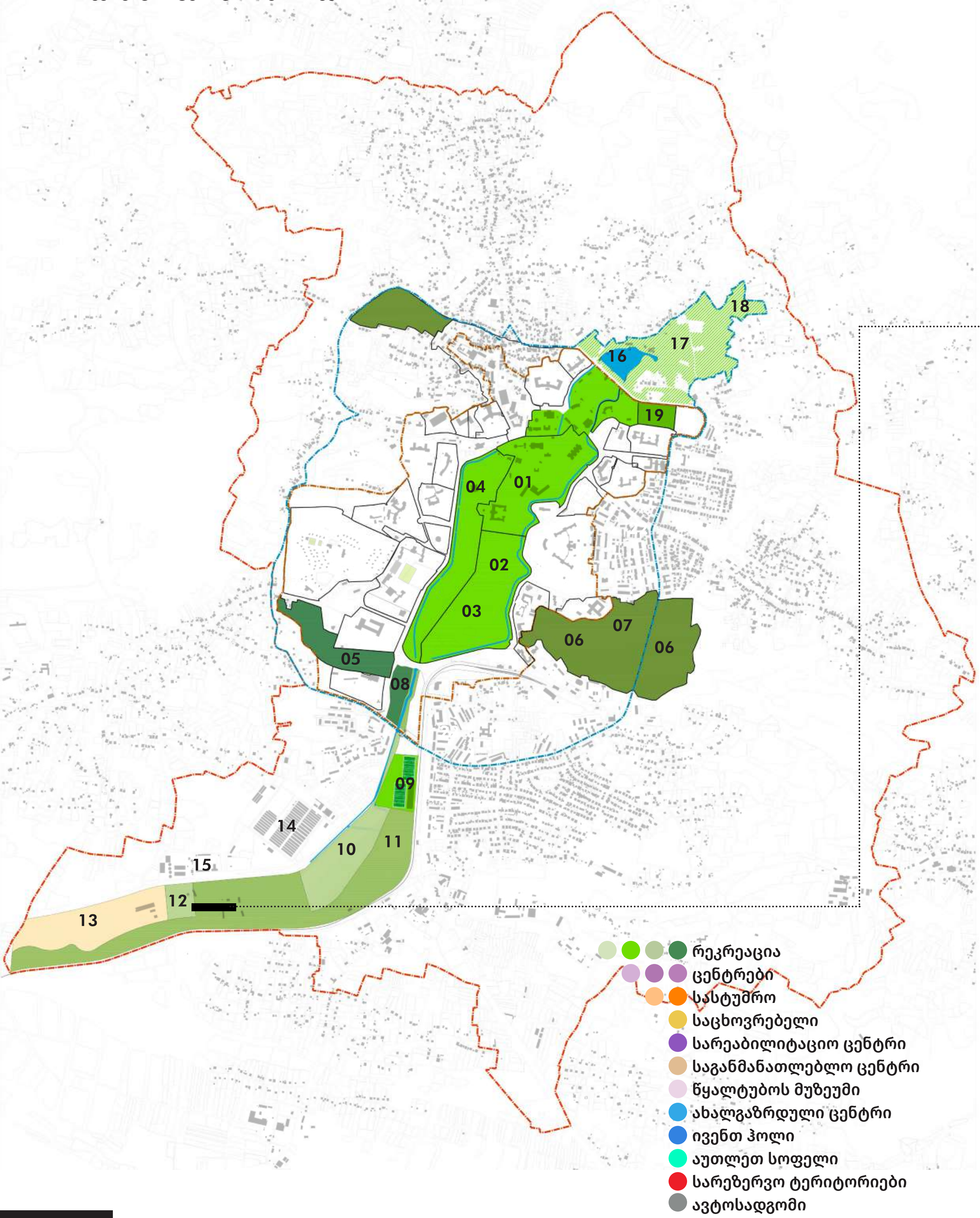
ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავალფუნქციური სპორტული ზონა

სარეკრეაციო ტერიტორიების სქემა



1.4

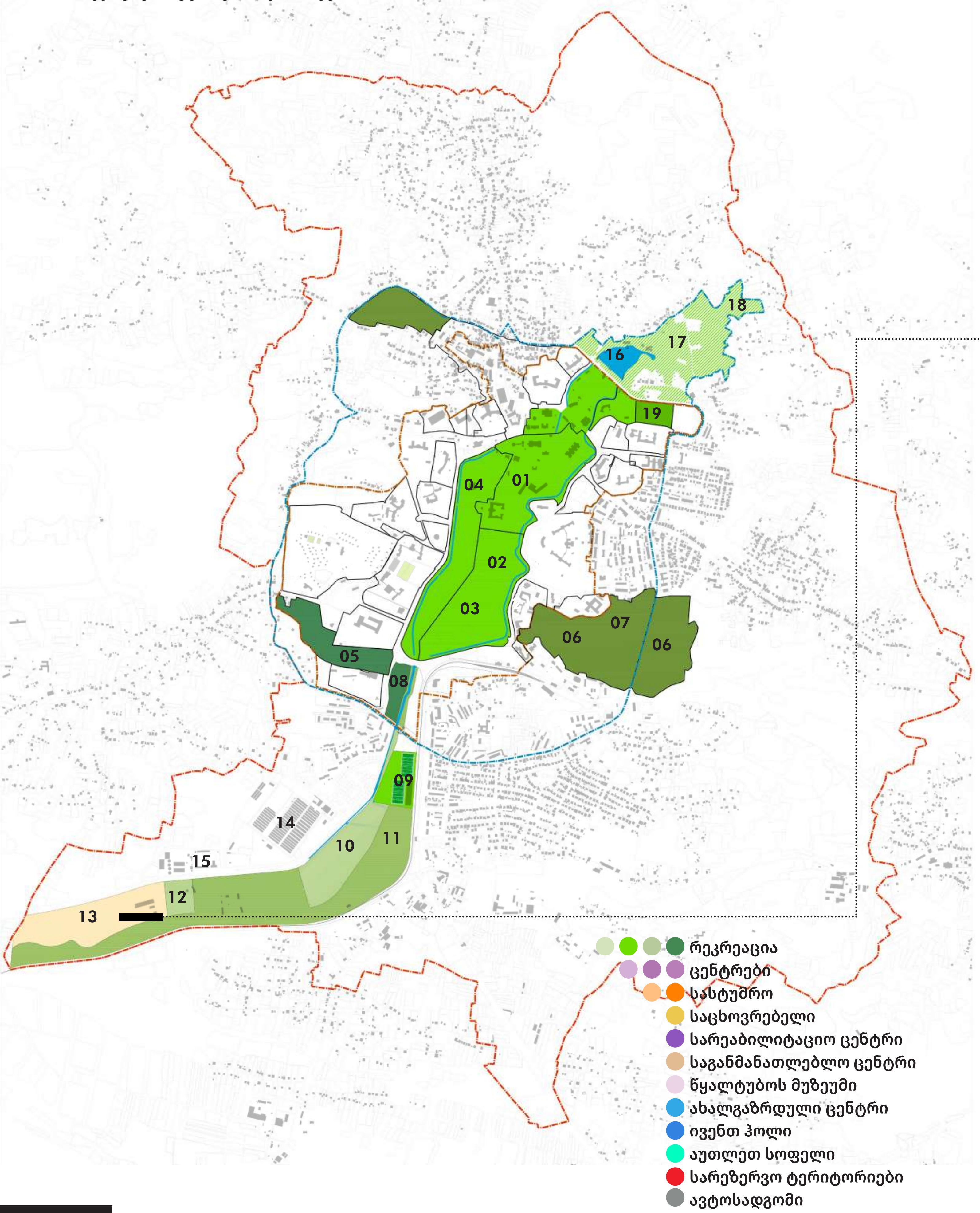
ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვეო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავანფუნქციური სპორტული ზონა

სარეკრეაციო ტერიტორიების სქემა



1.4

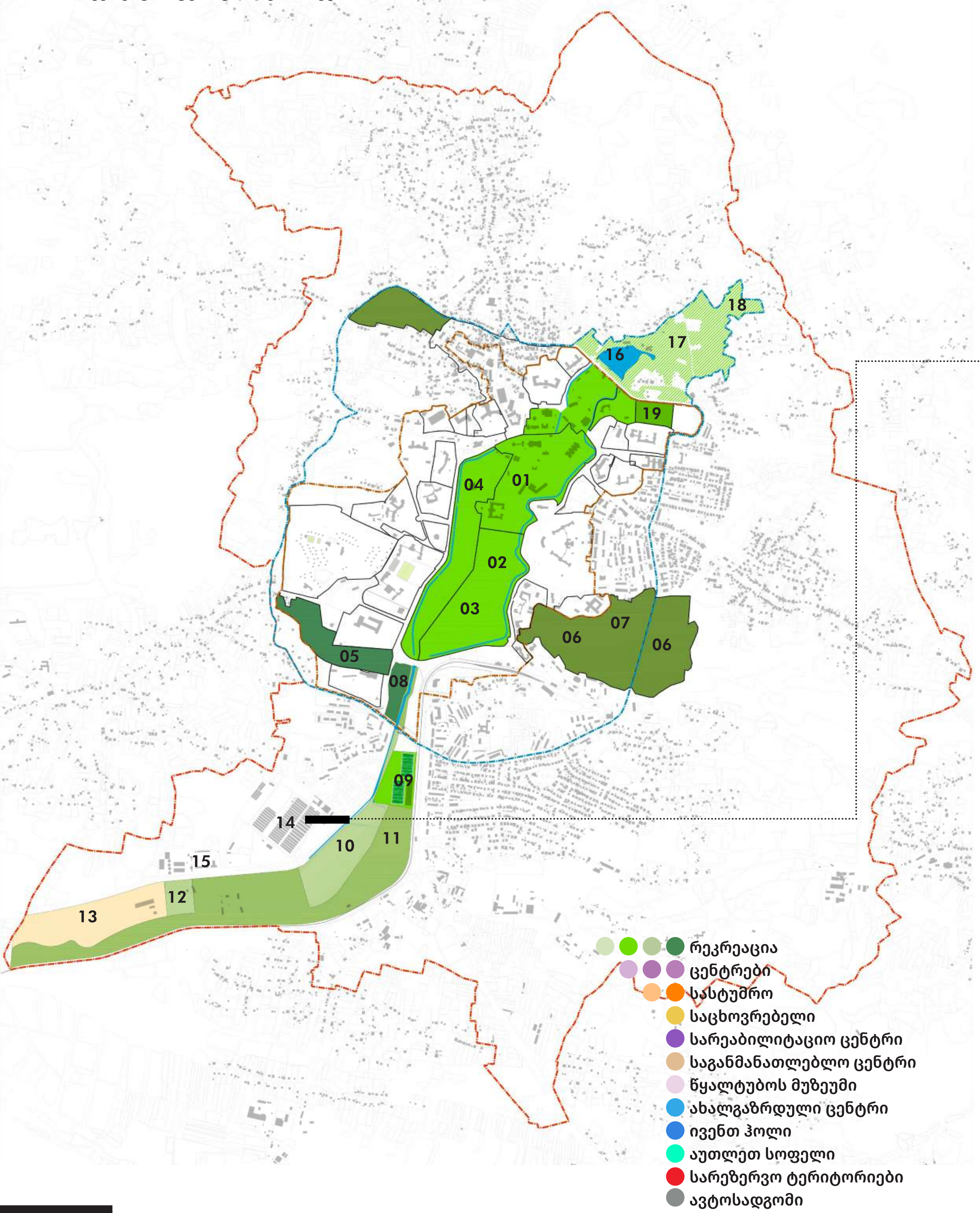
ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვეო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავანფუნქციური სპორტული ზონა

სარეკრეაციო ტერიტორიების სქემა



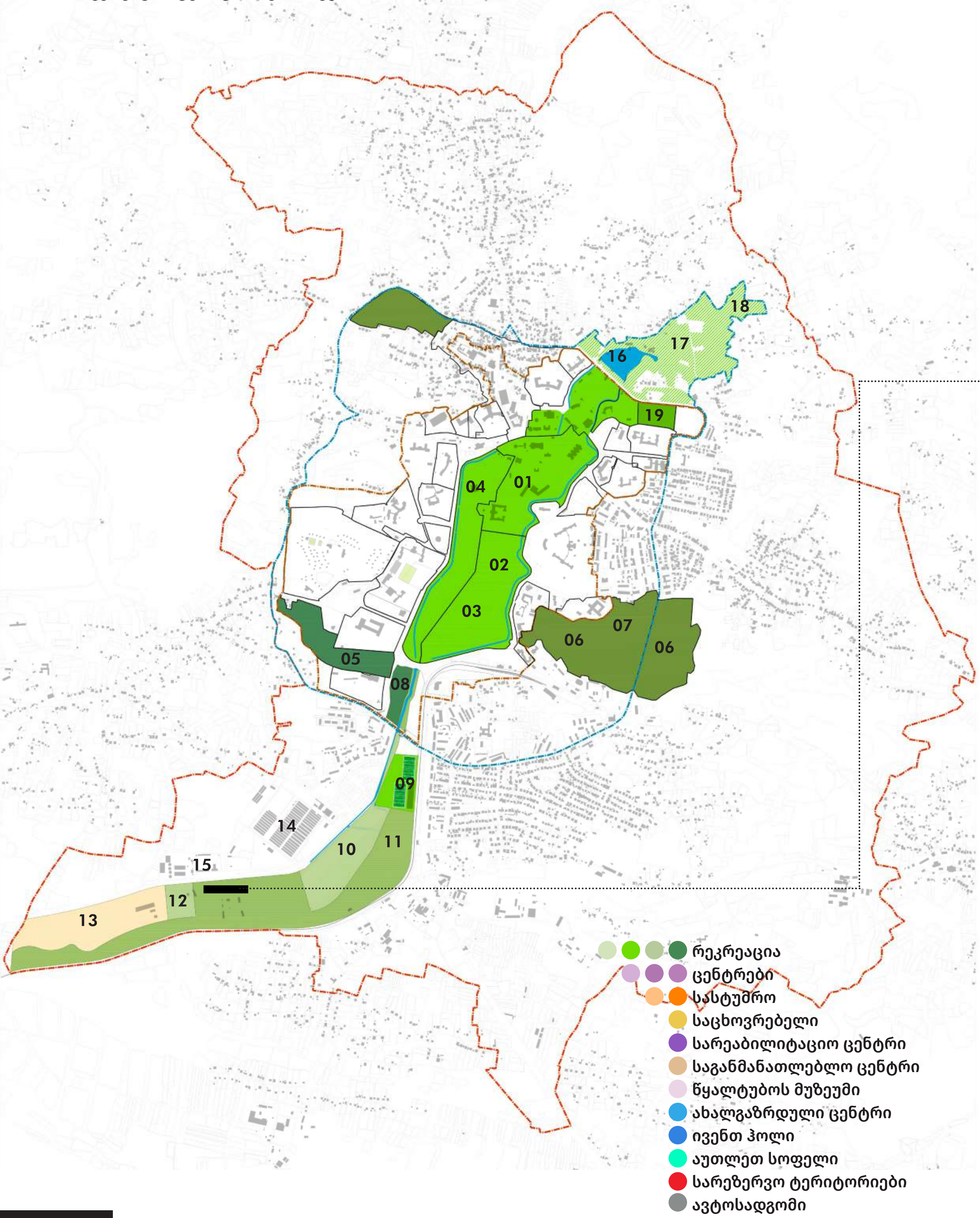
ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვეო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავანფუნქციური სპორტული ზონა

სარეკრეაციო ტერიტორიების სქემა



1.4

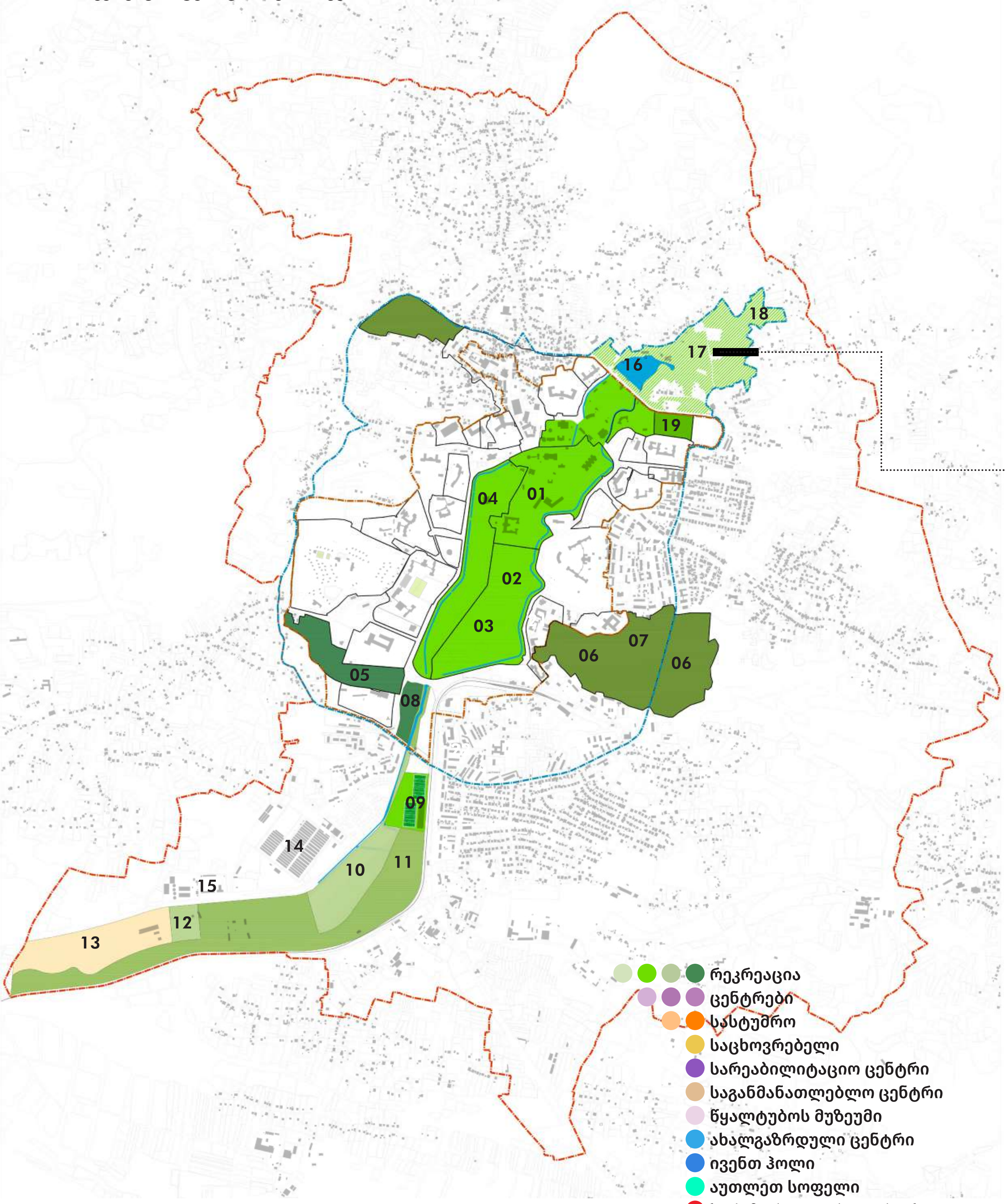
ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავალფუნქციური სპორტული ზონა

სარეკრეაციო ტერიტორიების სქემა



1.4

ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

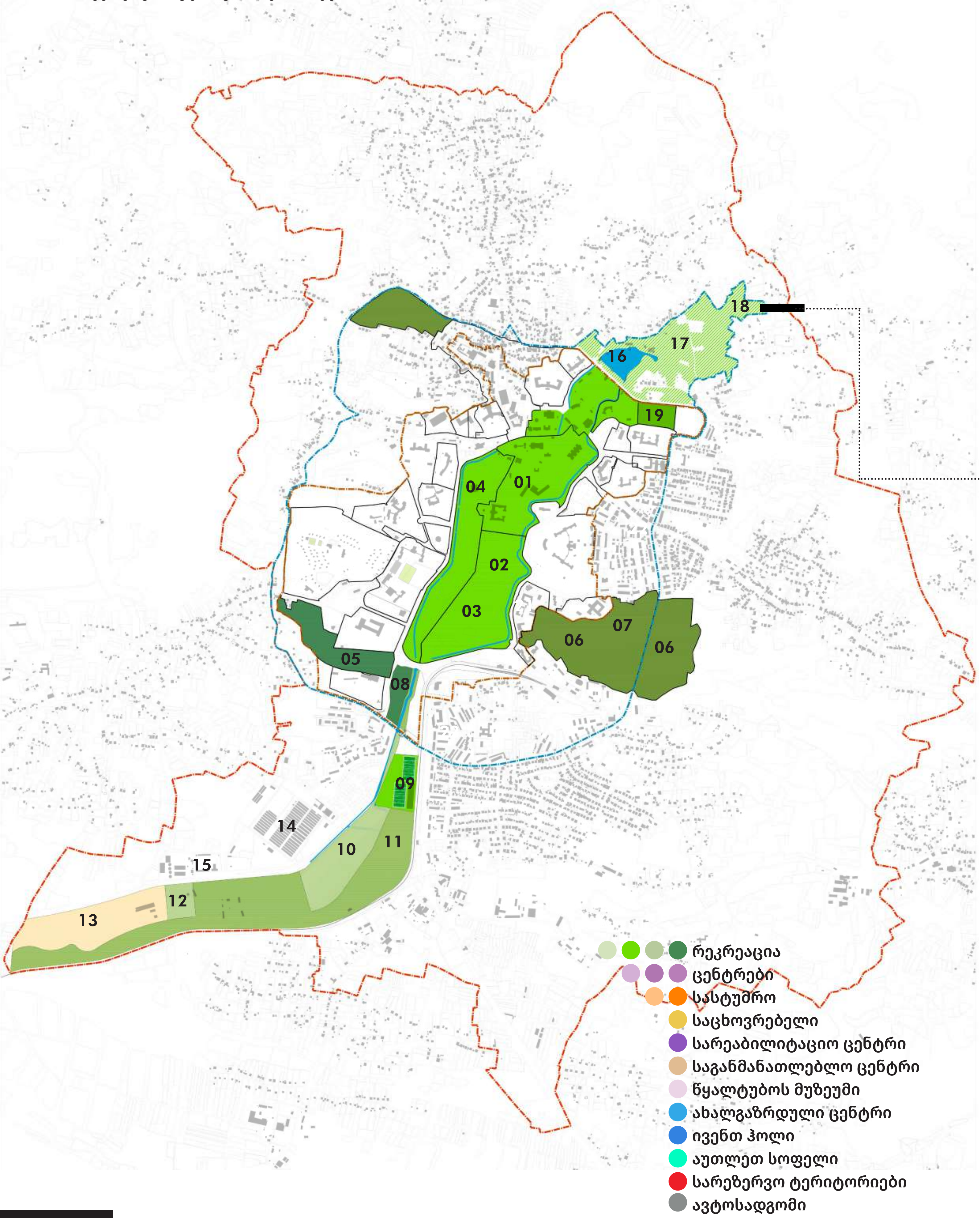
განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვეო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავანფუნქციური სპორტული ზონა

01

სარეკრეაციო ტერიტორიების სქემა



1.4

ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

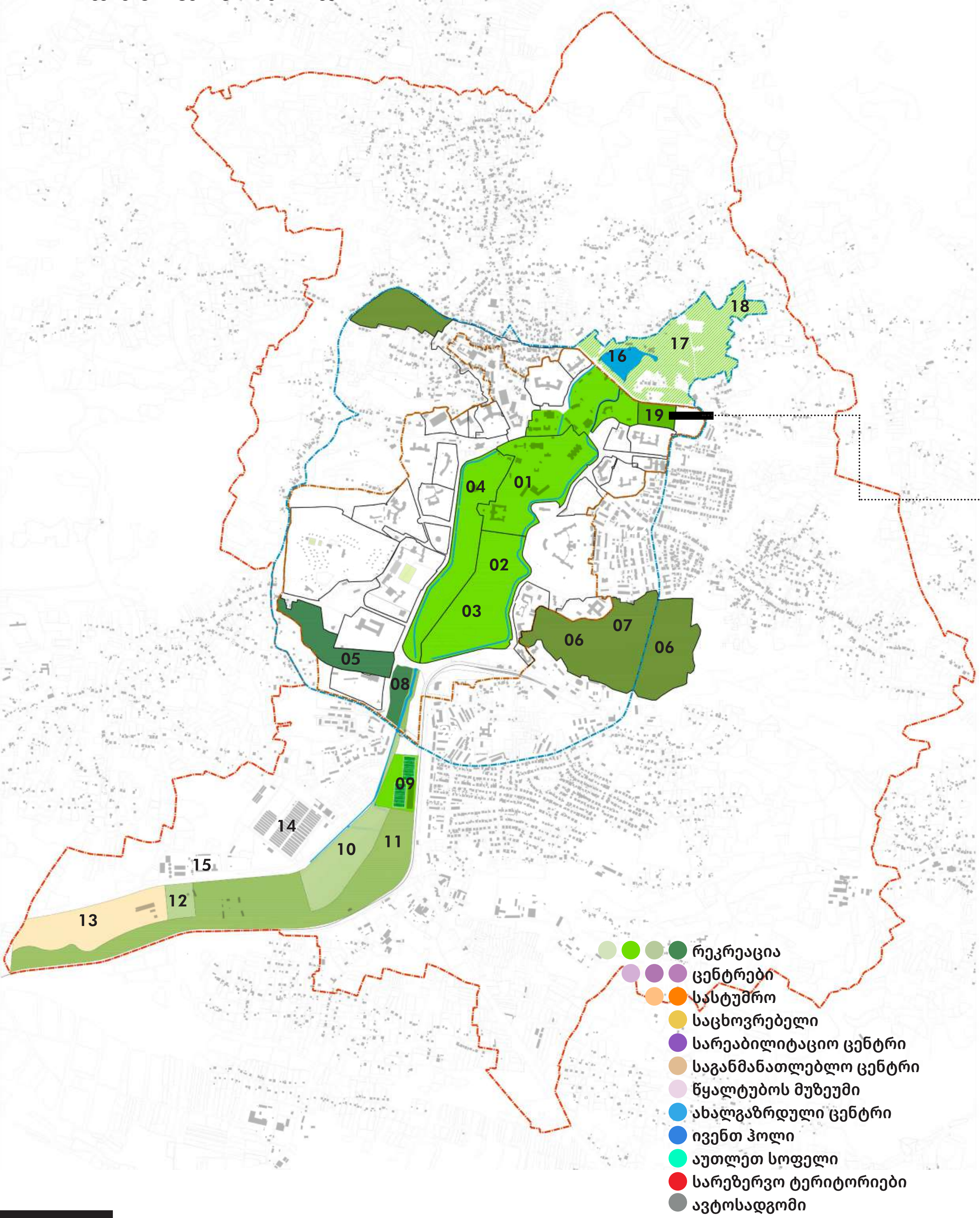
სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვეო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავანფუნქციური სპორტული ზონა

საჯინიბო განთავსებულია საპროექტო ტერიტორიის უკიდურეს ჩრდილო-აღმოსავლეთ ნაწილში.

აღნიშნული ტერიტორიიდან შესაძლებელია საცხენოსნო ტურების დაგეგმვა: პრომეთეს მღვიმის, სათაფლიას მღვიმის, ყუმისთავის წმინდა ნინოს ეკლესიის, ქვილიშორის ეკლესიის, გოგიას ციხე-დარბაზის, მთავარანგელოზის ეკლესიის, გუმათის ასათიანების კოშკის, ხომულის მღვიმის და სხვა მიმართულებით იმგვრად, რომ არ მოხდეს საცხენოსნო მარშრუტის კვეთა კურორტის ცენტრალურ ნაწილთან.

სარეკრეაციო ტერიტორიების სქემა



1.4

ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

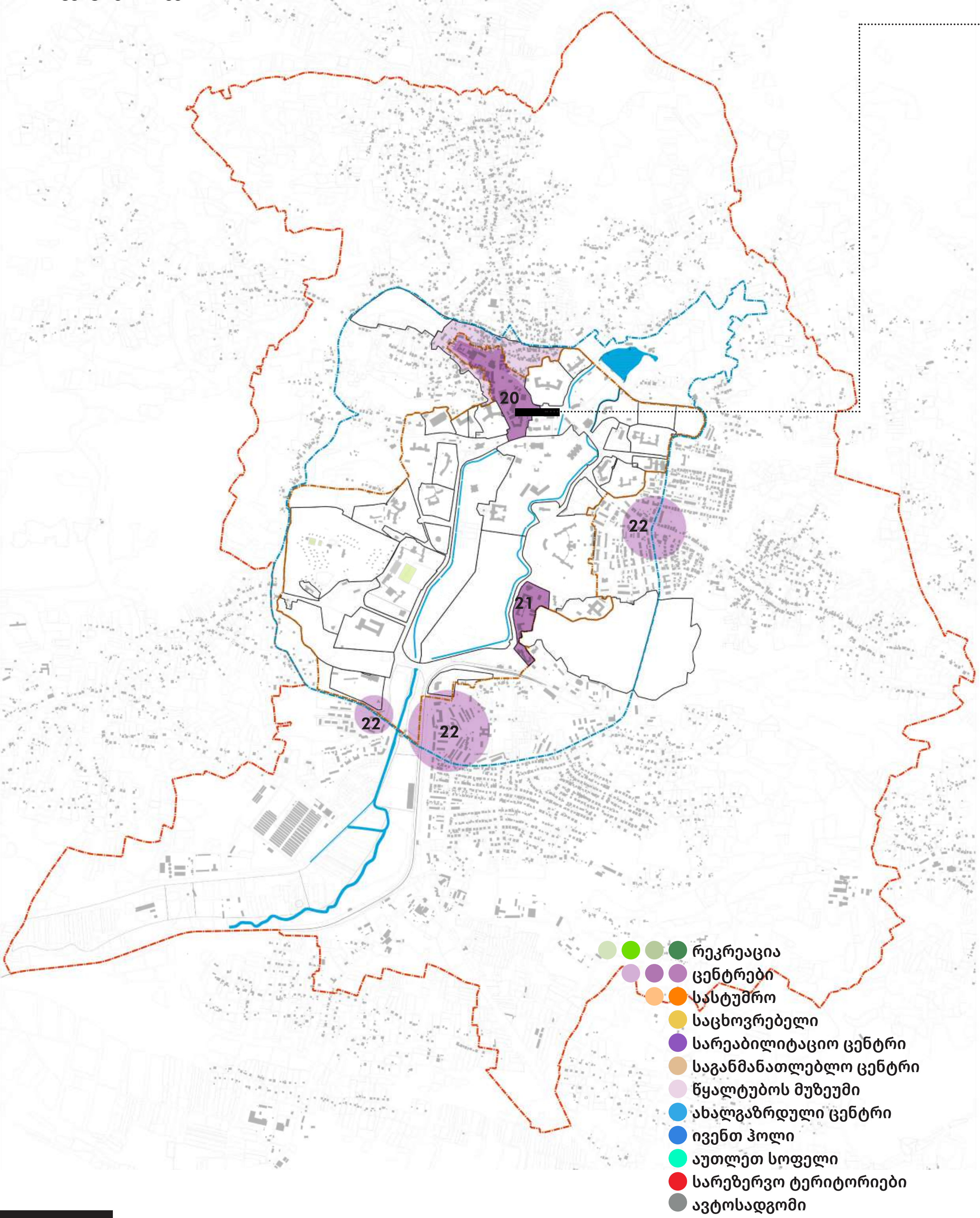
განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

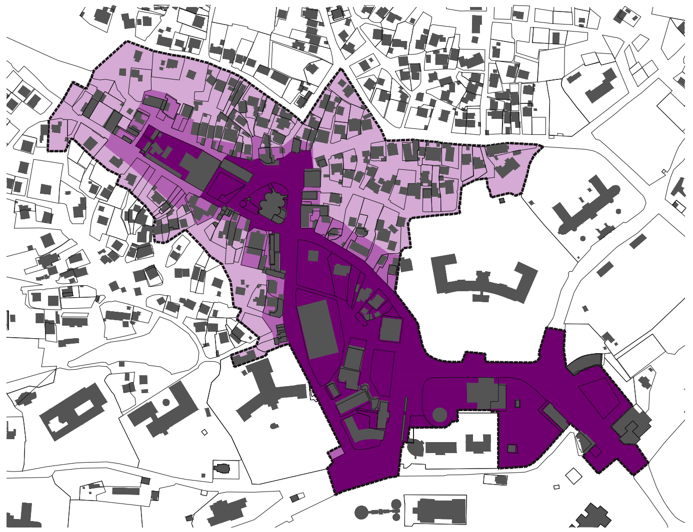
ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვეო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავანფუნქციური სპორტული ზონა

სპორტული კომპლექსისათვის
საპროექტო ტერიტორიაზე გამოყოფილია ისეთი ადგილი, რომელსაც ერთის მხრივ აქვს მოსახერხებელი კავშირი სატრანსპორტო ქსელთან, რათა სპორტული ღონისძიების დროს მარტივი იყოს აქ მოხვედრა, მეორეს მხრივ კომპლექსის ტერიტორია უკავშირდება არსებულ ფეხბურთის მოედანს, რისი გათვალისწინებითაც შესაძლებელია ერთიანი სპორტული კომპლექსის განვითარება. ერთიანი სპორტული კომპლექსი მოგვცემს იმის საშუალებას, რომ საერთო მენეჯმენტის შემთხვევაში მოხდეს წყალტუბოს დატვირთვა სპორტული შეკრებებისათვის, რაც დამატებით მოიზიდავს განსხვავებული ტიპის ვიზიტორებს.

ცენტრების სქემა



ცენტრები
20 წყალტუბოს ისტორიული და საკურორტო ცენტრი
21 ადმინისტრაციული ცენტრი
22 საუბნო ცენტრები



წყალტუბოს ქალაქის ცენტრის მოწესრიგება შესაძლებელია განხორციელდეს სამ ფაზად (ეტაპად). რეგისტირებული მიწის ნაკვეთბის ანალიზი ფაზების მიხედვით შემდეგია:

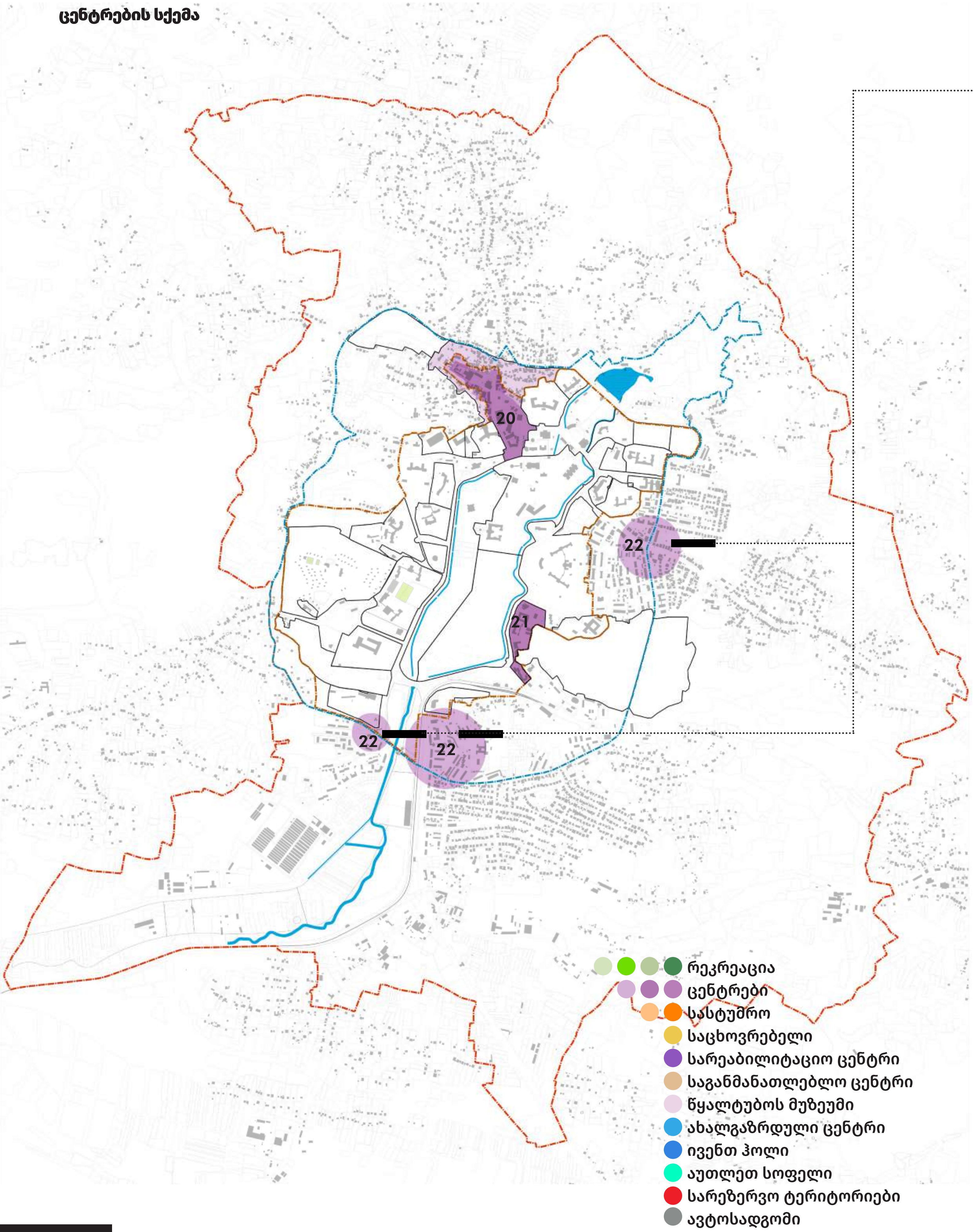
I ფაზის არეალი მოიცავს: 124 300 კვ.მ. / რეგ. მიწის ფართობი: 51 750 კვ.მ. (52 ერთ.)
აქედან, კრძო საკუთრებაშია: 26 500 კვ.მ.

II ფაზის არეალი მოიცავს: 31 570 კვ.მ. / რეგ. მიწის ფართობი: ფართობი: 16 500 კვ.მ. (68 ერთ.) აქედან, აქედან უმეტესობა კრძო საკუთრებაშია.

III ფაზის არეალი მოიცავს: 103 325 კვ.მ. / რეგ. მიწის ფართობი: ფართობი: 63 000 კვ.მ. (86 ერთ.) აქედან, კრძო საკუთრებაშია: 59 000 კვ.მ.

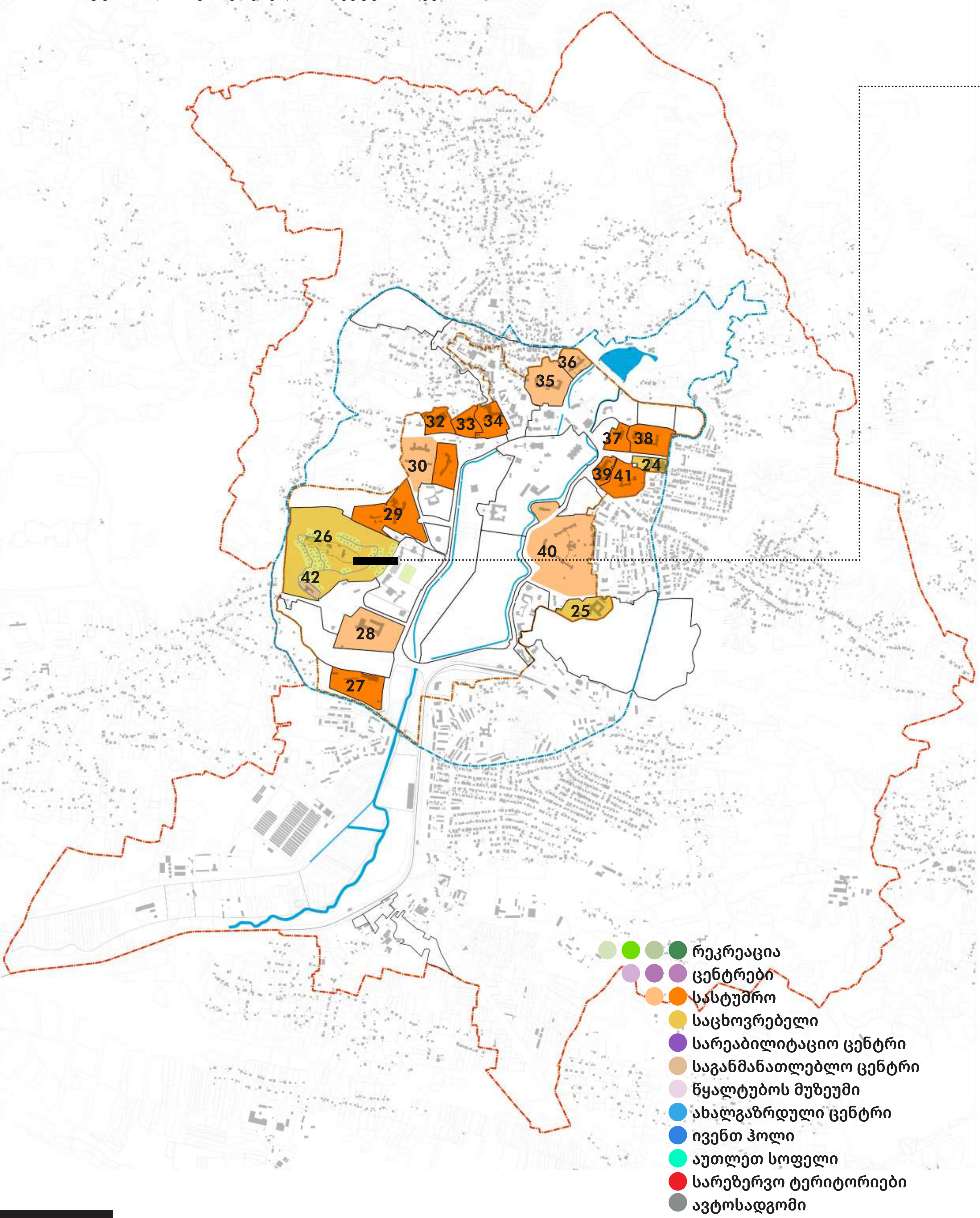
შეენიშვნა_1: 25 მიწის ნაკვეთი ექცევა როგორც მეორე ასევე მასამე ფაზის არეალში:
II 8 950 კვ.მ. III 16 318 კვ.მ.
შეენიშვნა_2: აღსანიშნავია, რომ საპროექტო ტერიტორიაზე დამატებით შეფასებას საჭიროებს დაურეგისტრირებელი, მაგრამ ფაქტიურ ფლობაში არსებული მიწის ნაკვეთბი.

ცენტრების სქემა



ცენტრები
20 წყალტუბოს ისტორიული და საკურორტო ცენტრი
21 ადმინისტრაციული ცენტრი
22 საუბნო ცენტრები

სასტუმრო და საცხოვრებელი ობიექტების სქემა

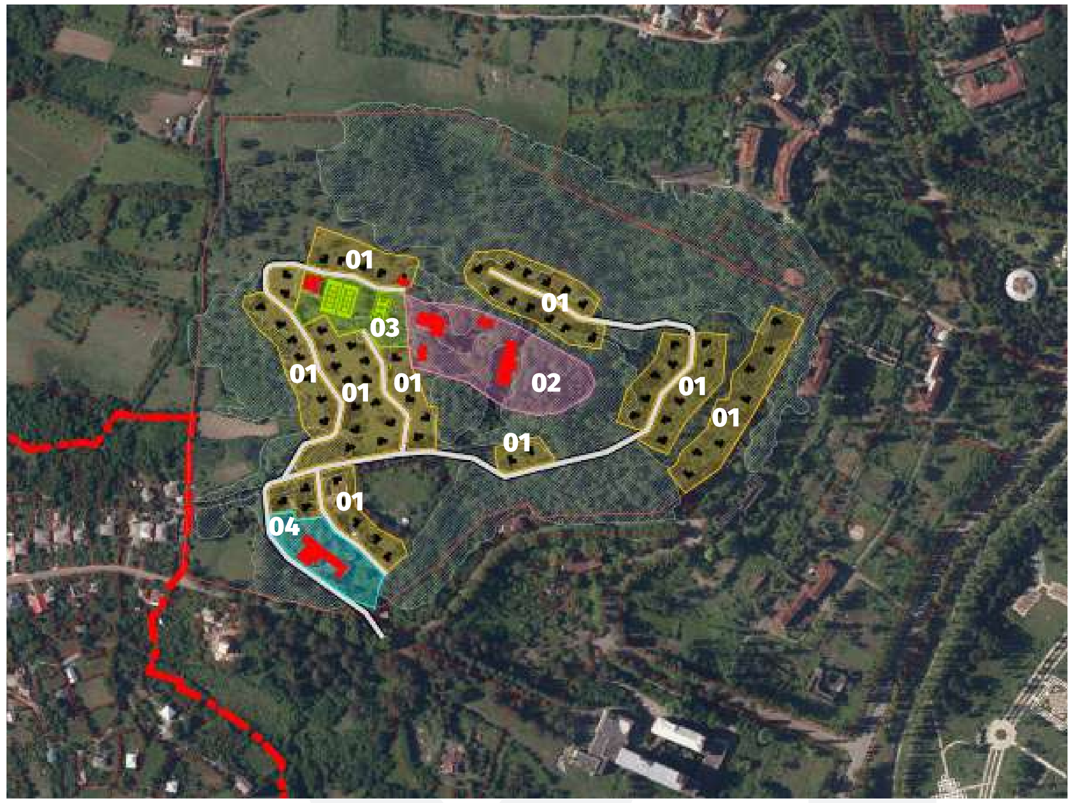


სასტუმრო და საცხოვრებელი ფუნქციები
23 სარეზერვეო ტერიტორია (დროებითი გამწვანება)
24 სასტუმრო და საცხოვრებელი სახლი
25 სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლი
26 ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი
27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41 სასტუმრო

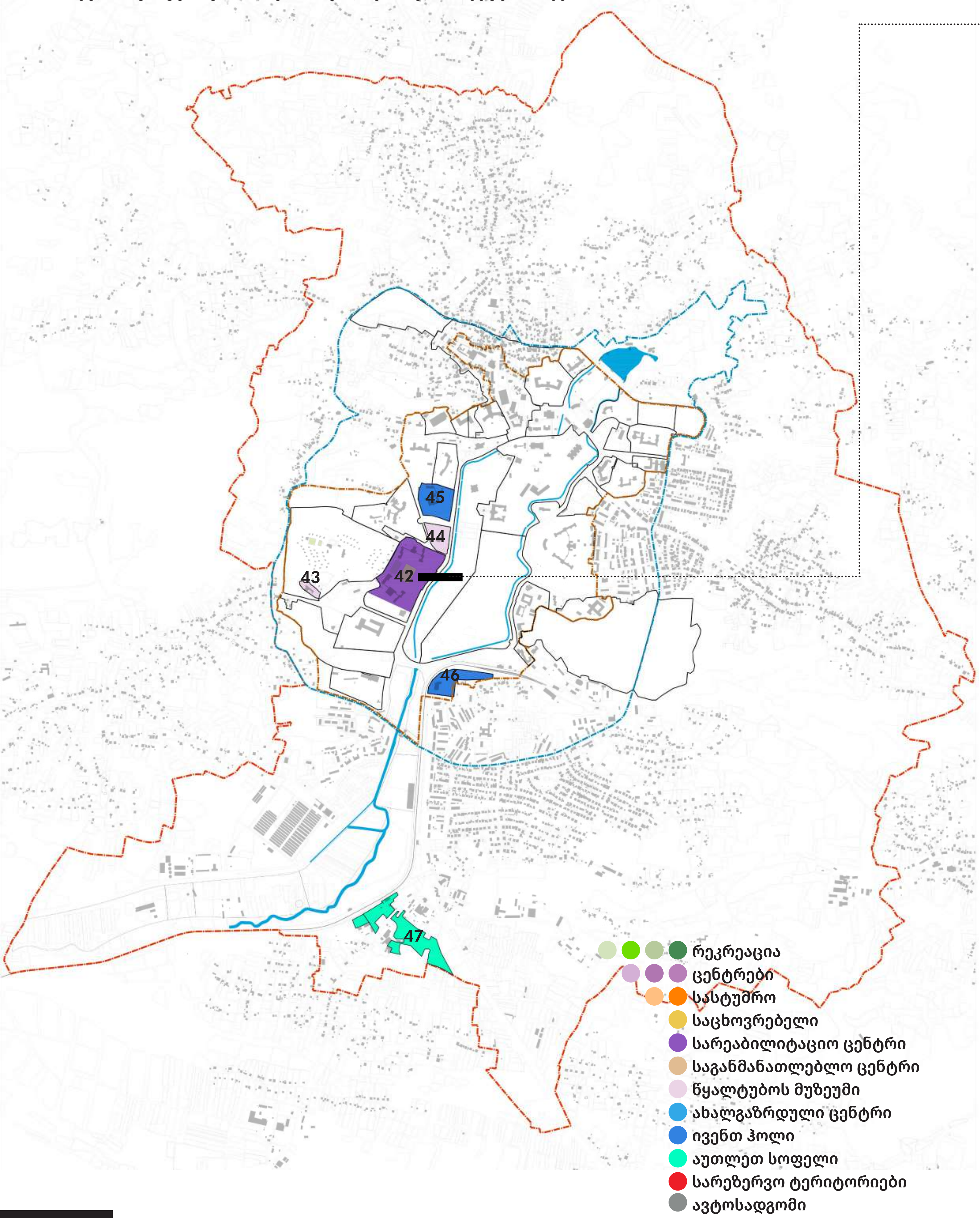
საპრივატიზაციო ობიექტები

პრივატიზებული ობიექტები

01 ინდივიდუალური საცხოვრებელისახლები
02 ცენტრი (ადმინისტრაცია, კვების ობიექტი)
03 სპორტული კომპლექსი
04 შემეცნებით/საგანმანათლებლო ცენტრი

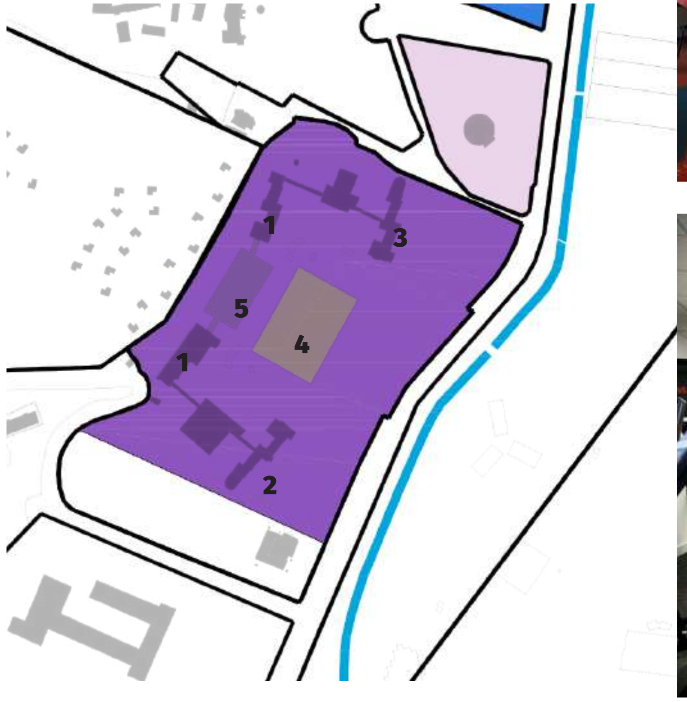


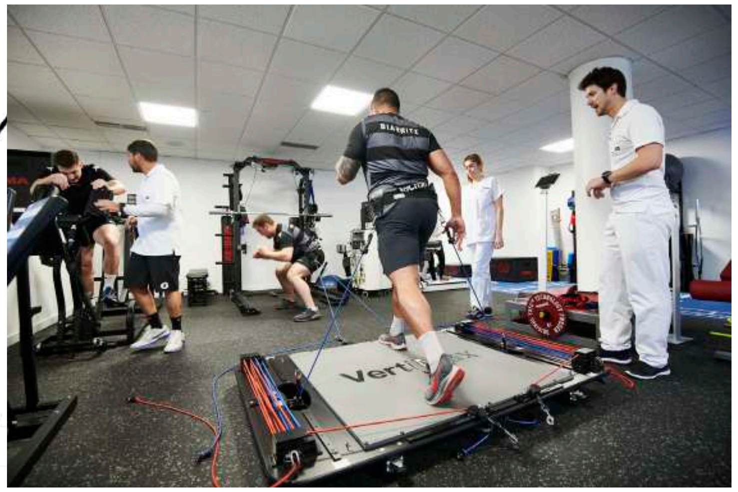
საკურორტო ტერიტორიაზე საზოგადოებრივი ობიექტების სქემა



სხვა ფუნქციები
42 სარეაბილიტაციო ცენტრი
43 შემეცნებით/საგანმანათლებლო ცენტრი
44 წყალტუბოს მხარეთმცოდნეობის მუზეუმი
45 ახალგაზრდული ცენტრი
46 ივენთ ჰოლი
47 აუთლეთ სოფელი

1. სასტუმრო
2. სარეაბილიტაციო ცენტრი
3. სადიაგნოსტიკო ცენტრი
4. სტანდარტული ზომის მოედანი
5. სამკურნალო სპა

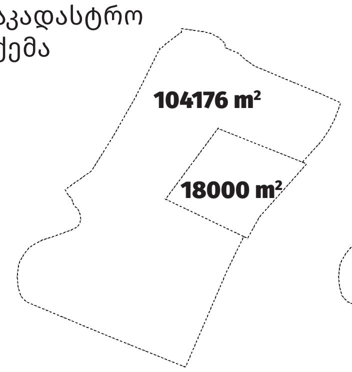




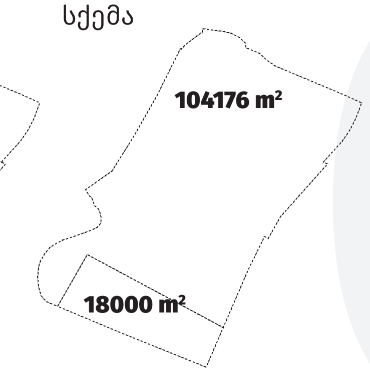
სანატორიუმი “მეგობრობა”-ს ტერიტორიიდან ამოჭრილი და გასხვისებულია 18000 მ² ტერიტორია, რაც ხელს უშლის მის სრულფასოვან განვითარებას. სასურველია მოხდეს აღნიშნული მიწის ნაკვეთის ადგილმონაცვლეობა ქვემოთ მოყვანილი სქემის შესაბამისად.

ადგილმონაცვლეობის სქემა

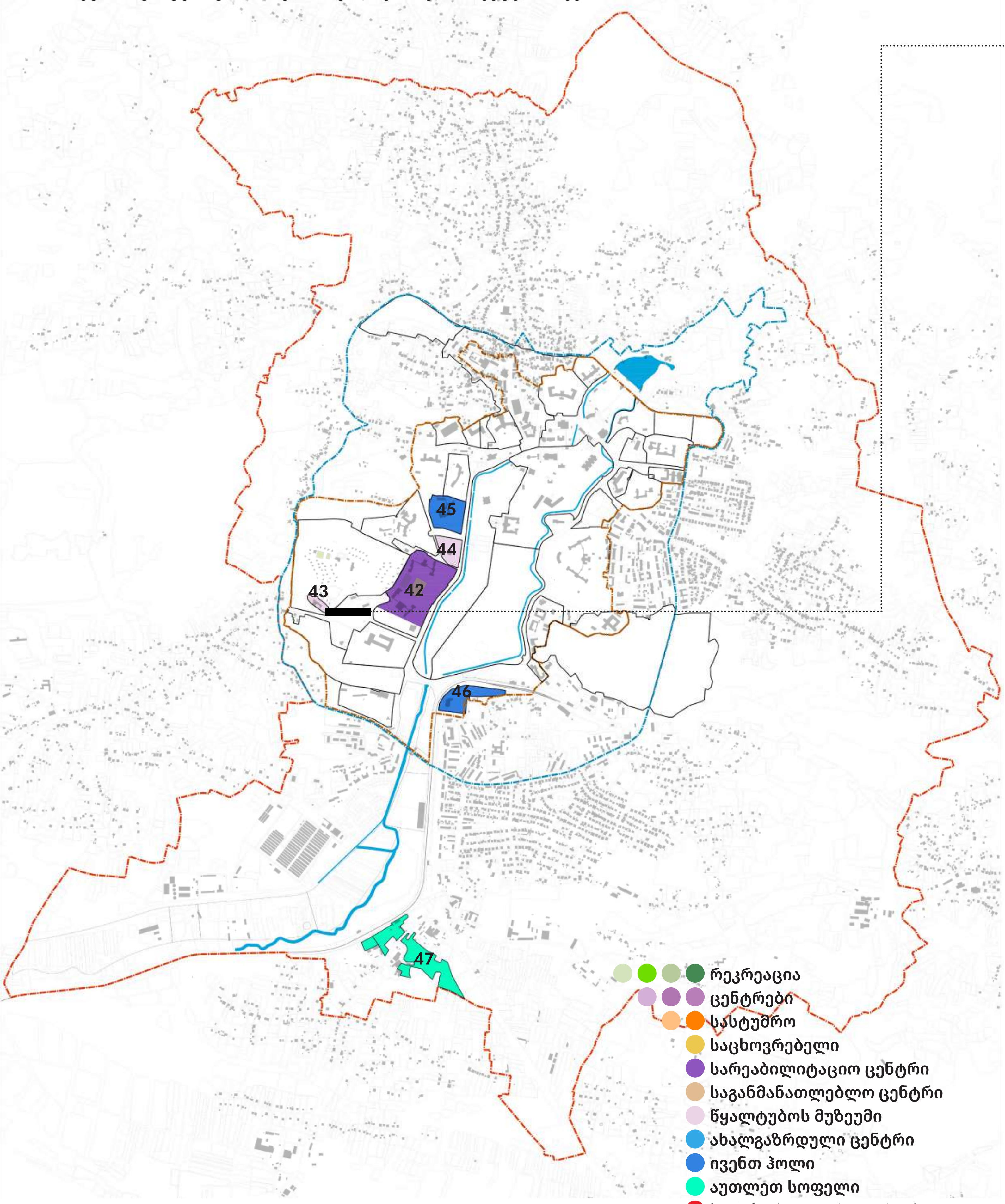
არსებული საკადასტრო სქემა



შემოთავაზებული სქემა

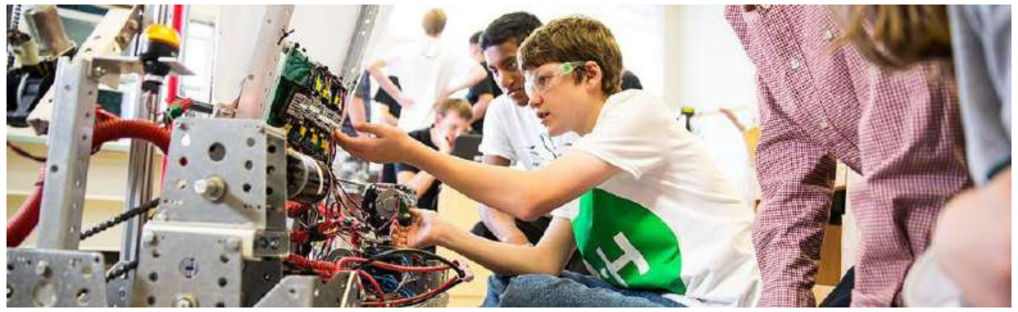


საკურორტო ტერიტორიაზე საზოგადოებრივი ობიექტების სქემა



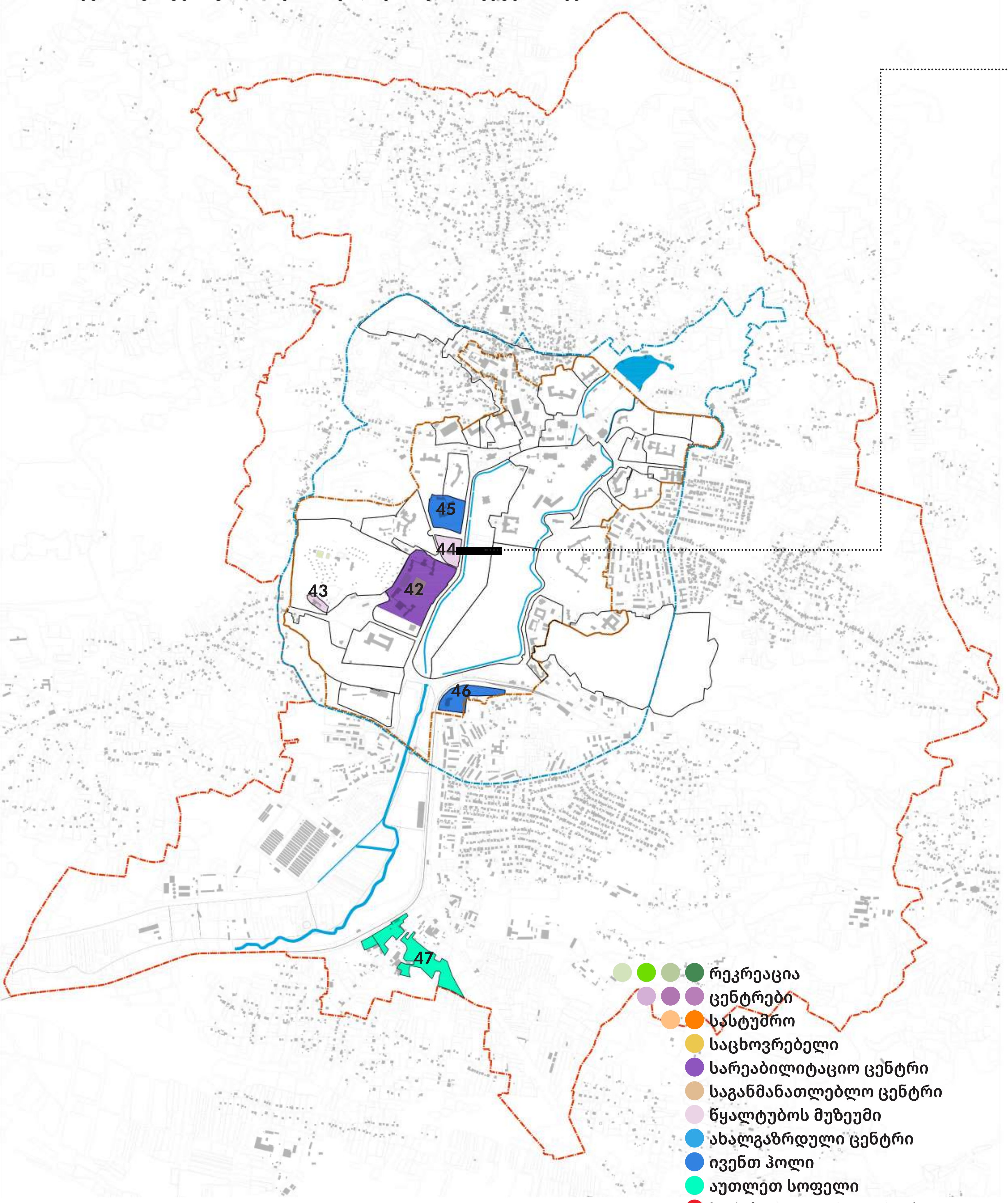
სხვა ფუნქციები

42 სარეაბილიტაციო ცენტრი
43 შემეცნებით/საგანმანათლებლო ცენტრი
44 წყალტუბოს მხარეთმცოდნეობის მუზეუმი
45 ახალგაზრდული ცენტრი
46 ივენთ ჰოლი
47 აუთლეთ სოფელი



01

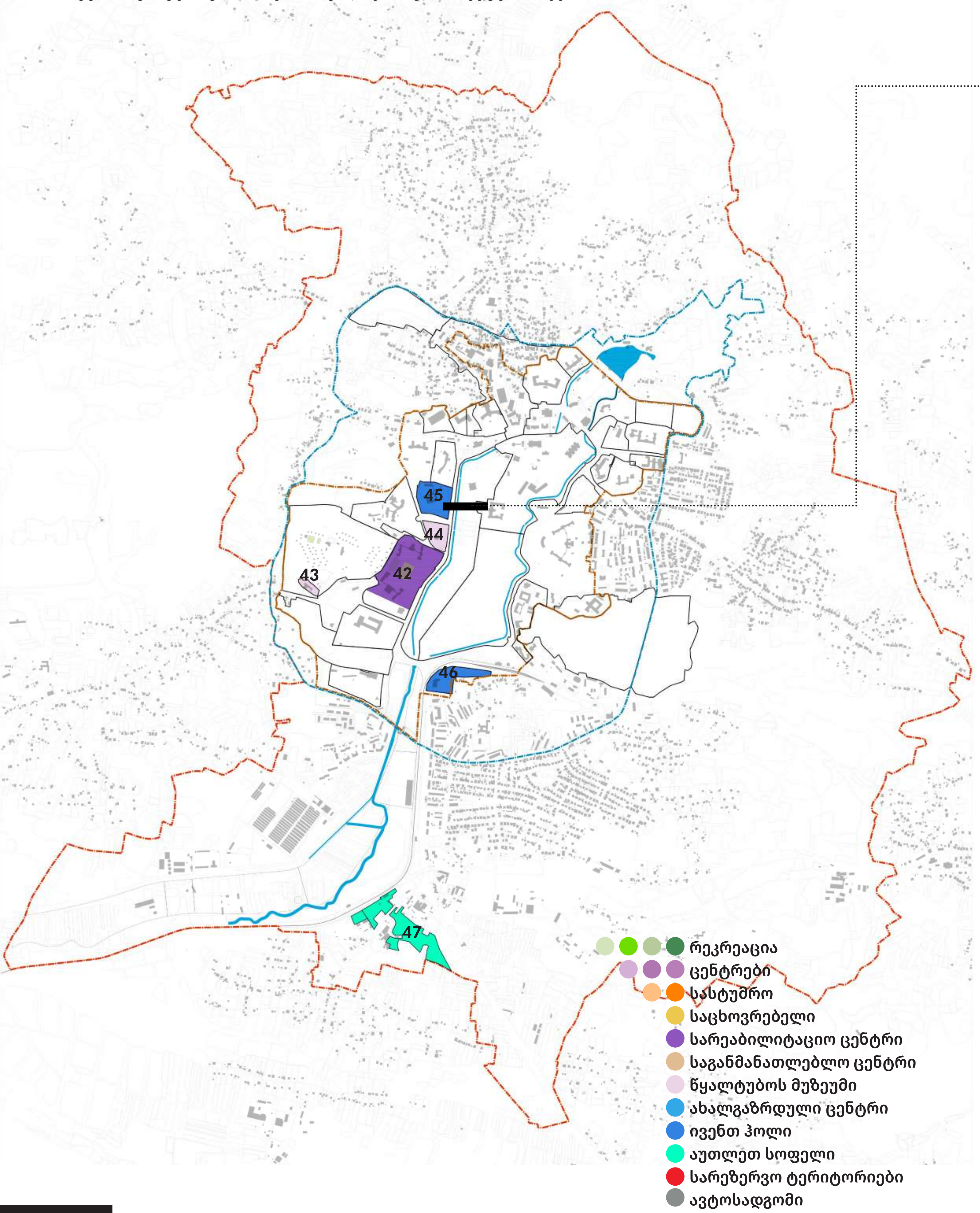
საკურორტო ტერიტორიაზე საზოგადოებრივი ობიექტების სქემა



სხვა ფუნქციები

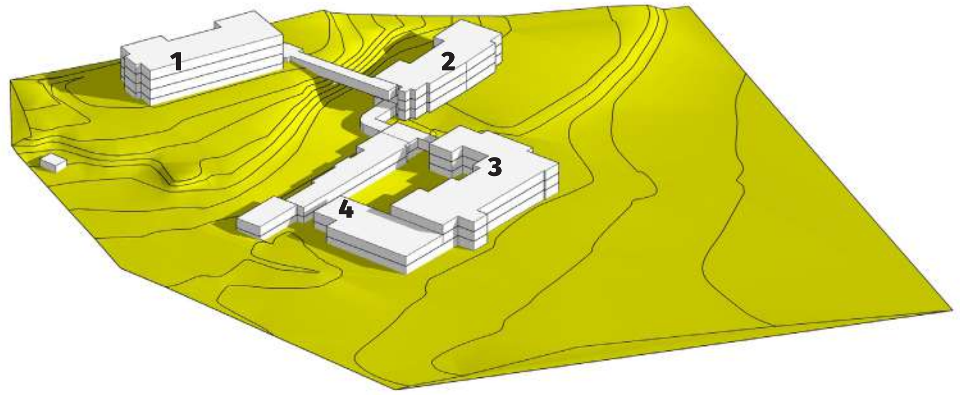
42 სარეაბილიტაციო ცენტრი
43 შემეცნებით/საგანმანათლებლო ცენტრი
44 წყალტუბოს მხარეთმცოდნეობის მუზეუმი
45 ახალგაზრდული ცენტრი
46 ივენთ ჰოლი
47 აუთლეთ სოფელი

საკურორტო ტერიტორიაზე საზოგადოებრივი ობიექტების სქემა

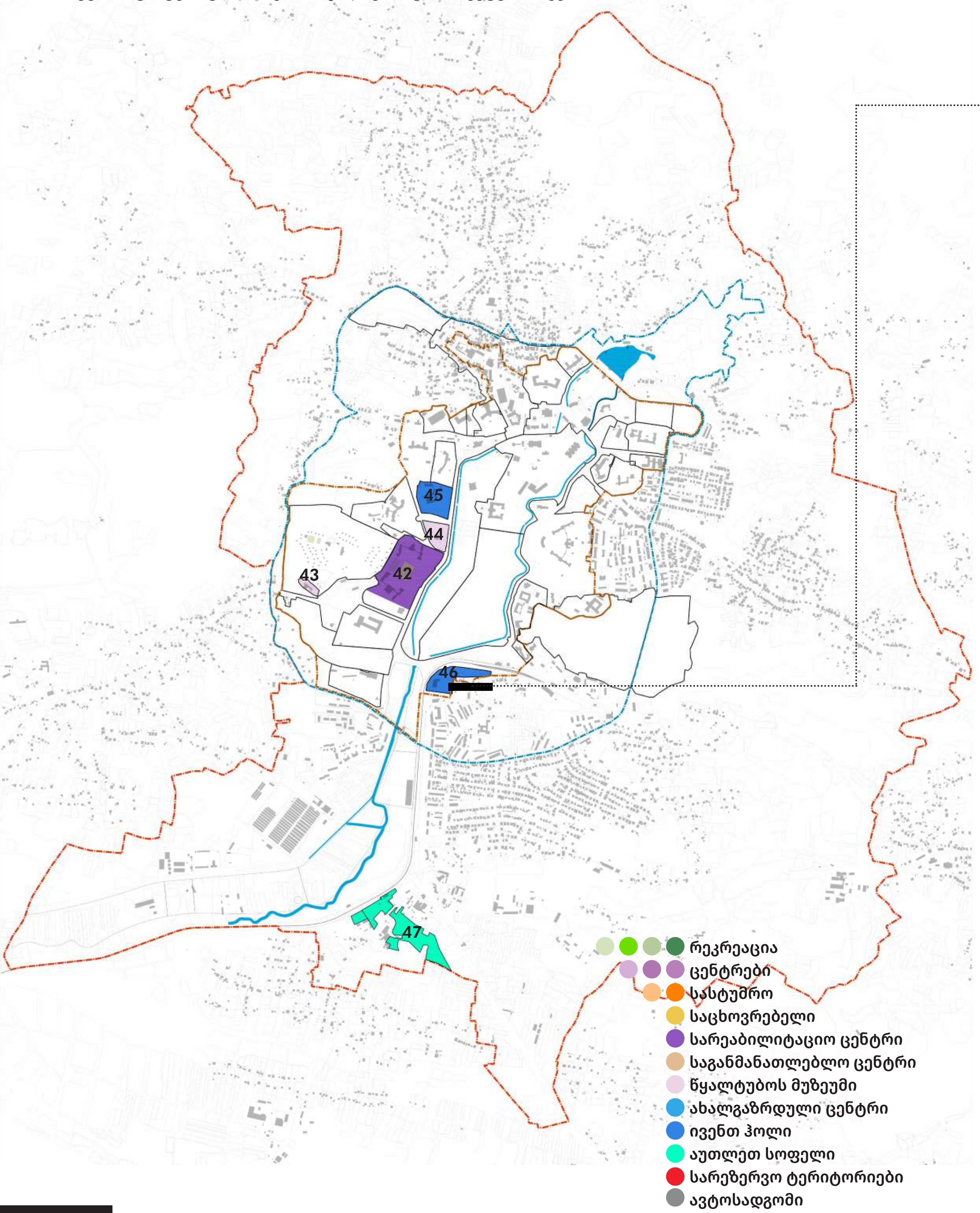


სხვა ფუნქციები
42 სარეაბილიტაციო ცენტრი
43 შემეცნებით/საგანმანათლებლო ცენტრი
44 წყალტუბოს მხარეთმცოდნეობის მუზეუმი
45 ახალგაზრდული ცენტრი
46 ივენთ ჰოლი
47 აუთლეთ სოფელი

1. სასტუმრო
2. ჰოსტელი
3. ქოვორქინგ ოფისი / ტრეინინგ ცენტრი
4. კვების ობიექტები



საკურორტო ტერიტორიაზე საზოგადოებრივი ობიექტების სქემა

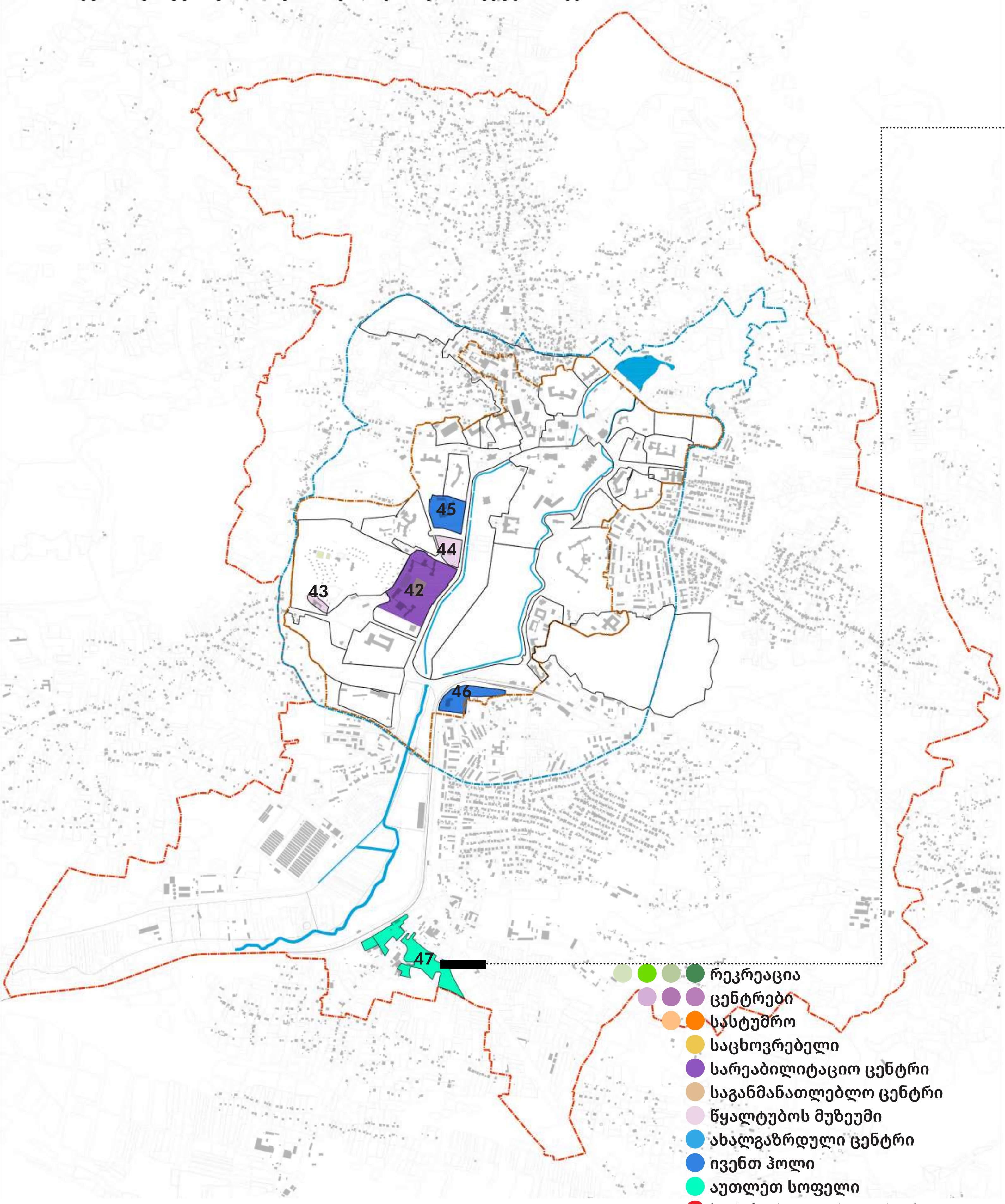


სხვა ფუნქციები

42 სარეაბილიტაციო ცენტრი
43 შემეცნებით/საგანმანათლებლო ცენტრი
44 წყალტუბოს მხარეთმცოდნეობის მუზეუმი
45 ახალგაზრდული ცენტრი
46 ივენთ ჰოლი
47 აუთლეთ სოფელი

საკურორტო ტერიტორიებზე დიდი მოთხოვნით სარგებლობს, ბიზნეს შეხვედრებისათვის თუ სხვადასხვა ღონისძიებებისათვის განკუთვნილი სივრცეები. ე.წ. **„ივენთ ჰოლი“**-ს ობიექტის ტერიტორიის შერჩევისას გათვალისწინებული იქნა ის გარემოება, რომ აღნიშნული ფუნქციით სარგებლობა, მოსახერხებელი უნდა იყოს როგორც კურორტის ხანგძლივი სტუმრებისათვის, ასევე ის ადვილად მიღწევადი უნდა იყოს უშუალოდ ამ ფუნქციის მოსახმარად ჩამოსული სტუმრებისათვის. შესაბამისად მას უნდა ჰქონდეს მოსახერხებელი სატრანსპორტო კავშირი შეუზღუდავ სატრანსპორტო ქსელთან. გამომდინარე ზემოთხსენებულიდან, „ივენთ ჰოლი“-ს განთავსება გადაწყდა წყალტუბოს შესასვლელში (მარჯვენა მხარეს, ბორცვზე). ტერიტორიას აქვს პირდაპირი კავშირი სატრანსპორტო ქსელთან, და აქ შესაძლებელია ინდივიდუალური ავტოსადგომის განთავსება.

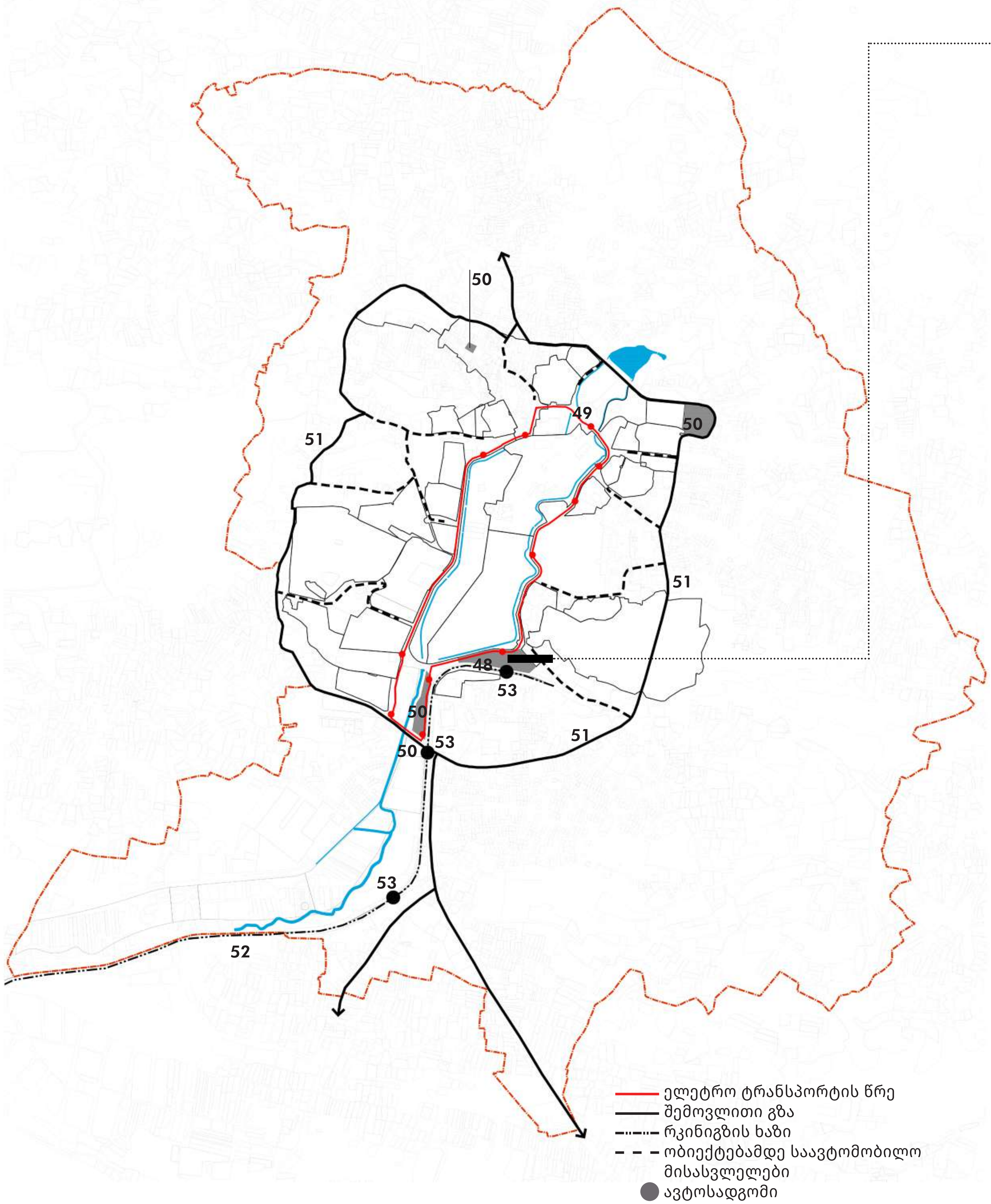
საკურორტო ტერიტორიაზე საზოგადოებრივი ობიექტების სქემა



- რეკრეაცია
- ცენტრები
- სასტუმრო
- საცხოვრებელი
- სარეაბილიტაციო ცენტრი
- საგანმანათლებლო ცენტრი
- წყალტუბოს მუზეუმი
- ახალგაზრდული ცენტრი
- ივენთ ჰოლი
- აუთლეთ სოფელი
- სარეზერვო ტერიტორიები
- ავტოსადგომი

სხვა ფუნქციები
42 სარეაბილიტაციო ცენტრი
43 შემეცნებით/საგანმანათლებლო ცენტრი
44 წყალტუბოს მხარეთმცოდნეობის მუზეუმი
45 ახალგაზრდული ცენტრი
46 ივენთ ჰოლი
47 აუთლეთ სოფელი

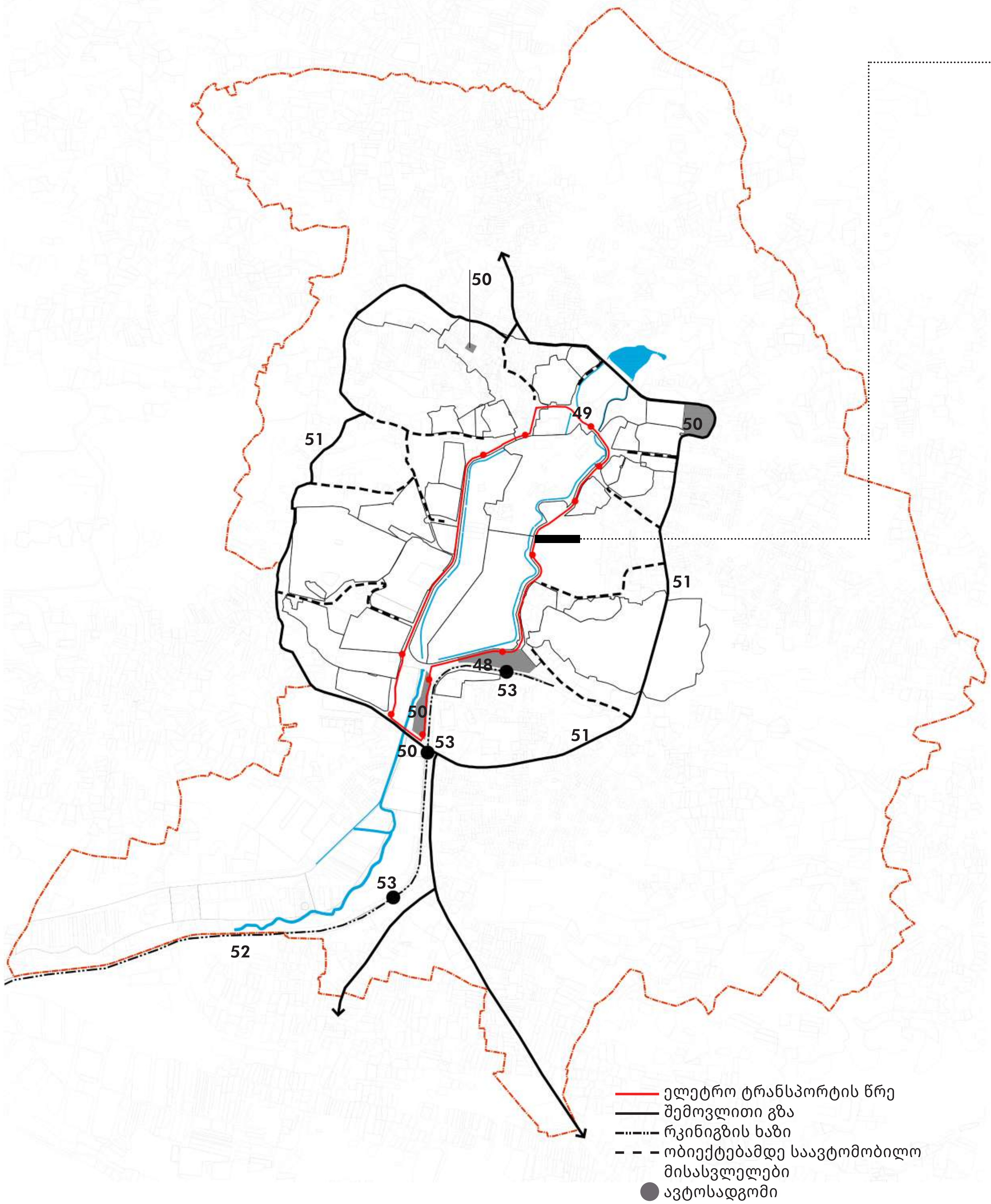
სატრანსპორტო სქემა



კავშირები

48 ელექტრო ავტოსადგური
49 ელეტრო ტრანსპორტის წრე
50 ავტოსადგომი
51 შემოვლითი გზა
52 რკინიგზის ხაზი წყალტუბო-ქუთაისი-აეროპორტი
53 რკინიგზის სადგური

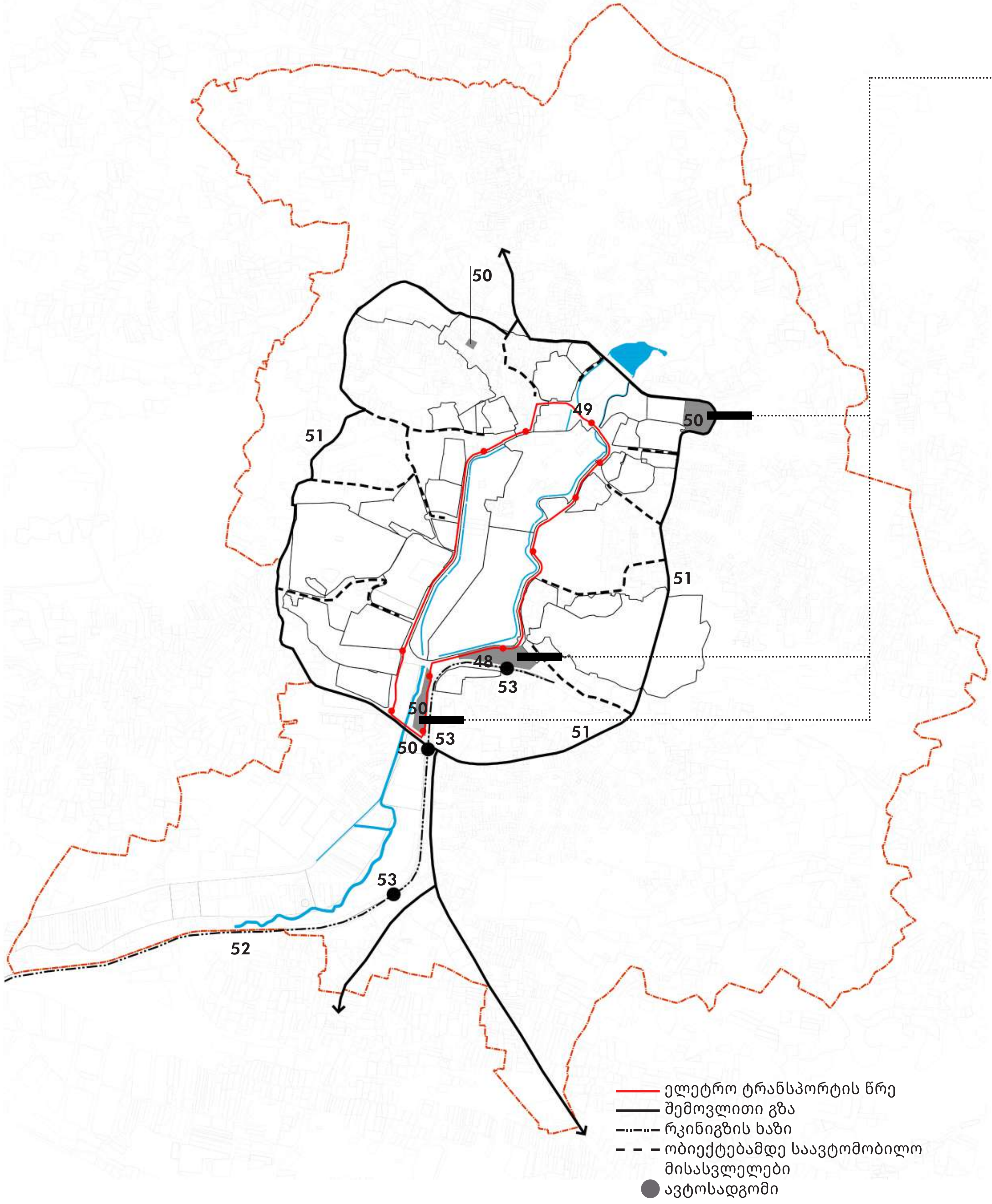
სატრანსპორტო სქემა



კავშირები

48 ელექტრო ავტოსადგური
49 ელეტრო ტრანსპორტის წრე
50 ავტოსადგომი
51 შემოვლითი გზა
52 რკინიგზის ხაზი წყალტუბო-ქუთაისი-აეროპორტი
53 რკინიგზის სადგური

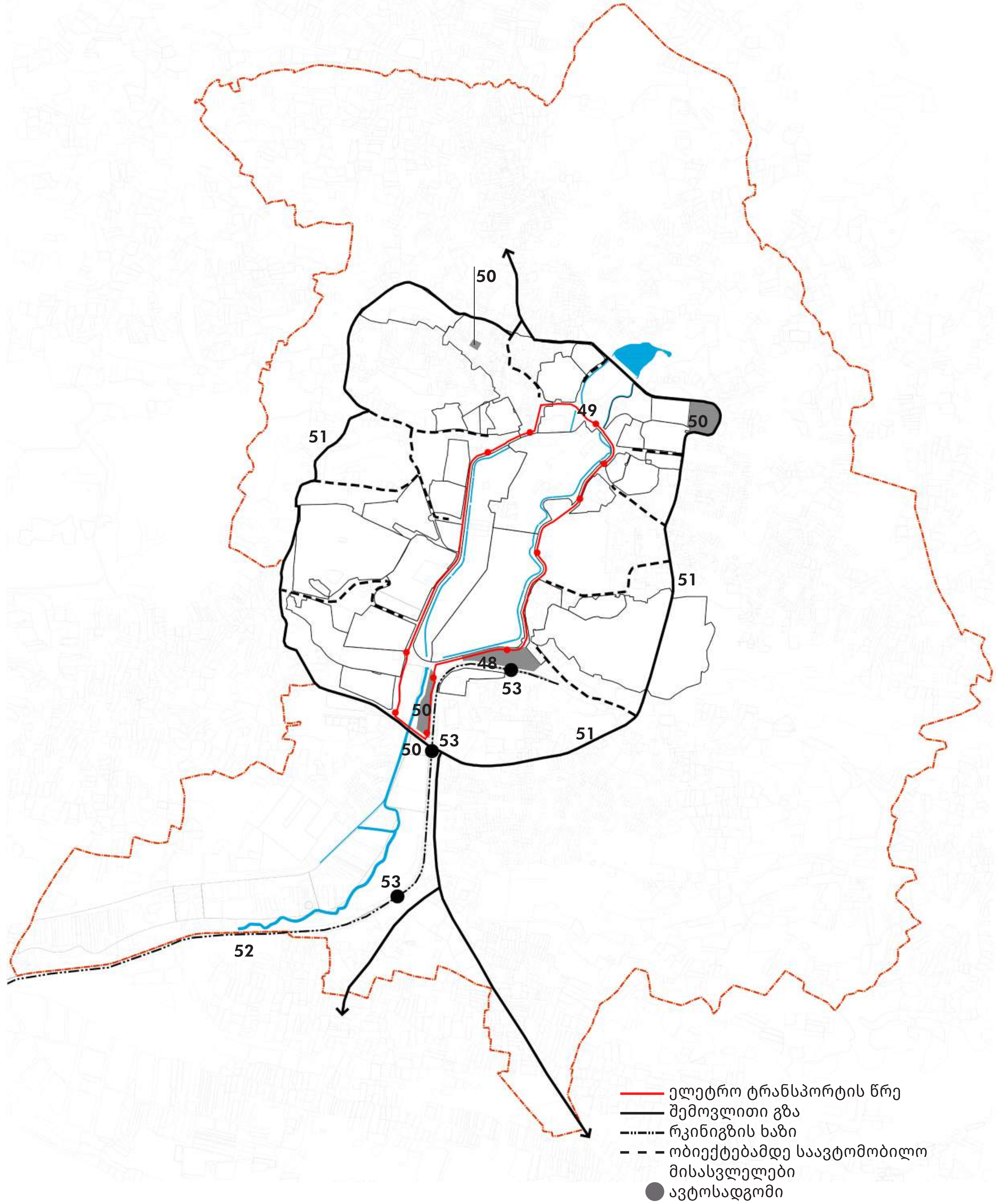
სატრანსპორტო სქემა



კავშირები

48 ელექტრო ავტოსადგური
49 ელეტრო ტრანსპორტის წრე
50 ავტოსადგომი
51 შემოვლითი გზა
52 რკინიგზის ხაზი წყალტუბო-ქუთაისი-აეროპორტი
53 რკინიგზის სადგური

სატრანსპორტო სქემა

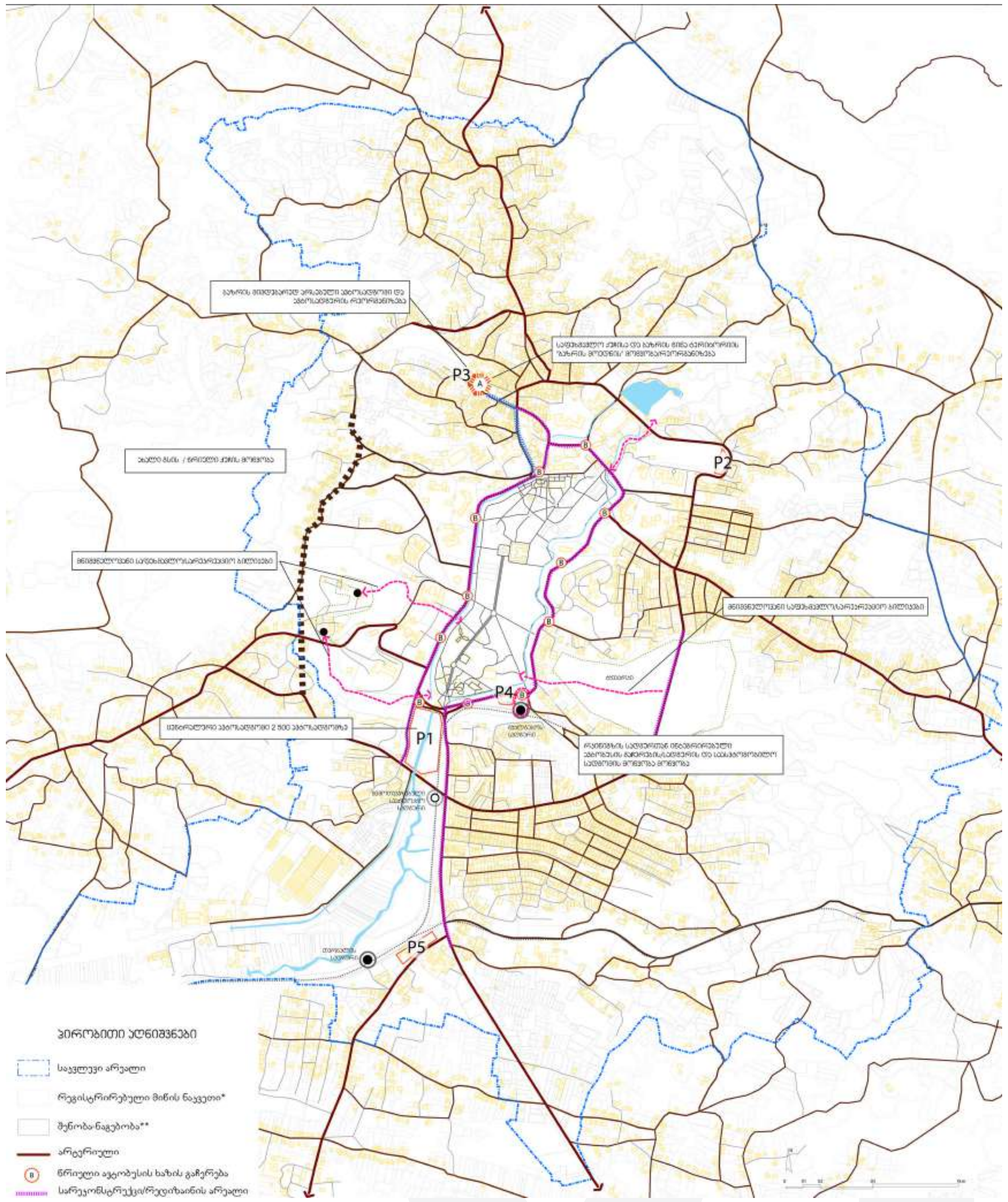


1.4

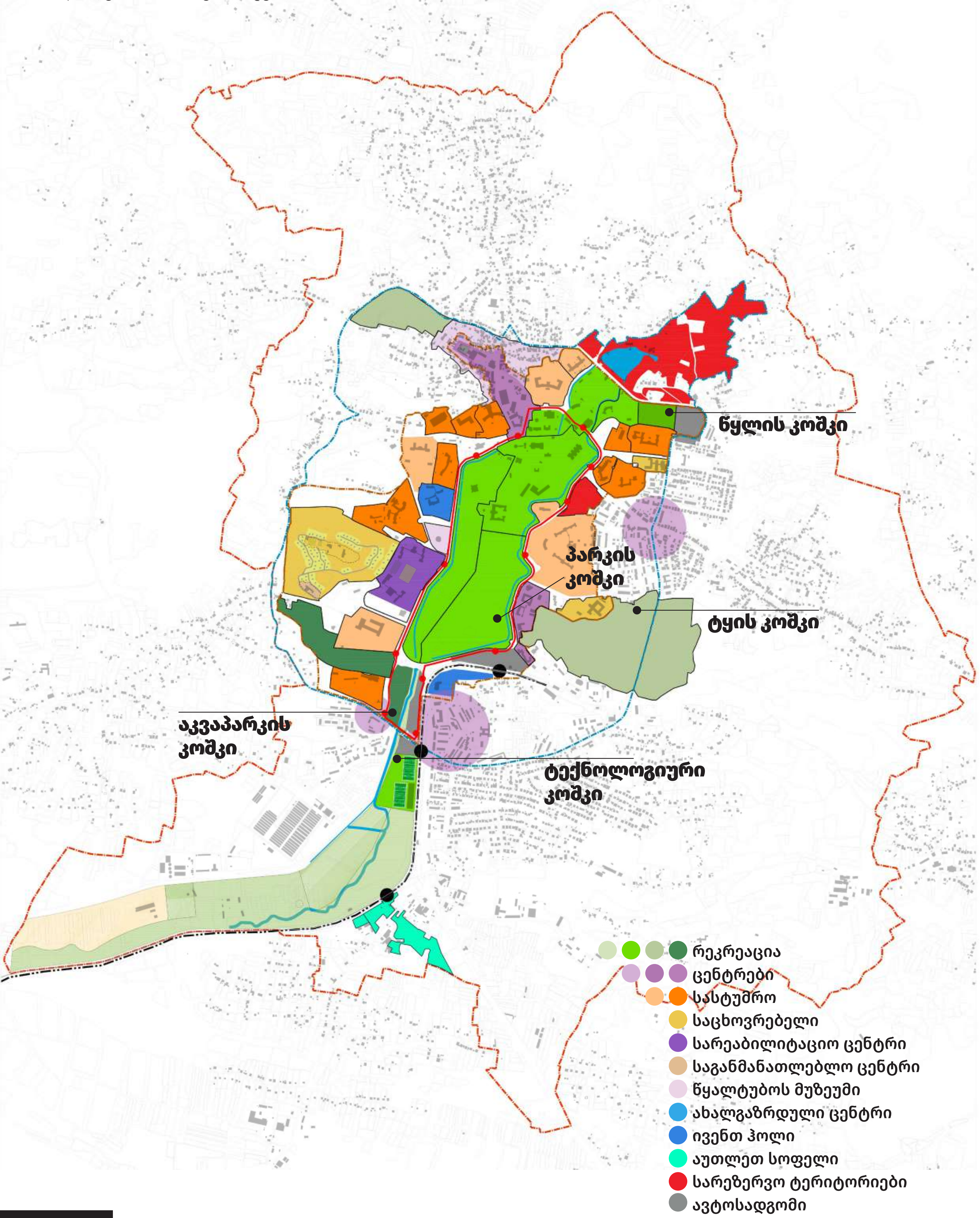
კავშირები

48 ელექტრო ავტოსადგური
49 ელეტრო ტრანსპორტის წრე
50 ავტოსადგომი
51 შემოვლითი გზა
52 რკინიგზის ხაზი წყალტუბო-ქუთაისი-აეროპორტი
53 რკინიგზის სადგური

დეტალური სატრანსპორტო სქემა



ღირშესანიშნაობების სქემა



ღირშესანიშნაობები (LANDMARKS)

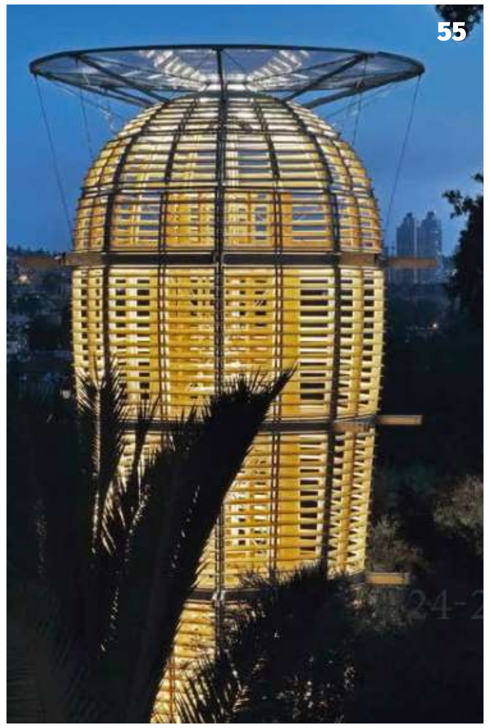
54 წყლის კოშკი: ყველაზე ღრმა-მაღალი საყვინთაო აუზი
55 პარკის კოშკი
56 ტყის კოშკი
57 ტექნოლოგიური კოშკი
58 აკვაპარკის კოშკი

ღირშესანიშნაობების (ე.წ. ლენდმარკების) შექმნა მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს კურორტის იდენტობის შესაქმნელად. ანალოგიური კურორტების კვლევის ჩატარებისას, დადგინდა, რომ ყველა კურორტს გააჩნია თავისი უნიკალური ღირშესანიშნავი ობიექტი ან ობიექტები.

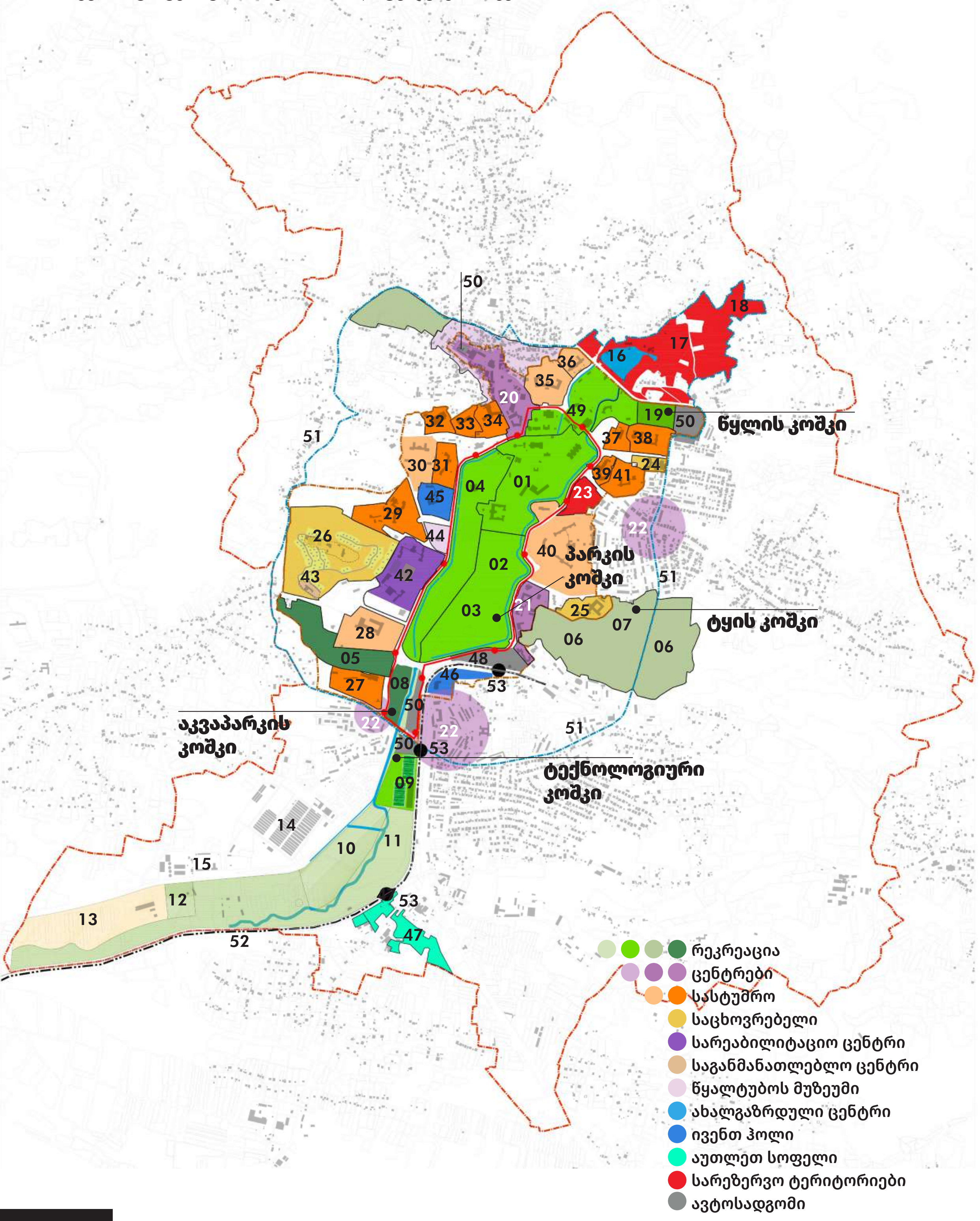
წარმოდგენილი კონცეფციით დაგეგმილია განსხვავებული სარეკრეაციო ტერიტორიებისათვის, სხვადასხვა დიზაინის მქონე კოშკების შექმნა.

კოშკები ერთის მხრივ შექმნიან საორიენტაციო კავშირებს სარეკრეაციო ტერიტორიებს შორის, ხოლო მეორეს მხრივ მომავალში შექმნიან კურორტის იდენტობისათვის მნიშვნელოვან ღირშესანიშნაობას.

კოშკების დიზაინის შესაქმნელად, შესაძლებელია სახელოვანი დიზაინერების ან არქიტექტორების მოწვევა, რომელთა სახელის გამოყენება შესაძლებელი იქნება მარკეტინგული თვალსაზრისითაც.



საკურორტო ტერიტორიაზე, ძირითადი ფუნქციების სქემა



1.4

ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვეო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავალფუნქციური სპორტული ზონა

ცენტრები
20 წყალტუბოს ისტორიული და საკურორტო ცენტრი
21 ადმინისტრაციული ცენტრი
22 საუბნო ცენტრები

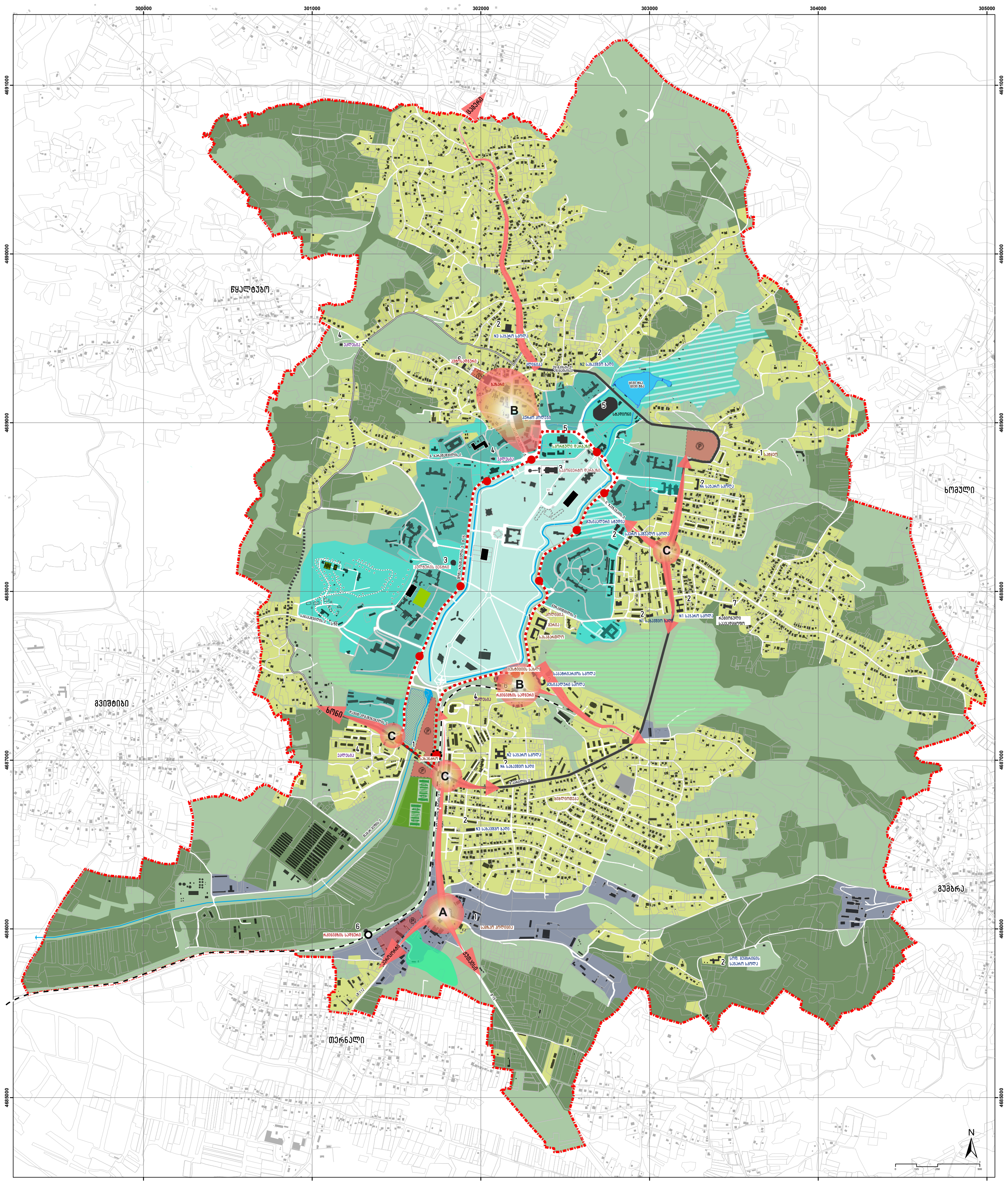
სასტუმრო და საცხოვრებელი ფუნქციები
23 სარეზერვეო ტერიტორია (დროებითი გამწვანება)
24 სასტუმრო და საცხოვრებელი სახლი
25 სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლი
26 ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი
27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41 სასტუმრო

სხვა ფუნქციები
42 სარეაბილიტაციო ცენტრი
43 შემეცნებით/საგანმანათლებლო ცენტრი
44 წყალტუბოს მხარეთმცოდნეობის მუზეუმი
45 ახალგაზრდული ცენტრი
46 ივენთ ჰოლი
47 აუთლეთ სოფელი

კავშირები
48 ელექტრო ავტოსადგური
49 ელეტრო ტრანსპორტის წრე
50 ავტოსადგომი
51 შემოვლითი გზა
52 რკინიგზის ხაზი წყალტუბო-ქუთაისი-აეროპორტი
53 რკინიგზის სადგური

ღირშესანიშნაობები (LANDMARKS)
54 წყლის კოშკი: ყველაზე ღრმა-მაღალი საყვინთაო აუზი
55 პარკის კოშკი
56 ტყის კოშკი
57 ტექნოლოგიური კოშკი
58 აკვაპარკის კოშკი

კონცეფციის სამუშაო ვერსიის სინთეზური რუკა



პირობითი აღნიშვნები:

- საკვლევი არეალი
- რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი *
- ტბა
- ლანდშაფტური ტერიტორია
- სასოფლო-სამეურნეო ტერიტორია
- საცხოვრებელი ტერიტორია
- ინდუსტრიული ტერიტორია
- მწვანე დერეფანი

საკურორტო ტერიტორია

- სასტუმრო-კომპლექსები
- სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი და განსხვავ ფუნქციები (ახალგაზრდული ცენტრი, სარეაბი მუზეუმი, კულტურის სახლი, სტადიონი)
- სარეზერვო ტერიტორიები
- გამწვანებული ტერიტორია (ცენტრალური პარ
- "აუთლეტ ვილიჯი"- კომერციული კომპლექსი
- ავტოსადგომი
- სპორტულ-გამაჯანსაღებელი მოედანი

- გზა/ქუჩა (საკვლევი არეალი)
- საპროექტო გზა
- სარეკონსტრუქციო მონაკვეთი
- გზა/ქუჩა (მიმდებარე)
- ავტობუსი სავარაუდო მარშრუტი
- რკინიგზა
- ჰიდროგრაფია
- აკვაპარკის ტერიტორია

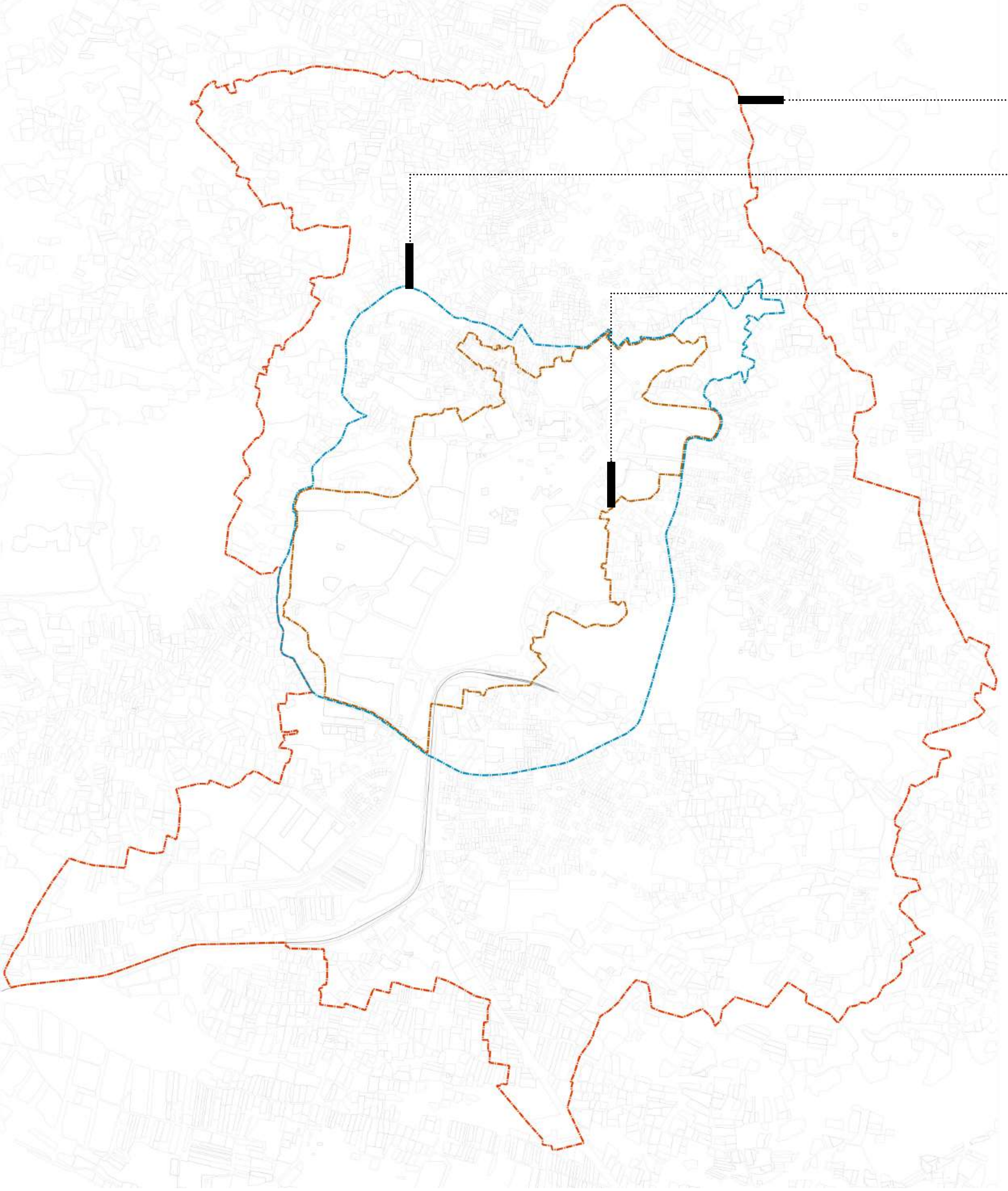
- შენობა-ნაგებობა *
- საპროექტო შენობა
- ნანგრევი
- შენობა-ნაგებობა (მიმდებარე)
- ავტობუსის გაჩერება
- არსებული რკინიგზის სადგური
- საპროექტო რკინიგზის სადგური

- A რეგიონული ცენტრი
- B საქალაქო ცენტრი
- C საუბნო ცენტრი
- კომერციული/შერეული დერეფანი

1 ადმინისტრაციული დაწესებულება
2 საგანმანათლებლო დაწესებულება
3 კულტურის დაწესებულება
4 რელიგია
5 სპორტის ობიექტი
6 საზოგადოებრივი მომსახურების ობიექტი
7 სამედიცინო დაწესებულება

01

სარეკომენდაციო საზღვრების რუკა



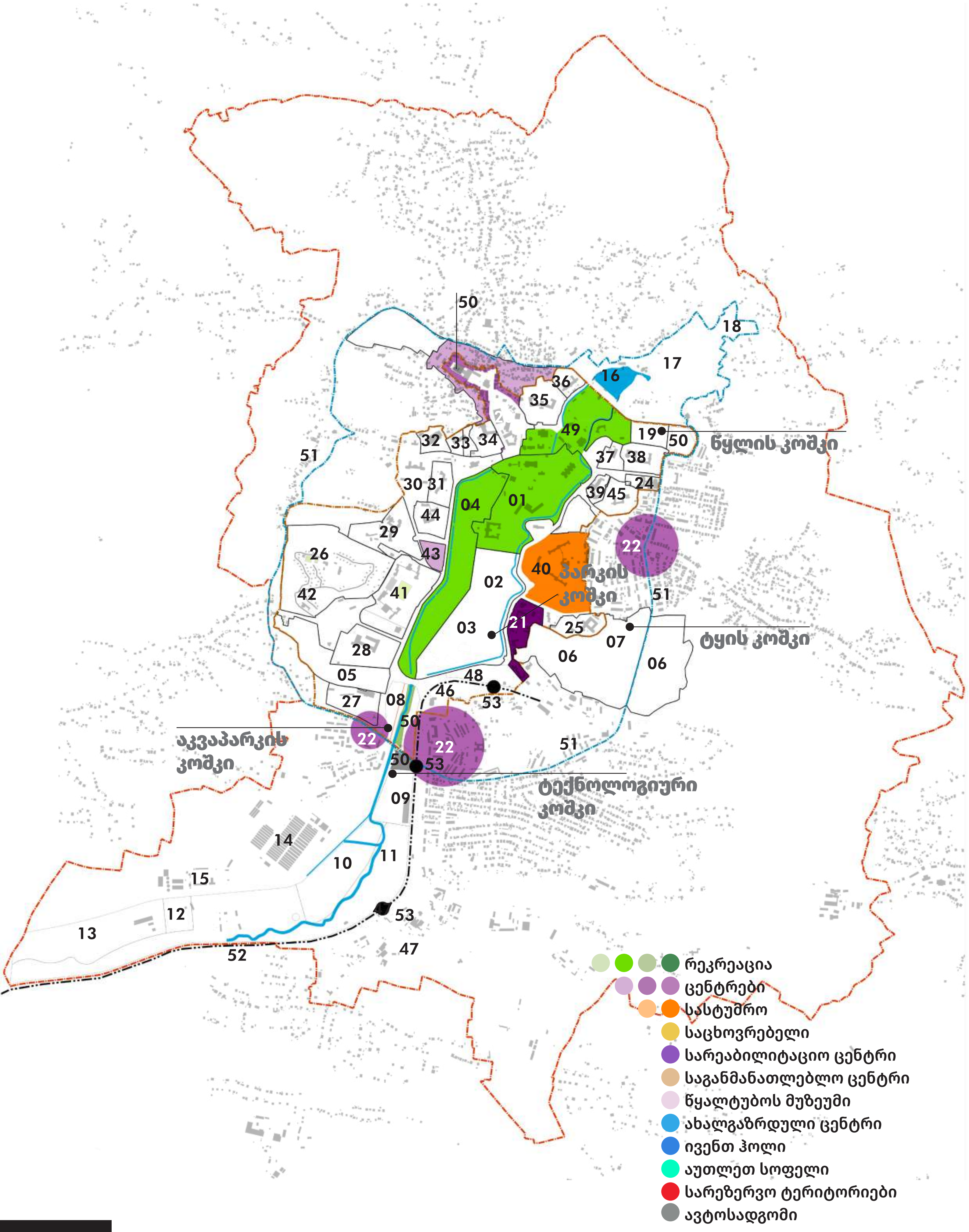
1.5 სარეკომენდაციო საზღვრების რუკა

საკვლევი არეალის საზღვარი
[ტერიტორიის ფართობი 1995 ჰა]

კურორტი და ქალაქის უშუალო მომიჯნავე ნაწილი. ძირითად ნაწილში შემოვლითი გზის შიდა ტერიტორია. წყალტუბოს ბირთვი, და სამშენებლოდ განსაკუთრებული რეგულირების ტერიტორია.
[ტერიტორიის ფართობი 490 ჰა]

საკურორტო ტერიტორიის საზღვარი (ცენტრალური პარკი, სანატორიუმები და ქალაქის ცენტრი).
განაშენიანების გეგმის (გგ) არეალი.
[ტერიტორიის ფართობი 300 ჰა]

01



1.6 განვითარების ეტაპები

ისტორიული პარკი
» **01** თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
» **14** სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
» **16** არსებული ტბა
17 სარეზერვეო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავალფუნქციური სპორტული ზონა

ცენტრები
» **20** წყალტუბოს ისტორიული და საკურორტო ცენტრი
» **21** ადმინისტრაციული ცენტრი
» **22** საუბნო ცენტრები

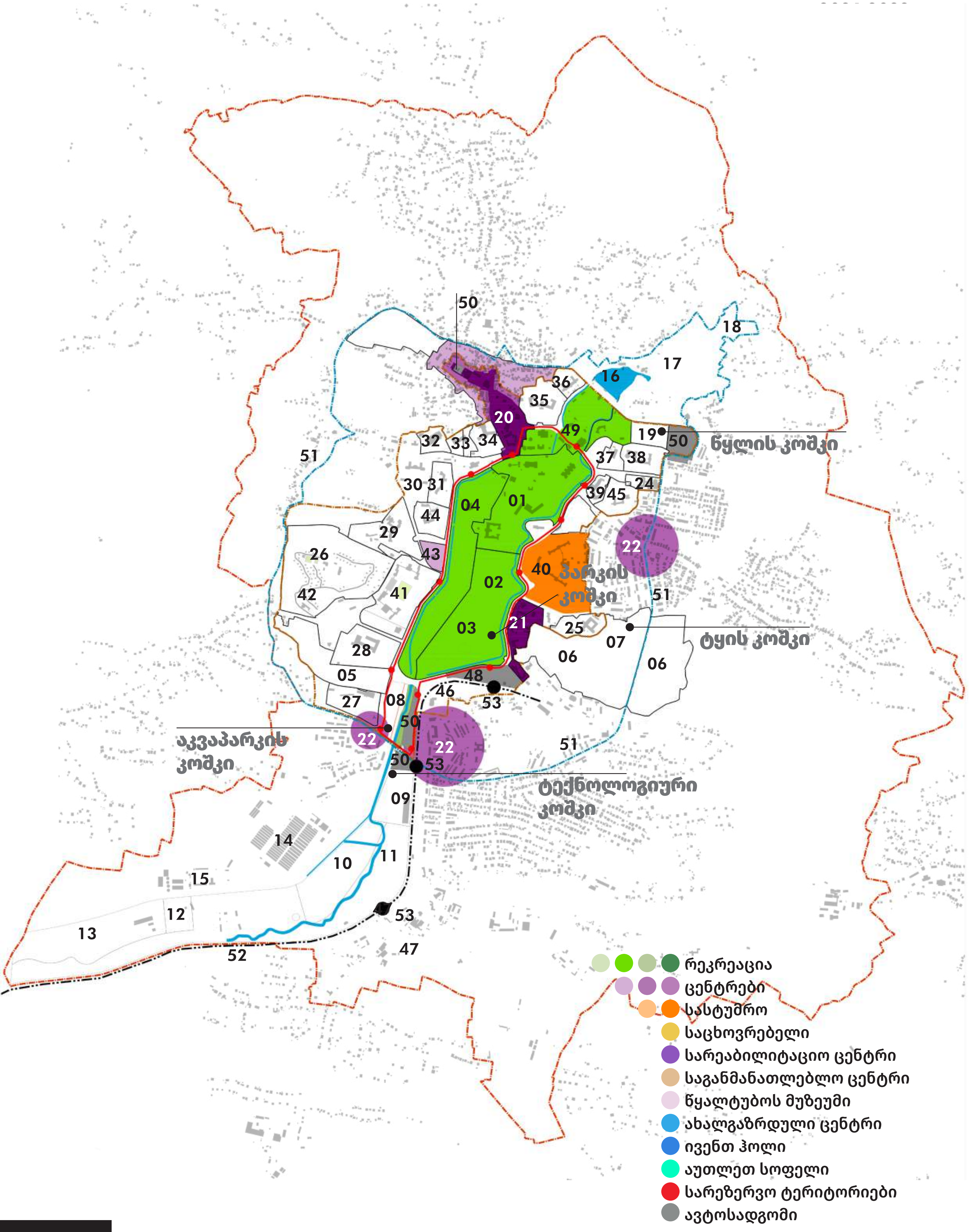
სასტუმრო და საცხოვრებელი ფუნქციები
23 სარეზერვეო ტერიტორია (დროებითი გამწვანება)
24 სასტუმრო და საცხოვრებელი სახლი
25 სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლი
26 ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი
27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41 სასტუმრო

სხვა ფუნქციები
42 სარეაბილიტაციო ცენტრი
43 შემეცნებით/საგანმანათლებლო ცენტრი
» **44** წყალტუბოს მუზეუმი
45 ახალგაზრდული ცენტრი
46 ივენთ ჰოლი
47 აუთლეთ სოფელი

კავშირები
48 ელექტრო ავტოსადგური
49 ელექტრო ტრანსპორტის წრე
50 ავტოსადგომი
» **51** შემოვლითი გზა
» **52** რკინიგზის ხაზი წყალტუბო-ქუთაისი-აეროპორტი
» **53** რკინიგზის სადგური

ღირშესანიშნაობები (LANDMARKS)
54 წყლის კოშკი: ყველაზე ღრმა-მაღალი საყვინთაო აუზი
55 პარკის კოშკი
56 ტყის კოშკი
57 ტექნოლოგიური კოშკი
58 აკვაპარკის კოშკი

01



1.6 განვითარების ეტაპები

ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
» **02** თერმული აუზი
» **03** ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
» **04** დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვეო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავანფუნქციური სპორტული ზონა

ცენტრები
» **20** წყალტუბოს ისტორიული და საკურორტო ცენტრი
21 ადმინისტრაციული ცენტრი
22 საუბნო ცენტრები

სასტუმრო და საცხოვრებელი ფუნქციები
23 სარეზერვეო ტერიტორია (დროებითი გამწვანება)
24 სასტუმრო და საცხოვრებელი სახლი
25 სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლი
26 ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი
27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41 სასტუმრო

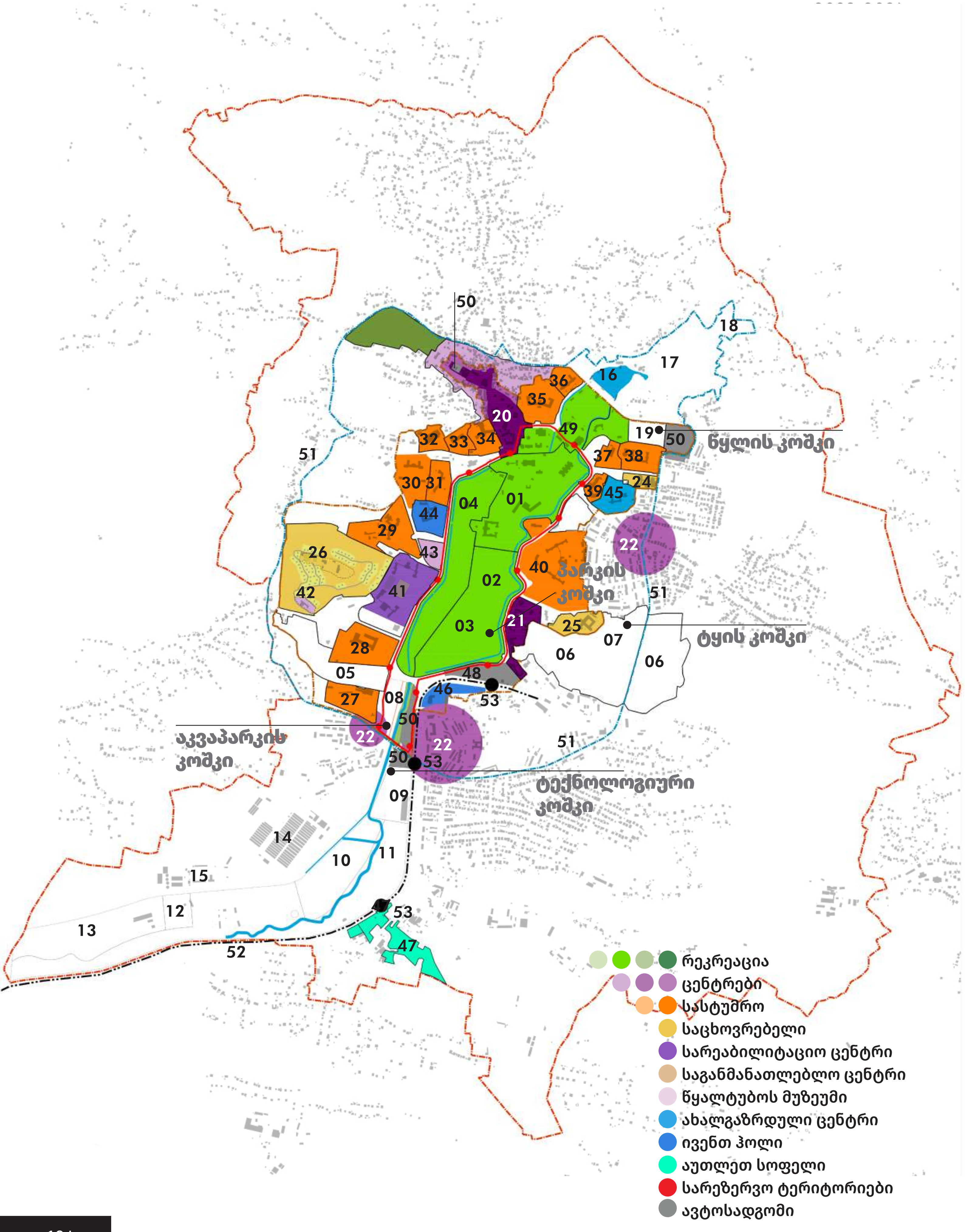
სხვა ფუნქციები
42 სარეაბილიტაციო ცენტრი
43 შემეცნებით/საგანმანათლებლო ცენტრი
44 წყალტუბოს მუზეუმი
45 ახალგაზრდული ცენტრი
46 ივენთ ჰოლი
47 აუთლეთ სოფელი

კავშირები
» **48** ელექტრო ავტოსადგური
» **49** ელეტრო ტრანსპორტის წრე
» **50** ავტოსადგომი
» **51** შემოვლითი გზა
» **52** რკინიგზის ხაზი წყალტუბო-ქუთაისი-აეროპორტი
» **53** რკინიგზის სადგური

ღირშესანიშნაობები (LANDMARKS)
54 წყლის კოშკი: ყველაზე ღრმა-მაღალი საყვინთაო აუზი
55 პარკის კოშკი
56 ტყის კოშკი
57 ტექნოლოგიური კოშკი
58 აკვაპარკის კოშკი

01

განხორციელების 2 ეტაპი



1.6 განვითარების ეტაპები

ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვეო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავალფუნქციური სპორტული ზონა

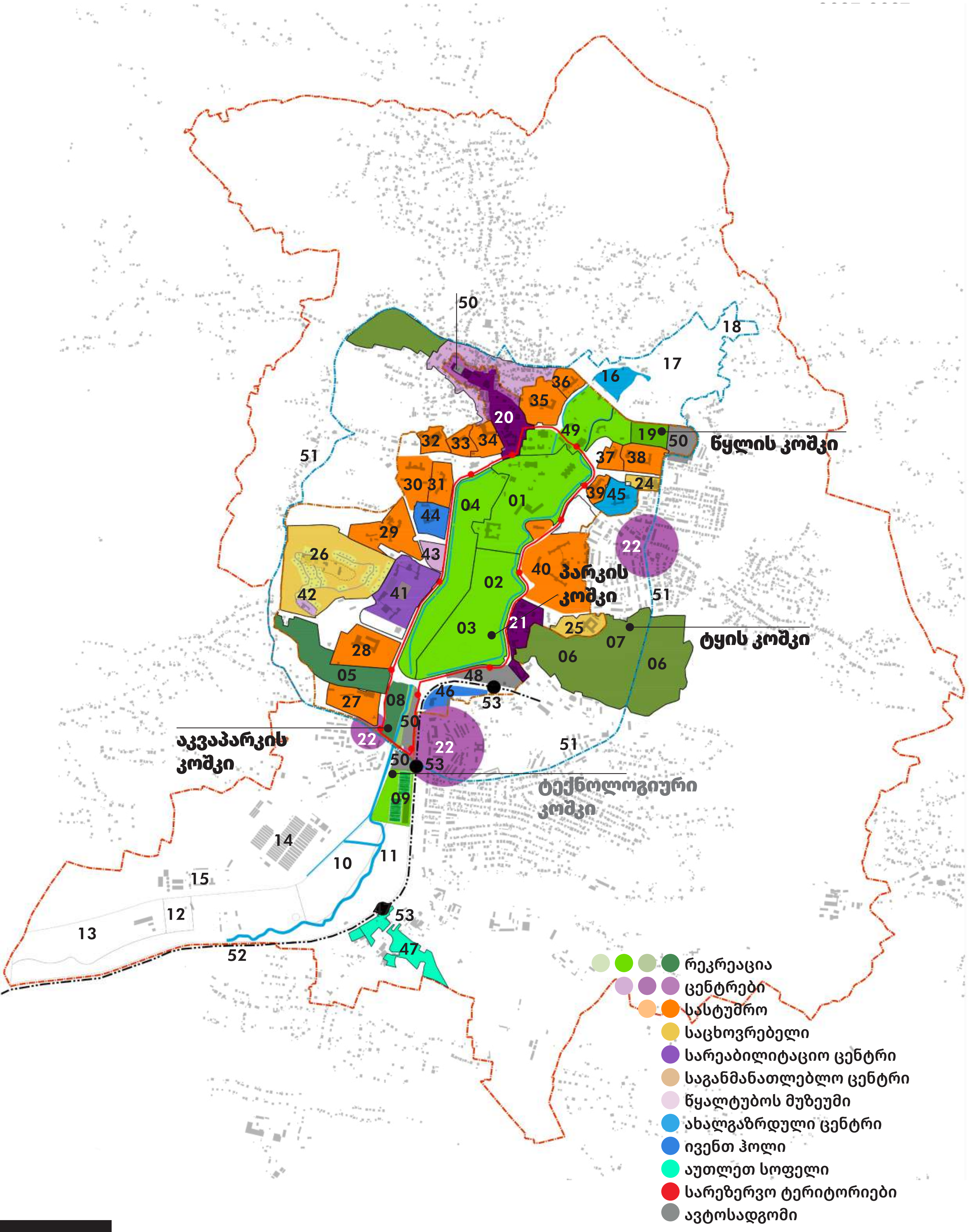
ცენტრები
20 წყალტუბოს ისტორიული და საკურორტო ცენტრი
21 ადმინისტრაციული ცენტრი
22 საუბნო ცენტრები

სასტუმრო და საცხოვრებელი ფუნქციები
23 სარეზერვეო ტერიტორია (დროებითი გამწვანება)
» **24** სასტუმრო და საცხოვრებელი სახლი
» **25** სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლი
» **26** ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი
» **27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41** სასტუმრო

სხვა ფუნქციები
» **42** სარეაბილიტაციო ცენტრი
» **43** შემეცნებით/საგანმანათლებლო ცენტრი
44 წყალტუბოს მუზეუმი
» **45** ახალგაზრდული ცენტრი
» **46** ივენთ ჰოლი
» **47** აუთლეთ სოფელი

კავშირები
48 ელექტრო ავტოსადგური
49 ელეტრო ტრანსპორტის წრე
50 ავტოსადგომი
51 შემოვლითი გზა
52 რკინიგზის ხაზი წყალტუბო-ქუთაისი-აეროპორტი
53 რკინიგზის სადგური

ღირშესანიშნაობები (LANDMARKS)
54 წყლის კოშკი: ყველაზე ღრმა-მაღალი საყვინთაო აუზი
55 პარკის კოშკი
56 ტყის კოშკი
57 ტექნოლოგიური კოშკი
58 აკვაპარკის კოშკი



1.6 განვითარების ეტაპები

ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

განივი პარკი
» **05** ექსტრემალური ველო ტრასა
» **06** ტყე-პარკი
» **07** ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
» **08** აკვა პარკი
» **09** სპორტული კომპლექსი
10 საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
11 ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
12 ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
13 ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
15 ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
17 სარეზერვეო გამწვანებული ტერიტორია
» **18** საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
» **19** მრავანფუნქციური სპორტული ზონა

ცენტრები
20 წყალტუბოს ისტორიული და საკურორტო ცენტრი
21 ადმინისტრაციული ცენტრი
22 საუბნო ცენტრები

სასტუმრო და საცხოვრებელი ფუნქციები
23 სარეზერვეო ტერიტორია (დროებითი გამწვანება)
24 სასტუმრო და საცხოვრებელი სახლი
25 სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლი
26 ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი
27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41 სასტუმრო

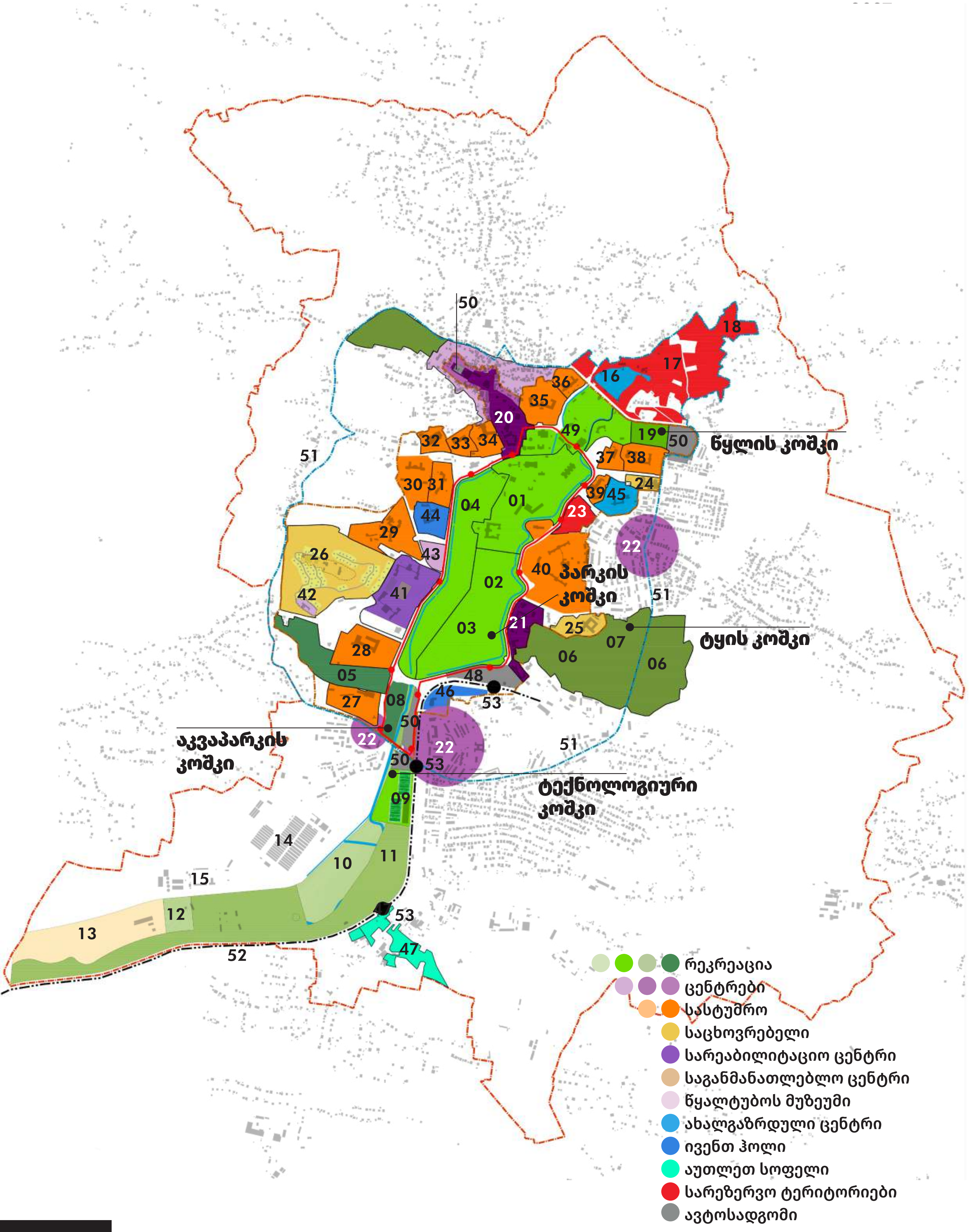
სხვა ფუნქციები
42 სარეაბილიტაციო ცენტრი
43 შემეცნებით/საგანმანათლებლო ცენტრი
44 წყალტუბოს მუზეუმი
45 ახალგაზრდული ცენტრი
46 ივენთ ჰოლი
47 აუთლეთ სოფელი

კავშირები
48 ელექტრო ავტოსადგური
49 ელეტრო ტრანსპორტის წრე
50 ავტოსადგომი
51 შემოვლითი გზა
52 რკინიგზის ხაზი წყალტუბო-ქუთაისი-აეროპორტი
53 რკინიგზის სადგური

ღირშესანიშნაობები (LANDMARKS)
» **54** წყლის კოშკი: ყველაზე ღრმა-მაღალი საყვინთაო აუზი
» **55** პარკის კოშკი
» **56** ტყის კოშკი
57 ტექნოლოგიური კოშკი
» **58** აკვაპარკის კოშკი

01

განხორციელების საბოლოო ეტაპი



1.6 განვითარების ეტაპები

ისტორიული პარკი
01 თერმული პარკი
02 თერმული აუზი
03 ღია საკონცერტო დარბაზი, აქტიური პარკი, საბავშვო პარკი
04 დეკორატიული ბაღი, ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაცია

განივი პარკი
05 ექსტრემალური ველო ტრასა
06 ტყე-პარკი
07 ტყის ქოხები (Tiny Forest Cabin)

სამხრეთის პარკი
08 აკვა პარკი
09 სპორტული კომპლექსი
» **10** საგამოფენო და სტარტაპების პარკი
» **11** ზედაპირული წყლების ლანდშაფტური ფილტრაციის პარკი
» **12** ტექნოლოგიური პარკის მუზეუმი
» **13** ფერმები დამოუკიდებელი კვების წყაროთი
14 სათბურები
» **15** ენერგეტიკული წარმოების ობიექტი

ჩრდილოეთის პარკი
16 არსებული ტბა
» **17** სარეზერვო გამწვანებული ტერიტორია
18 საჯინიბო (საცხენოსნო ტურებისათვის)
19 მრავალფუნქციური სპორტული ზონა

ცენტრები
20 წყალტუბოს ისტორიული და საკურორტო ცენტრი
21 ადმინისტრაციული ცენტრი
22 საუბნო ცენტრები

სასტუმრო და საცხოვრებელი ფუნქციები
» **23** სარეზერვო ტერიტორია (დროებითი გამწვანება)
24 სასტუმრო და საცხოვრებელი სახლი
25 სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლი
26 ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსი
27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41 სასტუმრო

სხვა ფუნქციები
42 სარეაბილიტაციო ცენტრი
43 შემეცნებით/საგანმანათლებლო ცენტრი
44 წყალტუბოს მუზეუმი
45 ახალგაზრდული ცენტრი
46 ივენთ ჰოლი
47 აუთლეთ სოფელი

კავშირები
48 ელექტრო ავტოსადგური
49 ელეტრო ტრანსპორტის წრე
50 ავტოსადგომი
51 შემოვლითი გზა
52 რკინიგზის ხაზი წყალტუბო-ქუთაისი-აეროპორტი
53 რკინიგზის სადგური

ღირშესანიშნაობები (LANDMARKS)
54 წყლის კოშკი: ყველაზე ღრმა-მაღალი საყვინთაო აუზი
55 პარკის კოშკი
56 ტყის კოშკი
» **57** ტექნოლოგიური კოშკი
58 აკვაპარკის კოშკი

სანატორიუმი [იმერეთი]

სანატორიუმი [წყალტუბო]

სანატორიუმი [თბილისი]

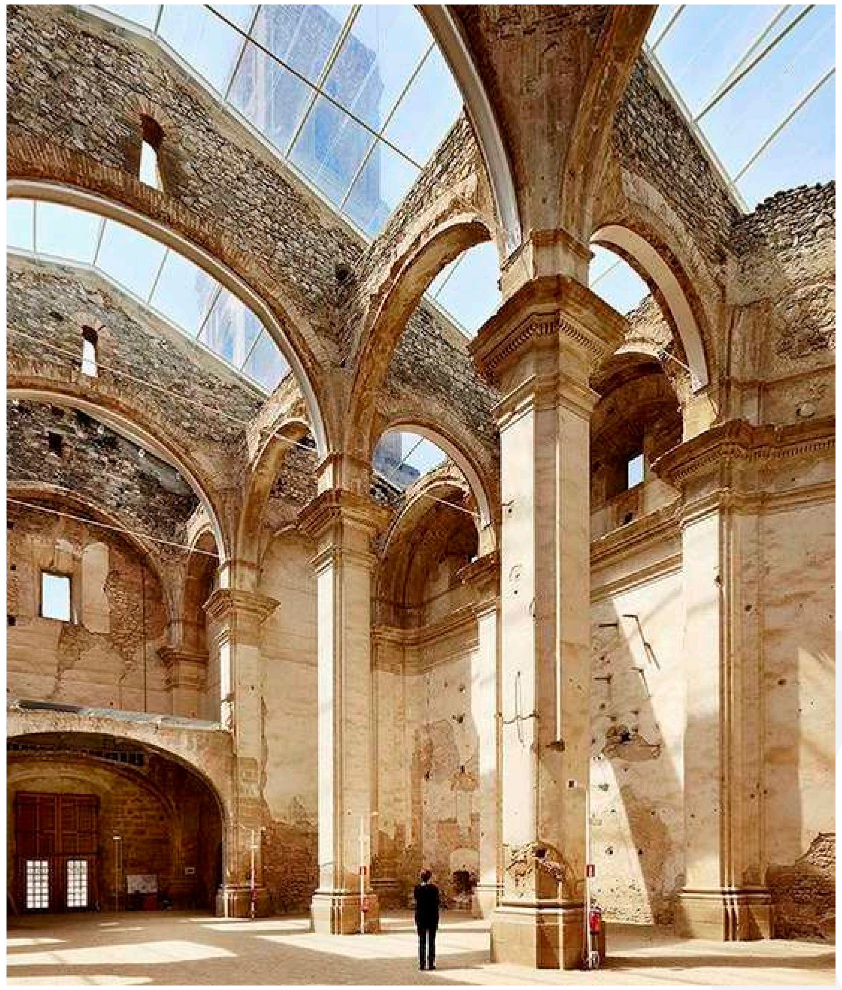
1.7 საინვესტიციო სტრატეგია
(არსებული შენობების რესტავრაცია/ რეკონსტრუქციის ვალდებულება)

ინვესტორისათვის გასაგებია სამომავლო კურორტის ხასიათი.

ინვესტორს აქვს შენობის რესტავრაცია / რეკონსტრუქციის ვალდებულება მაგრამ ანალოგიური ვალდებულება აქვთ სხვა ინვესტორებსაც, რაც ინვესტორს აძლევს გარანტიას, რომ კურორტს ექნება მაღალი მხატვრული იერსახე.

ინვესტირება ხორციელდება როგორც კონკრეტულ ობიექტში, ასევე ირიბად გარემოში, ისტორიაში, კულტურულ მემკვიდრეობაში.

საინვესტიციო ქონების ფასი შედგება კონკრეტული საინვესტიციო ობიექტისა და იმ ისტორიისგან, რის ნაწილსაც წარმოადგენს საინვესტიციო ობიექტი.



2

წყალტუბოს სანატორიუმების არქიტექტურული მახასიათებლები და ზოგადი რეკომენდაციები

2.1 არქიტექტურული სტილი "კონსტრუქტივიზმი" .... გვ. 114
2.2 "სოციალისტური კლასიციზმი" .... გვ. 115
2.3 "გვიანი მოდერნიზმის" ნიმუშები კურორტ წყალტუბოში .... გვ. 117

2.4.1 სანატორიუმი „სამგურალი" .... გვ. 118
2.4.2 სანატორიუმი "მეგობრობა" .... გვ. 120
2.4.3 სანატორიუმი "გეოლოგი" .... გვ. 122
2.4.4 სანატორიუმი „იმერეთი" .... გვ. 124
2.4.5 სანატორიუმი "გელათი" .... გვ. 126
2.4.6 სანატორიუმი "თბილისი .... გვ. 128
2.4.7 სანატორიუმი „რკინიგზელი" .... გვ. 132
2.4.8 სანატორიუმი „ აია" .... გვ. 134
2.4.9 საქ. სსრ ჯანდაცვის სამინისტროს კურორტოლოგიისა და ფიზიოთერაპიის სამეცნიერო კვლევითი ინსტიტუტის წყალტუბოს ფილიალი გვ. 136
2.4.10 სსრკ უშიშროების სახელმწიფო კომიტეტის სანატორიუმი „წყალტუბო" / სტალინის აგარაკი .... გვ. 139
2.4.11 სანატორიუმი „წყალტუბო" .... გვ. 141
2.4.12 სანატორიუმი „მედეა" .... გვ. 143
2.4.13 პანსიონატი "სავანე" .... გვ. 146
2.4.14 სასტუმრო „ინტურისტი" .... გვ. 148
2.4.15. სანატორიუმი „ სინათლე" .... გვ. 149
2.5 წყალტუბოს დასაცავი ფასეულობები და დაცვის პერსპექტივები .... გვ. 150
2.6 წყალტუბოს დაცვის პერსპექტივები .... გვ. 152
2.7 ფასეული და ნაკლებ ფასეული ობიექტების ნუსხა .... გვ. 154

ბალნეოლოგიურ კურორტ წყალტუბოს დღევანდელი სახით განაშენიანება საბჭოთა პერიოდში დაიწო. ტერიტორიაზე 1925-1987 წლებში 21 სანატორიუმი აშენდა. აღსანიშნავია, რომ ტერიტორიაზე წარმოდგენილი ობიექტები ზუსტად ასახავს საბჭოთა კავშირში, შესაბამისად, საქართველოშიც, კონკრეტულ პერიოდში გავრცელებულ არქიტექტურულ სტილს.

სსრკ-ში, მისი არსებობის 70-წლიან პერიოდში, გავრცელებული იყო ოთხი განსხვავებული არქიტექტურული სტილი:

1) **კონსტრუქტივიზმი** - - 1920-1930წწ. სტილი ხელოვნებაში, მათ შორის არქიტექტურაში, რომელმაც გავლენა მოახდინა მსოფლიო არქიტექტურულ ტენდენციებზე და გარკვეული სახეცვლილებით გავრცელდა საქართველოში;

2) **პოსტკონსტრუქტივიზმი** - ერთგვარი გარდამავალი ფაზა კონსტრუქტივიზმიდან "სტალინურ არქიტექტურაზე", რომელმაც 6-8 წლის განმავლობაში იარსება და შექმნა ძალიან საინტერესო ობიექტები;

3) **"სოციალისტური კლასიციზმი"** - (სტალინური ამპირი) - სტილი, რომელმაც დიდწილად განაპირობა საბჭოთა კავშირის ქალაქების, განსაკუთრებით კი სამრეწველო და საკურორტო დასახლებების იერი;

4) **საბჭოთა მოდერნიზმი**, ფართოდ გავრცელებული სტილი კავშირის ტერიტორიაზე, რომელიც განსაკუთრებული ყურადღებისა და ინტერესის საგანია დღეს;
წყალტუბო, ეს არის საკურორტო ქალაქი, სადაც საკმაოდ მცირე ტერიტორიაზე შეგვიძლია ვიხილოთ საბჭოთა არქიტექტურის განვითარების გზა. ეს, ფაქტობრივად, ღია ცის ქვეშ მოწყობილი არქიტექტურის მუზეუმია, ავთენტური გეგმარებით, არქიტექტურით, მცირე არქიტექტურული ფორმებით და, რაც მთავარია, კონცეფციით.

შესაბამისად, მნიშვნელოვნია შენარჩუნდეს არამარტო ერთი, რომელიმე სტილის ობიექტი, არამედ მთელი სპექტრი ობიექტებისა, რომლებიც ასახავს საბჭოთა არქიტექტურის განვითარების გზა.

მიუხედავად მრავალი დაზიანებისა, გადაკეთებისა, ფიზიკური განადგურებისა, წყალტუბომ შეინარჩუნა მთლიანობა, ავთენტურობა და, რაც მთავარია, სული. წყალტუბოში ქალაქგეგმარება და არქიტექტურა ხმამაღლა და მკაფიოდ ჰყვება ამბავს, ამბავს საქართველოსთვის სრულიად უცხო მასშტაბის, პომპეზური, მდიდრული, 300-მილიონიან სახელმწიფოში ერთ-ერთი ყველაზე მოთხოვნად კურორტზე. მთავრი ეს ამბავი, ეს ისტორიაა და არა რომელიმე ცალკეული ობიექტი.

წყალტუბოს გადარჩენის, ძველი დიდების დაბრუნებისა და თანამედროვე, მაგრამ დიდი ისტორიის მქონე თვითკმარ, ეკონომიკურად ძლიერ კურორტად გარდაქმნის ერთადერთი გზა მისი მთლიანობის შენარჩუნებაა. შესაბამისად, მიზანი უნდა იყოს ქალაქის ხასიათის შენარჩუნება და არა ცალკეული ობიექტებისა, რადგან ზუსტად ეს ქალაქი, თავისი ხასიათითა და მახასიათებლებით, არის მაგნიტი, რომელმაც შეიძლება მიიზიდოს ტურისტი, ინვესტორი, დამსვენებელი...

2.1 არქიტექტურული სტილი ”კონსტრუქტივიზმი”

საბჭოთა კავშირის შექმნის პირველივე ეტაპიდან იწყება ახალი ურბანული და არქიტექტრული კონცეფციების დამუშავება, ახალი სტილის შექმნა, რომელმაც, ერთი მხრივ, უნდა უპასუხოს არსებულ გამოწვევებს, მეორე მხრივ, გამოხატოს სოციალისტური წყობის არსი. ამ პერიოდში ძალას იკრებს და შემდეგ ფართოდ ვრცელდება ე.წ. კონსტრუქტივიზმი. ეს არის სატილი, რომელმაც გავლენა მოახდინა ხელოვნების თითქმის ყველა სფეროზე, დაწყებული კინოდან დასრულებული წიგნის დიზაინით. ეს არ იყო მხოლოდ ლოკალური მოვლენა. მე-20 საუკუნის დასაწყისი ზოგადად ხასიათდება ძიებებით, არქიტექტორები ცდილობენ, ფეხი აუწყონ ინდუსტრიალიზაციას, ურბანიზაციას... იქმნება ახალ ეპოქაზე მორგებული სტილი, ყველანაირი ზედმეტობისგან გათავისუფლებული, იაფი, კომფორტული არქიტექტურა.
ამ მოთხოვნებისა და ძიებების შედეგად იბადება და მსოფლიოში ფართოდ ვრცელდება ე.წ. ინტერნაციონალური სტილი, რომლის ნაწილია საბჭოთა კონსტრუქტივიზმი. ის საქართველოშიც ფართოდ ვრცელდება. კონსტრუქტივიზმი არქიტექტურაში არ გულისხმობდა მისი ნაციონალური მახასიათებლებით გაჯერებას, პირიქით. ჩვენთან კი კონსტრუქტივიზმი ნაციონალური მახასითებლებს იძენს. მოდერნისტული არქიტექტურა გაზავებული ქართული ხუროთმოძღვრების ელემენტებით - ეს არის ყველაზე ფართოდ გავრცელებული ქართული კონსტრუქტივიზმის სახე. კურორტ წყალტუბოში, რომლის დაგეგმარება და მშენებლობა 1920-იანი წლებიდან დაჩქარებული ტემპით მიმდინარეობს, არაერთი ობიექტი აშენდა კონსტრუქტივისტული სტილით, რიგი მათგანი კურორტის შემდგომ ეტაპებზე მიმდინარე ცვლილებებს შეეწირა, თუმცა დღემდე შემორჩენილია მნიშვნელოვანი და წყალტუბოს არიქტექტურული ისტორიისთვის მეტად ფასეული ობიექტები.

სახელწოდება	თარიღი	არქიტექტორი	რეკონსტრუქცია	არქიტექტორი
სანატ.წყალტუბო1	1936	მ.ვ.ბუზოღლი	1967-1971	ლ.გიორგაძე
მეგობრობა	1037 3/4 კორპუსი 1939 /1-2 კორპ		1951-1954	მ.კალაშნიკოვი
ფილიალი	1939	ვ.კოლჩინი		
სააბაზანო N3	1926			

2.2 “სოციალისტური კლასიციზმი”

1932 წლიდან სასტიკ ბრძოლა გამოუცხადდა წინამდებარე სტილის, კონსტრუქტივიზმის წინააღმდეგ , მას “არასწორად გაგებული მომჭირნეობის” კულტივირებას დააბრალებენ, დააბრალებენ უემოციობას, იდეოლოგიურად გაუმართლებლობას, სიშიშვლეს. არქიტექტურულმა სტილმა ტრანსფორმაცია განიცადა და სრულიად სხვა მიმართულებით განვითარდა. 1930 წლების დასაწყისიდან არქიტექტორებს უნდა ეხელმძღვანელათ, როგორც ახალი, ასევე კლასიკური არქიტექტურით, პრიორიტეტი ენიჭებოდა არა რომელიმე ერთ კონკრეტულ სტილს, არამედ სტილთა “იდეალურ” ნაზავს, რომელიც იქნებოდა ვიზუალურად ნაცნობი, მაგრამ შინაარსობრივად ახალი. მთავარი და ყველაზე მნიშვნელოვანი ამ პერიოდის ცვლილებიდან იყო იყო ფუნქციონალურ- კონსტრუქციული პრობლემებიდან ყურადღების არქიტექტურის იდეურ-სიმბოლურ დატვირთვაზე გადატანა. მნიშვნელოვანი გახდა ის, თუ რა უნდა გადმოეცა, რაზე უნდა ელაპარაკა საბჭოთა არქიტექტურას: მას უნდა ესაუბრა პროლეტარიატის ლამაზ, მშვენიერ ცხოვრებაზე. იყო კი ცხოვრება მშვენიერი ? - არა. შესაბამისად, როგორც ვიცით, განისაზღვრა კონკრეტული მიზანი : არსებული რეალობის გამოგონილით ჩანაცვლება. ამ მიზნის მიღწევაში ერთ-ერთი მთავარი ფუნქცია კულტურას უნდა ეკისრა. როგორი უნდა ყოფილიყო საბჭოთა არქიტექტურა?

უპირველეს ყოვლისა, საბჭოთა არქიტექტურა უნდა ყოფილიყო “ლამაზი”, პომპეზური, „მდიდრული“, „ხალისიანი, “„ბურჟუაზიული სასახლეების მსგავსი“ მონუმენტური. პრიორიტეტი ენიჭებოდა კლასიკურ კომპოზიციებს, რაც უმეტეს შემთხვევაში გულისხმობდა ფრონტალურ, სიმეტრიულ კომპოზიციებს აქცენტირებული ცენტრით. აქტუალურია ორდერი. დეკორირებისას გამოიყენება კლასიკური არქიტექტურის ელემენტების შემთხვევითი ნაზავი, რომელთა დამუშავებაშიც ეროვნულ მოტივებს ენიჭებათ უპირატესობა.

საბჭოთა არქიტექტურამ არსებული ცენზურისა და ჩარჩოების ფარგლებში მოახერხა შეექმნა საინტერესო ნიმუშები, რომლებმაც დიდ წილად განაპირობეს საქართველოს ქალაქების. განსაკუთრებით, საკურორტო ქალაქების იერი, მათ შორის კი გამოირჩევა ქალაქ-კურორტი წყალტუბო, რომლის არქიტექტურული ობიექტების მასშტაბი , ჩანაფიქრისა და შესრულების ხარისხი შეიძლება ითქვას უნიკალური საქართველოს რეალობაში.

საოციალისტური კლასიციზმის მაგალითები კურორტ წყალტუბოში

	სახელწოდება	თაირღი	არქიტექტორი
1	.სანატ. წყალტუბო /სტალინის აგარაკი/	1940	ნ.სევეროვი
2	სავანე	1947-1975	ა. ინწკირველი და თ. ფოცხიშვილია
3	რკინიგზელი	1948-1954	ვ.ვექილოვა ნ.პოჩეპცოვა
4	თბილისი	1950	ვ.ოლტარაჟევსკი ბ.სობოლევსკი
5	სამხედრო	1947-1957	ა.ინწკირველი, ვ.ჩანტლაძე, ვ.ნასარიძე
6	მეშახტე	1952	გ. ხიმშიაშვილი, გ.მელეგი
7	მეტალურგი	1957	ვ.კედია/ ნ.სოლოვიოვა
8	იმერეთი	1950-1961	ლ.ჯანელიძე/ვ.მესხიშვილი
9	მედეა	1962	ა.ინწკირველი,თ.ფოცხიშვილი
10	ივერია	1962	მ.მ. ბუზოღლი
11	გელათი	1964	ნ.პოლიუდოვი/ ა.აბრამოვი
12	სააბაზანო N5	1939	ნ.სევეროვი
13	სააბაზანო N6	1950-51	მ.ტარასოვი/გ.ხიმშიაშვილი
14	რკინიგზის სადგური		

2.3 „გვიანი მოდერნიზმის“ ნიმუშები კურორტ წყალტუბოში

გვიანი საბჭოთა მოდერნიზმი ფართოდ გავრცელებული სტილია საბჭოთა კავშირის ტერიტორიაზე. მოდერნიზმზე გადასვლა, ისევე, როგორც თავის დროზე “სოციალისტურ კლასიციზმზე”, პოლიტიკური “სარჩულით” ხდება. მას საფუძვლად უდევს 1955 წლის 4 ნოემბრის დადგენილება “დაპროექტებასა და მშენებლობაში ზედმეტობის აღმოფხვრის შესახებ. იმ ეტაპზე საბჭოთა არქიტექტურა უარს ამბობს “სტალინური არქიტექტურისთვის” სახასიათო “გადაჭარბებულ” დეკორატიულობაზე, მასშტაბურობაზე, პომპეზურობასა და, გეზს “ზედმეტობისგან გათავისუფლებული” არქიტექტურული სტილისკენ იღებს. ამ პერიოდის არქიტექტურის მიზანი მშენებლობის ინდუსტრიალიზაცია და სწრაფი ტემპია.

ამ მიზნის მისაღწევად იქმნება ტიპობრივი პროექტები საცხოვრებელი კვარტლების, სახლების, სკოლების, უნივერმაღების, ამბულატორიების... ტიპობრივი პროექტებით მშენებლობა მიმდინარეობს მთელი კავშირის ტერიტორიაზე. გარდა ტიპობრივი მშენებლობისა, მცირე მასშტაბით, მაგრამ მაინც, მიმდინარეობდა ინდივიდუალური პროექტებით მშენებლობა. არქიტექტორებს აქ მეტი თავისუფლება ჰქონდათ. გვიანი საბჭოთა მოდერნიზმი ხასიათდება ლაკონიურობით, სუფთა გეომეტრიული ფორმებით, მასალის მონოტონურობით, რთული გეგმარებით. ამ პერიოდის ობიექტის ფასადი ხშირად ფორმდება მონუმენტური ხელოვნების პანოებით, განსაკუთრებით პოპულარულია მოზაიკა. ზოგადად, საბჭოთა, და მათ შორის ქართული საბჭოთა მოდერნიზმი, დიდწილად განიცდის იმ პერიოდში მსოფლიოში ფართოდ გავრცელებული ტენდენციების (ფუნქციონალიზმი, ბრუტალიზმი, მეტაბოლიზმი...) გავლენას. დღეს დიდი ინტერესის საგანია გვიანი საბჭოთა მოდერნიზმი, რასაც მსოფლიო მასშტაბით შექმნილი არაერთი გამოფენა, პუბლიკაცია და სამეცნიერო ნაშრომი ადასტურებს.

ამ სტილის რამდენიმე თვალსაჩინო მაგალითია წარმოდგენილი კურორტზე, ზოგიერთი მათგანი ფასეული და მნიშვნელოვანია არამარტო წყალტუბოს, არამედ ზოგადად, გვიანი საბჭოთა მოდერნიზმის ისტორიისთვის.

წყალტუბოში ქართული მოდერნიზმის მაგალითები არის:

სინათლე	1963	ვ.კედია
გეოლოგი	1966-1976	ვ.კედია. ლ.სტეპანოვა.ფ.ყუფარაშვილი
ინტურისტი	1968 -76	ლ.ლორთქფანიძე.
აია	1970-1985	ფ.ქუფარაშვლი, რ.კახაშვილი, ც.ქუფარაშვილ, მ.ჩუტკერიშვილი
საქართველო	1974-1983	მ. ჩხენკელი, თანავტ. რ. ჯანაშია
სამგურალი	1977-87	მ.ლიპარტელიანი
სააბაზანო #4	1958	ი.ზაალიშვილი
სააბაზანო #8	1959	ი.ზაალიშვილი
სააბაზანო #9 /დანგრეულია	1957	ი.ზაალიშვილი/ვ.კედია

2.4.1. სანატორიუმი „სამგურალი“

მშენებლობის თარიღი : 1977-1987 წელი
მაქსიმალური სართულიანობა: 9
მფლობელობა: სახელმწიფო

დამრეცლანდშაფტზეოსტატურადმორგებული,300საწოლზეგათვლილიმ.ლიპარტელიანის პროექტით აგებული სანატორიუმი “სამგურალი” გვიანი საბჭოთა მოდერნისტული არქიტექტურის საინტერესო ნიმუშია. ის სამი, სხვადასხვა ფუნქციის, ერთმანეთთან ხიდებითა და დახურული გადასასვლელებით დაკავშირებული ფლიგელისგან შედგება.
დედაენის ქუჩიდან კომპლექსის პირველი ობიექტი სანატორიუმის სასადილო/რესტორანია. ძირითადად ერთსართულიანი, სწორკუთხა, ღია ფერის ქვით მოპირკეთებული შენობა მოდერნისტული არქიტექტურისთვის ჩვეული გეომეტრიულობით, მინიმალიზმით ხასიათდება.

სასადილო/რესტორანი გადასასვლელის მეშვეობით უკავშირდება მის წინ განთავსებული სანატორიუმის ძირითად, ცხრასართულიან ფლიგელს. გრძივი ფასადების დამუშავება იდენტურია, მარტივი, სწორკუთხა, უსაპირო სარკმელებით დანაწევრებული ფასადის უმეტესი ნაწილი გახსნილია, კედლის სიბრტყიდან წინ წამოწეული გალერეა-აივნებით. ორიგინალურად გადაწყვეტილი აივნები, დიდწილად განაპირობებს ამ ფლიგელის სახასიათო სახეს. აივნების და, ასევე, ტორცოებზე მოწყობილი შესასვლელების გადაწყვეტა გარკვეულ ასოციაციებს აჩენს ევროპული მოდერნიზმის ცნობილ ობიექტებთან.

მთავარი კორპუსი, ასევე გადასასვლელით უკავშირდება მის წინ, უფრო დაბალ ნიშნულზე განთავსებულ დიაგნოსტიკურ კორპუსს. სამსართულიანი, L გეგმარების მქონე შენობა ეზოში ტერასულად განთავსებული ღია გალერეით იხსნება.

სამი ფლიგელისგან შექმნილი სანატორიუმი, მისი კუთვნილი ტერიტორიის შედარებით განიერ მონაკვეთზეა განთავსებული. დარჩენილი ვიწრო ზოლი დათმობილი აქვს ეზოს, საიდანაც სამკურნალო-დიაგნოსტიკური და მის უკან განთავსებული მთავარი კორპუსი ერთიან მოცულობად აღიქმება: სამსართულიანი ტერასული მასა, რომელზეც ამოზიდულია ცხრასართულიანი კორპუსი.

ობიექტი მისი საინტერესო გეგმარებით, მასების გადანაწილებით, რიტმით, კომპოზიციური ხერხებით, ფასადების გადაწყვეტით, ძალიან საინტერესო ნიმუშია ქართული საბჭოთა მოდერნიზმისა. მიუხედავად ობიექტის მძიმე მდგომარეობისა და არაერთი გადაკეთებისა, არქიტექტურული ჩანაფიქრი მკაფიოდ და ნათლად იკითხება.

რეკომენდაციები პირველად მონაცემებზე დაყრდნობით:

სანატორიუმის თანამედროვე მოთხოვნების შესაბამისად მოდერნიზება აუცილებელია, თუმცა მისი დემონტაჟი, ზემოთ ჩამოთვლილი მიზეზების გამო, დაუშვებელია. სასურველია განხორციელდეს მისი რესტავრაცია/რეკონსტრუქცია/“ადაპტაციური განახლება”, რაც საშუალებას იძლევა, ერთი მხრივ, შენობა განახლდეს, მეორე მხრივ კი, შენარჩუნებული იქნას ობიექტის ღირებული მახასიათებლები: გეგმარება, შენობების ურთიერთმიმართება, შენობებს შორის სიმაღლეთა ბალანსი, ფასადების გადაწყვეტა განსაკუთრებით მთავარი და სამკურნალო-დიაგნოსტიკური ფლიგელის. აუცილებელია, შენარჩუნდეს მთავარი კორპუსის ტორცოს საფასადე გადაწყვეტა და ცენტრალური შესასვლელის კომპოზიცია. დაუშვებელია, დიაგნოსტიკურ კორპუსზე დაშენება, რადგან ზემოთ ხსენებული კომპოზიციური ერთობა, რომელსაც ქმნის მთავარი და მის წინ არსებული სამსართულიანი ობიექტი, დიდწილად განპირობებულია ამ უკანასკნელის სიმაღლით. სამკურნალო-დიაგნოსტიკური კორპუსი ზუსტად უტოლდება იმ ნიშნულს, რომლიდანაც მთავარ კორპუსში იწყება ფასადის გალერეებით გახსნა. შესაბამისად, წინხედიდან, სანატორიუმი “სამგურალი” სრულად არის გალერეებით გახსნილი. დასაშვებად მიმაჩნია, უკანა, სასადილო რესტორნის რეკონსტრუქცია, თუმცა საერთო გეგმარების, კონტურისა და სიმაღლის შენარჩუნებით. აუცილებელია შენარჩუნებული იყოს კორპუსებს შორის კავშირების გვიანი მოდერნიზმისთვის სახასიათო გადაწყვეტა -ღია და დახურული გადასასვლელები.

***არსებული მონაცემები პირველადია და საჭიროებს ღრმა ისტორიულ-არქიტექტურულ კვლევას.**

2.4.2. სანატორიუმი “მეგობრობა”

მდებარეობა : სანატორიუმი “მეგობრობა” მდებარეობს წყალტუბოს დასავლეთ ნაწილში,რუსთაველის ქ. #47
მშენებლობის თარიღი: 1937-1940, რეკონსტრუქცია 1951-1954
მაქსიმალური სართულიანობა: 3
მფლობელობა: სახელმწიფო

1937 წელს გაიხსნა არქიტექტორ ს.მ. ლენტოვსკის პროექტით აგებული, თავდაპირველად 450 საწოლზე გათვლილი, N1 სანატორიუმი, რომელიც ექსპლუატაციაში შევიდა III-IV, 1939 და 1940 წელს კი I-II კორპუსი. სანატორიუმი ოთხი, მსგავსი გეგმარებისა და არქიტექტურული სახის მქონე ობიექტისაგან შედგება. ეს ოთხი სამსართულიანი კორპუსი ორ ჯგუფად იყოფა - ერთმანეთის უკან, დაახლოებით, 120 მეტრის ინტერვალით განთავსებული შენობები გრძელი დამაკავშირებელი ფლიგელებით არიან გადაბმული და ერთობლიობაში ქმნიან კურდონერს, რომლითაც იხსნებიან სანატორიუმის ეზოში. აღნიშნული კომპოზიცია მეორდება ეზოს მეორე კიდეში. სანატორიუმის ტერიტორია დამრეც რელიეფზე მდებარეობს, შესაბამისად, უკანა კორპუსები უფრო მაღალ ნიშნულზე მოწყობილ ბაქანზე არიან განთავსებული. მშენებლობის პერიოდის მიუხედავად, 1932 წლიდან საბჭოთა კავშირში იკრძალება “ზედმეტად მომჭირნე”, ავანგარდული სტილი - კონსტრუქტივიზმი. სანატორიუმი „მეგობრობა“ ამ სტილის ობიექტი იყო - სადა, ფუნქციონალური, ყოველგვარ ზედმეტობებს მოკლებული, “იაფი” არქიტექტურა, რომლის იერს გეომეტრიული, ლაკონიური, მკაფიო, “შიშველი” ფორმები ქმნიან, თუმცა ფორმების სიშიშვლე, ისე, როგორც ქართული კონსტრუქტივიზმის არაერთ ობიექტში, სრულად არ არის დაცული. არქიტექტორი ძუნწად, მაგრამ მაინც, იყენებს დეკორატიულ ელემენტებს: დეკორატიულ ჩანართებს, ორდერს.

1951-1954 წლებში, მ. კალაშნიკოვის პროექტით განხორციელდა სანატორიუმის რეკონსტრუქცია, რომლის დროსაც შეიცვალა ფასადების გაფორმება. საბჭოთა კავშირში, მათ შორის საქართველოში, კონსტრუქტივიზმის აკრძალვისა და არქიტექტურული სტილის ცვლილების შემდეგ, არაერთმა კონსტრუქტივისტულმა ობიექტმა იცვალა იერი და „დამშვენდა“ „სოციალისტური კლასიციზმისთვის“ მეტად შესაფერისი ფასადებით. ძირითადი ცვლილებები “მეგობრობაში” შეეხო აივნებს. ლენტური, მინიმალური დეკორით გაფორმებული აივნები ჩანაცვლდა შეწყვილებულსვეტებიანი და ბალიასინებიანი აივნებით. აივნის სვეტები პირველ სართულზე დორიული, მეორეზე იონურია, მესამე სართულზე კი ქართული დედაბოძის თემასთან ავლენს სიახლოვეს. ცენტრალური შესასვლელების პორტიკებს დაემატა ქართული ორნამენტით შემკობილი ბალუსტრადა, პორტიკის ზემოთ განთავსებულ სარკმლებს გაუჩნდათ დეკორატიული თავსართები. რიზალიტი აქცენტირდა ფრონტონით, ბრტყელი გადახურვა შეიცვალა ქანობიანით.

ამავე პერიოდში კორპუსების დამაკავშირებელი გადასასვლელების შუა მონაკვეთებში გაჩნდა ახალი პომპეზური, გიგანტური სვეტებით გაფორმებული, კლასიცისტური იერის მქონე ფლიგელები. დაგეგმილი იყო უკანა კორპუსებს შორის საკმაოდ მოცულობითი ობიექტის აგება, რომელიც გადასასვლელებით დაუკავშირდებოდა გვერდით არსებულ შენობებს. 1956 წელს სანატორიუმს ეწოდა „მეგობრობა“.

სანატორიუმის მდგომარეობა საკმაოდ რთულია, თითქმის სრულად არის დანგრეული ორი ფლიგელი, ამოშენებებითა და აივნების სხვადასხვა მასალით შეფუთვის შედეგად დიდწილად არის შეცვლილი ობიექტის არქიტექტურული სახე, თითქმის სრულად არის განადგურებული ინტერიერი, დეკორატიული ელემენტები დაზიანებულია და სასწრაფოდ სარესტავრაციოა. მიუხედავად ცვლილებებისა, შენარჩუნებულია ობიექტის ძირითადი მახასიათებლები, როგორც ცალკეული ფლიგელების , ასევე კომპლექსის მთლიანობა.
სანატორიუმი “მეგობრობა” ღირებული და მნიშვნელოვანი ობიექტია არა მხოლოდ მისი არქიტექტურული მახასიათებლების გამო. სტილის ცვლილებამ, როგორც უკვე აღვნიშნეთ, გამოიწვია საბჭოთა კავშირის ტერიტორიაზე, კონსტრუქტივისტული ობიექტების “სოციალისტური” ფასადით „დამშვენება“. სანატორიუმი მეგობრობა არქიტექტურაზე პოლიტიკის ზეგავლენის “ცოცხალი მაგალითია”. სტილების ცვლილება, გემოვნებისა და ესთეტიკის საკითხი არ ყოფილა, ეს უპირველეს ყოვლისა, იყო პოლიტიკის, იდეოლოგიისა და პროპაგანდის ნაწილი. სანატორიუმი „მეგობრობა“ ყველაზე კარგად ჰყვება ეპოქისა და სახელმწიფოს შესახებ, რომელშიც რეპრესირებულები იყვნენ არა მხოლოდ ადამიანები, არამედ არქიტექტურული სტილებიც.

რეკომენდაციები, პირველადი მონაცემებზე დაყრდნობით:

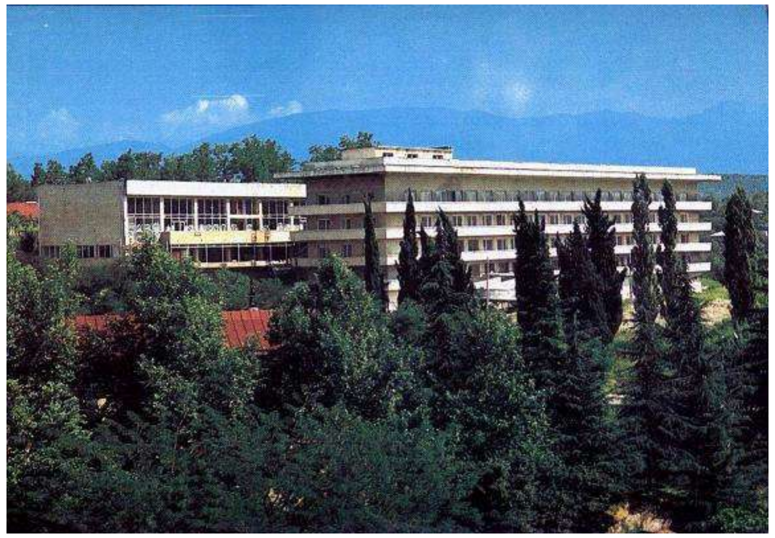
შესაბამისად, აუცილებელია ობიექტის რესტავრაცია, დაგეგმარების სტრუქტურის, მასშტაბის, სილუეტის, იერსახისა და სხვა ძირითადი მახასიათებლების შენარჩუნება. რესტავრაცია უნდა ჩაუტარდეს ინტერიერში, დამატებითი კვლევის შედეგად გამოვლენილ ღირებულ ელემენტებს; რესტავრაცია უნდა ჩაუტარდეს ეზოში, ტერასებს შორის არსებულ ქვის კიბეებს.

- სასურველია, შენარჩუნებულ იქნას ტერიტორიის დიდი ნაწილის რეკრეაციული ფუნქცია;
- დაუშვებელია შენობაზე დაშენება;
- დაუშვებელია ცენტრალური ზონის აივნების შევსება (შემინვა, ამოშენება...)
- დასაშვებად მიმაჩნია შიდა გეგმარების ცვლილება, თუმცა აუცილებელია გააზრებულ და იდენტიფიცირებული იქნას გეგმარების ხასიათი და ფასეულობა, მხოლოდ მისი გათვალისწინებით და მასზე დაყრდნობით მოხდეს ცვლილება.

- დასაშვებად მიმაჩნია, ორ ობიექტს შორის დამაკავშირებელ ფლიგელების შუა ნაწილში 1950-იან წლებში გაჩენილი ერთ-ერთი, თითქმის სრულად განადგურებული კლასიცისტური იერსახის ფლიგელის ფრაგმენტულად შენარჩუნება და ახალ კონსტრუქციაში ჩასმა ან შემორჩენილი სვეტების ეზოს დეკორატიულ ელემენტად გარდაქმნა;

- დასაშვებად მიმაჩნია, კომპლექსის ოთხი ძირითადი კორპუსიდან, ერთ-ერთი, თითქმის სრულად დანგრეული კორპუსის თანამედროვე ობიექტით ჩანაცვლება. თუმცა აუცილებელია გათვალისწინებული იყოს არსებული ობიექტის მასა, მასშტაბი, გეგმარება, მდებარეობა და მისი მიმართება კომპლექსის სხვა ობიექტებთან.· ახალი მოცულობის გაჩენის შემთხვევაში მისი სიმაღლე არ შეიძლება ასცდეს არსებული ობიექტების სიმაღლის ნიშნულს, სასურველია გამეორებულ იქნას ძველი შენობის კონტური, მასშტაბი და არქიტექტურული გადაწყვეტა ფრთხილად უნდა იყოს შერჩეული, ისე რომ მან პრობლემა არ შეუქმნას არსებული შენობის მთლიანობასა და მის აღქმას;

არსებული მონაცემები პირველადია და საჭიროებს დამატებით ისტორიულ-არქიტექტურულ კვლევას.



2.4.3. სანატორიუმი “გეოლოგი”

მდებარეობა: ბარათაშვილის ქუჩაზე ერთმანეთის მიყოლებით მდებარეობს სამი სანატორიუმი: “თბილისი”, “გეოლოგი” და “გელათი”. მდებარეობით მეორე სანატორიუმს შორის არის სანატორიუმი “გეოლოგი” ნ. ბარათაშვილის ქ. #4 ,
მშენებლობის თარიღი : 1966-1976 წელი
მაქსიმალური სართულიანობა: 5
მფლობელობა: სახელმწიფო

355 საწოლზე გათვლილი, ნევროლოგიური პროფილის სანატორიუმი “გეოლოგი” აგებულია არქიტექტორთა ჯგუფის მიერ: ვ. კედია, ლ. სტეპანოვა, ვ. ყუფარაშვილი. შენობის არქიტექტურული გადაწყვეტა სახასიათოა 1960-1990წწ წლებში საბჭოთა კავშირში გავრცელებული სტილის ე.წ. გვიანი მოდერნიზმისთვის.

ოსტატურად ლანდშაფტურ გარემოში ჩაწერილი სანატორიუმი “გეოლოგი ” ორი კორპუსისგან შედგება, რომლებიც ერთმანეთს ღია გადასასვლელით უკავშირდება. ძრითადი L გეგმარების მქონე კორპუსი, მთავარი ფასადის მხრიდან ხუთ, უკანა ფასადის მხრიდან - ოთხსართულიანი. ისტორიულ ფოტოებში სხვადსხვა დროის მონაკვეთზე, განსხვავებული ფერით შეღებილი კედლის სიბრტყე დაცხრილულია მარტივი ღიობებით. მთავარი ფასადის პირველი სართული მოპირკეთებულია ღია ფერის მასალით, გადახურვა ბრტყელია, სახურავის ფილა სცდება შენობის ძირითად ტანსა და ასრულებს, კრავს, მთელ შენობას. სადა, ყოველგვარ დეკორს მოკლებული შენობის არქიტექტურული სახის შექმნაში გადამწყვეტი როლს მთელ სიგრძეზე გადაჭიმული ღია აივნების უწყვეტი რიგი თამაშობს, რომლებიც მძლავრ ჰორიზონტალურ აქცენტს ქმნის. აივნების სადა, ყრუ არადეკორირებული მოაჯირების ფერი განსხვავდებოდა შენობის კედლის ფერისაგან, რაც ასევე გამოყენებული იყო არქიტექტურული იერის შექმნისთვის. სამწუხაროდ, მთლიანად არის შეცვლილი აივნის მოპირკეთების მასალა. მთავარი შესასვლელი აქცენტირებულია სპირალური, რუხი ქვის ფილებით მოპირკეთებელი კიბით. შენობის არქიტექტურული იერსახე აგებულია გეომეტრიულ მოცულობათა და ფორმათა ურთიერთშეფარდებაზე. შენობის უკანა ფასადის დამუშავება მსგავსია.

ტერიტორიის გამოყენების სპეციფიკა ისეთივეა, როგორც გვერდზე არსებულ სანატორიუმ “თბილისში”. სანატორიუმის კუთვნილი მიწის ნაკვეთი გაყოფილია ორ, თითქმის თანაბარ ნაწილად. ერთი,ქუჩისპირა მონაკვეთი, დათმობილი აქვს პარკს, მეორეზე კი განთავსებულია ძირითადი და სხვა დამხმარე ნაგებობები. დღევანდელი მდგომარეობით პარკის ნაწილში აგებულია ეკლესია.

მეორე, ოთხსართულიანი, მართკუთხა ფორმის ნაგებობაც სადა, მარტივი, ლაკონიური ფორმებითა და გადაწყვეტებით ხასიათდება. შენობის კედლები მოპირკეთებულია ღია ფერის ქვით, მთავარი, სანატორიუმის ცენტრალური კორპუსისკენ მიმართული ფასადი თითქმის მთლიანად შემინულია. შენობა არ წარმოადგენდა საცხოვრებელ კორპუსს, ის დატვირთული იყო სხვადასხვა ფუნქციით. მათ შორის, აქ მდებარეობდა სანატორიუმის სასადილო. ამ ორ შენობას ერთმანეთთან აკავშირებს ღია გადასასვლელი. ინტერიერის დიდი ნაწილი განადგურებულია.

რეკომენდაციები პირველად მონაცემებზე დაყრდნობით:

სანატორიუმის თანამედროვე მოთხოვნების შესაბამისად მოდერნიზება აუცილებელია, სასურველია, შენარჩუნდეს ობიექტის კონტური, მასშტაბი.

***არსებული მონაცემები პირველადია და საჭიროებს დამატებით ისტორიულ-არქიტექტურულ კვლევას.**

2.4.4. სანატორიუმი „იმერეთი“

მდებარეობა : სულხან საბას ქ.3. კურორტის ჩრდილო-აღმოსავლეთით, სულხან საბას ქუჩაზე ერთმანეთის მიყოლებით მდებარეობს ორი სანატორიუმი: „სინათლე“, სანატორიუმების ამფითეტრის პირველ რიგში, პარკთან უფრო ახლოს და მის უკან სანატორიუმი „იმერეთი“.

მშენებლობის თარიღი : 1950-1961
მაქსიმალური სართულიანობა: 4
მფლობელობა: სახელმწიფო

სანატორიუმი “იმერეთის” მშენებლობა 1950 წელს დაიწყო, ექსპლუატაციაში კი 1961წ. 6 ივლისს შევიდა. არქიტექტორების ვ. ალექსი-მესხიშვილისა და ლ. ჯანელიძის პროექტის მიხედვით აგებული მონუმენტური პომპეზური არქიტექტურული ობიექტი 300 საწოლზე იყო გათვლილი და ნევროლოგიური პროფილი ჰქონდა.

ნერვული სისტემის დაავადებებზე პროფილირდებოდა. აღჭურვილი იყო თანამედროვე აპარატურით, გააჩნდა მექანოთერაპიის, ჰიდროთერაპიის, ფსიქოთერაპიის, სტომატოლოგიური, გინეკოლოგიური და სხვა კაბინეტები.

სანატორიუმის მთავარი კორპუსი სულხან საბას ქუჩის ხაზიდან დაახლოებით 50 მეტრით შეწეული ბაქანზეა განთავსებული. რუხი რუსტებით მოპირკეთებული ბაქანის ცენტრალური ნაწილი, რომელიც სანატორიუმის მთავარ შესასვლელის ხაზს ემთხვევა, ძლიერად არის შვერილი და მომრგვალებული, აქ მოწყობილია ორმხრივი კიბე.
კიბის ავლის შემდეგ ვხვდებით სანატორიუმის „სოციალისტური კლასიციზმისთვის“ სახასიათო იერის მქონე ობიექტთან. შენობა ორი, ერთმანეთთან გადასასვლელით დაკავშირებული ფლიგელისგან შედგება. ცენტრალური კორპუსის მკლავები კურდონერს წარმოქმნიან, რომლითაც ის ეზოში იხსნება.

მთავარი, ქუჩაზე გამომავალი გრძელი ფასადი თეთრი ქვით არის მოპირკეთებული და თაღოვანი გალერეით, არქიტრავული და თაღოვანი ღიობებით დანაწევრებული. ფასადის კომპოზიცია სიმეტრიულია. ერთფეროვნებისგან თავის დასაღწევად კედლის სიბრტყეებად “დატეხვის” ხერხი, რომელსაც ხშირად ვხვდებით წყალტუბოს ობიექტებში, აქაც გამოყენებულია : სანატორიუმის მთავარი ფასადი კიდეებიდან მოზღუდულია ძლიერად შვერილი რიზალიტებით, ცენტრალური მონაკვეთი კი სიღრმეშია შეწეული და ერთი სართულით ამაღლებული. პირველი სართულზე სხვადასხვა სიბრტყედ დატეხილ ფასადს აერთიანებს თაღოვანი გალერეა ბალუსტრადით.
ფასადი მეორე სართულზე არქიტრავული, მესამეზე კი თაღოვანი, ლითონის შეკიდულ აივნებიანი ღიობებით არის დანაწევრებული, ცენტრალური ნაწილის მეოთხე სართულზე გადახურული ვერანდაა მოწყობილი

დეკორირებული სვეტებით და მოაჯირით.

კლასიკური და ნაციონალური არქიტექტურიდან ნასესხები დეკორატიული ელემენტები შენობის ძირითად ფასადზე უხვად არის გამოყენებული, კარნიზზე, ღიობთა საპირეებზე, აივნის მოაჯირებზე. სანატორიუმის ფრონტალური, სიმეტრიული არქიტექტურული კომპოზიცია ჰორიზონტალური და ვერტიკალური მიმართულებების კონტრასტზეა აგებული: ჰორიზონტალი ხაზსგასმულია გალერეის, აივნების, ღიობების კომპოზიციითა და დინამიკით, ვერტიკალი კი, რიზალიტებით, და შუა, ამაღლებული მონაკვეთით. .ვერტიკალის და ჰორიზონტალის ბალანსი სტალინურ არქიტექტურაში ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი თემაა, რომელსაც საკმაოდ დიდი ყურადღება ექცევა. შენობა უნდა ყოფილიყო მიწაზე „მყარად მდგარი: „ჩვენ მხნედ ვდგავართ მიწაზე, მყარად ვდგავართ მიწაზე“ და, ამავდროულად, მსუბუქიც: „საერთო სიდიადის ფონზე გარკვეული სიმსუბუქის შთაბეჭდილება უნდა შევქმნათ და შენებისას დავეყრდნოთ პრინციპს - სიმსუბუქე ზემოთ/მაღლა”. ამ ყველაფერის შედეგად, უნდა შექმნილიყო მყარად მიწაზე მდგომი მონუმენტური არქიტექტურა, რომელიც ადამიანს განაცდევინებდა საბჭოთა ადამიანის ცხოვრების ხალისიან სიმსუბუქეს.

არქიტექტურული დამუშავება გამარტივებული, თუმცა მსგავსია გვერდითა ფასადებზეც, ეზოს მხრიდან კედლის სიბრტყე შელესილი, შეღებილი და არქიტრავული და თაღოვანი ღიობებით არის დანაწევრებული, ვხვდებით თაღებსაც. კურდონერის შემკვრელი სამივე მკლავის ცენტრალური ზონა რიზალიტებით არის აქცენტირებული, გვერდითა მკლავებზე იდენტურია, შუა მკლავზე კი უფრო მოცულობითი და განსხვავებული. რიზალიტებში განთავსებულია საინტერესოდ გადაწყვეტილი კიბეები. მიუხედავად ინტერიერის მდგომარეობისა, კარგად იკითხება მისი მაღალმხატვრული და ღირებული გადაწყვეტები.
სანატორიუმის ძირითადი კორპუსის მდგომარეობა სავალალოა, მისი ერთი ფლიგელი გადახურვის გარეშეა დარჩენილი, შიდა სივრცეები დეგრადირებული, დიდი წილად განადგურებულია.

მთავარი კორპუსი ერთსართულიანი თაღოვანი გადასასვლელით უკავშირდება როტონდას, რომელშიც მოწყობილი იყო სასადილო/რესტორანი და სხვა ფუნქციის საზოგადოებრივი დანიშნულების სივრცეები.

სანატორიუმი „იმერეთი“ ერთ-ერთი ყველაზე ღირებული და საინტერესო ობიექტია წყალტუბოში და ზოგადად ქართული სტალინური პერიოდის არქიტექტურაში. შესაბამისად აუცილებელია მისი რესტავრაცია და ძირითადი მახასიათებლების სრული შენარჩუნება-აღდგენა.

რეკომენდაციები, პირველადი მონაცემებზე დაყრდნობით:

შესაბამისად, სანატორიუმის ორივე ფლიგელში (სანატორიუმის ძირითადი კორპუსი და რესტორანი/სასადილო):
- შესაბამისად აუცილებელია ობიექტის რესტავრაცია მისი დაგეგმარების სტრუქტურის, მასშტაბის, ხასიათის, სილუეტის, იერსახის, და სხვა ძირითადი მახასიათებლების შენარჩუნებით.
- შენარჩუნებული უნდა იყოს ორ კორპუსის დამაკავშირებელი ფლიგელი, დაუშვებელია მისი მოცულობაში გაზრდა;
- სრულად უნდა მოხდეს საფასადე დეკორის რესტავრაცია;
- რესტავრაცია უნდა ჩაუტარდეს ინტერიერში, დამატებითი კვლევის შედეგად გამოვლენილ ღირებულ ელემენტებს;
- რესტავრაცია უნდა ჩაუტარდეს და თავდაპირველი სახით აღდგეს კიბეები, როგორც ინტერიერში ასევე ექსტერიერში;
- უნდა აღდგეს ეზოშია არსებული აუზები;
- დაუშვებელია ძირითად ან რესტორანი/სასადილოს ფლიგელზე დაშენება;
- დასაშვებად მიმაჩნია შიდა გეგმარების შეცვლა და თანამედროვე საჭიროებებზე ადაპტირება, თუმცა დაუშვებელია არსებული ჰოლების დანაწევრება, რესტავრაცია ესაჭიროება ჰოლებში განთავსებულ სვეტებს;
- შესაძლებლად მიმაჩნია, რესტორნის სამზარეულოსთვის განკუთვნილი მკლავის რეკონსტრუქცია მასშტაბის და მოცულობის შენარჩუნებით. რეკონსტრუქციის ან თანამედროვე მოცულობით ჩანაცვლებისას აუცილებელია გათვალისწინებული იყოს ისტორიული შენობის მახასიათებლები. დაუშვებელია რაიმე ფორმით მას შეექმნას ფიზიკური ან/და ვიზუალური საფრთხე;
- დასაშვებად მიმაჩნია ეზოში არსებული დამხმარე ნაგებობების დემონტაჟი;

სანატორიუმის მდგომარეობა სავალალოა, შენობის გარკვეულ ნაწილზე სახურავის არ არსებობა დიდ საფრთხეს უქმნის მას. აუცილებელია, სასწრაფოდ განხორციელდეს გადაუდებელი სამუშაოები, რაც ნაწილობრივ მაინც შეაჩერებს ობიექტის განადგურების პროცესს.

***არსებული მონაცემები პირველადია და საჭიროებს ღრმა ისტორიულ-არქიტექტურულ კვლევას.**

2.4.5. სანატორიუმი “გელათი”

მდებარეობა : ბარათაშვილის ქუჩაზე ერთმანეთის მიყოლებით მდებარეობს სამი სანატორიუმი: “თბილისი”, “გეოლოგი” და “გელათი”. სანატორიუმების ამ რიგს ასრულებს “გელათი” , ნ. ბარათაშვილის ქ. #8 ,

მშენებლობის თარიღი : 1953-1964
მაქსიმალური სართულიანობა: 3
მფლობელობა: სახელმწიფო

225 საწოლზე გათვლილი, ნევროლოგიური პროფილის სანატორიუმი “გელათი” ექსპლუატაციაში შევიდა 1964 წელს, როგორც ქუჩის გადაღმა, არსებული სანატორიუმ “მეტალურგიის” მეორე კორპუსი, 1967 წელს კორპუსი ცალკე სანატორიუმად გამოეყო და ეწოდა “გელათი”. შენობა აგებულია არქიტექტორთა ჯგუფის მიერ: ნ.პოლიუდოვი და პ.აბრამოვი.

“შინაარსით სოციალისტური, ფორმით ნაციონალური” საბჭოთა არქიტექტურის მოთხოვნების შესაბამისად 1970-იან წლამდე, წყალტუბოში აგებულ სანატორიუმებში მეტ-ნაკლებად გამოყენებულია ქართული ხუროთმოძღვრებიდან, ძირითადად შუა საუკუნეების ქართული საკულტო არქიტექტურიდან ნასესხები თემები და მოტივები. კურორტზე არსებული სანატორიუმებს შორის “გელათის” არქიტექტურულ გადაწყვეტაში ყველაზე მეტად იკითხება ნაციონალური თემატიკა.
წაგრძელებული მართკუთხედის ფორმის, ჩაკეტილი გეგმარების მქონე ობიექტს, გრძელი ფლიგელების ცენტრალური ნაწილში, დამატებული აქვს კიდევ ერთი, შენობის ძირითად მასიდან ამოზიდული, ფრონტონით დასრულებული ფლიგელი, რომელიც კვეთს შიდა ეზოს და ერთმანეთთან აკავშირებს შენობის ორ გრძივ ფლიგელს, შესაბამისად წარმოქმნის ორი დამოუკიდებელი ეზოს.

შენობა დამრეც რელიეფზე დგას, ამიტომ მისი ერთი ნაწილი სამ, მეორე კი ორ სართულიანი. სახრეთ და აღმოსავლეთ ფლიგელების სამივე სართულზე ღია გალერეებია. ფასადების მხატვრულ-არქიტექტურული გადაწყვეტაც მსგავსია. ორივე ფასადს გარს შემოუყვება გიგანტური, სამი სართულის გამაერთიანებელი თაღედი. ქვით მოპირკეთებული ღილვებით გაფორმებული თაღების მომრგვალებულ ფორმას ზუსტად იმეორებს, ქართული ნაციონალურ მოტივებზე შექმნილი დეკორით გაფორმებული ლავგარდანი.

მთავარი ფასადის ცენტრალური ნაწილი შემაღლებული, ფრონტონით დასრულებული და უფრო მაღალი და განიერი თაღით გახსნილი. აქ მოწყობილია ცენტრალური შესასვლელი. ამ მონაკვეთის ხაზზე მდებარეობს გრძივი ფლიგელების დამაკავშირებელი მკლავი. ფრონტონებით დასრულებული, ამ ამოზიდული მოცულობის სივრცით-არქიტექტურულ გადაწყვეტაც ქართულ საკულტო არქიტექტურიდან არის ნასესხები, ისევე როგორც ექსტერიერში და ინტერიერშიც არსებული არაერთი დეკორატიული ელემენტის.

აღსანიშნავია, სახრეთ და აღმოსავლეთ ფლიგელების შესაყარზე არსებული უხვად

დეკორიებული კოშკური მოცულობა-ბელვედერი, რომელიც გარკვეულად ეხმიანება სანატორიულ «გელათის» სიახლოვეს მდებარე სანატორიუმ «მეტარლურგის» კოშკს.
ჩრდილოეთი და დასავლეთის ფასადების დამუშავეა უფრო მარტივია, შელესილი-შეღებილი კედლის სიბრტყე არქიტრავული და თაღოვანი ღიობებითაა დანაწევრებული, ჩრდილოეთის ფასადის ცენტრალური ზონაც მონიშნულია ფრონტონით დასრულებული ამოზიდული მონაკვეთით.

გამოირჩევა ცენტრალური შესასვლელიდან მარჯვნივ არსებული ორდონიანი ეზოს გადაწყვეტაც, აქაც ღია გალერეაა, თუმცა მათი დეკორირებისას გამოყენებულია არა ნაციონალური, არამედ კლასიკური არქიტექტურის მოტიბები , კერძოდ კი, კორინთული ორდერი, რის გამოც ეს სივრცეს მეტად იტალიური პატიოს ასოციაციას ქმნის.
ინტერიერის დიდი ნაწილი განადგურებულია, თუმცა უფრო საფუძვლიანი დათვალიერებისა და კვლევის შედეგად სავარაუდოდ გამოვლენილი იქნება საინტერესო გადაწყვეტები და ღირებული, თანადროული ელემენტები.

მიუხედავად იმისა რომ ობიექტის მშენებლობა 1950-იანი წლების ბოლოსა და1960-იანი წლების დასაწყისში მიმდინარეობდა, ამ პერიოდში კი სტალინური არქიტექტურა, მისი პომპეზურობითა და ხასიათით, რაც ნაციონალური და კლასიკური არქიტექტურის სინთეზში აისახებოდა, უკვე უარყოფილი იყო, სანატორიუმი «გელათი» აშკარად სტალინური არქიტექტურის ნიმუშია, აქ ნაციონალური მოტივი წამყვანია, შეიძლება ითქვას გადაჭარბებულიც კი არის, რაც გარკვეულ ხელოვნურობისა და ზედაპირულობის შთაბეჭდილებას ქმნის. ზედაპირულობა და ელემენტთა შემთხვევითი კავშირები, სტალინური არქიტექტურის, ერთ-ერთი ძირითადი მახასიათებელია, რაც იდეოლოგიურ კონტექსტით იყო ნაკარნახევი.

დაზიანებების და გარკვეული სახეცვლის მიუხედავად, შენარჩუნებულია ობიექტის ძირითადი მახასიათებლები, სივრცითი-არქიტექტურული და არქიტექტურულ-მხატვრული გადაწყვეტები. შესაბამისად, სანატორიუმის თანამედროვე მოთხოვნებაზე მორგება აუცილებელია, თუმცა აუცილებელია ეს მოხდეს ფრთხილად, ობიექტის რესტავრაციის გზით.

რეკომენდაციები, პირველადი მონაცემებზე დაყრდნობით:

- აუცილებელია შენარჩუნებელი იყოს : სივრცით-არქიტექტურული კომპოზიცია, გეგმარება, სილუეტი, საფასადე დეკორი, ღია და დახურული სივრცეების თანაფარდობა, ინტერიერში შემორჩენილი ელემენტები.
- შიდა გეგმარების ცვლილება და თანამედროვე მოთხოვნებზე ადაპტირება დასაშვებია, თუმცა არამიზანშეწონილი საჯარო სივრცეების, მაგალითად ჰოლების დაყოფა-დანაწევრება.
- დაუშვებელია ობიექტზე დაშენება ან მიშენება;
- გადაუდებელი და სასწრაფოა ეზოში არსებული მოზაიკური პანოს კონსერვაცია / რესტავრაცია .

***არსებული მონაცემები პირველადია და საჭიროებს ღრმა ისტორიულ-არქიტექტურულ კვლევას.**

2.4.6. სანატორიუმი “თბილისი

მდებარეობა: ბარათაშვილის ქუჩაზე ერთმანეთის მიყოლებით მდებარეობს სამი სანატორიუმი: “თბილისი”, “გეოლოგი” და “გელათი”. მდებარეობითა და აშენების თარიღით პირველი და ყველაზე ადრეული ამ სამ სანატორიუმს შორის არის სანატორიუმი “თბილისი”, ნ. ბარათაშვილის ქ. #2 ,

მშენებლობის თარიღი : 1950 წლის 12 მარტი -1951 წლის 30 აპრილი.
მაქსიმალური სართულიანობა: 6
მფლობელობა: სახელმწიფო

სანატორიუმში ფუნქციონირებდა სამკურნალო-დიაგნოსტიკური კაბინეტები და ლაბორატორიები: ფუნქციონალური დიაგნოსტიკის, რენტგენის, ფიზიოთერაპიის, სამკურნალო ფიზკულტურის, სტომატოლოგიური, გინეკოლოგიური, მასაჟისა და სხვ. 1969 წელს სანატორიუმი (420საწოლით) მთლიანად სპეციალიზირდა საყრდენ-მამოძრავებელი სისტემით დაავადებულთათვის.

სანატორიუმის ტერიტორია ორ, თანაბარი ზომის, მონაკვეთად არის დაყოფილი. ერთი - ბარათაშვილის ქუჩის განაპირა ნაწილი, მთლიანად დათმობილი აქვს რეკრეაციულ ფუნქციას, აქ ოდესღაც კეთილმოწყობილი პარკი იყო, სხვადასხვა ჯიშის ნარგავითა და ყვავილების დეკორატიული თარგებით. მეორე, შედარებით მაღალ ნიშნულზე, სიღრმეში არსებულ ნაწილი, კი დათმობილი აქვს ნაგებობებს.

ბარათაშვილის ქუჩიდან სანატორიუმის შენობამდე მიემართებოდა ხეივანი, რომლის ბოლოს მორკალური, ორფრთიანი, ქვის კიბეა, კიბის მეშვეობით ვხდებით მოედანზე, ცენტრში მცირე ზომის აუზითა და სკულპტურით. სამწუხაროდ, შემორჩენილია მხოლოდ აუზის კონტურები. თავად მოედანი კი გარშემოვლებულია ბალიასინებიანი მოაჯირით. მოედანზე იხსნება შენობის ცენტრალური ნაწილი, მასთან მისასვლელად უნდა ავიაროთ ორმარშიანი კიბე, რომლის ორივე მხარეს განთავსებულია გრიფონების სკულპტურები.

თავად შენობა სამი ფლიგელისგან შედგება. ორი ერთიანობაში ქმნის V ფორმას, ცენტრალურ ნაწილში. შენობას უკანა მხრიდან ებჯინება მესამე, წაგრძელებული მართკუთხა, 1-2-სართულიანი ფლიგელი. ცენტრში მოწყობილია შიდა ეზო-პატიოთი.

მასშტაბური, დიდი მოცულობის, შენობა დამრეც ლანდშაფტზე დგას, მარჯვენა ფლიგელი ხუთ-, მარცხენა - 4 -, ცენტრალური ნაწილი კი - 6-სართულიანია.
არქიტექტურული კომპოზიცია შექმნილია სამი, ორი განაპირა და ერთი ცენტრში არსებული

რიზალიტისა და მათი შორის არსებული აივნებით გახსნილი მონაკვეთების კავშირებითა და კონტრასტებით.

შენობის უმეტესი ნაწილი გახსნილია შენობის ტანში ღრმად ჩასმული აივნების უწყვეტი რიგით, მათი დამუშავება განსხვავებულია: პირველ სართულზე შეისრული თაღედია, II-III სართულების აივნები გიგანტური ოთკუთხა სვეტებით არის გაერთიანებული. კაპიტელების გაფორმებაში გამოყენებულია მცენარეული ელემენტები და მასკარონები, IV სართულის ღიობების თავზე განთავსებულია მასკარონები, სვეტის თავები კი ქართული საერო ხუროთმოძღვრების სახასიათო ელემენტს, დედაბოძს მოგვაგონებს.
განსხვავებულად არის გადაწყვეტილი ცენტრალური რიზალიტი. ის შუა ნაწილში მორკალული, ჩაზნექილია. ღიობებითა და დეკორატიული ჩანართებით გაფორმებული. პირველი სართული რუხია და ღია ქვის დეკორატიული წყობით მოპირკეთებულ კედელში სამი შეისრული თაღია გაჭრილი. შენობას ასრულებს ბელვედერი.

იერსახის შექმნაში განსაკუთრებულ როლს თამაშობს ჰორიზონტალური და ვერტიკალური მიმართულებების კონტრასტი, რაც ძლიერ სახასიათოა ზოგადად, საბჭოთა არქიტექტურისთვის. ჰორიზონტალური მიმართულება ხაზგასმულია მასიური, პროფილირებული კარნიზებით, აივნების უწყვეტი ხაზით, მოაჯირების ბალიასინების რიტმით, პირველი სართულის თაღედით, რუხი ფერის ქვის რუსტებით მოპირკეთებული ცოკოლის სართულით. ვერტიკალური კი - რიზალიტებით, პილასტრებით, პირველი სართულის თაღედის ფორმით, ცენტრალური ნაწილის კომპოზიციით. ჰორიზონტალური და ვერტიკალური მიმართულებებით “თამაში” ობიექტს განსაკუთრებულ, მისთვის სახასიათო დინამიკას სძენს.

სამწუხაროდ, შენობის მთავარი ფასადი საკმაოდ შელახულია, საფასადე დეკორის ელემენტები დაზიანებულია, გალერეებისა და აივნების ნაწილი ამოვსებულია, თუმცა საერთო სახე და ხასიათი შენარჩუნებულია.

შენობის უკანა ფასადი უფრო მარტივად, სადად არის გადაწყვეტილი, აქაც კომპოზიცია რიზალიტებითა და მათ შორის გადაჭიმული სიბრტყის მონაცვლეობით არის შექმნილი, თუმცა აქ შელესილი, შეღებილი კედლის სიბრტყეში გაჭრილია მარტივი, არქიტრავული ღიობები, დეკორატიული ელემენტები მინიმუმამდეა დაყვანილი. შენობის უკანა ფასადის დღევანდელი სახე 1963-1965 წწ რეკონსტრუქციის შედეგად არის მიღებული.

მესამე, ცენტრალური შესასვლელის ხაზზე არსებული ფლიგელი, ორ სეგმენტად არის გაყოფილი. ორსართულიანი ნაწილი, რომელშიც განთავსებულია დარბაზი და რომელსაც მთავარ ფლიგელთან აკავშირებს ერთსართულიანი, თაღოვანი ღიობებით დანაწევრებული, ღია ტერასითა და ბალუსტრადით დასრულებული მოცულობა, რომლის ცენტრში დორიული სვეტების რიგით გარშემორტყმული შიდა ეზოა მოწყობილი.

შენობის ეს ფლიგელი განსაკუთრებულად მძიმე მდგომარეობაშია, დაზიანებულია კარ-ფანჯარა, დეკორატიული ელემენტები, ინტერიერები, გავერანებულია ეზო, აქ არსებული სკულპტურა გამქრალია.

შელახულია ძირითადი ფლიგელის ინტერიერიც. თავდაპირველად სასტუმრო 100-ნომრიანი იყო, ისინი განლაგებული იყო კორიდორის მხოლოდ ერთ მხარეს. 1963-1965 წწ. ჩატარებული რეკონსტრუქციისას, შენობას უკანა მხრიდან მიუშენდა ახალი ნაწილი და ნომრები განთავსდა კორიდორის ორივე მხარეს, მათი რაოდენობა გაიზარდა 194 -ით.

საბჭოთა შენობების სპეციფიკას წარმოადგენს სივრცეების განაწილების თავისებურება. უმეტეს შემთხვევაში საცხოვრებელი ფართები მცირეა, საჯარო, საერთო გამოყენებისთვის განკუთვნილი სივრცეები კი ვრცელი, დღევანდელი გადმოსახედიდან არარაციონალურად დიდიც კი. ეს კი განპირობებული იყო საბჭოთა კავშირის იდეოლოგიითა და ცხოვრების წესით, მეტად საერთო და კოლექტიური, ნაკლებად პირადი და კერძო. შესაბამისად, განსაკუთრებული ყურადღება ეთმობა შენობის ცენტრალურ ნაწილში განთავსებულ ჰოლებს, რომლებიც ყველა სართულზეა და გარშემორტყმულია დეკორატიულ კაპიტელებიანი სვეტებით, თითოეული სართულის სვეტები მოპირკეთებულია განსხვავებული ფერის ქვით.

მთლიანობაში შენობა წარმოადგენს საბჭოთა არქიტექტურის საინტერესო და ღირებულ ნიმუშს, სახასიათო არქიტექტრულ-სივრცითი გადაწყვეტით, გეგმარებით, საფასადე დეკორით. არ შეიძლება არ აღვნიშნოთ ობიექტის არქიტექტორი ვ. ოლტარჟევსკი, რომელიც საბჭოთა კავშირში არაერთი მნიშვნელოვანი ობიექტის ავტორია.
ვიაჩესლავ ოლტარჟევსკი (1880-1966წწ.) არქიტექტურულ პროფესიას დაეუფლა რუსეთის იმპერიის ერთ-ერთ წამყვან სასწავლო დაწესებულებაში -“მოსკოვის ხატვის, ქანდაკებისა და არქიტექტურის სასწავლებელში”, შემდეგ კი ვენის სამხატვრო სკოლაში, ოტტო ვაგნერთან.

სწავლის დასრულების შემდეგ ოლტარჟევსკიმ ინტენსიურად დაიწყო პროექტირება, მისი ძმის, გიორგისგან, განსხვავებით, რომელიც ასევე არქიტექტორი იყო. ის ძირითადად მუშაობდა არა საცხოვრებელ, არამედ საჯარო შენობებზე: მოსკოვის ე.წ. “მცირე რგოლის” (“малого кольца”), რკინიგზის სადგურები (ი. ივანოვ-შიცის ხელმძღვანელობით 1904-1908წწ.), ჩრდილოეთის სადაზღვეო საზოგადოების შენობა (თანაავტორები: მ. პერეტიატკოვიჩი, ი. გოლოსოვი, ი. რერბერგი), მოსკოვი, 1909-1911წ; “კიევის ვოგზალი” (თანაავტორები: ი. რერბერგი, ვ. შუხოვი, ს. ალიოშინი), მოსკოვი, 1914-1918წ. 1921-1923წწ; მუშაობდა ა. შუსევთან ერთად მოსკოვის საკავშირო სასოფლო-სამეურნეო გამოფენაზე; 1924 წელს გაემგზავრა აშშ-ში თანამედროვე ტენდენციებისა და ტექნოლოგიების გასაცნობად, სადაც დაამთავრა ნიუ იორკის უნივერსიტეტი, გახდა “American Institute of Architects” წევრი, მუშაობდა Harvey Wiley Corbett-ის კომპანიაში, კითხულობდა ლექციებს კოლუმბიის უნივერსიტეტში. მას არაერთი ნაგებობა აქვს აშენებული ნიუ-იორკში, პენსილვანიაში, ნიუ-ჯერსიში, მას ეკუთვნის ნიუ ჯერსიში, კურორტ “სამეფო ფიჭვების (royal pines resort)» არქიტექტურულ-გეგმარებითი გადაწყვეტა (1926წ.), სასტუმრო “ royal pines” (1926წ.), საკურორტო კლუბი და სხვ. .

1935 წელს ვ. ოლტარჟევსკი დაბრუნდა სსრკ-ში და სათავეში ჩაუდგა 1937 წელს დაგეგმილი საკავშირო სასოფლო-სამეურნეო გამოფენის პროექტირებას. რევოლუციის 20 წლისთავისადმი მიძღვნილი გამოფენა, რომელსაც უნდა აესახა “სოციალისტური სოფლის მეურნეობისა და კოლექტივიზაციის მიღწევები” განთავსებული იყო 136 ჰექტარზე და გარდა 250 პავილიონისა და სხვა ტიპის ნაგებობებისა, უნდა განთავსებულიყო პარკები, ტბები, ორანჟერეა. რიგი მიზეზის გამო, გამოფენა ვერც 1937 და, ვერც 1938 წელს დასრულდა, რის გამოც მშენებლობაზე პასუხისმგებელი პირები 1939 წელს დააკავეს “ანტისაბჭოთა, მავნებლური ორგანიზაციის წევრობის” ბრალდებით. ოლტარჟევსკი დახვრეტას გადაურჩა, ის ვარკუტაში გადაასახლეს, სადაც ასევე ეწეოდა არქიტექტურულ საქმიანობას. 1942 არქიტექტორი გაათავისუფლეს და მოსკოვში დაბრუნების უფლება მისცეს. მოსკოვში მისი პროექტით აიგო: სასტუმრო “უკრაინა” (თანაავტორი: ა. მორდვინოვი), მოსკოვი 1947-48წ; ლატვიის მეცნიერებათა აკადემია, რიგა. 1957 და რეკონსტრუქცია ჩაუტარდა მოსკოვის ცენტრალურ უნივერმაღს (ЦУМ) , 1954წ.

რაც შეეხება ბ. სობოლევსკის, მას ეკუთვნის: რესტორან “პრაღის” რეკონსტრუქცია,

მოსკოვი,1956წ.; უნივერმაღი “მოსკოვი” (თანაავტორები: ი. პერესვეტოვი, ლ. ლიახოვი. ო. სერგეევი) ,1963წ.; ცენტრალური უნივერმაღი “აი-ჩურაკ”, ფრუნზე, 1974წ.; რკინიგზის სადგური სოჩაში (არქიტექტორი ა. დუშკინი, თანაავტორი: ბ სობოლევსკი, გ. აკვილევი).

რეკომენდაციები პირველად მონაცემებზე დარდნობით:

ობიექტის მაღალი არქიტექტურულ-მხატვრული ღირებულებიდან გამომდინარე, უნდა განხორციელდეს მისი რესტავრაცია და ყველა ძირითადი მახასიათებლის შენარჩუნება.

· აუცილებელია შენარჩუნდეს ობიექტის ძირითადი კონტური და გეგმარებითი სტრუქტურა;
· არქიტექტურული კომპოზიცია: რიზალიტებისა და მათ შორის “ჩაგდებული” სიბრტყეების მონაცვლეობა - დაუშვებელია რაიმე ფორმით შეივსოს და დაირღვეს სიბრტყეების მონაცვლეობის რიტმი;
· ცენტრალური და შენობის დანარჩენ ნაწილებს შორის სიმაღლეთა სხვაობა, ეს ობიექტის ძირითადი აქცენტი და მნიშვნელოვანი მახასიათებელია - შესაბამისად არამიზანშეწონილია შენობაზე დაშენება;
· საფასადე დეკორი: სვეტების, პილასტრები, მასკარონები, “საჭექი ქვები”რელიეფური ჩანართები, პროფილირებული კარნიზები. აუცილებელია მოხდეს არსებული ელემენტების რესტავრაცია;
· უკანა ფლიგელის ერთსართულიანი მოცულობის არქიტექტურული გადაწყვეტა: სართულიანობა, ღია ტერასა, ბალუსტრადა, სვეტნარი, ღია ეზო- მიზანშეწონილია აღდგეს ღიობთა თანადროული ალათები;
· შესაძლებლად მიმაჩნია, ამავე ფლიგელის ორსართულიან მონაკვეთის მოდერნიზაცია, მიდგომად სასურველია შერჩეული იყოს “ადაპტაციური განახლების” მეთოდი, რაც გულისხმობს მოდერნიზაციის პირობებში არსებული ღირებული ელემენტების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) შენარჩუნებას და რესტავრაციას. სასურველია, შენარჩუნებული იყოს საჯარო ფუნქცია;
· დაუშვებელია ცენტრალურ მონაკვეთში, არსებული ჰოლების დანაწევრება, რესტავრაცია ესაჭიროება ჰოლებში განთავსებულ სვეტებს;
· დასაშვებათ მიმაჩნია შიდა გეგამრების შეცვლა და თანამედროვე საჭიროებებზე ადაპტირება, მაგ.სანატორიუმის ნომრების მოცულობის გაზრდა, თუმცა არა მათ წინ არსებული გალერეების შემინვა/ამოშენების გზით.
· აუცილებელია შენარჩუნდეს ინტერიერში შემორჩენილი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ღირებული ელემენტები;
· რესტავრაცია უნდა ჩაუტარდეს და თავდაპირველი სახით აღდგეს კიბეები, როგორც ინტერიერში ასევე ექტერიერში.
· სასურველია შენარჩუნებული იქნას ტერიტორიის გამოყენების თავისებურება, ქუჩისპირა ვრცელი ნაწილის რეკრეაციულ ზონად მოხმარება, სიღრმეში არსებული ტერიტორიის კი სამშენებლოდ.
· შესაძლებლად მიმაჩნია ძველი საქვაბის დემონტაჟი და მის ადგილას ახალი თუმცა არა მსხვილი მასშტაბის მოცულობის გაჩენა
· ზოგადად, დამატებითი ფართის საჭიროების შემთხვევაში, არასასურველია არსებულ შენობაზე მიშენება-დაშენება, უმჯობესია ცენტრალური ობიექტისგან განცალკევებით აიგოს ახალი მოცულობას, თუმცა დაუშვებელია მას ქონდეს მსხვილი მასშტაბი, ფარავდეს და ხელს უშლიდეს ძირითადი ობიექტის აღქმას ან რაიმე სახით არღვევდეს და ცვლიდეს მის სივრცით-არქიტეტურულ კომპოზიას.

***არსებული მონაცემები პირველადია და საჭიროებს დამატებით ისტორიულ-არქიტექტურულ კვლევას.**

2.4.7. სანატორიუმი „რკინიგზელი“

მდებარეობა : წყალტუბი. ქუჩა რუსთაველი , N 51
მშნებლობის თარიღი : 1948-1954
მაქსიმალური სართულიანობა: 5
მფლობელობა: სახელმწიფო

სსრკ გზათა სამინისტრომ 250 საწოლზე გათვლილი, სანატორიუმი “რკინიგზელის” მშენებლობა 1948 წელს დაიწყო, არქიტექტორების: ვ.ვეკილოვას, ნ.პოჩეპცოვას, პროექტის მიხედვით.ექსპლუატაციას კი ის 1954 წლის 15 მაისს შევიდა.

სანატორიუმი, რომლსაც 1965 წლიდან კარდიოლოგიური პროფილი მიენიჭა, აღჭურვილი იყო : კლინიკურ-დიაგნოსტიკური, ბიოქიმიური, რენტგენის, ფიზკულტურის, მასაჟის, სტომატოლოგიური და სხვ. კაბინეტით.

„რკინიგზელის“ მძლავრად წაგრძელებული, 5 სართულიანი, მონუმენტური, პომპეზური შენობა პარკის სიახლოვეს, მთავარი წრიული ქუჩის გადმოღმა, შემაღლებულ ბაქანზე არის განთავსებული. ის კარგად იკითხება კურორტის თითქმის ყველა წერტილიდან, რაც მას განსაკუთრებულ მნიშვნელობას და ცნობადობას სძენს.

130 მეტრიანი, მორკალული ობიექტის ქუჩისკენ მიმართული ფასადის გადაწყვეტაში მკაფიოდ იკითხება „საბჭოთა კლასიციზმის“ მახასიათებლები. ვერტიკალური და ჰორიზონტალური მიმართულებების კონტრასტი, კლასიკური და ნაციონალური არქიტექტურული მახასიათებლების სინთეზი. ორი, განაპირა რიზალიტი აქცენტირებულია პორტიკებით და მე-2 და მე-3 სართულზე გიგანტური მრგვალი, კორინთული სვეტებით გაერთიანებული აივნებით, მათ შორის არსებული გრძელი მონაკვეთი, შენობის ტანში ღრმად ჩასმული აივნებით იხსნება. კომპოზიციური ცენტრი შენობის მარჯვენა, ჩრდილოეთ ნაწილშია გადატანილი სადაც მოწყობილი ცენტრალური შესასვლელი, რუხი რუსტებით მოპირკეთებული ორმხრივი კიბით, ტორცოზე კი მაღალი კოშკია დამატებული. რუხი ქვის რუსტებით არის დაფარული ქუჩიდან სანატორიუმის ბაქნამდე მოსასვლელი კიბე და თავად შენობის ცოკოლი და პირველი სართული. რუხ რუსტებს ზედა სართულებზე გლუვი მოყვითალო ფერის ქვა ცვლის. კედლის სიბრტყე მეტ წილად არქიტრავული ღიობებით არის დანაწევრებული, გამონაკლისი მხოლოდ ბოლო, მეხუთე სართულის თაღოვანი ღიობებია. შენობის ძირითად ფლიგელს მარჯვენა მხრიდან დამატებული აქვს , იმავე სტილში გადაწყვეტილი სამ სართულიანი მოცულობა, რომელიც შიგნით არის შეწეული, ისე რომ მან არ დაფაროს აქ განთავსებული კოშკის ტანი.

სანატროორიუმის ეზოში გამავალი ფასადი ძუნწად არის დამუშავებული. კედლის სიბრტყე სადად შელესილი, შეღებილია და ძირითადად, სწორკუთხა, მეხუთე სართულზე კი, თაღოვანი სარკმლებით არის დანაწევრებული.

ინტერიერი დეგრადირებულია, შემორჩენილია პირველ სართულის ფოიე სხმული მოზაიკით, სვეტებით, ავთენტური კიბით.

აღსანიშნავია, რომ მიუხედავად გარკვეული ცვლილებებისა სანატორიუმს შენარჩუნებული აქვს ძირითადი მახასიათებლები. სანატორიუმი „რკინიგზელი“ კურორტის მნიშვნელოვანი და ფასეული ობიექტია. მისი სტალინური ეპოქისთვის სახასიათო მონუმენტური, პომპეზური, მდიდრული, უხვად დეკორირებული არქიტექტურა სხვა ობიექტებთან ერთად, დიდწილად განსაზღვრავს კურორტის საერთო ხასიათს.

რეკომენდაციები, პირველადი მონაცემებზე დაყრდნობით:

- შესაბამისად აუცილებელია ობიექტის რესტავრაცია მისი დაგეგმარების სტრუქტურის, მასშტაბის, ხასიათის, სილუეტის, იერსახის, და სხვა ძირითადი მახასიათებლების შენარჩუნებით.
- დაუშვებელია შენობაზე დაშენება;
- დაუშვებელია ცენტრალური ზონის აივნების შევსება (შემინვა, ამოშენება...)
- რესტავრაცია უნდა ჩაუტარდეს ინტერიერში, დამატებითი კვლევის შედეგად გამოვლენილ ღირებულ ელემენტებს;
- სრულად უნდა მოხდეს საფასადე დეკორის რესტავრაცია;
- შესაძლებელია გვერდითი, სამ სართულიანი ფლიგელის რეკონსტრუქცია და მისი მომიჯნავედ დამხმარე , დეგრადირებული ფართის ახალი მოცულობით ჩანაცვლება, თუმცა ობიექტის მასშტაბი, სიმაღლე და არქიტექტურული გადაწყვეტა ფრთხილად უნდა იყოს შერჩეული, ისე რომ მან პრობლემა არ შეუქმნას არსებული შენობის მთლიანობას და მის აღქმას.
- დასაშვებად მიმაჩნია შიდა გეგმარების ცვლილება, თუმცა აუცილებელია გააზრებულ და იდენტიფიცირებული იქნას გეგმარების ხასიათი და ფასეულობა, მხოლოდ მისი გათვალისწინებით და მასზე დაყრდნობით მოხდეს ცვლილება.

***არსებული მონაცემები პირველადია და საჭიროებს ღრმა ისტორიულ-არქიტექტურულ კვლევას.**

2.4.8. სანატორიუმი „ აია“

მშენებლობის თარიღი : 1970-1985 წელი
მაქსიმალური სართულიანობა: 7
მფლობელობა: სახელმწიფო

250 საწოლზე გათვლილი სანატორიუმ „აიას“ მშენებლობა 1970- 1985 წლებში მიმდინარეობდა. გვიანი მოდერნიზმის სტილის შენობა, რომლის არქიტექტორი პ. ქუფრაშვილი, თანაავტორები კი პ. კახაშვილი, ც. ქუფარაშვილი, მ. ჩუტკერაშვილი არიან, მდებარეობს კურორტის სამხრეთ- აღმოსავლეთით, შემაღლებულ ადგილზე.

რთული კონფიგურაციის მქონე ობიექტი რამდენიმე ფლიგელისგან შედგება. კომპოზიციურ და გეგმარებით ცენტრს წარმოადგენს წაგრძელებული ექვსსართულიანი კორპუსი, რომლის ზედა ხუთი სართული გახსნილია აივნის უწყვეტი სარტყლით. ყველა სართულის ბოლოს განთავსებულია სამკუთხა ფორმის ვერანდა. შენობის გადახურვა ბრტყელია, სახურავზე მოწყობილია საჩრდილობელი, აქ განთავსებული იყო აეროსოლარიუმი. შენობის პირველი სართული მოპირკეთებულია გრანიტით, დანარჩენი კედლის სიბრტყე კი თეთრი ქვით. განსაკუთრებული სახით არის დამუშავებული ტორცის, ვიწრო ფასადი. მას სამკუთხა მოხაზულობა აქვს და აქცენტირებულია ასეთივე მოხაზულობის ვერანდებით. ვერანდების უკან კედელი მოპირკეთებულია მწვანე ქვით.

საძილე კორპუსის მარჯვენა მხარეს განთავსებულია 2-3-სართულიანი ადმინისტრაციული კორპუსი, რომელშიც მდებარეობდა: კლუბი, ბიბლიოთეკა და ბარი. ადმინისტრაციული კორპუსის ერთი ნაწილი გაფორმებულია მოზაიკური პანოთი. მარცხენა მხარეს, სამკურნალო კორპუსი, რომელიც გარს უვლის შიდა კვადრატულ ეზოს.

სანატორიუმი „აია“ ქართული გვიანი მოდერნიზის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი და ღირებული არქიტექტურული ობიექტია, რომლის ძირითად მახასიათებლებს წარმოადგენს მისი გეგმარება, მოდერნისტული ობიექტებისთვის სახასიათო სეგმენტაცია - სხვადასხვა ფუნქციისთვის განკუთვნილი ფლიგელები განსხვავებულად არის გადაწყვეტილი - არქიტექტურული პლასტიკა და დინამიკა, ლაკონიური, გეომეტრიული ფორმები.

რეკომენდაციები პირველად მონაცემებზე დაყრდნობით:

შესაბამისად, აუცილებელია ობიექტის რესტავრაცია მისი დაგეგმარების სტრუქტურის, მასშტაბის, ხასიათის, სილუეტის, იერსახის, და სხვა ძირითადი მახასიათებლების შენარჩუნებით. საძილე, ადმინისტრაციული და სამკურნალო კორპუსი სრულად უნდა შენარჩუნდეს და ადაპტირდეს თანამედროვე მოთხოვნებთან. დაუშვებელია არქიტექტურული კომპოზიციის დარღვევა, რაც დიდწილად აისახება სხვადასხვა გეგმარების, ფორმისა და არქიტექტურული გადაწყვეტის მქონე ფლიგელებსა და ფლიგელების ურთიერთმიმართებაში.

***არსებული მონაცემები პირველადია და საჭიროებს დამატებით ისტორიულ-არქიტექტურულ კვლევას.**

2.4.9. საქ. სსრ ჯანდაცვის სამინისტროს კურორტოლოგიისადაფიზიოთერაპიის სამეცნიერო კვლევითი ინსტიტუტის წყალტუბოს ფილიალი

მდებარეობა: ჭავჭავაძის ქ. 1, სულხან-საბას, ჭავჭავაძის, დედაენისა და რუსთაველის ქუჩებით შემოსაზღვრულ ტერიტორიაზე სამი სანატორიუმი მდებარეობს: "სავანე", "სამგურალი" და "სანატორიუმი 1", იგივე -"ფილიალი".

მშენებლობის თარიღი : 1939
მაქსიმალური სართულიანობა: 3
მფლობელობა: სახელმწიფო

საქ. ჯანდაცვის სამინისტროს მთავარი საკურორტო სამმართველოს კლინიკური სანატორიუმი თავდაპირველად 75 საწოლზე იყო გათვლილი, მეორე მსოფლიო ომის შემდეგ საწოლების რაოდენობა 120-მდე გაიზარდა, 1950 წლიდან კი აქ განთავსდა საქ. სსრ ჯანდაცვის სამინისტროს კურორტოლოგიისა და ფიზიოთერაპიის სამეცნიერო კვლევითი ინსტიტუტის წყალტუბოს ფილიალი. თავდაპირველად ფილიალს ჰქონდა სამი კლინიკური განყოფილება : თერაპიული, ნევროგოლიური და გინეკოლოგიური. 1957 წელს დამატებით შეიქმნა ბავშვთა კლინიკური განყოფილება, 25 საწოლით. ინსტიტუტში ფუნქციონირებდა: ფიზიოთერაპიული განყოფილება, ფიზიკურ-ქიმიური ლაბორატორია, ექსპერიმენტული ლაბორატორია ვივარიუმით, კლინიკურ-დიაგნოსტიკური, ბიოქიმიური, ჰორმონული ლაბორატორიები და დამხმარე კაბინეტები.

"ინსტიტუტის ფილიალში ჩატარებულ მეცნიერულ ძიებათა საფუძველზე წყალტუბოში მკურნალობის ჩვენებასა და წინააღმდეგ ჩვენებაში მრავალი არსებითი კორექტივი იქნა შეტანილი. კვლევები, რომელზე დაყრდნობით ცვლილებები შედიოდა...ფილიალის მიერ

გამოცემულია შრომათა კრებულები, მრავალი მონოგრაფია, ბროშურა"-[ო. შავიანიძე ;"კურორტ წყალტუბო" 1973წ. ;გვ.57]

ობიექტი 1939 წელს არის აგებული არქიტექტორ ვ. კოლჩინის პროექტის მიხედვით. სამსართულიანი შენობა სანატორიუმის კუთვნილი ეზოს ცენტრშია განთავსებული, მას П გეგმარება აქვს და სულხან-საბას ქუჩისკენ იხსნება კურდონერით. დასავლეთის მკლავი გადასასვლელით უკავშირდება სასადილოს ერთსართულიან მოცულობას.
ფასადების გარეგნულ იერს დიდწილად განაპირობებს განსხვავებული სიმაღლისა და სხვადასხვა სიბრტყეზე განთავსებული არქიტექტურული მოცულობების თამაში და მათი ამ ვერტიკალური და ჰორიზონტალური მიმართულებების მონაცვლეობით შექმნილი დინამიკა. ობიექტი ზომიერად არის გაფორმებული დეკორატიული ელემენტებით. განსაკუთრებით არის დამუშავებული სამხრეთი ფასადი და სამხრეთ-დასავლეთის კუთხის ფასადი. სამხრეთის ფასადი ფლანკირებულია პორტიკებით აქცენტირებული რიზალიტებით, მათ შორის არსებულ მონაკვთს კი, სამივე სართულზე გასდევს ღია გალერეა-აივანები. პირველი სართული გალერეა თაღედის სახით არის გადაწყვეტილი.

რიზალიტებს შორის გადაჭიმული მონაკვეთის გალერეების უწყვეტი ზოლი და ფენესტრაცია ხაზს უსვამს ჰორიზონტალურ სწრაფვას, რასაც აბალანსებს რიზალიტების ვერტიკალი პორტიკებითა და ორი სართულის გამაერთიანებელი დიდი ორდერი. ფასადებზე გამოყენებულ სვეტების და პილასტრების დამუშავებისას მოტივები ქართული შუა საუკუნეების ხუროთმოძღვრებიდან არის ნასესხები.
სამხრეთ ფასადის მარცხენა რიზალიტი უფრო ღრმაა და რამდენიმე სიბრტყედ დანაწევრებული, პორტიკის ზემოთ, მესამე სართულზე დეკორატიული თაღებით გაერთიანებული სამი თაღოვანი სარკმლით შექმნილი კომპოზიციაა. რიზალიტს ასრულებს პროფილირებული კარნიზი და მის ზემოთ თაღედი. ანალოგიური კომპოზიცია გრძელდება დასავლეთ ფლიგელის კუთხეზეც, სადაც მოწყობილია ცენტრალური შესასვლელი კიბე. დასავლეთ და სამხრეთ ფლიგელების ამ განაპირა, თითქმის იდენტურად გადაწყვეტილი, რიზალიტებით შექმნილი კომპოზიცია, შენობის არქიტექტურული კომპოზიციის ცენტრია და ის დიდწილად განაპირობებს შენობის იერს. დასავლეთ და აღმოსავლეთ ფასადები, მარტივი სწორკუთხა, უნაპირო ღიობებით დანაწევრებული სიბრტყეებიც, რიზალიტებით არის ფლანკირებული. დასავლეთ ფასადის ძირითადი დეკორატიული ელემენტი მეორე და მესამე სართულის გამაერთიანებელი პილასტრებია, აღმოსავლეთ ფასადს კი მეორე და მესამე სართულზე აივნების უწყვეტი ზოლი გასდევს. შედარებით ძუნწად არის დამუშავებული კურდონერის ფასადები, თუმცა აქაც ვხედავთ სიბრტყეებით "თამაშს".

ობიექტის არქიტექტურული კომპოზიცია სადა, მარტივი და ლაკონიურია, "სოციალისტური კლასიციზმის" მოთხოვნების შესაბამისად, ფასადი გამდიდრებულია რუსტებით, პილასტრებით, ორდერით, კარნიზებით, თუმცა აშკარად შეინიშნება კონსტრუქტივიზმისთვის სახასიათო გეომეტრიულობა, ჰორიზონტალური და ვერტიკალური ხაზებით შექმნილი არქიტექტურული დინამიკა. აღნიშნული მახასიათებლები ობიექტს მიაკუთვნებს არქიტექტურულ სტილს -კონსტრუქტივიზმს ან პოსტკონსტრუქტივიზმს (სტილის ზუსტი იდენტიფიკაციისთვის საჭიროა უფრო საფუძვლიანი კვლევა).

პოსტკონსტრუქტივიზმი ეს არის 1932-37 წლებში ჩამოყალიბებული და გავრცელებული შუალედური სტილი, რომელიც ერთი არქიტექტურული სტილიდან, კონსტრუქტივიზმიდან (რომელიც საბჭოთა კავშირში გავრცელებული იყო 1917-1932 წლებში), მეორეზე, „სოციალისტურ კლასიციზმზე" (1937-1954) გადასვლამ წარმოქმნა. ამ პერიოდის არქიტექტურის მიზანია, არქიტექტურის ზომიერად "გამდიდრების" მცდელობა და "ზედმეტი ასკეტიზმის" დაძლევა. პოსკონსტრუქტივისტული არქიტექტურა ინარჩუნებს კონსტრუქტივიზმისთვის სახასიათო მოცულობით-სივრცით სტრუქტურას, ფორმათა ლაკონიურობას, მოცულობებით თამაშს, ხაზობრიობას, სადა კედლის სიბრტყეს. ამავდროულად, არქიტექტურა "მდიდრდება" კლასიკური არქიტექტურის ელემენტებით. მარტივი პროფილის კარნიზით, ღიობთა მოჩარჩოებით, ორდერით, პლასტიკური ელემენტებით...

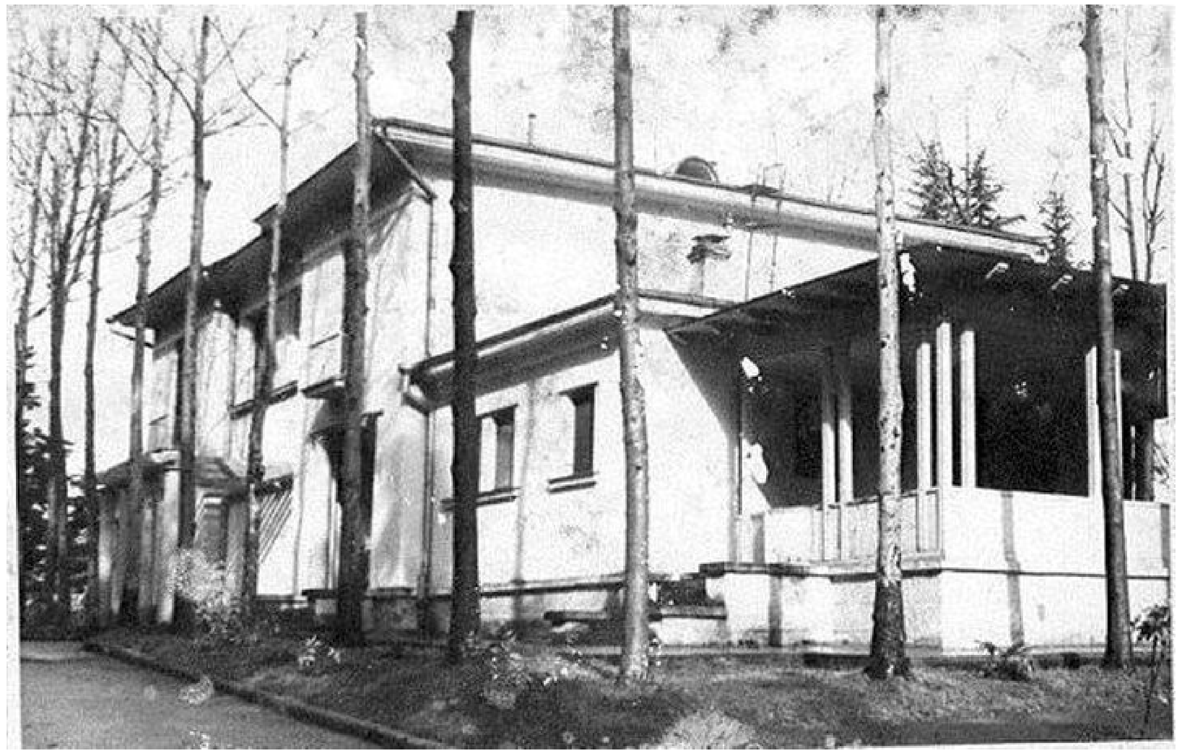
პოსტკონსტრუქტივიზმმა, მიუხედავად არსებობის მოკლე პერიოდისა, შექმნა საინტერესო, განსხვავებული და მნიშვნელოვანი არქიტექტურული ობიექტები. ეს იყო სტილი, რომელიც შეიქმნა საბჭოთა კავშირის ფარგლებში, კონკრეტული პოლიტიკური კონტექსტის გათვალისწინებით, თუმცა ის გამოძახილს პოულობს, ამავე პერიოდში, მსოფლიოში ფართოდ გავრცელებულ ტენდენციებთან. სამწუხაროდ, საქართველოში პოსტკონსტრუქტივისტული ობიექტები ბევრი აღარ არის შემორჩენილი, რაც შეეხება, წყალტუბოს აქ მსგავსი ობიექტი ერთადერთია. შესაბამისად, საქ. სსრ ჯანდაცვის სამინისტროს კურორტოლოგიისა და ფიზიოთერაპიის სამეცნიერო კვლევითი ინსტიტუტის წყალტუბოს ფილიალის შენობას აუცილებელია მიენიჭოს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსი და ჩაუტარდეს რესტავრაცია.

რეკომენდაციები, პირველადი მონაცემებზე დაყრდნობით:

დაზიანებებისა და გარკვეული სახეცვლის მიუხედავად, შენარჩუნებულია ობიექტის ძირითადი მახასიათებლები, სივრცით-არქიტექტურული და არქიტექტურულ - მხატვრული გადაწყვეტები.
შესაბამისად, მნიშვნელოვანია სანატორიუმის თანამედროვე მოთხოვნებზე მორგება, თუმცა აუცილებელია, შენარჩუნებული იქნას მისი ძირითადი მახასიათებლები:

- გეგმარებითი თავისებურება - აუცილებელია შენარჩუნდეს ობიექტის ძირითადი კონტური და გეგმარებითი სტრუქტურა;
- არქიტექტურული კომპოზიცია: რიზალიტებისა და მათ შორის "ჩაგდებული" სიბრტყეების მონაცვლეობა - დაუშვებელია რაიმე ფორმით შეივსოს და დაირღვეს სიბრტყეების მონაცვლეობის რიტმი;
- ძირითად კორპუსში სიმაღლეთა სხვაობებით შექმილი კომპოზიციური აქცენტები - არამიზანშეწონილია შენობაზე დაშენება;
- არქიტექტურლი ხასიათი : ბალანსი კონსტრუქტივიზმის მეთოდებს და სტალინური არქიტექტურული მახასიათებლებს შორის - არამიზანშეწონილია რაიმე სახის დეკორატიული ელემენტების დამატება;
- აუცილებელია ფასადების რესტავრაცია;
- აუცილბელია აღდგეს ღიობები პირვანდელი სახით;
- რესტავრაცია უნდა ჩაუტარდეს ექსტერიერში არსებულ კიბეებს;
- აუცილებელია შენარჩუნდეს ინტერიერში შემორჩენილი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ღირებული ელემენტები;
- სასურველია შენარჩუნებულ იქნეს სასადილო/რესტორნის ერთსართულიანი მოცულობა.;
- შესაძლებელია შიდა გეგმარების ცვლილება და ობიექტის ადაპტაცია ახალ ფუნქციაზე, თუმცა აუცილებელია გააზრებულ და იდენტიფიცირებული იქნეს გეგმარების ხასიათი და ფასეულობა, მხოლოდ მისი გათვალისწინებით და მასზე დაყრდნობით მოხდეს ცვლილება;
- შესაძლებლათ მიმაჩნია სანატორიუმის ძირითადი კორპუსისა და რესტორნის ტერიტორიაზე არსებული სხვა მცირე მასშტაბიანი ობიექტების/ტრანფორმატორი, ბიბლიოთეკა, საცხოვრებელი სახლი/ დემონტაჟი მათ ადგილზე ახალი, თუმცა არა მსხვილი მასშტაბის მოცულობის გაჩენა;
- ახალი მოცულბის საჭიროების შემთხვევაში აუცილებელია ის დაშორებული იყოს ძირითადი ობიექტისგან. ახალი მშენებლობის დაგეგმვისას გათვალისწინებული იყოს ისტორიული შენობის მახასიათებლები. დაუშვებელია რაიმე ფორმით მას შეექმნას ფიზიკური ან/და ვიზუალური საფრთხე;
- დაუშვებელია ახალი მოცულობა , რაიმე ფორმით დომინირებდეს ისტორიულ შენობაზე;

არსებული მონაცემები პირველადია და საჭიროებს დამატებით ისტორიულ-არქიტექტურულ კვლევას.კვლევას.



2.4.10. სსრკ უშიშროების სახელმწიფო კომიტეტის სანატორიუმი „წყალტუბო" / სტალინის აგარაკი

მდებარეობა: ქალაქი წყალტუბო , ქუჩა სამაკაშვილი N 10
მშენებლობის თარიღი : 1940
მაქსიმალური სართულიანობა: 3
მფლობელობა: სახელმწიფო

110 საწოლზე გათვლილი სანატორიუმი "წყალტუბო" (სსრკ უშიშროების სახელმწიფო კომიტეტის სანატორიუმი) 1940 წელს აიგო არქიტექტორ ნ. პ. სევეროვის პროექტით. მდებარეობს გორაკზე, სოფ. გვიშტიბის დასაწყისში. სანატროიუმის ვრცელ ტერიტორიაზე რამდენიმე ობიექტი დგას: სანატორიუმი, სტალინის სააგარაკე სახლი და მის მიმდებარედ სამი სააგარაკე რეზიდენცია, მცირე ზომის კლუბი/კინოთეატრი, საზაფხულო ღია თეატრი, ბიბლიოთეკა, საცხოვრებელი მომსახურე პერსონალისთვისა და სხვა დამხმარე და საყოფაცხოვრებო ობიექტები.

სანატორიუმის ვრცელ ტერიტორიაზე შენობები ორ ლოკაციაზეა კონცენტრიებული. ერთი ეს არის ცენტრალური, შემაღლებული ნაწილი, სადაც მდებარეობს სტალინის სააგარეკე სახლი და მის გარშემო არსებული რამდენიმე ობიექტი. მეორე კი - გზისპირა ტერიტორია, სადაც მთავარი ობიექტი წაგრძელებული გეგმარების, ორსართულიანი, კლასიცისტური იერის მქონე სანატორიუმი "წყალტუბოა".

ისტორიულ-არქიტექტურული თვალსაზრისით, საინტერესო და მნიშვნელოვანია სტალინის სააგარაკე სახლი და მის გარშემო განთავსებული ობიექტები.

02

სტალინის სააგარაკე სახლი წაგრძელებული გეგმარებისაა, სიმეტრიული კომპოზიციით. შენობის ცენტრალური ნაწილი ორ, განაპირა მონაკვეთები კი ერთსართულიანია. მთავარი ფასადი, რომელიც ნაწილობრივ სვეტებიანი გალერეით არის გახსნილი, კონცხისკენ არის მიმართული, აქედან შესანიშნავი ხედი იშლება. მთლიანად შენობა, შეიძლება ითქვას, ასკეტური იერით იქცევს ყურადღებას. არქიტექტურულ გადაწყვეტაში ჭარბობს კლასიკური არქიტექტურის მოტივები, თუმცა იკითხება გარკვეული კონსტრუქტივისტული ნიუანსებიც.

სახლის სიახლოვეს დგას მცირე, ერთსართულიანი შენობა - კინოთეატრი. შენობის ფასადის გაფორმება აქაც ძუნწი, ასკეტურია - სადად შელესილი, შეღებილი კედლის სიბრტყე დანაწევრებულია დეკორატიულ კრონშტეინებზე ბჯენილი თაროებით აქცენტირებული არქიტრავული ღიობებით.

აქ არსებული რამდენიმე ობიექტიდან ასევე ყურადღებას იმსახურებს ორი, სავარაუდოდ, ასევე საცხოვრებელი ფუნქციის ობიექტი, რომელთაგან ერთი შედარებით დიდი ზომისაა. მეორე, უფრო ქვემოთ, გზის პირზე არსებულ ტერიტორიაზე განთავსებულ, რამდენიმე ობიექტს შორის გამოირჩევა წაგრძელებული გეგმარების, ორსართულიანი, კლასიცისტური იერის მქონე სანატორიუმ "წყალტუბოს" მთავარი კორპუსი. ძირითადი შესასვლელი და შენობის კომპოზიციური ცენტრი, ტორცის ვიწრო ფასადზეა მოწყობილი, შენობის ეს ნაწილი ორივე სართულზე გახსნილია სვეტებიანი აივნებითა და დასრულებულია ფრონტონით.

სანატორიუმის ყველა ობიექტის მდგომარეობა სავალალოა, მათი დიდი ნაწილი დანგრეული ან დანგრევის პირასაა. შესაბამისად, აუცილებელია ღირებულ ობიექტებზე სასწრაფოდ განხორციელდეს გადაუდებელი სამუშაოები, რაც ნაწილობრივ მაინც შეაჩერებს ობიექტების განადგურების პროცესს.

რეკომენდაციები პირველად მონაცემებზე დაყრდნობით:

შესაბამისად, სანატორიუმის თანამედროვე მოთხოვნებიზე მორგება აუცილებელია, თუმცა აუცილებელია შენარჩუნებული იქნას:

- აუცილებელია სრულად შენარჩუნდეს და რესტავრაცია ჩაუტარდეს სტალინის აგარაკს და კინოთეატრს, რესტავრაცია/ რეკონსტრუქცია/ ადაპტაციაა დასაშვები საცხოვრებელი ფუნქციის ორ ობიექტზე;
- აუცილებელია სტალინის აგარაკი და მის გარშემო არსებული ობიექტები განხილული იყოს, როგორც არქიტექტურული ანსამბლი და მათზე ჩარევა დაგეგმილი იყოს ამ მოცემულობის გათვალისწინებით, კომპლექსურად;
- შესანარჩუნებელ და დასაცავ ფასეულობას წარმოადგენს სანატორიუმი "წყალტუბოს" შენობა. აუცილებელია მისი რესტავრაცია და თანამედროვე მოთხოვნების შესაბამისად ადაპტირება.
- აუცილებელია დასაცავ ობიექტებში შენარჩუნდეს ინტერიერში შემორჩენილი (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ღირებული ელემენტები;
- სასურველია შენარჩუნებული იქნას ტერიტორიის დიდი ნაწილის რეკრეაციულ ფუნქცია;
- შესაძლებლად მიმაჩნია სანატორიუმის ტერიტორიაზე არსებული სხვა მცირე მასშტაბის ობიექტების დემონტაჟი მათ ადგილზე ახალი, თუმცა არა მსხვილი მასშტაბის მოცულობის გაჩენა.

***არსებული მონაცემები პირველადია და საჭიროებს დამატებით ისტორიულ-არქიტექტურულ კვლევას. კვლევას.**

2.4.11. სანატორიუმი „წყალტუბო"

მდებარეობა : წყალტუბო. რუსთაველის ქუჩა 49
მშნებლობის თარიღი : 1931
მაქსიმალური სარ თულიანობა: 3-4
მფლობელობა: სახელმწიფო

100 საწოლზე გათვლილი სანატორიუმი- „წყალტუბო" რამდენიმე კორპუსისგან შედგება. პირველი, გზისპირა კორპუსი, 1936 წელს აიგო ცნობილი არქიტექტორის, მ.ვ. ბუზოღლის, მიერ. აქ 1952 წლამდე განთავსებული იყო საკურორტო სასტუმრო, 1953 წ-ს კი გადაეცა საქ. ჯანდაცვის მეოთხე სამმართველოს. 1967 და 1971 წლებში სანატორიუმს დაემატა ლ. გიორგაძის მიერ დაპროექტებული მეორე და მესამე კორპუსები.

1936 წელს აგებული ობიექტი თავდაპირველად L მოხაზულობის გეგმარება ჰქონდა და ორი ნაწილისგან შედგებოდა, სამსართულიანი ძირითადი კორპუსი და ცენტრალური შესასვლელის მარცხნივ არსებული, ერთსართულიანი სასადილო/რესტორანი. 1958 წელს ჩატარებული რეკონსტრუქციისას სასადილოს დაემატა მეორე სართული, ამავე პერიოდში აშენდა ეზოში არსებული სამკურნალო კორპუსი. სავარაუდოდ, ამ დროს შეიცვალა გეგმარებაც (ამ ეტაპზე ძირითადი კორპუსი П მოხაზულობისაა).

ძველი კორპუსის ფასადების კომპოზიცია მსგავსია, განაპირა შელესილი, შეღებილი და მარტივი მართკუთხა სარკმლებით დანაწევრებულ მონაკვეთებს შორის, სამივე სართულზე გადაჭიმულია შენობის ტანში ღრმად ჩასმული აივნების უწყვეტი ზოლი. პირველი და მეორე სართულის აივნები გაერთიანებულია დიდი ზომის, ყოველგვარ დეკორს მოკლებული, წახნაგოვანი სვეტებით. მესამე სართულის აივნების მრგვალი სვეტები სადაა, დეკორისა და ორდერისთვის დამახასიათებელი ელემენტების გარეშე. განსხვავებულად არის დამუშავებული რესტორნის მომიჯნავე, განაპირა მონაკვეთი, აქ ცენტრალური შესასვლელია მოწყობილი. შენობის ეს ნაწილი მოჩარჩოებულია ლესვაში გამოყვანილი რუსტებით, დასრულებულია ფრონტონით, მეორე და მესამე სართულზე გახსნილია აივნები, თუმცა სვეტები აქ მეტად არის დამუშავებული და სუსტად , მაგრამ

მაინც, იკვეთება ბაზისი და სვეტის თავი. მეორე სართულის სვეტებს ზემოთ თაღია, რომელსაც გარს შემოუყვება საკმაოდ სქელი, ვარდულებით გაფორმებული დეკორატიული სარტყელი.

მთლიანობაში სანატორიუმის ეს კორპუსი მკაფიო, ლაკონიურ ფორმებს, დეკორატიულ ელემენტებს, სიძუნწით, მინიმალიზმით კონსტრუქტივიზმის მახასიათებლებს შეიცავს. ამავდროულად უკვე ჩნდება დეკორატიული ელემენტები, მათ მეტად ნაციონალური ელფერი რომ ჰქონდეთ, ობიექტს ცალსახად ქართულ კონსტრუქტივიზმს მივაკუთვნებდით, რადგან ჩვენში ხომ მოდერნისტული არქიტექტურის ქართული ხუროთმოძღვრების ტრადიციული ელემენტებით გაზავება ჩვეული ხერხია, ამის მაგალითი ხშირია და მათ შორის მ. ვ. ბუზოღლის შემოქმედებაშიც (მაგ. თბილისი. კინოსტუდია "ქართული ფილმი"). სანატორიუმ "წყალტუბოში" კი გამოყენებული დეკორი კლასიკური არქიტექტურიდან არის ნასესხები, რაც შესაძლებელია 1932 წელს არქიტექტურის ახალი გზების ათვისებით, მოდერნიზმიდან კლასიკურ არქიტექტურაზე გადასვლითაა გამოწვეული.

ცენტრალური შესასვლელის მარცხნივ, სასადილოს კორპუსის ძველ ფოტოებზე, ჩანს, რომ ის ერთსართულიანი იყო. 1958წ. სანატორიუმი გაფართოვდა: აიგო პოლიკლინიკა, სასადილოს დაემატა მეორე სართული, "დამშვენდა" სვეტებიანი პორტიკით. ინტერიერში შემორჩენილია კედლის მხატვრობა, მ. ზიჩის მიერ შესრულებული "ვეფხისტყაოსნის" ილუსტრაციები. ამავე პერიოდში აიგო ეზოში არსებული პოლიკლინიკის ორსართულიანი გრძელი კორპუსი, რომელსაც მთავარ ობიექტთან დახურული გადასასვლელი აკავშირებს. 1967 და 1971 წლებში ექსპლუატაციაში შევიდა ლ. გიორგაძის დაპროექტებული მეორე და მესამე კორპუსის ახალი სამსართულიანი შენობები. ობიექტები ეზოს სიღრმეში არის განთავსებული. მეორე კორპუსი პოლიკლინიკისგან დასავლეთით, მისგან დაახლოებით ხუთ მეტრშია და მას მრუდხაზოვანი გადასასვლელით უკავშირდება. მესამე კორპუსი კიდევ უფრო ღრმად არის შეწეული ეზოში. მეორე და მესამე კორპუსი ერთმანეთს ხიდით უკავშირდება. მათი ფასადების გადაწყვეტა მარტივია, ყოველგვარ დეკორს მოკლებული კედლის სიბრტყე მოპირკეთებულია ღია ფერის ქვით, დიდი ნაწილი გახსნილია აივნებით. ხიდებითა და გადასასვლელებით დაკავშირებული ეს მარტივი, ლაკონიური ობიექტი გვიანი საბჭოთა მოდერნიზმის მაგალითია.

რეკომენდაციები, პირველადი მონაცემებზე დაყრდნობით:

- აუცილებელია სანატორიუმის პირველი, 1936 წელს აშენებული ობიექტის რესტავრაცია , დაგეგმარების სტრუქტურის, მასშტაბის, სილუეტის, იერსახის და სხვა ძირითადი მახასიათებლების შენარჩუნება.რესტავრაცია უნდა ჩაუტარდეს ინტერიერში, დამატებითი კვლევის შედეგად გამოვლენილ ღირებულ ელემენტებს; სასადილოში არსებულ მხატვრობას.
- დაუშვებელია შენობაზე დაშენება;
- დაუშვებელია აივნების შევსება (შემინვა, ამოშენება...)
- დასაშვებია შიდა გეგმარების ცვლილება, თუმცა აუცილებელია გააზრებულ და იდენტიფიცირებული იქნას გეგმარების ხასიათი და ფასეულობა, მხოლოდ მისი გათვალისწინებით და მასზე დაყრდნობით მოხდეს ცვლილება.
- 1969 და 1971 წწ. აშენებული კორპუსებზე დასაშვებად მიმაჩნია რეკონსტრუქცია/ ადაპტაცია/ საჭიროების შემთხვევაში მოცულობაში მცირედით გაზრდა.
- ტერიტორიაზე ახალი ობიექტის გაჩენის შემთხვევაში აუცილებელია გათვალისწინებული იყოს არსებული ობიექტების მასა, მასშტაბი, გეგმარება, მდებარეობა . ახალი მოცულობის სიმაღლე არ შეიძლება ასცდეს არსებული ობიექტების სიმაღლის ნიშნულს, არქიტექტურული გადაწყვეტა ფრთხილად უნდა იყოს შერჩეული, ისე რომ მან პრობლემა არ შეუქმნას არსებული შენობის მთლიანობას და მის აღქმას.
- აუცილებლად უნდა შენარჩუნდეს კორპუსების დამაკავშირებელი ხიდები და გადასასვლელები.

***არსებული მონაცემები პირველადია და საჭიროებს ღრმა ისტორიულ-არქიტექტურულ კვლევას.**

2.4.12. სანატორიუმი „მედეა“

მდებარეობა: სანატორიუმი „მედეა“ მდებარეობს გურიელის ქ. #3-ში, სანატორიუმების „წყალტყუბოს“ და „მეგობრობას“ სიახლოვეს.

მშენებლობის თარიღი : 1954-1962
მაქსიმალური სართულიანობა: 3-4
მფლობელობა: სახელმწიფო

300 საწოლზე გათვლილი ფართო პროფილის სანატორიუმ "მედეას" ("ცენტროსოიუზი") მშენებლობა 1954 წ. დაიწყო, ექსპლუატაციაში კი 1962 წლის ოქტომბერში შევიდა. რთული გეგმარების, მასშტაბური, პომპეზური შენობის არქიტექტორები ალექსანდრე ინწკირველი და თომა ფოცხიშვილი არიან. ამ ჯგუფს წყალტუბოში აშენებული აქვს სანატორიუმი "სავანესე" /1947-1975წ./, ა. ინწკირველს- თავდაცვის სამინისტროს სანატორიუმი/1947-1957წწ./

ქუჩიდან სანატორიუმის მთავარ კორპუსამდე გრძელ კიბე-ხეივანს მივყავართ. მთავარი, 140 მეტრის ფლიგელი, კომპოზიციურად და ფასადების დამუშავების სტილისტიკით, ორ ნაწილად არის დაყოფილი.

ერთი - ეს არის, შედარებით მოკლე, სწორხაზოვანი მონაკვეთი, განაპირა, მძლავრად შვერილი რიზალიტებითა და ცენტრში პორტიკით, რომლის მეორე სართული ღია, გიგანტურსვეტებიანი გალერეით არის გახსნილი. ამ ნაწილში მოწყობილია ცენტრალური შესასვლელი. პორტიკს წახნაგოვანი მოხაზულობა აქვს, მუქი ფერის რუსტებით მოპირკეთებული კედლის ვიწრო ზოლები მას სამ ფართე ღიობად ანაწევრებს. ღიობებში ჩასმულია მასიური, ასევე, მუქი ფერის ქვით მოპირკეთებული სვეტები. სიღრმეში გადატანილი კედლის ცენტრში გაჭრილი კარის მეშვეობით ვხვდებით სანატორიუმის სვეტებიან ჰოლში.

პორტიკს ორივე მხრიდან აუყვება კიბე, მეორე სართული სრულად გახსნილია დეკორატიულ კაპიტელებიანი, აზიდული პროპორციის თაღოვანი გალერეით. პორტიკითან გალერეა აბსიდისებრად არის შვერილი, თუმცა ის არ უსწორდება პორტიკის კონტურს. შესაბამისად, ჩნდება ბალუსტრადით მოზღუდული ღია ვერანდა. შენობის ეს ნაწილი, რომელიც დიდწილად განსაზღვრავს ობიექტის პომპეზურ ხასიათს, დასრულებულია დეკორატიულ იმპოსტებზე ბჯენილი, პროფილირებული კარნიზითა და ბალუსტარდით.

სანატორიუმის მეორე, უფრო გრძელი ნაწილი კი მორკალული, შეზნექილია. რიზალიტების თემა, განაპირა და ცენტრალური ნაწილებში, აქაც მეორდება. ცოკოლი აქაც რუსტებითაა დაფარული. თეთრი ქვით მოპირკეთებული კედლის სიბრტყე სწორკუთხა და თაღოვანი ღიობებით არის დანაწევრებული, რომელთა უმეტესი ნაწილი აივანს წარმოადგენს. აივნების ფორმა მეტწილად სწორკუთხაა, სუსტად შვერილი. განსხვავებულია მხოლოდ რიზალიტებზე განთავსებული მომრგვალებული აივნები. რიზალიტი მეორე და მესამე სართულზე თაღით არის გახსნილი.

ფასადზე, რიზალიტებს შორის, მეორე და მესამე სართულის დონეზე, რიტმულადაა განთავსებული გიგანტური, კორინთული სვეტით მოჩარჩოებული და პროფილირებული თაროთი დასრულებული, კედლის სიბრტყეში ჩაძირული, ზონები.

პირველ სართულზე, ნაციონალური ხუროთმოძღვრების მოტივებით დამუშავებული აივნებისა და შეწყვილებული სვეტების უწყვეტი რიგია. ცენტრალური შესასვლელის წინ აქაც ორმხრივი კიბეა, მის წინ კი ოდესღაც სკულპტურებით გაფორმებული შადრევანი იყო მოწყობილი.

არქიტექტურული კომპოზიცია ისეა აგებული, რომ საკმაოდ გრძელ მორკალულ ფასადზე ერთმანეთს ენაცვლება შეწეული და წინ წამოწეული კედლის ვერტიკალური სიბრტყეები. ეს მრავალფეროვნება და სიბრტყეთა თამაში, მონოტონურობისა და ერთფეროვნებისგან თავის დასაღწევად არის შექმნილი და შენობას მისთვის სახასიათო რიტმსა და დინამიკას სძენს. ობიექტის ორ ნაწილს შორის არსებული განსხვავებები, ხელს არ უშლის მის მთლიანობას. მნახველს პირველად თვალში ხვდება თაღედი, მისი აზიდული პროპორციები. ღია, გამჭოლი გალერეა სიმსუბუქისა და პომპეზურობის შთაბეჭდილებას ქმნის, რასაც ენაცვლება მეორე, მორკალული ფლიგელის, მეტად მშვიდი, თუმცა რიტმული, დინამიკური მონაკვეთი.

ცენტრალური, პორტიკით აქცენტირებული ფლიგელის უკან, ეზოს სიღრმეში, უფრო მაღალ ნიშნულზე, განთავსებულია შედარებით მომცრო, ასევე პორტიკებით აქცენტირებული ფლიგელი. სანატორიუმის ამ ნაწილში მოხვედრა შესაძლებელია ეზოდან მოწყობილი ორმხრივი კიბით, ასევე ამ ორ კორპუსს შორის არსებული, კიდევ ერთი სამსართულიანი ფლიგელის ღია ვერანდის მეშვეობით.

სანატორიუმის მორკალური ფლიგელის უკანაც მდებარეობს ოთხსართულიანი სამკურნალო-დიაგნოსტიკური ფუნქციის შენობა, რომელიც გადასასვლელით უკავშირდება მთავარ კორპუსს. მას განსაკუთრებული ღირებულება არ გააჩნია. გარდა ამ ობიექტებისა, ეზოში მიმობნეულია სხვადასხვა დამხმარე ფუნქციის არაერთი მცირე მასშტაბის, ნაკლებად ღირებული, ობიექტი.

მიუხედავად მრავალი ცვლილებისა, შენობაში, კონსტრუქციული თვალსაზრისით, საკმაოდ არასახარბიელო მდგომარეობისა დაა ინტერიერის დეგრადირებისა, ნათლად იკითხება ობიექტის ძირითადი მახასიათებლები.

რეკომენდაციები, პირველადი მონაცემებზე დაყრდნობით:

ოობიექტის მაღალი არქიტექტურულ-მხატვრული ღირებულებიდან გამომდინარე, უნდა განხორციელდეს მისი რესტავრაცია და ყველა ძირითადი მახასიათებლის შენარჩუნება. აღნიშნული მიდგომა გამოყენებული უნდა იყოს როგორც ძირითად, ასევე პორტიკიანი და თაღედიანი ნაწილის უკან არსებული ორი კორპუსის შემთხვევაშიც.

შესაბამისად, ამ სამ ობიექტში დაცული უნდა იყოს:

- ობიექტების ძირითადი კონტური და გეგმარებითი სტრუქტურა;
- არქიტექტურული კომპოზიცია;
- დაუშვებელია თაღედის ამოშენება-შევსება,
- დაუშვებელია შენობაზე დაშენება;
- სრულად უნდა მოხდეს საფასადე დეკორის რესტავრაცია.
- შესაძლებლად მიმაჩნია, სამკურნალო-დიაგნოსტიკორი ფლიგელის რეკონსტრუქცია ან თანამედროვე მოცულობით ჩანაცვლება, თუმცა აუცილებელია ცვლილებების დაგეგმვისას გათვალისწინებული იყოს ისტორიული შენობის მახასიათებლები. დაუშვებელია რაიმე ფორმით მას შეექმნას ფიზიკური ან/და ვიზუალური საფრთხე.
- დასაშვებად მიმაჩნია ეზოში არსებული დამხმარე ნაგებობების დემონტაჟი;
- დასაშვებათ მიმაჩნია შიდა გეგამრების შეცვლა და თანამედროვე საჭიროებებზე ადაპტირება, თუმცა დაუშვებელია არსებული ჰოლების დანაწევრება, რესტავრაცია ესაჭიროება ჰოლებში განთავსებულ სვეტებს;
- აუცილებელია შენარჩუნდეს ინტერიერში შემორჩენილი ღირებული ელემენტები;
- რესტავრაცია უნდა ჩაუტარდეს და თავდაპირველი სახით აღდგეს კიბეები, როგორც ინტერიერში ასევე ექსტერიერში.
- რესტავრაცია უნდა ჩაუტარდეს და თავდაპირველი სახით აღდგეს ეზოშია რსებული აუზები.
- რესტავრაცია უნდა ჩაუტარდეს და თავდაპირველი სახით აღდგეს ეზოში განთავსებული დეკორატიული სანათები;
- სასურველია აღსდგეს ეზოს მოწყობის თავდაპირველი ხასიათი;

***არსებული მონაცემები პირველადია და საჭიროებს დამატებით ისტორიულ-არქიტექტურულ კვლევას.**

2.4.13. პანსიონატი “სავანე”

მდებარეობა: სულხან-საბას, ჭავჭავაძის, დედაენისა და რუსთაველის ქუჩებით შემოსაზღვრულ ტერიტორიაზე სამი სანატორიუმი მდებარეობს: “სავანე”, “სამგურალი” და “სანატორიუმი 1”. “სავანე” ცენტრალურ პარკთან ყველაზე ახლოს, რუსთაველისა და სულხან-საბას ქუჩათა კვეთაზეა განთავსებული.

მშენებლობის თარიღი : 1947-1975
მაქსიმალური სართულიანობა:4
მფლობელობა: სახელმწიფო
ნევროლოგიური პროფილის, პანსიონატ-პოლიკლინიკის მშენებლობა 1947 წელს დაიწყო, როგორც საქართველოს სადაზღვევო სალაროს სამმართველოს უწყებრივი სანატორიუმის მე-2 კორპუსი, პირველი კორპუსი სულხან-საბას ქუჩაზევე არსებული სანატორიუმი “იმერეთი” იყო. მშენებლობა რამდენჯერმე შეჩერდა და დასრულდა 1975 წელს.
პანსიონატი 150 საწოლზე იყო გათვლილი, პოლიკლინიკაში ფუნქციონირებდა: სხვადასხვა დიაგნოსტიკური, ბიოქიმიური, რენტგენის, სტომატოლოგიური, მასაჟის კაბინეტები, აქ ძირითადად მკურნალობდნენ დაავადებულები, რომლებსაც ესაჭიროებოდათ ამბულატორიული მკურნალობა.
ობიექტის არქიტექტორები ა. ინწკირველი და თ. ფოცხიშვილი არიან. არქიტექტორთა ამ ჯგუფს, გარდა სანატორიუმ “სავანესი”, წყალტუბოში აშენებული აქვს სანატორიუმი “ცენტროსაუზი”/დღევანდელი “მედეა”/1962 წ; ა. ინწკირველს კი ასევე თავდაცვის სამინისტროს სანატორიუმის კორპუსები -1947-1957წწ., რომელთა მშენებლობა რამდენჯერმე შეჩერდა და დაკონსერვდა.

სსანატორიუმი ცოტა შემაღლებულ ადგილზე, რუხი ქვის რუსტებით მოპირკეთებულ მცირე ბაქანზე მდებარეობს, წინ მოწყობილია გაზონი. რუსთაველის ქუჩიდან შენობის ცენტრალურ შესასვლელთან მოსახვედრად რუხი ქვით მოპირკეთებული ფართო კიბის ავლაა საჭირო. ობიექტი, როგორც აღვნიშნეთ, ორი ქუჩის შესაყარზე დგას და ის მიუყვება ქუჩათა კონტურს, რამაც განაპირობა შენობის საინტერესო, რთული მოხაზულობა.

ცენტრალურ, ოთხსართულიან ნაწილზე, პირველ სართულზე, აქცენტირებულია ნახევარწრიული, შეწყვილებული, სვეტებიანი პორტიკი, რომლის თავზე ღია ვერანდაა მოწყობილი ბალუსტრადით. მესამე და მეოთხე სართულებიც კი აივნებით არის გახსნილი. ცენტრალური ნაწილის ორივე მხარეს პანსიონატის გრძელი, მრუდი მოხაზულობის ფლიგელებია. მთავარი, რუსთაველის ქუჩაზე გამომავალი ფასადის ცოკოლი რუხი ქვის რუსტებით, დანარჩენი სართულები კი, ღია ფერის ქვით არის მოპირკეთებული და სწორკუთხა და თაღოვანი ღიობებით დანაწევრებული. ცენტრალური ფასადის პირველ სართულს გალერეა-აივნების უწყვეტი ზოლი გასდევს.
უკანა ფასადის დამუშავება მარტივია - შელესილი, შეღებილი და მარტივი, სწორკუთხა ღიობებით დანაწევრებული. შენობის ეს ნაწილი პრაქტიკულად დეკორის გარეშეა დატოვებული. საკმაოდ მძიმე ფიზიკურ მდგომარეობაში მყოფი შენობის ინტერიერი პრაქტიკულად სრულად არის განადგურებული.

რეკომენდაციები პირველად მონაცემებზე დაყრდნობით:

მთლიანობაში შენობა საინტერესოა სივრცით-არქიტექტურული გადაწყვეტის თვალსაზრისით: საერთო გეგმარება, კონტური, ფლიგელებს შორის კავშირები, მოცულობების გადანაწილება, სიბრტყეების მონაცვლეობა, საინტერესო მთავარი ფასადის გარკვეული ელემენტები. ვფიქრობ, შესაძლებელია, მოხდეს ობიექტის რეკონსტრუქცია, მათ შორის ახალი ჩანართების გაკეთებაც. თუმცა ისე, რომ გათვალისწინებული, შენარჩუნებული და სათანადოდ იქნეს ინტერპრეტირებული არსებული ობიექტის ღირებული ელემენტები: მასშტაბი, გეგმარება, მთავარი ფასადის ელემენტები და სხვა მახასიათებლები. ამით ახალ სიცოცხლეს მივანიჭებთ ძველსა და, ამავდროულად, წლების წინ დაწყებულ ამბავს გავაგრძელებთ ახალ ობიექტში.

ზოგადად, წყალტუბო, ღირებული ზუსტად იმ მახასიათებლების გამოა, რომლებსაც დიდწილად ეს მასიური, მასშტაბური, პომპეზური ობიექტები ქმნის. შესაბამისად, კურორტის განახლებისას ძირითადი მიდგომა ამ ხასიათის შენარჩუნება უნდა იყოს, რაც გარემოს, მათ შორის ობიექტების შენარჩუნებით არის შესაძლებელი.

ყველა ობიექტი საჭიროებს ახალ მოთხოვნებზე ადაპტაციას, ყველა ობიექტის არქიტექტურულ-ისტორიული ღირებულება იდენტური არ არის, შესაბამისად, მიდგომა უნდა იყოს განსხვავებული, რიგ შეთხვევაში საჭირო და აუცილებელია რესტავრაცია, ზოგჯერ კი დასაშვებია რეკონსტრუქცია ან ე.წ. ადაპტაციური განახლება, ობიექტის ფრაგმენტული შენარჩუნება. თუმცა იქიდან გამომდინარე, რომ, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, წყალტუბოს ერთ-ერთ მთავარი ღირებულება მისი არქიტექტურაა, არაგონივრულია სანატორიუმების ძირითადი ობიექტების სრული დემონტაჟი, დაუშვებელია არსებული ობიექტების დანგრევა და ახალი მასალით მსგავსი ობიექტის აგება. დაუშვებელია მხოლოდ ფასადების შენარჩუნება, მხოლოდ ფრთხილი მიდგომა მოგვცემს სასურველ შედეგს როგორც კონკრეტული ობიექტისთვის, ასევე ზოგადად კურორტისთვის.
სანატორიუმის მდგომარეობა სავალალოა, შენობის უმეტეს ნაწილზე სახურავის არარსებობა დიდ საფრთხეს უქმნის მას. აუცილებელია, სასწრაფოდ განხორციელდეს გადაუდებელი სამუშაოები, რომელებიც ნაწილობრივ მაინც შეაჩერებს ობიექტის განადგურების პროცესს.

***არსებული მონაცემები პირველადია და საჭიროებს დამატებით ისტორიულ-არქიტექტურულ კვლევას.**

2.4.14. სასტუმრო „ინტურისტი“

მშენებლობის თარიღი : 1968- 1976 წელი
მაქსიმალური სართულიანობა: 5
მფლობელობა: სახელმწიფო

204 საწოლზე გათვლილი ფართო პროფილის სასტუმრო “ინტურისტის” მშენებლობა 1968 წ. დაიწყო, ექსპლუატაციაში კი 1976 წლის 28 მარტს შევიდა. პროექტის ავტორია ლ. ლორთქიფანიძე. სანატორიუმი „ინტურისტი“ შემაღლებულ ადგილზეა განთავსებული. წაგრძელებული ფორმის ობიექტის არქიტექტურული სახე შექმნილია II-IV სართულზე ღიობთა უწყვეტი, ჰორიზონტალური ზოლისა და ასევე უწყვეტი, ქვით მოპირკეთებული აივნების კონტრასტით. „ინტურისტი“ ასევე ქართული მოდერნიზმის ნიმუშია, ლაკონიური, გეომეტრიული ფორმებითა და მინიმალური დეკორით. სამწუხაროდ, ის ძლიერ არის დეგრადირებული.

სამწუხაროდ, ის ძლიერად არის დეგრადირებული.

2.4.15. სანატორიუმი „ სინათლე“

მშენებლობის თარიღი : 1963-1971 წელი
მაქსიმალური სართულიანობა: 3
მფლობელობა: სახელმწიფო

არქიტექტორ ვ. კედიას პროექტით აშენებული სანატორიუმი „სინათლე“ გათვლილი იყო 75 საწოლზე. ის კურორტზე ყველაზე მცირე მოცულობის სანატორიუმია. მარტივი გეგმარების მქონე შენობა დამრეც რელიეფზეა განთავსებული, მისი ერთი მხარე ორ, მეორე კი - სამსართულიანია. მართკუთხა, წაგრძელებული ფორმის შენობის ფასადის კომპოზიცია სამი განსხვავებული გადაწყვეტის კონტრასტზეა აგებული : ორსართულიანი, ყველაზე მაღალ ნიშნულზე არსებული, მონაკვეთის კედლის სიბრტყე ღიობების გარეშეა, ყრუ, თეთრი ქვით მოპირკეთებული. მას მოსდევს ობიექტის ყველაზე გრძელი მონაკვეთი, რომელიც აივნების უწყვეტი რიგით არის გახსნილი, ბოლოს კი მძლავრად შვერილი სახურავის ფილით დასრულებული ფართო, ღრმა ვერანდა. არქიტექტურული გადაწყვეტა მკაფიო, ლაკონიური და მინიმალისტურია. დეკორატიული ელემენტებისგან გათავისუფლებული შენობის სამეტყველო ენა კედლის სადა სიბრტყისა და შენობის ტანში ღრმად ჩასმული აივნების კონტრასტზე, ამ სიბრტყეებში არეკლილი თუ ჩაწოლილი ჩრდილების თამაშზეა აგებული. ობიექტის გადაწყვეტა ისეთია, რომ ყველაზე დახურული, თითქმის ყრუ მონაკვეთიდან, შენობა ეტაპობრივად იხსნება და, საბოლოოდ, სრულად ღია ვერანდაში, ბუნებაშიც კი გადაედინება. ეს ქმნის დინამიკას დახურულიდან ღია სივრცისკენ. ლაკონიური მინიმალისტური ფორმები და განსაკუთრებული დამოკიდებულება ლანდშაფტთან, ბუნებასთან, ზოგადად, სახასიათოა მოდერნისტული არქიტექტურისთვის. დღევანდელ მსოფლიოში საბჭოთა და, მათ შორის, ქართული მოდერნიზმი დიდი ინტერესს იწვევს. სანატორიუმი „სინათლე“ კი ქართული გვიანი მოდერნიზმის ძალიან მნიშვნელოვანი ობიექტია. მისი შენარჩუნება აუცილებელი და სავალდებულოც კი არის.

რეკომენდაციები, პირველად მონაცემებზე დაყრდნობით:

მიუხედავად იმისა, რომ შენობა საკმაოდ მძიმე ფიზიკურ მდგომარეობაშია, უნდა მოხდეს მისი სრულად შენარჩუნება და რესტავრაცია, რაც, ობიექტის მასშტაბიდან გამომდინარე, არ უნდა წარმოადგენდეს დიდ სირთულეს. აუცილებელია, დაგეგმარების სტრუქტურის, მასშტაბის, ხასიათის, სილუეტის, იერსახისა და სხვა ძირითადი მახასიათებლების შენარჩუნება. ობიექტის გეგმარება, მასშტაბი, იძლევა საშუალებას, მარტივად ადაპტირდეს და მოერგოს ახალ, შესაძლებელია სრულიად განსხვავებულ, ფუნქციას.
სანატორიუმის მდგომარეობა სავალალოა, შენობის გარკვეულ ნაწილზე სახურავის არარსებობა დიდ საფრთხეს უქმნის მას. აუცილებელია, სასწრაფოდ განხორციელდეს გადაუდებელი სამუშაოები, რაც ნაწილობრივ მაინც შეაჩერებს ობიექტის განადგურების პროცესს.

***არსებული მონაცემები პირველადია და საჭიროებს დამატებით ისტორიულ-არქიტექტურულ კვლევას.**

2.5 წყალტუბოს დასაცავი ფასეულობები და დაცვის პერსპექტივები

თერაპიული, ბალნეოლოგიური ქალაქების განვითარების პიკური პერიოდი XVIII საუკუნეში იწყება და 1930-1940წწ. გრძელდება.

ბალნეოლოგიურ ქალაქებს გააჩნიათ მსგავსი საკურორტო მახასიათებლები, ესაა მათი გეგმარება, არქიტექტურა, ინფრასტრუქტურა და ბალნეოლოგიური კურორტის სპეციფიკაზე მორგებული სხვა მახასიათებლები:

• **ლანდშაფტისა და ურბანული გარემოს მჭიდრო ურთიერთობა** - ძალზე მნიშვნელოვანია ქალაქების ქსოვილის კომბინაცია პარკებსა და გამწვანებულ ადგილებთან, მიმდებარე ლანდშაფტთან. ბალნეოლოგიური ქალაქების ლანდშაფტურ-რეკრეაციული ზონები ჩართული იყო სამკურნალო-გამაჯანსაღებელ პროცესში. შესაბამისად, საკურორტო ქალაქების შიგნითა და მის გარშემო არსებული გამწვანებული ფართო ტერიტორიები წარმოადგენდნენ „თერაპიულ ლანდშაფტს“ და ის განუყოფელ და აუცილებელ კომპონენტად განიხილებოდა კურორტზე ჩამოსულთა გაჯანსაღების პროცესში.

o შესაბამისად, ბალნეოლოგიური კურორტების შენარჩუნებისას, ქალაქის შიგნით არსებული რეკრეაციული ტერიტორიების, ასევე ქალაქის გარშემო არსებული გამწვანებული ზონების შენარჩუნებას განსაკუთრებული ყურადღება ეთმობა, რაც, უპირველეს ყოვლისა, აისახება მათ მოვლა-პატრონობაში, ფუნქციის შენარჩუნებაში, ახალი რეკრეაციული და სამკურნალო-გამაჯანსაღებელი ფუნქციებით დატვირთვასა და, ასევე, განაშენიანებული და გაუნაშენებელი ტერიტორიების ბალანსის დაცვაში.

წყალტუბოში, როგორც ზემოთ ვიხილეთ, გამწვანებულ ზონებს დიდი ყურადღება ეთმობოდა. შესაბამისად, აუცილებელია, შენარჩუნებულ იქნას ძირითადი ბალანსი განაშენიანებულ და გაუნაშენებელ ტერიტორიებს შორის, როგორც ქალაქის მასშტაბით, ასევე სანატორიუმების ტერიტორიაზე. შესასწავლი და გასაახლებელია ბალნეოლოგიური პარკისა და გენგეგმით გათვალისწინებული ე.წ მეოთხე და ტყე-პარკებისთვის გამოყოფილი ზონის კონცეფცია.

• **ქალაქგეგმარება** - საკურორტო ქალაქების ერთ-ერთი დამახასიათებელი ასპექტია ფუნქციური სეგმენტაცია. კურორტები დაყოფილია: საკურორტო-სანატორიულ, რეკრეაციულ, ბალნეოლოგიურ, საცხოვრებელ და დამხმარე ზონებად. ქალაქებში აღნიშნული ფუნქციები და ზონები ჰარმონიულად იყო ინტეგრირებული ლანდშაფტში.

o აუცილებელია, შენარჩუნებული იქნას წყალტუბოს დაგეგმარების ხასიათი, მისი ზონირების სპეციფიკა, არქიტექტურისა და ლანდშაფტის ურთიერთობა.

• **ფუნქციური მრავალფეროვნება** - ბალნეოლოგიური კურორტი, სპეციფიკიდან გამომდინარე ითავსებს სამკურნალო-გამაჯანსაღებელ და რეკრეაციულ ფუნქციას. კურორტებზე ჩამოსულთა მკურნალობა უმეტეს შემთხვევაში აღემატებოდა და აღემატება 7-14 დღეს (წყალტუბოში ვიზიტის ხანგრძლივობა 21 დღით განისაზღვრებოდა). შესაბამისად, აუცილებელი იყო კურორტი ყოფილიყო არამარტო სამკურნალო-გამაჯანსაღებელი ფუნქციის, არამედ შეეთავსებინა რეკრეაციული და გასართობი ფუნქციაც, ამან განაპირობა ისეთი ობიექტების გაჩენა როგორიც არის: სპორტული ობიექტები - საჩოგბურთო კორტები, საცურაო აუზები; გასართობი ობიექტები - თეატრები, საკონცერტო დარბაზები, კაზინოები, კაფეები, რესტორნები და სხვ.

o აღნიშნულიდან გამომდინარე, აუცილებელია შენარჩუნდეს კურორტის მრავალფუნქციურობა, განვითარდეს და კიდევ უფრო გამრავალფეროვნდეს თანამედროვე საჭიროებებიდან გამომდინარე.

• **არქიტექტურა** - კურორტების, უმეტეს შემთხვევაში მსხვილი მასშტაბის, პომპეზური არქიტექტურა დიდწილად განსაზღვრავს საკურორტო ქალაქების იერს. წყალტუბო, როგორც უკვე აღვნიშნეთ, წარმოადგენს საბჭოთა არქიტექტურის ღია ცის ქვეშ არსებულ მუზეუმს, სადაც სრულად არის წარმოდგენილი საბჭოეთში გავრცელებული მრავალი არქიტექტურული სტილის მაგალითები. აღნიშნული არქიტექტურული ობიექტები ქმნის იმ მასშტაბსა და ხასიათს, რაც აძლევს წყალტუბოს საშულებას, პრეტენზია განაცხადოს არა მხოლოდ როგორც რეგიონალურმა, არამედ როგორც კარგად ნაცნობმა საერთაშორისო კურორტმა.

o შესაბამისად, აუცილებელია საკურორტო ობიექტები: სანატორიუმები, სააბაზანოები,

საზოგადოებრივი კვების ობიექტები, მოერგოს თანამედროვე მოთხოვნებს, თუმცა კურორტისთვის სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანია, ობიექტების რეკონსტრუქცია, რესტავრაცია და ადაპტაციისას შენარჩუნებულ იქნას ძირითადი მახასიათებლები. დაშვებული ქმედებები და მიდგომები თითოეული ობიექტისთვის შესაბამისი კვლევის შედეგად, ინდივიდუალურად უნდა იქნას დადგენილი.

• **მედიცინა და მკურნალობა** - ევროპის დიდი აბაზანები.
ერთ-ერთი მახასიათებელი, რაც ამ კურორტებს სიცოცხლისუნარიანობას უნარჩუნებს არის ის, რომ კურორტების სამკურნალო-გამაჯანსაღებელი პროცესი ფეხდაფეხ მიჰყვება მედიცინის აღმოჩენებს, ინოვაციებსა და თანამედროვე საჭიროებებს. მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული კურორტები დიდწილად ინარჩუნებენ ისტორიულ სახეს და არ კარგავენ კავშირს წარსულთან, სამკურნალო პროცესი თანამედროვე და მაღალხარისხიანია.

o სამწუხაროდ, ამ მხრივ წყალტუბოში ვითარება ძალიან რთულია როგორც სამედიცინო ინფრასტრუქტურის, ასევე მკურნალობის მეთოდოლოგიების კუთხით. ეს კი წყალტუბოს არაკონკურენტუნარიანს ხდის როგორც საერთაშორისო, ისე ადგილობრივ ბაზარზე. ამ მხრივ, აუცილებელია გადაიდგას შესაბამისი ნაბიჯები.
ყოველივე ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე, ბალნეოლოგიურ კურორტ წყალტუბოს მახასიათებლები მრავალკომპონენტიანია და ის მოიცავს: ქალაქგეგმარებას, არქიტექტურას, ფუნქციურ სპეციფიკას, ქალაქისა და ლანდშაფტური ტერიტორიების სინერგიას, მინერალური წყლების მახასიათებლებს, სამკურნალო ინფრასტრუქტურასა და მკურნალობის მეთოდოლოგიას. რომელიმე ერთი კომპონენტის გაუაზრებელმა და არათანამიმდევრულმა განვითარებამ ან უგულებელყოფამ შეიძლება გამოიწვიოს კურორტის ძირითადი მახასიათებლების არამართებული შეცვლა. ცვლილებები და თანამედროვე მოთხოვნებსა და საჭიროებებზე მორგება (რაც შეიძლება აისახოს როგორც ახალი ფუნქციების გაჩენასა და ობიექტების ფუნქციების შეცვლებში, ასევე, რიგ შემთხვევაში, ობიექტების რეკონსტრუქცია-ადაპტაციაში, ახალი ობიექტების გაჩენაში, ურბანული გეგმარების კორექტირებაში და სხვ.) აუცილებელია, იყოს გააზრებული, დასაბუთებული და მართული.

ჩვენ წინაშეა ურთულესი ამოცანა - წყალტუბოს, როგორც ისტორიული, არქიტექტურული, ურბანული და კულტურული თვალსაზრისით მნიშვნელოვანი ობიექტის შენარჩუნება და, ამავდროულად, კურორტის განვითარება, მისი თანამედროვე, საერთაშორისო დონის კურორტად გადაქცევა.

წყალტუბოს განვითარებისთვის ამოსავალი წერტილი ინოვაციასა და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვას შორის ბალანსის მოძიებაა. ვფიქრობთ, მხოლოდ კონკრეტული ობიექტებისთვის ძეგლის სტატუსის მინიჭება და ამით მათი დაცვა არასათანადო შედეგს გამოიღებს. აქ არჩევანი უნდა შეჩერდეს კომპლექსურ მიდგომაზე, რაც საშუალებას მოგვცემს, ვმართოთ ცვლილებები და ისინი განვიხილოთ არა კონკრეტული ობიექტის, არამედ კურორტის მასშტაბში. ეს მიდგომა, ერთი მხრივ, მეტად პასუხობს იმ გამოწვევას, რასაც კურორტის ისტორიული მახასიათებლების დაცვა ჰქვია და, ამავდროულად, მეტ თავისუფლებას იძლევა, რადგან მეტია სივრცე განსხვავებული მიდგომებისთვის, ძველსა და ახალს შორის ბალანსისთვის, სიახლეებისთვის.

კულტურული მემკვიდროების დაცვა სრულებითაც არ გულისხმობს ობიექტების დაკონსერვებასა და მათ სამუზეუმოარტეფაქტებადგადაქცევას,არამედმისიუპირველესიმიზანია,შეინარჩუნოს ძეგლებიმათისრული სისავსით, რაც გულისხმობს არა მარტო მათი იერსახის შენარჩუნებას, არამედ სიცოცხლისუნარიანობასა და დღევანდელ ცხოვრებაში ინტეგირირებას. ეს ერთადერთი მართებული და ადეკვატური გზაა კურორტის შენარჩუნებისა და განახლებისთვის. ფრთხილი, ადეკვატური განვითარებისთვის აუცილებელია, მოხდეს ამა თუ იმ ობიექტის, თუ მთლიანად არეალის თანამედროვეობაზე მორგება-ადაპტაცია, თუმცა აუცილებელია ცვლილებების მართვა.
მიზნის მისაღწევად აუცილებელია, დამუშავდეს ისტორიული ქალაქებისა და დასახლებების დაცვის/შენარჩუნების მექანიზმი. ვფიქრობთ, სასურველია არსებული ვითარებიდან გამომდინარე, წყალტუბოს მიენიჭოს კომპლექსური ძეგლის სტატუსი და დამუშავდეს კონსერვაციის გეგმა.

2.5 წყალტუბოს დასაცავი ფასეულობები და დაცვის პერსპექტივები

თერაპიული, ბალნეოლოგიური ქალაქების განვითარების პიკური პერიოდი XVIII საუკუნეში იწყება და 1930-1940წწ. გრძელდება.

ბალნეოლოგიურ ქალაქებს გააჩნიათ მსგავსი საკურორტო მახასიათებლები, ესაა მათი გეგმარება, არქიტექტურა, ინფრასტრუქტურა და ბალნეოლოგიური კურორტის სპეციფიკაზე მორგებული სხვა მახასიათებლები:

• **ლანდშაფტისა და ურბანული გარემოს მჭიდრო ურთიერთობა** - ძალზე მნიშვნელოვანია ქალაქების ქსოვილის კომბინაცია პარკებსა და გამწვანებულ ადგილებთან, მიმდებარე ლანდშაფტთან. ბალნეოლოგიური ქალაქების ლანდშაფტურ-რეკრეაციული ზონები ჩართული იყო სამკურნალო-გამაჯანსაღებელ პროცესში. შესაბამისად, საკურორტო ქალაქების შიგნითა და მის გარშემო არსებული გამწვანებული ფართო ტერიტორიები წარმოადგენდნენ „თერაპიულ ლანდშაფტს" და ის განუყოფელ და აუცილებელ კომპონენტად განიხილებოდა კურორტზე ჩამოსულთა გაჯანსაღების პროცესში.

o შესაბამისად, ბალნეოლოგიური კურორტების შენარჩუნებისას, ქალაქის შიგნით არსებული რეკრეაციული ტერიტორიების, ასევე ქალაქის გარშემო არსებული გამწვანებული ზონების შენარჩუნებას განსაკუთრებული ყურადღება ეთმობა, რაც, უპირველეს ყოვლისა, აისახება მათ მოვლა-პატრონობაში, ფუნქციის შენარჩუნებაში, ახალი რეკრეაციული და სამკურნალო-გამაჯანსაღებელი ფუნქციებით დატვირთვასა და, ასევე, განაშენიანებული და გაუნაშენებელი ტერიტორიების ბალანსის დაცვაში.

წყალტუბოში, როგორც ზემოთ ვიხილეთ, გამწვანებულ ზონებს დიდი ყურადღება ეთმობოდა. შესაბამისად, აუცილებელია, შენარჩუნებულ იქნას ძირითადი ბალანსი განაშენიანებულ და გაუნაშენებელ ტერიტორიებს შორის, როგორც ქალაქის მასშტაბით, ასევე სანატორიუმების ტერიტორიაზე. შესასწავლი და გასაახლებელია ბალნეოლოგიური პარკისა და გენგეგმით გათვალისწინებული ე.წ მეოთხე და ტყე-პარკებისთვის გამოყოფილი ზონის კონცეფცია.

• **ქალაქგეგმარება** - საკურორტო ქალაქების ერთ-ერთი დამახასიათებელი ასპექტია ფუნქციური სეგმენტაცია. კურორტები დაყოფილია: საკურორტო-სანატორიულ, რეკრეაციულ, ბალნეოლოგიურ, საცხოვრებელ და დამხმარე ზონებად. ქალაქებში აღნიშნული ფუნქციები და ზონები ჰარმონიულად იყო ინტეგრირებული ლანდშაფტში.

o აუცილებელია, შენარჩუნებული იქნას წყალტუბოს დაგეგმარების ხასიათი, მისი ზონირების სპეციფიკა, არქიტექტურისა და ლანდშაფტის ურთიერთობა.

• **ფუნქციური მრავალფეროვნება** - ბალნეოლოგიური კურორტი, სპეციფიკიდან გამომდინარე ითავსებს სამკურნალო-გამაჯანსაღებელ და რეკრეაციულ ფუნქციას. კურორტებზე ჩამოსულთა მკურნალობა უმეტეს შემთხვევაში აღემატებოდა და აღემატება 7-14 დღეს (წყალტუბოში ვიზიტის ხანგრძლივობა 21 დღით განისაზღვრებოდა). შესაბამისად, აუცილებელი იყო კურორტი ყოფილიყო არამარტო სამკურნალო-გამაჯანსაღებელი ფუნქციის, არამედ შეეთავსებინა რეკრეაციული და გასართობი ფუნქციაც, ამან განაპირობა ისეთი ობიექტების გაჩენა როგორიც არის: სპორტული ობიექტები - საჩოგბურთო კორტები, საცურაო აუზები; გასართობი ობიექტები - თეატრები, საკონცერტო დარბაზები, კაზინოები, კაფეები, რესტორნები და სხვ.

o აღნიშნულიდან გამომდინარე, აუცილებელია შენარჩუნდეს კურორტის მრავალფუნქციურობა, განვითარდეს და კიდევ უფრო გამრავალფეროვნდეს თანამედროვე საჭიროებებიდან გამომდინარე.

• **არქიტექტურა** - კურორტების, უმეტეს შემთხვევაში მსხვილი მასშტაბის, პომპეზური არქიტექტურა დიდწილად განსაზღვრავს საკურორტო ქალაქების იერს. წყალტუბო, როგორც უკვე აღვნიშნეთ, წარმოადგენს საბჭოთა არქიტექტურის ღია ცის ქვეშ არსებულ მუზეუმს, სადაც სრულად არის წარმოდგენილი საბჭოეთში გავრცელებული მრავალი არქიტექტურული სტილის მაგალითები. აღნიშნული არქიტექტურული ობიექტები ქმნის იმ მასშტაბსა და ხასიათს, რაც აძლევს წყალტუბოს საშულებას, პრეტენზია განაცხადოს არა მხოლოდ როგორც რეგიონალურმა, არამედ როგორც კარგად ნაცნობმა საერთაშორისო კურორტმა.

o შესაბამისად, აუცილებელია საკურორტო ობიექტები: სანატორიუმები, სააბაზანოები,

საზოგადოებრივი კვების ობიექტები, მოერგოს თანამედროვე მოთხოვნებს, თუმცა კურორტისთვის სასიცოცხლოდ მნიშვნელოვანია, ობიექტების რეკონსტრუქცია, რესტავრაცია და ადაპტაციისას შენარჩუნებულ იქნას ძირითადი მახასიათებლები. დაშვებული ქმედებები და მიდგომები თითოეული ობიექტისთვის შესაბამისი კვლევის შედეგად, ინდივიდუალურად უნდა იქნას დადგენილი.

• **მედიცინა და მკურნალობა** - ევროპის დიდი აბაზანები.
ერთ-ერთი მახასიათებელი, რაც ამ კურორტებს სიცოცხლისუნარიანობას უნარჩუნებს არის ის, რომ კურორტების სამკურნალო-გამაჯანსაღებელი პროცესი ფეხდაფეხ მიჰყვება მედიცინის აღმოჩენებს, ინოვაციებსა და თანამედროვე საჭიროებებს. მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული კურორტები დიდწილად ინარჩუნებენ ისტორიულ სახეს და არ კარგავენ კავშირს წარსულთან, სამკურნალო პროცესი თანამედროვე და მაღალხარისხიანია.

o სამწუხაროდ, ამ მხრივ წყალტუბოში ვითარება ძალიან რთულია როგორც სამედიცინო ინფრასტრუქტურის, ასევე მკურნალობის მეთოდოლოგიების კუთხით. ეს კი წყალტუბოს არაკონკურენტუნარიანს ხდის როგორც საერთაშორისო, ისე ადგილობრივ ბაზარზე. ამ მხრივ, აუცილებელია გადაიდგას შესაბამისი ნაბიჯები.
ყოველივე ზემოთ თქმულიდან გამომდინარე, ბალნეოლოგიურ კურორტ წყალტუბოს მახასიათებლები მრავალკომპონენტიანია და ის მოიცავს: ქალაქგეგმარებას, არქიტექტურას, ფუნქციურ სპეციფიკას, ქალაქისა და ლანდშაფტური ტერიტორიების სინერგიას, მინერალური წყლების მახასიათებლებს, სამკურნალო ინფრასტრუქტურასა და მკურნალობის მეთოდოლოგიას. რომელიმე ერთი კომპონენტის გაუაზრებელმა და არათანამიმდევრულმა განვითარებამ ან უგულებელყოფამ შეიძლება გამოიწვიოს კურორტის ძირითადი მახასიათებლების არამართებული შეცვლა. ცვლილებები და თანამედროვე მოთხოვნებსა და საჭიროებებზე მორგება (რაც შეიძლება აისახოს როგორც ახალი ფუნქციების გაჩენასა და ობიექტების ფუნქციების შეცვლებში, ასევე, რიგ შემთხვევაში, ობიექტების რეკონსტრუქცია-ადაპტაციაში, ახალი ობიექტების გაჩენაში, ურბანული გეგმარების კორექტირებაში და სხვ.) აუცილებელია, იყოს გააზრებული, დასაბუთებული და მართული.

ჩვენ წინაშეა ურთულესი ამოცანა - წყალტუბოს, როგორც ისტორიული, არქიტექტურული, ურბანული და კულტურული თვალსაზრისით მნიშვნელოვანი ობიექტის შენარჩუნება და, ამავდროულად, კურორტის განვითარება, მისი თანამედროვე, საერთაშორისო დონის კურორტად გადაქცევა.

წყალტუბოს განვითარებისთვის ამოსავალი წერტილი ინოვაციასა და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვას შორის ბალანსის მოძიებაა. ვფიქრობთ, მხოლოდ კონკრეტული ობიექტებისთვის ძეგლის სტატუსის მინიჭება და ამით მათი დაცვა არასათანადო შედეგს გამოიღებს. აქ არჩევანი უნდა შეჩერდეს კომპლექსურ მიდგომაზე, რაც საშუალებას მოგვცემს, ვმართოთ ცვლილებები და ისინი განვიხილოთ არა კონკრეტული ობიექტის, არამედ კურორტის მასშტაბში. ეს მიდგომა, ერთი მხრივ, მეტად პასუხობს იმ გამოწვევას, რასაც კურორტის ისტორიული მახასიათებლების დაცვა ჰქვია და, ამავდროულად, მეტ თავისუფლებას იძლევა, რადგან მეტია სივრცე განსხვავებული მიდგომებისთვის, ძველსა და ახალს შორის ბალანსისთვის, სიახლეებისთვის.

კულტურული მემკვიდროების დაცვა სრულებითაც არ გულისხმობს ობიექტების დაკონსერვებასა და მათ სამუზეუმოარტეფაქტებადგადაქცევას,არამედმისიუპირველესიმიზანია,შეინარჩუნოსძეგლებიმათისრული სისავსით, რაც გულისხმობს არა მარტო მათი იერსახის შენარჩუნებას, არამედ სიცოცხლისუნარიანობასა და დღევანდელ ცხოვრებაში ინტეგირირებას. ეს ერთადერთი მართებული და ადეკვატური გზაა კურორტის შენარჩუნებისა და განახლებისთვის. ფრთხილი, ადეკვატური განვითარებისთვის აუცილებელია, მოხდეს ამა თუ იმ ობიექტის, თუ მთლიანად არეალის თანამედროვეობაზე მორგება-ადაპტაცია, თუმცა აუცილებელია ცვლილებების მართვა.
მიზნის მისაღწევად აუცილებელია, დამუშავდეს ისტორიული ქალაქებისა და დასახლებების დაცვის/შენარჩუნების მექანიზმი. ვფიქრობთ, სასურველია არსებული ვითარებიდან გამომდინარე, წყალტუბოს მიენიჭოს კომპლექსური ძეგლის სტატუსი და დამუშავდეს კონსერვაციის გეგმა.

2.6 წყალტუბოს დაცვის პერსპექტივები მოსაზრებები წყალტუბოში არსებული ფასეულობების დაცვის სტრატეგიაზე

კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსის მინიჭების შემდეგ ობიექტს იცავს „კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“, რომელიც ადგენს ობიექტ(ებ)ის დაცვის ძირითად პრინციპს:

„მუხლი 22. ძეგლის დაცვის ძირითადი პრინციპი- ძეგლის დაცვის ძირითადი პრინციპია მისთვის იმ თვისებებისა და მახასიათებლების, უძრავი ძეგლის შემთხვევაში – ასევე იმ გარემოს შენარჩუნება, რომლებიც (რომელიც) განაპირობებს მის ისტორიულ, კულტურულ, მემორიალურ, მხატვრულ, ესთეტიკურ, მეცნიერულ ან სხვა ღირებულებას.

აღნიშნული პრინციპიდან გამომდინარე კანონი ადგენს ძეგლზე დასაშვებ ქმედებებს (კონსერვაცია, რესტავრაცია, ადაპტაცია, რეკონსტრუქცია, მოცულობის შეცვლა), მათი მიზანი ძეგლის ძირითადი მახასიათებლების შენარჩუნებაა.

კანონი, ასევე ადგენს ძეგლზე სამუშაოების დაწყებამდე ჩასატარებელ კვლევებს - **მუხლი 49.** ძეგლზე სამუშაოების საპროექტო დოკუმენტაციის შემადგენლობა.

მიუხედავად იმისა, რომ ზემოთ ნახსენები კვლევების მიზანია ძეგლის ძირითადი მახასიათებლების, ასევე ძეგლისთვის მეტად მისაღები და რელევანტური მიდგომის იდენტიფიცირება, ობიექტის სტატუსიდან გამომდინარე, მიდგომების და დასაშვები ქმედებების ჩარჩო განსაზღვრულია კანონით. შესაბამისად, სტატუსის ობიექტისთვის უზრუნველყოფს გარკვეულ დაცვას.

აქვე უნდა აღვნიშნოთ, რომ ძეგლის დაცვა უმეტეს შეთხვევაში გულისხმობს ძეგლის არა კონსერვაციას, არამედ მის სწორ განვითარებას და თანამედროვე საჭიროებებზე მორგებას, ამიტომაც კანონში დასაშვებ ქმედებებს შორის არის - ადაპტაცია, რეკონსტრუქცია, მოცულობის შეცვლა.

რადგან წყალტუბოს არქიტექტურულ- ურბანული ღირებულება ეჭვს არ იწვევს, **და სახელმწიფოს მიზანი მისი დაცვაზე დაფუძნებული განვითარებაა**, ვფიქრობ, კანონით კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ მოცემული ძეგლის განვითარების ჩარჩო სრულად პასუხობს ამ მიზანს, ობიექტებისთვის სტატუსის მინიჭება კი უზრუნველყოფს მათ ადეკვატურ და მართებულ განვითარებას.

იმ ღირებულ ობიექტთა დაცვა, რომლებსაც არ გააჩნიათ კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსი, უნდა მოხდეს ტერიტორიისათვის განსაკუთრებული რეგულირების ზონის მინიჭების გზით და ზონაში განსაკუთრებული, ობიექტების ისტორიულ-არქიტექტურული მახასიათებლების შენარჩუნებაზე ორიენტურებული, რეჟიმის დადგენით.

ობიექტებისთვის სტატუსის მინიჭების გარეშე, მათი ალტერნატიული, ტერიტორიისთვის განსაკუთრებული რეგულირების ზონის სტატუსის მინიჭების გზით დაცვის შემთხვევაში არსებობს გარკვეული რისკები, რომელთა გააზრება და მინიმიზაცია აუცილებელია.

რისკი 1 - სტატუსის მინიჭების გარეშე ობიექტ(ებ)ზე არ მოქმედებს „კანონი კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ ასევე, ძეგლთა დაცვის ძირითადი პრინციპები, რომელთა ერთობლიობა უზრუნველყოფს ობიექტის ისეთ განვითარებას, როდესაც ის, ერთი მხრივ, პასუხობს თანამედროვე გამოწვევებს, მეორე მხრივ, არ კარგავს მნიშვნელოვან (ისტორიულ, არქიტექტურულ, ურბანულ) მახასიათებლებს.
ამ საშიშროების შემცირება შესაძლებელია ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტის შედგენითა და დამტკიცების გზით, თუმცა აღნიშნული დოკუმენტი ორ ძირითად პრინციპს უნდა ეფუძნებოდეს:

1. ობიექტებზე დასაშვები ქმედებების და მიდგომების განსაზღვრისას, უპირველესი მიზანი მათი კულტურული მემკვიდრეობის თვალსაზრისით მნიშვნელოვანი თავისებურებების, მათ შორის გარემოს შენარჩუნება უნდა იყოს.

2. დოკუმენტით განსაზღვრული, ამა თუ იმ ობიექტზე დასაშვები ქმედებები - დასაცავი მახასიათებლები ასევე, განვითარების საშუალება, წინასწარ უნდა იყოს ცნობილი მყიდველისთვის, რათა შემდგომ არ განვითარდეს ობიექტის ღირებულებების დამაზიანებელი გაუთვალისწინებელი პროცესები;

დოკუმენტში მოცემული გადაწყვეტილებები უნდა იყოს სავალდებულო;

რისკი 2 - წყალტუბოს განვითარების კონცეფციის ეტაპზე ჩატარებული ისტორიული, არქიტექტურული, ურბანული მხატვრული ღირებულებების კვლევა წინასწარია და არ ასახავს სრულ სურათს.
აღნიშნული ვითარება შეიძლება არ წარმოადგენდეს პრობლემას ობიექტებისთვის სტატუსის მინიჭების შემთხვევაში, რადგან სტატუსი ავტომატურად განსაზღვრავს, როგორც დასაშვები ქმედებების ჩარჩოს, ასევ ჩასატარებელი კვლევების ნუსხას.

იმ შემთხვევაში თუ ობიექტებს სტატუსი არ გააჩნიათ:

a) ობიექტის მფლობელი არ არის კანონონმდებლობით გათვალისწინებული ჩარჩოთი შეზღუდული ანუ თავისუფალია ქმედებებში;
b) ობიექტის მფლობელს არ აქვს კვლევის ვალდებულება;
შესაბამისად, მთელი პასუხისმგებლობა და დატვირთვა გადადის ქალაქმშენებლობით დოკუმენტზე, რომელიც განსაზღვრავს დასაშვებ ქმედებებს და მიდგომებს.
იმ შემთხვევაში, თუ „კანონით კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ გათვალისწინებული ჩარჩო არ მოქმედებს და ობიექტზე დასაშვებ ქმედებებს და მიდგომებს განსაზღვრავს ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტი, აუცილებელია დოკუმენტის შემუშავების პროცესში ჩატარდეს სრულფასოვანი და მიუკერძოებელი სახელოვნებათმცოდნეო კვლევა, რომლის შედეგებზე და რეკომენდაციებზე დაყრდნობით მიიღება საბოლოო დოკუმენტი. აღნიშნულმა კვლევამ სრულად და დეტალურად უნდა გამოავლინოს თითოეული ობიექტის დასაცავი ფასეულობა.
სახელოვნებათმცოდნეო კვლევის ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტის შემუშავების შემდგომ ეტაპზე ანუ ობიექტის მფლობელისთვის დავალდებულება, იმ პირობებში როდესაც, ერთი მხრივ, არ არის დასაშვებ ქმედებათა ჩამონათვალი შეზღუდული, მეორე მხრივ, სახელოვნებათმცოდნეო კვლევას აქვს სარეკომენდაციო ხასიათი, მესამე კი არ არსებობს ხელოვნებათმცოდნეთა ლიცენზირება - გამოიწვევს სავალალო შედეგებს.
ასევე, სასურველია ობიექტების გასხვისებამდე მოხდეს დეტალური კონსტრუქციული კვლევა. მხოლოდ საფუძვლიანი სახელოვნებათმცოდნეო და კონსტრუქციული კვლევის შედეგად არის შესაძლებელი შეიქმნას სრული და რეალური სურათი ობიექტთა ფასეულობის და მათი გადარჩენის სტრატეგიის, აქედან გამომდინარე კი იმ რესურსის შესახებ, რომელიც აუცილებელია კონკრეტული ობიექტის შენარჩუნებისა და განვითარებისთვის, ეს უკანასკნელი კი უნდა განსაზღვრავდეს ობიექტის გასაყიდ ფასს. მხოლოდ აღნიშნული მიდგომის შედეგად, შესაძლებელია ერთის მხრივ, დადგინდეს ადეკვატური გასაყიდი ფასი, მეორეს მხრივ, იდენტიფიცირდეს დაინტერესებული პირები, რომლებსაც აქვთ უნარი და სურვილი დაიცვან და განავითარონ ობიექტი მისი მახასიათებლების დაზიანების გარეშე.

რისკი 3. ქალაქგეგმარებითი დოკუმენტის ცვლილება - ობიექტების და გარემოს ფასულობებისა და ძირითადი მახასიათებლების დამაზიანებელი, მფლობელებზე მორგებული ცვლილებების შეტანა.

02

2.7 ფასეული და ნაკლებ ფასეული ობიექტების ნუსხა

სანატორიუმის სახელწოდება	თარიღი	არქიტექტორი	კონცეფციით დადგენილი ფასეული შენობები	2014 წელს შესრულებული შეფასების მიხედვით "გეოგრაფიკი"	კულტურული მემკვიდრეობის უძრ. ძეგლის სტატუსის მქონე შენობა
1. ცისკარი	1928		-	-	-
2. სანატ.წყალტუბო	1936	მ. ვ. ბუზოღლი / 1967-71 ლ. გიორგაძე	+	+	-
3. მეგობრობა	1937 -1939	მ. ლენტოვსკი / რეკონსტრუქცია: 1951-54 მ. კალაშნიკოვი	+	+	-
4. ფილიალი	1939	ვ. კოლჩინი	+	+	-
5. სანატ. წყალტუბო /სტალინის/	1940	ნ. სევეროვი	+	+	-
6. სამხედრო	1947-1957	ა. ინწკირველი, ვ. ჩანტლაძე, ვ. ნასარიძე	+	0	-
7. რკინიგზელი	1948-1954	ვ. ვექილოვა / ნ. პოჩეპცოვა	+	+	-
8. თბილისი	1950	ვ. ოლტარაჟევსკი / ბ. ს. ობოლევსკი	+	+	-
9. იმერეთი	1950-1961	ლ.ჯანელიძე/ვ. მესხიშვილი	+	+	+
10. მეშახტე	1952	გ. ხიმშიაშვილი, გ.მელეგი	+	+	-
11. მეტალურგი	1957	ვ. კედია/ ნ. სოლოვიოვა	+	0	+
12. ივერია	1962	მ. ბუზოღლი (შვ)	+	+	+
13. მედეა	1962	ა.ინწკირველი, თ.ფოცხიშვილი	+	+	+
14. სინათლე	1963	ვ. კედია	+	+	-
15. გელათი	1964	ნ.პოლიუდოვი/ა.აბრამოვი	+	+	+
16. გეოლოგი	1966-დაიწყო	ვ.კედია/ლ.სტეპანოვა/ფ.ყუფარაშვილი	-	-	-
17. ინტურისტი	1968 -1976	ლ. ლორთქფანიძე.	-	-	-
18. აია	1970-1985	ფ. ქუფარაშვლი, თანაავტ. რ. კახაშვილი, ც. ქუფარაშვილი	+	-	-
19. საქართველო	1974-1983	მ. ჩხენკელი, თანავტ. რ. ჯანაშია	-	0	-
20. სამგურალი	1977-1987	მ.ლიპარტელიანი	+	-	-
21. სავანე			+	-	-

აბაზანა	თარიღი	არქიტექტორი	კონცეფციით დადგენილი ფასეული შენობები	2014 წელს შესრულებული შეფასების მიხედვით "გეოგრაფიკი"	კულტურული მემკვიდრეობის უძრ. ძეგლის სტატუსის მქონე შენობა
#3	1926		+	0	-
#1	1927	მ.ვ. ბუზოღლი	+	0	-
#2	1930-იანი		-	0	-
#7	1933-34	მ.ვ ბუზოღლი (მამა)	-	0	-
#5	1939	ნ.სევეროვი	+	0	-
#6	1950-51	მ.ტარასოვი/გ.ხიმშიაშვილი	+	0	+
#9	1957	ი.ზაალიშვილი/ვ.კედია	-	0	-
#4	1958	ი.ზაალიშვილი	+	0	-
#8	1959	ი.ზაალიშვილი	+	0	+

02

3

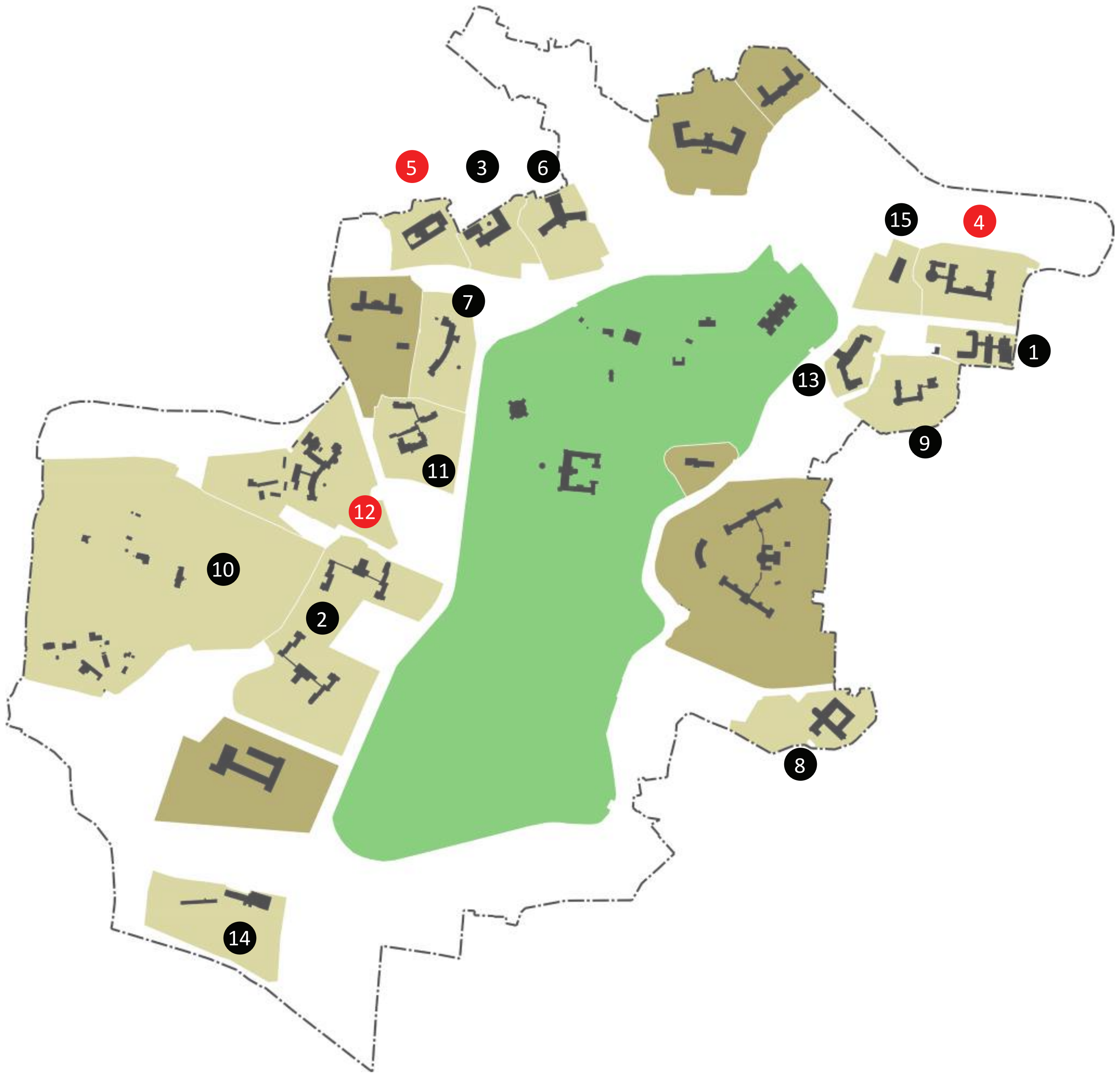
მოსაზრებები საინვესტიციო ობიექტებზე დასაშვები ქმედებების შესახებ

3.1.1 საინვესტიციო ობიექტებისრუკა ...... გვ. 158
3.1.2 მთავარი ღირებულები ფასადებისა და სივრცეების რუკა ...... გვ. 160
3.1.3 საინვესტიციო ობიექტების და ტერიტორიების სამომავლოდ განვითარების პარამეტრების დადგენის მეთოდოლოგია ...... გვ. 162

3.1.4 საკომპენსაციო პირობების დადგენის მეთოდოლოგია ...... გვ. 163
3.1.5 ობიექტების კატეგორიები, მათზე ჩასატარებელი სამუშაოების მიხედვით გვ. 164
3.1.6 დასაცავი შენობების დაცვის ხარისხის რუკა ...... გვ. 166

3.2.1 სანატორიუმი „სამგურალი“ ...... გვ. 169
3.2.2 სანატორიუმი “მეგობრობა” ...... გვ. 173
3.2.3 სანატორიუმი “გეოლოგი” ...... გვ. 177
3.2.4 სანატორიუმი „იმერეთი“ / სანატორიუმი სინათლე ...... გვ. 181
3.2.5 სანატორიუმი “გელათი” ...... გვ. 185
3.2.6 სანატორიუმი “თბილისი ...... გვ. 189
3.2.7 სანატორიუმი „რკინიგზელი“ ...... გვ. 193
3.2.8 სანატორიუმი „ აია“ ...... გვ. 197
3.2.9 საქ. სსრ ჯანდაცვის სამინისტროს კურორტოლოგიისა და ფიზიო-თერაპიის სამეცნიერო კვლევითი ინსტიტუტის წყალტუბოს ფილიალი ...... გვ. 201
3.2.10 სსრკ უშიშროების სახელმწიფო კომიტეტის სანატორიუმი „წყალტუბო“ / სტალინის აგარაკი ...... გვ. 205
3.2.11 სანატორიუმი „წყალტუბო“ ...... გვ. 209
3.2.12 სანატორიუმი „მედეა“ ...... გვ. 213
3.2.13 პანსიონატი “სავანე” ...... გვ. 217
3.2.14 სასტუმრო „ინტურისტი“ ...... გვ. 221

3.1.1 საინვესტიციო ობიექტების რუკა



საპრივატიზაციო ტერიტორიები

პრივატიზებული ტერიტორიები

ცენტრალური პარკი

4
5
12
კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლი

1

15170m^2
15428m^2

სანატორიუმი "სამგურალი"

2

104176m^2
15100m^2

სანატორიუმი "მეგობრობა"

3

20834m^2
14786m^2

სანატორიუმი "გეოლოგი"

4

41150m^2
15024m^2

სანატორიუმი "იმერეთი"

5

22681m^2
8657m^2

სანატორიუმი "გელათი"

6

29170m^2
13867m^2

სანატორიუმი "თბილისი"

7

33000m^2
9546m^2

სანატორიუმი "რკინიგზელი"

8

34471m^2
14857m^2

სანატორიუმი "აია"

9

38224m^2
5325m^2

სანატორიუმი "ფილიალი"

10

250768m^2
7298m^2

"უშიშროება"

11

35990m^2
9400m^2

სანატორიუმი "წყალტუბო"

12

76621m^2
18800m^2

სანატორიუმი "მედეა"

13

15091m^2
8944m^2

სანატორიუმი "სავანე"

14

50062m^2
11350m^2

სასტუმრო "წყალტუბო"

15

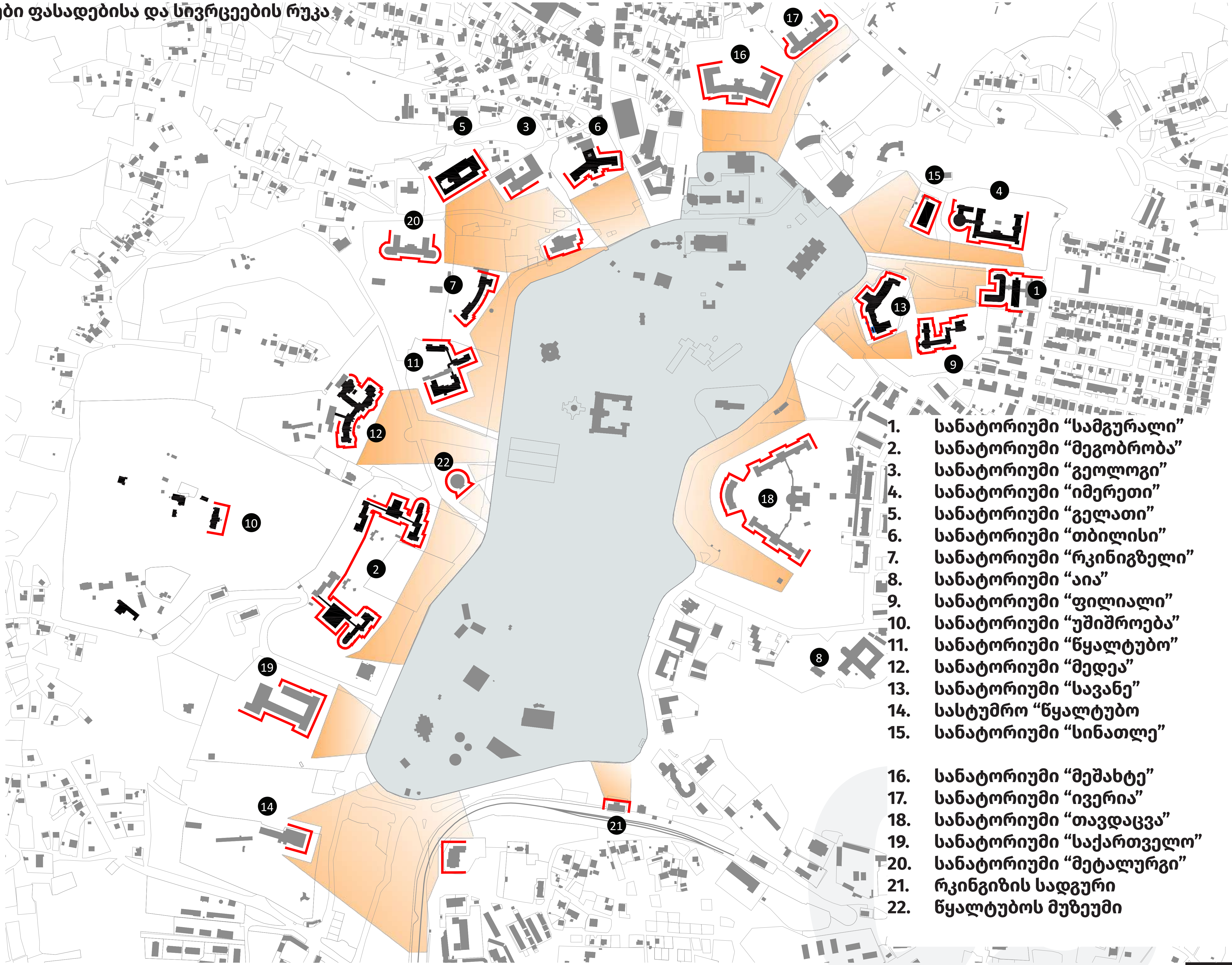
18829m^2
3112m^2

სანატორიუმი "სინათლე"

3.1.2 მთავარი ღირებულები ფასადებისა და სივრცეების რუკა

მონუმენტური ფასადების როლი წყალტუბოს ურბანული სცენის განსაზღვრისას: შესანარჩუნებელი თეატრალურობა, ავთენტურობა და თვითმყოფადობა.

ეს რუქა მიზნად ისახავს ისტორიული შენობების ფასადების კავშირის იდენტიფიცირებას (წითელი ფერი), რომლებიც უნდა შენარჩუნდეს ურბანული სცენაში. არცერთი ცალკეული ნაგებობა არ არის ისეთი მნიშვნელობის მხოლოდ მისი ინდივიდუალური არქიტექტურის ან მისი შინაგანი ღირებულების გამო, როგორც მათი ერთობლიობით მიღებული სცენური ანსამბლი, მიმართული ცენტრალური პარკისკენ. აქედან გამომდინარე სტრატეგიული მნიშვნელობა აქვს ელემენტების (ფასადების, დეკორატიული ელემენტების, ძირითადი არქიტექტურული მახასიათებლების) შენარჩუნებას, რომლებიც წყალტუბოს ურბანულ სცენას ძეგლის ხარისხს ანიჭებს. მონუმენტური ფრონტალური ფასადები და ხედვის არეალები (ნარინჯისფერი), შემოსაზღვრავს ცენტრალურ პარკს (ნაცრისფერი ფერი) და წარმოადგენს წყალტუბოს ავთენტურ სცენურ მნიშვნელობას, რაზედაც არის დამყარებული მისი იდენტობა ქვეყანაში და მის ფარგლებს გარეთ.



1. სანატორიუმი “სამგურალი”
2. სანატორიუმი “მეგობრობა”
3. სანატორიუმი “გეოლოგი”
4. სანატორიუმი “იმერეთი”
5. სანატორიუმი “გელათი”
6. სანატორიუმი “თბილისი”
7. სანატორიუმი “რკინიგზელი”
8. სანატორიუმი “აია”
9. სანატორიუმი “ფილიალი”
10. სანატორიუმი “უშიშროება”
11. სანატორიუმი “წყალტუბო”
12. სანატორიუმი “მედეა”
13. სანატორიუმი “სავანე”
14. სასტუმრო “წყალტუბო
15. სანატორიუმი “სინათლე”

16. სანატორიუმი “მეშახტე”
17. სანატორიუმი “ივერია”
18. სანატორიუმი “თავდაცვა”
19. სანატორიუმი “საქართველო”
20. სანატორიუმი “მეტალურგი”
21. რკინგიზის სადგური
22. წყალტუბოს მუზეუმი

3.1.3 საინვესტიციო ობიექტების და ტერიტორიების სამომავლოდ განვითარების პარამეტრების დადგენის მეთოდოლოგია

• ობიექტების არქიტექტურული მახასიათებლებისა და ზოგადი რეკომენდაციების შემუშავების შედეგად, თითოეული ობიექტისათვის მოხდა ჩარევის სარეკომენდაციო სამუშაოს განსაზღვრა (შესანარჩუნებელი და სადემონტაჟო ნაწილები)

• თითოეულ ობიექტზე, შემსყიდველის მიერ მოწოდებული აზომვითი ნახაზების საფუძველზე, ჩატარდა არსებული გეგმარების კვლევა და დადგინდა სამომავლოდ შესაძლო ნომრების რაოდენობა და სხვა დამხმარე სათავსებისათვის საჭირო სასარგებლო ფართობების ოდენობა. კვლევის დროს გათვალისწინებული იქნა არსებული მზიდი კონსტრუქციები, გეგმარებითი სტრუქტურა, მიწისზედა და მიწისქვეშა სართულები და სხვა.

• თითოეული ობიექტისათვის, დადგინდა მინიმალური ნომრების რაოდენობა, როგორც არსებული რეალობის გათვალისწინებით, ასევე რენტაბელობის კუთხით, სასტუმროსათვის მიღებული საერთაშორისო პრაქტიკის გათვალისწინებით.

• არსებული ფართობებისა და სამომავლო მინიმალური საჭიროებებიდან გამომდინარე შემუშავდა წინასწარი მოცულობითი ესკიზი რომელიც ატარებს სარეკომენდაციო შინაარსს. არსებული ესკიზი მიზნად ისახავს ობიექტის ფართობის ცვლილების შესაძლებლობის წარმოჩენას. დამატებითი მოცულობების დაგეგმვისას, გათვალისწინებული იქნა არსებული შენობების მასშტაბი, და საპროექტო მოცულობები დაიგეგმა იმგვარად, რომ არ მომხდარიყო არსებულ შენობებში დისონანსის შეტანა.

• დამუშავებული მოცულობითი ესკიზის საფუძველზე, დამატებითი რესურსის გათვალისწინებით დადგინდა განვითარების პარამეტრები (კოეფიციენტები კ1, კ2, კ3)

• კონცეფციის საბოლოო ეტაპზე წარმოდგენილი იქნება სანატორიუმების შენობებისათვის დადგენილი დამატებითი ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები (განაშენიანების წითელი ხაზები, განაშენიანების ლურჯი ხაზები, სიმაღლე, სართულიანობა)

• წამორდგენილი ქალაქმშენებლობით პარამეტრები უნდა გახდეს საფუძველი შემდგომ ეტაპზე დასამუშავებელი განაშენიანების გეგმის ან განაშენიანების დეტალური გეგმისათვის.

3.1.4 საკომპენსაციო პირობების დადგენის მეთოდოლოგია

მეთოდოლოგიის შემუშავების მთავარი მიზანია, სამომავლო ინვესტორებისათვის არსებული შენობების შენარჩუნების წახალისება, რათა წყალტუბომ შეინარჩუნოს მისი მთავარი ღირებულება - არსებული კულტურული მემკვიდრეობა, მიუხედავად იმისა ცალკეულ შენობებს მინიჭებული აქვთ თუ არა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავის ძეგლის სტატუსი.

საერთაშორისო პრაქტიკის გათვალისწინებით, არსებული საინვესტიციო შენობებისათვის შედგა სარეკომენდაციოდ ჩასატარებელი სამუშაოების მატრიცა, რომლებიც გადანაწილდა 4 სხვადასხვა კატეგორიაში.

კატეგორია #1 - სრული რესტავრაცია (ინტერიერის მთავარი სივრცეების რესტავრაცია - ლობი, კიბის უჯრედი, დარბაზი და სხვა. ექსტერიერის რესტავრაცია)

კატეგორია #2 - ნაწილობრივი რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია (ინტერიერის დემონტაჟი, ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია)

კატეგორია #3 - დემონტაჟი/ახალი მშენებლობა იგივე მასშტაბით არსებულ კონტურზე.

კატეგორია #4 - დემონტაჟი / ახალი მშენებლობა განსხვავებული მასშტაბით, განსხვავებულ კონტურზე.

თითოეულ შენობას და მის შემადგენელ ნაწილებს მიენიჭა შესაბამისი კატეგორია, მისი არქიტექტურულ მხატვრული ღირებულებიდან გამომდინარე.

დეტალური კონსტრუქციული კვლევების ჩატარების შემდგომ, შესაბამისი კვლევისა და ექსპერტიზის საფუძველზე, ინვესტორს ექნება საშუალება შესაბამის ორგანოს მიმართოს კატეგორიის ცვლილების მოთხოვნით. შემდეგი პირობებით:
კატეგორიის დაქვეითების შემთხვევაში გათვალისწინებულია გარკვეული შეზღუდვები თითოეულ კონკრეტულ შემთხვევაში. (შეზღუდვა დამატებით მოცულობაზე, შეზღუდვა ფუნქციაზე და სხვა.)

იმ შემთხვევაში, როცა ინვესტორი ობიექტის განვითარებას მოახდენს ქვემოთ მოყვანილი კატეგორიებისათვის დადგენილი დასაშვები სამუშაოების შესაბამისად ან მოახდენს კატეგორიის ცვლილებას ქვევიდან ზედა მიმართულებით (მაგ. 4 დან 3, ან 3 დან 2 და ა.შ.) ინვესტორს კომპენსაციის სახით ექნება თითოეულ ობიექტზე დამატებითი სამშენებლო მოცულობის ათვისების საშუალება. ხოლო გარკვეულ შემთხვევაში ობიექტში კაზინოს განთავსება.

3.1.5 ობიექტების კატეგორიები, მათზე ჩასატარებელი სამუშაოების მიხედვით

კატეგორია #1 - სრული რესტავრაცია

სრული რესტავრაცია გულისხმობს, სამეცნიერო კვლევებზე დაყრდნობით, ინტერიერისა და ექსტერიერის რესტავრაციას, რომლის მიზანიც არის შენობის და მისი შემადგენელი კომპლექსის "ხასიათის" შენარჩუნება.
სრული რესტავრაცია სულ მცირე მოიცავს:
- ინტერიერის და ექსტერიერის დეტალურ 3 განზომილებიან გამოკვლევას;
- გვიანდელი მიშენებების მოცილება;
- ინტერიერის ძირითადი ღირებული ელემენტების აღდგენა (ლობი, კიბის უჯრედი, დარბაზი და სხვა)

- ფასადების აღდგენა (ზედაპირების არანაკლებ 85%)
- დაზიანებული ფასადების ნაწილების რეკონსტრუქცია (არაუმეტეს 15% ზედაპირისა და მხოლოდ დადასტურებული კონსტრუქციული მიზეზების გამო, როდესაც შეუძლებელია რესტავრაცია);
- არსებული მხატვრობისა და დეკორაციის რესტავრაცია;
- გარე ბილიკების აღდგენა (იმ შემთხვევაში თუ წარმოადგენს ისტორიული შენობის თანადროულ ბილიკს და არ მომხდარა მისი განახლება შემდგომ პერიოდში)

კატეგორია #2 - ფასადების რესტავრაცია

ფასადების რესტავრაცია გულისხმობს, სამეცნიერო კვლევებზე დაყრდნობით, ექსტერიერის რესტავრაციას, რომლის მიზანიც არის შენობის და მისი შემადგენელი კომპლექსის "ხასიათის" შენარჩუნება.
ფასადების რესტავრაცია სულ მცირე მოიცავს:
- ექსტერიერის დეტალურ 3 განზომილებიან გამოკვლევას;
- ექსტერიერის გვიანდელი მიშენებების მოცილება;
- ფასადების აღდგენა (ზედაპირების არანაკლებ 85%)
- დაზიანებული ფასადების ნაწილების რეკონსტრუქცია (არაუმეტეს 15% ზედაპირისა და მხოლოდ დადასტურებული კონსტრუქციული მიზეზების გამო, როდესაც შეუძლებელია რესტავრაცია);
- ახალი არქიტექტურული ელემენტების დამატება შენობის უკანა ფასადზე;
- არსებული გარე მხატვრობისა და დეკორაციის რესტავრაცია;
- გარე ბილიკების აღდგენა (იმ შემთხვევაში თუ წარმოადგენს ისტორიული შენობის თანადროულ ბილიკს და არ მომხდარა მისი განახლება შემდგომ პერიოდში)

კატეგორია #3 - დემონტაჟი/ახალი მშენებლობა იგივე მასშტაბით არსებულ კონტურზე.

აღნიშნული კატეგორია ეხება დაბალი მხატვრული ღირებულების და კონსტრუქციულად არა მდგრად შენობებს. თუმცა მათი ადგილმდებარეობა და მასშტაბი წარმოადგენს მნიშვნელოვან ფაქტორს, რის გამოც ახალი შენობა უნდა აშენდეს არსებულის კონტურზე, არსებული მასშტაბის გათვალისწინებით.

დაშვებული სამუშაოები მოიცავს:

- შენობის ექსტერიერის სრულ დემონტაჟს
- შენობის ინტერიერის სრულ დემონტაჟს
- ახალი მშენებლობისას უნდა მოხდეს არსებული შენობის კონტურის გათვალისწინება
- ახალი მშენებლობისას უნდა მოხდეს არსებული შენობის მასშტაბის გათვალისწინება

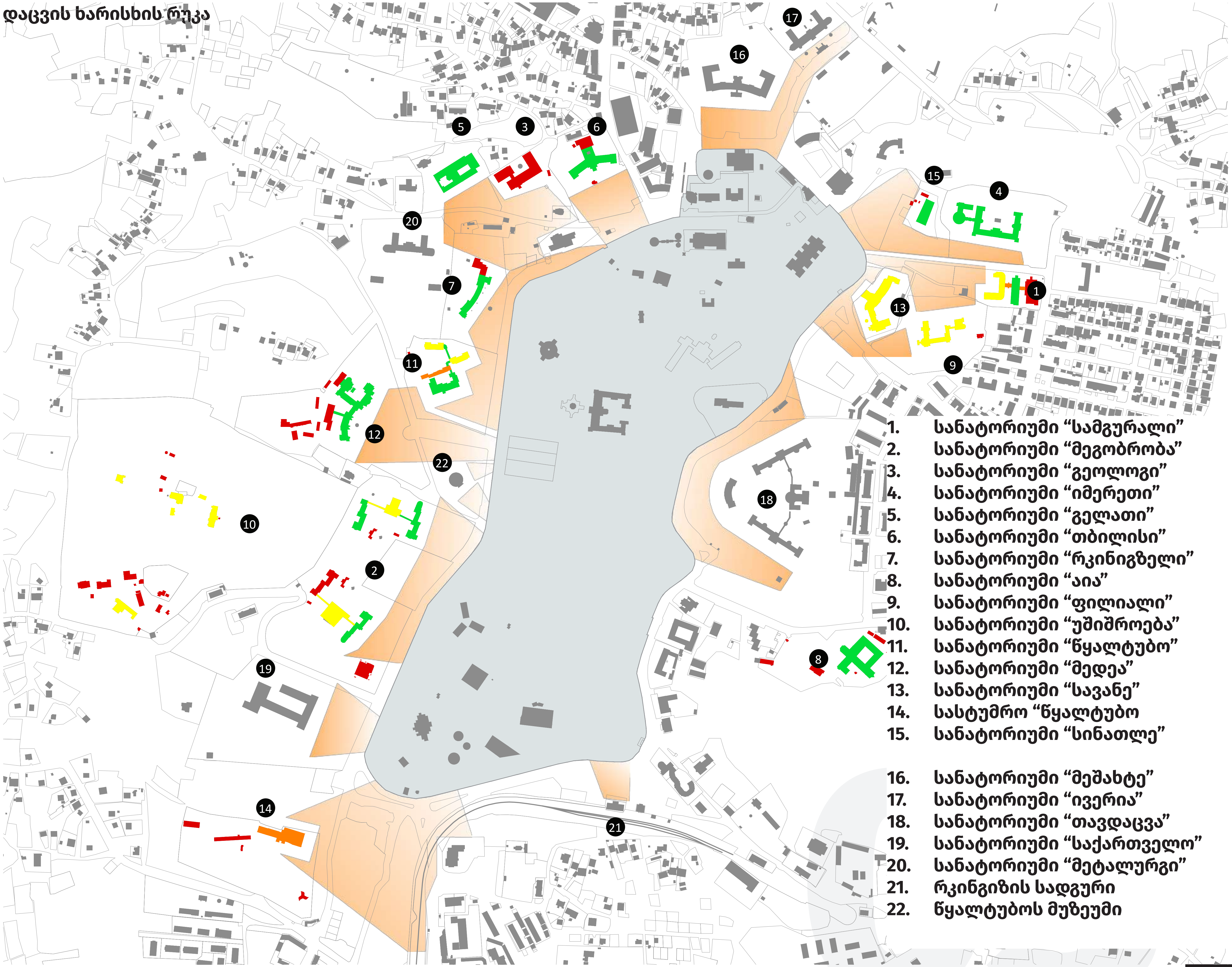
კატეგორია #4 - დემონტაჟი / ახალი მშენებლობა განსხვავებული მასშტაბით, განსხვავებულ კონტურზე.

აღნიშნული კატეგორია ეხება დაბალი მხატვრული ღირებულების ან/და კონსტრუქციულად არა მდგრად შენობებს. მათი ადგილმდებარეობა და მასშტაბი არ წარმოადგენს მნიშვნელოვან ფაქტორს, რის გამოც ახალი შენობა შეიძლება აშენდეს განსხვავებულ კონტურზე, განსხვავებული მასშტაბით.

03

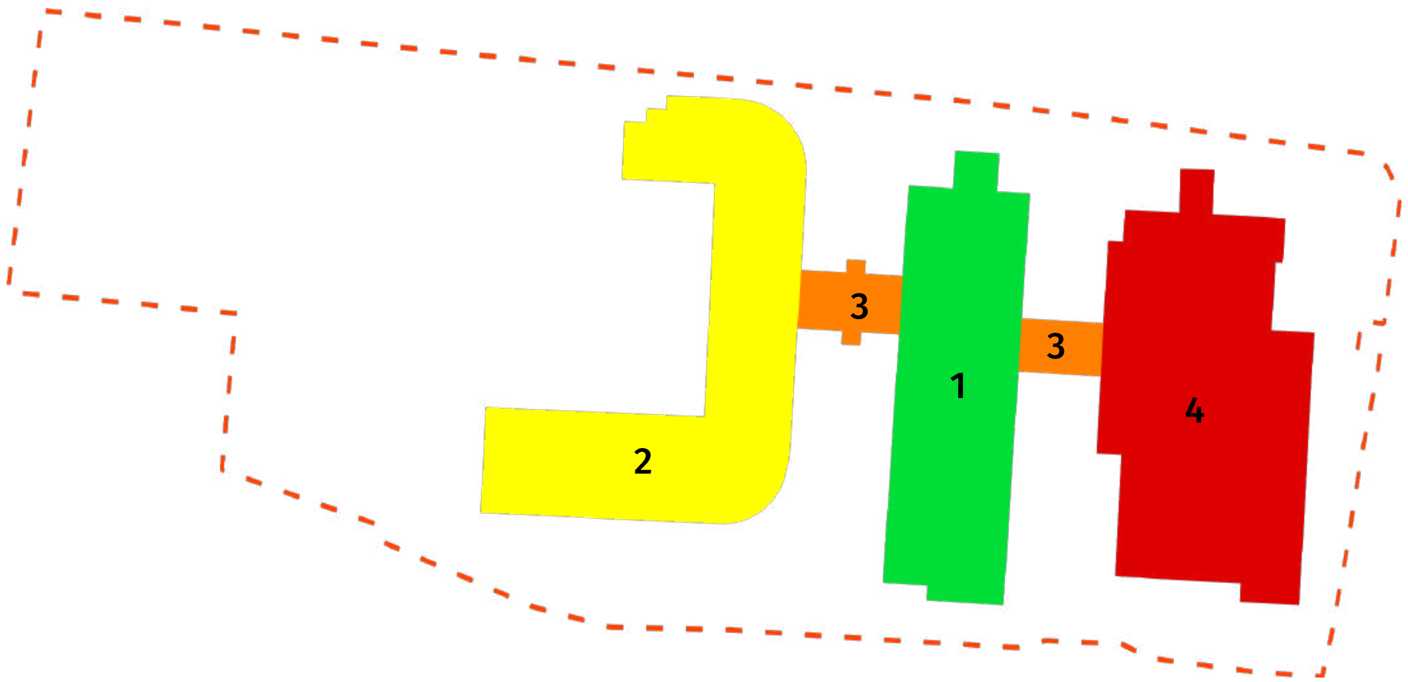
3.1.6 დასაცავი შენობების დაცვის ხარისხის რუკა

ეს რუკა აჩვენებს სხვადასხვა შენობების დაცვის კლასიფიკაციის საერთო ხედს. ფერები მიუთითებს თითოეული ნაწილის დაცვის ხარისხზე, რომელიც.
თითოეული შენობის დეტალური აღწერისთვის იხილეთ მომდევნო გვერდები.



1. სანატორიუმი “სამგურალი”
2. სანატორიუმი “მეგობრობა”
3. სანატორიუმი “გეოლოგი”
4. სანატორიუმი “იმერეთი”
5. სანატორიუმი “გელათი”
6. სანატორიუმი “თბილისი”
7. სანატორიუმი “რკინიგზელი”
8. სანატორიუმი “აია”
9. სანატორიუმი “ფილიალი”
10. სანატორიუმი “უშიშროება”
11. სანატორიუმი “წყალტუბო”
12. სანატორიუმი “მედეა”
13. სანატორიუმი “სავანე”
14. სასტუმრო “წყალტუბო
15. სანატორიუმი “სინათლე”

16. სანატორიუმი “მეშახტე”
17. სანატორიუმი “ივერია”
18. სანატორიუმი “თავდაცვა”
19. სანატორიუმი “საქართველო”
20. სანატორიუმი “მეტალურგი”
21. რკინგიზის სადგური
22. წყალტუბოს მუზეუმი



საკომპენსაციო პირობა:

იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ბლოკი #1, 2, 3-ის განვითარება ქვემოთ მოყვანილი კატეგორიებისათვის დადგენილი დასაშვები სამუშაოების შესაბამისად ან მოხდება კატეგორიის ცვლილება ქვევიდან ზედა მიმართულებით (მაგ. 3 დან 2, ან 2 დან 1) კომპენსასაციის სახით შესაძლებელია ბლოკი #4-ის დემონტაჟი და ახალი მოცულობის მშენებლობა ფართობის მატებით.

სხვა შემთხვევაში, ობიექტზე სამშენებლო ფართობის მატება დაუშვებელია

- კატეგორია #1 - სრული რესტავრაცია (ინტერიერის მთავარი სივრცეების რესტავრაცია - ლობი, კიბის უჯრედი, დარბაზი და სხვა. ექსტერიერის რესტავრაცია)
- კატეგორია #2 - ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია (ინტერიერის დემონტაჟი, ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია)
- კატეგორია #3 - დემონტაჟი/ახალი მშენებლობა იგივე მასშტაბით არსებულ კონტურზე.
- კატეგორია #4 - დემონტაჟი / ახალი მშენებლობა განსხვავებული მასშტაბით, განსხვავებულ კონტურზე.

3.2.1 სანატორიუმი [სამგურალი]

შემოთავაზებული ფუნქცია

სასტუმრო / სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლი

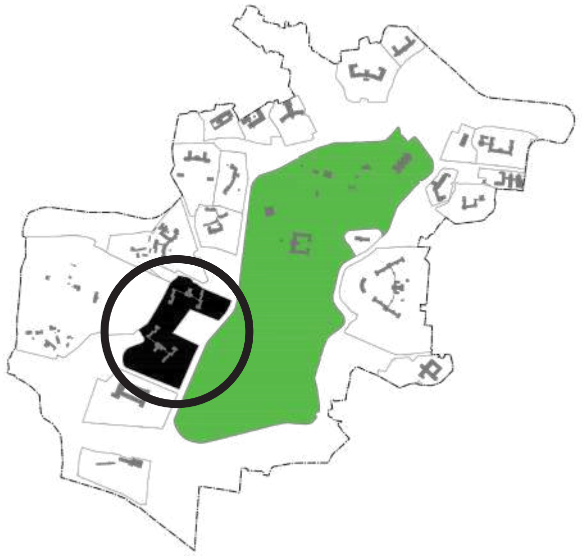
დადგენილი ქალამშენებლობითი პარამეტრები

k1=0.3
k2=1.1
k3=0.5

სანატორიუმი “სამგურალი”-ს შენობაში შემოთავაზებულია საცხოვრებელი სახლისა და საშუალო კლასის სასტუმროს განთავსება.

შენობას გააჩნია პირდაპირი კავშირი შემოვლით საავტომობილო გზასთან. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ წყალტუბოს ცენტრალურ ნაწილში დაშვებული იქნება მხოლო ელექტრო ტრანსპორტით გადაადგილება, მნიშვნელოვანია მაცხოვრებლებისათვის ამ გარემოებამ არ წარმოქმნას გარკვეული დისკომფორტი. შესაბამისად საცხოვრებელი შენობის განთავსება შემოვლითი გზიდან ადვილად მისაღწევ ტერიტორიაზე, მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენს საცხოვრებელი დანიშნულების შენობისათვის.

არსებული შენობის გეგმარება და ტიპოლოგია, მარტივად იძლევა მისი ადაპტაციის საშუალებას სასტუმრო და საცხოვრებელი ფუნქციისათვის.



3.2.2 სანატორიუმი [მეგობრობა]

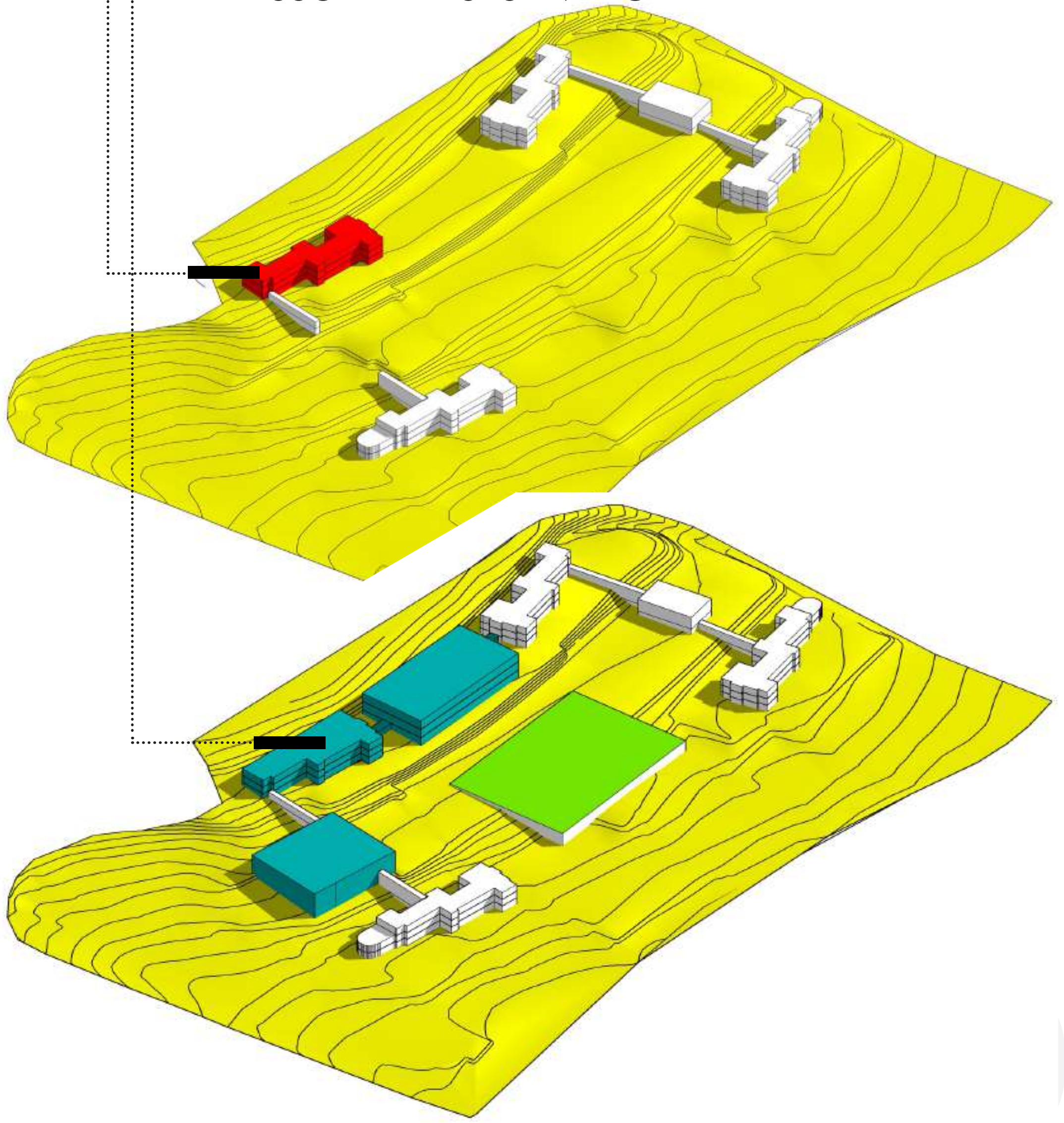
ტერიტორიის ფართობი - 104 176 m^2

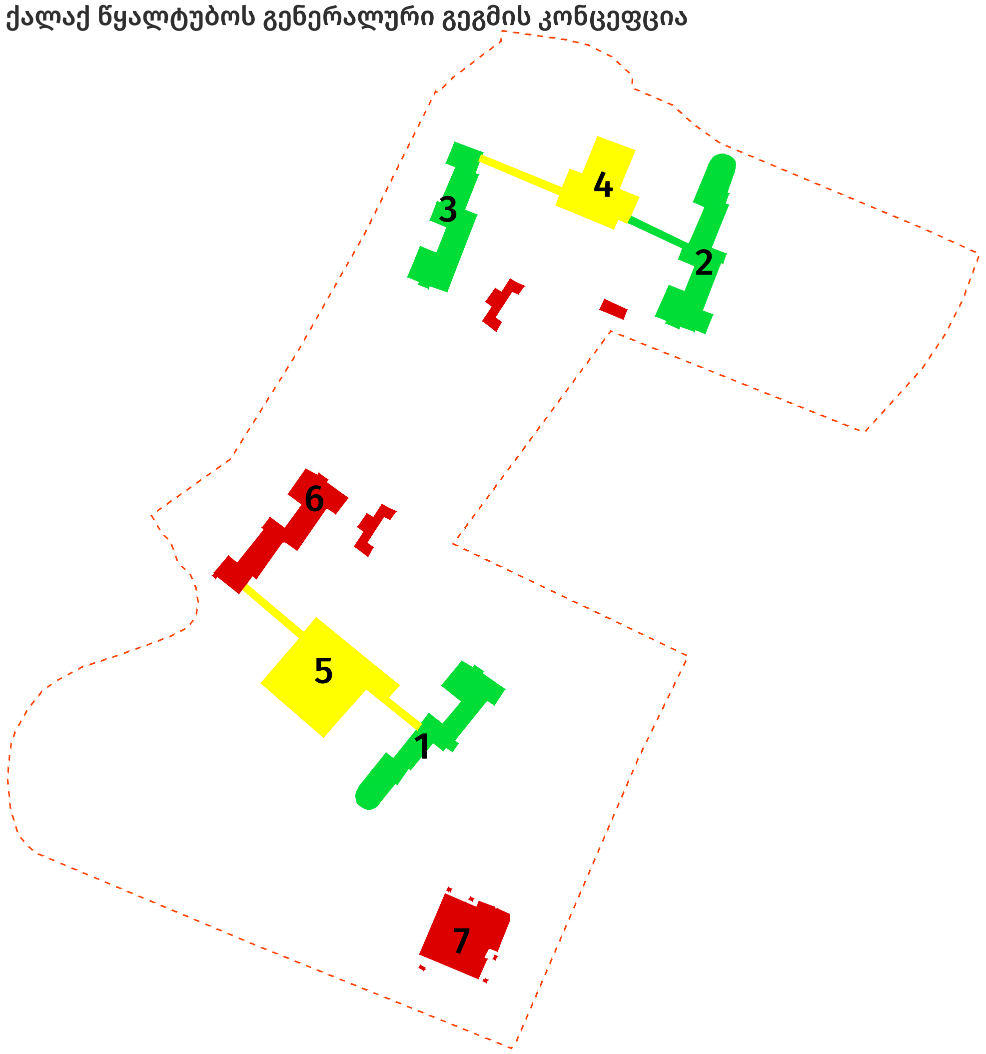
არსებული სამშენებლო ფართობი - 15100 m^2

კომპლექსის განვითარების შესაძლებლობის კვლევა.

შესანარჩუნებელი - 11700 m^2
სადემონტაჟო - 3400 m^2
ახალი მოცულობა - 17000 m^2

საპროექტო სამშენებლო ფართობი - 28700 m^2





საკომპენსაციო პირობა:

იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ბლოკი #1, 2, 3,4,5-ის განვითარება ქვემოთ მოყვანილი კატეგორიებისათვის დადგენილი დასაშვები სამუშაოების შესაბამისად ან მოხდება კატეგორიის ცვლილება ქვევიდან ზედა მიმართულებით (მაგ. 3 დან 2, ან 2 დან 1) კომპენსასაციის სახით შესაძლებელია ბლოკი #6-ის და ბლოკი #7-ის დემონტაჟი და ახალი მოცულობის მშენებლობა ფართობის მატებით.

სხვა შემთხვევაში, ობიექტზე სამშენებლო ფართობის მატება დაუშვებელია

- კატეგორია #1 - სრული რესტავრაცია (ინტერიერის მთავარი სივრცეების რესტავრაცია - ლობი, კიბის უჯრედი, დარბაზი და სხვა. ექსტერიერის რესტავრაცია)
- კატეგორია #2 - ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია (ინტერიერის დემონტაჟი, ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია)
- კატეგორია #3 - დემონტაჟი/ახალი მშენებლობა იგივე მასშტაბით არსებულ კონტურზე.
- კატეგორია #4 - დემონტაჟი / ახალი მშენებლობა განსხვავებული მასშტაბით, განსხვავებულ კონტურზე.

3.2.2 სანატორიუმი [მეგობრობა]

შემოთავაზებული ფუნქცია

სარეაბილიტაციო / დიაგნოსტიკური ცენტრი

დადგენილი ქალამშენებლობითი პარამეტრები

k1=0.1
k2=0.3
k3=0.7

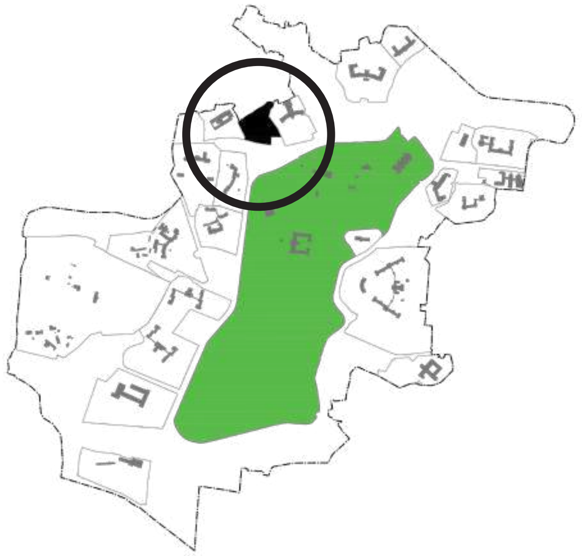
სანატორიუმი “მეგობრობა”-ს ტერიტორიაზე შემოთავაზებულია სამედიცინო სარეაბილიტაციო ცენტრის განვითარება, რომელიც პაციენტებს შესთავაზებს დიაგნოსტიკურ და სარეაბილიტაციო მომსახურებას.

საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს წყალტუბოში ერთ ერთ ყველაზე დიდ მიწის ნაკვეთს (10 ჰა). მიწის ნაკვეთი ემიჯნება პარკის ტერიტორიას.

სარეაბილიტაციო / სადიაგნოსტიკო ცენტრის ტერიტორიაზე განთავსებულია ასევე სასტუმროს ორი შენობა, რომელიც მოემსახურება აღნიშნულ ცენტრს. ტერიტორიაზე ასევე განთავსებული იქნება სტანდარტული საფეხბურთო მოედნის ზომის სივრცე, სადაც სპორცმენებს შეეძლებათ ვარჯიში სარეაბილიტაციო პერიოდში.

ზემოთ ჩამოთვლილი ფუნქციებისა და სივრცეების განთავსება შესაძლებელია მხოლოდ სანატორიუმი “მეგობრობა”-ს ტერიტორიაზე, მისი ზომისა და არსებული კომპლექსის გეგმარებიდან გამომდინარე.

03



3.2.3 სანატორიუმი [გეოლოგი]

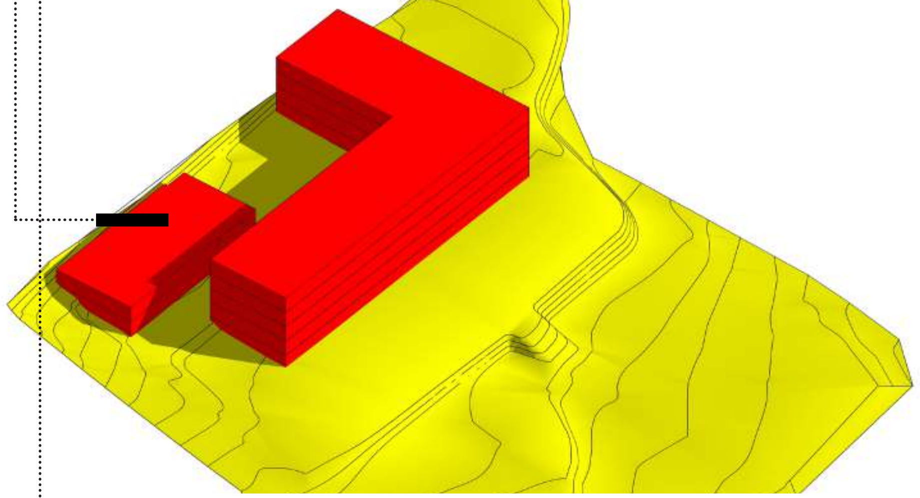
ტერიტორიის ფართობი - 20834 m²

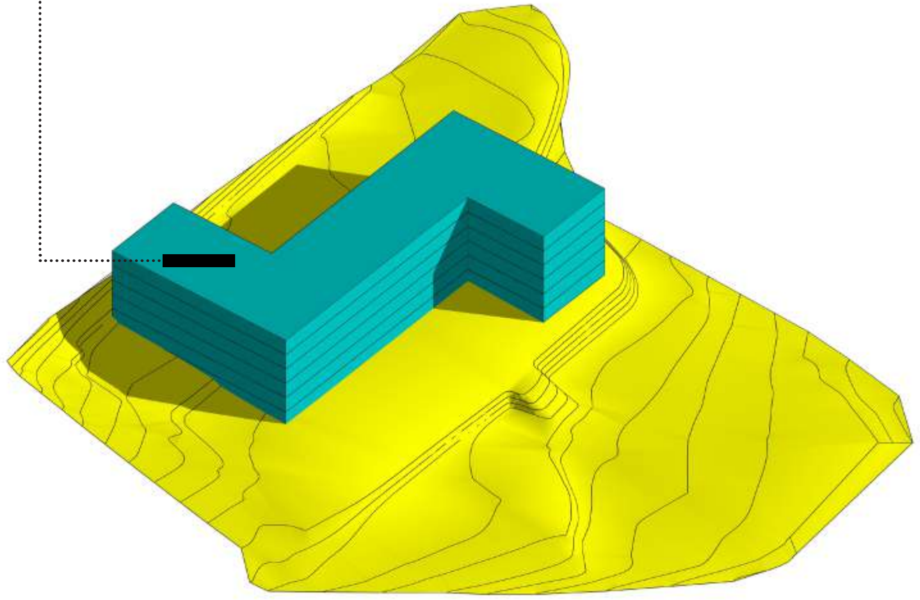
არსებული სამშენებლო ფართობი - 15428 m²

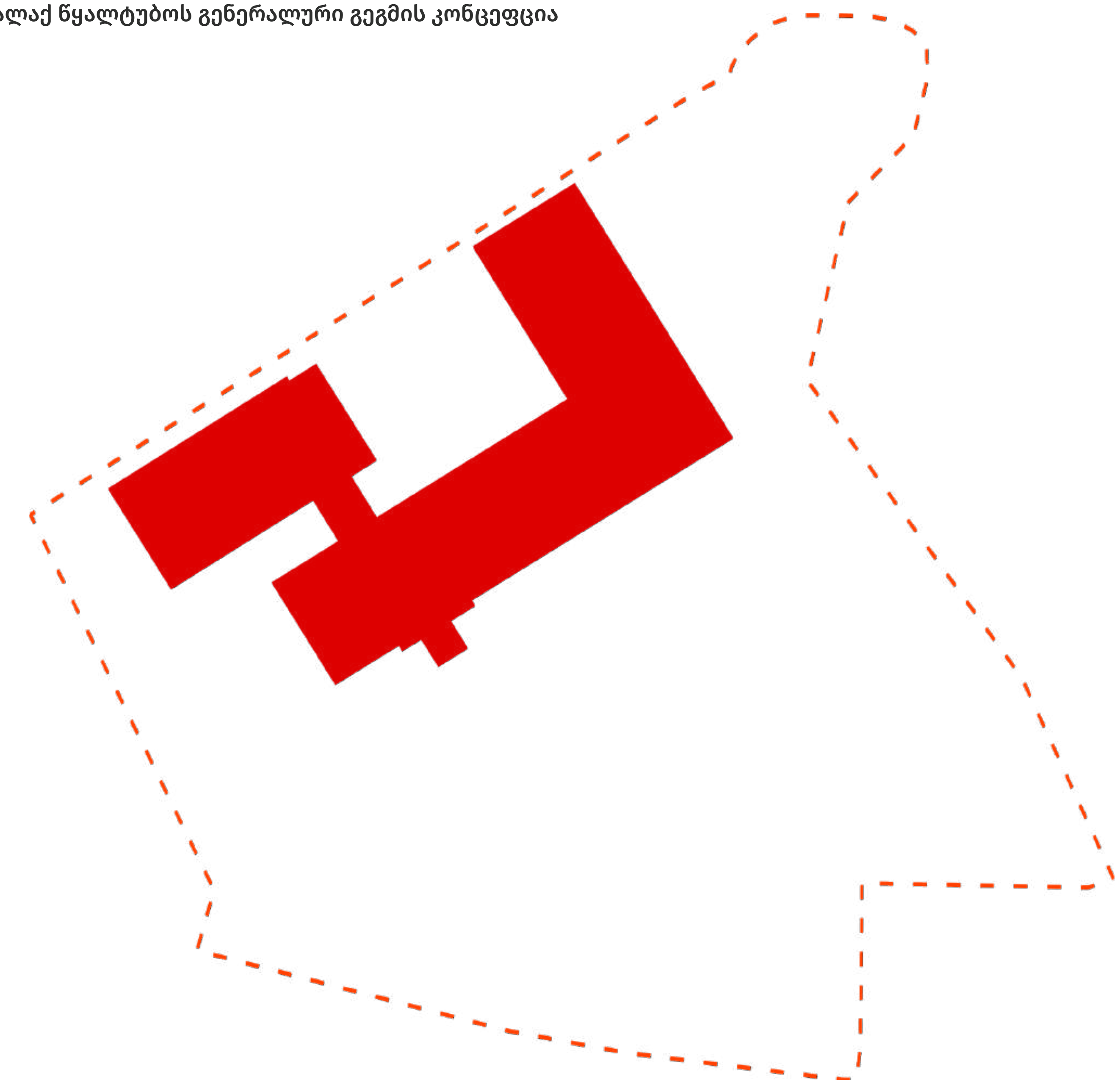
კომპლექსის განვითარების შესაძლებლობის კვლევა.

შესანარჩუნებელი - 0 m²
სადემონტაჟო - 14786 m²
ახალი მოცულობა - 16500 m²

საპროექტო სამშენებლო ფართობი - 16500 m²







საკომპენსაციო მექანიზმი არ გამოიყენება

კატეგორია #1 - სრული რესტავრაცია (ინტერიერის მთავარი სივრცეების რესტავრაცია - ლობი, კიბის უჯრედი, დარბაზი და სხვა. ექსტერიერის რესტავრაცია)

კატეგორია #2 - ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია (ინტერიერის დემონტაჟი, ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია)

კატეგორია #3 - დემონტაჟი/ახალი მშენებლობა იგივე მასშტაბით არსებულ კონტურზე.

კატეგორია #4 - დემონტაჟი / ახალი მშენებლობა განსხვავებული მასშტაბით, განსხვავებულ კონტურზე.

3.2.3 სანატორიუმი [გეოლოგი]

შემოთავაზებული ფუნქცია

სასტუმრო

დადგენილი ქალამშენებლობითი პარამეტრები

k1=0.1
k2=0.8
k3=0.7

სანატორიუმი “გეოლოგი”-ს ტერიტორიაზე შემოთავაზებულია საშუალო კლასის სასტუმროს განთავსება.

შენობა არსებულ სანატორიუმებს შორის გამოირჩევა ყველაზე დაბალი არქიტექტურული ღირებულებით, რის გამოც დასაშვებად ჩაითვალა მისი სრული დემონტაჟი, თუმცა მნიშვნელოვანია მისი მასშტაბისა და მთავარი ფასადის ადგილმდებარეობის შენარჩუნება, რადგან ის წარმოადგენს შუალედურ ობიექტს, სანატორუმ “თბილის”-და და სანატორიუმ “გელათ”-ს შორის, რომელთა საფეხურეობრივი განვითარება თვალში საცემია. შესაბამისად ახალი შენობის მთავარი ფასადი უნდა განთავსდეს არსებული შენობის მთავარი ფასადის ადგილას, და უნდა შენარჩუნებული იქნას შენობის მასშტაბი.

03

3.2.4 სანატორიუმი [იმერეთი/სინათლე]

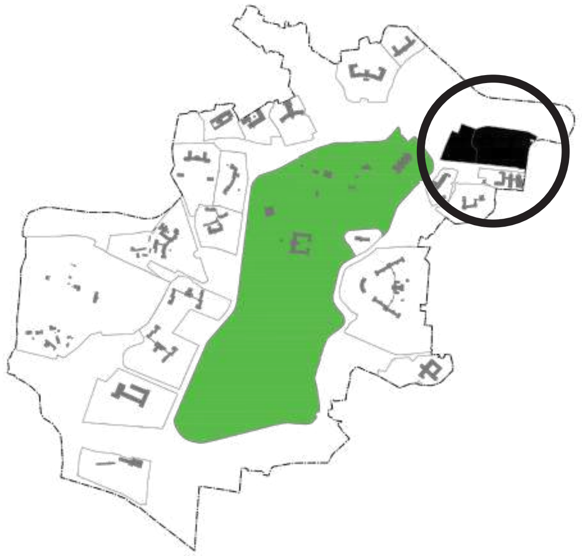
ტერიტორიის ფართობი - 59979 m^2

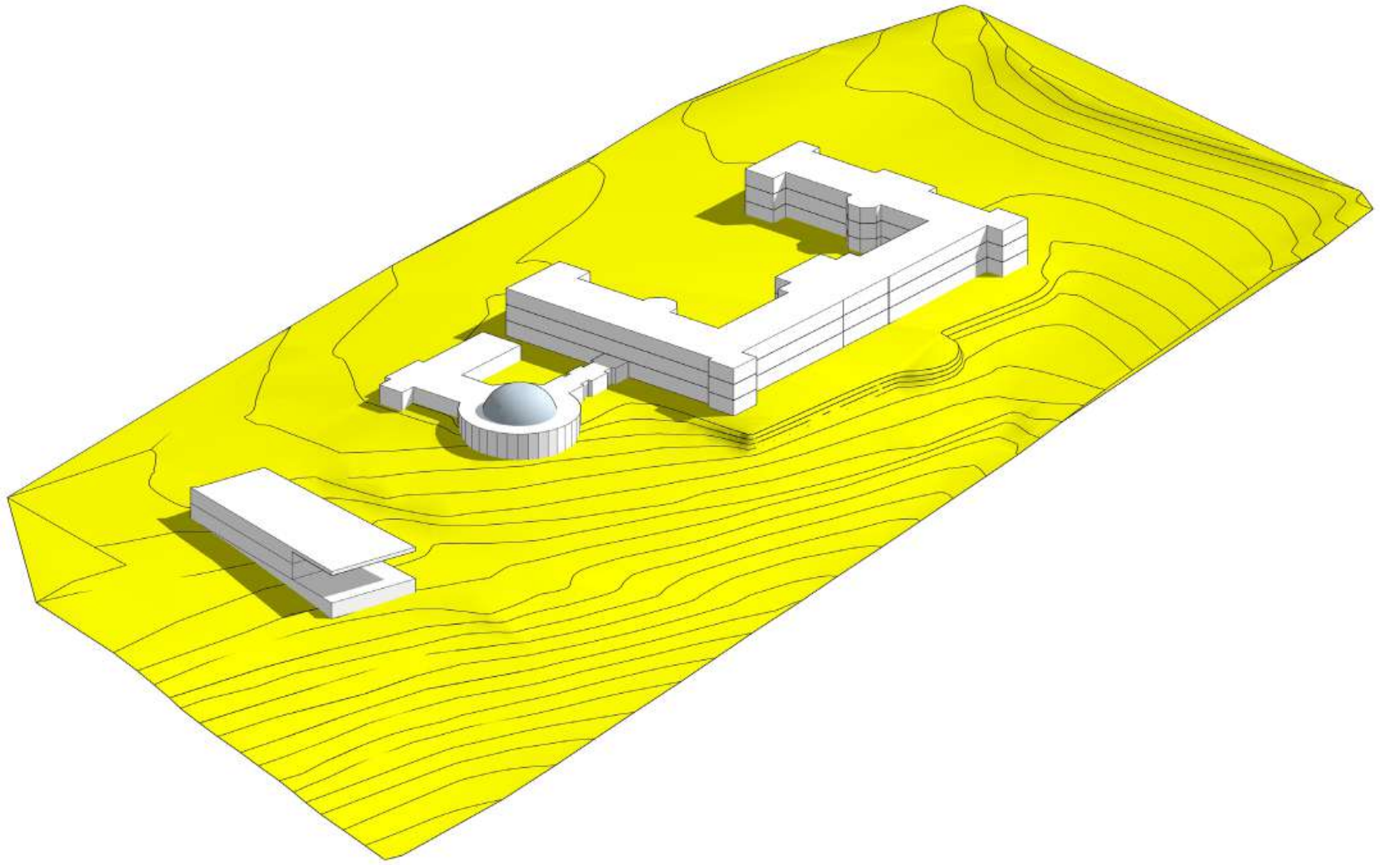
არსებული სამშენებლო ფართობი - 18136 m^2

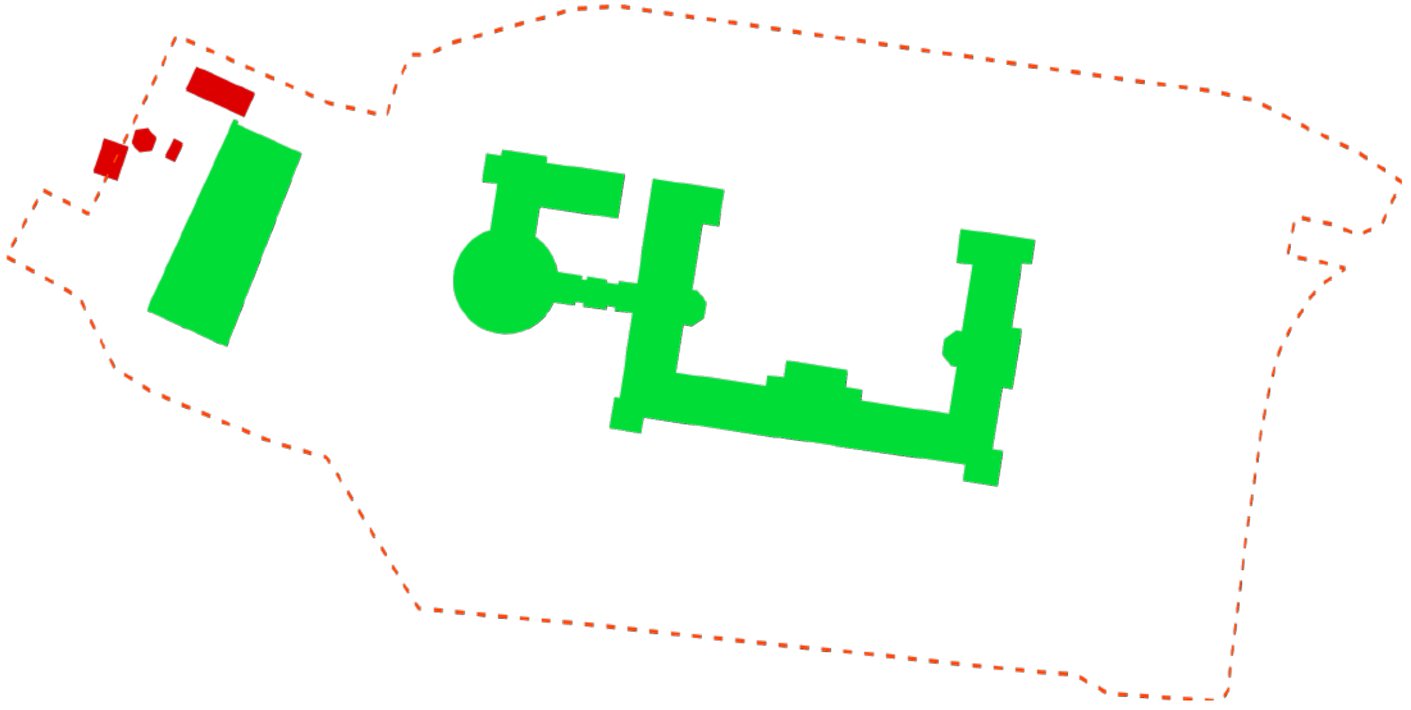
კომპლექსის განვითარების შესაძლებლობის კვლევა.

შესანარჩუნებელი - 18136 m^2
სადემონტაჟო - 0 m^2
ახალი მოცულობა - 0 m^2

საპროექტო სამშენებლო ფართობი - 18136 m^2







საკომპენსაციო პირობა:

იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ობიექტების განვითარება ქვემოთ მოყვანილი კატეგორიებისათვის დადგენილი დასაშვები სამუშაოების შესაბამისად, შესაძლებელი იქნება აღნიშნულ ობიექტში კაზინოს განთავსება.

სხვა შემთხვევაში, ობიექტში კაზინოს განთავსება დაუშვებელია.

კატეგორია #1 - სრული რესტავრაცია (ინტერიერის მთავარი სივრცეების რესტავრაცია - ლობი, კიბის უჯრედი, დარბაზი და სხვა. ექსტერიერის რესტავრაცია)

კატეგორია #2 - ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია (ინტერიერის დემონტაჟი, ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია)

კატეგორია #3 - დემონტაჟი/ახალი მშენებლობა იგივე მასშტაბით არსებულ კონტურზე.

კატეგორია #4 - დემონტაჟი / ახალი მშენებლობა განსხვავებული მასშტაბით, განსხვავებულ კონტურზე.

3.2.4 სანატორიუმი [იმერეთი/სინათლე]

შემოთავაზებული ფუნქცია

სასტუმრო

დადგენილი ქალამშენებლობითი პარამეტრები

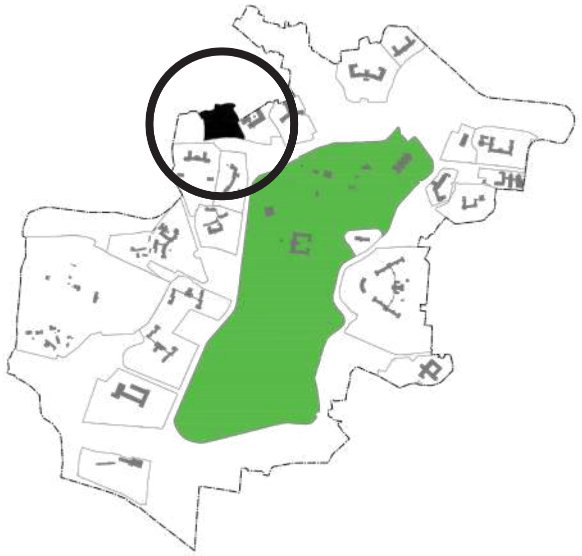
k1=0.1
k2=0.3
k3=0.7

სანატორიუმი “იმერეთი”-ს და სანატორიუმი “სინათლე”-ს ტერიტორიაზე შემოთავაზებულია ერთიანი კომპლექსის სახით სასტუმროს განთავსება.

სანატორიუმი “იმერეთი”-ს შენობას მინიჭებული აქვს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსი, და ის თავისი მხატვრული ღირებულებით გამორჩეულია სხვა შენობებს შორის.

მისი მაღალი არქიტექტურული ღირებულება, გვაძლევს საშუალებას მასში განთავსდეს პრემიუმ კლასის სასტუმრო.

შენობის არსებული მასშტაბის შენარჩუნების, ეკონომიკური რესურსის ზრდის და საწოლი ადგილების გაზრდის მიზნით, გადაწყდა მისი განვითარება სანატორიუმ “სინათლე”-სთან ერთად ერთიანი კომპლექსის ფარგლებში.



3.2.5 სანატორიუმი [გელათი]

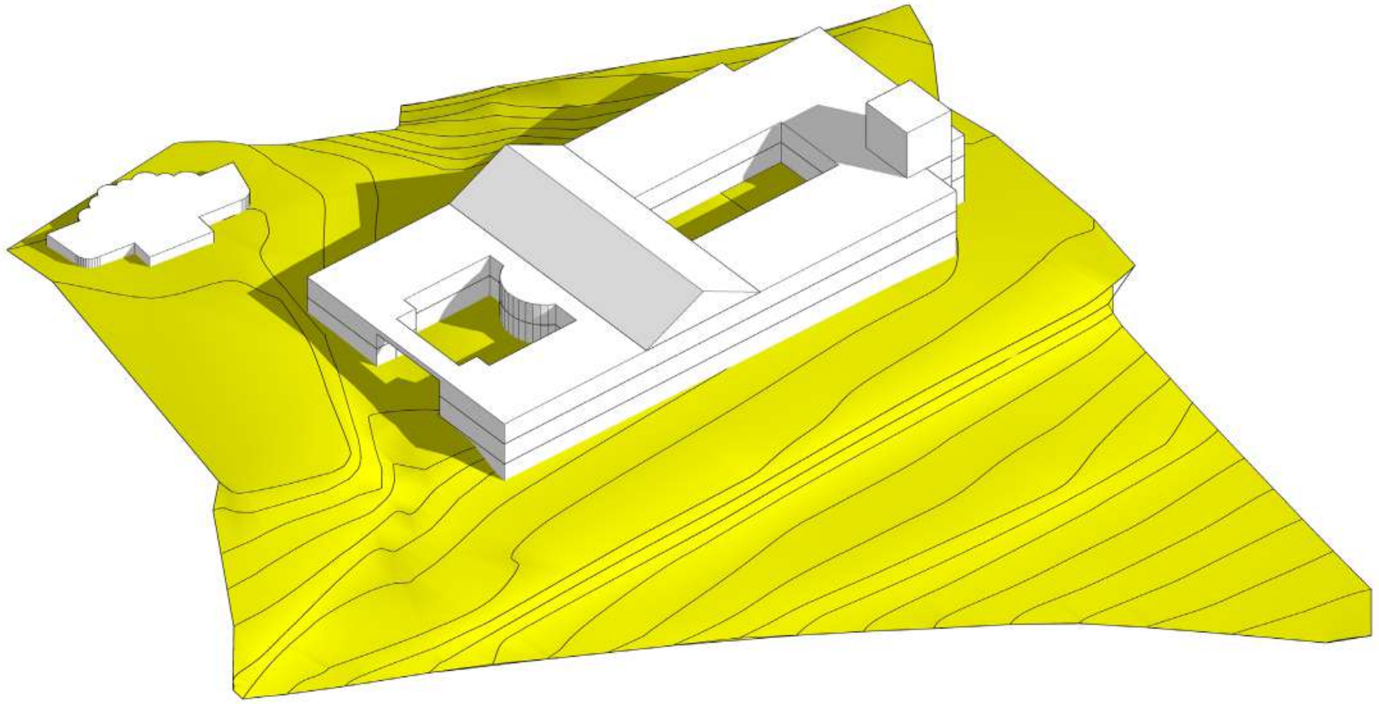
ტერიტორიის ფართობი - 22681 m²

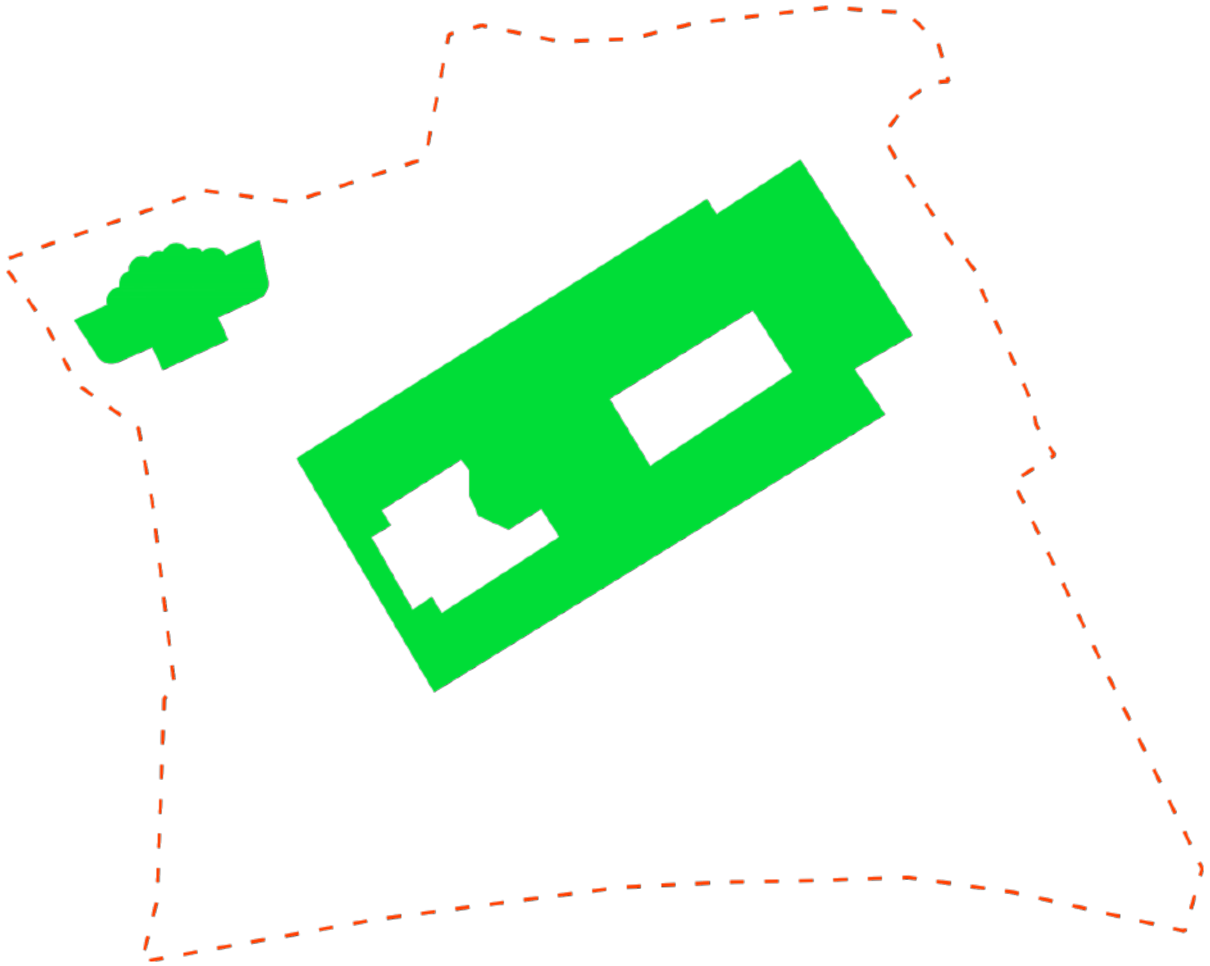
არსებული სამშენებლო ფართობი - 8657 m²

კომპლექსის განვითარების შესაძლებლობის კვლევა.

შესანარჩუნებელი - 8657 m²
სადემონტაჟო - 0 m²
ახალი მოცულობა - 0 m²

საპროექტო სამშენებლო ფართობი - 8657 m²





საკომპენსაციო პირობა:

იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ობიექტების განვითარება ქვემოთ მოყვანილი კატეგორიებისათვის დადგენილი დასაშვები სამუშაოების შესაბამისად, შესაძლებელი იქნება აღნიშნულ ობიექტში კაზინოს განთავსება.

სხვა შემთხვევაში, ობიექტში კაზინოს განთავსება დაუშვებელია.

კატეგორია #1 - სრული რესტავრაცია (ინტერიერის მთავარი სივრცეების რესტავრაცია - ლობი, კიბის უჯრედი, დარბაზი და სხვა. ექსტერიერის რესტავრაცია)

კატეგორია #2 - ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია (ინტერიერის დემონტაჟი, ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია)

კატეგორია #3 - დემონტაჟი/ახალი მშენებლობა იგივე მასშტაბით არსებულ კონტურზე.

კატეგორია #4 - დემონტაჟი / ახალი მშენებლობა განსხვავებული მასშტაბით, განსხვავებულ კონტურზე.

3.2.5 სანატორიუმი [გელათი]

შემოთავაზებული ფუნქცია

სასტუმრო

დადგენილი ქალამშენებლობითი პარამეტრები

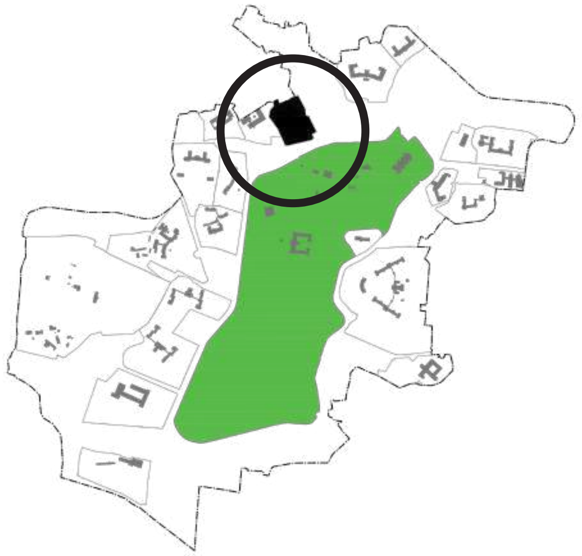
k1=0.2
k2=0.4
k3=0.7

სანატორიუმი “გელათი”-ს შენობაში შემოთავაზებულია სასტუმროს განთავსება.

სანატორიუმი “გელათი”-ს შენობას მინიჭებული აქვს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსი.

შენობის არქიტექტურული მახასიათებლების, და მასშტაბის შენარჩუნების მიზნით, გამომდინარე მისი სტრუქტურიდან და მიწის ნაკვეთის შედარებით მცირე ზომებიდან, შეუძლებელია ტერიტორიაზე დამატებითი მოცულობის გაჩენა, რის გამოც მაქსიმალურად უნდა იქნას გამოყენებული მისი არქიტექტურული ღირებულება.

03



3.2.6 სანატორიუმი [თბილისი]

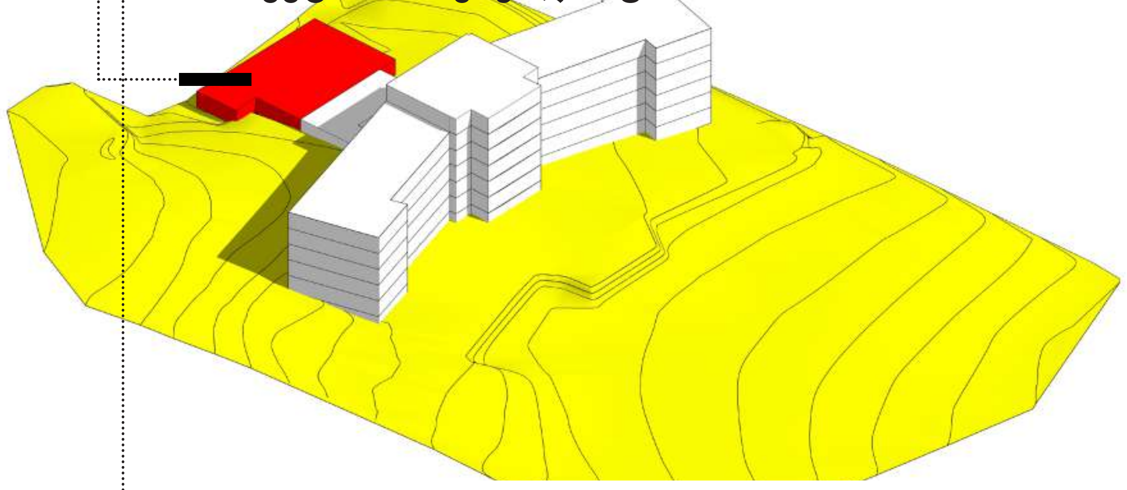
ტერიტორიის ფართობი - 29170 m²

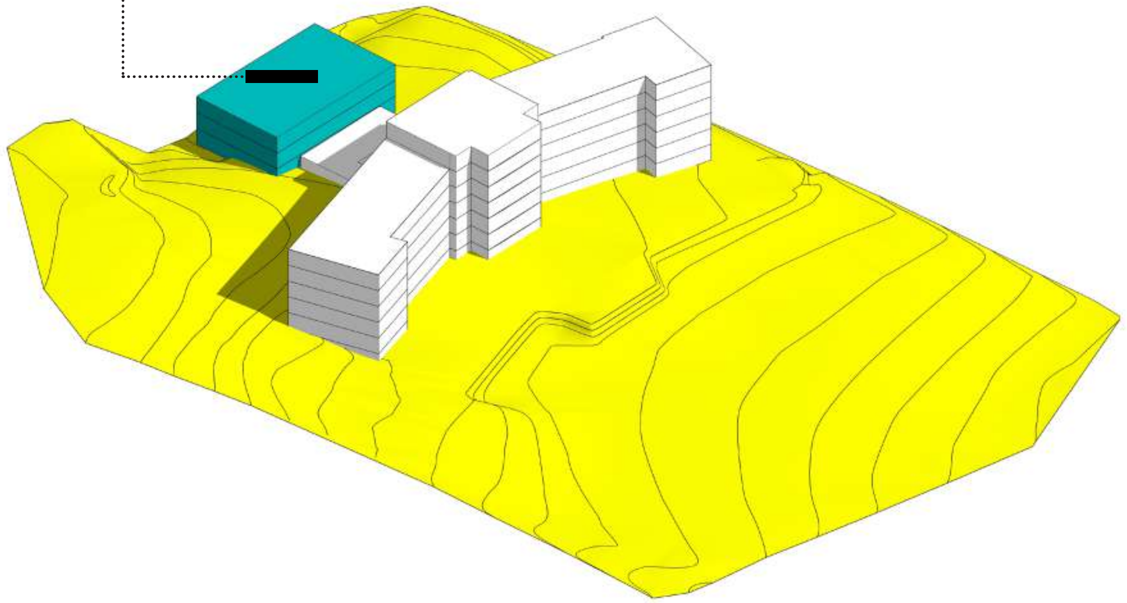
არსებული სამშენებლო ფართობი - 13867 m²

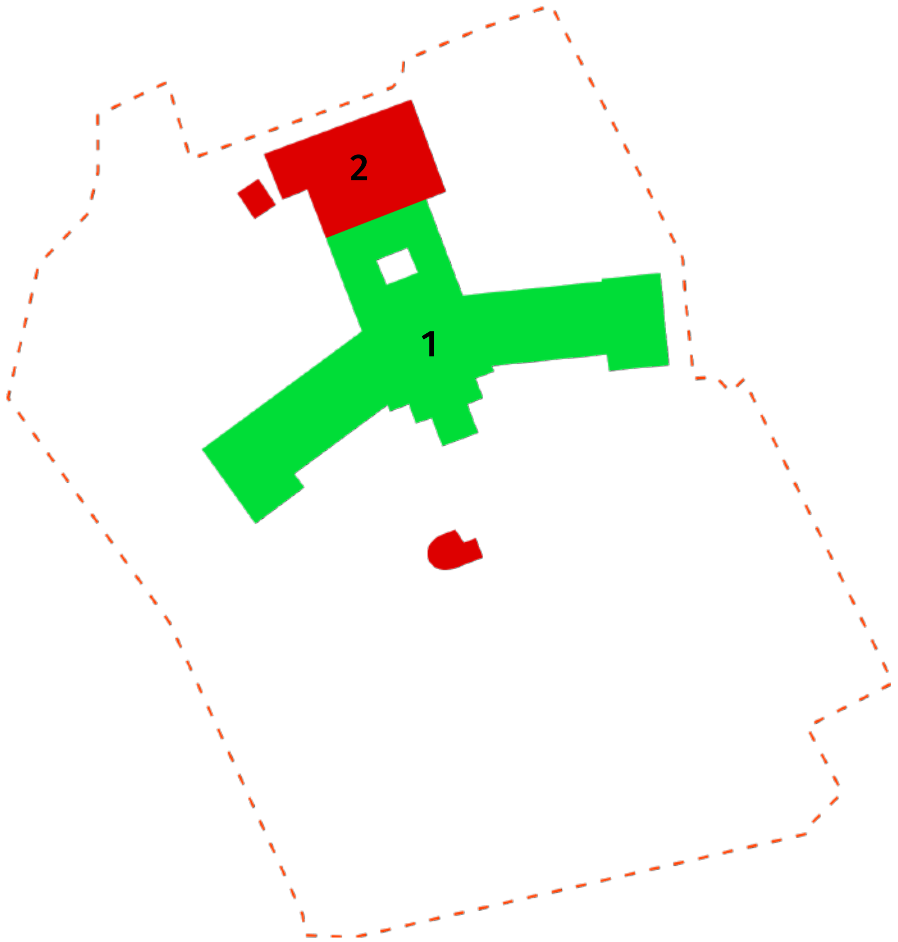
კომპლექსის განვითარების შესაძლებლობის კვლევა.

შესანარჩუნებელი - 12847 m²
სადემონტაჟო - 1020 m²
ახალი მოცულობა - 3000 m²

საპროექტო სამშენებლო ფართობი - 15847 m²







საკომპენსაციო პირობა:

იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ბლოკი #1-ის განვითარება ქვემოთ მოყვანილი კატეგორიებისათვის დადგენილი დასაშვები სამუშაოების შესაბამისად, კომპენსაციის სახით შესაძლებელია ბლოკი #2-ის დემონტაჟი და ახალი მოცულობის მშენებლობა ფართობის მატებით. ასევე შესაძლებელი იქნება ობიექტში კაზინოს განთავსება.

სხვა შემთხვევაში, ობიექტზე სამშენებლო ფართობის მატება, და მასში კაზინოს განთავსება დაუშვებელია.

კატეგორია #1 - სრული რესტავრაცია (ინტერიერის მთავარი სივრცეების რესტავრაცია - ლობი, კიბის უჯრედი, დარბაზი და სხვა. ექსტერიერის რესტავრაცია)

კატეგორია #2 - ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია (ინტერიერის დემონტაჟი, ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია)

კატეგორია #3 - დემონტაჟი/ახალი მშენებლობა იგივე მასშტაბით არსებულ კონტურზე.

კატეგორია #4 - დემონტაჟი / ახალი მშენებლობა განსხვავებული მასშტაბით, განსხვავებულ კონტურზე.

3.2.6 სანატორიუმი [თბილისი]

შემოთავაზებული ფუნქცია

სასტუმრო

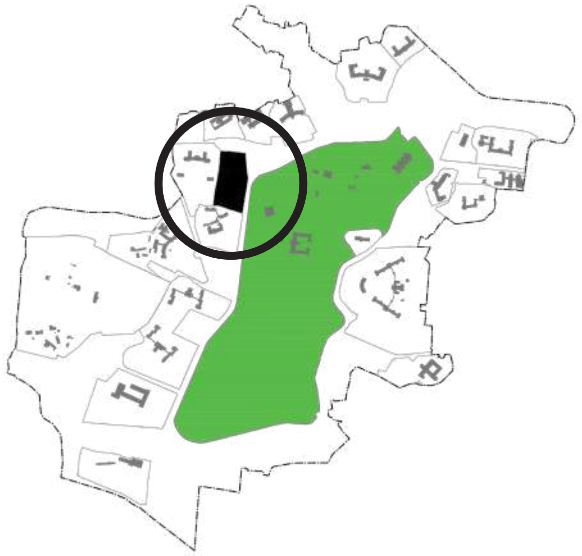
დადგენილი ქალამშენებლობითი პარამეტრები

k1=0.1
k2=0.5
k3=0.7

სანატორიუმი "თბილისი"-ს შენობაში შემოთავაზებულია სასტუმროს განთავსება.

ტერიტორია ემიჯნება როგორც პარკს, ასევე ქალაქის სამომავლო ცენტრის ნაწილს. მისი ადგილმდებარეობა, გეგმარებითი სტრუქტურა და მხატვრული ღირებულება იძლევა შესაძლებლობას შენობაში მაღალი კლასის სასტუმროს განთავსებისა.

წინასწარი კვლევის საფუძველზე, შესაძლებელია შენობის ჩრდილოეთ ფლიგელის დემონტაჟი და მის ადგილას დამატებითი მოცულობის გაჩენა.



3.2.7 სანატორიუმი [რკინიგზელი]

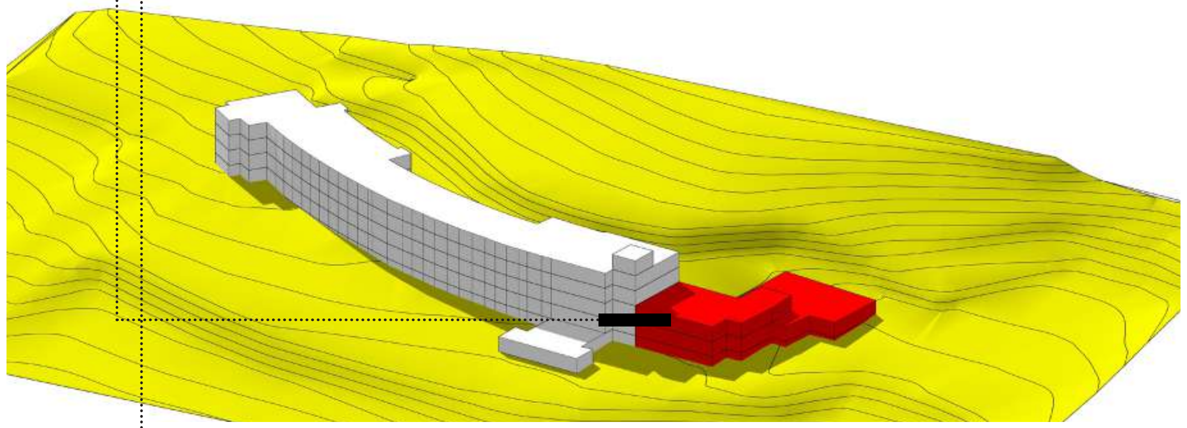
ტერიტორიის ფართობი - 33000 m²

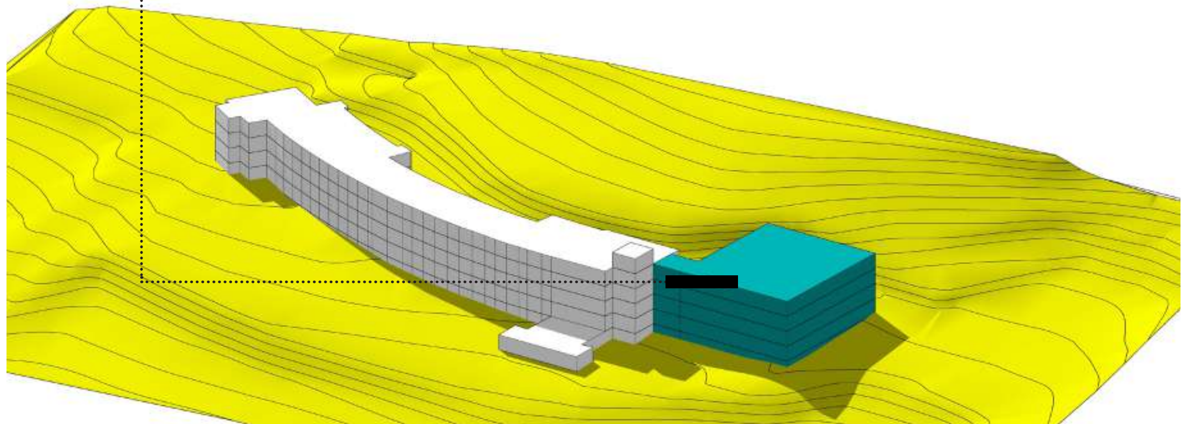
არსებული სამშენებლო ფართობი - 9546 m²

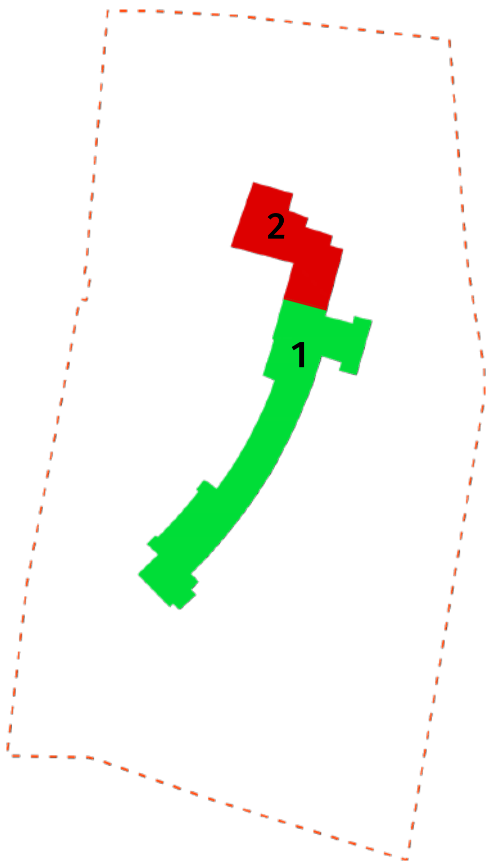
კომპლექსის განვითარების შესაძლებლობის კვლევა.

შესანარჩუნებელი - 7891 m²
სადემონტაჟო - 1655 m²
ახალი მოცულობა - 2800 m²

საპროექტო სამშენებლო ფართობი - 10691 m²







საკომპენსაციო პირობა:

იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ბლოკი #1-ის განვითარება ქვემოთ მოყვანილი კატეგორიებისათვის დადგენილი დასაშვები სამუშაოების შესაბამისად, კომპენსაციის სახით შესაძლებელია ბლოკი #2-ის დემონტაჟი და ახალი მოცულობის მშენებლობა ფართობის მატებით. ასევე შესაძლებელი იქნება ობიექტში კაზინოს განთავსება.

სხვა შემთხვევაში, ობიექტზე სამშენებლო ფართობის მატება, და მასში კაზინოს განთავსება დაუშვებელია.

კატეგორია #1 - სრული რესტავრაცია (ინტერიერის მთავარი სივრცეების რესტავრაცია - ლობი, კიბის უჯრედი, დარბაზი და სხვა. ექსტერიერის რესტავრაცია)

კატეგორია #2 - ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია (ინტერიერის დემონტაჟი, ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია)

კატეგორია #3 - დემონტაჟი/ახალი მშენებლობა იგივე მასშტაბით არსებულ კონტურზე.

კატეგორია #4 - დემონტაჟი / ახალი მშენებლობა განსხვავებული მასშტაბით, განსხვავებულ კონტურზე.

3.2.7 სანატორიუმი [რკინიგზელი]

შემოთავაზებული ფუნქცია

სასტუმრო

დადგენილი ქალამშენებლობითი პარამეტრები

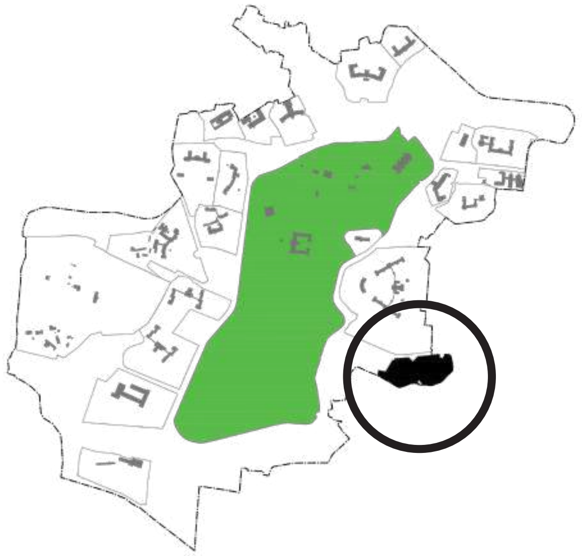
k1=0.1
k2=0.3
k3=0.7

სანატორიუმი “რკინიგზელი”-ს შენობაში შემოთავაზებულია სასტუმროს განთავსება.

ტერიტორია ემიჯნება პარკს, და არსებული შენობის მთავარი ფასადი, ყველა სხვა შენობაზე მეტი სიგრძით არის მიმართული ცენტრალური პარკის მხარეს.

შენობა გამოირჩევა თავისი არქიტექტურული ღირებულებითაც, რაც იძლევა მასში მაღალი კლასის სასტუმროს განვითარების შესაძლებლობას.

წინასწარი კვლევის საფუძველზე, შესაძლებელია შენობის ჩრდილოეთ ფლიგელის დემონტაჟი და მის ადგილას დამატებითი მოცულობის გაჩენა. თუმცა დეტალური პროექტირების დროს შესაძლებელია ახალი მოცულობისათვის სხვა ალტერნატიული ადგილის შერჩევა.



3.2.8 სანატორიუმი [აია]

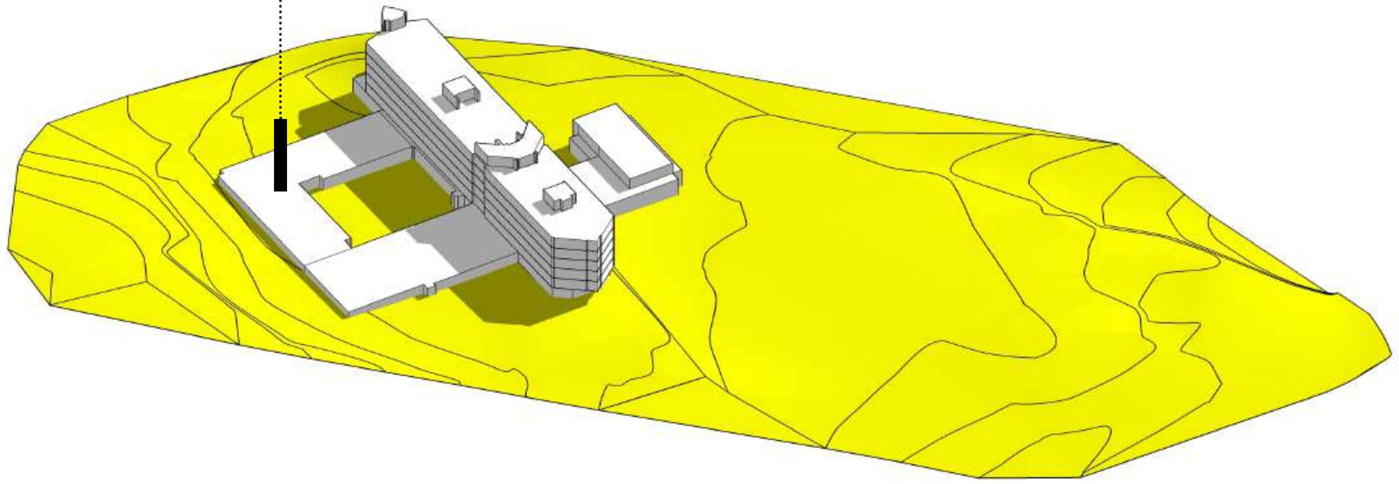
ტერიტორიის ფართობი - 34471 m^2

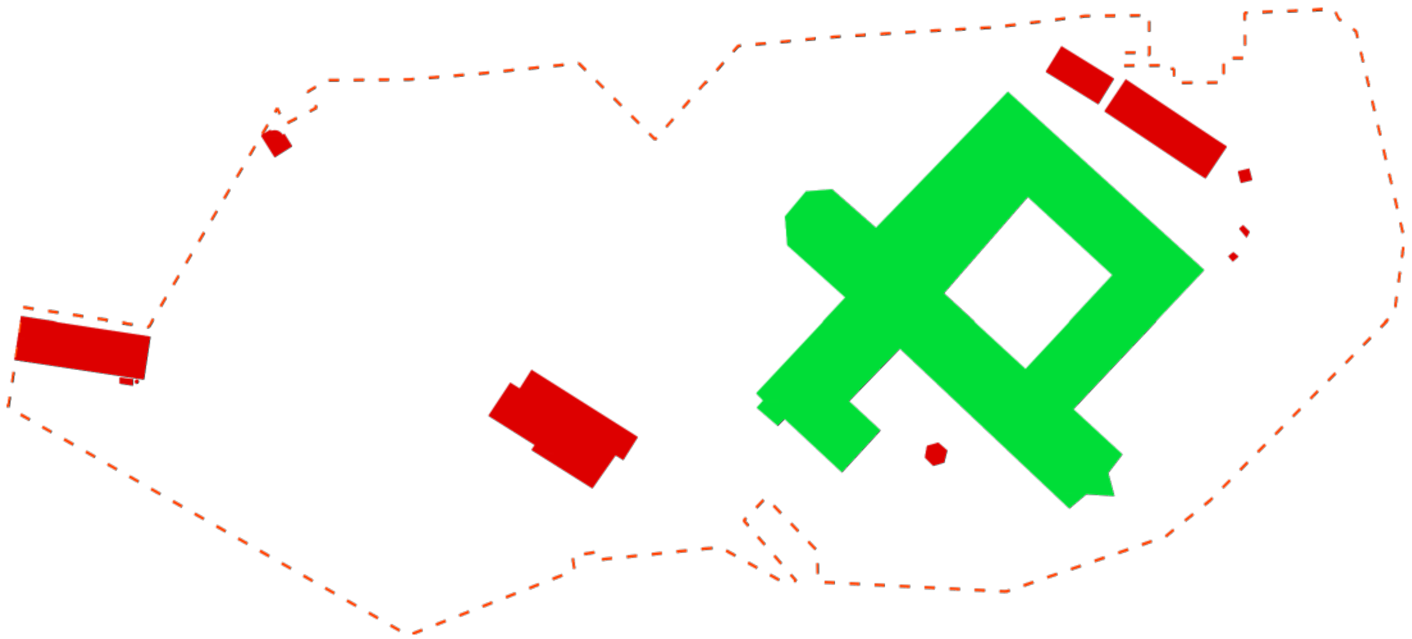
არსებული სამშენებლო ფართობი - 14853 m^2

კომპლექსის განვითარების შესაძლებლობის კვლევა.

შესანარჩუნებელი - 14853 m^2
სადემონტაჟო - 0 m^2
ახალი მოცულობა - 0 m^2

საპროექტო სამშენებლო ფართობი - 14853 m^2





საკომპენსაციო მექანიზმი არ გამოიყენება

- კატეგორია #1 - სრული რესტავრაცია (ინტერიერის მთავარი სივრცეების რესტავრაცია - ლობი, კიბის უჯრედი, დარბაზი და სხვა. ექსტერიერის რესტავრაცია)
- კატეგორია #2 - ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია (ინტერიერის დემონტაჟი, ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია)
- კატეგორია #3 - დემონტაჟი/ახალი მშენებლობა იგივე მასშტაბით არსებულ კონტურზე.
- კატეგორია #4 - დემონტაჟი / ახალი მშენებლობა განსხვავებული მასშტაბით, განსხვავებულ კონტურზე.

3.2.8 სანატორიუმი [აია]

შემოთავაზებული ფუნქცია

სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლი

დადგენილი ქალამშენებლობითი პარამეტრები

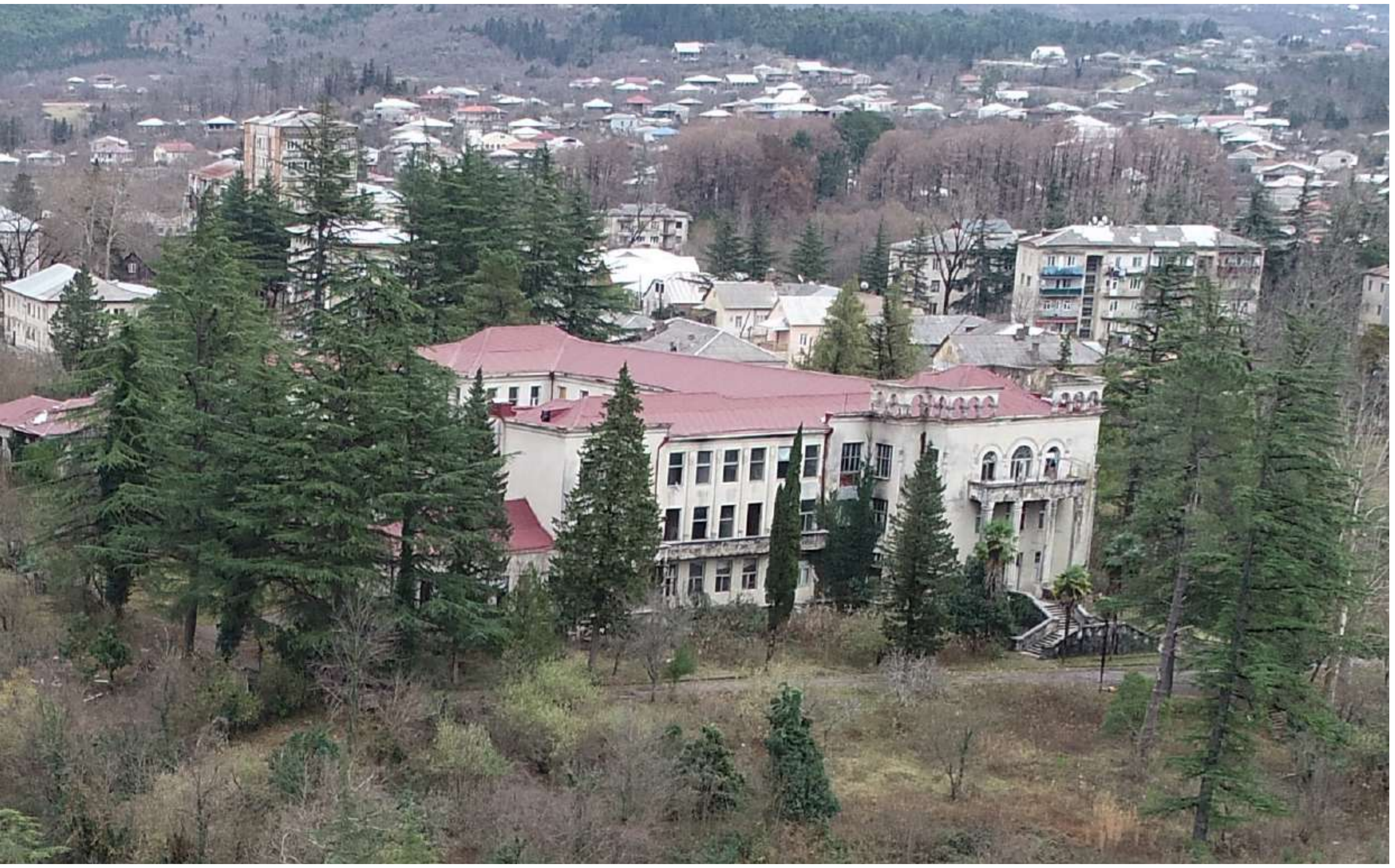
k1=0.2
k2=0.4
k3=0.6

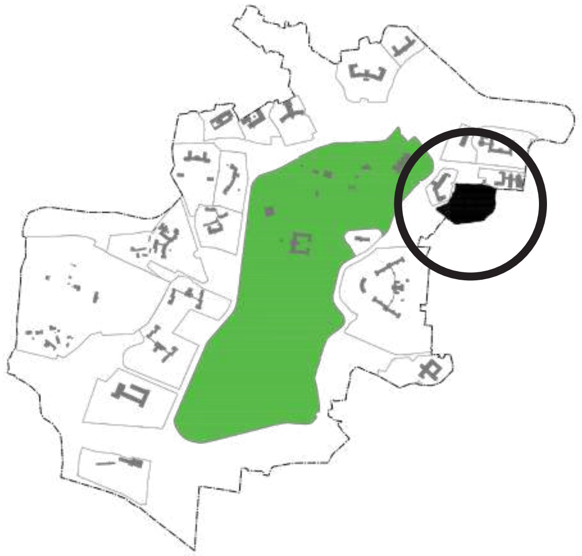
სანატორიუმი “აია”-ს შენობაში შემოთავაზებულია სასტუმროს ტიპის საცხოვრებელი სახლის განთავსება.

ტერიტორია მოშორებულია ცენტრალურ ნაწილს და ემიჯნება ტყეს, რომელიც მომავალში უნდა განვითარდეს პარკის შემადგენელ ნაწილად, წყნარი დასვენების ტერიტორიის დანიშნულებით.

მას გააჩნია მოკლე კავშირი შემოვლით გზასთან. იმ გარემოების გათვალისწინებით, რომ წყალტუბოს ცენტრალურ ნაწილში დაშვებული იქნება მხოლო ელექტრო ტრანსპორტით გადაადგილება, მნიშვნელოვანია მაცხოვრებლებისათვის ამ გარემოებამ არ წარმოქმნას გარკვეული დისკომფორტი. შესაბამისად საცხოვრებელი შენობის განთავსება შემოვლითი გზიდან ადვილად მისაღწევ ტერიტორიაზე, მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენს საცხოვრებელი დანიშნულების შენობისათვის.

არსებული შენობის გეგმარება და ტიპოლოგია, მარტივად იძლევა მისი ადაპტაციის საშუალებას საცხოვრებელი ფუნქციისათვის. ასევე მისი ეზოს ფართობი იძლევა აქ საცხოვრებლისათვის საჭირო სარეკრეაციო თუ სპორტული ფუნქციების განვითარების საშუალებას.





3.2.9 სანატორიუმი #1 [ფილიალი]

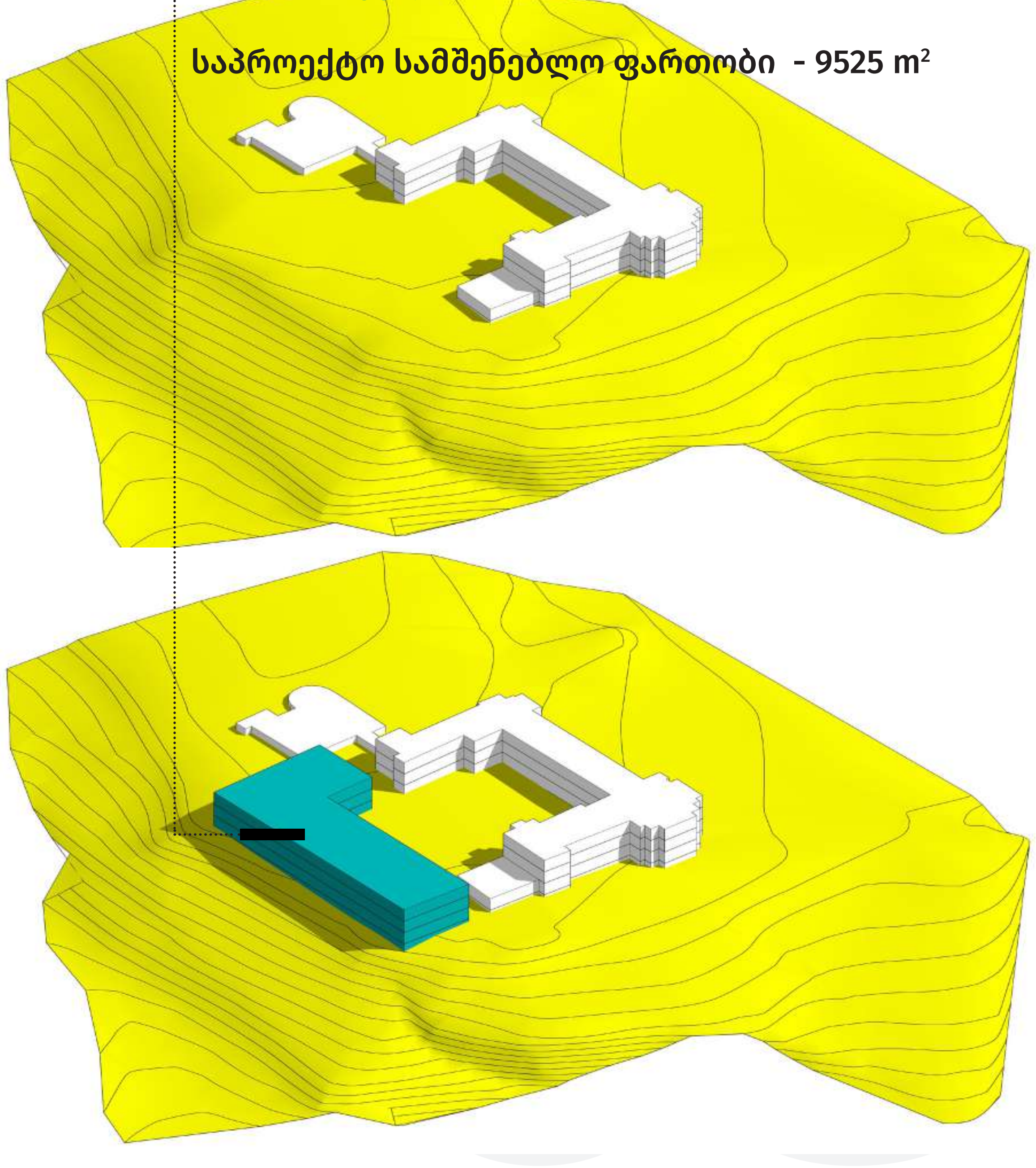
ტერიტორიის ფართობი - 38224 m²

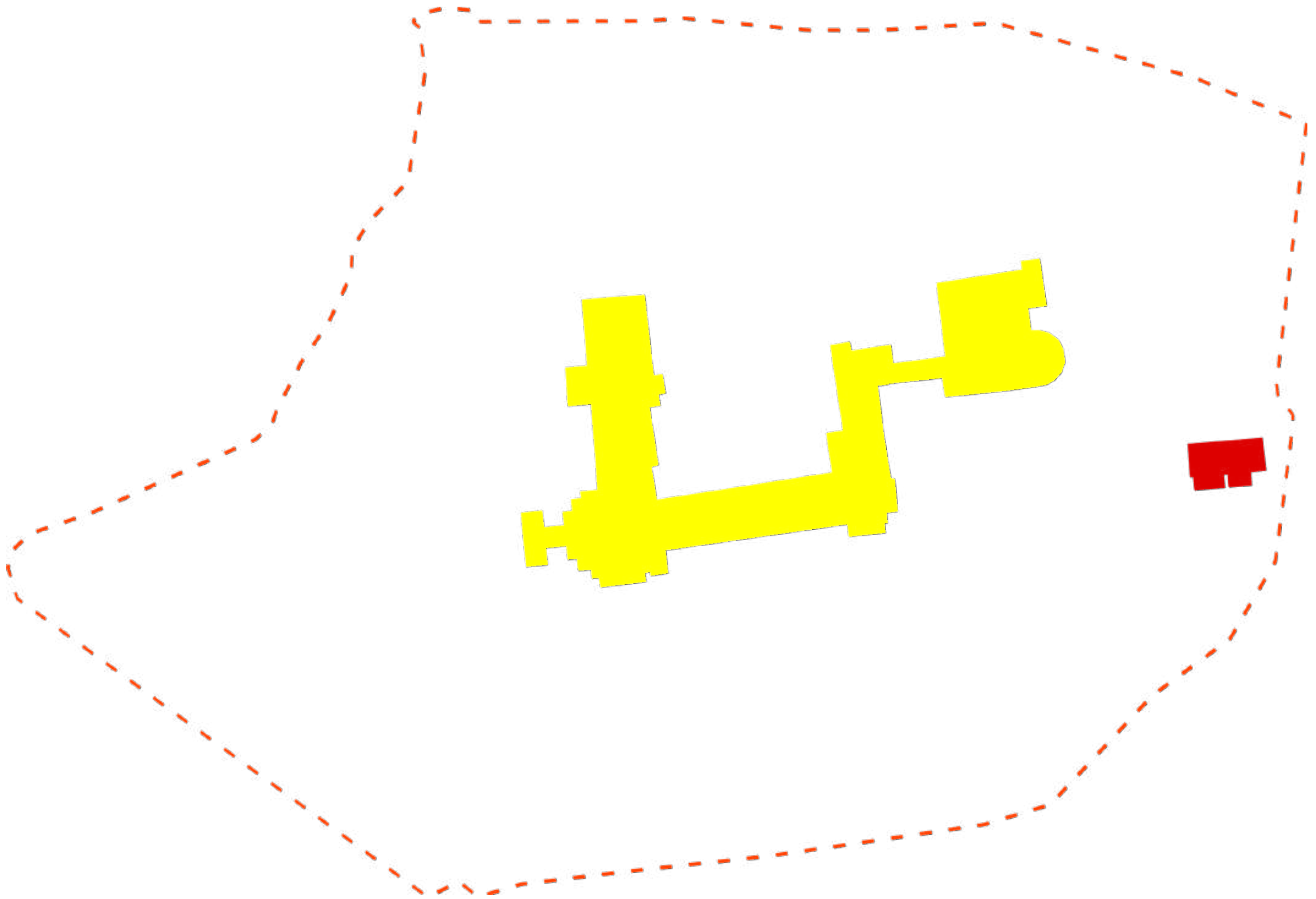
არსებული სამშენებლო ფართობი - 5325 m²

კომპლექსის განვითარების შესაძლებლობის კვლევა.

შესანარჩუნებელი - 5325 m²
სადემონტაჟო - 0 m²
ახალი მოცულობა - 4200 m²

საპროექტო სამშენებლო ფართობი - 9525 m²





საკომპენსაციო პირობა:

იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება შენობის განვითარება ქვემოთ მოყვანილი კატეგორიებისათვის დადგენილი დასაშვები სამუშაოების შესაბამისად, კომპენსაციის სახით შესაძლებელია ტერიტორიაზე ახალი მოცულობის მშენებლობა. ასევე შესაძლებელი იქნება ობიექტში კაზინოს განთავსება.

სხვა შემთხვევაში, ტერიტორიაზე ახალი მშენებლობა და ტერიტორიაზე კაზინოს განთავსება დაუშვებელია.

კატეგორია #1 - სრული რესტავრაცია (ინტერიერის მთავარი სივრცეების რესტავრაცია - ლობი, კიბის უჯრედი, დარბაზი და სხვა. ექსტერიერის რესტავრაცია)

კატეგორია #2 - ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია (ინტერიერის დემონტაჟი, ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია)

კატეგორია #3 - დემონტაჟი/ახალი მშენებლობა იგივე მასშტაბით არსებულ კონტურზე.

კატეგორია #4 - დემონტაჟი / ახალი მშენებლობა განსხვავებული მასშტაბით, განსხვავებულ კონტურზე.

3.2.9 სანატორიუმი #1 [ფილიალი]

შემოთავაზებული ფუნქცია

სასტუმრო

დადგენილი ქალამშენებლობითი პარამეტრები

k1=0.1

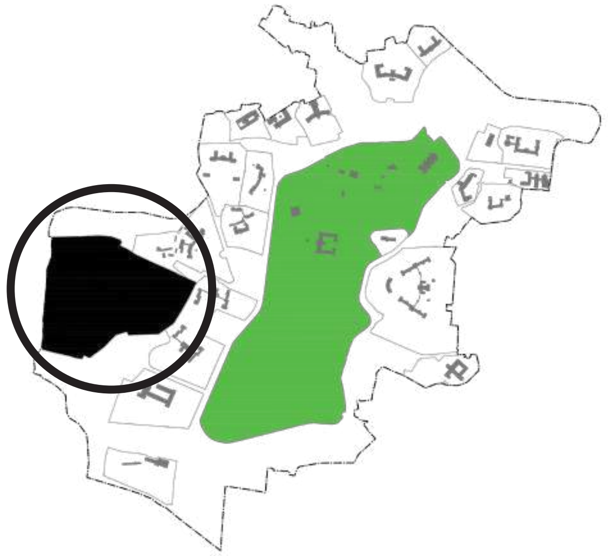
k2=0.3

k3=0.7

სანატორიუმი “ფილიალი”-ს შენობაში შემოთავაზებულია საშუალო კლასის სასტუმროს განთავსება.

ტერიტორია მოშორებულია ცენტრალურ ნაწილს თუმცა განთავსებულია შემაღლებულ რელიეფზე, საიდანაც იშლება ხედები ცენტრის მიმართულებით.

ობიექტს აქვს გაფართოების რესურსი ახალი მოცულობის გაჩენის ხარჯზე.



3.2.10 სანატორიუმი#2 [უშიშროება]

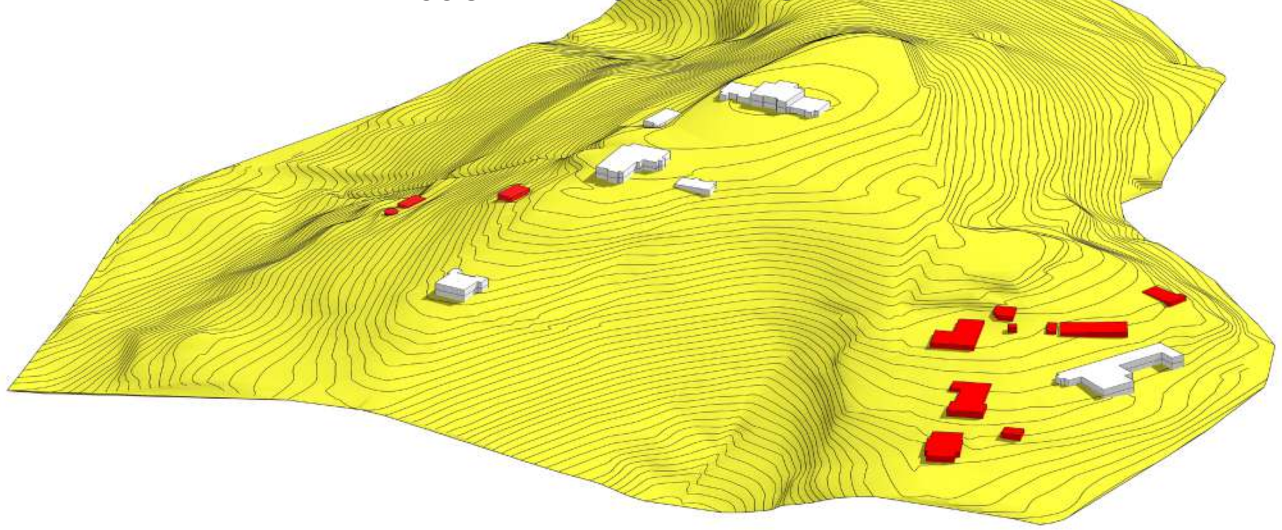
ტერიტორიის ფართობი - 250 768 m²

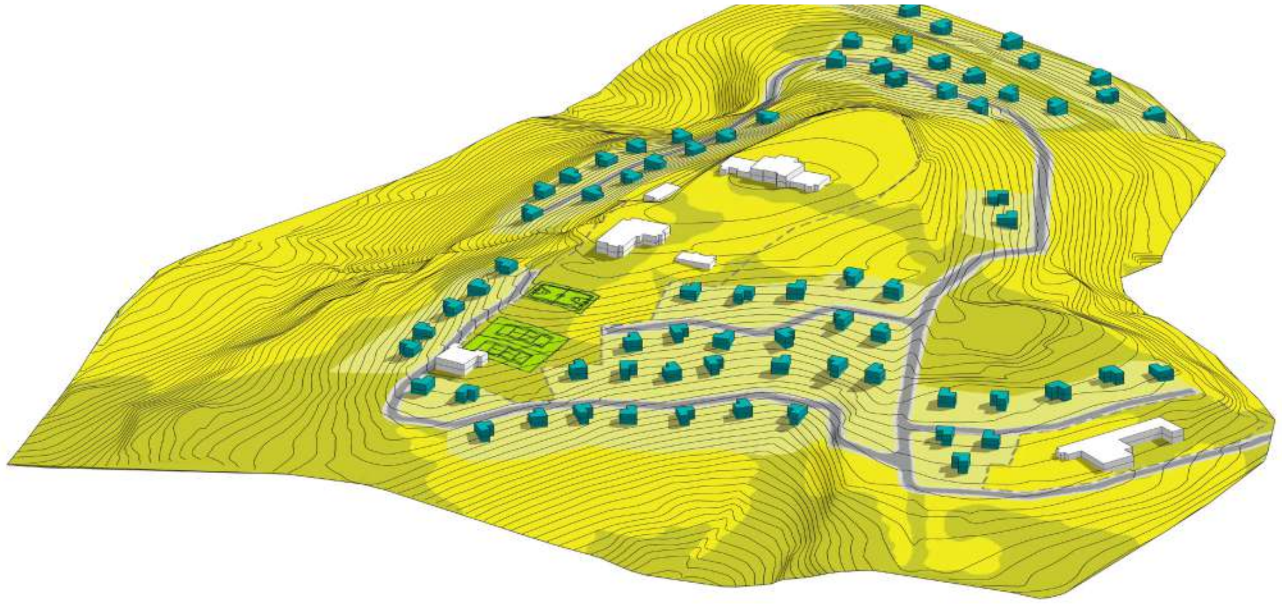
არსებული სამშენებლო ფართობი - 7298 m²

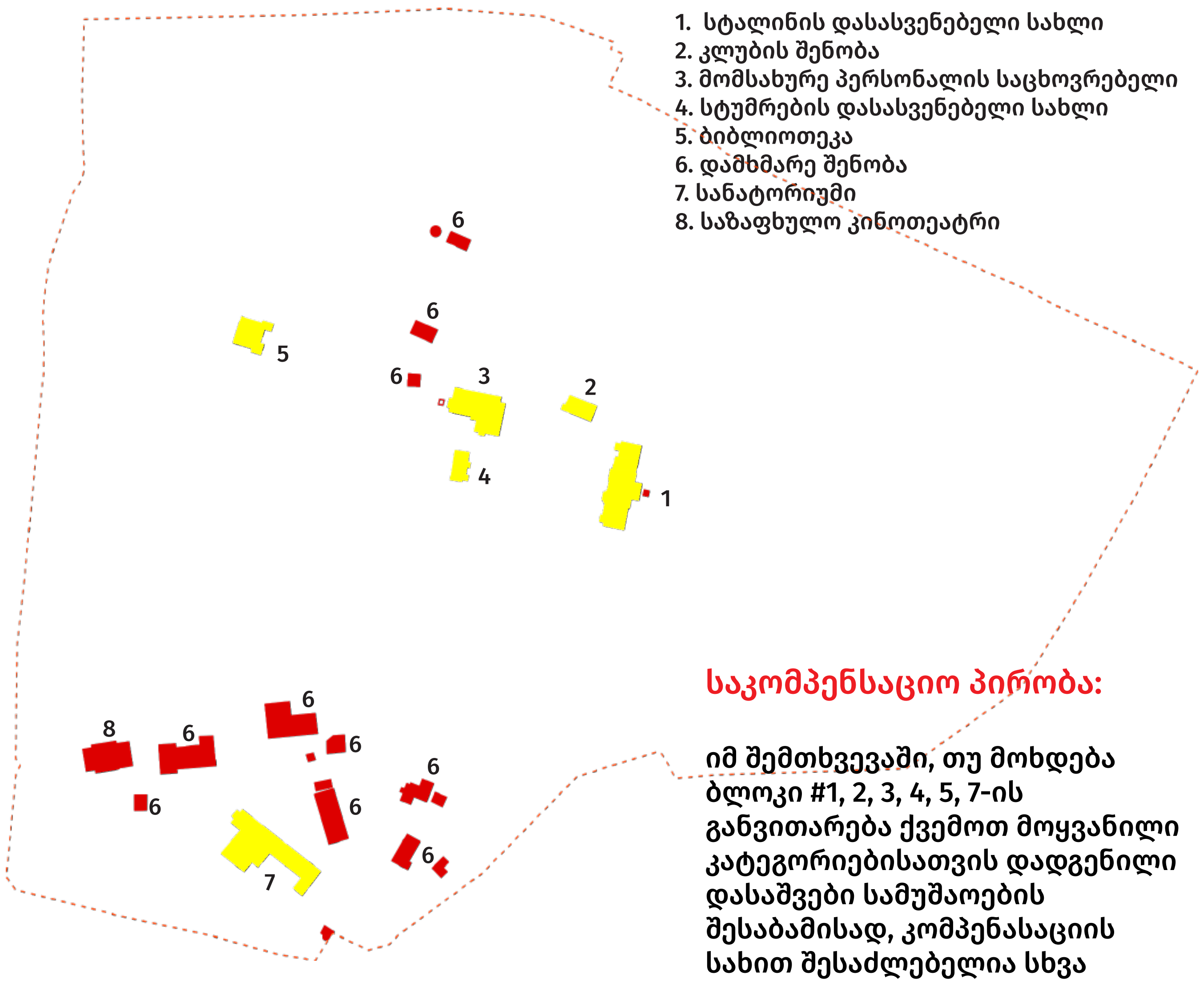
კომპლექსის განვითარების შესაძლებლობის კვლევა.

შესანარჩუნებელი - 4540 m²
სადემონტაჟო - 2758 m²
ახალი მოცულობა - 7300 m²

საპროექტო სამშენებლო ფართობი - 11840 m²







1. სტალინის დასასვენებელი სახლი
2. კლუბის შენობა
3. მომსახურე პერსონალის საცხოვრებელი
4. სტუმრების დასასვენებელი სახლი
5. ბიბლიოთეკა
6. დამხმარე შენობა
7. სანატორიუმი
8. საზაფხულო კინოთეატრი

საკომპენსაციო პირობა:

იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ბლოკი #1, 2, 3, 4, 5, 7-ის განვითარება ქვემოთ მოყვანილი კატეგორიებისათვის დადგენილი დასაშვები სამუშაოების შესაბამისად, კომპენსაციის სახით შესაძლებელია სხვა შენობების დემონტაჟი და ახალი მოცულობების მშენებლობა ფართობის მატებით.

სხვა შემთხვევაში, ობიექტზე სამშენებლო ფართობის მატება დაუშვებელია.

კატეგორია #1 - სრული რესტავრაცია (ინტერიერის მთავარი სივრცეების რესტავრაცია - ლობი, კიბის უჯრედი, დარბაზი და სხვა. ექსტერიერის რესტავრაცია)

კატეგორია #2 - ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია (ინტერიერის დემონტაჟი, ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია)

კატეგორია #3 - დემონტაჟი/ახალი მშენებლობა იგივე მასშტაბით არსებულ კონტურზე.

კატეგორია #4 - დემონტაჟი / ახალი მშენებლობა განსხვავებული მასშტაბით, განსხვავებულ კონტურზე.

3.2.10 სანატორიუმი#2 [უშიშროება]

შემოთავაზებული ფუნქცია

დაბალი ინტენსივობის საცხოვრებელი კომპლექსი

დადგენილი ქალამშენებლობითი პარამეტრები

k1=0.1

k2=0.1

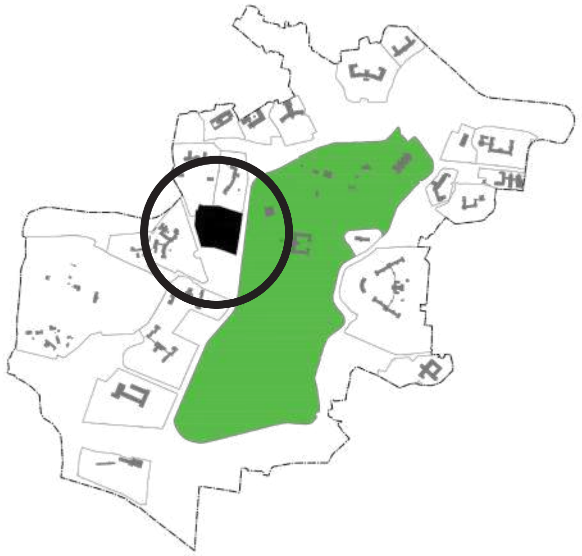
k3=0.8

სანატორიუმი #2 ის ტერიტორია, წარმოადგენს ყველაზე დიდ მიწის ნაკვეთს საინვესტიციო ობიექტებს შორის. გამომდინარე მისი რელიეფურობიდან, მდიდარი გამწვანებიდან და იმ ფაქტიდან, რომ მისი სასტუმროს ფუნქციით განვითარება შექმნიდა სასტუმრო ადგილების საკმაოდ დიდ რაოდენობას, რაც თავის მხრივ ხელს შეუშლიდა არსებული სანატორიუმების განვითარებას, გადაწყდა ტერიტორიაზე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის შექმნა.

საკურორტო ზონაში ახალი საცხოვრებლის ტიპის შემოტანა, მნიშვნელოვანი ფაქტორი იქნება საკურორტო და საქალაქო ზონების ინტეგრაციისათვის.

ტერიტორიაზე განთავსებულია სტალინისათვის აშენებული რამოდენიმე შენობა, რომელთა ნაწილის შენარჩუნება უნდა მოხდეს, როგორც ისტორიული, ასევე მარკეტინგული თვალსაზრისით. ერთერთ შენობაში (სტალინის საცხოვრებელი სახლი) შემოთავაზებულია „საბჭოთა ოკუპაციის მუზეუმი“-ს განთავსება, რაც გარკვეულ იდეურ დატვირთვას წარმოადგენს.

დანარჩენი შესანარჩუნებელი შენობების გამოყენება შესაძლებელია საპროექტო კომპლექსის ფარგლებში სხვადასხვა დანიშნულებით.



3.2.11 სანატორიუმი [წყალტუბო]

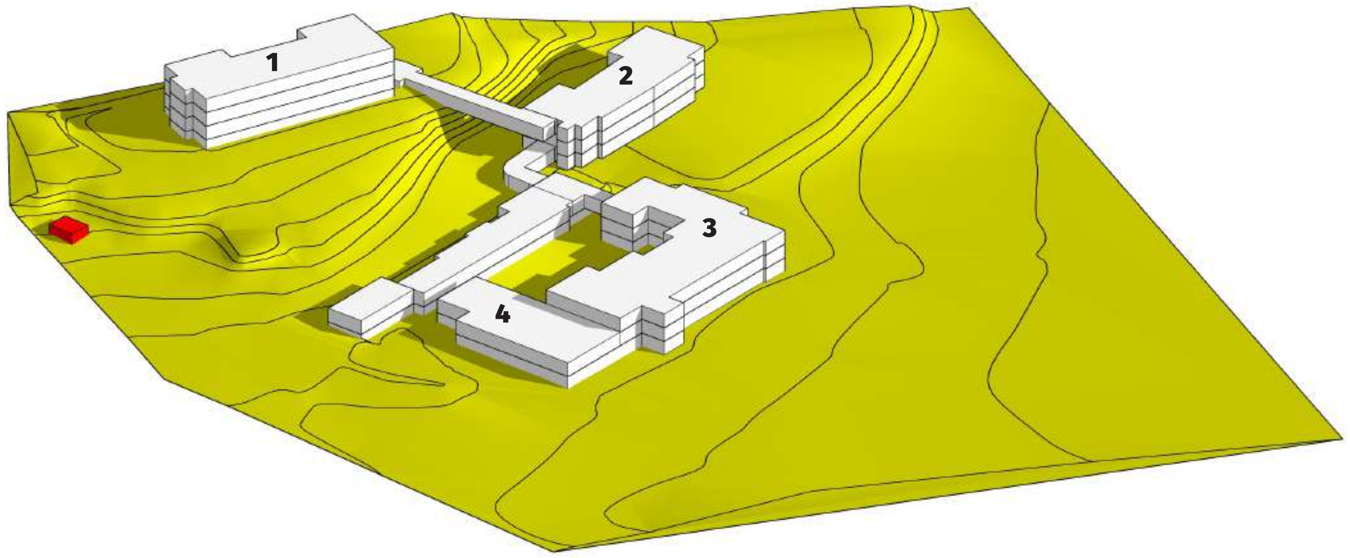
ტერიტორიის ფართობი - 35990 m²

არსებული სამშენებლო ფართობი - 9400 m²

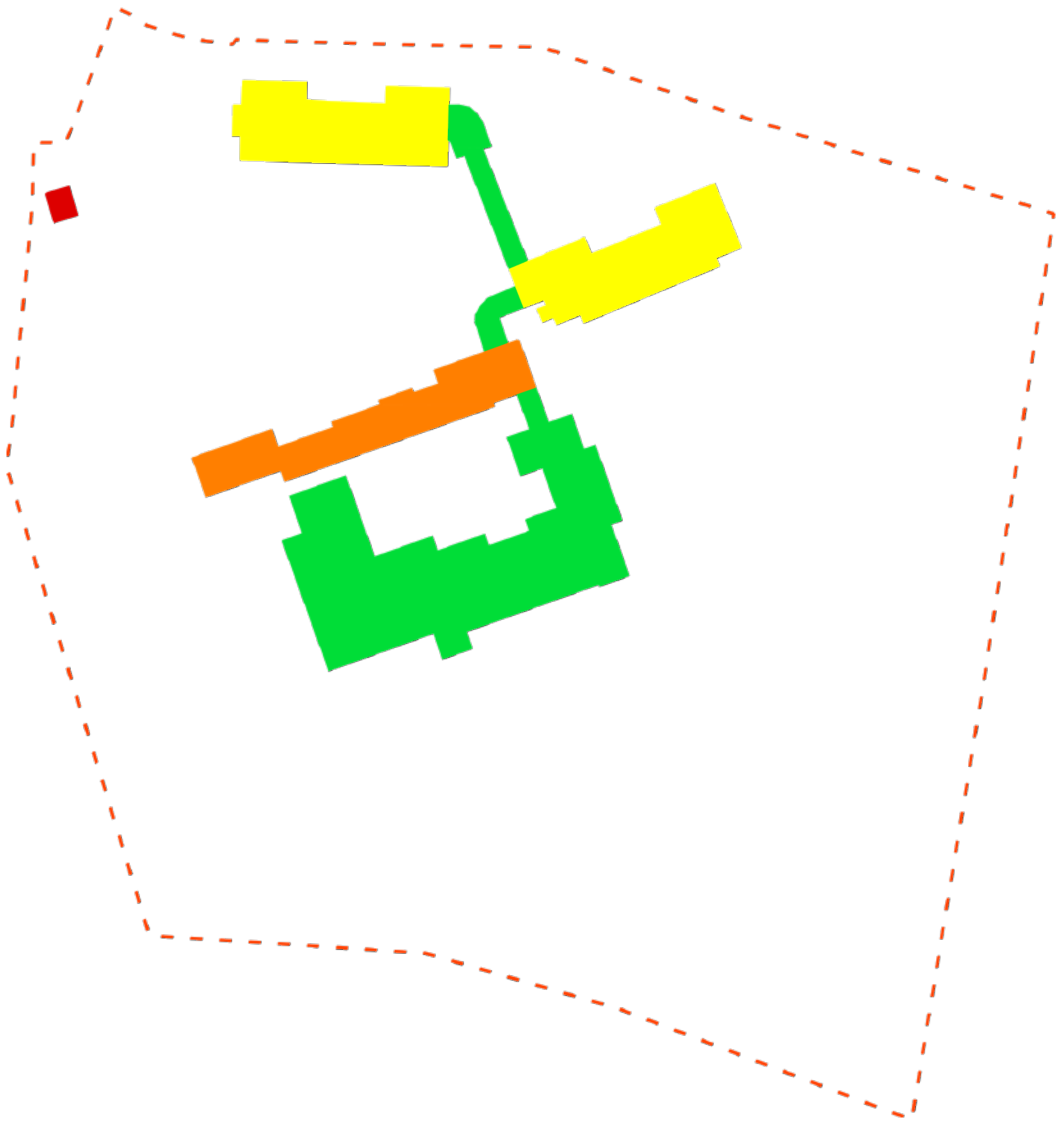
კომპლექსის განვითარების შესაძლებლობის კვლევა.

შესანარჩუნებელი - 9400 m²
სადემონტაჟო - 0 m²
ახალი მოცულობა - 0 m²

საპროექტო სამშენებლო ფართობი - 9400 m²



1. სასტუმრო
2. ჰოსტელი
3. ქოვორქინგ ოფისი / ტრეინინგ ცენტრი
4. კვების ობიექტები



* კატეგორიის დაქვეითება დაუშვებელია

კატეგორია #1 - სრული რესტავრაცია (ინტერიერის მთავარი სივრცეების რესტავრაცია - ლობი, კიბის უჯრედი, დარბაზი და სხვა. ექსტერიერის რესტავრაცია)

კატეგორია #2 - ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია (ინტერიერის დემონტაჟი, ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია)

კატეგორია #3 - დემონტაჟი/ახალი მშენებლობა იგივე მასშტაბით არსებულ კონტურზე.

კატეგორია #4 - დემონტაჟი / ახალი მშენებლობა განსხვავებული მასშტაბით, განსხვავებულ კონტურზე.

3.2.11 სანატორიუმი [წყალტუბო]

შემოთავაზებული ფუნქცია

ახალგაზრდული ცენტრი

დადგენილი ქალამშენებლობითი პარამეტრები

k1=0.1

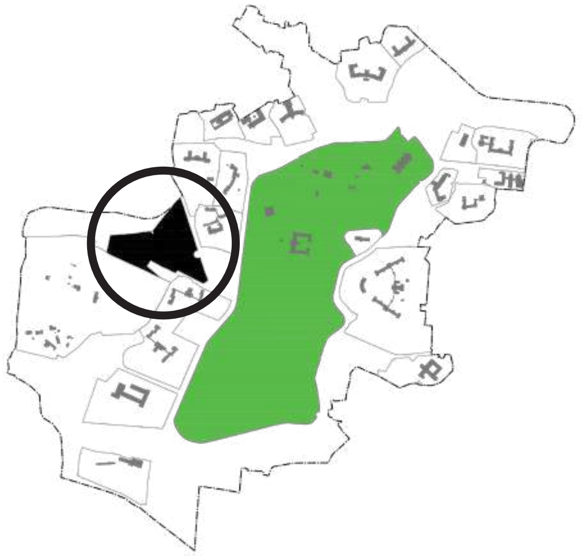
k2=0.3

k3=0.7

ტერიტორიაზე შემოთავაზებულია ახალგაზრდული ცენტრის განთავსება. საკურორტო ზონაში განსხვავებული ფუნქციის გაჩენა, ხელს შეუწყობს კურორტის გამრავალფეროვნებას და გაცოცხლებას. ცენტრის ფარგლებშიც მოაზრებულია შემდეგი ფუნქციები: ჰოსტელი, სტუდენტური სასტუმრო, საერთო სარგებლობის საოფისე სივრცე და კვების ობიექტები. შენობა გამოირჩევა საინტერესო არქიტექტურით და განსხვავებული შიდა ეზოთი.

კვების ობიექტები მოქცეული არიან შიდა ეზოს ფარგლებში, რითიც შეიზღუდება ხმაურის გავრცელება მიმდებარე ტერიტორიებზე.

შიდა ეზოს ტერიტორია, დაშორებულია ყველაზე ახლოს მდებარე შენობების უკიდურესი წერტილებიდან 150-160 მეტრით, და შუალედური ტერიტორიები გამოირჩევა ინტენსიური გამწვანებით, რაც უზრუნველყოფს არსებული ობიექტების როგორც ვიზუალურ, ასევე ხმაურის მხრივ იზოლაციას ერთმანეთისგან.



3.2.12 სანატორიუმი [მედეა]

ტერიტორიის ფართობი - 76621 m²

არსებული სამშენებლო ფართობი - 18800 m²

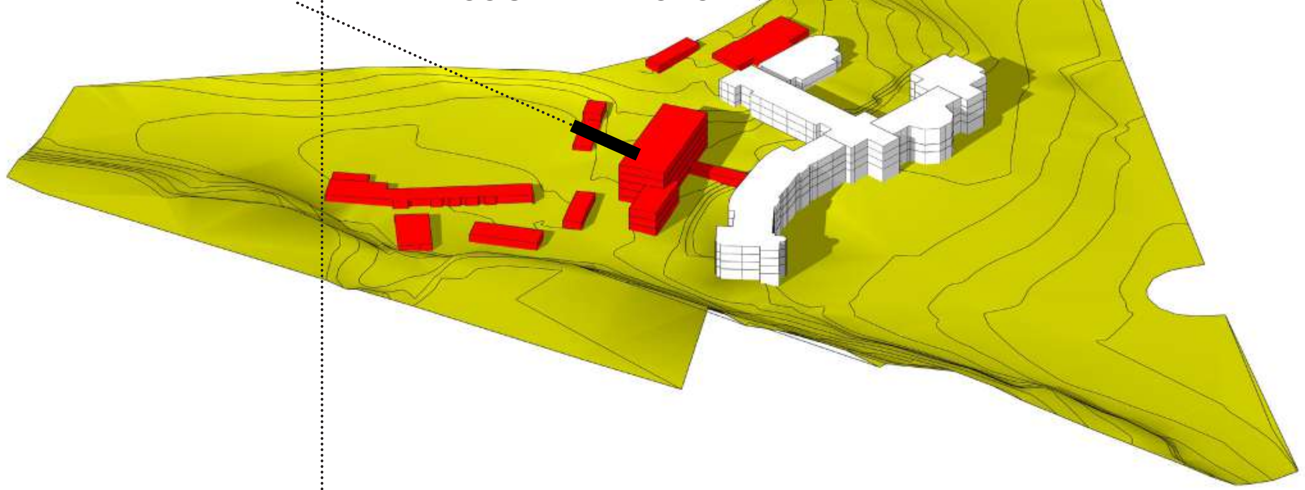
კომპლექსის განვითარების შესაძლებლობის კვლევა.

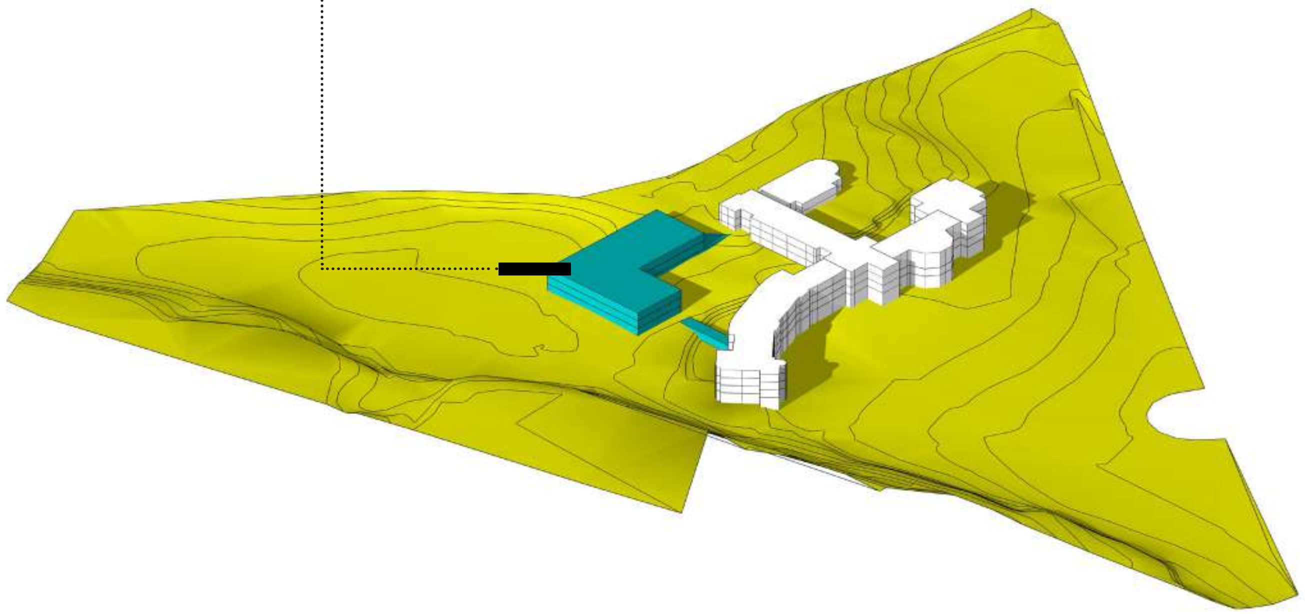
შესანარჩუნებელი - 12764 m²

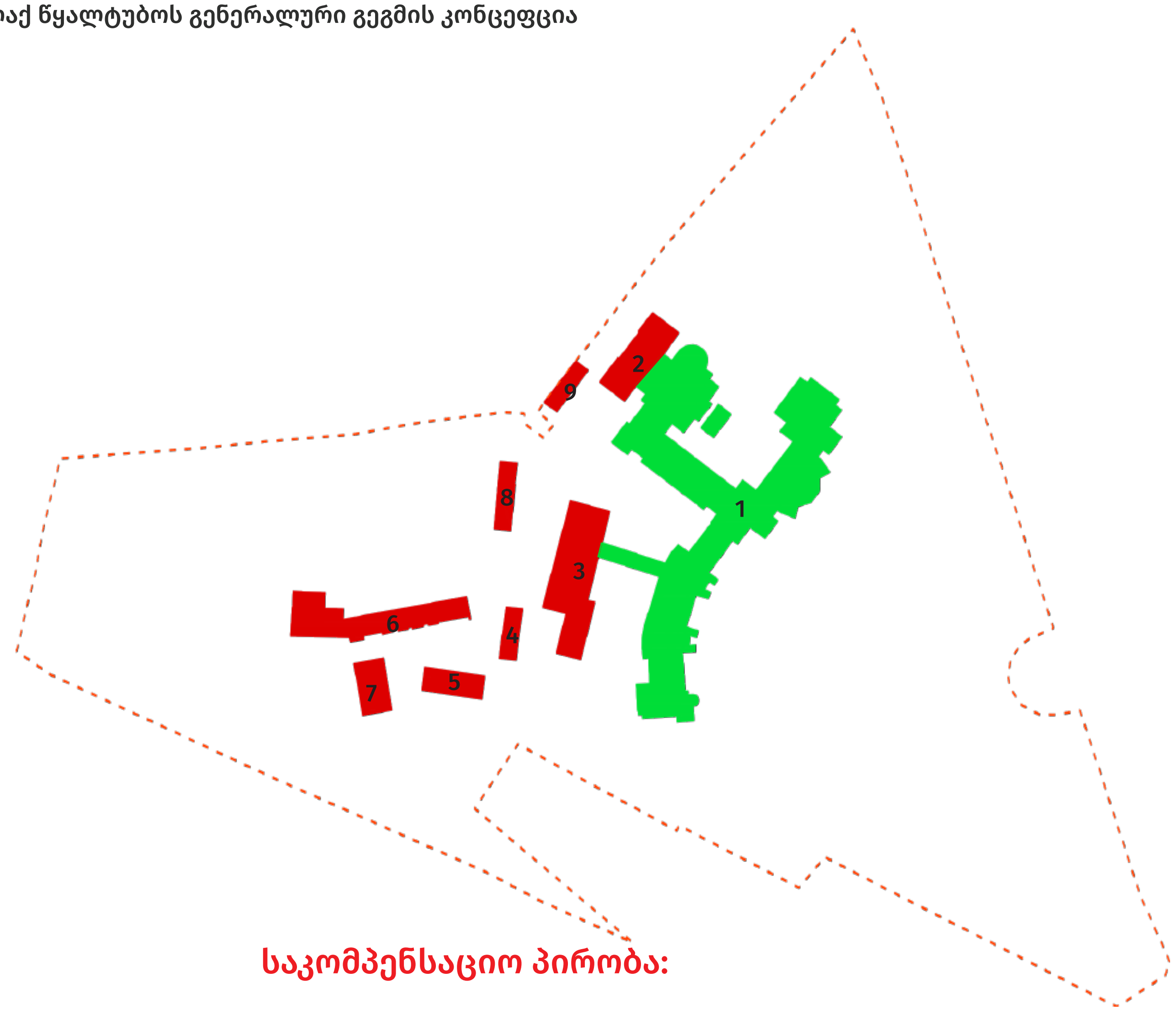
სადემონტაჟო - 6036 m²

ახალი მოცულობა - 4800 m²

საპროექტო სამშენებლო ფართობი - 17564 m²







საკომპენსაციო პირობა:

იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ბლოკი #1-ის განვითარება ქვემოთ მოყვანილი კატეგორიებისათვის დადგენილი დასაშვები სამუშაოების შესაბამისად, კომპენსაციის სახით შესაძლებელია ბლოკი #2, 3, 4, 5, 6, 7 , 8, 9-ის დემონტაჟი და ახალი მოცულობის მშენებლობა ფართობის მატებით. ასევე შესაძლებელი იქნება ობიექტში კაზინოს განთავსება.

სხვა შემთხვევაში, ობიექტზე სამშენებლო ფართობის მატება, და მასში კაზინოს განთავსება დაუშვებელია.

კატეგორია #1 - სრული რესტავრაცია (ინტერიერის მთავარი სივრცეების რესტავრაცია - ლობი, კიბის უჯრედი, დარბაზი და სხვა. ექსტერიერის რესტავრაცია)

კატეგორია #2 - ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია (ინტერიერის დემონტაჟი, ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია)

კატეგორია #3 - დემონტაჟი/ახალი მშენებლობა იგივე მასშტაბით არსებულ კონტურზე.

კატეგორია #4 - დემონტაჟი / ახალი მშენებლობა განსხვავებული მასშტაბით, განსხვავებულ კონტურზე.

3.2.12 სანატორიუმი [მედეა]

შემოთავაზებული ფუნქცია

სასტუმრო

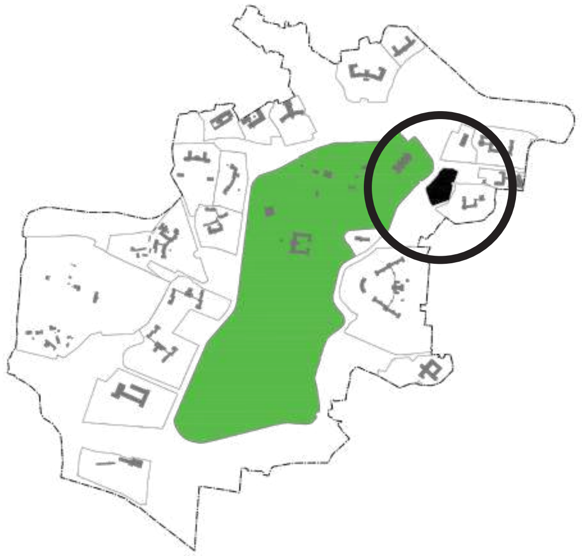
დადგენილი ქალამშენებლობითი პარამეტრები

k1=0.1
k2=0.2
k3=0.7

სანატორიუმი “მედეა”-ს შენობაში შემოთავაზებულია პრემიუმ კლასის სასტუმროს განთავსება.

ობიექტი წარმოადგენს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავ ძეგლს და გამოირჩევა არქიტექტურული ღირებულებით.

გარდა მთავარი ბლოკისა, ტერიტორიის ჩრდილო დასავლეთ ნაწილში გხვდება არაღირებული შენობები, რომელთა დემონტაჟის შედეგად შესაძლებელია ახალი მოცულობების გაჩენა.



3.2.13 სანატორიუმი [სავანე]

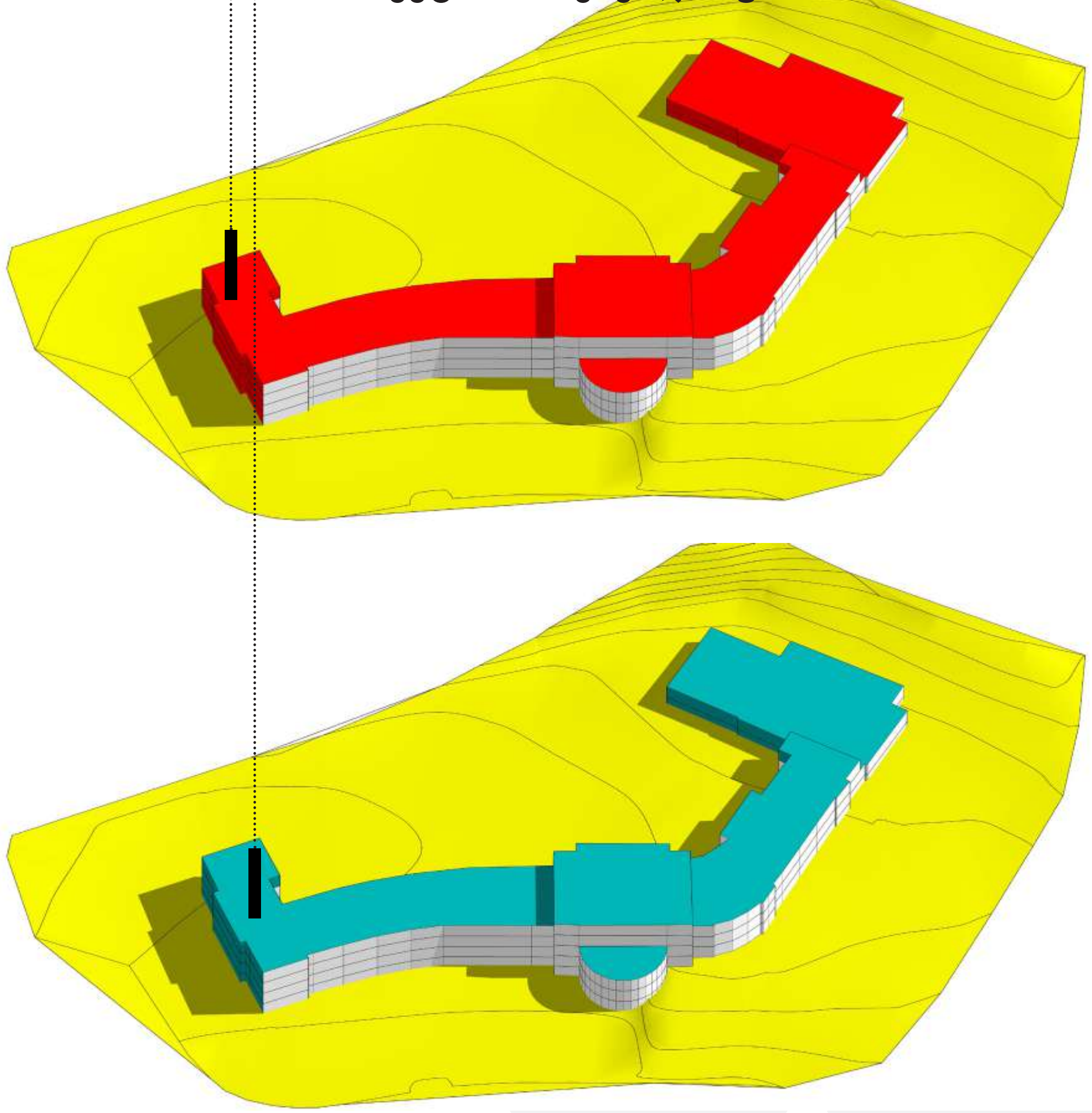
ტერიტორიის ფართობი - 15091 m²

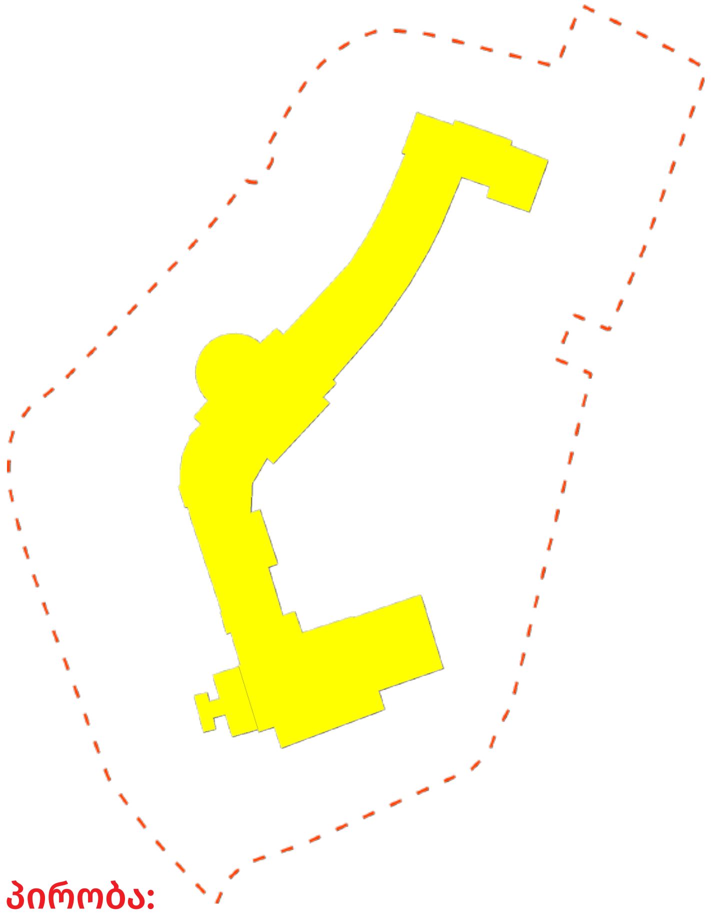
არსებული სამშენებლო ფართობი - 8944 m²

კომპლექსის განვითარების შესაძლებლობის კვლევა.

შესანარჩუნებელი - 0 m²
სადემონტაჟო - 8944 m²
ახალი მოცულობა - 8944 m²

საპროექტო სამშენებლო ფართობი - 8944 m²





საკომპენსაციო პირობა:

იმ შემთხვევაში, თუ მოხდება ობიექტების განვითარება ქვემოთ მოყვანილი კატეგორიებისათვის დადგენილი დასაშვები სამუშაოების შესაბამისად, შესაძლებელი იქნება აღნიშნულ ობიექტში სამშენებლოს ფართობის 10% ით მატება (უკანა ფასადის ხარჯზე) და ობიექტში კაზინოს განთავსება.

სხვა შემთხვევაში, ობიექტის ფართობის მატება და მასში კაზინოს განთავსება დაუშვებელია.

კატეგორია #1 - სრული რესტავრაცია (ინტერიერის მთავარი სივრცეების რესტავრაცია - ლობი, კიბის უჯრედი, დარბაზი და სხვა. ექსტერიერის რესტავრაცია)

კატეგორია #2 - ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია (ინტერიერის დემონტაჟი, ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია)

კატეგორია #3 - დემონტაჟი/ახალი მშენებლობა იგივე მასშტაბით არსებულ კონტურზე.

კატეგორია #4 - დემონტაჟი / ახალი მშენებლობა განსხვავებული მასშტაბით, განსხვავებულ კონტურზე.

3.2.13 სანატორიუმი [სავანე]

შემოთავაზებული ფუნქცია

სასტუმრო

დადგენილი ქალაქმშენებლობითი პარამეტრები

k1=0.2
k2=0.6
k3=0.7

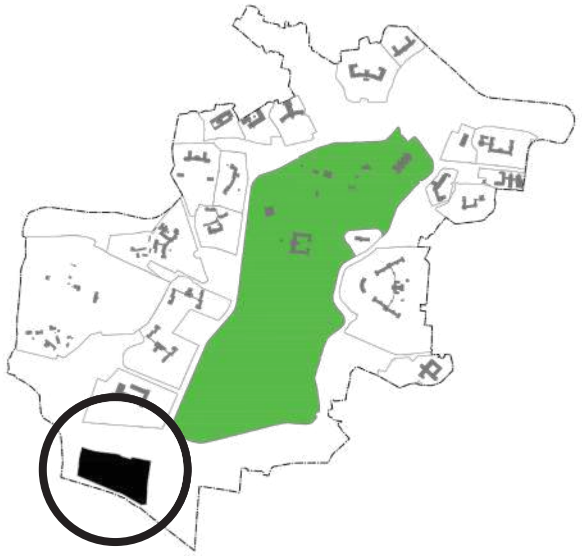
სანატორიუმი “სავანე”-ს შენობაში შემოთავაზებულია მაღალი კლასის სასტუმროს განთავსება.

ობიექტი უშუალოდ ემიჯნება ცენტრალური პარკის ტერიტორიას, რაც იძლევა იმის საშუალებას, რომ მისი განვითარება მოხდეს სპა-ს შენობასთან ერთად, ერთიანი კომპლექსის სახით.

გამომდინარე შენობის რთული კონსტრუქციული მდგომარეობიდან, შესაძლებელია შენობის ძირითადი ნაწილის დემონტაჟი და ახალი მოცულობის მშენებლობა იგივე გაბარიტებში.

მთავარი ფასადის ნაწილში უნდა იქნას გატარებული ყველა შესაბამისი ღონისძიება მისი იმ ნაწილების შენარჩუნებისათვის, რომლის შენარჩუნებაც შესაძლებელი იქნება მისი კონსტრუქციული მდგომარეობიდან გამომდინარე.

03



3.2.14 სასტუმრო [ინტურისტი]

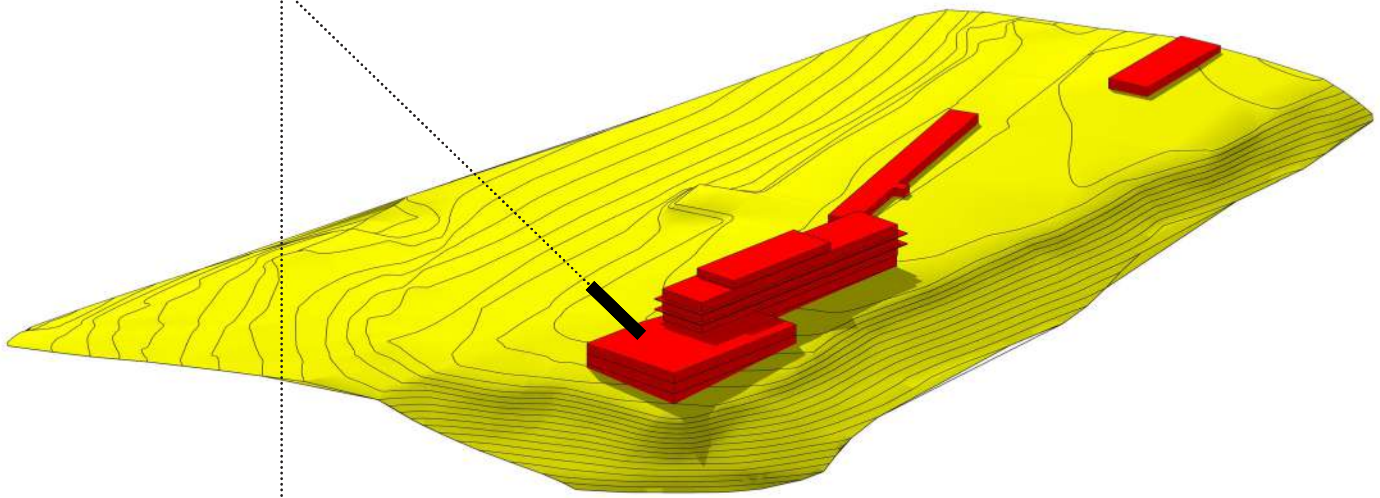
ტერიტორიის ფართობი - 50062 m^2

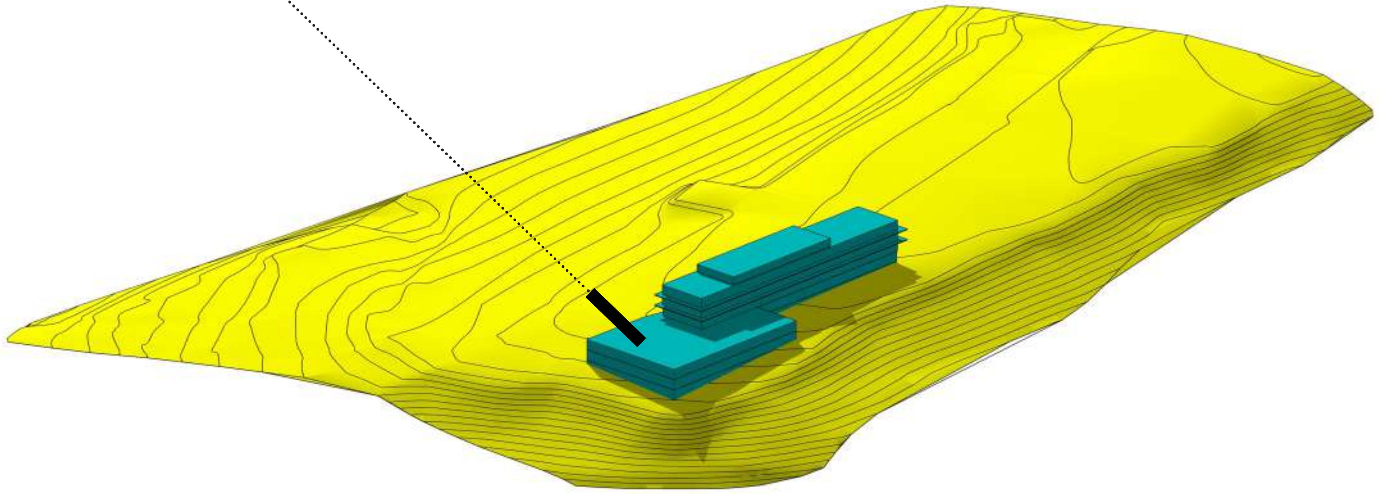
არსებული სამშენებლო ფართობი - 11350 m^2

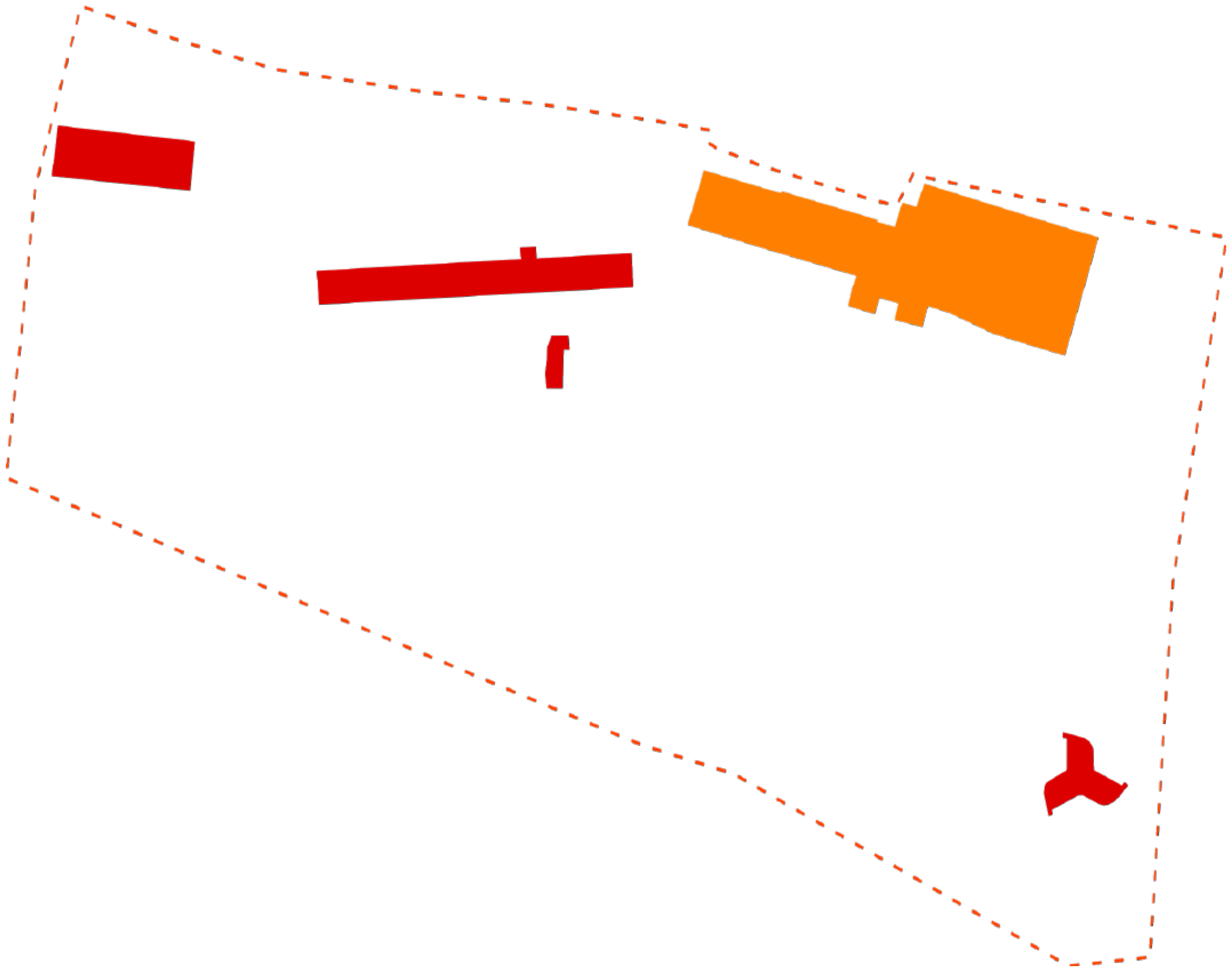
კომპლექსის განვითარების შესაძლებლობის კვლევა.

შესანარჩუნებელი - 0 m^2
სადემონტაჟო - 11350 m^2
ახალი მოცულობა - 11350 m^2

საპროექტო სამშენებლო ფართობი - 11350 m^2







საკომპენსაციო მექანიზმი არ გამოიყენება

- კატეგორია #1 - სრული რესტავრაცია (ინტერიერის მთავარი სივრცეების რესტავრაცია - ლობი, კიბის უჯრედი, დარბაზი და სხვა. ექსტერიერის რესტავრაცია)
- კატეგორია #2 - ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია (ინტერიერის დემონტაჟი, ექსტერიერის რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია)
- კატეგორია #3 - დემონტაჟი/ახალი მშენებლობა იგივე მასშტაბით არსებულ კონტურზე.
- კატეგორია #4 - დემონტაჟი / ახალი მშენებლობა განსხვავებული მასშტაბით, განსხვავებულ კონტურზე.

3.2.14 სასტუმრო [ინტურისტი]

შემოთავაზებული ფუნქცია

სასტუმრო

დადგენილი ქალამშენებლობითი პარამეტრები

k1=0.1

k2=0.2

k3=0.7

სასტუმრო “ინტურისტის”-ს ტერიტორიაზე შემოთავაზებულია საშუალო კლასის სასტუმროს განთავსება.

ობიექტი იმყოფება სავალალო ფიზიკურ მდგომარეობაში, შესაბამისად შესაძლებელია მისი დემონტაჟი და ახალი შენობის მშენებლობა. თუმცა გასათვალისწინებელია არსებული შენობის ადგილმდებარეობა. ის განთავსებულია ერთერთ ყველაზე ამაღლებულ ადგილას, მთის წვერზე, და მისი სილუეტი წარმოადგენს გარკვეული იდენტობის საგანს წყალტუბოში. შესაბამისად ახალი ობიექტი უნდა განთავსდეს არსებული შნეობის ადგილას, მისი მასშტაბის გათვალისწინებით.

03