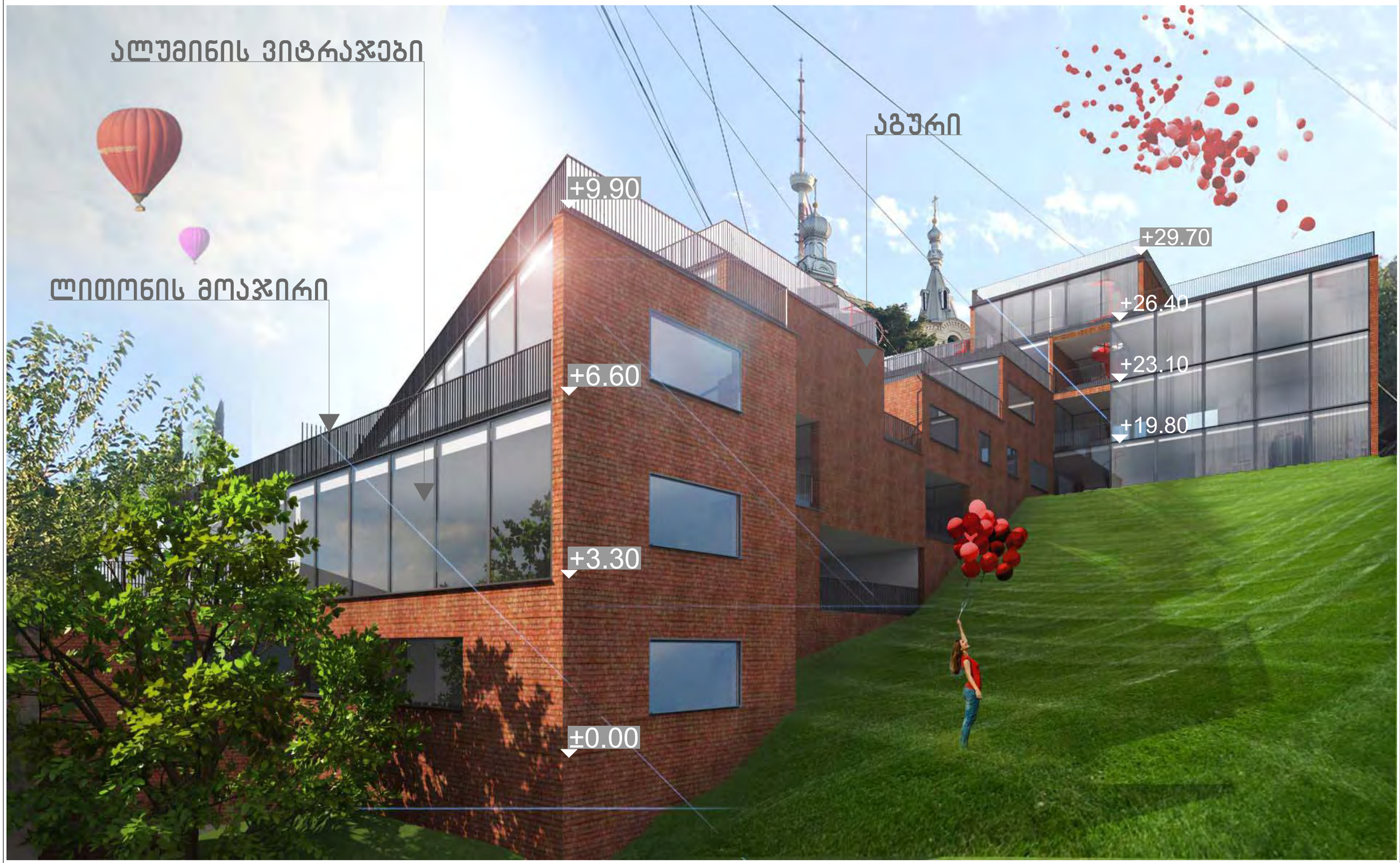
ტერასულად განვითარებული მრავალბინიანი სახლი
ქ.თბილისი მთაწმინდის რ. (ს/კ: 01.15.05.004.092)



ქალაქგეგმარებითი კვლევა

არქიტექტორები: ლევან ჯამაგიძე; ანა კახიშვილი

თბილისი 2017

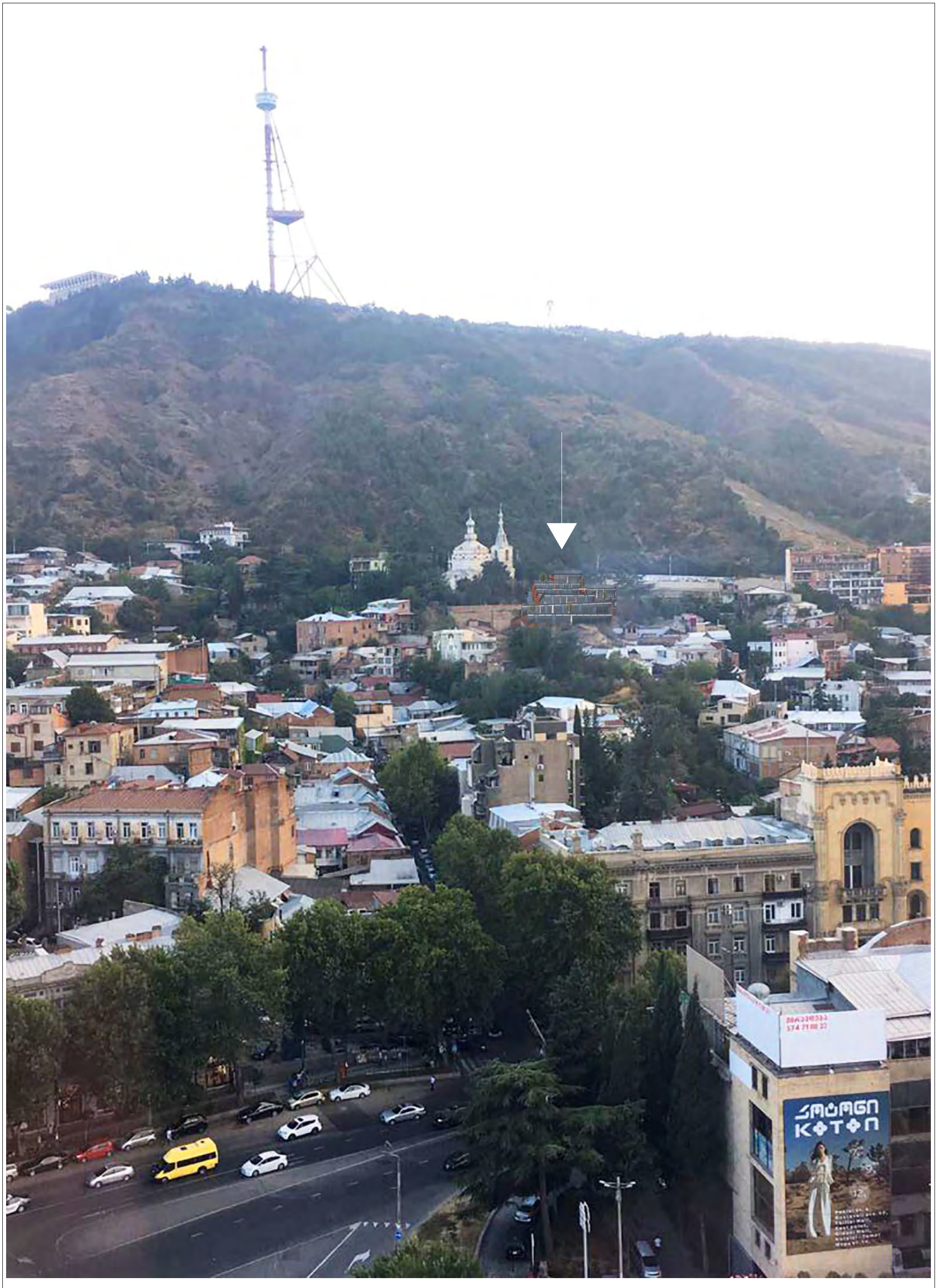

ალუმინის ვიტრაჟები
ლითონის მოაჯირი
აგური
+9.90
+6.60
+3.30
±0.00
+29.70
+26.40
+23.10
+19.80


აგური
ლითონის მოაჯირი
ალუმინის ვიტრაჟები
+9.90
+6.60
+3.30
±0.00
-2.80
-5.60
არსებული კიბე


ჰორიზონტალური ლიფტი და კიბე
აგური
ლითონის მოაჯირი
ალუმინის ვიტრაჟები
+29.70
+26.40
+23.10
+19.80
16.50
+13.20
მწვანე ტერასა


ალუმინის ვიტრაჟები
ლითონის მოაჯირი
აგური
+29.70
+26.40
+23.10
+19.80
+16.50


ალუმინის ვიტრაჟები
აგური
ლითონის მოაჯირი
+6.60
+3.30
±0.00
-2.80
-5.60



საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ქუჩა 8 მარტის მიმდებარედ.
საკადასტრო გეგმის მონაცემებით ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 2009 კვ.მ-ს. მას აღმოსავლეთით და სამხრეთის მხრიდან ემიჯნება გზები, ხოლო ჩრდილო-დასავლეთით და სამხრეთ-აღმოსავლეთით კერძო ნაკვეთები. რელიეფი ქანობიანია და მის უკიდურეს დაბალ და მაღალ წერტილებს შორის სხვაობა შეადგენს 25 მ-ს. განაშენიანება რელიეფის შესაფერისად ტერასულია.
ტერიტორია მოქცეულია შუალედურ ზონაში. ფუნქციური ზონა არის საცხოვრებელი ზონა 3.
წინამდებარე ქალაქგეგმარებითი კვლევა მოიცავს საპროექტო მიწის ნაკვეთის გარშემო დაახლოებით 100 - 150 მეტრიან რადიუსს. არეალში ძირითადი განაშენიანება წარმოდგენილია, როგორც ინდივიდუალური ასევე მრავალბინიანი სახლები და სასტუმროები, რომელთა
სართულიანობა მერყეობს 1 დან 7 სართულამდე, ძირითადად გვხვდება 2 და 3 სართულიანი ნაგებობები. ტერიტორია მეტწილად უკავია მცირე ზომის ბარაკის ტიპის საცხოვრებლებს, თუმცა არქიტექტურის სამსახურში შეტანილი განცხადებების რაოდენობიდან შეიძლება დავასკვნათ,
რომ საკმაო დაინტერესებაა როგორც ინდივიდუალური, ასევე მრავალბინიანი სახლების განთავსების მიზნით.
კვლევის მიზანია დავასაბუთოთ კ2 კოეფიციენტის გადამეტება 20% ით - 1.5 დან 1.8-მდე კ1-ის 0.5 დან 0.7-მდე, რომელიც გამოწვეულია რელიეფის სირთულიდან გამომდინარე. სახლებს ისევ რელიეფიდან გამომდინარე არაწესიერი ფორმის შიდა ეზოები, ე.წ. ეზო-ჭები გააჩნია.

დასკვნები და რეკომენდაციები:

ზემოთქმულიდან გამომდინარე საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული შენობების (8 მარტის ქუჩა ##36 - 28) შეფასება გვაფიქრებინებს, რომ მათი რეაბილიტაცია აზრს მოკლებულია. შესაძლებელი და სასურველია მოხდეს მათი დემონტაჟი და ამ ადგილას ახალი განაშენიანების აგება, შესაძლებელია მოდერნისტული არქიტექტურული გადაწყვეტა. ამ სამუშაოების ჩატარების შემთხვევაში

- გათვალისწინებული უნდა იქნას ადგილის გეოგრაფიის სპეციფიკა. რთული რელიეფის თავისებურებიდან გამომდინარე სასურველია განაშენიანებას ჰქონდეს ტერასული ხასიათი;
- გათვალისწინებული იქნას ტერიტორიის მიმდებარე განაშენიანების მასშტაბი;
- სასურველია განაშენიანებას ჰქონდეს გახსნილი ხასიათი (აივნების, ღია ტერასების გამოყენებით) უპირატესად რუსთაველის გამზირის მიმართულებით;
- შესაძლებელია განაშენიანების შერეული სართულიანობა (სხვადსხვა ბლოკები), თუმცა სასურველია თითოეული ბლოკის სართულიანობა არ აღემატებოდეს სამ სართულს;
- სასურველია განაშენიანებას გააჩნდეს ძველი თბილისისთვის დამახასიათებელი შიგა ეზოები;
- სასურველია განაშენიანება ფრაგმენტულად იხსნებოდეს მთაწმინდის კალთაზე;
- გასათვალისწინებელია მიხეილ ტვერელის ეკლესიის მნიშვნელობა მიმდებარე ტერიტორიისთვის. განაშენიანების სილუეტში აქცენტირებული უნდა დარჩეს ზედა ნიშნულზე მდებარე მიხეილ ტვერელის ეკლესია;
- დასაშვებია სხვადასხვა თანამედროვე საშენი მასალის გამოყენება. ამავე დროს მიგვაჩნია, რომ აგურით ნაგები მოდერნისტული არქიტექტურული ფორმების სადა ნეობრუტალისტური ხასიათი შესაბამისობაში იქნება არსებულ არქიტექტურულ გარემოსთან.

წარმოდგენილ კვლევაში გათვალისწინებულია:
14-39 დადგენილების მოთხოვნები, კერძოდ, ავტოსადგომების რაოდენობა, რაც დადგენილ ნორმაზე მეტია, ასევე ობიექტის საკმაოდ დიდი ტერიტორია, იქნება ნაწილი იმ მწვანე სახურავების და ტერასების, რომელიც ძირითად არქიტექტურას წარმოადგენს. აქედან გამომდინარე, რეალურად მიგვაჩნია განხორციელდეს კ2 კოეფიციენტის გადამეტება 20%-ით - 1,5 დან 1,8 მდე.

ფორმატი PAPER SIZE: A - 3
პროექტის № PROJECT #:

პირობითი ნიშნები
- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- არსებული შენობები
- ღერძის ხაზი
- სახურავის დახრის მიმართულება
- წყალმგმარები

ექსპლიკაცია

ტექნიკური მონაცემები

შენიშვნები NOTES

დამკვეთი CLIENT	"მთაწმინდა რეზიდენსი"
პროექტი PROJECT	მრავალბინიანი სახლი
მის: ADDRESS	ქ. თბილისი, 8 მარტის ქ. მიმდებარე (ნაკვეთის ს/ს 01.15.05.004.092)

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პრ. ავტორი	ლ. ჯამაგიძე	
	ა. პახიშვილი	

დასაბუთება

მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE 10/07/2017
1:100	ნახაზი DRVG. განმარტებითი ბარათი
სტადია STAGE	ფურც. PAGES ALL
პროექტი	ა - 00 ა - 00

ნებართვა

ნებართვის ტიპი: „ნებართვა რეგისტრაციის განსახორციელებლად“

ნებართვის გაცემის საფუძველი: მესაკუთრის განცხადება

ნებართვის გაცემის თარიღი: 17/03/2017

ნებართვის დებულებები:

- ქონების რეგისტრაციის განცხადება „ნებართვა“ მოქმედებს თარიღიდან 06/03/2017, საქართველოს ეროვნული სააგენტო N168085647 , დადგინდა ფიზიკური პირის მიერ ნებართვის გაცემის საფუძველი (ანბანური ან საქმიანობის) ნებართვა ნებართვის გაცემის საფუძველი ფიზიკური პირის მიერ ნებართვის გაცემის საფუძველი
- ა. ქონება

ნებართვის მიმღები: „ნებართვა რეგისტრაციის“ ID ნომერი:20533469

ნებართვის მიმღების ადგილსამყოფელი:

ქონების ადგილსამყოფელი: ქალაქი

ქონების ადგილსამყოფელი ან ობიექტის დასახელება „ნებართვა რეგისტრაციის“

07/03/2017

ნებართვა

ნომერი	ნაწილობრივი	ქსელური	ნაგებობა	004/092
თანაფარდობა	მიკუთვნება	0 5	0 1	0 1

ნაგებობის ტიპი: ქალაქი 8 ბინამდე , N 38 / ნაგებობის ფართობი: 2009.00 კვ.მ.

ნაგებობის ადგილსამყოფელი (ქოჩა, ქუჩა/ქუჩის ან ჭიშკრის ნომერი): N 26 / ქალაქი ან თემი: ქალაქი 8 ბინამდე , N 38 / ქალაქი თბილისი

01.15.05.004.022; 01.15.05.004.085; 01.15.05.004.091; 01.15.05.004.086;

ნაგებობის ნაწილობრივი ნაწილის ადგილსამყოფელი: N1-ის N7-ის ნაწილი , N ნაგებობის ფართობი 442.51 კვ.მ. N8 და N9 ფართობი 76.71 კვ.მ. , N10, N11, N12, N13 სველი ფართობი 19.30 კვ.მ. (ბინა ნომერი 1 ბინების ფართობი 9.63 კვ.მ., N19, N20 ფართობი 9.65 კვ.მ.), N14, N15, N16, N17, N18,

38 მიმდებარედ

ნაგებობის ადგილსამყოფელი: ქალაქი

06/04/2016

ნაგებობის ტიპი: ნაგებობა

ნებართვის მიმღები

ნებართვის მიმღების ნომერი

882017168005

თარიღი და დრო

12:48:46

07/03/2017

ნებართვის მიმღები

ნებართვის მიმღების ადგილსამყოფელი: ქალაქი

06/04/2016

ნაგებობის ტიპი: ნაგებობა

ნებართვის მიმღების ნომერი

882017168033

თარიღი და დრო

12:50:53

07/03/2017

ნებართვის მიმღები

ნებართვის მიმღების ნომერი

882017168049

თარიღი და დრო

12:52:32

07/03/2017

ნებართვის მიმღები

ნებართვის მიმღების ნომერი

882017166538

თარიღი და დრო

17:30:59

06/03/2017

ნებართვის მიმღები

ნებართვის მიმღების ნომერი

882017166538

თარიღი და დრო

17:30:59

07/03/2017

ნებართვის მიმღები

ნებართვის მიმღების ნომერი

882017210105

თარიღი და დრო

13:46:03

09/12/2015

ნებართვის მიმღები

ნებართვის მიმღების ნომერი

15/12/2015

თარიღი და დრო

17/03/2017 11:40:24

ნებართვის მიმღები

მესაკუთრის ადგილსამყოფელი

N 882017196297 - 15/03/2017 16:19:35

ნებართვის გაცემის შესახებ შეტყობინება

ნებართვის მიმღების ადგილსამყოფელი : ნომერი 882017196297 , თარიღი 15/03/2017 16:19:35

ნებართვის გაცემის თარიღი: თარიღი 17/03/2017

ამ დოკუმენტის ნამდვილობის შემოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ვებგვერდზე www.napr.gov.ge

N 01.15.05.004.092

ნებართვის მიმღები: ობიექტის მესაკუთრე P/N: 01017028024; 772.00 კვ.მ. მიწის ნაკვეთზე მდებარე ქვიშა-ხრეშოვანი ნაგებობა წყლის ავზით, ნაგებობის ფართობი 600.00 კვ.მ. ფილის ტიპის ანკერებიანი ნაგებობა-ნავსადგური 700 კვ.მ. ფილის ტიპის ნაგებობა-ნავსადგური 600.00 კვ.მ. ფილის ტიპის


01.15.01.003.033
01.15.05.017.019
01.15.05.004.054
01.15.05.017.025
01.15.05.004.049
01.15.05.004.067
01.15.05.004.072
01.15.05.004.045
01.15.05.001.028
01.15.05.001.030
01.15.05.001.088
01.15.05.001.040
01.15.05.003.030
01.15.05.003.012
01.15.05.003.053
01.15.05.003.038
01.15.05.001.017
01.15.02.038.021
01.15.02.037.008
01.15.02.037.009
01.15.05.001.005
01.15.05.001.006
01.15.05.003.017
01.15.05.003.049
01.15.05.003.032
01.15.05.020
01.15.05.017.007
01.15.05.017.020
01.15.05.004.052
01.15.05.004.067
01.15.05.004.049
01.15.05.004.054
01.15.05.004.015
01.15.05.004.072
01.15.05.004.052
01.15.05.004.088
01.15.05.001.013
01.15.05.001.028
01.15.05.001.040
01.15.05.001.030
01.15.05.003.032
01.15.05.003.049


12 მ
3. ხეობის ქუჩა
11 მ
ბაღის ქუჩა
7 მ
8 მ
6 მ
6 მ
7 მ
6 მ
6 მ
12 მ
3. ხეობის ქუჩა
3. ხეობის ქუჩა
1. ბაღის ქუჩა
1. ბაღის ქუჩა
1. ბაღ



ფურცლის N°	
PAPER SIZE	A - 3
პროექტის N°	
PROJECT #	

პროექტის დასახელება

NOTES

- სააგენტოს ტერიტორიის საზღვარი
- ქალაქის ტერიტორიის საზღვარი
- ზონის საზღვარი
- ნაკვეთის საზღვარი
- ნაკვეთის ნომერი

ქალაქის სახელი

ნახაზის დასახელება

დამკვეთი	"ვამპანია ჯგუფი"
CLIENT	
პროექტის სახელი	ბინათმშენებლობა
PROJECT	
მისამართი:	ქ. თბილისი, ზ ჭავჭავაძის ქ. ბინა 25 (ნაკვეთის ს/კ 01.15.05.004.092)
ADDRESS	

არქიტექტორი	ხელმოწერა	სახელი, გვარი
არქ. ავტორი	ხელმძღვანელი	
	პროექტის ხელმძღვანელი	



ղիսեցված	А - 3
PAPER SIZE	№ PROJECT

Ընդհանուր ծածկագիր

Նախագծվող ավտոմոբիլային կանգառատեղի

Գոյություն ունեցող ավտոմոբիլային կանգառատեղի

Ճանապարհ

Ավտոբուսի կանգառ

Ընդունվում է

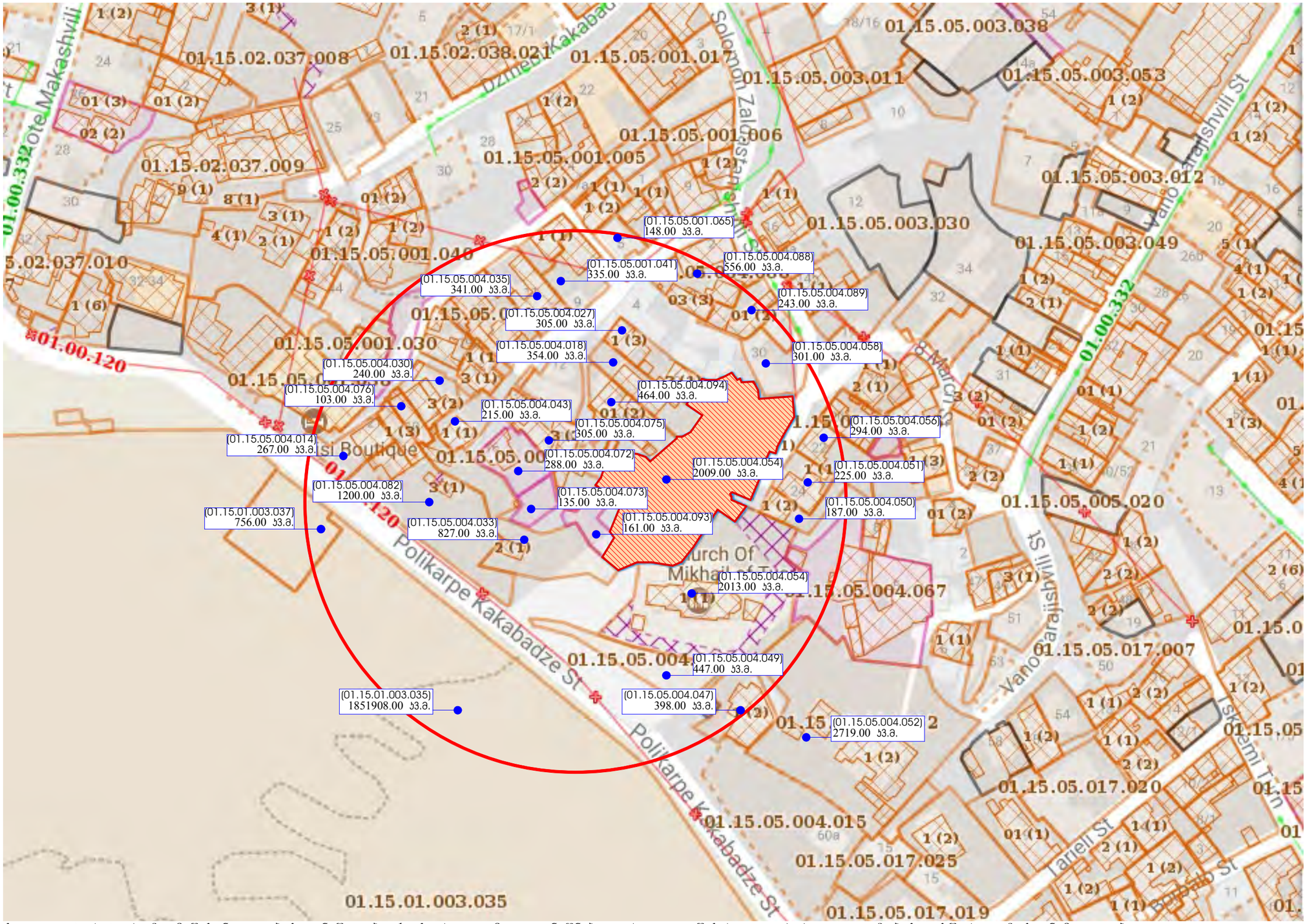
Ընդունվում է ըստ նախագծի

ՇԻՆԱՐԱՐԻ	CLIENT
"ՀԱՅՏԵՀՈՒՍ ՀԵՌԱԽՈՍԱՅԻՆ"	
ՆԱԽԱԳԻԾ	PROJECT
ԵՐԵՎԱՆԻ ՔԱՂԱՔԱՇԻՆՈՒԹՅԱՆ ԱՆՎՏԱՆԳՈՒԹՅԱՆ	
ՀՈՒՇ:	ADDRESS
ք. ԵՐԵՎԱՆ, Ք. ՇԵՆԳԱՎԻԹ, 8 ՇԵՆԳԱՎԻԹ ՓՈՂՈՑ (ՀԱՍՑԵ N 01.15.05.004.0921)	

ՄՇԱԿՈՒՅԹԱՅԻՆ	ԱՇԽԱՏ.	ԱՆՈՒՆ, ԱԶԳԱՆՈՒՆ
ՀԵՂ. ՏԱՀԱՆՈՒՅԹ		
ՀԵՂ. ՅՈՒՐԻ ՄԱՐՏԻՆՅԱՆ		
ՀԱՍՏ. ՀՍԿ		
ԳԱՂԱՓԱՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԱՑՈՒՄ		

ՀԱՍՏԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎ	SCALE
10/07/2017	DATE OF ISSUE
ՀԱԿԱՐԱՐՈՒԹՅՈՒՆ ԵՎ ՀԱՄԱՁԱՅՆԱՑՈՒՄ ՀԱՄԱՐ	
ՁԱԽԿԱՆ	DRWG.
1:100	

ALL	ԿԱՐԳ	STAGE
3 - 00	PAGES	ԹԵՐԹԻ
3 - 00		ՀԱՄԱՐ



საკვლევ ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების განაწილება ქაოსურია, თუმცა აღინიშნება გარკვეული წესრიგიც - ძირითადად გზების გასწვრივ. გზისგან მოცილებით გვხვდება მცირე ფართობის ნაკვეთები და რეგისტრირებული სერვიტუტები, რომელიც წარმოქმნილია ნაკვეთების არასწორი გამიჯვნით.
მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი საკვლევ ტერიტორიაზე მოიცავს 103 კვ.მ-ს. ხოლო მაქსიმალური ფართობი ფიქსირდება 2719 კვ.მ. მიწის ნაკვეთების ფართობის საშუალო დიაპაზონი მერყეობს 500 დან 1000 კვ.მ-ის ფარგლებში.

ფორმატი PAPER SIZE		პროექტის № PROJECT #
A - 3		

პირობითი ნიშნები

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორია
- ქუჩები
- მთავარი გზა

ექსპლიკაცია

ტექნიკური მონაცემები

შენიშვნები NOTES

დამკვეთი CLIENT		
პროექტი PROJECT	"მთანმინდა რეზიდენსი"	
მის: ADDRESS	მრავალბინიანი სახლი ქ. თბილისი, მ მარტის ქ. მიმდებარე ნაკვეთის ს/კ 01.15.05.004.092	
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პრ. ავტორი		
	ლ. ჯამაგიძე	
	ა. ახიშვილი	

დასაბუთება

მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE	10/07/2017
	ნახაზი	DRVG.
1:100	ნაკვეთების საშუალო დიაპაზონის დადგენა	
სტადია STAGE	ფურც. PAGES	სულ ALL
პროექტი	ა - 00	ა - 00



ЗАГЛАВИЕ	ЗАПОВЯДНО ОБОБЩЕНО ИЗПОЛНИТЕЛНО ЧЕРТЕЖИ
NOTES	ЗАБЕЛЕЖКИ
ИЗПЪЛНИТЕЛ ПРОЕКТАНТ ПРОЕКТАНТ ЕЛЕКТРО ПРОЕКТАНТ ВИК ПРОЕКТАНТ ОВК ПРОЕКТАНТ ПБ ПРОЕКТАНТ ПО ЗЕЛЕНИ ПЛОЩИ	
ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ	
ЗЕЛЕНИ ПЛОЩИ	
ПЛОЩ ЗА ПАРКИРАНЕ	
ПЛОЩ ЗА ИНДИВИДУАЛНО ПАРКИРАНЕ	
ПЛОЩ ЗА ОБЩЕСТВЕНО ПАРКИРАНЕ	
ПЛОЩ ЗА ПАРКИРАНЕ НА ТЕЖКОТОВАРНИ АВТОМОБИЛИ	
ПЛОЩ ЗА ПАРКИРАНЕ НА ВЕЛОСИПЕДИ	
ПЛОЩ ЗА ПАРКИРАНЕ НА ЛЕКИ МОТО

ფორმატი PAPER SIZE		პროექტის № PROJECT #
A - 3		

პირობითი ნიშნები

- საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)
- საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)
- საპროექტო ტერიტორია

საცხოვრებელი ზონა 5

ზონა	საცხოვრებელი ზონა (სზ)
ქვე ზონა	საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)
პ-1	0.5
პ-2	2.1
პ-3	0.1

საცხოვრებელი ზონა 3

ზონა	საცხოვრებელი ზონა (სზ)
ქვე ზონა	საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3)
პ-1	0.5
პ-2	1.5
პ-3	0.3

სზ-3 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დაწართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		1,5	კოეფიციენტი
კ-3		0,3	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	300 / 400 *	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	9 / 12 *	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20 / 25 *	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		15 *	მეტრი
შენიშვნა	* მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის და სასტუმროსთვის		

სზ-5 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დაწართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		0,5	კოეფიციენტი
კ-2		2,1	კოეფიციენტი
კ-3		0,2	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	400 * / 500	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	12 * / 15	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	20 * / 25	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	* ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის		

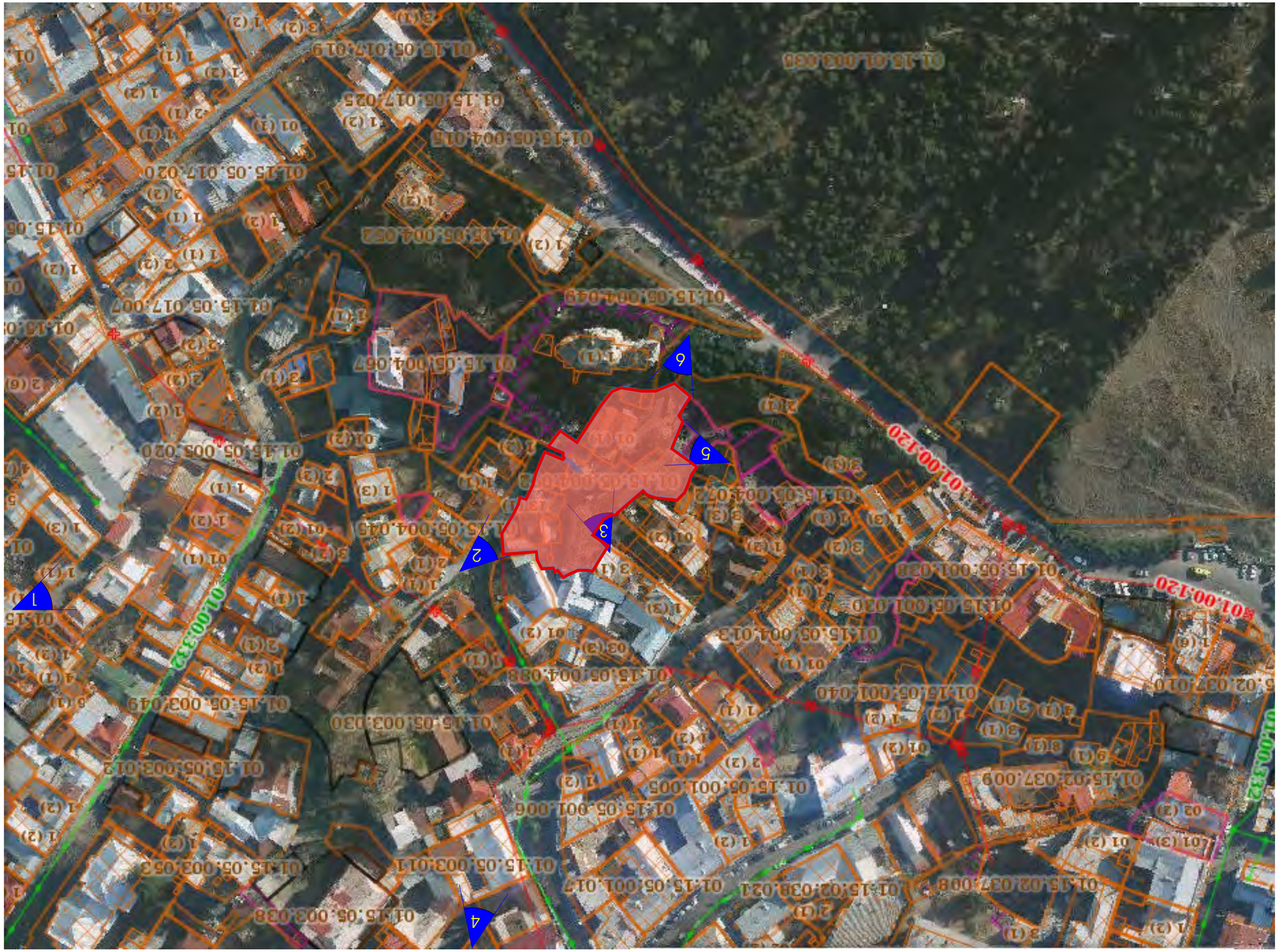
შენიშვნები NOTES

დამკვეთი CLIENT	"მთავრობა რეზიდენსი"	
პროექტი PROJECT	მრავალბინიანი სახლი	
მის: ADDRESS	ქ. თბილისი, 8 მარტის ქ. მიმდებარე (ნაკვეთის ს/კ 01.15.05.004.092)	
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
არ. აპტორი	ლ. ჯამაგიძე	
	პ. პახომოვილი	

დასაბუთება

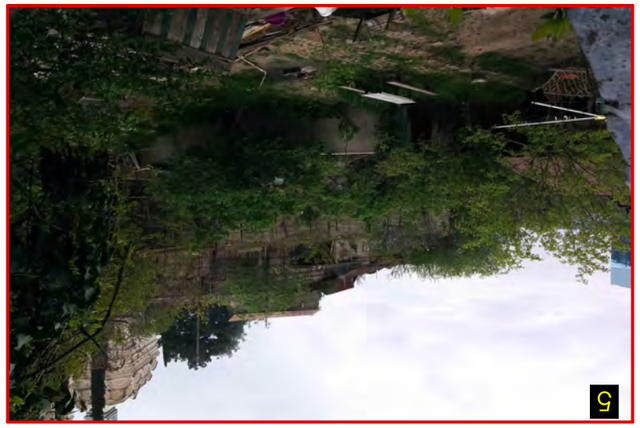
მასშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE	10/07/2017
1:100	ნახაზი	DRVG.
	ფუნქციური ზონები	

სტადია STAGE	ფურც. PAGES	სულ ALL
პროექტი	პ - 00	პ - 00

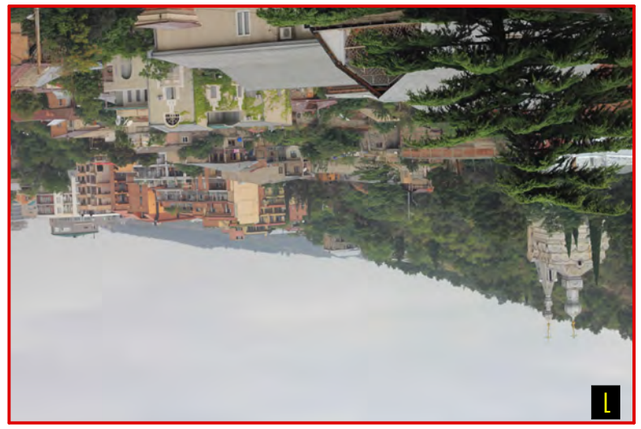


ЗАГЛАВИЕ NOTES	ЗАПОВЯДНО ОТНОСНО ОБЩИНСКИ ИМОТИ, ЗАСЕГНАТИ ОТ ОБЩИНСКИ ПЛАН ЗА ГРАДОУСТРОЙСТВО
ЗАПОВЯД ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ОБЩИНСКИ ПЛАН ЗА ГРАДОУСТРОЙСТВО	
ИЗПЪЛНИТЕЛ ЕТ "ЗЕМЕОБЕКТ ЕНГИНЕРИНГ"	
ОБЩИНА ОБЩИНСКИ ПЛАН ЗА ГРАДОУСТРОЙСТВО	
ОБЩИНА ОБЩИНСКИ ПЛАН ЗА ГРАДОУСТРОЙСТВО	
ЗАПОВЯД ЗА ИЗРАБОТВАНЕ Н













ფორმატი PAPER SIZE	A - 3
პროექტის № PROJECT #	

ეპიზოდური მონტაჟი

☐	საკონსტრუქციო ელემენტების დაზიანება
☐	ბეტონის დაზიანება

ფასადის ელემენტების დაზიანების ტიპი

☐	☐
☐	☐

ნიმუშის აღების ადგილი

☐	☐
☐	☐

ნიმუშის აღების თარიღი

☐	☐
☐	☐

ნიმუშის აღების ადგილის ფოტო

☐	☐
☐	☐



ფორმატი PAPER SIZE		პროექტის № PROJECT #
A - 3		

პირობითი ნიშნები

- საპროექტო ტერიტორიის საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორია
- ქუჩები
- მთავარი გზა

ექსპლიკაცია

ტექნიკური მონაცემები

შენიშვნები NOTES

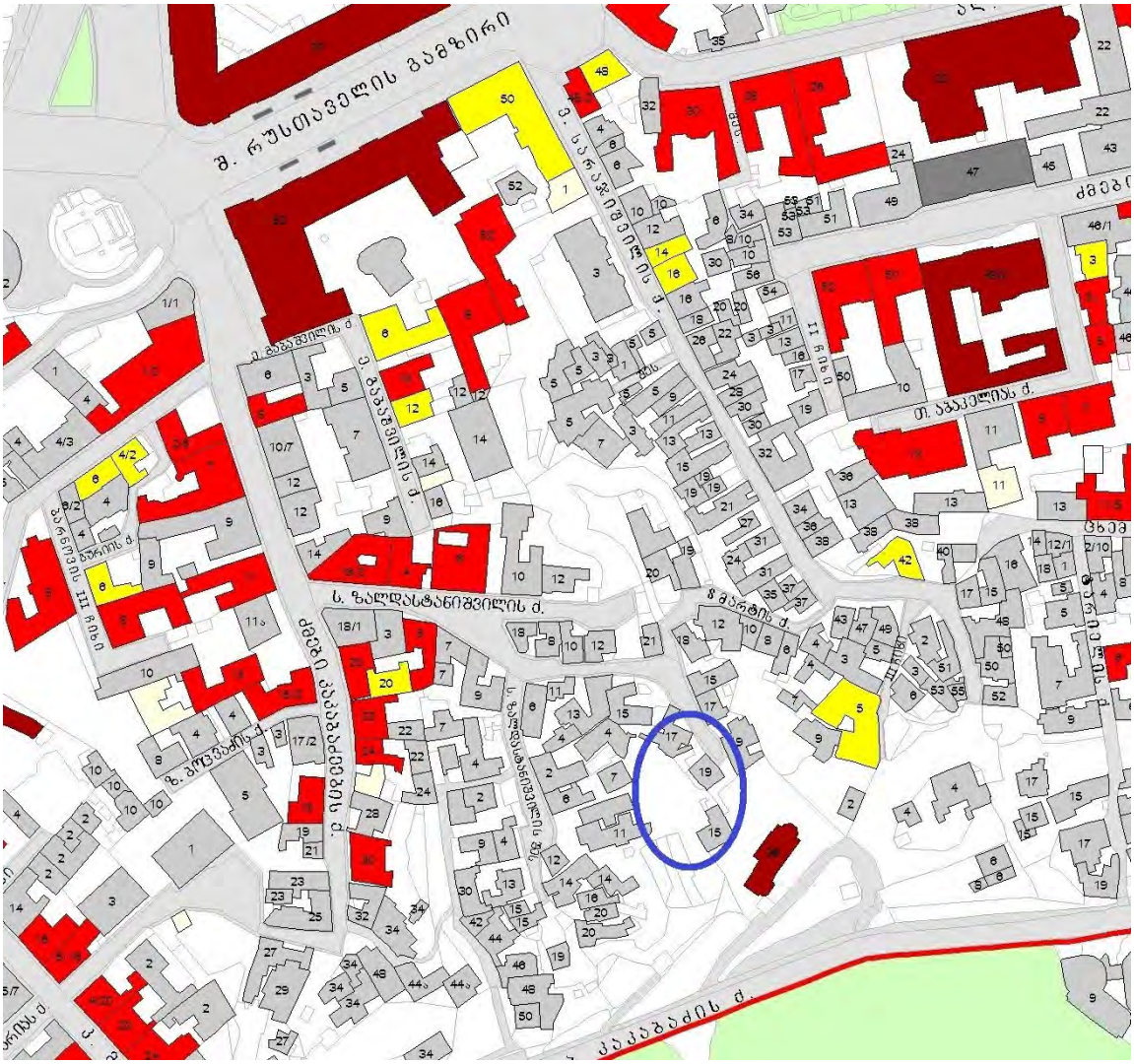
დამკვეთი CLIENT	
პროექტი PROJECT	
მის: ADDRESS	

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
პრ. ავტორი		
შეასრულა		

მაშტაბი SCALE	თარიღი DATE OF ISSUE	10/07/2017
1:100	ნახაზი DRVG.	ფოტომონტაჟი
სტადია STAGE	ფურც. PAGES	სულ ALL
პროექტი	ა - 00	ა - 00

მთაწმინდის რაიონში 8 მარტის ქუჩასა და ს. ზალდასტანიშვილის ქუჩას შორის მდებარე განაშენიანების და მიმდებარე ტერიტორიის ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა.

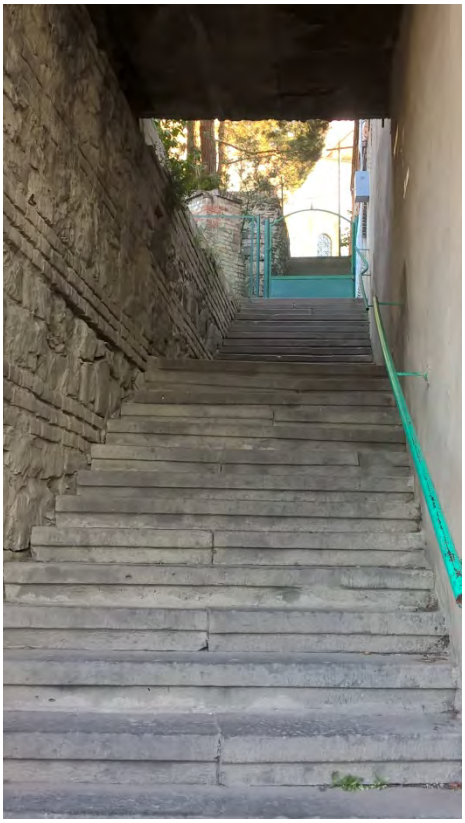
საკვლევი ტერიტორია მდებარეობს მთაწმინდის ფერდობზე და შემოფარგლულია ძმები კაკაბაძეების, 8 მარტის ქუჩის ნაწილით და ს. ზალდასტანიშვილის ქუჩით. ტერიტორია რელიეფის სირთულის გამო აქ ხევების ადგილას წარმოქმნილი თუ რელიეფის შესაბამისი მრუდ ხაზოვანი ქუჩებით არაწესიერი ურბანული ხასიათისაა.



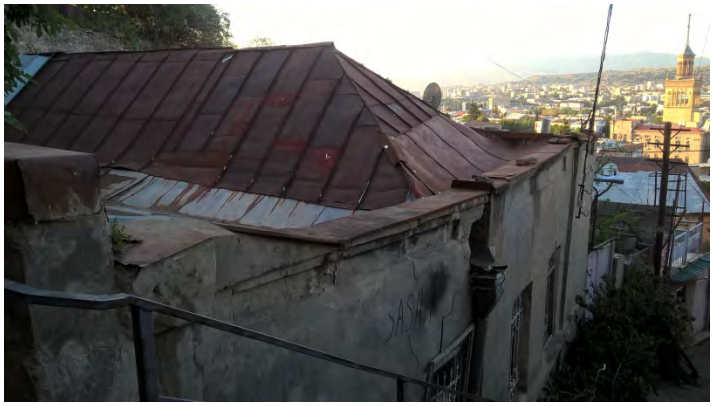
8 მარტის ქუჩის ჩვენთვის საინტერესო ნაწილი მკვეთრ აღმართს მიუყვება აგურის და ფლეთილი ქვის მონაცვლეობით აგებული საყრდენი კედლისკენ, შემდეგ

მართობულად უხვევს და კიბეებით ზედა ტერასაზე მდებარე მიხეილ ტვერელის ეკლესიის ტერიტორიას უკავშირდება.









სწორედ ამ ტერასაზეა ერთ-ერთი საცხოვრებელი სახლი, რომელიც საკვლევი განაშენიანების ნაწილია. ამდენად, რელიეფი მკვეთრად დამრეცია (სხვაობა ჩვენთვის საინტერესო ტერიტორიის ქვედა ნიშნულსა და ზედა ნიშნულს შორის დაახლოებით 25 მეტრია) და 8 მარტის ვიწრო ქვაფენილი ქუჩა რელიეფის შესაბამისად მრუდედ მიუყვება მას. ქვედა ნიშნულთან 8 მარტის ქუჩას ერთვის ს. ზალდასტანიშვილის ქუჩა. საკვლევი ნაკვეთის ნაწილი რვა მარტის ქუჩის ხაზზე გამავალ განაშენიანებას უკავია, ხოლო ნაწილი ს. ზალდასტანიშვილის ქუჩის განაშენიანების გასწვრივ აუთვისებელია, ამდენად ერთგვარი ბუნებრივი გრძივი კეხი ყოფს ამ ორი ქუჩის შენობებს ერთმანეთისგან. 8 მარტის ქუჩის საკვლევი ნაწილის განაშენიანება ერთ-ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლებისგან შედგება. მათი სტიქიურ განლაგებას ქუჩის ტრაექტორია და რთული რელიეფი განაპირობებს. განაშენიანება რელიეფის შესაფერისად ტერასულია. სახლებს ისევ რელიეფიდან გამომდინარე არაწესიერი ფორმის შიდა ეზოები, ე. წ. ეზო-ჭები გააჩნია.









საცხოვრებელ სახლთა რეგისტრირებული ნუმერაცია არ ეთხვევა ინტერაქტიურ რუკაზე და 2007 წლის ისტორიულ-კულტურული საყრდენ გეგმაზე მათ მისამართებს (როგორც ქუჩის სახელწოდება, ასევე რიცხვები განსხვავებულია). ჩვენ კვლევის პროცესში ვეყრდნობით საჯარო რეესტრის მონაცემებს (საფუძველი - 2017 წლის განცხადება). ამდენად, საკვლევი განაშენიანება მოიცავს შენობებს 8 მარტის ქ.#38 -დან (მიხეილ ტვერელის ეკლესიის (8 მარტის ქ.#36) მიმდებარედ) 8 მარტის ქ.#28-ის ჩათვლით (რუკის მიხედვით ##15,17,19). საცხოვრებელი სახლები არქიტექტურულ-მხატვრული თვალსაზრისით არაა ღირებული. მათი ფიზიკური მდგომარეობა არასახარბიელოა, საცხოვრებელი პირობები მძიმე. თითქმის ყველა საცხოვრებელ სახლს შეცვლილი აქვს პირვანდელი სახე სამეურნეო თუ სხვა

დანიშნულების სტიქიური მიშენებით, დაშენებითა თუ აივნებით, ზოგან შეცვლილია ღიობები. შენობების საშენი მასალა შერეულია. ვხვდებით ქართული აგურით ნაგებ საცხოვრისს, რომელშიც აგური შეულესავია, ასევე რუსული აგურის შენობას, გარედან შელესილს, ქუჩაზე გამავალ ფასადზე კლასიკური მინიშნებებით - ბრტყელთაღოვანი სარკმლებით და პროფილირებული, ჩაღრმავებულარეებიანი ფრიზით; გვიანდელ მიშენებებში გამოყენებულია ბლოკიც, გვხვდება გაჯით ნაშენი ნაწილები. სახლების ქანობიანი სახურავები დაფარულია სხვადასხვა მასალით, ზოგან გამოყენებულია თუნუქი, ზოგან შიფერი ან ორივე ერთად, ადგილებში შემორჩენილია კრამიტი. ეს ყველაფერი ქაოტურ, მოუწესრიგებელ შთაბეჭდილებას ტოვებს. ბარაკული ხასიათი და ქაოტურობა განსაკუთრებით იგრძნობა შიდა ეზოებში, საიდანაც ზემოხსენებული ბუნებრივი კეხისკენ შეჭრილია ვიწრო ჩიხები სათავსებით. ერთგან კეხის მიმართულებით რელიეფის მკვეთრი ქანობის გამო გამოყენებულია კიბე, რომელიც გადის ნაგებობის თავზე მოწყობილ ტერასაზე. აქედან აღიქმება შენობა-ნაგებობებს შორის არსებული ეზო-ჭები.















გაცილებით მოწესრიგებული სახე აქვს 8 მარტის ქუჩის მეორე ნაპირის ინდივიდუალური ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლებით ფორმირებულ განაშენიანებას (მე-20 ს.).



ყველაზე მნიშვნელოვანი ნაგებობა გარემოცვიდან მიხეილ ტვერელის რუსული მართლმადიდებლური ეკლესიაა, რომლის ხახვისებური გუმბათები კარგად აღიქმება 8 მარტის ქუჩიდან (იხ. სურ. გვ.2), ასევე მისი ტერასიდან ხედი იხსნება მთაწმინდის ქვედა წელისკენ, სადაც დომინანტური საქართველოს ეროვნული აკადემიის შენობაა კოშკით.

სტატუსი

2007 წლის მდგომარეობით თბილისის ისტორიულ–კულტურული საყრდენი გეგმის მიხედვით (საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტრო) საკვლევი ტერიტორია ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაშია მოქცეული.

ნაკვეთზე არსებული შენობები რიგითი ხასიათისაა. მიმდებარე გარემოცვიდან აღსანიშნავია კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები ს. ზალდასტანიშვილის ქ. ##5, 16/2, 4, 6 (საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის მინისტრის 2007 წლის 01 ოქტომბრის #3/181 ბრძანების დანართი #1), რომლებიც საკმაოდ დაცილებულია ჩვენთვის საინტერესო ტერიტორიიდან; მიხეილ ტვერელის ეკლესია კი - ეროვნული მნიშვნელობის ძეგლია.

ადგილმდებარეობის ისტორია

მთაწმინდის ქვედა ტერასების გაშენება მე-19 ს-ში დაიწყო რუსთაველის (ყოფ. გოლოვინის) გამზირის პარალელურად ანუ ე.წ. გარეთუბნის ტერიტორიაზე. მათი დაგეგმარება რეგულარული ხასიათისაა, თუმცა რაც უფრო ზემოთ მიიწევდა განაშენიანება მთაწმინდის უფრო ციცაბო კალთებისკენ, მით უფრო რთულდებოდა ქუჩათა ქსელი. ამავდროულად თუკი ქვედა ტერასებზე უფრო შეძლებული ხალხი სახლდებოდა, ზემოთ რანგი დაბლა იწევდა. სწორედ ასეთია ჩვენი საკვლევი ტერიტორია. ისტორიული რუკების მიხედვით აქ მე-19 ს-ის 60-იან წლებში მხოლოდ ხევებია და აქა - იქ მცირე ნაგებობები. გამოკვეთილია ხევების ადგილას სარაჯიშვილის (ადრე პაპანინის, შემდგომ ფედოსეევის) და ძმ. კაკაბაძეების (ყოფ. ლეონიძის, ადრე მოსკოვის) ქუჩათა ხაზები, ასევე მათი პერპენდიკულარული - ბარნოვის (ადრე გუნიბის) და ზანდუკელის (ყოფ. ივ. ჯავახიშვილის, ადრე კოლხიდის, უფრო ადრე ლომინაძის, უფრო ადრე კი - იზმაილოვის) ქუჩების ხაზები.



1. ამჟ. მ.ზანდუკელის ქ., 2. ამჟ. ბარნოვის ქ., 3. ამჟ. სარაჯიშვილის ქ-ის ხაზი, 4. ამჟ. ძმ. კაკაბაძეების ქ., 5. საკვლევი ტერიტორია

1902 წლის გეგმაზე საკვლევ ტერიტორიაზე ს.ზალდასტანიშვილის (ყოფ. ლიბკხნეტის, ადრე ფერხულის,) ქუჩის და 8 მარტის ქუჩის ჩვენთვის საინტერესო ნაწილის მიმართულებები იკითხება, თუმცა ქუჩებად ჩამოყალიბებული ჯერ კიდევ არ არის. ეს უკანასკნელი ქუჩად მე-20 საუკუნის 40-იან წლებში იქცა.



1. ამჟ. მ.ზანდუკელის ქ., 2. ამჟ. ბარნოვის ქ., 3. ამჟ. ძმ. კაკაბაძეების ქ., 5. ამჟ. სარაჯიშვილის ქ., 4. საკვლევი ტერიტორია

მთაწმინდის კალთაზე ქალაქის პანორამისთვის კიდევ ერთი მნიშვნელოვანი შენობა აიგო 1913 წელს, რომელიც დიდ როლს ასრულებს არა მარტო ჩვენთვის საინტერესო ადგილის, არამედ ზოგადად მტკვრის მარჯვენა განაშენიანების სილუეტში. ესაა მიხეილ ტვერელის რუსული მართლმადიდებლური ეკლესია. ის აიგო ე.წ. „бабий луг" -ის ადგილას მეფისნაცვლის ვორონცოვ-დაშკოვის მეუღლის ხარჯზე, იმპერატორ ნიკოლოზ II - ის ძმის, დიდი თავადის მიხეილ რომანოვის ინიციატივით.

ჩვენთვის საინტერესო ადგილას არსებული სახლების ზოგი ნაწილი მე-19 ს-ს უნდა ეკუთვნოდეს, გვიანი მიშენებები, ნაგებობები თუ გადაკათებები მე-20 ს-ის განმავლობაშია განხორციელებული.

დასკვნები და რეკომენდაციები:

ზემოთქმულიდან გამომდინარე საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული შენობების (8 მარტის ქუჩა ##36 – 28) შეფასება გვაფიქრებინებს, რომ მათი რეაბილიტაცია აზრს მოკლებულია. შესაძლებელი და სასურველია მოხდეს მათი დემონტაჟი და ამ ადგილას ახალი განაშენიანების აგება, შესაძლებელია მოდერნისტული არქიტექტურული გადაწყვეტა. ამ სამუშაოების ჩატარების შემთხვევაში

- გათვალისწინებული უნდა იქნას ადგილის გეოგრაფიის სპეციფიკა. რთული რელიეფის თავისებურებიდან გამომდინარე სასურველია განაშენიანებას ჰქონდეს ტერასული ხასიათი;
- გათვალისწინებული იქნას ტერიტორიის მიმდებარე განაშენიანების მასშტაბი;
- სასურველია განაშენიანებას ჰქონდეს გახსნილი ხასიათი (აივნების, ღია ტერასების გამოყენებით) უპირატესად რუსთაველის გამზირის მიმართულებით;
- შესაძლებელია განაშენიანების შერეული სართულიანობა (სხვადსხვა ბლოკები), თუმცა სასურველია თითოეული ბლოკის სართულიანობა არ აღემატებოდეს სამ სართულს;
- სასურველია განაშენიანებას გააჩნდეს ძველი თბილისისთვის დამახასიათებელი შიგა ეზოები;
- სასურველია განაშენიანება ფრაგმენტულად იხსნებოდეს მთაწმინდის კალთაზე;
- გასათვალისწინებელია მიხეილ ტვერელის ეკლესიის მნიშვნელობა მიმდებარე ტერიტორიისთვის. განაშენიანების სილუეტში

აქცენტირებული უნდა დარჩეს ზედა ნიშნულზე მდებარე მიხეილ ტვერელის ეკლესია;

- დასაშვებია სხვადასხვა თანამედროვე საშენი მასალის გამოყენება. ამავე დროს მიგვაჩნია, რომ აგურით ნაგები მოდერნისტული არქიტექტურული ფორმების სადა ნეობრუტალისტური ხასიათი შესაბამისობაში იქნება არსებულ არქიტექტურულ გარემოსთან.

არქიტექტურის აკადემიური დოქტორი მ.ძიძიგური