ნომერი: 12-01183191080-60
თარიღი: 15.11.2018 12:37
ვადა: 15.12.2018

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია
მისამართი: შარტავას ქ. 7ა
საკონტაქტო ინფორმაცია: (+995 32) 2 72 22 22;
განცხადების N: 67-01183183513 განცხადების თარიღი: 14.11.2018
ხელმომწერი: თანამდებობა:

განცხადება/ნომენკლატურა

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
თავისუფალი განცხადება/წერილი

მოთხოვნის ტექსტი

გ. აბესაძის ქუჩა N7 N01.18.03.039.048 კულტურული მეკვიდრეობის საბჭოზე წარსადგენად

დამატებითი ინფორმაცია

- ფურცლების რაოდენობა: 0
- დანართი: -
- პასუხის გაცემის ფორმა:

სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
№ 12-01183191080-60
15.11.2018 : 12:37
ქ. თბილისი 0160, გ.შარტავას ქ. N7

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახური

წერილის ნომერი: **67-01183183513**
თარიღი: **14/11/2018**
პინი: **0218**

ადრესატი: ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
მისამართი: შარტავას ქ. 7

გადაამოწმეთ: **document.municipal.gov.ge**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ურბანული განვითარების საქალაქო სამსახურში 2018 წლის 12 სექტემბერს წარდგენილი N 01182551424-67 განცხადებით მოთხოვნილია ქალაქ თბილისში, გ. აბესაძის ქუჩა N7–ში N01.18.03.039.048 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა მიწის ნაკვეთის კოეფიციენტი – კ-1-სა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2-ის გადამეტების თაობაზე.

ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ ქალაქ თბილისის ინტერაქტიული რუკის მიხედვით, (www.maps.tbilisi.gov.ge) გ. აბესაძის ქუჩა N 7-ში მდებარე მიწის ნაკვეთი (ს/კ:N7, N01.18.03.039.048) მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, გთხოვთ, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს მორიგ სხდომაზე წარადგინოთა ღნიშნული მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N01.18.03.039.048) განაშენიანების კოეფიციენტი – კ-1-სა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი – კ-2-ის გადამეტების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის საკითხი.

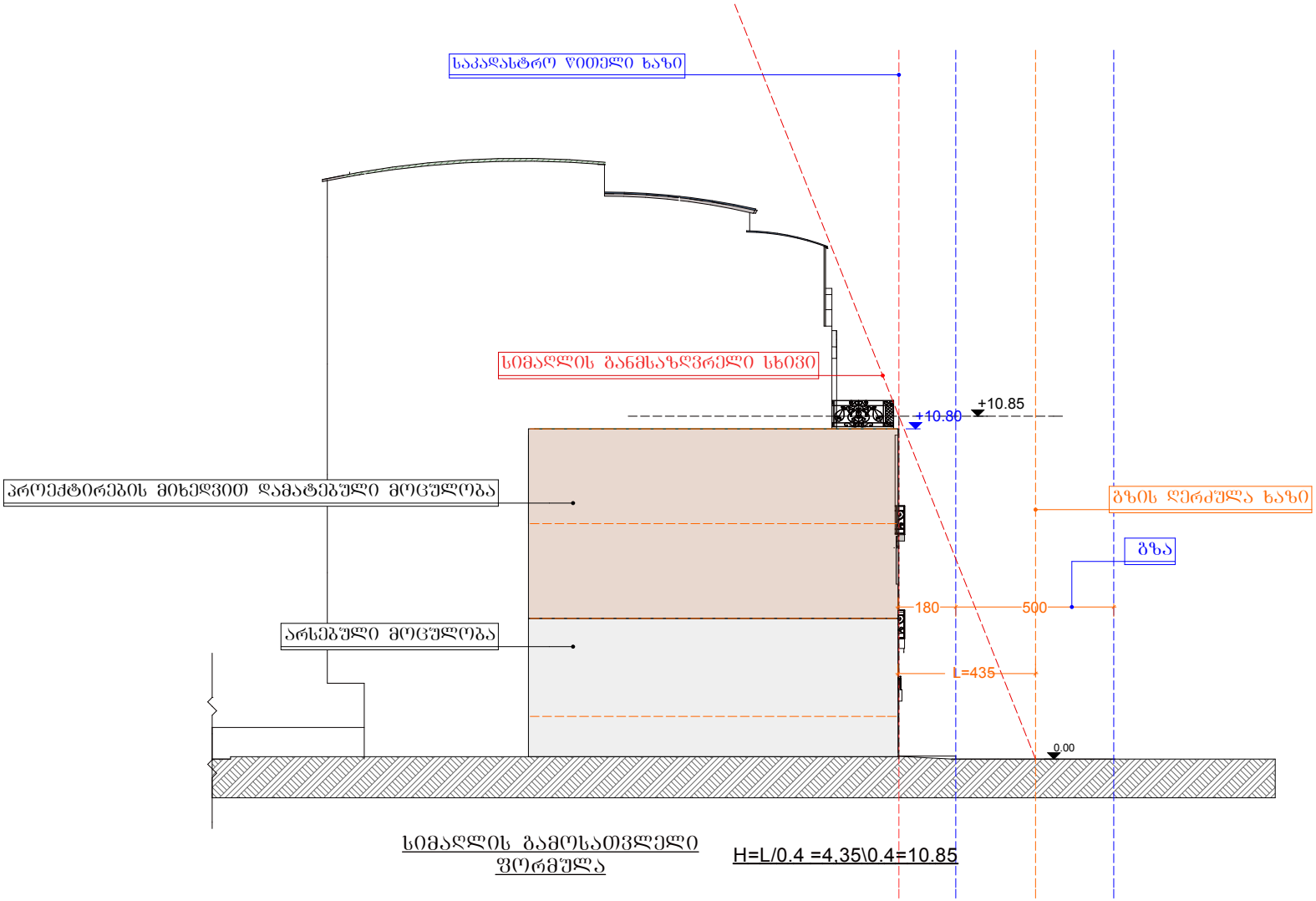
ალექსანდრე ტოგონიძე

პირველადი სტრუქტურული ერთეულის
ხელმძღვანელი (საქალაქო სამსახურის უფროსი)

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი


გენ. გეგმა
მ. 1:200
რეგ.ნაკვეთი
რეგ.ნაკვეთი
416
L=435
გზის ღერძული ხაზი
რეგ.ნაკვეთი
რეგ.
41

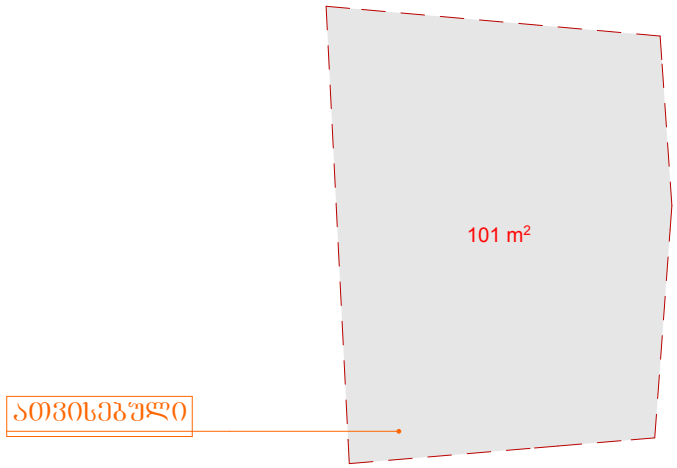
მაქსიმალური სიმაღლის განსმსაზღვრელი სქემა
მ. 1:200



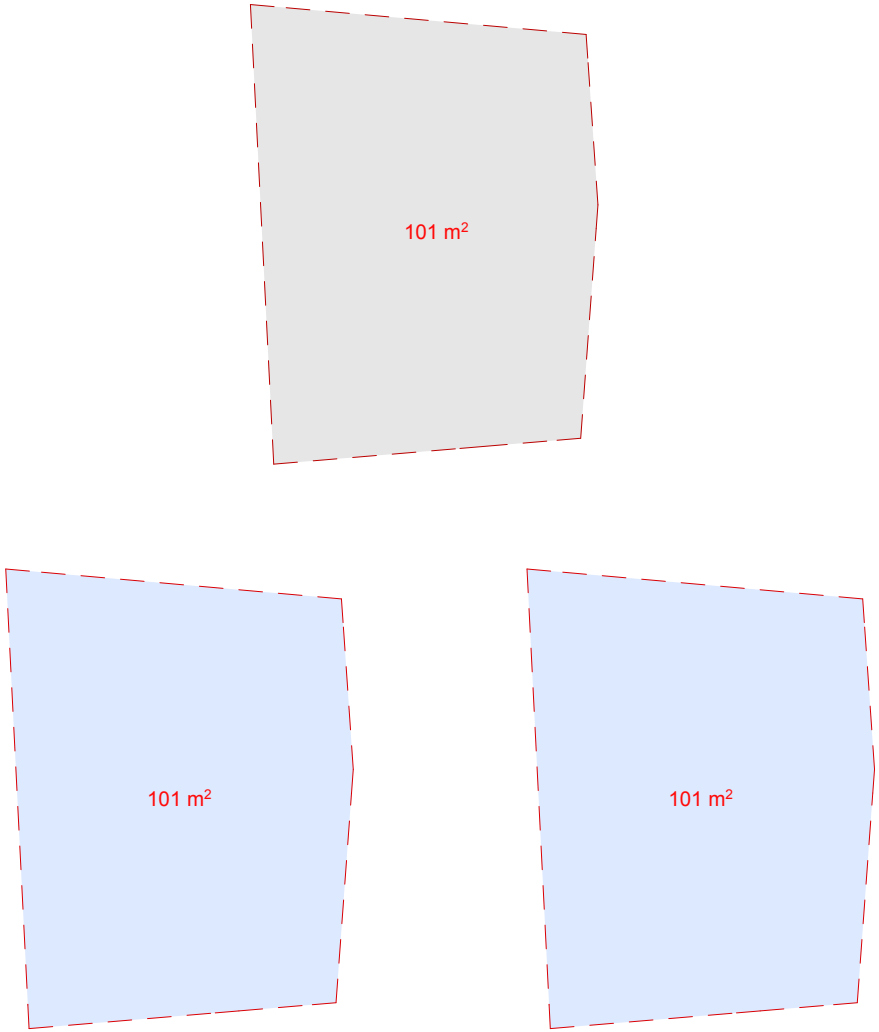
სიმაღლის გამოსათვლელი ფორმულა

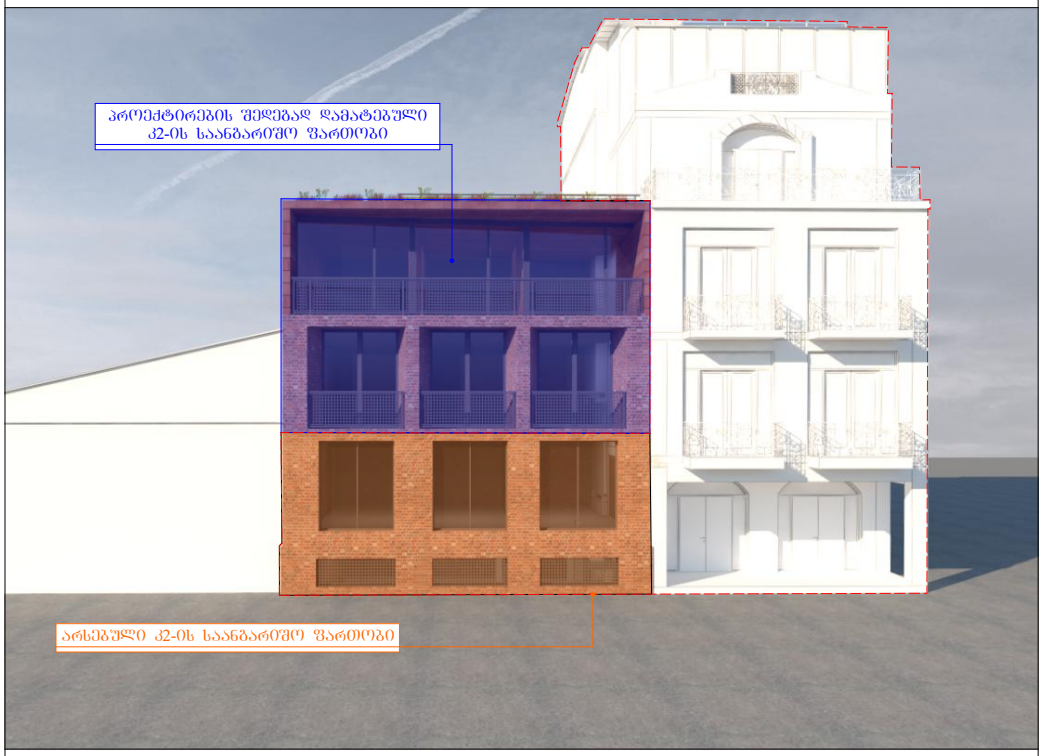
H=L/0.4 =4.35\0.4=10.85

კ1 კოეფიციენტის სანგარიშო ფართობი



კ2 კოეფიციენტის სანგარიშო ფართობი





არსებული კ2-ის საანგარიშო ფართობი

პროექტირების შედეგად დამატებილი
კ2-ის საანგარიშო ფართობი

არსებული კ2-ის საანგარიშო ფართობი - 101 მ² (1.0)

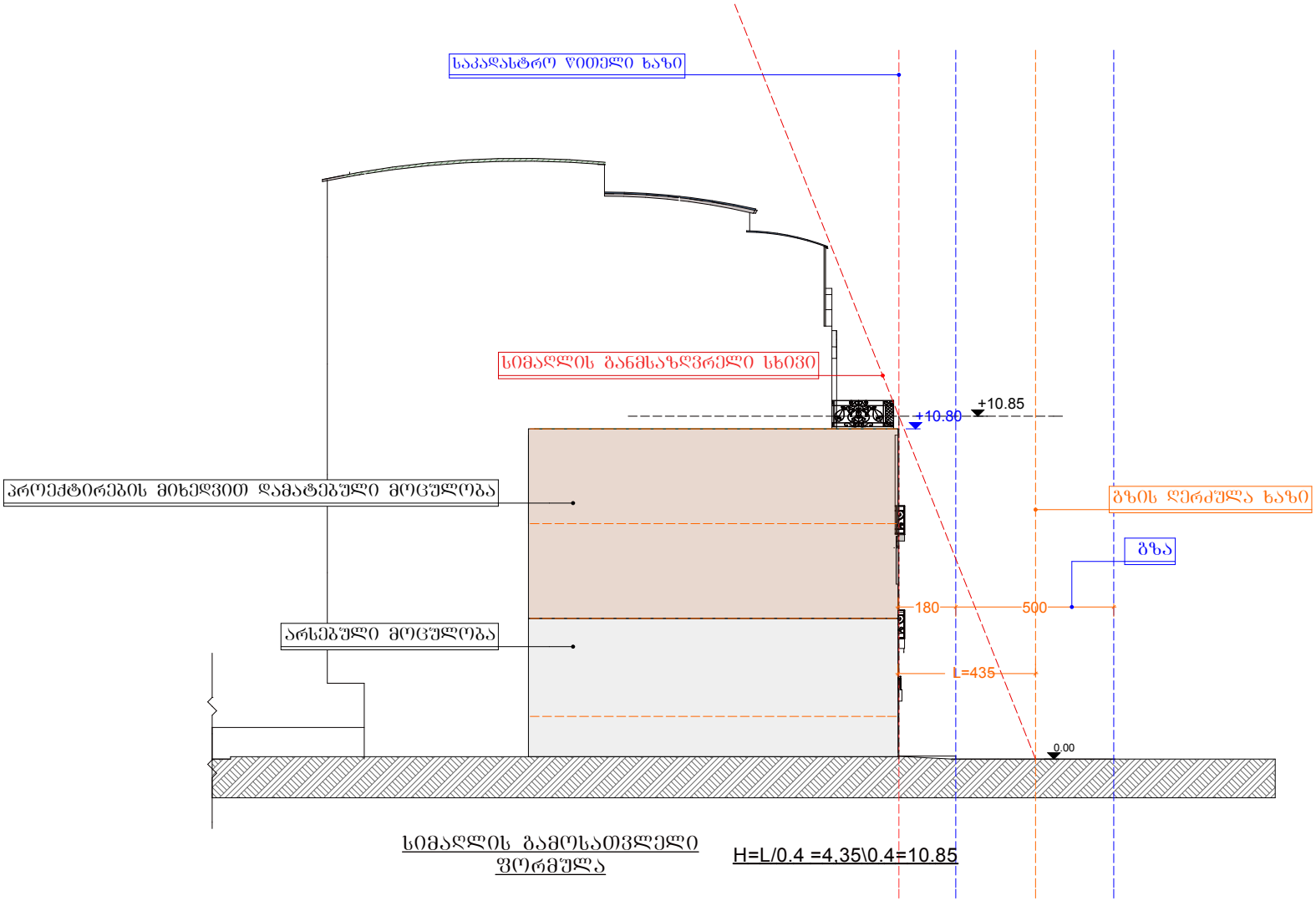
მიღებული კ2-ის საანგარიშო ფართობი - 303 მ² (3.0)

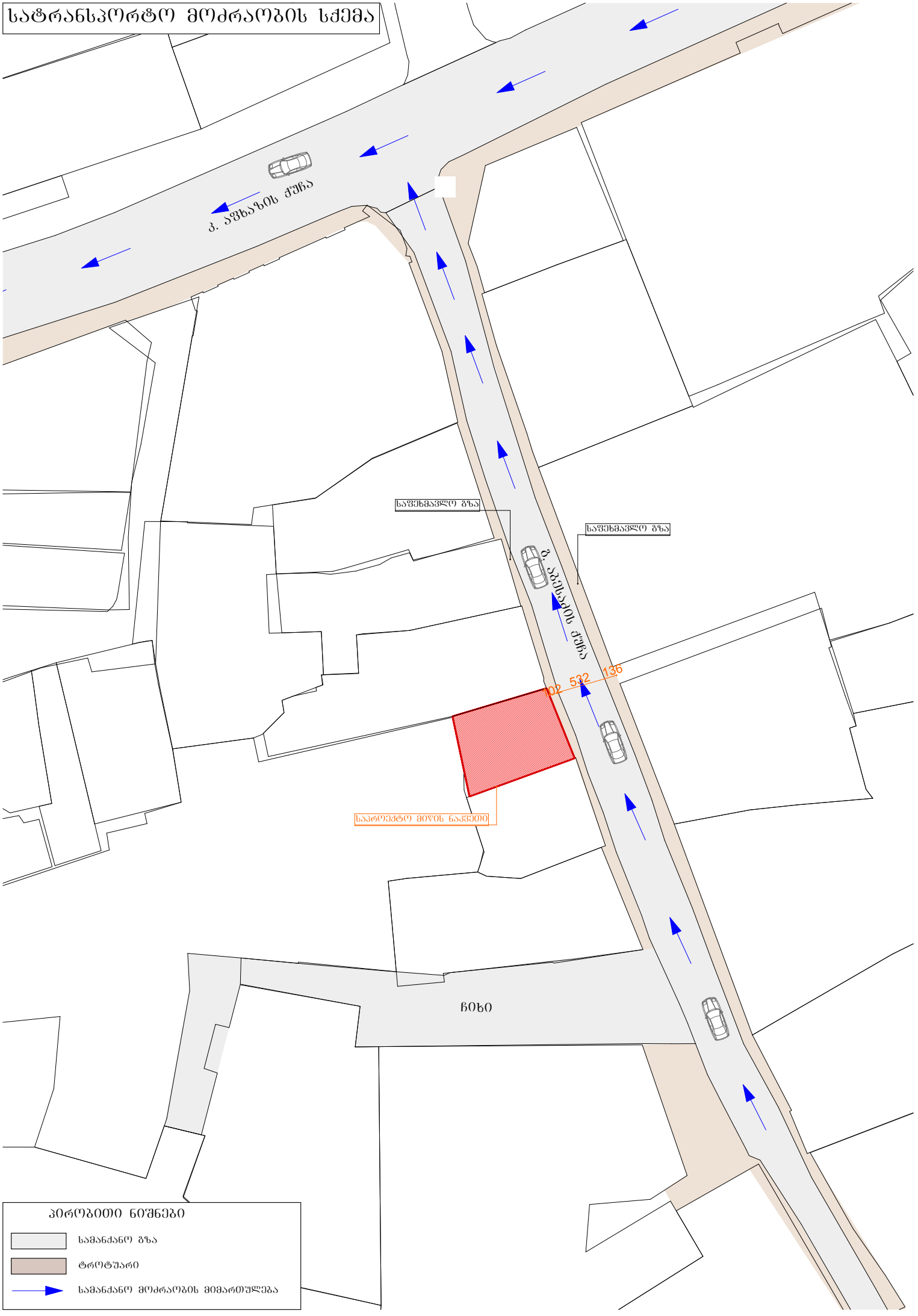
არსებული კ1-ის საანგარიშო ფართობი - 101 მ² (1.0)

მიღებული კ1-ის საანგარიშო ფართობი -101 მ² (1.0)


გენ. გეგმა
მ. 1:200
რეგ.ნაკვეთი
რეგ.ნაკვეთი
416
L=435
გზის ღერძული ხაზი
რეგ.ნაკვეთი
რეგ.
41

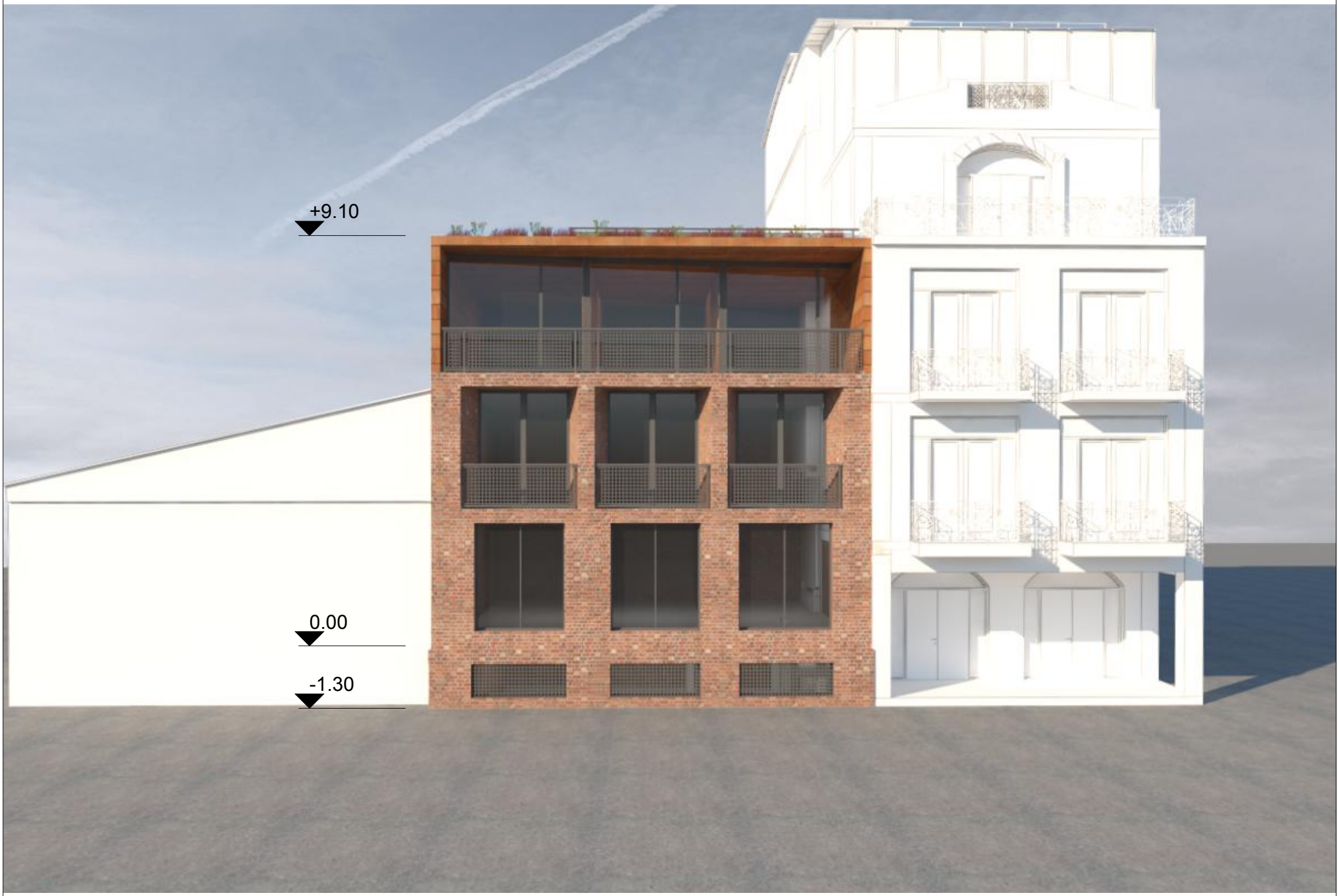
მაქსიმალური სიმაღლის განსმსაზღვრელი სქემა
მ. 1:200




სატრანსპორტო მოძრაობის სქემა
ვ. ავხაზის ქუჩა
საფეხმავლო გზა
საფეხმავლო გზა
გ. აბესაძის ქუჩა
02 532 136
საპროექტო მიწის ნაკვეთი
ჩიხი
პირობითი ნიშნები
სამანქანო გზა
ტროტუარი
სამანქანო მოძრაობის მიმართულება

განშლა მ. 1:200




+9.10
0.00
-1.30


HOTEL CITY


მარკეტი MARKET
ROOMS FOR RENT
GE-5150

განმარტებითი ბარათი

წარმოდგენილია აბესაძის ქუჩაზე არსებული სასტუმროს რეკონსტრუქციის (დაშენების) წინასწარი ესკიზი. შენობას ამჟამად არის ერთსართულიანი და ფუნქციურად წარმოადგენს სასტუმროს გვედრზე მდგომ შენობასთან ერთად. მოხდა მიწის ნაკვეთის გამომიჯვნა და ესკიზით გათვალისწინებულია შენობის რეკონსტრუქცია არსებული ფასადის შეცვლით, 2 სართულის და ღია ვერანდის დამატებით მისი ცალკე ერთეულად განვითარებისთვის .შენობის მასშტაბი და ფორმა არ არის ამოვარდნილი არსებული ურბანული ქსოვილიდან.
შენობას გააჩნია არსებული სარდაფი, რომლის 3 ფანჯარა გაჭრილია ქუჩის მხარეს, ხდება სარდაფის და პირველი სართულის არსებული ფანჯრების გაბარიტების შეცვლა მთლიანი ფასადის კომპოზიციიდან გამომდინარე, მეორე და მესამე სართულზე გვაქვს ფასადში შეჭრილი 3 აივანი. სარდაფის სართულის, პირველი და მეორე სართულის ფასადი მოპირკეთებულია აგურით. შენობის ბოლო სართული კი მოპირკეთებულია ხის ფაქტური მქონე პანელებით. ღია ვერანდის ექსპლუატირებული ნაწილი სამეზობლო მიჯნის მხრიდან შევარდნილია სამი, ხოლო ქუჩის მხრიდან 2 მეტრით. ამრიგად, მისი აღქმა ქუჩიდან არ ხდება. შენობა სტილისტურად გადაწყვეტილია მინიმალისტურად, ხელოვნებათმცოდნის რეკომენდაციისამებრ, სადად, ყოველგვარი დამატებითი აქცენტების გარეშე.
დაშენების შემთხვევაში კ2-ის საანგარიშო ფართი იზრდება 202 კვ.მ-ით. ესკიზი შეთანხმებულია (გადაწყვეტილება № 3599295) იმისათვისა რომ მოხდეს პროექტის შეთანხმება საჭიროა კ2 კოეფიციენტი განისაზღვროს 3,0-ით. მიწის ნაკვეთის გამომიჯვნის გამო ათვისებული კ1 კოეფიციენტი შეადგენს 1,0-ს

ქ. თბილისი, გ. აბესაძის ქ. № 11-ში მდებარე შენობის მხატვრულ-არქიტექტურული ანალიზი

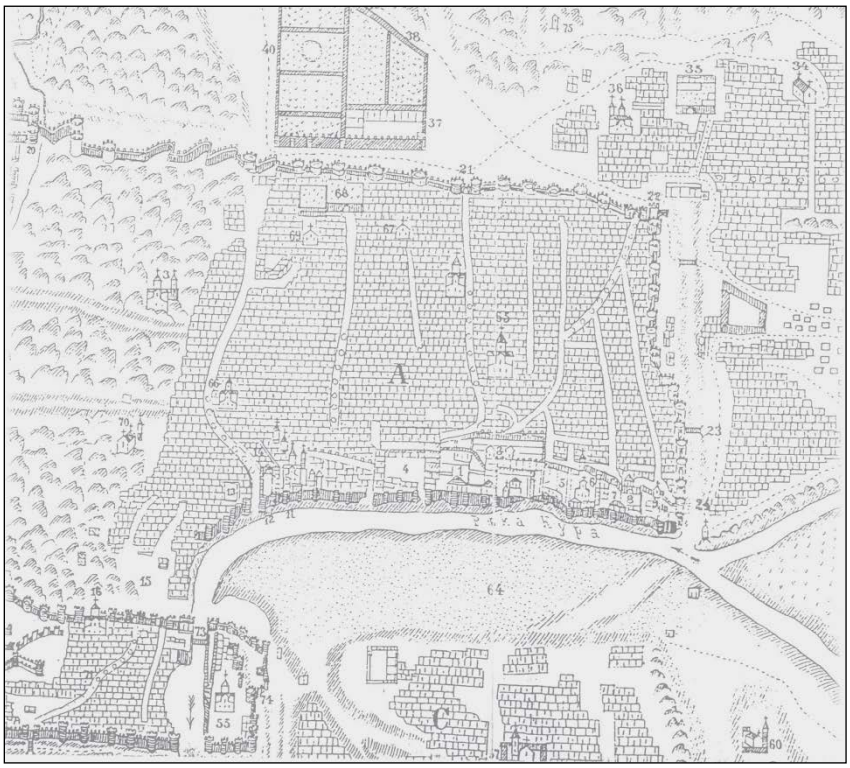
თბილისი

2017წ

უძველესი დროიდან თბილისი რამდენიმე განსაზღვრული უბნისაგან შედგებოდა. ქალაქის ძირითად ბირთვს ქმნიდა კალა, ისნი და ტფილისი, რომელთა ფარგლებშიც ვითარდებოდა ძირითადი ქალაქი. ჯერ კიდევ ვახუშტი ბატონიშვილი წერდა: "ხოლო ტფილისი არს სამი ქალაქი: ტფილისი, კალა, ისნი. ჰყოფს მტკვარი კალას, ტფილისს და ისნს: კალას უდის ჩრდილოით-აღმოსავლეთ, ტფილისს – ჩრდილოით და ისნს დასავლით". მოგვიანებით, 1807-1808 წლებში რუსი მოგზაური, კლაპროტი იმასვე ამბობს: "ტფილისი განიყოფება სამ ნაწილად: საკუთრივ ტფილისი ანუ ძველი ქალაქი, სადაც ცხელი აბანოებია, მტკვრის სამხრეთ-აღმოსავლეთით, უმნიშვნელო მცხოვრებთა რიცხვით; კალა ანუ ციხე, პირველი ნაწილის ჩრდილოეთით და მდინარის დასავლეთით, ქალაქის ყველაზე უფრო დასახლებული ნაწილი; დაბოლოს, გარეუბანი ისნი, რომელსაც ორი პირველი ნაწილისაგან ჰყოფს ერთადერთი ხიდი მდინარე მტკვარზე". აქედან კარგად ჩანს, რომ სახელწოდება "ტფილისი", იმავდროულად ქალაქის ერთ-ერთ უბანსაც აღნიშნავდა. ვახუშტი ბატონიშვილი მოგვითხრობს: "ხოლო აწ უწოდებენ ოთხავ ქალაქთა აწ ტფილისს და განყოფით: კალას ტფილისსა, ტფილისს – სეიდაბათს და ისნს – ავლაბარს, და გარეთ-უბანი არს ტფილისსა". საინტერესოა, რომ თავდაპირველად სწორედ ცხელი წყლით განთქმულ ადგილს ერქვა ტფილისი, პირველი დასახლებაც აქ ჩასახულა. მემატიანე მოგვითხრობს: "აიყარა მეფე სპარსთა, და უკუდგა რუსთავად, და გამოვიდეს იგინი განთიად და დადგეს ველსა კალაისასა, რამეთუ ტფილისიცა და კალაიცა მოოხრებული იყო მაშინ" ("ქართლის ცხოვრება"). აქ ლაპარაკია თბილისის ორ ნაწილზე: ტფილისზე და გალავანშემოვლებულ კალაზე.

ჯერ კიდევ ფეოდალური თბილისის სრულყოფილად წარმოდგენაში, ჩვენამდე მოღწეული გრაფიკული მასალა გვეხმარება. მათ შორის მეტად საინტრესოა ფრანგი მგზაურის შარდენის თბილისის ჩანახატი და ვახუშტი ბაგრატიონის მიერ 1735 წელს შედგენილი გეგმა, რომელზეც ციხე და ციხის მეიდანი აღნიშნულია. შიდა და გარე გალავნის კედლებში ქალაქის ჭიშკრებია დატანილი. სწორედ დაბალი ციხის გარშემო ჯგუფდება ქალაქის უმთავრესი ნაწილები, როგორიცაა სეიდაბადი და ქალაქის ცენტრი – კალა. ჯერ კიდევ ამ მასალაზე გარკვევით იკითხება ქალაქის მომავალი განვიტარების ხაზები:

ნარიყალა რჩება სილუეტურად ქალაქის მნიშვნელოვან დომინანტად, მაგრამ ის ქალაქის გეგმარების განმსაზღვრელი აღარაა. ამას ადასტურებს კალას უმთავრესი ქუჩების მდებარეობა, რომელიც მდინარის პერპენდიკულარულად არის მიმართული.



თბილისის გეგმა შედგენილი ვახუშტი ბაგრატიონის მიერ. 1735 წელი



თბილისის პანორამა შარდენის წიგნიდან. 1671 წელი

ისტორიულად ჩამოყალიბებული გარემო, მხატვრულ-არქიტექტურული თვალსაზრისით ღირებული შენობათა საკმაოდ მაღალი კონცენტრაცია, თავად ქუჩის სიძველე განსაზღვრავს არამხოლოდ კონკრეტული მონაკვეთის, არამედ უბნის მაღალ მხატვრულ ღირებულებას. სწორედ ამჟამინდელი ლესელიძის ქუჩის დასაწყისში მდებარეობდა ქალაქის ერთ-ერთ მთავარი კარიბჭე "კოჯრის კარი". შესაბამისად ლესელიძის ქუჩას სტრატეგიული მდებარეობა მისი განაშენიანების ფუნქციურ ხასიათში გამოვლინდა: ერთმანეთის გვერდიგვერდ განთავსებული სხვადასხვა რელიგიების სამლოცველოები, ბაზრები, დუქნები თუ მცირე მოედნები ერთი მთლიანი მორფოლოგიით ხასიათდება, რაც უბნის კოლორიტსა და მომხიბვლელობას განსაზღვრავს.



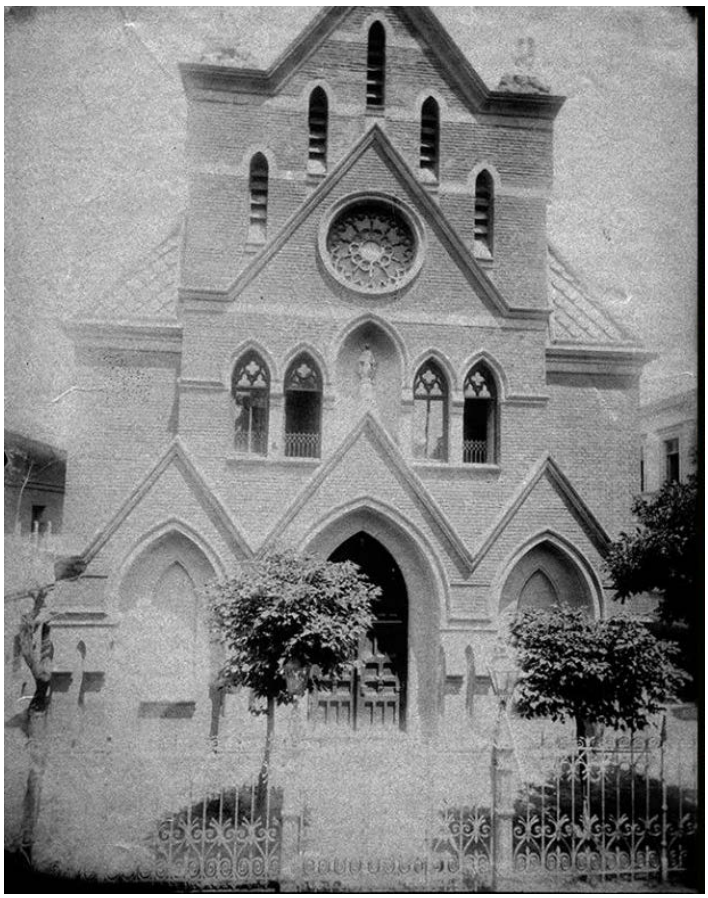
ლესელიძის ქუჩა. საარქივო ფოტო. XX ს-ის დასაწყისი

სწორედ ამ ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოში მდებარეობს უშუალოდ ჩვენს მიერ საკვლევი ობიექტი. შენობა განაშენიანების რიგში ჰარმონიულად ეწერება და მიუხედავად მისი დაბალი მხატვრულ-არქიტექტურული ღირებულებისა მონაკვეთის ორგანულ ნაწილს ქმნის.

გარდა იმისა, რომ მიკროკვარტალი დახუნძლულია კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებით, აღნიშნულ ტერიტორიაზე ერთდროულად, თითქმის გვერდიგვერდ თავმოყრილია სხვადასხვა რელიგიური კონფენსიის სამლოცველოები: მართმადიდებლური, კათოლიკური, ებრაული სინაგოგოგა, რაც ტერიტორიის მნიშვნელოვანებასა დამ ის ერთ-ერთ ღირებულებას განსაზღვრავს.

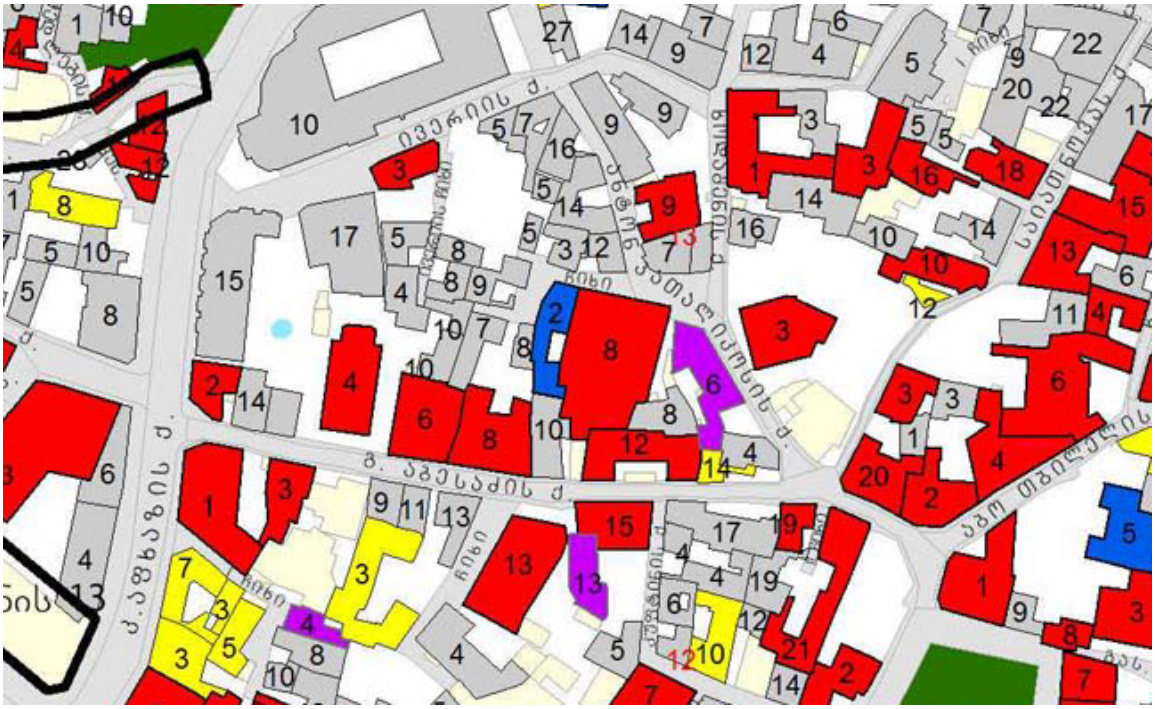
ჩვენი საკვლევი ობიექტის უშუალო სიახლოვეს, კათოლიკური ეკლესია მდებარეობს, რომელიც 1804 წელს აუშენებიათ და პირველი კათოლიკური ეკლესიაა თბილისში.

1801 წელს, რუსეთის მიერ საქართველოს ასიმილაციის შემდეგ, რუსეთის მეფე ალექსანდრემ თბილისის პრეფექტ ფრანჩესკო პადუელს კათოლიკური ეკლესიის აშენების ნება დართო და 1804 წელს კაპუცინის (ამჟამინდელი გ. აბესაძის) ქუჩაზე გოთიკური არქიტექტურული ელემენტებით ეკლესია ააშენეს. კათოლიკეებს მშენებლობისთვის ქუჩაზე ფართი და 6,000 მანეთი გამოუყვეს. მშენებლობაში ავსტრიის მონარქმაც შეიტანა წვლილი – ეკლესია 1 286 პიასტრით დააფინანსა. 1937 წელს ეკლესია გააუქმეს, ხოლო 1999 წლის 15 აგვისტოს, რომის პაპის იოანე პავლე II-ის საქართველოში ვიზიტის დროს, ხელახლა ამოქმედდა.



საპროექტო ობიექტი

ჩვენი საკვლევი ობიექტი ზემოხსენებული კათოლიკური ტაძრის პირდაპირ მდებარეობს. შენობა, როგორც უკვე აღვნიშნეთ გარშემორტყმულია კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებით. მართალია უშუალოდ მის მომიჯნავედ არსებული ნაგებობები არ არიან სტატუსის მატარებლები, თუმცა მიმდებარე გარემო მაღალ მხატვრულ-არქიტექტურულ და ურბანულ მეხსიერებას ატარებს.


ივერიის ქ.
ა. წერეთლის ქ.
ა. ჯაველიშვილის ქ.
ქ. აფხაზის ქ.
გ. აბესაძის ქ
ა. ჯაველიშვილის ქ.
ა. წერეთლის ქ.



ორსართულიანი შენობა, სადა ფასადით აქცენტირდება, რომლის დინამიკას ყრუდ გაჭრილი სამი ფანჯარა ქმნის. შენობას მარჯვენა ფლანგზე, უპროპორციო საკმაოდ მასშტაბური ნაგებობა ემიჯნება, მარცხნივ კი ერთსართულიანი შენობა, რომლის შემდეგაც სამშენებლო მოედანი გრძელდება.



წარმოადგენილი პროექტის მიხედვით, აღნიშნული შენობის რეკონსტრუქცია იგეგმება რაც ცხდია დასაშვებია, თუმცა ადგილის სენსიტიურობიდან გამოდინარე საქმე არც ისე მარტივია. ვფიქრობთ გასათვალისწინებელია შემდეგი სახის რეკომენდაციები:

- ✓ შენობის სამომავლო სართულიანობა უნდა განისაზღვროს ისტორიული განაშენიანების და არამც და არამც მომიჯნავედ არსებული უმასშტაბო შენობის მიხედვით;
- ✓ საპროექტო შენობის მხატვრული სახე უნდა განისაზღვროს სადათ, ყოველგვარი დამატებითი აქცენტების გარეშე. შენობა უნდა იყოს განაშენიანების ფონური და არა მისი დომინანტი;
- ✓ საპროექტო შენობას ერთგვარი პასუხისმგებლობა ენიჭება, რადგან ის უნდა იყოს მიკროკვარტალის სამომავლო განაშენიანების დამარეგულირებელი. შესაბამისად ადგილის სენსიტიურობიდან გამომდინარე საპროექტო შენობის ფორმა/მასშტაბს გადამყვეტი მნიშვნელობა აქვს.

  და ბოლოს უნდა აღინიშნოს, რომ შენობა ქ. თბილისის ისტორიული ნაწილის სახელმწიფო დაცვის ზონაში მდებარეობს, შესაბამისად მასზე დაცვის გასნაზღვრული მექანიზმი მოქმედებს.

ხელოვნებათმცოდნე: თ. ღვინერია