ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა

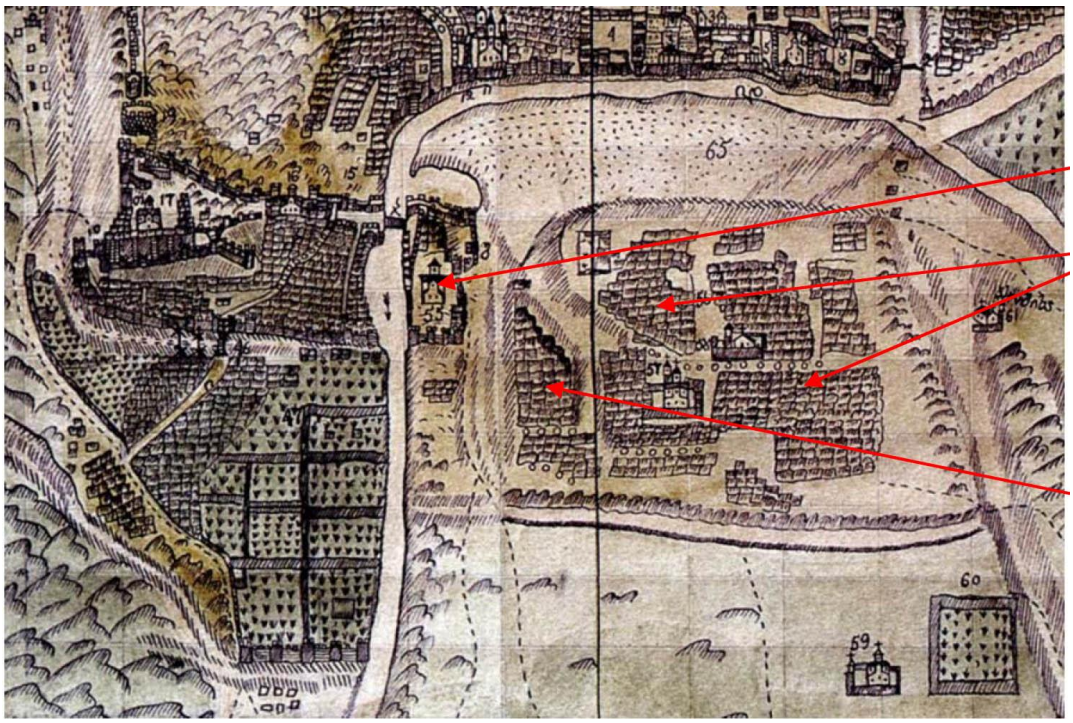
ისნის ქ. №21, ჩეხოვის ქ. №20



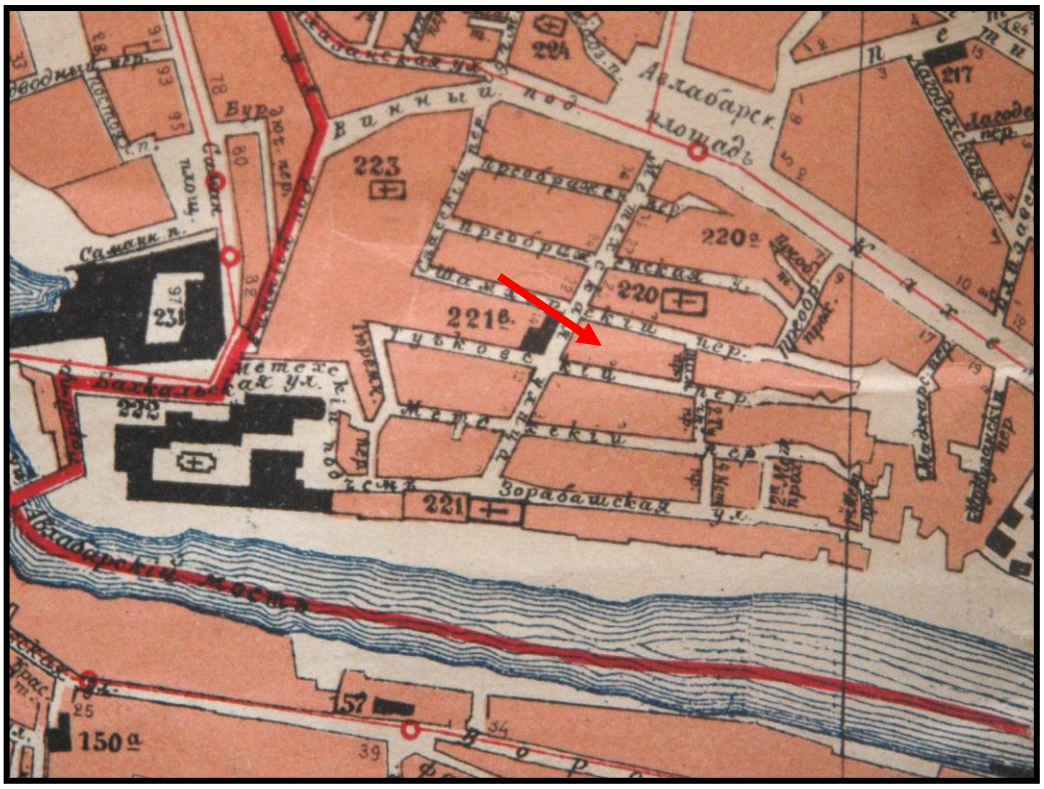
თბილისი
2019, თებერვალი

საკვლევი ტერიტორია ისნის ქ. №21, ჩეხოვის ქ. №20-ით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები ქ, თბილისის ისტორიული განაშენიანების მკაცრი დაცვის ზომის ფარგლებში, ისტორიული ავლაბრის შუაგულში მდებარეობს.

ქალაქის ძირითად და უფრო ადრეულ უბნებთან ერთად, რომლებიც განლაგებულია მდინარის მარჯვენა სანაპიროზე – „კალა“, და საკუთრივ „ტფილისი“, მდინარის მარცხენა სანაპიროზეც ვითარდებოდა „ისანი-ავლაბარი“, რომელიც მოგვიანებით ორ დამოუკიდებელ უბნად დაიყო. სიტყვა „ისანი “ – არაბულად გამაგრებულ ადგილს – ციხე-სიმაგრეს ნიშნავს, ხოლო ავლაბარი „ჰავლ-ბარ“ – სასხლის მიმდებარე ტერიტორიას, რადგანაც ავლაბარი მდებარეობდა მეტეხის ციხე-სიმაგრის და მეფის სასახლის გარეთ. ეს სახელწოდება პირველად 1392წ. გვხვდება წყაროებში.

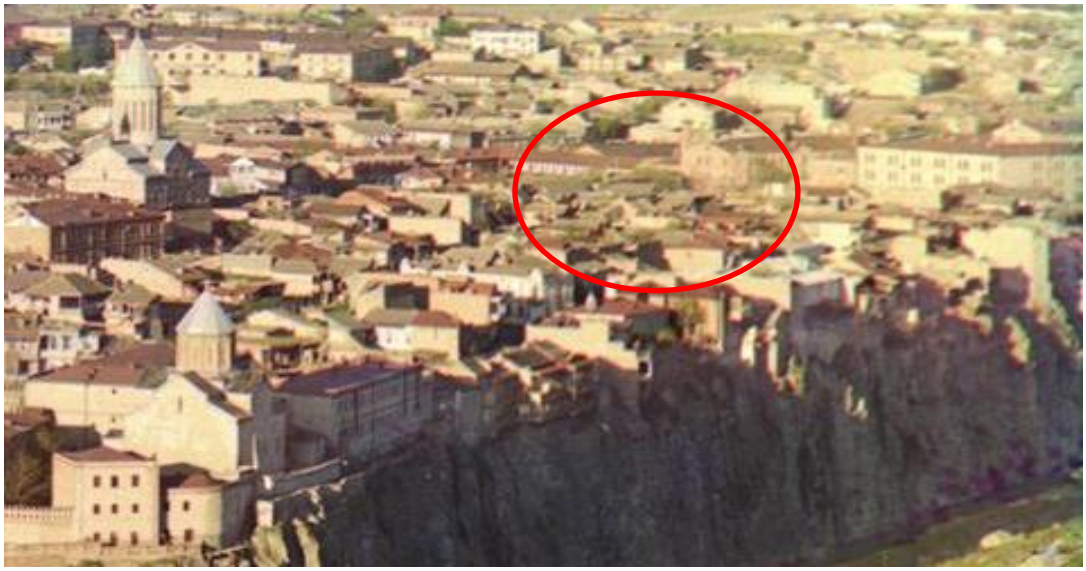


თბილისის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ისტორიული ნაწილი – ისან-ავლაბრი, აღა-მახმად-ხანის შემოსევების დროს (1795 წ.), თითქმის მთლიანად განადგურდა. შიდაავლაბარი XVIII საუკუნეში, ერეკლე II-ის დროს შემოიზღუდა გალავნით. შიდაავლაბრის დაგეგმარება ძირითადად შუასაუკუნოვან ქუჩათა ქსელს ეყრდნობა, რომელიც თბილისის სხვა ნაწილებისგან განსხვავებით, იმთავითვე ერთგვარი რეგულარულობით გამოირჩეოდა. ძირითადი ქუჩები მეტეხის კლდის სწვრივის პარალელურად გადიოდა, მთავარი ქუჩა (დღევანდელი მეტეხის ქ.), კი მათ ირიბად ჰკვეთდა.

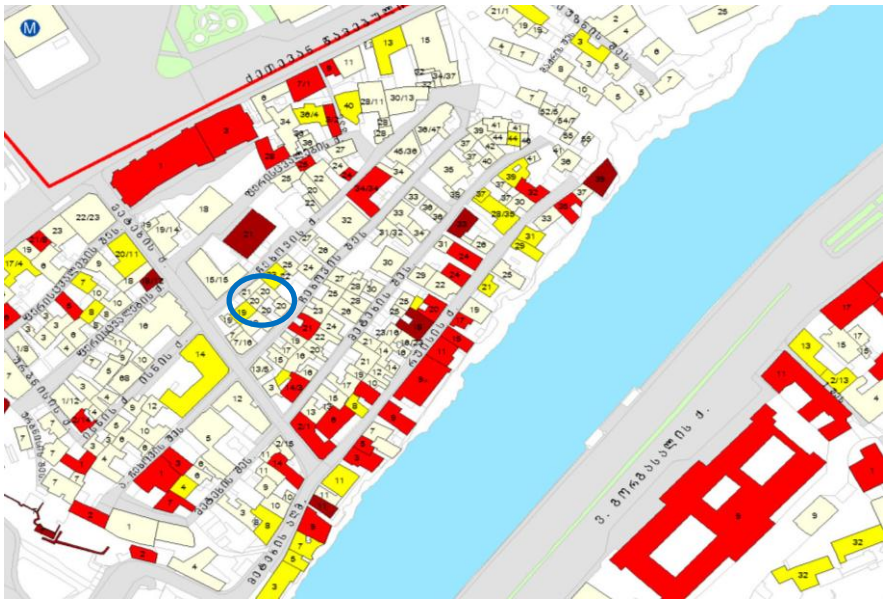


მიუხედავად იმისა, რომ ამ უბანმა ბევრი ცვლილება განიცადა, დღემდეა შემორჩენილი ფეოდალური ქალაქის ქუჩათა ქსელი (იხ. რუკები) და ძველი განაშენიანების კვალი, – ისტორიული ციხესიმაგრის ნაშთები, გვიანფეოდალური პერიოდის დამცავი კედლები, XIX-XX სს-ის საცხოვრებელი სახლები, ძველი სარდაფები და სხვა. შენარჩუნებულია განაშენიანების მასშტაბი და მორფოლოგიის თავისებურება. უბნის არქიტექტურულ-მხატვრული დომინანტი მეტეხის აღმართის, მეტეხის კლდის, მეტეხის ქუჩისა და ჯორბენაძის ქუჩათა განაშენიანებაა, რომელიც განსაზღვრავს ქალაქის ამ ნაწილის მხატვრულ-არქიტექტურულ სახეს. ამავე დროს მას ზოგადად, ქალაქისთვისაც დიდი მნიშვნელობა აქვს, რადგან ამ უბანზე იშლება ვრცელი პანორამა თბილისის სხვადასხვა კუთხიდან. ყოველივე ზემოთქმულის გამო მეტად მნიშვნელოვანია უბნისა და მისი განაშენიანების პრინციპების შენარჩუნება და დაცვა.

შიდაავლაბრის ისტორიულ ქუჩათა რიგს მიეკუთვნება ჩეხოვის ქუჩაც. ეს საკმაოდ ვიწრო ქუჩა მეტეხის ქუჩის პერპენდიკულარულად და ჯორბენაძის ქ-ის (რუისის ქ.) პარალეურად (ე. ი. მეტეხის კლდის სწვრივის პარალელურადაც) ვითარდება. შორი მანძილიდან იგი არ ჩანს, ქუჩის ბოლო ჩიხს წარმოადგენს. ჩეხოვის (ყოფ. ტუჩკოვის) ქუჩის განაშენიანებაში ნაგებობათა უმეტესობა არქიტექტურულ-მხატვრული ღირებულებით აღარ გამოირჩევა. მაგრამ მიუხედავად ამისა, ძველი განაშენიანების ხასიათი და მასშტაბი აქ აშკარად იკვეთება.



ისნისა და ჩეხოვის ქუჩების განაშენიანება ორივე მხარეს, ძირითადად არცთუ დიდი ზომის ერთ-ორსართულიანი სახლებისგან შედგება. ქუჩათა იერს ამ სახლების, მათი ეზოებისა თუ გალავნების ურთიერთმიმართება განსაზღვრავს. განაშენიანება მიჰყვება მაღლობის ხაზს, ითვალისწინებს მის რელიეფსა და პერსპექტიულ ხედებს.



ისნისა და ჩეხოვის ქუჩების განაშენიანება მთლიანობაში კარგად იკითხება ისტორიულ ფოტოსურათებზე, თუმცა, დეტალური მდგომარეობა არ ჩანს. ამასთან, ყველა დროის ფოტოში არ იცვლება უბანში არსებული ეკლესიების და განსაკუთრებით სომხური, შამქორელთა ღვთისმშობლის სახელობის ტაძრის დომინანტური როლი, ხოლო მის მიმდებარედ არსებული სახლები მაქსიმუმ ორ-სამსართულიანია.



უბნის გეგმარებითი ხასიათი, რომელიც XIX ს-ის II ნახევარში ჩამოყალიბდა, ზოგიერთი გამონაკლისის გარდა, დღემდეა შემორჩენილი. XX ს-ის მიწურულამდე ამ განაშენიანების მნიშვნელოვანი ნაწილი ჯერ კიდევ აუთენტური იყო, თუმცა, ბოლოდროინდელმა ჩარევებმა მნიშვნელოვნად დააზიანა მიკროუბნის ისტორიული სახე. საბედნიეროდ, უბანში დღემდეა გადარჩენილი რამოდენიმე განსაკუთრებულად ღირებული ისტორიული შენობა, კერძოდ, „დარბაზის“ ტიპის ერთადერთი ნიმუში თბილისში – ჩეხოვის შესახვევი №1, ბანიანი სახლები, ასევე ჩეხოვის ქუჩაზე და XIX ს-ის სახლები ჭვირული ხის აივნებით, არმაზის, რუისის, ისნისა და მეტეხის ქუჩებზე.





შესაბამისად, სამომავლო პროექტისათვის მნიშვნელოვანია და გასათვალისწინებელი უბნის მორფოლოგიის თავისებურება, კერძოდ; ნაგებობების ან მათი ნაწილების ერთმანეთის მიმართ გარკვეული ლოგიკით დგომა იმისთვის, რომ შენარჩუნებული იყოს ორივე ქუჩის მხარეს მიმართული ღია სივრცითი მონაკვეთების პრინციპი. ეს თბილისური თავისებურება მეტად მნიშვნელოვანია ავლაბრის ამ

მიკროუბნისათვის და ირგვლივ არსებული განაშენიანებისათვის ჯერ კიდევ დამახასიათებელია.



აღნიშნული მონაკვეთის ირგვლივ ჩეხოვისა და ისნის ქუჩების ისტორიული განაშენიანება ორ, მაქსიმუმ სამსართულიანია, ამასთან, შამქორის ეკლესიის ნანგრევების ირგვლივ უკვე გაჩნდა შედარებით მსხვილი, ოთხსართულიანი თანამედროვე ნაგებობები, რაც საკმარისად სახიფათო ტენდენციაა მიმართული ისტორიული მიკროუბნის ტრადიციული მასშტაბის რღვევისაკენ.





უშუალოდ, საკვლევ ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობით ძეგლებად აღნიშნული არ ფიქსირდება, ამასთან, ღირებულია ძველი განაშენიანების გეგმარებითი მიკროსტრუქტურა, რომელიც ნახევრადღია ეზოს ირგვლივ არის განვითარებული ჩეხოვის ქუჩის მხარეს და ორგანულად ერწყმის ძველი განაშენიანების ქსოვილს.

ისნის ქუჩის მხარეს არსებული შენობა ერთსართულიანია, თუმცა მის მეზობლად საკმარისად მსხვილი, ორ-სამსართულიანი ძველი განაშენიანება არსებობს, მათ შორის ისნის ქ. №23 კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის ნიშნის

მქონე ნაგებობაა, რომელსაც ქუჩისკენ მიმართული ფასადი აგურის დეკორატიული წყობით არის გაფორმებული. ასევე აღქმადია ისნის ქუჩიდან ჩეხოვის №20 ნაგებობის უკანა ფასადი, რომელიც სხვადასხვა დროს და სხვადასხვა წყობით ნაშენი, ყრუ აგურის კედელს წარმაოდგენს.



ჩეხოვის ქუჩის მხარეს №20-ის განაშენიანება ასევე ერთ-ორსართულიან სახლებს შორის არის მოქცეული, რომლებსაც დაფერდებული ან წაკვეთილი სახურავების კონფიგურაცია და აგურით ნაშენი ტორცოს კედლები ახასიათებთ.







რეკომენდაციები

საკვლევ ნაკვეთებზე ორი საკადასტრო ერთეული ფიქსირდება, რომელიც რამოდენიმე ერთსართულიანი, არაღირებული შენობისაგან და მაღალი ორსართულიანი მოცულობისაგან შედგება. ნაგებობები ამორტიზირებულ მდგომარეობაშია. მათი ***დემონტაჟი და ჩანაცვლება ახალი მოცულობებით შესაძლებელია.*** ამასთან, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე ნაგულისხმევი სამომავლო

პროექტისათვის აუცილებელია იმ პირობების გათვალისწინება, რომლებიც ისტორიული დაცვის ზონაში ახალმშენებობას ზღუდავს.

- არსებულ ორ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ნაგებობების დემონტაჟის შემდგომ, ახალ პროექტში მათი გაერთიანება-გამთლიანება ერთიან, დაუნაწევრებელ მოცულობად არ არის სასურველი;
- მხატვრული და ღირებულებითი თვალსაზრისით, ისნისა და ჩეხოვის ქუჩებს შორის მოქცეული ამ მონაკვეთის განაშენიანება, უნდა შეიქმნას ორი ან მეტი სხვადასხვა სიმაღლისა და კონფიგურაციის მოცულობებისგან, რომელთა არქიტექტურული კომპოზიცია და იერსახე უნდა მისდევდეს მიკროუბნის არსებული განაშენიანების ცხოველხატულებას;
- აუცილებელია ახალი მოცულობები დაპროექტდეს მიკროუბნის ისტორიული განაშენიანების მხატვრულ-არქიტექტურული და სივრცითი თავისებურებების გათვალისწინებით როგორც საფასადე მოპირკეთების მხრივ, ასევე ეზოსკენ მიმართული ნაწილის ღია სივრცითი ელემენტებით გაფორმებით;
- ასევე მნიშვნელოვანია ახალ განაშენიანებას არ ჰქონდეს ერთ ხაზზე გასწორებული "Sky line" და მოცულობებს შორის არსებობდეს სივრცითი პაუზა ღია ეზოს სახით;
- ახალი ურბანული სტრუქტურა მაქსიმალურად უნდა დაეყრდნოს ძველ საკადასტრო გეგმებს, რაც დაეხმარება პროექტს მხატვრულად დამაჯერებელი არქიტექტურული კომპოზიციის შესაქმნელად;
- საშენ მასალად ისნისა და ჩეხოვის ქუჩებისთვის დამახასიათებელია აგური, ნალესი კედლის ფაქტურა, ხის აივნებისა და გალერეების თემები, შესაბამისად, ვრცელი შემინული ზედაპირებისა და თანამედროვე აქტიური მასალების გამოყენება მიუღებელია;
- მოცულობები უნდა განსხვავდებოდეს როგორც სიმაღლითა და გაბარიტით, ასევე ფაქტური, რადგან ერთ მასალაში გადაწყვეტილი განაშენიანება ვიზუალურად ერთ მოცულობად აღიქმება;
- გადახურვის ფაქტურა შესაძლებელია იყოს როგორც კრამიტი, ასევე დაფერილი თუნუქი ან ისეთი თანამედროვე მასალები, რომელიც მიესადაგება ისტორიულ განაშენიანებას;
- ისნისა და ჩეხოვის ქუჩების ირგვლივ შენობები გამოირჩევა თბილისური ამპირისთვის დამახასიათებელი აგურის ან ნაძერწი ფასადებით. შესაბამისად ახალ მოცულობებსაც უნდა ჰქონდეს ამ სტილისთვის დამახასიათებელი

ფენესტრაცია. თუმცა, ფსევდოისტორიული არქიტექტურის შექმნა სასურველი არ არის;

- ახალი მოცულობები უნდა დაპროექტდეს ორივე ქუჩის განსხვავებული ისტორიული განაშენიანების მასშტაბის შესაბამისად განსხვავებული სიმაღლით.
- აუცილებელია გადახურვების ფორმა და ფაქტურა იყოს შესაბამისი მეტეხის უბნის მეხუთე ფასადისა;
- დემონტაჟის პროექტში გასათვალისწინებელია მიმდებარე ისტორიული ნაგებობის მდგრადობის შენარჩუნება და არქეოლოგიური მეთვალყურეობა მიწის სამუშაოების წარმოებისას.

ხელოვნებათმცოდნე
ლალია ანდრონიკაშვილი

q. Tbilisi anton Cexovis quCa # 20 / isnis quCa #21

ქალაქებამაჰებით დასაბეთება

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ავლაბარში, ისნის ქუჩა # 21-ში და ანტონ ჩეხოვის ქუჩა #20-ში. საკადასტრო გეგმების მონაცემებით ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 401 კვ.მ-ს. რელიეფი მცირედ ქანობიანია. ტერიტორიას დასავლეთით და აღ,მოსავლეთით ემიჯნება ემიჯნება კერძო ნაკვეთები, ხოლო ჩრდილოეთით და სამხრეთით ისნის და ანტონ ჩეხოვის ქუჩები. საპროექტო არეალი მოქცეულია საცხოვრებელ ზონა 3-ში ხოლო ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონების მხრივ იგი განეკუთვნება შუალედურ ზონას. ნაკვეთები გაერთიანდება და მათზე არსებული შენობა-ნაგებობები დაინგრევა, მათ ადგილას განთავსდება ახალი შენობა.

საპროექტო შენობა წარმოადგენს სასტუმროს 4 მიწისზედა სართულით და სარდაფით, სახურავის დონეზე ასასვლელი კიბის ნაკვეთური შესაბამისობაშია მაქსიმალური სიმაღლის გამსაზღვრელ მოთხოვნებთან.

ვინაიდან ტერიტორია მოქცეულია საცხოვრებელ ზონა 3-ში, საჭიროა სასტუმროს, როგორც საგამონაკლისოდ დასაშვები სახეობის დაფიქსირება. ასევე ვითხოვთ ქალაქგეგმარებითი პარამეტრების გაზრდას.

მიმდებარე ტერიტორიაზე ძირითადად ჭარბობს 2 და 3 სართულიანი განაშენიანება, თუმცა მიმდებარე ქუჩებზე გვხვდება ასევე 4 და მეტ სართულიანი ნაგებობებიც, აღსანიშნავია, რომ ამ მაღლივი ნაგებობების უმეტესობას წარმოადგენს სასტუმროები. იმის გათვალისწინებით, რომ მიმდებარე განაშენიანება ძირითადად წარმოადგენს ავარიულ შენობებს, ლოგიკურია რომ მათი ჩანაცვლება მოხდება ახალი, შენობებით. საგულისხმოა რომ ქალაქში თანამედროვე სტანდარტებით დაგეგმარებული სასტუმროების დეფიციტია, საკვლევ არეალში არსებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების უმეტესობა კი გადაკეთებულია სასტუმროებად, რომლებიც მოთხოვნილ ნორმებს ვერ აკმაყოფილებენ, როგორც უსაფრთხოების ასევე კომფორტის მხრივ. სასტუმროს განთავსება ასევე განპირობებულია ტერიტორიის როგორც ქალაქის ისტორიულ უბნებთან, ასევე ცენტრალურ მაგისტრალთან და აეროპორტთან სიახლოვით. საპროექტო მოცულობა მორგებულია ისტორიული განაშენიანების მასშტაბს, შენარჩუნებულია თბილისური შიდა ეზოს სისტემა, საფასადე მასალად გამოყენებულია აგური. შენობის მაქსიმალური სიმაღლე გაანგარიშებულია ორივე ქუჩიდან.

მოთხოვნილი ქალაქგეგმარებითი პარამეტრებია:

კ1 - 0,6

კ2 - 2,0

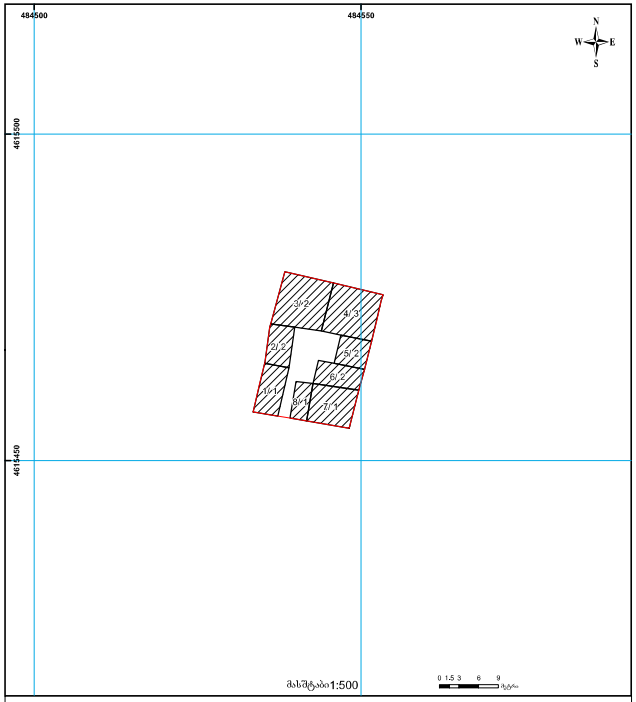
დაცულია სამშენებლო ნორმები და შენობა-ნაგებობების უსაფრთხოების წესები.

საკადასტრო გეგმა, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

საქართველოს ეკონომიკის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: *01.17.01.115.002*
განაზომების რაბისტრაციის ნომერი:*882019056127*
მიწის ნაკვეთის ფართობი: *329 კვ.მ.*
დანიშნულება: *არასასოფლო-სამეურნეო*
მოწყობის თარიღი 11.03.10



შენობა-ნაგებობა, პირობითი ნომერი/სართულიანობა
ღობე
ხაზობრივი ნაგებობა
მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
მშენებარე ნაგებობა
მიწისქვეშა ნაგებობა
0.00 (მსურთაშორისი) სიმაღლის კოორდ.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ისანი-სამგორის სარეგისტრაციო სამსახური, ბ. ნინოშვილის ქ. 2 ტელ.: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ი. ჭავჭავაძის გამ. 89/24 ტელ: (995 32) 94 13 65
www.napr.gov.ge

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მაცხოვრებელი ბინა/ეზოს რეალიზაციისას, ბერძნთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების სარქვლად მიღებისას სამშობიარო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი ამავე ვადაში წარუდგენს ღია კალენდარიას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეურრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც ითვალის პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- ღია კალენდარის ნიმუშებთან დაკავშირებით შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფისებიდან ან ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეესტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ოფისებში ელექტრონული პარებით;
- ამონაწერის ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაუკავშირდით 2 405405 ან პირადად მიაქციეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კომპეტენციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელია მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაუკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის სანტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ–ფოსტაზე: info@napr.gov.ge

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882019056504 - 28/01/2019 17:19:57

მიმმადების თარიღი
28/01/2019 19:01:29

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ისანი		
01	**17**	**01**	**115/002**

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ანგარ ჩეხოვის ქუჩა, N 20

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დამუშავებული ფართობი: 329.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**115;**
შენობა-ნაგებობის რამონათვალი:N1, N2, N3,, N4, N5, N6, N7, N8

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882019056504 , თარიღი 28/01/2019 17:19:57
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 28/01/2019

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება N190087032 , დამოწმების თარიღი:28/01/2019 ,ნოტარიუსი ე. შახაშვილი

მესაკუთრეები:
შპს „ხითი ჰოთელ მენეჯმენტი" , ID ნომერი:405312905

მესაკუთრე: **ალწერა:**
შპს „ხითი ჰოთელ მენეჯმენტი"

იპოთეკა

საგანდასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

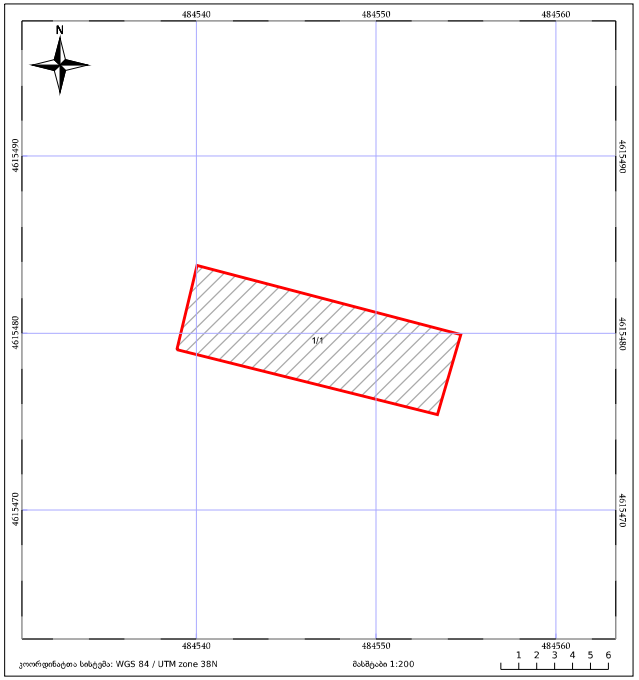
მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო გეგმა

საკადასტრო კოდი: 01.17.01.115.023
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
განცხადების ნომერი: 882016685442
ფართობი: 72 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)
მომზადების თარიღი: 17/10/2016



საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო: თბილისი 0102 მ. ნიკოლოზის ბ/ნ, ზხვიძის ქ. 2; ტელ: (995 32) 91 04 27; http://napr.gov.ge

მარჯვენა ქვედა კუთხეში საკადასტრო კოდის N 01.17.01.115.023

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882019056477 - 28/01/2019 17:16:22

მომზადების თარიღი
28/01/2019 18:12:58

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ისანი		
01	**17**	**01**	**115/023**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ისნის ქ. N21

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დამუშავებული ფართობი: 72.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:
შენობა-ნაგებობის რაოდენობა:N1

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882019056477 , თარიღი 28/01/2019 17:16:22
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 28/01/2019

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ხელშეკრულება უძრავი ქონების შეძენის შესახებ, რეესტრის ნომერი N190086880 , დამოწმების თარიღი:28/01/2019 ,ნოტარიუსი ელისო მისიაშვილი

მესაკუთრეები:
შპს „ხითი ჰოთელ მენეჯმენტი" , ID ნომერი:405312905

მესაკუთრე: **აღწერა:**
შპს „ხითი ჰოთელ მენეჯმენტი"

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მაცხოვრებლური ანკეთის რეალიზაციის, მიწრუთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი ეკისრებათ საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი ამავე ვადაში წარუდგინს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეურაცხყოფა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

- დეკლარაციის ჩასვლელობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ გარიგებორულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პარტნიორებ
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაუდეგებლად: 2 405405 ან პირადად შეიძლება განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია ოქსიგენის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომლთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაუდეგებლად ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- იფეთქოთ სარეკვიზიტო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტაზე: info@napr.gov.ge

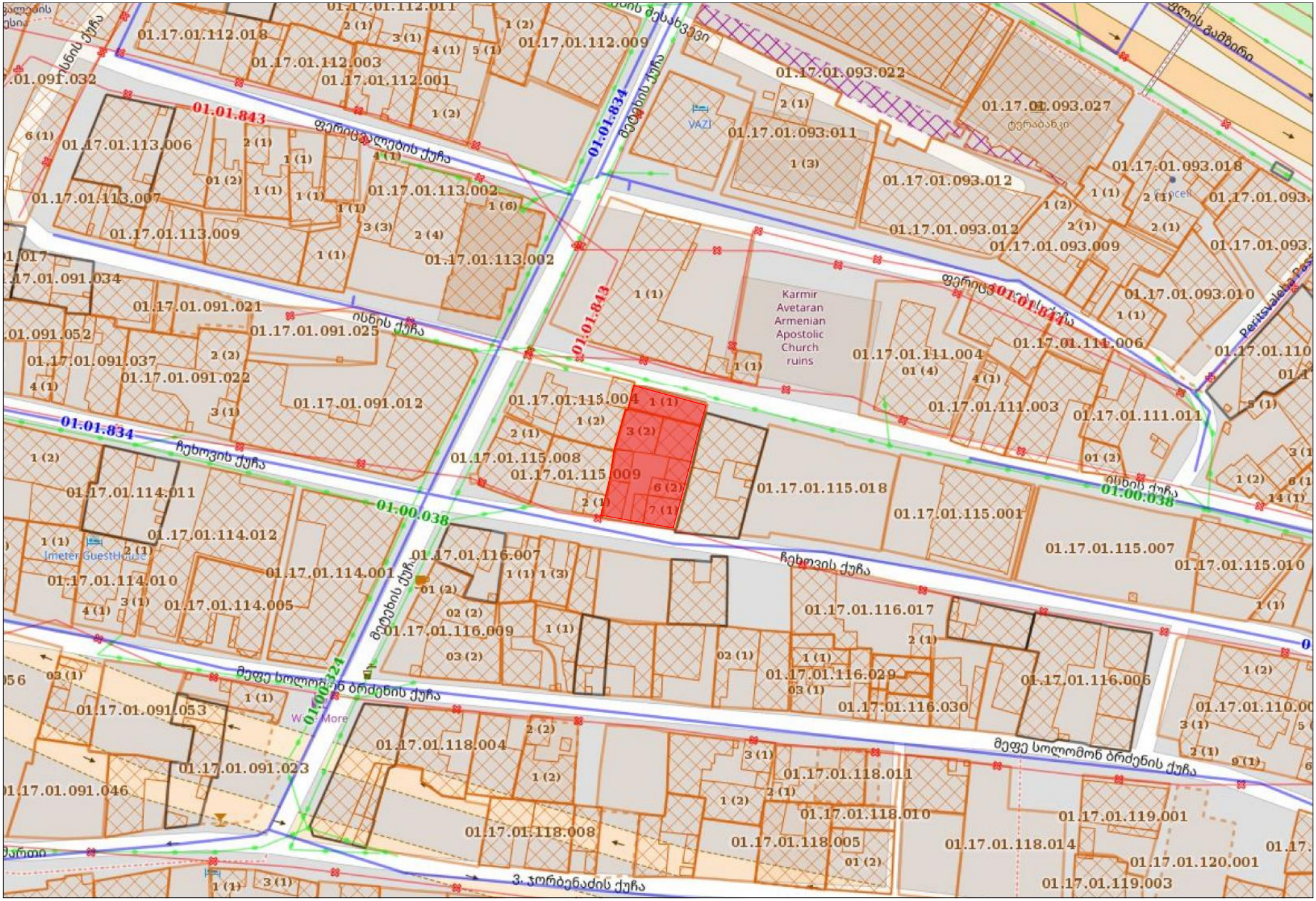
ორთოფოტო მ 1:1000



ორთოფოტო საკადასტრო საზღვრებით მ 1:1000



ქუჩები; საკადასტრო ერთეულები მ 1:1000



ფუნქციური ზონები მ 1:1000

სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1) — სატრანსპორტო ქვეზონა, რომელიც მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ არსებულ/დაგეგმილ ტრანსპორტის/ქვეითის გადაადგილებისთვის განკუთვნილი გზებს/ქუჩებს, მოედნებს, გზატკეცილებს, ხიდებს, გზაგამტარებს, სარკინიგზო ხაზებს (გასხვისების ზოლის ჩათვლით), მეტროპოლიტენის მიწისზედა ხაზებს, ტრამვაის ხაზებს, ტროტუარებს, ტროტუარის მიმდებარე გაზონს, ზღუდარებს, ქუჩის მომიჯნავე გამწვანებულ ზოლებს, უსაფრთხოების კუნძულებს, გამწვანებულ გზაგამყოფებს, მიწისქვეშა ნაგებობებს, ასევე თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში ან/და საზღვრებს გარეთ, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის უძრავ ქონებაზე „საგზაო მოძრაობის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე განსაზღვრულ პარკირების ადგილებს.

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) — მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) — მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-
საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3) — დაბალი ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს;

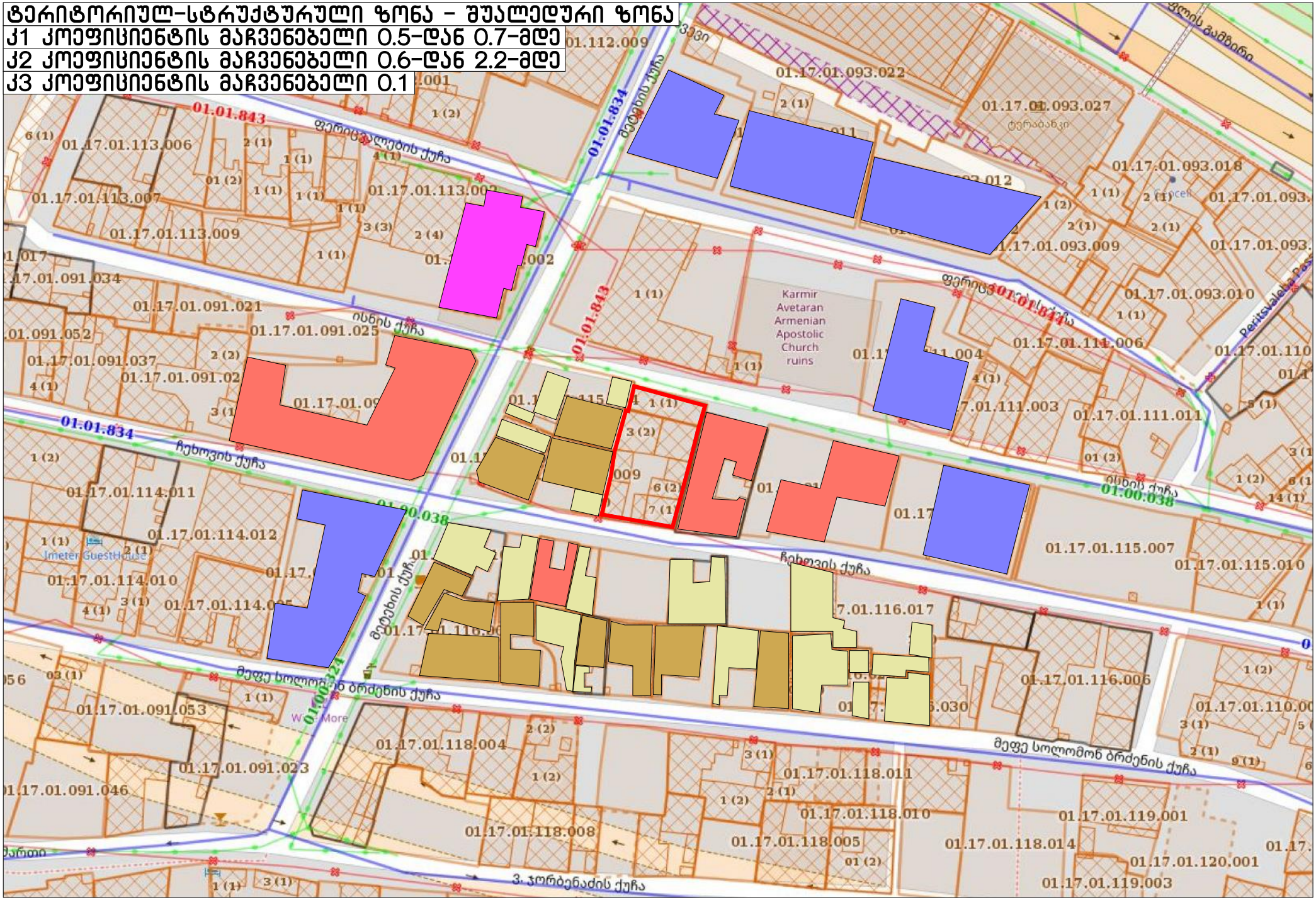
ლ) სზ-3 – განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

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		

მიმდებარე ნაკვეთების ნომერი და ფართობი მ 1:1000



ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონა - შუალედური ზონა
კ1 კოეფიციენტის მაჩვენებელი 0.5-დან 0.7-მდე
კ2 კოეფიციენტის მაჩვენებელი 0.6-დან 2.2-მდე
კ3 კოეფიციენტის მაჩვენებელი 0.1



ერთი სართული | ორი სართული | სამი სართული | ოთხი სართული | ექვსი სართული












20


20


APARTMENT









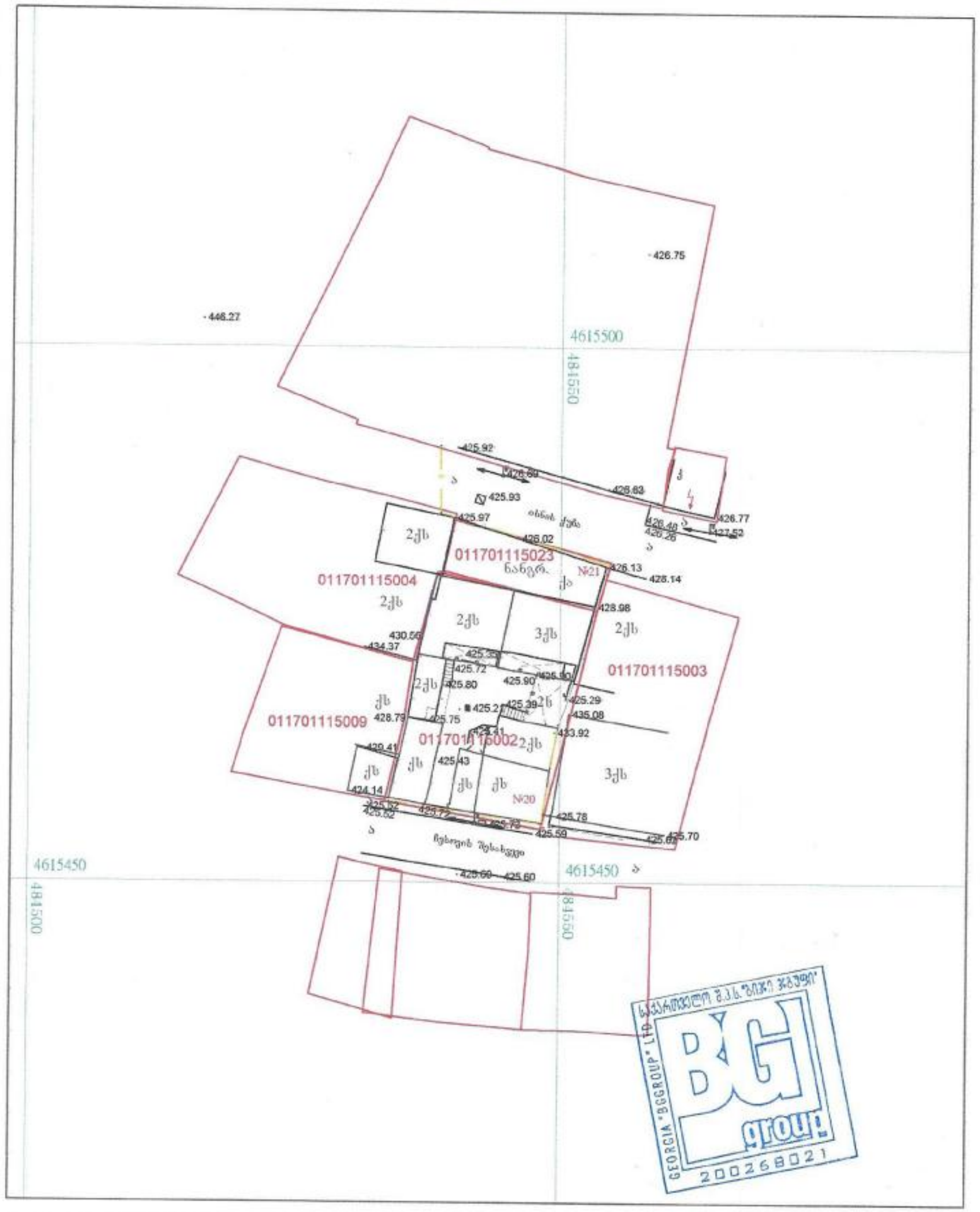






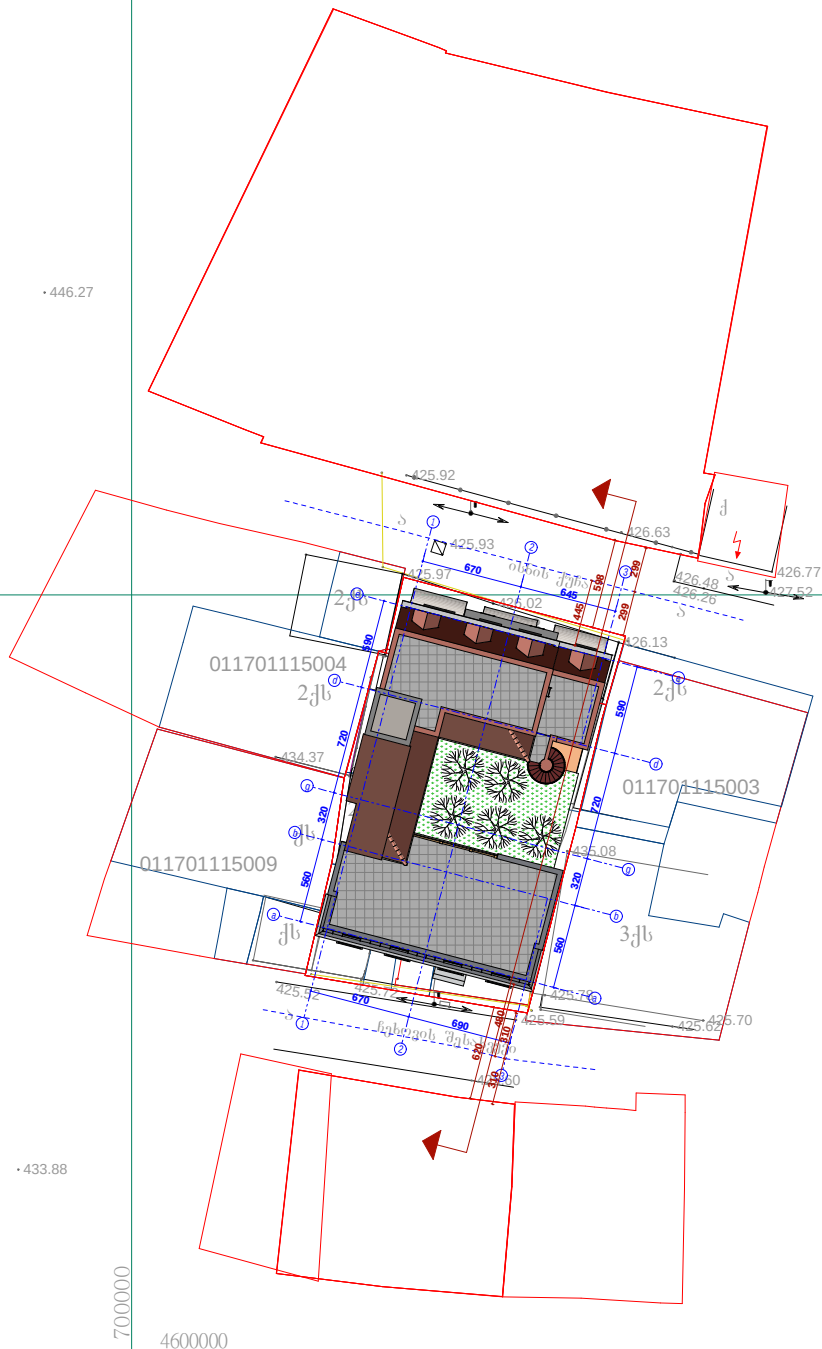


ტოპოგრაფიული გეგმა



მისამართი	თბილისი, ისნის ქუჩა №21		მიწის ნაკვეთის ფართი კვმ: 401 არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების
			შ.პ.ს. "ბიჯი ჯგუფი"
			შეასრულა კომპ. უზრუნველყოფა — ა. თევზაძე
			მასშტაბი : 1:500 — 2019.01.25

გენგეგმა


446.27
425.92
426.63
425.93
426.77
425.97
426.48
427.52
426.26
425.02
426.13
011701115004
2ქ
2ქ
434.37
011701115003
ქ
426.08
011701115009
ქ
3ქ
425.42
423.75
425.59
425.70
425.62
433.88
700000
4600000

მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემა

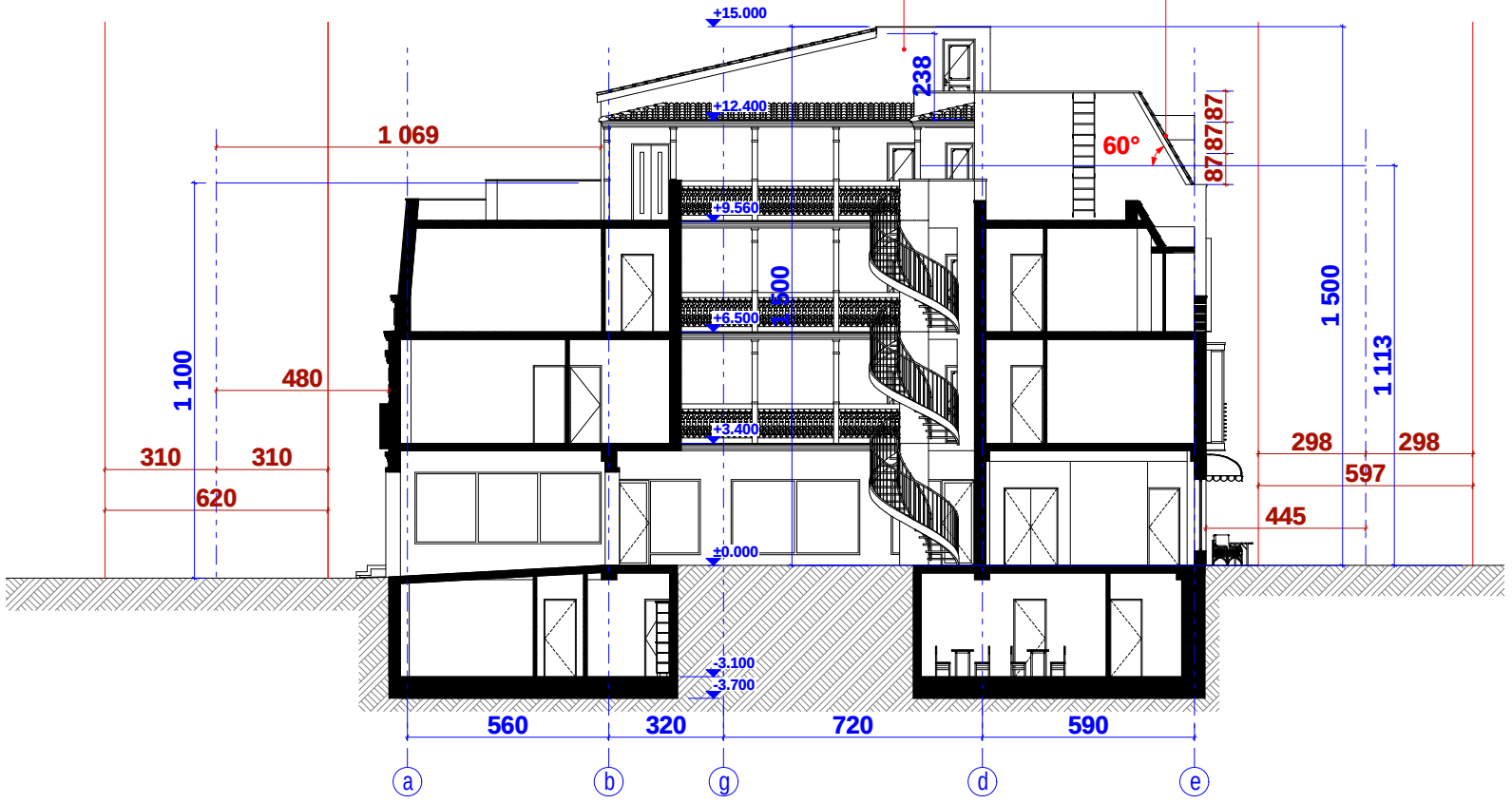
4. H–ის რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება მეათედის სიზუსტით და მოიცავს ქვემოთ ჩამოთვლილ სიმაღლეებს:

გ) სახურავზე ასასვლელი კიბის უჯრედის და იქ არსებული ლიფტის შახტის სიმაღლეს, თუ მათი სიმაღლე 2,4 მეტრს, ხოლო საერთო ფართობი 50 მ2-ს აღემატება.

4. H–ის რიცხვითი მნიშვნელობა მრგვალდება მეათედის სიზუსტით და მოიცავს ქვემოთ ჩამოთვლილ სიმაღლეებს:

ა) სახურავის სიმაღლეს საანგარიშო კიდიდან კიბამდე:

ა.ა) 45-დან 70 გრადუსამდე ქანობის შემთხვევაში – 1/3-ით;



ესკიზური მოცულობა (ისნის ქუჩა)



ესკიზური მოცულობა (ჩეხოვის ქუჩა)



ესკიზური მოცულობა (ისნის ქუჩა)



ესკიზური მოცულობა (ჩეხოვის ქუჩა)







ფოტომონტაჟი (ისნის ქუჩა)



ფოტომონტაჟი (ნარიყალიდან)

