მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.16.06.068.015**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 892012115960 - 22/11/2012 16:04:55

მომზადების თარიღი
22/11/2012 17:32:11

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ჩუღურეთი		
01	**16**	**06**	**068/015**

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი:67.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი: **68;**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , შესახვევი კალატოზის , N 2

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 892012056906 , თარიღი 19/10/2012 13:26:56
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 24/10/2012

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ხელშეკრულება უძრავი ქონების გაცვლის შესახებ DI-3-BCH-D-14 N090532083 , დამოწმების თარიღი:18/09/2012 ,ნოტარიუსი ნ. ხოფერია
- უძრავი ქონების საკუთრებაში მიღება-ჩაბარების აქტი , დამოწმების თარიღი:19/10/2012 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- თანხმობა N21 , დამოწმების თარიღი:19/10/2012 , შპს "არსი-ავლაბარი"

მესაკუთრეები:
შპს "ძველი თბილისი". , ID ნომერი:406032350

მესაკუთრე:
შპს "ძველი თბილისი".

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

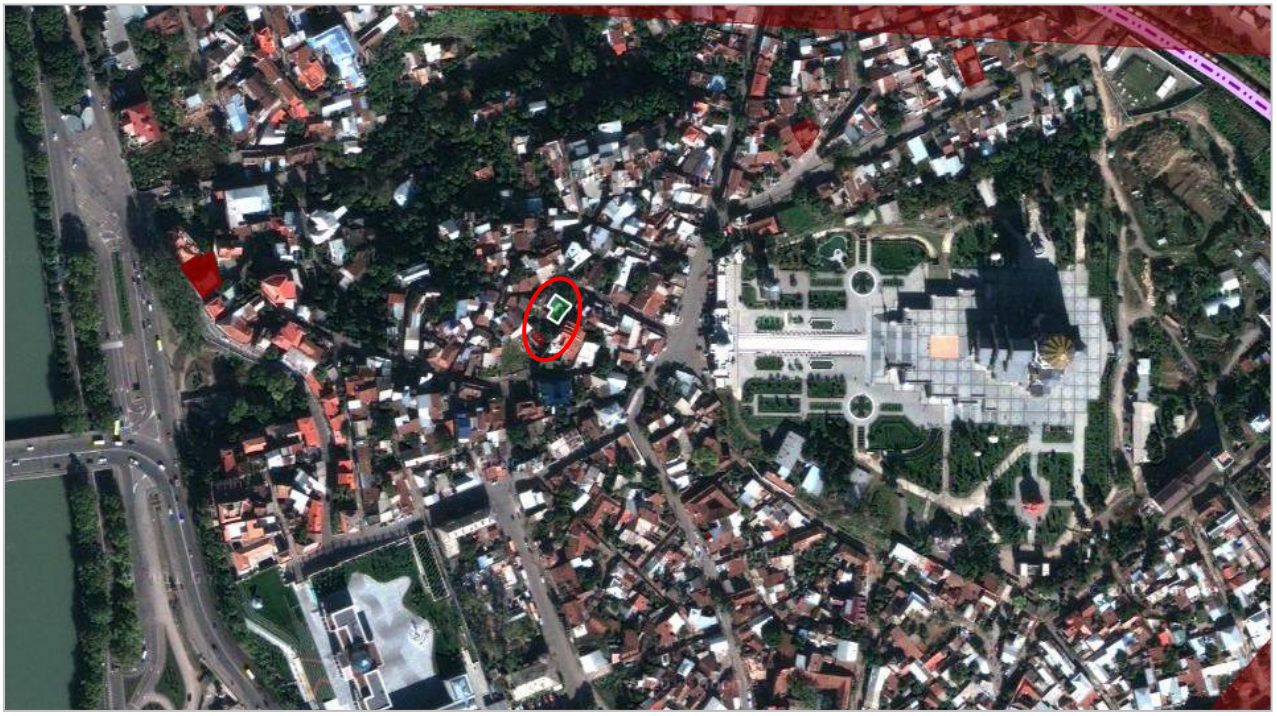
"ფიზიკური პირის მიერ 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული მატერიალური აქტივის რეალიზაციისას, აგრეთვე საგადასახადო წლის განმავლობაში 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა წარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის XVIII თავის მიხედვით."

ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში, შესაძლებელია სარეგისტრაციო სამსახურში მოსვლის გარეშე, ელექტრონულად წარმოადგინოთ განცხადება: http://public.reestri.gov.ge ან დაგვიკავშირდეთ: 2 405 405; 595 33 71 81; შესწორებული ამონაწერის მიღება შეგიძლიათ ვებ გვერდზე, ელექტრონულად, ასევე სარეგისტრაციო სამსახურში ,"ლიბერთი ბანკის" ნებისმიერ ფილიალში ან "პრივატბანკის" სწრაფი გადახდის აპარატიდან.

კალატოზის შესახვევი №2

(ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა)

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ჩუღურეთის ტერიტორიაზე ავლაბარსა და ჩუღურეთს შორის მთის ფერდზე შეფენილ განაშენიანებაში - სურბკარაპეტის (ამჟამინდელი ელენე ახვლედიანის) ხევის აყოლებით, თბილისის ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონის საზღვართან.

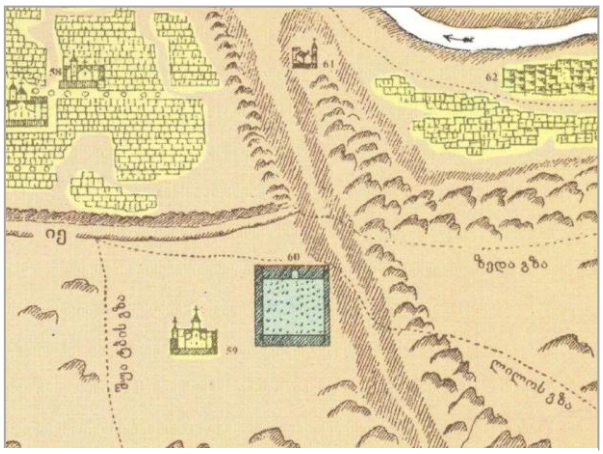


საპროექტო ტერიტორია და მისი შემოგარენი. აეროფოტოსურათი.

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარე განაშენიანების განვითარებას შეგვიძლია თვალი გავადევნოთ თბილისის ძველი რუკების მიხედვით: ვახუშტი ბატონიშვილის ***1735 წლის თბილისის გეგმაზე*** №60-ით აღნიშნულია ბებუთას ბაღი, შემდგომდროინდელი ხოჯავანქის მონასტრისა და სასაფლაოს ტერიტორია, რომელსაც ცალ მხარეს "დიდი ხევი" (დღევანდელი ახვლედიანის ხევი) ჩამოუყვება.

თბილისის 1867 წლის რუკაზე ჩუღურეთის არსენალსა და ხოჯავანქის სასაფლაოს შორის ხევისპირა ტერიტორია კვლავაც გაუნაშენიანებელია,

მხოლოდ აქა-იქ ჩნდება მომცრო დასახლებები. 1900-იან წლებში თანდათან ისახება ქუჩების ქსელი, თუმცა განაშენიანება ჯერ კიდევ კანტი-კუნტად ჩანს.



1735 წლის ვახუშტის გეგმა



1876 წლის თბილისის გეგმა

1905 წლის შემდეგ იწყება თბილისის დაუსახლებელი ტერიტორიების სწრაფი ათვისება. ხოჯევანქის სასაფლაოს ირგვლივ, ისევე როგორც თბილისის სხვა უბნებში (კუკიაში, სოლოლაკის ხევში, მთაწმინდის კალთებზე და სხვა) ახალმოსახლეები თვითნებურად, მიწის მფლობელებთან შეთანხმების გარეშე სახლდებიან - კიბალჩიჩის ხევის გარშემო განაშენიანება თანდათან იკავებს მთის კალთებს.

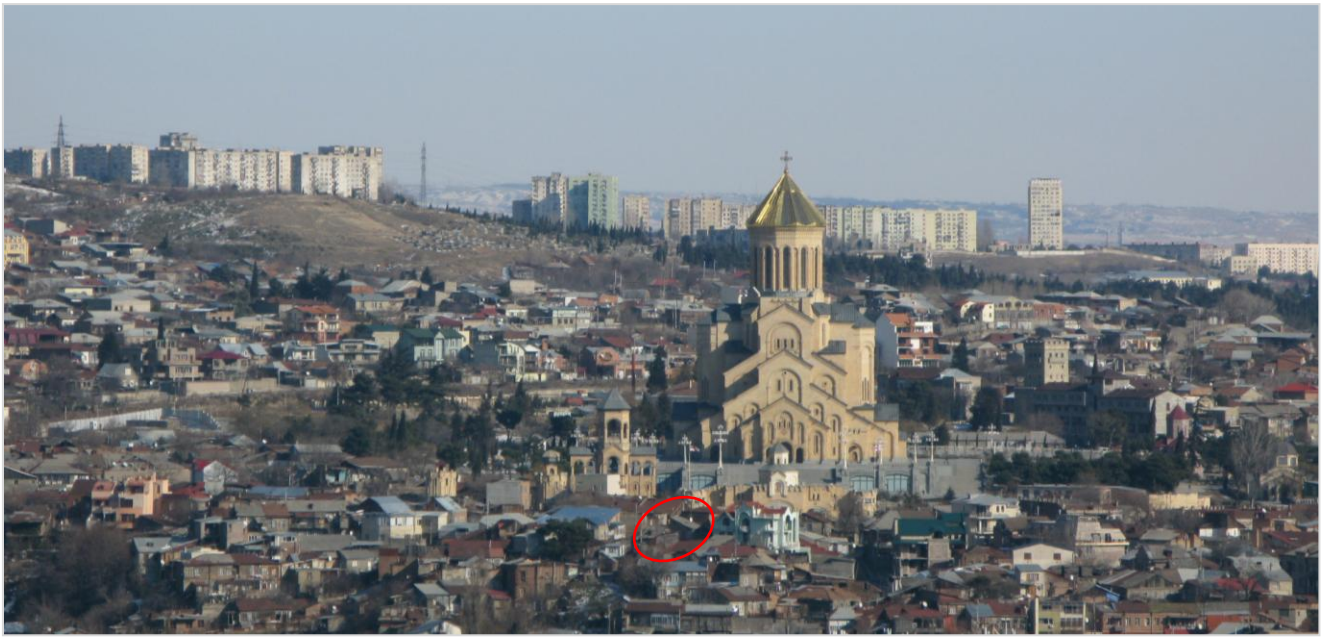


XX საუკუნის დასაწყისის ფოტოსურათი.

XX საუკუნის დასაწყისში უკვე არსებობს ამ უბნის ქუჩათა დღევანდელი ქსელის უმეტესი ნაწილი - მათ შორის ჩამოყალიბებული და განაშენებულია

კალატოზის და მისი მიმდებარე ქუჩები. განაშენიანება აქ თავიდანვე სტიქიურად განვითარდა, რასაც ხელი შეუწყო ბუნებრივმა პირობებმაც – დახრამული რელიეფი თავად კარნახობდა ქუჩების ქსელის უსწორმასწორო განვითარებას, ეზოების და შენობების თავისუფალ გეგმარებას. ქუჩები დაგეგმარებისა და განაშენიანების ხასიათის თვალსაზრისით არქიტექტურულ-გეგმარებით ორგანიზაციას მოკლებულია. ისინი ვიწრო და უსისტემოდ მიხვეულ-მოხვეულ აღმართებს და ტერასულ სისტემას ქმნის, თუმცა ამ უწესრიგობაშიც ნარჩუნდება ბუნებრივ ლანდშაფტთან ორგანულად შერწყმული ურბანული ქსოვილი.

ფართო სამშენებლო საქმიანობა გაჩაღდა ავლაბარში საბჭოთა ხელისუფლების დროს და, კიდევ მეტად, საქართველოს დამოუკიდებლობის პერიოდში. 1930-იან წლებში დაანგრიეს ხოჯავანქის ეკლესია, ხოლო მიმდებარე სომხური სასაფლაოს ნაცვლად პარკი გაშენდა.



2012 წლის ფოტოსურათი. ხედი მთაწმინდიდან.

განსაკუთრებით მკვეთრად იცვალა უბანმა სახე 1990-იან წლებიდან, როდესაც ხოჯავანქის ტერიტორიაზე დაიწყო გრანდიოზული პროექტი – წმ. სამების საკათედრო ტაძრის კომპლექსის მშენებლობა. თვით ტაძარი დასრულდა 2004 წელს (არქიტექტორი ა. მინდიაშვილი). ბოლო წლების კიდევ ერთი

მსხვილმასშტაბიანი პროექტია პრეზიდენტის ახალი რეზიდენცია. რეზიდენცია აიგო საგზაო ინსპექციის ყოფილი შენობის ადგილას. XIX საუკუნეში ამ ტერიტორიაზე იდგა ე. წ. პოკროვსკის ყაზარმები (Покровские казармы). ამ შენობებმა რასაკვირველია რადიკალურად შეცვალა უბნის მასშტაბი და სივრცით-არქიტექტურული გარემო – მცირემასშტაბიან მიკრო უბანში გაჩნდა მსხვილი დომინანტი, მაშინ როდესაც, ირგვლივ არსებულ განაშენიანებამ მცირე მასშტაბი შეინარჩუნა.

საპროექტო ტერიტორია

კალატოზის შესახვევი, მეზობელი ქუჩების მსგავსად, დაგეგმარებისა და განაშენიანების ხასიათის თვალსაზრისით არქიტექტურულ-გეგმარებით ორგანიზაციას მოკლებულია, თუმცა ამ უწესრიგობაში ბუნებრივ ლანდშაფტთან ორგანულად შერწყმული ურბანული ქსოვილი აქაც შენარჩუნებულია. ქუჩაზე მდგარი შენობები XX საუკუნის სხვადასხვა ათწლეულებშია აგებული და მათი უმეტესობა მოკლებულია არქიტექტურულ ღირებულებას, თუმცა ზოგიერთი მათგანი დღესაც შეიცავს შედარებით ძველი მშენებლობის ნაშთს – ძველი აგურის კედლებს, თაღოვან ღიობებს.



კალატოზის შესახვევი №2

საპროექტო ტერიტორია ურიცკის II შესახვევისა და კალატოზის ქუჩის კუთხეს ქმნის. მასზე ბარაკული ტიპის ერთსართულიანი სახლი დგას. ქუჩის მხარეს ის უხეში ნალესობით დაფარული კედლებითა და სწორკუთხა ღიობებით გამოდის და შეფიცრული ფრონტონით სრულდება.



კალატოზის შესახვევი №№2,4 და №3 სახლები

მას ერთსართულიანი აგურის სახლი ესაზღვრება, რომელიც მძიმე, ავარიულ მდგომარეობაშია – მისი წინ გადმოზნექილი კედელი დროებითი საყრდენებით არის გამაგრებული. ისტორიული და არქიტექტურული თვალსაზრისით ღირებული შენობები საპროეტო ტერიტორიას არ ესაზღვრება.

საპროექტო ნაკვეთი სწორკუთხა მოხაზულობისაა. მასზე მდგარი შენობა არქიტექტურულად არაღირებულია. მისი დემონტაჟი და ახალი ნაგებობით ჩანაცვლება დასაშვებია.

რამდენიმე წლის წინ აშენდა არსებულ ურბანულ გარემოსთან შეუსაბამო ოთხსართულიანი საცხოვრებელი სახლი კალატოზის შეს. №4, რომელმაც მნიშვნელოვნად შეცვალა ქუჩის განაშენიანების მასშტაბი. როგორც ხშირად ხდება ახალი მშენებლობებისას, აქაც რელიეფი თითქმის უგულვებელყოფილია. ამჟამად ამ უბანში სხვა სამშენებლო სამუშაოებიც მიმდინარეობს.

კალატოზის შესახვევში და მის მიმდებარე ქუჩებზე დღეს არსებული შენობების უმეტესობა ძველი სახლების გეგმარებით საფუძველზეა აგებული. სხვადასხვა დროისა და ტიპის ხის აივნებიან, მომცრო შუშაბანდებიან, ან აგურის სახლებს შორის რამდენიმე შენობა გამოიჩევა, რომლებიც დღესაც განსაზღვრავენ ამ უბნის მხატვრულ-არქიტექტურულ ხასიათს: ურიცკის II შესახვევი №12 ორსართულიანი აგურის სახლი რამდენიმე ურთიერთდაკავშირებული “სეგმენტისაგან” შედგება და ყურადღებას იქცევს აჟურულთაღედიანი ხის აივნით. კედლები ნალესობითა და ნალესობაში გამოყვანილი ფსევდო რუსტებით იყო დაფარული. ამჟამად ნალესობა მეტწილად ჩამოშლილია.





ქედის I შესახვევი №4 და ახვლედიანის ქ. №11

ქედის I შესახვევი №4 ორსართულიანი აგურის სახლი ხის ღია აივნითა და დერეფნით.



ურიცკის II შესახვევი №12

ელენე ახვლედიანი (ყოფილი კიბალჩიჩის) ქ. №11 – ნალესობით დაფარული აგურის შენობა – "თბილისურ" ყაიდაზე გადამუშავებული სახლის მთავარი ფასადი გვიანი კლასიციზმისთვის დამახასიათებელი პროფილებითა და არქიტექტურული ფორმები იქცევს ყურადღებას.

მიკროუბნის განაშენიანებაში აქტიურია თბილისური საცხოვრებელი ხუროთმოძღვრებისათვის ავთენტური სამშენებლო მასალა – ხე და აგური. სახასიათო შენობებთან ერთად გვხვდება ცალკეული ღირებული ელემანტები – თბილისური შიდა ეზოები, ხის შეკიდული და ლითონის აჟურული აივნები, სადარბაზოების კარები.

დასკვნა და რეკომენდაციები

კალატოზის ვიწრო ქუჩა ელენე ახვლედიანის (ყოფილი კიბალჩიჩის) ქუჩიდან იწყება და ურიცკის II შესახვევს უერთდება. მის არქიტექტურულ სახეს ერთ, ორ და სამსართულიანი სახლები განსაზღვრავს.



კალატოზის შესახვევი

მიუხედავად ცვლილებებისა ერთიანობაში შენარჩუნებულია საცხოვრებელი უბნების თბილისური ხასიათი, რაც მთელ რიგ შემთხვევებში სახლის-აივნის-ეზოს-ქუჩის ერთმანეთში თანმიმდევრული გახსნის მეშვეობით ქმნის კომპოზიციის სივრცით მთლიანობას და ერთგვარ "სპონტანურ ანსამბლურობას". საპროეტო ტერიტორიაზე და მის მიმდებარედ განლაგებული შენობების უმეტესობა ძლიერად არის სახეცვლილი და დაზიანებული - დროთა განმავლობაში ცვლილებები აქ მხოლოდ საყოფაცხოვრებო პირობების გაუმჯობესების მიზნით ხდებოდა და ყოველი ამგვარი ცვლილება არქიტექტურული თვალსაზრისით სავსებით არაღირებულია.

ამ მიკროუბნის მთავარი ღირსება ბუნებრივ რელიეფთან შეზრდილი შენობები და ჩუღურეთის ხევისპირა განაშენიანების ლანდშაფტური ტერასებით შექმნილი დინამიკური რიტმია.

- საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული შენობის დემონტაჟი დასაშვებია. მას არ მოჰყვება ისტორიული განაშენიანების განადგურება, რადგან აქ ამჟამად ღირებული შენობები არ დგას.

- საპროექტო ნაკვეთის მიმდებარედ რამდენიმე წლის წინ ოთხსართულიანი საცხოვრებელი სახლი აიგო (კალატოზის შეს. №4) - უგულვებელყოფილია ტერიტორიის განაშენიანების მასშტაბი. სქემატურია აქ გამოყენებული არქიტექტურული ფორმები.

- შემდგომში, პროექტირებისას უნდა განისაზღვროს შენობის სართულიანობა და მისი აბსოლუტური სიმაღლე. საუკეთესო ვარიანტში, ახალი შენობის სიმაღლემ არ უნდა გადააჭარბოს ურიცკის შესახვევი №8 სახლის სიმაღლეს და დაცული უნდა იქნას ქუჩის წითელი ხაზი – ქუჩა ძალიან ვიწროა და კალატოზის შეს. №4 სახლის წინ გამოსული მოცულობაც აღარ იძლევა მისი გაფართოვების საშუალებას.

- მისაღებია თანამედროვე სტრუქტურათა შერწყმა არსებულ მყუდრო გარემოსთან, თუნცა ახალი შენობის გადაწყვეტა სასურველია შეესაბამებოდეს ძველი ქალაქის ტრადიციულ არქიტექტურულ სახეს. ასევე, შესაძლებელია ახალი შენობის არქიტექტურაში, თბილისისთვის დამახასიათებელი სამშენებლო მასალის, ხისა და აგურის გამოყენება, რაც გარემოსთან მისადაგების ეფექტურ საშუალებად შეიძლება იქცეს; სასურველი იქნება თბილისური არქიტექტურის მთავარ კომპონენტთა – ეზოსა და აივნის ქუჩასთან დაკავშირების ხერხების მოხმობა.

- არ არის სასურველი ისტორიული უბნისათვის შეუსაბამო საშენი მასალებისა და არქიტექტურული ელემენტების გამოყენება, როგორიცაა დიდი შენიმული სიბრტყეები, დასაფეხურებული ტერასები, მასიური ერკერები და სხვა.

- გათვალისწინებული უნდა იქნას აქაურობისთვის დამახასიათებელი ლანდშაფტი და კამერული გარემო. ისევე, როგორც ნაგებობის განთავსებითი

და სივრცითი კონტექსტი - ტერიტორია ჩნდება მრავალი წერტილიდან, მათ შორის ნარიყალას გადასახედი მოედნებიდან, სოლოლაკის და მთაწმინდის ფერდებიდან.

- გათვალისწინებულ უნდა იქნას შენობის ქუჩების შესაყართან მდებარეობა და ანგარიში გაეწიოს მეზობელი შენობების მასშტაბს.
- პროექტებისას გათვალისწინებული უნდა იქნას რელიეფის თავისებურებები - მიუხედავად იმისა, რომ ურბანული გარემო ძალიან დაზიანებული და ქაოტურია, მთიანი რელიეფი და ქუჩების ბუნებრივად განვითარებული ქსელი გარკვეულად გვკარნახობს ახალი შენობის პროექტირების სივრცით-გეგმარებით "პირობებს".
- მშენებლობისას გასათვალისწინებელია ინფრასტრუქტურის, პირველ რიგში, საინჟინრო-ტექნიკური სისტემის და წინ გამავალი გზის კეთილმოწყობა. სასურველია შიდა ეზოს, როგორც უბნის განაშენიანების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი მახასიათებლის გარკვეული ფორმით შენარჩუნება.

ხელოვნებათმცოდნე
მარინა ხატიაშვილი