თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება № 5163343

გაცემის თარიღი: 29/10/2020 გაცნობის თარიღი: -

განცხადების ნომერი: AR1781222
შემოსვლის თარიღი: 10/10/2020
შედეგი: **თანხმობა**

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი / ობიექტ(ებ)ი:

- საკადასტრო კოდი: 01.15.02.040.013
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , ივანე კერესელიძის ქუჩა N17
- ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
- ფართობი: 490.0 კვ.მ
- მესაკუთრე(ები): შპს "ურბანჰოტელი" (404454256)

ნომენკლატურა :

- **მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა**
- **III კლასის ობიექტი (სავარაუდო კლასი)**
- **საცხოვრებელი ობიექტები**
  - მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

დამკვეთი - განმცხადებელი:

- ზაზა ტყეშელაშვილი პ/ნ 01017017470
- მისამართი: თბილისი ი.გოგებაშვილი-ივ.კერესელიძის ქ. N 9/19

....ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :

- ....ქმედებები: 1662.0

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მე-5, 51-ე, 96-ე, მე-100 მუხლების, VI თავის, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიეტქტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებით დამტკიცებული მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესის და პირობების, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის №39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების თანახმად.

ბრძანება

1. დაკმაყოფილდეს მოქალაქე **ზაზა ტყეშელაშვილის 2020 წლის 10 ოქტომბრის AR1781222** _განცხადებადა დამტკიცდეს თანდართული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები;
2. განემარტოს დამკვეთს, რომ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დაკმაყოფილება აუცილებელია კონკრეტულ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად (მათ საფუძველზე დგება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები) და იგი ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან 3 (სამი) წლის განმავლობაში.
3. ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის.: ქ.თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. №7), მისი ოფიციალური წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები

I. ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის შესახებ

- **საკადასტრო კოდ(ებ)ი:** 01.15.02.040.013
- **ფართობი:** 490 კვ.მ
- **მიზნობრივი დანიშნულება:** არასასოფლო-სამეურნეო
- **მიწათსარგებლობის ზონები, რომლებიც ვრცელდება ნაკვეთზე:**

ფუნქციური ზონა (ზონები):

- **საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)** - საშუალო ინტენსივობის შერეული საცხოვრებელი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს. განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს შერეული ტიპის საცხოვრებელი სახლები. ასევე დასაშვებია ამ წესების დანართი-1-ით განსაზღვრული ძირითადი და სპეციალური (ზონალური)შეთანხმებით დაშვებული სახეობები;

ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონა:

- **ცენტრალური ზონა (ცზ)** – დედაქალაქის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი;

- განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა: ___
- განსაკუთრებული რეგულირების სარეკრეაციო ზონა: ___
- კულტურული მემკვიდრეობის ზონა: **ისტ-1; ისტ-2**
- გარემოს დაცვის ზონა:_____
- ნორმატიული ფასის ზონა: ზონა **№40;** ფასი **383** ლარი;

· სპეციალური რეჟიმები:_____
· არქეოლოგიური უბანი/ობიექტი: _____
· ეკოლოგიური მდგომარეობა: _____
· მიწის ნაკვეთის ან მისი ნაწილის კეთილმოწყობა (მაგ.: შემოღობვა, საბავშვო სათამაშო მოედნები, გამწვანება):_____
· ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა: _____

II. ძირითადი მოთხოვნები მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის სამშენებლო განვითარების მიმართ

1. სამშენებლო განვითარების მიზანი

· მშენებლობის სახეობა: **ახალი მშენებლობა.**
· საპროექტო ობიექტი: **მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი .**
· ფუნქცია/დანიშნულება: **საცხოვრებელი**
· შენობის (ნაგებობის) სართულიანობა და გაბარიტები: _____

2. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

· **კონკრეტული ფუნქციური ზონის პარამეტრები: საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5)**

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები **(სზ-5)**			
კ-1		**0,5**	კოეფიციენტი
კ-2		**2,1**	კოეფიციენტი
კ-3		**0,3**	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-ნეგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		**	მეტრი
შენიშვნა	** ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისთვის* *** განისაზღვრება მიმდებარე განაშენიანების შესაბამისად*		

· **მიწის ნაკვეთისთვის მინიჭებული პარამეტრები:**

კ-1		-	კოეფიციენტი
კ-2		–	კოეფიციენტი
კ-3		–	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	–	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	–	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	–	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი

შენიშვნა: კოეფიციენტების ანგარიშის წესი იხილეთ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების“ მე-11, მე-12 და მე-13 მუხლებში.

3. მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები და მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრა

· განაშენიანების რეგულირების (წითელი) ხაზი: _____
· განაშენიანების სავალდებულო (ლურჯი) ხაზი: _____

· საზოგადოებრივი საზღვრები: **აღმოსავლეთის მხრიდან.**
· უკანა ეზო: **დანართის შესაბამისად**
· მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: **განისაზღვროს საზოგადოებრივი საზღვრისა და უკანა ეზოს მხრიდან** ფორმულით H=L/Y, სადაც;

- H - განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;
- L წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის.
- Y= წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:
  ა) 0.35 დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;
  ბ) 0.25 სამრეწველო ზონებისათვის;
  გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

შენიშვნა: მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობათა განთავსების პირობები, მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრის და მათი ნაწილების საზოგადოებრივ სივრცეში შეჭრის კონკრეტული წესები იხილეთ „ქ. თბილისისმუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესები“-ს V თავი.

გაფრთხილება :

მიწის ნაკვეთის სამშენებლორ გამოყენების პირობები დგინდება ესკიზის შეთანხმების გარეშე . გათვალისწინებული იქნას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს წევრების რეკომენდაცია:

„პროექტირების შემდგომ ეტაპზე მიზანშეწონილია გადამუშავდეს ეზოს ფასადი - შუშაბანდებისა და აივნების გამომსახველობა მეტად ჰარმონიზებული იყოს ერთმანეთთან“

III. დამატებითი / სპეციალური მოთხოვნები მიწის ნაკვეთის (და შენობა-ნაგებობების) სამშენებლო განვითარების მიმართ

1. ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობა: ----------
2. გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:
   - დაცულ იქნას „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების“ ტექნიკური რეგლამენტის (დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილებით) მოთხოვნები.
3. განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირება:
   - დაუშვებელია შენობა-ნაგებობების სახურავებზე შემდეგი გადახურვის მასალების გამოყენება:
     ა) ნებისმიერი ფორმის მოთუთიებული თუნუქი (დაცვითი საფარისა და შეღებვის გარეშე);
     ბ) ნებისმიერი ფორმის შიფერი;
     გ) ფიქალი (გარდა საკულტო ნაგებობებისა).
   - ექსტერიერის ელემენტები და მოწყობილობები/დანადგარები:
     - განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით მოწყობილი საინფორმაციო ან/და სარეკლამო აბრების, წარწერების, ყუთების, ბილბორდების და სხვა მსგავსი ელემენტების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განთავსების ადგილზე არა/საცხოვრებელი ერთეულის შესაბამისი ფასადის ან/და სახურავის ნაწილის ფართობის 20 %-ს (გარდა შენობა-ნაგებობის ყრუ ფასადისა ან/და მშენებარე შენობა-ნაგებობის ფასადისა);
     - სარეცხის საშრობი-გასაფენი, გათბობის, კონდიცირების და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/დანადგარები უნდა განთავსდნენ შენობის შიგნით, სპეციალურად გამოყოფილ სათავსებში. მათი არარსებობის შემთხვევაში, დასაშვებია მათი განთავსება ექსტერიერის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე, ერთიანი, მოწესრიგებული სახით. ასეთ შემთხვევაში, საჭიროა მათი შემოსვა-შენიღბვა დეკორატიული ელემენტებით (ჟალუზი, ეკრანი და სხვა) და მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარის ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემაში გადაწყვეტა. დაუშვებელია ასეთი მოწყობილობა-დანადგარების განთავსება ქუჩის მხარე ფასადზე.
     - ანტენები (სატელიტური, რადიო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე. ტექნიკური აუცილებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მათი განთავსება შენობის ფასადზე, ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე. დაუშვებელია ასეთი მოწყობილობა-დანადგარების განთავსება ქუჩის მხარე ფასადზე;
     - ღიობების დამცავი საშუალებები (ჟალუზების, გისოსების და სხვა) უნდა მოეწყოს ერთიანი პროექტის საფუძველზე, მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარის ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემაში გადაწყვეტით;
     - აივნებსა და ტერასებზე - ტენტების / საჩრდილობლების მოწყობა, ფასადის ერთიან სისტემაში გადაწყვეტა;
   - სახურავზე მასალების ფერების შერჩევა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ გათვალისწინებულ იქნეს მიმდებარე განაშენიანების დომინანტური, ესთეტიკური თვალსაზრისით ღირებული არქიტექტურული გამომსახველობა;

4. **ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გამწვანება**:
   - მიწის ნაკვეთი საკადასტრო საზღვრებში საჭიროა კეთილმოეწყოს გამწვანების კოეფიციენტის (კ-3) მინიმალური მაჩვენებლის დაცვით;
   - მაქსიმალურად შენარჩუნებულ იქნას საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული ხე-ნარგავები, ხოლო მათი მოჭრის ან ამოძირკვა(ამოღება)-გადარგვის (გარდა ხილ-კენკროვანი ნარგავებისა) აუცილებლობის შემთხვევაში, მიღებულ იქნას შესაბამისი ნებართვა ქ. თბილისის მერიის ეკოლოგიისა და გამწვანების საქალაქო სამსახურისგან.

5. **მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და სანებართვო პირობების შესრულების საჯაროობის უზრუნველყოფა:** ნებართვის გაცემის თითოეული სტადიზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფილ იქნეს შესაბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება. სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაბარიტია A2 ზომის ფორმატი. საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოიხსნას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების ან/და ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ. დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება.

შენიშვნა: კონკრეტული წესები იხილეთ „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებასა და საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში.

IV. ზოგადი მითითებები და რეკომენდაციები

-

1. **არქიტექტურულ პროექტში გათვალისწინებული იქნეს**:

   · 2017 წლის 01 იანვრიდან ძალაში შევიდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28

იანვრის #41 დადგენილება ტექნიკური რეგლამენტის ,,შენობა–ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“–ს დამტკიცების თ ა ო ბ ა ზ ე . ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, I V კლასს დაქვემდებარებულიშენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე (რომლის მოთხოვნებიც გათვალისწინებულ იქნეს საჭიროებისამებრ)

- ტერიტორიაზე არსებული საინჟინრო კომუნიკაციები და სხვა ხაზობრივი ნაგებობები (არსებობის შემთხვევაში) – დაცულ იქნეს სამშენებლო ნორმები; მათი გადატანის საჭიროების შემთხვევაში, წარმოდგენილ იქნეს ცნობა/თანხმობა შესაბამისისამსახურებიდან/მესაკუთრისგან;
- ტერიტორიის გამწვანება;
- სანაგვე ყუთების განსათავსებლად ადგილების შერჩევა;
- გარემოსდაცვითი და სანიტარული კანონმდებლობის მოთხოვნები;
- ღია ავტოსადგომ(ებ)ის განთავსება საპროექტო მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრებში. ამასთან, არაერთგვაროვანი და რთული რელიეფის პირობებში, სატრანსპორტო საშუალებების შენახვის რეკომენდებული სახეობაა ავტოსადგომები რელიეფის გამოყენებით (მიწის ქვეშა ავტოსადგომები);
- შენობის მიწისქვეშა სივრცის გამოყენება - საპროექტო ობიექტის ფუნქციის გათვალისწინებით, ნაკვეთის შესაძლებლობის შესაბამისად;
- პირველი სართული/სართულები შესაძლებელია დაიტვირთოს ზონის შესაბამისი საზოგადოებრივი ფუნქციით, არა უმეტეს შენობის საერთო ფართობის 25 %-სა.

შენიშვნა: მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო დოკუმენტები იხილეთ „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებაში.

2. **მშენებლობის ნებართვის მისაღებად წარმოსადგენ დოკუმენტაციაში გათვალისწინებული იქნეს**:
   - მესაკუთრის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებ არსებობის შემთხვევაში იპოთეკარის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებაზე;
   - მშენებლობის ორგანიზების პროექტის მშენებლობის განხორციელების კალენდარული გრაფიკი, მშენებლობის ეტაპების ხანგრძლივობის გათვალისწინებით;
   - მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებლის გადახდა (მოსაკრებლის ოდენობა შეადგენს ახალასაშენებლი ობიექტის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის თითოეული კვადრატული მეტრისთვის 4(ოთხი) ლარს).
   - საინფორმაციო დაფის (ბანერის) შესაბამისად განახლება და ფოტოფიქსაცია (გადაღებული ახლო და შორი მანძილიდან).

შენიშვნა: მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო დოკუმენტები იხილეთ „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილებაში.

- I თავი ასახავს საფუძველმდებარე ინფორმაციას - საყრდენი მონაცემები მიწის ნაკვეთის შესახებ რომლის, ანრომელზე მდგომი შენობა-ნაგებობის განვითარებაც არის დაგეგმილი;
- II თავში მოცემულია ძირითადი მოთხოვნები (პირობები) - კანონმდებლობით უშუალოდ გათვალისწინებულივალდებულებები, მიწის ნაკვეთის (და შენობა-ნაგებობის) სამშენებლო განვითარებაზე;
- III თავში მოცემულია დამატებითი ან/და სპეციალური მოთხოვნები, რომელიც გათვალისწინებულია,,მშენებლობისნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის N57დადგენილებით, ქ. თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27მარტის N4-13 გადაწყვეტილებით დამტკიცებული „ქ.თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა დაგანაშენიანების რეგულირების წესებით“ და სხვა მოქმედი ტექნიკურირეგლამენტებითა და ნორმატივებით;
- IV თავი შეიცავს ზოგად ინფორმაციას მშენებლობის ნებართვის II და III სტადიებთან დაკავშირებით.



გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა

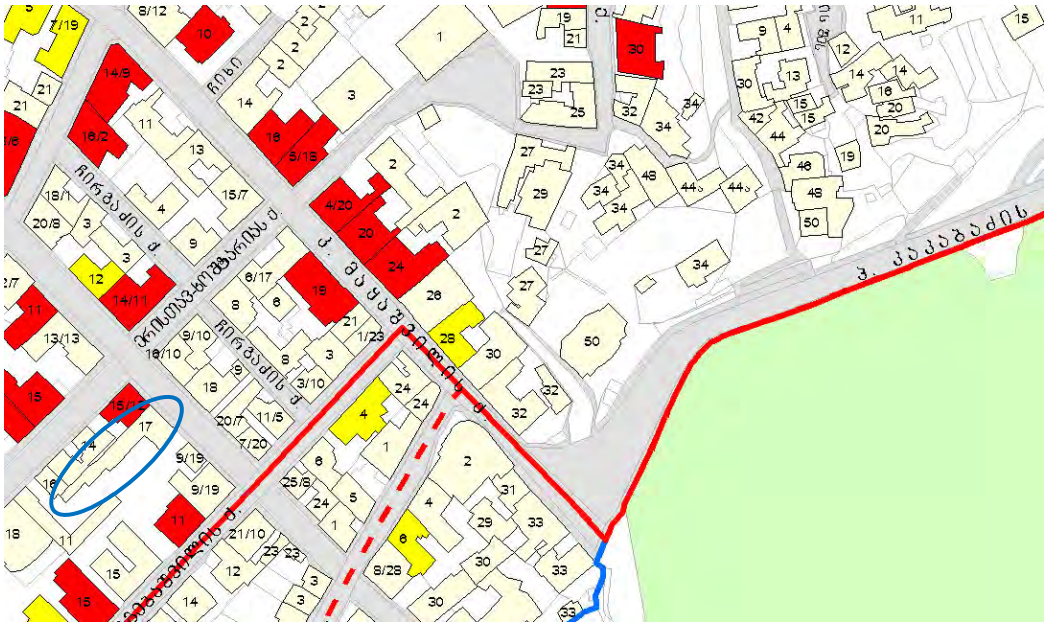
ა. კერესელიძის ქუჩა №17



თბილისი

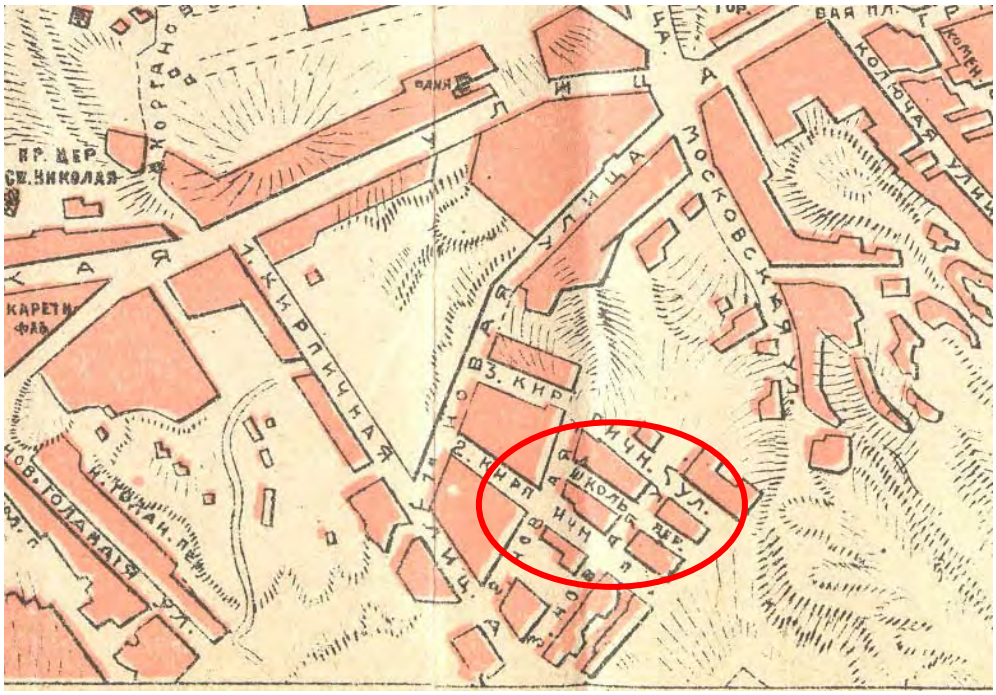
2019, მარტი

საკვლევი ობიექტი ზემო ვერისუბნის ფარგლებში, კერესელიძის ქუჩის №17-ში მდებარეობს. ეს ტერიტორია ქ. თბილისი ურბანული მემკვიდრეობის მკაცრი დაცვის ზონაში ექცევა.



დღევანდელი თბილისის ერთ-ერთი ცნობილი უბანი ვერა, თავის დროზე სოფელი იყო, რომელიც თბილისს ეკვროდა. XIX-ის 60-იანი წლებიდან მან ქალაქთან ინტეგრირება დაიწყო, გაჩნდა პირველი ქალაქური ტიპის დასახლება, აშენდა აგურის ქარხნები. თბილისის სრულფასოვან უბნად ვერა XIX საუკუნის 80-იან წლებში იქცა, როცა აქ ინტენსიური და რეგულარული ქალაქური განაშენიანება დაიგეგმა.

ვერისუბანი მოიცავს ტერიტორიას მდინარე ვერეს ქვედა დინებიდან, ვიდრე ელბაქიძის დაღმართამდე. ვერაზე გადიოდა დიღმის საქარავნო გზა (დღევანდელი კოსტავას ქ.) და წყნეთის გზა (მელიქიშვილის ქ.). უბნის ურბანული ქსოვილის ჩამოყალიბებაში გადამწყვეტი როლი ითამაშა ვერის ხიდის (1883 წ. 1952 წელს იგი ახალი ხიდით შეიცვალა) აგებამ და ვერის დაღმართის (დღევანდელი მ. ჯავახიშვილის) გაჭრამ. ხიდმა ქალაქის ორი მაგისტრალი – გოლოვინსკისა და მიხეილის (რუსთაველის და აღმაშენებლის) პროსპექტები დააკავშირა ერთმანეთს. გოლოვინსკის პროსპექტი ვერისუბნის მიმართულებით გაგრძელდა. იგი შეუერთდა ოლღას ქ.-ს (კოსტავას ქ.), რომელიც დაახლოებით ვერის ბაღთან მთავრდებოდა და წყნეთის (მელიქიშვილის ქ.) ქუჩებს. ამ ქუჩათა გასაყარზე მცირე მოედანი წარმოიქმნა (დღევანდელი ფილარმონია). ვერისუბნის გეგმარება დღესაც შენარჩუნებულია. მას დიდად განსაზღვრავს რელიეფი (უბანი ნაწილობრივ მთის ფერობზეა განლაგებული) და მასთან მისადაგებულია ქუჩების მრუდხაზოვნება.



ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისითაც არ დაუკარგავს უბანს თავისი მნიშვნელობა. ვერაზე დღესაც გადის ქალაქის მთავარი მაგისტრალები (თავისუფლების მოედანი – რუსთაველის პროსპექტი – კოსტავას ქ. და მელიქიშვილის ქ. – ვაკე), რომლებიც თბილისის ცენტრს ახალ უბნებთან აკავშირებს.

ვერისუბნის განაშენიანება კოსტავასა და მელიქიშვილის ქუჩების პარალელურად ვითარდება. ეს ქუჩები უბნის განაშენიანებას ქუჩათა პერპენდიკულარული სისტემის მეშვეობით უკავშირდებოდა.

XIX ს. ბოლოსა და XX ს. ვერაზე ახალი, ქალაქური ტიპის სახლების უფრო მასშტაბური მშენებლობა დაიწყო. ეს სახლები თავისი გეგმარებითა და მხატვრულ-არქიტექტურული სახით იმ დროის თბილისური არქიტექტურის საერთო ტენდენციებს მიჰყვება. XX ს-ში ვერა თბილისის ერთ-ერთ ცენტრალურ უბნად იქცა.

კერესელიძის ქუჩა ერთ-ერთი გამორჩეული მონაკვეთია ვერის უბნის ზედა კვარტლის განაშენიანებაში. ამ თავისებურებას განსაზღვრავს, როგორც მთაგორიანი რელიეფი, ასევე ქუჩაზე შემორჩენილი არქიტექტურული ძეგლების განსაკუთრებული ღირებულება. მაყაშვილის ქუჩის უკანასკნელი ზედა სახლები უკვე გოგებაშვილის ქუჩის მხარეს ვითარდება. თუმცა სწორედ ამ მონაკვეთში არქიტექტურულად ღირებული ნიმუშები შემორჩენილი არ არის.



საკვლევი მონაკვეთის მიდამოებში, კერესელიძისა და ერისთავ-ხოშტარიას ქუჩების განაშენიანება ძირითადად XX ს-ის დასაწყისის ორ-სამსართულიანი აგურის საშუალო ფენის კუთვნილი კერძო სახლებისგან შედგება. მათ შორის იშვიათად ვხვდებით ისტორიულ-არქიტექტურული ღირებულების ნაგებობებს. ამჟამად ერისთავ-ხოშტარიას და კერესელიძის ქუჩის №15/12 კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსს ატარებს.





სახლი ორსართულიანია, მთლიანად ე.წ. ახალი აგურით ნაგები. ერისთავ-ხოშტარიას ქუჩის მხარეს სახლის სხვენზე მცირე მეზონინის ფორმის სათავსოა განთავსებული, ხოლო კერესელიძის ქუჩის მხრიდან სახლს ხის შუშაბანდიანი აივანი აქვს შეკიდული.

შენობის ფასადები სრულიად სადაა, მოკლებული ყოველგვარ მხატვრულ გაფორმებას. აგურის ფასადზე ერთადერთი აქცენტირებული მოტივი ფანჯრების მორკალური თავსართებია. ასევე შემორჩენილია ძველი სადარბაზოს ხის კარი (ორნამენტის გარეშე). რაც შეეხება ხის ნაწილებს (სამერცხულის და აივნის ალათებს), ისინი სადაა, ჭვირული დეკორის გარეშე.



ერისთავ-ხოშტარიას 15/12-ის ინტერიერი ტიპიურია XX ს-ის დასაწყისის საშუალო ფენის საცხოვრებლისთვის. სადად გალესილი საცხოვრებელი ოთახები მოკლებულია ყოველგვარ კაზმულობას (ბუხრებს, კედლის ნახატს და სხვ.). სახლის ორი სართული რიკულებიანი სადა ხის კიბით კავშირდება, თუმცა, აღსანიშნავია ზოგადად როგორც კიბის, ასევე სართულშუა გადახურვისა და ხის შუშაბანდების მძიმე ფიზიკური მდგომარეობა.

ძეგლის მეზობელი შენობა, ა. კერესელიძის ქ. №17, მაღალი, ორსართულიანი აგურით ნაშენი სახლი, ასევე ატარებს სიძველის ნიშანს, თუმცა, არ არის მიჩნეული კულტურული მემკვიდრეობის ნიმუშად.



სახლის საფასადე კომპოზიცია სადაა, შეულესავი აგურით ნაშენი კედელი მართკუთხა ღიობების რიტმით არის დანაწევრებული. სართულშუა სარტყლები აგურის მოცულობითი წყობით არის გამოყვანილი. ასეთივე სარტყლებით არის მოსაზღვრული სახლის მაღალი პარაპეტი, რომლის მიღმა ორქანობა სახურავი იკვეთება. სახურავის ცენტრალურ ნაწილში ტრადიციული ფორმის სამერცხულია განთავსებული.

ეზოს მხარეს შენობის იერსახე ტრადიციულია ძველი უბნისთვის და ხის გალერეა-შუშაბანდებით გაფორმებულ ფასადს წარმოადგენს. შუშაბანდებისა და აივნების მდგომარეობა უკიდურესად მძიმეა. ნაწილი მათგანი ჩამოშლილია.





შენობის კონსტუქციული დასკვნის მიხედვით "არსებული მდგომარეობით აღნიშნული შენობების საყრდენ მზიდ ელემენტებს ხანდაზმულობის შედეგად აღენიშნება ბზარების კვალი, და აგურის ფრაქცია ფაქტობრივად დარღვეულია. ჩატარებული კვლევის მიხედვით შენობები იმყოფება მკვეთრად ავარიულ მდგომარეობაში. წარმოდგენილი მდგომარეობა განპირობებულია ხანდაზმულობის შედეგად და ფაქტობრივად კედლები განიცდის შლას (დარღვეულია აგურის სიმტკიცე და განიცდის შლას) აქედან გამომდინარე გამაგრებითი სამუშაოების განახორციელება მიზანშეუწონარია, ვინაიდან შენობის ძირითადი მზიდი კედლების აღდგენა და გამაგრება შეუძლებელია."

დასკვნა-რეკომენდაცია

კერესელიძის ქ. №17 ნაგებობა, ზემო ვერისუბნის განაშენიანების ერთ-ერთი ტიპიური ნიმუშია და კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის მიმდებარედ მდებარეობს. შესაბამისად, მისი ჩანაცვლება უნდა მოხდეს მიკროუბნის მასშტაბის და არქიტექტურული იერსახის გათვალისწინებით.

კონსტრუქციული დასკვნის მიხედვით და იმ გარემოებით, რომ შენობა არ წარმოადგენს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლს, შესაძლებელი ხდება შენობის დემონტაჟი და მის ნაცვლად ახალი მოცულობის აგება შემდეგი რეკომენდაციების გათვალისწინებით:

- მოცულობის მასშტაბი უნდა მიესადაგოს კერესელიძისა და ერისთავ-ხოშტარიას ქუჩათა კვეთაზე მდებარე განაშენიანებს მასშტაბს.
- შენობის ფასადები უნდა შესრულდეს უბნისთვის ტრადიციული მასალებთ და ფერადოვნებით.
- ახალ მოცულობაში აუცილებელია აისახოს არსებული ისტორიული შენობის მხატვრულ-არქიტექტურული იერსახე, რომლის მიხედვითაც უნდა აიგოს თანამედროვე ნაწილი, ფონური არქიტექტურის პრინციპით
- ეზოსკენ მიმართული ნაწილიც ძირითადად სასურველია გადაწყდეს ხის შუშაბანდების მსგავსად;
- ალათების ფაქტურა შესაძლებელია იყოს როგორც ხე, ასევე ხისფერი მეტალოპლასტმასი ან ალუმინი.
- გადახურვის ფორმა და ფერი მიესადაგოს უბნის ჟანგისფერი სახურავების ფაქტურას და ფორმას.

ხელოვნებათმცოდნე
ლალი ანდრონიკაშვილი