ნომერი: 17-01231741615-60
თარიღი: 23.06.2023 14:17
ვადა: 24.07.2023

## განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7
განცხადების N: 16-01231741169 განცხადების თარიღი: 23.06.2023
ხელმომწერი: თანამდებობა:

---

## განცხადება/ნომენკლატურა

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
თავისუფალი განცხადება/წერილი

---

## მოთხოვნის ტექსტი

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ცაბაძის ქუჩა N2-ა-ში, N01.13.07.018.005 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, რესტორნის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე.

---

## დამატებითი ინფორმაცია

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

სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
№ 17-01231741615-60
23.06.2023 : 14:17
ქ. თბილისი 0160, ქ.შარტავას ქ. N7

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო

წერილის ნომერი: **16-01231741169**
თარიღი: **23/06/2023**

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ

არქიტექტურის სამსახურის უფროსს

ბატონ თემურ ბოლოთაშვილს

ბატონო თემურ,

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში შემოსულია ელექტრონული განცხადება N01231732885-67 ქალაქ თბილისში, ცაბაძის ქუჩა N2-ა-ში, N01.13.07.018.005 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, რესტორნის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე.

ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის ინტერაქტიული რუკის თანახმად (maps.tbilisi.gov.ge) მიწის ნაკვეთები მდებარეობს ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონაში.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე გთხოვთ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს განათლების, მეცნიერების, კულტურისა და სპორტის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს მორიგ სხდომაზე წარადგინოთ ქალაქ თბილისში, ქალაქ თბილისში, ცაბაძის ქუჩა N2-ა-ში, N01.13.07.018.005 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთებზე, რესტორნის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის საკითხი.

ვიქტორ წილოსანი

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი



# დასაბუთების ალბომი

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.13.07.018.005**

# ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

**განცხადების რეგისტრაცია**
**N 882023626551 - 16/06/2023 13:25:36**

**მომზადების თარიღი**
**22/06/2023 16:44:15**

## საკუთრების განყოფილება

| ზონა | სექტორი | კვარტალი | ნაკვეთი |
|---|---|---|---|
| თბილისი | დიღუბე | | |
| **01** | **13** | **07** | **018/005** |

**მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა ცაბაძე , N 2ა**

**ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:** საკუთრება
**ნაკვეთის დანიშნულება:** არასასოფლო სამეურნეო
**დაზუსტებული ფართობი:** 1083.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**18;**
**შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:** N1-დან N13-ის ჩათვლით

## მესაკუთრის განყოფილება

**განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882016393604 , თარიღი 23/06/2016 10:59:22**
**უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 27/06/2016**

**უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:**

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება გაძახლის განვალებით N160680299 , დამოწმების თარიღი:22/06/2016 ,ნოტარიუსი მ. გოგოლაძე

**მესაკუთრეები:**
**შპს "გლობალფარმი"** , ID ნომერი:202242199

**მესაკუთრე:**
**შპს "გლობალფარმი"**

**აღწერა:**

## 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 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."

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www.napr.gov.ge, ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, ოუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია ოუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 2 405405
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge

# განმარტებითი ბარათი

საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ცაბაძის ქუჩაზე, მუშტაიდის ბაღის მიმდებარედ. მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება ფუნქციური ზონა-რზ2(სარეკრეაციო ზონა 2), მასზე იგეგმება სპეციალური ზონალური შეთანხმების საფუძველზე დასაშვები ფუნქცია-დანიშნულების მქონე შენობის, რესტორნის განთავსება.

წარმოდგენილი კვლევა ასახავს მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებულ მდგომარეობას, შენობა-ნაგებობებს და მათ შეფასებას ფუნქცია-დანიშნულების, სართულიანობისა და სტატუსის მიხედვით.

გამომდინარე იქედან, რომ მიწის ნაკვეთი ემიჯნება მუშტაიდის ბაღს, მასზე ვრცელდება შეზღუდვის ზონები : ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონა(ისტ-2) და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების დაფარვის არეალი. შესაბამისად საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნულ სააგენტოსთან მიმართვისას დადგინდა რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთზე არ ფიქსირდება კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი( ოფიციალური წერილი სააგენტოდან თანდართულია).

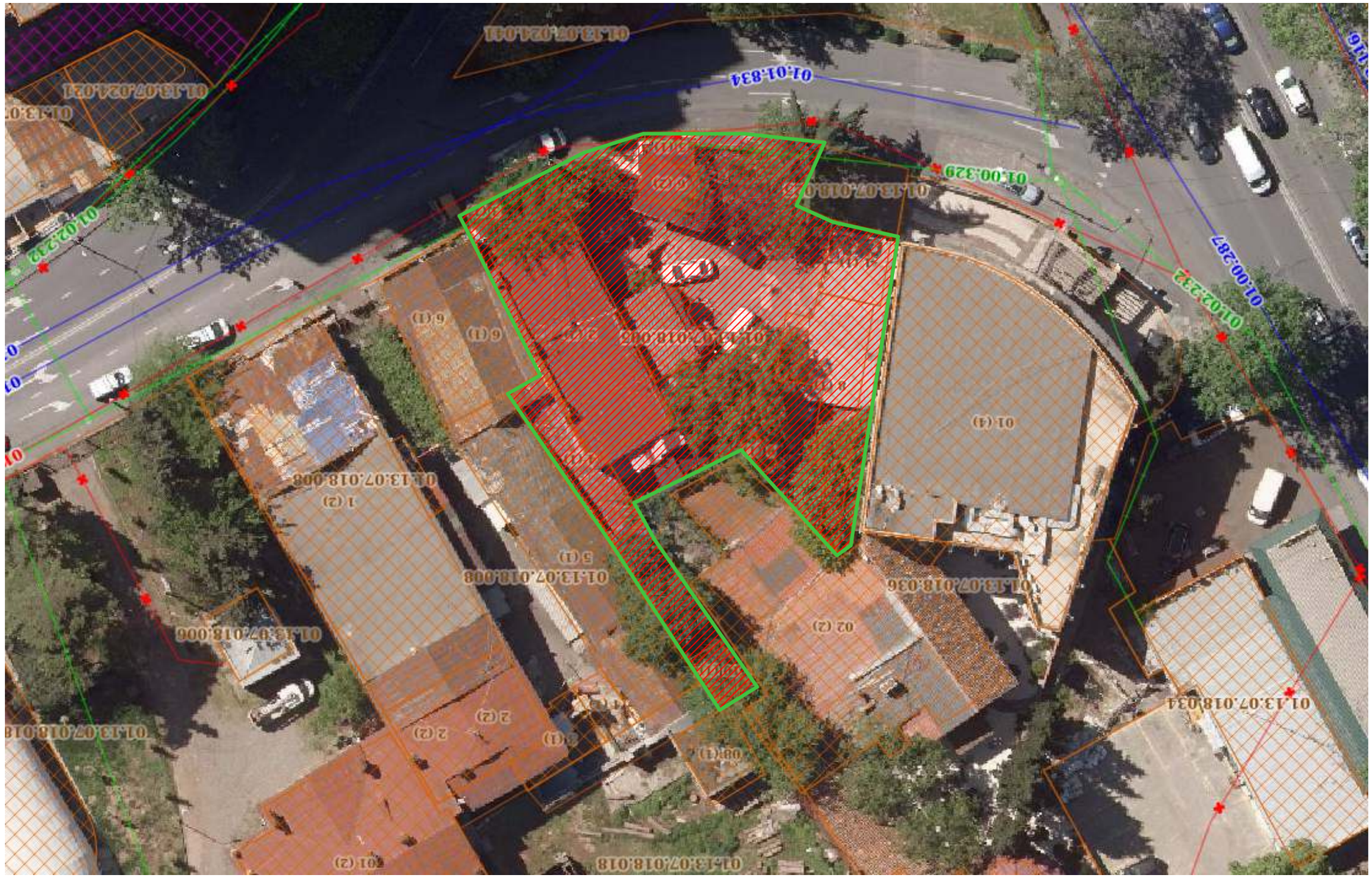
კვლევის საფუძველზე გამოვლინდა რომ მიმდებარე ტერიტორია გაჯერებულია ცენტრალური ზონისათვის დამახასიათებელი ფუნქცია-დანიშნულების მქონე დაწესებულებებით. საკვლევ რადიუსში ვხვდებით რესტორანს, სავაჭრო ობიექტს, საცხოვრებელ სახლებს, სპორტულ კომპლექსს, თეატრებს და ბენზინ გასამართ სადგურს. მომიჯნავედ გაცემულია ნებართვა სასტუმროს მშენებლობისათვის.

საკვლევ ტერიტორიაზე ამჟამად განთავსებულია ორი საცხოვრებელი დანიშნულების შენობა და ორი მცირე არასაცხოვრებელი. შენობები სხვადასხვადროსაა აშენებული, არ არის შენარჩუნებული პირვანდელი სახით, აქვს სხვადასხვა სახის მიშენებები, ქაოტურადაა განვითარებული და არ გააჩნია არქიტექტურული ღირებულება. ტერიტორიაზე იგეგმება არსებული შენობების დემონტაჟი და რესტორნის მშენებლობა. კვლევით დადგინდა რომ ზემოთხსენებული ფუნქციის შენობა არ დაარღვევს არსებულ განაშენიანებას, პირიქით იგი მოაწესრიგებს არსებულ ქაოტურ მდგომარეობას, გააუმჯობესებს არქიტექტურულ და ურბანულ იერსახეს, და ჩაეწერება არსებულ გარემოში.

კვლევას თანდართული აქვს ხე-ნარგავების საექსპერტო შეფასება. კვლევისა და ექსპერტის რეკომენდაციის საფუძველზე გვსურს გადავრგოთ ხეები : N1, N2, N4, N6, N8, N9

გვსურს მოვჭრათ : N3, N7, N10, N11, N13, N14, N17, N18, N21, N22, N23, N24, N25, N26

| პროექტის სახელწოდება | |
|---|---|
| ქალაქი თბილისი, ქუჩა ცაბაძე , N 2ა<br>(ს.კ:01.13.07.018.005)<br>კვლევა სეც-ზონალური შეთანხმებისათვის | |
| არქიტექტორი | გ.გელოვანი |
| | გვერდი 1 |




# ИЗМЕНЕНИЯ

| | |
|---|---|
| Изменения внесены | 3.3.2025 |
| Основание | 2 |

Дополнительные сведения по объекту: Многоквартирный дом со встроенными помещениями, N 23, Сарапульская область, город Ижевск, Индустриальный район, улица Ленина, 23 (1.1.01.13.07.018.005)

| | |
|---|---|
| | |
| Архитектурное решение | |

| | |
|---|---|
| ИЗМЕНЕНИЯ | |
| ЗАКАЗЧИК | ООО "ЭНЕРГОСЕТЬ" |
| ГЕНПЛАН | |
| ГЕНПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПОД ТП-2КВ-ВЛЭП 0,4 КВ ДЛЯ ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЯ ЖИЛОГО ДОМА ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, ЛАИШЕВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, с. СЕРЕДКА, УЛ. ЦЕНТРАЛЬНАЯ, N 23 (К.Н. 01:13:07:018:005) | |
| | |
| ГИП | А.А.ЗАЙЦЕВ |
| | 3 |




# ГЕНПЛАН

| | |
|---|---|
| מגרש | |
| מגורים א' | |
| מגורים מיוחד | |
| מבנה ציבור | |

| | |
|---|---|
| מגרש מגורים א' | 2.33 דונם |
| מספר יחידות דיור | 4 |

תכנית מפת מדידה מצבית
כפר ורבורג רמת גן, N 23
(ITM) 664,013.07,013.00
תכנית מס' 1-גמר-מגרש 2

# מועצה דתית קריית ביאליק

| | |
|---|---|
| מפת מצב מוצעת | 2.3.2023 |
| | 1:250 @A3 |

תכנית מס' 1 לשינוי תכנית בניין עיר מס' 1 קריית ביאליק
(ג.מ.ק.ת/ 1.01.13.07.018.005)
קרקע בבעלות פרטית, מגרש מס' 1 , N 23


מבנה קיים
מבנה קיים להריסה
מבנה קיים להריסה
מבנה קיים להריסה

# შენობების შეფასება საკუთრიანობის მიხედვით




ძეგლი

შენობა-ნაგებობა

საპროექტო მიწის ნაკვეთი

საკადასტრო საზღვრები

პროექტის სახელწოდება

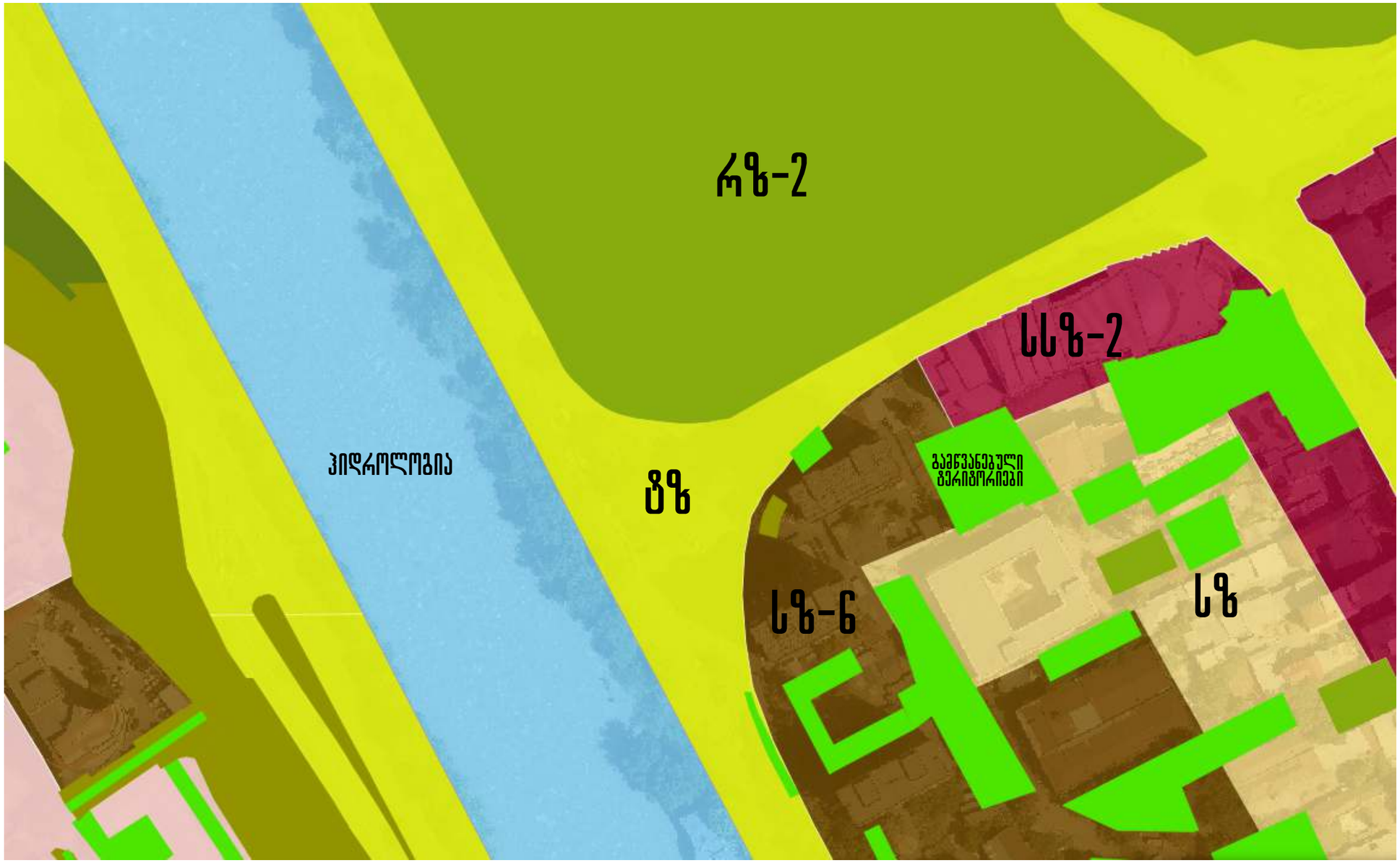
ქალაქი თბილისი, ქუჩა ცაბაძე , N 2ა
(ს.კ:01.13.07.018.005)
კვლევა სპეც-ზონალური შემთანხმებისათვის

არქიტექტორი

გ.გელოვანი

გვერდი 6

# ფუნქციური ზონები




| | |
|---|---|
| პროექტის სახელწოდება | |
| ქალაქი თბილისი, ჭუჩა ცაბაძე , N 2ა<br>(ს.კ:01.13.07.018.005)<br>კვლევა სეიც-ზონალური შეთანხმებისათვის | |
| არქიტექტორი | გ.გელოვანი |
| | გვერდი 7 |

# შეზღუდვის ზონები




## ისტორიული განაშენიანების რეგულირების ზონა

| | |
|---|---|
| არქიტექტორი | გ.გელოვანი |
| გვერდი | 8 |

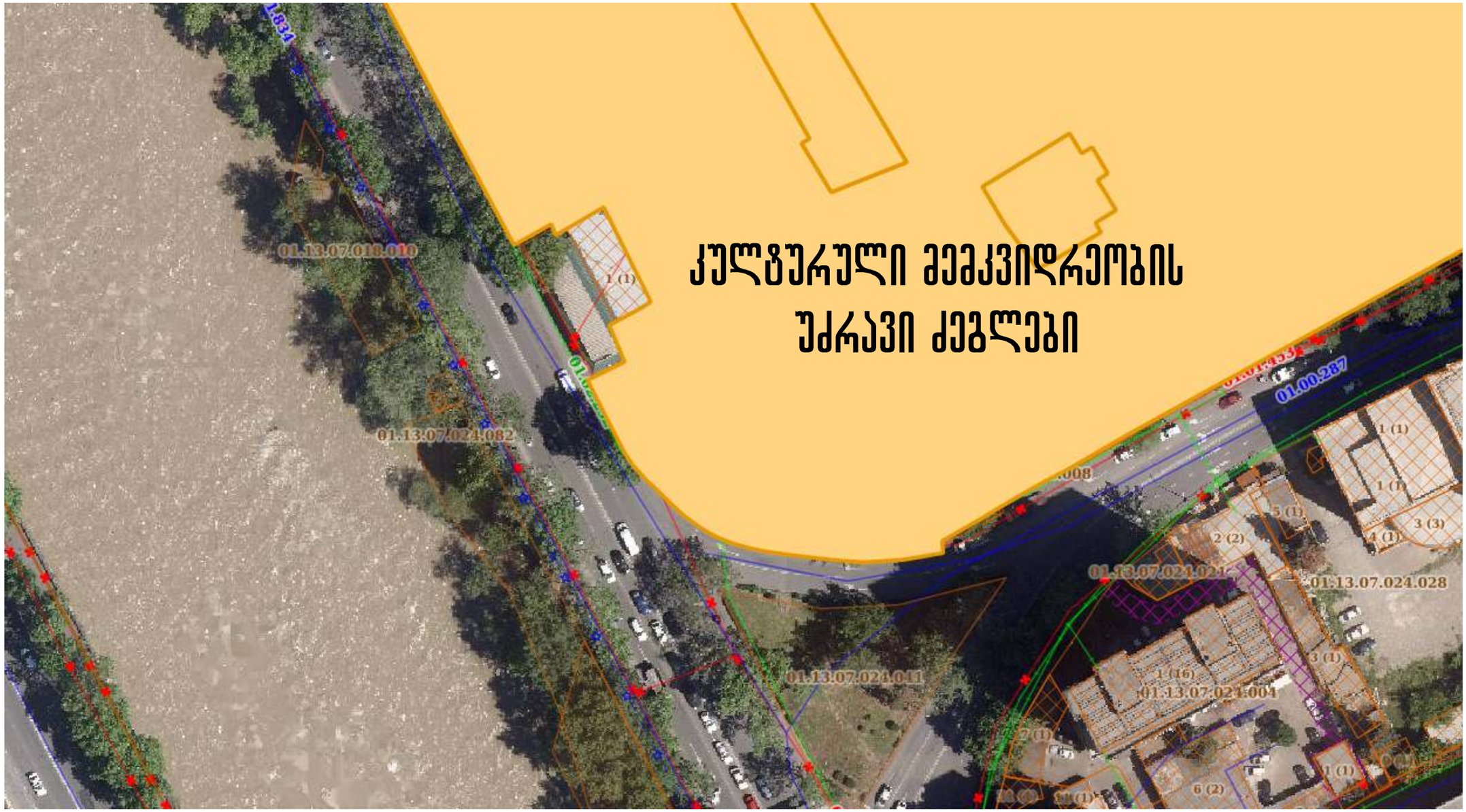
არქიტექტის სახელწოდება

ქალაქი მცხეთისი, ქუჩა ცაბაძე , N 2ა

(ს.კ:01.13.07.018.005)

კვლევა სავეც-ზონალური შეთანხმებისათვის

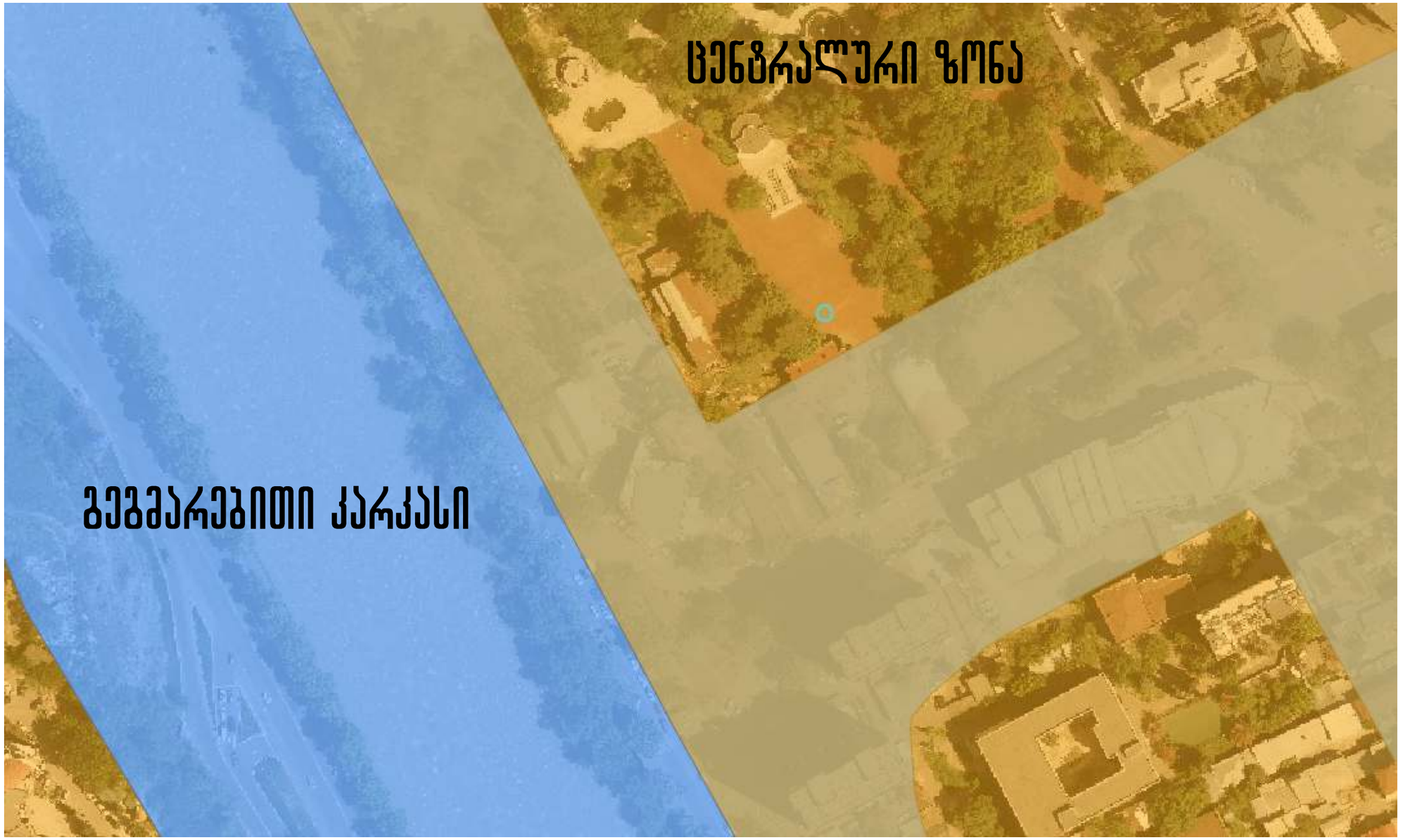
# შეზღუდვის ზონები




## კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლები

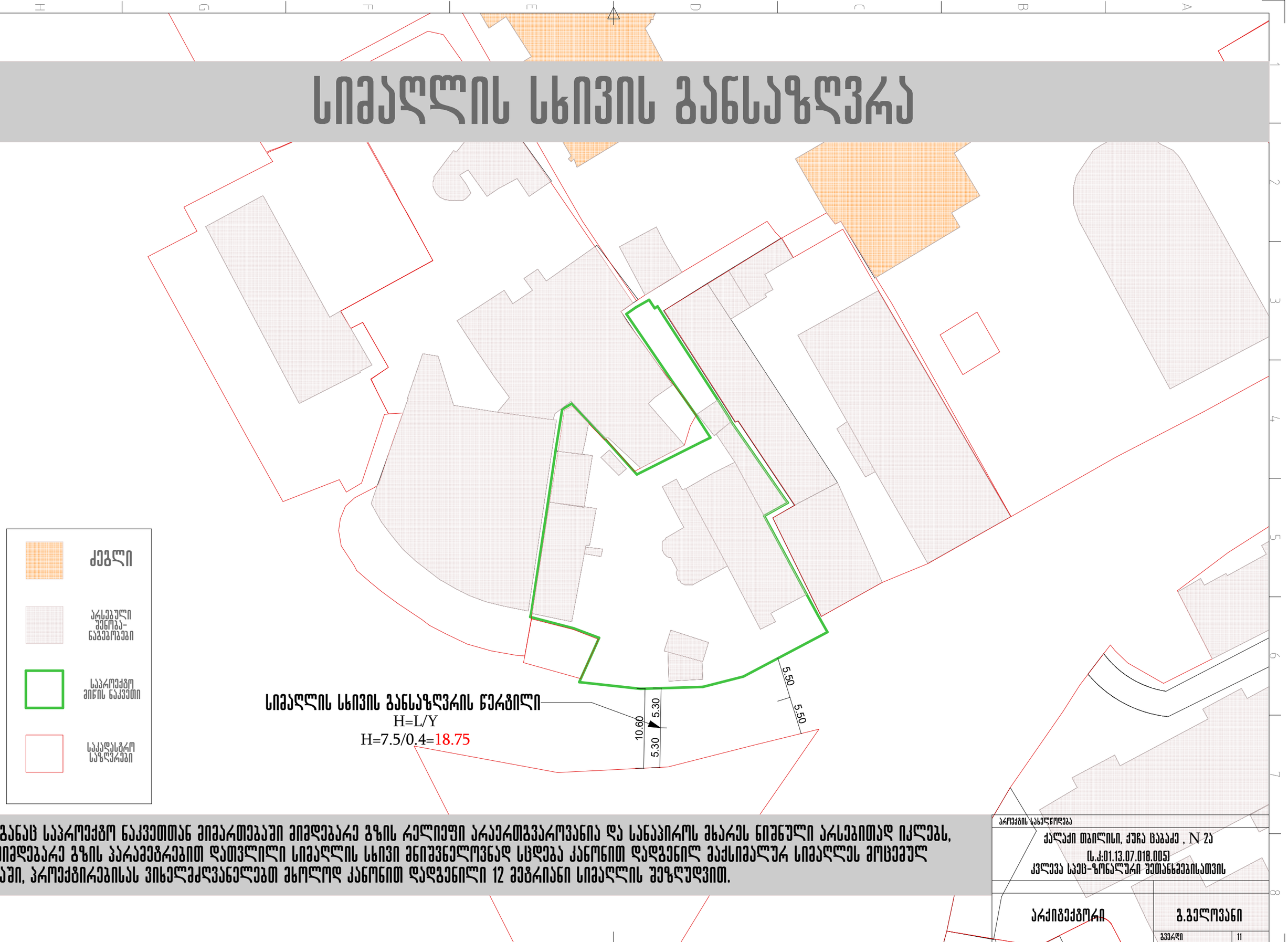
| | |
|---|---|
| პროექტის სახელწოდება | |
| ქალაქი თბილისი, ჭუჩა ცაბაძე , N 2ა<br>(ს.კ:01.13.07.018.005)<br>კვლევა საინჟ-ზონალური შეთანხმებისათვის | |
| არქიტექტორი | გ.გელოვანი |
| | გვერდი 9 |

# ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება




| | |
|---|---|
| პროექტის სახელწოდება | |
| ქალაქი მცხეთის, ქუჩა ცაბაძე , N 2ა<br>(ს.კ:01.13.07.018.005)<br>კვლევა საფეხ-ზონალური შეთანხმებისათვის | |
| არქიტექტორი | გ.გელოვანი |
| | გვერდი 10 |

# სიმაღლის სწივის განსაზღვრა




რადგანაც საპროექტო ნაკვეთთან მიმართებაში მიმდებარე გზის რელიეფი არაერთგვაროვანია და სანაპიროს მხარეს ნიშნული არსებითად იკლებს, და მიმდებარე გზის პარამეტრებით დათვლილი სიმაღლის სწივი მნიშვნელოვნად სცდება კანონით დადგენილ მაქსიმალურ სიმაღლეს მოცემულ ზონაში, პროექტირებისას ვიხელმძღვანელებთ მხოლოდ კანონით დადგენილი 12 მეტრიანი სიმაღლის შეზღუდვით.

პროექტის სახელწოდება

ქალაქი ობილისი, ქუჩა ცაბაძე , N 2ა

(ს.კ:01.13.07.018.005)

კვლევა სპეც-ზონალური შეთანხმებისათვის

არქიტექტორი

გ.გელოვანი

გვერდი 11




# ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ

| | |
|---|---|
| ՀԱՄԱՅՆՔԱՅԻՆ ԾԱՌԱՅՈՒԹՅՈՒՆ | Ձ.Ձ.ՀԱՅԿԱԶՆ |
| | |
| ՀԱՍՑԵԱԿԱՆ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԱՆՇԱՐԺ ՇԱՀԱԳՈՐԾՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱՌՈՒՑՄԱՆ ՆԱԽԱԳԻԾ (Կ.Կ.01.13.07.018.005) | |
| ՀԱՍՑԵԱԿԱՆ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՎԱՃԱՌՔԻ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱՌՈՒՑՄԱՆ ՆԱԽԱԳԻԾ | |
| ՀԱՍՑԵԱԿԱՆ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՎԱՃԱՌՔԻ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱՌՈՒՑՄԱՆ ՆԱԽԱԳԻԾ (Կ.Կ.01.13.07.018.005) ՀԱՍՑԵԱԿԱՆ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՎԱՃԱՌՔԻ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱՌՈՒՑՄԱՆ ՆԱԽԱԳԻԾ | |
| ՀԱՍՑԵԱԿԱՆ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՎԱՃԱՌՔԻ ՆՊԱՏԱԿՈՎ ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԿԱՌՈՒՑՄԱՆ ՆԱԽԱԳԻԾ (Կ.Կ.01.13.07.018.005)

# ფოტოფიქსაცია

1



2



3



| | |
|---|---|
| არქიტექტორი | გ.გელოვანი |
| გვერდი | 13 |

არქიტექტის სახელწოდება

ქალაქი თბილისი, ჭუჩა ცაბაძე , N 2ა
(ს.კ:01.13.07.018.005)
ქვლევა სატს-ზონალური შეთანხმებისათვის

# ფოტოფიქსაცია

4



5



6



7



პროექტის სახელწოდება

ქალაქი თბილისი, ჟუჩა ცაბაძე , N 2ა
(ს.კ:01.13.07.018.005)
კვლევა სპეც-ზონალური შეთანხმებისათვის

არქიტექტორი

გ.გელოვანი

გვერდი 14

# ფოტოფიქსაცია

8



9




პროექტის სახელწოდება

ქალაქი თბილისი, ქუჩა ცაბაძე , N 2ა

(ს.კ:01.13.07.018.005)

კვლევა სპეც-ზონალური შეთანხმებისათვის

არქიტექტორი

გ.გელოვანი

გვერდი 15

# პანორამული ფოტო



პროექტის სახელწოდება

ქალაქი თბილისი, ჭუჩა ცაბაძე , N 2ა
(ს.კ:01.13.07.018.005)
კვლევა სპეც-ზონალური შეთანხმებისათვის

| | |
|---|---|
| არქიტექტორი | გ.გელოვანი |
| | გვერდი 16 |

# პანორამული ფოტო



პროექტის სახელწოდება

ქალაქი თბილისი, ჭუჭა ცაბაძე , N 2ა

(ს.კ:01.13.07.018.005)
კვლევა სპეც-ზონალური შეთანხმებისათვის

| | |
|---|---|
| არქიტექტორი | გ.გელოვანი |
| | გვერდი 17 |

# ფოტომონტაჟი



პროექტის სახელწოდება

ქალაქი თბილისი, ჭუჩა ცაბაძე , N 2ა
(ს.კ:01.13.07.018.005)
კვლევა საეც-ზონალური შემთანხმებისათვის

არქიტექტორი

გ.გელოვანი

გვერდი 18

# ფოტომონტაჟი




პროექტის სახელწოდება

ქალაქი თბილისი, ქუჩა ცაბაძე , N 2ა
(ს.კ:01.13.07.018.005)
კვლევა სატც-ზონალური შეთანხმებისათვის

არქიტექტორი

გ.გელოვანი

გვერდი 19

# ფოტომონტაჟი




პროექტის სახელწოდება

ქალაქი თბილისი, ქუჩა ცაბაძე , N 2ა
(ს.კ:01.13.07.018.005)
ქვლევა სავს-ზონალური შეთანხმებისათვის

არქიტექტორი | გ.გელოვანი

გვერდი | 20

# რენდერი



პროექტის სახელწოდება

ქალაქი თბილისი, ქუჩა ცაბაძე , N 2ა

(ს.კ:01.13.07.018.005)

კვლევა საცხ-ზონალური შეთანხმებისათვის

არქიტექტორი

გ.გელოვანი

გვერდი 21

# რენდერი



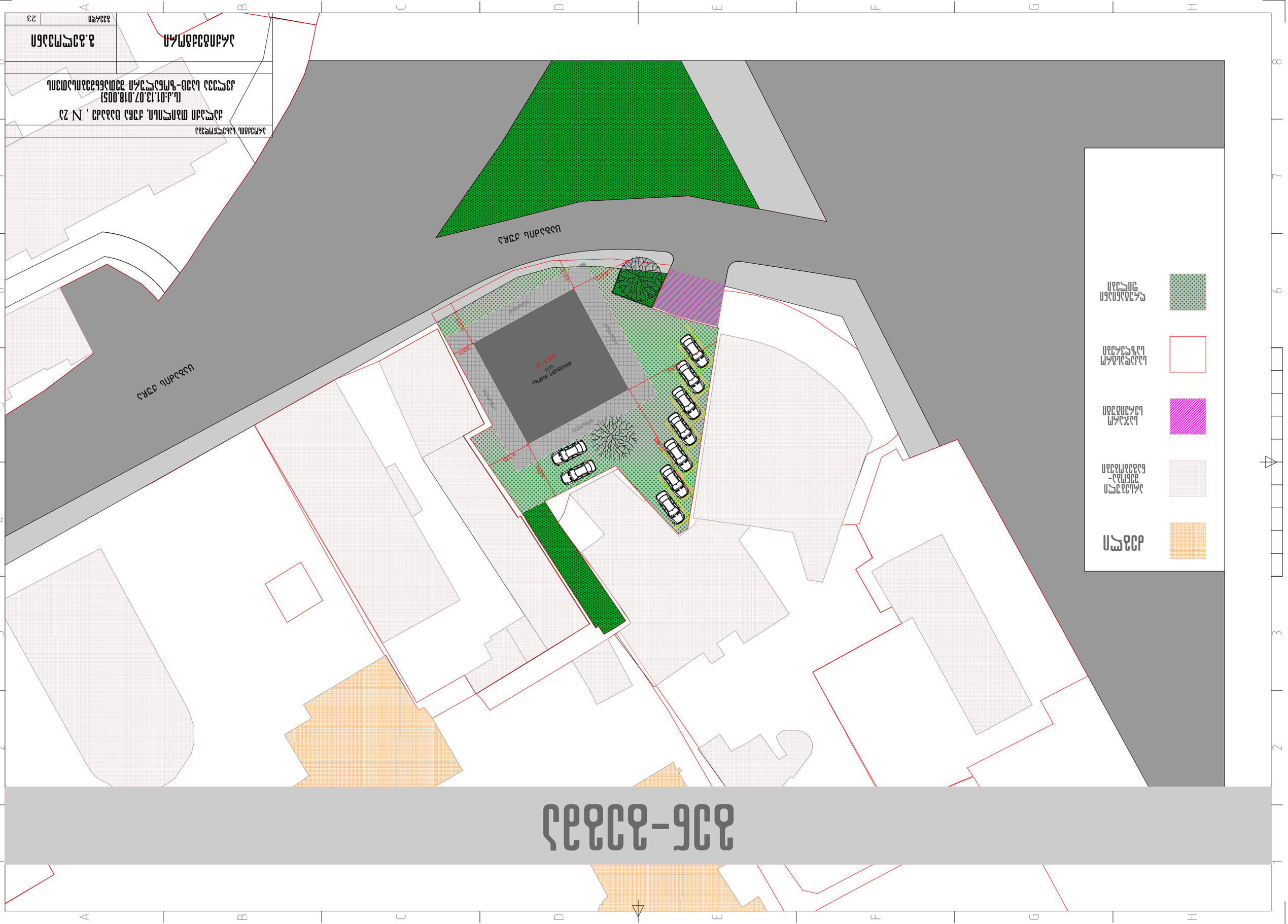

პროექტის სახელწოდება

ქალაქი თბილისი, ჟუჩა ცაბაძე , N 2ა

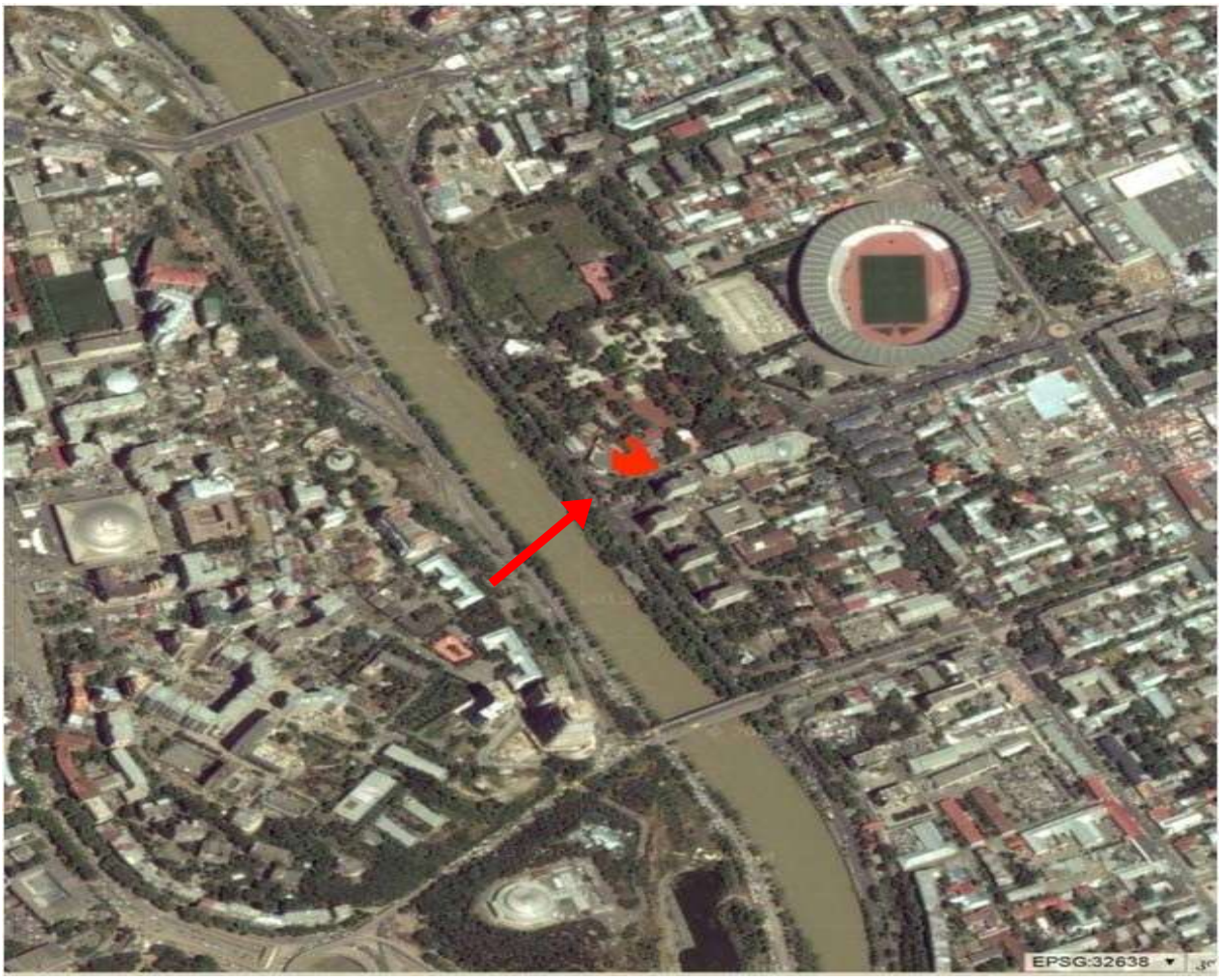
(ს.კ:01.13.07.018.005)

კვლევა სპეც-ზონალური შეთანხმებისათვის

| | |
|---|---|
| არქიტექტორი | გ.გელოვანი |
| | გვერდი 22 |


מגרש מגורים
(ע1)
מ"ר 1,455.2
דרך ראשית
דרך ראשית
דרך ראשית

# ქ. თბილისი
# გ. ცაბაძის ქუჩა №2ა-ში მდებარე ნაკვეთის სახელოვნებათმცოდნე და ანალიტიკური არქიტექტურული კვლევა




დამკვეთი:

შპს "გლობალფარმი"

შემსრულებელი:

ალა პროზოროვა



თბილისი, 2023 წ.

# ქ. თბილისი
# გ. ცაბაძის ქუჩა №2ა-ში მდებარე ნაკვეთის სახელოვნებათმცოდნე და ანალიტიკური არქიტექტურული კვლევა

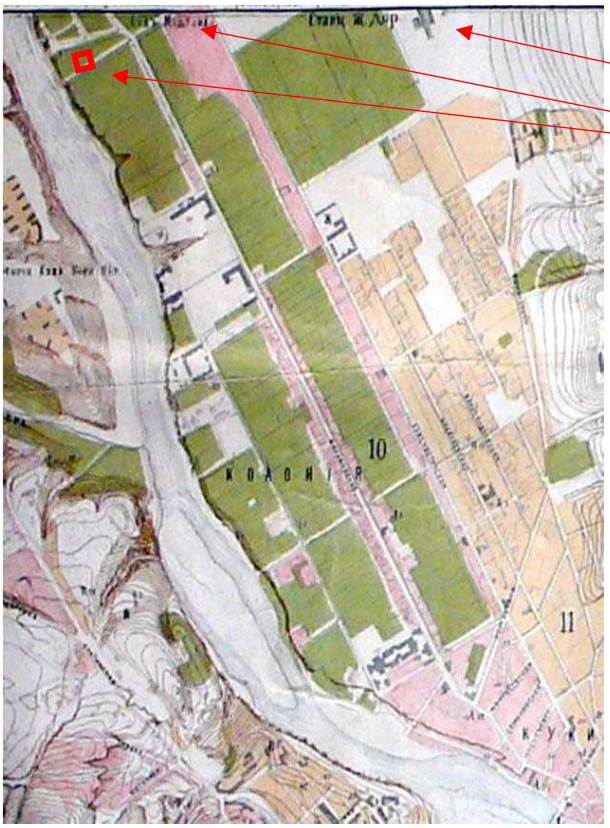



საკვლევი ნაკვეთი – **გ. ცაბაძის ქუჩა №2-ა** - მდებარეობს დიდუბის ადმინისტრაციულ რაიონში, ქალაქ თბილისის ისტორიული ნაწილის განაშენიანების რეგულირების ზონის საზღვრებში, გ. ცაბაძის ქუჩის და მარცხენა სანაპიროს კუთხეში, თამარ მეფისა და ვახუშტი ბაგრატიონის ხიდებს შორის შუაში, “მუშტაიდის” ბაღის ახლოს. ქალაქ თბილისის რეესტრში ნაკვეთი გატარებულია ნომრით 01.13.07.018.005, მიწის ფართობი – 1083,00 კვ.მ.). საკვლევი ნაკვეთის მესაკუთრე და წარმოდგენილი კვლევის დამკვეთია **შპს “გლობალფარმი”**, რომელსაც აქვს განზრახვა ააშენოს ამ ნაკვეთში რესტორანი. უნდა აღინიშნოს, რომ ადრე ამ ნაკვეთისათვის უკვე იყო შესრულებული ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა (შემსრულებელი – მ. ხატიაშვილი, 2014 წ.) და მისი ე.წ. “დამატებითი არქიტექტურული და ანალიტიკური არქიტექტურული კვლევა (შემსრულებელი – ა. პროზოროვა, 2015 წ.). წარმოდგენილი კვლევა არის წინა კვლევების დამატება.




ფოტო 2022 წ.

როგორც ზემოთ იყო აღნიშნული, საკვლევი ნაკვეთი მდებარეობს უშუალოდ “მუშტაიდის” ბაღის ახლოს. წინა მ. ხატიაშვილის კვლევაში დაწვრილებითაა აღწერილი ამ ბაღის შექმნის ისტორია. წარმოდგენილი კვლევის ნაწილში აღნიშნული იქნება, თუ რა ტერიტორია ეკავა “მუშტაიდის ბაღს”, თავისი ისტორიის სხვადასხვა პერიოდში.



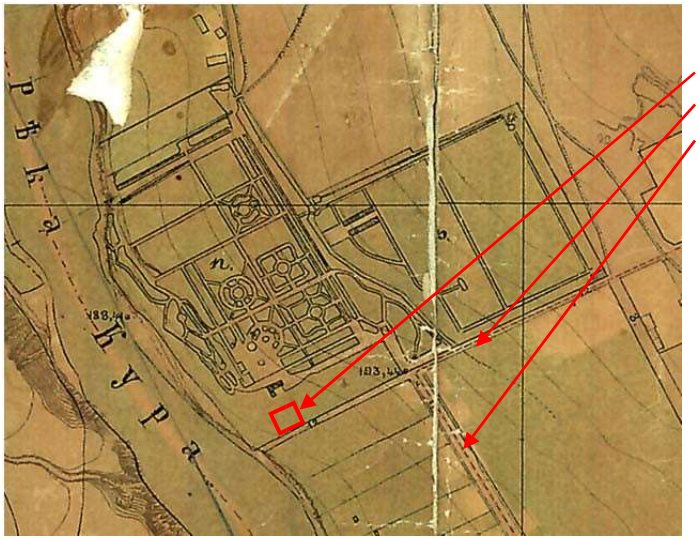
თბილისის რუკა, 1872 წ.

რკინიგზის სადგური

წარწერა “მუშტაიდის ბაღი” საკვლევი ნაკვეთის ადგილი

თბილისის რუკაზე ეს ბაღი პირველად გამოჩნდა 1872 წელს – აქ ჩანს, მისი ტერიტორიის მხოლოდ ნაწილი, მტკვრის სანაპიროს მხრიდან და წარწერა - «Сад Муштаид». რუკაშზე მოხვედრილია საკვლევი ნაკვეთის ტერიტორია, თუმცა ამ რუკით ბაღის საზღვრებზე მსჯელობა შეუძლებელია, რადგან ანალოგიური მწვანე ფერით აღნიშნულია ყველა გაუშენებელი ადგილი X ნაკვეთზე, სადაც შედიოდა “კუკიის” და “კოლონიის” უბნები.

საინტერესოა აღინიშნოს, რომ აქ უკვე აღნიშნულია, სანაპიროს პარალერული, დღეს არსებული ყველა ქუჩა, ხოლო პერპენდიკულარული, დღეს არსებული ქუჩებიდან აღნიშნულია მხოლოდ ნაწილი: ამჟამინდელი გიორგი ტოვსტონოგოვის, კ.მარჯანიშვილის, კიევის და გიორგიცაბაძის (რომელზეც განლაგებულია ჩვენი საკვლევი ნაკვეთი).



თბილისის რუკა, 1884 წ.

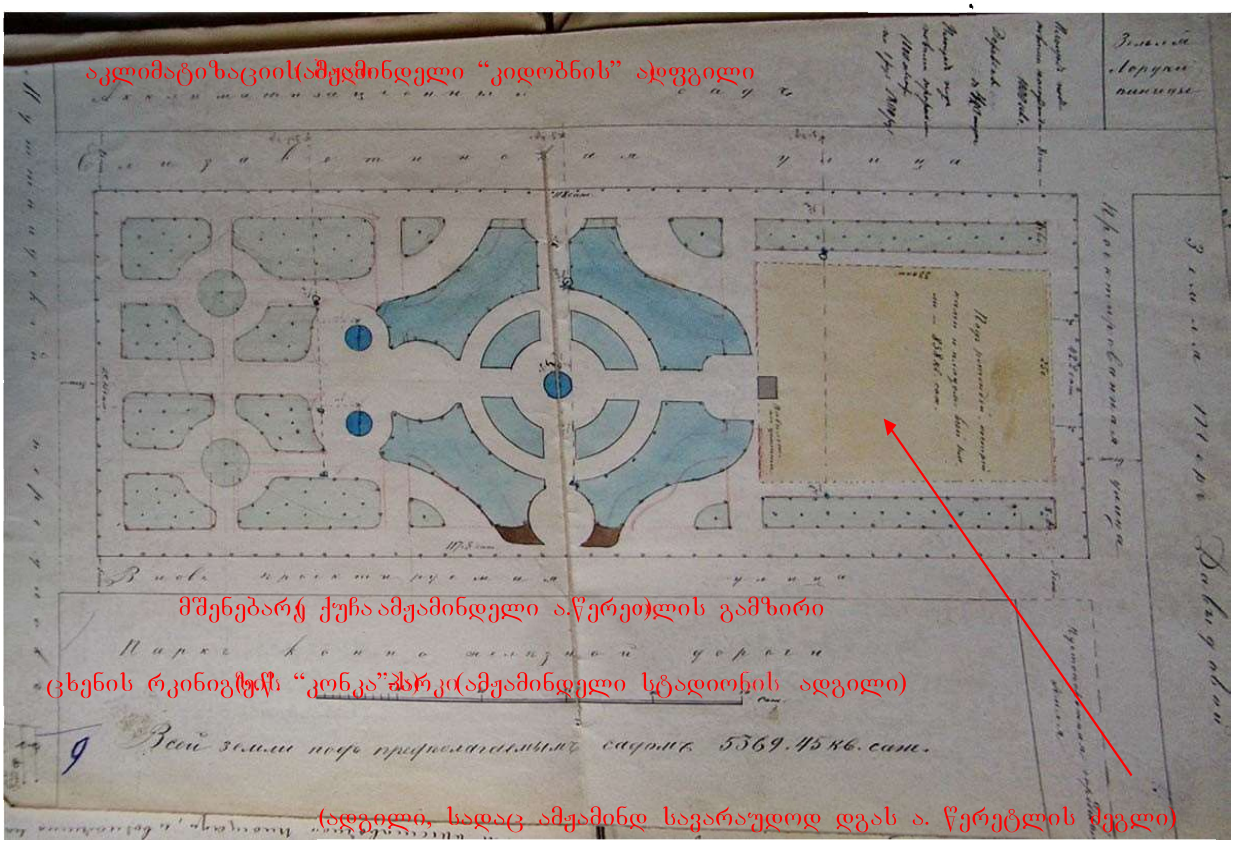
საკვლევი ნაკვეთის ადგილი

მუშტაიდის შესახვევი (გ. ცაბაძის ქუჩა) მიხაილის ქუჩა (დ. აღმაშენებლის გამზ.)

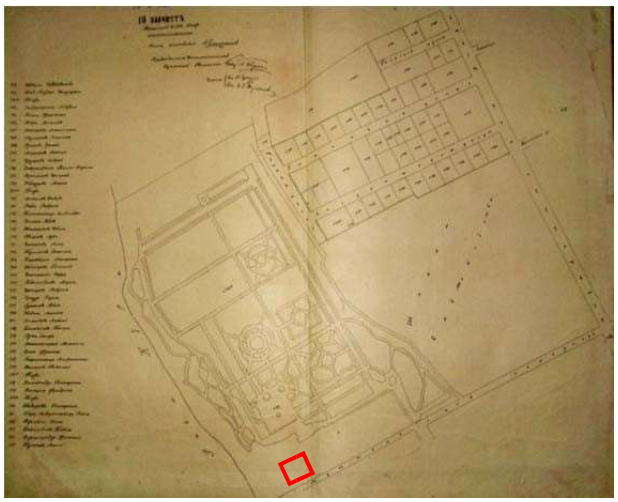
1884 წლის რუკაზე მუშტაიდის ბაღი აღნიშნულია არა მარტო იმ ტერიტორიაზე, რომელიც უკავია დღეს, არამედ იმაზეც, რომელზეც ამჟამად განლაგებულია “აბრეშუმის მუზეუმი”, სტადიონი, სკვერი

(სადაც დგას ა. წერეთლის ძეგლი) და სავაჭრო ცენტრი “კიდობანი”. ამავე რუკის მიხედვით, დღევანდელი გ. ცაბაძის ქუჩა ჩადიოდა მდინარემდე და ერქვა “მუშტაიდის შესახვევი”.

ბაღის პროექტი, 1889 წ.




საინტერესოა შემორჩენილი პროექტი “ბაღის მოწყობა საგამოფენო მოედანზე”, რომელიც ეხება მუშტაიდის ბაღის გეგმას და 1889 წელს წარდგენილი იყო თბილისის საქალაქო საკრებულოში. (სცსა, ფონდი 192, აღწერა 6, საქმე 182). აქ შემორჩენილია ბაღის ერთ-ერთი ნაკვეთის გეგმის ნახაზი, რომელიც განზრახული იყო მოეწყოთ, ახალი გზის გაყვანის შემდეგ (დღევანდელი ა. წერეთლის გამზირი) – ამ მონაკვეთზე ამჟამად დადგმულია ა. წერეთლის ძეგლი.



საკადასტრო რეესტრი, 1898 წ.

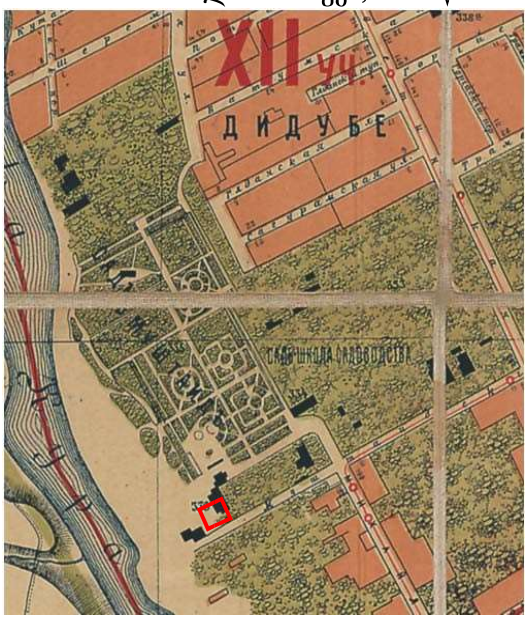
ასევე საქართველოს ცენტრალურ საისტორიო არქივში (სცსა) შენახულია ქალაქის 1898 წლის საკადასტრო რეესტრი. მე-10 პლანშეტზე, დღევანდელი მუშტაიდის ბაღის ტერიტორიის X ნაკვეთი გადის ცალკე ნომრად, ხოლო ტერიტორია, სადაც ამჟამად განლაგებულია სტადიონი, აღნიშნულია როგორც

“მებაღეობის სკოლა”. ცალკე ნომრად გადის ნაკვეთი, მუშტაიდსა და მუშტაიდის შესახვევს შორის და აღნიშნულია როგორც “რკინისგზის წყლის საქანელი” – სწორედ აქ იმყოფება ჩვენი საკვლევი ნაკვეთი. “ამიერკავკასიის რკინისგზის წყლის საქანელი” აღნიშნულია ქალაქის 1902, 1907 და 1913 წლების რუკებზე (№336). ამ რუკებზე უკვე ჩანს დ.აღმაშენებლის №184 შენობა და მუშტაიდის ბაღის პავილიონები.

თბილისის რუკა, 1902 წ




თბილისის რუკა, 1913 წ

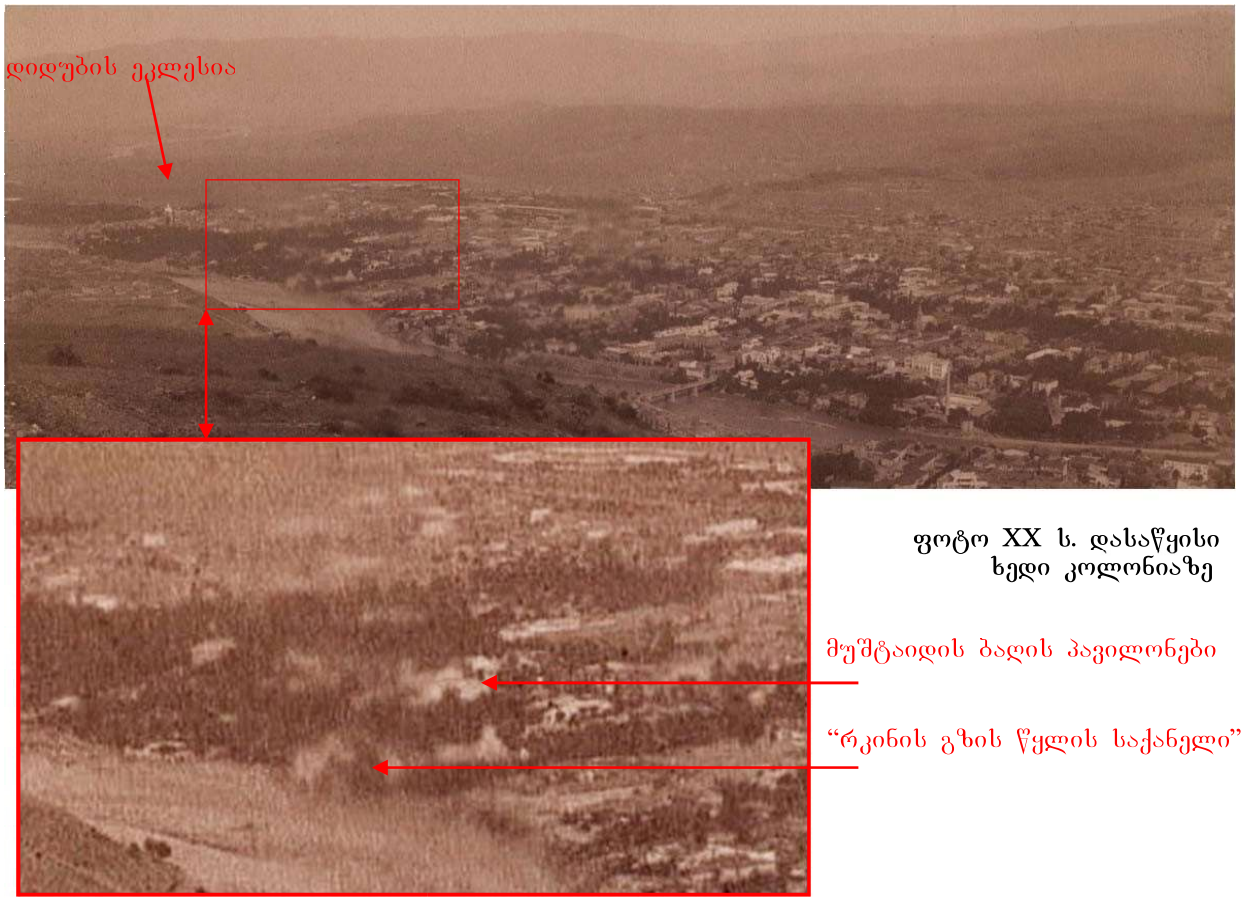



თბილისის რუკა, 1924 წ.



1924 წლის რუკაზე, დაახლოებით იმ ადგილე, სადაც მდებარეობს ჩვენი საკვლევი ნაკვეთი, არის ასევე წარწერა “რკინიგზის წყლის საქანელი”. გარდა ამისა, მის მარცხვნივ, მდინარის პირას, აღნიშნულია: “რკინის გზის წყალსადგენის ჭები”. უნდა აღინიშნოს, რომ წყლის საქანელის ადგილზე აღნიშნულია რამოდენიმე შენობა, რომლიდანაც ერთი, ნახევრადწრიული გეგმარებისა, გაყოფილი სამ სეგმენტად.

XX საუკუნის დასაწყისის რუკებზე უკვე აღნიშნულია მჟამინდელია დ. აღმაშენებლის №184 შენობა, პავილიონები მუშტაიდის ბაღისა და მებაღეობის სკოლის ტერიტორია.



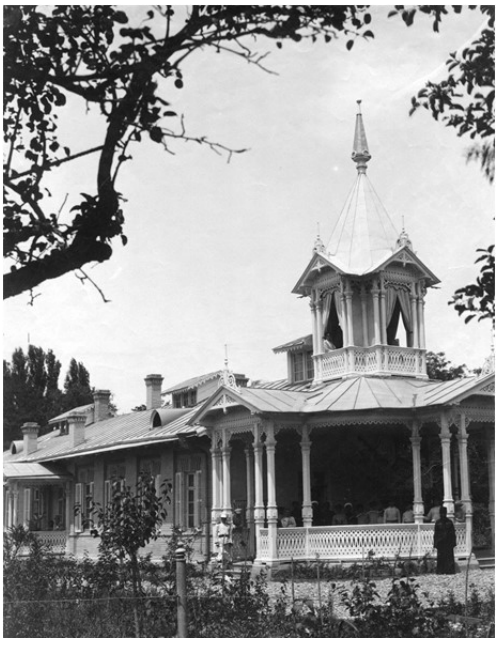

ფოტო XX ს. დასაწყისი
ხედი კოლონიაზე

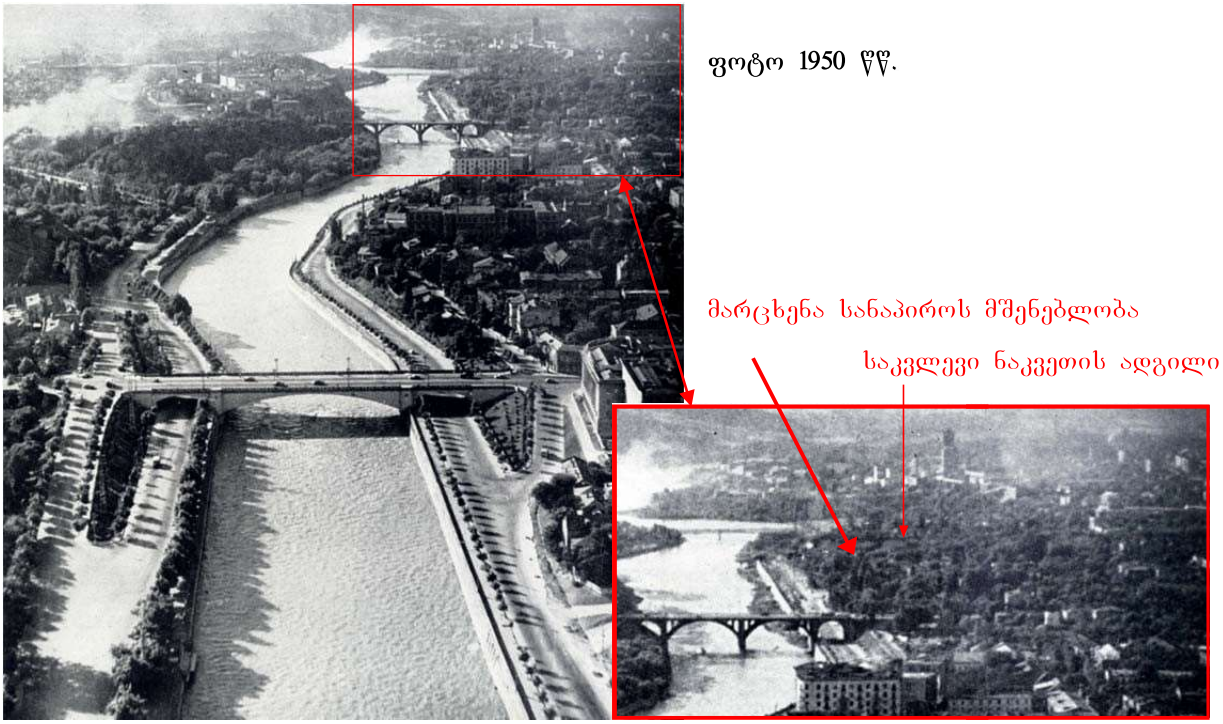


მუშტაიდის ბაღის და
აბრეშუმის სკოლის
შენობა-პავილონები



ფოტო XX ს. დასაწყისი






ფოტო 1950 წწ.




თბილისის რუკა, 1974 წ.

მას შემდეგ, რაც 1930-იანი წლების ბოლოს და 1950-იანი წლების დასაწყისში აშენებული იქნა მტკვრის მარცხენა სანაპირო, მუშტაიდის ბაღის ქვევით – “რკინიგზის წყლის საქანელმა” და “რკინისგზის წყალსადენის ჭებმა” შეწვითა არსებობა და მათ ადგილზე 1970 წლების ბოლომდე იყო დეკორატიული აუზები. 1974 წლის თბილისის რუკაზე აღნიშნულია ეს აუზები, ასევე იმ დროინდელი განაშენიანება ჩვენი საკვლევი ნაკვეთზე და მისი მიმდებარე ტერიტორიაზე (მათ შორის საცხოვრებელი შენობები დ. აღმაშენებილის გამზირი .№184, გ. ცაბაძის ქუჩა №2 და ჩვენი საკვლევი ნაკვეთზე დღესაც არსებული სახლი (გ.ცაბაძის ქუჩა №2ა).

სსრკ-ს დაშლის შემდეგ, პრივატიზირებული იქნა თბილისის მრავალი ობიექტი და ტერიტორია. მათ შორის მარცხენა სანაპიროსა და გ. ცაბაძის ქუჩის კუთხეში მდებარე ჩვენი საკვლევი ტერიტორია, ასევე მარცხენა სანაპიროსა და მუშტაიდის ბაღს შორის განლაგებული სხვა ნაკვეთები. აქ იქნა აშენებული რესტორანი "გვირილა" (დღევანდელ რესტორან "ქართული სახლის" ადგილზე) და მის გვერდით, სანაპიროს მარცხნივ, დღემდე არსებული ბენზინგასამართი სადგური.

ფოტო, 2005 წ.







აეროფოტო, 2005 წ.

*ზემოთ აღნიშნულის გათვალისწინებით, შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა, რომ თუ მუშტაიდის ბაღის ისტორია იწყება 1830-იან წლებიდან, მაშინ მისი თავდაპირველი ტერიტორიის ნაწილი, რომელზეც განლაგებული იყო "რკინისგზის წყლის საქანელა" და "რკინისგზის წყალსადენის ჭები" და რამდენიმე საცხოვრებელი სახლი (და დღეს იმყოფება ჩვენი საკვლევი ნაკვეთი), უკვე XIX საუკუნის დასასრულიდან – XX საუკუნის დასაწყისიდან აღარ ეკუთვნის ამ ბაღს.*

ტერიტორია, სადაც განლაგებულია ჩვენი საკვლევი ნაკვეთი, ქალაქის ისტორიული ნაწილისათვის გარკვეულწილად განსაკუთრებულია - მიუხედავად იმისა, რომ კონკრეტულად ჩვენი საკვლევი ნაკვეთი იმყოფება გ.ცაბაძის ქუჩის ისეთ ადგილზე, რომელიც დღეს არაპოპულარულია ფეხით მოსიარულეთათვის – მის გარშემო იმყოფება ქალაქის მაცხოვრებლებისთვის და სტუმრებისთვის ფუნქციონალური თვალსაზრისით ძალიან პოპულარული ობიექტები – თეატრები, სტადიონი, სავაჭრო ცენტრი, საცხოვრებელი კომპლექსები. ამასთან ერთად ამ ტერიტორიის განაშენიანებამ თავის შედარებით ხანმოკლე ისტორიის (დაახლოებით 170 წელი) მანძილზე რამდენჯერმე შეიცვალა თავისი არქიტექტურული "სტილისტური ორიენტირი":



ფოტო XIX საუკუნის ბოლო

ტრამვაის ლიანდაგის მოსახვევი მიხეილის პროსპექტიდან მუშტაიდის შესახვევზე
(ამჟამინდელი დ. აღმაშენებლის გამზირის და გ. ცაბაძის ქუჩის კუთხე)

ფოტო 2015 წ.



- დ. აღმაშენებლის გამზირის №№166, 168, 170, 172, 174, 176, 178, 182 (3 შენობა), №184 და ცაბაძის ქუჩის №№11, №6/მაიაკოვსკის ქუჩის №1 - შენობები აგებული იქნა XIX საუკუნის შუახნებიდან - XX საუკუნის დასაწყისამდე, იმ დროისათვის დამახასიათებელი რუსულ-ევროპული ეკლექტიკური არქიტექტურული ტენდენციების მიხედვით (ყველა ეს შენობა შედის ქალაქ თბილისის უძრავი ძეგლების ნუსხაში)




კვარტლის განშლა დ. აღმაშენებლის გამზირიდან

- 1930-იან წლებში აქ გამოჩნდა ე.წ. «სოცრეალიზმი»-ს (იგივე "სტალინური ამპირი") საწყისი ეტაპის რამდენიმე თვალსაჩინო მაგალითი: - დ. აღმაშენებლის გამზირის №№197-189-ში მდებარე საცხოვრებელი კომპლექსი, ე.წ. «Дома Трамвайщиков» (1926-28წწ., არქიტექტორი დ. ჩისლევი); ყოფილი «სახკინომრეწვის» ("Госкинпром") კომპლექსი (1930 წ., დ. აღმაშენებლის გამზირი №164, არქიტექტორი მ. ბუზოღლი); 6-სართულიანი საცხოვრებელი სახლი (1935 წ., დ. აღმაშენებლის გამზირი №179, არქიტექტორი მ.კალაშნიკოვი) და 5-სართულიანი საცხოვრებელი სახლი (1949 წ., გ.ცაბაძის ქუჩა №5); "დინამოს" სტადიონი*;

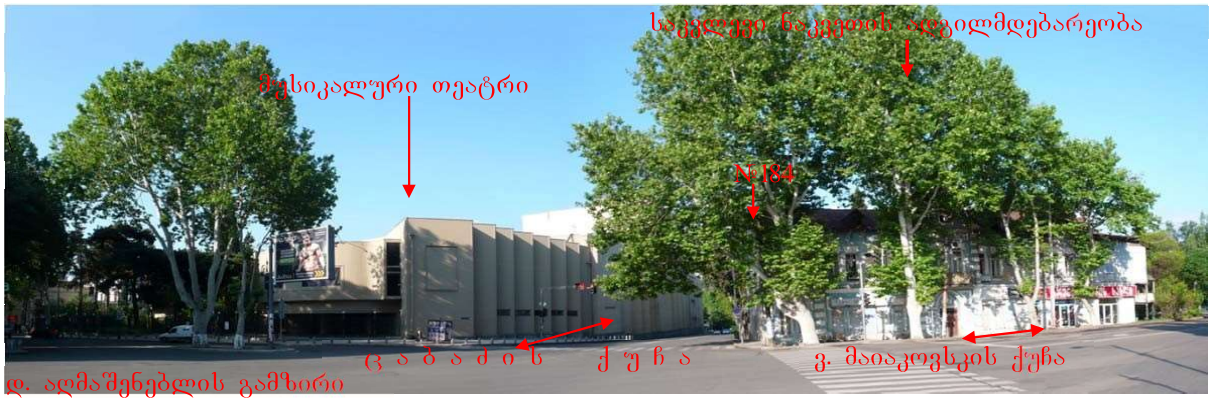
ფოტო 2022 წ.



** "ბორის პაიჭაძის სახელობის დყნამოს არენა" – მთავარი და ყველაზე დიდი სტადიონი საქართველოში. თავდაპირველი ნაგებობა, რომელიც « ცენტრალური სტადიონის » სახელითაა ცნობილი, აიგო 1932-35 წლებში (არქიტექტორი არჩილ ქურდიანი (უფროსი)). 1955-56 წლებში განიცადა მცირე რეკონსტრუქცია, ხოლო 1970-იან წლედში ნაგებობა დაანგრიეს და ააშენეს უფრო დიდი, დღევანდელი სტადიონი (არქიტექტორი გ. ქურდიანი, კონსტრუქტორი შ.გაზაშვილი). მისი აგება განაპირობა თბილისის «დინამოს» ფეხბურთის გუნდის წარმატებამ. სტადიონი 78000 მაყურებლის იტევდა და საბჭოთა ფეხბურთის ფედერაციისა და უეფა-ს ყველა მოთხოვნას პასუხობდა. 1995 წელს სტადიონს გამოჩენილი ქართველი ფეხბურთელის ბორის პაიჭაძის სახელი ეწოდა. 2006 წელს სტადიონი შეაკეთეს – ცემენტის კონსტრუქციები შეღებილი იქნა, გამოცვალეს დასაჯდომებიც უეფა-ს ახალი მოთხოვნებების შესაბამისად, რის გამოც სტადიონის ტევადობა შემცირდა 55000 მაყურებლამდე.*

- 1960-70 წლებში მოდაში შემოდის უფრო ნეიტრალური, "ინტერნაციონალური" არქიტექტურული სტილი - ამ პერიოდში ჩატარებული იქნა მუსიკალური თეატრის** შენობის პირველი რეკონსტრუქცია (1960 წწ., არქიტექტორები ო.ლითანიშვილი და თ.მაჭარაშვილი); სანაპიროს მხრიდან გაჩნდა ყველაზე მაღალი (იმ დროისთვის) საცხოვრებელი სახლები თბილისში - ოთხი 18სართულიანი კორპუსი (1975 წ., მარცხენა სანაპირო №№1, 2, 3, 4, არქიტექტორები მ.გუგუნავა, შ.ყავლაშვილი); მოხდა "დინამოს" სტადიონის* პირველი რეკონსტრუქცია - როცა გაუქმებული იქნა ყვლანაირი "სოცრეალიზმის" არქიტექტურული ნიშნები;

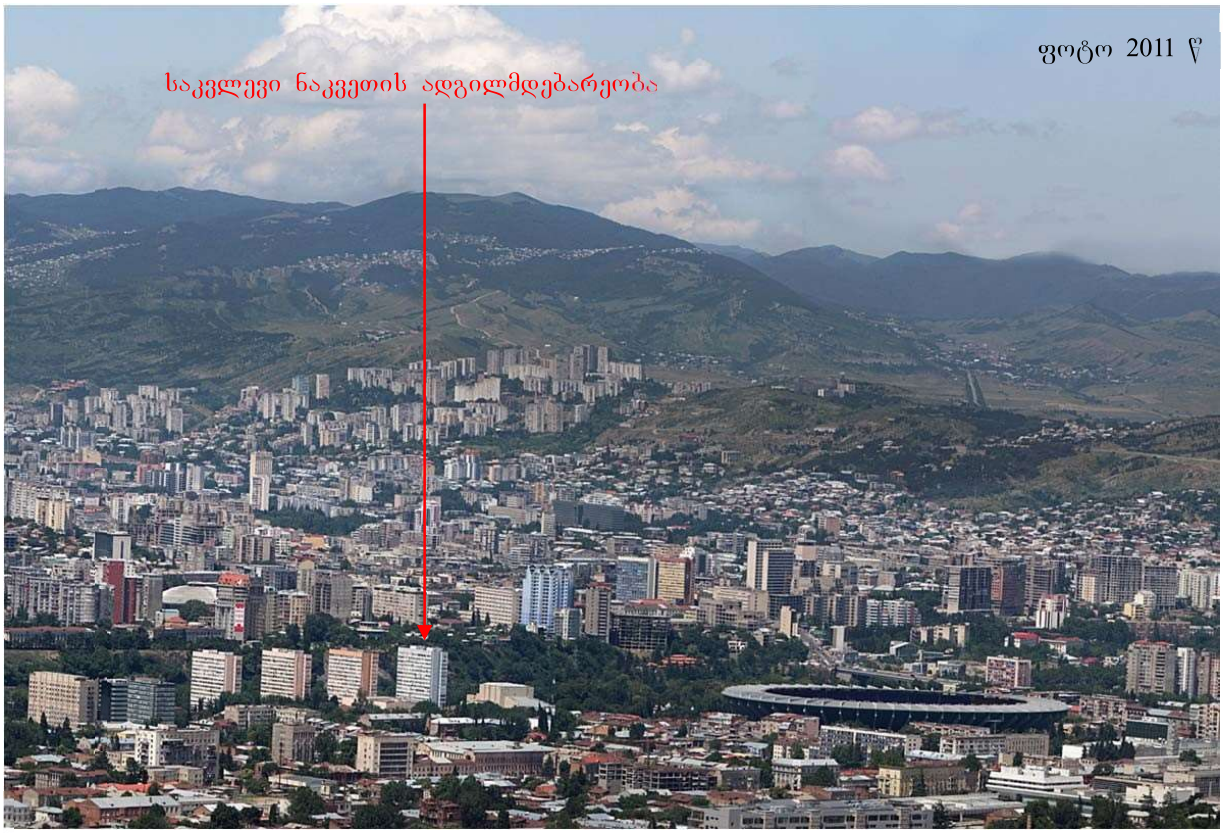
ფოტო 2022 წ.




*** ვასო აბაშიძის სახელობის სახელმწიფო მუსიკალური თეატრი - თეატრის ისტორია იწყება 1926 წლიდან როგორც "მუშკოოპის" ან "ლურჯთხალათიანთა" თეატრი. 1927 წლიდან სამხატვრო ხელმძღვანელად მიიწვიეს მ. ჭიაურელი (1942 წლამდე). თეატრის რეპერტუარში იყო მინიატურები, ყოფითი პიესები თავისი სიმღერებითა და საცეკვაო ნომრებით. დიდი ყურადღება ექცეოდა მუსიკას. 1938 წელს თეატრმა მიიღო მუდმივი შენობა "მუშტაიდის" პარკის საზამთრო შენობაში. 1947 წლიდან თეატრს მიენიჭა ვასო აბაშიძის სახელი. 1980-იანი წლების ბოლოს დაიწყო თეატრის რეკონსტრუქციის მეორე ეტაპი, რის შედეგადაც თეატრის შენობის თავდაპირველი სახე მთლიანად შეიცვალა და რომელიც დღემდე ბოლომდე არაა დამთავრებული.*

მსოფლიო არქიტექტურაში ბოლო ათწლეულების ტენდენცია "ყოველივე ძველის შენარჩუნებისა" ისტორიულ ქალაქებში ძველი შენობების რეაბილიტაციის დროს, აისახა საკვლევ რაიონშიც: "Госкинпром"-ის მთავარი პავილიონის რეაბილიტაციის პირველი ეტაპის პროექტის დამუშავებისას; 2011 წელს ქალაქის მუნიციპალიტეტის მიერ იყო დაწყებული და დღემდე გრძელდება "აღმაშენებლის გამზირის რეკონსტრუქციის" პროგრამის

ფარგლებში შესაბამისი სამუშაოები, მათ შორის დ.აღმაშენებლის გამზირის ნუმერაციის ბოლო ნაწილში და გ.ცაბაძის ქუჩის ლუცი ნუმერაციის მდებარე შენობების საპარადო ფასადის რეკონსტრუქციის სამუშაოები (ამჟამად დამთავრებულია ჩვენ საკვლევ ნაკვეთთან ახლო მყოფი №184 შენობის რეკონსტრუქციის პროექტი, ასევე, მაგალითად, გ.ცაბაძის ქუჩა №9 და №5 შენობების ფასადები მიიღო თანამედროვე, ახალი სახე). ჩვენი საკვლევი ნაკვეთის ახლოს ძველი შენობების რესტავრაციარეკონსტრუქციის სამუშაოების ერთდროულად, შენდება ახალი შენობები სხვადასვა ასევე თანამედროვე მოდური არქიტექტურული ტენდენციების გავლენით. ამ ახალ ობიექტების შორის არის ისეთებიც, რომლებიც არ შედიან განაშენიანების მკაცრად დაცულ ან რეგულირებულ ზონაში, თუმცა მათ გარეშე საკვლევ ნაკვეთზე პროექტირებადი შენობის საერთო ვიზუალური აღქმა შეუძლებელია.




შენობები, რომლებიც შედიან საკვლევ ნაკვეთზე პროექტირებადი შენობის საერთო ვიზუალური აღქმაში, განსხვავებულია მასშტაბებით (ზომებით) და გარეგნული (ესთეტურად) სახით.

მ. ხატიაშვილის კვლევაში ყველა ამ შენობიდან აღნიშნული იყო მხოლოდ მარცხენა სანაპიროზე განლაგებული ოთხი 18-სართულიანი საცხოვრელი კორპუსი და რესტორან "ქართული სახლის" შენობა. თუმცა თუ საკვლევ ნაკვეთზე აშენდება მაღალი შენობა – ის გამოჩნდება ქალაქის მრავალი წერტილიდან სხვა შედარებით მსხვილმასშტაბიანი შენობებთან და ნაგებობებთან ერთად, და არა მხოლოდ ვერტიკალური კომპოზიციით - არამედ ჰორიზონტალურითაც (მაგალითად როგორც სტადიონი).

ფუნქციონალური თვალსაზრისით ყველაზე აგრესიული ობიექტი, რომელიც მდებარეობს ჩვენი საკვლევი ნაკვეთის ახლოს და ესაზღვრება მუშტაიდის ბაღს მარცხენა სანაპიროს მხრიდან - არის უდავოდ ბენზოგასამართი სადგური.

ხედი მარცხენა სანაპიროდან

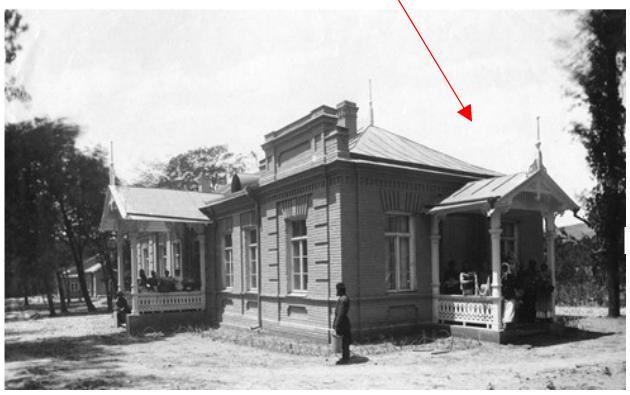






ხედი გ. ცაბაძის ქუჩის დასაწისიდან, "სამკუთხედი" სკვერიდან

ფოტო 2022 წ.



შენობა აბრეშუმის სკოლის ტერიტორიაზე

ფოტო XX ს. დასაწყისი

მარცხენა სანაპიროსა და გ. ცაბაძის ქუჩის კუთხეში ამჟამად მდებარე რესტორანი "ქართული სახლის" ნაგებობა აშენებული იქნა უყვე XXI ს. დასაწყისში. რესტორნის დეკორატიული პორტიკი შესრულებული მუშტაიდის ბაღის ტერიტორიაზე ადრე არსებუული ხის პავილიონების გავლენით.

დიდი შემინული ვიტრაჟი, რამდენადმე "ამძიმებს" რესტორნის შენობის ძირითად მოცულობას. ჩვენ საკვლევ ნაკვეთზე ეს მოცულობა მომართულია დიდი ბრტყელი ყრუ კედლით. ჩვენი საკვლევი ნაკვეთის განაშენიანების შემთხვევაში, არქიტექტორებმა სასურველია მისცენ უფრო მისაღები სახე ვიტრაჟს და რესტორნის ყრუ კედელს (ორივე ნაკვეთის მფლობელების თანხმობით), რათა ორივე შენობას აუმაღლდეს სტატუსი და მოიყვანოს "რექრიაქციული" ზონის მოთხოვნების შესაბამისობაში, სადაც ისინი მდებარეობენ (მუშტაედის ბაღთან ერთად).




ხედი საკვლევი ნაკვეთიდან, ფოტო 2022 წ.




როგორც უკვე აღნიშნული იყო წინა კვლევაში, ჩვენი საკვლევი ნაკვეთის ტერიტორიაზე არცერთი სხვა შენობა-ნაგებობა არ წარმოადგენს რაიმე ისტორიულ ან ესთეტიკურ ფასეულობას და ამიტომ საჭიროების შემთხვევაში უპრობლემოდ შეიძლება მათი აღება - ახალი მოცულობის ასაშენებლად.

აქვე უნდა აღინიშნოს ის ფაქტი, რომ გ. ცაბაძის ქუჩის მონაკვეთის ორივე მხარეს, რომლიდანაც შეიძლება დაეშვა დ. აღმაშენებლის გამზირიდან ჩვენ საკვლევ ნაკვეთზე, თითქმის ყველა შენობა მომართულია ყრუ გვერდითი ფასადებით, ასევე ყრუ ღობეებით. რის შედეგადაც ქუჩის ეს ნაწილი ასევე გახდა ფუნქციონალურად “ყრუ” - აქ იშვიათად შეხვდებით ფეხით მოსიარულეებს. მხოლოდ ამ მიზეზით გ. ცაბაძის ქუჩის დასაწყისი (მარცხენა სანაპიროსთან) როგორც ფუნქციონალურ, ასევე ესთეტურ ასპექტში მოითხოვს აქტიურ ურბანულ აქცენტს.

საკვლევი ნაკვეთი

ფოტო 2023 წ.









ფოტო 2023 წ.




ფოტო 2023 წ.

ჩვენი საკვლევი ნაკვეთის აღქმის თვალსაზრისით, როგორც ახლო, ასევე შორი თვალსაწიერის წერტილებიდან, მნიშვნელოვან როლს თამაშობს ასევე მუსიკალური თეატრის შენობის მასიური მოცულობა.

უნდა აღინიშნოს, რომ ჩვენი საკვლევი ტერიტორიისათვის “რესტორნის” ფუნქცია, რომელზეც ფიქრობს კვლევის დამკვეთი, შეიძლება ჩაითვალოს მიზანშეწონილად, რადგან რესტორნის ფუნქციონირება ამ ადგილზე, ანუ მდინარის პირას - ძველი თბილისის ტრადიციაა, ქარვასლები “სასტუმროს” და “სავაჭრო” ფუნქციებთან ერთად მოიცავდა ასევე “დუქნებსაც” (ანუ “საკვები ობიექტებით” – სასადილოები, რესტორნები). ისინი ძირითადად შენდებოდა მტკვრის სანაპიროზე.

საპროექტო ტერიტორია შედის განაშენიანების რეგულირების ზონის საზღვრებში, მაგრამ გამომდინარე ზემოთ აღიშნულიდან, ახალი ობიექტის მოცულობამ უნდა ატაროს ჩვენი დროის ანაბეჭდი და თანამედროვე არქიტექტურული ტენდენციები. მშენებლობის დროს სასურველია გამოყენებული იქნეს თანამედროვე სამშენებლო მასალები და ტექნოლოგიები. ობიექტზე საპროექტო და საამშენებლო სამუშაოები საჭიროა შესრულებული იქნეს, ქალაქმშენებლობის მოქმედი ნორმების და წესების დაცვით.

ახალი მოცულობის სწორი პროპორციული და კომპოზიციური აშენების შემთხვევაში სტილი შეიძლება იყოს ნებისმიერი, მფლობელის და არქიტექტორების სურვილის მიხედვით. ეს არჩევანი ხაზს გაუსმევს მშენებლობის თანამედროვე შესაძლებლობებს, არ შეიყვანს შეცდომაში შენობის აშენების პერიოდის განსაზღვრისას და გაამდიდრებს ქალაქის ისტორიული ნაწილის არქიტექტურას.



ფოტო 1979 წ.

ალა პროზოროვა
2023 წ.

+995599968130
allaprozorova@yahoo.com