ნომერი: 17-0124074428-60
თარიღი: 14.03.2024 10:53
ვადა: 15.04.2024

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7
განცხადების N: 16-0124074315 განცხადების თარიღი: 14.03.2024
ხელმომწერი: თანამდებობა:

განცხადება/ნომენკლატურა

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
თავისუფალი განცხადება/წერილი

მოთხოვნის ტექსტი

საბჭოს ალექსანდრე წურწუმიას ქუჩა N12 -ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.076.005)

დამატებითი ინფორმაცია

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

სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
№ 17-0124074428-60
14.03.2024 : 10:53
ქ. თბილისი 0160, ქ.შარტავას ქ. N7

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

წერილის ნომერი: **01240724097-67**
თარიღი: **12/03/2024**

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

განმცხადებელი: დავით ჯაფარიძე
პირადი ნომერი: 01030013655
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, მიხეილ ბუხაიძის ქუჩა, N 44

განცხადება/ნომენკლატურა

მიწათსარგებლობის გენერალურ გეგმაში ცვლილება ფუნქციური ზონის ცვლილება 2019 წლის გენგეგმით არასამშენებლო ზონებში გადასულ მიწის ნაკვეთებზე /

მოთხოვნის ტექსტი

ატვირთული დოკუმენტაცის საფუძველზე, გთხოვთ გააუქმოთ ლექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (N 01.17.01.076.005) ახალი გენგეგმით გავრცელებული შიდა კვარტალური ურბანული გამწვანება, რათა შესაძლებელი იყოს ტერიტორის განვითარებაზე მსჯელობა ადრე მოქმედი ზოგადი საცხოვრებელი ზონისთვის დადგენილი რეჟიმებით. საკითხის განხილვისას ასევე გთხოვთ გაითვალსწინოთ, რომ 2019 წლის მარტამდე მოქმედი ფუნქციური ზონის გავრცელების თანახმად, ქ. თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 26 სექტემბერის, ბრძანება №366269-ით, აღნიშნულ ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის, შეთანხმებული იყო კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი და გაცემული იყო მშენებლობის ნებართვა.

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

წერილის ნომერი: **16-0124074315**
თარიღი: **14/03/2024**

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

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ

არქიტექტურის სამსახურის უფროსს

ბატონ თეიმურაზ ბოლოთაშვილს

ბატონო თეიმურაზ,

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში შემოსულია 2023 წლის 24 ივლისის N01232051-67 (N01232171-67; N0123312976; N01233547-67; N01240161-67; N01240722-67; N01240724097-67) განცხადება, რომლითაც მოთხოვნილია ქალაქ თბილისში, ალექსანდრე წურწუმიას ქუჩა N12 -ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.076.005) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული შიდაკვარტალური (ურბანული) გამწვანების ფენის მოხსნა.

ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგინდა, რომ ქალაქ თბილისის ინტერაქტიული რუკის თანახმად (maps.tbilisi.gov.ge) საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ისტორიული ნაწილის დამცავ 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, ალექსანდრე წურწუმიას ქუჩა N12 -ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.076.005) გამწვანებული ტერიტორიების რუკით არსებული შიდაკვარტალური (ურბანული) გამწვანების ფენის მოხსნის საკითხი წარმოდგენილი განახლებული ესკიზით.

დანართის სახით გიგზავნით N01240724097-67 განცხადებაზე წარმოდგენილ დოკუმენტაციას. (იხ. დანართები)

ვიქტორ წილოსანი

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში ს.კ. N 01.17.01.076.005. ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნის დასაბუთება.



თბილისი 2023 წ.

შიდაკვარტალური ურბანული გამწვანების გაუქმების განმარტებითი ბარათი

წარმოდგენილი ქალაქმშენებლობითი დასაბუთების წინასაპროექტო კვლევა მიზნად ისახავს საპროექტო ტერიტორიის ნაწილზე მოქმედი შიდაკვარტალური ურბანული გამწვანების გაუქმებას. წინასაპროექტო კვლევის შემუშავების საფუძველია საპროექტო და მიმდებარე ტერიტორიის რეალური სიტუაციის ანალიზი; საპროექტო ლოკაციის სივრცითი მახასიათებლების გამოკვლევა და დამკვეთის ტექნიკური დავალება.

დამკვეთს წარმოადგენს შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106), წარმოდგენილი მისი დირექტორის - ვახტანგ გურგენიძის (პ/ნ 01015006366) . მას სურვილიაქვს გააუქმოს ტერიტორიის ნაწილზე მოქმედი შიდაკვარტალური ურბანული გამწვანების ფენა - (ფართობი დაახლოებით - 3880კვ.მ), რომელიც იმთავითვე წარმოადგენდა ტექნიკურ ხარვეზს.

საკუთრებაში არსებული საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდით: N 01.17.01.076.005. მონიშნულ ტერიტორიაზე ვრცელდება ცენტრალური ზონის (ცზ) სტრუქტურული ზონირება და სრულად მოქმედებს ზოგადი საცხოვრებელი ზონა. ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებუოს 2016 წლის 24 მაისის დადგენილება 14-39-ის მე-15-ე მუხლის (ე) ქვეპუნქტით, საცხოვრებელი ზონა (სზ) მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს. ნაკვეთზე არსებული გარემოს შესწავლისას, ცალსახად იკვეთება, რომ მონიშნულ არეალზე მოქმედი შიდაკვარტალური ურბანული გამწვანების ფენა, თავისი ფიზიკური მონაცემებით, არ შეესაბამება რეალურ მახასიათებლებს. ეს სივრცე, იმთავითვე არ გამოიყენებოდა საჯარო მოხმარებისთვის, წარმოადგენდა თბილისური ტიპის ეზოს, რომელიც დაკომპლექტებული იყო მცირე ზომის, ერთსართულიანი, ათი შენობა-ნაგებობით. ძველი განაშენიანების არსებობა დასტურდება ინტერაქტიული რუკის2005 წლის აეროგადაღების და 2012 წლის საკადასტრო გეგმის მონაცემებით. ნაკვეთი იმთავითვე მოცემული კონფიგურაციით დარეგისტრირდა. საჯარორეესტრის ამონაწერის თანახმად, აღნიშნულ ტერიტორიის კერძო მფლობელობა ფიქსირდება 2009 წლიდან. რაც თავისთავად გამორიცხავს, მითითებული რეგისტრაციის საჯარო ფუნქციით გამოყენებას. შესაბამისად მოქმედი შიდაკვარტალური ურბანული გამწვანების რეჟიმები, თავისთვად არააქტუალურია მოცემულ პირობებში. ამასთან მნიშვნელოვანია, რომ ახალი მიწათსარგებლობის დოკუმენტით დამტკიცებული გამწვანების ფენის გავრცელებამდე, მესაკუთრე უკვე 10 წლით ადრე, ფლობდა აღნიშნულ ტერიტორიას. შესაბამისად 2019 წლიდან მოხდა მისი ქონების გარკვეული გაუფასურება, ამიტომ დამკვეთის საკუთრების მიზნობრივი გამოყენებისთვის, აუცილებელია ადრე მოქმედი ფუნქციური ზონირების რეჟიმის დაბრუნება.ასევე მნიშვნელოვანია, რომ 2014-2018 წლებში მოქმედი ფუნქციური ზონირების რუკით, მონიშნულ სივრცეს უდგინდებოდა ზოგადი საცხოვრებელიზონის (სზ) სტატუსი, რომელიც ძირითადი ფუნქციური ზონირების რუკით,ამჟამადაც ანალოგიურ რეჟიმს ითვალისწინებს. შესაბამისად შემოღობილ სივცეში, რომელშიც არ ხდება უცხო პირთა შესვლა და გადაადგილება, აზრს კარგავს შიდაკვარტალური ურბანული გამწვანების რეჟიმის არსებობა.

გამწვანებული ფენის გაუქმების მოთხოვნით, არ ზიანდება მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული გარემო. მოთხოვნილია მხოლოდ იმ ხარვეზის ჩასწორება, რომელიც აცდენილია ტერიტორიის რეალურ მახასიათებლებს. ამასთან, მნიშვნელოვანია, რომ აღნიშნული საკუთრების ღირებულების დაკნინების ხარჯზე, გამწვანებული ტერიტორიის რეჟიმის დაფიქსირება, მოხდა ახალი გენგეგმის დოკუმენტით. შესაბამისად ახალი გენგეგმის ამოქმედებამდე, მესაკუთრეს არ ეზღუდებოდა თავისი ტერიტორიის მიზნობრივი გამოყენება, რის აღდგენასაც ვითხოვთ წინამდებარე დასაბუთებით.

A 3 / 1: 100	pdf / pln / dwg
23/07/2023	1

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

განმარტებითი ბარათი

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში ს.კ. N 01.17.01.076.005. ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნის დასაბუთება.

დამკვეთი: შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 01.17.01.076.005**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882023751383 - 20/07/2023 10:04:48

მომზადების თარიღი
20/07/2023 12:28:11

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ისანი		
01	**17**	**01**	**076/005**

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ალექსანდრე წურწუმიას ქუჩა, N 12

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 4236.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**76;**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882023751383 , თარიღი 20/07/2023 10:04:48
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 20/07/2023

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:20/07/2023 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "მოედანი", ID ნომერი:405292106

მესაკუთრე: **აღწერა:**
შპს "მოედანი"

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

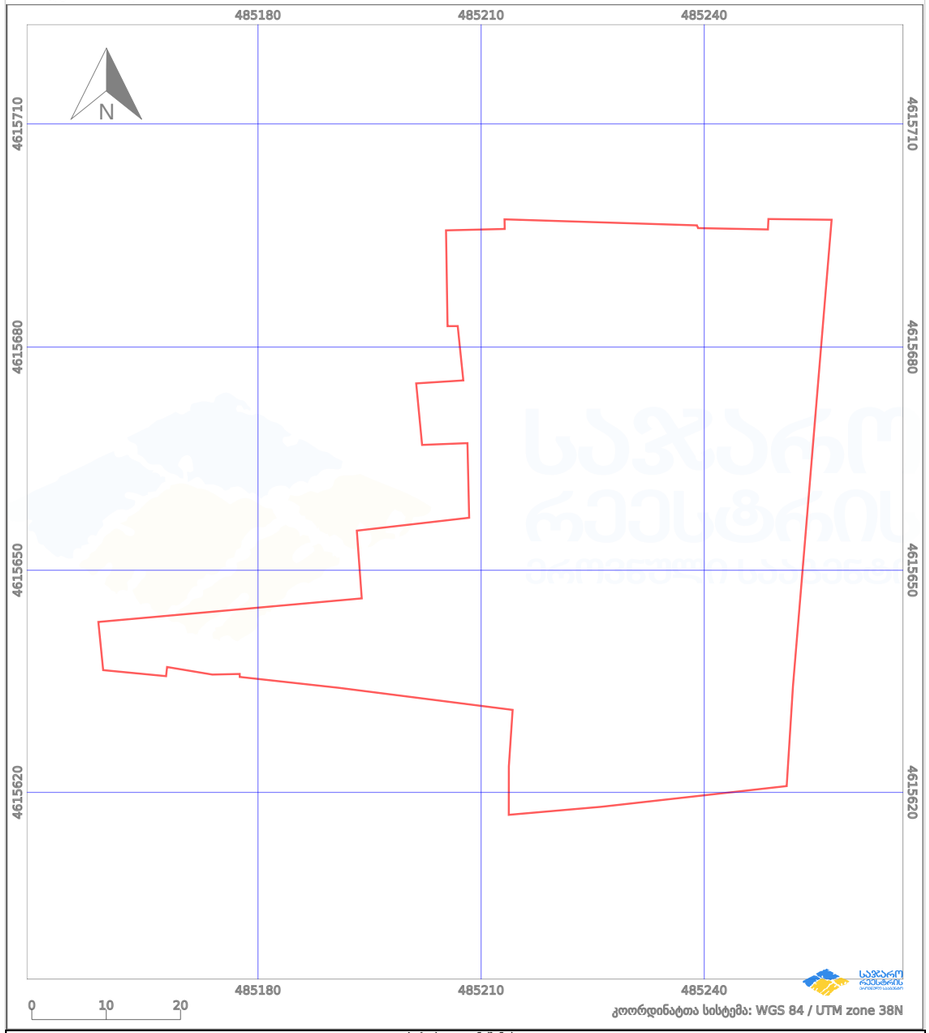
მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **01.17.01.076.005**
განცხადების ნომერი: **882023712013**
მომზადების თარიღი: **07/07/2023**
ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო სამეურნეო**
ფართობი: **4236 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**



A 3 / 1: 100	pdf / pln / dwg
23/07/2023	2

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში ს.კ. N 01.17.01.076.005. ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნის დასაბუთება.

დამკვეთი: შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 01.17.01.076.005**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882012725461 - 10/09/2012 10:43:06

მომზადების თარიღი
11/09/2012 09:19:43

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ისანი		
01	**17**	**01**	**076/005**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა წურწუმია , N 12

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი:4236.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**76;**
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:შენობა-ნაგებობანი
შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 1814.92

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 012006041996 , თარიღი 19/07/2006

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო დეპარტამენტის ქ. თბილისის საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 12 იელისის ბრძანება N6605/005-06/5ბ-385 შპს.
- შპს "ელიტპროექტი"-ს პარტნიორთა კრების ოქმი N1 დამოწმებული (რეესტრის N1/3728, ნოტ. ჭანიშვილი)
- სანოტარო წესით 2006 წლის 5 იელისს დამოწმებული შპს "ელიტპროექტი"-ს წესდება (რეესტრის N1-3730, ნოტარიუსი ო. ჭანიშვილი).

მესაკუთრეები:
შპს "ელიტპროექტი" , ID ნომერი:204481220

მესაკუთრე: **ალწერა:**
შპს "ელიტპროექტი"

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

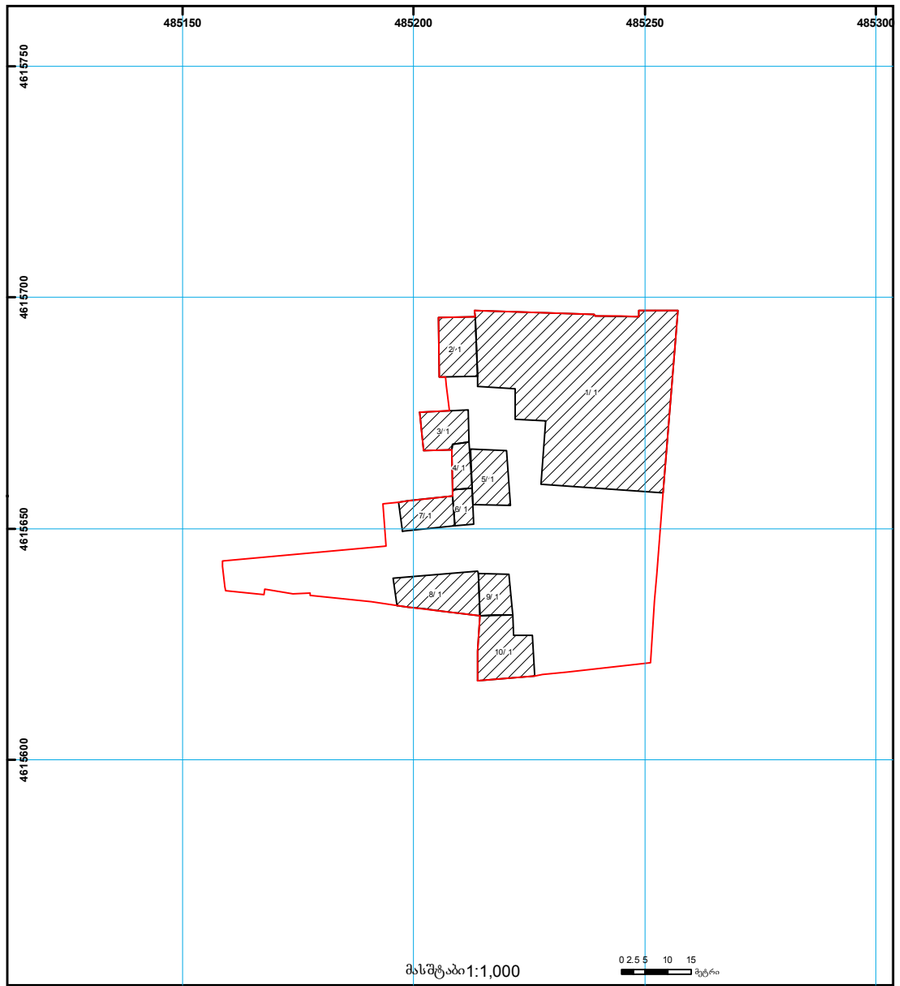
ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: *01.17.01.076.005*
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი*882012725475*
მიწის ნაკვეთის ფართობი: *4236* კვ.მ.
დანიშნულება: *არასასოფლო-სამეურნეო*
მოპოვების თარიღი 10.09.12



საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი 0102 წმ. ნიკოლოზის/ნ. ჩხეიძის ქ. 2 ტელ.: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზ. 89/24 ტელ: (995 32) 94 13 65
www.napr.gov.ge

A 3 / 1: 100	pdf / pln / dwg
23/07/2023	3

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; საკადასტრო გეგმა 2012 წლის მდგომარეობით

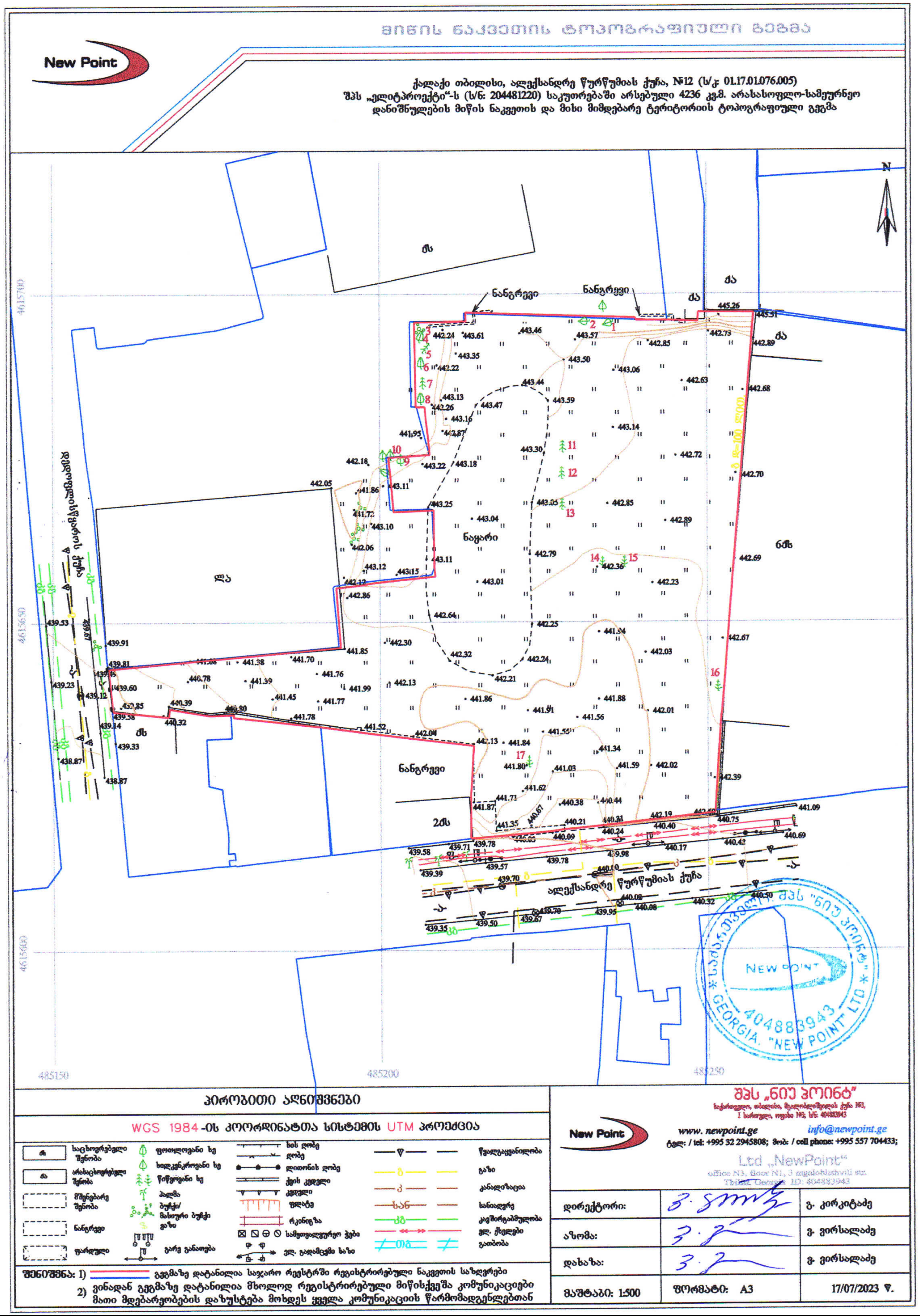
ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში ს.კ. N 01.17.01.076.005. ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნის დასაბუთება.

დამკვეთი: შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე
არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023



A 3 / 1: 500	pdf / pln / dwg
23/07/2023	4

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

ტოპოგრაფიული რუკა

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

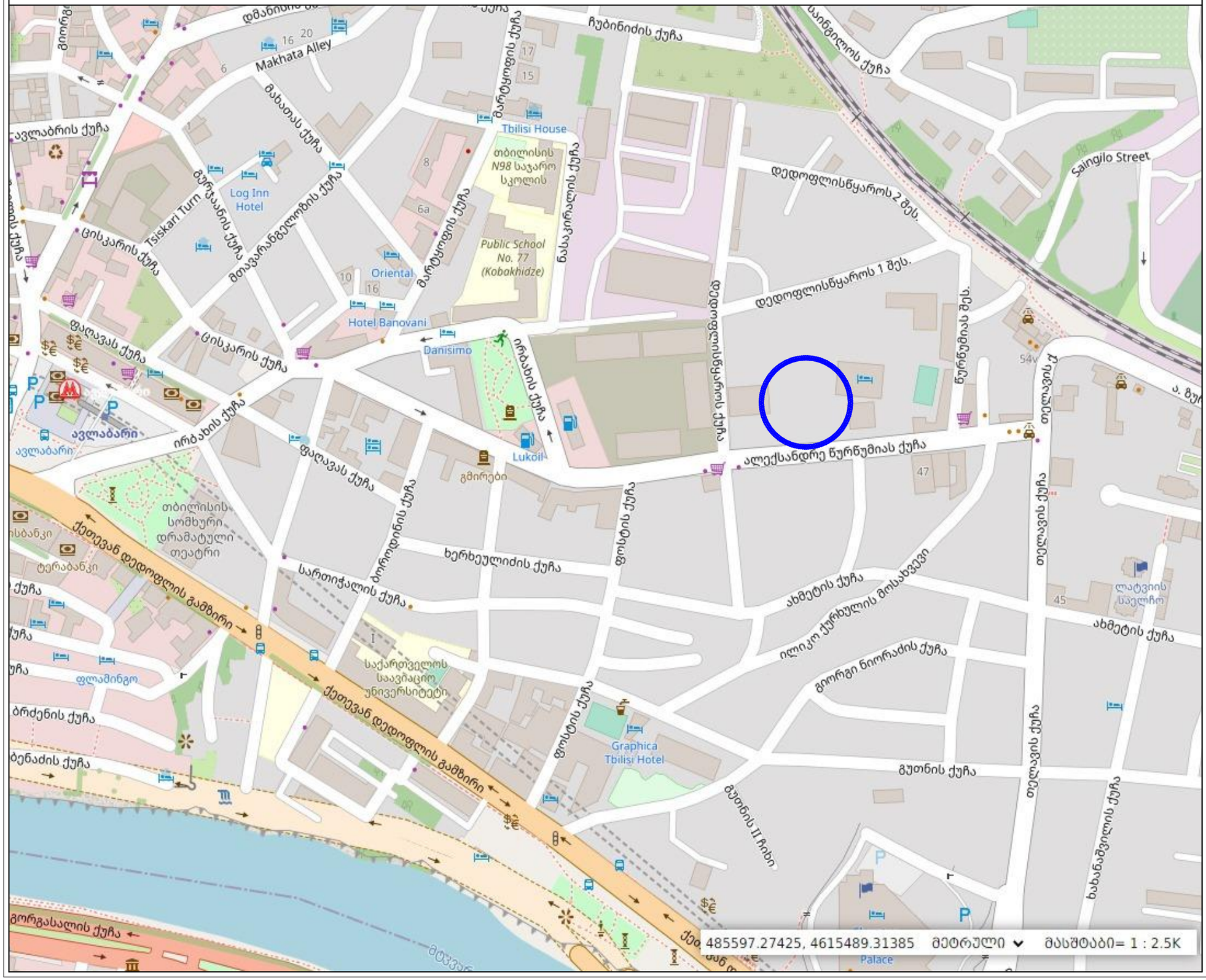
ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში ს.კ. N 01.17.01.076.005. ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნის დასაბუთება.

დამკვეთი: შპს „მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი	ნ.ადვაძე
არქიტექტორი	დ.ჯაფარიძე

2023

A 3 / 1: 10000	pdf / pln / dwg
23/07/2023	5



ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

სიტუაციური სქემა

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია

ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში ს.კ. N 01.17.01.076.005. ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნის დასაბუთება.

დამკვეთი: შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023



A 3 / 1: 500	pdf / pln / dwg
23/07/2023	6

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

ორთოფოტო 2005 წლის მდგომარეობით

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია

ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში ს.კ. N 01.17.01.076.005. ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნის დასაბუთება.

დამკვეთი: შპს „მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

პრ.ავტორი	დ.ცუცქირიძე
მთ. არქიტექტორი	დ.ცუცქირიძე
არქიტექტორი	ნ.ადვაძე
არქიტექტორი	დ.ჯაფარიძე

2023



A 3 / 1: 500	pdf / pln / dwg
23/07/2023	7

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

ორთოფოტო 2020 წლის მდგომარეობით

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია

ორთოფოტო 2020 წლის მდგომარეობით

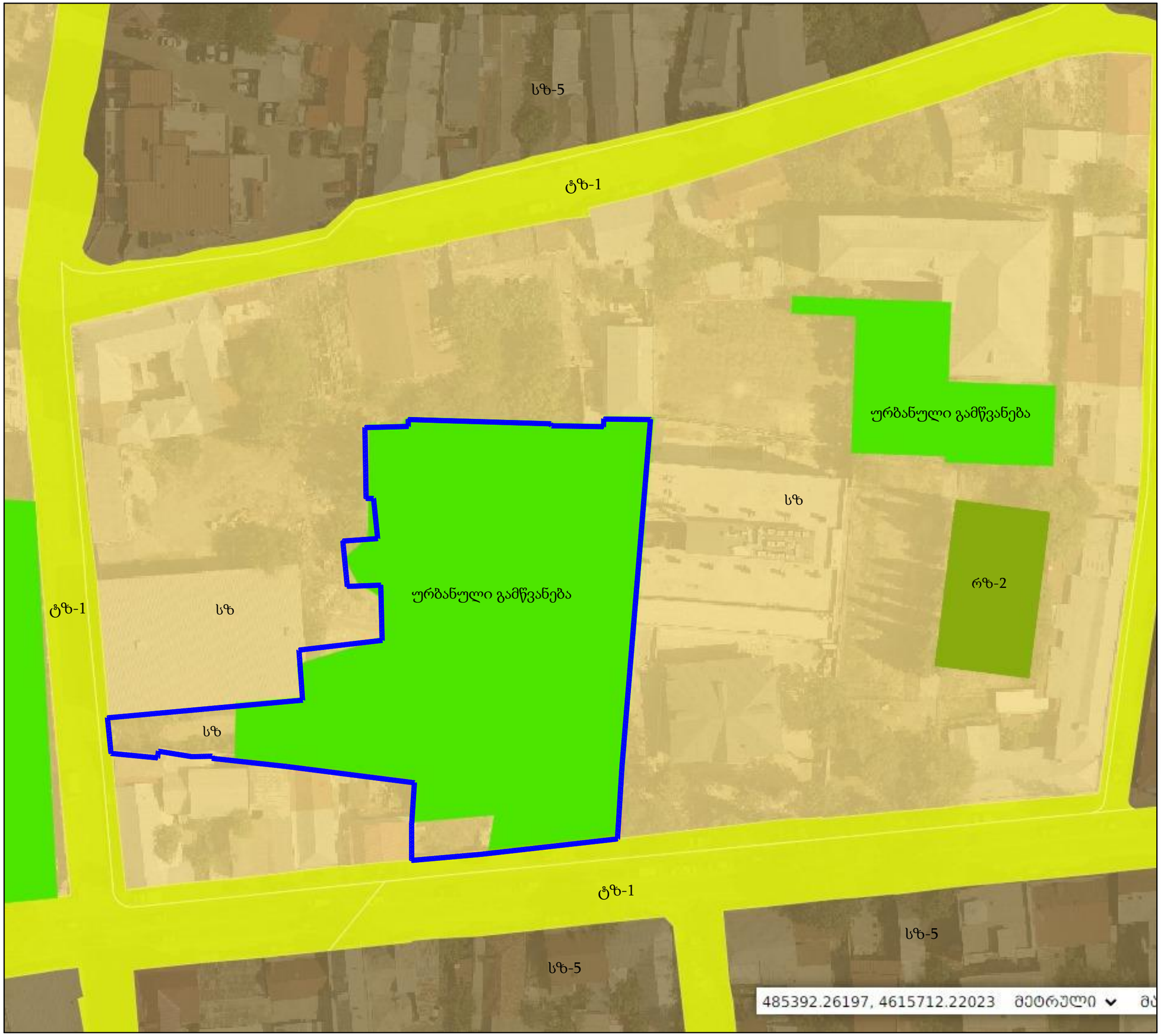
ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში ს.კ. N 01.17.01.076.005. ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნის დასაბუთება.

დამკვეთი: შპს „მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023



A 3 / 1: 500	pdf / pln / dwg
23/07/2023	8

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

ფუნქციური ზონირების რუკა
(არსებული)

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორია
- საკვლევი ტერიტორია
- სატრანსპორტო ზონა-1
- საცხოვრებელი ზონა
- საცხოვრებელი ზონა-5
- რეკრეაციული ზონა-2
- ურბანული გამწვანება

ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში ს.კ. N 01.17.01.076.005. ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნის დასაბუთება.

დამკვეთი: შპს „მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023

A 3 / 1: 500	pdf / pln / dwg
23/07/2023	9

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

ფუნქციური ზონირების რუკა
(2014-2018 წ.)

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ტერიტორია
- საკვლევი ტერიტორია
- სატრანსპორტო ზონა-1
- საცხოვრებელი ზონა
- საცხოვრებელი ზონა-5

ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში ს.კ. N 01.17.01.076.005. ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნის დასაბუთება.

დამკვეთი: შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023







A 3 / 1: 2000	pdf / pln / dwg
23/07/2023	10

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

ფოტოფიქსაციის რუკა
ფოტოფიქსაცია

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია

საკვლევი ტერიტორია

1 ხედვის წერტილი და გაშლის კუთხე

ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში ს.კ. N 01.17.01.076.005. ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნის დასაბუთება.

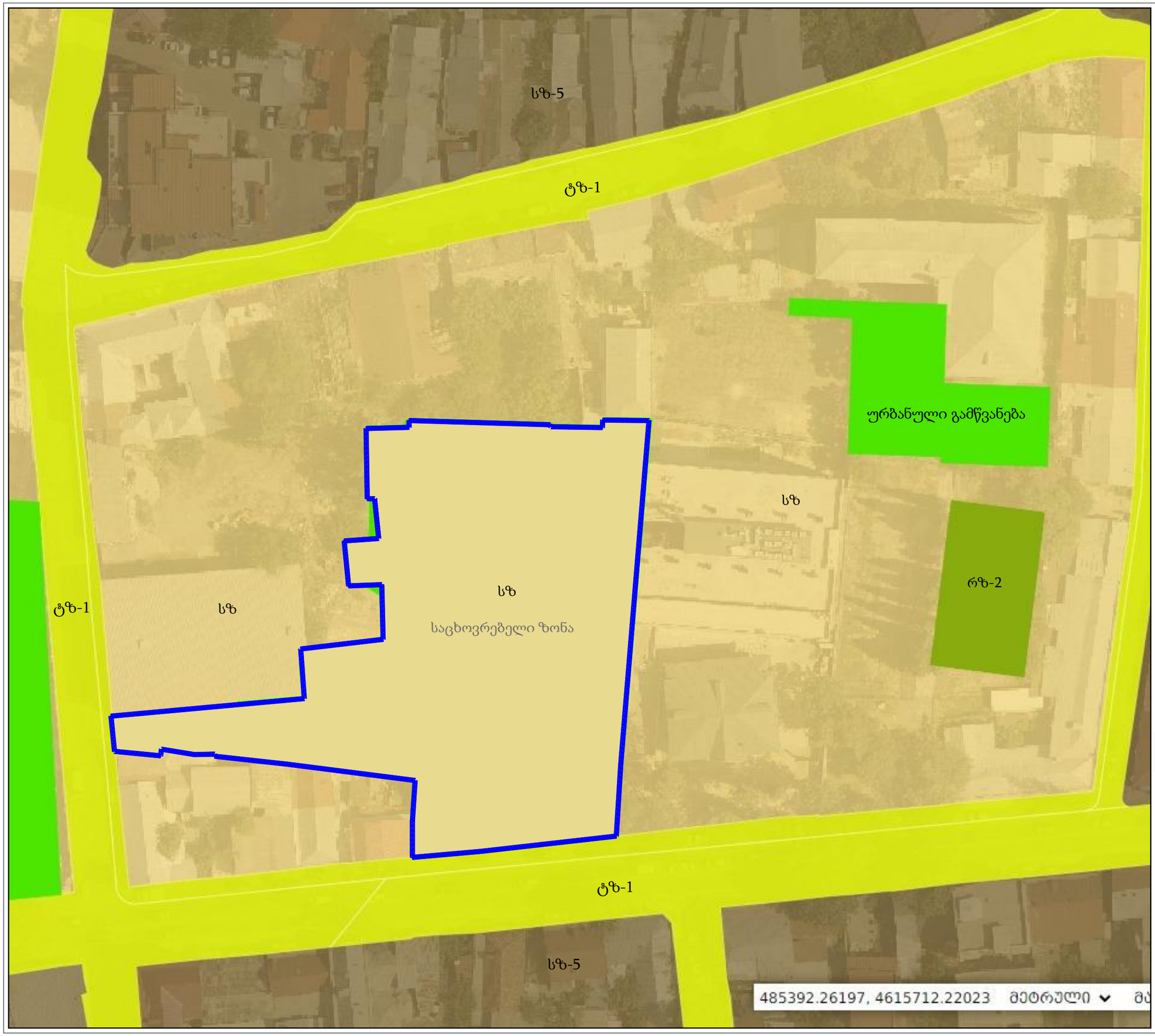
დამკვეთი: შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023


დელეგატების II შეს.
დელეგატების II შეს.
დელეგატების II შეს.
დელეგატების II შეს.
დელეგატების II შეს.
ალექსანდრე ყურყუმიას ქ.
ალექსანდრე ყურყუმიას ქ.
ალექსანდრე ყურყუმიას ქ



A 3 / 1: 500	pdf / pln / dwg
23/07/2023	12

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

ფუნქციური ზონირების რუკა
ურბანული გამწვანების
გაუქმების შემდგომ

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია

საკვლევი ტერიტორია

სატრანსპორტო ზონა-1

საცხოვრებელი ზონა

საცხოვრებელი ზონა-5

რეკრეაციული ზონა-2

ურბანული გამწვანება

ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში ს.კ. N 01.17.01.076.005. ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნის დასაბუთება.

დამკვეთი: შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023

დოკ. №: 2307-461
თარიღი: 22.07.2023

DEMASO WOOD 1

მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასება და საექსპერტო დასკვნა

ტერიტორიის მისამართი	*ს/კ*	*მესაკუთრე*	*ფართობი*
თბილისი, ალექსანდრე წურწუმიას ქუჩა, N12	*01.17.01.076.005*	*შპს "მოედანი"*	*4236 მ²*

შეფასებული მცენარეები: ***17***

დოკუმენტის შემადგენლობა

შესავალი	*1*
ტერიტორიის აღწერა	*1*
ჩატარებული სამუშაო	*1*
რაოდენობები და ნომრები სახეობების მიხედვით	*1*
დასკვნა	*2*
დანართი 1. მერქნიან მცენარეთა შეფასების უწყისი	
დანართი 2. ფოტოდოკუმენტაცია	

შემსრულებელი:
შპს დემასო ვუდ 1 (400331716)
დირექტორი: ***ემზარ შარია***
demasowood@gmail.com
(+995) 593 18 18 70

შესავალი

დოკუმენტში ასახულია ქ. თბილისში, ალექსანდრე წურწუმიას ქუჩის N12 მისამართზე რეგისტრირებულ, ს/კ 01.17.01.076.005 მიწის ნაკვეთზე არსებულ მერქნიან მცენარეთა ხარისხობრივი შეფასების შედეგები.

იგი მომზადებულია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 11.06.2022 №11-58 დადგენილებისა და საქართველოს 01.12.2000 №594 კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად.

დოკუმენტს დანართებად ახლავს მცენარეთა შეფასების უწყისი და ფოტოსურათები.

ტერიტორიის აღწერა

მიწის ნაკვეთს გააჩნია არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულება და წარმოადგენს კერძო საკუთრებას. მისი ფართობია 4236 მ².

თბილისის ფუნქციური ზონირების მიხედვით, ნაკვეთი მდებარეობს საცხოვრებელ ზონაში, რომელსაც ასევე ნაწილობრივ ფარავს ზონა - გამწვანებული ტერიტორიები - ურბანული გამწვანება (შიდა კვარტალური).

ჩატარებული სამუშაო

2023 წლის 20 ივლისს, ვიზუალური დათვალიერების გზით ჩატარდა ს/კ 01.17.01.076.005 მიწის ნაკვეთზე არსებული მერქნიანი მცენარეების შეფასება. კერძოდ, თითოეულ შესაფასებელ მცენარეს მიენიჭა ინდივიდუალური ნომერი, აღებულ იქნა მისი სატაქსაციო მონაცემები, აღიწერა მდგომარეობა, შეფასდა გადარგვა-გახარების შესაძლებლობა, მოხდა თითოეულის დასურათება.

მცენარეთა აღწერის საბაზისო მონაცემები ასახულია მცენარეთა შეფასების უწყისში (იხ. დანართი 1). მათთვის მინიჭებული ნომრები მოცემულია წინამდებარე დოკუმენტთან ერთად მერიაში წარსადგენ ტოპოგეგმაზე. მცენარეთა შეფასების უწყისში და ასევე დაწერილი არის თვითონ მცენარეთა ქერქზე.

წინამდებარე დოკუმენტში, „მცენარის დიამეტრში“ იგულისხმება მიწიდან დაახლოებით 10 სმ სიმაღლეზე გაზომილი მცენარის ღეროს დიამეტრი.

რაოდენობები და ნომრები სახეობების მიხედვით

აღწერილი 17 მერქნიანი მცენარე სახეობათა ჯგუფების მიხედვით შემდეგნაირად ნაწილდება:

- **4 ინდივიდი – ხილკენკროვანი სახეობები**
  - 4 ლეღვი (Ficus carica) NN 1, 2, 9, 10
- **1 ინდივიდი – ბუჩქოვანი სახეობა**
  - 1 იასამანი (Syringa) N 3
- **9 ინდივიდი – დაბალი ღირებულების ჯგუფის წიწვოვნები**
  - 5 ჰიმალაის კედარი (Cedrus deodara) NN 5, 7, 11, 12, 13
  - 4 კვიპაროზი (Cupressus) NN 14, 15, 16, 17
- **3 ინდივიდი – მაღალი ღირებულების ჯგუფის ფოთლოვანი**
  - 3 კავკასიური აკაკი (Celtis caucasica) NN 4, 6, 8

დასკვნა

ქვემოთ, პუნქტებად მოცემულია 2023 წლის 20 ივლისს, ქ. თბილისში, ალექსანდრე წურწუმიას ქუჩის N12 მისამართზე, შპს "მოედანის" საკუთრებაში არსებულ, ს/კ 01.17.01.076.005 მიწის ნაკვეთზე, 17 მერქნიანი მცენარის ხარისხობრივი შეფასების შემაჯამებელი მონაცემები.

1. რაოდენობები სახეობათა ჯგუფებისა და მცენარეთა მდგომარეობის მიხედვით. შეფასებული 17 მერქნიანი მცენარიდან ყველა არის ჯანსაღი. მათ შორის:
- 4 ხილკენკროვანი (ყველა ჯანსაღი)
- 1 ბუჩქოვან სახეობათა წარმომადგენელი (ჯანსაღი)
- 9 დაბალი ღირებულების წიწვოვანი (ყველა ჯანსაღი)
- 3 მაღალი ღირებულების ფოთლოვანი (ყველა ჯანსაღი)

2. გადარგვადი მცენარეები. გადარგვის შესაძლებლობის განსაზღვრისას, მხედველობაში მიიღება შემდეგი პირობები: მცენარე უნდა იყოს ჯანსაღი და კარგად განვითარებული, არ იყოს წვერხმელი, არ გააჩნდეს გულის სიდამპლე ან დაავადება, ვარჯში ხმელი ტოტების რაოდენობა არ აღემატებოდეს 15 %-ს, არ იყოს გადაბერებული/ამორტიზებული. თუ ასეთი ხეების გადარგვა მოხდება წლის არასავეგეტაციო პერიოდში, გადარგვისა და შემდგომი მოვლის სათანადო მეთოდოლოგიის მკაცრი დაცვით და თუ ადგილი არ ექნება მათზე ძლიერ მექანიკურ ან ხელოვნურ ფიზიკურ-ქიმიურ ზემოქმედებას, მაშინ მათი გადარგვის შემდგომი გახარების ალბათობა იქნება ფაქტიურად ისეთივე, როგორიც იქნებოდა მათი ადგილზე შენარჩუნების შემთხვევაში.

შეფასების შედეგად დადგინდა, რომ, ზემოთ აღნიშნული კრიტერიუმებით, საჭიროების შემთხვევაში, სათანადო მეთოდიკის გამოყენებით, არახილკენკროვანი სახეობებიდან გადარგვას შეიძლება დაექვემდებაროს 4 შეფასებული მცენარე - 1 იასამანი (Syringa) N 3 და 3 კავკასიური აკაკი (Celtis caucasica) NN 4, 6, 8. მათი დიამეტრი არის 25 სმ-ზე ნაკლები.

მეტი დეტალისთვის იხილეთ:
- დანართი 1. მერქნიან მცენარეთა შეფასების უწყისი;
- დანართი 2. ფოტოდოკუმენტაცია;
- დამკვეთის მიერ თბილისის მიერიაში ამ დასკვნასთან ერთად წარდგენილი ტოპო-გეგმა.

ექსპერტი: ლევან გოშაძე (01008013049)

№2307-461 საექსპერტო დასკვნის
დანართი 1. მერქნიან მცენარეთა შეფასების უწყისი - ნაკვ. 01.17.01.076.005

მისამართი:	თბილისი, ალექსანდრე წურწუმიას ქუჩა, N12
საკადასტრო კოდი:	01.17.01.076.005
ფართობი:	4236 მ²
მესაკუთრე:	შპს "მოედანი" (ID № 405292106)
შეფასების მეთოდი:	ვიზუალური
შეფასების თარიღი:	20.07.2023
შემსრულებელი:	ლ. გოშაძე, ე. შარია

№	მცენარის დასახელება	დიამეტრი (სმ) მიწიდან:		სიმაღლე (მ)	აღწერა
		10 სმ	1.3 მ		
1	ლეღვი (Ficus carica)	8.0	5.4	3.5	ხალი/ ხილკენკრ.
2	ლეღვი (Ficus carica)	4-8		2.0	ხალი/ ხილკენკრ.
3	იასამანი (Syringa)	0-4		2.0	ხალი/ გადარგვადი
4	აკაკი (Celtis caucasica)	4.5	2.2	2.5	ხალი/ გადარგვადი
5	კედარი (Cedrus deodara)	64	60	15.5	ხალი
6	აკაკი (Celtis caucasica)	5.4	3.2	3.0	ხალი/ გადარგვადი
7	კედარი (Cedrus deodara)	57	54	15.5	ხალი
8	აკაკი (Celtis caucasica)	4-8		3.0	ხალი/ მრავალღეროიანი/ გადარგვადი
9	ლეღვი (Ficus carica)	8-12		4.5	ხალი/ მრავალღეროიანი/ ხილკენკრ.
10	ლეღვი (Ficus carica)	14.3	12.1	5.0	ხალი/ მრავალღეროიანი/ ხილკენკრ.
11	კედარი (Cedrus deodara)	67	61	16.0	ხალი
12	კედარი (Cedrus deodara)	67	59	16.0	ხალი
13	კედარი (Cedrus deodara)	64	56	16.0	ხალი
14	კვიპაროზი (Cupressus)	73	64	16.0	ხალი
15	კვიპაროზი (Cupressus)	48	41	13.0	ხალი
16	კვიპაროზი (Cupressus)	62	59	14.0	ხალი
17	კვიპაროზი (Cupressus)	56	53	13.5	ხალი

* გადარგვის შესაძლებლობის განსაზღვრისას, მხედველობაში მიიღება შემდეგი პირობები: მცენარე უნდა იყოს ჯანსაღი და კარგად განვითარებული, არ იყოს წვერხმელი, არ გააჩნდეს გულის სიდამპლე ან დაავადება, ვარჯში ხმელი ტოტების რაოდენობა არ აღემატებოდეს 15 %-ს, არ იყოს გადაბერებული/ამორტიზებული. თუ ასეთი ხეების გადარგვა მოხდება წლის არასავეგეტაციო პერიოდში, გადარგვისა და შემდგომი მოვლის სათანადო მეთოდოლოგიის მკაცრი დაცვით და თუ ადგილი არ ექნება მათზე ძლიერ მექანიკურ ან ხელოვნურ ფიზიკურ-ქიმიურ ზემოქმედებას, მაშინ მათი გადარგვის შემდგომი გახარების ალბათობა იქნება ფაქტიურად ისეთივე, როგორიც იქნებოდა მათი ადგილზე შენარჩუნების შემთხვევაში.

ლევან გოშაძე *ექსპერტი:* ემზარ შარია *დირექტორი, შპს დემასო ვუდ 1*

№2307-461 საექსპერტო დასკვნის
დანართი 2. ფოტოდოკუმენტაცია - ნაკვ. 01.17.01.076.005



№1



№2

A 3 / 1: 500	pdf / pln / dwg
23/07/2023	13

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასება და საექსპერტო დასკვნა

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში ს.კ. N 01.17.01.076.005. ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნის დასაბუთება.

დამკვეთი: შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023



№3



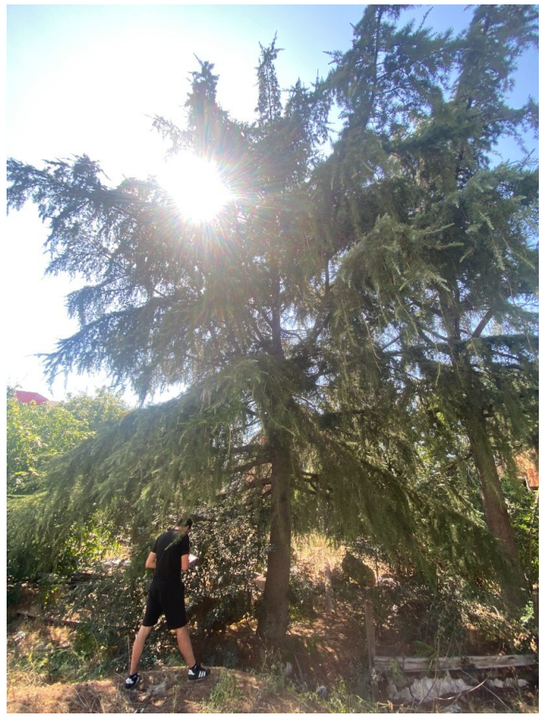
№4



№5



№6



№7



№8

A 3 / 1: 500	pdf / pln / dwg
23/07/2023	14

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასება და საექსპერტო დასკვნა

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში ს.კ. N 01.17.01.076.005. ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნის დასაბუთება.

დამკვეთი: შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023



№9



№10



№11



№12



№13



№14

A 3 / 1: 500	pdf / pln / dwg
23/07/2023	15

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასება და საექსპერტო დასკვნა

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში ს.კ. N 01.17.01.076.005. ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნის დასაბუთება.

დამკვეთი: შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023



№15



№16



№17

A 3 / 1: 500	pdf / pln / dwg
23/07/2023	16

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

მწვანე ნარგავების ხარისხობრივი შეფასება და საექსპერტო დასკვნა

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში ს.კ. N 01.17.01.076.005. ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნის დასაბუთება.

დამკვეთი: შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023

მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი

ალექსანდრე წურწუმიას №12

ესკიზი



2024

თბილისი: მასპინძლობის საერთაშორისო ქალაქი!
ავლაბარი: მასპინძლობის უბანი თბილისში!

შესავალი:
ქვეყნის დედაქალაქში ტურისტული ნაკადების ზრდა ითხოვს ახალი ცენტრების გაჩენას, სადაც სტუმრებზე მორგებული ინფრასტრუქტურა, არქიტექტურა, გარემო და სერვისები იქნება თავმოყრილი. კომპანია „მოედანი“ ავითარებს ისეთ ახალ პროექტებს, რომლებიც თბილისს ეხმარება კარგად შეასრულოს მასპინძლობის ქალაქის ფუნქცია.

პროექტი „მოედანი ქორთიარდი“ დამუშავებულია ყველა იმ მოთხოვნის გათვალისწინებით, რაც ესაჭიროება ტურისტულ უბანს. კერძოდ, პროექტის მიზანია ავლაბრის განახლებაში არსებითი ადგილი დაიკავოს, სადაც კონცენტრირებული იქნება მაცხოვრებლებისა და ვიზიტორებისთვის კომფორტული დასასვენებელი, სარესტორნო, სამუშაო და გასართობი სივრცეები.

საპროექტო ტერიტორია:
საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ.თბილისში, ა.წურწუმიას ქ.№12 (ს/კ 01.17.01.076.005 / 01.17.01.076.006). მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქალაქის ისტორიულ უბანში, ავლაბარში. ტერიტორიას აღმოსავლეთით ესაზღვრება კერძო საუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი, რომელზეც მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსის მქონე შენობა და სასტუმრო. დასავლეთით წურწუმიას ქუჩის გაყოლებაზე 2 ნაკვეთი, ხოლო ასევე დასავლეთით მომდებნო კვარტალში მდებარეობს საცხოვრებელი კომპლექსი „მოედანი“. ტერიტორიაზე გვხდება ხე-ნარგავები, რომლებსაც 100%_ით ვინარჩუნებთ. ნაკვეთი ხასიათდება მცირე რელიეფურობით, სადაც მაქსიმალური სხვაობა ნიშნულებს შორის წარმოადგენს 2 მეტრს.

არქიტექტორების ჯგუფის მიერ პროექტი განვითარდა შემდეგი მიდგომების გათვალისწინებით:

გარემოს კვლევა და ურბანული განახლება:
მიმზიდველი პროექტისა და ფუნქციური უბნის შექმნისათვის შესწავლილია მიმდებარე რაიონებში არსებული პირობები, ობიექტები და კომუნიკაციების არხები. გამოკვეთილია ძირითადი ასპექტები, რომ პროექტი სასარგებლო იყოს ადგილობრივი მაცხოვრებლების, სტუმრებისა და მთლიანად ქალაქისთვის, ისე რომ დაცული იყოს თბილისური იდენტობა;

ბაზრისა და მოთხოვნის ანალიზი:
ჩატარებული კვლევების მიხედვით ავლაბარში მაღალია მოთხოვნა თანამედროვე, ტურისტული სერვისებით აღჭურვილ უძრავ ქონებაზე. გამოიკვეთა მომხმარებლების საშუალო ასაკი და მათი საჭიროებები. შესაბამისად, პროექტში გათვალისწინებულია მუშაობის, დასვენების, აქტიური ცხოვრებისა და გართობის ინფრასტრუქტურა;

კულტურული და ისტორიული ფაქტორი:
ამჟამად თავისუფალ ტერიტორიაზე იქმნება ძველი ავლაბრის ავთენტური მემკვიდრეობა, რომ გაცოცხლდეს შეკრებებისა და სოციალიზაციის ტრადიციული კულტურა, თბილისური ეზოების სულისკვეთება

დიზაინი და ესთეტიკა:
პროექტი მორგებულია თანამედროვე ავლაბრის იდეას, ჩასმულია ამ უბნისთვის დამახასიათებელი მოცულობები, დაცულია ფასადის თბილისური აგურით მოპირკეთების, მეტალისა და მინის კომპონენტებით მოწყობის მიდგომა, რომ ვიზუალური ესთეტიკა უბნის ხელწერას ჰარმონიულად აგრძელებდეს;

საჯარო სივრცე და მოედანი:
სოციალური ურთიერთობების, ღონისძიებების, მწვანე კუთხეების, ხელოვნებისა და საზ. კვების ობიექტების კონცენტრაციით კიდევ უფრო მრავალფეროვანი ხდება ტურისტული ატმოსფერო;

მწვანე უბანი:
ახალი ხე-ნარგავების შეტანის გარდა, ტერიტორიაზე ნარჩუნდება უკლებლივ ყველა ხე, რაც ამჟამად ადგილზეა. ეს სიმწვანე, პროექტის მთავარი და გამორჩეული ნიშანი იქნება;

ქალაქის ეკონომიკა და ახალი სამუშაო ადგილები:
ურბანული განახლება, თანამედროვე გარემო და დიზაინი წაახალისებს მცირე ბიზნესებს, შექმნის სამუშაო ადგილებს, დაასაქმებს ადგილობრივ მაცხოვრებლებს და გაზრდის ავლაბრის, როგორც ტურისტული უბნის როლს ქალაქ თბილისის ეკონომიკაში. ამასთან ერთად, ბაზარს შეემატება ფუნქციურად დატვირთული და მაღალი ღირებულების მქონე უძრავი ქონება, რაც წაახალისებს გრძელვადიან კომერციულ გარიგებებს, შესაბამისად ეკონომიკურ ეფექტიც იქნება ხანგრძლივი და არა მხოლოდ დეველოპმენტის პერიოდში;

დემოგრაფიული ფაქტორი:
ახალმა პროექტებმა უნდა უპასუხონ დემოგრაფიული ცვლილებებით გამოწვეულ მოთხოვნებს, რაც მუდმივად ახლდება. მცირე ზომის, ფუნქციურად სწორად გადაწყვეტილი ბინები, ახალგაზრდა ოჯახებს, ხანგრძლივი და მოკლე პერიოდებით ჩამოსულ სტუმრებს ყველაზე კარგად მოემსახურება;

თბილისური ეზოს (ქორთიარდის) უპირატესობები:
გაზრდილი სოციალიზაცია, შეკრებების და ღონისძიებების წახალისება, ბიზნეს და სმარტ ტურიზმის ხელშეწყობა, კულინარიულის, საგამოფენო და სხვა კულტურული აქტივობების პოპულარიზაცია, ღია და დახურული სივრცეებით თანაბრად სარგებლიანობა.

კომპანია მოედანის მიდგომა, რომ შექმნას ქალაქ თბილისის უბნების განახლების საუკეთესო მაგალითები, ამ პროექტით გრძელდება. „მოედანი ქორთიარდი“ კომპანიის მიერ თითქმის დასრულებული პირველი პროექტის ერთგვარი გაფართოებაა და ავლაბრის, როგორც ევროპული ქალაქის ძველი უბნის განახლებას ემსახურება, ისე რომ შენარჩუნებული იყოს თბილისური ავთენტურობა.

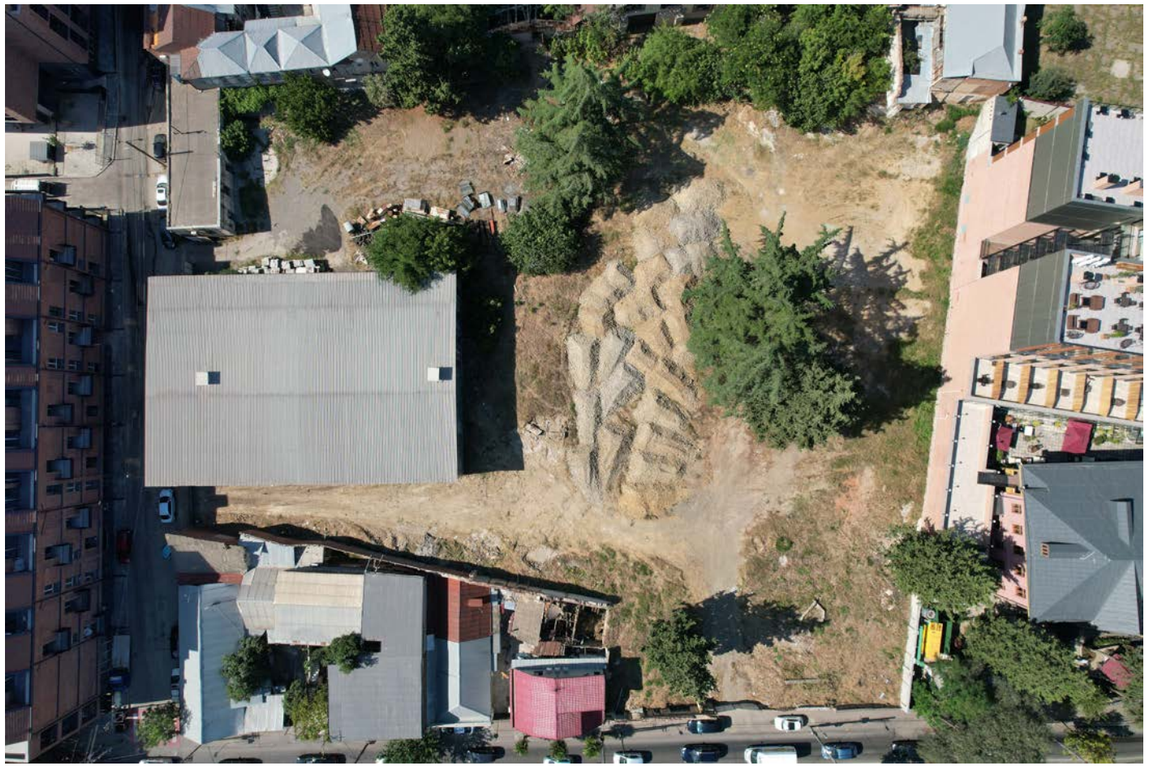
საბჭოს წევრების რეკომენდაციების შესაბამისად განხორციელებული ცვლილებები:

რეკომენდაციების შესაბამისად, წარმოდგენილი გვაქვს 2 ესკიზი.
1. საბჭოსთან კომუნიკაციის 3_ვე ეტაპის შემდეგ, შენობის მოცულობა და სიმაღლე მნიშვნელოვნად შევამცირეთ, რის ხარჯზეც გაიზარდა შიდა ეზო. (ამჟამად პროექტის მოცულობა მინიმალური ეკონომიკური მაჩვენებლის ნიშნულამდეა დაყვანილი).
2. ტერიტორიაზე არსებულ ხე/ნარგავებს ვინარჩუნებთ 100%_ით ყველა სტანდარტის დაცვით (3მ რადიუსის არეალი), ასევე დამატებით ვამწვანებთ ეზოს.
3. საპროექტო შენობები ტერიტორიის აღმოსავლეთით მოსაზღვრე ძეგლისგან მნიშვნელოვნად დავაშორეთ
4. ნაკვეთის აღმოსავლეთ ნაწილში გავაჩინეთ გზა, რაც მომავალში პოტენციურად დააკავშირებს წურწუმიას ქუჩას დედოფლისწყაროს შესახვევთან და ახლად გაჩენილ ქუჩასა და დედოფლისწყაროს ქუჩას შორის მოხდება ტერიტორიის კვარტლური განვითარება.



სიტუაციური გეგმა









საპროექტო ტერიტორიის ხედები









არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა



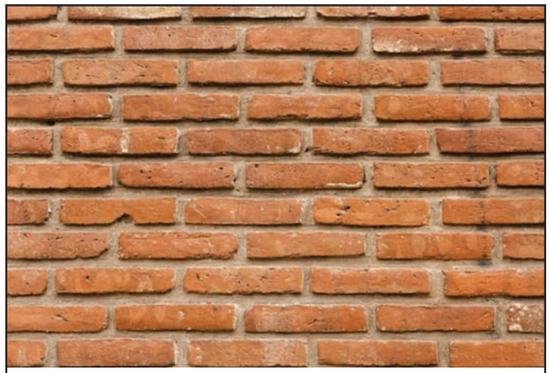
საპროექტო ტერიტორიის ირგვლივ არსებული მაღლივი განაშენიანება



ქორთენი



მოსაპირკეთებელი თეთრი აგური



მოსაპირკეთებელი აგური



წურწუმიას ქუჩაზე არსებული და მშენებარე პროექტები



2005 წლამდე არსებული განაშენიანება



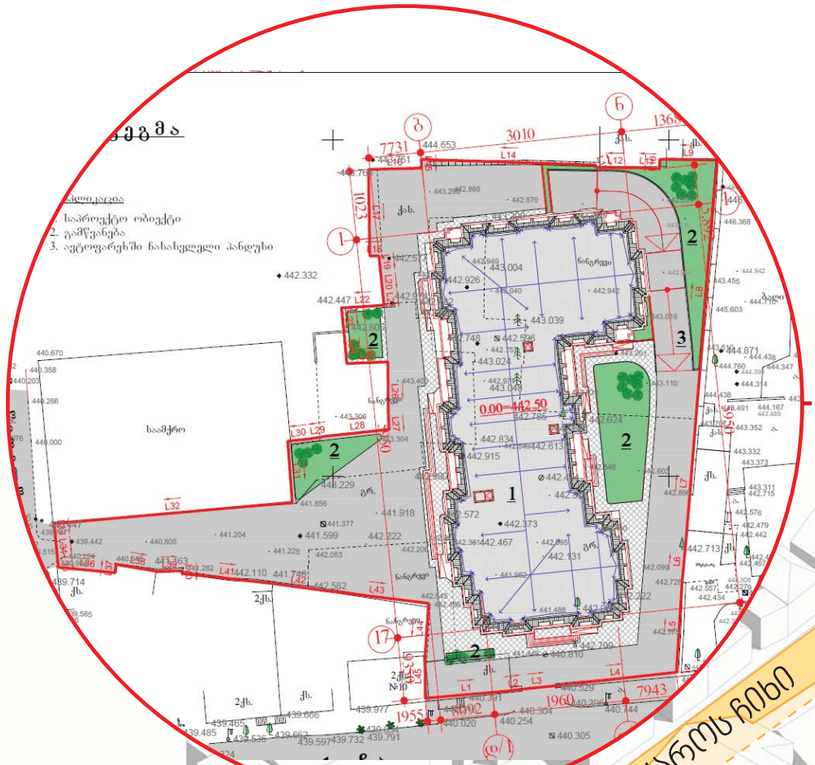






- საკადასტრო საზღვარი
- არსებული ხე-ნარგავები
- ქუჩათა ქსელი
- არსებული განაშენიანება
- 2010 წლის ორთოფოტო

საპროექტო ტერიტორია დღეის მდგომარეობით

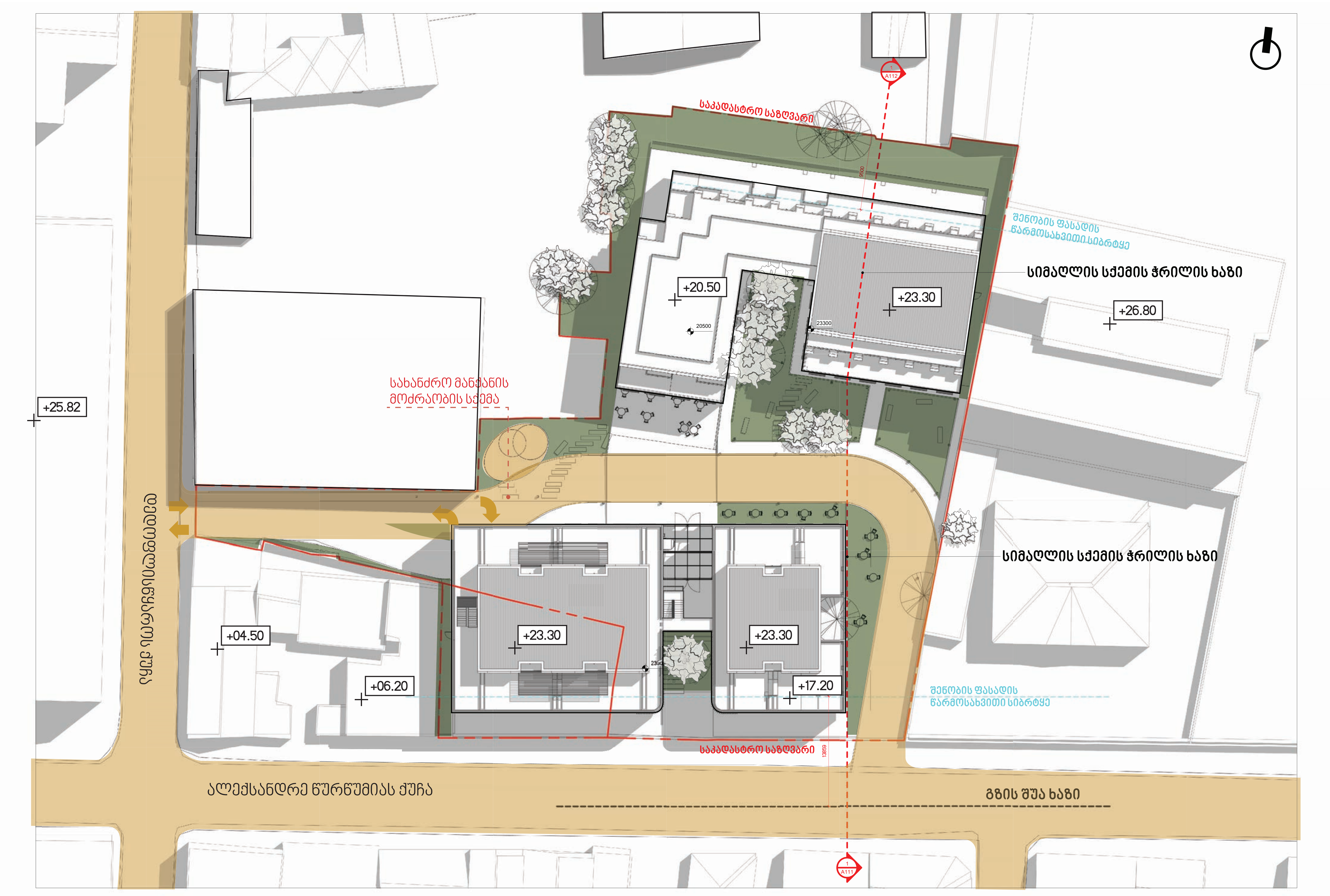


- საკადასტრო საზღვარი
- არსებული ხე-ნარგავები
- ქუჩათა ქსელი
- არსებული განაშენიანება
- გაუნაშენიანებელი ტერიტორია
- 2012 წელს შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის მოცულობა
- შეთანხმებული პროექტის გენ.გეგმა

შენიშვნა:
2012 წელს შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის მიხედვით ტერიტორიაზე შენობის განთავსებისას არ ხდებოდა არსებული ხე-ნარგავების გათვალისწინება, ასევე არ იყო გათვალისწინებული შიდა-კვარტლური გამწვანება შიდა ეზოს სახით, გენ.გეგმაზე ჩანს, რომ გამწვანებული ტერიტორიები მხოლოდ მცირე რაოდენობით, გაფანტულად გვხვდება საპროექტო ტერიტორიაზე.

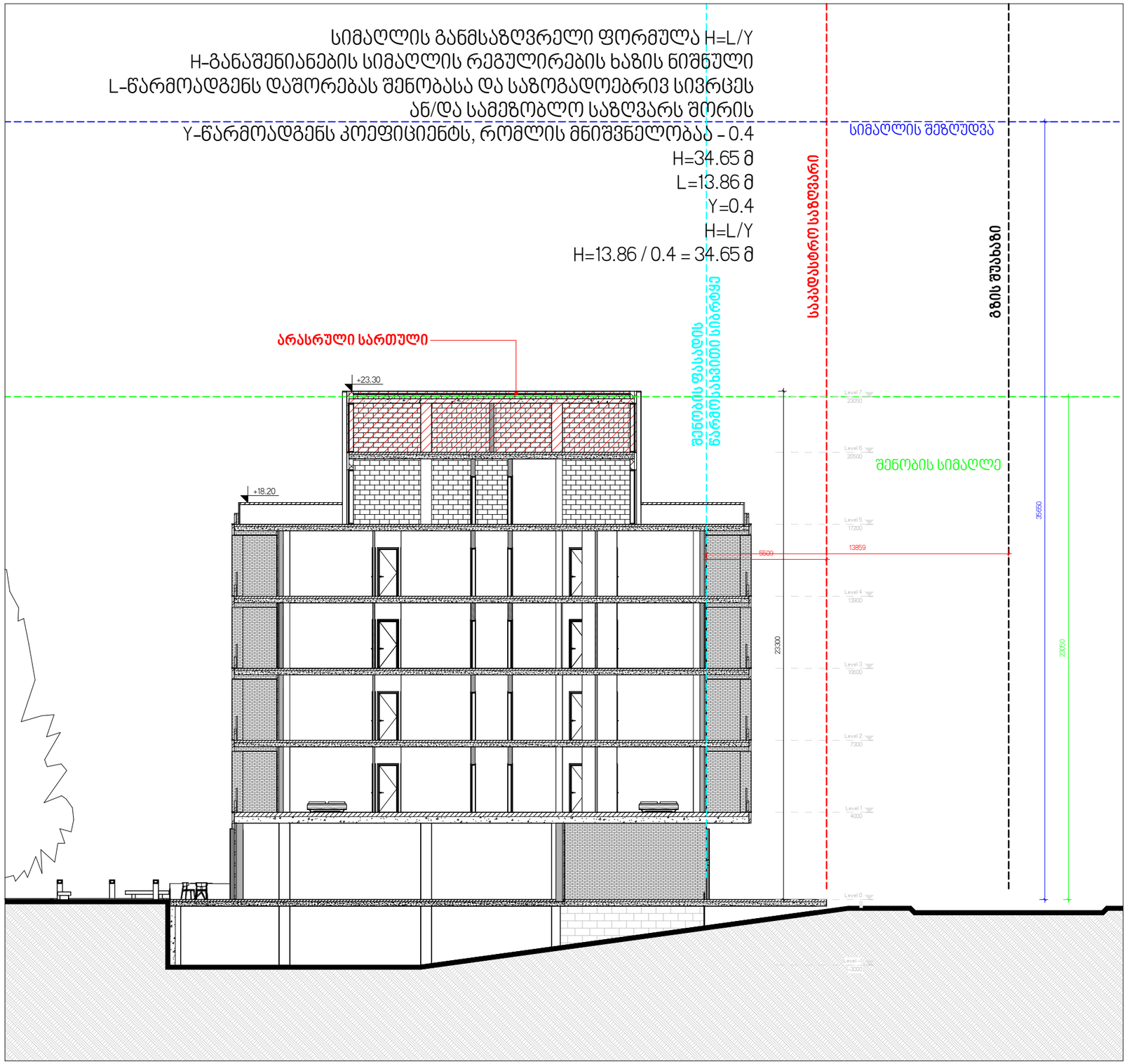
2012 წელს შეთანხმებული ესკიზის მოცულობა

I ვერსია


საკადასტრო საზღვარი
შენობის ფასადის წარმოსახვითი სიბრტყე
სიმაღლის სქემის ჭრილის ხაზი
+20.50
+23.30
+26.80
+25.82
სახანძრო მანქანის მოძრაობის სქემა
დედოფლისწყაროს ქუჩა
სიმაღლის სქემის ჭრილის ხაზი
+04.50
+23.30
+23.30
+06.20
+17.20
შენობის ფასადის წარმოსახვითი სიბრტყე
საკადასტრო საზღვარი
ალექსანდრე წურწუმიას ქუჩა
გზის შუა ხაზი

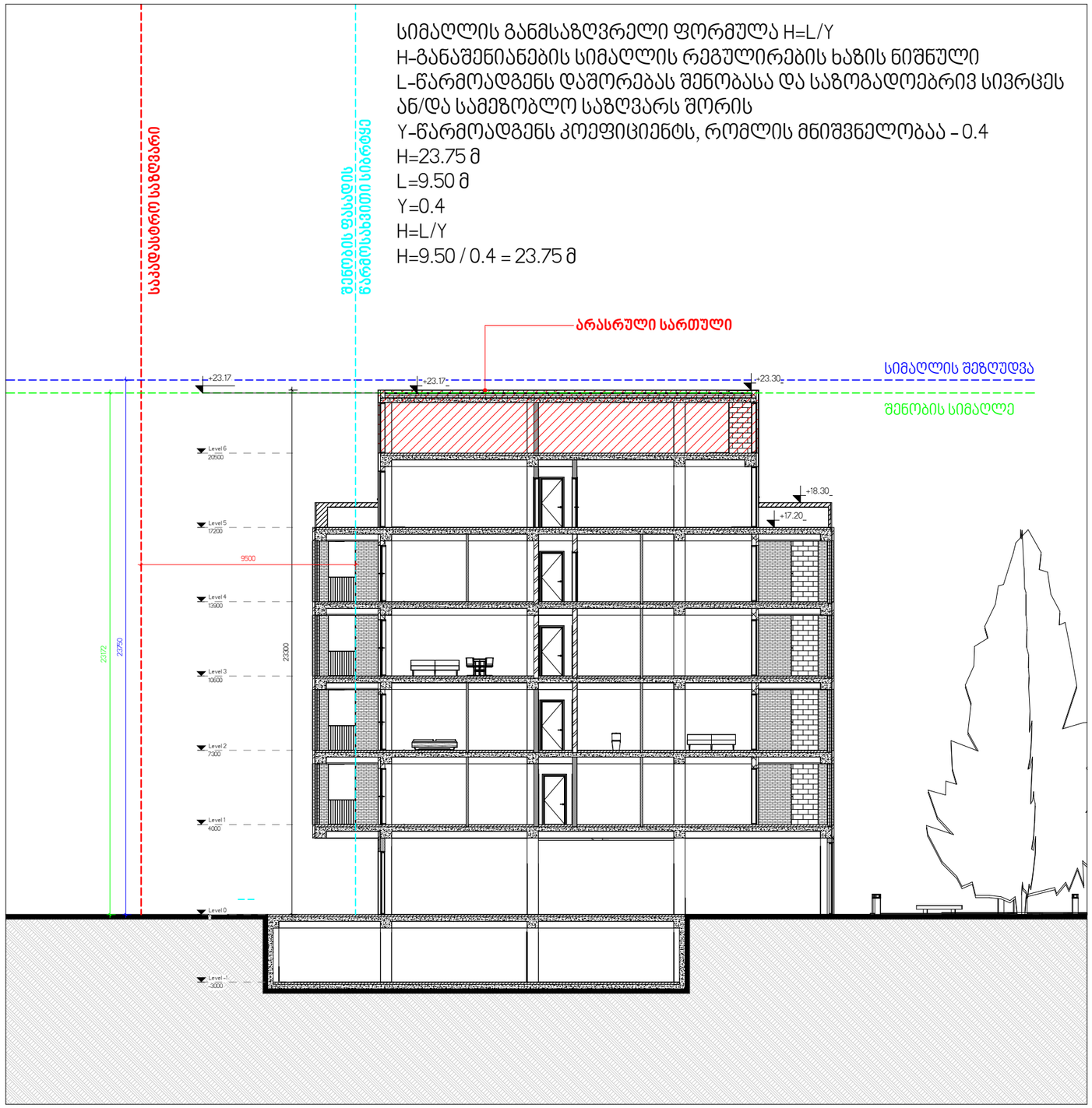
განშლა

სიმაღლის განმსაზღვრელი ფორმულა H=L/Y
H-განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნული
L-წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს
ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის
Y-წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა - 0.4
H=34.65 მ
L=13.86 მ
Y=0.4
H=L/Y
H=13.86 / 0.4 = 34.65 მ



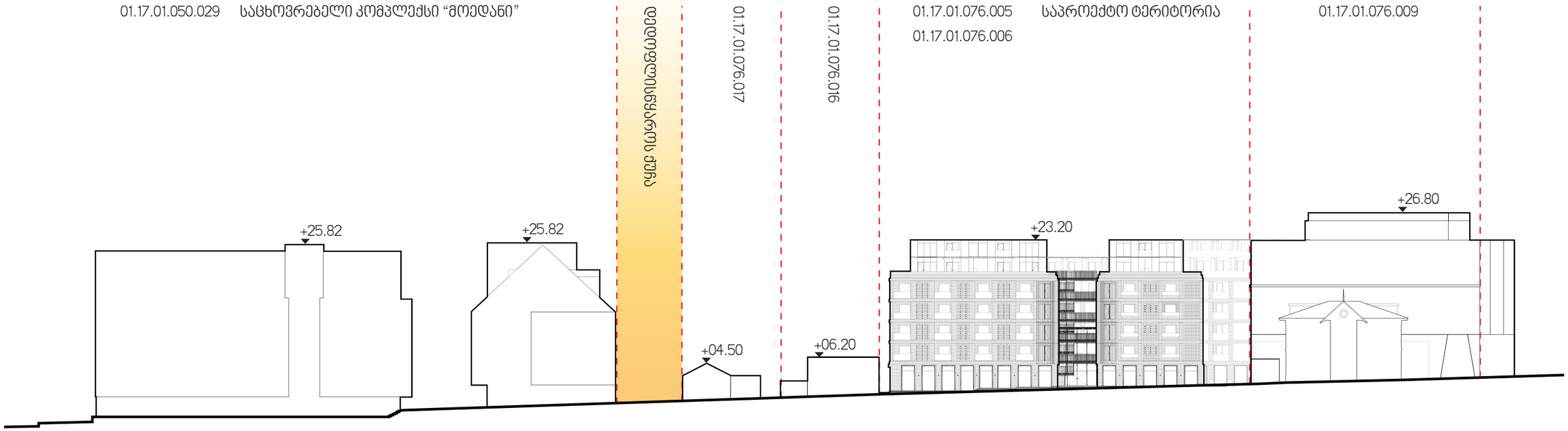
სიმაღლის განსაზღვრის სქემა

სიმაღლის განმსაზღვრელი ფორმულა H=L/Y
H-განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნული
L-წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის
Y-წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა - 0.4
H=23.75 მ
L=9.50 მ
Y=0.4
H=L/Y
H=9.50 / 0.4 = 23.75 მ



სიმაღლის განსაზღვრის სქემა

2024



შენიშვნა: ნიშნულები დატანილია თითოეული შენობის არქიტექტურული 0.00 ნიშნულის მიხედვით

განშლა წურწუმიას წუჩის მხრიდან

განშლა

2024



შემოთავაზებული ესკიზი



ვიზუალიზაცია

















ვიზუალიზაცია



ვიზუალიზაცია



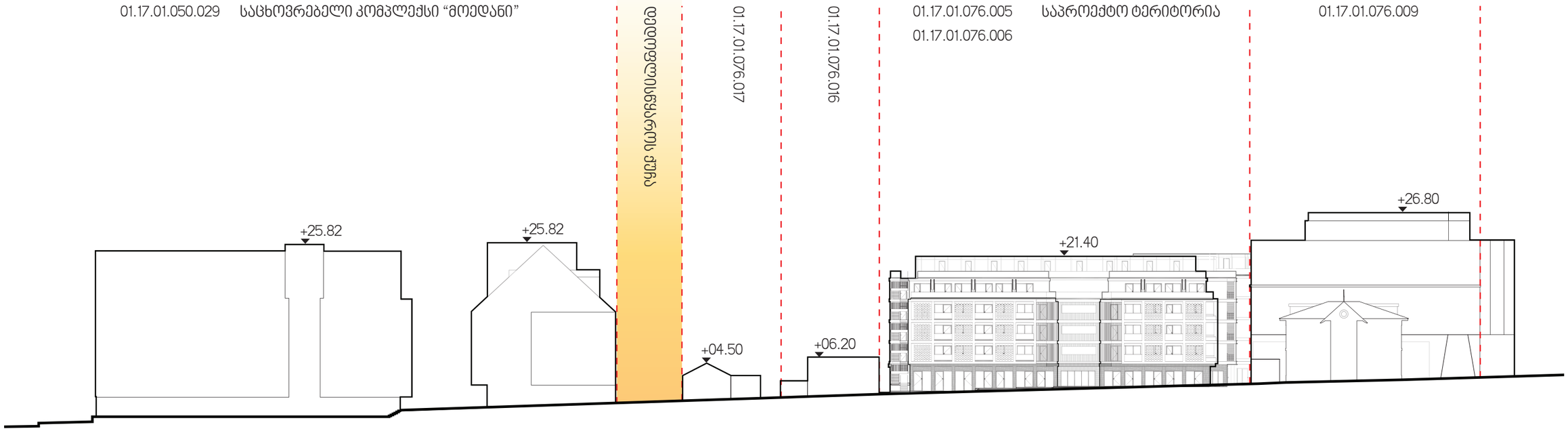
ფოტო-მონტაჟი



ფოტო-მონტაჟი

II ვერსია

MOEDANI
NIKIPHORE IRBAKHI STREET

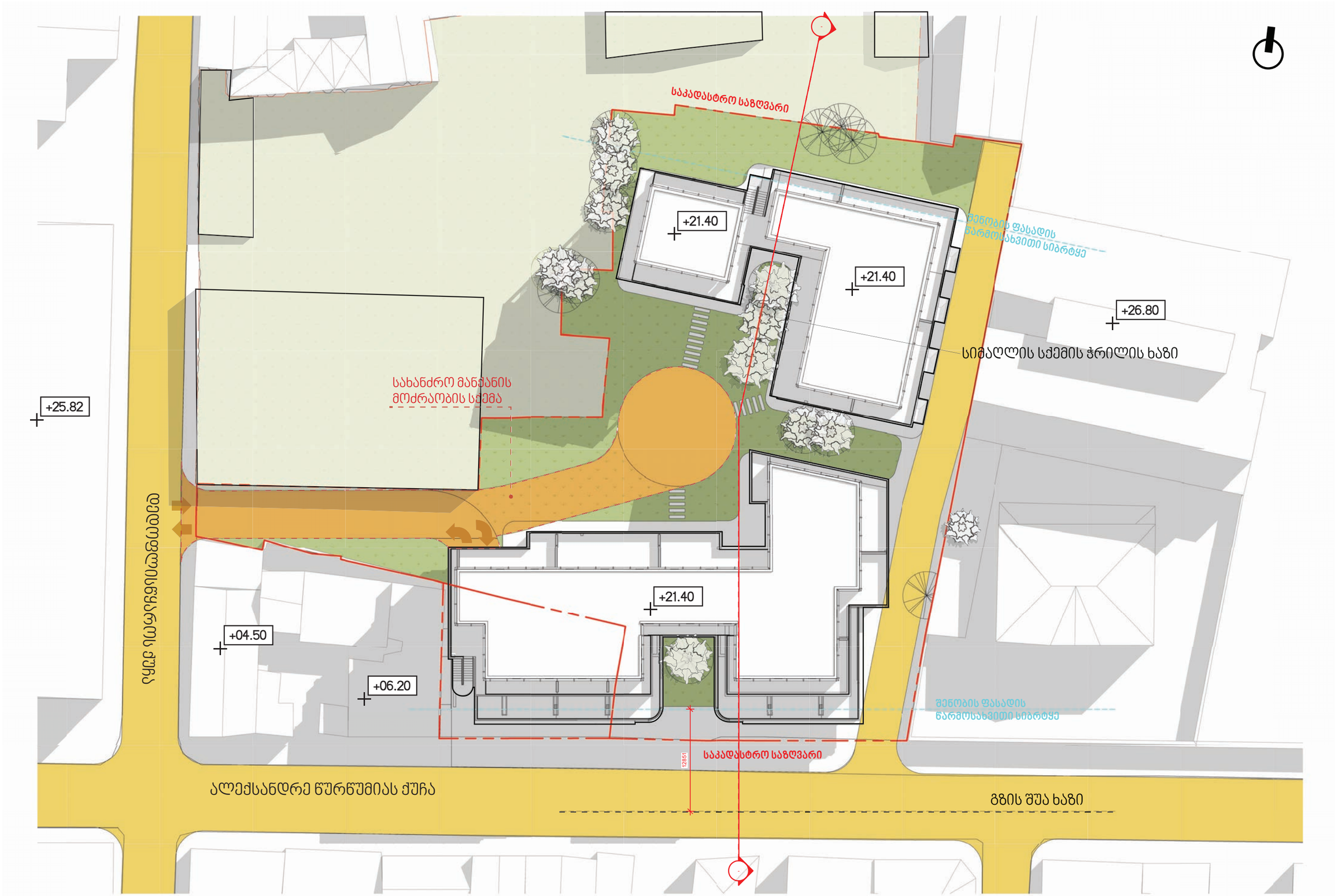


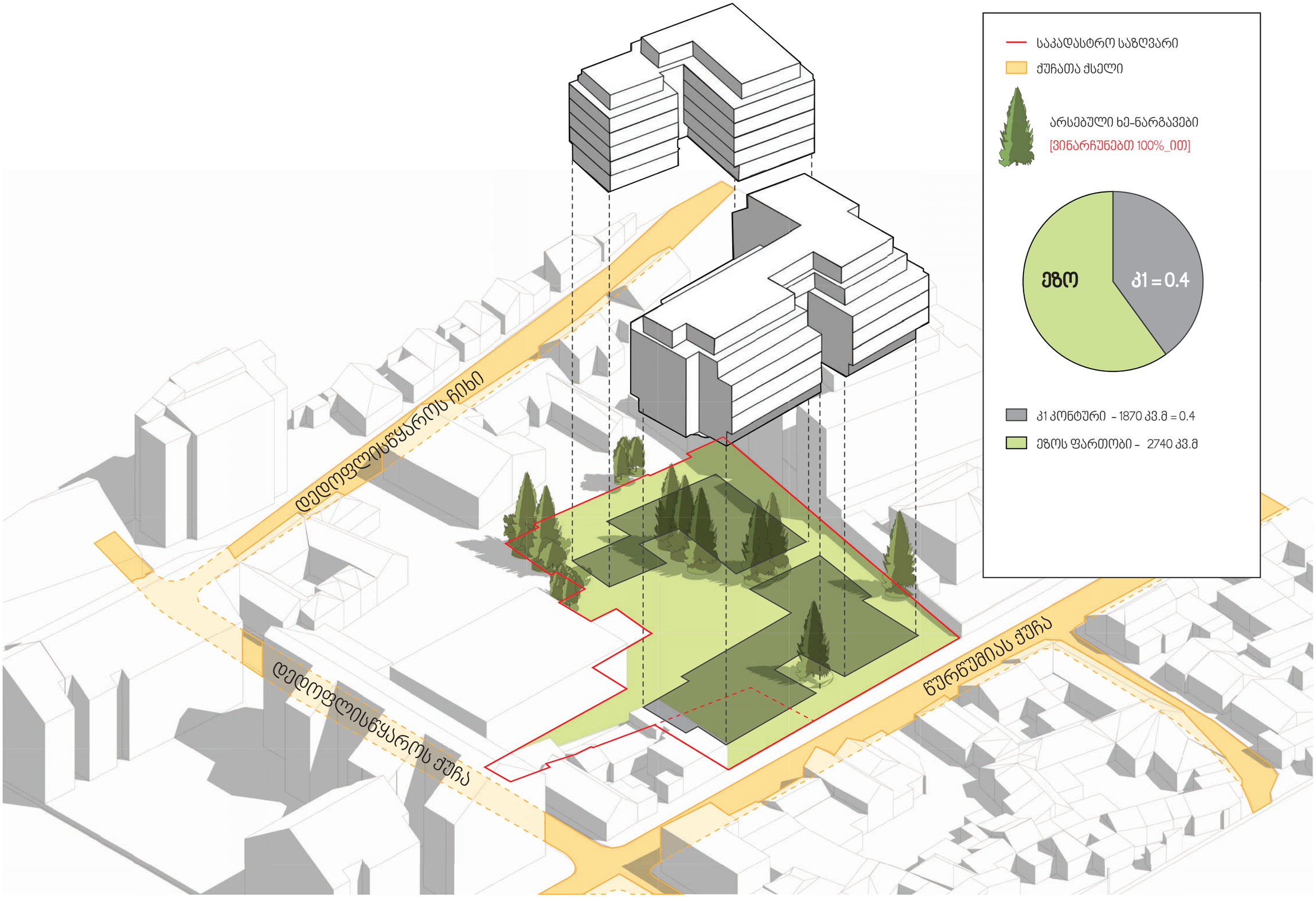
შენიშვნა: ნიშნულები დატანილია თითოეული შენობის არქიტექტურული 0.00 ნიშნულის მიხედვით

განშლა წურწუმიას წუჩის მხრიდან

განშლა

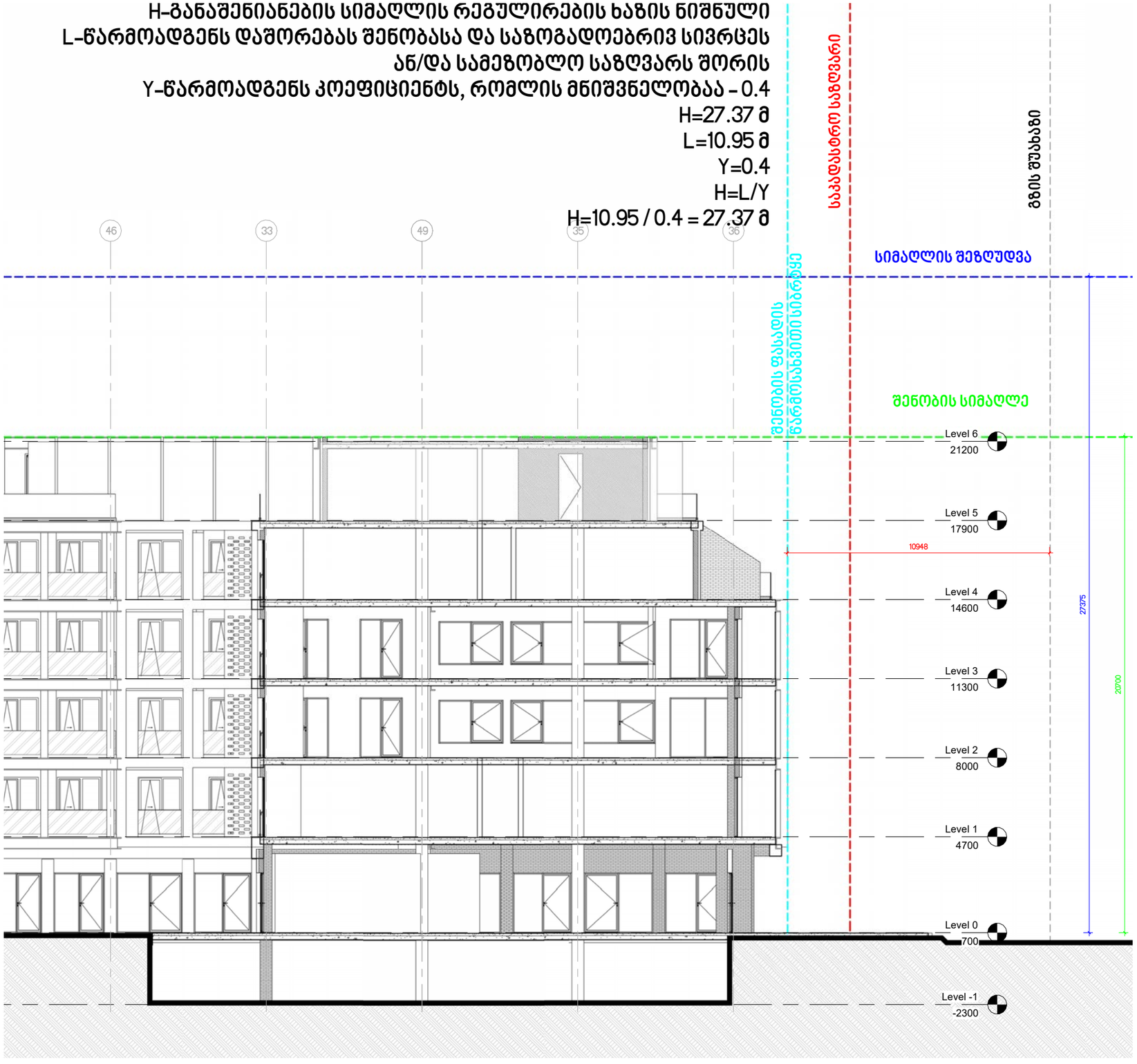
2024


საკადასტრო საზღვარი
+21.40
+21.40
შენობის ფასადის
ნარმოსახვითი სიბრტყე
+26.80
სიმაღლის სქემის ჭრილის ხაზი
სახანძრო მანქანის
მოძრაობის სქემა
+25.82
ყაზბეგის გამზირი
+04.50
+06.20
+21.40
შენობის ფასადის
ნარმოსახვითი სიბრტყე
12851
საკადასტრო საზღვარი
ალექსანდრე წურწუმიას ქუჩა
გზის შუა ხაზი



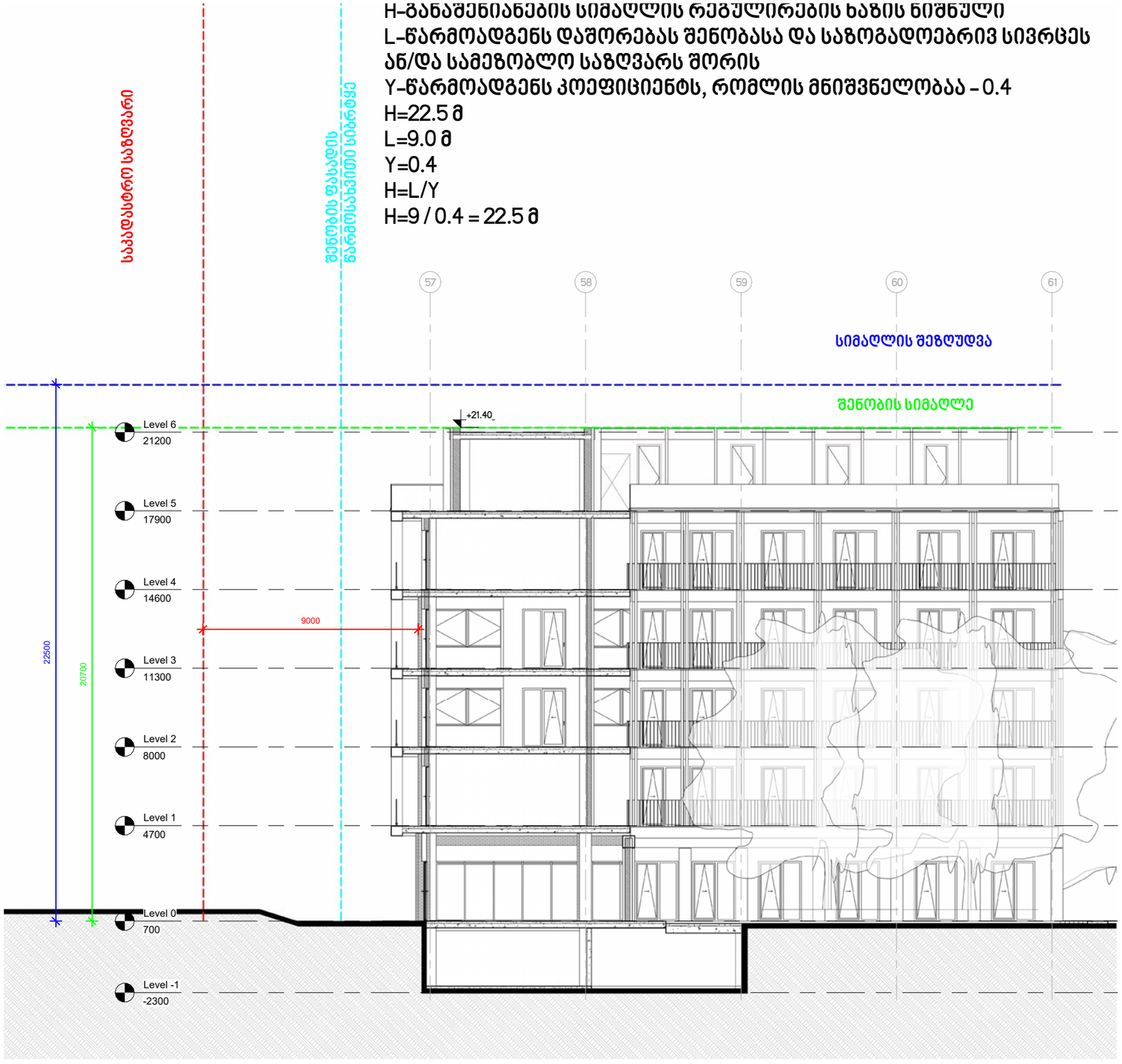
შემოთავაზებული ესკიზი (II ვერსია)

H-განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნული
L-წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს
ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის
Y-წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა - 0.4
H=27.37 მ
L=10.95 მ
Y=0.4
H=L/Y
H=10.95 / 0.4 = 27.37 მ



სიმაღლის განსაზღვრის სქემა

H-განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნული
L-წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის
Y-წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა - 0.4
H=22.5 მ
L=9.0 მ
Y=0.4
H=L/Y
H=9 / 0.4 = 22.5 მ



სიმაღლის განსაზღვრის სქემა



ვიზუალიზაცია

MOEDANI
NIKIPHORE IRBAKHI STREET



MOEDANI
NIKIPHORE IRBAKHI STREET









ვიზუალიზაცია



ვიზუალიზაცია



ფოტო-მონტაჟი

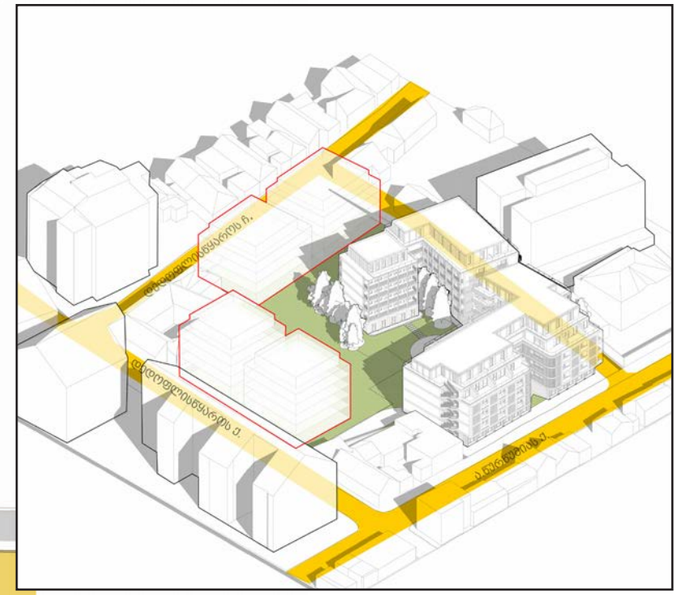
2024



ფოტო-მონტაჟი



კონცეფციის დამუშავებისას მხედველობაში მივიღეთ საბჭოს რეკომენდაცია ტერიტორიის კვარტლურად განვითარების შესახებ, შესაბამისად ჩვენ საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე დავიტანეთ გზა, რაც მომავალში პოტენციურად დააკავშირებს წურწუმიას ქუჩას დედოფლის წყაროს შესახვევთან და ახლად გაჩენილ ქუჩასა და დედოფლისწყაროს ქუჩას შორის მოხდება ტერიტორიის კვარტლური განვითარება.



მადლობა ყურადღებისათვის

ქ.თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. №10-№12-ში ს.კ. №01.17.01.076.005 და №01.17.01.076.005 . მიმდებარედ განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის დადასტურება.



თბილისი 2023 წ.

განმარტებითი ბარათი

საკუთრებაში არსებული საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #10-ში და #12-ში მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდებით: (N 01.17.01.076.005 და N 01.17.01.076.006). რომლის ჯამური ფართობია 4536კვ.მ. მონიშნულ ტერიტორიაზე ვრცელდება ცენტრალური ზონის (ცზ) სტრუქტურული ზონირება და შიდაკვარტალური ურბანული გამწვანების გარდა, მოქმედებს ზოგადი საცხოვრებელი ზონა. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებუოს 2016 წლის 24 მაისის დადგენილება 14-39-ის მე-15-ე მუხლის (ე) ქვეპუნქტით, საცხოვრებელი ზონა (სზ) მოიცავს თბილისის განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში არსებულ/დაგეგმილ საცხოვრებელი გამოყენების ტერიტორიებს. ნაკვეთზე არსებული გარემოს შესწავლისას, ცალსახად იკვეთება, რომ შიდაკვარტალური ურბანული გამწვანების ფენა, თავისი ფიზიკური მონაცემებით, არ შეესაბამებოდა რეალურ მახასიათებლებს, ამიტომ საპროექტო არეალის ესკიზური გადაწყვეტის წინასწარი შეთანხმება, ემსახურება საპროექტო ტერიტორიისთვის ადრე მოქმედი ფუნქციური რეჟიმების დაბრუნებას და მიმდებარე განაშენიანების ანალოგიური, ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსის განვითარებას. მოცემული სივრცე, იმთავითვე წარმოადგენდა თბილისური ტიპის ეზოს, რომელიც დაკომპლექტებული იყო მცირე ზომის, ერთსართულიანი, ათი შენობა-ნაგებობით. აღნიშნული პრინციპის გამეორება ხდება ახალი შეთავაზების ფარგლებში, დანაწევრებული მოცულობებისგან კომპლექსის ჩამოყალიბების ხარჯზე. ძველი განაშენიანების არსებობა დასტურდება ინტერაქტიული რუკის 2005 წლის აეროგადაღების და 2012 წლის საკადასტრო გეგმის მონაცემებით. საჯარო რეესტრის ამონაწერის თანახმად, აღნიშნული ტერიტორიის კერძო მფლობელობა ფიქსირდება 2009 წლიდან. საპროექტო რეგისტრაციიდან 50 მეტრიანი დიაპაზონის კვლევისას, 01.17.01.050.029 მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი კომპლექსი, თავისი სიმაღლის ათვისების ნიშნულით, მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონის მახასიათებლებს უტოლდება. ასევე გასათვალისწინებელია ტერიტორიის აღმოსავლეთის საზღვართან, 01.17.01.076.009 მიწის ნაკვეთზე მდებარე სასტუმროს ფუნქციის, ახალი შენობა-ნაგებობა, რომლის სამშენებლო დოკუმენტაცია შეთანხმდა, ძეგლზე ჩასატარებელი სამუშაოების ნომენკლატურით და ამიტომ მას არ უფიქსირდება განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტი, თუმცა თავისი მასშტაბით, ნაგებობა 8 სართულიანია (ნულოვანი ნიშნულიდან 26,8მ) და დაანგარიშების პრინციპით, ასევე მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონის მახასიათებლებს ითვალისწინებს. ტერიტორიის სამშენებლო აერეალის გამოვლენის ნაწილში, ძალზე მნიშვნელოვან გარემოებას წარმოადგენს ჩვენს საკუთრებაში არსებულ
საპროექტო ტერიტორიაზე ადრე გაცემული მშენებლობის ნებართვის პრეცედენტი (იხ. სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახურის 2012 წლის 24 აგვისტოს ბრძანება №366269) . მიწის მესაკუთრის ცვლილებიდან გამომდინარე შეთანხმებული პროექტით, ვერ განხორციელდა დაგეგმილი სამშენებლო სამუშაოები და დამტკიცებულ დოკუმენტაციას 2013 წლის 27 ნოემბერს, უკვე ამოეწურა მოქმედების ვადა. დოკუმენტაცია იყო შეთანხმებული იმ პერიოდისთვის, გადამეტებული ინტენსივობის მაჩვენებლით კ2=1,8. რომელიც დაუდასტურდა ქალაქ თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საკითხთა კომისიის, დადებითი რეკომენდაციით. ჩამოთვლილი პრეცედენტების არსებობიდან გამომდინარე, ზოგადი ზონის მოქმედების პირობებში, კონკრეტული ფუნქციური ზონის დასადასტურებლად, საკმაოდ მყარ არგუმენტაციას წარმოადგენს ბოლო წლებში უკვე განხორციელებული მშენებლობების მაჩვენებლები და თავად წურწუმიას ქუჩის მნიშვნელობა ამ რაიონული ერთეულის ქუჩათა ქსელის ნაწილში. ახალი შენობების მასშტაბი, კი ცალსახად განაპირობებს წურწუმიას ქუჩის სამომავლო განშლის კონტურს.რეალური მდგომარეობით, მიწის ნაკვეთის დაგეგმილი კონცეფციით განვითარების შემთხვევაში, არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. საკვლევ არეალში უმეტეწილად მოყოლილია, ახლად ნაშენი საშუალო და მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი სახლები და სასტუმრო. ადგილის მდებარეობიდან გამომდინარე, საცხოვრებელის და სასტუმროს ფუნქცია მიესადაგება სამოქმედო უბანს, რადგან შერჩეული კვარტალიც, მსგავსი დატვირთვების სივრცეს წარმოადგენს. დამკვეთის სურვილია ამ განაშენიანებულ სტრუქტურაში ერთი საცხოვრებელი კომპლექსის დამატება, რომლის დაპროექტება მოხდება ძველი ნასახლარის, დანაწევრებული წყობის პრინციპით. შედეგად, შეთავაზებული სტრუქტურა მიმდებარედ ჩამოყალიბებული გარემოს და ადრე არსებულ განაშენიანების ხასიათს იმეორებს.მიწის ნაკვეთის სამშენებლო გამოყენებისთვის იგეგმება აშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა 5-ის (სზ-5) ტექნიკურ-ეკონომიკური მახასიათებელბის გამოყენება.

A 3 / 1: 100	pdf / pln / dwg
02/11/2023	1

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

განმარტებითი ბარათი

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

ქ.თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #10-#12-ში ს.კ. #01.17.01.076.005 და #01.17.01.076.005 . მიმდებარედ განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის დადასტურება.

დამკვეთი: შპს „მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023

საპროექტო წინადადების ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

მიწის ნაკვეთზე შენობის მოშენების კოეფიციენტი - კ1 - 0,5; მიწის ნაკვეთზე შენობის ინტენსივობის კოეფიციენტი კ2 – 2,1; მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ3-0,3.მიწის ნაკვეთის სამშენებლო პოტენციალზე გადაწყვეტილების მიღებისას, მნიშვნელოვანია, რომ ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების რუკით, წარმოდგენილი ნაკვეთები საკმაოდ ახლოს მდებარეობს გეგმარებით კარკასთან და ქალაქის სატრანსპორტო ქსელის კონტექსში, თავად წურწუმიას ქუჩა აქტიური გამოყენების სატრანსპორტო არტერიაა. მოცემული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქალაქის ერთე-ერთ აქტიურად განვითარებად უბანში, სადაც ბოლო პერიოდში გაჩნდა მაღალი და საშუალო ინტენსივობის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების პრეცედენტები. ტერიტორიის ხელსაყრელმა მდებარეობამ დროთა განმავლობაში გახადა წურწუმიას ქუჩის განაშენიანება მულტიფუნქციურ ლოკაციად, რადგან სწორედ მასში თავმოყრილი სატრანსპორტო გადაადგილების აქტიურობამ, გამოიწვია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის სიუხვე. ქუჩის გაყოლებაზე, გარდა საცხოვრებელი ფუნქციისა გვხვდება საცხობები, მსხვილი კომერციული ობიექტები; ორი ბენზინგასამართი სადგური და აქტიურად გამწვანებული სივრცე - "გმირთა პარკი". ჩამოთვლილი მახასიათებლებიდან გამომდინარე ნაკვეთის მიმდებარედ საზოგადოებრივი და დასასვენებელი ფუნქციების უხვი მოწოდებაა, რაც პოზიტიურად აისახება დაგეგმილი პროექტის განხორციელების იდეაზე. განვითარების მიზანი 1. ფუნქცია: დომინირებულად საცხოვრებელი და დამხმარე - კომერციული.2. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები: საშუალო ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა 5-ს (სზ-5)-ის მაჩვენებლები კ1=0,5; კ2=2,1 და კ3=0,3.დაგეგმილია აღნიშნული კომპლექსის ფუნქციონირებისთვის საჭირო, გაერთიანებული, მიწისქვეშა საპარკინგე სისტემის ჩამოყალიბება. ავტოსადგომების რაოდენობა რეგულირდება ნაკვეთზე მოქმედი ტერიტორიულ სტრუქტურული ზონირების მოთხოვნათა შესაბამისად, საპროექტო მოცულობაში დასაგეგმარებელი საცხოვრებელი სექტორის ფართობიდან. რადგან საპროექტო ნაკვეთი მოქცეულია ცენტრალური ზონის (ცზ)-ს მოქმედების არეალში, ავტოსადგომების რაოდენობა დაანგარიშებულია საცხოვრებელი დანიშნულების ინტენსივობის ფართობიდან ყოველ 150კვ.მ-ზე 1 ავტოსადგომი.

მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსება და მათი მაქსიმალური სიმღლეები:

1. მიწის ნაკვეთზე შენობათა განთავსების ზოგადი წესი და მათი მაქსიმალური სიმაღლეები განისაზღვრება 14-39 დადგენილებით.

2. საპროექტო ტერიტორიაზე უკანა ეზო განისაზღვრება მის ჩრდილოეთის საზღვართან. კომპლექსის შემადგენელ ბლოკებს შორის მოქმედებს წარმოსახვითი სამეზონლო მიჯნის ზონის პრინციპი. მოცემულ შემთხვევაში სიმაღლის რეგულირების ხაზის დადგენა ხდება, მიწის ნაკვეთის სამხრეთით მდებარე სავალი ნაწილისა (ტზ-1) შუაღერძიდან. ხოლო ნაკვეთის შიდა სივრცეში განთავსებული მოცულობისთვის, უკანა ეზოს საზღვრებიდან, როგორც
ეს აღწერილია 14-39 დადგენილების 30-ე მუხლის მე-5-ე პუნქტში და 31-ე მუხლის მე-2-ე პუნქტში .

3. სივრცით-გეგმარებით წყობა არის შერეული.

A 3 / 1: 100	pdf / pln / dwg
02/11/2023	2

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

განმარტებითი ბარათი

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

ქ.თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #10-#12-ში ს.კ. #01.17.01.076.005 და #01.17.01.076.005 . მიმდებარედ განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის დადასტურება.

დამკვეთი: შპს ,,მოედანი" (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი		ნ.ადვაძე
არქიტექტორი		დ.ჯაფარიძე

2023

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 01.17.01.076.005**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882023751383 - 20/07/2023 10:04:48

მომზადების თარიღი
20/07/2023 12:28:11

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ისანი		
01	**17**	**01**	**076/005**

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ალექსანდრე წურწუმიას ქუჩა, N 12

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 4236.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**76;**

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882023751383 , თარიღი 20/07/2023 10:04:48
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 20/07/2023

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება, დამოწმების თარიღი:20/07/2023 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "მოედანი", ID ნომერი:405292106

მესაკუთრე: **ალწერა:**
შპს "მოედანი"

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

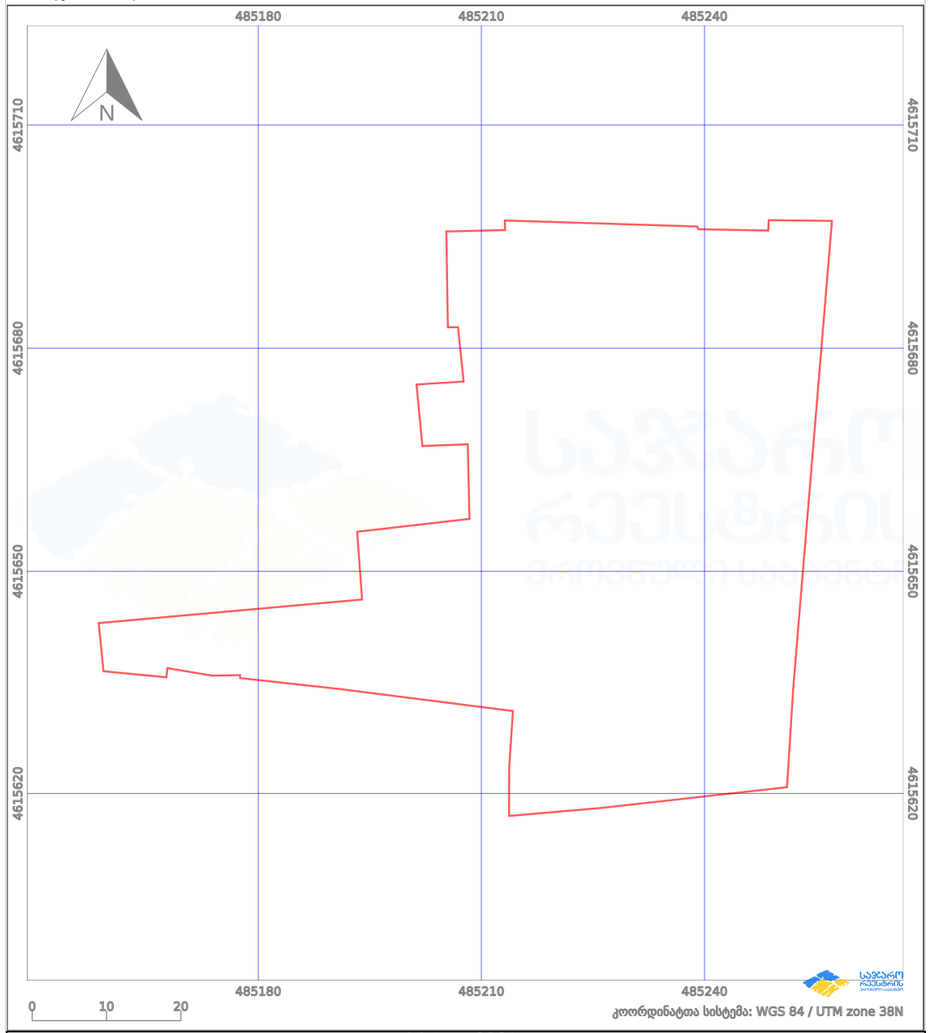
მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **01.17.01.076.005**
განცხადების ნომერი: **882023712013**
მომზადების თარიღი: **07/07/2023**
ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო სამეურნეო**
ფართობი: **4236 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**



A 3 / 1: 100	pdf / pln / dwg
02/11/2023	3

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტაცია

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

ქ.თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #10-#12-ში ს.კ. #01.17.01.076.005 და #01.17.01.076.005 . მიმდებარედ განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის დადასტურება.

დამკვეთი: შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 01.17.01.076.005**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882012725461 - 10/09/2012 10:43:06	**11/09/2012 09:19:43**

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ისანი		
01	**17**	**01**	**076/005**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა წურწუმია , N 12

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:საკუთრება
ნაკვეთის ფუნქცია: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი:4236.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**76;**
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:შენობა-ნაგებობანი
შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 1814.92

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 012006041996 , თარიღი 19/07/2006

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს საგადასახადო ლეპარტამენტის ქ. თბილისის საგადასახადო ინსპექციის 2006 წლის 12 იელისის ბრძანება N6605/005-06/5ბ-385 შპს.
- შპს "ელიტპროექტი"-ს პარტნიორთა კრების ოქმი N1 დამოწმებული (რეესტრის N1/3728, ნოტ. ჭანიშვილი)
- სანოტარო წესით 2006 წლის 5 იელისს დამოწმებული შპს "ელიტპროექტი"-ს წესდება (რეესტრის N1-3730, ნოტარიუსი ო. ჭანიშვილი).

მესაკუთრეები:
შპს "ელიტპროექტი" , ID ნომერი:204481220

მესაკუთრე: **ალწერა:**
შპს "ელიტპროექტი"

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

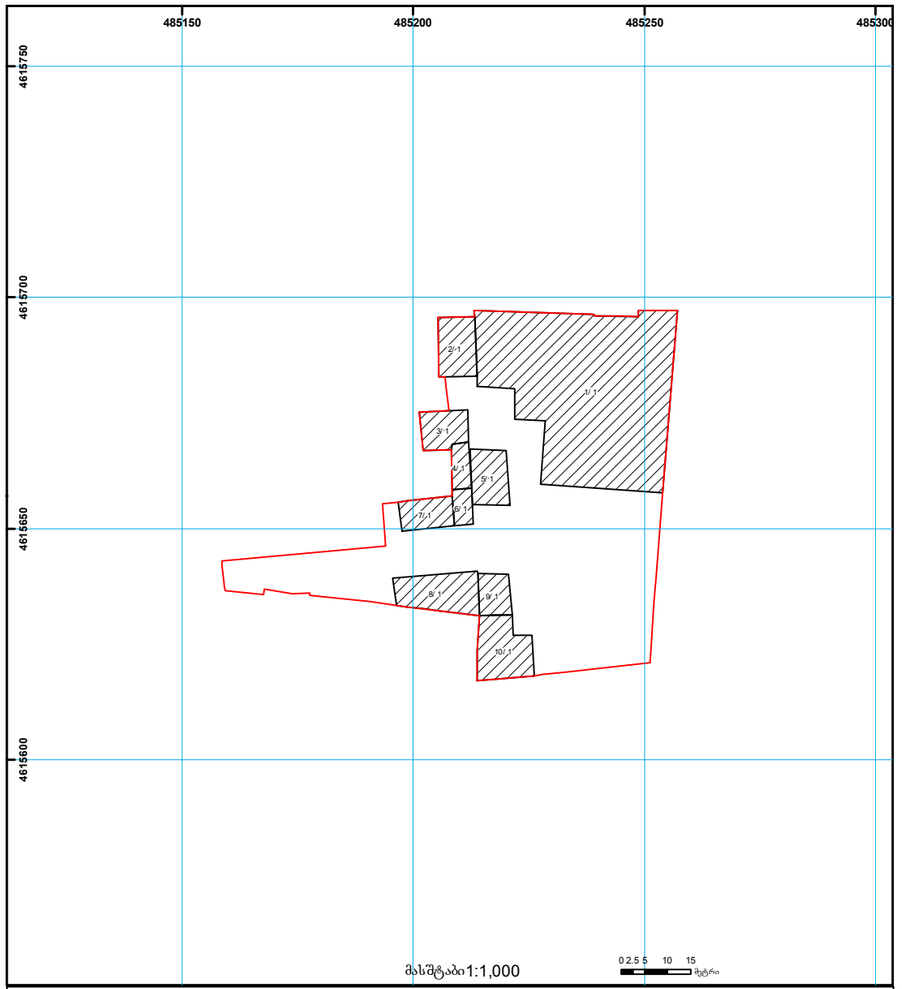
რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: *01.17.01.076.005*
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი0882012725475
მიწის ნაკვეთის ფართობი: *4236* კვ.მ.
დანიშნულება: *არასასოფლო-სამეურნეო*
მომზადების თარიღი 10.09.12



საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი 0102 წ. ნიკოლოზის/ნ. ჩხეიძის ქ. 2 ტელ.: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი დ. აღმაშენებლის გაშრ. 89/24 ტელ: (995 32) 94 13 65
www.napr.gov.ge

A 3 / 1: 100	pdf / pln / dwg
02/11/2023	4

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; საკადასტრო გეგმა 2012 წლის მდგომარეობით

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

ქ.თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #10-#12-ში ს.კ. #01.17.01.076.005 და #01.17.01.076.005 . მიმდებარედ განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის დადასტურება.

დამკვეთი: შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე
არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი: **N 01.17.01.076.006**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 892023013817 - 21/09/2023 17:28:20	**22/09/2023 11:36:59**

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ისანი		
01	**17**	**01**	**076/006**

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ალექსანდრე წურწუმიას ქუჩა, N 10

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: თანასაკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 373.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**76;**
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882023971066 , თარიღი 08/09/2023 14:06:24
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 08/09/2023

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ისნის რაიონის სასამართლოს 1999 წლის 26 აპრილის გადაწყვეტილება საქმე N2/620
- უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:02/03/2012 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ქონების ჩუქების ხელშეკრულება N170249995 , დამოწმების თარიღი:13/03/2017 ,ნოტარიუსი ნ.ხაბულიანი
- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:19/05/2017 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- გადაწყვეტილება, N2/620 , დამოწმების თარიღი:26/04/1999 , ისნის რაიონის სასამართლო
- განცხადება , დამოწმების თარიღი:10/07/2023 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:08/09/2023 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- განცხადება , დამოწმების თარიღი:10/07/2023 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- განცხადება , დამოწმების თარიღი:10/07/2023 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:13/07/2023 ,სსიპ საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:13/07/2023 , ელექტრონული ხელმოწერა
- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:04/09/2023 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება , დამოწმების თარიღი:05/09/2023 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- განცხადება , დამოწმების თარიღი:10/07/2023 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

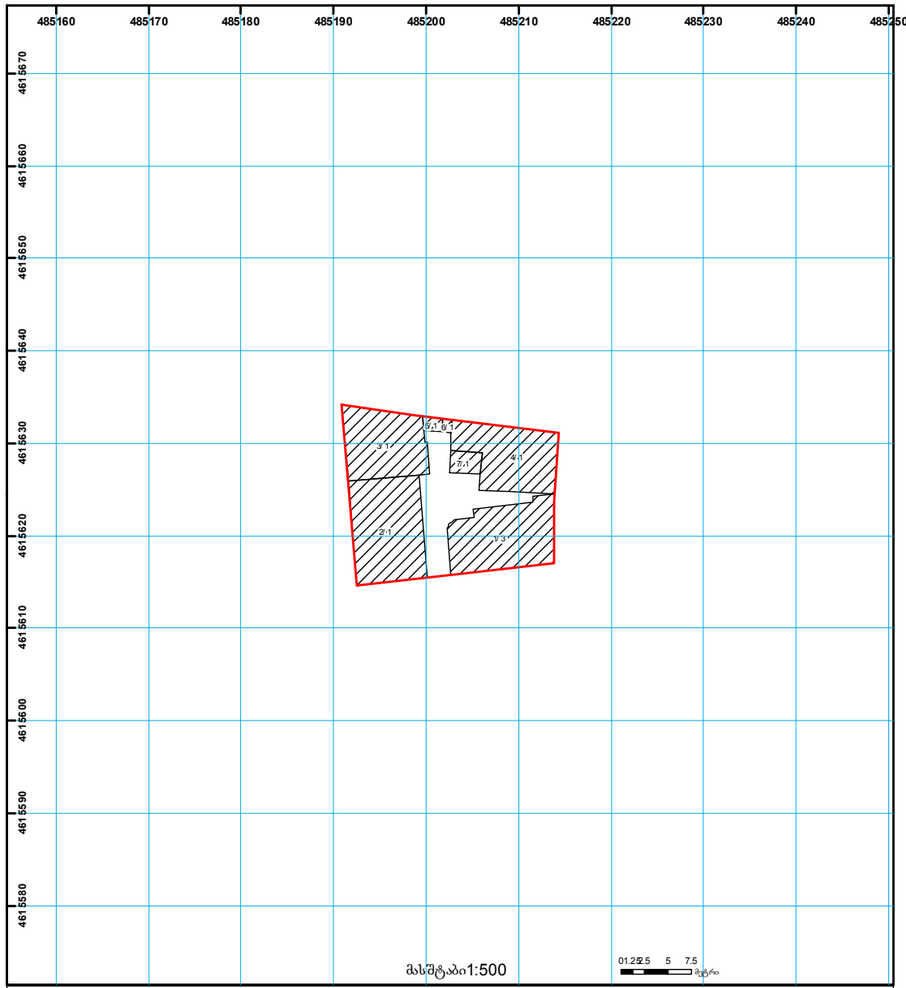
მესაკუთრეები:
ქეთა ასლამაზაშვილი(დაბ.22/11/2005) ,P/N: 01424095567
შპს "მოედანი" , ID ნომერი:405292106

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო გეგმა

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: *01.17.01.076.006*
განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: 882012012122
მიწის ნაკვეთის ფართობი: *373* კვ.მ.
დანიშნულება: *არასასოფლო-სამეურნეო*
მომზადების თარიღი 13.01.12



საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი 0102 წმ. ნიკოლოზის/ნ. ჩხეიძის ქ. 2 ტელ.: (995 32) 91 04 27; ფაქსი: (995 32) 91 03 41
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბილისი დ. აღმაშენებლის გამზ. 89/24 ტელ: (995 32) 94 13 65
www.napr.gov.ge

A 3 / 1: 100	pdf / pln / dwg
02/11/2023	5

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; საკადასტრო გეგმა 2012 წლის მდგომარეობით

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

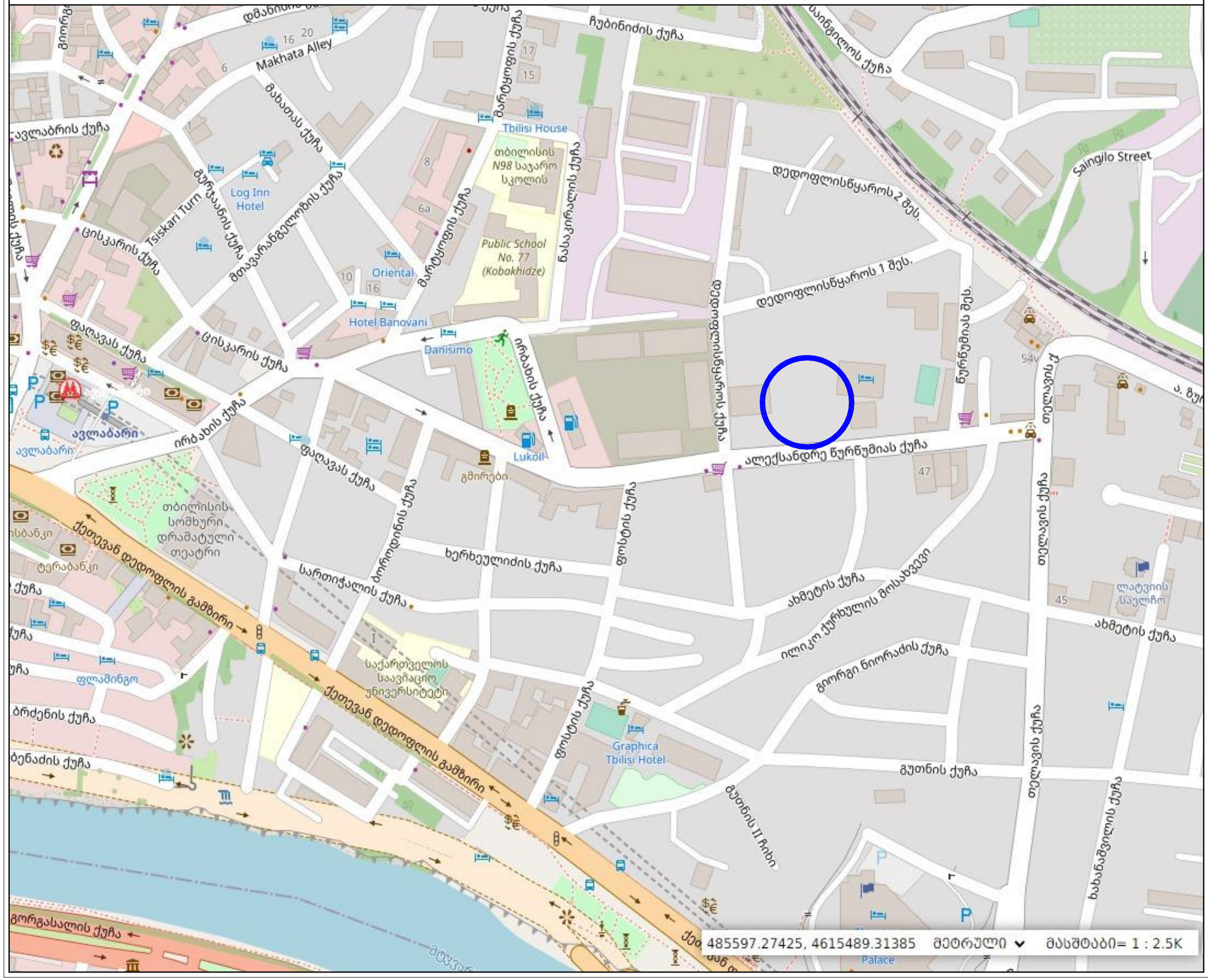
ქ.თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #10-#12-ში ს.კ. #01.17.01.076.005 და #01.17.01.076.005 . მიმდებარედ განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის დადასტურება.

დამკვეთი: შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე
არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023

A 3 / 1: 10000	pdf / pln / dwg
02/11/2023	6



ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია

ქ.თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #10-#12-ში ს.კ. #01.17.01.076.005 და #01.17.01.076.005 . მიმდებარედ განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის დადასტურება.

დამკვეთი: შპს „მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023



A 3 / 1: 500	pdf / pln / dwg
02/11/2023	7

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

ორთოფოტო 2005 წლის მდგომარეობით

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია

ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში ს.კ. N 01.17.01.076.005. ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნის დასაბუთება.

დამკვეთი: შპს „მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

პრ.ავტორი	დ.ცუცქირიძე
მთ. არქიტექტორი	დ.ცუცქირიძე
არქიტექტორი	ნ.ადვაძე
არქიტექტორი	დ.ჯაფარიძე

2023



A 3 / 1: 500	pdf / pln / dwg
02/11/2023	8

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

ორთოფოტო 2020 წლის მდგომარეობით

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია

ორთოფოტო 2020 წლის მდგომარეობით

ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში ს.კ. N 01.17.01.076.005. ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნის დასაბუთება.

დამკვეთი: შპს „მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023

A 3 / 1: 500	pdf / pln / dwg
02/11/2023	9

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

სართულიანობის ანალიზი
საკვლევ ტერიტორიაზე

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია

საკვლევი ტერიტორია

1 სართული
2 სართული
3 სართული
4 სართული
7 სართული
8 სართული

ქ.თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #10-#12-ში ს.კ. #01.17.01.076.005 და #01.17.01.076.005 . მიმდებარედ განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის დადასტურება.

დამკვეთი: შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023



A 3 / 1: 2000	pdf / pln / dwg
02/11/2023	10

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

ფოტოფიქსაციის რუკა
ფოტოფიქსაცია

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია

საკვლევი ტერიტორია

ხედვის წერტილი და გაშლის კუთხე

ქ.თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #10-#12-ში ს.კ. #01.17.01.076.005 და #01.17.01.076.005 . მიმდებარედ განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის დადასტურება.

დამკვეთი: შპს „მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023







A 3 / 1: 2000	pdf / pln / dwg
02/11/2023	11

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

ფოტოფიქსაციის რუკა
ფოტოფიქსაცია

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია

საკვლევი ტერიტორია

1 ხედვის წერტილი და გაშლის კუთხე

ქ.თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #10-#12-ში ს.კ. #01.17.01.076.005 და #01.17.01.076.005 . მიმდებარედ განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის დადასტურება.

დამკვეთი: შპს „მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023





თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მერიის საკრებულოს ნორმატიული აქტი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება №366269

ნომერი: AR175532

თარიღი : 24.08.2012

გაცემის თარიღი : 26.09.2012

გაგზავნის თარიღი : 27.09.2012

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქ თბილისი , ჭერა წერეთლის , N 12 ;

დამკვეთი განსაზღვრული

- ირინე სეფიაშვილი 61 62007003372
- გიორგი დ. ბიქტორია ავრომ ქ. N 39 ბ. 13

ნომინალური:

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- IV კლასი
- შეთანხმებული პროექტის ელექტრონული
- ნებადართული
  - პროექტის შეთანხმება
  - მშენებლობის ნებართვა.

პირის წაკითხვის გამოუცხადის პირობების (ცალი) რეკვიზიტები:

- დადებული გასის ბრძანების ნომერი:. 61
- დადებული გასის ბრძანების თარიღი:. 17.01.2011

პირობითი ინფორმაცია:

- ელექტრული ფანჩმლელების სხვისა., საცხოვრებელი ოფისები, მაღაზიები
- პროექტი არქიტექტორისმესვეობილები სახელი და გვარი:. ილია ხელმან

დამატებითი ინფორმაცია:

თბილისის მერიის საკრებულოს ნორმატიული აქტი

ტელ.: (+995 32) 237 82 24







თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ნორმატიული აქტი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება № 5190745

გაცემის თარიღი: 19/11/2020

გაგზავნის თარიღი: -

განცხადების ნომერი: AR1748795

მშენებლის თარიღი: 20/05/2020

შედეგი: **თანხმობა**

მიწის ნაკვეთები / ობიექტები:

- საკადასტრო კოდი: 01.17.01.076.009
- მისამართი: ქალაქი თბილისი, ალექსანდრე წურწუმიას ქუჩა, N 14
- ნაკვეთის ფართობი: არანასაზღვრო სამეურნეო
- ტერიტორია: 2641.0 კვ.მ
- მესაკუთრე(ები): შპს აისი (445395153)

ნორმატიული ბაზა :

- **ზოგადსამშენებლო სამუშაოები (დაზვერვა, გამწვანება, კონსერვაცია, რეკონსტრუქცია, რესტავრაცია, ადაპტაცია, უმნიშვნელო ცვლილება)**
- **II კლასი**
- **შეთანხმებული პროექტის ცვლილება**
- **მშენებლობის ნებართვა**

დამკვეთი - განმცხადებელი:

- თინათინ მაკარაძე მამარაძე პ/ნ 61002006464
- მისამართი: ნიკოლოზ გ.ტაბიძის ქ. N 15 ბ. 13-14

ტელ.: (+995 32) 237 82 24

A 3 / 1: 2000	pdf / pln / dwg
02/11/2023	12

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

საპროექტო ტერიტორიაზე და მიმდებარედ შეთანხმებული პროექტები

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია

საკვლევი ტერიტორია

1

ხედვის წერტილი და გაშლის კუთხე

ქ.თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #10-#12-ში ს.კ. #01.17.01.076.005 და #01.17.01.076.005 . მიმდებარედ განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის დადასტურება.

დამკვეთი: შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023



თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მერიის საკრებულოს საარქივო სამსახურის ოფიციალური პირი
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება № 1878230

გაცემის თარიღი: 19/05/2015 გაცემის თარიღი: 20/05/2015

განცხადების ნომერი: AR1306669
შემოსვლის თარიღი: 14/04/2015
შედეგი: **თანხმობა**

მიწის ნაკვეთი(ები) / ობიექტ(ებ)ი:

- საკადასტრო კოდი: 01.17.01.052.018
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , წითელწყაროს ქუჩისა და , წითელწყაროს I შესახვევის კვეთაში, დედოფალთარხნის ქ. მე-2 შესახ. N1 , (ნაკვეთი N52/17)
- ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
- ფართობი: 1424.0 კვ.მ
- მესაკუთრე(ები): შპს "ვინი დევველოპმენტი" (205279330)

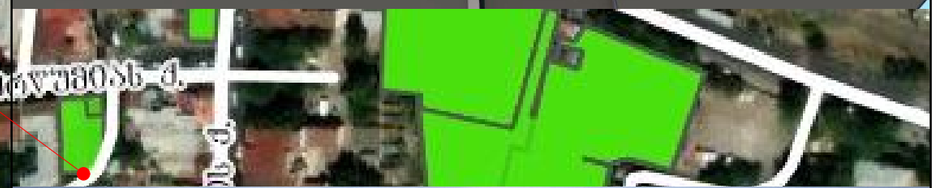
ნოსტრიფიკატორი :

- **მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი**
- **IV კლასი**
- **შეთანხმებული პროექტის ცვლილება**
- სტადიები:
  - **პროექტის შეთანხმება**
  - **მშენებლობის ნებართვა**

დამკვეთი - განმცხადებელი:

- შპს„ა კაკულია ა/ნ 41001002563
- მისამართი: თბილისი ს.ცინცაძის ქ. N 41 ბ. 5







თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მერიის საკრებულოს საარქივო სამსახურის ოფიციალური პირი

თბილისის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება №243341

ნომერი: AR162995

თარიღი : 02.07.2012

გაცემის თარიღი : 04.07.2012

გაცემის თარიღი : 16.07.2012

შედეგი : თანხმობა.

ობიექტის მისამართი :

ქალაქი თბილისი , წერწეტილის ფ. ს. ორბანის ქუჩების გადაკვეთაზე, ნაკვეთი 50/026 ; ქალაქი თბილისი , წერწეტილის ფ. ს. ორბანის ქუჩების გადაკვეთაზე, ნაკვეთი 50/025 ; ქალაქი თბილისი , წერწეტილის ფ. ს. ორბანის ქუჩების გადაკვეთაზე, ნაკვეთი 50/024 ;

დამკვეთი განმცხადებელი

- ქეთევან დანელია პ/ნ 01008010269
- თბილისი ი.ჭავჭავაძის გამზ. N 66 ს. 5

ორგანიზაცია :

- შპს "არქიტექტორი პროექტი" კოდი: 204489393

ნოსტრიფიკატორი :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- IV კლასი
- ახალი მშენებლობა
- მშენებლობის ნებართვა

დამკვეთის ინფორმაცია:

- დამკვეთების სახელი და გვარი:, ლუბა თოფურია
- დამკვეთების პირადი ნომერი:, 01030006094
- ორგანიზაცია (არქიტექტის შემთხვევაში): შპს "მილენ ჯრუპ"
- საიდენტიფიკაციო კოდი:, 205207364

თბილისის მერიის სარქარო საბარათლის მუნიციპალური პირი
" თბილისის არქიტექტურის სამსახური"
საარქივო თბილისი 0160 ქ. მარჯანი. 7

ტელ: (+995 32) 272 22 22
ფაქს: (+995 32) 237 82 24
info@tbilisi.ge
www.tbilisi.ge

A 3 / 1: 2000	pdf / pln / dwg
02/11/2023	13

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ შეთანხმებული პროექტები

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია

საკვლევი ტერიტორია

1

ხედვის წერტილი და გაშლის კუთხე

ქ.თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #10-#12-ში ს.კ. #01.17.01.076.005 და #01.17.01.076.005 . მიმდებარედ განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის დადასტურება.

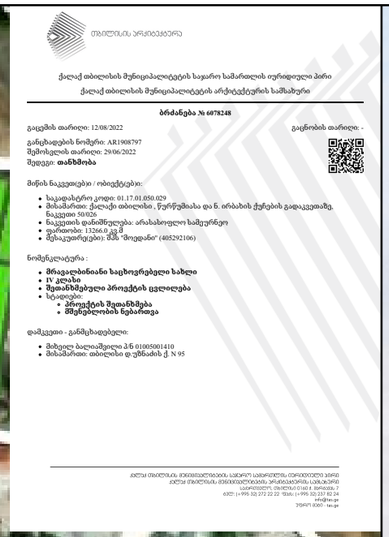
დამკვეთი: შპს „მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023





თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება № 6078248

გაცემის თარიღი: 12/08/2022
გაცნობის თარიღი: -
განცხადების ნომერი: AR1908797
შემოსვლის თარიღი: 29/06/2022
შედეგი: **თანხმობა**

მიწის ნაკვეთები / ობიექტები:

- საკადასტრო კოდი: 01.17.01.050.029
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , წერწუმიასა და ნ. ირბახის ქუჩების გადაკვეთაზე,
- ნაკვეთი 50/26
- ნაკვეთის დანიშნულება: არასახლოული სამეურნეო
- ფართობი: 13266.0 კვ.მ
- მესაკუთრე(ები): შპს "მოედანი" (405292106)

ნოშენაგებობა :

- **მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი**
- **IV კლასი**
- **შეთანხმებული პროექტის ცვლილება**
- სტადიები:
  - **პროექტის შეთანხმება**
  - **მშენებლობის ნებართვა**

დამკვეთი - განმცხადებელი:

- მიხეილ ბალიაშვილი პ/ნ 01005001410
- მისამართი: თბილისი დ.უზნაძის ქ. N 95

ამ/ამ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრედიტო საქმიანობის, ტურისტული ბიზნეს
ამ/ამ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული პროექტების საბჭოს
საკრედიტო, თბილისი 0160, ქ. ბარათაშვილი 7
ტელ: (+995 32) 272 22 22 ფაქს: (+995 32) 272 82 14
info@tbilisi.gov.ge
www.tbilisi.gov.ge







თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება № 6630618

გაცემის თარიღი: 24/08/2023
გაცნობის თარიღი: -
განცხადების ნომერი: AR1964742
შემოსვლის თარიღი: 04/05/2023
შედეგი: **თანხმობა**

მიწის ნაკვეთები / ობიექტები:

- საკადასტრო კოდი: 01.17.01.050.029
- მისამართი: ქალაქი თბილისი, ნიკოფორე ირბახის ქუჩა, N 17
- ნაკვეთის დანიშნულება: არასახოული სამეურნეო
- ფართობი: 13266.0 კვ.მ
- მესაკუთრე(ები): შპს "მოედანი" (405292106)

ნოშენაგებობა :

- **საბუღრო**
- **IV კლასი**
- **შეთანხმებული პროექტის ცვლილება**
- სტადიები:
  - **პროექტის შეთანხმება**
  - **მშენებლობის ნებართვა**

დამკვეთი - განმცხადებელი:

- მიხეილ ბალიაშვილი პ/ნ 01005001410
- მისამართი: თბილისი დ.უზნაძის ქ. N 95

ამ/ამ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრედიტო საქმიანობის, ტურისტული ბიზნეს
ამ/ამ თბილისის მუნიციპალიტეტის ურბანული პროექტების საბჭოს
საკრედიტო, თბილისი 0160, ქ. ბარათაშვილი 7
ტელ: (+995 32) 272 22 22 ფაქს: (+995 32) 272 82 14
info@tbilisi.gov.ge
www.tbilisi.gov.ge

A 3 / 1: 2000	pdf / pln / dwg
02/11/2023	14

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

საპროექტო ტერიტორიის
მიმდებარედ
შეთანხმებული პროექტები

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია

საკვლევი ტერიტორია

1

ხედვის წერტილი და
გაშლის კუთხე

ქ.თბილისში, ისანის რაიონში,
ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #10-#12-ში
ს.კ. #01.17.01.076.005 და
#01.17.01.076.005 . მიმდებარედ
განაშენიანების მაღალი ინტენსივობის
დადასტურება.

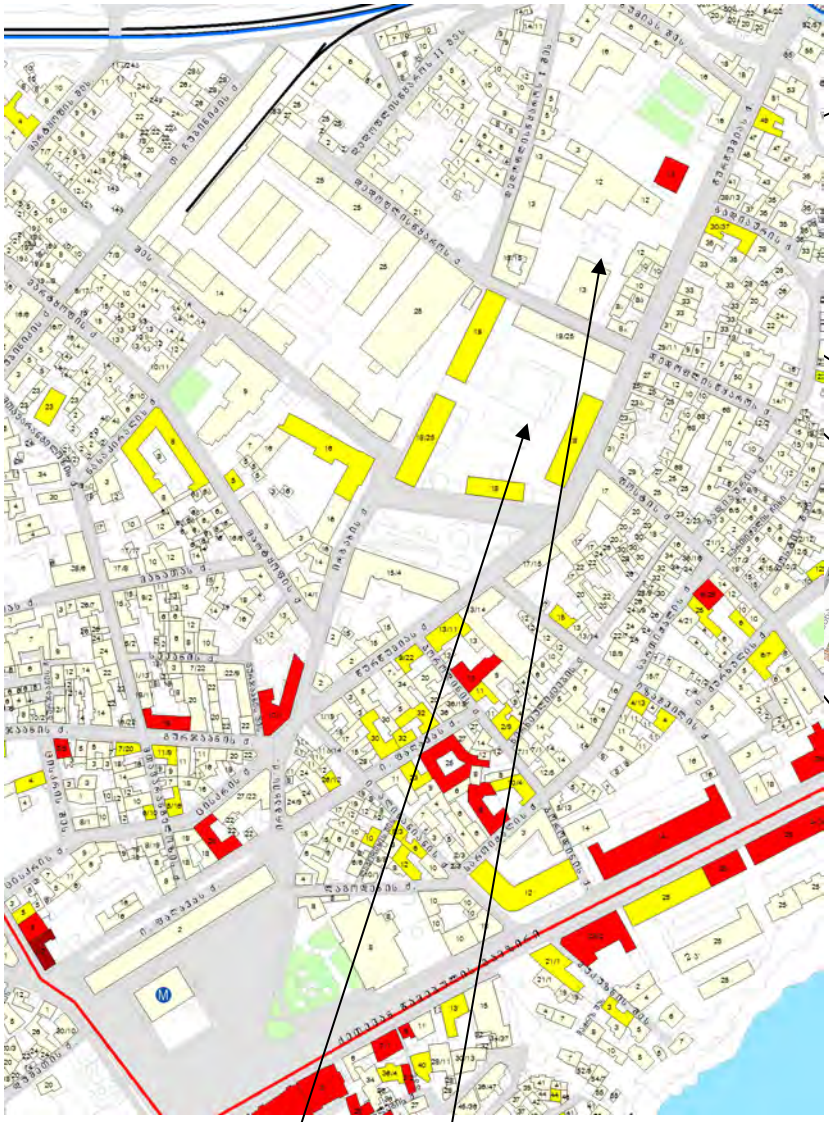
დამკვეთი: შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

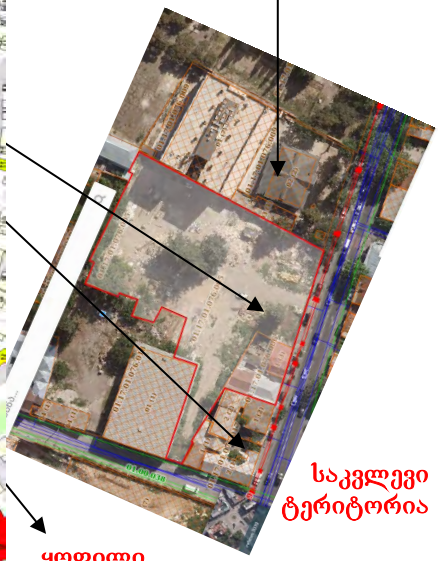
არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023

ქ. თბილისი, ალჭისანდრე წურწუმიას ქუჩა № 10-12 და მიმდებარე ტერიტორიის სახელოვნებათმცოდნე და არქიტექტურულ-ანალიტიკური კვლევა







სასტუმრო „რამადა ვინდჰემი ძველი თბილისი“

საკვლევი ტერიტორია

ყოფილი „საპროვიანტო საცხობების“ ერთადერთი კორპუსი,

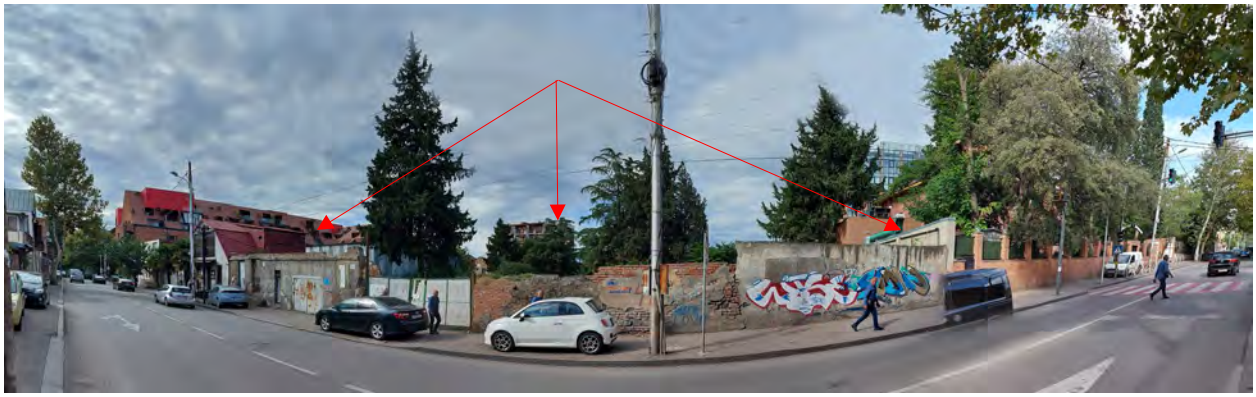
ამჟამად საცხოვრებელი კომპლექსი „მოედანი“

დამკვეთი:
შპს “მოედანი”

შემსრულებელი
ალა პროზოროვა

თბილისი
09.2023 წ.

ქ. თბილისი, ალქსანდრე წურწუმიას ქუჩა № 10-12 და მიმდებარე ტერიტორიის სახელოვნებათმცოდნე და არქიტექტურულ-ანალიტიკური კვლევა

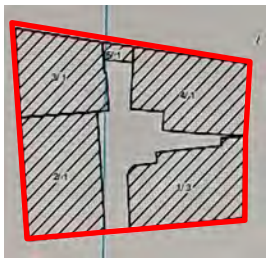


ფოტო 09. 2023 წ.

საკვლევი ობიექტი – წამოადგენს ტერიტორიას, რომელზეც ოფიციალურად გაფორმებულია ორი ნაკვეთი **- ალქსანდრე წურწუმიას ქუჩა №10-ში და ალქსანდრე წურწუმიას ქუჩა №12-ში განთავსებული ტერიტორია** - მდებარეობს ისნის ადმინისტრაციულ რაიონში, ქალაქ თბილისის ისტორიული ნაწილის განაშენიანების რეგულირების ზონის საზღვარებში. ორივე ნაკვეთის საერთო ფართობია - 4609,0 მ^2 (4236,0+373,0) ნაკვეთის მესაკუთრეა – შპს „მოედანი“ (ID ნომერო 40529206).

ალქსანდრე წურწუმიას ქუჩა №12-ში განთავსებულ ნავეთზე (საკადასტრო კოდი - 01.17.01.076.006) განლაგებულია ერთი 1,5-სართულიანი, მაღალი მანსარდით (შენობა №1, სასტუმრო “კრისტალი”), ერთი 1-სართულიანი (შენობა №2-3, საცხოვრებელი), და ერთი, შიდა ეზოში, თითქმის მთლიანად დაშლილი (შენობა №4). არც ერთი ეს ნაგებობა არ შედის თბილისის კულტურული მემკვიდროების ძეგლი/ობიექტების ნუსხაში.

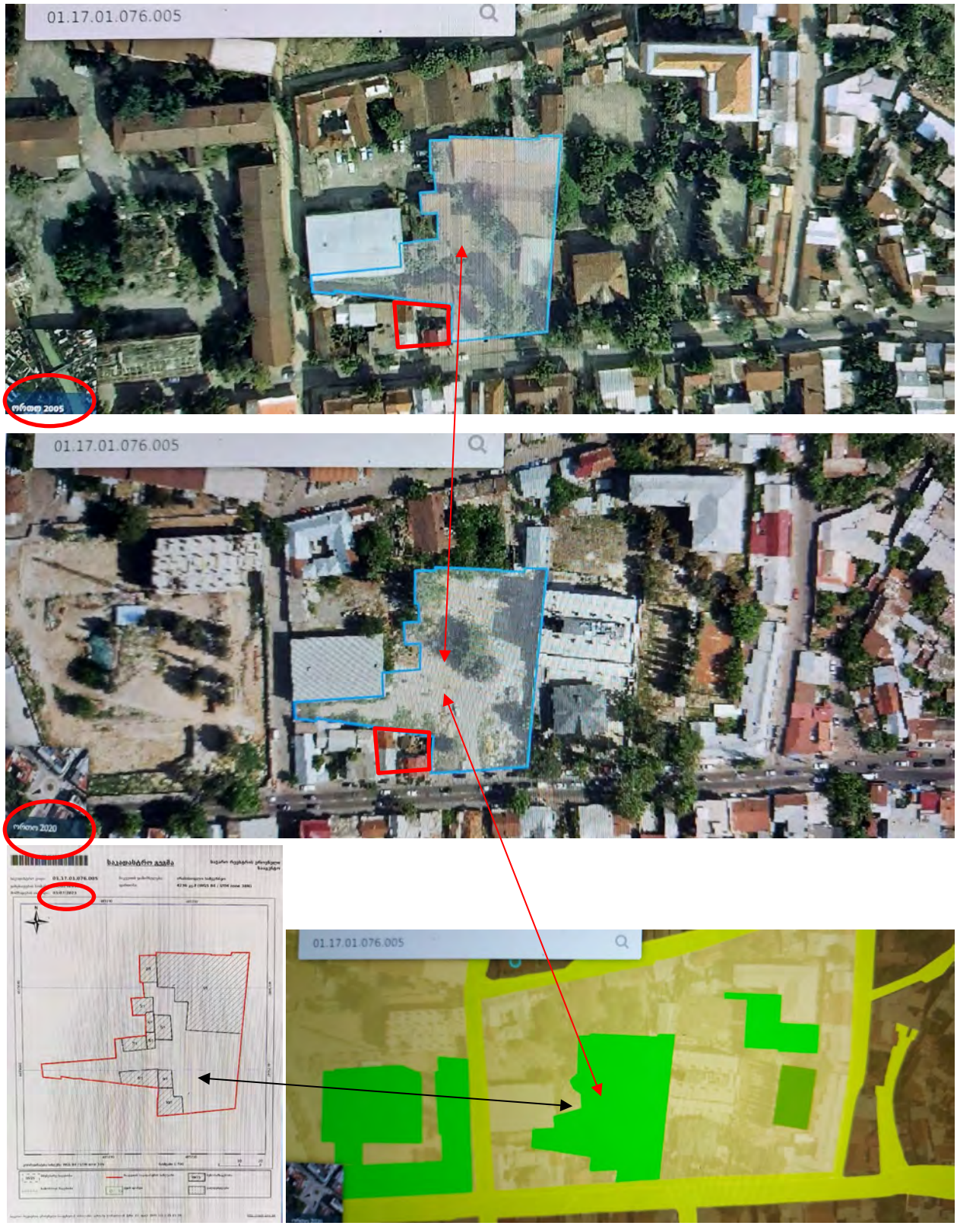




ნაკვეთი ალქსანდრე წურწუმიას ქუჩა №12 ორთოფოტო 2020 წ.

ალქსანდრე წურწუმიას ქუჩა №10-ში განთავსებული ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი - 01.17.01.076.005) ცარიელი ტერიტორიაა, ამჟამად აქ ჩანს მხოლოდ აგურის და სხვა ძველი საამშენებლო მასალების ნარჩენები. ხოლო ქალაქ თბილისის 2005 წლის ორთოფოტო რუკაზე და რეესტრის ამონაწერის 2010 წლის რუკაზე კარგად ჩანს ამ ნაკვეთის განაშენიანება – ერთი დიდი ერთსართულიანი და ცხრა შედარებით პატარა შენობა-ნაგებობა. არც ეს შენობები არ შედიოდნენ თბილისის კულტურული მემკვიდროების ძეგლი/ობიექტების ნუსხაში. რეესტრის ამონაწერების მიხედვით, 2005 წლიდან დღემდე, ეს ნაკვეთი კერძო საკუთრებაშია

(ჯერ მაცხოვრებლების, შემდეგ შპს “ელიტპროექტი”-ს, ამჟამად შპს “მოედანი”-ს). და ამიტომ გაუგებარია, რატომაა ამჟამინდელ ქალაქ თბილისის ინტერაქტიურ რუკაზე ეს ნაკვეთი აღნიშნული გამწვანების ტერიტორიათ.



საკვლევი ტერიტორია ერთი მხრივ გამოდის ალ. წურწუმიას ქუჩაზე (№12 შენობების ე.წ. „საპარადო“ ფასადებით და №10-ის დაშლილი შენობების „საპარადო“ კედლების ნარჩენებით და ჭიშკრიდ) და მეორე მხრივ აქვს შედარებით ვიწრო შესასვლელი დედოფლისწყაროს ქუჩიდან. შიდა კვარტალურ სივრცეში ნაკვეთზე რამდენიმე ძველი წიწოვანი ხე (სავარაუდოთ კედრები და კიპაროსები) და არამნიშვნელოვანი ბუჩქნარია დარგული.

მესაკუთრეს აქვს სურვილი ააშენოს ნაკვეთზე მრავალფუნქციური კომპლექსი, რის გამოც ჩატარებული იქნა ნაკვეთის და მიმდებარე ტერიტორიის ისტორიულ-არქიტექტურული შესწავლა-ანალიზი და შესრულდა წარმოდგენილი კვლევა.

ჩვენი საკვლევი ნაკვეთი განლაგებულია ისტორიულ უბანში – ავლაბარში, შედარებით დიდ, ტრაპეციის ფორმის კვარტალში, რომელიც შემოსაზღვრულია ალ. წურწუმიას (ყოფილი ფიოლეტოვის) და დედოფლისწყაროს ქუჩებით და ალ. წურწუმიას და დედოფლისწყაროს შესახვევებით (ყოფილი ჩუბინიძის ქუჩა) და მარტყოფის და იუსტინე აბულაძიხ შესახვევებით.

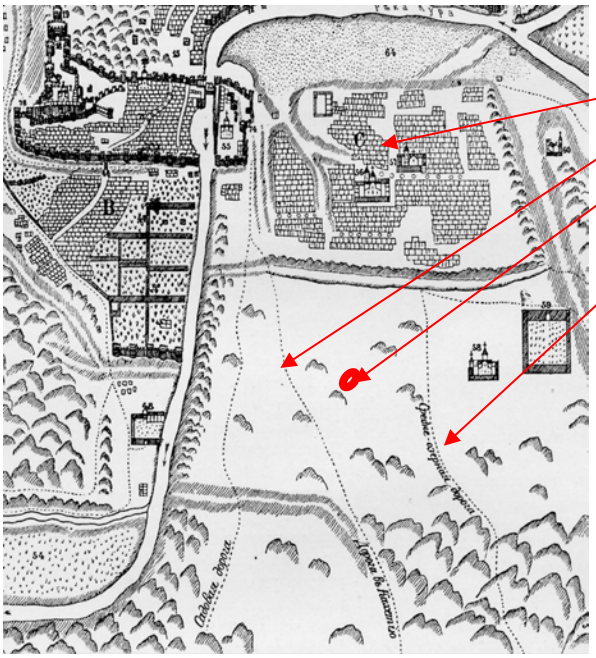
დედოფლისწყაროს ქუჩაზე, საკვლევი ტერიტორიის შესასვლელის მოპირდაპირო მხარეს განლაგებულია ყოფილი „სასურსათო-საგზლო მაღაზიების“ ("Продовольственные провиантские магазины" ან "ავლაბრის მაღაზიები და საწყობები") არქიტექტურული კომპლექსი, სადაც ამჟამად აქტიურად მიდის საცხოვრებელი კომპლექსის „მოედანის“ მშენებლობა.

ამ უბნის განაშენიანების ისტორია შემდეგია:

VI საუკუნის დასაწყისში თბილისი ხდება საქართველოს დედაქალაქი. ქალაქის მოცულობითი-გეგმარების სტრუქტურაში მაშინათვე იყო ჩადებული შემდგომი განვითარების საფუძვლები. განივი ღერძი იქმნებოდა მდინარე მტკვრის ყველაზე ვიწრო ნაწილის ორივე ნაპირზე, მთის მწვერვალებზე განლაგებული ციხე-სიმაგრეების ნაგებობებით. ორივე ნაპირიდან (უფრო ციციბო მარცხენა მხარეს) მდინარეზე ეშვებოდა ფორტიფიკაციული ნაგებობების სისტემა, რომელიც იკვრებოდა მეტეხის ხიდთან. ამგვარად ქალაქის ძირითად და უფრო ადრეულ ნაწილებთან ერთად, რომლებიც განლაგებული იყო მდინარის მარჯვენა ნაპირზე *(„კალა“ და „ტფილისი“)* არსებობდა მდინარის მარცხენა ნაპირზე განლაგებული ნაწილი *„ისანი“* (მოგვიანებით დაიყო „ისნად“, „ავლაბრად“** და „სოგდებილად“).* აქ ციხე-სიმაგრეთა სისტემა იწყებოდა ხიდიდან, მკვეთრად ადიოდა ქანობიან რელიეფზე და გარს ევლებოდა მეტეხის*** პლატოს.

> ***ისანი** – თბილისის ნაწილი, რმელიც ძველთაგანვე ჩამოყალიბდა მტკვრის მარცხენა ნაპირზე, მეტეხის ციხე-სიმაგრეთა სისტემის მიმდებარე ტერიტორიაზე (სიტყვა „ისანი“ არაბულ ენაზე აღნიშნავს „გამაგრებულ ადგილს“, „ციხე-სიმაგრეს“).*
>
> ****ავლაბარი** – ერთ-ერთი განმარტებით, წარმოშობილია არაბული სიტყვისაგან „ჰავლ-ბარ“ („სასახლის მიმდებარე ტერიტორია“), რადგანაც ავლაბარი მდებარეობდა მეტეხის ციხე-სიმაგრის გარეთ, რომელშიც განლაგებული იყო მეფის სასახლე და კათალიკოსის რეზიდენცია. პირველად დასახელება „ავლაბარი“ გვხდება 1398 წლის ერთ-ერთ ხელნაწერში.*
>
> *****მეტეხი** – პლატონ იოსელიანის განმარტებით, ეტიმოლოგიურად წარმოშობილია ბერძნული სიტყვისაგან "მეტახ“, რაც აღნიშნავს „სასახლის ადგილმდებარეობას“. მეტეხის ღვთისმშობლის ეკლესია თავდაპირველად წარმოადგენდა საქართველოს მეფეების კარის ეკლესიას. პლ. იოსელიანის*

ვარაუდით ადრინდელი ეკლესია აშენებული იყო ვახტანგ გორგასალის მიერ, ხოლო ჩვენამდე მოღწეული ტაძარი აშენებულია XIII საუკუნის მეორე ნახევარში.



ვახუშტი ბაგრატიონის **1735** წლის რუკაზე ჩანს, რომ საკვლევი ნაკვეთი სავარაუდოთ იმყოფებოდა ავლაბრის ციხის კედლის გარეთ, ჯერ კიდევ განაშენიანებისაგან ცარიელ ტერიტორიაზე, რომელიც განლაგებულია ეგრეთწოდებულ „კახეთის გზას“ (მეტეხის ციხის ავლაბრის კარიდან კახეთისაკენ) და „შუა ტბის" გზას შორის.

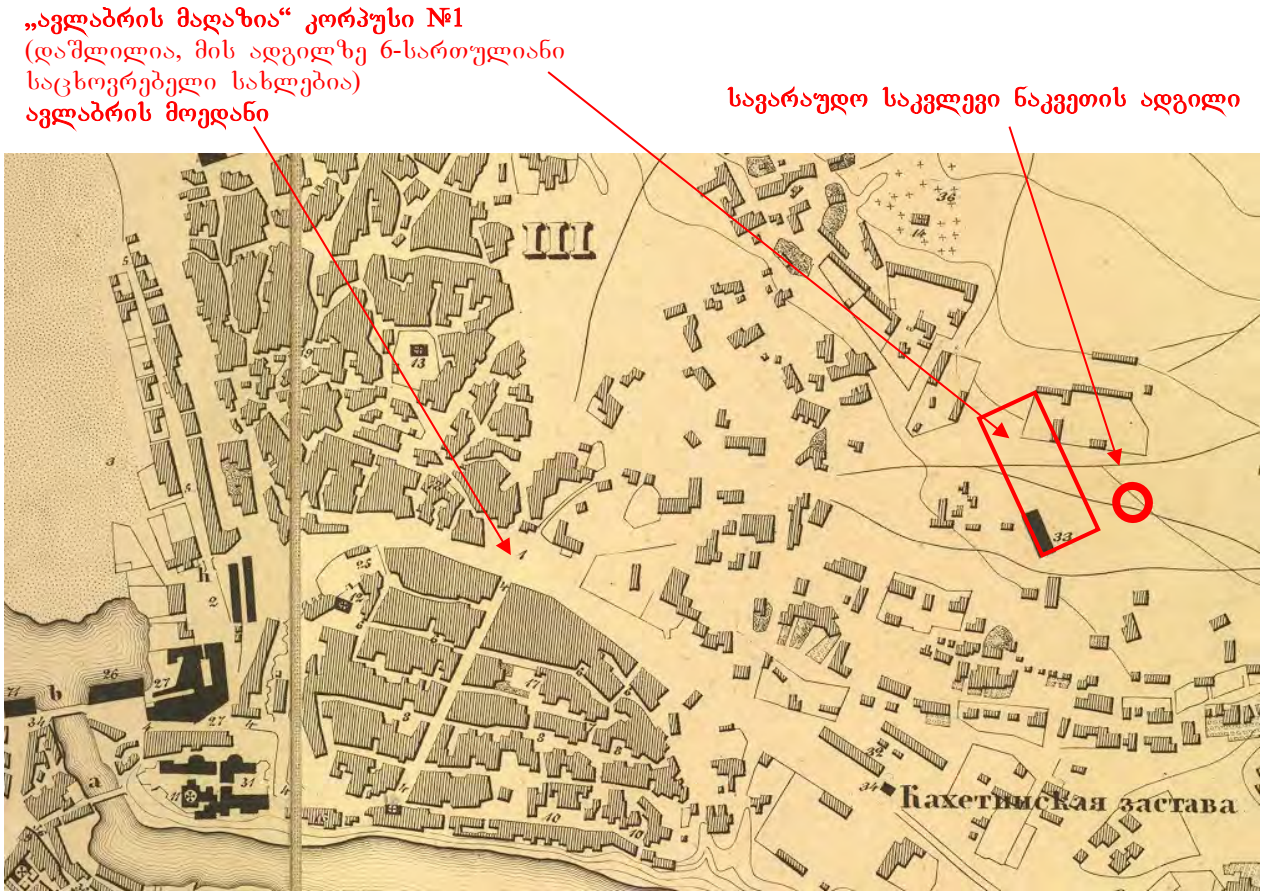
როგორც ცნობილია, თბილისის მრავალსაუკუნოვანი ურბანული განვითარების პროცესში რადიკალური გარდატეხის რამდენიმე მომენტი აღინიშნება. მათ შორის, განსაკუთრებით არსებითია XVIII–XIX საუკუნეების მიჯნა. ეს მიჯნა არა მარტო ქრონოლოგიური ან პოლიტიკურია, არამედ კულტუროლოგიურიც – მას შემდეგ თბილისის ურბანული განვითარება პრინციპულად განსხვავებულ იდეოლოგიურ, ეკონომიკურ, სოციალურ, ქალაქგეგმარების პირობებში წარიმართა. ადრეულმა, ფეოდალურმა ეპოქამ, 1795 წელს თბილისის განადგურების შედეგად, შენობა–ნაგებობების ფრაგმენტები (იშვიათი გამონაკლისის გარდა), ან მხოლოდ საკულტო და საფორტიფიკაციო ძეგლები დაგვიტოვა.

ეს ეპოქა 1801 წელს თბილისისთვის, ისევე, როგორც ქართლ–კახეთის სამეფოსთვის, რუსეთის იმპერიასთან მიერთებით დაიწყო. ბუნებრივია, ახლადმიერთებულ ნაწილზეც გავრცელდა რუსეთის იმპერიაში უკვე მოქმედი კანონმდებლობა – ქალაქთმშენებლობის მარეგლამენტირებელი კანონმდებლობის ჩათვლით. ამ თვალსაზრისით ფუძემდებელ ნორმატიულ აქტს წარმოადგენდა „რუსეთის იმპერიის ქალაქების უფლებათა და უპირატესობათა სიგელი“. 1 სიგელი შეიცავს თავს „საქალაქო დებულება“ *(Городовое положение)*, რომლშიც არის მუხლი №167, და რომელიც უშუალოდ მიესადაგება ჩვენი საკვლევი უბნის ისტორიას:

167. Городской Думе подлежат попечения:
«<...> 6. Наблюдать за прочностью публичных городских зданий, стараться о построении всего потребного, о заведении площадей для стечения народа по торгу, пристаней, анбаров, магазинов, и тому подобного, что может быть для города потребно, выгодно и полезно».

იმავე პერიოდში მიმდინარეობდა ქალაქის ახალი უბნების განაშენიანება წინასწარ დასახული გეგმით. იყო მცდელობა სპარსელების მიერ 1795 წელს დანგრეული ავლაბრის უბნის დაგეგმარებისა. 1831 წლის გეგმაზე აქ აღნიშნულია

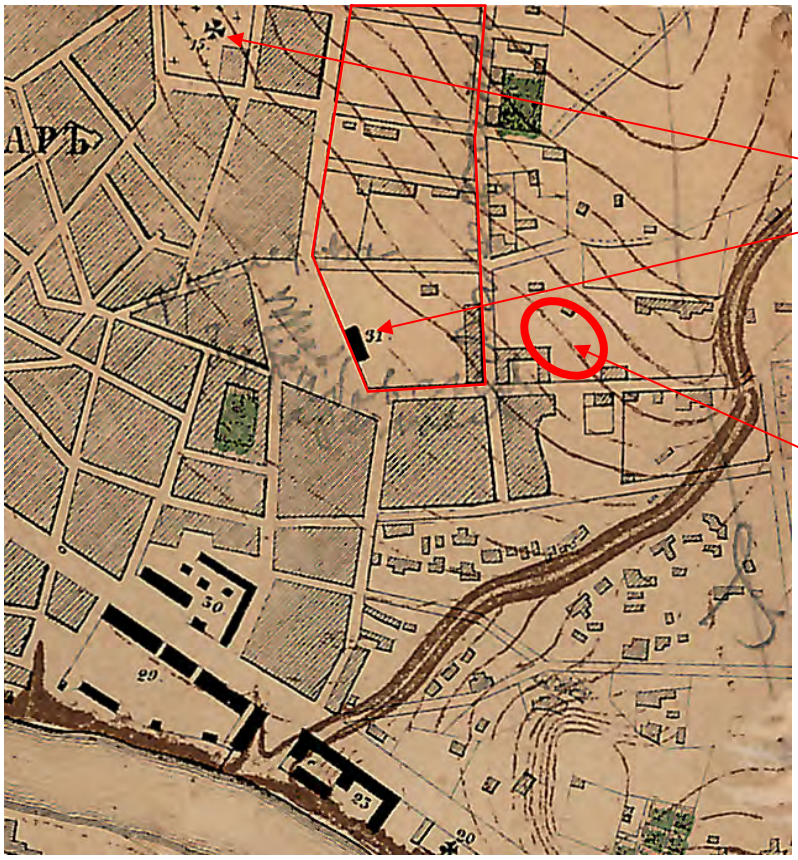
სწორკუთხა ქუჩების ქსელი – გათვალისწინებული იყო შექმნილიყო დიდი დასახლება. უმრავლეს შემთხვევაში გეგმაში აღნიშნული ქუჩების ქსელი არ ითვალისწინებდა ადგილობრივ რთულ რელიეფს. სწორედ ეს იყო მთავარი მიზეზი, რომ ავლაბრის უბნის ქუჩების გეგმარების პროექტი მთლიანად ვერ იქნა განხორციელებული.



თბილისის რუკა - 1844 წ.

იმ პერიოდში ავლაბარში, ისევე, როგორც მთელ ქალაქში, მიმდინარეობდა საზოგადოებრივი შენობების *("присутственных мест")* აქტიური მშენებლობა. უკვე XIX საუკუნის შუახნებში ქალაქში აშენდა: არსენალი (1816), ნავთლუღის ჰოსპიტალი (1821), კორპუსის შტაბი (1824), მეტეხის ციხე (1826), "Покровские" ყაზარმები (1826), საინჟინრო უწყების სახლი (1827) და სხვა... სწორედ ამ პერიოდში, როგორც **1844** წლის თბილისის რუკაზე ჩანს, შენდება "სასურსათო საგზლო მაღაზიბის" პირველი შენობა, რომელიც აღნიშნულია როგორც "ავლაბრის მაღაზია" (№33) - ჩვენ საკვლევ ნაკვეთთან ახლოს.

ამავე რუკაზე კარგად ჩანს, რომ ავლაბრის კვარტლები, რომლებიც განლაგებული იყვნენ ციხე-სიმაგრესთან ახლოს (მტკვრის მაღალი ნაპირის გასწვრივ) მჭიდროდ იყო განაშენიანებული. ამ დროს, როდესაც ტერიტორიაზე, რომელზეც უშუალოდ იმყოფება ჩვენი საკვლევი ნაკვეთი, ჯერ კიდევ არ ჩანს ქუჩების გეგმარება. 1862 წელს მტკვრის მარცხენა ნაპირზე მდებარე კუკია, ჩუღურეთი, „მალაკნების გარეუბანი“ და მე-III ადმინისტრაციული საპოლიციო უბანი (რომლის შემადგენლობაში შედიოდა ავლაბარი, რიყე, „კახეთის საგუშაგო“, შავისოფელი – იგივე „ძაღლის სოფელი“) ოფიციალურად შევიდა ქალაქის ადმინისტრაციულ საზღვრებში.



თბილისის რუკა - 1867 წ.

მთავარანგელოზი მიქაელის სახ. მართმადიდებელი ეკლესია

ავლაბრის სასურსათო საგზლო მაღაზიის კომპლექსის («Авлабарский провиантский магазин») ტერიტორია

საკვლევი ნაკვეთის ადგილი

1867 წლის თბილისის რუკაზე ყოფილი კახეთის გზა აღნიშნულია „კახეთის ქუჩის“ დასახელებით *(რომელიც 1936 წელს გადაკეთდა შაუმიანის ქუჩად, ხოლო გასული საუკუნის 90-იან წლებში მიიღო დღევანდელი დასახელება - ქეთევან წამებულის გამზირი)*. ამ რუკაზე მთელი ავლაბარი, მათ შორის მოედნები, ასევე ქუჩები და შესახვევები აღნიშნულია სწორი ხაზებით (შესაბამისად ჩვენ საკვლევ ნაკვეთთან უკვე აღნიშნულია დღევანდელი ალ. წურწუმიას და დედოფლისწყაროს ქუჩები), თუმცა მათგან ყველას არ გააჩნდა დასახელება. ჩვენი საკვლევი ნაკვეთის კვარტლის დასაწყისის მოხაზულობა აქ ჩანს ავლაბრის განაშენიანების ბოლოში, ავლაბრის სასურსათო საგზლო მაღაზიების გვერძე.

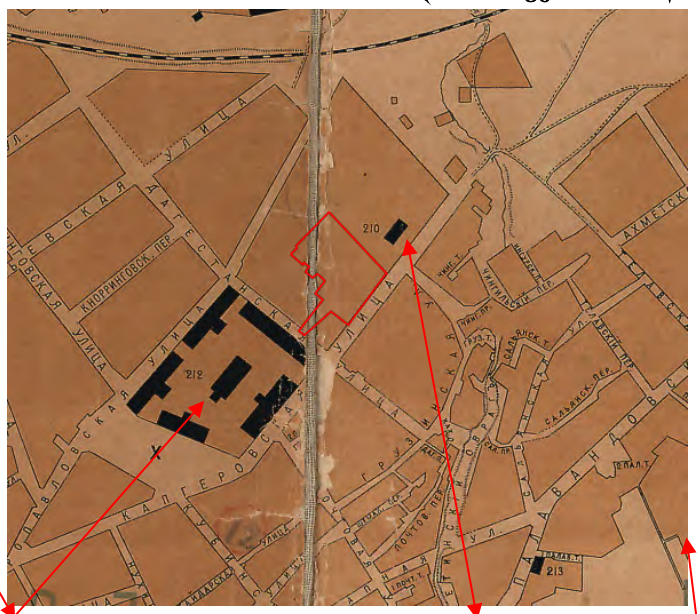
1898 წლის და უფრო გვიანდელ რუკებზე უკვე აღნიშნულია თითქმის ყველა ქუჩის დასახელება: ამჟამინდელი ალ. წურწუმიას ქუჩა – კაპგეროვის, ხოლო 1924 წლიდან 1950 წწ-მდე – ზურაბოვის, შემდგომ დღემდე – ალ. წურწუმიას; ამჟამინდელი დედოფლისწყაროს - წმ.ანტონის, 1902 წლიდან 1960 წწ-მდე – დაღესტნის, 1960 წლიდან 1995 წლამდე – წითელწყაროს, შემდგომ კი დედოფლისწყაროს ქუჩა.

უნდა აღინიშნოს, რომ XIX საუკუნის შუახნების – XX საუკუნის დასაწყისის რუკებზე ჩანს, რომ ავლაბრის იმ ნაწილში, სადაც განლაგებულია ჩვენი საკვლევი ნაკვეთი, უკვე შენდებოდა ავლაბრის სხვა საცხოვრებელ განაშენიანებასთან შედარებით საკმაოდ მასშტაბური, მსხვილი შენობები. მაგალითად „ავლაბრის სასურსათო მაღაზიის“ კომპლექსის ტერიტორიაზე (რომელსაც ეკავა ოთხი კვარტალი) არსებული შენობები იყო ერთი, ორი და სამ-სართულიანები, ზოგიერთი – სარდაფებით ან ნახევარსარდაფებით. მნიშვნელოვანია, რომ ერთსართულიანი შენობები იყო 8,0-10,0 მეტრამდე სიმაღლის, ხოლო სამსართულიანი - 15,0 მეტრამდე. ასევე მნიშვნელოვანია, რომ აქ იდგა რამდენიმე შენობა, რომლის პროექცია შეადგენდა 68,0 x 15,0 მ.

თბილისის რუკა - 1898 წ.



თბილისის რუკა - 1902 წ.



თბილისის რუკა - 1924 წ.



„გადასახლებულების ბავშვთა თავშესაფარი", 1924 წლიდან – საბავშვო ბაღი

ავლაბრის სასურსათო საგზლო მაღაზიის კომპლექსის ტერიტორია («Авлабарский провиантский магазин»)

სავაჭრო სკოლა მანთაშევის სახ. (მე-5 ვაჟთა გიმნაზია), 1924 წლიდან - ავლაბრის ტექნიკუმი, მოგვიანებით საჯარო სკოლა

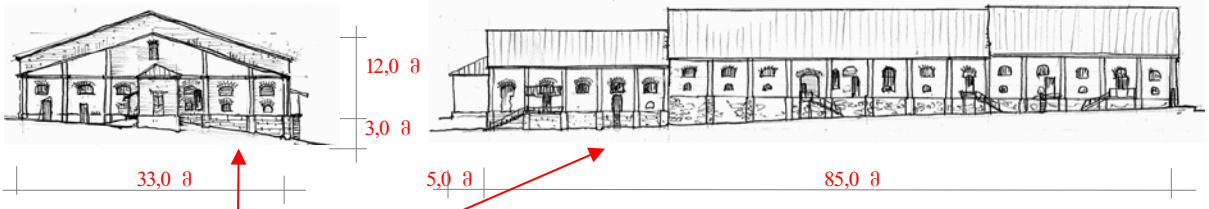
თბილისის რუკა - 1987 წ.



ერთი ერთსართულიანი სამნავიანი კორპუსი (ყოფილი საწყობი), რომელიც დღესაც არსებობს – 85,0(+5,0)x33,0 მ განზომილებისაა, სიმაღლით 15,0 მ. ყველა შენობა აშენებული იყო ე.წ. „რუსული“ აგურით; გადახურვები, კიბეები, პანდუსები, ანტრესოლები შესრულებული იყო ძლიერი ხის კონსტრუქციებით. საინჟინრო თვალსაზრისად ძალიან საინტერესო და უცხო იყო ამ შენობების ინტერიერები. 1926 წლიდან – 1991 წლამდე ეს ტერიტორია დაკავებული იყო სამხედრო ნაწილით.

ფოტო და ფასადის ჩანახატი – 2010 წ.

ელთადერთი დღემდე შენარჩუნებულია „სასურსათო მაღაზიის“ შენობა-ნაგებობა







მშენებარე კომპლექსი „მოედანი“

დედოფლისწყაროს №19



რესტორანი „ფრაგმენტი“ და სასტუმრო „რამადა ვინდჰემი ძველი თბილისი“ (ყოფილი თავშესაფარი, შემდგომ საბავშვო ბაღი) ფოტო დრონიდან 2023 წ

ამ სავაჭრო კომპლექსის მსხვილ მასშტაბს მნიშვნელობას მატებდა ასევე სარკინიგზო ტოტი, რომელიც შედიოდა კომპლექსის ტერიტორიაზე და კომპლექსის წინ განლაგებული „სასურსათო“ მოედანი, რომლის ერთ მხარეზე აშენებული იყო „მანთაშევის კომერციული სასწავლებელი“ (ამჟამად №77 საჯარო სკოლა). სამწუხაროდ იძულებული ვართ აღვნიშნოთ, რომ ყოფილ „სასურსათო საგზლო მაღაზიების“ (საცხობების) კომპლექსის ცამეტი კორპუსიდან დღეს დარჩენილია მხოლოდ სამი, დანარჩენი ათი შენობა აღებული იქნა ბოლო 12 წელიწადში. ამჟამად ამ კომპლექსის ტერიტორიის ნაწილზე, ალ. წურწუმიას, დედოფლისწყაროს და ირბახის ქუჩების მხრიდან, შენდება თანამედროვე მრავალფუნქციური (მათ შორის საცხოვრებელი) კომპლექსი „მოედანი“, სადაც განლაგებულია ექვსი 5-6-7 სართულიანი კორპუსი, რომლებიც განლაგებულია ზუსტად ადრინდელი საწყობის შენობების ადგილზე.

საკვლევი უბნის „მსხვილი“ განაშენიანების გაგრძელებაზე ასევე უნდა აღინიშნოს კიდევ რამდენიმე შენობა, რომლებიც განლაგებულია ჩვენი საკვლევი ტერიტორიის ახლოს. ეს არის ალ. წურწუმიას ქუჩა №14 და დედოფლისწყაროს ქუჩა №13 და №19.

საკვლევი ტერიტორია
ალ. წურწუმიას ქუჩა №10 და №12



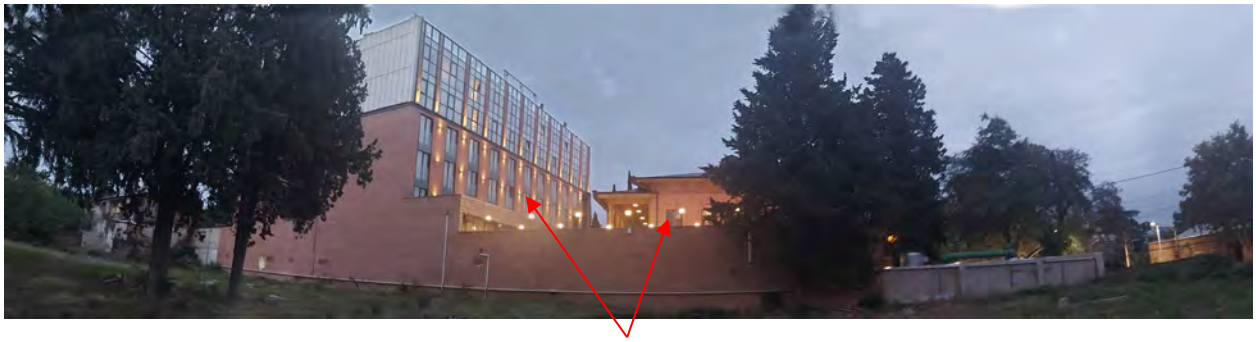
ხედი ალ. წურწუმიას ქუჩიდან, ფოტო 2023 წ.

ალ. წურწუმიას ქუჩა № 14

ალ. წურწუმიას № 14 – ჩვენი საკვლევი ობიექტის მეზობელი ნაკვეთია, ალ. წურწუმიას ქუჩის გაგრძელებაზე. ეს არის სასტუმრო „რამადა ვინდჰემი ძველი თბილისი“ და რესტორანი „ფრაგმენტი“. ქუჩის მხრიდან ტერიტორია შემოღობილია აგურის გალავნის კედლით, ჭედური გისოსებით. ამჟამად ნაკვეთის ეზოში განლაგებულია ქვედა სართულზე გაერთიანებული სამი შენობა. მაღალ ცოკოლზე 2-სართულიანი შენობა შეწეულია ქუჩის წითელი ხაზიდან შიდა კვარტალურ სივრცეში. ეს არის ე.წ. „მთავარი შენობა“ ამ მისამართზე და ერთადერთი შენობა მთელ უბანში, რომელიც შედის ქალაქ თბილისის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი/ობიექტების ნუსხაში. სწორად ეს შენობა იყო აშენებული XIX საუკუნის მეორე ნახევარში როგორც „გადასახლებულების ბავშვების თავშესაფარი”, რუსული კლასიციზმის არქიტექტურულ სტილში – კედლები შელესილია და შეღებილია ღია ტერაკოტის ფრად, მეზონინის და რეზოლიტის აივნის ხის დეტალები კი – ყვითლად, 4-ქანობიანი სახურავი დაფარულია რუხისფერის თუნუქით. შენობაში ორი წლის წინ ჩატარებული იყო სარეკონსტრუქციო-სარესტავრაციო სამუშაოები, ხოლო მის უკან, ეზოში, აშენდა ახალი, 7-სართულიანი, ბრტყელი სახურავი-ტერასით სასტუმროს შენობა. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ ტერასაზე ფუნქციონირებს ღია კაფე-რესტორანი. ამ ღია ტერასის შუაში დაშენებულია კიდევ დამხმარე დამატებითი ერთსართული

მოცულობა. ამ მოცულობის, ასევე ბრტყელ სახურავზე, დამონტაჟებულია მთელი რიგი საინჟინრო ქსელების დანადგარები (ჩილერები, კონდენციონერები, სავენტილაციო მილები და ა.შ.), რომლებიც ალ. წურწუმიას ქუჩის მხრიდან „დაფარულია“ მსუბუქი, თითქმის გამჭირვალე, დეკორატიული კედლით. სასტუმროს შენობის ფასადი ჰორიზონტალურად გაყოფილი სამ ნაწილად – ქვედა სართულები მოპირკეთებულია ქვით, შუა ნაწილი - აგურით, ხოლო ზედა სართულები კი შუშისაა.

ხედი საკვლევი ტერიტორიიდან, ფოტო 2023 წ



საცხოვრებელი კომპლექსი „ მოედანი“



საკვლევი ტერიტორია

ხედი ალ. წურწუმიას ქუჩიდან, ფოტო 2023 წ



ფოტო 2023 წ

დედოფლისწყაროს №19 – 7-8-სართულიანი საცხოვრებელი მრავალბინიანი კორპუსი, რომელიც აგებულია ბოლო ათწლიწადში, წვრილი ნეგებობის განაშენიანების ადგილზე. კორპუსი დგას დედოფლისწყაროს ქუჩის და დედოფლისწყაროს შესახვევის კუთხეში. შენობის ქვეშ განლაგებულია ავტოფარეხი, ხოლო ბოლო სართულზე აქვს სხვადასხვა მოცულობის ე.წ. „მანსარდიანი“ ბინები, თავისი ღია აივნებით და ტერასებით, ან შემინული შუშაბანდებით. სახურავი დაფარულია ტერაკოტას ფერი გოფრირებული თუნიქით, კედლები შელესილი და შეღებილია ორ ფრად – თეთრ და მუქი ტერაკოტასფრად.



თავის კვარტალში ერთსართულიან მჭიდრო საცხოვრებელი განაშენიანების შორის ეს ნაგებობა ყველაზე მაღალი და მსხვილია, რომელიც აქტიურად ჩანს ჩვენი საკვლევი ტერიტორიიდან და ასევე ალ. წურწუმიას ქუჩიდან.

ფოტო დრონიდან 2023 წ.

XX საუკუნის მეორე ნახევრიდან დღემდე ავლაბრის განაშენიანების მასშტაბი და შენობების გარე სახე შეიცვალა – ახალი მოთხოვნების და ტენდენციების შესაბამისად. ასე, მაგალითად, 1970-ან წლებში აგებულმა 10-სართულიანმა, 7-სადარბაზოიანმა, მრავალბინიანმა საცხოვრებელმა კორპუსმა (ფაღავას ქუჩა №2), რომელსაც უკავია ავლაბრის მოედნის ერთი მხრის მნიშვნელოვანი ნაწილი, მთლიანად შეცვალა მთელი უბნის ვიზუალური მასშტაბი, როგორც დომინანტმა მთელ გარშემო განაშენიანებაში. დღესაც, საკვლევ ნაკვეთთან მეზობელ კვარტლებში, დანგრეულ ერთ ან ორსართულიან ძველი ნაგებობების ადგილზე შენდება შედარებით მსხვილი საცხოვრებელი სახლები ან ან სასტუმროები.



ხედი დედოფლისწყაროს ქუჩიდან, ფოტო 2023 წ.

აქვე უნდა აღინიშნოს კიდევ ერთი მსხვილი მოცულობა ჩვენ საკვლევ ტერიტორიის საზღვრზე, დედოფლისწყაროს ქუჩის მხრიდან – სამრეწველო ნაგებობა, რომელიც აგებული იყო 1970-იანი წლების ბოლოში და მერე ნაწილობრივად გადაკეთებული. ეს ნაგებობა - დედოფლისწყაროს ქუჩა №13, წარმოადგენს დიდ კუბურ შენობას, რომლის კედლები დაფარულია გოფრირებული თუნუქის ფურცლებით. დღევანდელ საზოგადოებრივ-

საცხოვრებელ განაშენიანებას შორის ეს მოცულობა იწვევს აშკარად უარყოფით ემოციებს, თავისი ესთეტიკური გარეგნობით და უმასშტაბო მოცულობით.

გამომდინარე ზემოთ აღნიშნულიდან და
იმ ფაქტების გათვალისწინებით, რომ საკვლევი ნაკვეთი განლაგებულია:

- ქალაქ თბილისის ისტორიული ნაწილის განაშენიანების რეგულირების ზონის საზღვარებში და ასევე ისტორიული უბნის ისეთ უბნის მონაკვეთში, სადაც საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი ფუნქციის მატარებელი შენობების ერთობლიობა ტრადიციულია;

- ავლაბრის ისეთ უბანში, სადაც სხვა უბნებთან შედარებით მიმდებარე ტერიტორიაზე ისტორიულად შენდებოდა საკმაოდ მასშტაბური, დიდი მოცულობის შენობა-ნაგებობები საზოგადოებრივი დატვირთვით;

- დღევანდელი ახალი მშენებარე მოცულობების გარემოში, რომელიც თავისი მოზრდილი მასშტაბით, თანამედროვე არქიტექტურულ ტენდენციებთან ერთად ინახავს ძველი ისტორიული უბნების რეკონსტრუქციის მოთხოვნილებებს

დასაშვებია გაკეთდეს შემდეგი დასკვნა და რეკომენდაციები

- იმ ფაქტიდან გამომდინარე, რომ საკვლევის ტერიტორიის უმეტესი ნაწილი ქალაქის ზონირების რუკაზე გაუმართლებლად არის აღნიშნული როგორც „გამწვანების ტრიტორია“ (არგუმენტები ნახეთ ზევით) – გამწვანების ტერიტორიის სტატუსის მოხსნის საკითხი სავალდებულოა გადაწყდეს ქალაქის შესაბამის სტრუქტურებში;

- საკვლევი ნაკვეთის რეაბილიტაციის კონცეფციის მოფიქრების დროს (მათ შორის ფუნქციონალური დატვირთვის თვალსაზრისითაც) საჭიროა გათვალისწინებული იქნეს თუ როგორ უბანში იმყოფება ახალი ობიექტი და ამ ფაქტების მიხედვით აშენდეს ისეთი მოცულობა (ან მოცულობები), რომელიც შესაბამისობაში იქნება დღეისთვის ჩამოყალიბებულ უბნის მასშტაბებთან და ტენდენციებთან, ქალაქის მოქმედი ურბანული ნორმების და რეგულაციების მიხედვით. იმავე დროს გათვალისწინებული უნდა იყოს ზემოთ აღნიშნული ფაქტები, კერძოდ საკვლევი ტერიტორიის კონკრეტულ უბანში ისტორიულად ტრადიციულია მსხვილი, მასშტაბური მოცულობები საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობებისთვის, განსხვავებით ავლაბრის სხვა უბნებისა;

- იმ ფაქტის გათვალისწინებით, რომ საკვლევ ტერიტორიაზე ამჟამად იზრდება რამდენიმე ძველი, დიდი წიწვოვანი ხე (სავარაუდოთ კედარი და კიპაროსი) – უნდა განხორციელდეს დენდროლოგიური კვლევა და მისი დასკვნის საფუძველზე რეკომინდირებულია შემონახული იქნეს ჯანსაღი ხეები;

- ახალი მოცულობის (ან მოცულობების) სწორი პროპორციული და კომპოზიციური აშენების შემთხვევაში შენობის (ან შენობების) არქიტექტურულმა სტილმა (ე.წ. “ტანსაცმელი”) უნდა ითამაშოს მეორეხარისხოვანი და მხოლოდ დამხმარე როლი. სტილის არჩევა შეიძლება იყოს ნებისმიერი, მფლობელის და

არქიტექტორების სურვილის მიხედვით. ამ არჩევანმა ხაზი უნდა გაუსვას მშენებლობის თანამედროვე შესაძლებლობებს, ამასთან არ შეიქვანს შეცდომაში შენობის აშენების პერიოდის განსაზღვრისას და გაამდიდრებს ქალაქის ისტორიული ნაწილის არქიტექტურას. აქვე შეიძლება განმართოდ ის ფაქტი, რომ ავლაბრისთვის და საკვლევ უბნისთვის კონკრეტულად – ტრადიციულია ფასადები, შესრულებულია სუფთა აგურის წყობაში;

- ის ფაქტი, რომ საპროექტო შენობების ბოლო სართულებიდან "გაიხსნება" საინტერესო ხედები თბილისის რელიეფზე – დასაშვებია საპროექტო შენობის ზედა ნიშნულებზე მოეწყოს ღია აივნები, ან ტერასები (ანუ ტრადიციული თბილისური "ბანის" თანამედროვე ვარიაცია);

– საკვლევ ობიექტზე ახალი განაშენიანების ესკიზური პროექტის, შესათანხმებლად შესაბამის მუნიციპალურ სტრუქტურებთან რეკომენდირებულა წარდგენილი იქნეს არსებული განაშენიანების ე.წ. "ფოტომონტაჟი", მხოლოდ რეალურად აქტიური თვალსაწიერის წერტილებიდან, ახალი ობიექტის საერთო კომპოზიციის და მასშტაბის წარმოსაჩენად – ანუ როგორ აღიქმევა ობიექტი ესთეტიკურად გამვლელებისთვის ტროტუარიდან და მგზავრებისთვის ქუჩის სავალი ნაწილიდან. საპროექტო ობიექტის დანარჩენი წარმოდგენა (მაგალითად დრონიდან გადაღებული ფოტოსურათებით) საინტერესი იქნება მხოლოდ ობიექტის პრაქტიკული ფუნქციონალური და საინჟინრო შესაძლებლობების განხილვისას.

არქიტექტორი - ალა პროზოროვა
2023. 09

allaprozorova@yahoo.com
+995599968130















ფოტო
2023 წ.

მადლობა ყურადღებისათვის

17 N. Irbakhi Street, Tbilisi 0179,

Georgia Tel: +995 596 220 033

legal@moedani.ge

moedani.ge

MOEDANI

მინდობილობა

ქ. თბილისი 22 ივლისი, 2023 წელი

შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106), წარმოდგენილი მისი დირექტორის - ვახტანგ გურგენიძის (პ/ნ 01015006366) სახით (შემდგომში - ,,მიმნდობი“), დავით ჯაფარიძეს (პ/ნ 01030013655) და ილია გოგსაძეს (პ/ნ 54001010234) (შემდგომში - ,,მინდობილ პირს“), როგორც ერთობლივად, ისე ცალ-ცალკე აძლევს შემდეგ უფლებამოსილებებს:

,,მინდობილი პირი“ როგორც ერთობლივად, ისე ცალ-ცალკე უფლებამოსილია წარმოადგინოს შპს ,,მოედანი“-ს (ს/ნ 405292106) ინტერესები ფიზიკურ პირებთან, კერძო სამართლის იურიდიულ პირებთან, საქართველოს ყველა სახელმწიფო უწყებებში, საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებთან, მათ შორის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და მის ტერიტორიულ სამსახურებში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სტრუქტურულ ერთეულებსა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებთან ურთიერთობაში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობაში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში, მიმნდობის საკუთრებაში არსებული 01.17.01.076.005 მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონების, მათ შორის გამწვანებული ტერიტორიის არეალის ცვლილებასთან/ მოხსნასთან დაკავშირებით, რა მიზნებითაც:

,,მინდობილი პირი“ უფლებამოსილია ,,მიმნდობის“ სახელით განახორციელოს ყველა საჭირო ქმედება, წარადგინოს, შეცვალოს, ჩაიბაროს ყველა დოკუმენტი, რაც დაკავშირებულია 01.17.01.076.005 მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონების, მათ შორის გამწვანებული ტერიტორიის არეალის ცვლილებასთან/ მოხსნასთან დაკავშირებით.

აღნიშნული მინდობილობა ასევე გულისხმობს ,,მინდობილი პირის“ მიერ ნებისმიერი, ამ მინდობილობაში გაუთვალისწინებელი ქმედების განხორციელების უფლებამოსილებასაც, რაც აუცილებელია ამ მინდობილობით მინიჭებული უფლებამოსილებების განსახორციელებლად.

,,მინდობილი პირი“ უფლებამოსილია გადაანდოს წინამდებარე მინდობილობით მინიჭებული უფლებამოსილებები ნებისმიერ სხვა პირს.

წინამდებარე მინდობილობა ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან 6 (ექვსი) თვის განმავლობაში.

დირექტორი
ვახტანგ გურგენიძე

17 N. Irbakhi Street, Tbilisi 0179,

Georgia Tel: +995 596 220 033

legal@moedani.ge

moedani.ge

MOEDANI

მინდობილობა

ქ. თბილისი 22 ივლისი, 2023 წელი

შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106), წარმოდგენილი მისი დირექტორის - ვახტანგ გურგენიძის (პ/ნ 01015006366) სახით (შემდგომში - ,,მიმნდობი“), დავით ჯაფარიძეს (პ/ნ 01030013655) და ილია გოგსაძეს (პ/ნ 54001010234) (შემდგომში - ,,მინდობილ პირს“), როგორც ერთობლივად, ისე ცალ-ცალკე აძლევს შემდეგ უფლებამოსილებებს:

,,მინდობილი პირი“ როგორც ერთობლივად, ისე ცალ-ცალკე უფლებამოსილია წარმოადგინოს შპს ,,მოედანი“-ს (ს/ნ 405292106) ინტერესები ფიზიკურ პირებთან, კერძო სამართლის იურიდიულ პირებთან, საქართველოს ყველა სახელმწიფო უწყებებში, საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებთან, მათ შორის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში და მის ტერიტორიულ სამსახურებში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სტრუქტურულ ერთეულებსა და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებთან ურთიერთობაში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობაში, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოში, მიმნდობის საკუთრებაში არსებული 01.17.01.076.005 მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონების, მათ შორის გამწვანებული ტერიტორიის არეალის ცვლილებასთან/ მოხსნასთან დაკავშირებით, რა მიზნებითაც:

,,მინდობილი პირი“ უფლებამოსილია ,,მიმნდობის“ სახელით განახორციელოს ყველა საჭირო ქმედება, წარადგინოს, შეცვალოს, ჩაიბაროს ყველა დოკუმენტი, რაც დაკავშირებულია 01.17.01.076.005 მიწის ნაკვეთის ფუნქციური ზონების, მათ შორის გამწვანებული ტერიტორიის არეალის ცვლილებასთან/ მოხსნასთან დაკავშირებით.

აღნიშნული მინდობილობა ასევე გულისხმობს ,,მინდობილი პირის“ მიერ ნებისმიერი, ამ მინდობილობაში გაუთვალისწინებელი ქმედების განხორციელების უფლებამოსილებასაც, რაც აუცილებელია ამ მინდობილობით მინიჭებული უფლებამოსილებების განსახორციელებლად.

,,მინდობილი პირი“ უფლებამოსილია გადაანდოს წინამდებარე მინდობილობით მინიჭებული უფლებამოსილებები ნებისმიერ სხვა პირს.

წინამდებარე მინდობილობა ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან 6 (ექვსი) თვის განმავლობაში.

დირექტორი
ვახტანგ გურგენიძე







A 3 / 1: 2000	pdf / pln / dwg
23/07/2023	10

ქალაქგეგმარებითი დასაბუთება

ფოტოფიქსაციის რუკა
ფოტოფიქსაცია

ექსპლიკაცია / პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო ტერიტორია

საკვლევი ტერიტორია

1 ხედვის წერტილი და გაშლის კუთხე

ქ. თბილისში, ისანის რაიონში, ალექსანდრე წურწუმიას ქ. #12-ში ს.კ. N 01.17.01.076.005. ურბანული გამწვანების (შიდა კვარტალური) მოხსნის დასაბუთება.

დამკვეთი: შპს ,,მოედანი“ (ს/ნ 405292106)

არქიტექტორი ნ.ადვაძე

არქიტექტორი დ.ჯაფარიძე

2023


დელეგატების II შეს.
დელეგატების II შეს.
დელეგატების II შეს.
დელეგატების II შეს.
დელეგატების II შეს.
ალექსანდრე ყურყუმიას ქ.
ალექსანდრე ყურყუმიას ქ.
ალექსანდრე ყურყუმიას ქ