ნომერი: 17-01242983337-60
თარიღი: 24.10.2024 17:23
ვადა: 25.11.2024

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7
განცხადების N: 16-01242982969 განცხადების თარიღი: 24.10.2024
ხელმომწერი: თანამდებობა:

განცხადება/ნომენკლატურა

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
თავისუფალი განცხადება/წერილი

მოთხოვნის ტექსტი

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ლადო მესხიშვილის ქუჩა N20-ში, N01.17.01.059.011

დამატებითი ინფორმაცია

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

სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
№ 17-01242983337-60
24.10.2024 : 17:23
ქ. თბილისი 0160, ფ.შარტავას ქ. N7

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

წერილის ნომერი: **16-01242982969**
თარიღი: **24/10/2024**

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 N01242842614-67. ქალაქ თბილისში, ლადო მესხიშვილის ქუჩა N20-ში, N01.17.01.059.011 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე.

ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის ინტერაქტიული რუკის თანახმად (maps.tbilisi.gov.ge) N01.17.01. 059.011 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი 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, ლადო მესხიშვილის ქუჩა N20-ში, N01.17.01.059.011 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის საკითხი.

პატივისცემით,

ვიქტორ წილოსანი

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

განმარტებიტი ბარათი

წინამდებარე ქალაქთმშენებლობითი დასაბუთების წინასაპროექტო კვლევა დამუშავებულია კერძო დაკვეთით და მიზნად ისახავს ტერიტორიის გეგმარებით და სამართლებრივ მომზადებას სრულყოფილი ინფრასტრუქტურის მქონე მრავალბინიანი საცხოვრბელი ფუნქციის შენობის განხორციელებისთვის.

წარმოდგენილი (წინასაპროექტო კვლევა) დამუშავებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების მე-19 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების ანალოგიით და შეთანხმების გაცემის მიზანშეწონილობის დასაბუთება, საჯარო და კერძო ინტერესების ჩვენებით (მოცემულ შემთხვევაში 50-100-150 მეტრიან რადიუსში ნაკვეთების ფართობის, სიმჭიდროვის, არსებული შენობების ფუნქციების გათვალისწინებით და სხვა მონაცემებით). ჩვენს მიერ წარმოდგენილი დასაბუთების ალბომი დამუშავებულია ზემოხსენებული მე-19 მუხლის შესაბამისად

საკვლევი ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ლადო მესხიშვილის ქუჩა #20. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდია: 01.17.01.059.011 ფართობი 761 კვ.მ. ავლაბრის მეტრო სადგურიდან 130 მეტრში. დედაქალაქის გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება 3 ფუნქციური ზონა. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), საცხოვრბელი ზონა 5 (სზ-5) და ასევე ნაკვეთის მცირე ნაწილზე მოქმედებს სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

საპროექტო ტერიტორია სამი მხრიდან ესაზღვრება საზოგადოებრივი საზღვრები, კერძოდ ჩრდილოეთით და დასავლეთით არმაზის ქუჩა, სამხრეთით ავლაბრის შესახვევი, ხოლო აღმოსავლეთით ნაწილობრივ ლადო მესხიშვილის ქუჩა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები (ს.კ 01.17.01.059.002; ს.კ 01.17.01.059.008) საპროექტო ტერიტორიაზე რელიფი ზირითადად სწორია, მცირედი ქანობით , დონეებს შორის სხვაობა 1,02 მეტრს შეადგენს (მესხიშვილის და არმაზს ქუჩის კვეთიდან ქანობი მიემართება არმაზის ქუჩის და ავლაბრის შესახვევისკენ) ამჟამად მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებული პროექტის მიხედვით მიმდინარეობს მშენებლობა, ბრძანება #6793041 შეთანხმებულია მრავალფუნქციური შენობის პროექტი, საიდანაც მიწის იმ ნაწილზე სადაც ვრცელდება საცხოვრებელ ზონა -5-ი დაპროექტებულია მრვალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (ბ ბლოკი), ხოლო საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა -1-ს არეალში მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა სასტუმრო და რესტორანის ფუნქციით (ა ბლოკი). საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 1-ზე დაპროექტებული (ა ბლოკის) ფუნქციური გადანაწილება შემდეგნაერია; შენობის 20,75% უკავია ფუნქციას (კომერციული, საქმიანი, საოფისე, დამხმარე), შენობის 22,60 % უკავია (რესტორანს), ხოლო 56,65 % დათმობილია სასტუმროს ფუნქციისთვის. საპროექტო შენობის ა ბლოკი 5 სართულიანია, ქანობიანი გადახურვით. ა ბლოკის კოეფიციენტი შეადგენს კ1 -0,7, კ2-3,5, კ3-0,2.

წარმოდგენილი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების დაცვით, მიწის ნაკვეთის ეფექტური გამოყენების მიზნით საპროექტო მოცულობაში საგამონაკლისო ღონისძიების სახით მოთხოვნილია სპეციალური ზონალური შეთანხმება, მთელი მიწის ნაკვეთისთვის საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე სახეობის 80%-დე გადამეტების მიზნით. აღნიშნული მოთხოვნის უმთავრესი წინაპირობაა, თავად საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობა. მიწის ნაკვეთი, რომლის საკარკასო არეალი მეტწილად დაკომპლექტებულია საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი დანიშნულების ობიექტებისგან. საპროექტო ნაკვეთის განაშენიანების და მისი სივრცით- მოცულობითი გადაწყვეტის გააზრების ნაწილში გასათვალისწინებელია ქ.

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით განსაზღვრული ნორმები და წესები. ტერიტორიაზე მოქმედი ფუნქციური ზონის ტექნიკურ-ეკონომიკური პარამეტრების შენარჩუნების ფარგლებში არ უარესდება აღნიშნული უბნისთვის დამახასიათებელი ურბანული ქსოვილის სტრუქტურა და არ ირღვევა ქუჩის გაყოლებაზე უკვე ჩამოყალიბებული განაშენიანების სიმაღლის მაჩვენებელი, რადგან საკვლევ არეალში ასევე საცხოვრებელი ფუნქციის გადამეტებით, უკვე გვაქვს ანალოგიური გაბარიტების მქონე

მიმდებარე არეალში და უშუალოდ საკვლევ ერთეულში უხვად არის სხვადასხვა სახის საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები, შესაბამისად ტერიტორია უკვე გადამეტებულად უზრუნველყოფილია, როგორც საუბნო, ისე რაიონული მნიშვნელობის საგანმანათლებლო და სამკურნალო ინფრასტრუქტურით და საზოგადო თავშეყრის ობიექტებით.
გასათვალისწინებელია ის ფაქტი რომ მიწი ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობეს ათვისებული ქონდათ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ1- 0,7. სწორედ ამ არგუმენტაციიდან გამომდინარე, დასაგეგმარებელ კომპლექსში საცხოვრებელი ფუნქციის 80%-მდე გადამეტება უფრო აქტუალური და მისაღები ხდება.

განვითარების მიზანი

1.გამოყენებული სახეობების შერევის ხარისხი: მთელი მიწის ნაკვეთისთვის საცხოვრებელი (როგორც დომინირებული სახეობა) (80%), კომერციული და საოფისე დანიშნულების ობიექტები (20 %);

2. ფუნქცია: საცხოვრებელი

3. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები: სსზ-1-ის რეგლამენტის შესაბამისად.

დამკვეთის სურვილია:

• მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსება ქალაქმშენებლობით კონტექტსში.

. მაღალხარისხიანი საცხოვრისის შექმნის მიზნით, დამკვეთის უპირველეს მოთხოვნას წარმოადგენს უსაფრთხოების ნორმების დაცვა, აქედან გამომდინარე ახალი საპროექტო ობიექტების გაბარიტული მაჩვენებლები სრულად შეესაბამაბა 2016 წლის 28 იანვრის საქართველოს მთავრობის 41 დადგენილების მოთხოვნებს.

ქ.თბილისი, ლადო მესხიშვილის ქუჩა №20, არსებული მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსების მიზნით სპეციალური ზონალური შეთანხმების ალბომი



განმარტებიტი ბარათი

წინამდებარე ქალაქთმშენებლობითი დასაბუთების წინასაპროექტო კვლევა დამუშავებულია კერძო დაკვეთით და მიზნად ისახავს ტერიტორიის გეგმარებით და სამართლებრივ მომზადებას სრულყოფილი ინფრასტრუქტურის მქონე მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შენობის განხორციელებისთვის.
წარმოდგენილი (წინასაპროექტო კვლევა) დამუშავებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილების მე-19 მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 პუნქტების ანალოგიით და შეთანხმების გაცემის მიზანშეწონილობის დასაბუთება, საჯარო და კერძო ინტერესების ჩვენებით (მოცემულ შემთხვევაში 50-100-150 მეტრიან რადიუსში ნაკვეთების ფართობის, სიმჭიდროვის, არსებული შენობების ფუნქციების გათვალისწინებით და სხვა მონაცემებით). ჩვენს მიერ წარმოდგენილი დასაბუთების ალბომი დამუშავებულია ზემოხსენებული მე-19 მუხლის შესაბამისად

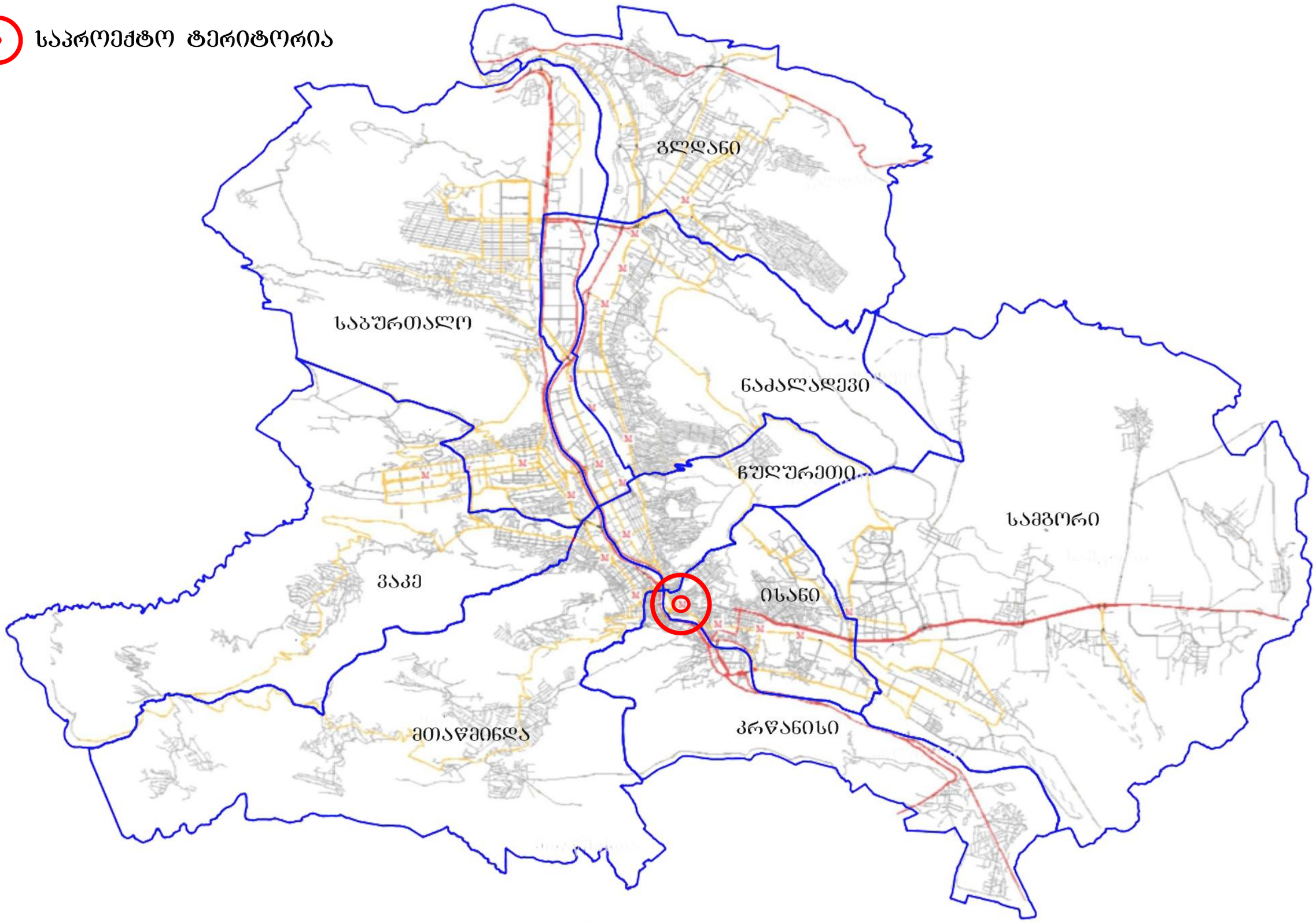
საკვლევი ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ლადო მესხიშვილის ქუჩა #20. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდია: 01.17.01.059.011 ფართობი 761 კვ.მ. ავლაბრის მეტრო სადგურიდან 130 მეტრში. დედაქალაქის გენერალური გეგმის მიხედვით საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება 3 ფუნქციური ზონა. საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1), საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5) და ასევე ნაკვეთის მცირე ნაწილზე მოქმედებს სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1).

საპროექტო ტერიტორია სამი მხრიდან ესაზღვრება საზოგადოებრივი საზღვრები, კერძოდ ჩრდილოეთით და დასავლეთით არმაზის ქუჩა, სამხრეთით ავლაბრის შესახვევი, ხოლო აღმოსავლეთით ნაწილობრივ ლადო მესხიშვილის ქუჩა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთები (ს.კ 01.17.01.059.002; ს.კ 01.17.01.059.008) საპროექტო ტერიტორიაზე რელიფი ზირითადად სწორია, მცირედი ქანობით , დონეებს შორის სხვაობა 1,02 მეტრს შეადგენს (მესხიშვილის და არმაზს ქუჩის კვეთიდან ქანობი მიემართება არმაზის ქუჩის და ავლაბრის შესახვევისკენ) ამჟამად მიწის ნაკვეთზე შეთანხმებული პროექტის მიხედვით მიმდინარეობს მშენებლობა, ბრძანება #6793041 შეთანხმებულია მრავალფუნქციური შენობის პროექტი, საიდანაც მიწის იმ ნაწილზე სადაც ვრცელდება საცხოვრებელ ზონა -5-ი დაპროექტებულია მრვალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (ბ ბლოკი), ხოლო საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა -1-ს არეალში მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა სასტუმრო და რესტორანის ფუნქციით (ა ბლოკი). საზოგადოებრივ საქმიან ზონა 1-ზე დაპროექტებული (ა ბლოკის) ფუნქციური გადანაწილება შემდეგნაირია; შენობის 20,75% უკავია ფუნქციას (კომერციული, საქმიანი, საოფისე, დამხმარე), შენობის 22,60 % უკავია (რესტორანს), ხოლო 56,65 % დათმობილია სასტუმროს ფუნქციისთვის. საპროექტო შენობის ა ბლოკი 5 სართულიანია, ქანობიანი გადახურვით. ა ბლოკის კოეფიციენტი შეადგენს კ1 -0,7, კ2-3,5, კ3-0,2.
წარმოდგენილი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლების დაცვით, მიწის ნაკვეთის ეფექტური გამოყენების მიზნით საპროექტო მოცულობაში საგამონაკლისო ღონისძიების სახით მოთხოვნილია სპეციალური ზონალური შეთანხმება, მთელი მიწის ნაკვეთისთვის საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე სახეობის 80%-დე გადამეტების მიზნით. აღნიშნული მოთხოვნის უმთავრესი წინაპირობაა, თავად საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობა. მიწის ნაკვეთი, რომლის საკარკასო არეალი მეტწილად დაკომპლექტებულია საზოგადოებრივი და საცხოვრებელი დანიშნულების ობიექტებისგან. საპროექტო ნაკვეთის განაშენიანების და მისი სივრცით- მოცულობითი გადაწყვეტის გააზრების ნაწილში გასათვალისწინებელია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის #14-39 დადგენილებით განსაზღვრული ნორმები და წესები. ტერიტორიაზე მოქმედი ფუნქციური ზონის ტექნიკურ-ეკონომიკური პარამეტრების შენარჩუნების ფარგლებში არ უარესდება აღნიშნული უბნისთვის დამახასიათებელი ურბანული ქსოვილის სტრუქტურა და არ ირღვევა ქუჩის გაყოლებაზე უკვე ჩამოყალიბებული განაშენიანების სიმაღლის მაჩვენებელი, რადგან საკვლევ არეალში ასევე საცხოვრებელი ფუნქციის გადამეტებით, უკვე გვაქვს ანალოგიური გაბარიტების მქონე
მიმდებარე არეალში და უშუალოდ საკვლევ ერთეულში უხვად არის სხვადასხვა სახის საზოგადოებრივი დანიშნულების ობიექტები, შესაბამისად ტერიტორია უკვე გადამეტებულად უზრუნველყოფილია, როგორც საუბნო, ისე რაიონული მნიშვნელობის საგანმანათლებლო და სამკურნალო ინფრასტრუქტურით და საზოგადო თავშეყრის ობიექტებით. გასათვალისწინებელია ის ფაქტი რომ მიწი ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობეს ათვისებული ქონდათ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტი კ1- 0,7. სწორედ ამ არგუმენტაციიდან გამომდინარე, დასაგეგმარებელ კომპლექსში საცხოვრებელი ფუნქციის 80%-მდე გადამეტება უფრო აქტუალური და მისაღები ხდება.
განვითარების მიზანი
1.გამოყენებული სახეობების შერევის ხარისხი: მთელი მიწის ნაკვეთისთვის საცხოვრებელი (როგორც დომინირებული სახეობა) (80%), კომერციული და საოფისე დანიშნულების ობიექტები (20 %);
2. ფუნქცია: საცხოვრებელი
3. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები: სსზ-1-ის რეგლამენტის შესაბამისად.

დამკვეთის სურვილია:
• მრავალფუნქციური კომპლექსის განთავსება ქალაქმშენებლობით კონტექტსში.
. მაღალხარისხიანი საცხოვრისის შექმნის მიზნით, დამკვეთის უპირველეს მოთხოვნას წარმოადგენს უსაფრთხოების ნორმების დაცვა, აქედან გამომდინარე ახალი საპროექტო ობიქტების გაბარიტული მაჩვენებლები სრულად შეესაბამება 2016 წლის 28 იანვრის საქართველოს მთავრობის 41 დადგენილების მოთხოვნებს.

ნაკვეთის მდებარეობა ქალაქში

საპროექტო ტერიტორია



სიტუაციური რუკა

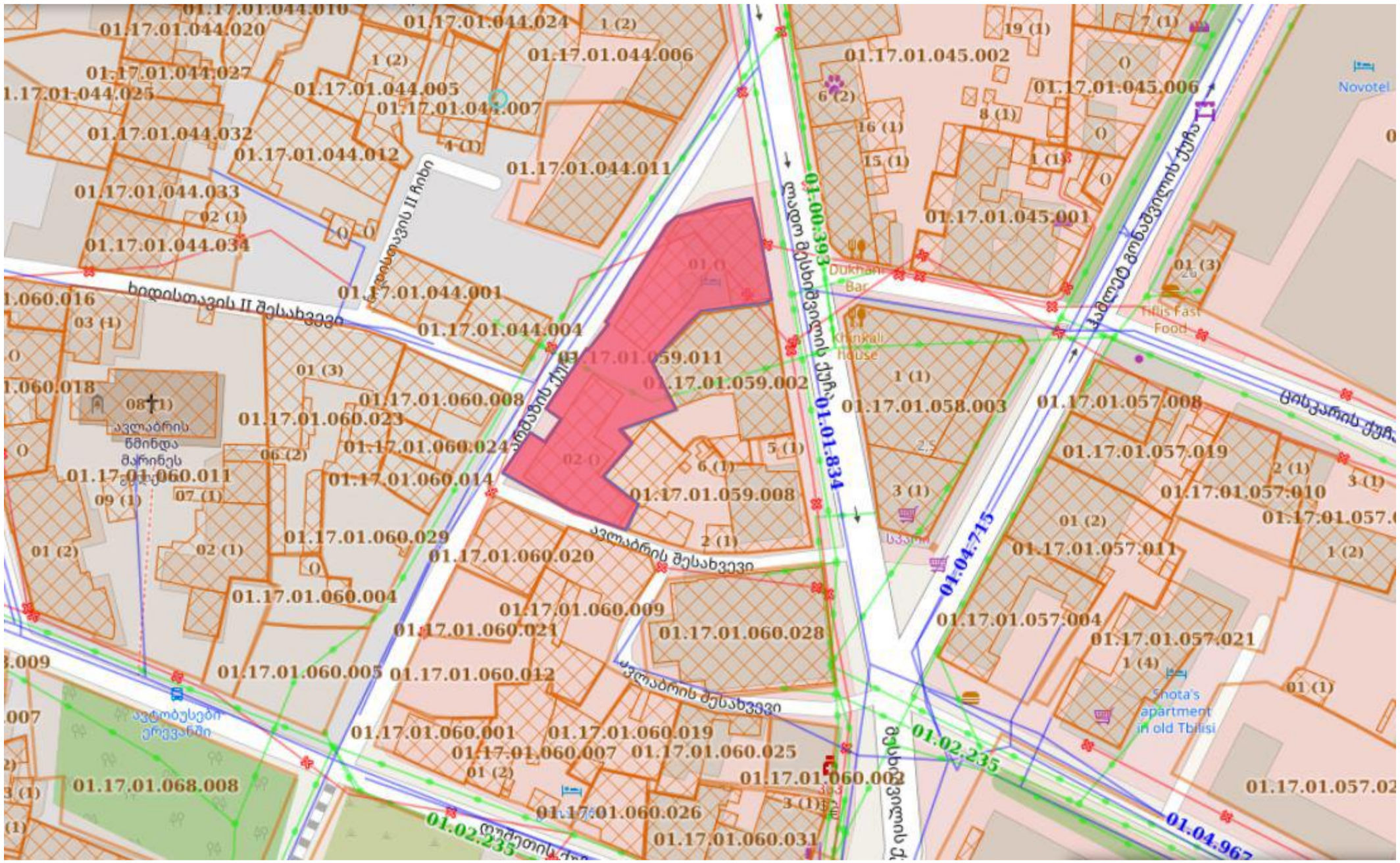
საპროექტო მიწის ნაკვეთი



მომიჯნავე ნაკვეთების საკადასტრო საზღვრები

საპროექტო ტერიტორია

ს.კ 01.17.01.059.011
ფართობი 761 კვ.მ



საპროექტო ტერიტორიასთან გამავალი საავტომობილო გზაბის სქემა

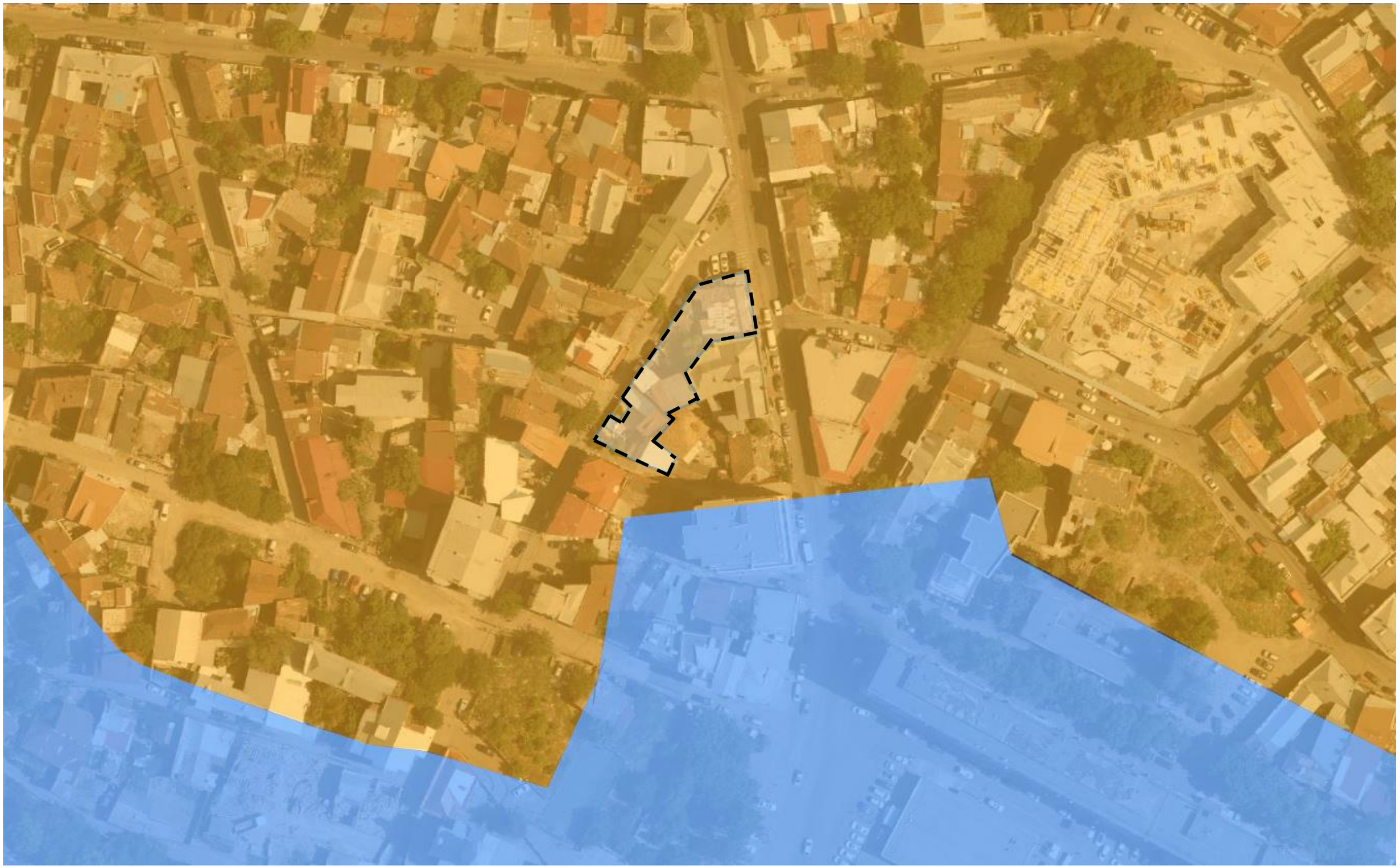


ტერიტორიის სტრუქტურული ზონა

ცენტრალური ზონა

გეგმარებითი კარკასი

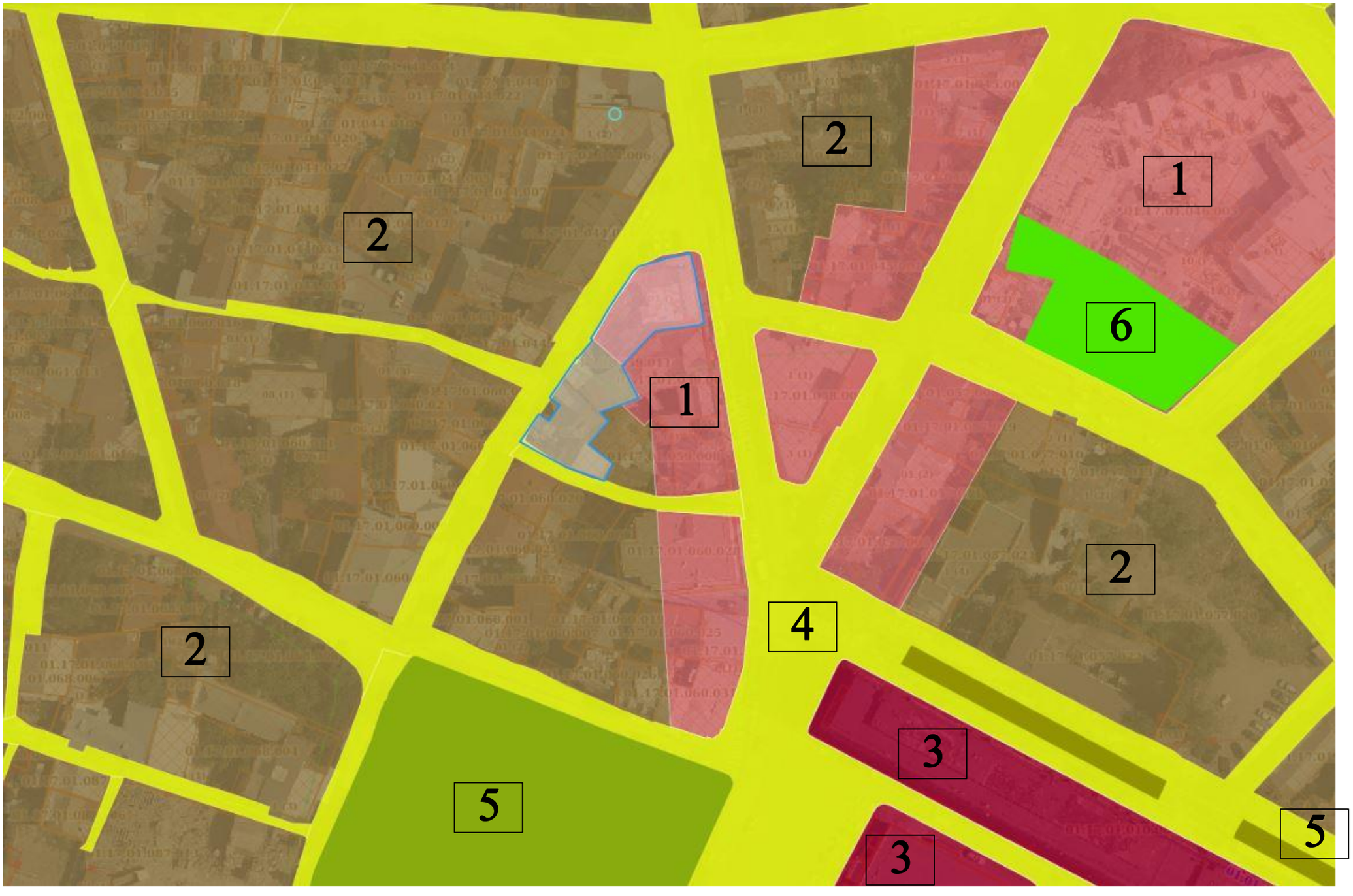
საპროექტო ტერიტორია



ფუნქციური ზონირების რუკები

1	სსზ
2	სზ-5
3	სზ-2
4	ტზ-1
5	რზ-2
6	შებანული გამწვანება

საპროექტო ტერიტორია

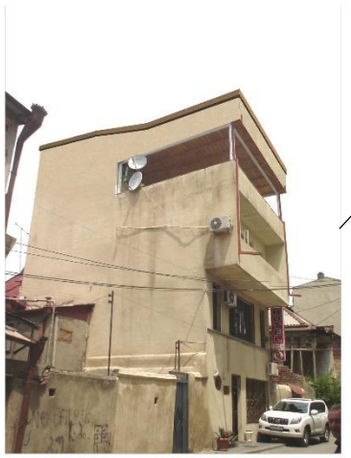


საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ განხორციელებული მშენებლობები და არსებული სიტუაცია















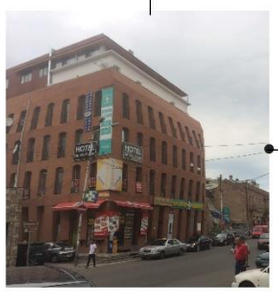
















ისტორიული კვლევა

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა

მესხიშვილის ქ. №22; არმაზის ქ. №2/20; №4,
ავლაბრის შესახვევი №4; №6

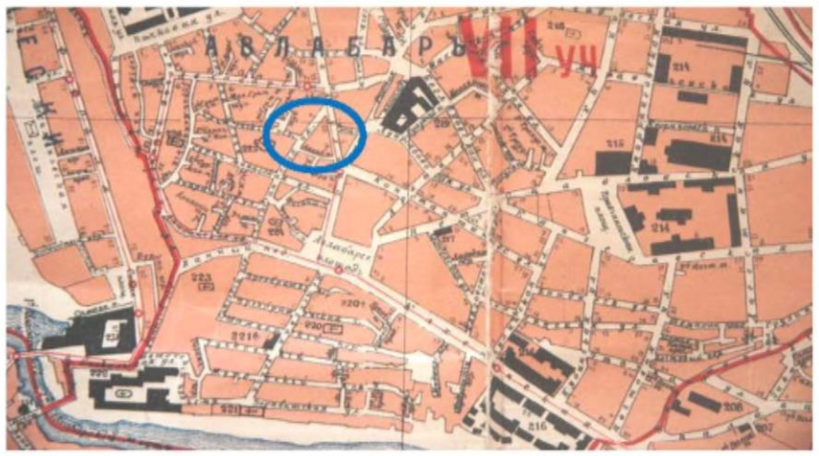


თბილისი
2018, ივლისი

საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობა და უბნის ისტორიულ – არქიტექტურული განვითარება

საპროექტო ტერიტორია არმაზის ქუჩასა და მესხიშვილის ქუჩებს შორის მოქცეულ მონაკვეთზე მდებარეობს. ეს ქუჩები XIX ს-ის დასაწყისში შუასაუკუნეებრივი ქუჩათა ქსელზე განვითარდა და ჯერ კიდევ ინარჩუნებს ისტორიული განაშენიანების მორფოლოგიას. დღეს ეს ტერიტორია თბილისის ისტორიული ნაწილის მკაცრი დაცვის ზონაში – ძველი თბილისის გამგეობის შემადგენლობაშია, ხოლო ისტორიულად ავლაბარს განეკუთვნება.

ამჟამად ავლაბარი თბილისის სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში, მტკვრის მარცხენა ნაპირზე განლაგებული ვრცელი რაიონია. თავდაპირველად იგი ისნის (მეტეხის) ციხე-სიმაგრეს მიკედლებულ უგალავნო ნაწილს წარმოადგენდა, რომელიც XVIII საუკუნის II ნახევარში, ერეკლე II-ის მეფობის ხანაში შემოიზღუდა გალავნით. ვარაუდობენ, რომ სახელწოდება„ავლაბარი" XIV საუკუნიდან გავრცელდა (პირველი წერილობითი საბუთი სადაც მას მოიხსენიებენ 1392 წლით თარიღდება). სიტყვა „ჰავალი" არაბულად მიდამოა, ხოლო „ბარე" ზღუდეს, გალავანს ნიშნავს. მაშასადამე „ავლაბარი" გალავნის იქითა მიდამოს, გარეუბანს გულისხმობდა.

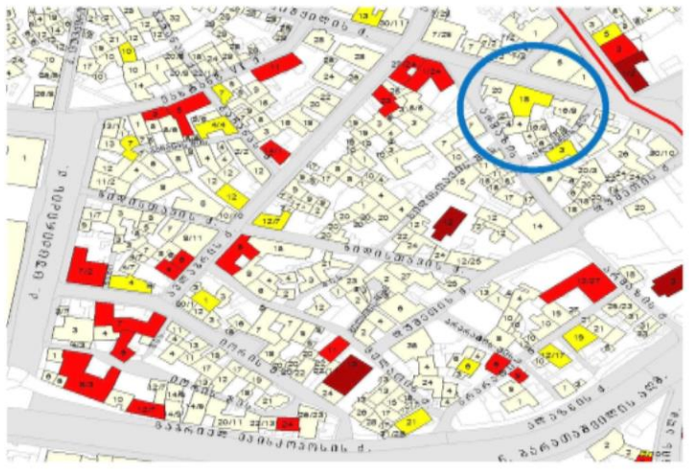


1913 წ. თბილისის გეგმა

ისტორიული კვლევა

აელაბარში სახლობდნენ მეფის, თავადაზნაურთა და საეკლესიო ყმა-გლეხები. განვითარებული იყო ხელოსნობა. აქ ქართველებთან ერთად სომხები, სპარსელები, ბერძნები ცხოვრობდნენ. XVIII საუკუნეში ლეკთა თარეშის გამო აელაბარი თითქმის დაცარიელდა, რადგან ლეკები თბილისს უმეტესად ამ მხრიდან ესხმოდნენ, ხოლო აღა-მაჰმად-ხანის შემოსევების დროს (1795 წ.) აელაბარი თითქმის მთლიანად განადგურდა.

1800 წელს პორუჩიკ ჩუიკოს მიერ შედგენილი თბილისის გეგმა გვიანფეოდალური პერიოდის დაგეგმარების დადგენის საშუალებას იძლევა, რადგან მასზე განსხვავებული ფერითაა გამოყოფილი ის უბნები და ნაგებობები, რომლებიც აღა-მაჰმად-ხანის შემოსევების დროს განადგურდა. შიდააელაბრის დაგეგმარება მკვეთრად განსხვავდებოდა თბილისის სხვა ნაწილების ქუჩათა ქსელისგან. იგი ერთგვარად რეგულარულ ხასიათს ატარებდა.



მიუხედავად იმისა, რომ ამ უბანმა ბევრი ცვლილება განიცადა, დღემდეა შემორჩენილი გვიანფეოდალური ქალაქის ქუჩათა ქსელი და ძველი განაშენიანების კვალი – ისტორიული ციხესიმაგრის ნაშთები, გვიანფეოდალური პერიოდის დამცავი კედლები, დარეჯანისეული სასახლე, XIX-XX სს-ის საცხოვრებელი სახლები, ძველი სარდაფები და სხვა. მეტ-ნაკლებად შენარჩუნებულია განაშენიანების მასშტაბი და თავისებურებები. ქალაქის ამ ნაწილის ძირითად მხატვრულ-არქიტექტურულ სახეს მეტეხის აღმართის, მეტეხის კლდის, მეტეხის ქუჩისა და ჯორბენაძის ქუჩათა განაშენიანება განსაზღვრავს.

მიკროუბანში, შუასაუკუნეებში ჩამოყალიბებული ქუჩათა ქსელი თითქმის უცვლელად არის შემორჩნილი, თუმცა განაშენიანება ძირითადად XIX საუკუნის ბოლოსა და XX საუკუნის დასაწყისს განეკუთვნება. უშუალოდ საკვლევ მონაკვეთზე კულტურული მემკვიდრეობის სტატუსის მქონე ნაგებობები არ ფიქსირდება. თუმცა იქვე სიახლოვეს არის ქართული წმ. მარინეს სახ. სახლობის ეკლესია და ეწმიაძინის სახელობის სომხური ტაძარი.



მესხიშვილის ქუჩისა და არმაზის ქუჩებს შორის მდებარე განაშენიანებას ახასიათებს XIX საუკუნის თბილისური სახლებისათვის დამახასიათებელი არქიტექტურული ელემენტების და სივრცითი სტრუქტურა, კერძოდ ქუჩის მხარეს მიმართულ ფასადზე არსებული შეკიდული ხის აივანი და დახურული ტიპის ეზოში ღია გალერეებისა და ხის კიბეების სისტემა, თუმცა აღსანიშნავია ისიც, რომ შენობები უკიდურესად მძიმე მდგომარეობაშია და მრავლობითი გადაკეთებების შედეგად, თითქმის დაკარგული აქვთ აუთენტური ღირებულება.







ისტორიული კვლევა

მესხიშვილის ქუჩის მხარეს მიმართული №20-ის არქიტექტურულ იერსახეში ჯერ კიდევ ამოსაცნობია XIX ს-ის მიწურულის ავლაბრისათვის დამახასიათებელი არქიტექტურული იერსახე. ერთსართულიანი სახლის მაღალი, სამკუთხა ფრონტონი ასევე სამკუთხა ფორმის მიწის ნაკვეთის კუთხისკენ არის მიმართული და ავლაბრის ამ მონაკვეთისათვის ერთგვარ მცირე მოედანს მოსაზღვრავს.



შენობის ერთსართულიანი გრძივი ნაწილი კლასიცისტური არქიტექტურისთვის დამახასიათებელი ფასადით მესხიშვილის ქუჩისკენ არის განვითარებული, ხოლო „მოედნისკენ“ გამავალი მხარე სარდაფში ჩასასვლელზე მიშენებული, ფარდულის ფორმით არის გადაწყვეტილი.



არმაზის ქუჩისკენ აღნიშნული მიკროსტრუქტურა, რამდენიმე ერთმანეთზე გადაბმული, ნახევრადღია ეზოსა და მასში სახვადასხვა კონფიგურაციითა და ფორმით არსებული მოცულობისაგან შედგება. ამ განაშენიანებისათვის ასევე დამახასიათებელია აგურის „ტორეცის“ კედლების შეთავსება ღია სივრცით ელემენტებთან – ხის შუშაბანდებთან და აივნებთან.



განაშენიანებაში გამორჩეულია არმაზის ქ. №4, ორსართულიანი აგურის სახლი, კუთხოვანად განვითარებული შუშაბანდური ნაწილით, რომელიც საინტერესო სივრცით პაუზას ქმნის ქუჩის პერსპექტივაში. მიუხედავად იმისა, რომ ნაგებობას ძეგლის სტატუსი მინიჭებული არა აქვს, სწორედ ასეთი სივრცითი მონაკვეთები ახასიათებს ისტორიული ავლაბრის ურბანულ ქსოვილს.



მნიშვნელოვანია აგრეთვე ძველი ქალაქის ატმოსფეროს შესანარჩუნებლად ნაგებობის გალავანში ჩასმული ხის კვეთილი კარისა და ხის ღია კიბის არქიტექტურული მოტივი.

ისტორიული კვლევა

საკვლევი მიკროუბნის უკანა მხარე, როგორც აღინიშნა, ავლაბრის შესახვევისკენ არის მიმართული და ასევე აგურით ნაშენი გალავნით მოსაზღვრულ ღია ეზოების სტრუქტურას წარმოადგენს. განაშენიანების ამ ნაწილში ღირებული ნაგებობები ფაქტობრივად აღარ არსებობს, ასე, მაგ.: ავლაბრის შესახვევი №6, ერთსართულიანი, უსახური ნაგებობაა ცემენტით გალესილი კედლებით, რომელშიაც სასადილო ფუნქციონირებს.



დასკვნა-რეკომენდაცია

მესხიშვილის ქ. №22; არმაზის ქ. №2/20; №4; ავლაბრის შესახვევი №4; №6, განაშენიანება ავლაბრის ისტორიული უბნის ერთ-ერთი ძველი მონაკვეთია, რომელშიაც შუასაუკუნებრივ ქუჩათა ქსელზე XIX ს-ის შუა წლებში მოხდა რეგულარული ურბანული დაგეგმარება, რის შედეგადაც ამ მონაკვეთზე გაჩნდა რამდენიმე ნაგებობა, რომელიც ერთმანეთთან უსწორმასწორო მიწის ნაკვეთებით აღმოჩნდა დაკავშირებული. ამ თავისებურებამ განაპირობა არსებული განაშენიანების ცხოველხატული არქიტექტურულ-სივრცითი გადაწყვეტები, რომლებიც განსაკუთრებული რაკურსებითა და ირეგულარულობით გამოირჩევა.

მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული განაშენიანება არ შეიცავს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებს და უმეტესად მძიმე ფიზიკურ მდგომარეობაშია, ქალაქისათვის მნიშვნელოვანია მისი სახასიათო, დიფერენცირებული სტრუქტურა, რომელიც დიდწილად განაპირობებს ისტორიული უბნის სახიათს. შესაბამისად, აღნიშნული განაშენიანების ჩანაცვლება ახალი არქიტექტურით შესაძლებლად მიმაჩნია იმ პირობით, რომ პროექტში გააზრებული და ასახული იქნება ავლაბრის უბნის ამ მონაკვეთისათვის დამახასიათებელი თავისებურებები, კერძოდ:

- ძველი ნაგებობების ჩანაცვლება აუცილებელია არამთლიანი, არამეჯდიფერენცირებული, არქიტექტურული ფორმისა და ფაქტურის მოცულობებით;
- ახალი მოცულობების არქიტექტურულ იერსახეში აუცილებელია განმეორებულ იქნას მიკროუბნისთვის დამახასიათებელი აგურის გვერდითი კედლების, ღია სივრცითი ელემენტების – შუშაბანდებისა, აივნებისა და ღია კიბეების მოტივები;
- ე.წ. მოედნისაკენ მიმართული ნაწილი შესაძლებელია გადაწყდეს მეტად მოცულობითი და მოედნისათვის დამახასიათებელი იერსახით;
- მოცულობების გადახურვა უნდა მოხდეს განსხვავებული ფორმის სახურავებით, მთლიანად ტერასული გადახურვა მოუღებელია, რადგანაც ავლაბრის უბნის მეხუთე ფასადი განსხვავებული ფორმისა და სიმაღლის სახურავების ერთობლიობაა, რომლის შენარჩუნება აუცილებელია ამ შემთხვევაშიაც;
- არსებული მიკროსტრუქტურისათვის ორგანული ღია და ნახევრადღია ტიპის თბილისური ეზოების ელემენტის შენარჩუნება აუცილებელია ახალი არქიტექტურული ფორმების ძველი უბნის მორფოლოგიასთან შესათავსებლად;
- ახალი არქიტექტურული ფორმების მასშტაბი შესაძლებელია იყოს რამდენადმე უფრო მაღალი არსებულ განაშენიანებაზე, მაგრამ აუცილებლად უნდა მიესადაგოს მიკროუბნის ისტორიული განაშენიანების სიმაღლეს;
- ზედა სართულები სასურველია გადაწყდეს შეწევით, მსუბუქი კონსტრუქციული გადაწყვეტით.

ხელოვნებათმცოდნე
ლალი ანდრონიკაშვილი

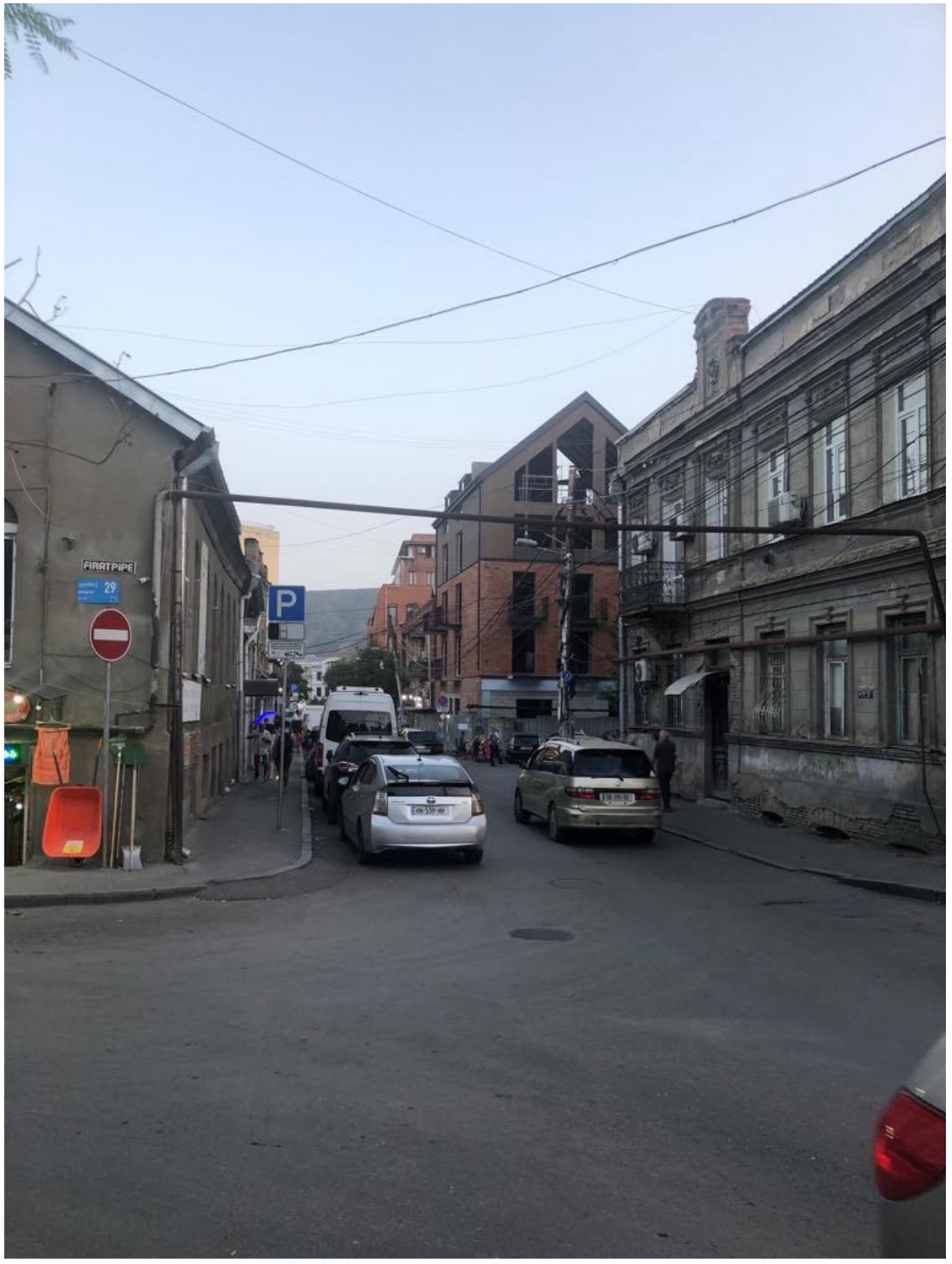
არსებული ფოტოები

არსებული სიტუაციის ამსახველი
ფოტოსურათები გადაღების თარიღი 10.10.2024



არსებული ფოტოები

არსებული სიტუაციის ამსახველი
ფოტოსურათები გადაღების თარიღი 10.10.2024



არსებული ფოტოები

არსებული სიტუაციის ამსახველი
ფოტოსურათები გადაღების თარიღი 10.10.2024



ტოპოგრაფიული გეგმა

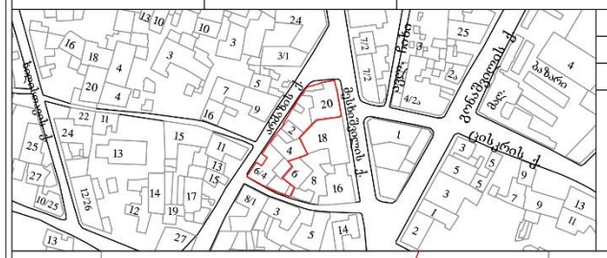
საქართველო
ქ. თბილისის მერია
სსიპ თბილისის არქიტექტურის სამსახური

სამსახურის უფროსი

ქ. თბილისი, ისანი-სამგორის რაიონი, მესხიშვილის ქ. №18, არმაზის ქ. №2/20, №4, აელაბრის შეს. №4 და №6 (ს/კ 01.17.01.059.011)
არსებული 761 კვ.მ. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის

გეგმა

სიტუაციური სქემა | მასშტაბი: 1:2000



მიწის ნაკვეთის საზღვრების მომზადების და საინვესტიციო განკუთვნილება

განყოფილების უფროსი		
მთავარი სპეციალისტი		



პირობითი აღნიშვნები

WGS 1984-ის კოორდინატთა სისტემის UTM პროექცია

საც. შენობა	ხის ღობე	წ	წყალგაყვანილობა
არასაც. შენობა	ღობე	გ	გაზი
ფარდული	ქვის კედელი	კ	კანალიზაცია
მშენებარე შენობა	კედელი	სან	სანიაღვრე
საკრანსყორ. ღიობური ხვრელი	ფლატე	კბ	ქავშირგაბმულობა
	რკინიგზა		ელ. ქსელები
	საჭიროველფერო ჭები	თბ	გაათბობა
	ელ. გადაცემი ბაზი		

შენიშვნა: 1) მიწის სამუშაოების შესრულებისას შეატყობინეთ კომუნიკაციის წარმომადგენლებს

შ.პ.ს. კირკიტაძე და კომპანია (ს/ნ 4162940067)
პეკინის ქ. №27/10 ტ: 37 46 49 მობ: 8 99 56 22 76, ფაქსი: 37 23 00
L.T.D "KIRKITADZE & COMPANY"
Pekini str. N 27/10 tel: 37 46 49 mob: 8 99 56 22 76, fax: 37 23 00
www. kirkitadze.ge kirkitadze@mail.ru

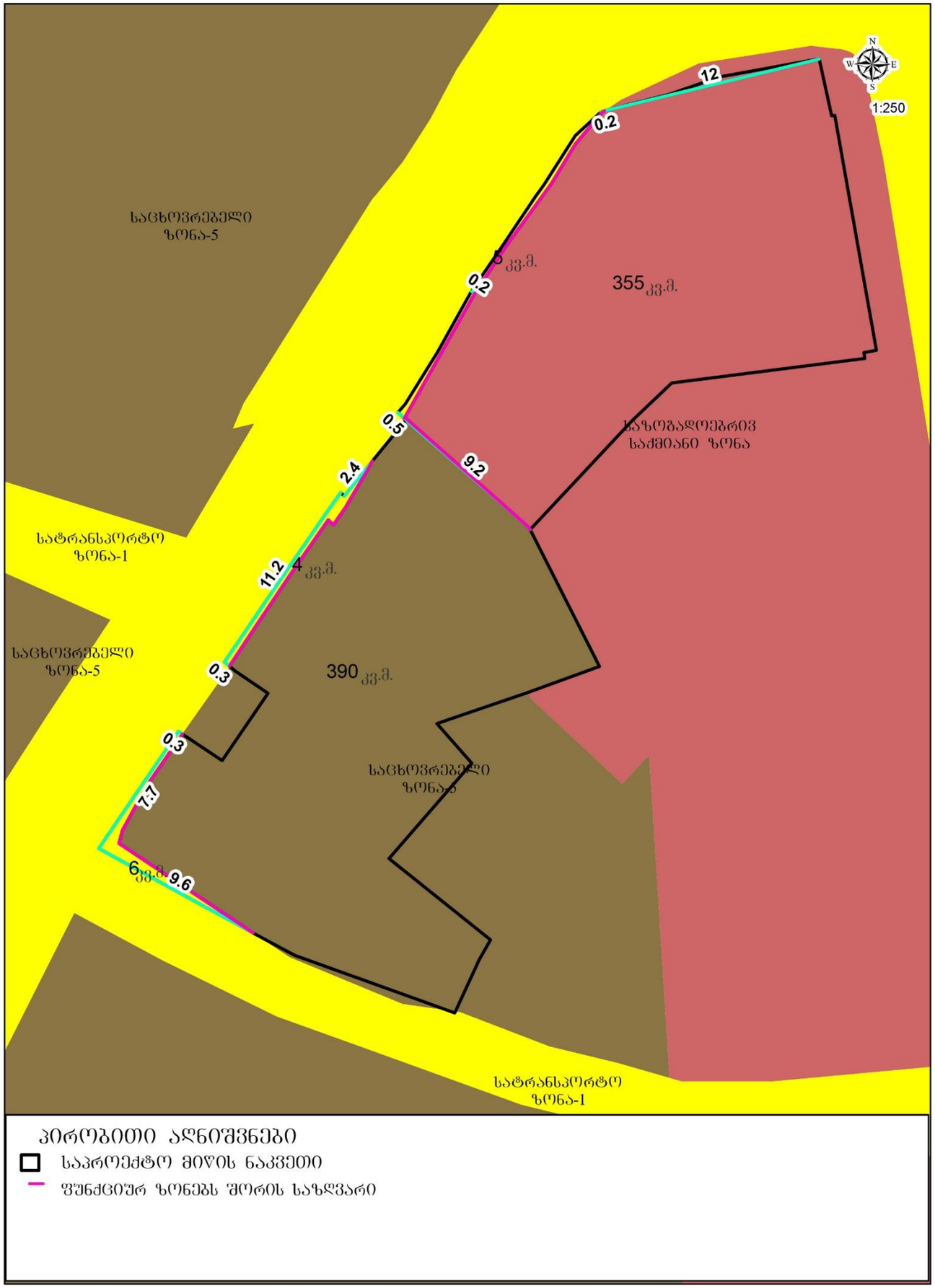
დირექტორი:	ნ. ჯიკიტაძე
აზომა:	ვ. ქ...
დახაზა:	კ. ...
დამკვეთი	
მასშტაბი: 1:500	08.08.2019წ.

...\mesxiSvilis q. #18armazis q. # 14-08-2019 17:24:20

ფუნქციური ზონები

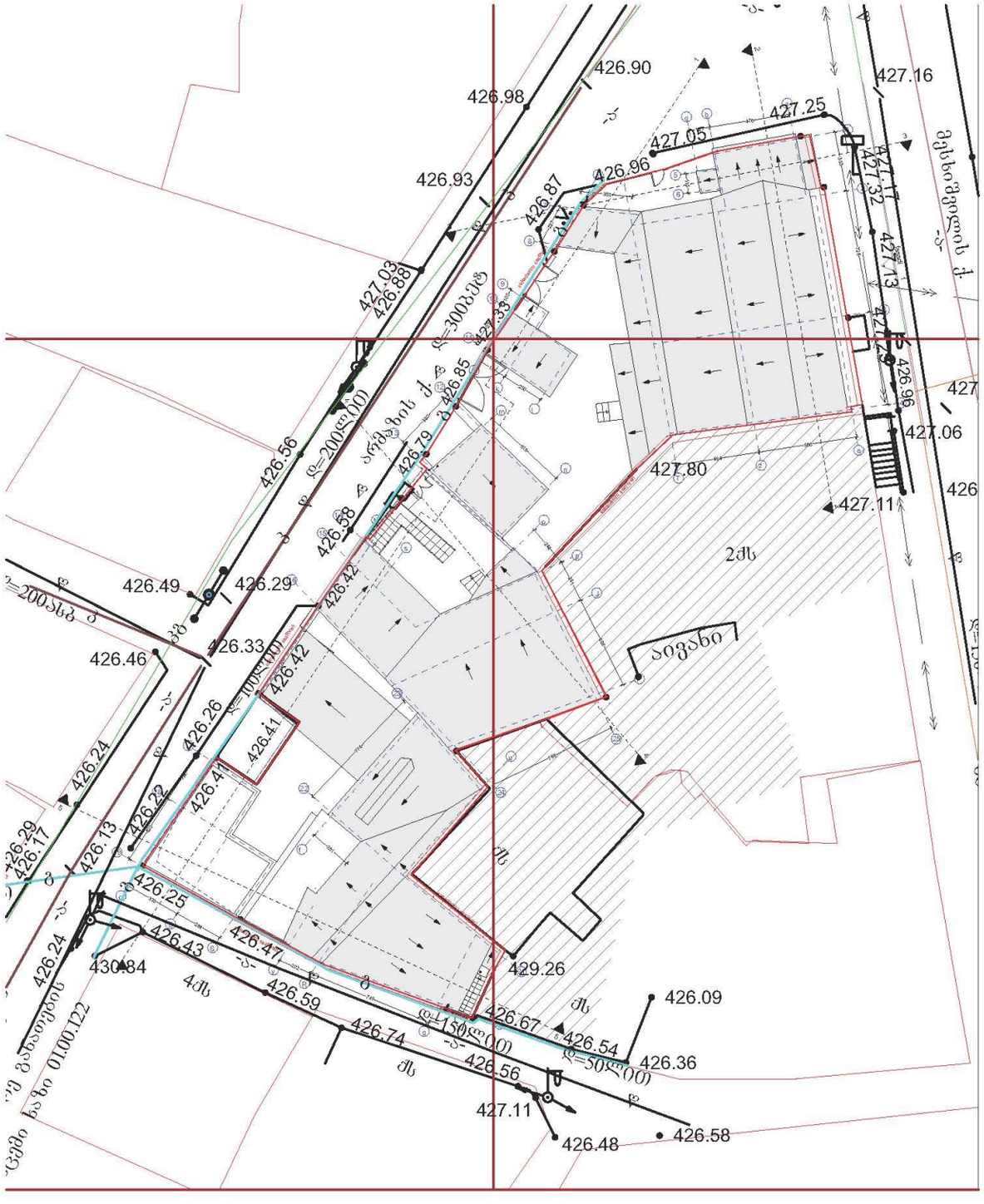
თბილისის არქიტექტურა

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი



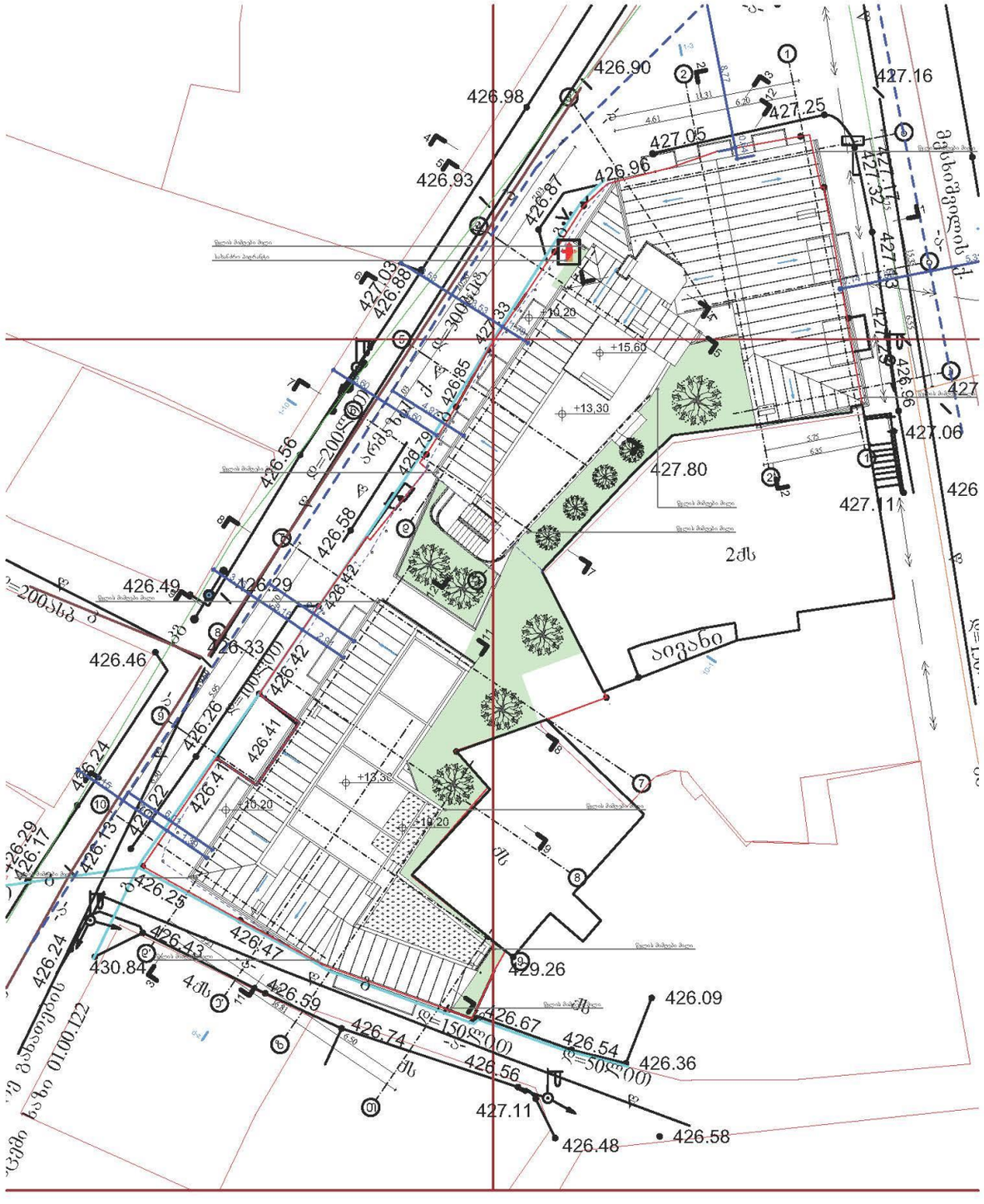
არსებული გეგნეგმა

საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა
ს1-244.75 მ2
ს1-0.7

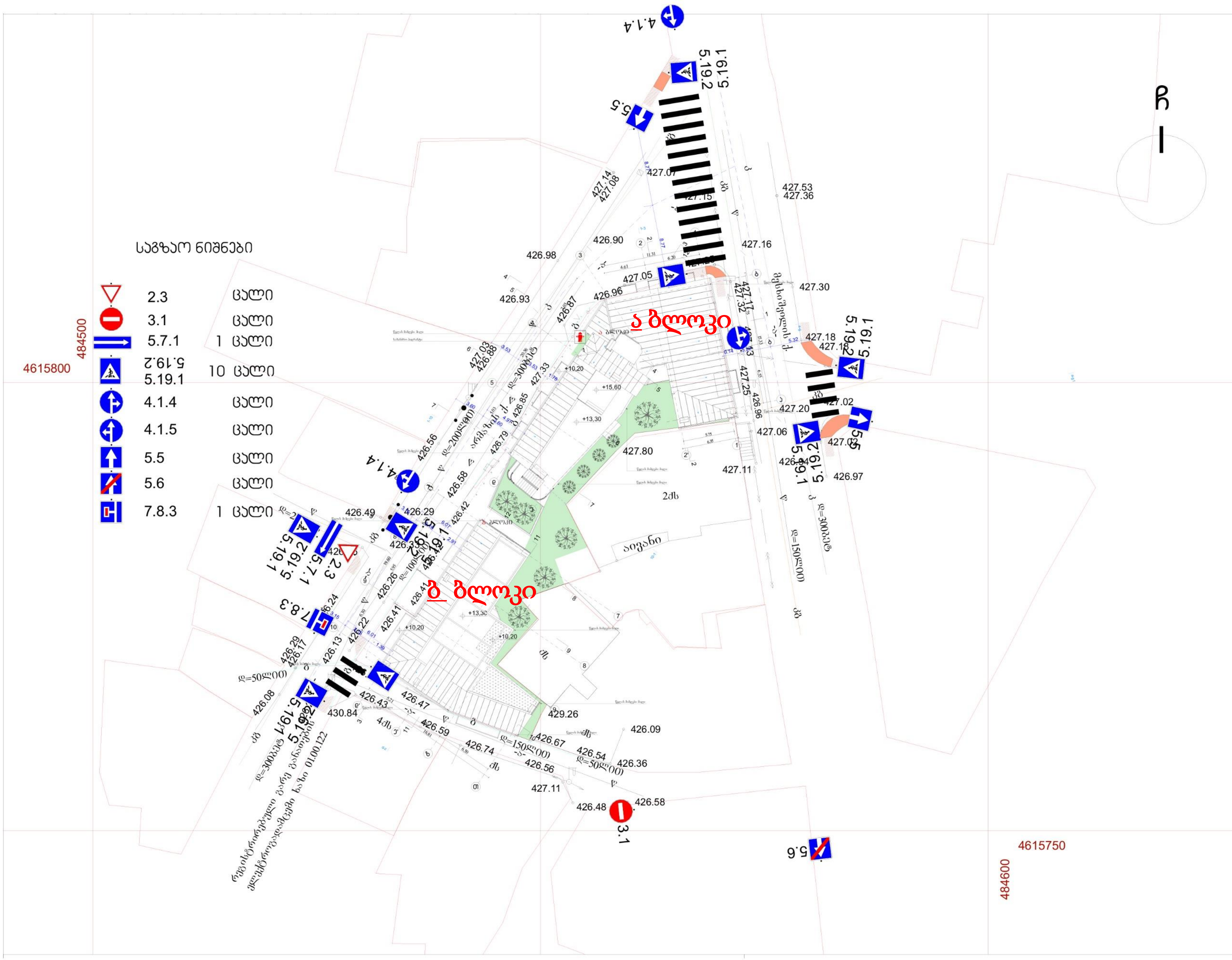


საპროექტო გეგნეგმა

საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა
ს1-265.85 მ2
ს1-0.7

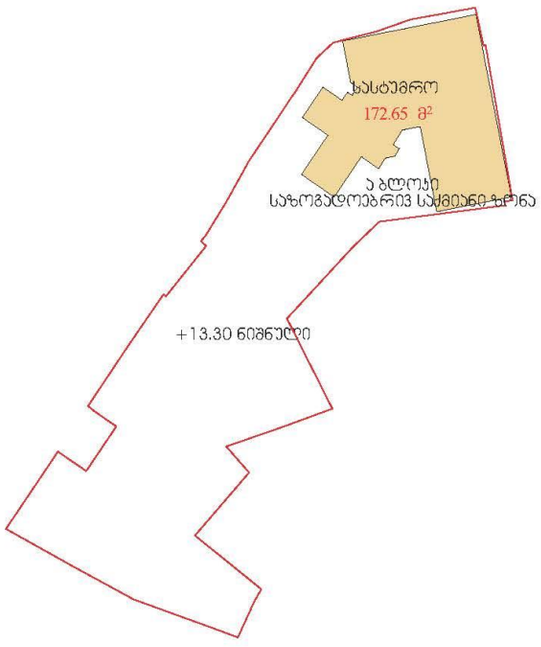


გენგეგმა


საგზაო ნიშნები
2.3 ცალი
3.1 ცალი
5.7.1 1 ცალი
5.19.2 5.19.1 10 ცალი
4.1.4 ცალი
4.1.5 ცალი
5.5 ცალი
5.6 ცალი
7.8.3 1 ცალი
ა ბლოკი
ბ ბლოკი
ჩ
4615800
484500
4615750
484600

შეთანხმებული პროექტის ფუნქციური გადანაწილება





ა ბლოკი

საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა

მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა სასტუმრო და რესტორანი

(+0.00 ნიშნული) კომერციული, საქმიანი, საოფისე, დამხმარე =276,10 მ²	20.75 %
(+4.00 ნიშნული) რესტორნის დარბაზი =300.75 მ²	22.60 %
(+7.10 ნიშნული) სასტუმრო =300.75 მ²	56.65 %
(+10.20 ნიშნული) სასტუმრო =280.05 მ²	
(+13.30 ნიშნული) სასტუმრო =172.65 მ²	

ა ბლოკი სულ 1330.30

ბ ბლოკი

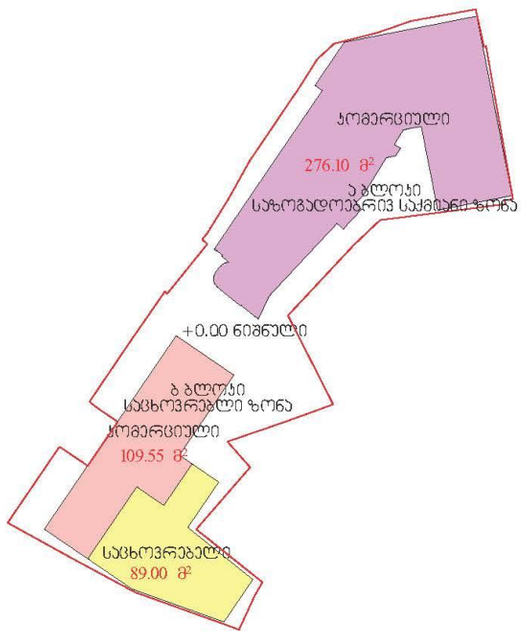
საცხოვრებელი ზონა

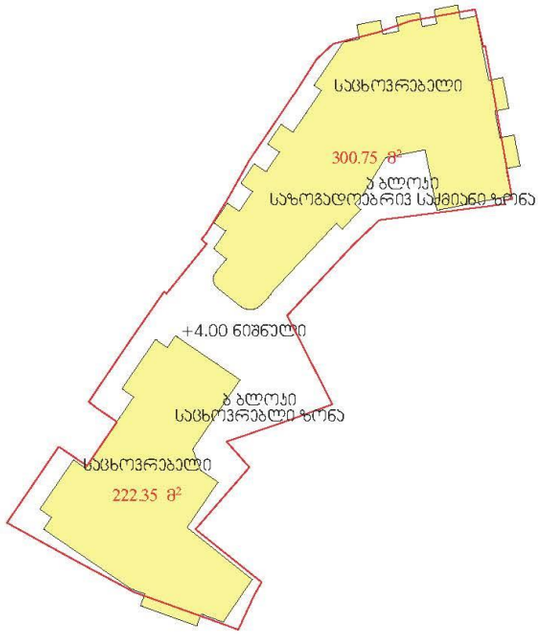
მრავალბინიანი საცხოვრბელი სახლი

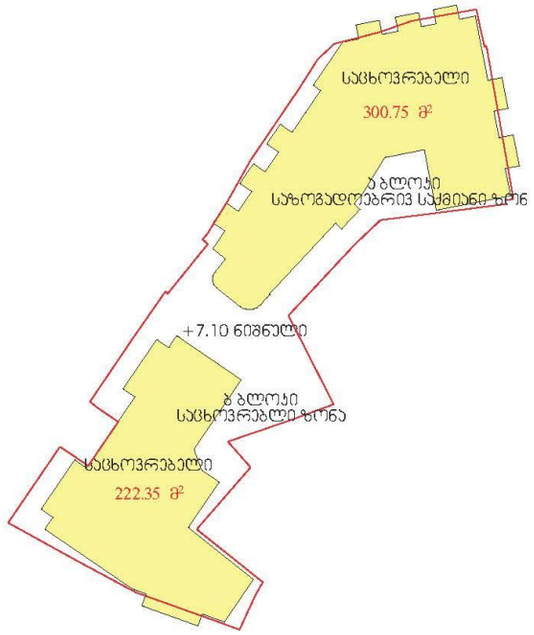
(+0.00 ნიშნული) კომერციული =109.55 მ²	12.61 %
(+0.00 ნიშნული) საცხოვრებელი =89.00 მ²	87.39 %
(+4.00 ნიშნული) საცხოვრებელი =222.35 მ²	
(+7.10 ნიშნული) საცხოვრებელი =222.35 მ²	
(+10.20 ნიშნული) საცხოვრებელი =222.35 მ²	

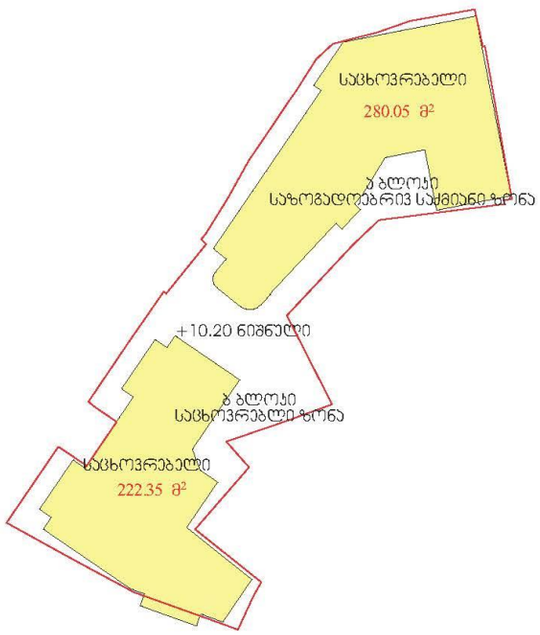
ბ ბლოკი სულ 865.60

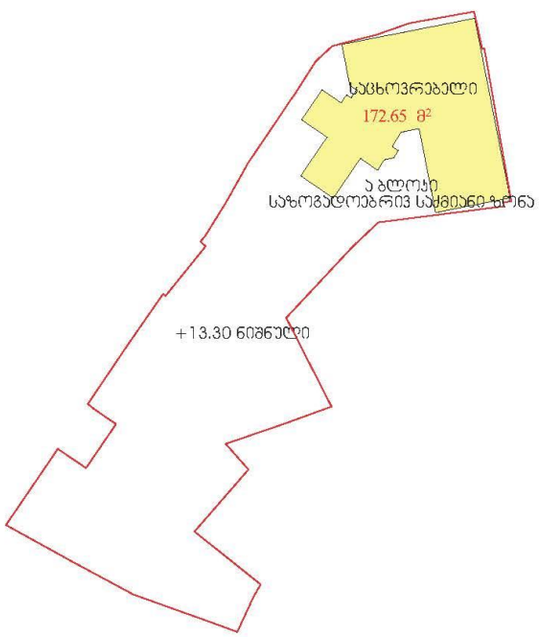
მოთხოვნილი ფუნქციური გადანაწილება
80% საცხოვრებელი 20% კომერციული











ა ბლოკი

მოთხოვნილი ფუნქციური გადანაწილება

საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა

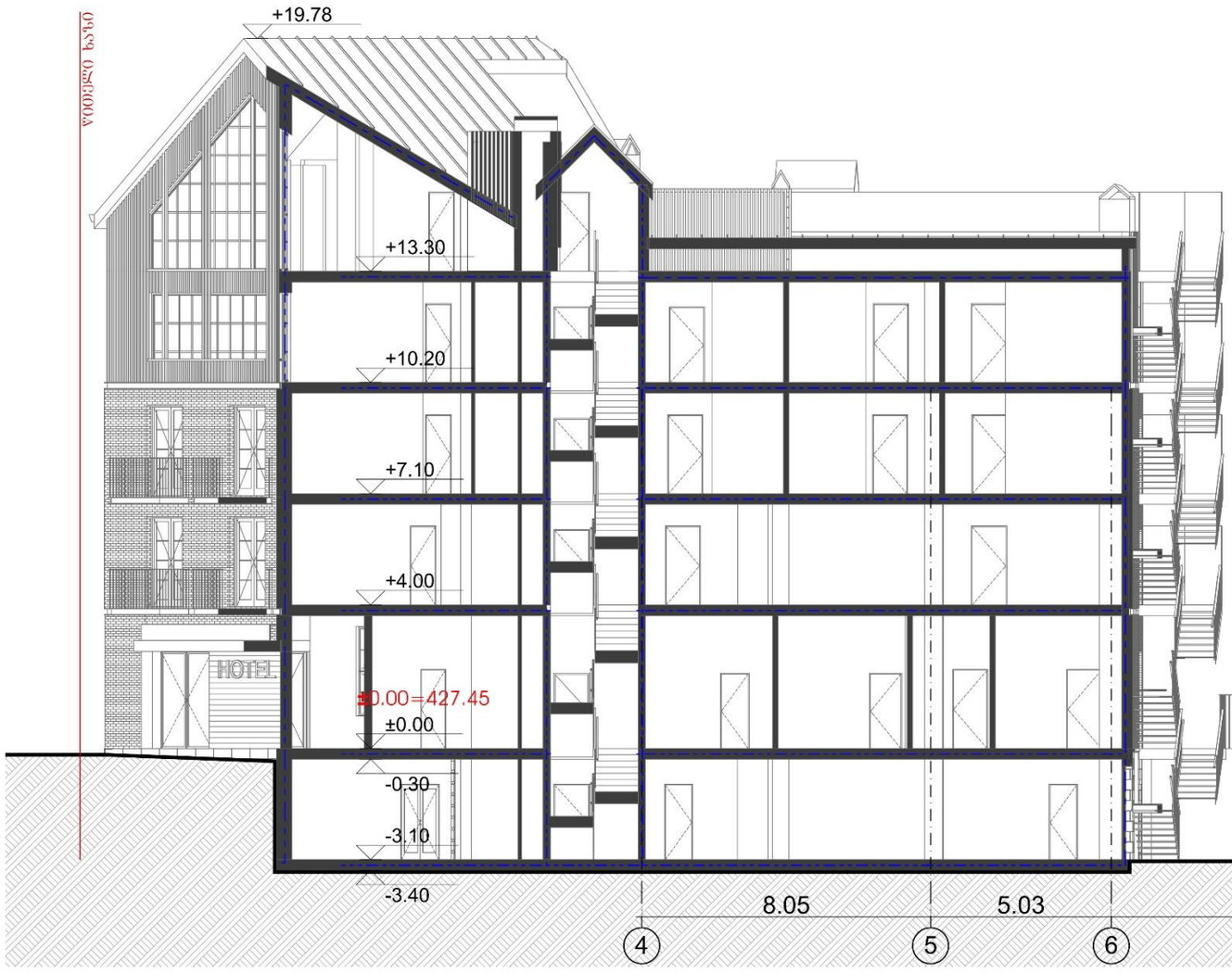
მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

(+0.00 ნიშნული) კომერციული=276,10 მ²	20 %
(+4.00 ნიშნული) საცხოვრებელი =300.75 მ²	80 %
(+7.10 ნიშნული) საცხოვრებელი =300.75 მ²	
(+10.20 ნიშნული) საცხოვრებელი =280.05 მ²	
(+13.30 ნიშნული) საცხოვრებელი =172.65 მ²	

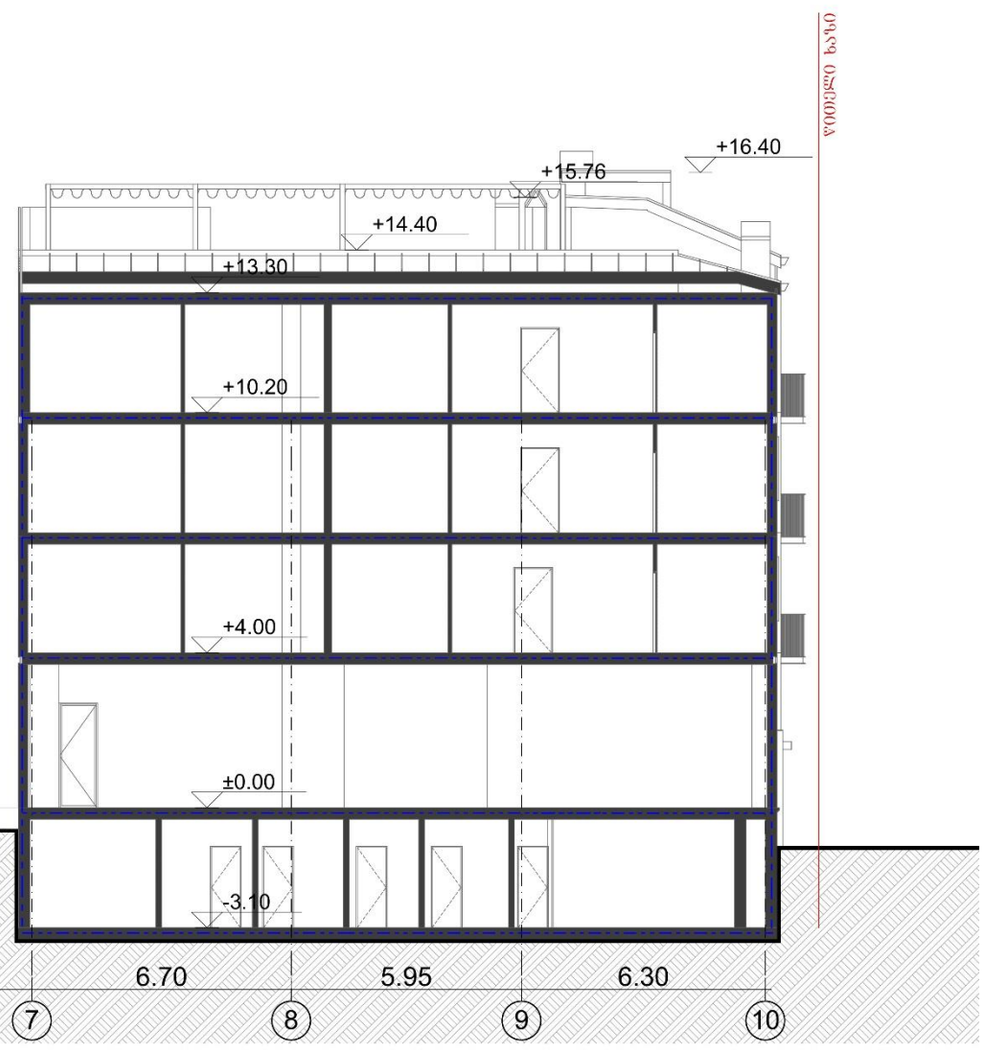
ა ბლოკი სულ 1330.30

შენობის გრძივი ჭრილი

ა ბლოკი



ბ ბლოკი





ԱՅՐԱՑԱԳԻՐ

რენდერი





ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა

მესხიშვილის ქ. №22; არმაზის ქ. №2/20; №4,
ავლაბრის შესახვევი №4; №6



თბილისი

2018, ივლისი

საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობა და უბნის ისტორიულ – არქიტექტურული განვითარება

საპროექტო ტერიტორია არმაზის ქუჩასა და მესხიშვილის ქუჩებს შორის მოქცეულ მონაკვეთზე მდებარეობს. ეს ქუჩები XIX ს-ის დასაწყისში შუასაუკუნეებრივი ქუჩათა ქსელზე განვითარდა და ჯერ კიდევ ინარჩუნებს ისტორიული განაშენიანების მორფოლოგიას. დღეს ეს ტერიტორია თბილისის ისტორიული ნაწილის მკაცრი დაცვის ზონაში – ძველი თბილისის გამგეობის შემადგენლობაშია, ხოლო ისტორიულად ავლაბარს განეკუთვნება.

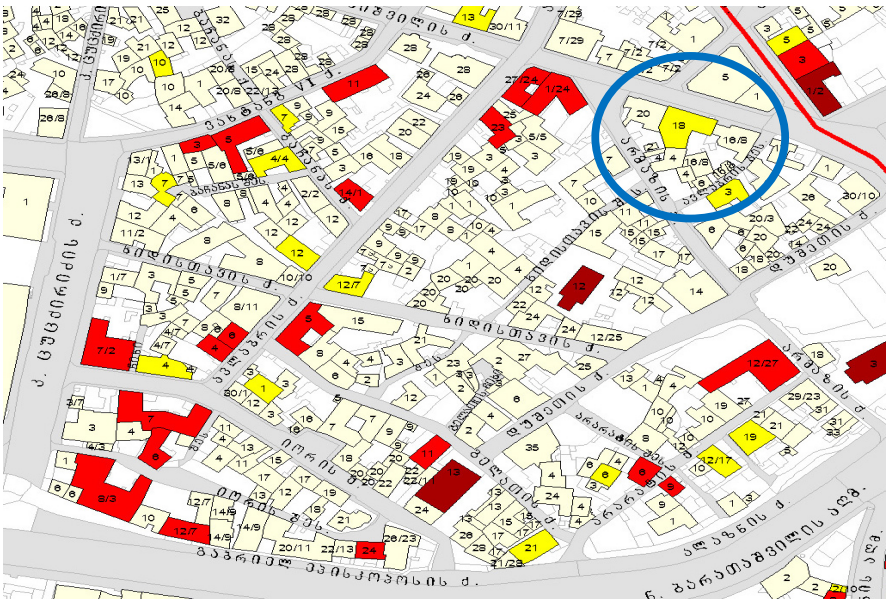
ამჟამად ავლაბარი თბილისის სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში, მტკვრის მარცხენა ნაპირზე განლაგებული ვრცელი რაიონია. თავდაპირველად იგი ისნის (მეტეხის) ციხე-სიმაგრეს მიკედლებულ უგალავნო ნაწილს წარმოადგენდა, რომელიც XVIII საუკუნის II ნახევარში, ერეკლე II-ის მეფობის ხანაში შემოიზღუდა გალავნით. ვარაუდობენ, რომ სახელწოდება„ავლაბარი" XIV საუკუნიდან გავრცელდა (პირველი წერილობითი საბუთი სადაც მას მოიხსენიებენ 1392 წლით თარიღდება). სიტყვა „ჰავალი" არაბულად მიდამოა, ხოლო „ბარე" ზღუდეს, გალავანს ნიშნავს. მაშასადამე „ავლაბარი" გალავნის იქითა მიდამოს, გარეუბანს გულისხმობდა.



1913 წ. თბილისის გეგმა

ავლაბარში სახლობდნენ მეფის, თავადაზნაურთა და საეკლესიო ყმა-გლეხები. განვითარებული იყო ხელოსნობა. აქ ქართველებთან ერთად სომხები, სპარსელები, ბერძნები ცხოვრობდნენ. XVIII საუკუნეში ლეკთა თარეშის გამო ავლაბარი თითქმის დაცარიელდა, რადგან ლეკები თბილისს უმეტესად ამ მხრიდან ესხმოდნენ, ხოლო აღა-მაჰმად-ხანის შემოსევების დროს (1795 წ.) ავლაბარი თითქმის მთლიანად განადგურდა.

1800 წელს პორუჩიკ ჩუიკოს მიერ შედგენილი თბილისის გეგმა გვიანფეოდალური პერიოდის დაგეგმარების დადგენის საშუალებას იძლევა, რადგან მასზე განსხვავებული ფერითაა გამოყოფილი ის უბნები და ნაგებობები, რომლებიც აღა-მაჰმად-ხანის შემოსევების დროს განადგურდა. შიდაავლაბრის დაგეგმარება მკვეთრად განსხვავდებოდა თბილისის სხვა ნაწილების ქუჩათა ქსელისგან. იგი ერთგვარად რეგულარულ ხასიათს ატარებდა.



მიუხედავად იმისა, რომ ამ უბანმა ბევრი ცვლილება განიცადა, დღემდეა შემორჩენილი გვიანფეოდალური ქალაქის ქუჩათა ქსელი და ძველი განაშენიანების კვალი – ისტორიული ციხესიმაგრის ნაშთები, გვიანფეოდალური პერიოდის დამცავი კედლები, დარეჯანისეული სასახლე, XIX-XX სს-ის საცხოვრებელი სახლები, ძველი სარდაფები და სხვა. მეტ-ნაკლებად შენარჩუნებულია განაშენიანების მასშტაბი და თავისებურებები. ქალაქის ამ ნაწილის ძირითად მხატვრულ-არქიტექტურულ სახეს მეტეხის აღმართის, მეტეხის კლდის, მეტეხის ქუჩისა და ჯორბენაძის ქუჩათა განაშენიანება განსაზღვრავს.

მიკროუბანში, შუასაუკუნეებში ჩამოყალიბებული ქუჩათა ქსელი თითქმის უცვლელად არის შემორჩნილი, თუმცა განაშენიანება ძირითადად XIX საუკუნის ბოლოსა და XX საუკუნის დასაწყისს განეკუთვნება. უშუალოდ საკვლევ მონაკვეთზე კულტურული მემკვიდრეობის სტატუსის მქონე ნაგებობები არ ფიქსირდება. თუმცა იქვე სიახლოვეს არის ქართული წმ. მარინეს სახ. სახლობის ეკლესია და ეჩმიაძინის სახელობის სომხური ტაძარი.



მესხიშვილის ქუჩისა და არმაზის ქუჩებს შორის მდებარე განაშენიანებას ახასიათებს XIX საუკუნის თბილისური სახლებისათვის დამახასიათებელი არქიტექტურული ელემენტების და სივრცითი სტრუქტურა, კერძოდ ქუჩის მხარეს მიმართულ ფასადზე არსებული შეკიდული ხის აივანი და დახურული ტიპის ეზოში ღია გალერეებისა და ხის კიბეების სისტემა, თუმცა აღსანიშნავია ისიც, რომ შენობები უკიდურესად მძიმე მდგომარეობაშია და მრავლობითი გადაკეთებების შედეგად, თითქმის დაკარგული აქვთ აუთენტური ღირებულება.







მესხიშვილის ქუჩის მხარეს მიმართული №20-ის არქიტექტურულ იერსახეში ჯერ კიდევ ამოსაცნობია XIX ს-ის მიწურულის ავლაბრისათვის დამახასიათებელი არქიტექტურული იერსახე. ერთსართულიანი სახლის მაღალი, სამკუთხა ფრონტონი ასევე სამკუთხა ფორმის მიწის ნაკვეთის კუთხისკენ არის მიმართული და ავლაბრის ამ მონაკვეთისათვის ერთგვარ მცირე მოედანს მოსაზღვრავს.



შენობის ერთსართულიანი გრძივი ნაწილი კლასიცისტური არქიტექტურისთვის დამახასიათებელი ფასადით მესხიშვილის ქუჩისკენ არის განვითარებული, ხოლო „მოედნისკენ“ გამავალი მხარე სარდაფში ჩასასვლელზე მიშენებული, ფარდულის ფორმით არის გადაწყვეტილი.



არმაზის ქუჩისკენ აღნიშნული მიკროსტრუქტურა, რამდენიმე ერთმანეთზე გადაბმული, ნახევრადღია ეზოსა და მასში სახვადასხვა კონფიგურაციითა და

ფორმით არსებული მოცულობისაგან შედგება. ამ განაშენიანებისათვის ასევე დამახასიათებელია აგურის „ტორეცის“ კედლების შეთავსება ღია სივრცით ელემენტებთან – ხის შუშაბანდებთან და აივნებთან.



განაშენიანებაში გამორჩეულია არმაზის ქ. №4, ორსართულიანი აგურის სახლი, კუთხოვანად განვითარებული შუშაბანდური ნაწილით, რომელიც საინტერესო სივრცით პაუზას ქმნის ქუჩის პერსპექტივაში. მიუხედავად იმისა, რომ ნაგებობას ძეგლის სტატუსი მინიჭებული არა აქვს, სწორედ ასეთი სივრცითი მონაკვეთები ახასიათებს ისტორიული ავლაბრის ურბანულ ქსოვილს.



მნიშვნელოვანია აგრეთვე ძველი ქალაქის ატმოსფეროს შესანარჩუნებლად ნაგებობის გალავანში ჩასმული ხის კვეთილი კარისა და ხის ღია კიბის არქიტექტურული მოტივი.

საკვლევი მიკროუბნის უკანა მხარე, როგორც აღინიშნა, ავლაბრის შესახვევისკენ არის მიმართული და ასევე აგურით ნაშენი გალავნით მოსაზღვრულ ღია ეზოების სტრუქტურას წარმოადგენს. განაშენიანების ამ ნაწილში ღირებული ნაგებობები ფაქტობრივად აღარ არსებობს, ასე, მაგ.: ავლაბრის შესახვევი №6, ერთსართულიანი, უსახური ნაგებობაა ცემენტით გალესილი კედლებით, რომელშიაც სასადილო ფუნქციონირებს.



დასკვნა-რეკომენდაცია

მესხიშვილის ქ. №22; არმაზის ქ. №2/20; №4; ავლაბრის შესახვევი №4; №6, განაშენიანება ავლაბრის ისტორიული უბნის ერთ-ერთი ძველი მონაკვეთია, რომელშიაც შუასაუკუნებრივ ქუჩათა ქსელზე XIX ს-ის შუა წლებში მოხდა რეგულარული ურბანული დაგეგმარება, რის შედეგადაც ამ მონაკვეთზე გაჩნდა რამდენიმე ნაგებობა, რომელიც ერთმანეთთან უსწორმასწორო მიწის ნაკვეთებით აღმოჩნდა დაკავშირებული. ამ თავისებურებამ განაპირობა არსებული განაშენიანების ცხოველხატული არქიტექტურულ-სივრცითი გადაწყვეტები, რომლებიც განსაკუთრებული რაკურსებითა და ირეგულარულობით გამოირჩევა.

მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული განაშენიანება არ შეიცავს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებს და უმეტესად მძიმე ფიზიკურ მდგომარეობაშია, ქალაქისათვის მნიშვნელოვანია მისი სახასიათო, დიფერენცირებული სტრუქტურა, რომელიც დიდწილად განაპირობებს ისტორიული უბნის ხასიათს. შესაბამისად, აღნიშნული განაშენიანების ჩანაცვლება ახალი არქიტექტურით შესაძლებლად

მიმაჩნია იმ პირობით, რომ პროექტში გააზრებული და ასახული იქნება ავლაბრის უბნის ამ მონაკვეთისათვის დამახასიათებელი თავისებურებები, კერძოდ:

- ძველი ნაგებობების ჩანაცვლება აუცილებელია არამთლიანი, არამედ დიფერენცირებული, არქიტექტურული ფორმისა და ფაქტურის მოცულობებით;
- ახალი მოცულობების არქიტექტურულ იერსახეში აუცილებელია განმეორებულ იქნას მიკროუბნისთვის დამახასიათებელი აგურის გვერდითი კედლების, ღია სივრცითი ელემენტების – შუშაბანდებისა, აივნებისა და ღია კიბეების მოტივები;
- ე.წ. მოედნისაკენ მიმართული ნაწილი შესაძლებელია გადაწყდეს მეტად მოცულობითი და მოედნისათვის დამახასიათებელი იერსახით;
- მოცულობების გადახურვა უნდა მოხდეს განსხვავებული ფორმის სახურავებით, მთლიანად ტერასული გადახურვა მოუღებელია, რადგანაც ავლაბრის უბნის მეხუთე ფასადი განსხვავებული ფორმისა და სიმაღლის სახურავების ერთობლიობაა, რომლის შენარჩუნება აუცილებელია ამ შემთხვევაშიაც;
- არსებული მიკროსტრუქტურისათვის ორგანული ღია და ნახევრადღია ტიპის თბილისური ეზოების ელემენტის შენარჩუნება აუცილებელია ახალი არქიტექტურული ფორმების ძველი უბნის მორფოლოგიასთან შესათავსებლად;
- ახალი არქიტექტურული ფორმების მასშტაბი შესაძლებელია იყოს რამდენადმე უფრო მაღალი არსებულ განაშენიანებაზე, მაგრამ აუცილებლად უნდა მიესადაგოს მიკროუბნის ისტორიული განაშენიანების სიმაღლეს;
- ზედა სართულები სასურველია გადაწყდეს შეწევით, მსუბუქი კონსტრუქციული გადაწყვეტით.

ხელოვნებათმცოდნე
ლალი ანდრონიკაშვილი