ნომერი: 17-01251213635-60
თარიღი: 01.05.2025 18:28
ვადა: 02.06.2025

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტო
მისამართი: თბილისი, შარტავას ქ. N7
განცხადების N: 16-01251213424 განცხადების თარიღი: 01.05.2025
ხელმომწერი: თანამდებობა:

განცხადება/ნომენკლატურა

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
თავისუფალი განცხადება/წერილი

მოთხოვნის ტექსტი

კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს ს/კ 01.17.01.038.023

დამატებითი ინფორმაცია

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

სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
№ 17-01251213635-60
01.05.2025 : 18:28
ქ. თბილისი 0160, ქ.შარტავას ქ. N7

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

წერილის ნომერი: **16-01251213424**
თარიღი: **01/05/2025**

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

სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარმოდგენილი N01251183616-67 28.04.2025 განცხადებით მოთხოვნილია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2024 წლის 02 დეკემბრის Nბ01.012433719 ბრძანებაში ცვლილება. ზემოხსენებული ბრძანებით ქალაქ თბილისში, ლომაურის ქუჩა, N3-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.038.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (78%-ის) განთავსების მიზნით, გაიცა სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება. მოთხოვნილია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2024 წლის 02 დეკემბრის Nბ01.012433719 ბრძანებაში ცვლილება, კერძოდ საცხოვრებელი ფუნქციის 84% დაფიქსირება.

ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში დადგენილია, რომ ქალაქ თბილისის ინტერაქტიული რუკის თანახმად (maps.tbilisi.gov.ge) N01.17.01.038.023 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ისტორიული განაშენიანების ზონაში. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე გთხოვთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს მორიგ სხდომაზე წარადგინოთ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის 2024 წლის 02 დეკემბრის Nბ01.012433719 ბრძანებაში ცვლილების საკითხი.

ნინო ბაგაშვილი

სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **01251202673**
თარიღი: **30/04/2025**

2025 წლის 28 აპრილის N 01251183616-67 განცხადების პასუხად, რომელიც შეეხება ქალაქ თბილისში, ქუჩა ლომაურის, N3-ის მიმდებარედ მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: 01.17.01.038.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (84% საცხოვრებელი, 16% საზოგადოებრივი) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილებასთან დაკავშირებით, სსიპ ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახურის პოზიციას, გაცნობებთ:

საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონე დამაკმაყოფილებელია. მიმდებარე ტერიტორია მომსახურებული იქნება პირველი (TBT), მეორე (CITY) და მესამე (LOCAL) დონის საზოგადოებრივი ტრანსპორტით. აღნიშნული მნიშვნელოვნად გააუმჯობესებს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მომსახურების დონეს და მომავალში შესაძლებელს გახდის მოდალურ განაწილებაში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მოხმარების წილის გაზრდას. საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებები საქვეითე მისაწვდომობის (300 მეტრი) ფარგლებშია.

ზემოაღნიშნულის შესაბამისად, სააგენტოს საგზაო მოძრაობის დაგეგმვის სამსახური, თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილების განხორციელების წინააღმდეგი არ არის.

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს შპს „რივერ ინვესტის“ (ს/კ 405637967) კერძო საკუთრებაში არსებულ 1424 კვ.მ-ის მიწის ნაკვეთს (ს/კ 01.17.01.038.023), რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, ნ.ლომოურის ქუჩისა და მ. აბდუშელიშვილის ქუჩების კვეთაზე. აღნიშნულ ტერიტორიაზე დამკვეთის სურვილით იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება. ამჟამად, ტერიტორიაზე განთავსებულია საბჭოთა პერიოდის სტალინური სტილის ნაკლებად მნიშვნელოვანი ოთხსართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

აღსანიშნავია რომ, სამსახუხრის მიერ 2023 წლის 07 მარტის AR1952749 განცხადების საფუძველზე, 29/05/2023 წლის № 6481237 ბრძანებით 01.17.01.038.012 საკადასტრო ერთეულზე გაიცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები სასტუმროს განთავსების მიზნით.

საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა (საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-2). საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 -ში (სსზ-2) 14-39 დადგენილების დანართის მე-7 პუნქტის შესაბამისად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვებს სახეობას, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. აქედან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში (გაპში) ცვილების შეტანისათვის, პირველ რიგში საჭიროა სპეციალური ზონალური შეთანხმების მიღება, რა მიზნითაც მომზადდა ქალაქგეგმარებითი კვლევა და დასაბუთება.

საწყის ეტაპზე, საპროექტო ტერიტორიიდან 100 მეტრის რადიუსში მიწის ნაკვეთისთვის განისაზღვრა პირობითი საკვლევი არეალი - სადაც ჩატარდა როგორც ფიზიკური გარემოს, ისე დოკუმენტური და უფლებრივი გარემოს კვლევები.

საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილო-დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება მ. აბდუშელიშვილის ქუჩა, ჩრდილო-აღმოსავლეთის მხრიდან ნ.ლომოურის ქუჩა, სამხრეთ-დასავლეთით მდებარეობს სახელმწიფო ცერემონიების სასახლე (ყოფილი პრეზიდენტის სასახლე), სამხრეთ-აღმოსავლეთის მხრიდან კი საპროექტო ტერიტორიას ესაზღვრება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მფლობელობაში არსებული თავისუფალი ტერიტორია.
საპროექტო ტერიტორია მეტრო ავლაბრიდან დაშრებულია 500 მეტრით, ხოლო ბარათაშილის ხიდიდან - 300 მეტრით. აღსანიშნავია, რომ ბარათაშვილი-ავლაბარი-ქეთევან წამებულის ქუჩა მოქცეულია თბილისის სატრანზიტო ქსელის (TBT) არეალში, შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიას კარგი მისაწვდომობა აქვს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ორ მთავარ სატრანზიტო კორიდორთან (მეტრო და TBT). ასევე მიმდებარე არეალებზე, ველო ქსელის კონცეფციით, გათვალისწინებულია ველო ბილიკების მოწყობაც. რაც შეეხება კერძო ავტომობილით მისაწვდომობას, ტერიტორიაზე ვხვდებით/ვტოვებთ სხვადასხვა მხრიდან - როგორც მეტრო ავლაბრის, ისე სამების საკათედრო ტაძრის მხრიდან და ასევე, ე. ახვლედიანის აღმართიდან.

საპროექტო ტერიტორიაზე და მის მომიჯნავე ნაკვეთებზე (ყოფ. პრეზიდენტიც სასახლის ჩათვლით) ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), თუმცა აღსანიშნავია, რომ დანარჩენ კვარტლებზე და მიმდებარე ტერიტორიებზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5).

სივრცით-გეგმარებითი შეზღუდვების მხრივ, ტერიტორია გამოირჩევა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების სიმრავლით, და შესაბამისად მთლიანი არეალი მოყოლილია ისტორიული განაშენიანების დაცვის მკაცრ ზონაში. ასევე, ვრცელდება ძეგლების ინდივიდუალური დამცავი ზონების - ფიზიკური და ვიზუალური დაცვის არეალები. გეოსაფრთხეების მხრივ, ტერიტორია დაბალი საფრთხის შემცველია (Tas.ge). ვრცელდება ჯიხურების აკრძლვის არეალი.

სივრცით-ფუნქციური თვალსაზრისით, საკვლევ არეალში უმეტესად გვხვდება კერძ საკუთრებაში არსებული (მათ შორის კერძო თანასაკუთრებაში ან/და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საკუთრებაში) არსებული საკადასტრო ნაკვეთები. ასევე გვხვდება იურიდიული პირების (შპს) , მუნიციპალური და სახელმწიფოს საკუთრეაში არსებული ტერიტორეიბიც. ნაკვეთების უმეტესობაზე განთავსბეულია საცხოვრებელი და სასტუმროს (მათ შორის საოჯახო სასტუმრო) ფუნქციის შენობები და მათი დამხმარე ნაგებობები. სართულიანობა საშუალოდ 2-3 სართული და არ აღემატება 5 სართულს. უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიის მოპირდაპირე მხარეს მ. აბდუშელიშვილის ქუჩის პარალელურად, განთავსებულია 5 სართულიანი ახალ აშენებული სასტუმროს შენობა. აღსანიშნავია, რომ ამ არეალისთვის განაშენიანების დომინანტს წარმოადგენს ყოფ. პრეზიდენტის სასახლე. საკვლევ არეალში ბოლო დროს შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტებისა და მშენებლობის ნებართვების ანალიზმა აჩვენა, რომ ახალი დეველოპმენტის მხრივ აქტიური კვარტალია, იმის გათვალისწინებით რომ მდებარეობს ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოში. გვხვდება რამდენიმე ესკიზის წინასწარი შეთანხმება, და შეთანხმებული პროექტი/ნებართვა - საცხოვრებელი, სასტუმრო და სოფისე ფუნქციებით. სართულიანობა 4-5 სართული.

კომუნალური ინფრასტრუქტურის მხრივ, რამდენადაც საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის განაშენიანებულ არეალში, უზრუნველყოფილია საინჟინრო ქსელებით.

არქიტექტურული კონცეფცია

საპროექტო გადაწყვეტით, როგორც ზემოთ ვახსენეთ. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, რომელიც შედგება ერთი მიწისქვეშა, ოთხი სტანდარტული და მეხუთე შემცირებული სართულისგან.

ვინაიდან ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის მნიშვნელოვან ისტორიულ უბანში, კონცენტრირებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებით და მასზე ვრცელდება შესაბამისი დაცვის ზონები და რეჟიმები, ჩვენ მიერ მომზადდა საპროექტო არეალისთვის ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა, რასაც შემდგომში დაეფუძნა ტერიტორიის განვითარების კონცეფციაც.

კონცეფცია: შენობის განთავსება გადაწყდა ქუჩის პერიმეტრზე, რომ შევსებულიყო ურბანული ქსოვილი და ისტორიულად ჩამოყალიბებული ლომოურის ქუჩას შენარჩუნებოდა მანამდე ჩაფიქრებული საპრეზენტაციო იერსახე. ფასადის გადაწყვეტის ინსპირაციას წარმოადგენს ამ უბნისთვის დამახასიათებელი აგურის შენობები და მათი ხის აივნები, თავისი მოკაზმულობით. მათი პროპორციები გადმოცემულია თანამედროვე ფორმებით. ფუნქცია: პირველი სართული წარმოადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მისაღებს და კომერციულ სივრცეს რომელიც ინტეგრირდება ეზოსთან. მიწისქვეშ განთავსებულია ავტოსადგომი და ტექნიკური ფართები.

პროექტის პირველადი ესკიზური ვარიანტი, წინასწარი შეთანხმების მიზნით, შეტანილ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში (AR11057020, 11.09.2024წ.). საკითხი განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ, რომლის გადაწყვეტილების თანახმად (ოქმი N38 (10.10.2024წ.), ამავე განაცხადით მუნიციპალიტეტში წარდგენილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ესკიზურ ვარიანტს მიეცა დადებითი შეფასება.

(დამატებით იხილეთ ალბომში წარმოდგენილი ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა, საბჭოს ოქმი, გადაწყვეტილება და შეთანხმებული არქიტექტურული ესკიზი).

საჯარო და კერძო ინტერესების ბალანსი

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ჩვენი საკუთრების ტერიტორიაზე არ უპირისპირდება საჯარო ინტერესებს და არ გააუარესებს ტერიტორიის განაშენიანების ხასიათს. აღნიშნულის საპირისპიროდ, ჩვენ მიერ იგეგმება ისეთი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, რომლის არქიტექტურულ-მხატვრული გადაწყვეტა ესთეტიკურად გაუმჯობესებს ქუჩის იერსახეს, დამატებით ღირებულებას შესძენს ისტორიულ უბანს და ჰარმონიულად ჩაეწერება ურბანულ ქსოვილში. ამასთან შეცვლის ძველი, დეპრესიული და უფუნქციო შენობით დატვირთულ გარემოს და გააჯანსააღებს მას.

ნახაზის დასახელება

განმარტებითი ბარათი

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი,
ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ
(ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება.
საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური
დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

განმარტებითი ბარათი

ცვლილების მიზეზი და მოთხოვნა

ცვლილება განპირობებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 17 მარტის № 7414847 გადაწყვეტილებაში (AR11072036) დაფიქსირებული ხარვეზით რაც გულისხმობს ფართების დათვლის მეთოდოლოგიაში განსხვავებას. აღნიშნულის საფუძველზე, დაზუსტდა ფუნქციები საერთო ფართობის მიხედვით (არქიტექტურის სამსახურის მოთხოვნის შესაბამისად) და პროცენტული გადანაწილება შეადგენს - საცხოვრებელი ფუნქცია 84%, ხოლო საზოგადოებრივი ფუნქცია 16%.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით და ვინაიდან, მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებს საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებას სსზ-2 ში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულის 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების დანართის მე-7 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, 16’ (პრიმა) მუხლის და 22-ე მუხლების საფუძველზე, გთხოვთ:

ა) შეიტანოთ ცვლილება 2024 წლის 2 დეკემბრის #01243373012 დოკუმენტით გაცემულ სპეციალური ზონალურ შეთანხმებაში (მერის ბრძანება ბ01. 012433719, 02/12/2024) და განისაზღვროს - ქალაქ თბილისში, ლომოურის ქუჩა, N3-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.038.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის 84% განთავსება, ნაცვლად 78%-ისა.

ბ) საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართების პროცენტული წილი განისაზღვროს შემდეგი პროპორციით:
- საცხოვრებელი 84%
- საზოგადოებრივი - 16%.

ნახაზის დასახელება

განმარტებითი ბარათი

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3



ფუნქციური ზონები	
ფართობი კვ/მ	დასახელება
2903 კვ/მ	საცხოვრებელი
569 კვ/მ	საზოგადოებრივი
3472 კვ/მ	

საკადასტრო კოდი	01.17.01.038.023	
მიწის ნაკვეთის ფართობი(მ²)	1424	კვ/მ
კ1 (მ²)	0.6	844.7
კ2 (მ²)	2.9	4162.9
კ3(მ²)	0.3	387.1

GBA	კვ.მ	კვ.მ	ნიშნული	ფუნქცია
Floor # / Block #	საცხოვრებელი	საზაფხულო(აივანი)	სიმაღლე(-+)	
(-1)სართული			-3.23	ავტოსადგომი
1 სართული	559.1	9.5	0.00	კომერციული
2 სართული	656.9	79.9	4.42	საცხოვრებელი
3 სართული	656.4	82.8	7.82	საცხოვრებელი
4 სართული	654.8	82.8	11.22	საცხოვრებელი
5 სართული	554.4	134.8	14.79	საცხოვრებელი
სახურავი				
სახურავზე გასასვლელი				
ჯამი	3,081.6	389.8		

K2 - ათვლის კოეფიციენტი	K2 - ათვლის კოეფიციენტის მონიშვნა	
1		3,081.6
1		389.8

კომერციულის და საცხოვრებლის თანაფარდობა	
ფართის ტიპი	ფართის მოცულობა კვ/მ
საცხოვრებელი	2,902.8
კომერციული	568.6

ნახაზის დასახელება

კ-2 კოეფიციენტის დათვლა და ფუნქციების თანაფარდობა
(კორექტირებული)

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს "რივერ ინვესტი" (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა

აბდუშელიშვილის ქ. №1

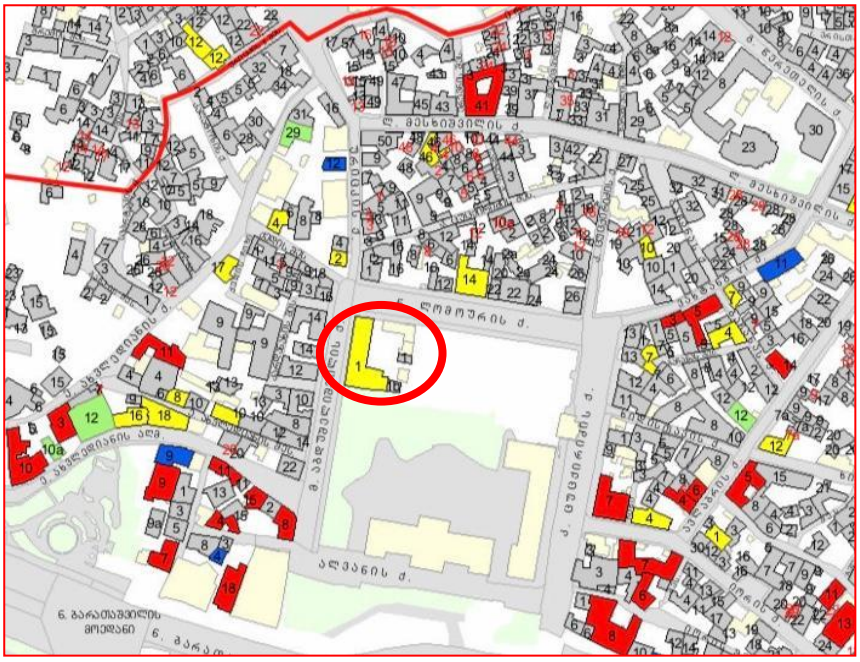


თბილისი

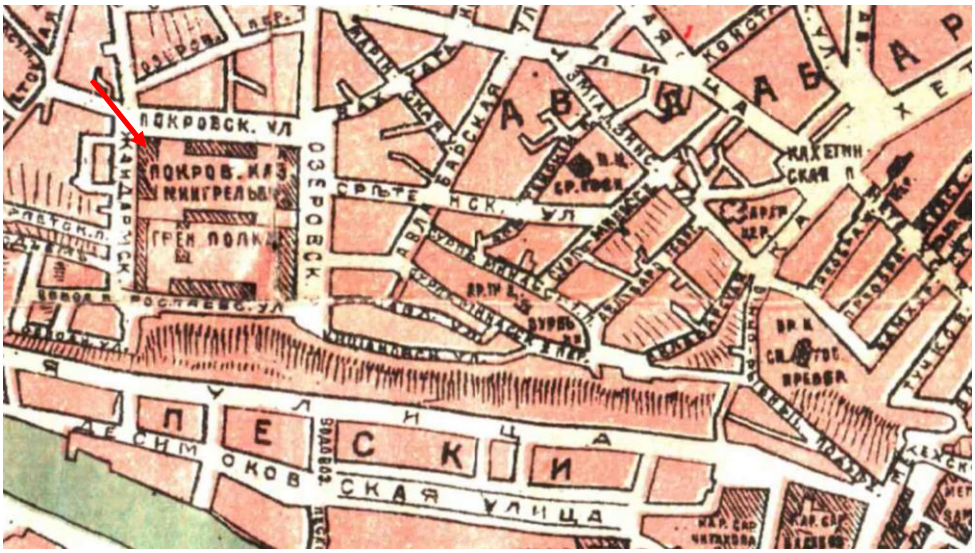
2022 მაისი

საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობა და უბნის ისტორიულ – არქიტექტურული განვითარება

საპროექტო ტერიტორია აბდუშელიშვილის (ყოფილი ჟანდარმერიის) ქუჩაზე მდებარეობს. ქუჩა XIX ს-ის დასაწყისში შუასაუკუნეებრივი ქუჩათა ქსელის გადაგეგმარების შედეგად გაჩნდა ყოფილი ჟანდარმერიის შენობის, ყოფილი საგზაო პოლიციის სამმართველოს, ყოფილი პრეზიდენტის სასახლის, ამჟამად სახელმწიფო ცერემონიების სასახლის გასწვრივ. დღეს ეს ტერიტორია თბილისის ისტორიული ნაწილის მკაცრი დაცვის ზონის ფარგლებშია მოქცეული. ძველი თბილისის გამგეობის შემადგენლობაშია, ხოლო ისტორიულად, ავლაბარს ეკუთვნის.

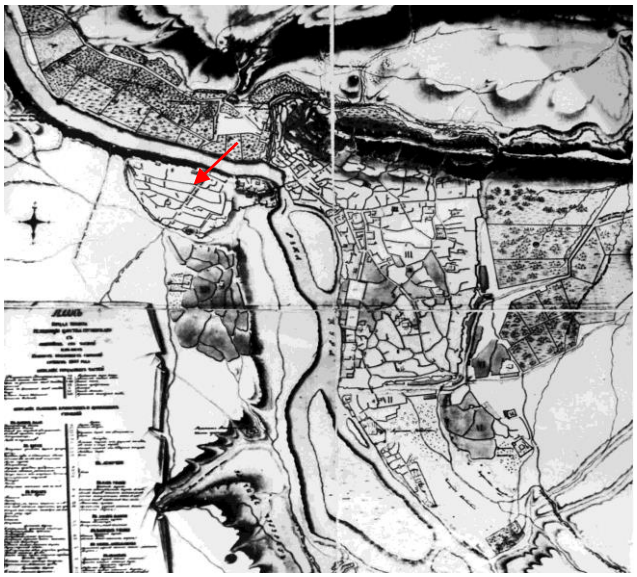


ავლაბარი თბილისის სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში, მტკვრის მარცხენა ნაპირზე განლაგებული ვრცელი რაიონია. თავდაპირველად იგი ისნის (მეტეხის) ციხე-სიმაგრეს მიკედლებულ უგალავნო ნაწილს წარმოადგენდა, რომელიც XVIII საუკუნის II ნახევარში, ერეკლე II-ის მეფობის ხანაში შემოიზღუდა გალავნით. ვარაუდობენ, რომ სახელწოდება „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

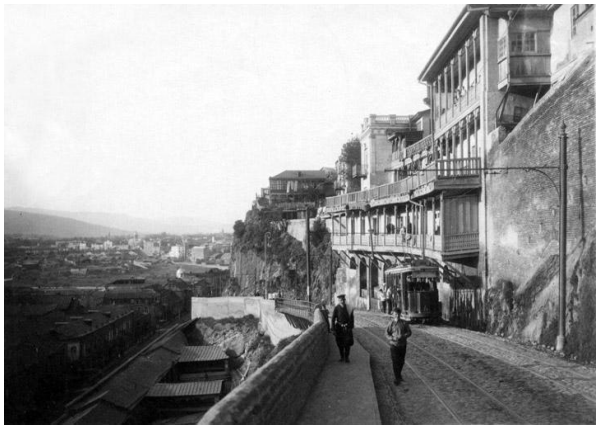
ავლაბარში სახლობდნენ მეფის, თავადაზნაურთა და საეკლესიო ყმა-გლეხები. განვითარებული იყო ხელოსნობა. ქართველებთან ერთად აქ სომხები, სპარსელები, ბერძნები ცხოვრობდნენ. XVIII საუკუნეში ლეკთა თარეშის გამო ავლაბარი თითქმის დაცარიელდა, რადგან ლეკები თბილისს უმეტესად ამ მხრიდან ესხმოდნენ, ხოლო აღა-მაჰმად-ხანის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



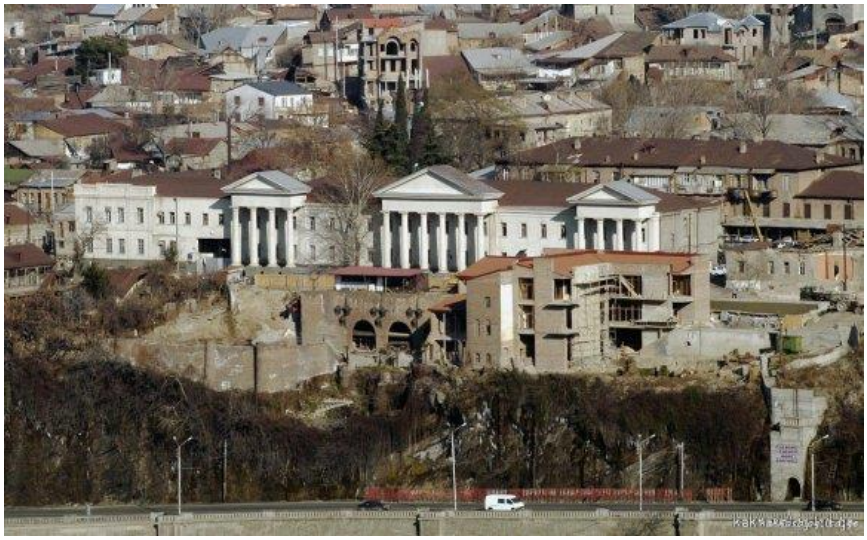
შიდაავლაბრის დაგეგმარება მკვეთრად განსხვავდებოდა თბილისის სხვა ნაწილების ქუჩათა ქსელისგან. იგი ერთგვარად რეგულარულ ხასიათს ატარებდა.

მიუხედავად იმისა, რომ ამ უბანმა ბევრი ცვლილება განიცადა, დღემდეა შემორჩენილი გვიანფეოდალური ქალაქის ქუჩათა ქსელი და ძველი განაშენიანების კვალი – ისტორიული ციხე-სიმაგრის 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. ავლაბრის ერთ-ერთი საინტერესო მონაკვეთია კლდეზე შეფენილი განაშენიანება დღევანდელი გაბრიელ ეპისკოპოსის ქუჩაზე. ეს განაშენიანება სწორედ ცუცქირიძის ქუჩიდან იწყება და ყოფილი ციცანოვის, დღეს – ბარათაშვილის აღმართს ზემოდან მოსაზღვრავს.

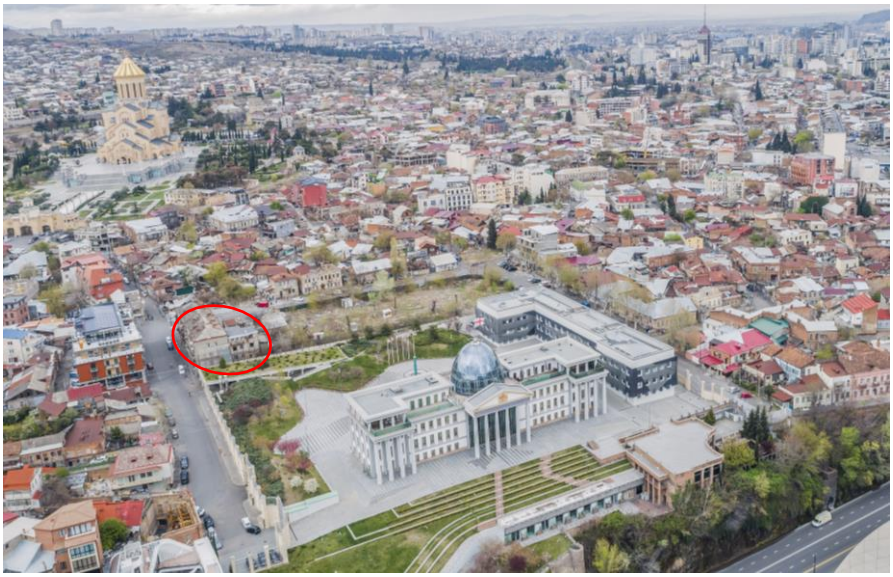




საარქივო ფოტოებზე მართალია, მკვეთრად არ იკითხება არსებული მიკროუბნის დეტალები, მაგრამ უტყუარია, რომ ამ წარბის განაშენიანება მთლიანად ერთ, ორ და იშვიათ შემთხვევაში სამსართულიანი ნაგებობებისაგან შედგებოდა, რომლებიც ერთმანეთის მიჯრით იყვნენ განთავსებული კლდის თავზე. ისიც უტყუარია, რომ XIX ს-ის მიწურულს ჟანდარმერიის შენობის ირგვლივ განაშენიანება შედარებით გამსხვილებული იყო, ისევე, როგორც ქუჩების სიგანე.



ყოფილი ციციანოვის, შემდგომ ბარათაშვილის აღმართის გაფართოებას შეეწირა კლდეზე მიშენებული ცხოველხატული თბილისური სახლების რიგი, მაგრამ შემდგომ პერიოდში ფაქტობრივად ჩვენს ეპოქამდე ძველი ქალაქის ეს მონაკვეთი თითქმის ხელუხლებლად შემოგვრჩა, თუმცა, სამწუხაროდ, ვერ გადაურჩა დროთა მავნე ზეგავლენას და უმეტესობა ამ სახლებისა უმძიმეს ფიზიკურ მდგომარეობაშია. განსაკუთრებით დიდი დანაკარგები განიცადა მიკროუბანმა 2000-იან წლებში პრეზიდენტის სასახლის მშენებლობისას.



საკვლევ ტერიტორიაზე, აბდუშელიშვილის ქუჩასა და ლომოურის ქუჩის კვეთაზე, საკმაოდ საინტერესო ურბანული მიკროსტრუქტურები არსებობდა,

რომლებიც მხატვრულ-არქიტექტრული კუთხით ძალზე მომხიბვლელ კომპოზიციებს ქმნიდა, თუმცა, დღეის მდგომარეობით შენობების ძირითადი ნაწილი რუინირებულია.





ობიექტის ირგვლივ მდებარეობს როგორც აგურით ნაგები, ტიპურად თბილისური, ირეგულარული ფორმის სახლები, რომელთა თბილისური ეზოთა რთული სისტემები მიხვეულ-მოხვეულ ქუჩათა სიღრმეში ვითარდება, ასევე ლომოურის ქუჩის გასწვრივ შედარებით მსხვილი, XIX ს-ის განაშენიანება. ამავე ურბანულ მონაკვეთში თანაარსებობს 60-იანი წლების საბჭოთა პერიოდის საცხოვრებელი სახლი და ბოლო დროს აშენებული ოდიოზური ხუთსართულიანი სასტუმროს მოცულობა.



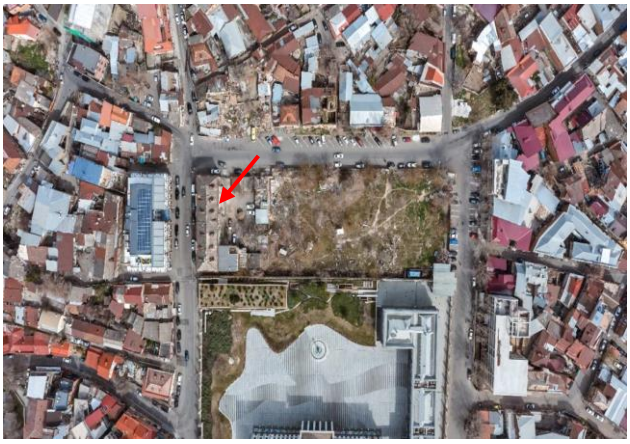




აბდუშელიშვილის ქუჩა №1 იმ ურბანული მონაკვეთის ფარგლებში არსებობს, რომელიც ჯერ კიდევ XIX ს-ში ჩამოყალიბდა ჟანდარმერიის შენობის ირგვლივ და იმთავითვე მსხვილი განაშენიანებით და განიერი ქუჩებით ხასიათდებოდა.



სავარაუდოდ, სწორედ ამ ადგილზე იდგა მოცულობითი ორსართულიანი ადმინისტრაციული შენობები, რომლებიც შემდგომ უკვე საბჭოთა პერიოდში ოთხსართულიანმა კორპუსმა ჩაანაცვლა.



თავად შენობა ორსადარბაზოიანი საცხოვრებელი კორპუსი, საკმაოდ ხისტი, გრძივი გეგმარებით ხასიათდება. ორი თანაბარი ბლოკისგან შემდგარ მოცულობაზე შვერილი რიზალიტის მსგავსი ელემენტით გამოკვეთილია სადარბაზოს უჯრედები, ხოლო მათ შორის ზედა სართულებზე ვიწრო ნალესი აივნებია შეკიდული.



სრულიად უსახურია და უინტერესო შენობის ეზოს ფასადი მონოტონურად გალესილი და არაპროპორციული ღიობების რიტმით დასერილი საფასადე სიბრტყით.



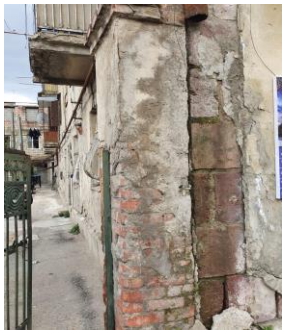


შენობის ფასადზე, მცირე დეკორატიული ელემენტებით შექმნილია მხატვრული გაფორმების მცდელობა, მაგრამ თავად ეს ელემენტები და მათი შესრულების ხარისხი იმდენად დაბალია, რომ ვერ ანიჭებს ნაგებობას არქიტექტურულ ღირებულებას.



ასევე დაბალია კორპუსის მშენებლობის ხარისხი. უხეშად გალესილი ფასადის ძირში გაშიშვლებულია შერეული რიყის ქვით ნაშენი ცოკოლის ნაწილი, ხოლო თავად ფასადის ბათქაში უმეტესწილად ჩამოცვენილია. მთავარი ფასადის მეორე სართულის მარცხენა ნაწილში შეუსაბამო გადახურული აივანია განთავსებული. მთელ შენობას გრძივად გასდევს გაზის მილი, რომელიც უხეშად

კვეთს ფასადს. ფანჯრების ღიობებში სრულიად უსისტემოდ ჩასმულია სხვადასხვა ფერის და ხარისხის ალათები.





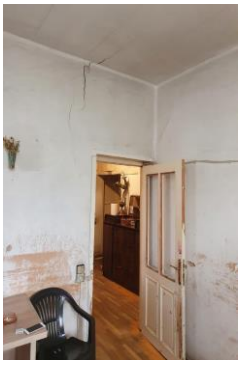
მხატვრულად ღირებული არქიტექტურული ელემენტებიდან აღსანიშნავია შენობის ლითონის ჭიშკარი – სტალინური ეპოქისთვის დამახასიათებელი დეტალებით და სადარბაზოს კიბის მოაჯირი, ასევე ლითონის დეკორით.





თავად კორპუსის ბინებში არქიტექტურულად და სტილისტურად საინტერესო ელემენტები შემორჩენილი არ არის, ისევე, როგორც სადარბაზო უჯრედში, რომელიც განსაკუთრებულად მძიმე ფიზიკურ მდგომარეობაშია.



როგორც კვლევამ ცხადჰყო, სტალინის ეპოქის აღნიშნული შენობა, მართალია, ატარებს XX ს-ის 50-იანი წლებისთვის დამახასიათებელი ეროვნული

კლასიციზმის ნიშნებს, მაგრამ შენობის მხატვრულ-არქიტექტურული მახასიათებლები ძალზე სუსტად არის გამოხატული, რაც გახდა მიზეზი სწორედ იმისა, რომ ძეგლის ნიშნის მქონე ამ შენობას არ მიენიჭა კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსი.

უკანასკნელ პერიოდში, როგორც აბდუშელიშვილის, ასევე ლომოურის და სამრეკლოს ქუჩების აყოლებაზე, ტრადიციული ორსართულიანი სახლების მოცულობები გაიზარდა სამ-ოთხ სართულამდე მანსარდული დაშენებებისა და ახალი მოცულობების ხარჯზე.





განსაკუთრებით შეიცვალა ვითარება ყოფილი პრეზიდენტის სასახლის ირგვლივ, რასაც ბიძგი მისცა სწორედ ამ გუმბათიანი მსხვილი მოცულობის დომინანტამ. სასახლის მიმდებარედ უკვე შენდება რამდენიმე ოთხ-ხუთსართულიანი შენობა, რაც საბოლოოდ ამ მიკროუბანს ახალ დატვირთვას შესძენს. განსხვავებით ავლაბრისა და ისნის სხვა შუასაუკუნებრივი გეგმარებითი მოცემულობისგან, უბნის ეს ნაწილი უკვე საუკუნეებია, რაც მსხვილ ადმინისტრაციულ შენობებს უკავია. შესაბამისად, ამ ტერიტორიაზე მეტ-ნაკლებად მოცულობითი ობიექტი არ ქმნის შეუსაბამობას.



დასკვნა-რეკომენდაცია

აბდუშელიშვილის ქ. №1 არაღირებული, საბჭოთა პერიოდის სტალინური სტილის უსახური ოთხსართულიანი კორპუსის ჩანაცვლება თანამედროვე არქიტექტურით სასურველია მიკროუბნის ისტორიული განაშენიანების ხასიათის და ირგვლივ არსებული ჩამოყალიბებული მასშტაბის გათვალისწინებით, კერძოდ:

- მნიშვნელოვანია, რომ ახალი მოცულობა არ „ამოვარდეს“ არსებული ისტორიული განაშენიანების კონტექსტიდან და ორგანულად წაიკითხოს შორ ხედებზე;
- არსებულ კონტექსტში მნიშვნელოვანია როგორც შენობის გეგმარებითი სტრუქტურა, ასევე მისი ფაქტურული გადაწყვეტა და სხვენის სართულის ფორმა, რომელიც თავსებადი უნდა იყოს ისტორიულ უბანთან;
- მიკროუბნის ურბანული ღირებულება შედგება როგორც მოკრძალებული მასშტაბის ისტორიული განაშენიანებისაგან, ასევე თანამედროვე, მსხვილი ობიექტის – სახელმწიფო ცერემონიების სასახლის მოცულობისაგან. შესაბამისად, ორივე ეს ფაქტორი გასათვალისწინებელია პროექტირებისას;
- შენობის არქიტექტურული გადაწყვეტა სასურველია იყოს თანამედროვე მხატვრულ-არქიტექტურული ფორმებით გადაწყვეტილი და არ ცდილობდეს ისტორიული განაშენიანების კოპირებას;
- მიკროუბნის თავისებურებიდან გამომდინარე, ახალი ობიექტი შესაძლებელია იყოს საკმაოდ მოცულობითი, თუმცა, ვერტიკალური განვითარება მისაღებად არ მიმაჩნია. ასევე გასათვალისწინებელია სამების ტაძრისა და ცერემონიების სასახლის გუმბათური ნაგებობების დომინანტობა.

ხელოვნებათმცოდნე
ლალი ანდრონიკაშვილი

N22/07-ა
22 ივლისი 2024 წ.

მ ი ნ დ ო ბ ი ლ ო ბ ა

წინამდებარე მინდობილობით შპს „რივერ ინვესტი“ (ს/ნ 405637967) შემდგომ „მარწმუნებელი“, წარმოდგენილი მისი დირექტორის - თამარ გამგონეიშვილის (პ/ნ 01024065723) სახით, შპს „დემარკს“ (ს/ნ 205196759) წარმოდგენილს მისი დირექტორის - ვლადიმერ აბრამიშვილის (პ/ნ 01011025815) მიერ, (ს/ნ შემდგომ „რწმუნებული“, ანიჭებს უფლებამოსილებას მარწმუნებლის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის, მდებარე: თბილისი, ქუჩა ლომოური N3-ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023) სამშენებლოდ განვითარების მიზნით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის/არსებულის ცვლილების/კორექტირების, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების/არსებულის ცვლილების/კორექტირების, მშენებლობის ნებართვის მიღების თაობაზე, რისთვისაც რწმუნებული უფლებამოსილია:
მიმართოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს -ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ-ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენელთაგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სტრუქტურულ ერთეულებს/საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებს, მათ შორის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს, ქონების მართვის სააგენტოს, ნებისმიერ ადმინისტრაციულ ორგანოს, კერძო პირს, კერძო ორგანიზაციებს, მათ შორის კომუნიკაციების (ელექტროენერგია, გაზი, წყალი, სატელეკომუნიკაციო, ფიჭური კავშირგაბმულობის) კომპანიებს და წარადგინოს განცხადება, ინფორმაცია, დოკუმენტაცია, არქიტექტურული პროექტი, შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული ესკიზი/რენდერი, ნებისმიერი სხვა დოკუმენტი, რომელიც საჭიროა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების/არსებულის ცვლილების, არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების, პირველი კლასის ობიექტზე დასტურის მოპოვების, სამშენებლო ღობის მოწყობის სამუშაოების შეთანხმების, სატრანსპორტო მოძრაობის ორგანიზების სქემის შეთანხმების, მშენებლობის ნებართვის/დასტურის აღებისათვის, თავად განსაზღვროს განცხადებისა და მოთხოვნის შინაარსი, ხელი მოაწეროს არქიტექტურული ობიექტის მშენებლობის/განთავსების მიზნით შემუშავებულ ნებისმიერ დოკუმენტს, მათ შორის ვიზუალურ/გრაფიკულ დოკუმენტაციას, შეიმუშავოს არქიტექტურული ესკიზი და ნებისმიერი სხვა დოკუმენტი, გადაიხადოს მოსაკრებელი/მომსახურების საფასური, თავად განსაზღვროს მომსახურების მიღების ვადა კანონმდებლობით დადგენილ ფარგლებში, წარმოადგინოს მარწმუნებელი ნებისმიერ პირთან/ორგანიზაციასთან რომლის პასუხი/დოკუმენტი/გადაწყვეტილებაც საჭიროა მინდობილი უფლებამოსილების განსახორციელებლად.

რწმუნებული უფლებამოსილია განახორციელოს ისეთი მოქმედებებიც, რომელიც პირდაპირ არ არის მითითებული წინამდებარე მინდობილობაში, მაგრამ საჭირო და აუცილებელია მინდობილი უფლებამოსილების განსახორციელებად.
წინამდებარე მინდობილობა ძალაში შედის მისი ხელმოწერის დღიდან და მოქმედებს განუსაზღვრელი ვადით, მის გაუქმებამდე.

დირექტორი

თამარ გამგონეიშვილი

ADDRESS

სპეციალური ზონალური შეთანხმება

თბილისი, 2025



ანა გულისაშვილი

ურბანისტი





საქართველო

თბილისის აპოლონ ქუთათელაძის სახელობის სახელმწიფო სამხატვრო აკადემია

ბაკალავრის დიპლომი

TSAA № 001801

არქიტექტურის

მაკულატურის 2015 წლის 04 აგვისტოს № 47

გადაწყვეტილებით ანა გულისაშვილს მიენიჭა

არქიტექტურის

ბაკალავრის აკადემიური ხარისხი.

დეკანი Dean ნოდარ ამაშუკელი Nodar Amashukeli

რექტორი Rector გიორგი გუგუშვილი George Gugushvili

თბილისი TBILISI 15 12 2015 რიცხვი/day თვე/month წელი/year

GEORGIA

APOLLON KUTATELADZE TBILISI STATE ACADEMY OF ART

BACHELOR'S DIPLOMA

TSAA № 001801

By Decision № 47 of 04 August 2015 of the Faculty of

Architecture

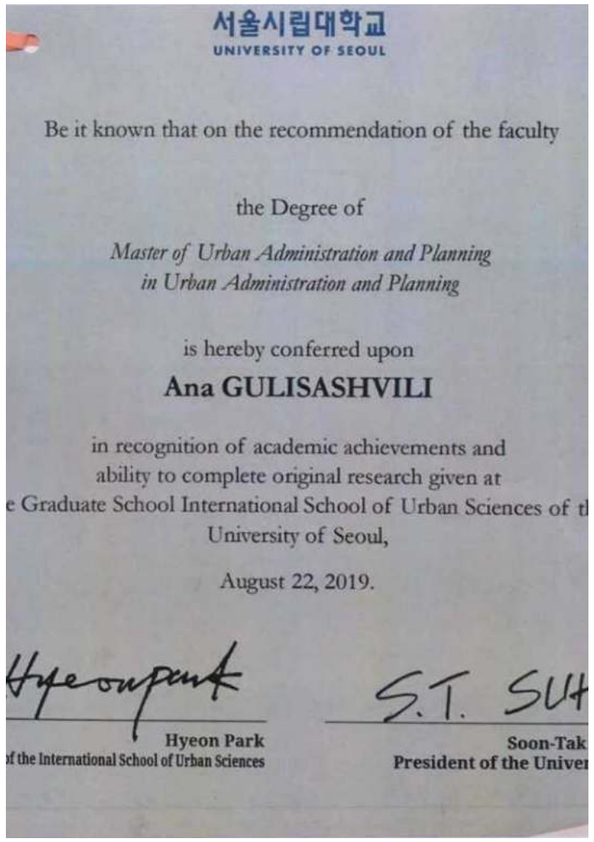
Ana Gulisashvili

was awarded the Degree of Bachelor of

Architecture.

L.S. Seal

სარეგისტრაციო № REGISTRATION 000 823



서울시립대학교
UNIVERSITY OF SEOUL

Be it known that on the recommendation of the faculty

the Degree of

Master of Urban Administration and Planning
in Urban Administration and Planning

is hereby conferred upon

Ana GULISASHVILI

in recognition of academic achievements and
ability to complete original research given at
e Graduate School International School of Urban Sciences of t
University of Seoul,

August 22, 2019.

Hyeon Park
f the International School of Urban Sciences

S.T. SU
Soon-Tak
President of the Univer



სეულის უნივერსიტეტი

ურბანული მეცნიერებების საერთაშორისო სკოლის

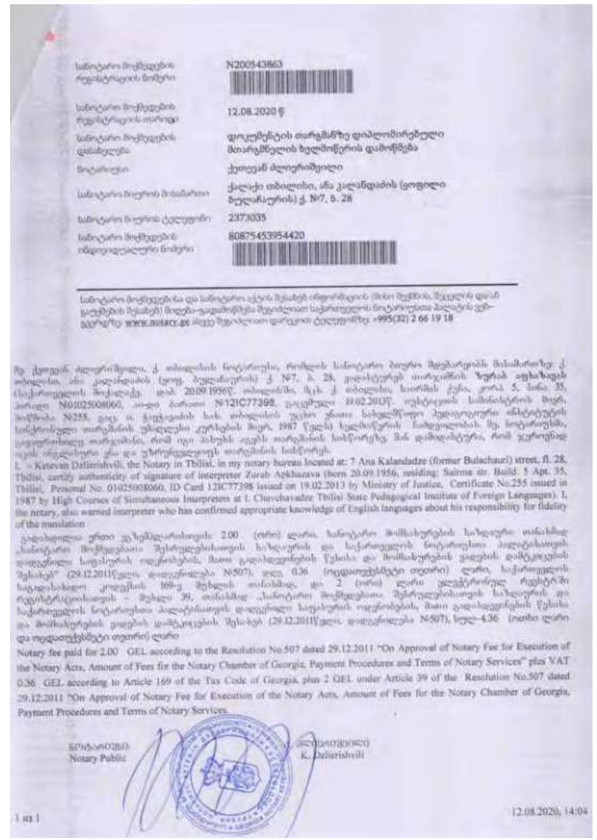
ადასტურებს, რომ ანა გულისაშვილმა

2019 წლის 22 აგვისტო

ჰეონ პარკი
ურბანული მეცნიერებების
საერთაშორისო სკოლის დეკანი

სუნ ტაკ სუ
უნივერსიტეტის პრეზიდენტი

თარგმანი შეესაბამება ორიგინალს



სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი N200543863

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი 12.08.2020 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება

მოქალაქე ქეთევან ძლიერიშვილი

სანოტარო ბიუროს მისამართი ქალაქი თბილისი, ანა კალანდაძის (ყოფილი ბულაჩაურის) ქ. N7, ს. 28

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი 2373035

სანოტარო მოქმედების იდენტიფიკაციური ნომერი 80875453954420

სანოტარო მოქმედება და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაცია (მისი შემოწმება, შეკვლის დამოწმების შესახებ მოქმედებებსა შეიძლებოდა საქართველოს ნოტარიულ პალატის ვებ-გვერდზე www.notary.ge ასევე შესაძლოა დარეკოთ ტელეფონზე +995(32) 2 66 19 18

ზე ქეთევან ძლიერიშვილი, ქ. თბილისის ნოტარიუსი, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ანა კალანდაძის (ყოფ. ბულაჩაურის) ქ N7, ს. 28, დედისეული სახელით ზურაბ აფხაზავის ხელმოწერის ნოტარიულად დამოწმების შესახებ, დამ 20.09.1956წ. თბილისში, მცხ. ქ. თბილისი, ხაირის ქუჩა, კორპ. 5, ბინა 35, პირადი N61025008060, ამოდ პირადი N12IC77398, გაცემული 19.02.2013წ. იუსტიციის სამინისტროს მიერ, პოლხაზი №255, გაც. ა. წულუკიძის სახ. თბილისის უცხო ენათა სახელმწიფო პედაგოგიური ინსტიტუტის სინქრონული თარგმნის უმაღლესი კურსების მიერ, 1987 წელს სელმწიფის ნაშრომისას. მე, ნოტარიუსმა, გავაფრთხილე თარგმანი, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმანის სისწორეზე. მან დამიდასტურა, რომ ჯეროვნად იცის ინგლისური ენა და უზრუნველყოფილ თარგმანის სისწორეს.

I, – Ketevan Dalierishvili, the Notary in Tbilisi, in my notary bureau located at: 7 Ana Kalandadze (former Bulachauri) street, fl. 28, Tbilisi, certify authenticity of signature of interpreter Zurab Apkhazava (born 20.09.1956, residing: Sairme str. Build: 5 Apt. 35, Tbilisi, Personal No. 01025008060, ID Card 12IC77398 issued on 19.02.2013 by Ministry of Justice. Certificate No.255 issued in 1987 by High Courses of Simultaneous Interpreters at I. Chavchavadze Tbilisi State Pedagogical Institute of Foreign Languages). I, the notary, also warned interpreter who has confirmed appropriate knowledge of English languages about his responsibility for fidelity of the translation

გადახდილია ერთი ას ნოტარიალური 2.00 (ორი) ლარი, სანოტარო მოსაკრებლის საზღაური თანახმად „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიალთა პალატისათვის გადასახდელი სავალდებულო იფერისების, მათი გადახდილების წესისა და მოსაკრებლის ვადების დამტკიცების შესახებ" (29.12.2011წელის დადგენილება N507), კერძ. 0.36 (ოცდათექვსმეტი თეთრი) ლარი, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლის თანახმად, და 2 (ორი) ლარი გადგენილ რეგისტრაციო რეგისტრაციისთვის - მუხლი 39, თანახმად „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიალთა პალატისათვის დადგენილი საგანგების იფერისების, მათი გადახდილების წესისა და მოსაკრებლის ვადების დამტკიცების შესახებ (29.12.2011წელის დადგენილება N507), სულ 4.36 (ოთხი ლარი და ოცდათექვსმეტი თეთრი) ლარი

Notary fee paid for 2.00 GEL according to the Resolution No.507 dated 29.12.2011 "On Approval of Notary Fee for Execution of the Notary Acts, Amount of Fees for the Notary Chamber of Georgia, Payment Procedures and Terms of Notary Services" plus VAT 0.36 GEL according to Article 169 of the Tax Code of Georgia, plus 2 GEL under Article 39 of the Resolution No.507 dated 29.12.2011 "On Approval of Notary Fee for Execution of the Notary Acts, Amount of Fees for the Notary Chamber of Georgia, Payment Procedures and Terms of Notary Services

ნოტარიუსი Notary Public ქ. დალიერაშვილი K. Dalierishvili

1 из 1 12.08.2020, 14:04



სატიტულო ინფორმაცია

პროექტი:

სპეციალური ზონალური შეთანხმება
საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანინულების სახეობა
(მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი)

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ნიკო ლომოურის ქუჩა
(ს/კ 01.17.01.038.023)

დამკვეთი:

შპს “შპს რივერ ინვესტი”
ს/კ 405637967
მისამართი: საქართველო, თბილისი
პანკისის ქუჩა #3ა, ბინა 6

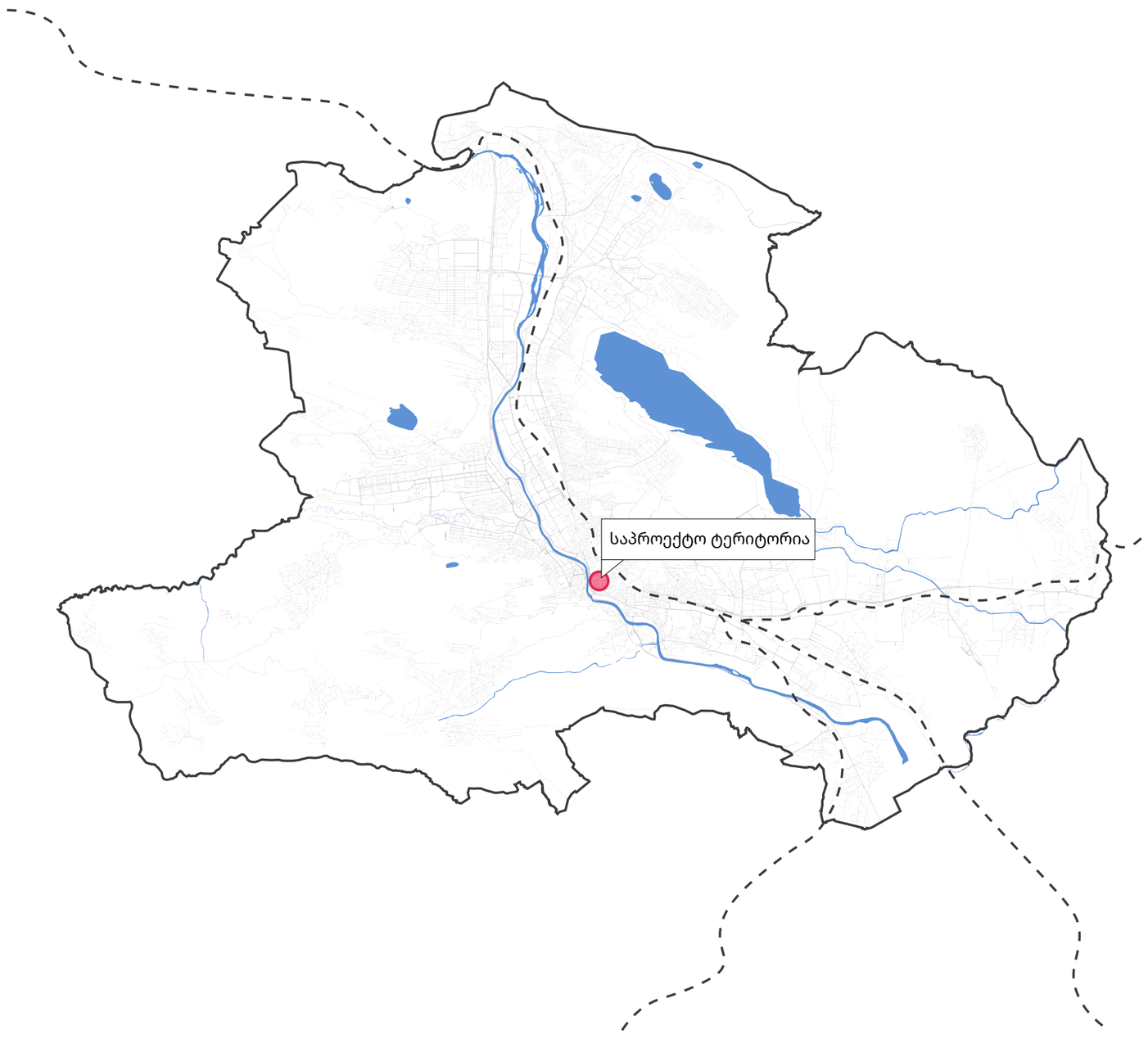
შემსრულებელი:

ანა გულისაშვილი | პ/ნ 01005042867

ADDRESS

სარჩევი

1. საპროექტო ტერიტორია ქალაქის კონტექსტში
2. სიტუაციური უკა
3. ამონაწერი და საკადასტრო გეგემა
4. ტოპოგრაფიული რუკა
5. განმარტებითი ბარათი
6. დრონის ფოტოები
7. არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოამასალა
8. ორთოფოტო (2014 წ)
9. ორთოფოტო (2020 წ)
10. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება
11. ფუნქციური ზონირება
11. შეზღუდვის და დაცვის ზონები
12. კულტურული მემკვიდრეობის სინთეზური რუკა
13. საკსადასტრო ნაკვეთები საკუთრების ფორმის მიხედვით
14. სართულიანობის რუკა
15. ფუნქციების ანალიზი
16. შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტები და მშენებლობის ნებართვები
17. წინასწარ შეთანხმებული ესკიზი
18. კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს ოქმი
19. ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა
20. ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა



ნახაზის დასახელება

საპროექტო ტერიტორია ქალაქის კონტექსტში

შენიშვნა

- თბილისის საზღვარი
- რკინიგზა
- ჰიდროგრაფია
- ქუჩათა ქსელი
- საპროექტო ტერიტორია

დამკვეთი

შპს "რივერ ინვესტი" (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

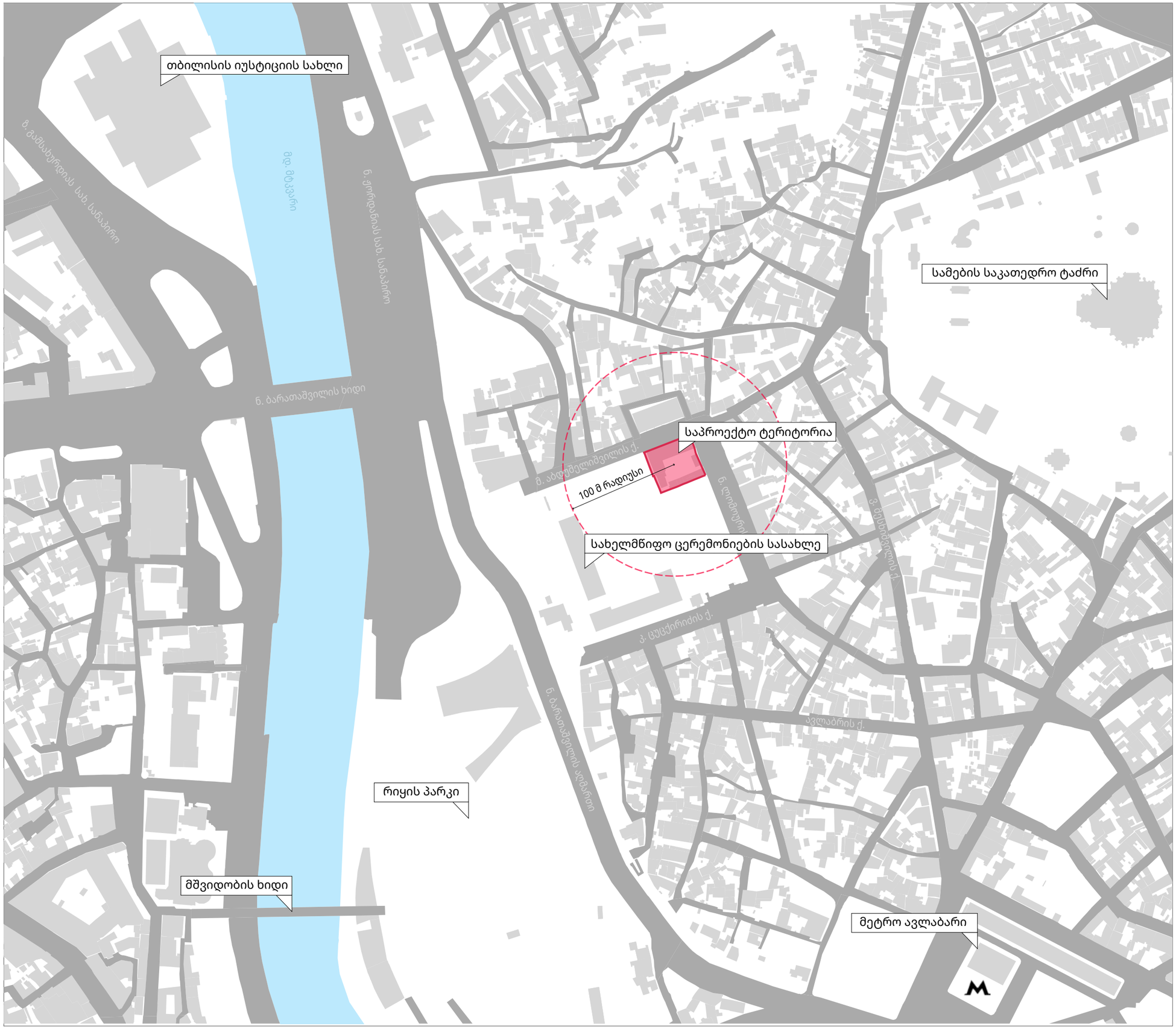
ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

სიტუაციური რუკა

შენიშვნა

- საპროექტო არეალი
- ქუჩა, გზა
- შენობა-ნაგებობა
- საკვლევი არეალი (100 მ რაიდუსი)

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N

N 01.17.01.038.023

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882024987112 - 02/07/2024 16:26:20

მომზადების თარიღი
10/07/2024 14:39:28

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ისანი		
01	**17**	**01**	**038/023**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა ლომაურის , N 3-ის მიმდებარედ

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაშუსტებული ფართობი: 1424.00 კვ.მ.
ნაკვეთის ნინა ნომერი:**01.17.01.038.003; 01.17.01.038.012;**
შენობა-ნაგებობის ჩაშონათვალი:N1; N2; N3; N4; N5; N6; N7; N8; N9; N10; N11 ელ. ქვესადგური N5205

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882024987060 , თარიღი 02/07/2024 16:21:11
უფლების რეგისტრაციის თარიღი 10/07/2024

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ქონების გაცვლის ხელშეკრულებაზე N240303351 , დაშოწმების თარიღი:13/03/2024 ,ნოტარიუსი ლუიზა ცხადაძე
- ხელშეკრულება უძრავი ქონების საზოგადოების კაპიტალში შეტანის შესახებ , დამოწმების თარიღი:09/01/2024 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ქონების გაცვლის ხელშეკრულებაზე N240297076 , დაშოწმების თარიღი:12/03/2024 ,ნოტარიუსი ლუიზა ცხადაძე

მესაკუთრეები:
შპს რივერ ინვესტი , ID ნომერი:405637967

მესაკუთრე:
შპს რივერ ინვესტი

აღნერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:
რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882024987060 თარიღი 02/07/2024 16:21:11

შოშავალი მესაკუთრე: სააქციო საზოგადოება თელასი 202052580;
საგანი:შინის გაერთიანების შედეგად 50 კვ.მ. ასაშენებელი შენობის -1 სართულზე.;

უძრავი ქონების გაცვლის ხელშეკრულებაზე , N240303351 , გაფორმების თარიღი:13/03/2024 ,ნოტარიუსი ლუიზა ცხადაძე ,

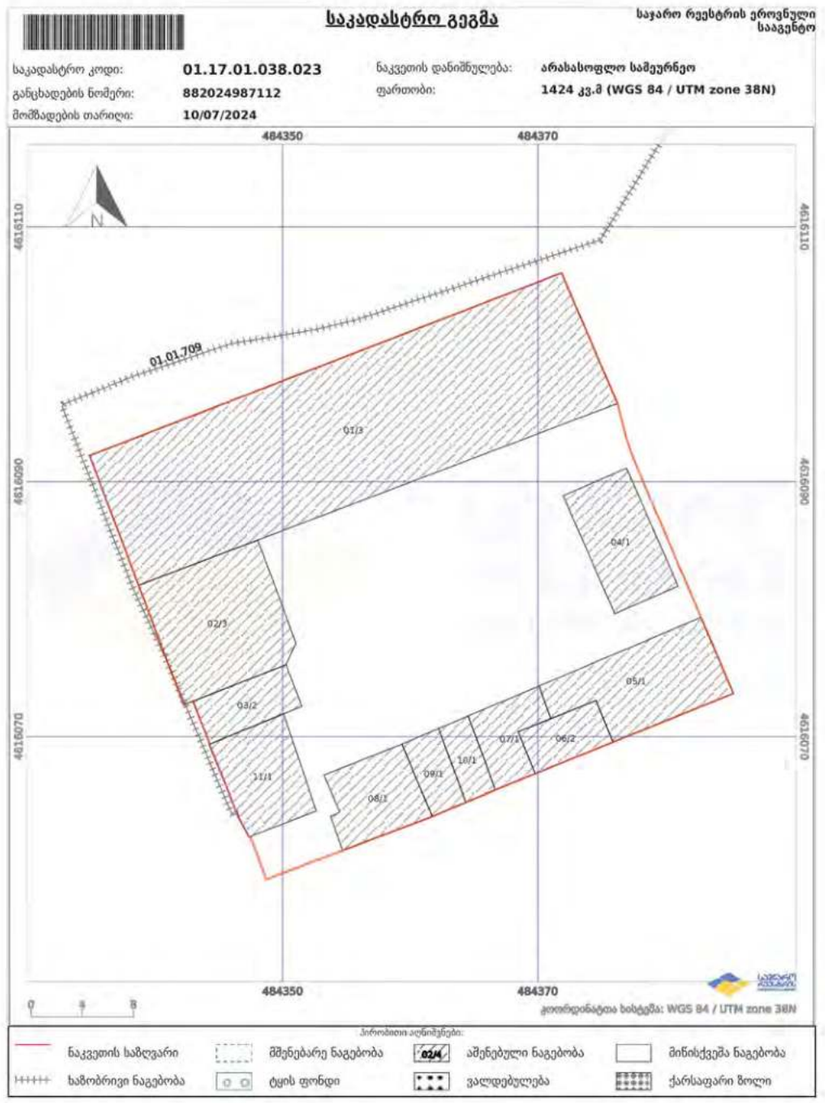
უძრავი ქონების გაცვლის ხელშეკრულებაზე , N240297076 , გაფორმების თარიღი:12/03/2024 ,ნოტარიუსი ლუიზა ცხადაძე ,

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 10/07/2024

გადდა/აკრძალვა:
რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:
რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის მიერ არაამქარული საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონებისაქციის მიწოდებით ნამეტი შეშოსავლის მიღება მემხმევებაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარედგინოს დეკლარაცია სამეწარმეო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს გულისხმი სამეწარმეო გადასახადი.



საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო: ქ. თბილისი, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, 22; ტელ: (995 32) 2 25 15 28; http://napr.gov.ge

ნახაზის დასახელება

ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა

შენიშვნა

წყარო: NAPR ელექტრონული რუკა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

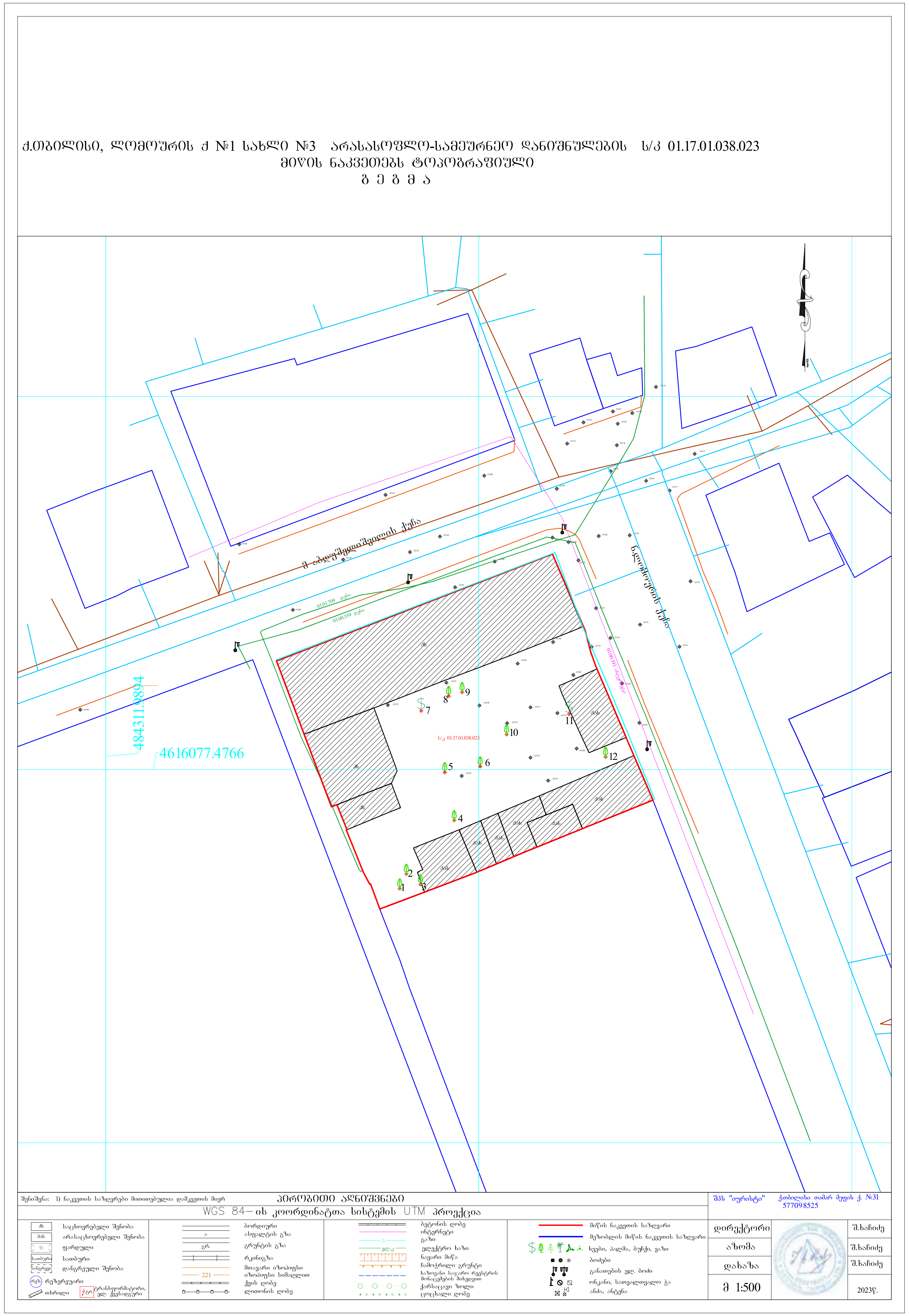
ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

ტოპოგრაფიული რუკა

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს "რივერ ინვესტი" (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს შპს „რივერ ინვესტის“ (ს/კ 405637967) კერძო საკუთრებაში არსებულ 1424 კვ.მ-ის მიწის ნაკვეთს (ს/კ 01.17.01.038.023), რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, ნ.ლომოურის ქუჩისა და მ. აბდუშელიშვილის ქუჩების კვეთაზე. აღნიშნულ ტერიტორიაზე დამკვეთის სურვილით იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება. ამჟამად, ტერიტორიაზე განთავსებულია საბჭოთა პერიოდის სტალინური სტილის ნაკლებად მნიშვნელოვანი ოთხსართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

აღსანიშნავია რომ, სამსახუხრის მიერ 2023 წლის 07 მარტის AR1952749 განცხადების საფუძველზე, 29/05/2023 წლის № 6481237 ბრძანებით 01.17.01.038.012 საკადასტრო ერთეულზე გაიცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები სასტუმროს განთავსების მიზნით.

საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა (საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-2). საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 -ში (სსზ-2) 14-39 დადგენილების დანართის მე-7 პუნქტის შესაბამისად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვებს სახეობას, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. აქედან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში (გაპში) ცვილების შეტანისათვის, პირველ რიგში საჭიროა სპეციალური ზონალური შეთანხმების მიღება, რა მიზნითაც მომზადდა ქალაქგეგმარებითი კვლევა და დასაბუთება.

საწყის ეტაპზე, საპროექტო ტერიტორიიდან 100 მეტრის რადიუსში მიწის ნაკვეთისთვის განისაზღვრა პირობითი საკვლევი არეალი - სადაც ჩატარდა როგორც ფიზიკური გარემოს, ისე დოკუმენტური და უფლებრივი გარემოს კვლევები.

საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილო-დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება მ. აბდუშელიშვილის ქუჩა, ჩრდილო-აღმოსავლეთის მხრიდან ნ.ლომოურის ქუჩა, სამხრეთ-დასავლეთით მდებარეობს სახელმწიფო ცერემონიების სასახლე (ყოფილი პრეზიდენტის სასახლე), სამხრეთ-აღმოსავლეთის მხრიდან კი საპროექტო ტერიტორიას ესაზღვრება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მფლობელობაში არსებული თავისუფალი ტერიტორია.
საპროექტო ტერიტორია მეტრო ავლაბრიდან დაშრებულია 500 მეტრით, ხოლო ბარათაშილის ხიდიდან - 300 მეტრით. აღსანიშნავია, რომ ბარათაშვილი-ავლაბარი-ქეთევან წამებულის ქუჩა მოქცეულია თბილისის სატრანზიტო ქსელის (TBT) არეალში, შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიას კარგი მისაწვდომობა აქვს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ორ მთავარ სატრანზიტო კორიდორთან (მეტრო და TBT). ასევე მიმდებარე არეალებზე, ველო ქსელის კონცეფციით, გათვალისწინებულია ველო ბილიკების მოწყობაც. რაც შეეხება კერძო ავტომობილით მისაწვდომობას, ტერიტორიაზე ვხვდებით/ვტოვებთ სხვადასხვა მხრიდან - როგორც მეტრო ავლაბრის, ისე სამების საკათედრო ტაძრის მხრიდან და ასევე, ე. ახვლედიანის აღმართიდან.

საპროექტო ტერიტორიაზე და მის მომიჯნავე ნაკვეთებზე (ყოფ. პრეზიდენტიც სასახლის ჩათვლით) ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), თუმცა აღსანიშნავია, რომ დანარჩენ კვარტლებზე და მიმდებარე ტერიტორიებზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5).

სივრცით-გეგმარებითი შეზღუდვების მხრივ, ტერიტორია გამოირჩევა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების სიმრავლით, და შესაბამისად მთლიანი არეალი მოყოლილია ისტორიული განაშენიანების დაცვის მკაცრ ზონაში. ასევე, ვრცელდება ძეგლების ინდივიდუალური დამცავი ზონების - ფიზიკური და ვიზუალური დაცვის არეალები. გეოსაფრთხეების მხრივ, ტერიტორია დაბალი საფრთხის შემცველია (Tas.ge). ვრცელდება ჯიხურების აკრძლვის არეალი.

სივრცით-ფუნქციური თვალსაზრისით, საკვლევ არეალში უმეტესად გვხვდება კერძ საკუთრებაში არსებული (მათ შორის კერძო თანასაკუთრებაში ან/და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საკუთრებაში) არსებული საკადასტრო ნაკვეთები. ასევე გვხვდება იურიდიული პირების (შპს) , მუნიციპალური და სახელმწიფოს საკუთრეაში არსებული ტერიტორეიბიც. ნაკვეთების უმეტესობაზე განთავსბეულია საცხოვრებელი და სასტუმროს (მათ შორის საოჯახო სასტუმრო) ფუნქციის შენობები და მათი დამხმარე ნაგებობები. სართულიანობა საშუალოდ 2-3 სართული და არ აღემატება 5 სართულს. უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიის მოპირდაპირე მხარეს მ. აბდუშელიშვილის ქუჩის პარალელურად, განთავსებულია 5 სართულიანი ახალ აშენებული სასტუმროს შენობა. აღსანიშნავია, რომ ამ არეალისთვის განაშენიანების დომინანტს წარმოადგენს ყოფ. პრეზიდენტის სასახლე. საკვლევ არეალში ბოლო დროს შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტებისა და მშენებლობის ნებართვების ანალიზმა აჩვენა, რომ ახალი დეველოპმენტის მხრივ აქტიური კვარტალია, იმის გათვალისწინებით რომ მდებარეობს ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოში. გვხვდება რამდენიმე ესკიზის წინასწარი შეთანხმება, და შეთანხმებული პროექტი/ნებართვა - საცხოვრებელი, სასტუმრო და სოფისე ფუნქციებით. სართულიანობა 4-5 სართული.

კომუნალური ინფრასტრუქტურის მხრივ, რამდენადაც საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის განაშენიანებულ არეალში, უზრუნველყოფილია საინჟინრო ქსელებით.

არქიტექტურული კონცეფცია

საპროექტო გადაწყვეტით, როგორც ზემოთ ვახსენეთ. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, რომელიც შედგება ერთი მიწისქვეშა, ოთხი სტანდარტული და მეხუთე შემცირებული სართულისგან.

ვინაიდან ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის მნიშვნელოვან ისტორიულ უბანში, კონცენტრირებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებით და მასზე ვრცელდება შესაბამისი დაცვის ზონები და რეჟიმები, ჩვენ მიერ მომზადდა საპროექტო არეალისთვის ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა, რასაც შემდგომში დაეფუძნა ტერიტორიის განვითარების კონცეფციაც.

კონცეფცია: შენობის განთავსება გადაწყდა ქუჩის პერიმეტრზე, რომ შევსებულიყო ურბანული ქსოვილი და ისტორიულად ჩამოყალიბებული ლომოურის ქუჩას შენარჩუნებოდა მანამდე ჩაფიქრებული საპრეზენტაციო იერსახე. ფასადის გადაწყვეტის ინსპირაციას წარმოადგენს ამ უბნისთვის დამახასიათებელი აგურის შენობები და მათი ხის აივნები, თავისი მოკაზმულობით. მათი პროპორციები გადმოცემულია თანამედროვე ფორმებით. ფუნქცია: პირველი სართული წარმოადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მისაღებს და კომერციულ სივრცეს რომელიც ინტეგრირდება ეზოსთან. მიწისქვეშ განთავსებულია ავტოსადგომი და ტექნიკური ფართები.

პროექტის პირველადი ესკიზური ვარიანტი, წინასწარი შეთანხმების მიზნით, შეტანილ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში (AR11057020, 11.09.2024წ.). საკითხი განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ, რომლის გადაწყვეტილების თანახმად (ოქმი N38 (10.10.2024წ.), ამავე განაცხადით მუნიციპალიტეტში წარდგენილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ესკიზურ ვარიანტს მიეცა დადებითი შეფასება.

(დამატებით იხილეთ ალბომში წარმოდგენილი ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა, საბჭოს ოქმი, გადაწყვეტილება და შეთანხმებული არქიტექტურული ესკიზი).

საჯარო და კერძო ინტერესების ბალანსი

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ჩვენი საკუთრების ტერიტორიაზე არ უპირისპირდება საჯარო ინტერესებს და არ გააუარესებს ტერიტორიის განაშენიანების ხასიათს. აღნიშნულის საპირისპიროდ, ჩვენ მიერ იგეგმება ისეთი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, რომლის არქიტექტურულ-მხატვრული გადაწყვეტა ესთეტიკურად გაუმჯობესებს ქუჩის იერსახეს, დამატებით ღირებულებას შესძენს ისტორიულ უბანს და ჰარმონიულად ჩაეწერება ურბანულ ქსოვილში. ამასთან შეცვლის ძველი, დეპრესიული და უფუნქციო შენობით დატვირთულ გარემოს და გააჯანსააღებს მას.

ნახაზის დასახელება

განმარტებითი ბარათი

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი,
ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ
(ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება.
საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური
დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

განმარტებითი ბარათი

ცვლილების მიზეზი და მოთხოვნა

ცვლილება განპირობებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 17 მარტის № 7414847 გადაწყვეტილებაში (AR11072036) დაფიქსირებული ხარვეზით რაც გულისხმობს ფართების დათვლის მეთოდოლოგიაში განსხვავებას. აღნიშნულის საფუძველზე, დაზუსტდა ფუნქციები საერთო ფართობის მიხედვით (არქიტექტურის სამსახურის მოთხოვნის შესაბამისად) და პროცენტული გადანაწილება შეადგენს - საცხოვრებელი ფუნქცია 84%, ხოლო საზოგადოებრივი ფუნქცია 16%.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით და ვინაიდან, მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებს საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებას სსზ-2 ში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულის 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების დანართის მე-7 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, 16’ (პრიმა) მუხლის და 22-ე მუხლების საფუძველზე, გთხოვთ:

ა) შეიტანოთ ცვლილება 2024 წლის 2 დეკემბრის #01243373012 დოკუმენტით გაცემულ სპეციალური ზონალურ შეთანხმებაში (მერის ბრძანება ბ01. 012433719, 02/12/2024) და განისაზღვროს - ქალაქ თბილისში, ლომოურის ქუჩა, N3-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.038.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის 84% განთავსება, ნაცვლად 78%-ისა.

ბ) საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართების პროცენტული წილი განისაზღვროს შემდეგი პროპორციით:
- საცხოვრებელი 84%
- საზოგადოებრივი - 16%.

ნახაზის დასახელება

განმარტებითი ბარათი

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3



ფუნქციური ზონები	
ტერიტორია კვმ	დასახელება
2908 კვმ	საცხოვრებელი
569 კვმ	საკომერციო
3472 კვმ	

საკადასტრო კოდი	01.17.01.038.023	
მიწის ნაკვეთის ფართობი(მ²)	1424	კვმ
კ1 (მ²)	0.6	844.7
კ2 (მ²)	2.9	4162.9
კ3(მ²)	0.3	387.1

GBA	კვ.მ	კვ.მ	ნიშნული	ფუნქცია
Floor # / Block #	საცხოვრებელი	საზაფხულო(აივანი)	სიმაღლე(-+)	
(-1)სართული			-3.23	ავტოსადგომი
1 სართული	559.1	9.5	0.00	კომერციული
2 სართული	656.9	79.9	4.42	საცხოვრებელი
3 სართული	656.4	82.8	7.82	საცხოვრებელი
4 სართული	654.8	82.8	11.22	საცხოვრებელი
5 სართული	554.4	134.8	14.79	საცხოვრებელი
სახურავი				
სახურავზე გასასვლელი				
ჯამი	3,081.6	389.8		

K2 - ათვლის კოეფიციენტი	K2 - ათვლის კოეფიციენტის მონიშვნა	
1		3,081.6
1		389.8

კომერციულის და საცხოვრებლის თანაფარდობა	
ფართის ტიპი	ფართის მოცულობა კვ/მ
საცხოვრებელი	2,902.8
კომერციული	568.6

ნახაზის დასახელება

კ-2 კოეფიციენტის დათვლა და ფუნქციების თანაფარდობა (კორექტირებული)

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს "რივერ ინვესტი" (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ბრძანება№01.012433719
თარიღი:02/12/2024

ქალაქ თბილისში, ლომაურის ჭუჭა, N3-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საგადასტრო კოდი: N01.17.01.038.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (78%-ის) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N0124326903-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, ლომაურის ჭუჭა, N3-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საგადასტრო კოდი: N01.17.01.038.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (78%-ის) განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

2. წინამდებარე ბრძანების მოქმედების ვადაა გამოცემიდან 2 (ორი) წელი.

3. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N0124326903-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებულ დასკვნასთან ერთად.

4. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე - მერს) ირაკლი ხმალაძეს.

5. ამ ბრძანების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის ბრძანების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), საქართველოს განონმდებლობით დადგენილი წესით.

გახა გალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **დ16.01243374**
თარიღი: **02/12/2024**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	0124326903-67
განცხადების თარიღი:	21/11/2024
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საგადასტრო კოდი :	01.17.01.038.023
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ჭუჭა ლომაურის , N 3-ის მიმდებარედ
მესაკუთრეები :	
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ანა გულისაშვილი
პირადი ნომერი :	01005042867
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, პაატა საკაძის ქუჭა, N 20
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	თამარ გამგონეიშვილი
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	საზოგადოებრივ-საქმიანი
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	3803.8
მოთხოვნის შინაარსი :	

ნახაზის დასახელება

განმარტებითი ბარათი

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ, კანონმდებლობისა და წინამდებარე განაცხადით წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად: ა) გასცეთ სპეციალური ზონალური შეთანხმება იმ მიწით, რომ 01.17.01.038.023 საკადასტრო ერთეულზე (სზზ-2) დაშვებულ იქნას მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, ბ) საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართების პროცენტული წილი განისაზღვროს შემდეგი პროპორციით: • საცხოვრებელი 78% • საზოგადოებრივი - 22%. გ) ამასთან, გთხოვთ, გაითვალისწინოთ, რომ ვინაიდან საპროექტო არეალი მდებარეობს ისტორიული დაცვის მკაცრ ზონაში, და კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს რეგიმენდაციით შეთანხმებული ესკიზური პროექტით, ჩვენ მიერ ვერ ხერხდება ზონისთვის დადგენილი გ-2 კოეფიციენტის (4.6) სრულად ათვისება, საჭიროა ათვისებული კოეფიციენტის შესაბამისი დაშვებული პროცენტულობის გათვალისწინებით. კერძოდ, ჩვენ მიერ მოთხოვნილ 78% საცხოვრებელ ფუნქციას გამოაკლდეს ზონისთვის დასაშვები საცხოვრებელი ფუნქციის 25% და მაკომპენსირებელი თანხა დაანგარიშდეს შესაბამისად დარჩენილი ფუნქციის ფართის %-სთვის, ათვისებული კოეფიციენტის შესაბამისი და არა ზონისთვის დადგენილი 4.6-ის მიხედვით, რაც გამოიანგარიშება შემდეგი სახით: არსებული მიწა: 1424.0 კვ.მ გ2 კოეფიციენტის სახგარიშო ფართი: 6550.0 კვ.მ საცხოვრებლის წილი: 25 % 1637.5 კვ.მ საზოგადოებრივი წილი: 75 % 4912.5 კვ.მ ათვისებული გ2: 3803.8 კვ.მ საიდანაც საზოგადოებრივი წილი არის 22 % ხოლო საცხოვრებელი 78 % შესაბამისად, 78% -ის მოცულობაში (კვ.მ) აისახება როგორც 2967 კვ.მ.. საიდანც 1637.5 არის საცხოვრებელი. შესაბამისად, ფუნქციის პროცენტულობის ცვლილებების შედეგად 4% ი -ის ვომპენსირების დაანგარიშება უნდა მოხდეს 1329.5 კვ.მ ფართიდან, რაც შეადგენს 53.18 კვ.მ-ს.
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	სასტუმრო და სოფისე ფუნქციებით. სართულიანობა 4-5 სართული. კომუნალური ინფრასტრუქტურის მხრივ, რამდენადაც საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის განაშენიანებულ არეალში, უზრუნველყოფილია სანიტინრო წესებით. არქიტექტურული კონცეფცია საპროექტო გადაწყვეტით. როგორც ზემოთ ვახსენეთ. ალნიშნულ მიწის ნაკვეთზე იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, რომელიც შედგება ერთი მიწისქვეშა, ოთხი სტანდარტული და მეხუთე შემცირებული სართულისგან. ვინაიდან ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის მნიშვნელოვან ისტორიულ უბანში, კონცეტრირებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებით და მასზე ვრცელდება შესაბამისი დაცვის ზონები და რეჟიმები, ჩვენ მიერ მომზადდა საპროექტო არეალისთვის ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა, რასაც შემდგომში დაეფუძნა ტერიტორიის განვითარების კონცეფციაც. კონცეფცია: შენობის განთავსება გადაწყდა ქუჩის პერიმეტრზე, რომ შეძლებულიყო ურბანული ქსოვილი და ისტორიულად ჩამოყალიბებული ღიმოურის ქუჩას შენარჩუნებოდა მანამდე ჩაფიქრებული საპრეზენტაციო იერსახე. ფასადის გადაწყვეტის ინსპირაციას წარმოადგენს ამ უბნისთვის დამახასიათებელი აჟურის შენობები და მათი ხის აივნები, თავისი მოკაზმულობით. მათი პროპორციები გადმოცემულია თანამედროვე ფორმებით. ფუნქცია: პირველი სართული წარმოადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მისაღებს და ჯომარდიულ ხივრცეს რომელიც ინტეგრირდება ეზოსთან. მიწისქვეშ განთავსებულია ავტოსადგომი და ტექნიკური ფართები. პროექტის პირველადი ესკიზური ვარიანტი, წინასწარი შეთანხმების მიზნით, შეტანილ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში (AR11057020, 11.09.2024წ.). საკითხი განხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ, რომლის გადაწყვეტილების თანახმად (ოქმი N38 (10.10.2024წ.), ამად განაცხადი მუნიციპალიტეტში წარდგენილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ესკიზურ ვარიანტს მიეცა დადებითი შეფასება. (დამატებით ინსიეთ ალბომში წარმოდგენილი ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა, საბჭოს ოქმი, გადაწყვეტილება და შეთანხმებული არქიტექტურული ესკიზი). საჯარო და კერძო ინტერესების ბალანსი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ჩვენი საკუთრების ტერიტორიაზე არ უპირისპირდება საჯარო ინტერესებს და არ გააუარესებს ტერიტორიის განაშენიანების ხასიათს. აღნიშნულის საპირისპიროდ, ჩვენ მიერ იგეგმება ისეთი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, რომლის არქიტექტურულ-მხატვრული გადაწყვეტა ესთეტიკურად გააუმჯობესებს ქუჩის იერსახეს, დამატებით ღირებულებას შესძენს ისტორიულ უბანს და ჯარმონიულად ჩაეწერება ურბანულ ქსოვილში. ამასთან შეცვლის ძველი. დეპრესიული და უფუნქციო შენობით დატვირთული გარემოს და გააფხსნაღეტს მას. მოთხოვნა ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით და ვინაიდან, მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებს საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებას სსზ-2 ში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულის 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების დანართის მე9ოდე პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტის. 16 პრიმა მუხლის და 22-ე მუხლების საფუძველზე. გთხოვთ: ა) გასცეთ სპეციალური ზონალური შეთანხმება იმ მიზნით, რომ 01.17.01.038.023 საკადასტრო ერთეულზე (სზზ-2) დაშვებულ იქნას მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, ბ) საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართების პროცენტული წილი განისაზღვროს შემდეგი პროპორციით: • საცხოვრებელი 78% • საზოგადოებრივი - 22%. გ) ამასთან, გთხოვთ, გაითვალისწინოთ, რომ ვინაიდან საპროექტო არეალი მდებარეობს ისტორიული დაცვის მკაცრ ზონაში, და კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს რეკომენდაციით შეთანხმებული ესკიზური პროექტით, ჩვენ მიერ ვერ ხერხდება ზონისთვის დადგენილი გ-2 კოეფიციენტის (4.6) სრულად ათვისება, საჭიროა ათვისებული კოეფიციენტის შესაბამისი დაშვებული პროცენტულობის გათვალისწინებით. კერძოდ, ჩვენ მიერ მოთხოვნილ 78% საცხოვრებელ ფუნქციას გამოაკლდეს ზონისთვის დასაშვები საცხოვრებელი ფუნქციის 25% და მაკომპენსირებელი თანხა დაანგარიშდეს შესაბამისად დარჩენილი ფუნქციის ფართის %-სთვის, ათვისებული კოეფიციენტის შესაბამისად და არა ზონისთვის დადგენილი 4.6-ის მიხედვით, რაც გამოიანგარიშება შემდეგი სახით: არსებული მიწა: 1424.0 კვ.მ გ2 კოეფიციენტის სახგარიშო ფართი: 6550.0 კვ.მ საცხოვრებლის წილი: 25 % 1637.5 კვ.მ საზოგადოებრივი წილი: 75 % 4912.5 კვ.მ ათვისებული გ2: 3803.8 კვ.მ საიდანაც საზოგადოებრივი წილი არის 22 % ხოლო საცხოვრებელი 78 % შესაბამისად, 78% -ის მოცულობაში (კვ.მ) აისახება როგორც 2967 კვ.მ.. საიდანც 1637.5 არის საცხოვრებელი. შესაბამისად, ფუნქციის პროცენტულობის ცვლილებების შედეგად 4% ი -ის ვომპენსირების დაანგარიშება უნდა მოხდეს 1329.5 კვ.მ ფართიდან, რაც შეადგენს 53.18 კვ.მ-ს.

განმარტებითი ბარათი :

განმარტებითი ბარათი საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს შპს „რივერ ინვესტის" (ს/კ 405637967) კერძო საკუთრებაში არსებულ 1424 კვ.მ-ის მიწის ნაკვეთს (ს/კ 01.17.01.038.023), რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, ნ.ღლონტურის ქუჩისა და მ. ამდუშელიშვილის ქუჩების კვეთაზე. აღნიშნულ ტერიტორიაზე დაშვებული სურვილით იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება. ამჟამად, ტერიტორიაზე განთავსებულია საბჭოთა პერიოდის სტალინური სტილის ნაკლებად მნიშვნელოვანი ოთხსართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. აღსანიშნავია რომ, სამსახურის მიერ 2023 წლის 07 მარტის AR1952749 განცხადების საფუძველზე, 29/05/2023 წლის № 6481237 ბრძანებით 01.17.01.038.012 საკადასტრო ერთეულზე გაიცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები სასტუმროს განთავსების მიზნით. საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა (საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-2). საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 -ში (სზზ-2) 14-39 დადგენილების დანართის მე-7 პუნქტის შესაბამისად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების სგპამონაკლისო დასაშვებს სახეობას, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. აქედან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (გაბარიტები, სიმაღლის შეზღუდვა, მიწის სამშენებლოდ გამოუყენებელი ნაწილის ოდენობა, ეზოს მოწყობა, ავტომობილით მისასვლელის რაოდენობა, ტერიტორიაზე ველოსიპედით/ფეხით გადაადგილების ინფრასტრუქტურა და სხვა) განისაზღვრა ზონალური პირობების საფუძველზე. ნაკვეთის ფართობი 1424 კვ.მ-ია. ნაკვეთის ფორმა მიახლოებით ოთხკუთხედია. ნაკვეთის რელიეფი ბრტყელია. ნაკვეთის ჩრდილოეთ მხრიდან ესაზღვრება ნ.ღლონტურის ქუჩა, სამხრეთ-დასავლეთით ესაზღვრება მ. ამდუშელიშვილის ქუჩა, ჩრდილო-აღმოსავლეთით ესაზღვრება ნ.ღლონტურის ქუჩა, სამხრეთ-დასავლეთით ესაზღვრება მ. ამდუშელიშვილის ქუჩა, ჩრდილო-აღმოსავლეთის მხრიდან ნ.ღლონტურის ქუჩა, სამხრეთ-დასავლეთით მდებარეობს სახელმწიფო ცენტრმოხიების სასახლე (ყოფილი პრეზიდენტის სასახლე), სამხრეთ-აღმოსავლეთის მხრიდან კი საპროექტო ტერიტორიას ესაზღვრება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მფლობელობაში არსებული თავისუფალი ტერიტორია. საპროექტო ტერიტორია მერე ავლაბრიდან დაშორებულია 500 მეტრით, ხოლო ბარათაშვილის ხიდიდან - 300 მეტრით. აღსანიშნავია, რომ ბარათაშვილი-ავლაბარი-ქეთევან წამებულის ქუჩა მოქცეულია თბილისის საერანზიტო ქსელის (TBT) არეალში. შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიას გარეგი მისაწვდომობა აქვს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ორ მთავარ სატრანზიტო კორიდორთან (მეტრო და TBT). ასევე მიმდებარე არეალებზე, კერძო ავტომობილით მისაწვდომობას, ტერიტორიაზე ველოსიპედით/ფეხით სხვადასხვა მხრიდან - როგორც მეტრო ავლაბრის, ისე სამების საკათედრო ტაძრის მხრიდან და ასევე, ე. ახვლედიანის აღმართიდან. საპროექტო ტერიტორიაზე და მის მომიჯნავე ნაკვეთებზე (ყოფ. პრეზიდენტის სასახლის ნაგვლით) ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სზზ-2), თუმცა აღსანიშნავია, რომ დანარჩენ კვარტლებზე და მიმდებარე ტერიტორიებზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5). სიერცით-გეგმარებითი შეზღუდვების მხრივ. ტერიტორია გამორჩევა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების სიმრავლით, და შესაბამისად მთლიანი არეალი მოყოლილია ისტორიული განაშენიანების დაცვის მკაცრ ზონაში. ასევე, ვრცელდება ძეგლების ინდივიდუალური დამცავი ზონების - ფიზიკური და ვიზუალური დაცვის არეალები. გეოსაფრთხეების მხრივ, ტერიტორია დაბალი საფრთხის შემცველია (Tas.ge). ვრცელდება ჯიხურების აკრძალვის არეალი. სივრცით-ფუნქციური თვალსაზრისით, საკვლევ არეალში უმეტესად გვხვდება კერძ საკუთრებაში არსებული (მათ შორის კერძო თანასაკუთრებაში ან/და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საკუთრებაში) არსებული საკადასტრო ნაკვეთები. ასევე გვხვდება იურდიული პირების (შპს) , მუნიციპალური და სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ტერიტორიებიც. ნაკვეთების უმეტესობაზე განთავსებულია საცხოვრებელი და სასტუმროს (მათ შორის საოჯახო სასტუმრო) ფუნქციის შენობები და მათი დამხმარე ნაგებობები. სართულიანობა საშუალოდ 2-3 სართული და არ აღემატება 5 სართულს. უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიის მოპირდაპირე მხარეს მ. ამდუშელიშვილის ქუჩის პარალელურად, განთავსებულია 5 სართულიანი ახალ აშენებული სასტუმროს შენობა. აღსანიშნავია, რომ ამ არეალისთვის განაშენიანების დომინანტს წარმოადგენს ყოფ. პრეზიდენტის სასახლე. საკვლევ არეალში ბოლო დროს შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტებისა და მშენებლობის ნებართვების ანალიზმა აჩვენა, რომ ახალი დეველოპმენტის მხრივ აქტიური კვარტალია, იმის გათვალისწინებით რომ მდებარეობს ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოში. გვხვდება რამდენიმე ესკიზის წინასწარი შეთანხმება, და შეთანხმებული პროექტი/ნებართვა - საცხოვრებელი,

გადაწყვეტილება :

საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.038.023 (ფართობი: 1424.0კვ.მ.)) ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სზზ-2). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების

ნახაზის დასახელება

განმარტებითი ბარათი

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს "რივერ ინვესტი" (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

	ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.
დასკვნა :	“ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად: უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება: ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის; ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. ამავე დადგენილების მე-9 პუნქტის შესაბამისად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების/ადმინისტრაციული ორგანოების დასკვნის საფუძველზე. საპროექტო მიწის ნაკვეთს გააჩნია მოთხოვნილი ფუნქციის ობიექტის განთავსების და მისის ფუნქციონირებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის მოწყობის შესაძლებლობა. პროექტირებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სრულყოფილი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურა (ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, სპორტული ინფრასტრუქტურა, თავშესყრის ადგილები, ავტოსადგომები და სხვ.) ამასთან, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე, საკითხს მიეცა დადებითი რეკომენდაცია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საავტოს, ქალაქ თბილისში, ლომაურის ქუჩა N3-ის მიმდებარედ არსებულ, N01.17.01.038.023 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (შენობის საერთო ფართობის 78%) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებად მიიჩნია. *ამასთან, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება მისი შემცირების მიმართ დაუშვებელია. შესაბამისად, მშენებლობის ხებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.*

საავტორო უფლებით დაცული მასალა

გადაწყვეტილების დასაბუთება :

მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) არის ძაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ- საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი ჯ3-ზეს არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.

ამავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის ,,ს'' ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით: შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/სართულიანობის გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 90%-ისა და დადგენილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0,5* / 0,7

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2= 4,6

მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 =0,2/0,3*

მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 კვ.მ

მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20 მ

მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 მ

*მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25%-ს;

დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება: ცენტრალური ზონა (ცზ) – დედაქალაქის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი.

საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილო-დასავლეთით განთავსებულია მალეზე აბდუშელიშვილის ქუჩა, ხოლო ჩრდილო-აღმოსავლეთით ნიკო ლომოურის ქუჩა.

ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთის ნაწილს კვეთს წყალმომმარაგების ძირითადი ქსელის მშენებლობის არეალი, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე საჭიროა წარდგენილ იქნეს აღნიშნული ხაზოვანი ნაგებობების მესაკუთრეების პოზიცია და სამშენებლო ნორმები, რომელთა დაცვითაც უნდა განთავსდეს შენობა დისტრიქტებში არსებულ მიწის ნაკვეთზე. ამასთან ტერიტორიაზე ფიქსირდება ელექტრო მომარაგების ძირითადი ქსელი, შესაბამისად მშენებლობის ნებართვის პირველივე სტადიაზე საჭიროა წარდგენილ იქნეს აღნიშნული ხაზოვანი ნაგებობის მესაკუთრეს პოზიცია შენობა-ნაგებობის განთავსების თაობაზე ხაზოვან ნაგებობასთან მიმართებაში სამშენებლო ნორმებით.

დაინტერესებაში არსებული განაცხადით ტერიტორიაზე იგეგმება მრავალფუნქციური შენობის განთავსება, სადაც საცხოვრებელ ფუნქციას ენენება დაკავებული შენობის საერთო ფართის 78%, ხოლო სამოგადოებრივ ფუნქციას შენობის საერთო ფართობის 22%.

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში, დინტერესებში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული ესკიზის წინასწარ შეთანხმების საკითხი განხილულ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენლობისგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე, სადაც მიეცა დადებითი რეკომენდაცია (ოქმი N38. დოკუმენტი N7246149 (10.10.2024));

ვინაიდან, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე გადაცემულ ფუნქციურ ზონაში საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქცია (78%) წარმოადგენს საგამონაკლისო წესით დაშვებული ფუნქციური დანიშნულების სახეობას, საკითხი განიხილება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების კუთხით.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების დანართი N1-ის მე-7 პუნქტის“ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვებ სახეობას როშელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.

ამავე განაშენიანების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

საავტორო უფლებით დაცული მასალა

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

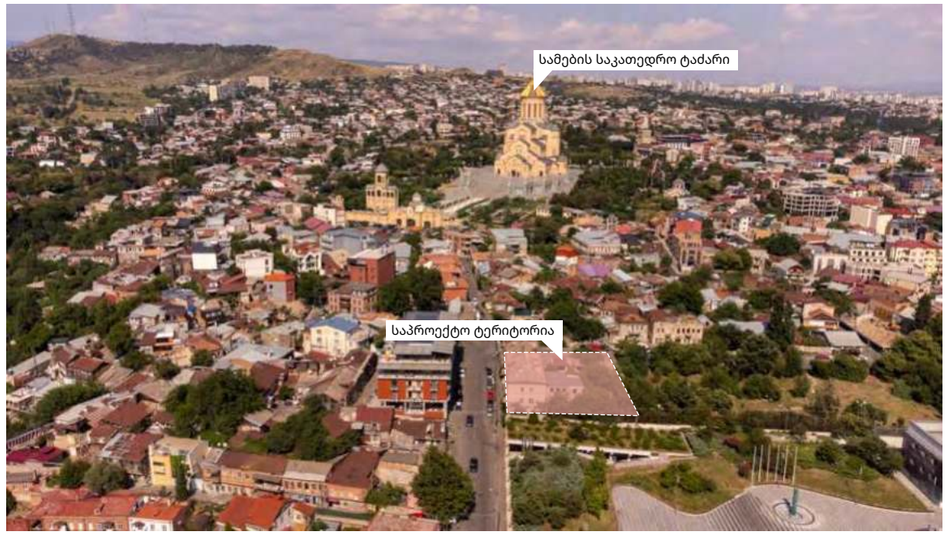
საავტორო უფლებით დაცული მასალა

საავტორო უფლებით დაცული მასალა

საავტორო უფლებით დაცული მასალა









ნახაზის დასახელება

დრონის ფოტოები

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

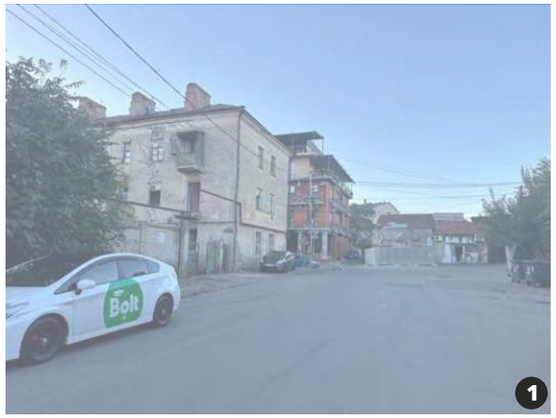
ანა გულისაშვილი

გვერდი |

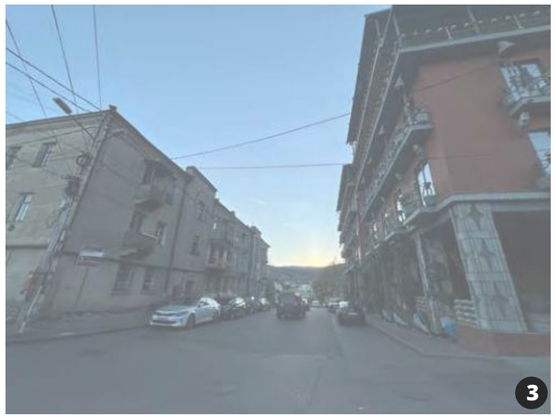
ფორმატი | მასშტაბი

A3

N







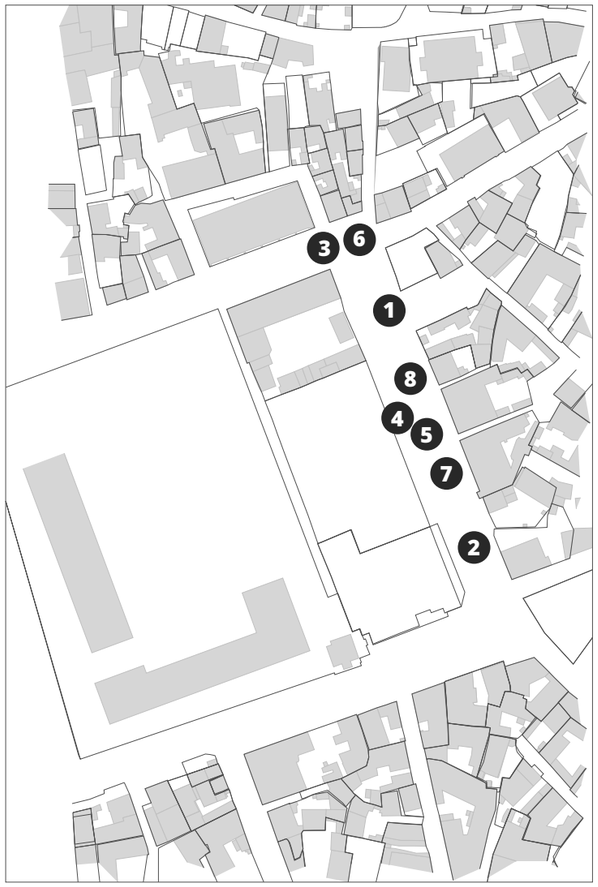












ნახაზის დასახელება

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოები
27 ოქტომბერი, 2024 წ.

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი,
ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ
(ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება.
საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური
დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

ორთოფოტო (2014 წ)

შენიშვნა

საპროექტო არეალი
ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი

ფუნქციური ზონები:

ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი
ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი

წყარო: Tas.ge ინტერაქტიული რუკა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

ორთოფოტო (2020 წ)

შენიშვნა

საპროექტო არეალი
ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი

ფუნქციური ზონები:

ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი
ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი

წყარო: Tas.ge ინტერაქტიული რუკა

დამკვეთი

შპს "რივერ ინვესტი" (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

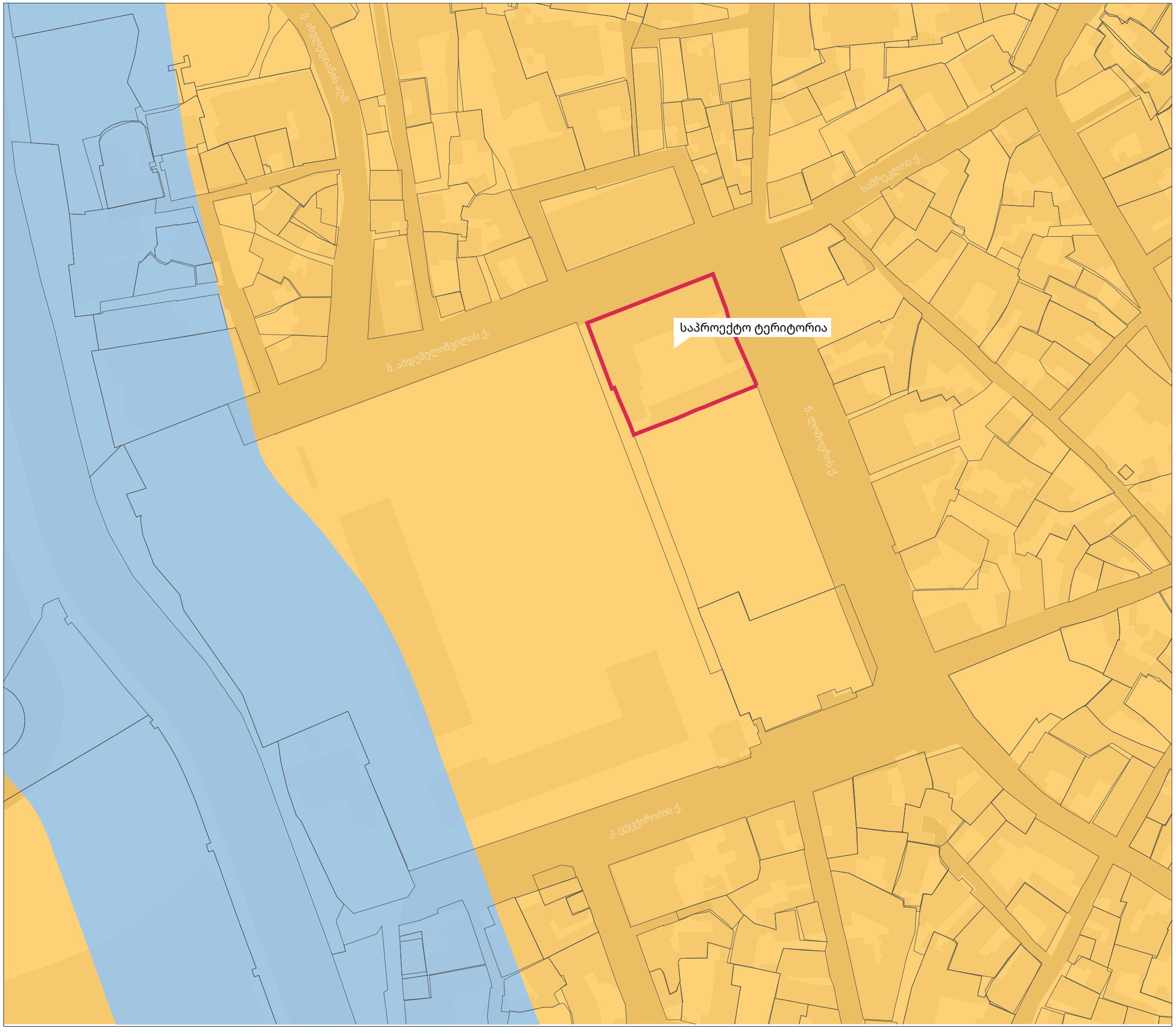
ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება

შენიშვნა

საპროექტო არეალი
ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონები

ცენტრალური ზონა (ცზ)
გეგმარებითი კარკასი (გკ)

წყარო: Tas.ge ინტერაქტიული რუკა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

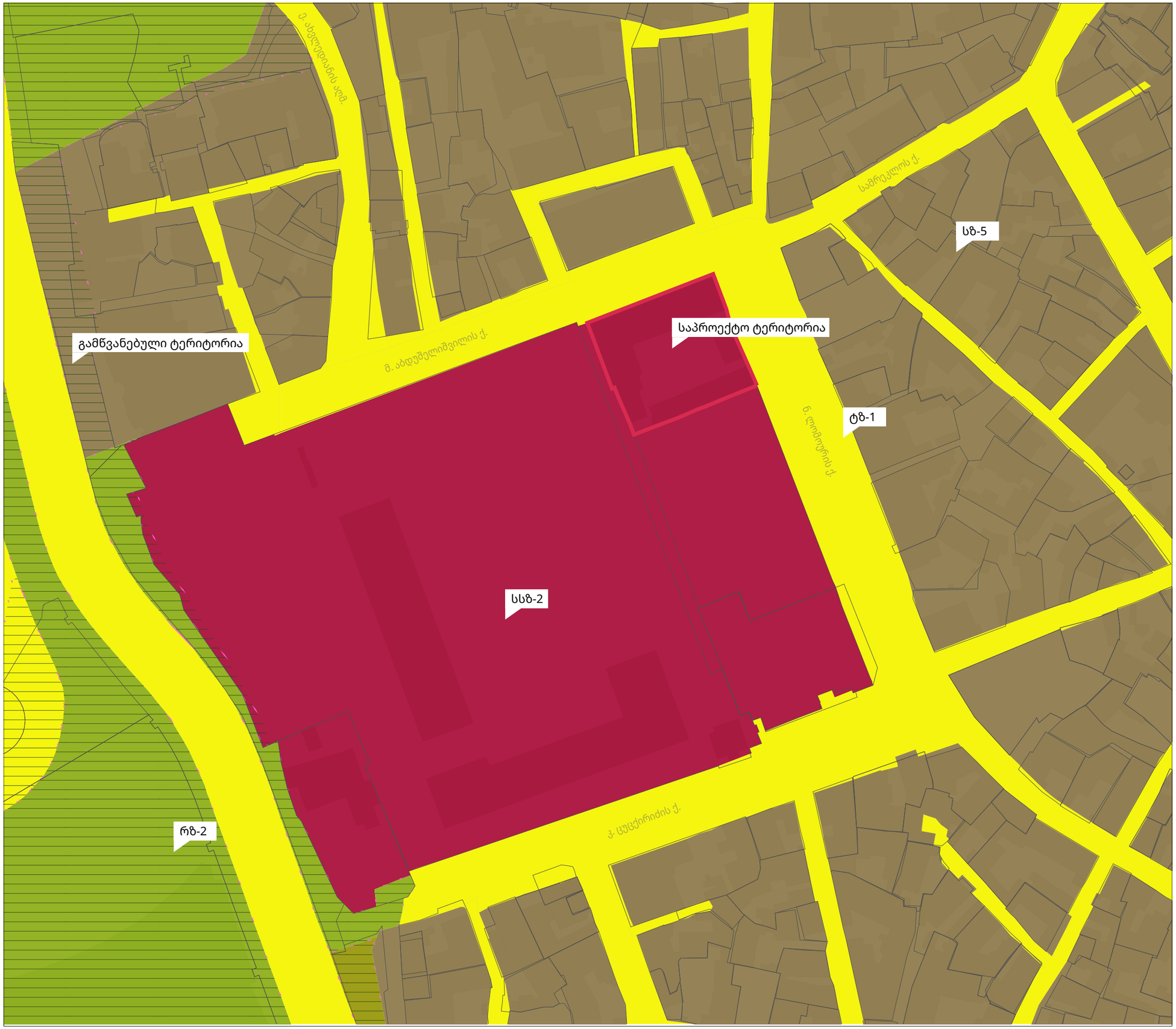
ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

ფუნქციური ზონირება

შენიშვნა

საპროექტო არეალი
ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი

ფუნქციური ზონები

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
საცხოვრებელი ზონა 5
სატრანსპორტო ზონა 1
რეკრეაციული ზონა 2
გამწვანებული ტერიტორია

წყარო: Tas.ge ინტერაქტიული რუკა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

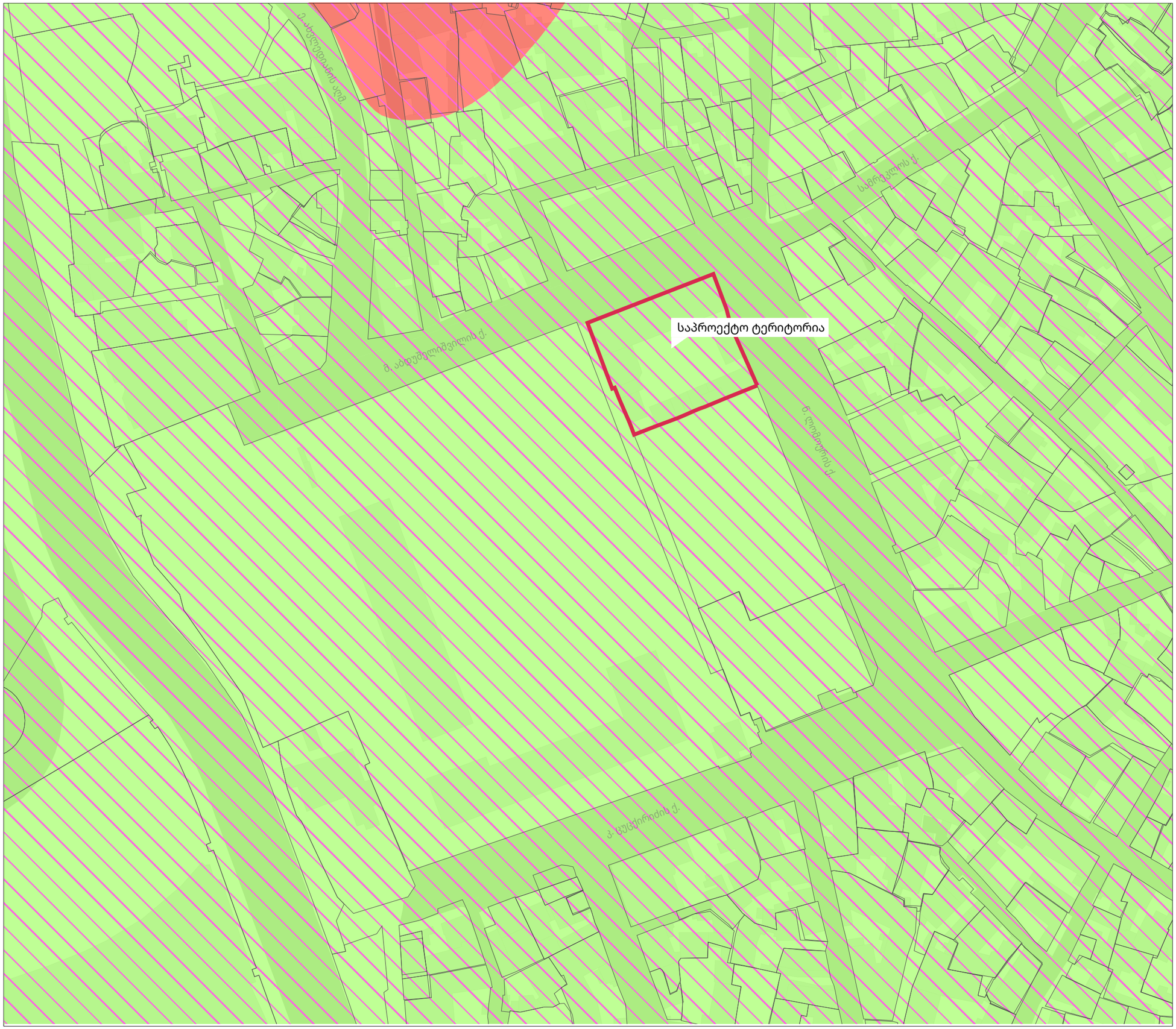
ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

შეზღუდვის და დაცვის ზონები

შენიშვნა

საპროექტო არეალი
ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი

შეზღუდვის ზონები

დაბალი საფრთხის ზონა
მაღალი საფრთხის ზონა
ჯიხურების აკრძალვის არეალი

წყარო: Tas.ge ინტერაქტიული რუკა

დამკვეთი

შპს "რივერ ინვესტი" (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

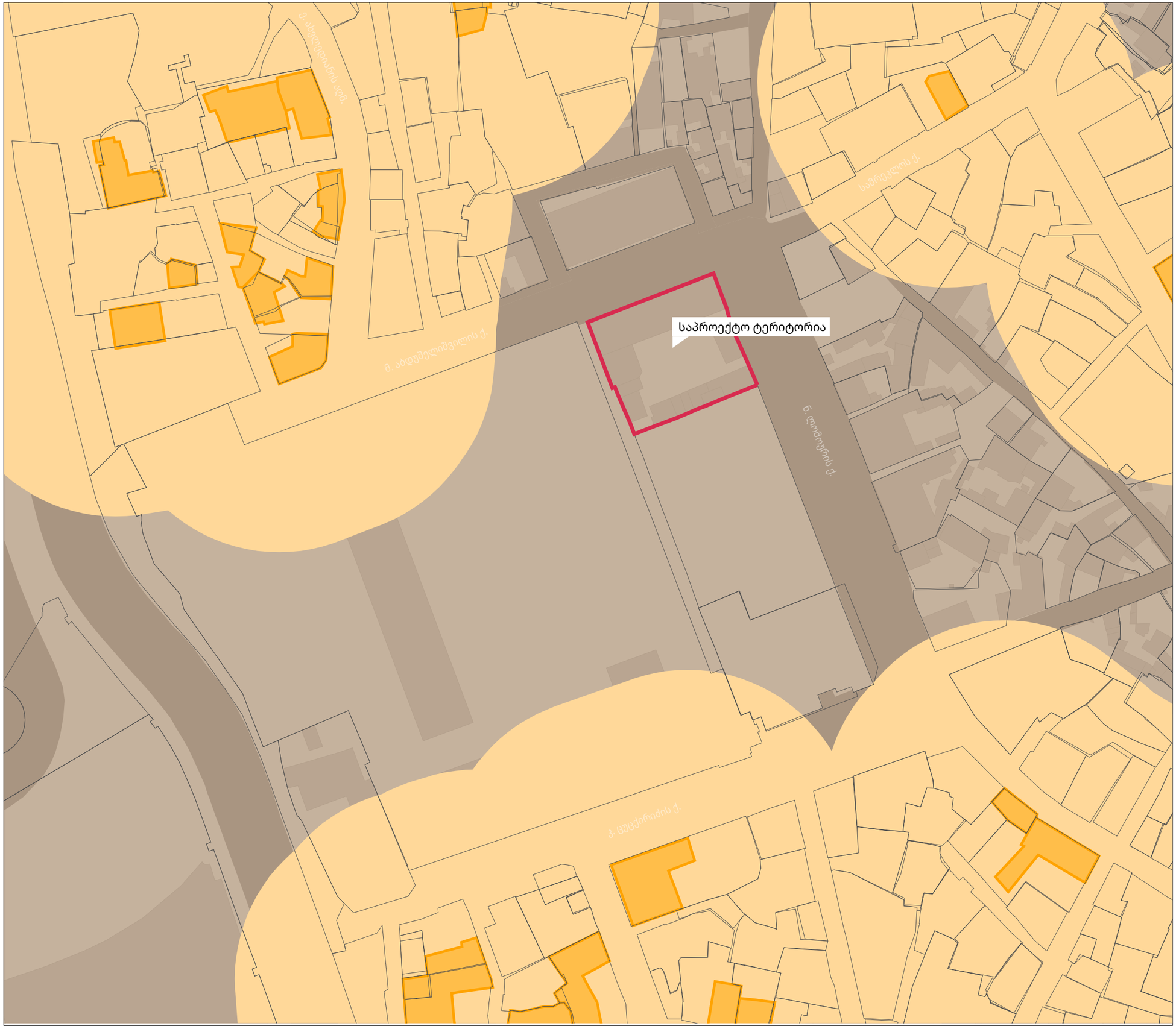
ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

კულტურული მემკვიდრეობის სინთეზური რუკა

შენიშვნა

საპროექტო არეალი
ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი

კულტურული მემკვიდრეობა

ისტ. განაშენიანების დაცვის ზონა
კულტ. მემკვიდრეობის ძეგლი
კულტ. მემკვიდრეობის ძეგლის ფიზიკური დაცვის 50 მ ზონა

შენიშვნა: ინდ.დამცავი ზონა დადგენილია კანონის შესაბამისად GIS ანალიზით

წყარო: ეფუძნება Tas.ge ინტერაქტიულ რუკას

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

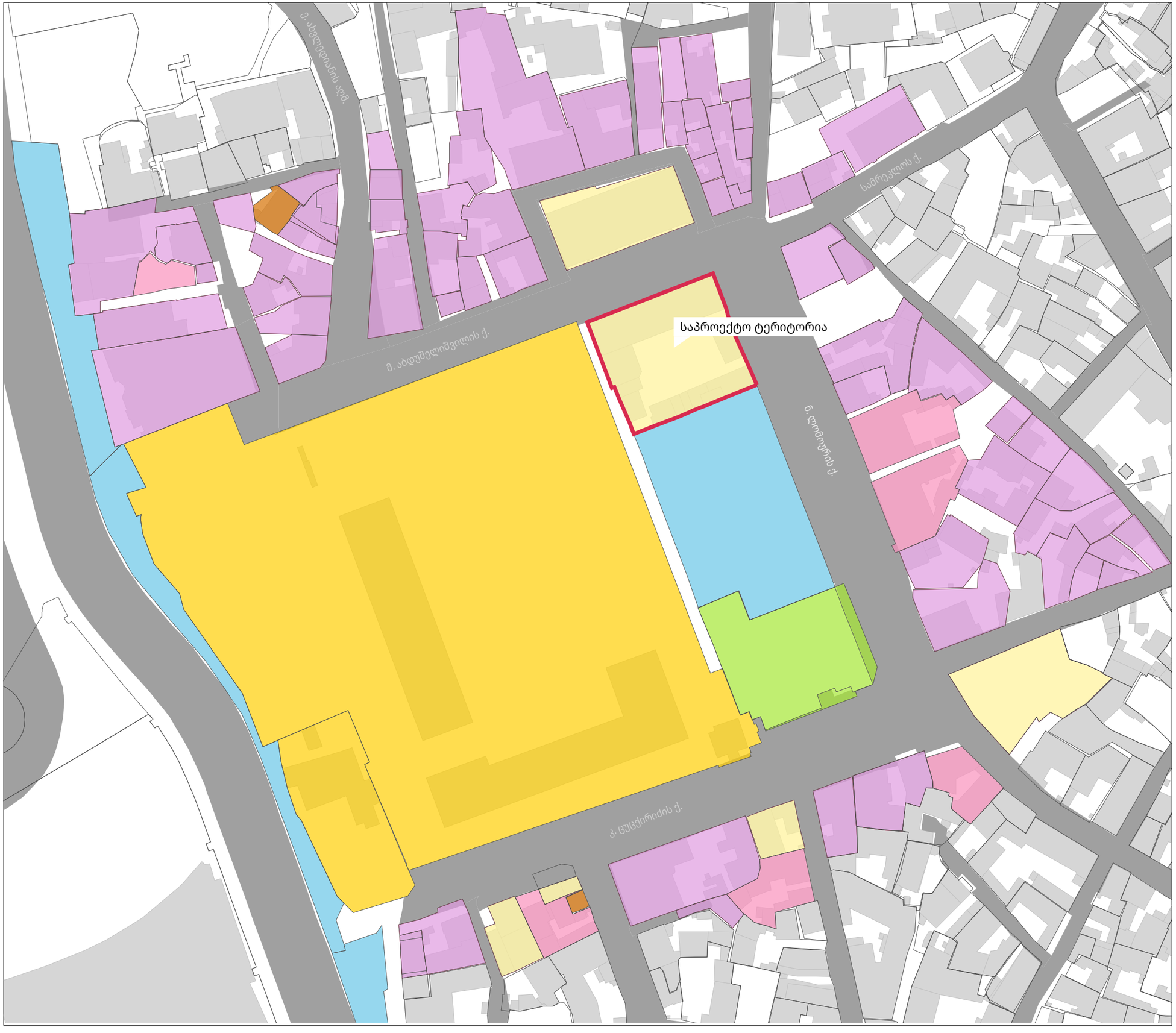
ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

საკსადასტრო ნაკვეთები საკუთრების ფორმის მიხედვით

შენიშვნა

საპროექტო არეალი
ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი

საკუთრების ფორმა

სახელმწიფო
მუნიციპალიტეტი
საკადასტრო ნაკვეთი
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა
კერძო საკუთრება
იურიდიული სს
დაუდგენელი

წყარო: NAPR ელ. რუკაზე დაყრდნობით

დამკვეთი

შპს "რივერ ინვესტი" (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

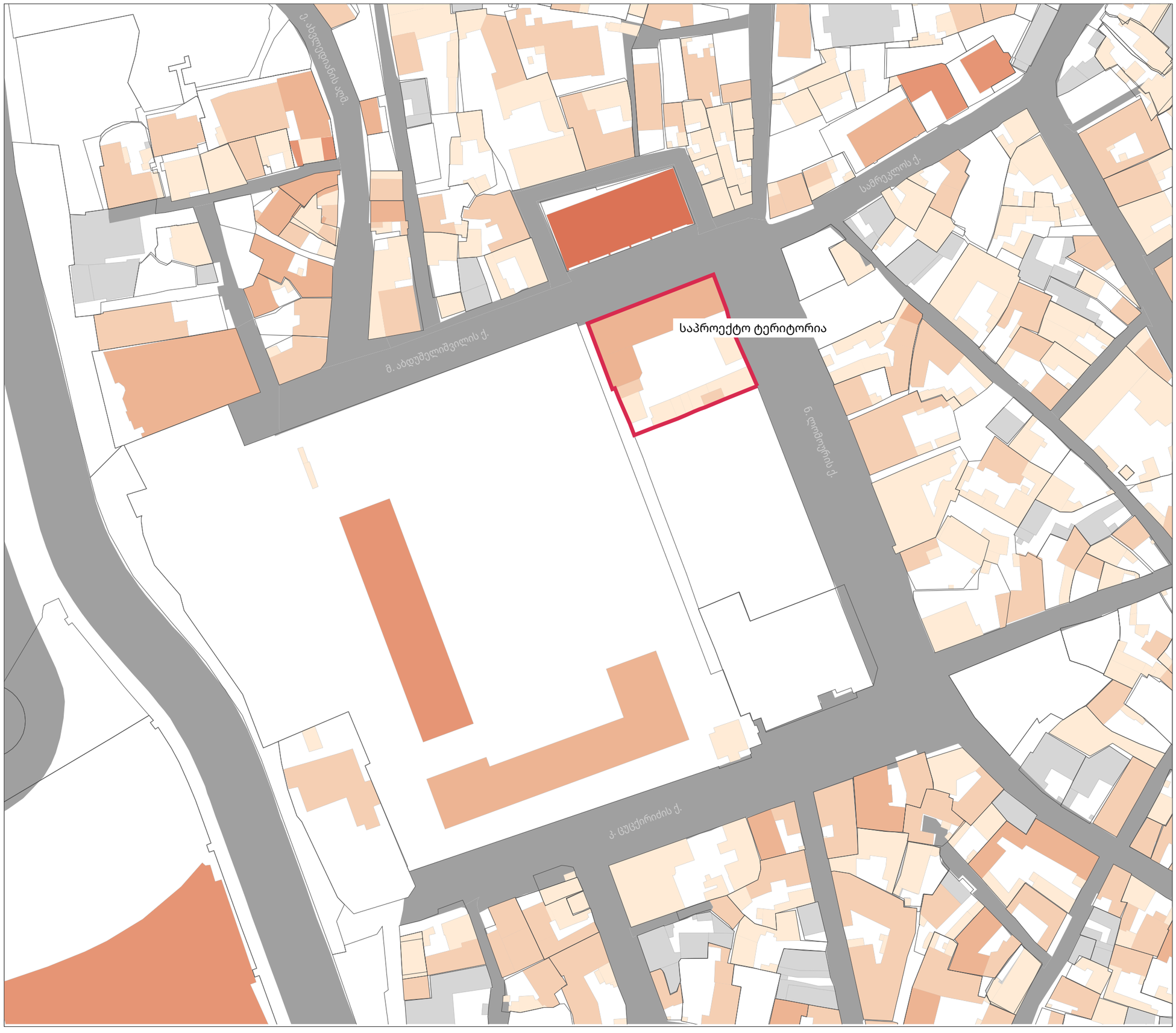
ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

სართულიანობის რუკა

შენიშვნა

- საპროექტო არეალი
- ქუჩა, გზა
- შენობა-ნაგებობა
- საკადასტრო ნაკვეთი

სართულიანობა

- 1-სართულიანი
- 2-სართულიანი
- 3-სართულიანი
- 4-სართულიანი
- 5-სართულიანი

წყარო: NAPR ელექტრონული რუკა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი,
ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ
(ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება.
საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური
დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

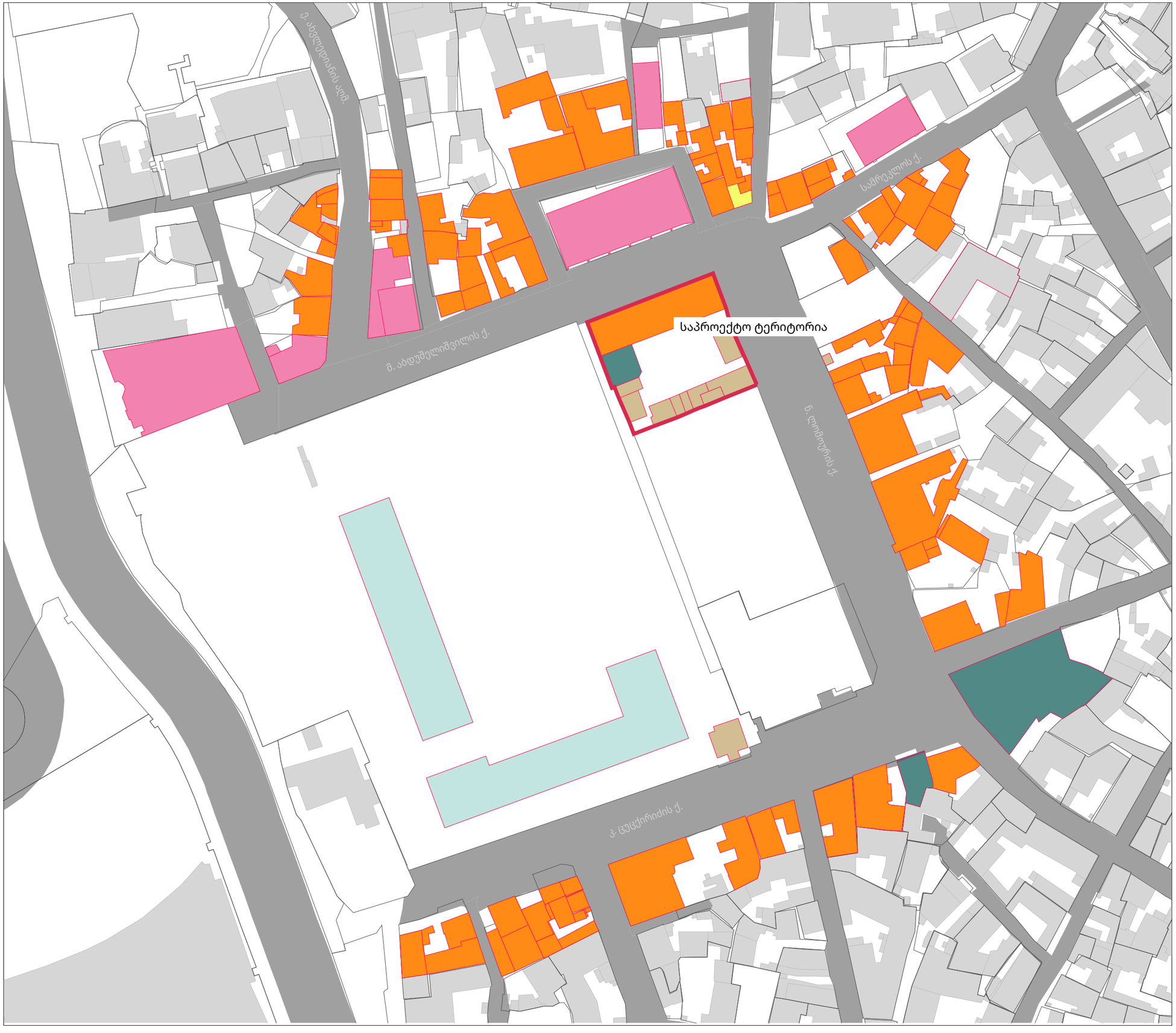
ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

ფუნქციების ანალიზი

შენიშვნა

საპროექტო არეალი
ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი

ფუნქცია

სასტუმრო
საცხოვრებელი
მაღაზია
დამხმარე
მშენებარე
საზოგადოებრივი

წყარო: საველე ვიზიტი, სხვადასხვა წყარო

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი,
ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ
(ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება.
საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური
დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



1 ოფისი
ესკიზის წინასწარი შეთანხმება



2 სასტუმრო
ესკიზის წინასწარი შეთანხმება



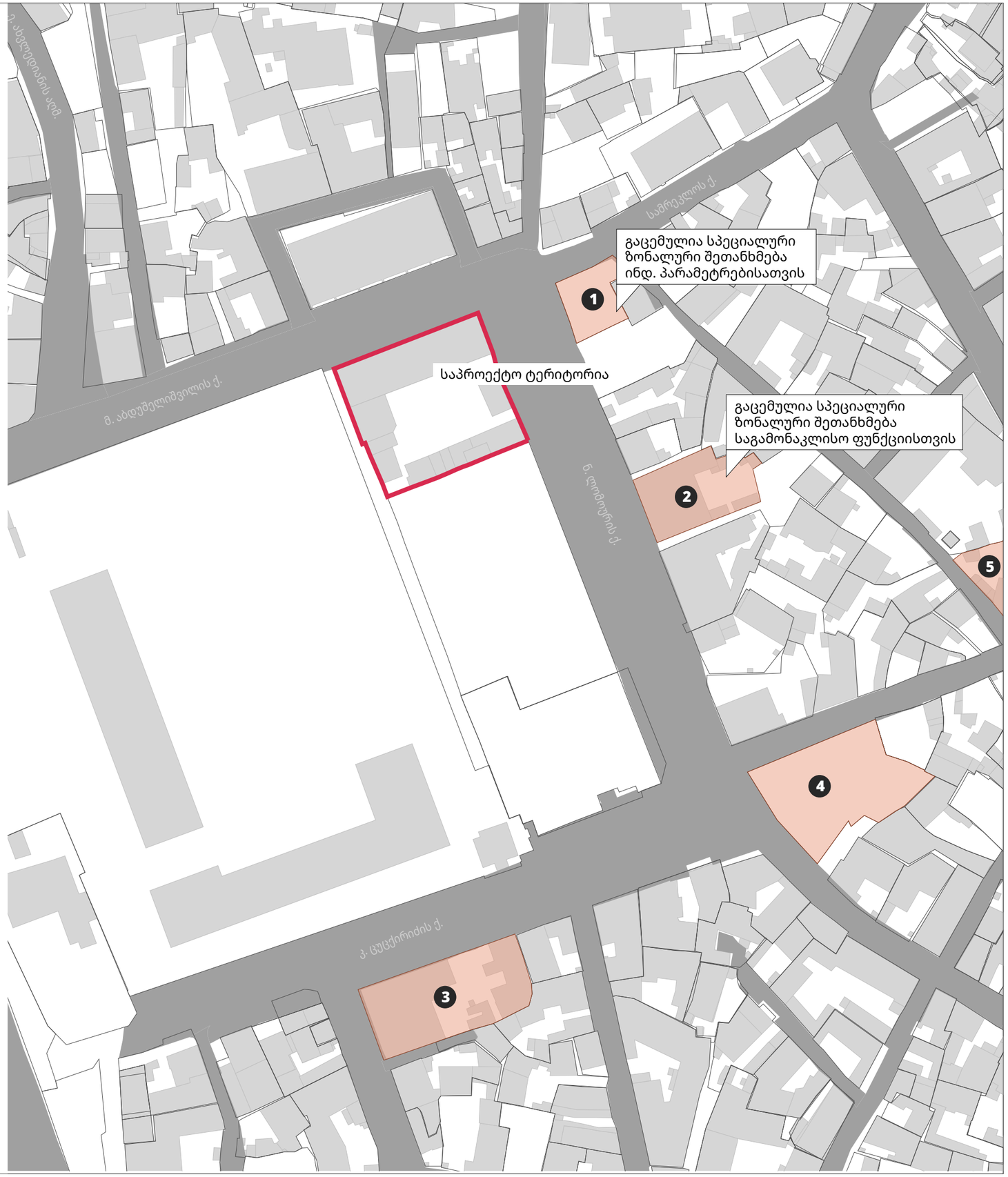
3 სასტუმრო
პროექტის შეთანხმება
მშენებლობის ნებართვა



4 მრავალბინიანი საცხ. სახლი
პროექტის შეთანხმება
მშენებლობის ნებართვა



5 მრავალბინიანი საცხ. სახლი
პროექტის შეთანხმება
მშენებლობის ნებართვა



ნახაზის დასახელება

შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტები და მშენებლობის ნებართვები

შენიშვნა

- საპროექტო არეალი
- ქუჩა, გზა
- შენობა-ნაგებობა
- საკადასტრო ნაკვეთი

წყარო: Tas.ge ინტერაქტიული რუკა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N













ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის AR11057020 (11/09/2024 წ.) განაცხადით წინასწარ შეთანხმებული არქიტექტურული ესკიზით, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი შედგება ერთი მიწისქვეშა, ოთხი სტანდარტული და მეხუთე შემცირებული სართულისგან.
ფუნქცია: პირველი სართული წარმოადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მისაღებს და კომერციულ სივრცეს, რომელიც ინტეგრირდება ეზოსთან. მიწისქვეშ განთავსებულია ავტოსადგომი და ტექნიკური სათავსოები.

კონცეფცია: შენობის განთავსება გადაწყდა ქუჩის პერიმეტრზე იმისთვის, რომ შევსებულიყო ურბანული ქსოვილი და ისტორიულად ჩამოყალიბებულ ლომოურის ქუჩას შენარჩუნებოდა აქამდე ჩაფიქრებული საპრეზენტაციო იერსახე.
ფასადის გადაწყვეტის ინსპირაციას წარმოადგენს ამ უბნისთვის დამახასიათებელი აგურის შენობები და მათი ხის აივნები, თავისი მოკაზმულობით. მათი პროპორციები გადმოცემულია თანამედროვე ფორმებით

ნახაზის დასახელება

წინასწარ შეთანხმებული ესკიზი

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი,
ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ
(ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება.
საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური
დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N

თბილისის არქიტექტურა

კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს გადაწყვეტილება

დოკუმენტი №7246149

განაცხადი №AR11057020

თარიღი : 11.09.2024

განმცხადებელი: ვლადიმერ აბრამიშვილი პ/ნ: 01011025815

ობიექტის მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა ლომაურის , N 3-ის მიმდებარედ;

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- ესკიზის წინასწარი შეთანხმება

კომისიის წევრი: უარყოფა

- -

კომისიის წევრი: უარყოფა

- მეხუთე ფასადი დასახვეწია. სასურველია კუთხეზე მოიხსნას ერკერები და დაიხვეწოს.

კომისიის წევრი: უარყოფა

- -

კომისიის წევრი: თანხმობა

- -

კომისიის წევრი: თანხმობა

- -

კომისიის წევრი: თანხმობა

- შესაძლებელია წარმოდგენილი ესკიზით ტერიტორიის განვითარება.

კომისიის წევრი: უარყოფა

- მეტად არის გასაზრებელი კუთხისა და მეხუთე ფასადის არქიტექტურული გადაწყვეტა.

კომისიის წევრი: თანხმობა

- -

განცხადზე კომისიის/საბჭოს შეფასება "დადებითი"
კომისიის/საბჭოს ჩატარების თარიღი: 10.10.2024

კომისიის/საბჭოს დასკვნა - რეკომენდაცია:

ოქმი N38

მიეცეს დადებითი შეფასება ქ. თბილისში, ლომაურის ქ. N3-ის მიმდებარედ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ესკიზის წინასწარი შეთანხმების საკითხს.

თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
" თბილისის არქიტექტურის სამსახური"
საქართველო, თბილისი 0160 ჭ. გარბანის 7
ტელ. (+995 32) 272 22 22
ფაქს. (+995 32) 237 82 24
info@tas.ge
უფრო მეტი - tas.ge

2024 წლის 11 სექტემბრის AR11057020 განცხადების საფუძველზე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს ოქმი N38 (10.10.2024 წ.) გადაწყვეტილების საფუძველზე, ამავე განაცხადით მუნიციპალიტეტში წარდგენილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ესკიზურ ვარიანტს მიეცა დადებითი შეფასება.

ნახაზის დასახელება

კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს ოქმი

შენიშვნა

წყარო: Tas.ge ინტერაქტიული რუკა

დამკვეთი

შპს "რივერ ინვესტი" (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა

აბდუშელიშვილის ქ. №1



თბილისი
2022 წლის

საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობა და უბნის ისტორიულ – არქიტექტურული განვითარება

საპროექტო ტერიტორია აბდუშელიშვილის (ყოფილი დანდარიშვილის) ქუჩაზე მდებარეობს. ქუჩა XIX სის დასაწყისში შეიქმნა ეკლესიებიდან ქუჩათა ქსელის გადაკეტვარების შედეგად. გაჩნდა ყოფილი დანდარიშვილის შენობის. ყოფილი სავაჭრო პოლიციის სამმართველოს, ყოფილი პრეზიდენტის სასახლის, ამჟამად სახელმწიფო ცერემონიების სასახლის გასწვრივ დღეს ეს ტერიტორია თბილისის ისტორიული ნაწილის მკაცრი დაცვის ზონის ფარგლებშია მოქცეული. ქუჩა თბილისის გაჩენიდან შემორჩენილია, სიღრმეში ისტორიულად აყვანილ ტერიტორიას.



აყვანილი თბილისის სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში. მტკვრის მარცხენა ნაპირზე განლაგებული ურიცხვი რაოდენობა. თავდაპირველად იგი ისნის (მეტეხის) ციხე-სიმაგრეს მაკეთებულად უკავიათ ნაწილს წარმოადგენდა, რომელიც XVIII საუკუნის II ნახევარში, ერეკლე II-ის მეფობის ხანაში შემოხაზული გალავნით. ვარაუდობენ, რომ სახელწოდება „აყვანაბარი" XIV საუკუნიდან გვერდებული (პირველი წერილობითი ცნობა ჰადაც მას მოხსენიებულ 1392 წლით თარიღდება). სიტყვა „აყვანა" არაბულად მიდიოდა, ხოლო „ბარე" ზღუდეს, გალავანს ნიშნავს. მაშასადამე „აყვანაბარი" გალავნის აქეთა მხარეს, გარეუბანს გულისხმობდა.



1913 წ. თბილისის გეგმა

აყვანაბარში სახლობდნენ მეფის, თავადაზნაურთა და საეკლესიო მსახურები. განვითარებული იყო ხელოსნობა. ქართველებთან ერთად აქ სომხები, სპარსელები, ბერძნები ცხოვრობდნენ. XVIII საუკუნეში ლეკთა თარეშის გამო აყვანაბარი თითქმის დაცარიელდა, რადგან ლეკები თბილისს უმეტესად ამ მხრიდან უსხმოდნენ, ხოლო აღა-მაჰმად-ხანის შემოსევების დროს (1795 წ.) აყვანაბარი თითქმის მთლიანად განადგურდა. 1800 წელს პორუჩიკ ნეიკის მიერ შედგენილი თბილისის გეგმა გვიანფეოდალური პერიოდის დაგეგმარების დადგენის საშუალებას იძლევა, რადგან მასზე განსხვავებული ყურადღებაა გამოყოფილი ის უბნები და ნაგებობები, რომლებიც აღა-მაჰმად-ხანის შემოსევების დროს განადგურდა.



შედარებით დაგეგმარება მკვეთრად განსხვავდებოდა თბილისის სხვა ნაწილების ქუჩათა ქსელისგან. იგი ურთიერთ რეგულარულ სახით აღარებდა.

მოქმედად იმისა, რომ ამ უბანმა ბევრი ცვლილება განიცადა, დღემდე შემორჩენილი გვიანფეოდალური ქალაქის ქუჩათა ქსელი და ძველი განაშენიანების კვალი – ისტორიული ციხე-სიმაგრის ნაშთები, გვიანფეოდალური პერიოდის დამცავი კედლები, დარეკონსტრუქციული სასახლე, XIX-XX სსის 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. აყვანაბრის ერთ-ერთი საინტერესო მონაკვეთია კლდეზე შენებული განაშენიანება დღევანდელი გაბრიელ ეპისკოპოსის ქუჩაზე. ეს განაშენიანება სწორედ ეკლესიების ქუჩიდან იწყება და ყოფილი ციხესიმაგრის, დღეს – ბარათაშვილის აღმართის ზემოდან მოსაზღვრავს.





საარქივო ფოტოებზე მართალია, მკვეთრად არ იკითხება არსებული მიკრობების დეტალები, მაგრამ უეჭველია, რომ ამ უბნის განაშენიანება მთლიანად ერთ, ორ და ოშვიათ შემთხვევაში სამმართველიანი ნაგებობებისაგან შედგებოდა, რომლებიც ეროვნების მიჯნით ოდნენ განაკვეთებული კლდის თავზე. ისიც უეჭველია, რომ XIX სის მიწურულს განდარშვრის შენობის ირგვლივ განაშენიანება შედარებით გამსხვილებული იყო, ისევე, როგორც ქუჩების სიგანე.



ყოფილი ციცაბოების, შემდეგ ბარათაშვილის აღმართის გაფართოებას შეეწირა კლდეზე მიშენებული ცხოვრებისეული თბილისური სახლების რიგი, მაგრამ შემდგომ პერიოდში ფაქტობრივად ხელს ვეხებოდით ძველი ქალაქის ეს მონაკვეთი თითქმის ხელუხლებლად შემოვარჩინა, თუმცა, საწუხაროდ, ეურ გადაურჩა დროთა მავნე ზეგავლენას და უმეტესობა ამ სახლებისა უმძიმეს ფიზიკურ მდგომარეობაშია. განსაკუთრებით დიდი დანაკარგები განიცადა მიკრობანმა 2000-იან წლებში პრეზიდენტის სახლის მშენებლობისას.



საკვლევ ტერიტორიაზე, აბდუშელიშვილის ქუჩისა და ლომთურის ქუჩის კვეთაზე, საკმაოდ საინტერესო ურბანული მიკროსტრუქტურები არსებობდა, რომლებიც მხატვრულ-არქიტექტურული კუთხით ძალზე მომხიბვლელ კომპოზიციებს ქმნიდა, თუმცა, დღეის მდგომარეობით შენობების ძირითადი ნაწილი რეკონსტრუქციულია.





ობიექტის ირგვლივ მდებარეობს როგორც აღურიცხავი ნაგები, ტიპურად თბილისური, ირეგულარული ფორმის სახლები, რომელთა თბილისური ეზოები რთული სისტემები მიჰქონდა-მოსდევდა ქუჩათა სიღრმეში ვიდრე, ასევე ლომთურის ქუჩის განწვრივ შედარებით მსხვილ, XIX სის განაშენიანება. ამავე ურბანულ მონაკვეთში თანაარსებობს 60-იანი წლების საბჭოთა პერიოდის საცხოვრებელი სახლი და ბოლო დროს აშენებული ოფისური ხუთსართულიანი სასტუმროს მოცულობა.







აბდუშელიშვილის ქუჩა №1 ამ ურბანული მონაკვეთის ფარგლებში არსებობს, რომელიც ჯერ კიდევ XIX ს-ში ჩამოყალიბდა განდარშვრის შენობის ირგვლივ და იმთავითვე მსხვილი განაშენიანებით და განიერი ქუჩებით ხასიათდებოდა.

ნახაზის დასახელება

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა

შენიშვნა

წყარო: NAPR ელექტრონული რუკა

დამკვეთი

შპს "რივერ ინვესტი" (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



საუბარულოდ, სწორედ ამ ადგილზე იდგა მოცულობითი ორსართულიანი ადმინისტრაციული შენობები, რომლებიც შემდგომ უკვე საბჭოთა პერიოდში ოთხსართულიანმა კორპუსმა ჩაანაცვლა.



თავად შენობა ორსადარბაზოიანი საცხოვრებელი კორპუსი, საკმაოდ ხისტი, კრძალი გეგმარებით ხასიათდება. ორი თანაბარი ბლოკისგან შემდგარ მოცულობაზე შედარებით რიგალების მსგავსი ელემენტით გამოკვეთილია სადარბაზოს უკრნელები, ხოლო მათ შორის ზედა სართულებზე ვიწრო ნალესი ათვისებია შეკიდული.



სრულიად უსახურია და უინტერესო შენობის ეზოს ფასადი მინიმუმორად გალესილი და არაპროპორციული ღიობების რიტმით დასერილი საფასადე სიბრტყეთ.





შენობის ფასადზე, მცირე დეკორატიული ელემენტებით შექმნილია მხატვრული გაფორმების მცდელობა, მაგრამ თავად ეს ელემენტები და მათი შესრულების ხარისხი იმდენად დაბალია, რომ ვერ ანაკლებს ნაგებობას არქიტექტურულ დირებულებას.



ასევე დაბალია კორპუსის მშენებლობის ხარისხი. უხეშად გალესილი ფასადის ძირში გაშიშვლებულია შეკრული როფის ქვიშ ნაშრი ცოკოლის ნაწილი, ხოლო თავად ფასადის ბათქაში უმეტესწილად ჩამოცვენილია. მთავარი ფასადის მეორე სართულის მარცხენა ნაწილში შეუსაბამო გადახურული ათვანია განთავსებული. მთელ შენობას ერთგვარ გახდეს გაზის მილი, რომელიც უხეშად კედის ფასადს. ფანჯრების ღიობებში სრულიად უხისტემოდ ჩამოლია სხვადასხვა ფერის და ხარისხის ალათები.







მხატვრულად დირებული არქიტექტურული ელემენტებიდან აღსანიშნავია შენობის ღიობების ჭიშკარი – სტალინური ეპოქისთვის დამახასიათებელი დეკორატიული და სადარბაზოს კიბის მოაჯირი, ასევე ღიობების დეკორით.







თავად კორპუსის ბინებში არქიტექტურულად და სტილისტურად საინტერესო ელემენტები შემორჩენილი არ არის, თუმცა, როგორც სადარბაზო უკრნელში, რომელიც განსაკუთრებულად მძიმე ფიზიკურ მდგომარეობაშია.









როგორც კვლევამ ცხადყო, სტალინის ეპოქის აღნიშნული შენობა, მართალია, არ არის XX ს-ის 50-იანი წლებისთვის დამახასიათებული ერთეული

კლასიკური ნიშნებს, მაგრამ შენობის მხატვრულ-არქიტექტურული მახასიათებლები ძალზე სუსტად არის გამოხატული, რაც გახდა მიზეზი სწორედ იმისა, რომ ძველის ნიშნის მქონე ამ შენობას არ მიენიჭა კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსი.

უკანასკნელ პერიოდში, როგორც აბაშვილიშვილის, ასევე ლომაურის და სამრეკლოს ქუჩების აგლომერაციაზე, ტრადიციული ორსართულიანი სახლების მოცულობები გაიზარდა სამ-ოთხ სართულამდე მანსარდული დაშენებებისა და ახალი მოცულობების ხარჯზე.





განსაკუთრებით შეიცვალა ყოფილი პრეზიდენტის სახლის ირგვლივ, რასაც ბაბუა მისცა სწორედ ამ გუშმაოანი მსხვილი მოცულობის დომინანტამ. სახლის მიმდებარედ უკვე შენდება რამდენიმე ოთხ-ხუთსართულიანი შენობა, რაც საბოლოოდ ამ მიკროუბანს ახალ დიგერთვას შესძენს. განსხვავებით აგლობრძა და ისნის სხვა შეასაკუთრებელი გეგმარებითი მოცემულობისგან, უბნის ეს ნაწილი უკვე საკუთრებია, რაც მსხვილ ადმინისტრაციულ შენობებს უკიდია შესაბამისად, ამ ტერიტორიაზე შეტ-ნაკლებად მოცულობითი ობიექტი არ ჭრის შეუხაბამობას.



დასკვნა-რეკომენდაცია

ამდენშელაშვილის ქ. N1 არადირებული, სამკოთხა პერიოდის სტალინური სტილის უსახური ოთხსართულიანი კორპუსის ჩანაცვლება თანამედროვე არქიტექტურით სამუშაოებით მიკროუბნის ისტორიული განაშენიანების ხასიათის და ირგვლივ არსებული ჩამოყალიბებული მასშტაბის გათვალისწინებით, კერძოდ:

- მნიშვნელოვანია, რომ ახალი მოცულობა არ „ამოვარდეს“ არსებული ისტორიული განაშენიანების კონტექსტიდან და ორგანულად ჩაიკითხის შორ სვლებზე;
- არსებულ კონტექსტში მნიშვნელოვანია როგორც შენობის გეგმარებითი სტრუქტურა, ასევე მისი ფაქტურული გადაწყვეტა და სწვეის სართულის ფორმა, რომელიც თავსებადი უნდა იყოს ისტორიულ უბანთან;
- მიკროუბნის უბანაული ღირებულება შედგება როგორც მიკროსაუბნო მასშტაბის ისტორიული განაშენიანისაგან, ასევე თანამედროვე მსხვილი ობიექტის – სახელმწიფო ცერემონიების სასახლის მოცულობისაგან. შესაბამისად, ორივე ეს ფაქტორი გასათვალისწინებელია პროექტირებისას;
- შენობის არქიტექტურული გადაწყვეტა სასურველია იყოს თანამედროვე მხატვრულ-არქიტექტურული ფორმებით გადაწყვეტილი და არ ცდილობდეს ისტორიული განაშენიანების კოპირებას;
- მიკროუბნის თავისებურებიდან გამომდინარე, ახალი ობიექტი შესახებულია იყოს საკმაოდ მოცულობითი, თუმცა, ეკრტიკალური განვითარება მიხალებად არ მიჩნია. ასევე გასათვალისწინებელია სიმაღლის ტაძრისა და ცერემონიების სასახლის ეკლესიური ნაგებობების დომინანტობა.

სელიგურასთან ერთად
ლალი ანდრონიკაშვილი

ნახაზის დასახელება

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა

შენიშვნა

წყარო: Tas.ge ინტერაქტიული რუკა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური

ბრძანება № 6481237

გაცემის თარიღი: 29/05/2023 გაცნობის თარიღი: -

განცხადების ნომერი: AR1952749
შემოსვლის თარიღი: 07/03/2023
შედეგი: **თანხმობა**

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი / ობიექტ(ებ)ი:

- საკადასტრო კოდი: 01.17.01.038.012
- მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა ლომოური , N1 , სახლი 3
- ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
- ფართობი: 1376.0 კვ.მ
- მესაკუთრე(ები): თანამესაკუთრე

ნომენკლატურა :

- **მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენა**
- **IV კლასის ობიექტი (სავარაუდო კლასი)**
- **საყოფაცხოვრებო მომსახურეობის ობიექტები**
  - სასტუმრო

დამკვეთი - განმცხადებელი:

- დავით ლოსაბერიძე პ/ნ 01005006844
- მისამართი: თბილისი დავით ყიფიანის ქ. N 4 კორ. 1 ბ. 78

....ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :

- ....ქმედებები: 1662.0

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

ბრძანება

1. დაკმაყოფილდეს მოქალაქე **დავით ლოსაბერიძის 2023 წლის 07 მარტის AR1952749** განცხადებადა დამტკიცდეს თანდართული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები;
2. განემარტოს დამკვეთს, რომ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დაკმაყოფილება აუცილებელია კონკრეტულ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად (მათ საფუძველზე დგება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები) და იგი ძალაშია მისი გაცემის თარიღიდან 3 (სამი) წლის განმავლობაში.
3. ბრძანება შეიძლება გასაჩივრდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან (მის.: ქ.თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. №7), მისი ოფიციალური წესით გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები

I. ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის შესახებ

- **საკადასტრო კოდ(ებ)ი:** 01.17.01.038.012
- **ფართობი:** 1376 კვ.მ
- **მიზნობრივი დანიშნულება:** არასასოფლო-სამეურნეო
- **მიწათსარგებლობის ზონები, რომლებიც ვრცელდება ნაკვეთზე:**

ფუნქციური ზონა (ზონები):

- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) — მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-

საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში

(როგორც წესი გკ-ზე) არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე)

ტერიტორიებს;

ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონა:

- გეგმარებითი კარკასი (გკ) – დედაქალაქის ცენტრალურ, შუალედურ და პერიფერიულ ზონებში,

ქალაქის მატერიალური გარემოს ათვისების მაღალი ხარისხის, სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტების კონცენტრაციის, ტერიტორიების გამოყენების ინტენსივობის, არქიტექტურულ-ქალაქთმშენებლობითი ანსამბლებისა და მოცულობითი აქცენტების, საზოგადოებრივი ცენტრების - აქტიური საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი გარემოს არსებობის ნიშნით გამოყოფილი სტრუქტურული ელემენტი, რომელიც ყალიბდება საერთო საქალაქო მნიშვნელობის უწყვეტი და რეგულირებადი, აგრეთვე რაიონული მნიშვნელობის სატრანსპორტო - ფეხმავალი მაგისტრალებისა და ქუჩების გასწვრივ და რომელიც, როგორც წესი, მოიცავს ნაკვეთების პირველ რიგს, თუ სხვა რამ არ არის დადგენილი ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტებით.

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

- განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონა: _____
- განსაკუთრებული რეგულირების სარეკრეაციო ზონა: _____
- კულტურული მემკვიდრეობის ზონა: **ისტ-1, ისტ-2.**
- გარემოს დაცვის ზონა:_____
- ნორმატიული ფასის ზონა: ზონა **№106;** ფასი **255** ლარი;

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

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

1. 1. სამშენებლო განვითარების მიზანი

- მშენებლობის სახეობა: **ახალი მშენებლობა**
- საპროექტო ობიექტი: **სასტუმრო**
- <u>ფუნქცია/დანიშნულება:</u>
- შენობის (ნაგებობის) სართულიანობა და გაბარიტები: _____

1. 2. განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები

- **კონკრეტული ფუნქციური ზონის პარამეტრები: - საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)**

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები			
კ-1		**0,5*/0,7**	კოეფიციენტი
კ-2		**4,6**	კოეფიციენტი
კ-3		**0,2/0,3***	კოეფიციენტი
საცხოვრებელი სიმჭიდროვე		–	ერთეული/ჰა
მიწის ნაკვეთის ფართობი და ზომები	მინიმალური ფართობი	**700**	კვ.მ
	მინიმალური სიგანე	**20**	მეტრი
	მინიმალური სიღრმე	**30**	მეტრი
შენობა-ნაგებობის მაქსიმალური სიმაღლე		–	მეტრი
შენიშვნა	*** მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებლი ფუნქცია აღემატება 25 %-ს.*		

-

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

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

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

- საზოგადოებრივი საზღვრები: **განისაზღვროს ჩრდილოეთით და აღმოსავლეთით.**
- უკანა ეზო: **დანართის შესაბამისად (იხ. დანართი)**
- მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლე: **განისაზღვროს საზოგადოებრივი საზღვრების და უკანა ეზოს მხრიდან** ფორმულით H=L/Y, სადაც;

- H - განაშენიანების სიმაღლის რეგულირების ხაზის ნიშნულს;

- L წარმოადგენს დაშორებას შენობასა და საზოგადოებრივ სივრცეს ან/და სამეზობლო საზღვარს შორის.

- Y= წარმოადგენს კოეფიციენტს, რომლის მნიშვნელობაა:

  ა) 0.35 დასახლებათა საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონებისათვის;

  ბ) 0.25 სამრეწველო ზონებისათვის;

  გ) 0.4 ყველა სხვა ზონისათვის.

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

<u>გაფრთხილება :</u>

-

1. გათვალისწინებულ იქნეს გარემოს დაცვის საქალაქო სამსახურის 2023 წლის 23 მაისის 18-01231433171 წერილში მოცემული პირობა.

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

1. ავტოსადგომების ადგილების აუცილებელი რაოდენობა: **----------**
2. გასათვალისწინებელი ტექნიკური რეგლამენტები:

- დაცულ იქნას „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირებისათვის სივრცის მოწყობისა და არქიტექტურული და გეგმარებითი ელემენტების“ ტექნიკური რეგლამენტის (დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 6 იანვრის N41 დადგენილებით) მოთხოვნები.

1. განაშენიანების ესთეტიკური პარამეტრების რეგულირება:

- დაუშვებელია შენობა-ნაგებობების სახურავებზე შემდეგი გადახურვის მასალების გამოყენება:

ა) ნებისმიერი ფორმის მოთუთიებული თუნუქი (დაცვითი საფარისა და შეღებვის გარეშე);

ბ) ნებისმიერი ფორმის შიფერი;

გ) ფიქალი (გარდა საკულტო ნაგებობებისა).

- ექსტერიერის ელემენტები და მოწყობილობები/დანადგარები:

- განაშენიანების რეგულირების წესებისა და მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით მოწყობილი საინფორმაციო ან/და სარეკლამო აბრების, წარწერების, ყუთების, ბილბორდების და სხვა მსგავსი ელემენტების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს განთავსების ადგილზე არა/საცხოვრებელი ერთეულის შესაბამისი ფასადის ან/და სახურავის ნაწილის ფართობის 20 %-ს (გარდა შენობა-ნაგებობის ყრუ ფასადისა ან/და მშენებარე შენობა-ნაგებობის ფასადისა);

- სარეცხის საშრობი-გასაფენი, გათბობის, კონდიცირების და სხვა მსგავსი მოწყობილობები/დანადგარები უნდა განთავსდნენ შენობის შიგნით, სპეციალურად გამოყოფილ სათავსებში. მათი არარსებობის შემთხვევაში, დასაშვებია მათი განთავსება ექსტერიერის ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე, ერთიანი, მოწესრიგებული სახით. ასეთ შემთხვევაში, საჭიროა მათი შემოსვა-შენიღბვა დეკორატიული ელემენტებით (ჟალუზი, ეკრანი და სხვა) და მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარის ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემაში გადაწყვეტა. დაუშვებელია ასეთი მოწყობილობა-დანადგარების განთავსება ქუჩის მხარე ფასადზე.

- ანტენები (სატელიტური, რადიო და სხვა) უნდა განთავსდეს სახურავზე. ტექნიკური აუცილებლობის შემთხვევაში დასაშვებია მათი განთავსება შენობის ფასადზე, ვიზუალურად ნაკლებად აღქმად ნაწილებზე. დაუშვებელია ასეთი მოწყობილობა-დანადგარების განთავსება ქუჩის მხარე ფასადზე;

- ღიობების დამცავი საშუალებები (ჟალუზების, გისოსების და სხვა) უნდა მოეწყოს ერთიანი პროექტის საფუძველზე, მათი არქიტექტურულ-მხატვრული მხარის ფასადებთან ერთად ერთიან სისტემაში გადაწყვეტით;

- აივნებსა და ტერასებზე - ტენტების / საჩრდილობლების მოწყობა, ფასადის ერთიან სისტემაში გადაწყვეტა;

- სახურავზე მასალების ფერების შერჩევა უნდა მოხდეს იმგვარად, რომ გათვალისწინებულ იქნეს მიმდებარე განაშენიანების დომინანტური, ესთეტიკური თვალსაზრისით ღირებული არქიტექტურული გამომსახველობა;

1. **ტერიტორიის კეთილმოწყობა და გამწვანება**:

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

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

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

IV. ზოგადი მითითებები და რეკომენდაციები

-

1. **1. არქიტექტურულ პროექტში გათვალისწინებული იქნეს**:

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

იანვრის #41 დადგენილება ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა–ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“–ს დამტკიცების თაობაზე. ამ დადგენილების მოქმედება ვრცელდება კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრულ III, IV კლასს დაქვემდებარებული შენობებისა და ნაგებობების დაგეგმარებაზე და მშენებლობაზე (რომლის მოთხოვნებიც გათვალისწინებულ იქნეს საჭიროებისამებრ)

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

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

1. **2. მშენებლობის ნებართვის მისაღებად წარმოსადგენ დოკუმენტაციაში გათვალისწინებული იქნეს**:

- მესაკუთრის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებაზე;
- არსებობის შემთხვევაში იპოთეკარის შესაბამისი ფორმით დამოწმებული თანხმობა, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ განვითარებაზე;
    - მშენებლობის ორგანიზების პროექტის მშენებლობის განხორციელების კალენდარული გრაფიკი, მშენებლობის ეტაპების ხანგრძლივობის გათვალისწინებით;
    - მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებლის გადახდა (მოსაკრებლის ოდენობა შეადგენს ახალასაშენებლი ობიექტის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) საანგარიშო ფართობის თითოეული კვადრატული მეტრისთვის 6(ექვსი) ლარს).
    - საინფორმაციო დაფის (ბანერის) შესაბამისად განახლება და ფოტოფიქსაცია (გადაღებული ახლო და შორი მანძილიდან).

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

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

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **01251183616-67**
თარიღი: **28/04/2025**

განმცხადებელი (დაინტერესებული პირი)

განმცხადებელი: ანა გულისაშვილი
პირადი ნომერი: 01005042867
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, პაატა სააკაძის ქუჩა, N 20

განცხადება/ნომენკლატურა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების თაობაზე მერის ბრძანებაში ცვლილება

მოთხოვნის ტექსტი

გთხოვთ, კანონმდებლობისა და წინამდებარე განაცხადით წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად: ა) შეიტანოთ ცვლილება 2024 წლის 2 დეკემბრის #01243373012 დოკუმენტით გაცემულ სპეციალური ზონალურ შეთანხმებაში (მერის ბრძანება ბ01. 012433719, 02/12/2024) და განისაზღვროს - ქალაქ თბილისში, ლომოურის ქუჩა, N3-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.038.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის 84% განთავსება, ნაცვლად 78%-ისა. ბ) საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართების პროცენტული წილი განისაზღვროს შემდეგი პროპორციით: • საცხოვრებელი 84% • საზოგადოებრივი - 16%.

ADDRESS

სპეციალური ზონალური შეთანხმება

თბილისი, 2025



ანა გულისაშვილი

ურბანისტი





საქართველო

თბილისის აპოლონ ქუთათელაძის სახელობის სახელმწიფო სამხატვრო აკადემია

ბაკალავრის დიპლომი

TSAA № 001801

არქიტექტურის

მაკულატურის 2015 წლის 04 აგვისტოს № 47

გადაწყვეტილებით ანა გულისაშვილს მიენიჭა

არქიტექტურის

ბაკალავრის აკადემიური ხარისხი.

დეკანი Dean ნოდარ ამაშუკელი Nodar Amashukeli

რექტორი Rector გიორგი გუგუშვილი George Gugushvili

თბილისი TBILISI 15 12 2015 რიცხვი/day თვე/month წელი/year

GEORGIA

APOLLON KUTATELADZE TBILISI STATE ACADEMY OF ART

BACHELOR'S DIPLOMA

TSAA № 001801

By Decision № 47 of 04 August 2015 of the Faculty of

Architecture

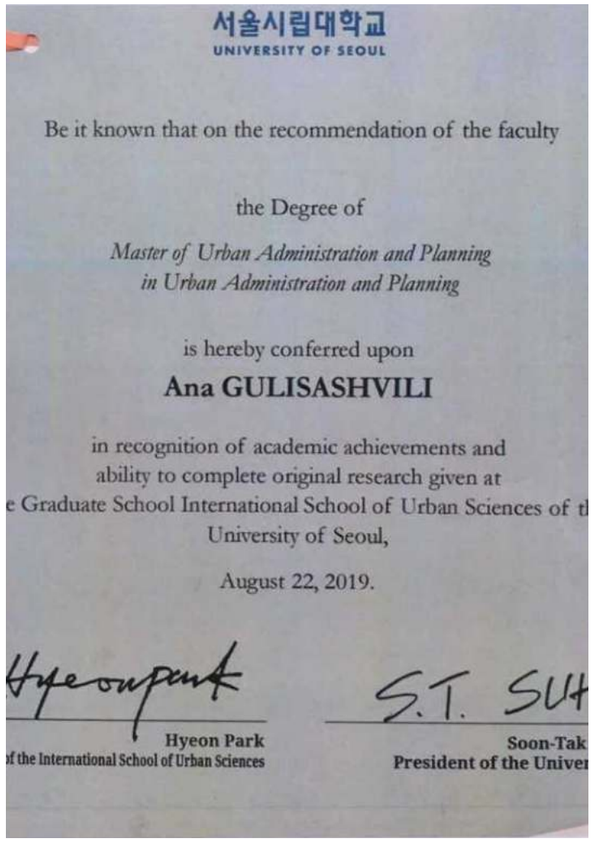
Ana Gulisashvili

was awarded the Degree of Bachelor of

Architecture.

L.S. Seal

სარეგისტრაციო № REGISTRATION 000 823



서울시립대학교
UNIVERSITY OF SEOUL

Be it known that on the recommendation of the faculty

the Degree of

Master of Urban Administration and Planning
in Urban Administration and Planning

is hereby conferred upon

Ana GULISASHVILI

in recognition of academic achievements and
ability to complete original research given at
e Graduate School International School of Urban Sciences of t
University of Seoul,

August 22, 2019.

Hyeon Park
f the International School of Urban Sciences

S.T. SU
Soon-Tak
President of the Univer



სეულის უნივერსიტეტი

ურბანული მეცნიერებების საერთაშორისო სკოლის

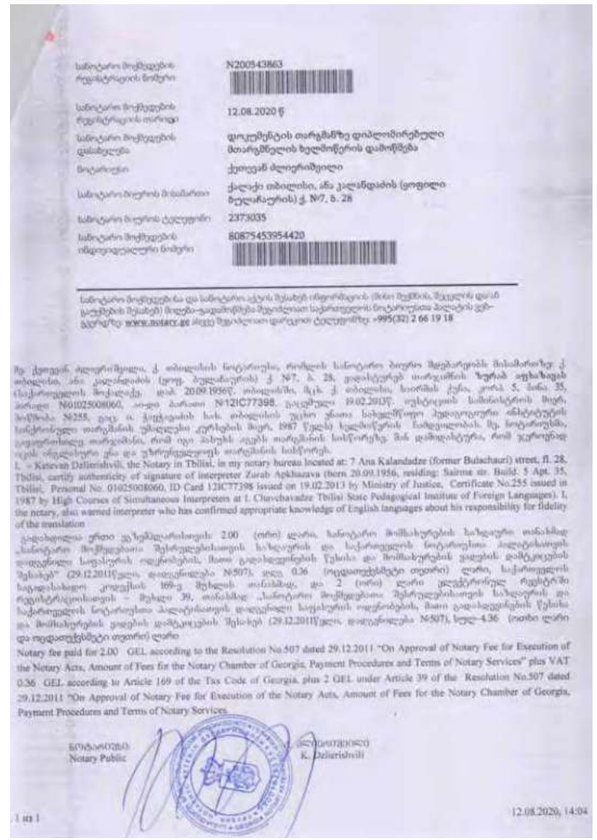
ადასტურებს, რომ ანა გულისაშვილმა

2019 წლის 22 აგვისტო

ჰეონ პარკი
ურბანული მეცნიერებების
საერთაშორისო სკოლის დეკანი

სუნ ტაკ სუ
უნივერსიტეტის პრეზიდენტი

თარგმანი შეესაბამება ორიგინალს



სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის ნომერი N200543863

სანოტარო მოქმედების რეგისტრაციის თარიღი 12.08.2020 წ

სანოტარო მოქმედების დასახელება დოკუმენტის თარგმანზე დიპლომირებული მთარგმნელის ხელმოწერის დამოწმება

მოქალაქე ქეთევან ძლიერიშვილი

სანოტარო ბიუროს მისამართი ქალაქი თბილისი, ანა კალანდაძის (ყოფილი ბულაჩაურის) ქ. N7, ს. 28

სანოტარო ბიუროს ტელეფონი 2373035

სანოტარო მოქმედების იდენტიფიკაციური ნომერი 80875453954420

სანოტარო მოქმედება და სანოტარო აქტის შესახებ ინფორმაცია (მისი შემოწმება, შეკვლის დამოწმების შესახებ მოქმედებებსა შეიძლებოდა საქართველოს ნოტარიულ პალატის ვებ-გვერდზე www.notary.ge ასევე შესაძლოა დარეკოთ ტელეფონზე +995(32) 2 66 19 18

ზე ქეთევან ძლიერიშვილი, ქ. თბილისის ნოტარიუსი, რომლის სანოტარო ბიურო მდებარეობს მისამართზე: ქ. თბილისი, ანა კალანდაძის (ყოფ. ბულაჩაურის) ქ N7, ს. 28, დედისეული სახელით ზურაბ აფხაზავის ხელმოწერის ნოტარიულად დამოწმების შესახებ, დამ 20.09.1956წ. თბილისში, მცხ. ქ. თბილისი, ხაირის ქუჩა, კორპ. 5, ბინა 35, პირადი N61025008060, ამოდ პირადი N12IC77398, გაცემული 19.02.2013წ. იუსტიციის სამინისტროს მიერ, პოლხაზი №255, გაც. ა. წულუკიძის სახ. თბილისის უცხო ენათა სახელმწიფო პედაგოგიური ინსტიტუტის სინქრონული თარგმნის უმაღლესი კურსების მიერ, 1987 წელს სელმწიფის ნაშრომისას. მე, ნოტარიუსმა, გავაფრთხილე თარგმანი, რომ იგი პასუხს აგებს თარგმანის სისწორეზე. მან დამიდასტურა, რომ ჯეროვნად იცის ინგლისური ენა და უზრუნველყოფილ თარგმანის სისწორეს.

I, – Ketevan Dalierishvili, the Notary in Tbilisi, in my notary bureau located at: 7 Ana Kalandadze (former Bulachauri) street, fl. 28, Tbilisi, certify authenticity of signature of interpreter Zurab Apkhazava (born 20.09.1956, residing: Sairme str. Build: 5 Apt. 35, Tbilisi, Personal No. 01025008060, ID Card 12IC77398 issued on 19.02.2013 by Ministry of Justice. Certificate No.255 issued in 1987 by High Courses of Simultaneous Interpreters at I. Chavchavadze Tbilisi State Pedagogical Institute of Foreign Languages). I, the notary, also warned interpreter who has confirmed appropriate knowledge of English languages about his responsibility for fidelity of the translation

გადახდილია ერთი ას ნოტარიალური 2.00 (ორი) ლარი, სანოტარო მოსაკრებლის საზღაური თანახმად „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიალთა პალატისათვის გადმოსაცემი სავალდებულო ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მოსაკრებლის ვადების დამტკიცების შესახებ" (29.12.2011წელის დადგენილება N507), კერძ. 0.36 (ოცდათექვსმეტი თეთრი) ლარი, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 169-ე მუხლის თანახმად, და 2 (ორი) ლარი გადგენილ რეგისტრაციო რეგისტრაციისთვის - მუხლი 39, თანახმად „სანოტარო მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის და საქართველოს ნოტარიალთა პალატისათვის დადგენილი სავალდებულო ოდენობების, მათი გადახდევინების წესისა და მოსაკრებლის ვადების დამტკიცების შესახებ (29.12.2011წელის დადგენილება N507), სულ 4.36 (ოთხი ლარი და ოცდათექვსმეტი თეთრი) ლარი

Notary fee paid for 2.00 GEL according to the Resolution No.507 dated 29.12.2011 "On Approval of Notary Fee for Execution of the Notary Acts, Amount of Fees for the Notary Chamber of Georgia, Payment Procedures and Terms of Notary Services" plus VAT 0.36 GEL according to Article 169 of the Tax Code of Georgia, plus 2 GEL under Article 39 of the Resolution No.507 dated 29.12.2011 "On Approval of Notary Fee for Execution of the Notary Acts, Amount of Fees for the Notary Chamber of Georgia, Payment Procedures and Terms of Notary Services

ნოტარიუსი Notary Public ქ. დალიერაშვილი K. Dalierishvili

1 из 1 12.08.2020, 14:04



სატიტულო ინფორმაცია

პროექტი:

სპეციალური ზონალური შეთანხმება
საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანინულების სახეობა
(მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი)

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ნიკო ლომოურის ქუჩა
(ს/კ 01.17.01.038.023)

დამკვეთი:

შპს “შპს რივერ ინვესტი”
ს/კ 405637967
მისამართი: საქართველო, თბილისი
პანკისის ქუჩა #3ა, ბინა 6

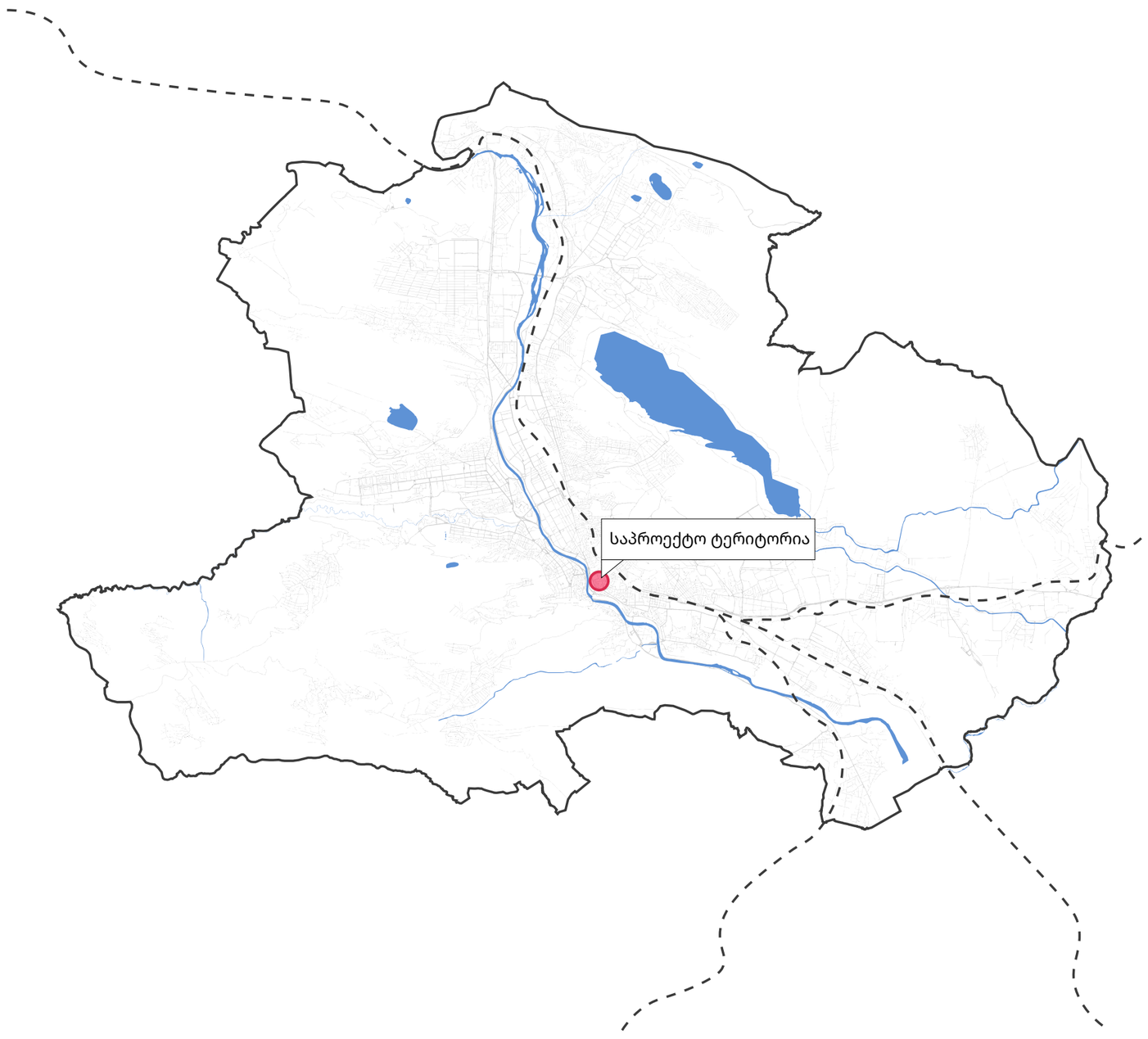
შემსრულებელი:

ანა გულისაშვილი | პ/ნ 01005042867

ADDRESS

სარჩევი

1. საპროექტო ტერიტორია ქალაქის კონტექსტში
2. სიტუაციური უკა
3. ამონაწერი და საკადასტრო გეგემა
4. ტოპოგრაფიული რუკა
5. განმარტებითი ბარათი
6. დრონის ფოტოები
7. არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოამასალა
8. ორთოფოტო (2014 წ)
9. ორთოფოტო (2020 წ)
10. ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება
11. ფუნქციური ზონირება
11. შეზღუდვის და დაცვის ზონები
12. კულტურული მემკვიდრეობის სინთეზური რუკა
13. საკსადასტრო ნაკვეთები საკუთრების ფორმის მიხედვით
14. სართულიანობის რუკა
15. ფუნქციების ანალიზი
16. შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტები და მშენებლობის ნებართვები
17. წინასწარ შეთანხმებული ესკიზი
18. კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს ოქმი
19. ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა
20. ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა



ნახაზის დასახელება

საპროექტო ტერიტორია ქალაქის კონტექსტში

შენიშვნა

- თბილისის საზღვარი
- რკინიგზა
- ჰიდროგრაფია
- ქუჩათა ქსელი
- საპროექტო ტერიტორია

დამკვეთი

შპს "რივერ ინვესტი" (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

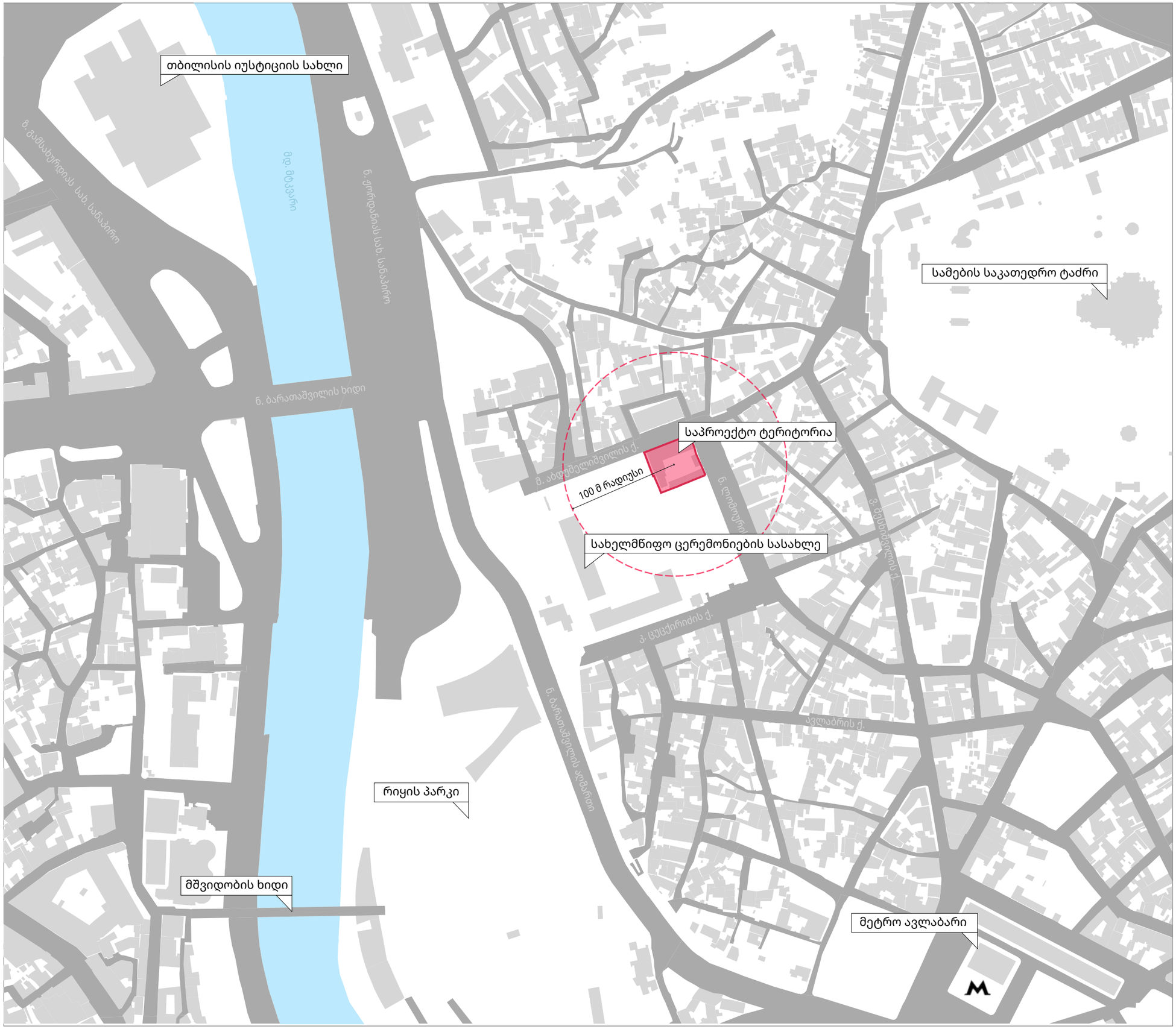
ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

სიტუაციური რუკა

შენიშვნა

- საპროექტო არეალი
- ქუჩა, გზა
- შენობა-ნაგებობა
- საკვლევი არეალი (100 მ რაიდუსი)

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N

N 01.17.01.038.023

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882024987112 - 02/07/2024 16:26:20

მომზადების თარიღი
10/07/2024 14:39:28

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	ისანი		
01	**17**	**01**	**038/023**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა ლომაურის , N 3-ის მიმდებარედ

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაშუსტებული ფართობი: 1424.00 კვ.მ.
ნაკვეთის ნინა ნომერი:**01.17.01.038.003; 01.17.01.038.012;**
შენობა-ნაგებობის ჩაშონათვალი:N1; N2; N3; N4; N5; N6; N7; N8; N9; N10; N11 ელ. ქვესადგური N5205

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882024987060 , თარიღი 02/07/2024 16:21:11
უფლების რეგისტრაციის თარიღი 10/07/2024

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ქონების გაცვლის ხელშეკრულებაზე N240303351 , დაშოწმების თარიღი:13/03/2024 ,ნოტარიუსი ლუიზა ცხადაძე
- ხელშეკრულება უძრავი ქონების საზოგადოების კაპიტალში შეტანის შესახებ , დამოწმების თარიღი:09/01/2024 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო
- უძრავი ქონების გაცვლის ხელშეკრულებაზე N240297076 , დაშოწმების თარიღი:12/03/2024 ,ნოტარიუსი ლუიზა ცხადაძე

მესაკუთრეები:
შპს რივერ ინვესტი , ID ნომერი:405637967

მესაკუთრე:
შპს რივერ ინვესტი

აღნერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:
რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882024987060 თარიღი 02/07/2024 16:21:11

შოშავალი მესაკუთრე: სააქციო საზოგადოება თელასი 202052580;
საგანი:შინის გაერთიანების შედეგად 50 კვ.მ. ასაშენებელი შენობის -1 სართულზე.;

უძრავი ქონების გაცვლის ხელშეკრულებაზე , N240303351 , გაფორმების თარიღი:13/03/2024 ,ნოტარიუსი ლუიზა ცხადაძე ,

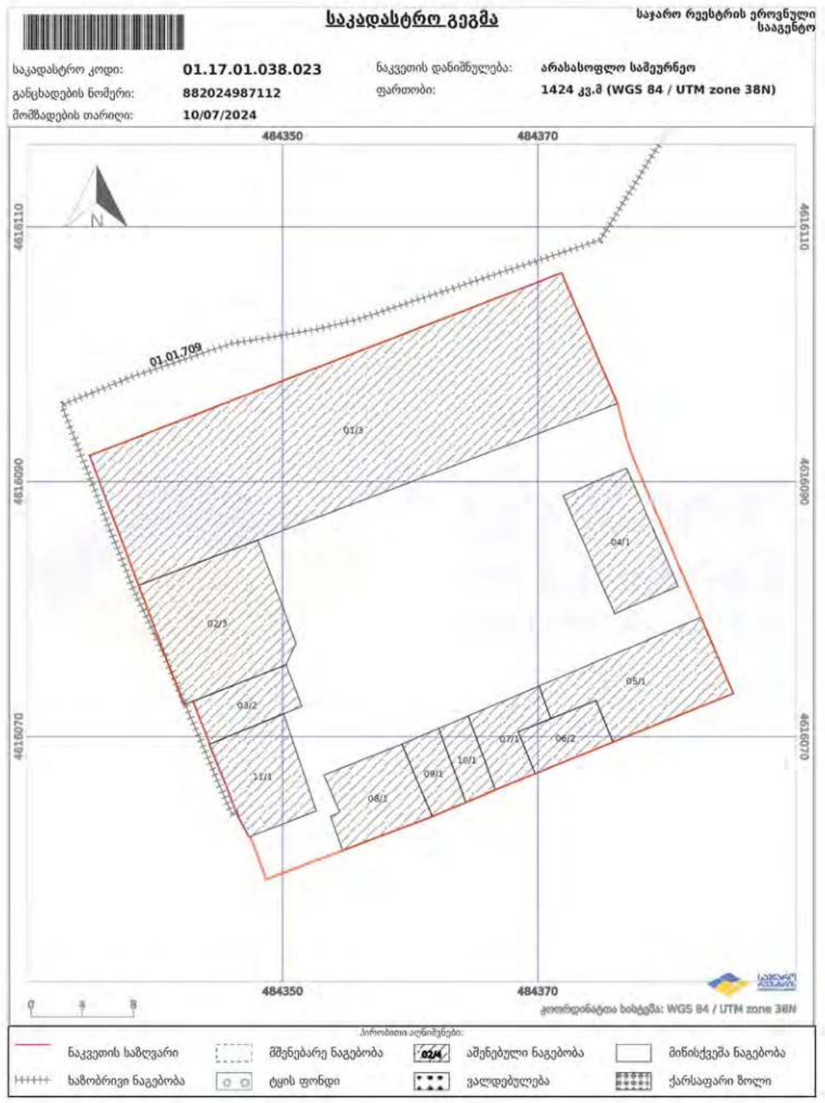
უძრავი ქონების გაცვლის ხელშეკრულებაზე , N240297076 , გაფორმების თარიღი:12/03/2024 ,ნოტარიუსი ლუიზა ცხადაძე ,

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 10/07/2024

გადდა/აკრძალვა:
რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:
რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის მიერ არაამქარული საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონებისაქციის მიწოდებით ნამეტი შეშოსავლის მიღება მემხმევებაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარედგინოს დეკლარაცია სამეწარმეო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს გულისხმი სამეწარმეო გადასახადი.



საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო: ქ. თბილისი, ვახტანგ გორგასლის ქუჩა, 22; ტელ: (995 32) 2 25 15 28; http://napr.gov.ge

ნახაზის დასახელება

ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა

შენიშვნა

წყარო: NAPR ელექტრონული რუკა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

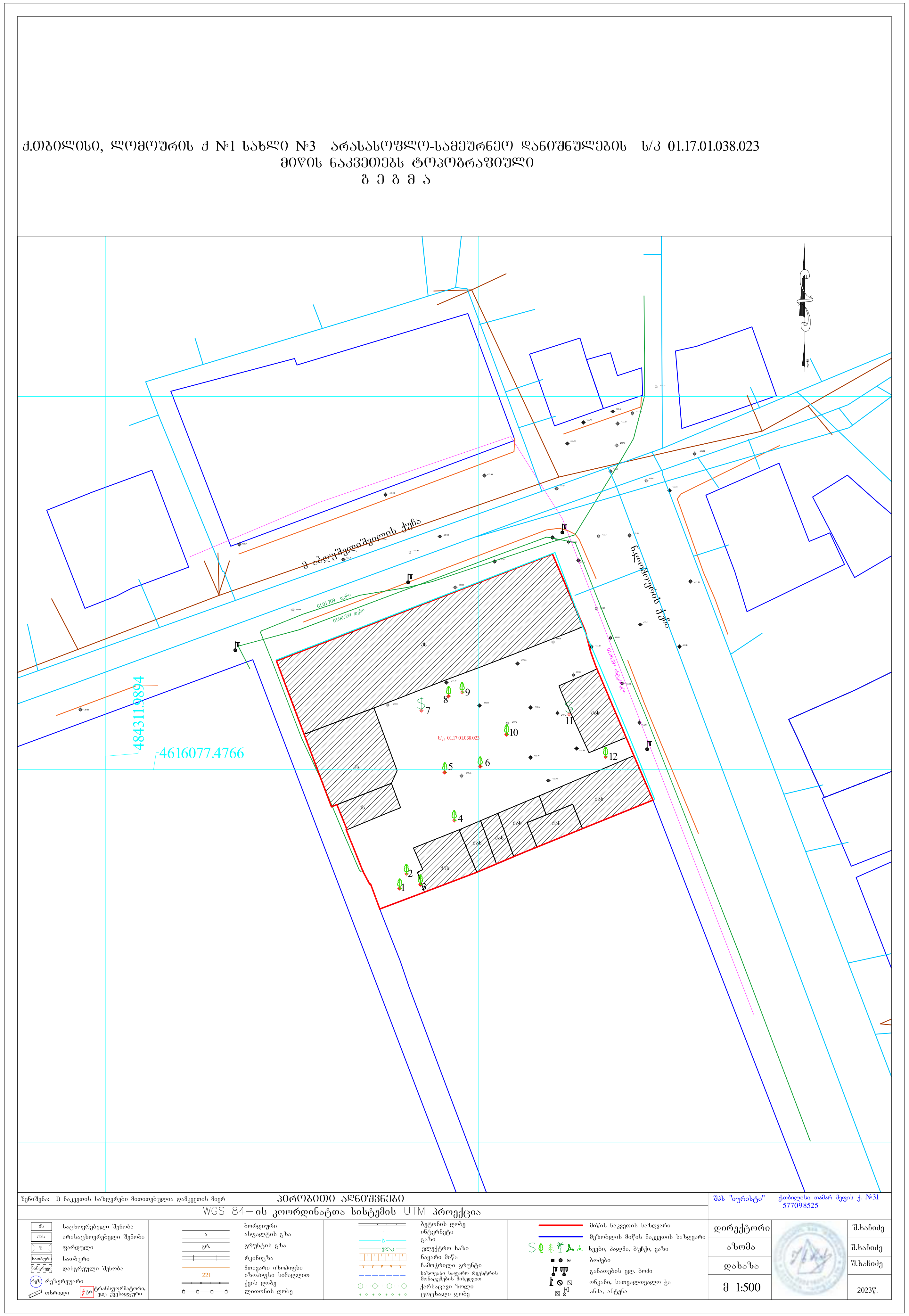
ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

ტოპოგრაფიული რუკა

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს "რივერ ინვესტი" (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს შპს „რივერ ინვესტის“ (ს/კ 405637967) კერძო საკუთრებაში არსებულ 1424 კვ.მ-ის მიწის ნაკვეთს (ს/კ 01.17.01.038.023), რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, ნ.ლომოურის ქუჩისა და მ. აბდუშელიშვილის ქუჩების კვეთაზე. აღნიშნულ ტერიტორიაზე დამკვეთის სურვილით იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება. ამჟამად, ტერიტორიაზე განთავსებულია საბჭოთა პერიოდის სტალინური სტილის ნაკლებად მნიშვნელოვანი ოთხსართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

აღსანიშნავია რომ, სამსახუხრის მიერ 2023 წლის 07 მარტის AR1952749 განცხადების საფუძველზე, 29/05/2023 წლის № 6481237 ბრძანებით 01.17.01.038.012 საკადასტრო ერთეულზე გაიცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები სასტუმროს განთავსების მიზნით.

საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა (საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-2). საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 -ში (სსზ-2) 14-39 დადგენილების დანართის მე-7 პუნქტის შესაბამისად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვებს სახეობას, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. აქედან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში (გაპში) ცვილების შეტანისათვის, პირველ რიგში საჭიროა სპეციალური ზონალური შეთანხმების მიღება, რა მიზნითაც მომზადდა ქალაქგეგმარებითი კვლევა და დასაბუთება.

საწყის ეტაპზე, საპროექტო ტერიტორიიდან 100 მეტრის რადიუსში მიწის ნაკვეთისთვის განისაზღვრა პირობითი საკვლევი არეალი - სადაც ჩატარდა როგორც ფიზიკური გარემოს, ისე დოკუმენტური და უფლებრივი გარემოს კვლევები.

საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილო-დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება მ. აბდუშელიშვილის ქუჩა, ჩრდილო-აღმოსავლეთის მხრიდან ნ.ლომოურის ქუჩა, სამხრეთ-დასავლეთით მდებარეობს სახელმწიფო ცერემონიების სასახლე (ყოფილი პრეზიდენტის სასახლე), სამხრეთ-აღმოსავლეთის მხრიდან კი საპროექტო ტერიტორიას ესაზღვრება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მფლობელობაში არსებული თავისუფალი ტერიტორია.
საპროექტო ტერიტორია მეტრო ავლაბრიდან დაშრებულია 500 მეტრით, ხოლო ბარათაშილის ხიდიდან - 300 მეტრით. აღსანიშნავია, რომ ბარათაშვილი-ავლაბარი-ქეთევან წამებულის ქუჩა მოქცეულია თბილისის სატრანზიტო ქსელის (TBT) არეალში, შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიას კარგი მისაწვდომობა აქვს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ორ მთავარ სატრანზიტო კორიდორთან (მეტრო და TBT). ასევე მიმდებარე არეალებზე, ველო ქსელის კონცეფციით, გათვალისწინებულია ველო ბილიკების მოწყობაც. რაც შეეხება კერძო ავტომობილით მისაწვდომობას, ტერიტორიაზე ვხვდებით/ვტოვებთ სხვადასხვა მხრიდან - როგორც მეტრო ავლაბრის, ისე სამების საკათედრო ტაძრის მხრიდან და ასევე, ე. ახვლედიანის აღმართიდან.

საპროექტო ტერიტორიაზე და მის მომიჯნავე ნაკვეთებზე (ყოფ. პრეზიდენტიც სასახლის ჩათვლით) ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2), თუმცა აღსანიშნავია, რომ დანარჩენ კვარტლებზე და მიმდებარე ტერიტორიებზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5).

სივრცით-გეგმარებითი შეზღუდვების მხრივ, ტერიტორია გამოირჩევა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების სიმრავლით, და შესაბამისად მთლიანი არეალი მოყოლილია ისტორიული განაშენიანების დაცვის მკაცრ ზონაში. ასევე, ვრცელდება ძეგლების ინდივიდუალური დამცავი ზონების - ფიზიკური და ვიზუალური დაცვის არეალები. გეოსაფრთხეების მხრივ, ტერიტორია დაბალი საფრთხის შემცველია (Tas.ge). ვრცელდება ჯიხურების აკრძლვის არეალი.

სივრცით-ფუნქციური თვალსაზრისით, საკვლევ არეალში უმეტესად გვხვდება კერძ საკუთრებაში არსებული (მათ შორის კერძო თანასაკუთრებაში ან/და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საკუთრებაში) არსებული საკადასტრო ნაკვეთები. ასევე გვხვდება იურიდიული პირების (შპს) , მუნიციპალური და სახელმწიფოს საკუთრეაში არსებული ტერიტორეიბიც. ნაკვეთების უმეტესობაზე განთავსბეულია საცხოვრებელი და სასტუმროს (მათ შორის საოჯახო სასტუმრო) ფუნქციის შენობები და მათი დამხმარე ნაგებობები. სართულიანობა საშუალოდ 2-3 სართული და არ აღემატება 5 სართულს. უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიის მოპირდაპირე მხარეს მ. აბდუშელიშვილის ქუჩის პარალელურად, განთავსებულია 5 სართულიანი ახალ აშენებული სასტუმროს შენობა. აღსანიშნავია, რომ ამ არეალისთვის განაშენიანების დომინანტს წარმოადგენს ყოფ. პრეზიდენტის სასახლე. საკვლევ არეალში ბოლო დროს შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტებისა და მშენებლობის ნებართვების ანალიზმა აჩვენა, რომ ახალი დეველოპმენტის მხრივ აქტიური კვარტალია, იმის გათვალისწინებით რომ მდებარეობს ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოში. გვხვდება რამდენიმე ესკიზის წინასწარი შეთანხმება, და შეთანხმებული პროექტი/ნებართვა - საცხოვრებელი, სასტუმრო და სოფისე ფუნქციებით. სართულიანობა 4-5 სართული.

კომუნალური ინფრასტრუქტურის მხრივ, რამდენადაც საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის განაშენიანებულ არეალში, უზრუნველყოფილია საინჟინრო ქსელებით.

არქიტექტურული კონცეფცია

საპროექტო გადაწყვეტით, როგორც ზემოთ ვახსენეთ. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, რომელიც შედგება ერთი მიწისქვეშა, ოთხი სტანდარტული და მეხუთე შემცირებული სართულისგან.

ვინაიდან ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის მნიშვნელოვან ისტორიულ უბანში, კონცენტრირებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებით და მასზე ვრცელდება შესაბამისი დაცვის ზონები და რეჟიმები, ჩვენ მიერ მომზადდა საპროექტო არეალისთვის ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა, რასაც შემდგომში დაეფუძნა ტერიტორიის განვითარების კონცეფციაც.

კონცეფცია: შენობის განთავსება გადაწყდა ქუჩის პერიმეტრზე, რომ შევსებულიყო ურბანული ქსოვილი და ისტორიულად ჩამოყალიბებული ლომოურის ქუჩას შენარჩუნებოდა მანამდე ჩაფიქრებული საპრეზენტაციო იერსახე. ფასადის გადაწყვეტის ინსპირაციას წარმოადგენს ამ უბნისთვის დამახასიათებელი აგურის შენობები და მათი ხის აივნები, თავისი მოკაზმულობით. მათი პროპორციები გადმოცემულია თანამედროვე ფორმებით. ფუნქცია: პირველი სართული წარმოადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მისაღებს და კომერციულ სივრცეს რომელიც ინტეგრირდება ეზოსთან. მიწისქვეშ განთავსებულია ავტოსადგომი და ტექნიკური ფართები.

პროექტის პირველადი ესკიზური ვარიანტი, წინასწარი შეთანხმების მიზნით, შეტანილ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში (AR11057020, 11.09.2024წ.). საკითხი განიხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ, რომლის გადაწყვეტილების თანახმად (ოქმი N38 (10.10.2024წ.), ამავე განაცხადით მუნიციპალიტეტში წარდგენილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ესკიზურ ვარიანტს მიეცა დადებითი შეფასება.

(დამატებით იხილეთ ალბომში წარმოდგენილი ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა, საბჭოს ოქმი, გადაწყვეტილება და შეთანხმებული არქიტექტურული ესკიზი).

საჯარო და კერძო ინტერესების ბალანსი

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ჩვენი საკუთრების ტერიტორიაზე არ უპირისპირდება საჯარო ინტერესებს და არ გააუარესებს ტერიტორიის განაშენიანების ხასიათს. აღნიშნულის საპირისპიროდ, ჩვენ მიერ იგეგმება ისეთი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, რომლის არქიტექტურულ-მხატვრული გადაწყვეტა ესთეტიკურად გაუმჯობესებს ქუჩის იერსახეს, დამატებით ღირებულებას შესძენს ისტორიულ უბანს და ჰარმონიულად ჩაეწერება ურბანულ ქსოვილში. ამასთან შეცვლის ძველი, დეპრესიული და უფუნქციო შენობით დატვირთულ გარემოს და გააჯანსააღებს მას.

ნახაზის დასახელება

განმარტებითი ბარათი

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი,
ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ
(ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება.
საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური
დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

განმარტებითი ბარათი

ცვლილების მიზეზი და მოთხოვნა

ცვლილება განპირობებულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 17 მარტის № 7414847 გადაწყვეტილებაში (AR11072036) დაფიქსირებული ხარვეზით რაც გულისხმობს ფართების დათვლის მეთოდოლოგიაში განსხვავებას. აღნიშნულის საფუძველზე, დაზუსტდა ფუნქციები საერთო ფართობის მიხედვით (არქიტექტურის სამსახურის მოთხოვნის შესაბამისად) და პროცენტული გადანაწილება შეადგენს - საცხოვრებელი ფუნქცია 84%, ხოლო საზოგადოებრივი ფუნქცია 16%.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით და ვინაიდან, მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებს საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებას სსზ-2 ში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულის 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების დანართის მე-7 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, 16’ (პრიმა) მუხლის და 22-ე მუხლების საფუძველზე, გთხოვთ:

ა) შეიტანოთ ცვლილება 2024 წლის 2 დეკემბრის #01243373012 დოკუმენტით გაცემულ სპეციალური ზონალურ შეთანხმებაში (მერის ბრძანება ბ01. 012433719, 02/12/2024) და განისაზღვროს - ქალაქ თბილისში, ლომოურის ქუჩა, N3-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.038.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის 84% განთავსება, ნაცვლად 78%-ისა.

ბ) საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართების პროცენტული წილი განისაზღვროს შემდეგი პროპორციით:
- საცხოვრებელი 84%
- საზოგადოებრივი - 16%.

ნახაზის დასახელება

განმარტებითი ბარათი

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3



ფუნქციური ზონები	
ტერიტორია კვმ	დასახელება
2908 კვმ	საცხოვრებელი
569 კვმ	საკომერციო
3472 კვმ	

საკადასტრო კოდი	01.17.01.038.023	
მიწის ნაკვეთის ფართობი(მ²)	1424	კვმ
კ1 (მ²)	0.6	844.7
კ2 (მ²)	2.9	4162.9
კ3(მ²)	0.3	387.1

GBA	კვ.მ	კვ.მ	ნიშნული	ფუნქცია
Floor # / Block #	საცხოვრებელი	საზაფხულო(აივანი)	სიმაღლე(-+)	
(-1)სართული			-3.23	ავტოსადგომი
1 სართული	559.1	9.5	0.00	კომერციული
2 სართული	656.9	79.9	4.42	საცხოვრებელი
3 სართული	656.4	82.8	7.82	საცხოვრებელი
4 სართული	654.8	82.8	11.22	საცხოვრებელი
5 სართული	554.4	134.8	14.79	საცხოვრებელი
სახურავი				
სახურავზე გასასვლელი				
ჯამი	3,081.6	389.8		

K2 - ათვლის კოეფიციენტი	K2 - ათვლის კოეფიციენტის მონიშვნა	
1		3,081.6
1		389.8

კომერციულის და საცხოვრებლის თანაფარდობა	
ფართის ტიპი	ფართის მოცულობა კვ/მ
საცხოვრებელი	2,902.8
კომერციული	568.6

ნახაზის დასახელება

კ-2 კოეფიციენტის დათვლა და ფუნქციების თანაფარდობა (კორექტირებული)

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს "რივერ ინვესტი" (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

ბრძანება№01.012433719
თარიღი:02/12/2024

ქალაქ თბილისში, ლომაურის ჭუჭა, N3-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საგადასტრო კოდი: N01.17.01.038.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (78%-ის) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N0124326903-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებული დასკვნის საფუძველზე,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ:

1. ქალაქ თბილისში, ლომაურის ჭუჭა, N3-ის მიმდებარედ არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საგადასტრო კოდი: N01.17.01.038.023) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (78%-ის) განთავსების მიზნით, გაიცეს სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება.

2. წინამდებარე ბრძანების მოქმედების ვადაა გამოცემიდან 2 (ორი) წელი.

3. წინამდებარე ბრძანება განხილულ იქნას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს მიერ N0124326903-67 განცხადებასთან დაკავშირებით მომზადებულ დასკვნასთან ერთად.

4. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერის პირველ მოადგილეს (ვიცე - მერს) ირაკლი ხმალაძეს.

5. ამ ბრძანების გასაჩივრება, დაინტერესებული მხარის მიერ, შესაძლებელია მისთვის ბრძანების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში, თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი, №64), საქართველოს განონმდებლობით დადგენილი წესით.

გახა გალაძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

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

წერილის ნომერი: **დ16.01243374**
თარიღი: **02/12/2024**

დასკვნა

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემის თაობაზე

შედეგი:	თანხმობა
განაცხადი	
განცხადების ნომერი:	0124326903-67
განცხადების თარიღი:	21/11/2024
ნომენკლატურა :	სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება / საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა
მიწის ნაკვეთ(ებ)ი/ობიექტ(ებ)ი	
საგადასტრო კოდი :	01.17.01.038.023
მისამართი :	ქალაქი თბილისი , ჭუჭა ლომაურის , N 3-ის მიმდებარედ
მესაკუთრეები :	
განმცხადებელი-დამკვეთი	
განმცხადებელი :	ანა გულისაშვილი
პირადი ნომერი :	01005042867
მისამართი :	საქართველო, ქალაქი თბილისი, პაატა საკაძის ქუჭა, N 20
დამკვეთის ინფორმაცია :	
დამკვეთ(ებ)ის სახელი და გვარი :	თამარ გამგონეიშვილი
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	
ტერიტორიის გამოყენების სახეობა :	საზოგადოებრივ-საქმიანი
კ2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი :	3803.8
მოთხოვნის შინაარსი :	

ნახაზის დასახელება

განმარტებითი ბარათი

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

მოთხოვნის ტექსტი :	გთხოვთ, კანონმდებლობისა და წინამდებარე განაცხადით წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისად: ა) გასცეთ სპეციალური ზონალური შეთანხმება იმ მიწით, რომ 01.17.01.038.023 საკადასტრო ერთეულზე (სზზ-2) დაშვებულ იქნას მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, ბ) საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართების პროცენტული წილი განისაზღვროს შემდეგი პროპორციით: • საცხოვრებელი 78% • საზოგადოებრივი - 22%. გ) ამასთან, გთხოვთ, გაითვალისწინოთ, რომ ვინაიდან საპროექტო არეალი მდებარეობს ისტორიული დაცვის მკაცრ ზონაში, და კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს რეგიმენდაციით შეთანხმებული ესკიზური პროექტით, ჩვენ მიერ ვერ ხერხდება ზონისთვის დადგენილი გ-2 კოეფიციენტის (4.6) სრულად ათვისება, საჭიროა ათვისებული კოეფიციენტის შესაბამისი დაშვებული პროცენტულობის გათვალისწინებით. კერძოდ, ჩვენ მიერ მოთხოვნილ 78% საცხოვრებელ ფუნქციას გამოაკლდეს ზონისთვის დასაშვები საცხოვრებელი ფუნქციის 25% და მაკომპენსირებელი თანხა დაანგარიშდეს შესაბამისად დარჩენილი ფუნქციის ფართის %-სთვის, ათვისებული კოეფიციენტის შესაბამისი და არა ზონისთვის დადგენილი 4.6-ის მიხედვით, რაც გამოიანგარიშება შემდეგი სახით: არსებული მიწა: 1424.0 კვ.მ გ2 კოეფიციენტის სახგარიშო ფართი: 6550.0 კვ.მ საცხოვრებლის წილი: 25 % 1637.5 კვ.მ საზოგადოებრივი წილი: 75 % 4912.5 კვ.მ ათვისებული გ2: 3803.8 კვ.მ საიდანაც საზოგადოებრივი წილი არის 22 % ხოლო საცხოვრებელი 78 % შესაბამისად, 78% -ის მოცულობაში (კვ.მ) აისახება როგორც 2967 კვ.მ.. საიდანც 1637.5 არის საცხოვრებელი. შესაბამისად, ფუნქციის პროცენტულობის ცვლილებების შედეგად 4% ი -ის ვომპენსირების დაანგარიშება უნდა მოხდეს 1329.5 კვ.მ ფართიდან, რაც შეადგენს 53.18 კვ.მ-ს.
განმარტებითი ბარათის ტექსტი :	სასტუმრო და სოფისე ფუნქციებით. სართულიანობა 4-5 სართული. კომუნალური ინფრასტრუქტურის მხრივ, რამდენადაც საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის განაშენიანებულ არეალში, უზრუნველყოფილია სანიტინრო წესებით. არქიტექტურული კონცეფცია საპროექტო გადაწყვეტით. როგორც ზემოთ ვახსენეთ. ალნიშნულ მიწის ნაკვეთზე იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, რომელიც შედგება ერთი მიწისქვეშა, ოთხი სტანდარტული და მეხუთე შემცირებული სართულისგან. ვინაიდან ტერიტორია მდებარეობს ქალაქის მნიშვნელოვან ისტორიულ უბანში, კონცეტრირებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებით და მასზე ვრცელდება შესაბამისი დაცვის ზონები და რეჟიმები, ჩვენ მიერ მომზადდა საპროექტო არეალისთვის ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა, რასაც შემდგომში დაეფუძნა ტერიტორიის განვითარების კონცეფციაც. კონცეფცია: შენობის განთავსება გადაწყდა ქუჩის პერიმეტრზე, რომ შეძლებულიყო ურბანული ქსოვილი და ისტორიულად ჩამოყალიბებული ღიმოურის ქუჩას შენარჩუნებოდა მანამდე ჩაფიქრებული საპრეზენტაციო იერსახე. ფასადის გადაწყვეტის ინსპირაციას წარმოადგენს ამ უბნისთვის დამახასიათებელი აჟურის შენობები და მათი ხის აივნები, თავისი მოკაზმულობით. მათი პროპორციები გადმოცემულია თანამედროვე ფორმებით. ფუნქცია: პირველი სართული წარმოადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მისაღებს და ჯომარდიულ ხივრცეს რომელიც ინტეგრირდება ეზოსთან. მიწისქვეშ განთავსებულია ავტოსადგომი და ტექნიკური ფართები. პროექტის პირველადი ესკიზური ვარიანტი, წინასწარი შეთანხმების მიზნით, შეტანილ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში (AR11057020, 11.09.2024წ.). საკითხი განხილა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭომ, რომლის გადაწყვეტილების თანახმად (ოქმი N38 (10.10.2024წ.), ამად განაცხადი მუნიციპალიტეტში წარდგენილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ესკიზურ ვარიანტს მიეცა დადებითი შეფასება. (დამატებით ინსიეთ ალბომში წარმოდგენილი ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა, საბჭოს ოქმი, გადაწყვეტილება და შეთანხმებული არქიტექტურული ესკიზი). საჯარო და კერძო ინტერესების ბალანსი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ჩვენი საკუთრების ტერიტორიაზე არ უპირისპირდება საჯარო ინტერესებს და არ გააუარესებს ტერიტორიის განაშენიანების ხასიათს. აღნიშნულის საპირისპიროდ, ჩვენ მიერ იგეგმება ისეთი საცხოვრებელი კომპლექსის მშენებლობა, რომლის არქიტექტურულ-მხატვრული გადაწყვეტა ესთეტიკურად გააუმჯობესებს ქუჩის იერსახეს, დამატებით ღირებულებას შესძენს ისტორიულ უბანს და ჯარმონიულად ჩაეწერება ურბანულ ქსოვილში. ამასთან შეცვლის ძველი. დეპრესიული და უფუნქციო შენობით დატვირთული გარემოს და გააფხსნაღეტს მას. მოთხოვნა ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით და ვინაიდან, მოქმედი კანონმდებლობა ითვალისწინებს საცხოვრებელი ფუნქციის დასაშვები პროცენტულობის გადამეტებას სსზ-2 ში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულის 2016 წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილების დანართის მე9ოდე პუნქტის „ბ" ქვეპუნქტის. 16 პრიმა მუხლის და 22-ე მუხლების საფუძველზე. გთხოვთ: ა) გასცეთ სპეციალური ზონალური შეთანხმება იმ მიზნით, რომ 01.17.01.038.023 საკადასტრო ერთეულზე (სზზ-2) დაშვებულ იქნას მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, ბ) საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი დანიშნულების ფართების პროცენტული წილი განისაზღვროს შემდეგი პროპორციით: • საცხოვრებელი 78% • საზოგადოებრივი - 22%. გ) ამასთან, გთხოვთ, გაითვალისწინოთ, რომ ვინაიდან საპროექტო არეალი მდებარეობს ისტორიული დაცვის მკაცრ ზონაში, და კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს რეკომენდაციით შეთანხმებული ესკიზური პროექტით, ჩვენ მიერ ვერ ხერხდება ზონისთვის დადგენილი გ-2 კოეფიციენტის (4.6) სრულად ათვისება, საჭიროა ათვისებული კოეფიციენტის შესაბამისი დაშვებული პროცენტულობის გათვალისწინებით. კერძოდ, ჩვენ მიერ მოთხოვნილ 78% საცხოვრებელ ფუნქციას გამოაკლდეს ზონისთვის დასაშვები საცხოვრებელი ფუნქციის 25% და მაკომპენსირებელი თანხა დაანგარიშდეს შესაბამისად დარჩენილი ფუნქციის ფართის %-სთვის, ათვისებული კოეფიციენტის შესაბამისად და არა ზონისთვის დადგენილი 4.6-ის მიხედვით, რაც გამოიანგარიშება შემდეგი სახით: არსებული მიწა: 1424.0 კვ.მ გ2 კოეფიციენტის სახგარიშო ფართი: 6550.0 კვ.მ საცხოვრებლის წილი: 25 % 1637.5 კვ.მ საზოგადოებრივი წილი: 75 % 4912.5 კვ.მ ათვისებული გ2: 3803.8 კვ.მ საიდანაც საზოგადოებრივი წილი არის 22 % ხოლო საცხოვრებელი 78 % შესაბამისად, 78% -ის მოცულობაში (კვ.მ) აისახება როგორც 2967 კვ.მ.. საიდანც 1637.5 არის საცხოვრებელი. შესაბამისად, ფუნქციის პროცენტულობის ცვლილებების შედეგად 4% ი -ის ვომპენსირების დაანგარიშება უნდა მოხდეს 1329.5 კვ.მ ფართიდან, რაც შეადგენს 53.18 კვ.მ-ს.

განმარტებითი ბარათი :

განმარტებითი ბარათი საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს შპს „რივერ ინვესტის" (ს/კ 405637967) კერძო საკუთრებაში არსებულ 1424 კვ.მ-ის მიწის ნაკვეთს (ს/კ 01.17.01.038.023), რომელიც მდებარეობს ქ. თბილისში, ნ.ღლონტურის ქუჩისა და მ. ამდუშელიშვილის ქუჩების კვეთაზე. აღნიშნულ ტერიტორიაზე დაშვებული სურვილით იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განთავსება. ამჟამად, ტერიტორიაზე განთავსებულია საბჭოთა პერიოდის სტალინური სტილის ნაკლებად მნიშვნელოვანი ოთხსართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. აღსანიშნავია რომ, სამსახურის მიერ 2023 წლის 07 მარტის AR1952749 განცხადების საფუძველზე, 29/05/2023 წლის № 6481237 ბრძანებით 01.17.01.038.012 საკადასტრო ერთეულზე გაიცა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები სასტუმროს განთავსების მიზნით. საპროექტო ტერიტორიაზე ვრცელდება მაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ-საქმიანი ქვეზონა (საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-2). საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 -ში (სზზ-2) 14-39 დადგენილების დანართის მე-7 პუნქტის შესაბამისად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების სგპამონაკლისო დასაშვებს სახეობას, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას. აქედან გამომდინარე, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (გაბარიტები, სიმაღლის შეზღუდვა, მიწის სამშენებლოდ გამოუყენებელი ნაწილის ოდენობა, ეზოს მოწყობა, ავტომობილით მისასვლელის რაოდენობა, ტერიტორიაზე ველოსიპედით/ფეხით გადაადგილების ინფრასტრუქტურა და სხვა) განისაზღვრა ზონალური პირობების საფუძველზე. ნაკვეთის ფართობი 1424 კვ.მ-ია. ნაკვეთის ფორმა მიახლოებით ოთხკუთხედია. ნაკვეთის რელიეფი ბრტყელია. ნაკვეთის ჩრდილოეთ მხრიდან ესაზღვრება ნ.ღლონტურის ქუჩა, სამხრეთ-დასავლეთით ესაზღვრება მ. ამდუშელიშვილის ქუჩა, ჩრდილო-აღმოსავლეთით ესაზღვრება ნ.ღლონტურის ქუჩა, სამხრეთ-დასავლეთით ესაზღვრება მ. ამდუშელიშვილის ქუჩა, ჩრდილო-აღმოსავლეთის მხრიდან ნ.ღლონტურის ქუჩა, სამხრეთ-დასავლეთით მდებარეობს სახელმწიფო ცენტრმოხიების სასახლე (ყოფილი პრეზიდენტის სასახლე), სამხრეთ-აღმოსავლეთის მხრიდან კი საპროექტო ტერიტორიას ესაზღვრება ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მფლობელობაში არსებული თავისუფალი ტერიტორია. საპროექტო ტერიტორია მერე ავლაბრიდან დაშორებულია 500 მეტრით, ხოლო ბარათაშვილის ხიდიდან - 300 მეტრით. აღსანიშნავია, რომ ბარათაშვილი-ავლაბარი-ქეთევან წამებულის ქუჩა მოქცეულია თბილისის საერანზიტო ქსელის (TBT) არეალში. შესაბამისად, საპროექტო ტერიტორიას გარეგი მისაწვდომობა აქვს საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ორ მთავარ სატრანზიტო კორიდორთან (მეტრო და TBT). ასევე მიმდებარე არეალებზე, კერძო ავტომობილით მისაწვდომობას, ტერიტორიაზე ველოსიპედით/ფეხით სხვადასხვა მხრიდან - როგორც მეტრო ავლაბრის, ისე სამების საკათედრო ტაძრის მხრიდან და ასევე, ე. ახვლედიანის აღმართიდან. საპროექტო ტერიტორიაზე და მის მომიჯნავე ნაკვეთებზე (ყოფ. პრეზიდენტის სასახლის ნაგვლით) ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სზზ-2), თუმცა აღსანიშნავია, რომ დანარჩენ კვარტლებზე და მიმდებარე ტერიტორიებზე ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5). სიერცით-გეგმარებითი შეზღუდვების მხრივ. ტერიტორია გამორჩევა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების სიმრავლით, და შესაბამისად მთლიანი არეალი მოყოლილია ისტორიული განაშენიანების დაცვის მკაცრ ზონაში. ასევე, ვრცელდება ძეგლების ინდივიდუალური დამცავი ზონების - ფიზიკური და ვიზუალური დაცვის არეალები. გეოსაფრთხეების მხრივ, ტერიტორია დაბალი საფრთხის შემცველია (Tas.ge). ვრცელდება ჯიხურების აკრძალვის არეალი. სივრცით-ფუნქციური თვალსაზრისით, საკვლევ არეალში უმეტესად გვხვდება კერძ საკუთრებაში არსებული (მათ შორის კერძო თანასაკუთრებაში ან/და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საკუთრებაში) არსებული საკადასტრო ნაკვეთები. ასევე გვხვდება იურდიული პირების (შპს) , მუნიციპალური და სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ტერიტორიებიც. ნაკვეთების უმეტესობაზე განთავსებულია საცხოვრებელი და სასტუმროს (მათ შორის საოჯახო სასტუმრო) ფუნქციის შენობები და მათი დამხმარე ნაგებობები. სართულიანობა საშუალოდ 2-3 სართული და არ აღემატება 5 სართულს. უშუალოდ საპროექტო ტერიტორიის მოპირდაპირე მხარეს მ. ამდუშელიშვილის ქუჩის პარალელურად, განთავსებულია 5 სართულიანი ახალ აშენებული სასტუმროს შენობა. აღსანიშნავია, რომ ამ არეალისთვის განაშენიანების დომინანტს წარმოადგენს ყოფ. პრეზიდენტის სასახლე. საკვლევ არეალში ბოლო დროს შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტებისა და მშენებლობის ნებართვების ანალიზმა აჩვენა, რომ ახალი დეველოპმენტის მხრივ აქტიური კვარტალია, იმის გათვალისწინებით რომ მდებარეობს ისტორიულად ჩამოყალიბებულ გარემოში. გვხვდება რამდენიმე ესკიზის წინასწარი შეთანხმება, და შეთანხმებული პროექტი/ნებართვა - საცხოვრებელი,

გადაწყვეტილება :

საპროექტო ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება :	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
	ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის თანახმად, დაინტერესებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდი: N01.17.01.038.023 (ფართობი: 1424.0კვ.მ.)) ვრცელდება საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სზზ-2). „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ" ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების

ნახაზის დასახელება

განმარტებითი ბარათი

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს "რივერ ინვესტი" (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

	ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის თანახმად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება გაიცემა კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის გამოყენების ისეთი სახეობის დაშვებაზე, რაც განაშენიანების რეგულირების წესების მოთხოვნებით საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.
დასკვნა :	“ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების 22-ე მუხლის მე-3 პუნქტის თანახმად: უძრავი ობიექტის სპეციალური (ზონალური) შეთანხმებით ნებადართულ სახეობაზე სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებია, თუ დასაბუთდება ქვემოთ ჩამოთვლილი ყველა გარემოება: ა) გამონაკლისი საჭიროა ტერიტორიის რაციონალური და ეფექტური გამოყენებისთვის; ბ) არ იცვლება მიმდებარე ტერიტორიის საერთო ქალაქგეგმარებითი ხასიათი. ამავე დადგენილების მე-9 პუნქტის შესაბამისად, სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებაზე გადაწყვეტილებას იღებს თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი, ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართული სტრუქტურული ერთეულების/ადმინისტრაციული ორგანოების დასკვნის საფუძველზე. საპროექტო მიწის ნაკვეთს გააჩნია მოთხოვნილი ფუნქციის ობიექტის განთავსების და მისის ფუნქციონირებისთვის საჭირო ინფრასტრუქტურის მოწყობის შესაძლებლობა. პროექტირებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სრულყოფილი ფუნქციონირებისათვის საჭირო ინფრასტრუქტურა (ეზო, ბავშვთა გასართობი სივრცე, სპორტული ინფრასტრუქტურა, თავშესყრის ადგილები, ავტოსადგომები და სხვ.) ამასთან, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე, საკითხს მიეცა დადებითი რეკომენდაცია. აღნიშნულიდან გამომდინარე, საავტოს, ქალაქ თბილისში, ლომაურის ქუჩა N3-ის მიმდებარედ არსებულ, N01.17.01.038.023 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის (შენობის საერთო ფართობის 78%) განთავსების მიზნით, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გაცემა დასაშვებად მიიჩნია. *ამასთან, გათვალისწინებულ უნდა იქნეს: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფუნქციის ცვლილება მისი შემცირების მიმართ დაუშვებელია. შესაბამისად, მშენებლობის ხებართვის გაცემის სტადიაზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის ამონაწერში დაფიქსირდეს ვალდებულება: შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შემდგომ პერიოდში შენობა-ნაგებობაში არსებული საზოგადოებრივი ფართის დანიშნულების უცვლელად შენარჩუნების პირობით.*

საავტორო უფლებით დაცული მასალა

გადაწყვეტილების დასაბუთება :

მე-15 მუხლის მე-5 პუნქტის „ს“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2) არის ძაღალი ინტენსივობის შერეული საზოგადოებრივ- საქმიანი ქვეზონა, რომელიც მოიცავს საქალაქო განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში (როგორც წესი ჯ3-ზეს არსებულ/დაგეგმილ საზოგადოებრივი გამოყენების (და მის დამხმარე) ტერიტორიებს.

ამავე განაშენიანების რეგულირების წესების მე-16 მუხლის პირველი პუნქტის ,,ს'' ქვეპუნქტის თანახმად, საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ში განაშენიანების დომინირებულ სახეობას შეადგენს ობიექტები საზოგადოებრივი დანიშნულების ფუნქციებით: შესაძლებელია საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონის ფუნქციონირების უზრუნველმყოფი საცხოვრებელი შენობების/სამყოფების, როგორც არადომინირებული სახეობის არსებობა, არაუმეტეს შენობა-ნაგებობის/სართულიანობის გადაწყვეტის საერთო ფართობის 25%-ისა, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების საფუძველზე კი არაუმეტეს - 90%-ისა და დადგენილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების რეგულირების შემდეგი პარამეტრები:

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-1= 0,5* / 0,7

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის მაქსიმალური კოეფიციენტი კ-2= 4,6

მიწის ნაკვეთის გამწვანების მინიმალური კოეფიციენტი კ-3 =0,2/0,3*

მიწის ნაკვეთის მინიმალური ფართობი - 700 კვ.მ

მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიგანე - 20 მ

მიწის ნაკვეთის მინიმალური სიღრმე - 30 მ

*მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისთვის ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი მრავალფუნქციური შენობა-ნაგებობისთვის, სადაც საცხოვრებელი ფუნქცია აღემატება 25%-ს;

დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმით საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირების თანახმად ვრცელდება: ცენტრალური ზონა (ცზ) – დედაქალაქის ცენტრალური ნაწილი, ტერიტორიების ათვისების მაღალის ხარისხის ნიშნით გამოყოფილი ტერიტორიული ელემენტი.

საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილო-დასავლეთით განთავსებულია მალეზე აბდუშელიშვილის ქუჩა, ხოლო ჩრდილო-აღმოსავლეთით ნიკო ლომოურის ქუჩა.

ვინაიდან, საპროექტო ტერიტორიის ჩრდილოეთის ნაწილს კვეთს წყალმომმარაგების ძირითადი ქსელის მშენებლობის არეალი, მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიაზე საჭიროა წარდგენილ იქნეს აღნიშნული ხაზოვანი ნაგებობების მესაკუთრეების პოზიცია და სამშენებლო ნორმები, რომელთა დაცვითაც უნდა განთავსდეს შენობა დისტრიქტებში არსებულ მიწის ნაკვეთზე. ამასთან ტერიტორიაზე ფიქსირდება ელექტრო მომარაგების ძირითადი ქსელი, შესაბამისად მშენებლობის ნებართვის პირველივე სტადიაზე საჭიროა წარდგენილ იქნეს აღნიშნული ხაზოვანი ნაგებობის მესაკუთრეს პოზიცია შენობა-ნაგებობის განთავსების თაობაზე ხაზოვან ნაგებობასთან მიმართებაში სამშენებლო ნორმებით.

დაინტერესებაში არსებული განაცხადით ტერიტორიაზე იგეგმება მრავალფუნქციური შენობის განთავსება, სადაც საცხოვრებელ ფუნქციას ენენება დაკავებული შენობის საერთო ფართის 78%, ხოლო სამოგადოებრივ ფუნქციას შენობის საერთო ფართობის 22%.

ვინაიდან საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაში, დინტერესებში არსებულ მიწის ნაკვეთზე ასაშენებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული ესკიზის წინასწარ შეთანხმების საკითხი განხილულ იქნა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტისა და საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროს წარმომადგენლობისგან ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს სხდომაზე, სადაც მიეცა დადებითი რეკომენდაცია (ოქმი N38. დოკუმენტი N7246149 (10.10.2024));

ვინაიდან, საპროექტო მიწის ნაკვეთზე გადაცემულ ფუნქციურ ზონაში საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2)-ში მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქცია (78%) წარმოადგენს საგამონაკლისო წესით დაშვებული ფუნქციური დანიშნულების სახეობას, საკითხი განხილება სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების გუთხით.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14–39 დადგენილებით დამტკიცებული წესების დანართი N1-ის მე-7 პუნქტის“ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, საზოგადოებრივ - საქმიან ზონა 2-ში (სსზ-2) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების საგამონაკლისო დასაშვებ სახეობას როშელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას.

ამავე განაშენიანების რეგულირების წესების 22-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება წარმოადგენს ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების საგამონაკლისო წესს და მისი გაცემა დასაშვებია მხოლოდ ამ წესებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, ამ მუხლით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად.

საავტორო უფლებით დაცული მასალა

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ელექტრონული შტამპი

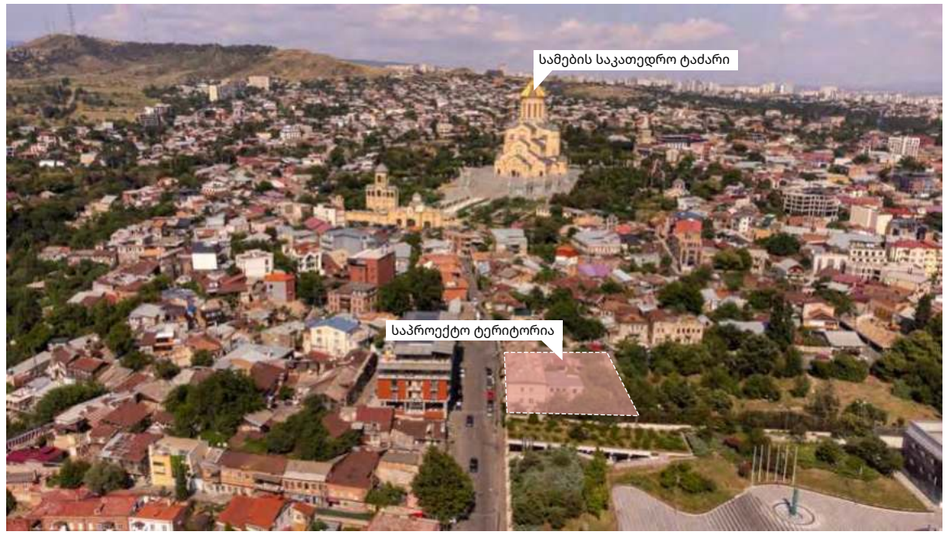
საავტორო უფლებით დაცული მასალა

საავტორო უფლებით დაცული მასალა

საავტორო უფლებით დაცული მასალა









ნახაზის დასახელება

დრონის ფოტოები

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

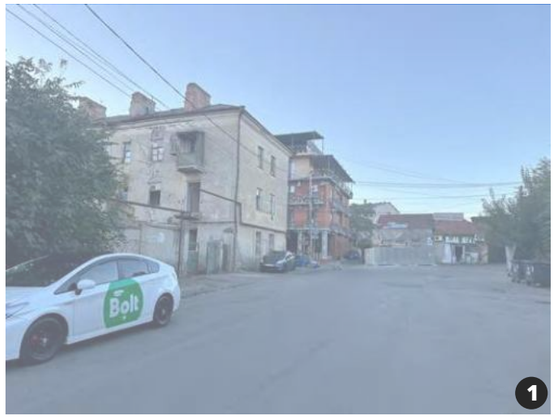
ანა გულისაშვილი

გვერდი |

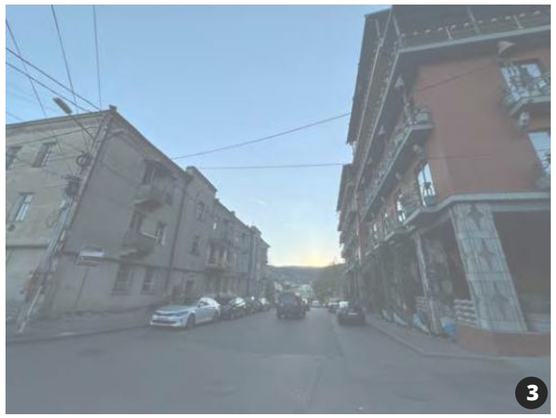
ფორმატი | მასშტაბი

A3

N







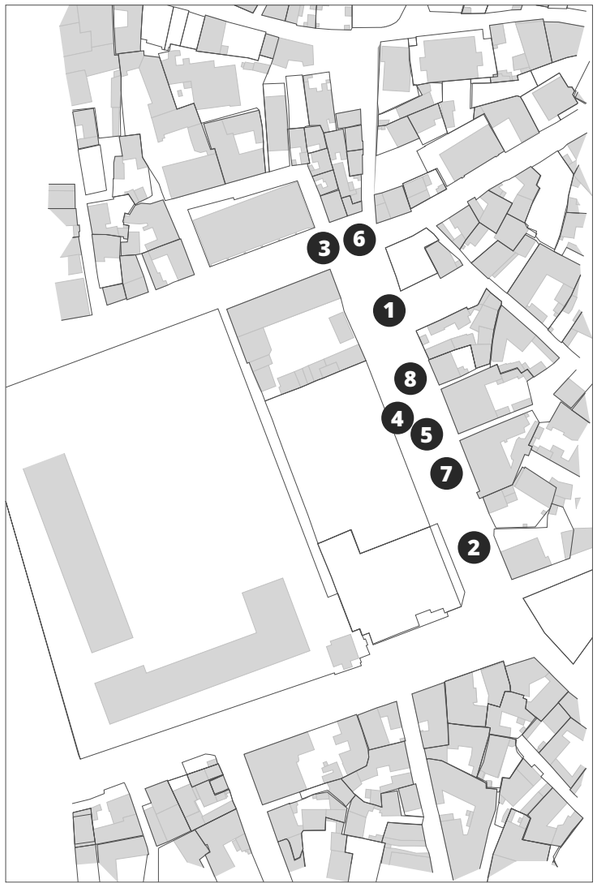












ნახაზის დასახელება

არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოები
27 ოქტომბერი, 2024 წ.

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი,
ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ
(ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება.
საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური
დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

ორთოფოტო (2014 წ)

შენიშვნა

საპროექტო არეალი
ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი

ფუნქციური ზონები:

ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი
ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი

წყარო: Tas.ge ინტერაქტიული რუკა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

ორთოფოტო (2020 წ)

შენიშვნა

საპროექტო არეალი
ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი

ფუნქციური ზონები:

ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი
ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი

წყარო: Tas.ge ინტერაქტიული რუკა

დამკვეთი

შპს "რივერ ინვესტი" (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

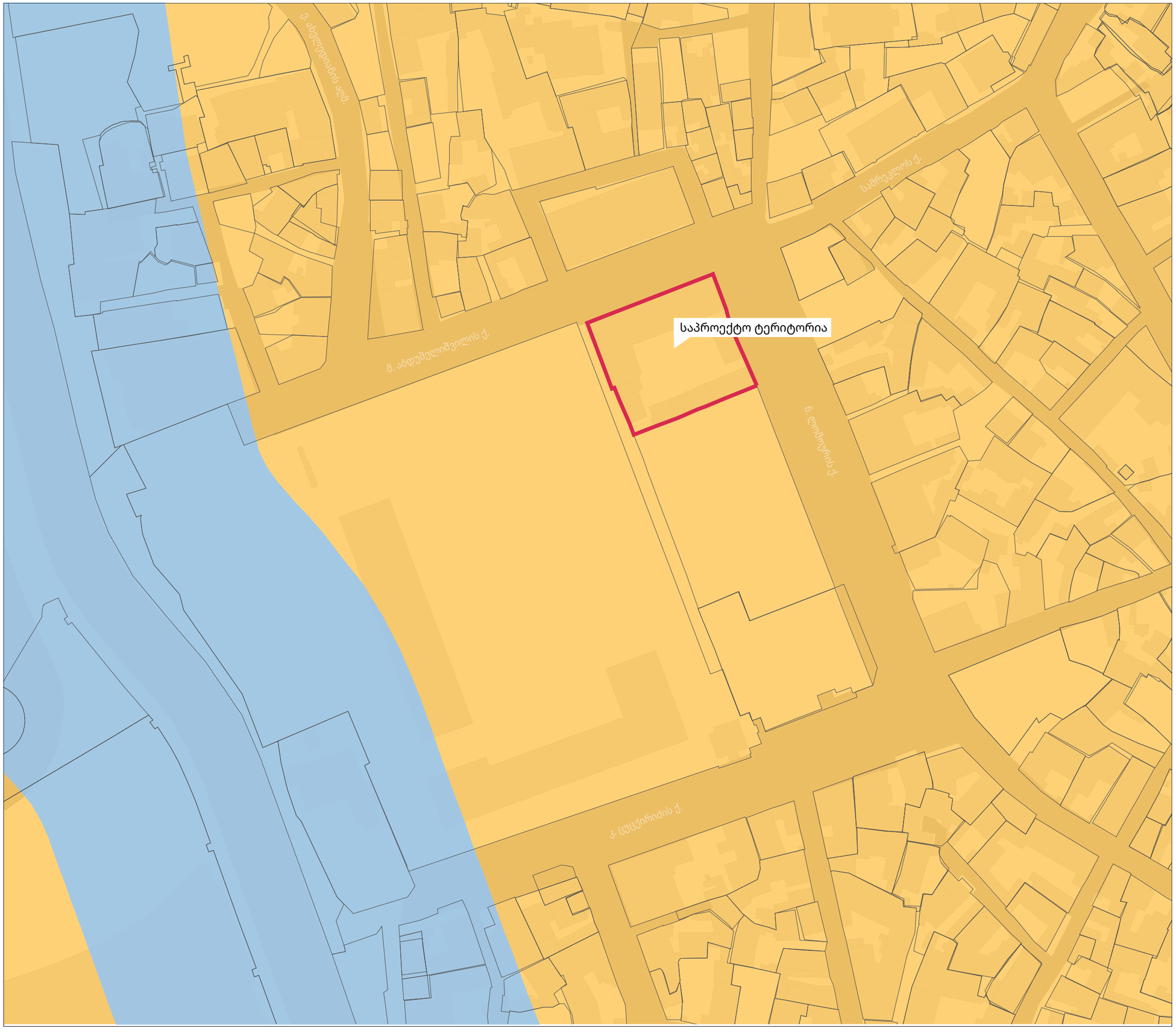
ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონირება

შენიშვნა

საპროექტო არეალი
ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი

ტერიტორიულ-სტრუქტურული ზონები

ცენტრალური ზონა (ცზ)
გეგმარებითი კარკასი (გკ)

წყარო: Tas.ge ინტერაქტიული რუკა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

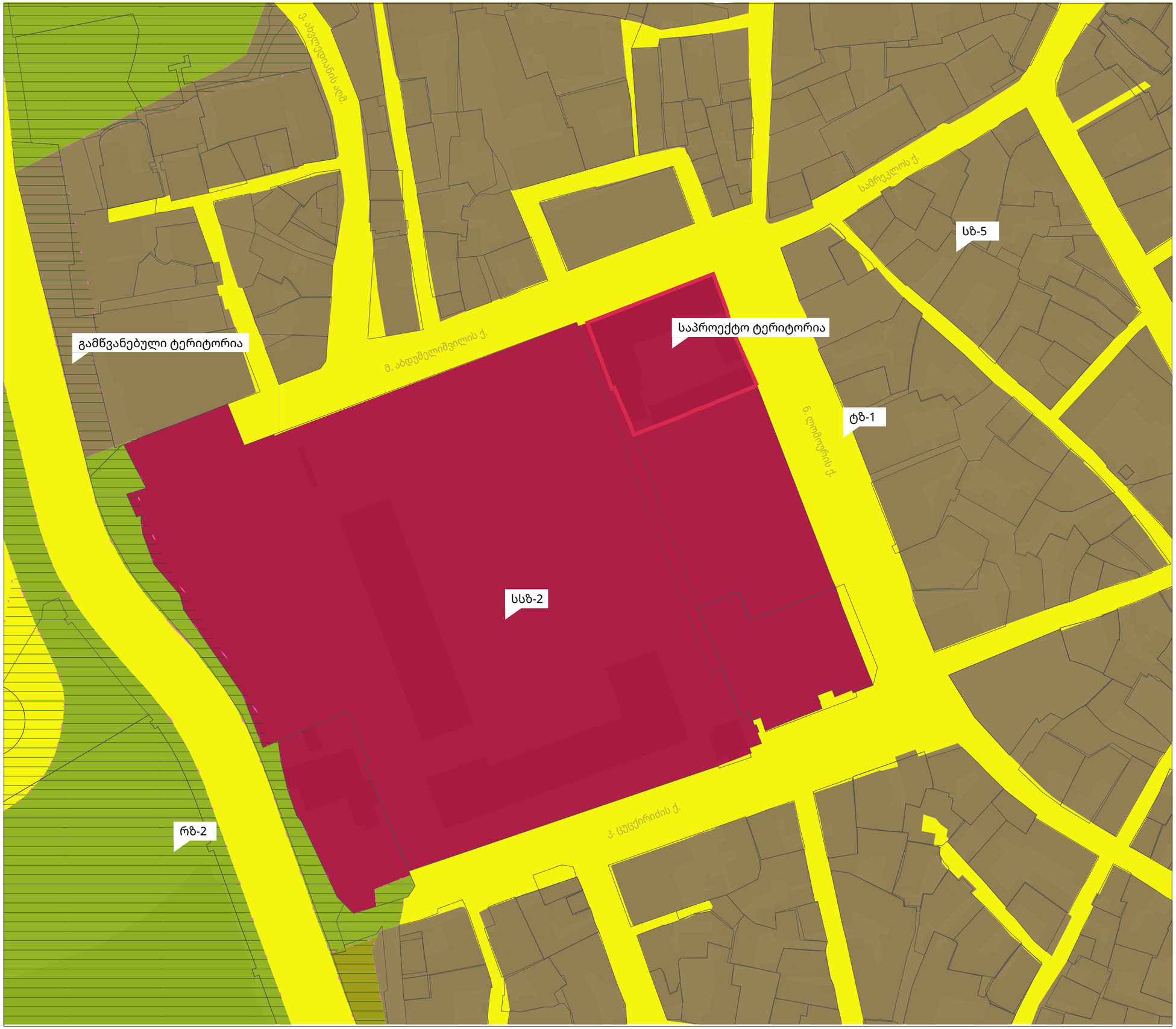
ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

ფუნქციური ზონირება

შენიშვნა

საპროექტო არეალი
ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი

ფუნქციური ზონები

საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2
საცხოვრებელი ზონა 5
სატრანსპორტო ზონა 1
რეკრეაციული ზონა 2
გამწვანებული ტერიტორია

წყარო: Tas.ge ინტერაქტიული რუკა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

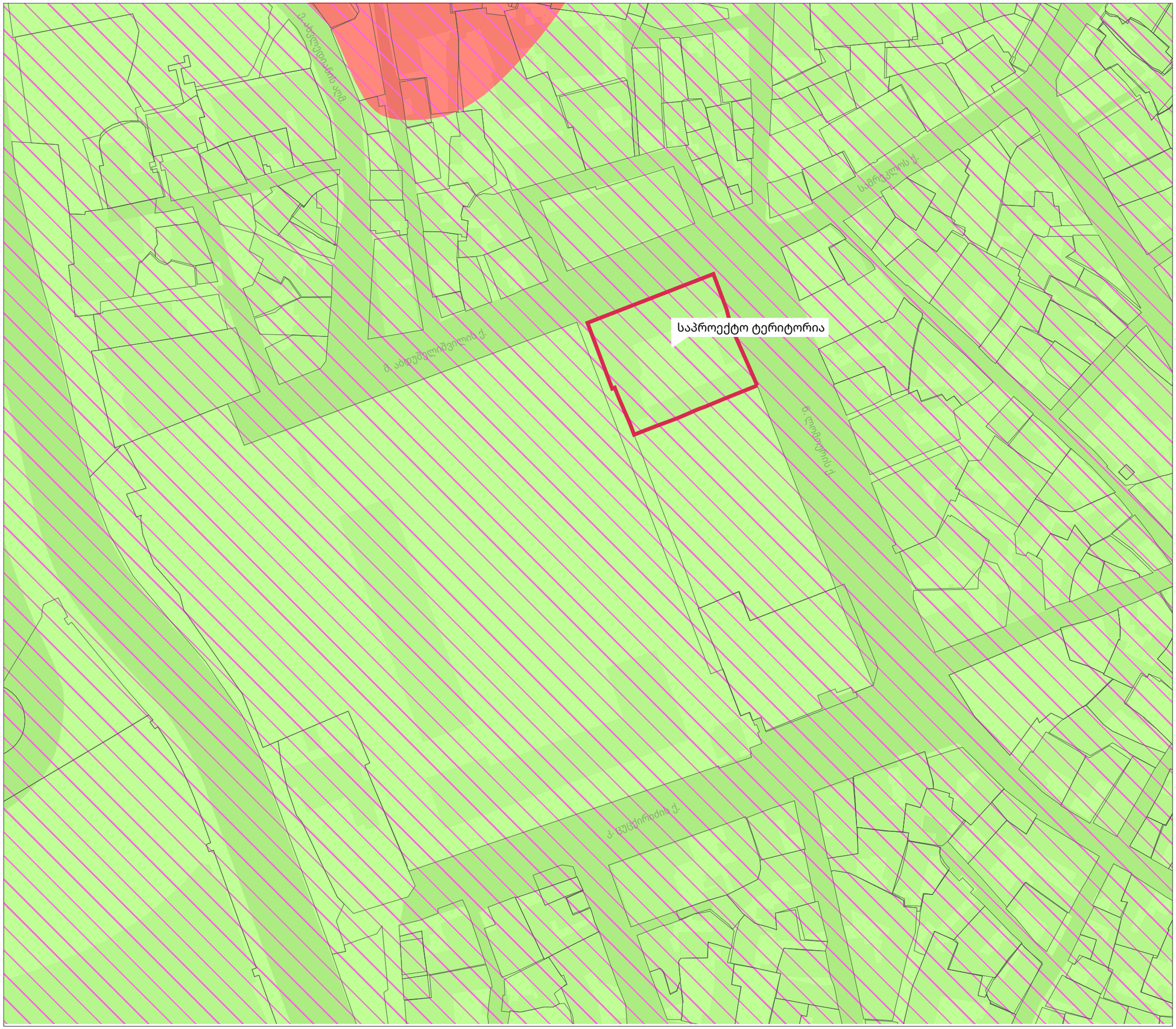
ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

შეზღუდვის და დაცვის ზონები

შენიშვნა

საპროექტო არეალი
ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი

შეზღუდვის ზონები

დაბალი საფრთხის ზონა
მაღალი საფრთხის ზონა
ჯიხურების აკრძალვის არეალი

წყარო: Tas.ge ინტერაქტიული რუკა

დამკვეთი

შპს "რივერ ინვესტი" (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

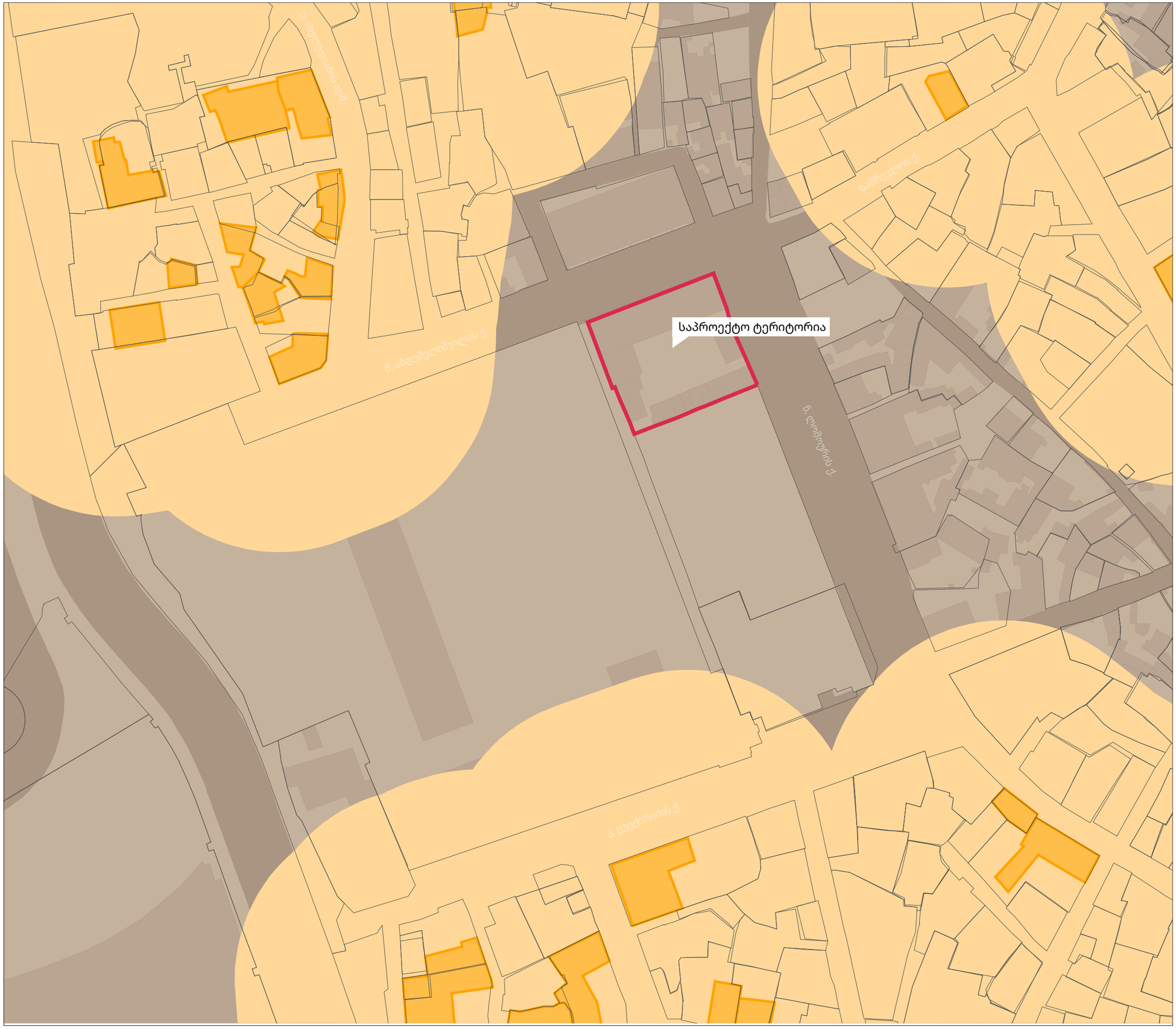
ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

კულტურული მემკვიდრეობის სინთეზური რუკა

შენიშვნა

საპროექტო არეალი
ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი

კულტურული მემკვიდრეობა

ისტ. განაშენიანების დაცვის ზონა
კულტ. მემკვიდრეობის ძეგლი
კულტ. მემკვიდრეობის ძეგლის ფიზიკური დაცვის 50 მ ზონა

შენიშვნა: ინდ.დამცავი ზონა დადგენილია კანონის შესაბამისად GIS ანალიზით

წყარო: ეფუძნება Tas.ge ინტერაქტიულ რუკას

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

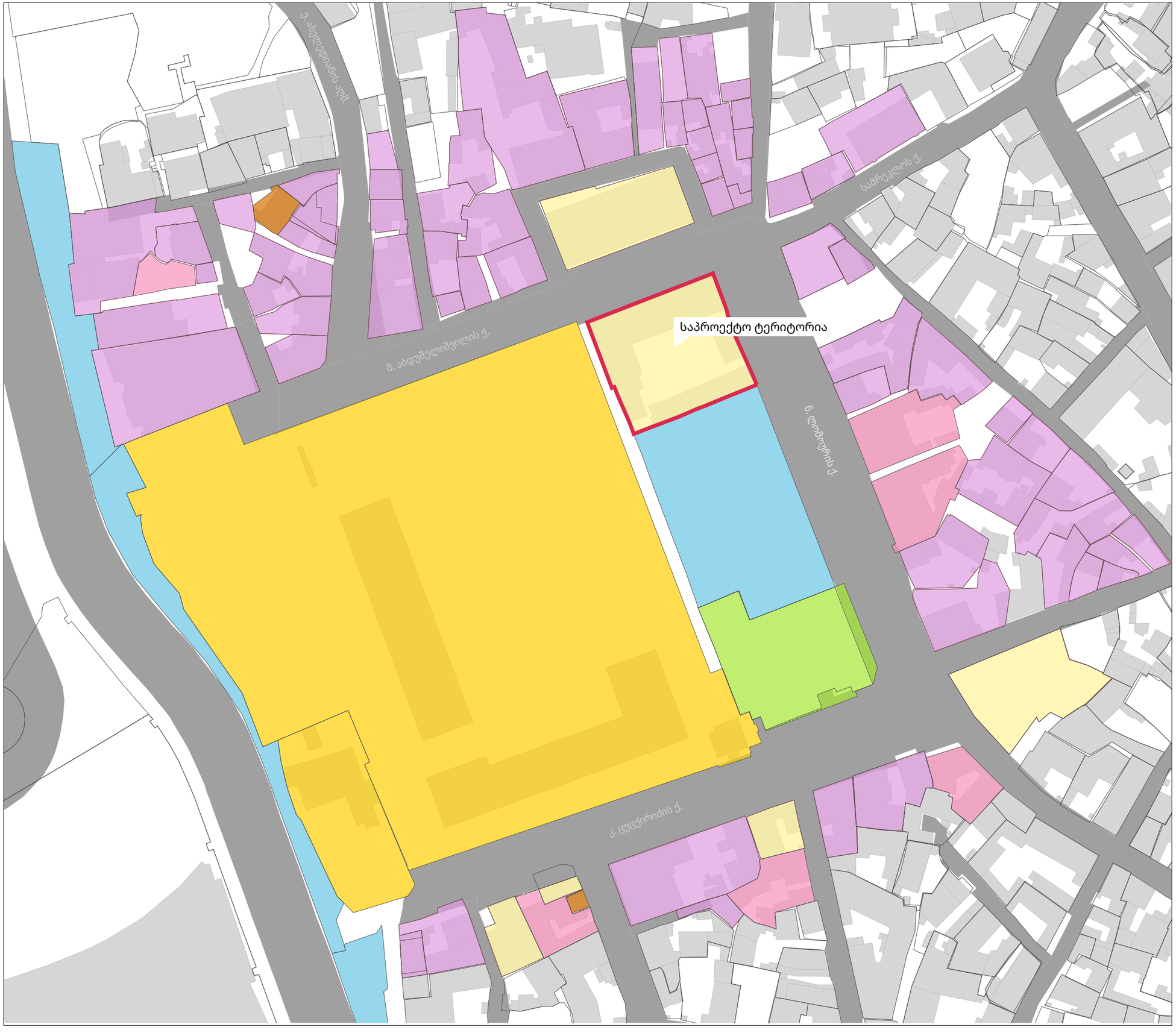
ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

საკსადასტრო ნაკვეთები საკუთრების ფორმის მიხედვით

შენიშვნა

საპროექტო არეალი
ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი

საკუთრების ფორმა

სახელმწიფო
მუნიციპალიტეტი
საკადასტრო ნაკვეთი
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა
კერძო საკუთრება
იურიდიული სს
დაუდგენელი

წყარო: NAPR ელ. რუკაზე დაყრდნობით

დამკვეთი

შპს "რივერ ინვესტი" (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

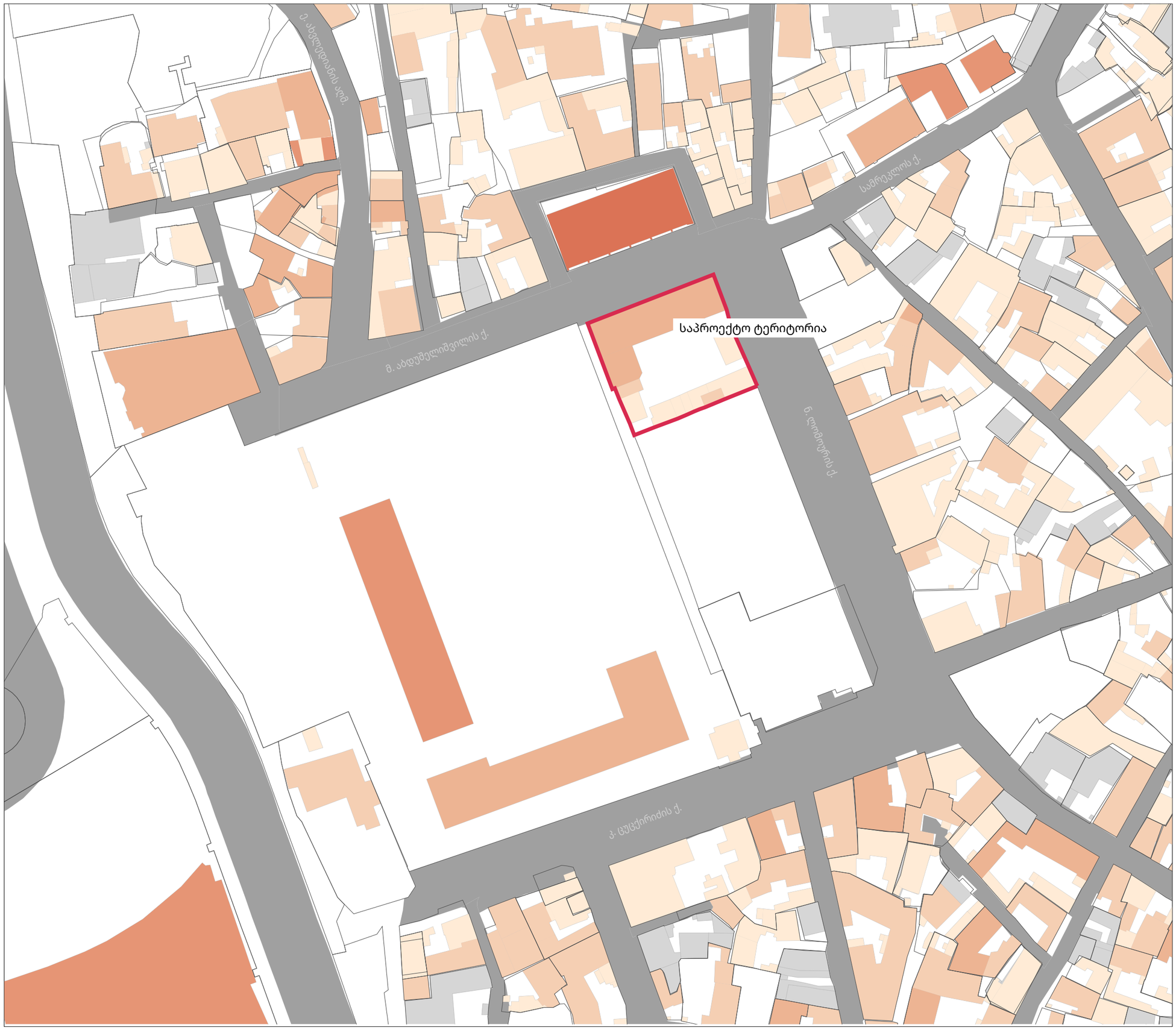
ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

სართულიანობის რუკა

შენიშვნა

- საპროექტო არეალი
- ქუჩა, გზა
- შენობა-ნაგებობა
- საკადასტრო ნაკვეთი

სართულიანობა

- 1-სართულიანი
- 2-სართულიანი
- 3-სართულიანი
- 4-სართულიანი
- 5-სართულიანი

წყარო: NAPR ელექტრონული რუკა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი,
ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ
(ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება.
საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური
დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

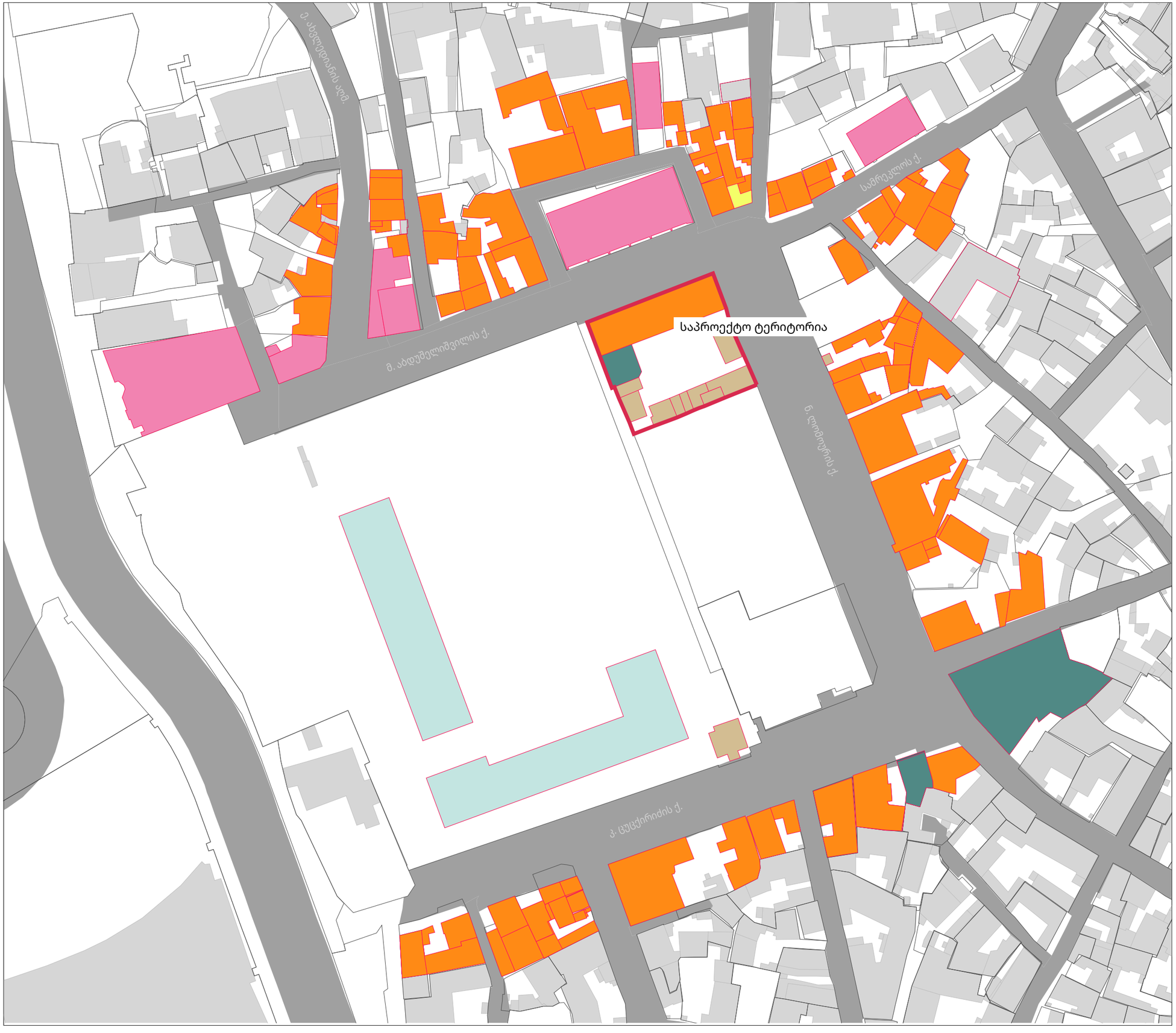
ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



ნახაზის დასახელება

ფუნქციების ანალიზი

შენიშვნა

საპროექტო არეალი
ქუჩა, გზა
შენობა-ნაგებობა
საკადასტრო ნაკვეთი

ფუნქცია

სასტუმრო
საცხოვრებელი
მაღაზია
დამხმარე
მშენებარე
საზოგადოებრივი

წყარო: საველე ვიზიტი, სხვადასხვა წყარო

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი,
ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ
(ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება.
საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური
დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



1 ოფისი
ესკიზის წინასწარი შეთანხმება



2 სასტუმრო
ესკიზის წინასწარი შეთანხმება



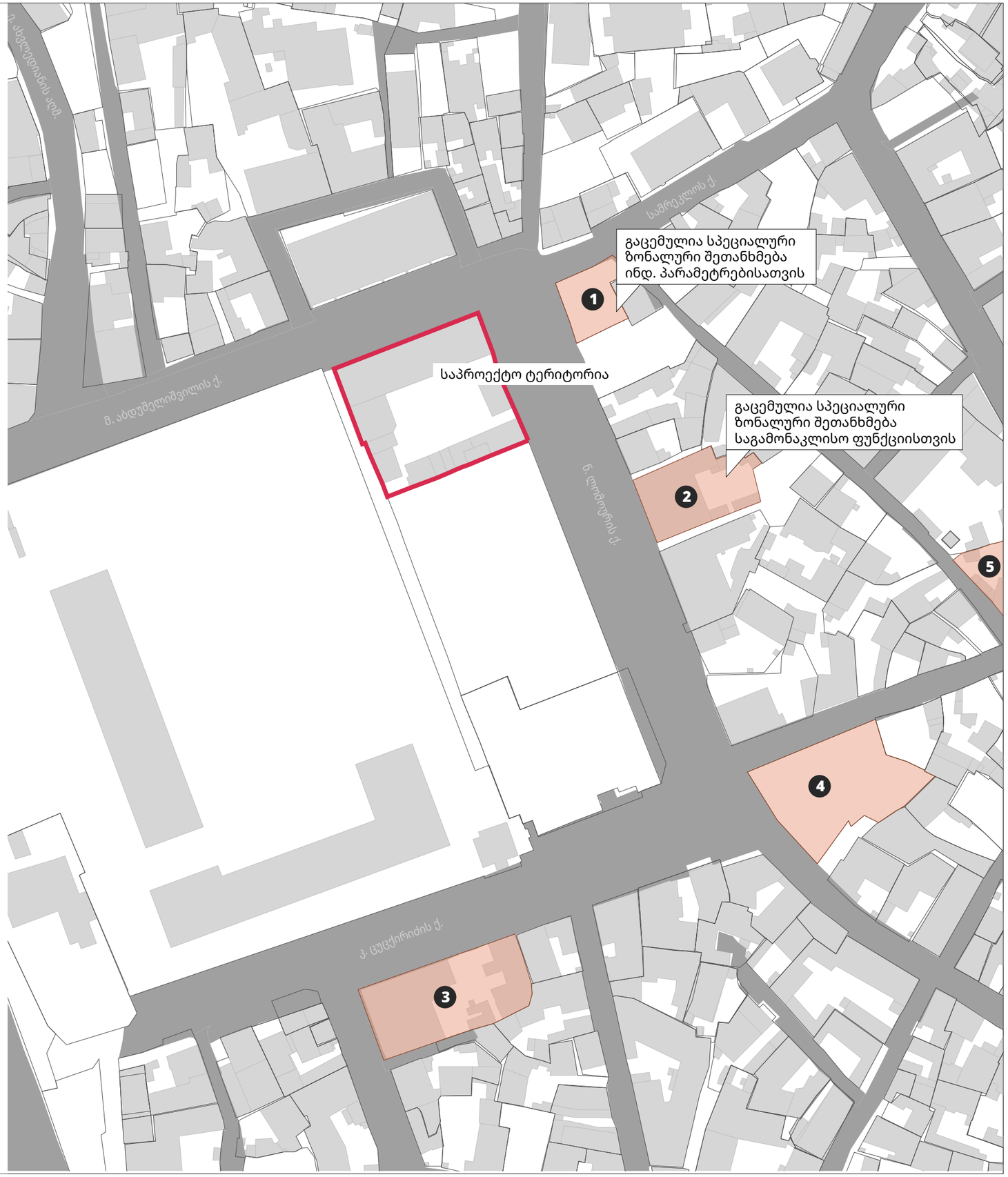
3 სასტუმრო
პროექტის შეთანხმება
მშენებლობის ნებართვა



4 მრავალბინიანი საცხ. სახლი
პროექტის შეთანხმება
მშენებლობის ნებართვა



5 მრავალბინიანი საცხ. სახლი
პროექტის შეთანხმება
მშენებლობის ნებართვა



ნახაზის დასახელება

შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტები და მშენებლობის ნებართვები

შენიშვნა

- საპროექტო არეალი
- ქუჩა, გზა
- შენობა-ნაგებობა
- საკადასტრო ნაკვეთი

წყარო: Tas.ge ინტერაქტიული რუკა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N













ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის AR11057020 (11/09/2024 წ.) განაცხადით წინასწარ შეთანხმებული არქიტექტურული ესკიზით, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი შედგება ერთი მიწისქვეშა, ოთხი სტანდარტული და მეხუთე შემცირებული სართულისგან.
ფუნქცია: პირველი სართული წარმოადგენს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მისაღებს და კომერციულ სივრცეს, რომელიც ინტეგრირდება ეზოსთან. მიწისქვეშ განთავსებულია ავტოსადგომი და ტექნიკური სათავსოები.

კონცეფცია: შენობის განთავსება გადაწყდა ქუჩის პერიმეტრზე იმისთვის, რომ შევსებულიყო ურბანული ქსოვილი და ისტორიულად ჩამოყალიბებულ ლომოურის ქუჩას შენარჩუნებოდა აქამდე ჩაფიქრებული საპრეზენტაციო იერსახე.
ფასადის გადაწყვეტის ინსპირაციას წარმოადგენს ამ უბნისთვის დამახასიათებელი აგურის შენობები და მათი ხის აივნები, თავისი მოკაზმულობით. მათი პროპორციები გადმოცემულია თანამედროვე ფორმებით

ნახაზის დასახელება

წინასწარ შეთანხმებული ესკიზი

შენიშვნა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი,
ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ
(ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება.
საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური
დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N

თბილისის არქიტექტურა

კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს გადაწყვეტილება

დოკუმენტი №7246149

განაცხადი №AR11057020

თარიღი : 11.09.2024

განმცხადებელი: ვლადიმერ აბრამიშვილი პ/ნ: 01011025815

ობიექტის მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა ლომაურის , N 3-ის მიმდებარედ;

ნომენკლატურა :

- მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი
- III კლასი
- ახალი მშენებლობა
- ესკიზის წინასწარი შეთანხმება

კომისიის წევრი: უარყოფა

- -

კომისიის წევრი: უარყოფა

- მეხუთე ფასადი დასახვეწია. სასურველია კუთხეზე მოიხსნას ერკერები და დაიხვეწოს.

კომისიის წევრი: უარყოფა

- -

კომისიის წევრი: თანხმობა

- -

კომისიის წევრი: თანხმობა

- -

კომისიის წევრი: თანხმობა

- შესაძლებელია წარმოდგენილი ესკიზით ტერიტორიის განვითარება.

კომისიის წევრი: უარყოფა

- მეტად არის გასაზრებელი კუთხისა და მეხუთე ფასადის არქიტექტურული გადაწყვეტა.

კომისიის წევრი: თანხმობა

- -

განცხადზე კომისიის/საბჭოს შეფასება "დადებითი"
კომისიის/საბჭოს ჩატარების თარიღი: 10.10.2024

კომისიის/საბჭოს დასკვნა - რეკომენდაცია:

ოქმი N38

მიეცეს დადებითი შეფასება ქ. თბილისში, ლომაურის ქ. N3-ის მიმდებარედ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ესკიზის წინასწარი შეთანხმების საკითხს.

თბილისის მერიის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
" თბილისის არქიტექტურის სამსახური"
საქართველო, თბილისი 0160 ჭ. გარბანის 7
ტელ. (+995 32) 272 22 22
ფაქს. (+995 32) 237 82 24
info@tas.ge
უფრო მეტი - tas.ge

2024 წლის 11 სექტემბრის AR11057020 განცხადების საფუძველზე, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში შექმნილი კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის საბჭოს ოქმი N38 (10.10.2024 წ.) გადაწყვეტილების საფუძველზე, ამავე განაცხადით მუნიციპალიტეტში წარდგენილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ესკიზურ ვარიანტს მიეცა დადებითი შეფასება.

ნახაზის დასახელება

კულტურული მემკვიდრეობის საბჭოს ოქმი

შენიშვნა

წყარო: Tas.ge ინტერაქტიული რუკა

დამკვეთი

შპს "რივერ ინვესტი" (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა

აბდუშელიშვილის ქ. №1



თბილისი
2022 წლის

საპროექტო ტერიტორიის ადგილმდებარეობა და უბნის ისტორიულ – არქიტექტურული განვითარება

საპროექტო ტერიტორია აბდუშელიშვილის (ყოფილი დანდარიშვილის) ქუჩაზე მდებარეობს. ქუჩა XIX სის დასაწყისში შეიქმნა ეკლესიებიდან ქუჩათა ქსელის გადაკეტვარების შედეგად. გაჩნდა ყოფილი დანდარიშვილის შენობის. ყოფილი სავაჭრო პოლიციის სამმართველოს, ყოფილი პრეზიდენტის სასახლის, ამჟამად სახელმწიფო ცერემონიების სასახლის გასწვრივ დღეს ეს ტერიტორია თბილისის ისტორიული ნაწილის მკაცრი დაცვის ზონის ფარგლებშია მოქცეული. ქუჩა თბილისის გაჩენიდან შემორჩენილია, სიღრმეში ისტორიულად აყვანილ ტერიტორიას.



აყვანილი თბილისის სამხრეთ-აღმოსავლეთ ნაწილში. მტკვრის მარცხენა ნაპირზე განლაგებული ურიცხვი რაოდენობა. თავდაპირველად იგი ისნის (მეტეხის) ციხე-სიმაგრეს მაკეთებულად უკავიათ ნაწილს წარმოადგენდა, რომელიც XVIII საუკუნის II ნახევარში, ერეკლე II-ის მეფობის ხანაში შემოხაზული გალავნით. ვარაუდობენ, რომ სახელწოდება „აყვანაბარი" XIV საუკუნიდან გვერდებული (პირველი წერილობითი ცნობა ჰადაც მას მოხსენიებულ 1392 წლით თარიღდება). სიტყვა „აყვანა" არაბულად მიდიოდა, ხოლო „ბარე" ზღუდეს, გალავანს ნიშნავს. მაშასადამე „აყვანაბარი" გალავნის აქეთა მხარეს, გარეუბანს გულისხმობდა.



1913 წ. თბილისის გეგმა

აყვანაბარში სახლობდნენ მეფის, თავადაზნაურთა და საეკლესიო მსახურები. განვითარებული იყო ხელოსნობა. ქართველებთან ერთად აქ სომხები, სპარსელები, ბერძნები ცხოვრობდნენ. XVIII საუკუნეში ლეკთა თარეშის გამო აყვანაბარი თითქმის დაცარიელდა, რადგან ლეკები თბილისს უმეტესად ამ მხრიდან უსხმოდნენ, ხოლო აღა-მაჰმად-ხანის შემოსევების დროს (1795 წ.) აყვანაბარი თითქმის მთლიანად განადგურდა. 1800 წელს პორუჩიკ ნეიკის მიერ შედგენილი თბილისის გეგმა გვიანფეოდალური პერიოდის დაგეგმარების დადგენის საშუალებას იძლევა, რადგან მასზე განსხვავებული ყურადღებაა გამოყოფილი ის უბნები და ნაგებობები, რომლებიც აღა-მაჰმად-ხანის შემოსევების დროს განადგურდა.



შედარებით დაგეგმარება მკვეთრად განსხვავდებოდა თბილისის სხვა ნაწილების ქუჩათა ქსელისგან. იგი ურთიერთ რეგულარულ სახით აღარებდა.

მოქმედად იმისა, რომ ამ უბანმა ბევრი ცვლილება განიცადა, დღემდე შემორჩენილი გვიანფეოდალური ქალაქის ქუჩათა ქსელი და ძველი განაშენიანების კვალი – ისტორიული ციხე-სიმაგრის ნაშთები, გვიანფეოდალური პერიოდის დამცავი კედლები, დარეკონსტრუქციული სასახლე, XIX-XX სსის 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. აყვანაბრის ერთ-ერთი საინტერესო მონაკვეთია კლდეზე შენებული განაშენიანება დღევანდელი გაბრიელ ეპისკოპოსის ქუჩაზე. ეს განაშენიანება სწორედ ეკლესიების ქუჩიდან იწყება და ყოფილი ციხესიმაგრის, დღეს – ბარათაშვილის აღმართის ზემოდან მოსაზღვრავს.





საარქივო ფოტოებზე მართალია, მკვეთრად არ იკითხება არსებული მიკრობების დეტალები, მაგრამ უეჭველია, რომ ამ უბნის განაშენიანება მთლიანად ერთ, ორ და ოშვიათ შემთხვევაში სამმართველიანი ნაგებობებისაგან შედგებოდა, რომლებიც ეროვნების მიჯნით ოდნენ განაკვეთებული კლდის თავზე. ისიც უეჭველია, რომ XIX სის მიწურულს განდარშვრის შენობის ირგვლივ განაშენიანება შედარებით გამსხვილებული იყო, ისევე, როგორც ქუჩების სიგანე.



ყოფილი ციცაბოების, შემდეგ ბარათაშვილის აღმართის გაფართოებას შეეწირა კლდეზე მიშენებული ცხოვრებისეული თბილისური სახლების რიგი, მაგრამ შემდგომ პერიოდში ფაქტობრივად ხელს ვეხებოდით ძველი ქალაქის ეს მონაკვეთი თითქმის ხელუხლებლად შემოვარჩინა, თუმცა, საწუხაროდ, ეურ გადაურჩა დროთა მავნე ზეგავლენას და უმეტესობა ამ სახლებისა უმძიმეს ფიზიკურ მდგომარეობაშია. განსაკუთრებით დიდი დანაკარგები განიცადა მიკრობანმა 2000-იან წლებში პრეზიდენტის სახლის მშენებლობისას.



საკვლევ ტერიტორიაზე, აბდუშელიშვილის ქუჩისა და ლომთურის ქუჩის კვეთაზე, საკმაოდ საინტერესო ურბანული მიკროსტრუქტურები არსებობდა, რომლებიც მხატვრულ-არქიტექტურული კუთხით ძალზე მომხიბვლელ კომპოზიციებს ქმნიდა, თუმცა, დღეის მდგომარეობით შენობების ძირითადი ნაწილი რეკონსტრუქციულია.





ობიექტის ირგვლივ მდებარეობს როგორც აღურიცხავი ნაგები, ტიპურად თბილისური, ირეგულარული ფორმის სახლები, რომელთა თბილისური ეზოები რთული სისტემები მიჰქონდა-მოსდევდა ქუჩათა სიღრმეში ვიდრე, ასევე ლომთურის ქუჩის განწვრივ შედარებით მსხვილ, XIX სის განაშენიანება. ამავე ურბანულ მონაკვეთში თანაარსებობს 60-იანი წლების საბჭოთა პერიოდის საცხოვრებელი სახლი და ბოლო დროს აშენებული ოფისური ხუთსართულიანი სასტუმროს მოცულობა.







აბდუშელიშვილის ქუჩა №1 ამ ურბანული მონაკვეთის ფარგლებში არსებობს, რომელიც ჯერ კიდევ XIX ს-ში ჩამოყალიბდა განდარშვრის შენობის ირგვლივ და იმთავითვე მსხვილი განაშენიანებით და განიერი ქუჩებით ხასიათდებოდა.

ნახაზის დასახელება

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა

შენიშვნა

წყარო: NAPR ელექტრონული რუკა

დამკვეთი

შპს "რივერ ინვესტი" (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანმხება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N



საუბარულოდ, სწორედ ამ ადგილზე იდგა მოცულობითი ორსართულიანი ადმინისტრაციული შენობები, რომლებიც შემდგომ უკვე საბჭოთა პერიოდში ოთხსართულიანმა კორპუსმა ჩაანაცვლა.



თავად შენობა ორსადარბაზოიანი საცხოვრებელი კორპუსი, საკმაოდ ხისტი, კრძალი გეგმარებით ხასიათდება. ორი თანაბარი ბლოკისგან შემდგარ მოცულობაზე შედარებით რიგალების მსგავსი ელემენტით გამოკვეთილია სადარბაზოს უკრნელები, ხოლო მათ შორის ზედა სართულებზე ვიწრო ნალესი ათვისებია შეკიდული.



სრულიად უსახურია და უინტერესო შენობის ეზოს ფასადი მინიმუმორად გალესილი და არაპროპორციული ღიობების რიტმით დასერილი საფასადე სიბრტყეთ.





შენობის ფასადზე, მცირე დეკორატიული ელემენტებით შექმნილია მხატვრული გაფორმების მცდელობა, მაგრამ თავად ეს ელემენტები და მათი შესრულების ხარისხი იმდენად დაბალია, რომ ვერ ანაკლებს ნაგებობას არქიტექტურულ დირებულებას.



ასევე დაბალია კორპუსის მშენებლობის ხარისხი. უხეშად გალესილი ფასადის ძირში გაშიშვლებულია შეკრული როფის ქვიშ ნაშრი ცოკოლის ნაწილი, ხოლო თავად ფასადის ბათქაში უმეტესწილად ჩამოცვენილია. მთავარი ფასადის მეორე სართულის მარცხენა ნაწილში შეუსაბამო გადახურული ათვანია განთავსებული. მთელ შენობას ერთგვარ გახდეს გაზის მილი, რომელიც უხეშად კედის ფასადს. ფანჯრების ღიობებში სრულიად უხისტემოდ ჩამოლია სხვადასხვა ფერის და ხარისხის ალათები.







მხატვრულად დირებული არქიტექტურული ელემენტებიდან აღსანიშნავია შენობის ღიობების ჭიშკარი – სტალინური ეპოქისთვის დამახასიათებელი დეკორატიული და სადარბაზოს კიბის მოაჯირი, ასევე ღიობების დეკორით.







თავად კორპუსის ბინებში არქიტექტურულად და სტილისტურად საინტერესო ელემენტები შემორჩენილი არ არის, თუმცა, როგორც სადარბაზო უკრნელში, რომელიც განსაკუთრებულად მძიმე ფიზიკურ მდგომარეობაშია.









როგორც კვლევამ ცხადყო, სტალინის ეპოქის აღნიშნული შენობა, მართალია, არ არის XX ს-ის 50-იანი წლებისთვის დამახასიათებული ერთეული

კლასიკური ნიშნებს, მაგრამ შენობის მხატვრულ-არქიტექტურული მახასიათებლები ძალზე სუსტად არის გამოხატული, რაც გახდა მიზეზი სწორედ იმისა, რომ ძველის ნიშნის მქონე ამ შენობას არ მიენიჭა კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსი.

უკანასკნელ პერიოდში, როგორც აბაშვილიშვილის, ასევე ლომაურის და სამრეკლოს ქუჩების აგლომერაციაზე, ტრადიციული ორსართულიანი სახლების მოცულობები გაიზარდა სამ-ოთხ სართულამდე მანსარდული დაშენებებისა და ახალი მოცულობების ხარჯზე.





განსაკუთრებით შეიცვალა ყოფილი პრეზიდენტის სახლის ირგვლივ, რასაც ბაბუა მისცა სწორედ ამ გუშმაოანი მსხვილი მოცულობის დომინანტამ. სახლის მიმდებარედ უკვე შენდება რამდენიმე ოთხ-ხუთსართულიანი შენობა, რაც საბოლოოდ ამ მიკროუბანს ახალ დიგერთვას შესძენს. განსხვავებით აგლობრძა და ისნის სხვა შეასაკუთრებელი გეგმარებითი მოცემულობისგან, უბნის ეს ნაწილი უკვე საკუთრებია, რაც მსხვილ ადმინისტრაციულ შენობებს უკიდია შესაბამისად, ამ ტერიტორიაზე შეტ-ნაკლებად მოცულობითი ობიექტი არ ჭრის შეუხაბამობას.



დასკვნა-რეკომენდაცია

ამდენშელაშვილის ქ. N1 არადირებული, სამკოთხა პერიოდის სტალინური სტილის უსახური ოთხსართულიანი კორპუსის ჩანაცვლება თანამედროვე არქიტექტურით სამუშაოებით მიკროუბნის ისტორიული განაშენიანების ხასიათის და ირგვლივ არსებული ჩამოყალიბებული მასშტაბის გათვალისწინებით, კერძოდ:

- მნიშვნელოვანია, რომ ახალი მოცულობა არ „ამოვარდეს“ არსებული ისტორიული განაშენიანების კონტექსტიდან და ორგანულად ჩაიკითხის შორ სვლებზე;
- არსებულ კონტექსტში მნიშვნელოვანია როგორც შენობის გეგმარებითი სტრუქტურა, ასევე მისი ფაქტურული გადაწყვეტა და სწვეის სართულის ფორმა, რომელიც თავსებადი უნდა იყოს ისტორიულ უბანთან;
- მიკროუბნის უბანაული ღირებულება შედგება როგორც მიკროსაუბნო მასშტაბის ისტორიული განაშენიანისაგან, ასევე თანამედროვე მსხვილი ობიექტის – სახელმწიფო ცერემონიების სასახლის მოცულობისაგან. შესაბამისად, ორივე ეს ფაქტორი გასათვალისწინებელია პროექტირებისას;
- შენობის არქიტექტურული გადაწყვეტა სასურველია იყოს თანამედროვე მხატვრულ-არქიტექტურული ფორმებით გადაწყვეტილი და არ ცდილობდეს ისტორიული განაშენიანების კოპირებას;
- მიკროუბნის თავისებურებიდან გამომდინარე, ახალი ობიექტი შესახებულია იყოს საკმაოდ მოცულობითი, თუმცა, ეკრტიკალური განვითარება მიხალებად არ მიჩნია. ასევე გასათვალისწინებელია სიმაღლის ტაძრისა და ცერემონიების სასახლის ეკლესიური ნაგებობების დომინანტობა.

სელიგურასთან ერთად
ლალი ანდრონიკაშვილი

ნახაზის დასახელება

ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა

შენიშვნა

წყარო: Tas.ge ინტერაქტიული რუკა

დამკვეთი

შპს “რივერ ინვესტი” (ს/კ 405637967)

პროექტის სახელწოდება და სტადია

ქალაქი თბილისი, ისნის რაიონი, ლომაურის ქ. N 3ის მიმდებარედ (ს/კ 01.17.01.038.023)

სპეციალური ზონალური შეთანხმება. საგამონაკლისოდ დასაშვები ფუნქციური დანიშნულების სახეობა

მონაწილე სპეციალისტები

ანა გულისაშვილი

გვერდი |

ფორმატი | მასშტაბი

A3

N