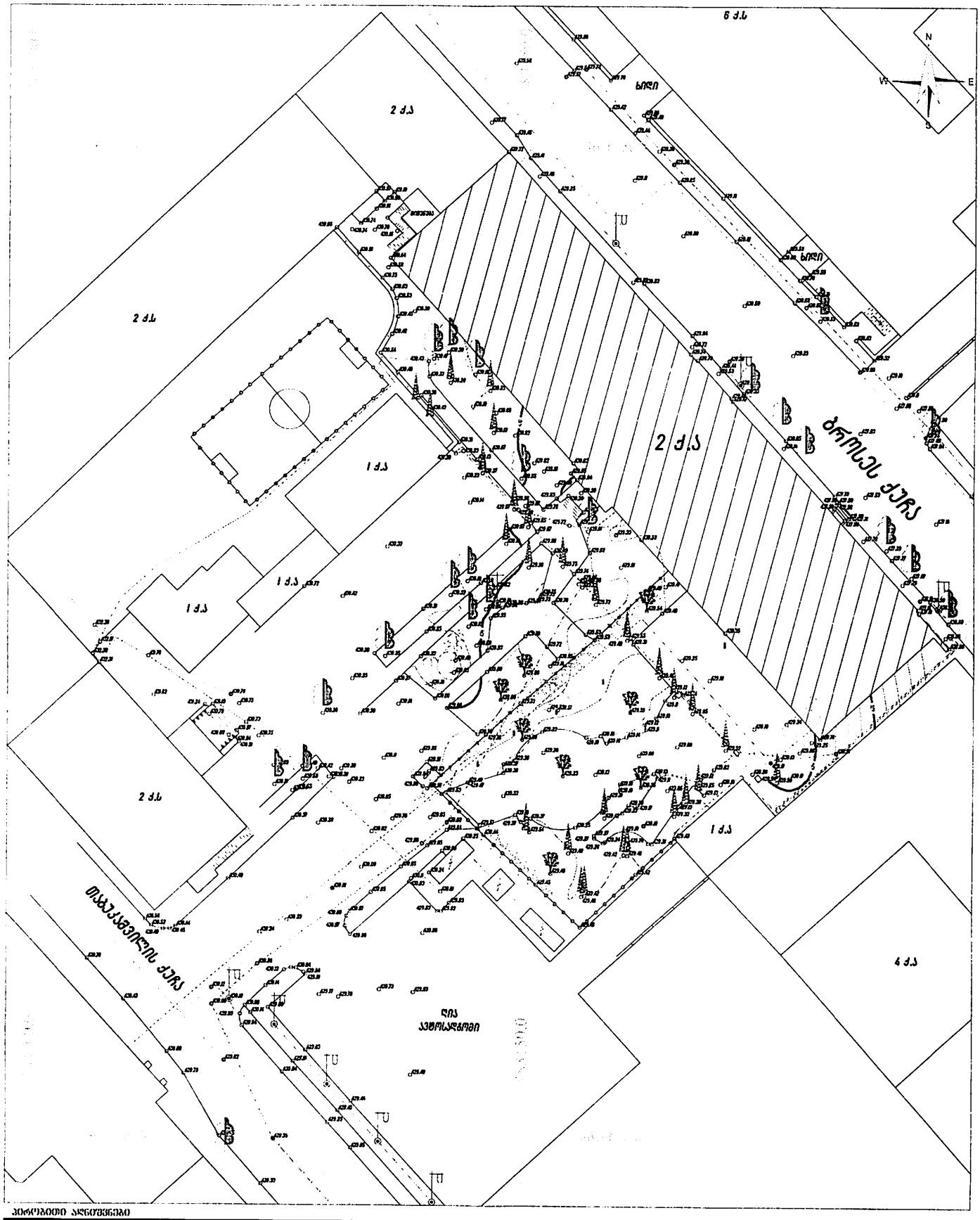
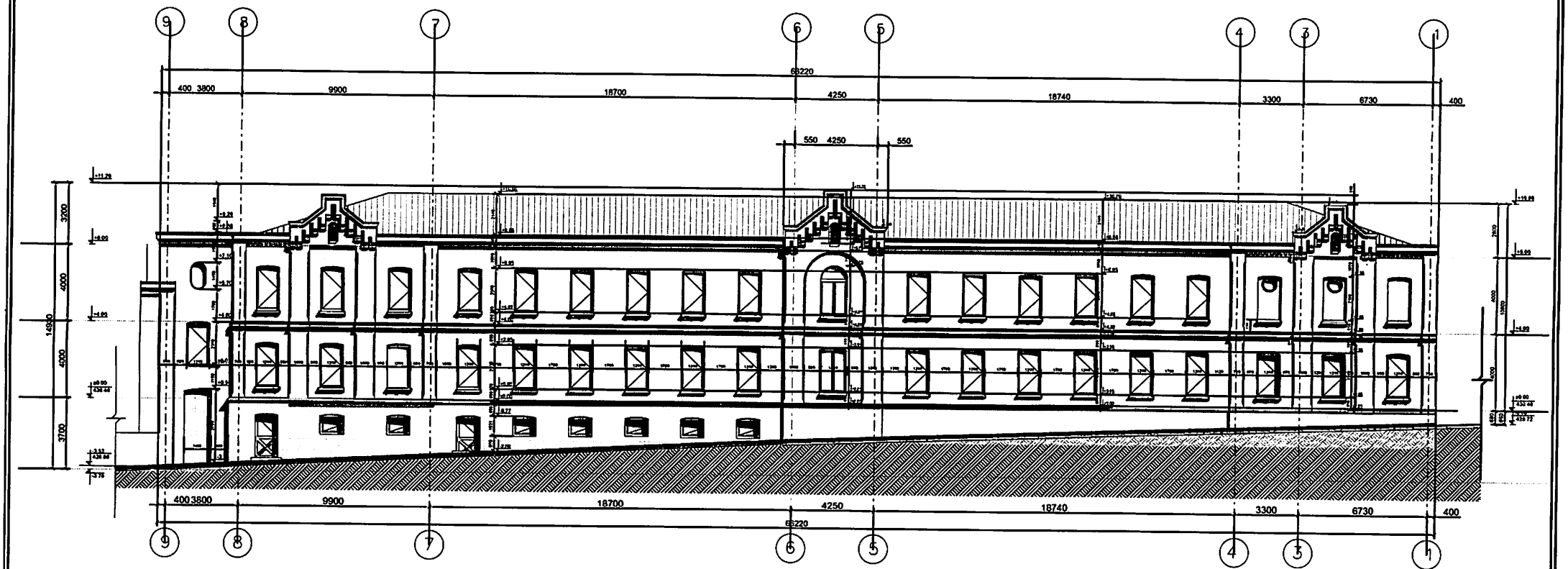


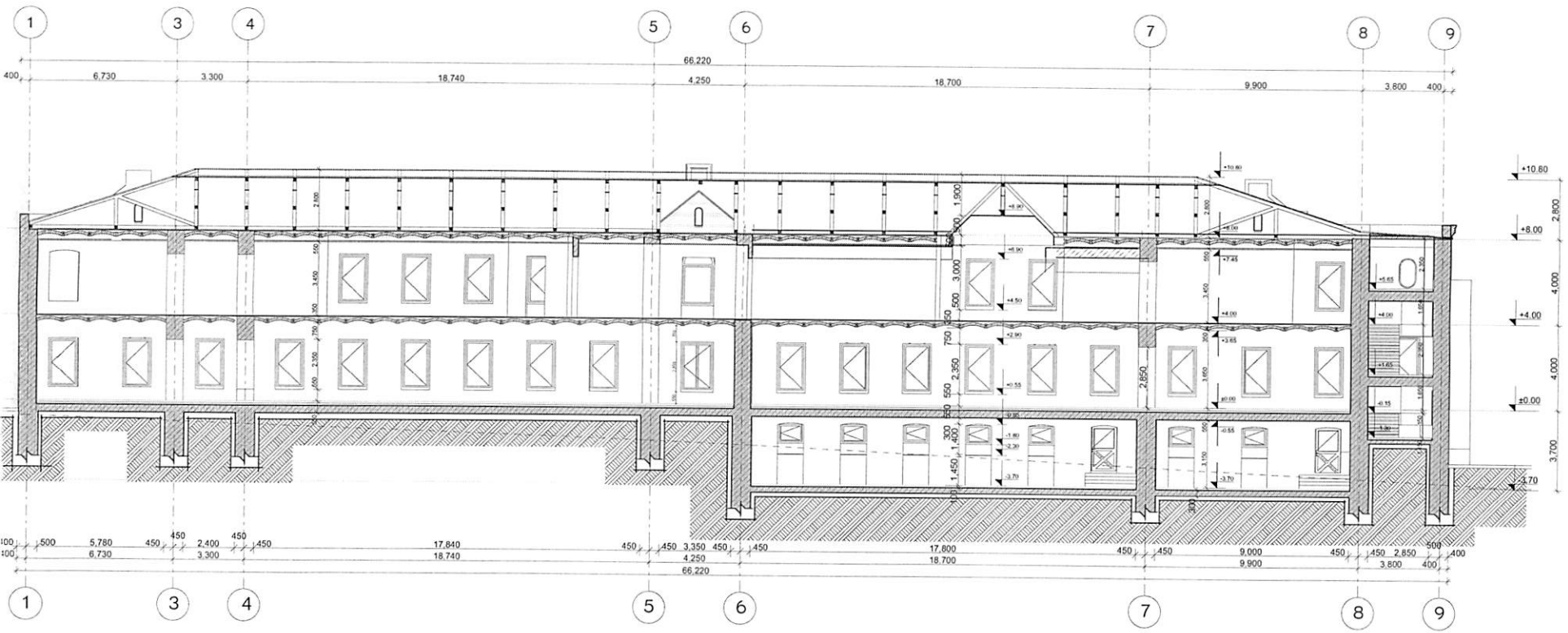

### ასოციაციული პუნქტებით

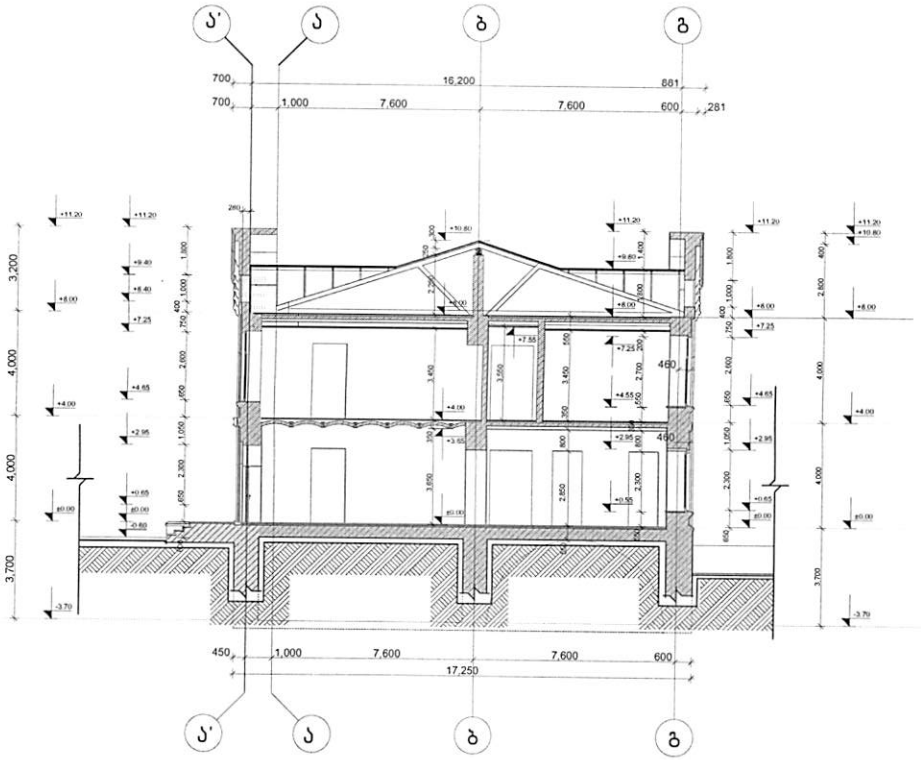
| | | | |
|---|---|---|---|
| ქ.ს. | საქმაზანი | ▮ | ჩაშენებული შენობა |
| ქ.ე. | ანაწყობ-საქმაზანი | ▯ | ჩაშენებული ობიექტი |
| | შენობა-ნაგებობა | ▲ | სხვა ობიექტი (გასაწმენდი) |
| | საზღვარი ქ.ს.ტ.ობ | ○ | ხის ჯიში |
| UTM- | გეოდეზიური ქსელის პუნქტი | ⊙ | ხის ჯიში (გასაწმენდი) |
| | მაღალი ძაბვის ხაზი | ⊙ | ხის ჯიში (ამოსაჭრელი) |
| | დაბალი ძაბვის ხაზი | ⊙ | ხის ჯიში (ამოსაჭრელი) |
| | ტელეფონის ხაზი | ⊙ | ხის ჯიში (ამოსაჭრელი) |
| | ბოძი | 429.49 | მიწისპირა ნიშნული |
| | სადენი ბ | | ელექტრო ბოძი |
| | ტრანსფორმატორი ბ | | საკანალიზაციო ჭაბი |
| | წყალსადენის ჭაბი | | საკანალიზაციო ჭაბი |
| | | | წყლის ჭაბი |
| | | | ბაზის ჭაბი (ამოსაჭრელი) |
| | | | ბაზის ჭაბი (ამოსაჭრელი) |

| | | |
|---|---|---|
| ტოპოგრაფიული მასალა, ბაზის ქსა | | |
| "შპს „საქაფრიკერის შენობის ტერიტორია და ინსტალაციების მიწისქვეშა კომუნიკაციები" | | |
| შემსრულებელი | | ს.ტაბაგარიშვილი |
| პროექტირების ხელმძღვანელი | | ა.ჯანიაშვილი |
| პროექტის შემსრულებელი | | მ.ბასილაძე |
| მასშტაბი 1:500 | 12.09.2013 | |

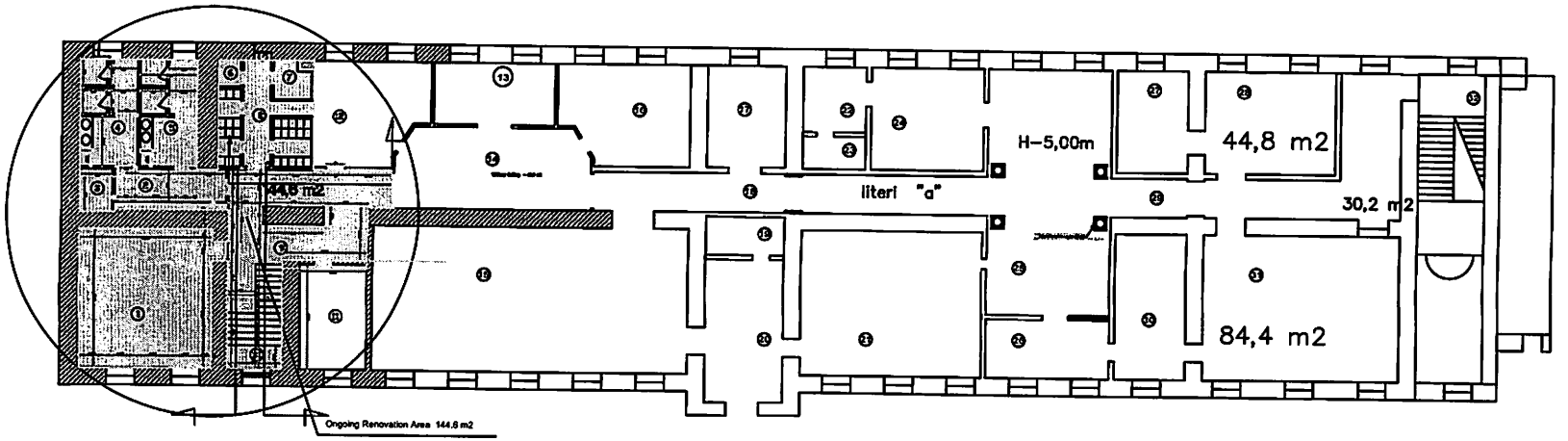



Pasted Image 611.jpg

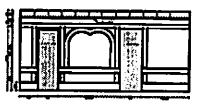

1
3
4
5
6
7
8
9
66,220
400
6,730
3,300
18,740
4,250
18,700
9,900
3,800
400
+10.80
+8.00
+4.00
±0.00
-3.70
2,800
4,000
4,000
3,700
500
5,780
450
2,400
17,840
3,350
17,800
9,000
2,850
6,730
3,300
18,740
4,250
18,700
9,900
3,800

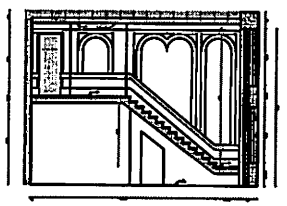

ა'
ა
ბ
გ
700
700
16,200
881
1,000
7,600
7,600
600
281
+11.20
+10.80
+9.80
+9.40
+8.40
+8.00
+7.25
+7.55
+4.65
+4.00
+3.65
+2.95
+0.65
±0.00
-0.60
-3.70
3,200
4,000
4,000
3,700
460
490
450
1,000
7,600
7,600
600
17,250

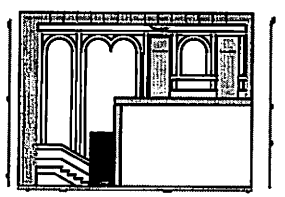
# Tbilisi Rezo TabukaShvili 27, Ongoing Renovation in second floor of Historical Building
## ID 01.15.04.010.001.02.512 Total Area 152.28 m2




| | Area | m2 |
|---|---|---|
| 1 | Office area | 35.4 |
| 2 | Rest Room Hall | 3.4 |
| 3 | Rest Room for Disabled | 2.1 |
| 4 | Rest Room for Man | 12.5 |
| 5 | Rest Room for Woman | 12.3 |
| 6 | Rest Room for Staff | 1.27 |
| 7 | Rest Room for Staff | 2.1 |
| 8 | Wardrobe | 14.1 |
| 9 | Stairwell and Hall | 47.1 |
| | Totall | 144.2 |



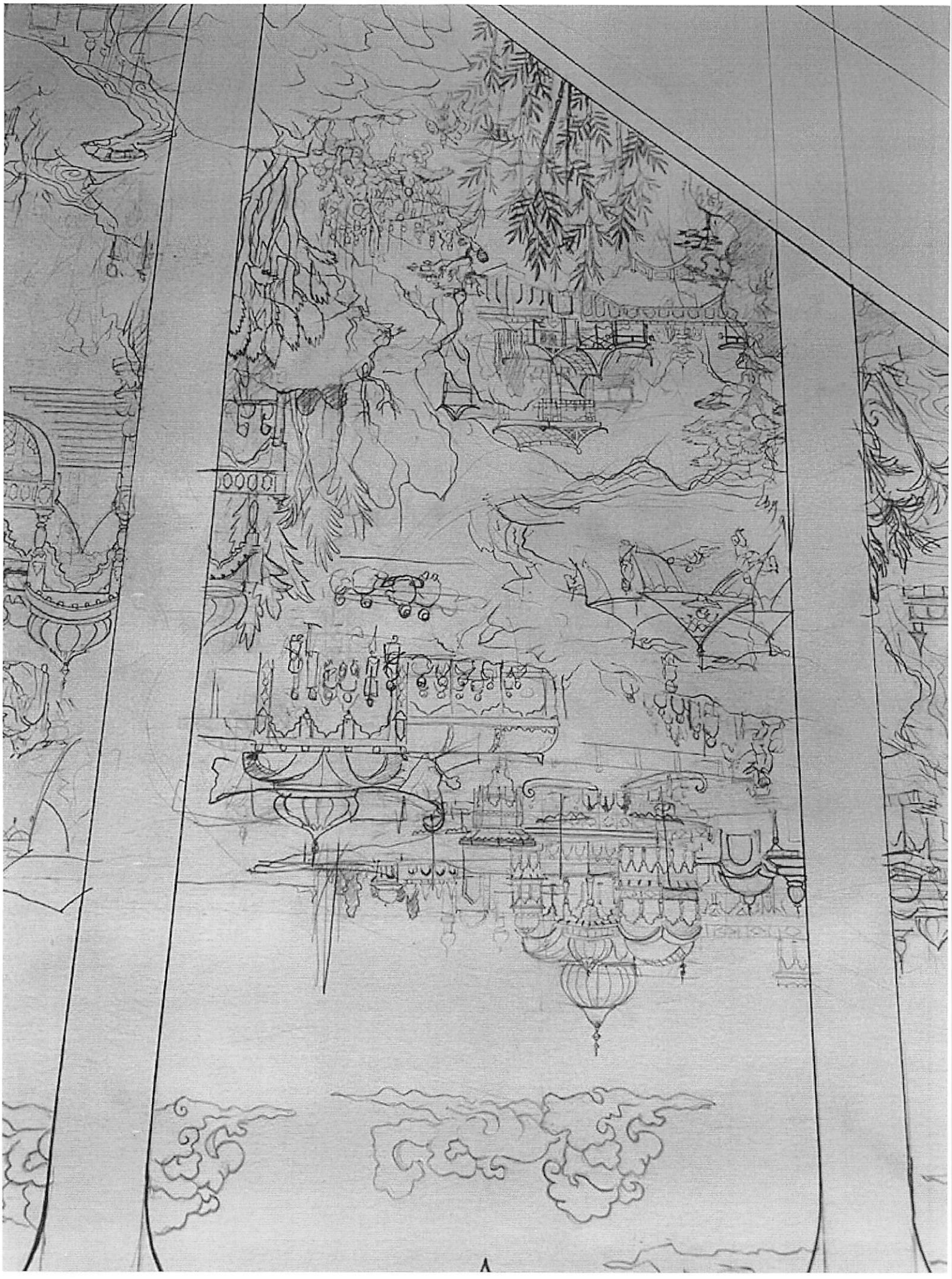




| Tbilisi Rezo TabukaShvili 27, Ongoing Renovation in second floor of Historical Building ID 01.15.04.010.001.02.512 | | | |
|---|---|---|---|
| Owner of Building | UTA Rd. 203835957 | Date | 02.2022 |
| Director | K.Gogibashvili-Kiguradze | Scale | 1 : 200 |
| Architect | Bakur Kiguradze | Customer | UTA Rd. |
| | | | |
| | | | |







## საპროექტო ობიექტი

როგორც უკვე აღვნიშნეთ, უშუალოდ ჩვენი საპროექტო ნაგებობა, ყოფილი ყაზარმის ერთ-ერთი შემადგენელი ნაწილია. სავარაუდოდ მას ძირითადი ფუნქციური დატვირთვა უნდა ჰქონოდა.

საარქივო მასალებზე ჩანს, რომ ორსართულიანი ნაგებობა, კომპლექსის ცენტრში დგას და ფასადით შიდა ეზოსა და უკანა მხრიდან ბროსეს ქუჩას ეხსნება. ცხადია ისტორიული სურათი არამხოლოდ ობიექტმა, არამედ მიმდებარე განაშენიანებამაც იცვალა, რის გამოც შენობა კონტექსტიდან ამოგლეჯილი, მხოლოდ ცალკეულ ფრაგმენტიდა დარჩა.




წლების განმავლობაში მცირე ეზო/მოედანი, რომელსაც კომპლექსის მთავარი შინაარსობრივი ფუნქცია ჰქონდა მინიჭებული, მცენარეულმა საფარმა დაფარა, მათ შორის საკმაოდ დიდმა წიწვოვანმა ხეებმა. ამის გამო, ერთ დროს დახურული ტიპის მოედანმა ბაღის სახე მიიღო, რაც განსაკუთრებულ მომხიბლაობას და სიმყურდოვეს სძენს როგორც შენობას, ასევე განაშენიანებასაც.

განმარტებითი ბარათი

ქ. თბილისში რ.თაბუკაშვილის 27 -ში მდებარე შპს „უტა“-ს საკუთრებაში მყოფი კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლზე აუცილებელი და მიმდინარე სამხატვრო გამაგრებითი სამუშაოების შესახებ

შპს „უტა“-ს ( ს/კ 203835957 ) 1612,0 მ2 ( ს/კ 01.15.04.010.001.02.512 ) 1846 წელს აშენებული ორ სართულიანი აგურის ნაგებობა სათაო ოფისი მდებარე ქ.თბილისში რ.თაბუკაშვილის 27-ში ამავდროულად შპს 'უტა“-ს საკუთრება წარმოადგენს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლს.

**ისტორიული ექსკურსი**

ვახუშტი ბაგრატიონის მიერ შედგენილ თბილისის გეგმაზე დღევანდელი რუსთაველის გამზირის ადგილას ე.წ. დიღმის გზა გადიოდა, რომელიც ქალაქის გალავნის კარიბჭესთან იწყებოდა. ამ უბანს იმ ხანად „გარეთ უბანი“ ეწოდებოდა, რადგან ძველი ფეოდალური ქალაქის კალს გალავნის გარეთ იყო მოქცეული. XXI საუკუნის დასაწყისში , გარეთ უბანი თანდათანობით იწყებს ზრდას, რუსთაველის გამზირსა და ლუნაჩარსკის ქუჩების კვეთაზე განთავსებული „კადეტთა კორპუსი“-ის შენების შემდგომ მომდებარე უბანი 1833-35 წლებიდან სამხედრო დანიშნულების ობიექტთა სიმრავლით ჩამოყალიბდა.

1867 წლის გეგმაზე, დღევანდელი თაბუკაშვილის ქუჩის 27 - ის ადგილას მართკუთხა ფორმის ყაზარმები იკითხება, რომელნიც მესანგრეთა ბატალიონისთვის არის განკუთვნილი, მომდევნო პერიოდის საარქივო რუქებზე ეს შენობა ნაგებობები აღნიშნულია როგორც სამხედრო დანიშნულების მნიშვნელოვანი სტრატეგიული ობიექტები, რამდენადაც მათში სამხედრო სტამბა იყო განთავსებული.

ამდენად მე-20 საუკუნის პირველ ნახევარში დღევანდელი თაბუკაშვილის ქუჩის 27 - ში მესანგრეთა ბატალიონის ყაზარმები არსებობდა ხოლო შემდგომში კი სამხედრო სტამბა „ Красная Знамя“.

საარქივო მასალებიდან ჩანს, რომ ორსართულიანი შენობა ნაგებობა, სამხედრო კომპლექსის ცენტრში მდებარეობს და სამხრეთისა და აღმოსავლეთის ფასადებით შიდა ეზოსკენ არის ორიენტირებული, ხოლო ჩრდილოეთის ფასადი კი ბროსეს ქუჩაზე იხსნება. 2010 წელს შენობამ ცხადია ისტორიული სურათი არა მხოლოდ ობიექტმა იცვალა არამედ მიმდებარე განაშენიანებამაც, რის გამოც ნგრევას შემორჩენილი შენობა კონტექსტიდან ამოგლეჯილ ნაგებობას დაემსგავსა.

წლების განმავლობაში ყაზარმის შენობის შიდა ეზო/მოედანი მცენარეულმა საფარმა დაფარა, მატ შორის დიდი ზომი წიწვოვანმა ხეებმა, შედეგად ერთ დროს დახურულმა სამხედრო სივრცემ ბაღის ფუნქია შეითავსა, რაც განსაკუთრებულად მომხიბლავი და საინტერესოა.

შენობაში მე-XX საუკუნის შუა წლებიდან სხვადასხვა სახელმწიფო სტრუქტურები ბინადრობდნენ, პირველ სართულზე თავდაპირველად ქ.თბილისის გამწვანების სამმართველო არსებობდა, შემდგომში 1988 წლიდან 2015 წლამდე კი მთაწმინდა-კრწანისის რაიონული პოლიციისა და უშიშროების სამმართველოები, მეორე სართულზე კი 1988 წლამდე სამშენებლო ტრესტი „შახტმშენი“ იყო განთავსებული, რომელიც 1990-91 წლებიდან დღემდე შეზღუდული პასუხისმგებლობა „უტა“ -მ ჩაანაცვლა.

მოედნის ამჟამად კი ბაღის გარშემო არსებული განაშენიანება მნიშვნელოვნად შეიცვალა, დაინგრა შენობა ნაგებობები, მათ შორის 2010 წელს ხელისუფლების დავალებით ისტორიული და კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის დიდი ნაწილი ბროსეს ქუჩიდან თაბუკაშვილის ქუჩამდე ხელისუფლების ინციატივით დაინგრა და მის ადგილას 5 სართულიანი პოლიციის შენობა განვითარდა. ისორიულ და კულტურულ მემკვიდრეობად მხოლოდ და მხოლოდ ეზო-ბაღში ღრმად მდგარი ორ სართულიანი აგურის ნაგებობა შემორჩა, რომელიც ჩრდილოეთის ფასადით ბროსეს ქუჩას მიუყვება, სწორედაც ამ შემორჩენილი ისტორიული შენობის ყოფილი მესანგრეთა ყაზარმის ნარჩენებზე ზრუნვას და მის გეგმიურ განვითარებას ეძღვნება ეს განმარტებითი ბარათი.

თავად ეს ორ სართულიანი აგურის შენობა 1846 წელს არის აგებული, სიგრძეში საკმაოდ გაშლილ ნაგებობას წარმოადგენს, რომელიც როგორც ავღნიშნეთ მცირე მყუდრო ეზოს ეხსნება, ეზოსპირა სამხრეთის ისევე როგორც ჩრდილოეთის ფასადები გაშლილია და სადა, რომლის ძირითადი სტილისტიკა ფსევდოკლასიციტურ ყაიდას ეფუძნება, ნაგებობის ძირითად აქცენტირებულ გამომსახველობას, მისი ამჟამად განაპირა ორ კუთხეში და ცენტრში საკმაოდ მაშტაბური ფრონტენები ქმნიან , სწორედ ამ ფრონტონებიან მონაკვეთებშია განთავსებული შენობაში შესასვლელი სამი სადარბაზოს უჯრედი, რომელნიც გაშლილ ფასადებს ერთგვარ ვერტიკალურ მახვილებს უქმნის. ფასადის ცენტრალური მონაკვეთები კედლის საერთო სიბრტყიდან მცირედი განტეხვით გამოიყოფა, ასევე მასზე განთავსებულ ღიობებს, სხვა ღიობებთან შედარებით თაღოვანი ფორმა აქვს, ასევე მეტი დეკორატიულობით არის დამუშავებული თავად ფრონტონის ფორმაც.

შენობის პირველი და მეორე სართულები ერთმანეთისგან აგურის წყობაში ჩაქსოვილი კბილანური ლავგარდანებით გამოიყოფა. ანალოგიური ფორმის ლავგარდანით სრულდება ასევე შენობის ზედა მონაკვეთებიც. ფასადზე განთავსებული ღიობები სწორკუთხაა, უაქცენტო, რომელიც მონოტონურად თავსდება ორივე სართულზე.

შენობა აგებულია ე.წ. „რუსული აგურით“ და შეულესავია. მის მხატვრულ გამომსახველობას სწორედ ფაქტურა, ფერი და მასში გამოყვანილი დეკორატიული ლავგარდანები ქმნიან.

მეორე სართულის ინტერიერების გეგმარება კორიდორული სისტემით არის წარმოდგენილი, რომელიც ნაგებობას მთელ სიგრძეზე მიუყვება, დღეის მდგომარეობით მხოლოდ ორი კიბის უჯრედია შემორჩენილი, რომელნიც შენობის თავსა და ბოლოშია განთავსებული, ყოფილი მესამგრეთა ყაზარმის ინტერიერები არ არის წარმოდგენილი რაიმე გამორჩეული დეკორით რის შესახებაც მრავალ გზის არის ჩატარებული კვლევები. ( მათ შორის ბოლო კვლევა 2022 წლის თებერვალში)

**პრეამბულა**

ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, შენობა მნიშვნელოვანია უბნის ისტორიულ არქიტექტურული იერსახის შექმნისთვის. არსებულ ისტორიულ განაშენიანებაში მას აქვს დომინანტის როლი.
ნაგებობის ფიზიკური მდგომარეობა ზოგადი შეფასებით დამაკმაყოფილებელია. ქალაქგეგმარებითი თვალსაზრისით, შენობა მნიშვნელოვანია უბნის ისტორიულ არქიტექტურული იერსახის შექმნისთვის და კარგადაა ჩაწერილი არსებულ ისტორიულ განაშენიანებაში.

**არსებული მდგომარეობა**

შენობას აქვს ისტურიული და კულტურული ძეგლის სტატუსი, თუმც მისი თავდაპიველი ყაზარმული ინტერიერები და რაც შემდგომი ექსპლოტაციის პერიოდში ჩატარებული არა ერთი სარემონტო სამუშაოები არ გამოირჩევიან რაიმე სახის მხატვრული ღირებულებით, ჩატარებული სტრატიგრაფიული ფენების კვლევების შედეგად დადგენილ იქნა რომ შენობის ინტერიერებში რაიმე სახის მხატვრული დეკორით ( ნაძერწი, ნათალი ან ნახატის სახით ) მორთვას ადგილი არ ჰქონია, გამოვლინდა მხოლოდ ადრეული საღებავის ერთგვაროვანი ფენები.

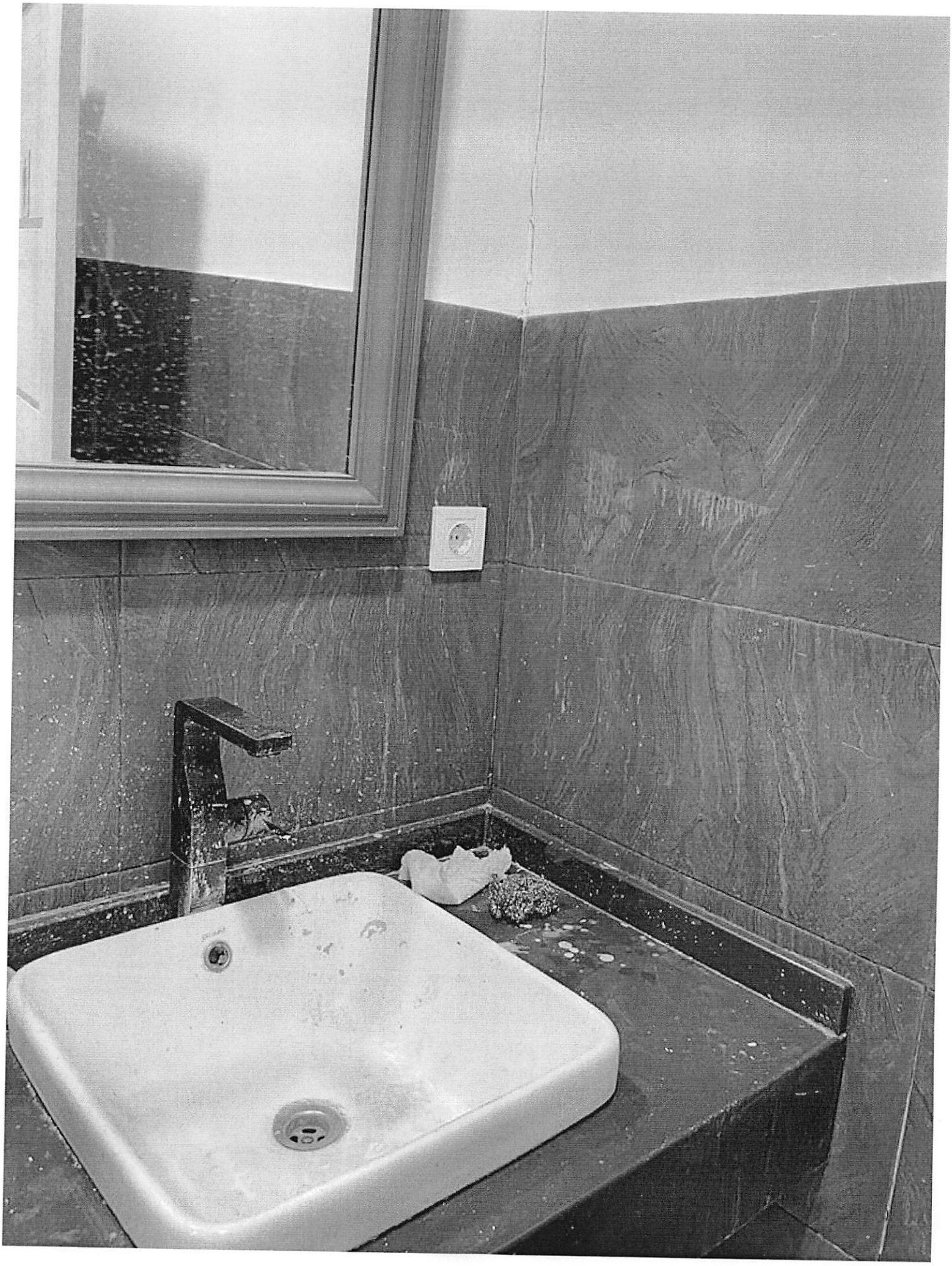
თაბუკაშვილის ქ. 27 -ში მრავალი ნგრევის შედეგად შემორჩენილი ორ სართულიანი აგურის შენობა, ოთხ საკადასტრო ერთეულად არის წარმოდგენილი მათ შორის:

1. 01.15.04.010.001.02.509 – 119.5 მ2 სართული 1
2. 01.15.04.010.001.02.510 – 729.7 მ2 სართული 1
3. 01.15.04.010.001.02.512 – 152.3 მ2 სართული 2
4. 01.15.04.010.001.02.513 – 611.3 მ2 სართული 2

სულ ოთხივე საკადასრო ერთეულის საერთო ფართია 1612,0 მ2, რაც სრულად წარმოადგენს შპს „უტა“-ს საკუთრებას.
აღნიშნული საკადასტრო ერთეულებიდან სავალალო მდგომარეობაშია N 3 ერთეული ს/კ 01.15.04.010.001.02.512 – 152.3 მ2 სართული 2, აღნიშნულ სივრცეში განთავსებულია კიბის უჯრედი, საოფისე და დამხმარე ფართები, ასევე სანიტარული კვანძები.
აღსანიშნავია რომ მნიშვნელოვნად დაზიანებულია კიბის უჯრედის ბეტონის ანაკრები საფეხურები და სართულშუა მოედნები, ამორტიზირებულია ლითონის მოაჯირები, მოუწესრიგებელი მოძველებული საკანალიზაციო და წყალმომარაგების სისტემებიდან ჟონავს წყალი, მნიშვნელოვნად დააზიანეს შენობის ინტერიერები.
შენობის ჯანსაღი უსაფრთხო ექსპლოტაციის მიზნით აუცილებელია კიბის უჯრედში საფეხურებსა და სართულ შუა მოედნებზე ანაკრები ბეტონის საფეხურებისა და ბეტონის ფილების შეცვლა, მოაჯირების შეცვლა, კიბის უჯრედში, ჰოლსა და სხვა სათავსოებში







დაზიანებული კედლების სამღებრო შეკეთებითი სამუშაოების ჩატარება. სანიტარულ კვანძებში წყალმომარაგებისა და საკანალიზაციო სისტემების შეკეთება/შეცვლა , კერამიკული ფილების შეცვლა/მოწყობა იატაკებსა და კედლებზე, ჭერების შეღებვა, შეკეთება.

**ზოგადი სახელმძღვანელო პრინციპები:**

რ.თაბუკაშვილის 27 არსებული აგურის ორ სართულიანი შენობა არასაცხოვრებელი დანიშნულებით იქნა აგებული თავდაპირველად, შემდგომი მისი ექსპლოტაციის პერიოდებშიც ადმინისტრაციულ ორგანოთ განსათავსებლად იქნა გამოყენებული და ამჟამადაც ასეთივე დანიშნულებით ფუნქციონირებს, მისი პირველი სართულის ძირითადი ნაწილი სტომატოლოგიურ კლინიკას აქვს დათმობილი ხოლო მისი მეორე სართული სრულად და პირველი სართულის მცირე ნაწილში შპს „უტა“ -ს ოფისია განთავსებული ს/კ 01.15.04.010.001.02.512 – 152.3 მ2 სართული 2, სივრცეში განთავსებულია კიბის უჯრედის, საოფისე და დამხმარე ფართების და სანიტარული კვანძების უსაფრთხო საექსპლოტაციო წესრიგში მოსაყვანად, დაგეგმილია ღონისძიებათა ნუსხა, რომელიც აღწერილია ამავე დოკუმენტის დანართ -1-ში სამუშაოთა გრაფიკი.

მხატვრულ მოსაპირკეთებელი სამუშაოები დაიგეგმა კვალიფიცირებულ სპეციალისტთა მიერ, რომელთაც გააჩნიათ მრავალწლიანი გამოცდილება ისტორიულ და კულტურულ ძეგლებთან მუშაობისა, კერძოდ:

1. ჩასატარებელ სამუშაოთა პროექტი განახორციელა პროფესიონალმა ინჟინერმა მშენებელმა და არქიტექტორმა - ბაკურ კიღურაძემ, რომელიც 1996-2004 წლებში ხელმძღვანელობდა ქ.თბილისის ძველი უბნებისა და შენობების სარესტავრაციო სამმართველოს.
2. სამუშაოთა მსვლელობის ხელმძღვანელად მოწვეულ იქნა გაოცდილი მშენებელ - რესტავრატორი როსტომ ღვედაშილი ( ცნობილი რესტავრატორების, ალფრეიკის სპეციალისტთა ოჯახის ერთ ერთი წარმომადგენელი ) რომლის ხელმძღვანელობით არა ერთი ძეგლი იქნა აღდგენილი და რესტავრირებული ქ. თბილისში, მოსკოვში და სხვა.
3. ინტერიერების დიზაინ-პროექტის სამუშაოები შეასრულეს გამოჩენილმა მხატვრებმა დავით მონავარდისაშვილმა და დავით კვანტალიანმა - სამხატვრო აკადემიის რექტორის ბ-ნი გია გუგუშვილის რეკომენდაციით.

ასე რიგად მხოლოდ პროფესიონალთა ჩართულობით და ძეგლთა დაცვის სპეციალისტთა კვლევების საფუძველზე დაიგეგმა უტას-ს საკუთრებაში არსებული ს/კ 01.15.04.010.001.02.512 – 152.3 მ2 -ს სარემონტო სამხატვრო სამუშაოები.

მიუხედავად იმისა რომ პროექტის მესვეურნი, პროფესიონალთა კვლევების ანალიზის შედეგად არ იყვნენ შეზღუდულნი რაიმე სახის ისტორიული ვალდებულებებით, მათ მიერ სამხატვრო მოსაპირკეთებელი სამუშაოების წარმოება დაიგეგმა ისეთ რიგად რომ, არ

დაზიანდეს ( თუმც არაფრის მთქველი და არც კი მნიშვნელოვანი ) არსებული ძველი ფენები , შესაბამისად კიბის უჯრედისა და ჰოლის ისევე როგორც ყველა სხვა სათავსოს კედლები სამხატვრო სამღებრო სამუშაოების წარმოებამდე შეიფუთა / გადაეკრა „ბიაზით“ და მხოლოდ გაჭიმულ ბიაზზე დაიგეგმა სამხატვრო სამღებრო სამუშაოები თანდართული ესკიზური პროექტების შესაბამისად. იგივე ტექნოლოგია განვითარდა ჭერების მოხატვა სამღებრო სამუშაოების წარმოებამდა და ჭერებზე სრულად შეიკიდა თაბაშირ მუყაოს ფილები და ასე მომზადდა ისინი შემდგომი განვითარებისათვის.
კედლებისა და ჭერის მოპირკეთება მოხატვის ესკიზები თანდართულია და პროექტის შესაბამისად დაგეგმილია შოთა რუსთაველლის უკვდავი პოემის „ვეფხის ტყაოსნის“ სიუჟეტების გადმოცემა 200 მ2-მე კედლებზე ფრესკების სახით.
კიბის უჯრედში არსებული მრავალგზის დაზიანებული ანაკრები ბეტონის საფეხურები ( აშკარად XX საუკუნის ბიულო წლებში დამონტაჟებული ) შეიცვალა თამბაქოს ფერი მარმარილოს ფილებით ისევე როგორც სართულ შუა მოედნები.
იგეგმება დაზიანებული წყალმომარაგებისა დ საკანალიზაციო მილების შეცვლა და სანიტარული წერტილების შემდგომი მიპირკეთება თანდართული პროექტის შესაბამისად.
პროექტისა და ფრესკების ავტორნი : მხატვარები - დავით კვანტალიანი, მადი მენთეშაშვილი, შალვა ხრიკული, თამარ ბურდული, გიორგი
ჭერისა და შუა ბოძის პროექტი და ფრესკები - მხატვარი დავით მონავარდისაშვილი
პროექტის საფუძველზე წესრიგდება არსებული სანიტარული კვანძები და გასახდელები, მათი საკანალიზაციო და წყალმომარაგების ქსელები, ისეთ რიგად რომ არ იგეგმება რაიმე ტიპის ნგრევითი სამუშაოები. იხ. პროექტით სივრცე N 2,3,4,5,6,7,8
ჩვენ განვახორციელეთ:

ა. თაბუკაშვილის 27 მდებარე შენობისა და მიმდებარე განაშენიანების ისტორიულ მხატვრული ანალიზი.

ბ. შენობის ინტერიერის კედლების სტრატიგრაფიული ფენების კვლევა

გ. შენობის ტექნიკური მდგომარეობის შესწავლა,

დ. დაზიანებების გამომწვევი ფაქტორების შესწავლა

ე. შევადგინეთ შესაბამისი და საკმარი საპროექტო დოკუმენტაცია.

საპროექტო დოკუმენტაციით ესკიზებით, მოდელებით, განისაზღვრება პროექტის განვითარბის მიმართულებები, შევადგინეთ ქ. თბილისი, თაბუკაშვილის 27 მდებარე შენობის შენარჩუნებისათვის ძეგლის მდგომარეობის სტაბილიზაციისა და მისი რეაბილიტაცია განვითარებისათვის აუცილებელ სამუშაოთა ნუსხა და გრაფიკი.

განმარტებითი ბარათი შეადგინა
ინჟინერ-მშენებელმა, რესტავრატორმა და არქიტექტორმა
ბაკურ კიღურაძემ

B.Kiguradze