განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ.თბილისში, ძველი თბილისის რ-ნში, მაჟაშვილი/ზანდუკელის №1/22 -ში. აღნიშნული მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობებიდან ერთ-ერთი წარმოადგენს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლს. პირველად საპროექტო დოკუმენტაცია დამუშავდა 2006 წელს, რომელიც საქართველოს კულტურის , ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროსთან შეთანხმდა 2007 წლის 16 ოქტომბერს. აღნიშნულის შემდგომ გარკვეული მიზეზების გამო ვერ მოხერხდა მშენებლობის განხორციელება. ამის შემდგომ 2018 წლის 3 დეკემბერს დამკვეთის თხოვნის საფუძველზე გაბრძელდა მშენებლობის ნებართვა. დამკვეთმა დაიწყო რიგი ღონისძიებების განხორციელება მშენებლობის დასაწყებად, მაგრამ მიუხედავად ამისა მან მშენებლობის გაგრძელება ვეღარ შეძლო. 2019 წლის სექტემბერში საძმეში ჩატოთო ახალი დამკვეთი. შესაძლო ხარვეზებისა და სხვა გარემოებათა გამორიცხვის მიზნით გადაწყდა საპროექტო დოკუმენტაციის მთლიანად თავიდან დამუშავება. განხორციელდა გეოლოგიური კვლევები თანამედროვე ტექნოლოგიებით, ასევე კონსტრუქციული კვლევები მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე ზებავლენის მოხდენის თავიდან ასაცილებლად. თავიდან დამუშავდა ასევე არქიტექტურული პროექტის კონსტრუქციული ნაწილი. 14/12/2020 წელს №5222813 ბრძანებით შეთანხმდა კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი. 13/04/2021 წელს №5336218 ბრძანებით შეთანხმდა კორექტირებული არქიტექტურული პროექტი რომლითაც გასწორდა შენობის აბსოლუტური ნულის ნიშნულით.

მოცემული კორექტირების ფარგლებში ცვლილებები ძირითადად ეხება საცხოვრებელი ბინების შიდა გეგმარებებს, ამასთან დამატებით მაჟაშვილის ქუჩის მხარეს, გზის პარალელურ კიბეზე, ტროტუარის ნიშნულზე ემატება ლითონის მოაჯირი ფეხით მოსიარულეთა უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მიზნით. ეზოს მხარეს განთავსებულ რამდენიმე საცხოვრებელ ბინას (დეტალურად იხ. გეგმებზე) მიჯნის მხარეს ემატება განათების წყაროსათვის განკუთვნილი ღიობები, რომლებიც შეივსება გაუმჭვირვალე მინაპლოკით. უმნიშვნელოდ იცვლება ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლები (რიგ საცხოვრებელ ბინებზე საზაფხულო ფართების შემცირება/გადიდების ფარგლებში), ასევე უმნიშვნელოდ დაკორექტირდა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი. პროექტში სხვა არსებითი სახის ცვლილებები არ ხორციელდება.

საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთით ესაზღვრება ზანდუკელის ქუჩა (საიდანაც ხდება მიწისძვრაში ავტოფარეხში ჩასვლა), დასავლეთით და სამხრეთით იტალიური ეზოს ტიპის საცხოვრებელი სახლები, ხოლო აღმოსავლეთით - მაჟაშვილის ქუჩა (სადაც განთავსებულია საჯარბაზოში შესასვლელი). როგორც უკვე მოგახსენეთ ხდება საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსებული კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის რეკონსტრუქცია/რეაბილიტაცია და მოცულობის ცვლილება.

საპროექტო შენობა ვიზუალურად დაყოფილია ოთხ ნაწილად:
პირველი - კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი;
მეორე - მაჟაშვილისა და ზანდუკელის ქუჩების კუთხეში აბურით მოპირკეთებული შენობა;
მესამე - ზანდუკელის ქუჩის მხარეს ფონური არქიტექტურული ფასადის მქონე შენობა;
მეოთხე - სამივე შენობის გამაერთიანებელი მოცულობა (იხ. პროექტის ესკიზური ვარიანტი)

საპროექტო შენობა ორსართულიანია, რომელთა შესასვლელიც განთავსებულია მაჟაშვილის ქუჩის მხარეს +3.550 ნიშნულზე. -3.150 ნიშნულზე მოწყობილია მიწისძვრაში ავტოსადგომი. კომერციული ფართები განთავსებულია +0.000 და +3.550 ნიშნულზე, ხოლო ზედა სართულებზე მდებარეობს საცხოვრებელი ბინები.

საპროექტო შენობა კარკასული ტიპისაა. სართულშუა გადახურვა მონოლითური, კედლების შემავსებლად გამოყენებული იქნება მაღალი ხარისხის სამშენებლო ბლოკი. შენობის ფასადის ნაწილი მოპირკეთდება აბურით, ხოლო კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსის მქონე შენობის ფასადი აღდგება ავთენტური სახით, შეილესება ცემენტის ხსნარით და შეიღებება მაღალი ხარისხის წყალმედეგი საღებავით, შენობის შიდა (ეზოს მხარის) ფასადები დამუშავდება დეკორატიული ლესვა შეღებვით. (შენობის ფასადების, კარ-ფანჯრების, ლითონის მოაჯირებისა და მზის საჩრდილობლის ფერი, მშენებლობისას დაზუსტდეს პროექტის ავტორთან და თანაავტორთან). შენობის გადახურვა ბრტყელია, რომელიც მოპირკეთდება რუბეროიდის საიზოლაციო ფენით. ფანჯრისა და კარის ღიობები შეივსება ალუმინის მინა-პაკეტით, მოაჯირები შესრულდება მაღალი ხარისხის ლითონით.

ობიექტის მშენებლობის დასრულების შემდგომ მიმდებარე ტერიტორია კეთილმოეწყობა და შესაძლებლობის ფარგლებში გამწვანდება.

ამასთან დამატებით მოგახსენებთ, რომ მშენებლობის უმეტესი ნაწილი განხორციელებულია, დასრულებულია კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის ფასადის რეაბილიტაცია და ზანდუკელის ქუჩის მხარეს პროექტით გათვალისწინებული ფონური ფასადის მოწყობა. დარჩენილია მოსაპირკეთებელი, კოსმეტიკური, შიდა სარემონტო, კორექტირებით გათვალისწინებული და სხვა მსგავსი სახის სამუშაოები.

წარმოდგენილი კორექტირებული პროექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები

1. მიწის ნაკვეთის ფართობი ---------- 1004.00 კვ.მ
2. მოშენების ფართობი ---------- 811.765 კვ.მ
3. საერთო ფართობი ---------- 5286.957 კვ.მ

მათ შორის:

1. ავტოსადგომის ფართი ---------- 705.693 კვ.მ
2. პანდუსის ფართი ---------- 42.030 კვ.მ
3. კომერციული ფართი ---------- 1065.361 კვ.მ
4. დამხმარე ფართი ---------- 59.953 კვ.მ
5. საცხოვრებელი ფართი ---------- 2622.286 კვ.მ
6. საზაფხულო ფართი ---------- 345.437 კვ.მ
7. სადარბაზოსა და კიბის უჯრედის ფართობი-- 446.197 კვ.მ

საშენებლო მოცულობა ---------- 17685.226 კუბ.მ

+0.000 ნიშნულს ზევით ---------- 12372.796 კუბ.მ
+0.000 ნიშნულს ქვევით ---------- 5312.430 კუბ.მ

13.04.2021 წლის №5336218 ბრძანებით შეთანხმებული პროექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები

1. მიწის ნაკვეთის ფართობი ---------- 1004.00 კვ.მ
2. მოშენების ფართობი ---------- 811.765 კვ.მ
3. საერთო ფართობი ---------- 5266.352 კვ.მ

მათ შორის:

1. ავტოსადგომის ფართი ---------- 705.693 კვ.მ
2. პანდუსის ფართი ---------- 42.030 კვ.მ
3. კომერციული ფართი ---------- 1075.933 კვ.მ
4. დამხმარე ფართი ---------- 27.954 კვ.მ
5. საცხოვრებელი ფართი ---------- 2623.726 კვ.მ
6. საზაფხულო ფართი ---------- 344.720 კვ.მ
7. სადარბაზოსა და კიბის უჯრედის ფართობი-- 446.197 კვ.მ

საშენებლო მოცულობა ---------- 17685.226 კუბ.მ

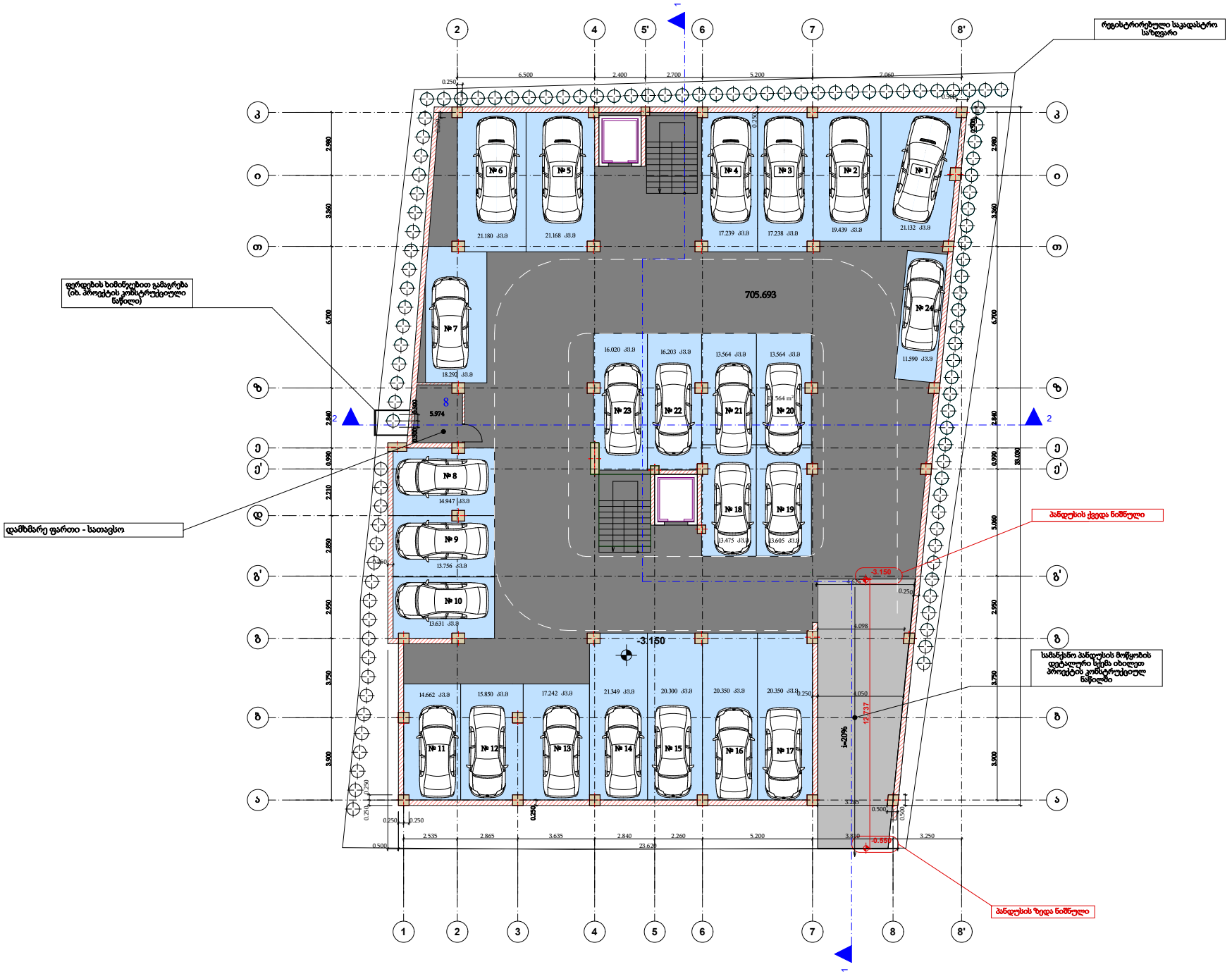
+0.000 ნიშნულს ზევით ---------- 12372.796 კუბ.მ
+0.000 ნიშნულს ქვევით ---------- 5312.430 კუბ.მ

ქ. თბილისი, ქუჩა მაჟაშვილი №1, ზანდუკელი №22

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორექტირებული პროექტი

განმარტებითი ბარათი

1	შრომატი - A2	
2	არქიტექტურული ნაწილი	
არქიტექტორი		ნ.ქუხილაშვილი
არქიტექტორი		ბ.ქუხილაშვილი



ქ. ობილისი, ქუჩა მაყაშვილი №1, ზანდუკელი №22

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კონცეპტორებული პროექტი

მიწისქვეშა ავტოსადგომის გეგმა -3.150 ნიშნულზე

მასშტაბი 1:200

ექსპლიკაცია:

1	ჰოლი
2	საერთო ოთახი
3	საძილე ოთახი
4	სამზარეულო
5	W.C.
6	აივანი
7	ტერასა
8	დამხმარე ფართი
9	ლოჯია

შენიშვნა:

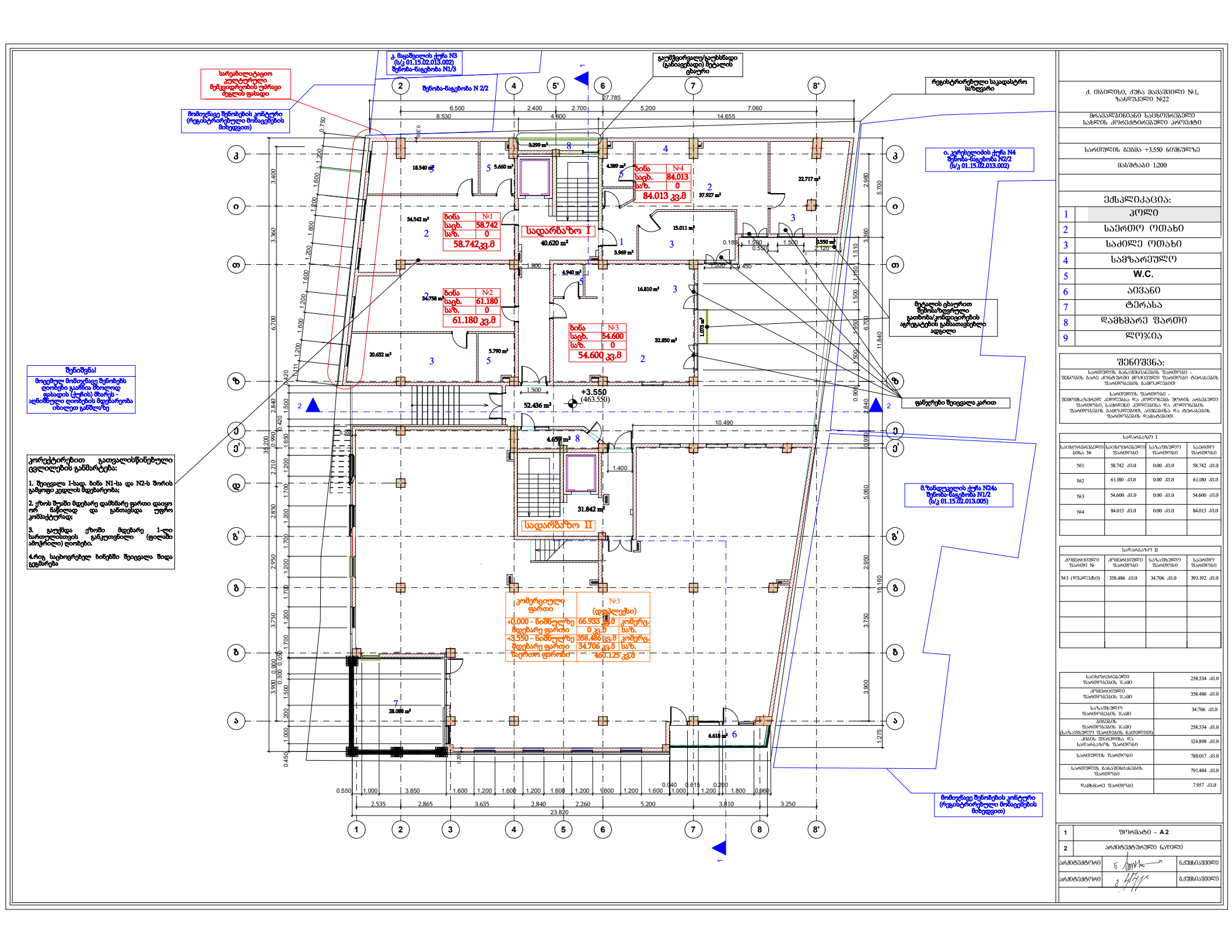
საერთოს განაშენიანების ფართობი - შენობის გარე კონტურით მოქცეული ფართობი ტერასების ფართობების გარეშე

საერთოს ფართობი - შენობისგარეთ კედლებსა და კონტინგის შორის არსებული ფართობი, საძირკვლი კედლებისა და კონტინგების ფართობების გამოკლებით, აივნებისა და ტერასების ფართობების ჩათვლით

ავტოსადგომის ფართობი	705.693 კვ.მ
ქობის შიდაეზისა და სადარბაზოს ფართობი	29.444 კვ.მ
კანონის ფართობი	42.030 კვ.მ
დამხმარე ფართობი - სათავსო	5.974 კვ.მ
საერთოს ფართობი	783.141 კვ.მ

ავტოსადგომის ფართობი	705.693 კვ.მ
მათ შორის: საერთო სარგებლობის ფართობი	299.546 კვ.მ
ავტომანქანა №1	21.132 კვ.მ
ავტომანქანა №2	19.439 კვ.მ
ავტომანქანა №3	17.238 კვ.მ
ავტომანქანა №4	17.239 კვ.მ
ავტომანქანა №5	21.168 კვ.მ
ავტომანქანა №6	21.180 კვ.მ
ავტომანქანა №7	18.292 კვ.მ
ავტომანქანა №8	14.947 კვ.მ
ავტომანქანა №9	13.756 კვ.მ
ავტომანქანა №10	13.631 კვ.მ
ავტომანქანა №11	14.662 კვ.მ
ავტომანქანა №12	15.850 კვ.მ
ავტომანქანა №13	17.242 კვ.მ
ავტომანქანა №14	21.349 კვ.მ
ავტომანქანა №15	20.300 კვ.მ
ავტომანქანა №16	20.350 კვ.მ
ავტომანქანა №17	20.351 კვ.მ
ავტომანქანა №18	13.475 კვ.მ
ავტომანქანა №19	13.605 კვ.მ
ავტომანქანა №20	13.564 კვ.მ
ავტომანქანა №21	13.564 კვ.მ
ავტომანქანა №22	16.203 კვ.მ
ავტომანქანა №23	16.020 კვ.მ
ავტომანქანა №24	11.590 კვ.მ

1	ფორმატი - A2
2	არქიტექტურული ნაწილი
არქიტექტორი	ნ.ქუხილაშვილი
არქიტექტორი	გ.ქუხილაშვილი



ქ. თბილისი, ქუჩა მაყაშვილი №1, ზანდუკელი №22

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორპუსტიპიანული პროექტი

სართულის გეგმა +3.550 ნიშნულზე

მასშტაბი 1:200

ექსპლიკაცია:

1	ჰოლი
2	საერთო ოთახი
3	საძილე ოთახი
4	სამზარეულო
5	W.C.
6	აივანი
7	ტერასა
8	დამხმარე ფართი
9	ლოჯია

შენიშვნა:

საერთოების განაშენიანების ფართობი - შენობის გარე კონტურით მოქცეული ფართობი ტერასების ფართობების გათვალისწინებით

საერთოების ფართობი - შემოსასვლელ კიბეებსა და კიბელანდს შორის არსებული ფართობი, საქიბეები კიბეებისა და კიბეთანების ფართობების გამოკლებით, აივნებისა და ტერასების ფართობების ჩათვლით

სადარბაზო I

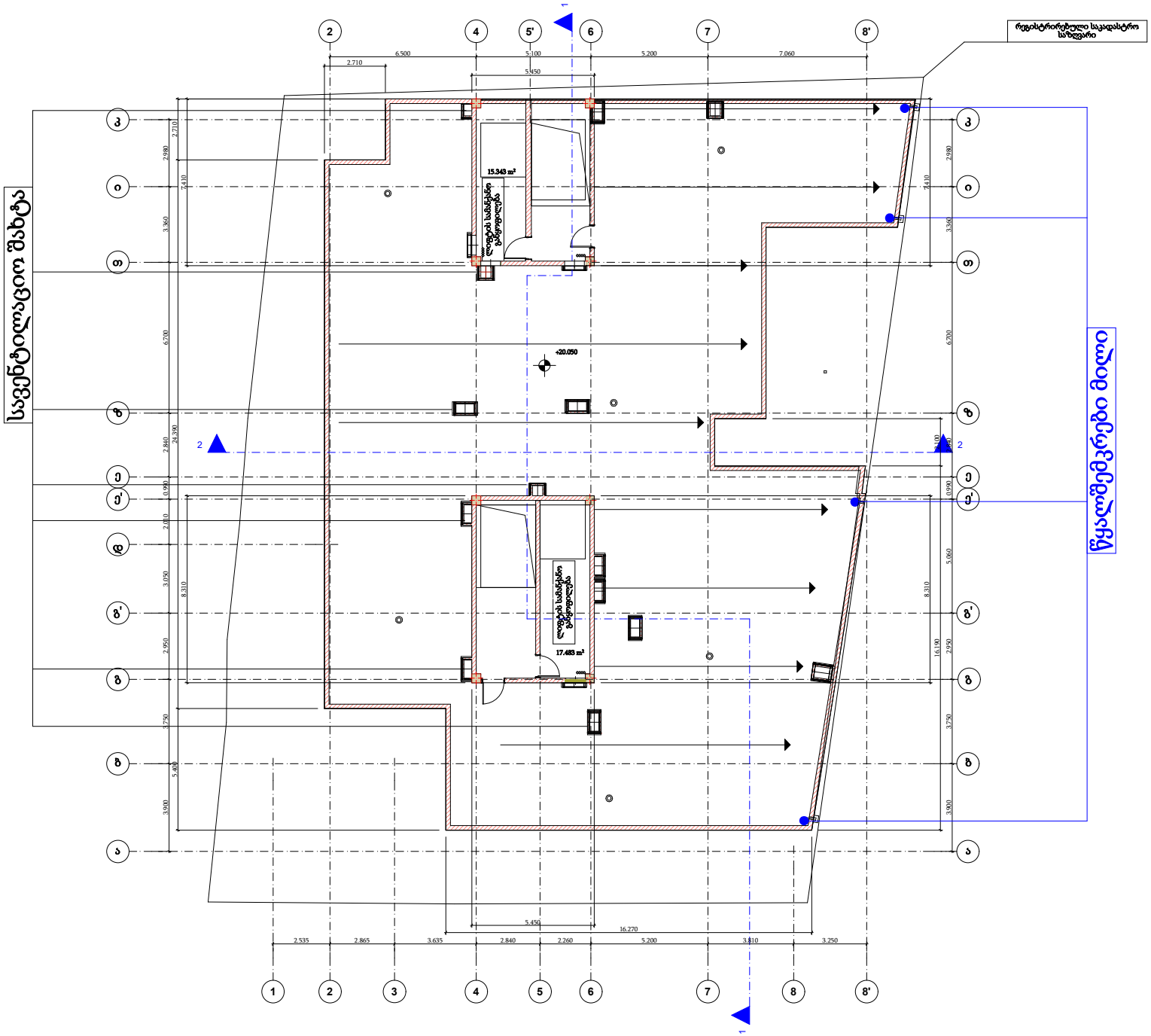
საცხოვრებელი ბინა №	საცხოვრებელი ფართობი	საზაფხულო ფართობი	საერთო ფართობი
№1	58.742 კვ.მ	0.00 კვ.მ	58.742 კვ.მ
№2	61.180 კვ.მ	0.00 კვ.მ	61.180 კვ.მ
№3	54.600 კვ.მ	0.00 კვ.მ	54.600 კვ.მ
№4	84.013 კვ.მ	0.00 კვ.მ	84.013 კვ.მ

სადარბაზო II

კომერციული ფართი №	კომერციული ფართობი	საზაფხულო ფართობი	საერთო ფართობი
№3 (დუპლექსი)	358.486 კვ.მ	34.706 კვ.მ	393.192 კვ.მ

საცხოვრებელი ფართობების ჯამი	258.534 კვ.მ
კომერციული ფართობების ჯამი	358.486 კვ.მ
საზაფხულო ფართობების ჯამი	34.706 კვ.მ
ბინების ფართობების ჯამი (საზაფხულო ფართობის ჩათვლით)	258.534 კვ.მ
კიბის უჯრედება და სადარბაზოს ფართობი	124.898 კვ.მ
საერთოების ფართობი	788.017 კვ.მ
საერთოების განაშენიანების ფართობი	791.484 კვ.მ
დამხმარე ფართობი	7.957 კვ.მ

1	ფორმატი - A 2
2	არქიტექტურული ნაწილი
არქიტექტორი	ნ.ქუმსიაშვილი
არქიტექტორი	ბ.ქუმსიაშვილი



ქ. თბილისი, ჟუჩა მაყაშვილი №1, ზანდუკელი №22

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის კორპუსტიპიური პროექტი

სახურავის გეგმა +20.050 ნიშნულზე

მასშტაბი 1:200

დაფის ფართობი	32.826 კვ.მ

1	ფორმატი - A2
2	არქიტექტურული ნაწილი

არქიტექტორი		ნ.ქეშნიაშვილი
არქიტექტორი		ბ.ქეშნიაშვილი