

ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლი

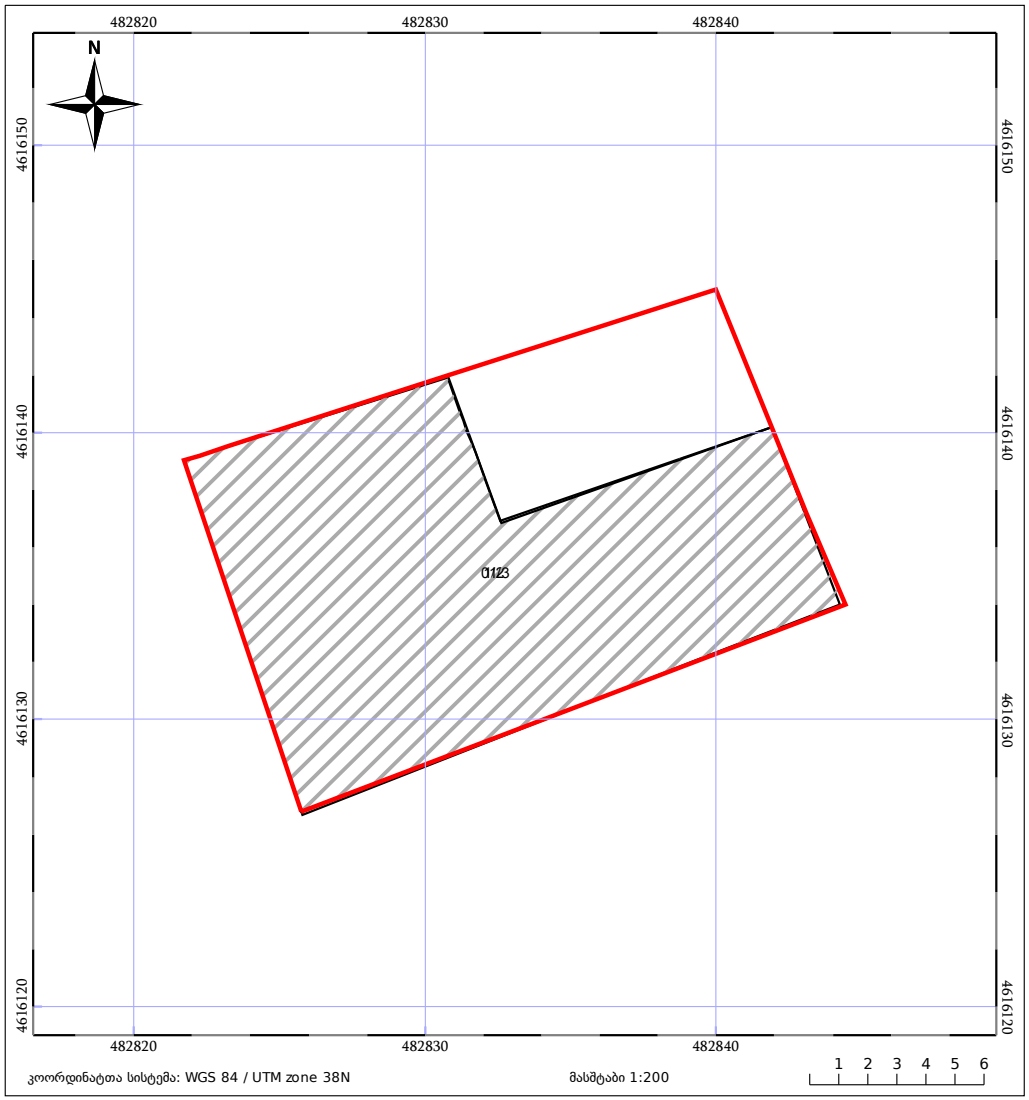
მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, საკადასტრო კოდი 01.15.05.039.022

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი: **01.15.05.039.022**
განცხადების ნომერი: **882017145015**
მომზადების თარიღი: **26/04/2017**

ნაკვეთის დანიშნულება: **არასასოფლო სამეურნეო**
ფართობი: **242 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**



ნაკვეთის საკადასტრო საზღვარი
ხაზობრივი ნაგებობა
ტყის ფონდი
05/25 შენობა/ნაგებობა
05/25 მშენებარე ნაგებობა
ვალდებულება

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.15.05.039.022**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 882025068134 - 23/01/2025 17:06:12

მომზადების თარიღი
24/01/2025 10:22:32

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	მთაწმინდა		
01	**15**	**05**	**039/022**

მისამართი: ქალაქი თბილისი, დიმიტრი ყიფიანის ქუჩა, N 20

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 242.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**39 ;**
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:N1 საერთო ფართი:508.63 კვ.მ, აქედან I სართული- 135.95 კვ.მ II სართული- 186.43 კვ.მ III სართული- 186.25 კვ.მ

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 892024911554 , თარიღი 12/12/2024 12:17:33
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 18/12/2024

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ნასყიდობის ხელშეკრულება ყველა აქტივების მიწოდების შესახებ , დამოწმების თარიღი:09/02/2024 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "ჰოსფითალითი ოპერატორი" , ID ნომერი:402299507

მესაკუთრე: **აღწერა:**
შპს "ჰოსფითალითი ოპერატორი"

იპოთეკა

1) განცხადების რეგისტრაცია ნომერი 882025068134 თარიღი 23/01/2025 17:06:12

იპოთეკარი: **სააქციო საზოგადოება "თიბისი ბანკი"** 204854595;
საგანი:დაზუსტებული ფართობი: 242.00 კვ.მ. შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:N1 საერთო ფართი:508.63 კვ.მ, აქედან I სართული- 135.95 კვ.მ II სართული- 186.43 კვ.მ III სართული- 186.25 კვ.მ;

იპოთეკის ხელშეკრულება N1231233182948 , დამოწმების თარიღი23/01/2025, ელექტრონული ხელმოწერა

უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 24/01/2025

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

- ფიზიკური პირის მიერ არასამეწარმეო საქმიანობის ფარგლებში 2 წლამდე ვადით საკუთრებაში არსებული ქონების/აქტივის მიწოდებით ნამეტი შემოსავლის მიღების შემთხვევაში ფიზიკური პირი ვალდებულია არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია საშემოსავლო გადასახადის შესახებ და ამავე ვადაში გადაიხადოს კუთვნილი საშემოსავლო გადასახადი.
- საგადასახადო წლის განმავლობაში გადახდის წყაროსთან დაუკავებლად 1000 ლარის ან მეტი ღირებულების ქონების საჩუქრად მიღებისას საშემოსავლო გადასახადი გადახდას ექვემდებარება საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე, რის შესახებაც აღნიშნული ფიზიკური პირი იმავე ვადაში წარუდგენს დეკლარაციას საგადასახადო ორგანოს.
- აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობა ნარმოადგენს საგადასახადო სამართალდარღვევას, რაც იწვევს პასუხისმგებლობას საგადასახადო კოდექსის XL თავის მიხედვით.

სარჩევი

განმარტებითი ბარათი	3
არსებული და საპროექტო ფართების შედარება	4
არსებული შენობის ანაზომი და ტექ. ბიუროს ნახაზები	5
კროკები [კ1, კ2, კ3]	6
არსებული გენგეგმა	7
საპროექტო გენგეგმა	8
არსებული გეგმა 0.00 ნიშნულზე	9
არსებული გეგმა +3.20 ნიშნულზე	10
არსებული გეგმა +6.80 ნიშნულზე	11
არსებული სახურავის გეგმა	12
საპროექტო გეგმა 0.00 ნიშნულზე	13
საპროექტო გეგმა +3.20 ნიშნულზე	14
საპროექტო გეგმა +6.80 ნიშნულზე	15
საპროექტო სახურავის გეგმა	16
არსებული ჭრილი 1-1	17
საპროექტო ჭრილი 1-1	18
არსებული ჭრილი 2-2	19
საპროექტო ჭრილი 2-2	20
არსებული ჩრდილოეთ ფასადი	21
საპროექტო ჩრდილოეთ ფასადი	22
არსებული აღმოსავლეთ ფასადი	23
საპროექტო აღმოსავლეთ ფასადი	24
არსებული სამხრეთ ფასადი	25
საპროექტო სამხრეთ ფასადი	26
არსებული დასავლეთ ფასადი	27
საპროექტო დასავლეთ ფასადი	28
სიმაღლის განსაზღვრის სქემა არსებული / საპროექტო	29-33
სპეციფიკაციები / არქიტექტურული დეტალები	34
არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოები	35
ბანერი	36
მონტაჟები და 3დ ვიზუალიზაციები	37-42

პირობითი აღნიშვნები:

საკადასტრო საზღვარი

+3.20=470.3 ნიშნული გეგმაზე

+11,45 ნიშნული ფასადზე / ჭრილზე

S-01 ჭრილის ხაზი

E-01 ფასადის ხაზი

1 ღერძის ხაზი

N ჩრდილოეთის აღმნიშვნელი ნიშანი

არსებული აგურის კედელი

საპროექტო კედელი

საპროექტო გამწვანება

შენიშვნა:	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: სარჩევი	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1: 00 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს დიმიტრი ყიფიანის #20-ში, საკადასტრო კოდი (01.15.05.039.022), შენობა წარმოადგენს XIX საუკუნის თბილისურ ტიპურ ნაგებობას, რომელზეც დაგეგმილია სარეკონსტრუქციო სამუშაოები ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის გათვალისწინებით, კერძოდ: ეზოს ფასადიდან მოიხსნას ლითონის კონსტრუქციები, გათავისუფლდეს, ამ ეტაპზე, თითქმის სრულად ამოვსებული ეზო;

ეზოს ფასადებზე ისევ მოეწყოს გალერეები; ქუჩის აბრისზე დასმული ტორცოს ფასადზე ისევ მოეწყოს აივანი. ქანობიანი გადახურვის შენარჩუნებით, მოხდეს საფარის განახლება (თუნუქის ფირფიტები). ასევე დღეისათვის ქაოტურად განვითარებული ფასადის ღიობების მოწესრიგება, აივნის კონსტრქუციების შეფუთვა, მოაჯირების განახლება, გალავნის დაზიანებული ნაწილების შეკეთება, ეზოს მარცხენა ნაწილში არსებული ჭიშკრის გაუქმება, შენობაში არსებული დაზიანებული კონსტრქუციების ჩანაცვლება რკინა-ბეტონის კარკასით.

პროექტი ითვალისწინებს შენობის ფასადების მოწესრიგებას, არაერთგვაროვანი მასალებისა ნაცვლად, მთლიანი შენობა გაილესება და შეიღებება ტერაკოტას ფრად (RAL 3016) აივნები გარშემორტყმული იქნება ხის მოაჯირებითა და ხის დგარებით.

უნდა აღინიშნოს, რომ რეკონსტრუქციის პროექტის განხორციელება გამოწვეულია შენობის ძლიერ დაზიანებული კონსტრუქციების ჩანაცვლების აუცილებლობით, ასევე წარმოდგენილი პროექტი მოაწესრიგებს შენობის და შესაბამისად ქუჩის იერსახეს.

 გაპის მიხედვით დადგენილია უკანა ეზოს კონტური, თუმცა შენობა დღევანდელი მოცემულობით უკვე სამეზობლო მიჯნაშია განთავსებული და რადგან ხდება მისი რეკონსტრუქცია, არსებული გაბარიტების შენარჩუნებით, ვერ მოხერხდება უკანა ეზოს მოთხოვნის დაცვა.

არსებული მდგომარეობით, შენობა უკვე აღემატება სიმაღლეში მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრით მიღებულ მაჩვენებელს,რადგან ხელოვნებათმცოდნის რეკომენდაციის გათვალისწინებით ქანობი და გაბარიტები არ იცვლება, ნარჩუნდება ეს მოცემულობაც.
პროექტის მიხედვიტ არ ხდება ტროტუარის, როგორც საზოგადოებრივი სივრცის ფორმირება.

შენიშვნა:	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: განმარტებითი ბარათი	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1: 00 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 3

განმარტებითი ბარათი

საჯარო რეესტრი ამონაწერის მიხედვით, საპროექტო ტერიტორიაზე საკადასტრო კოდით 01.15.05.039.022, ფიქსირდება 508.63 კვ.მ საერთო ფართი 2016 წლის შიდა აზომვითი ნახაზის მიხედვით.

შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1 საერთო ფართი:508.63 კვ.მ, აქედან I სართული- 135.95 კვ.მ II სართული- 186.43 კვ.მ III სართული- 186.25 კვ.მ

ამ დროისათვის მოიპოვება 2016 წლის და 2025 წლის შიდა აზომვითი ნახაზები, რომელთა შორისაც ფიქსირდება სხვაობა, კერძოდ:
2016 წლის გეგმების მიხედვით საერთო ფართი შეადგენს: 508,63
2025 წლის არსებული ვითარების ანაზომის მიხედვით ფართი შეადგენს: 539,96

მოცემული სხვაობა 539,96-508,63=31,33 მ2 განპირობებულია საპროექტო ფართში შიდა ტიხრების მოხსნით, (დეტალური ინფორმაციისთვის ნახაზების სახით იხილეთ კროკების შედარება) რამაც გამოიწვია ფართის ზრდა და სხვაობამ შეადგინა 6,2% (დასაშვები სხვაობა მსგავსი ინტერვენციის დროს 539.96*100/508.66=106.2)

	ახალი ანაზომი 2025 წლის:	ძველი ანაზომი 2016 წლის:	სხვაობა
1 სართული	შიდა ფართი: 143.41 მ² საზაფხულო ფართი: 10.9 მ²	შიდა ფართი: 125.7 მ² საზაფხულო ფართი: 10.28 მ²	შიდა ფართი – 17.71 მ² საზაფხულო ფართი – 0.62 მ²
2 სართული	შიდა ფართი: 165.11 მ² საზაფხულო ფართი: 31.04 მ²	შიდა ფართი: 155.62 მ² საზაფხულო ფართი: 30.81 მ²	შიდა ფართი – 9.49 მ² საზაფხულო ფართი – 0.23 მ²
3 სართული	შიდა ფართი: 172.75 მ² საზაფხულო ფართი: 16.75 მ²	შიდა ფართი: 168.4 მ² საზაფხულო ფართი: 17.85 მ²	შიდა ფართი – 4.35 მ² საზაფხულო ფართი – 1.1 მ²
	შიდა ფართი: 481.27მ² საზაფხულო ფართი: 58.69 მ²	შიდა ფართი: 449.72 მ² საზაფხულო ფართი: 58.94 მ²	შიდა ფართი – 31.01 მ² საზაფხულო ფართი – 1.95 მ²

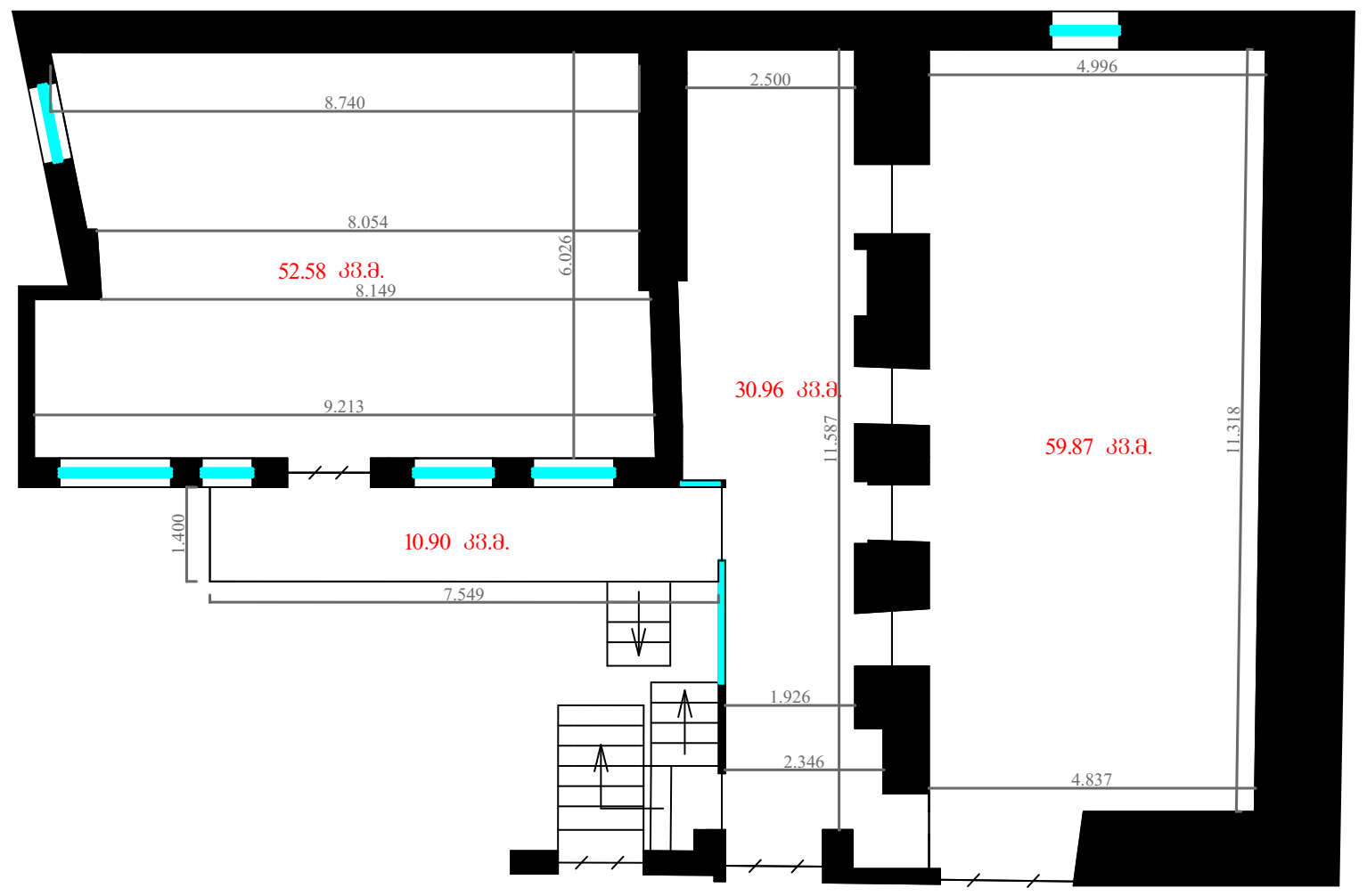
განმარტება:

შიდა ფართებს შორის სხვაობა გამოწვეულია შიდა ტიხრების მოხსნით

საზაფხულო ფართებს შორის სხვაობა გამოწვეულია მოაჯირების სივრცის არაერთგვაროვანი აზომვის მეთოდით

შენიშვნა:	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: განმარტებითი ბარათი	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1: 00 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 4

საცხოვრებელი სახლი
შენობა №1/3
1 სართული



საცხოვრებელი სახლის გეგმა

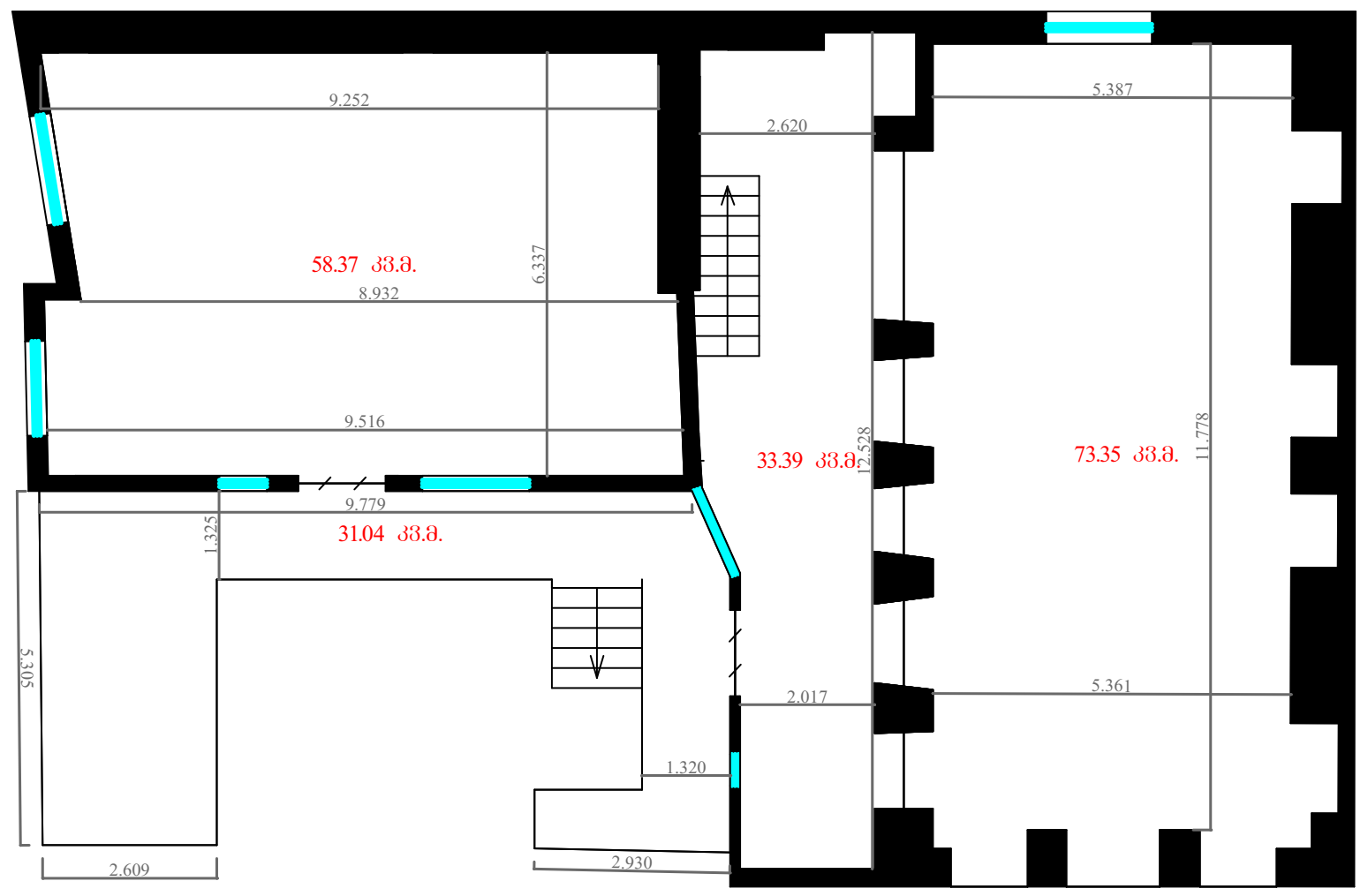
საზაფხულო ფართი - 10.90 კვ.მ.

საცხოვრებელი ფართი - 143.41 კვ.მ.

სულ საერთო ფართი - 154.31 კვ.მ.

			ქ. თბილისი, დიმიტრი ყიფიანის ქუჩა №20 საკ. კოდი: 01.15.05.039.022	შესრულების თარიღი		
დირექტორი	ე. სეფაშვილი			18.03.2025 წ.		
ინჟ. გეოდეზისტი	ე. სეფაშვილი		შიდა აზომვითი ნახაზი	მასშ.	ფურც.	სულ
კომპ. უზრუნ.	ე. სეფაშვილი		საცხოვრებელი სახლი	1:100	1	1
დამკვეთი:	შპს. "ჰოსპიტალითი ოპერატორი"					

საცხოვრებელი სახლი
შენობა №1/3
2 სართული



საცხოვრებელი სახლის გეგმა

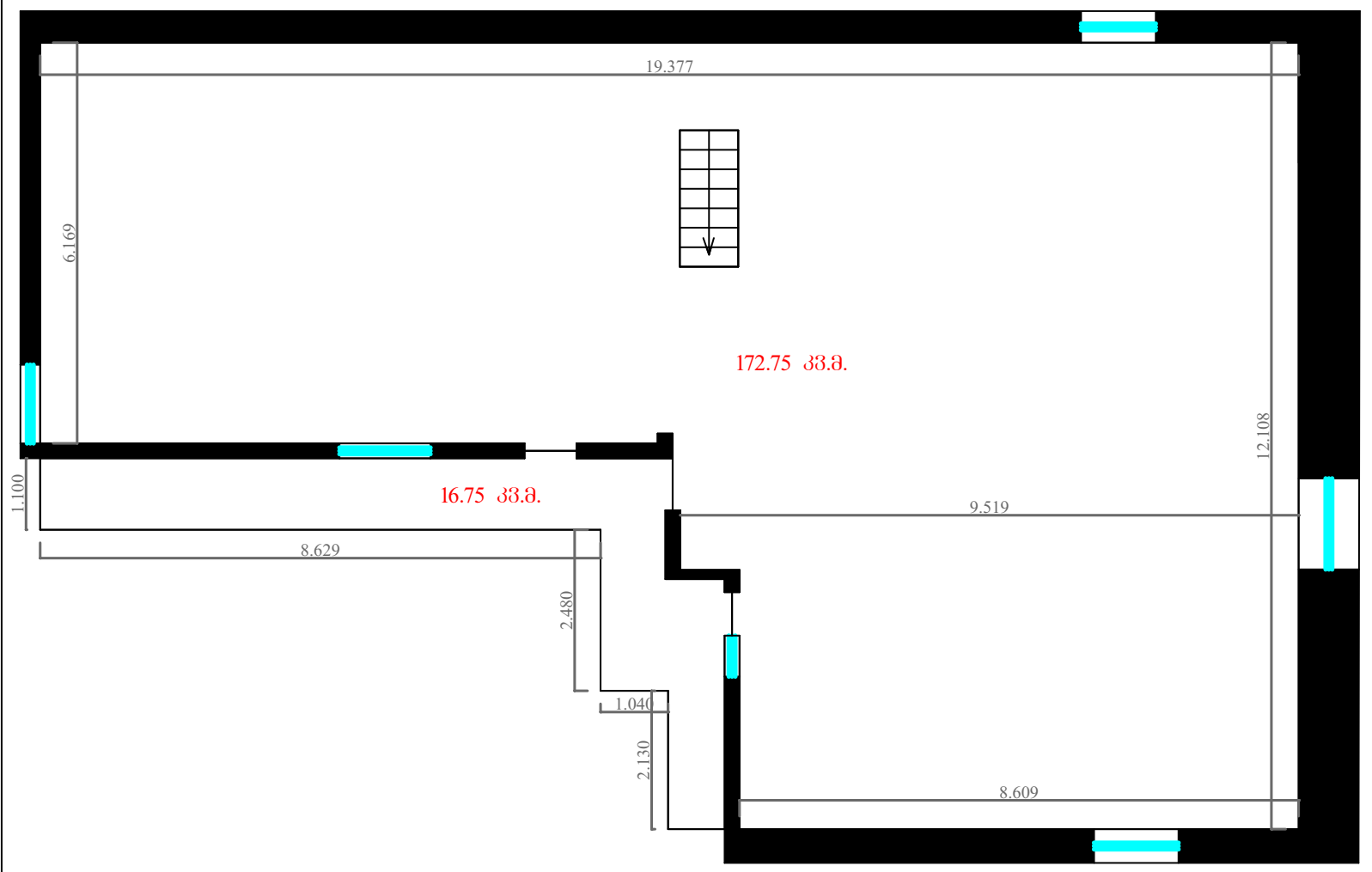
საზაფხულო ფართი - 31.04 კვ.მ.

საცხოვრებელი ფართი - 165.11 კვ.მ.

სულ საერთო ფართი - 196.15 კვ.მ.

			ქ. თბილისი, დიმიტრი ყიფიანის ქუჩა №20 საკ. კოდი: 01.15.05.039.022	შესრულების თარიღი		
დირექტორი	ე. სეფაშვილი			18.03.2025 წ.		
ინჟ. გეოდეზისტი	ე. სეფაშვილი		შიდა აზომვითი ნახაზი	მასშ.	ფურც.	სულ
კომპ. უზრუნ.	ე. სეფაშვილი		საცხოვრებელი სახლი	1:100	1	1
დამკვეთი:	შპს. "ჰოსპიტალითი ოპერატორი"					

საცხოვრებელი სახლი
შენობა №1/3
3 სართული



საცხოვრებელი სახლის გეგმა

საზაფხულო ფართი - 16.75 კვ.მ.

საცხოვრებელი ფართი - 172.75 კვ.მ.

სულ საერთო ფართი - 189.50 კვ.მ.

			ქ. თბილისი, დიმიტრი ყიფიანის ქუჩა №20 საკ. კოდი: 01.15.05.039.022	შესრულების თარიღი		
დირექტორი	ე. სეფაშვილი			18.03.2025 წ.		
ინჟ. გეოდეზისტი	ე. სეფაშვილი		შიდა აზომვითი ნახაზი	მასშ.	ფურც.	სულ
კომპ. უზრუნ.	ე. სეფაშვილი		საცხოვრებელი სახლი	1:100	1	1
დამკვეთი:	შპს. "ჰოსპიტალითი ოპერატორი"					

ახალი ანაზომი:

1 სართული
შიდა ფართი: 143.41 მ²
საზაფხულო ფართი: 10.9 მ²

ძველი ანაზომი:

1 სართული
შიდა ფართი: 125.7 მ²
საზაფხულო ფართი: 10.28 მ²

სხვაობა
საზაფხულო ფართი - 0.62 მ²
შიდა ფართი - 17.71 მ²

ახალი ანაზომი:

2 სართული
შიდა ფართი: 165.11 მ²
საზაფხულო ფართი: 31.04 მ²

ძველი ანაზომი:

2 სართული
შიდა ფართი: 155.62 მ²
საზაფხულო ფართი: 30.81 მ²

სხვაობა
საზაფხულო ფართი - 0.23 მ²
შიდა ფართი - 9.49 მ²

ახალი ანაზომი:

3 სართული
შიდა ფართი: 172.75 მ²
საზაფხულო ფართი: 16.75 მ²

ძველი ანაზომი:

3 სართული
შიდა ფართი: 168.4 მ²
საზაფხულო ფართი: 17.85 მ²

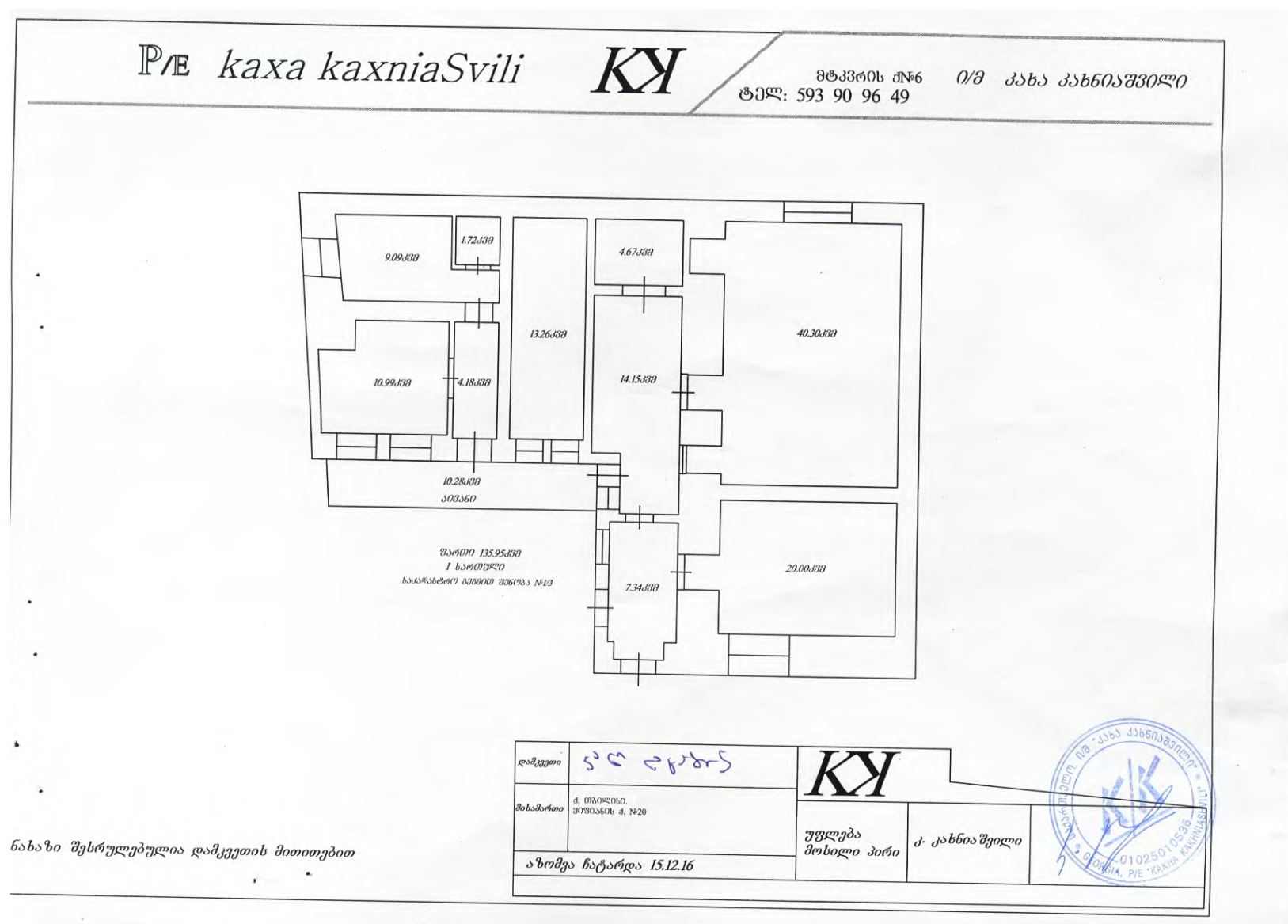
სხვაობა
საზაფხულო ფართი - 1.1 მ²
შიდა ფართი - 4.35 მ²

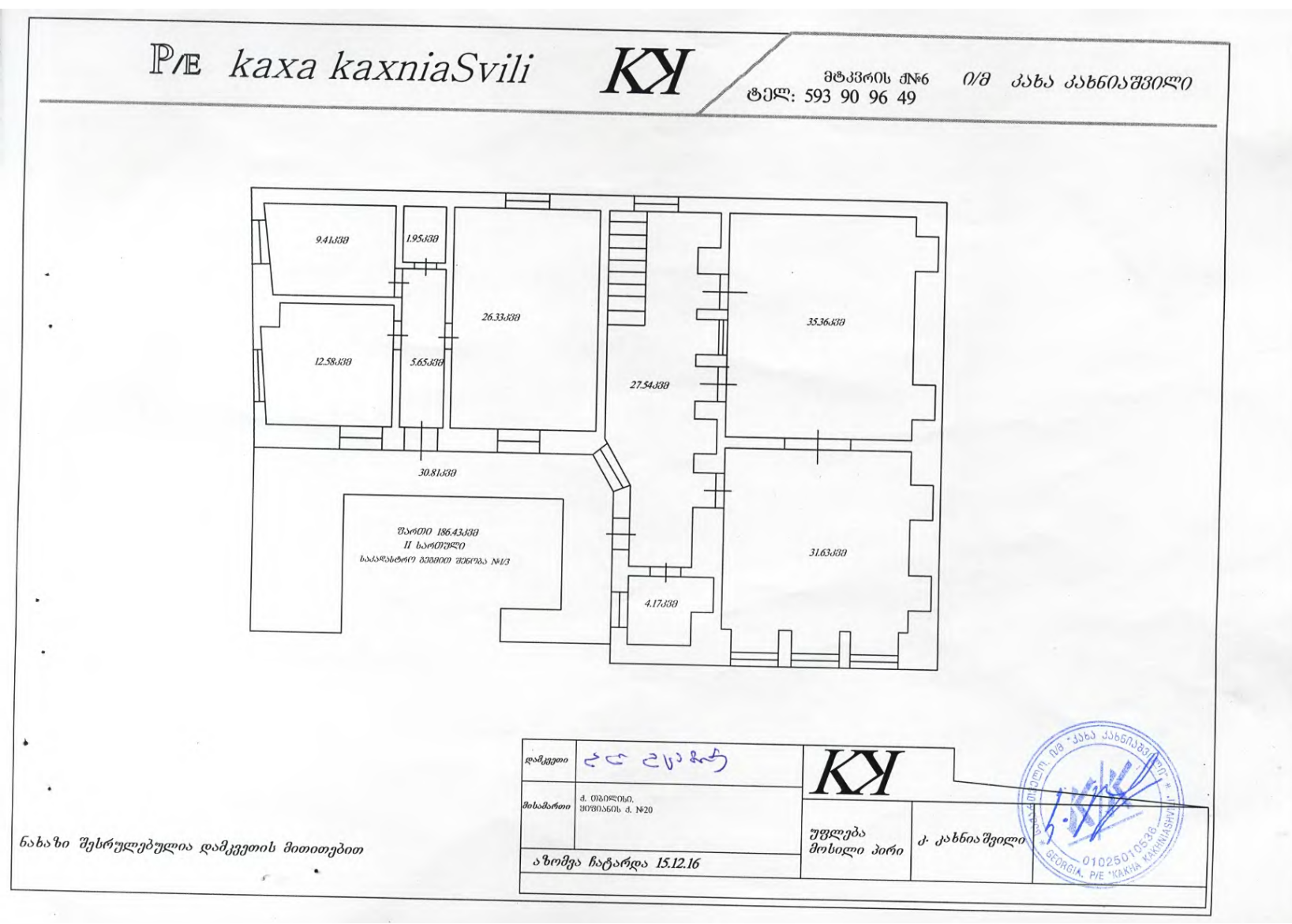
განმარტება:

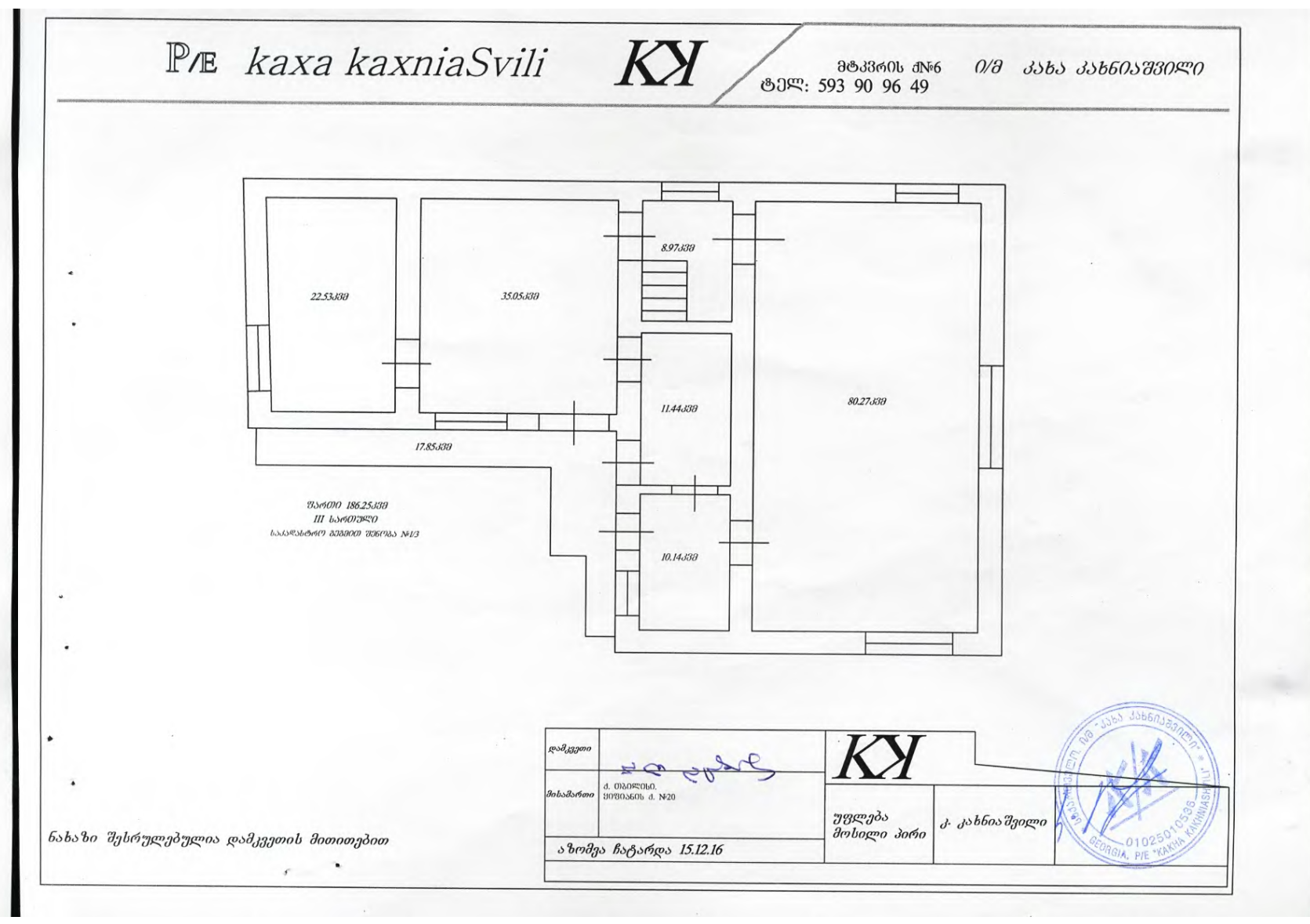
საინვენტარიზაციო გეგმებსა და ანაზომს შორის ფართების სხვაობა, რომელიც შეადგენს 6.2%, გამოწვეულია შიდა ტიხრების

მოხსნით

539.96*100/508.66=106.2







მისამართი:
დიმიტრი ყიფიანის №20

საკადასტრო კოდი:
01.15.05.039.022

გეგმები

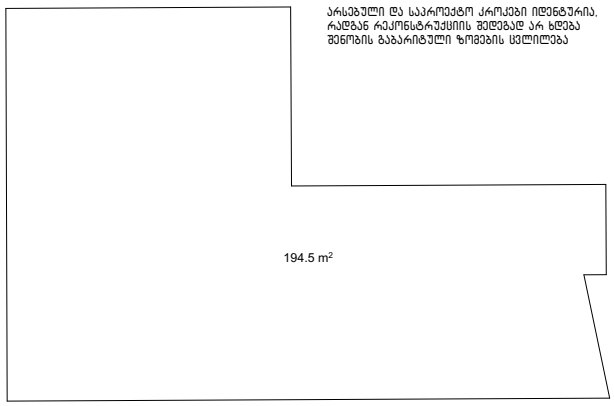
მასშტაბი	1 : 100
თარიღი	05/05/2025

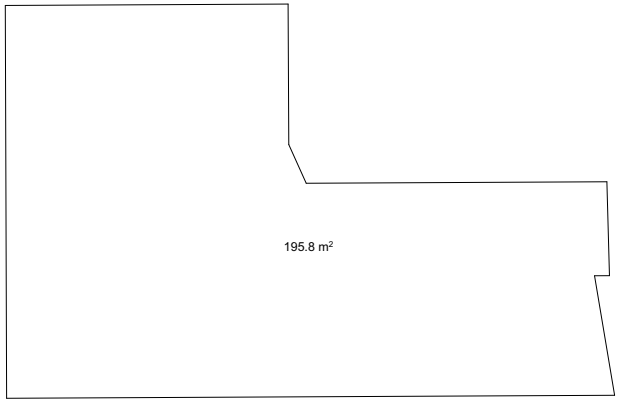
არქიტექტორი:

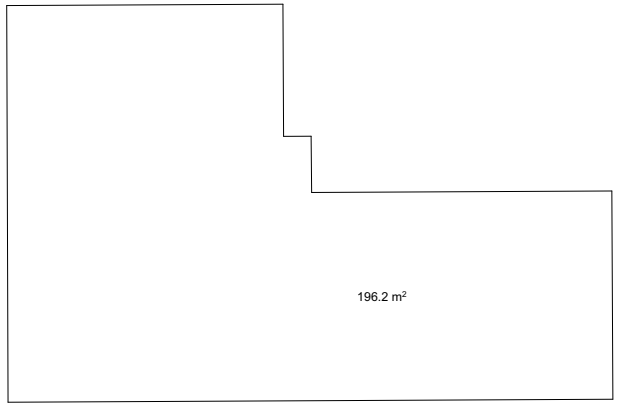
A-4

არსებული და საპროექტო კ2=586.5/242=2.4

არსებული და საპროექტო კროკები იდენტურია, რადგან რეკონსტრუქციის შედეგად არ ხდება შენობის გაბარიტული ზომების ცვლილება

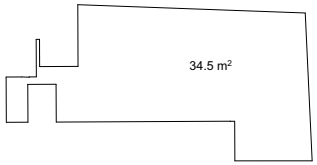




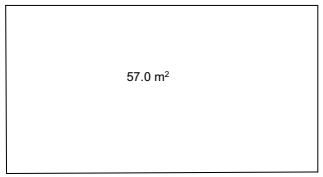


არსებული და საპროექტო კ2=586.5/242=2.4

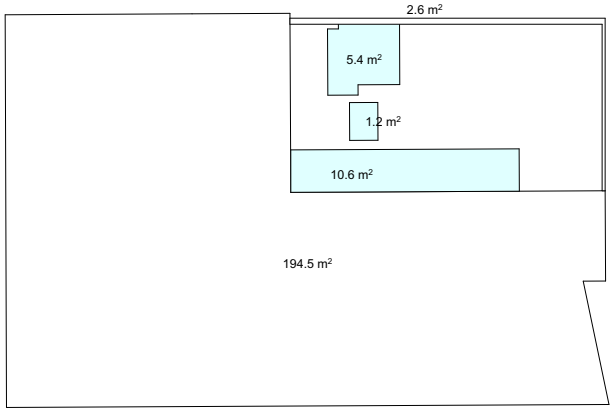
არსებული კ3:34.5/242=0.1



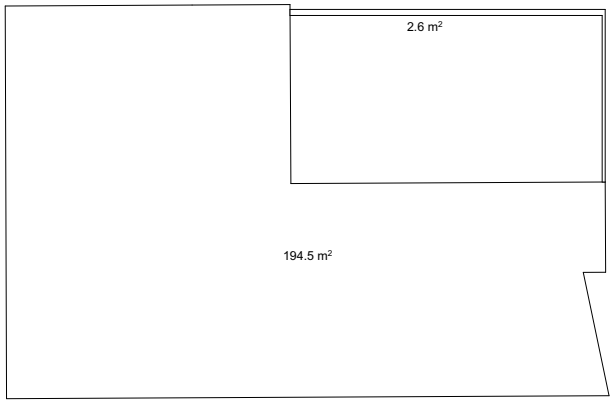
საპროექტო კ3: 57/242=0.2



არსებული კ1=214,3/242=0,9

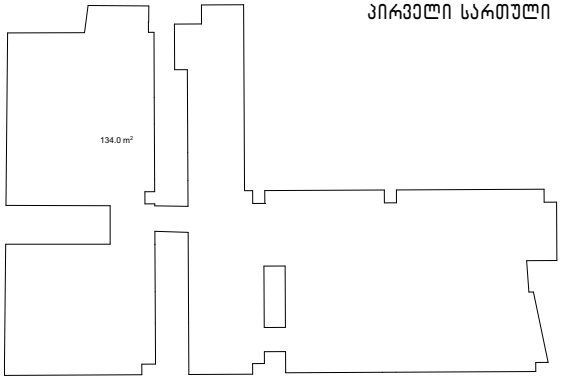


საპროექტო კ1=203,64/242=0,84

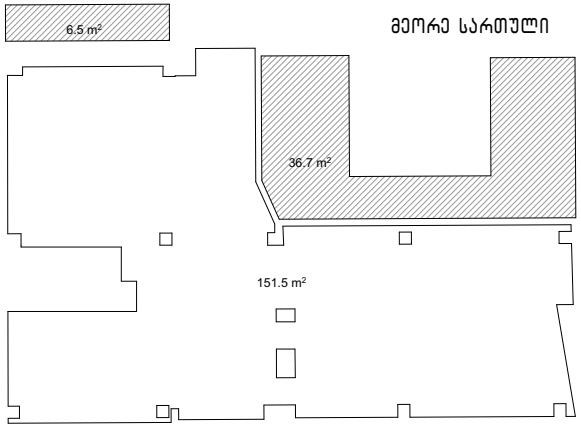


საპროექტო შენობის სასხოვრებელი და საზაფხულო ფართების კროკები

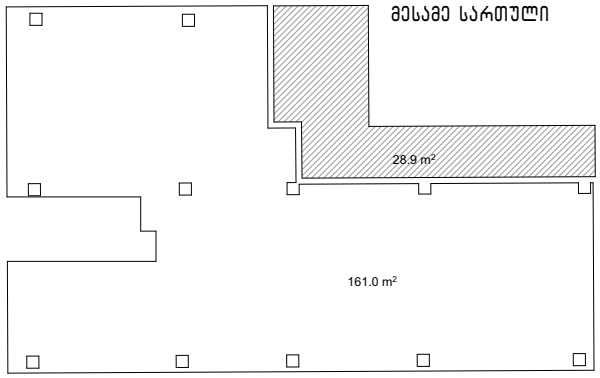
პირველი სართული



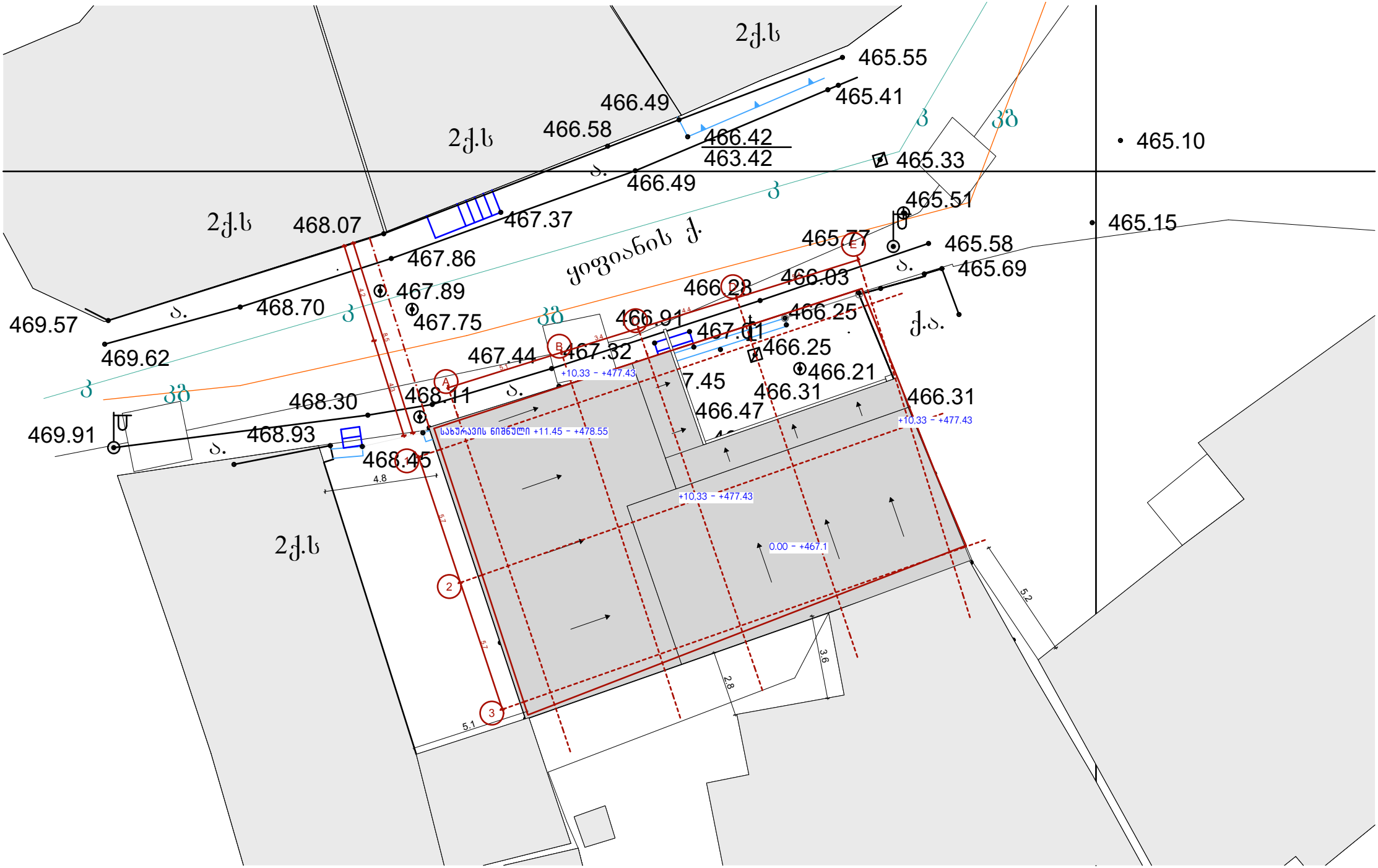
მეორე სართული



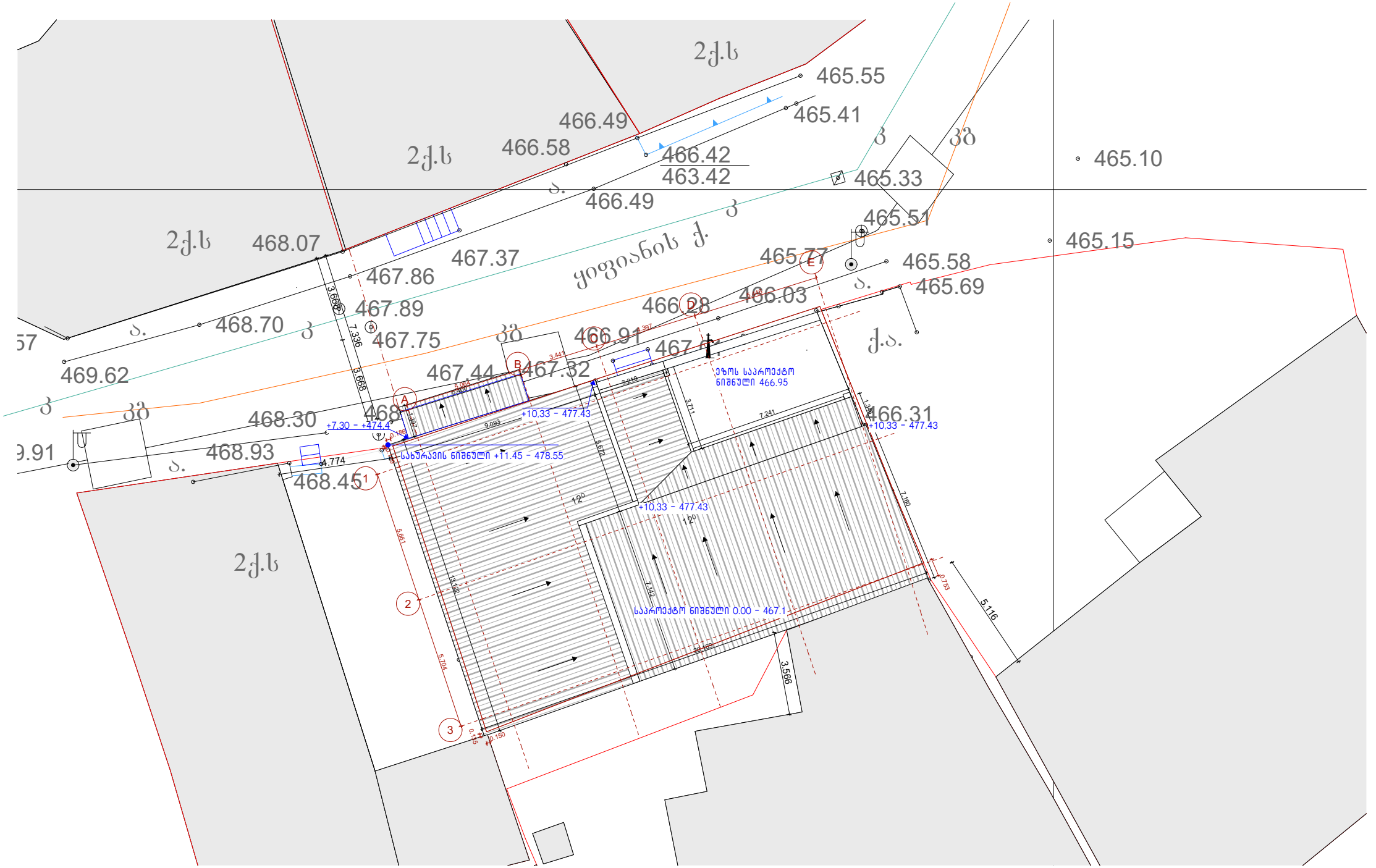
მესამე სართული



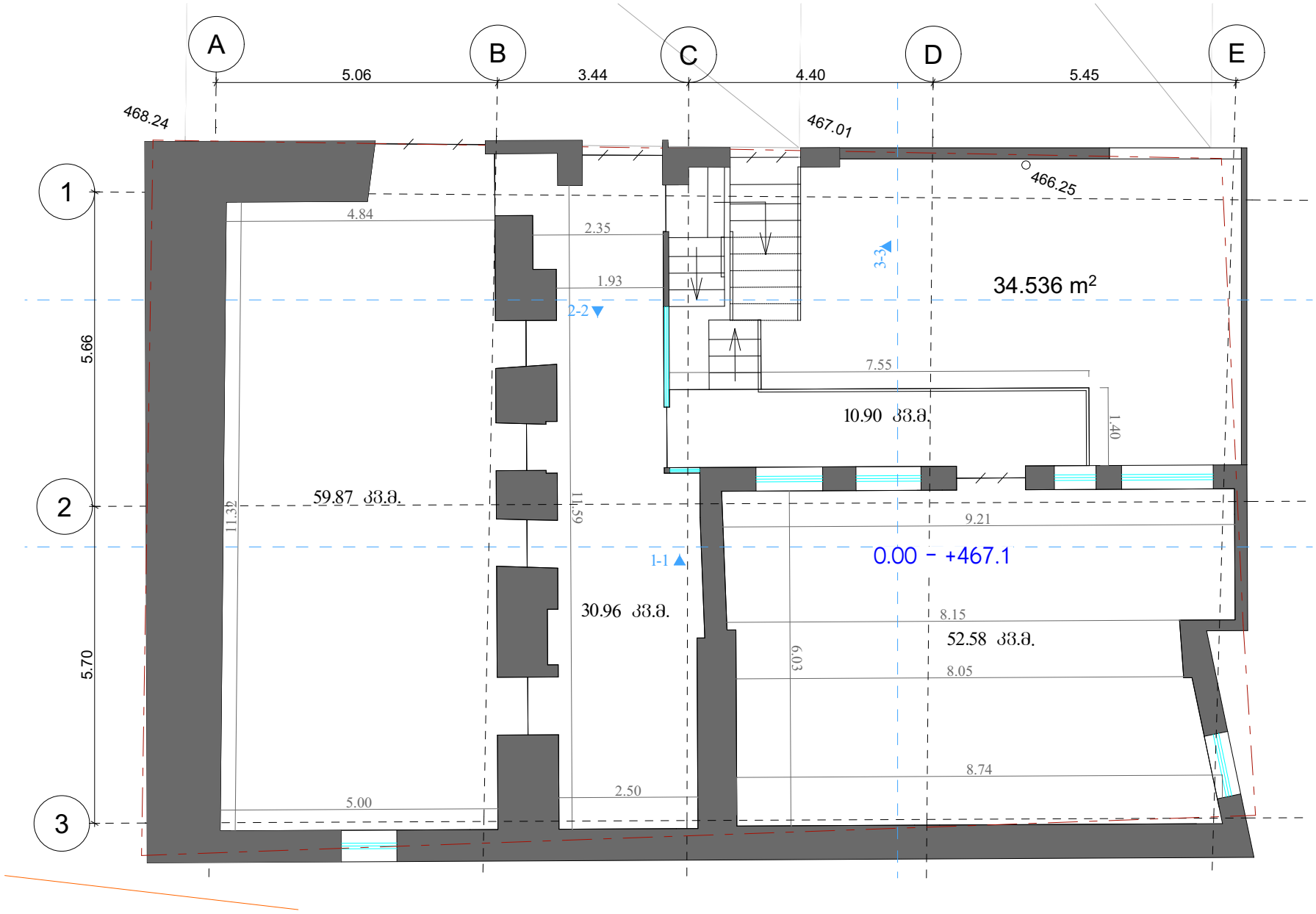
შენიშვნა:	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: არსებული და საპროექტო კროკები	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1: 250 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 6



შენიშვნა: არსებულ გენგეგმაზე დატანილია საპროექტო ღერძები	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: არსებული გენგეგმა	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:200 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 7



შენიშვნა:	მისამართი: ლიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: საპროექტო გენგეგმა	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:200 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 8



შენიშვნა: გეგმა წარმოდგენილია აზომვით ნახაზზე დაყრდნობით

N ჩრდილოეთის მიმართულება

მისამართი:
დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი

საკადასტრო კოდი:
01.15.05.039.022

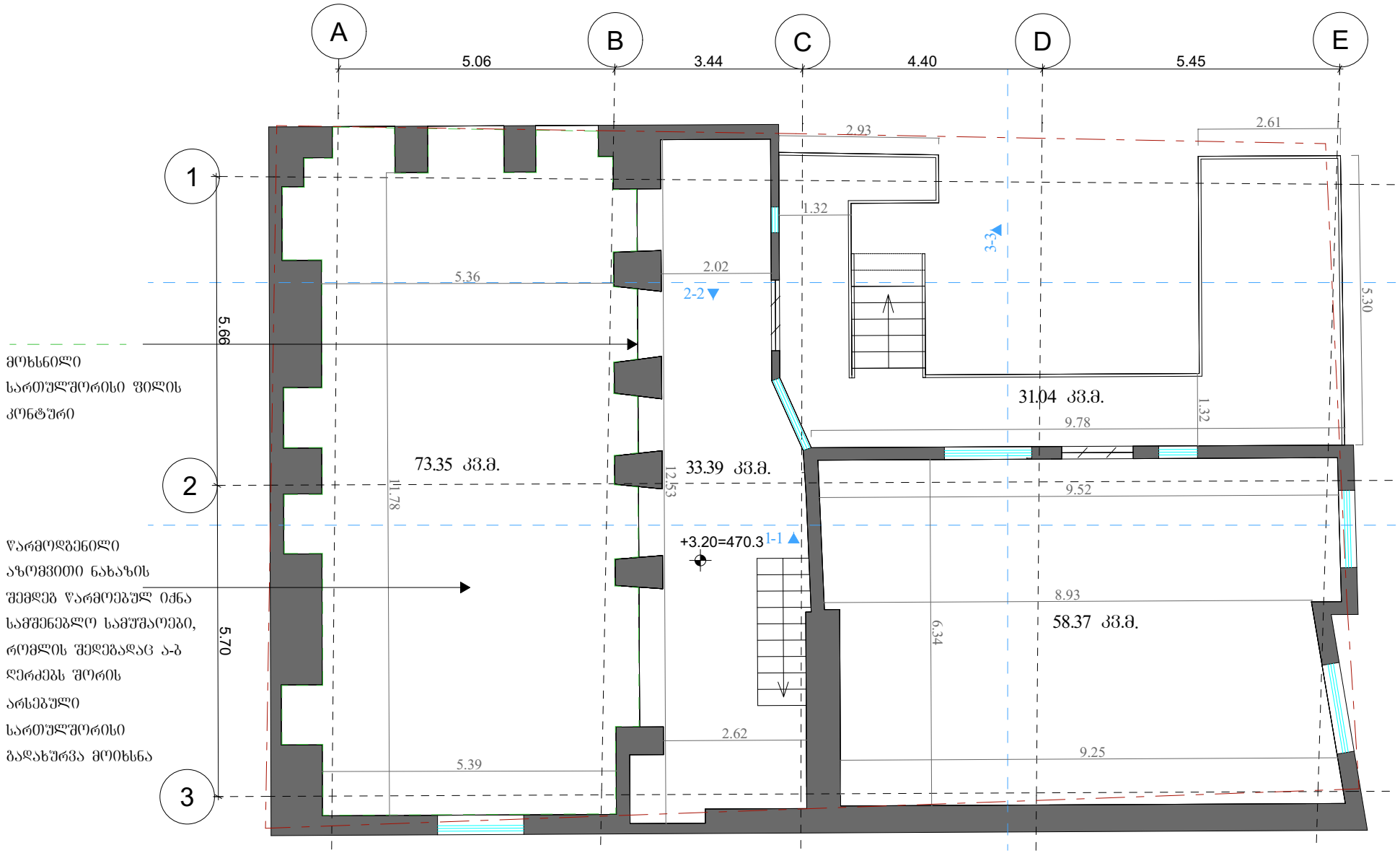
ნახაზი:
არსებული გეგმა 0.00 ნიშნულზე

არქიტექტორი:
ნანა ივარდავა

მასშტაბი 1:100

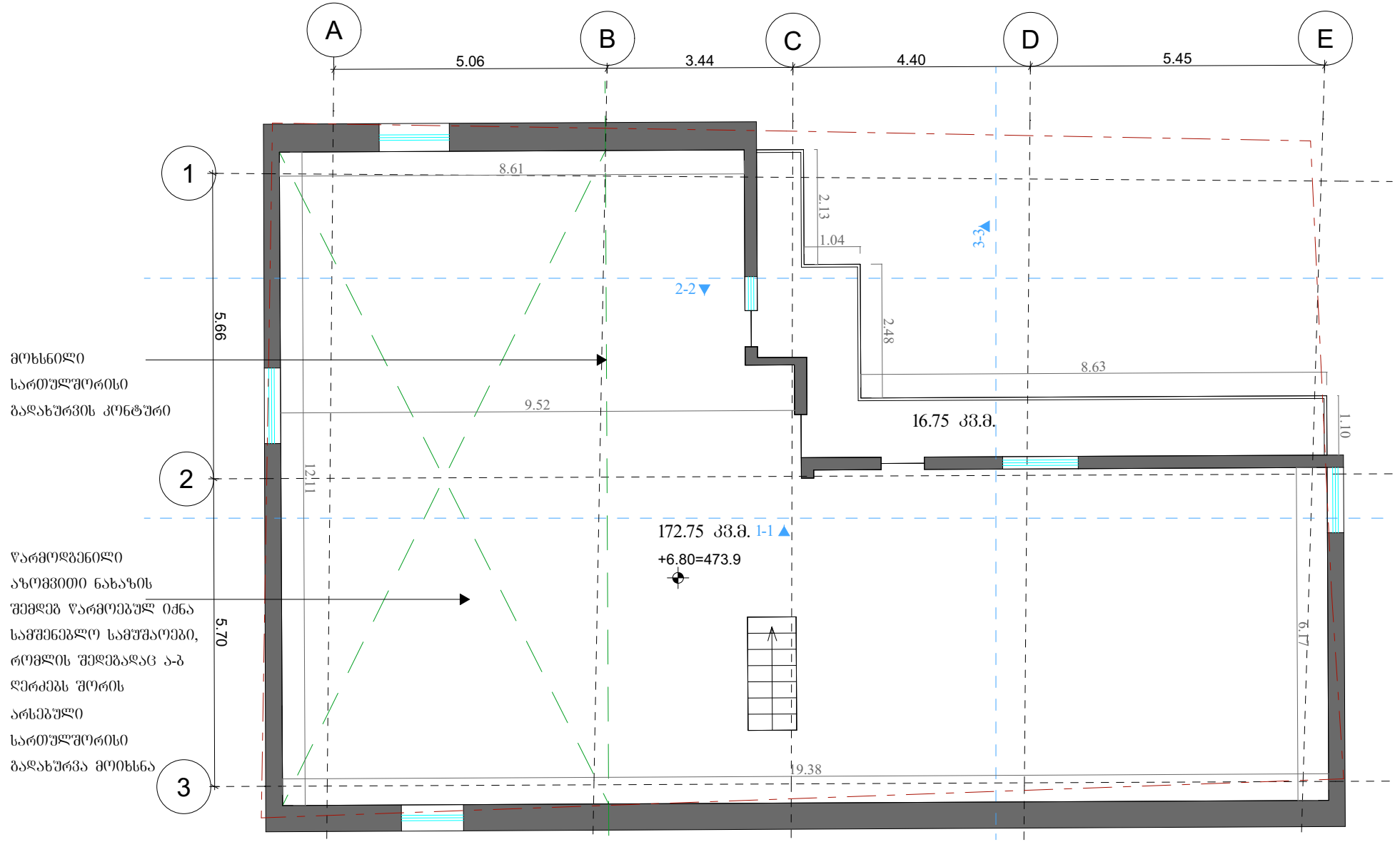
თარიღი: 02/10/2025

ფორმატი: A4 გვ 9



ჩრდილოეთის მიმართულება

შენიშვნა: ბეგმა წარმოდგენილია აზომვით ნახაზზე დაყრდნობით წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის შემდეგ წარმოებულ იქნა სამშენებლო სამუშაოები, რომლის შედეგადაც ა-ბ ღერძებს შორის არსებული სართულშორისი გადახურვა მოიხსნა	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: არსებული ბეგმა +3,20 ნიშნულზე	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 ბგ 10



შენიშვნა: გეგმა წარმოდგენილია აზომვით ნახაზზე დაყრდნობით

N ჩრდილოეთის მიმართულება

მისამართი:
დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი

საკადასტრო კოდი:
01.15.05.039.022

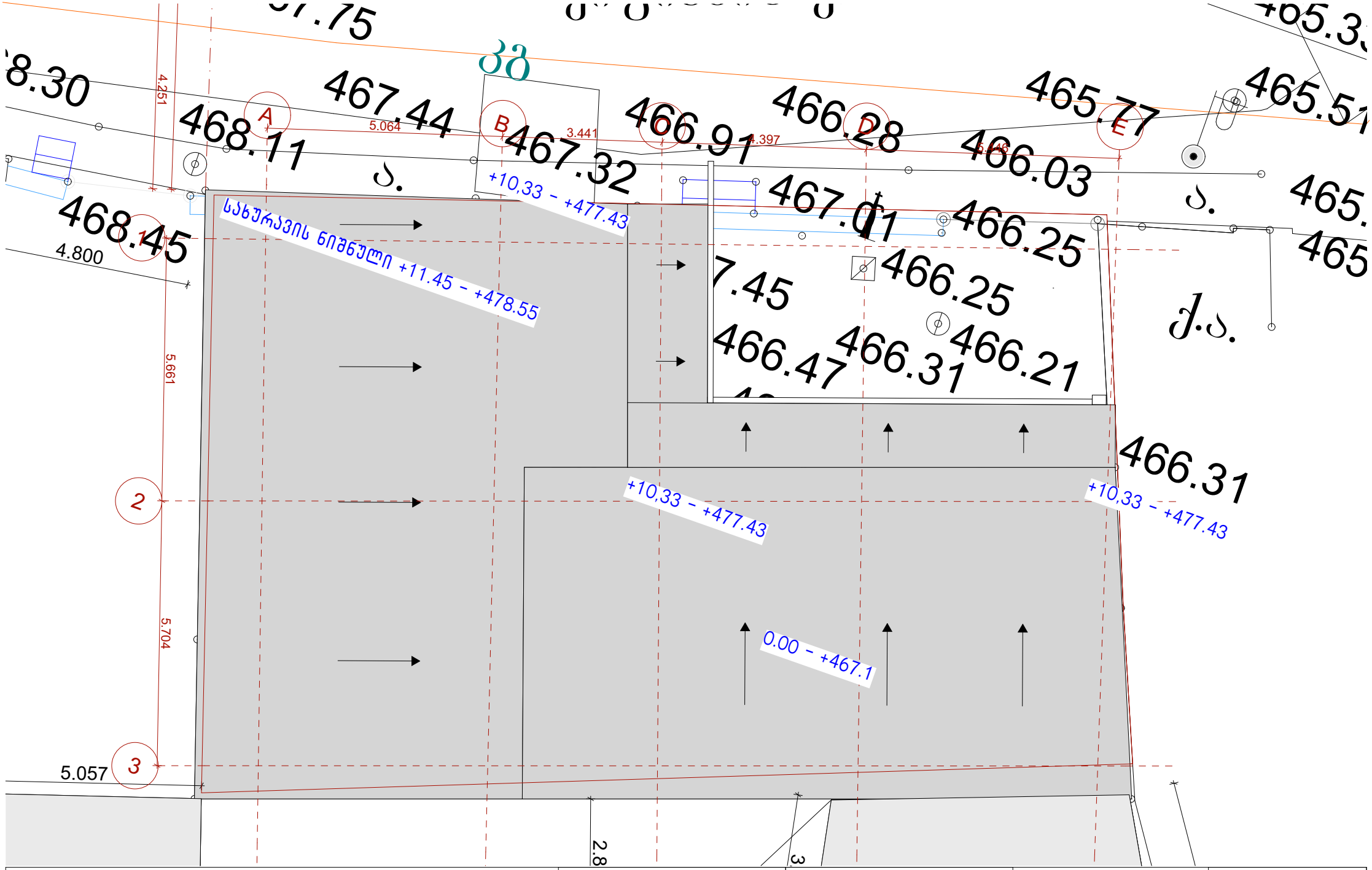
ნახაზი:
არსებული გეგმა +6,80 ნიშნულზე

არქიტექტორი:
ნანა ივარდავა

მასშტაბი 1:100

თარიღი: 02/10/2025

ფორმატი: A4 გვ 11



შენიშვნა: გეგმა წარმოდგენილია აზომვით ნახაზზე დაყრდნობით

N ჩრდილოეთის მიმართულება

მისამართი:
დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი

საკადასტრო კოდი:
01.15.05.039.022

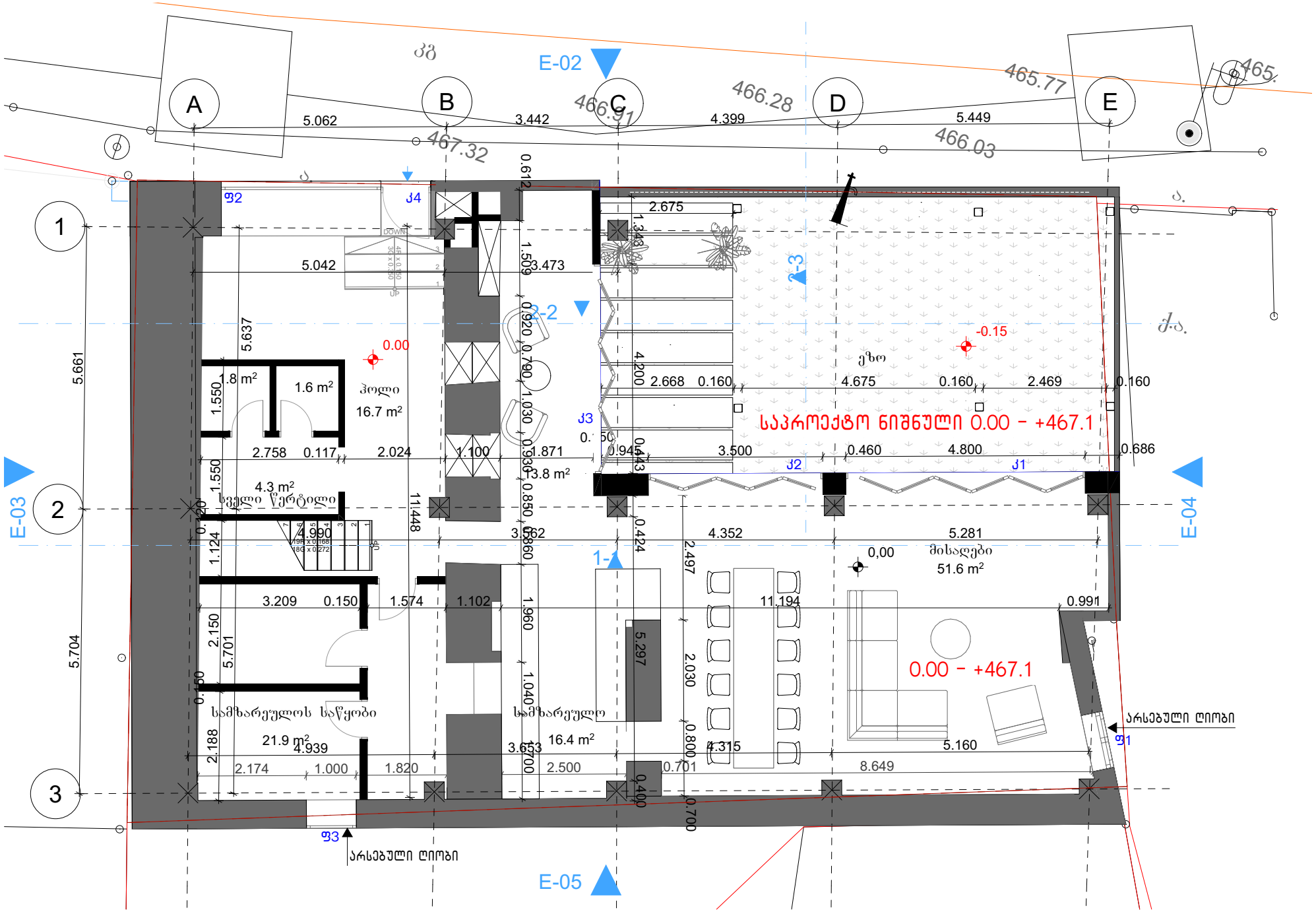
ნახაზი:
არსებული სახურავის გეგმა

არქიტექტორი:
ნანა ივარდავა

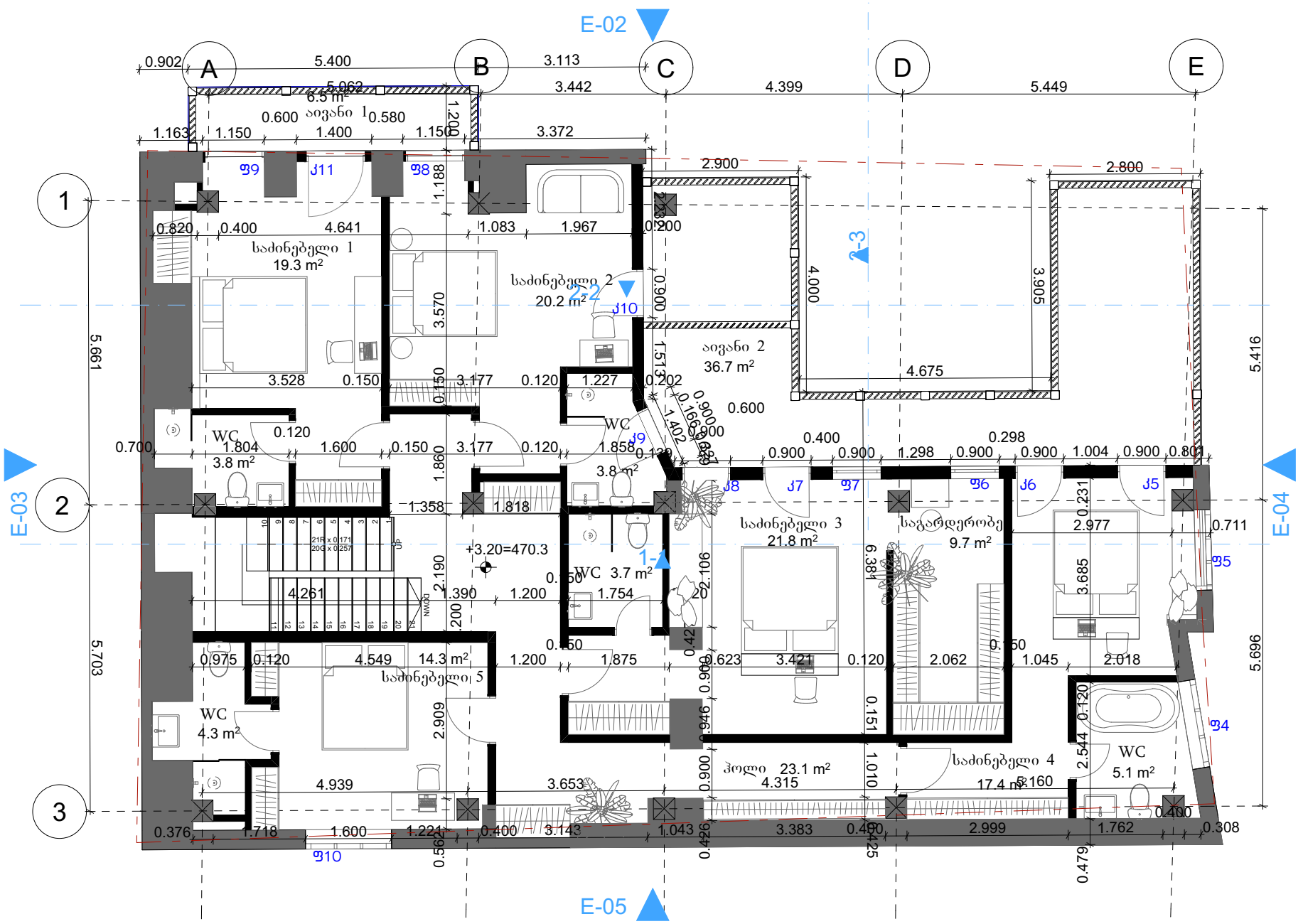
მასშტაბი 1:100

თარიღი: 02/10/2025

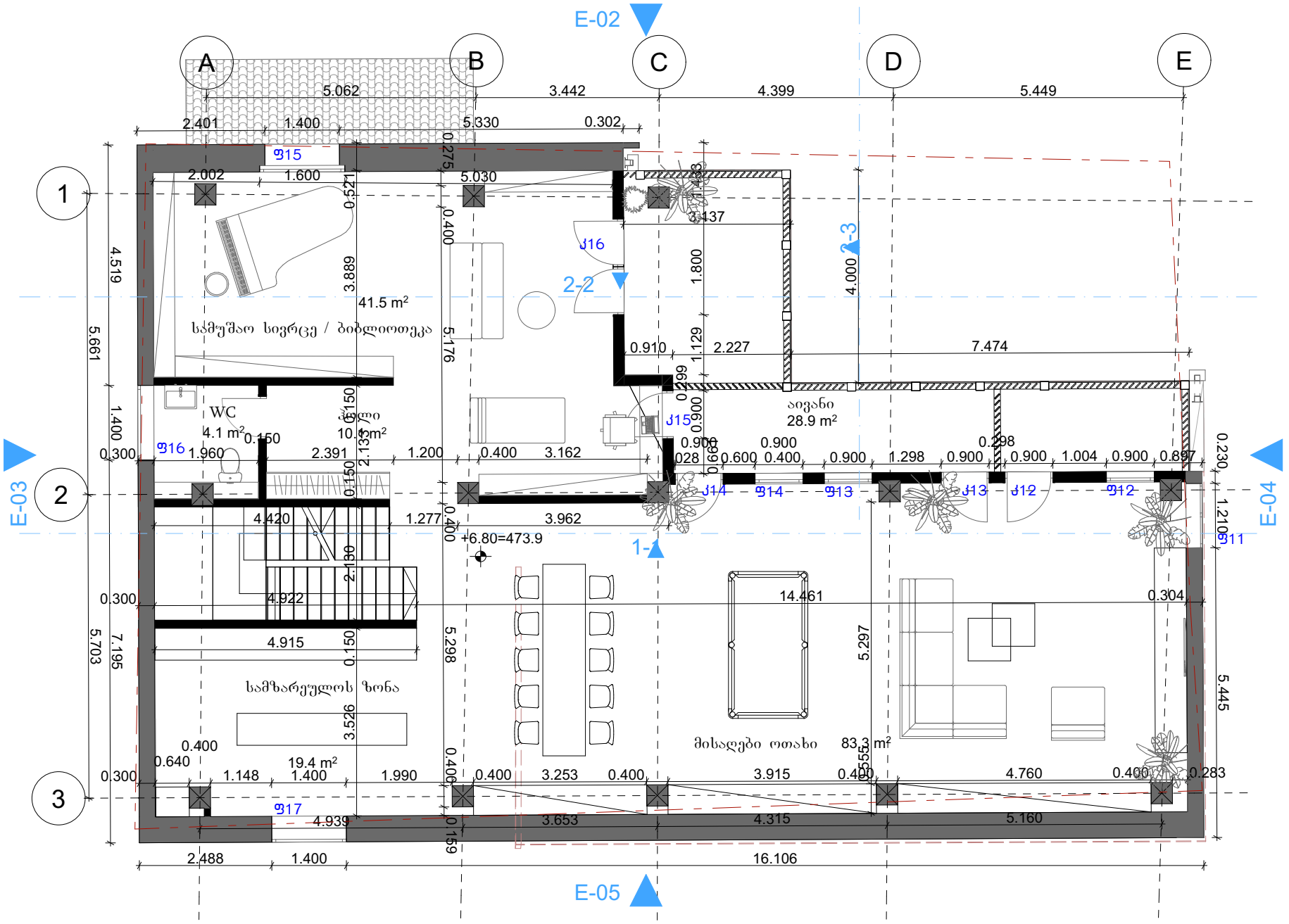
ფორმატი: A4 გვ 12



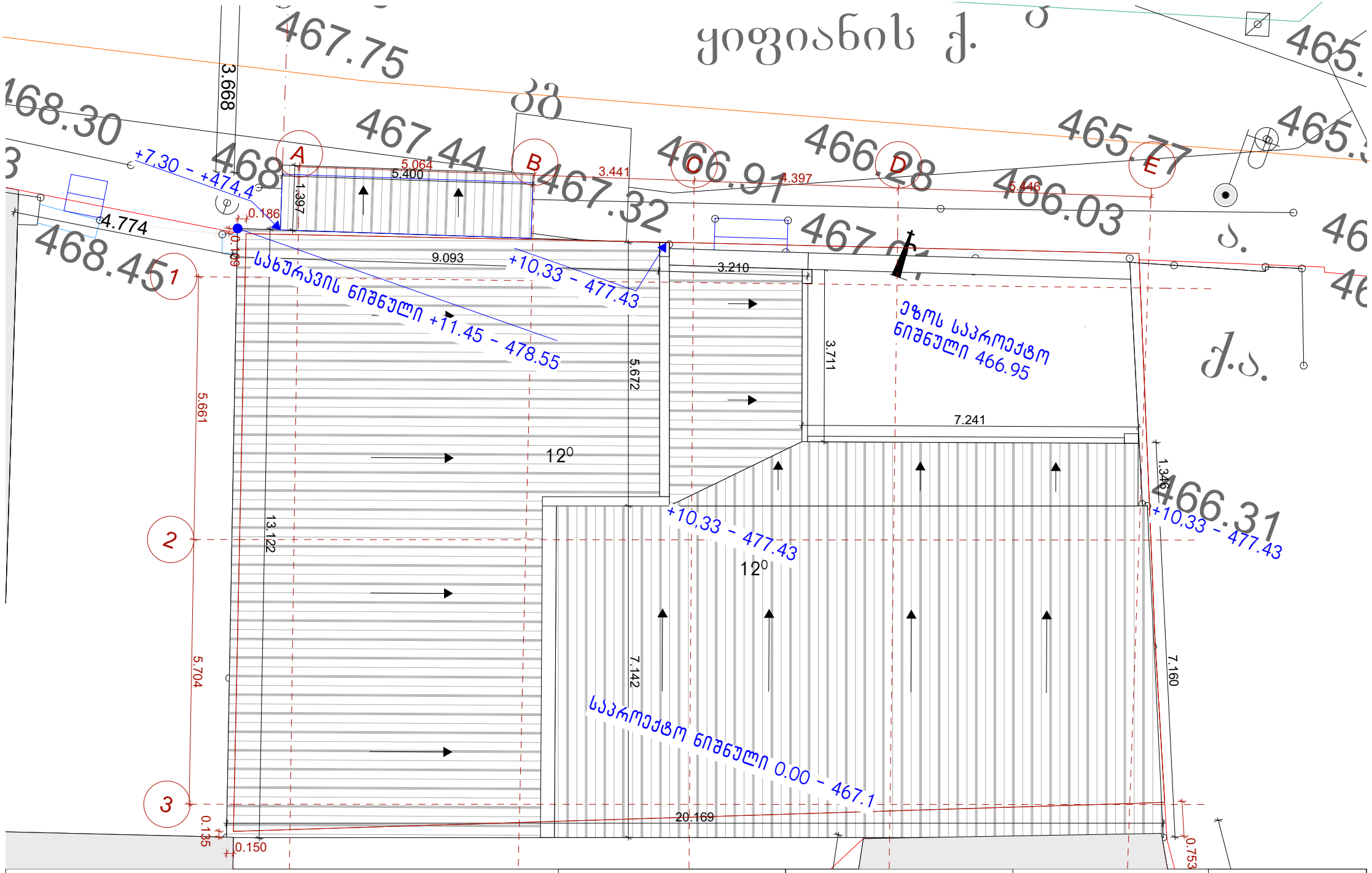
შენიშვნა: N ჩრდილოეთის მიმართულება	მისამართი: ღიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: გეგმა 0.00 ნიშნულზე	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 13



შენიშვნა: N ჩრდილოეთის მიმართულება	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: გეგმა +3.20 ნიშნულზე	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 14



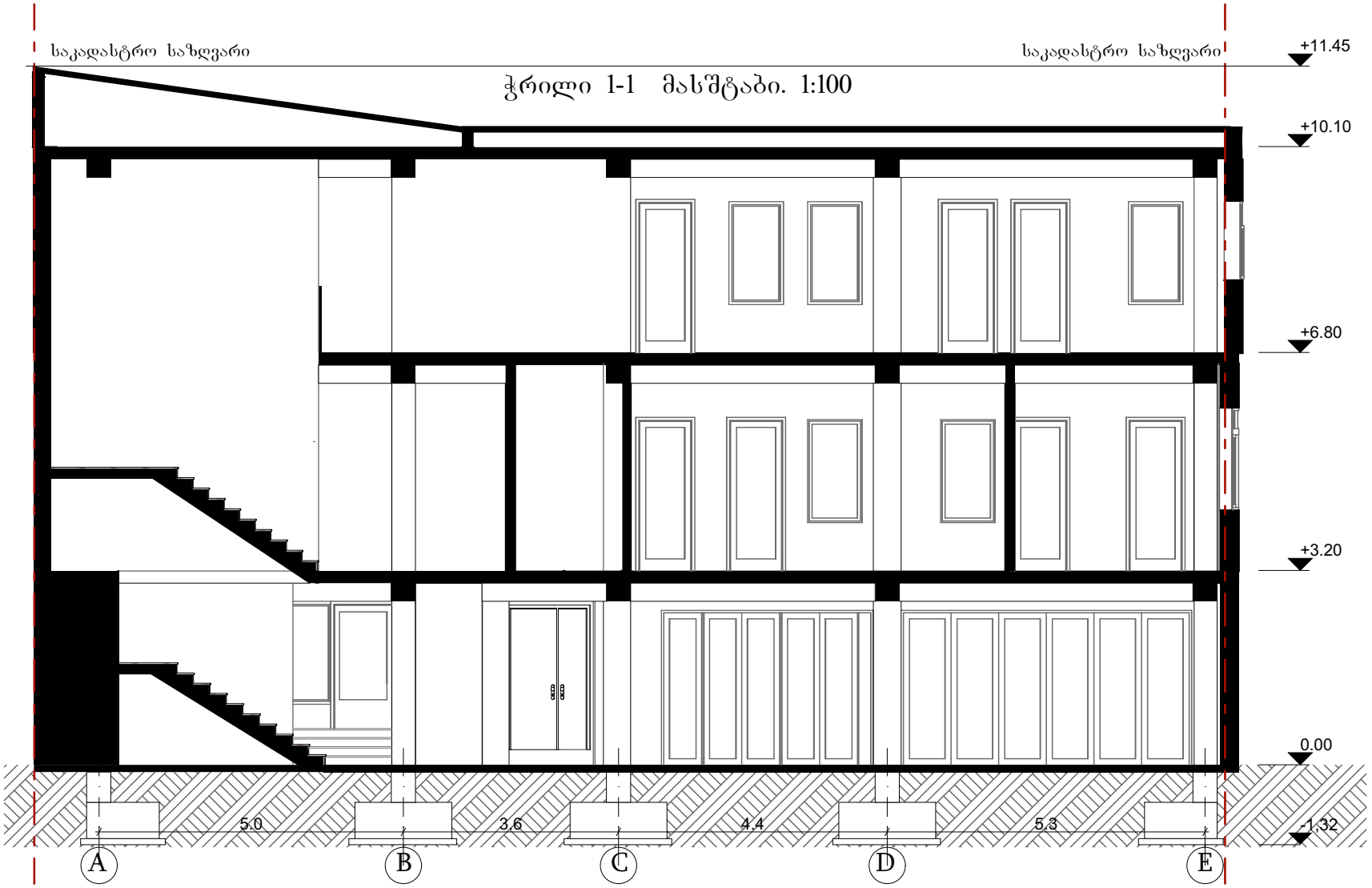
შენიშვნა: N ჩრდილოეთის მიმართულება	მისამართი: ღიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: გეგმა +6.80 ნიშნულზე	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 15



შენიშვნა: ჩრდილოეთის მიმართულება	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: საპროექტო სახურავის გეგმა	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 16



შენიშვნა: ჭრილი წარმოდგენილია აზომვით ნახაზზე დაყრდნობით აზომვითი ნახაზის შემდეგ მოიხსნა სართულშორისი გადახურვა ა-ბ ღერძებს შორის +3.20 და +6.80 ნიშნულებზე	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: არსებული ჭრილი 1-1	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 17

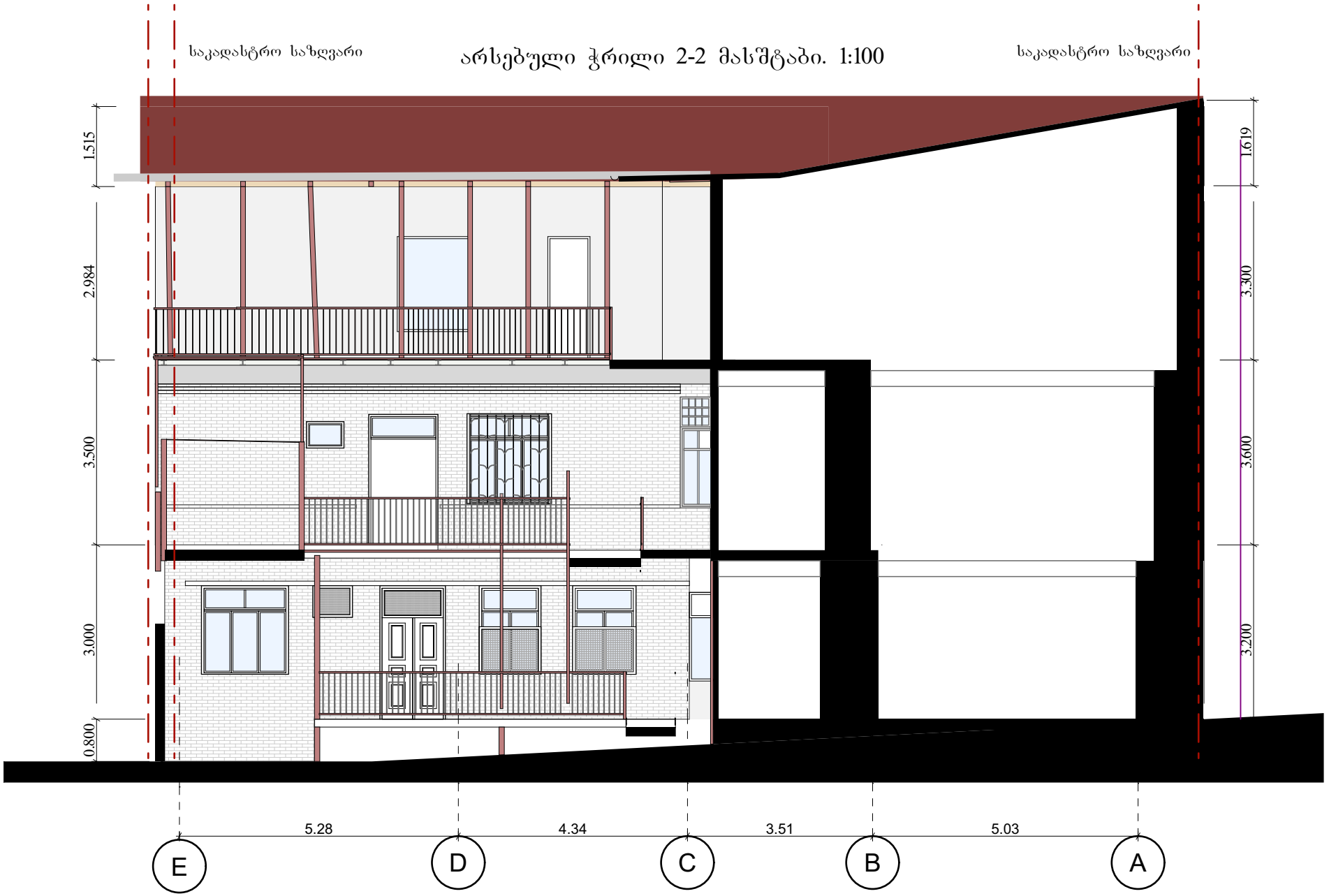


შენიშვნა:	მისამართი: ღიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: საპროექტო ჭრილი 1-1	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 18

საკადასტრო საზღვარი

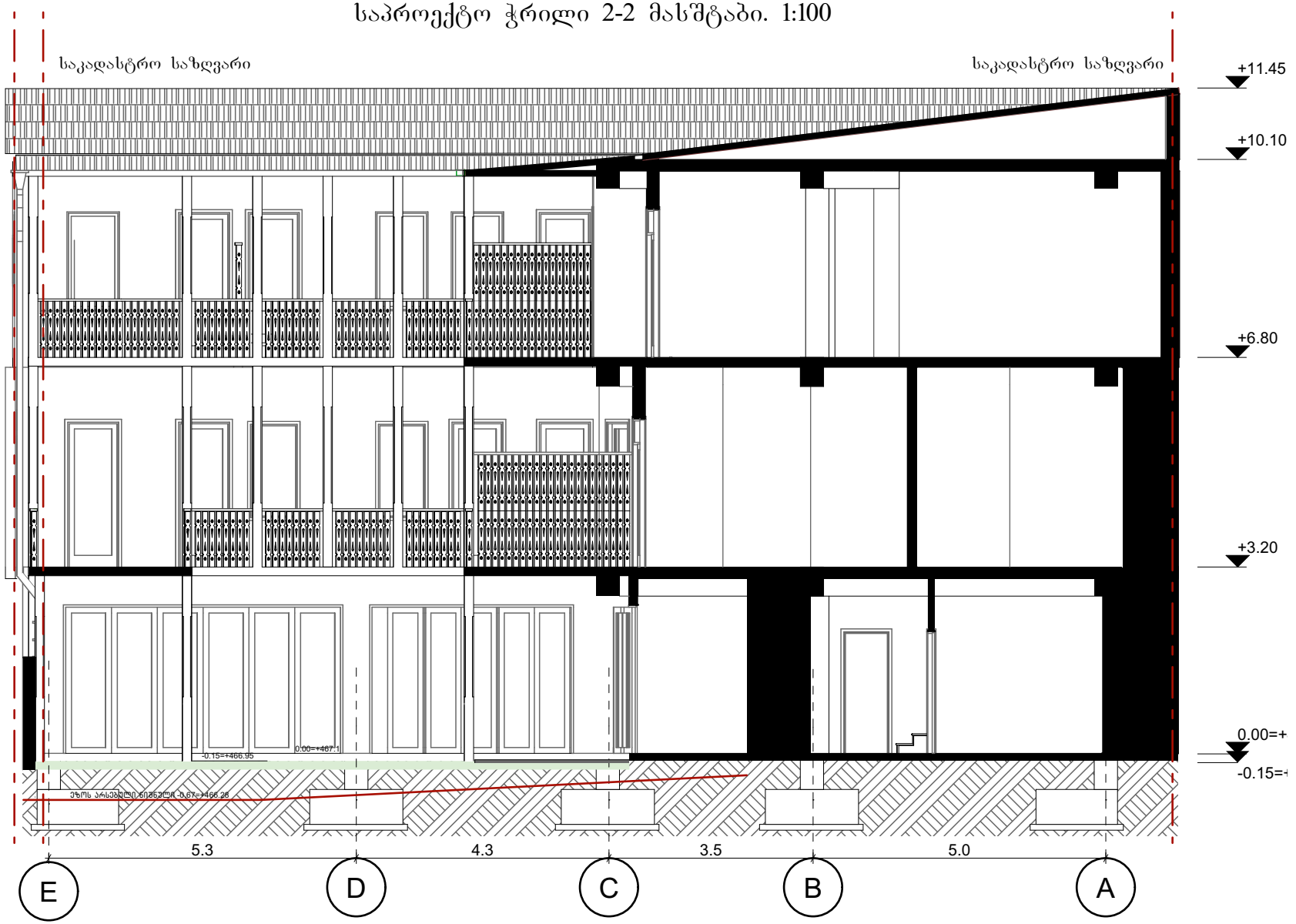
არსებული ჭრილი 2-2 მასშტაბი. 1:100

საკადასტრო საზღვარი



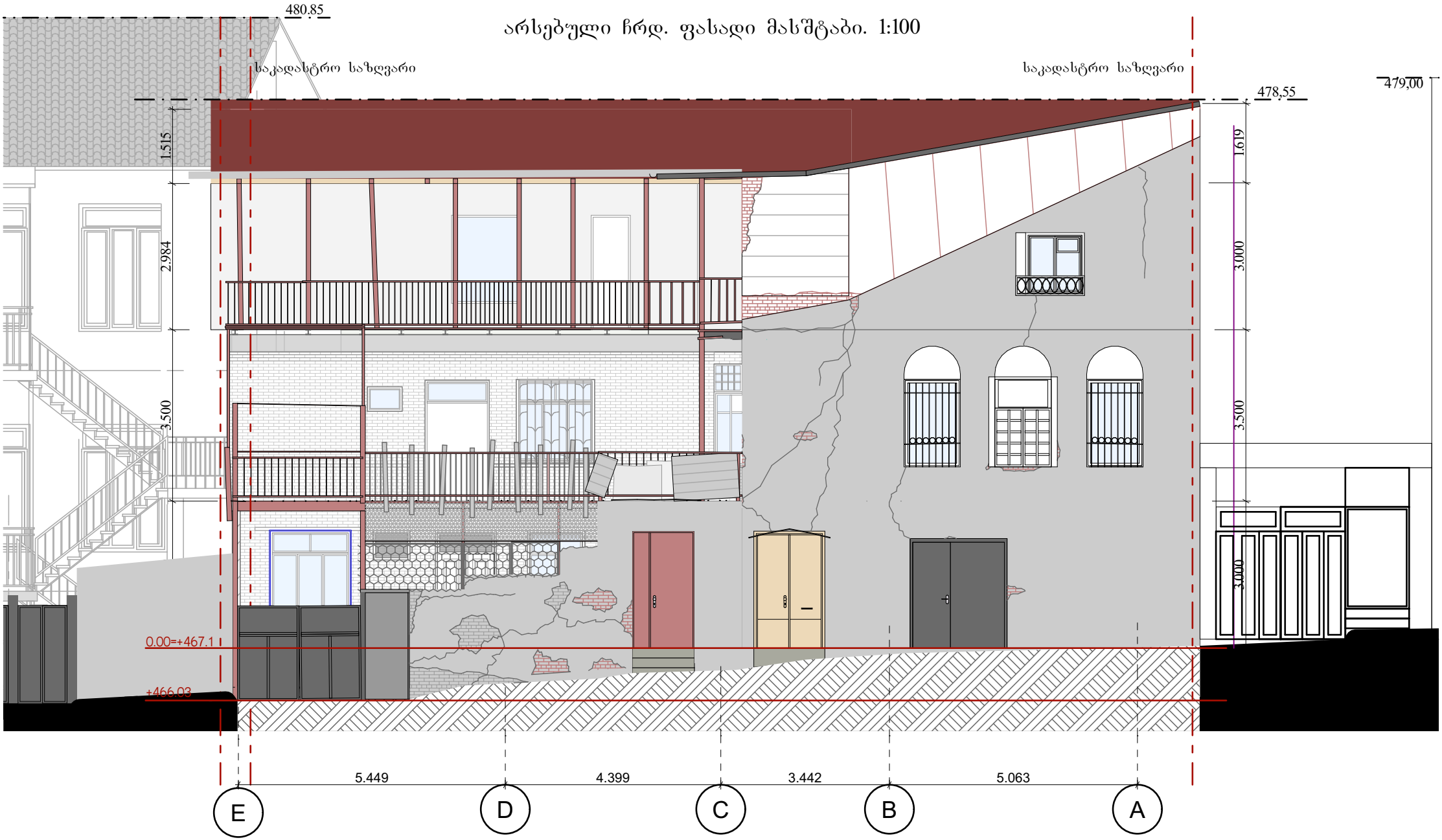
შენიშვნა: ჭრილი წარმოდგენილია აზომვით ნახაზზე დაყრდნობით აზომვითი ნახაზის შემდეგ მოიხსნა სართულშორისი გადახურვა ა-ბ ღერძებს შორის +3.20 და +6.80 ნიშნულებზე	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: არსებული ჭრილი 2-2	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 19

საპროექტო ჭრილი 2-2 მასშტაბი. 1:100



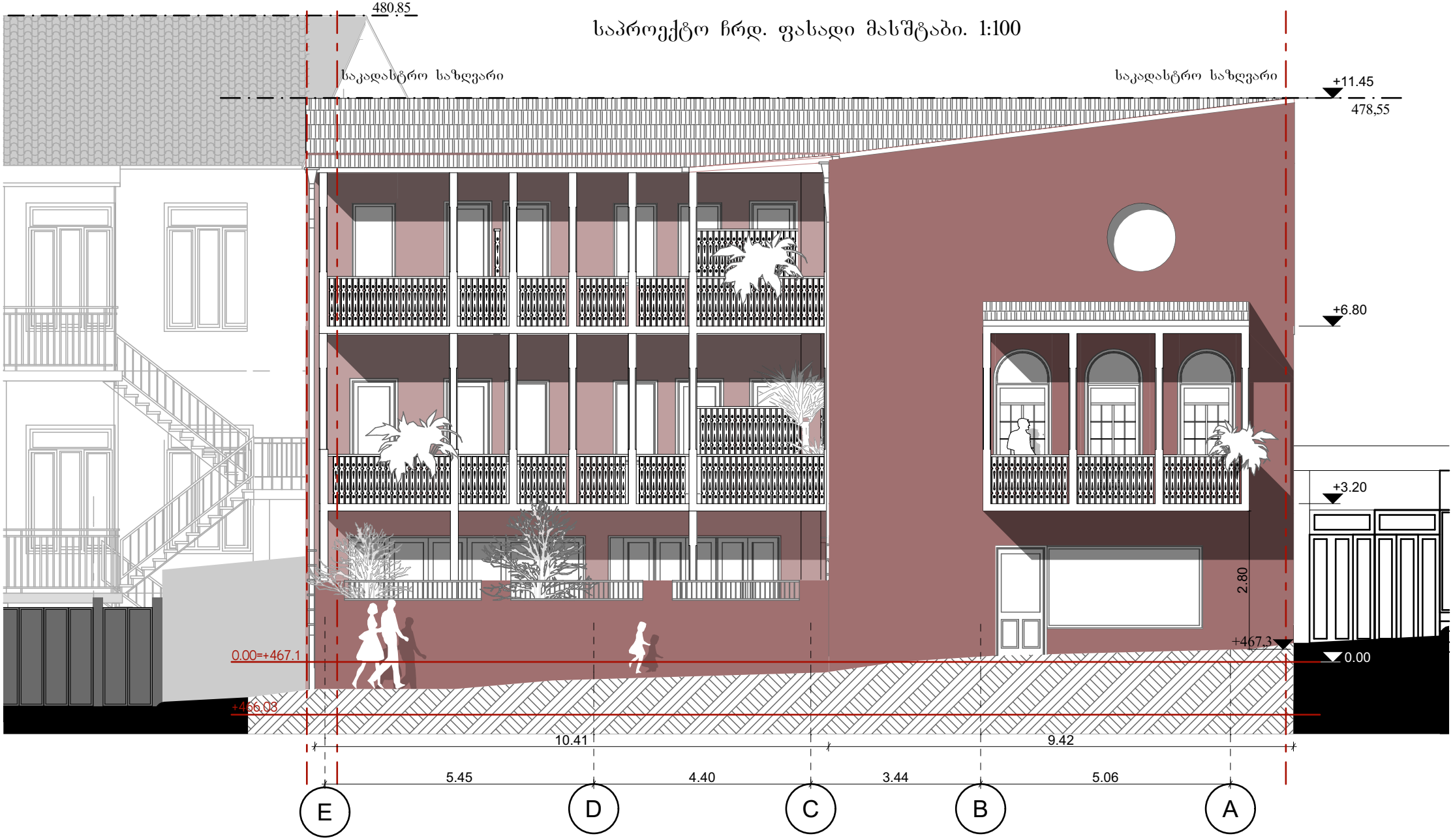
შენიშვნა:	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: საპროექტო ჭრილი 2-2	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 20

არსებული ჩრდ. ფასადი მასშტაბი. 1:100



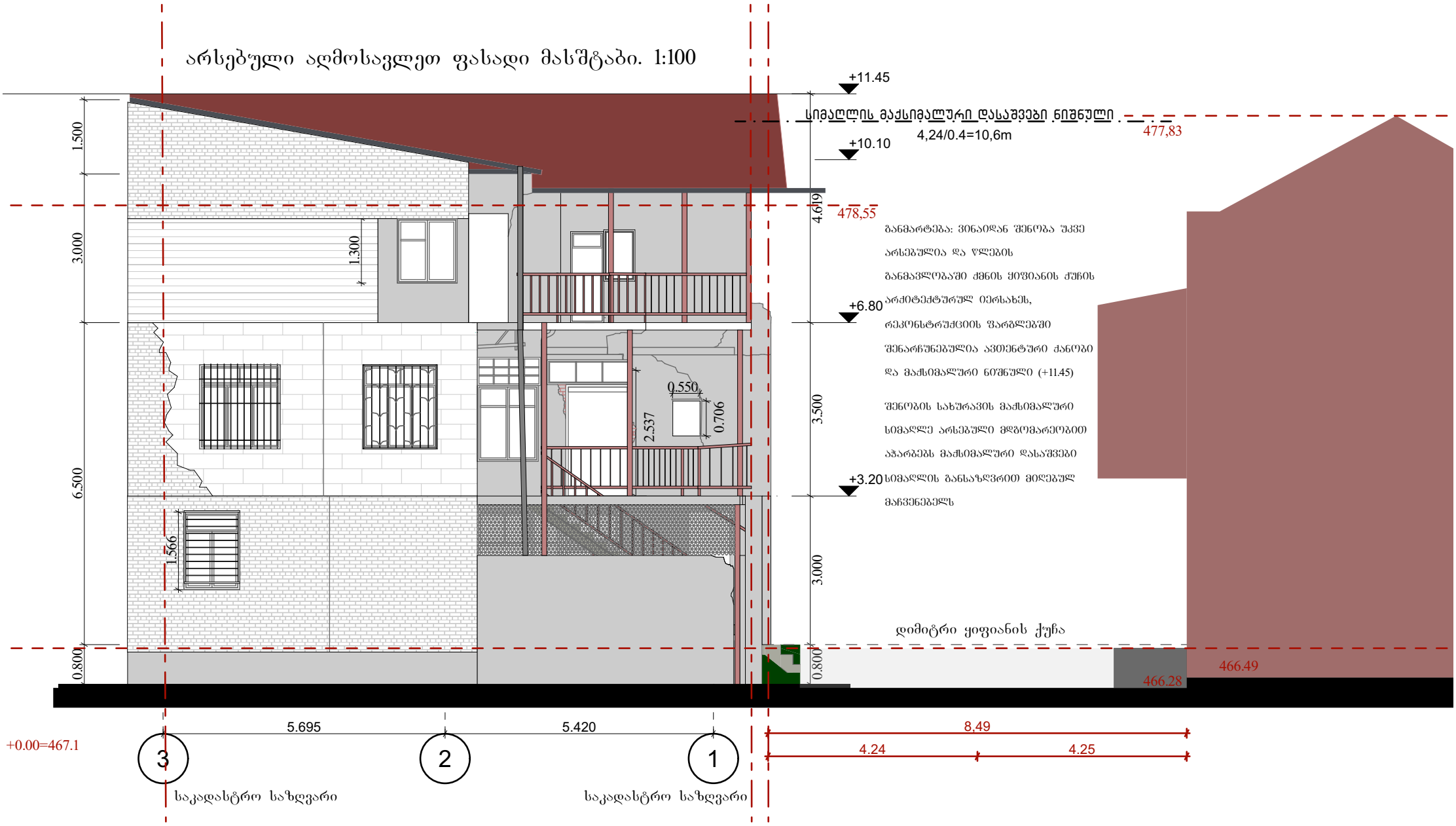
შენიშვნა: ფასადი წარმოდგენილია აზომვით ნახაზზე დაყრდნობით	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: არსებული ჩრდილოეთ ფასადი	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 21

საპროექტო ჩრდ. ფასადი მასშტაბი. 1:100

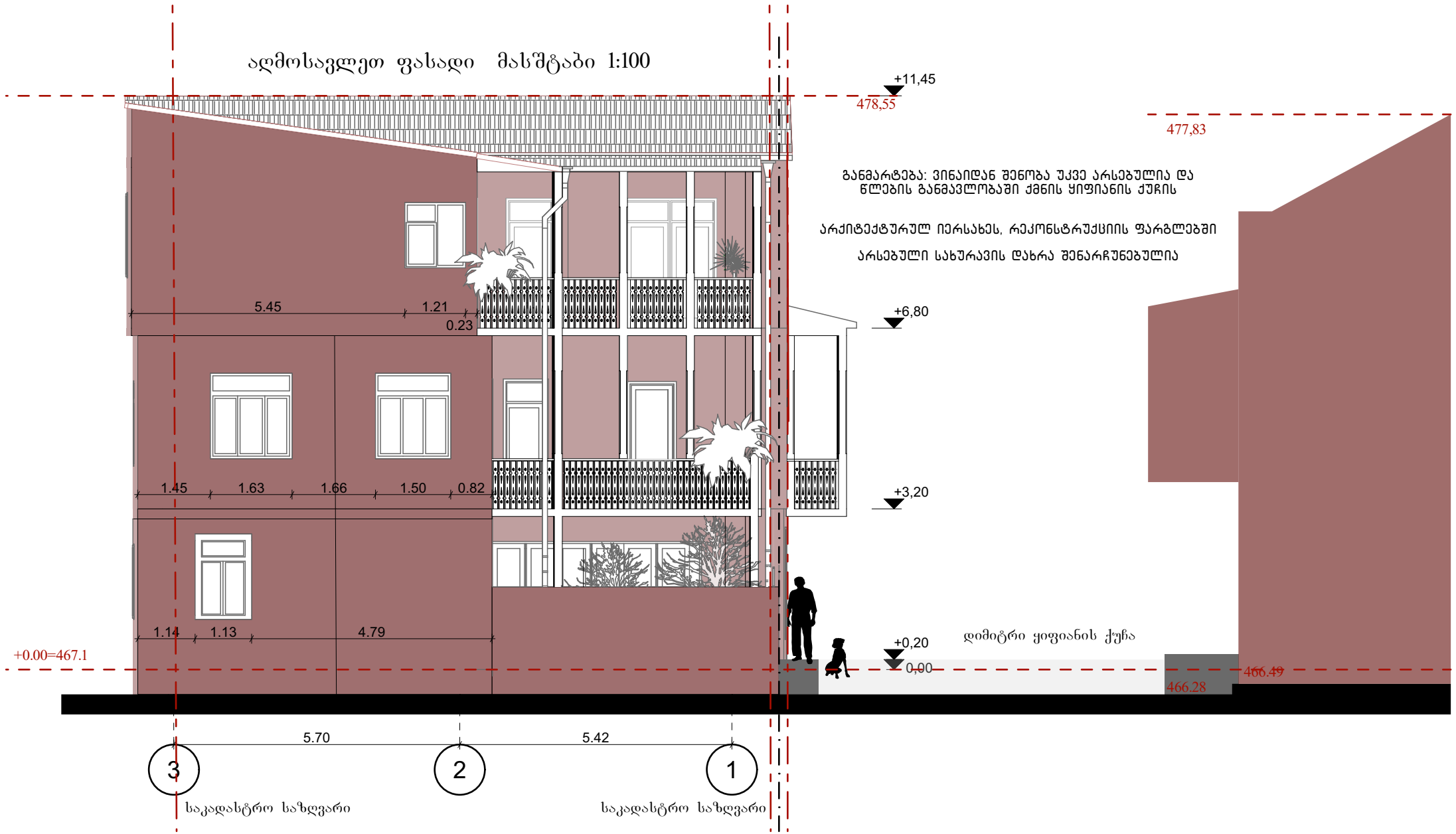


შენიშვნა: ფასადი გაილესოს და შეიღებოს მაღალი ხარისხის საღებავით RAL 3016 ალუმინის კარ-ფანჯარა შეიღებოს ყავისფრად RAL 8016 არ ხდება საზოგადოებრივი სივრცის (ტროტუარის) ფორმირება	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: საპროექტო ჩრდილოეთ ფასადი	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 22

არსებული აღმოსავლეთ ფასადი მასშტაბი. 1:100

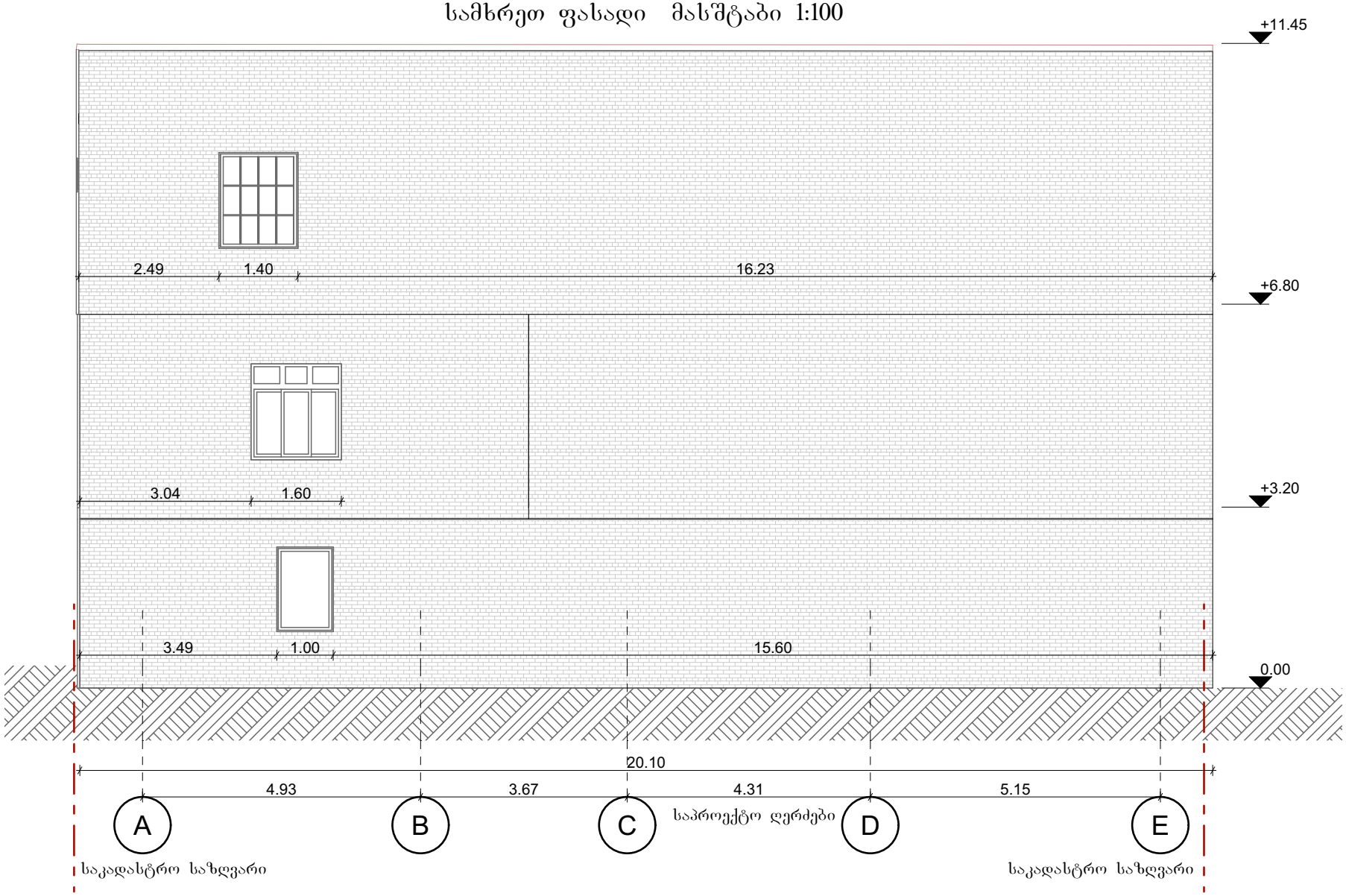


შენიშვნა: ფასადი წარმოდგენილია აზომვით ნახაზზე დაყრდნობით	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: არსებული აღმოსავლეთ ფასადი	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 23



შენიშვნა: ფასადი გაილესოს და შეიღებოს მაღალი ხარისხის საღებავით RAL 3016 ალუმინის კარ-ფანჯარა შეიღებოს ყავისფრად RAL 8016	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: საპროექტო აღმოსავლეთ ფასადი	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 24

სამხრეთ ფასადი მასშტაბი 1:100



შენიშვნა: ფასადი წარმოდგენილია აზომვით ნახაზზე დაყრდნობით

მისამართი:
ღიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი

საკადასტრო კოდი:
01.15.05.039.022

ნახაზი:
არსებული სამხრეთ ფასადი

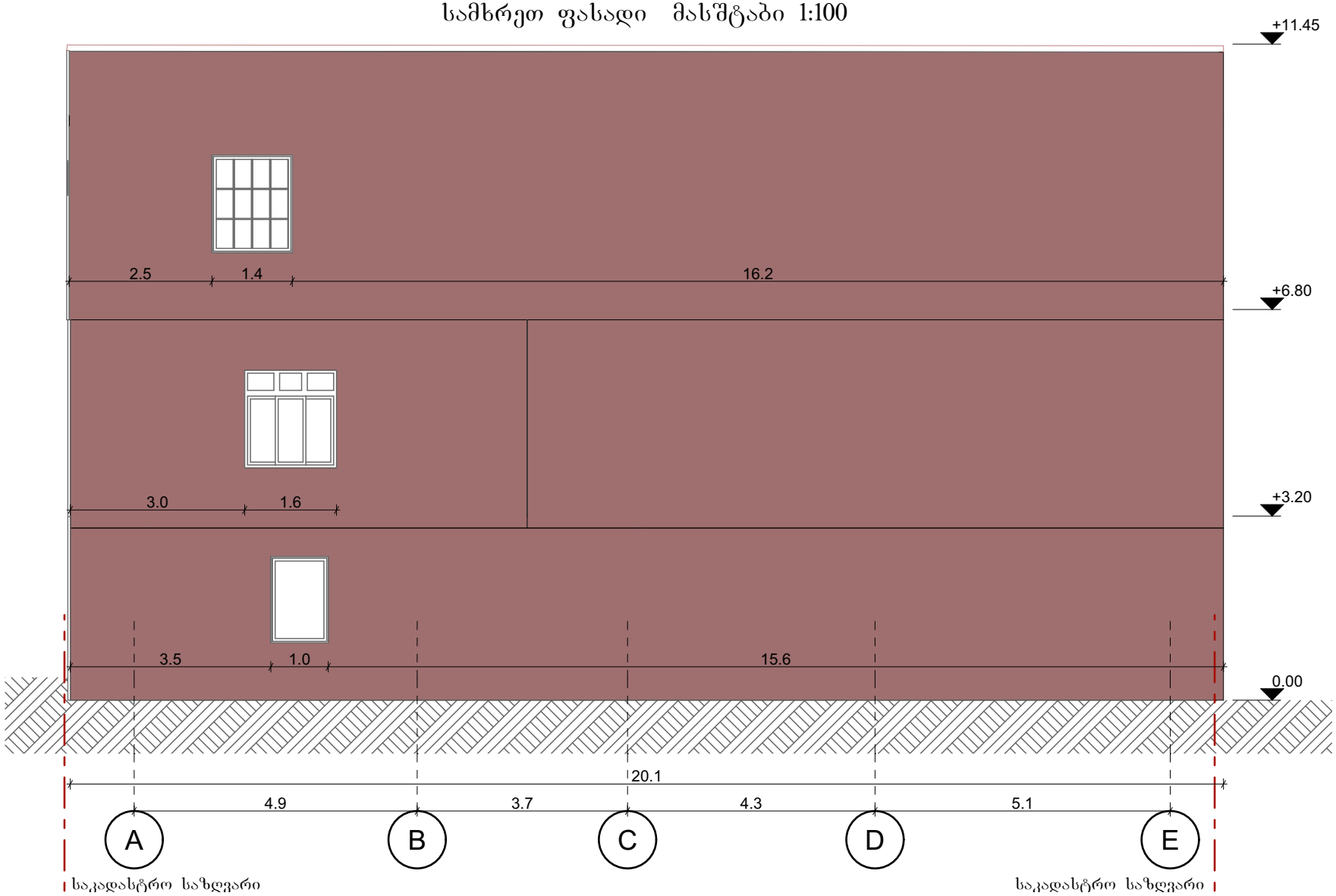
არქიტექტორი:
ნანა ივარდავა

მასშტაბი 1:100

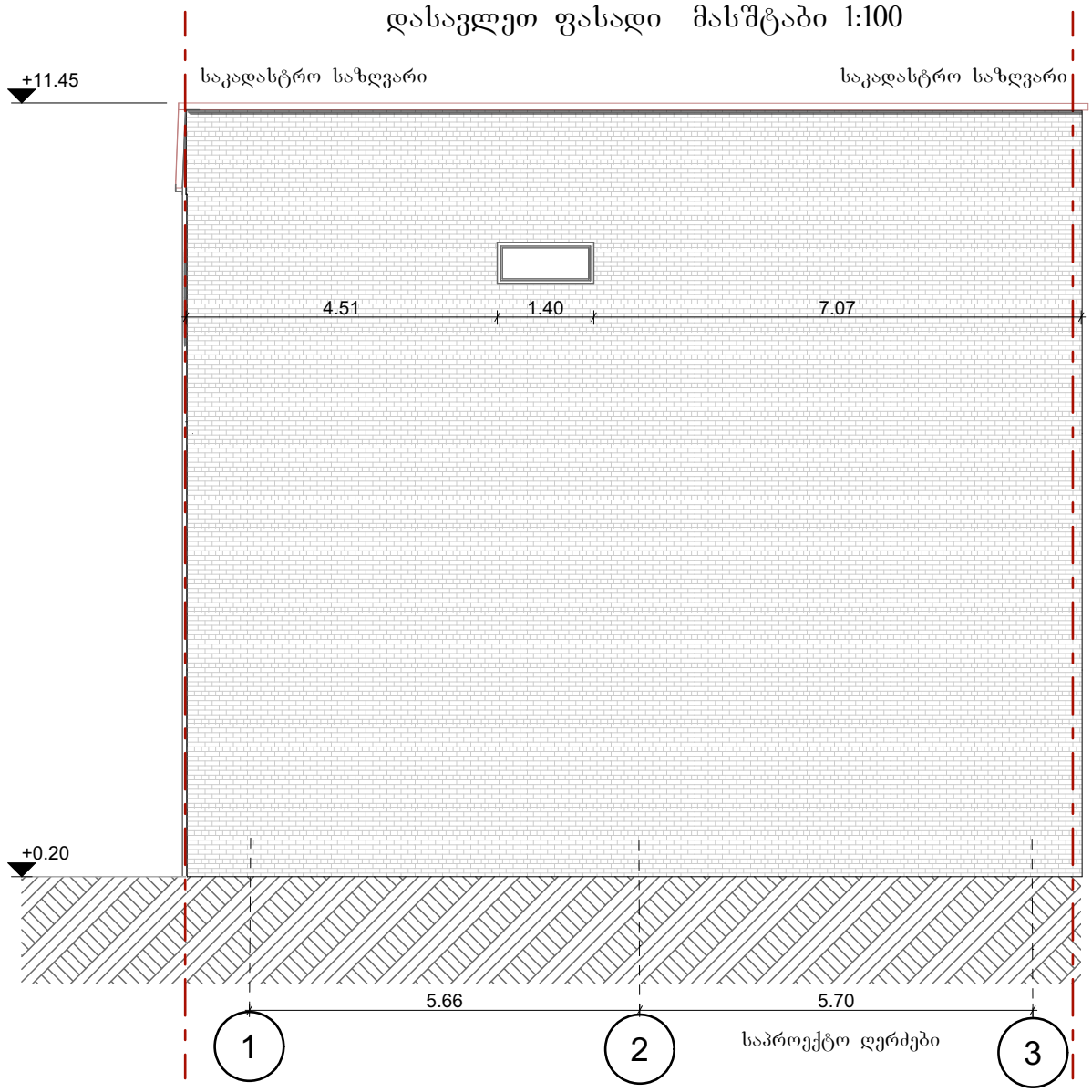
თარიღი: 02/10/2025

ფორმატი: A4 გვ 25

სამხრეთ ფასადი მასშტაბი 1:100

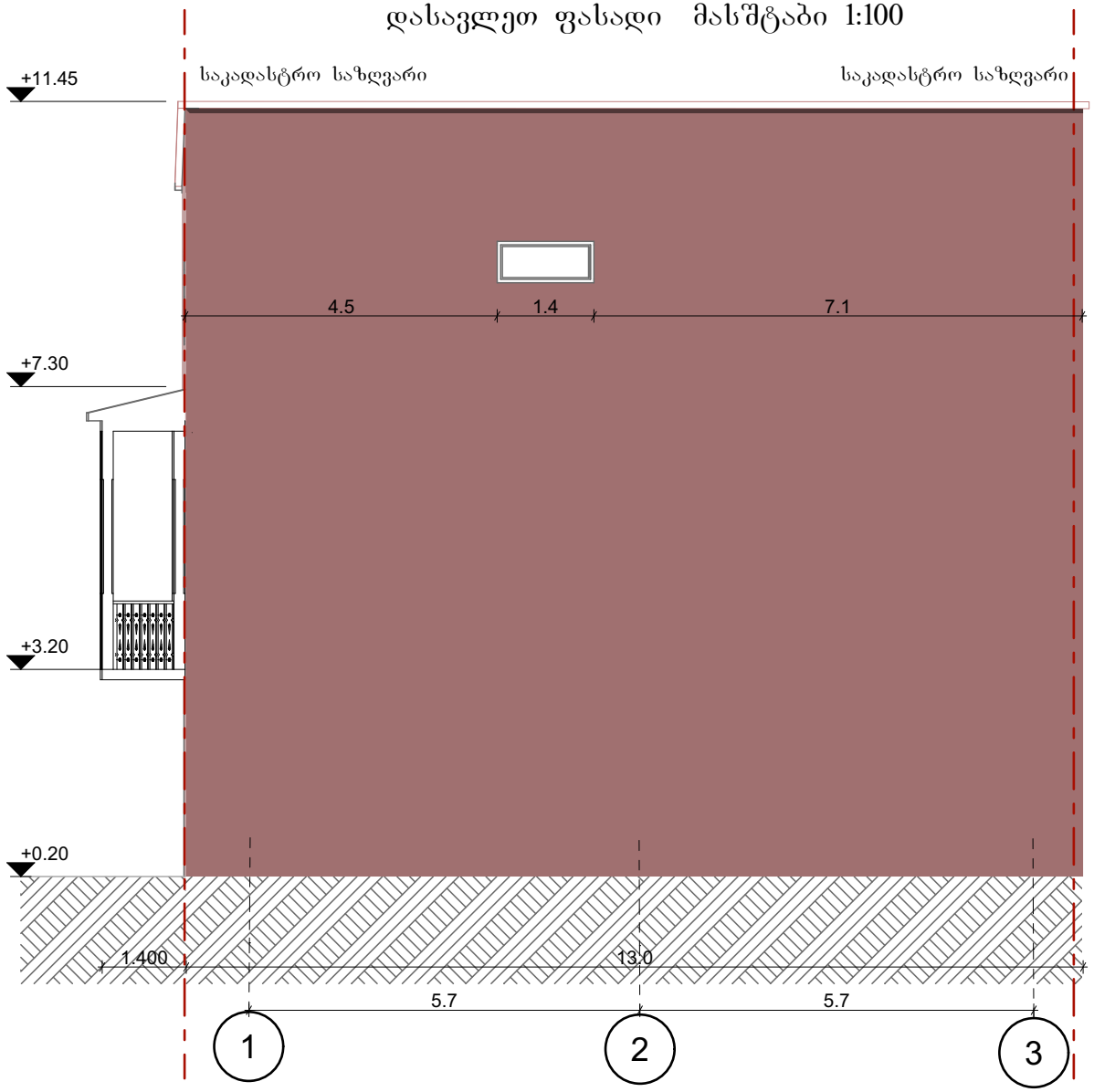


შენიშვნა: ფასადი გაილესოს და შეიღებოს მაღალი ხარისხის საღებავით RAL 3016 ალუმინის კარ-ფანჯარა შეიღებოს ყავისფრად RAL 8016	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: საპროექტო სამხრეთ ფასადი	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 26

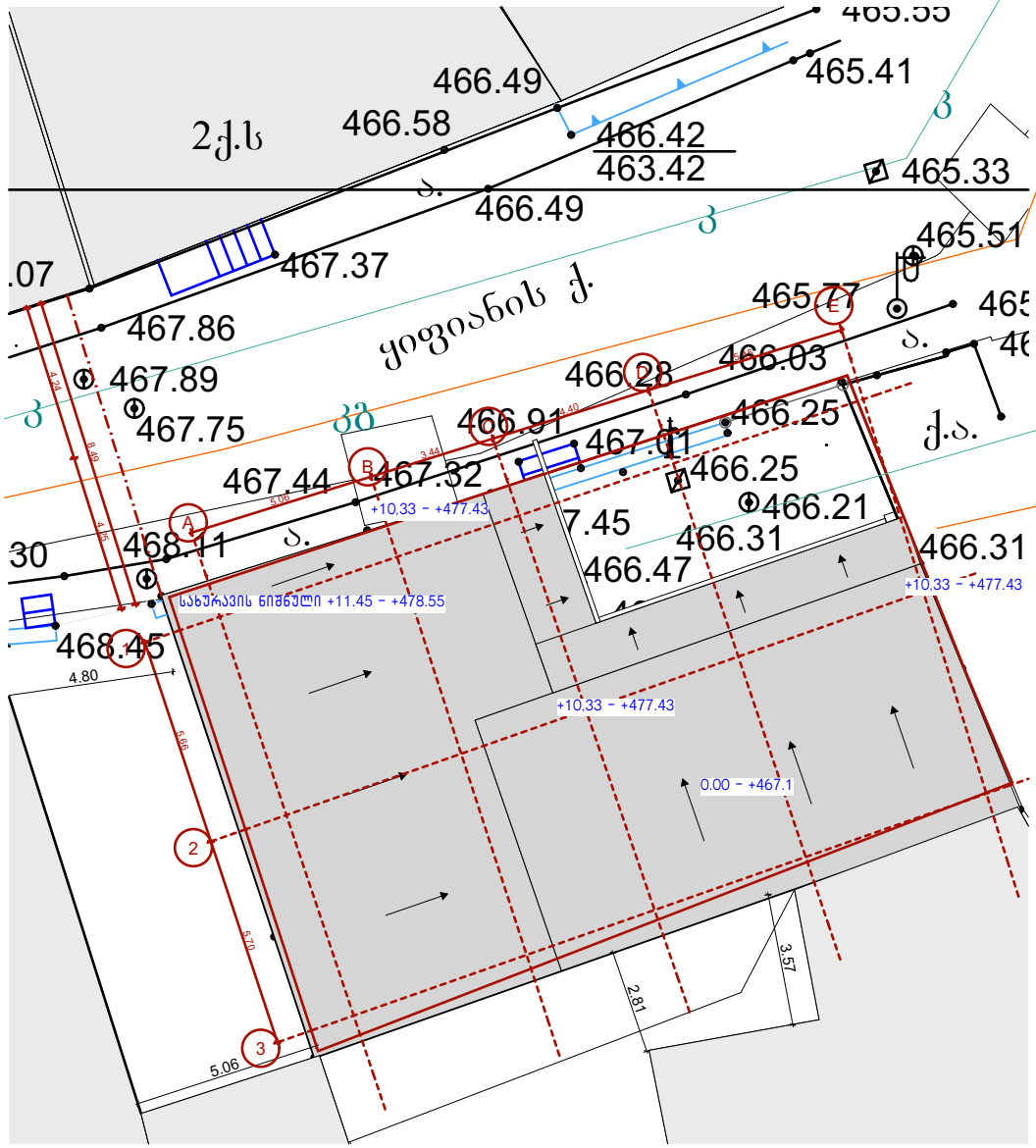


შენიშვნა: ფასადი წარმოდგენილია აზომვით ნახაზზე დაყრდნობით	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: არსებული დასავლეთ ფასადი	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 27

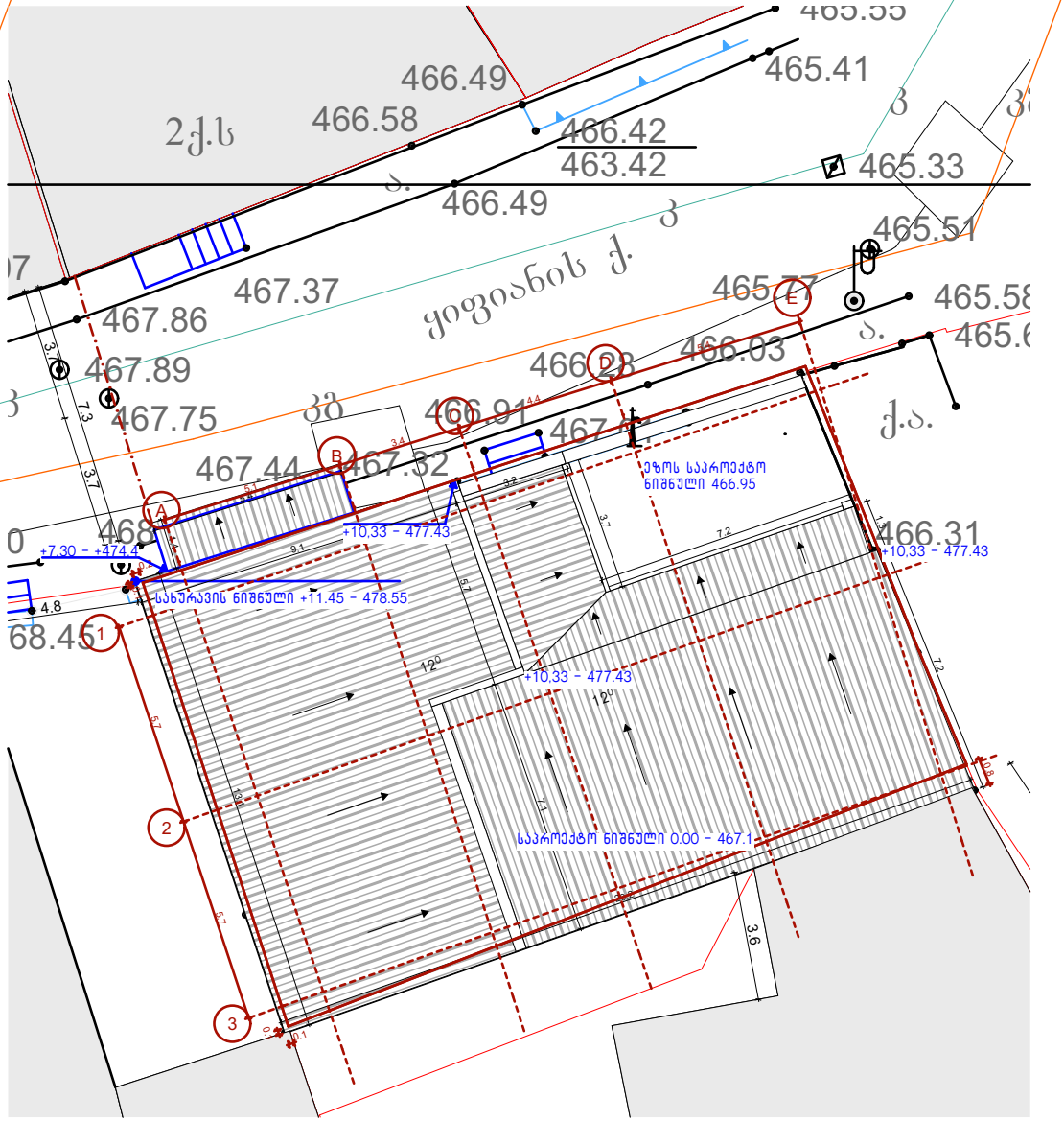
დასავლეთ ფასადი მასშტაბი 1:100



შენიშვნა: ფასადი გაილესოს და შეიღებოს მაღალი ხარისხის საღებავით RAL 3016 ალუმინის კარ-ფანჯარა შეიღებოს ყავისფრად RAL 8016	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: საპროექტო დასავლეთ ფასადი	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 28



არსებული გენგეგმა
მასშტაბი 1:200



საპროექტო გენგეგმა
მასშტაბი 1:200

შენიშვნა: სსიპ მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ დადგენილი შუალედური ხარვეზის მოთხოვნის შესაბამისად, მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის საპროექტო სქემაში საშახადე ზედაპირად აღებულია აივნის კიდე

მისამართი:
ლიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი

საკადასტრო კოდი:
01.15.05.039.022

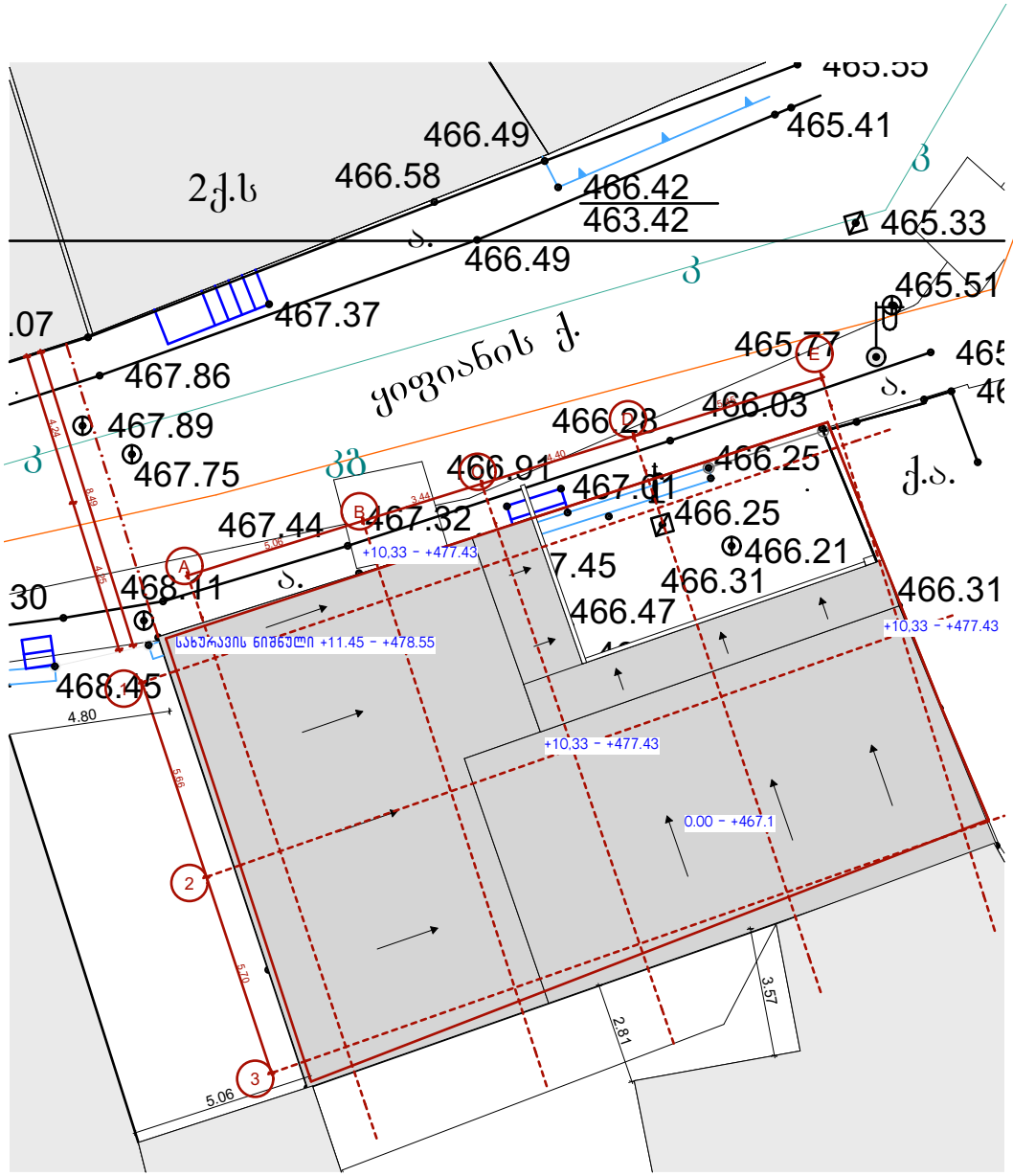
ნახაზი:

არქიტექტორი:
ნანა ივარდავა

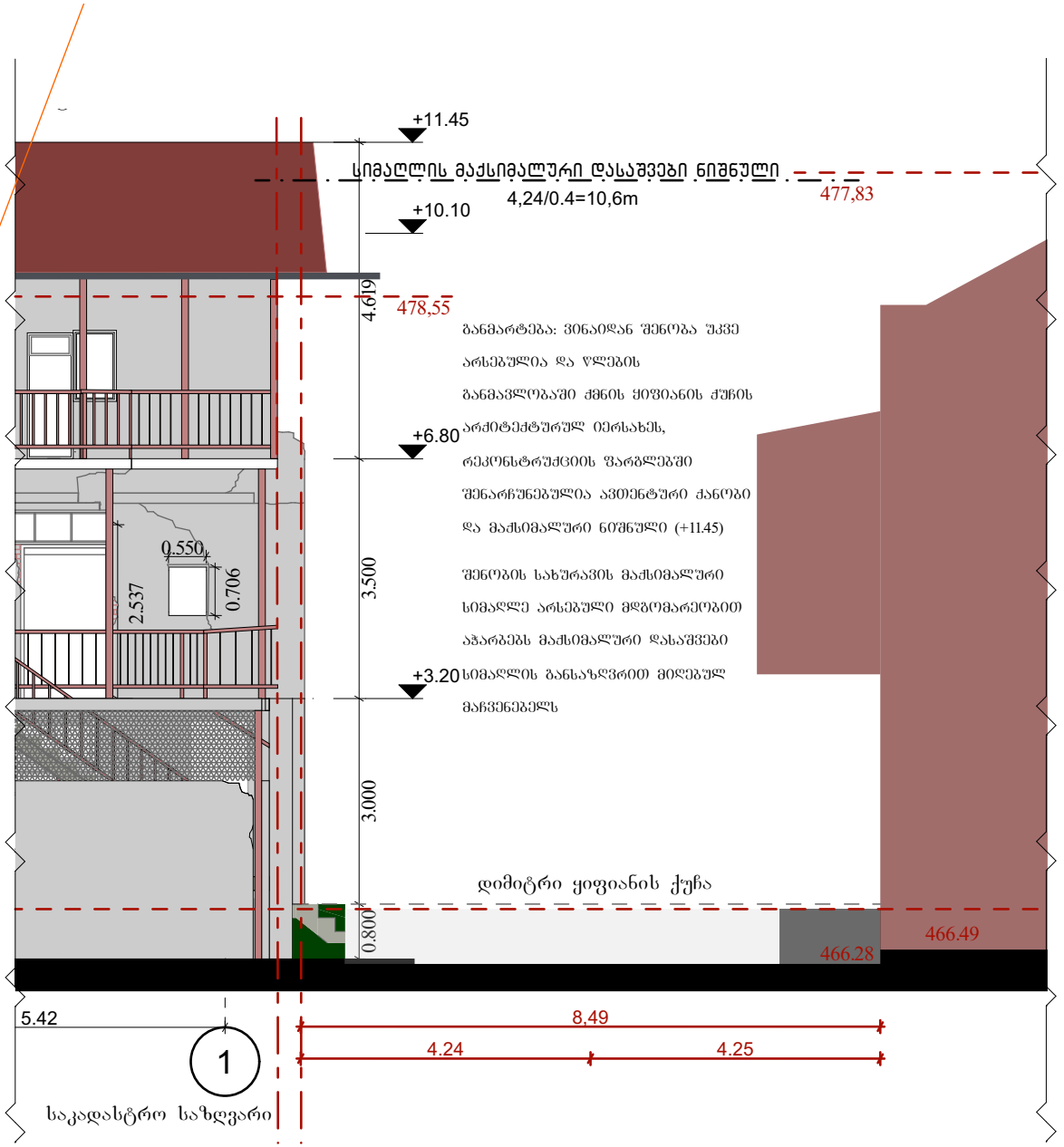
მასშტაბი 1:200

თარიღი: 02/10/2025

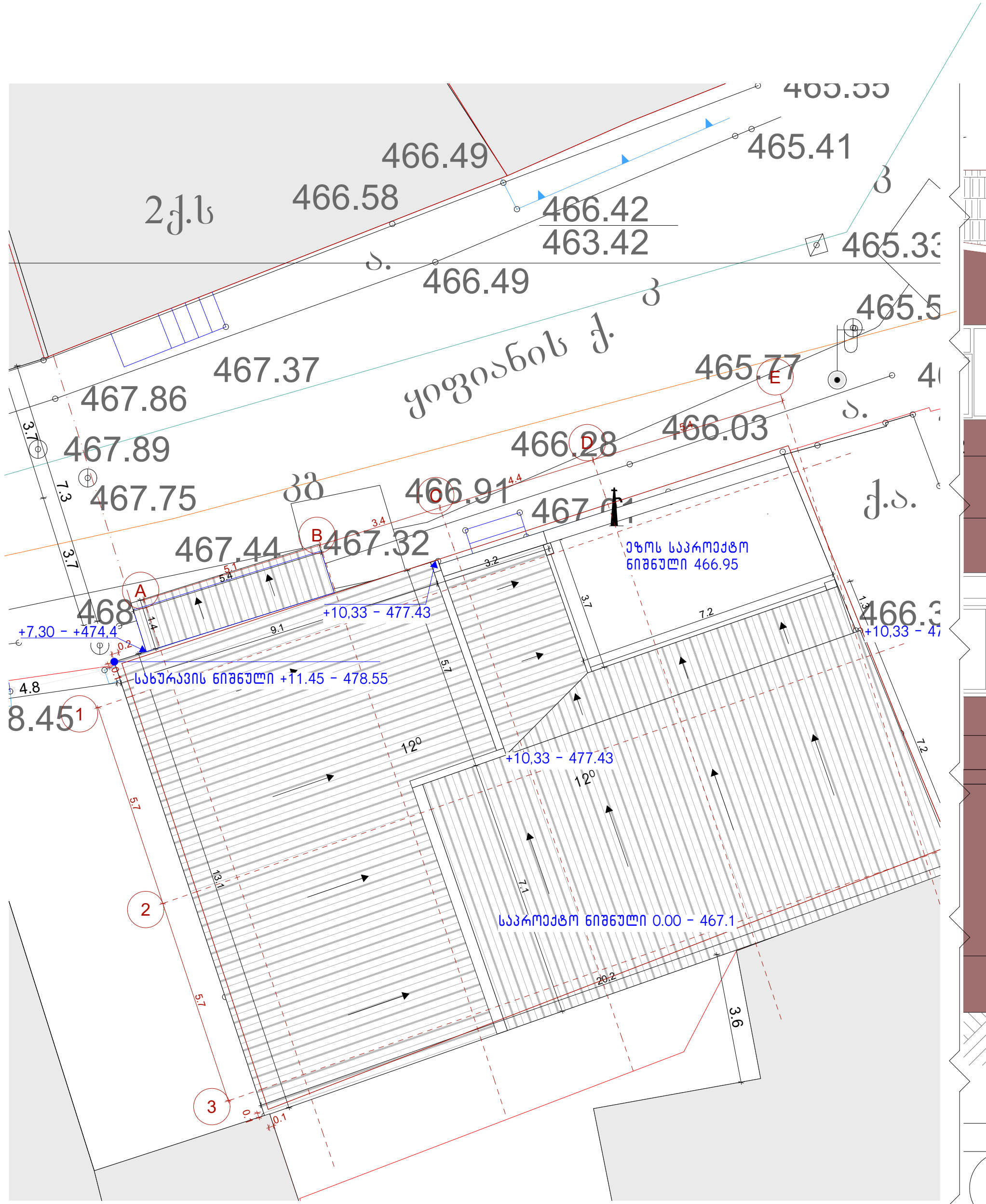
ფორმატი: A4 გვ 29



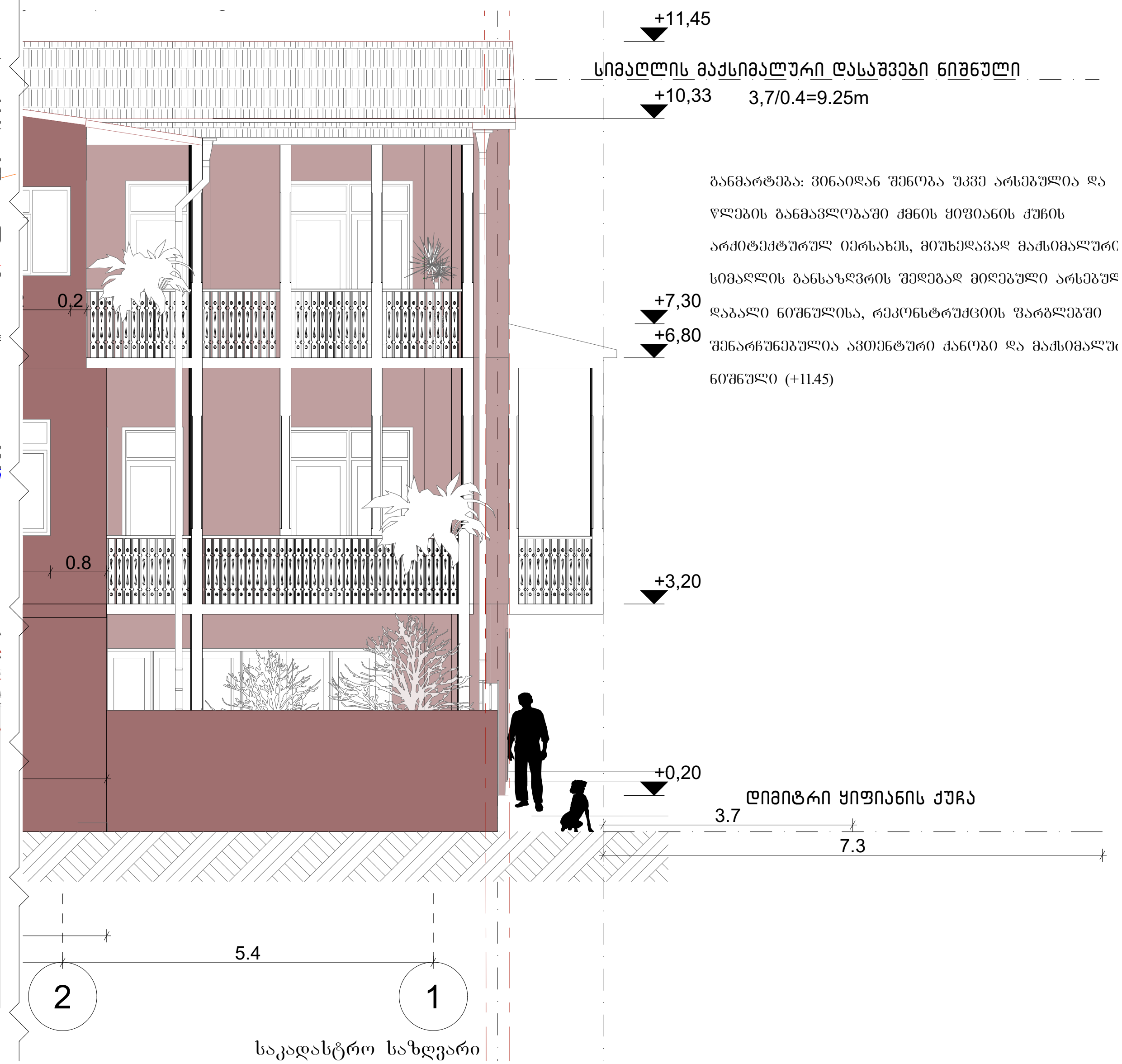
მაქსიმალური სიმაღლის
არსებული სქემა / მასშტაბი 1:200



შენიშვნა: არქიტექტურის სამსახურის შუალედური დასკვნის მიხედვით, მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემაზე საშასადე ზედაპირად ნაჩვენებია აივნის კიდე, მიუხედავად იმისა, რომ იგი არ წარმოადგენს შასადის სიბრტყის დომინანტურ ნაწილს. ამასთან მიღებული შედეგის მიუხედავად, არსებული სიტუაციის გათვალისწინებით, შენარჩუნებულია სახურავის ქანობი და უმაღლესი ნიშნული	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: მაქსიმალური სიმაღლის არსებული სქემა	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 1:200 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 30

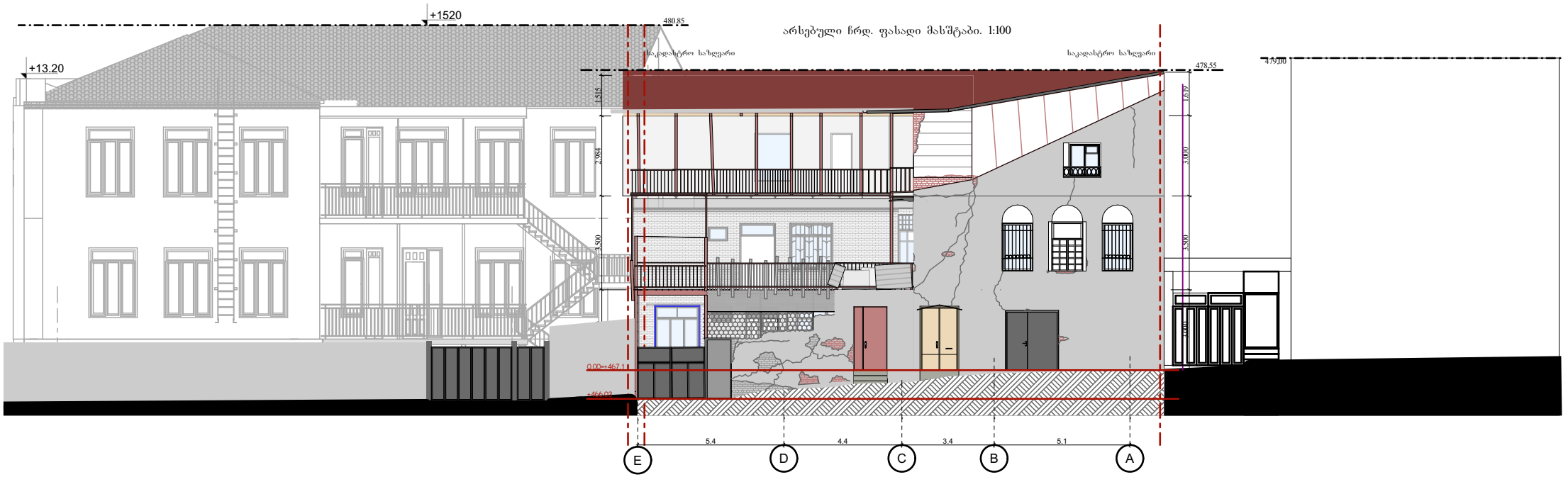


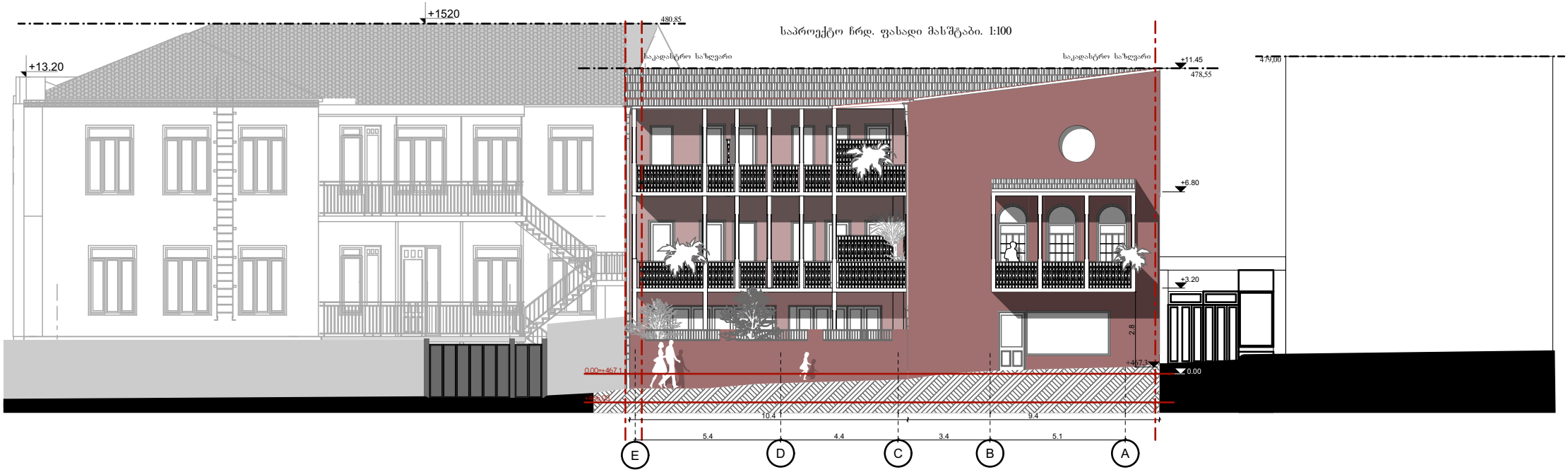
გენგეგმა
მასშტაბი 1:200



განმარტება: ვინაიდან შენობა უკვე არსებულია და წლების განმავლობაში ქმნის ყიფიანის ქუჩის არქიტექტურულ იერსახეს, მიუხედავად მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის შედეგად მიღებული არსებულ დაბალი ნიშნულისა, რეკონსტრუქციის ფარგლებში შენარჩუნებულია ავთენტური ქანობი და მაქსიმალუ ნიშნული (+11.45)

შენიშვნა: არქიტექტურის სამსახურის შუალედური დასკვნის მიხედვით, მაქსიმალური სიმაღლის განსაზღვრის სქემაზე საფასადე ზედაპირად ნაჩვენებია აივნის კიდე, მიუხედავად იმისა, რომ იგი არ წარმოადგენს ფასადის სიბრტყის დომინანტურ ნაწილს. ამასთან მიღებული შედეგის მიუხედავად, არსებული სიტუაციის გათვალისწინებით, შენარჩუნებულია სახურავის ქანობი და უმაღლესი ნიშნული	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: მაქსიმალური სიმაღლის განმსაზღვრელი სქემა	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: ა4 გვ 31





შენიშვნა:
წარმოდგენილ ფასადებზე ნაჩვენებია მომიჯნავე შენობების ესკიზური განშლები არსებული სიმაღლეების ჩვენებით.
ტროტუარის, როგორც საზოგადოებრივი სივრცის ფორმირება წარმოდგენილი პროექტით არ იგეგმება

მისამართი:
ღიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი

საკადასტრო კოდი:
01.15.05.039.022

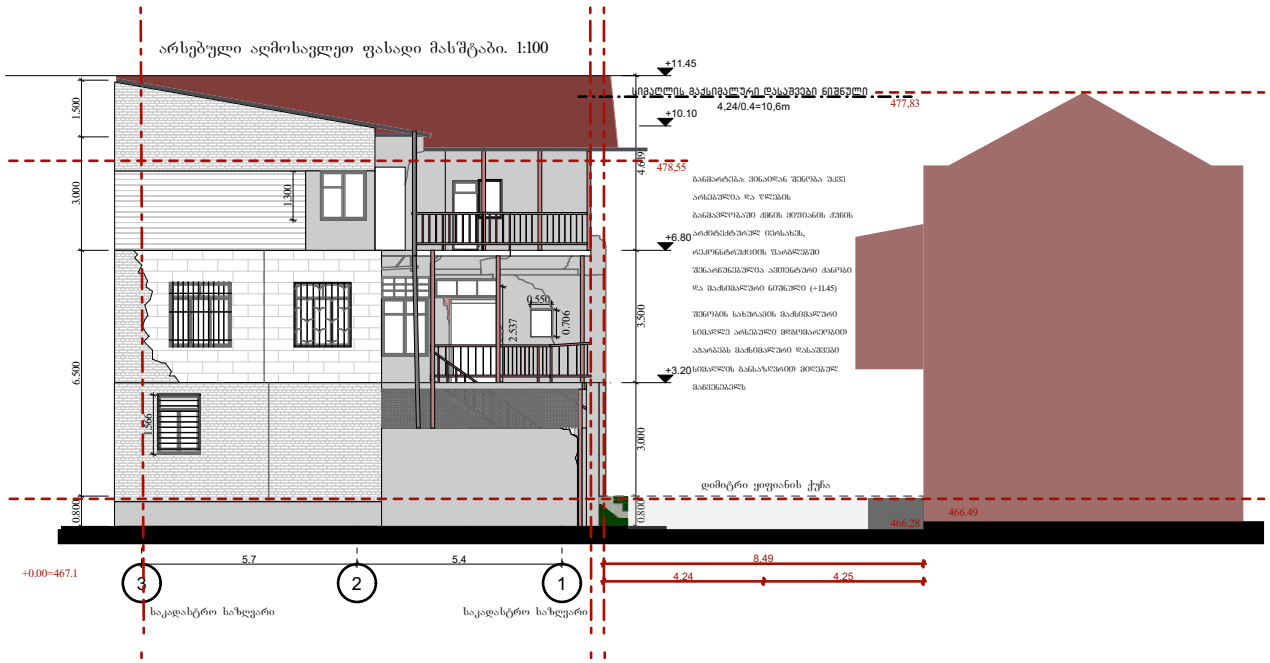
ნახაზი:
ესკიზური განშლა

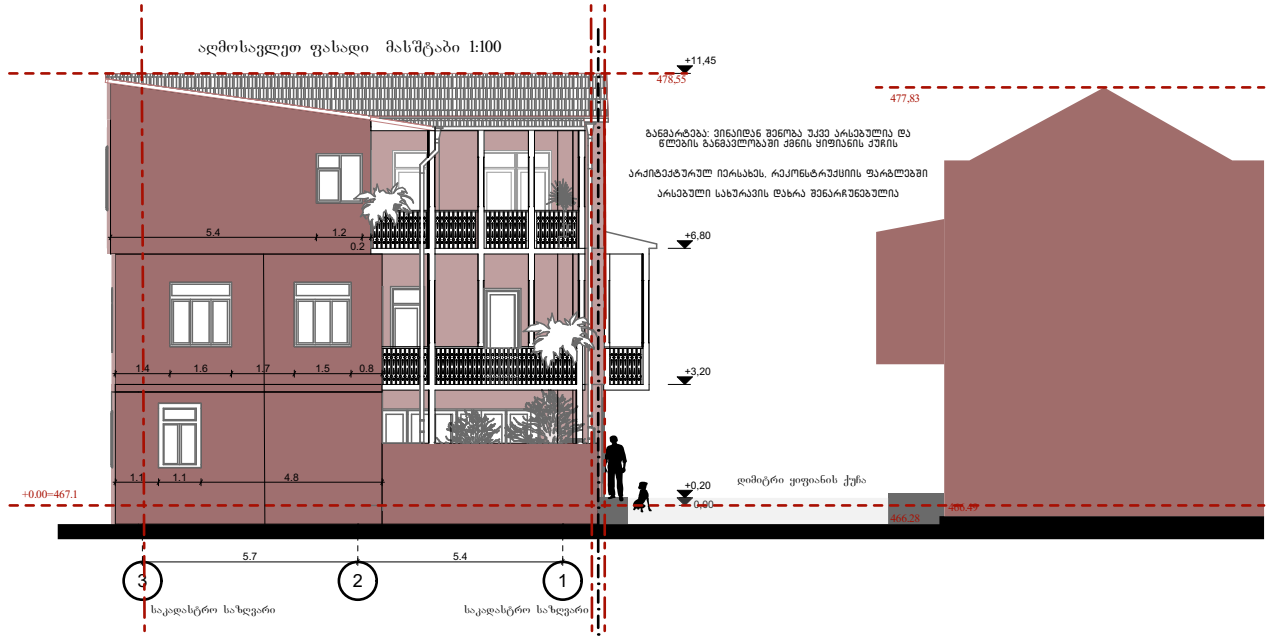
არქიტექტორი:
ნანა ივარდავა

მასშტაბი 1:200

თარიღი: 02/10/2025

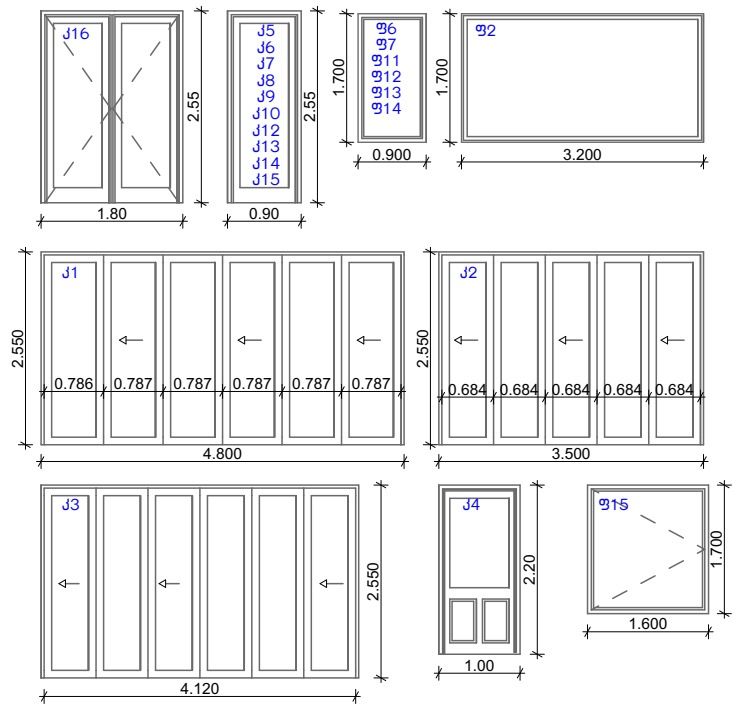
ფორმატი: A4 გვ 32



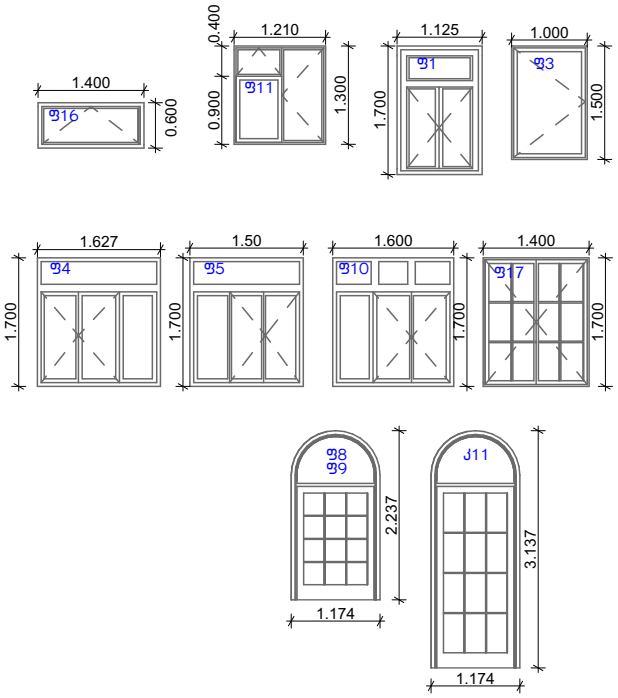


შენიშვნა: წარმოდგენილ ფასადებზე ნაჩვენებია მომიჯნავე შენობების ესკიზური განშლები არსებული სიმაღლეების ჩვენებით	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: ესკიზური განშლა	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:200 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 33

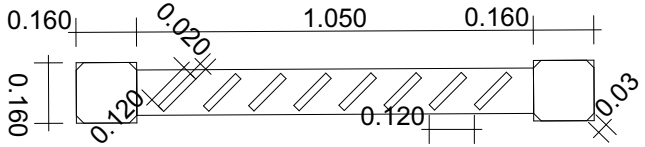
საპროექტო საფასადე კარ-ფანჯრის სპეციფიკაცია



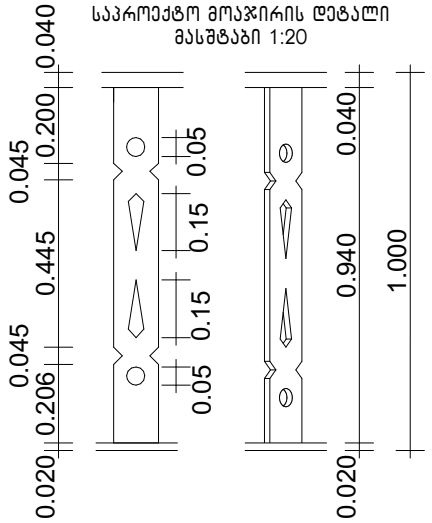
არსებული საფასადე კარ-ფანჯრის სპეციფიკაცია, რომელიც ნარჩუნდება რეკონსტრუქციის შედეგად



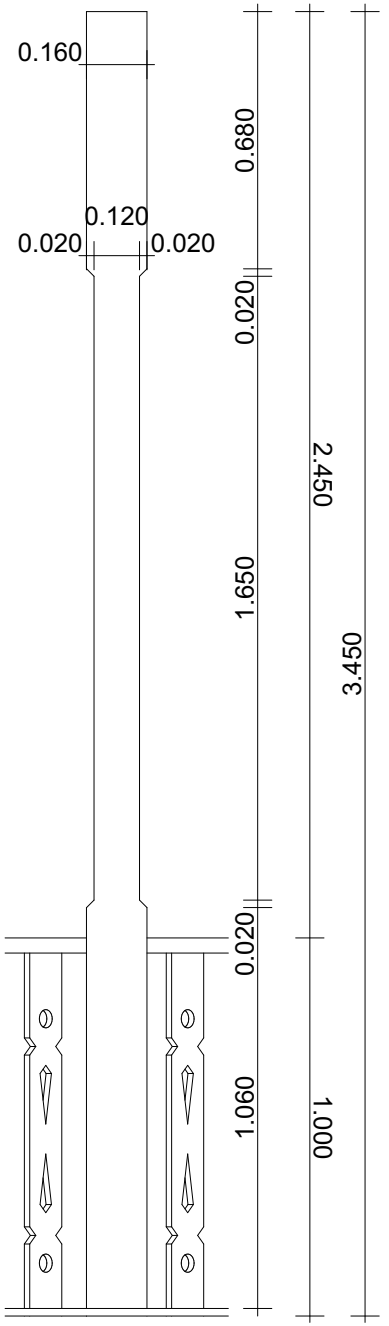
საპროექტო მოაჯირის დეტალი
მასშტაბი 1:20



საპროექტო მოაჯირის დეტალი
მასშტაბი 1:20



საპროექტო გალერეის სვეტი
მასშტაბი 1:20



შენიშვნა:	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: კარ-ფანჯრის სპეციფიკაცია არქიტექტურული დეტალები	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 1:20 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 34







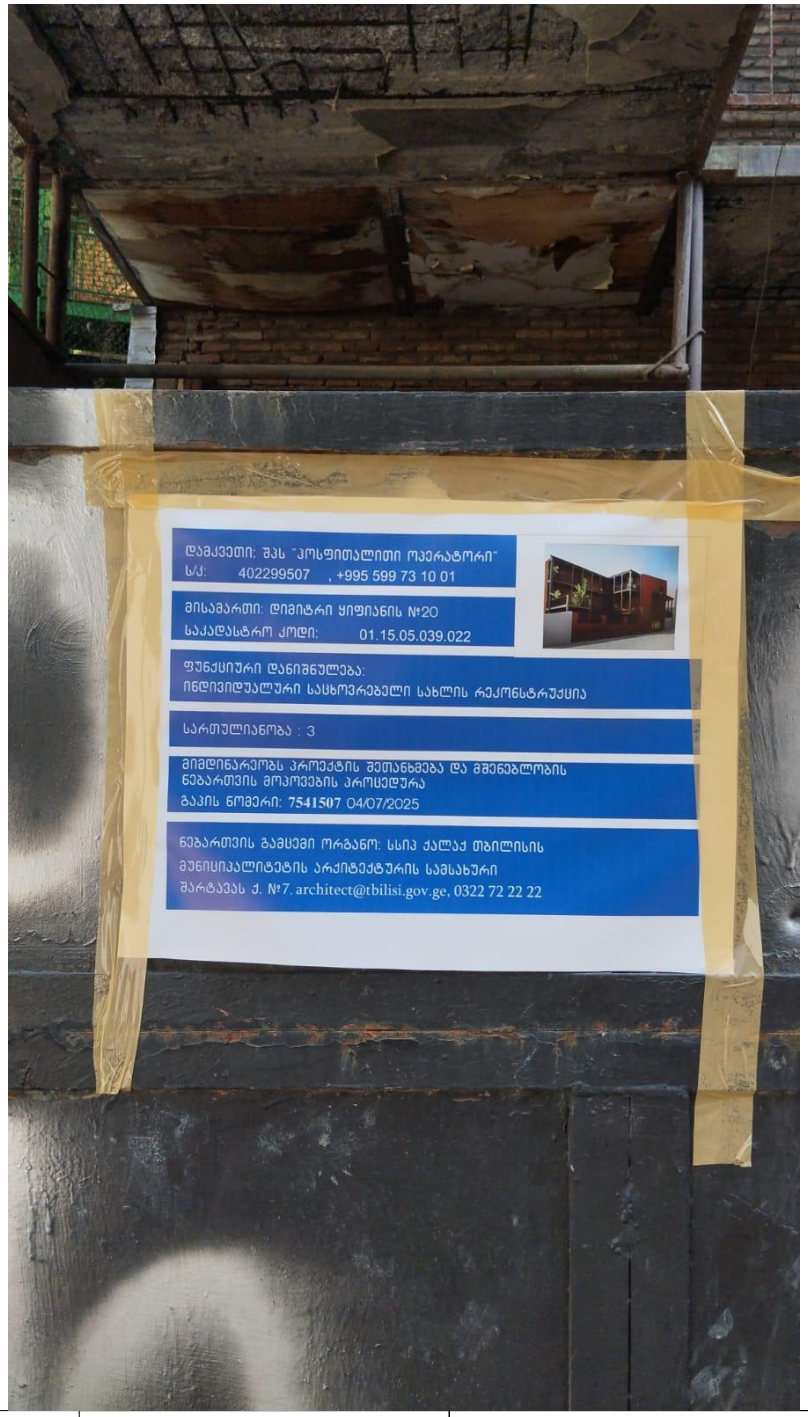






შენიშვნა:	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტოები	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1: 00 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 35







დამკვეთი: შპს "პოსფითალითი ოპერატორი"
ს/კ: 402299507 , +995 599 73 10 01

მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20
საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022

ფუნქციური დანიშნულება:
ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის რეკონსტრუქცია

სართულიანობა : 3

მიმდინარეობს პროექტის შეთანხმება და მშენებლობის
ნებართვის მოპოვების პროცედურა
გაიის ნომერი: **7541507** 04/07/2025

ნებართვის გამცემი ორგანო: სსიპ ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური
შარტავას ქ. №7, architect@tbilisi.gov.ge, 0322 72 22 22

შენიშვნა:	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: საინფორმაციო დაფა	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1: 00 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 36



შენიშვნა: ფასადი გაილესოს და შეიღებოს მაღალი ხარისხის საღებავით RAL 3016 ალუმინის კარ-ფანჯარა შეიღებოს ყავისფრად RAL 8016 ხის მოაჯირები და ვერტიკალური დგარები დამუშავდეს ცეცხლმედეგი ხსნარით	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: ვიზუალიზაცია	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 37



შენიშვნა: ფასადი გაილესოს და შეიღებოს მაღალი ხარისხის საღებავით RAL 3016 ალუმინის კარ-ფანჯარა შეიღებოს ყავისფრად RAL 8016	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: მონტაჟი	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 38



შენიშვნა: ფასადი გაილესოს და შეიღებოს მაღალი ხარისხის საღებავით RAL 3016 ალუმინის კარ-ფანჯარა შეიღებოს ყავისფრად RAL 8016	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: მონტაჟი	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 39



შენიშვნა: ფასადი გაილესოს და შეიღებოს მაღალი ხარისხის საღებავით RAL 3016 ალუმინის კარ-ფანჯარა შეიღებოს ყავისფრად RAL 8016	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: მონტაჟი	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:100 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 40



ფასადი გაილესოს და შეიღებოს მაღალი ხარისხის საღებავით RAL 3016
ალუმინის კარ-ფანჯარა შეიღებოს ყავისფრად RAL 8016
შენობა გადაიხუროს თუნუქის ფირფიტებით (ანტრაციტის ფერი)

შენიშვნა: წარმოდგენილი ესკიზი ითვალისწინებს შენობის იერსახის მოწესრიგებას, გაბარიტული ზომების ცვლილების გარეშე	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: ფოტომონტაჟი	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1: 00 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 41



შენიშვნა: წარმოდგენილი ესკიზი ითვალისწინებს შენობის იერსახის მოწესრიგებას, გაბარიტული ზომების ცვლილების გარეშე	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: ფოტომონტაჟი	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1: 00 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 42

ბანმარტება:

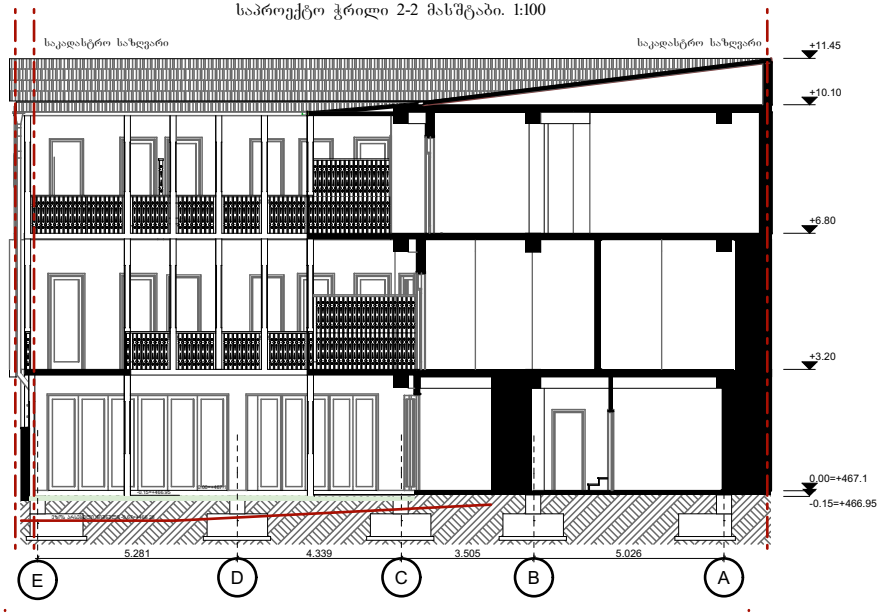
არსებული სიტუაციის მიხედვით, ეზოს აქვს ქანობი და შემოსასვლელი დ. ყიფიანის ქუჩიდან გალავანში მოწყობილი კარის სახით. პროექტის მიხედვით იგეგმება გალავანში არსებული ღიობების ამოვსება და ეზოს სიბრტყის გასწორება -0.15 ნიშნულზე ბრუნტის შეტანით (წყალგამტარი ზედაპირი, რომელიც საპროექტო ობიექტის კ3 კოეფიციენტს შეადგენს)

არსებული ჭრილ-ფასადი 3-3 მასშტაბი. 1:100

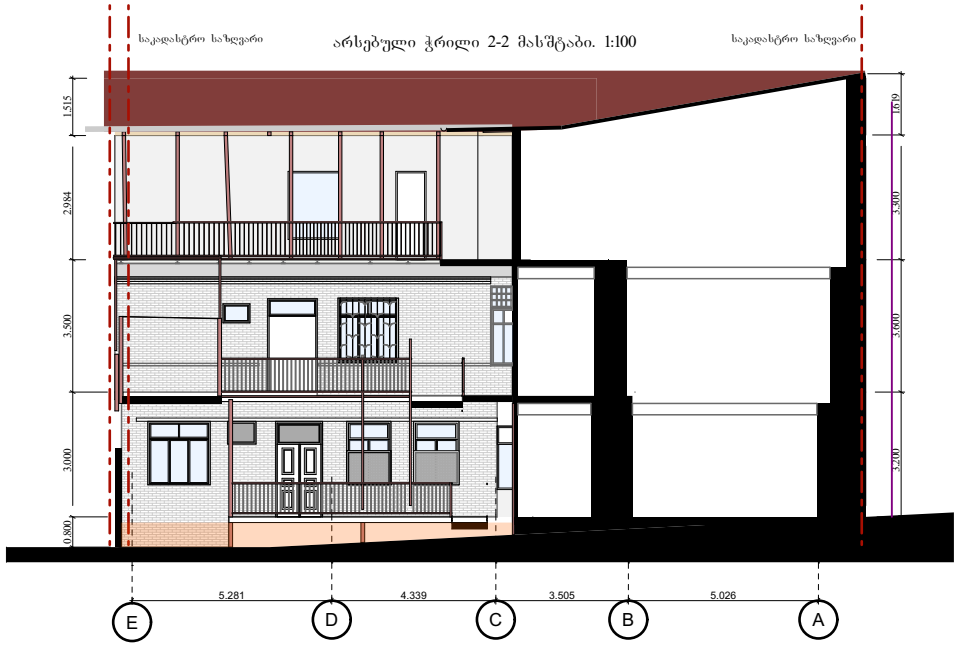


ეზოს მოსასწორებელი არეალი

საპროექტო ჭრილი 2-2 მასშტაბი. 1:100



არსებული ჭრილი 2-2 მასშტაბი. 1:100



შენიშვნა: წარმოდგენილი პროექტით არ ხდება საზოგადოებრივი სივრცის (ტროტუარის) ფორმირება	მისამართი: დიმიტრი ყიფიანის №20, თბილისი საკადასტრო კოდი: 01.15.05.039.022	ნახაზი: ეზოს ფორმირება	არქიტექტორი: ნანა ივარდავა	მასშტაბი 1:200 თარიღი: 02/10/2025 ფორმატი: A4 გვ 43