განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ობიექტი მდებარეობს ქ. თბილისში, თაბუკაშვილის ქუჩა N27-ში, საკადასტრო კოდით 01.15.04.010.001 რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე.

აღნიშნული საკადასტრო ერთეულის ფართობი შეადგენს 10 084 კვ.მ-ს და წარმოადგენს მრავალფუნქციური განაშენიანების მქონე ურბანულ ტერიტორიას.
მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია სხვადასხვა პერიოდში აშენებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი, საზოგადოებრივი და შერეული ფუნქციის რამდენიმე შენობა,
რომლებიც ერთიანი განაშენიანების
ფარგლებში ფუნქციონირებენ. შესაბამისად,
საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს ჩამოყალიბებულ ურბანულ გარემოს, სადაც განაშენიანების ინტენსივობა და მოცულობით-სივრცითი სტრუქტურა უკვე განსაზღვრულია.

წინამდებარე პროექტი ითვალისწინებს არსებული 6-სართულიანი, სხვადასხვა ფუნქციური დანიშნულების, წითელი აგურით მოპირკეთებული
შენობის სახურავის დონეზე 157.1 კვ.მ ფართობის მსუბუქი კონსტრუქციის დამენების მოწყობას.
საპროექტო მოცულობა განთავსებულია მემვიდე სართულის დონეზე და სრულდება მსუბუქი ლითონის კონსტრუქციული სისტემით, რაც მნიშვნელოვნად ამცირებს დამატებით დატვირთვას
შენობის არსებულ მზიდ ელემენტებზე და უზრუნველყოფს კონსტრუქციულად უსაფრთხო და ტექნიკურად გამართულ გადაწყვეტას.

პროექტის შემუშავების პროცესში განსაკუთრებული ყურადღება დაეთმო შენობის არსებულ არქიტექტურულ სახესა და მის ინტეგრაციას გარემოსთან. აღსანიშნავია,
რომ არსებული შენობის სახურავის ნაწილზე ანალოგიური ხასიათის დამენება
უკვე განხორციელებულია და წარმოადგენს ობიექტის არქიტექტურული კომპოზიციის მნიმნველოვან ნაწილს. დღევანდელი მდგომარეობით
შენობის მოცულობითი სტრუქტურა ვიზუალურად დაუსრულებელ მთაბეჭდილებას ტოვებს,
რადგან დამენება შესრულებულია მხოლოდ შენობის ერთ ნაწილზე, ხოლო დარჩენილი ნაწილი ინარჩუნებს თავდაპირველ მდგომარეობას.

სწორედ აღნიშნულის გათვალისწინებით, საპროექტო გადაწყვეტის მიზანია არსებული არქიტექტურული კონცეფციის გაგრძელება და შენობის კომპოზიციური მთლიანობის უზრუნველყოფა.
პროექტით გათვალისწინებული დამენება სრულად იმეორებს უკვე არსებულ დამენებაზე გამოყენებულ არქიტექტურულ ენას, მასალებს, ფორმებს,
პროპორციებსა და ვიზუალურ გადაწყვეტებს,
რის შედეგადაც შენობა აღიქმება როგორც ერთიანი და დასრულებული არქიტექტურული ობიექტი.

საპროექტო მოცულობა არ ქმნის გარემოსთვის უცხო ან დომინანტურ ელემენტს. პირიქით, იგი წარმოადგენს არსებული მდგომარეობის ლოგიკურ
გაგრძელებას და ხელს უწყობს შენობის ვიზუალური ხარისხის გაუმჯობესებას.
დამენების არქიტექტურული გადაწყვეტა მერჩეულია ისე, რომ მაჭსიმალურად იყოს დაცული არსებული ფასადების ხასიათი და შენობის იდენტობა.

პროექტით გათვალისწინებული სამუშაოები არ ითვალისწინებს შენობის ძირითადი ფუნქციური დანიშნულების ცვლილებას, არ იწვევს მიმდებარე ტერიტორიის ფუნქციურ გადატვირთვა და
არ ახდენს უარყოფით გავლენას არსებულ ურბანულ გარემოზე. საპროექტო მოცულობა ორგანულად ერწყმის როგორც არსებულ შენობას,
ასევე მიმდებარე განაშენიანებას,
რომლის ფარგლებში უკვე წარმოდგენილია სხვადასხვა სიმაღლისა და ფუნქციური დატვირთვის შენობები.

გარდა ამისა, პროექტი არ იწვევს ქუჩის სივრცის, ქვეითთა მოძრაობის, სატრანსპორტო ორგანიზების ან მიმდებარე განაშენიანების
ექსპლუატაციის პირობების გაუარესებას. ვინაიდან დამენება ხორციელდება არსებული
შენობის კონტურებში და წარმოადგენს სახურავის სივრცის რაციონალური გამოყენების საშუალებას, პროექტის განხორციელება არ საჭიროებს დამატებითი ტერიტორიის
ათვისებას და არ ქმნის უარყოფით ზემოქმედებას გარემოზე.

პროექტის მთავარი ამოცანაა არსებული შენობის არქიტექტურული სახის სრულყოფა, მისი მოცულობით-სივრცითი კომპოზიციის
დასრულება და ობიექტის ვიზუალური აღქმის გაუმჯობესება. დაგეგმილი დამენება ქმნის ერთიან,
დაბალანსებულ და დასრულებულ არქიტექტურულ სახეს, რაც დადებით გავლენას მოახდენს როგორც უშუალოდ შენობის ესთეტიკურ ხარისხზე, ასევე მიმდებარე ურბანული გარემოს აღქმაზე.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, წარმოდგენილი საპროექტო გადაწყვეტა წარმოადგენს არსებული შენობის არქიტექტურული განვითარების ბუნებრივ
გაგრძელებას, არ ეწინააღმდეგება გარემოს განაშენიანების ხასიათს,
უზრუნველყოფს ობიექტის ვიზუალური და ფუნქციური ხარისხის გაუმჯობესებას და მიზანშეწონილია მისი შეთანხმება მოქმედი ნორმებისა და მოთხოვნების შესაბამისად.
აღსანიშნავია, რომ საპროექტო ობიექტი მდებარეობს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონის ფარგლებში, თუმცა თავად შენობა არ წარმოადგენს კულტურული
მემკვიდრეობის ობიექტს და არ გააჩნია კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლის სტატუსი.

პროექტის შემუშავებისას განსაკუთრებული ყურადღება დაეთმო ისტორიული ურბანული გარემოსა და ქუჩის არსებული სივრცითი ხასიათის შენარჩუნებას.
აღნიშნულის გათვალისწინებით, საპროექტო დამენება მოწყობილია ძირითადი ფასადის სიბრტყიდან 2.30 მეტრით შეწევით,
რის შედეგადაც ახალი მოცულობა ვიზუალურად ჩაძირულია შენობის არსებულ გაბარიტებში და მინიმალურად აღიქმება ქუჩის დონიდან.

დამენების მოცულობით-სივრცითი გადაწყვეტა მიზნად ისახავს არსებული შენობის არქიტექტურული სახის შევსებას ისე,
რომ არ დაირღვეს თაბუკაშვილის ქუჩის განაშენიანებისთვის დამახასიათებელი მასშტაბი, რიტმი და ვიზუალური აღქმა.
ფასადის ძირითადი კომპოზიცია, არსებული კარნიზის ხაზი და შენობის ისტორიულ გარემოსთან ურთიერთობა უცვლელი რჩება,
ხოლო ახალი მოცულობა აღიქმება როგორც მეორეხარისხოვანი, უკან დახეული ელემენტი.

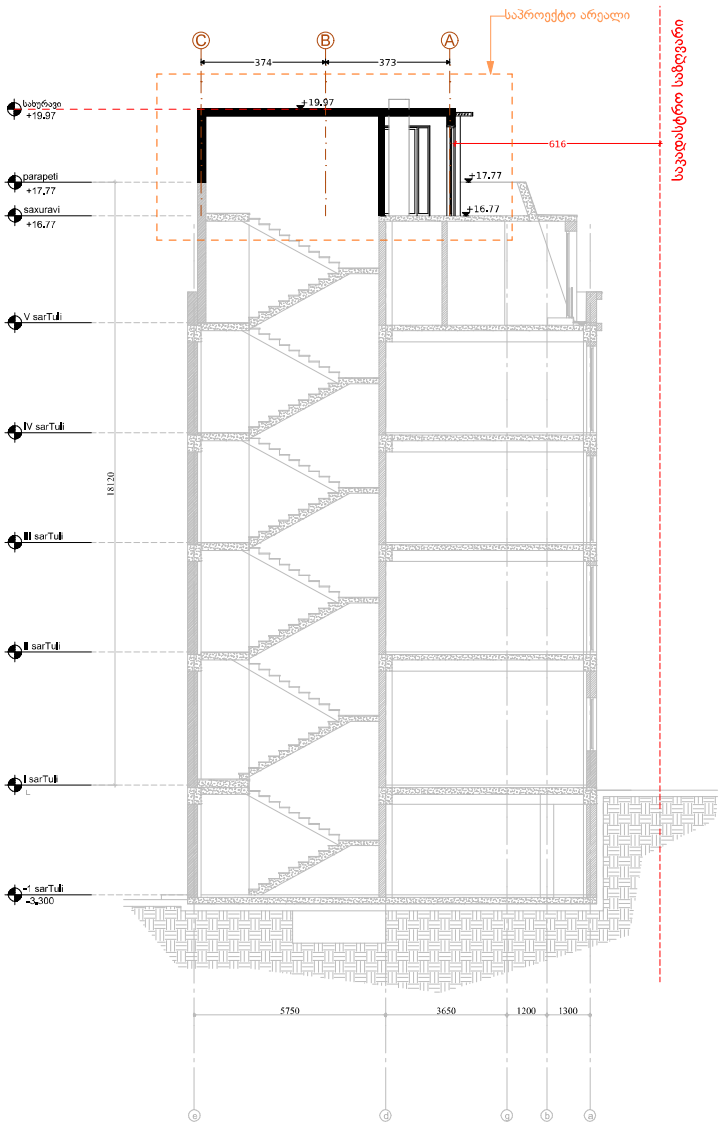
საპროექტო გადაწყვეტა ითვალისწინებს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონაში მშენებლობის ძირითად პრინციპებს, კერძოდ — ახალი ჩარევის მაქსიმალურ ადაპტაციას არსებულ ურბანულ გარემოსთან,
ისტორიული ქუჩის სივრცის აღქმის შენარჩუნებას და დამატებული მოცულობის ვიზუალური ზემოქმედების მინიმიზაციას.

შედეგად, საპროექტო დამენება არ ცვლის ქუჩის ისტორიულ სილუეტს, არ არღვევს მიმდებარე განაშენიანების
არქიტექტურულ ხასიათს და
ხელს უწყობს არსებული შენობის დასრულებული და ჰარმონიული არქიტექტურული სახის ფორმირებას.

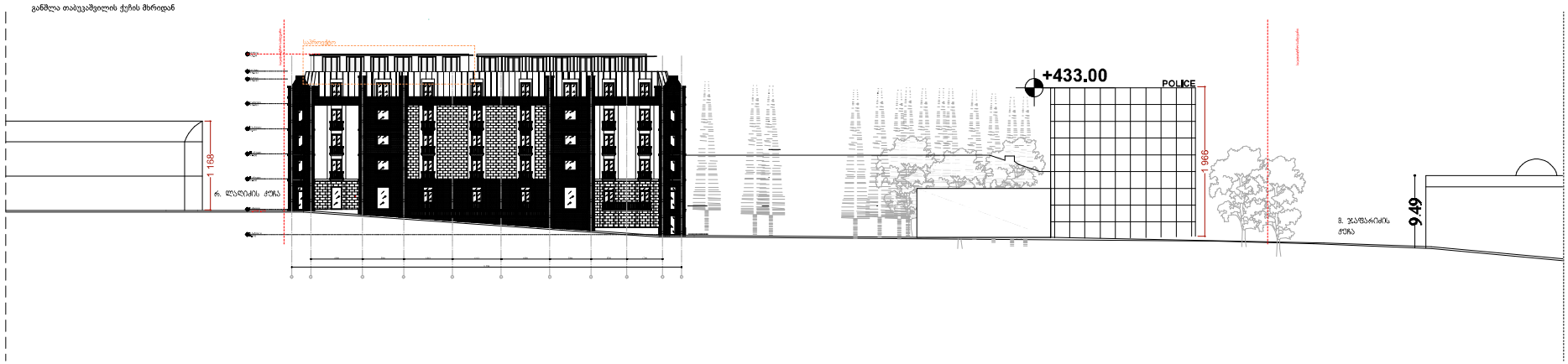
არსებული კ1=483.3+704.9+461.4+82.6+ +124.7+212.7+1155.2+299,6=3527.4/10084=0,3	საპროექტო კ1=483,3+704,9+461,4+82,6+ +124,7+212,7+1155,2+299,6=3527.4/10084=0,3
არსებული განაშენიანების ფართი= 483.3x5+704.9x2+461.4x6+82.6+ 124.7+212.7+1155.2x2+299,6x2=9927.3	საპროექტო განაშენიანების ფართი= 148,6(ახალი)+483.3x5+704.9x2+461.4x6+82.6+ +124.7+212.7+1155.2x2+299,6x2=10072.9
არსებული კ2=483.3x5+704.9x2+461.4x6+82.6+ +124.7+212.7+1155.2x2+299,6x2= 9924.3/10084=1,0	საპროექტო კ2=148.6(ახალი)483.3x5+704.9x2+461.4x6+ 82.6++124.7+212.7+1155.2x2+299,6x2= 10072.9/10084=1,0
არსებული კ3=2256.9/10084=0,2	საპროექტო კ3=2256.9/10084=0,2

ხელმოწერა :

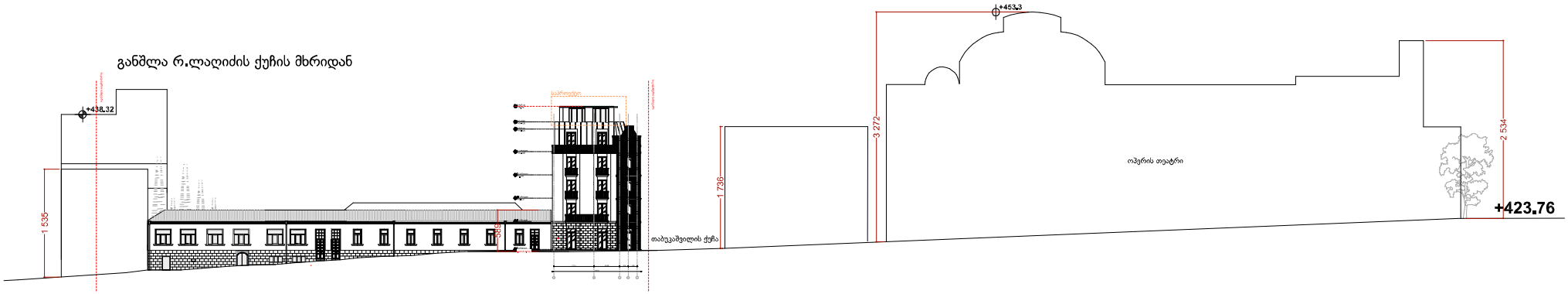
ჭრილი S-01

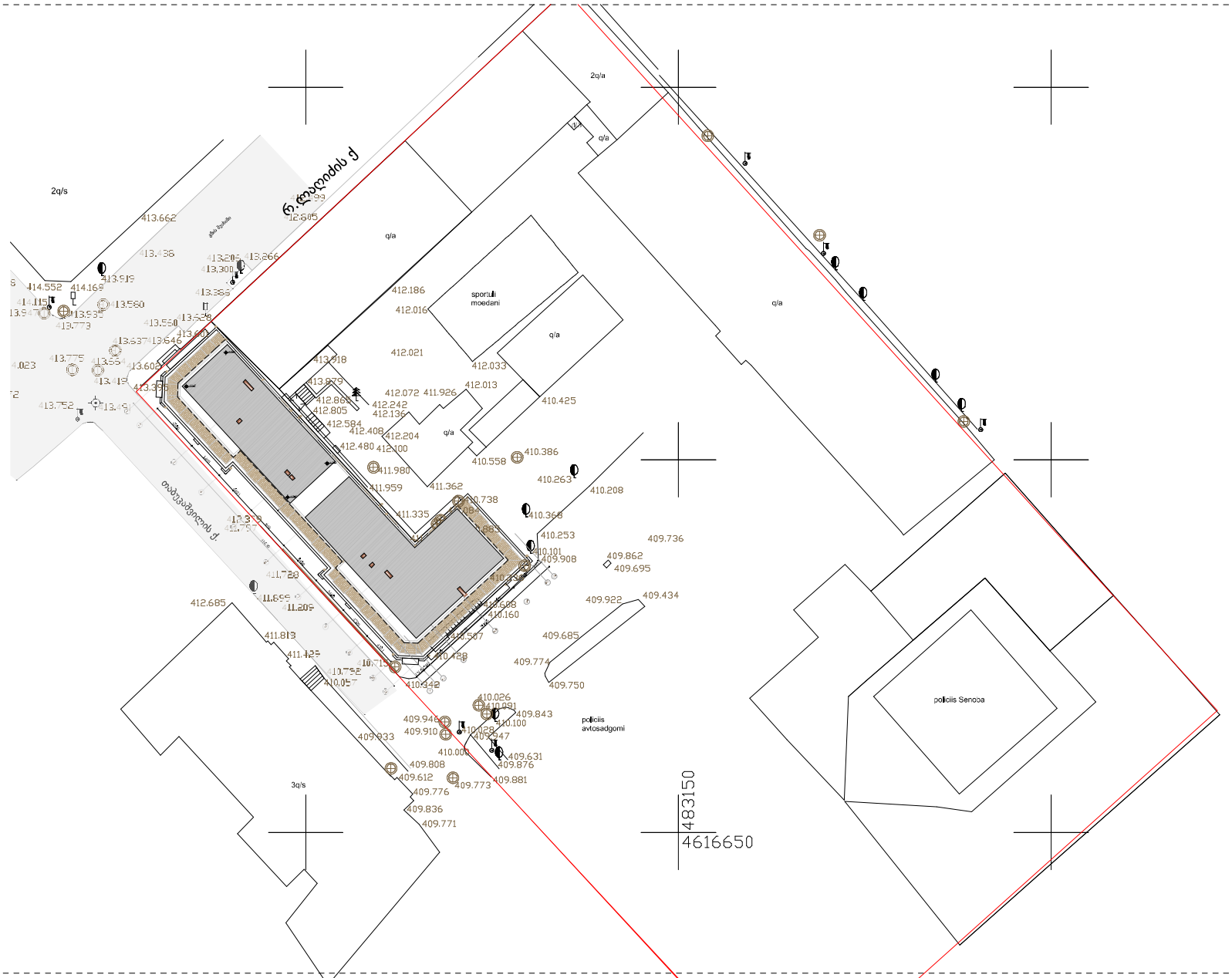


		არქიტექტორი	ხელმოწერა	პროექტის სახელწოდება და მისამართი	ნახაზის დასახელება:
	საავტორო უფლებები	ა. ტოლიაშვილი		მისამართი: რ.თაბუკაშვილის 27 ს/კ 01.15.04.010.001	ჭრილი S-01
					მ 1:100
	შესრულა	ა. ტოლიაშვილი			თარიღი 2026



განშლა რ.ლალიძის ქუჩის მხრიდან



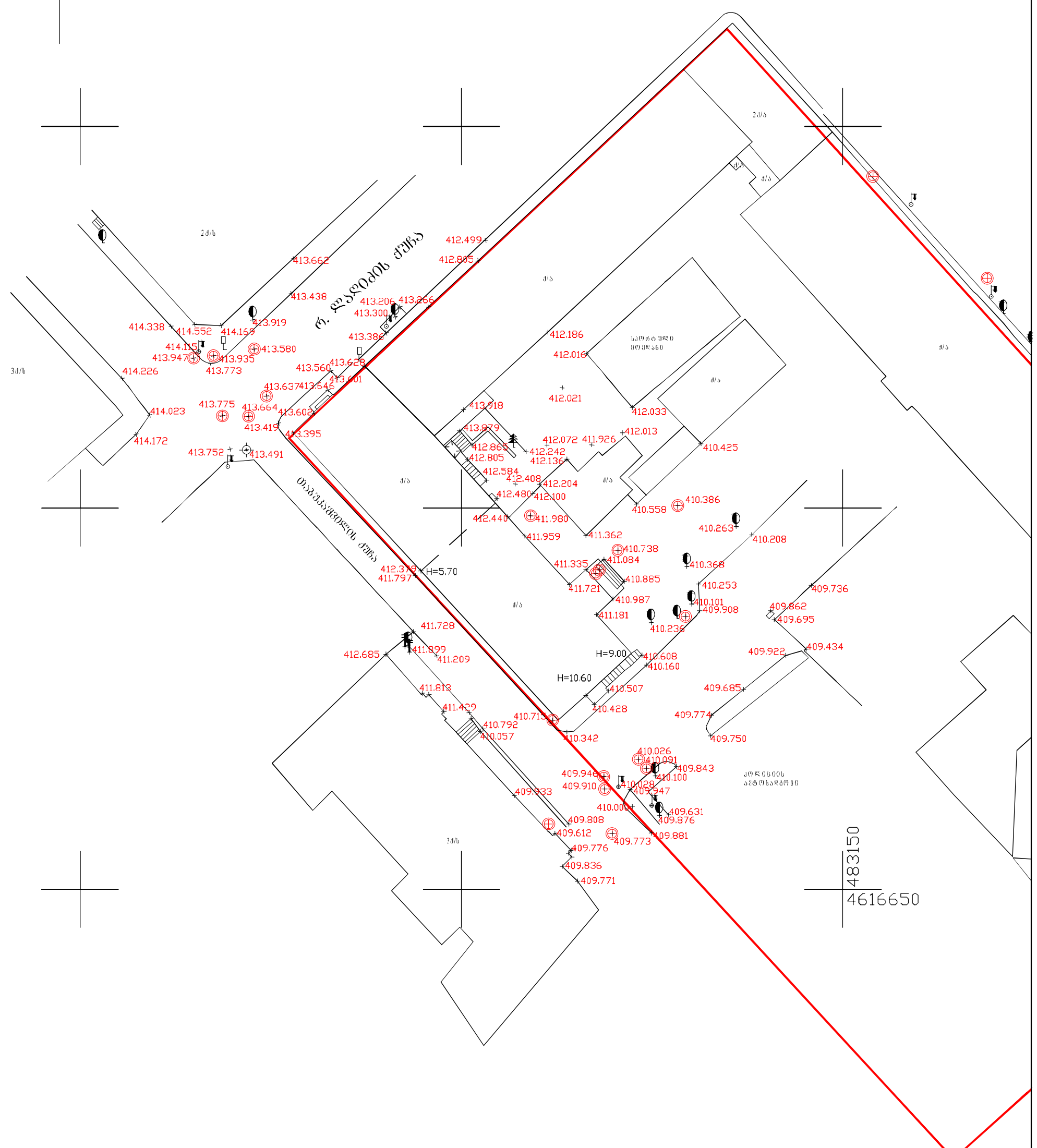


	არქიტექტორი	ხელმოწერა	პროექტის სახელწოდება და მისამართი	ნახაზის დასახელება:	
საავტორო ჯგუფი	ა. ტოლიაშვილი		მისამართი: რ.თაბაუკაშვილის 27 ს/კ 01.15.04.010.001	გენგეგმა	
				მ 1:500	
შეასრულა	ა. ტოლიაშვილი			თარიღი 2026	

"N.M.T."
projektierung-vermessungs firma

"ენ-ემ-ტე"
საპროექტო-საამზომველო ფირმა

დავით აღმაშენებლის 89/24, მე-II სართული ოთახი №8 ტელ: 956357



საკადასტრო ანაზომი

შენობა-ნაგებობის განაშ. ფართობები	$1=107.83მ^2$ $2=61.13მ^2$ $3=27.22მ^2$ $4=45.75მ^2$ $5=15.76მ^2$ $6=12.98მ^2$ $7=11.16მ^2$ $8=1.75მ^2$		
მიწის ნაკვ. დანიშნ.	არასასოფლო-სამეურნეო	მიწის ნაკვეთის ფართობი	239 $მ^2$

დამკვეთი	მურადი ჩანუა	დირექტორი		ნ. შახოვი
		ამზომველი		მ. ჭავჭავაძე
მისამართი	ჯავის II შესახვევი №5	დამუშავება		მ. ჭავჭავაძე
დავალება №65/5-2007		მასშტაბი 1:500	C3-294 39-G	ა.თ. 02.02.2007

პირობითი აღნიშვნები

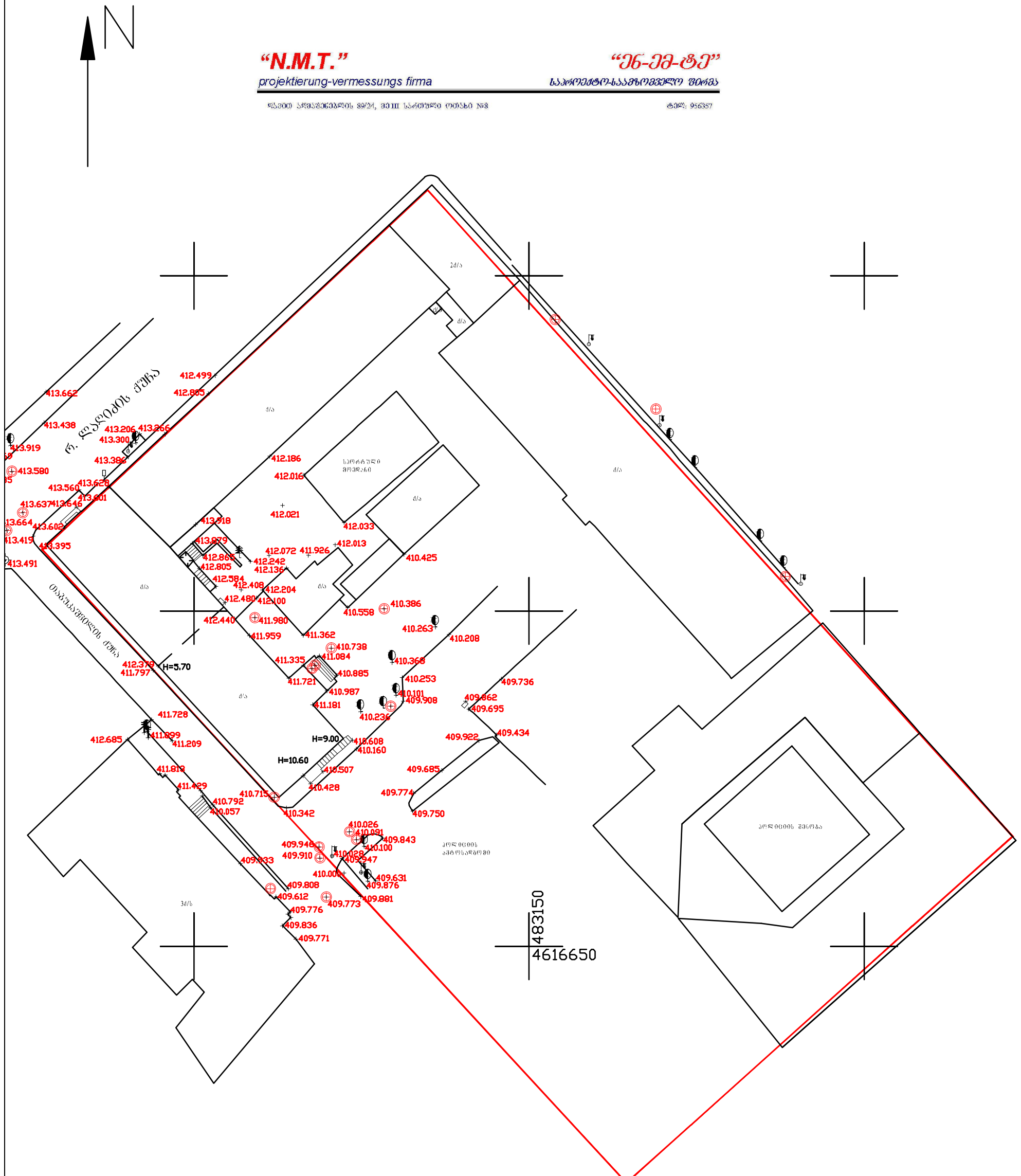
საც. სახლი	ღობე	ფოთლოვანი ხე	კაბელის შახტა
არასაც. სახლი	ბორდიური	წიწვოვანი ხე	წყლის ჭა, ონკანი
ფარდული	ბეტონი	რკინის ბოძი	კანალიზაცია
მშენებარე	კედელი	ხის ბოძი	საწვიმარი

"N.M.T."
projektierung-vermessungs firma

"ენ-ემ-ტე"
საპროექტო-საამზომველო ფირმა

დავით აღმაშენებლის 89/24, მე III სართული ოთახი №8

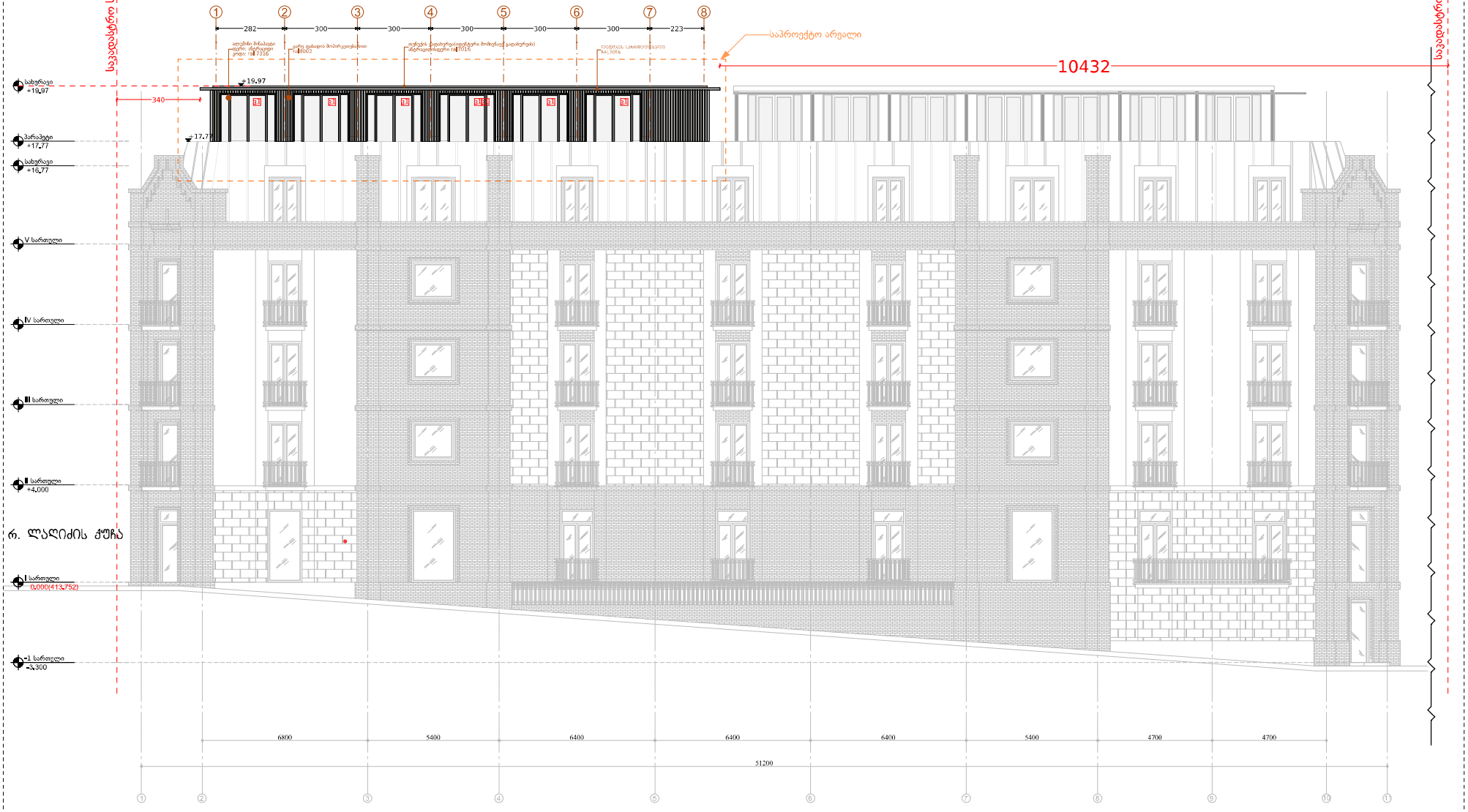
ტელ: 956357



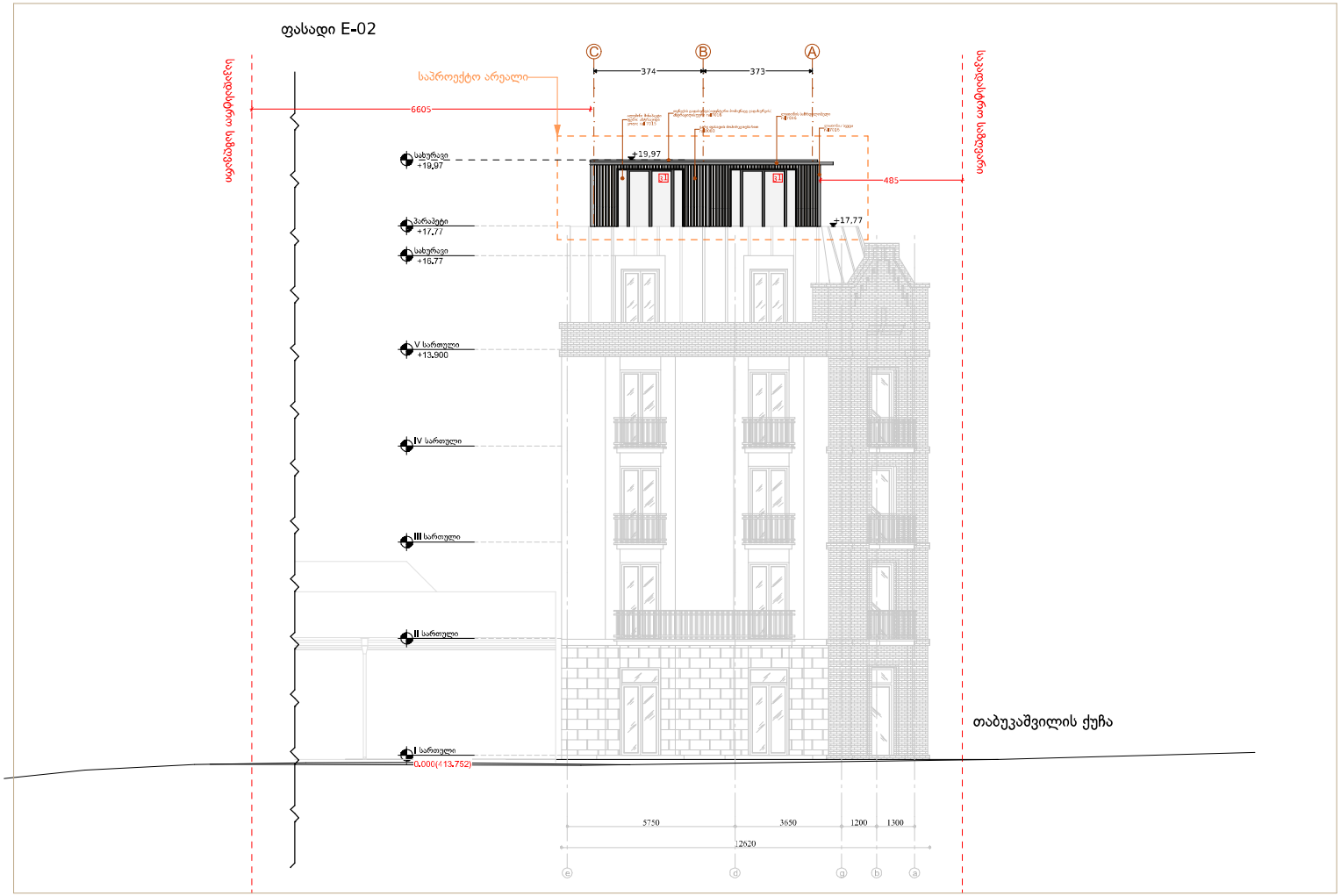
საკადასტრო ანაზომი					
შენობა-ნაგებობის განაშ. ფართობები	$1=107.83მ^2$ $2=61.13მ^2$ $3=27.22მ^2$ $4=45.75მ^2$ $5=15.76მ^2$ $6=12.98მ^2$ $7=11.16მ^2$ $8=1.75მ^2$				
მიწის ნაკვ. დანიშნ.	არასასოფლო-სამეურნეო		მიწის ნაკვეთის ფართობი		
დამკვეთი	მურადი ჩაჩუა	დირექტორი		ნ. შახოვი	
მისამართი	ჯავის II შესახვევი №5	აზომველი		მ. ჯავჯავაძე	
		დამუშავება		მ. ჯავჯავაძე	
დაკვეთა №65/5-2007		მასშტაბი 1:500	C3-294 39-G	ა.თ. 02.02.2007	

პირობითი აღნიშვნები			
საცხ. სახლი	ღობე	ფოთლოვანი ხე	კაბელის შახტა
არასაცხ. სახლი	ბორდიური	წიწვოვანი ხე	წყლის ჭა, ონკანი
ფარდული	ბეტონი	რკინის ბოძი	კანალიზაცია
მშენებარე	კედელი	ხის ბოძი	სანიაღვრე

ფასადი E-01

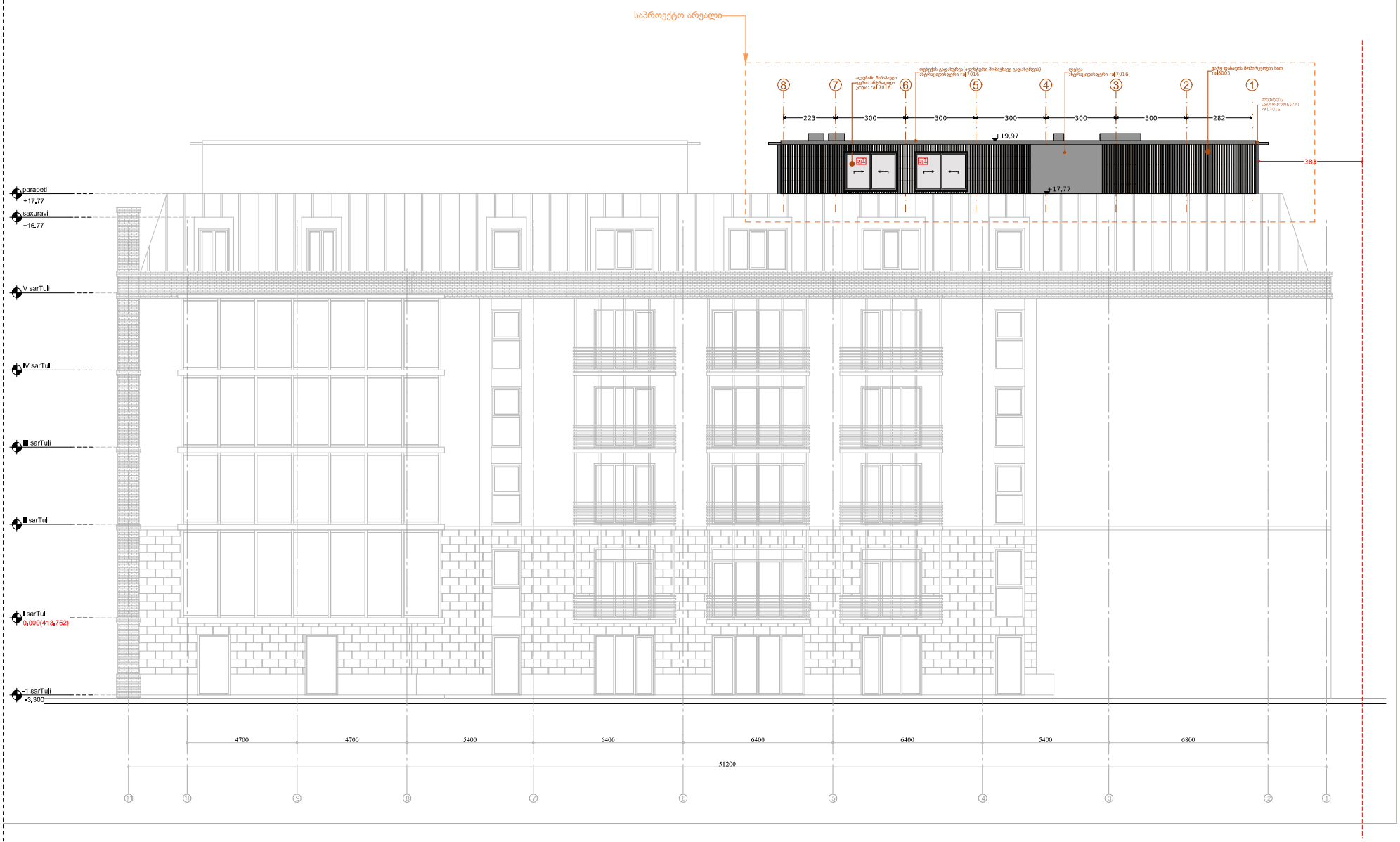


	არქიტექტორი	ხელმოწერა	პროექტის სახელწოდება და მისამართი	ნახაზის დასახელება:	
საავტორო უფლება	ა. ტოლიაშვილი		მისამართი: რ.თაბუკაშვილის 27 ს/კ 01.15.04.010.001	ფასადი E-01	
				მ 1:100	
შესრულა	ა. ტოლიაშვილი			თარიღი 2026	

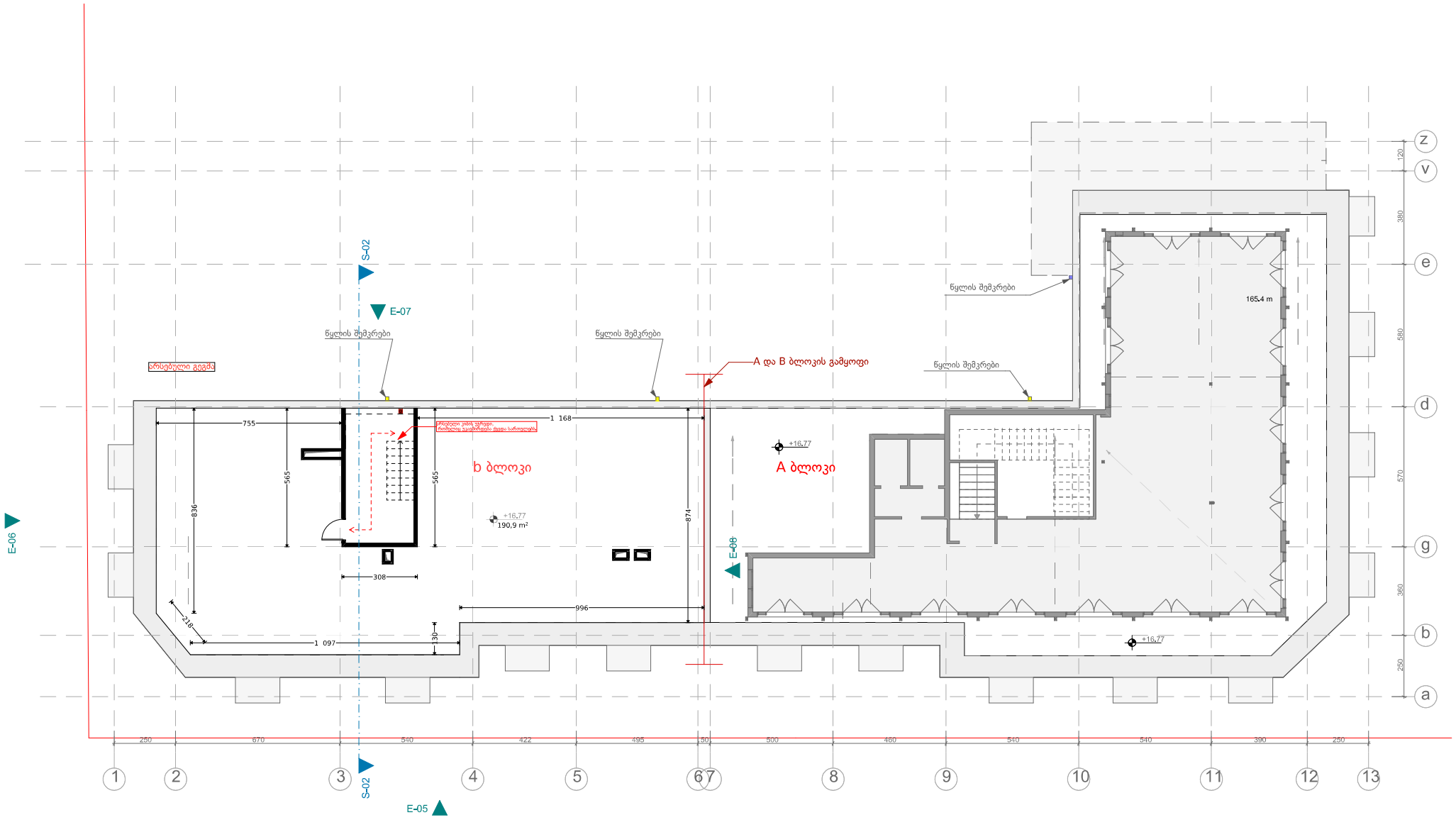


	არქიტექტორი	ხელმოწერა	პროექტის სახელწოდება და მისამართი	ნახაზის დასახელება:	
საავტორო უფლება	ა. ტოლიაშვილი		მისამართი: რ.თაბუკაშვილის 27 ს/კ 01.15.04.010.001	ფასადი E-02	
				მ 1:100	
შესრულა	ა. ტოლიაშვილი			თარიღი 2026	

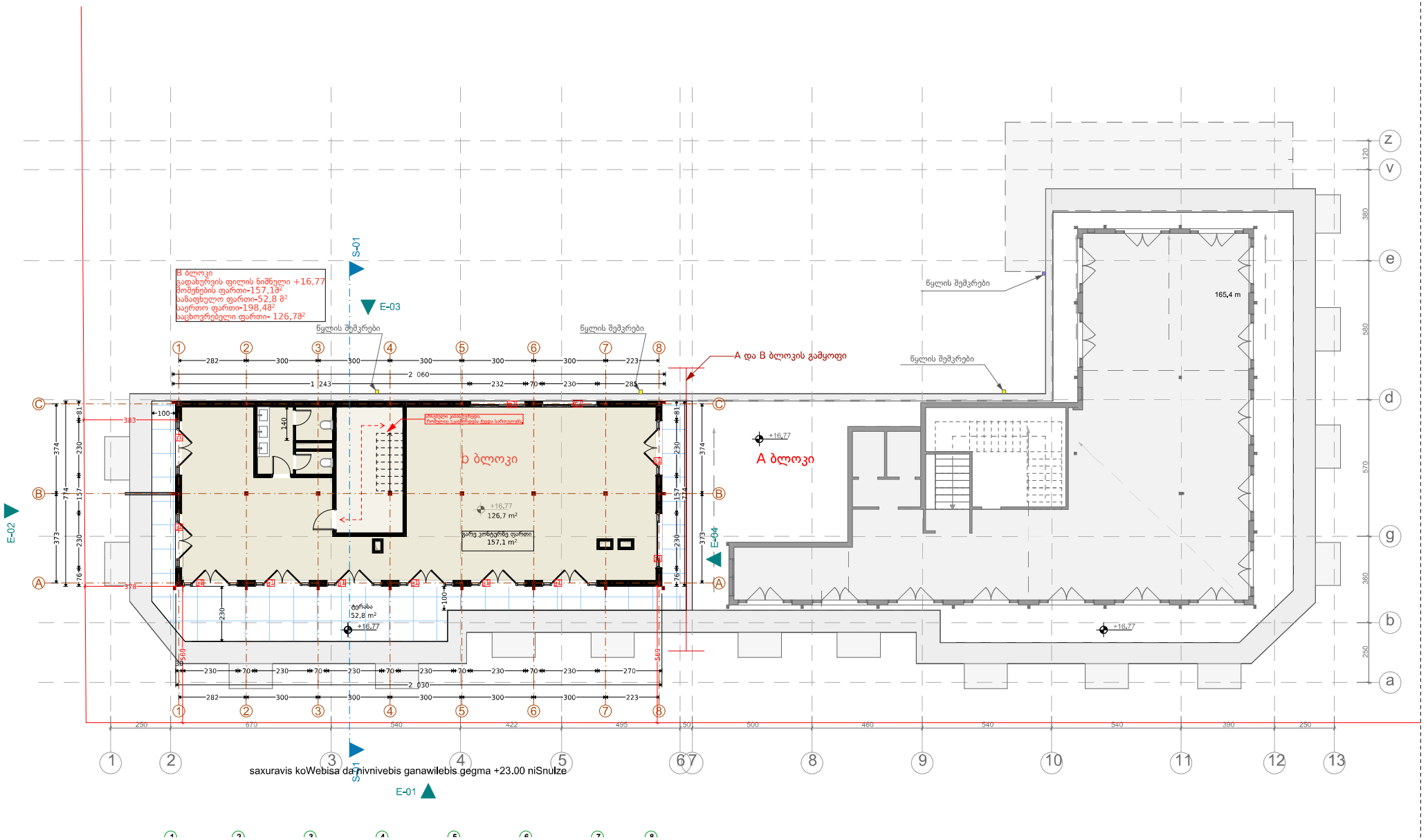
ფასადი E-03



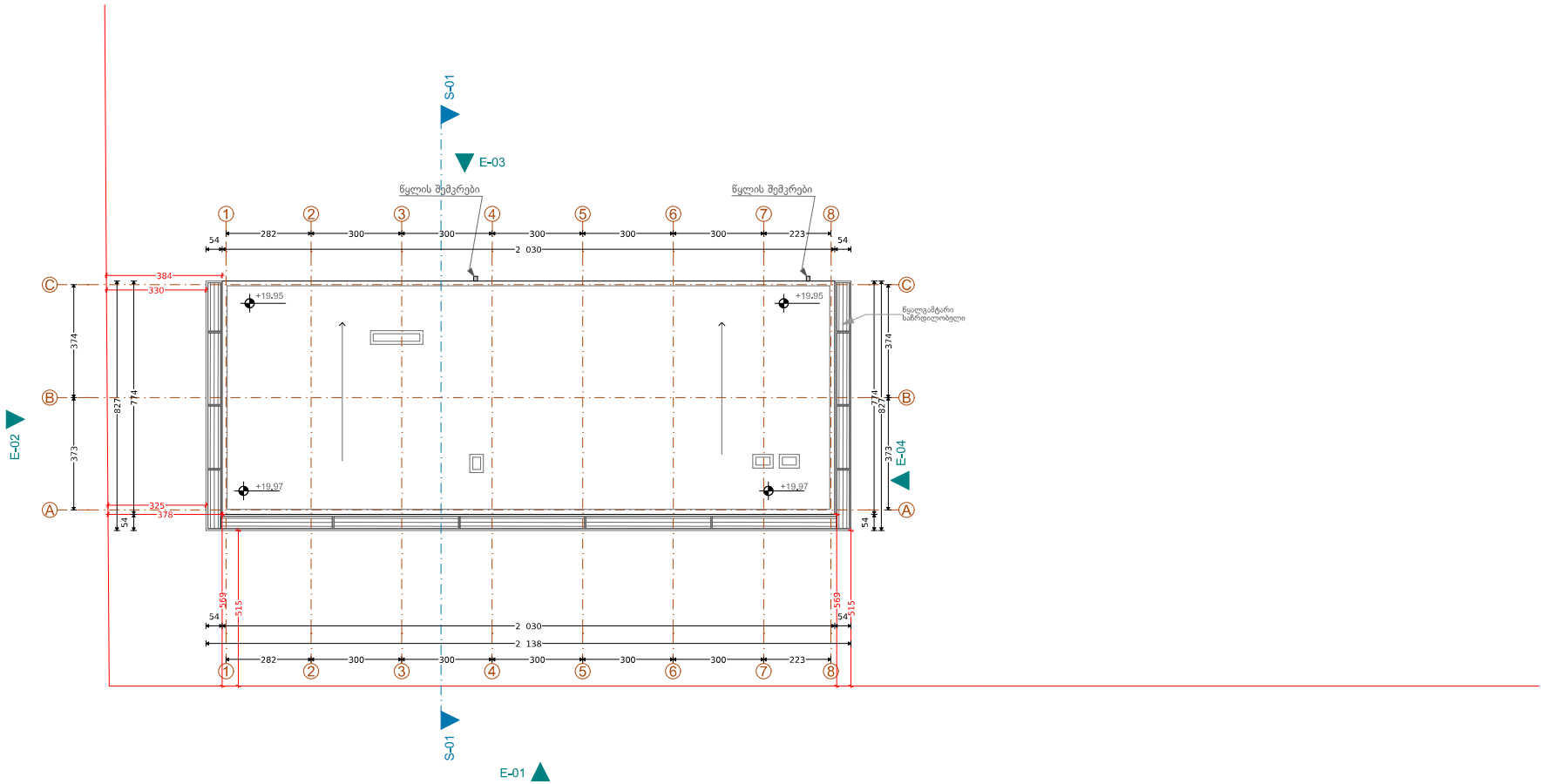
		არქიტექტორი	ხელმოწერა	პროექტის სახელწოდება და მისამართი	ნახაზის დასახელება:
	საავტორო უფლება	ა. ტოლიაშვილი		მისამართი: რ.თაბუკაშვილის 27 ს/კ 01,15,04,010,001	ფასადი E-03
					მ 1:100
	შესრულა	ა. ტოლიაშვილი			თარიღი 2026



საავტორო ჯგუფი	არქიტექტორი	ხელმოწერა	პროექტის სახელწოდება და მისამართი	ნახაზის დასახელება: არსებული გეგმა16,77	
	ა. ტოლიამვილი		მისამართი: რ.თაბუკაშვილის 27 ს/კ 01.15.04.010.001	ნიმნოულზე	
				მ 1:100	
შეასრულა	ა. ტოლიამვილი			თარიღი 2026	

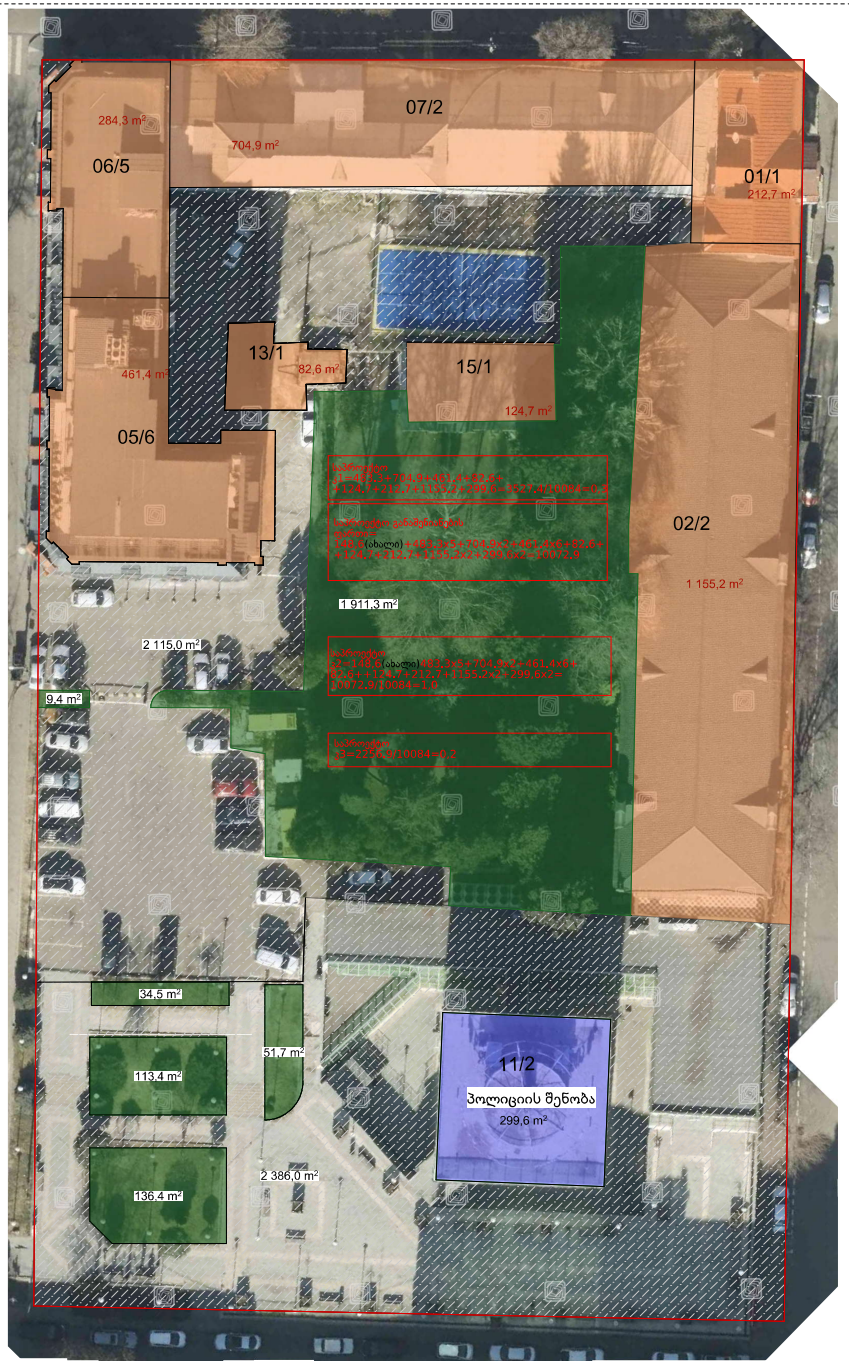


საავტორო ჯგუფი	არქიტექტორი	ხელმოწერა	პროექტის სახელწოდება და მისამართი	ნახაზის დასახელება:
	ა. ტოლიამვილი		მისამართი: რ.თაბუკაშვილის 27 ს/კ 01.15.04.010.001	გეგმა16.77 ნიშნულზე
				მ 1:100
შეასრულა	ა. ტოლიამვილი			თარიღი 2026



	არქიტექტორი	ხელმოწერა	პროექტის სახელწოდება და მისამართი	ნახაზის დასახელება:	
საავტორო ჯგუფი	ა. ტოლიამვილი		მისამართი: რ.თაბუკაშვილის 27 ს/კ 01.15.04.010.001	გადაბურვის გეგმა	
				მ 1:100	
შეასრულა	ა. ტოლიამვილი			თარიღი 2026	





საკადასტრო პროექტი	არქიტექტორი	ხელმოწერა	პროექტის სახელწოდება და მისამართი	ნახაზის დასახელება:
	ა. ტოლიაშვილი		მისამართი: ჩოთაბუკაშვილის 27 ს/კ 01.15.04.010.001	
შემსრულა	ა. ტოლიაშვილი			თარიღი 2025