საექსპერტო შეფასება

შესრულებულია არქიტექტურული პროექტის "ტექნიკური რეგლამენტის "შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები" დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვეის №41 დადგენილების მოთხოვნებთან შესაბამისობის დადგენის მიზნით.

საფუძველი: "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 51-ე მუხლის მე-2 პუნქტის "დ" წვეპუნქტი.

ობიექტის მისამართი: ქ.თბილისი, მორეტის ქ. №24ა/მორეტის ქ. №24ა-ს მიმდებარედ. (ს/კ 01.11.12.002.116).

ობიექტის ფუნქციური დანიშნულება: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

წარმოდგენილი მასალა: არქიტექტურული პროექტი ("მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 47-ე მუხლით გათვალისწინებული შემადგენლობით)

გამოსაკვლევი ნაწილი:

"მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 25-ე მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად წინამდებარე საექსპერტო შეფასება მოიცავს არქიტექტურული პროექტის შემდეგ ნაწილებს:

1) დაკავებულობ(ებ)ისა და დაკავებულობის დატვირთვების შეფასებას;
2) კონსტრუქციის ტიპის შეფასებას;
3) სიმაღლის და ფართობის შეფასებას;
4) გასასვლელების, გასასვლელთან მისადგომის, გასასვლელების და შენობის გამოსასვლელების შეფასებას;
5) გზა-კიბისა და სხვა გასასვლელი გამტარუნარიანობის შეფასებას;
6) მისაწვდომობის შეფასებას;
7) გარე კედლებისადმი მოთხოვნების შეფასებას;
8) სახურავის ანაწყობის შეფასებას;
9) ცეცხლმედეგობის ხარისხიანი მოთხოვნილი გამოჯვნების შეფასებას;
10) ხანძრისგან დაცვის სისტემის შეფასებას;
11) წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების შეფასებას;
12) ღია ავტოსადგომის შეფასებას;
13) ლიფტების შეფასებას;

გამოკვლევა

1) დაკავებულობ(ებ)ისა და დაკავებულობის დატვირთვების შეფასება:

წარმოდგენილი არქიტექტურული პროექტი ითვალისწინებს დაკავებულობის კლასიფიცირებას მე-3 თავის მიხედვით და აკმაყოფილებს ყველა მოთხოვნას, რომელიც შეესაბამება 302-ე ქვეთავს.

სასაწყობე ჯგუფი სწ-2 (მიწისქვეშა სართულის დონეზე, ნიშნული -3.100) შეესაბამება "წესების" 311.3 ქვეთავს, სადაც სასაწყობე ჯგუფს სწ-2- მიეკუთვნება --- ღია ან შემოზღუდული ავტოსადგომი გარაჟი. დაკავებულობის დატვირთვა სწორედაა შერჩეული "წესების" 1004.1.2 ცხრილის მიხედვით და დატვირთვის კოეფიციენტი შეესაბამება 18.6.

სავაჭრო ჯგუფი სვ (პირველი სართულის დონეზე ±0.000 ნიშნულზე) შეესაბამება "წესების" 309.1 ქვეთავს, სადაც სავაჭრო ჯგუფს მიეკუთვნება მაგრამ არა მხოლოდ ---- საცალო და საბითუმო მაღაზიები დაკავებულობის დატვირთვა სწორედაა შერჩეული "წესების" 1004.1.2 ცხრილის მიხედვით და დატვირთვის კოეფიციენტი შეესაბამება 2.8.

საცხოვრებელი ჯგუფი სც-2 (I; II; III; IV; V; VI; VII. სართული) რაც შეესაბამება "წესების" 310.4 ქვეთავის მოთხოვნებს --- საცხოვრებელი ბინები. დაკავებულობის დატვირთვის ნაწილში საპროექტო დოკუმენტაციაში მოცემული ინფორმაცია აკმაყოფილებს "წესების" 1004.1.2 ცხრილის მოთხოვნებს, კერძოდ: ბინებისთვის მიკუთვნებულია საცხოვრებელის სტატუსი და შემდეგ მთლიანი ფართობი (ფართობი კედლებს შორის და აივნებით, საჰაერო/საკომუნიკაციო არხების გარეშე) გაყოფილია შესაბამის დაკავებულობის დატვირთვის ფაქტორზე ანუ 18.6-ზე.

2) კონსტრუქციის ტიპის შეფასება:

ექსპერტის მიერ შეფასებული იქნა საპროექტო შენობის კონსტრუქციის ტიპი (I-B ტიპი), რომელიც პროექტის ავტორის მიერ შერჩეული იქნა შენობის დაკავებულობის, სიმაღლისა და სართულის ფართობის მიხედვით, რაც სავსებით აკმაყოფილებს "წესების" 503 ცხრილის მოთხოვნებს. (ცეცხლმედეგობის ხარისხის მოთხოვნები შენობის ელემენტებისთვის კონსტრუქციის ტიპების მიხედვით იხ.601 ცხრილში)

3) სიმაღლის და ფართობის შეფასება:

საპროექტო ობიექტის სიმაღლე და ფართობი შეესაბამისობაშია შერჩეულ კონსტრუქციის ტიპთანდა აკმაყოფილებს :წესების"503 ცხრის მოთხოვნებს. შენობის სიმაღლე მიწის დონიდან არის 23.78მ, ხოლო შენობის ყველაზე მაღალი დაკავებული იატაკი მდებარეობს სახანძრო მანქანის მისადგომი ყველაზედაბალი დონიდან (ამ შემთხვევაში მიწის დონიდან) 20.38მ-ზე ანუ 23მ-ზე დაბალია და შესაბამისად "წესების" განმარტების მიხედვით შენობა არ არის მაღლივი.

4) გასასვლელების, გასასვლელთან მისადგომის, გასასვლელების და შენობის გამოსასვლელების შეფასება:

ამ ნაწილსი წარმოდგენილი პროექტი აკმაყოფილებს "წესების" მოთხოვნებს, კერძოდ:

შენობის დაკავებულობისა და სართულიანობის გათვალისწინებით საჭიროა მინიმუმ 1 გასასვლელის მოწყობა (ცხრილი1021.2(1) მიხედვით დასაშვებია 1 გზა-კიბე თუ სც-2 დაკავებულობისთვის ფართობი არ აღემატება 400 კვ.მ-ს, საცხივრებლების რაოდენობა არ აღემეტება 5 საცხოვრებელს, გასასვლელთან მისადგომი მაქსიმალური სავალი ნაწილი არ აღემატეა 38 მ-ს), რაც პროექტით გათვალისწინებულია, კერძოდ ყველა სართულს გარდა პირველი სართულისა (1 საცხოვრებელი დკავებულობა და ორი სავაჭრო დაკავებულობა) აქვს ერთი გასასვლელი გზა-კიბის სახით, რაც ბოლოვდება შენობიდან გამოსასვლელი გზა-კარებით.

გასასვლელს (გზა-კიბეს) აქვს გასასვლელთან მისადგომი, საკმაოდ განიერი დერეფნის სახით რაც აკმაყოფილებს "წესების" 1018 წვეთავის მოთხოვნებს;

სვ დაკავებულობებისთვის (მიწისპირა სართული) პროექტის მიხედვით გათვალისწინებულია ინდივიდუალური გამოსასვლელი შენობიდან, გზა-კარის სახით და ერთი გასასვლელთან მისადომი გზა-კარი.

გასასვლელებთან მისადგომი სავალი მანძილის ზომები დაანგარიშებულია სწორად, გასასვლელიდან ყველაზე დაშორებული ფართობის გათვალისწინებით და აკმაყოფილებს "წესების" 1016.2 ქვეთავის მოთხოვნებს;

გასასვლელს (გზა-კიბეს) აქვს გასასვლელთან მისადგომი, საკმაოდ განიერი დერეფანი რაც აკმაყოფილებს "წესების" 1018 ქვეთავის მოთხოვნებს;

გასასვლელებთან მისადგომი სავალი მანძილის ზომები დაანგარიშებულია სწორად, გასასვლელიდან ყველაზე დაშორებული ფართობის გათვალისწინებით და აკმაყოფილებს "წესების" 1016.2 ქვეთავის მოთხოვნებს;

ასევე გასასვლელები დაპროექტებულია ისეთი სახით რომ მისაწვდომია შეზღუდულ უნარიანთა გადაადგილებისთვის.

5) გზა-კიბისა და სხვა გასასვლელი გამტარუნარიანობის შეფასება:

პროექტით წარმოდგენილი წესების 1021.2(1) მიხედვით ერთი გზა-კიბე, გზა-კიბის სიგანე არის 0.98მ (მოაჯირებს შორის), რაც აკმაყოფილებს 1005.3.1 და 1009.4 ქვეთავების მოთხოვნებს (1009.4 წვეთავის №1 გამონაკლისის თანახმად, ვინაიდან სართულის დაკავებულობის დატვირთვა არის 15 ანუ 50-ზე ნაკლები, კიბის სიგანეის დასაშვები ზომაა 90 სმ). კიბეებზე სავალი ზედაპირის ღია მხარის გასწვრივ მოწყობილია მოაჯირი 1013 ქვეთავის შესაბამისად და კედლის მხარეს მოწყობილია სახელური 1012 ქვეთავის მოთხოვნების დაცვით. სწორად არის განსაზღვრული საფეხურების შუბლის სიმაღლე და თარაზული ზედაპირის სიღრმე, რაც აკმაყოფილებს 1009.7.2 ქვეთავის მოთხოვნებს,ხოლო გზა-კიბის ბაქანის ზომები შეესაბამება 1009.8 ქვეთავის მოთხოვნებს;

სხვა გასასვლელი საშუალებები სწორად არის დაგეგმარებული, კერძოდ: დერეფნის მინიმალური სიგანე 1005.3.2 ქვეთავის მიხედვით

შეიძლება იყოს 0.9მ, ხოლო პროექტით გათვალისწინებულია 1.2მ ყველა კარის (რაც გასასვლელი საშუალებების ნაწილია) სიგანე 90 გრადუსით გაღებულ მდგომარეობაში 82სმ თავისუფალ სიგანეს რაც აკმაყოფილებს 1008.11 ქვეთავის მოთხოვნებს.

6) მისაწვდომობის შეფასება:

შენობაში შესასვლელი მოწყობილია ისე რომ არ ესაჭიროვება პანდუსი;

ყველა კარი რომელიც გასასვლელი საშუალებების ნაწილია არის მისაწვდომი;

ყველა საცხოვრებელი ერთეული არის მისაწვდომი;

შენობაში არის ლიფტი რომელიც ზომების მიხედვით არის მისაწვდომი;

სწორედ არის განსაზღვრული მისაწვდომი სვლა-გეზი;

მისაწვდომობა უზრუნველყოფილია ღია(გარე) ავტოსადგომზეც, დაცულია 1106.1 ქვეთავი და შესაბამისად ცხრილის მიხედვით გათვალისწინებულია მისაწვდომი სადგომების რაოდენობა (1 სადგომი).

7) გარე კედლებისადმი მოთხოვნების შეფასება:

შენობის გარე კედლების უმრავლესობა ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილის გათვალისწინებით (მიწის ნაკვეთის საზღვრებიდან და ქუჩის ღერძიდან შენობის დაშორება 9 მეტრს აღემატება) არ ესაჭიროება ხანძარმედეგობა (ცხრილი602) და შესაბამისად გარე კედლებში მოსაწყობი ღიობების ფართობი 705.8 ცხრილის მიხედვით არის შეუზღუდავით;

აცულია აგრეთვე 705.8.5 ქვეთავის მოთხოვნები, რომლის თანახმად საპროექტო შენობის გარე კედლების ღიობები ერთმანეთისგან შვეულად გამიჯვნას არ საჭიროებს, კერძოდ ფასადზე არსებულ ღიობებს აქვს 76სმ-ზე მეტი სიგანის აივნები, ხოლო უაივნო ღიობები დაშორებულია შვეულად 1.5 მეტრზე მეტი მანძილით.

8) სახურავის ანაწყობის შეფასება:

საპროექტო შენობის სახურავი არის რკინაბეტონის კონსტრუქციის, მრავალშრიანი ბრტყელი გადახურვა, მცირე ქანობით. სახურავი მოქცეულია პარაპეტის საზღვრებში.

9) **ცეცხლმედეგობის ხარისხიანი მოთხოვნილი გამიჯვნების შეფასება:**

საპროექტო შენობაში არსებული საცხოვრებელი ერთეულები (ბინები) ერთმანეთისგან 420.2 ქვეთავის შესაბამისად გამიჯნულია ცეცხლმედეგი ტიხრებით, რომლის ცეცხლმედეგობის ხარისხი არის 1 საათი რაც აკმაყოფილებს 708.3 ქვეთავის მოთხოვნებს;

402.3 ქვეთავის თანახმად საცხოვრებელი ერთეულები ერთმანეთისგან თარაზულად არის გამიჯნული 2 საათიანი ცეცხლმედეგობისხარისხის მქონე იატაკის ანაწყობით, რაც აკმაყოფილებს როგორც კონსტრუქციის ტიპს მოთხოვნებს (ცხრილი 601), ასევე 711.3 ქვეთავის

მოთხოვნებს;

დერეფნები საცხოვრებელი ერთეულებისგან გამიჯნულია 1 საათიანი ცეცხლმედეგობის ხარისხის მქონე ტიხრებით და აკმაყოფილებს 1018.1 ცხრილის მოთხოვნებს (მოთხოვნილია საათი, ვინაიდან დერეფნებში ავტოსაშხეფის სისტემაა დაყენებული);

კიბის უჯრედი 4 მხრიდან დაცულია 2 საათიანი ცეცხლმედეგობის ხარისხის მქონე კედლებით და გააჩნია 1.5 საათიანი ცეცხლმედეგობის თვითმკეტებადი კარები, რაც შეესაბამება 1009.3.1.2 ქვეთავისა და 716.5 ცხრილის მოთხოვნებს;

შენობაში არსებული შახტების (ლიფტის, საჰაეერო და საკომუნიკაციო)შემომზღუდავების ცეცხლმედეგობის ხარისხი არის 2 საათიანი, რაც შეესაბამება 713.4 ქვეთავის მოთხოვნებს (საჰაერო შახტის ღიობები დაცული უნდა იყოს 717.5.3 ქვეთავის შესაბამისად დაყენებული ცეცხლისა და კვამლის ფარსაკეტები).

10) ხანძრისგან დაცვის სისტემის შეფასება:

საპროექტო სც ჯგუფის მრავალბინიანი შენობის სიმაღლე მიწის დონიდან 30მ-ს არ აღემატება 903.2.8 ქვეთავის მიხედვით ავტოსაშხეფი სისტემის დაყენებას მთლიან შენობაში არ საჭიროებს და შესაბამისად არც პროექტით არ არის გათვალისწინებული, ავტოსაშხაფი სისტემა პროექტით გათვალისწინებულია მხოლოდ დერეფნებში, რაც 1018.1 ცხრილის მიხედვით არის განსაზღვრული.

აგრეთვე გათვალისწინებულია:
სახანძრო მილდგარების სისტემა, სახანძრო განგაშის სისტემა და ხელის ცეცხლმაქრობი;

11) წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების შეფასება:

წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების რაოდენობა შეესაბამება 1602.1 ცხრილის მოთხოვნებს;

12) ღია(გარე) ავტოსადგომის შეფასება:

დაცულია ავტოსადგომისადმი საჭირო მოთხოვნები, ავტოსადგომის ზომები, განლაგება და გასასვლელები აკმაყოფილებს 406.9.4 ქვეთავის მოთხოვნებს;

13) ლიფტების შეფასება:

ვინაიდან ლიფტს არ აქვს ფოიე, ლიფტის შახტა არის დაწნევადი, რაც აკმაყოფილებს 713.14.1 ქვეთავის№ 6 გამონაკლისის მოთხოვნას, ლიფტის შახტის ბოლოში მოწყობილია საჰაერო ნახვრეტები 1704.1,1704.2 და 1704.3 ქვეთავების შესაბამისად.

დასკვნა

ქ.თბილისში მორეტის ქ. №24ა/მორეტის ქ. №24ა-ს მიმდებარედ (ს/კ 01.11.12.002.116) მდებარე მიწის ნაკვეთზე დაპროექტებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტი შეესაბამისობაშია “ტექნიკური რეგლამენტის “შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები” დამტკიცების თაობაზე” საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვეის №41 დადგენილების მოთხოვნებთან და ეძლევა დადებითი შეფასება განსახორციელებლად.

გაფრთხილება:
სახანძრო უსაფრთხოების და მასთან დაკავშირებული საინჟინრო კომუნიკაციების პროექტები უნდა დამუშავდეს “შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები”-ს მოთხოვნების დაცვით!



ექსპერტი: გ. ფურცხვანიძე