# ობიექტის ფუნქცია

მრავალფუნქციური (სასტუმრო და საცხოვრებელი)

# ობიექტის მისამართი

ქალაქი თბილისი, ლუსინიანის ქუჩა N15,19, ლუსინიანის I შესახვევი N3, იალბუზის N13

# საკადასტრო კოდი

01.17.01.134.056

# საექსპერტო შეფასება

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

საფუძველი: "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის დადგენილების 51-ე მუხლის მე-2 პუნქტის "დ" ქვეპუნქტი.

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).

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში მდებარე

საკადასტრო კოდით 01.17.01.134.056 რეგისტრირებულ მიწის

ნაკვეთზე.

საპროექტო დავალებით გათვალისწინებულია მრ. ფუნქციური ობიექტი

(სასტუმრო და საცხოვრებელი)

# საექსპერტო შეფასების ზოგადი აღწერა

“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:

ა) დაკავებულობებისა და დაკავებულობის დატვირთვების შეფასებას;

ბ) კონსტრუქციის ტიპების შეფასებას;

გ) სიმაღლისა და ფართობის შეფასებას;

დ) გასასვლელების, გასასვლელთან მისადგომების, გასავლელებისა და შენობიდანგამოსასვლელების შეფასებას;

ე) გზა-კიბეებისა და სხვა გასასვლელი საშუალებების გამტარუნარიანობების შეფასებას;

ვ) მისაწვდომობის შეფასებას;

ზ) ლიფტისადმი მოთხოვნებს

თ) სახურავის ანაწყობების შეფასებას;

ი) ხანძრისაგან დაცვის სისტემის შეფასებას;

კ) წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების შეფასება

ლ) განიავების სისტემები

მ) სახანძრო და საავარიო-სამაშველო ტექნიკის გადაადგილებისა და მიდგომისათვის შენობა-ნაგებობასთან მისასვლელი გზის დაგეგმარება (915 ქვეთავი)

## ა) დაკავებულობებისა და დაკავებულობის დატვირთვების შეფასება:

წარმოდგენილი პროექტის მიხედვით, თითოეული სივრცისთვის მინიჭებული დაკავებულობის ჯგუფი შეესაბამება 302-ე ქვეთავს.

სასტუმროს და საცხოვრებელ ფუნქციას არ გააჩნიათ კავშირი ერთმანეთთან, აღნიშნული ორი ფუნქცია გამიჯნულია ერთმანეთისგან 3 საათიანი ცეცხლმედეგი კედლით, გააჩნიათ დამოუკიდებელი გასასვლელი საშუალებები, დერეფნები და დამოუკიდებლად აკმაყოფილებენ 41-ე დადგენილების მოთხოვნებს.

პროექტით გათვალისწინებულია შემდეგი დაკავებულობები:

**-9,00 ნიშნულზე** : სწ-2 დაკავებულობა, დამხმარე ფართი აბრეგატების სივრცე

**-6,00 / -3.00 ნიშნულზე** : სწ-2 დაკავებულობა შემოზღუდული ავტოსადგომი

**0.00 ნიშნულზე** : სვ (სავაჭრო) და თვ (კაფე/რესტორანი)

**+4,20 ნიშნულიდან +14,10 ნიშნულის ჩათვლით** : სც-1 სასტუმრო (მცირე ხნით დამკავებლებისათვის)

**+4,20 ნიშნულიდან +50,40 ნიშნულის ჩათვლით** : სც-2 მრავალბინიანი (საცხოვრებელი ერთეულები)

დაკავებულობის დატვირთვის ნაწილში საპროექტო დოკუმენტაციაში მოცემული ინფორმაცია აკმაყოფილებს "წესების" ცხრილი 1004.1.2-ის მოთხოვნებს, კერძოდ: სწორად არის არჩეული სივრცეების დანიშნულება და შემდგომ ამ სივრცეების იატაკის ფართობი გაყოფილია შესაბამისი დაკავებულობის დატვირთვის ფაქტორზე.

სწ-2 ჯგუფისთვის 18.6

სც-1 ჯგუფისთვის 18.6

სც-2 ჯგუფისთვის 18.6

სვ ჯგუფისთვის 2.8

თვ ჯგუფისთვის 18.6

დს ჯგუფისთვის 27.9

დაკავებულობის დატვირთვის ჯამური მაჩვენებელი 526

## ბ) კონსტრუქციის ტიპების შეფასება:

ექსპერტის მიერ შეფასებულ იქნა საპროექტო კონსტრუქციის ტიპი შენობისთვის I-A, რომელიც შერჩეული იქნა გამოყენებული ცეცხლმედეგი მასალებისა და შენობის დაკავებულობის, სიმაღლისა და სართულის ფართობის მიხედვით, რაც აკმაყოფილებს 503 სხრილის მოთხოვნებს.

601 სხრილის მიხედვით კონსტრუქციის ტიპს მოეთხოვება:

- **ძირითადი სტრუქტურული ჩარჩო – 3ა სთ.**
- **სახურავის კონსტრუქცია და არაძირითადი ნაწილები – 2ბ,გ სთ.**
- **იატაკის კონსტრუქცია და არაძირითადი ნაწილები - 2სთ.**

*ა. სახურავის საყრდენები: სტრუქტურული ჩარჩოსა და მზიდი კედლების ცეცხლისაგან დაცვის ხარისხი შეიძლება შემცირდეს 1 სთ-ით, თუ მხოლოდ სახურავს ზიდავს.*

*გ. სმ-1, დსშ, სვ და სწ-1 ჯგუფის დაკავებულობების გარდა, ნაგებობის ნაწილებს, სახურავის ჩარჩოს და ფენილს არ სჭირდება ცეცხლმედეგობის ხარისხი, თუ სახურავის კონსტრუქციის ყოველი ნაწილი უშუალოდ მის ქვეშ მდებარე იატაკიდან 6,0 მ-ით ან მეტით ზემოთაა. ასეთი დაუცველი ელემენტებისთვის შეიძლება გამოიყენებოდეს ცეცხლმედეგობისათვის დამუშავებული ხის ელემენტები.*

*გ. სადაც აუცილებელია 1 სთ ან ნაკლები ცეცხლმედეგობის ხარისხი, ყველა ფართობზე დასაშვებია მასიური ხის გამოყენება.*

აღნიშნული სრულად აკმაყოფილებს 601-ე სხრილის მოთხოვნებს.
რაც შეეხება შენობის გარე არამზიდ კედლებს, ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილი დათვლილია 406 ქვეთავის მიხედვით (406.5.6), პროექტით წარმოდგენილი ცეცხლმედეგობის ხარისხი აკმაყოფილებს გარე კედლებისადმი მოთხოვნებს, გარე კედლებს აქვს 2 საათიანი ცეცხლმედეგობის ხარისხი, რაც შესაბამისობაშია 602 სხრილის მოთხოვნებთან

## გ) სიმაღლისა და ფართობის შეფასება:

პროექტით გათვალისწინებულია +55.70 სიმაღლის 16 მიწისზედა და 3 მიწისქვეშა სართულიანი შენობის მშენებლობა. წესების 503-ე სხრილის მიხედვით I – A კონსტრუქციის შენობა შეიძლება იყოს, პროექტში გათვალისწინებული დაკავებულობის ჯგუფებისთვის შეუზღუდავი სართულისა და შეუზღუდავი ფართობის მქონე შენობა, შესაბამისად საპროექტო ობიექტი ზემოაღნიშნული მახასიათებლებით აკმაყოფილებს "წესების" 503-ე სხრილის მოთხოვნებს.

## დ) გასასვლელების, გასასვლელთან მისადგომების, გასავლელებისა და შენობიდან გამოსასვლელების შეფასება;

თითოეულ სართულზე გასასვლელებთან მისადგომი სავალი მანძილის სიგრძე აკმაყოფილებს 1021 და 1016 ცხრილის მოთხოვნებს. მიწისქვეშა სართულზე სწ-2 დაკავებულობაში სავალი მანძილი არ აღემატება დასაშვებ 90 მეტრს. მიწისპირა სართულზე სვ და თვ ჯგუფის დაკავებულობებში გასასვლელთან მისადგომი მაქსიმალური სავალი მანძილი არ აღემატება 60 მეტრს. საცხოვრებელი და სასტუმროს სართულების სავალი მანძილი სავალი მანძილი არ აღემატება 60 მეტრს, პროექტი წესების მიხედვით ითვალისწინებს არანაკლებ 1,20 მ დერეფანს. გასასვლელი კარების მინიმალური თავისუფალი სიგანე გათვალისწინებულია 0.92 მ.

## ე) გზა-კიბეებისა და სხვა გასავლელი საშუალებების გამტარუნარიანობის შეფასება:

1021 ქვეთავის მიხედვით საჭიროა შენობაში მიწისქვეშა სართულებზე მინიმუმ ორი გასასვლელის მოწყობა, პროექტით გათვალისწინებულია ორი გზა-კიბე, მიწისპირა საცხოვრებელ და სასტუმრო სართულებს ესაჭიროება ორი გასასვლელი, გათვალისწინებულია ორი,

როგორც სასტუმროს ასევე საცხოვრებელი ფუნქციის ფართები დამოუკიდებლად აკმაყოფილებენ გასასვლელი საშუალებების მოთხოვნებს, მათ თითოეულს გააჩნიათ დამოუკიდებელი ორ-ორი კიბის უჯრედი. საცხოვრებელი ფუნქციის ნაილში ორივე კიბე გადის პირდაპირ გარეთ. სასტუმროს ფუნქციის ნაწილში კი ერთი კიბე გადის პირდაპირ გარეთ ხოლო მეორე საერთო ფუნქციის გავლით რაც აკმაყოფილებს ტექნიკური რეგლამენტის მოთხოვნებს.

<u>კიბე უზრუნველყოფილია დაწნევის სისტემით.</u>

## ვ) მისაწვდომობის შეფასება:

შენობის ყველა ნაწილში და მის გარეთაც საკადასტრო ერთეულის ფარგლებში უზრუნველყფილია მისაწვდომობა. შენობის პირველის სართული მდებარეობს მიწისპირა ნიშნულზე.

შენობის ყველა გასასვლელი არის მისაწვდომი, .არცერთი კარის თავისუფალი სიგანე არ არის 0.82 სმ-ზე ნაკლები.

- შშმ პირებისთვის შენობა უზრუნველყოფილია ლიფტით.

## ზ) ლიფტისადმი მოთხოვნები

პროექტით გათვალისწინებულია სამი ლიფტი სც-2 ის ნაწილში, ხოლო სც-1 ის ნაწილში კი ერთი, გათვალისწინებულია საკაცის ზომები 2,15X0,60,

ლიფტი უზრუნველყოფილია დაწნევის სისტემით

## თ) სახურავის ანაწყობების შეფასება:

სახურავის სტრუქტურისა და არაძირითადი ნაწილების ცეცხლმედეგობის ხარისხი განსაზღვრულია 601-ე ცხრილის მიხედვით, საპროექტო შენობის გადახურვა აკმაყოფილებს "წესებით" განსაზღვრულ 2 საათიან ცეცხლმედეგობის ხარისხს, არის მონოლითური რკინაბეტონის კონსტრუქციის, მრავალშრიანი ბრტყელი გადახურვა, მცირე ქანობით. გააჩნია წყალარინი ღარები და მილები. პროექტით გათვალისწინებულია პარაპეტის მოწყობა.

## ი) ხანძრისაგან დაცვის სისტემების შეფასება:

**საპროექტო შენობაში გათვალისწინებულია:**

- ხელის ცეცხლმაქრები დაყენებულია 906.3.1 პუნქტის შესაბამისად
- ავტოსაშველი სისტემა მოწყობილია სწ-2 დაკავებულობაში 903.2.10 პუნქტის შესაბამისად, ასევე სვ (სავაჭრო), თვ (რეცეფცია და კაფე), სც-1 სასტუმროს ჯგუფში და საცხოვრებელ სართულებზე
- კიბის უჯრედში მოწყობილია სახანძრო მილდგარების სისტემები
- კიბის უჯრედში და ლიფტში მოწყობილია დაწნევის შისტემა

- კვამლის გაწოვის სისტემები მოწყობილია 910 ქვეთავის მიხედვით (სც-1 სასტუმროში)
- მთლიან შენობაში გათვალისწინებულია სახანძრო სიგნალიზაციის სისტემები
- სავალ ბვილიკებზე მოწყობილია საევაკუაციო განათება
- წყლის რეზერვუარისთვის და სატუმბისთვის გამოყოფილია ოთახი
- ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის სისტემებისთვბის გამოყოფილია ოთახი
- სათადარიგო ენერგიისთვის მოწყობილია გენერატორი შესაბამის ოთახში
- შენობას არ მოეთხოვება ალტერნატიული ავტომატური ცეცხლსაქრობი სისტემები (904.2); სახანძრო განგაშისა და ცეცხლაღმომჩენი სისტემები (907.2.1) ასევე სააავარიო განგაშის სისტემები (908).
- ავტოსადგომის სართულებზე, ასევე დამხმარე (-9.00ნიშნულზე) სწ-2, კიბის უჯრედში, ლიფტში და დერეფნებში მოწყობილია განიავების მექანიკური სისტემები

*ხანძრისგან დაცვის სისტემების განთავსება პირობითია და საჭიროებს დეტალურ საინჟინრო პროექტირებას, ავტოსაშხეფი სისტემისთვის ავზები გათვალისწინებულია ტექნიკურ სართულზე.*

## კ) წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების შეფასება:

წყალსადენი სისტემას ფიქსირებული მოწყობილობები შეესაბამება დაკავებულობის ტიპს, მათი რაოდენობა კი -1602.1 ცხრილში მოცემულ მინიმალურ რაოდენობას.

საკვლევი პროექტით გათვალისწინებულია 0.00 ნიშნულზე თვ და სვ ჯგუფის დაკავებულობებისთვის სველი წერტილები. დანარჩენ სართულებზე საცხოვრებელ და სასტუმრო ერთეულებს გააჩნია დამოუკიდებელი სველი წერტილები.

## ლ) განიავებისადმი მოთხოვნები:

შენობა ყველა სართულზე აკმაყოფილებს 1204 ქვეთავის მოთხოვნებს ბუნებრივი განიავების თვალსაზრისით, განიავების მექანიკური სისტემა კი მოწყობილია კიბის უჯრედის ლიფტისა (ტამბურიანად) და დერეფნებისათვის. ასევე მიწისქვეშა სწ-2 სართულებზე.

***შენიშვნები:***

*მუშა დოკუმენტაციისა და საინჟინრო კომუნიკაციების დამუშავებისას გათვალისწინებული იქნას წესების მოთხოვნები.*

*საექსპერტო დასკვნა მოიცავს არქიტექტურული პროექტის ნაწილების შეფასებას ტექნიკურ რეგლამენტთან - "შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები" შესაბამისობაზე საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 6 თებერვლის №63 დადგენილების („მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე) მე-5 მუხლის, მე-3 პუნქტის მიხედვით.*

*საექსპერტო დასკვნა წარმოადგენს არქიტექტურული (სანებართვო) პროექტის საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებასთან ტექნიკურ რეგლამენტის – "შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ შესაბამისობის შეფასებას და არ მოიცავს საქართველოს ტერიტორიაზე მოქმედ, სამშენებლო სფეროში გამოყენებულ სხვა რაიმე დადგენილებასთან შესაბამისობის ანალიზს.*

*საექსპერტო დასკვნისთვის მოწოდებული დოკუმენტაციის სისწორეზე და რეალობასთან შესაბამისობაზე პასუხისმგებელია მომწოდებელი მხარე.*

*საპროექტო დოკუმენტაციის ცვლილება ან მშენებლობის დროს განხორციელებული რაიმე სახის ცვლილება, რომელიც იქნება აღნიშნულ არქიტექტურულ პროექტთან შეუსაბამო, ავტომატურად გამოიწვევს წარმოდგენილი საექსპერტო დასკვნის და შეფასებების გაუქმებას, ასევე საჭიროს გახდის არქიტექტურული პროექტის კორექტირებას და ახალი სამშენებლო ნებართვის მიღების აუცილებლობას.*

## მ) სახანძრო და საავარიო-სამაშველო ტექნიკის გადაადგილებისა და მიდგომისათვის შენობა-ნაგებობასთან მისასვლელი გზის დაგეგმარება (915 ქვეთავი)

915.4 პუნქტის შესაბამისად დაკმაყოფილებულია მოთხოვნა გზის მინიმალური სიგანის შესახებ და მისი სიგანე აკმაყოფილებს 6 მეტრიან სიგანის აუცილებლობას.

915.12 პუნქტის 1 და 2 ნაწილის შესაბამისად სც-2 (მრავალბინიანის) და სც-1 ის (სასტუმროს) ფუქნციისთვის საჭიროა მინიუმუმ 2 მისასვლელისა და მისადგომის არსებობა, ნაკვეთს კი გზა გააჩნია 4 მხრიდან. შესაბამისად მოთხოვნა დაკმაყოფილებულია.

ზემოაღნიშნული ქვეთავის მოთხოვნები გათვალისწინებულია საპროექტო დოკუმენტაციით.

# დასკვნა

ქ. თბილისში , მდებარე საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე 01.17.01.134.056 მრ. ფუნქციური შენობის (სასტუმრო და საცხოვრებელი) არქიტექტურული პროექტი შესაბამისობაშია ტექნიკური რეგლამენტის "შენობა-ნაგებობების უსაფრთხოების წესები "დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების მოთხოვნებთან და ეძლევა დადებითი შეფასება განსახორციელებლად.

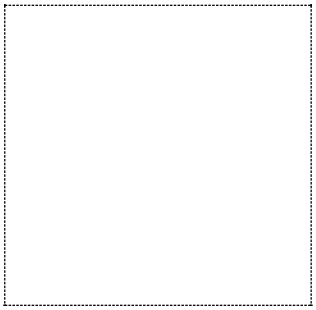
**ექსპერტი** : ვ. ხიდეშელი

2023 წ

# C V

პერსონალური ინფორმაცია:

## ვიქტორ ხიდეშელი



| | |
|---|---|
| მოქალაქეობა | საქართველო |
| დაბადების თარიღი | 20/06/1992 |
| დაბადების ადგილი | თბილისი |
| იურიდიული მისამართი | თბილისი, ს.ცინცაძის ქუჩა N1 |
| ფაქტობრივი მისამართი | თბილისი ს.ცინცაძის ქუჩა N1 |
| ოჯახური მდგომარეობა | დაოჯახებული |
| განათლება | უმაღლესი |
| პროფესია | არქიტექტორი |
| მობილური: | 591 457 467 |
| ელ-ფოსტა: | vito.khidesheli@gmail.com |
| ინფორმაცია ნასამართლეობის შესახებ: | ნასამართლეობის არმქონე |

# C V

## განათლება (უმაღლესი განათლება, ტრენინგები, სერთიფიკატები, კურსები):

| უნივერსიტეტის / სასწავლებლის დასახელება | *ფაკულტეტი / სპეციალობა* | *დაწყების თარიღი* | *დასრულების თარიღი* | *მიღებული ხარისხი* |
|---|---|---|---|---|
| საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი | არქიტექტურის, ურბანისტიკის და დიზაინის ფაკულტეტი | 2011 | 2015 | ბაკალავრი |
| საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი | არქიტექტურის, ურბანისტიკის და დიზაინის ფაკულტეტი | 2016 | 2018 | მაგისტრი |

## სამუშაო გამოცდილება:

| დამსაქმებელი | *დაკავებული პოზიცია; მოვალეობები* | *დაწყების თარიღი* | *დასრულების თარიღი* |
|---|---|---|---|
| სსიპ არქიტექტურის სამსახური | არქიტექტორი | 01.12.2015 | 01.07.2017 |
| შპს "არქიდეა დიზაინი" | არქიტექტორი | 01.09.2017 | დღემდე |
| შპს "არქ პ" | არქიტექტორი | 12.09.2018 | დღემდე |
| შპს "პ არქიტექტს" | არქიტექტორი | 07.12.2018 | დღემდე |
| შპს "არტეკო" | არქიტექტორი | 30.10.2019 | დღემდე |
| | | | |
| ჯამი | | 8 წელი | |

## უცხო ენა

| ენა | ცოდნის დონე: 4 – თავისუფლად; 3- კარგად; 2-საშუალოდ; 1- დამწყები; |
|---|---|
| ქართული | 4 |
| ინგლისური | 3 |
| რუსული | 2 |

| კომპიუტერული პროგრამები | |
|---|---|
| Archicad | 4 |
| 3ds max | 4 |
| Autocad | 4 |
| Microsoft office | 3 |
| Adobe Photoshop | 3 |
| Arcgis | 4 |




# ბაკალავრის დიპლომი

# BACHELOR'S DIPLOMA

დამკვეთი: სსიპ-საქართველოს
ტექნიკური უნივერსიტეტი
დამამზადებელი: შპს „ქაბალური +"-ში
სუს-ს რეგისტრაციის № 58 - .4519

# საქართველო
## Georgia

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

*Legal Entity of Public Law*

# საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი
## Georgian Technical University

## ბაკალავრის დიპლომი

BD № 002339

## Bachelor's Diploma

არქიტექტურის, ურბანისტიკის და დიზაინის ფაკულტეტის 2015 წლის 21 ივლისის № 26 გადაწყვეტილე

ვიქტორ ხიდეშელს მიენიჭა არქიტექტურის

ბაკალავრის აკადემიური ხარისხი

*By the decision № 26 July 21, 2015 of the Faculty of*

***Architecture, Urban Planning and Design***

***Mr. Viktor Khidesheli*** *was awarded the Degree of Bachelor of* ***Architecture***

სარეგისტრაციო
*Registration* № 02278

დეკანი
*Dean* მ/შ *Act.Dean* გია ნაცვლიშვილი *Gia Natsvlishvili*

თბილისი
*Tbilisi* 04 რიცხვი/*Day* 07 თვე/*Month* 2016 წელი/*Year*

რექტორი
*Rector* არჩილ ფრანგიშვილი *Archil Prangishvili*

ბ.ა.
*Seal*