#012925

28 აპრილი 2025

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
არქიტექტურის სამსახურს

შპს „ლისი ფო“-ს (ს/კ: 404859792)

განმარტებითი წერილი

№ 7401694 გადაწყვეტილების პირველი პუნქტის (*„შეთანხმებული პანდუსის ნაცვლად ბაქან ლიფტის მოწყობა არ არის მისაღები.“* გაცნობებთ):

საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული მგომარეობის მიხედვით მიწის ნაკვეთის შეზღუდული პირობებიდან გამომდინარე ტექნიკურად შეუძლებელია პანდუსის მოწყობა, ისე რომ პანდუსი სრულყოფილად აკმაყოფილებდეს ტექნიკური რეგლამენტის "შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების" დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების და ტექნიკური რეგლამენტის „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების“ დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილების პანდუსთან დაკავშირებულ მოთხოვნებს.

საპროექტო მიწის ნაკვეთის არსებული კონფიგურაცია და რელიეფის ქანობი არ იძლევა შესაძლებელობას მოეწყოს პანდუსი, ისე რომ მან ხელი არ შეუშალოს საავტომობილო გზის და საზოგადორბრივი საფეხმავლო ბილიკების ნორმების მიხედვით ფუნქციონირებას და არ დაარღვიოს განაშენინების რეგულირების გეგმით განხორციელებული მიწის ნაკვეთების პარამტრები და სტრუქტურა. რელიეფის არსებული ნიშნულები არ იძლევა პანდუსის ქანობის მოწყობის შესაძლებლობას დაშვებული ნორმების ფარგლებში, ქანობი გამოდის 15%, 8 %-ის ნაცვლად, ხოლო პანდუსის გაბარიტების გაზრდით იზღუდება საფეხმავლო ბილიკი და საავტომობილო გზის მინიმალური სიგანე.

გთხოვთ განიხილოთ ტექნიკური რეგლამენტის "შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების" დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების **1109.8 ქვეთავის მე-10 პუნქტის** ჩანაწერი, რომელიც გულისხმობს, რომ „ახალ მშენებლობაში დასაშვებია, ბაქან-ლიფტები იყოს აუცილებელი მისაწვდომი სვლაგეზის ნაწილი ისეთ ადგილებიში, სადაც მიწის ნაკვეთის შეზღუდული პირობებიდან გამომდინარე ტექნიკურად შეუძლებელია პანდუსების ან ლიფტების მოწყობა“ და მოგცეთ ბაქან-ლიფტის განთავსების ნებართვა.

კომპანიამ არსებული სიტუაციის გათვალისწინებით შეიმუშავა პრობლემის გადაჭრის შემდეგი გზა: მოეყობა 2 (ორი) ერთეული ბაქან-ლიფტი, საიდანაც 1 (ერთი) ერთეული აღჭურვილი იქნება სათადარიგო ელექტრომომარაგების სისტემით (გენერატორით), რაც უზრუნველყოფს საჭიროების შემთხვევაში მისი ექსპლუატაციისათვის მზაობას. აღნიშნული გადაწყვეტილება შეთანხმებულ იქნა არქიტექტურის სამსახურში გამართულ შეხვედრაზე კომპანიის წარმომადგენლსა და არქიტექტურის სამსახურის უფროსს შორის.

დამატებით გთხოვთ გაეცნოთ დასკვნას შენობის შესაბამისობაზე ტექნიკური რეგლამენტის "შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების" დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებასთან.

პატივისცემით,

ეკატერინე ბაკურაძე
უძრავი ქონების განვითარების დირექტორის მოადგილე
შპს „ლისი ფო“

ნეკერჩხლის ქუჩა #6, თბილისი 0159
tbi@lisi.ge / www.lisi.ge
ტელ: (+995) 322 00 27 27

საექსპერტო დასკვნა - „მიწისქვეშა ავტოსადგომი გარაჟი ლისზე“

April 24

2025

საექსპერტო დასკვნა წარმოადგენს არქიტექტურული პროექტის საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებასთან ტექნიკურ რეგლამენტის–"შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ შესაბამისობის შეფასებას. საექსპერტო დასკვნის შესადგენად გამოყენებულ იქნა საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მე-13 მუხლით განსაზღვრული არქიტექტურული პროექტი. საექსპერტო დასკვნა შედგენილია საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების 21-ე მუხლის მე-2 და მე-5 პუნქტების საფუძველზე.

საექსპერტო დასკვნა

ქ. თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს ნეკერჩხლის ქუჩა N4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.10.18.006.390) მიწისქვეშა ავტოსადგომი შენობის არქიტექტურული პროექტის შესაბამისობაზე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებასთან, ტექნიკურ რეგლამენტის – "შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“.

ქ. თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს ნეკერჩხლის ქუჩა N4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.10.18.006.390) მიწისქვეშა ავტოსადგომის შენობის არქიტექტურული პროექტი შეასრულა არქიტექტორულმა კომპანია **შპს „არტსტუდი პროექტმა“**.

საექსპერტო დასკვნის შესადგენად გამოყენებულ იქნა დამკვეთის მიერ მოწოდებული დოკუმენტაცია: მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებაში, საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 6 თებერვლის №63 დადგენილებით შეტანილი ცვლილებების საფუძველზე 47-ე მუხლით (მუხლი 47." არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა") განსაზღვრული არქიტექტურული პროექტი.

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.

1. შენიშვნები

შენიშვნა№ განმარტება

1. საექსპერტო დასკვნა წარმოადგენს არქიტექტურული 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.

2. საექსპერტო დასკვნისთვის მოწოდებული დოკუმენტაციის სისწორეზე და რეალობასთან შესაბმისობაზე პასუხისმგებელია მომწოდებელი მხარე.

3. საექსპერტო დასკვნაში გამოყენებული ტერმინები (დაკავებულობა, დაკავებულობის დატვირთვა, მისაწვდომობა და სხვა) შეესაბამება შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებში გამოყენებულ ტერმინებს და უნდა განიმარტოს აღნიშნული წესების მიხედვით. განუმარტავი ტერმინები საყოველთაოდ მიღებული მნიშვნელობით გამოიყენება.

1. ტერმინები და განმარტებები

ტერმინი № განმარტება

1. წესები - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები.
2. შშმ - შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე

- **პროექტის აღწერილობა**

პროექტის მიზანს წარმოადგენს ლისის ტბის მიმდებარედ არსებული საცხოვრებელი კომპლექსის ტერიტორიის განვითარების კონცეფციის მიხედვით ავტოსადგომის დაგეგმარება თანამედროვე გეგმარებითი პრინციპებისა და შენობა - ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დაცვით.

არსებული მდგომარეობით მიმდინარეობს ავტოსადგომის მშენებლობა 2023 წლის 19 დეკემბერს შეთანხმებული პროექტის და N 6812775 ბრძანების საფუძველზე გაცემული მშენებლობის ნებართვის მიხედვით.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს ნეკერჩხლის ქუჩა N4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.10.18.006.390) ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 1553 კვ.მ-ს და გამოირჩევა მკვეთრი ქანობის მქონე რელიეფით, მიწის ნაკვეთზე რელიეფის მაქსიმალურ და მინიმალურ ნიშნულებს შორის სხვაობა შეადგენს 3,97 მეტრს.

ტერიტორიას სამხრეთ-აღმოსავლეთის მხრიდან ესაზღვრება შიდა საუბნო საავტომობილო გზა, ხოლო დანარჩენი სამი მხრიდან გრგ-ეს მიხედვით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები. საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით, ტერიტორიაზე იგეგმება, ერთსართულიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომის მშენებლობა თავისი დამხმარე და ტექნიკური სივრცეებით, რომელიც გათვლილია 35 ავტომობილზე.

ავტოსადგომში საავტომობილო შესასვლელი მოეწყობა „2-3“ ღერძებს შორის მდებარე ღიობში, რომელიც გრძელდება მაქსიმუმ 12%-იანი ქანობის მქონე პანდუსით და უკავშირდება მაქსიმუმ 6% დახრის მქონე ავტოსადგომ ადგილებად განკუთვნილ იატაკის ფილას, საერთო ჯამში დონეთა სხვაობა 0.00 ნიშნულიდან +3.80 მეტრამდე მერყეობს.

საპროექტო ტერიტორიაზე რელიეფის მკვეთრი ქანობის გამოყენებით, შენობის ძირითადი ნაწილი, სამხრეთ-დასავლეთის, ჩრდილო-დასავლეთის და ჩრდილო-აღმოსავლეთის მხარე განთავსდება მიწისქვეშ. პროექტის მიხედვით დაგეგმილია შენობის სახურავის ნიადაგით და ხე-ნარგავებით დაფარვა, რითაც წარმოიქმნება კეთილმოწყობილი საზოგადოებრივი სივრცე. ავტოსადგომში საავტომობილო შესასვლელი და ქვეითთა შესასვლელი განთავსდება სამხრეთ-აღმოსავლეთის მხრიდან, ხოლო მეორე ქვეითთა შესასვლელი ავტოსადგომის სახურავზე მოწყობილი საზოგადოებრივ სივრცესთან (ბაღი) დამაკავშირებელი გზა-კიბის გავლით.

როგორც უკვე აღინიშნა საპროექტო შენობის სამხრეთ-დასავლეთის, ჩრდილო-დასავლეთის და ჩრდილო-აღმოსავლეთის ფასადები მთლიანად მიწით დაიფარება, ხოლო დანარჩენი გარე კედლების ნაწილი დაიფარება ლითონის კაბელებით, რომელზეც გაიზრდება სუროს ტიპის მცენარეები.

საპროექტო შენობის აბსოლიტური ნიშნული (+/-0,00) შეესაბამება რელიეფის 635,60 ნიშნულს, შენობა ნაგებობის უსაფრთხოების წესების მიხედვით განსაზღვრულია მიწის დონის ნიშნული, რომელიც შეესაბამება რელიეფის 637,27 ნიშნულს. მიწის დონის ნიშნულიდან გამოთვლილია შენობის სიმაღლე - 5,83 მეტრი.

შენობის ძირითადი სტრუქტურული სისტემა წარმოადგენს გაძლიერებული ბეტონის სვეტებისგან და კოჭებისგან შემდგარ კარკასულ ჩარჩოს, იატაკის და სახურავის გადახურვის ფილად გამოყენებულია გაძლიერებული ბეტონის მონოლითური ფილა, კედლების შემავსებლად გამოყენებულია გაძლიერებული ბეტონი და ბლოკის წყობა. გადახურვის კონსტრუქცია შედგება გაძლიერებული ბეტონის ფილაზე მოწყობილი ჰიდროიზოლაციისგან, მსხვილმარცლოვანი და წვრილმარცვლოვანი შემავსებლისგან და ქვიშა-ცემენტის ხსნარით მოჭიმვისგან ბეტონის ფაქტურის ზედაპირით.

შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების მიხედვით საპროექტო შენობისთვის განსაზღვრულია II-B კონსტრუქციის ტიპი.

არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2023 წლის 19 დეკემბერს შეთანხმებულ არქიტექტურულ პროექტში (N **6812775**) კორექტირებისთვის წარმოდგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით განხორციელდა შემდეგი სახის ცვლილებები:

1. დაკორექტირდა ავტოსადგომი ადგილების განთავსების სქემა. ავტოსადგომი ადგილების რაოდენობა გაიზარდა 35 ერთეულამდე.
2. დაზუსტდა „4-6“ და „ა-ი“ ღერძებს შორის მოეწყობილი ტექნიკური დანიშნულების ფართობში, საინჟინრო დანადგარების (სახანძრო ტუმბო და წყლის რეზრვუარები) განთავსების სქემა და აისახა დამატებითი გაყვანილობები.
4. შენობის შესასვლელში მიწის ნაკვეთის შეზღუდული პირობებიდან გამომდინარე საკადასტრო საზღვრების დარღვევით მოწყობილი პანდუსი ჩანაცვლდება მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების შესაბამისი ბაქან-ლიფტით. **მოეწყობა ერთი ძირითადი და მე-2 დამატებითი(სათადარიგო) ბაქან-ლიფტი.**
5. „1“ და „დ“ ღერძების კვეთაზე შეთანხმებული კარის ღიობი შეივსება ბეტონის ბლოკის წყობით.

შენობის არქიტექტურული პროექტი დამუშავდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N 41 დადგენილების „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ შესაბამისად.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ საქართველოს მთავრობის 2021 წლის 22 აპრილს, N183-ე დადგენილებით(„ტექნიკური რეგლამენტის – „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების“ დამტკიცების თაობაზე“საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილე ბაში ცვლილების შეტანის შესახებ) ტექნიკურ რეგლამენტში „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები“ შევიდა ცვლილება, კერძოდ დაკორექტირდა მე-2 მუხლის „ბ“ პუნქტი და ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით:

ამ დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტის მოქმედება ვრცელდება საქართველოსკანონმდებლობით განსაზღვრულ ყველა კლასის შენობა-ნაგებობაზე, გარდა: იმ II, III, IV და V კლასის ობიექტებისა, რომელთა მიმართაც ამ დადგენილების ამოქმედებამდე

შეთანხმებულია არქიტექტურული პროექტი ან წარდგენილია განაცხადი არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე ან/და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა, მაგრამ შენობა-ნაგებობა არ არის ექსპლუატაციაში მიღებული.“.

საპროექტო დოკუმენტაციით წარმოდგენილ ავტოსადგომზე, მშენებლობის ნებართვა გაცემულია 2018 წელს და შენობა არ არის ექსპლუატაციაში მიღებული, შესაბამისად მასზე არ ვრცელდება მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების მოთხოვნები.

- ძირითადი ნაწილი

1. დაკავებულობებისა და დაკავებულობის დატვირთვის შეფასება.

პროექტი ითვალისწინებს საპროექტო შენობაში განსათავსებელ თითოეული ტიპის დაკავებულობისთვის შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებით განსაზღვრულ ყველა დეტალურ მოთხოვნას, დაკავებულობები არის კლასიფიცირებული მე-3 თავის მიხედვით და შეესაბამება წესების **302-ე ქვეთავს.**

პროექტში გამოყენებულია სასაწყობე **(სწ-2)** ჯგუფის დაკავებულობა - მიწისქვეშა შემოზღუდული ავტოსადგომო გარაჟი.

სასაწყობო ჯგუფის ქვეჯგუფი **სწ-2** (შემოზღუდული(მიწისქვეშა) ავტოსადგომი გარაჟი 0.00 და +3.80 ნიშნულზე, საწყობი, ტექნიკური ოთახი, სახანძრო ტუმბოსა და წყლის რეზერვუარის სივრცე +0.69 და +3.80 ნიშნულზე) წესების **311.3 ქვეთავის** მიხედვით აღნიშნული დაკავებულობა მოიცავს შენობებს, სადაც არაწვადი მასალები ინახება და მიეკუთვნება მცირე საფრთხის შემცველ სასაწყობე ჯგუფს.

სწ-2 ქვეჯგუფის დაკავებულობებისთვის, განსაზღვრულია დაკავებულობის დატვირთვის ფაქტორი -**18.6** (ავტოსადგომი გარაჟები) და **27.9** (დამხამრე სათავსები, მექანიკური მოწყობილობების ოთახები) წესების **1004** ქვეთავის **1004.1.2** ცხრილის მიხედვით და დაკავებულობის დატვირვა შეადგენს **68 დამკავებელს.**

ავტოსადგომზე შესვლა ხორციელდება შენობის „2-3“ და „ა-გ“ ღერძების კვეთაზე დმებარე 4 მეტრი სიგანის საავტომობილო პანდუსის მეშვებით, წესების **406.9.4.4 ქვეთავის** მიხედვით პანდუსის მაქსიმალური ქანობი შეადგენს 12%-ს,

შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების **406.4.4 ქვეთავის** დაშვებიდან გამომდინარე და საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით შენობის „გ-თ“ ღერძების ნაწილში ავტოსადგომის მთელ სიგანეზე მოწყობილია 6%-იანი ქანობის მქონე პანდუსი, სადაც ხდება ავტოსადგომი ადგილების განთავსება.

აღნიშნული ავტოსადგომი აკმაყოფილებს წესების **406.9.3 ქვეთავის** მოთხოვნებს ავტოსადგომზე ავტომობილისთვის განკუთვნილი ადგილის ზომებთან დაკავშირებით - თითოეული ავტოსადგომის სიგანე შეადგენს 2,50 მეტრს ხოლო სიგრძე 5.00 მეტრს. ავტოსადგომზე საავტომობილო გზის სიგანე მოწყობილია წესების **406.9.4 ქვეთავის** შესაბამისად, განსაზღრულია ცალმხრივი მოძრაობა, გზის სიგანე შეადგენს 3.5 მეტრს, რომლის გვერდებზე მოწყობილია უსაფრთხო საფეხმავლო ბილიკები(მინიმუმ 1.23 მეტრი სიგანის), საერთო ჯამში უზურნველყოფილია 6 მეტრი სიგანის გასავლელი წესების **406.9.4.3.1**

ცხრილის მოთხოვნებიდან გამომდინარე. საპროექტო დოკუმენტაციის საინჟინრო პრექტში გათვალისიწინებული უნდა იყოს ავტოსადგომის მექანიკური განიავების სისტემა წესების **406.6.2 ქვეთვის** მოთხოვნების შესაბამისად.

საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით განსაზღვრული დაკავებულობა შერჩეულია წესების შესაბამისად და მათი დატვირთვები სწორად არის გამოთვლილი **1004,1.2** ცხრილის მიხედვით.

2. კონსტრუქციის ტიპების შეფასება.

შენობა-ნაგებობის უსაფრთოხების წესების მიხედვით საპროექტო შენობისთვის გამოყენებული მასალების ცეცხლმედეგობის (განსაზღრულია **721.1 ცხრილის** მიხედვით), შენობაში არსებული დაკავებულობების საფუძველზე და შენობის საპროექტო სიმაღლიდან გამომდინარე შენობისთვის განსაზღრულია **II -B** კონსტრუქციის ტიპი.

შენობის ელემენტები - ძირითადი სტრუქტურული ჩარჩო (გაძლიერებული ბეტონის კარკასი), იატაკის კონსტრუქცია და არაძირითადი ნაწილები (გაძლიერებული ბეტონის მონოლითური ფილა), სახურავის კონსტრუქცია და არაძირითადი ნაწილები (გაძლიერებული ბეტონის მონოლითური ფილა დასრულებული ბრტყელი გადახურვით) აკმაყოფილებს წესების **601 ქვეთავს, 601 ცხრილის** მოთხოვნებს, პროექტის მიხედვით ზემოთ აღწერილი ელემენტების ცეცხლმედეგობის ხარისხი **721 ქვეთვაში** აღწერილი მასალათა სპეციფიკაციიდან გამომდინარე შეადგენს მინიმუმ **2 საათს** და აღემატება **601 ცხრილში II-B** კონსტრუქციის ტიპისთვის მოთხოვნილ ცეცხლმედეგობის ხარისხს. (წესების მიხედვით **სწ-2** ჯგუფის დაკავებულობის შენობას **II-B** კონსტრუქციის ტიპის შემთხვევაში არ მოეთხოვება შენობის ელემენტების ცეცხლმედეგობის ხარისხი)

გარე კედელბის ცეცხლმედეგობის ხარისხი აკმაყოფილებს წესების **602 ცხრილში** განსაზღრულ მინიმუმს ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილიდან და გარე კედელბის სამშენებლო მასალიდან გამომდიანრე, რაც ქვემოთ უფრო დეტალურადაა აღწერილი.

3. სიმაღლისა და ფართობის შეფასება

საპროექტო შენობის სიმაღლე და ფართობი განსაზღვრულია **წესების მე-5 თავის 503-ცხრილის** მიხედვით, შენობაში არსებული დაკავებულობის და კონსტრუქციის ტიპიდან **(II-B)** გამომდინარე, შენობის ყველა ნაწილი აკმაყოფილებს განსაზღვრულ ნორმებს.

იქიდან გამომდინარე, რომ საპროექტო შენობა აკმაყოფილებს **II-B** კონსტრუქციის ტიპისთვის განსაზღვრულ მოთხოვნებს, წესების **503-ე ცხრილის** მიხედვით შენობის დასაშვები სიმაღლე შეადგენს **16,8** მეტრს, ხოლო დასაშვები სართულიანობა საპროექტო დოკუმენტაციით განსაზღვრული **სწ-2** ჯგუფის დაკავებულობისთვის, **4 სართულს** შეადგენს.

წესების **503 ცხრილის** მიხედვით სართულის დასაშვები ფართობი **სწ-2** ჯგუფის დაკავებულობისთვის არის **2420 კვ.მ.**

საპროექტო შენობის შემოთავეზებული სართულიანობაა მიწის ზემოთ **1 სართული,** შემოთავაზებული სიმაღლე გამოთვლილია წესების მიხედვით და შეადგენს მაქსიმუმ **6,85 მეტრს (შენობის სიმაღლე განსაზღვრულია მიწის დონის ნიშნულიდან 637,27 მ.).**

შემოზღუდული ავტოსადგომი გარაჟის (**სწ-2 ქვეჯგუფის** დაკავებულობა) დაკავებულობის ფართობი შეადგენს **1308.1კვ.მ-ს.**

საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით მოცემული შენობის სიმაღლე, სართულიანობა და დაკავებულობის ფართობი განსაზღვრულია წესების შესაბამისად და აკმაყოფილებს **მე-5 თავის 503 - ცხრილის მოთხოვნებს.**

4. გასასვლელების, გასასვლელთან მისადგომების, გასავლელებისა და შენობიდან გამოსასვლელების შეფასება

გასასვლელების სისტემაში შემავალი სამივე ელემენტის (გასასვლელთან მისადგომი, გასასვლელი, შენობიდან გამოსასვლელი) ანალიზი განხორციელდა შენობის თითოეული სართულის დაკავებულობის დატვირთვის, გასავლელამდე სავალი მანძილის, ჩიხურ დერეფნებთან დაკავშირებული შეზღუდვების და გასავლელის კომპონენტების ზომების საფუძველზე **მე-10 თავის** შესაბამისად.

წესების **მე-10 თავის 1021.2 ქვეთავის,** და **1021.2(1) ცხრილიდან** გამომდინარე საპროექტო შენობის **სწ-2** ქვეჯგუფის დაკავებულობას ემსახურება 3 გასასვლელი.(1 გასასვლელის გზა-კიბე და 2 გასასვლელის გზა-კარი).

გასასვლელები გადანაწილებულია შემდეგნაირად:

შემოზღუდულ ავტოსადგომი გარაჟის **(სწ-2),** დაკავებულობის დატვირთვიდან გამომდინარე **(68 დამკავებელი)** და გასასვლელამდე სავალი მაქსიმალური მანძილიდან **(99.5 მეტრი)** ემსახურება ერთი გასასვლელის გზა-კიბე და 2 გასასვლელის გზა-კარი, რაც აკმაყოფილებს წესების **1021.2.(2) ცხრილის** და **1015.2.1** ქვეთავის მოთხოვნებს მიწისპირა სართულებთან დაკაშირებით.

საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით „1-2“ და „კ-ი“ ღერძების კვეთაზე მდებარე გასასვლელის გზა-კიბე უშუალოდ უკავშირდება ავტოსადგომის სახურავზე მოწყობილ საზოგადოებრივ სივრცეს, ხოლო „1-4“ ღერძებში მდებარე ფასადის კედლებში მოწყობილი 2 გასასვლელის გზა კარი პირდაპირ გადის არსებულ ქუჩაზე. უნდა აღინიშნოს, რომ პროექტის მიხედვით გასასვლელ გზა-კარამდე სავალი გზა მოიცავს 6% ქანობის მქონე პანდუსს „გ-თ“ ღერძებში და მაქსიმუმ 8% ქანობის მქონე პანდუსს „ა-გ“ და „1-2“ ღერძების კვეთაზე.

საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით და შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების **1016.2 ცხრილის** მოთხოვნიდან გამომდიანრე შემოზღუდული ავტოსადგომი გარაჟი (სწ-2 ჯგუფი) აღჭურვილია ავტოსაშხეფი სისტემით, შესაბამისად წესების **1016.2 ცხრილის** მიხედვით **სწ-2 ჯგუფის** დაკავებულობისთვის გასასვლელამდე სავალი მაქსიმალური მანძლი დაშვებულია **120** მეტრი (პროექტის მიხედვით შეადგენს **99.5** მეტრს).

გასასვლელის გზა-კიბე მოწყობილია წესების **1009 ქვეთავის**, ხოლო გზა-კარები **1008 ქვეთავის** შესაბამისად, ყველა მათგანი აკამყოფილებს ყველა აუცილებელ მოთხოვნას, რასაც ქვემოთ უფრო დეტალურად განვიხილავთ.

გასასვლელელები გრძელდება წესების **1027 ქვეთავის** მიხედვით მოწყობილი შენობიდან გამოსასვლელით და სრულდება საზოგადოებრივ გზაზე.

5. გზა-კიბეებისა და სხვა გასასვლელის საშუალებების გამტარუნარიანობების შეფასება.

საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით და შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების მოთხოვნებიდან გამომდინარე გასასვლელის გზა-კარები მოწყობილია წესების **1008 ქვეთავის** შესაბამისად და აკამყოფილებს ყველა აუცილებელ მოთხოვნას.

გზა-კარის მინიმალური სიგანე განსაზღვრულია **1008.1.1 ქვეთავის** და მაქსიმალური დაკავებულობის დატვირთვის მიხედვით, გზა-კარების და გზა-კიბის გამტარუნარიანობის გამოსათვლელად გამოყენებულია **1005.3.2**. ქვეთავში განსაზღვრული ფაქტორი **(3,8 მმ და**

5,1მმ) გასასვლელის გზა-კარების მოთხოვნილი სუფთა მინიმალური სიგანე შეადგენს **0.82 მეტრს,** ხოლო პროექტით გათვალისწინებული, გასასვლელების სისტემაში შემავალი გზა-კარების სუფთა თავისუფალი სიგანე შეადგენს **0.85 მეტრს.** წესების **1009.4 ქვეთავის** მიხედვით გზა-კიბის დასაშვები სიგანე შეადგენს **1.1 მეტრს,** ხოლო პროექტით გათვალისწინებულია **1.15 მეტრი** სიგანის გზა-კიბე.გსასვლელთან მისადგომი პანდუსი („ა-გ“ და „1-2“ ღერძების კვეთაზე) მოწყობილია წესების **1010 ქვეთავის** შესაბამისად.

საპროექტო დოკუმენტაციიდან გამომდინარე გასასვლელი საშუალებების გამტარუნარიანობა დადგენილია შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების მიხედვით და აკმაყოფილებს ყველა აუცილებელ მოთხოვნას.

6. მისაწვდომობის შეფასება

შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების მე-**11-თავის** მიხედვით გეგმარების კონცეფციაში არის მითითებული მისაწვდომობის სვლაგეზი, რისი საშუალებითაც შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირებს შეუძლიათ შენობაში შესვლა, სასურველი დანიშნულების ადგილამდე მისვლა-გამოსვლა და შენობიდან გამოსვლა. ასევე მე-**11 თავის** მიხედვით განსაზღვრულია მისაწვდომი მთავარი შესასვლელი.

შემოზღუდულ ავტოსადგომ გარაჟში **(სწ-2)**, უზრუნველყოფილია მისაწვდომი სვლაგეზი. პროექტის მიხედვით შენობის შესასვლელში მოეწყობა ბაქან-ლიფტი, რომელიც უზრუნველყოფს წესების 1105.1.1 ქვეთავის მოთხოვნებს ავტოსადგომი გარაჟის შესასვლელების მისაწვდომობასთან დაკავშირებით. ბაქან-ლიფტი ასევე აკმაყოფილებს წესების **1007.5 ქვეთავის** და **1109.8 ქვეთავების** მოთხოვნებს ბაქან-ლიფტებთან დაკავშირებით.

თანახმად 1109.8 ქვეთავისა *ახალ მშენებლობაში დასაშვებია, ბაქან-ლიფტები იყოს აუცილებელი მისაწვდომი სვლაგეზის ნაწილი. ისინი უნდა განთავსდეს 1-10 პუნქტებში მითითებულ ადგილებში. ბაქან-ლიფტები უნდა აკმაყოფილებდეს „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტებს“ და ASME A18.1-ის შესაბამისად უნდა დააყენონ:*
10. მისაწვდომ სვლაგეზე, სადაც მიწის ნაკვეთის შეზღუდული პირობებიდან გამომდინარე ტექნიკურად შეუძლებელია პანდუსების ან ლიფტების მოწყობა.

არსებული მდგომარეობით შენობის ძირითადი სტრუქტურული და არქიტექტურული ნაწილის მშენებლობა დასრულებულია, დასრულებული და მოწყობილია შენობის წინ არსებული საავტომობილო გზა და საფეხმავლო ტროტუარი. არსებული მდგომარეობის მიხედვით რელიეფის ქანობი არ იძლევა საშუალებას მოეწყოს სრულყოფილი წესების მოთხოვნებთან შესაბამისი პანდუსი, ისე რომ მან მკვეთრად არ გააუარესოსო, რიგ შემთხვევაში გააუქმოს და ჩახერგოს საავტომობილო და საფეხმავლო გზები. შესაბამისად წარმოდგენილი დოკუმენტაციით განხილულია არსებული წესებთან შეუსაბამო პანდუსის დეტმონტაჟი და მის ნაცვლად წესებთან და სტანდარტებთან შესაბამისი ბაქან-ლიფტის მოწყობა.**მოეწყობა ერთი ძირითადი და მე-2 დამატებითი(სათადარიგო) ბაქან-ლიფტი.**

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ წარმოდგენილი პროექტით ხორციელდება არსებული წესებთან შეუსაბამო ელემენტის გადაკეთება და მისაწვდომი სვლაგეზის, მისაწვდომობის ეროვნულ

სტანდარტებთან შესაბამისობაში მოყვანა, რაც თავის მხრივ დამატებით აკმაყოფილებს წესების **2111.8.3 ქვეთავის** მოთხოვნებს:

„2111.8.3 ბაქან-ლიფტები.
„მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების“ შესაბამისი ეტლისათვის განკუთვნილი ბაქან-ლიფტები, რომლებიც ASTM A18.1-ის მიხედვითაა დაყენებული, დასაშვებია იყოს მისაწვდომი სვლაგეზის კომპონენტი/ნაწილი.“

შენობის შიგნით მისაწვდომი სვლაგეზის უზრუნველსაყოფად „1-2“ და „ა-გ“ ღერძებს შორის მოწყობილია პანდუსი წესების **1010 ქვეთავის** მოთხოვნების დაცვით.

თანახმად წესების **1103.2.9 ქვეთავისა**
„სივრცეები, სადაც შედის მხოლოდ პერსონალი მოწყობილობების მოსავლელად, შესაკეთებლად ან თვალყურის მისადევნებლად, არ საჭიროებს მისაწვდომობას. ასეთი სივრცეებია, მაგრამ არა მხოლოდ: ლიფტების ორმოები, ლიფტების პენტჰაუზები, მექანიკური, ელექტრო ან საკომუნიკაციო მოწყობილობებისთვის განკუთვნილი ოთახები, მილსადენებთან ან მოწყობილობებთან მისადგომი სამუშაო ბაქნები, წყლის ან სარინელის წყლების გამწმენდი ტუმბოებისთვის განკუთვნილი ოთახები და სადგურები, ელექტროქვესადგურები და ტრანსფორმატორის ჯიხურები და გზატკეცილისა და გვირაბის მომსახურე საშუალებები.“
აღნიშნულიდან გამომდინარე შენობის მომსახურე ტექნიკურ სივრცეში მისაწვდომობა უზრუნველყოფილი არ არის.

წესების ავტოსადგომების საერთო რაოდენობიდან გამომდინარე (35 ერთეული) უზრუნველყოფილია **2** მისაწვდომი ავტოსადგომი, რაც აკმაყოფილებს წესების **1106.2 ქვეთავის** მოთხოვნებს.

1602.3 ქვეთავის გამონაკლისის მიხედვით შემოზღუდულ ავტოსადგომ გარაჟს არ მოეთხოვება ტუალეტის მოწყობილობები.

7. გარე კედლებისადმი მოთხოვნების შეფასება.

საპროექტო შენობის გარე კედლების ყველა კომპონენტი, კერძოდ, გარე კედლის ღიობების მაქსიმალური ფართობი, ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილი და ღიობების დაცვის ხარისხი, განსაზღვრულია **705 ქვეთავის** მიხედვით და შეესაბამება **705.8 ცხრილის** მოთხოვნებს.

საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით, შენობის გარე კედლებისთვის განსაზღვრულია ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილები, წესების მოთხოვნების შესაბამისად.

„**1-3“** ღერძებში მდებარე ფასადის კედლებისთვის ხანძარსაწინააღმდეგო მინიმალური მანძილი 9 მეტრზე მეტია (ფასადის სიბრტყიდან ქუჩის შუახაზამდე მანძილი, 10.57-19.76 მეტრია) და წესების **602 ცხრილის** მიხედვით არ საჭიროებს გარე კედლების ცეცხლმედეგობის ხარისხს.

საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით შენობის სხვა ღერძებში მდებარე გარე კედლები(ფასადები) მოქცეულია მიწისქვეშ და არ საჭიროებს ცეცხლმედეგობის ხარისხის უზუნველყოფას, მიუხედავად ამისა კედლების სამშენებლო მასალიდან გამომდინარე(მონოლითური გაძლიერებული ბეტონის კედელბი) უზუნველყოფილია მინიმუმ 2 საათიანი ცეცხლომედეგობის ხარისხი.

გარე კედლებში ჩასმული ღიობის ცეცხლისაგან დამცავი ანაწყობები (კარები, ფანჯრები) აკმაყოფილებს წესების **705.8 ცხრილების** მოთხოვნებს ფართობისა და ცეცხლმედეგობის ხარისხის მიხედვით.

საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით წარმოდგენილი გარე კედლების მოწყობა უნდა განხორციელდეს წესების **1404, 1405, 1406, 1407 და 1408 ქვეთავების** მოთხოვნების შესაბამისად.

8. სახურავის ანაწყობების შეფასება.

სახურავის სტრუქტურის და არაძირითადი ნაწილების ცეცხლმედეგობის ხარისხი განსაზღვრულია წესების **601 ცხრილის** მიხედვით, კონსტრუქციის ტიპის შესაბამისად. ცეცხლმედეგობის ხარისხი აღემატება **II-B** კონსტრუქციის ტიპისთვის განსაზღვრულ მინიმუმს (არ მოეთხოვება ცეცხლმედეგობის ხარისხი).

შენობას აქვს ბრტყელი სახურავი (ქანობით მინიმუმ 2%), გადახურვის ფენილი შედგება გაძლიერებული ბეტონის ფილაზე მოწყობილი, ჰიდროიზოლაციის, მსხვილმარცვლოვანი და წვრილმარცვლოვანი შემავსებლის ფენებისგან ხოლო შემდეგ გარკვეულ ნაწილზე დაიყრება ნოყიერი მიწა და დაირგვება ნარგავები, ხოლო დარჩენილ ნაწილში მოეწყობა ბეტონის ფაქტურის მქონე ქვიშა-ცემენტის ხსანრით მოჭიმვა.

სახურავზე(საზოგადოებრივი სივრცე-პარკი) მოხვედრა შესაძლებელია „1-2“ და „კ-ი“ ღერძების კვეთაზე მდებარე გასასვლელის გზა-კიბის მეშვეობით.

705.11 ქვეთავის მე-3 გამონაკლისის მიხედვით სახურავის ანაწყობის ცეცხლმედეგობის ხარისხის გამო შენობას პარაპეტი არ მოეთხოვება.

9. ცეცხლმედეგობის ხარისხიანი მოთხოვნილი გამმიჯნავების შეფასება

საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით შენობაში წარმოდგენილია მხოლოდ ერთი ჯგუფის დაკავებულობა **(სწ-2)** ამიტომ მასში შემავალი სივრცეები რა საჭიროებს ერთმანეთისგან გამიჯვნას, გარდა სახანძრო რეზერვუარის და ტუმბოს ოთახებისა, რომლების დანარჩენი სივრცეებიგან გამიჯნულია მინიმუმ **2 საათიანი** ცეცხლმედეგობის მქონე კედლებით.

10. ხანძრისაგან დაცვის სისტემების შეფასება

საპროექტო დოკუმენტაციით წარმოდგენილი და შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებით განსაზღვრული დაკავებულობებიდან და შენობის ფართობიდან გამომდინარე საპროექტო შენობა უნდა აღიჭურვოს შემდეგი ხანძრისაგან დაცვის აქტიური სისტემებით:

ავტოსაშხეფი სისტემა
სახანძრო განგაშის და ცეცხლაღმომჩენი სისტემა
ხელის ცეცხლმაქრები

საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით და შენობ-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების **1016.2 ცხრილის** მოთხოვნიდან გამომდიანრე ავტოსადგომი გარაჟი **(სწ-2 ქვეჯგუფი)** აღჭურვილია ავტოსაშხეფი სისტემით.

ავტოსაშხეფი სისტემა უნდა დაყენდეს წესების **903.3.1.1** და **903.3.5.2 ქვეთავების** მოთხოვნებიდან გამომდინარე, რომელიც გულისხმობს NFPA 13-ის სტანდარტის გამოყენებას, თუმცა წესების **102.3 ქვეთავის** მიხედვით შესაძლებელია სხვა ეკვივალენტური სტანდარტის გამოყენებაც.

საპროექტო დოკუმენტაციის და შენობა ნაგებობის უსაფრთხეობის წესების **905.3 ქვეთავის** მიხედვით ავტოსადგომ გარაჟში **(სწ-2)** არ არის აუცილებლი სახანძრო მილდგარების განთავსება.

სახანძრო განგაშის და კვამლაღმომჩენი სისტემა საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით და წესების **907 ქვეთავის** მოთხოვნებიდან გამომდიანრე გათვალისწინებულია ავტოსადგომ გარაჟში **(სწ-2 ქვეჯგუფის დაკავებულობა)**. ასევე წესების **906 ქვეთავის** მოთხოვნის და საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით განთავსებულია ხელის ცეცხლმაქრები.

შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების **912-ე** ქვეთავის მიხედვით, საპროექტო შენობის ფასადის კედლებზე, „4-5“ და „ზ-თ“ ღერძებს შორის გამოყოფილია ადგილი სახანძრო-სამაშველო სამსახურის მიერ გამოსაყენებელი მისაერთებლისთვის, რომელიც ემსახურება შენობაში განთავსებულ ავტოსაშხეფ სისტემას. ავტოსაშხეფი სისტემისთვის, შემოზღუდულ ავტოსადგომი გარაჟის ფართობზე **(სწ-2 ჯგუფის დაკავებულობა)** დამატებით განთავსებულია წყლის რეზერვუარი.

ამავე ნიშნულზეა განთავსებული ოთახი სახანძრო ტუმბოებისთის, რაც აკმაყოფილებს წესების **913-ე თავის** მოთხოვნებს.

11. წყალსადენის სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების შეფასება.

წყალსადენი სისტემები და ფიქსირებული მოწყობილობები დადგენილია დაკავებულობის ჯგუფების მიხედვით და აკმაყოფილებს მინიმალურ მოთხოვნებს წესების **მე-16** თავის მიხედვით.

წესების **1602.3 ქვეთავის გამონაკლისის** მიხედვით **სწ-2** ჯგუფის დაკავებულობას არ მოეთხოვება წყალსადენის ფიქსირებული ელემენტები

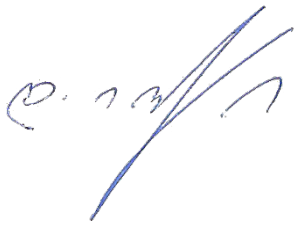
- **დასკვნა**

ქ. თბილისში, ლისის ტბის მიმდებარედ, სოფელ ლისისკენ მიმავალი გზის მარჯვენა მხარეს ნეკერჩხლის ქუჩა N4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთზე (ს/კ 01.10.18.006.390) მიწისქვეშა ავტოსადგომის შენობის არქიტექტურული დოკუმენტაცია სრულ შესაბამისობაშია ტექნიკურ რეგლამენტთან – "შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები", ასევე ვადასტურებ, რომ დოკუმენტაცია შედგენილია მაღალ ტექნიკურ დონეზე და მოიცავს არქიტექტურული პროექტისთვის საჭირო ყველა საჭირო ინფორმაციას.

საექსპერტო დასკვნაში წარმოდგენილი შეფასებები განხორციელდა დამკვეთის მიერ მოწოდებულ არქიტექტურულ პროექტზე დაყრდნობით და შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების გამოყენებით (საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილება ტექნიკურ რეგლამენტის – "შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების" დამტკიცების თაობაზე"). უნდა აღინიშნოს, რომ 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.

საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე პროექტს ეძლევა დადებითი შეფასება.

ექსპერტი: დავით იოსელიანი
თარიღი : **24.04.2025**



დ. აღმაშენებლის 117
ტელ/ფაქსი: (99532) 2964657
Email: arko04@mail.ru

D. agmashenebeli 117,
Tel/Fax: (99532) 2964657
Email: arko04@mail.ru

06.08.2017

ც ნ ო ბ ა

ეძლევა მოქალაქე დავით იოსელიანს (პირადი № 01017039754) მასზედ, რომ 2011 წლის ხუთი აგვისტოდან 2017 წლის ხუთ იანვრამდე ის მუშაობდა შპს "Arko 04"-ში არქიტექტორის თანამდებობაზე.

ცნობა ეძლევა დანიშნულების ადგილზე წარსადგენად.

შპს "Arko 04" დირექტორი
დავით გუნცაძე

საქართველო

თბილისის აპოლონ ქუთათელაძის
სახელობის სახელმწიფო
სამხატვრო აკადემია

ბაკალავრის დიპლომი

TSAA № 000108

არქიტექტურის

ფაკულტეტის 2011 წლის 04 აგვისტოს № 42

გადაწყვეტილებით დავით იოსელიანს მიენიჭა

არქიტექტურის

ბაკალავრის აკადემიური ხარისხი

დეკანი
Dean ნოდარ ამაშუკელი
Nodar Amashukeli

რექტორი
Rector გიორგი ბუღაძე
Giorgi Bughadze

თბილისი
TBILISI

07 რიცხვი/ day 02 თვე/month 2012 წელი/year

GEORGIA

**APOLLON KUTATELADZE
TBILISI STATE
ACADEMY OF ART**

BACHELOR'S DIPLOMA

TSAA № 000108

By Decision № 42 (04 August 2011) of the Faculty of

Architecture

Davit Ioseliani

was awarded the Degree of Bachelor of

Architecture

Seal

**სარეგისტრაციო
REGISTRATION №** 240