საექსპერტო დასკვნა

ქალაქი თბილისი, სოფ. დიღომი "ჩალიპირები" ს/კ 01.72.14.035.250 საკადასტრო ერთეულზე მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის შესაბამისობაზე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის დადგენილება №41 დადგენილებასთან, ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების" დამტკიცების თაობაზე.

საპროექტო დოკუმენტაცია შეადგინა არქიტექტორმა: კახაბერ კამკამიძე

საექსპერტო დასკვნის შესადგენად გამოყენებულ იქნა დამკვეთის მიერ მოწოდებული დოკუმენტაცია: "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ "საქართველოს მთავრობის დადგენილება №255 2019 წლის 31 მაისი ქ. თბილისი", შესაბამისად მომზადებული არქიტექტურული პროექტი.

საექსპრტო დასკვნა მოიცავს აღნიშნული არქიტექტურული პროექტის ნაწილების შეფასებას ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 დადგენილებით დამტკიცებული ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების წესების თანახმად.

2020 წლის 4 დეკემბერს, საქართველოს მთავრობის მიერ დამტკიცებული № 732 დადგენილება ტექნიკური რეგლამენტის - "მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების".

1. შენიშვნები

1. საპროექტო დასკვნა წარმოადგენს სანებართვო არქიტექტურული პროექტის საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებასთან, ტექნიკური რეგლამენტის - "შენობა-ნაგებობის 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 რიალობასთან შესაბამისობაზე 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 საქოველთაოდ მიღებული მნიშვნელობით გამოიყენება.

2. ტერმინები და განმარტებები

1. **წესები -** შენობა ნაგებობის უსაფრთხოების წესები

1. **შშმ -** შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე

3. პროექტის აღწერილობა.

დაბეგმარების საფუძველი და მიზნები

საპროექტო შენობის დაბეგმარების საფუძველს წარმოადგენს, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 22 ნოემბრის განკარგულება №601, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების კომპლექსის განაშენიანების რეგულირების გეგმის პროექტის დამტკიცება.
პროექტის მიზანია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის №1-ის დაბეგმარება მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით, თანამედროვე გეგმარებითი პრინციპებისა და შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების ნორმების გამოყენებით.

მიწის ნაკვეთის მდებარეობა

საპროექტო მიწის ნაკვეთი (3750 მ^2) მდებარეობს ქალაქი თბილისი, სოფ. დიღომი "ჩალიპირები" ს/კ 01.72.14.035.250. საპროექტო ტერიტორიას საზოგადოებრივი სივრცე გზა ესაზღვრება ჩრდილოეთითა და სამხრეთის მხრიდან, ხოლო სხვა დანარჩენი ორი მხრიდან ესაზღვრება კერძო საკუთრებაში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები. მიწის ნაკვეთი ქალიბდება რომბორც მარტივი სწორი რელიეფით, საპროექტო ნაგებობის აბსოლიტური ნიშნული უტოლდება ±0.00=447.00 ნიშნულს. ტერიტორიაზე ფიქსირდება ხე-ნარგავები, დენდროლოგიური პროექტის მიხედვით ხორციელდება მათი შენარჩუნებაც და რამოდენიმეს გადარგვა, ასევე ახალი ხე-ნარგავების დარგვა დენდროლოგიური პროექტის შესაბამისად

პროექტის შინაარსობრივი აღწერა

საპროექტო შენობ-ნაგებობა წარმოადგენს მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს. ნაგებობა ოთხ სართულიანია, სადაც ±0.00 ნიშნულზე განთავსებულია ორი მცირე ზომის საოფისე ფართები და ორი საცხოვრებელი ბინა, ხოლო დანარჩენ ზედა სამ სართულზე დაბეგმარებულია საცხოვრებელი ბინები. შენობის ძირითადი კონსტრუქციული სიმაღლე 14.77 მ-ია, ხოლო მისი ყველაზე მაღალი დაკავებული სართულის ნიშნული უტოლდება +9.60. შენობას გააჩნია ერთი კიბის უჯრედი. შენობა-ნაგებობის ფასადები მოპირკეთებულია ბუნებრივი ტრავერტინის ქვითა და საფასადე აბურით ხოლო დარჩენილი ნაწილი შელესილია და შეღებილი. ღიობებში განთავსებულია ალუმინის კარ-ფანჯარა, აივნის მოაჯირები მოწყობილია ნაწრთობი მინისა და ლითონის მილკვადრატით, სახურავი ქანობიანი გადახურვისაა და არაა გამოყენებადი, ტერიტორია კეთილმოეწყობა და გამწვანდება დენდროლოგიური პროექტის მიხედვით.

პროექტის კონსტრუქციული სტრუქტურის აღწერა

შენობის ძირითადი სტრუქტურული სისტემა წარმოადგენს რკინა-ბეტონის კარკასულ სტრუქტურას, რომლის საძირკველსაც წარმოადგენს კომბინირებულს, სახურავი ქანობიანი გადახურვისაა. გარე კედლების შემავსებლად გამოყენებულია 40X20X30სმ სისქის თბოსაიზოლაციო ბლოკით. შენობის კონსტრუქცია II-B ტიპისაა.

4. ძირითადი ნაწილები

1. დაკავებულობა(ები)ისა და დაკავებულობის დატვირთვის შეფასება:

საპროექტო ობიექტებისთვის და მისი ცალკეული ნაწილებისთვის განსაზღვრული დაკავებულობები არის:

სძ (304.1) საძმიანი ჯგუფი, რომელიც **ფესების** მიხედვით მოიცავს (საოფისე ფართები). ეს დაკავებულობა განლაგებულია ±0.00 მეტრი სიმაღლის ნიშნულზე. **ფესების** ძვეთავის 1004.1.2 მიხედვით სწორადაა შერჩეული დაკავებულობების დატვირთვის კოეფიციენტი (9.3 მთლიანი).

სც-2 (303.4) საცხოვრებელი ჯგუფი, რომელიც **ფესების** მიხედვით მოიცავს "მრავალბინიან სახლებს". ეს დაკავებულობები (საცხოვრებელი ბინები) განლაგებულია ±0.00; +3.20; +6.40; +9.60 მეტრი სიმაღლის ნიშნულებზე. **ფესების** ძვეთავის 1004.1.2 მიხედვით ამ დაკავებულობებისთვის სწორადაა შერჩეული დაკავებულობების დატვირთვის კოეფიციენტი (18.6 მთლიანი)

2. კონსტრუქციის ტიპის შეფასება:

პროექტის კვლევის საფუძველზე შენობა-ნაგებობა განისაზღვრა **II-B** ტიპის კონსტრუქციად, რომელიც შერჩეულ იქნა შენობის დაკავებულობის, სიმაღლისა და სართულის ფართობის მიხედვით და სავსებით აკმაყოფილებს **ფესების** 503 ცხრილის მოთხოვნებს.

3. სიმაღლის და ფართობის შეფასება:

კონსტრუქციის ტიპიდან გამომდინარე 503 ცხრილის მიხედვით (**სძ** დაკავებულობით) დასაშვები სართულიანობა, ფართი და სიმაღლე

	დასაშვები	საპროექტო
სართულიანობა	4	1
ფართი	2140	70.2
სიმაღლე	16.80	14.77

კონსტრუქციის ტიპიდან გამომდინარე 503 ცხრილის მიხედვით (**სც-2** დაკავებულობით) დასაშვები სართულიანობა, ფართი და სიმაღლე

	დასაშვები	საპროექტო
სართულიანობა	4	1
ფართი	14.90	861.2
სიმაღლე	16.80	14.77

4. გასასვლელების, გასასვლელთან მისადგომის, გასასვლელებისა და შენობიდან გამოსასვლელის შეფასება:

გასასვლელების სისტემაში შემავალი სამივე ელემენტის (გასასვლელთან მისადგომი, გასასვლელი და შენობიდან გამოსასვლელი) ანალიზი განხორციელდა შენობის თვითოეული სართულის დაკავებულობის დატვირთვის, გასასვლელამდე სავალი მანძილის, და გასასვლელის კომპონენტების ზომების საშუძველზე მე-10 თავის შესაბამისად.

აღნიშნულ ნაწილში წარმოდგენილი პროექტი აკმაყოფილებს "წესების" მოთხოვნებს, კერძოდ:

წესების 1021.2(1) ცხრილის მიხედვით (ვინაიდან ნაბებობის ქვედა დაკავებული სივრციდან და ოთახიდან მოწყობილია 1029 ქვეთავით განსაზღვრული საავარიო გასაღვევი და სამაშველო ღიობები, რომელთა მინიმალური ზომა შეადგენს 0,53მ^2 1029.2 ქვეთავის მიხედვით, ასევე დაცულია ღიობების მინიმალური მოთხოვნა **წესების** 1029.2.1; 1029.3; 1029.4 ქვეთავის მიხედვით, აღნიშნული ღიობები მოწყობილია საზოგადოებრივი სივრციდან და უზრუნველყოფილია სახანძრო მისადგომით), შესაბამისად მოწყობილია ერთი შიბა გასასვლელის გზა-კიბე, რომელიც შემოზღუდულია 2 საათიანი ცეცხლმედეგობის ხარისხის კედლით. ეს გზა-კიბე აკავშირებს ნაბებობების ქვედა სართულს ერთმანეთთან. დაბებმარებულია 1009.2, 1009.3, 1022.1 და 1022.3 ქვეთავების მიხედვით. გზა-კიბე დაკავშირებულია დერეფნებთან საიდანაც შესაძლებელია მოხვედრა ქვედა დაკავებულ სივრცეში და დაკავშირებულია შენობიდან გამოსასვლელთან.

ნაბებობის გასასვლელის გზა-კარები მოწყობილია 1008 ქვეთავის შესაბამისად და აკმაყოფილებს ქვედა მოთხოვნას. გაღებულ მდგომარეობაში მათი სიგანეები არის მინიმუმ 0.82 მეტრის.

შენობებიდან გამოსასვლელები **წესების** 1027 ქვეთავის შესაბამისად დაბებმარებული, მდებარეობს მიწის დონეზე ±0.00 ნიშნულებზე და გადის პირდაპირ შენობიდან გარეთ.

შენობის გასასვლელთან მისადგომი სავალი მანძილის ზომები დაანგარიშებულია სწორედ, გასასვლელიდან ქვედაზე დაშორებული წერტილის გათვალისწინებით და აკმაყოფილებს **წესების** 1016.2 ქვეთავის მოთხოვნებს.

პროექტით განსაზღვრულია გზა-დერეფნები, რომლებიც გასასვლელი საშუალების სისტემაში გასასვლელის კომპონენტია, აღნიშნული დერეფნები სრულიად აკმაყოფილებს წესების 1023 ქვეთავის მოთხოვნებს და ისინი გამოიყენება მხოლოდ გასასვლელ საშუალებად, ასევე სწორადაა განსაზღვრული **წესების** 1005.1 მოთხოვნილი დერეფნების სიგანე და ისინი მინიმუმ 1.60 მ. –ია.

5. გზა-კიბის და სხვა გასასვლელი საშვალებების გამტარუნარიანობის შეფასება:

პროექტით გათვალისწინებულია ერთი გზა-კიბე. **წესების** 1009.4 ქვეთავის მიხედვით გზა-კიბის სიგანე არ უნდა იყოს 90 სმ-ზე ნაკლები, ხოლო პროექტით გათვალისწინებულია მინიმუმ 1.10 მეტრი. კიბეებზე სავალი ზედაპირის ღია მხარის გასწვრივ მოწყობილია მოაჯირი 1013 ქვეთავის შესაბამისად, ხოლო კედლის მხარეს მოწყობილია სახელური 1012 ქვეთავის მოთხოვნათა დაცვით. სწორად არის განსაზღვრული საფეხურების შუბლის სიმაღლე და თარაზული ზედაპირის სიღრმე, რაც აკმაყოფილებს 1009.7.2 ქვეთავის მოთხოვნებს, ხოლო გზა-კიბის ბაძნების ზომები შეესაბამება 1009.8 ქვეთავის მოთხოვნებს.

სხვა გასასვლელი საშვალებები სწორედ არის დაბებმარებული. დერეფნის სიგანე აკმაყოფილებს 1018.2 ქვეთავისა და 1005.3.2 ქვეთავის მოთხოვნებს. ქვედა კარი (რაც გასასვლელი საშუალებების ნაწილია) აკმაყოფილებს 1008.11 ქვეთავის მოთხოვნებს.

6. ლიფტების შეფასება:

წესების 1701.5 შენობებში, სადაც გამოყენებული იატაკი შენობიდან გამოსასვლელის დონიდან ზემოთ ან ქვემოთაა, სულ მცირე ერთი ლიფტი უნდა დააყენონ.

7. გარე კედლისადმი მოთხოვნების შეფასება:

საპროექტო შენობის გარე კედლების ცეცხლმედეგობას ხარისხი აკმაყოფილებს წესების მოთხოვნებს. კერძოდ:

შასადიდან ნაშვერების ზომა აკმაყოფილებს **წესების** 705.2 ქვეთავის მოთხოვნებს.

ძირითადი სტრუქტურული ჩარჩო, არამზიდი კედლები და ტიხრები შიდა, იატაკის კონსტრუქცია და არაძირითადი ნაწილების ცეცხლმედეგობის ხარისხი აკმაყოფილებს **წესების** 601 ცხრილის მოთხოვნებს.

გარე არამზიდი კედლების ცეცხლმედეგობის ხარისხი აკმაყოფილებს **წესების** 602 ცხრილის მოთხოვნებს.

გარე კედლის ღიობების მაქსიმალური ფართობი, ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილები და ღიობის დაცვის ხარისხი, განსაზღვრულია 705 ქვეთავის მიხედვით და აკმაყოფილებს 705.8 ცხრილს მოთხოვნებს.

9. სახურავის ანაწყობის შეფასება:

სახურავის კონსტრუქცია და არაძირითადი ნაწილები განსაზღვრულია 601 ცხრილის მიხედვით. შენობის **II-B** კონსტრუქციის ტიპიდან გამომდინარე სახურავი არ საჭიროებს ცეცხლმედეგობის ხარისხს.

10. ცეცხლმედეგობის ხარისხის მოთხოვნის გამიჯვნების შეფასება:

საპროექტო შენობ-ნაგებობაში ორი დაკავებულობაა, ისინი ერთმანეთისგან იმიჯნებიან 2 საათიანი ცეცხლმედეგობის ხარისხის სართულშუა რ/ბ გადახურვის ფილით. **წესების** 420.3 ქვეთავის მოთხოვნის მიხედვით საცხოვრებელი ერთეულები ერთმანეთისგან იმიჯნებიან 2 საათიანი ცეცხლმედეგობის კედლებით, რომელიც აკმაყოფილებს **წესების** 711 ქვეთავს. გამმიჯნავები სრულად აკმაყოფილებს წესების მოთხოვნებს.

11. ხანძრისგან დაცვის სისტემების შეფასება:

წესების 907.2.9 ქვეთავის მოთხოვნის მიხედვით საპროექტო შენობაში სართულებზე, ქვედა დაკავებულ სივრცეში დაყენებულია სახანძრო დაცვის სისტემა, რომელიც ააქტიურებს დამკავებელთა შეტყობინების სისტემებს 907.5 ქვეთავის შესაბამისად.

წესების 907.2.9.2 ქვეთავის მოთხოვნის მიხედვით UL 217-ის შესაბამისი კვამლზე მორეაგირე მაუწყებლის ერთი და მრავალბლოკიანი მოწყობილობები შენობაში უნდა დაყენდეს 907.2.11.1 - 907.2.11.4 ქვეთავებისა და NFPA 72-ის მიხედვით.

12. წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობის შეფასება:

წესების 1602.1 ქვეთავის მიხედვით საოფისე სივრცეებსა და საცხოვრებელ ბინებში განლაგებულია საჭირო რაოდენობების წყალსადენი სისტემები, რაც სრულიად აკმაყოფილებს **წესების** ცხრილის 1602.1 მოთხოვნებს.

დ ა ს კ ვ ნ ა

ქალაქი თბილისი, სოფ. დიღომი "ჩალიპირები" ს/კ 01.72.14.035.250 საკადასტრო ერთეულზე მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი სრულად შესაბამისობაშია ტექნიკურ რეგლამენტთან - "შენობა ნაგებობის უსაფრთხოების წესები". ასევე ვადასტურებ დოკუმენტაცია შედგენილია კარგ ტექნიკურ დონეზე და მოიცავს არქიტექტურული პროექტისათვის ყველა საჭირო ინფორმაციას.

საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე პროექტს ეძლევა დადებითი შეფასება.

დამკვეთი ვალდებულია უზრუნველყოს წინამდებარე ექსპერტიზაში განსაზღვრული შენიშვნებით გათვალისწინებული მოთხოვნებისა და მითითებების შესრულება. ექსპერტი არ არის პასუხისმგებელი შენიშვნებით გათვალისწინებული მოთხოვნებისა და მითითებების შეუსრულებლობით გამოწვეულ შედეგებზე.

არქიტექტორი / ექსპერტი:

გელა ჩიხლაძე 14.05.2025 წ.

საქართველო

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი

თბილისის ა. ქუთათელაძის სახელობის
სახელმწიფო სამხატვრო აკადემია

ბაკალავრის დიპლომი

TSAA № 000307

თბილისის ა. ქუთათელაძის სახელობის
სახელმწიფო სამხატვრო აკადემიის

ა რ ქ ი ტ ე ქ ტ უ რ ი ს

ფაკულტეტის 2007 წლის 24.07 გადაწყვეტილებით,

გ ე ლ ა ჩ ი ხ ლ ა ძ ე ს, დაბადებულს

1985 წლის 08.06, მიენიჭა

ა რ ქ ი ტ ე ქ ტ უ რ ი ს

ბაკალავრის აკადემიური ხარისხი.

ფაკულტეტის დეკანი [signature]

რექტორი [signature]

ბ.ბ.

გაცემის თარიღი 2009წ. 04.12

ქ. თბილისი

სარეგისტრაციო № 000307

GEORGIA

LEGAL ENTITY OF PUBLIC LAW

A. KUTATELADZE TBILISI STATE
ACADEMY OF ART

BACHELOR'S DIPLOMA

TSAA № 000307

This is to certify that by the decision of 24.07.2007

of the

A r c h i t e c t u r e faculty

of the A. KUTATELADZE TBILISI STATE ACADEMY OF ART

Mr./Ms. G e l a C h i x l a d z e

born on 08.06.1985 was awarded Bachelor's Academic Degree

with a Major in the Architecture

Seal

Dean of the Faculty [signature]

Rector [signature]

ISSUED ON 04.12.2009

City TBILISI

REGISTRATION No. 000307

სერტიფიკატი

№ 2017-044

გადაეცემა

გელა ჩიხლაძეს

მასზედ, რომ მან წარმატებით გაიარა შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების კურსი

„შენობა ნაგებობების ინსტიტუტი - საქართველო"

თენგიზ ბოლოთაშვილი, დირექტორი





შ.პ.ს "ბ ი ჯ ი"

"B I J I" L.T.D

თბილისი. ლორთქიფანიძის ქ. (2დ) Tbilisi. Lortqifanidze st. (2d) ტელ/TEL : (+995) 595 55 35 74

თბილისი 8 მარტი 2018 წ.

ც ნ ო ბ ა

ცნობა ეძლევა გელა ჩიხლაძეს პ.ნ 01008024574, მასზედ რომ, იგი 2010 წლიდან დღემდე მუშაობს შპს "ბიჯი"-ში (ს.კ. 404859818) არქიტექტორად.

ცნობა ეძლევა საჭიროებისამებრ წარსადგენად.

შპს "ბიჯი"

დირექტორი გ. ბენდელიანი