განმარტებითი საექსპერტო შეფასება

ქალაქ თბილისში, გივი კარტოზიას ქუჩა N10 **(ს/კ 01.10.16.004.194.02.04.010)** მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის საცხოვრებელი ერთეულის გამიჯვნასთან დაკავშირებით

15 ოქტომბერი, 2025 წელი

დამკვეთი

შპს „ემ კვადრატი იპოდრომთან“

(ს/ნ: 405108244)

შემსრულებელი

შპს „დისი გრუპი“

ს/ნ 400237631

განმარტებითი საექსპერტო შეფასება წარმოადგენს არქიტექტურულ, სანებართვო პროექტთან დაკავშირებული კონკრეტული საკითხის საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებასთან ტექნიკურ რეგლამენტის–"შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ შესაბამისობის შეფასებას.

და

აღნიშნული დადგენილების მე-2 მუხლის, მე-3 პუნქტის მიხედვით დადგენილების მოთხოვნათა მიმართ არსებული შეუსაბამობის ხარისხის კიდევ უფრო მეტად გაზრდის საკითხის შეფასებას.

❖ საკითხის განხილვა

წარმოდგენილი განმარტებითი საექსპერტო შეფასება ეხება ქალაქ თბილისში, გივი კარტოზიას ქუჩა N10-ში **(ს/კ 01.10.16.004.194.02.04.010),** მრავალბინიან საცხოვრებელ შენობაში, **შპს „ემ კვადრატი იპოდრომთან“ (ს/ნ 405108244)** საკუთრებაში არსებული **კომერციული ფართი N10-ის** (სადარბაზო 4, სართული 2(მიწისპირა)) ორ დამოუკიდებელ კომერციულ ფართობად გამიჯვნის შედეგად შესაბამისობის ხარისხის ცვლილებას ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების მოთხოვნებთან.

კომერციული ფართი N10 განთავსებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მე-2 (მიწისპირა) სართულზე. მრავალბინიანი საცხოვრებელ სახლის პროექტზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2019 წლის 4 თებერვლას **№ 4360522** ბრძანების საფუძველზე (განაცხადის ნომერი: **AR1657102**) გაცემულია მშენებლობის ნებართვა.
სანებართვო დოკუმენტაციის მიხედვით კომერციული ფართი განთავსებულია შენობის „4-5“ და „B/A-B/D“ ღერძებს შორის და წარმოადგენს 81.90 კვ.მ- ფართობის მქონე სივრცეს სავაჭრო-კომერციული დანიშნულებით. შეთანხმებული პროექტის მიხედვით კომერციული ფართობი N10 გეგმარებითი თვალსაზრისით გაყოფილია ორ ნაწილად (იხილეთ დანართი)

წარმოდგენილი პროექტის მიხედვით იგეგმება კომერციული ფართი N10-ის ორ დამოუკიდებელ კომერციულ ფართობად გამიჯვნა-რეგისტრაცია (პირობითად: **კომერციული ფართობი 10ა** და **კომერციული ფართობი 10ბ)** და თითოეული კომერციული ფართობისთვის შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების მოთხოვნების უზრუნველყოფა, ისე რომ შენარჩუნდეს წესებთან და სტანდარტებთან შესაბამისობის ხარისხი.

❖ შენიშვნები და მითითებები

- განმარტებითი საექსპერტო შეფასება წარმოადგენს 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.
- **წარმოდგენილი სანებართვო დოკუმენტაციის საფუძველს ქმნის მრავალბინიანი საცხოვრებელ სახლის პროექტზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ 2019 წლის 4 თებერვლას № 4360522 ბრძანების საფუძველზე (განაცხადის ნომერი: AR1657102) გაცემული მშენებლობის ნებართვა, რომლის მიხედვით პროექტზე არ გავრცელებულა ტექნიკური რეგლამენტის - „მისაწვდომობის ეროვნული სტადანდრტების“ დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილების მოთხოვნები.**

- საექსპერტო შეფასებაში გამოყენებული ტერმინები შეესაბამება შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებში გამოყენებულ ტერმინებს და უნდა განიმარტოს აღნიშნული წესების მიხედვით.
- საექსპერტო შეფასებისთვის მოწოდებული დოკუმენტაციის სისწორეზე და რეალობასთან შესაბამისობაზე პასუხისმგებელია მომწოდებელი მხარე.
- ექსპერტი პასუხს აგებს მხოლოდ სანებართვო პროექტის რეგლამენტთან შესაბამისობაზე და არა მის განხორციელებაზე ან/და მშენებლობის პროცესში, ასევე ექსპლუატაციის შემდგომ მისგან გადახვევაზე.
- სანებართვო დოკუმენტაციის ისეთი კორექტირება, რომელიც შეუსაბამობაში მოდის წინამდებარე შეფასების ნაწილებთან, შეთანხმებული უნდა იყოს ექსპერტთან.
- უსაფრთხოების ზომები მშენებლობის დროს დაცული უნდა იყოს წესების მე-20 თავის შესაბამისად.

❖ საექსპერტო შეფასება

- **დაკავებულობის და დაკავებულობის დატვირთვების შეფასება**

წარმოდგენილი სანებართვო დოკუმენტაციის და შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების მიხედვით კომერციული ფართი განთავსებულია მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში და მიეკუთვნება **სვ ჯგუფის** დაკავებულობას წესების **310.4 ქვეთავის** მიხედვით.

სვ ქვეჯგუფის დაკავებულობისთვის, განსაზღვრულია დაკავებულობის დატვირთვის ფაქტორი -2.8 (სავაჭრო-კომერციული, მიწის დონის ქვედა და მიწისპირა იატაკების ფართობები) წესების **1004 ქვეთავის და 1004.1.2 ცხრილის** მიხედვით, შესაბამისად განსაზღვრულია საერთო დაკავებულობის დატვირთვა და შეადგენს **16 და 14 დამკავებელს.**

სანებართვო დოკუმენტაციის მიხედვით კომერციული ფართობის ორ დამოუკიდებელ კომერციულ ფართობად გამიჯვნის შემდეგ არ იცვლება დაკავებულობის ფართობი და შესაბამისად დაკავებულობის დატვირთვებიც:

- კომერციული ფართობი 10ა - **43.7 კვ.მ** - 16 დამკავებელი
- კომერციული ფართობი 10ბ - **38.23 კვ.მ** - 14 დამკავებელი

საპროექტო დოკუმენტაციით გათვალისწინებულია წესების **508.1 ქვეთავით** და **508.4 ცხრილით** განსაზღვრული დაკავებულობების გამმიჯნავების მიმართ მოთხოვნები.

თანახმად წესების **508.4 ცხრილისა** „ერთნაირად კლასიფიცირებული დაკავებულობების გამიჯვნა აუცილებელი არ არის“, თუმცა სავაჭრო **(სვ)** ჯგუფის დაკავებულობები ერთმანეთისგან გამიჯნულია მინიმუმ 2 საათიანი ცეცხლმედეგობის მქონე (მასალიდან გამომდინარე, რომელიც აღწერილია წესების **721.1(1) და 721.1(2) ცხრილებში** საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით გამოყენებულია ბეტონის ბლოკის წყობა) ცეცხლმედეგი ტიხრებით.**(იხილეთ დანართი)**

პოექტის მიხედვით განსაზღვრული დაკავებულობები შერჩეულია წესების შესაბამისად და მათი დატვირთვები სწორად არის გამოთვლილი წესების **1004.1.2** ცხრილის მიხედვით. **(იხილეთ დანართი)**

წარმოდგენილი სანებართვო დოკუმენტაციის საფუძველზე, გამიჯვნის პროექტის მიხედვით არ იცვლება დაკავებულობის ჯგუფი და დაკავებულობის დატვირთვა. შესაბამისად არ ახდენს გავლენას შენობის წესებთან შეუსაბამობის ხარისხზე.

- **2. კონსტრუქციული ტიპის შეფასება.**

წარმოდგენილი სანებართვო დოკუმენტაციის საფუძველზე არ ხორციელდება შენობის კონსტრქუციის ტიპის ცვლილება, ხოლო პროექტით გათვალსიწინებული ცვლილებები არ ახდენს გავლენას წესების კონსტრუქციის ტიპთან დაკავშირებულ მოთხოვნებზე.

- **3. სიმაღლისა და ფართობის შეფასება.**

წარმოდგენილი სანებართვო დოკუმენტაციის საფუძველზე არ ხორციელდება შენობის სიმაღლის და ფართობის ზრდა, ხოლო პროექტის მიხედვით კომერციული ფართობის გამიჯვნა და დამოუკიდებელი კომერციული ფართობების მოწყობა არ ახდენს გავლენას შენობის სიმაღლესთან და ფართობთან დაკავშირებული წესებთან შეუსაბამობის ხარისხზე.

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

გასასვლელების სისტემაში შემავალი ელემენტების (გასასვლელთან მისადგომი, გასასვლელი) ანალიზი განხორციელდა კომერციული ფართობის დაკავებულობის დატვირთვის, გასავლელამდე სავალი მანძილის და გასავლელის კომპონენტების ზომების საფუძველზე შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების **მე-10 თავის** შესაბამისად.

- თანახმად წესების **1015.1 ქვეთავისა და თანახმად 1015.1 ცხრილისა** სვ ჯგუფის დაკავებულობებისთვის ერთი გასასვლელი ან გასასვლელთან მისადგომის გზა-კარი დასაშვებია თუ დაკავებულობის მაქსიმალური დატვირთვა არ აღემატება **49 დამკავებელს.**

- თანახმად წესების **1014.3 ცხრილისა** სვ ჯგუფის დაკავებულობებისთვის გასასვლელისკენ სავალი საერთო ბილიკის სიგრძე არ უნდა აღემატებოდეს **23 მეტრს** ერთი გასასვლელის ან გასასვლელთან მისადგომი გზა-კარის შემთხვევაში და თანახმად წესების **1016.2 ცხრილისა** 60 მეტერს ორი ან მეტი გასასვლელის ან გასასვლელთან მისადგომი გზა-კარის შემთხვევაში.

წარმოდგენილი სანებართვო პროექტის მიხედვით გამიჯვნის შედეგად მიღებული კომერციული ფართობების დაკავებულობის დატვრითვა შეადგენს **16 და 14 დამკავებელს,** ხოლო გასასვლელთან მისადგომი მაქსიმალური სავალი მანძილი შეადგენს **13.4 მეტრს.** (იხილეთ დანართი)

სანებართვო პროექტის მიხედვით თითოეულ კომერციულ ფართობს ემსახურება 1 გასასვლელთან მისადგომის გზა-კარი და 1 შენობიდან გამოსასვლელი გზა-კარი, რაც აკმაყოფილებს წესების **1015.1 ქვეთავის** მოთხოვნებს.

წარმოდგენილი სანებართვო დოკუმენტაციის მიხედვით კომერციული ფართებისთვის უზრუნველყოფილია წესებით განსაზღვრული გასასვლელი საშუალებების რაოდენობა და განთავსება, შესაბამისად არ იზრდება წესებთან შეუსაბამობის ხარისხს.

- **5. გასასვლელის საშუალებების გამტარუნარიანობების შეფასება.**

სანებართვო დოკუმენტაციის მიხედვით გასასვლელის და გასასვლელთან მისადგომის გზა-კარები მოწყობილია წესების **1008 ქვეთავის** შესაბამისად. გზა-კარის მინიმალური სიგანე განსაზღვრულია **1008.1.1 ქვეთავის** და მაქსიმალური დაკავებულობის დატვირთვის მიხედვით, გზა-კარების გამტარუნარიანობის გამოსათვლელად გამოყენებულია **1005.3.2**. ქვეთავში განსაზღვრული ფაქტორი **(5,6 მმ)** გასასვლელის გზა-კარების მოთხოვნილი სუფთა მინიმალური სიგანე თითოეული გზა-კარისთვის შეადგენს **0.82 მეტრს,** ხოლო პროექტით გათვალისწინებული, გასასვლელების სისტემაში შემავალი გზა-კარების სუფთა თავისუფალი სიგანე შეადგენს **0.82 მეტრს.(იხილეთ დანართი)**

არსებული და პროექტის შედეგად მიღებული კომერციული ფართების დაკავებულობისთვის და იმ სივრცეებისთვის, რომლებშიც ეს დაკავებულობები ფუნქციონირებენ გასასვლელების და გასავლელების (ავეჯებს შორის სავაჭრო ფართობებზე) რაოდენობა (**1021** ქვეთავის მიხედვით) და გამტარუნარიანობა, განსაზღვრულია **1008** ქვეთავის, დაკავებულობის დატვირთვის (**1004** ქვეთავი) და **1005.3.2**. ქვეთავში განსაზღვრული ფაქტორის (**5.6** მმ) მიხედვით, აკმაყოფილებს განსაზღვრულ ყველა მინიმალურ მოთხოვნას. ასევე წესების **1017.5 ქვეთავის** მოთხვნას გასავლელის დაშვებულ მინიმუმთან (90 სმ) დაკავშირებით. (იხილეთ დანართი)

წარმოდგენილი სანებართვო დოკუმენტაციის მიხედვით პროექტით მიღებული კომერციული ფართები აკმაყოფილებს წესების მოთხოვნებს გასასვლელი საშუალებების გამტარუნარიანობასთან დაკავშირებით.

- **6. მისაწვდომობის შეფასება.**

წარმოდგენილი სანებართვო დოკუმენტაციის საფუძველზე არ ხორციელდება შენობის მისაწვდომობის ხარისხის შემცირება, ხოლო პროექტის მიხედვით კომერციული ფართობის ორ დამოუკიდებელ ფართობად გამიჯვნა არ ახდენს გავლენას მისაწვდომობასთან დაკავშირებულ წესებთან შეუსაბამობის ხარისხზე.

- **7. გარე კედლებისადმი მოთხოვნების შეფასება.**

წარმოდგენილი სანებართვო დოკუმენტაციის საფუძველზე არ ხორციელდება ცვლილება შენობის გარე კედლებზე, ხოლო პროექტის მიხედვით არსებული კომერციული ფართების რაოდენობის ზრდა არ ახდენს გავლენას გარე კედლების მოთხოვნებთან დაკავშირებულ წესებთან შესაბამისობის ხარისხზე.

- **8. სახურავის ანაწყობების შეფასება.**

წარმოდგენილი სანებართვო დოკუმენტაციის საფუძველზე არ ხორციელდება ცვლილება შენობის სახურვის ანაწყობებზე ხოლო პროექტის მიხედვით არსებული კომერციული ფართების რაოდენობის ზრდაარ ახდენს გავლენას სახურავის ანაწყობების მოთხოვნებთან დაკავშირებულ წესებთან შესაბამისობის ხარისხზე.

- **9. ცეცხლმედეგობის ხარისხიანი მოთხოვნილი გამმიჯნავების შეფასება.**

საპროექტო დოკუმენტაციით გათვალისწინებულია წესების **508.1 ქვეთავით** და **508.4 ცხრილით** განსაზღვრული დაკავებულობების გამმიჯნავების მიმართ მოთხოვნები.

თანახმად წესების **508.4 ცხრილისა** „ერთნაირად კლასიფიცირებული დაკავებულობების გამიჯვნა აუცილებელი არ არის“, თუმცა სავაჭრო **(ს3)** ჯგუფის დაკავებულობები ერთმანეთისგან გამიჯნულია მინიმუმ 2 საათიანი ცეცხლმედეგობის მქონე (მასალიდან გამომდინარე, რომელიც აღწერილია წესების **721.1(1) და**

721.1(2) ცხრილებში საპროექტო დოკუმენტაციის მიხედვით გამოყენებულია ბეტონის ბლოკის წყობა) ცეცხლმედეგი ტიხრებით.**(იხილეთ დანართი)**

კომერციული ფართების ყველა შახტი, რომლებშიც განთავსებულია საინჟინრო და მექანიკური მოწყობილობების გაყვანილობები შემოზღუდულია მინიმუ 2 საათიანი ცეცხლმედეგობის მქონე ზღუდეებით, რაც აკმაყოფილებს შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების **713 ქვეთავის** და **713.4 ქვეთავის** მოთხოვნებს.

- **10. ხანძრისაგან დაცვის სისტემების შეფასება.**

წარმოდგენილი სანებართვო დოკუმენტაციის საფუძველზე არ ხორციელდება ცვლილება შენობის ხანძრისაგან დაცვის სისტემებზე, ხოლო პროექტის მიხედვით კომერციული ფართობების რაოდენობის ზრდა არ ახდენს გავლენას ხანძრისაგან დაცვის სისტემების მოთხოვნებთან დაკავშირებულ წესებთან შეუსაბამობის ხარისხზე.

- **11. წყალსადენის სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების შეფასება.**

წყალსადენი სისტემები და ფიქსირებული მოწყობილობები დადგენილია დაკავებულობის ჯგუფების, კომერციული ფართობის მიხედვით და აკმაყოფილებს მინიმალურ მოთხოვნებს

წესების **მე-16** თავის შესაბამისად პროექტით გათვალისწინებული თითოეული დაკავებულობისთვის განსაზღვრულია წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების რაოდენობა და მინიმალური მოთხოვნები **1602.2 ქვეთავისა** და **1602.1 ცხრილის** მიხედვით.

❖ დასკვნა

ქალაქ თბილისში, გივი კარტოზიას ქუჩა N10-ში **(ს/კ 01.10.16.004.194.02.04.010),** მრავალბინიან საცხოვრებელ შენობაში, **შპს „ემ კვადრატი იპოდრომთან“ (ს/ნ 405108244)** საკუთრებაში არსებული **კომერციული ფართი N10-ის** (სადარბაზო 4, სართული 2) ორ დამოუკიდებელ კომერციულ ფართობად გამიჯვნის შედეგად არ ხდება შესაბამისობის ხარისხის ცვლილება ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების მოთხოვნებთან და ტექნიკური რეგლამენტის - „მისაწვდომობის ეროვნული სტადანდრტების“ დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილების მოთხოვნებთან.

ექსპერტი: სანდრო ლობჟანიძე
თარიღი: 15.10.2025

❖ დასკვნა

ქალაქ თბილისში, გივი კარტოზიას ქუჩა N10-ში **(ს/კ 01.10.16.004.194.02.04.010),** მრავალბინიან საცხოვრებელ შენობაში, **შპს „ემ კვადრატი იპოდრომთან“ (ს/ნ 405108244)** საკუთრებაში არსებული **კომერციული ფართი N10-ის** (სადარბაზო 4, სართული 2) ორ დამოუკიდებელ კომერციულ ფართობად გამიჯვნის შედეგად არ ხდება შესაბამისობის ხარისხის ცვლილება ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების მოთხოვნებთან და ტექნიკური რეგლამენტის - „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტების“ დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილების მოთხოვნებთან.

ექსპერტი: სანდრო ლობჟანიძე
თარიღი: 15.10.2025



d ana r T i

1096.92

ქ. ბათუმი, ბათუმის ზღვისპირა პარკის მე-12 კვარტალი, ნაკვეთი 42-ის ნაწილი

ნახაზის დასახელება	ფასადი სექტორი 6
ნახაზის N:	A.1
დამკვეთი	შპს „ბათუმის ბულვარი“
პროექტის ავტორი	ა. ბერიძე
პროექტის N:	2019
ნახაზის მასშტაბი	1:150
	ა. ბერიძე
	შპს „ბათუმის ბულვარი“

		A.1
		ნახაზის დასახელება
		შპს „ბათუმის ბულვარი“

ნახაზის დასახელება	ნახაზის N:
ფასადი სექტორი 6	A.1

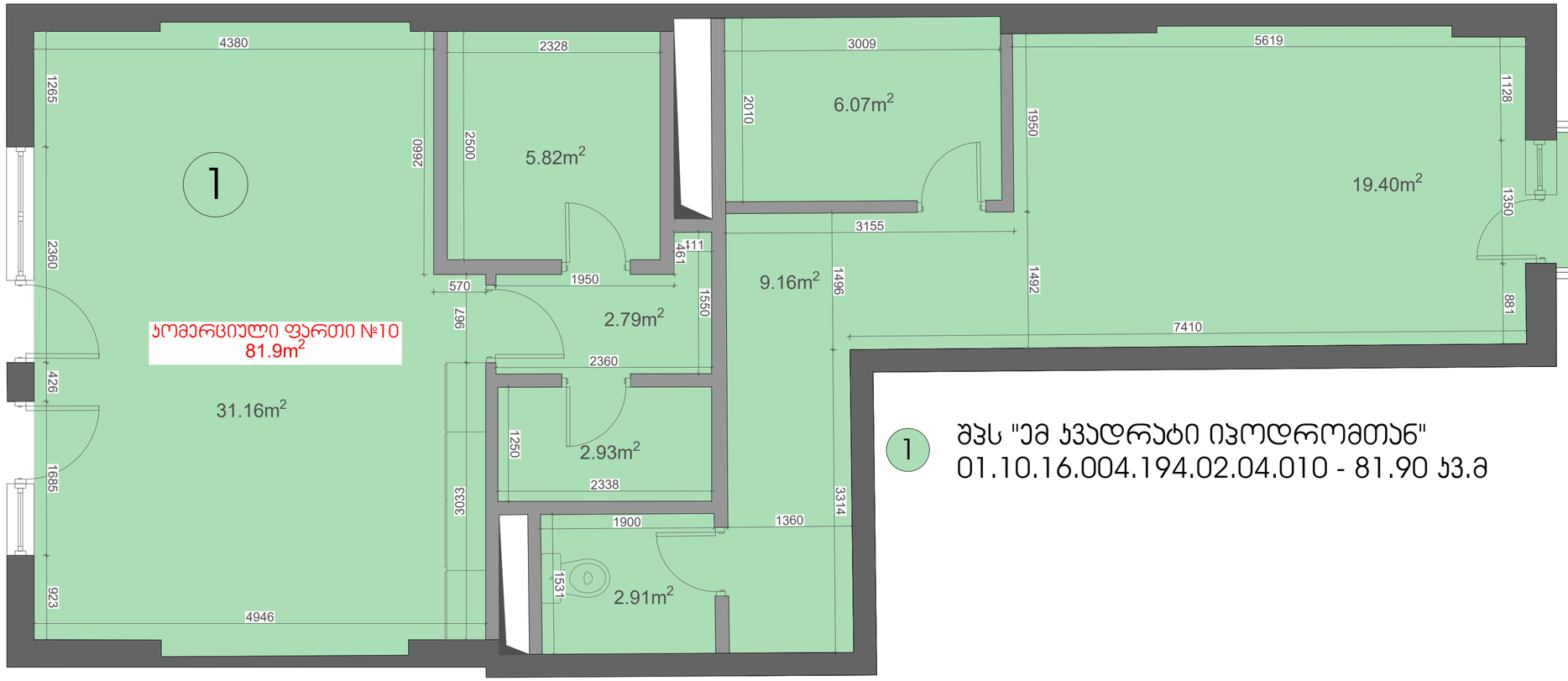
პროექტის დასახელება	
ბათუმის ბულვარის ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა N-13	
პროექტის ავტორი	
ა. ბერიძე	
ინჟინერი	
არქიტექტორი	
კონსტრუქციული ნაწილი	
ელექტრომოწყობილობები	
სანტექნიკა	
ვენტილაცია	
სამშენებლო ორგანიზაცია	

ARCHITECTURE & ENGINEERING AUSAR PROJECT	
ა(ა)იპ „აუსარ პროექტი“	
ს/კ 405203910, ქ. ბათუმი, ჯ. ნინოშვილის ქუჩა N-19	

ნახაზის დასახელება	
ბათუმის ბულვარის ტერიტორიაზე მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობა N-13	
ქ. ბათუმი, ბათუმის ზღვისპირა პარკის მე-12 კვარტალი, ნაკვეთი 42-ის ნაწილი	

ნახაზის დასახელება	
ფასადი სექტორი 6	
ნახაზის N:	A.1
დამკვეთი	შპს „ბათუმის ბულვარი“
პროექტის ავტორი	ა. ბერიძე
პროექტის N:	2019
ნახაზის მასშტაბი	1:150
	ა. ბერიძე
	შპს „ბათუმის ბულვარი“

1 ᲐᲞᲐᲠᲢᲔᲛᲔᲜᲢᲘᲡ ᲒᲔᲒᲛᲐ
ᲛᲐᲡᲨᲢᲐᲑᲘ 1:50



1 შპს "ემ ჯვადრატი იპოდრომთან"
01.10.16.004.194.02.04.010 - 81.90 კვ.მ

შენიშვნა:
ბეგემაზე მოცემული ბანდარანგნაცემდებო დაცემი სისტემების, მექანიკური მოწყობილობების, გასასვლელის ნიშნების და სხვა შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებით მოთხოვნილი სისტემების ანტინგენების განლაგება და რაოდენობა პირობითია.
ბანდარანგნაცემდებო დაცემი სისტემები, მექანიკური მოწყობილობების გასასვლელის ნიშნების და სხვა აუცილებელი სანაგანო სისტემების პროექტი უნდა დამუშავდეს და განხორციელდეს შესაბამისი სპეციალისტების მიერ შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებში მითითებული მოთხოვნების და საქართველოს სამშენებლო კანონმდებლობით ატრიბუტული სტანდარტების გამოყენებით. ანტინგენული სისტემების პროექტირებისას გამოყენებული უნდა იქნეს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41-ე დადგენილებასთან "ტექნიკური რეგლამენტის "შენობა ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან დაკმაყოფილების თაობაზე" შესაბამისობაზე საქმიანობის საქმიანობით დასკვნაში მოცემული შესაბამისი მითითებები.

ბეგემაზე მოცემული დაკავებულობები, დაკავებულობის ჯგუფები და დაკავებულობის დატვირთვები, ასევე ქალების და კარების ცალმხრივებების ბარისების შესაბამისი ანტინგენები, გასასვლელამდე სავალი მანძილები, გასასვლელისაკენ სავალი სიგრძეები და სხვა წესებთან შესაბამისობისთვის აუცილებელი გრაფიკული ანტინგენები განსაზღვრულია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების "ტექნიკური რეგლამენტის "შენობა ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან დაკმაყოფილების თაობაზე" მიხედვით და ანტინგნული დადგენილების შედეგად რეცეპტირების გათვალისწინებით.

dana r Ti

შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების პროფესიონალი
FLS Consultant
შპს "ᲓᲘᲡᲘ ᲑᲘᲖᲜᲔᲡᲘ"
Ltd DC group
DC GROUP
dcgroup2018.info@gmail.com

დამკვეთი
CLIENT

შპს "ემ ჯვადრატი იპოდრომთან"
ს/ნ 405108244

პროექტის სახელწოდება:
PROJECT NAME

ᲐᲞᲐᲠᲢᲔᲛᲔᲜᲢᲘᲡ ᲒᲐᲛᲝᲧᲕᲜᲐ

ᲐᲓᲒᲘᲚᲛᲓᲔᲑᲐᲠᲔᲝᲑᲐ
PROJECT LOCATION

ქალაქი თბილისი, გიგი ᲐᲠᲐᲠᲝᲖᲘᲡ ქუჩა №10
სანერგეზე 4, სართული 2.
ᲐᲞᲐᲠᲢᲔᲛᲔᲜᲢᲘ №10
ს/ნ 01.10.16.004.194.02.04.010

ᲐᲜᲝᲢᲐᲪᲘᲐ
ANNOTATION

- ᲦᲔᲠᲫᲘᲡ ᲮᲐᲖᲘ
- ᲒᲐᲚᲚᲘᲝᲠᲔᲑᲣᲚᲘ ᲑᲔᲢᲝᲜᲘᲡ ᲙᲔᲓᲔᲚᲘ
- ᲛᲡᲣᲥᲘ ᲐᲚᲣᲛᲘᲜᲘᲡ ᲙᲔᲓᲔᲚᲘ
- ᲐᲮᲐᲚᲘ ᲙᲔᲓᲔᲚᲘ
- ᲞᲠᲔᲤᲐᲑᲠᲘᲙᲐᲢᲘᲜᲘ ᲪᲘᲪᲚᲛᲒᲠᲫᲔᲚᲘ ᲙᲔᲓᲔᲚᲘ
- ᲐᲠᲛᲘᲠᲔᲑᲣᲚᲘᲜᲘ ᲪᲘᲪᲚᲛᲒᲠᲫᲔᲚᲘ ᲙᲔᲓᲔᲚᲘ
- ᲡᲐᲡᲐᲜᲔᲠᲝ ᲮᲔᲠᲮᲘ ᲡᲐ
- ᲛᲝᲫᲠᲐᲝᲑᲘᲡ ᲛᲘᲛᲐᲠᲗᲣᲚᲔᲑᲐ ᲛᲝᲫᲠᲐᲝᲑᲘᲡ
- ᲞᲐᲠᲘᲡ ᲛᲝᲞᲘᲠᲙᲗᲔᲑᲣᲚᲘ ᲡᲐᲮᲣᲠᲘ (EI)
- ᲙᲐᲠᲘᲡ ᲜᲝᲛᲔᲠᲘ
- ᲞᲐᲠᲘᲡ ᲪᲘᲪᲚᲛᲒᲠᲫᲔᲚᲣᲚᲝᲑᲐ (EI)
- ᲞᲐᲠᲘᲡ ᲛᲝᲞᲘᲠᲙᲗᲔᲑᲣᲚᲘ ᲙᲘᲓᲔᲑᲘ (EI)
- ᲓᲐᲙᲐᲕᲔᲑᲣᲚᲝᲑᲘᲡ ᲯᲒᲣᲤᲔᲑᲘᲡ ᲜᲝᲛᲔᲠᲘ
- ᲙᲐᲠᲘᲡ ᲒᲐᲚᲐᲛᲘᲡ ᲓᲐᲮᲣᲠᲕᲘᲡ ᲛᲘᲛᲐᲠᲗᲣᲚᲔᲑᲐ
- ᲤᲐᲜᲯᲠᲘᲡ
- ᲤᲐᲠᲓᲝᲑᲘ
- ᲓᲐᲙᲐᲕᲔᲑᲣᲚᲝᲑᲘᲡ ᲓᲐᲢᲕᲘᲠᲗᲕᲘᲡ ᲡᲢᲐᲜᲓᲐᲠᲢᲘ
- ᲓᲐᲙᲐᲕᲔᲑᲣᲚᲝᲑᲐ ᲛᲝᲪᲘᲠᲣᲚᲝᲑᲘᲗ
- ᲒᲐᲡᲐᲡᲕᲚᲔᲚᲘ ᲜᲘᲨᲜᲔᲑᲘ
- ᲛᲔᲮᲐᲜᲘᲖᲛᲘᲠᲔᲑᲘᲡ ᲡᲘᲡᲢᲔᲛᲘᲡ ᲡᲐᲮᲔᲓᲘ
- ᲡᲐᲮᲐᲜᲒᲠᲝ ᲛᲔᲜᲔᲯᲛᲔᲜᲢᲘᲡ ᲡᲘᲡᲢᲔᲛᲘᲡ ᲡᲐᲮᲔᲓᲘ
- ᲤᲚᲔᲜᲘᲡ ᲒᲐᲡᲐᲡᲕᲚᲔᲚᲘ ᲓᲐᲛᲪᲐᲕᲘ ᲛᲝᲬᲧᲝᲑᲘᲚᲝᲑᲘᲡ ᲡᲘᲡᲢᲔᲛᲘᲡ ᲡᲐᲮᲔᲓᲘ

რევიზია
REVISION:

No.	Date	Description

ეტაპი/STAGE
ᲡᲐᲜᲔᲑᲐᲠᲗᲕᲝ ᲞᲠᲝᲔᲥᲢᲘ/PERMIT DOCUMENTATION

პროექტის № PROJECT N	2025/10/15-01
თარიღი DATE	15.10.2025
შემსრულა DRAWN BY	ს.ლ

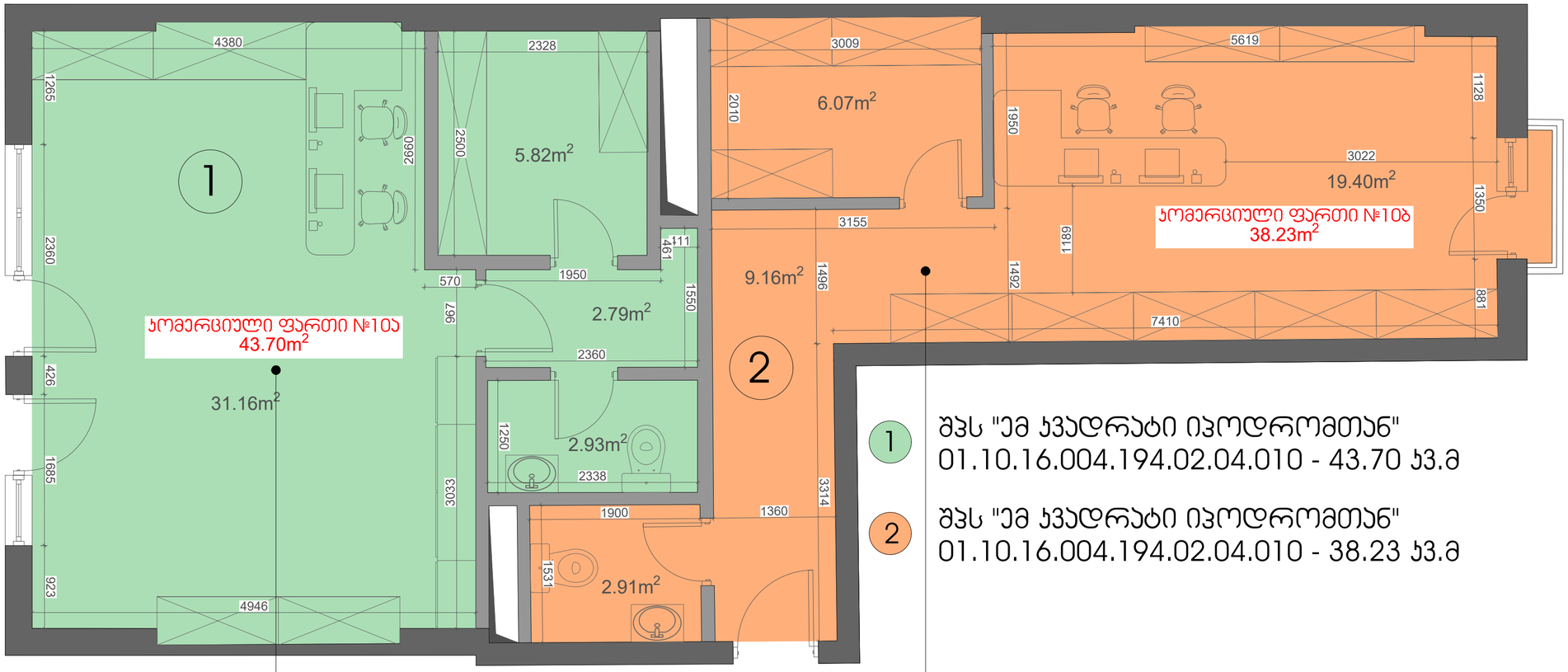
ᲡᲐᲗᲐᲣᲠᲘ
TITLE

ᲐᲠᲡᲔᲑᲣᲚᲘ ᲒᲔᲒᲛᲐ
ᲨᲔᲗᲐᲜᲮᲛᲔᲑᲣᲚᲘ ᲞᲠᲝᲔᲥᲢᲘ

ნახაზი
DRAWING **A-101**

მასშტაბი SCALE	1:50	ფორმატი FORMAT	A3

1 კომერციული ფართის გეგმა
მასშტაბი 1:50



1 შპს "ემ ჯვადრატი იჰოდრომთან"
01.10.16.004.194.02.04.010 - 43.70 ქ.მ

2 შპს "ემ ჯვადრატი იჰოდრომთან"
01.10.16.004.194.02.04.010 - 38.23 ქ.მ

კომერციული ფართი №1ა	
ს3	43.7 მ²
დ.დ.ფ	2.8
დ.დ.	16

კომერციული ფართი №1ბ	
ს3	38.23 მ²
დ.დ.ფ	2.8
დ.დ.	14

შენიშვნა:
გეგმაზე მოცემული ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის სისტემების, მექანიკური მოწყობილობების, გასასვლელის ნიშნების და სხვა შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოება წესებით მოთხოვნილი სისტემების აღნიშვნები გაწალებება და რამდენიმა პირობითია.
ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის სისტემების, მექანიკური მოწყობილობების გასასვლელის ნიშნების და სხვა აუცილებელი სახანძრო სისტემების პროექტი უნდა დამუშავდეს და განხორციელდეს შესაბამისი საქმიანობის მიერ შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებში მითითებული მოთხოვნების და საქართველოს სამშენებლო ანონმდებლობით ალიცენზიო საქმიანობის მიმოქცევები. აღნიშნული სისტემების პროექტირებისას გამოყენებულ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41-ე დადგენილებასთან "ტექნიკური რეგლამენტის "შენობა ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან დაგმაკმაყოფილების თაობაზე" შესაბამისობაზე საქმიანობის საქმიანობის მოცემული შესაბამისი მითითებები.

გეგმებზე მოცემული დაკავებულობები, დაკავებულობის ჯგუფები და დაკავებულობის დატვირთვები, ასევე ქვლებების და კარების ცვლილებების ბარიერების შესაბამისი აღნიშვნები, გასასვლელამდე სავალი მანძილები, გასასვლელისაქნ სავალი საერთო ბილიკების სიგრძეები და სხვა წესებთან შესაბამისობისთვის აუცილებელი გრაფიკული აღნიშვნები განსაზღვრულია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვარის №41 დადგენილების "ტექნიკური რეგლამენტის "შენობა ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან დაგმაკმაყოფილების თაობაზე" მოხდენით და აღნიშნული დადგენილების შეფხებით რედაქციების გათვალისწინებით.

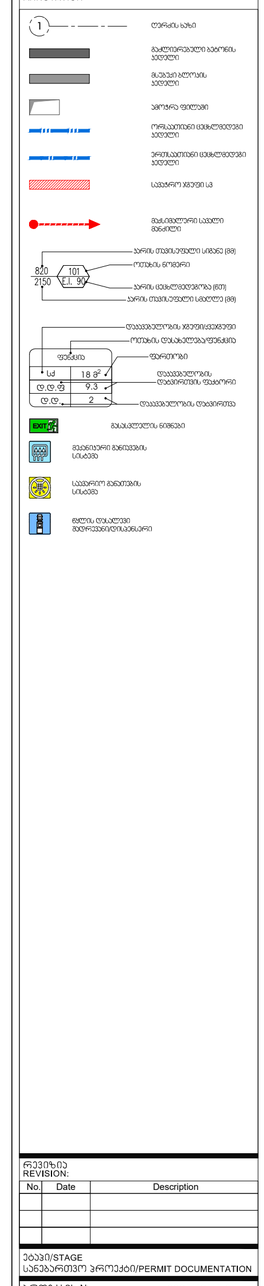
შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების პროექტანი
FLS Consultant
შპს "ფლის ბიუჯი"
Ltd DC group
dcgroup2018.info@gmail.com

დამკვეთი
CLIENT
შპს "ემ ჯვადრატი იჰოდრომთან"
ს/კ 405108244

პროექტის სახელწოდება:
PROJECT NAME
კომერციული ფართის გამიჯვნა

ადგილმდებარეობა
PROJECT LOCATION
ქალაქი თბილისი, გივი ჯავახიშვილის ქუჩა №10 საკადასტრო კ. სართული 2.
კომერციული ფართი №10
ს/ვ 01.10.16.004.194.02.04.010

პირობითი აღნიშვნები
ANNOTATION



რევიზია
REVISION:

No.	Date	Description

ეტაპი/STAGE
სანებართვო პროექტი/PERMIT DOCUMENTATION

პროექტის № PROJECT N	2025/10/15-01
თარიღი DATE	15.10.2025
შეასრულა DRAWN BY	ს.ლ

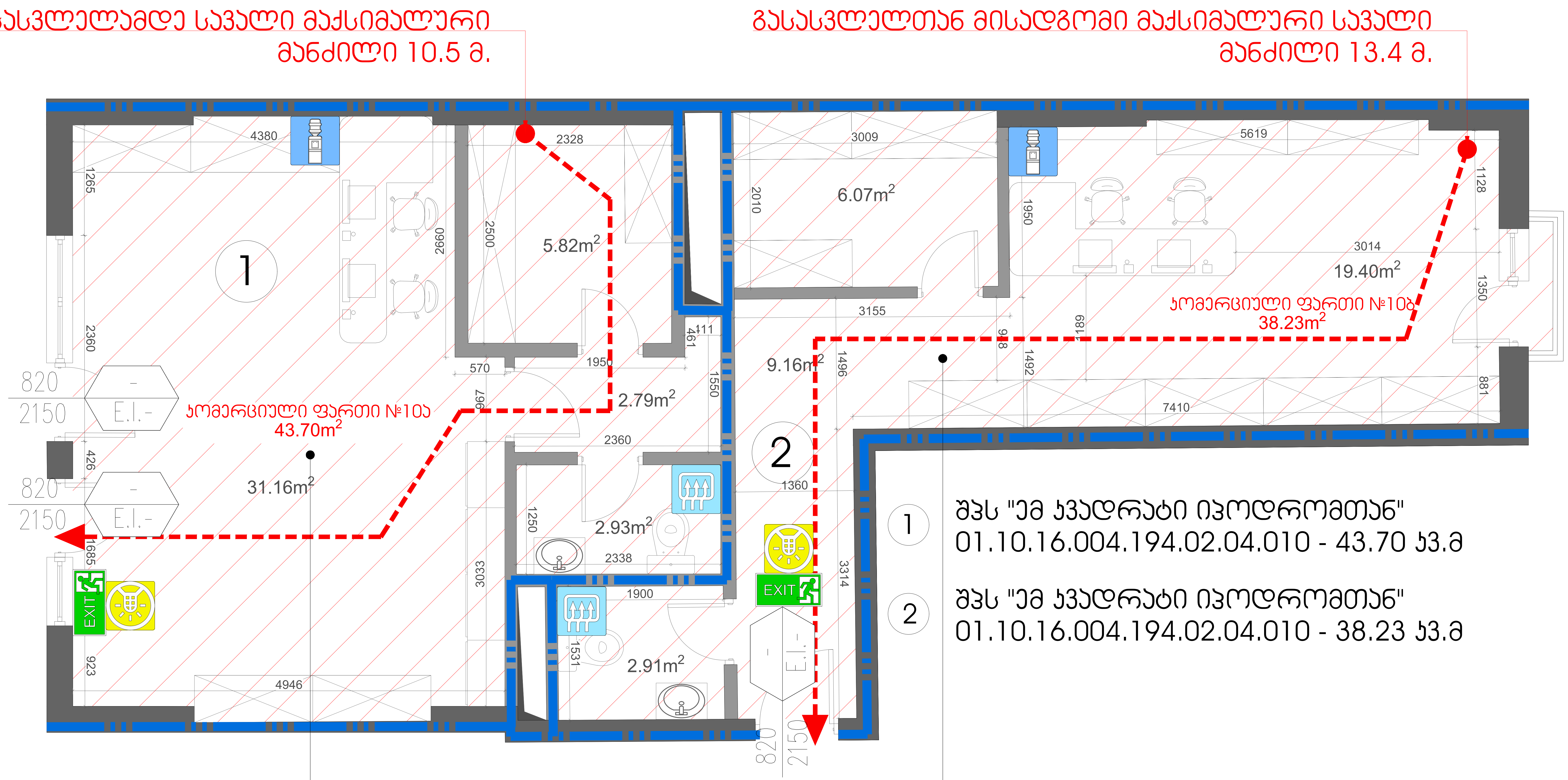
სათაური
TITLE
არსებული გეგმა
გამიჯვნის აქტმა

ნახაზი
DRAWING
A-102

მასშტაბი SCALE	1:50	ფორმატი FORMAT	A3

1 კომერციული ფართის გეგმა
მასშტაბი 1:50

danar T i



კომერციული ფართი №10ა	
სვ	43.7 მ²
ღ.ღ.ფ	2.8
ღ.ღ.	16

კომერციული ფართი №10ბ	
სვ	38.23 მ²
ღ.ღ.ფ	2.8
ღ.ღ.	14

შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების კონსულტანტი
FLS Consultant
შპს "ღისი ბიჯაი"
Ltd DC group
dcgroup2018.info@gmail.com

დამკვეთი
CLIENT
შპს "ემ კვადრატი იპოდრომთან"
ს/ნ 405108244

პროექტის სახელწოდება:
PROJECT NAME
კომერციული ფართის გამიჯვნა

ადგილმდებარეობა
PROJECT LOCATION
ქალაქი თბილისი, გივი კარტოზიას ქუჩა №10
სადარბაზო 4, სართული 2,
კომერციული ფართი №10
ს/კ 01.10.16.004.194.02.04.010

პირობითი აღნიშვნები
ANNOTATION

ღერძის ხაზი
გაძლიერებული ბეტონის კედელი
მსუბუქი ბლოკის კედელი

რევიზია
REVISION:

No.	Date	Description

ეტაპი/STAGE
სანებართვო პროექტი/PERMIT DOCUMENTATION

პროექტის № PROJECT N	2025/10/15-01
თარიღი DATE	15.10.2025
შეასრულა DRAWN BY	ს.ლ

სათაური
TITLE
არსებული გეგმა
წესებთან შესაბამისობა

ნახაზი
DRAWING
A-103

მასშტაბი SCALE	1:50	ფორმატი FORMAT	A3

შენიშვნა:
გეგმაზე მოცემული ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის სისტემების, მექანიკური მოწყობილობების, გასასვლელის ნიშნების და სხვა შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებით მოთხოვნილი სისტემების აღნიშვნების განლაგება და რაოდენობა პირობითია.
ხანძარსაწინააღმდეგო დაცვის სისტემების, მექანიკური მოწყობილობების გასასვლელის ნიშნების და სხვა აუცილებელი სახანძრო სისტემების პროექტი უნდა დამუშავდეს და განხორციელდეს შესაბამისი სპეციალისტების მიერ შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებში მითითებული მოთხოვნების და საქართველოს სამშენებლო კანონმდებლობით აღიარებული სტანდარტების გამოყენებით. აღნიშნული სისტემების პროექტირებისას გათვალისწინდეს საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41-ე დადგენილებასთან "ტექნიკური რეგლამენტის "შენობა ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან დამტკიცების თაობაზე" შესაბამისობაზე საექსპერტო დასკვნაში მოცემული შესაბამისი მითითებები.

გეგმაზე მოცემული დაკავებულობები, დაკავებულობის ჯგუფები და დაკავებულობის დატვირთვები, ასევე კედლების და კარების ცეცხლმედეგობის ხარისხების შესაბამისი აღნიშვნები, გასასვლელამდე სავალი მანძილები, გასასვლელისკენ სავალი საერთო ბილიკების სიგრძეები და სხვა წესებთან შესაბამისობისთვის აუცილებელი გრაფიკული აღნიშვნები განსაზღვრულია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების "ტექნიკური რეგლამენტის "შენობა ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან დამტკიცების თაობაზე" მიხედვით და აღნიშნული დადგენილების შემდგომი რედაქციების გათვალისწინებით.

საქართველო
Georgia

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი
LEGAL ENTITY OF PUBLIC LAW
ILIA STATE UNIVERSITY

მაგისტრის დიპლომი
MASTER'S DIPLOMA

ISU № 000422

საბუნებისმეტყველო მეცნიერებებისა და საინჟინრო ფაკულტეტის
2016 წლის 5 აგვისტოს №8 გადაწყვეტილებით
By decision №8 of the Faculty of Natural Sciences and Engineering
on this 5th day of August, 2016

სანდრო ლობჟანიძეს

დაბადებულს 22.01.1992

Sandro Lobzhanidze

Born on 22.01.1992

მიენიჭა

არქიტექტურის მაგისტრის აკადემიური ხარისხი

რასაც ვადასტურებთ უნივერსიტეტის ბეჭდითა და ჩვენი ხელმოწერებით

was conferred

THE DEGREE OF MASTER OF ARCHITECTURE

in witness thereof the seal of the University and our signatures are affixed

გიგა ზედანია
Giga Zedania

დავით თარხნიშვილი
David Tarkhnishvili



დეკანი
Dean

რექტორი
Rector

რეგისტრაცია Registration № 1821

თბილისი Tbilisi

თარიღი Date 10.11.2016

თბ. ზ.საკანდელიძის ქ.3
ტ- (99532) 2915257
Email: info@artstudio.ge

არტსტუდიო პროექტი

3. Z.Sakandelidze st, Tbilisi
Tel (99532) 2915257
Email: <info@artstudio.ge>

25.06.2020

ც ნ ო ბ ა

ეძლევა მოქალაქე სანდრო ლობჟანიძეს (პირადი №62007016164) მასზედ, რომ 2014 წლის აგვისტოდან დღემდე მუშაობს შპს "არტსტუდიო-პროექტში" არქიტექტორის თანამდებობაზე.

ცნობა ეძლევა დანიშნულების ადგილზე წარსადგენად.

შპს "არტსტუდიო-პროექტის" დირექტორი
ირენე სკალვინი

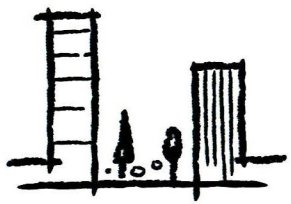
ს ე რ ტ ი ფ ი კ ა ტ ი

№ 2017-077

გადაეცემა

სანდრო ლობჟანიძეს

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



„შენობა ნაგებობების ინსტიტუტი - საქართველო“

თეიმურაზ ბოლოთაშვილი, დირექტორი