საექსპერტო დასკვნა

ქ. თბილისი, ლისის ტბის მიმდებარედ, (ნაკვეთი 09/103) ს/კ 01.10.18.009.192 საკადასტრო ერთეულზე საპროექტო მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტის შესაბამისობაზე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილებასთან, ტექნიკური რეგლამენტის - "შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების" - დამტკიცების თაობაზე.

საპროექტო დოკუმენტაცია შეადგინა არქიტექტორმა:კონსტანტინე ურუშაძე

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 მუხლის (მუხლი 47. "არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა") შესაბამისად მომზადებული არქიტექტურული პროექტი.

საექსპერტო დასკვნა მოიცავს აღნიშნული არქიტექტურული პროექტის ნაწილების შეფასებას საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 6 თებერვლის #63 დადგენილებით ("მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის #57 დადგენილებაში ცვლილებების შეტანის თაობაზე) მე-5 მუხლის, მე-3 პუნქტის მიხედვით.

1. შენიშვნები:

1. საპროექტო დასკვნა წარმოადგენს სანებართვო არქიტექტურული პროექტის საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის #41 დადგენილებასთან, ტექნიკური 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 და2. 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 განმარტოს აღნიშნული წესების მიხედვით. განუმარტავი ტერმინები საყოველთაოდ მიღებული მნიშვნელობით გამოიყენება.

2. ტერმინები და განმარტებები:

1. წესები - შნობა ნაგებობის უსაფრთხოების წესები. 2. შშმ-შეზღუდულიშესაძლებლობისმქონე

3. პროექტის აღწერილობა:

დაგეგმარებისსაფუძველიდამიზნები

საპროექტო ტერიტორიაზე გაცემულია გრგ (ბრძანება №212). ამ დოკუმენტის საფუძველზეიგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით, თანამედროვე გეგმარებითი პრინციპებისა და შენობა-ნაგებობების უსაფრთხოების ნორმების გამოყენებით.

მიწისნაკვეთისმდებარეობა

საპროექტო მიწის ნაკვეთი, რომლის ფართია 619 კვ/მ მდებარეობს ქ. თბილისი. ლისის ტბის მიმდებარედ, (ნაკვეთი 09/103) ს/კ 01.10.18.009.192 საკადასტრო ერთეულზე. საზოგადოებრივი საზღვრები გააჩნია სამხრეთ აღმოსავლეთ მხრიდან, ხოლო დანარჩენი მხრიდან ესაზღვრება კერძო საკუთრების ტერიტორიები. ტერიტორია ქანობიანია, დონეთა სხვაობა 3 მეტრს აღწევს. საპროექტო არიალი იმყოფება საცხოვრებელ ზონაში. მის მიმდებარედ განვითარებულია მრავალბინიანი და ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლების განაშენიანება.

პროექტის შინაარსობრივი აღწერა

საპროექტო ნაგებობა შედგება 1 მიწისქვეშა და 3 მიწისზედა სართულისაგან, შენობის მიწისქვეშა სართულზე განლაგებულია ღია ავტოსადგომი, ხოლო მიწისზედა სართულზე განთავსებულია საცხოვრებელი ბინები. კედლების შემავსებლად -1 სართულზე გამოყენებულია, ბეტონის კედელი და ბლოკი ასევე ბლოკის კედელი.

პროექტის კონსტრუქციული სტრუქტურის აღწერა

შენობის ძირითადი სრტუქტურული სისტემა გადაწყვეტილია რკინაბეტონის მონოლითური კარკასით. საძირკველს წარმოადგენს ადგილზე ფორმირებული რკინაბეტონის ფილა, ასევე მონოლითური რკინაბეტონის ფილებითაა მოწყობილი ყველა სართულშუა გადახურვა. კედლების შემავსებლად გამოყენებულია ბეტონის ბლოკი და სენდვიჩ პანელი.

კორექტირება:

კორექტირების შედეგად საცხოვრებელ სართულებზე შეიცვალა ბინების კონფიგურაცია, ყოველ საცხოვრებელ სართულზე 4 ბინის სანაცვლოდ 3 ბინაა ასევე, დ-ა ფასადზე ა ღერძის მხარეს არსებულ საცხოვრებელ ბინებს ჩაემატა ღიობები, ხოლო ა-დ ფასადზე არსებული ტერასა გაიყო 3 ნაწილად შესაბამისად, ავტოსადგომზე დაემატა დამხმარე ფართი, რომელიც შეადგენს 8.49 კვ.მ -ს.

AR11118269 განცხადებაში თარიღით 20/11/2025 პროექტის კორექტირებით ემატება რკინის ელემენტი, ავტოსადგომის შესასვლელში, ავტოსადგომების უსაფრთხოების მიზნით. აივნებზე ემატება კონდიციონერის ადგილები. დ-ა ფასადზე, +3.50 და +7.00ზე აივნებზე ემატება ბლოკის კედელი. ვიტრაჟების შუშებზე, ა-დ ფასადზე ზედა მხარეს ემატება ე.წ. ფრამუგები. პროექტის გვერდითა კედლებზე ემატება სანიაღვრე მილები. ასევე, +7.00 ნიშნულზე ბინა #27ში იცვლება ღიობების ადგილები. დ-ა ფასადზე ფასადის მოპირკეთება იცვლება ა-დ ფასადზე ტრავენტინის ფერად და ნაწილი აგურის ფერად. კორექტირების შედეგად შეტანილი ცვლილებები არ ეწინააღმდეგება და შესაბამისობაშია 41-ე დადგენილებასთან.

4. ძირითადი ნაწილი:

1. <u>დაჯავებულობ(ებ)ისადადაჯავებულობისდატვირთვისშეფასება:</u>

წესების მე-3 თავის მიხედვით საპროექტო ობიექტისთვის და მისი ცალკეულინაწილებისათვის განსაზღვრულია დაჯავებულობები და დაჯავებულობის დატვირთვის ფაქტორები წესების 1004.1.2 ცხრილის შესაბამისად.

- სწ-2 (311.3) სასაწყობო ჯგუფი, რომელიც წესების მიხედვით მოიცავს "ავტოსადგომებს".ეს დაჯავებულობა განლაგებულია მიწისქვეშა სართულზე. სწორადაა შერჩეული დაჯავებულობის დატვირთვის ფაქტორი 27.9 მთლიანი.

ს.ც(310.4)საცხოვრებელი ჯგუფი,რომელიც წესების მიხედვით მოიცავს "საცხოვრებელ•
ფართებს". ეს დაჯავებულობა განლაგებულია შენობის პირველი სართულიდან მესამე სართულის ჩათვლით. სწორადაა შერჩეული დაჯავებულობის დატვირთვის ფაქტორი 18.6 მთლიანი.

2.<u>კონსტრუქციისტიპისშეფასება:</u>

პროექტის კვლევის საფუძველზე შენობა-ნაგებობა განისაზღვრა I-A ტიპის კონსტრუქციად,რომელიც შერჩეულ იქნა შენობის დაჯავებულობის, სიმაღლისა და სართულის ფართობის მიხედვით და სავსებით აკმაყოფილებს წესების 503 ცხრილის მოთხოვნებს.

3. <u>სიმაღლისა და ფართოის შეფადება:</u>

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

	დასაშვები	საპროექტო
სართულიანობა	შეუზღუდავი	1
მაქს. ფართი. სართ	შეუზღუდავი	1320.17
სიმაღლე	შეუზღუდავი	15.30

- კონსტრუქციის ტიპიდან გამომდინარე 503 ცხრილის მიხედვით (ს.წ.-2 დაჯავებულობით)დასაშვებისართულიანობა,ფართიდასიმაღლე:

	დასაშვები	საპროექტო
სართულიანობა	შეუზღუდავი	1
მაქს. ფართი. სართ	შეუზღუდავი	387.85
სიმაღლე	შეუზღუდავი	15.30

- კონსტრუქციის ტიპიდან გამომდინარე 503 ცხრილის მიხედვით (ს.მ.-1 დაჯავებულობით) დასაშვები სართულიანობა, ფართი და სიმაღლე:

	დასაშვები	<u>საპროექტო</u>
სართულიანობა	შეუზღუდავი	1
მაქს. ფართი. სართ	შეუზღუდავი	31.31
სიმაღლე	შეუზღუდავი	15.30

4. გასასვლელების, გასასვლელთან მისადგომის, გასასვლელებისა და შენობიდანგამოსასვლელის შეფასება:

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

აღნიშნულ ნაწილში წარმოდგენილი პროექტი აკმაყოფილებს „წესების“ მოთხოვნებს, კერძოდ:

- -1 სართულზე მოწყობილია ღია ავტოსადგომი (სწ-2 დაკავებულობა), რომელიცმთლიანად გახსნილია ‘’ა-დ’’ ფასადზე და პირდაპირ უკავშირდება საზოგადოებრივ სივრცეს.

- შენობიდან გამოსასვლელები წესების 1027 ქვეთავის შესაბამისადაა დაგეგმარებული.ისინი მდებარეობს მიწის დონეზე და გადის შენობის გარეთ საზოგადოებრივ გზაზე.

- გასასვლელთან მისადგომი სავალი მანძილის ზომები დაანგარიშებულია სწორედ, გასასვლელისგან ყველაზე დაშორებული წერტილის გათვალისწინებით და აკმაყოფილებს წესების 1016.2 ქვეთავის მოთხოვნებს.

5. სხვაგასასვლელისაშუალებებისგამტარუნარიანობისშეფასება:

- კიბეებზე სავალი ზედაპირის ღია მხარის გასწვრივ მოწყობილია მოაჯირი წესების 1013ქვეთავის შესაბამისად, ხოლო კედლის მხარეს მოწყობილია სახელური წესების 1012 ქვეთვის მოთხოვნათა დაცვით.
- სწორედ არის განსაზღვრული საფეხურების შუბლის სიმაღლე და თარაზულიზედაპირის სიღრმე, რაც აკმაყოფილებს წესების 1009.7.2 ქვეთვის მოთხოვნებს, ხოლო გზა- კიბის ბაქნების ზომები შეესაბამება წესების 1009.8 ქვეთავის მოთხოვნებს.
- ყველა კარი (რაც გასასვლელი საშუალების ნაწილია) აკამყოფილებს წესების 1008.11ქვეთავის მოთხოვნებს.

6. მისაწვდომობის შეფასება:

შეგიძლიათ ვრცლად გაეცნოთ დამატებით წარმოდგნეილ დოკუმენტაციაში.

7. გარე კედლისადმი მოთხოვნების შეფასება:

საპროექტო ნაგებობების გარე კედლების ცეცხლმედეგობის ხარისხი აკმაყოფილებს წესების მოთხოვნებს. კერძოდ:

- ფასადიდან ნაშვერების ზომა აკმაყოფილებს წესების 705.2 ქვეთავის მოთხოვნებს.
- ძირითადი სტრუქტურული ჩარჩო, არამზიდი კედლები და ტიხრები შიდა, იატაკისკონსტრუქცია და არაძირითადი ნაწილების ცეცხლმედეგობის ხარისხი აკმაყოფილებს წესების 601ცხრილის მოთხოვნებს.
- გარე არამზიდი კედლების ცეცხლმედეგობის ხარისხი აკმაყოფილებს წესების 602ცხრილის მოთხოვნებს.
- გარე კედლის ღიობის მაქსიმალური ფართობი, ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილებიდა ღიობის დაცვის ხარისხი, განსაზღვრულია 705 ქვეთავის მიხედვით და აკმაყოფილებს 705.8 ცხრილის მოთხოვნებს, შემდეგი სქემით:

ფასადი	ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილი	შენობის დაუცველი ღიობების პროცენტულობა
1-4	1-ზე ნაკლები	0%
4-1	1-ზე ნაკლები	0%
ა-დ	9-ზე მეტი	კი
დ-ა	9-ზე მეტი	კი

8. სახურავის ანაწყობის შეფასება:

- სახურავის კონსტრუქცია და არაძირითადი ნაწილები განსაზღვრულია წესების 601 ცხრილის მიხედვით. შენობის I-A კონსტრუქციის ტიპიდან გამომდინარე საჭიროებს სახურავის 1,5 საათიან ცეცხლმედეგობის ხარისხს, საპროექტო ნაგებობის სახურავს წარმოადგენს რკინაბეტონის ფილა რომელსაც აქვს 2 საათზე მეტი ცეცხლმედეგობის ხარისხი.
- სახურავის ფილის ზედაპირზე განლაგებულია არაწვადი (ქვაბაბის) თბოსაიზოლაციო ფენილი, ქვიშაცემენტის მოჭიმვა და ჰიდროსაიზოლაციო ფენილი. სახურავის ანაწყობი წესების 15 თავის მოთხოვნების შესაბამისადაა დაგეგმარებული და აკმაყოფილებს ყველა მოთხოვნას.
- სახურავს ზემოთ მდებარეობს ლიფტის სამანქანე ნაგებობა, რომელსაც უკავშირდება ერთერთი შიდა გასასვლელის გზა-კიბე. სახურავსზედა ნაგებობები აკმაყოფილებს წესების 1509 ქვეთავის მოთხოვნებს.
- სახურავი წესებთან შესაბამისადაა დაგეგმარებული და აკმაყოფილებს ყველამოთხოვნას.

9. <u>ცეცხლმედეგობის ხარისხის მოთხოვნილი გამიჯვნების შეფასება:</u>

შენობა-ნაგებობა შერეული დაკავებულობისაა მისი ყველა დაკავებულობა, ყველა სართული და ყველა საცხოვრებელი ერთეული ერთმანეთისაგან იმიჯნება 2 საათიანი ცეცხლმედეგობის ხარისხის გამმიჯნავით (ბეტონის სართულშუა გადახურვის ფილებითა და ბეტონის კედლებით), რაც სრულ შესაბამისობაშია წესების 508,4 ცხრილთან.

10.<u>ხანძრისგან დაცვის სისტემების შეფასება:</u>

- ნაგებობაში გათვალისწინებულია ხელის ცეცხლმაქრები წესების 906.1 ქვეპუნქტისმიხედვით და განაწილებულია 906.3(1) ცხრილის შესაბამისად. პორტატული ცეცხლსაქრობები უნდა შეირჩეს და მოეწყოს 906.2 ქვეთავისა და NFPA 10 - ის მოთხოვნების შესაბამისად.
- წესების 907.2.9.2 ქვეთავის მოთხოვნის მიხედვით UL 217-ის შესაბამისი კვამლზემორეაგირე მაუწყებლის ერთი და მრავალბლოკიანი მოწყობილობები უნდა დაყენდეს 907.2.11.1 - 907.2.11.4 ქვეთავებისა და NFPA 72-ის მიხედვით.

წესების 903.2.10 ქვეთავის მიხედვით სწ-2 ჯგუფის შემოზღუდულ ავტოსადგომებს• ესაჭიროებო საშხეფი სისტემით აღჭურვა რაც გათვალისწინებულია პროექტის მიხედვით და -4.80 ნიშნულზე განთავსებული დახურული ავტოსადგომი სრულად აღჭურვილია ავტოსაშხეფი სისტემით.

11.წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების შეფასება:

- წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობის რაოდენობა შეესაბამება წესების ცხრილის 1602.1 მოთხოვნებს.
- სწ-2 დაკავებულობას წესების მიხედვით არ მოეთხოება სწველი წერტილის მოწყობა.

12.ავტოსადგომების შეფასება:

ნაგებობაში მოწყობილია ავტოსადგომები, რომლებიც წესების დაცვითაა დაგეგმარებული და აკმაყოფილებს მის ყველა მოთხოვნას.

- საავტომობილო გზების მოხვევის რადიუსი აკმაყოფილებს წესების 406.9.4.2 ქვეთავის მოთხოვნებს.
- ავტოსადგომების ზომები, განლაგებისა და გასასვლელების მიმართ მოთხოვნები განსაზღვრულია წესების 406.9.4.3.1 ცხრილის მიხედვით და აკმაყოფილებს მის მოთხოვნებს.

დასკვნა

ზემოთ აღნიშნული შეფასებებიდან გამომდინარე მიმაჩნია, რომ ქ. თბილისი, ლისის ტბის მიმდებარედ, (ნაკვეთი 09/103) ს/კ 01.10.18.009.192 საკადასტრო ერთეულზე საპროექტო სავაჭრო ობიექტის 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.

ექსპერტი: დავით გაგნიძე

22.12.2025



GEORGIA

GEORGIAN TECHNICAL UNIVERSITY

BACHELOR'S DIPLOMA

BD № 006111

By the decision N 47 July 21, 2014

of the faculty of

Architecture, Urban Planning and Design

Mr. Davit Gagnidze

was awarded the Degree of Bachelor of

Architecture

Registration № 0611a

Date 10 9 2014

საქართველო

ბაკალავრის დიპლომი

BD № 006111

არქიტექტურის, ურბანისტიკის და დიზაინის

დადებულია 2014 წლის 21. 7 № 47

გადაწყვეტილებით დავით გაგნიძეს

მიენიჭა არქიტექტურის

ბაკალავრის აკადემიური ხარისხი



TBILISI

31.03.2017

MINISTRY OF JUSTICE

IDGE0161B03244301008048937<<<<

9102284M2703316GE0<<<<<<<<<<<0

GAGNIDZE<<DAVIT<<<<<<<<<<<<<<

Georgia

GEO

DAVIT

GAGNIDZE

GEO 03 / M

31.03.2017

161B03244

warmogiffigenT Cem mier SeTanxmebuliarqiteqturuliproeqtebis arasrul

CamonaTvals,romlebicTbilisisarqiteqturis samsaxurSi SeTanxmffia ffia affiasturebs

Cems 5 wlianarqiteqturulgamocffilebas

TariRi	ganacxaffiis N	proeqti
2015 weli	AR1304213	II klasi inffiiviffiualuri erTbiniani sacxovrebeli saxli
2015 weli	AR1319275	II klasi inffiiviffiualuri erTbiniani sacxovrebeli saxli
2016 weli	AR1369943	II klasi inffiiviffiualuri erTbiniani sacxovrebeli saxli
2016 weli	AR1386414	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli
2016 weli	AR1440354	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli
2016 weli	AR1450647	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli
2017 weli	AR1495196	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli
2017 weli	AR1505797	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli
2017 weli	AR1536377	II klasi sasawyobe farTi
2017 weli	AR1550039	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli
2018 weli	AR1574258	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli
2018 weli	AR1597951	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli
2018 weli	AR1604296	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli
2018 weli	AR1610553	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli
2019 weli	AR1652043	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli
2019 weli	AR1666285	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli
2019 weli	AR1712988	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli
2018	AR1616667	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli
2019	AR1712988	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli
2020	AR1722529	III klasi inffiiviffiualuri erTbiniani sacxovrebeli saxli

warmogiffigenT Cem mier SeTanxmebuli saeqperto Sefasebebis arasrul CamonaTvals,romlebicTbilisisarqiteqturis samsaxurSi SeTanxmffia ffia affiasturebs Cems 5 wlianarqiteqturulgamocffilebas

TariRi	ganacxaffiis N	proeqti
2022 weli	AR1891324	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli
2022 weli	AR1942597	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli
2022 weli	AR1838399	III klasi inffiiviffiualuri erTbiniani sacxovrebeli saxli
2023	AR1957710	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli
2023 weli	AR1978898	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli
2020 weli	AR1785870	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli
2022 weli	AR1867259	IV klasi mravalbiniani sacxovrebeli saxli