ინსპექტირების ანგარიში

საპროექტო დოკუმენტაციის არქიტექტურული ნაწილის მოქმედ ნორმატიულ მოთხოვნებთან შესაბამისობის შეფასება

ინსპექტირების (ექსპერტიზის) ობიექტი:

ქ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზირი N 2ა, სადარბაზო 2, ბინა N 27, V–VI სართული (ს/კ N 01.10.14.014.015.01.027); საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული საცხოვრებელი ფართობი – 317,18 კვ.მ; მესაკუთრე – სს „თიბისი ბანკი“ (ს/ნ 204854595).

დამკვეთი:

ფ/პ მიხეილ ხაჩიძე (პ/ნ 31001014700).

ობიექტის მისამართი: ქ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზირი N 2ა, სადარბაზო 2, ბინა N 27, V–VI სართული (ს/კ N 01.10.14.014.015.01.027).

ინსპექტორი (ექსპერტი): დავით ჯაფარიძე

განაცხადის შინაარსი:

ჩატარდეს ქ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზირი N 2ა, სადარბაზო 2, ბინა N 27, V–VI სართული (ს/კ N 01.10.14.014.015.01.027) მდებარე, 317,18 კვ.მ საცხოვრებელი ფართობის ხუთ დამოუკიდებელ ნაწილად გამიჯვნის საპროექტო დოკუმენტაციის ინსპექტირება და გაიცეს დასკვნა იმის თაობაზე, იწვევს თუ არა წარმოდგენილი არქიტექტურული პროექტის განხორციელება საქართველოს ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“-ს მოთხოვნებთან შეუსაბამო ხარისხის ცვლილებას.

ინსპექტირების თარიღი/პერიოდი:

01.10.2026 წ.

---

1. დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია

დამკვეთმა, მიხეილ ხაჩიძემ, წარმოადგინა ქ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზირი N 2ა, სადარბაზო 2, ბინა N 27, V–VI სართული (ს/კ N 01.10.14.014.015.01.027) მდებარე, სს „თიბისი ბანკის“ საკუთრებაში არსებული, ორ სართულზე (V–VI) განთავსებული 317,18 კვ.მ საცხოვრებელი ფართობის გამიჯვნის დოკუმენტაცია. გამიჯვნის შედეგად ფართობი იყოფა ხუთ დამოუკიდებელ ნაწილად: №1 – საერთო სარგებლობის ფართობი – 5,92 კვ.მ; №2 – საცხოვრებელი ფართობი (V სართული) – 72.1 კვ.მ; №3 – საცხოვრებელი ფართობი (V სართული) – 84,4 კვ.მ; №4 – საცხოვრებელი ფართობი (VI სართული) – 60,8 კვ.მ; №5 – საცხოვრებელი ფართობი (VI სართული) – 84,4 კვ.მ.

აღნიშნული სამუშაოების საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებულ ტექნიკურ რეგლამენტთან – „შენობა-ნაგებობის

უსაფრთხოების წესები“ – შესაბამისობის შესაფასებლად, საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილების მოთხოვნათა გათვალისწინებით, წარმოდგენილ იქნა საპროექტო დოკუმენტაციის არქიტექტურული ნაწილი ელექტრონული სახით (pdf ფორმატი, ერთი ეგზემპლიარი) და საჯარო რეესტრის ამონაწერი.

---

2. გამოყენებული კანონმდებლობა

- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“;
- საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“;
- საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 9 დეკემბრის №737 დადგენილება, რომლითაც ცვლილებები შევიდა №41 დადგენილებით დამტკიცებულ ტექნიკურ რეგლამენტში „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“.

---

3. ნორმატიულ-ტექნიკური დოკუმენტაცია და ინსპექტირების მეთოდი

ინსპექტირება განხორციელდა ობიექტის საპროექტო დოკუმენტაციის (მისი არქიტექტურული ნაწილის) ექსპერტიზის მეთოდით. შეფასებისას გამოყენებულ იქნა შემდეგი ნორმატიული აქტები:

- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილება „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“;
- საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“;
- საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილება – ტექნიკური რეგლამენტი „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები“ (ძალაშია 2021 წლის 1 მარტიდან);
- საქართველოს მთავრობის 2017 წლის 6 თებერვლის №64 დადგენილება №41 დადგენილებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ;
- საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 9 დეკემბრის №737 დადგენილება №41 დადგენილებაში ცვლილებების შეტანის შესახებ.

---

4. კვლევითი ნაწილი

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილია ქ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზირი N 2ა, სადარბაზო 2, ბინა N 27, V–VI სართული (ს/კ N 01.10.14.014.015.01.027) მდებარე, სს „თიბისი ბანკის“ საკუთრებაში არსებული ორსართულიანი საცხოვრებელი ფართობის (საერთო ფართობი 317,18 კვ.მ) დამოუკიდებელ ნაწილებად გამიჯვნის დოკუმენტაცია. ერთი საცხოვრებელი ერთეულის ნაცვლად იქმნება ხუთი დამოუკიდებელი ფართობი: №1 – საერთო სარგებლობის ფართობი – 5,92 კვ.მ; №2 – საცხოვრებელი ფართობი (V სართული) – 72,1 კვ.მ; №3 – საცხოვრებელი ფართობი (V სართული) – 84,4 კვ.მ; №4 – საცხოვრებელი ფართობი (VI სართული) – 60,8 კვ.მ; №5 – საცხოვრებელი ფართობი (VI სართული) – 84,4 კვ.მ.

V სართულზე იქმნება ორი დამოუკიდებელი ბინა (№2 და №3), VI სართულზე – ორი დამოუკიდებელი ბინა (№4 და №5). თითოეული ბინა უზრუნველყოფილია ცალკე შესასვლელით საერთო სარგებლობის ფართობიდან, სველი წერტილით და აივნით. საერთო სარგებლობის ფართობის გამოყოფის შედეგად შესაბამისად შემცირდა ცალკეული ბინების ჯამური ფართობი.

გამიჯვნის პროცესში ფართობის გარე კონტური არ იცვლება. სამუშაოები მოიცავს შიდა სივრცის გამყოფი ცეცხლმედეგი ტიხრების მოწყობას. ამასთან, უქმდება V და VI სართულებს შორის არსებული შიდა კიბე; კიბის ღიობის ამოვსება განხორციელდება მოქმედი სტანდარტების შესაბამისად.

წარმოდგენილი საპროექტო ცვლილება არ იწვევს ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“-ს მოთხოვნების ხარისხის გაუარესებას და შეესაბამება საქართველოში მოქმედ კანონმდებლობას. დოკუმენტაცია მომზადებულია სათანადო ტექნიკურ დონეზე და შეიცავს არქიტექტურული პროექტისთვის საჭირო სრულ ინფორმაციას. ცვლილებები ხორციელდება წესების 708-ე ქვეთავის მოთხოვნათა დაცვით – მოსაწყობი ტიხრების ცეცხლმედეგობის ზღვარი არანაკლებ 1 საათია. გამიჯნული ბინების შიდა გეგმარება აკმაყოფილებს წესების 1208-ე ქვეთავის („შიგა სივრცის ზომები“) მოთხოვნებს.

---

5. განსაკუთრებული (დამატებითი) პირობები

1. წინამდებარე საექსპერტო დასკვნა წარმოადგენს სანებართვო არქიტექტურული პროექტის შეფასებას საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებულ ტექნიკურ რეგლამენტთან – „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“ – და მისგან გამომდინარე რეგულაციებთან შესაბამისობის თვალსაზრისით. იგი არ მოიცავს საპროექტო-სამშენებლო სფეროში მოქმედ სხვა ნორმატიულ აქტებთან შესაბამისობის ანალიზს.

2. ექსპერტიზისთვის წარმოდგენილი დოკუმენტაციის სისწორესა და ფაქტობრივ მდგომარეობასთან შესაბამისობაზე პასუხისმგებლობა ეკისრება დოკუმენტაციის წარმდგენ მხარეს – მიხეილ ხაჩიძეს.

დასკვნა

ქ. თბილისი, ალ. ყაზბეგის გამზირი N 2ა, სადარბაზო 2, ბინა N 27, V–VI სართული (ს/კ N 01.10.14.014.015.01.027) მდებარე, სს „თიბისი ბანკის“ (ს/ნ 204854595) საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ფართობის (საერთო ფართობი 317,18 კვ.მ) ხუთ დამოუკიდებელ ფართობად (№1 – საერთო სარგებლობის ფართობი – 5,92 კვ.მ; №2 – საცხოვრებელი ფართობი (V სართული) – 72,1 კვ.მ; №3 – საცხოვრებელი ფართობი (V სართული) – 84,4 კვ.მ; №4 – საცხოვრებელი ფართობი (VI სართული) – 60,8 კვ.მ; №5 – საცხოვრებელი ფართობი (VI სართული) – 84,4 კვ.მ) გამიჯვნის საპროექტო დოკუმენტაციის არქიტექტურული ნაწილის მოქმედი ტექნიკური რეგლამენტის მოთხოვნებთან შედარებითი ანალიზის საფუძველზე ექსპერტის მიერ დადგინდა, რომ წარმოდგენილი სახით პროექტი შეესაბამება საქართველოში მოქმედ კანონმდებლობას და არ იწვევს ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“-ს მოთხოვნებთან შეუსაბამო ხარისხის ცვლილებას (გაუარესებას). შესაბამისად, საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე პროექტის ცვლილება ფასდება დადებითად.

ექსპერტი _____ **დავით ჯაფარიძე**

თბილისი

2026 წ.

პერსონალური ინფორმაცია

სახელი: დავით
გვარი: ჯაფარიძე

მისამართი: ქ. თბილისი, ძმ. ზუბალაშვილების ქ. #52ბ
ტელ.: +995 322 932210
მობ.: +995 599 735334
ელ.ფოსტა: davit.jafaridze@gmail.com

დაბადების თარიღი: 04.08.1990

განათლება

2007–2011 თ.ს.ს.ა. არქიტექტურის ფაკ. ბაკალავრიატი

2011–2015 თ.ს.ს.ა. არქიტექტურის ფაკ. მაგისტრატურა

2015–დღემდე თ.ს.ს.ა. მედიახელოვნების ფაკ. ციფრული და გეომეტრიული მოდელირება. დოქტორანტურა

გამოცდილება

2009–2011	შ.პ.ს. „სქაიგრაფიკი“	არქიტექტორი
2013–2016	კოლეჯი „ბარაკონი“	ლექტორი
2014 - 2021	შ.პ.ს. „გროს ენერჯი ჯგუფი“	არქიტექტორი
2022	შ.პ.ს. „კოლექტივ დეველოპმენტი“	არქიტექტორი

საქართველო

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი
თბილისის აპოლონ ქუთათელაძის
სახელობის სახელმწიფო
სამხატვრო აკადემია

მაგისტრის დიპლომი

TSAA № 000148

ფაკულტეტის 2015 წლის 23 სექტემბრის № 9
გადაწყვეტილებით დავით ჯაფარიძეს მიენიჭა
არქიტექტურის
მაგისტრის აკადემიური ხარისხი.

დეკანი
Dean ნოდარ ამაშუკელი / Nodar Amashukeli /

რექტორი
Rector გიორგი გუგუშვილი / George Gugushvili /

თბილისი
TBILISI

15 / რიცხვი/ day 12 / თვე/ month 2015 / წელი/ year

GEORGIA

Legal Entity of Public Law
APOLLON KUTATELADZE
TBILISI STATE
ACADEMY OF ART

MASTER'S DIPLOMA

TSAA № 000148

By Decision № 9 of 23 September 2015 of the Faculty of
Architecture
Davit Japharidze
was awarded the Degree of Master of
Architecture.

ბ.ა.
Seal

სარეგისტრაციო № 000858
REGISTRATION


Georgia
IDENTITY CARD
საქართველო
GEO
სახელი / FIRST NAME
დავით
DAVIT
გვარი / LAST NAME
ჯაფარიძე
JAPARIDZE
მოქ. / CIT
სქესი / SEX
პირადი No / PERSONAL No
GEO
მმ / M
01024067864
დაბადების თარიღი
DATE OF BIRTH
მოქმედების ვადა
DATE OF EXPIRY
04.08.1990
14.06.2031
ხელმოწერა
SIGNATURE
ბარათის No / CARD No
20IA43742


დაბადების ადგილი / PLACE OF BIRTH
თბილისი
TBILISI
გაცემის თარიღი / DATE OF ISSUE
14.06.2021
გამცემი ორგანო / ISSUING AUTHORITY
იუსტიციის სამინისტრო
MINISTRY OF JUSTICE
IDGE020IA43742001024067864<<<<
9008043M3106143GE0<<<<<<<<<<<0
JAPARIDZE<<DAVIT<<<<<<<<<<<<<<