ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის სსიპ — ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს.

განმარტებითი ბარათი

(ინდივიდუალური საკანალიზაციო ქსელის მოწყობის თაობაზე)

მისამართი: ქ. თბილისი, გლდანის რაიონი, მე-8 მ/რ, კორპუსი №29, მე-4 სადარბაზო
(საკადასტრო კოდი: 01.11.10.001.002.01.510

მესაკუთრე: ეკა იჩქიტაძე

1. სამუშაოების აღწერა და მიზანი:

წარმოდგენილი პროექტი ითვალისწინებს ჩემს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართიდან მცირე დატვირთვის ინდივიდუალური საკანალიზაციო მილის გამოყვანას და მის მიერთებას კორპუსის ცენტრალურ საკანალიზაციო დგართან.

2. ტექნიკური აუცილებლობა (ერთადერთი ალტერნატივა):

აღნიშნული სამუშაოების ჩატარება განპირობებულია გადაუდებელი ტექნიკური და სანიტარიული აუცილებლობით, კერძოდ, შიდა საკანალიზაციო ქსელის სრული დაზიანებით, რის გამოც ფართი მოკლებულია წყალარინების სისტემით სარგებლობის შესაძლებლობას. აღნიშნული გარემოება დასტურდება თანდართული შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ (GWP) ოფიციალური წერილით (№ 0626-1303479, 06.11.2026 წ.).

იმის გათვალისწინებით, რომ დაზიანებული შიდა ქსელის აღდგენა არსებულ კონსტრუქციებში ტექნიკურად შეუძლებელია, გარე კედელზე ინდივიდუალური დგარის მოწყობა წარმოადგენს ერთადერთ ტექნიკურ ალტერნატივას იმისათვის, რომ ფართში აღდგეს ელემენტარული სანიტარიულ-ჰიგიენური ნორმები და შესაძლებელი გახდეს მისი დანიშნულებისამებრ ფუნქციონირება.

3. არქიტექტურულ-ტექნიკური გადაწყვეტა:

პროექტი ითვალისწინებს მცირე დატვირთვის ვერტიკალური საკანალიზაციო დგარის მოწყობას 110 მმ დიამეტრის ნარინჯისფერი საკანალიზაციო მილით (PVC-U/PP). მილსადენი აღიჭურვება 13 მმ სისქის ქაფკაუჩუკის საიზოლაციო ფენით (K-Flex ან ეკვივალენტი), ხმაურის შემცირებისა და კონდენსაციის პრევენციის მიზნით.

მილსადენი განთავსდება 150 მმ (15 სმ) დიამეტრის თუნუქის დამცავ, თბოიზოლირებულ დეკორატიულ კოლოფში, რომელიც შეიღებება შენობის ფასადის ფერში, არქიტექტურული იერსახის შენარჩუნებისა და ფასადთან ვიზუალური ინტეგრაციის უზრუნველსაყოფად.

მილსადენის ფიქსაცია განხორციელდება ანტივიბრაციული ლითონის სამაგრებით, თითოეულ სართულზე ორ წერტილში. დამაგრების სისტემა ითვალისწინებს უძრავ და მოძრავ საყრდენებს, რაც უზრუნველყოფს კონსტრუქციის მდგრადობასა და ტემპერატურული

გაფართოების კომპენსაციას.

დგარის ქვედა ნაწილში გათვალისწინებულია მისი მიერთება შენობის ცენტრალურ საკანალიზაციო ქსელთან. საკანალიზაციო მილი ეწყობა კორპუსის შიდა ეზოში, შენობის უკანა, ყრუ კედელზე (სათავსოების მხარეს), რომელიც არ წარმოადგენს შენობის მთავარ ფასადს (სადარბაზოს მთავარი შესასვლელი შენობის მეორე მხარეს მდებარეობს) და არ ეხება საცხოვრებელი ბინების ფანჯრებს.

4. სამართლებრივი დასაბუთება:

წარმოდგენილი პროექტი სრულად შეესაბამება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 10¹ მუხლის პირველ პუნქტს, რომლის თანახმადაც, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის გარეშე დასაშვებია ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენს საერთო ქონებაზე, თუმცა:

არ ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას;

არ იწვევს ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას;

არ ითვალისწინებს საერთო ქონების დემონტაჟს (მუხლი 10¹, პუნქტი 1).

ამავე კანონის 10¹ მუხლის პირველი პუნქტის საფუძველზე, აღნიშნული სამუშაოების წარმოება არ საჭიროებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობას. მიუხედავად ამისა, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის მე-13 მუხლით გათვალისწინებული საერთო ქონების გამართული ექსპლუატაციისა და სანიტარიული უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მიზნით, ასევე GWP-ის რეკომენდაციის გათვალისწინებით, დამატებით წარმოგიდგენთ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის წერილობით თანხმობას (ცნობას).

№ 0626-1303479 D 06.11.2026

მოქალაქე ეკა იჩქიტიძეს
ელ. ფოსტა : ichkitidze.eka@gmail.com
ტელეფონი: 595900220

შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერმა“ (შემდგომში – „კომპანია“) განიხილა თქვენი განცხადება (კომპანიაში რეგისტრაციის № IN26-1300370, დათარიღებული 30.10.2026 წლით), რომელიც შეეხება ქ. თბილისში, გლდანის რაიონში, VIII მიკრორაიონის №29 კორპუსის IV სადარბაზოში წყალარინების ქსელის გაუმართაობის საკითხს.

გაცნობებთ, რომ საკითხის შესწავლისა და არსებული მდგომარეობის შეფასების შედეგად დადგინდა, რომ წყალარინების ქსელზე წარმოქმნილი პრობლემა ფიქსირდება კორპუსის წითელ ხაზებში, შესაბამისად მისი მოგვარება კომპანიის ვალდებულებას არ წარმოადგენს.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, აღნიშნული სამუშაოების შესრულების საკითხი საჭიროებს კორპუსის ამხანაგობის თავმჯდომარესთან შეთანხმებას.

პატივისცემით,

დავით გერლიანი

გლდანი-ნაძალადევის საოპერაციო ცენტრის მენეჯერი

ცნობა / თანხმობა

თარიღი: 14.11.2026 წ.

მისამართი: ქ. თბილისი, გლდანის რაიონი, VIII მიკრორაიონი, კორპუსი №29

მე, ქ. თბილისში, გლდანის რაიონის VIII მიკრორაიონის №29 კორპუსის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის „საბა“-ს თავმჯდომარე ეკა იჩქიტიძე, ვადასტურებ, რომ საქმის კურსში ვარ ამავე კორპუსის IV სადარბაზოში, კერძო საკუთრებაში რეგისტრირებული ფართის (ს/კ 01.11.10.001.002.01.510, მესაკუთრე: ეკა იჩქიტიძე) წყალარინების (კანალიზაციის) შიდა ქსელის დაზიანების თაობაზე. შექმნილი ტექნიკური მდგომარეობა არ იძლევა საშუალებას მის აღსადგენად, რაც დასტურდება შპს „ჯორჯიან უოთერ ენდ ფაუერის“ (GWP) 2026 წლის 6 ნოემბრის №EG26-1303479 ოფიციალური წერილით.

ვინაიდან აღნიშნული ქსელი მდებარეობს კორპუსის წითელ ხაზებში და მისი შეკეთება/მოწესრიგება არ შედის GWP-ის ვალდებულებაში, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლით გათვალისწინებული საერთო ქონების გამართული ექსპლუატაციისა და სანიტარიული უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მიზნით, წინააღმდეგი არ ვარ, რომ ფართის მესაკუთრემ, ეკა იჩქიტიძემ (პ/ნ: 01005000106) საკუთარი ხარჯებითა და შესაბამისი სამშენებლო/უსაფრთხოების ნორმების სრული დაცვით განახორციელოს ინდივიდუალური საკანალიზაციო მილის გაყვანა შენობის უკანა, ყრუ (სათავსოების მხარეს მდებარე) კედელზე და მიუერთოს იგი კორპუსის ცენტრალურ საკანალიზაციო დგარს, რომლის მდებარეობა და გამართულობა არ საჭიროებს მიერთებისას ეზოს საფარის დემონტაჟს. აღნიშნული წყალარინის მილი აღმოფხვრის ანტისანიტარიულ გარემოს და უზრუნველყოფს მესაკუთრის წვდომას ელემენტარულ ჰიგიენურ ნორმებზე.

სამუშაოები შეესაბამება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 10^1 მუხლის მოთხოვნებს, არ იწვევს საერთო სარგებლობის ფართობის შემცირებას, მზიდი კონსტრუქციების დაზიანებას და არ ზღუდავს ამხანაგობის სხვა წევრების კანონიერ ინტერესებს. ასევე, ეკა იჩქიტიძე ფლობს კანონიერ უფლებას განავითაროს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონება ისე, რომ არ გაზარდოს იგი და არ შექმნას ინდივიდუალური საკუთრების ახალი ობიექტი.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე: ეკა თევდორაძე

ხელმოწერა: ე. თევდორაძე

საკონტაქტო ტელეფონი: 555 326822