დასკვნა

ქ. თბილისში, ჩუღურეთის რაიონში, დავით აღმაშენებლის გამზირის №140-ში მდებარე შენობის დემონტაჟის შესახებ

ქ. თბილისი *03.07.2015 წ.*

შ.პ.ს. ''სურქით''-ის დირექტორს მეჰმედ თალის და ევროკავშირის ექსპერტს მშენებლობის დარგში, საქართველოს დამსახურებულ მშენებელს, საინჟინრო აკადემიის აკადემიკოსს ფიზიკურ პირს ''მალხაზ ბედიაშვილს'' შორის 2015 წლის 30 ივნისს გაფორმებული №15 ხელშეკრულების საფუძველზე, ვიზუალურად დათვალიერებული, შესწავლილი და გაანალიზებული იქნა ქ. თბილისში, ჩუღურეთის რაიონში, დავით აღმაშენებლის გამზირის №140-ში მდებარე შ.პ.ს. ''სურქით''-ის კუთვნილი ორსართულიანი ნახევრად სარდაფიანი საცხოვრებელი სახლი.

აღნიშნული შენობის შესწავლა მიზნად ისახავდა მისი დღევანდელი ტექნიკური მდგომარეობის დადგენას. რის შემდგომ უნდა გადაწყდეს ამ შენობის გამაგრება-გაძლიერების საკითხი თუ კი ეს რენტაბელური იქნება. წინააღმდეგ შემთხვევაში უნდა დადგინდეს რა ზეგავლენას მოახდენს აღნიშნული შენობის სადემონტაჟო სამუშაოები მის მიმდებარედ განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე.

შენობა აშენებულია მე-19 საუკუნის 50-იან წლებში. იგი გეგმაში მართკუთხა ფორმისაა ზომით ღერძებში 19,2მX9,23მ. არის ორსართულიანი და გააჩნია ნახევარსარდაფი. შენობას გააჩნია ორი გრძივი და ორი განივი მზიდი კედელი სისქით 40 სმ. ძირითადი ფასადის მხრიდან შენობას გასდევს შუშაბანდი პირველ და მეორე სართულებზე.

როგორც ჩანს თავდაპირველად იყო ღია აივნები, რომლებიც შემდგომ წლებში გადაკეთდა შუშაბანდებად.

შენობა განთავსებულია სწორ, მშვიდ ჰორიზონტალურ რელიეფზე. ეს ტერიტორია საქართველოს ზოგადი სეისმური დარაიონების რუკის მიხედვით მიეკუთვნება 8 ბალიან ზონას.

აღნიშნული შენობა თავდაპირველად, 2014 წლამდე, გეგმაში რუსული ასო ''Г''-ს ფორმის იყო და მისი მისამართი იყო დავით აღმაშენებლის გამზირის №140. შემდგომ, 2014 წელს, მოხდა გამიჯვნა და შ.პ.ს. ''სურქით''-მა შეიძინა მისი მარცხენა ნაწილი (ორი სართული ნახევრად სარდაფით), რომლის მიწის ფართობია 176 მ^2. ხოლო შენობის ფართია -259,51 მ^2

(მათ შორის I სართული 127,22 მ^2, II სართული 132,29 მ^2). ნაკვეთის საკადასტრო კოდია 01.13.08.009.001.

შ.პ.ს. ''სურქით''-ის კუთვნილ შენობას ჩრდილო დასავლეთით ესაზღვრება ორ სართულიანი საცხოვრებელი სახლი, რომლის მისამართია დავით აღმაშენებლის გამზირი №142. ნაკვეთის საკადასტრო კოდია 01.03.08.009.001. მიწის ნაკვეთის ფართია 1729მ^2, ხოლო აღმოსავლეთის მხრიდან კი ესაზღვრება მისი გამიჯნული ნაწილი-სამსართულიანი შენობა, რომლის ნაკვეთის საკადასტრო კოდია 01.13.08.009.066.

ჩვენს მიერ შესწავლილი შენობა შეტანილია ისტორიულ ძეგლთა ნუსხაში. (დავით აღმაშენებლის გამზირი № 140).

შენობის საძირკველი ლენტური ტიპისაა და ნაშენია ფლეთილი ქვის და ქართული აგურის შერეული წყობით კირის ხსნარზე, ხოლო პირველი და მეორე სართულები ნაშენია ეგრეთ წოდებული ''რუსული აგურით'' კირის ხსნარზე წყობით. სართულშუა და სახურავის გადახურვები მოწყობილია ხის ელემენტებით (კოჭები, იატაკები და ჭერი). შენობის სახურავი ერთ ქანობიანია და ისიც მოწყობილია ხის ელემენტებით (დგარები, ირიბანები, მაუერლატები და მოლარტყვა). სახურავის ფენილი მოთუთიებული თუნუქის ფურცლებითაა მოწყობილი.

შენობას, როგორც უკვე აღვნიშნეთ, ეზოს მხრიდან გასდევს ხის შუშაბანდები პირველ და მეორე სართულებზე. სატიხრე კედლები მოწყობილია ხის კონსტრუქციებით (ეგრეთ წოდებული ''ბაღდატკები''-თ).

შენობას არ გააჩნია ანტისეისმური სარტყლები. კარებისა და ფანჯრების ღიობების ბღუდარები მოწყობილია ხის ელემენტებით.

შენობის ვიზუალური დათვალიერებით გაირკვა, რომ ატმოსფერული ნალექების და ტექნოგენური წყლების დიდი ხნის განმავლობაში (და დღესაც ნახევრად სარდაფში და შემდგომ საძირკვლებში) ჩადინების გამო ''4-4'' ღერძზე შენობის მზიდმა კედელმა პირველ და მეორე სართულებზე განიცადა ჯდენა, ''ა-გ'' ღერძებში ''4'' ღერძზე მეორე სართულზე მზიდ კედელში გაჩენილია ჰორიზონტალური გამჭოლი ბზარი, ასევე არის გაჩენილი ბზარები კარებისა და ფანჯრების ღიობების თავზეც.

შენობის ხის კონსტრუქციები ამორტიზირებულია და მათი 65% გამოუსადეგარია შემდგომი ექსპლუატაციისათვის.

განსაკუთრებით აღსანიშის ის გარემოება, რომ როგორც ფლეთილი ქვის და ქართული აგურის წყობით ნაშენი ლენტური ტიპის საძირკვლები, ასევე პირველი და მეორე სართულის გრძივი და განივი მიმართულების აგურის წყობის მზიდი კედლები ნაშენია ქვიშა-კირის ხსნარზე წყობით, იმ დროისათვის ასეთი ხსნარის დასამზადებლად გამოიყენებოდა მდინარე მტკვრის შლამი, რომელიც არ ირეცხებოდა. ასევე აღსანიშნავია ის გარემოება, რომ ფლეთილი ქვები ძნელად შედის კავშირში ქვიშა-კირის და ქვიშა-ცემენტის ხსნარებთან. მშენებლობის დროს გამოყენებული აღნიშნული ხსნარი დღეისათვის გამოფიტულია. (გამოქარულია).

აღნიშნულიდან გამომდინარე ვასკვნით, რომ შენობის მზიდუნარიანობა საგრძნობლად დაქვეითებულია და საჭიროა აღნიშნულ შენობას დამუშავებული პროექტის მიხედვით ჩაუტარდეს გამაგრება-გაძლიერების სამუშაოები. პროექტში უნდა იქნეს გათვალისწინებული ყველა ის მოთხოვნები, რომელიც არის შეტანილი ს. ნ და წ ''სეისმომედეგი მშენებლობა'' (პნ 01.01-09), განსაკუთრებით მე-3 მუხლის 14 პუნქტის მოთხოვნა.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე დავით აღმაშენებლის გამზირის №140-ში განთავსებული შენობის კაპიტალური შეკეთება დღეისათვის არარენტაბელურია. საჭირო იქნება შენობის მდგრადობის უზრუნველყოფისათვის (ს. ნ და წ ''სეისმომედეგი მშენებლობა'' (პნ 01.01-09) მოთხოვნების შესაბამისად) გარკვეული რთული და შრომატევადი სამუშაოების ჩატარება (ანტისეისმური სარტყლების მოწყობა, მზიდი კედლების, ბეძირკვლების და საძირკვლების გაძლიერება, ხის კონსტრუქციების შეცვლა და სხვა). რაც დაკავშირებულია დიდ ხარჯებთან და სირთულეებთან, ამიტომ მიზანშეწონილად მიგვაჩნია, რომ მოხდეს შენობის დემონტაჟი ეზოს (ასფალტის ფენის) დონემდე.

ჩვენს მიერ ჩატარებული ანალიზი ''საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიაზე განლაგებული საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი შენობების გამოკვლევის და სეისმომედეგობის თვალსაზრისით მათი ტექნიკური მდგომარეობის დადგენის ინსტრუქციის'' მიხედვით, გვაჩვენებს შენობის აღდგენის არარენტაბელობას.

ჩვენს მიერ ვიზუალურად დათვალიერებული იქნა სადემონტაჟო შენობის მიმდებარე შენობა ნაგებობები, რათა სადემონტაჟო სამუშაოების მიმდინარეობის დროს არ მოხდეს მათი დაზიანება.

დავით აღმაშენებლის გამზირის №142-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლი, რომელის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდია 01.13.08.009.001 გეგმაში რუსული ასო ''П''-ს ფორმისაა, იგი ჩრდილო-დასავლეთის მხრიდან ესაზღვრება სადემონტაჟო შენობას. ამ შენობებს გააჩნიათ (საზღვარზე) დამოუკიდებელი მზიდი კედლები, რომლებიც დაცილებულია ერთმანეთისაგან 10 სმ-მდე მანძილით. აღნიშნული მიმდებარე შენობა ორსართულიანია, ნაშენია წითელი აგურით ქვიშა-კირის ხსნარზე. ეზოს ფასადის მხრიდან გააჩნია პირველ და მეორე სართულებზე ხის კონსტრუქციებისაგან მოწყობილი შუშაბანდები, საძირკველი ლენტური ტიპისაა, შენობებს გააჩნია ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი საძირკვლები (აღსანიშნავია, რომ №140 შენობის დემონტაჟი მოხდება ეზოს ასფალტის დონემდე).

შენობის სახურავი ერთ ქანობიანია, მოწყობილი ხის კონსტრუქციებით და მოთუთიებული თუნუქის ფენილით. შენობა აშენებულია მე-19 საუკუნის 50-იან წლებში. ვიზუალური დათვალიერებით დადგინდა, რომ შენობას გვერდითი ფასადის მხრიდან ფანჯრის ქვედების ზონაში გააჩნია ბზარები, რომლებზედაც ზეგავლენას ვერ მოახდენს სადემონტაჟო სამუშაოების მიმდინარეობა. მაგრამ სადემონტაჟო სამუშაოების დაწყებამდე უნდა მოხდეს აღნიშნულ ბზარებზე (და თუ აღმოჩნდა სხვა ბზარებზეც) ''მანიშნების'' დაყენება მობინადრეებთან შეთანხმებით და სადემონტაჟო სამუშაოების მიმდინარეობის დროს უნდა იწარმოოს მათზე დაკვირვება, თუ აღნიშნულ პერიოდში მოხდება ''მანიშნების'' გახსნა (ბზარების წარმოქმნა), სამუშაოები უნდა შეჩერდეს, რათა მოხდეს ბზარების წარმოქმნის მიზეზების შესწავლა და სამუშაოები უნდა განახლდეს დეფორმაციების ლიკვიდაციის შემდგომ.

გარდა აღნიშნული შენობისა (№142) სადემონტაჟო შენობას აღმოსავლეთით ესაზღვრება მისივე განაყოფი სამსართულიანი, რუსული ასო ''Г''-ს ფორმის, აგურის წყობის საცხოვრებელი სახლი, რომლის საკადასტრო კოდია 01.13.08.009.066. მიმდებარე შენობის ერთი ნაწილი, რომელიც არის უშუალოდ განთავსებული დასაშლელ შენობასთან, გარკვეული წლების წინ (2000-იან წლებში) იყო კაპიტალურად შეკეთებული და განახლებული. აღნიშნულ შენობებს გააჩნიათ ურთიერთ დამოუკიდებელი კედლები, რომელთა შორის მანძილი 15-დან 20 სმ-დეა.

პირველი სართულის კედელზე (მიმდებარე შენობაში), კედლების ურთიერთ გადაკვეთის ადგილებში გაჩენილია წვრილი ვერტიკალური ბზარი. აღნიშნულ ბზარზეც მეპატრონესთან

შეთანხმებით უნდა დადგეს ”მანიშნი” და ისეთივე წესით, როგორც ზევით იყო აღნიშნული უნდა განხორციელდეს მათზე დაკვირვება სადემონტაჟო სამუშაოების მიმდინარეობის დროს.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნულიდან გამომდინარე ვასკვნით შემდეგს:

- სადემონტაჟო სამუშაოების ჩატარება შესაძლებელია, მხოლოდ დამუშავებული ”სადემონტაჟო სამუშაოთა ორგანიზაციის პროექტის” მიხედვით;

- აღნიშნული სამუშაოების წარმოების ყველა ეტაპზე დაცული უნდა იყოს ”სნ და წ-III-4-80 უსაფრთხოების ტექნიკა მშენებლობაში” და სხვა ნორმატიულ-საკანონმდებლო მოთხოვნები;

- სადემონტაჟო სამუშაოები უნდა იწარმოოს ხელით ზემოდან ქვევით, ზედმეტი ძლიერი დარტყმების გარეშე და დემონტირებული ხის კონსტრუქციები და სამშენებლო მასალები (აგური და სხვა) არ უნდა ჩამოიყაროს ზევიდან ძირს-უნდა მოხდეს მათი ჩამოლაგება და დასაწყობება ხელით;

- სამშენებლო ნაგვის ავტოთვითმცლელზე დასატვირთავად უნდა გამოყენებული იქნას პლასტმასის დახურული სპეციალური არხები რათა არ მოხდეს მიმდებარე ტერიტორიების დამტვერიანება და დანაგვიანება, ასევე სადემონტაჟო სამუშაოების მიმდინარეობისას გამოყენებული უნდა იქნას სელიტური ბადეები;

- მეორე, პირველი და ზეძირკვლების სართულების დემონტაჟის შემდგომ, სარდაფი ეზოს ასფალტის დონემდე უნდა შეივსოს გრუნტით და ზევიდან დაიგოს ასფალტის საფარი;

- ქვიშა-ცემენტის ხსნარით უნდა მოხდეს დავით აღმაშენებლის გამზირის №142-ში მდებარე შენობის მიმდებარე კედლის შელესვა;

- დემონტირებული სამშენებლო მასალებისათვის უნდა შედგეს დეფექტური აქტი და განისაზღვროს თუ რა ტიპის და მოცულობის მასალები იქნება ვარგისი შემდგომი გამოყენებისათვის. მშენებლობაში გამოუსადეგარი მასალების ჩამოწერა უნდა მოხდეს ასევე დეფექტური აქტის საფუძველზე.

დასკვნა

ქ. თბილისში, ჩუღურეთის რაიონში, დავით აღმაშენებლის გამზირის №140-ში (ნაკვეთი 009/051) მდებარე შ.პ.ს. ''სურქით''-ის კუთვნილი ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლის შენობა არ ექვემდებარება აღდგენა-რეკონსტრუქციის სამუშაოების ჩატარებას. ამიტომ საჭიროა იწარმოოს მისი სადემონტაჟო სამუშაოები, აღნიშნული სადემონტაჟო სამუშაოები, დასკვნაში მითითებული შენიშვნების გათვალისწინების შემთხვევაში, გეგავლენას არ მოახდენს მის მიმდებარედ დავით აღმაშენებლის გამზირის №142-ში და №140-ში (მის განაყოფ) განთავსებულ საცხოვრებელი სახლების შენობების მდგრადობაზე.

ფიზიკური პირი,

ევროკავშირის ექსპერტი მშენებლობის დარგში,

საინჟინრო აკადემიის აკადემიკოსი,

საქართველოს დამსახურებული მშენებელი /მ. ბედიაშვილი/

ინჟინერი /ვ. ოდილავაძე/

002326717

ექსპერტის დასკვნა № 002326717

გაფრთხილება

კირიაკ ზავრიევის სამშენებლო მექანიკის, სეისმომედეგობის და საინჟინრო ექსპერტიზის ცენტრი ს(დეპარტამენტი) უფროსის მიერ განმარტა ექსპერტის უფლება-მოვალეობები, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის [illegible]-ე და საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 51-ე და 52-ე მუხლებით. ამასთან, ცრუ ჩვენების, ყალბი დასკვნის, საექსპერტო კვლევის ობიექტის დაუცველობისათვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა: საინჟინრო ექსპერტიზა

დანიშნავი :

ორგანიზაცია: შპს სურქით

თანამდებობა: დირექტორი

მისამართი: თბილისი აღმაშენებლის 140

სახელი და გვარი: მეჰმეთ თალი

საფუძველი: განცხადება

შემსრულებელი ექსპერტები :

გაიკ აბრამიანი / კირიაკ ზავრიევის სამშენებლო მექანიკის, სეისმომედეგობის და საინჟინრო ექსპერტიზის ცენტრი (დეპარტამენტი)ს სამშენებლო მექანიკისა და ნაგებობათა სეისმომედეგობის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 40 წელი სტაჟით.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

ქ. თბილისში, დ. აღმაშენებლის გამზირი #140-ში შპს "სურქით"-ის საკუთრებაში მყოფ 176 მ² მიწის ნაკვეთზე, საკადასტრო კოდით 01.13.08.009.068, მდგარი შენობა საერთო ფართით 259.51 მ² (მათ შორის I სართული 127.22 მ² და II სართული 132.29 მ²) და სარდაფი ძველია ვიზუალურად ავარიული.

გთხოვთ შეისწავლოთ აღნიშნული შენობის ტექნიკური მდგომარეობა.

შემოსვლის თარიღი: 20.03.2017წ.

გასვლის თარიღი: 11.05.2017წ

დასკვნა

ქ. თბილისში, დავით აღმაშენებლის გამზირი №140-ში მდებარე ორსართულიანი შენობის ტექნიკური მდგომარეობა ავარიულია, მისი საექსპლუატაციო ვადა პრაქტიკულად ამოწურულია და თუ გავითვალისწინებთ მზიდი კონსტრუქციების ფაქტიურ ცვეთას (≥50-:-70%) მისი აღდგენა ან გაძლიერება მიზანშეწონილად არ მიგვაჩნია, ვინაიდან სრულ საიმედო დონემდე აღსადგენად თითქმის ახალი მშენებლობის თანაზომადი იქნება.

გაიკ აბრამიანი

გამოკვლევა

002326717

ექსპერტის დასკვნა № 002326717

ქ. თბილისში, დავით აღმაშენებლის გამზირი №140-ში მდებარე ორსართულიანი შენობის (შპს "სურქით"-ის საკუთრებაში მყოფი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით: 01.13.08.009.068) ვიზუალური დათვალიერების შედეგად, ასევე დამკვეთის წარმომადგენლის (ბნ. გ. ლეკიშვილის) მხრიდან მიღებული ინფორმაციის საფუძველზე შეიძლება ითქვას, რომ გამოსაკვლევი შენობა აშენებულია დაახლოებით XIX საუკუნის შუაწლებში და დღეისათვის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლად არის აღიარებული (იხ. ფოტო 1). მომავალში მისი გამაგრება-გაძლიერება, საჭიროების შემთხვევაში, სპეციფიურობისა და მჭიდრო განაშენიანებიდან გამომდინარე (იხ. ფოტო 2-:-4) მეტნაკლებად რთული ტექნიკური გადაწყვეტილებების მიღებას მოითხოვს. შენობის მოსახლეობა დღეისათვის მთლიანად გამოსახლებულია, ხოლო გმოთავისუფლებული ფართები გამოიყენება დროებით დამხმარე სათავსებად.

საკვლევი შენობა განლაგებულია სწორ რელიეფზე, გეგმაში მართკუთხა ფორმისაა, მაქსიმალური ზომებით 8.6x21.0 მ, საერთო სიმაღლით დაახლოებით H≈9.9 მ. შენობას თითქმის მთელი ფართის ქვეშ გააჩნია სარდაფი, რომლის იატაკის დონე ეზოსთან შედარებით დაახლოებით 1.85 მ-ით ქვემოთ არის. მჭიდრო განაშენიანობის გამო შენობას გააჩნია მხოლოდ ორი ფასადი - მარცხენა ტორსული მხრიდან (იხ. ფოტო 1) და ეზოს მხრიდან - მთავარი (იხ. ფოტო 5). მე-2 სართულზე ასვლა შესაძლებელია მხოლოდ ეზოს მხრიდან შენობის მარცხენა ტორსულ ნაწილში განლაგებული ორმარშიანი კიბის მეშვეობით. აღნიშნული კიბე, შენობის თავდაპირველი, ძირითადი ნაწილისათვის მთლიანად შესრულებულია ხის კონსტრუქციებში (იხ. ფოტო 6 და 7).

ექსპლუატაციის განმავლობაში აღნიშნული შენობა არაერთხელ გადაკეთდა, რაც თვალსაჩინოდ დასტურდება ეზოს მხრიდან მიშენებული ერთსართულიანი ფლიგელით და გარე კიბით (იხ. ფოტო 8) - ლითონის ჩანებზე მოწყობილი ანაკრები რკინაბეტონის საფეხურებით, ხის აივნების მთლიანი შემინვით (იხ. ფოტო 5) და კედლების ამოყვანით, რომელშიც დამატებითი საცხოვრებელი ფართებია მოწყობილი, ინდივიდუალური სანკვანძეებით და ა.შ.

შენობის ძირითადი ვერტიკალური მზიდი კონსტრუქციები წარმოდგენილია კირის დუღაბზე წითელი (მათ შორის "ქართული") აგურით ნაშენი ძირითადათ 0.64 მ სისქის მქონე განივი (მხოლოდ ტორსულ ნაწილებში) და ორი გრძივი კედლის სისტემით. შენობის მიწისქვეშა ნაწილში, მზიდი კედლები ამოყვანილია ამავე წყობაში (იხ. ფოტო 9), მხოლოდ მათი სისქე ოდნავ აღემატება სართულების კედლების სისქეს. აღსანიშნავია, რომ სართულებზე და სარდაფში მზიდ კედლებში გრძივი მიმართულებით ყველა ღიობი თავდაპირველად შესრულებულია დაბალი სიმღრუდის თაღისებრი წყობით (იხ. ფოტო 9-:-11). აქვე დავამატებთ, რომ კედლების გაულესავი ზედაპირის მხრიდან, როგორც წესი, დაახლოებით 1.5-3.0 სმ სიღრმეზე აღნიშნული დუღაბი პრაქტიკულად გამოფიტულია და ადვილად იშლება (იხ. ფოტო 12 და 13). რაც შეეხება ტიხრებს, მათი კონსტრუქცია წარმოდგენილია ხის კარკასზე მოწყობილი ე.წ. "ბაღდადკით", რომელიც დაფარულია გაჯის ბათქაშით. ანალოგიურად არის გადაწყვეტილია ჭერის მოწყობა ოთახებში (იხ. ფოტო 14 და 15), ხოლო ღია აივნებზე და ლოჯიებში ფიცრებით (იხ. ფოტო 16).

სართულშუა და სხვენის გადახურვები შესრულებულია ხის კონსტრუქციებში. ანტისეისმური ღონისძიებები შენობას არ გააჩნია.

ერთქანობიანი ტეხილი (იხ. ფოტო 3) სახურავის კონსტრუქცია შესრულებულია ხის ნივნივებით, დგარებით და გრძივებით. სახურავის საფარად გამოყენებულია თუნუქი.

ვიზუალური გამოკვლევისას დადგინდა, რომ შენობა მნიშვნელოვნად არის დეფორმირებული, კედლების წყობაში დაფიქსირდა მრავლობითი დაზიანებები გამჭოლი ბზარების სახით (იხ. ფოტო 10, 15, 17-:-19) და მნიშვნელოვანი გახსნილობით (1.0-1.5 სმ, იხ. ფოტო 18), ზოგიერთ მონაკვეთზე წყობა მთლიანად დარღვეულია (იხ. ფოტო 11, 13, და 20), სართულების იატაკი, როგორც ოთახებში აგრეთვე ლოჯიებში დაუშვებლად არის ჩაღუნული, შეინიშნება ხის კოჭების და შეფიცვრის ლპობა (იხ. ფოტო 21-:-24).

რაც შეეხება დაფიქსირებულ დეფორმაციებს შეგვიძლია ვთქვათ, რომ პრაქტიკულად დარღვეულია მზიდი კედლების შეუღლების ადგილები და შენობის საერთო სივრცული სიხისტე. მზიდ კონსტრუქციებში მსგავსი განვითარების დეფორმაციები დამახასიათებელია საძირკვლების არათანაბარი ჯდენებისთვის, რაც როგორც წესი, გამოწვეულია ფუძე-გრუნტის გაწყლიანობით, მაგალითად გაუმართავი კომუნიკაციების გამო სარდაფის პერიოდული შეტბორვის შედეგად, თუმცა გასათვალისწინებელია აგრეთვე ძირითადი მზიდი კონსტრუქციების ფიზიკური ცვეთა, ვინაიდან შენობის საექსპლუატაციო ვადა (დაახლოებით 150-160 წელი) ფაქტიურად ამოწურულია (მსგავს შენობების მაქსიმალური ექსპლუატაციის ვადა, კაპიტალური რემონტების ჩათვლით, შეადგენს დაახლოებით 100-120 წელს).

დღევანდელი ტექნიკური მდგომარეობით შენობა ვერ პასუხობს მოქმედი სეისმომედეგობის ნორმების მოთხოვნებს [1] (ენ 01.01-09 "სეისმომედეგი მშენებლობა", მაგალითად მუხლი 15, პ.12, ცხრილი 9 და სხვა) და არსებული ძირითადი მზიდი კონსტრუქციების რეალური ცვეთის გათვალისწინებით (≥50-:-70%) ამის გამოსწორება შესაძლებელია მხოლოდ მისი სქემის კარდინალური ცვლილებით და ახალ კონსტრუქციებში.

ამრიგად, ქ. თბილისში, დავით აღმაშენებლის გამზირი №140-ში მდებარე ორსართულიანი შენობის ტექნიკური მდგომარეობა ავარიულია, მისი საექსპლუატაციო ვადა პრაქტიკულად ამოწურულია და თუ გავითვალისწინებთ მზიდი კონსტრუქციების ფაქტიურ ცვეთას (≥50-:-70%) მისი აღდგენა ან გაძლიერება მიზანშეწონილად არ მიგვაჩნია, ვინაიდან სრულ საიმედო დონემდე

002326717

ექსპერტის დასკვნა № 002326717

აღსადგენად თითქმის ახალი მშენებლობის თანაზომადი იქნება.

გაიკ აბრამიანი

გამოყენებული მასალები

1. პნ.01.01-09 "სეისმომედეგი მშენებლობა".
2. საქრთველოს რესპუბლიკის ტერიტორიაზე განლაგებული საცხ. და საზ. შენობების გამოკვლევის და სეისმომედეგობის თვალსაზრისით მათი ტექნიკური მდგომარეობის დადგენის ინსტრუქცია. თბილისი 1992წ.

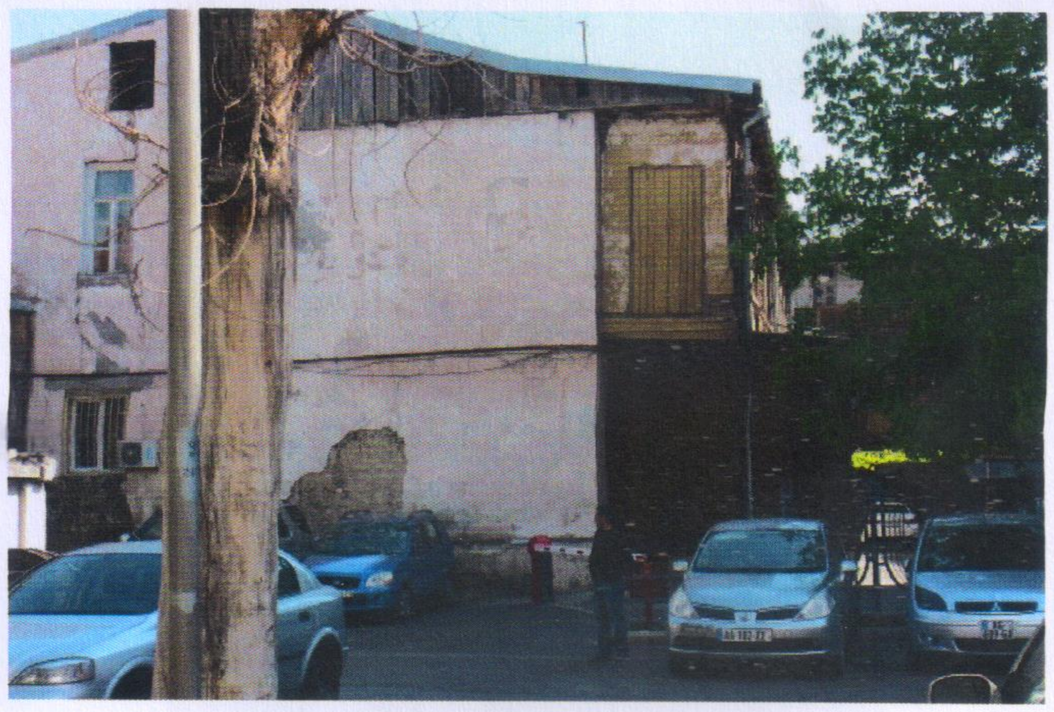
ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ზაზა ყიფიანი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ბადრი ლეფსაია

002326717

ექსპერტის დასკვნა № 002326717

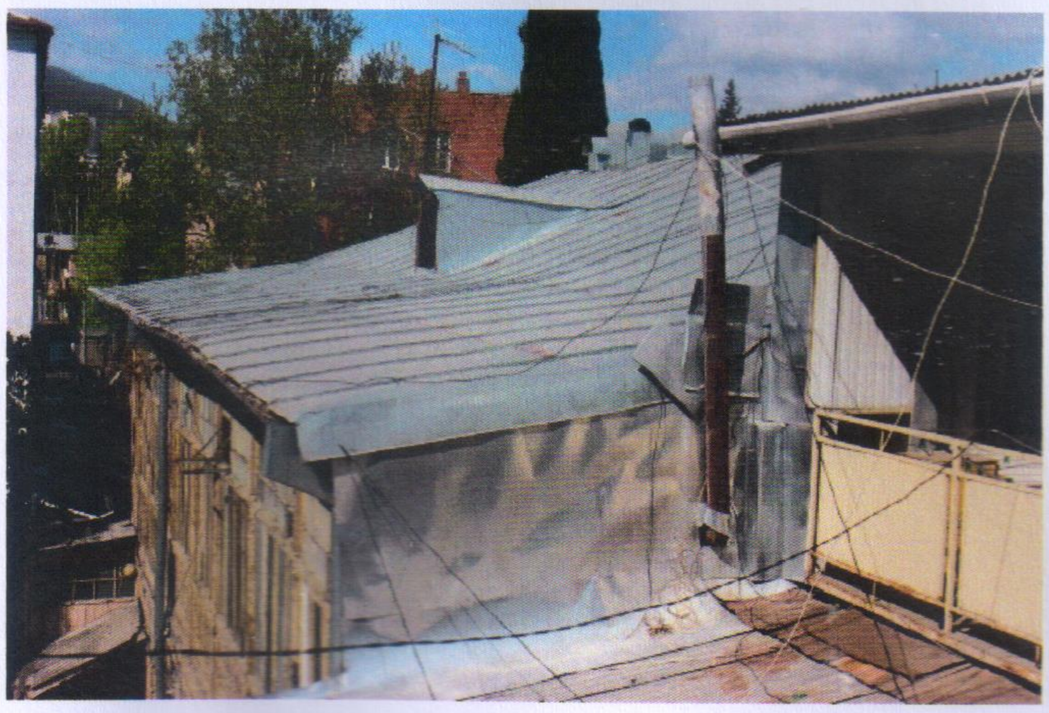
ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2

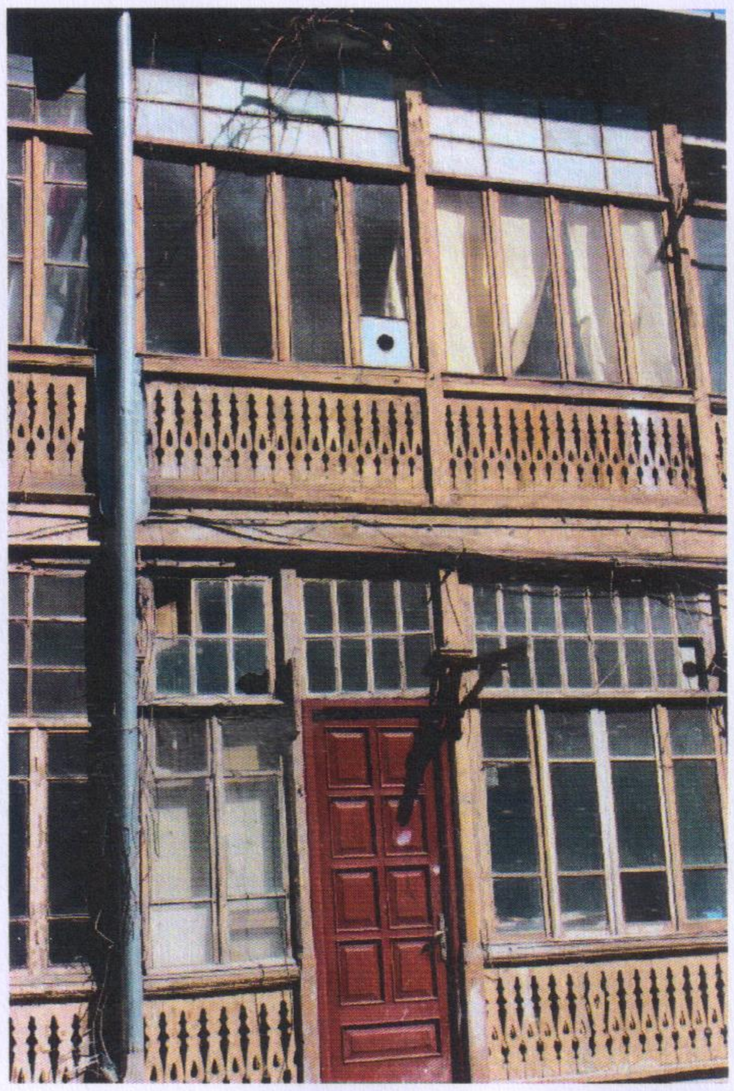


ფოტო 3



ფოტო 4

002326717



ფოტო 5



ფოტო 6



ფოტო 7



ფოტო 8

002326717

ექსპერტის დასკვნა № 002326717



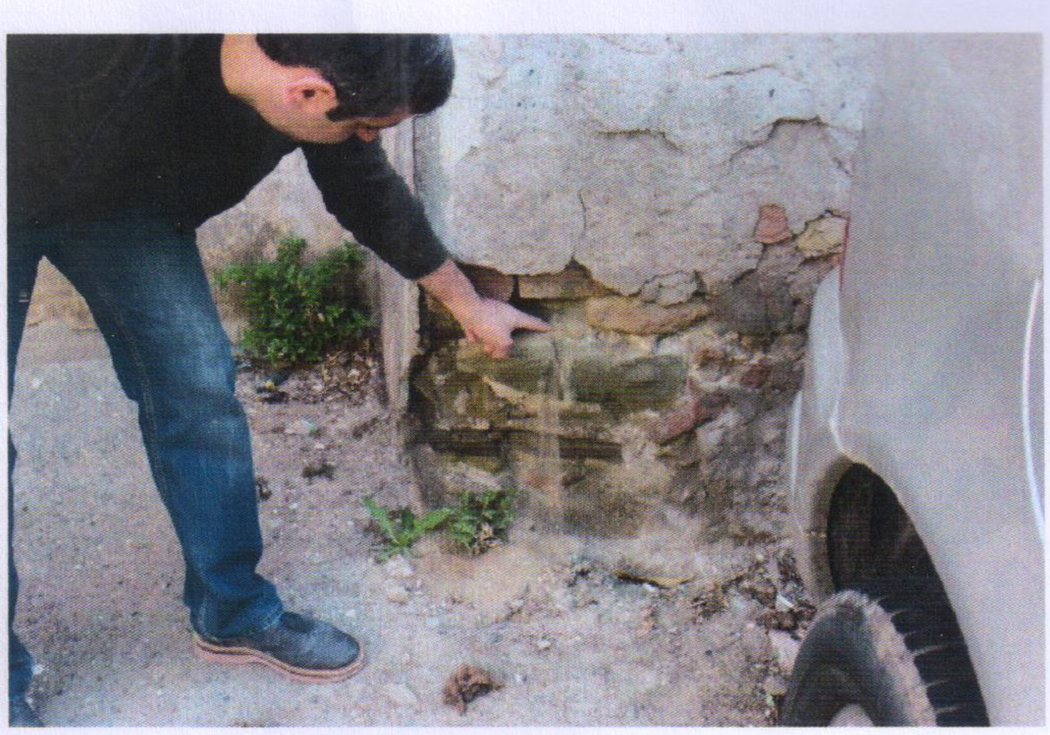
ფოტო 9



ფოტო 10



ფოტო 11



ფოტო 12

002326717

ექსპერტის დასკვნა № 002326717



ფოტო 13



ფოტო 14



ფოტო 15



ფოტო 16

002326717

ექსპერტის დასკვნა № 002326717



ფოტო 17



ფოტო 18



ფოტო 19



ფოტო 20

002326717

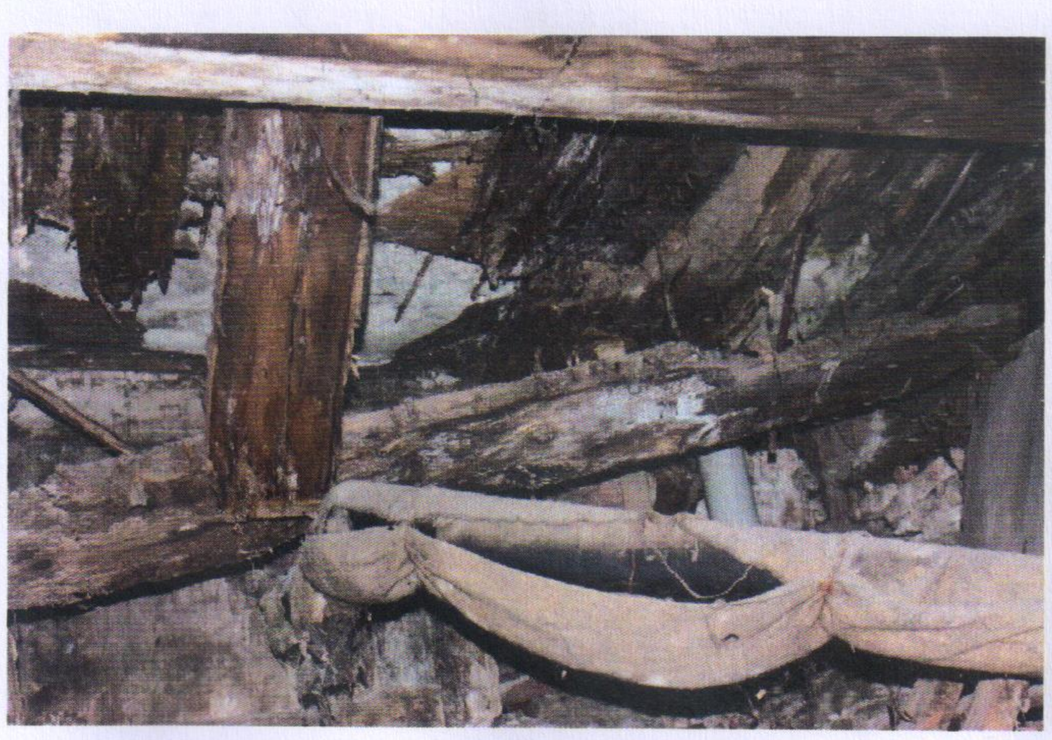
ექსპერტის დასკვნა № 002326717



ფოტო 21



ფოტო 22



ფოტო 23



ფოტო 24

აღმაშენებლის გამზირზე (#140) მდებარე შენობის ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა

კვლევის ობიექტის, მისი ადგილმდებარეობის და გარემოცვის დახასიათება

კვლევის ობიექტი მდებარეობს დიდუბე - ჩუღურეთის რაიონში, აღმაშენებლის გამზირითა და პასტერის, უზნაძის, კახიძის ქუჩებით შემოსაზღვრულ სწორკუთხა კონფიგურაციის ნაკვეთზე.

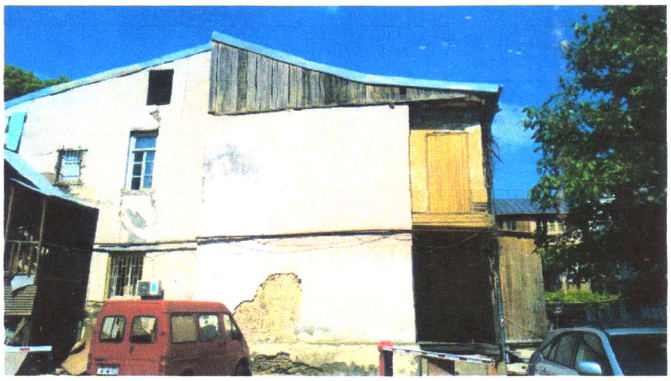


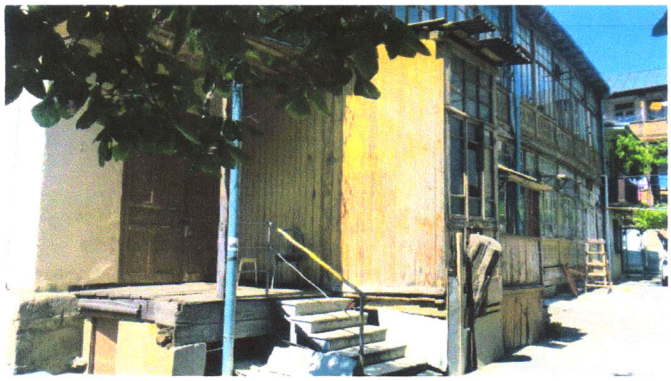
აგების დროიდან ბოლო დრომდე ეს იყო საცხოვრებელი სახლი, უფრო ზუსტად საცხოვრებელი სახლის ერთი ფლიგელი, რომელშიც დღესდღეობით მოსახლეობა აღარ

ცხოვრობს ანუ უფუნქციოა ავარიული მდგომარეობის გამო. იმის თქმის უფლებას, რომ კვლევის ობიექტი აქ ადრე არსებული შენობის ერთი ნაწილია, გვაძლევს თვით არსებული შენობა, რომლის გვერდითა ფასადზე შემორჩენილია გაუქმებული ღიობები. ეს მიგვანიშნებს, რომ სახლს კიდევ უნდა ჰქონოდა საცხოვრებელი ბლოკი.









ამასვე მოწმობს მობინადრეთა მონათხრობი. როგორც ჩანს, ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლის ორი ფლიგელი L-სებურად საზღვრავდა შიდა ეზოს ორი მხრიდან. ერთი, ჩვენი კვლევის ობიექტი, დავით აღმაშენებლის გამზირის მართობულად მდებარეობდა, ხოლო მისი პერპენდიკულარული ფლიგელი - ეზოს სიღრმეში გამზირის პარალელურად. კვლევის ობიექტს აღმაშენებლის გამზირის მხრიდან ესაზღვრებოდა და დღესაც ესაზღვრება ასევე L კონფიგურაციის მქონე სამსართულიანი შენობის (მე-19 ს-ის შუა წლები) ეზოსკენ გამავალი მცირე ფლიგელი.

მე-20 საუკუნის ბოლო მეოთხედში ამ უკანასკნელის მესამე სართული ხანძრის შედეგად განადგურდა და გაახლების დროს მას ეზოს მხრიდან მიაშენეს ორსართულიანი მოცულობა, რაც ესაზღვრება ჩვენი კვლევის ობიექტის განივ კედელს, მაგრამ უშუალოდ არ ებჯინება მას - მათ ყოფს ტემპერატურული ნაკერი.







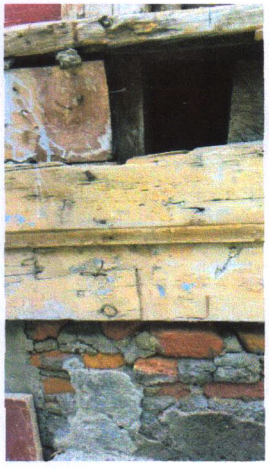
აღმაშენებლის გამზირისკენ მიმართული ფლიგელის მთავარ ფასადს, მეზონინით და ხის დაკიდული აივნებით, 2010-12 წლებში დავით აღმაშენებლის გამზირის რეაბილიტაციისას ჩაუტარდა აღდგენითი სამუშაოები, რაც არ შეეხო სახლის ინტერიერს და სხვა ნაწილებს. სახლი არასახარბიელო მდგომარეობაშია. ეს კარგად ჩანს მისი ეზოს მხრიდან დათვალიერებისას; საკომუნიკაციო ხის სადა აივნები უსისტემოდაა ფრაგმენტულად ამოშენებული, ხის კონსტრუქციები, კიბეები, იატაკები დეფორმირებულია.





ორი ურთიერთმართობული ფლიგელის ზემოხსენებული კომპოზიცია ზოგადად დამახასიათებელია მე-19 ს-ის საცხოვრებელი სახლებისთვის. ასეთ სახლებში ერთი ფლიგელი ქუჩას გრძივად მიუყვება და მთავარი ფასადით მისკენაა მიმართული, ხოლო მეორე - მართობულად ეზოს სიღრმეში გასდევს. პირველში მთავარი საცხოვრებელი სათავსოები იყო ხოლმე განლაგებული ანფილადურად საკომუნიკაციო აივნის გასწვრივ, ხოლო მეორეში - დამხმარე სათავსოები. ხშირად

დროთა განმავლობაში მობინადრეები დატვირთვას უცვლიდნენ სახლის დამხმარე ნაწილებს. როგორც ჩანს, მოცემულ შემთხვევაშიც ფლიგელები დამხმარე სათავსოებით მოსახლეობის მიერ იქნა ადაპტირებული. ჩვენთვის საინტერესო ფლიგელს ცალქანობიანი სახურავი აქვს. მას ნახევარსარდაფები გააჩნია. ავარიული მგომარეობის გამო შიგნით შესვლა ვერ მოვახერხეთ, თუმცა გარედან შიდა სივრცის მცირე ნაწილის დანახვა შევძელით, სადაც ქართული აგური შევნიშნეთ, ზედა სართულების კედლები ე.წ. რუსული აგურითაა ნაგები, თუმცა საყრდენ ბოძებში ზოგან ჩვეულებრივი აგურია გამოყენებული, რაც აგების შემდგომ პერიოდებში გამაგრებით სამუშაოებზე მეტყველებს. კედლის ერთ ფრაგმენტში ქართული აგური, ქვა, კრამიტის ნაწილები ჩანს მორღვეული შელესვის ფენის ქვეშ. აშკარაა, რომ ეს საცხოვრებელი სახლის ნაწილობრივი დემონტაჟის შედეგად დარჩენილი მასალა სპონტანურად გამოიყენეს დარჩენილი ფლიგელის კედლის აღსადგენად.





კვლევის ობიექტი ერთი მხრივ, ეზოსკენ ხის სვეტებიანი, ჭვირული შუშაბანდებითაა ორიენტირებული, ხოლო მეორე მხრივ - ყრუ კედლის გასწვრივ მას ებჯინება საცხოვრებელი სახლის მეზობლად მდებარე ეზოსკენ მიმართული მოცულობა. მისი სახე ისევეა შეცვლილი, როგორც მეზობელი სახლებისა - საკომუნიკაციო სივრცის გადაკეთებებით, მიშენებებით და ა. შ.

ეს ორსართულიანი საცხოვრებელი სახლი ცალქანობიანი სახურავით სიმეტრიულად, სარკისებურადაა განთავსებული ჩვენთვის საინტერესო სახლის მიმართ. მისი განივი კედელის ფრაგმენტზე, შელესვის ჩამოშლილი ფენის ქვეშ ჩანს ქართული აგურის წყობა და სოლისებური წყობით ამოყვანილი ყრუ თაღის რკალი.

ორივე სახლის ეზოებისკენ გამავალ ფლიგელებს დამოუკიდებელი და არა საერთო კედელი აქვს.







აღსანიშნავია, რომ სამივე ზემოხსენებული სახლი ერთ მისამართზეა ფიქსირებული (დავით აღმაშენებლის გამზირი #140).

ეზო, რომლისკენაც ორიენტირებულია კვლევის ობიექტი მესამე (სამხრეთ-აღმოსავლეთი) მხრიდან შემოსაზღვრულია 2012-13 წლებში აგებული სასტუმროს „City Avenue Hotel“ (აღმაშენებლის 140 ბ) ხუთსართულიანი, მანსარდით დასრულებული, ეკლექტიკური ხასიათის მოცულობით. ეს ნაგებობა მთავარი ფასადით აღმაშენებლის გამზირისკენაა ორიენტირებული. მის პირდაპირ, სამხრეთი მხრიდან, დგას შემოსავლების სამსახურის ხუთსართულიანი შენობა (აღმაშენებლის 140ა, მე-20 ს-ის მეორე ნახევარი). ადგილი, რომელიც ამჟამად სასტუმროს უკავია, მის აგებამდე თავისუფალი ყოფილა და აღმაშენებლის გამზირიდან კვლევის ობიექტის მიმდებარე ტერიტორიაზე შესვლა აღმაშენებლის გამზირიდან იყო შესაძლებელი (იხ. გეგმა გვ. 1)





სტატუსი

2007 წლის მდგომარეობით თბილისის ისტორიულ–კულტურული საყრდენი გეგმის მიხედვით (საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტრო) საკვლევი ტერიტორია ისტორიული განაშენიანების დაცვის ზონაშია მოქცეული.

კვლევის ობიექტი კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლია (საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის მინისტრის 2007 წლის 01 ოქტომბრის #3/181 ბრძანების დანართი #1).

კვლევის ობიექტის გარემომცველი, პასტერისა და კახიძის ქუჩებს შორის მოქცეული აღმაშენებლის გამზირის მონაკვეთზე მდებარე ნაგებობებიდან თითქმის ყველა კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლია, რომელთაც 2010-12 წლებში ჩაუტარდათ

სარეაბილიტაციო სამუშაოები - ფასადების გაახლება. მათ შორის თავისი მონუმენტურობით გამოირჩევა აღმაშენებლის გამზირზე მდებარე შენობა #138 (არქ. გ. ტერ-მიქელოვი, 1915 წ.), რომელსაც ამჟამად უტარდება სარეაბილიტაციო-საადაპტაციო სამუშაოები. აღმაშენებლის გამზირის ამ მონაკვეთის მოპირდაპირე ნაპირის განაშენიანებაც, რომელთანაც კვლევის ობიექტს არ აქვს ვიზუალური კავშირი, ეროვნული თუ ადგილობრივი მნიშვნელობის ძეგლებია.

კვლევის ობიექტის მომიჯნავე, მისსავე მისამართზე არსებული სახლი ფონური ხასიათისაა, ხოლო სასტუმრო „City Avenue Hotel“ (აღმაშენებლის 140 ბ) და აღმაშენებლის #134 - რიგითი ხასიათის. რიგითი ხასიათისაა ეზოს მხრიდან კვლევის ობიექტთან ახლომდებარე შემოსავლების სამსახურის ხუთსართულიანი შენობა (აღმაშენებლის ბ, მე-20 ს-ის მეორე ნახევარი).

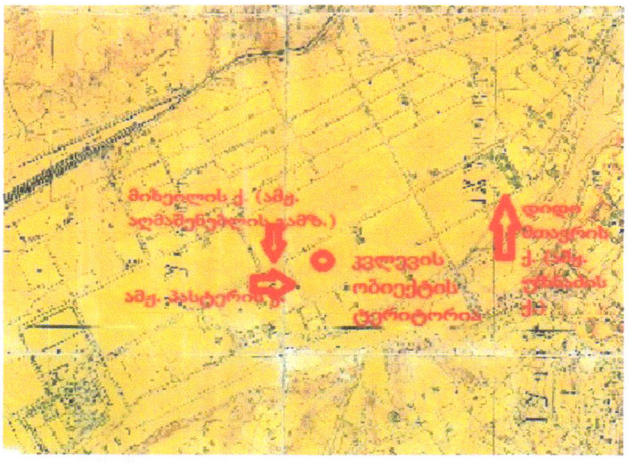
პასტერის, კახიძის, უზნაძის ქუჩებითა და აღმაშენელის გამზირით შემოსაზღვრულ ნაკვეთზე, ანუ კვლევის ობიექტის უფრო ფართო არეალში მდებარე ნაგებობებიდან პასტერის ##1, 3, აღმაშენებლის #136, უზნაძის ##109, 111, 103 (ალადაშვილის სახელობის კლინიკა), 101/16 (ეროვნული მნიშვნელობის ძეგლი), კახიძის #13, კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებია.

ადგილმდებარეობის ისტორია

დავით აღმაშენებლის გამზირის მიმდებარე ტერიტორიის რეგულარული დაგეგმარება მე-19 საუკუნეში ჩამოსახლებული გერმანელი კოლონისტების საკარმიდამო ნაკვეთებმა განაპირობა. 1818 წელს ვიუტენბერგიდან ჩამოსახლებული გერმანელი კოლონისტები სოფელ კუკიის მიმდებარე ტერიტორიაზე მისგან ჩრდილო-დასავლეთით დასახლდნენ. მათ გაიყვანეს სარწყავი არხი და მოაწყვეს ბაღ-ბოსტნები. მე-19 ს-ის შუა წლებისთვის მათი ბაღებითა და ბოსტნებით დაფარული სწორკუთხა ნაკვეთები ორივე მხრიდან მიუყვებოდა მაშინ მიხეილის, ამჟამინდელი აღმაშენებლის გამზირს. 1867 წლის გეგმაზე კარგად ჩანს თუ როგორაა მწვანეში ჩაფლული გერმანელ კოლონისტთა დასახლება. მათი ნაშთები დღესაც შემორჩენილია ყოფ. ფილარმონიის, ვარდების (ყოფ. გორკის), არტოს ბაღებში. ამ ტერიტორიის განაშენიანების ინტენსივობის ზრდაზე გავლენა იქონია ვერის (ამჟ. გ. ტაბიძის ხიდის ადგილას) ხიდის აგებამ (1885, ინჟ. უმანსკი) მტკვარზე. 1867 წლის გეგმაზე უკვე გამოკვეთილია მტკვრის პარალელური სამი ქუჩის მიმართულება: ნიკოლოზის (ამჟ. მ. წინამძღვრიშვილის), მიხეილის (შემდგომ პლეხანოვის, ამჟ. აღმაშენებლი), სანაპიროს (შემდგომ დიდი მთავრის, ამჟ. დ. უზნაძის) ქუჩების მიმართულებები. უკვე მონიშნულია პასტერის

(ადრე Аптечная) ქუჩის მიმართულებაც. 1880 წლის გეგმა ქუჩებს იგივე სახით გვიჩვენებს, 90-იანი წლების გეგმებზე უკვე გამოკვეთილია ამჟამინდელი კახიძის (ყოფ. კრილოვის) ქუჩაც.





ეროვნულ არქივში მოძიებული მასალა მოწმობს, რომ ჩვენთვის საინტერესო ტერიტორიის არეალში მე-19 საუკუნის მეორე ნახევარში სახლებს ფლობდნენ დავიდოვები, არგუტინსკი-დოლგორუკოვები, ფიტოევები. არქივის მასალების მიხედვით უშუალოდ კვლევის ობიექტის მისამართზე (აღმაშენებლის #140) ფიქსირებული ნაკვეთის მფლობელი დავიდოვი უნდა ყოფილიყო, რასაც ადასტურებს ერთ-ერთი მობინადრე. ეროვნულ არქივში შევეცადეთ მოგვეძიებინა ამ ადგილას არსებული სახლების პროექტები. აღმოჩნდა 1877 წელს ვინმე მარია-ლუიზა დავიდოვის დაკვეთით მიხეილის ქუჩაზე არსებულ სახლზე მეზონინის დაშენების პროექტი. გენგეგმაზე ნაჩვენებია ნაკვეთზე არსებული შენობები, რაც აშკარად ემთხვევა კვლევის ობიექტის მისამართზე (აღმაშენებლის #140) არსებული შენობების ზემოაღწერილ სავარაუდო თავდაპირველ კონფიგურაციას და განლაგებას. ასევე მსგავსია, თუმცა არა ზუსტად იგივე, ფასადების ხასიათი: მალების რაოდენობა, სართულიანობა, ხის დაკიდული აივნები კლასიცისტური ხასიათის ფონზე და მეზონინი. შენობის მარცხენა მხარეს უფრო განიერი მალია, სადაც პირველი სართულის დონეზე მოწყობილია ეზოში გასასვლელი გვირაბი. აშკარაა, რომ ანალოგიური გვირაბი იყო აღმაშენებლის #140 საცხოვრებელ სახლში. ამაზე მეტყველებს სახლის ამ ნაწილში სხვა მალებთან შედარებით განიერი მალი, რომელიც ეხლა გაუქმებულია. აქ, როგორც მთლიანად პირველ სართულზე, მოწყობილია კომერციული ფართები. ზოგი არქიტექტურული დეტალი განსხვავებულია. ასევე განსხვავებულია მისამართი. პროექტში მითითებულია მიხეილის ქ. #156. შესაძლებელია მას მერე ნუმერაცია შეცვლილიყო, თუმცა ურყევი მტკიცებულება აღმაშენებლის #140-ისა და მიხეილის ქ. #156

იდენტობისა არ გაგვაჩნია. ეს ფაქტი მაინც საგულისხმოა, რადგან გვიჩვენებს ამ არეალში მე-19 ს-ის 50-იანი წლების შემდგომი პერიოდის განაშენიანების ხასიათს.

დასკვნები და რეკომენდაციები

კვლევის ობიექტი, რომელიც მე-19 ს-ის საცხოვრებელი სახლის მხოლოდ ერთი ნაწილია, ამჟამად ამორტიზებულია. კონსტრუქციული კვლევის საფუძველზე გაკეთდა დასკვნა მისი დემონტაჟის მიზანშეწონილობის შესახებ. შენობის აუთენტურობა დარღვეულია გასული საუკუნიდან - ორი ფლიგელიდან დარჩენილია მხოლოდ ერთი, შიდა დაგეგმარება შეცვლილია, კუსტარული გამაგრებითი სამუშაოების დროს გამოყენებულია არააუთენტური შერეული საშენი მასალა. გარეგნული სახე ძირითადად შენარჩუნებულია - ხის შუშაბანდები (შესაძლებელია თავდაპირველად აივნები ყოფილიყო) წარმოდგენას გვიქმნის მის პირვანდელ სახეზე. იგივე მისამართზე, მაგრამ ფიზიკურად მეზობლად არსებული შენობები (ეზოს მხრიდან) სახეშეცვლილი და არასახარბიელო მდგომარეობაშია. სასურველია მათი კონსტრუქციული თვალსაზრისით შესწავლა და რეაბილიტაცია. ზემოთქმულიდან გამომდინარე შენობის დემონტაჟის და ახლის აგების შემთხვევაში სასურველია:

- შენობას შეუნარჩუნდეს არსებული ხასიათი (ხის შუშაბანდები ან საკომუნიკაციო აივნები), სვეტთა რიტმი და არქიტექტურული სახე;
- ეზოს შეუნარჩუნდეს შიგა ეზოს ხასიათი ანუ შენობა მაქსიმალურად შეესაბამებოდეს არსებულის გაბარიტებს (მიწის ათვისების ფართობი);
- სიმაღლე განისაზღვროს ნაკვეთზე არსებული შენობების სიმაღლეთა შესაბამისობით, განსაკუთრებით აღმაშენებლის გამზირისკენ გამავალ მეზონინიან სახლთან მიმართებაში;
- ადაპტაციის შემთხვევაში შენობა დაიტვირთოს საცხოვრებელი ან საზოგადოებრივი ნაგებობის ფუნქციით.
- დაცული იქნას სამშენებლო ნორმები მეზობელ შენობებთან მიმართებაში.

არქიტექტურის აკადემიური დოქტორი მაია ძიძიგური