საქართველოს ეკონომიკური განვითარების
სამინისტრო



შ.პ.ს.
მშენებლობის პროექტების
სახელმწიფო ექსპერტიზის
მთავარი სამმართველო

კრებსითი საექსპერტო დასკვნა

მშენებლობის პროექტების სახელმწიფო
ექსპერტიზის მთავარი სამმართველო

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება

380113 თბილისი, გაია-ფშაველას გამზ. №16, ტელ.: 337808, 382426, 371180, 373410, ფაქსი 385627,
ელ.ფოსტა: Info@expertiza.ge

№ 07-116 „7" თებერვალი 2006წ.

ვამტკიცებ
გენერალური დირექტორი
ბ. მურღულია
„27" იანვარი 2006წ.

კრებსითი საექსპერტო დასკვნა
I. საერთო მონაცემები

1. მშენებლობის პროექტის დასახელება თბილისში ყიფშიძის ქ-ზე, ბენზოგასამართი სადგურის მიმდებარედ, მრავალფუნქციური შენობის პროექტი.
2. ობიექტის ადგილმდებარეობა ქ. თბილისი ყიფშიძის ქ-ზე, ბენზოგასამართი სადგურის მიმდებარედ, მიწისქვეშა ავტოსადგომებთან მისასვლელი გზის გადალმა
3. პროექტის სტადია პროექტი
4. პროექტი შეადგინა შ.პ.ს. „ამა-2000"
5. დამკვეთი შ.პ.ს. „მზიანეთი"
6. პროექტი წარმოადგინა დამკვეთმა
7. მშენებლობის დაფინანსების წყარო კერძო ინვესტიცია
8. ექსპერტები არქიტექტურული ნაწილი – ნაბუცრიშვილი ოთარი, კონსტრუქციები – გიგინეიშვილი ჯონი, წყალმომარაგება-კანალიზაცია – ლეკვდარიანი ეკა, ელმომარაგება მერაბიშვილი რამაზ, ხარჯთაღრიცხვა – ბადრი ლეკავა, მშენებლობის ორგანიზაცია – მაზვილაძე რეზო, გეოლოგია – ლევი ბაბუტაძე.
9. პროექტის შემადგენლობა 1) არქიტექტურული ნაწილი – ერთი ალბომი – 12ფ; ტექსტური ნაწილი, ნახაზები – 21ფ;
2) კონსტრუქციული ნაწილი – განმარტებითი ბარათი – 2 ფ, ნახაზები – 80ფ;
3) გეოლოგია – ტექსტები – 72 ფ. ნახაზი – 12ფ;
4) წყალმომარაგება-კანალიზაცია – 23ფ;
5) ელექტრომომარაგება – 7 ფ;
6) ხარჯთაღრიცხვა – 24 ფ
7) მშენებლობის ორგანიზაცია – 19ფ;
8) [illegible]

SPECTRUM

– დავალება პროექტირებაზე – 2ფ;
– ტექნიკური პირობა – შ.პ.ს. „თბილწყალკანალიდან“ – 2ფ;
– ტექნიკური პირობა – სააქციო საზოგადოება – 1ფ;
– ქ. თბილისის მერიის არქიტექტორის ნ. ჩხაიძის წერილი №4031, 02.12.05წ;
– შ.პ.ს. „არსი“-ს გენერალური დირექტორის გ. აბელაძის წერილი №213, 30.12.05წ.;
– 1999 წლის დამტკიცებული ტერიტორიის გენგეგმის კორექტირებული ვარიანტი. ყიფშიძის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიები.

II. პროექტის მოკლე შინაარსი და ძირითადი საპროექტო გადაწყვეტები

მრავალფუნქციური შენობის დასაპროექტებლად განსაზღვრული მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქ. თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რ-ში, ყიფშიძის ქუჩის გადაღმა ფერდობზე, რომელიც ეშვება მდინარე ვერეს ტერასაზე. ფერდობი ხასიათდება ციცაბო ქანობით. სხვაობა ნიშნულებში ზედა და ქვედა დონეებს შორის 22 მეტრს შეადგენს, ნაკვეთის ფართობია 2400კვ.მ.

შენობა დაპროექტებულია ქ, თბილისის არქიტექტურისა და პერსპექტიული განვითარების საქალაქო სამსახურის მიერ გაცემული არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალება №2691, 24.12.03წ. და არქიტექტურულ გეგმარებითი საბჭოს 2003 წლის 27 ოქტომბრის სხდომის ოქმის საფუძველზე.

ამასთან პროექტი შესაბამისობაშია სტუდია „არსის" მიერ დამუშავებულ გენგეგმასთან და შეთანხმებულია ამავე სტუდიასთან (იხილეთ წერილი №213 30.12.05წ და გენგეგმის ნახაზი) ე.ი. განიხილება, როგორც გენგეგმის ნაწილი.

საპროექტო შენობა მრავალფუნქციურია და გაყოფილია ორ ძირითად – ნულის ზედა და ნულის ქვედა მოცულობით.

ნულის ქვედა მოცულობა წარმოადგენს კონსტრუქციულ ბაზისს.

კონსტრუქციული ნაწილი დამუშავებულია შ.პ.ს. „მონოლითი"-ს მიერ. განსხვავებული სართულიანობისა და გეგმაში რთული მოხაზულობის გამო კომპლექსი დაყოფილია სამ სექციად, რომლებიც ერთამენთისაგან გამოყოფილია ანტისეისმური ნაკრებით. 0.00 ნიშნულის ზემოთ ორი სექცია ათსართულიანია, ხოლო ერთი სექცია თხუთმეტსართულიანია. საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევებიდან გამომდინარე საძირკვლებად მიღებულია ნაბურღ-დანატენი ხიმინჯები, რომლებიც გაერთიანებულია როსტვერკით. 0.00 ქვემოთ ყველა სექცია 6 სართულიანია.

პროექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

1. მიწის ნაკვეთის ფართობი – 2400 კვ.მ;
2. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი – 2004 კვ.მ.;
3. საერთო სარგებლობის ეზო – ტერასის ფართობი (±0.00 ნიშნულზე) – 1150 კვ.მ;
4. კომპლექსის საერთო ფართობი 23253 კვ.მ;

ა) ბინების საერთო ფართობი 9800 კვ.მ. (საზაფხულო ფართის გარეშე.)

ბ) ბინების საზაფხულო დანიშნულების ფართობი 878.0 კვ.მ.;

გ) ოფისების საერთო ფართობი 2542 კვ.მ. (საზაფხულო ფართის გარეშე);

დ) ოფისების საზაფხულო დანიშნულების ფართობი 290.0 კვ.მ.;

ე) საერთო სარგებლობის სარეკრიაციო ფართობი სახურავის ნიშნულზე 567.0 კვ.მ;

ვ) საერთო სარგებლობის ღია ტერასების (სახურავზე) ფართობი 447 კვ.მ;

ზ) შემოქმედებითი სახელოსნოების ფართობი 3208.0 კვ.მ. (საზაფხულო ფართობის გარეშე);

თ) შემოქმედებითი სახელოსნოების საზაფხულო ფართობი 196.0კვ.მ;

ი) სამეურნეო და დამხმარე სათავსების ფართობი 3610.0 კვ.მ;

კ) დახურული ავტოსადგომობის ფართობი 3526.0 კვ.მ (100 ავტომანქანაზე);

ბლოკი „ა“ – 66 ბინა;

ბლოკი „ბ“ – 16 ბინა;

სულ – 82 ბინა.

პროექტში დამუშავებულია წყალმომარაგება-კანალიზაციის ნაწილი, ელექტრომომარაგება, კონსტრუქციები, არ არის დამუშავებული გაზმომარაგება.

წარმოდგენილია საინჟინრო-გეოლოგია, მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი. სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება შეადგენს 13747.3 ათას ლარს.

III. შენიშვნების და წინადადებების განხილვის შედეგები

სახელმწიფო ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი პროექტი, შემადგენელი ნაწილია 1999 წლის დამტკიცებული, ყიფშიძის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიის გენეგეგმის კორექტირებული ვარიანტისა, რომელიც წარმოადგინა დამკვეთმა სტუდია „არსის" გენდირექტორის და დასტურებული ხელმოწერით 12.01.06წ. ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მუხლი 20 §3-ს მიხედვით დეტალური დაგეგმარების პროექტის გადაწყვეტილების საფუძველზე შეიძლება გადამეტებული იყოს განაშენიანების კოეფიციენტისა და განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების მაქსიმალური მაჩვენებლები.

ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის ბრძანება №20/885, რომელიც გაცემულია 2003 წლის 30 დეკემბერს, შეთანხმდა განხილული ობიექტი შემდეგი პარამეტრებით:

მიწის ნაკვეთის ფართობი – 2382.0 კვ.მ;

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი – 2004.0 კვ.მ;

კომპლექსის საერთო ფართობი – 23253.0 კვ.მ;

ბინების სასარგებლო ფართობი – 9800.0 კვ.მ;

საერთო სარგებლობის ეზო-ტერასის ფართობი – 1150.0 კვ.მ;

ოფისებისა და სავაჭრო სათავსების ფართობი – 2542.0 კვ.მ;

ამით საქალაქო სამსახურმა ერთხელ კიდევ ფაქტიურად დაადასტურა თავისი პოზიცია შ.პ.ს „არსი"-ს მიერ დამუშავებულ გენგეგმასთან შესაბამისობის თაობაზე. პროექტით ათვისებულია ფაქტიურად გამოუსადეგარი ტერიტორია – ციცაბო ფერდობი.

მრავალფუნქციური შენობა სიმაღლეში ორი ნაწილისაგან შესდგება. მათი დამაკავშირებელი სართული ±0.00 ნიშნულზე წარმოდგენილია,

როგორც გახსნილი სივრცე. თანდართული წერილით დამკვეთს გადაეგზავნა ლოკალური ექსპერტიზები დამკვეთმა პასუხები ლოკალურ ექსპერტიზებზე წარმოადგინა 11.01.06წ. №02-01 წერილით.

არქიტექტურული თვალსაზრისით არის შენიშვნები, რომლებიც არ მოქმედებს შენობის სტრუქტურულ-სივრცულ გადაწყვეტებზე. შენობის კონსტრუქციული ნაწილის ექსპერტიზამ გამოთქვა სერიოზული შენიშვნები. შენიშვნების მიხედვით გასწორებული ნახაზები და ანგარიშები წარმოდგენილია და შეთანხმებულია ექსპერტთან. აგრეთვე ბევრი შენიშვნები იქნა გამოთქმული წარმოდგენილი ხარჯთაღრიცხვის მიმართ. კრებსითი ხარჯთაღრიცხვა წარმოდგენილი იყო 13747.3 ათას ლარის ოდენობით. პროექტის გასწორების შემდეგ ახალი კრებსითი ხარჯთაღრიცხვა შეადგენს 17942.0 ათას ლარს, ანუ ხარჯთაღრიცხვამ მომიმატა 4194.7 ათასი ლარით. გაიზარდა ხიმინჯების რაოდენობა. შემცირებული იყო მასალების ხარჯი, გამოტოვებული იყო ტექნიკის ხარჯი, ჩადებული იყო შემცირებული ფასები. გამოტოვებული იყო ლიფტები.

IV. დ ა ს კ ვ ნ ა

თბილისში, ვაკე-საბურთალოს რაიონში ყიფშიძის ქუჩის მიმდებარედ ასაშენებელი მრავალფუნქციური სახლის პროექტს, დამუშავებულს შ.პ.ს. „ამა-2000“ მიერ, (დამკვეთი შ.პ.ს. „მზიანეთი“), რომელიც შეთანხმებულია 2003 წლის 30 დეკემბერს ქ. თბილისის მთავარი არქიტექტორის მიერ, №20/885 ბრძანებით.

რეკომენდაცია ეძლევა დასამტკიცებლად შემდეგი ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლებით:

მიწის ნაკვეთის ფართობი – 2382.0 კვ.მ;
მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი – 2004.0 კვ.მ;
კომპლექსის საერთო ფართობი – 23253.0 კვ.მ;
ბინების სასარგებლო ფართობი – 9800.0 კვ.მ;
საერთო სარგებლობის ეზო-ტერასის ფართობი – 1150.0 კვ.მ;
ოფისებისა და სავაჭრო სათავსების ფართობი – 2542.0 კვ.მ;
სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება – 17942.0 ათასი ლარი.

ქ. თბილისის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების მუხლი 20 §3-ზე დაყრდნობით, წარმოდგენილ პროექტში რეგულირების კოეფიციენტები არ ფიგურირებს ვინაიდან პროექტი შემადგენელი ნაწილია „სტუდია“ არსის მიერ დამუშავებული ყიფშიძის ქუჩის მიმდებარე ტერიტორიის გენგეგმისა.

საბმართველოს უფროსის მოადგილე — ლ. მეძმარიაშვილი
წამყვანი სპეციალისტი — ლ. გოშაძე