კონსტრუქციული დასკვნა არსებული შენობების დემონტაჟის სამუშაოების უსაფრთხოებაზე მეზობელი შენობების მიმართ

ქ. თბილისი, სანაპიროს ქ. №6 –ში (ს.კ. 01.15.03.022.022) სააქციო საზოგადოება "გეფა" -ს საკუთრებაში არსებული შენობა ნაგებობების კონსტრუქციული მდგრადობა და მათი დემონტაჟის სამუშაოების წარმოებით გამოწვეული შესაძლო ზეგავლენის განხილვა მეზობლად მდებარე შენობა ნაგებობების კონსტრუქციულ მდგრადობაზე.

ჩემს მიერ დათვალიერებულ და ვიზუალურად შესწავლილ იქნა აღნიშნულ მისამართზე და მის უშუალო სიახლოვეს არსებული შენობა ნაგებობები და მითი კონსტრუქციული მდგრადობა.

არსებული სიტუაციის კონსტრუქციის აღწერა.

მოგახსენებთ, რომ სააქციო საზოგადოება "გეფას" საკუთრებაში არსებულ შენობა ნაგებობებს და მის ეზოს უშუალოდ ესაზღვრება ორი შენობა:

ერთი შ.პ.ს. "ვერე უძრავი ქონება" ს.კ 01.15.03.022/004 მის. მ. ჯავახიშვილის (ყოფილის ელბაქიძე) №14. საკუთრებაში არსებული.

მეორე შ.პ.ს "რივერსაიდ ინვესტი" -ს და მერაბ ღავთაძის საკუთრებაში არსებული ტერიტორია და მასზედ არსებული შენობები ს.კ 01.15.03.022/077 მის სანაპიროს №8 და მტკვრის მარჯვენა სანაპირო №6, №1 და მისი მიმდებარე ტერიტორია.

მოგახსენებთ, რომ ხსენებული შენობა ნაგებობები, როგორც ჩვენი სადემონტაჟო ასევე მეზობლად მდებარე, წარმოადგენს სხვადასხვა დროს და სხვადასხვა დანიშნულებით აგებულ ნაგებობებს, რომელთა მზიდი კონსტრუქცია შემდეგია:

1. საძირკველის ბაბთა სავარაუდოდ უწყვეტი მონოლითური ბეტონით არის შესრულებული. ბეტონი მდინარის უხეშ შემავსებელზე.
2. შენობის კედლების მზიდი კონსტრუქცია წარმოადგენს წითელი მასიური აგურის წყობას ცემენტის ხსნარზე.
3. შენობა აგებულია საკმაოდ მყარად და საფუძვლიანად, თავისი დროისათვის შესაბამისი ნორმებისა და ტექნოლოგიების დაცვით.
4. აქ უნდა აღინიშნოს, რომ არც ერთ შენობას არ აღენიშნება მნიშვნელოვანი ჯდენები და დეფორმაციები, ყველა ის ხარვეზი, რაც შეინიშნება შესწავლილ შენობებზე გამოწვეულია ხანდაზმულობით და ატმოსფერული ნალექების ზემოქმედებით. ეს ხარვეზები ადვილი გამოსასწორებელია კოსმეტიკური სამუშაოებით.

სააქციო საზოგადოება "გეფა"-ს საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ყველა შენობა ნაგებობას უკეთდება დემონტაჟი. ამ შენობებიდან არც ერთის უშუალო სიახლოვეს არ არის მეზობელი შენობები, მათ შორის სულ მცირე 5-10 მეტრია, ერთი გამონაკლისის გარდა, ეს არის შ.პ.ს. "ვერე უძრავი ქონება" -ის შენობა, მაგრამ იგი სადემონტაჟო შენობისაგან გამოყოფილია უზარმაზარი საყრდენი კედლით და იგი სხვა დონეზე მდებარეობს (იხ. ბმული).



დასკვნა

ყოველივე ზემოთ ჩამოთვლილიდან გამომდინარე შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ:

1. შესწავლილი შენობა-ნაგებობობები აშენებულია საკმაოდ მყარად და ხარისხიანად. თავისი დროისთვის მომქმედი სამშენებლო ტექნოლოგიების დაცვით.
2. შენობებს არ აღენიშნება მნიშვნელოვანი ჯდენები და დეფორმაციები, მისი დაზიანებები გამოწვეულია ატმოსფერული ნალექების ზემოქმედებით და შენობის ხანდაზმულობით.
3. ყველა სადემონტაჟო შენობა დამოუკიდებელია სხვებისაგან კონსტრუქციულად, მათ არა აქვთ კავშირი მეზობელ შენობებთან და მათი დემონტაჟი ვერანაირად ვერ იმოქმედებს მეზობელ ეზოებში მდებარე შენობა ნაგებობებზე.

მაგრამ მიუხედავად ამისა სამუშაოები უნდა განხორციელდეს თანმიმდევრულად, რიგითობის დაცვით და სამუშაოთა წარმოების ტექნოლოგიების მიხედვით.

ინჟინერ-კონსტრუქტორი /ი. კევლიშვილი/

26.02. 2019 წ

2019 წლის 11 თებერვლის #4429941 შუალედურ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებით გაცნობებთ შემდეგს:

დემონტაჟის სამუშაოები განხორციელდება ნაწილი ხელით, ხოლო დარჩენილი ნაწილი ტექნიკის საშუალებით, რაც შეეხება, გენ-გეგმაზე ტექსტის სახით გაკეთებულ განმარტებას, დემონტაჟის მხოლოდ ხელით განხორციელებასთან დაკავშირებით, წარმოადგენს ტექსტში დაშვებულ ტექნიკურ შეცდომას, რაც გასწორდება შესაბამისი სახით და აისახება საპროექტო დოკუმენტაციაში.

რაც შეეხება მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტის წარმოდგენას, განვმარტავთ შემდეგს: საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის 57-ე დადგენილებით დამტკიცებული წესის 1.1 მუხლის თანახმად, ეს დადგენილება მოიცავს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებულ საჯარო სამართლებრივ ურთიერთობათა რეგულირების სფეროს. კერძოდ, არეგულირებს საქართველოს ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების პროცესს.

ამავე დადგენილების 72.5 მუხლის თანახმად, III კლასის შენობა-ნაგებობის სადემონტაჟო სა-მუშა-ოებზე მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დო-კუ-მენტის პროექტის საფუძველზე.

მითითებული დადგენილება განსაზღვრავს სამშენებლო დოკუმენტის პროექტს და მის შემადგენლობას/მოცულობას. კერძოდ, 60.1 მუხლის თანახმად, სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი არის ამ დადგენი-ლების მოთხოვნათა შესაბამისად შემუშავებული ან/და დამ-ტკიცებული დოკუმენტები/პროექტები, რომლებიც შეიცავს ტე-ქს---ტურ და გრაფიკულ ინფორმაციას და ამ დადგენილების შესა-ბამისად წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემის სა-ფუძველს.

დადგენილების 61-ე მუხლით განსაზღვრულია მშენებლობის ორგანიზების პროექტის მოცულობა და ასევე განმარტებულია, მშენებლობის ორგანიზების პროექტის რომელი ნაწილი (დოკუმენტი) წარმოადგენს სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის შემადგენელ ნაწილს. კერძოდ კი, ასეთ დოკუმენტს განეკუთვნება მშენებლობის განხორციელების გრაფიკი მშენებლობის ეტაპების გათვალისწინებით (იხილეთ 61.1 მუხლი).

დადგენილების 33.4 მუხლის თანახმად, მშენებლობის დაწყებამდე დამკვეთმა უნდა მოიპოვოს შემდეგი დოკუმენტები: მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი ამ დადგენილების 61-ე მუხლის შესაბამისად.

ამრიგად, ზემოთდასახელებული სამართლის ნორმათა საერთო/კომპლექსური ანალიზიდან გამომდინარე დასკვნის სახით

შესაძლებელია ითქვას, რომ კანონმდებელი დემონტაჟის ნებართვის მიღებისათვის, ადმინისტრაციული წარმოების ფარგლებში მშენებლობის ორგანიზების პროექტის წარდგენას არ მოითხოვს და მის მოპოვებას დამკვეთს ავალდებულებს მხოლოდ მშენებლობის დაწყებამდე. სწორედ ამ ლოგიკიდან გამომდინარე კანონმდებელმა განსაზღვრა შენობა-ნაგებობების სანებართვო პირობები და მათი დარღვევის შემთხვევაში, შესაბამისი ადმინისტრაციული სახდელები (იხილეთ პროდუქტის უსაფრთხოების კოდექსი).

ამრიგად, ცალსახაა, რომ დემონტაჟის ნებართვის მისაღებად, დამკვეთმა უნდა წარადგინოს შესაბამისი საპროექტო დოკუმენტაცია (სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი), ხოლო მასთან ერთად, როგორც მისი განუყოფელი ნაწილი, ორგანიზების პროექტიდან, მხოლოდ კალენდარული გრაფიკი, ხოლო სრულყოფილი ორგანიზების პროექტი, დამკვეთმა უნდა მოიპოვოს მშენებლობის დაწყებამდე, ესეიგი მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგაც არის მშენებლობის ორგანიზების პროექტის მოპოვება შესაძლებელი.

რაც შეეხება შუალედურ გადაწყვეტილებაში გაკეთებულ მითითებას დემონტაჟის განხორციელების საფუძვლებთან დაკავშირებით, გაცნობებთ შემდეგს: კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ საქართველოს კანონის 35.6 მუხლი განსაზღვრავს იმ ჩამონათვალს, თუ რა შემთხვევაშია შესაძლებელი დამცავ ზონაში შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი, ეს საფუძვლებია:

ა) შესაბამისი რეჟიმით დაშვებული მშენებლობისას;

ბ) ისეთი გადაუდებელი აუცილებლობისას, როდესაც დასტურდება ობიექტის ჩამოშლის საფრთხე;

გ) თუ დასაშლელ ობიექტს მინიჭებული აქვს შეუსაბამო ობიექტის სტატუსი ან დაშლა (დემონტაჟი) განპირობებულია დამცავი ზონის მიზნებით.

დ) იმ შემთხვევაში, თუ ამას მოითხოვს შესაბამისი ტერიტორიის ურბანული ქსოვილის განვითარების ინტერესები.

ამდენად, ერთ-ერთი პირობის არსებობის შემთხვევაშიც კი, კანონმდებელი შესაძლებლად მიიჩნევს შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის განხორციელებას.

განგიმარტავთ, რომ ჩვენ შემთხვევაში ასეთი საფუძველია **„შესაბამისი რეჟიმით დაშვებული მშენებლობისას”.** როგორც მოგეხსენებათ, მიწის ნაკვეთზე ზოგადად მშენებლობის ან/და კონკრეტული ფუნქციის მქონე ობიექტის მშენებლობის საკითხი **(ესეიგი შესაბამისის რეჟიმით დაშვებული მშენებლობა)** განისაზღვრება მიწათსარგებლობს გენერალური გეგმისა და განაშენიანების რეგულირების წესების საფუძველზე. საგულისხმოა, რომ საპროექტო მიწის ნაკვეთი მოქცეულია შემდეგი კონკრეტული ფუნქციური ზონის მოქმედების არეალში, სსზ-2 (საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა -2). აღსანიშნავია, რომ განსაზღვრულ ფუნქციურ ზონაში, განაშენიანების რეგულირების წესების (14-39 დადგენილებით დამტკიცებული) თანახმად, შენობათა დასაშვებ ერთ-ერთ სახეობას განეკუთვნება ოფისი **(იხილეთ**

წესების დანართი-1). მეტიც, როგორც წარმოდგენილი დოკუმენტაციიდან ჩანს, ერთ-ერთი სადემონტაჟო შენობა (საკადასტრო გეგმაზე შენობა #02/3) წარმოადგენს საოფისე შენობას და საპროექტო ესკიზის მიხედვით, სწორედ აღნიშნული შენობის ადგილზეა გათვალისწინებული ახალი საოფისე ფართის მშენებლობა.

გაცნობებთ, რომ ჩვენთვის მეტად მნიშვნელვანია ნებართვის დროული მიღება, ამასთან, პარალელურ რეჟიმში მიმდინარეობს მშენებლობის ორგანიზების პროექტის დამუშავება, რომელსაც დამკვეთი იქონიებს სამშენებლო ობიექტზე. გთხოვთ, გაითვალისწინოთ ზემოაღნიშნული ფაქტობრივ-სამართლებრივი დასაბუთება და გაცეთ დემონტაჟის ნებართვა.

პატივისცემით,

ოთარი ნარჩემაშვილი

- შემიშვნა განმარტება
- წინაზე წარმოდგენილი თიბისი ბანკის თანხმობა იყო შეცდომით ატვირთული დღესდღეობით შენობა არ არის არანაირი იპოთეკით დატვირთული.