განმარტება

დაგეგმილი მშენებლობის ტექნიკური რეგლამენტის – შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან[1] შესაბამისობის თაობაზე

საკითხის არსი:

მოგახსენებთ, რომ შპს. „უნივერსამს“ (201948376) დაგეგმილი აქვს კომპანიის საკუთრებაში არსებულ სავაჭრო ფართობში/სივრცეში [2] (იხ. ქვემოთ), კომერციული ობიექტის მოწყობის მიზნით, შიდა სარემონტო, ფასადის და გადახურვის განახლების სამუშაოები.

კერძოდ: ობიექტი წარმოადგენს ერთსართულიან კომერციულ შენობას. შენობას გააჩნია 5 შესასვლელი, მათ შორის სამი შესასვლელისთვის აღმოსავლეთ ნაწილში მოწყობილია გარე საფეხური, რომლის გარდაქმნაც იგეგმება შშმ პირთა პანდუსად. ასევე აღმოსავლეთ ფასადზე იგეგმება ვიტრაჟის განთავსება და არსებული შესასვლელების ნაცვლად მოეწყობა ორი, შავი ალუმუმინის ვიტრაჟის ტიპის შესასვლელი. ამავე ფასადზე დაგეგმილი გვაქვს 1 მეტრის სიგანის მყარი საჩრდილობლის მოწყობა, რომელიც როგორც ფუნქციურად ისე ვიზუალურად აუმჯობესებს სივრცეს. აღნიშნული საჩრდილობელი იჭრება საზოგადოებდივ სივრცეში, თუმცა სრულ შესაბამისობაშია „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის დადგენილება №14-39-ის მუხლი 33 და მუხლი 34 თან (შესაბამისად არ საჭიროებს საზოგადოებრივი ტერიტორიის/სივრცის მესაკუთრესთან შეთანხმებას).

დასავლეთ ფასადზე არსებული მრავალტიხრიანი ვიტრაჟის ნაცვლად მოეწყობა ალუმინის შავი ვიტრაჟი. ასევე ამავე ფასადზე დაგეგმილი გვაქვს წყალშემკრები მილების მონტაჟი.

სამხრეთ ფასადზე იგეგმება არსებული მრავალტიხრიანი ვიტრაჟის განახლება და ახალი ვიტრაჟების განთავსება, რომელიც ასევე იქნება შავი ალუმინის მასალისგან დამზადებული (პროფილის ზომა: 330x300).

ჩრდილოეთ ნაწილში ფასადზე მიდგმული უსახური კონსტრუქცია მოიხსნება. ასევე გაუქმდება არსებული ორფრთიანი კარები.

შენობის ფასადები შეიღებება კრემისფრად. დასავლეთ, სამხრეთ და ჩრდილოეთ ფასადებზე 60 სმ სიმაღლეზე მთელს პერიმეტრზე ნესტისგან დაცვის მიზნით დაგეგმილია ბაზალტის ქვის მიკვრა. შენობის სახურავის მასალა განახლდება მუქი ნაცრისფერი ფერის (არაპრიალა) თუნუქით, რომლის ქანობი გაიმეორებს არსებული შენობის გადახურვის ქანობს. ხოლო სამხრეთ და ჩრდილოეთ ფასადებზე დამონტაჟდება წყალშემკრები მილები (ჟოლოფები).

გამომდინარე იქიდან, რომ **‘რემონტი-შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა’** არ საჭიროებს ნებართვას, ხოლო **“შენობა-ნაგებობის ფასადისა და სახურავის სარემონტო და მოპირკეთებითი სამუშაოები,** როცა ხდება ფერის ან მასალის ცვლილება’ **“შენობა-ნაგებობის ფასადზე მცირე ზომის არქიტექტურული ელემენტების, კონსტრუქციების** და ტექნიკური საშუალებების მოწყობა/**დემონტაჟი’ და ‘ანტრესოლის, კიბის, ვიტრინის, კარის, ფანჯრის** და სხვა ღიობების **მოწყობა/დემონტაჟი**’ განეკუთვნება I კლასის სამუშაოებს,[3] აღნიშნული წარმოებს ნებართვის მიღების გარეშე და დამკვეთი ვალდებულია განზრახული მშენებლობის შესახებ მხოლოდ განცხადებით აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს.

---

[1] დამტკიცებულია საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით.

[2] სადაც ამჟამად შენობის დიდ ნაწილში ფუნქციონირებს კერძო სურსათის მაღაზია ხოლო ნაწილში თეთრეულის გასაახლებელი საამქრო.

[3] საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის დადგენილება N57 «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ», მუხლი 4, პ. 1 და მუხლი 65.

წესებთან თავსებადობის ანალიზი:

ფაქტობრივი გარემოებები

- ადგილის მისამართი: ქ. თბილისი, მასივი დიღომი, კვარტალიVI, კორპუსი 4, მიმდებარე ტერიტორია
- ადგილის ფოტოსურათები: (იხ. „არსებული სიტუაციის ფოტოსურათების“ ველში)
- საკუთრებაში არსებული ტერიტორია მოიცავს მიწის ნაკვეთს (N01.13.03.033.041), რომლის საკადასტრო საზღვრები ერთგვაროვანია და ესაზღვრება საზოგადოებრივ მიჯნებს (გზებს), ხოლო მასზე მდგომი ობიექტი წარმოადგენს II კლასის შენობას.
- არსებული დაკავებულობა — კომერციული ობიექტი (**სავაჭრო ჯგუფი** - სვ. საცალო და საბითუმო მაღაზიები) [4]
- საპროექტო დაკავებულობა — კომერციული ობიექტი (**სავაჭრო ჯგუფი** - სვ. საცალო და საბითუმო მაღაზიები; ე. წ. ‘მარკეტები’).

სამართლებრივი გარემოებები

1. საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის დადგენილება N57 «მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ», მუხლი 99, პ. 3:
   „3. **თუ შენობები აშენებულია ამ დადგენილების ძალაში შესვლამდე ამ დადგენილების მოთხოვნების შეუსაბამოდ, მათი რეკონსტრუქციისას დაუშვებელია დადგენილების მოთხოვნათა მიმართ არსებული შეუსაბამობის ხარისხის კიდევ უფრო მეტად გაზრდა**. მის შესამცირებლად გამოყენებულ უნდა იქნეს ყველა შესაძლებლობა.“;

   - **სარემონტო კომერციული ობიექტის შეუსაბამობა მოცემული დადგენილების მიმართ არ არსებობს.**

2. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის დადგენილება N41 «**ტექნიკური რეგლამენტის – „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე**», მუხლი 2, პუნქტი 3:
   „3. თუ შენობა-ნაგებობები აშენებულია ამ დადგენილების ამოქმედებამდე ამ დადგენილების მოთხოვნების შეუსაბამოდ, მათი რეკონსტრუქციისას დაუშვებელია დადგენილების მოთხოვნათა მიმართ არსებული შეუსაბამობის ხარისხის კიდევ უფრო მეტად გაზრდა.“
   - **სარემონტო კომერციული ობიექტის შეუსაბამობა მოცემული დადგენილების მიმართ არ იზრდება ვინაიდან ამ ფართობს უტარდება მხოლოდ სარემონტო მოსაპირკეთებელი სამუშაოები და არ იცვლება:**
   - ფართობი;
   - მისადგომობა;
   - **დაკავებულობა:** არსებული და საპროექტო დაკავებულობა წარმოადგენს საცალო მაღაზიას; მარკეტს; [5]

დასკვნა:

ჩვენ მიერ დაგეგმილი მშენებლობა (**‘შენობა-ნაგებობის ფასადისა და სახურავის სარემონტო და მოპირკეთებითი სამუშაოები; ‘შენობა-ნაგებობის ფასადზე მცირე ზომის არქიტექტურული ელემენტების, კონსტრუქციების** და ტექნიკური საშუალებების მოწყობა/**დემონტაჟი’ და ‘ანტრესოლის, კიბის, ვიტრინის, კარის, ფანჯრის** და სხვა ღიობების **მოწყობა/დემონტაჟი**’) წარმოადგენს I კლასის სამუშაოებს, რომლის დროსაც არ ხდება ‘დაკავებულობის შეცვლა’ (**სავაჭრო ჯგუფი** - სვ. საცალო და საბითუმო მაღაზიები), ხოლო **სარემონტო კომერციული ფართობის** არსებული **შეუსაბამობა წესებთან მიმართ არ იზრდება, ვინაიდან ამ ფართობს უტარდება მხოლოდ სარემონტო-მოსაპირკეთებელი სამუშაოები და არ იცვლება უსაფრთხოების განმსაზღვრელი პარამეტრები.**

[4] „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“, ქვეთავი 309.
[5] „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“, ქვეთავი 309.1

შპს „შენობა-ნაგებობათა კვლევისა და
ექსპერტიზის ცენტრი"
LTD „THE CENTER OF BUILDING RESEARCH
AND EXPERTISE"

თბილისი, თამარ მეფის გამზირი 5ა
Tamar Mefis gam 5a, Tbilisi, Georgia
Tel: (+995 32227704, E-mail: expertisecntr@gmail.com

_____ № _____
თქვ. № _____

საექსპერტო დასკვნა

ქ. თბილისი, დიღმის მასივში (ს.კ. 01.13.03.033.041) მდებარე კომერციული დანიშნულების ერთსართულიანი შენობის რეკონსტრუქციის შესაძლებლობის დადგენის მიზნით

ქ. თბილისი

2019 წელი



ვამტკიცებშ.პ.ს. ,,შენობანაგებობათა
კვლევისადაექსპერტიზისცენტრი”-ს
დირექტორი ,,----------” ტაბატაძე
,,14” ,,ნოემბერი” 2019 წ

საექსპერტო დასკვნა

ქ. თბილისი დიღმის მასივში (ს.კ. 01.13.03.033.041) მდებარე კომერციული დანიშნულების ერთსართულიანი შენობის რეკონსტრუქციის შესაძლებლობის დადგენის მიზნით

შემსრულებლები:

ექსპერტი, პროფესორი დ. ჯანყარაშვილი

ქ. თბილისი

2019 წელი

შემადგენლობა

1. ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი 3
2. გამოყენებული აპარატურა 3
3. გამოყენებული ლიტერატურა 4
4. კვლევითი ნაწილი 4
5. დასკვნა 6
6. დანართი 7

1. ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

2018 წლის 23 ნოემბერს მოქალაქე ვახტანგ ხოჭოლავასა და შპს ,,შენობა-ნაგებობათა კვლევისა და ექსპერტიზის ცენტრის დირექტორს დემურ ტაბატაძეს შორის გაფორმებული ხელშეკრულების თანახმად დაგვევალა ქ. თბილისი, დიღმის მასივში (ს.კ. 01.13.03.033.041) მდებარე კომერციული დანიშნულების ერთსართულიანი შენობის რეკონსტრუქციის შესაძლებლობის დადგენის მიზნით.

2. გამოყენებული აპარატურა

1. ლაზერული მანძილმზომი „STANLEY TLM 3000“№1-77-930;
2. ციფრული ფოტო აპარატი „FUJIFILM” №1WR51706;
3. სკლერომეტრული ჩაქუჩი „ELCOMETER 181“ №11005989;

3. გამოყენებული ლიტერატურა

1. საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება „გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“;

2. სამშენებლო ნორმების და წესების - „სეისმომედეგი მშენებლობა“ (პრ 01.01-09) საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება № 1-1/2284. 2009 წლის 7 ოქტომბერი, ქ. თბილისი;

3. სამშენებლო ნორმების და წესების - „ბეტონის და რკინაბეტონის კონსტრუქციები“ (პრ 01.01-09) საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება № 1-1/2391. 2009 წლის 23 ოქტომბერი, ქ. თბილისი;

4.სამშენებლო ნორმების და წესების -„შენობების და ნაგებობების ფუძეები“ (პრ 02.01-08) საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება № 1-1/1924. 2008 წლის 17 სექტემბერი, ქ. თბილისი;

5. СНиП 2ю02ю01-83* „შენობების და ნაგებობების ფუძეები“ (1995 წ-სგანახლება);

6. СП 13-102-2003, Правила обследования технического состояния несущих стройтельных конструкций зданий и сооружений.

4. კვლევითი ნაწილი

გამოსაკვლევი შენობა მდებარეობს ქ. თბილისი, დიღმის მასივში (ს.კ. 01.13.03.033.041). ის ერთსართულიანია, გეგმაში რთული ფორმის, მდებარეობს სწორ რელიეფზე, გეგმაში მაქსიმალური ზომები 18.2X11.8 მ და საერთო ფართით 178.0 მ² . შენობა კონსტრუქციულად კარკასულია, მისი მზიდი კოლონები ეყრდნობა წერტილოვან საძირკვლებს, ხოლო თვითმზიდი კედლები ეყრდნობა ლენტურ საძირკვლებს, რომლებიც წარმოადგენენ ბეტონის ბლოკების წყობას. შენობის მზიდი კედლები აშენებულია სამშენებლო მცირე ბლოკების წყობით. კედლის სისქე 0.2 მეტრი. შენობას უკანა მხარეს აქვს მიშენება, სადაც გამოყენებულია ლითონი სვეტები, რიგელები და წერტილოვანი საძირკვლები. შენობის სახურავი ორ ქანობიანია და შესრულებულია თუნუქის ბურულისგან ხის შეფიცვრაძე .

შენობის ვიზუალური შემოწმებით დადგინდა რომ მისი მდგომარეობა დამაკმაყოფილებელია. მას არ გააჩნია ჯდენითი ან სხვა რაიმე მიზეზით გამოწვეული დეფორმაციის ნიშნები, რომლებიც უარყოფით გავლენას მოახდენდა შენობის მდგრადობაზე.

დამკვეთს სურს აღმოსავლეთ ფასადის მხარეს მთელ სიგრძეზე, ხოლო სამხრეთით ნაწილობრივ ალუმინის ვიტრაჟის მოწყობა და სახურავის განახლება ქანობის ცვლილებების გარეშე არსებულ გაბარიტებში ისე, როგორც არქიტექტურის სამსახურში წარდგენილ ჭრილებშია ასახული.

აღნიშნული სამუშაოების შესრულება ტექნიკურად შესაძლებელია ის უნდა განხორციელდეს სათანადოდ დამუშავებული პროექტის მიხედვით, რომელშიც გათვალისწინებული იქნება ღიობის სათანადო გაძლიერება, მოქმედი სამშენებლო სეისმომედეგი მშენებლობაში მიღებული გეომეტრიული ზომების ნორმებისა და წესების მოთხოვნების დაცვით.

დასკვნა

ქ. თბილისი, დიღმის მასივში (ს.კ.01.13.03.033.041) მდებარე კომერციული დანიშნულების ერთსართულიანი შენობის რეკონსტრუქციის შესაძლებლობის გამოკვლევით დადგინდა:

1.შენობის ვიზუალური შემოწმებით დადგინდა რომ მისი მდგომარეობა დამაკმაყოფილებელია. მას არ გააჩნია ჯდენითი ან სხვა რაიმე მიზეზით გამოწვეული დეფორმაციის ნიშნები, რომლებიც უარყოფით გავლენას მოახდენდა შენობის მდგრადობაზე;

2. დამკვეთს სურს აღმოსავლეთ ფასადის მხარეს მთელ სიგრძეზე, ხოლო სამხრეთით ნაწილობრივ ალუმინის ვიტრაჟის მოწყობა და სახურავის განახლება ქანობის ცვლილებების გარეშე არსებულ გაბარიტებში ისე, როგორც დანართის ჭრილებშია ასახული.

3. აღნიშნული სამუშაოების შესრულება ტექნიკურად შესაძლებელია ის უნდა განხორციელდეს სათანადოდ დამუშავებული პროექტის მიხედვით, რომელშიც გათვალისწინებული იქნება ღიობის სათანადო გაძლიერება, მოქმედი სამშენებლო სეისმომედეგი მშენებლობაში მიღებული გეომეტრიული ზომების ნორმებისა და წესების მოთხოვნების დაცვით.

ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან

განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, მომზადების თარიღი: B18190078, 06/11/2018 11:07:11

სუბიექტი

საფირმო სახელწოდება:	შპს უნივერსამი
სამართლებრივი ფორმა:	შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება
საიდენტიფიკაციო ნომერი:	201948376
რეგისტრაციის ნომერი, თარიღი:	2/4-592; 03/05/1996
მარეგისტრირებელი ორგანო:	დიდუბის სასამართლო
იურიდიული მისამართი:	საქართველო, ქ. თბილისის, დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონში, დიღმის მასივი, VI კვარტალი, კორპ. N4 მიმდებარე ტერიტორია

დამატებითი ინფორმაცია:

ელ. ფოსტა: dzaza@mail.ru

დამატებითი ინფორმაციის ნამდვილობაზე პასუხისმგებელია ინფორმაციის მომწოდებელი პირი.

ინფორმაცია ლიკვიდაციის/ რეორგანიზაციის/ გადახდისუუნარობის პროცესის მიმდინარეობის შესახებ

რეგისტრირებული არ არის

ხელმძღვანელობა/წარმომადგენლობა

- დირექტორი - 01029000588, ვახტანგ ხოჭოლავა

პარტნიორები

მესაკუთრე	წილი	წილის მმართველი
01029000588, ვახტანგ ხოჭოლავა	100%	

ვალდებულება

რეგისტრირებული არ არის

ყადაღა/აკრძალვა

რეგისტრირებული არ არის

საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლება

რეგისტრირებული არ არის

მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე გირავნობა/ლიზინგის უფლება

რეგისტრირებული არ არის

მოვალეთა რეესტრი

რეგისტრირებული არ არის

- დოკუმენტის ნამდვილობის გადამოწმება შესაძლებელია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ოფიციალურ ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge;
- ამონაწერის მიღება შესაძლებელია ვებ–გვერდზე www. napr.gov.ge , ნებისმიერ ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში, იუსტიციის სახლებსა და სააგენტოს ავტორიზებულ პირებთან;
- ამონაწერში ტექნიკური ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში დაგვიკავშირდით: 2 405405 ან პირადად შეავსეთ განაცხადი ვებ–გვერდზე;
- კონსულტაციის მიღება შესაძლებელია იუსტიციის სახლის ცხელ ხაზზე 2 405405;
- საჯარო რეესტრის თანამშრომელთა მხრიდან უკანონო ქმედების შემთხვევაში დაგვიკავშირდით ცხელ ხაზზე: 08 009 009 09
- თქვენთვის საინტერესო ნებისმიერ საკითხთან დაკავშირებით მოგვწერეთ ელ-ფოსტით: info@napr.gov.ge