ინდივიდუალური მეწარმე „იუზა გეფერიძე“

მისამართი: ქალაქი თბილისი, ლ.არდაზიანის ქუჩა N30, ტელ: 599 371402, ს/კ 01024028796.

ელ.ფოსტა: iuzageferidze@gmail.com

ქ.თბილისი 28 აპრილი 2021 წელი

დამკვეთი: შპს “მეგა დეველოპმენტი“

საიდენტიფიკაციო ნომერი: 406309356

საექსპერტო დასკვნა

ქალაქ თბილისში, აკაკი წერეთლის გამზირი/ვახუშტი ბაგრატიონის ქუჩა N35/52-ში 2814 კვ.მ. ფართობის არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების (მიწის საკადასტრო კოდი: 01.13.06.015.014) მიწის ნაკვეთზე მშენებარე მრავალფუნქციური შენობის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების ტექნიკური მდგომარეობის გამოკვლევა და მშენებარე მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობის პროცესში მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის შესახებ.

საინჟინრო-ტექნიკურ ექსპერტიზაზე წარმოდგენილია ქალაქ თბილისში, აკაკი წერეთლის გამზირი/ვახუშტი ბაგრატიონის ქუჩა N35/52-ში 2814 კვ.მ. ფართობის არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების (მიწის საკადასტრო კოდი: 01.13.06.015.014) მიწის ნაკვეთზე მშენებარე მრავალფუნქციური შენობა და მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები.

წარმოდგენილი მშენებარე მრავაფუნქციური შენობის, რომლის მშენებლობა გათვალისწინებულია ქალაქ თბილისში, აკაკი წერეთლის გამზირი/ვახუშტი ბაგრატიონის ქუჩა N35/52-ში 2814 კვ.მ. ფართობის არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების (მიწის საკადასტრო კოდი: 01.13.06.015.014) მიწის ნაკვეთზე, მრავალფუნქციური კომპლექსის IV კლასის შენობის პროექტი შეთანხმებულია და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა 2015 წლის 22 მაისს. შეთანმხებული პროექტის ბრძანების ნომერი: 170(N1923889, 04.06.2015)

შეთანხმებულ პროექტში ცვლილების შეთანხმება და მშენებლობის ნებართვა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემულია 2019 წლის 15 იანვრის N4322102 ბრძანებით. (განცხადების ნომერი: AR 1636122. შემოსვლის თარიღი 09.10.2018 წელი).

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურში 2021 წლის 03 მარტის AR1810830 განცხადებით მოთხოვნილია მშენებლობის ნებართვის გაგრძელება (ვადაგაუსვლელი), რომლის შუალედური პასუხი მიღებული 2021 წლის 27 აპრილს გადაწყვეტილება N5385853.

აღნიშნული გადაწყვეტილების 3 პუნქტის შესაბამისად გათვალისწინებულია ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურის 2020 წლის 22 დეკემბრის N5007538320 დასკვნაში ქალაქი თბილისი, სოხუმის ქუჩა N4-6ა-ში არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის საკადასტრო კოდი: 01.13.06.015.012) განთავსებული შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის შესახებ, დასკვნაში მოცემული რეკომენდაციები.

მშენებარე მრავალფუნქციური კომპლექსი პროექტის მიხედვით შეადგენს 32 სართულის შენობას, რომლის მზიდი კონსტრუქციები გათვალისწინებულია მონოლითური რკინაბეტონით.

დასადგენია, ქალაქ თბილისში, აკაკი წერეთლის გამზირი/ვახუშტი ბაგრატიონის ქუჩა N35/52-ში 2814 კვ.მ. ფართობის არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის საკადასტრო კოდი: 01.13.06.015.014) მშენებარე მრავალფუნქციური შენობის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე განთავსებული შენობა-ნაგებობების ტექნიკური მდგომარეობის და მშენებარე მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობის პროცესში მათზე ზეგავლენის გამოკვლევა.

ქალაქ თბილისში, აკაკი წერეთლის გამზირი/ვახუშტი ბაგრატიონის ქუჩა N35/52-ში 2814 კვ.მ. ფართობის არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე (მიწის საკადასტრო კოდი: 01.13.06.015.014) მშენებარე მრავალფუნქციური შენობის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებია:

1. ქალაქი თბილისი, აკაკი წერეთლის გამზირი N39-ში არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 68 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 01.13.06.015.004) განთავსებულია ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობა. ვიზუალური დათვალიერებით შენობა-ნაგებობის მზიდ კონსტრუქციებს დეფორმაციები და ბზარები არ აღენიშნება. შენობა-ნაგებობა, ტექნიკური მდგომარეობის მიხედვით არის მდგრადი. (მესაკუთრე: სააქციო საზოგადოება „თელასი“)

2. ქალაქი თბილისი, ვახუშტი ბაგრატიონის ქუჩა N56-ში არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 550 კვ.მ. ფართობის თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 01.13.06.015.010) განთავსებულია ორსართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი შენობა-ნაგებობა. ვიზუალური დათვალიერებით შენობა-ნაგებობის მზიდ კონსტრუქციებს დეფორმაციები და ბზარები არ აღენიშნება. შენობა-ნაგებობა, ტექნიკური მდგომარეობის მიხედვით არის მდგრადი.
3. ქალაქი თბილისი, ვახუშტი ბაგრატიონის ქუჩა N54-ში არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 542 კვ.მ. ფართობის მიწის ნაკვეთზე (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდი: 01.13.06.015.001) განთავსებულია ერთსართულიანი საცხოვრებელი სახლი. ვიზუალური დათვალიერებით შენობა-ნაგებობის მზიდ კონსტრუქციებს დეფორმაციები და ბზარები არ აღენიშნება. შენობა-ნაგებობა, ტექნიკური მდგომარეობის მიხედვით არის მდგრადი. (მესაკუთრე ჟუჟუნა ჯვარშეიშვილი პ.ნ. 01007013190). ამასთანავე შენობა-ნაგებობა რამდენიმე მეტრით არის დაშორებული მშენებარე მრავალფუნქციური შენობიდან.
4. ქალაქი თბილისი, აკაკი წერეთლის გამზირი N41/ქალაქი თბილისი, ევდოშვილის ქუჩა N27-ში არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე (მიწის საკადასტრო კოდი: 01.13.06.015.003) განთავსებული N1დან N28-ის ჩათლით, ერთსართულიანი, ორსართულიანი, სამსართულიანი და ოთხსართულიანი შენობა-ნაგებობები. მოსაზღვრედ განთავსებულია 8/1 ერთსართულიანი, 9/2 ორსართულიანი და 10/1 ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობები. უნდა აღინიშნოს, რომ მშენებარე მრავალფუნქციური კომპლექსი პროექტის მიხედვით შეადგენს 32 სართულიან შენობას, რომლის მზიდი კონსტრუქციები გათვალისწინებულია მონოლითური რკინაბეტონით. მომიჯნავე შენობების დეფორმაციების შესაკავებლად დამტკიცებული პროექტით გათვალისწინებულია მშენებარე 32 სართულიანი შენობის საძირკვლების მოწყობა მონოლითური რკინაბეტონის ცილინდრული ფორმის ხიმინჯებზე, ხიმინჯების დაფუძნება გათვალისწინებულია მყარ გრუნტზე. ამასთანავე საკადასტრო საზღვართან მოწყობილია ცილინდრული მონოლითური რკინაბეტონის ხიმინჯები დიამეტრით 600 მმ, რომელთა შორის მანძილი ღერძებში არის 1,7 მეტრი. ცილინდრული ფორმის ხიმინჯები უახლოესი საკადასტრო საზღვრიდან დაშორებულია 1,3 მეტრით. მანძილი იგულისხმება მოსაზღვრედ არსებული შენობიდან ცილინდრული ფორმის მონოლითური რკინაბეტონის ხიმინჯების ღერძამდე.

გამოსაკვლევი საცხოვრებელი სახლი, რომელიც არის 2 სართულიანი, საცხოვრებელი სახლის ნაწილი არის მზიდკედლებიანი, ხოლო ნაწილი კარკასულია, სართულშუა გადახურვა მოწყობილია მონოლითური რკინაბეტონით.

დამკვეთის მოწოდებული ინფორმაციით 2016 წელში სამშენებლო ტერიტორიაზე სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობის დროს, კერძოდ ცილინდრული ფორმის მონოლითური რკინაბეტონის ხიმინჯების მოწყობის დროს გამოსაკვლევი 2 სართულიანი შენობის მზიდ კედლებზე და ტიხრებში შესაძლოა წარმოქმნილიყო სხვადასხვა მიმართულების და მცირე ზომის ბზარები, რომელიც ამჟამად გააჩნია 2 სართულიანი საცხოვრებელი სახლის მზიდ კედლებს და ტიხრებს.

2020 წლის 28-29 დეკემბერს ჩატარებული ვიზუალური კვლევების დროს მზიდ კედლებზე გამოვლენილი ბზარები მონიშნულია შესაბამისი წარწერებით, ბზარებზე დაწებებულ ქაღალდზე მითითებულია თარიღი და ხელმოწერა.

ქალაქ თბილისში, აკაკი წერეთლის გამზირი/ვახუშტი ბაგრატიონის ქუჩა N35/52-ში 2814 კვ.მ. ფართობის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე დაგეგმილი მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობის ზეგავლენა ამჟამად პროგრესირებადი არ არის.

ქ.თბილისში, აკაკი წერეთლის გამზირი N41-ში მდებარე 2 სართულიანი შენობის ტექნიკური მდგომარეობა მიუხედავად მცირე დაზიანებებისა დამაკმაყოფილებელია, არსებული მცირე ბზარები და დეფორმაციები საფრთხის შემცველი არ არის. ასეთი ხარისხის დაზიანებული შენობები ექსპლოატაციისთვის ვარგისია, თუმცა აუცილებელია მშენებლობის წარმოებისას მონიტორინგის ჩატარება და დაკვირვება, რითაც დადგენილება დაზიანებების ცვლილება, პროგრესირება.

5. ქალაქი თბილისი, სოხუმის ქუჩა N4-6ა-ში არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 2947,00 კვ.მ. ფართობის თანასაკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (მიწის საკადასტრო კოდი: 01.13.06.015.012) განთავსებულია შენობა-ნაგებობები N1 ბლოკი, N2 ბლოკი და N3 ბლოკი. შენობა-ნაგებობების მზიდი კონსტრუქციები მოწყობილი არის მონოლითური რკინაბეტონით. ვიზუალური დათვალიერებით შენობა-ნაგებოების მზიდი კონსტრუქციები არის მდგრადი, თუმცა არსებული 15-16 სართულიანი შენობების დეფორმაციების შესაკავებლად აუცილებელია მშენებარე 32 სართულიანი შენობის საძირკვლები მოეწყოს მონოლითური რკინაბეტონის ხიმინჯებზე, ხიმინჯების დაფუძნება მოვახდინოთ მყარ გრუნტზე. ამასთანავე საკადასტრო საზღვართან მოწყობილია

ხიმინჯები, რომელმაც უნდა უზრუნველყოს არსებული 15-16 ასართულიანი მრავალბინიანი სახცოვრებელი სახლების ფუძე საძირკვლებს დეფორმაციის შეკავება.

ქალაქი თბილისი, სოხუმის ქუჩა N4-6ა-ში არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 2947,00 კვ.მ. ფართობის თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე (მიწის საკადასტრო კოდი: 01.13.06.015.012) აშენებული შენობა-ნაგებობების საექსპერტო დასკვნები ჩატარებულია ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ 2017 წლის 18 თებერვალს. ექსპერტიზის დასკვნა: N006779517. (4 ფურცელი).

აგრეთვე ქალაქი თბილისი, სოხუმის ქუჩა N4-6ა-ში არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების 2947,00 კვ.მ. ფართობის თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე (მიწის საკადასტრო კოდი: 01.13.06.015.012) აშენებული შენობა-ნაგებობების საექსპერტო დასკვნები ჩატარებულია შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება მშენებლობის, პროექტირების, პროექტების ექსპერტიზის, ნაგებობათა მდგრადობის და აღდგენა-რეკონსტრუქციის სამეცნიერო ტექნიკური ცენტრი „მშენებლობა ა/მ“-ის მიერ. (ს/კ 205202332).

ქალაქი თბილისი, სოხუმის ქუჩა N4-6ა-ში არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების 2947,00 კვ.მ. ფართობის თანასაკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთზე (მიწის საკაასტრო კოდი: 01.13.06.015.012) აშენებული შენობა-ნაგებობების საინჟინრო ექსპერტიზა ჩატარებულია ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2020 წლის 22 დეკემბერს. N5007538320 დასკვნა. ექსპერტიზის დასკვნაში აღნიშნულია, რომ არსებულ შენობებზე არსებული დაზიანებები ძირითადად უმნიშვნელო მსუბუქი დაზიანების ხარისხისაა და საფრთხის შემცელი არ არის. შენობების შემდგომი ექსპლოატაციისათვის აუცილებელია დაწესდეს მონიტორინგი, ამ მიზნით ბზარწარმოქმნის ადგილებში აუცილებლად უნდა გაიკრას თაბაშირის ყალაურები.

აგრეთვე აღსანიშნავია, რომ ქ.თბილისში, სოხუმის ქ.N4-6ა-ში მდებარე შენობის (ს.კ. 01.13.06.015.012) „ბ“ ბლოკის ფასადის კედელი გადახრილია მშენებარე მრავალფუნქციური შენობის ნაკვეთისაკენ (ს.კ.01.13.06.015.014) 54-59 სმ-ით. არსებული შენობის გადახრა აღემატება ნორმით დასაშვებს H/500. დასაშვები გადახრა დაახლოებით 10,6 სმ-ს შეადგენს.

ქ.თბილისი, სოხუმის ქ. N4-6ა-ში მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი კორპუსის „ბ“ ბლოკის ტექნიკური მდგომარეობა მიუხედავად მცირე დაზიანებებისა ძირითადად დამაკმაყოფილებელია. დაზიანებები გამოწვეულია საძირკვლებში განვითარებული ჯდენით და დეფორმაციებით. არსებული დეფორმაციები ძირითადად უმნიშვნელო ხარისხისაა და

საფრთხის შემცველი არ არის. ასეთი ხარისხის დაზიანებული შენობები ექსპლოატაციისთვის ვარგისია, თუმცა საჭიროა დაკვირვება და მონიტორინგის ჩატარება.

ქ.თბილისში, სოხუმის ქ. N4-6ა-ში მდებარე შენობის (ს.კ. 01.13.06.015.012) „ბ“ ბლოკის გადახრა მრავალფუნქციური მშენებარე ნაკვეთის მხარეს არ უკავშირდება საპროექტო მიწის ნაკვეთზე ქვაბულის ამოღებას, ვინაიდან 2017 წელს ლევან სამხარაულის ეროვნული ბიუროს საექსპერტო დასკვნაში იგივე ხარვეზებია. შენობაზე არსებული ხარვეზები შესაძლოა გამოეწვია საძირკვლების არათანაბარ ჯდენებს. ასევე გადახრა ნაწილობრივ შესაძლებელია გამოწვეული იყოს მშენებლობის დაბალი ხარისხით. შენობის შემდგომი უსაფრთხო ექსპლოატაციისთვის აუცილებელია დაწესდეს მონიტორინგი. აგრეთვე აღსანიშნავია, რომ 2017 წლიდან გასულ პერიოდში ვიზუალურად დეფორმაციების პროგრესირება არ ფიქსირდება.

ქ.თბილისში, სოხუმის ქ.N4-6ა-ში მდებარე შენობის (ს.კ. 01.13.06.015.012) „ბ“ ბლოკზე მომიჯნავე ნაკვეთში (ს.კ. 01.13.06.015.014) დაგეგმილი მშენებლობიდან უარყოფითი ზეგავლენის თავიდან აცილების მიზნით დამპროექტებლის და მშენებლების მხრიდან გათვალისწინებულია უარყოფითი ზეგავლენისგან დამცავი ღონისძიებები. დაგეგმილი მრავალსართულიანი შენობის დაფუძნება საპროექტო დოკუმენტაციით გათვალისწინებულია მყარ არაკუმშვად გრუნტზე. აგრეთვე სამშენებლო ტერიტორიის პერიმეტრზე გათვალისწინებულია დამცავი მონოლითური რკინაბეტონის ხიმინჯების მოწყობა, რომელიც ამავე დროს დაიცას ქვაბულის ფერდის ჩამოშლას. მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე უარყოფითი ზეგავლენი თავიდან აიცლების მიზნით აუცილებელია ზემოთ აღნიშნული ღონისძიებების ჩატარება, რის რეკომენდაციები მოცემულია ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის 2020 წლის 22 დეკემბრის N007662720 დასკვნაში.

დასკვნა

ყოველივე ზემოთ აღნიშნული გამოკვლევის საფუძველზე, შეიძლება დავასკვნათ, რომ ქალაქ თბილისში, აკაკი წერეთლის გამზირი/ვახუშტი ბაგრატიონის ქუჩა N35/52-ში 2814 კვ.მ. ფართობის არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების (მიწის საკადასტრო კოდი: 01,13,06,015,014) ნაკვეთზე მშენებარე მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობის წარმოება შესაძლებელია ზემოთ აღნიშნული რეკომენდაციების გათვალისწინებით. მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობის წარმოება ზეგავლენას ვერ მოახდენს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე შენობა-ნაგებოებბის მდგრადობაზე, თუმცა მშენებარე მრავალფუნქციური შენობის

მშენებლობის წარმოებისას დაცული უნდა იყოს უსაფრთხოების წესები, რათა არ მოხდეს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე შენობა-ნაგებობების დაზიანება.



ინდივიდუალური მეწარმე „იუზა გეფერიძე“-ს
დირექტორი: ი. გეფერიძე

ინჟინერ-კონსტრუქტორი: ი. გეფერიძე

შეასრულა: ი. გეფერიძე

გამოკვლევაში გამოყენებული მასალები:

1. სიტუაციური გეგმა.
2. გენგეგმა.
3. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2019 წლის 15 იანვრის ბრძანება N4322102.
4. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2019 წლის 22 იანვრის N4345393 ბრძანება
5. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. საკადასტრო გეგმა. (მიწის საკადასტრო კოდი: 01.13.06.015.004).
6. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. საკადასტრო გეგმა. (მიწის საკადასტრო კოდი: 01.13.06.015.010).
7. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. საკადასტრო გეგმა. (მიწის საკადასტრო კოდი: 01.13.06.015.001).
8. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. საკადასტრო გეგმა. (მიწის საკადასტრო კოდი: 01.13.06.015.003).
9. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. საკადასტრო გეგმა. (მიწის საკადასტრო კოდი: 01.13.06.015.012).
10. ლევან სამხარაულის ეროვნული ბიუროს საექსპერტო ექსპერტიზა.
11. შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება მშენებლობის, პროექტირების, პროექტების ექსპერტიზის, ნაგებობათა მდგრადობის და აღდგენა-რეკონსტრუქციის სამეცნიერო ტექნიკური ცენტრი „მშენაღდგენა ა/მ“-ის საექსპერტო დასკვნები.
12. მრავალფუნქციური შენობის პროექტი.
13. სამშენებლო ნორმები და წესები „სეისმომედეგი მშენებლობა“ (ს.ნ. 01,01-09) საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2009 წლის 7 ოქტომბრის N1-1/2284 ბრძანება.
14. СНиП II – 7.87, მშენებლობა სეისმიურ რაიონებში, 1987 წელი.
15. СНиП 03.01-84 ბეტონის და რკინაბეტონის კონსტრუქციები 1985 წელი.
16. СНиП 2.01-07.85 დატვირთვები და ზემოქმედებები, 1986 წელი.