კვლევა

ქალაქ თბილისში, კოტე მარჯანიშვილის ქუჩა №31ა-ში მდებარე, შპს „თეძამი“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (მიწის საკადასტრო კოდი № 01.16.05.003.002) დაპროექტებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შენობის სამეზობლო მიჯნაზე არსებული შენობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ

ქ. თბილისი 2022 წლის 15 ივლისი

დავალების თანახმად შესწავლილ იქნა ქალაქ თბილისში, კოტე მარჯანიშვილის ქუჩა №31ა-ში მდებარე, შპს „თეძამი“-ს (ID ნომერი: 202906294) საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის (მიწის საკადასტრო კოდი № 01.16.05.003.002) სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე შენობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობა, არსებული შენობა-ნაგებობების დამონტაჟისა და დაპროექტებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დროს მათზე უარყოფითი ზეგავლენის თავიდან აცილებისა და შენობების შემდგომი უსაფრთხო ექსპლოატაციის მიზნით.

ქალაქ თბილისში, კოტე მარჯანიშვილის ქუჩა №31ა-ში, № 01.16.05.003.002 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე, სადაც ამჟამად შპს „თეძამი“-ს ადმინისტრაციას დაგეგმილი აქვს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, რისთვისაც თავდაპირველად საჭირო იქნება საპროექტო ტერიტორიაზე არსებული შენობების (შენობები 01/1; 02/1 და 03/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით) დემონტაჟი.

საპროექტო შენობის ტერიტორიას ესაზღვრება: **ჩრდილოეთიდან** – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე მოქალაქეთა და შპს „კრისტალი-3“-ის (ID ნომერი: 402035329) თანასაკუთრებაში არსებული ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.16.05.003.064 (ქალაქი თბილისი, მარჯანიშვილის ქუჩა №31) და მასზე განთავსებული შენობები [ოთხსართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შენობა 1/4 (ნახევრადსარდაფით) და მასზე მოგვიანებით მიშენებული ერთსართულიანი 2/1 და ოთხსართულიანი 3/4 შენობები საკადასტრო გეგმის მიხედვით], რომელთაგან ყველაზე ახლოს მდებარე შენობა, 1/4 დაშორებულია საპროექტო წითელი ხაზიდან დაახლოებით 4,50 მ-ით; **აღმოსავლეთიდან** – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე: I - ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „წინამძღვრიშვილის 90ბ“-ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.16.05.003.047 (ქალაქი თბილისი, წინამძღვრიშვილის ქუჩა №90ბ) და მასზე განთავსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, რომელიც მდებარეობს სამეზობლო მიჯნაზე; II - მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.16.05.003.015 (ქალაქი

თბილისი, წინამძღვრიშვილის ქუჩა №90ა) და მასზე განთავსებული შენობები (შენობები 1/2; 2/1; 3/1; 4/1 და 5/2 საკადასტრო გეგმის მიხედვით), რომელთაგან სამეზობლო მიჯნაზე მდებარეობს ორსართულიანი, მრავალბინიანი შენობა (შენობა 5/2 საკადასტრო გეგმის მიხედვით); **სამხრეთიდან** – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე შპს „ლეილა მესხის ჩოგბურთის აკადემია“-ს (ID ნომერი: 202904731) საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.16.05.003.007 (ქალაქი თბილისი, კოტე მარჯანიშვილის ქუჩა №29გ) და მასზე განთავსებული შენობები (შენობები 01/2; 02/6; 03/1 და 04/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით და აკადემიის საჩოგბურთო კორტები), რომელთაგან ყველაზე ახლოს მდებარე შენობა (შენობა 02/6 საკადასტრო გეგმის მიხედვით) დაშორებულია საპროექტო წითელი ხაზიდან 22,0 მ-ით; **დასავლეთიდან** – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე საზოგადოებრივი სივრცე, საერთო სარგებლობის ასფალტირებული მოედანი და მის გასწვრივ (მოედნის მოპირდაპირე მხარეს) მდებარე მოქალაქეთა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.16.05.003.038 (ქალაქი თბილისი, კოტე მარჯანიშვილის ქუჩა №29) და მასზე განთავსებული მრავალბინიანი, სამსართულიანი შენობა (შენობა 1/3 საკადასტრო გეგმის მიხედვით), რომელიც დაშორებულია საპროექტო წითელი ხაზიდან 11,0 მ-ით;

სიტუაციის გამოკვლევისდროინდელი მდგომარეობა ასახულია ფოტომასალაზე, რომელიც დასკვნას თან ახლავს დანართის სახით.

„მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი“-ს საპროექტო შენობა განთავსებულია წყნარ რელიეფზე და ის პროექტის მიხედვით გეგმაში მართივი, სწორკუთხა ნაკვეთურებიანი გეომეტრიული ფორმისაა. მისი მაქსიმალური გაბარიტული ზომები მიწისპირა სართულის დონეზე (0,000 პირობითი ნიშნული) 25,68X15,00 მ. საპროექტო შენობა ექვსსართულიანია (ხუთი მიწისზედა და ერთი მიწისქვეშა სართულებით). სარდაფის სართულის სიმაღლე 2,50 მ-ია. შენობის მაქსიმალური სიმაღლე პირველი სართულის იატაკის ზედაპირიდან პარაპეტის ზედა ნიშნულამდე 17,20 მ-ია. პირობით 0,000 ნიშნულად მიღებულია პირველი სართულის იატაკის ზედაპირი. საპროექტო შენობის საანგარიშო კონსტრუქციული სქემა კარკასულია, მის ძირითად მზიდ ელემენტებს წარმოადგენს მონოლითური რკინაბეტონის კარკასი. შენობა გრუნტზე დაფუძნებულია 900 მმ. სისქის მონოლითური რკინაბეტონის საძირკვლის ფილით, რომლის ძირი რელიეფის ზედაპირიდან ჩაღრმავებულია დაახლოებით 3,40 მ-მდე..

საპროექტო შენობა განთავსებულია ტერიტორიის სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში და ტერიტორიის შემომზღუდავი წითელი ხაზიდან ჩრდილო-დასავლეთის ფასადის კედელი დაშორებულია დაახლოებით 3,45 მ-ით. უახლესი მანძილი საპროექტო შენობიდან, ჩრდილოეთით მდებარე, № 01.16.05.003.064 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე განთავსებული

ოთხსართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შენობამდე (შენობა 1/4 საკადასტრო გეგმის მიხედვით) დაახლოებით შეადგენს 8,50 მ-ს. ნახევრადსარდაფის არსებობის გამო მისი საძირკვლების ჩაღრმავება (ორთავე შენობის რელიეფის ზედაპირი თითქმის ერთ ნიშნულზეა) სავარაუდოდ 3,0 მ-მდეა, რის გამოც დონეთა სხვაობა საპროექტო შენობის საძირკვლის ძირთან სავარაუდოდ შეადგენს (3,40-3,00=0,40 მ) 0,40 მ-ს. სამშენებლო ნორმებისა და წესების - „შენობების და ნაგებობების ფუძეები (პნ 02.01-08)“-ის მე-10 მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნების თანახმად $tg\Psi=tg\varphi+C_1/p=tg21^o+0,1/4,0=0,384+0,025=0,409$, ხოლო მე-4 ფორმულის მიხედვით დონეთა სხვაობა არ უნდა აღემატებოდეს $\Delta h\leq a\ tg\Psi=8,50X0,409=3,47$ მ-ს, ჩვენს შემთხვევაში პირობა დაკმაყოფილებულია $\Delta h=0,4<3,47$ მ. საპროექტო შენობის ჩრდილო-აღმოსავლეთის კედელი ტერიტორიის შემომზღუდავი წითელი ხაზიდან დაშორებულია დაახლოებით 6,0 მ-ით. თუ დავუშვებთ, რომ აღმოსავლეთიდან მდებარე შენობების (რომელთა დეტალური შესწავლა ვერ მოვახერხეთ, რადგანაც სათავსოების მესაკუთრეებმა მათი დათვალიერების საშუალება არ მოგვცეს) საძირკვლები ძირი დაახლოებით ჩაღრმავებულია 3,0 მ-მდე, მაშინ ზემოხსენებული მე-4 ფორმულა მიიღებს შემდეგ სახეს: $\Delta h\leq a\ tg\Psi=6,0X0,409=2,45$ მ-ს, ამ კონკრეტულ შემთხვევაშიც პირობა დაკმაყოფილებულია $\Delta h=0,4<2,45$ მ. გაცილებით უკეთესი მდგომარეობაა სამხრეთით მდებარე, № 01.16.05.003.007 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე განთავსებული ექვსსართულიანი შენობის (შენობა 02/6 საკადასტრო გეგმის მიხედვით) მიმართ, რომელიც დაშორებულია საპროექტო შენობის კიდედან 23,0 მ-მდე და მასზე რაიმე სახის უარყოფითი ზემოქმედება ახალი მშენებლობის დროს გამორიცხულია; ასევე დაკმაყოფილებულია სამშენებლო ნორმებისა და წესების - „შენობების და ნაგებობების ფუძეები (პნ 02.01-08)“-ის მე-10 მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნა დასავლეთით მდებარე, № 01.16.05.003.038 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე განთავსებული სამსართულიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შენობის (შენობა 1/3 საკადასტრო გეგმის მიხედვით) მიმართ, რომელიც დაშორებულია საპროექტო შენობის კიდედან 12,50 მ-ით. უნდა ვივარაუდოთ, რომ შენობის საძირკვლის ძირის ჩაღრმავება რელიეფის ზედაპირიდან შეადგენს დაახლოებით 3,0 მ-ს. მაშინ ზემოხსენებული მე-4 ფორმულა მიიღებს შემდეგ სახეს: $\Delta h\leq a\ tg\Psi=12,5X0,409=5,11$ მ-ს, ამ კონკრეტულ შემთხვევაშიც პირობა დაკმაყოფილებულია $\Delta h=0,4<5,11$ მ. და მასზე რაიმე სახის უარყოფითი ზემოქმედება ახალი მშენებლობის დროს გამორიცხულია.

სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების წარმოების დროს დაცული უნდა იყოს უსაფრთხოების ტექნიკა საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 27

მაისის №361-ე დადგენილების – „მშენებლობის უსაფრთხოების შესახებ ტექნიკური რეგლამენტი“-ს მოთხოვნათა გათვალისწინებით. ხარისხიანად და უსაფრთხოების მოთხოვნებთ შესრულებული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების პირობებში დაცული იქნება შუამთის ქ. №21-ში მდებარე, შპს „ვი თი ჯგუფი“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის (მიწის საკადასტრო კოდი № 01.19.20.027.018) სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობა და შესაძლებელი იქნება მათი უსაფრთხო ექსპლოატაცია ახალი მშენებლობის დასრულების შემდეგაც.

შ.პ.ს. „ედრი+“-ის დირექტორი ი. მანწკავა

ექსპერტი, ინჟინერ-კონსტრუქტორი რ. აფხაძე
საკ. ტელ: 5.77 757 028; 5.98 922 254

დანართი



არსებული სადემონტაჟო შენობა (შენობა 01/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით)



საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე მოქალაქეთა და შპს „კრისტალი-3“-ის თანასაკუთრებაში არსებული ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.16.05.003.064 და მასზე განთავსებული შენობები (შენობა 1/4 საკადასტრო გეგმის მიხედვით)



№ 01.16.05.003.064 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე განთავსებული ოთხსართულიანი შენობა 1/4 საკადასტრო გეგმის მიხედვით



საპროექტო ტერიტორიას აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „წინამძღვრიშვილის 90ბ“-ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.16.05.003.047 და მასზე განთავსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (წინამძღვრიშვილის ქუჩის მხრიდან)



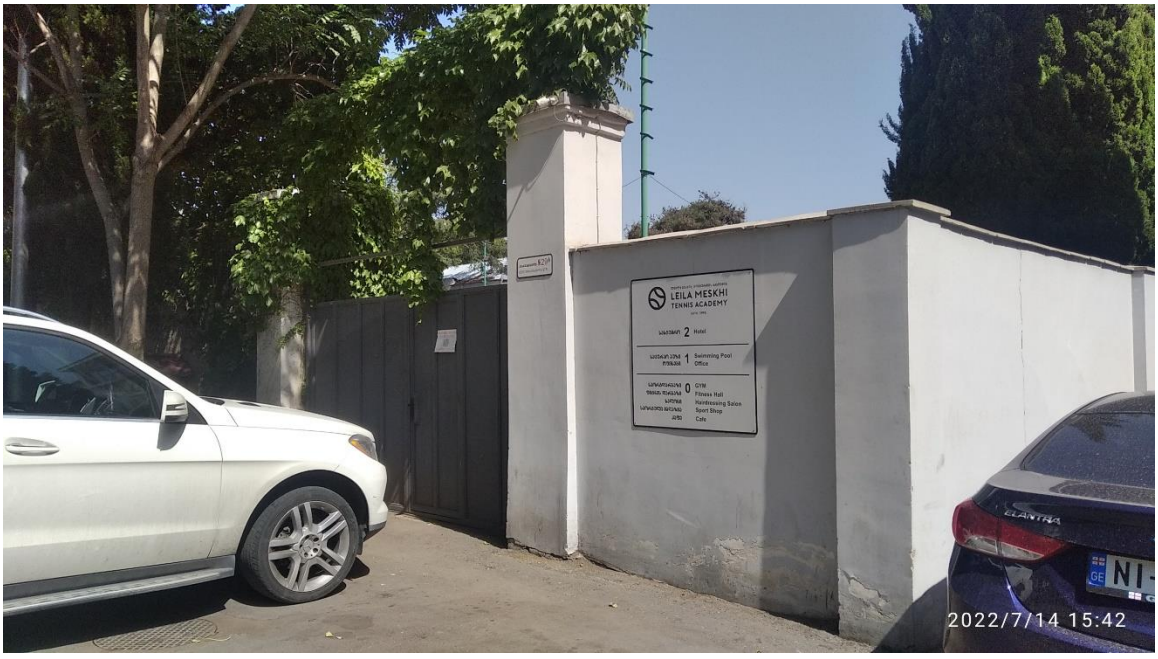
საპროექტო ტერიტორიას აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.16.05.003.015 და მასზე განთავსებული შენობები (ფოტოზე შენობა 1/2 საკადასტრო გეგმის მიხედვით წინამძღვრიშვილის ქუჩის მხრიდან).



ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „წინამძღვრიშვილის 90ბ“-ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.16.05.003.047 და მასზე განთავსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი (ეზოს მხრიდან)



№ 01.16.05.003.015 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა 1/2 საკადასტრო გეგმის მიხედვით (ეზოს მხრიდან).



საპროექტო შენობის ტერიტორიას სამხრეთიდან ესაზღვრება სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე შპს „ლეილა მესხის ჩოგბურთის აკადემია“-ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.16.05.003.007



№ 01.16.05.003.007 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი განთავსებული შენობა 02/6 საკადასტრო გეგმის მიხედვით.



საპროექტო შენობის ტერიტორიას დასავლეთიდან ესაზღვრება სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე საზოგადოებრივი სივრცე, საერთო სარგებლობის ასფალტირებული მოედანი და მის გასწვრივ (მოედნის მოპირდაპირე მხარეს) მდებარე მოქალაქეთა საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.16.05.003.038 და მასზე განთავსებული მრავალბინიანი, სამსართულიანი შენობა (ფოტოზე შენობა 1/3 საკადასტრო გეგმის მიხედვით ეზოს მხრიდან)