კვლევა

ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძის IV მ/რ, კორპუსი №35-ის მიმდებარედ შ.პ.ს. „ნუცუბიძე-კაპიტალი“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (მიწის საკადასტრო კოდი № 01.14.16.009.304) დაპროექტებული „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი“-ს „ნუცუბიძე 3“-ის შენობის სამეზობლო მიჯნაზე არსებული შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ

ქ. თბილისი 2023 წლის 15 მარტი

დავალების თანახმად შესწავლილ იქნა ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძის IV მ/რ, კორპუსი №35-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის IV მიკრო/რაიონი, №4 და №5 კორპუსების მოპირდაპირედ; ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობი, IV მიკრო/რაიონი, კორპუსი №36, მიმდებარედ (ნაკვეთი 08/016) შპს „ნუცუბიძე-კაპიტალი“-ს (ID ნომერი: 405549054) საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის [მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.14.16.009.304] სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობა, დაპროექტებული „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი“-ს „ნუცუბიძე 3“-ის მშენებლობის დროს მათზე უარყოფითი ზეგავლენის თავიდან აცილებისა და შენობების შემდგომი უსაფრთხო ექსპლოატაციის მიზნით.

საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის შედეგების მიხედვით, საპროექტო „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი „ნუცუბიძე 3“-ის მშენებლობის ტერიტორიაზე უბნის ლითოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობს ოთხი ფენა (ოთხივე საინჟინრო გეოლოგიური ელემენტი): I სგე – ტექნოგენური, ნაყარი გრუნტი (ფენა-1), რომელიც წარმოდგენილია ღორღის, კენჭების, ალაგ-ალაგ სამშენებლო ნაგვის და თიხოვანი გრუნტების (თიხნარ-ქვიშნარი) სუსტად შეკავშირებული ნარევი; II სგე – დელუვიური გენეზისის, ძირითადად ძნელადპლასტიკური კონსისტენციის (შეინიშნება რბილადპლასტიკურთან მიახლოებული ზონებიც) თიხოვანი გრუნტი (ფენა 2), რომელიც სხვადასხვა სიღრმიდან შემოფენილია III სგე – ზედა ეოცენის ძლიერ გამოფიტული ძირითადი ქანების ელუვირებული ზონით (ფენა 3). სიღრმეში გამოფიტვის ხარისხი მცირდება და ძირითადი ქანი შეიძლება დახასიათდეს როგორც IV სგე – სუსტად გამოფიტული არგილითებისა და თიხოვანი ქვიშა-ქვების მორიგეობა (ფენა 4), არგილითების (60%) სიჭარბით. ჰიდროგეოლოგიური პირობებით ტერიტორია ხასიათდება მიწისქვეშა წყლებით, რომლებიც ცირკულირებენ შედარებით ღრმა ფენებში (რელიეფის ზედაპირიდან 5,20 მ-ის ფარგლებში) და დატბორვებს ადგილი არა აქვს.

გრუნტების დამარილიანების გამო გრუნტის წყალი მინერალიზირებულია და ხასიათდება სულფატური აგრესიულობის სხვადასხვა ხარისხით.

საპროექტო შენობის ტერიტორიას ესაზღვრება: **ჩრდილოეთიდან** – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, „ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეული“-ს საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.16.008.017 (ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობი, IV მიკრო/რაიონი, კორპუსი 35) და მასზე განთავსებული შენობები და ნაგებობები (ცხრასართულიანი მსხვილბლოკური საცხოვრებელი სახლები 01/9, 02/9, 03/9 და ერთსართულიანი მიშენებები 04/1, 05/1, 06/1 და 07/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით); **ჩრდილო–აღმოსავლეთიდან** – **1**. სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე საზოგადოებრივი სივრცე, შენობანაგებობებისგან თავისუფალი დაურეგისტრირებელი ნაკვეთი და **2**. სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე მოქალაქეთა და ბ.მ. ამხანაგობა „პლატო 34“-ის საკუთრებაში არსებული ტერიტორია საკადასტრო კოდით № 01.14.16.009.189 (ქალაქი თბილისი, შალვა ნუცუბიძის ფერდობი, IV მიკრო/რაიონი, კორპუსი 34) და მასზე განთავსებული შენობები და ნაგებობები (რვასართულიანი 1/8 და ცხრასართულიანი 2/9 საცხოვრებელი სახლები და ერთსართულიანი მიშენებები 3/1 და 4/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით) და **3**. ზემოხსენებულ ორ ნაკვეთს შოროს მდებარე, „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეული“-ს საკუთრებაში არსებული, შენობა-ნაგებობებისაგან თავისუფალი ტერიტორია საკადასტრო კოდით № 01.14.16.008.102 [ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობი, IV მიკრო/რაიონი, კორპუსი 34-ის მიმდებარედ (ნაკვეთი №1 288)] **აღმოსავლეთიდან** – **1**. სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე საზოგადოებრივი სივრცე, შიგა სარგებლობის მოასფალტებული გზა და მის გასწვრივ, შენობა-ნაგებობებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.16.012.071 (ნაკვეთის მესაკუთრის ვინაობა ვერ დავადგინეთ) **2**. სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, მოქალაქე ბაჰაალდინ აჰმად აბდულაზიზ ბრიფკანის [(დაბ. 26/04/1957), C/N: AH676164] საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.16.020.001 (ქალაქი თბილისი, კონსტანტინე კაპანელის ქუჩა №13; ქალაქი თბილისი, კონსტანტინე კაპანელის ქუჩა №15); **სამხრეთიდან** – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე საზოგადოებრივი სივრცე, კონსტანტინე კაპანელის ქუჩა და მის გასწვრივ მდებარე: **1**. მოქალაქეთა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „კორპუსის მოვლა“-ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.02.008.009 (ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობი, IV მიკრო/რაიონი, კორპუსი 3) და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობანი (ცხრასართულიანი საცხოვრებელი სახლი 01/9 და ერთსართულიანი ნაგებობები 02/1÷21/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით); **2**. სარეკრიაციო ზონა, დაურეგისტრირებელი, გამწვანებული

ტერიტორია; **3**. შენობა-ნაგებობებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.02.008.048 (ნაკვეთის მესაკუთრის ვინაობა ვერ დავადგინეთ); 4. სსიპ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი“-ს (ID ნომერი: 204521794) საკუთრებაში არსებული, შენობა-ნაგებობებისაგან თავისუფალი ტერიტორია საკადასტრო კოდით № 01.14.02.008.041 (ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის IV მ/რ, კორპუსი №5-ის მიმდებარედ) და 5. სსიპ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი“-ს (ID ნომერი: 204521794) საკუთრებაში არსებული, შენობა-ნაგებობებისაგან თავისუფალი ტერიტორია საკადასტრო კოდით № 01.14.02.008.046 (ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობი IV მ/რ, კორპუსი №5_ის მიმდებარედ); **სამხრეთ-დასავლეთიდან** – სამეზობლო მიწაზე მდებარე საზოგადოებრივი სივრცე, ა. ბანძელაძის ქუჩა და მის გასწვრივ, მოქალაქე შორენა ტალახაძის (P/N: 3500 1061 709) საკუთრებაში არსებული ტერიტორია საკადასტრო კოდით № 01.14.16.008.011 (ქალაქი თბილისი, კონსტანტინე კაპანელის ქუჩა №17) და მასზე განთავსებული ორსართულიანი შენობა სარდაფით (შენობა 1/2 საკადასტრო გეგმის მიხედვით); **დასავლეთიდან** – სამეზობლო მიწაზე მდებარე, მოქალაქე კახაბერ კობაივანოვის (P/N: 01401124243) საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობებისაგან თავისუფალი ტერიტორია საკადასტრო კოდით № 01.14.16.009.305 [ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის IV მ/რ, კორპუსი №35-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის IV მ/რ, №4 და №5 კორპუსების მოპირდაპირედ; ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობი, IV მიკრო/რაიონი, კორპუსი 36-ის მიმდებარედ (ნაკვეთი 08/016)].

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

№ 01.14.16.009.304 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე შპს „ნუცუბიძე-კაპიტალი“-ს ადმინისტრაციას დაგეგმილი აქვს „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი“-ს, „ნუცუბიძე 3“-ის მშენებლობა. პროექტის მიხედვით შენობა გეგმაში მართკუთხა გეომეტრული ფორმისაა, გაბარიტული ზომებით 74,55X15,50 მ. ის ოცდაორსართულიანია, აქედან ერთი სართული განკუთვნილია მიწისქვეშა პარკინგისათვის. შენობის საანგარიშო სქემა წარმოადგენენ ჩარჩოვან-კავშირებიან სისტემას, რომლებიც შედგება მონოლითური რკინაბეტონის კარკასის ჩარჩოებისა და ვერტიკალური, სიხისტის დიაფრაგმებისაგან. შენობა ძირითად ქანებზე დაფუძნებულია მონოლითური რკინაბეტონის Ø1200 მმ. დიამეტრის ნაბურღ-ნატენი ხიმინჯებით, რომელთა წვერი ჩაანკერებულია ძირითად ქანებში (ფენა 4) და რომელიც მიჩნეულია არაკუმშვად გრუნტად, რის გამოც საპროექტო შენობიდან მშენებლობის დასრულების შემდეგ მომიჯნავე შენობებზე რაიმე სახის უარყოფითი ზემოქმედება მისი ექსპლუატაციის დროს გამორიცხულია. რაც შეეხება მშენებლობის პროცესში მომიჯნავე

შენობა-ნაგებობებზე უარყოფით ზემოქმედებას, ამ მხრივ სიტუაცია შემდეგია, საპროექტო შენობის კიდედან: 1. ჩრდილოეთით მდებარე № 01.14.16.008.017 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე არსებულ, საკადასტრო გეგმის მიხედვით 03/9 შენობამდე მანძილი 54,17 მ-ია, აქედან გამომდინარე მასზე რაიმე სახის უარყოფითი გავლენა საპროექტო შენობის მშენებლობის დროს გამორიცხულია. გასათვალისწინებელია ის ფაქტორიც, რომ ზემოაღნიშნული შენობა განთავსებულია საპროექტო შენობასთან მიმართებით უფრო მაღალ ნიშნულზე; 2. ჩრდილო-აღმოსავლეთით მდებარე № 01.14.16.009.189 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე არსებულ, საკადასტრო გეგმის მიხედვით 2/9 შენობამდე მანძილი 33,08 მ-ია, აქედან გამომდინარე მასზე რაიმე სახის უარყოფითი გავლენა საპროექტო შენობის მშენებლობის დროს გამორიცხულია, გასათვალისწინებელია ის ფაქტორიც, რომ ზემოაღნიშნული შენობა განთავსებულია საპროექტო შენობასთან მიმართებით უფრო მაღალ ნიშნულზე; 3. სამხრეთიდან მდებარე № 01.14.02.008.009 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე არსებულ, საკადასტრო გეგმის მიხედვით 11/1 ნაგებობამდე მანძილი 33,57 მ-ია, აქედან გამომდინარე მასზე რაიმე სახის უარყოფითი გავლენა საპროექტო შენობის მშენებლობის დროს გამორიცხულია, გასათვალისწინებელია ის ფაქტორიც, რომ ზემოაღნიშნული შენობა განთავსებულია საპროექტო შენობასთან მიმართებით უფრო მაღალ ნიშნულზე; 4. სამხრეთ-დასავლეთიდან მდებარე № 01.14.16.008.011 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე არსებულ, საკადასტრო გეგმის მიხედვით 1/2 შენობამდე მანძილი 30,83 მ-ია, აქედან გამომდინარე მასზე რაიმე სახის უარყოფითი გავლენა საპროექტო შენობის მშენებლობის დროს გამორიცხულია, გასათვალისწინებელია ის ფაქტორიც, რომ ზემოაღნიშნული შენობა განთავსებულია საპროექტო შენობასთან მიმართებით უფრო მაღალ ნიშნულზე. დანარჩენი მომიჯნავე ნაკვეთები თავისუფალია შენობა-ნაგებობებისგან.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე შეიძლება დავასკვნათ, რომ ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძის IV მ/რ, კორპუსი №35-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის IV მიკრო/რაიონი, №4 და №5 კორპუსების მოპირდაპირედ; ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობი, IV მიკრო/რაიონი, კორპუსი №36, მიმდებარედ (ნაკვეთი 08/016) შპს „ნუცუბიძე-კაპიტალი“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის [მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.14.16.009.304] სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე შენობა-ნაგებობებზე უარყოფითი ზეგავლენა დაპროექტებული „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი“-ს, „ნუცუბიძე 3“-ის მშენებლობის დროს და მისი დასრულების შემდეგაც გამორიცხულია.

სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების წარმოების დროს დაცული უნდა იყოს უსაფრთხოების ტექნიკა 2019 წლის 19 თებერვლის საქართველოს ორგანული კანონის - „შრომის უსაფრთხოების შესახებ“ და 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 ქალაქ თბილისში, ნუცუბიძის IV მ/რ, კორპუსი №35-ის მიმდებარედ; ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის IV მიკრო/რაიონი, №4 და №5 კორპუსების მოპირდაპირედ; ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძის ფერდობი, IV მიკრო/რაიონი, კორპუსი №36, მიმდებარედ (ნაკვეთი 08/016) შპს „ნუცუბიძე-კაპიტალი“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის [მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.14.16.009.304] სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობა და შესაძლებელი იქნება მათი უსაფრთხო ექსპლოატაცია ახალი მშენებლობის დასრულების შემდეგაც.

შპს „ბალავერი“-ს დირექტორი მ. გეგია

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

დანართი



საპროექტო ტერიტორია



საპროექტო ტერიტორია



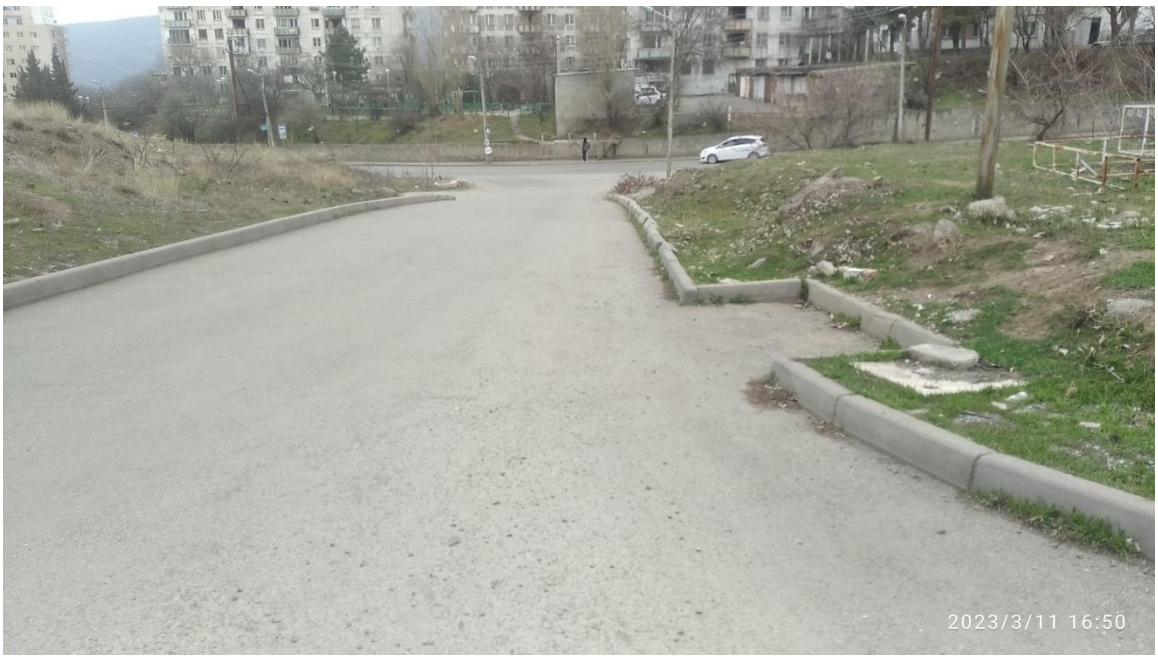
საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, „ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეული“-ს საკუთრებაში არსებული ტერიტორია საკადასტრო კოდით № 01.14.16.008.017 და მასზე განთავსებული შენობები და ნაგებობები (ცხრასართულიანი მსხვილბლოკური საცხოვრებელი სახლები 01/9, 02/9, 03/9 საკადასტრო გეგმის მიხედვით).



საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილო-აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე საზოგადოებრივი სივრცე, შენობანაგებობებისგან თავისუფალი დაურეგისტრირებელი ნაკვეთი და „ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეული“-ს საკუთრებაში არსებული, შენობა-ნაგებობებისაგან თავისუფალი ტერიტორია საკადასტრო კოდით № 01.14.16.008.102



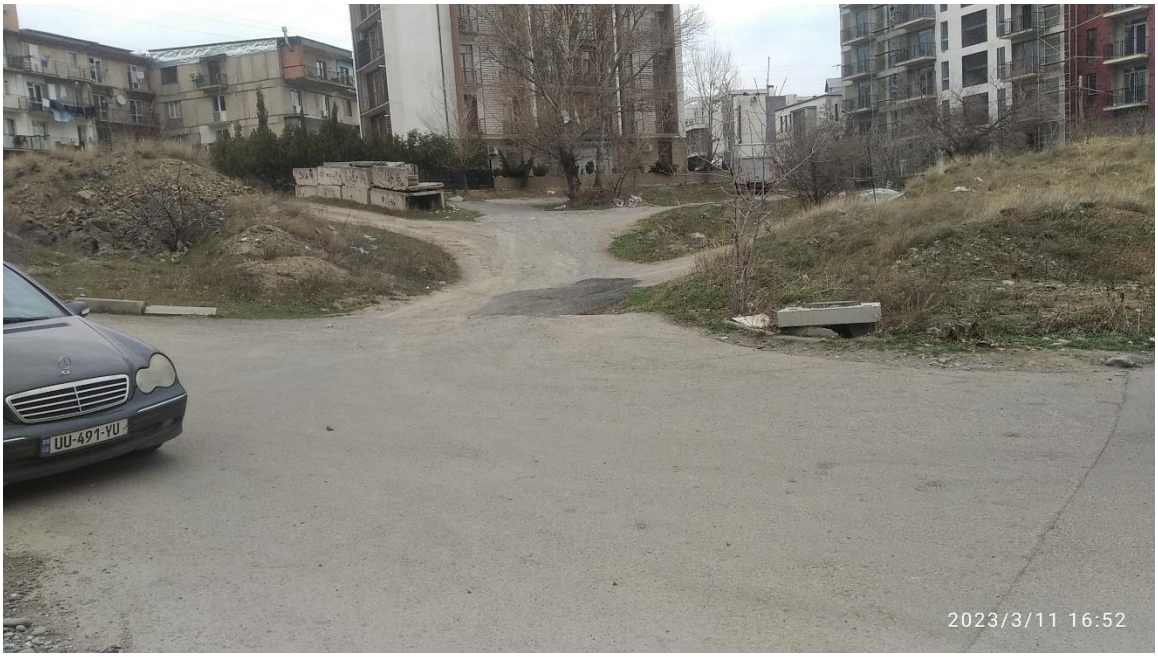
საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილო-აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე მოქალაქეთა და ბ.მ. ამხანაგობა „პლატო 34“-ის საკუთრებაში არსებული ტერიტორია საკადასტრო კოდით № 01.14.16.009.189 და მასზე განთავსებული შენობები და ნაგებობები (რვასართულიანი 1/8 და ცხრასართულიანი 2/9 საცხოვრებელი სახლები საკადასტყრო გეგმის მიხედვით)



საპროექტო ტერიტორიას აღმოსავლეთიდან ესაზღვრება სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე საზოგადოებრივი სივრცე, შიგა სარგებლობის მოასფალტებული გზა



... და 1. მის გასწვრივ, შენობა-ნაგებობებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.16.012.071



და **2**. სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, მოქალაქე ბაჰაალდინ აჰმად აბდულაზიზ ბრიფკანის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.16.020.001



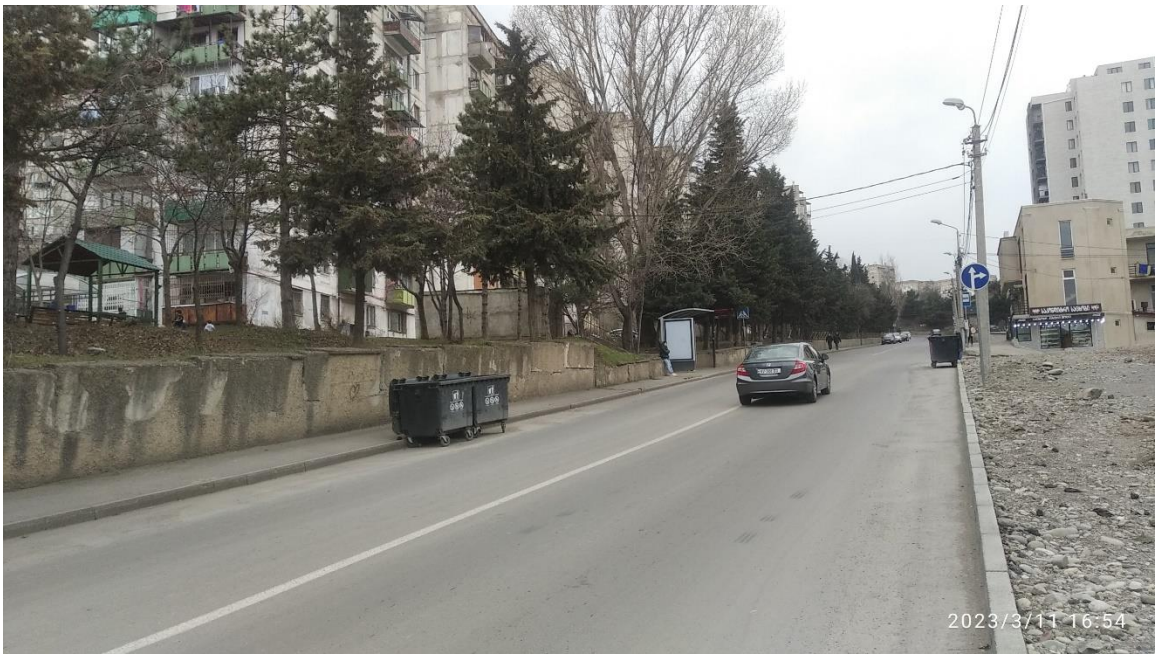
საპროექტო ტერიტორიას სამხრეთიდან ესაზღვრება სამეზობლო მიწნაზე მდებარე საზოგადოებრივი სივრცე, კონსტანტინე კაპანელის ქუჩა



... და მის გასწვრივ მდებარე: **1**. მოქალაქეთა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა „კორპუსის მოვლა“-ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.02.008.009 და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობანი (ცხრასართულიანი საცხოვრებელი სახლი 01/9 და ერთსართულიანი ნაგებობები 02/1 21/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით).



2. სარეკრიაციო ზონა, დაურეგისტრირებელი, გამწვანებული ტერიტორია;



3. შენობა-ნაგებობებისაგან თავისუფალი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.02.008.048 (ნაკვეთის მესაკუთრის ვინაობა ვერ დავადგინეთ), 4. სსიპ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი“-ს საკუთრებაში არსებული, შენობა-ნაგებობებისაგან თავისუფალი ტერიტორია საკადასტრო კოდით № 01.14.02.008.041 და № 01.14.02.008.046



საპროექტო ტერიტორიას სამხრეთ-დასავლეთიდან ესაზღვრება სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე საზოგადოებრივი სივრცე, ა. ბანძელაძის ქუჩა და მის გასწვრივ, მოქალაქე შორენა ტალახაძის საკუთრებაში არსებული ტერიტორია საკადასტრო კოდით № 01.14.16.008.011 და მასზე განთავსებული ორსართულიანი შენობა სარდაფით (შენობა 1/2 საკადასტრო გეგმის მიხედვით).



საპროექტო ტერიტორიას დასავლეთიდან ესაზღვრება სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, მოქალაქე კახაბერ კობაივანოვის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობებისაგან თავისუფალი ტერიტორია საკადასტრო კოდით № 01.14.16.009.305.