საექსპერტო დასკვნა

ქ. თბილისში, რ. ჰოლბრუკის (ყოფილი ბაღდადი)ს ქ. №12. ს.კ. 01.17.12.026.002, არსებული 01/3; 02/1; 03/1; 04/1; 05/2; 06/1; 07/1; 08/1; 09/1; 10/1; 11/2; 12/2; 13/3; 14/3 და 15/3 შენობების სრული დემონტაჟის ორგანიზაციის პროექტზე

ქ. თბილისი 2022 წლის 23 აგვისტო

საექსპერტოდ წარმოდგენილია ქალაქ თბილისში, რ. ჰოლბრუკის (ყოფილი ბაღდადის) ქუჩა №12-ში, შპს „ოქსინო 21“-ის (ID ნომერი: 406338100) საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე [მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.17.12.026.002] მდებარე სადემონტაჟო შენობების (შენობები 01/3; 02/1; 03/1; 04/1; 05/2; 06/1; 07/1; 08/1; 09/1; 10/1; 11/2; 12/2; 13/3; 14/3 და 15/3 საკადასტრო გეგმის მიხედვით) „დემონტაჟის ორგანიზაციის პროექტი“.

დემონტაჟის ორგანიზაციის პროექტი დამუშავებულია შპს „ნეოსენს“-ის საპროექტო ჯგუფის მიერ. შემსრულებელი ინჟინერ-ეკონომისტ ნ. ქარქაშაძე.

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილ დემონტაჟის ორგანიზაციის პროექტთან ერთად დამკვეთმა წარმოადგინა შპს „ნეოსენს“-ის მიერ დამუშავებული ყველა სადემონტაჟე შენობა-ნაგებობების აზომვითი ნახაზები, რომელთა მიხედვითაც ირკვევა, რომ დემონტაჟს ექვემდებარება № 01.17.12.026.002 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე (ნაკვეთის საერთო ფართი 8400 მ^2-ია) არსებული 15 შენობა [№1 (შენობა 01/3 საკადასტრო გეგმის მიხედვით, საერთო ფართით 5300,21 მ^2); №2 (შენობა 02/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით, საერთო ფართით 4,79 მ^2); №3 (შენობა 03/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით, საერთო ფართით 8,97 მ^2); №4 (შენობა 04/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით, საერთო ფართით 141,78 მ^2); №5 (შენობა 05/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით, საერთო ფართით 18,58 მ^2); №6 (შენობა 06/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით, საერთო ფართით 12,61 მ^2); №7 (შენობა 07/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით, საერთო ფართით 51,2 მ^2); №8 (შენობა 08/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით, საერთო ფართით 34,76 მ^2); №9 (შენობა 09/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით, საერთო ფართით 226,18 მ^2); №10 (შენობა 10/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით, საერთო ფართით 39,05 მ^2); №11 (შენობა 11/2 საკადასტრო გეგმის მიხედვით, საერთო ფართით 404,37 მ^2); №12 (შენობა 12/2 საკადასტრო გეგმის მიხედვით, საერთო ფართით 64,15 მ^2); №13 (შენობა 13/3 საკადასტრო გეგმის მიხედვით, საერთო ფართით 2020,62 მ^2); №14 (შენობა 14/3 საკადასტრო გეგმის მიხედვით, საერთო ფართით 3478,32 მ^2) და №15 (შენობა 15/3 საკადასტრო გეგმის მიხედვით, საერთო ფართით 2419,78 მ^2). მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255-ე დადგენილების „დანართი №1“-ის

საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 2 მარტის დადგენილება №140) თანახმად სადემონტაჟო შენობები მიეკუთვნება IV კლასს („IV კლასის შენობა-ნაგებობა – შენობა-ნაგებობა, რომელიც ხასიათდება რისკის მაღალი ფაქტორით“). საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის მუხლი 96. „შენობა ნაგებობათა კლასები“). აქედან გამომდინარე 255-ე დადგენილების V თავი-ს მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად:

1. კოდექსის 106-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიზნებიდან გამომდინარე, მშენებლობის ორგანიზების პროექტი მინიმუმ უნდა მოიცავდეს:

ა) თავფურცელს, ობიექტის დასახელებასა და მისამართს

ბ) განმარტებით ბარათს

გ) სამშენებლო მოედნის გეგმას

დ) მშენებლობის განხორციელების კალენდარულ გრაფიკს, მშენებლობის რიგითობის, ეტაპების და მათი ხანგრძლივობის მიხედვით

საექსპერტოდ წარმოდგენილი პროექტი შედგება შემდეგი ნაწილებისგან: „სადემონტაჟო მოედნის და ობიექტის დახასიათება“ (რომელშიც გაერთიანებულია განმარტებითი ბარათი, სადაც მითითებულია ობიექტის დასახელება, მისამართი და მოცემულია სადემონტაჟო შენობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობა და ტექნიკურ-ეკონომიური მაჩვენებლები); „დემონტაჟისა და ტერიტორიის გასუფთავების ხანგრძლივობის დადგენა“ (სადაც დამუშავებულია დემონტაჟის განხორციელების „კალენდარული გეგმა“); „დემონტაჟისა და ტერიტორიის გასუფთავების განხორციელების ტექნოლოგიური ნორმალი“ (სადაც განსაზღვრულია სამუშაოთა თანმიმდევრობა, ხოლო დემონტაჟის ხანგრძლივობად განისაზღვრა 5-თვე); „დემონტაჟის საინჟინრო მომზადება და მშენებლობის წარმართვის ცალკეული ეტაპები“ (რომელშიც მითითებულია უსაფრთხოების დაცვის ღონისძიებანი); „მითითებები სადემონტაჟო-გასასუფთავებელ სამუშაოებზე“ (რომელშიც მითითებულია უსაფრთხოების წესების დაცვისთვის გასათვალისწინებელი ნორმატიული დოკუმენტები და სადემონტაჟო სამუსაოების რიგითობა. თითეული შენობისთვის ცალ-ცალკეა დამუშავებული სადემონტაჟო სამუშაოების სახეობა და მიმდევრობა); „რეკომენდირებული მანქანა-დანადგარები, მექანიზმები და ინსტრუმენტები (სადაც მოცემულია მანქანა-მექანიზმების უწყისი); „მშენებლობაზე შრომისა და ელექტროუსაფრთხოების წესების დაცვა“ (სადაც მითითებულია ელექტროუსაფრთხოების დაცვის ღონისძიებანი) და „ეკოლოგია და ბუნების დაცვის საკითხები“ (სადაც მითითებულია ეკოლოგიისა და ბუნების დაცვის ღონისძიებანი). გრაფიკულადაა დამუშავებული „სამშენებლო გენგეგმა“ [სადაც დაფიქსირებულია სადემონტაჟო შენობები. უსაფრთხო ზონაში განთავსებულია: დროებითი სადარაჯო-საკონტროლო ჯიხური, დროებითი

საყოფაცხოვრებო ინვენტარული ვაგონი, სამუშაოთა მწარმოებლის ოთახი (ე.წ. „საპრარაბო“), მუშების გასახდელი, სველი წერტილები და დროებითი ღია სასაწყობე ფართი].

საექსპერტოდ წარმოდგენილი პროექტის შესწავლის მიზანს შეადგენს პროექტის შესაბამისობის დადგენა საქართველოში მოქმედ სამშენებლო ნორმებსა და წესებთან. საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255-ე დადგენილების („მშენებლობის ნებართვის გაცემის და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესებისა და პირობების შესახებ“) V თავი-ს მე-18 მუხლის პირველი პუნქტის დ) ქვეპუნქტის მოთხოვნით მშენებლობის (ჩვენს შემთხვევაში „დემონტაჟის“) ორგანიზების პროექტი უნდა მოიცავდეს „მშენებლობის განხორციელების კალენდარულ გრაფიკს, მშენებლობის რიგითობის, ეტაპების და მათი ხანგრძლივობის მიხედვით“ და ეტაპების რაოდენობა უნდა იყოს: ... დ.გ) „IV კლასის მშენებლობისას – მინიმუმ 10 ეტაპი“. სადემონტაჟო სამუშაოების „დემონტაჟის ორგანიზაციის პროექტი“-ს შემსრულებელმა სამუშაოები განახორციელა 13 ეტაპად. I-ეტაპი: მოსამზადებელი სამუშაოები, ქსელების ჩაჭრა-გადალაგება და დროებითი შენობა-ნაგებობების მოწყობა; II-ეტაპი: არსებული № 07/1, 08/1 და 09/1 შენობების სრული დემონტაჟი მიწის ნიშნულამდე და დატვირთვა ავტოთვითმცლელებზე; III-ეტაპი: არსებული № 10/1 შენობის სრული დემონტაჟი მიწის ნიშნულამდე და დატვირთვა ავტოთვითმცლელებზე; IV-ეტაპი: არსებული № 11/2 შენობის სრული დემონტაჟი მიწის ნიშნულამდე და დატვირთვა ავტოთვითმცლელებზე; V-ეტაპი: არსებული № 02/1, 03/1 და 06/1 შენობების სრული დემონტაჟი მიწის ნიშნულამდე და დატვირთვა ავტოთვითმცლელებზე; VI-ეტაპი: არსებული № 12/1 და 05/1 შენობების სრული დემონტაჟი მიწის ნიშნულამდე და დატვირთვა ავტოთვითმცლელებზე; VII-ეტაპი: არსებული № 04/1 შენობის სრული დემონტაჟი მიწის ნიშნულამდე და დატვირთვა ავტოთვითმცლელებზე; VIII-ეტაპი: არსებული № 15/3 შენობის სრული დემონტაჟი მიწის ნიშნულამდე და დატვირთვა ავტოთვითმცლელებზე; IX-ეტაპი: არსებული № 14/3 შენობის სრული დემონტაჟი მიწის ნიშნულამდე და დატვირთვა ავტოთვითმცლელებზე; X-ეტაპი: არსებული № 01/3 შენობების სრული დემონტაჟი მიწის ნიშნულამდე და დატვირთვა ავტოთვითმცლელებზე; XI-ეტაპი: არსებული № 13/3 შენობების სრული დემონტაჟი მიწის ნიშნულამდე და დატვირთვა ავტოთვითმცლელებზე; XII-ეტაპი: დემონტირებული მასალისა და ნაგვის გატანა ობიექტიდან და XIII-ეტაპი: მთლიანი ტერიტორიის მოსუფთავება, ობიექტის ექსპლუატაციაში ჩაბარების წინა სამუშაოები.

ყოველივე ზემოთქმულიდან გამომდინარე შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ პროექტი დამუშავებულია საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნათა გათვალისწინებით. ექსპერტიზაზე წარმოდგენილ, ქალაქ თბილისში, რ. ჰოლბრუკის (ყოფილი ბაღდადის) ქუჩა №12-ში, შპს

„ოქსინო 21“-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე [მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.17.12.026.002] მდებარე სადემონტაჟო შენობების (შენობები 01/3; 02/1; 03/1; 04/1; 05/2; 06/1; 07/1; 08/1; 09/1; 10/1; 11/2; 12/2; 13/3; 14/3 და 15/3 საკადასტრო გეგმის მიხედვით) დემონტაჟის ორგანიზაციის პროექტს ეძლევა დადებითი შეფასება დემონტაჟის სამუშაოების დაწყების ნებართვის მისაღებად.

შპს „ბალავერი“-ს დირექტორი მ. გეგია

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