კვლევა

ქალაქ თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირზე №49-ში, შ.პ.ს. „ვი არ ვაკე თაუერსი“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (მიწის საკადასტრო კოდი № 01.14.07.008.187) დაპროექტებული „სპორტის უნივერსიტეტი“-ს შენობის სამეზობლო მიჯნაზე არსებული შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ

ქ. თბილისი 2024 წლის 23 აპრილი

დავალების თანახმად შესწავლილ იქნა ქალაქ თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირზე №49-ში; ქალაქ თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირზე №49-ში (ნაკვ. 08/036); ქალაქ თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირზე №49ა-ში (ნაკვეთი 08/028); ქალაქ თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირზე №49-ში (ნაკვეთი 08/035), შპს „ვი არ ვაკე თაუერსი“-ს (ID ნომერი: 404649010) საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის [მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.14.07.008.187. განცხადების რეგისტრაციის ნომერი № 882024429624 – 25/03/2024] სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობა, დაპროექტებული „სპორტის უნივერსიტეტი“-ს შენობის მშენებლობის დროს მათზე უარყოფითი ზეგავლენის თავიდან აცილებისა და შენობების შემდგომი უსაფრთხო ექსპლოატაციის მიზნით.

საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის შედეგების მიხედვით, საპროექტო „სპორტის უნივერსიტეტი“-ს მშენებლობის ტერიტორიაზე უბნის ლითოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობს ოთხი ფენა (აქედან სამი საინჟინრო გეოლოგიური ელემენტი): ტექნოგენური გრუნტი, ნაყარი (ფენა-1), რომელიც წარმოდგენილია თიხოვანი გრუნტებით შეკავშირებული სამშენებლო ნაგვის, კენჭების, ხვინჭისა და ღორღის სახით; I სგე – მყარი კონსისტენციის მუქი-ყავისფერი თიხნარი (ფენა 2), რომელიც ფენის ქვედა ნაწილში წარმოდგენილია 35%-მდე წვრილი ხვინჭის და ღორღის ჩანართებით, ხოლო ზედა ნაწილში კი 15%-მდე; II სგე – გამოფიტული ძირითადი ქანები (ფენა 3), წარმოდგენილი თხელ და საშუალოშრეებრივი თიხოვანი ქვიშაქვებისა და თხელშრეებრივი არგილიტების მორიგეობით და IV სგე – სუსტად გამოფიტული ძირითადი ქანები (ფენა 4), წარმოდგენილი თხელ და საშუალოშრეებრივი თიხოვანი ქვიშაქვებისა და თხელშრეებრივი არგილიტების მორიგეობით. ჰიდროგეოლოგიური თვალსაზრისით მშენებლობისთვის გამოყოფილი მოედანი გამოკვლეულ სიღრმემდე (7,0÷16,0 მ. სიღრმემდე) ხასიათდება მიწისქვეშა წყლების არარსებობით.

საპროექტო ტერიტორია წაგრძელებული ფორმისაა აღმოსავლეთ-დასავლეთის მიმართულებით და პირობითად შეიძლება დავყოთ სამ

ნაკვეთურად. საპროექტო შენობის განთავსება დაგეგმილია პირობითად შუა ნაკვეთურში, სადაც საკადასტრო გეგმის მიხედვით განთავსებულია ოთხი შენობა-ნაგებობა (შენობა-ნაგებობები 13/1; 14/1; 15/1 და 16/3). საპროექტო ტერიტორიას ესაზღვრება: **ჩრდილოეთიდან** – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, შპს „ალიანსი თბილისი“-ს (ID ნომერი: 405144703) საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.07.008.123. განცხადების ნომერი № 882024209074 – 16/02/2024 [მისამართი: ქალაქი თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი №49ბ, (ნაკვ. 8/6)] და მასზე მშენებარე მრავალფუნქციური კომპლექსის (საცხოვრებელი, საოფისე, კომერციული და სასტუმრო) სამი მაღლივი შენობა; **აღმოსავლეთიდან** –სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული № 01.14.07.008.157 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთი (მისამართი: ქალაქი თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი №49) საფეხბურთო მოედნით და მასზე განთავსებული ორსართულიანი შენობით [შენობა 01(3) ორთოფოტოს მიხედვით]; **სამხრეთიდან** – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, შპს „ნეპტუნი“-ს (ID ნომერი: 2049621745) საკუთრებაში არსებული ტერიტორია საკადასტრო კოდით № 01.14.07.008.138. განცხადების ნომერი № 882023527074 – 24/05/2023 [მისამართი: ქალაქი თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი №49 (ნაკვ. 8/13); ქალაქი თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი №49 (ნაკვ. 08/083); ქალაქი თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი №49 (ნაკვ. 08/036)] და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობები (შენობა-ნაგებობები 01/3; 02/2; 03/1 და 04/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით; **სამხრეთ-დასავლეთიდან** – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, მოქალაქეთა, სახელმწიფოს, ამხანაგობა ჩემპიონის (ID ნომერი: 205122017), სააქციო საზოგადოება „გურმანი“-ს (ID ნომერი: 245392338), შპს „მ.ს“-ს (ID ნომერი: 211327287) და შპს „მუშკეტერსბი“-ს (ID ნომერი: 204991107) საკუთრებაში არსებული ტერიტორია საკადასტრო კოდით № 01.14.07.008.017 (მისამართი: ქალაქი თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი №49ბ) და მასზე განთავსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის თორმეტსართულიანი (ერთი მიწისქვეშა სართულით) შენობა (შენობა 1/11 საკადასტრო გეგმის მიხედვით); **დასავლეთიდან** – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, მოქალაქე მირზა ამბროლაძისა (P/N: 21001004521) და შპს „ქუიქ ბილდ“-ის (ID ნომერი: 202462548) საკუთრებაში არსებული ტერიტორია საკადასტრო კოდით № 01.14.07.008.075 (მისამართი: ქალაქი თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი №49/ ქალაქი თბილისი, ილია ჭავჭავაძის გამზირი №49ბ) და მასზე განთავსებული ოთხმეტსართულიანი (დასავლეთის მხრიდან ერთი მიწისქვეშა და ცამეტი მიწისზედა სართულებით, რომელიც აღმოსავლეთით მდებარე საპროექტო შენობის მხრიდან მოწყობილია მიწისპირა რელიეფზე) „საოფისე და მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი“, რომელიც კონსტრუქტორ ინჟინერ ა. ყურაშვილის (შპს „ლილეო“) მიერ შესრულებული „ქ. თბილისში ჭავჭავაძის გამზირი №49/ქალაქი

თბილისი. ილია ჭავჭავაძის გამზირი №49ბ, საკადასტრო კოდით № 01.14.07.008.075 შპს „ქუიქ ბილდ“-ის საკუთრებაში არსებული მრავალბინიანი მშენებარე საცხოვრებელი კორპუსის კონსტრუქციული ელემენტების მდგომარეობის კვლევა მდგრადობისა და საიმედოობის პირობების დასადგენად“ საექსპერტო დასკვნის მიხედვით (AR1298197) აღნიშნული შენობის საძირკვლები რკინაბეტონის კომბინირებული ტიპისაა რკინაბეტონის ბალიშებზე, მისი კონსტრუქციული სქემა კარკასული ტიპისაა ხოლო სართულშუა გადახურვები შესრულებულია ორმაგად არმირებული მონოლითური ფილებით.

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

№ 01.14.07.008.187 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე შპს „ვი არ ვაკე თაუერსი“-ს ადმინისტრაციას დაგეგმილი აქვს „სპორტის უნივერსიტეტი“-ს მშენებლობა. პროექტის მიხედვით შენობა გეგმაში მარტივი, სწორკუთხა გეომეტრული ფორმისაა, მაქსიმალური გაბარიტული ზომებით მიწისპირა სართულის დონეზე 50,25X64,65 მ. ის ხუთსართულიანია, აქედან ერთი მიწისქვეშა და ოთხი მიწისზედა სართულებით. შენობის საანგარიშო სქემა წარმოადგენენ ჩარჩოვან-კავშირებიან სისტემას, რომლებიც შედგება მონოლითური რკინაბეტონის კარკასის ჩარჩოებისა და ვერტიკალური, სიხისტის დიაფრაგმებისაგან. შენობა ძირითად ქანებზე (რომელიც მიჩნეულია არაკუმშვად გრუნტად, რის გამოც საპროექტო შენობიდან მშენებლობის დასრულების შემდეგ მომიჯნავე შენობებზე რაიმე სახის უარყოფითი ზემოქმედება მისი ექსპლუატაციის დროს გამორიცხულია) დაფუძნებულია მონოლითური რკინაბეტონის 600 მმ. სისქის საძირკვლის ფილით. № 01.14.07.008.187 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე განთავსებულია სამი შენობა-ნაგებობა (ხუთსართულიანი შენობა 01/5 და მასზე მიშენებული ნაგებობები: 02/ და 03/ საკადასტრო გეგმის მიხედვით). ამათგან უახლოესი, შენობა 05/1, დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი გენგეგმის მიხედვით დაშორებულია საპროექტო შენობის კონტურიდან დაახლოებით 59,50 მ-ით და მასზე უარყოფითი ზეგავლენა საპროექტო შენობის მშენებლობის დროს და მისი ექსპლუატაციის პერიოდში გამორიცხულია. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურული სამსახური“-ს № 6995651 გადაწყვეტილების (AR11023350 გაცემის თარიღი 22/04/2024) მე-6 პუნქტში დაფიქსირებული მოთხოვნა, რომ: „მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევაში განხილულ იქნას საპროექტო შენობის მიმდებარედ იმავე საკადასტრო ერთეულზე (01.14.07.008.187) არსებულ დაურეგისტრირებელ შენობა ნაგებობაზე ზეგავლენა, ...“, არარეალურია, რადგანაც ზემოხსენებული დაურეგისტრირებელი შენობა

გამოკვლევისდროინდელი მდგომარეობით დემონტირებულია და მის ადგილზე მოწყობილია ღია ავტოსადგომი.

რაც შეეხება მშენებლობის პროცესში მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე უარყოფით ზემოქმედებას, ამ მხრივ სიტუაცია შემდეგია, საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან: 1. ჩრდილოეთით მდებარე № 01.14.07.008.123 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მშენებარე მრავალფუნქციური კომპლექსის (საცხოვრებელი, საოფისე, კომერციული და სასტუმრო) სამი მაღლივი შენობის დოკუმენტაციიდან (შპს „კარიატიდა“-ს მიერ შესრულებული: „ქ. თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირი №49ბ (ს/კ 01.14.07.008.123) ასაშენებელი „მაღალი სტანდარტის მქონე მრავალფუნქციური კომპლექსის“ კორექტირებული პროექტით გათვალისწინებულ სამშენებლო სამუშაოთა მიმდებარე ნაგებობებზე ზეგავლენის შეფასება“) ირკვევა, რომ აღნიშნული შენობები „ფილა-ხიმინჯოვანი საძირკვლების საშუალებით დაფუძნებულია ძირითად ქანზე, რაც გამორიცხავს შენობის ფუძეში რაიმე ტიპის დამატებითი გადაადგილებების და დეფორმაციების განვითარებას, შესაბამისად განაპირობებს მიმდებარე ნაგებობების მდგრადობას და უსაფრთხოებას, აქედან გამომდინარე თვით № 01.14.07.008.123 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მშენებარე შენობებზეც რაიმე სახის უარყოფითი გავლენა საპროექტო შენობის მშენებლობის დროს გამორიცხულია. 2. აღმოსავლეთით, № 01.14.07.008.157 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მდებარე ორსართულიანი შენობა [შენობა 01(3) ორთოფოტოს მიხედვით] დაშორებულია საპროექტო შენობის კიდედან 17,20 მ-ით და მასზე რაიმე სახის უარყოფითი გავლენა საპროექტო შენობის მშენებლობის დროს გამორიცხულია. 3. სამხრეთიდან მდებარე № 01.14.07.008.138 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე, საკადასტრო გეგმის მიხედვით 02/2 და 03/1 მდებარეობენ სამეზობლო მიჯნაზე, აქედან გამომდინარე მათზე რაიმე სახის უარყოფითი ზემოქმედების თავიდან აცილების მიზნით, ექსპერტის მოსაზრებით საპროექტო შენობის ქვაბულის კონტურზე უნდა მოეწყოს ქვაბულის ფერდის დამცველი გადამღობი ეკრანი (ე.წ. „შპუნტური კედელი“) ან მისი ალტერნატიული სხვა ღონისძიება, რომლის შერჩევა კონსტრუქტორის პრეროგატივაა. 4. სამხრეთ-დასავლეთიდან მდებარე № 01.14.07.008.017 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე არსებულ, საკადასტრო გეგმის მიხედვით 1/11 შენობაც მდებარეობს სამეზობლო მიჯნაზე, აქედან გამომდინარე მასზე რაიმე სახის უარყოფითი ზემოქმედების თავიდან აცილების მიზნით საპროექტო შენობის ქვაბულის კონტურზე ექსპერტის მოსაზრებით უნდა მოეწყოს ქვაბულის ფერდის დამცველი გადამღობი ეკრანი (ე.წ. „შპუნტური კედელი“) ან მისი ალტერნატიული სხვა ღონისძიება, რომლის შერჩევა კონსტრუქტორის პრეროგატივაა. 5. დასავლეთით, № 01.14.07.008.075 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე

მდებარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის თორმეტსართულიანი (ერთი მიწისქვეშა სართულით) შენობა (შენობა 1/11 საკადასტრო გეგმის მიხედვით) დაშორებულია საპროექტო შენობის კიდედან 30,60 მ-ით და მასზე რაიმე სახის უარყოფითი გავლენა საპროექტო შენობის მშენებლობის დროს გამორიცხულია.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე შეიძლება დავასკვნათ, რომ კვლევაში დაფიქსირებული რეკომენდაციების გათვალისწინებით ქალაქ თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირზე №49-ში (ნაკვ. 08/036); ქალაქ თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირზე №49-ში; ქალაქ თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირზე №49ა-ში (ნაკვეთი 08/028); ქალაქ თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირზე №49-ში (ნაკვეთი 08/035), შპს „ვი არ ვაკე თაუერსი“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის [მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.14.07.008.180. განცხადების რეგისტრაციის ნომერი № 882023955748 – 05/09/2023] სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე შენობა-ნაგებობებზე უარყოფითი ზეგავლენა დაპროექტებული „სპორტის უნივერსიტეტი“-ს 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, ჭავჭავაძის გამზირზე №49-ში (ნაკვ. 08/036); ქალაქ თბილისში, ი. ჭავჭავაძის გამზირზე №49-ში; ქალაქ თბილისში, ილია ჭავჭავაძის გამზირზე №49ა-ში (ნაკვეთი 08/028); ქალაქ თბილისში, ჭავჭავაძის გამზირზე №49-ში (ნაკვეთი 08/035), შპს „ვი არ ვაკე თაუერსი“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის [მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.14.07.008.180. განცხადების რეგისტრაციის ნომერი № 882023955748 – 05/09/2023] 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 ტერიტორიაზე განთავსებული ხუთსართულიანი შენობა 01/5 და მასზე მიშენებული ნაგებობები: 02/ და 03/ საკადასტრო გეგმის მიხედვით). ამათგან უახლოესი, შენობა 05/1, დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი გენგეგმის მიხედვით დაშორებულია საპროექტო შენობის კონტურიდან დაახლოებით 59,50 მ-ით.





№ 01.14.07.008.187 საკადასტრო კოდის მქონე საპროექტო ტერიტორიაზე განთავსებული დაურეგისტრირებელი შენობა გამოკვლევისდროინდელი მდგომარეობით დემონტირებულია და მის ადგილზე მოწყობილია ღია ავტოსადგომი.



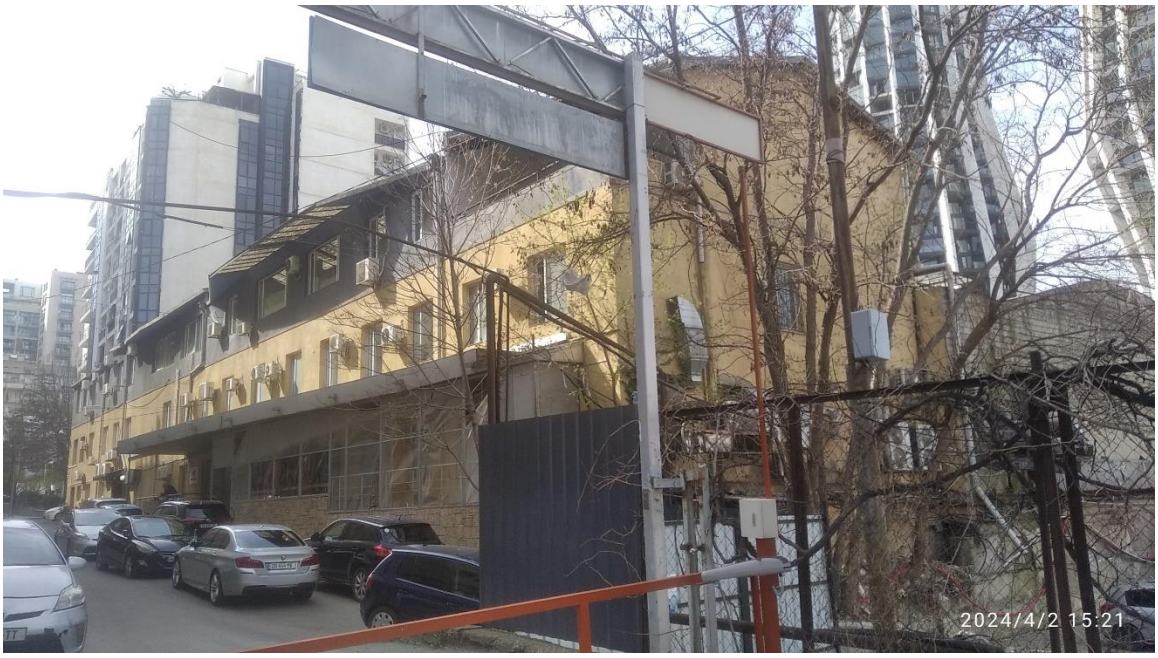
საპროექტო ტერიტორიას ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება სამეზობლო მიწნაზე მდებარე, შპს „ალიანსი თბილისი“-ს საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.07.008.123 და მასზე მშენებარე მრავალფუნქციური კომპლექსის (საცხოვრებელი, საოფისე, კომერციული და სასტუმრო) სამი მაღლივი შენობა;



№ 01.14.07.008.157 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთი (მისამართი: ქალაქი თბილისი, ჭავჭავაძის გამზირი №49) საფეხბურთო მოედნით



... და მასზე განთავსებული ორსართულიანი შენობით [შენობა 01(3) ორთოფოტოს მიხედვით];

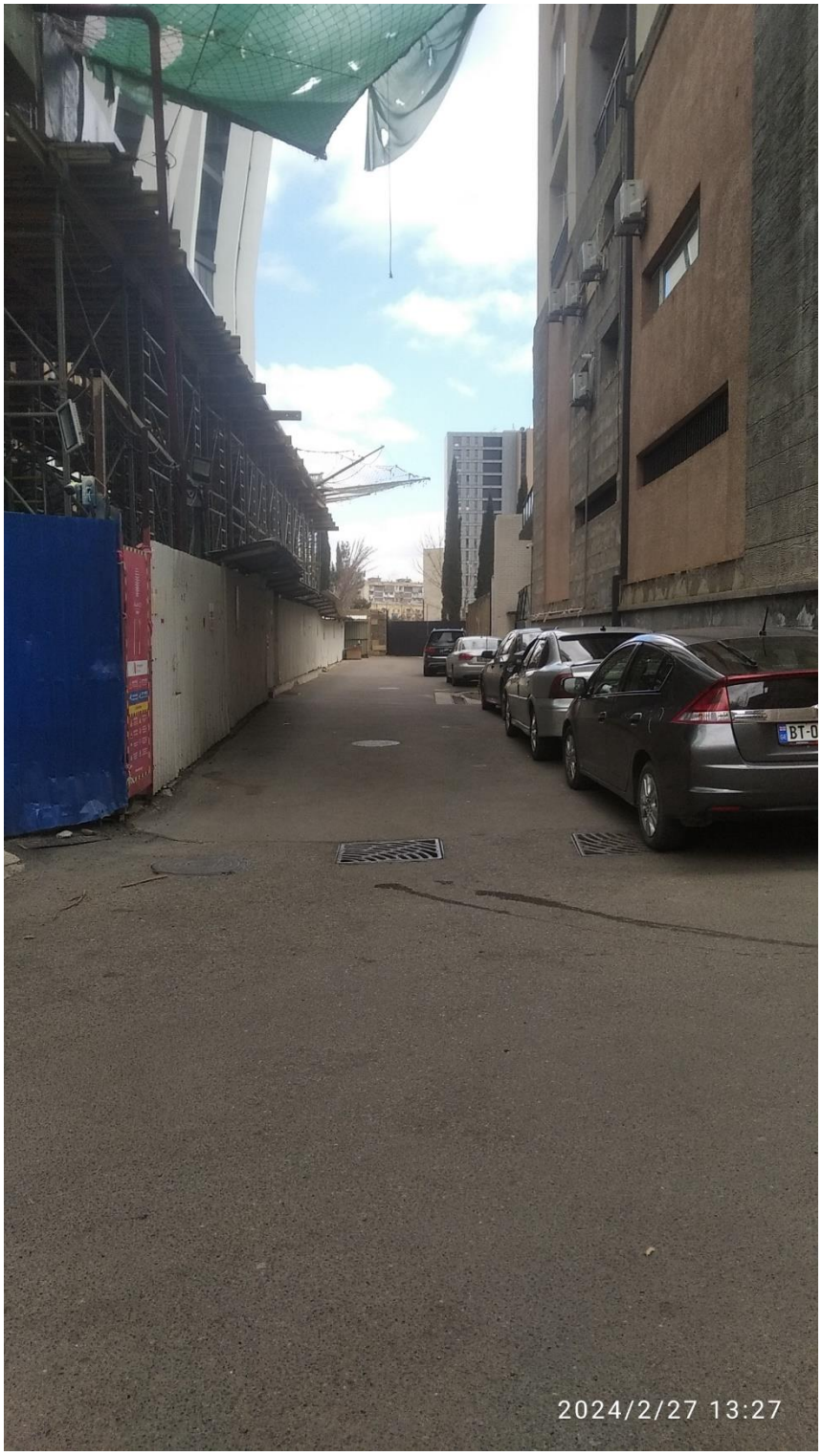




საპროექტო ტერიტორიას სამხრეთიდან ესაზღვრება სამეზობლო მიწნაზე მდებარე, შპს „ნეპტუნი“-ს საკუთრებაში არსებული ტერიტორია საკადასტრო კოდით № 01.14.07.008.138 და მასზე განთავსებული შენობა ნაგებობები (შენობა-ნაგებობები 01/3; 02/2; 03/1 და 04/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით;



საპროექტო ტერიტორიას სამხრეთ-დასავლეთიდან ესაზღვრება სამეზობლო მდებარე, მოქალაქეთა, სახელმწიფოს, ამხანაგობა ჩემპიონის, სააქციო საზოგადოება „გურმანი“-ს, შპს „მ.ს“-ს და შპს „მუშკეტერსბი“-ს საკუთრებაში არსებული ტერიტორია საკადასტრო კოდით № 01.14.07.008.017 და მასზე განთავსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის თორმეტსართულიანი (ერთი მიწისქვეშა სართულით) შენობა (შენობა 1/11 საკადასტრო გეგმის მიხედვით)



№ 01.14.07.008.187 საკადასტრო კოდის მქონე საპროექტო ტერიტორიის ვიწრო გასასვლელი დასავლეთით მდებარე № 01.14.07.008.075 და ჩრდილოეთით მდებარე № 01.14.07.008.123 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთებს შორის