საექსპერტო დასკვნა

ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლების II და III მიკრორაიონებს შორის, შპს „მწვანე დიღომი“-ს საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე (ნაკვ. № 039/238), დაპროექტებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შენობის სამეზობლო მიჯნაზე არსებული შენობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ

ქ. თბილისი 2024 წლის 13 დეკემბერი

დავალების თანახმად შესწავლილ იქნა ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლების II და III მიკრორაიონებს შორის, შპს „მწვანე დიღომი“-ს (ID ნომერი: 402042730) საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის [მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.10.08.006.642] სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე შენობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობა, დაპროექტებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის დროს მათზე უარყოფითი ზეგავლენის თავიდან აცილებისა და შენობების შემდგომი უსაფრთხო ექსპლოატაციის მიზნით.

ქალაქ თბილისში, დიდი დიღმის დასახლების II და III მიკრორაიონებს შორის, № 01.10.08.006.642 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე, შპს „მწვანე დიღომი“-ს ადმინისტრაციას დაგეგმილი აქვს ცამეტსართულიანი (თერთმეტი მიწისზედა და ორი მიწისქვედა სართულებით), მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შენობის მშენებლობა. საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნის მიხედვით ფუძე გრუნტის გეოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობს ხუთი ფენა [აქედან ოთხი საინჟინრო გეოლოგიური ელემენტია (ქვიშნარის ფენა მხედველობაში არ მიიღება)]: ნაყარი გრუნტი (ფენა-1), რომელიც წარმოადგენს XX საუკუნის 80-იან წლებში, დიდი დიღმის განაშენიანების პერიოდში კორპუსების მშენებლობის პროცესში ქვაბულიდან ამოღებულ გრუნტს და რომელიც გამოყენებულ იქნა წოწორას ხევის ამოსავსებად და ტერიტორიის მოსასწორებლად. მათი მაქსიმალური სიმძლავრე ხევის ფარგლებში შეადგენს 8,0÷9,0 მ-ს და წარმოდგენილია ერთგაროვანი თიხური მასით, რომელიც ალაგ-ალაგ შეიცავს ხვინჭოვან-ღორღოვანი გრუნტის გროვებსა და ლინზებს; შემდგომი ფენაა ძნელადპლასტიკური კონსისტენციის მოყვითალო ფერის თიხნარი (ფენა 2), ხვინჭის ჩანართებით, ქვიშის ლინზებითა და შუაშრეებით; მომდევნო ფენაა პლასტიკური კონსისტენციის მომოყვითალო ფერის თიხნარი (ფენა 3), ფენა წყალშემცველია და განლაგებულია შუაშრეების და ლინზების სახით; ნახევრადმყარი კონსისტენციის მოყვითალო ფერის თიხა (ფენა 4), ჟანგისფერი ლაქებით, შრეებრივი, მერგელების თხელი შუაშრეებით; მყარი კონსისტენციის

მონაცრისფრო-მოლურჯო თიხა (ფენა 5), შრეებს შორის ქვიშაქვის თხელი შუაშრეებით. ფუძე გრუნტის ფიზიკურ-მექანიკური მახასიათებლები დეტალურად მოცემულია საინჟინრო-გეოლოგიურ ნაწილში. გრუნტის წყალი დაფიქსირდა რელიეფის ზედაპირიდან 8,20÷12,60 მ. სიღრმეზე.

საპროექტო შენობის ტერიტორიას ესაზღვრება: **ჩრდილოეთიდან** – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.10.06.001.129 (ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის დასახლების III მიკრორაიონი, კორპუსი №4-ის მიმდებარედ) და მასზე განთავსებული შენობები (დაურეგისტრებელი შენობის ნანგრევები და ერთსართულიანი, სამრეწველო ტიპის შენობა 01/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით], რომელთაგან უფრო ახლოს დაშორებული დაურეგისტრირებელი შენობის ნანგრევი დაშორებულია საპროექტო წითელი ხაზიდან 20,0 მ-ით; **ჩრდილოეთიდან და აღმოსავლეთიდან** – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, შპს „ვივა თაუერი“-ს (ID ნომერი: 405239610) საკუთრებაში არსებული თავისუფალი ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.10.06.001.249 (ქალაქი თბილისი, გიორგი ბრწყინვალის ქუჩა №56), რომელზეც დაგეგმილია ორბლოკიანი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა; **სამხრეთიდან** – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, მესაკუთრეების ავრორა ცაგარეიშვილის (P/N: 01004003043); ვაჟა ნემსიწვერიძისა (P/N: 01030031966) და შპს „მონოლითი 1“-ის (ID ნომერი: 405494610) საკუთრებაში არსებული თავისუფალი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.10.08.006.641 [ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის დასახლების II და III მიკრორაიონებს შორის (ნაკვ. № 039/238)], რომელზეც დაგეგმილია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა და მის გასწვრივ, საპროექტო წითელი ხაზიდან 17,0 მ-ით დაშორებული, შპს „მარშალ დიდი დიღომი“-ის (ID ნომერი: 405381643) საკუთრებაში არსებული თავისუფალი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.10.08.006.651 (ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის დასახლება, III მიკრორაიონი), რომელზეც დაგეგმილია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა; **დასავლეთიდან** – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე საზოგადოებრივი სივრცე, 12,0 მ-ის სიგანის, შიგასაკომუნიკაციო გრუნტის გზა და „სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი“-ს (ID ნომერი: 204521794) საკუთრებაში არსებული, 16,0 მ-იანი სიგანის თავისუფალი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.10.08.006.668 (ქალაქი თბილისი, დიდი დიღმის დასახლება, მე-3 მიკრორაიონი).

სიტუაციის გამოკვლევისდროინდელი მდგომარეობა ასახულია დრონით გადაღებულ ფოტოზე, რომელიც დასკვნას თან ახლავს დანართის სახით.

საპროექტო შენობა განთავსებულია წყნარ რელიეფზე, ე.წ. „წოწორას ხევი“-ს ფარგლებში. შენობა გეგმაში სწორკუთხა ნაკვეთურებიანი, რთული

გეომეტრული ფორმისაა, მაქსიმალური გაბარიტული ზომებით 47,80X34,15 მ. შენობის მზიდი კონსტრუქციული სქემა გადაწყვეტილია მონოლითური რკინაბეტონის ჩარჩოვან-კავშირიანი სისტემით, კარკასის ჩარჩოებისგან და ვერტიკალური სიხისტის დიაფრაგმებისაგან.

საპროექტო შენობა დაახლოებით განთავსებულია ტერიტორიის შუა ნაწილში და ტერიტორიის ჩრდილოეთით მდებარე საკადასტრო წითელი ხაზიდან (№ 01.10.06.001.129 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთის არეალში) დაშორებულია 9125 მმ-ით. № 01.10.06.001.129 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე არსებული დაურეგისტრებელი შენობის ნანგრევები დაშორებულია საპროექტო შენობის კიდედან 29,0 მ-ზე მეტი მანძილით და მასზე რაიმე სახის უარყოფითი ზემოქმედება ახალი მშენებლობის დროს გამორიცხულია, რადგანაც დაკმაყოფილებულია სამშენებლო ნორმებისა და წესების - „შენობების და ნაგებობების ფუძეები (პნ 02.01-08)“-ის მე-10 მუხლის მე-5 პუნქტის მოთხოვნა.

საპროექტო შენობა ჩრდილოეთიდან და აღმოსავლეთით მდებარე წითელი ხაზიდან (№ 01.10.06.001.249 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთის სამეზობლო მიწნაზე) დაშორებულია შესაბამისად 3584 და 14108 მმ-ით. რადგანაც № 01.10.06.001.249 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთი თავისუფალია შენობება-ნაგებობებისგან და მასზე არ მიმდინარეობს არანაირი მშენებლობა, შესაბამისად ახალი მშენებლობა ვერ წარმოადგენს რაიმე საფრთხეს.

საპროექტო შენობა სამხრეთით მდებარე წითელი ხაზიდან დაშორებულია 2604 მმ-ით. რადგანაც № 01.10.08.006.641 და № 01.10.08.006.651 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთები თავისუფალია შენობება-ნაგებობებისგან და მათზე არ მიმდინარეობს არანაირი მშენებლობა, შესაბამისად ახალი მშენებლობა ვერ წარმოადგენს რაიმე საფრთხეს.

გაცილებით უკეთესი მდგომარეობაა დასავლეთიდან, შიგასაკომუნიკაციო საერთო სარგებლობის გზის გასწვრივ მდებარე № 01.10.08.006.668 ნაკვეთის მიმართ. საპროექტო შენობა დასავლეთით მდებარე წითელი ხაზიდან დაშორებულია 10000 მმ-ით, ხოლო საპროექტო შენობიდან დასავლეთით მდებარე, „სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი“-ს საკუთრებაში არსებული № 01.10.08.006.668 საკადასტრო კოდის მქონე მიწის ნაკვეთი თავისუფალია შენობა-ნაგებობებისაგან და მათზე არ მიმდინარეობს არანაირი მშენებლობა, შესაბამისად ახალი მშენებლობა ვერ წარმოადგენს რაიმე საფრთხეს.

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 მოთხოვნების გათვალისწინებით შესრულებული

სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების პირობებში დაცული იქნება ქ. თბილისში, სოფელ დიღომში, „დიდი დიღმის ტერიტორია“-ზე, მოქალაქეების: გიორგი ჯავახაძისა და კახაბერ შეკიშვილის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის (მიწის საკადასტრო კოდი № 01.72.14.039.238) სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე შენობების 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 შენობის განთავსების ტერიტორია, რომელსაც ჩრდილოეთიდან (ფოტოზე ხელმარცხნივ) ესაზღვრება, სამეზობლო მიწნაზე მდებარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.10.06.001.129, ხოლო ჩრდილოეთიდან და აღმოსავლეთიდან კი სამეზობლო მიწნაზე მდებარე, შპს ,,ვივა თაუერი"-ს საკუთრებაში არსებული თავისუფალი ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.10.06.001.249



საპროექტო შენობის განთავსების ტერიტორია, რომელსაც სამხრეთიდან (ფოტოზე ზემოთ) ესაზღვრება, სამეზობლო მიწნაზე მდებარე, მესაკუთრეების ავრორა ცაგარეიშვილის, ვაჟა ნემსიწვერიძისა და შპს „მონოლითი 1“-ის საკუთრებაში არსებული თავისუფალი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.10.08.006.641 და მის გასწვრივ, შპს „მარშალ დიდი დიღომი“-ის საკუთრებაში არსებული თავისუფალი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.10.08.006.651, ხოლო დასავლეთიდან (ფოტოზე ხელმარჯვნივ) კი სამეზობლო მიწნაზე მდებარე, საზოგადოებრივი სივრცე, 12,0 მ-ის სიგანის, შიგასაკომუნიკაციო გრუნტის გზა და „სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი“-ს საკუთრებაში არსებული, 16,0 მ-იანი სიგანის თავისუფალი მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.10.08.006.668