სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო
NATIONAL FORENSICS BUREAU

№ 5005670924

18/09/2024

5005670924

სს "რეალ ინვესტი"-ს წარმომადგენელს ქალბატონ ნინო ლომინაძეს

(საქართველო. თბილისი , დავით აღმაშენებლის გამზ. 150)

ქალბატონო ნინო,

ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიურო, თქვენი მომართვის (ბიუროს 2024 წლის 27 აგვისტოს რეგისტრაციის N1006936024) საფუძველზე, გიგზავნით საინჟინრო ექსპერტიზის N006502624 დასკვნას.

დანართი:
ექსპერტის დასკვნა 09 ფურცლად;

პატივისცემით,

მერაბ მურღულია
ბიუროს უფროსის მოადგილე

თბილისი, 0162, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 84
ქუთაისი 4600, ი. ჭავჭავაძის გამზ. 2ა
ბათუმი, 6000 პ. მელიქიშვილის ქუჩა 102

84 Chavchavadze Ave., Tbilisi 0162
2a I. Chavchavadze Ave., Kutaisi 4600
102 P. Melikishvili Str., Batumi 6000

+995 32 2 258 484 | info@expertiza.gov.ge | expertiza.gov.ge

5005670924

ელექტრონული დოკუმენტის ასლის მატერიალურ დოკუმენტთან თანაბარ იურიდიულ ძალას ვადასტურებ,
ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირი

თარიღი 19.09.2024

(ხელმოწერა) გ.

006502624

ექსპერტის დასკვნა № 006502624

გაფრთხილება

კირიაკ ზავრიევის სამშენებლო მექანიკის, სეისმომედეგობის და საინჟინრო ექსპერტიზის ცენტრი ს(დეპარტამენტი) უფროსის მიერ განმემარტა ექსპერტის უფლება-მოვალეობები, რაც გათვალისწინებულია საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის 168-ე და საქართველოს სისხლის სამართლის საპროცესო კოდექსის 51-ე და 52-ე მუხლებით. ამასთან, ცრუ ჩვენების, ყალბი დასკვნის, საექსპერტო კვლევის ობიექტის დაუცველობისათვის სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის შესახებ გაფრთხილებული ვარ საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსის 370-ე მუხლის შესაბამისად.

ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

ექსპერტიზის სახეობა: საინჟინრო ექსპერტიზა

დამნიშნავი:

ორგანიზაცია: სს რეალ ინვესტი

თანამდებობა: წარმომადგენელი

მისამართი: საქართველო. თბილისი , დავით აღმაშენებლის გამზ. 150

სახელი და გვარი: ნინო ლომინაძე

საფუძველი: განცხადება

შემსრულებელი ექსპერტები:

ლევან ჩოფიკაშვილი / კირიაკ ზავრიევის სამშენებლო მექანიკის, სეისმომედეგობის და საინჟინრო ექსპერტიზის ცენტრი (დეპარტამენტი)ს სამშენებლო მექანიკისა და ნაგებობათა სეისმომედეგობის სამმართველოს ექსპერტი, სპეციალობით მუშაობის 18 წლის სტაჟით.

ექსპერტიზის წინაშე დასმული კითხვები

გთხოვთ, ჩაატაროთ ექსპერტიზა და დაგვიდგინოთ ექვემდებარება თუ არა შენობა დემონტაჟს, მდებარე ქ. თბილისში, ქეთევან წამებულის გამზირი #71-ში (ს/კ 01.17.12.006.008).

შემოსვლის თარიღი: 27/08/2024 წ

გასვლის თარიღი: 18/09/2024 წ

დასკვნა

ქ. თბილისში, ქეთევან დედოფლის გამზ.#71-ში (საკ. კოდი 01.17.12.006.008) მდებარე შენობა #17/2-ის ტექნიკური მდგომარეობა, მასზე განვითარებული დაზიანებებიდან გამომდინარე, შეიძლება შეფასდეს როგორც ავარიული, რის გამოც მისი არსებული სახით ექსპლუატაცია არასაიმედოა. ამორტიზირებულობის და დაზიანების მაღალი ხარისხის, აგრეთვე დღეისათვის მოქმედ სეისმიურ ნორმებთან შეუთავსებლობის გამო, მიზანშეწონილად მიგვაჩნია განხორციელდეს მისი სრული დემონტაჟი.

ლევან ჩოფიკაშვილი

გამოკვლევა

ჩვენს მიერ ვიზუალურად შესწავლილი იქნა ქ. თბილისში, ქეთევან დედოფლის გამზ.#71-ში (საკ. კოდი 01.17.12.006.008) მდებარე შენობა #17/2 ტექნიკური მდგომარეობის და დემონტაჟის საჭიროების დადგენის მიზნით. აღნიშნული შენობა სავარაუდოდ აშენებულია გასული საუკუნის დასაწყისში და განლაგებულია სწორ რელიეფზე (ფოტო 1). შენობა ორსართულიანია, უსარდაფო, გეგმაში მართკუთხა ფორმისაა, მიახლოებითი გაბარიტული ზომებით 52.0x17.0 მ. შენობის

კონსტრუქციული სქემა წარმოდგენილია დუღაბზე ნაშენი გრძივი და განივი 45 სმ სისქის მზიდი კედლებით, ამოყვანილი ტუფის ქვის წყობით (ფოტო 2), რიგ ადგილებში წითელი აგურის ჩანართებით (ფოტო 3). საძირკვლები ლენტური ტიპისაა. სართულშუა და სასხვენო გადახურვები შესრულებულია ხის კოჭებით, ხოლო კიბის უჯრედის გადახურვა მონოლითური ბეტონისაა (ფოტო 4). შენობაში შიდა ტიხრები შესრულებულია ხის კონსტრუქციებით (ფოტო 5; 6). სართულის სიმაღლეები ერთნაირია და იატაკიდან ჭერამდე შეადგენს 3.45 მ. წარსულში შენობაში მოწყობილი იყო ორი კიბის უჯრედი (ფოტო 7), რომელთაგან ერთ-ერთი დღეის მდგომარეობით გაუქმებულია. შენობის სახურავი ორქანობიანია, რომლის ტორსული ნაწილების ბურულს წარმოადგენს ხის ნივნივებზე მოწყობილი თუნუქის ფენილი, ხოლო სახურავის დანარჩენი ნაწილის ბურულს წარმოადგენს აზბესტოცემენტის ტალღოვანი ფილები (ფოტო 8).

შენობის ვიზუალური შესწავლისას დაფიქსირდა შემდეგი სახის ხარვეზები და დაზიანებები: შენობის პერიმეტრზე ეზოს მხრიდან მოწყობილი ასფალტის შემონაკირწყლი დაზიანებულია, ხოლო ტორსული გვერდებიდან და უკანა მხრიდან საერთოდ მოშლილია, რაც ხელს უწყობს ზედაპირული წყლების ჩადინებას შენობის საძირკველსა და ფუძეში (ფოტო 9-:-11); შენობის ფასადის ტორსულ ნაწილებში მოწყობილი ჟოლობები დაზიანებული და ამორტიზირებულია, რის გამოც ატმოსფერული ნალექების დროს ხდება შენობის მზიდი კედლების დასველება (ფოტო 12; 13); შენობის ცენტრალური ნაწილის სახურავზე არ არის მოწყობილი წყალშემკრები ღარები (ფოტო 14; 15), რის გამოც ატმოსფერული ნალექების დროს სახურავიდან გადმოდინებული წყლები გროვდება შენობის სიახლოვეს და ჩაედინება საძირკველსა და ფუძეში; სხვადასხვა სიდიდის, ჯდენითი დეფორმაციებისათვის დამახასიათებელი ბზარები ფიქსირდება შენობის მზიდ კედლებზე (ფოტო 16-:-24); განსაკუთრებით მძიმე მდგომარეობაშია სადარბაზოს კედლები, სადაც ღიობების თავზე არ არის მოწყობილი ზღუდარები, დაძრულია ქვის წყობა და არსებობს ჩამოშლის საშიშროება (ფოტო 25-:-27); ამასთან ერთად, საკომუნიკაციო მილის გასატარებლად კიბის მარშის გასწვრივ დემონტირებულია კედლის ნაწილი (ფოტო 28), რითაც მისი მზიდუნარიანობა მნიშვნელოვნად შესუსტებულია; ღარებია წარმოქმნილია კედლების შეერთების ადგილებში (ფოტო 29; 30); კედლებზე არსებული ნალესი ნაწილობრივ ჩამოცვენილია და არსებობს დაზიანებული უბნების ჩამოშლია საშიშროებაც (ფოტო 31); მეორე სართულზე არსებულ დერეფანთან დაზიანებულია კედლის წყობა და წარმოქმნილია ნაპრალი (ფოტო 32; 33); ამორტიზირებულია სართულშუა გადახურვის კის კოჭებიც, რის გამოც განიცდიან მომატებულ ვიბრაციას; ძლიერი ფიზიკური ცვეთა აქვს მიღებული იატაკის ხის კონსტრუქციებსაც (ფოტო 34); შენობის კონსტრუქცია არ შეესაბამება ქვეყანაში მოქმედი სეისმური ნორმების მოთხოვნებს (Ინ 01.01-09 „სეისმომედეგი მშენებლობა“, მუხლი 15, პუნქტი 7 „ყველა ტიპის აგურის (ბლოკის) შენობებისათვის აუცილებელ ანტისეისმურ ღონისძიებას წარმოადგენს სახურავის და გადახურვის დონეზე (ან მის ქვეშ) გრძივი და განივი კედლების პერიმეტრზე ანტისეისმური სარტყელის მოწყობა“); ასევე, მეორე სართულზე განივ კედლებს შორის მანძილი დერეფანში შეადგენს 33 მ, რაც აღემატება სეისმური ნორმებით დასაშვებ მანძილს (Ინ 01.01-09 „სეისმომედეგი მშენებლობა“, მუხლი 15, პუნქტი 12, ცხრილი 9). მხედველობაშია მისაღები ის გარემოებაც, რომ ხანდაზმულობიდან გამომდინარე, შენობა მიეკუთვნება საზოგადოებრივ ნაგებობათა კაპიტალურობის მეოთხე ჯგუფს და მისი გამოსადეგობის ვადა შეადგენს 50 წელს. იმის გამო, რომ შენობა აშენებულია გასული საუკუნის დასაწყისში, იგი შესაძლებელია ჩაითვალოს ამორტიზირებულად. ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე, შენობის ტექნიკური მდგომარეობა საკმაოდ დამძიმებულია, დაზიანებულია მზიდი კედლები და გადახურვის კონსტრუქციები, რის გამოც შენობის არსებული სახით ექსპლუატაცია არასაიმედოა და მიზანშეწონილად მიგვაჩნია განხორციელდეს მისი დემონტაჟი.

ამრიგად, ქ. თბილისში, ქეთევან დედოფლის გამზ.#71-ში (საკ. კოდი 01.17.12.006.008) მდებარე შენობა #17/2-ის ტექნიკური მდგომარეობა, მასზე განვითარებული დაზიანებებიდან გამომდინარე, შეიძლება შეფასდეს როგორც ავარიული, რის გამოც მისი არსებული სახით ექსპლუატაცია არასაიმედოა. ამორტიზირებულობის და დაზიანების მაღალი ხარისხის, აგრეთვე დღეისათვის მოქმედ სეისმიურ ნორმებთან შეუთავსებლობის გამო, მიზანშეწონილად მიგვაჩნია განხორციელდეს მისი სრული დემონტაჟი.

ლევან ჩოფიკაშვილი

გამოყენებული მასალები

1. СП-13-102-2003 შენობა ნაგებობების მზიდი კონსტრუქციების გამოკვლევის წესები.

2. პნ. 01.01-09 "სეისმომედეგი მშენებლობა" პნ. 01.01-09

3. СНиП 2-03. 01-84* ბეტონისა და რკ/ბ კონსტრუქციები.

4. СНиП 2-01. 07-85* დატვირთვები და ზემოქმედება.

5. საქართველოს რესპუბლიკის ტერიტორიაზე განლაგებული საცხ. და საზ. შენობების გამოკვლევისა და სეისმომედეგობის თვალსაზრისით მათი ტექნიკური მდგომარეობის დადგენის ინსტრუქცია. თბილისი 1992 წ.

ექსპერტის დასკვნა ტექნიკური წესით გადაამოწმა: ზაზა ყიფიანი

ექსპერტის დასკვნა ადმინისტრაციული წესით გადაამოწმა: ბადრი ლეფსაია

ფოტოილუსტრაცია



ფოტო 1



ფოტო 2



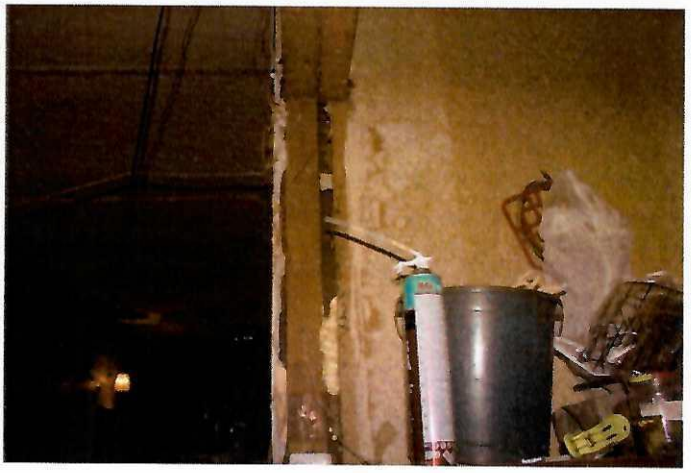
ფოტო 3



ფოტო 4



ფოტო 5



ფოტო 6



ფოტო 7



ფოტო 8



ფოტო 9



ფოტო 10



ფოტო 11



ფოტო 12



ფოტო 13



ფოტო 14



ფოტო 15



ფოტო 16



ფოტო 17



ფოტო 18



ფოტო 19



ფოტო 20



ფოტო 21



ფოტო 22



ფოტო 23



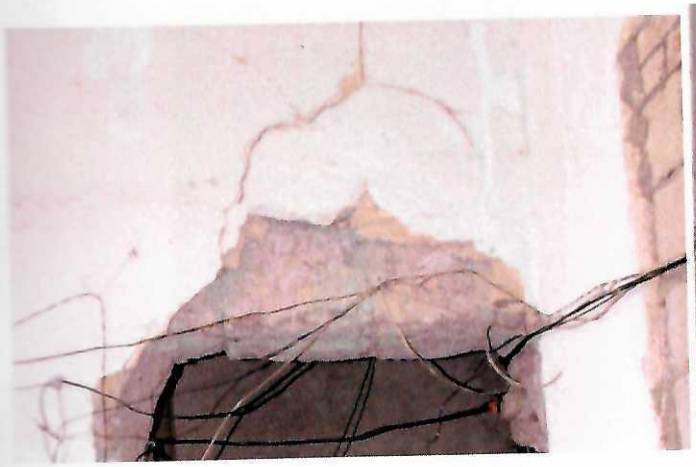
ფოტო 24



ფოტო 25



ფოტო 26



ფოტო 27



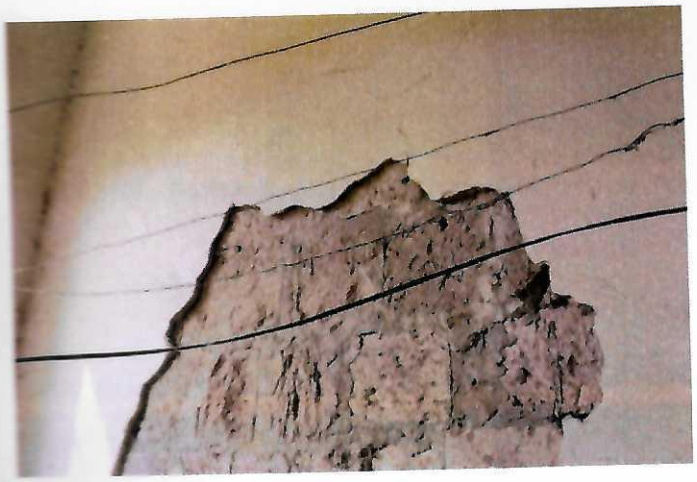
ფოტო 28



ფოტო 29



ფოტო 30



ფოტო 31



ფოტო 32



ფოტო 33



ფოტო 34

საექსპერტო დასკვნა

„ქ. თბილისი, ქ. წამებულის ქუჩა №71-ში. საკადასტრო კოდი № 01.17.12.006.008 არსებული შენობის დემონტაჟის გეგმა“-ს სადემონტაჟო სამუშაოების ორგანიზაციის პროექტზე

ქ. თბილისი 2024 წლის 10 დეკემბერი

საექსპერტოდ წარმოდგენილია ქალაქ თბილისში, ქ. წამებულისის ქუჩა №71-ში მდებარე, სააქციო საზოგადოება „რეალ ინვესტი“-ს (ID ნომერი: 202283135) საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე [მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.17.12.006.008. განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: № 882024714582 – 20/05/2024] განთავსებული ორსართულიანი შენობისა (შენობა № 17/2, 2010 წლის 10 ოქტომბერს მომზადებული საკადასტრო გეგის მიხედვით) და მასზე მიშენებული ნაკვეთურების (შენობები 8/1 და 10/1, 2010 წლის 10 ოქტომბერს მომზადებული საკადასტრო გეგმის მიხედვით) დემონტაჟის ორგანიზაციის პროექტი.

საექსპერტოდ წარმოდგენილი დემონტაჟის ორგანიზაციის პროექტი შედგება შემდეგი თავებისგან: 1. „განმარტებითი ბარათი“; 2. „მშენებლობის პირობების და ობიექტების დასახელება“; 3. „სამუშაოთა წარმოების წესები და მეთოდები“; 4. „უსაფრთხოების ტექნიკა“; 5. „გარემოს დაცვის ღონისძიებები“; 6. მოთხოვნილება მშენებლობისათვის საჭირო ენერგეტიკულ რესურსებზე: წყალზე, კომპრესორზე და ჟანგბადზე“; 7. „ძირითადი სამშენებლო მანქანებისა და სატრანსპორტო საშუალებების მოთხოვნილებათა უწყისი“; 8. „გამოყენებული ლიტერატურა“; 9. „სადემონტაჟო სამუშაოების წარმოების გრაფიკი“ და 10. „გრაფიკული ნაწილი“.

სადემონტაჟო შენობები განთავსებულია ყოფილი სამხედრო ნაწილის (გამწვევი პუნქტი) ტერიტორიაზე. ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი პროექტის მიხედვით უნდა განხორციელდეს ტერიტორიაზე არსებული № 17/2 (საკადასტრო გეგმის მიხედვით) ორსართულიანი, ასევე მასზე მიშენებული 8/1 და 10/1 ერთსართულიანი შენობების სრული დემონტაჟი. სადემონტაჟო შენობები განთავსებულია ქალაქ თბილისის ისნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე (საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით: ზონა – თბილისი; სექტორი – ისანი). ძირითადი შენობა (შენობა 17/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით) სავარაუდოდ აშენებულია XX-საუკუნის შუა პერიოდში, რომელზეც მოგვიანებით მიშენებულ იქნა ერთსართულიანი შენობები (შენობები 8/1 და 10/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით). მთლიანად ტერიტორიაზე ასევე განთავსებულია სხვადასხვა, დამხმარე სამეურნეო ნაგებობები. ძირითადი სადემონტაჟო შენობა (შენობა 17/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით) გეგმაში სწორკუთხა ნაკვეთურებიანი გეომეტრიული

ფორმისაა, მაქსიმალური გაბარიტული ზომებით 51,433X8,785 მ. შენობის კონსტრუქციული სქემა ხისტია და მის ძირითად მზიდ კონსტრუქციებს წარმოადგენს ტუფის საკედლე ბლოკების წყობა ქვიშა-ცემენტის ხსნარზე. საძირკვლები ლენტური ტიპისაა და შესრულებული უნდა იყოს შენობის აგებისდროინდელი პერიოდისთვის დამახასიათებელი მასალით, ყორებეტონისაგან. სართულშუა და სასხვენო გადახურვები შესრულებულია ხის ელემენტებისაგან. სახურავი ოთხქანობიანია (ე.წ. „კონვერტი“), ბურულად გამოყენებულია როგორც გაძლიერებული პროფილის ასბესტოცემენტის ტალღოვანი ფურცლები (შენობის შუა ნაკვეთურში), ასევე შავი თუნუქის ფენილები ხის შეფიცვრაზე. შენობას სამხრეთის ფასადის მხრიდან, განაპირა ნაკვეთურებში, მიშენებული აქვს ერთსართულიანი მოცულობები (შენობები 8/1 და 10/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით), რომელთა მზიდი ელემენტები შესრულებულია სილიკატური აგურის წყობით ქვიშა-ცემენტის ხსნარზე. შენობა აშენებულია ანტისეისმური ღონისძიებების გარეშე.

საექსპერტოდ წარმოდგენილი პროექტის შესწავლის მიზანია პროექტის შესაბამისობის დადგენა საქართველოში მოქმედ სამშენებლო ნორმებსა და წესებთან. წარმოდგენილ პროექტში გათვალისწინებულია საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255-ე დადგენილების: „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“, V თავი-ს მე-18 მუხლის – „მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი“-ს (ჩვენს შემთხვევაში „დემონტაჟის ორგანიზების პროექტი“) მოთხოვნები. ამავე დადგენილების მე-10 თავის მიხედვით სადემონტაჟო ობიექტი შეგვიძლია მივაკუთვნოთ III-კლასს (იხილეთ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური“-ს შუალედური პასუხი AR11055678), აქედან გამომდინარე 255-ე დადგენილების 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.ბ) „III კლასის მშენებლობისას – მინიმუმ 5 და მაქსიმუმ 10 ეტაპი“, მაგრამ სადემონტაჟო სამუშაოების ერთგვაროვნებიდან და სპეციფიკიდან გამომდინარე, დემონტაჟის პროექტის ეტაპები შეიძლება შეირჩეს პირობითად. წინამდებარე პროექტშიც შემსრულებელმა სამუშაოები პირობითად განახორციელა 6 (ექვსი) ეტაპად: I-ეტაპი: „მოსამზადებელი სამუშაოები“; II-ეტაპი: „სახურავის დემონტაჟი“. III-ეტაპი: „მეორე სართულის კედლების და დარჩენილი ხის კოჭების დემონტაჟი“; IV-ეტაპი: „პირველი სართულის კედლების დემონტაჟი“; V-ეტაპი: „საძირკვლის კედლების

(სასურველია, კედლების ნაცვლად იყოს კონსტრუქციების) დემონტაჟი“ და VI-ეტაპი: „სამშენებლო ნაგვის გატანა“. პროექტში დამუშავებულია ტოპოზე დასმული „სადემონტაჟო სამუშაოების გეგმა“. სადემონტაჟო ობიექტის გარშემო მოწყობილია დროებითი ღობე (პოზიცია 01), მასში ჩატანებული ჭიშკრით (02). სადემონტაჟე ტერიტორიაზე განლაგებულია სადემონტაჟო მექანიზმები: თვითმცლელი (03) და ამწე (04), ასევე შენობები და ნაგებობები: საკონტროლო-სამორიგეო ჯიხური (05), დემონტირებული მასალების დროებითი საწყობი (06) და დროებითი შენობა-ნაგებობები (სადაც განთავსდება: სამუშაოთა მწარმოებლის ოთახი, მუსათა გასახდელი და ბიოტუალეტი). დამკვეთმა წარმოადგინა სადემონტაჟე შენობის აზომვითი პროექტი და ფოტოები. დემონტაჟის ორგანიზაციის პროექტში განმარტებულია: სამუშაოთა წარმოების წესები და მეთოდები; შრომისა და უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მეთოდები და ეკოლოგიისა და ბუნების დაცვის საკითხები.

„სადემონტაჟო სამუშაოების ორგანიზაციის პროექტი“-ს ანალიზური შესწავლის საფუძველზე შეიძლება დავასკვნათ, რომ პროექტი დამუშავებულია საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების მოთხოვნათა გათვალისწინებით, მაგრამ მიუხედავად ამისა ექსპერტს მის მიმართ გააჩნია შემდეგი სახის შენიშვნები:

– პროექტში უნდა იყვეს დაფიქსირებული, რომ: **„დემონტაჟის პროცესში, სადემონტაჟო დროებითი სატრანსპორტო მოძრაობა უნდა განხორციელდეს საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული სატრანსპორტო სქემის, მათი მითითებებისა და ნორმების მიხედვით. მშენებლობის დასრულების შემდეგ უნდა განხორციელდეს აღნიშნული დროებითი სატრანსპორტო სქემის მოხსნა და მოეწყოს ახალი შეთანხმებული სატრანსპორტო მოძრაობის მანიშნებლები“**.

– პროექტის მე-2 თავში (გვერდი 3), კონსტრუქციების ჩამონათვალში მზიდ საყრდენ ელემენტებად მოხსენებულია მხოლოდ აგურის კედელი, მაშინ, როდესაც ძირითადი შენობა (შენობა 17/2 საკადფასტრო გეგმის მიხედვით) ნაგებია სწორი ფორმის ტუფის საკედლე ბლოკებით.

– მე-5 თავის „-გ-“ პუნქტში დაფიქსირებულია, რომ: „არ შეიძლება (დაუშვებელია) არსებულ საკანალიზაციო ჭებში ბეტონის ხსნარის მოლსადენის ჩარეცხვა ...“, მაგრამ რადგანაც სადემონტაჟო სამუშაოების დროს ბეტონის შემოტანის საჭიროება არ არსებობს, ეს პუნქტი უნდა გაუქმდეს.

– სადემონტაჟე ტერიტორიის დროებით ღობეზე, შესასვლელთან უნდა განთავსდეს საინფორმაციო ბანერი.

ექსპერტის მიერ დაფიქსირებული შენიშვნების გათვალისწინების ან დასაბუთებულად უარყოფის შემთხვევაში ექსპერტს შესაძლებლად მიაჩნია,

რომ სადემონტაჟო სამუშაოების ორგანიზაციის პროექტს მიეცეს დადებითი შეფასება სამუშაოების დაწყების ნებართვის მისაღებად.

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

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

გავეცანი „სადემონტაჟო სამუშაოების ორგანიზაციის პროექტი“-ს ავტორის პასუხებს ექსპერტის შენიშვნებზე. პასუხები დამაკმაყოფილებელია. ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი, ქალაქ თბილისში, ქ. წამებულისის ქუჩა №71-ში მდებარე, სააქციო საზოგადოება „რეალ ინვესტი“-ს საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე [მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.17.12.006.008] განთავსებული ორსართულიანი შენობისა (შენობა № 17/2) და მასზე მიშენებული ნაკვეთურების (შენობები 8/1 და 10/1) დემონტაჟის ორგანიზაციის პროექტს ეძლევა დადებითი შეფასება სამუშაოების დაწყების ნებართვის მისაღებად.

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

ექსპერტი, ინჟინერ-კონსტრუქტორი რ. აფხაძე
16.12.2024


არსებული გარემო
28.10.2024


არსებული გარემო


არსებული გარემო
28.10.2024


არსებული გარემო

ქ.თბილისი, ქუჩა ქ.წამებულის N71

საკადასტრო კოდი : 01.17.12.006.008

არსებული შენობის დემონტაჟის გეგმა

სადემონტაჟო სამუშაოების ორგანიზაციის პროექტი

ქ.თბილისი 2024 წ.

შინაარსი :

1. განმარტებითი ბარათი

2. მშენებლობის პირობების და ობიექტის დახასიათება

3. სამუშაოთა წარმოების წესები და მეთოდები

4. უსაფრთხოების ტექნიკა

5. გარემოს დაცვის ღონისძიებები

6. მოთხოვნილება მშენებლობისათვის საჭირო ენერგეტიკულ

რესურსებზე: წყალზე, კომპრესორზე და ჟანგბადზე

7. ძირითადი სამშენებლო მანქანებისა და სატრანსპორტო

საშუალებების მოთხოვნილებათა უწყის

8. გამოყენებული ლიტერატურა

9. სადემონტაჟო სამუშაოების წარმოების გრაფიკი

10. გრაფიკული ნაწილი

1. განმარტებითი ბარათი

ქ.თბილისში მდებარე შენობის (საკადასტრო კოდით : 01.17.12.006.008) დემონტაჟის სამუშაოთა ორგანიზაციის პროექტის შედგენა საფუძვლად დაედო ადგილზე დათვალიერება-შესწავლა, დავალება პროექტირებაზე, მშენებლობის რაიონის სიტუაციური გეგმა და არსებული ფართის აზომვითი ნახაზები.

2. მშენებლობის პირობების და ობიექტის დახასიათება

დემონტაჟის ორგანიზაციის პროექტი ითვალისწინებს ქ. თბილისში ქ.ქეთევან წამებულის N71-ზე მდებარე შენობა 17(2) -ის,8(1) - ის და 10(1) ის დემონტაჟს. არსებულ მოედანზე უნდა მოხდეს ეგრე წოდებული ხანდაზმული ავარიული ორ სართულიანი შენობის სრული დაშლა და ტერიტორიის გაწმენდვა. საპროექტო სადემონტაჟო ნაგებობა წარმოადგენს ორ სართულიან მართკუთხა ფორმის შენობას. სადაც არქიტექტურული პროექტის მიხედვით გათვალისწინებულია ნაგებობის სრული დემონტაჟი. აღნიშნული შენობა ავარიული მდგომარეობაშია, რომლის სახურავი დეფორმირებულია და ხის კოჭები არის კონსტრუქციული საყრდენი ელემენტებიდან გამოსული, ასევე სართულშუა გადახურვა სიძველის გამო არის ჩამოშლის საფრთხე, შენობის მზიდი ელემენტები განხორციელებულია შემდეგი კონსტრუქციებისგან:

საძირკველი: ლენტური ტიპის
სვეტები: არ გააჩნია
სეისმური სარტყელი: არ გააჩნია
სართულშუა გადახურვა: ხის კოჭები
მზიდი საყრდენი ელემენტი: აგურის კედელი

იმის გამო, რომ სადემონტაჟო სამუშაოების ხანგძლივობა სამშენებლო ნორმებით არ არის გათვალისწინებული, მშენებლობის ხანგძლივობას ექსპერტი, ანალოგიური ხასიათის სამუშაოების გამოცდილებიდან გამომდინარე საშუალოდ ვიღებთ 6 თვიან ვადას. მათ შორის 5 დღე მოსამზადებელი სამუშაოების ხანგრძლივობა, ამ 5 დღიან ვადაში უნდა მოხდეს სადემონტაჟო სამუშაოების მომზადება,

3. სამუშაოთა წარმოების წესები და მეთოდები

- მოსამზადებელი სამუშაოები: მოსამზადებელი სამუშაოებით იწყება სამშენებლო ციკლი, ტერიტორიის დაგეგმარება,ტერიტორიის სამშენებლო ნარჩენებისგან გასუფთავება, გატანა.
- ტერიტორიის შემოღობვა, იზოლირება და დაგეგმარება: დროებითი წყლის გადამყვანების, კანალიზაციის და მოედნის ელ. მომარაგების მოწყობა.
სამუშაოთა წარმოების უწყვეტობისა და ტექნოლოგიების უზრუნველსაყოფად აუცილებელია ობიექტის აღჭურვა მექანიზმებით, ისტრუმენტებითა და დანადგარებით.
სადემონტაჟო სამუშაოების პროცესში და საინჟინრო ქსელების გაყვანისას სამშენებლო ორგანიზაციამ უნდა განახორციელოს შენობისა და ნაგებობის გეომეტრიული პარამეტრების გეოდეზიური კონტროლი.

4. უსაფრთხოების ტექნიკა

ა - უცხო პირთა, აგრეთვე სადემონტაჟო ოპერაციებში დაუსაქმებელი მუშა მომსახურეთა ყოფნა სამშენებლო მოედანზე დაუშვებელია.
ბ - მუშა/მომსახურე პერსონას უნდა ჩაუტარდეს ინსტრუქტაჟი მშენებლობაზე უსაფრთხოების ტექნიკის უზრუნველყოფის საკითხებზე, ასევე ტარდება გამოცდაც.
გ - სამუშაოთა წარმოების უზრუნველყოფისათვის და ტექნოლოგიების უზრუნველსაყოფად ასევე აუცილებელია მშენებლობის აღჭურვა განმარტებით ბარათში მოცემული ცხრილის მიხედვით. მანქანა-მექანიზმებით, ინსტრუმენტებით და დანადგარებით.
დ - მომუშავეთა შორის უსაფრთხოების ღონისძიებები უნდა იყოს დაცული სამშენებლო-სადემონტაჟო სამუშაოთა წარმოების ყველა ეტაპზე თანახმად სნ და წ III-4-80 (უსაფრთხოების ტექნიკა მშენებლობაში) და სხვა ნორმატიულ-საკანონმდებლო დოკუმენტების მითითების შესაბამისობით. მათგან ყურადღება მახვილდება შემდეგზე:

- 1 - სამუშაო ადგილები მუშაობის პირობებისა და ტექნოლოგიურიბის გათვალისწინებით უზრუნველყოფილი უნდა იყოს კოლექტიური დაცვისა და სიგნალიზაციის საშუალებით.
- 2 - მასალებისა და ნაკეთობების დასაწყობება უნდა მოხდეს მათზე ტექნოლოგიური პირობათა გათვალისწინებით, ამავე დროს ისინი უნდა დაეწყოს მოსწორებულ ადგილზე, რომ მათი მოცურება არ მოხდეს.
- 3 - ელექტრო უსაფრთხოების წესები ჩამოყალიბებულია სახსტანდარტში 12.01.13-88. ელექტრო კარადა უნდა იყოს ჩაკეტილ მდგომარეობაში. ელექტრო კაბელები, ელექტრო სადენები და მოწყობილობები კი იზოლირებული. გაშიშვლებული სადენების გამოყენება აკრძალულია.
- 4 - სამშენებლო მოწყობილობათა ჩართვა ელექტროქსელში აკრძალულია. თელასის ტექნიკური ზედამხედველობის სამსახურთან შეთანხმებით, ნებადართული სატრანსფორმატორო ქვესადგურებიდან უნდა მოხდეს სამწვერიანი ელექტროკაბელის შემოყვანა დახურულ კარადაში. მრიცხველის დაყენება, საიდანაც ძალოვანი და გასანათებელი სადენები გაიმართება.

5. გარემოს დაცვის ღონისძიებები

- ა - სადემონტაჟო სამუშაოების დაწყება დაიშვება ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვის შედეგად. სამუშაოები აუცილებელია განხორციელდეს ბუნების დაცვითა და ჰაერის დაბინძურების საწინააღმდეგო პირობების დაცვით.
- ბ - გარემოს დაცვის სამსახურის ნებართვის გარეშე იკრძალება ტერიტორიაზე და მის ახლო მდებარე მრავალწლიანი ხეებისა და ნარგავების თვითნებურად მოჭრა და გადარგვა.
- გ - არ შეიძლება (დაუშვებელია) არსებულ საკანალიზაციო ჭების დანაგვიანება სამშენებლო მასალით.
- დ - სადემონტაჟო სამუშაოების შესრულებისას აუცილებელია ფასად ჩამოეფაროს სპეც ფარდა, რათა არ მოხდეს მტვრის გაბნევა სპეციალურ სელიტებურ ზონაში.
- ე - სადემონტაჟო სამუშაოების შესრულებისას ყოვლად დაუშვებელია ნაგვის ჩამოყრა ღიად, ეს უნდა განხორციელდეს სპეციალური კონუსური ფორმის ნაგავსაყრელით და უშაულოდ ავტოთვითმცლელი მანქანის ძარაში.
- ვ - გატარდეს შესაბამისი ღონისძიებები ხანძრის თავიდან აცილების მიზნით ამჟამად მოქმედი სანიტარული ნორმების გათვალისწინებით. ასევე ჩატარდეს შესაბამისი ღონისძიება რათა სამშენებლო ხმაური არ აღემატებოდეს 55 დბ-ს.
- ზ - ასევე გათვალისწინებული უნდა იქნას სამშენებლო ნარჩენების მინიმიზაცია, ხოლო ჰოლიმერული ნარჩენები გატანილ იქნას სპეც.ნორმების მიხედვით.
- თ - სამუშაო პროცესში წარმოქმნილი მტვრის თავიდან აცილების მიზნით ტერიტორია ხშირად მოირწყას და გატანილ იქნას მტვრიანი სამშენებლო მასალა დახურული ტენიანი კონტეინერებით. ხოლო მაღალი სართულებიდან ასევე მტვრიანი ნარჩენი შეკრებილ იქნას კონუსური ნაგავმცლელით.

6. მოთხოვნილება მშენებლობისათვის საჭირო ენერგეტიკულ რესურსებზე: წყალზე, კომპრესორზე, ჟანგბადზე

- დროებით წყალმომარაგებაზე
- დროებით ენერგომომარაგებაზე
- კომპრესორებზე
- ჟანგბადზე

7. ძირითადი სამშენებლო მანქანებისა და სატრანსპორტო საშუალებების მოთხოვნილებათა უწყისი

N	დასახელება	მარკა	რაოდ.ცალი
1	თვითმცლელი, ძარიანი და სპეცავტოტრანსპორტი სხვადასხვა სამშ. ნარჩენების გასატანად		3
2	ბულდოზერი		1
3	პერფერატორი	BOSH	5
4	ექსკევატორი		1
5	მოძრავი პნევმატური ისტრუმენტი, საბურღი და ა.შ.		-
6	სხვადასხვა დანიშნულების ხელის მოწყობილობა,ბრები, წერაქვები და ა.შ.		
მითითებები: რეკომენდირებული მანქანა- დანადგარები და ინსტრუმენტები. მოწყობილობა შესაძლებელია შეიცვალოს ანალოგიური ან უფრო ახალი დანადგარებით			

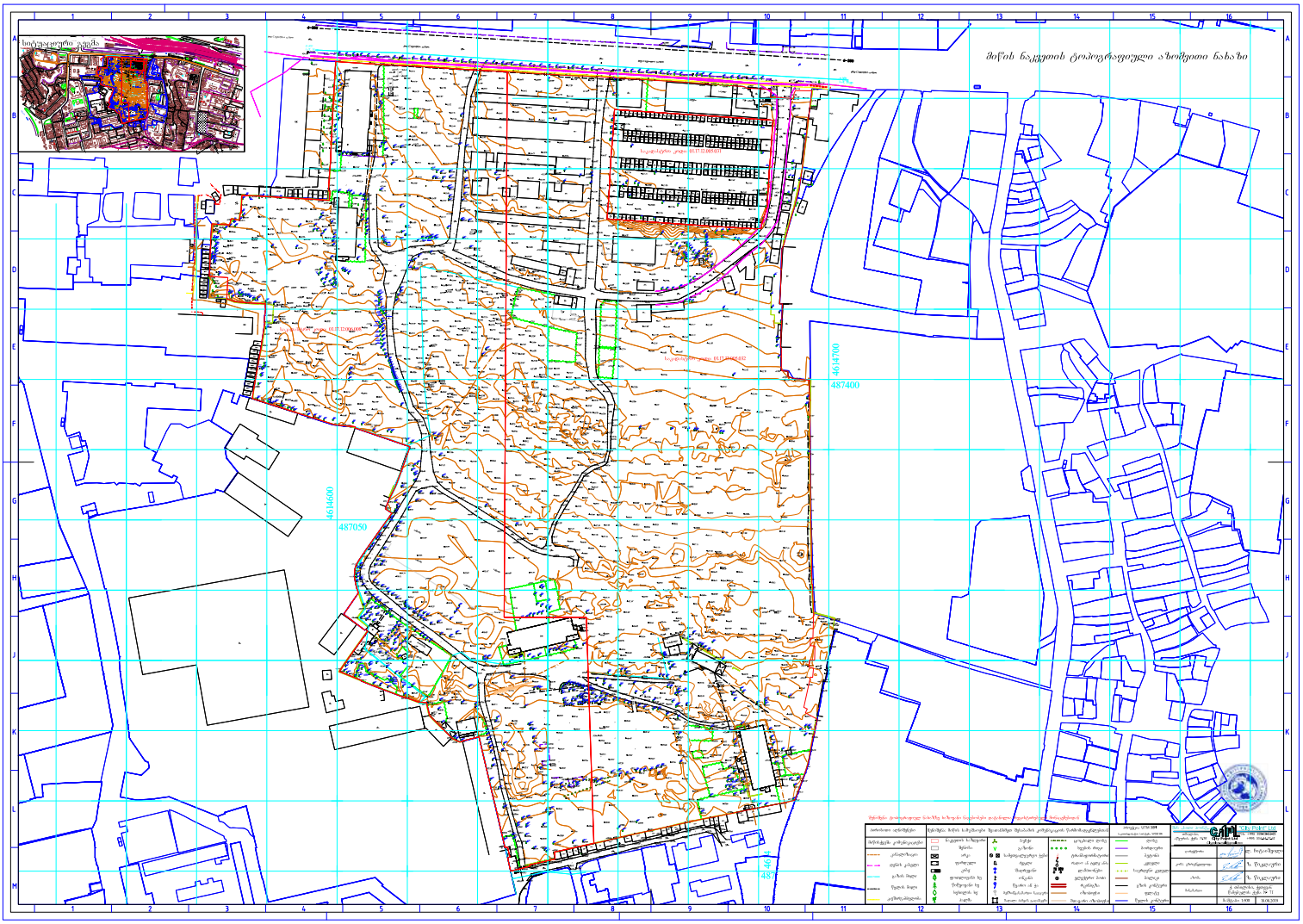
8. გამოყენებული ლიტერატურა

СНиП III-4-80	Техника безопасности в строительстве
СНиП 3-02-01-87	Земляные сооружения
СНиП 3-01-01-85	Организация строительного производства
СНиП РН-73	Расчетные нормативы

რიგი სამუშაოები	I თვე						II თვე						III თვე						IV თვე						V თვე						VI თვე					
	5	**10**	**15**	**20**	**25**	**30**	**5**	**10**	**15**	**20**	**25**	**30**	**5**	**10**	**15**	**20**	**25**	**30**	**5**	**10**	**15**	**20**	**25**	**30**	**5**	**10**	**15**	**20**	**25**	**30**	**5**	**10**	**15**	**20**	**25**	**30**
1. მოსამზადებელი სამუშაოები																																				
2. სახურავის დემონტაჟი																																				
3. მეორე სართულის კედლების და დარჩენილი ხის კოჭების დემონტაჟი																																				
4. პირველი სართულის კედლების დემონტაჟი																																				
5. საძირკვლის კედლების დემონტაჟი																																				
6.სამშენებლო ნაგვის გატანა																																				

10. გრაფიკული ნაწილი

ტოპო



ექსპლიკაცია

01 - დროებითი ღობე
02 - ჭიშკარი
03 - თვითმცლელი
04 - ამწე
05 - საკონტროლო-სამორიგეო ჯიხური
06 - დემონტირებული მასალების დროებითი საწყობი
07 - დროებითი შენობა-ნაგებობები

სადემონტაჟო შენობა

01
02
03
04
05
06
07

ქ.თბილისი, ქეთევან წამებულის N71, ნაკვეთი 006/008,
საკადასტრო კოდი : 01.17.12.006.008

ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები

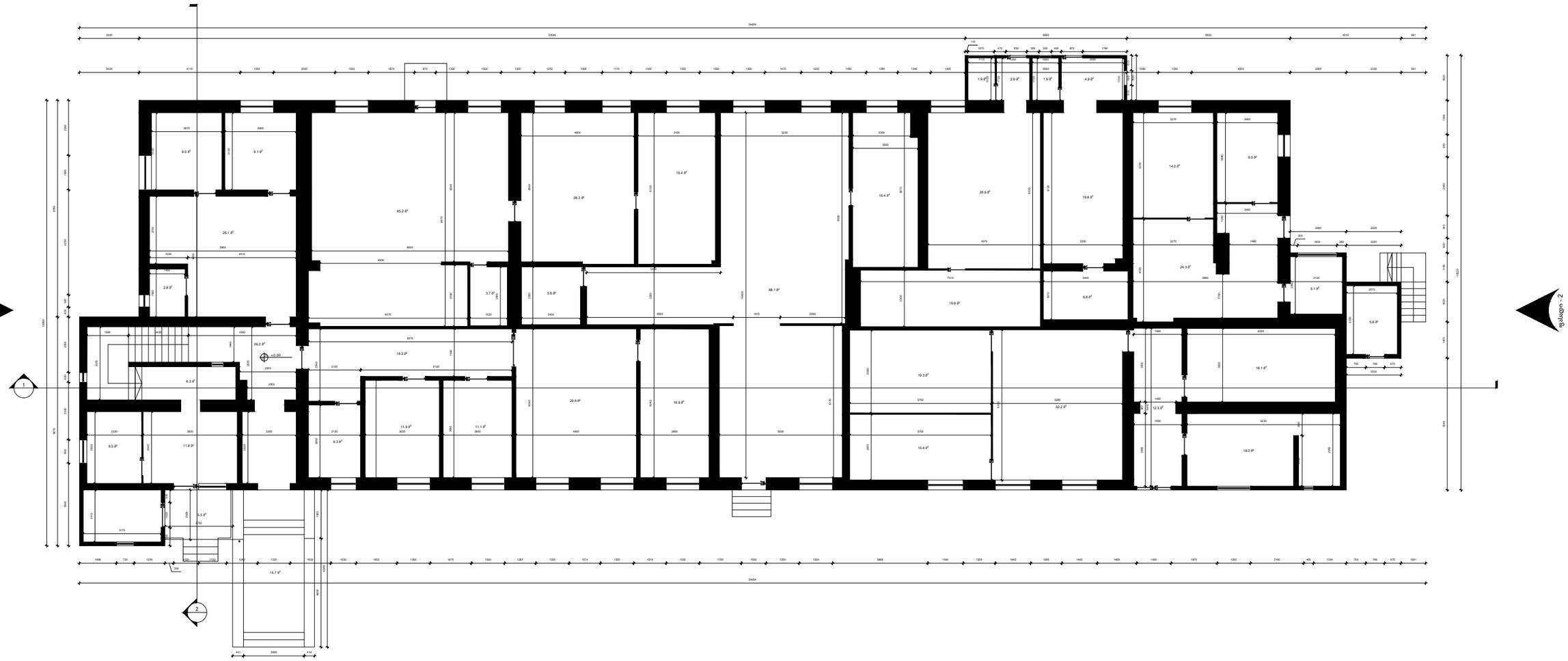
საერთო ფარი - 1300.2 მ^2

მათ შორის :

1. სათავსეების საერთო ფართი - 1150.8 მ^2
2. კიბის უჯრედის და დერეფნის ფართი - 122.4 მ^2
3. საზაფხულო ფართი - 27.0 მ^2

სართულების საერთო ფართი გარე კონტურზე - 1551.8 მ^2

სართულის გეგმა 0.00 ნიშნულზე (ანაზომი)



სართულის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებელი

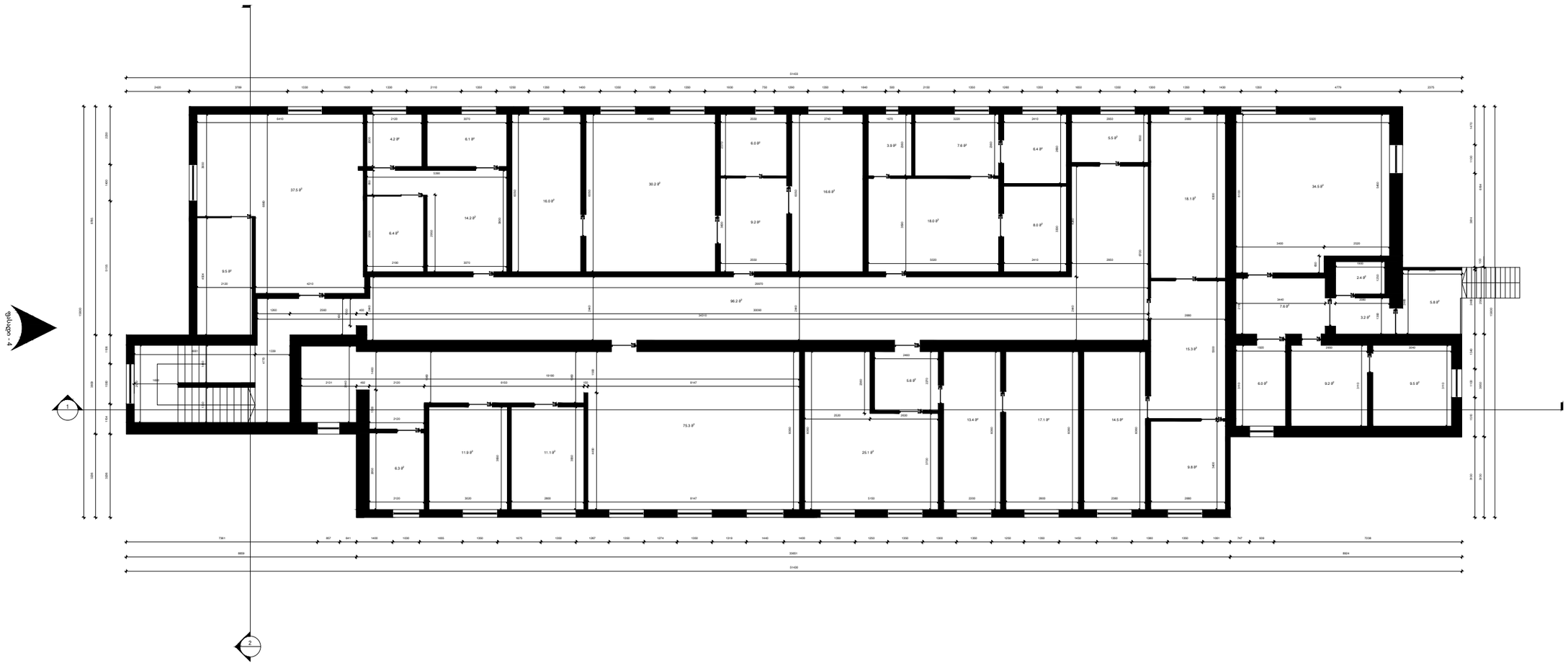
სათავსეების საერთო ფართობი - 649.6 მ²
კიბის უჯრედის და დერეფნის ფართობი - 26.2 მ²
საზაფხულო ფართი - 21.2 მ²

ჯამი - 697.0 მ²

სართულის საერთო ფართი გარე კონტურზე - 830.6 მ²

დემონტაჟის პროექტი

სართულის გეგმა 0.00 ნიშნულზე (ანაზომი)



სართულის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებელი

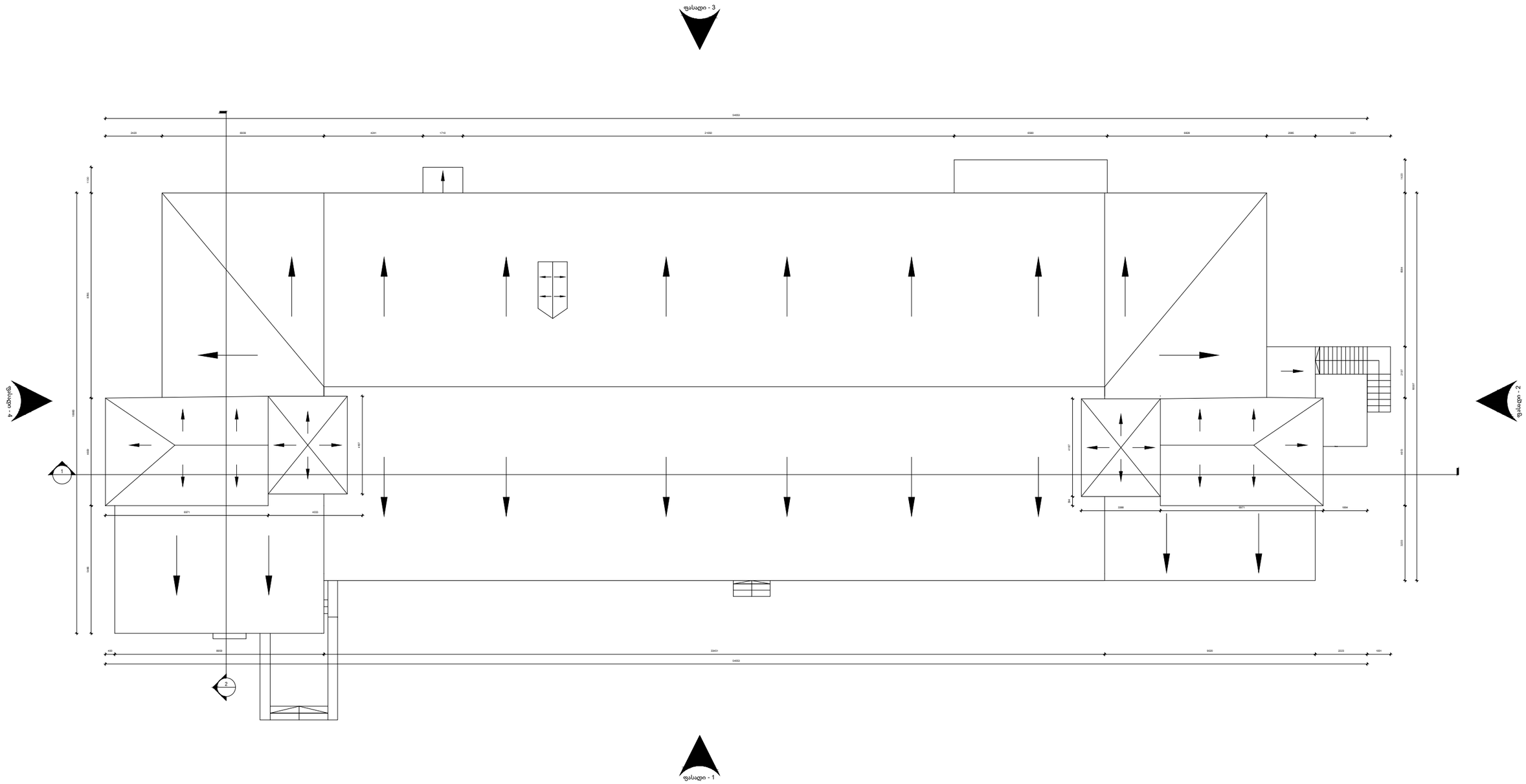
სათავსეების საერთო ფართობი - 501.2 მ²
კიბის უჯრედის და დერეფნის ფართობი - 96.2 მ²
საზაფხულო ფართი - 5.8 მ²

ჯამი - 603.2 მ²

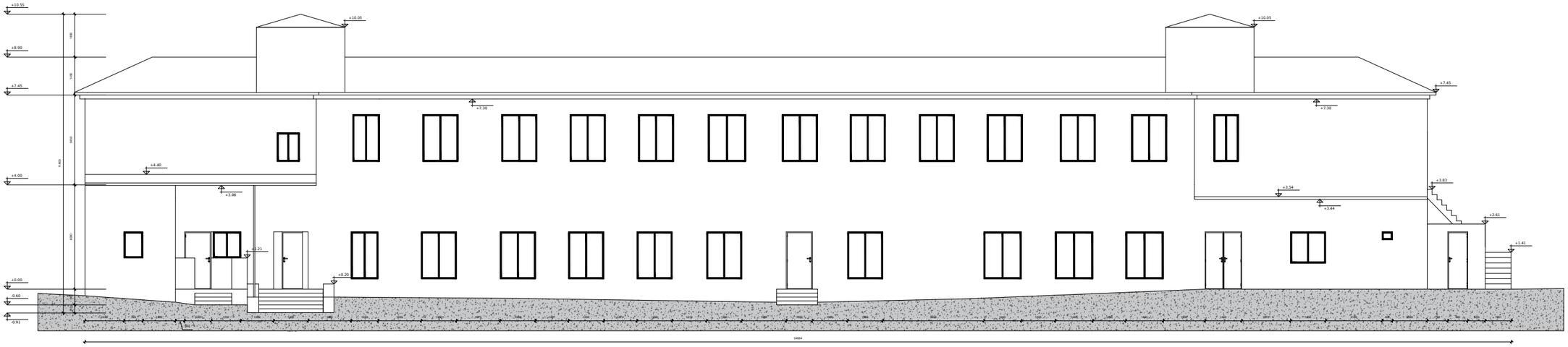
სართულის საერთო ფართი გარე კონტურზე - 721.2 მ²

დემონტაჟის პროექტი

სახურავი (ანაზომი)

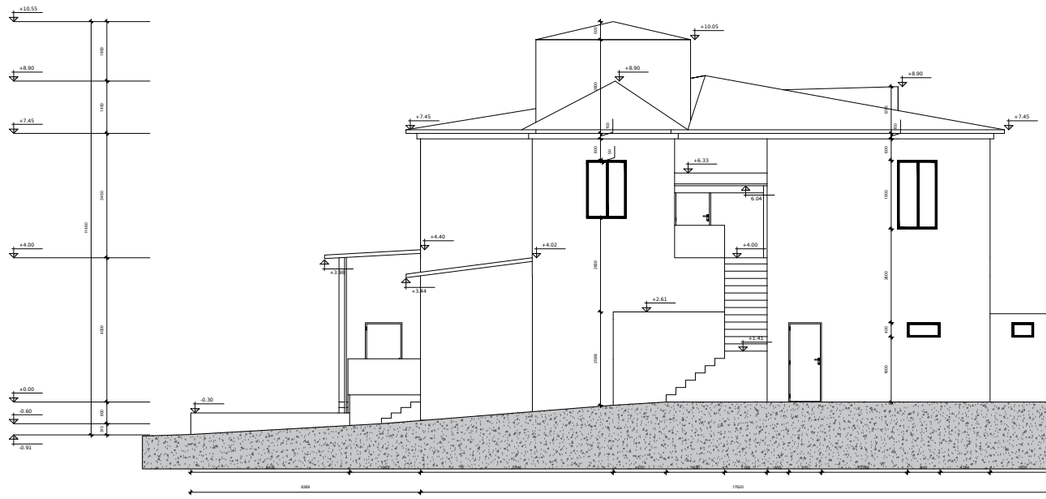


დემონტაჟის პროექტი



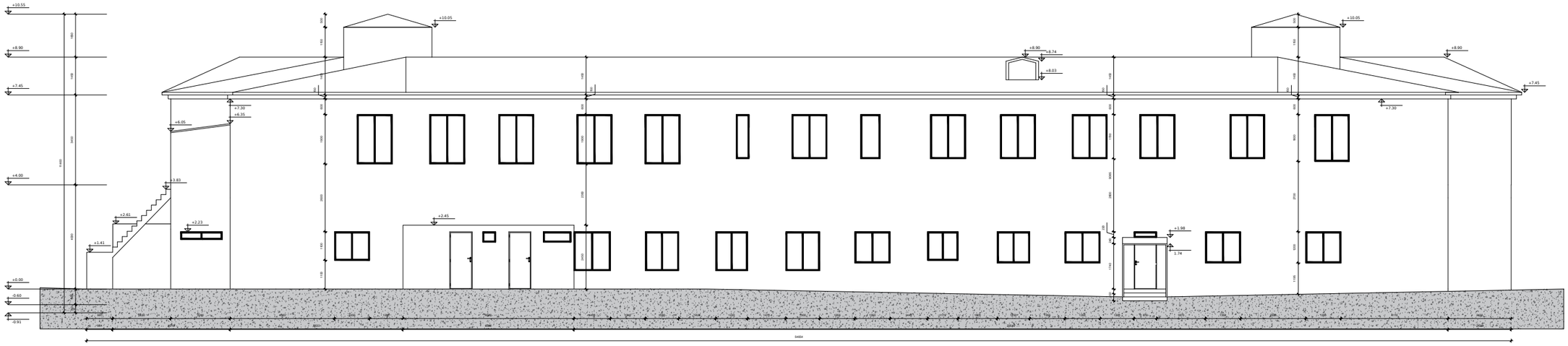
ფასადი - 1

დემონტაჟის პროექტი



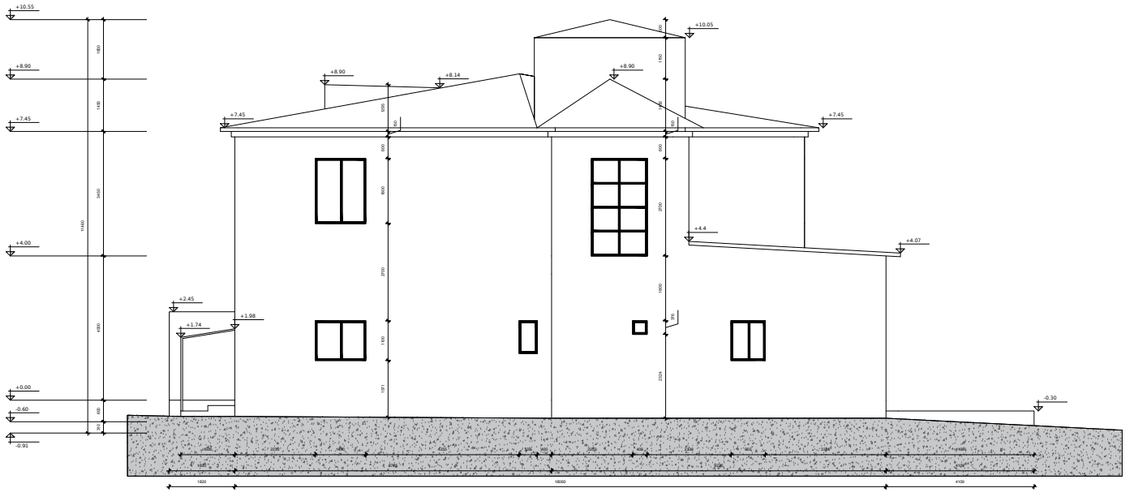
ფასადი - 2

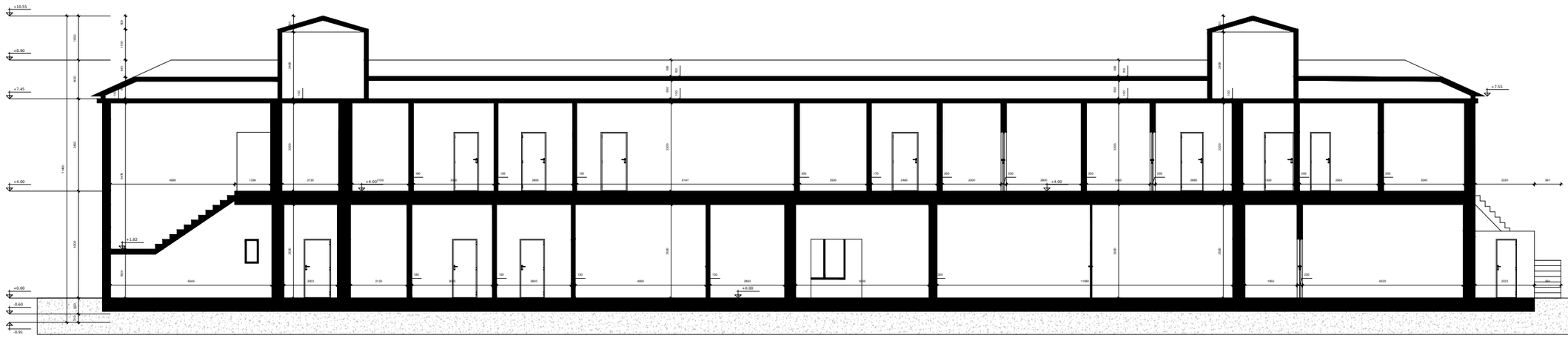
დემონტაჟის პროექტი



ფასადი - 3

დემონტაჟის პროექტი


+10.55
+8.90
+7.45
+4.00
+2.45
+1.74
+1.98
±0.00
-0.60
-0.91
+10.05
+8.90
+8.14
+8.90
+7.45
+7.45
+4.4
+4.07
-0.30
1480
1480
1480



ჭრილი - 1

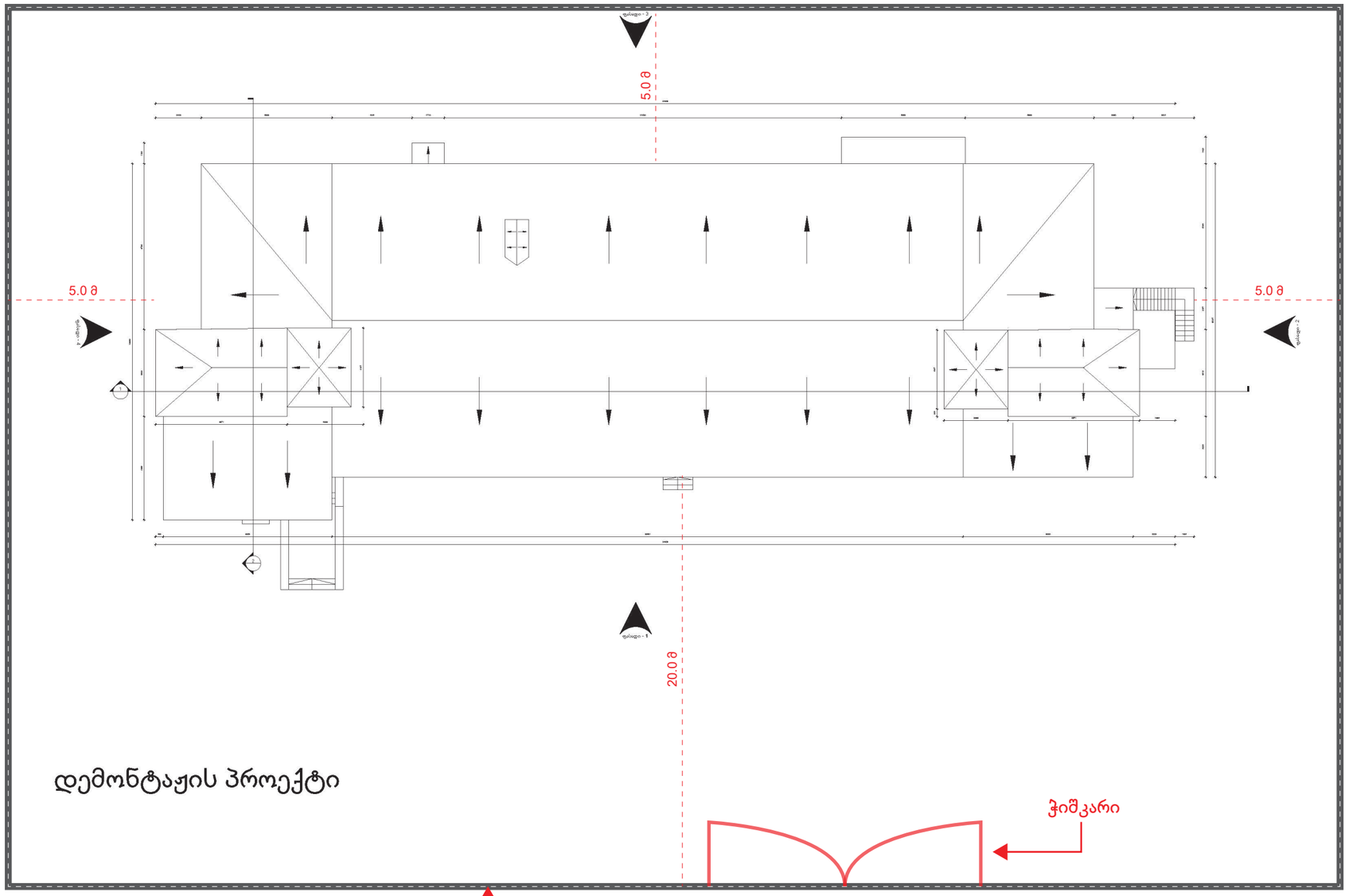
დემონტაჟის პროექტი



ჭრილი - 2

დემონტაჟის პროექტი

სახურავი (ანაზომი)





მსგავსი ღობის ვარიანტი

