თბილისი

„ 26 “ დეკემბერი 2024წ.

N 01/21-24

# საექსპერტო შეფასება

ქ. თბილისი, ქუჩა ჭირნახულის №16, (ნაკვეთი 03/22) ს/კ 01.19.27.003.130, მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობათა დემონტაჟის "მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი"-ს და “არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის სამუშაოების შესრულების ზეგავლენის შეფასება მომიჯნავე შენობა ნაგებობების კონსტრუქციულ მდგომარეობასა და უსაფრთხოებაზე”

| | |
|---|---|
| ობიექტის მისამართი - | ქ. თბილისი, ქუჩა ჭირნახულის №16, (ნაკვეთი 03/22) ს/კ 01.19.27.003.130 |
| ექსპერტიზის საბე - | 1. დემონტაჟის "მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი"-ს საექსპერტო შეფასება;<br>2. “არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის სამუშაოების შესრულების ზეგავლენის შეფასება მომიჯნავე შენობა ნაგებობების კონსტრუქციულ მდგომარეობასა და უსაფრთხოებაზე” |
| შენობის სტატუსი/კლასი პასუხისმგებლობის მიხედვით | საპროექტო (დემონტაჟი) IV კლასი; |
| ექსპარტიზის დამნიშნავი ფიზიკური/იურიდიული პირი | შ.პ.ს. "ფრანკო" (ს/კ ნომერი 431171199) |
| შემსრულებელი | შპს „არქიუმ არქიტექტურა“ ID 402148680 |
| ექსპერტი | ნელი ჩხაიძე (პ/ნ 31001041939).<br>ინჟინერ-მშენებელი. |
| გამოცდილება | საინჟინრო ექსპერტიზის სფეროში მუშაობის გამოცდილება 23 წელი.<br>სამშენებლო სფეროში მუშაობის გამოცდილება - 53 წელი (1970 წლიდან). |

| | |
|---|---|
| ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი ან/და ექსპერტის მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია | შპს "არქიუმი"-ს მიერ დამუშავებული „არსებული შენობა-ნაგებობების აზომვითი ნახაზები";<br>შენობის კონსტრუქციული სქემები;<br>მიწის ნაკვეთის ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;<br>მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა; |
| ექსპერტის წინაშე დასმული კითხვები: | 1. წარმოდგენილი დემონტაჟის „მშენებლობის ორგანიზების პროექტი"-ს განხორციელების საექსპერტო შეფასება;<br>2. წარმოდგენილი დემონტაჟის „მშენებლობის ორგანიზების პროექტი"-თ "არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის სამუშაოების შესრულების ზეგავლენის შეფასება მომიჯნავე შენობა ნაგებობების კონსტრუქციულ მდგომარეობასა და უსაფრთხოებაზე". |
| გამოყენებული ნორმატიული აქტები და სხვა სახელმძღვანელო ლიტერატურა | საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57-ე დადგენილება;<br>საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255-ე დადგენილება;<br>სნ და წ. პნ 01.01-09 "სეისმომედეგი მშენებლობა"<br>სნ და წ. პნ 02.01.-08 "შენობებისა და ნაგებობების ფუძე-საძირკვლები"<br>СНиП 2.02.01-83 Основания зданий и сооружений; |

## კვლევა

საექსპერტოდ წარმოდგენილია ქალაქ თბილისში, ქუჩა ჭირნახულის №16, (ნაკვეთი 03/22) ს/კ 01.19.27.003.130, შ.პ.ს. "ფრანკო"-ს (ს/კ ნომერი 431171199) საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ ნაგებობათა დემონტაჟის "მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი".

მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი დამუშავებულია შპს „არქიუმ"-ის საპროექტო ჯგუფის მიერ. შემსრულებელი შოთა თათხაშვილი.

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილ მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტთან ერთად დამკვეთმა წარმოადგინა შპს "არქიუმი"-ს მიერ დამუშავებული „არსებული შენობა-ნაგებობების აზომვითი ნახაზები", რომელთა მიხედვითაც ირკვევა, რომ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია 13 შენობა ნაგებობა (საკადასტრო გეგმის მიხედვით). მათ შორის დემონტაჟს ექვემდებარება შვიდი შენობა: №1; 2; 5; 6; 8 10; 11. შენობა №3; 4; 7; 12 წარმოადგენს ნანგრევს და საპროექტო წინადადებით საჭიროა მხოლოდ ნარჩენი ნანგრევებიდან მიწის ნაკვეთის გათავისუფლება. ხოლო შენობა-ნაგებობა № 9 და № 13 ნარჩუნდება (არ ექვემდებარება დემონტაჟს).

მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57-ე დადგენილების თანახმად (თავი XVII. მუხლი 75. §2. გ.) სადემონტაჟო შენობები მიეკუთვნება IV კლასს.

საექსპერტოდ წარმოდგენილი პროექტი შედგება შემდეგი ნაწილებისგან: „თავფურცელი“ (სადაც მითითებულია ობიექტის დასახელება და მისამართი); „განმარტებითი ბარათი“ (რომელშიც აღწერილია: შენობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობა; მოსამზადებელ პერიოდში ჩასატარებელი ღონისძიებანი; მშენებლობის რიგითობა, ეტაპები და მათი ხანგრძლივობა; უსაფრთხოების უზრუნველყოფის მეთოდები და ღონისძიებები. გრაფიკულადაა დამუშავებული „სამშენებლო გენგეგმა“ (სადაც უსაფრთხო ზონაში განთავსებულია: - დროებითი ბიოტუალეტი და - დროებითი სანაგვე ბუნკერები.

ამასთან სადემონტაჟე სივრცე შემოღობილია ღობით და მოწყობილია ჭიშკარი. აგრეთვე დამუშავებულია სადემონტაჟო სამუშაოების განხორციელების „კალენდარული გეგმა“, რომელშიც მითითებულია სამუშაოების რიგითობა და ეტაპები.

საექსპერტოდ წარმოდგენილი პროექტის შესწავლის მიზანს წარმოადგენს პროექტის შესაბამისობის დადგენა საქართველოში მოქმედ სამშენებლო ნორმებსა და წესებთან.

საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255-ე დადგენილების („მშენებლობის ნებართვის გაცემის და შენობანაგებობის 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“. ეტაპების რაოდენობა უნდა იყოს: - „IV კლასის მშენებლობისას – მინიმუმ 5 ეტაპი“, მაგრამ სადემონტაჟო სამუშაოების ერთგვაროვნებიდან და სპეციფიკიდან გამომდინარე დემონტაჟის პროექტის შემსრულებელმა სამუშაოები განახორციელა 4 ეტაპად.

## სადემონტაჟო შენოიბის მოკლე აღწერა:

ტერიტორიაზე განთავსებული ნაგებობების სრული უმრავლესობა გასული საუკუნის 60-70 იან წლებშია აგებული და წარმოადგენდნენ საავტომობილო და სხვა ტექნიკური მომსახურეობის ობიექტს.

საკადასტრო ერთეულზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები ერთ სართულიანია და განთავსებულია სწორ რელიეფზე. შენობების კონსტრუქციულ სქემას წარმოადგენს მზიდ კედლებიანი სისტემა. კედლები ძირითადად ამოყვანილია სამშენებლო ბლოკის წყობით.

ხანდაზმულობიდან გამომდინარე შენობები ძალზედ ავარიულია და ვიზუალური შესწავლისას დაფიქსირდა შემდეგი სახის ხარვეზები და დაზიანებები:

1. შენობებს არ აქვს სარინელი;
2. რიგ ადგილებზე დაზიანებულია ბლოკის წყობა და შემცირებულია კედლების განივი კვეთი;
3. ნაწილი კედლების მთლიანობა დარღვეულია;
4. შეინიშნება ბათქაშის გამორეცხვა;
5. რიგ ადგილებში შეინიშნება მნიშვნელოვანი ბზარები;
6. ნაგებობების სათავსოებში და კედლებზე ამოსულია მცენარეები;
7. დაზიანებულია შენობა ნაგებობების რკ.ბეტონის კონსტრუქციები;
8. რიგ ადგილებში აშრევებულია ბეტონი და კოროზირებულია არმატურა;
9. დარღვეულია სახურავის მთლიანობა და სათავსოებში შეინიშნება წყლის ჩამოსვლის კვალი.

ზემოთაღნიშნულის გათვალისწინებით, ხანდაზმულობიდან გამომდინარე, მთლიანობაში შენობების კონსტრუქციებს განცდილი აქვთ ძლიერი ფიზიკური ცვეთა.

## სადემონტაჟო შენობა-ნაგებობების მოკლე ტექნიკური მონაცემები:

№1 – საერთო ფართი 2104,87 კვ/მ. ერთსართულიანი; ანაკრეფი კონსტრუქცია;

№2 – 258,89 კვ/მ. ერთსართულიანი; მზიდ კედლებიანი სამშენებლო ბლოკის წყობით;

№5 – 56,01 კვ/მ ერთსართულიანი; მზიდ კედლებიანი სამშენებლო ბლოკის წყობით;

№6 – 48,18 კვ/მ ერთსართულიანი; მზიდ კედლებიანი სამშენებლო ბლოკის წყობით;

№8 – 25,29 კვ/მ ერთსართულიანი; მზიდ კედლებიანი სამშენებლო ბლოკის წყობით;

№10 – 16,61 კვ/მ ერთსართულიანი; მზიდ კედლებიანი სამშენებლო ბლოკის წყობით;

№11 – 9,9 კვ/მ ერთსართულიანი; მზიდ კედლებიანი სამშენებლო ბლოკის წყობით;

საკადასტრო გეგმაზე არსებული შენობა-ნაგებობა N 3; 4; 7; 12 - წარმოადგენს ნანგრევებს და დაგეგმილია ნარჩენი ნანგრევებიდან ტერიტორიის გათავისუფლება.

## მომიჯნავე შენობა ნაგებობები:

**(10,00 მეტრის რადიუსში მდებარე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევის ანგარიში).**

შემოწმება ჩაუტარდა აღნიშნულ მისამართზე არსებულ სადემონტაჟო (საპროექტო) შენობა ნაგებობებს და მათ სადემონტაჟო სამუშოების ჩატარების მიზანშეწონილობას. ამასთან გადამოწმდა 10 მეტრის რადიუსში მდებარე შენობა-ნაგებობების ტექნიკური მდგომარეობას სამშენებლო სამუშაოების პერიოდში, მათზე რაიმე სახის უარყოფით ზემოქმედებასთან დაკავშირებით.

საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს ზოგადად ბუნებრივად მოსწორებული რელიეფის მქონე ზედაპირს. მიწის ნაკვეთს ორი მხრიდან - აღმოსავლეთის და ჩრილოეთის მხრიდან ესაზღვრება საავტომობილო გზა. ხოლო დასავლეთის და სამხრეთის მხრიდან კერძო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები.

სადემონტაჟო შენობა ნაგებობების ძირითადი ნაწილი:

№1 – საერთო ფართი 2104,87 კვ/მ. ერთსართულიანი; ანაკრეფი კონსტრუქცია - მომიჯნავე საკადასტრო წითელი ხაზიდან ს/კ 01.19.27.003.023 დაცილება აღმოსავლეთის მხრიდან შეადგენს 9,20 მ-ს, ხოლო მასზე არსებული შენობა ნაგებობიდან დაცილება შეადგენს 12,30 მ-ს. აღნიშნულიდან გამომდინარე განსახორციელებელი სადემონტაჟო სამუშაოები მასზე უარყოფით ზეგავლენას არ მოახდენს.

№2 – 258,89 კვ/მ. ერთსართულიანი; მზიდ კედლებიანი სამშენებლო ბლოკის წყობით - მომიჯნავე საკადასტრო წითელი ხაზიდან ს/კ 01.19.27.003.129 დაცილება აღმოსავლეთის მხრიდან შეადგენს 5,54 მ-ს, ხოლო მასზე არსებული შენობა ნაგებობიდან დაცილება შეადგენს 9,10 მ-ს. დაგეგმილია ასევე მოცემულ საკადასტრო ერთეულზე (01.19.27.003.129) არსებული შენობა ნაგებობების დემონტაჟი. სადემოპნტაჟო ობიექტის მცირე გაბარიტებიდან გამომდინარე, განსახორციელებელი სადემონტაჟო სამუშაოები მასზე უარყოფით ზეგავლენას არ მოახდენს.

№5 – 56,01 კვ/მ ერთსართულიანი; მზიდ კედლებიანი სამშენებლო ბლოკის წყობით - მომიჯნავე საკადასტრო წითელი ხაზიდან ს/კ 01.19.27.003.127 დაცილება დასავლეთის მხრიდან შეადგენს 3,07 მ-ს. დაგეგმილია ასევე მოცემულ საკადასტრო ერთეულზე (01.19.27.003.127) არსებული შენობა

ნაგებობების დემონტაჟი. სადემოპნტაჟო ობიექტის მცირე გაბარიტებიდან გამომდინარე, განსახორციელებელი სადემონტაჟო სამუშაოები მასზე უარყოფით ზეგავლენას არ მოახდენს.
№6 – 48,18 კვ/მ ერთსართულიანი; მზიდ კედლებიანი სამშენებლო ბლოკის წყობით - სადემოპნტაჟო ობიექტის მცირე გაბარიტებიდან გამომდინარე, განსახორციელებელი სადემონტაჟო სამუშაოები მომიჯნავე საკადასტრო ერთეულზე ს/კ 01.19.27.003.129 არსებულ შენობა-ნაგებობებზე უარყოფით ზეგავლენას არ მოახდენს. დაგეგმილია ასევე მოცემულ საკადასტრო ერთეულზე (01.19.27.003.129) არსებული შენობა ნაგებობების დემონტაჟი.

№8 – 25,29 კვ/მ ერთსართულიანი; მზიდ კედლებიანი სამშენებლო ბლოკის წყობით - სადემოპნტაჟო ობიექტის მცირე გაბარიტებიდან გამომდინარე, განსახორციელებელი სადემონტაჟო სამუშაოები მომიჯნავე საკადასტრო ერთეულზე ს/კ 01.19.27.003.087 და ს/კ 01.19.27.003.087 არსებულ შენობა-ნაგებობებზე უარყოფით ზეგავლენას არ მოახდენს. მოცემული სადემონტაჟო ობიექტის მნიშვნელოვანი ნაწილი დანგრეულია, შენობის ძირითად ნაწილს არ გააჩნია სახურავი.
№10 – 16,61 კვ/მ ერთსართულიანი; მზიდ კედლებიანი სამშენებლო ბლოკის წყობით - მოცემულ სადემონტაჟო შენობის 10 მ-ის რადიუსში შენობა ნაგებობები არ გვხვდება, განსახორციელებელი სადემონტაჟო სამუშაოები უარყოფით ზეგავლენას არ მოახდენს.
№11 – 9,9 კვ/მ ერთსართულიანი; მზიდ კედლებიანი სამშენებლო ბლოკის წყობით - მომიჯნავე საკადასტრო წითელი ხაზიდან ს/კ 01.19.27.003.127 დაცილება დასავლეთის მხრიდან შეადგენს 6,00 მ-ს. დაგეგმილია ასევე მოცემულ საკადასტრო ერთეულზე (01.19.27.003.127) არსებული შენობა ნაგებობების დემონტაჟი. სადემოპნტაჟო ობიექტის მცირე გაბარიტებიდან გამომდინარე, განსახორციელებელი სადემონტაჟო სამუშაოები მასზე უარყოფით ზეგავლენას არ მოახდენს.

## დასკვნა

- ყოველივე ზემოთაღნიშნულიდან გამომდინარე: - საექსპერტოდ წარმოდგენილი ქალაქ თბილისში, ქუჩა ჭირნახულის №16, (ნაკვეთი 03/22) ს/კ 01.19.27.003.130, შ.პ.ს. "ფრანკო"-ს (ს/კ ნომერი 431171199) საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე, განთავსებულ ნაგებობათა დემონტაჟის მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტს ეძლევა დადებითი შეფასება დემონტაჟის სამუშაოების დაწყების ნებართვის მისაღებად;
- წარმოდგენილი პროექტის შესაბამისად სადემონტაჟო სამუშაოების განხორციელება მის მომიჯნავედ და მიმდებარედ არსებულ შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული მდგომარეობასა და უსაფრთხოებაზე გავლენას არ მოახდენს.

შპს „არქიუმ არქიტექტურა“ ID 402148680

დიტრქტორი: შადიმან კორძაძე

ექსპერტი: ინჟინერ-მშენებელი,

ნელი ჩხაიძე