საექსპერტო დასკვნა

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

ქ. თბილისი 2025 წლის 18 აპრილი

საექსპერტოდ წარმოდგენილია ქალაქ თბილისში, ქ. წამებულის 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 სადემონტაჟო შენობების [შენობები 9/1 (მასზე მიშენებული 2/1 ნაგებობით) და 12/1 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“.

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილ დემონტაჟის ორგანიზაციის პროექტის შემადგენელი გრაფიკული ნაწილი წარმოდგენილია შემდეგი ნახაზებით: 1. მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიული აზომვითი ნახაზი (მ-1:500); 2. ორთოფოტო, საკადასტრო წითელი ხაზის კონტურითა და სადემონტაჟო შენობების დაფიქსირებით; 3. სამშენებლო გენგეგმა – ტერიტორიის საერთო ტოპოგეგმის ფრაგმენტზე განთავსებული სადემონტაჟე შენობით და მის გარშემო დაფიქსირებული დროებითი ღობითა და ჭიშკრით, ასევე დროებითი შემოღობვის გარეთ განთავსებული – თვითმცლელით, ამწით, საკონტროლო-სამორიგეო ჯიხურით, დემონტირებული მასალების დროებითი საწყობით და დროებითი შენობა-ნაგებობებით; 4. 9/1 და 12/1 შენობების აზომვითი ნახაზებით (სართულის გეგმები, სახურავის გეგმები, ფასადები და ჭრილები) და 5. დროებითი ღობის მოწყობის სქემა.

სადემონტაჟო შენობები განთავსებულია ყოფილი სამხედრო ნაწილის (გამწვევი პუნქტი) ტერიტორიაზე. ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი პროექტის მიხედვით უნდა განხორციელდეს ტერიტორიაზე არსებული 9/1 (მასზე მიშენებული 2/1 ნაგებობით) და 12/1 (საკადასტრო გეგმის მიხედვით)

ერთსართულიანი შენობების სრული დემონტაჟი. სადემონტაჟო შენობები განთავსებულია ქალაქ თბილისის ისნის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე (საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით: ზონა – თბილისი; სექტორი – ისანი). სადემონტაჟო შენობები სავარაუდოდ აშენებულია XX-საუკუნის შუა პერიოდში. სადემონტაჟო შენობა 9/1 ერთსართულიანია, უსარდაფო. ის გეგმაში სწორკუთხა ნაკვეთურებიანი, მარტივი გეომეტრიული ფორმისაა, მაქსიმალური გაბარიტული ზომებით 38,433X13,70 მ. შენობის კონსტრუქციული სქემა ხისტია და მის ძირითად მზიდ კონსტრუქციებს წარმოადგენს ჩვეულებრივი თიხის წითელი აგურის წყობა ქვიშა-ცემენტის ხსნარზე. საძირკვლები ლენტური ტიპისაა და სავარაუდოდ შესრულებული უნდა იყოს შენობის აგებისდროინდელი პერიოდისთვის დამახასიათებელი მასალით, ყორებეტონით. სასხვენო გადახურვა შესრულებულია ხის ელემენტებისაგან. სახურავი ოთხქანობიანია (ე.წ. „კონვერტი“), ბურულად გამოყენებულია შავი თუნუქის ტალღოვანი ფენილები ხის შეფიცვრაზე. შენობა 12/1 ერთსართულიანი ბარაკის ტიპისაა, უსარდაფო. ის გეგმაში მარტივი, სწორკუთხა გეომეტრიული ფორმისაა, მაქსიმალური გაბარიტული ზომებით 4,50X3,95 მ. შენობის ძირითადი მზიდი კონსტრუქციები შესრულებულია სხვადასხვა მასალისაგან. საძირკვლები სავარაუდოდ ლენტური ტიპისაა. სასხვენო გადახურვა შესრულებულია ხის ელემენტებისაგან. სახურავი ერთქანობიანია, ბურულად გამოყენებულია გაძლიერებული პროფილის ასბესტოცემენტის ტალღოვანი ფენილები ხის შეფიცვრაზე.

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 5 (ხუთი) ეტაპად, სადაც თითეულ ეტაპში გათვალისწინებულია ყველა სადემონტაჟო შენობაზე ჩასატარებელი სამუშაოები: I-ეტაპი: „მოსამზადებელი სამუშაოები“; II-ეტაპი: „სახურავის დემონტაჟი“; III-ეტაპი: „პირველი სართულის კედლების დემონტაჟი“; IV-ეტაპი: „საძირკვლის კედლების (სასურველია, კედლების ნაცვლად იყოს კონსტრუქციების) დემონტაჟი“ და V-ეტაპი: „სამშენებლო ნაგვის გატანა“.

„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), პირველ აბზაცში დაფიქსირებულია, რომ „ … საპროექტო სადემონტაჟო ნაგებობები წარმოადგენს ერთსართულიან შენობას, სადაც არქიტექტურული პროექტის მიხედვით …“ (* აქ, სიტყვა „არქიტექტურული“-ს ნაცვლად გამოყენებულ უნდა იქნას სიტყვა „მშენებლობის ორგანიზაციის“ – **ექსპერტი**); აქვე მე-2 აბზაცში, კონსტრუქციების ჩამონათვალის მე-4 სტროფში დაფიქსირებულია: „სართულშუა გადახურვა ხის კოჭები“, რადგანაც შენობები ერთსართულიანია, სიტყვა „სართულშუა“ ზედმეტია (საჭიროების შემთხვევაში შეიცვალოს სიტყვა „სასხვენო“-თი.

– პროექტის მე-4 თავის მე-4 პუნქტში (ბოლო აბზაცი) დაფიქსირებულია, რომ: „სამშენებლო მოწყობილობათა ჩართვა საბინაო ელექტროქსელში აკრძალულია. …“, რაც სავარაუდოდ მექანიკური შეცდომაა, სიტყვა „საბინაო“ აქ ზედმეტია, რადგანაც სადემონტაჟო ტერიტორიაზე საცხოვრებელი კორპუსები და ბინები არ არიან განლაგებულნი.

– მე-5 თავის „- გ“ პუნქტში დაფიქსირებულია, რომ: „აკრძალულია სელიტებურ რაიონებში მშენებლობის სიახლოვეს დიდი რაოდენობით ბეტონის ხსნარის შემოზიდვა. …“, მაგრამ რადგანაც სადემონტაჟო სამუშაოების დროს ბეტონის შემოზიდვის საჭიროება არ არსებობს, ეს პუნქტი უნდა გაუქმდეს. ასევე სადემონტაჟო სამუშაოებისთვის შეუსაბამო

წინადადებაა დაფიქსირებული „-დ“ პუნქტში, რაც ეხება „საკანალიზაციო ჭებში ბეტონის ხსნარის მილსადენის ჩარეცხვა“-ს.

– მე-10 თავის („გრაფიკული ნაწილი“) მე-3 ფურცლად წარმოდგენილია სამშენებლო გენგეგმა – ტერიტორიის საერთო ტოპოგეგმის ფრაგმენტზე განთავსებული სადემონტაჟე შენობით და მის გარშემო დაფიქსირებული დროებითი ღობითა და ჭიშკრით, ასევე დროებითი შემოღობვის გარეთ განთავსებული – თვითმცლელით, ამწით, საკონტროლ;ო-სამორიგეო ჯიხურით, დემონტირებული მასალების დროებითი საწყობით და დროებითი შენობა-ნაგებობებით, რაც არ არის საკმარისი. ექსპერტის მოსაზრებით სასურველია, რომ მითითებულ იქნას დროებითი „ნაგებობის“ სათავსოების ჩამონათვალი, რადგანაც მასში ბიოტუალეტის არარსებობის შემთხვევაში საჭირო იქნება, რომ სადემონტაჟო ტერიტორიის დროებითი ღობის ფარგლებში გამოინახოს ადგილი ბიოტუალეტის განსათავსებლად.

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

საბოლოო დასკვნა

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 სადემონტაჟო შენობა-ნაგებობების [შენობები 9/1 (მასზე მიშენებული 2/1 ნაგებობით) და 12/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით] დემონტაჟის ორგანიზაციის პროექტს ეძლევა დადებითი შეფასება სამუშაოების დაწყების ნებართვის მისაღებად.

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

ექსპერტი, ინჟინერ-კონსტრუქტორი რ. აფხაძე

22.04.2025