საექსპერტო დასკვნა

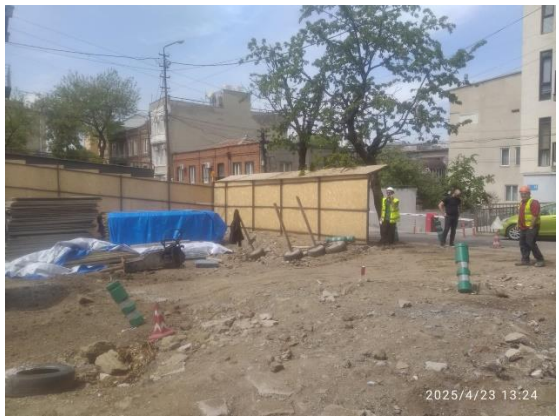
ქალაქ თბილისში, ტიციან ტაბიძის ქუჩა №112-ში, შპს „ელლ ჰაუზ დეველოპმენტი“-ს საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის (ს/კ: 01.14.11.047.001) სამეზობლო მიჯნაზე არსებული შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ

ქ. თბილისი 2025 წლის 25 აპრილი

დავალების თანახმად შესწავლილ იქნა ქალაქ თბილისში, ტიციან ტაბიძის ქუჩა №112-ში, შპს „ელლ ჰაუზ დეველოპმენტი“-ს (ID ნომერი: 405204540) საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის [მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.14.11.047.001. განცხადების რეგისტრაციის ნომერი№ 882025205966 – 20/02/2025] სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე შენობებისა და ნაგებობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობა, ახალი მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში ქვაბულის მოწყობისსამუსაოების წარმოების დროს მათზე უარყოფითი ზეგავლენის თავიდან აცილებისა და შენობა-ნაგებობების შემდგომი უსაფრთხო ექსპლოატაციის მიზნით.

ქალაქ თბილისში, ტიციან ტაბიძის ქუჩა №112-ში, შპს „ელლ ჰაუზ დეველოპმენტი“-ს ადმინისტრაციას დაგეგმილი აქვს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა.









საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო შენობის ტერიტორიას ესაზღვრება: **ჩრდილოეთიდან** – საზოგადოებრივი სივრცე, ტიციან ტაბიძის ქუჩა



ტიციან ტაბიძის ქუჩა

და მის გასწვრივ, ქუჩის მოპირდაპირე მხარეს: 1. საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან დაახლოებით 10,0 მ-ით დაშორებული, მოქალაქე ზურაბ როსტიაშვილის (P/N: 01008014362) საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.11.026.010 (მისამართი: ქალაქი თბილისი, ტ. ტაბიძის ქუჩა № 51-53) და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (შენობა-ნაგებობები 1/2, 2/12 და 3/1, 2013 წლის 13 თებერვალს მომზადებული საკადასტრო გეგმის მიხედვით), რომელთაგან უახლოესი (ნაგებობა 2/1, ავტოფარეხი) დაშორებულია საკადასტრო წითელი ხაზიდან დაახლოებით 10,0 მ-ით





№ 01.14.11.026.010 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მდებარე შენობა 1/2

და 2. საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან დაახლოებით 10,0 მ-ით დაშორებული, შპს „MK Development“-ის (ID ნომერი: 404989974) საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.11.026.022 (მისამართი: ქალაქი თბილისი, ტ. ტაბიძის ქუჩა №49/ქალაქი თბილისი, ტ. ტაბიძის ქუჩა №49-ის მიმდებარედ) და მასზე განთავსებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შენობა (შენობა 01, 2017 წლის 11 ივნისს მომზადებული საკადასტრო გეგმის მიხედვით – შენობის კონტური ნაჩვენებია წყვეტილი ხაზით), რომელიც დაშორებულია საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან დაახლოებით 14,0 მ-ით.



№ 01.14.11.026.022 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მდებარე შენობა 01

აღმოსავლეთიდან – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, მოქალაქეების: ანა ნიორაძის (P/N: 01008045023); ეკატერინე კვეზერელის (P/N: 13001030641); თორნიკე ნიორაძის (P/N: 01008047337) და ნათია ჯიმშილეიშვილის (P/N: 01008015244) საკუთრებაში

არსებული ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.11.047.015 (მისამართი: ქალაქი თბილისი, ტ. ტაბიძის ქუჩა №110) და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (შენობა-ნაგებობები 1/2, 2/1, 3/1 და 4/2, 2015 წლის 07 ივლისს მომზადებული საკადასტრო გეგმის მიხედვით), რომელთაგან უახლოესი [შენობები 1/2 (რომელზეც მიშენებული იყო საპროექტრო ტერიტორიაზე არსებული, უკვე დემონტირებული შენობა) და 2/1] მდებარეობენ საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზის მიჯნაზე.





№ 01.14.11.047.015 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მდებარე ოთხსართულიანი შენობა (მანსარდით) 1/2



№ 01.14.11.047.015 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მდებარე ერთსართულიანი შენობა 2/1

სამხრეთ-აღმოსავლეთიდან – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე (საპროექტო ტერიტორიას ემიჯნება კუთხით), მოქალაქე ნანა გურგენიძის (P/N: 01008016566) საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.11.047.010 (მისამართი:

ქალაქი თბილისი, ცხვედაძის ქუჩა №15) და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები [შენობა-ნაგებობები 01, 02, 03, 04, 05. 06. 07 და 08, 2021 წლის 03 აპრილს მომზადებული საკადასტრო გეგმის მიხედვით.. გამოკვლევისდროინდელი მდგომარეობით, შენობები გათავსებულია სხვა კონფიგურაციით (იხ. AR11994472)], რომელთაგან უახლოესი (ეზოში ჩასასვლელი კიბის კიდე) დაშორებულია საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან დაახლოებით 11,0 მ-ით (ნაკვეთებს შორის დონეთა სხვაობა საკმაოდ დიდია).





№ 01.14.11.047.010 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მდებარე შენობა (ცხვედაძის ქუჩის მხრიდან)

სამხრეთიდან – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე: 1 – მოქალაქეების: გია ნადარეიშვილისა (P/N: 01008026356) და სოფიკო მჭედლიძის (P/N: 01008060710) საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.11.047.012 (მისამართი: ქალაქი თბილისი, ცხვედაძის ქუჩა №17) და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (შენობა-ნაგებობები 1/1÷11/1, 2011 წლის 12 ივნისს მომზადებული საკადასტრო გეგმის მიხედვით), რომელთაგან უახლოესი (შენობა 9/1) მდებარეობს საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზის მიჯნაზე (ნაკვეთებს შორის დონეთა სხვაობა საკმაოდ დიდია).





№ 01.14.11.047.012 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მდებარე შენობა 11/1



№ 01.14.11.047.012 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მდებარე შენობა 1/1

2. მოქალაქე ნიკოლოზ თათელიშვილის (P/N: 20001006805) საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.11.047.006 (მისამართი: ქალაქი თბილისი, ნიკო ცხვედაძის ქუჩა №17ბ) და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (შენობა-ნაგებობები 01/1 და 02/1, 2012 წლის 29 მარტს მომზადებული საკადასტრო გეგმის მიხედვით), რომელთაგან უახლოესი (შენობა 01/1) დაშორებულია საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან დაახლოებით 1,0 მ-ით (ნაკვეთებს შორის დონეთა სხვაობა საკმაოდ დიდია და ერთმანეთისგან გამოყოფილნი არიან საყრდენი კედლით)





№ 01.14.11.047.006 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მდებარე შენობა 1/1

და მის გასწვრივ, საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან დაახლოებით 4,0 მ-ით დაშორებული, მოქალაქე კობა ნადარეიშვილის (P/N: 01008002368) საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.11.047.011 (მისამართი: ქალაქი თბილისი, ნიკო ცხვედაძის ქუჩა №17ა) და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (შენობა-ნაგებობები 1/1, 2/1, 3/1 და 4/1, 2011 წლის 06 დეკემბერს მომზადებული საკადასტრო გეგმის მიხედვით), რომელთაგან უახლოესი (შენობა 1/1) ჰორიზონტალური პროექციით დაშორებულია საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან დაახლოებით 5,0 მ-ით.





01.14.11.047.011 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთი

დასავლეთიდან – სამეზობლო მიწნაზე მდებარე, საზოგადოებრივი სივრცე, ნიკო ცხვედაძის II ჩიხი





ნიკო ცხვედაძის II ჩიხი

და მის გასწვრივ: 1. მოქალაქე ნანა ფაილოძის (P/N: 01008023550) საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.11.046.009 (მისამართი: ქალაქი თბილისი, ტიციან ტაბიძის ქუჩა №112ა) და მასზე განთავსებული ერთსართულიანი შენობა-ნაგებობები (შენობა-ნაგებობები 01/1÷07/1, 2011 წლის 14 იანვარს მომზადებული საკადასტრო გეგმის მიხედვით), რომელთაგან უახლოესი (შენობა 02/1) დაშორებულია საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან დაახლოებით 14,0 მ-ით.



№ 01.14.11.046.009 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთი

და 2. მოქალაქე ნანა რუსიშვილის (P/N: 01008001256) საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.11.046.050 (მისამართი: ქალაქი თბილისი, ტიციან ტაბიძის ქუჩა №114) და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (შენობა-ნაგებობები 1/2 და 2/1, 2019 წლის 09 იანვარს მომზადებული საკადასტრო გეგმის მიხედვით), რომელთაგან უახლოესი (შენობა 1/2) დაშორებულია საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან დაახლოებით 5,0 მ-ით.





№ 01.14.11.047.050 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მდებარე შენობა 1/2

საპროექტო შენობა (მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შენობა) უნდა განთავსდეს მოშანდაკებულ რელიეფზე და წარმოადგენს ხუთსართულიან (ერთი მიწისქვეშა და ოთხი მიწისზედა სართულებით) შენობას. შენობა გეგმაში მართივი, სწორკუთხა ფორმისაა, გაბარიტული ზომებთ ღერძებს შორის 15,80X15,50 მ. შენობის მზიდი კონსტრუქციული სქემა ჩარჩო-კავშირებიანია ხისტი კვანძებით. კარკასი შესრულებულია მონოლითური რკინაბეტონისგან. შენობის გრუნტზე დაფუძნება განხორციელებულია ორ სხვადასხვა დონეზე მოწყობილი მონოლითური რკინაბეტონის საძირკვლის ფილებით.

საპროექტო შენობა განთავსებულია ტერიტორიის ჩრდილო ნაწილში და მდებარეობს ტერიტორიის ჩრდილოეთით მდებარე საკადასტრო წითელი ხაზიდან მინიმუმ 1206 მმ და მაქსიმუმ 2120 მმ მანძილზე, რომლის გასწვრივაც მდებარეობს საზოგადოებრივი სივრცე, ტიციან ტაბიძის ქუჩა. შეგვიძლია დავასკვნათ, რომ მასზე რაიმე სახის უარყოფითი ზემოქმედება ქვაბულის სამუშაოების მიმდინარეობის დროს გამორიცხულია, რადგანაც ფუძე გრუნტს წარმოადგენს ძირითადი ქანი (დაბალი სიმტკიცის, სუსტად გამოფიტული კლდოვანი ქვიშაქვა), რომელიც მიეკუთვნება კლდოვანი ქანების კატეგორიას და ქვაბულის ფერდი სამშენებლო ნორმებისა და წესების (СНиП III-4-80 „Техника безопасности в строительстве“), „უსაფრთხოების ტექნიკა მშენებლობაში“, მე-9 თავის 9.10 პუნქტის მე-4 ცხრილის თანახმად შესაძლებელია ჩაიჭრას ვერტიკალურად„

საპროექტო შენობა აღმოსავლეთით არსებულ ნაკვეთთან მიმართებით მდებარეობს წითელი ხაზის მიჯნაზე. აღმოსავლეთით მდებარე № 01.14.11.047.015 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მდებარე 1/2 შენობის საძირკველთან მიმართებით დაცულია საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №71-ე დადგენილების, ტექნიკური რეგლამენტის – „შენობების და ნაგებობების ფუძეები“ (დანართი 2)-ის მე-10 მუხლის მე-5 პუნქტის (იხ. ნახ. 1) მოთხოვნა და არსებული და საპროექტო შენობების საძირკვლები განთავსებულია ერთ დონეზე, ხოლო რაც შეეხება იმავე ნაკვეთზე მდებარე 2/1 შენობას, ამ მონაკვეთში პროექტის მიხედვით მოწყობილია გადამღობი ეკრანი (ე.წ. „შპუნტური კედელი“) სხვადასხვა დიამეტრისა (Ø400 მმ და Ø800 მმ) და სიგრძის (*l*=4,45 მ, *l*=6,95 მ და l=3,55 მ) ხიმინჯებისა და შემკრავი კოჭების (ე.წ. „როსტვერკი“) ერთობლიობით. შესაბამისად მასზე რაიმე სახის უარყოფითი ზემოქმედება გამორიცხულია.

თითქმის ერთნაირი მდგომარეობაა სამხრეთიდან და დასავლეთიდან არსებულ ქვაბულის ფერდთან მიმართებით, სამხრეთით მდებარე წითელი ხაზიდან საპროექტო შენობა დაშორებულია დაახლოებით 12,0 მ-ით, ხოლო დასავლეთით მდებარე წითელი ხაზიდან კი დაახლოებით 4,0 მ-ით, რაც საკმარისი მანძილია იმისათვის, რომ გამოირიცხოს უარყოფითი ზეგავლენა სამხრეთით მდებარე მომიჯნავე შენობასა (№ 01.14.11.047.006 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მდებარე შენობა 1/1) და სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, საზოგადოებრივი სივრცე, ნიკო ცხვედაძის II ჩიხის ინფრასტრუქტურის ობიექტზე.

ქვაბულზე დამუსავების დროს გასათვალისწინებელია ის გარემოება, რომ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე მოსალოდნელია დაფიქსირდეს ვიბრაციები, ამ ფაქტორის გამო მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტით საჭიროა შერჩეულ იქნას ისეთი მანქანა-მექანიზმები, რომლებიც ხასიათდებიან მინიმალური დინამიურობითა

და მათგან გადაცემული მინიმალური ვიბრაციით. ასევე 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-სადემონტაჟო სამუშაოების პირობებში დაცული იქნება ქალაქ თბილისში, ტიციან ტაბიძის ქუჩა №112-ში, შპს „ელლ ჰაუზ დეველოპმენტი“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის [მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.14.11.047.001. განცხადების რეგისტრაციის ნომერი№ 882025205966 – 20/02/2025] სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე შენობებისა და ნაგებობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობა და შესაძლებელი იქნება მათი უსაფრთხო ექსპლოატაცია სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების დასრულების შემდეგაც.

საპროექტო შენობის მნიშვნელოვანი ნაწილი განთავსებულია მომიჯნავე ტერიტორიების საკადასტრო წითელი ხაზის მიჯნაზე, ამ ფაქტორის გათვალისწინებით, დამკვეთისა და სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების მწარმოებელი სამშენებლო ორგანიზაციის წარმომადგენლის მიერ, სამუშაოების დაწყებამდე დათვალიერებულ და გადაღების თარიღის მითითებით ფოტო ან ვიდეომასალაზე დაფიქსირებულ უნდა იქნას საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან 10,0 მ-ის რადიუსში არსებული შენობა-ნაგებობების სამშენებლო-სამონმონტაჟო სამუშაოების დაწყებისწინა დროინდელი მდგომარეობა დაზიანებული კონსტრუქციული ელემენტებისა და ბზარების დაფიქსირებით, რათა გამოირიცხოს ტრადიციული უთანხმოება საპროექტო ტერიტორიის მესაკუთრეებსა და სამეზობლო მიჯნაზე ან საკადასტრო წითელი ხაზიდან 10,0 მ-ის რადიუსში მდებარე შენობა-ნაგებობების მესაკუთრეებს შორის.

შპს „ბალავერი“-ს დირექტორი მ. გეგია

ექსპერტი, ინჟინერ-კონსტრუქტორ რ. აფხაძე

საკ. ტელ: 5.77 757 028; 5.98 922 25