

შპს “საინჟინრონაგებობათაპროექტირების, კვლევისდა .
ექსპერტიზის სამეცნიერო ცენტრი

LTD “THE SCIENTIFIC CENTER OF INGINEERING LDING
SIGNING .RESEARCH AND EXPERTISE

tel:577588218; 599179823; (032)2227704;E-mail: d.tabatadze@gtu,ge

24.05.2025#118

საექსპერტო დასკვნა

ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქუჩა №29-ში (ს.კ.01.13.05.004.139) შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის ზეგავლენა მომიჯნავე შენობა ნაგებობებზე.

ქ. თბილისი

. 2025 წელი

ვამტკიცებ ცენტრის დირექტორი

. დ. ტაბატაძე

, „24 „05“ 2025წ

საექსპერტო დასკვნა

ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქუჩა №29-ში (ს.კ.01.13.05.004.139) შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის ზეგავლენა მომიჯნავე შენობა ნაგებობებზე.

შემსრულებელი: დ. ჯანყარაშვილი

ექსპერტი, პროფესორი

ქ. თბილისი

2025 წელი

შემადგენლობა

1. ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი 3
2. გამოყენებულილიტერატურა 4
3. კვლევითი ნაწილი 4
4. დასკვნა 6
5. დანართი 7



1. ექსპერტიზის ჩატარების საფუძველი

2025 წლის 08 მაისს მოქალაქე ლევან ტურძელაძის მომართვის საფუძველზე დაგვევალა ჩაგვეტარებინა კვლევითი ექსპერტიზა : ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქუჩა №29-ში (ს.კ.01.13.05.004.139) შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის ზეგავლენა მომიჯნავე შენობა ნაგებობებზე.

2. გამოყენებულილიტერატურა

1.სნ და წ 3. 0.1 0.1-85 ,,სამშენებლოწარმოებისორგანიზაცია”.
2. სნ და წ 1. 0.4 0.3-85 ,მშენებლობის ხანგრძლივობის ნორმები საცხოვრებელი სახლები მშენებლობაზე”.
3. მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტის შედგენის ეტალონი სამხრეთის მთიანი რაიონებისათვის .
4. კრებული-სამახსოვრო ,,სამშენებლო წარმოების ნორმები და წესები ,,ამონაკრები მომქმედი სამშენებლო ნორმებიდან და წესებიდან“, ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს გამოცემა, თბილისი, 1987 წელი ქართულ ენაზე.
5. სნ და წ III -4-80 ,,უსაფრთხოების ტექნიკა მშენებლობაზე”.
6. საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 21მაისის №255 დადგენილება „გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“;
7. სამშენებლო ნორმების და წესების - „სეისმომედეგი მშენებლობა“ (პრ 01.01-09) საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება № 1-1/2284. 2009 წლის 7 ოქტომბერი, ქ. თბილისი;
8. სამშენებლო ნორმების და წესების-„ბეტონის და რკინაბეტონის კონსტრუქციები“ (პრ 01.01-09) საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება № 1-1/2391. 2009 წლის 23 ოქტომბერი, ქ. თბილისი;
9. სამშენებლო ნორმების და წესების -„შენობების და ნაგებობების ფუძეები“ (პრ 02.01-08) საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის ბრძანება № 1-1/1924. 2008 წლის 17 სექტემბერი, ქ. თბილისი;
10. СНиП 2ю02ю01-83* „შენობების და ნაგებობების ფუძეები“ (1995 წ-სგანახლება); 11. СП 13-102-2003, Правила обследования технического состояния несущих стройтельных конструкций зданий и сооружений.



4. კვლევითი ნაწილი

ექსპერტიზაზე წარმოდგენილია: ქ. თბილისი, დიდუბის რაიონში, ნ. ხოშარაულის ქ. #29-ში ნაკვეთზე (ს.კ. 01.13.05.004.139) არსებული 01/3 მშენებარე (დაუსრულებელი-არა საექსპლუატაციო მდგომარეობაში მყოფი) შენობის სრული დემონტაჟის პროექტი და ტერიტორიის მომზადება ახალი მშენებლობისათვის.
ობიექტის ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები შემდეგია:
ნაკვეთების ფართი-1763.2 მ²; მიწის ნაკვეთის 59 კვ.მ დატვირთულია სერვიტუტის უფლებით (ს. კ. 01.13.05.004.137) სასარგებლოდ. №01/3-საცხოვრებელი სახლი სადემონტაჟო შენობა (მრავალფუნქციური სავაჭრო ცენტრი ფუნქციით) #01/3-სადემონტაჟო შენობის საერთო ფართი-17128,2 მ². №01/3-სადემონტაჟო შენობის სამშენებლო მოცულობა-88609 მ³.
ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქუჩა №29-ში (ს.კ.01.13.05.004.139) შენობა-ნაგებობა №3.1 -ის დემონტაჟის ორგანიზაციის პროექტი ექსპერტიზაზე წარმოდგენილი იქნა ელ. ვერსიის სახით. იგი შედგება 15 ტექსტის; 18 ფოტომასალის ფურცლისგან და 2 ცხრილისგან, წარმოდგენილი ერთიანია ლბომის სახით.
დემონტაჟის პროექტში მოცემულია:
1.სადემონტაჟო მოედნისა და ობიექტის დახასიათება;
2. დემონტაჟისა და ტერიტორიის გასუფთავების ხანგრძლივობის დადგენა;
3. დემონტაჟისა და ტერიტორიის გასუფთავების განხორციელების ტექნოლოგიური ნორმალი;
4. დემონტაჟის საინჟინრო მომზადება და მშენებლობის წარმართვის ცალკეული ეტაპები;
5. მითითებები სადემონტაჟო-გასასუფთავებელ სამუშაოებზე;
6. რეკომენდირებული მანქანა-დანადგარები, მექანიზმები და ინსტრუქმენტები;
7. მშენებლობაზე შრომისა და ელექტროუსაფრთხოების წესების დაცვა;
8. ეკოლოგია და ბუნების დაცვის საკითხები;
9. მოპ-ის შედგენისათვის ნორმატული ბაზა. ზემოთ მოყვანილ სათაუტებში განხილულია ობიექტის დახასიათება, დაშლა-დემონტაჟის სამუშაოების კალენდარული გრაფიკი, მოთხოვნები კადრებზე და დროებით შენობა-ნაგებობებზე, მოთხოვნები ენერგო რესურსებზე, წყალზე, კომპრესორებზე და ჟანგბადზე. მოთხოვნები სამშენებლო ავტო- ტრანსპორტზე, საინჟინრო მომზადება და მათი წარმართვის ცალკეული ეტაპები.დაშლის სამუშაოთა წარმოების წესები და მეთოდები, მოსამზადებელი სამუშაოები და დასაშლელ სამუშაოთა წარმოების ორგანიზაცია, სპეცტეხნიკის და მანქანა-მექანიზმების შერჩევა, მომუშავეთა შრომის, ელექტრო და ხანძარ უსაფრთხოების წესების დაცვა, ბუნების დაცვითი და ჰაერის გაბინძურების საწინააღმდეგო ღონისძიებები, დაშლით სამუშაოთა წარმოებაზე ნორმატული ლიტერატურა. დაშლით სამუშაოთა გენგეგმა, ექსპლიკაცია; აზომვითი ნახაზები; ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; საკადასტრო გეგმა; ტოპოგეგმა; ფოტო მასალა არსებულ მდგომარეობაზე. საკადასტრო გეგმისა და საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით ტერიტორიაზე განლაგებულია ერთი შენობა. ამჟამად გათვალისწინებულია ტერიტორია ზემდგომი შენობის (ს.კ. 01.13.05.004.139) დაშლა-დემონტაჟი მიწის ზედაპირის დონემდე. დაუმთავრებელი საცხოვრებელი შენობა სამსართულიანია, მესაკუთრემ გადაწყვიტა მისი დემონტაჟი. სარდაფის მქონე

შენობაზომებით გეგმაში 44.00X139,00მ, შენობა ეყრდნობა რკინაბეტონის წერილოვან საძირკველს. კონსტრუქციულად შენობა არის კარკასული. სარდაფის სართულის კედლები-ბეტონის, პირველი სართულის კედლები-მცირე სამშენებლო ბლოკის, გადახურვა და იატაკი-რკინაბეტონის., სახურავი-თუნუქის. სადემონტაჟო პროექტი ითვალისწინებს შენობა-ნაგებობის მიწის ძირის ნიშნულებამდე დემონტაჟს და მთლიანი ტერიტორიის მოსუფთავებას. ტერიტორია ხასიათდება საშუალო სირთულის რელიეფით. ტერიტორიაზესაინჟინროკომუნიკაციების-წყალსადენი, კანალიზაციის, დაბალი ძაბვის და გაზმომარაგების ქსელებია. დემონტაჟის დაწყებამდე საჭიროა მათი ჩაჭრა ან გადალაგება; დადგენილია დემონტაჟის ხანგრძლივობის ვადები (12 თვე). სამუშაოთა დაწყება დაიშვება საპროექტო დოკუმენტაციის საფუძველზე ქ.თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურიდან და სათანადო ნებართვის აღების შემდეგ. მოსამზადებელ პერიოდში მოეწყობა დროებითი სათავსოები (მუშების გარდერობი, საქმეთა მწარმოებლის ოთახი და სხვა). სამშენებლო მოედნის უზრუნველყობა დროებითი წყლით და ენერგიით არსებული ქსელებიდან. დემონტაჟის პროექტში მოყვანილია დემონტაჟისთვის საჭირო ტექნიკა და მისი რაოდენობა. მოყვნილია შესასრულებელი სამუშაოების ჩამონათვლი რიგითობის და უსაფრთხოების დაცვით. სადემონტაჟო სამუშაოთ აწარმოების ყველა ეტაპზე უნდა იყოს დაცული თანახმად საქართველოში მოქმედი “მშენებლობის უსაფრთხოების წესები” და “სნ და წ 111-4-80 უსაბრთხოების ტექნიკა მშენებლობაში” და სხვა ნორმატ-საკანონმდებლო დოკუმენტების მითითების შესაბამისობით. პროექტში გათვალისწინებულია ეკოლოგიურობა და ბუნების დაცვის საკითხები (მიმდებარე ტერიტორიების დამტვერიანების თავიდან ასაცილებლად საჭიროა ჩამოეფაროს ფარდა, რათა არ მოხდეს მტვრის დაბნევა; დაუშვებელია არსებულ საკანალიზაციო ჭებში ბეტონის ხსნარის მილსადენებში ჩარეცხვა, ან მათი დანაგვიანება სამშენებლო ნარჩენებით). ექსპერტიზაზე წარმოდგენილ დემონტაჟის პროექტში გათვალისწინებულია სადემონტაჟო სამუშაოების წარმოება, მათი გაშლის არეალი და გამოყენებული მანქანა მექანიზმები. ექსპერტიზაზე წარმოდგენილ დემონტაჟის პროექტი მისაღებია და მას ეძლევა დადებითი შეფასება .პროექტის მიხედვით, დემონტაჟის წინა მოსამზადებელ პერიოდში უნდა მოხდეს:

- უცხო პირთა გაყვანა სადემონტაჟო უბნიდან;
- დროებითი ღობის დაყენება;
- გარე და შიდა ქსელების მოხსნა;
- ნაგვის გატანა შიდა სივრციდან და ეზოდან;
- მრიცხველების მოხსნა

სადემონტაჟო სამუშაოების განხორციელება უნდა მოხდეს ზემოდან ქვემოთ სათანადო კომისიის დასწრებით. უსაფრთხოების მენეჯერი/სპეციალისტის მიერ სადემონტაჟო სამუშაოების დაწყებამდე უნდაგანხორციელდეს საფრთხეების იდენტიფიცირება, რისკების შეფასება და პრევენციული ზომების შემუშავება!
აკრძალულია: ერთდროულად რამდენიმე სახის კონსტრუქციის დემონტაჟი!
სამუშაოების დროს უნდა იყოს გათვალისწინებული: კონსტრუქციის დროებითი გამაგრება (საჭიროების შემთხვევაში),
მუშების სათანადო ინსტრუქტაჟი და უზრუნველყოფა: სპეციალური ქამრებით, რესპირატორებით, დამცავი სათვალეებით, ხმაურდამხშობი საყურისებით,

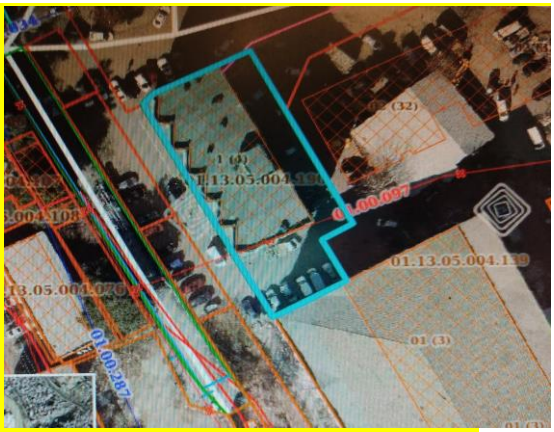
ხელთათმანებით და სპეც. ტანსაცმლით, დემონტირებული კონსტრუქციების დროებითი დასალაგებელი ადგილი, აქტის შედგენა ძირითადი პერიოდის სამუშაოების შესახებ. ავარიული სიტუაციის შემთხვევაში უნდა მოხდეს სამუშაოების შეჩერება და ყველა სადემონტაჟო კონსტრუქციის გამაგრება. ყველა საშიში ადგილი უნდა იყოს შემოღობილი და ღამის საათებში განათებით უზრუნველყოფილი. სამშენებლო ნაგავი დროულად უნდა იქნას გატანილი. სადემონტაჟო პროექტი ითვალისწინებს შენობა-ნაგებობის მიწის ძირის ნიშნულებამდე დემონტაჟს.სადემონტაჟო შენობიდან 10 -20 მ-ის რადიუსში ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება ოთხსართულიანი კარკასული შენობა (ს.კ. 01.13.05. 004.190), რომელსაც გეგმაში აქვს მართკუთხა მოხაზულობა, ზომებით 15.00X35.00 მ და მდებარეობს სწორ რელიეფზე. გადახურვა პრტყელი. დანიშნულებით შენობა წარმოადგენს საცხოვრებელ სახლს. კონსტრუქტიულად შენობა წარმოადგენს რკინაბეტონის კარკას, შენობის სვეტები ეყრდნობიან წერტილოვან საძირკველს. შენობის ტექნიკური მდგომარეობა დამაკმაყოფილებელია, მას არ გააჩნია ჯდენითი დეფორმაციის ნიშნები, რომელიც უარყოფით გავლენას მოახდენდა შენობების მდგრადობაზე. აღნიშნული შენობა დაშორებულია სადემონტაჟო შენობიდან 14.0 მ-ით. აღმოსავლეთიდან სადემონტაჟო შენობას ესაზღვრება ერთ სართულიანი კომერციული შენობები (ს.კ. 01.13.05.004.255), ჩამწკრივებული სადემონტაჟო შენობის პარალელურად, სიგანით 9,00 მ. დაშორება სადემონტაჟო შენობიდან 11.00 მ. შენობების ტექნიკური მდგომარეობა დამაკმაყოფილებელია, მათ არ გააჩნიათ ჯდენითი დეფორმაციის ნიშნები, რომელიც უარყოფით გავლენას მოახდენდა შენობების მდგრადობაზე.



დასავლეთიდან სადემონტაჟო შენობას ესაზღვრება ავტოფარეხები (ს.კ. 01.13.05.004.232), ჩამწკრივებული ერთ რიგად და პარალელულად სადემონტაჟო შენობიდან. თვითეული ავტოფარეხის ზომაა 6.00X4.00 მ.
ავტოფარეხების ნაგებობების (ს.კ. 01.13.05.004.232) ტექნიკური მდგომარეობა დამაკმაყოფილებელია, მათ არ გააჩნიათ ჯდენითი დეფორმაციის ნიშნები, რომელიც უარყოფით გავლენას მოახდენდა მათ მდგრადობაზე. ავტოფარეხები დაშორებული არიან სადემონტაჟო შენობიდან 10.00 მ-ით.
სამხრეთიდან სადემონტაჟო შენობას ესაზღვრება ერთ სართულიანი უსარდაფო ნაგებობა (ს.კ. 01.13.05.004.255. 7(1)), რომლსაც გეგმაში აქვს მართკუთხა მოხაზულობა, მისი ზომებიაა გეგმაში: 33.00X8.00 მ და მდებარეობს სწორ რელიეფზე. დანიშნულებით წარმოადგენს სასაწყობო ნაგებობას. კონსტრუქციულად ნაგებობა მუშაობს მზიდი კედლების სქემით. მისი მზიდი მცირე სამშენებლო ბლოკებისგან აშენებული კედლები ეყრდნობიან ლენტურ საძირკველს. კედლების ზედა ნაწილი შემინულია. გადახურვა ორქანობიანია და შესრულებულია ლითონის ფერმებით. სადემონტაჟო შენობიდან დაშორებულია 6.00 მ-ით. სასაწყობო ნაგებობის ტექნიკური მდგომარეობა დამაკმაყოფილებელია, მას არ გააჩნია ჯდენითი დეფორმაციის ნიშნები, რომელიც უარყოფით გავლენას მოახდენდა ნაგებობის მდგრადობაზე. შენობა-ნაგებობებს რომლებიც ერთმანეთის მიმართ მომიჯნავედ არიან განლაგებული არ გააჩნიათ საერთო საყრდენი და არც მზიდი კონსტრუქცია. აღნიშნულიდან გამომდინარე და რადგან (ს.კ. 01.13.05.004.139) შენობის დემონტაჟი ხდება მიწის ზედაპირამდე, შენობის დემონტაჟი უარყოფით გავლენას არ მოახდენს მის მეზობლად მდებარე შენობა-ნაგებობებზე (ს.კ. 01.13.05.004.190; 01.13.05.004.255; 01.13.05.004.233).



(ს.კ. 01.13.05.004.139)



(ს.კ. 01.13.05.004.190)

დასკვნა

ქ. თბილისი, ხოშარაულის ქუჩა №29-ში (ს.კ.01.13.05.004.139) შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის პროექტის კვლევით დადგინდა:

1. სადემონტაჟო შენობას მომიჯნავე შენობებთან არ აქვს საერთო კონსტრუქციული ელემენტებით შეხება ის დამოუკიდებელი ნაგებობაა როგორც საძირკვლებით ასევე მზიდი და გადახურის კონსტრუქციებით.

2.შენობას არ აქვს სარდაფი ამიტომ არ ხდება მიწის სამუშაოების შესრულება. დემონტაჟის პროექტში გათვალისწინებული სადემონტაჟო სამუშაოების წარმოება, მათი გაშლის არეალი და გამოყენებული მანქანა-მექანიზმები, სადემონტაჟო და სამეზობლო შენობა-ნაგებობების ურთიერთგანთავსება უარყოფით გავლენას არ მოახდენს: მომიჯნავედ არსებულ შენობა-ნაგებობებზე (ს.კ. 01.13.05.004.190), (ს.კ. 01.13.05.004.255), (ს.კ. 01.13.05.004.232), (ს.კ. 01.13.05.004.255. 7(1)),

3. საპროექტო შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის პროექტის ნაწილის გადაწყვეტა მისაღებია. ნაშრომს ეძლევა რეკომენდაცია დასამტკიცებლად და მის გამოყენებას მშენებლობაში.

ექსპერტი -
პროფესორი:



