შპს „ოპტიმუსი“

ქ.თბილისი, დ.უზნაძის ქ.N14-ში (მიწის ნაკვეთის ს/კ 01.16.05.001.023) მშენებარე მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობის პროექტის დარღვევით ნაწარმოები მშენებლობის საექსპერტო შეფასება

ქ.თბილისი

2026 წ.

შ.პ.ს. ოპტიმუსი OPTIMUS LTD.

“ხელსაყრელი პირობების ერთობლიობა”

samSeneblo eqspertiza, proeqtireba, mSenebloba.

ქ.თბილისი 22 იანვარი 2026 წ.

ქ.თბილისი, დ.უზნაძის ქ.N14-ში (მიწის ნაკვეთის ს/კ 01.16.05.001.023) მშენებარე მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობის პროექტის დარღვევით ნაწარმოები მშენებლობის საექსპერტო შეფასება

ობიექტის მისამართი - ქ.თბილისი, სოფ.დიღომი (მიწის ნაკვეთი ს/კ 01.72.14.040.689);

ექსპერტიზის სახე - საინჟინრო ექსპარტიზა;

შენობის სტატუსი/კლასი პასუხისმგებლობის მიხედვით - საპროექტო/ IV კლასი;

ექსპერტიზის დამნიშნავი - ფიზიკური/იურიდიული პირი - შპს “ბეტა ფროფერთიზ” ს/კ 405332135;

შემსრულებელი – გაიოზ ჭანკვეტაძე (პ/ნ 01017024251) შპს „ოპტიმუსი“-ს (ს/კ 404420998) დირექტორი, ინჟინერ-მშენებელი, კონსტრუქტორი. საინჟინრო ექსპერტიზის სფეროში მუშაობის გამოცდილება 16 წელი (2010 წლიდან), სამშენებლო სფეროში მუშაობის გამოცდილება - 41 წელი (1985 წლიდან).

ექსპერტის წინაშე დასმული კითხვები – ქ.თბილისი, დ.უზნაძის ქ.N14-ში (მიწის ნაკვეთის ს/კ 01.16.05.001.023) მშენებარე მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობის პროექტის დარღვევით ნაწარმოები სამშენებლო სამუშაოების შედგომ ტექნიკური მდგომარეობის შესწავლა და შესაბამისი დასკვნის მომზადება.

ექპერტიზაზე წარმოდგენილი ან/და ექსპერტის მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია - მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; შენობის კორექტირებული პროექტის არქიტექტურული და კონსტრუქციული ნაწილები. შენობის კარაკასის სივრცითი ანგარიში; მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა; ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის დადგენილება - N002784 17.01.2025 წ. სამშენებლო სამართალდაღვევის საქმეზე;

გამოყენებული ნორმატიული აქტები და სხვა სახელმძღვანელო ლიტერატურა:

1) სნ და წ. პნ 01.01-09 "სეისმომედეგი მშენებლობა"
2) სნ და წ. პნ 02.01.-08 "შენობებისა და ნაგებობების ფუძე-საძირკვლები"
3) СНиП 2.02.01-83 Основания зданий и сооружений;
4) სნ და წ 2.03.01-84 „ბეტონი და რკ/ბეტონის კონსტრუქციები"

კვლევა - ჩემს მიერ ვიზუალური შემოწმება ჩაუტარდა აღნიშნულ მისამართზე განთავსებულ მშენებარე მრავალბინიან საცხოვრებელ შენობას. თვისობრივი კონსტრუქციული წყობით ის ჩარჩოკავშირიანი ტიპისაა ხისტი კვანძებით, რომლის მზიდუნარიანობას განაპირობებს რკ/ბეტონის მონოლითურ წიბოვან ფილაზე მოწყობილი რკ/ბეტონის კარკასის ჩარჩოები და სიხისტის დიაფრაგმები. შენობა გეგმაში მართკუთხა ფორმების მოხაზულობისაა.

სამშენებლო მოედანი ხასიათდება მოსწორებული ზედაპირით.

წარმოდგენილი საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის თანახმად მიწის ნაკვეთზე საშიში გეოლოგიური პროცესები არ მიმდინარეობს.

სამშენებლო მოედანზე ქარის ნორმატიული დატვირთვა შეადგენს - 85 კგძ/მ2 თოვლის საფარის ნორმატიული დატვირთვა - 50კგძ/მ2;

მოედანი საქართველოს ტერიტორიის სეისმური დარაიონებისა და საინჟინრო გეოლოგიური კვლევების მიხედვით მდებარეობს 8 ბალიანი სეისმური საშიშროების ზონაში MSK64 სკალის მიხედვით (აჩქარების უგანზომილებო კოეფიციენტით - A=0.17);

გრუნტის კატეგორია სეისმური თვისებების მიხედვით მიეკუთვნება II კატეგორიას.

შესასწავლი საპროექტო კორპუსები ფუნქციური დანიშნულებით - მრავალბინიანი შენობაა.

საპროექტო კონსტრუქციული გადაწყვეტით შენობა შედგება ოთხი, საერთო მიწისქვეშა სართულის მქონე ბლოკისგან, რომლებიც ერთმანეთისგან გამოყოფილია სეისმური ნაკერებით. ის ცხრასართულიანია, მათ შორის სარდაფის სართულით. შენობის ვერტიკალურ მზიდუნარიანობას უზრუნველყოფს ღორღისა და B-15 ბეტონის მომზადებაზე დაფუძნებული საძირკვლის მონოლითური წიბოვანი ფილა მონოლითური რ/ბეტონის h=1000მმ. სვეტები და პილონები: განივი და გრძივი მიმართულებით მარკიორებით სვ1-დან სვ34-ის ჩათვლით განივკვეთით - 800X400მმ. 600X400მმ. 500X500მმ. 400X400მმ. შენობის ჰორიზონტალურ მზიდუნარიანობას უზრუნველყოფს - სართულების ნიშნულების მიხედვით მოწყობილი, რიგელების სისტემა; რიგელები გამნივკვეთით - 400X600(h)მმ; სარდაფის პერიმეტრზე მოწყობილი მონოლითური კედლები და სიხისტის დიაფრაგმები - სისქით - σ=200მმ. σ=250მმ. σ=300მმ. შენობის შიდა სივრცეებში გვხვდება, როგორც წიბოვანი სართულშუა გადახურვის ფილები სიმაღლით - h=180მმ h=200მმ. ასევე ურიგელო სართულშუა გადახურვის წიბოვანი, სეგმენტურად გაძლიერებული ფილები - h=250მმ; (ე.წ.

საქართველო, ქ.თბილისი. რუსთაველის გამზ.№1 ტელ: +: +995 595 902225
GEORGIA, TBILISI. RUSTAVELI AVE.1 TEL: +995 595 902225; email:g.chankvetadze@optimusi.ge

ფარული რიგელებით); შენობის შემადგენელი ბლოკების სივრცეში ფიქსირდება მონოლითური რკ/ბეტონის ლიფტის შახტები (სისქით - σ =200მმ) და კიბის რკ/ბეტონის მარშები ბაქნებით; შენობის ბლოკების გადახურვა ქანობიანია და შესრულებულია ლითონის ნაგლინი პროფილის მასალით შედგენილი კონსტრუქციებით;

დღეის მდგომრეობით დასრულებულია შენობის ძირითადი სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები, დარჩენილია გარე და შიდა მოსაპირკეტებელი და კეთილმოწყობის სამუშაოები.

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის თანამშრომელთა მიერ შენობის შემოწმებისას გამოვლენილი დარღვევები შემდეგი სახისაა:

„ნაწილობრივ შეცვლილია კოლონების გაბარიტები და რაოდენობა, გაზრდილია ლითონის სვეტების და შეცვილილია საკომუნიკაციო შახტების რაოდენობა, შეცვლილია ”1-H2” მონაკვეთში მდებარე კოლონებს შორის მანძილი, „1-H2” მონაკვეთში ლიფტის შახტაში კაბინას მონაცვლებული აქვს ადგილი, გეგმა -2,90 ნიშნულზე: „C-H” მონაკვეთში „A2 “ ღერძის მიმდებარედ ვერ მოხერხდა ფართის დათვალიერება, დამონტაჟებულია დგარები, „A4” მონაკვეთში “H-J” ღერძის გასწვრივ გაუქმებულია რიგელი, “H5” ღერძზე დამატებით მოწყობილია მონოლითური კედლებისთვის განკუთვნილი ქარგილები, „A-3“ და „H-L“ მონაკვეთშ შეცვლილია კედლის მასალა, მონოლითურის ნაცვლად მოწყობილია ბლოკის კედელი, „B-C’ „H2-H3“ და „A5-A6“ მონაკვეთში ლიფტის ფოიესთან მოწყობილია მცირე ზომის ბლოკის კედლები, შეცვლილია სამანქანე პანდუსის დახრა, „C“ და „H5“-ის ღერძებში რიგელის და კოლონის ჩამაგრების კვანძში ფიქსირდება ბზარები, „A4“ და „J“ ღერძებთან მდებარე პილონი დატრიალებულია, გეგმა ±0,00 ნიშნულზე: „H5“ და „A“ ღერძების კვეთასთან დარღვეულია რიგელის ბეტონის საფარის მთლიანობა, „E-G“ და „1-H2“ მონაკვეთში ფილაში მოწყობილია ღიობი, გეგმა +16,10 ნიშნულზე: „D“ ღერძზე „H10-H11“ მონაკვეთში დამატებით მოწყობილია კაპიტალური კედელი, გეგმა +19,10 ნიშნულზე: „A6-A/6“ შეცვლილია შახტასა და შენობის პერიმეტრის კედელს შორის მანძილი, გეგმა +22,10 ნიშნულზე: „A2-A3“ და „H5-H3“ მონაკვეთებში მოწყობილია აგრეგატებისთვის განკუთვნილი ლითონის კონსტრუქციები (კრონშტეინები - გ.ჭ.) „H8“ და „B“ ღერძების კვეთასთან კარს მონაცვლებული აქვს ადგილი, „1-H2“ მონაკვეთში შცვლილია ლიფტის შახტასა და კედელს შორის მანძილი.“

ჩემს მიერ, დატალური შედარება ჩაუტარდა ექსპერტიზაზე წარმოდგენილ კორექტირებული პროექტის კონსტრუქციულ ნაწილს, ფაქტობრივად ჩატარებულ სამშენებლო სამუშაოებსა და მუნიციპალური ინსპექციის თანამშრომელთა გამოვლენილ დარღვევებს. გადამოწმდა შენობის მზიდი კონსტრუქციები, მათი ფაქტიური ტექნიკური მდგომარეობის დადგენის მიზნით. დავადგინე, რომ გამოვლენილი დარღვევები ძირითადად ეხება შენობის არქიტექტურული იერსახის ცვლილებებს, ხოლო დარღვევები, რომელიც კონსტრუქციული ხასიათისაა, ის ჩატარებულია პროექტის კონსტრუქტორის ზედამხედველობის ქვეშ, წინასწარ მომზადებული ანგარიშებისა და შემდგომში ყოველივე აღნიშნული ასახულია პროექტის კორექტირებულ კონსტრუქციულ ნაწილში. შენობის მზიდი კონსტრუქციების სივრცითი მოდელის საანგარიშო სქემა შედგენილია პროგრამული კომპლექსი “Лира сапр

საქართველო, ქ.თბილისი. რუსთაველის გამზ.№1 ტელ: +: +995 595 902225
GEORGIA, TBILISI. RUSTAVELI AVE.1 TEL: +995 595 902225; email:g.chankvetadze@optimusi.ge

2016”-ს მეშვეობით. სასრული ელემენტების მეთოდის საფუძველზე.. სივრცით ანგარიშებში მოცემულია რკ/ბეტონის ღეროვან-ფირფიტოვანი სივრცითი სისტემა, რომლის გადაადგილება სივრცეში შეზღუდულია საძირკვლის ძირის დონეზე არსებული X,Y ,Z მიმართულების ბმებით.

საერთო ჯამში შენობების სივრცითი კარკასი გაანგარიშებულია შემდეგი სახის დატვირთვებზე:

№1 სტატიკური დატვირთვა - მუდმივი მოქმედების;

№2 სტატიკური დატვირთვა დროებითი, ხანმოკლე მოქმედების;

№3 სეისმური დატვირთვები X,Y ,Z მიმართულებებით;

მონოლითური რკ/ბეტონის ელემენტები შემოწმდა სნ და წ 2.03.01-84-ის „ბეტონი და რკ/ბეტონის კონსტრუქციები“ მოთხოვნების გათვალისწინებით. მზიდ კონსტრუქციებში გამოყენებულია A500C, A240C კლასის არმატურა, ბეტონი - B30 კლასის.

შემოწმების დროს გამოვლენილი დარღვევები, რომელიც ეხება:

-2,90 ნიშნულზე „C“ და „H5“ ღერძებში რიგელის და კოლონის ჩამაგრების კვანძში დაფიქსირებულ ბზარებს, ასევე ±0,00 ნიშნულზე: „H5“ და „A“ ღერძების კვეთასთან დარღვეულ რიგელის ბეტონის საფარის მთლიანობას, კვანძების შემოწმებისას დადგინდა, რომ საქმე გვაქვს, არა შენობის დეფორმაციებისგან ან/და სხვა მექანიკური დატვირთვებისგან მიღებულ ბზარებთან, არამედ მშენებლობის ტექნოლოგიური პროცესთან, კერძოდ აღნიშნულ ლოკაციებზე საყალიბე მასალის მოხსნის დროს ბეტონის ფენის/საფარის ახლეჩვასთან, დღეის მდგომრეობით აღნიშნული ახლეჩილი ლოკაციები გამონოლითებულია ბეტონის მტკიცე ხსნარით, გამომდინარე აქედან დაზიანებები აღმოფხვრილია. (იხ. თანდართული ფოტო-მასალა)

მრავალფუნქციური შენობის მზიდი კონტრუქციების ტექნიკური მდგომარეობის კვლევამ აჩვენა, რომ ის დამაკმაყოფილებელია და ერთმნიშვნელოვნად შეიძლება ჩაითვალოს ქვეყანაში არსებულ სამშენებლო ნორმატიული რეგლამენტის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, რაც განაპირობებს შენობის მდგარდობას, საიმედოობასა და მის შემდგომ უსაფრთხო ექსპლუატაციას.

საქართველო, ქ.თბილისი. რუსთაველის გამზ.№1 ტელ: +: +995 595 902225
GEORGIA, TBILISI. RUSTAVELI AVE.1 TEL: +995 595 902225; email:g.chankvetadze@optimusi.ge

დასკვნა - ქ.თბილისი, დ.უზნაძის ქ.N14-ში (მიწის ნაკვეთის ს/კ 01.16.05.001.023) მშენებარე მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობის მზიდი კარკასისა და მისი შემადგენელი ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობა დამაკმაყოფილებელია, მის მზიდ კონსტრუქციებში, რაიმე სახის დაზიანებები გამოწვეული საძირკვლების ჯდენებით ან/და მათზე მოსული სხვა მექანიკური დატვირთვებიგან არ დაფიქსირებულა. ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის თანამშრომელთა მიერ შენობის შემოწმებისას გამოვლენილი დარღვევები შეტანილია პროექტის კორექტირებულ კონსტრუქციულ ნაწილში და ასახულია შენობის სივრცით ანგარიშებში. სამშენებლო სამუშაოები ნაწარმოებია კორექტირებული კონსტრუქციული პროექტის ნაწილის მიხედვით, რაც განაპირობებს მის საიმედოობას, მდგრადობას და შემდგომ უსაფრთხო ექსპლუატაციას.

შპს „ოპტიმუსი“-ს

დირექტორი,

ინჟინერ-კონსტრუქტორი

გაიოზ ჭანკვეტაძე

საქართველო, ქ.თბილისი. რუსთაველის გამზ.№1 ტელ: +: +995 595 902225
GEORGIA, TBILISI. RUSTAVELI AVE.1 TEL: +995 595 902225; email:g.chankvetadze@optimusi.ge

საქართველოს რესპუბლიკა

დიპლომი № 010494



მიეცა გაიოზ გიორგის ძე
ჭანკვეტაძეს

მასზე, რომ ის 19 82 წელს შეიცდა საქართველოს
პოლიტექნიკური ინსტიტუტში

და 1994 წელს დაამთავრა საქართველოს პოლიტექნიკური
ინსტიტუტის სრული კურსი
საინჟინრო და საშოქალაქო მშენებლობის სპეციალობით.

სახელმწიფო საგამოცდო კომისიის 1994 წლის
16 ივნისის გადაწყვეტილებით
გ.გ. ჭანკვეტაძეს მიენიჭა ინჟინერ
მშენებლის კვალიფიკაცია.

სახელმწიფო საგამოცდო
კომისიის თავმჯდომარე [signature]

რექტორი [signature]

მდივანი [signature]

ქალაქი თბილისი, 1994წ. 16 ივნ

სარეგისტრაციო № 1477

CURRICULUM VITAE

სახელი, გვარი:	**გაიოზ ჭანკვეტაძე (პ/ნ 01017024251);**
დაბედების ადგილი/თარიღი:	ქ.თბილისი 07.12.1968 წ.
მისამართი:	ქ.თბილისი, რუსთაველის გამზ.№1;
ოჯახური მდგომარეობა:	დაოჯახებული;
ტელ:	+995 595 90 22 25; +995 557 90 22 00;
E-mail	g.chankvetadze@gmail.com

განათლება

1974-1985 ქ.თბილისის 1-ლი საშ.სკოლა;
1986-1994 საქართველოს ტექნიკური უნივერსიტეტი. ფაკულტეტი - სამრეწველო და სამოქალაქო მშენებლობა; კვალიფიკაცია-მშენებელი ინჟინერი;

1999-2003 უნივერსიტეტი -„ლეგია და კომპანია“ იურიდიული ფაკულტეტი. კვალიფიკაცია - იურისტი;

სამუშაო გამოცდილება:

1985-1987 №5-ე სახლმშენებელი კომბინატი 3-ე თანრიგის მუშა-მაბეტონე;

1987-1989 ყოფილი საბჭოთა კავშირის არმია, საინჟინრო ჯარები;

1989-1991 სამშენებლო ტრესტი „ინჟმშენი“ 3-ე თანრიგის მუშა-მაბეტონე;

1991-1994 მრავალდარგოვანი საწარმო „პემ“-ი სამშენებლო უბნის უფროსი;

1995-1999 შპს „დარბაზნი“კონსტრუქტორთა ჯგუფის უფროსი;

1999-2002 ქ.თბილისის მერიის ადმინისტრაციული ინსპექცია. მთავარი სპეციალისტი;

2003-2005 ქ.თბილისის მერიის ადმინისტრაციული ინსპექციის მთაწმინდა-კრწანისის სამმართველოს უფროსი.

2005-2008 კერძო ბიზნესი - სამშენებლო-საპროექტო სფერო.

2006-2008 ქ.თბილისის მერიის ზედამხედველობის სამსახური - არქიტექტურული და სამშენებლო ზედამხედველობის განყოფილება. მთავარი სპეციალისტი;

2009 წლის იანვარი-მარტი - ქ.თბილისის, მერიის სამოქალაქო ინტეგრაციის (თბილისის კორპუსი) საქალაქო სამსახურის უფროსის მოადგილე;

2009 წლის მარტი - საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სახელმწიფო შესყიდვების დეპარტამენტის, მონიტორინგის სამმართველოს უფროსი;

2009 წლის მარტი - სექტემბერი საქართველოს თავდაცვის სამინისტროს სახელმწიფო შესყიდვების დეპარტამენტის უფროსი;

2010 წლის მარტი - ქ.თბილისის მერიის ქონების მართვის სააგენტოს სსიპ „თბილისი უძრავი ქონება“ - დირექტორი;

2009-2012 შენობა-ნაგებობების დიაგნოსტიკის ცენტრი შპს „კრუგი“-ს მენეჯერი - ექსპერტი შენობა-ნაგებობათა დიაგნოსტიკის განხრით;

2012წ დღემდე საპროექტო-სამშენებლო-საექსპერტო კომპანია შპს„ოპტიმუსი“-ს დამფუძნებელი, დირექტორი;
2010 წლიდან - დღემდე, თბილისსა და საქართველოს სხვადასხვა რეგიონებში, როგორც კერძო, ასევე სახელმწიფო დაკვეთებით შესწავლილი მაქვს 1000 ერთეულამდე ავარიული ან/და სარეკონსტრუქციო 1-ლი, მე-2 , მე-3 და მე-4 კლასის შენობა-ნაგებობა, რაზედაც გაცემულია შესაბამისი ტექნიკური, საექსპერტო დასკვნები და რეკომენდაციები. ამასთან თბილისსა და საქართველოს სხვადასხვა რეგიონებში კომპანია შპს „ოპტიმუსი“-ს მიერ დაპროექტებულ 800-ზე მეტი 1-ლი, მე-2, მე-3, მე-4 და მე-5 კლასის შენობების არქიტექტურული პროექტებისთვის მომზადებულია კონსტრუქციული ნაწილები. თბილისსა და საქართველოს სხვადასხვა რეგიონებში გაცემულია მრავალი დასკვნა სადემონტაჟო, სამშენებლო-სამონტაჟო და სხვ. სამუშაოების მიმდებარე შენობებზე ზემოქმედებასა და მე-4 კლასის შენობებისთვის ფუძე-საძირკვლებისა და სხვა კონსტრუქციული სისტემის საექსპერტო შეფასების შესახებ.

თბილისში მომზადებულია რამოდენიმე ათეული მე-4 კლასის მრავალბინიანი საცხოვრებელი და მრავალფუნქციური შენობების, კომპლექსების, სახელმწიფო უწყების შენობებისთვის პროექტის კონსტრუქციული ნაწილები.

2013 - 2020 წლებში საქართველოს 90-მდე ერთეულ სოფელსა და ადმინისტრაციულ ცენტრში მომზადებულია იუსტიციის სამინისტროს საზოგადოებრივი ცენტრების, მათ შორის ბორჯომის იუსტიციის სახლის - პროექტების კონსტრუქციული ნაწილი;

Georgia IDENTITY CARD

მოქალაქის პირადობის მოწმობა

საქართველო

GEO



გარამის No / CARD No

24IC11003

სახელი / FIRST NAME

გაიოზი

GAIOZ

გვარი / LAST NAME

ჭანკვეტაძე

CHANKVETADZE

მოქ. / CIT | სქესი / SEX | პირადი No / PERSONAL No

GEO | მ / M | 01017024251

დაბადების თარიღი / DATE OF BIRTH

07.12.1968

მოქმედების ვადა / DATE OF EXPIRY

02.09.2034

ხელმოწერა / SIGNATURE





დაბადების ადგილი / PLACE OF BIRTH

თბილისი

TBILISI

გაცემის თარიღი / DATE OF ISSUE

02.09.2024

გამცემი ორგანო / ISSUING AUTHORITY

იუსტიციის სამინისტრო

MINISTRY OF JUSTICE

დამკვეთი: სსგს; დამამზადებელი: MB-IDS 2024

სემგს-ს რეგისტრაციის No 47-6101

IDGE024IC1100350101702425 1<<<<

6812078M3409028GE0<<<<<<<<<<<7

CHANKVETADZE<<GAIOZ<<<<<<<<<<<