განახლებული კვლევა

ქალაქ თბილისში, სანდრო ეულის ქუჩა №3-ში, შპს „ეს ჯეი დეველოპმენტი“-ს საკუთრებაში არსებულ ნაკვეთზე (ს/კ: 01.14.05.007.719) მშენებარე მრავალფუნქციური კომპლექსის სამეზობლო მიწნაზე მდებარე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ

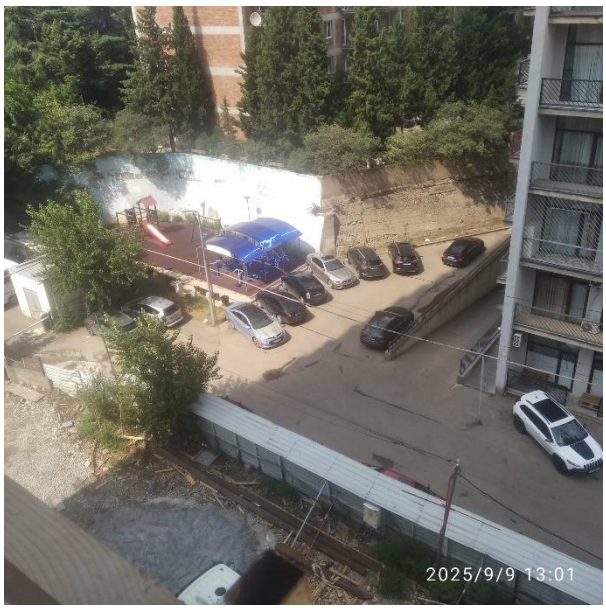
ქ. თბილისი 06 თებერვალი 2026 წელი

დავალების თანახმად შესწავლილ იქნა ქალაქ თბილისში, სანდრო ეულის ქუჩა №3-ში (ნაკვ. 07/059); ქალაქ თბილისში, სანდრო ეულის ქუჩა №3-ში (ნაკვ. 07/049), შპს „ეს ჯეი დეველოპმენტი“-ს (ID ნომერი: 405641480) საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის [მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.14.05.007.719. განცხადების რეგისტრაციის ნომერი № 892023147051 – 19/10/2023] სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე შენობებისა და ნაგებობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობა, მშენებარე მრავალფუნქციური კომპლექსის მშენებლობის დროს მათზე უარყოფითი ზეგავლენის თავიდან აცილებისა და მომიჯნავე შენობებისა და ნაგებობების შემდგომი უსაფრთხო ექსპლოატაციის მიზნით.

ქალაქ თბილისში, სანდრო ეულის ქუჩა №3-ში, შპს „ეს ჯეი დეველოპმენტი“ აშენებს მრავალფუნქციურ კომპლექსს (რომელიც შედგება თითო მიწისზედა: ოცდაექვსსართულიანი და თორმეტსართულიანი საცხოვრებელი ბლოკებისა და ოთხსართულიანი კომერციული ბლოკისაგან და ზემოაღნიშნული ბლოკების გამაერთიანებელი ორი მიწისქვეშა, პარკინგისათვის განკუთვნილი ბლოკისაგან). გამოკვლევისდროინდელი მდგომარეობით, „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური“-ს 2024 წლის 06 თებერვლის № 6872987 ბრძანებაში შესული ცვლილებების გათვალისწინებით მიმდინარეობს მე-4 ეტაპის სამუშაოები („კონსტრუქციების მოწყობა“).

მშენებარე შენობის ტერიტორიას ესაზღვრება: **ჩრდილოეთიდან** – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე: მესაკუთრეთა, სააქციო საზოგადოება „ვითიბი ბანკი ჯორჯია“-ს (ID ნომერი: 202906427) და შპს „სანდრო ეული“-ს (ID ნომერი: 236052579) საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.05.007.211 (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: № 892023135094 – 16/10/2023. მისამართი: ქალაქი თბილისი, ზურაბ ანჯაფარიძის ქუჩა №23) და მასზე განთავსებული ცხრამეტსართულიანი (თვრამეტი მიწისზედა და ერთი მიწისქვეშა სართულებით) მრავალფუნქციური შენობით (შენობა 1/18, 2025 წლის 14

თებერვალს მომზადებული საკადასტრო გეგმის მიხედვით), რომელიც დაშორებულია მშენებარე შენობის ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან დაახლოებით 1,75 მ-ით.







№ 01.14.05.007.211 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთი და მასზე მდებარე 1/18 შენობა

და მის გასწვრივ: I – მშენებარე შენობის ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან ჰორიზონტალური პროექციით დაახლოებით 12,90 მ-ით დაშორებული, შპს „ჯეი 3“-ის (ID ნომერი: 405057307) საკუთრებაში არსებული, შენობა-ნაგებობებისგან თავისუფალი ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.05.007.319 [განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: № 882015731568 – 22/12/2015. მისამართი: ქალაქი თბილისი, საბურთალოს საცხოვრებელი რაიონი, V კვარტალი, სანდრო ეულის ქუჩა №5/ქალაქი თბილისი, ჯიქიას ქუჩა № 10 (ნაკვეთი № 7/31)]



№ 01.14.05.007.319 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთი

II – მშენებარე შენობის ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან ჰორიზონტალური პროექციით დაახლოებით 16,0 მ-ით დაშორებული, მოქალაქეთა და შპს „ჯეი 5“-ის (ID ნომერი: 405080013) საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.05.007.164 (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: № 882025068715 – 24/01/2025. მისამართი: ქალაქი თბილისი, ანა პოლიტკოვსკაიას ქუჩა №3, კორპუსი 19) და მასზე განთავსებული საცხოვრებელი სახლის შენობა (შენობა 1/7, 2015 წლის 04 სექტემბერს მომზადებული საკადასტრო გეგმის მიხედვით), რომელიც ჰორიზონტალური პროექციით დაშორებულია მშენებარე შენობის ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან დაახლოებით 17,0 მ-ით.



№ 01.14.05.007.164 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მდებარე 1/7 შენობა

III – მშენებარე შენობის ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან ჰორიზონტალური პროექციით დაახლოებით 12,90 მ-ით დაშორებული, შპს „ჯეი 4“-ის (ID ნომერი: 405067519) საკუთრებაში არსებული, შენობა-ნაგებობებისგან თავისუფალი ნაკვეთი (ნაკვეთის შიგა სივრცეში განთავსებულია საცხოვრებელი სახლის შენობები და ღია ავტოსადგომები) საკადასტრო კოდით № 01.14.05.007.370 [განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: № 882022737140 – 10/10/2022. მისამართი: ქალაქი თბილისი, საბურთალოს საცხოვრებელი რაიონი, V კვარტალი, სანდრო ეულის ქუჩა №5/ქალაქი თბილისი, ჯიქიას ქუჩა № 10 (ნაკვეთი № 7/31)].



№ 01.14.05.007.370 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთი

IV – მშენებარე შენობის ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან დაახლოებით 13,50 მ-ით დაშორებული, შპს „ჯეი 3“-ის (ID ნომერი: 405057307) საკუთრებაში არსებული, შენობა-ნაგებობებისგან თავისუფალი ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.05.007.319 [განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: № 882015731568 – 22/12/2015. მისამართი: ქალაქი თბილისი, საბურთალოს საცხოვრებელი რაიონი, V კვარტალი, სანდრო ეულის ქუჩა №5/ქალაქი თბილისი, ჯიქიას ქუჩა № 10 (ნაკვეთი № 7/31)]

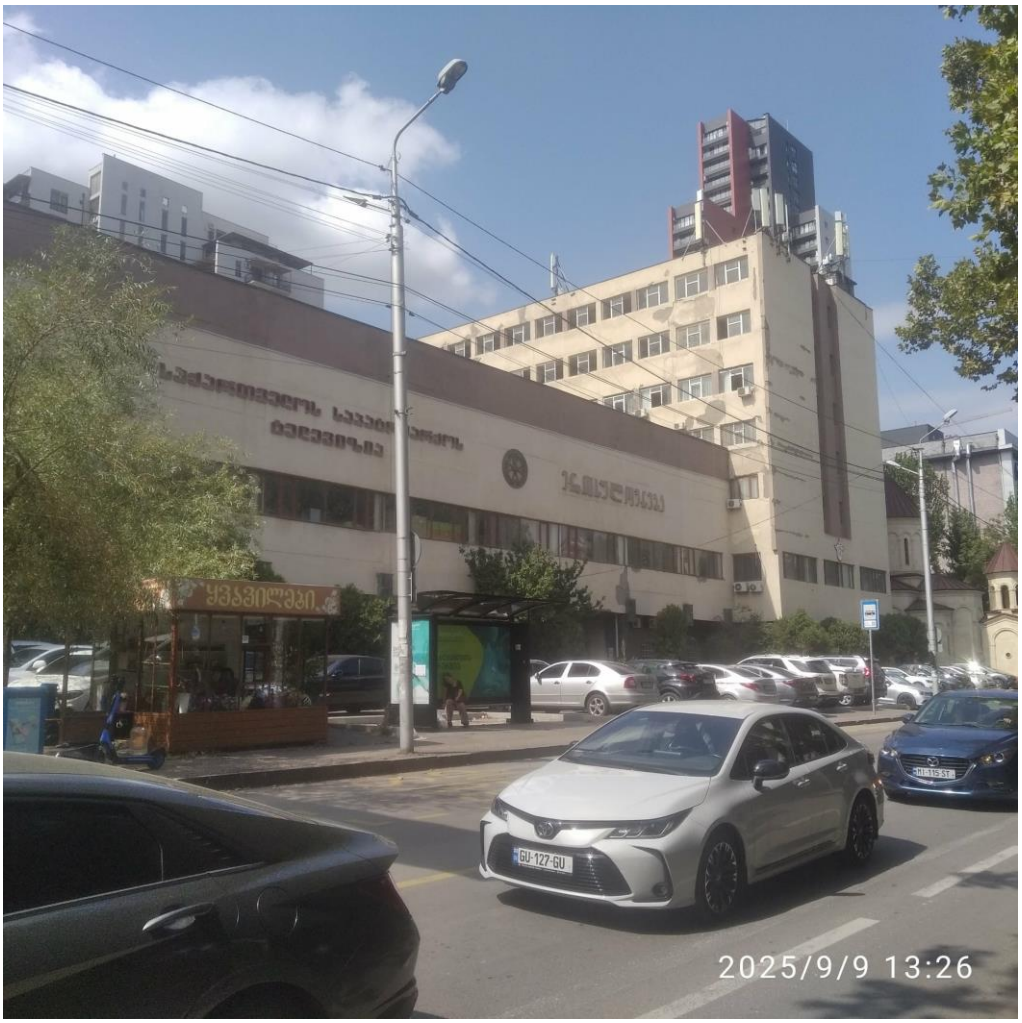


№ 01.14.05.007.324 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთი

ჩრდილოეთიდან და აღმოსავლეთიდან – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, სსიპ „საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალური მართლმადიდებელი ეკლესია“-ს (ID ნომერი: 204395537) საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №01.14.05.007.041 (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: № 882023136106 – 21/02.2023. მისამართი: ქალაქი თბილისი, ზურაბ ანჯაფარიძის ქუჩა № 20) და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (შენობა 01/7 და ნაგებობა 02/1, 2021 წლის 10 აგვისტოს მომზადებული საკადასტრო გეგმის მიხედვით), რომელთაგან უახლოესი (შენობა 01/7-ის აღმოსავლეთის ფლიგელი) მდებარეობს მშენებარე შენობის ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზის სამეზობლო მიჯნაზე.







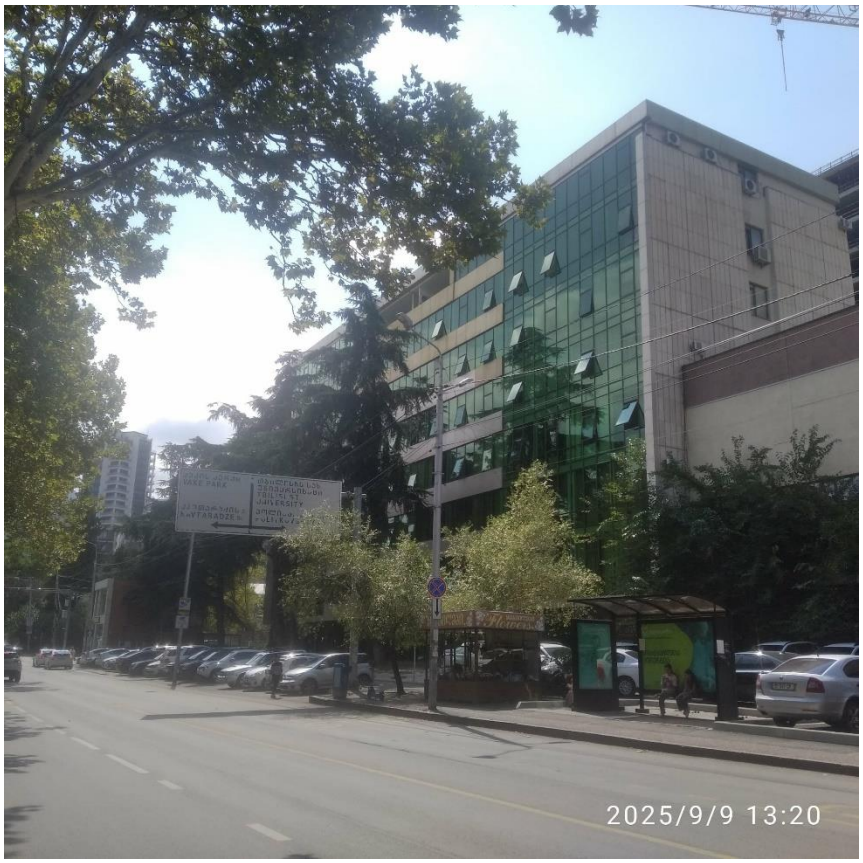
№ 01.14.05.007.041 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მდებარე 01/7 შენობა

აღმოსავლეთიდან – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №01.14.05.007.369 (მისამართი: ქალაქი თბილისი, ზურაბ ანჯაფარიძის ქუჩა №27) და მასზე

განთავსებული შენობა=-ნაგებობები (საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ცენტრალური პენიტენციალური სამსახური“-ს ადმინისტრაციული შენობა 01/8 და ნაგებობები 02/1 და 03/1, 2024 წლის ორთოფოტოს მიხედვით), რომელთაგან უახლოესი ნაგებობა (სატრანსფორმატორო ქვესადგურის ერთსართულიანი ნაგებობა 02/1) დაშორებულია მშენებარე შენობის ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან დაახლოებით 7,50 მ-ით.





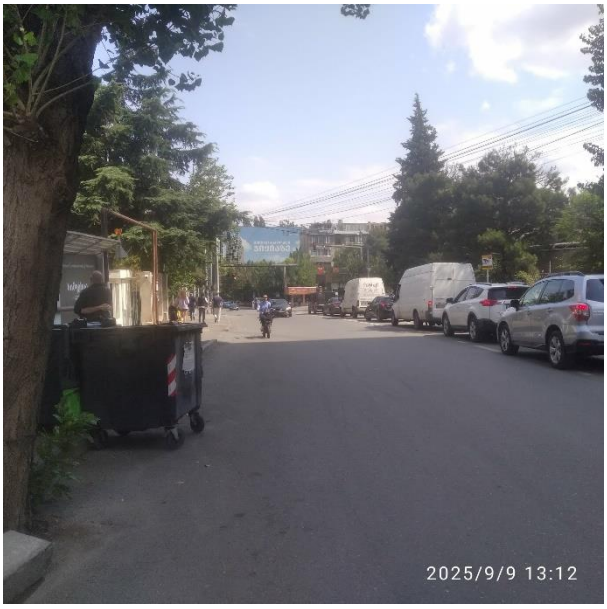


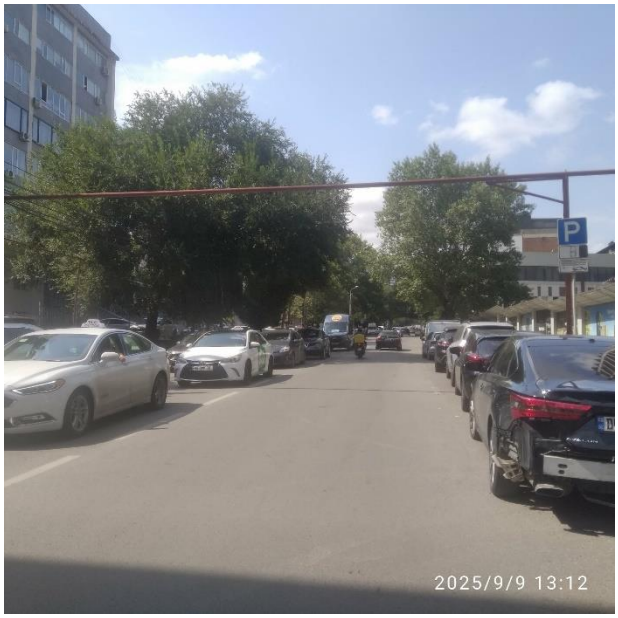
№ 01.14.05.007.369 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მდებარე 01/8 შენობა



№ 01.14.05.007.369 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მდებარე ერთსართულიანი ნაგებობა (ნაგებობა 02/1)

სამხრეთიდან – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე საზოგადოებრივი სივრცე, ანა პოლიტკოვსკაიას ქუჩა

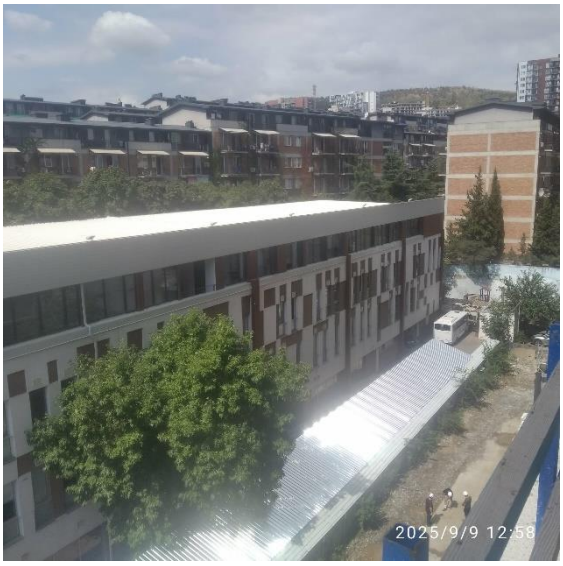




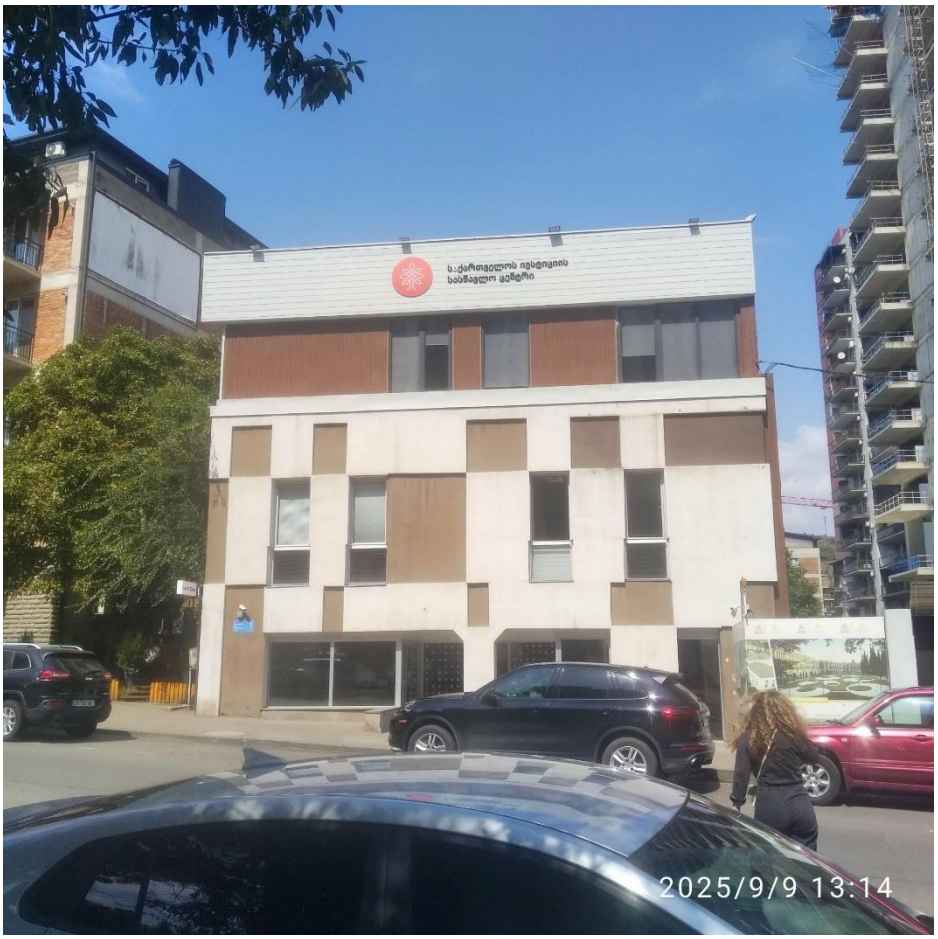
პოლიტკოვსკაიას ქუჩა

დასავლეთიდან – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით №01.14.05.007.466 (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: № 882024372533 – 18/03/2024. მისამართი: ქალაქი თბილისი, ანა პოლიტკოვსკაიას ქუჩა №1) და მასზე განთავსებული სსიპ „საქართველოს იუსტიციის სასწავლო ცენტრი“-ს (ID ნომერი: 204423230)

სარგებლობაში არსებული სამსართულიანი შენობა (შენობა 01/3, 2024 წლის საკადასტრო გეგმის მიხედვით), რომელიც დაშორებულია მშენებარე შენობის ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან დაახლოებით 8,50 მ-ით.







№ 01.14.05.007.466 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მდებარე 01/3 შენობა

და მის გასწვრივ, მშენებარე შენობის ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან ჰორიზონტალური პროექციით დაახლოებით 16,0 მ-ით დაშორებული, შპს „ჯეი 4“-ის (ID ნომერი: 405067519) საკუთრებაში არსებული, შენობა-ნაგებობებისგან თავისუფალი ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.05.007.322 [განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: № 882015731719 – 22/12/2015. მისამართი: ქალაქი თბილისი, საბურთალოს საცხოვრებელი რაიონი, V კვარტალი, სანდრო ეულის ქუჩა №5/ქალაქი თბილისი, ჯიქიას ქუჩა № 10 (ნაკვეთი № 7/31)]





№ 01.14.05.007.322 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთი

მშენებარე, მრავალფუნქციური კომპლექსის შენობა შედგება სხვადასხვა სართულიანობის სამი ბლოკისა და ორი მიწისქვეშა (გაერთიანებული) პარკინგის სართულებისაგან. მრავალფუნქციური კომპლექსის შენობა პროექტის მიხედვით გეგმაში რთული გეომეტრული ფორმისაა, მაქსიმალური გაბარიტული ზომებით 63,42X62,90 მ. (მიწისპირა 0 სართულის დონეზე). შენობა განთავსებულია წყნარ რელიეფზე და შედგება ერთმანეთისგან ანტისეისმურ ნაკერებთან შეთავსებული დეფორმაციული ნაკერებით გამოყოფილი, სამი პირობითი ნაკვეთურებისგან (ბლოკებისაგან), რომლებიც ერთმანეთს უკავშირდებიან ავტოსადგომისათვის განკუთვნილი ორი მიწისქვეშა სართულებით, ხოლო კომპლექსის მიწისზედა ნაწილები გადაწყვეტილია ორი მაღლივი (ოცდაექვსსართულიანი და თორმეტსართულიანი) ბლოკებით და მათ შორის არსებული ღია სივრცითა და სამ სართულზე განთავსებული კომერციული შენობით. მრავალფუნქციური კომპლექსის შენობის ბლოკების საანგარიშო კონსტრუქციული სქემა ჩარჩოვან-კავშირიანია, სისტემა, რომელიც შედგება კარკასის ჩარჩოებისა და ვერტიკალური სიხისტის დიაფრაგმებისაგან.


2025/9/9 12:38


2025/9/9 13:13



№ 01.14.05.007.719 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მშენებარე მაღლივი ბლოკები

მშენებარე შენობა დაშორებულია: ჩრდილოეთიდან მდებარე საკადასტრო წითელი ხაზიდან 23,136 მ-ით [ამავე ზონაში განთავსებულია საერთო სარგებლობის (ე.წ. „სერვიტუტი“-ს) 9,0 მ-იანი სიგანის ზოლი]; აღმოსავლეთიდან მდებარე წითელი ხაზიდან 10,409 მ-ით, [ამავე ზონის ჩრდილოეთ ნაწილში განთავსებულია საერთო სარგებლობის (ე.წ. „სერვიტუტი“-ს) 12,0 მ-იანი სიგანის ზოლი]; სამხრეთიდან მდებარე წითელი ხაზიდან 14,23 მ-ით და დასავლეთიდან მდებარე წითელი ხაზიდან 13,934 მ-ით.

გამოკვლევისდროინდელი მდგომარეობით № 01.14.05.007.719 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მშენებარე შენობაზე მიმდინარეობს მშენებლობის სანებართვო პირობებით განსაზღვრული II რიგის, მე-4 ეტაპის სამუშაოები. სანებართვო პირობებით განსაზღვრული მიმდინარე („კონსტრუქციების მოწყობა“) და დარჩენილი („შენობა ნაგებობების ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო ტექნიკური ქსელების მოწყობა“; „ტექნოლოგიური მოწყობილობების მონტაჟი“; „შენობა ნაგებობების გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები; ამწის ღიობის შევსები ღერძები 8-9; f-g ნიშნული –3,04 დან +128

მდე და ღერძი 15-16; E-F ნიშნული –3,04 დან +44,80 მდე“ და „მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობის სამუშაოები“) უარყოფით ზეგავლენას ვერ მოახდენს მომიჯნავე ნაკვეთებზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე თუ მიმდინარე და დარჩენილი სამუშაოების წარმოების დროს დაცული იქნება 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. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურული სამსახური“-ს 2026 წლის 16 იანვრის №7775450 შუალედური გადაწყვეტილების მე-8 პუნქტის მოთხოვნა იმის თაობაზე, რომ „... მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე ზეგავლენის კვლევაში განხილულ იქნეს ქვაბულის მოწყობის სამუშაოები“, ვერ შესრულდება იმ უბრალო მიზეზის გამო, რომ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2024 წლის 26 თებერვლის № 6872987 ბრძანების მე-3 პუნქტში შეტანილი ცვლილებებით, მშენებლობის სანებართვო მოწმობაში განსაზღვრული პირველი ეტაპის გ) ქვეპუნქტის სამუშაოები [„შენობა-ნაგებოვების საძირკვლის მოწყობის სამუშაოები ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა შენობა ნაგებობის ნულოვან ნიშნულამდე“ (–3,04-დან –0,00-მდე)], დასრულებულია და 2025 წლის აპრილში, ქვაბულში განხორციელებულია გრუნტის უკუჩყრა, შესაბამისად ქვაბული ამოვსებულია და მისი გავლენა მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე გამორიცხულია. რაც შეეხება ქვაბულის მოწყობის სამუშაოებს, მისი მიმდინარეობისა და დასრულების შემდეგ მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე უარყოფითი ზემოქმედება არ გამოუწვევია, რაც დასტურდება დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი აქტით „ქვაბულის გრუნტის მიღებაზე“ (20 აპრილი 2024 წ.).

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისში, სანდრო ეულის ქუჩა №3-ში (ნაკვ. 07/059); ქალაქ თბილისში, სანდრო ეულის ქუჩა №3-ში (ნაკვ. 07/049), შპს „ეს ჯეი დეველოპმენტი“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე [მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.14.05.007.719] მშენებარე შენობაზე „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ – ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური“-ს 2024 წლის 06 თებერვლის № 6872987 ბრძანებით განსაზღვრული მშენებლობის ეტაპების შესასრულებელი (დარჩენილი) სამუშაოები უარყოფით ზეგავლენას ვერ მოახდენს მომიჯნავე ნაკვეთებზე

მდებარე შენობებსა და ნაგებობებზე, რის გამოც დაცული იქნება მშენებარე შენობის სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე შენობებისა და ნაგებობების კონსტრუქციული ელემენტების მზიდუნარიანობა და მდგრადობა და შესაძლებელი იქნება მათი უსაფრთხო ექსპლოატაცია ახალი მშენებლობის დასრულების შემდეგაც.



შპს „ბალავერი“-ს დირექტორი მ. გეგია

ექსპერტი, ინჟინერ-კონსტრუქტორ რ. აფხაძე

საკ. ტელ: 5.77 757 028; 5.98 922 254