განახლებული კვლევა
ქალაქ თბილისში, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა №22-ში, შპს „ველლ ჰაუზ დეველოპმენტი“-ს საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე (ს/კ 01.14.03.040.373) დაპროექტებული „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი“-ს შენობის სამეზობლო მიჯნაზე არსებული შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ

ქ. თბილისი 2024 წლის 30 ოქტომბერი

დავალების თანახმად შესწავლილ იქნა ქალაქ თბილისში, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა №22-ში, შპს „ველლ ჰაუზ დეველოპმენტი“-ს (ID ნომერი: 405204540) საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე [მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.14.03.040.373. განცხადების რეგისტრაციის № 882021883185 – 14/06/2024] სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობა, დაპროექტებული „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი“-ს მშენებლობის დროს მათზე უარყოფითი ზეგავლენის თავიდან აცილებისა და შენობების შემდგომი უსაფრთხო ექსპლოატაციის მიზნით.

საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნის მიხედვით, საპროექტო „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი“-ს შენობებისათვის გამოყოფილი უბნის ლითოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობს ოთხი ფენა (მათ შორის სამი საინჟინრო გეოლოგიური ელემენტი): ნაყარი გრუნტი (ფენა 1), რომელიც წარმოდგენილია სამშენებლო ნაგვის (ღორღი, კენჭები, ბეტონი) და თიხნარის ნარევით და რომელიც გრუნტის წყლის დონემდე ფხვიერი აგებულებისაა, ხოლო წყლის ქვეშ გათიხებული და წყალგაჯერებულია; I სგე – თიხოვანი გრუნტი (ფენა 2), წარმოდგენილია რბილადპლასტიკური კონსისტენციის ყავისფერი თიხნარით, ხვინჭისა და ქვიშნარის თხელი (0,20 0,30 მ) შუაშრეებით; რელიეფის ზედაპირიდან 14,30 24,80 მ-ის სიღრმიდან თიხოვანი გრუნტი შემოფენილია II სგე – ძირითადი ქანით (ფენა 3), წარმოდგენილი დანაპრალიანებულ-დაშლილი არგილითების და თიხოვანი ქვიშაქვების მორიგეობით. ალუვირებული (ფენა 3) ზონა სიღრმეში იცვლება ნაკლებად გამოფიტული არგილითების და ქვიშაქვების მორიგეობით (ფენა 4), დაშრევების სიბრტყეზე ორიენტირებული ბეწვისებური ნაპრალებით. ალაგ-ალაგ აღინიშნება სქელშრეებრივი ქვიშაქვების დასტებიც. ძირითადი ქანების მასაში მდგენელი ფენების (არგილიტები და ქვიშაქვები) შემცველობა თითქმის თანაბარია. არახელსაყრელ ფაქტორად განიხილება გრუნტის წყლების შედარებით მაღალი დონე და ფუძეში სეისმურად III კატეგორიის (რბილადპლასტიკური) გრუნტების არსებობა. ინჟინერ გეოლოგის რეკომენდაციით, ტერიტორიის გეოლოგიური

აგებულებიდან და დაპროექტებული შენობის ტექნიკური მახასიათებლებიდან გამომდინარე (ოცდასამსართულიანი შენობა, მათ შორის ორი მიწისქვეშა სართულებით) შენობის დასაფუძნებლად მისაღებია III სგე-ის (ფენა 4) გრუნტი. გრუნტული პირობების დეტალური აღწერა იხილეთ პროექტის საინჟინრი გეოლოგიურ ნაწილში.

საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილია „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი“-ს მშენებლობა. ტერიტორიაზე დარჩენლია ერთსართულიანი შენობები (შენობები 01/1; 02/1 და 04/1, 2024 წლის 15 იანვარს მომზადებული საკადასტრო გეგმის მიხედვით). „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახური“-ს 28/10/2024 წელს გაცემული № 7263977 გადაწყვეტილების (AR11042465) თანახმად მომზადდა წინამდებარე განახლებული კვლევა, რომელშიც გათვალისწინებულია „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი“-ს შენობის კორექტირებულ კონსტრუქციულ ნაწილში შეტანილი ცვლილება. საკითხის უკეთ შესწავლის მიზნით დამკვეთმა წარმოადგინა შპს „ჯი ენ პი“-ს საპროექტო ჯგუფის მიერ (პროექტის მთავარი კონსტრუქტორი ო. ქვრივიშვილი) დამუშავებული, „ქ. თბილისში, პეტრე ქავთარაძის ქ. №22-ში, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტი“-ს კორექტირებული კონსტრუქციული ნაწილი. საპროექტო შენობის ტერიტორიას ესაზღვრება: **ჩრდილოეთიდან** – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე საზოგადოებრივი სივრცე, პეტრე ქავთარაძის სახელობის ქუჩის გზის სავალი ნაწილი; **აღმოსავლეთიდან** – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე ამხანაგობა „ქავთარაძე 2005“-ის (ID ნიმერი: 205206855) საკუთრებაში არსებული ტერიტორია საკადასტრო კოდით № 01.14.03.040.341 (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: № 88202468639 – 31/05/2024. მისამართი: ქალაქი თბილისი, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა № 20) და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობები [ბიზნესცენტრის ფუნქციის მქონე 24-სართულიანი (ერთი მიწისქვეშა სართულით) შენობა 01/24 და დამხმარე ნაგებობა 02/1 საკადასტრო გეგმის მიხედვით]. ამათგან უახლოესი, 24-სართულიანი შენობა დაშორებულია საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან დაახლოებით 7,0 მ-ით. უნდა აღინიშნოს, რომ № 01.14.03.040.341 და საპროექტო № 01.14.03.040.373 ნაკვეთების სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე ტერიტორია, საერთო სარგებლობის შიგა საკომუნიკაციო გზა (სიგანით 8,0 მ) დატვირთულია სერვიტუტის ფუნქციით; სერვიტუტით დატვირთული შიგა საკომუნიკასციო გზის გასწვრივ მდებარეობს: 1. შპს „მეტროპოლ ქავთარაძე“-ს (ID ნომერი: 405561486) საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.03.040.544 (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: № 882024768621 – 31/05/2024. მისამართი: ქალაქი თბილისი, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა №20ა), რომელზეც მიმდინარეობს სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები

და 2. სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (ID ნომერი: 204521794) საკუთრებაში არსებული, შენობა-ნაგებობებისაგან თავისუფალი ტერიტორია საკადასტრო კოდით № 01.14.03.040.526 (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: № 882021395135 – 21/05/2021. მისამართი: ქ. თბილისი, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა №14-ეს მიმდებარედ). **სამხრეთიდან** – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, თანამესაკუთრეთა, შპს „Beauti Life“-ს (ID ნომერი: 204557639), შპს „გლობალ რეალ ისთეით“-ის (ID ნომერი: 404857124), შპს „გლობალფარმი“-ს (ID ნომერი: 202242199), შპს „ველლ ჰაუზ“-ის (ID ნომერი: 405156799) და შპს „მონოგრაფი“-ს (ID ნომერი: 404553737) საკუთრებაში არსებული ტერიტორია საკადასტრო კოდით № 01.14.03.040.356 (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: № 882022171401 – 15/03/2022. მისამართი: ქალაქი თბილისი, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა №20დ) და მასზე განთავსებული ერთმანეთისგან ანტისეისმური ნაკერებით გამოყოფილი „Г“-ს მაგვარი გეომეტრული ფორმის ჩვიდმეტსართულიანი შენობა, რომლის კიდედან მანძილი ჰორიზონტალური პროექციით საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო წითელ ხაზამდე საშუალოდ შეადგენს 21,0 მ-ს. აღსანიშნავია, რომ № 01.14.03.040.356 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე მდებარე შენობა განთავსებულია უფრო მაღალ რელიეფზე, ვიდრე საპროექტო ტერიტორია. **სამხრეთ-დასავლეთიდან**: საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან დაახლოებით 4,0 მ-ით დაშორებული, შპს „ველლ ჰაუზ დეველოპმენტი“-ს (ID ნომერი: 405204540) საკუთრებაში არსებული ნაკვეთი საკადასტრო კოდი № 01.14.03.040.357 (მისამართი: ქალაქი თბილისი, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა №22დ) და მასზე განთავსებული, მშენებარე ცხრამეტსართულიანი (ორი მიწისქვეშა სართულით) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, რომელიც დაშორებულია საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან დაახლოებით 12,0 მ-ით. **დასავლეთიდან** – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, შ.პ.ს. „დომუს ქავთარაძე“-ს (ID ნომერი: 204856101) და შპს „დომუს ჯგუფი“-ს (ID ნომერი: 205210261) საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.03.040.095 (განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: № 882024757069 – 28/05/2024. მისამართი: ქალაქი თბილისი, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა №22ბ; ქალაქი თბილისი, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა №22ა) რომელზეც მიმდინარეობს დემონტაჟის სამუშაოები.

შპს „ველლ ჰაუზ დეველოპმენტი“-ს მიერ დაგეგმილი „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი“-ს შენობა შედგება ერთმანეთისგან ანტისეისმური ნაკერებით („ბლოკი I“ და „ბლოკი II“-ს „კ“ და „ლ“ ღერძებს შორის ანტისეისმური ნაკერის სიგანე 900 მმ-ია, ხოლო „ბლოკი II“-სა და „ბლოკი III“-ს „რ“ და „რ^{1}“ ღერძებს შორის ანტისეისმური ნაკერების სიგანე 700 მმ-ია) გამოყოფილი სამი, ბლოკისაგან („ბლოკი I“, „ბლოკი II“ და ბლოკი III“).

პირობითად „ბლოკი I“ (რომელიც მდებარეობს „ა-კ“ ღერძებს შორის), ოცდაორსართულიანია (ოცი მიწისზედა და ორი მიწისქვეშა სართულებით) და მისი გაბარიტული ზომებია 49,55X38,40 მ (ღერძებს შორის). პირობითად „ბლოკი II“ (რომელიც მდებარეობს „ლ-რ“ ღერძებს შორის), ოცდასამსართულიანია (ოცდაერთი მიწისზედა და ორი მიწისქვეშა სართულებით) და მისი გაბარიტული ზომებია 37,35X27,60 მ (ღერძებს შორის), ხოლო პირობითად „ბლოკი III“ (რომელიც მდებარეობს „პ-ტ“ ღერძებს შორის) და აღმოსავლეთის მხრიდან შემორტყმულია „ბლოკი II“-ს შენობას, შვიდსართულიანია (ხუთი მიწისზედა და ორი მიწისქვეშა სართულებით) და მისი მაქსიმალური გაბარიტული ზომებია 23,80X49,801 მ (ღერძებს შორის). შენობა განთავსებულია წყნარ რელიეფზე. მთლიანად შენობა გეგმაში რთული გეომეტრული ფორმისაა და მისი მაქსიმალური გაბარიტული ზომები პირველი, მიწისპირა სართულის დონეზე არის 100,450X49,801 მ. (ღერძებს შორის). სამთავე ბლოკი ხასიათდება ერთნაირი საანგარიშო სქემით და ისინი წარმოადგენენ ჩარჩოვან-კავშირებიან სისტემას, რომლებიც შედგება მონოლითური რკინაბეტონის კარკასის ჩარჩოებისა და ვერტიკალური, სიხისტის დიაფრაგმებისაგან. კორექტირებული პროექტის მიხედვით ცვლილება შეეხო მხოლოდ ქვაბულის მოწყობის სამუშაოებს, კერძოდ: მე-9 ღერძის გასწვრივ გაუქმდა შპუნტური კედელი და ქვაბული მოეწყო დახრილი ფერდით, ხოლო 3* ღერძის გასწვრივ ქვაბულის კონტური გასწორდა 01.14.03.040.555 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთის საკადასტრო წითელ ხაზთან მიმართებით. შეიცვალა საინექციო ხიმინჯების პარამეტრები და რაოდენობა. კორექტირებული პროექტის მიხედვით მოეწყო: *l*=9,0; *l*=10,0 და *l*=11,0 მ-იანი ხიმინჯების რაოდენობა გახდა თითო ცალი; *l*=12,0 მ-იანი ხიმინჯის რაოდენობა გახდა სამოცდაორი ცალი ხოლო *l*=9,85 მ-იანი ხიმინჯის რაოდენობა კი სამოცდახუთი ცალი. აღნიშნულ ცვლილებებს შენობის კონსტრუქციული სქემის ცვლილება არ გამოუწვევია და შესაბამისად არ შეცვლილა მისი ზემოქმედება მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზეც, რადგანაც შენობა დაფუძნებულია ძირითად ქანებზე, „III სგე“-ის (ფენა 4), ნაკლებად გამოფიტული ძირითადი ქანები, არგილითების და ქვიშაქვების მორიგეობაზე, რომელიც მიჩნეულია არაკუმშვად გრუნტად და ქალაქ თბილისში, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა №22-ში, შპს „ველლ ჰაუზ დეველოპმენტი“-ს საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე [მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.14.03.040.373] დაპროექტებული „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი“-ს შენობიდან მომიჯნავე შენობებზე რაიმე სახის უარყოფითი ზემოქმედება როგორც მშენებლობის პროცესში, ასევე მათი ექსპლუატაციის დროს გამორიცხულია.

სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების წარმოების დროს 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-სამონტაჟო სამუშაოების პირობებში დაცული იქნება ქალაქ თბილისში, პეტრე ქავთარაძის ქუჩა №22-ში, შპს „ველლ ჰაუზ დეველოპმენტი“-ს საკუთრებაში არსებული ტერიტორიის [მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.14.03.040.373. განცხადების რეგისტრაციის № 882021883185 – 14/06/2024] სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობა და შესაძლებელი იქნება მათი უსაფრთხო ექსპლოატაცია ახალი მშენებლობის დასრულების შემდეგაც.

შპს „ბალავერი“-ს დირექტორი მ. გეგია

ექსპერტი, ინჟინერ-კონსტრუქტორი რ. აფხაძე
საკ. ტელ: 5.77 757 028; 5.98 922 254