განახლებული კვლევა

ქალაქ თბილისში, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩა №7-ში არსებულ ნაკვეთზე (ს/კ: 01.10.18.011.115) დაპროექტებული „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი“-ს შენობის სამეზობლო მიჯნაზე არსებული შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ

ქ. თბილისი 2026 წლის 09 ივლისი

დავალების თანახმად შესწავლილ იქნა ქალაქ თბილისში, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩა №7-ში, მოქალაქეთა (სულ 15 პიროვნება), შპს „ლისი საიდი“-ს (ID ნომერი: 405343711), შპს „3გ და კორპორაცია“-ს (ID ნომერი: 400422093), შპს „თბილისის საინვესტიციო კომპანია“-ს (ID ნომერი: 205145270), შპს „სავაჭრო გუნდი“-სა (ID ნომერი: 205291726) და შპს „არტიტექსი“-ს (ID ნომერი: 405068386) საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის [მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.10.18.011.115. განცხადების რეგისტრაციის № 882025764508 – 04/07/2025] სამეზობლო მიჯნაზე (10,0 მ-ის რადიუსში) მდებარე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობა, დაპროექტებული, III კლასის „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი“-ს შენობის [საპროექტო შენობის გარდა ტერიტორიაზე განთავსებულია ცხრასართულიანი (ორი მიწისქვეშა და შვიდი მიწისზედა სართულებით) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შენობა] მშენებლობის დროს მათზე უარყოფითი ზეგავლენის თავიდან აცილებისა და შენობების შემდგომი უსაფრთხო ექსპლოატაციის მიზნით.

ტერიტორია მდებარეობს ქალაქ თბილისში, საბურთალოს (ზემო ვეძისის დასახლებული პუნქტის ზედა ზოლში, ვაშლიჯვარის შემოვლითი გზის პირას) დასახლებულ უბანში (საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მიხედვით: ზონა – თბილისი; სექტორი – საბურთალო), რომელიც საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №71-ე დადგენილების: ტექნიკური რეგლამენტის – „სეისმომედეგი მშენებლობა“ (დანართი 3)–ის სეისმური საშიშროების რუქის დანართის მიხედვით ქალაქი თბილისი მიეკუთვნება 8 ბალიანი სეისმურობის ინტენსივობის ზონას, სეისმურობის უგანზომილებო კოეფიციენტით A=0,17. ზემოხსენებული დადგენილების – „სამშენებლო კლიმატოლოგია“-ს (დანართი 5)-ის მიხედვით საანგარიშო პარამეტრებად დადგენილია შემდეგი კლიმატური მონაცემები: თოვლის საფარის წონა 0,50 კპა (50 კგძ/კვ.მ); ქარის წნევის ნორმატიულ მნიშვნელობა 0,85 კპა (85 კგძ/კვ.მ) 15 წელიწადში ერთხელ. რუნტის სეზონური გაყინვის ნორმატიული სიღრმე ყველა სახეობის გრუნტისთვის ნულის ტოლია.



გამოსაკვლევი ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორიას ესაზღვრება: **ჩრდილოეთიდან** – სამეზობლო მიწაზე მდებარე, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (ID ნომერი: 204521794) საკუთრებაში არსებული ნაკვეთის 3,30 მ-იანი ზოლი საკადასტრო კოდით № 01.10.18.011.127. განცხადების რეგისტრაციის ნომერი № 882025480168 – 01/05/2025 (მისამართი: ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძე-ვაშლიჯვარის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ)



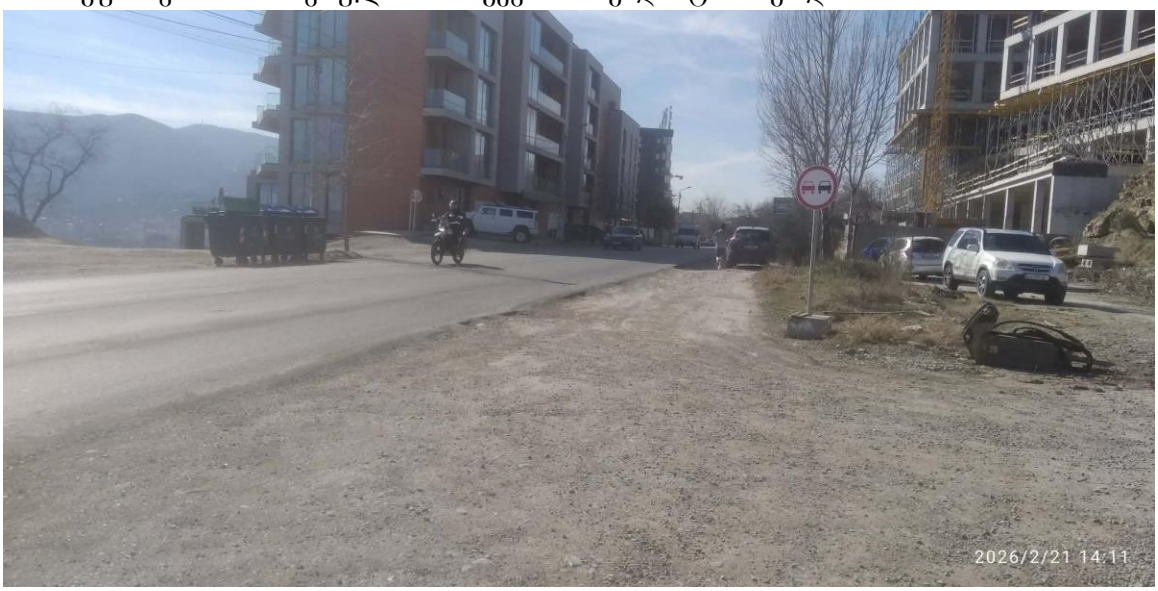
№ 01.10.18.011.127 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთის 3,30 მ-იანი ზოლი

და მის გასწვრივ მდებარე საზოგადოებრივი სივრცე, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩის (ქუჩის სავალი ნაწილი დაშორებულია საპროექტო ტერიტორიის საკადასტრო წითელი ხაზიდან დაახლოებით 9,0 მ-ით) სამი მონაკვეთი: 1.

სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (ID ნომერი: 204521794) საკუთრებაში არსებული მონაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.16.011.008 [განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: № 882020224099 – 04/04/2020. მისამართი: ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძე-ვაშლიჯვარის დამაკავშირებელი გზა (ნაკვეთი 15/142)], 2. დაურეგისტრირებელი მონაკვეთი და 3. ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მონაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.10.18.006.024 [განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: № 882010878170 – 12/11/2010. მისამართი: ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძე-ვაშლიჯვარის დამაკავშირებელი გზა (ნაკვეთი 06/024)];



მუხრან მაჭავარიანის ქუჩის, სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მონაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.14.16.011.008

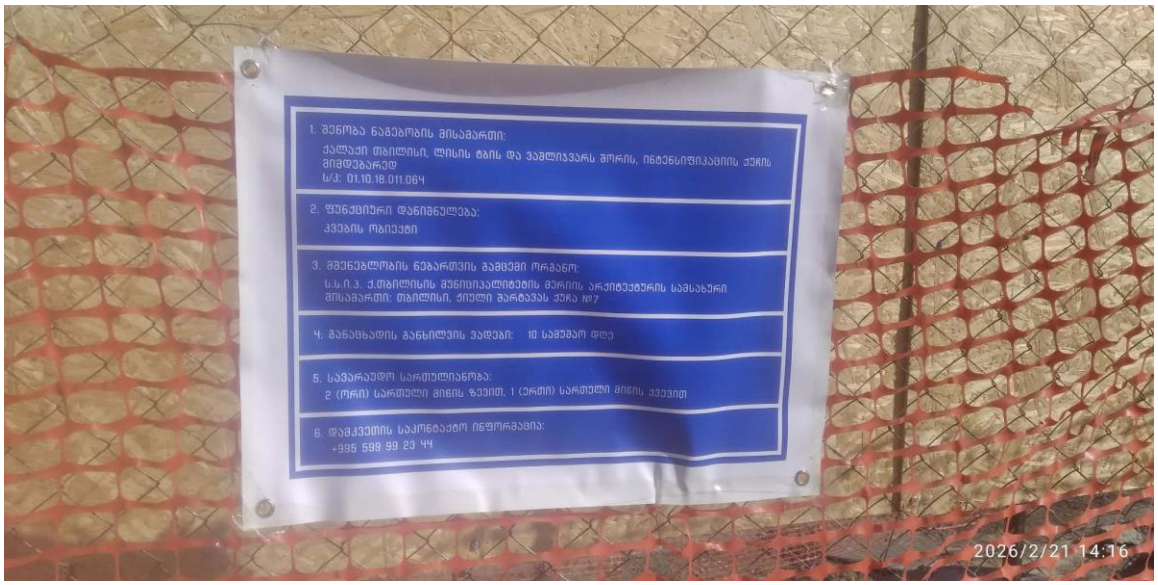


მუხრან მაჭავარიანის ქუჩის დაურეგისტრირებელი მონაკვეთი

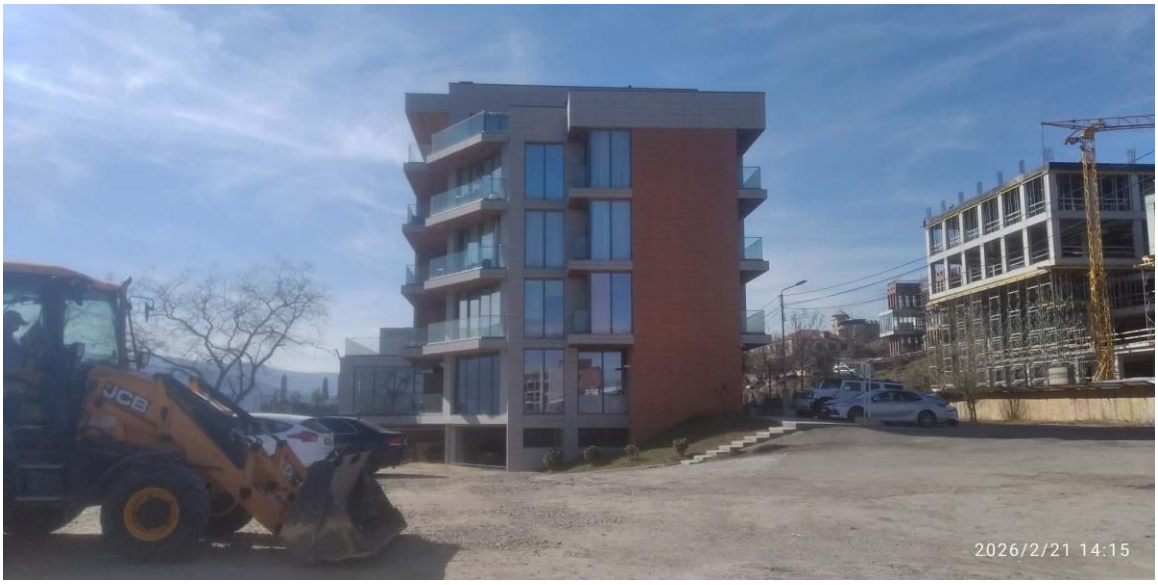


მუხრან მაჭავარიანის ქუჩის, ქ. თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მონაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.10.18.006.024

აღმოსავლეთიდან – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, შპს „თ და კ რესტორნები“-ს (ID ნომერი: 204909180) საკუთრებაში არსებული, შენობა-ნაგებობებისგან თავისუფალი ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.10.18.011.064 [განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: № 882025917782 – 07/08/2025. მისამართი: ქალაქი თბილისი, ლისის ტბის და ვაშლიჯვარს შორის, ინტენსიფიკაციის ქუჩის მიმდებარედ, (ნაკვეთი 11/11)], რომელზეც დაწყებულია კვების ობიექტის მშენებლობა;





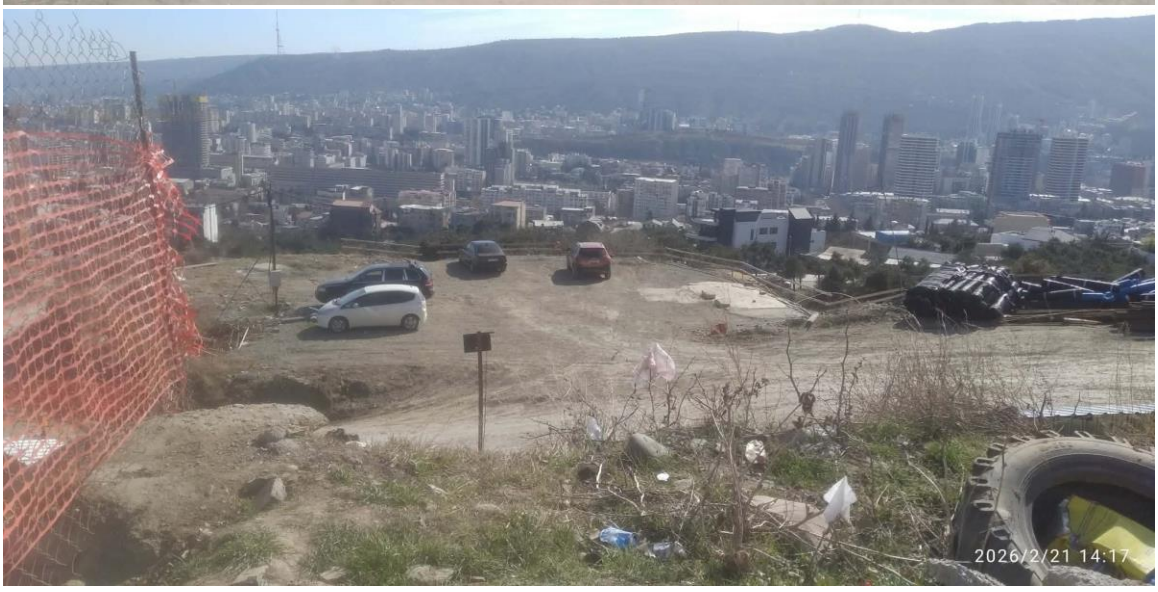


№ 01.10.18.011.064 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთი

სამხრეთ-აღმოსავლეთიდან – სამეზობლო მიწნაზე მდებარე, შპს „ლისი არეა“-ს საკუთრებაში არსებული, შენობა-ნაგებობებისგან თავისუფალი ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.10.18.011.130 [განცხადების რეგისტრაციის ნომერი: № 882024235842 – 19/08/2024. მისამართი: ქალაქი თბილისი, ლისის

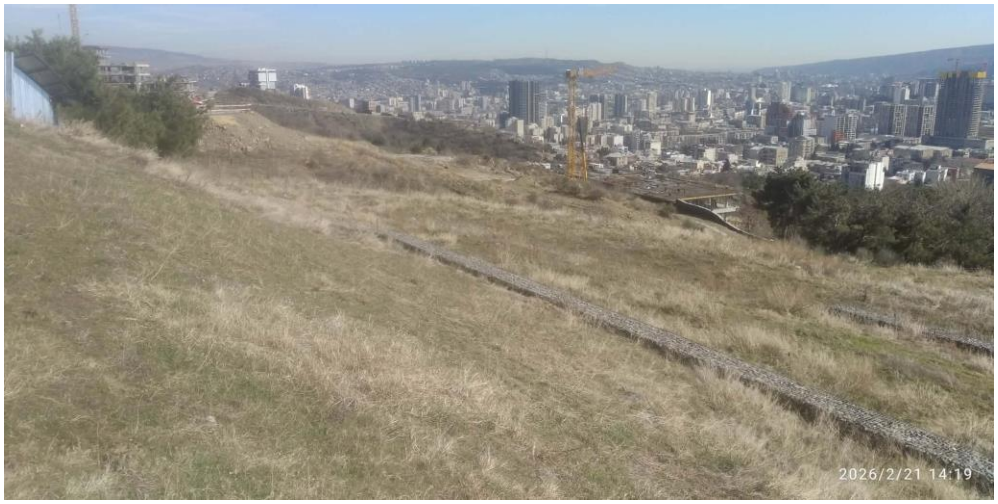
ტბის და ვაშლიჯვარს შორის, ინტენსიფიკაციის ქუჩის მიმდებარედ, (ნაკვეთი 11/11)]. ნაკვეთი შემოღობილია და დაგეგმილია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა;





№ 01.10.18.011.130 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთი

სამხრეთ-დასავლეთიდან – სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე, სსიპ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი“-ს (ID ნომერი: 204521794) საკუთრებაში არსებული, შენობა-ნაგებობებისგან თავისუფალი ნაკვეთი საკადასტრო კოდით № 01.10.18.011.127. განცხადების რეგისტრაციის ნომერი № 882025480168 – 01/05/2025 (მისამართი: ქალაქი თბილისი, ნუცუბიძე-ვაშლიჯვარის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ);



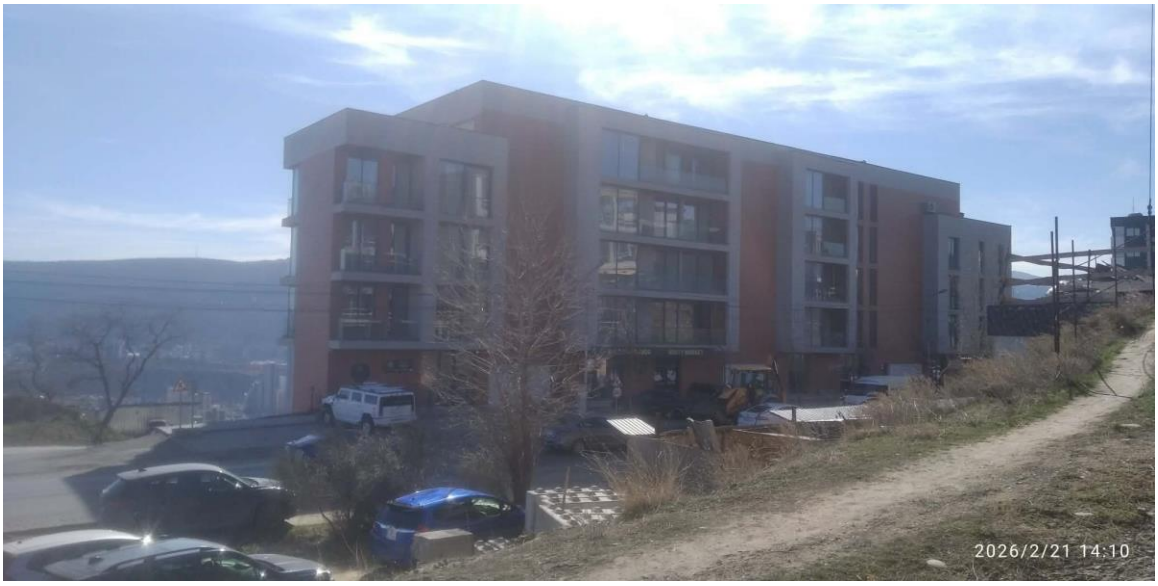


№ 01.10.18.011.127 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთი

№ 01.10.18.011.115 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთის მესაკუთრეს დაგეგმილი აქვს ექვსსართულიანი (ოთხი მიწისზედა და ორი მიწისქვეშა სართულებით) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის შენობის მშენებლობა. საპროექტო გადაწყვეტის მიხედვით „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი“-ს შენობა განთავსდება მშენებლობისთვის გამოყოფილი ტერიტორიის სამხრეთ-დასავლეთ ნაწილში. შენობა გეგმაში, პირობითი 0,000 ნიშნულის დონეზე, სწორკუთხანაკვეთურებიანი, რუსულ „Г“-ს მიმგავნებული ფორმისაა და მისი მაქსიმალური გაბარიტული ზომები დაკვალვის ღერძებს შორის 19,20X18,40 მ-ია.

საინჟინრო-გეოლოგიური ანგარიშის მიხედვით ტერიტორიის ლითოლოგიურ აგებულებაში მონაწილეობს სამი ფენა, სამთავე მათგანი წარმოადგენს საინჟინრო გეოლოგიური ელემენტს: I სგე – ტექნოგენური გრუნტი (ფენა 1), რომელიც წარმოდგენილია ახალი გზატკეცილის გაყვანის დროს ამონაღები და მოჭრილი გრუნტების დაყრით, ნაყარით, ძირითადად

მსხვილნატეხოვანი მასალით – ძირითადი ქანების (ქვიშაქვები, არგილითები) მსხვილნატეხოვანი გრუნტით (ღორღი, ლოდები, ხვინჭა), ალაგ-ალაგ სამშენებლო ნაგვის (ბეტონის ნატეხები) და თიხოვანი გრუნტების (თიხნარ-ქვიშნარი) ნარევით (ფენის სიმძლავრე 0,50 მ-ია); II სგე – ძლიერ გამოფიტული ძირითადი ქანი (ფენა 2), რომელიც წარმოდგენილია არგილითებისა და თიხოვანი ქვიშაქვების დასტების მორიგეობით. ქანი დანაწევრებულ-დაშლილია ფიზიკური გამოფიტვის მრავალრიცხოვანი ურთიერთგადამკვეთი ნაპრალებით და III სგე – გამოფიტული ძირითადი ქანი (ფენა 3), რომელიც ხასიათდება მოლურჯო-რუხი შეფერილობით. ინჟინერ-გეოლოგის რეკომენდაციით, უბნის გეოლოგიური აგებულებიდან და დასაპროექტებელი შენობის ტექნიკური მახასიათებლებიდან გამომდინარე, ფუძე-გრუნტად გამოყენებულ უნდა იქნას III სგე-ის გრუნტი (ფენა 3). (ფუძე გრუნტების ფიზიკურ-მექანიკური მახასიათებლები დეტალურად იხილეთ საინჟინრო-გეოლოგიურ ნაწილში). საპროექტო შენობა ძირითად ქანებზე [III სგე – გამოფიტული ძირითადი ქანი (ფენა 3), რომელიც მიჩნეულია არაკუმშვად გრუნტად] დაფუძნებულია მონოლითური რკინაბეტონის 500 მმ. სისქის საძირკვლის ფილით. საპროექტო შენობა სამი მხრიდან მდებარეობს №01.10.18.011.127 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთის საკადასტრო წითელი ხაზის მიჯნაზე, ხოლო მეოთხე მხრიდან (ჩრდილო-აღმოსავლეთის მხრიდან) მას ესახღვრება №01.10.18.011.115 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე არსებული შვიდსართულიანი, მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლი,





№ 01.10.18.011.115 საკადასტრო კოდის მქონე ნაკვეთზე არსებული შენობა

რომლთან 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 მოთხოვნა და საპროექტო და არსებული შენობების საძირკვლის ფილების ძირი განლაგებულია ერთ დონეზე. შექმნილი სიტუაციიდან გამომდინარე, მომიჯნავე შენობა-ნაგებობებზე რაიმე სახის უარყოფითი გავლენა საპროექტო შენობის მშენებლობის დროს გამორიცხულია, რადგანაც საპროექტო შენობისა და ამავე ნაკვეთზე (ს/კ: №01.10.18.011.115) არსებული შვიდსართულიანი, მრავალფუნქციური საცხოვრებელი სახლის შენობის საძირკვლის ფილის ძირები განლაგებულნი არიან ერთ დონეზე და ორთავე შენობისთვის ფუძე გრუნტად მიღებულია არაკუმშვადი, ძირითადი ქანები. რაც შეეხება ახალი მშენებლობის გავლენას მომიჯნავე საზოგადოებრივ სივრცეზე, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩის სავალ ნაწილზე, მასზე უარყოფითი ზეგავლენის გამორიცხვის მიზნით, გასათვალისწინებელია ინჟინერ-გეოლოგის რეკომენდაციები [იხილეთ „ქ. თბილისში, ნუცუბიძე-ვაშლიჯვრის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ მ. მაჭავარიანის ქუჩა №7-ში (ს/კ: 01.10.18.011.115) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის გამოყოფილი უბნის საინჟინრო გეოლოგიური პირობები“-ს „დასკვნა“-ს პირველივე პუნქტი, სადაც ფერდობის მდგრადობის გაზრდის ღონისძიებად დასახულია ... გ) სხვადასხვა შემაკავებელი ნაგებობების და კონსტრუქციების გამოყენება] და საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების – „СНиП III-4-80“-ის მე-9 თავის მოთხოვნათა გათვალისწინებით ქვაბულის ჩრდილოეთის ფერდზე უნდა მოეწყოს დროებითი გამაგრება. დამკვეთმა წარმოადგინა „ქ. თბილისი, ნუცუბიძე-

ვაშლიჯვარის დამაკავშირებელი გზის მიმდებარედ მ. მაჭავარიანის ქუჩა № 7-ში (ს/კ 01.10.18.11.115) მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი“-ს ქვაბულის გამაგრების პროექტი, სადაც პროექტის კონსტრუქტორმა დააფიქსირა, რომ ქვაბული გახსნილია 3-4 წელია და ამ ხნის მანძილზე მის ზედაპირზე არ შეიმჩნევა რაიმე უარყოფითი პროცესები, გარდა ატმოსფერული ზემოქმედებით გამოწვეული უმნიშვნელო ზედაპირული ეროზიისა. საინჟინრო გეოლოგიური პირობების „დასკვნა“-ს მე-6 პუნქტის რეკომენდაციის გათვალისწინებით, კონსტრუქტორმს მიიღო გადაწყვეტილება, რომ ძირითადი ქანების დაქანების თანხვედრილად მოიჭრას ქვაბულის ფერდი 75º-იანი კუთხით და ეროზირებული ზედაპირიდან შესაძლო ქვათაცვენის თავიდან აცილების მიზნით, მოჭრილი ფერდის ზედაპირი დაიფაროს 50÷70 მმ სისქის ტორკრეტის ფენით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე შეიძლება დავასკვნათ, რომ განახლებულ კვლევაში დაფიქსირებული ღონისძიების განხორციელების შემთხვევაში ქალაქ თბილისში, მუხრან მაჭავარიანის ქუჩა №7-ში, მოქალაქეთა (სულ 15 პიროვნება), შპს „ლისი საიდი“-ს, შპს „3გ და კორპორაცია“-ს, შპს „თბილისის საინვესტიციო კომპანია“-ს, შპს „სავაჭრო გუნდი“-სა და შპს „არტიტექსი“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთის [მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი № 01.10.18.011.115.] სამეზობლო მიჯნაზე (10,0 მ-ის რადიუსში) მდებარე შენობა-ნაგებობებზე უარყოფითი ზეგავლენაა, დაპროექტებული, III კლასის „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი“-ს შენობის მშენებლობის დროს და მისი დასრულების შემდეგაც 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 მრავალფუნქციური შენობის მშენებლობის დროს სამეზობლო მიჯნაზე მდებარე შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული ელემენტების ტექნიკური მდგომარეობა და შესაძლებელი იქნება მათი უსაფრთხო ექსპლოატაცია ახალი მშენებლობის დასრულების შემდეგაც.

ექსპერტი, ინჟინერ-კონსტრუქტორი თ. გეგეჭკორი