შპს „ოპტიმუსი“

# ქ.თბილისი, თენგიზ ჩანტლაძის 1-ლი შეს. (მიწის ნაკვეთი ს/კ 01.19.17.001.060) მშენებარე საწყობის შენობის შეთანხმებული 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 09 ნოემბერი 2026 წ.

# ქ.თბილისი, თენგიზ ჩანტლაძის 1-ლი შეს. (მიწის ნაკვეთი ს/კ 01.19.17.001.060) მშენებარე საწყობის შენობის შეთანხმებული პროექტის დარღვევით ნაწარმოები მშენებლობის საექსპერტო შეფასება

**ობიექტის მისამართი** - **ობიექტის მისამართი** - ქ.თბილისი, თენგიზ ჩანტლაძის 1-ლი შეს. (მიწის ნაკვეთი ს/კ 01.19.17.001.060);

**ექსპერტიზის სახე** - საინჟინრო ექსპარტიზა;

**შენობის სტატუსი/კლასი პასუხისმგებლობის მიხედვით** - საპროექტო/ III კლასი;

**ექსპერტიზის დამნიშნავი - ფიზიკური/იურიდიული პირი** - "ბუმ გრუპი" (406183400);

**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, თენგიზ ჩანტლაძის 1-ლი შეს. (მიწის ნაკვეთი ს/კ 01.19.17.001.060) მშენებარე საწყობის პროექტის დარღვევით ნაწარმოები სამშენებლო სამუშაოების შემდგომი ტექნიკური მდგომარეობის შესწავლა და შესაბამისი დასკვნის მომზადება.

**ექპერტიზაზე წარმოდგენილი ან/და ექსპერტის მიერ მოძიებული დოკუმენტაცია** - მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან; საწყობის შენობის კორექტირებული პროექტის არქიტექტურული და კონსტრუქციული ნაწილები. შენობის კარაკასის სივრცითი ანგარიში; მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა; ქ.

თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის დადგენილება - N006937 08.10.2026 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, სასაწყობე შენობას. თვისობრივი კონსტრუქციული წყობით ის კარკასული ტიპისაა ხისტი კვანძებით, რომლის მზიდუნარიანობას განაპირობებს რკ/ბეტონის მონოლითურ წიბოვან ფილაზე (ნაწილობრივ) და წერტილოვან საძირკვლებზე მოწყობილი რკ/ბეტონის კარკასის ჩარჩოები.

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 - საწყობია.

საპროექტო გადაწყვეტით, შენობა ერთსართულიანი საწყობია. ის გეგმაში მართკუთხედის მოხაზულობისაა. თვისობრივი კონსტრუქციული წყობით შენობა ხისტკვანძებიანი ლითონისა და რკ/ბეტონის კონსტრუაციებითაა შედგენილი. მისი საძირკვლები პერიმეტრზე რკ/ბეტონის ლენტური ტიპისაა, შუა ნაწილში წერტილოვანი შეკრული რანდკოჭებით. შენობის მზიდი კარკასი მოწყობილია ანაკრები ქარხნული ლითონკონსტრუქციებისგან რომელთა კვანძებიც გადახურვის ნიშნულებზე გამონოლითებულია რკ/ბეტონის ელემენტებით.
შენობის კედლების შემავსებელია სენდვიჩპანელი ლითონის კარკასზე;

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

*„არსებულ შენობაზე შესაბამისი ნებართვის გარეშე მიშენებულია კაპიტალური საძირკვლების მქონე მსუბუქი მიშენებები, რომლიც სცდება საკადასტრო საზღვრებს და გადადის სახელმწიფო დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ასვე მოწყობილია სამი ერთეული კაპიტალური ბაქანი პანდუსებით, რომელებიც სცდება საკადასტრო საზღვრებს, ერთ ბაქანზე მოწყობილია სცენდილობელი, ხოლო ორი მათგანი სცდება საკადასტრო საზღვრებს და გადადის სახელმწიფო ნაკვეთის ტერიტორიაზე (ს/კ 01.19.17.001.060), სახურავზე მოწყობილია მზის პანელები და ასევე ტერიტორიაზე აშენებულია მზიდი კედლები, რომელიც სცდება საკადასტრო საზღვრებს და გადადის სახელმწიფოს დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე. ასევე მოწყობილია რკ/ბეტონის ფილა, რომელიც გადადის კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე ს/კ 01.19.17.001.053 და 01.19.17.001.099; საკადასტრო ერთეულულზე აშენებულია ორი მსუბუქი ტიპის მქონე შენობე-ნაგებობა, მოწყობილია ლითონის სილოსი, ლითონის მილები და გამწოვი აგრეგატები, რომელიც სცდებიან საკადასტრო საზღვრებს და გადადის ს/კ 01.19.17.001.053 კერძო საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე;*

ჩემს მიერ, დატალური შედარება ჩაუტარდა ექსპერტიზაზე წარმოდგენილ კორექტირებული პროექტის კონსტრუქციულ ნაწილსა და ფაქტობრივად ჩატარებულ სამშენებლო სამუშაოებს. მუნიციპალური ინსპექციის თანამშრომელთა გამოვლენილ დარღვევებს, ასევე გადამოწმდა შენობის მზიდ კონსტრუქციები, მათი ფაქტიური ტექნიკური მდგომარეობის დადგენის მიზნით. დავადგინე, რომ გამოვლენილი დარღვევები ეხება შენობის, როგორც არქიტექტურული იერსახის, მისი გეგმარების, ასევე მათი მზიდი და არამზიდი კონტრუქციების ცვლილებას. დავადგინე, რომ სამუშაოები ჩატარებულია პროექტის კონსტრუქტორის ზედამხედველობის ქვეშ, კორექტირებული კონსტრუქციული პროექტის შესაბამისად, წინასწარი გათვლებისა და ანგარიშების საფუძველზე მომზადებული მუშა ნახაზების მიხედვით. პროექტის დარღვევით ნაწარმოები მშენებარე ობიექტები მსუბუქი ტიპისაა, მათი ზეგავლენა შენობის მდგრადობასა და საიმედოობაზე გამორიცხულია, გამოდმდინარე აქედან მათ შემდგომ ლეგალიზებას ექსპლუატაციას დადებითი შეფასება ეძლევა.

კორექტირებული პროექტი შედგენილია სივრცითი მოდელის საანგარიშო სქემა პროგრამული კოპლექსი “ЛираСапр2018”-ის მეშვეობით სასრული ელემენტების მეთოდის საფუძველზე. გამომდინარე აქედან შემიძლია დავასკვნა, რომ სამშენებლო შენობის მზიდი კარკასის სამშენებლო სამუშაოები შეესაბამება ქვეყანაში მოქმედი ნორმატიული კანონმდებლობით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს

შენობის მზიდი კონტრუქციების ტექნიკური მდგომარეობა დამაკმაყოფილებელია და ერთმნიშვნელოვნად შეიძლება ჩაითვალოს ქვეყანაში არსებულ სამშენებლო ნორმატიული რეგლამენტის მოთხოვნებთან შესაბამისობაში, რაც განაპირობებს შენობის მდგარდობასა 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, თენგიზ ჩანტლაძის 1-ლი შეს. (მიწის ნაკვეთი ს/კ 01.19.17.001.060) მშენებარე საწყობის შენობის ტექნიკური მდგომარეობა დამაკმაყოფილებელია, მის მზიდ კონსტრუქციებში, რაიმე სახის დაზიანებები გამოწვეული საძირკვლების ჯდენებით ან/და მათზე მოსული სხვა მექანიკური დატვირთვებიგან არ დაფიქსირებულა. სამშენებლო სამუშაოები ნაწარმოებია მაღალკვალიფიციურ დონეზე, არსებული პროექტის კორექტირებული კონსტრუქციული 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

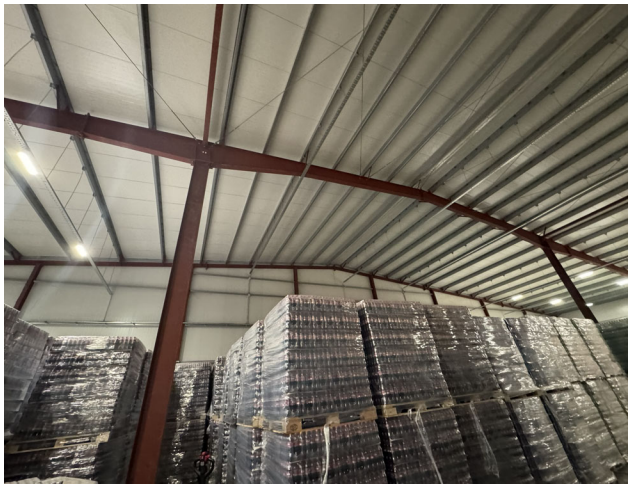




















საქართველოს რესპუბლიკა

# 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<<<<<<<<<<<