მრავალბინიანი კომპლექსი

ქალაქი თბილისი, მოსკოვის გამზირი N38
ს.კ. 01.19.34.003.237

მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი

არქიტექტორი: თ. ხარჩილავა

ქ. თბილისი
2024 წელი

განმარტებითი ბარათი

1. მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი დამუშავებულია საქართველოს მთავრობის დადგენილება N255, მუხლი 18 და 20-ის თანახმად.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქ. თბილისში, მოსკოვის გამზირი N38-ში. ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 6070.00 კვ. მეტრს. სამხრეთ-დასავლეთის მხარეს ნაკვეთს ესაზღვრება საზოგადოებრივი სივრცე - მოსკოვის გამზირი. დანარჩენი სამი მხრიდან ტერიტორიას ესაზღვრება კერძო კუთვნილებაში არსებული მიწის ნაკვეთები.

საპროექტო ტერიტორიაზე იგეგმება ორი საცხოვრებელი ფუნქციის მქონე ბლოკის მშენებლობა. შენობების განთავსება ასახულია საპროექტო გენ-გეგმაზეც.

საპროექტო წინადადების მიხედვით წარმოდგენილი შენობა - A ბლოკი - წარმოადგენს მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლს. სართულების რაოდენობა შეადგენს 13-ს. შენობის ბოლო დაკავებული იატაკის ნიშნული წარმოადგენს +37.00 მეტრს. შენობაში გათვალისწინებულია ორი კიბის უჯრედისა და ორი ლიფტის მოწყობა. შენობის 0.00 ნიშნულზე განთავსებულია ღია ავტოსადგომი. ავტოსადგომების რაოდენობა შეადგენს 48-ს. შენობის დანარჩენ სართულებზე (+2.90-დან +37.00 ნიშნულის ჩათვლით, ჯამში 12 სართული) განთავსებულია საცხოვრებელი ერთეულები. შენობის ფასადზე გამოყენებულია რამდენიმე სახის მოსაპირკეთებელი მასალა. შენობის ფასადის ნაწილი, ძირითადად აივნები, მოპირკეთებულია ალუკაბონდის კომპოზიტური პანელით. მოუპირკეთებელი ნაწილი შეილესება და შეიღებებება მაღალი ხარისხის ფასადის საღებავით. ღიობებში მოეწყობა მაღალი ხარისხის მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯარა, ხოლო აივნებზე მინის მოაჯირები. შენობის სხურავი წარმოადგენს ბრტყელ გადახურვას, რომელშიც გათვალისწინებულია შესაბამისი დახრების მოწყობა წყლის გადაყვანისთვის. შენობის ძირითად კონსტრუქციას წარმოადგენს რკინა-ბეტონის მონოლითური კარკასი, ხოლო შემავსებლად გამოყენებულია მაღალი ხარისხის ბლოკი.

2. საპროექტო ობიექტის სამშენებლო სამუშაოების ხანგრძლივობაა 48 თვე .

მოსამზადებელ პერიოდში უნდა მოხდეს:

- დროებითი ღობის და შესასვლელის მოწყობა;
- დროებითი ნაგებობის განთავსება უსაფრთხო ადგილზე;
- სამშენებლო მოედნის უზრუნველყოფა დროებითი წყლით და ენერგიით;
- სასაწყობო მოედნის გათვალისწინება;
- მასალების შემოტანა მოედანზე;

3.მშენებლობის განხორციელების რიგითობა და ეტაპები :

სამშენებლო სამუშაოების პროცესის წარმოების მიხედვით ობიექტზე განისაზღვრა შემდეგი ეტაპები:

I რიგის სამუშაოები :

1)მოსამზადებელი სამუშაოები – 60 დღე;

2) შეცვლილ გრუნტზე შენობა-ნაგებობის დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება - 30 დღე;

II რიგის სამუშაოები:
3) შენობა-ნაგებობების მიწის სამუშაოები / შენობა-ნაგებობების ფუძის მოწყობის სამუშაოები / შენობა-ნაგებობების საძირკვლის მოწყობის სამუშაოები - 110 დღე;
4) ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა ნულოვან ნიშნულამდე / I და II სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა / III-IV სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით/ V-VI სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა - 315 დღე;
5) ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (VII და VIII სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა / IX-X სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით/ XI-XII სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით/ XIII სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა - 315 დღე;
6) შენობა-ნაგებობების სახურავის მოწყობა - 70 დღე.;
7) არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა - 180 დღე;
8) საინჟინრო-ტექნიკური ქსელების მოწყობა - 120 დღე;
9) შენობა-ნაგებობების გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები - 180 დღე;
10) ტერიტორიის კეთილმოწყობის სამუშაოები - 60 დღე;

შენიშვნა : ძირითადი სამშენებლო ეტაპების დასახელებები გადმოტანილი იქნა #255 დადგენილების მე-20 მუხლში მითითებული დასახელებების იდენტურად. სულ დადგინდა სამუშაოების ჩატარების 2 რიგი, რომელიც მოიცავს 10 ეტაპს.

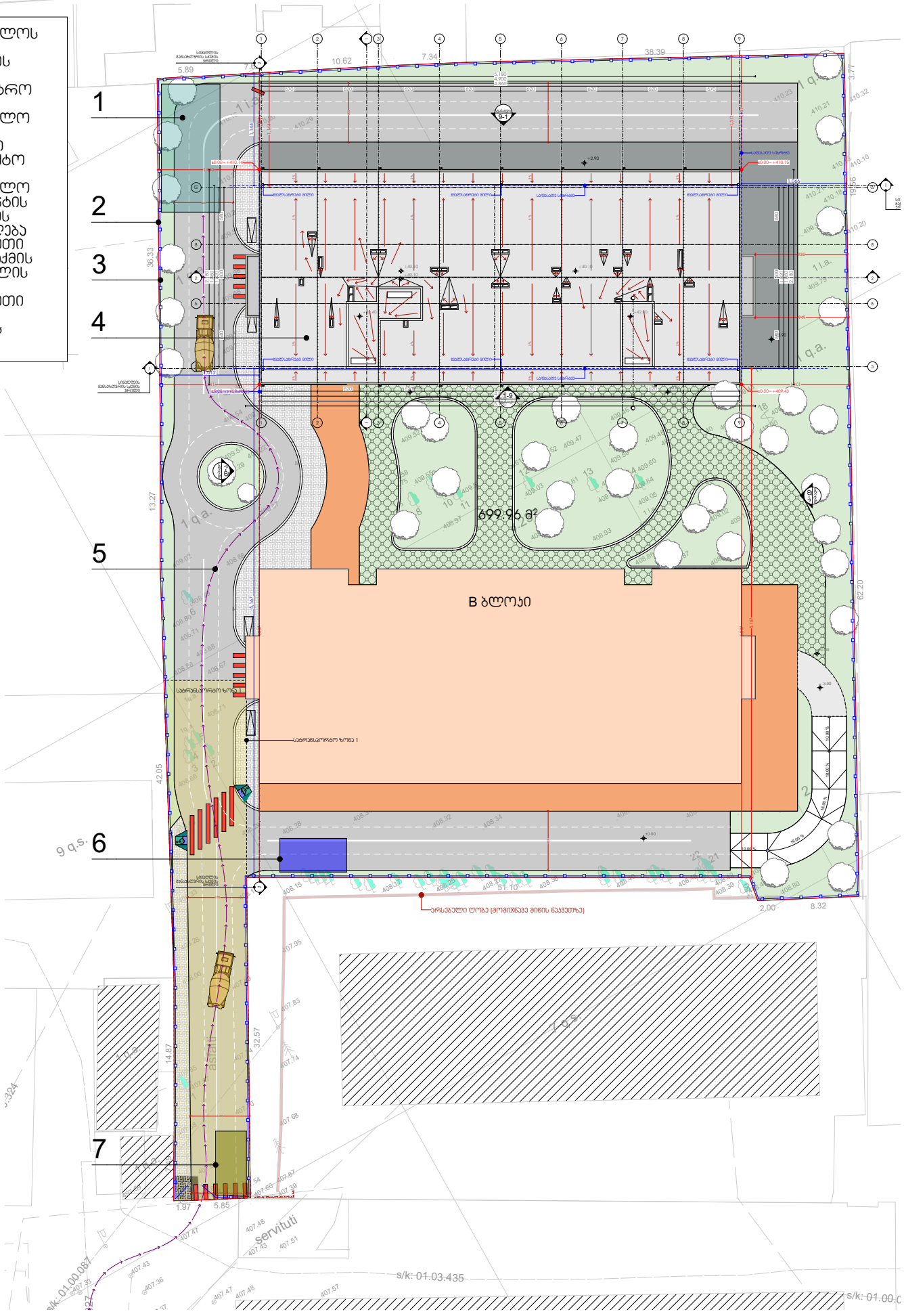
5.უსაფრთხოების ტექნიკა

ზედმეტი გრუნტის დატვირთვა ავტოთვითმცვლელებზე უნდა მოხდეს ან მანქანის გვერდიდან, ან მანქანის უკანა ნაწილის მხრიდან.
სამუშაო ადგილები მუშაოების პირობებისა და ტექნოლოგიურობის გათვალისწინებით უზრუნველყოფილ უნდა იყოს კოლექტიური დაცვისა და სიგნალიზაციის საშუალებით.
ჰიდროსაიზოლაციო სამუშაოთა შესრულებისას და ზოგიერთ სხვა სამუშაოეზე მუშები უნდა იყენებდნენ სპეცტანსაცმელს, რესპირატორებსა და თავსაბურებს.
მასალებისა და ნაკეთობების დასაწყობება უნდა მოხდეს მათზე ტექნოლოგიურ პირობათა გათვალისწინებით; ამავე დროს ისინი უნდა დაეწყოს მოსწორებულ ადგილზე, რომ მათი მოცურება არ მოხდეს.
სამონტაჟო მექანიზმის მუშაობის პერიოდში მის ქვეშ ან სიახლოვეს უცხო და სამშენებლო ოპერაციებში დაუსაქმებელ პირთა ყოფნა აკრძალულია.

6. გარემოს დაცვის ღონისძებები
მშენებლობის პროცესში აუცილებელია განხორციელდეს სპეციალური ღონისძიებები მიმდებარე ტერიტორიის დამტვერიანების თავიდან ასაცილებლად. დაუშვებელია არსებულ საკანალიზაციო ჭებში ბეტონ და ხსნარმილსადენების ჩარეცხვა, ან მათი დანაგვიანება სამშენებლო ნარჩენებით.
გარემოს დაცვის სამსახურიდან ნებართვის გარეშე მშენებლობის ზონაში იკრძალება მრავალწლიანი ხეების და ნარგავების მოჭრა-განადგურება.

სამშენებლო გენ-გეგმა

1. სამშენებლოს მასალების განთავსების ადგილი
2. საყადასტრო საზღვარი
3. სამშენებლო მოედნის საზღვრები
4. საპროექტო შენობა
5. სამშენებლო ტრანსპორტის მოძრაობის მიმართულება
6. დროებითი შენობა - საქმის მწარმოებლის ოთახი
7. დროებითი შენობა - გაყიდვების ოფისი



სამშენებლო სამუშაოების ცალკეული ეტაპების კალენდარული გრაფიკი

ეტაპები	მშენებლობის ობიექტების და სამუშაოების დასახელება	ტევადობა	კალენდარული თვეები
			I თვე II თვე III თვე IV თვე V თვე VI თვე VII თვე VIII თვე IX თვე X თვე XI თვე XII თვე XIII თვე XIV თვე XV თვე XVI თვე XVII თვე XVIII თვე XIX თვე XX თვე XXI თვე XXII თვე XXIII თვე XXIV თვე XXV თვე XXVI თვე XXVII თვე XXVIII თვე XXIX თვე XXX თვე XXXI თვე XXXII თვე XXXIII თვე XXXIV თვე XXXV თვე XXXVI თვე XXXVII თვე XXXVIII თვე XXXIX თვე XL თვე XLI თვე XLII თვე XLIII თვე XLIV თვე XLV თვე XLVI თვე XLVII თვე
			10 20 30 10 20 30 10 20 30