ქ.თბილისში , აბანოთუბანში, აბანოს ქუჩა #31-ში მდებარე საცხოვრებელი სახლის მცირე სარეაბილიტაციო სამუშაოების ორგანიზაციის პროექტი

არქიტექტორ-რესტავრატორი:  **ი.გამყრელიძე**

თბილისი2025წ

სამშენებლო მოედნისა და ობიექტის დახასიათება

სამშენებლო მოედანი მდებარეობს ქ.თბილისში, აბანოს ქუჩა N31-ში. ტერიტორიის ფართობია 112მ^2, ზონა - 01, სექტორი - 18, კვარტალი - 03, ნაკვეთი - 063/011. ძირითადი შენობა გეგმაში Г-ს კონფიგურაციისაა. ტერიტორიას ჩრდილოეთიდან და აღმოსავლეთიდან საზოგადოებრივი სივრცე ესაზღვრება, სამხრეთიდან შ.პ.ს „ჭრელი აბანო“-ს საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი სახლის ეზო. აღმოსავლეთიდან კი „ჭრელი აბანო“-ს შენობა. საპროექტო შენობა 2 სართულიანია.

ჩასატარებელი სამუშაოები და მათი ჩამონათვალი

საცხოვრებელი სახლი რეაბილიტაციის პროექტის მიზანია არსებულ კარ-ფანჯრებზე რკინის გისოსების მოხსნა, არსებული მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრების შეცვლა ალუმინის პროფილიანი კარ-ფანჯრებით და დაზიანებული კრამიტის გადახურვის ნაწილობრივი გადაწყობა და მოწესრიგება. პირველ რიგში დასუფთავდება ტერიტორია და მოეწყობა მეორე სართულის აივანზე აღმოსავლეთის მხარეს დამცავი ბადე, იმისთვის რომ კრამიტის გადაწყობის დროს დაცული იყოს მოსახლეობის უსაფრთხოება. მოიხსნება რკინის გისოსები კარ-ფანჯრებიდან და შეიცვლება კარ-ფანჯრის მასალა ალუმინის პროფილით. ფერი RAL 7001. გისოსების მოხსნი დროს კარ-ფანჯრის ფერდის კუთხის დაზიანების შემთხვევაში, კუთხეები აღდგება არსებულის შესაბამისად.

სამუშაოები ჩატარდება არქიტექტორ-რესტავრატორის მეთვალყურეობის ქვეშ.

არჩეული მშენებლობის მეთოდის აღწერა, წარმოების წესები და დასაბუთება

მშენებლობის ორგანიზაციის სამუშაოთა წარმართვა უნდა მოხდეს მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების შესაბამისობით. 1987წ. მშენებლობის სამინისტრომ ქართულ ენაზე გამოსცა სამახსოვრო კრებული "სამშენებლო წარმოების ნორმები და წესები-ამონაკრები მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტებიდან".

ქვემოთ ჩამოთვლილია მოქმედი ნორმები და წესები, რომლებითაც უნდა იხელმძღვანელოს სამშენებლო ფირმამ სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების დროს;

- СНиП 11-4-80 "Უსაფრთხოების ტექნიკაში";
- სახანძრო უსაფრთხოების წესები სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოთა წარმოების დროს;

- СНиП 1.06.05-85 "მშენებლობისსადმი საპროექტო ორგანიზაციების მიერ საავტორო ზედამხედველობა";

აგრეთვე საჭიროა საქართველოს პარლამენტის მიერ მიღებული შემდეგი კანონებით ხელმძღვანელობაც:

- გარემოს დაცვის თაობაზე; 1996 წელი;

- წყლის გამოყენების შესახებ, 1997 წელი;

გარემოს დაცვის შესახებ კანონი განსაზღვრავს ჰაერის და წყლის დაბინძურების, წყლის აღების და ჩაშვების, ხმაურისა და სხვათა შესახებ საკითხებს, რომელთა გათვალისწინებაც აუცილებელია სამშენებლო და სადემონტაჟო სამუშაოთა შესრულების პროცესში.

ასევე კანონით წყლის შესახებ განსაზღვრულია ზედაპირული, მიწისქვეშა და სანაპირო წყლების აღება და ჩაშვების ლიცენზიებთან დაკავშირებული საკითხები.

კანონი ატმოსფერული ჰაერის შესახებ ითვალისწინებს ჰაერის კონტროლსა და დაბინძურების შეზღუდვის მეთოდებს, ჰაერის ხარისხიანობის სტანდარტებს და განსაზღვრავს დასაშვებ ზღვრებს სამშენებლო საქმიანობის პირობებში.

მავნე ქიმიური ელემენტების შესახებ კანონი მოიცავს მავნე ნივთიერებათა კლასიფიკაციას და მათ უსაფრთხო მოხმარების საკითხებს. მაგალითად თუ სამშენებლო ნაგავი მტვერის გაბნევის საშიშროებას მოიცავს თვითმცლელ მანქანებზე დაყრის შემდეგ მას აუცილებელია გადაეფაროს სახურავი ბრეზენტისაგან ან მყარი მასალისაგან.

მშენებლობის ხანგრძლივობის ანგარიში

წარმოდგენილი მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტით გათვალისწინებულია საცხოვრებელი სახლის არსებულ კარ-ფანჯრებზე რკინის გისოსების მოხსნა, არსებული მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯრების შეცვლა ალუმინის პროფილიანი კარ-ფანჯრებით და დაზიანებული კრამიტის გადახურვის ნაწილობრივი გადაწყობა.

ობიექტის რეაბილიტაცია განხორციელდება 3 თვიანი პერიოდით, სადაც 24 დღე იქნება მოსამზადებელი პერიოდი.

აღნიშნულის საფუძველზე შედგა ძეგლის რეაბილიტაციის განხორციელების კალენდარული გრაფიკი.

მოსახლეობის უსაფრთხოების უზრუნველყოფის ღონისძიებების ჩამონათვალი, მათ შორის მოსახლეობის დროული შეტყობინება და ევაკუაცია (საჭიროების შემთხვევაში)

საპროექტო შენობის მეორე სართულის აივანზე აღმოსავლეთის მხარეს მოეწყობა დამცავი ბადე. (იხ. მოპ-ს თანდართული მე-2 სართულის გეგმა და ჭრილი). ბადის მოწყობა აუცილებელია ტურისტებისა და მოსახლეობის უსაფრთხოების დაცვის მიზნით. მე-2 სართულზე მოწყობილი დამცავი ბადე საფეხმავლო მონაკვეთში მოსახლეობას გადაადგილების შემაფერხებელი არ იქნება. **ძირითადი სამუშაოები ხორციელდება საცხოვრებელი სახლის ინტერიერში რაც სამშენებლო ღობის მოწყობას არ საჭიროებს.**

ნაგვის გატანისა და უტილიზაციის გადაწყვეტის აღწერა

რეაბილიტაციის პერიოდში სამშენებლო ნაგავი შესაბამისი სახით გადამუშავდება და უტილიზირდება. დატოვებული ნაგავი იწვევს სამშენებლო მოედნის, შემოსასვლელისა და გასასვლელის გადაჭედვას.

ობიექტის მშენებლობის დასრულების შემდეგ სამშენებლო ტერიტორიიდან მოშორებული უნდა იყოს დროებითი ღობე (გამაფრთხილებელი ლენტა).

მშენებლობის საინჟინრო მომზადება და მისი წარმართვის ცალკეული ეტაპები

წინამდებარე მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი (მოპ)-ი ითვალისწინებს СНиП 3.01-01-85 "სამშენებლო წარმოების ორგანიზაცია" მოთხოვნილებებს მშენებლობაზე ხანძარსაწინააღმდეგო და მშენებლობის უსაფრთხო წარმოების ღონისძიებათა დაცვით.

მცირე რეაბილიტაციის პროექტის დამუშავებას საფუძვლად დაედო შემდეგი მონაცემები:

- საკადასტრო გეგმა, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;
- ობიექტის ნატურაში დათვალიერება;
- ფოტომასალა;

მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი შესრულებულია მოქმედი სამშენებლო ნორმების, წესებისა და სახელმწიფო სტანდარტების შესაბამისობით.

მიიღებს თუ არა დამკვეთისგან დამტკიცებულ საპროექტო დოკუმენტაციას, სამშენებლო ორგანიზაცია ამუშავებს სამუშაოთა წარმოების პროექტს.

სამუშაოთა დაწყება შესაძლებელია საპროექტო დოკუმენტაციის საფუძველზე შესაბამისი სამსახურიდან (ქ.თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახური) სათანადო ნებართვის აღების შემდეგ.

კარ-ფანჯრის მონტაჟი და კრამიტის სახურავის გადაწყობა მოწესრიგება ხორციელდება არქიტექტორ-რესტავრატორისა და ტექნიკური ზედამხედველობის ქვეშ.

მშენებლობაზე შრომისა და ელექტროუსაფრთხოების წესების დაცვა

მომუშავეთა შრომის უსაფრთხოების ღონისძიებები სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების ყველა ეტაპზე უნდა იყოს დაცული თანახმად "СНиП 111-4-80 უსაფრთხოების ტექნიკა მშენებლობაში" და სხვა ნორმატიულ-საკანონმდებლო დოკუმენტების მითითებების შესაბამისობით. მათგან ყურადღება მახვილდება შემდეგზე:

1. სამუშაო ადგილები მუშების პირობებისა და ტექნოლოგიურობის გათვალისწინებით უზრუნველყოფილ უნდა იყოს კოლექტიური დაცვისა და სიგნალიზაციის საშუალებით;

2. ზოგიერთ სამუშაოზე მუშები უნდა იყენებდნენ სპეცტანსაცმელს და თავსაბურავებს;

3. ელექტრო უსაფრთხოების წესები ჩამოყალიბებულია საქ. სტანდარტში 12.1.013-88. ელექტროკარადა ყოველთვის უნდა იყოს ჩაკეტილ მდგომარეობაში, ელექტროკაბელები, ელექტროსადენები და მოწყობილობები კი იზოლირებული. გაშიშვლებული სადენების გამოყენება აკრძალულია.

ეკოლოგია და ბუნების დაცვის საკითხები

მშენებლობისას აუცილებელია განხორციელდეს სპეციალური ღონისძიებები მიმდინარე ტერიტორიის დამტვერიანებისგან თავის ასარიდებლად. უზრუნველყოფილ უნდა იქნეს ნაგვის ჩაყრა უშუალოდ თვითმცლელი ავტომანქანების ძარებზე.

დაუშვებელია არსებულ საკანალიზაციო ჭებში მილსადენების ჩარეცხვა ან მათი დანაგვიანება სამშენებლო ნარჩენებით.

ზემოთ მითითებული დებულებიდან გამომდინარე მშენებლობა უნდა განხორციელდეს ბუნების დაცვითი და ჰაერის გაბინძურების საწინააღმდეგო ღონისძიებების დაცვით მოქმედი საკანონმდებლო აქტებისა და ნორმატიული დოკუმენტების შესაბამისობით.

მოპ-ის შედგენისთვის ნორმატიული ბაზა

СНиП 3.0.1 0.1-85 "სამშენებლო წარმოების ორგანიზაცია"
СНиП 1.0.4 0.3-85 "მშენებლობის ხანგრძლივობის ნორმები საცხოვრებელი სახლების მშენებლობაზე"
მშენებლობის Оორგანიზაციის პროექტის შედგენის ეტალონი სამხრეთის მთიანი რაიონებისათვის;
კრებული-სამახსოვრო "სამშენებლო წარმოების ნორმები და წესები",
"ამონაკრები მოქმედი სამშენებლო ნორმებიდან და წესებიდან", ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს გამოცემა, თბილისი, 1987 წელი; ქართულ ენაზე.
СНиП III-4-80 "უსაფრთხოების ტექნიკა მშენებლობაზე"

მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.18.03.063.011**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია
N 892024879382 - 03/12/2024 15:06:39

მომზადების თარიღი
03/12/2024 18:08:15

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	კრწანისი		
01	**18**	**03**	**063/011**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა აბანო , N31

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი: საკუთრება
ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო
დაზუსტებული ფართობი: 112.00 კვ.მ.
ნაკვეთის წინა ნომერი:**63;**
შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი: N1
შენობა-ნაგებობ(ებ)ის საერთო ფართი: 114.00
საცხოვრებელი ფართი: 50.00

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 892024704070 , თარიღი 08/11/2024 14:40:17
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 08/11/2024

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- უძრავი ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულება N241494826 , დამოწმების თარიღი:08/11/2024 ,ნოტარიუსი მ. გოგოლაძე

მესაკუთრეები:
შპს "ჭრელი აბანო" , ID ნომერი:204543299

მესაკუთრე:
შპს "ჭრელი აბანო"

აღწერა:

იპოთეკა

საგადასახადო გირავნობა:

რეგისტრირებული არ არის

ვალდებულება

ყადაღა/აკრძალვა:

რეგისტრირებული არ არის

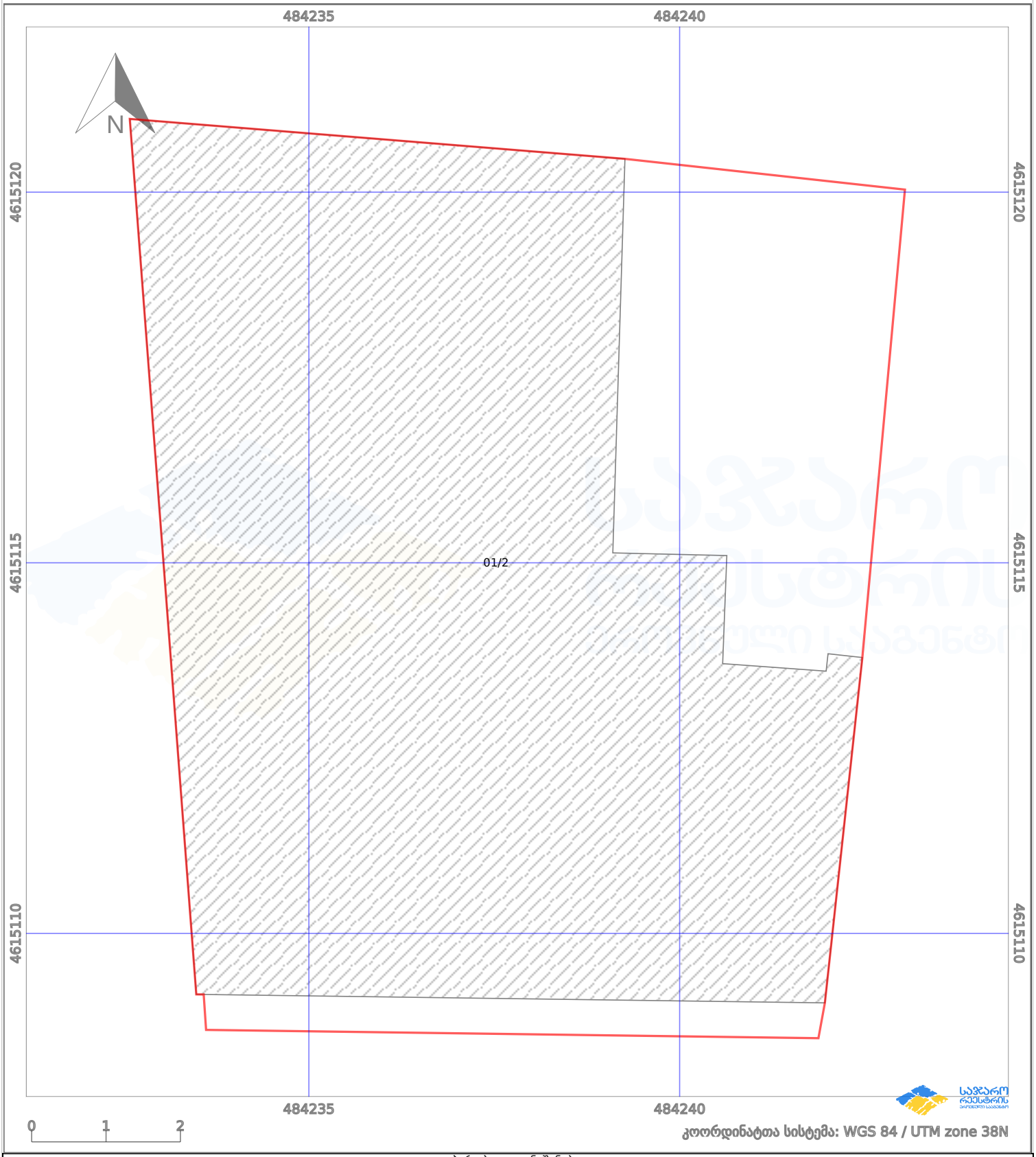
მოვალეთა რეესტრი:

რეგისტრირებული არ არის

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი:	**01.18.03.063.011**	ნაკვეთის დანიშნულება:	**არასასოფლო სამეურნეო**
განცხადების ნომერი:	**882024732896**	ფართობი:	**112 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**
მომზადების თარიღი:	**22/05/2024**		



პირობითი აღნიშვნები:

ნაკვეთის საზღვარი	მშენებარე ნაგებობა	02/4	აშენებული ნაგებობა		მიწისქვეშა ნაგებობა
ხაზობრივი ნაგებობა	ტყის ფონდი		ვალდებულება		ქარსაფარი ზოლი

Диаграмма строительства объекта №31 в г. Мелитополь

Диаграмма строительства объекта №31 в г. Мелитополь Сентябрь 2024 – Июнь 2026

№	Наименование работ	Начало	Длительность, мес.	2024												2025												2026					
				сен	окт	ноя	дек									янв	фев	мар	апр	май	июн	июл	авг	сен	окт	ноя	дек						
1	Подготовительный этап	01.09.2024	2																														
2	Земляные работы	15.09.2024	3																														
3	Фундаменты и подземная часть	01.11.2024	4																														
4	Монтаж несущих конструкций	01.01.2025	5																														
5	Кровельные работы	01.03.2025	3																														
6	Наружные стены и фасад	01.04.2025	6																														
7	Внутренние перегородки	01.06.2025	4																														
8	Электромонтажные работы	01.07.2025	5																														
9	Сантехнические работы	01.08.2025	5																														
10	Отопление и вентиляция	01.09.2025	4																														
11	Слаботочные системы	01.10.2025	3																														
12	Фасадные работы	01.11.2025	4																														
13	Благоустройство территории	01.12.2025	3																														
14	Пусконаладочные работы	01.01.2026	2																														
15	Сдача объекта в эксплуатацию	01.02.2026	1																														

Этап I — Подготовительный период

Этап II — Основной период

Этап III — Завершающий период

Этап IV — Сдача объекта заказчику

Этап I: 1 месяц

Этап II: 3 месяца

Этап III: 1 месяц

Этап IV: 1 месяц

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.	Лапшин Н.Р.				
Пров.	Ефимова Т.С.				
Н. контр.	Ефимова Т.С.				
Утв.	Лапшин Н.Р.				

Стадия: Р | Лист 1 | Листов 1

ООО «СтройПроект-Юг»

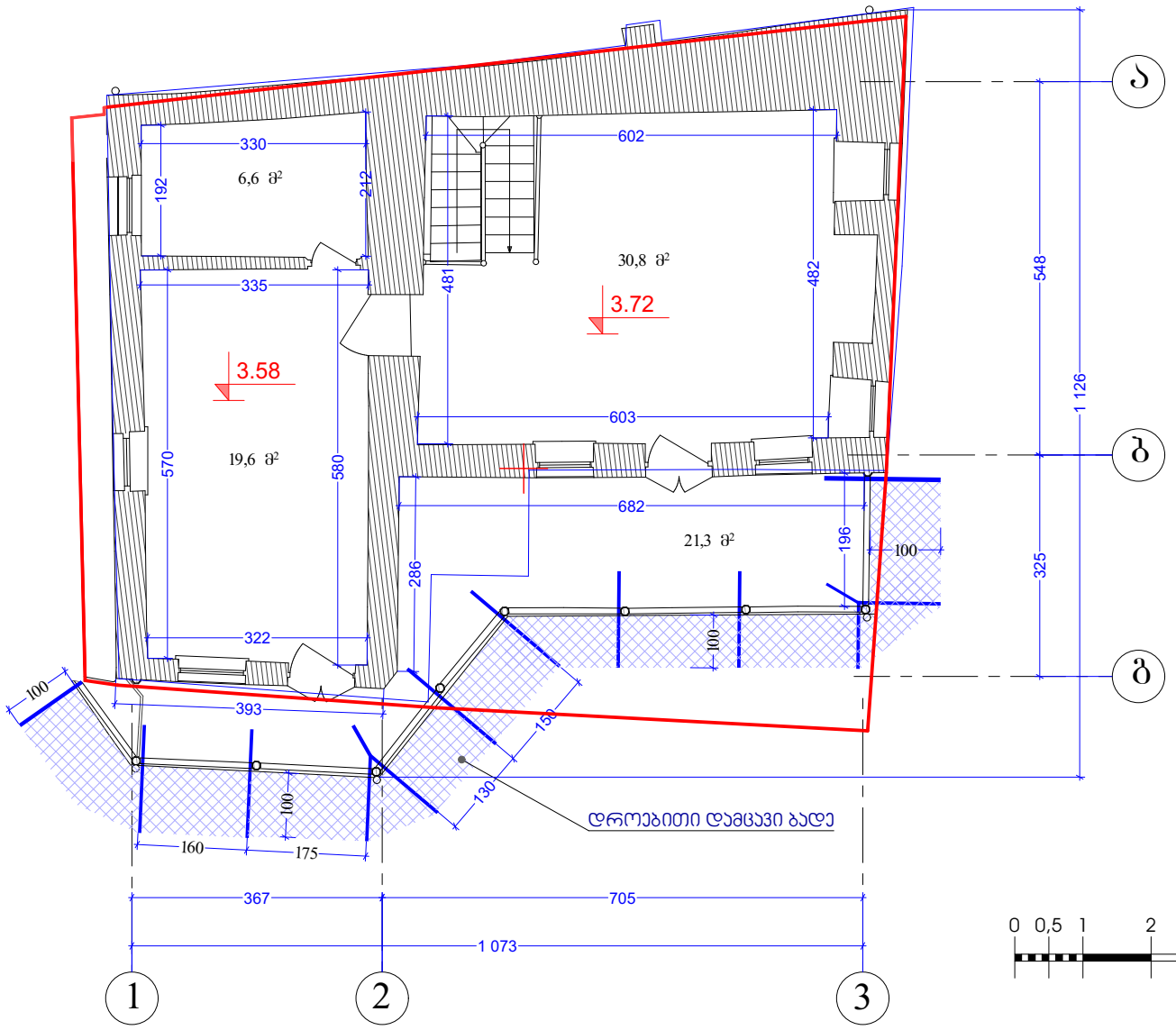
Copyright ООО «СтройПроект-Юг». Все права защищены.

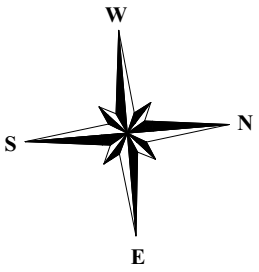
Формат А3

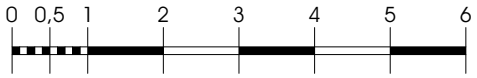
CAD style
Construction architecture design

II სართულის გეგმა

მ 1:100







ქ.თბილისი, აბანოთუბანი,
აბანოს ქუჩა N31

ს/ე 01.18.03.063.011

საცხოვრებელი სახლი

II სართულის გეგმა
მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი

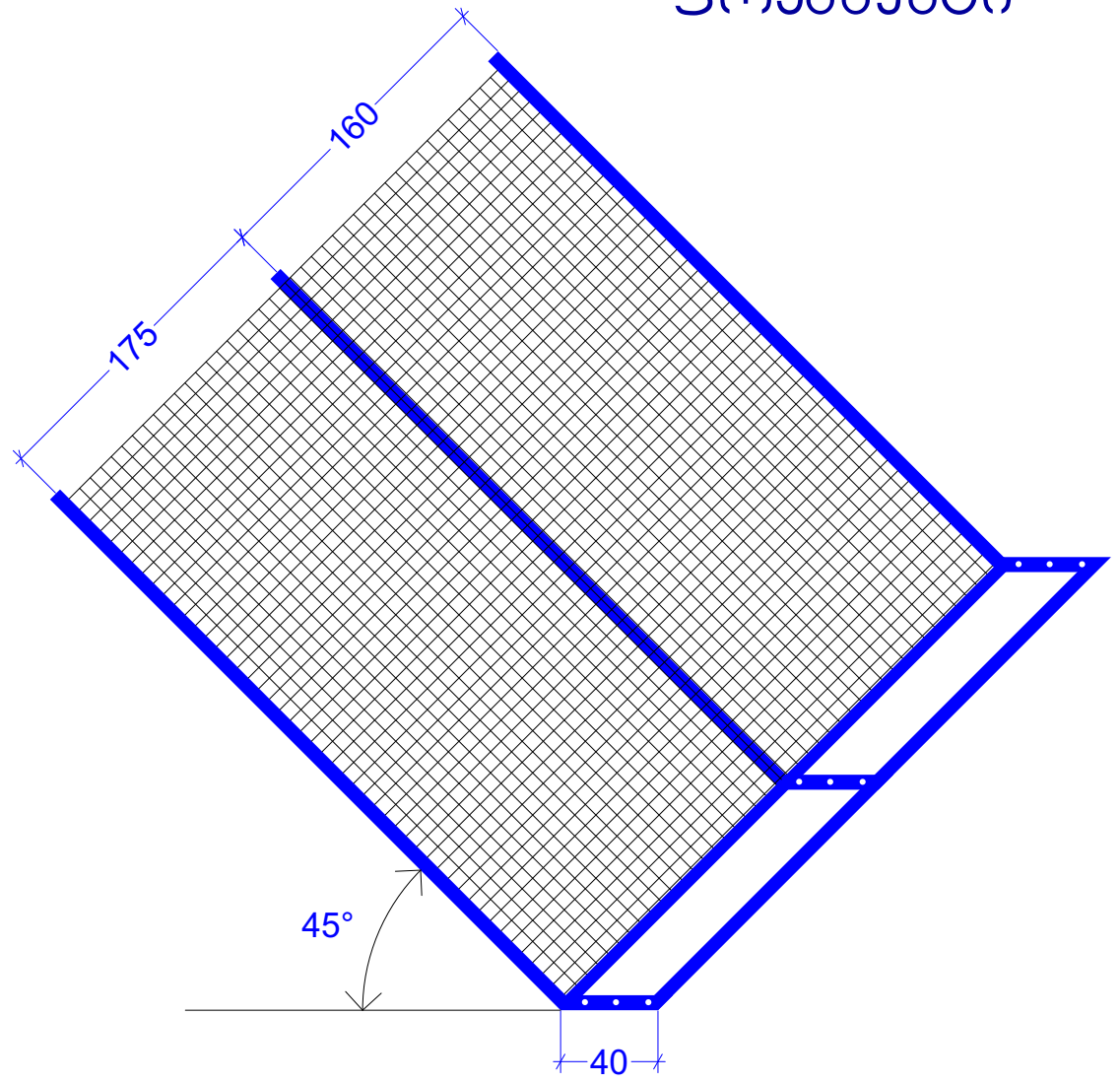
მ 1:100

სტადია	ფურცელი	ფურცლები

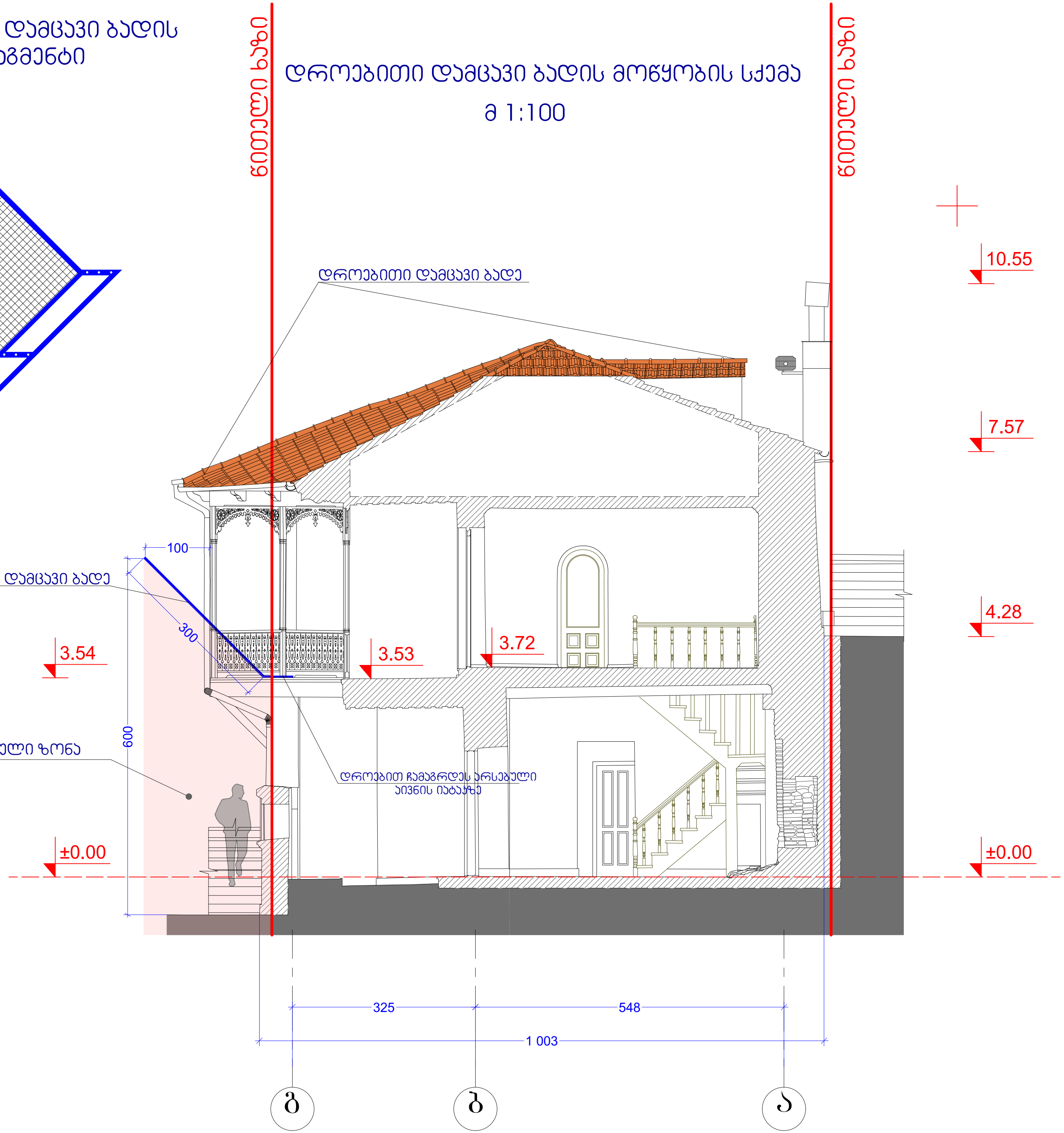
დირექტორი	ი.გაგყრელიძე	
არ.მთ.არქ	გ.სეფაძე	
არქ. რესპარ.	ი.გაგყრელიძე	
შეასრულა	ი.გაგყრელიძე	

CAD style construction architecture design

დროებითი დამცავი ბადის ფრაგმენტი



დროებითი დამცავი ბადის მოწყობის სქემა
მ 1:100



ქ.თბილისი, აბანოთუბანი, აბანოს ქუჩა N31

ს/კ 01.18.03.063.011

საცხოვრებელი სახლი

ჭრილი
მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი

მ 1:100

სტადია	ფურცელი	ფურცლები

დირექტორი	ი.გამყრელიძე	
პრ.მთ.არქ	გ.სუმბაძე	
არქ. რესტავრ	ი.გამყრელიძე	
შეასრულა	ი.გამყრელიძე	

CAD style construction architecture design


ობიექტზე უსაფრთხოების მოთხოვნები
112
30 04 2025


KHOKHOBI HOTEL
30 04 2025

30 04 2025


30 04 2025

30 04 2025