ქალაქი თბილისი, ქუჩა თვალჭრელიძის N 11, მიწის ნაკვეთზე (ს.კ 01.19.18.001.009)

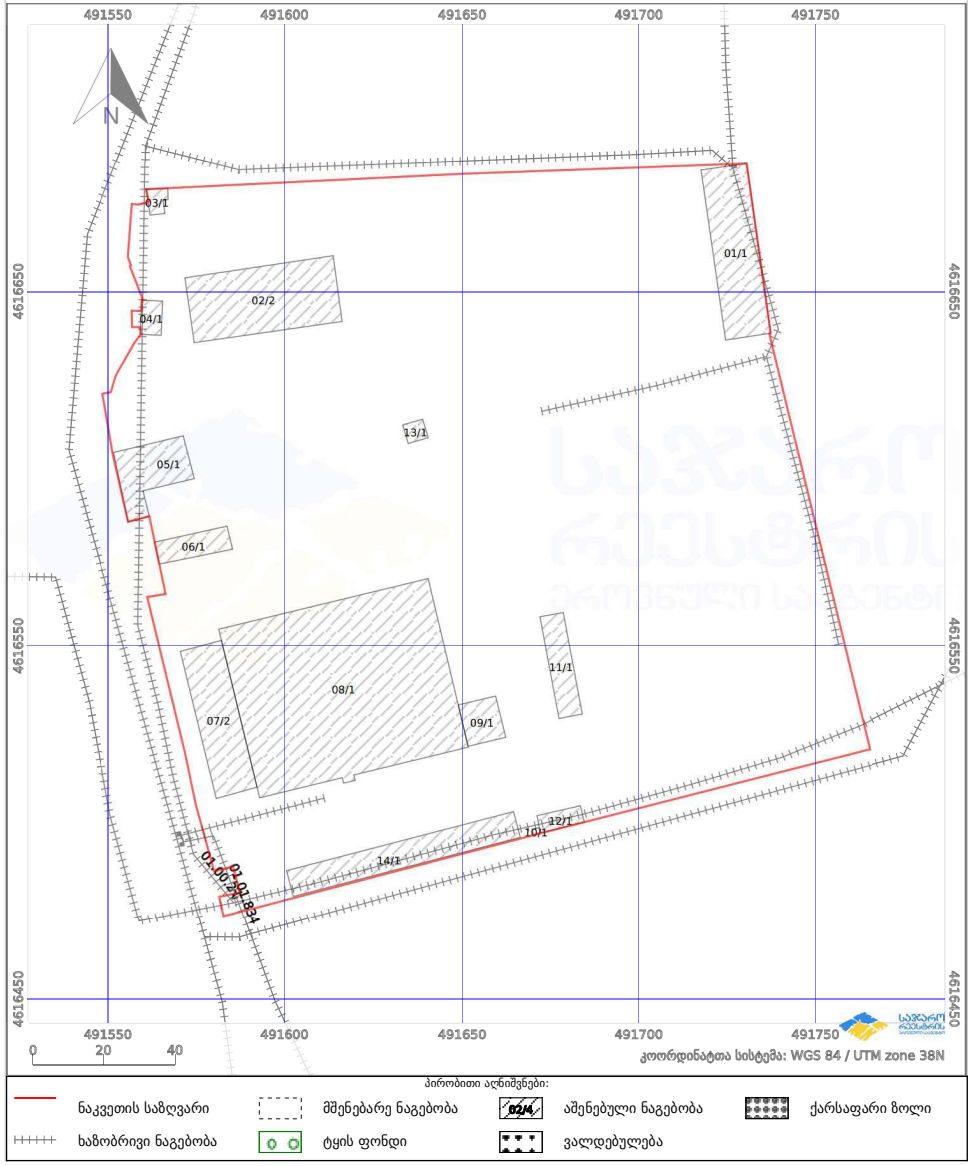
ავტოსამრეცხაო ობიექტის სამშენებლო ორგანიზების პროექტი

თბილისი-2025 წელი

საკადასტრო გეგმა

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

საკადასტრო კოდი:	**01.19.18.001.009**	ნაკვეთის დანიშნულება:	**არასასოფლო სამეურნეო**
განცხადების ნომერი:	**882023545112**	ფართობი:	**34841 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)**
მომზადების თარიღი:	**31/05/2023**		



მიწის (უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდი **N 01.19.18.001.009**

ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

განცხადების რეგისტრაცია	მომზადების თარიღი
N 882023545112 - 30/05/2023 15:42:04	**05/06/2023 16:39:23**

საკუთრების განყოფილება

ზონა	სექტორი	კვარტალი	ნაკვეთი
თბილისი	სამგორი		
01	**19**	**18**	**001/009**

მისამართი: ქალაქი თბილისი , ქუჩა თვალჭრელიძე , N 11

ნაკვეთის საკუთრების ტიპი:საკუთრება

ნაკვეთის დანიშნულება: არასასოფლო სამეურნეო

დაზუსტებული ფართობი: 34841.00 კვ.მ.

ნაკვეთის წინა ნომერი:**1;**

შენობა-ნაგებობის ჩამონათვალი:N1 საერთო ფართობით - 519.2 კვ.მ; N2 საერთო ფართობით -914.74კვ.მ აქედან Iსართულის ფართი:733.19 კვ.მ და II-სართულის ფართი:181.55 კვ.მ; N3 -საერთო ფართობი 27.62 კვ.მ. N4 საერთო ფართი-40.63 კვ.მ; N5 - საერთო ფართობი - 252.85 კვ.მ., N6 - საერთო ფართობით 107.58 კვ.მ., N7 საერთო ფართით:864.32 კვ.მ აქედან Iსართულის ფართი:426.01 კვ.მ II-სართულის ფართი:438.31 კვ.მ, N8 საერთო ფართობით - 2241.35 კვ.მ; N9 - საერთო ფართით 111.83 კვ.მ., N10 - საერთო ფართით 3 კვ.მ., (საგრანსფორმატორო) N11 ფართით:175.73 კვ.მ, N12 - საერთო ფართით 42.84 კვ.მ., (საგრანსფორმატორო), N13 ფართით;14.81 კვ.მ; N14/1 საერთო ფართი: 498.7 კვ.მ

მესაკუთრის განყოფილება

განცხადების რეგისტრაცია : ნომერი 882023545112 , თარიღი 30/05/2023 15:42:04
უფლების რეგისტრაცია: თარიღი 05/06/2023

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- ბრძანება №10/01230801328-17 , დამოწმების თარიღი:25/05/2023 , ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექცია
- სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის უპირობო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას ნასყიდობის ხელშეკრულება N2020081871127 უ.უ. , დამოწმების თარიღი:25/09/2020 , საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო

მესაკუთრეები:
შპს "ლოესი" , ID ნომერი:406233320

მესაკუთრე:	აღწერა:
შპს "ლოესი"	

იპოთეკა

შინაარსი

I – განმარტებითი ბარათი

1. საერთო ნაწილი
2. მშენებლობის პირობების დახასიათება
3. სამშენებლო ობიექტის დახასიათება და ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები
4. სამშენებლო მოედნის ორგანიზაცია
5. სამუშაოთა წარმოების წესები და მეთოდები
6. მშენებლობის ხანგრძლივობის დადგენა
7. უსაფრხოების ტექნიკა
8. გარემოს დაცვის ღონისძიებები

II – ძირითადი სამშენებლო მანქანებისა და სატრანსპორტო საშუალებების მოთხოვნილებათა უწყისი

გრაფიკული ნაწილი (მოპ-1,მოპ-2)

I – განმარტებითი ბარათი

1. საერთო ნაწილი

ა. მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტის დამუშავების საფუძვლად დაედო შემდეგი მონაცემები:

– დავალება პროექტირებაზე;
– პროექტით მიღებული არქიტექტურული და კონსტრუქციული გადაწყვეტები;
– მშენებლობის რაიონის სიტუაციური გეგმა;
– გეოლოგიური და ჰიდროგეოლოგიური გამოკვლევების მონაცემები;
– სამშენებლო ორგანიზაციის მონაცემები, მანქანა-მექანიზმებით აღჭურვილობაზე.

ბ. მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი შესრულებულია მოქმედი სამშენებლო ნორმების, წესებისა და სახელმწიფო სტანდარტების (მათ შორის ხანძარფეთქებადი უსაფრთხოების) შესაბამისად.

2. მშენებლობის პირობების დახასიათება.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი (ს.კ 01.19.18.001.009-ფართობი 34841 კვ.მ.) მდებარეობს ქალაქ თბილისში, ქუჩა თვალჭრელიძის N 11

ნაკვეთს ჩრდილოეთიდან,აღმოსავლეთიდან და სამხრეთიდან ესაზღვრება კერძო ნაკვეთები, ხოლო დასავლეთიდან საავტომობილო გზა.

საპროექტო მიწის ნაკვეთი გამოირჩევა სწორი რელიეფური თვისებებით, არ არის ტერიტორიაზე ქანობები,რაც ხელს უწყობს სამშენებლო სამუშაოებს.

ტერიტორიის დათვალიერებისას დადგენილია, რომ ნაკვეთის სამშენებლოდ შერჩეული მიწის ნაკვეთი მზადაა სამშენებლო სამუშაოების ჩასატარებლად.

ჩატარებული საინჟინრო-გეოლოგიური გამოკვლევის შედეგად გამოყოფილია ორი ფენა:

ფენა №1 - კოლოვიურ-დელივიური თიხნარი ღორღით.

ფენა №2 - კოლოვიურ-დელივიური საშალო და ნატეხოვანი ქანები.

3. სამშენებლო ობიექტის დახასიათება და ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლები.

აღნიშნულ ტერიტორიაზე ამჟამად დგას 8 შენობა

ახალი საპროექტო შენობა: ავტოსამრეცხაო ობიექტი

საპროექტო ობიექტი მოიცავს:

1) ძირითადი შენობა ავტოსამრეცხაო ობიექტის-გარე ზომებით 6,0მ X 24,0მ

პროექტის ძირითადი სტრუქტურული სისტემის აღწერა:

საპროქტო გადაწყვეტით

შენობბის ძირითადი სტრუქტული სისტემა შედგება ფუზე-საძირკვლისგან და ძირითა ლითონ კონსტრუქციის მზიდი ელემენტებისგან.ძირითად მზიდი ელემნტებს წარმოადგენს ლითონის კოლონების და შემკრეავი რიგელებისგან მიღებული ჩარჩო,შემომზღუდავ კედლებად და ტიხრებად გამოყენებულია სენდვიჩ პანელები, ღიოებბეის შევსებულია ლითონი და მეტალო პლასტმასის კარ-ფანჯრებით.

+0.00 ნიშნულე შენობის იატაკის მოწყობილია რკინა-ბეტონის ფილაზე

-გადახურვის კონსტრუქცია მოჭყობილია ლითონის კონსტრქუციაზე, ხოლო სახურავის საფარად გამოყენებულია თუნუქის ფირფიტები

-ბოქსებს შორის კედლები გამტიხრულია უკვე დამუშავებული სენდვიჩ პანელებით

-ძირითადი ფასადიც შეფუთულია რუხის ფერის სენდვიჩ პანელით და ლედ განათებებით

4. სამშენებლო მოედნის ორგანიზაცია

ა. სამშენებლო მოედნის ორგანიზაცია გულისხმობს სამშენებლო წარმოების მომზადებას საინჟინრო თვალსაზრისი სნ და წ 3.01.01-85 $1 და $2 დებულებების გათვალისწინებით.

ბ. ახალი მშენებლობის დაწყების წინ საქალაქო ატქიტექტურულ-დაგეგმარები- თი სამსახურის სპეციალისტებთან ერთად სრულდება ტოპო-გეოდეზიური სამუშაოები შენობების მიბმითა და ღერძების დაკვალვით, რომელიც უნდა ითვალისწინებდეს სნ და წ 3.01.01-84 და სახსტანდარტის 24846-84 მოთხოვნილებებს.

გ. წინა პუნქტში დაქვემდებარებულ სამუშაოთა შესრულების შემდეგ სამშენებლო მოედანს საჭიროა შემოევლოს დროებითი ხის ან მავთულბადოვანი ღობე, როგორც ეს რეკომენდირებულია სამშენებლო გენგეგმაზე.

დ. სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოთა წარმოებისას აუცილებელია უსაფრთხოებისა და ხანძარსაწინააღმდეგო ღონისძიებების დაცვა. ამ მიზნით მუშამოსამსახურეებზე უნდა ჩატარდეს ინსტრუქტაჟი გამოცდების ჩატარებით.

ე. წარმოდგენილი მოპ-ი მოცულობითა და შინაარსით შეესაბამება სნ და წ 3.01.03-85, $1.13 მოთხოვნილებებს საქალაქო განაშენიანებაში სამუშაოთა წარმოების თაობაზე.

5. სამუშაოთა წარმოების წესები და მეთოდები

1. მოსამზადებელი სამუშაოები:

მოსამზადებელი სამუშაოები იწყებენ სამშენებლო ციკლს. მათში შედიან:

– სამშენებლო ტერიტორიის გასუფთავება ნაგვისგან, ობიექტებიდან და ნივთებიდან რომლებიც უშლიან მშენებლობას;

– ტერიტორიის დაგეგმარება – მცენარეული შრის მოხსნა, ტერიტორიის დაკვალვა;

– დროებითი შენობა-ნაგებობების მოწყობა;

– დროებითი გზების, დროებითი წყლის გადამყვანების, კანალიზაციის და სამშენებლო მოედნის ელ. მომარაგების მოწყობა (სამფაზიანი მრიცხველის დაყენებით).

2. ნულოვანი ციკლი შეიცავს:

– გრუნტის მექანიკურ დამუშავებას, სამუშაო ხორციელდება უკუჩამჩიანი ექსკავატორის მეშვეობით.

– გრუნტის შემდგომ დამუშავებას ხელით და ტრანშეების გათხრას, რომლებიც ხორციელდება ქვაბულის გათხრის დამთავრებისთანავე;

– შემყვანების მოწყობას იწყებენ გრუნტის დამუშავების შემდგომ და ახორციელებენ პარალელურად საძირკვლების კონსტრუქციების მოწყობას;

– ქსელების მონტაჟს იწყებენ შემყვანების მოწყობის შემდგომ;

– ვერტიკალური ჰიდროიზოლაცია ხორციელდება საძირკვლების ელემენტების მონტაჟის შემდგომ, ქსელების მონტაჟის პარალელურად;

– გრუნტის უკუჩაყრა ბულდოზერით და ნაწილობრივად ხელით – ნულოვანი ციკლის დასკვნითი სამუშაო.

– გრუნტის წყლების არსებობის გამო რეზერვუარებისთვის ქვაბულის ამოთხრისას საჭირო იქნება ამოტუმბვის ჩატარება.

3. მიწის ზედა ნაწილის აგება.

ამ ციკლს იწყებენ მიწისქვეშა ნაწილის აგების შემდგომ სართულების კონსტრუქციების მოწყობით და ამთავრებენ სახურავის კონსტრუქციების მონტაჟით.

ა. სამონტაჟო სამუშაოები:

დაარმატურების და დაბეტონების სამუშაოები უნდა წარიმართოს თანამედროვე ტექნიკური და ტექნოლოგიური საშუალებების გამოყენებით. ქარგილები უნდა იყოს ინვენტარულ-გადასაადგილებელი, ადვილად დასაშლელი და დიდ გაბარიტული, არმატურის ნაკეთობების დამზადება სასურველია საწარმოში ადგილზე მათი მოტანითა და საპროექტო მდგომარეობაში ჩაწყობით, ხოლო ბეტონის მიწოდებისათვის უნდა გამოვიყენოთ მიქსერები საქარხნო ბეტონით. სამონტაჟო სამუშაოების ჩასატარებლად მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტით გათვალისწინებულია საავტომობილო ამწე КЂ-3571-ის გამოყენება, მონოლითური რკინა-ბეტონის კონსტრუქციების მოწყობა კი განხორციელდება ბეტონის პომპის მეშვეობით.

ბ. სამუშაოთა წარმოების უწყვეტობისა და ტექნოლოგიურობის უზრუნველსაყოფად აუცილებელია მშნებლობის აღჭურვა ცხრილში ჩამოთვლილი (II თავი) მანქანა-მექანიზმებით, ინსტრუმენტითა და დანადგარებით.

გ. შენობის აგების პროცესში და საინჟინრო ქსელების გაყვანისას სამშენებლო ორგანიზაციამ უნდა განახორციელოს შენობის და ნაგებობების გეომეტრიული პარამეტრების გეოდეზიური კონტროლი. გეომეტრიული პარამეტრების გეოდეზიური კონტროლი გამოიხატება შემდეგში:

1. გეოდეზიურ (ინსტრუმენტულ) შემოწმებაში, თუ რამდენად შეესაბამება ელემენტების, კონტრუქციების და შენობის ნაწილების მდებარეობა საპროექტოსთან, მათი დროებითი გამაგრების და მონტაჟის პროცესის დროს.

2. კონსტრუქციების ელემენტების და შენობის ნაწილების აღმასრულებელ გეოდეზიურ გადაღებაში გეგმიური და სიმაღლებრივი მდებარეობის მონტაჟის დამთავრების შემდგომ.

6. მშენებლობის ხანგრძლივობის დადგენა

მშენებლობის ხანგრძლივობისა და სამშენებლო სამუშაოთა წარმართვის თვალსაზრისით მშენებარე ობიექტი – ავტოგასამართი სადგურია, არქიტექტურულ-მოცულობითი და კონსტრუქციული გადაწყვეტით საშუალო კატეგორიისაა სირთულის მიხედვით.

მშენებლობის ხანგრძლივობის დასადგენად ვსარგებლობთ სნ და წ 1.04.03-85 “მშენებლობის ხანგრძლივობის ნორმები”. მშენებლობის ხანგრძლივობას ვადგენთ გვ. 444 პ. 6 ექსტრაპოლაციის მეთოდით ვადგენთ თ=19,5 თვე. დასაშლელი შენობების ხანგრძლივობის და ტერიტორიის ვერტიკალური დაგეგმარებისათვის საჭირო დროის გათვალისწინებით, მშენებლობის საერთო ხანგრძლივობა შეადგენს 20,5 თვეს.

გვ. 4 პ. 17 მიხედვით 8 ბალიანი სეისმურობის გათვალისწინებით T=20,5X1,15=24 თვე, მათ შორის 1,0 თვე მოსამზადებელი პერიოდის ხანგრძლივობაა.

7. უსაფრთხოების ტექნიკა

ა. უცხო პირთა, აგრეთვე სამშენებლო ოპერაციებში დაუსაქმებელ მუშამოსამსახურეთა ყოფნა სამშნებლო მოედანზე დაუშვებელია.

ბ. მუშა-მომსახურე პერსონალს უნდა ჩაუტარდეს ინსტრუქტაჟი მშნებლობაზე უსაფრთხოების ტექნიკის უზრუნველყოფის საკითხებზე, ასევე ტარდება გამოცდაც.

გ. სამუშაოთა წარმოების უწყვეტობისათვის და ტექნოლოგიურობის უზრუნველსაყოფად ასევე აუცილებელია მშენებლობის აღჭურვა განმარტებით ბარათში მოცემული ცხრილის მიხედვით, მანქანა-მექანიზმებით, ინსტრუმენტებით და დანადგარებით.

დ. მომუშავეეთა შრომის უსაფრთხოების ღონისძიებები უნდა იყოს დაცული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოთა წარმოების ყველა ეტაპზე თანახმად სნ და წ III-4-80 “უსაფრთხოების ტექნიკა მშენებლობაში” და სხვა ნორმატიულსაკა- ნონმდებლო დოკუმენტების მითითებების შესაბამისობით. მათგან ყურადღება მახვილდება შემდეგზე:

1. სამუშაო ადგილები მუშაობის პირობებისა და ტექნოლოგიურობის გათვალისწინებით უზრუნველყოფილ უნდა იყოს კოლექტიური დაცვისა და სიგნალიზაციის საშუალებებით.

2. ადვილად აალებადი სამღებრო, საიზოლაციო და სხვა მასალების, აგრეთვე მომწავლავი ნივთიერებების დღიური რაოდენობა სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების ზონაში არ უნდა აღემატებოდეს იმავე დღიურ რაოდენობას მოთხოვნილების შესაბამისობით.

3. საჰიდროიზოლაციო სამუშაოთა შესრულებისას და ზოგიერთ სხვა სამუშაოზე მუშები უნდა იყენებდნენ სპეცტანსაცმელს, რესპირატორებსა და თავსაბურავებს.

4. საყალიბო ქარგილები დაყენების შემდეგ მათში ბეტონის ჩასხმამდე მოწმდება საიმედობაზე. ასევე მოწმდება ბადიის საიმედობაც და წესრიგიანობაც სამაგრების თვითგახსნა რომ არ მოხდეს.

5. მასალებისა და ნაკეთობების დასაწყობება უნდა მოხდეს მათზე ტექნოლოგიური მოთხოვნილებების პირობათა გათვალისწინებით; ამავე დროს ისინი უნდა დაეწყოს მოსწორებულ ადგილზე, რომ მათო მოცურება არ მოხდეს.

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

7. იკრძალება ვიბრატორის სხვა ადგილზე გადატანა მისი ელექტროქსელიდან გამორთვის გარეშე. სამუშაოთა შესრულების შემდეგ ვიბრატორი სუფთავდება და მშრალად იწმინდება.

8. სამშენებლო მოწყობილობათა ჩართვა (საწეველები, პარკეტისა და მოზაიკის საპრიალებელ-მოსახვეწი დანადგარები, ელექტრო შესადუღებელი აპარატები და სხვა) საბინაო ელექტროქსელში აკრძალულია. ადგილობრივი მუნიციპალური ტექზედამხედველობის სამსახურთან შეთანხმებით ნებადართული სატრანფორმატორო ქვესადგურიდან უნდა მოხდეს სამწვერიანი ელექტროკაბელის შემოყვანა დახურულ კარადაში, მრიცხველის დაყენება, საიდანაც ძალოვანი და გასანათებელი სადენები გაიმართება მომხმარებლისაკენ.

8. ეკოლოგია და ბუნების დაცვის საკითხი

ა. მშენებლობის დაწყება დაიშვება მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვის შემდეგ. მშენებლობა აუცილებელია განხორციელდეს ბუნების დაცვითი და ჰაერის გაბინძურების საწინააღმდეგო ღონისძიებების დაცვით.

ბ. გარემოს დაცვის სამსახურის ნებართვის გარეშე მშნებლობის სიახლოვეს იკრძალება მრავალწლიანი ხეებისა და ნარგავების მოჭრა ან განადგურება.

გ. აკრძალულია სელიტებურ რაიონებში მშენებარე სიახლოვეს ხსნარ და ბეტონმრევი კვანძების მოწყობა. დიდი რაოდენობით ბეტონისა და ხსნარის შემოზიდვა ორგანიზებულ უნდა იქნეს სასაქონლო მოწოდებით საწარმოებიდან მიქსერებით.

დ. დაუშვებელია არსებულ საკანალიზაციო ჭებში ბეტონ და ხსნარ მილსადენების ჩარეცხვა ან მათი დანაგვიანება სამშენებლო ნარჩენებით.

ე. საბათქაშო და მოსახვითი სამუშაოების შესრულებისას ფასადებს ჩამოეფაროს ფარდა, რათა არ მოხდეს მტვრის გაბნევა სელიტებურ ზონაში.

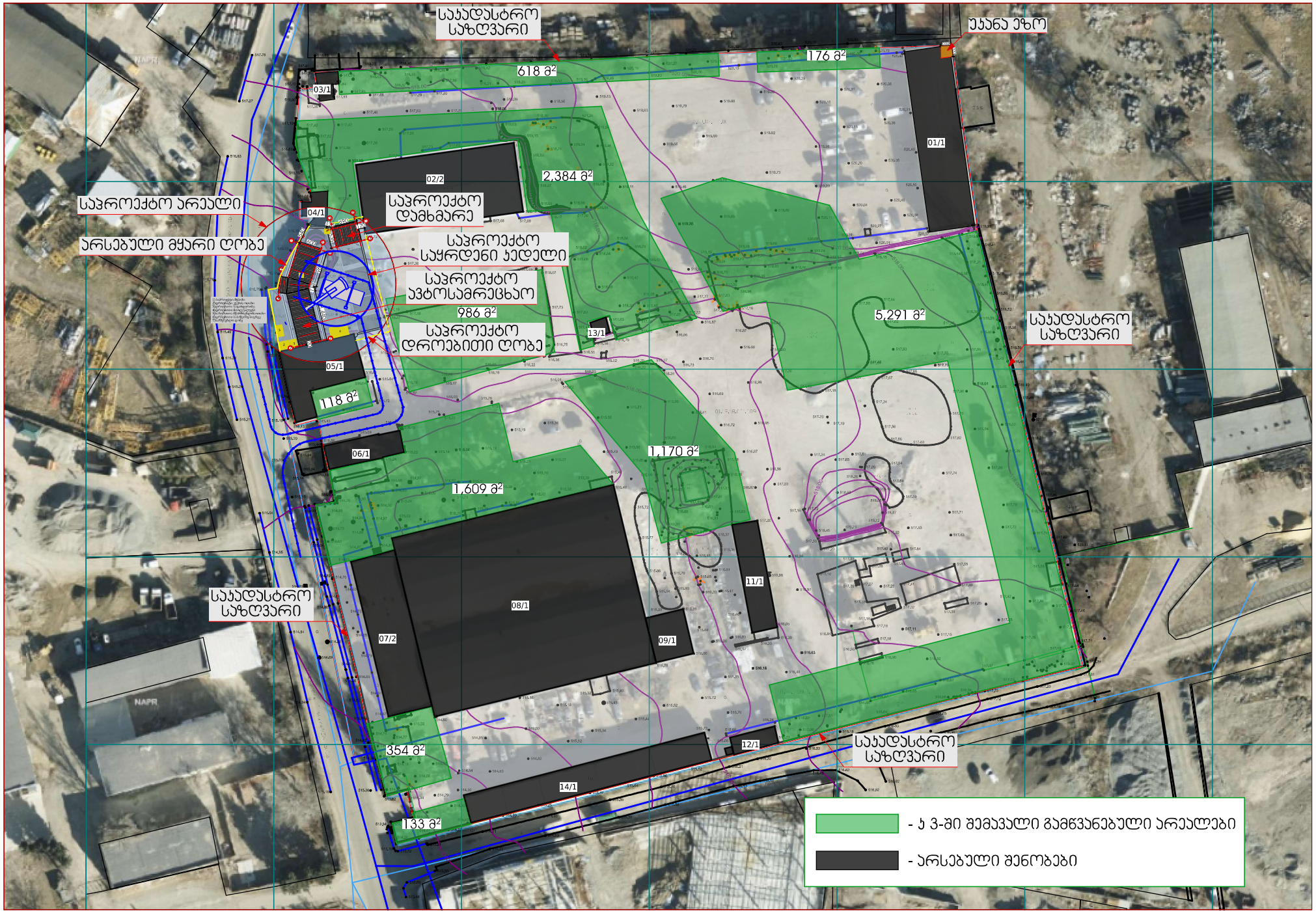
ვ. მშენებლობის დამთავრების პერიოდში შენობიდან სამშენებლო ნაგვის ღიად ჩამოყრა დაუშვებელია, რათა ამ შემთხვევაშიც არ მოხდეს მტვრის გაბნევა სელიტებურ ზონაში. შენობა უნდა აღიჭურვოს ინვენტარული კონუსური ტიპის ნაგავგამტარებით და ნაგვის ჩამოცლა კი მოხდეს უშუალოდ ავტოთვითმცლელი მანქანების ძარებში.

II – ძირითადი სამშენებლო მანქანებისა და სატრანსპორტო საშუალებების მოთხოვნილებათა უწყისი

N	დასახელება	მარკა	რაოდ. ცალი
1	ერთჩამჩიანი ექსკავატორი ბულდ. ფარით ჩამჩის მოცულობით 0.65 მ3		1
2	ბეტონის პომპა		1
3	საავტომობილო ამწე ტელესკოპიური ისრის სიგრძით 8-14 მ.	КС-3571	1
4	თვითმცლელი, ძარიანი და სპეცავტოტრანსპორტი სხვადასხვა სამშ. ტვირთის შემოსატანად		3
5	სიღრმითი ვიბრატორი	ს-3698	3
6	ზედაპირული ვიბრატორი (სამოედნო)	ს-697	3
7	ტორკრედ-დანადგარი	ევ-21	3
8	ავტობეტონმრევი მიქსერი		2
9	გადასატანი კომპრესორი	სო-45	2
10	შესადუღებელი აგრეგატი	სო-48	2
11	ცემენტის ფენის მომასწორებელი აგრეგატი	სო-89	2
12	შესალეს-მომასწორებელი აგრეგატი	სო-54	2
13	ელექტროშესადუღებელი აპარატები	კომპ.	5
14	ავტოგენური შედუღების დანადგარები	კომპ.	5
15	სამღებრო სადგური	ПСП-2	
16	ლითონის სახარაჩო სექციები 50 კვ.მ. ფართზე		
17	პნევმატური ინსტრუმენტი: საბურღი, ხრახნდამჭერი და სხვა		
18	სხვადასხვა დანიშნულების ხელის მოწყობილობაინსტრიმენტები: ნიჩბები, ბრები, ლომები, წერაქვები და სხვა	კომპ.	5
მითითებები: რეკომენდირებული მანქანა-დანადგარები და ინსტრუმენტ-მოწყობილობა შესაძლებელია შეიცვალოს ანალოგიური ან უფრო თანამედროვეთი.			

III – გამოყენებული ლიტერატურა

СНиП III-4-80 Техника безопасности в строительстве
СНиП 3-02-01-87 Земляные сооружения
СНиП 1-04-03-85 Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприатий зданий и сооружений
СНиП 3-01-01-85 Организация строительного производства
СНиП РН-73 Расчетные нормативы


საპროექტო არეალი
არსებული მყარი ღობე
საპროექტო დამხმარე
საპროექტო საყრდენი კედელი
საპროექტო ავტოსამრეცხაო
საპროექტო დროებითი ღობე
საკადასტრო საზღვარი
უკანა ეზო
618 მ²
176 მ²
2,384 მ²
5,291 მ²
986 მ²
118 მ²
1,170 მ²
1,609 მ²
354 მ²
133 მ²
03/1
02/2
04/1
05/1
06/1
07/2
08/1
09/1
11/1
12/1
13/1
14/1
01/1
- ა 3-ში შემავალი გამწვანებული არეალები
- არსებული შენობები

მშენებლობის კალენდარული გრაფიკი

| N | სამუშაო ჩამონათვალი | 18 თვე | | |