საოფისე შენობა

ქ.თბილისი, akaki beliaSvilis quCa #145g
01.13.02.003.429

მშენებლობის ორგანიზაციის ნაწილი

2025 წ

მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი

ქ.თბილისი, akaki beliaSvilis quCa #145g
01.13.02.003.429

ადმინისტრაციული საქმიანი საოფისე შენობის მშენებლობა

განმარტებითი ბარათი

პროექტი ითვალისწინებს ქ. თბილისში, ბელიაშვილის ქუჩა N145გ მდებარე ს.კ 01.13.02.003.429 საკადასტრო საზღვრებში მოქცეულ ნაკვეთზე საოფისე შენობის მშენებლობის ორგანიზების დაგეგმვას რიგითობის და ეტაპების მიხედვით. მშენებლობის განხორციელების გეგმიური ხანგრძლივობა განსაზღვრულია 24 თვით. შენობა შედგება ორი სართულის. კონფიგურაცია მარტივია.

1. სამუშაოების ორგანიზების რიგები და ეტაპები

I რიგის სამუშაოები-

I ეტაპი - მოსამზადებელი სამუშაოები:

მოსამზადებელი სამუშაოები: მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ, ვადის ათვლიდან უნდა დაიწყოს შესაბამისი სამსახურებიდან ნებართვით მითითებული საჭირო შეთანხმების და ნებართვების განხორციელება. საჭიროების შემთხვევაში უნდა მოხდეს საინჟინრო ქსელების ჩაჭრა-გადალაგება პროექტის და ნებართვის მიხედვით, შესაბამისი საექსპლუატაციო სამსახურების ჩართულობით. ამის შემდეგ უნდა განხორციელდეს დროებითი ქსელების მოწყობა , ასევე ავტოტრანსპორტის და მექანიზმებისთვის დროებითი მოხრეშილი გზები.

შემდეგ უნდა მოხდეს დროებითი შენობების დაყენება, (მუშების გარდერობი, ბიო ტუალეტი..)

ასევე უნდა მოეწყოს დროებითი ღობე ხის, ლითნის ფურცლების, ფანერის ან სხვა სახის მასალის გამოყენებით.

უნდა მოხდეს სამშენებლო მოედნის უზრუნველყოფა დროებითი წყლით და ენერგიით არსებული ქსელებიდან.

მშენებლობის პროცესში, სამშენებლო სატრანსპორტო მოძრაობა უნდა განხორციელდეს საპატრულო პოლიციის დეპარტამენტთან შეთანხმებული სატრანსპორტო სქემისა და ასევე მათი მითითებებისა და ნორმების მიხედვით მშნებლობის დასრულების შემდეგ უნდა განხორციელდეს აღნიშნული დროებითი სატრანსპორტო სქემის მოხსნა და ახალი სატრანსპოირტო მორაობის მანიშნებლების მოწყობა.

პირველი ეტაპის ბოლოს, ჩატარებული სამუშაოების შედეგად დაგროვილი სამშენებლო ნაგვისგან უნდა გათავისუფლდეს ტერიტორია და მოედანი უნდა მომზადდეს მეორე ეტაპის სამუშაოების ჩატარებისთვის.

II ეტაპი - დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება:

შენობის ფრუნტზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება, გეოდეზიური სამუშაოები, მოსამზადებელი სამუშაოების და მობილიზაციის დასრულების შემდეგ წარმოებს შენობის ღერძული დაკვალვა და მისი მიბმა რეპერებთან ,რაც სრულდება სპეციალისტთა მონაწილებითა და სათანადო აქტის შედგენით.

II რიგის სამუშაოები:

III ეტაპი - ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა:

მიწის სამუშაოების წარმოება და საძირკვლების მოწყობა უნდა განხორციელდეს ეტაპობრივად, ბუნებრივი ქვაბულების დახრის გათვალისწინებით:

1)სასურველია მოიხსნას მიწისზედა ჰუმუსისებური ფენა და დასაწყობებულ იქნებას ტერიტორიაზე შემდგომში კეთილმოწყობისთვის.

2)ჰუმუსის მოხსნის შემდეგ განხორციელდეს მცირე მოცულობის ჩამჩიანი ექსკავატორით, ან ხელით ქვაბულის ამოღება. ასევე წერტილოვანი საძირკვლისთვის და მათი შემკრავი კოჭებისთვის ქვაბულების ამოღება. პარალელურად ავტოთვითმცლელზე დატვირთვა და ობიექტიდან გატანა.

3)მიწის სამუშაოების დასრულების შემდეგ უნდა მოხდეს საძირკვლების მოწყობამდე შენობის ღერძული დაკვალვა და ამ ღერძების მიერთება არსებულ უძრავ ელემენტზე, მაგალითად ღობეზე.

4)ქვაბულის მოწყობის შემდეგ საჭიროა მოიტკეპნოს ქვაბულის ძირი, მოეწყოს ზედ ბუნებრივი ფენილი ხრეშ-კენჭნარის ბალიში, შემდეგ დაეფინოს ჰიდროსაიზოლაციო პოლიეთილენის ფირი, შემდეგ მოეწყოს ბეტონის მოსამზადებელი ფენა 10სმ. საძირკვლის ყველა ელემენტი უნდა მოეწყოს პარალელურ რეჟიმში, ხოლო დასრულება-გაშროების შემდეგ უნდა განხორციელდეს მიწის შემოტანილი ბალასტის უკუჩაყრა და ფენობრივად დატკეპვნა.

5)საძირკვლების, კედლებისა და იატაკის ფილის გაშრობის შემდეგ უნდა განხორციელდეს მონოლითური კტინაბეტონის სვეტების მოწყობა, შემდეგ რიგელები, შემდეგ გადახურვის ფილები , კიბის მარშ-ბაქნები და ა.შ. ყველა კონსტრუქციისთვის წინასწარ უნდა მომზადდეს ყალიბი, შემდეგ პროექტის მიხედვით უნდა ჩაეწყოს მასში ლითონის არმირებული კარკასი და ამის შემდეგ უნდა განხორვიელდეს დაბეტონება შედაბამისი თანმიმდევრობით და ტექნოლოგიის სრული დაცვით.

6) რკინაბეტონის კარკასის დასრულების პარალელურად ყველა ღია ადგილი უნდა იყოს შემოსაზღვრული უსაფრთხოების ლენტებით ან ბადეებით, სანამ კედლები იქნება ამოყანილი. ასევე აიცნების გარე პერიმეტრიც.

-სახურავის მოწყობა, არამზიდის კონსტრუქციების მოწყობა, ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-ტექნიკური ქსელების მოწყობა, გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები:

1)კარკასის დასრულების შემდეგ უნდა მოეწყოს სახურავის თბო და ჰიდროსაიზოლაციო მასალით მოპირკეთება, ამის შემდეგ მოეწყოს გათბობა-ვენტილაციისთვის საჭირო დანაგარების სამონტაჟო ადგილების შესაბამისი კონსტრუქციების მოწყობა. ამის შემდეგ უნდა განხორციელდეს წყალშემკრები და წყალჩამომყვანი სისტემების მოწყობა.

2)მეორე სართულის გადახურვის შემდეგ შესაძლებელია გარე და შიდა კედლების შევსებითი სამუშაოების შესრულება. ხოლო შემდგომ საბათქაშო-მოსაპირკეთებელი სამუშაოების წარმოება, იატაკების მოწყობა, სამღებრო, სანტექნიკური და ელექტროტექნიკური სამუშაოების წარმოება. სუსტი დენების მონტაჟი და ა.შ.

3)გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოების უნდა შესრულდეს პროექტის მიხედვით, ხარაჩოს გამოყენებით.

4)ლითონის მოაჯირი მოეწყოს დაგრუნტვით, დამუშავებით და მაღალი ხარისხის საღებავის დაფარვით.

IV ეტაპი - მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობა, ობიექტის დასუვთავება და ექსპლუატაციაში ჩაბარების წინა სამუშაოები:

ბოლო თვეებში უნდა განხორციელდეს ტერიტორიის ირგვლივ მოხდეს ეზოს კეთილმოწყობა, გამწვანება, მისასვლელი გზების და ბილიკების მოწყობა

სულ ბოლოს უნდა დაიგეგმოს მთლიანად ობიექტის დასუფთავება და მომზადება ექსპლუატაციაში მიღებისთვის.

სამშენებლო ობიექტი ყოველდღურად უნდა კონტროლდებოდეს უსაფთხოების თვალსაზრისით, საქართველოში მოქმედი უსადრთხოების კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად.

სამუშაოთა მწარმოებელმა აუცილებლად უნდა იხელმძღვანელოს დამტკიცებული საპროექტო დოკუმენტაციით, ცვლილებების თვითნებური შეტანა დაუშვებელია დადგენილი წესების შესაბამისად, ავტორების ხელმოწერის და პროექტის კორექტირების შეთანხმების გარეშე.

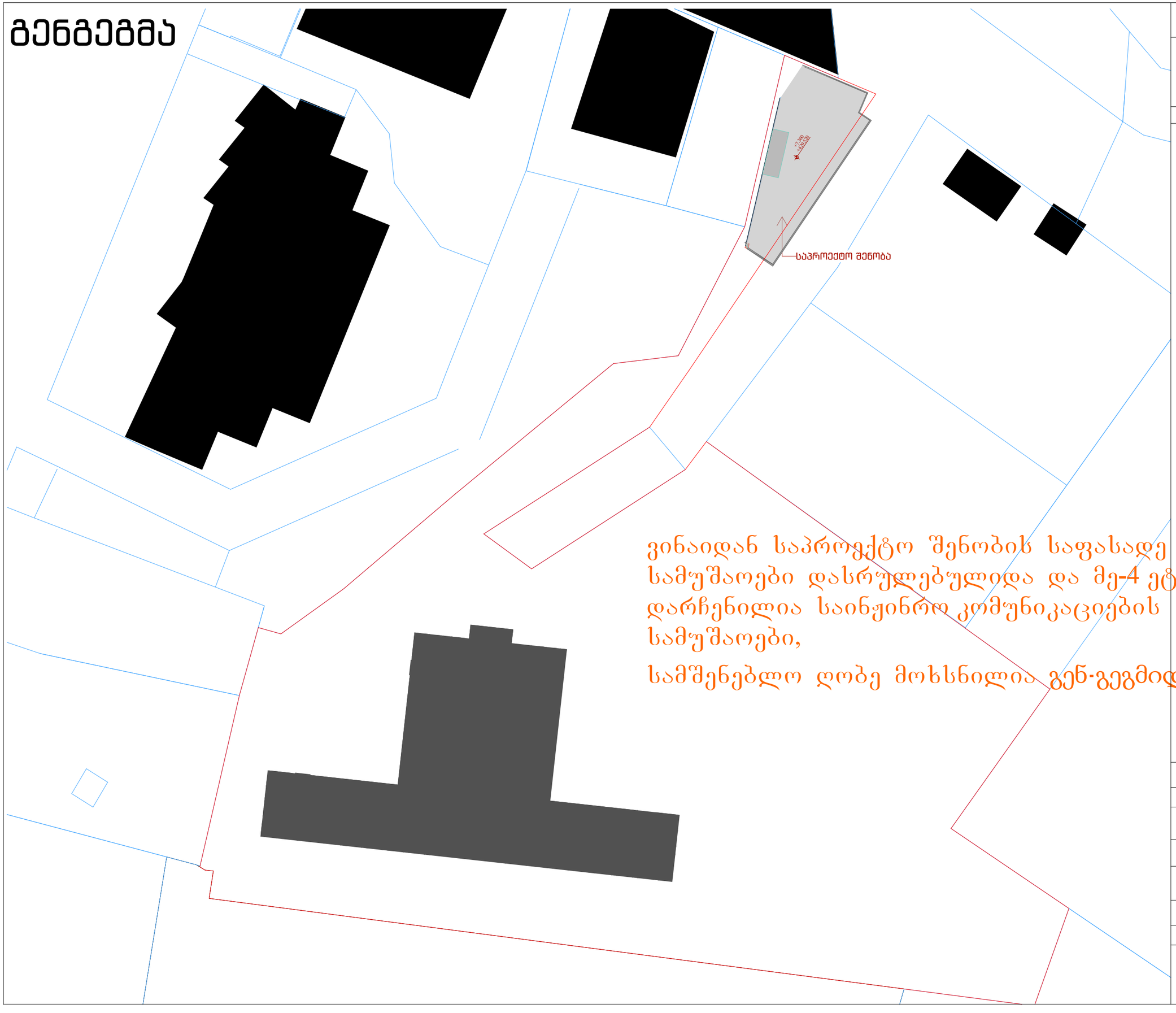
მშენებლობის პროცესში აუცილებელია განხორციელდეს სპეციალური ღონისძიებები მიმდებარე ტერიტორიის ბუნებისდაცვილით და გაერის დაბინძურების საწინააღმდეგოდ მოქმედი საკანონმდებლო აქტებისა და ნორმატიული დოკუმენტების შესაბამისობით.

მშენებლობის განხორციელების შენაკრები კალენდარული გეგმა																													
			თვე																										
ეპატები	ეპატები მშენებლობის განხორციელების პროცესის რიგები და ეტაპები	მშენებლობის ხანგრძლივობა თვეების მიხ.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
	I რიგის სამუშაოები																									
I	მოსამზადებელი სამუშაოები; სამშენებლო მოედნის მოწესრიგება	2																								
II	შენობის გრუნტზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება	2																								
	II რიგის სამუშაოები																									
III	მიწის სამუშაოები, საძირკვლის მოწყობა, ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა ნულოვან ნიშნულამდე და ნულოვანი ნიშნულის ზევით,	6																								
IV	სახურავის მოწყობა; შევსებითი სამუშაოების წარმოება, საინჟინრო-ტექნიკური ქსელების მოწყობა, გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოების წარმოება	12																								
V	მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობა	2																								

მხრულებული სამუშაოები

IV ეტაპის სამუშაოებში დარჩენილია შიდა სატიხრე სამუშაოები, საინჟინრო-ტექნიკური ქსელების მოწყობა და სახურავის წყლის გადაყვანის სიტემის მოწყობა.

გენგეგმა



ვინაიდან საპროექტო შენობის საფასადე სამუშაოები დასრულებულიდა და მე-4 ეტაპზე დარჩენილია საინჟინრო კომუნიკაციების სამუშაოები,

სამშენებლო ღობე მოხსნილია გენ-გეგმიდან

პროექტის სახელწოდება

ქ.თბილისში, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №145ბ არსებული მიწის ნაკვეთის ს/კ 01.13.02.003.429

არქიტექტურული პროექტი

ექსპლიკაცია

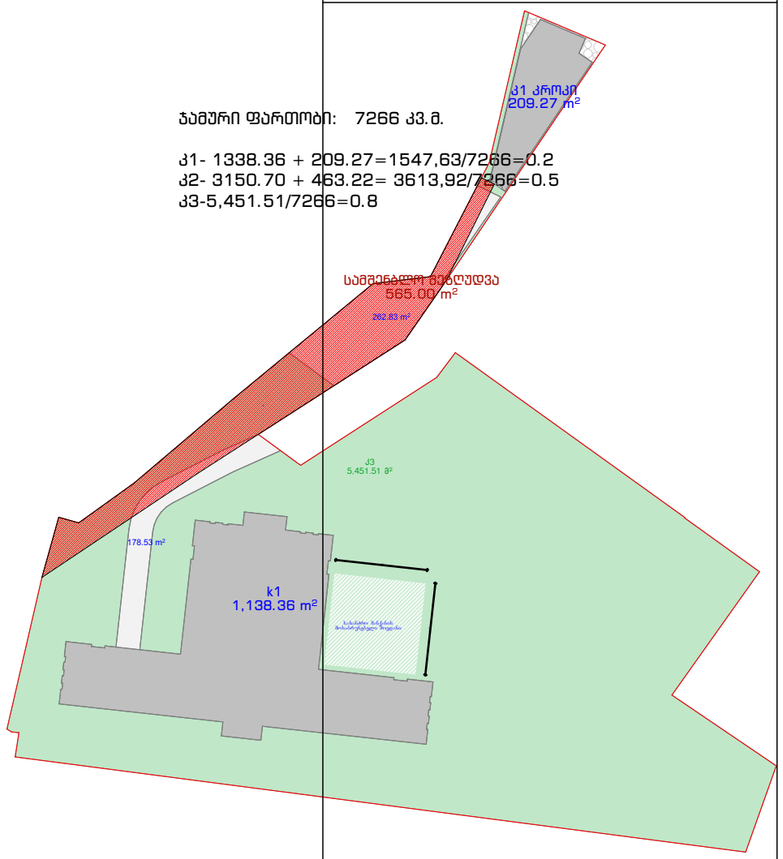
მასშტაბი	1:500
თარიღი	1/20/2026
სტადია	პროექტის შეთანხმება
გვერდი	4.1

URBANICA

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	მ. მურღულია	
პროექტის ავტორი	ი. მურღულია	
	გ. ბერიშვილი	

გენ-გეგმა





პროექტის სახელწოდება

ქ.თბილისში, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა №145ბ
არსებული მიწის ნაკვეთის ს/კ 01.13.02.003.429

არქიტექტურული პროექტი

ექსპლიკაცია

მასშტაბი	1:500, 1:1000
თარიღი	3/25/2025
სტადია	პროექტის შეთანხმება
გვერდი	2.1

URBANICA

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	მ. მურღულია	
პროექტის ავტორი	ი. მურღულია	
	ბ. ბერიშვილი	

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

მუნიციპალური ინსპექცია

წერილის ნომერი: **17-01260202428**
თარიღი: **20/01/2026**

ადრესატი: შპს ჰობ დეველოპმენტი
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 402010658
მისამართი: საქართველო, თბილისი, დიდუბის რაიონი, ა. ბელიაშვილის ქუჩა, N145

თქვენი 13.01.2025წ. N10/01260131415-17 განცხადების პასუხად გაცნობებთ, რომ ,,მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის N31 მაისის N255 დადგენილების შესაბამისად მუნიციპალურ ინსპექციაში წარმოდგენილია ქ. თბილისში, სექტორი - დიდუბე, აკაკი ბელიაშვილის ქუჩა N145გ, კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: N 01.13.02.003.429) მიმდინარე მშენებლობის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 18.09.2025წ. N7633817 ბრძანებით განსაზღვრული III ეტაპის დასრულების შესახებ შედგენილი საეტაპო ოქმი.

ჯონდო მაჭარაშვილი

მუნიციპალური ინსპექცია-პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელი (მუნიციპალური ინსპექციის უფროსი) (მოვალეობის შემსრულებელი)

გამოყენებულია კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი