მშენებლობის ორგანიზების პროექტი

ქ. თბილისი, წმინდა ქეთევან დედოფლის გამზირი №94, საკ: 01.17.13.037.019 მიწის ნაკვეთზე არქიტექტორული და კონსტრუქციული პროექტით გათვალისწინებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ორგანიზების პროექტი.

შინაარსი

I განმარტებითი ბარათი
1. საერთო ნაწილი
2. სამშენებლო პირობების დახასიათება
3. სამშენებლო ობიექტის დახასიათება და ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები
4. სამშენებლო მოედნის ორგანიზაცია
5. სამუშაოთა წარმოების წესები და მეთოდები
6. მშენებლობის განხორციელების რიგითობა და ეტაპები
7. ხანგრძლივობის დადგენა
8. უსაფრთხოების ტექნიკა
9. გარემოს დაცვის ღონისძიებები

II ძირითადი სამშენებლო მანქანებისა და სატრანსპორტო საშუალებების მოთხოვნილებათა უწყისი.

III გამოყენებული ლიტერატურა

IV მშენებლობის წარმოების გრაფიკი

V ტოპოგებმაზე დატანილი დეტალები

ქ. თბილისი 2026 წელი.

I განმარტებითი ბარათი

1. საერთო ნაწილი

ა) მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტის დამუშავებას საფუძვლად დაედო შემდეგი
მონაცემები:

- დავალება პროექტირებაზე;
- პროექტით მიღებული არქიტექტურული და კონსტრუქციული გადაწყვეტილებები;
- რაიონის სიტუაციური ბებმა;
- გეოდეზიური ბებმები და პროფილები;
- გეოლოგიური და ჰიდროგეოლოგიური გამოკვლევების მონაცემები;

ბ) მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი შესრულებულია მოქმედი სამშენებლო ნორმების, წესების სახელმწიფო სტანდარტების (მათ შორის ხანძარსშეძლებადი შსაფრთხოების) და №255 დადგენილების მე-20 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად. ნორმატიული დოკუმენტის ჩამონათვალი მოცემულია III თავში (გამოყენებული ლიტერატურ), აბრეთვე შესაბამის თავებში და ქვეთავებში.

2. მშენებლობის პირობების დახასიათება

საპროექტო ობიექტი მდებარეობს ქ. თბილისში, ქეთევან დედოფლის გამზირი №94, საკ: 01.17.13.037.019
საპროექტო ტერიტორია წარმოადგენს არაერთგვაროვან ფორმის მიწის ნაკვეთს. არსებულ მოედანზე, თორმეტ (12) სართულიანი მრავალბინიანი სახოვრებელი სახლის მშენებლობა, რომელსაც გააჩნია ავტოფარეხის სართული და ტექნიკური სართული

3. სამშენებლო ობიექტის დახასიათება და ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები.

საპროექტო შენობა მოიცავს კონსტრუქციული თვალსაზრისით ჩვიდმეტ სართულიან ნაბებობას რომელსაც გააჩნია ტექნიკური სართულიც, არქიტექტურული თვალსაზრისით იგი წარმოადგენს თორმეტ (12) სართულიან შენობას, გეომეტრიული თვალსაზრისით შენობა მართკუთხა ფორმისაა (ზომით ღერძებში 56.20 X 16.60 მ.),
სართულშუა ფილებს შორის სიმაღლე შეადგენს 3.0 და 3.2 მეტრს (ფილის ზედაპირიდან მეორე ფილის ზედაპირამდე.) ხოლო შენობის დასრულების შემდეგ მაქსიმალური სიმაღლე 0,00 ნიშნულიდან იქნება +40.80 მ.

საპროექტო შენობის კონსტრუქციული მახასიათებლები:

წინამდებარე წარმოადგენს ქ. თბილისში, სოლოღაკი დეიდაშვილის ქუჩა №18-ში ახაშენებელი მრავალბინიანი საცხოვრებელი შენობის კონსტრუქციული პროექტის განსარტავი სისტემა ორიენტირებულ ბარათს. საპროექტო შენობა წარმოადგენს მონოლითური რკინაბეტონის კონსტრუქციებს. შენობა გეგმაში რუხული "Г" მოხაზულობისაა, მაქსიმალური გაბარიტული ზომებით დერაძებში 51.20X58.30 მეტრი. აღნიშნულ შენობას აქვს ერთ სართულიანი მიწისქვეშა ავტოსადგომი -3.30 ნიშნულზე ორფილიც ძირითადი შენობისგან გამოყოფილია სეისმური და ზღვისეული ნაკერით

საძარებელი ტერიტორიის სისქეში არსებობს ორ-სამ სართულიანი და საინჟინრო გეოლოგიური ჭაბურღილები. საუშაოების საწარმოებლად მოსამზადებელი პერიოდში, რომ საშუალებით გამოყოფილი მოედანი 8 ბალიან ზონაში, ქარის ნორმატიული ზედოდა 850 კა. ეროვნულს ზატვიტობის ნორმატიული მნიშვნელობა 500 კა. საინჟინრო გეოლოგიური კვლევებზე დასრულებული ძირითადი შენობის საძირკვლად მიღებულია ხვრინგებით კვლევების საუშაოებზე დადგენილია, რომ საშენებლოდ

5. სამუშაოთა წარმოების წესები და მეთოდები

მოცემული სამშენებლო სამუშაოები იყოფა ორ რიგად – მოსამზადებელი სამუშაოები და ძირითადი სამშენებლო სამუშაობი; მოსამზადებელი სამუშაოების ციკლი იწყება - სამშენებლო მოედნის მოწესრიგებით:

1. ტერიტორიაზე შესასვლელში შესაბამისი გამართხილებელი ბანერების გაკვრა; სამუშაოთა მწარმოებლის დროებითი ღობის ჯიხურის მონტაჟი, სამშენებლო მასალის დასაწყობება, ხანძარსაწინააღმდეგო ღონისძიებების გატარებით;

2. დროებითი წყლის გადამყვანების და კანალიზაციის მოწყობა, დროებითი მომარაგების მოწყობა.

3. საპროექტო შენობის გეოდეზიური დაკვალვა. ძირითადი სამშენებლო სამუშაოები ითვალისწინებს შემდგომ მუშა-პროცესს. კერძოდ:
1. მიწის სამუშაოების დაწყება.
2. რკ/ბეტონის სამუშაოები – საპროექტო შენობის ფუძე-საძირკვლების და ძირითადი კარკასის მოწყობა;
3. არამზიდი კონსტრუქციების აშენება, საინჟინრო კომუნიკაციების მონტაჟი;

4. სახურავის მოწყობა, შენობის კედლების შევსება-შეფუთვა შიდა და გარე სარემონტო სამუშაოები.

5. ტერიტორიის კეთილმოწყობა, სამშენებლო ნარჩენების გატანა; შენიშვნა: – ყველა ფარული სამუშაოების დასრულება მოხდეს შესაბამისი აქტის შედგენით, საჭიროების შემთხვევაში მოხდეს ფარული სამუშაოების ფოტოფიქსაცია. აქტებზე ხელმომწერი მხარეები – დამკვეთი, მენარდე, ობიექტზე დამოუკიდებელი ზედამხედველი სუბიექტი;
ა) მოცემულ მშენებლობაზე ფარული სამუშაოების აქტები შედგეს შემდეგ ფარულ სამუშაოებზე – მიწის სამუშაოების დასრულებისას, საძირკვლის კონსტრუქციების არმირებაზე მათ დაბეტონებამდე, საძირკვლის ჰიდროიზოლაციაზე, სვეტების, სართულშუა გადახურვის ფილებისა და რიგელების, მათი კვანძების, კონსტრუქციების არმირების დასრულებაზე მათ დაბეტონებამდე; აქტები იკინძება და ინახება ხელმომწერ მხარეებთან.
ბ) სამუშაოთა წარმოების უწყვეტობისა და ტექნოლოგიების უზრუნველსაყოფად აუცილებელია სამშენებლო მოედნის აღჭურვა ცხრილში ჩამოთვლილი (II თავი) მანქანა – მექანიზმებით, ინსტრუმენტებითა და დანადგარებით.
გ) სამონტაჟო სამუშაოების პროცესში და საინჟინრო ქსელების გაყვანისას სამშენებლო ორგანიზაციამ უნდა განახორციელოს შენობისა და ნაგებობის გეომეტრიული პარამეტრების გეოდეზიური კონტროლი.
დ) მშენებლობის პროცესში სავალდებულოა ტიპიური ფორმების მიხედვით შედგეს სამუშაოთა წარმოების ჟურნალი, სადაც აისახება ყველა ზემოთ ჩამოთვლილი ეტაპობრივი ძმედება; ასევე ტექნიკური უსაფრთხოების და ტექნიკური ზედამხედველობის ჟურნალები.

6. მშენებლობის განხორციელების რიგითობა და ეტაპები

სამშენებლო სამუშაოების პროცესის წარმოების რიგითობის მიხედვით ობიექტზე განისაზღვრა შემდეგი სამშენებლო ეტაპები:

№	სამუშაოთა ჩამონათვალი	თვე / დღე
I	მშენებლობის პირველი რიგი	
	მოსამზადებელი სამუშაოების პერიოდი	
1. ეტ.	მოსამზადებელი სამუშაოები, სამშენებლო მოედნის მოწესრიგება.	120
2. ეტ.	დროებითი სამშენებლო ღობის მოწყობა	120
3. ეტ.	შენობა-ნაგებობის გრუნტზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება.	120
II	მშენებლობის მეორე რიგი	
	ძირითადი სამუშაოების პერიოდი	
4 ეტ.	შენობა-ნაგებობების მიწის სამუშაოები, მიწის გამაგრების (ხიმინჯების ფარდის მოწყობის) სამუშაოები, ფუძის მოწყობის სამუშაოები,	150
5 ეტ.	საძირკველის მოწყობის სამუშაოები, ძირითადი კონსტრუქციის მოწყობის საშაოები ნულოვან ნიშნულამდე.	150
6 ეტ.	შენობა-ნაგებობების -1 სართულიდან 6 სართულის ჩათვლით, ძირითადი კონსტრუქციის მოწყობა	150
7 ეტ.	7 სართულიდან ტექნიკური სართულის ჩათვლით ძირითადი კონსტრუქციის მოწყობა.	150
8 ეტ.	შენობა-ნაგებობების სახურავისა და გადახურვის მოწყობა ,შენობა-ნაგებობების ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-ტექნიკური ქსელების მოწყობა, ტექნოლოგიური მოწყობილობების მონტაჟი	150
9 ეტ.	შენობის მიდგმული ნაწილის (-3.10 ნიშნული, 2-6' და დ-ი ღერძებში მოქცეული ნაწილი) ძირითადი კონსტრუქციის მოწყობა. შენობა ნაგებობის ვიტრაჟების მოწყობა, გარე მოსაპირკეთებელი სამშაოები.	150
10 ეტ.	მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობის სამშაოები, სამშენებლო ნარჩენების გატანა, სამუშაოების დასრულება.	180

სულ დადგინდა 10 ერთეული ეტაპი.

7. მშენებლობის ხანგრძლივობის დადგენა

სამშენბლო სამუშაოების ხანგრძლივობისა და სამუშაოების წარმართვის თავლსაზრისით ობიექტის არსებული, არქიტექტურულ – მოცულობითი და კონსტრუქციული გადაწყვეტითი სირთულის მიხედვით მარტივი სირთულის კატეგორიისაა. მშენებელობის ხანგრძლივობას ვადგენთ T=48 თვეს.

დამკვეთი	შემსრულებელი	პროექტის სახელწოდება	პირობითი აღნიშვნები	ნახაზის დასახელება
შპს "ტიბინი დეველოპმენტი" ს/კ 400229070 TBN GROUP საქართველო, თბილისი , კეტრე ხვედელიძის ქუჩა, №8, სართული 2, საოფისე ფართი №8 ბლოკი "ა" ტელ: 558 800 900 ელ. ფოსტა: tibinigroup@gmail.com	შპს "ნუევო არქვიზუალი" ს/კ 400388200 nuevo archvisual საქართველო, თბილისი , გლდანის რაიონი, მუხიანის დასახლება, II მიკრო/ რაიონი, კორპუსი №3, ბინა №26 ტელ: 557 117 941 ელ. ფოსტა: nuevoarchvisual@gmail.com	"მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი" მისამართი ქ.თბილისი, ვაინდა ქეთევან დედოფლის გამზირი. №94 ს/კ 01.17.13.037.019		მშენებლობის ორგანიზების პროექტი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
არქიტექტორი	ნ.დემეტრაშვილი	
არქიტექტორი	დ.პაპიძე	
შემსრულებელი (სპეციალისტი)		
მასშტაბი	1:	
ფორმატი	A-3	
თარიღი	2026 წ.	

8. შსაფრთხოების ტექნიკა

ა) შცხო პირთა, აბრეთვე სამშენბლო ოპერაციებში დაშსაძმებელი მუშამომსახურეთა ყოფნა სამშეებლო მოედანზე დაუშვებელია.

ბ) მუშა–მომსახურე პერსონალს შნდა ჩაუტარდეს ინსტრუქტაჟი მშენებლობაზე შსაფრთხოების ტექნიკის უზრუნველყოფის საკითხებზე, ასევე ტარდება გამოცდაც.

გ) სამუშაოთა წარმოების უზრუნველყოფისათვის და ტექნოლოგიების უზრუნველსაყოფად ასევე აუცილებელია მშენებლობის აღჭურვა განმარტებით ბარათში მოცემული ცხრილის მიხედვით, მანქანა–მექანიზმებით, ინსტრუმენტებით და დანადგარებით.

) მომუშავეთა შორის შსაფრთხოების ღონისძიებები უნდა იყოს დაცული სამშენებლო – სამონტაჟო სამუშაოთა წარმოების ყველა ეტაპზე, თანახმად სნ და წ III – 4 – 80 (შსაფრთხოების ტექნიკა მშენებლობაში) და სხვა ნორმატიულ – საკანონმდებლო დოკუმენტების მითითებების შესაბამისობით. მათგან ყურადღება მახვილდება შემდეგზე:

1. სამუშაო ადგილები მუშაობის პირობებისა და ტექნოლოგიურების გათვალისწინებით უზრუნველყოფილი უნდა იყოს კოლექტიური დაცვისა და სიგნალიზაციის საშუალებით.

2. ადვილად აალებადი სამღებრო, საიზოლაციო და სხვა მასალების აბრეთვე მომწამლავი ნივთიერებების დღიური რაოდენობა სამშენებლო სამუშაოზე წარმოების ზონაში არ უნდა აღემატებოდეს იმავე დღიური რაოდენობის მოთხოვნილებების შესაბამისობას.

3. მასალებისა და ნაკეთობების დასაწყობება უნდა მოხდეს მათზე ტექნოლოგიურ პირობათა გათვალისწინებით; ამავე დროს ისინი უნდა დაეწყოს მოსწორებულ ადგილზე, რომ მათი მოცურება არ მოხდეს.

4. ელექტრო შსაფრთხოების წესები ჩამოყალიბებულია სახსტანდარტში 12.1.0.13-ელექტრო კარადა უნდა იყოს ჩაკეტილ მდგომარეობაში. ელექტრო კაბელები, ელექტრო სადენები და მოწყობილობები კი იზოლირებული. გაშიშვლებული სადენების გამოქენება აკრძალულია.

5. იკრძალება ელექტრო ხელსაწყოების სხვა ადგილზე გადატანა მისი ელექტრო ქსელიდან გამორთვის გარეშე. სამუშაოთა შესრულების შემდეგ ელექტრო ხელსაწყოები სუფთავდება და მშრალად იწმინდება.

9 .ეკოლოგია და ბუნების დაცვის საკითხები

ა) მშენებლობის სამუშაოების დაწყება დაიშვება ქ. თბილისის მერიის ს.ს.ი.პ არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვის შემდეგ. მშენებლობა აუცილებელია განხორციელდეს ბუნების დაცვით და ჰაერის გაბინძურების საწინააღმდეგო ღონისძიებების დაცვით.

ბ) გარემოს დაცვის სამსახურის ნებართვის გარეშე მშენებლობის სიახლოვეს იკრძალება მრავალწლიანი ხეების და ნარგავების მოჭრა ან განადგურება. (ამ შემთხვევაში შეხება არ ხდება).

გ) დაუშვებელია არსებულ საკანალიზაციო ჭებში და სხვა მილსადენებში ბეტონის და სხვა ძიმისრი ხსნარების ჩარეცხვა ან მათი დანაგვიანება სამშენებლო ნარჩენებით.

დ) საბათქაშო და მოსახვითი სამუშაოების შესრულებისას შასადებს ჩამოეშაროს შარდა, რათა არ მოხდეს მტვრის გაბნევა სელიტებულ ზონაში.

ე) მშენებლობის დამთავრების პერიოდში შენობიდან სამშენებლო ნაგვის ღიად ჩამოყრა დაუშვებელია, რათა ამ შემთხვევაშიც არ მოხვდეს მტვრის გაბნევა და სელიტებულ ზონაში. შენობა უნდა აღიჭურვოს ინვენტარული კონუსური ნაგავ გამტარებით. ნაგვის ჩამოცვლა კი მოხდეს უშუალოდ დახურულ ავტო-თვითმცლელი მანქანების ძარებში.

II ძირითადი სამშენებლო მანქანებისა და სატრანსპორტო საშუალებების მოთხოვნილებათა უწყისი

№	დასახელება	მარკა	რაოდ.ცალი
1	თვითმცლელი სამშენებლო ნაგვის გასატანად		3
2	ძარიანი და სპეცავტოტრანსპორტი სხვადასხვა სამშ. ტვირთის შემოსატანად		5
3	ზედაპირული ვიბრატორი (სამოედნო)	ს-697	4
4	ელ. შესადუღებელი აპარატი	კომპ.	4
5	პნევმატური ინსტრუმენტი: საბურღი, ხრახნდამჭერი, და სხვა		10
6	სხვადასხვა დანიშნულების ხელის მოწყობილობაინსტრუმენტები; ნიჩბები, ბარები, წერაქვები და სხვა		20
მითითებები: რეკომენდირებული მანქანა–დანადგარები, კერძოდ ამწე მექანიზმის მონტაჟი ადგილზე არ საჭიროებს			

III გამოყენებული ლიტერატურა

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

დამკვეთი
შპს "ტიბინი დეველოპმენტი"
ს/ნ 400229070
საქართველო, თბილისი , კოტრე ხუციშვილის ქუჩა, №8, სართული 2, საოფისე ფართი №8 ბლოკი "ა"
ტელ: 558 800 900
ელ. ფოსტა: tibinigroup@gmail.com

შემსრულებელი
შპს "ნუევო არქვიზუალი"
ს/ნ 400388200
საქართველო, თბილისი , გლდანის რაიონი, მუხიანის დასახლება, II მიკრო/ რაიონი, კორპუსი №3, ბინა №26
ტელ: 557 117 941
ელ. ფოსტა: nuevoarchvisual@gmail.com

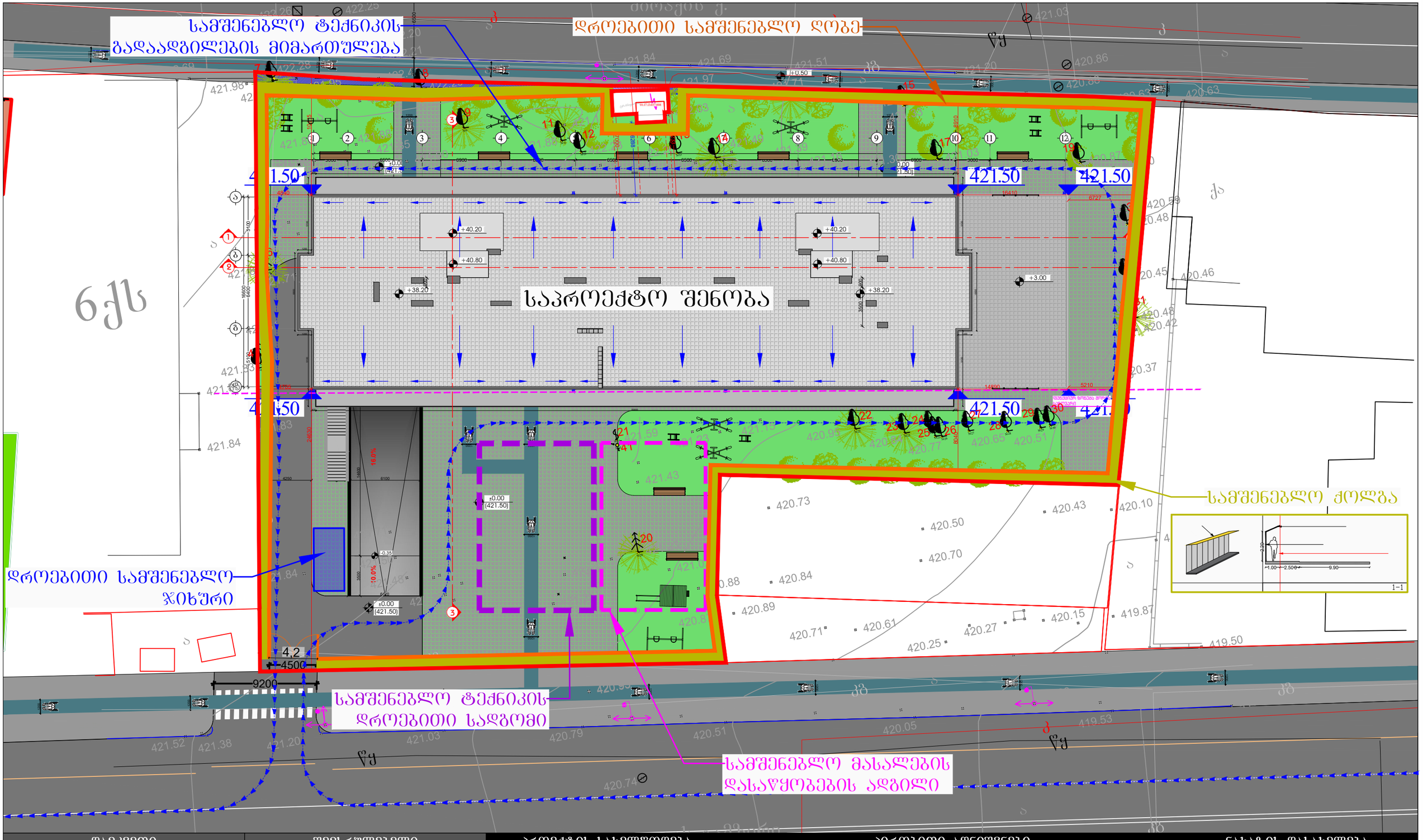
პროექტის სახელწოდება
"მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი"

მისამართი
ქ.თბილისი, ვაზიანი ქეთევან დედოფლის გამზირი. №94 ს/კ 01.17.13.037.019

პირობითი აღნიშვნები

ნახაზის დასახელება
მშენებლობის ორგანიზების პროექტი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
არქიტექტორი	ნ.დემეტრაშვილი	
არქიტექტორი	დ.პაპიძე	
შემსრულებელი (სპეციალისტი)	250	
მასშტაბი	1:	
ფორმატი	A-3	
თარიღი	2026 წ.	



დამკვეთი	შემსრულებელი	პროექტის სახელწოდება	პირობითი აღნიშვნები	ნახაზის დასახელება
შპს "ტიბინი დეველოპმენტი" ს/ნ 400229070 TBN GROUP საქართველო, თბილისი , პეტრე ხვედელიძის ქუჩა, №8, სართული 2, საოფისე ფართი №8 ბლოკი "ა" ტელ: 558 800 900 ელ. ფოსტა: tibinigroup@gmail.com	შპს "ნუევო არქვიზუალი" ს/ნ 400388200 nuevo archvisual საქართველო, თბილისი , გლდანის რაიონი, მუხიანის დასახლება, II მიკრო/ რაიონი, კორპუსი №3, ბინა №26 ტელ: 557 117 941 ელ. ფოსტა: nuevoarchvisual@gmail.com	"მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი" მისამართი ქ.თბილისი, ვაზიანი ქეთევან დედოფლის გამზირი. №94 ს/კ 01.17.13.037.019		მშენებლობის ორგანიზების პროექტი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
არქიტექტორი	ნ.დემეტრაშვილი	
არქიტექტორი	დ.პაპიძე	
შემსრულებელი (სპეციალისტი)		
მასშტაბი	1: **250**	
ფორმატი	**A-3**	
თარიღი	2026 წ.	

მშენებლობის კალენდარული გრაფიკი

| № | სამუშაოების დასახელება | დღე | 48 თვე | | |