

მრავალფუნქციური შენობა

(კომერციული და საოფისე)

ქ.თბილისი, ჯორჯ ბალანჩინის ქუჩა № 14

BLOCK A & BLOCK B

მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი

პრ. მთ. არქიტექტორი		ნ.კაშკაშიძე
დაამუშავა		ბ. გოგოლაური
შეამოწმა		ნ.კაშკაშიძე

ქ.თბილისი 2026წ

შინაარსი

ა/ განმარტებითი ბარათი /A-4/;

ბ/ კალენდარული გეგმა /A-2/;

გ/ გრაფიკული ნაწილი /A-3/:

ნახაზი მო-1----------სამშენებლო გენგეგმა—ბლოკი A;
ნახაზი მო-2----------სამშენებლო გენგეგმა—ბლოკი B;
ნახაზი მო-3----------სამონტაჟო სქემა –ბლოკი B.

ა/ განმარტებითი ბარათი

1 მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი დამუშავებულია СниП 3.01.01-85 თანახმად და “საქართველოს მთავრობის დადგენილება №255, მუხლი №№18, 20”-ის თანახმად.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ჯორჯ ბალანჩინის ქ№14, ს/კ 01.13.01.004.173. ტერიტორიის რელიეფი წყნარია.

საპროექტო ობიექტი არის სამსართულიანი მრავალფუნქციური შენობა /კომერციული და საოფისე/ და შესდგება ორი ბლოკისაგან: ბლოკი A და ბლოკი B. შენობის საძირკველი ლენტური ტიპისაა, ხოლო შიდა სვეტები ეწყობა წერტილოვან საძირკველზე. სართულშუა გადახურვა ძირითადად ეწყობა რკინაბეტონის მონოლითური ფილებით და მცირე მონაკვეთების მონოლითური ჩართვებით. 0.00 შეესაბამება 426.80 მ-ს.

ტექნო-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

--მიწის ნაკვეთის ფართობი ---------- 9044.00 მ^2;
--კომერციული ფართობი ---------- 2227.00 მ^2;
--საოფისე ფართობი ---------- 3943.20 მ^2;
--სამშენებლო მოცულობა ---------- 26550.00 მ^3;
--საერთო სამშენებლო ფართობი ---------- 9607.60 მ^2

გეოლოგიური დასკვნის საფუძველზე ტერიტორიაზე გავრცელებულია შემდეგი ფენები:

--ფენა №1 ---ნაყარი გრუნტი წარმოდგენილია თიხნარის მასით, ბეტონის ნამტვრევების და ღორღის ჩანართებით. გავრცელებულია სამშენებლო მოედანზე პირველი ფენის სახით. ფენის სიმძლავრე 0,6-1,0 მ-ის ფარგლებშია;

--ფენა №2 ---თიხა მოყვითალო-ყავისფერი, ხვინჭის ჩანართებით, ნახევრადმყარი კონსისტენციის;

--ფენა №2 ---ხრეში ქვიშის შემავსებლით 30%-მდე, ტენიანი, წყალშემცველი. წარმოდგენილია მსხვილი და საშუალო ზომის კენჭებით;

--ფენა №2--- თიხა მონაცრისფრო-მოლურჯო, შრეებრივი, შრეებს შორის ქვიშაქვის თხელი შუაშრეებით, მყარი კონსისტენციის.

გრუნტის წყლის გამოჩენა დაფიქსირდა 3,2-3,3 მ-ის სიღრმეზე, დონის დამყარება 2,8-2,9 მ-ია.

ტერიტორია მიეკუთვნება 8 ბალიან ზონას.

2 საპროექტო ობიექტის მშენებლობის ხანგრძლივობის განისაზღვრება. СниП 1.04.03-85, ანალოგი გვ 486 პ. 1 T=21.00თვე. გვ 2 პ 11-ის მიხედვით T=21.00+8.00=29.00თვე. სეისმური კოეფიციენტის გათვალისწინებით **T=29.00 x 1.15=33.00თვე**, სადაც 3.00თვე—მოსამზადებელი სამუშაოების ხანგრძლივობა.

<u>მოსამზადებელ პერიოდში უნდა მოხდეს</u>:
--ხეების გადანერგვა;
--ტერიტორიის შემოღობვა დროებითი ღობით არსებული ღობის ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით;
--არსებული კონტეინერების გადაადგილება შიდა ეზოში და გამოყენება დროებითი 'ნაგებობების" ნაცვლად;
--საპროექტო ქსელების გაყვანა;
--სამშენებლო მოედნის უზრუნველყოფა დროებითი წყლით და ენერგიით საპროექტო ქსელებიდან;
--სამშენებლო მასალების შემოტანა სამშენებლო მოედანზე;
--ხანძრისგან დაცვის სისტემის გათვალისწინება.

3. გრუნტის დამუშავება მოხდეს უკუჩამჩიანი ექსკავატორით და ხელით მთლიანი მოცულობის დატვირთვით და გატანით. არსებულ ქსელებთან გრუნტის დამუშავება მოხდეს მარტო ხელით. სამუშაოების განხორციელება მოხდეს: ჯერ ბლოკი "A"-ს და შემდეგ ბლოკი "B"-ს. აშენებულ ბლოკი "A"-თან სამუშაოების განხორციელება აგრეთვე მოხდეს ხელით და განსაკუთრებული სიფრთხილით. გრუნტის და ბალასტის უკუჩაყრა მოხდეს ხელით და ბულდოზერით. საჭირო მოცულობა უნდა იქნას შემოტანილი ადგილზე.

გრუნტის დამუშავება მოხდეს СНиП-III-4-80, ცხრ№4-ის თანახმად.
დამუშავების სიღრმე **1.5 მ-მდე**, გრუნტი დამუშავდეს:
--ნაყარი გრუნტი 1:0.67
--თიხა 1:0
--ხრეში 1:0.5
დამუშავების სიღრმე **3.0 მ-მდე**, გრუნტი დამუშავდეს:
--ნაყარი გრუნტი 1:1
--თიხა 1:0.25.
--ხრეში 1:1
დამუშავების სიღრმე **5.0 მ-მდე**, გრუნტი დამუშავდეს:
--ნაყარი გრუნტი 1:1.25
--თიხა 1:0.85.
--ხრეში 1:1

4 სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება ითვალისწინებს: საავტომობილო ამწე **KATO**-ს და ბეტონის ტუმბო **Putzmeister M52-5**-ის

ბლოკი "A" (შესრულებულია)

პირველი რიგი („A„ ბლოკი) -------- მოსამზადებელი პერიოდის სამუშაოები:

--პირველი ეტაპი --- შენობების: №№ 02/1, 03/1და04/1 სადემონტაჟო სამუშაოები, სამშენებლო მოედნის მოწესრიგება -- **30 დღე;**

--მეორე ეტაპი --- შენობა-ნაგებობის გრუნტზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება („A„ ბლოკი) -------- **15 დღე;**

მეორე რიგი („A„ ბლოკი) ---------ძირითადი პერიოდის სამუშაოები:

--მესამე ეტაპი ------- შენობა-ნაგებობის მიწის სამუშაოები, ფუძის და საძირკვლის მოწყობა, ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა ნულოვან ნიშნულამდე ---------- **60 დღე;**
--მეოთხე ეტაპი ----- ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა ნულოვანი ნიშნულიდან ---------- **120 დღე**
--მეხუთე ეტაპი ---- სახურავის და გადახურვის მოწყობა ---------- **60 დღე**
--მეექვსე ეტაპი ----- არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა ---------- **90 დღე;**
--მეშვიდე ეტაპი ---- ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო ქსელების მოწყობა ---------- **30 დღე;**
--მერვე ეტაპი ------- ტექნოლოგიური მოწყობილობების მონტაჟი ---------- **30 დღე;**
--მეცხრე ეტაპი -------- შენობა-ნაგებობის გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები ---------- **90 დღე;**
--მეათე ეტაპი ---------- მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობის სამუშაოები ---------- **30 დღე.**

ბლოკი "B"

მესამე რიგი („B„ ბლოკი) -------- მოსამზადებელი პერიოდის სამუშაოები:

--პირველი ეტაპი --- შენობის: № 01/1 სადემონტაჟო სამუშაოები, სამშენებლო მოედნის მოწესრიგება -- **45 დღე;**

--მეორე ეტაპი --- შენობა-ნაგებობის გრუნტზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება („B„ ბლოკი) -------- **15 დღე;**

მეოთხე რიგი („B„ ბლოკი) ---------ძირითადი პერიოდის სამუშაოები:

--მესამე ეტაპი ------- შენობა-ნაგებობის მიწის სამუშაოები, ფუძის და საძირკვლის მოწყობა, ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა ნულოვან ნიშნულამდე ---------- **90 დღე;** --
მეოთხე ეტაპი ----- ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა ნულოვანი ნიშნულიდან ---------- **150 დღე**

--მეხუთე ეტაპი ---- სახურავის და გადახურვის მოწყობა ---------- 75 დღე
--მეექვსე ეტაპი ----- არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა ---------- 120 დღე;
--მეშვიდე ეტაპი ---- ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო ქსელების მოწყობა ---------- 60 დღე;
--მერვე ეტაპი ------- ტექნოლოგიური მოწყობილობების მონტაჟი ---------- 60 დღე;
--მეცხრე ეტაპი -------- შენობა-ნაგებობის გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები ---------- 90 დღე;
--მეათე ეტაპი ---------- მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობის სამუშაოები ---------- 30 დღე.

5. უსაფრთხოების ტექნიკა

გრუნტის დატვირთვა ავტოთვითმცველელებზე უნდა მოხდეს ან მანქანის გვერდიდან ან მანქანის უკანა ნაწილის მხრიდან.

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

საჰიდროიზოლაციო სამუშაოთა შესრულებისას და ზოგიერთ სხვა სამუშაოზე მუშები უნდა იყენებდნენ სპეცტანსაცმელს, რესპირატორებს და თავსაბურებს.

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

გაშიშველი სადენების გამოყენება აკრძალულია. იკრძალება ვიბრატორის სხვა ადგილას გადატანა მისი ელექტროქსელიდან გამორთვის გარეშე.

სამონტაჟო მექანიზმის მუშაობის პერიოდში მის ქვეშ ან სიახლოვეს უცხო და სამშენებლო ოპერაციებში დაუსაქმებელ პირთა ყოფნა აკრძალულია.

6. გარემოს დაცვის ღონისძიებები

გარემოს დაცვის ღონისძიებები ქმნის პირობებს დამახასიათებელი ეკოსისტემებისა, მცენარეთა და ცხოველთა სახეობების, ბუნებრივი წარმონაქმნებისა და კულტურული არეალების დასაცავად და აღსადგენად.

პროექტირების დროს და შემდგომ მშენებლობაში გამოყენებული იყოს ნაკლებად ტოქსიკური სამშენებლო მასალები. წინამდებარე პროექტში აღნიშნულია მშენებლობის მოქმედების არეალი /სამშენებლო მოედანი /აუცილებლად უნდა იქნას შემოღობილი დროებითი ღობით.

გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ანგარიში იხილავს პირდაპირი და არაპირდაპირი ზემოქმედების ფაქტორებს გარემოს სხვადასხვა კომპონენტებზე:

-ადამიანის ჯანმრთელობის და უსაფრთხოება;

-მცენარეთა საფარი, ბიოლოგიური ექოსისტემა;
-ატმოსფერული ჰაერის მოსალოდნელი დაბინძურების დონეები;
-ხმაურის მოსალოდნელი დონეები და მისი ზემოქმედება ადამიანის საცხოვრებელ გარემოზე.

არსებობს შემდეგი კანონები:
კანონი "გარემოს დაცვის შესახებ" 1996წ განსაზღვრას იმ ზოგად მოთხოვნებას , რომელიც უკავშირდება ჰაერის დაბინძურებას, წყლის აღებას და ჩაშვებას, ნარჩენებს, ხმაურს და სხვა საკითხებს.
კანონი "წყლის შესახებ" 1997წ შეეხება ზედაპირულ წყლებს, მიწისქვეშა წყლებს, მიმდებარე სანაპირო წყლებსა და ტერიტორიულ ზღვარს და განსაძვრავს წყლის აღებისა და ჩაშვების ლიცენზირებასთან დაკავშირებულ წესებს.
კანონი "ატმოსფერული ჰაერის შესახებ" 1997წ ითვალისწინებს ჰაერის კონტროლის და დაბინძურების შეზღუდვის დროებითი მეთოდოლოგიას, ჰაერის ხარისხის შედარება სტანდარტებთან, რომელიც სახსტანდარტს ეფუძნება.
კანონი " მავნე ქიმიური ელემენტების შესახებ" 1998წ მოიცავს მავნე ნივთირების კლასიფიკაციას და უსაფრთხო მოხმარებას.
გარემოს დაცვის სამსახურის ნებართვის გარეშე მშენებლობის სიახლოვეს იკრძალება მრავალწლიანი ხეებისა და ნარგავების მოჭრა-განადგურება.
ბეტონის შემოტანა უნდა მოხდეს სასაქონლო წესით ---ბეტონის ტუმბოს საშუალებით.
საბათქაშო და მოსახვითი სამუშაოების შესრულებისას ფასადებს უნდა ჩამოეფაროს ფარად, რათა არ მოხდეს მტვრის გაბნევა.
მშენებლობის დამთავრების პერიოდში შენობიდან სამშენებლო ნაგვის ჩამოყრა ღიად დაუშვებელია, რათა ამ შემთხვევაშიც არ მოხდეს მტვრის გაბნევა. შენობა საჭიროა აღჭურვოს კონუსური ტიპის ნაგავგამტარით, ნაგვის ჩამოცვლა კი მოხდეს უშუალოდ ავტოთვითმცლელი ავტომანქანების ძარაში.

7. წინამდებარე განმარტებითი ბარათი იხილე ნახ მო-1, მო-2 და მო-3 ერთად.

Putzmeister M52-5-ის ტექნიკური დახასიათება

1	მოცულობა	160.00მ³/სთ
2	აწევის სიმაღლე	50.00მ
3	შვერა	48.10მ
4	შლანგის სიგრძე	4.00მ
5	მანქანის სიგრძე	13.60მ
6	დგარების შორის მანძილი	10.20მ

KATO SL 650R-ის ტექნიკური დახასიათება

1	მაქსიმალური ტვირთამწეობა	65.00ტნ
2	ისრის სიგრძე	44.50მ
3	ბატიტელის სიგრძე	8.30-13.20მ
4	მაქსიმალური აწევის სიმაღლე	45.50მ
5	აწევის სიმაღლე ბატიტელით	58.60მ
6	დახრის კუთხე	7^0-60^0

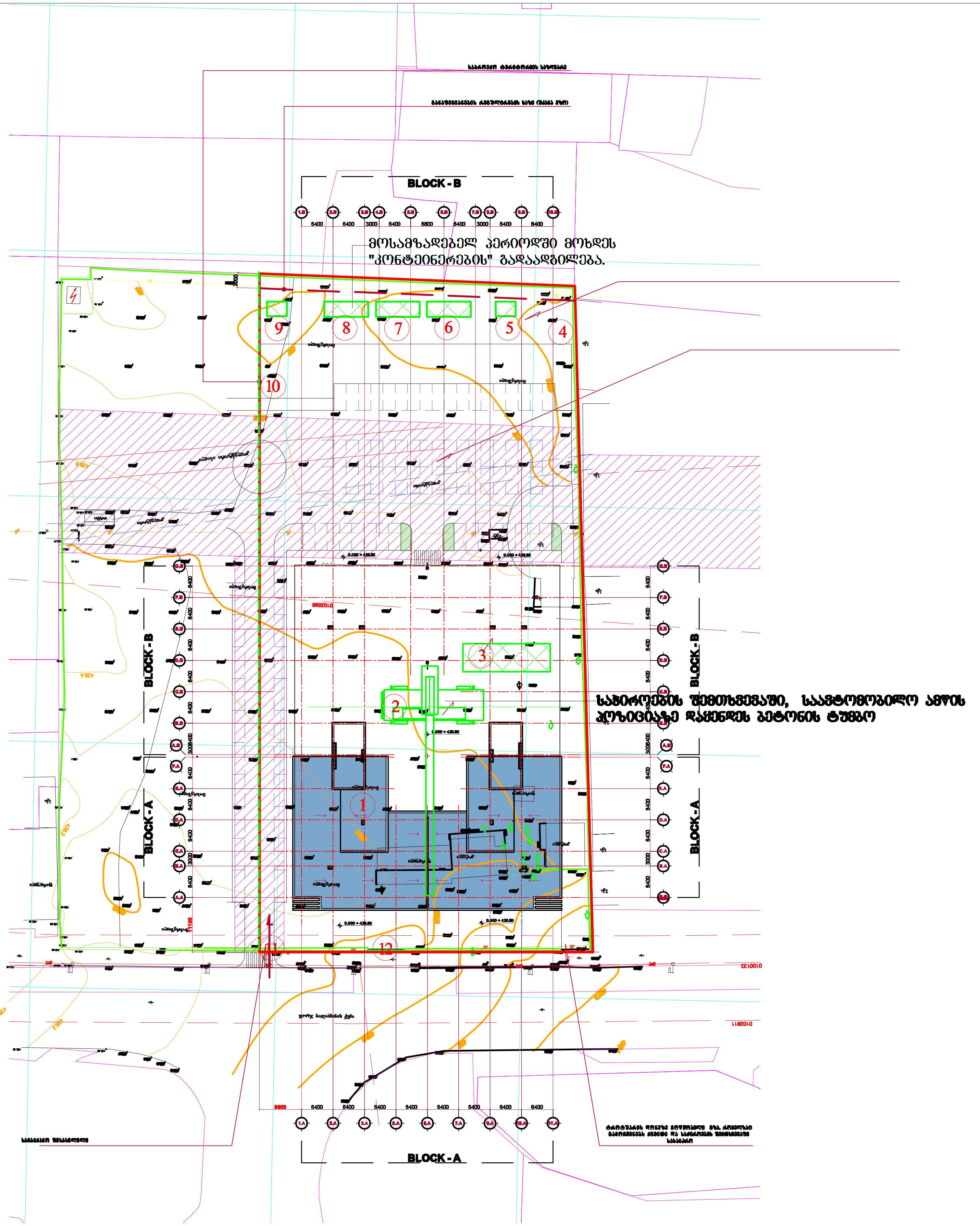
შენიშვნა: მექანიზმის მარკა შეიძლება მოხდეს ანალოგიურ მარკაზე სამშენებლო ორგანიზაციის სურვილის თანახმად!

ბ/ კალენდარული გეგმა 24.0 თვე

მშენებლობის ეტაპები	მშენებლობის განხორციელების პროცესის რიგები და ეტაპები	დღე	თვეები
	ბლოკი ,,B,,		
	მშენებლობის მესამე რიგი ("B" ბლოკი)		
	მშენებლობის განხორციელების მოსამზადებელი სამუშაოები		
I	№ 01/1 შენობის სადემონტაჟო სამუშაოები, სამშენებლო მოედნის მოწესრიგება	45	
II	შენობა-ნაგებობის გრუნტზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება ("B" ბლოკი)	15	
	მშენებლობის მეოთხე რიგი ("B" ბლოკი)		
	მშენებლობის განხორციელების ძირითადი სამუშაოები		
III	შენობა-ნაგებობის მიწის სამუშაოები	90	
	შენობა-ნაგებობის ფუძის მოწყობა სამუშაოები		
	შენობა-ნაგებობის საძირკვლის მოწყობის სამუშაოები		
	ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა შენობის ნულოვან ნიშნულამდე		
IV	ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულიდან:		
	±0.00 – +6.45 მ-მდე	75	
	+6.45 – +9.90 მ-მდე	75	
V	შენობა-ნაგებობის სახურავისა და გადახურვის მოწყობა	75	
VI	არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა	120	
VII	შენობა-ნაგებობის ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-ტექნიკური ქსელების მოწყობა	60	
VIII	ტექნოლოგიური მოწყობილობების მონტაჟი	60	
IX	შენობა-ნაგებობის გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები	90	
X	მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობის სამუშაოები	30	

შენიშვნები:
1. მშენებლობის განსაზღვრული ვადის ათვლა განხორციელდება მშენებლობის ნებართვის აღების შემდგ.
2. ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეატყობინოს საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ 10 დღით ადრე.

დაამუშავა: / ბ. გოგოლაური /

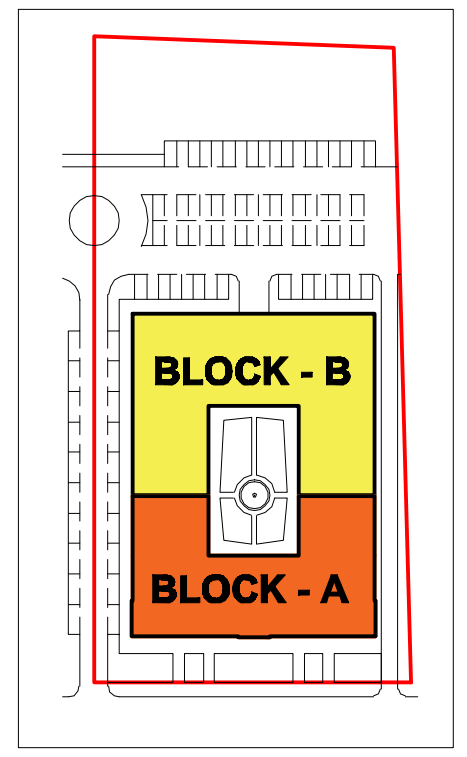


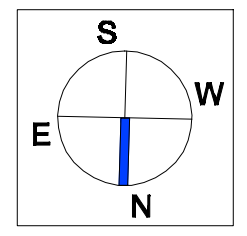
ექსპლიკაცია

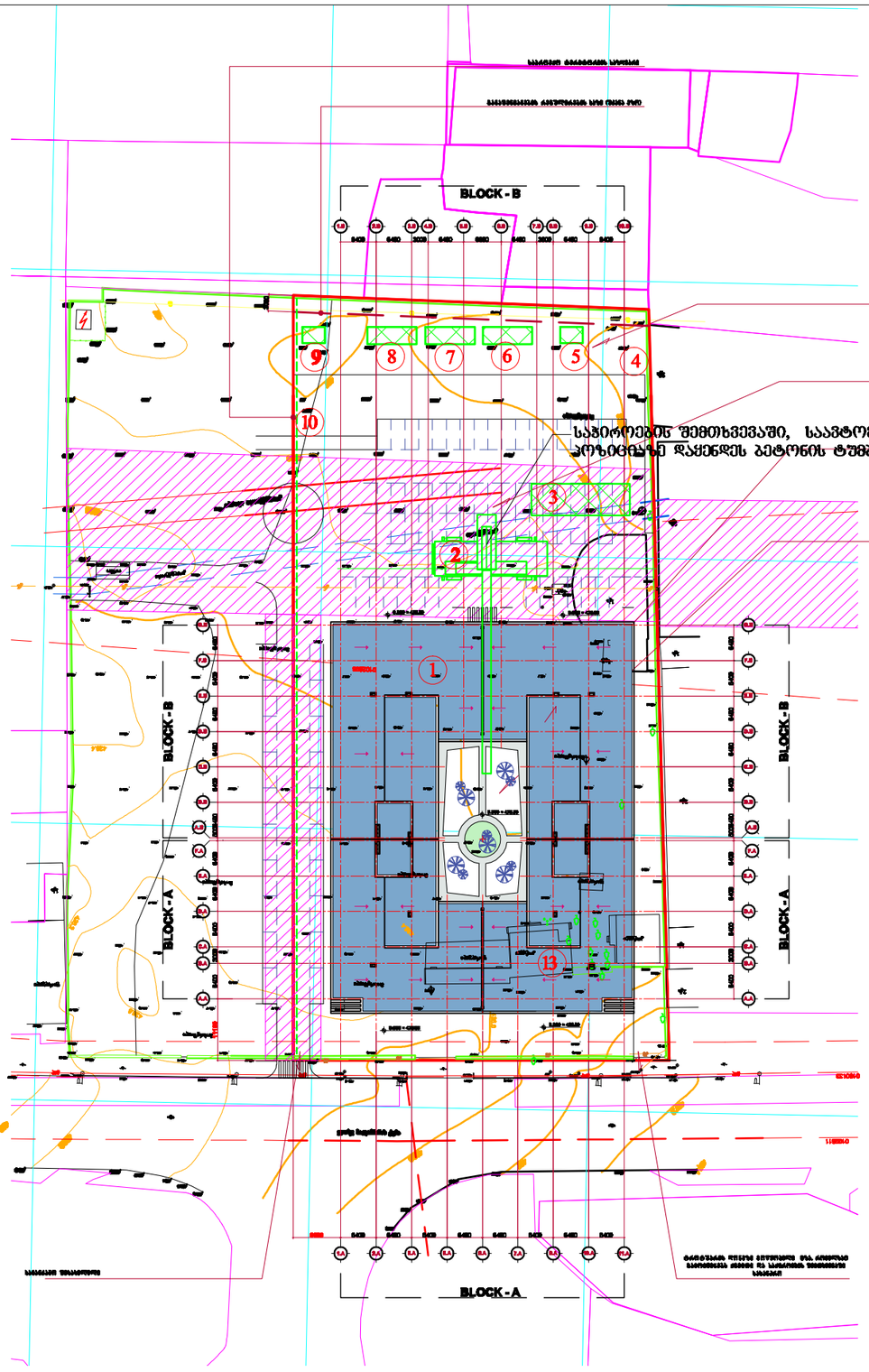
1 საპროექტო ბლოკი A
2 საავტომობილო ამწე
3 დროებითი ღია სასაწყობო
4 არსებული ღობე
5 დროებითი ბიოტუალეტი
6 დროებითი დახურული საწყობი
/არსებული კონტეინერი/
7 დროებითი კვების "ოთახი"
/არსებული კონტეინერი/
8 სამუშაოთა მწარმოებლის "ოთახი"
/არსებული კონტეინერი/
9 დროებითი საყარაული
10 დროებითი შემოღობვა
11 დროებითი შემოსასვლელი
12 არსებული შემოსასვლელი

პირობითი აღნიშვნები

- -საპროექტო ბლოკი
- -დროებითი "ნაგებობა" /კონტეინერი/
- -დროებითი ღობე
- -არსებული შემოღობვა





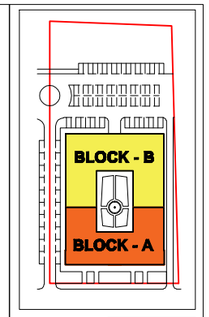


ექსპლიკაცია

1 საპროექტო ბლოკი B
2 საავტომობილო ამწე
3 დროებითი ღია სასაწყობე
4 არსებული ღობე
5 დროებითი ბიოტუალეტი
6 დროებითი დახურული საწყობი
/არსებული კონტეინერი/
7 დროებითი კვების "ოთახი"
/არსებული კონტეინერი/
8 სამშენოთა მწარმოებლის "ოთახი"
/არსებული კონტეინერი/
9 დროებითი სავარაუდო
10 დროებითი შემოღობვა
11 დროებითი შემოსასვლელი
12 არსებული შემოსასვლელი
13 არსებული ბლოკი A

პირობითი აღნიშვნები

- საპროექტო ბლოკი
- დროებითი "ნაგებობა" /კონტეინერი/
- დროებითი ღობე
- არსებული შემოღობვა

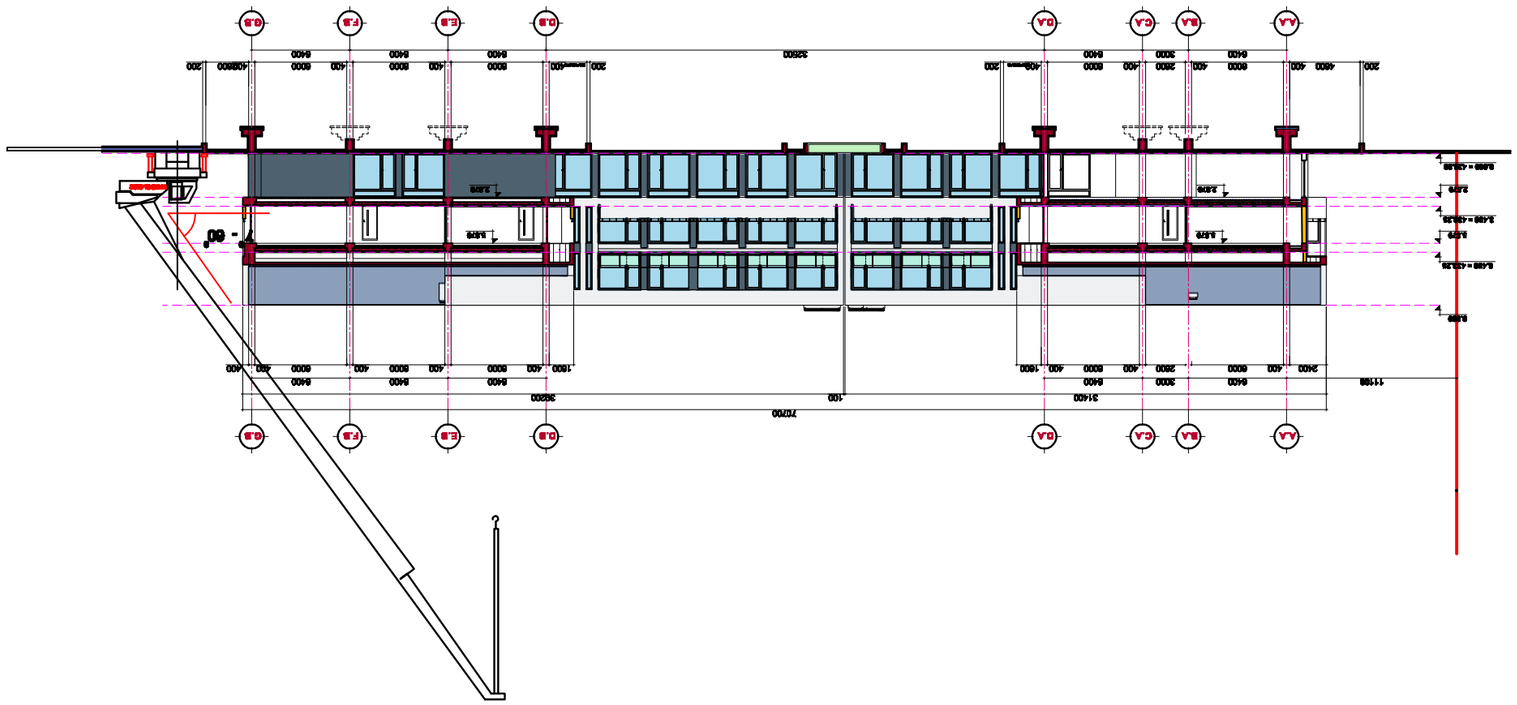




D:\paste-dgoni\KOCHI Saboloo\Image 08.png

BLOCK A & BLOCK B

A-3 1:500


BLOCK - A
BLOCK - B
N
E
S
W