შ.პ.ს „ექსპერტ დეველოპმენტი“
სამშენებლო და საპროექტო სამუშაოების ჯგუფი
LTD "Expert Development"
construction and Group of design works

თბილისი, მის: მტკვრის ქუჩა N6 Address: Tbilisi, Mtkvris str. N6
tel: (+995599980521) E-mail: Expert_development@gmail.com

შენობის დემონტაჟის ორგანიზების პროექტი

ქალაქი თბილისი, ელენე ვირსალაძის I ჩიხი, N6. საკ.კოდით: 01.17.14.001.161, შპს „ას ჯორჯია“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების (საკადასტრო ნომერაციით: 1/1, 2/2, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 8/1 და 9/1) დემონტაჟის ორგანიზების პროექტი.

ვამტკიცებ შ.პ.ს „ექსპერტ დეველოპმენტი“ - ს

დირექტორი —————————— ა.ყურაშვილი

„––05–––” „–––––04–––––” 2026წ

LTD Expert Development

ქალაქი თბილისი, ელენე ვირსალაძის I ჩიხი, N6. საკ.კოდით: 01.17.14.001.161, შპს „ას ჯორჯია“-ს საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების (საკადასტრო ნუმერაციით: 1/1, 2/2, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 8/1 და 9/1) დემონტაჟის ორგანიზების პროექტი.

ქ. თბილისი

2026 წელი

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 გამხორციელების 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

I განმარტებითი ბარათი

1. საერთო ნაწილი

ა) მშენებლობის დემონტაჟის ორგანიზაციის პროექტის დამუშავებას საფუძვლად დაედო შემდეგი მონაცემები:

– დავალება პროექტირებაზე;

– პროექტით მიღებული არქიტექტურული და კონსტრუქციული გადაწყვეტები;

– რაიონის სიტუაციური გეგმა;

- გეოდეზიური გეგმები და პროფილები;

- გეოლოგიური და ჰიდროგეოლოგიური გამოკვლევების მონაცემები;

გ) დემონტაჟის ორგანიზაციის პროექტი შესრულებულია მოქმედი სამშენებლო ნორმების, წესების და სახელმწიფო სტანდარტების (მათ შორის ხანძარფეთქებადი უსაფრთხოების) შესაბამისად. ნორმატიული დოკუმენტის ჩამონათვალი მოცემულია III თავში (გამოყენებული ლიტერატურა), აგრეთვე შესაბამის თავებში და ქვეთავებში.

2. მშენებლობის პირობების დახასიათება

სადემონტაჟოთ გამიზნული ტერიტორია მდებარეობს ქალაქი თბილისი, ელენე ვირსალაძის I ჩიხი, №6. საკ.კოდით: 01.17.14.001.161.

არსებულ ტერიტორიაზე, ხორციელდება ერთი ორ (2) სართულიანი შერეული კონსტრუქციის შენობა-ნაგებობების (ინდივიდუალური ერთ-ბინიანი საცხოვრებელი სახლი) და ასევე არასაცხოვრებელი დამხმარე შენობა-ნაგებობების დემონტაჟი.

3. სამშენებლო ობიექტის დახასიათება და ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები.

სადემონტაჟო შენობა-ნაგებობა 2/2 წარმოადგენს როგორც კონსტრუქციული ისე არქიტექტურული თვალსაზრისით ორი (2) სართულიან შერეული კონსტრუქციის ნაგებობას, რომლებსაც არ გააჩნია მინუს (სარდაფი) სართული, ხოლო შენობა ნაგებობები 1/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 8/1, და 9/1 წარმოადგენენ, როგორც კონსტრუქციული ისე არქიტექტურული თვალსაზრისით ერთი (1) სართულიან შერეული კონსტრუქციის ნაგებობებს, რომლებსაც ასევე არ გააჩნია სარდაფი. შენობა-ნაგებობისთვის "2/2" ფილებს შორის სიმაღლე შეადგენს +3.00 მეტრს, იატაკის ფილის +0.00 ნიშნულის ზედაპირიდან მეორე სართულის იატაკის ფილის ზედაპირის ჩათვლით, ხოლო მეორე სართულის გადახურვის ფილის ჩათვლით +3.00 ნიშნულიდან სიმაღლე შეადგენს 3.20 მეტრს. შენობის მაქსიმალური სიმაღლე შეადგენს +8.10 მეტრს.

შენობა-ნაგებობებისთვის: 1/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 8/1, და 9/1 ფილებს შორის სიმაღლეები +0.00 ნიშნულიდან შეადგენს +2.59 მ. (ნაგებობა 1/1), +2.70 მ. (ნაგებობა 3/1), +2.60 მ. (ნაგებობა 4/1), +2.55 მ. (ნაგებობა 5/1), +2.70 მ. (ნაგებობა 6/1), +2.70 მ. (ნაგებობა 7/1), +2.80 მ. (ნაგებობა 8/1) და +2.21 მ. (ნაგებობა 9/1), შენობების გადახურვის მაქსიმალური სიმაღლის ჩათვლით.

სადემონტაჟო შენობების მზიდი ელემენტები განხორციელებულია შემდეგი კონსტრუქციებისგან:

საძრიკვლები: - სადემონტაჟო შენობა-ნაგებობებს გააჩნიათ ფილოვანი ტიპის საძირკველი (არმატურა A500C კლასისი. B-22.5 ბეტონი).

მზიდი ელემენტები: - სადემონტაჟი ნაგებობის მზიდ ელემენტებს წარმოადგენს როგორც სამშენებლო ბლოკით ნაშენი მზიდი კედლები, ისე მონოლითური სვეტების კარკასი (არმატურა A500C კლასისი. B-22.5 ბეტონი).

გადახურვის ფილები - შენობის იატაკის მასალა წარმოდგენილია ბეტონის სახით (რეალურად ადგილზე იატაკები რიგ ადგილებში დაზიანებულია).

შენობის გადახურვა: შენობებს გააჩნიათ ორ ქანობიანი და ცალქანობიანი ხის კონსტრუქციის მძრნე ტიპის გახაურვა (თუნუქის ფურცლებით და ასევე ასბესტ-ცემენტის ტალღოვანი ფირცლებით).

უზრუნველყოფა: დროებითი ელ.ენერგიის და საინჟინრო კომუნიკაციები სამშენებლო მოედანზე შეყვანილია.

4. სამშენებლო მოედნის ორგანიზაცია

ა) სამშენებლო-სადემონტაჟო მოედნის ორგანიზაცია-გულისხმობს სამშენებლო წარმოების მომზადებას საინჟინრო თვალსაზრისით სნ და წ 3.01.01 – 85 №1 და №2 დებულებების მიხედვით. ასევე გასათვალისწინებელია საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №255 დადგენილება

ბ) სამუშაოების დაწყების წინ სპეციალისტების მიერ სრულდება ტოპო–გეოდეზიური სამუშაოები შენობის მიბმითა და ღერძების დაკვალვით.

გ) სამშენებლო – სადემონტაჟო სამუშაოთა წარმოებისას აუცილებელია უსაფრთხოების და ხანძარ საწინააღმდეგო ღონისძიებების დაცვა. ამ მიზნით მუშა მოსამსახურეებზე უნდა ჩატარდეს ინსტრუქტაჟი გამოცდების ჩატარებით.

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 და ჯიხურის მონტაჟი, სამშენებლო მასალის დასაწყობება, ხანძარსაწინააღმდეგო ღონისძიებების გატარებით;

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

3. სადემონტაჟო შენობის გეოდეზიური დაკვალვა.

ძირითადი სადემონტაჟო სამუშაოები ითვალისწინებს შემდგომ მუშა-პროცესს. კერძოდ:

1. სახურავის მოხსნა.
2. რკ/ბეტონის სვეტების და რიგელების დემონტაჟი;
3. არამზიდი კონსტრუქციების დემონტაჟი;
4. საძირკვლების დემონტაჟი.
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;

მოცემულ მშენებლობაზე ფარული სამუშაოების აქტები შედგეს ყველა ფარულ სამუშოებზე; აქტები იკინძება და ინახება ხელმომწერ მხარეებთან.

სამუშაოთა წარმოების უწყვეტობისა და ტექნოლოგიების უზრუნველსაყოფად აუცილებელია სამშენებლო მოედნის აღჭურვა ცხრილში ჩამოთვლილი (II თავი) მანქანა – მექანიზმებით, ინსტრუმენტებითა და დანადგარებით.

სამშენებლო სადემონტაჟო პროცესში სავალდებულოა ტიპიური ფორმების მიხედვით შედგეს სამუშაოთა წარმოების ჟურნალი, სადაც აისახება ყველა ზემოთ ჩამოთვლილი ეტაპობრივი ქმედება; ასევე ტექნიკური უსაფრთხოების და ტექნიკური ზედამხედველობის ჟურნალები.

6. მშენებლობის განხორციელების რიგითობა და ეტაპები

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

I რიგის სამუშაოები : 1. მოსამზადებელი სამუშაოები, (სამშენებლო მოედნის მოწესრიგება/შემოღობვა).

2. სადემონტაჟო შენობა-ნაგებობების ბრუნტზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება.

(ორივე ეტაპის სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 60 დღე).

II რიგის სამუშაოები: ძირითადი სამშენებლო-სადემონტაჟო სამუშაოებისთვის გამოიყო სამი ეტაპი, რომლებშიც გაერთიანდა ერთი სახის სამუშაოები:

1) შენობა-ნაგებობის სახურავის და გადახურვის დემონტაჟი, არამზიდი კონსტრუქციების დემონტაჟი, შენობა-ნაგებობის ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-ტექნიკური ქსელების დემონტაჟი (სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 120 დღე).
2) შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულამდე პირველი სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დემონტაჟი, შენობა-ნაგებობის საძირკვლის დემონტაჟი (სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 120 დღე).
3) მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობის სამუშაოები, სამშენებლო ნაგვის გატანა. (სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 60 დღე).

შენიშვნა : სამშენებლო ეტაპებიის დასახელებები გადმოტანილი იქნა №255 დადგენილების 20 მუხლში მითითებული დასახელებების იდენტურად.

სულ დადგინდა 5 ერთეული ეტაპი.

7. მშენებლობის ხანგრძლივობის დადგენა

სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების ხანგრძლივობისა და სამუშაოების წარმართვის თავლსაზრისით ობიექტის არსებული, არქიტექტურულ – მოცულობითი და კონსტრუქციული გადაწყვეტით სირთულის მიხედვით მარტივი კატეგორიისაა.

მშენებელობის ხანგრძლივობას ვადგენთ **T**=12 თვეს

8. უსაფრთხოების ტექნიკა

ა) უცხო პირთა, აგრეთვე სამშენბლო ოპერაციებში დაუსაძმებელი მუშა მომსახურეთა ყოფნა სამშეებლო მოედანზე დაუშვებელია.

ბ) მუშა – მომსახურე პერსონალს უნდა ჩაუტარდეს ინსტრუქტაჟი მშენებლობაზე უსაფრთხოების 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.

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

1. სამუშაო ადგილები მუშაობის პირობებისა და ტექნოლოგიურობის 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 უსაფრთხოების წესები ჩამოყალიბებულია სახსტანდარტში 12.1.0.13-88. ელექტრო კარადა უნდა იყოს ჩაკეტილ მდგომარეობაში. ელექტრო კაბელები, ელექტრო სადენები და მოწყობილობები კი იზოლირებული. გაშიშვლებული სადენების გამოყენება აკრძალულია.

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

9. ეკოლოგია და ბუნების დაცვის საკითხები

ა) დემონტაჟის სამუშაოების დაწყება დაიშვება ქალაქ თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული ნებართვის შემდეგ. დემონტაჟი აუცილებელია განხორციელდეს ბუნების დაცვით და ჰაერის გაბინძურების საწინააღმდეგო ღონისძიებების დაცვით.

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

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

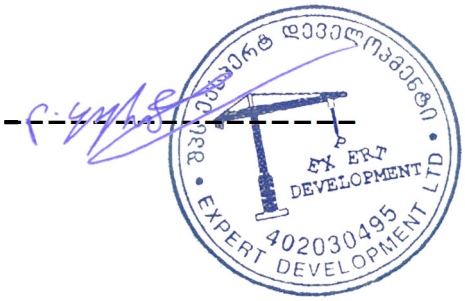
დ) საბათქაშო და მოსახვითი სამუშაოების შესრულებისას ფასადებს ჩამოეფაროს ფარდა, რათა არ მოხდეს მტვრის გაბნევა სელიტებულ ზონაში.

ე) დემონტაჟის 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 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		1
3	ზედაპირული ვიბრატორი (სამოედნო)	ს-697	2
4	ელ. შესადუღებელი აპარატი	კომპ.	2
5	ანევმატური ინსტრუმენტი: საბურღი, ხრახნდამჭერი, და სხვა		
6	სხვადასხვა დანიშნულების ხელის მოწყობილობა-ინსტრუმენტები; ნიჩბები, ბარები, წერაქვები და სხვა		
მითითებები: რეკომენდირებული მანქანა–დანადგარები, კერძოდ ამწე მექანიზმის მონტაჟი ადგილზე არ საჭიროებს (შენობის მოცულობიდან გამომდინარე)			

შემსრულებელი: ლ. ყურაშვილი



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

დემონტაჟის კალენდარული გრაფიკი

№	სამუშაოთა ჩამონათვალი	დღე	12 თვე											
			1 თვე	2 თვე	3 თვე	4 თვე	5 თვე	6 თვე	7 თვე	8 თვე	9 თვე	10 თვე	11 თვე	12 თვე
I	მშენებლობის პირველი რიგი													
1.ეტ.	მოსამზადებელი სამუშაოები, სამშენებლო მოედნის მოწესრიგება/შემოღობვა	30												
2.ეტ.	შენობა-ნაგებობის გრუნტეზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება	30												
II	მშენებლობის მეორე რიგი													
	ძირითადი სამუშაოების პერიოდი													
1.ეტ.	შენობა-ნაგებობის გადახურვის და სახურავის დემონტაჟი, არამზიდი კონსტრუქციების დემონტაჟი, შენობა-ნაგებობის ლოკალური, საერთო სარგებლობის საინჟინრო-ტექნიკური ქსელების დემონტაჟი	120												
2.ეტ.	შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულამდე, პირველი სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დემონტაჟი, შენობა-ნაგებობის საძირკვლის დემონტაჟი	120												
3.ეტ.	მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობის სამუშაოები, სამშენებლო ნაგვის გატანა	60												

შემსრულებელი: ლ.ყურაშვილი

შენიშვნა: სამუშაოები არის 255 დადგენილების 20 მუხლის მე-6 პუნქტში მითითებული დასახელების იდენტურად გადმოტანილი

ძარიანი სპეც-ტექნიკის გადაადგილების მარშუტი

ღობე რომელიც შეასრულებს
უსაფრთხოების ღობის ფუნქციას

დროებითი შენობა-ნაგებობა
(ჯიხური)

მოსწორებული ადგილი
სამშენებლო მასალის დასაწყობათ

01.17.14.001.104

01.17.14.001.365

01.17.14.001.193

01.17.14.001.413

01.17.14.001.120

01.17.14.001.142

01.01.834

10,50 m²

22,67 m²

12,48 m²

143,53 m²

20,53 m²

13,86 m²

28,33 m²

22,99 m²

14,96 m²