შ.პ.ს „ ქორ “ არქიტექტურული სტუდია.
LTD "CORE" Architectural Studio

tel: (+995 596 84 00 01)
e-mail: core.org.ge@gmail.com

მშენებლობის ორგანიზების პროექტი

ქ. თბილისი, სანაპირო კოსმონავტების , N 47
ს/კ 01.13.05.004.059

მრავალსართულიანი/მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

ვამტკიცებ შ.პ.ს. ,,ქორ''- ის

დირექტორი--- ---'' ლ.ბოხუა

,,__07___'' ,,____10_____'' 2026წ

ქ.თბილისი, ქ. თბილისი, სანაპირო კოსმონავტების , N 47, ს/კ 01.13.05.004.059 არსებულ მიწის ნაკვეთზე არქიტექტორული და კონსტრუქციული პროექტით გათვალისწინებულია მრავალსართულიანი/მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის 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 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 ტოპოგეგმაზე დატანილი დეტალები



I განმარტებითი ბარათი

1. საერთო ნაწილი

ა) მშენებლობის 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;

ბ) მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი შესრულებულია მოქმედი სამშენებლო ნორმების, წესების სახელმწიფო სტანდარტების (მათ შორის ხანძარფეთქებადი უსაფრთხოების) და #255 დადგენილების 20-ე მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად. ნორმატიული დოკუმენტის ჩამონათვალი მოცემულია III თავში (გამოყენებული ლიტერატურა), აგრეთვე შესაბამის თავებში და ქვეთავებში.

2. მშენებლობის პირობების დახასიათება

საპროექტო ობიექტის გამიზნული ტერიტორია მდებარეობს ქ.თბილისი, სანაპირო კოსმონავტების , N 47, ს/კ 01.13.05.004.059 არსებულ მიწის ნაკვეთზე არქიტექტორული და კონსტრუქციული პროექტით გათვალისწინებულია მრავალსართულიანი/მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი პროექტირება და შემდგომ აშენება.

3. სამშენებლო ობიექტის დახასიათება და ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები.

საკადასტრო მიწის ნაკვეთზე არსებობს უკვე აშენებული რკინა-ბეტონის მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, რომელიც დაახლოებით 8 მეტრის მანძილით არის დაცილებული საპროექტო შენობიდან. საპროექტო შენობა წარმოადგენს როგორც კონსტრუქციული ისე არქიტექტურული თვალსაზრისით მრავალსართულიანი/მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლს. გეომეტრიული თვალსაზრისით შენობა რთული კონფიგურაციისაა, (ზომით ღერძებში 68.900 X 16.500 მ.) სართულშუა ფილებს შორის სიმაღლე შეადგენს 3.200; 3.300 და 4.200 მეტრს, (ფილების ზედაპირებს შორის). შენობის დასრულების შემდეგ მაქსიმალური სიმაღლე 0.000 ნიშნულიდან იქნება 99.800 მ.



საპროექტო შენობის კონსტრუქციული მახასიათებლები

საძრიკვლები: საპროექტო შენობის საძირკვლად წარმოდგენილია მონოლითური რკინა-ბეტონის ხიმინჯები დიამეტრით 120 - 150 მმ.
რიგელები და სვეტები: შენობის მზიდ ელემენტებს წარმოადგენს მონოლითური სივრცითი კარკასით შემდგარი მონოლითური რკინა-ბეტონის **სვეტებით** (მონოლითური სვეტების ზომებია, 1800 X 600 მმ; 1800 X 500 მმ; 1600 X 500 მმ; 1400 X 500 მმ; 1200 X 500 მმ; 1000 X 500 მმ), რომლებიც ერთმანეთთან დაკავშირებულია მონოლითური რკინა-ბეტონის **რიგელების** მეშვეობით (მონოლითური რიგელების ზომებია (600 X 700 მმ; 500 X 700 მმ; 200 X 600 მმ; 600 X 600 მმ; 500 X 600 მმ; 600 X 500 მმ; 500 X 500 მმ; 200 X 400 მმ), რომელიც უზრუნველყოფს საპროექტო შენობის მდგრადობა-საიმედოობას და სეისმომედეგობას.
გადახურვის ფილები: სართულშუა გადახურვები შესრულდება მონოლითური რკინა- ბეტონის 180 მმ; 200 მმ სისქის ფილების მეშვეობით.
კედლები: სარდაფის შემომზღუდავი მონოლითური რკ.ბ. კონსტრუქცია კედლები სისქით 300 მმ
სიხისტის დიაფრაგმები: მონოლითური სისქით 200 მმ; 300 მმ
კიბე: მონოლითური რკ.ბ. სისქით 180 მმ
კარკასის შემავსებელი: მონოლითური სივრცითი კარკასი შეივსება წვრილი მსუბუქი ბლოკით სისქით 200 მმ
შენობის გადახურვა: საპროექტო შენობას გააჩნია რკ.ბ. კონსტრუქციის ბრტყელი გადახურვა.
უზრუნველყოფა: ელ.ენერგიის და საინჟინრო კომუნიკაციები სამშენებლო მოედანზე შეყვანილი არის.

4. სამშენებლო მოედნის ორგანიზაცია

ა) სამშენებლო მოედნის ორგანიზაცია გულსიხმობს 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. 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 სამუშოებზე - 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 ქმედება; ასევე ტექნიკური უსაფრთხოების და ტექნიკური ზედამხედველობის ჟურნალები.



6. მშენებლობის განხორციელების რიგითობა და ეტაპებისამშენებლო სამუშაოების პროცესის წარმოების რიგითობის მიხედვით ობიექტზე განისაზღვრა შემდეგი სამშენებლო ეტაპები:

I რიგის სამუშაოები :

1. სამშენებლო მოედნის მოწესრიგება/შემოღობვა **(სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 60 დღე)**.
2. შენობის ღერძების გეოდეზიური დაკვალვა; **(სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 60 დღე)**.

მშენებლობის I რიგის სამუშაოები დასრულებულია

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

1. შენობა-ნაგებობის მიწის სამუშაოები, შენობა-ნაგებობის ფუძის მოწყობის სამუშაოები, შენობა ნაგებობის ხიმინჯოვანი სისტემის მოწყობის სამუშაოები. **(სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 120 დღე).**
2. შენობა-ნაგებობის საძირკვლის ფილის მოწყობის სამუშაოები; შენობა-ნაგებობის საძირკვლის ფილიდან ნულოვან ნიშნულამდე ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა. **(სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 120 დღე).**
3. შენობა-ნაგებობის პირველი, მეორე და მესამე სართულების ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა. **(სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 90 დღე).**
4. შენობა-ნაგებობის მეოთხე, მეხუთე და მეექსვე სართულების ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა. **(სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 90 დღე).**
5. შენობა-ნაგებობის მეშვიდე, მერვე და მეცხრე სართულების ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა. **(სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 90 დღე).**
6. შენობა-ნაგებობის მეათე, მეთერთმეტე და მეთორმეტე სართულების ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა. **(სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 90 დღე).**
7. შენობა-ნაგებობის მეცამეტე, მეთოთხმეტე და მეთხუთმეტე სართულების ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა. **(სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 90 დღე).**
8. შენობა-ნაგებობის მეთექვსმეტე, მეჩვიდმეტე და მეთვრამეტე სართულების ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა. **(სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 90 დღე).**
9. შენობა-ნაგებობის მეცხრამეტე, მეოცე და ოცდამეერთე სართულების ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა. **(სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 90 დღე)**.
10. შენობა-ნაგებობის ოცდამეორე, ოცდამესამე და ოცდამეოთხე სართულების ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა. **(სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 90 დღე).**



11. შენობა-ნაგებობის ოცდამეხუთე, ოცდამეექვსე და ოცდამეშვიდე სართულებს ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა. **(სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 90 დღე)**
12. შენობა-ნაგებობის ოცდამერვე, ოცდამეცხრე და ოცდამეათე სართულების მოწყობისა და სახურავის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა. **(სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 90 დღე)**
13. შენობა-ნაგებობის ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-ტექნოლოგიური ქსელების მოწყობა. **(სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 90 დღე)**
14. შენობა-ნაგებობის გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები; მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობის სამუშაოები. სამშენებლო ნარჩენების გატანა. **(სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 90 დღე)**

სულ დადგინდა 16 ერთეული ეტაპი.

შენიშვნა : სამშენებლო ეტაპებიის დასახელებები გადმოტანილი იქნა #255 დადგენილების 20 მუხლში მითითებული დასახელებების იდენტურად.

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.

8. უსაფრთხოების ტექნიკა

ა) უცხო პირთა, აგრეთვე სამშენბლო ოპერაციებში დაუსაქმებელი 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, ინსტრუმენტებითა და დანადგარებით.

დ) მომუშავეთა შორის უსაფრთხოების ღონისძიებები უნდა იყოს დაცული სამშენებლო _ სამონტაჟო სამუშაოთა წარმოების ყველა 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 ტექნოლოგიურიბის გათვალისწინებით უზრუნველყოფილი უნდა იყოს კოლექტიური დაცვისა და სიგნალიზაციის საშუალებით.

2. ადვილად აალებადი სამღებრო, საიზოლაციო და სხვა მასალების აგრეთვე 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 სახ.სტანდარტში 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 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 ხეებისა და ნარგავების მოჭრა ან განადგურება. (ამ შემთხვევაში შეხება არ ხდება).

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

დ) საბათქაშო და მოსახვითი სამუშაოების შესრულებისას ფასადებს ჩამოეფაროს ფარდა, 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 სელიტებუ 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

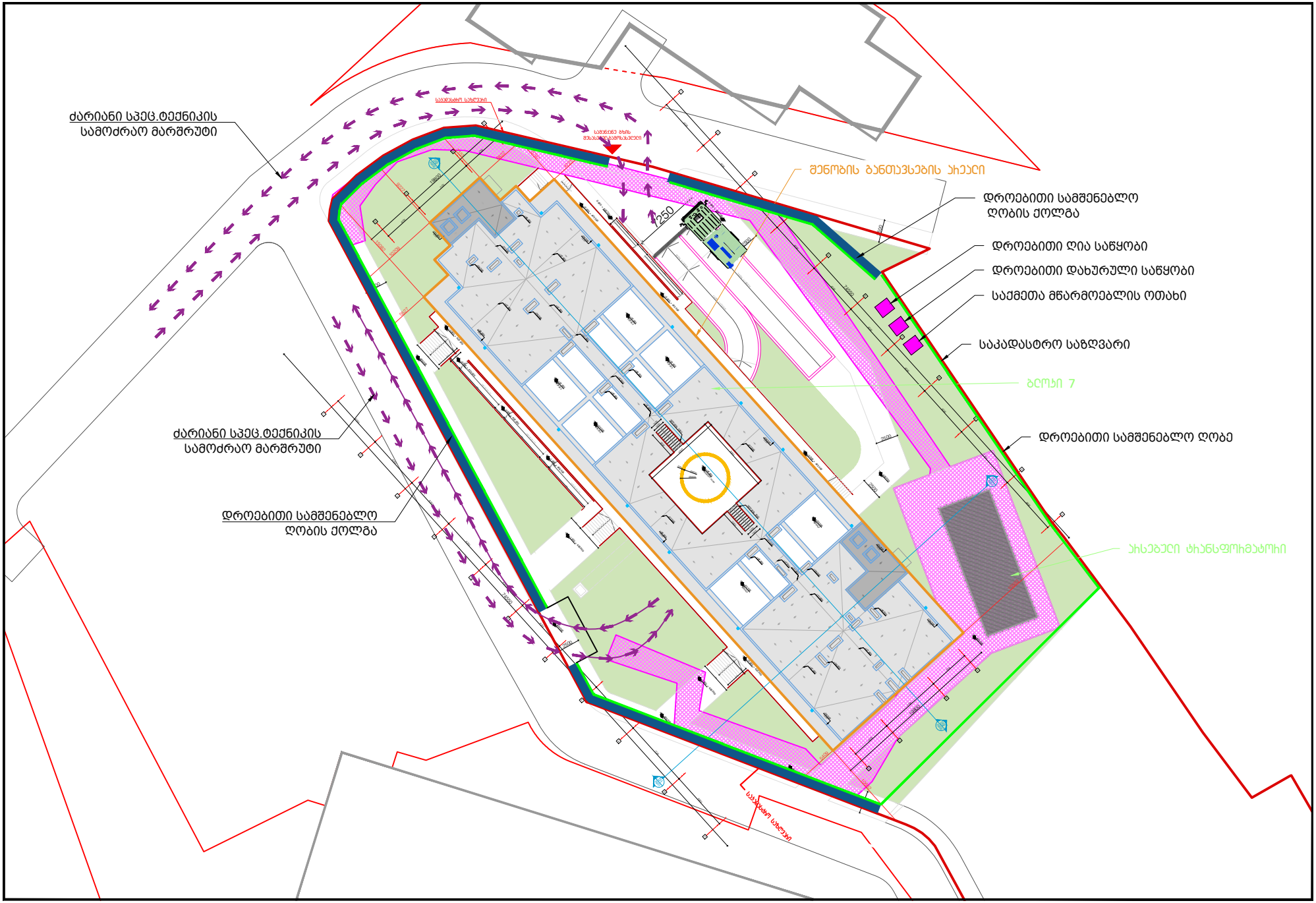
N	დასახელება	მარკა	რაოდ.ცალი
1.	ერთჩამჩიანი ექსკავატორი ბულდ. ფარით ჩამჩის მოცულობით 0.5მ³		1
2.	სამშენებლო საწეველა		2
3.	ბეტონის პომპა		2
4.	სიღრმითი ვიბრატორი		5
5.	თვითმცლელი, ძარიანი და სპეცავტოტრანსპორტი სხვადასხვა სამშ. ტვირთის შემოსატანად.		10
6.	ტორკრეტ-დანადგარი	ევ-21	1
7.	ავტობეტონ მრევი მიქსერი		5
8.	გადასატანი კომპრესორი	სო-45	1
9.	შესადუღებელი აგრეგატი	სო-48	5
10.	ცემენტის ფენის მომასწორებელი აგრეგატი	სო-89	1
11.	შესალეს-მომასწორებელი აგრეგატი	სო-54	1
12.	ელექტრო შესადუღებელი აპარატები	კომპ.	1
13.	ავტოგენტური შედუღების დანადგარები	კომპ.	1
14.	სამღებრო სადგური	პსპ-2	1
15.	ლითონის სახარაჩო სექციები 50კვ.მ ფართზე		5
16.	პნევმატური ინსტრუმენტი: საბურღი, ხრახნდამჭერი და სხვა		10
17.	შხვადასხვა დანიშნულების ხელის მოწყობილობა-ინსტრუმენტები: ნიჩბები, ბრები, რომები, წერაქვები და სხვა.	კომპ.	30

შემსრულებელი---------- ნ.ბარბაქაძე



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

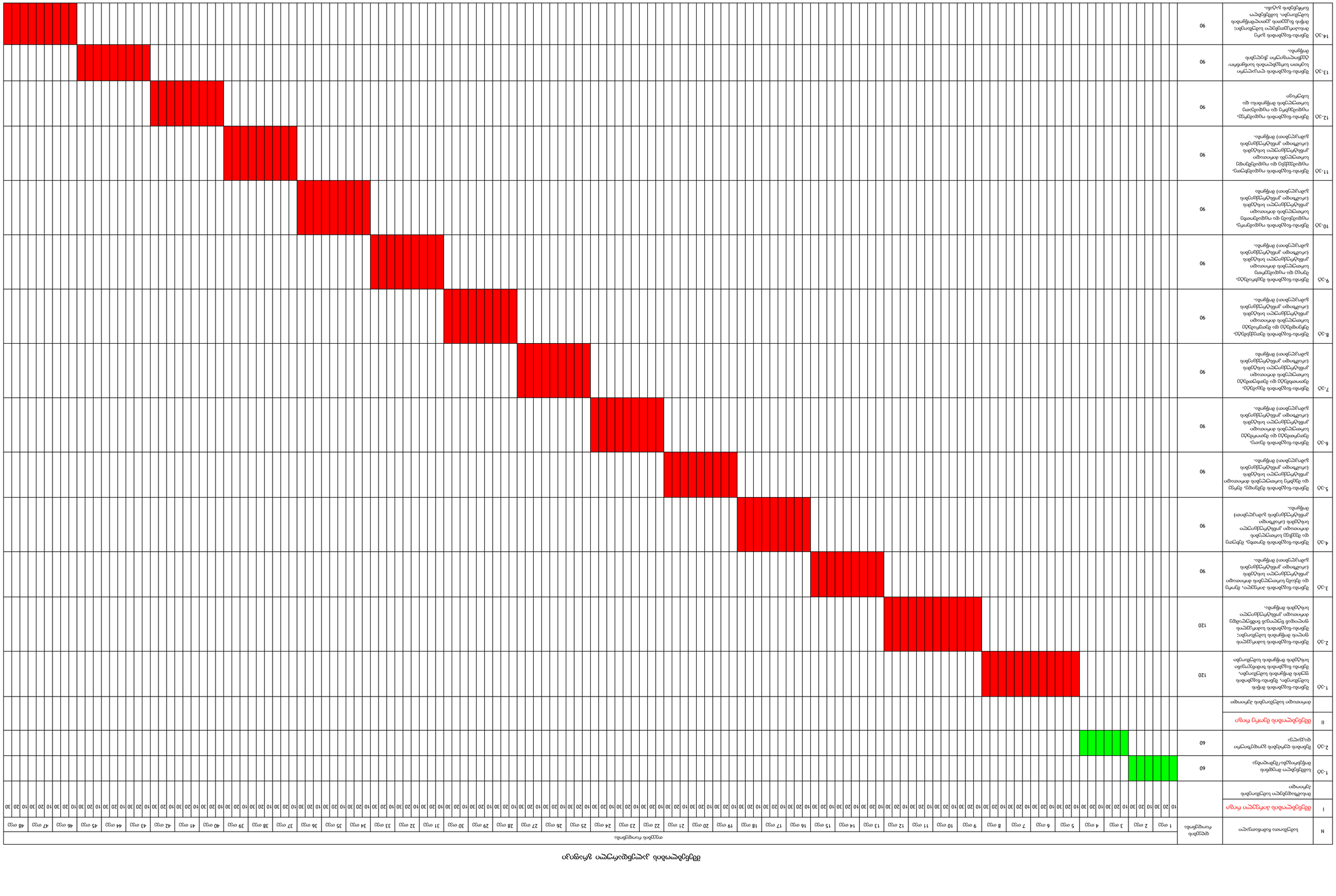

ძარიანი სპეც.ტექნიკის
სამოძრაო მარშრუტი
მშენობის განთავსების ობიექი
დროებითი სამშენებლო
ღობის ქოლგა
დროებითი ღია საწყობი
დროებითი დახურული საწყობი
საქმეთა მწარმოებლის ოთახი
საკადასტრო საზღვარი
ბლოკი 7
დროებითი სამშენებლო ღობე
ობიექტის ტრანსფორმატორი
ძარიანი სპეც.ტექნიკის
სამოძრაო მარშრუტი
დროებითი სამშენებლო
ღობის ქოლგა

ქვემოთ ხელმოწერილი ვადასტურებ, რომ წარმოდგენილი ინფორმაცია სრულად შეესაბამება ნამდვილ მონაცემებს.

ხელმოწერა-----ა.ა.ბ. ნ.ბარბაქაძე







ცხრილი 3.1 ობიექტის მშენებლობის ორგანიზაციული ტექნოლოგიური ნაწილის სამუშაოთა ჩამონათვალი