ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო

წერილის ნომერი: **61-01262893774**
თარიღი: **16/10/2026**

ადრესატი: ბადრი ბაბაჯანაშვილი
პირადი ნომერი: 01023004407
მისამართი: საქართველო, ქალაქი თბილისი, იოანე პეტრიწის ქუჩა, N 6, ბინა 72

ბატონო ბადრი,

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში (შემდგომში - „სააგენტო“) შემოსული თქვენი 2026 წლის 13 ოქტომბრის N01262862426-61 განცხადების პასუხად, რომლითაც მოთხოვნილია შპს „ქართული სახლის“ საკუთრებად რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.14.16.015.575) დასამონტაჟებელი ამწის ღია სივრცეში გადასვლის თაობაზე სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირება, განგიმარტავთ შემდეგს:

სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო, საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსის“ 116-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, შექმნილია თბილისის ქონების პრივატიზების, მართვის ან სარგებლობის უფლებით გადაცემის ან სხვაგვარად განკარგვის, აგრეთვე შესაბამის სახელშეკრულებო ვალდებულებათა შესრულების მონიტორინგის მიზნით. ამასთან, „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ქონების მართვის სააგენტოს დებულების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2018 წლის 16 თებერვლის N13-42 დადგენილების მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტით დეტალურად არის განსაზღვრული სააგენტოს მიზნები და ფუნქციები.

ვინაიდან, თქვენს მიერ მოთხოვნილია სააგენტოს პოზიციის დაფიქსირება კერძო საკუთრებად რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაში განთავსებული ამწის ღია სივრცეში გადასვლის თაობაზე და იგი კონსტრუქციული ნაწილით არ ფიქსირდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრირებულ/დაურეგისტრირებელ ტერიტორიაზე, ხოლო სააგენტოს უფლებამოსილება ვრცელდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრირებულ/დაურეგისტრირებელ მიწის ნაკვეთსა და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე, საკითხი არ წარმოადგენს სააგენტოს კანონმდებლობით დადგენილ უფლებამოსილებას და არ განეკუთვნება მის კომპეტენციას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, თქვენ განცხადებაში მოთხოვნილ საკითხთან დაკავშირებით მოკლებული ვართ შესაძლებლობას დავაფიქსიროთ რაიმე სახის პოზიცია.

პატივისცემით,

გიორგი კობიაშვილი

სსიპ ქონების მართვის სააგენტო-სააგენტოს უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია

მუნიციპალური ინსპექცია

ნერილის ნომერი: **17-01261423904**
თარიღი: **22/05/2026**

ადრესატი: შპს ქართული სახლი
საიდენტიფიკაციო ნომერი: 405349476
მისამართი: საქართველო, თბილისი, ვაკე-საბურთალოს რაიონი, დასახლება ფიდი ფიდომი, მიკრო/რაიონი III, კორპუსი 37, ბინა 36

თქვენი 18.05.2026წ. N10/01261382678-17 განცხადების პასუხად დამატებით 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, კონსტანტინე გაპანელის ქუჩა, N 11-ში, არსებულ მიწის ნაკვეთზე (ს/კ: №01.14.16.015.575) მიმდინარე მშენებლობის სსიპ ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 13.12.2025წ. N7727315 ბრძანებით განსაზღვრული I-II ეტაპების დასრულების შესახებ შედგენილი საეტაპო ოქმები.

ჯონდო მაჭარაშვილი

მუნიციპალური ინსპექცია-პირველადი სტრუქტურული ერთეულის ხელმძღვანელის მოადგილე (მუნიციპალური ინსპექციის უფროსის მოადგილე)





გამოყენებულია კვალიფიცური ელექტრონული ხელმოწერა/ ელექტრონული შტამპი

№ 4-11/ე523-26
"23" 04. 2026წ

სამშენებლო სამართალდარღვევის
საქმეზე დადგენილება
№შ-127/26
(მშენებლობის შეჩერების შესახებ)

23.04.2026წ. ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. №7

მე, მუნიციპალური ინსპექციის უფროსმა გოგი ჩიქოვანმა განვიხილე, შპს "ქართული სახლი"-ს (ს/ნ №405349476; მის: ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, დასახლება დიდი დიღომი, III მიკრო/რაიონი, კორპუსი №37, ბინა №36) მიერ ქ. თბილისში, კონსტანტინე კაპანელის ქუჩა №11, №01.14.16.015.575 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის შეჩერების საკითხი და **გამოვარკვიე:**

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2025 წლის 11 ნოემბრის №7698192 ბრძანებით შეთანხმდა, ქ. თბილისში, კონსტანტინე კაპანელის ქუჩა, №11 არსებულ მიწის ნაკვეთზე, (ს/კ №01.14.16.015.575), მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის არქიტექტურული პროექტი. ამასთან, №7727315 03.12.2025წ. ბრძანებით, გაიცა მშენებლობის ნებართვა და გაცემულად ჩაითვალა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ვადა განისაზღვრა 2025 წლის 03 დეკემბრიდან 2028 წლის 03 დეკემბრის ჩათვლით, კალენდარული გრაფიკის შესაბამისად.

2026 წლის 21 აპრილს №19/01261111651-17 განცხადებით წარმოდგენილ იქნა ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს 2026 წლის 09 მარტის №001577226 საექსპერტო დასკვნა, რომლის თანახმად №01.14.16.015.575 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, მიმდინარე სამშენებლო სამუშაოებიდან №01.14.16.015.542 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე კონსტრუქციული ხასიათის ზეგავლენა მოსალოდნელი არ არის, თუმცა, სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობისას ქვაბულის ამოღება, ხიმინჯოვანი საძირკვლების მოწყობა, ქვაბული ფერდების გამაგრება და სხვა) ადგილი ექნება გარკვეული ვიბროდინამიური დატვირთვების წარმოქმნას, რაც

შესაძლებელია უარყოფითად აისახოს საკვლევ ტერიტორიაზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობებზე. ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე დასკვნის თანახმად სამშენებლო სამუშაოები უნდა განხორციელდეს მცირე სიმძლავრის მექანიზმებით, რომელთა მუშაობით გამოწვეული ვიბრაციები მინიმალურია. ამასთან, უნდა განხორციელდეს დაკვირვება სეისმოგრაფების მეშვეობით, რომელიც დამონტაჟდება უშუალოდ საკვლევ შენობა-ნაგებობასთან (№01.14.16.015.542 საკადასტრო კოდი), რომლის მონაცემების მიხედვითაც განისაზღვრება სამშენებლო მოედანზე სპეცტექნიკის მუშაობის არეალი. საქმეშია, მუნიციპალური ინსპექციის სპეციალისტის 2026 წლის 23 აპრილს შედგენილი მოხსენებითი ბარათი და ობიექტის ამსახველი ფოტომასალა.

საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი"-ს 127-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად, „მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია მთლიანად ან ნაწილობრივ შეაჩეროს მიმდინარე მშენებლობა, თუ ეს არის უნებართვო მშენებლობა ან ის სანებართვო პირობების დარღვევით მიმდინარეობს და მისი გამოსწორება შეუძლებელია მშენებლობის შეჩერების გარეშე."

აღსანიშნავია, რომ საქართველოს კანონში „საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსი"-ში 2021 წლის 12 ივლისს შესული ცვლილებებით, (№725-Vრს-Xმპ; სარეგისტრაციო კოდი 080000000.05.001.020354; გამოქვეყნების თარიღი: 14.07.2021წ.), დამატებულ იქნა 360[1] მუხლი (მშენებლობის შეჩერების შესახებ დადგენილების შეუსრულებლობა), რომლის თანახმად მშენებლობის შეჩერების შესახებ დადგენილების შეუსრულებლობა, ჩადენილი ასეთი ქმედების ჩადენისთვის ადმინისტრაციულსახდელდადებული პირის მიერ, ისჯება ჯარიმით ან თავისუფლების აღკვეთით ვადით სამ წლამდე. ამ მუხლით გათვალისწინებული ქმედებისთვის იურიდიული პირი ისჯება ჯარიმით, საქმიანობის უფლების ჩამორთმევით ან ლიკვიდაციითა და ჯარიმით.

ვიხელმძღვანელე რა, საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი"-ს 127-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით,

დავადგინე:

დავადგინე:

1. შეჩერებულ იქნეს, ქ. თბილისში, კონსტანტინე კაპანელის ქუჩა №11, №01.14.16.015.575 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, მიმდინარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა;

2. დადგენილება ძალაშია, მშენებლობის შეჩერების საფუძვლების აღმოფხვრამდე, ქ. თბილისში, კონსტანტინე კაპანელის ქუჩა №11, №01.14.16.015.575 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებულ, ქ. თბილისში, ქუჩა ხომლი, №3 / ქ. თბილისი, ფანასკობი ნუცუბიძე, მე-2, მე-3 მ/რ-ების მიმდებარე ტერიტორია, №01.14.16.015.542 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, უნდა განხორციელდეს დაკვირვება სეისმოგრაფების მეშვეობით, რომელიც დამონტაჟდება

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
მერიის
მუნიციპალური ინსპექცია

№4-1/დ523-26
-25- 05 2026 წ

სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე დადგენილება №შ-127/26-2

(მშენებლობის შეჩერების შესახებ დადგენილების ძალადაკარგულად გამოცხადების თაობაზე)

25.05.2026წ. ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. №7

მე, მუნიციპალური ინსპექციის უფროსმა გოგი ჩიქოვანმა, განვიხილე შპს "ქართული სახლი"-ს (ს/ნ №405349476; მის: ქ. თბილისი, საბურთალოს რაიონი, დასახლება დიდი დიღომი, III მიკრო/რაიონი, კორპუსი №37, ბინა №36) მიმართ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ 2026 წლის 23 აპრილს მიღებული №4-1/დ523-26 №შ-127/26 დადგენილების ძალადაკარგულად გამოცხადების საკითხი და გამოვარკვიე:

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ 2026 წლის 23 აპრილს მიღებული №4-1/დ523-26 №შ-127/26 დადგენილებით შეჩერდა, ქ. თბილისში, კონსტანტინე კაპანელის ქუჩა №11, №01.14.16.015.575 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, მიმდინარე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა, დარღვევის გამოსწორებამდე, კერძოდ, ქ. თბილისში, კონსტანტინე კაპანელის ქუჩა №11, №01.14.16.015.575 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთის მიმდებარედ არსებულ, ქ. თბილისში, ქუჩა ხომლი, №3 / ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, მე-2, მე-3 მ/რ-ების მიმდებარე ტერიტორია, №01.14.16.015.542 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, უნდა განხორციელდეს დაკვირვება სეისმოგრაფების მეშვეობით, რომელიც დამონტაჟებულია უშუალოდ საკვლევ შენობა-ნაგებობასთან და რომლის მონაცემების მიხედვითაც განისაზღვრება სამშენებლო მოედანზე სპეცტექნიკის მუშაობის არეალი ან შესაბამისი საექსპერტო დასკვნის წარმოდგენა, რომლითაც გამორიცხული იქნება განხორციელებული სამუშაოების უარყოფითი ზეგავლენა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე, არსებულ შენობა-ნაგებობასთან დაკავშირებით.

საქმეშია, მუნიციპალური ინსპექციის სპეციალისტის 2026 წლის 25 მაისს შედგენილი მოხსენებითი ბარათი და ობიექტის ამსახველი ფოტომასალა, რომლითაც დგინდება, რომ შპს "ქართული სახლი"-ს მიერ შესრულებულ იქნა სამსახურის 2026 წლის 23 აპრილს მიღებული №4-1/დ523-26 №შ-127/26 სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე მშენებლობის შეჩერების შესახებ დადგენილებით გათვალისწინებული მოთხოვნები, კერძოდ,

წარმოდგენილია 2026 წლის 25 მაისის შპს "თბილისის ექსპერტიზის ბიურო"-ს საექსპერტო დასკვნა, რომლითაც ქ. თბილისში, კონსტანტინე კაპანელის ქუჩა №11, №01.14.16.015.575 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, ქვაბულის ხიმინჯების ფარდის მოწყობის პროცესის მიმდინარეობისას მომიჯნავე (ქ. თბილისში, ქუჩა ხომლი, №3 / ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, მე-2, მე-3 მ/რ-ების მიმდებარე ტერიტორია, №01.14.16.015.542 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე) შენობა-ნაგებობაზე დანადგარის (Soilmeco SR5OT (ფ #3)) მუშაობის შედეგად გამოწვეული ვიბრაციული ზემოქმედების ექსპერიმენტალური შესწავლისას და მოქმედი ნორმატიული დოკუმენტების მოთხოვნებთან შესაბამისობის შეფასებისას დაადგინა, რომ გამოსაკვლევი შენობა-ნაგებობის მზიდი კონსტრუქციების უსაფრთხო ექსპლუატაციის პირობების თვალსაზრისით ვიბრაციის დონე (ქ. თბილისში, ქუჩა ხომლი, №3 / ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, მე-2, მე-3 მ/რ-ების მიმდებარე ტერიტორია, №01.14.16.015.542 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე) აკმაყოფილებს თანამედროვე სტანდარტებით (DIN4150-3) განსაზღვრულ დასაშვებ მოთხოვნებს. ასევე, შენობა-ნაგებობაში (ქ. თბილისში, ქუჩა ხომლი, №3 / ქ. თბილისი, ფერდობი ნუცუბიძე, მე-2, მე-3 მ/რ-ების მიმდებარე ტერიტორია, №01.14.16.015.542 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე) ვიბრაციის დონე, ორი ყველაზე ახლოს მდებარე ხიმინჯის მოწყობისას, სანიტარული ნორმების (CH2.24/2.1.8.566-96) და გარემოსხარისხობრივი მდგომარეობის ნორმების (საქართველოს შრომის, ჯანმრთელობისა და სოციალური დაცვის მინისტრის, 2001 წლის 16 აგვისტოს ბრძანება №297/ნ) მოთხოვნების შესაბამისად დაკმაყოფილებულია 2 და 4 ჰერც დიაპაზონში, ხოლო, 8,16,31.5,63 ჰერც დიაპაზონში დასაშვებს აღემატება 3-18 პროცენტით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ვინაიდან აღმოფხვრილია საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი"-ს 127-ე მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული საფუძვლები, ამასთანავე, საქართველოს კანონის „ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი"-ს 61-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის შესაბამისად „ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადების უფლება აქვს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამომცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს",

ვიხელმძღვანელე რა, საქართველოს კანონის „საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი"-ს 61-ე მუხლით და

დავადგინე:

1. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს, **შპს "ქართული სახლი"-ს** მიმართ, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის მუნიციპალური ინსპექციის მიერ 2026 წლის 23 აპრილს მიღებული №4-1/დ523-26 №შ-127/26 დადგენილება „მშენებლობის შეჩერების შესახებ";

2. დადგენილება შეიძლება გასაჩივრდეს, მისი გაცნობიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიაში (მის: ქ. თბილისი, ჯ. შარტავას ქ. №7).

მუნიციპალური ინსპექციის
უფროსი — გ. ჩიქოვანი

მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

ქ. თბილისი, კონსტანტინე კაპანელის ქუჩა, #11

ს/კ: 01.14.16.015.575



მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი: ბადრი ბაბაჯანაშვილი პ/ნ: 01023004407
შპს „ქართული სახლი“ ს/ნ: 405349476

მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტის ავტორი: გიორგი ბენდელიანი

2026 წ.

განმარტებითი ბარათი

პროექტი ითვალისწინებს ქ. თბილისში, კონსტანტინე კაპანელის ქუჩა N11, 01.14.16.015.575 მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობის ორგანიზების დაგეგმვას რიგითობის და ეტაპების მიხედვით. დარჩენილი სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების გეგმიური ხანგძლიობა განსაზღვრულია 26 თვით (იხ. კალ.გრაფიკი). საპროექტო ობიექტი წარმოადგენს 9 სართულიან შენობა-ნაგებობას, 2 მიწისქვეშა სართულით. შენობა გახლავთ რკინა-ბეტონის კარკასული კონსტრუქციის, ბრტყელი გადახურვით.

1. სამუშაოების ორგანიზების რიგები და ეტაპები

~~I რიგის სამუშაოები:~~

~~I ეტაპი - მოსამზადებელი სამუშაოები, სამშენებლო მოედნის მომზადება, არსებული ნაგებობების დემონტაჟი, დროებითი ობიექტების მოწყობა, ხაზოვანი ნაგებობის გადატანა.~~

~~1.1 მოსამზადებელი სამუშაოები: მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ, ვადის ათვლიდან უნდა განხორციელდეს ნებართვით მითითებული საჭირო შეთანხმებების და ნებართვების განხორციელება შესაბამისი სამსახურებიდან, ასევე უნდა განხორციელდეს დროებითი ქსელების მოწყობა საჭიროების შემთხვევაში სამშენებლო მექანიზმებისათვის. ამის შემდეგ უნდა განხორციელდეს:~~

~~1.2 დროებითი შენობის დაყენება (სამუშაოთა მწარმოებლის ოთახი), უნდა მოეწყოს მცირე ზომის დროებითი შენობა ან ამისათვის სამშენებლო ფირმამ უნდა უზრუნველყოს დროებითი ე.წ. „ბაგონეტკა“ საცხოვრებლების შემოტანა დადგმა. აუცილებელია მოეწყოს წითელი ხაზების ფარგლებში.~~

~~1.3 სამშენებლო მოედნის უზრუნველყოფა დროებითი წყლით და ენერგიით არსებული ქსელებიდან, აქტის შედგენა მოსამზადებელი პერიოდის სამუშაოების შესახებ.~~

~~1.4 ხაზოვანი ნაგებობა წარმოადგენს სს „თელასის“ საკუთრებაში არსებული 6/10 კვ. საჰაერო ქსელს, რომლის გადატანა/შეცვლაც უნდა მოხდეს სს „თელასის“ მიერ შეთანხმებული (N: 1119/500/25; 19/11/2025) პროექტის შესაბამისად, მოთხოვნილი ნორმების დაცვით.~~

~~II ეტაპი - შენობის გრუნტზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება, გეოდეზიურ-დაკვალვითი სამშაოები~~

~~2.1 შენობის გრუნტზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება. გეოდეზიურ-დაკვალვითი სამუშაოები. მოსამზადებელი სამუშაოების და მობილიზაციის დასრულების შემდეგ წარმოებს შენობის ღერძული დაკვალვა და მისი მიბმა რეპერებთან, რაც სრულდება სპეციალისტთა მონაწილეობითა და სათანადო აქტის შედგენით.~~

~~2.2 თავდაპირველად ამაგრებენ დაკვალვის გარე ქსელს სამშენებლო მოედანზე ნახაზზე მიღებული ღერძების გადატანით ნატურაში. სანიველირო და დგომითი დაკვალვის წერტილები უნდა იყოს გაერთიანებული.~~

~~ელემენტებისა და კონსტრუქციების გეგმიური და მაღლივი მდგომარეობა, მათი ვერტიკალურობა, ჩასატარებელი დეტალების დაყენების სიზუსტე მოწმდება შენობის შიდა დაკვალვის ნიშნულებიდან.~~

II რიგის სამუშაოები:

III ეტაპი - მიწის სამუშაოები, ფუძის სამუშაოები, საძირკვლის მოწყობა

3.1 მიწის სამუშაოების შესრულების დროს უზრუნველყოფილი უნდა იყოს ინსტრუმენტალური კონტროლი. გრუნტის ბუნებრივი სტრუქტურის დარღვევა სასურველი არ არის. ქვაბულის ძირში გრუნტის ბუნებრივი სტრუქტურის შენარჩუნება აუცილებელია.

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

ა - სასურველია მოიხსნას მიწისზედა ჰუმუსირებული ფენა და დასაწყობებულ იქნას ტერიტორიაზე შემდგომში კეთილმოწყობაში გამოსაყენებლად.

ბ - ჰუმუსის მოხსნის შემდეგ განხორციელდება მცირე მოცულობის ჩამჩიანი ექსკავატორით ან ხელით, სარდაფის და შემდგომ თითოეული წერტილოვანი საძირკვლისათვის და მათი შემკრავი კოჭებისათვის ქვაბულების ამოღება, პარალელურად ავტოთვითმცლელებზე დატვირთვა და გატანა ობიექტიდან.

3.3 მიწის სამუშაოების დასრულების შემდეგ საძირკვლების მოწყობის წინ ქვაბულებში უნდა ჩატარდეს შენობის ღერძული დაკვალვა საკადასტრო რუკით გამოყოფილ წითელ ხაზებთან შეთავსებით, ღერძების დამაგრება აუცილებელია უძრავ ელემენტებზე. როგორც წესი ამ დანიშნულებით გამოიყენება დროებითი ღობე.

3.4 მიწის სამუშაოების წარმოება სასურველია ინჟინერ სპეციალისტის მეთვალყურეობის ქვეშ. მოჭრილი მიწა გატანილ უნდა იქნას სამშენებლო მოედნიდან.

3.5 საძირკველბის ქვაბულების მოწყობის შემდეგ უნდა მოიტკეპნოს ქვაბულის ძირი, მოეწყოს ზედ ბუნებრივი ფენილი ხრეშ-კენჭნარის ბალიში, ფენობრივად დატკეპნილი დაახლოებით 30 სმ. მისი დატკეპნის შემდეგ დაეფინოს ზედ ჰიდროსაიზოლაციო პოლიეტილენის ფირი, შემდეგ მოეწყოს ბეტონის მოსამზადებელი ფენა სისქით 10 სმ. საძირკვლის დასრულება-გაშრობის შემდეგ უნდა განხორციელდეს მიწის და შემოტანილი ბალასტის უკუჩაყრა და ფენობრივად დატკეპვნა. საძირკვლებისა და რკინაბეტონის კედლების მოწყობის შემდეგ უნდა განხორციელდეს იატაკის ფილის მოწყობა ქვეშ მოსამზადებელი ფენებით.

3.6 საძირკველების ძირის ნიშნულებიც ასევე კონტროლდება გეოდეზიური ინსტრუმენტების გამოყენებით ნიველირით ან თეოდოლიტით. შემოწმების შედეგები უნდა ფიქსირდებოდეს გეოდეზიურ კონტროლის ჟურნალში და უნდა შედგეს შესაბამისი დაკვალვის აქტები.

IV ეტაპი - ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის, რკინა-ბეტონის კარკასის მოწყობა +33.05 ნიშნულამდე გარდა ამწის განთავსების არეალისა (მონოლითური ფილა 6-7 ღერძების ა-ბ მონაკვეთში)

5.2 რკინაბეტონის კარკასის დასრულების პარალელურად ყველა ღია ადგილი უნდა იყოს შემოსაზღვრული უსაფრთხოების ლენტებით ან ბადეებით სანამ კედლები იქნება ამოყვანილი. სასურველია ღამის განათების მოწყობა ფასადებზე.

5.3 კარკასის დასრულება გაშრობის შემდეგ უნდა მოეწყოს ბრტყელი გადახურვა და გამოყენებული უნდა იქნას საიზოლაციო საშუალებები იმგვარად, რომ თავიდან იქნეს აცილებული ნალექის მოხვედრა შენობის კარკასულ ჭრილებში.

5.4 პირველი სართულის გადახურვის შემდეგ შესაძლებელია გარე და შიდა კედლების მსუბუქი ბლოკის წყობით ამოყვანა-შევსება.

V ეტაპი - გარე კედლების მსუბუქი ბლოკის წყობით ამოყვანა-შევსება

6.1 მშენებლობის მიმდევრობითი მეთოდებით წარმართვის თვალსაზრისით გადახურვის ფილისა და გარე ბლოკის კედლების მოწყობის შედგომ შემდეგ ტექნოლოგიურად შესაძლებელია სხვა სამუშაოთა განშლაც, როგორიცაა საბათქაშო-მოსაპირკეთებელი, იატაკების მოწყობა, სამღებრო, პარალელურად უნდა წარიმართოს სანტექნიკური და ელექტროტექნიკური სამუშაოები. სუსტი დენების მონტაჟი, და ა.შ.

VI ეტაპი - ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-ტექნიკური ქსელების მოწყობა.

VII ეტაპი - რკინა-ბეტონის ფილის მოწყობა +29.70 ნიშნულამდე ამწის განთავსების არეალში (მონოლითური ფილა 6-7 ღერძების ა-ბ მონაკვეთში)

VIII ეტაპი - სამღებრო და მოსაპირკეთებელი სამუშაოები

8.1 გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები ფასადის მოპირკეთებები უნდა შესრულდეს პროექტის მიხედვით მიდგმულ ვერტიკალური სახარაჩო სისტემის გამოყენებით.

IX ეტაპი - მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობა

X ეტაპი - ობიექტის დასუფთავება და ექსპლუატაციაში ჩაბარების წინა სამუშოები

10.1 ობიექტი ვერ ჩაბარდება ექსპლუატაციაში შენობის სრული დამთავრებისა და მიმდებარე ტერიტორიის კეთილმოწყობა-გამწვანების გარეშე.

10.2 ბოლო თვეებში უნდა მოხდეს ეზოს კეთილმოწყობა-გამწვანება. დაიგეგმოს მთლიანი ობიექტის დასუფთავება მიმდევრობით და მომზადება ექსპლუატაციაში მისაღებად.

10.3 მშენებლობის მომარაგება მასალებითა და ნაკეთობებით ორიენტირებულია ბაზარზე, ამავე დროს სამშენებლო ორგანიზაციას უნდა გააჩნდეს მძლავრი საწარმოო ბაზა და ამასთანავე უნდა იყოს დაკომპლექტებული მაღალი თანრიგის მუშებითა და შესაბამისი ინჟინერ ტექნიკური პერსონალით.

10.4 სამშენებლო ობიექტი ყოველდღიურად უნდა კონსტროლდებოდეს უსაფრთხოების ინჟინერის სპეციალისტების ქვეშ, საქართელოში მოქმედი უსაფრთხოების კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად. ინტენსიურად უნდა მიმდინარეობდეს უსაფრთხოების კუთხით ინჟინერ-ტექნიკური პერსონალის გადამზადება.

10.5 სამუშაოთა მწარმოებელმა განუხრელად უნდა იხელმძღვანელოს დამტკიცებული საპროექტო დოკუმენტაციით, არქიტექტურულ, კონსტრუქციულ ან სხვა საპროექტო გადაწყვეტილებებში ცვლილებების თვითნებური შეტანა ავტორებთან შეთანხმებისა და ნახაზების კორექტირების გარეშე დაუშვებელია, რაც უნდა მოხდეს დადგენილი წესით შესაბამისი ხელმოწერებით ავტორებისა და პროექტის მთავარი არქიტექტორის მხრიდან.

6. რეკომენდირებული სამშენებლო მანქანა-დანადგარები, მექანიზმები და ინსტრუმენტები

6.1. მშენებლობის ნორმების უწყვეტი რითმისა და ტექნოლოგიურობის უზრუნველსაყოფად აუცილებელია მისი აღჭურვა თანამედროვე ტექნიკური საშუალებებით. მათი აღჭურვა თანამედროვე ტექნიკური საშუალებებით. მათი რეკომენდირებული ჩამონათვალი მოცემულია ცხრილში.

6.2. რეკომენდირებული მანქანა-დანადგარები და ინსტრუმენტ- მოწყობილობები შესაძლოა შეიცვალოს ანალოგიურით ან უფრო თანამედროვეთი.

იხ. ცხრილი

ცხრილი

№	დასახელება	მარკა	რაოდენ. ცალი
1	თვითმცლელი, ძარიამო სპეცტრანსპორტო სამშენებლო ტვირთის შემოსატანად	სხვადასხვა	2
2	ექსკავატორი ჩამჩის ტევადობით 0.5 მ^2	-	1
3	სიღრმითი ვიბრატორი	C-3698	1
4	ზედაპირული ვიბრატორი	C-697	1
5	გადასატანი კომპრესორი	CO-45	1
6	შესადუღებელი აგრეგატი	CO-48	1
7	ცემენტის ფენის მოსასწორებელი აგრეგატი	CO-89	1
8	შესალეს-მოსასწორებელი აგრეგატი	CO-54	1
9	მობილური ამწე საავტომობილო სვლაზე, სხვადასხვა მარკის, იცვლებიან საჭიროების მიხედვით	-	1
10	სამშენებლო საწეველა ტვირთამწეობით 320 კგ, ტვირთის სიმაღლეზე აწევით 40 მ.-მდე	-	1
11	ელექტრო შესადუღებელი აპარატი	კომპ	2
12	ავტოგენური შედუღების აპარატი	კომპ	1
13	ლითონის ხარაჩო სექციები 50 მ^2 ფართობისათვის	კომპ	1
14	პნევმატური ინსტრუმენტი: საბურღი, ხრახნდამჭერი და სხვ.	კომპ	2

რეკომენდირებული მანქანა-დანადგარები და ინსტრუმენტ-მოწყობილობები შესაძლოა შეიცვალოს ანალოგიურით ან უფრო თანამედროვე ვარიანტებით.

7. მშენებლობაზე შრომისა და ელექტროუსაფრთხოების წესების დაცვა

მომუშავეთა შრომის უსაფრთხოების ღონისძიებები სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოთა წარმოების ყველა ეტაპზე უნდა იყოს დაცული თანახმად ,,სნ და წ 111-4-80 უსაფრთხოების ტექნიკა მშენებლობაში და სხვა ნორმატიულ - საკანონმდებლო დოკუმენტების მითითებების შესაბამისობით. მათგან ყურადღება მახვილდება შემდეგზე: საქართველოში მოქმედი ,,მშენებლობის უსაფრთხოების წესები“ (დამტკიცებული საქართველოს მთავრობის 27.05.2014წ. #361 დადგენილებით.) და სნ და წ. ნორმატიულ-საკანონმდებლო დოკუმენტების მითითებების შესაბამისობით.) კერძოდ:

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

7.2. ბეტონის ტუმბოს გამოყენებისას ნარევის მიწოდება და ჩასხმა ქარგილებში უნდა მოხდეს ერთ მეტრზე ნაკლები სიმაღლიდან.

7.3. ზედმეტი გრუნტის დატვირთვა ავტოთვითმცლელებზე უნდა წარმოებდეს გვერდიდან ან უკანა მხრიდან.

7.4. მშენებლობაში საჭიროა სერტიფიცირებული მასალების და ნაკეთობების გამოყენება მათი ტოქსიკურობის გათვალისწინებით დაშვებულ ნორმებში.

7.5. ადვილად აალებადი სამღებრო, საიზოლაციო და სხვა მასალების, აგრეთვე მომწამლავი ნივთიერებების დღიური რაოდენობა სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების ზონაში არ უნდა აღემატებოდეს დღიურ მოთხოვნილებას.

7.6. საჰიდროიზოლაციო სამუშაოთა შესრულებისას მუშები უნდა იყენებდნენ სპეცტანსაცმელს, რესპირატორებსა და თავსაბურავებს.

7.7. საყალიბო ქარგილები დაყენების შემდეგ მოწმდება საიმედობაზე მათში ბეტონის ჩასხმამდე . ასევე მოწმდება ბადიის საიმედობაც და წესრიგიანობაც სამაგრების თვითგახსნა რომ არ მოხდეს.

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

7.9. ელექტრო უსაფრთხოების წესები ჩამოყალიებულია საქ. სტანდარტში 12.1.013-88. ელექტრო კარადა ყოველთვის უნდა იყოს ჩაკეტილ მდგომარეობაში, ელექტროკაბელები, ელექტროსადენები და მოწყობილობები კი იზოლირებული. გაშიშვლებული სადენების გამოყენება აკრძალულია.

7.10. იკრძალება ვიბრატორის სხვა ადგილას გადატანა მისი ელექტროქსელიდან გამორთვის გარეშე. სამუშაოს შესრულების შემდეგ ვიბრატორი სუფთავდება და მშრალად იწმინდება.

7.11. სამშენებლო მოწყობილობათა ჩართვა (საწეველები, პარკეტისა და მოზაიკის საპრიალებელ-მოსახვეწი დანადგარები, ელექტრო შესადუღებელი აპარატები და სხვა) საბინაო ელექტროქსელში აკრძალულია. ელექტროქსელის სამსახურის ტექზედამხედველობის სამსახურთან შეთანხმებით ნებადართული სატრანსფორმატორო ქვესადგურიდან უნდა მოხდეს სამწვერიანი ელექტროკაბელის შემოყვანა დახურულ კარადაში, მრიცხველის დაყენება საიდანაც ძალოვანი და გასანათებელი სადენები გაიმართება მომხმარებლისაკენ.

7.12. ელექტროსაწეველას და სხვა მანქანა მექანიზმების მუსაობის პერიოდში მის ქვეშ ან სიახლოვეს

უცხო და სამშენებლო ოპერაციებში დაუსაქმებელ პირთა ყოფნა აკრძალულია.

7.13. უცხო პირთა, აგრეთვე სამშენებლო ოპერაციებში დაუსაქმებელ მუშა-მოსამსახურეთა ყოფნა სამშენებლო მოედანზე და მის სიახლოვეს სახიფათო ზონაში დაუშვებელია.

7.14. აუცილებელია შეზღუდვის საზღვრების მითითება დროებით ღობეზე და სხვა თვალსაჩინო ადგილებში ავტოტრანსპორტის მოძრაობის შემზღუდავი ფირნიშებთან ერთად და მათი განათების უზრუნველყოფა ღამის საათებში

8. ეკოლოგია და ბუნების დაცვის საკითხები

8.1. მშენებლობის პროცესში აუცილებელია განხორციელდეს სპეციალური ღონისძიებები მიმდებარე ტერიტორიის დამტვერიანების თავიდან ასაცილებლად.

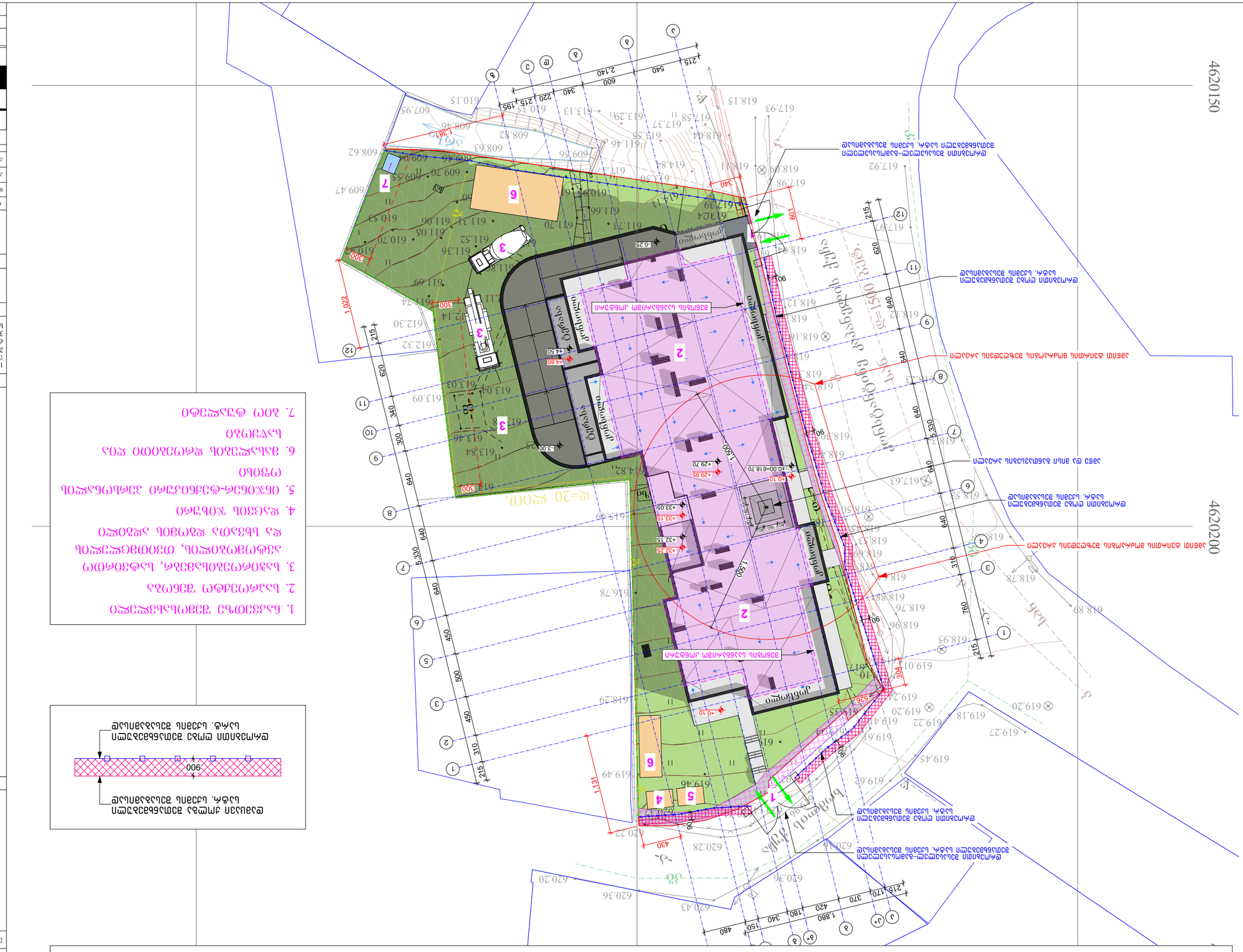
8.2. საბათქაშო და მოსახვითი სამუშაოების შესრულების პერიოდში ფასადებს საჭიროა ჩამოეფაროს ფარდა, რათა ამ შემთხვევაშიც არ მოხდეს მტვირს გაბნევა სელიტებულ ზონაში.

8.3. დაუშვებელია არსებული საკანალიზაციო ჭებში ბეტონის და ხსნარმილსადენების ჩარეცხვა ან მათი დანაგვიანება სამშენებლო ნარჩენებით.

8.4. ასევე არსებული საკანალიზაციო ქსელის პირობებში მიზანშეწონილად ვერ ჩაითვლება დროებითი ტუალეტის მოწყობა ამოსახაპ ორმოზე. მათი დროებითი ჩართვაც სასურველია საკანალიზაციო კოლექტორში.

8.5. გარემოს დაცვის სამსახურიდან ნებართვის გარეშე მშენებლობის ზონაში იკრძალება მრავალწლიანი ხეების და მარგავების მოჭრა-განადგურება.

8.6. ზემოთ მითითებული დებულებებიდან გამომდინარე მშენებლობა უნდა განხორციელდეს ბუნების დაცვითი და ჰაერის გაბინძურების საწინააღმდეგო ღონისძიებების დაცვით მომქმედი საკანონმდებლო აქტებისა და ნორმატული დოკუმენტების შესაბამისობი.


4620150
4620200
4620250
Existing Office Building
Existing Office Building
Existing Office Building

სამუშაოთა ჩამონათვალი	1 თვე		2 თვე		3 თვე		4 თვე		5 თვე		6 თვე		7 თვე		8 თვე		9 თვე		10 თვე		11 თვე		12 თვე		13 თვე		14 თვე		15 თვე		16 თვე		17 თვე		18 თვე		19 თვე		20 თვე		21 თვე		22 თვე		23 თვე		24 თვე		25 თვე		26 თვე		27 თვე		28 თვე		29 თვე		30 თვე		31 თვე		32 თვე		33 თვე		34 თვე		35 თვე		36 თვე	
	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30	15	30
I რიგის სამუშაოები																																																																					
I ეტაპი	მოსამზადებელი სამუშაოები, სამშენებლო მოედნის მომზადება, არსებული ნაგებობების დემონტაჟი, დროებითი ობიექტების მოწყობა, * ხაზოვანი ნაგებობის გადატანა																																																																	
II ეტაპი	შენობის ბრუნტზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება, გეოლოგიურ-დაკვალვითი სამუშაოები																																																																
II რიგის სამუშაოები																																																																					
III ეტაპი	მიწის სამუშაოები, ფუძის სამუშაოები, საძირკვლის მოწყობა.																																																																					
IV ეტაპი	ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის, რკინა-ბეტონის კარკასის მოწყობა +33.05 ნიშნულამდე გარდა ამწის განთავსების არეალისა (მონოლითური ფილა 6-7 ღერძების ა-ბ მონაკვეთში)																																																																	
V ეტაპი	გარე კედლების მსუბუქი ბლოკის წყობით ამოყვანა-შევსება																																																																					
VI ეტაპი	ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-ტექნიკური ქსელების მოწყობა																																																																					
VII ეტაპი	რკინა-ბეტონის ფილის მოწყობა +29.70 ნიშნულამდე ამწის განთავსების არეალში (მონოლითური ფილა 6-7 ღერძების ა-ბ მონაკვეთში)																																																																
VIII ეტაპი	სამღებრო და მოსაპირკეთებელი სამუშაოები																																																																					
IX ეტაპი	მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობა																																																																					
X ეტაპი	ობიექტის დასუფთავება და ექსპლუატაციაში ნაბარების წერა სამუშაოები																																																																				

შენიშვნა:

1: სამშენებლო სამუშაოების ხანგრძლივობა განისაზღვრა 26 თვით (მშენებლობის დასრულების თარიღი უცვლელია და შესაბამისობაშია ბიორბი კაპანაძესთან დადებულ ხელშეკრულებასთან).

2: სამუშაოთა წარმოების გრაფიკის გაანგარიშებისას გათვალისწინებულია კლიმატური პირობები.

3: სამშენებლო ტერიტორიაზე დაცული იქნას უსაფრთხოების ნორმები.

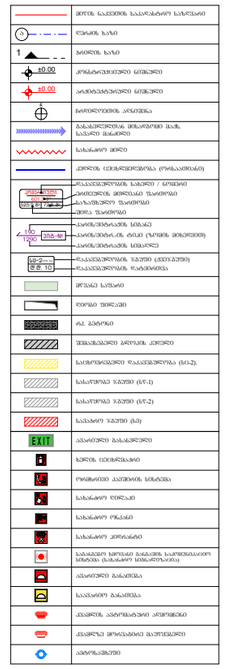
* ხაზოვანი ნაგებობა - სს "თელასის" საკუთრებაში არსებული 6/10 კვ. საჰაერო ხაზის მონაკვეთის გადატანა, შეცვლა საკაბელო ქსელით სს "თელასთან" შეთანხმებული პროექტის შესაბამისად.

ნახაზის დასახელება:

მშენებლობის ორგანიზების კალენდარული გრაფიკი

ექსპლიკაცია:

აღრიცხვის ნომრები:



შენიშვნები

1. ნახაზში შეტანილი ცვლილება უნდა შეთანხმდეს პროექტის ავტორთან.
2. შენობის საპროექტო ნული (±0.00) ტოლია +618.70 აბსოლუტური ნიშნულის.
3. პროექტში ცვლილა ზომა მოცემულია სანტიმეტრებში, ნიშნულები - მეტრებში.

მისამართი

ქ. თბილისი,
კონსტანტინე კაკაბელის ქუჩა, №11
საკ. კოდი: 01.14.16.015.575 2348 მ²

პროექტის სახელწოდება

მრავალბინიანი
საცხოვრებელი სახლის
არქიტექტურული პროექტი

თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	გ. ბენდელიანი	
არქიტექტორი	ი. გოგიჩაია	
არქიტექტორი	გ. ახვლედიანი	

საპროექტო ლოგო

BIJI ARCHITECTURE

ქ. თბილისი
გ. შარვაშიძის №1ა
595 55-35-74
599 75-28-88

თარიღი	2026 წ.	მასშტაბი
ფორმატი	ფურცლის №	
A-3	mop. 02	