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

# მშენებლობის ორგანიზების პროექტი

ქალაქი თბილისი, გიგო ზაზიაშვილის III შესახვევი, N58, საკ.კოდით: 01.16.02.025.028, მოქ. ბესიკი ბაჩიაშვილის საკუთრებაში არსებულ მიწის ფართზე არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოების ორგანიზების პროექტი.

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

დირექტორი ————————— ა.ყურაშვილი

„––10––“ „––––11––––“ 2026წ

**LTD Expert Development**

ქალაქი თბილისი, გიგო ზაზიაშვილის III შესახვევი, N58, საკ.კოდით: 01.16.02.025.028, მოქ. ბესიკი ბაჩიაშვილის საკუთრებაში არსებულ მიწის ფართზე არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოების 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 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;

გ) მშენებლობის 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

საპროექტო ობიექტის გამიზნული ტერიტორია მდებარეობს ქალაქი თბილისი, გიგო ზაზიაშვილის III შესახვევი, №58. არსებულ მოედანი წარმოადგენს მრავალკუთხა ფორმის მიწის ნაკვეთს, რომელზეც იგეგმება ინდივიდუალური ერთბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. არქიტექტურული გადაწყვეტილებით ობიექტი განეკუთვნება II კლასს.

## 3. სამშენებლო ობიექტის დახასიათება და ტექნიკურ-ეკონომიკური მაჩვენებლები.

საპროექტო ობიექტი წარმოადგენს, როგორც კონსტრუქციული ისე არქიტექტურული თვალსაზრისით ორი (2) სართულიან ნაგებობას, რომელსაც გააჩნია სარდაფი -3.00მ. ნიშნულზე. გეომეტრიული თვალსაზრისით საპროექტო ნაგებობა კონფიგურაციით სწორკუთხა ფორმისაა. სართულშუა გადახურვებს შორის სიმაღლე შეადგენს +3.15 მეტრს (+0.00 ნიშნულზე იატაკის ფილის ზედაპირიდან მეორე სართული იატაკის ფილის ზედაპირის ჩათვლით). მეორე სართულის სიმაღლე ასევე შეადგენს 3.15 მეტრს (+3.15 მ. ნიშნულზე ფილის ზედაპირიდან გადახურბის ფილის ზედაპირის ჩათვლით). შენობის მაქსიმალური სიმაღლე დასრულების შემდგომ +0.00 ნიშნულიდან იქნება +7.10 მეტრი.

**საპროექტო ნაგებობის მზიდი ელემენტები განხორციელებულია შემდეგი კონსტრუქციებისგან:**

**შენობის საძირკველი:** შენობა გადაწყვეტილია რკინა-ბეტონის კარკასით, რომელიც ეფუძვნება ლენტურ-ფერტილოვანი ტიპის საძირკველს (სადაც სხვადასხვა კვეთის საძირკველი დაკავშირებულია ერთმანეთთან რანდკოჭის მეშვეობით) (არმატურა A500C კლასისი. B-25 ბეტონი).

**მზიდი ელემენტები:** მონოლითური რკინა-ბეტონის სვეტებისაგან და რიგელებისაგან (სხვადასხვა კვეთის) შეკრული სივრცითი კარკასი (არმატურა A500C კლასისი. B-25 ბეტონი).

**მზიდი კედლები:** მონოლითური რკინა-ბეტონის ორმაგი არმირებული გადით ნაჭსოვი მზიდი კედლები (დიაფრაგმა) (არმატურა A500C კლასისი. B-25 ბეტონი).

**სართულშუა გადახურვა:** - მონოლითური რიკინა-ბეტონის ორმაგი არმირებული გადით ნაჭსოვი ფილები (რიგ ადგილებში დამატებითი არმირებით) (არმატურა A500C კლასისი. B-25 ბეტონი).

**არმაზიდი კედლები:** - სამშენებლო ბლოკის ფყობით ნაშენი არამზიდი კედლები (კარკასის შემავსებელი) ცემენტის ხსნარზე.

**სართულების დაკავშირება:** სართულების კავშირი ერთმანეთთან ხორციელდება მონოლითური რკინა-ბეტონის კიბის (არმატურა A500C კლასისი. B-25 ბეტონი) მეშვეობით.

**შენობის გადახურვა:** შენობას გააჩნია ოთხ ქანობიანი ლითონის კონცტრუქციისგან შეკრული გადახურვა.

**უზრუნველყოფა** ელ.ენერგიის და საინჟინრო კომუნიკაციები სამშენებლო მოედანზე შეყვანილია.

## 4. სამშენებლო მოედნის ორგანიზაცია

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

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

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

## 5. სამუშაოთა ფარმოების ფესები და მეთოდები

მოცემული სამშენებლო სამუშაოები იყოფა ორ რიგად – მოსამზადებელი სამუშაოები და ძირითადი სამშენებლო სამუშაობი;

**მოსამზადებელი სამუშაოების ციკლი იფყება - სამშენებლო მოედნის მოფესრიგებით:**

1. ტერიტორიაზე შესასვლელში შესაბამისი გამართხილებელი ბანერების გაკვრა; სამუშაოთა მწარმოებლის დროებითი ღობის და უსაფრთხოების ბადის მოწყობა, 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 ჩვენს შემთხვევაში 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. სახუარავის 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 – კონსტრუქციების არმირებაზე მათ დაბეტონებამდე, ჰიდროიზოლაციაზე, სართულშუა გადახურვის და 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) მანძანა – მექანიზმებით, ინსტრუმენტებითა და დანადგარებით.

გ) სამონტაჟო სამუშაოების პროცესში და საინჟინრო ქსელების გაყვანისას სამშენებლო ორგანიზაციამ უნდა განახორციელოს შენობისა და ნაბებობის 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 ეტაპები

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

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

2. შენობა-ნაბებობის ბრუნტზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება; (ორივე ეტაპზე – 7 თვე).

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

1) შენობა-ნაგებობის მიწის სამუშაოები, შენობა-ნაგებობის ფუძის მოწყობის სამუშაოები, საძირკვლის მოწყობის სამუშაოები. ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა, შენობა-ნაგებობის მიწის პირ ნიშნულამდე. (სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 5 თვე).

2) შენობა ნაგებობის მიწის პირი ნიშნულის და შენობის პირველი და მეორე სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა. (სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 6 თვე)

3) შენობა-ნაგებობის სახურავისა და გადახურვის მოწყობა. არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა, შენობა-ნაგებობის ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-ტექნიკური ქსელების მოწყობა, შენობა-ნაგებობის გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები. მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობის სამუშაოები, სამშენებლო ნარჩენების გატანა (სამშენებლო ვადად განისაზღვრა 6 თვე)

სულ დადგინდა 5 ერთეული ეტაპი.

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

სულ დადგინდა ხუთი ერთეული ეტაპი.

## 7. მშენებლობის ხანგრძლივობის დადგენა

სამშენებლო სამუშაოების ხანგრძლივობისა და სამუშაოების წარმართვის თავლსაზრისით ობიექტის არსებული, არქიტექტურულ – მოცულობითი და კონსტრუქციული გადაწყვეტითი სირთულის მიხედვით საშუალო კატეგორიისაა.

მშენებელობის ხანგრძლივობას ვადგენთ **T**=24 თვეს

## 8. უსაფრთხოების ტექნიკა

ა) უცხო პირთა, აგრეთვე სამშენებლო 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, ინსტრუმენტებით 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 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) მშენებლობის სამუშაოების დაწყება დაიშვება ქ. თბილისის მერიის 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.

გ) დაუშვებელია არსებულ საკანალიზაციო ჭებში ბეტონისა 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) მშენებლობის დამთავრების პერიოდში შენობიდან სამშენებლო ნაგვის ღიად ჩამოქრა 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 | | 5 |
| 2 | ძარიანი და სპეცავტოტრანსპორტი სხვადასხვა სამშ. ტვირთის შემოსატანად | | 5 |
| 3 | ზედაპირული ვიბრატორი (სამოედნო) | ს-697 | 3 |
| 4 | ელ. შესადუღებელი აპარატი | კომპ. | 3 |
| 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 საჭიროა | | | |

**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 |

# მშენებლობის კალენდარული გრაფიკი

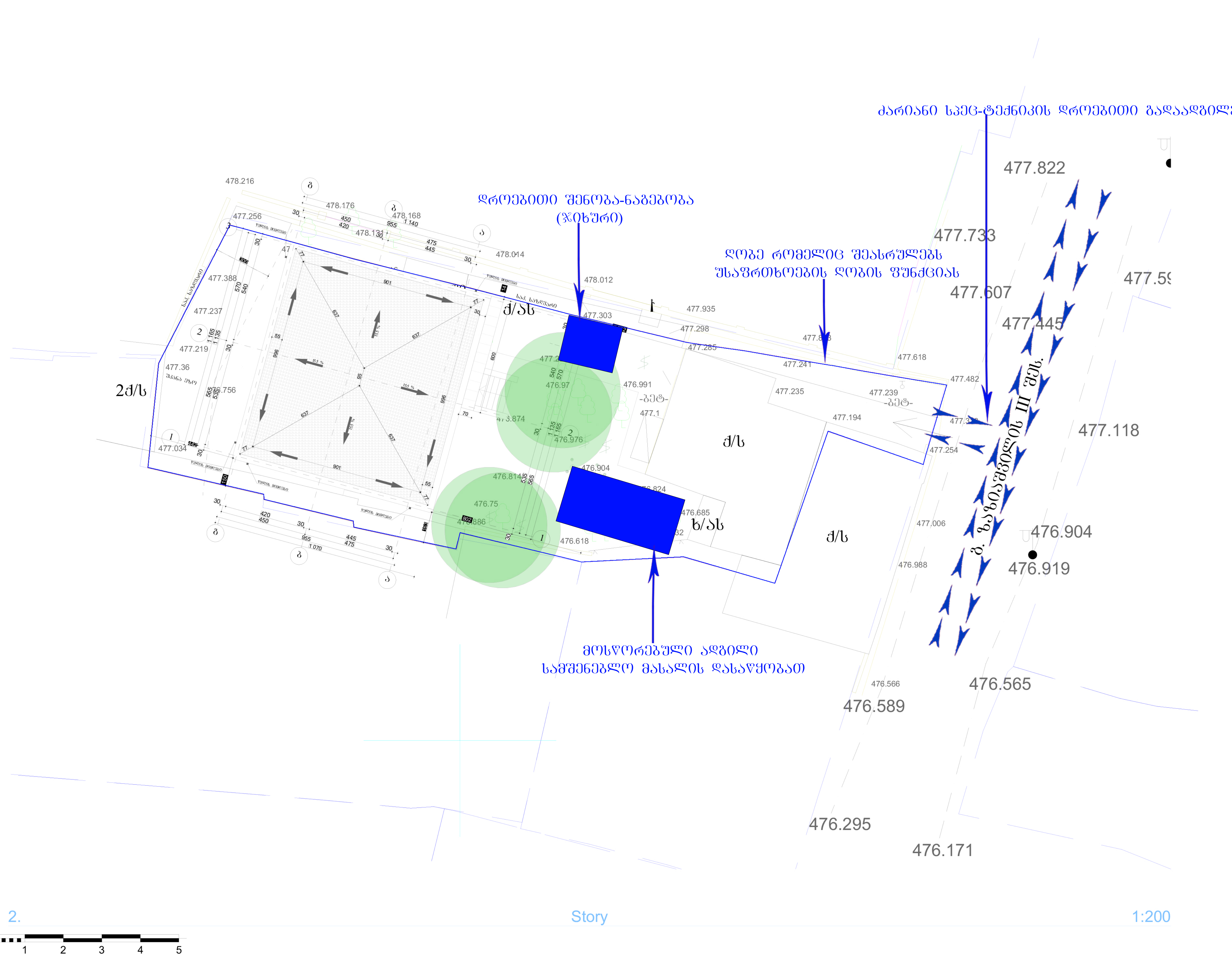
| № | სამუშაოთა ჩამონათვალი | დღე | 24 თვე | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 1 თვე | 2 თვე | 3 თვე | 4 თვე | 5 თვე | 6 თვე | 7 თვე | 8 თვე | 9 თვე | 10 თვე | 11 თვე | 12 თვე | 13 თვე | 14 თვე | 15 თვე | 16 თვე | 17 თვე | 18 თვე | 19 თვე | 20 თვე | 21 თვე | 22 თვე | 23 თვე | 24 თვე |
| I | მშენებლობის პირველი რიგი | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.ეტ. | მოსამზადებელი სამუშაოები სამშენებლო მოედნის მოწესრიგება/ შემოღობვა | 90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.ეტ. | შენობა-ნაგებობის გრუნტზე დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფისქირება | 120 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| II | მშენებლობის მეორე რიგი | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | **ძირითადი სამუშაოების პერიოდი** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.ეტ. | შენობა-ნაგებობის მიწის სამუშაოები, შენობა-ნაგებობის ფუძის მოწყობის სამუშაოები, საძირკვლის მოწყობის სამუშაოები. ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა შენობა-მიწის პირის ნიშნულამდე. | 150 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.ეტ. | შენობა-ნაგებობის მიწისპირის ნიშნულის და შენობის პირველი და მეორე სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა. | 180 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.ეტ. | შენობა-ნაგებობის სახურავის სართულის და გადახურვის მოწყობა. არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა, შენობა-ნაგებობის ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-ტექნიკური ქსელების მოწყობა, შენობა-ნაგებობის გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები. მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობის სამუშაოები, სამშენებლო ნარჩენების გატანა. | 180 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

შემსრულებელი: ლ.ყურაშვილი

შპს ექსპერტ დეველოპმენტი
EXPERT DEVELOPMENT LTD
402030495

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

გენ. გეგმა
მ 1:200




N

ODA
Architecture/Construction

| პროექტი | ინდივიდუალური ერთბინიანი სახლი | | |
|---|---|---|---|
| მისამართი | თბილისი გიგო ზაზიაშვილის III შესახვ. №58 | საკ. კოდი | 01.16.02.025.028 |
| დამკვეთი | ბესიკი ბაჩიაშვილი | პ/ნ | 01034000752 |
| ნახაზი | გენ. გეგმა | | |
| მასშტაბი | მ 1:200 | ფურცელი | ფორმატი ა3 |

**შენიშვნა**

**პირობითი აღნიშვნები**

- საკ. საზღვარი
- კოლონის ღერძი
- რკ.ბ კოლონა
- ჭრილი
- ბუნებრივი ქვის კედელი

**შ.პ.ს. "ოდა" ს/კ 400246765**

| | | |
|---|---|---|
| დირექტორი | ლაშა კოვზირიძე პ.ნ. 01019054033 | |
| არქიტექტორი | ლაშა კოვზირიძე პ.ნ. 01019054033 | |
| | | |
| თარიღი | | 25/11/2021 |