მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

ქალაქი თბილისი, დიმიტრი გულიას ქუჩა N1
ს.კ. 01.18.09.004.074

მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი

შეადგინა: თ. ხარჩილავა

ქ. თბილისი
2026 წელი

განმარტებითი ბარათი

1. მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი დამუშავებულია საქართველოს მთავრობის დადგენილება N255, მუხლი 18 და 20-ის თანახმად.

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, დიმიტრი გულიას ქუჩა N1-ში. მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 12197 კვ.მ.-ს. საპროექტო მიწის ნაკვეთი არ გამოირჩევა რელიეფის სირთულით, დონეთა სხვაობა არ აღემატება ორ მეტრს.

საპროექტო წინადადებით მიწის ნაკვეთზე იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. შენობა დაყოფილია სამ ძირითად მოცულობად. პირველი ნაწილი წარმოადგენს ერთგვარ პედესტალს, ხოლო დანარჩენი ორი მოცულობა შეადგენს ბლოკებს, რომელთაგან ა ბლოკის სართულიანობა შეადგენს 24-ს, ხოლო ბ ბლოკის სართულიანობა შეადგენს 20 სართულს. შენობის პედესტალის ნაწილი წარმოადგენს ხუთი სართულისგან შემდგარ მოცულობას, რომელსაც გააჩნია ორი მიწისქვეშა და სამი მიწისზედა სართული. -2 სართულზე განთავსებულია ავტოსადგომი. -1 და პირველ სართულებზე განთავსებულია კომერიული სივრცეები, ხოლო მეორე და მესამე სართულები ასევე წარმოადგენს ავტოსადგომის ფუუნქციის მქონე ფართობებს. შენობას +11.00 ნიშნულზე გააჩნია ტერასა, პედესტალის სახურავი, რომელიც გამოიყენება გამწვანებული და კეთილოწყობილი ეზოსთვის.ეზოს ტერიტორიაზე მოეწყობა რეკრეაციული სივრცეები, სხვადასხვა ფუნქციური ზონებით, როგორიცაა აქტიური დასვენების, მშვიდი დასვენების, საბავშვო და სპროტული აქტივობის ზონები. ასევე ტერასაზე მოეწყობა პადელის კორტი, ფეხით სასეირნო ბილიკები და გამწვანებული სივრცეები. ტერასის სართულზე, საცხოვრებელი ბლოკების პირველ სართულზე, განთავსდება საოფისე სივრცეები. შენობის +17.50 ნიშნულიდან ორივე ბოკში იწყება საცხოვრებელი სართულები. თითოეულ ბლოკს ემსახურება ოთხი ლიფტი და ორი კიბის უჯრედი. ორი ლიფტი წარმოადგენს სახანძრო სამაშველო გამოყენების ფუნქციის მქონეს. საცხოვრებელი შენობები დაყოფილია ბლოკებად, ა ბლოკის სართულიანობა შეადგენს 24 სართულს, ხოლო ბ ბლოკის 20 სართულს.

შენობის ფასადზე გამოყენებულია თანამედროვე არქიტექტურული მასალები და დეტალები, რომლებიც ამ მასალებით იქმნება. განსხვავდება ბლოკების მოპირკეთების დეტალები. ფასადებზე მოწყობილია დეკორატიული დეტალები, რომლებიც ქმნის შენობის ვერტიკალურ ხაზებს, სართულების შესაბამისად მოაჯირები მოწყობილია როგორც მინის, ასევე ბლოკის კედლებისგან. ეს უკანასკნელი, ისევე როგორც არქიტექტურული დეკორები, მოპირკეთდება HPL ლამინატის ხის ტექსტურის მქონე პანელებით. ღიობებში მოეწყობა მუქი ფერის მეტალოპლასტმასის კარ-ფანჯარა. ფასადის შედა ნაწილის კედლები შეილესება და შეიღებება საფასადე საღებავით. შენობის პედესტალის ნაწილი მოპირკეთდება კომპოზიტური პანელებით, გარაჟების სართულებზე მოეწყობა დეკორატიული ხასიათის მქონე ვერტიკალები, ხოლო ღიობებში მოეყობა ალუმინის ვიტრაჟები. ყოველივე ზემოხსენებული დეტალები, ასევე შენობის ვერტიკალებად და ამავდროულად ჰორიზუნტალურად განტავსებული დეალები შენობას ანიჭებს თანამედროვე არქიტექტურულ ხასიათს, სძენს მას მრავალფეროვნებას და ერთგავარად ამსუბუქებს საპროექტო მოცულობების ხასიათს.

შენობების საცხოვრებელი ბლოკების გეგმარება ისეა გათვალისწინებული რომ ბინებს გააჩნია ხედები ყველა მიმართულებით, ასევე გეგმარებისას გათვალისწინებულია ტერიტორიის ორიენტაცია და შერჩეულია საცხოვრებლებისთვის შესაბამისი მხარეები. გამომდინარე აქედან ეს ხელს შეუწყობს შიდა სივრცეების ბუნებრივ განათებულობას.

ასევე, კეთილმოეწყობა შენობის ეზოს ნაწილიც, მოხდება მისი გამწვანება და რეკრეაციული სივრცეების მოწყობა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, შენობა თავისი მოცულობითი და ვიზუალური ხასიათით კარგად ჩაეწერება გარემოში, შეითვისებს დომინანტის ხასიატს მის წინ არსებული მოედნისთვის და გაამრავალფეროვნებს არსებულ განაშენიანებას.

2. საპროექტო ობიექტის სამშენებლო სამუშაოების ხანგრძლივობაა 68 თვე .
მოსამზადებელ პერიოდში უნდა მოხდეს:

- დროებითი ღობის და შესასვლელის მოწყობა;
- დროებითი ნაგებობის განთავსება უსაფრთხო ადგილზე;
- სამშენებლო მოედნის უზრუნველყოფა დროებითი წყლით და ენერგიით;
- სასაწყობო მოედნის გათვალისწინება;
- მასალების შემოტანა მოედანზე;

3.მშენებლობის განხორციელების რიგითობა და ეტაპები :
სამშენებლო სამუშაოების პროცესის წარმოების მიხედვით ობიექტზე განისაზღვრა შემდეგი ეტაპები:

სამშენებლო სამუშაოები A,B და D ბლოკებისთვის:

I რიგის სამუშაოები :
1)მოსამზადებელი სამუშაოები – **60 დღე**;
2) შეცვლილ გრუნტზე შენობა-ნაგებობის დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება - **60 დღე**;

II რიგის სამუშაოები:
3) შენობა-ნაგებობების მიწის სამუშაოები / შენობა-ნაგებობების ფუძის მოწყობის სამუშაოები / შენობა-ნაგებობების საძირკვლის მოწყობის სამუშაოები (მათ შორის, კონსტრუქციული პროექტით გათვალისწინებული ხიმინჯების მოწყობის სამუშაოები) - **210 დღე**;
4) ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა ნულოვან ნიშნულამდე / 1-ლი და მე-2 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა / მე-3 და მე-4 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით/ მე-5 და მე-6 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა / მე-7 და მე-8 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა/ მე-9 და მე-10 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა / მე-11 და მე-12 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა - **630 დღე;**

5) მე-13 და მე-14 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა / მე-15 და მე-16 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით/ მე-17 და მე-18 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა / მე-19 და მე-20 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა/ 21-ე და 22-ე სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა / 23-ე და 24-ე სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა ნულოვან ნიშნულამდე / 25-ე და 26-ე სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა /27-ე და 28-ე სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა / 29-ე სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა /- **540 დღე;**
6) შენობა-ნაგებობების სახურავის მოწყობა - **60 დღე**;
7) არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა - **180 დღე**;
8) საინჟინრო-ტექნიკური ქსელების მოწყობა - **60 დღე**;
9) შენობა-ნაგებობების გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები - **150 დღე;**
10) ტერიტორიის კეთილმოწყობის სამუშაოები - **90 დღე**;

<u>სამშენებლო სამუშაოები C ბლოკისთვის:</u>

I რიგის სამუშაოები :
1)მოსამზადებელი სამუშაოები **– 60 დღე;**
2) შეცვლილ გრუნტზე შენობა-ნაგებობის დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება - **60 დღე;**

II რიგის სამუშაოები:
3) შენობა-ნაგებობების მიწის სამუშაოები / შენობა-ნაგებობების ფუძის მოწყობის სამუშაოები / შენობა-ნაგებობების საძირკვლის მოწყობის სამუშაოები (მათ შორის, კონსტრუქციული პროექტით გათვალისწინებული ხიმინჯების მოწყობის სამუშაოები) - 210 დღე;
4) ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა ნულოვან ნიშნულამდე / 1-ლი და მე-2 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა - **330 დღე;**
5) მე-3 სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა - - **240 დღე;**
6) შენობა-ნაგებობების სახურავის მოწყობა - **60 დღე**;
7) არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა - **180 დღე**;
8) საინჟინრო-ტექნიკური ქსელების მოწყობა - **60 დღე**;
9) შენობა-ნაგებობების გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები - **150 დღე;**
10) ტერიტორიის კეთილმოწყობის სამუშაოები - **90 დღე;**

შენიშვნა : ძირითადი სამშენებლო ეტაპების დასახელებები გადმოტანილი იქნა #255 დადგენილების მე-20 მუხლში მითითებული დასახელებების იდენტურად. სულ დადგინდა სამუშაოების ჩატარების 2 რიგი, რომელიც მოიცავს 10 ეტაპს.

5.უსაფრთხოების ტექნიკა

ზედმეტი გრუნტის დატვირთვა ავტოთვითმცვლელებზე უნდა მოხდეს ან მანქანის გვერდიდან, ან მანქანის უკანა ნაწილის მხრიდან.
სამუშაო ადგილები მუშაოების პირობებისა და ტექნოლოგიურობის გათვალისწინებით უზრუნველყოფილ უნდა იყოს კოლექტიური დაცვისა და სიგნალიზაციის საშუალებით.
ჰიდროსაიზოლაციო სამუშაოთა შესრულებისას და ზოგიერთ სხვა სამუშაოეზე მუშები უნდა იყენებდნენ სპეცტანსაცმელს, რესპირატორებსა და თავსაბურებს.
მასალებისა და ნაკეთობების დასაწყობება უნდა მოხდეს მათზე ტექნოლოგიურ პირობათა გათვალისწინებით; ამავე დროს ისინი უნდა დაეწყოს მოსწორებულ ადგილზე, რომ მათი მოცურება არ მოხდეს.
სამონტაჟო მექანიზმის მუშაობის პერიოდში მის ქვეშ ან სიახლოვეს უცხო და სამშენებლო ოპერაციებში დაუსაქმებელ პირთა ყოფნა აკრძალულია.

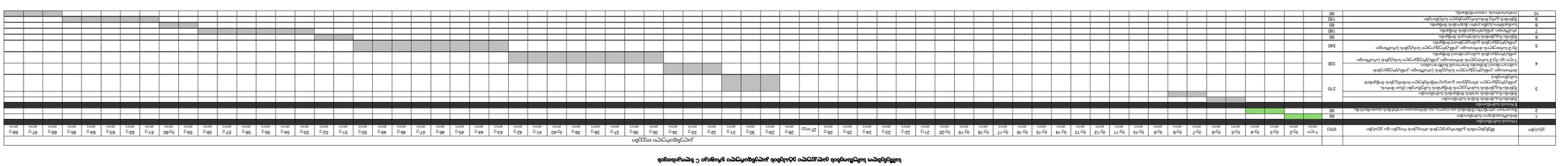
6. გარემოს დაცვის ღონისძებები

მშენებლობის პროცესში აუცილებელია განხორციელდეს სპეციალური ღონისძიებები მიმდებარე ტერიტორიის დამტვერიანების თავიდან ასაცილებლად. დაუშვებელია არსებულ საკანალიზაციო ჭებში ბეტონ და ხსნარმილსადენების ჩარეცხვა, ან მათი დანაგვიანება სამშენებლო ნარჩენებით.
გარემოს დაცვის სამსახურიდან ნებართვის გარეშე მშენებლობის ზონაში იკრძალება მრავალწლიანი ხეების და ნარგავების მოჭრა-განადგურება.

სამშენებლო სატენდერო დოკუმენტაციის ელექტრონული ფორმით წარდგენის მოთხოვნების დამტკიცების შესახებ საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 2018 წლის 09 აპრილის №1. ს. 01.18.09.004.074 ბრძანების დანართი

ქ. თბილისი, დიდი ნინოწმინდის ქუჩა №1, ს.კ. 01.18.09.004.074

ეტაპები	სამუშაოების და ხარჯების დასახელება	ზომის ერთეული	რაოდენობა	ეტაპი 1	ეტაპი 2	ეტაპი 3	ეტაპი 4	ეტაპი 5	ეტაპი 6	ეტაპი 7	ეტაპი 8	ეტაპი 9	ეტაპი 10
				60	60	210	330	540	60	180	60	150	90
1	მიწის სამუშაოები												
2	წყალსადენი ხაზის მშენებლობა და ჰიდროსტატიკური გამოცდა	მ	60										
3	ტრანშეის მოწყობა ხელით ექსკავატორით (ნაწილობრივ)	მ3	210										
4	ტრანშეის ფსკერის დატკეპნა	მ2	330										
5	ტრანშეის ამოვსება ადგილობრივი გრუნტით	მ3	540										
6	ტრანშეის ამოვსება ქვიშით	მ3	60										
7	ასფალტის მოჭრა	მ	180										
8	საფარის დემონტაჟი ხელით	მ2	60										
9	ტრანშეის ასფალტით აღდგენა	მ2	150										
10	ასფალტობეტონის ხელით დაგება	მ2	90										



ხელმოწერილია ელექტრონულად

ხელმოწერილია ელექტრონულად

ხელმოწერილია ელექტრონულად

ხელმოწერილია ელექტრონულად

ხელმოწერილია ელექტრონულად

ხელმოწერილია ელექტრონულად

ხელმოწერილია ელექტრონულად

ხელმოწერილია ელექტრონულად

ხელმოწერილია ელექტრონულად

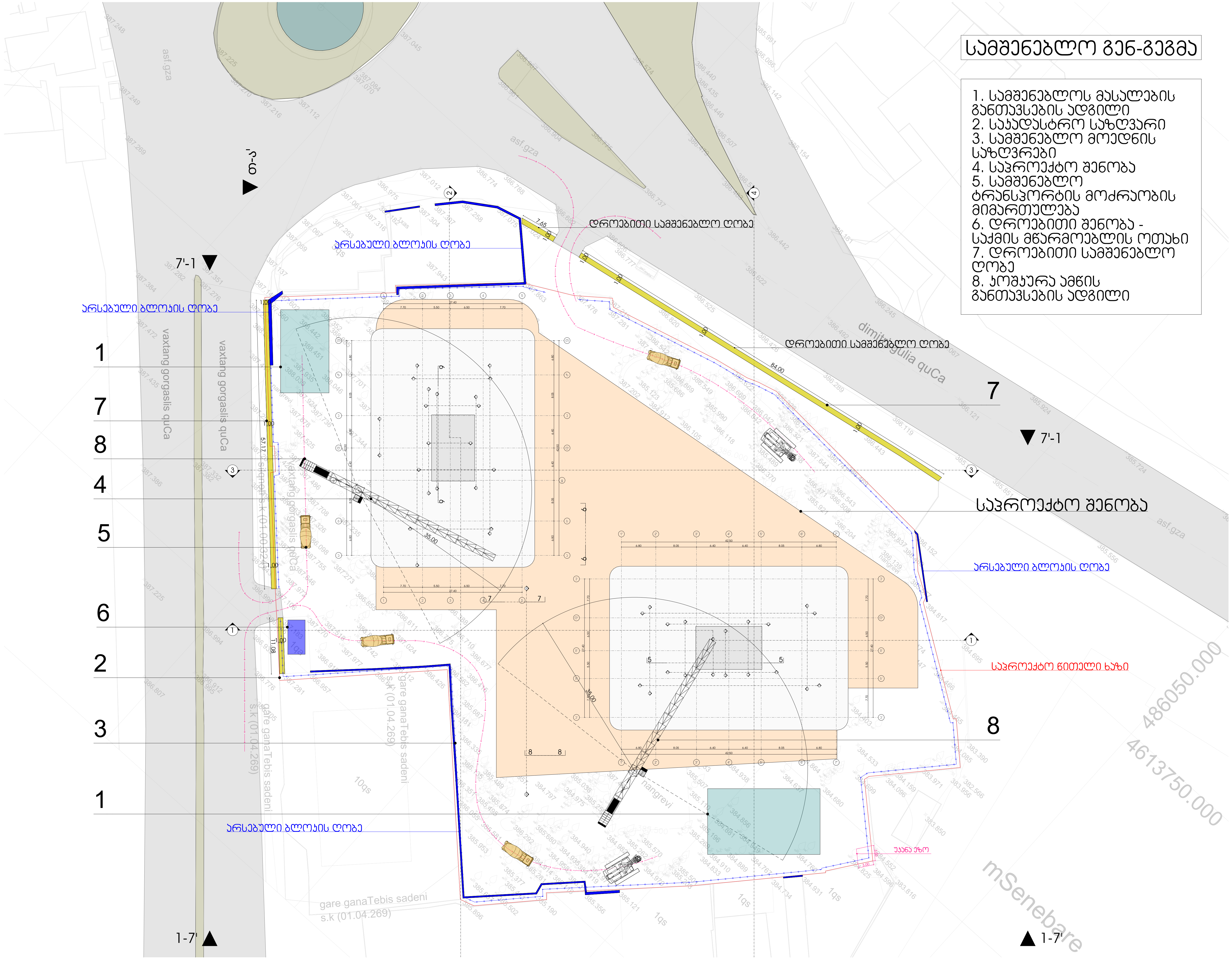
ხელმოწერილია ელექტრონულად

ხელმოწერილია ელექტრონულად

ხელმოწერილია ელექტრონულად

ხელმოწერილია ელექტრონულად

ხელმოწერილია ელექტრონულად



სამშენებლო გენ-გეგმა

1. სამშენებლოს მასალების განთავსების ადგილი
2. საკადასტრო საზღვარი
3. სამშენებლო მოედნის საზღვრები
4. საპროექტო შენობა
5. სამშენებლო ტრანსპორტის მოძრაობის მიმართულება
6. დროებითი შენობა - საქმის მწარმოებლის ოთახი
7. დროებითი სამშენებლო ღობე
8. კოშკურა ამწის განთავსების ადგილი

M E T R I C

მისამართი: ჯავჯავაძის ქუჩა №74
ს.კ : 405186613

პროექტის მონაცემები:

ფუნქციური დანიშნულება: მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

პროექტის მისამართი: ქალაქი თბილისი, დიმიტრი გულიას ქუჩა N1

საკადასტრო კოდი: 01.18.09.004.074

პოზიცია სახელი გვარი	ხელმოწერა
მთ.არქიტექტორი: კონსტანტინე ურუშაძე	
არქიტექტორი: კონსტანტინე ურუშაძე	
არქიტექტორი: თედო ხარჩილავა	

შენიშვნა:

პირობითი აღნიშვნები:

ტექნიკურ ეკონომიკური მაჩვენებლები:

სამშენებლო გენ-გეგმა

ფურცლის ნომერი:

A.19

მასშტაბი

2:12 PM / 3/2/2026