შპს "ჰაუსარტ არენა"
ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქ. №52, საქართველო თბილისი
ტელ: +995 032 222 00 88

მრავალფუნქციური შენობა
თბილისი, უნივერსიტეტის ქ. №16

მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი

შეასრულა:
ბ.გოგოლაური

შეამოწმა:
ი.ჩირაძე

ქ. თბილისი 2026წ

შინაარსი

ა/ განმარტებითი ბარათი;

ბ/ კალენდარული გეგმა;

გ/ გრაფიკული ნაწილი:

ნახაზი მო-1----------სამშენებლო გენგეგმა;
ნახაზი მო-2----------სამონტაჟო სქემა.

ა/ განმარტებითი ბარათი

1 მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი დამუშავებულია СниП 3.01.01-85 თანახმად და "საქართველოს მთავრობის დადგენილება №255, მუხლი №№18, 20"-ის თანახმად.

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, უნივერსიტეტის ქ№6, ნაკვეთი №08/017, ს/კ 01.14.06.008.017. ტერიტორიაზე არსებობს სპორტული კომპლექსი "არენა 2". საპროექტო შენობა შედგება 4-6-19-21 სართულიანი ბლოკებისაგან. მიწისქვეშა მოცულობაში განლაგდება ავტოსადგომი.

კონსტრუქციის ჩონჩხედი წარმოადგენს რკინაბეტონის კარკასს, რომლის ელემენტები-კოლონები, რიგელები და გადახურვები მონოლითური რკინაბეტონისაა. სახურავი იქნება ბრტყელი. საძირკველი იქნება მონოლითური რკინაბეტონის ფილა. 0.00 შეესაბამება 461.15მ-ს.

ტექნო-ეკონომიკური მაჩვენებლები:

--მიწის ნაკვეთის ფართობი----------16019.00მ^2;
--საერთო ფართობი----------69832.25მ^2;
--საოფისე ფართობი----------7602.00მ^2;
--კომერციული ფართობი----------10477.32მ^2;
--ავტოსადგომის ფართობი----------12749.63მ^2;
--სამშენებლო მოცულობა----------347957.34მ^3;
--შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სიმაღლე----------102.70მ

ტერიტორია მიეკუთვნება 8 ბალიან ზონას.

2 საპროექტო ობიექტის მშენებლობის ხანგრძლივობა განისაზღვრება СниП 1.04.03-85 გვ. 483, პ11 T=24.00თვე. გვ 2 პ 11-ის მიხედვით T=24.00+17.00=41.00თვე. გვ 4 პ 17-ის თანახმად **T=41.00 x 1.15=48.00 თვე**, სადაც 3.00 თვე-მოსამზადებელი პერიოდის ხანგრძლივობა.

<u>მოსამზადებელ პერიოდში უნდა მოხდეს</u>:
--ტერიტორიის შემოღობვა დროებითი ღობით;
--დროებითი "შენობა-ნაგებობის" განლაგება თავისუფალ, უსაფრთხო ტერიტორიაზე;
--საპროექტო ქსელების გაყვანა;
--სამშენებლო მოედნის უზრუნველყოფა დროებითი წყლით და ენერგიით საპროექტო ქსელებიდან;
--სამშენებლო მასალების შემოტანა სამშენებლო მოედანზე;
--ხანძრისგან დაცვის სისტემის გათვალისწინება.

3. გრუნტის დამუშავება მოხდეს უკუჩამჩიანი ექსკავატორით და ხელით მთლიანი მოცულობის დატვირთვით და გატანით. გათვალისწინდეს ქვაბულის კედლების დროებითი გამაგრება. არსებულ ქსელებთან და გამაგრებასთან გრუნტის დამუშავება მოხდეს მარტო ხელით. გრუნტის და ბალასტის უკუჩაყრა მოხდეს ხელით და ბულდოზერით. საჭირო მოცულობა უნდა იქნას შემოტანილი ადგილზე. სამუშაოების დაწყებამდე დაზუსტდეს არსებული ქსელების ადგილმდებარეობა! ქვაბულის დამუშავებისას გათვალისწინდეს ადგილი ამწის საყრდენი ნაწილისათვის.

4 სამშენებლო სამუშაოების განხორციელება ითვალისწინებს კოშკური ამწეებს **XCMG QTZ80**-ს/იხილე გრაფიკული ნაწილი, ნახ. მო-1 და მო-2/ და სტაციონალური ბეტონის ტუმბოს გამოყენება.
კოშკური ამწეების მუშაობისას **უნდა მოხდეს:**
--მექანიზმის დაყენება ქვაბულის ძირზე, "R" ღერძთან:
--ისრის შემობრუნების შეზღუდვა;
--ურიკის მოძრაობის შეზრუდვა;
--უკანა ნაწილის ზომის გათვალისწინება საშიში ზონის განსაზღვრის დროს;
--საშიში ზონის ზომები /იხილე СНиП III-4-80, გვ 12. ცხრილი 1/:
R=61.00+15.00=76.00
--მარეგულირებელი მემონტაჟის დაყენება;
--ტვირთვის აღება ისრის შემობრუნების შემდეგ არ ამეტეს 3მ-იანი სიმაღლიდან;
--ლიფტიანი სამშენებლო საწეველა SC1432-ის დაყენება /მუშების გადაადგილებისათვის/;
--ურიკის შეზღუდული მოძრაობის გამო, თითოეული სართულზე სამშენებლო მასალების ნაწილობრივი განაწილება ხელით.

--მეოთხე ეტაპი-----ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა ნულოვანი ნიშნულიდან----------270 დღე;
--მეხუთე ეტაპი----სახურავის და გადახურვის მოწყობა----------90 დღე;
--მეექვსე ეტაპი-----არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა----------450 დღე;
--მეშვიდე ეტაპი----ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო ქსელების მოწყობა----------90 დღე;
--მერვე ეტაპი-------ტექნოლოგიური მოწყობილობების მონტაჟი----------90 დღე;
--მეცხრე ეტაპი--------შენობა-ნაგებობის გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები----------450 დღე;
--მეათე ეტაპი---------მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობის სამუშაოები----------45 დღე.

5. უსაფრთხოების ტექნიკა

გრუნტის დატვირთვა ავტოთვითმცვლელებზე უნდა მოხდეს ან მანქანის გვერდიდან ან მანქანის უკანა ნაწილის მხრიდან.

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

საჰიდროიზოლაციო სამუშაოთა შესრულებისას და ზოგიერთ სხვა სამუშაოზე მუშები უნდა იყენებდნენ სპეცტანსაცმელს, რესპირატორებს და თავსაბურებს.

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

გაშიშველი სადენების გამოყენება აკრძალულია. იკრძალება ვიბრატორის სხვა ადგილას გადატანა მისი ელექტროქსელიდან გამორთვის გარეშე.

სამონტაჟო მექანიზმის მუშაობის პერიოდში მის ქვეშ ან სიახლოვეს უცხო და სამშენებლო ოპერაციებში დაუსაქმებელ პირთა ყოფნა აკრძალულია.

6. გარემოს დაცვის ღონისძიებები

გარემოს დაცვის ღონისძიებები ქმნის პირობებს დამახასიათებელი ეკოსისტემებისა, მცენარეთა და ცხოველთა სახეობების, ბუნებრივი წარმონაქმნებისა და კულტურული არეალების დასაცავად და აღსადგენად.
პროექტირების დროს და შემდგომ მშენებლობაში გამოყენებული იყოს ნაკლებად ტოქსიკური სამშენებლო მასალები. წინამდებარე პროექტში აღნიშნულია მშენებლობის მოქმედების არეალი /სამშენებლო მოედანი /აუცილებლად უნდა იქნას შემოღობილი დროებითი ღობით.
გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ანგარიში იხილავს პირდაპირი და არაპირდაპირი ზემოქმედების ფაქტორებს გარემოს სხვადასხვა კომპონენტებზე:

-ადამიანის ჯანმრთელობის და უსაფრთხოება;
-მცენარეთა საფარი, ბიოლოგიური ექოსისტემა;
-ატმოსფერული ჰაერის მოსალოდნელი დაბინძურების დონეები;
-ხმაურის მოსალოდნელი დონეები და მისი ზემოქმედება ადამიანის საცხოვრებელ გარემოზე.

არსებობს შემდეგი კანონები:
კანონი “გარემოს დაცვის შესახებ” 1996წ განსაზღვრას იმ ზოგად მოთხოვნებას , რომელიც უკავშირდება ჰაერის დაბინძურებას, წყლის აღებას და ჩაშვებას, ნარჩენებს, ხმაურს და სხვა საკითხებს.
კანონი “წყლის შესახებ” 1997წ შეეხება ზედაპირულ წყლებს, მიწისქვეშა წყლებს, მიმდებარე სანაპირო წყლებსა და ტერიტორიულ ზღვარს და განსაძვრავს წყლის აღებისა და ჩაშვების ლიცენზირებასთან დაკავშირებულ წესებს.
კანონი “ატმოსფერული ჰაერის შესახებ” 1997წ ითვალისწინებს ჰაერის კონტროლის და დაბინძურების შეზღუდვის დროებითი მეთოდოლოგიას, ჰაერის ხარისხის შედარება სტანდარტებთან, რომელიც სახსტანდარტს ეფუძნება.
კანონი “ მავნე ქიმიური ელემენტების შესახებ” 1998წ მოიცავს მავნე ნივთირების კლასიფიკაციას და უსაფრთხო მოხმარებას.
გარემოს დაცვის სამსახურის ნებართვის გარეშე მშენებლობის სიახლოვეს იკრძალება მრავალწლიანი ხეებისა და ნარგავების მოჭრა-განადგურება.
ბეტონის შემოტანა უნდა მოხდეს სასაქონლო წესით ---ბეტონის მიქსერის საშუალებით.
საბათქაშო და მოსახვითი სამუშაოების შესრულებისას ფასადებს უნდა ჩამოეფაროს ფარად, რათა არ მოხდეს მტვრის გაბნევა.
მშენებლობის დამთავრების პერიოდში შენობიდან სამშენებლო ნაგვის ჩამოყრა ღიად დაუშვებელია, რათა ამ შემთხვევაშიც არ მოხდეს მტვრის გაბნევა. შენობა საჭიროა აღჭურვოს კონუსური ტიპის ნაგავგამტარით, ნაგვის ჩამოცვლა კი მოხდეს უშუალოდ ავტოთვითმცლელი ავტომანქანების ძარაში.

7. წინამდებარე განმარტებითი ბარათი იხილე ნახ მო-1, მო-2 ერთად.

SC1432---ის ტექნიკური დახასიათება

1 ტვირთამწეობა----------1400.00კგ
2 აწევის სიმაღლე----------200.00მ

სტაციონალური ბეტონის ტუმბო **Putzmeister P-715**-ის ტექნიკური დახასიათება

1 დანადგარის ზომები----------3.00x1.39x1.39მ
2 მექანიზმის წონა----------1700.00კგ
3 წვდომა:
-ვერიკალურად----------60.00მ
-ჰორიზონტალურად----------200.00მ

XCMG QTZ80---ის ტექნიკური დახასიათება

1	ისრის სიგრძე	61.25მ
2	აწევის სიმაღლე მაქსიმალური	140.00მ
3	მაქსიმალური ტვირთამწეობა	4.00ტნ
4	მინიმალური ტვირთამწეობა	2.00ტნ

შენიშვნა: მექანიზმის მარკა შეიძლება მოხდეს ანალოგიურ მარკაზე სამშენებლო ორგანიზაციის სურვილის თანახმად!

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ЭЛЬБРУС"

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА "ЭЛЬБРУС" ПО АДРЕСУ: Г. НАЛЬЧИК, УЛ. ЭЛЬБРУССКАЯ, 36 "А"

ЗАКАЗЧИК

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭЛЬБРУС"

361900, КАБАРДИНО-БАЛКАРСКАЯ РЕСПУБЛИКА, Г. НАЛЬЧИК, УЛ. ЭЛЬБРУССКАЯ, 36 "А", ОФИС 1

ТЕЛ.: +996 (312) 222 00 88

ГИП

ГАЛАЕВ А.Х.

TITLE:

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН

SEAL:

ГАЛАЕВ А.Х.	ГИП	15.03.2023	
ГАЛАЕВ А.Х.	ГЕНПЛАН	1:200	
ГАЛАЕВ А.Х.	ГЕНПЛАН	А3	Ц.3

ГП-1

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№	НАИМЕНОВАНИЕ	ЭТАЖНОСТЬ	ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ, М2
1	ЗДАНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ОТДЕЛЕНИЯ ПФР	2	1000
2	ЗДАНИЕ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА	3	3000
3	ЗДАНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ	1	500
4	ЗДАНИЕ ТРАНСФОРМАТОРНОЙ ПОДСТАНЦИИ	1	50
5	ЗДАНИЕ ГАРАЖА-СТОЯНКИ	2	1000
6	ЗДАНИЕ ГОСТИНИЦЫ	5	1500
7	ЗДАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА "ЭЛЬБРУС"	5	1500
8	ЗДАНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ	1	500
9	ЗДАНИЕ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА	3	3000
10	ЗДАНИЕ ТОРГОВОГО ПАВИЛЬОНА	1	500
11	ЗДАНИЕ ТОРГОВОГО ДОМА "ОЛИВА"	1	500
12	ДЕТСКИЙ САД	3	1000
13	ЖИЛОЙ ДОМ С ОБЩЕСТВЕННЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ - 2 ОЧЕРЕДЬ	5	1500
14	ЗДАНИЕ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА	3	3000

га

ЗОНЫ ОГРАНИЧЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ

- ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
- ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ОБЩЕСТВЕННЫМИ ЗДАНИЯМИ
- ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ "ЭЛЬБРУС"
- ЗОНА ОГРАНИЧЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ЛЭП 10 КВ
- ЗОНА ОГРАНИЧЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ЛЭП 0,4 КВ
- ЗОНА ОГРАНИЧЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ ВОЗДУШНЫХ ЛИНИЙ СВЯЗИ

ПЕШЕХОДНЫЙ ТРОТУАР ВДОЛЬ ПРОЕЗЖЕЙ ЧАСТИ УЛИЦЫ

ПРОЕЗЖАЯ ЧАСТЬ УЛИЦЫ ЭЛЬБРУССКАЯ

ПЕШЕХОДНЫЙ ТРОТУАР ВДОЛЬ ПРОЕЗЖЕЙ ЧАСТИ УЛИЦЫ

ул. Эльбрусская

ул. Эльбрусская

ЗДАНИЕ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА "ЭЛЬБРУС"
3 ЭТАЖА, 2 ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

ЗДАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА "ЭЛЬБРУС"
5 ЭТАЖЕЙ, 2 ОЧЕРЕДЬ СТРОИТЕЛЬСТВА

ЗДАНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ

ЗДАНИЕ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

ЗДАНИЕ ГОСТИНИЦЫ

ЗДАНИЕ ГАРАЖА-СТОЯНКИ

ЗДАНИЕ ТРАНСФОРМАТОРНОЙ ПОДСТАНЦИИ

ЗДАНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ

ЗДАНИЕ ТОРГОВОГО ЦЕНТРА

ЗДАНИЕ ТОРГОВОГО ПАВИЛЬОНА

ЗДАНИЕ ТОРГОВОГО ДОМА "ОЛИВА"

ДЕТСКИЙ САД

ЖИЛОЙ ДОМ С ОБЩЕСТВЕННЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ - 2 ОЧЕРЕДЬ

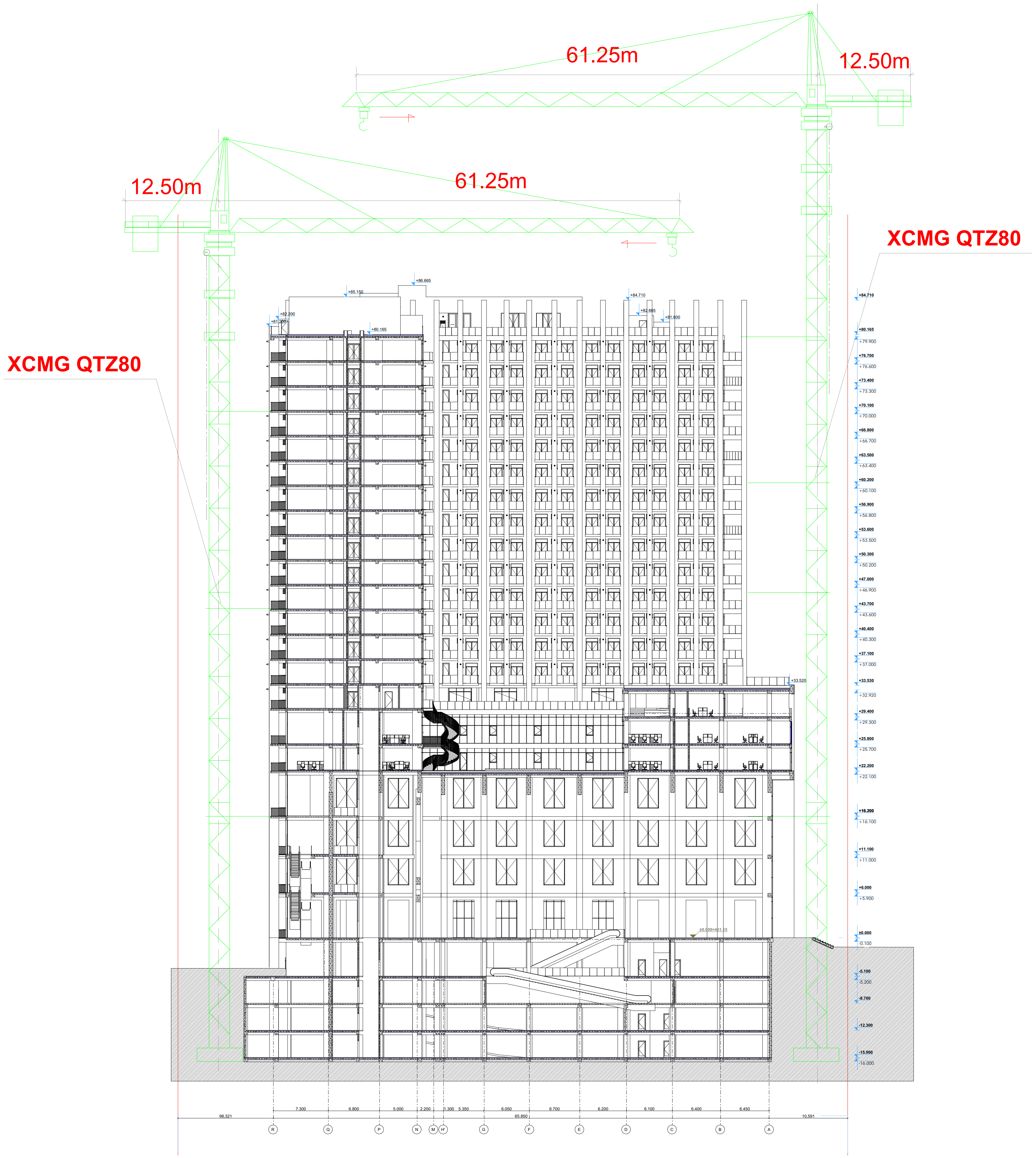
ЗДАНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ

ул. Эльбрусская, 36 "А"

ул. Эльбрусская

ул. Эльбрусская

ул. Эльбрусская



მრავალფუნქციური შენობა

ექსპლიკაცია

გამოყენებული პირობითი აღნიშვნები

შემსრულებელი

შპს "ჰაუსარტ არენა"

ქაქუცა ჩოლოყაშვილის ქ. №52, საქართველო თბილისი
ტელ:+995 032 222 00 88

ძირითადი შენიშვნები

პროექტი:

მრავალფუნქციური შენობა
თბილისი, უნივერსიტეტის ქ. №6

TITLE:

სამონტაჟო სქემა

SEAL:

შეასრულა: გ.გოგოლაური	ხელმოწერა:	
შეამოწმა: ი.ჩირაძე	ხელმოწერა:	
თარიღი:		
მასშტაბი:		

ნახაზის ნომ:	ფორმატი:	რევიზია:	სტადია:
მო-2	A3		ს.პ

კალენდარული გეგმა 18 თვე

№ ეტ	მშენებლობის განხორციელების პროცესის რიგები და ეტაპები	დღე	თვეები																																		
			1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11		12		13		14		15		16		17		18	
			15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
IY	ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა შენობა-ნაგებობის ნულოვანი ნიშნულიდან:																																					
	47.00--50.30მ-მდე	45	■	■	■																																	
	50.30--56.90მ-მდე	45				■	■	■																														
	56.90--63.50მ-მდე	45							■	■	■																											
	63.50--70.10მ-მდე	45										■	■	■																								
	70.10--76.70მ-მდე	45													■	■	■																					
	76.70--84.06მ-მდე	45																■	■	■																		
Y	შენობა-ნაგებობის სახურავისა და გადახურვის მოწყობა	90																			■	■	■	■	■	■												
YI	არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა	450			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
YII	შენობა-ნაგებობის ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო0--ტექნიკური ქსელების მოწყობა	90																									■	■	■	■	■	■						
YIII	ტექნოლოგიური მოწყობილობების მონტაჟი	90																													■	■	■	■	■	■		
IX	შენობა-ნაგებობის გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები	450			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				
X	მიწის ნაკვეთის კეთილმოწყობის სამუშაოები	45																																	■	■	■

შენიშვნები:

1. მშენებლობის განსაზღვრული ვადის ათვლა განხორციელდება მშენებლობის ნებართვის აღების შემდგ.
2. ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეატყობინოს საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ 10 დღით ადრე.

დამუშავა: / ზ. გოგოლაური /