მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

ქ.თბილისი, ქეთევან წამებულის
გამზირი N. 65 / 69 ჭრელაშვილის
ქ. N.4-ის მიმდებარედ

ს/ჯ- 01.17.13.038.062

შეადგინა: დ. მალაზონია

თბილისი
2026

განმარტებითი ბარათი

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, ქეთევან წამებულის გამზირი N65-69 ჭრელაშვილის ქ. N4 -ის მიმდებარედ. მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 35817 კვ.მ.-ს. საპროექტო მიწის ნაკვეთი არ გამოირჩევა რელიეფის სირთულით, დონეთა სხვაობა არ აღემატება ოთხ მეტრს.

საპროექტო წინადადებით მიწის ნაკვეთზე იგეგმება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა. შენობა დაყოფილია ხუთ ძირითად მოცულობად. პირველი ნაწილი წარმოადგენს ერთგვარ პედესტალს, ხოლო დანარჩენი ოთხი მოცულობა შეადგენს საცხოვრებელ შენობებს, ოთხივე ბლოკის სართულების რაოდენობა შეადგენს 31 სართულს. შენობის პედესტალის ნაწილი წარმოადგენს ექვსი სართულისგან შემდგარ მოცულობას, რომელსაც გააჩნია ორი მიწისქვეშა და ოთხი მიწისზედა სართული. -2 (-9.30) სართულზე განთავსებულია ავტოსადგომი. -1, (-4.95) მიწისპირა (+0.00 / +419.00) და, მე-4 (+10.95) სართულებზე განთავსებულია კომერციული სივრცეები, ხოლო მეორე (+4.95) და მესამე სართულები (+7.95) ასევე წარმოადგენს ავტოსადგომის ფუნქციის მქონე ფართობებს. შენობას +16.20 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 სპორტული აქტივობის ზონები. ასევე ტერასაზე მოეწყობა პადელის კორტი, ფეხით სასეირნო ბილიკები და გამწვანებული სივრცეები. ტერასის სართულზე, საცხოვრებელი ბლოკების პირველ სართულზე, განთავსდება საოფისე სივრცეები. შენობის +17.05 ნიშნულიდან ოთხივე ბლოკში იწყება საცხოვრებელი სართულები. თითოეულ ბლოკს ემსახურება ოთხი ლიფტი და ორი კიბის უჯრედი (გასასვლელებს შორის მანძილი 9.4 მ.). ორი ლიფტი წარმოადგენს სახანძრო სამაშველო გამოყენების ფუნქციის მქონეს.

შენობის ფასადზე გამოყენებულია თანამედროვე არქიტექტურული მასალები და დეტალები, რომლებიც ამ მასალებით იქმნება. განსხვავდება ბლოკების მოპირკეთების დეტალები. მოაჯირები მოწყობილია ბლოკის კედლებისგან, რომლებიც მოპირკეთებულია ფიბრობეტონის ფილებით. ღიობებში მოეწყობა ალუმინის კარ-ფანჯარა RAL- 7016 . ფასადის შიდა ნაწილის კედლები შეილესება და შეიღებება საფასადე საღებავით. შენობის პედესტალის ნაწილი მოპირკეთდება ტერაკოტას ფილებით, პარკინგის სართულებზე მოეწყობა დეკორატიული ხასიათის მქონე არკები, ხოლო ღიობებში მოეწყობა ალუმინის ვიტრაჟები. ყოველივე ზემოხსენებული დეტალები, ასევე შენობის ვერტიკალებად და ამავდროულად ჰორიზუნტალურად განთავსებული დეტალები 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 და გაამრავალფეროვნებს არსებულ განაშენიანებას.

2. საპროექტო ობიექტის სამშენებლო სამუშაოების ხანგრძლივობაა 3 წელი და 9 თვე (45 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:

I რიგის სამუშაოები - მოსამზადებელი სამუშაოები:

1) მოსამზადებელი სამუშაოები (სამშენებლო მოედნის შემოღობვა, დროებითი შენობა-

ნაგებობების და კომუნიკაციების მოწყობა) - 30 დღე

2) არსებული გრუნტის ცვლილების სამუშაოები - 15 დღე

3) შეცვლილ გრუნტზე შენობის დაკვალვა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება - 15 დღე

II რიგის სამუშაოები - ძირითადი სამუშაოები:

4) დროებითი ხიმინჯების და ქვაბულის მოწყობა/საძირკვლის ძირითადი ხიმინჯებისა და საძირკვლის მოწყობა/ -II; -I სართულის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა ნულოვან ნიშნულამდე -330 დღე

5) ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა ნულოვანი ნიშნულიდან 0,00 -16,20მდე /ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა 16,20-29,55 -მდე / ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა 29,55-42,75 -მდე / ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა 42,75-55,95 -მდე / ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა 55,95-69,15 -მდე,/ ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა 69,15-82,35 -მდე
/ ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა 82,35-95,55-მდე / ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა 95,55-108,75 -მდე / ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა 108,75-122,25 -მდე / ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა 122,25-127,30 -მდე - 630 დღე
6) სახურავის მოწყობა - 30 დღე

7) არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა - 660 დღე

8) საინჟინრო-ტექნიკური ქსელის მოწყობა - 660 დღე

9) შენობის გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები - 600 დღე

9) ტერიტორიის კეთილმოწყობა - 150 დღე

სამუშაოების ხანგრძლივობა შეადგენს 3 წელი და 9 თვე (45 თვე).

შენიშვნა : ძირითადი სამშენებლო ეტაპების დასახელებები გადმოტანილი იქნა #255 დადგენილების მე-20 მუხლში მითითებული დასახელებების იდენტურად.
სულ დადგინდა სამუშაოების ჩატარების 4 რიგი, რომელიც მოიცავს 19 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 სამუშაოზე 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 სამუშაოების ცალკეული ეტაპების კალენდარული გრაფიკი

ეტაპები	მშენებლობის განხორციელების პროცესის რიგები და ეტაპები	დღე	კალენდარული თვეები
			I თვე II თვე III თვე IV თვე V თვე VI თვე VII თვე VIII თვე IX თვე X თვე XI თვე XII თვე XIII თვე XIV თვე XV თვე XVI თვე XVII თვე XVIII თვე XIX თვე XX თვე XXI თვე XX II თვე XX III თვე XXIV თვე XXV თვე XXVI თვე XXVII თვე XXIX თვე XXX თვე XXXI თვე XXXII თვე XXXIII თვე XXXIV თვე XXXV თვე XXXVI თვე XXXVII თვე XXXVIII თვე XXIX თვე XL თვე XLI თვე XLII თვე XLIII თვე XLIV თვე XLV თვე
			10 20 30 10 20 30 10 20 30

სამშენებლო გენ-გეგმა

1. საპროექტო შენობა
2. დროებითი ღია ან დახურული საწყობი
3. სამშენებლო ტრანსპორტის მოძრაობის მიმართულება
4. საავტომობილო საზღვარი
5. სამშენებლო მასალების განთავსების ადგილი
6. სამშენებლო მოედნის საზღვრები
7. დროებითი ტრანსფორმატორის განთავსების ადგილი
8. მშენებლობის პერიოდში დროებითი ღობე

