

ტექნიკური დავალება

შპს „დიპლომატ ჯორჯიას“ დაკვეთით არსებული სასაწყობე შენობის მიშენების საპროექტი სამუშაოებისთვის

I თავი. დასაგეგმარებელი შენობის დახასიათება.

არსებული მდგომარეობა :

დასაპროექტებელი შენობის განთავსების ადგილია შპს „დიპლომატ ჯორჯიას“ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთი (საკადასტრო კოდი 01.19.17.001.044) მისამართი: ქ. თბილისი, თენგიზ ჩანტლაძის ქუჩის პირველი შესახვევი N 10.

ნაკვეთის ფართობია 20000.0 კვ.მ. რელიეფი ძირითადად სწორია. ნაკვეთზე განთავსებულია სასაწყობე შენობა საოფისე შენობასთან ერთად(5900.0 კვ.მ.), ცალკე მდგომი საოფისე შენობა , სადარაჯო შენობები, აუზი, რომელთა განაშენიანების ფართობი შეადგენს- 8294.4 კვ.მ. კ2-0.41. ნაკვეთზე აგრეთვე განთავსებულია ავტოსადგომი და მთლიანად შემოღობილია ლითონის კონსტრუქციით. არსებული სასაწყობე შენობის სიმაღლე 14 მ-მდეა სიგანე მიშენების მხარეს 74 მ-მდე.

მოთხოვნები ნაკვეთის გეგმის მიმართ:

სატრანსპორტო სქემის მიხედვით განსაზღვრულია ახალი ჭიშკრის მოწყობა . შესაბამისად განსაზღვრულია სატვირთო და მსუბუქი ავტომანქანების მოძრაობის არეალები. ნაკვეთის გეგმაში უნდა აისახოს ჭიშკრის , სადარაჯო ჯიხურის , საპროექტო შენობის გარშემო გრუნტის ზედაპირის ცვლილების (ვერტიკალური გეგმარების) შიდა მისასვლელი გზისა და რამპის მიმდებარე მოედნის ბეტონის საფარით მოწყობის სამუშაოები. უნდა დამუშავდეს დეტალური სატრანსპორტო მოძრაობის სქემა. მიწისქვეშა კომუნიკაციების (ელ კაბელის ტრასა გარე განათებისთვის , ძალოვანი ელ. კაბელის ტრასა, სუსტი დენების (ინტერნეტის) სადრენაჟე და საყოფაცხოვრებო წყალარინების, საჭიროების შემთხვევაში სახანძრო ჰიდრანტის მილსადენი და სხვა...) მოწყობის სქემები მოცულობები განისაზღვრება დამატებითი დავალებით დამკვეთისგან.

მოთხოვნები დასაპროექტებელი შენობის მიმართ:

დასაპროექტებელი შენობა უნდა წარმოადგენდეს გაგრძელებას არსებული სასაწყობე შენობისა და იმეორებდეს მის პარამეტრებს(სიგანე , სიმაღლე) და სტრუქტურულ წყობას. მისაშენებელი შენობის ფართობი უნდა იყოს დაახლოვებით 3600 კვ.მ ყველა ფუნქციური ზონის ჩათვლით. მისი სიგრძე განისაზღვროს არსებული სასაწყობე შენობის სიგანისა და მოთხოვნილი ფართობის (3600 კვ.მ.) შესაბამისად (დაახლოებით 50 მ-მდე).

დასაპროექტებელი შენობა განიხილება არსებულ შენობასთან ერთად და მიეკუთვნება IV კლასს (ფართობი არსებული 5900 კვ.მ.+საპროექტო 3600კვ.მ = 9500.0კვ.მ. > 6000 კვ.მ.; სიმაღლე 14 მ < 22მ; მალის სიგრძე 11.80 მ < 12.00მ;).

საპროექტო შენობაში გათვალისწინებული უნდა იყოს სათავსო პერსონალისათვის 30 კვ.მ. აგრეთვე რამზა დოკებითა და ლეველერებით უნდა მოეწყოს არსებულის ანალოგიურად(დოკების-ლეველერების რაოდენობა განისაზღვრება შენობის სიგრძის მიხედვით). იატაკები მოეწყოს არსებულის ანალოგიურად. კედლები მოეწყოს სენდვიჩ პანელებით არსებული შენობის ანალოგიურად. სათავსების გატიხვრის სქემა და ტიხრის ტიპი (ლითონკონსტრუქცია ცხაურით, სენდვიჩპანელი ან/და სხვა) განისაზღვროს დამკვეთის მოთხოვნის შესაბამისად. შემუშავდეს სტელაჟების განთავსების სქემა. კარების რაოდენობა და ტიპი განისაზღვროს დამკვეთის მოთხოვნის შესაბამისად ან/და ჩაიდოს პროექტში დამკვეთის მიერ მოწოდებული ტიპები და სპეციფიკაციები.

მოთხოვნები შენობის (მიშენების) სტრუქტურის მიმართ:

კონსტრუქციულად მიშენება უნდა იმეორებდეს არსებული შენობის სტრუქტურულ წყობას. ტემპერატურული (სეისმური) ნაკერის მოწყობა უნდა განხორციელდეს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების მიხედვით. გათვალისწინებული უნდა იქნეს არსებული და საპროექტო შენობების შიგა სივრცეების გაერთიანების შესაძლებლობა (არსებული შენობის კედლის სენდვიჩ პანელების დემონტაჟი).

II თავი. გასაწევი მომსახურების აღწერა -ჩამონათვალი.

შესასყიდი მომსახურება გულისხმობს:

1. საძიებო, კვლევითი და აზომვითი სამუშაოების შესრულებას საპროექტო არეალში.
2. საპროექტო- სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის მომზადებას .
3. მომსახურებას ადგილობრივ სახელისუფლებო და კომუნალურ ორგანოებთან ურთიერთობაში.
4. მომსახურებას სამშენებლო კომპანიის შერჩევისთვის სატენდერო დოკუმენტაციის მომზადებაში.
5. საავტორო ზედამხედველობის გაწევას მშენებლობის პერიოდში.
6. საშემსრულებლო დოკუმენტაციის შექმნა.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე:

1. **საძიებო, კვლევითი და აზომვითი სამუშაოები** მოიცავს საპროექტო არეალში გეოლოგიურ კვლევას, არსებული სასაწყობე შენობის აზომვითი ნახაზის შესარულებას და არსებული შენობის კონსტრუქციულ მდგრადობაზე კვლევას. საპროექტო ნაკვეთზე უკვე განხორციელებულია ტოპო-გეოდეზიური აზომვა და საძიებო სამუშაოებში არ განიხილება. ტოპოგეოდეზიური გეგმა DWG ფაილის სახით გადაეცემა შემსრულებელს დამკვეთისგან.

- გეოლოგიური კვლევა ითვალისწინებს გრუნტების ფიზიკურ-მექანიკური თვისებების განსაზღვრას და სრული გეოლოგიური კვლევის ანგარიშების შედგენას უშუალოდ შენობის განთავსების ადგილებში. გეოლოგიური კვლევის მეთოდი განისაზღვროს შენობის საძირკველზე მოსალოდნელი დატვირთვების შესაბამისად, პროექტირების მოქმედი ნორმების მიხედვით. განხორციელდეს ჩატარებული კვლევის საექსპერტო შეფასება ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურის მოთხოვნის შემთხვევაში.
- არსებული სასაწყობე შენობის აზომვითი ნახაზები განხორციელდეს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის მოთხოვნილი სტანდარტის შესაბამისად.
- არსებული შენობის კონსტრუქციულ მდგრადობაზე კვლევა ითვალისწინებს ძირითადი მზიდი კონსტრუქციული ელემენტების ტიპის აღწერას; შენობის სიმტკიცეზე, მდგრადობაზე და დეფორმაციაზე გაანგარიშების მონაცემთა შეფასებას. საექსპერტო დასკვნა სრულდება საქართველოს სივრცის დაგეგმარების არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის მოთხოვნების შესაბამისად.

2. **საპროექტო-ტექნიკური და სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაცია დამუშავებული უნდა იქნას საქართველოში მოქმედი საკანონმდებლო-ნორმატიული დოკუმენტაციის მოთხოვნათა შესაბამისად.**

საპროექტო-ტექნიკური დოკუმენტაცია სრულდება ორ სტადიად. პირველი სტადია - „არქიტექტურული ესკიზი“-ს დამუშავება, მეორე სტადია „დეტალური არქიტექტურული პროექტი“-ს დამუშავება. პროექტის პირველი სტადია „არქიტექტურული ესკიზი“ განიხილება როგორც მუშა პროცესის აუცილებელი ნაწილი და არ არის შესასყიდი პროდუქტი, ხოლო საბოლოო შესასყიდ პროდუქტს წარმოადგენს „დეტალური არქიტექტურული პროექტი“.

პირველი სტადია - „არქიტექტურული ესკიზი“ უნდა მოიცავდეს:

ა) თავფურცელს, ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;

ბ) განმარტებით ბარათს (საპროექტო ტერიტორიის, შენობა-ნაგებობების სტრუქტურისა და მოცულობით - სივრცითი დაგეგმარების, მხატვრულ-ესთეტიკური გადაწყვეტის შესახებ);

გ) ტექნიკურ-ეკონომიურ პარამეტრებს: მიწის ნაკვეთის ფართობს, მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობს, არსებული და საპროექტო შენობა-ნაგებობების ფართობებს, საპროექტო შენობის კლასის განმსაზღვრელ პარამეტრებს;

დ) მიწის ნაკვეთის არსებული მდგომარეობის ამსახველი სიტუაციური გეგმას ან/და ორთოფოტოგეგმას;

ე) მიწის ნაკვეთის სქემატურ გეგმას (მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების, ღერძების ხაზების, ძირითადი გაბარიტული ზომების, ძირითად ჰორიზონტალურ და ვერტიკალურ ნიშნულებს, მიწის ნაკვეთზე საპროექტო შენობის განთავსების და სხვა ასპექტების ასახვით);

ვ) შენობის ფასადების სქემატურ ნახაზებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, ღერძის ხაზების, ძირითადი გაბარიტული ზომების, ძირითადი ვერტიკალური ნიშნულების, გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის დონეების ჩვენებით, ასევე ფასადებზე გამოყენებული ძირითადი მოსაპირკეთებელი მასალისა და მათი ფერების მითითებით);

ზ) შენობის ყველა სართულისა და სახურავის სქემატურ გეგმებს;

თ) შენობის მახასიათებელ სქემატურ ჭრილებს ;

ი) შენობის აქსონომეტრიულ ნახაზს ან/და ფოტომონტაჟს;

აგრეთვე წარმოდგენილი უნდა იქნეს კონსტრუქციული სქემა (არსებული სასაწყობე შენობის სტრუქტურული წყობის შესაბამისად). კონსტრუქციული სქემა უნდა შედგებოდეს ტექსტური და გრაფიკული ნაწილისგან, სადაც განსაზღვრული იქნება საპროექტო შენობის (მიშენების) ძირითადი კონსტრუქციული ელემენტების გაბარიტული ზომები; საძირკვლის, გადახურვის, და ვერტიკალური ელემენტების ტიპი; შენობის (მიშენების) სიმტკიცეზე, მდგრადობაზე და დეფორმაციაზე გაანგარიშების საწყისი მონაცემები. ეს მონაცემები უნდა აკმაყოფილებდეს არსებული შენობის კონსტრუქციულ სქემაში მითითებული რეგლამენტის მოთხოვნებს.

პირველი სტადიის სამუშაოების განხილვა ხდება დამკვეთთან და მასთან შეთანხმების შემდეგ იწყება მეორე სტადიაზე მუშაობა.

მეორე სტადია - „დეტალური არქიტექტურული პროექტი“ უნდა მოიცავდეს:

1. არქიტექტურული ნაწილი:

არქიტექტურული ნაწილის ტექსტური და გრაფიკული დოკუმენტაციის ნუსხა (ჩამონათვალი) განისაზღვროს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების (მნსგპ) შესაბამისად და ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის არქიტექტურის სამსახურის დამატებითი მოთხოვნების მიხედვით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში).

2. კონსტრუქციული ნაწილი:

განსაზღვროს ქვაბულის მოწყობის , საძირკველის , მიწისზედა მზიდი კონსტრუქციების , ლითონკონსტრუქციის (ლ კ) ნახაზებით და კვანძებით , სპეციფიკაციებით, მოთხოვნის შემთხვევაში უნდა ითვალისწინებდეს დეტალიზირებულ ნახაზებს (ლ კ დ სტადია).

ჩატარდეს კონსტრუქციული ნაწილის საექსპერტო შეფასება (IV კლასის შენობებისთვის აუცილებელი მოთხოვნის შემთხვევაში).

3. შენობის უსაფრთხოების საექსპერტო შეფასება „შენობა-ნაგებობების უსაფრთხოების წესების ტექნიკური რეგლამენტის „ მიხედვით (საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის № 41 დადგენილება).

4. საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა საპროექტო ტერიტორიის სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის დატანით.

5. „ტავ ჯორჯია“-სთან სიმაღლის შეთანხმების დოკუმენტი.

6. მშენებლობის ორგანიზაციის ნაწილი:

დამუშავდეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში (მნსგპ) მოცემული მოთხოვნების შესაბამისად.

წარმოდგენილი უნდა იყოს მინიმუმ შემდეგი დოკუმენტაცია:

- მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტის განმარტებითი ბარათი , რომელიც უნდა მოიცავდეს ინფორმაციას სამშენებლო სამუშაოების ხანგრძლივობის ენერგო-მატერიალურ-შრომით რესურსებზე მოთხოვნების, სასაწყობე და საყოფაცხოვრებო ფართზე მოთხოვნების , უსაფრთხოების ტექნიკისა და გარემოს დაცვით ღონისძიებებს.
- სამშენებლო მოედნის გენერალური გეგმა, დროებითი შენობა - ნაგებობების (სასაწყობე, საყოფაცხოვრებო, დროებითი გზები, წყალსადენი, ელ.ქსელი) ჩვენებით.
- მშენებლობის ორგანიზაციის კალენდარული გეგმა-გრაფიკი. შედგენილ იქნეს საქართველოს მთავრობის დადგენილება N255 31 მაისი 2019წ. (არსებობის შემთხვევაში გამოყენებულ იქნას განახლებული დადგენილება) „მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და შენობა ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების წესისა და პირობების შესახებ“ მიხედვით.

7. ბანერის დამზადება.
8. გამოყენებული მასალების უწყისი.
 - გამოყენებული სამშენებლო მასალების, ნაკეთობების და მოწყობილობების რაოდენობრივი და ხარისხობრივი მახასიათებლების დეტალური აღწერა.
9. სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაცია.
 - განმარტებითი ბარათი, რომელიც უნდა მოიცავდეს სამშენებლო ობიექტის სატიტულო სიას და ინფორმაციას დანარიცხების გაანგარიშების წესის შესახებ (გაუთვალისწინებელი ხარჯები, ზედნადები ხარჯები, გეგმიური დაგროვება და სხვა).
 - მშენებლობის კრებსითი ხარჯთაღრიცხვა.
 - საობიექტო ხარჯთაღრიცხვა.
 - ლოკალური ხარჯთაღრიცხვები შესრულებული რესურსული მეთოდით.
 - როგორც ლოკალურ , ასევე კრებსით და საობიექტო ხარჯთაღრიცხვები წარმოდგენილ უნდა იყოს 13 უჯრიანი ფორმით.
 - აგრეთვე წარმოდგენილი უნდა იყოს სატენდერო ფორმები სამუშაოთა ჩამონათვალით და მოცულობებით (რაოდენობებით).

3. მომსახურებას ადგილობრივ სახელისუფლებო და კომუნალურ ორგანოებთან ურთიერთობაში მოიცავს:

- დოკუმენტაციის მომზადებას ტექნიკური პირობების მოსაპოვებლად კომუნალური მომსახურების ორგანიზაციებიდან .
 - დოკუმენტაციის მომზადებას პროექტის შესათანხმებლად და მშენებლობის ნებართვის მოსაპოვებლად.
- შენიშვნა: მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები (მნსგპ) შემსრულებელს გადაეცემა დამკვეთისგან.

4. მომსახურებას სამშენებლო კომპანიის შერჩევითვის სატენდერო დოკუმენტაციის მომზადებაში მოიცავს:

- სატენდერო დოკუმენტაციის ტექნიკური ნაწილის მომზადებას.
- შესასყიდი სამშენებლო სამუშაოების მოცულობათა უწყისის დამუშავებას.
- სატენდერო კომისიისთვის ახსნა- განმარტებისა და რეკომენდაციების გაცემას ტექნიკურ საკითხებში.

5. საავტორო ზედამხედველობის გაწევას მშენებლობის პერიოდში მოიცავს:

- სამშენებლო პროცესების გეგმიურ და არაგეგმიურ ინსპექტირებას.
- გეგმიური ინსპექტირება უნდა ჩატარდეს მშენებლობის ორგანიზაციის გეგმა გრაფიკით განსაზღვრული ცალკეული სამშენებლო პროცესის დაწყებისას . ხოლო არაგეგმიური ინსპექტირება ტარდება დამკვეთის მოთხოვნით.

- საავტორო ზედამხედველობის განხორციელებისას, ზედამხედველი ვალდებულია სამშენებლო პროცესების საპროექტო დოკუმენტაციასთან ყველა შეუსაბამობა და უზუსტობა დააფიქსიროს ჟურნალში და დაუყოვნებლივ აცნობოს დამკვეთს.
- საშემსრულებლო ნახაზების (დოკუმენტაციის) მიხედვით შესაბამისი რეკომენდაციების გაცემა დამკვეთისთვის.
- რეკომენდაციებისა და სპეციალური ტექნიკური დახმარების გაწევა სამშენებლო სამუშაოების მიღება -ჩაბარების პროცესში.

6. საშემსრულებლო დოკუმენტაცია რომელიც შედგება სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდეგ:

- მშენებლობის მიმდინარეობის პროცესში პროექტანტმა უნდა აღნუსხოს და მუშა ნახაზებში შეიტანოს მშენებლობისას განხორციელებული ყველა ცვლილება, კორექტირება ან დაზუსტება და ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაში გადასცეს დამკვეთს საბოლოო საშემსრულებლო ნახაზი.

საპროექტო სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაცია უნდა იყოს წარმოდგენილი ქართულ ენაზე, ელექტრონული (PDF და DWG ფაილების) სახით. აგრეთვე ალბომის სახით. ეგზემპლარების რაოდენობას განისაზღვრავს ხელშეკრულება.

III თავი. მომსახურების გაწევის ვადები და ეტაპობრიობა :

პირველი ეტაპი. საპროექტო პირობების პირველადი შეფასება, რომელიც მოიცავს:

- პროექტის წინასწარი შეფასება. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების გაცნობა.
- საძიებო სამუშაოები.
- შენობის ზუსტი ადგილის განსაზღვრა და შეფასება.
- არსებული სასაწყობე შენობის აზომვითი სამუშაოები.
- ობიექტის მოთხოვნილების წინასწარი შეფასება ენერგო და სხვა რესურსებზე.

მეორე ეტაპი. ესკიზური პროექტის დამუშავება, რომელიც მოიცავს:

- ნახაზებისა და ტექსტური ნაწილს II თავის მე-2 ქვეთავში აღწერილი ჩამონათვალის მიხედვით.

მესამე ეტაპი. დეტალური პროექტის დამუშავება , რომელიც მოიცავს:

- არქიტექტურული ნაწილის დამუშავება.
- კონსტრუქციული ნაწილის დამუშავება.
- მშენებლობის ორგანიზაციის ნაწილის დამუშავება.
- გამოყენებული მასალების უწყისის შედგენა.
- სახარჯთაღრიცხვო ნაწილის დამუშავება
- პროექტის შეთანხმებისთვის აუცილებელი დოკუმენტაციის დაკომპლექტება მსგავს მოთხოვნების შესაბამისად.

მეოთხე ეტაპი. ნებართვები და სატენდერო დოკუმენტაციის მომზადება , რომელიც მოიცავს:

- დოკუმენტაციის მომზადებას პროექტის შესათანხმებლად და მშენებლობის ნებართვის ასაღებად.
- მომსახურება ზემოაღნიშნული დოკუმენტის მოპოვების პროცესში.
- სატენდერო დოკუმენტაციის ტექნიკური ნაწილის მომზადება.
- ტენდერის მიმდინარეობისას სატენდერო კომისიისთვის ახსნა - განმარტებებისა და რეკომენდაციების გაცემა ტექნიკურ საკითხებში.

მეხუთე ეტაპი. საავტორო ზედამხედველობა და საშემსრულებლო დოკუმენტაცია მოიცავს:

- საავტორო ზედამხედველობის გაწევა მშენებლობის პერიოდში.
- საშემსრულებლო დოკუმენტაციის მომზადება და გადმოცემა.

ზემოაღნიშნული ეტაპებიდან გამომდინარე უნდა შედგეს კალენდარული გრაფიკი.