



ტექნიკური პირობები

კონკურსის შინაარსს წარმოადგენს რეკონსტრუქცია, რომელიც განხორციელდება დაშენების სახით. საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ.თბილისში, უნივერსიტეტის ქ.#2-ში, ს/კ: 01.14.04.028.018. რეკონსტრუქციის პროექტის არეალში მოქცეულია აღნიშნულ საკადასტრო ერთეულზე მდებარე 4 ნაგებობა, რომელთაგანაც N3 აღნიშვნის მქონე შენობა მოიაზრება დაშენების ობიექტად. ის წარმოადგენს ერთსართულიან ნაგებობას, რომლის ნაწილიც (დაზუსტდეს შემსყიდველთან) შესაძლოა კონკურსანტმა განიხილოს მის მიერ დამუშავებული პროექტის ნაწილად და გამოიყენოს დაგეგმარებისას. საპროექტო შენობის/დაშენების ფართი წარმოადგენს 3000კვ.მ-ს, მინიმუმ 1 და არაუმეტეს 5 სართულს. ახალი ნაგებობა შიდა გეგმარებით უნდა შედგებოდეს ორი ერთმანეთისაგან გამიჯნული/დამოუკიდებელი ნაწილისგან, თითოეული ინდივიდუალური შესასვლელით. ერთ ნაწილში (პირობითად ბლოკი A) განლაგებული იქნება სასწავლო დანიშნულების სივრცე, რომელიც აუცილებელია დაუკავშირდეს არსებულ ორსართულიან შენობას (საკადასტრო რუკაზე შენობა N2). ხოლო მეორე ნაწილში (პირობითად ბლოკი B) განთავსდება ახალი სასწავლო სივრცე- ეკონომიკის ინსტიტუტი. A ბლოკის სივრცითი დაგეგმარება უნდა მოიცავდეს სასწავლო აუდიტორიებს და მათი მომსახურებისათვის საჭირო ელემენტებს, საქართველოში არსებული კანონმდებლობის გათვალისწინებით და განთავსდეს 1000კვ.მ-ზე. B ბლოკი უნდა მოიცავდეს აუდიტორიებს, ბიბლიოთეკას, სააქტო დარბაზს, ადმინისტრაციის ოთახებს და მათი მომსახურებისათვის საჭირო ელემენტებს, საქართველოში არსებული კანონმდებლობის გათვალისწინებით და განთავსდეს 2000კვ.მ-ზე. საკონკურსო დოკუმენტაციაში ასევე შევა, ამავე ტერიტორიის განვითარების პრვანდელი გეგმა, მაკეტის ფოტოების სახით, რომელიც შესაძლებელია კონკურსანტებმა ინფორმაციის სახით გაითვალისწინონ კონცეფციის ჩამოყალიბების პროცესში.

საკონკურსოდ საჭიროა მომზადდეს ესკიზური პროექტი, 20 კალენდარული დღის ვადაში, შემდეგი ჩამონათვალის შესაბამისად:

- 1) განმარტებითი ბარათი (კონცეპტუალური, გაბარიტული, ზონალური და არქიტექტურულ-დიზაინერული გადაწყვეტის დეტალური შინაარსობრივი აღწერილობით და სხვა);
- 2) სიტუაციური გეგმა;
- 3) გენერალური გეგმა;
- 4) ლაქობრივი გეგმარება (ყველა სართულის გეგმა, საკონკურსო მოცემულობიდან გამომდინარე სივრცული ზონირებით);
- 5) რენდერები, 3D ვიზუალიზაცია (არანაკლებ 8) სხვადასხვა ხედით (ახლო და შორი; ახალი შენობის და მთლიანობაში კომპოზიციის), სავარაუდო სამშენებლო მასალების სპეციფიკაციებით;
- 6) ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით);
- 7) სამხრეთ და აღმოსავლეთ ხედების სრული ტერიტორიის განშლა. (სადაც მაშტაბში აღიქმება არსებული ნაგებობებისა და ახალი შენობის ერთიანი კომპოზიცია)

პირველი ეტაპი - კონკურსში გამარჯვებულის გამოვლენის და ხელშეკრულების გაფორმების შემდგომ, გამარჯვებულის მიერ 30 კალენდარული დღის ვადაში ჩატარდეს საფუძვლიანი კონსტრუქციული კვლევა, არსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობის

შესახებ და წარდგენილ იქნას კვალიფიციური საექსპერტო დასკვნა, ჩატარებული სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან აღნიშნულ სფეროში აკრედიტებული საექსპერტო დაწესებულების/„ა“ კლასის ექსპერტის მიერ. აქვე ჩატარდეს, ტერიტორიის გეოლოგიური კვლევა. შესაბამისად წინასწარ განისაზღვრება ჩასატარებელი სამუშაოების შესაძლებლობა და პირობები. თუ რა დამატებითი ღონისძიებები იქნება, ან იქნება თუ არა გასატარებელი (გამაგრებითი სამუშაოები, კონსტრუქციული ელემენტების დამატება და სხვა). აღნიშნული კვლევების დადებითი შედეგის შემთხვევაში (არსებული შენობის რეკონსტრუქციის შესაძლებლობის დამტკიცება) პროექტანტი, საკონკურსოდ მომზადებულ ესკიზურ პროექტს ათანხმებს ქალაქ თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახურში, ესკიზის წინასწარი შეთანხმების ნომენკლატურით. სამსახურის მიერ, საპროექტო ტერიტორიაზე, სარეკონსტრუქციო სამუშაოების განხორციელების თაობაზე, ობიექტურად კატეგორიული უარის შემთხვევაში შეწყდება პროექტირება და მიმწოდებელს გაწეული მომსახურების ღირებულება აუნაზღაურდება არაუმეტეს სახელშეკრულებო ღირებულების 15%-ისა. სანებართვო პროცედურის წარმატებით დასრულების შემთხვევაში კონკურსანტი აგრძელებს სტადია პროექტის მომზადებას იმავე სამსახურში პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის მიღების მიზნით. იმ შემთხვევაში თუ, ესკიზის შეთანხმების პროცესში, თბილისის არქიტექტურის სამსახური საპროექტო დოკუმენტაციას მიაწვდის მე-5 კლასს და შეთანხმების პროცედურა გაგრძელდება სხვა ინსტანციაში (საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო), პროექტანტი გააგრძელებს სტადია პროექტის მომზადებას შემდგომი ეტაპების შესაბამისად, პროექტის შეთანხმების და მშენებლობის ნებართვის მიღების მიზნით.

მეორე ეტაპი - არქიტექტურულ ესკიზზე ნებართვის აღებიდან 30 (ოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში, მიმწოდებელი ვალდებულია, შუალედური კონსულტაციისა და ყველა დეტალის შეთანხმების მიზნით შემსყიდველს მიაწოდოს, საბაზისო ინფორმაციის შემცველი არქიტექტურული პროექტი:

- 1) ტერიტორიის დაზუსტებული გენგეგმა, მაშტაბში;
- 2) შენობის სართულების დაზუსტებული გეგმები (დამუშავებული „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილებით დამტკიცებული რეგლამენტის და მისაწვდომობის სტანდარტის შესაბამისად);
- 3) ფასადები;
- 4) ჭრილები;
- 5) მაღალი ხარისხის რენდერები სხვადასხვა მხრიდან (არანაკლებ 6),
- 6) ფოტომონტაჟი (არანაკლებ 3) შენობის გარე და შიდა ვიზუალური მხარის ამსახველ ვიდეო რგოლთან ერთად (1-3წთ);
- 7) განმარტებითი ბარათი - კონცეფციის დახასიათებითა და იდეა პროექტით გათვალისწინებული ძირითადი მასალების აღწერილობით.

მესამე ეტაპი - შემდგომი 15 (თხუთმეტი) კალენდარული დღე მიეცემა შემსრულებელს, შემსყიდველთან კონსულტაციისას გამოვლენილი საკითხების გასასწორებლად. მომდევნო 45 (ორმოცდახუთი) კალენდარული დღის ვადაში შემსრულებელმა შემსყიდველს უნდა მიაწოდოს დასრულებული სტადია პროექტი, რომელიც უნდა მოიცავდეს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ სრულ სანებართვო დოკუმენტაციას.

მეოთხე ეტაპი - შემდგომი 60 კალენდარული დღე მიეცემა შემსრულებელს, იმისთვის რომ სსიპ თბილისის მერიის თბილისის არქიტექტურის სამსახურში გაიაროს 3 საფეხური (მიწის გამოყენების პირობების დადგენა, პროექტის შეთანხმება, მშენებლობის ნებართვა) მშენებლობის ნებართვის მოსაპოვებლად.

მეხუთე ეტაპი - შეთანხმებული დოკუმენტაციის საფუძველზე 30 კალენდარულ დღეში პროექტანტმა უნდა მოამზადოს სრული სახარჯთაღრიცხვო და სამშენებლო/მუშა დოკუმენტაცია და წარმოადგინოს შესაბამისი ექსპერტიზის თანხლებით. წარმოდგენილი საპროექტო დოკუმენტაციის საფუძველზე, ჩასატარებელი სამუშაოების შესრულების პროცესში აღმოჩენილი არქიტექტურული ან/და საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო ხარვეზების გამოსწორებას, დამატებითი ანაზღაურების გარეშე უზრუნველყოფს შემსრულებელი. ასევე ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურთან პროექტის შეთანხმებისას, ყველა საჭირო კვლევისა და მომიჯნავე სპეციალისტების მომსახურების (რომელიც საკონკურსო პირობაშია ან შეთანხმების პროცესში გახდება საჭირო) ხარჯის დაფარვას უზრუნველყოფს მიმწოდებელი შემსყიდველის მინდობილობის საფუძველზე (საჭიროების შემთხვევაში).

სავარაუდო საპროექტო დოკუმენტაცია:

- 1) საპროექტო ტერიტორიის ტოპოგრაფიული გეგმა, მასშტაბი 1:500;
- 2) კვლევა-დასკვნა სარეკონსტრუქციო შენობის კონსტრუქციული მდგრადობის შესახებ;
- 3) გეოლოგიური კვლევა, ექსპერტიზით;
- 4) არსებული ხე-ნარგავების აღწერა, გამწვანების პროექტი.
- 5) სრული არქიტექტურული სტადია პროექტი:
 - . გენერალური გეგმა;
 - . განმარტებითი ბარათი პროექტის დეტალური აღწერილობით;
 - . სართულების გეგმები, ფასადები, ჭრილები, ასევე გეგმები დამუშავებული „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილებით დამტკიცებული რეგლამენტის და მისაწვდომობის სტანდარტის შესაბამისად;
 - . რენდერები, 3D ვიზუალიზაცია სხვადასხვა ხედით.
 - . ფოტომონტაჟი და აქსონომეტრიული ხედები (ზომების და ნიშნულების ჩვენებით);
 - . ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტი;
 - . სიმაღლის განსაზღვრის სქემა;
- 6) გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმა (ვერტიკალური გეგმარება);
- 7) მშენებლობის ორგანიზების პროექტი;
- 8) III კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების არქიტექტურული ნაწილების შესაბამისობა „ტექნიკური რეგლამენტის - შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილებით დამტკიცებულ რეგლამენტთან/ საექსპერტო შეფასება;
- 9) III კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების არქიტექტურული ნაწილების შესაბამისობა მისაწვდომობის სტანდარტთან / საექსპერტო შეფასება;
- 10) კონსტრუქციული პროექტი/პროექტის ექსპერტიზა;
- 11) კონსტრუქციული დასკვნა, მომიჯნავე შენობა-ნაგებობების მდგრადობის შესახებ (საჭიროების შემთხვევაში);
- 12) საინჟინრო პროექტები:
 - . ელექტრობა და სუსტი დენები;

. გათბობის პროექტი;

. ვენტილაციის პროექტი;

. ხანძარქრობა; .

წყალ-კანალიზაციის პროექტი;

. გარე წყალ-კანალიზაციის პროექტი;

13) სატრანსპორტო სქემები; სატრანსპორტო კვლევა (საჭიროების შემთხვევაში).

14) შეთანხმებულ პროექტზე დაყრდნობით მომზადებული სამშენებლო მუშა დოკუმენტაცია;

15) სრული სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაცია, ექსპერტიზით;

გასათვალისწინებელი გარემოება:

1. პროექტის სამშენებლო ხარჯთაღრიცხვა არ უნდა აღემატებოდეს 5 000 000 ლარს.

2. საჭიროების შემთხვევაში დასაშვებია ტექნიკურ დავალებაში მითითებული ფართის (3000 კვ.მ) ცვლილება $\pm 5\%$ (საპროექტო ფართის ზრდა-შემცირება). შესყიდვის ობიექტის საპროექტო საჭიროების შემთხვევაში შესაძლებელია განხორციელდეს პროექტის სამშენებლო ხარჯთაღრიცხვის პროპორციულად და ადექვატურად ცვლილება $\pm 5\%$.

3. საჭიროების შემთხვევაში მიმწოდებელი ვალდებულია შესაბამის სამსახურში (ქ. თბილისის მერიის არქ. სამსახური) გააკეთოს პროექტის კორექტირება და მის შესაბამისად ხარჯთაღრიცხვის ცვლილება.

4. მიმწოდებელი ვალდებულია, მშენებლობის პროცესში გაწიოს საავტორო ზედამხედველობა, რაც გულისხმობს 14 კალენდარულ დღეში ერთხელ საპროექტო ობიექტზე სამუშაოების შემოწმებას.