

ქ. თელავში ცაბაძის ქუჩა N 5-ში მდებარე შენობის (ჭადრაკის სახლი) რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქცია-ადაპტაციის საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის შედგენა.

ტექნიკური დავალება

პრეამბულა

წინამდებარე დავალება ითვალისწინებს, ქალაქ თელავში ცაბაძის ქუჩა N 5-ში მდებარე შენობის რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქცია-ადაპტაციის საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის შედგენას.

წინამდებარე ტექნიკური დავალების მიხედვით კი უნდა მომზადდეს შენობის რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქცია-ადაპტაციის პროექტი.

არსებული შენობა ურბანულად აქტიურ არეალში, ქალაქის ცენტრში, 26 მაისის (ყოფილი კამოს ქუჩა) და ცაბაძის ქუჩის კვეთაზე მდებარეობს. მის მიმდებარედ განლაგებულია: ბატონის ციხის კომპლექსი, თელავის თეატრი და საცხოვრებელი სახლები, მათ შორის კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლები. აღნიშნული ტერიტორია ჩამოყალიბდა XIX ს-ის მეორე ნახევარში, სწორედ ამ პერიოდს განეკუთვნება საპროექტო შენობა.

შენობა წარმოადგენს XIX ს. 40-50-იანი წლებით დათარიღებულ კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლს, რომელიც გადაკეთებულია რამდენჯერმე. ნაგებობა ორსართულიანია, რომელსაც შემდგომში დაშენებული აქვს თანამედროვე სამშენებლო მასალით ნაშენები მანსარდი.

2019 წელს დაიწყო ძეგლის რეაბილიტაციის სამუშაოები, მოხდა მოგვიანო პერიოდის ნაღესობის მოხსნა. ასევე, გადახურვის, აივნების, კარ-ფანჯრის დემონტაჟი და დაიწყო შიდა სივრცის რეაბილიტაცია.

რეაბილიტაციის დროს თავიდან შეილესა გარე ფასადები, მოხდა გადახურვის სრული შეცვლა, კრამიტის გადახურვით. მოიხსნა სართულშუა გადახურვა, ასევე ინტერიერში დემონტაჟი ჩაუტარდა კედლის ნაღესობას, აიყარა იატაკები. მოგვიანებით, გარკვეული მიზეზების გამო შეჩერდა სამუშაოები. გამომდინარე იქიდან, რომ რეაბილიტაციის სამუშაოების დროს გამოვლინდა სხვადასხვა გარემოებები, მათ შორის, პირველ სართულზე, აღმოჩნდა რამდენიმე ქვევრი, თალი, საჭირო გახდა პროექტის მრავალჯერადი კორექტირება, თუმცა ძეგლის ინტერესებიდან გამომდინარე, დადგა საჭიროება ახალი საპროექტო დოკუმენტაციის შემუშავების, სადაც რეაბილიტაციასთან ერთად, უნდა მოხდეს ძეგლის რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქცია-ადაპტაცია.

მიზანი და ძირითადი პირობები:

ტექნიკური დავალების მიხედვით უნდა მოხდეს ქალაქის ცენტრალურ უბანში მდებარე, თელავის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე (ს/კ 532041095) მდებარე შენობის (კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლი) რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქცია-ადაპტაციის საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის შედგენა.

ძეგლის რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქცია-ადაპტაციისთვის საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის შედგენის მიზანია მისი მდგრადი განვითარების, ერთიანობის ურღვევობის, აუტენტურობის შენარჩუნების, კონსერვაციის, ინტერპრეტაციისა და დაცულობის უზრუნველყოფა.

პროექტმა უნდა მოიცვას ძეგლის არსებული მდგომარეობის გამოსწორების აუცილებელი ყველა ღონისძიება. საპროექტო დოკუმენტაციაში გასათვალისწინებელია ძეგლის რეაბილიტაცია: სახურავის, შიდა სივრცეების გაწმენდა, გამაგრება, აღდგენა, რესტავრაცია, რეკონსტრუქცია, ადაპტაცია და ტერიტორიის კეთილმოწყობა; ძეგლის არსებული მდგომარეობის შესწავლის შედეგად გამოვლენილი სხვა ღონისძიებების განხორციელება. რეაბილიტაციის შედეგად სრულად უნდა შენარჩუნდეს/აღდგეს მისი ისტორიული იერსახე. ჩასატარებელმა სამუშაოებმა უნდა უზრუნველყოს ძეგლის არსებული მდგომარეობის გამოსწორების აუცილებელი ყველა ასპექტი. ჩასატარებელი სამუშაოები მოითხოვს გამორჩეულად ფაქიზ მიდგომას, კარგად გამართულ მეთოდოლოგიურ ხელმძღვანელობას, სწორ კონსტრუქციულ და მაღალპროფესიულ მხატვრულ გადაწყვეტას. საყოველთაოდ აღიარებული პრინციპების დაცვით, ზემოთ ჩამოთვლილი მიზნების მისაღწევად ნებისმიერი ჩარევა უნდა იყოს:

- შემღებისდაგვარად მინიმალური;

- შემღებისდაგვარად ადვილად უკუქცევადი;
- გამოყენებული უნდა იყოს ეკოლოგიურად უსაფრთხო და ორიგინალთან თავსებადი ნივთიერებები;
- ჩარევა არ უნდა უქმნიდეს საფრთხეს ძეგლის რომელიმე კულტურულ ღირებულებას;
- ყველა ჩარევა უნდა იყოს მკაცრად და დეტალურად დოკუმენტირებული.

კვლევითი და საპროექტო დოკუმენტაცია უნდა დამუშავდეს საქართველოს კანონმდებლობისა და კანონქვემდებარე ნორმატიული დოკუმენტების მოთხოვნების გათვალისწინებით, თანამედროვე ტექნოლოგიების გამოყენებით, მათ შორის პროექტით გათვალისწინებული სარეაბილიტაციო სამუშაოები და მეთოდოლოგია უნდა დაისახოს საქართველოს კანონის „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ მოთხოვნებისა და ძეგლთა დაცვითი საერთაშორისო გამოცდილების გათვალისწინებით. საქართველოს მთავრობის 2007 წ. 28 მარტის №62 დადგენილების „მშენებლობის უსაფრთხოების წესების“ მოთხოვნათა შესაბამისად. შემსყიდველი იტოვებს უფლებას საპროექტო სამუშაოების მიმდინარეობის პერიოდში დააზუსტოს ისეთი ტექნიკური პირობები, რომლებიც არ გამოიწვევენ სამუშაოების მოცულობათა და შინაარსის მნიშვნელოვან ცვლილებებს. აგრეთვე, შემსყიდველი იტოვებს უფლებას სატენდერო დავალებისა და სატენდერო წინადადების საფუძველზე დააზუსტოს მოთხოვნები მისაღები (დასამუშავებელი) პროექტის მიმართ. გრაფიკული მასალა უნდა მომზადდეს ციფრულ (ვექტორული DWG, DXF, PLN გაფართოების ფაილი - Autocad, Archicad პროგრამული უზრუნველყოფის გამოყენებით). საპროექტო დოკუმენტაციის მოსამზადებლად უნდა ჩატარდეს კვლევითი და საფიქსაციო სამუშაოები, ჩამოყალიბდეს რეკომენდაციები ძეგლზე ჩასატარებელი სამუშაოების

მეთოდოლოგიის თაობაზე და შესრულდეს ძეგლის საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაცია.

- პროექტირებისას აუცილებლად გასათვალისწინებელია, რომ:
 - * შენობა წარმოადგენს კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლს, ამდენად პროექტმა მაქსიმალურად უნდა გაითვალისწინოს ძეგლის შენარჩუნება/აღდგენის ყველა პირობა. ყველა ელემენტი შენობის ექსტერიერსა თუ ინტერიერში უნდა დაფიქსირდეს, დეტალურად აიზომოს და აისახოს ფოტო-მასალაზე.
 - * ჩარევები უნდა განხორციელდეს წინასწარ შედგენილი დოკუმენტაციის მიხედვით, ზემოთ ჩამოთვლილი მიზნების შესაბამისად, განსაკუთრებით კი ძეგლის ავთენტურობისა და მისი მთლიანობის დაცვით.
 - * ძეგლზე ჩასატარებელი სარეაბილიტაციო სამუშაოები, აგრეთვე მეთოდოლოგია უნდა დაისახოს საქართველოს კანონის „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ მოთხოვნებისა და ძეგლთა დაცვითი საერთაშორისო გამოცდილების გათვალისწინებით.
 - * კვლევითი და საპროექტო დოკუმენტაცია უნდა დამუშავდეს საქართველოს კანონმდებლობისა და კანონქვემდებარე ნორმატიული დოკუმენტების მოთხოვნების გათვალისწინებით, თანამედროვე ტექნოლოგიების გამოყენებით.

ჩასატარებელი სამუშაოები

შენობა დღეის მდგომარეობით დაზიანებულია. საპროექტო დოკუმენტაციაში გასათვალისწინებელია შემდეგი:

1. შენობის 3D სკანირება;
2. შენობის ფასადები შელესილია, მოსახსნელია ნალესობა და შესანარჩუნებელია აგურის წყობა;
3. როგორც ექსტერიერში ასევე ინტერიერში ამორტიზებულია ხის ელემენტები;
4. ორივე სართულზე მოსაწყობია ხის იატაკი;
5. სართულშუა გადახურვა მოსაწყობია;
6. ორივე სართულზე მოხსნილი ძველი ფანჯრების ადგილზე განსათავსებელია ახალი ფანჯრები;
7. აღსადგენია დაზიანებული კედლები, ბზარები შესავსებია;
8. შესანარჩუნებელია ძველი აგურის წყობა ინტერიერში;
9. შესანარჩუნებელია კარის და ფანჯრის ღიობები თავდაპირველი ფორმით;
10. მეორე სართულზე ასასვლელი კიბის მოაჯირი დაზიანებულია და საჭიროებს შეცვლას;
11. მოხსნილია აივანი და მოსაწყობია ახალი აივანი, შესაბამისი ხის ელემენტებით;
12. მეორე სართულის ჭერი აღსადგენია ძველი ხის ე. წ. ლამფის ჭერით, თავისი ხის კარნიზებით;
13. მოსაწყობია ელექტრო-გაყვანილობის სისტემა;

14. მოსაწყობია გათბობის სისტემა;
15. შენობაში არ არსებობს საინჟინრო კომუნიკაციები, ხოლო არსებული სან.კვანძი უმოქმედოა; შენობის გამართული ფუნქციონირებისთვის შესაცვლელი იქნება საპირფარეშოს ძველი საკანალიზაციო და წყალსადენის სისტემა და მოსაწყობია გათბობა, ვენტილაცია-კონდიციონირება;
16. კრამიტის სახურავი ვიზუალურად კარგ მდგომარეობაშია, მოწყობილია თუმცა ნალექის მცირედი ჩაჟონვა ხდება ფასადის პატარა მონაკვეთზე;
17. შესაკეთებელი იქნება სახურავის წყალსაწრეტი სისტემა;
18. ეზოს ტერიტორია არადამაკმაყოფილებელ მდგომარეობაშია, საჭიროებს კეთილმოწყობას;
19. შესანარჩუნებელია პირველ სართულზე გამოვლენილი ქვევრები და თაღი, ასევე გასახსნელია დალუქული ბუხარი, აღსადგენია თაღჩები;
20. მეორე სართულზე ჩრდილოეთით არსებული, აივანზე გამავალი დარბაზი მოსაწყობია ჭადრაკის დარბაზად;
21. პირველ სართულზე უნდა განთავსდეს სპორტული გალერეა და სხვა სივრცეები დამკვეთის მოთხოვნის შესაბამისად.

● შემსყიდველი იტოვებს უფლებას საპროექტო სამუშაოების მიმდინარეობის პერიოდში დააზუსტოს ისეთი ტექნიკური პირობები, რომლებიც არ გამოიწვევენ სამუშაოების მოცულობათა და შინაარსის მნიშვნელოვან ცვლილებებს. აგრეთვე, შემსყიდველი იტოვებს უფლებას სატენდერო დავალებისა და სატენდერო წინადადების საფუძველზე დააზუსტოს მოთხოვნები მისაღები (დასამუშავებელი) პროექტის მიმართ. გრაფიკული მასალა უნდა მომზადდეს ციფრულ (ვექტორული DWG, DXF, PLN გაფართოების ფაილი

- Autocad, Archicad პროგრამული უზრუნველყოფის გამოყენებით). საპროექტო დოკუმენტაციის მოსამზადებლად უნდა ჩატარდეს კვლევითი-საფიქსაციო სამუშაოები, ჩამოყალიბდეს რეკომენდაციები ძეგლზე ჩასატარებელი სამუშაოების მეთოდოლოგიის თაობაზე და შესრულდეს ძეგლის რეაბილიტაციის საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაცია.

გასაწევი მომსახურება ერთ ეტაპიანია.

აუცილებელი მოთხოვნაა, რომ პროექტანტმა უნდა წარმოადგინოს რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქციის პროექტი და ადაპტაციის პროექტი.

ჩასაბარებელი საპროექტო დოკუმენტაცია განისაზღვრება შემდეგი შემადგენლობით:

1. განმარტებითი ბარათი /პრობლემ(ებ)ის დეტალური აღწერა/;

2. სიტუაციური გეგმა - მ. 1:2000 ან მ. 1:1000;
3. ტერიტორიის ტოპოგეგმა - მ. 1:200;
4. სისტემატიზირებული დათარიღებული ფოტომასალა: საპროექტო ობიექტის საერთო ხედები, ფასადები, ინტერიერი, არქიტექტურულ-მხატვრული თვალსაზრისით ღირებული ელემენტები, საერთო და ლოკალური დაზიანების ამსახველი ფოტომასალა, (მაღალი ხარისხისა და რეზოლუციის, დათარიღებული ფოტომასალა –TIFF ან JPEG გაფართოების ფაილი);
5. შენობის არქიტექტურულ-არქეოლოგიური ანაზომები ლოკალურ დაზიანებათა დატანით, ზომებისა და ნიშნულების ჩვენებით. მასშტაბში გამოხაზული ნახაზები (კროკები, გეგმები, ჭრილები, ფასადები, ინტერიერის განშლები) - მ.1:100, მ. 1:50; არქიტექტურული დეტალები (ხის, ქვის და სხვ. ელემენტები) - მ.1:25, მ.1:20; მ. 1:10, შაბლონები - მ.1:1), ტექსტური აღწერილობა;
6. საჭიროების შემთხვევაში შენობის დაფუძნების და ფუძე-გრუნტების საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევა (შურფების განლაგების სქემა, დადასტურებული არქეოლოგიის ხელმოწერით, ლაბორატორიული ანალიზი, ლითოგრაფიული ჭრილები და რეკომენდაციები);
7. შენობის არსებული ტექნიკური მდგომარეობის შესაბამისი დასკვნა - რეკომენდაციები; საჭიროების შემთხვევაში გასამაგრებელი ან სხვა სამუშაოების პროექტირება;
8. ზონდირების საჭიროების შემთხვევაში – ზონდაჟების განლაგების სქემა, კროკები, გამოხაზული ნახაზები (მასშტაბი 1:25, 1:20) და ტექსტური აღწერილობა;
10. სახელოვნებათმცოდნეო კვლევა (ბიბლიოგრაფიული კვლევის ანალიზი, ნატურაში კვლევის ანალიზი და რეკომენდაციები, შესწავლილი ბიბლიოგრაფიული და საარქივო მასალის ჩამონათვალი);
14. რეკომენდაციები სამუშაოებისას გამოსაყენებელი მასალის ძეგლზე არსებულ მასალასთან თავსებადობის შესახებ;
16. გენგეგმა - მ. 1:200;
17. არქიტექტურული მუშა ნახაზები: გეგმები, ჭრილები, ფასადები - ზომებისა და ნიშნულების ჩვენებით მ. 1:100, 1:50; ორნამენტები, დეკორატიული ელემენტები, ფრაგმენტები და დეტალები მ.- 1:20, 1:10, შაბლონები 1:1); სპეციფიკაციები სამუშაოთა სახეობებისა და გამოსაყენებელი მასალების სახეობების მითითებით; განმარტებითი ბარათი (პრობლემების გადაჭრის გზები, რეაბილიტაციის მეთოდოლოგიის დასაბუთება და ჩასატარებელი სამუშაოების განსაზღვრა);
18. კონსტრუქციული მუშა პროექტი: განმარტებითი ბარათი, ნახაზები (ზომებისა და ნიშნულების ჩვენებით გეგმები, ფასადები, ჭრილები - მ. 1:100, 1:50; კვანძები, კონსტრუქციული ელემენტები, დეტალები მ. 1:25, მ. 1:20;), სპეციფიკაციები სამუშაოთა სახეობებისა და გამოსაყენებელი მასალების (როგორც ცალკეულ სახეობებზე, ასევე კრებსითი);
19. საინჟინრო კომუნიკაციების (წყალმომარაგება-კანალიზაციის და ელ. გაყვანილობის, გათბობა- კონდიციონერების და ვენტილაციის) პროექტები (განმარტებითი ბარათი, გეგმები, ჭრილები, სქემები, კვანძები, გარე ქსელის მიერთების კვანძები, სპეციფიკაციები);
20. ეზოს კეთილმოწყობის არქიტექტურული გადაწყვეტები, მუშა ნახაზები; სპეციფიკაციები სამუშაოთა სახეობებისა და გამოსაყენებელი მასალების სახეობების მითითებით;
21. მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტი: განმარტებითი ბარათი, რომელშიც მოცემული იქნება საპროექტო ობიექტის რეაბილიტაციის ხანგრძლივობა (გეგმა-გრაფიკი), უსაფრთხოების

ტექნიკისა და გარემოსდაცვითი ღონისძიებანი; სამშენებლო გენერალური გეგმა (მასშტაბი 1:500);

22. ფოტომონტაჟები, ვიზუალიზაცია;

23. ძეგლის საადრიცხო (განახლებული) ბარათი;

24. ჩასატარებელი სამუშაოების ჩამონათვალი და რესურსული ხარჯთაღრიცხვა.

25. საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოსთან რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქცია-ადაპტაციის სრული პროექტის შეთანხმების წერილი;

26. სახარჯთაღრიცხო დოკუმენტაციაზე აკრედიტირებული საექსპერტო დაწესებულების მიერ გაცემული დასკვნა.

საპროექტო დოკუმენტაცია შემუშავებული უნდა იყოს, საქართველოში მოქმედი კანონმდებლობისა და კანონქვემდებარე ნორმატიული დოკუმენტაციის მოთხოვნის შესაბამისად.

საპროექტო დოკუმენტაციის წარმოდგენის ფორმა

საპროექტო დოკუმენტაცია წარმოდგენილი უნდა იყოს:

- A-3 ფორმატის, ზამბარით აკინძული ალბომების სახით;
- სათაური;
- სატიტულო ფურცელი, დამოწმებული ორგანიზაციის ბეჭდით, ხელმძღვანელისა და პროექტის ავტორ(ებ)ის ხელმოწერ(ებ)ით;
- ალბომის შემადგენლობა;
- პროექტის შემადგენლობა;
- შესაბამისი ტექსტური ნაწილ(ებ)ი, დადასტურებული შემსრულებლ(ებ)ის/ ავტორ(ებ)ის მიერ - A-4 ფორმატი;
- გარაფიკული ნაწილ(ებ)ი, შტაპლით და ჩარჩოებით - A-3 ფორმატი, ყველა ფურცელი დადასტურებული უნდა იყოს ხელმძღვანელის, პროექტის ავტორ(ებ)ის/შემსრულებლ(ებ)ის მიერ ხელმოწერით.
- განმარტებითი ბარათი;
- სამუშაოების ჩამონათვალი და ხარჯთაღრიცხვა დადასტურებული შემდგენლის ხელმოწერით;

საპროექტო ობიექტების სრული დოკუმენტაცია შემსყიდველს უნდა ჩაბარდეს მყარი ასლები - ალბომი 4 ეგზემპლარად და ელექტრონული ფორმატით კომპაქტური დისკების სახით CDD – 4 ეგზემპლარად.