

**ქალაქ ქუთაისში ისტორიული საცხოვრებელი უბნის სარეაბილიტაციოდ დეტალური საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის მომზადება და აღნიშნული დოკუმენტაციის საფუძველზე სამშენებლო სამუშაოებისათვის საავტორო ზედამხედველობის გაწევა**

**1. დავალების აღწერა**

**1.1. ზოგადი მიმოხილვა**

ქალაქ ქუთაისის აქვს უძველესი კულტურულ-ისტორიული მნიშვნელობა საქართველოში. ქალაქის ისტორიული ცენტრი მდინარია კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლებით, თუმცა ისტორიული ცენტრი და მდინარე რიონის მარჯვენა სანაპიროზე არსებული ისტორიული განაშენიანების დიდი ნაწილი დღევანდელი მდგომარეობით ძლიერ დაზიანებული და სახეცვლილია. საჭიროა მათი სასწრაფო რეაბილიტაცია-რეკონსტრუქცია, რომ ქალაქის ცენტრს დაუბრუნდეს ისტორიული იერსახე და გახდეს კულტურული და ტურისტული მარშრუტების ცენტრი.

ქუთაისის განაშენიანებაში მდინარე რიონის მარჯვენა სანაპიროს განსაკუთრებული ადგილი უკავია. უწინარეს ყოვლისა ის ორ ნაწილად იყოფა: მთაგორიან და ვაკე სანაპიროდ. მთასთან მათი დასახლება-განაშენიანება სხვადასხვა პერიოდს განეკუთვნება.

საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის მინისტრის 2006 წლის 30 მარტის N3/133 ბრძანებით მდინარე რიონის ორივე ნაპირს „წითელი ხიდიდან“ „ჯაჭვის ხიდამდე“, ქალაქგეგმარებით სანაპიროს გაშენებას (საცხოვრებელი სტრუქტურა) მინიჭებული აქვს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის სტატუსი.

მთაგორიან სანაპიროს მდინარის ზემო წელში აკრავს „გაბაშვილებისა“ და „უქიმერიონის“ მაღლობები, სადაც ქუთაისის უძველესი ციხე-ქალაქი „დიდი ქუთაისი“ მდებარეობდა. ქალაქის განაშენიანება ამ ნაწილში ფერდობებზეა გაშლილი და როგორც ჩანს შუა საუკუნეებში, ციხე-ქალაქის გარშემო იყო განლაგებული, მაგრამ ამ სახით განაშენიანება ჩვენამდე არ არის მოღწეული. სანაპიროზე განლაგებული საცხოვრებელი სახლები და საზოგადოებრივი დანიშნულების ნაგებობები, რომლებიც ჩვენამდეა შემორჩენილი, მე-19 საუკუნისაა.

შემორჩენილია მხოლოდ საქალაქო ზღუდეები, საფორტიფიკაციო-თავდაცვითი და საკულტო ნაგებობანი. ამ უბანში საცხოვრებელი სახლების მე-19 საუკუნეში იერსახის ცვლილება ქვეყნის და ქალაქის სოციალურ-ეკონომიკური და პოლიტიკური მდგომარეობის ამსახველია, თუმცა შენარჩუნებულია განაშენიანებისა და ცალკეული შენობების ხასიათი და ადგილობრივი არქიტექტურული სტილისთვის დამახასიათებელი ელემენტები. ამდენად ეს არის იმერეთის მთაგორიანი ადგილმდებარეობისათვის დამახასიათებელი განაშენიანება.

თითოეული შენობა კონკრეტული პირობების გათვალისწინებითაა ნაგები. განაშენიანებულ ნაწილზე დღემდე შემორჩენილია ისტორიული იერსახე, მიუხედავად გვიანდელი რკინა-ბეტონის სამუშაოებისა და მიშენებებისა, ეს უბანი ქალაქის გარეგნული იერსახის ერთ-ერთი დამახასიათებელი ნაწილია და ხალხური ხუროთმოძღვრების თვალსაზრისით საინტერესო ძეგლია.

მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ „მაგნოლია“-ს საყრდენ კედელთან არსებულ თეთრ ქვებზე არის დინოზავრის ნაკვალევის ნაშთები და იქვე მდებარეობს გამოქვაბული, რომელიც ამ ეტაპზე შეუსწავლელია და იგეგმება მისი შესწავლა. ამ მნიშვნელოვანი განზრახვის გათვალისწინება უნდა მოხდეს ტერიტორიული ინფრასტრუქტურის განვითარების თვალსაზრისით და უნდა აისახოს პროექტში.

## 1.2. პროექტის აღწერა

პროექტის მიზანს წარმოადგენს ქალაქ ქუთაისში ისტორიული უბნის რეაბილიტაცია, ტურისტულად მიმზიდველი გარემოს შესაქმნელად. წინამდებარე საპროექტო დავალება განსაზღვრავს მომსახურების პირობებს დეტალური საპროექტო დოკუმენტაციის მოსამზადებლად ქალაქ ქუთაისში ისტორიული საცხოვრებელი უბნის სარეაბილიტაციოდ.

სამუშაოების სრულყოფილი განხორციელებისთვის საჭიროა დეტალურად აიზომოს ყველა შენობა, გეგმები, ფასადები, მცირე არქიტექტურული ელემენტები.

მთლიანი პროექტით გათვალისწინებულია მდინარე რიონის მარჯვენა და მარცხენა სანაპიროებზე „თეთრი ხიდიდან“ ბოტანიკური ბაღის ტერიტორიის ჩათვლით არსებული განაშენიანების რეაბილიტაცია-ადაპტაცია-რეგენერაცია (მარჯვენა სანაპიროზე 17 სახლი და მარცხენა სანაპიროზე 24 სახლი; საკადასტრო მონაცემებისათვის გთხოვთ, იხილოთ სატენდერო დოკუმენტაციის **დანართი N3**).

შენობა-ნაგებობების კონსტრუქციული მდგრადობის შემთხვევაში, ძირითადი სარეაბილიტაციო სამუშაოები უნდა განხორციელდეს ფასადების, სახურავების, აივნებისა და სხვა ხისა თუ ლითონის გარე მორთულობებისა და ფასადების სარესტავრაციოდ. სასურველია პროექტი მაქსიმალურად აერიდოს ინტერიერის სამუშაოებს და თანმდევ გართულებებს. თუმცა, არადაამაკმაყოფილებელი კონსტრუქციული მდგრადობის მქონე შენობებისა და აუცილებელი გამაგრებითი ღონისძიებების განხორციელების (სადირკველი, მზიდი კონსტრუქციები) შემთხვევაში, პროექტით უნდა იქნას გათვალისწინებული ყველა სახის მოსაპირკეთებელი სამუშაოები (მათ შორის ინტერიერშიც), არსებული პრობლემით, ან დაგეგმილი სამუშაოებით გამოწვეული შედეგების სრულად აღმოსაფხვრელად.

მითითებულ შენობებზე, ეზოებში, სახლებს შორის, მრავლადაა გვიანდელი მიშენებები და ჩაშენებები, გვიანდელი აივნები, კიბეები, ცალკე მდგომი შეუხედავი სათავსები და ა.შ. ყოველი კონკრეტული შემთხვევა ინდივიდუალურად უნდა იქნას განხილული და შემოთავაზებული საპროექტო გადაწყვეტა - გვიანდელი გადაკეთებების შეცვლა-რეაბილიტაცია, თუ შესაძლო დემონტაჟი, უნდა იქნას მოძიებული კონკრეტული, ადგილზე არსებული გარემოების გათვალისწინებით, ერთიანი სარეაბილიტაციო კონცეფციის ფარგლებში.

პროექტში ასევე გათვალისწინებულია „წითელი ხიდიდან“ „ჯაჭვის ხიდიდან“ მდინარე რიონის მხარეს საფეხმავლო ბილიკების მოწყობა, რომელიც დაუკავშირდება საცხოვრებელი და საზოგადოებრივი სტრუქტურისათვის დამახასიათებელ ობიექტებს, სადაც განთავსდება ხალხური რეწვის ნიმუშები და ა.შ. უნდა დამონტაჟდეს მოსასვენებელი სკამები, სანაგვე ურნები, გარე განათების სისტემა.

მითითებულ მონაკვეთზე არსებული დაზიანებული საქალაქო ინფრასტრუქტურის სრული რეაბილიტაცია: სანიაღვრე და გარე განათების სისტემების რეაბილიტაცია, საჭიროების შესაბამისად წყლის არიდების დამატებითი ღონისძიებების გათვალისწინებით; ქუჩის აღნიშნული მონაკვეთის ორივე მხარეს არსებული დაზიანებული ტროტუარებისა და გაზონების რეაბილიტაცია, საბაღე მოსასვენებელი სკამებისა და სანაგვე ურნების განთავსება.

ამ ეტაპზე გადამოწმებულია მაცხოვრებელთა საკადასტრო მონაცემები და მათი შესაბამისობა არსებულ სიტუაციასთან. ადგილი აქვს უნებართვო მიშენებებს და დარღვეულია შენობის იერსახე.

საცხოვრებელი სტრუქტურის შენარჩუნება და სასტუმროების მოწყობა ინფრასტრუქტურის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ნაწილი იქნება მთლიან პროექტში.

აუცილებელია პროექტში განსაზღვრული იყოს კრიზისების მართვის კუთხით გათვალისწინებული ღონისძიებები. მდინარე რიონის აქტივობა 50-100 წლის განმავლობაში უკვე იძლევა იმის საშუალებას, რომ განისაზღვროს ბუნებრივი, თუ ხელოვნურად შექმნილი კრიზისული კერები, რომლის აღმოფხვრა პროექტის ერთ-ერთი აუცილებელი ნაწილი იქნება.

სარეაბილიტაციო სამუშაოების საპროექტო დოკუმენტაციის შედგენა, სარესტავრაციო საქმიანობის შესაბამისი კანონისა და პროცედურების დაცვით უნდა განხორციელდეს. იგულისხმება როგორც ყველა აუცილებელი კვლევითი და საპროექტო დოკუმენტაციის მომზადება, ასევე კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის სააგენტოს საბჭოსთან პროექტის შეთანხმება. აუცილებელია შემუშავებული იქნას შესაბამისი სარესტავრაციო მეთოდოლოგია, ისტორიული ურბანული ქსოვილისა და ავთენტური ელემენტების შესანარჩუნებლად. ამასთან, ინდივიდუალური შენობების პარალელურად, აუცილებელია პროექტში ჩამოყალიბებული იქნას შემოთავაზებული უბნის განაშენიანების რეაბილიტაციის ერთიანი ხედვა (პროექტის მიხედვით მშენებლობის ნებართვა გაცემა „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 41-ე მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად).

პროექტის შემუშავების ყველა ეტაპზე უნდა იქნეს გათვალისწინებული გარემოსდაცვითი და სოციალური საკითხები. მიმწოდებელმა საქმიანობის ადრეულ ეტაპზევე უნდა მოახდინოს იდენტიფიცირება დაგეგმილი სამუშაოებიდან რომელიმე მათგანი ხვდება თუ არა „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის“ I და II დანართებიდან ერთ-ერთში და ექვემდებარება თუ არა სკრინინგს, ან/და გარემოზე ზემოქმედების შეფასებას საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

იმ შემთხვევაში, თუ პროექტი ექვემდებარება სკრინინგს, სკოპინგს, გზმ-ს, მიმწოდებელი ვალდებულია, შემსყიდველისგან წერილობითი თანხმობის მიღების შემდგომ, მოამზადოს სკრინინგის, სკოპინგისა და გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ანგარიშები საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნების შესაბამისად. ასევე, გარემოსდაცვითი გადაწყვეტილების მისაღებად მიმწოდებელი ვალდებულია მოამზადოს სხვა დამატებითი დოკუმენტები, საჭიროების შემთხვევაში. თუ დოკუმენტების შესაბამისს უწყებებში წარდგენისას გამოვლინდა რაიმე ხარვეზი, მიმწოდებელმა დაუყოვნებლივ უნდა შეიტანოს შესაბამისი ცვლილებები დოკუმენტებში და წარადგინოს ხელახლა.

პროექტირება იწარმოებს 3 ნაწილად, პარალელურ რეჟიმში. პროექტის 1-ლი ნაწილი - მარჯვენა სანაპიროზე არსებული 17 სახლისთვის, პროექტის მე-2 ნაწილი - მარცხენა სანაპიროზე არსებული 12 სახლისთვის და პროექტის მე-3 ნაწილი - მარცხენა სანაპიროზე დარჩენილი 12 სახლისთვის.

ამ 3 ნაწილის პროექტირებისას მიმწოდებელმა უნდა განსაზღვროს პრიორიტეტული საინვესტიციო პაკეტები (საკადასტრო კოდები), რომლებზეც დეტალური სამშენებლო პროექტი დასრულდება 3 ნაწილის საბოლოო სამშენებლო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის მოსამზადებელი სამუშაოების დასრულებამდე, შესაბამისად სამშენებლო სამუშაოები იწარმოებს ეტაპობრივად, წინსწრებით დასრულებული პროექტების მშენებლობა-რეკონსტრუქცია დაიწყება ყველა სახლის სრული პროექტირების დასრულებამდე.

## 2. დავალების აღწერა, ვადები და ჩაბარების დრო

### 2.1. დავალების აღწერა

საპროექტო დავალება გაყოფილია 2 სტადიად:

- საპროექტო მომსახურება;
- საზედამხედველო მომსახურება.

მიმწოდებელი საპროექტო მომსახურების საპროექტო სტადიაზე აწარმოებს შემდეგ სამუშაოებს:

- **პირველი ეტაპი:** სამუშაოების შესრულებისთვის მომზადება;
- **მეორე ეტაპი:** საპროექტო ტერიტორიის და ობიექტების დეტალური კვლევებისა და აზომვით სამუშაოების წარმოება და განვითარების ხედვის ჩამოყალიბება;
- **მესამე ეტაპი:** საპროექტო ტერიტორიის და ობიექტების განვითარებისა და რეაბილიტაციის კონცეფციის მინიმუმ 2 ვარიანტის ჩამოყალიბება და 2 კონცეპტუალური (ესკიზური) პროექტის მომზადება;
- **მეოთხე ეტაპი:** დეტალური საპროექტო ნახაზებისა და დოკუმენტაციის მომზადება;
- **მეხუთე ეტაპი:** დამატებითი ვალდებულებები და საავტორო ზედამხედველობა.

მიმწოდებელი საავტორო-საზედამხედველო მომსახურებას გაუწევს ობიექტს სამშენებლო სამუშაოების წარმოების სრული პერიოდის განმავლობაში.

**2.2. საპროექტო მომსახურება**

საპროექტო მომსახურება შესრულებული უნდა იყოს შემდეგი ეტაპების მიხედვით:

**2.2.1. I ეტაპი:** სამუშაოების შესრულებისთვის მომზადების ეტაპი მოიცავს შემდეგ სამუშაოებს:

ტექნიკური დავალებით გათვალისწინებული დავალებების შემუშავებისთვის წინასაპროექტო კვლევა გულისხმობს მონაცემების შეგროვებას, ანალიზსა და შედეგების (ტექსტურ და გრაფიკულ) ასახვას შემდეგი მიმართულებებით:

**1. ფიზიკური გარემოს კვლევა, რომელიც მოიცავს საპროექტო ტერიტორიის:**

- 1.1. ორთო-ფოტოსურათს, არსებული მდგომარეობით;
- 1.2. ტოპოგრაფიული რუკების მომზადებას, მიწისქვეშა და მიწისზედა კომუნიკაციების დატანით, UTM კოორდინატთა სისტემაში;
- 1.3. ზოგად-გეოლოგიურ და სეისმურ მონაცემებს;
- 1.4. ზოგად-კლიმატურ (ბუნებრივი ნალექების, ქარის, მზის გამოსხივების) მონაცემებს;
- 1.5. ბუნებრივი ფასეულობების მონაცემებს;
- 1.6. ეკოლოგიურ მონაცემებს (საპროექტო უბნის სასიცოცხლო გარემოს ურბანულ-ეკოლოგიური ანალიზი; სტიქიური მოვლენების რისკები; ჰაერის, წყლის, ნიადაგის მდგომარეობა; ბუნებრივი რესურსების გამოყენება; ნარჩენების მართვა);
- 1.7. კულტურული მემკვიდრეობის მონაცემებს;
- 1.8. სოციალურ-ეკონომიკურ მონაცემებს (საპროექტო უბნის სოციალურ-ეკონომიკური პროფილი; სოციალური და ეკონომიკური სფეროების სტატისტიკური მონაცემები; საპროექტო უბნის ცხოვრების ხარისხის კომპლექსური შეფასება - უსაფრთხოება, საქალაქო სერვისების დონე, ეკოლოგიური მდგომარეობა);
- 1.9. არსებულ საბინაო ფონდს (ქალაქთმშენებლობითი სტრუქტურა, შიდა გეგმარება, შენობის ესთეტიკური სახე, ეზოს კეთილმოწყობა და გამწვანება, ღია და დახურული ავტოსადგომები (ადგილების რაოდენობა), სანიტარიული პირობები (ინსოლაცია, განათებულობა, აერაცია), ძველთადაცვითი სტატუსი, გეგმარებითი ტიპოლოგია, ფუნქციური პროფილი, სართულიანობა, ბინების (ერთეულების)

რაოდენობა, მართვის ფორმა (მრავალბინიანი სახლის შემთხვევაში), შეზღუდული შესძლებლობის მქონე პირთათვის ადაპტირებულობა, საინჟინრო-ტექნიკური აღჭურვილობა, ენერგოდაზოგვის ხარისხი, მშენებლობის პერიოდი/თარიღი, შენობის კლასი, სახანძრო უსაფრთხოების კლასი, კონსტრუქციული სქემა, ტექნიკური მდგომარეობა, ამორტიზაციის პროცენტი;

- 1.10. არსებულ სატრანსპორტო სისტემას (თანამედროვე მდგომარეობის კომპლექსური ანალიზი, მათ შორის ინფორმაცია ყველა სახეობის, საგარეო და საქალაქო სატრანსპორტო საშუალებების რაოდენობრივ და ხარისხობრივ მახასიათებლებზე, მგზავრთა ნაკადების კვლევა, მსუბუქი და სატვირთო ავტოტრანსპორტის კორესპონდენციების დადგენა, მობილობის კვლევა);
- 1.11. არსებულ ძირითადი გამჭოლი გზების და ქუჩების ქსელს;
- 1.12. არსებულ წყალსადენის და საყოფაცხოვრებო წყალარინების ძირითად ქსელს;
- 1.13. არსებულ ელექტრომომარაგების ძირითად ქსელს;
- 1.14. არსებულ ბუნებრივი აირით მომარაგების ძირითად ქსელს;
- 1.15. არსებულ სანიაღვრე წყალარინების ძირითად ქსელს;
- 1.16. არსებულ მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა მონაცემებს.

**2. დოკუმენტური კვლევა, რომელიც მოიცავს საპროექტო ტერიტორიაზე მისი დაგეგმარებისათვის საჭირო:**

- 2.1. საკანონმდებლო ბაზას/ჩარჩოს (კანონები, კანონპროექტები, კანონქვემდებარე აქტები) ეროვნულ, რეგიონულ, მუნიციპალურ და ადგილობრივ დონეებზე;
- 2.2. სივრცითი განვითარების დოკუმენტაციას ურბანული განვითარების კონტექსტში/მიმართებაში (წინამორბედი, მოქმედი, დაგეგმილი; ეროვნულ და რეგიონულ და მუნიციპალურ დონეებზე, ასეთების არსებობის შემთხვევაში);
- 2.3. ურბანული განვითარების დოკუმენტაციას - კონცეფციებს, სქემებს, პროექტებს, გეგმებს, კვლევებს (წინამორბედი, მოქმედი, დაგეგმილი, ასეთების არსებობის შემთხვევაში);
- 2.4. ქალაქის ცალკეული ტერიტორიული ერთეულების, უბნებისა და ტერიტორიების განვითარების, რეკონსტრუქციის, რეაბილიტაციის, კეთილმოწყობის ბოლო წლების განმავლობაში განხორციელებულ, მიმდინარე და დაგეგმილ პროექტებს, გეგმებს, სამუშაოებს;
- 2.5. ინსტიტუციურ მოწყობას/სისტემას (ურბანულ განვითარებაზე პასუხისმგებელი და მონაწილე სამსახურები, მენეჯმენტის სისტემა, კომპეტენციათა განაწილება, სპეციალისტთა კვალიფიკაცია და გამოცდილება);
- 2.6. სპეციალურ/დარგობრივ (მაგ. სოციალურ-ეკონომიკურ), ურბანული დაგეგმარების კონტექსტში/ მიმართებაში, განხორციელებულ, მიმდინარე და დაგეგმილ კვლევებს, კონცეფციებს, პროექტებს და გეგმებს; დაკავშირებულ ანალიტიკურ და სამეცნიერო მასალებს;
- 2.7. სტატისტიკურ მონაცემებს (დემოგრაფია, ეკონომიკა, დასაქმება, ჯანდაცვა, განათლება, კულტურა და ა.შ.);
- 2.8. ძირითადი გარემოსდაცვითი, სოციალური და ეკონომიკური ინფორმაციის მოპოვება, შესაბამისი შეფასების, დასკვნების, ანგარიშების წარმოდგენა, არსებული რუკების, საპროექტო ტერიტორიისა და შენობების ნახაზების და

პროექტების მოპოვება, შესაბამისი საჭირო ტექნიკური და კულტურულ-ისტორიული მასალების მოძიება.

**3. ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთება, რომელიც მოიცავს საპროექტო ტერიტორიისათვის:**

- 3.1. ძირითად მიზანს/მიზნებს, რაც გულისხმობს მთელი ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების პრიორიტეტების, განვითარების მიზნებისა და სტრატეგიის თავმოყრას, რანჟირებასა და შეჯერებას, ასევე მიწათსარგებლობის პარამეტრების განსაზღვრას;
- 3.2. მოპოვებულ მასალაზე დაყრდნობით პროექტის განვითარების იდეის დასახვას, იდეის განვითარების გზების ჩამოყალიბებას;
- 3.3. სამშენებლო უბნების პრიორიტეტების დადგენას, სამშენებლო ეტაპების კატეგორიზაციასა და ორგანიზაციას პრიორიტეტების მიხედვით, ცალკეული ობიექტების პრობლემებისა და საპროექტო, ან სამშენებლო მიმართულებით შეზღუდვების გამოვლენას, პროექტის განხორციელებადობის ანალიზს ეკონომიკური კვლევით (ე.წ. feasibility study) და ე.წ. HUL (Historic Urban Landscape) მიდგომის გამოყენების მეთოდების განსაზღვრას;
- 3.4. პროექტთან დაკავშირებულ შეგროვებულ ინფორმაციაზე დაყრდნობით ჩასატარებელი საჭირო კვლევებისა და სამუშაოების დაგეგმვას და მათი წარმოების გეგმა-გრაფიკის მომზადებას. დამატებით მოსაპოვებელი მასალების გაანალიზებას, რომელიც საჭირო იქნება ამ პროექტით გათვალისწინებული მომსახურების გასაწევად;
- 3.5. შემდგომ ეტაპებზე სამუშაოების წარმოების გეგმა-გრაფიკისა და მეთოდოლოგიის ფორმირებას, ენერგო-ეფექტური დიზაინისთვის საჭირო მიდგომების და LEED სისტემის გამოყენების მეთოდების განსაზღვრას;
- 3.6. დაგეგმარების მიზანშეწონილობას, რამაც უნდა დაასაბუთოს შემოთავაზებული მიზნის/მიზნებისა (ხედვის) და ამოცანების (სტრატეგიის) სიცოცხლისუნარიანობა.

**საწყისი ანგარიშის ჩაბარება** მოხდება ზემოთ წარმოდგენილ სიაში ჩამოთვლილ მასალებზე დაყრდნობით. საწყის ანგარიშში ნათლად უნდა იყოს განსაზღვრული სამუშაოების წარმოების გეგმა-გრაფიკი, პროექტში ჩართული მხარეებისთვის წარმოდგენილი უნდა იყოს დეტალური ანგარიში ზემოთ ჩამოთვლილ და მოპოვებული მასალების შესწავლის შედეგად დამატებით გამოვლენილ საკითხებზე.

ამ ინფორმაციაზე დაყრდნობით შემსყიდველი და დაინტერესებული მხარეები მიიღებენ დამატებით გადაწყვეტილებას შემდეგი ეტაპების წარმოების შესახებ და აუცილებლობის შემთხვევაში საპროექტო დავალებაში ტექნიკური ცვლილებების შეტანაზე (შესაბამისი დასაბუთების წარმოდგენის შემთხვევაში).

**წინასაპროექტო კვლევის საფუძველზე უნდა შემუშავდეს სტრატეგიული განვითარების ხედვა (2 კონცეფცია).**

## 2.2.2. II ეტაპი: საპროექტო ტერიტორიის და ობიექტების დეტალური კვლევების და აზომვით სამუშაოების წარმოება და განვითარების ხედვის ჩამოყალიბება

I ეტაპზე წარმოებული წინასწარი საძიებო და კვლევითი სამუშაოების წარმოდგენის, მასალების მოძიების და შემსყიდველისა და დაინტერესებულ მხარეთა გადაწყვეტილების გაცნობის შემდგომ, მიმწოდებელმა უნდა დაიწყოს II ეტაპით გათვალისწინებული დეტალური კვლევების წარმოება (არ შემოიფარგლება):

- სახელოვნებათმცოდნეო კვლევის შედეგები (ბიბლიოგრაფიული კვლევის ანალიზი, ნატურაში კვლევის ანალიზი, შესწავლილი ბიბლიოგრაფიული და საარქივო მასალის ჩამონათვალი);
- ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის ჩატარებას უზრუნველყოფს ნებართვის მაძიებელი. ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის არეალი უნდა მოიცავდეს საპროექტო ნაკვეთს და მის ირგვლივ მდებარე ტერიტორიას, საპროექტო ნაკვეთის საზღვრებიდან შესაბამისი მიმართულებით ნაკვეთის სიგრძის/სიგანის არანაკლებ ორმაგი მანძილის ფარგლებში. ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევის დოკუმენტაცია უნდა შედგებოდეს შემდეგი გრაფიკული და ტექსტური ნაწილებისაგან:
  - ა) საპროექტო ტერიტორიის ადგილი ქალაქის სტრუქტურაში და მისი არსებული მდგომარეობის დახასიათება (გრაფიკული და ტექსტური მასალა);
  - ბ) საკვლევი ტერიტორიის ტოპოგრაფიული გეგმა საპროექტო ნაკვეთის საზღვრების, საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული ძეგლების ჩვენებით, მასშტაბი (1:500 და 1:200);
  - გ) საკვლევი ტერიტორიის ისტორიული რეტროსპექტივა, განვითარების ქრონოლოგია და ეტაპები (გრაფიკული, ტექსტური და ფოტომასალა);
  - დ) საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული განაშენიანების ფოტოგანშლები, საპროექტო ნაკვეთსა და ტერიტორიაზე არსებული ძეგლების მითითებით (ფოტომასალა);
  - ე) საკვლევ ტერიტორიაზე არსებული განაშენიანების ანალიზი (გრაფიკული და ტექსტური მასალა), რაც მოიცავს:
    - ე.ა) განაშენიანების სტრუქტურის, მორფოლოგიისა და მასშტაბის, შენობა-ნაგებობებისა და ღია სივრცეების კონფიგურაციის დახასიათებას, განაშენიანების სტრუქტურაში მათი განლაგების თავისებურების გამოვლენას;
    - ე.ბ) ძეგლებისა და ვიზუალური დომინანტების, ლანდშაფტისა და განაშენიანების სივრცით-არქიტექტურულ შეფასებას, მათი სივრცითი ურთიერთდამოკიდებულების გამოვლენას;
    - ე.გ) განაშენიანების მხატვრული და დეკორატიული ელემენტების აღწერას, მათ სტილისტურ და სემანტიკურ იდენტიფიკაციას.
- ისტორიულ-არქიტექტურული კვლევა სავალდებულო არ არის შემდეგი ობიექტებისა და სამშენებლო საქმიანობებისათვის:
  - ა) მცირე არქიტექტურული ფორმები, კერძოდ:
    - ა.ა) 50 მ<sup>3</sup>-მდე მოცულობის ნაგებობები – პავილიონები, ჯიხურები, უსადირკვლო სავაჭრო დახლები, საჩრდილობლები, ავტოფარეხები, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერების ადგილები;
    - ა.ბ) 50 მ<sup>2</sup>-მდე ფართობის ბავშვთა სათამაშო და მცირე ზომის სპორტული მოედნები, ატრაქციონები;
    - ა.გ) ცალკე მდგომი ან შენობების ფასადებზე დამონტაჟებული საინფორმაციო და სარეკლამო ფარები და კონსტრუქციები;

ა.დ) დასასვენებელი სკამები, განათების ელემენტები, სკვერების, ხეივნების და სხვა, მცირე ზომის მწვანე ნარგავების ზონების კეთილმოწყობის და საინჟინრო აღჭურვილობის ნაწილები, აბრები, სანაგვე ურნები, ქალაქის საათები, ქუჩების დასახელებების და სახლების ნომრების ნიშნები, ლობეები, ჭიშკრები, მაღაზიების ვიტრინები, დასახლებებში შესასვლელების აღმნიშვნელი კომპლექსები, მემორიალური დაფების და ქანდაკებების არქიტექტურული მოწყობის ელემენტები, სასმელი წყლის სვეტები, 25 მ<sup>2</sup>-მდე ფართობის შადრევნები;

ბ) არსებული შენობების მცირე ცვლილებები საერთო ფართობით არა უმეტეს 50 მ<sup>2</sup>-ისა: სახურავის შეცვლა არსებულ გაბარიტებში, 50 მ<sup>3</sup>-მდე მოცულობის დაშენება, ან მიშენება, კარის, ფანჯრის გაჭრა, ან ამოშენება, აივნის დამატება, ან მოხსნა. საქართველოს 2018 წლის 20 ივლისის კანონი №3217 – ვებგვერდი, 13.08.2018წ.

- სიტუაციური გეგმა;
- გეოლოგიური კვლევა, ლაბორატორიული ანალიზით და რეკომენდაციებით;
- ჰიდროლოგიური კვლევა;
- არქიტექტურული ანაზომები, დეტალების, ორნამენტების და დაზიანებების დეტალური ნახაზებით (გეგმები, ფასადები, ჭრილები შესაბამის მასშტაბებში);
- შენობების, მდინარის კალაპოტის ჯებირის და არსებული კონსტრუქციების საინჟინრო-კონსტრუქციული დასკვნები შესაბამისი რეკომენდაციებით;
- I ეტაპზე დამატებით განსაზღვრული, კონცეფციის და დეტალური საპროექტო დოკუმენტაციის მომზადებისთვის საჭირო კვლევების და აზომვითი სამუშაოების ჩატარება;
- ჩატარებულ კვლევებზე დაყრდნობით, განახლებული მეთოდოლოგიის შემუშავება;
- განახლებულ მეთოდოლოგიაზე და კვლევების შედეგებზე დაყრდნობით საპროექტო ტერიტორიის განვითარების ახალი ხედვის ჩამოყალიბება;
- ტურისტული მომსახურების სისტემის სივრცით-ტერიტორიული ანალიზი (ტურისტული ინფრასტრუქტურა, ფუნქციური დანიშნულება - სასტუმროები, კვების, გართობის, დასვენების ობიექტები; ამ ობიექტზე წვდომა-ფუნქციონირებისთვის სტატისტიკური მონაცემები და საინფორმაციო სისტემა, სტუმრების მიღების შესაძლებლობა/ტევადობა, ბიზნესის სახეობა, სეზონური დატვირთვები. საეკლესიო, კულტურული და საერო დღესასწაულები, ტრადიციული მსვლელობები, ტურისტული საინფორმაციო სისტემა);
- გარემოსთან არათავსებადი არქიტექტურულ-მხატვრული თვალსაზრისით შეუსაბამო ობიექტ(ებ)ის იერსახის გაუმჯობესების საპროექტო დოკუმენტაცია, ნოტარიულად დამოწმებული მესაკუთრესთან თანხმობის საფუძველზე;
- საპროექტო გზის განთვისების ზოლში მოხვედრილი საკუთრების მიწის ფართობების რაოდენობისა და მათი სახეობების (სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისა და სხვ.) განსაზღვრა;
- საპროექტო და არსებული მდგომარეობის ტოპოგრაფიულ გეგმებზე დატანილი იქნას რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების გეგმა საკადასტრო საზღვრების, მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების და კოდის მითითებით. ელექტრონული DWG ფაილში;
- მიწის საკუთრებისა და მიწათსარგებლობის საკითხები: ა) საკადასტრო ინფორმაცია საპროექტო არეალის; ბ) ფორმალურად დადასტურებული ინფორმაცია პროექტი ახდენს თუ არა ზეგავლენას კერძო საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე;

- მიმწოდებელმა უნდა მოახდინოს პროექტის ზემოქმედების ქვეშ მოქცეული მიწის ნაკვეთების იდენტიფიცირება და მიწის ნაკვეთების ზუსტი ზომის (ფართობის) დასადგენად უნდა გადაამოწმოს საპროექტო ბუფერში მოხვედრილი მიწის ნაკვეთების, ან/და შენობა-ნაგებობების სტატუსი (რეგისტრირებული, არარეგისტრირებული, ლეგალიზებული, არალეგალიზებული, სახელმწიფო საკუთრება და სხვ.);
- მიმწოდებელმა უნდა მოახდინოს საპროექტო ბუფერში მოქცეული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების იდენტიფიცირება. იდენტიფიცირებისა და გადაამოწმების პროცესი უნდა განხორციელდეს მიმწოდებლის, შემსყიდველისა და ადგილობრივი ხელისუფლების მჭიდრო თანამშრომლობით.

**2.2.3. III ეტაპი: საპროექტო ტერიტორიის და ობიექტების განვითარების და რეაბილიტაციის კონცეფციის მინიმუმ 2 ვარიანტის ჩამოყალიბება და 2 კონცეპტუალური (ესკიზური) პროექტის მომზადება**

I და II ეტაპებზე წარმოებული წინასწარი საძიებო და კვლევითი სამუშაოების წარმოდგენის, მასალების მოძიების და შემსყიდველისა და დაინტერესებულ მხარეთა გადაწყვეტილებების გაცნობის შემდგომ, მიმწოდებელმა უნდა დაიწყოს III ეტაპით გათვალისწინებული საპროექტო ტერიტორიის და ობიექტების განვითარებისა და რეაბილიტაციის კონცეფციის ჩამოყალიბება, რომელიც უნდა მოიცავდეს (არ შემოიფარგლებას):

- განმარტებით ბარათს, კონცეფციის დეტალური აღწერით და დასახული განვითარების მიმართულების სრულფასოვნად ჩამოყალიბებით;
- სანაპიროს სახლების რეკონსტრუქციის კონცეპტუალური ვარიანტის ნახაზებს (გეგმებს, ჭრილებს, ფასადებს, მომზადებულს პირველ და მეორე ეტაპებზე მოძიებულ ისტორიულ მასალებზე, წარმოებულ აზომვით სამუშაოებზე და ჩატარებულ კვლევებზე დაყრდნობით). სავალდებულოა მაქსიმალურად აღდგეს/შენარჩუნდეს შენობების ისტორიული/პირვანდელი იერსახე;
- საპროექტო ტერიტორიისა და ცალკეული სარესტავრაციო შენობების ვიზუალიზაციას;
- გენერალური გეგმის კონცეფციას, რომელიც ხელს შეუწყობს საპროექტო არეალის ჩართვას ქალაქის ტურისტულ მარშრუტში (გენგეგმაზე გათვალისწინებული უნდა იყოს სამანქანო და ფეხით მოსიარულეთა მოძრაობის მარშრუტები);
- საპროექტო უბნის განვითარების კონცეფციას, შენობების ფუნქციების განსაზღვრით;
- საპროექტო არეალში სამანქანო და საფეხმავლო ქუჩების რეკონსტრუქციის, ტროტუარების მოწყობის, ინვენტარის და მცირე არქიტექტურული ფორმების (სანაგვე ურნების, სარეკლამო აბრების, სკამების და ა.შ.) განთავსების კონცეპტუალურ პროექტებს;
- საპროექტო შენობების, მდინარის ჯებირის, სანაპიროზე სასეირნო ხიდის კონსტრუქციული პროექტების კონცეპტუალურ ვარიანტებს;
- დასაგეგმარებელი ობიექტების და ტერიტორიის საინჟინრო ქსელების პროექტირების ძირითადი მიმართულებების განსაზღვრას და შესაბამისი პირველადი ნახაზების წარმოდგენას;

- საინფორმაციო ნიშნების (ორიენტაციის მანიშნებელი, სახლის ნომრის და ქუჩის დასახელების აღმნიშვნელი და ა.შ.) კონცეპტუალურ დიზაინს და მათი განთავსების პროექტს;
- სარესტავრაციოდ შერჩეული მასალების და ინვენტარის სპეციფიკაციებს და გარანტიებს;
- მშენებლობის ორგანიზების პროექტის კონცეპტუალურ ვარიანტს;
- ეკონომიკურ ანალიზს, რაც უნდა მოიცავდეს პროექტის განხორციელებისთვის საჭირო კაპიტალურ ხარჯებს და ასევე საოპერაციო და მოვლა-შენახვის საშუალო წლიურ ხარჯებს. აღნიშნული მონაცემები აუცილებელია მომზადდეს პროექტის ტექნოლოგიური გადაწყვეტის ყველა შესაძლო ალტერნატივისთვის (პროექტის ტექნიკური თავისებურებებიდან გამომდინარე წარმოდგენილ უნდა იყოს ტექნოლოგიური გადაწყვეტის სულ მცირე ორი ალტერნატივა). ასევე, წარმოდგენილი უნდა იქნას ხარჯების გაანგარიშების თითოეული ალტერნატივის მეთოდოლოგია შესაბამისი განმარტებითა და მონაცემთა წყაროების მითითებით.

**მიმწოდებელმა უნდა წარმოადგინოს საპროექტო ტერიტორიის განვითარების და შენობების რესტავრაციის მინიმუმ 2 კონცეპტუალური ვარიანტი.**

წარმოდგენილი კონცეპტუალური ვარიანტები მიმწოდებელმა უნდა წარუდგინოს ქუთაისის არქიტექტურის სამსახურსა და საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს, შესაბამისი საკანონმდებლო ნორმების დაცვით. მათგან მიღებული უკუკავშირის შედეგები უნდა წარუდგინოს შემსყიდველს.

ამ ინფორმაციაზე დაყრდნობით შემსყიდველი და დაინტერესებული მხარეები მიიღებენ დამატებით გადაწყვეტილებას შემდეგი ეტაპების წარმოების შესახებ.

#### **2.2.4. IV ეტაპი: დეტალური საპროექტო ნახაზებისა და დოკუმენტაციის მომზადება**

III ეტაპზე დაინტერესებული მხარეებისგან და შემსყიდველისგან მიღებული რეკომენდაციებისა და შენიშვნების გათვალისწინებით, წარმოდგენილი კონცეპტუალური ვარიანტებიდან შეირჩევა ერთი, რომლის მიხედვითაც მიმწოდებელმა უნდა მოამზადოს საბოლოო ტექნიკური დიზაინის შესაბამისი სრული საპროექტო დოკუმენტაცია.

დოკუმენტაციის შემადგენელი ნაწილები და ჩამონათვალი მოცემულია ქვემოთ (ჩამონათვალს შეიძლება დაემატოს კონცეპტუალურ პროექტზე დაყრდნობით საჭირო დამატებითი ნახაზები და დოკუმენტაცია, ასეთი არსებობის შემთხვევაში):

##### არქიტექტურული ნაწილი:

- არქიტექტურული ნაწილის საერთო განმარტებითი ბარათი, რომელიც უნდა მოიცავდეს ინფორმაციას, როგორც გენერალური გეგმის, ასევე ცალკეული შენობა-ნაგებობების შესახებ (დასაგეგმარებელი შენობა-ნაგებობების ჩამონათვალის ჩათვლით);
- ობიექტის სიტუაციური გეგმა წვრილ მასშტაბში ქალაქის ინფრასტრუქტურის ჩვენებით, მასშტაბი (1:5000, ან 1:10 000);
- ობიექტის გენერალური გეგმა მსხვილ მასშტაბში საჭიროების შემთხვევაში (1:200, ან 1:500);
- ტერიტორიის ვერტიკალური გეგმარება და ჭრილები;

- დასაგეგმარებელი შენობა-ნაგებობის/ების სამ განზომილებიანი მაღალი ხარისხის ვიზუალიზაცია (ეგრეთ წოდებული რენდერები მაღალი რეზოლუციით);
- დასაგეგმარებელი შენობა-ნაგებობის ფასადები, მასშტაბი (1:50, ან 1:100);
- დასაგეგმარებელი შენობა-ნაგებობის ფუნქციონალური გეგმები სათავსების დანიშნულების მითითებით, მასშტაბი (1:50, ან 1:100);
- დასაგეგმარებელი შენობა-ნაგებობის გრძივი და განივი ჭრილები, მასშტაბი (1:50, ან 1:100);
- შენობა-ნაგებობის სახურავის გეგმები წყლის გადაყვანის ორგანიზების ჩვენებით, მასშტაბი (1:50 ან 1:100), წყალგადამყვანების ფრაგმენტების დეტალური ნახაზები და კვანძები, მასშტაბი (1:5, 1:10, ან 1:20), სამუშაოებისა და მასალების რაოდენობრივი სპეციფიკაციები (საჭიროების შემთხვევაში);
- დასაგეგმარებელი შენობა-ნაგებობის კედლებისა და ტიხრების მარკირების გეგმები მათი ტიპების ჩვენებით, მასშტაბი (1:50, ან 1:100), კედლებისა და ტიხრების ტიპების ფრაგმენტების დეტალური ნახაზები და კვანძები, მასშტაბი (1:5, 1:10, ან 1:20), სამუშაოებისა და მასალების რაოდენობრივი სპეციფიკაციები;
- დასაგეგმარებელი შენობა-ნაგებობის იატაკების და ჭერების ნახაზები და ტიპები (1:50, ან 1:100), იატაკებისა და ჭერების ტიპების ფრაგმენტების დეტალური ნახაზები და კვანძები, მასშტაბი (1:5, 1:10, ან 1:20), სამუშაოებისა და მასალების რაოდენობრივი სპეციფიკაციები;
- დასაგეგმარებელი შენობა-ნაგებობის ღიობების მარკირების გეგმები და კარ-ფანჯრების ტიპები, მასშტაბი (1:50, ან 1:100), კარ-ფანჯრების ტიპების დეტალური ნახაზები, მასშტაბი (1:5, 1:10, ან 1:20), ნაკეთობების სპეციფიკაციები;
- დასაგეგმარებელი შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული დეტალებისა და კვანძების ნახაზები (კიბეები, მოაჯირები, სახურავის კვანძები და სხვა დეტალები), მასშტაბი (1:5, 1:10, ან 1:20);
- არქიტექტურული მცირე ფორმებისა და საბაღე აქსესუარების განთავსების სქემა და დეტალური ნახაზები - ჩამოსაჯდომი სკამი, დეკორატიული ელექტრო ბოძი, წყლის სოკო და ა.შ (საჭიროების შესაბამისად);
- შენობის საევაკუაციო გეგმები, მასშტაბი (1:50, ან 1:100) (საჭიროების შესაბამისად);
- ტერიტორიის ვერტიკალური გეგმარება (საჭიროების შესაბამისად).

#### კონსტრუქციული ნაწილი:

- კონსტრუქციული ნაწილის განმარტებითი ბარათი, სადაც აღწერილი უნდა იყოს საპროექტო გადაწყვეტილებები, კონსტრუქციული გადაწყვეტილებების დასაბუთება/სათანადო ანგარიშები, დატვირთვების და საანგარიშო მონაცემების მითითებით;
- კონსტრუქციული სამუშაო ნახაზები (სქემები, დეტალები, კვანძები (მ. 1:100, 1:50, 1:25));
- სამუშაოებისა და მასალების რაოდენობრივი სპეციფიკაციები.

#### გარემოსდაცვითი ნაწილი

- ტოპოგრაფიული, გეოლოგიური და ჰიდროლოგიური მაჩვენებლების შესახებ ინფორმაცია (რელიეფის, გეოლოგიის, მიწის აღწერა, საარქივო მასალებზე დაყრდნობით და ვიზუალური კვლევის საფუძველზე; ინფორმაცია სახიფათო გეოლოგიური პროცესების მიწისქვეშა წყლების ადგილმდებარეობის შესახებ და ა.შ.);

- ობიექტის დაშორება მიწისზედა წყლების (მდინარეები, არხები და ა.შ.) ობიექტებიდან;
- პოტენციური ადგილები, სადაც შესაძლებელი იქნება ზედმეტი მასალების/გრუნტის, სამშენებლო ნარჩენების განთავსება, მოკლე აღწერა შემოთავაზებული ადგილების (საკადასტრო ინფორმაციის ჩათვლით) და რუკა;
- უახლოესი კარიერების ადგილმდებარეობა და მანძილი საპროექტო ტერიტორიამდე;
- გზის კორიდორში მოხვედრილი მიწისქვეშა და მიწისზედა ხაზოვანი კომუნიკაციები;
- მიწის საკუთრებისა და მიწათსარგებლობის საკითხები: ა) საპროექტო არეალის საკადასტრო ინფორმაცია; ბ) დოკუმენტალურად დადასტურებული ინფორმაცია პროექტი ახდენს თუ არა ზეგავლენას კერძო საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე;
- საპროექტო არეალის მიმდებარე ტერიტორიაზე სოციალურ-ეკონომიკური პირობების მოკლე აღწერა;
- მცენარეული საფარისა და ფლორის სახეობების აღწერა, იდენტიფიცირება წითელი ნუსხით დაცული სახეობების ბოტანიკური და ზოოლოგიური კვლევის საფუძველზე. იმ შემთხვევაში, თუ ქვე-პროექტის ფარგლებში საჭირო გახდება ხეების მოჭრა, მიმწოდებელი ვალდებულია წარმოადგინოს ხეების მოჭრის ნებართვის მისაღებად ყველა საჭირო ინფორმაცია და ხეების აღრიცხვის უწყისი.

#### ელექტრული ნაწილი:

- ელექტრული ნაწილის განმარტებითი ბარათი, რომელშიც მოცემული იქნება როგორც მთლიანად ტერიტორიის და ქუჩების, ასევე ცალკეული შენობა-ნაგებობების ელექტოენერჯიაზე მოთხოვნილება (დადგმული და მოთხოვნილი სიმძლავრეების მნიშვნელობები), დაგეგმარებული ელ. ქსელების კატეგორია, ტიპი და ელ. გაყვანილობის მონტაჟის წესი. აქვე უნდა იყოს მოცემული ასევე, დამიწების კონტურების (ძირითადი და მეორადი) გაანგარიშება;
- საპროექტო არეალში შენობების გარე განათებისა და ქუჩის განათების პროექტები.

#### სუსტდენიანი სისტემები:

- სუსტდენიანი სისტემების განმარტებითი ბარათები, რომელშიც მოცემული იქნება: დაგეგმარებული გარე ქსელების (სატელეფონო, ინტერნეტისა და ვიდეომეთვალყურეობის ქსელები) დახასიათება. აქვე იქნება მოცემული შენობებში დაგეგმარებული სუსტდენიანი სისტემების მოთხოვნილება კავშირგაბმულობის მუნიციპალური ქსელების მხარდაჭერაზე (საჭირო სატელეფონო წყვილების რაოდენობა, ინტერნეტ-კომუნიკაციის საჭირო პარამეტრები).

#### სანტექნიკური ნაწილი:

- სანტექნიკური ნაწილის განმარტებითი ბარათი, რომელშიც მოცემული იქნება დაგეგმარებული ქსელების დახასიათება. აქვე მითითებული იქნება როგორც მთლიანად ობიექტის, ასევე ცალკეული შენობა-ნაგებობების მოთხოვნილება სასმელ ცივ და ცხელ წყალზე (დღე-ღამური, წუთობრივი და წამობრივი ხარჯი), და შესაბამისი საკანალიზაციო ჩამონადენების რაოდენობა. მოცემული იქნება ასევე მოთხოვნილება ხანძარქრობისათვის საჭირო ტექნიკურ წყალზეც;
- სასმელ წყალზე და კანალიზაციაზე დაერთების ნახაზები და სქემები. სამუშაოებისა და მასალების რაოდენობრივი სპეციფიკაციები;
- ქუჩაში სახანძრო სისტემების სქემები.

ტექნოლოგიური ნაწილი (საჭიროების შემთხვევაში)

- ტექნოლოგიური ნაწილის საერთო განმარტებითი ბარათი.

მშენებლობის ორგანიზაციის ნაწილი:

- მშენებლობის ორგანიზაციის პროექტის განმარტებითი ბარათი, რომელშიც მოცემული იქნება ინფორმაცია ობიექტის მშენებლობის ხანგრძლივობის, ენერგო, მატერიალურ და შრომით რესურსებზე, სასაწყობო და საყოფაცხოვრებო ფართებზე მოთხოვნილების შესახებ. განმარტებით ბარათში მოყვანილი იქნება აგრეთვე აუცილებელი უსაფრთხოების ტექნიკისა და გარემოსდაცვითი ღონისძიებანი (გარემოსდაცვითი ღონისძიებების მართვის გეგმა (გმგ)) და საჭირო მანქანა-დანადგარების ჩამონათვალი;
- სამშენებლო გენერალური გეგმა, მასშტაბი (1:500) დროებითი შენობა-ნაგებობების (ადმინისტრაციული და საყოფაცხოვრებო დანიშნულების დროებითი შენობები, დროებითი დახურული საწყობები და ღია სასაწყობო მოედნები, დროებითი გზები და სამშ. ტექნიკის სამანევრო მოედნები, დროებითი ელექტრო და წყალსადენის ქსელები, ტერიტორიის განათება და სხვ.) ჩვენებით;
- ობიექტების მშენებლობის კალენდარული და ფინანსური გრაფიკი.

სპეციფიკაციების ნაწილი:

- გამოყენებული სამშენებლო მასალების, ნაკეთობების, მოწყობილობებისა და დანადგარების ხარისხობრივი მახასიათებლების დეტალური აღწერა;
- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოთა პროცესების თანმიმდევრობითი დეტალური აღწერა ტექნოლოგიური თავისებურებების მითითებით, მათი შესრულების ხარისხობრივი კონტროლის განხორციელების მიზნით;
- ტესტირებას დაქვემდებარებული სამშენებლო მასალების, პროცესებისა და მოწყობილობა-დანადგარების გამოსაცდელი რეჟიმისა და თანმიმდევრობის დეტალური აღწერა;
- სპეციფიკაციები უნდა დამუშავდეს საპროექტო დოკუმენტაციის ყველა ზემოთ ჩამოთვლილი ნაწილისათვის.

სახარჯთაღრიცხვო ნაწილი:

- სახარჯთაღრიცხვო ნაწილის საერთო განმარტებითი ბარათი, რომელიც უნდა მოიცავდეს სამშენებლო ობიექტის სატიტულო სიას, გამოყენებული დოკუმენტების ჩამონათვალსა და ინფორმაციას დანარიცხების გაანგარიშების წესის შესახებ (გაუთვალისწინებელი ხარჯები, ზედნადები ხარჯები, გეგმიური დაგროვება, ტერიტორიის მომზადება, დროებითი შენობანაგებობები და სხვა);
- მშენებლობის კრებსითი ხარჯთაღრიცხვა;
- საობიექტო ხარჯთაღრიცხვები;
- ლოკალური ხარჯთაღრიცხვები შესრულებული რესურსული მეთოდით;
- ჩასატარებელი სამუშაოების მოცულობების უწყისები და ხარჯთაღრიცხვა - რესურსული და გამსხვილებული ვერსიები.

ექსპლუატაციის პროექტის ნაწილი:

- ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ობიექტის საშუალო წლიური საექსპლუატაციო ხარჯების შესახებ, ელექტროენერჯის შესყიდვაზე;
- ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ობიექტის საშუალო წლიური საექსპლუატაციო ხარჯების შესახებ, ბუნებრივი აირის შესყიდვაზე;
- ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ობიექტის საშუალო წლიური საექსპლუატაციო ხარჯების შესახებ, დიზელის საწვავის შესყიდვაზე ენერგოუზრუნველყოფისათვის ავარიულ რეჟიმში;
- ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ობიექტის საშუალო წლიური საექსპლუატაციო ხარჯების შესახებ, სასმელი და ტექნიკური წყლის შესყიდვაზე;
- ძირითადი დანადგარების (გენერატორი, უწყვეტი კვების ბლოკები, გათბობა-გაგრილების და ვენტილაციის სისტემები) მომსახურების საშუალო წლიური ხარჯები;
- ინფორმაცია დასაგეგმარებელი ობიექტის საშუალო წლიური საექსპლუატაციო ხარჯების შესახებ, დასუფთავების მომსახურებაზე და სანიტარულ უზრუნველყოფაზე;
- შენობა-ნაგებობების ძირითადი ელემენტებისათვის მიმდინარე შეკეთების პერიოდულობა და მათი ერთდროული ხარჯები;
- შენობა-ნაგებობების სავარაუდო ვარგისიანობის პერიოდის განსაზღვრა კაპიტალურ შეკეთებამდე;
- ინფორმაცია მიწის გადასახადის და სხვა საბიუჯეტო მოსაკრებლების საშუალო წლიური ხარჯების შესახებ.

ტექნიკური სპეციფიკაციები ცალკე უნდა დაერთოს პროექტს და უნდა მოიცავდეს დეტალურ სპეციფიკაციებს (ყველა აუცილებელი სტანდარტის მითითებით) გამოყენებული მასალებისა და მოწყობილობა-დანადგარებისათვის, სამუშაოთა გაანგარიშების/შესრულების/გამოცდის მეთოდებისა და ხარისხის კონტროლისთვის.

საინჟინრო კომუნიკაციებზე უნდა განისაზღვროს დატვირთვები, შესაბამისი უწყებებიდან ტექნიკური პირობების მისაღებად (საჭიროების შესაბამისად).

პროექტის გრაფიკული ნაწილი (როგორც სამშენებლო, ასევე სატენდერო ნახაზები) შესრულებული უნდა იყოს სამუშაო დოკუმენტაციისათვის მოთხოვნილი ნორმების და სტანდარტების შესაბამისად, სათანადო მასშტაბში და დეტალიზაციით.

#### **2.2.5.V ეტაპი: დამატებითი ვალდებულებები და საავტორო ზედამხედველობა**

მიმწოდებელმა, შემსყიდველთან შეთანხმებით, უნდა აიღოს ვალდებულება მშენებარე ობიექტზე საავტორო ზედამხედველობის გაწევის შესახებ.

სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების პროცესში, შესრულებული სამუშაოების ხარისხისა და დეტალური საპროექტო დოკუმენტაციის შესაბამისობის უზრუნველსაყოფად მიმწოდებელი ვალდებულია, უზრუნველყოს სამშენებლო სამუშაოების მონიტორინგი, მიიღოს მონაწილეობა საპროექტო გადაწყვეტათა დაზუსტებაში, საჭიროების შემთხვევაში მუშა დოკუმენტაციის, სამშენებლო მოცულობებისა და კონტრაქტის სხვა შესაბამისი ცვლილებების მომზადება-შეთანხმებაში. გაწიოს საავტორო ზედამხედველობა, მოამზადოს და პერიოდულად წარუდგინოს შემსყიდველს შესრულებული სამუშაოების ანგარიშები, ხოლო სამუშაოების დასრულების შემდეგ, დასრულებიდან

არაუგვიანეს 10 სამუშაო დღის ვადაში, უზრუნველყოს პერიოდულ ანგარიშებზე დაყრდნობით საბოლოო, შემაჯამებელი ანგარიშის წარდგენა, რომლის საფუძველზეც განხორციელდება V ეტაპის (საავტორო ზედამხედველობა) მიღება-ჩაბარება.

### 2.3. პირობები და ვადები

სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების პროცესში, მათ შორის საპროექტო დოკუმენტაციის შედგენის ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემდეგაც, შესრულებული სამუშაოების ხარისხისა და დეტალური საპროექტო დოკუმენტაციის შესაბამისობის უზრუნველსაყოფად, მიმწოდებელი ვალდებულია უზრუნველყოს სამშენებლო სამუშაოების მონიტორინგი, მიიღოს მონაწილეობა საპროექტო გადაწყვეტათა დაზუსტებაში, საჭიროების შემთხვევაში მუშა დოკუმენტაციის, სამშენებლო მოცულობების და კონტრაქტის სხვა შესაბამისი ცვლილებების მომზადება-შეთანხმებაში.

**ქალაქ ქუთაისს უნდა გააჩნდეს წინამდებარე ტექნიკური დავალებითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ყველა პროცედურის დაცვით დამტკიცებული, ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაცია, რისთვისაც მიმწოდებელი ვალდებულია ქ. ქუთაისის მერიის არქიტექტურის სამსახურსა და საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს შესათანხმებლად წარუდგინოს სრული საპროექტო დოკუმენტაცია და მიიღოს მშენებლობის ნებართვა.**

#### 2.3.1. მომსახურების ეტაპების მიწოდების ვადები

1. ხელშეკრულების ხელმოწერიდან 3 (სამი) კვირის ვადაში მიმწოდებელი ვალდებულია წერილობით წარუდგინოს შემსყიდველს წინამდებარე ტექნიკური დავალების I ეტაპით გათვალისწინებულ დოკუმენტაცია;
2. შემსყიდველი დოკუმენტაციის წარდგენის მომდევნო სამუშაო დღიდან 1 (ერთი) კვირის განმავლობაში წერილობით, ან ელექტრონული ფოსტის საშუალებით მიაწვდის მიმწოდებელს კომენტარებსა და შენიშვნებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით;
3. შემსყიდველის, ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შემსყიდველის უფლებამოსილი პირის მიერ კონცეპტუალური პროექტების ვარიანტებთან დაკავშირებით კომენტარების მიღებიდან 5 (ხუთი) კვირის ვადაში მიმწოდებელი წერილობით წარუდგენს შემსყიდველს II ეტაპით გათვალისწინებულ დოკუმენტაციას, რომელიც მომზადებული უნდა იყოს წინამდებარე ტექნიკური დავალების მოთხოვნების შესაბამისად და შემსყიდველის, ქუთაისის მერიისა და საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს შენიშვნების გათვალისწინებით;
4. შემსყიდველი, დოკუმენტაციის წარდგენის მომდევნო სამუშაო დღიდან 2 (ორი) კვირის განმავლობაში წერილობით, ან ელექტრონული ფოსტის საშუალებით მიაწვდის მიმწოდებელს კომენტარებს და შენიშვნებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით;
5. შემსყიდველის, ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შემსყიდველის უფლებამოსილი პირის მიერ კონცეპტუალური პროექტების ვარიანტებთან დაკავშირებით კომენტარების მიღებიდან 5 (ხუთი) კვირის ვადაში მიმწოდებელი წერილობით წარუდგენს შემსყიდველს III ეტაპით გათვალისწინებული პროექტის 2

კონცეპტუალური ვარიანტის შუალედურ ვერსიას და ამ ეტაპით გათვალისწინებულ დოკუმენტაციას, რომელიც მომზადებული უნდა იყოს წინამდებარე ტექნიკური დავალების მოთხოვნების შესაბამისად და შემსყიდველის, ქუთაისის მერიისა და საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს შენიშვნების გათვალისწინებით;

6. შემსყიდველი, დოკუმენტაციის წარდგენის მომდევნო სამუშაო დღიდან 2 (ორი) კვირის განმავლობაში წერილობით, ან ელექტრონული ფოსტის საშუალებით მიაწვდის მიმწოდებელს კომენტარებს და შენიშვნებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით;
7. შემსყიდველის, ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შემსყიდველის უფლებამოსილი პირის მიერ კონცეპტუალური პროექტების ვარიანტებთან დაკავშირებით კომენტარების მიღებიდან 4 (ოთხი) კვირის ვადაში მიმწოდებელი წერილობით წარუდგენს შემსყიდველს III ეტაპით გათვალისწინებულ პროექტის საბოლოო კონცეპტუალურ ვარიანტს, შერჩეულს შემსყიდველის მიერ, ქუთაისის მერიისა და საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს შენიშვნების გათვალისწინებით;
8. შემსყიდველი, დოკუმენტაციის წარდგენის მომდევნო სამუშაო დღიდან 2 (ორი) კვირის განმავლობაში წერილობით, ან ელექტრონული ფოსტის საშუალებით მიაწვდის მიმწოდებელს კომენტარებს და შენიშვნებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით;
9. შემსყიდველის, ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შემსყიდველის უფლებამოსილი პირის მიერ კონცეპტუალური პროექტების ვარიანტებთან დაკავშირებით კომენტარების მიღებიდან 6 (ექვსი) კვირის ვადაში მიმწოდებელი წერილობით წარუდგენს შემსყიდველს IV ეტაპით გათვალისწინებული პროექტის დეტალური დიზაინის შუალედურ ვერსიას და ამ ეტაპით გათვალისწინებულ დოკუმენტაციას, რომელიც მომზადებული უნდა იყოს წინამდებარე ტექნიკური დავალების მოთხოვნების შესაბამისად და შემსყიდველის, ქუთაისის მერიისა და საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს შენიშვნების გათვალისწინებით;
10. შემსყიდველი, დოკუმენტაციის წარდგენის მომდევნო სამუშაო დღიდან 2 (ორი) კვირის განმავლობაში წერილობით, ან ელექტრონული ფოსტის საშუალებით მიაწვდის მიმწოდებელს კომენტარებსა და შენიშვნებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) წარმოდგენილ დოკუმენტაციასთან დაკავშირებით;
11. შემსყიდველის, ან ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შემსყიდველის უფლებამოსილი პირის კომენტარების მიღებიდან 4 (ოთხი) კვირის ვადაში მიმწოდებელი წერილობით წარუდგენს შემსყიდველს IV ეტაპით გათვალისწინებულ პროექტის დეტალური დიზაინის საბოლოო ვერსიას და ამ ეტაპით გათვალისწინებულ დოკუმენტაციას, რომელიც მომზადებული უნდა იყოს წინამდებარე ტექნიკური დავალების მოთხოვნების შესაბამისად და შემსყიდველის, ქუთაისის მერიისა და საქართველოს კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ეროვნული სააგენტოს შენიშვნების გათვალისწინებით;
12. მიმწოდებელი ვალდებულია სამშენებლო სამუშაოებზე ხელშეკრულების გაფორმებისთანავე დაიწყოს V ეტაპით გათვალისწინებული მომსახურება (საავტორო ზედამხედველობა), პერიოდულად უზრუნველყოს საავტორო

ზედამხედველობის ანგარიშების წარდგენა შემსყიდველისათვის, ხოლო საბოლოო ანგარიშის წარდგენა უნდა განხორციელდეს სამშენებლო სამუშაოების დასრულებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში. V ეტაპით გათვალისწინებული მომსახურების (საავტორო ზედამხედველობა) ჩაბარება განხორციელდება წარმოდგენილ ანგარიშებზე დაყრდნობით, სამშენებლო სამუშაოების დასრულების შემდეგ საბოლოო ანგარიშის წარდგენიდან 10 (ათი) კალენდარული დღის ვადაში.

### 2.3.2. მომსახურების მიწოდების ფორმა და ადგილი

მომსახურების ყველა ეტაპის ანგარიში წარდგენილი უნდა იყოს წერილობითი სახით. საბოლოო საპროექტო სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაცია წარმოდგენილი უნდა იყოს ქართულ და ინგლისურ ენებზე, როგორც ელექტრონულ ფორმატში (ვექტორული DWG, ან DXF PLN გაფართოების ფაილი ArchiCAD, ან AutoCAD, და PDF ფაილი. კომპაქტური დისკებით (CD, ან DVD) სახით), ასევე ბეჭდური ვერსიით, მყარი ასლების (A4 და A3 ფორმატში) სახით, სამივე ვერსია 4 (ოთხი) ეგზემპლარად ალბომის სახით.

მომსახურების ეტაპების ანგარიშები და საბოლოო საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაცია წარდგენილი უნდა იყოს შემდეგ მისამართზე: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის გამზ. N150 (შემსყიდველის მისამართი).

### 3. განსაკუთრებული პირობები

სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების პროცესში, მათ შორის საპროექტო დოკუმენტაციის შედგენის ხელშეკრულების ვადის ამოწურვის შემდეგაც, შესრულებული სამუშაოების ხარისხისა და დეტალური საპროექტო დოკუმენტაციის შესაბამისობის უზრუნველსაყოფად, მიმწოდებელი ვალდებულია უზრუნველყოს სამშენებლო სამუშაოების პროექტთან შესაბამისობის უზრუნველყოფა, მიიღოს მონაწილეობა საპროექტო გადაწყვეტათა დაზუსტებაში, საჭიროების შემთხვევაში მუშა დოკუმენტაციის, სამშენებლო მოცულობების და კონტრაქტის სხვა შესაბამისი ცვლილებების მომზადება-შეთანხმებაში.

### 4. სტანდარტები

პროექტი მომზადებული უნდა იყოს საქართველოში მოქმედი სამშენებლო ნორმებისა და წესების დაცვით, ასევე ევროსტანდარტების მოთხოვნების შესაბამისად.

ტიპიური პროექტის მომზადებისას გათვალისწინებული უნდა იყოს მოქმედი სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები (მაგრამ არ შემოიფარგლება):

- საქართველოს მთავრობის დადგენილება №41 2016 წლის 28 იანვარი ქ. თბილისი ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე;
- СП 118.13330.2012 Общественные Здания и Сооружения;
- СП 31-112-2004. Физкультурно- Спортивные Залы, Часть 1, 2;
- Interior Graphic Standards Second Edition Corky Binggeli, ASID Editor-in-chief The Magnum Group Illustrator John Wiley & Sons, INC;
- The Architects' Handbook. Edited By Quentin Pickard, RIBA;
- Metric Handbook, Planning and Design Data. Edited by David Adler. Second edition (as Metric Handbook) 1999;
- Ernst end Peter Neufert, Architect's Data. Third Edition, Blackwell Science;

- School Buildings Construction and Design Manual Edited by Natascha Meuser With contributions by Hans Wolfgang Hoffmann, Thomas Muller and Jochen Schneide;
- Offices Construction and Design Manual Ansgar Oswald With an introduction by Hajo Eickhoff;
- Spaces for Innovation Kursty Groves and Oliver Marlow.

საინჟინრო კომუნიკაციების პროექტირებისას გათვალისწინებული უნდა იყოს სამშენებლო წესებისა და ნორმების მოთხოვნები (მაგრამ არ შემოიფარგლება):

- СНиП 41-01-2003 Отопление, вентиляция и кондиционирование;
- СНиП 2.04.01-85\* Внутренний водопровод и канализация зданий;
- СП 31-110-2003 Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий;
- ПУЭ Правила устройства электроустановок;
- ППБ-0-148-87. Правила пожарной безопасности для спортивных сооружений;
- СП 1.13130.2009, СП 2.13130.2012, СП 4.13130.2009. Системы Противопожарной Защиты;
- СП 52.13330.2011. Естественное и искусственное освещение Актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*;
- BS EN 12193:2007 Light and lighting. Sports lighting;
- NFPA (National Fire Protection Association) Codes and Standards.