# მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი „ათორი“ საირმეზე



დოკუმენტი:

## ტექნიკური დავალება

შესასრულებელი სამუშაო:

## საინჟინრო (MEP) პროექტის მომზადება

| | |
|---|---|
| **პროექტი:** | ათორი საირმეზე |
| **მდებარეობა:** | ქ.თბილისი, საირმის ქუჩა #37 |
| **PM კონსულტანტი:** | GLM Consulting |
| **დოკუმენტის #:** | ATE/PM/SOW/004 |
| **თარიღი:** | 03.11.2026 |
| **რევიზია #:** | 00 |

**GLM CONSULTING LLC**
31a, A. Kazbegi Avenue. Tbilisi, 0160, Georgia
+995 599 46 05 25
info@glmconsulting.ge

| სარჩევი: | | |
|---|---|---|
| # | **დასახელება:** | **გვ.** |
| - | დოკუმენტის მიზანი | 3 |
| - | პროექტის აღწერა | 3 |
| 1.0 | პროექტის დეტალები | 4 |
| 2.0 | დავალება | 5 |
| 3.0 | დანართები | 6 |

| დოკუმენტის რევიზია | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| # | მოამზადა: | თარიღი: | გადახედა: | სტატუსი: | თარიღი: |
| 00 | GLM Consulting | | | | |
| 01 | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

## დოკუმენტის მიზანი

დოკუმენტი ინფორმაციული ხასიათისაა და მის მიზანია „შემსრულებელს“ მიაწოდოს სრულყოფილი ინფორმაცია შესასრულებელი სამუშაოს სპეციფიკასის, „დამკვეთის“ მოთხოვნებისა და ხელშეკრულების ძირითადი პირობების შესახებ.

## პროექტის აღწერა

საპროექტო ტერიატორია, საკადასტრო კოდით 01.10.14.024.036, მდებარეობს ქალაქ თბილისში, საირმის ქუჩა # 37-ში. ტერიტორიის ფართობი 1,302 მ2-ია.

ტერიტორიაზე მდებარეობს მონოლითური რკინაბეტონის 12 სართულიანი შენობა, რომელიც შედგება 3 მიწისქვეშა, 1 მიწისპირა და 8 მიწისზედა სართულისგან. აღნიშნული შენობის მშენებლობა დაიწყო 2016 წელს და შეჩერდა 2019 წელს.

პროექტი ქ.თბილისის არქიტექტურის სამსახურში შეთანხმებულია როგორც „სასტუმრო“, თუმცა ამჟამად მოიაზრება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის სტატუსზე ცვლილება.

| | | |
|---|---|---|
| **1.0** | **პროექტის დეტალები:** | |
| **1.1** | **მიმოხილვა:** | |
| **1.1.1** | **პროექტი:** | ათორი საირმეზე |
| **1.1.2** | **მდებარეობა:** | ქალაქი თბილისი , საირმის ქუჩა #37 |
| **1.1.3** | **საკადასტრო კოდი:** | 01.10.14.024.036 |
| **1.1.4** | **მიწის ნაკვეთის ფართობი:** | 1,302 $m^2$ |
| **1.1.5** | **სამშენებლო ფართობი:** | 9,500 $m^2$ |
| **1.2** | **მხარეები:** | |
| **1.2.1** | **დამფინანსებელი:** | ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი |
| **1.2.2** | **დამკვეთი:** | შპს "საინვესტიციო-დეველოპერული კომპანია ათორი" |
| **1.2.3** | **პროექტის მართვა:** | შპს „ჯიელემ კონსალთინგი“ |
| **1.2.4** | **არქიტექტორი:** | ლევან ოქროპირიძე |
| **1.2.5** | **MEP კონსულტანტი:** | მიმდინარე ტენდერი |

| | | |
|---|---|---|
| **2.0** | **დავალება** | |
| **2.1** | **შესასრულებელი სამუშაო:** | შემსრულებელმა უნდა მოამზადოს **სრული საინჟინრო (MEP) პროექტი და მოიპოვოს A კლასის აკრედიტაციის მქონე საექსპერტო ბიუროს საექსპერტო შეფასების დადებითი ანგარიში** (შემდგომში „მომსახურება“). |
| **2.2** | **აღწერა:** | სრული საინჟინრო (MEP) პროექტი მოიცავს შემდეგ დისციპლინებს:<br>1. წყალმომარაგების პროექტი<br>2. ელმომარაგების პროექტი<br>3. სუსტი დენების პროექტი<br>4. გაზმომარაგების პროექტი<br>5. წყალარინების პროექტი<br>6. გათბობა, გაგრილება და ვენტილაციის პროექტი<br>7. პარკინგისა და საერთო სივრცეების განათების პროექტი<br>8. კომუნიკაციების გარე ქსელებზე მიერთების პროექტი<br>9. სახურავიდან წვიმის წყლის გადაყვანის და გარე ტერიტორიის დრენაჟის პროექტი<br>10. სახანძრო უსაფრთხოების პროექტი (საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში შეთანხმებით) |
| **2.3** | **მოთხოვნები:** | **2.3.1** ყველა დისციპლინის პროექტი უნდა შედგებოდეს მაგრამ არ შემოიფარგლებოდეს შემდეგი ნაწილებისგან:<br>• განმარტებითი ბარათი<br>• ანაგრიშები, გათვლები, კალკულაციები<br>• სართულის გეგმები<br>• ცალხაზოვანი და აქსონომეტრიული სქემები<br>• გამოსაყენებელი მასალების დეტალური სპეციფიკაციები<br>• გამოსაყენებელი მასალების, მექანიზმების, დანადგარების, დამხმარე მასალების და ა.შ. რაოდენობრივი უწყისების მომზადება.<br>**2.3.2** პროექტირების ეტაპები უნდა დაიყოს შემდეგნაირად:<br>• შენობის დაგეგმარების ტექნიკური გადაწყვეტებისა და სისტემების პრინციპების შეთანხმება დამკვეთთან<br>• სქემატური პროექტის მომზადება<br>• დეტალური პროექტის მომზადება<br>• სპეციფიკაციების და რაოდენობრივი უწყისების მომზადება<br>**2.3.3** შემსრულებელი ვალდებულია პროექტი მოამზადოს საქართველოში არსებული კანონმდებლობის, ტექნიკური |

| | | |
|---|---|---|
| | | რეგლამენტებისა და ნორმატიული აქტების მოთხოვნების სრული დაცვით.<br>**2.3.4** შემსრულებელი ვალდებულია გაეცნოს შენობის მდგრადობის კვლევას, პროექტირებისას გაითვალისწინოს კვლევის დოკუმენტში მოცემული ინფორმაცია და დაგეგმარებისას გაითვალისწინოს არსებული კონსტრუქციული ელემენტები.<br>**2.3.5** შემსრულებელი ვალდებულია უზრუნველყოს პროექტის საავტორო ზედამხედველობა და გაუწიოს კონსულტაცია სამშენებლო კომპანიას და დამკვეთს მშენებლობის პერიოდში.<br>**2.3.6** შემსრულებელი ვალდებულია უზრუნველყოს სამშენებლო მოედანზე ვიზიტი და არსებული სიტუაციის დათვალიერება.<br>**2.3.7** შემსრულებლმა უნდა წარმოადგინოს მომზადებული პროექტის A კლასის აკრედიტაციის მქონე საექსპერტო ბიუროს ან ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ბიუროს მიერ გაცემული დადებით შეფასება.<br>**2.3.8** შემსრულებელმა დამკვეთს უნდა გადასცეს პროექტის 3 ეგზემპლარი ბეჭდური ვერსია (ა3 ფორმატი) და 1 ცალი დისკი<br>**2.3.9** შემსრულებელმა დამკვეთს უნდა მიაწოდოს სრული პროექტის სამუშაო ფაილები (ნახაზები DWG ან Revit ფორმატში, ხოლო ანგარიშები და მასალების რაოდენობრივი უწყისები excel ფორმატში)<br>**2.3.10** ექსპერტიზის ბიუროს ან ნებისმიერი მესამე პირის მიერ შემსრულებლის მიერ მომზადებულ პროექტში ხარვეზის აღმოჩენის შემთხვევაში უზრუნველყოს პროექტის დროული კორექტირება და დამკვეთისთვის კორექტირებული პროექტის მიწოდება. |
| **2.4** | **შესრულების ვადა:** | **60 კალენდარული დღე** (ექსპერტიზიანად), სადაც გათვალისწინებული იქნება 3 კალენდარული დღე დამკვეთის მიერ დოკუმენტაციის რევიზიისთვის (ექსპერტიზაზე წარდგენამდე) |
| **2.5** | **პრეტენდენტის გამოცდილება:** | პრეტენდენტს ბოლო 4 წლის მანძილზე უნდა ჰქონდეს მინიმუმ 5 მრავალსართულიანი საცხოვრებელი შენობის სრული საინჟინრო პროექტის მომზადების გამოცდილება. |
| **2.6** | **გადახდის პირობა:** | ანაზღაურება განხორციელდება შემსრულებლის მიერ სამუშაოს სრულყოფილად შესრულების და დადებითი საექსპერტო შეფასების მოპოვებიდან (#2.3.7) 10 სამუშაო დღის ვადაში. |

| | | |
|---|---|---|
| **3.0** | **ტექნიკური დეტალები** | |
| 3.1 | წყალმომარაგება | • წყალმომარაგების პროექტირებისას გათვალისწინებული უნდა იყოს ბინების როგორც ძირითადი წყალმომარაგების, ასევე შიდა დაქსელვის ნახაზები.<br>• წყალმომარაგების პროექტი ასევე უნდა მოიცავდეს ცხელი წყლის მომარაგების პროექტს.<br>• წყლის მილების დიამეტრები განისაზღვროს კალკულაციების არსებული წყლის წნევის შესაბამისად<br>• წყლის მიწოდება ასევე უნდა იქნას გათვალისწინებული სახანძრო სისტემების და გარე ტერიტორიისთვისაც<br>• წყალმომარაგების მრიცხველების განთავსების ადგილების განსაზღვრა უნდა მოხდეს მოქმედი კანონმდებლობის და დარგის საუკეთესო პრაქტიკის შესაბამისად. |
| 3.2 | წყალარინება | • ყველა ბინას უნდა ჰქონდეს წყალარინების ქსელზე მიერთების მინიმუმ ერთი წერტილი (შახტების განლაგების მიხედვით შესაძლებელია ბინას ჰქონდეს ერთზე მეტი მიერთების წერტილი)<br>• წყალარინების ქსელის დიამეტები განისაზღვროს მოხმარების დათვლების შესაბამისად<br>• წყალარინების ბინის შიდა დაგეგმარებას უზრუნველყოფს თავად ბინის მეპატრონე |
| 3.3 | ელმომარაგება | • უნდა მომზადდეს შენობის სრული ელ-მომარაგების პროექტი, მათ შორის ბინების შიდა ელ-მომარაგების ნახაზები (ერთ ოთახზე გათვლილი საშუალოდ 5 წერტილით)<br>• შემსვლელი კვეთი დაზუსტდეს მოხმარების და კანონმდებლობის შესაბამისად.<br>• ელმომარაგების პროექტში ბინების გარდა უნდა იყოს გათვალისწინებული ელექტროობის ყველა მომხმარებელის კვების წყაროს უზრუნველყოფა (სახანძრო სისტემები, საერთო სივრცეების განათებები, გარე ტერიტორია, ლიფტები, და ა.შ.)<br>• ელმომარაგების მრიცხველების განთავსების ადგილების განსაზღვრა უნდა მოხდეს მოქმედი კანონმდებლობის და დარგის საუკეთესო პრაქტიკის შესაბამისად.<br>• ელმომარაგების დაგეგმარებისას გათვალისწინებული უნდა იყოს ადამიანების სრული უსაფრთხოება და იმგვარად იქნას შერჩეული ყველა მასალა და მექანიზმი<br>• ელმომარაგების პროექტით ასევე უნდა იყოს გათვალისწინებული დამიწება და მეხამრიდი |
| 3.4 | სუსტი დენები | • სუსტი დენები მოიაზრებს სახანძრო უსაფრთხოებისთვის გათვალისწინებულ დისციპლინებს (კვამლის დეტექცია, გახმოვანება, გასასვლელი ნიშნები და ა.შ.) |

| | | |
|---|---|---|
| | | • ყველა ბინისთვის ინტერნეტის ერთი წერტილის მიწოდების პროექტი<br>• შენობაში დაშვების სისტემის პროექტი რაც მოიაზრებს დომოფონს და კარის მაგნიტური საკეტის სისტემებს |
| 3.5 | გაზმომარაგება | • გაზმომარაგების პროექტში განსაზღვრული უნდა იყოს ყველა ბინისთვის გაზის მიწოდების 2 წერტილი: ქვაბისთვის (აივანზე) და გაზქურისთვის (სამზარეულოში).<br>• გაზმომარაგების მრიცხველების განთავსების ადგილების განსაზღვრა უნდა მოხდეს მოქმედი კანონმდებლობის და დარგის საუკეთესო პრაქტიკის შესაბამისად. |
| 3.6 | გათბობა | • გათბობის პროექტში გათვალისწინებული უნდა იყოს მხოლოდ გათბობის ქვაბის განთავსების ადგილები ყველა ბინისთვის ინდივიდუალურად<br>• გათბობის შიდა სისტემის დაგეგმარებას ბინის ყველა მფლობელი თავად უზრუნველყოფს |
| 3.7 | გაგრილება | • გაგრილების პროექტში გათვალისწინებული უნდა იყოს მხოლოდ კონდიციონერის გარე ბლოკის განთავსების ადგილები ყველა ბინისთვის ინდივიდუალურად<br>• პროექტში გათვალისწინებული უნდა იყოს გარე ბლოკის კონდენსანტის დრენაჟირების საკითხი<br>• გაგრილების შიდა დაგეგმარებას ბინის ყველა მფლობელი თავად უზრუნველყოფს |
| 3.8 | ვენტილაცია | • ვენტილაციის პროექტი მოიცავს ბინების სველი წერტილისა და სამზარეულოს გამწოვი ვენტილაციის სისტემებს<br>• ყველა ბინას უნდა ჰქონდეს გამწოვ დგარზე მიერთების მინიმუმ ერთი წერტილი (შახტების განლაგების მიხედვით შესაძლებელია ბინას ჰქონდეს ერთზე მეტი მიერთების წერტილი)<br>• გამწოვი მილის დიამეტები განისაზღვროს მოხმარების დათვლების შესაბამისად |
| 3.9 | საერთო სივრცეების განათება | • პროექტი უნდა მოიცავდეს პარკინგის, დერეფნების, კიბის უჯრედების და გარე ტერიტორიის განათების პროექტს<br>• ბინის შიდა განათების განსაზღვრას ბინის მეპატრონე თავად უზრუნველყოდს |
| 3.10 | გარე ქსელზე მიერთება | • პროექტი უნდა მოიცავდეს ყველა კომუნიკაციის გარე ქსელებზე მიერთების ნახაზებს<br>• მიერთების პროექტები შემსრულებელმა თავად უნდა შეუთანხმოს ქალაქის ცენტრალური ქსელების მომწოდებლებს (gwp, თელასი, თბილისი ენერჯი და ა.შ.) |
| 3.11 | დრენაჟი | • შემსრულებელმა უნდა უზრუნველყოს სადრენაჟე ქსელის მოწყობის პროექტის მომზადება რაც მოიცავს წვიმის წყლების მოცილებას როგორც სახურავებიდან და აივნებიდან, ასევე პარკინგის სივრციდან და გარე ტერიტორიიდან. |

| | | |
|---|---|---|
| 3.12 | სახანძრო უსაფრთხოება | • შემსრულებელმა უნდა უზრუნველყოს სახანძრო უსაფრთხოების პროექტის მომზადება მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად<br>• სახანძრო უსაფრთხოების დისციპლინები შემსრულებელმა უნდა განსაზღვროს შენობის სპეციფიკიდან და საჭიროებიდან გამომრინარე და იმგვარად უზრუნველყოს ყველას საჭირო დისციპლინის დაგეგმარება (კვამლის დეტექცია, სახანძრო გახმოვანება, სახანძრო განათება, ხანძარქრობა, სახანძრო მანქანის მისადგომობა, სახანძრო ვენტილაცია და ა.შ.)<br>• შემსრულებელი ვალდებულია სახანძრო პროექტი შეათანხმოს საგანგებო სიტუაციების მართვის სამსახურში |

| **4.0** | **დანართები** | |
|---|---|---|
| 4.1 | დანართი #1 | არქიტექტურული პროექტი |
| 4.2 | დანართი #2 | კონსტრუქციული პროექტი |
| 4.3 | დანართი #3 | შენობის მდგრადობის კვლევა |
| 4.4 | დანართი #4 | განფასების ფორმა |