განმარტებითი ბარათი

პროექტის მიზანია პურის ქრხნის შენობის რეკუნსტრუქცია დაგეგმარება მოქმედი კანონმდებლობის დაცვით, თანამედროვე გეგმარების პრინციპების დაცვით და შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების ნორმების გამოყენებით.

მიწის ნაკვეთის მდებარეობის აღწერა:

საპროექტო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს ქ. თბილისში, ხარაძის ქ. №2; ქერჩის ქ.№1ა . საკადასტრო კოდით 01.11.12.019.130 მიწის ნაკვეთის ფართობია 6077 მ^2. ტერიტორიას საზოგადოებრივი საზღვარი გააჩნია ჩრდილო-დასავლეთ და სამხრეთიდ მდებარე გზების მხარეს, ხოლო ჩრდილოეთით და დასავლეთით მიწის ნაკვეთები. ტერიტორიაზე შესვლა ხორციელდება ქერჩის და ხარაძის ქუჩებიდან.

პროექტის კონცეფცია:

პროექტის კონცეფცია სივრცით-მოცულობითი გადაწყვეტისას განპირობებულია პურის ქარხნის გარემოს თავისებურებიდან გამომდინარე,სართულზე ჰორიზონტალური და ვერტიკალური კავშირების გათვალისწინებით.

პროექტის შინაარსობრივი აღწერა:

სარეკონსტრუქციო პურის ქარხანა არის ორ სართულიანი შენობა, რეკონსტრუქცია მიზნად ისახავს ქარხნის მოდერნიზაციას და გაფართოებას. პროექტით გათვალისწინებულია შენობა №8; №2,№10 დემონტაჟი, რის შემდგომაც ჩნდება საშუალება ქარხნის გაფართოების, პროექტით გათვალისიწნებულია არსებული ქარხნის საქართველოს მთავრობის დადგენილება 41. ტექნიკური რეგლამენტი "შენობა-ნაგებობების უსაფრთხოების წესები"-თან შესაბამისობაში მოყვანა, რაც გამოიხატება გასასვლელების, ღიობების და ტექნიკური საშუალებებით აღჭურვაში, შენობის ყველა ოთახის განიავება ხდება ცენტრალური ვენტილაციის სისტემის საშუალებით.

პროექტის ძირითადი სტრუქტურული და უსაფრთხოების სისტემების აღწერა:

შენობის სტრუქტურა წარმოადგენს საძირკვლის გაძლიერებული ბეტონის კომბინირებული საძირკველზე დაფუძნებულ სტრუქურული ჩარჩო, რომელიც შედგება გაძლიერებული ბეტონის სვეტებისგან, კოჭებისგან, სართულშუა გადახურვის ფილისგან. კიბის სტრუქტურა შედგება გაძლიერებული ბეტონისგან. შენობის მეორე სართული ეწყობა რკინის კონსტრუქციით. შენობის პირველ სარტულზე განტავსებულია ა/სადგომები, შესასვლელი ჰოლი, გსახდელები და სან.კვანძები, პურის საცხობი დანადგარები და ფქვილის საწყობი, ხოლო შენობის მეორე სართულზე განთავსებულია ადმინისტრაცის ოფისები, სახანძრო ტუმბო, ავტომობილების და დანადგარების სათადარიგო ნაწილების საწყობი, ფქვილის საწყობი და საცერი

შენობა მთლიანად არის აღჭურვილი ავტოსაშხეფი სისტემით. გათვალისიწნებულია სახანძრო განგაშისა და ცეცხლაღმომჩენი სისტემები, ჯერჯოდ: სახანძრო განგაშის ხელით სამართავი ჯოლოფები და ჯვამლის ავტომატური აღმომჩენები. მთელ შენობაში გათვალისწინებულია ხელის ცეცხლმაქრების განთავსება.

ხანძარსაწინააღმდეგო სისტემების მოწყობას და შემდგომ ზედამხედველობას უზრუნველყოფს შესაბამისი სამსახურები და სახანძრო სისტემების სპეციალისტები.

დაგეგმარებისთვის გამოყენებული კანონმდებლობის აღწერა:

მრავალფუნქციური შენობის და საპროექტო მიწის ნაკვეთის დაგეგმარებისთვის გამოყენებულია:

“მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ” აქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება.

“ტექნიკური რეგლამენტის “ შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების” დამტკიცების თაობაზე” საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის 14-39 დადგენილება

შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან შესაბამისობის ანალიზი

გამოყენებული წესები - **„შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“**

ჩამოთვალეთ შენობის დაკავებულებები და აღწერეთ თითოეული გამოყენება
1. სამრეწველო ჯგუფი სმ-1 (საწარმოო სივრცე +0.10 და +4.30 ნიშნულებზე)
2. სასაწყობო ჯგუფი სწ-1 (ფქვილის საწყობები +0.10 და +4.30 ნიშნულებზე)
3. სასაწყობო ჯგუფი სწ-2 (შემოზღუდული ავტოსადგომი +0.10 ნიშნულზე, ავტომობილების და დანადგარების სათადარიგო ნაწილების საწყობი +4.30 ნიშნულზე)
4. საქმიანი ჯგუფი სქ (ადმინისტრაციის ოფისები + 4.30 ნიშნულზე)
5. დამხმარე ჯგუფი დს (სახანძრო ავზებისა და ტუმბოს ოთახი და საქვაბე +4.30 ნიშნულზე)

კონსტრუქციის ტიპი:	
განსაზღვრეთ კონსტრუქციის არსებული შენობისთვის:	
განსაზღვრეთ კონსტრუქციის ტიპი ახალი შენობისთვის:	**ტიპი II-B მიწის ზემოთ 2 სართული**
შერეული კონსტრუქციის შემთხვევაში მიუთითეთ ტიპები, რომელიც გამოყენებული იქნება, განსაზღვრეთ ტიპები და მათი მდებარეობა:	

სიმაღლის შეზღუდვები ცხრილი 503 -ის მიხედვით		
დაკავებულობები	**დასაშვები სართულიანობა**	**შემოთავაზებული სართულიანობა**
1. სამრეწველო ჯგუფი სმ-1	**2 სართული**	2 სართული
2. სასაწყობო ჯგუფი სწ-1	**3 სართული**	2 სართული
3. სასაწყობო ჯგუფი სწ-2	**4 სართული**	2 სართული
4. საქმიანი ჯგუფი სქ	**4 სართული**	1 სართული
5. დამხმარე ჯგუფი დს	**2 სართული**	1 სართული
	დასაშვები სიმაღლე	**შემოთავაზებული სიმაღლე**
საერთო სიმაღლე =	**16.8 მ.**	**10.9 მ.**
მიწის ზემოთ სართულის რაოდენობა = **მიწის ქვემოთ სართულის რაოდენობა =**	**2 სართული** -	

ფართობის შეზღუდვები ცხრილი 503 -ის მიხედვით			
დაკავებულობები		**დასაშვები ფართობი** (ფართის მატება 200%-ით, 506.3 ქვეთავი)	**შემოთავაზებული ფართობი**
სამრეწველო ჯგუფი სმ-1	**+0.10**	**1440.0 X 2=2880.0 კვ.მ**	**1873.9 კვ.მ**
სასაწყობო ჯგუფი სწ-1		**1630.0 კვ.მ**	**142.7 კვ.მ**
სასაწყობო ჯგუფი სწ-2		**2420.0 კვ.მ**	**161.0 კვ.მ**
სამრეწველო ჯგუფი სმ-1	**+4.30**	**1440.0 კვ.მ**	**296.3 კვ.მ**
სასაწყობო ჯგუფი სწ-1		**1630.0 კვ.მ**	**629.1 კვ.მ**
სასაწყობო ჯგუფი სწ-2		**2420.0 კვ.მ**	**72.0 კვ.მ**
საქმიანი ჯგუფი სქ		**2140.0 კვ.მ**	**255.5 კვ.მ**
დამხმარე ჯგუფი დს		**790.0 კვ.მ**	**133.5 კვ.მ**
იატაკის საერთო ფართობი =		**3564.0 კვ.მ**	
იატაკების რაოდენობა =		**2 სართული**	
შენობის საერთო ფართობი =		**3564.0 + 201.1** (+4.30 ნიშნ) **= 3765.1 კვ.მ**	

გარე კედლის ცეცხლმედეგობისა და ღიობისადმი მოთხოვნები ცხრილების 602-ის და 705.8 -ის მიხედვით									
გარე კედელი	**ხანძარსაწინააღმდეგო მინიმალური მანძილი** (მეტრი)	**ცეცხლმედეგობის ხარისხი** (საათი)		**კედლის ღიობების ფართობი** (კედლის %)					
		მოთხოვნილი	**გათვალისწინებული**	**დასაშვები**			**გათვალისწინებული**		
				დაცული	**დაუცველი საშხეფებით**	**დაუცველი**	**დაც ული**	**დაუცველი საშხეფებით**	**დაუცველი**
“დ[1]-თ[1]“ ღერძებში	9-ზე მეტი	0	2	შეუზღუდავი	**შეუზღუდავი**	შეუზღუდავი		**აკმაყოფილებს**	
“თ[1]-ლ“ ღერძებში	0.27	2	2	დაუშვებელია	**დაუშვებელია**	დაუშვებელია		**0**	
“7-1“ ღერძებში	0	2	2	დაუშვებელია	**დაუშვებელია**	დაუშვებელია		**0**	

“ლ-დ^{1}“ ღერძებში	0	2	2	დაუშვებელია	**დაუშვებელია**	დაუშვებელია		**0**	
“1^{1}-3^{1}“ ღერძებში	0	2	2	დაუშვებელია	**დაუშვებელია**	დაუშვებელია		**0**	
“3^{1}-9“ ღერძებში	9-ზე მეტი	0	2	შეუზღუდავი	**შეუზღუდავი**	შეუზღუდავი		**აკმაყოფილებს**	

ხანძრისაგან დაცვის სისტემებისადმი მოთხოვნები									
დაკავებულობები/სივრცეები/გასასვლელი საშუალებები	ავტო საშხეფი სისტემა	ალტერნატიული ავტომატური ცეცხლსაქრობი სისტემა	სახანძრო განგაშისა და ცეცხლაღმომჩენი სისტემები	სახანძრო მილდგარების სისტემები	კვამლის საკონტროლო სისტემები	ხელის ცეცხლმაქრები	საავარიო განგაშის სისტემები	ხანძრის მართვის ცენტრი	სახანძრო-სამაშველო სამსახურის მიერ გამოსაყენებელი მისაერთებელი
სამრეწველო ჯგუფი სმ-1	კი	-	სახანძრო განგაშის ხელით სამართავი კოლოფები	-	-	კი	-	-	-
სასაწყობო ჯგუფი სწ-1	კი	-	სახანძრო განგაშის ხელით სამართავი კოლოფი (+4.30 ნიშ)	-	-	კი	-		
სასაწყობო ჯგუფი სწ-2	კი	-	-	-	-	კი	-		
საქმიანი ჯგუფი სქ	კი	-	სახანძრო განგაშის ხელით სამართავი კოლოფი	-	-	კი	-		
დამხმარე ჯგუფი დს (საქვაბე)	კი	-	-	-	-	-	-		
დამხმარე ჯგუფი დს (სახანძრო ტუმბოს და ავზის ოთახი)	-	-	კვამლის ავტომატური აღმომჩენი	-	-	-	-		

განიავებისადმი მოთხოვნები		
დაკავებულობები/სივრცეები/გასასვლელი საშუალებები	ბუნებრივი განიავება	ხელოვნური განიავება
სამრეწველო ჯგუფი სმ-1	კი	-
სასაწყობო ჯგუფი სწ-1	კი	-
სასაწყობო ჯგუფი სწ-2	კი	-
საქმიანი ჯგუფი სქ	კი	
დამხმარე ჯგუფი დს	-	კი

თითოეული სართულიდან და სივრციდან გასასვლელი საშუალება									
სართულები	დაკავებულობა და დაკავებულობის დატვირთვის ჯამური მაჩვენებელი	მოთხოვნილი გასასვლელების/გასასვლელთან მისადგომის რაოდენობა	გათვალისწინებული გასასვლელების/გასასვლელთან მისადგომის რაოდენობა და ტიპი	გასასვლელი საშუალებების სიგანე (მეტრი)					
				გზა-კიბეები		დერაფანი		გასასვლელის გზა-კარი	
				მოთხოვნილი	გათვალისწინებული	მოთხოვნილი	გათვალისწინებული	მოთხოვნილი	გათვალისწინებული (თავისუფალი)
+0.10 ნიშნ.	სმ-1 დ.დ. 201	2	3 (გზა-კარი)	-	-	-	-	0.82	0.88
	სწ-1 დ.დ. 3	1	1 (გზა-კარი)	-	-	-	-	0.82	0.88
	სწ-2 დ.დ. 9	1	1 (ღია ფრონტი)	-	-	-	-	0.82	6.60
+4.30 ნიშნ.	სმ-1 დ.დ. 32	1	1 (გზა-კიბე)	0.90	0.94	-	-	-	-
	სწ-1 დ.დ. 14	2	2 (გზა-კიბე)	0.90	0.94 1.32	-	-	0.82	0.88
	დს (საქვაბე) დ.დ. 2	1	1 (გზა-კარი)	-	-	-	-	0.82	0.82

	სქ დ.დ. 28	1	1 (გზა-კარი)	-	-	-	-	0.82	0.88
	სწ-2 დ.დ. 2	1	1 (გზა-კარი)	-	-	-	-	0.82	0.82
	დს დ.დ. 3	1	1 (გზა-კარი)	-	-	-	-	0.82	0.88
+4.30 ნიშნულზე სართულს ს.დ.დ. 81		2	3 (გზა-კიბე)	0.90	0.94 1.32	1.20	1.30	-	-

წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების რაოდენობა

ცხრილი 1602.1-ის მიხედვით

სართულები	დაკავებულობა და დაკავებულობის დატვირთვის ჯამური მაჩვენებელი	ფიქსირებული მოწყობილობები											
		უნიტაზი			ტუალეტის ხელსაბანები			აბაზანა/შხაპი		სასმელი წყლის აპარატი		სამომსახურო ნიჟარა	
		ითვალისწინებული			ითვალისწინებული			ითვალისწინებული		ითვალისწინებული		ითვალისწინებული	
			ითვალისწინებული			ითვალისწინებული			ითვალისწინებული		ითვალისწინებული		ითვალისწინებული
+0.10 და +4.30 ნიშნულებზე	სწ-2 დ.დ. 9	-	-	1 შშმპ ეზოში	-	-	1 შშმპ ეზოში	-	-	-	-	-	-
	სმ-1 ს.დ.დ. 233	1 კ / 1 ქ	2 კაცი +2 ქალი		1 კ / 1 ქ	2 კაცი +2 ქალი		-	4 კაცი +1 ქალი	1	1	1	1
	სწ-1 ს.დ.დ. 17	1			1			-					
	სქ დ.დ. 28	1 კ / 1 ქ	1 კაცი +1 ქალი + 1		1 კ / 1 ქ	1 კაცი +1 ქალი + 1		-	-	1	1	1	1
	დს დ.დ. 5	-	-		-	-		-	-	-	-	-	-

מספר תכנית	01
שם התכנית	תכנית פיתוח
מספר תכנית מקורית	
מספר תכנית נוכחית	
מספר גרסה	1
שם הגרסה	תכנית פיתוח
תאריך הגרסה	03/06/2025
מספר שלבים	1
שלב	1
שם השלב	שלב 1
מספר תכנית בשלב	1
מספר גרסה בשלב	1
שם גרסה בשלב	תכנית פיתוח
תאריך גרסה בשלב	03/06/2025

מספר תכנית	01
שם תכנית	תכנית פיתוח
מספר תכנית מקורית	
מספר תכנית נוכחית	
מספר גרסה	1
שם גרסה	תכנית פיתוח
תאריך גרסה	03/06/2025
מספר שלבים	1
שלב	1
שם ש

01.11.12.019.177

01.11.12.019.160

019.002

2.019.028

1 486,9 m²

160,9 m²

20,2 m²

19,5 m²

20,8 m²

7,0 m²

7,8 m²

23,5 m²

39,7 m²

სპორტის ველი

დამკვეთი	შ.პ.ს. "იფქლი"
მისამართი	ხარაძის 2; ქერჩის 1ა
პროექტის სახელი	
ჰერის ქარხანა	

შ.პ.ს. "ველიძსი"		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ვ. ცოფაია	
მთ. არქიტექტორი	ვ. ცოფაია	
დაამუშავა	ვ. ცოფაია	

მასშტაბი	ნახაზის დასახელება
1:200	არსებული გეგმა 0.000 ნიშნულზე
სტადია	ფურცლის № / ფურცლები
მ.პ.	

01.11.12.019.177

01.11.12.019.160

019.002

2.019.028

საძაბი

48,1 m²

ფქვილის საცერი

294,7 m²

357,9 m²

ფქვილის საწყობი

სატვირთო სადგომი

40,6 m²

214,5 m²

9,2 m²

დამკვეთი	შ.პ.ს. "იფქლი"
მისამართი	ხარაძის 2; ქარჩის 13
პროექტის სახელი	
ჰერის ქარხანა	

შ.პ.ს. "ჰელიქსი"		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ვ. ცოფაია	
მთ. არქიტექტორი	ვ. ცოფაია	
დაამუშავა	ვ. ცოფაია	

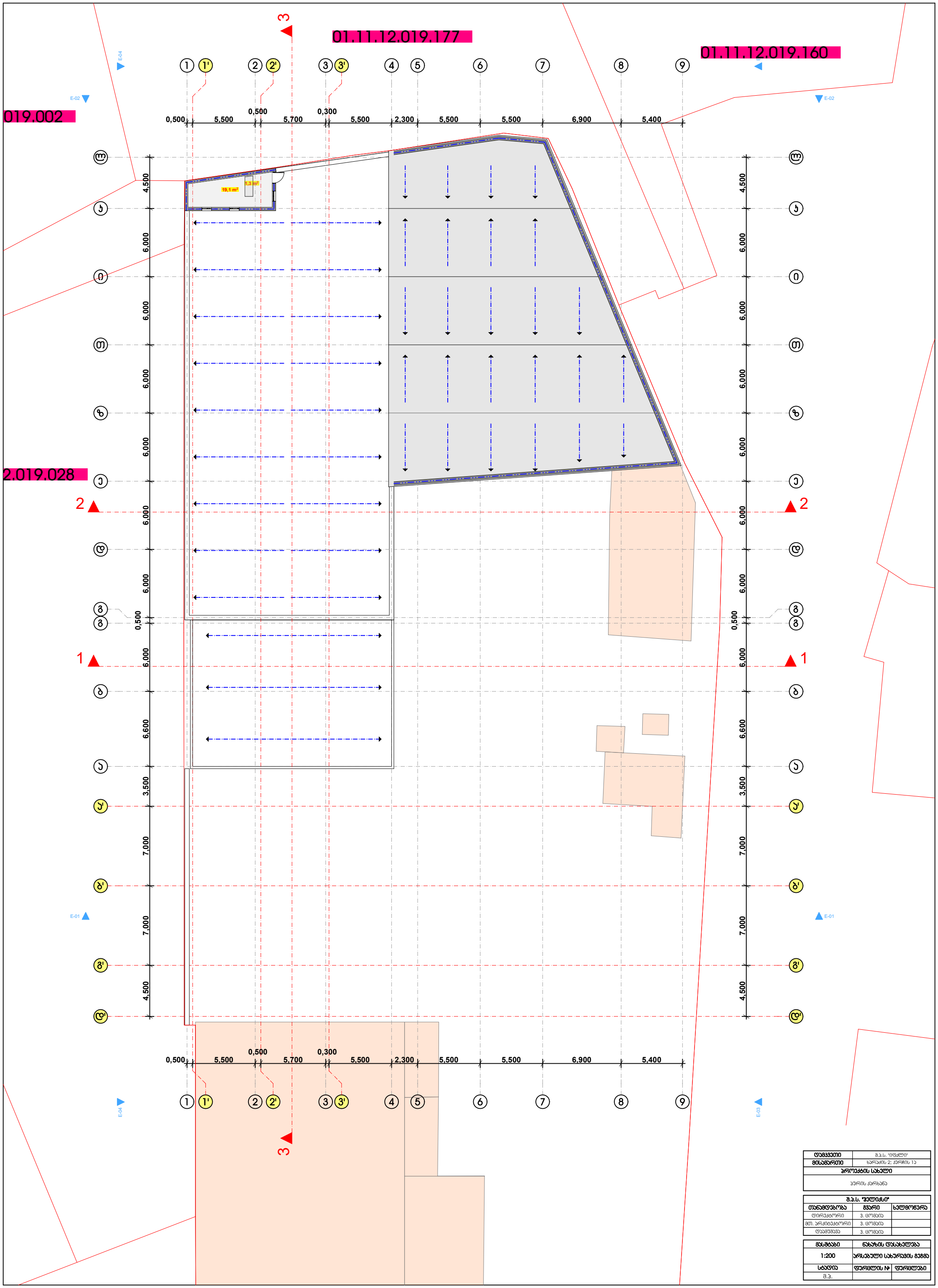
მასშტაბი	ნახაზის დასახელება
1:200	არსებული გეგმა +4.200 ნიშნულზე
სტადია	ფურცლის № / ფურცლები
მ.პ.	

01.11.12.019.177

01.11.12.019.160

019.002

2.019.028



დამკვეთი	შ.პ.ს. "იფქლი"
მისამართი	ხარაძის 2; ქერჩის 13
პროექტის სახელი		
ჰერის ქარხანა		

შ.პ.ს. "ჰელიქსი"		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ვ. ცოფაია	
მთ. არქიტექტორი	ვ. ცოფაია	
დაამუშავა	ვ. ცოფაია	

მასშტაბი	ნახაზის დასახელება	
1:200	არსებული სახერხის გეგმა	
სტადია	ფურცლის №	ფურცლები
მ.პ.		

01.11.12.019.177

01.11.12.019.160

019.002

2.019.028

ᲔᲚᲝᲡ ᲛᲐᲜᲫᲘᲚᲘ 74.5 მ

ᲡᲐᲕᲐᲚᲘ ᲛᲐᲜᲫᲘᲚᲘ 67.4 მ

E-06 E-08 E-05 E-07

1 1' 2 2' 3 3' 4 5 6 7 8 9

6,000 6,200 5,800 2,300 5,500 5,500 6,800 5,500

4,100 1,900 1,700 4,500 0,300 5,500 2,300 5,500 5,500 6,900 5,400

ა ბ გ დ ე ვ ზ თ ი კ ლ მ ნ

4,500 6,000 6,000 6,000 6,000 0,500 6,000 6,600 3,500 7,000 4,500

16,715

+0.100

64,417

+0,100

9,256

23,447

+0,100

21,927

+0,100

+0,100

ᲐᲕᲠᲘᲡ ᲒᲐᲠᲛᲝᲕᲔᲑᲘᲡ ᲝᲗᲐᲮᲘ

ᲡᲒ-1

ფ.ფ.201

ᲡᲐᲜᲒᲠᲐᲫᲝ 1 873,9 მ²

1 873,9 მ²

ᲨᲔᲙᲕᲔᲗᲘᲚᲘᲡ ᲡᲐᲪᲧᲝᲑᲘ

ᲡᲒ-1

ფ.ფ.3

№1 142,7 მ²

142,7 მ²

ᲐᲡᲐᲪᲒᲠᲝᲛᲘ

ᲡᲒ-2

ფ.ფ.9

ᲐᲡ 161,0 მ²

161,0 მ²

სავალი ნაწილი

საბურავის ამწე

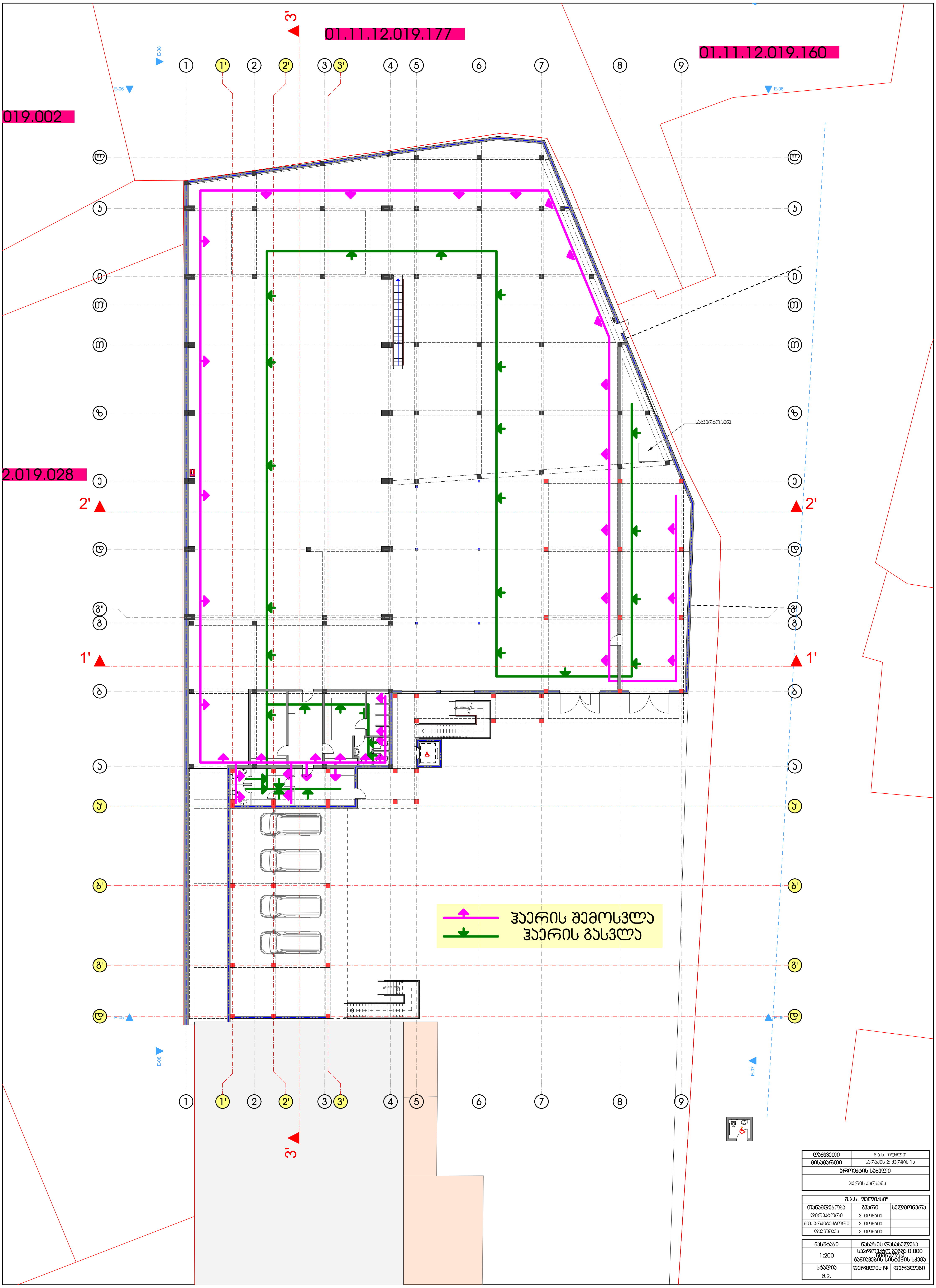
WC

1,900 1,700 1,000

დამკვეთი	შ.პ.ს. "იფქლი"
მისამართი	ხარაძის 2; ქერჩის 13
პროექტის სახელი	
ჰერის ქარხანა	

შ.პ.ს. "ჰელიქსი"		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ვ. ცოფაია	
მთ. არქიტექტორი	ვ. ცოფაია	
დაამუშავა	ვ. ცოფაია	

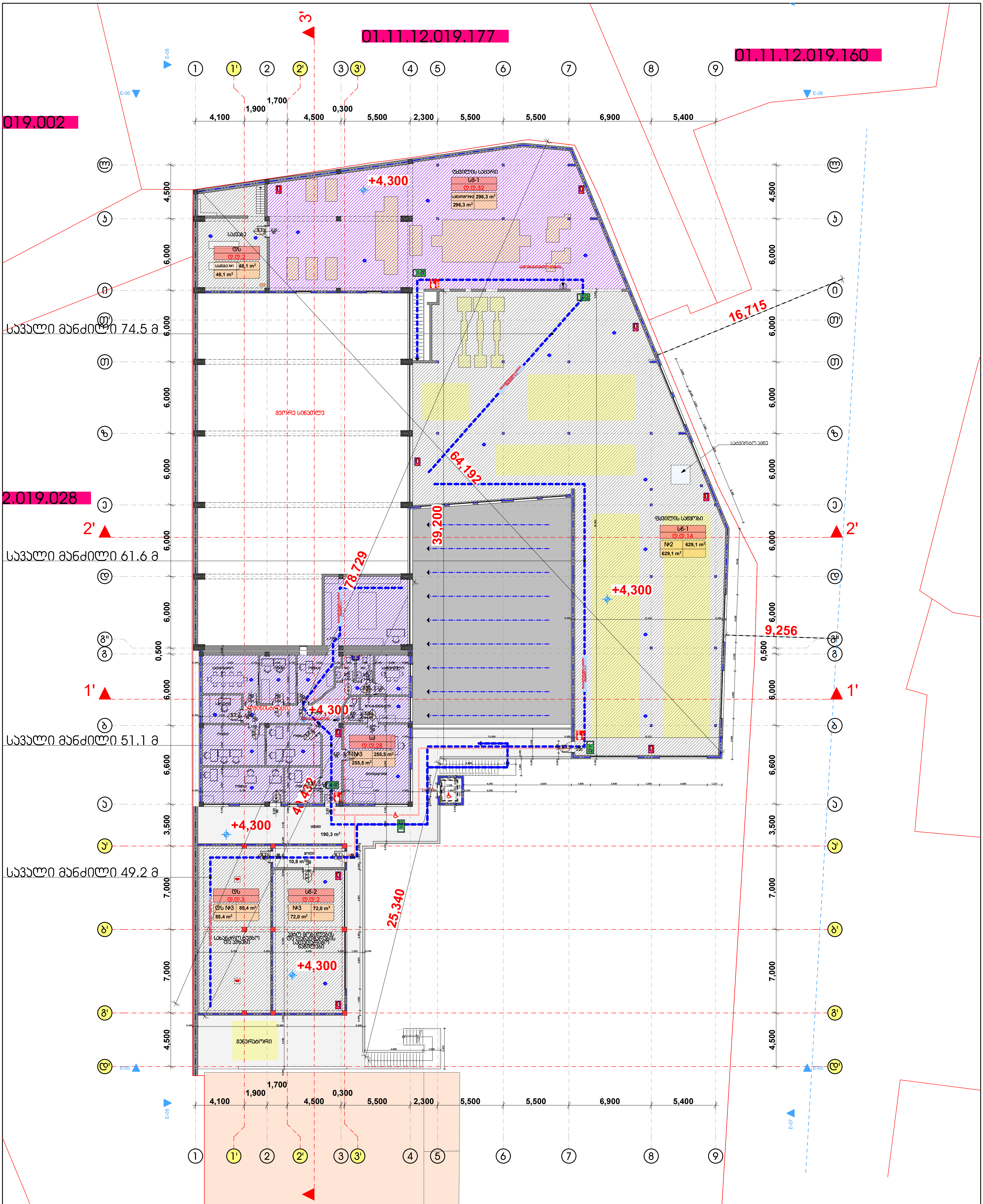
მასშტაბი	ნახაზის დასახელება
1:200	საპროექტო გეგმა 0.000 ნიშნულზე
სტადია	ფურცლის № ფურცლები
შ.პ.	



დამკვეთი	შ.პ.ს. "იფქლი"	
მისამართი	ხარაძის 2; ქერჩის 1ა	
პროექტის სახელი		
პურის ქარხანა		

შ.პ.ს. "ჰელიქსი"		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ვ. ცომაია	
მთ. არქიტექტორი	ვ. ცომაია	
დაამუშავა	ვ. ცომაია	

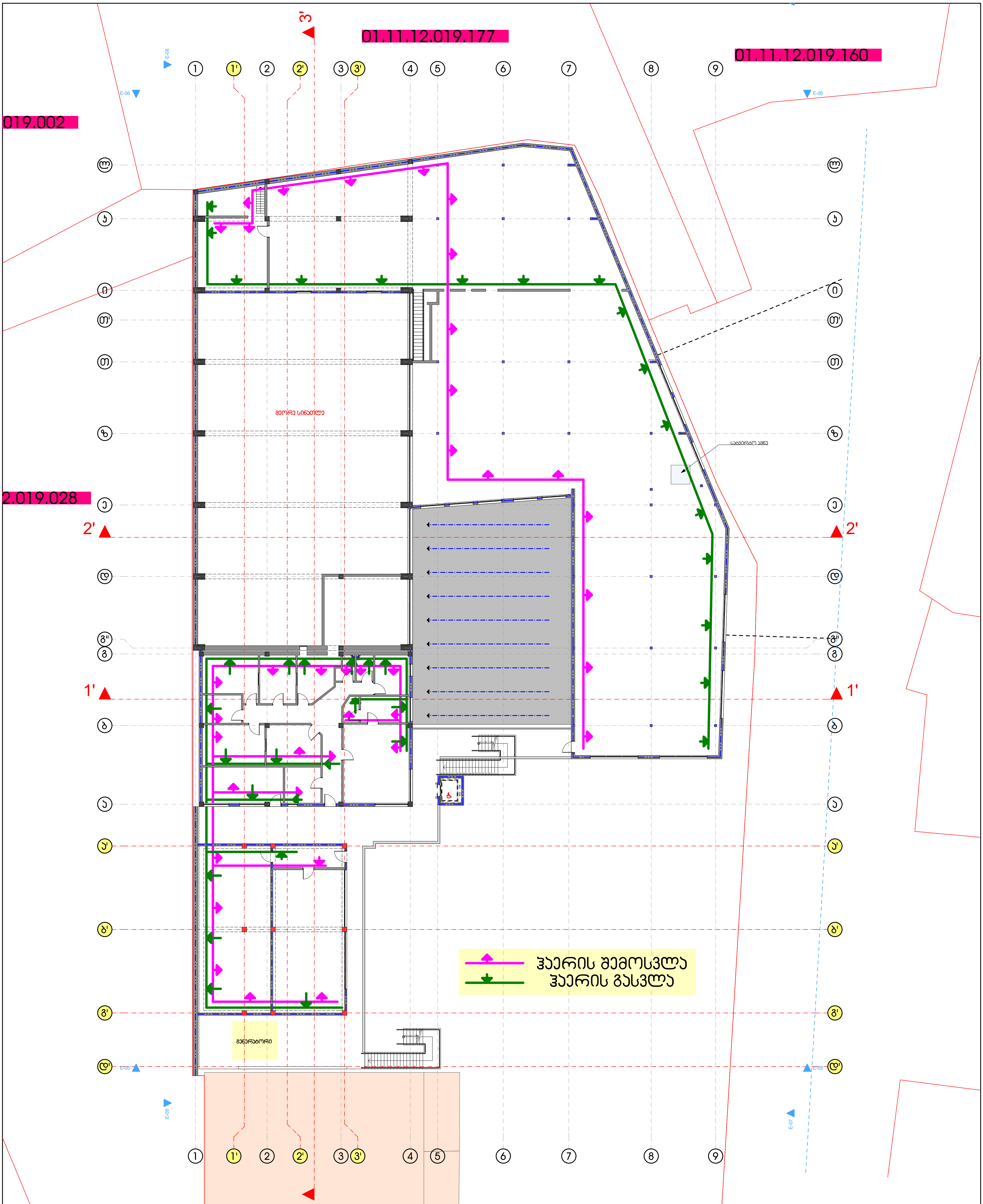
მასშტაბი	ნახაზის დასახელება	
1:200	საპროექტო გეგმა 0.000 ნიშნულზე განიავების სისტემის სქემა	
სტადია	ფურცლის №	ფურცლები
მ.პ.		



დამკვეთი	შ.პ.ს. "იფქლი"
მისამართი	ხარაძის 2; ქერჩის 1ა
პროექტის სახელი	
პურის ქარხანა	

შ.პ.ს. "ჭელიქსი"		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ვ. ცომაია	
მთ. არქიტექტორი	ვ. ცომაია	
დაამუშავა	ვ. ცომაია	

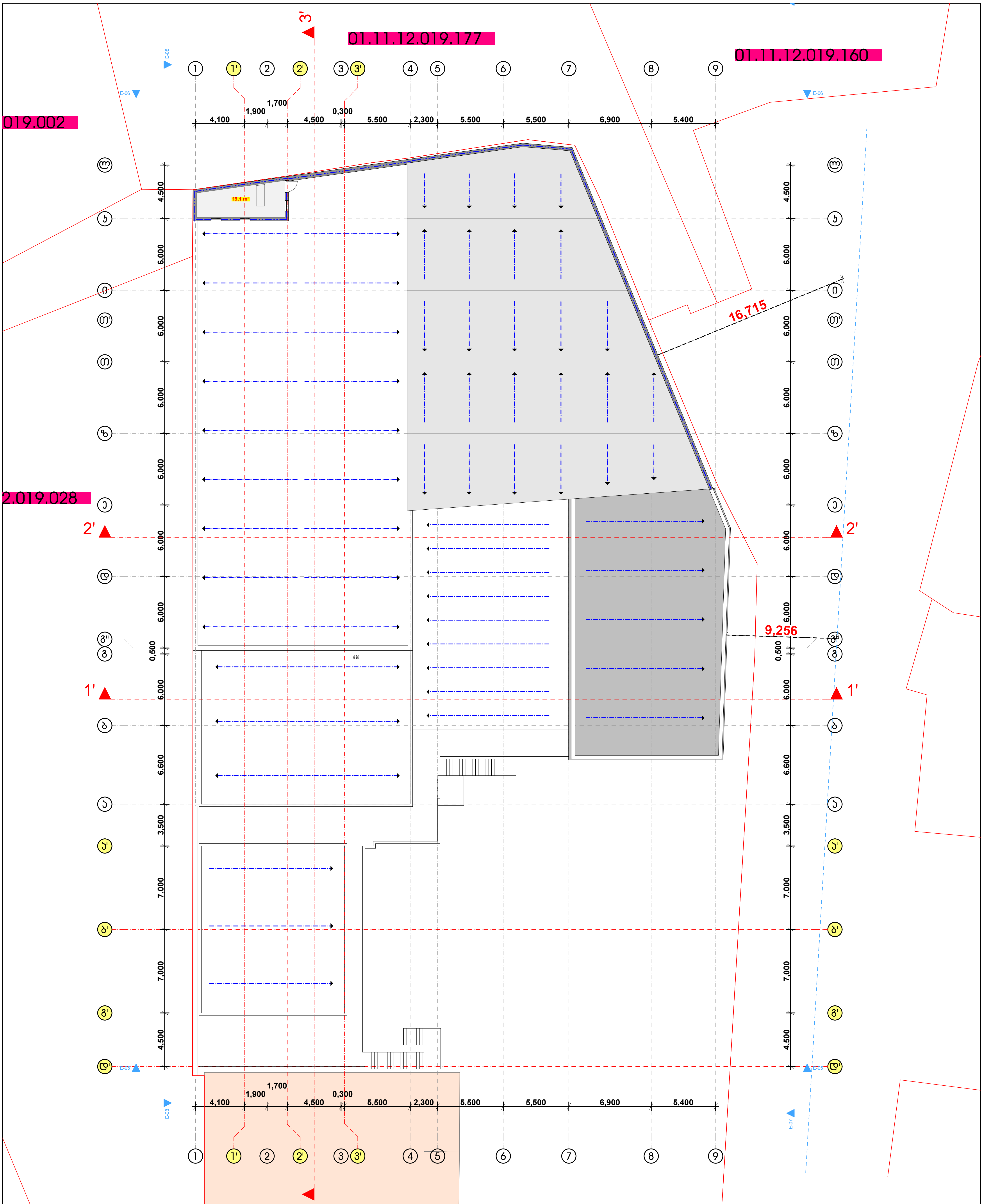
მასშტაბი	ნახაზის დასახელება	
1:200	საპროექტო გეგმა +4.200 ნიშნულზე	
სტადია	ფურცლის №	ფურცლები
მ.პ.		



დამკვეთი	შ.პ.ს. "იფქლი"
მისამართი	ხარაძის 2; ქერჩის 1ა
პროექტის სახელი	
პურის ქარხანა	

შ.პ.ს. "ჰელიქსი"		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	პ. ცომაია	
მთ. არქიტექტორი	პ. ცომაია	
დაამუშავა	პ. ცომაია	

მასშტაბი	ნახაზის დასახელება	
1:200	საპროექტო გეგმა +4.200 ნიშნულზე განიავების სისტემის სქემა	
სტადია	ფურცლის №	ფურცლები
მ.პ.		



დამკვეთი	შ.პ.ს. "იფქლი"
მისამართი	ხარაძის 2; ქერჩის 1ა
პროექტის სახელი	
პურის ქარხანა	

შ.პ.ს. "ჰელიქსი"		
თანამდებობა	გვარი	ხელმოწერა
დირექტორი	ვ. ცომაია	
მთ. არქიტექტორი	ვ. ცომაია	
დაამუშავა	ვ. ცომაია	

მასშტაბი	ნახაზის დასახელება	
1:200	საპროექტო სახურავის გეგმა	
სტადია	ფურცლის №	ფურცლები
მ.პ.		