დაგეგმარების საფუძვლები და მიზნები:

პროექტი შედგენილია ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გაცემული № 4190163 09/10/2018წ. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესაბამისად. პროექტით გათვალისწინებულია სავაჭრო ფუნქციის მქონე შენობის მშენებლობა, რომელშიც განხორციელდება საყოფაცხოვრებო დანიშნულების საქონლის რეალიზაცია.

მიწის ნაკვეთის მდებარეობა და აღწერა:

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, რაფაელ აგლაძის ქ. #55-ში, შ.პ.ს. „ნექსთ ლეველ“-ის საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე (საკადასტრო კოდით N 01.13.05.003.152). მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს - 1061.00 კვ.მ-ს. საპროექტო მიწის ნაკვეთს დასავლეთ მხარეს ესაზღვრება საზოგადოებრივი სივრცე, დანარჩენ მხარეს კი შემოფარგლულია კერძო საკუთრებაში არსებული ტერიტორიებით.

პროექტის აღწერა:

სავაჭრო შენობის სიმაღლე მიწის დონის ნიშნულიდან უტოლდება 16.50 მეტრს, 3 (სამი) მიწის დონის ზედა სართულით. საპროექტო შენობის ფუნქციური დანიშნულებები სართულების მიხედვით განსაზღვრულია შემდეგი სახით:

- 0,00 ნიშნულზე - სავაჭრო სივრცე და დამხმარე/ტექნიკური ფართები.
- +4,50 ნიშნულზე - სავაჭრო სივრცე.
- +9.00 ნიშნულზე - სავაჭრო სივრცე.

საპროექტო შენობა ადაფტირებულია შშმ პირთათვის. მისაწვდომი სვლა-გეზი მოიცავს შენობის ორივე სართულს. სართულებზე გადაადგილება ხორციელდება ლიფტის საშუალებით, რომლის კაბინის გაბარიტული პარამეტრები აკმაყოფილებს და აღემატება ICC A117-ის მოთხოვნებს.

საპროექტო შენობის გარე კედლები ნაწილობრივ მოპირკეთდება ტრავერტინის ფილებით, ნაწილობრივ კი შეილესება და შეიღებება.

შენობაში მოეწყობა შემდეგი ხანძრისგან დაცვის სისტემები:

1. ავტოსაშხეფი მთელ შენობაში, მისი მომსახურე მეორადი წყალმომარაგება და სახანძრო ტუმბოები.
2. ხელის ცეცხლმაქრები.
3. სავაჭრო ჯგუფებისათვის სახანძრო განგაშის ხელით სამართავი სისტემა;
4. დამკავებელთა შეტყობინების სისტემა;
5. საჯარო და საერთო გამოყენების ფართობებზე მხედველობითი განგაშის სისტემა.

<u>დაგეგმარებისთვის გამოყენებული კანონმდებლობის აღწერა:</u>

საპროექტო შენობის დაგეგმარებისთვის გამოყენებულია საქართველოს მთავრობის #41 დადგენილება. ტექნიკური რეგლამენტი „შენობა-ნაგებობების უსაფრთხოების წესები“. საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის 57 დადგენილება და ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2016 წლის 24 მაისის №14-39 გადაწყვეტილება.

შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესებთან შესაბამისობის ანალიზი

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

ჩამოთვალეთ შენობის დაკავებულებები და აღწერეთ თითოეული გამოყენება
სავაჭრო ჯგუფი სვ (საყოფაცხოვრებო მასალების სავაჭრო-კომერციული ფართები 0.00 +4.50 და +9.00 ნიშნულებზე);
საშუალო საფრთხის შემცველი საქარხნო-სამრეწველო ჯგუფი სმ-1 (გენერატორისათვის განკუთვნილი ფართი +0.00 ნიშნულზე);
დამხმარე და სხვადასხვა დანიშნულების ჯგუფი დს (წყლის ავზის და ტუმბოს ოთახი +0.00 ნიშნულზე);

კონსტრუქციის ტიპი:	
განსაზღვრეთ კონსტრუქციის ტიპი ახალი შენობისთვის: მაგალითი: II-A, II-B, V-A, V-B	**II-B**

სიმაღლის შეზღუდვები ცხრილი 503 -ის მიხედვით		
დაკავებულობები	**დასაშვები სართულიანობა**	**შემოთავაზებული სართულიანობა**
სავაჭრო ჯგუფი სვ	4	3
საშუალო საფრთხის შემცველი საქარხნო-სამრეწველო ჯგუფი სმ-1;	2	1
დამხმარე და სხვადასხვა დანიშნულების ჯგუფი დს;	2	1
	დასაშვები სიმაღლე	**შემოთავაზებული სიმაღლე**
შენობის სიმაღლე =	16.8მ.	16.5მ.
მიწის დონის ზემოთ სართულ(ებ)ის რაოდენობა =	3	

ფართობის შეზღუდვები ცხრილი 503 -ის მიხედვით		
დაკავებულობები	**დასაშვები ფართობი (სართულზე)**	**შემოთავაზებული ფართობი (სართულზე)**
სავაჭრო ჯგუფი სვ	1160კვ.მ	**624.5კვ.მ** *I სართულზე* **688.4კვ.მ** *II სართულზე*

		688.4 კვ.მ *III სართულზე*
საშუალო საფრთხის შემცველი საქარხნო-სამრეწველო ჯგუფი სმ-1;	1440კვ.მ	**11.2კვ.მ** *(მიწის დონის ზედა I სართულზე);*
დამხმარე და სხვადასხვა დანიშნულების ჯგუფი დს;	790კვ.მ	**41.0კვ.მ** *(მიწის დონის ზედა I სართულზე);*
შემოთავაზებული ფართობების ჯამი =	2048.5 კვ.მ	
სართულების რაოდენობა =	3	
შენობის საერთო ფართობი =	2048.5 კვ.მ	

გარე კედლის ცეცხლმედეგობისა და ღიობისადმი მოთხოვნები ცხრილების 602-ის და 705.8 -ის მიხედვით									
გარე კედელი	**ხანძარსაწინააღმდეგო მანძილი** (მეტრი)	**ცეცხლმედეგობის ხარისხი** (საათი)		**კედლის ღიობების ფართობი** (კედლის %)					
		მოთხოვნილი	**გათვალისწინებული**	**დასაშვები**			**გათვალისწინებული**		
				დაცული	**დაუცველი საშხეფებით**	**დაუცველი**	**დაცული**	**დაუცველი საშხეფებით**	**დაუცველი**
1 - 9 ღერძებში	3.9 – 4.2	0 სთ.	0 სთ.	45%	45%	15%	-	45%	-
9 – 1 ღერძებში	0 – 0.3	2 სთ.	2 სთ.	დაუშვებელია	დაუშვებელია	დაუშვებელია	-	0%	-
ა - გ ღერძებში	9 <	0 სთ.	0 სთ.	შეუზღუდავია	შეუზღუდავია	შეუზღუდავია	-	არ იზღუდება	-
გ - ა ღერძებში	4.1 – 9 <	0 სთ.	0 სთ.	45%	45%	15%	-	20%	-

ხანძრისაგან დაცვის სისტემებისადმი მოთხოვნები							
დაკავებულობები/სივრცეები/გასასვლელი საშუალებები	**ავტოსაშველეფი სისტემა**	**ალტერნატიული ავტომატური ცეცხლსაქრობი სისტემები**	**სახანძრო განგაშისა, კვამლაღმომჩენი და ცეცხლაღმომჩენი სისტემები**	**სახანძრო მილდგარების სისტემები**	**კვამლის საკონტროლო სისტემები**	**ხელის ცეცხლმაქრები**	**საავარიო განგაშის სისტემები**
სავაჭრო ჯგუფი სვ	**კი**	-	**კი** *(სახანძრო განგაშის ხელით სამართავი*	-	-	**კი**	-

			სისტემა, რომელიც ააქტიურებს დამკავებელთა შეტყობინების სისტემას); **კი** *(მხედველობითი განგაშის სისტემა);*				
საშუალო საფრთხის შემცველი საქარხნო-სამრეწველო ჯგუფი სმ-1;		-	-	-	-	კი	-
დამხმარე და სხვადასხვა დანიშნულების ჯგუფი დს;		-	-	-	-	-	-
კიბის უჯრედი		-	-	-	-	-	-
ლიფტი		-	-	-	-	-	-
სახანძრო-სამაშველო სამსახურის მიერ გამოსაყენებელი მისაერთებლები				არა			
სახანძრო ტუმბოები და წყლის რეზერვუარი (განთვსებულია I სართულზე)				კი			

განიავებისადმი მოთხოვნები		
დაკავებულობები/სივრცეები/გასასვლელი საშუალებები	ბუნებრივი განიავება	ხელოვნური განიავება
სავაჭრო ჯგუფი სვ	კი (0.00 +4.50 და +9.00 ნიშნულზე);	-
საშუალო საფრთხის შემცველი საქარხნო-სამრეწველო ჯგუფი სმ-1;	კი (0.00 ნიშნულზე);	-
დამხმარე და სხვადასხვა დანიშნულების ჯგუფი დს;	კი (0.00 ნიშნულზე);	-

კიბის უჯრედები	კი (კიბე „1-3“ ღერძებში);	კი (კიბე „4-6“ ღერძებში);
ლიფტი	-	კი
ტუალეტის ოთახები	-	კი

თითოეული სართულიდან 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
I სართული	სვ ჯგუფი (დ.დ. 222); სმ-1 ჯგუფი (დ.დ.1); დს ჯგუფი (დ.დ.2);	2	5 (გზა-კარი)	-	-	-	-	0.82მ.	1.64მ.
II სართული	სვ ჯგუფი (დ.დ. 123);	2	2 (გზა-კიბე)	1.10მ.	1.84მ. 1.46მ.	-	-	0.82მ.	1.66მ.

წყალსადენი სისტემის ფიქსირებული მოწყობილობების რაოდენობა ცხრილი 1602.1-ის მიხედვით													
სართულები	დაკავებულობა და დაკავებულობის დატვირთვის ჯამური მაჩვენებელი	ფიქსირებული მოწყობილობები(ცალი)											
		უნიტაზი		ტუალეტის ხელსაბანები		აბაზანა/შხაპი		სასმელი წყლის ფანტანი		სამომსახურეო ნიჟარა		სამზარეულოს ნიჟარა	
		მოთხოვნილი	გათვალისწინებული	მოთხოვნილი	გათვალისწინებული	მოთხოვნილი	გათვალისწინებული	მოთხოვნილი	გათვალისწინებული	მოთხოვნილი	გათვალისწინებული	მოთხოვნილი	გათვალისწინებული
	სვ ჯგუფი (დ.დ. 222);	2	3	2	5	-	-	1	1	1	1	-	-

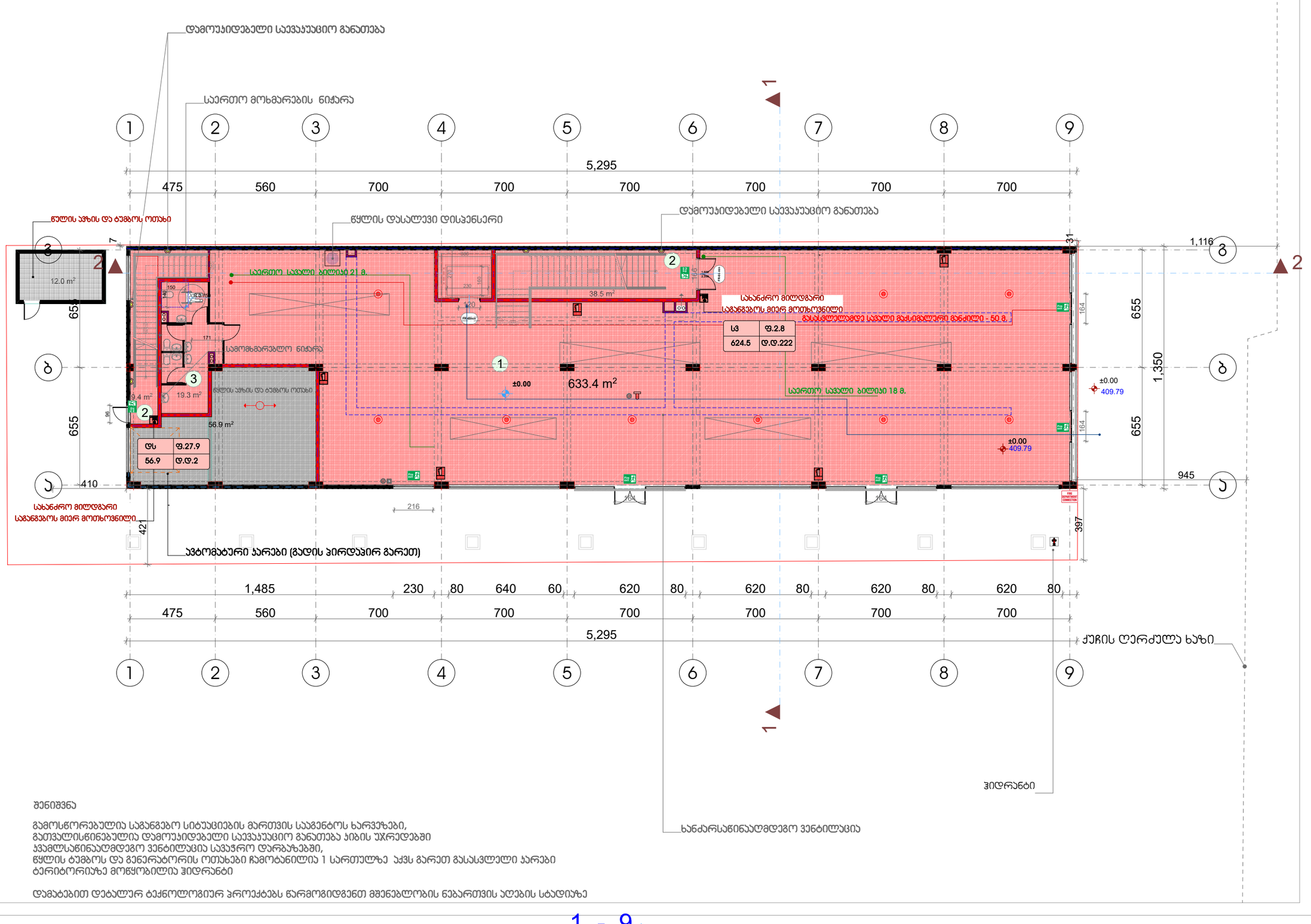
I სართული	სმ-1 ჯგუფი (დ.დ.1);	*იმის გათვალისწინებით, რომ სმ-1 ჯგუფად კლასიფიცირებული გენერატორის ოთახი თავისი დანიშნულებიდან გამომდინარე არ იქნება მუდმივად დაკავებული, აღნიშნულიდან გამომდინარე, სმ-1 ჯფუფისთვის არ არის გათვალისწინებული ცალკე წყალსადენი სისტემების მოწყობა*											
	დს ჯგუფი (დ.დ.2);	*ვინაიდან 1602.1 ცხრილი დს ჯგუფისთვის არ აზუსტებს წყალსადენი სისტემების რაოდენობას, აღნიშნული ჯგუფისთვის არ არის გათვალისწინებული ცალკე წყალსადენი სისტემები.*											
II სართული	სვ ჯგუფი (დ.დ. 123);	2	3	2	5	-	-	1	1	1	1	-	-

מפת קומה 1 סימון מילוט אש

	מבנה מסחרי קיים
	מערכת גילוי וכיבוי אש אוטומטית
	מערכת כריזה ואזעקה
	כיוון מילוט ומספר מילוטים
	מטף כיבוי אש נייד
	ארון כיבוי אש עם זרנוק
	לחצן הפעלת אזעקה
	לוח בקרה ראשי
	מערכת גילוי עשן אוטומטית
	גלאי עשן אוטומטי
	גלאי חום אוטומטי
	מערכת גילוי עשן ידנית
	מערכת גילוי עשן אוטומטית

გეგმა 0.00 ნიშნულზე

მ 1:100



შენიშვნა

გამოსწორებულია საგანგებო სიტუაციების მართვის სააგენტოს ხარვეზები,
გათვალისწინებულია დამოუკიდებელი საევაკუაციო განათება ჯიხის უჯრედებში
ჯამლსაწინააღმდეგო ვენტილაცია სავაჭრო დარბაზებში,
წყლის ტემპერატორის და გენერატორის ოთახები ჩამოტანილია 1 სართულზე აქვს გარეთ გასასვლელი ჯარები
ტერიტორიაზე მოწყობილია ჰიდრანტი

დამატებით დეტალურ ტექნოლოგიურ პროექტებს წარმოგიდგენთ მშენებლობის ნებართვის აღების სტადიაზე

ფორმატი	დაკვეთა №	ფურცლის სახელი
A-3	-	-

ექსპლიკაცია:

1. პოგერციული ფართი	624,5 მ²
2. ჯიხის უჯრედის ფართი	57.9 მ²
3. დამხმარე ფართი	75.5 მ²

პირობითი ნიშნები

საკადასტრო საზღვარი

შენიშვნები

ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში
ნიშნულები მოცემულია მეტრებში

დამკვეთი:	შპს "ს გ"

არქიტექტურა

თანამდებობა	გვარი / ხელმოწერა
მთ. არქიტექტ.	ი. მირცხულავა
დამკვეთა	ი. მირცხულავა

ნახაზი

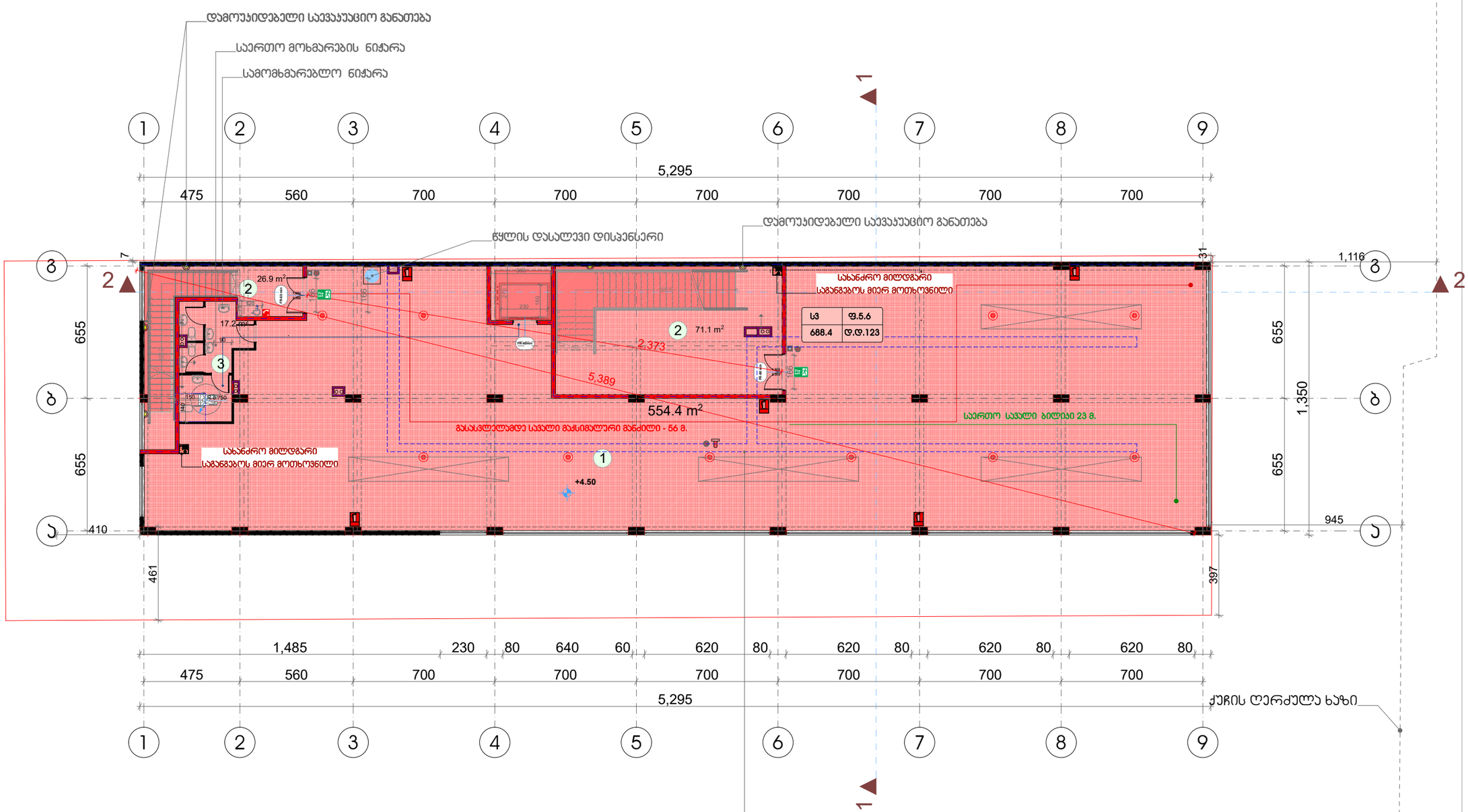
გეგმა 0.00 ნიშნულზე

მასშტაბი 1 : 100	თარიღი 07/30/2018

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი	-	-

გეგმა 4.50 ნიშნულზე

მ 1:100



შენიშვნა

გამოსწორებულია საგანგებო სიტუაციების მართვის სააგენტოს ხარვეზები,
გათვალისწინებულია დამოუკიდებელი საევაკუაციო განათება პიბის უჯრედებში
ჯვამლსაწინააღმდეგო ვენტილაცია სავაჭრო დარბაზებში,
წყლის ტუმბოს და გენერატორის ოთახები ჩამოტანილია 1 სართულზე აქვს გარეთ გასასვლელი კარები
ტერიტორიაზე მოწყობილია ჰიდრანტი

დამატებით დეტალურ ტექნოლოგიურ პროექტებს წარმოგიდგენთ მშენებლობის ნებართვის აღების სტადიაზე

ფორმატი	დაკვეთა №	ფურცლის სახელი
ა-3	-	-

ექსპლიკაცია:

1. პოგერციული ფართი	554.4 მ²
2. პიბის უჯრედის ფართი	98.0 მ²
3. დამხმარე ფართი	17.2 მ²

პირობითი ნიშნები

საკადასტრო საზღვარი

შენიშვნები

ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში
ნიშნულები მოცემულია მეტრებში

დამკვეთი:	შპს "ს გ"

არქიტექტურა

თანამდებობა	გვარი/ხელმოწერა
მთ. არქიტექტ.	ი. მირცხულავა
დამამუშავა	ი. მირცხულავა

ნახაზი

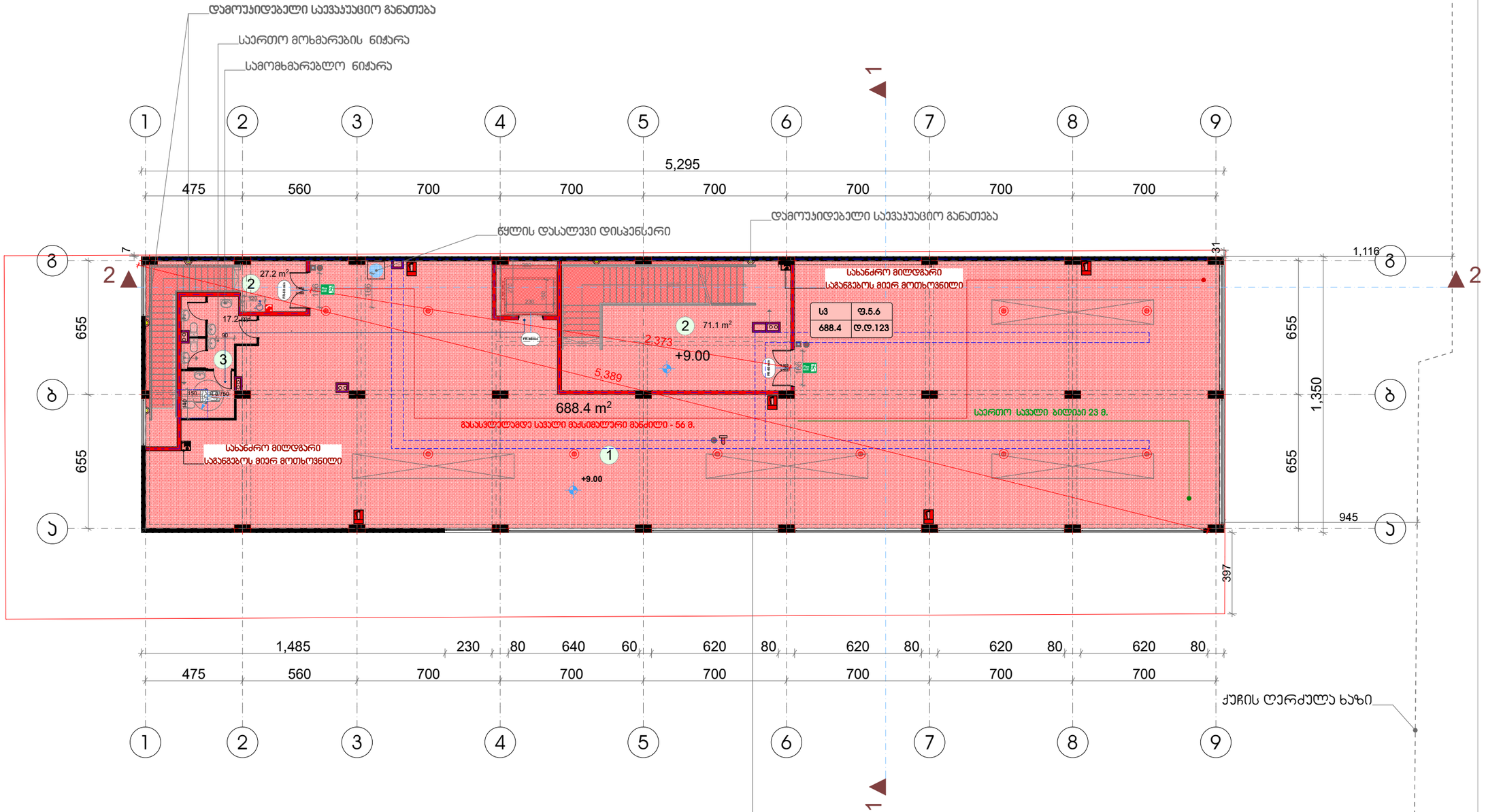
გეგმა 4.50 ნიშნულზე

მასშტაბი 1 : 100	თარიღი 07/30/2018

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი	-	-

გეგმა 9.00 ნიშნულზე

მ 1:100



შენიშვნა

გამოსწორებულია საგანგებო სიტუაციების მართვის საბაგენტოს ხარვეზები,
გათვალისწინებულია დამოუკიდებელი საევაკუაციო განათება ჯიხის უჯრედებში
ჯვალმსაწინააღმდეგო ვენტილაცია სავაჭრო დარბაზებში,
წყლის ტუმბოს და გენერატორის ოთახები ჩამოტანილია 1 სართულზე აქვს გარეთ გასასვლელი კარები
ტერიტორიაზე მოწყობილია ჰიდრანტი

დამატებით დეტალურ ტექნოლოგიურ პროექტებს წარმოგიდგენთ მშენებლობის ნებართვის აღების სტადიაზე

ფორმატი	დაკვეთა №	ფურცლის სახელი
ა-3	-	-

ექსპლიკაცია:

1. პოგერციული ფართი	683.4 მ²
2. ჯიხის უჯრედის ფართი	98.0 მ²
3. დამხმარე ფართი	17.2 მ²

პირობითი ნიშნები

საკადასტრო საზღვარი

შენიშვნები

ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში
ნიშნულები მოცემულია მეტრებში

დამკვეთი:	შპს "ს გ"

არქიტექტურა

თანამდებობა	გვარი/ხელმოწერა
მთ. არქიტექტ.	ი. მირცხულავა
დამამუშავა	ი. მირცხულავა

ნახაზი

გეგმა 9.00 ნიშნულზე

მასშტაბი 1 : 100	თარიღი 07/30/2018

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი	-	-

ფორმატი	დაკვეთა №	ფურცლის სახელი
A-3	-	-

ექსპლიკაცია:

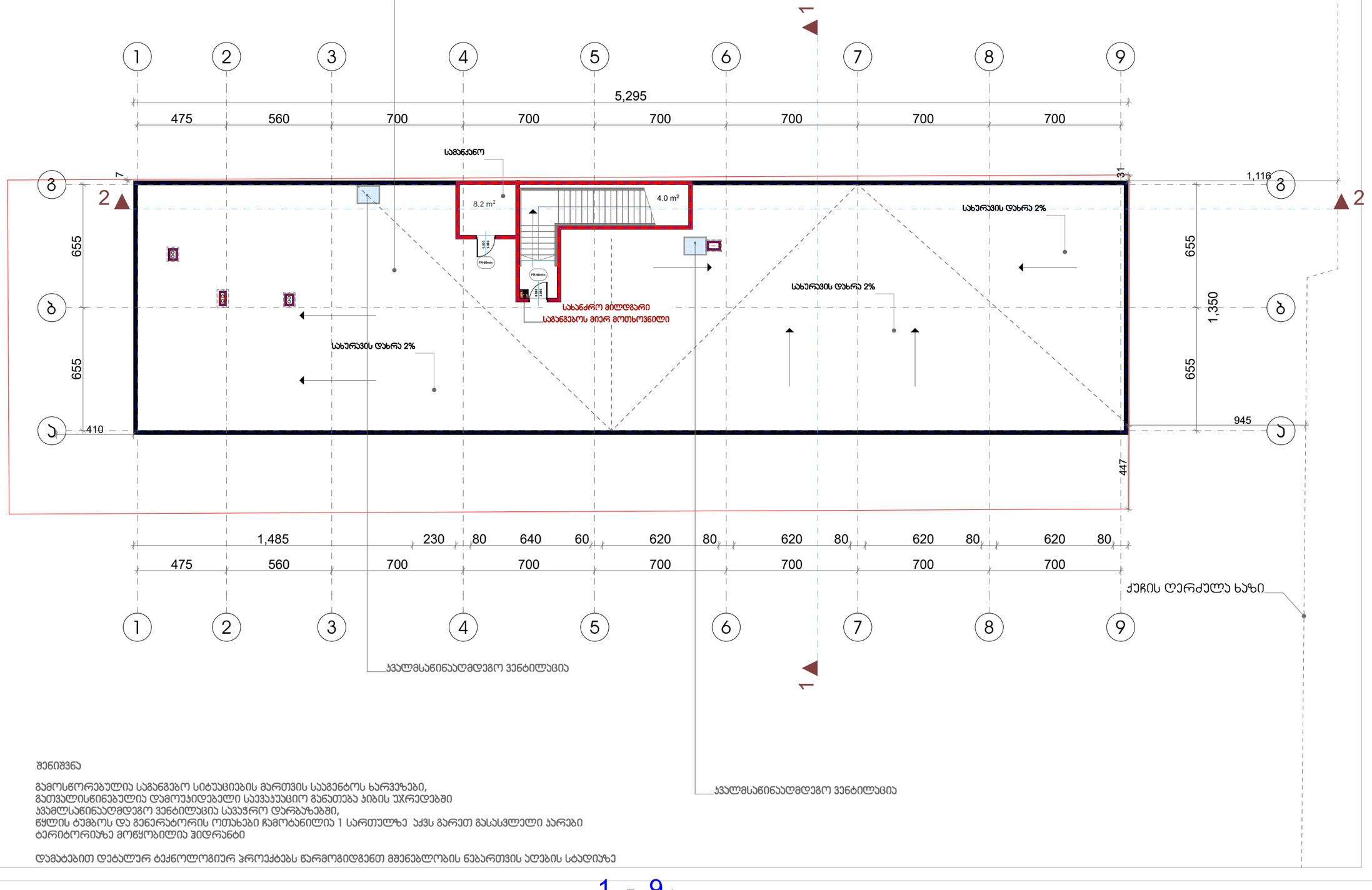
1. ჯიბის უჯრედის ფართი	4.0 მ²
2. დამხმარე ფართი	8.2 მ²

გეგმა 13,50 ნიშნულზე

მ 1:100

სახურავის ბურულის მასალად გამოყენებულია

ჰიდროსაიზოლაციო ფენა, XPS, ზემოდან ბიტუმის ფენილი



შენიშვნა

გამოსწორებულია საგანგებო სიტუაციების მართვის სააგენტოს ხარვეზები,
გათვალისწინებულია დამოუკიდებელი სავენტილაციო განათება ჯიბის უჯრედებში
ჯვამლსაწინააღმდეგო ვენტილაცია სავაჭრო დარბაზებში,
წყლის ტუმბოს და გენერატორის ოთახები ჩამოტანილია 1 სართულზე აქვს გარეთ გასასვლელი კარები
ტერიტორიაზე მოწყობილია ჰიდრანტი

დამატებით დეტალურ ტექნოლოგიურ პროექტებს წარმოგიდგენთ მშენებლობის ნებართვის აღების სტადიაზე

ჰირობითი ნიშნები

საკადასტრო საზღვარი

შენიშვნები

ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში
ნიშნულები მოცემულია მეტრებში

დამკვეთი:	შპს "ს გ"

არქიტექტურა

თანამდებობა	გვარი/ხელმოწერა
მთ. არქიტექტ.	ი. მირცხულავა
დაამუშავა	ი. მირცხულავა

ნახაზი

გეგმა 13,50 ნიშნულზე

მასშტაბი 1 : 100	თარიღი 07/30/2018

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი	-	-

გადახურვის გეგმა

მ 1:100

სახურავის ბურულის მასალად გამოყენებულია

ჰიდროსაიზოლაციო ფენა, XPS, ზემოდან ბიტუმის ფენილი

წყალსარინი მილი ზომა 10X10

წყალსარინი მილი ზომა 10X10

წყალსარინი მილი ზომა 10X10

1 2 3 4 5 6 7 8 9

5,295

475 560 700 700 700 700 700 700

სახურავის დახრა 2%

სახურავის დახრა 2%

სახურავის დახრა 2%

სახურავის დახრა 2%

1,116

655

655

1,350

945

410

421

447

475 560 700 700 700 700 700 700

5,295

1 2 3 4 5 6 7 8 9

წყალსარინი მილი ზომა 10X10

ჯვალმსაწინააღმდეგო ვენტილაცია

ჯვალმსაწინააღმდეგო ვენტილაცია

1 - 9

ფორმატი	დაკვეთა №	ფურცლის სახელი
A-3	-	-

ექსპლიკაცია:

ჰიდროსაიზოლაციო ფენა, XPS, ზემოდან ბიტუმის ფენილი

ვირობითი ნიშნები

საკადასტრო საზღვარი

შენიშვნები

ზომები მოცემულია სანტიმეტრებში
ნიშნულები მოცემულია მეტრებში

დამკვეთი:	შპს "ს გ"
არქიტექტურა	
თანამდებობა	გვარი / ხელმოწერა
მთ. არქიტექტ.	ი. მირცხულავა
დამმოწმა	ი. მირცხულავა
ნახაზი	

გეგმა 0.00 ნიშნულზე

მასშტაბი 1 : 100	თარიღი 07/30/2018

სტადია	ფურცლები	ფურცელი
პროექტი	-	-