ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასება



მისამართი: ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66 (ს/კ 01.72.14.094.691)

ფუნქციური დანიშნულება: მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა

თბილისი 10/01/2026 წ.

სარჩევი

№	ტრანსპორტზე ზეგავლენის შეფასების კვლევა	ფ №
	საპროექტო ტერიტორიის ლოკაცია და საკვლევი არეალის რუკა	3
1	საკვლევი ტერიტორიის არსებული სატრანსპორტო მდგომარეობის შესწავლა	4
1.1	საქვეითო ინფრასტრუქტურის ინვენტარიზაცია	5
1.2	ბარიერების აღწერა	6
1.3	საქვეითო მისაწვდომობა საუბნო ფუნქციებამდე	7
1.4	საკვლევი ქუჩ(ებ)ის, გზის მონაკვეთების მონაცემები	8
1.5	საკვლევი ქუჩ(ებ)ის, გზის მონაკვეთების ჭრილი	9
2	საზოგადოებრივი ტრანსპორტის შესწავლა	11
2.1	საქვეითო მისაწვდომობა საზ. ტრანსპორტის გაჩერებამდე	12
2.2	საზ. ტრანსპორტის სივრცითი დაფარვა	13
3	ინფორმაცია პროექტზე	14
3.1	დაგეგმილი პროექტის მოკლე აღწერა	14
3.2	საპროექტო ტერიტორიის კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი და შესაძლებლობის შემთხვევაში სუფთა ფართობი ფუნქციების მიხედვით.	15
3.3	საპროექტო ტერიტორიის პერსპექტივაში მაცხოვრებელთა რაოდენობა	16
4	საპროექტო ტერიტორიის გენერირებული/მიზიდული (საპროგნოზო) მგზავრობები	16
4.1	საპროექტო ტერიტორიაზე გენერირებული/მიზიდული მგზავრობების საერთო რაოდენობა	16
4.2	მგზავრობების მოდალური განაწილება	17
4.3	მგზავრობების სივრცითი განაწილება	18
5	კვლევის შედეგები და რეკომენდაციები	21
6	გამოყენებული ლიტერატურა და სტანდარტები	22

მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66
დამკვეთი:	შპს "ორთაჭალა კასტელო" ს/კ 402079978

შენიშვნა:
დილის პიკის საათი 8:00 - 11:00
საღამოს პიკის საათი 18:00 - 19:00

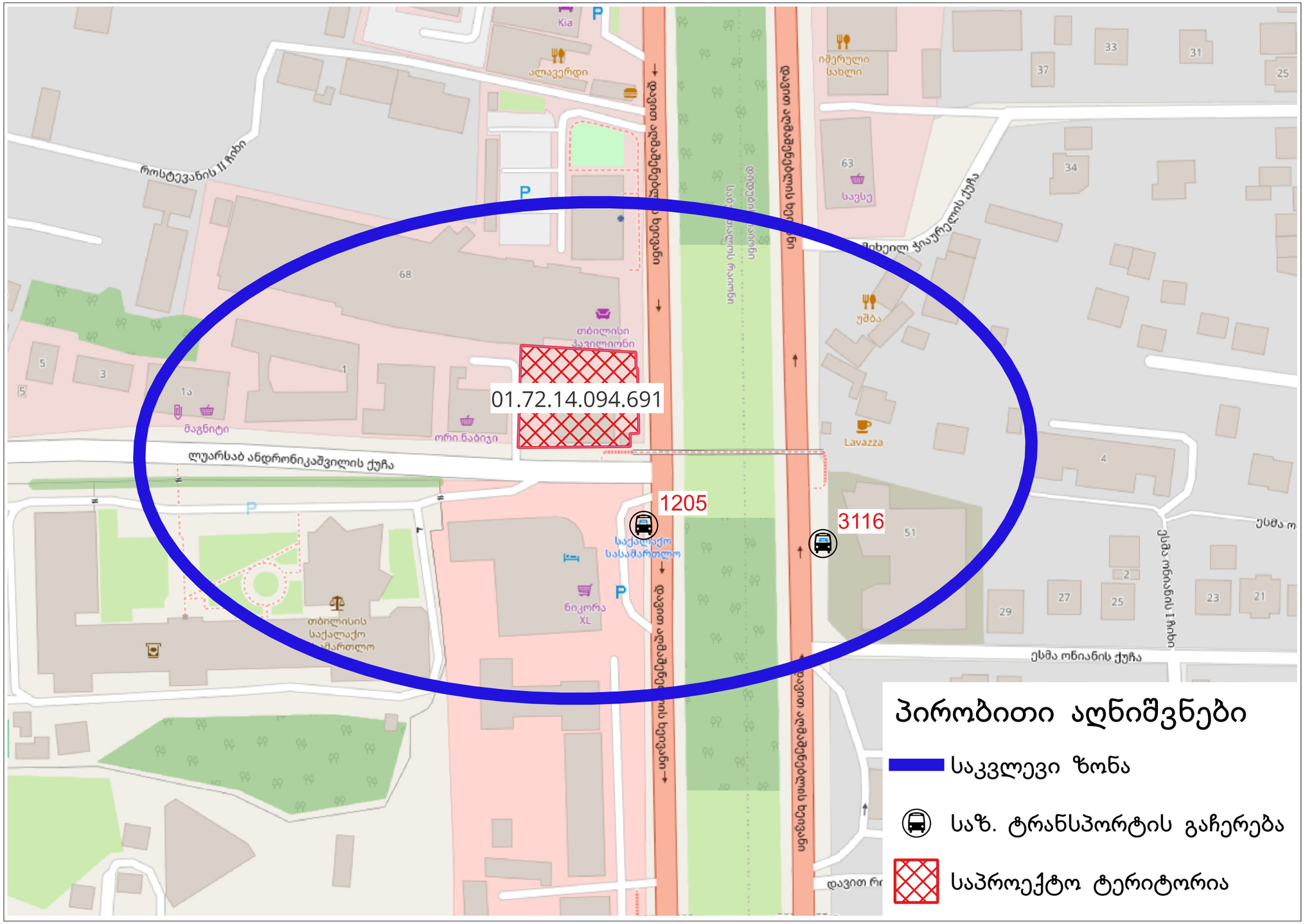
საკადასტრო:	ს/კ 01.72.14.094.691
სამშენებლო ობიექტის დანიშნულება:	მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა

შენიშვნა:

შეასრულა	ინდ. მეწარმე. - მცირე მეწარმე ვასილი დარბაიძე პ/ნ 01027090398	

ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი	გვერდი
A 3	პირობითი	19.01.2026	2

საპროექტო ტერიტორიის ლოკაცია და საკვლევი არეალის რუკა


01.72.14.094.691
1205
3116
Kia
ალავერდი
იმერული სახლი
63
სავსე
უშბა
Lavazza
თბილისი ჰავილიონი
ორი ნაბიჯი
მაგნიტი
ლუარსაბ ანდრონიკაშვილის ქუჩა
საქალაქო სასამართლო
ნიკორა XL
ესმა ონიანის ქუჩა
ზვიად გამსახურდიას ხეივანი
ზურაბ ავალიშვილის ქუჩა
ზაქარია ფალიაშვილის ქუჩა
ზურაბ ავალიშვილის ქუჩა
ზვიად გამსახურდიას ხეივანი
ესმა ონიანის I ჩიხი
ესმა ო
დავით რ
ზვიად გამსახურდიას ხეივანი
ზურაბ ავალიშვილის ქუჩა
ზაქარია ფალიაშვილის ქუჩა
ზურაბ ავალიშვილის ქუჩა
ზვიად გამსახურდიას ხეივანი

1. საკვლევი ტერიტორიის არსებული სატრანსპორტო მდგომარეობის შესწავლა

კვლევის მიზანი

ჩვენს მიერ შესრულებული ტრანსპორტის ზეგავლენის შეფასების მიზანია დადგინდეს ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66 (ს/კ 01.72.14.094.691) ორი ან მეტი ფუნქციის მქონე ობიექტები მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა ფუნქციის მქონე დაგეგმილი შენობის არქიტექტურული პროექტის ფარგლებში ნამატი მგზავრობების დადგენა და მათი გადანაწილება თბილისის ფარგლებში. საკვლევი არეალში არსებული მდგომარეობის და მიმდებარედ საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მისაწვდომობის, სატრანსპორტო და საქვეითა ინფრასტრუქტურის შესწავლა.

კვლევის მეთოდოლოგია

რუკაზე განისაზღვრა საკვლევი ტერიტორიის არეალი მდგომარეობა და დატანილი იქნა პირობითი აღნიშვნები. რუკაზე აღნიშნული იქნა ის ქუჩები და გაჩერებები, რომელზეც მოხდება ნამატი მგზავრობების დამატება პროექტის განხორციელების შემდეგ. ჩვენს მიერ შესაწავლილი იქნა საპროექტო ტერიტორიიდან ანდრონიკაშვილის ქუჩის გავლით აღმაშენებლის ხეივანზე არსებული ავტობუსის უახლოეს გაჩერებებამდე მისასვლელი გზა, საქვეითე გადასასვლელების გათვალისწინებით.

კვლევის ჩატარების ეტაპები

ეტაპი 1 საკვლევი ტერიტორიის არსებული სატრანსპორტო მდგომარეობის შესწავლა - საქვეითე ინფრასტრუქტურის კვლევა განხორციელდა საპროექტო ტერიტორიზე, ასევე ახლომდებარე ქუჩებიდან ქვეითთა მოძრაობის მიმართულებები და შესწავლილი იქნა საქვეითე ინფრასტრუქტურა.

ეტაპი 2 საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მისაწვდომობის კვლევა განხორციელებული იქნა საკვლევი არეალიდან უახლოეს 2 საზ. ტრანსპორტის გაჩერებამდე.

ეტეპი 3 ქვეითთა მოძრაობა საპროექტო ტერიტორიიდან დაახლოებით 150 მეტრის რადიუსში, განვიხილეთ ძირითადი გადაადგილებები, საპროექტო ტერიტორიიდან აღმაშენებლის ხეივანზე ავტობუსის უახლოეს გაჩერებებამდე საქვეითე ინფრასტრუქტურის შესწავლით.

მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66
დამკვეთი:	შპს "ორთაჭალა კასტელო" ს/კ 402079978

შენიშვნა:
დილის პიკის საათი 8:00 - 11:00
საღამოს პიკის საათი 18:00 - 19:00

საკადასტრო:	ს/კ 01.72.14.094.691
სამშენებლო ობიექტის დანიშნულება:	მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა

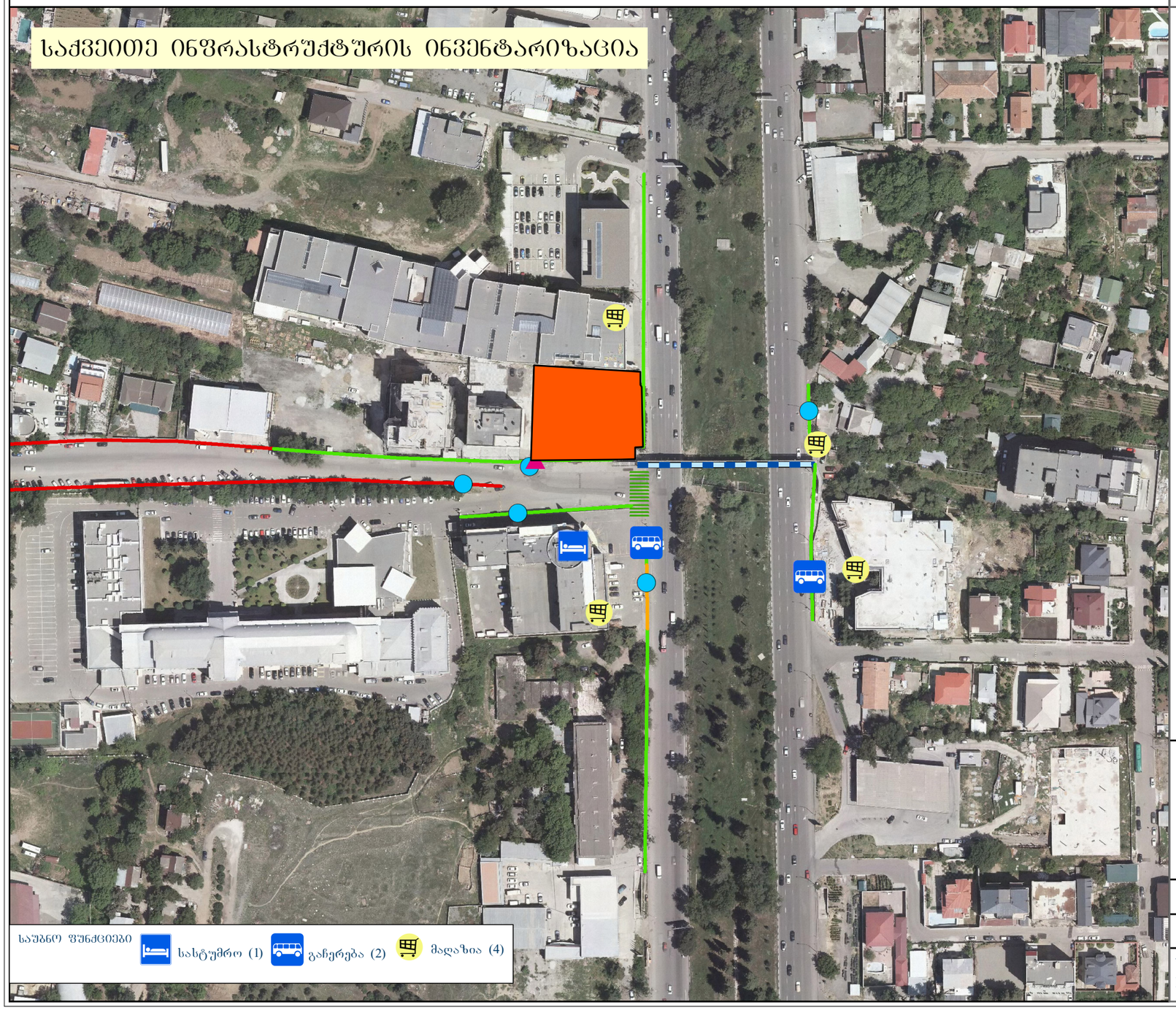
შენიშვნა:

შეასრულა	ინდ. მეწარმე. - მცირე მეწარმე ვასილი დარბაიძე პ/ნ 01027090398	ვ. დარბაიძე

ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი	გვერდი
A 3	პირობითი	19.01.2026	4

1.1 საქვეითე ინფრასტრუქტურის ინვენტარიზაცია

შემსრულებელი:



პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო არეალი
საპროექტო არეალი
არეალის შესასვლელი
არსებული
საპროექტო
ბარიერი
დროებითი
მუდმივი
ტროტუარი
არის
ბარიერებით
არარის
ზებრა
არის
რეკომენდებულია
გადასასვლელი
მიწისქვეშა
მიწისზედა

პროექტი:

... "მიმდინარე პროექტის განცხადების ნომერი" 11124511

ს/კ: 01.72.14.094.691

მასშტაბი: 1:2,309

თარიღი: 01.19.2026

WGS 1984 UTM Zone 38N
EPSG: 32638

N

მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66
დამკვეთი:	შპს "ორთაჭალა კასტელო" ს/კ 402079978

შენიშვნა:
დილის პიკის საათი 8:00 - 11:00
საღამოს პიკის საათი 18:00 - 19:00

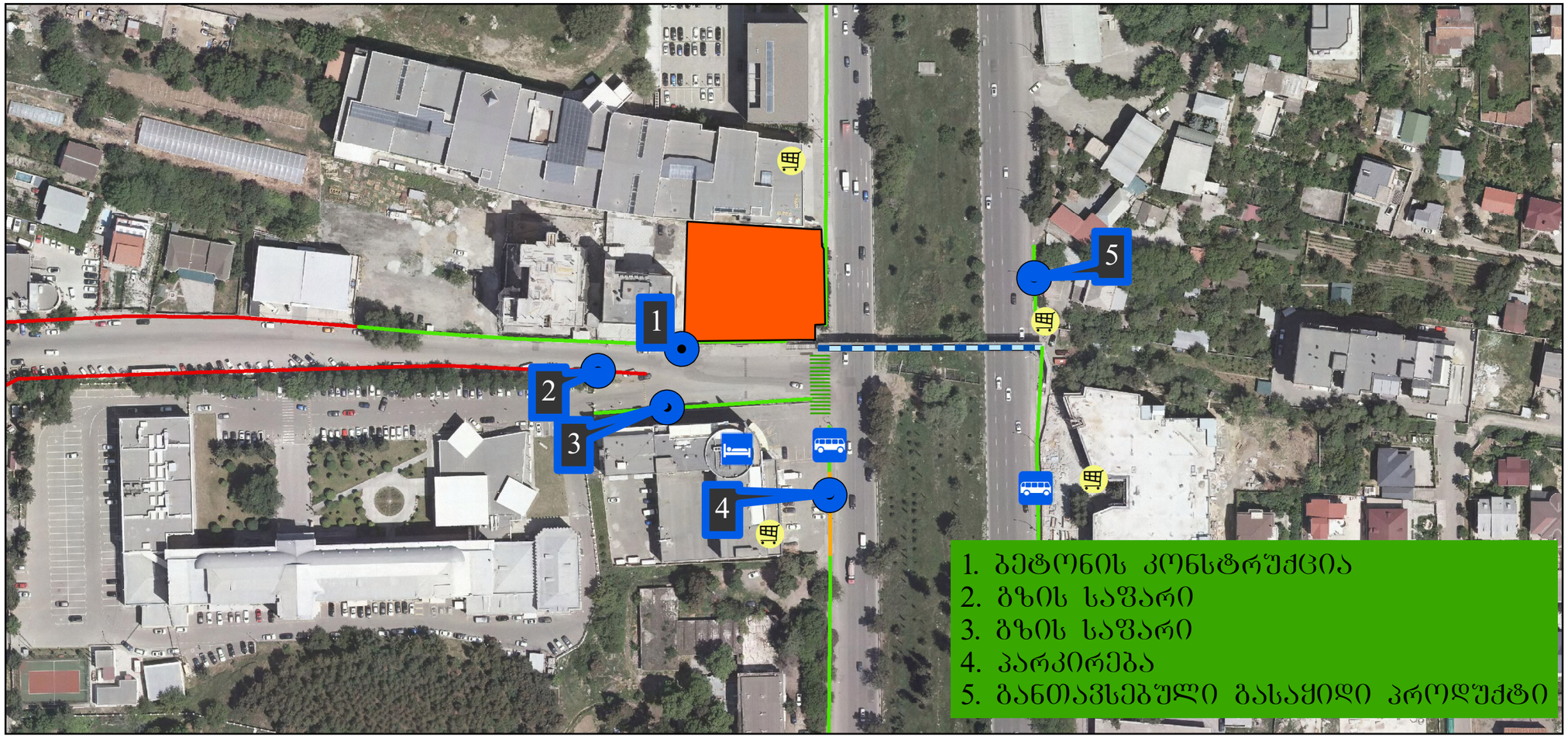
საკადასტრო:	ს/კ 01.72.14.094.691
სამშენებლო ობიექტის დანიშნულება:	მრავალფუნქციური კომპლექსი/მშენობა

შენიშვნა:

შეასრულა	ინჟ. მშენ. - მცირე მშენ. ვასილი დარბაიძე პ/ნ 01027090398	

ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი		
A 3	პირობითი	19.01.2026	გვერდი	5

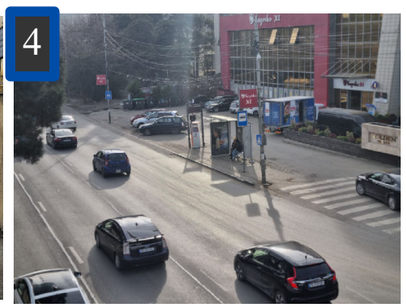
ბარიერების აღწერა

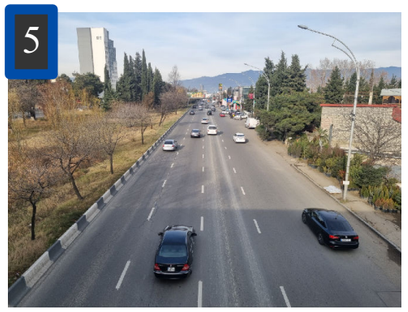












მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66
დამკვეთი:	შპს "ორთაჭალა კასტელო" ს/კ 402079978

შენიშვნა:
დილის პიკის საათი 8:00 - 11:00
საღამოს პიკის საათი 18:00 - 19:00

საკადასტრო:	ს/კ 01.72.14.094.691
სამშენებლო ობიექტის დანიშულება:	მრავალფუნქციური კომპლექსი/მშენობა

შენიშვნა:

შეასრულა	ინჟ. მეწარმე. - მცირე მეწარმეკახილი დარბაიძე პ/ნ 01027090398	

ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი		
A 3	პირობითი	19.01.2026	გვერდი	6

1.3 საქვეითე მისაწვდომობა საუბნო ფუნქციებამდე

შემსრულებელი:



პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო არეალი
- საპროექტო არეალი

არეალის შესასვლელი
- არსებული
- საპროექტო

ბარიერი
- დროებითი
- მუდმივი

ტროტუარი
- არის
- ბარიერებით
- არარის

ზებრა
- არის
- რეკომენდებულია

გადასასვლელი
- მიწისქვეშა
- მიწისზედა

საქვეითე გადაადგილება
- 80 მ

პროექტი:

... "მიმდინარე პროექტის განცხადების ნომერი" 11124511

ს/კ: 01.72.14.094.691

მასშტაბი: 1:1,231

თარიღი: 01.19.2026

WGS 1984 UTM Zone 38N
EPSG: 32638

N

მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66
დამკვეთი:	შპს "ორთაჭალა კასტელო" ს/კ 402079978

შენიშვნა:
დილის პიკის საათი 8:00 - 11:00
საღამოს პიკის საათი 18:00 - 19:00

საკადასტრო:	ს/კ 01.72.14.094.691
სამშენებლო ობიექტის დანიშნულება:	მრავალფუნქციური კომპლექსი/მეწობა

შენიშვნა:

შეასრულა	ინჟ. მეწარმე. - მცირე მეწარმე ვასილი დარბაიძე პ/ნ 01027060398	

ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი		
A 3	პირობითი	19.01.2026	გვერდი	7

1.4 საკვლევი ქუჩ(ებ)ის, გზის მონაკვეთების მონაცემები



ანდრონიკაშვილის ქუჩა

	მითითება	მახასიათებლები
1	გზის ტიპი	ქუჩები ქალაქებში პატარა
2	მოძრაობის მიმართულება	ორმხრივი
3	ზოლების რაოდენობა	1 - 1
4	ქუჩის სიგრძე	1,4 კილომეტრი
5	სავალი ნაწილის სიგანე (მინ.-მაქს.)	6 - 17 მ
6	რეგულირებადი სიჩქარე კმ/სთ	60
7	გზის საფარის მდგომარეობა	დამაკმაყოფილებელი/ ასფალტის ზედაპირი
8	ტროტუარი	კი
9	ტროტუარის სიგანე (მინ.-მაქს.)	1 - 4,5 მ
10	ტროტუარის საფარის მდგომარეობა	დამაკმაყოფილებელი/ ასფალტის ზედაპირი
11	პარკირება	კი
12	საზ ტრანსპორტის გაჩერებები	არა
13	საზ ტრანსპორტის გაჩერებების ჯიბე	არა
14	ავტობუსის ზოლი	არა
15	საგზაო ნიშნები	კი
16	ჰორიზონტალური მონიშვნა	ნაწილობრივ
17	შუქნიშნები	არა
18	ველო ბილიკი	არა
19	ქვეითთა მიწისქვეშა გადასასვლელი	არა
20	ქვეითთა მიწისზედა გადასასვლელი	კი
21	შშმ პირთა პანდუსები	ნაწილობრივ
22	გამყოფი ზოლი	არა
23	გამწვანების ზოლი	არა
24	სანიაღვრე სისტემა	არა
25	განათება	კი

მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66
დამკვეთი:	შპს "ორთაჭალა კასტელო" ს/კ 402079978

შენიშვნა:
დილის პიკის საათი 8:00 - 11:00
საღამოს პიკის საათი 18:00 - 19:00

საკადასტრო:	ს/კ 01.72.14.094.691
სამშენებლო ობიექტის დანიშნულება:	მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა

შენიშვნა:

შეასრულა	ინდ. მწარმე. - მცირე მწარმე ვასილი დარბაიძე პ/ნ 01027060398	

ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი	გვერდი
A 3	პირობითი	19.01.2026	8

1.5 საკვლევი ქუჩ(ებ)ის, გზის მონაკვეთების ჭრილი

ჭრილები

ჭრილის ხაზები



პირობითი აღნიშვნები

საზ. ტრანსპორტის გაჩერება

საპროექტო ტერიტორია

ქუჩის ჭრილის მდებარეობა

მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66
დამკვეთი:	შპს "ორთაჭალა კასტელო" ს/კ 402079978

შენიშვნა:
დილის პიკის საათი 8:00 - 11:00
საღამოს პიკის საათი 18:00 - 19:00

საკადასტრო:	ს/კ 01.72.14.094.691
სამშენებლო ობიექტის დანიშნულება:	მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა

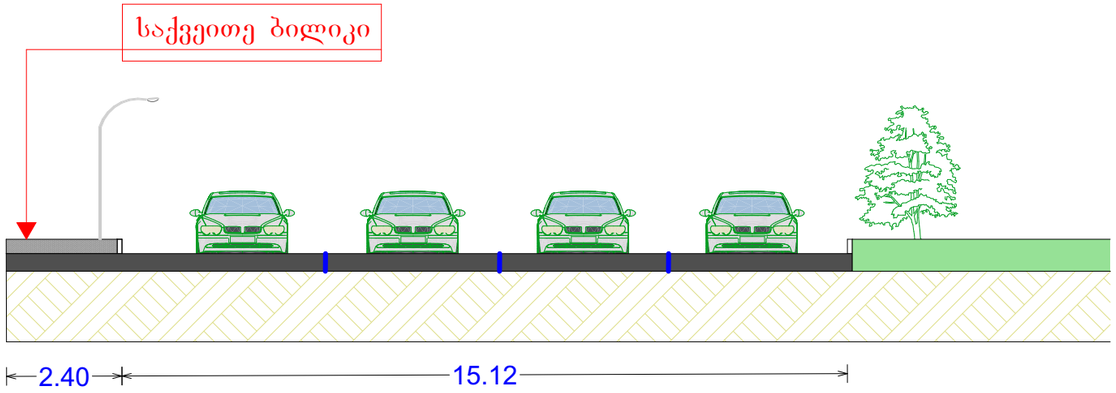
შენიშვნა:

შეასრულა	ინდ. მეწარმე. - მცირე მეწარმე ვახტანგ დარბაიძე ს/ნ 01027090398	

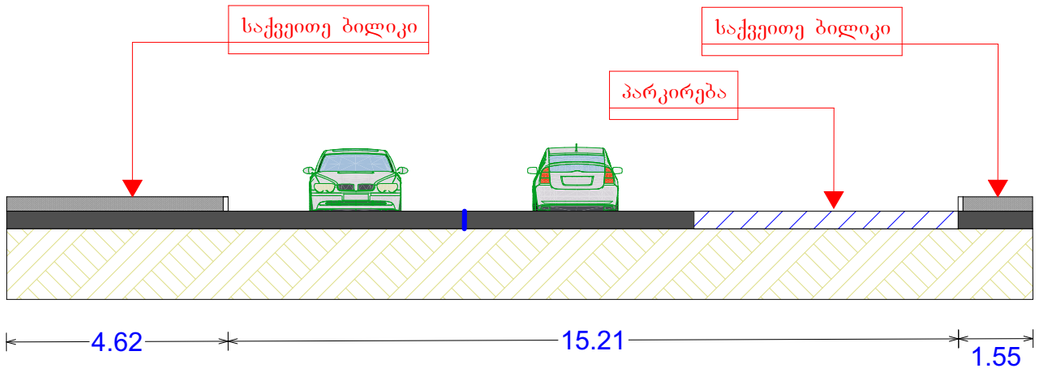
ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი	გვერდი	
A 3	პირობითი	19.01.2026	გვერდი	9

1.5 საკვლევი ქუჩ(ებ)ის, გზის მონაკვეთების ჭრილი

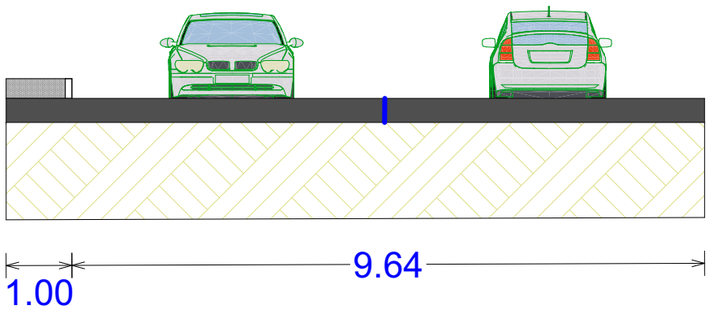
აღმაშენებლის ხეივანი 1-1



ანდრონიკაშვილის ქუჩა 2-2



ანდრონიკაშვილის ქუჩა 3-3



მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66
დამკვეთი:	შპს "ორთაჭალა კასტელო" ს/კ 402079978

შენიშვნა:
დილის პიკის საათი 8:00 - 11:00
საღამოს პიკის საათი 18:00 - 19:00

საკადასტრო:	ს/კ 01.72.14.094.691
სამშენებლო ობიექტის დანიშნულება:	მრავალფუნქციური კომპლექსი/მეწობა

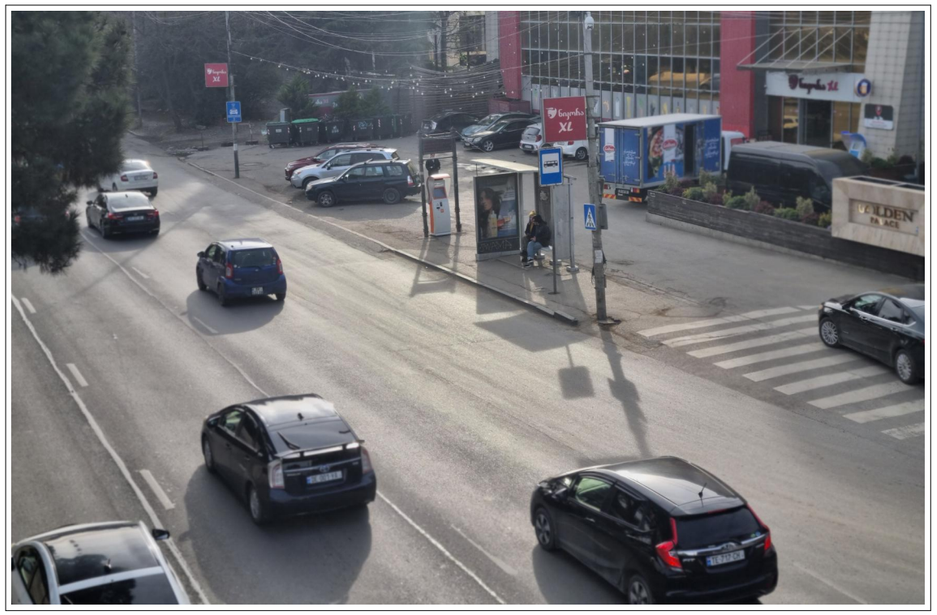
შენიშვნა:

შეასრულა	ინდ. მეწარმე - მცირე მეწარმე ვახტანგ დარბაიძე პ/ნ 01027090398	

ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი	გვერდი
A 3	პირობითი	19.01.2026	10

ადგილზე არსებული გაჩერებები

ID: 1205



ID: 3116



არსებული სიტუაციით გაჩერება ID: 1205 აღჭურვილია საჭირო ინფრასტრუქტურით, მაგრამ მისი ახლო მდებარეობა ანდრონიკაშვილის ქუჩის კვეთასთან და დასაჩერებელი ჯიბის არქონა ქმნის შეფერხებას აღმაშენებელის ხეივანზე კიდურა მარჯვენა ზოლში მიმავალი/მოხვედრილი ნაკადისათვის. გაჩერება ID: 3116 არ აქვს გადახურული მოსაცდელი და გასაჩერებელი ჯიბე.

მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66
დამკვეთი:	შპს "ორთაჭალა კასტელო" ს/კ 402079978

შენიშვნა:
დილის პიკის საათი 8:00 - 11:00
საღამოს პიკის საათი 18:00 - 19:00

საკადასტრო:	ს/კ 01.72.14.094.691
სამშენებლო ობიექტის დანიშნულება:	მრავალფუნქციური კომპლექსი/მეწობა

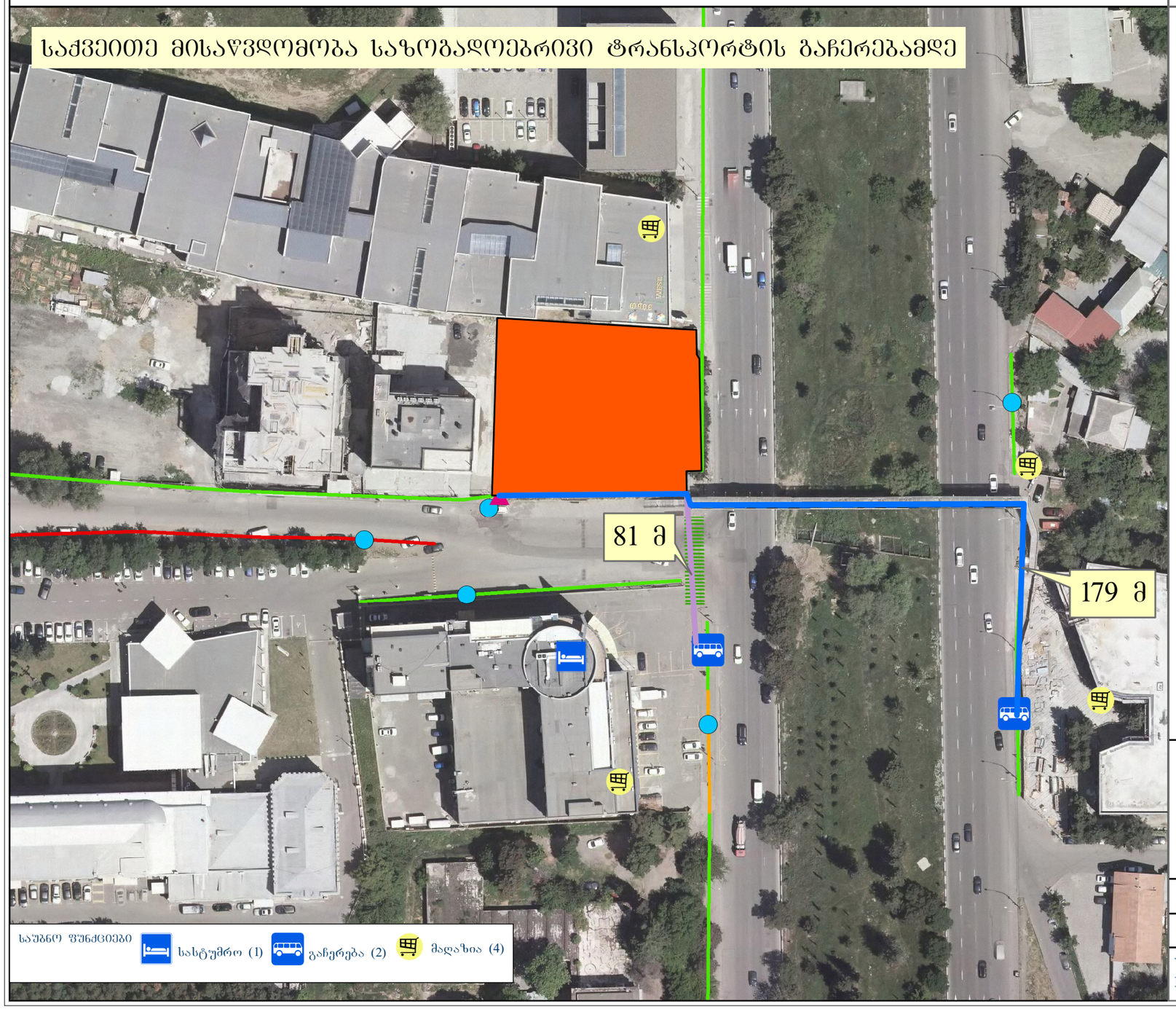
შენიშვნა:

შეასრულა	ინჟ. მეწარმე. - მცირე მეწარმე ვასილი დარბაიძე პ/ნ 01027090398	

ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი		
A 3	პირობითი	19.01.2026	გვერდი	11

2.1 საქვეითე მისაწვდომობა საზ. ტრანსპორტის გაჩერებამდე

შემსრულებელი:



პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო არეალი

საპროექტო არეალი

არეალის შესასვლელი

არსებული

საპროექტო

ბარიერი

დროებითი

მუდმივი

ტროტუარი

არის

ბარიერებით

არარის

ზებრა

არის

რეკომენდებულია

გადასასვლელი

მიწისქვეშა

მიწისზედა

გადაადგილება

81 მ

179 მ

პროექტი:

... "მიმდინარე პროექტის განცხადების ნომერი" 11124511

ს/კ: 01.72.14.094.691

მასშტაბი: 1:1,231

თარიღი: 01.19.2026

WGS 1984 UTM Zone 38N
EPSG: 32638

N

მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66
დამკვეთი:	შპს "ორთაჭალა კასტელო" ს/კ 402079978

შენიშვნა:
დილის პიკის საათი 8:00 - 11:00
საღამოს პიკის საათი 18:00 - 19:00

საკადასტრო:	ს/კ 01.72.14.094.691
სამშენებლო ობიექტის დანიშნულება:	მრავალფუნქციური კომპლექსი/მშენობა

შენიშვნა:

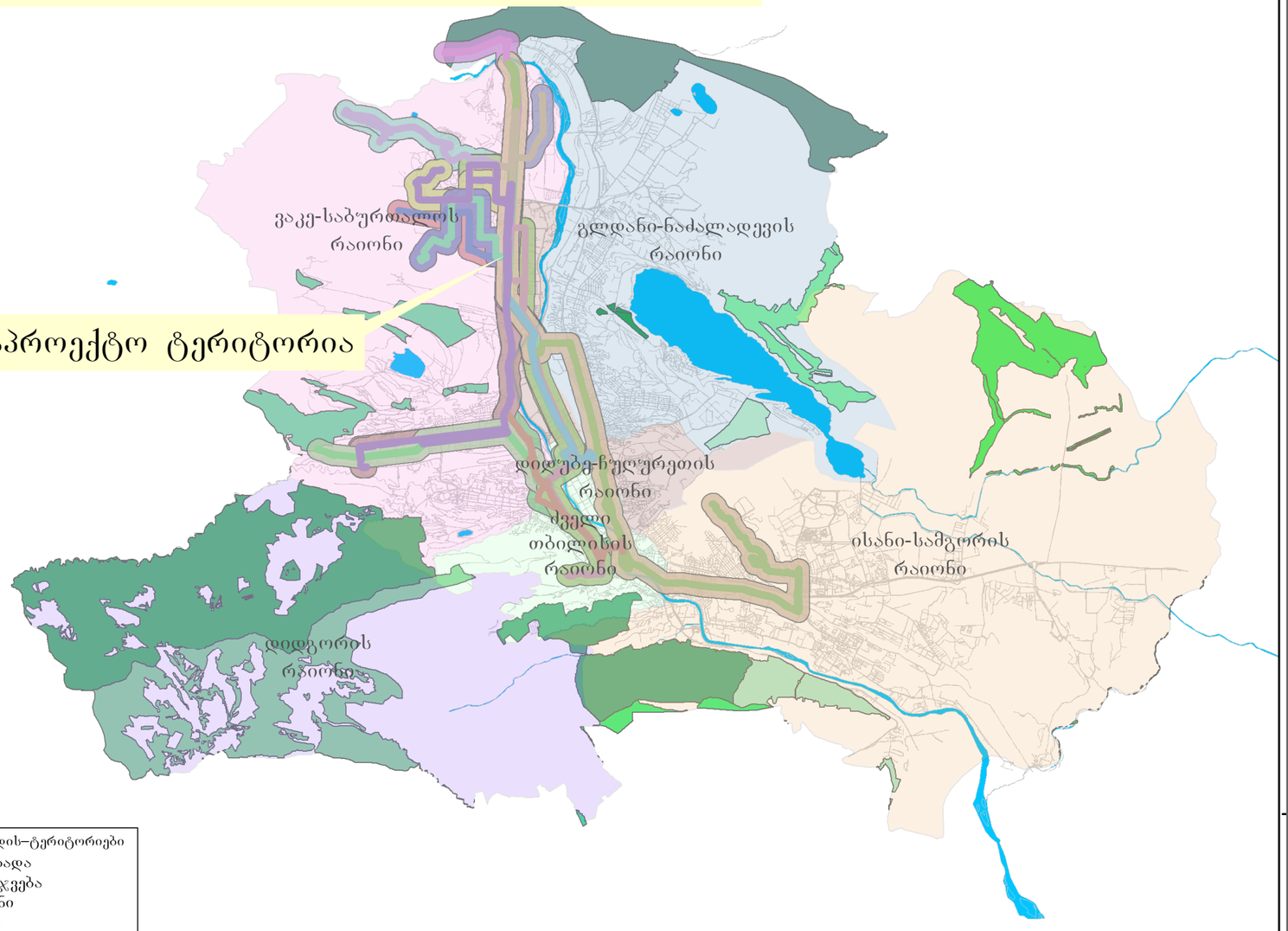
შეასრულა	ინდ. მეწარმე - მცირე მეწარმე ვახტანგ დარბაიძე ს/ნ 01027090398	

ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი	გვერდი
A 3	პირობითი	19.01.2026	12

2.2 საზ. ტრანსპორტის სივრცითი დაფარვა

შემსრულებელი:

საზოგადოებრივი ტრანსპორტის სივრცითი დაფარვა



ტყის–ფონდის–ტერიტორიები
- შავნაბადა
- გამარჯვება
- გლდანი
- ჯვარი
- კლდეკარი
- კოჯორი
- კუმისი
- ლილო
- ლისი
- მარაბდა
- ვარკეთილი
- წყნეთი
- ზღვის სატყეო

პირობითი აღნიშვნები

საპროექტო არეალი

რაიონები
- ძველი თბილისის რაიონი
- დიდგორის რაიონი
- დიდუბე-ჩუღურეთის რაიონი
- გლდანი-ნაძალადევის რაიონი
- ისანი-სამგორის რაიონი
- ვაკე-საბურთალოს რაიონი
- ქუცხები
- ჰიდროგრაფია

საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მარშრუტი
- 302
- 314
- 315
- 333
- 384
- 422
- 442
- 445
- 469
- 527
- 539
- 541
- 551

საზოგადოებრივი ტრანსპორტის სივრცითი დაფარვის ბუფერული ზონა 300მ
- 302
- 314
- 315
- 333
- 384
- 422
- 442
- 445
- 469
- 527
- 539
- 541
- 551

პროექტი:

... "მიმდინარე პროექტის განცხადების ნომერი" 11124511

ს/კ: 01.72.14.094.691

მასშტაბი: 1:175,269

თარიღი: 01.19.2026

WGS 1984 UTM Zone 38N
EPSG: 32638

მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66
დამკვეთი:	შპს "ორთაჭალა კასტელო" ს/კ 402079978

შენიშვნა:
დილის პიკის საათი 8:00 - 11:00
საღამოს პიკის საათი 18:00 - 19:00

საკადასტრო:	ს/კ 01.72.14.094.691
სამშენებლო ობიექტის დანიშნულება:	მრავალფუნქციური კომპლექსი/მეწობა

შენიშვნა:

შეასრულა	ინდ. მეწარმე. - მცირე მეწარმე ვასილი დარბაიძე პ/ნ 01027060398	

ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი		
A 3	პირობითი	19.01.2026	ფურცელი	13

3. ინფორმაცია პროექტზე
3.1 დაგეგმილი პროექტის მოკლე აღწერა



პროექტის აღწერა

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. თბილისში, დავით აღმაშენებლის ხეივანზე (ს/კ: 01.72.14.094.691). ტერიტორიის ფართობი შეადგენს 2000 კვ.მ და ხასიათდება სწორი რელიეფით (ზღვის დონიდან მაქს. 434.28 და მინ. 433.54). ამჟამად არსებულ ტერიტორიაზე მდებარეობს შენობა რომლის დემონტაჟიც განხორციელდება პროექტის შეთანხმების შემდგომ ეტაპზე.

პროექტის მიზანს წარმოადგენს შექმნას თანამედროვე მრავალფუნქციური კომპლექსი, რომელიც იქნება დატვირთული კომერციული და საოფისე ფუნქციებით. ტერიტორიას ჩრდილოეთით სავაჭრო ცენტი, სამხრეთით, დასავლეთით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი. აღმოსავლეთით აღმაშენებლის ხეივანი, ხოლო სამხრეთით ლუარსაბ ანდრონიკაშვილის ქუჩა.

მიწის ნაკვეთის კონკრეტული ფუნქციური ზონა განსაზღვრულია, როგორც საზოგადოებრივ საქმიანი ზონა-2 (სსზ-2)

განაშენიანების რეგულირების პარამეტრები: კ-1=0.7; კ-2=4.6; კ-3=0.2.

საპროექტო შენობა-ნაგებობა წარმოადგენს IV კლასის მრავალფუნქციურ შენობას, რომელიც შეესაბამება არსებულ ზონირებას. ობიექტი შედგება 10 მიწის ზედა საცხოვრებელი სართულის და 2 მიწისქვეშა სართულისგან, სადაც განთავსდება ავტოსადგომები. საპროექტო შენობის ფასადების ძირითადი ნაწილი მოპირკეთებულია ალუკაბონდით, ალუმინის ვიტრაჟებით და შელესვა-შეღებვით. მოაჯირისათვის გამოყენებულია ლითონი და მინა, ღიობებში დამოტანჟდება შავი ალუმინის მინაპაკეტის ვიტრაჟები და კარები. ობიექტის ძირითად სტრუქტურულ სისტემას წარმოადგენს რკინა-ბეტონის სვეტებისგან შემდგარი კარკასი.

მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66
დამკვეთი:	შპს "ორთაჭალა კასტელო" ს/კ 402079978

შენიშვნა:
დილის პიკის საათი 8:00 - 11:00
საღამოს პიკის საათი 18:00 - 19:00

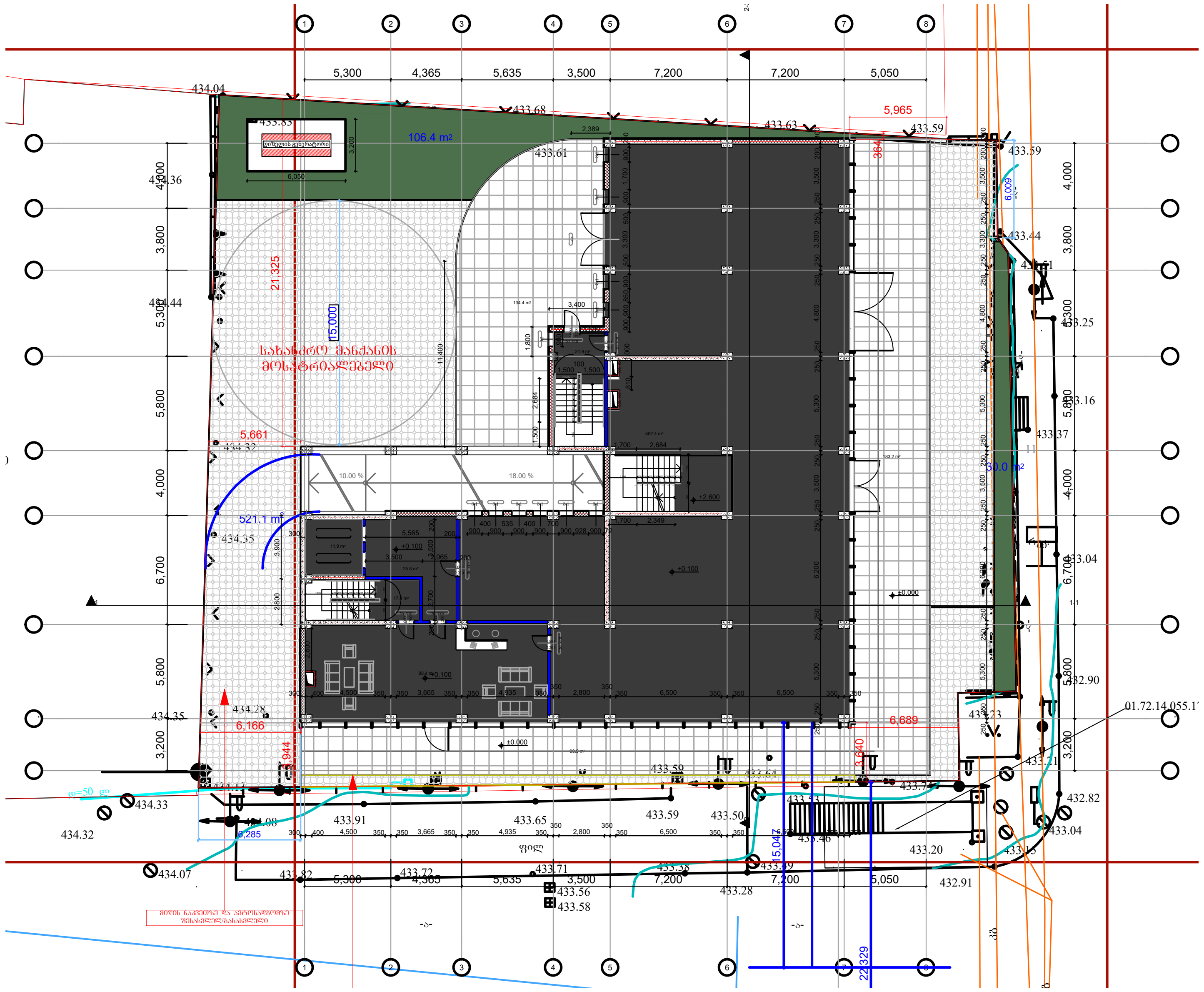
საკადასტრო:	ს/კ 01.72.14.094.691
სამშენებლო ობიექტის დანიშნულება:	მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა

შენიშვნა:

შეასრულა	ინჟ. მშენ. - მცირე მეწარმე ვახტანგ დარბაძე პ/ნ 01027090398	

ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი	გვერდი
A3	პირობითი	19.01.2026	14

3.2 საპროექტო ტერიტორიის კ-2 კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობი და შესაძლებლობის შემთხვევაში სუფთა ფართობი ფუნქციების მიხედვით.



საპროექტო ტერიტორიაზე დაგეგმილია ორი ან მეტი ფუნქციის მქონე ობიექტები მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა მშენებლობა მოიცავს:

k1 - 1324,9 $მ^2$

k2 - 9207,6 $მ^2$

k3 - 627,5 $მ^2$

შენობაში არსებული ფუნქციების გადანაწილება:

განაშენიანების ფართობი - 13844 $მ^2$

საერთო ფართობი - 10875,6 $მ^2$

კომერციული ფართი - 1432,1 $მ^2$

საოფისე ფართი - 6345,9 $მ^2$

ავტოსადგომი - 1988,4 $მ^2$ (პარკირების რაოდენობა - 55 ერთეული)

მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66
დამკვეთი:	შპს "ორთაჭალა კასტელო" ს/კ 402079978

შენიშვნა:
დილის პიკის საათი 8:00 - 11:00
საღამოს პიკის საათი 18:00 - 19:00

საკადასტრო:	ს/კ 01.72.14.094.691
სამშენებლო ობიექტის დანიშნულება:	მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა

შენიშვნა:

შეასრულა	ინდ. მეწარმე. - მცირე მეწარმე ვასილი დარბაიძე პ/ნ 01027090398	

ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი	გვერდი
A 3	პირობითი	19.01.2026	15

3.3 საპროექტო ტერიტორიის პერსპექტივაში მაცხოვრებელთა რაოდენობა

არქიტექტორის მიერ მოწოდებული ინფორმაციის საფუძველზე მშენებლობის ფარგლებში კ2 შეადგენს 9207,6 მ^2-ს, საიდანაც საოფისე სუფთა ფართი შეადგენს 6345,9. 41-ე დადგენილების შესაბამისად, დაკავებულობის გაანგარიშებისათვის საცხოვრებელი ფართი უნდა გაიყოს 9,3-ზე, რის შედეგადაც მივიღეთ 682 ადამიანი. შესაბამისად, პროექტი გათვლილია 682 მაცხოვრებელზე/ვიზიტორზე. დატვირთვა ანუ ადამიანთა რიცხვი გამოთვლილია ყველა ოფისისა და ვიზიტორისათვის, ცალკე და დამრგვალებულია 1-მდე.

არქიტექტური პროექტის შეთანხმება		
საოფისე/სუფთა ფართობი	A	6345.9
დატვირთულობის კოეფიციენტი	9.3 მ2	
მაცხოვრებლების რაოდენობა	D	D=6345.9/9.3=682

4. საპროექტო ტერიტორიის გენერირებული/მიზიდული (საპროგნოზო) მგზავრობები

4.1 საპროექტო ტერიტორიაზე გენერირებული/მიზიდული მგზავრობების საერთო რაოდენობა

საქართველოს მთავრობის №41 დადგენილებით გამოთვლილ იქნა დაკავებულობა - 682 ვიზიტორი. საცხოვრებელი ფართის მობილობის მაჩვენებელი შეადგენს 2-ს. გადამრავლების შედეგად დღიური გადაადგილება პროექტის ჭრილში არის 1364. კვლევის შედეგად გამოიკვეთა მთელი დღის მობილობიდან დილისა და საღამოს პიკი საათების წილი, საიდანაც დილის გენერირებული მგზავრობების წილი 50%-ია და საღამოს მიზიდული მგზავრობის წილი 50%. პროცენტული გადანაწილებისათვის აღებულ და დამუშავებულ იქნა 45 მაკროზონა.

საოფისე ფართისათვის დილის მიზიდული და საღამოს გენერირებული მგზავრობები

ვიზიტორთა რაოდენობა	A	682
მობილობის მაჩვენებელი	2	
დღიური მგზავრობების რაოდენობა	B=A*2	B=682*2=1364
გენერირებული პიკი საათის წილი (დილა 8:00-11:00 სთ)	50%	
პიკი საათის მგზავრობების რაოდენობა (დილა 8:00-11:00 სთ)	C=B*50%	C=1364*50%=682
მიზიდული პიკი საათის წილი (საღამო 18:00-19:00 სთ)	50%	
პიკი საათის მგზავრობების რაოდენობა (საღამო 18:00-19:00 სთ)	C=B*50%	C=1364*50%=682

მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66
დამკვეთი:	შპს "ორთაჭალა კასტელო" ს/კ 402079978

შენიშვნა:
დილის პიკის საათი 8:00 - 11:00
საღამოს პიკის საათი 18:00 - 19:00

საკადასტრო:	ს/კ 01.72.14.094.691
სამშენებლო ობიექტის დანიშნულება:	მრავალფუნქციური კომპლექსი/მშენობა

შენიშვნა:

შეასრულა	ინჟ. მეწარმე - მცირე მეწარმე ვასილი დარბაიძე ს/ნ 01027090398	

ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი	გვერდი
A 3	პირობითი	19.01.2026	16

4.2 მგზავრობების მოდალური განაწილება

გამოთვლების შედეგად მივიღეთ პროექტის განხორციელების შემდეგ საოფისე ფართის მოცულობაზე დაყრდნობით მიზიდული და გენერირებული მგზავრობები პიკის საათებში შესაბამის სახეობაზე, საიდანაც დილის პიკი საათი აღებულია დილის 08:00 საათიდან - 11:00 საათამდე და საღამოს პიკი საათი 18:00 საათიდან - 19:00 საათამდე. გადანაწილება მოხდა SYSTRA-ს კვლევებზე დაყრდნობით. პირველ რიგში, აღებულ იქნა საპროექტო ტერიტორიაზე მოსული დატვირთვა და შემდგომ მოხდა მისი გადანაწილება.

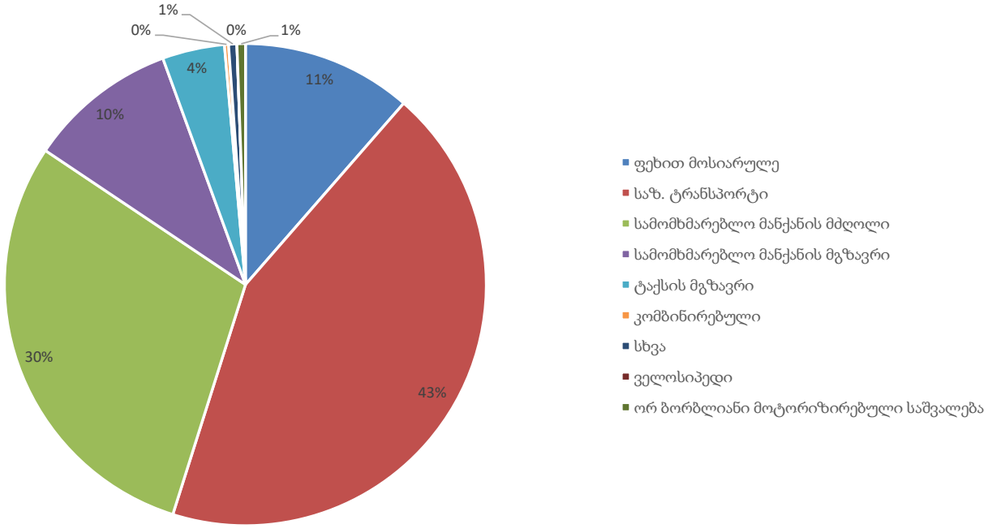
მიზიდული მგზავრობების მოდალური განაწილება (დილის პიკი საათი)

მიზიდული (დილა)		
დილა პიკი საათი		
სახეობა	%	მგზავრობა= 682
ფეხით მოსიარულე	11%	78
საზ. ტრანსპორტი	43%	296
სამომხმარებლო მანქანის მძღოლი	30%	201
სამომხმარებლო მანქანის მგზავრი	10%	68
ტაქსის მგზავრი	4%	28
კომბინირებული	0%	2
სხვა	1%	4
ველოსიპედი	0%	0
ორ ბორბლიანი მოტორიზირებული საშვალება	1%	4

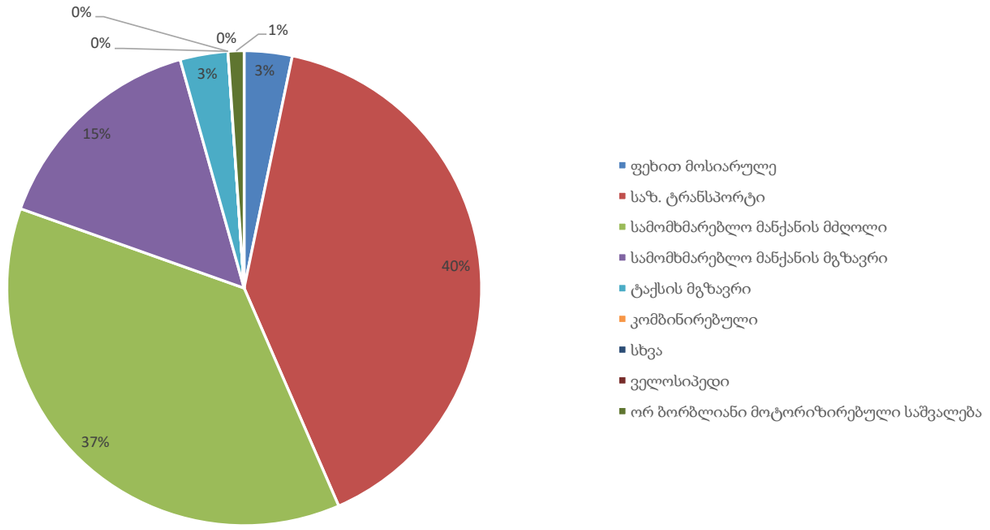
გენერირებული მგზავრობების მოდალური განაწილება (საღამოს პიკი საათი)

გენერირებული (საღამო)		
საღამოს პიკი საათი		
სახეობა	%	მგზავრობა= 682
ფეხით მოსიარულე	3%	22
საზ. ტრანსპორტი	40%	274
სამომხმარებლო მანქანის მძღოლი	37%	252
სამომხმარებლო მანქანის მგზავრი	15%	104
ტაქსის მგზავრი	3%	22
კომბინირებული	0%	0
სხვა	0%	0
ველოსიპედი	0%	0
ორ ბორბლიანი მოტორიზირებული საშვალება	1%	7

დილა პიკი საათი (მიზიდული)



საღამოს პიკი საათი (გენერირებული)



მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66
დამკვეთი:	შპს "ორთაჭალა კასტელო" ს/კ 402079978

შენიშვნა:
დილის პიკის საათი 8:00 - 11:00
საღამოს პიკის საათი 18:00 - 19:00

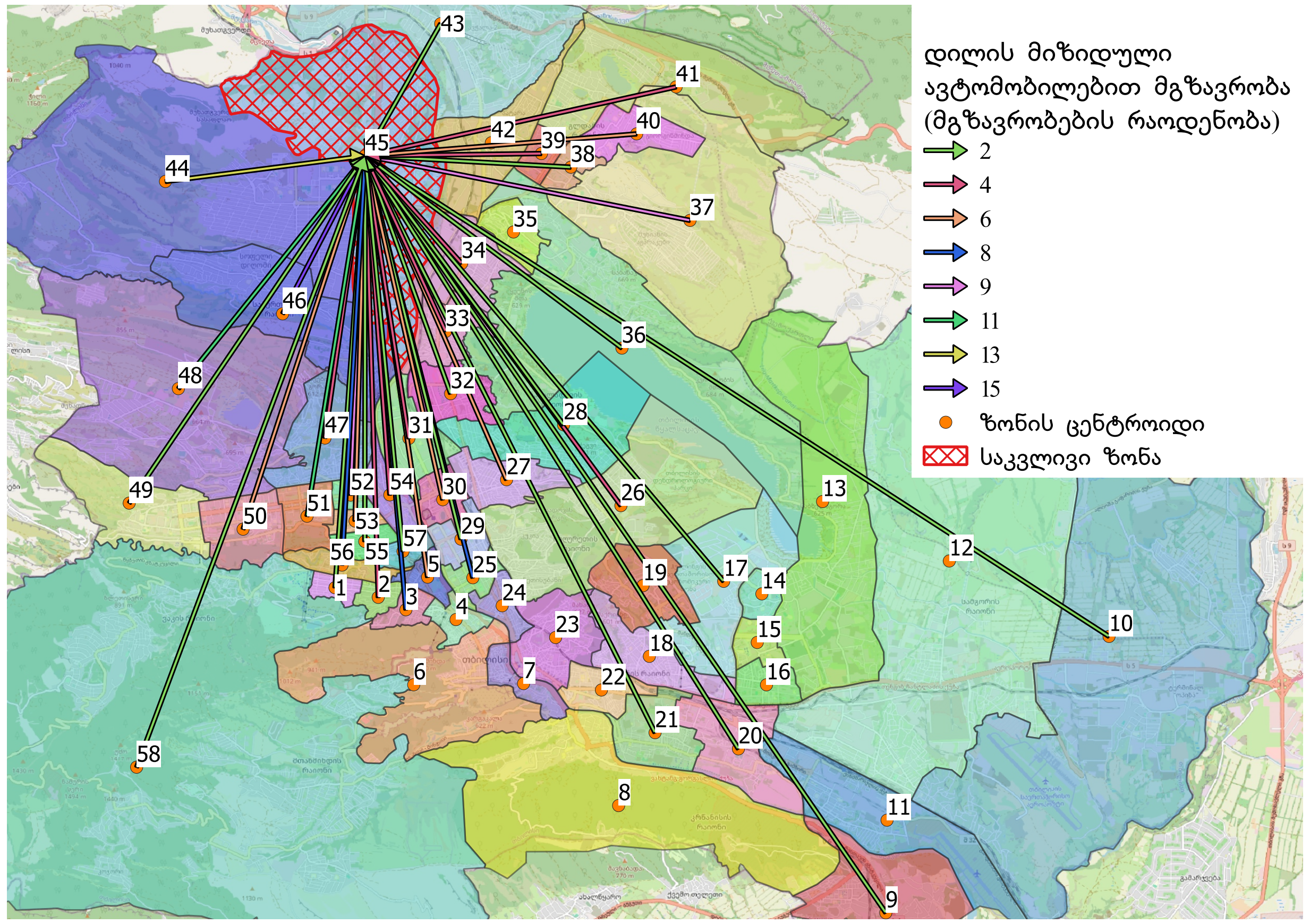
საკადასტრო:	ს/კ 01.72.14.094.691
სამშენებლო ობიექტის დანიშნულება:	მრავალფუნქციური კომპლექსი/მშენობა

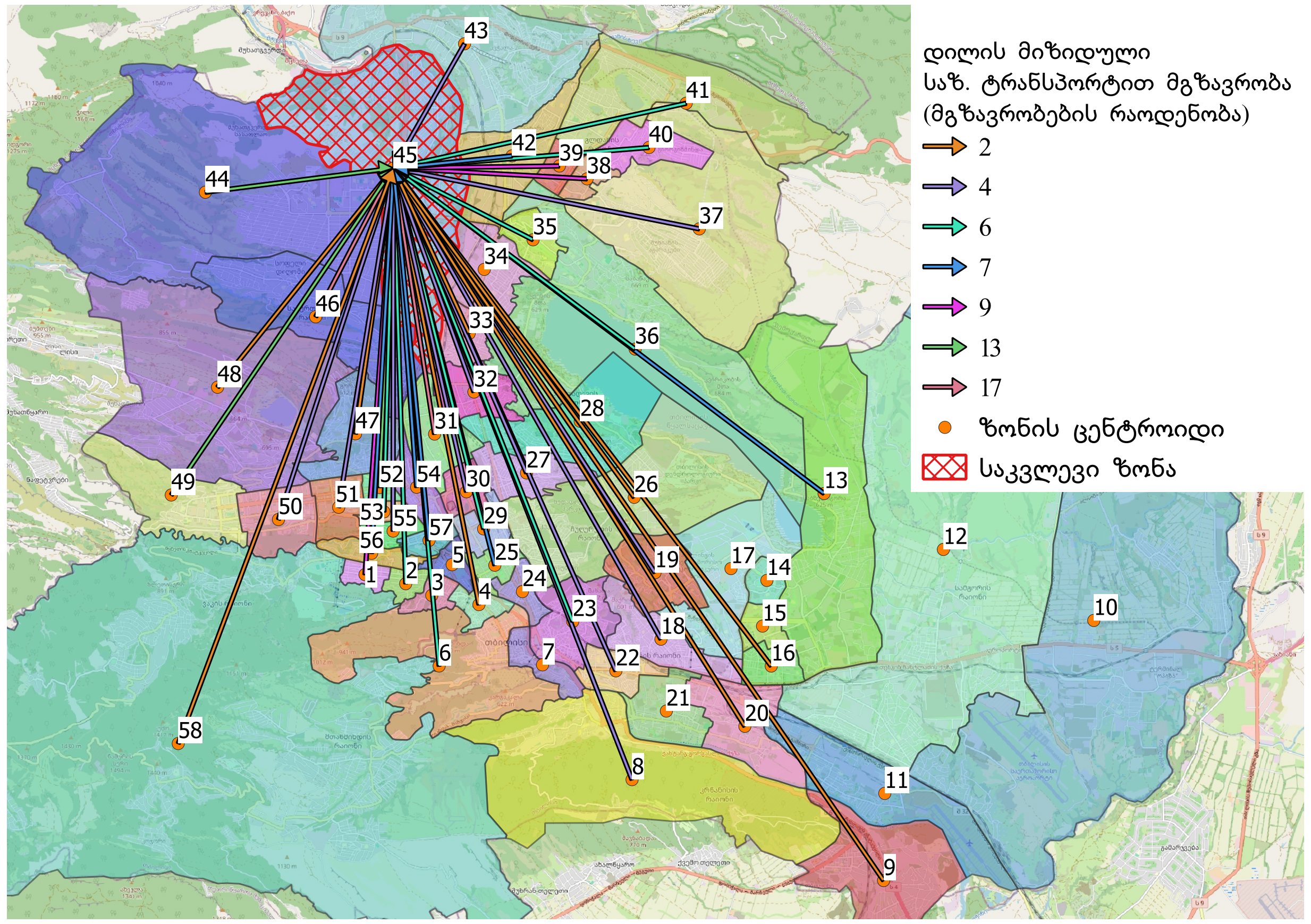
შენიშვნა:

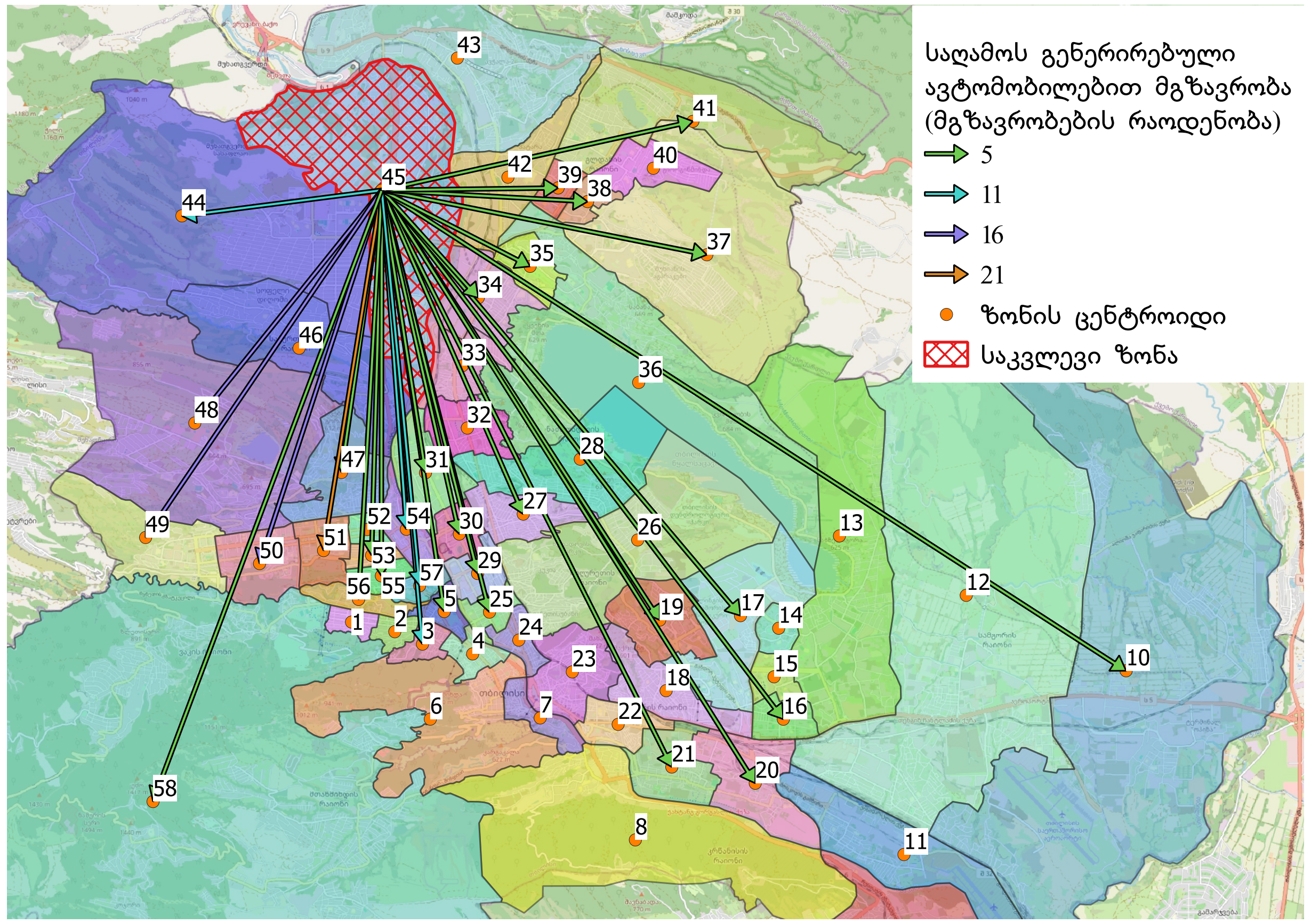
შეასრულა	ინჟ. მშენებ. - მცირე მაწარმოებელი დარბაიძე პ/ნ 01027090398	

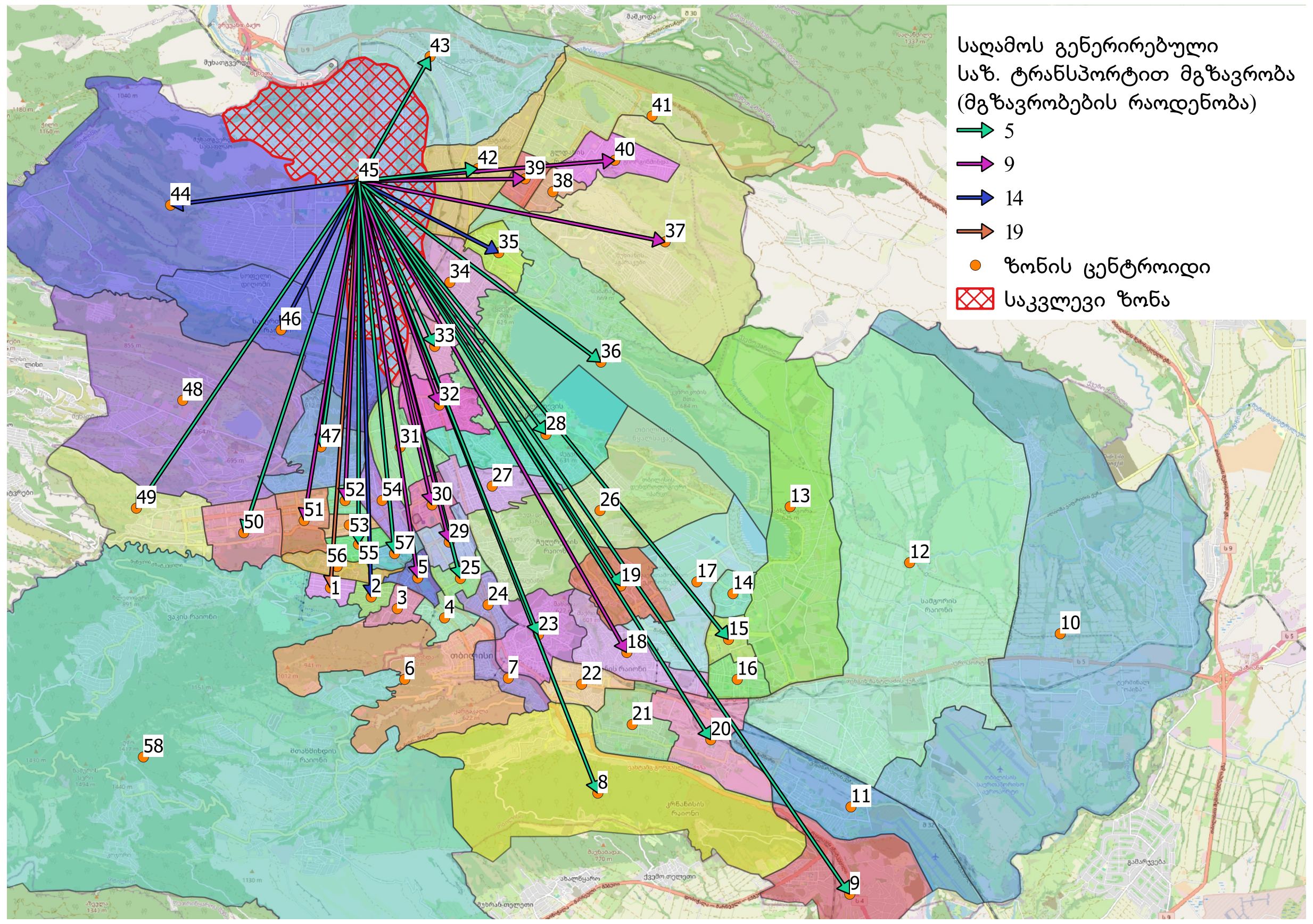
ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი	გვერდი
A3	პირობითი	19.01.2026	17

4.3 მგზავრობების სივრცითი განაწილება









მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66
ᲓᲐᲛᲙᲕᲔᲗᲘ:	შპს "ორთაჭალა კასტელო" ს/კ 402079978

შენიშვნა:
დილის პიკის საათი 8:00 - 11:00
საღამოს პიკის საათი 18:00 - 19:00

საკადასტრო:	ს/კ 01.72.14.094.691
სამშენებლო ობიექტის დანიშნულება:	მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა

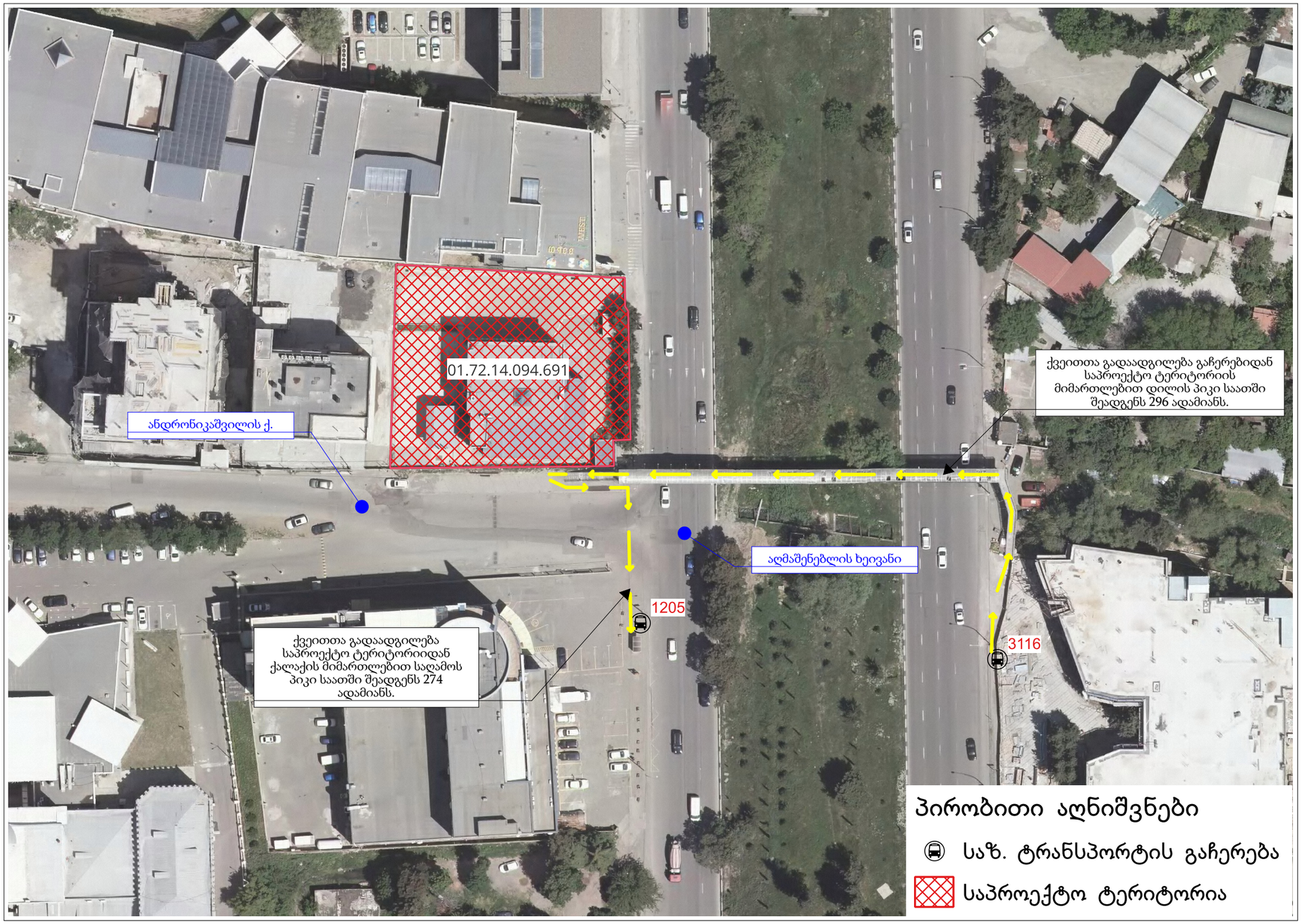
შენიშვნა:

შეასრულა	ინდ. მეწარმე. - მცირე მეწარმე ვასილი დარბაიძე პ/ნ 01027090398	ვ. დარბაიძე

ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი	გვერდი
A 3	პირობითი	19.01.2026	18

4.3 მგზავრობების სივრცითი განაწილება

უახლოეს საზ. ტრანსპორტამდე მისაწვდომობა და გადაადგილების მოცულობა პროექტის ჭრილში პიკი საათებში



პირობითი აღნიშვნები

ქვეითთა გადაადგელება

მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66
დამკვეთი:	შპს "ორთაჭალა კასტელო" ს/კ 402079978

შენიშვნა:
დილის პიკის საათი 8:00 - 11:00
საღამოს პიკის საათი 18:00 - 19:00

საკადასტრო:	ს/კ 01.72.14.094.691
სამშენებლო ობიექტის დანიშნულება:	მრავალფუნქციური კომპლექსი/მეწობა

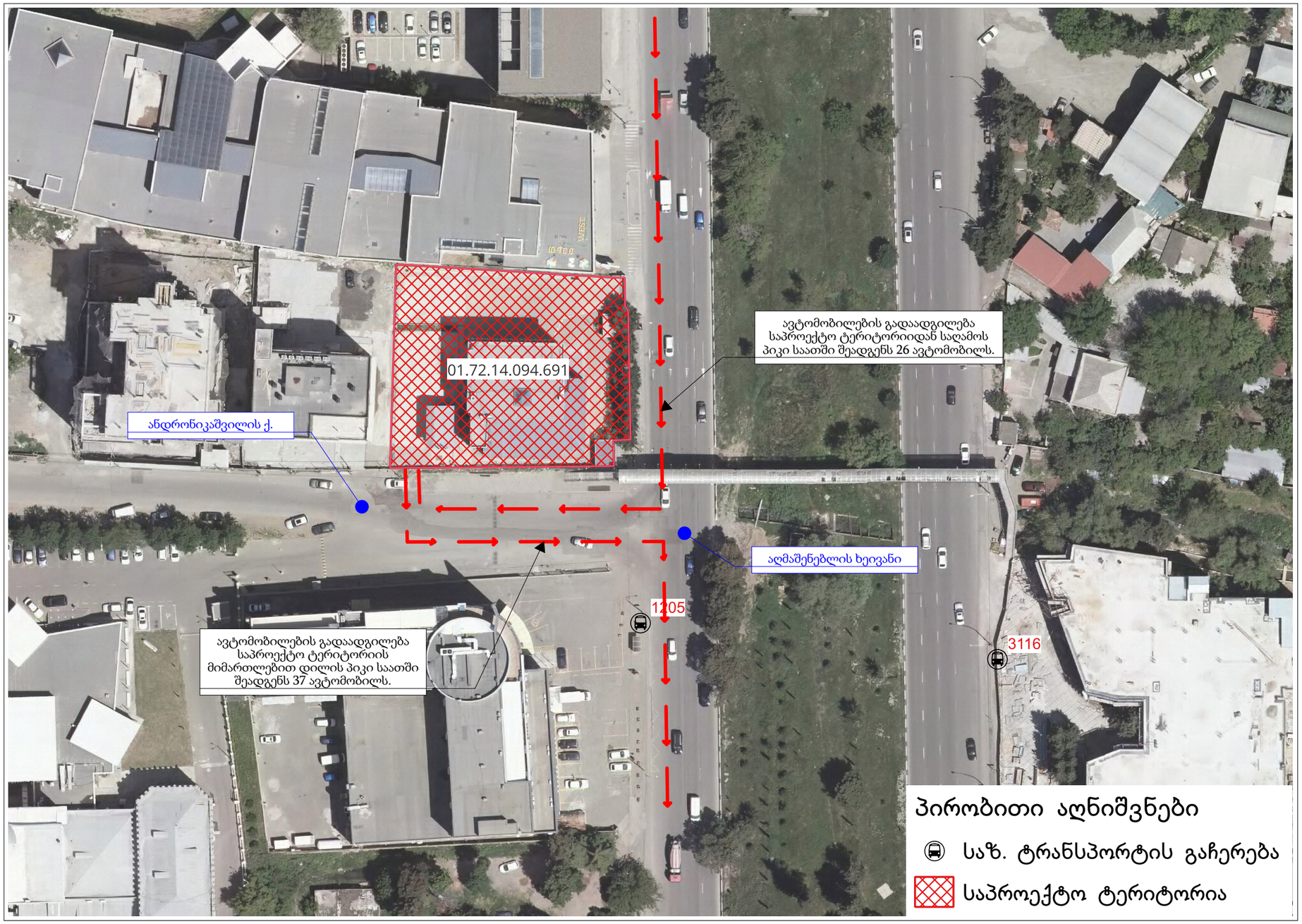
შენიშვნა:

შეასრულა	ინდ. მეწარმე - მცირე მეწარმე ვახტანგ დარბაიძე ს/ნ 01027090398	

ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი	გვერდი
A 3	პირობითი	19.01.2026	19

4.3 მგზავრობების სივრცითი განაწილება

უახლოეს მთავარ საგზაო ქსელამდე მისაწვდომობა და გადაადგილების მოცულობა პროექტის ჭრილში პიკი საათებში



პირობითი აღნიშვნები

ავტომობილების გადაადგილება

მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66
დამკვეთი:	შპს "ორთაჭალა კასტელო" ს/კ 402079978

შენიშვნა:
დილის პიკის საათი 8:00 - 11:00
საღამოს პიკის საათი 18:00 - 19:00

საკადასტრო:	ს/კ 01.72.14.094.691
სამშენებლო ობიექტის დანიშნულება:	მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა

შენიშვნა:

შეასრულა	ინდ. მეწარმე. - მცირე მეწარმე.გასილი დარბაიძე პ/ნ 01027060398	

ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი		
A 3	პირობითი	19.01.2026	გვერდი	20

5. კვლევის შედეგები და რეკომენდაციები

კვლევის შედეგები

კვლევის შედეგად დგინდება, რომ საპროექტო შენობის საოფისე ფართების ნამატი მოცულობა იწვევს დილის პერიოდში მიზიდული და საღამოს პერიოდში გენერირებული მგზავრობის ზრდას. პროექტის ფარგლებში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის დატვირთვა იზრდება 296 მგზავრით, რაც წარმოადგენს მნიშვნელოვან მაჩვენებელს და აუცილებელია გათვალისწინებულ იქნას საზოგადოებრივი ტრანსპორტის სამომავლო განვითარების დაგეგმვისას. ავტობუსის უახლოეს გაჩერებებამდე მისასვლელი მიწისზედა დაგასასვლელი არ არის ადაპტირებული შშმ პირთათვის და საჭიროებს მოდერნიზაციას.

ამასთანავე, განსაკუთრებული ყურადღება უნდა გამახვილდეს სასამართლოს მიმდებარე დაუგეგმარებელ სივრცეზე, რომელიც ამჟამად გამოიყენება არაორგანიზებულ საპარკინგე ტერიტორიად და საჭიროებს ფუნქციური და სივრცითი დაგეგმვის გადაწყვეტილებებს.

რეკომენდაციები

1. ანდრონიკაშვილის ქუჩაზე უნჯობესი იქნება სასამართლო ღობის მიჯნაზე ტროტუარის არმქონე სივრცეში საპარკინგე ადგილების მოწყობა და ჰორიზონტალური მონიშვნის დატანა მთელ ქუჩაზე;
2. გაჩერება 3116 მოსაწყობია გადახურული საქვეითე მოსაცდელი და გაჩერებაზე 1205 რეკომენდირებულია გასაჩერებელი ჯიბის მოწყობა სატრანსპორტო ნაკადის შეფერხების აღმოსაფხვრელად;
3. მიწისზედა გადასასვლელზე მიზანშეწონილია შშმ პირთათვის ლიფტის გაკეთება.

მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66
დამკვეთი:	შპს "ორთაჭალა კასტელო" ს/კ 402079978

შენიშვნა:
დილის პიკის საათი 8:00 - 11:00
საღამოს პიკის საათი 18:00 - 19:00

საკადასტრო:	ს/კ 01.72.14.094.691
სამშენებლო ობიექტის დანიშნულება:	მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა

შენიშვნა:

შეასრულა	ინდ. მეწარმე. - მცირე მეწარმე ვასილი დარბაიძე პ/ნ 01027090398	ვ. დარბაიძე

ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი	გვერდი
A 3	პირობითი	19.01.2026	21

6. გამოყენებული ლიტერატურა და სტანდარტები

გამოყენებული სახელმძღვანელოები

1. Бабков В.Ф. Автомобильные дороги: Учебник для вузов. - М.: Транс-порт, 1983. - 280 с.

2. Клинковштейн Г.И., Афанасьев М.Б. Организация дорожного движения: Учебник. 5-е изд., перераб. и доп. - М.: Транспорт, 2001. - 247 გ.

3. Немчинов М.В., Систер В.Г., Силкин В.В. Охрана окружающей среды при проектировании и строительстве автомобильных дорог: Учебное пособие. - М.: Издательство Ассоциации строительных вузов, 2004. - 240 გ.

4. Сильянов В.В., Домке Э.Р. Транспортно-эксплуатационные качества автомобильных дорог и городских улиц: Учебник. - М.: ИЦ «Академия», 2007. - 352 с.

5. Юшков Б.С. Дорожное строительство (термины и определения): Учебное пособие. - Пермь: Изд. Пермского ГТУ, 2003. - 142 გ.

6. Автомобильные дороги. Примеры проектирования. Под ред. Порож-някова В.С. - М.: Транспорт, 1983. - 214 გ.

7. Исследование коэффициента сцепления колеса с дорогой: Методиче-ские указания по выполнению лабораторной работы / сост. С.В. Ганзин, Ю.Я. Комаров, В.А. Короляш; Волгоград. гос. техн. ун-т. - Волгоград, 2008. - 15 გ.

8.Пугачёв И.Н. Организация движения автомобильного транспорта в городах: учеб. пособие. Хабаровск: Изд-во Тихоокеанского гос. ун-та, 2005. - 196 с.

9.Амбарцумян В.В. Безопасность дорожного движения. Том 2. Научно-практические методы повышения безопасности дорожного движения. Второе переработанное издание, 2007 г., 18 стр.

გამოყენებული სტანდარტები

- SYSTRA კვლევა ქ. თბილისის შინამეურნეობების სატრანსპორტო კვლევის განხორციელების საკონსულტაციო მომსახურება (მდგრადი ურბანული ტრანსპორტის საინვესტიციო პროგრამა) 05/08/2016, 71 გვერდი
- „საქართველოს კანონი საგზაო მოძრაობის შესახებ“.
- ОДМ 218.2.020-2012

მისამართი:	ქალაქი თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი N66
დამკვეთი:	შპს "ორთაჭალა კასტელო" ს/კ 402079978

შენიშვნა:
დილის პიკის საათი 8:00 - 11:00
საღამოს პიკის საათი 18:00 - 19:00

საკადასტრო:	ს/კ 01.72.14.094.691
სამშენებლო ობიექტის დანიშნულება:	მრავალფუნქციური კომპლექსი/შენობა

შენიშვნა:

შეასრულა	ინჟ. მშენ. - მცირე მეწარმე ვასილი დარბაიძე პ/ნ 01027090398	

ფორმატი	მასშტაბი	თარიღი	გვერდი
A 3	პირობითი	19.01.2026	22