



ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო

ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო

დ ა დ გ ე ნ ი ლ ე ბ ა

№ 28

ქალაქი ქუთაისი

26

აგვისტო

2026 წელი

ქალაქ ქუთაისში, თაბუკაშვილის ქუჩის №4-ში არსებული მიწის
ნაკვეთის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის დამტკიცების
შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, 24-ე მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის „გ“ ქვეპუნქტის, საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 38-ე, 41-ე, 43-ე, 47-ე მუხლების, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილების მე-16 მუხლის 1¹ პუნქტისა და მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1. დამტკიცდეს ქალაქ ქუთაისში, თაბუკაშვილის ქუჩის №4-ში არსებული მიწის ნაკვეთის (მიწის უძრავი ქონების) საკადასტრო კოდის №03.05.26.182) განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი დანართის შესაბამისად.

(დანართი წინამდებარე დადგენილებასთან ერთად)

მუხლი 2. დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საკრებულოს თავმჯდომარის
მოვალეობის შემსრულებელი



საქმის ნივარძე



განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

ფუნქცია

მრავალრიცხოვანი საცხოვრებელი სახლი

საკადასტრო კოდი

03.05.28.182

მისამართი

ქალაქი ქუთაისი, ძირა თაბაგაშვილი, 14

დაგეგვითი

გან "სინტეზალური სამშენებლო კომპანია"

შემსრულებელი

გან "სინტეზალური კომპანია"

ქუთაისი

2026 წელი



დამკვეთი:

შპს "ცენტრალური საცურაო აუზი ოლიმპი"

საიდენტიფიკაციო ნომერი:

212698231

იურიდიული მისამართი:

საქართველო, ქ. ქუთაისი, თაბუკაშვილის ქ., N4

გენერალური დირექტორი:

ოზარ-ნიკოლოზი შიშელთაძე

შემსრულებელი

შპს "ზიარ არქიტექტურა"



საიდენტიფიკაციო კოდი

412779140

მისამართი

ქ. თბილისი, ნინაშვილის ქუჩის N102

დირექტორი

გიორგი რაფმაძე

ელექტრონული ფოსტა

zeararchitecture@gmail.com



გეგმარება:

თს "ზეარ არქიტექტურა"
ს.პ. 417/05-01

განმარტება
გორგოლაშვილი

პროექტის ტიპი:

პროექტი ინჟინერ-საპროექტორის სახელით
პროექტის ტიპი: გეგმარება
საპროექტორის სახელი: გორგოლაშვილი

მასშტაბი:

1:1000 (საპროექტო გეგმა)

განმარტება:

საპროექტო გეგმის საფუძველი

გეგმარების ტიპი:

გეგმარების ტიპი: გეგმა

გეგმარების ტიპი:

გეგმარების ტიპი:

საპროექტო გეგმა
საპროექტო გეგმა
საპროექტო გეგმა
საპროექტო გეგმა
საპროექტო გეგმა



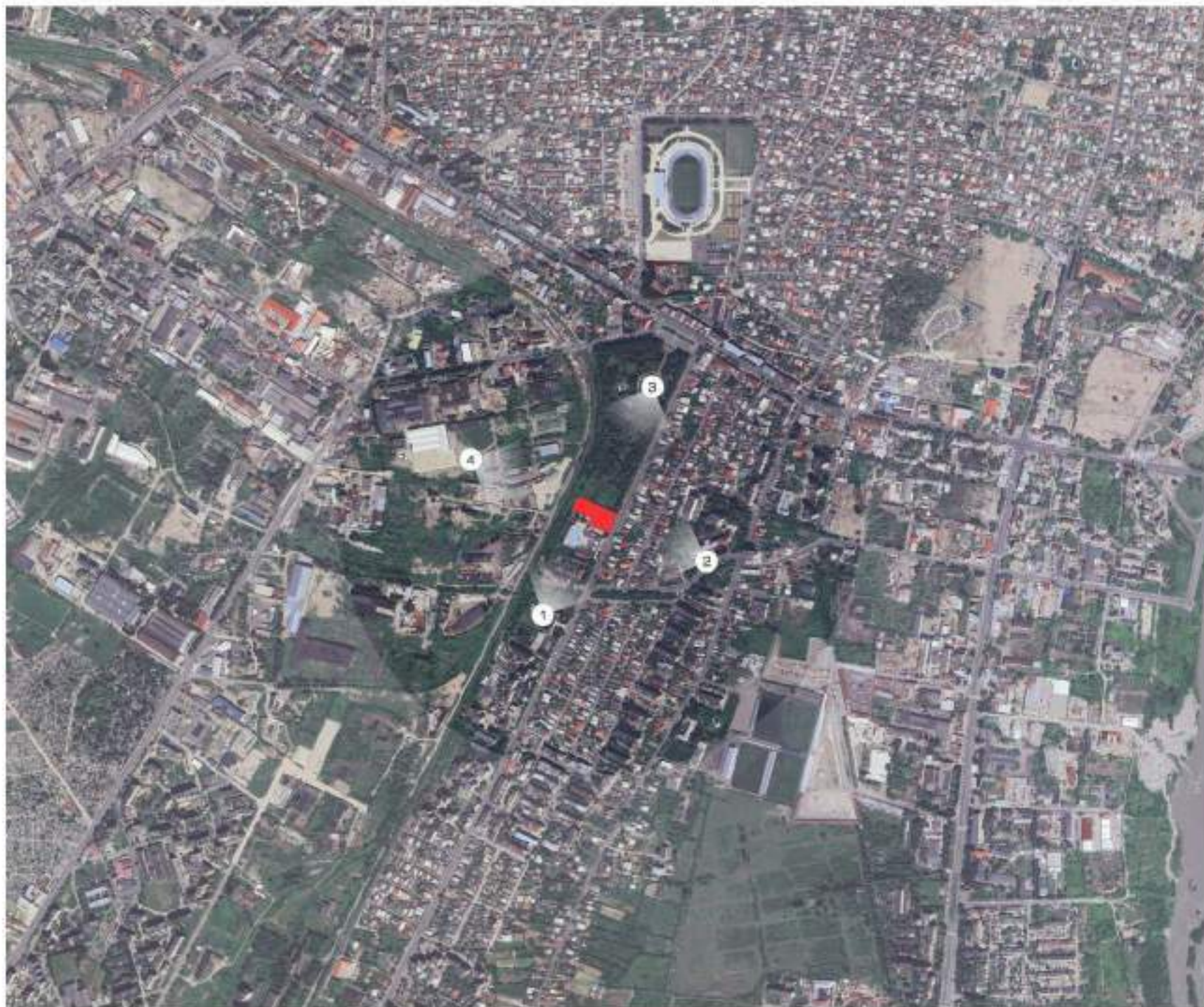
გეგმარება

გეგმარება

A3

2021-03-20





მდებარეობა:

სს. "საქსტრასკომ"
ს/პ 17/06/01

განუცხადეს
გაშუქდა

პროექტის მნიშვნელობა:

მნიშვნელობა: სატრანსპორტო სისტემის
აღდგენის, მოწყობის
საინჟინერო-კონსტრუქციო სამუშაოების

მნიშვნელობა:

3 დონის საინჟინერო-კონსტრუქციო

განმარტება:

სს. "საქსტრასკომ" საინჟინერო-კონსტრუქციო

მნიშვნელობა:

საინჟინერო-კონსტრუქციო

მნიშვნელობა:

საინჟინერო-კონსტრუქციო:

საინჟინერო-კონსტრუქციო საინჟინერო-კონსტრუქციო

საინჟინერო-კონსტრუქციო საინჟინერო-კონსტრუქციო

საინჟინერო-კონსტრუქციო საინჟინერო-კონსტრუქციო

საინჟინერო-კონსტრუქციო საინჟინერო-კონსტრუქციო



საინჟინერო-კონსტრუქციო

17

საინჟინერო-კონსტრუქციო

2025 წელი

A3



ՃԱՆՈՇՈՒԹՅՈՒՆ:

ՍՊՀ «ԶԵԱՐ ԱՐԽԻԹԵԿՐ»
ՆՊՈՒՆՆԵՐՈՒՄ

գրասենյակ:
գրադարձակ

ՁԵՄՈՒՄԻ ԾԱՌԱԿՈՒԹՅՈՒՆ:

Քիմիական հետազոտություններ
Քիմիական հետազոտություններ
Քիմիական հետազոտություններ

ՔՐՈՇԱՆԵՐ:

3 մասերի արժեքային գնահատ

ՔՐՈՇԱՆԵՐ:

ՍՊՀ «ԶԵԱՐ ԱՐԽԻԹԵԿՐ» ՆՊՈՒՆՆԵՐՈՒՄ

ՔՐՈՇԱՆԵՐԻ ԾԱՌԱԿՈՒԹՅՈՒՆ:

Քիմիական հետազոտություններ
Քիմիական հետազոտություններ

ՔՐՈՇԱՆԵՐ:

ՔՐՈՇԱՆԵՐԻ ԾԱՌԱԿՈՒԹՅՈՒՆ:

Քիմիական հետազոտություններ

Քիմիական հետազոտություններ

Քիմիական հետազոտություններ

Քիմիական հետազոտություններ



ՔՐՈՇԱՆԵՐ

18.

ՔՐՈՇԱՆԵՐ

A3

2025 թվական



მომხმარებელი:

სს. "საქსტრეზი" ს.პ.ს.

ქ. თბილისი, გ. ბერიძის ქ.

პროექტის მფლობელი:

მ. რაჭა-ლეჩხუმი და მ. აჭარა-აფხაზეთი რაიონული საკუთრების სამსახური

მუშაობის:

3 დონის სახსრების გეგმა

მუშაობის:

მ. რაჭა-ლეჩხუმი და მ. აჭარა-აფხაზეთი

მუშაობის მფლობელი:

მ. რაჭა-ლეჩხუმი და მ. აჭარა-აფხაზეთი

მუშაობის:

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია:

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია

საპროექტო ტერიტორია



მუშაობის

მ.

მუშაობის

მ.

A3

2020 წელი

ՃԱՆՈՇՈՒԹՅՈՒՆ:

ՈՍ "Խոսի Խճի Բացարկ"
ԱՅԿԱՂՈՒՄ

Գտնվելու է:
Գրեղի Խոսի Բացարկ

Ձեռնարկի Ուսանողներ:

Քիմիա-տեխնիկական համալսարանի Խոսի Բացարկի
սովորողները և ուսանողները քաղաքի միջոցով:

Քաղաքը:

3 քաղաքի և Խոսի Բացարկի քաղաք

Քաղաքի:

ՈՍ "Խոսի Խճի Բացարկ" և Խոսի Բացարկ

ՈՍՈՒՄԻ ՈՍՈՒՄԻՆԻ:

ՈՍՈՒՄԻ ՈՍՈՒՄԻՆԻ և Խոսի Բացարկի քաղաք

ՈՍՈՒՄԻՆԻ:

- Խոսի Խճի Բացարկ
- Խոսի Խճի Բացարկի և Խոսի Բացարկի քաղաք
- Խոսի Խճի Բացարկի և Խոսի Բացարկի քաղաք
- Խոսի Խճի Բացարկի և Խոսի Բացարկի քաղաք
- Խոսի Խճի Բացարկի և Խոսի Բացարկի քաղաք
- Խոսի Խճի Բացարկի և Խոսի Բացարկի քաղաք

ՈՍՈՒՄԻՆԻ ՈՍՈՒՄԻ:

- Խոսի Խճի Բացարկ
- Խոսի Խճի Բացարկի և Խոսի Բացարկի քաղաք
- Խոսի Խճի Բացարկի և Խոսի Բացարկի քաղաք
- Խոսի Խճի Բացարկի և Խոսի Բացարկի քաղաք
- Խոսի Խճի Բացարկի և Խոսի Բացարկի քաղաք

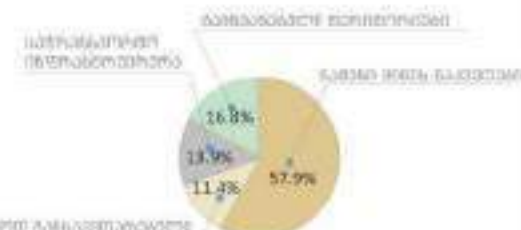
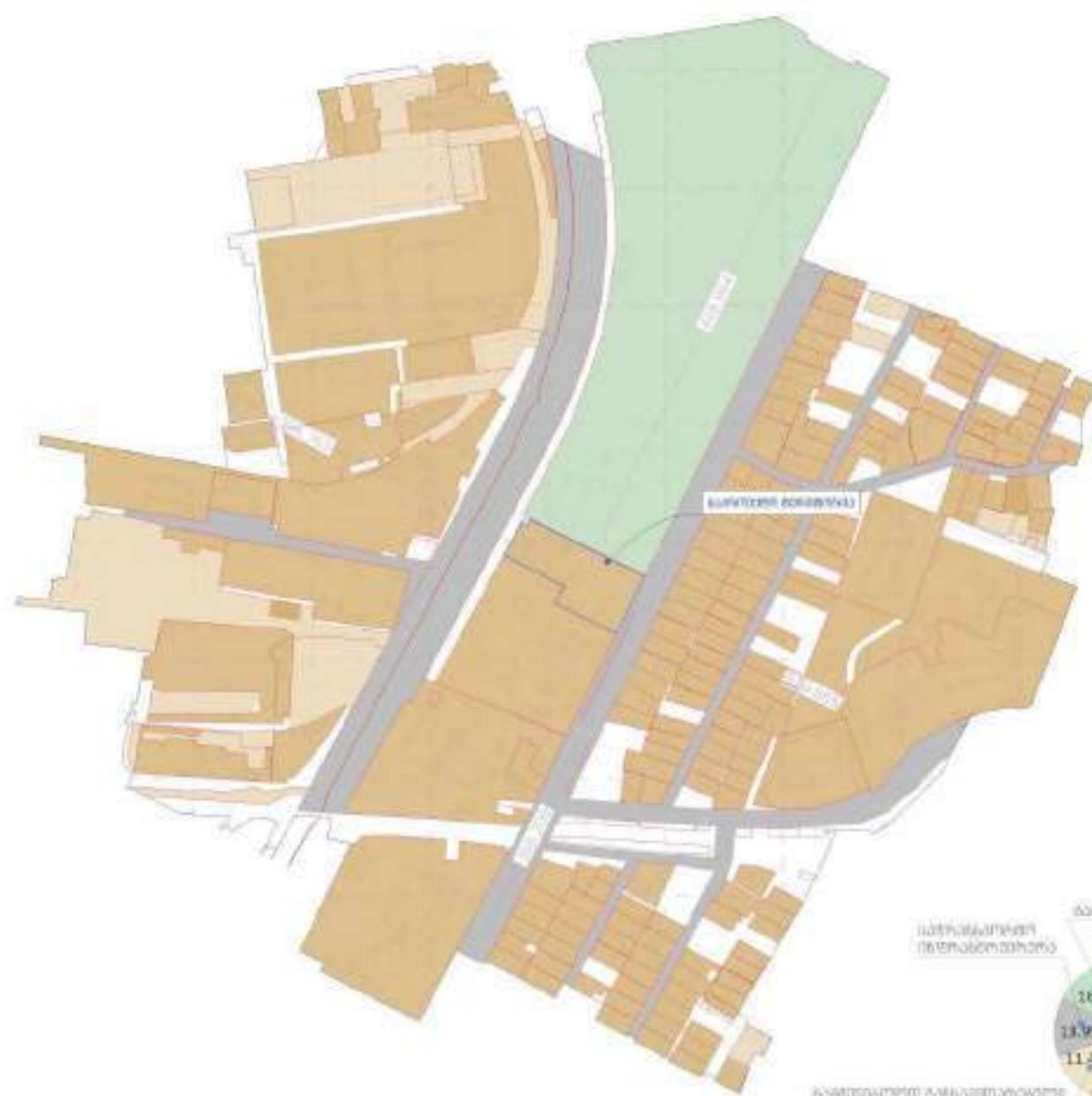


ՈՍՈՒՄԻ
ԱՅ

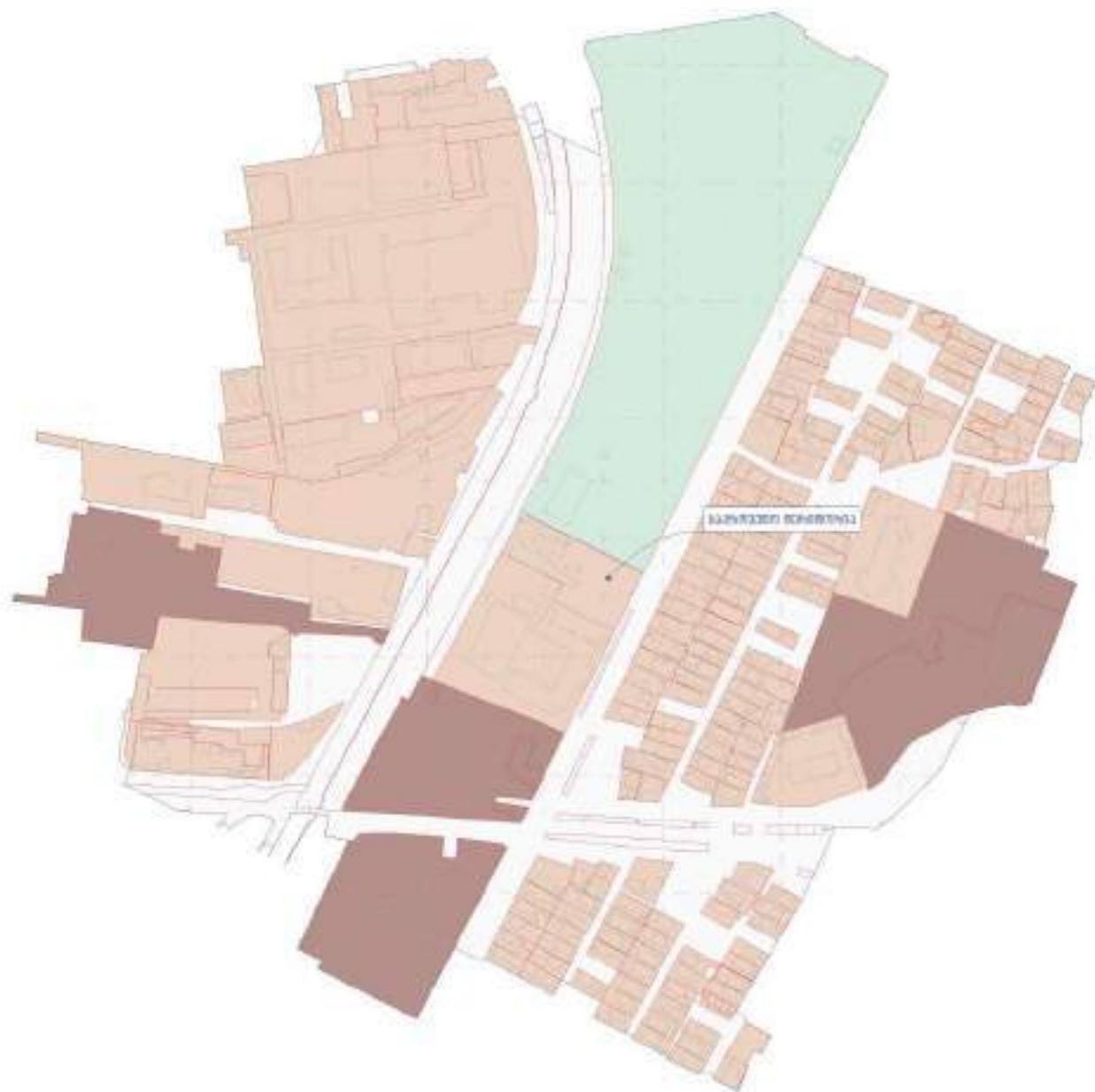
ՈՍՈՒՄԻ
Խոսի Բացարկ

A3

2020 թվական



Խոսի Խճի Բացարկի և Խոսի Բացարկի քաղաքի և Խոսի Բացարկի քաղաքի



[Dokumentation](#)
[Dokumentation](#)

İşgücü içinde katılgıların oranı
İşgücü içinde kadınların oranı
İşgücü içinde yabancıların oranı

© 2000 Blackwell Science Ltd

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 103–110

[illegible]

■ 1990-1999
■ 2000-2009
■ 2010-2019

செயற்கைத் தரவுகள்	செயற்கைத் தரவுகளைப் பயன்படுத்தும்
செயற்கைத் தரவுகள்	செயற்கைத் தரவுகளைப் பயன்படுத்தும்
செயற்கைத் தரவுகள்	செயற்கைத் தரவுகளைப் பயன்படுத்தும்
செயற்கைத் தரவுகள்	செயற்கைத் தரவுகளைப் பயன்படுத்தும்





ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ

ԸՄՄ "ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ"
ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ

ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ
ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ

ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ

ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ
ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ

ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ

ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ

ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ

ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ

ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ

ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ

ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ

- 1. ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ
- 2. ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ
- 3. ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ

ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ

ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ
ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ
ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ
ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ



ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ

ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ

ՀԱՅՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԲԵՐՈՒՄՈՒՄ

A3

ՃԱՆՈՒՄԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

ՍՊ. "Դժոխ Երկրի Նվաճող"
ԱՊՈՒՆ ԴԴԸ

Գտնվելու է:
Գրեղիս Կենտրոն

Ձեռնարկի նպատակը

Քաղաքական կառավարման համակարգի մոնիթինգի և փոփոխության գործընթացի օգնությամբ

Քաղաքը

3 միլիոնի մոտակայքում գտնվող

Քաղաքի

ՄԱԿԱՐԱԿԱՐԱԿԱՆ ԿԱՐԳԱՆ ԿՈՐԵՍՊԵՆԴ

Քաղաքի ծածկերը

Կարգավորվող քաղաքական համակարգ

Քաղաքի կառուցվածքը

- Կառավարման կառուցվածք
- Քաղաք
- Կառավարման կառուցվածք
- Կառուցվածք

Քաղաքի կառուցվածքը

- Կառավարման կառուցվածք: Կառավարման կառուցվածք
- Քաղաք: Կառավարման կառուցվածք
- Կառավարման կառուցվածք: Կառավարման կառուցվածք
- Կառավարման կառուցվածք: Կառավարման կառուցվածք



Քաղաքի
ԱՊՈՒՆ ԴԴԸ

Քաղաքի
ԱՊՈՒՆ ԴԴԸ

A3





ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԿԱՆԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

Երևանի մարզպետարանի կազմակերպությամբ

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԿԱՆԱԿԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

ՄԱՐԶՊԵՏԱՐԱՆԻ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

Բնակավայրի կազմակերպչական ծրագրի մշակումը և իրականացումը

ՄԱՐԶՊԵՏԱՐԱՆԻ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

ՀՀ Կրթական և մշակութային գործերի նախարարություն

ՄԱՐԶՊԵՏԱՐԱՆԻ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

ՀՀ Կրթական և մշակութային գործերի նախարարություն

ՄԱՐԶՊԵՏԱՐԱՆԻ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

ՀՀ Կրթական և մշակութային գործերի նախարարություն

ՄԱՐԶՊԵՏԱՐԱՆԻ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

- Կապիտալ շինարարական աշխատանքներ
- Կապիտալ շինարարական աշխատանքներ
- Կապիտալ շինարարական աշխատանքներ
- Կապիտալ շինարարական աշխատանքներ
- Կապիտալ շինարարական աշխատանքներ
- Կապիտալ շինարարական աշխատանքներ
- Կապիտալ շինարարական աշխատանքներ

ՄԱՐԶՊԵՏԱՐԱՆԻ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

ՄԱՐԶՊԵՏԱՐԱՆԻ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ԿՈՄԻՏԵ

ՀՀ Կրթական և մշակութային գործերի նախարարություն





ƏSAS MƏLUMATLAR:

Ob. "Yeni Yul" bələdiyyəsi
M. 1:10000

Qeydiyyatçı:
Qurban Rəhimov

ƏSAS MƏLUMATLAR:

Əsas məqsəd: bələdiyyənin ərazisində
təbii və mədəni irsə qorunma və
saxlanma tədbirləri həyata keçirmə.

ƏSAS MƏLUMATLAR:

1. Əsas məqsəd: bələdiyyənin ərazisində

ƏSAS MƏLUMATLAR:

Əsas məqsəd: bələdiyyənin ərazisində

ƏSAS MƏLUMATLAR:

Bələdiyyənin ərazisində təbii və mədəni irsə

ƏSAS MƏLUMATLAR:

- bələdiyyənin ərazisində
- bələdiyyənin ərazisində
- bələdiyyənin ərazisində
- bələdiyyənin ərazisində
- bələdiyyənin ərazisində

Əsas məqsəd: bələdiyyənin ərazisində
təbii və mədəni irsə qorunma və
saxlanma tədbirləri həyata keçirmə.

ƏSAS MƏLUMATLAR:

Əsas məqsəd: bələdiyyənin ərazisində
təbii və mədəni irsə qorunma və
saxlanma tədbirləri həyata keçirmə.



Qeydiyyatçı
M.

Qeydiyyatçı
M.

A3

2023. 01.01



உள்ளுயிர்வாழ்வு
உள்ளுயிர் வாழ்வதற்கு

APPLIED POLYMER SYMPOSIA

Քիչը օրինակ կտեղեկանան հետո:
Քիչը՝ ինքնին:
սխալմամբ կ'առնեցին զսկի ինքնին:

RESEARCH NOTE

J. Janssen et al.

CONCLUSIONS

III⁴ „Ich habe mich lange Zeit nicht bewegt“

ACCEPTED MANUSCRIPT

በፍጥነት ለሚሰሩ ሰራተኞች ምርት ማሳደግ

0013-7928/00 \$10.00 + .00

- halftägige Auftritte
- tägliche Auftritte

CONCLUSIONS AND REMARKS

செயற்கைத் தாவரம்	தாவரம், செடி, மரம்
செயற்கைத் தாவரம்	காய்க்காய், பழம், பூ
தாவரம்	காய்க்காய், பழம்
தாவரம்	தாவரம், செடி, மரம்



2025 5/29/

43

Ելակետային ընթաց	Հաշվարկ արժեքներ ՀՀԾ	Բնակավայրի արժեքային համար	Բնակավայրի համարային համար	Հաշվարկ / համար ՀՀԾ	Հաշվարկային արժեքային համար / Հաշվարկային համար	Բնակավայրի իրավունքներ				Ելակետային արժեքային համար	Բնակավայրի արժեքային համար	
						ՀՀԾ Հաշվարկային արժեքներ	ՀՀԾ Հաշվարկային արժեքներ	ՀՀԾ Հաշվարկային արժեքներ	ՀՀԾ Հաշվարկային արժեքներ			
03.05.2018	5 301 ըԾ	Հաշվարկային արժեքներ ՀՀԾ	Հաշվարկային արժեքներ ՀՀԾ	1 301 ըԾ	Հաշվարկային արժեքներ ՀՀԾ	2 001 ըԾ	05	21 350 ըԾ	4 8	1 350 ըԾ	0.1	Հաշվարկային արժեքներ ՀՀԾ

ՃԱՆՈՇՈՒԹՅՈՒՆ

ԹՎ. "ԴՆԱՆ ԱՐԽԻՏԵԿՏՈՐ"
ԱՍՏՆԱՆԻ
ՄԱՍԻՍԻՆԻ
ՄԱՍԻՍԻՆԻ

ՔԱՆԻՈՒՆ ԾԱՆՈԹՈՒԹՅՈՒՆ

Քաղաքական և տնտեսական կենտրոնի
կենտրոնական տարածքի մասնավորացում

ՊՐՈԵԿՏ

3 ժամանակահատվածի ընթացք

ՔԱՆԱԾՈՒՆ

ՄԱՍԻՍԻՆԻ ԿԱՐԴԱՆԻ ՎԵՐԱԿԱՆԱԾՈՒՄ

ՍԵՐԻԱԿԱՆ ԾԱՆՈԹՈՒԹՅՈՒՆ

ՎԵՐԱԿԱՆԱԾՈՒՄ

ՍԵՐԻԱԿԱՆԱԾՈՒՄ

- Կառուցվածքային հատվածներ
- Կառուցվածքային շինություններ
- Կառուցվածքային հատվածների շինություններ
- Կառուցվածքային շինություններ
- Դիմացներ
- Կառուցվածքային հատվածներ
- Կառուցվածքային հատվածներ

Նկատի առնելով, որ կառուցվածքային հատվածները
կառուցվածքային հատվածներ են, որոնք կառուցվածքային
հատվածներ են:

ՍԵՐԻԱԿԱՆԱԾՈՒՄ

- Կառուցվածքային հատվածներ
- Կառուցվածքային հատվածներ
- Կառուցվածքային հատվածներ
- Կառուցվածքային հատվածներ



ՃԱՆՈՇՈՒԹՅՈՒՆ:

ՍՊ. "Դարձ ԴճԱՐՏՈՒՄ"
ՆՊԱՆՈՒԹՅՈՒՆ
ԳՐԱԳԻԿԱԿԱՆ
ԳՐԱԳԻՐ ԲԱՆԻՈՒՅՑ

ՔԱՐԵՆԻ ՃԱՆՈՇՈՒՄ:

Քիստեղեմի և անտառային տարածքի
միջև ընկած շրջանի
սահմանային տարածքի քարտեզ

ՊԵՐՈՒՄԸ:

3 ժամանակահատվածի ընթացք

ՔԱՐԵՆԻ:

ՃԱՆՈՇՈՒՄԻ ԿԱՐԵՆԻ ՎԵՐԱԳՐՈՒՄ

ՃԱՆՈՇՈՒՄԻ ՃԱՆՈՇՈՒՄ:

Ներմուտի և անտառային տարածքի
տարածքային և ժամանակային
հարաբերակցություն

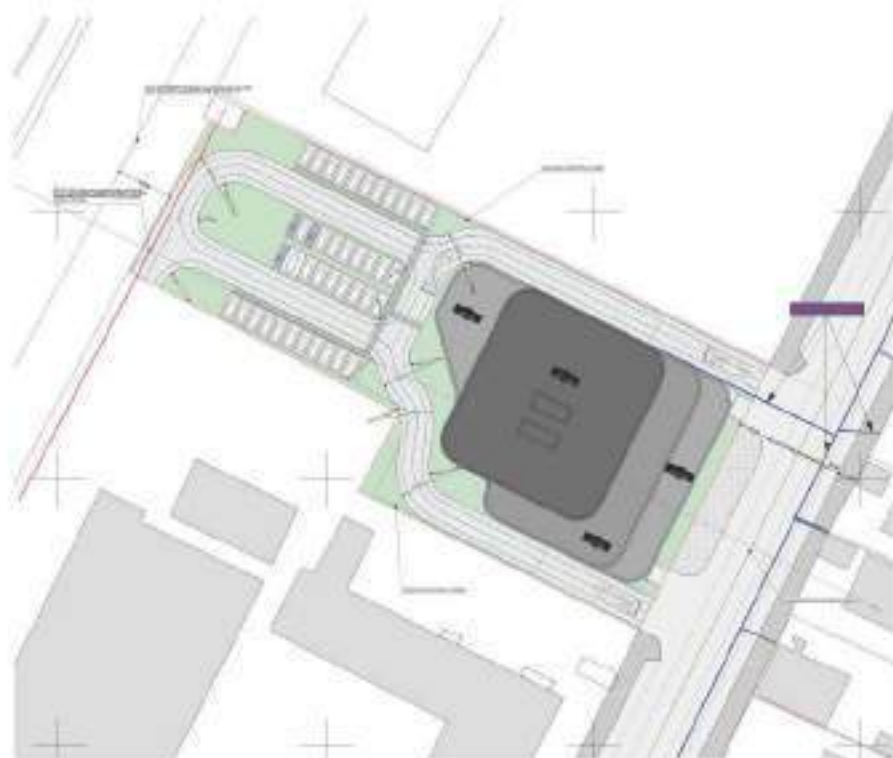
ՃԱՆՈՇՈՒՄԻ:

- անտառային տարածք
- անտառային շրջան
- անտառային տարածքի սահման
- անտառային տարածքի սահման
- անտառային տարածքի սահման
- անտառային տարածքի սահման
- անտառային տարածքի սահման
- անտառային տարածքի սահման

Ներմուտի և անտառային տարածքի
տարածքային և ժամանակային
հարաբերակցություն

ՃԱՆՈՇՈՒՄԻ ՃԱՆՈՇՈՒՄ:

ՃԱՆՈՇՈՒՄԻ ԿԱՐԵՆԻ
ՃԱՆՈՇՈՒՄԻ ԿԱՐԵՆԻ
ՃԱՆՈՇՈՒՄԻ ԿԱՐԵՆԻ
ՃԱՆՈՇՈՒՄԻ ԿԱՐԵՆԻ



საპროექტო განმარტების სახელი: წყლის ავარიის სახლი	
წყლის ავარიის სახლი განკუთვნილია 1000 კმ²-ის მიხედვით	
განკუთვნილია განკუთვნილი ინჟინერული	
-1000 კმ²-ის მიხედვით	

საპროექტო განმარტების განკუთვნილია 2 სართული, 1 სართული, 1 სართული განკუთვნილია

1000	საპროექტო განკუთვნილია 1000 კმ²-ის მიხედვით
100	საპროექტო განკუთვნილია 100 კმ²-ის მიხედვით

განკუთვნილია 1000 კმ²-ის მიხედვით

$$T = \frac{R_{\text{max}}}{1000 \cdot S}$$

$$S = 1000 \cdot T$$

საპროექტო განმარტების ანგარიში			
საპროექტო	საპროექტო	საპროექტო	საპროექტო
1000000	1000		
1000000	1000		
1000	1000		
1000	1000		
1000	1000		
1000	1000		
საპროექტო განმარტების საპროექტო განკუთვნილია 1000000 (1000000)			



საპროექტო განმარტების

საპროექტო განმარტების

საპროექტო განმარტების

საპროექტო განმარტების

საპროექტო განმარტების საპროექტო განმარტების საპროექტო განმარტების

საპროექტო განმარტების

საპროექტო განმარტების საპროექტო განმარტების

საპროექტო განმარტების

საპროექტო განმარტების საპროექტო განმარტების

საპროექტო განმარტების

საპროექტო განმარტების საპროექტო განმარტების საპროექტო განმარტების

საპროექტო განმარტების

საპროექტო განმარტების

საპროექტო განმარტების საპროექტო განმარტების

საპროექტო განმარტების საპროექტო განმარტების

საპროექტო განმარტების საპროექტო განმარტების

საპროექტო განმარტების საპროექტო განმარტების



საპროექტო განმარტების

საპროექტო განმარტების

საპროექტო განმარტების

A3

მფლობელობა:

სს "საიპოვო-გაყიდველი"
ს/კა 176/41
ფაქტობრივი
ფართობი: 10,000 მ²

პროექტის მფლობელი:

პროექტის მფლობელი: საპროექტო კომპანია
საპროექტო კომპანია: საპროექტო კომპანია

მუშაობის

1. მუშაობის საპროექტო დოკუმენტი

მუშაობის

საპროექტო კომპანია: საპროექტო კომპანია

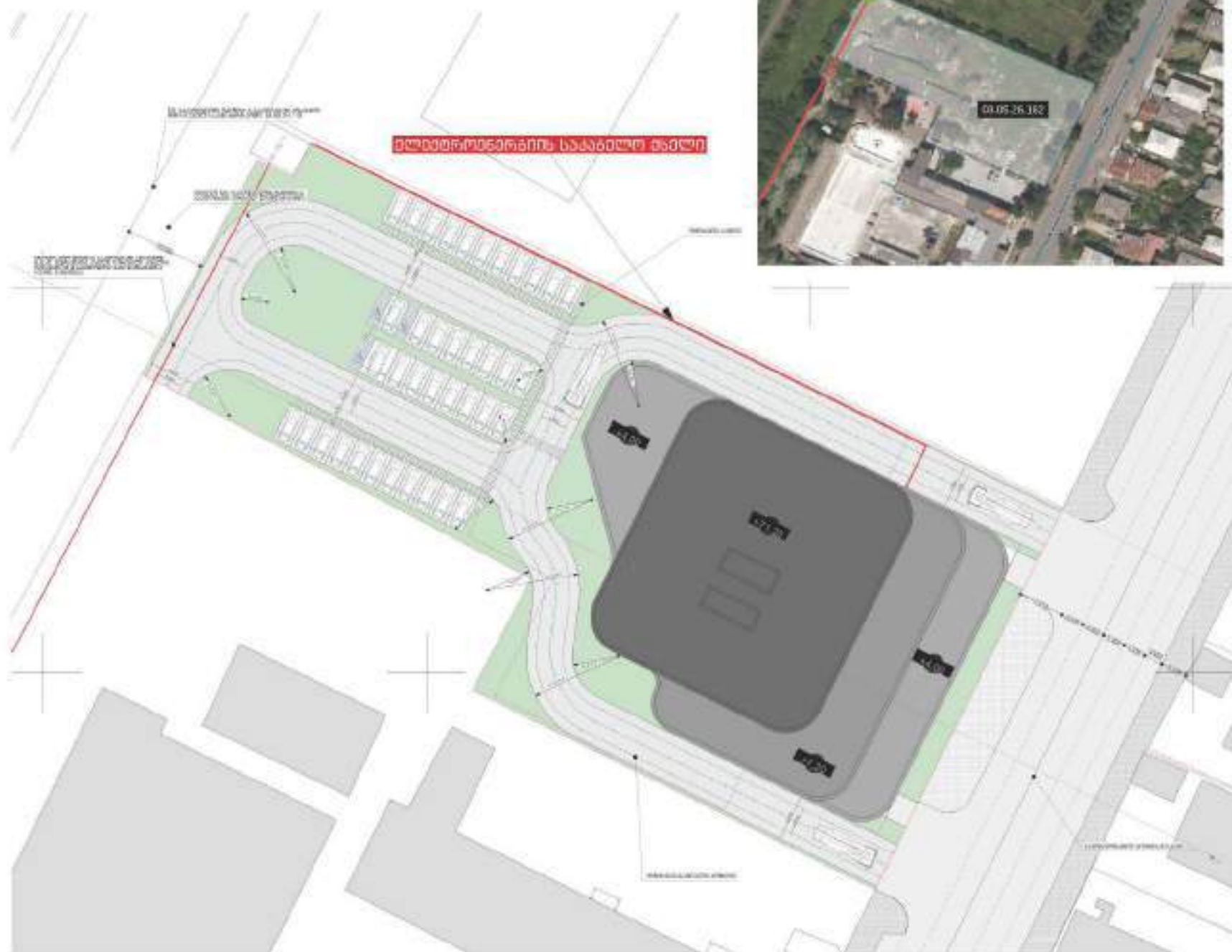
მუშაობის მფლობელი:

საპროექტო კომპანია: საპროექტო კომპანია
საპროექტო კომპანია: საპროექტო კომპანია

მუშაობის მფლობელი:

საპროექტო კომპანია:

საპროექტო კომპანია: საპროექტო კომპანია
საპროექტო კომპანია: საპროექტო კომპანია
საპროექტო კომპანია: საპროექტო კომპანია





ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԿՈՒՆԵՍԻ

ԵՄ ՊԵՏԱԿԱՆ ՎԵՐՈՒՄԻ

ԳՐԱԴԱՐԱՆԻ
ԳՐԱԴԱՐԱՆԻ

ՊՐՈԵԿՏԱՆԻ ԳԻՏԱԿԱՆ

Պրոեկտի գիտական հիմունքները
հիմնված են հայկական
գիտական հիմունքների վրա:

ՊՐՈԵԿՏԱՆԻ

1. Պրոեկտի գիտական հիմունքները

ՊՐՈԵԿՏԱՆԻ

Պրոեկտի գիտական հիմունքները

ՊՐՈԵԿՏԱՆԻ

Պրոեկտի գիտական հիմունքները

ՊՐՈԵԿՏԱՆԻ

Պրոեկտի գիտական հիմունքները

ՊՐՈԵԿՏԱՆԻ

Պրոեկտի գիտական հիմունքները
Պրոեկտի գիտական հիմունքները
Պրոեկտի գիտական հիմունքները
Պրոեկտի գիտական հիմունքները



ՊՐՈԵԿՏԱՆԻ

ՊՐՈԵԿՏԱՆԻ

A3

2025 թվական



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԿՐԹԱԿԱՆ ԿՐԹԱՆՈՒՅՑԻ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒՄԻ ԿՐԹԱԿԱՆ ԿՐԹԱՆՈՒՅՑԻ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒՄԻ

Կրթական հաստատություն
ՀՀ Կրթական հաստատություն

ՄԱՍԻՆԻ ՄԱՍԻՆԻ

Մասին հաստատություն հաստատություն
ՀՀ Կրթական հաստատություն

ՄԱՍԻՆԻ

ՀՀ Կրթական հաստատություն

ՄԱՍԻՆԻ

ՀՀ Կրթական հաստատություն

ՄԱՍԻՆԻ

ՀՀ Կրթական հաստատություն

ՄԱՍԻՆԻ

ՀՀ Կրթական հաստատություն

ՄԱՍԻՆԻ

ՀՀ Կրթական հաստատություն
ՀՀ Կրթական հաստատություն
ՀՀ Կրթական հաստատություն
ՀՀ Կրթական հաստատություն



ՀՀ Կրթական հաստատություն

ՀՀ Կրթական հաստատություն

ՀՀ Կրթական հաստատություն

A3

ՃԱՆՈՇՈՒՄ:

Ուժ. "Երևանի խոշորագույն"
ՆԱԽԱՐԱՐ

Գտնվածություն:
Գրողի Բուժենց

ՔՐՈՂԱՅԻՆ ՃԱՆՈՇՈՒՄ:

Քրոջային ճանաչողությունը հիմնված
է ճարտարապետական և քաղաքական
գնահատականների վրա:

ՔՐՈՂԱՅԻՆ:

3 ժամանակահատվածի ընթացքում

ՃԱՆՈՇՈՒՄ:

ՃԱՆՈՇՈՒՄԻ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒՄԻ ՆԱԽԱՐԱՐՈՒՄ:

ՃԱՆՈՇՈՒՄԻ ՃԱՆՈՇՈՒՄ:

Ճարտարապետական և քաղաքական

ՃԱՆՈՇՈՒՄ:

ՃԱՆՈՇՈՒՄԻ ՃԱՆՈՇՈՒՄ:

Ճարտարապետական և քաղաքական

Ճարտարապետական և քաղաքական

Ճարտարապետական և քաղաքական

Ճարտարապետական և քաղաքական

Ճարտարապետական և քաղաքական

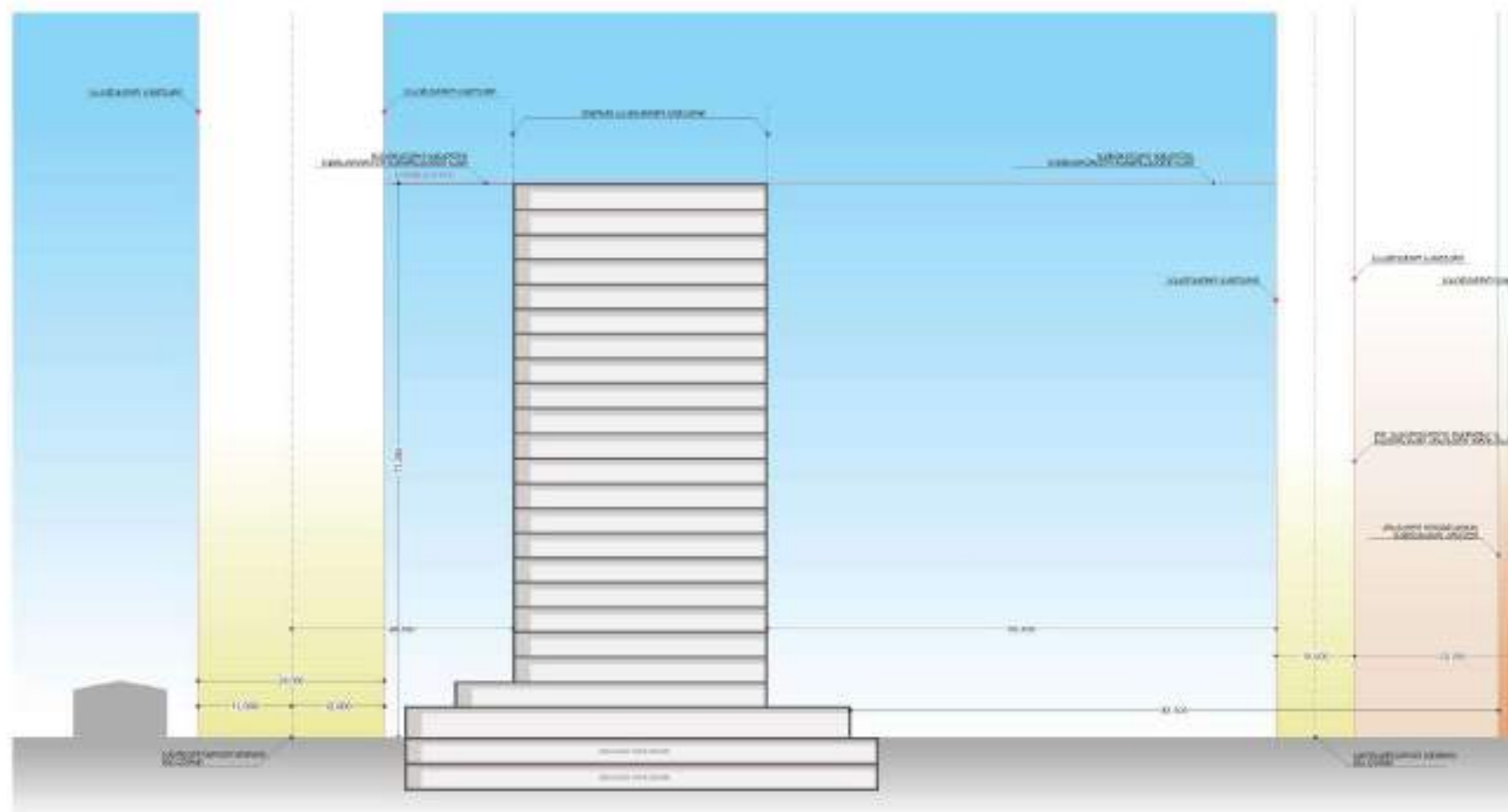


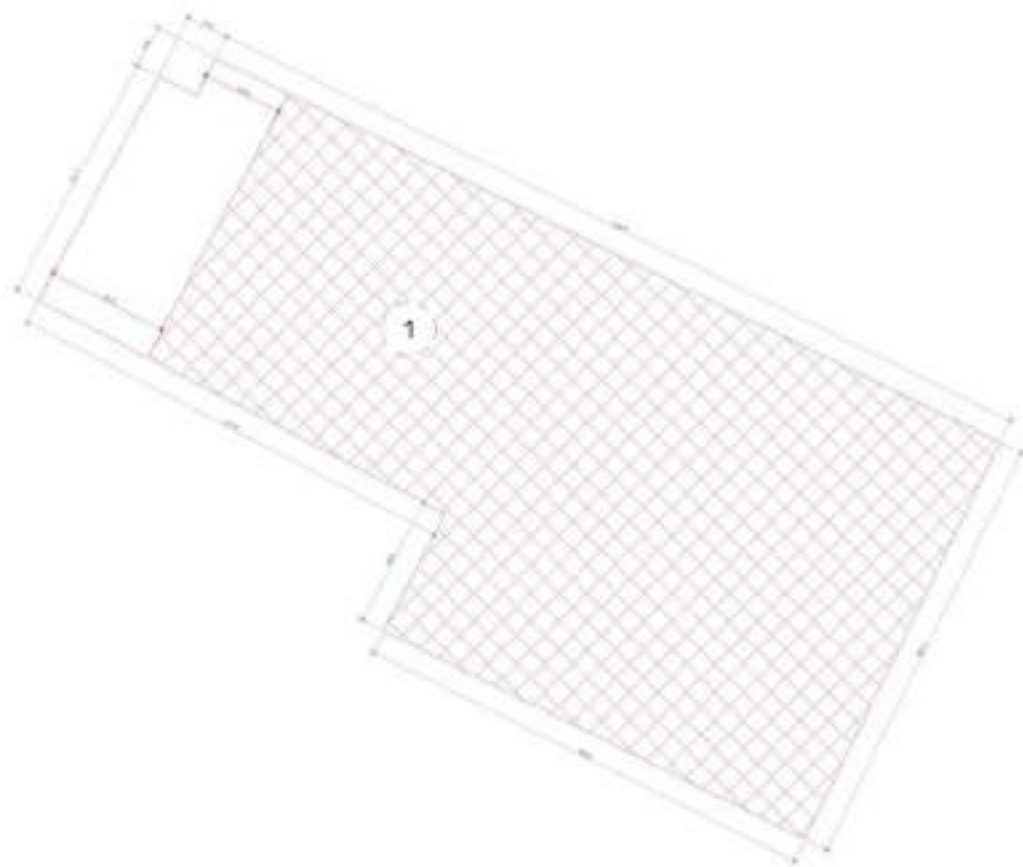
ՃԱՆՈՇՈՒՄ

ՃԱՆՈՇՈՒՄ

A3

ՃԱՆՈՇՈՒՄ





მრავალმანქანო საცხოვრებელი სახლის შენობისა და დამხმარე მოედნული სტრუქტურის მიხედვით შემდგომი ნიშნულობით

1. დაიწყება ძირითადი მიწის სამშენებლო, ასევე მოწყობა გზებისა და მოზიდვა მათი მოპირკეთება;
2. კომუნიკაციების გაყვანა დაკრთება შენობის/ბინის აგება;
3. ტერიტორიის დოკუმენტაცია, დასაფარავი, ასფალტის გზის მოწყობა, საფარიანო მოედნების მოწყობა და ტერიტორიის გამწვანება ფენოლოგიური პროექტის თანახმად.

გეგმ-ს განხორციელების ფაზები და რიგობა:
ჩაღდება სამოედნო ტერიტორიის გამეთიარება ადგილზე ერთ სტადიისად, გეგმ-ს განხორციელებისასთან გამოყოფილია ურთი ფაზა.

1	მიწის ნაკვეთის პერიმეტრი ნიშნული	№1
2	მიწის ნაკვეთის ფართობი (კვ.მ.)	5 921 კვ.მ.
3	მიწის ნაკვეთის კონსტრუქციული ფუნქციური ნიშნულება	მრავალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (პმ-4)
4	მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების სტატუსი	სამშენებლო
5	დადგენილი სახეობა და ნაბინი შემადგენი ფუნქციები	მრავალბინიანი საცხოვრებელი (გეგმარებული სახეობა)
6	მიწის ნაკვეთის მიწმართვის ფაზის ნიშნულება	ახსპროფული-საშენებლო
7	ბინობა-მცხოვრებლის მაქსიმალური სიმაღლე და საბინო ელემენტები	მაქსიმალური სიმაღლე: 22 მეტრი ბინის მაღლობის საბინო ელემენტები: 22 საბინო
8	მიწის ნაკვეთის ფართობი გამოყენების რეგონი	გეგმარებული მიწის ნაკვეთის რეგონი გეგმ-ს კონსტრუქციის გარეშე
9	მიწის ნაკვეთის დაფარვის (მაგარიფალი) ადგილსაფარების რაოდენობა	168 კმ.კვადრ.
10	კმ ინტენსივობის კოეფიციენტი/ ფართობი	ბინობების კმ - 0.3 ბინობების კმ - 2 651 კვ.მ.
11	კმ ინტენსივობის კოეფიციენტი/ ფართობი	საბინო კმ - 2.5 კმ კოეფიციენტი/ ბინობა ბინობები - 4.6 მინიმალური ბინობების კმ - 24 389.2 კვ.მ.
12	კმ გამწვანების კოეფიციენტი/ ფართობი	ბინობების კმ - 0.3 23 804 კვ.მ.



მომხმარებელი:

მრ. "ზეარ არქიტექტურა"
ს.კ.ა. 17/06/2017

დაამუშავა:
გიორგი ჩაჩხაიძე

პროექტის მფლობელი:

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის
პროექტი/ კუთხის
განმარტების სტადიისთვის გეგმის პროექტი

მფლობელი:

კ. ქუთაისი, თანამშრომლის ქუჩა, №4

გამამხმარებელი:

მრ. "გეგმარებული საცხოვრებელი სახეობები"

გეგმარების მფლობელი:

გეგმარების მფლობელი

გეგმარების მფლობელი:

სამშენებლო ტერიტორია:

საგეგმარების სამსახური

სამშენებლო სტადია:

სამშენებლო ტერიტორია: გეგმარების მფლობელი

სამშენებლო ტერიტორია: გეგმარების მფლობელი

გეგმარების მფლობელი: გეგმარების მფლობელი

გეგმარების მფლობელი: გეგმარების მფლობელი



გეგმარების მფლობელი:

სამშენებლო

A3

2017 წლის 10/06/2017



მფლობელობა:

მს. "საიპოვებელი"
სპა/სანაღებო
დასახლება
კობიძე რაინაძე

პროექტის მფლობელი:

მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის
პროექტი, კურორტის
დასახლებაში საცხოვრებელი დასახლება

მრავალსართულიანი:

3 კურორტის საცხოვრებელი დასახლება

მასშტაბი:

1:500 (გეგმით) 1:100 (ფრაგმენტით)

საგანმანათლებლო:

გეგმით - 1:500 (ფრაგმენტით)

მასშტაბი:

1:500 (გეგმით) 1:100 (ფრაგმენტით)

შენიშვნა: პროექტი შედგება
გეგმით, არქიტექტურული და
ინჟინერული დოკუმენტაციისგან.
გეგმით და ინჟინერული
დოკუმენტაციისგან.

საპროექტო საფარი:

არქიტექტურა: კობიძე რაინაძე
ინჟინერული: მს. კობიძე რაინაძე
გეგმით: მს. კობიძე რაინაძე
ფრაგმენტით: კობიძე რაინაძე



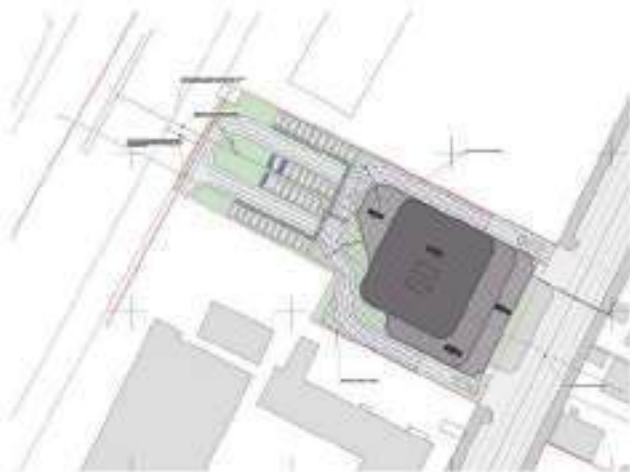
მფლობელი:

მს. კობიძე რაინაძე

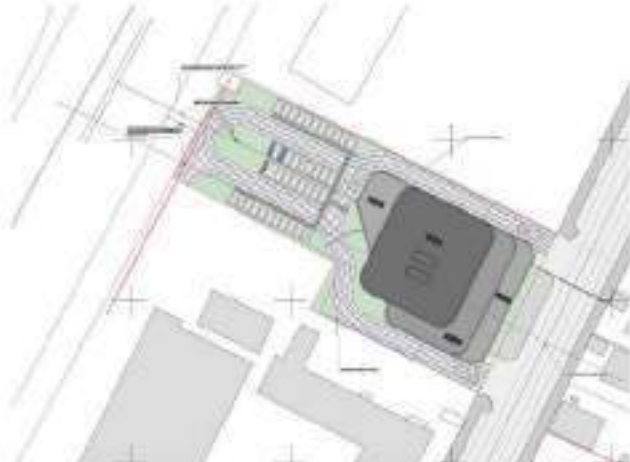
მს. კობიძე რაინაძე

A3

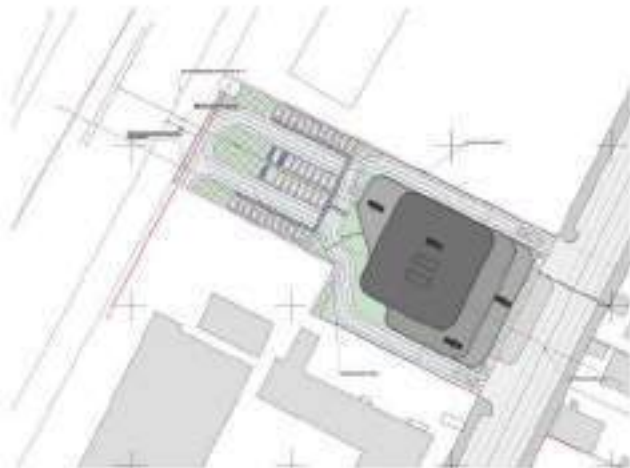
I ეტაპი: ძირითადი შენობის სამშენებლო სამუშაოები



II ეტაპი: გზებისა და ტროტუარების მოწყობა



III ეტაპი: გამწვანების და გარე საპარკინგო სივრცეების მოწყობა



გამწვანების სამუშაოები:

გამწვანების სამუშაოები განხორციელდება შემდეგ ეტაპზე: თანამდებობის შიგნით დაგეგმვის
დაგეგმვისა და ძირითადი შენობის სამშენებლო სამუშაოები.

გარე ეტაპზე დაგეგმვის შიგნით გზების, კოორდინაციის, სასაზღვრო-გარეშისა და სასაზღვრო-გარეშის,
გარეშის-გარეშისა და ელემენტარული დაგეგმვის მოწყობა.
ესევე სასაზღვრო-გარეშის დაგეგმვისა და გარეშის მოწყობა. გარეშის-გარეშის მოწყობა.
შედეგად დაგეგმვის სამუშაოების დაგეგმვა.

შედეგად ეტაპზე დაგეგმვის შიგნით რეკონსტრუქციის მოწყობა. შიგნით სამუშაოები, გარეშის-გარეშის
სამუშაოების მოწყობა და გარეშის-გარეშის დაგეგმვის მოწყობა.



ՀԱՅԱՍՏԱՆԱԿԱՆ:

Ուժ. "Զարյա ՍԵՐՎԻՍ" ՍՊԸ
ՆՊՈՒՆԵՐՈՒԹՅՈՒՆ

Ստանդարտ
Հայաստան

ՔԱՆԱԿԱՆ ՈՐՈՇԱԿՈՒՄ:

Քիմիական և ֆիզիկական հետազոտություններով
հաստատվել է, որ շինարարական և օգտագործման ընթացքում
պահպանվում է շինության անվտանգությունը:

ՔԱՆԱԿԱՆ:

3 մասերի անվտանգության ընթացք

ՔԱՆԱԿԱՆ:

Շինարարական և օգտագործման ընթացքում

ՔԱՆԱԿԱՆ ՔԱՆԱԿԱՆ:

Ստանդարտ և օգտագործման ընթացքում

ՔԱՆԱԿԱՆ:

ՔԱՆԱԿԱՆ ՔԱՆԱԿԱՆ:

Քիմիական և ֆիզիկական հետազոտություններով
հաստատվել է, որ շինարարական և օգտագործման
ընթացքում պահպանվում է շինության անվտանգությունը:



ՔԱՆԱԿԱՆ ՔԱՆԱԿԱՆ

2021 թվական



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՐԿԻՏԵԿՏՐԱԿՈՆԱԿՏՐԱԿՏԻ ՎԵՐԱԿԱՆԱԿՈՒՄԸ

Ուժ. "Դասի շենքի ընդլայնում"
ՆՊՀ 17/05/20

Վարչական
գյուղիկ Բաժնետեր

ՔՐԱԿՐԱԿԱՆ ԳՐԱՆԴՈՒԹՅԱՆ

Քրապուր ինֆունկտիվ խնդիրներով հանդիմ
միջոցներով ձևավորված
գնահատման և ստանդարտի գրանցում

ՔՐԱՊԱՐԱԿՈՒՄ

1. Միջոցներ անվտանգության զբաղմ

ՔՐԱՊԱՐԱԿՈՒՄ

Ուժ. "Դասի շենքի ընդլայնում" հանդիմ

ՔՐԱՊԱՐԱԿՈՒՄ

Վարչական գյուղիկ Բաժնետեր

ՔՐԱՊԱՐԱԿՈՒՄ

ՔՐԱՊԱՐԱԿՈՒՄ

Քրապուր ինֆունկտիվ խնդիրներով հանդիմ
միջոցներով ձևավորված
գնահատման և ստանդարտի գրանցում



ՎԱՐՈՐԴ	ՎԱՐՈՐԴ	A3
--------	--------	----



ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՐԽԻՏԵԿՏՐԱԿՏՐԱԿԱՆ ՍԵՐՎԻՍ

ՊՈՐՏԱԿԱՆ ԲԱՆԱԿԱՆ ՍԵՐՎԻՍ

ԳՐԱԳԻՏՈՒԹՅԱՆ
ԳՐԱԳԻՏՈՒԹՅԱՆ

ՔԱՆԱԿԱՆ ԳՐԱԳԻՏՈՒԹՅԱՆ

Քաղաքային տարածքի կառուցման համար
համապատասխանող շինարարական
պայմանագրի կնքումը

ՔԱՆԱԿԱՆ

Ճ. Գրաքանակային ծախսերի գնում

ՔԱՆԱԿԱՆ

Ճ. Գրաքանակային ծախսերի գնում

ՔԱՆԱԿԱՆ ԳՐԱԳԻՏՈՒԹՅԱՆ

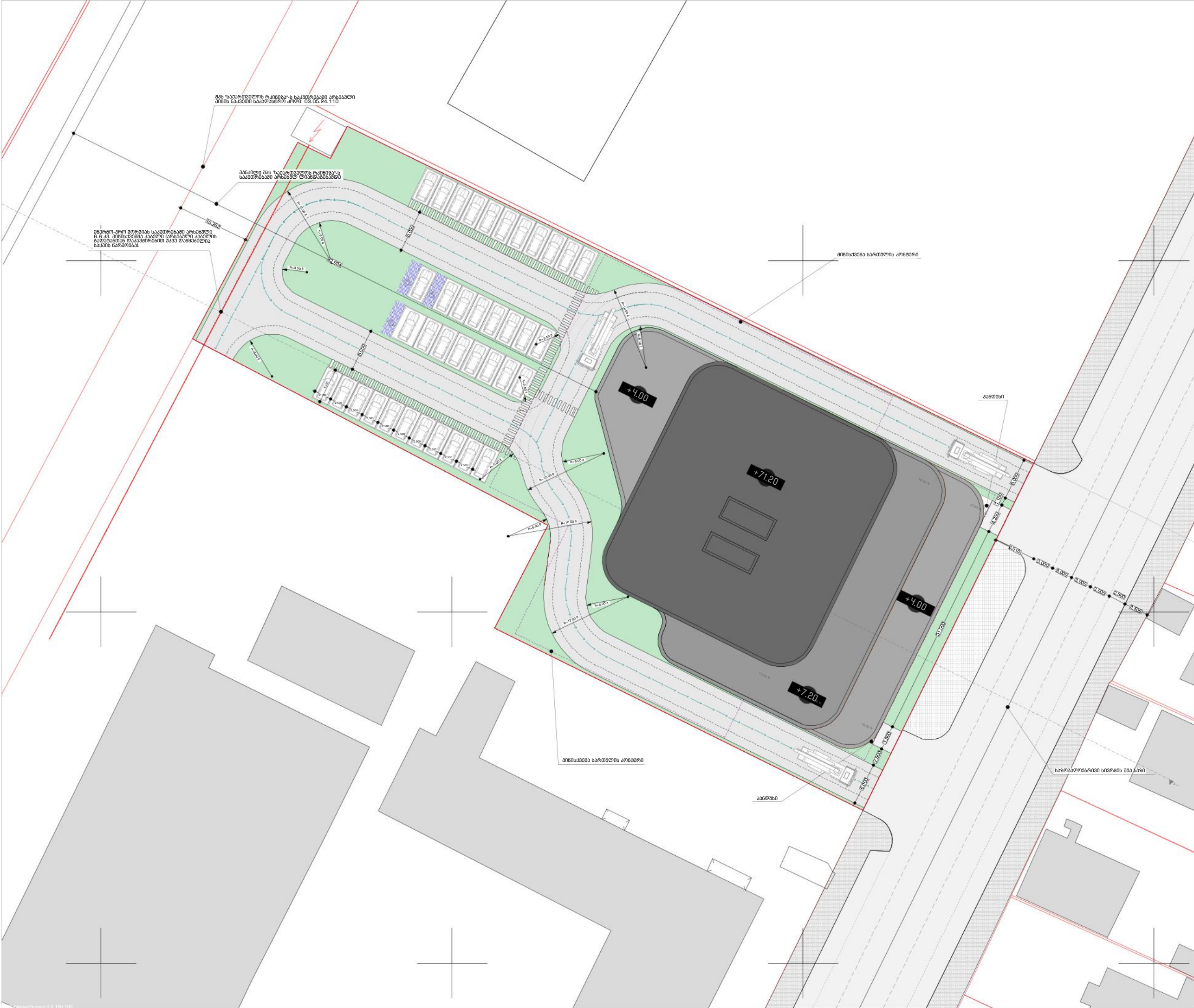
Գրաքանակային ծախսերի գնում

ՔԱՆԱԿԱՆ

ՔԱՆԱԿԱՆ ԳՐԱԳԻՏՈՒԹՅԱՆ

Քաղաքային տարածքի կառուցման համար
համապատասխանող շինարարական
պայմանագրի կնքումը





შემსრულებელი:

მშპ "ზიარ არქიტექტურა"
ს/კ 412779140

დირექტორი
გიორგი რაზმაძე

პროექტის დასახელება:

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის
პროექტი ქ. ქუთაისში
განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

მისამართი:

ქ. ქუთაისი, თაბუკაშვილის ქუჩა N4

დამკვეთი:

მშპ "ცენტრალური საცურაო აუზი ოლიმპი"

გვერდის დასახელება:

გენერალური გეგმა

მასშტაბი:

- საკადასტრო საზღვარი
- საპროექტო ტერიტორია
- საპროექტო შენობის კონტური
- საავტომობილო გზა
- ტროტუარი
- გამწვანება
- მიწისქვეშა სარტულის კონტური

შენიშვნა: წარმოდგენილი საპროექტო
გენგეგმა არის პირობითი და დაზუსტდება
არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების
ეტაპზე

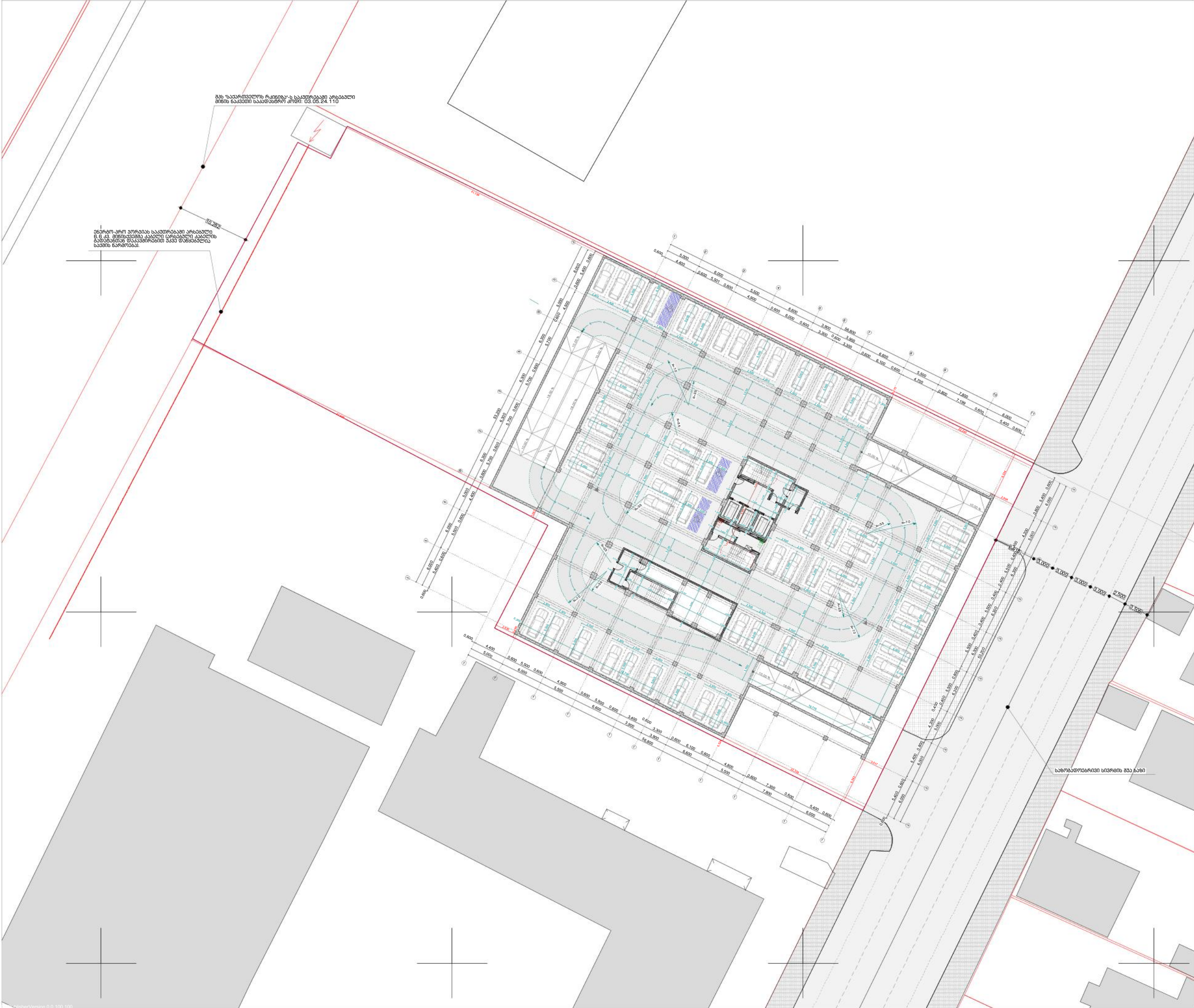
საპროექტო ჯგუფი:

- არქიტექტორი გიორგი რაზმაძე
- არქიტექტორი ნინო ჯინჯიხაძე
- ურბანისტი მარიამ ნოზაძე
- ურბანისტი გურამ სვანაძე



გვერდი	მასშტაბი	A3
51		

2025 წელი



შემსრულებელი:

შპს "ზიარ არქიტექტურა"
ს/კ 412779140
დირექტორი
გიორგი რაზმაძე

პროექტის დასახელება:

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის
პროექტი ქ. ქუთაისში
განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

მისამართი:

ქ. ქუთაისი, თაბუკაშვილის ქუჩა N4

დამკვეთი:

შპს "ცენტრალური საცურაო აუზი ოლიმპი"

გვერდის დასახელება:

მიწისქვეშა ავტოსადგომების სქემატური
გეგმა (-1 სართული)

მასშტაბი:

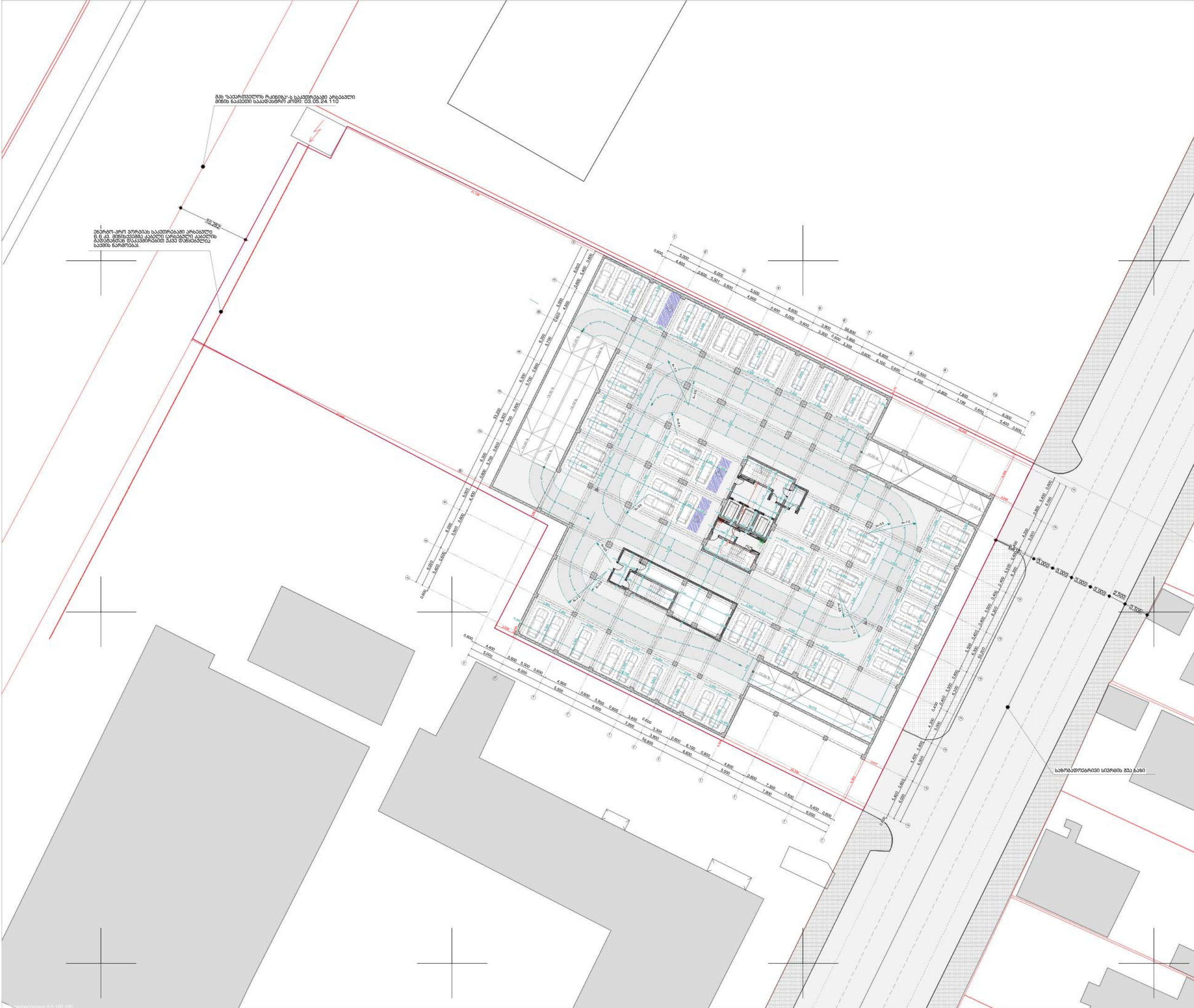
საკადასტრო საზღვარი

საპროექტო ჯგუფი:

არქიტექტორი გიორგი რაზმაძე
არქიტექტორი ნინო ჯინჯიხაძე
ურბანისტი მარიამ ნოზაძე
ურბანისტი გურამ სვანაძე



გვერდი	მასშტაბი	A3
55		



შემსრულებელი:

შპს "ზიარ არქიტექტურა"
ს/კ 412779140

დირექტორი
გიორგი რაზმაძე

პროექტის დასახელება:

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის
პროექტი ქ. ქუთაისში
განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

მისამართი:

ქ. ქუთაისი, თაბუკაშვილის ქუჩა N4

დამკვეთი:

შპს "ცენტრალური საცურაო აუზი ოლიმპი"

გვერდის დასახელება:

მიწისქვეშა ავტოსადგომების სქემატური
გეგმა (-2 სართული)

მასშტაბი:

საკადასტრო საზღვარი

საპროექტო ჯგუფი:

არქიტექტორი გიორგი რაზმაძე
არქიტექტორი ნინო ჯინჯიხაძე
ურბანისტი მარიამ ნოზაძე
ურბანისტი გურამ სვანაძე



გვერდი	მასშტაბი	A3
56		

ტრანსპორტის ზეგავლენის შეფასების კვლევა

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი და სავაჭრო ობიექტები
ქ. ქუთაისი, თაბუკაშვილის ქუჩა №4



საკადასტრო კოდი	03.05.26.182
საპროექტო ტერიტორია	5 302 კვ.მ
შემსრულებელი	ლაშა მაისურაძე
დოკუმენტის სტატუსი	საბოლოო შეფასება - სავალე კვლევის საფუძველზე

2026

Handwritten signature in blue ink, likely of the author or reviewer, written over a horizontal line.

დოკუმენტის პასპორტი

მაჩვენებელი	მონაცემი
ობიექტი	მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, პირველ სართულზე საცაქრო ფუნქციებით
მისამართი	ქ. ქუთაისი, თაბუკაშვილის ქუჩა №4
საკადასტრო კოდი	03.05.26.182
ნაკვეთის ფართობი	5 302 კვ.მ
საცხოვრებელი ბინები	256 ბინა
საცხოვრებელი ფართობი	დაახლოებით 16 000 კვ.მ
საცაქრო ფართობი	3 545 კვ.მ
საცაქრო ფუნქციები	მალაზიები, სუპერმარკეტი, ავთიაქი
თანამშრომლები	დაახლოებით 152
სამუშაო საათები	10:00-20:00, შაბათ-კვირის ჩათვლით
ავტოსადგომები	168 ადგილი: 131 მიწისქვეშა და 37 ღია
შიდა მოძრაობა	ცალმხრივი წრიული მოძრაობა, ჩიხის გარეშე
საზოგადოებრივი ტრანსპორტი	გაჩერება დაახლოებით 150 მ-ში; მარშრუტი № 20

კვლევის სტატუსი

დოკუმენტი წარმოადგენს საბოლოო სატრანსპორტო ზეგავლენის შეფასებას და ეფუძნება გდგ-ის საპროექტო მასალებს და 2026 წლის 1-9 აგვისტოს 08:00-22:00 საათებში ჩატარებულ საველე კვლევას. საველე სამუშაოებში მონაწილეობდა 4 დამკვეთიდან.

პროექტის ძირითადი მაჩვენებლები

5 302 კვ.მ

საპროექტო ტერიტორია

256

საცხოვრებელი ბინა

16 000 კვ.მ

საცხოვრებელი ფართობი

3 545 კვ.მ

საცაქრო ფართობი

12

საცაქრო ერთეული

152

თანამშრომელი

ბზი

ავტოსადგომი

ბღ (-დთ)

მიწისქვეშა / ღია

71.25 მ

საანგარიშო სიმაღლე

სქემა 1. პროექტის ძირითადი მაჩვენებლები | მონაცემები: გდგ-ის მასალები და დამკვეთის ინფორმაცია

სარჩევი

1. კვლევის მიზანი და მეთოდოლოგია
 2. საპროექტო ტერიტორია და არსებული მდგომარეობა
 3. საკვლევი არეალი და ქალაქის ქუჩათა ქსელთან კავშირები
 4. ფუნქციური და სოციალური გარემო
 5. არსებული საგზაო ინფრასტრუქტურა
 6. საველე სატრანსპორტო კვლევის შედეგები
 7. ქვეითთა მისაწვდომობა
 8. საზოგადოებრივი ტრანსპორტი
 9. საპროექტო ობიექტის ფუნქციური პროგრამა
 10. შიდა საავტომობილო მოძრაობა
 11. ავტოსადგომების ორგანიზება
 12. საცხოვრებელი ფუნქციით წარმოქმნილი გადაადგილებები
 13. სავაჭრო ფუნქციით წარმოქმნილი გადაადგილებები
 14. მომარაგება და მომსახურების ტრანსპორტი
 15. მოსალოდნელი ზეგავლენა ქუჩათა ქსელზე
 16. უსაფრთხოება და ხელმისაწვდომობა
 17. რეკომენდაციები
 18. შედეგები და საბოლოო დასკვნა
- დანართი A. საველე კვლევის შედეგები
- დანართი B. გამოყენებული წყაროები და კვლევის ფარგლები

1. კვლევის მიზანი და მეთოდოლოგია

წინამდებარე კვლევის მიზანია ქ. ქუთაისში, თაბუკაშვილის ქუჩა №4-ში დაგეგმილი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლისა და პირველი სართულის სავაჭრო ობიექტების ფუნქციონირების შედეგად მოსალოდნელი სატრანსპორტო ზეგავლენის შეფასება. კვლევა განიხილავს არსებული ქუჩათა ქსელის მდგომარეობას, ტერიტორიასთან ავტომობილებისა და ქვეითების კავშირს, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მისაწვდომობას, საპროექტო ავტოსადგომებს, შიდა მოძრაობას, მომსახურების ტრანსპორტს და პროექტის სხვადასხვა ფუნქციით წარმოქმნილი გადაადგილებების დროით პროფილს.

1.1. კვლევის ძირითადი ამოცანები

- საპროექტო ტერიტორიისა და საკვლევი არეალის განსაზღვრა;
- მიმდებარე ქუჩათა ქსელის გეომეტრიული და ფუნქციური შეფასება;
- ქვეითთა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მისაწვდომობის განხილვა;
- შიდა საავტომობილო მოძრაობისა და მიწისქვეშა პანდუსების ანალიზი;
- საცხოვრებელი, სავაჭრო, თანამშრომელთა, მომხმარებელთა და მომარაგების ნაკადების გამიჯვნა;
- ავტოსადგომების საერთო რესურსისა და მართვის საჭიროებების შეფასება;
- საველე კვლევის შედეგების ინტეგრირება, ზეგავლენის შეფასება და უსაფრთხოების ღონისძიებების ჩამოყალიბება.

1.2. გამოყენებული მეთოდი

კვლევა შესრულებულია კომბინირებული მეთოდით და აერთიანებს საპროექტო დოკუმენტაციის კაბინეტურ ანალიზს და ადგილზე ჩატარებულ საველე დაკვირვებას. საველე სამუშაოები ჩატარდა 2026 წლის 1-9 აგვისტოს, ყოველდღიურად 08:00-22:00 საათებში. კვლევაში მონაწილეობდა 4 დამკვირვებელი. საკვლევი დერეფანი მოიცავდა თაბუკაშვილის ქუჩას, ხოლო ძირითადი საკონტროლო წერტილები იყო თოფურიას ქუჩასთან, ილია ჭავჭავაძის გამზირთან და ხახალეიშვილის ქუჩასთან კვეთები. ამინდი ძირითადად მზიანი იყო, ცალკეულ დღეებში ნალექით. კვლევის პერიოდში არ დაფიქსირებულა ავარია, გზის გადაკეტვა, მასშტაბური ღონისძიება ან სხვა გამონაკლისი გარემოება, რომელიც მოძრაობის ჩვეულ რეჟიმს არსებითად შეცვლიდა. საველე დაკვირვებით აღირიცხა ავტომობილების მიმართულებითი ნაკადები, ქვეითთა მოძრაობა და ქუჩის გადაკვეთა, ველოსიპედისტები, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ინტერვალი, გზისა და ტროტუარების მდგომარეობა, ხილვადობა და მოძრაობის ორგანიზება.

საველე კვლევის მეთოდოლოგია

კვლევის ძირითადი დერეფანი იყო თაბუკაშვილის ქუჩა. საკონტროლო კვანძები: თოფურიას ქუჩა, ილია ჭავჭავაძის გამზირი და ხახალეიშვილის ქუჩა. დაფიქსირდა მიმართულებითი ავტომობილების ნაკადები, ქვეითები, ქუჩის გადაკვეთა, ველოსიპედისტები, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ინტერვალი და ინფრასტრუქტურის მდგომარეობა. კვლევის დღეებში განსაკუთრებული შემაფერხებელი გარემოება არ დაფიქსირებულა.

2. საპროექტო ტერიტორია და არსებული მდგომარეობა

საპროექტო ტერიტორია მდებარეობს ქ. ქუთაისში, თაბუკაშვილის ქუჩა №4-ში, საკადასტრო კოდით 03.05.26.182. მიწის ნაკვეთის საერთო ფართობია 5 302 კვ.მ. ტერიტორია ქალაქის ჩამოყალიბებულ საცხოვრებელ გარემოში, მოსწავლე-ახალგაზრდობის პარკისა და საცურაო აუზის მიმდებარედ მდებარეობს. აღმოსავლეთიდან ნაკვეთს თაბუკაშვილის ქუჩა ესაზღვრება, ხოლო დასავლეთის მიმართულებით მდებარეობს ბუფერული სივრცე და რკინიგზის ინფრასტრუქტურა.

ნაკვეთის რელიეფი პრაქტიკულად ბრტყელია, რაც ხელსაყრელია შიდა გზების, პანდუსების, ავტოსადგომების, ქვეითთა ბილიკებისა და სახანძრო მისადგომების ორგანიზებისთვის. საპროექტო მასალების მიხედვით შენობის არსებული ლიანდაგებიდან დაშორება დაახლოებით 83 მეტრია. ტერიტორია ამჟამად ძირითადად თავისუფალია კაპიტალური განაშენიანებისგან.



სქემა 2. საპროექტო ტერიტორიის მდებარეობა | წყარო: გდგ-ის გრაფიკული ალბომი

3. საკვლევი არეალი და ქალაქის ქუჩათა ქსელთან კავშირები

სატრანსპორტო ზეგავლენის შეფასებისთვის საკვლევი არეალი მოიცავს თაბუკაშვილის ქუჩის საპროექტო ნაკვეთის მიმდებარე მონაკვეთს, უახლოეს ქუჩათა გადაკვეთებს, ავტობუსის გაჩერებას, მოსწავლე-ახალგაზრდობის პარკთან ქვეითთა კავშირებსა და იმ მიმართულებებს, რომელთა მეშვეობითაც ობიექტი ქუთაისის უფრო ფართო ქუჩათა ქსელს უკავშირდება.

დამკვეთის მიერ მოწოდებული მონაცემების მიხედვით თაბუკაშვილის ქუჩის უახლოესი გადაკვეთა თოფურიას ქუჩასთან დაახლოებით 200 მეტრში მდებარეობს. ჭავჭავაძის გამზირთან კავშირი დაახლოებით 520 მეტრშია, ხოლო ხახალიშვილის ქუჩასთან ქსელური კავშირი დაახლოებით 2 კილომეტრში ყალიბდება. რამდენიმე მიმართულებით არსებული კავშირი ხელს უწყობს ნაკადების განაწილებას და ამცირებს მხოლოდ ერთ კვანძზე დამოკიდებულებას.

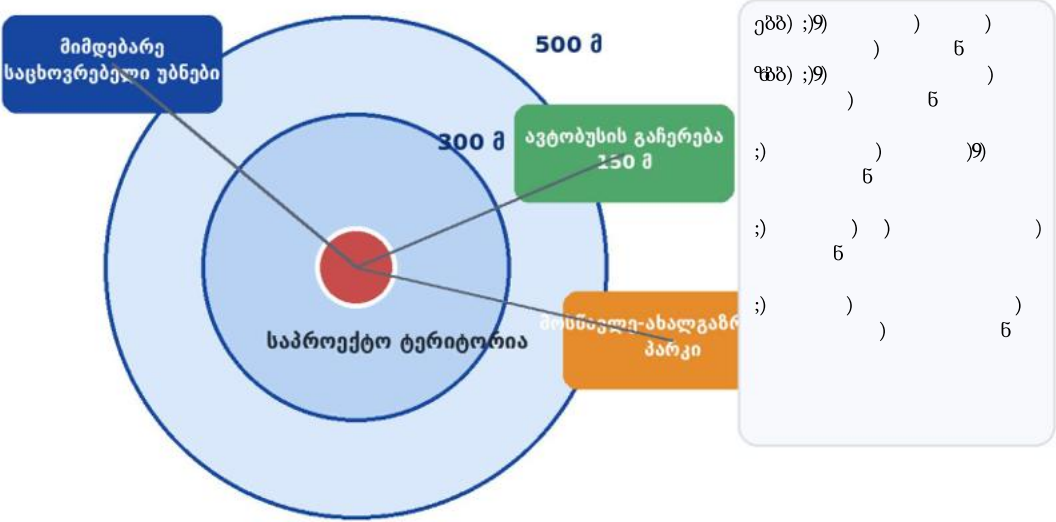
საპროექტო ტერიტორიის კავშირები ქალაქის ქუჩათა ქსელთან



ქსელური კავშირები უზრუნველყოფს ნაკადების განაწილებას რამდენიმე მიმართულებით; უახლოესი გადაკვეთა მდებარეობს დაახლოებით 200 მეტრში.

სქემა 3. ქალაქის ქუჩათა ქსელთან კავშირები | დისტანციები: კვლევით დადგენილი

საკვლევი არეალის პრინციპული სქემა



სქემა 4. საკვლევი არეალის პრინციპული მოდელი | 300 და 500 მ ბუფერები წარმოდგენილია სქემატურად

4. ფუნქციური და სოციალური გარემო

საპროექტო ტერიტორიის გარემო შერეული ხასიათისაა. მის აღმოსავლეთ მხარეს უპირატესად საცხოვრებელი განაშენიანებაა, ხოლო დასავლეთით და სამხრეთ-დასავლეთით წარმოდგენილია საცურო აუზის, საწარმო-სასაწყობო და სხვა სპეციალური ფუნქციის ობიექტები. მიმდებარე არეალში ასევე მდებარეობს საგანმანათლებლო და სამედიცინო დანიშნულების დაწესებულებები.

მოსწავლე-ახალგაზრდობის პარკისა და სოციალური ობიექტების არსებობა ნიშნავს, რომ თაბუკაშვილის ქუჩა მხოლოდ სატრანზიტო ავტომობილებს არ ემსახურება. დღის სხვადასხვა მონაკვეთში აქ ფორმირდება პარკის მომხმარებლების, ბავშვების, ახალგაზრდების, თანამშრომლებისა და ადგილობრივი მოსახლეობის ქვეითი მოძრაობა. შესაბამისად, საპროექტო შესასვლელებთან ქვეითთა უსაფრთხოება კვლევის ერთ-ერთი ძირითადი საკითხია.



სქემა 5. სოციალური ობიექტები საკვლევ არეალში | წყარო: გდგ-ის გრაფიკული ალბომი



სქემა 6. მიმდებარე შენობების ფუნქციური ანალიზი | წყარო: გდგ-ის გრაფიკული ალბომი

4.1. საცხოვრებელი ინტენსივობა და განვითარების კონტექსტი

ქუთაისის ფუნქციური ზონირების მასალების მიხედვით საპროექტო ტერიტორია მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელ ზონაში მდებარეობს. პროექტი ფუნქციური ზონის ცვლილებას არ ითვალისწინებს და ტერიტორიაზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის განვითარებას, პირველ სართულზე შესაბამის კომერციულ ფუნქციებთან ერთად, გულისხმობს.

მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი განვითარება ქმნის მრავალმხრივ გადაადგილებებს: მუდმივი მოსახლეობის ყოველდღიურ მგზავრობებს, სტუმრების, მომსახურების, კურიერებისა და ტაქსის მოძრაობას, აგრეთვე კომერციული ობიექტების თანამშრომლებისა და მომხმარებლების ვიზიტებს. ამის გამო მოძრაობის მართვა უნდა ეფუძნებოდეს ფუნქციების დროით გამიჯვნასა და ნაკვეთის შიგნით პარკირების რესურსის ეფექტიან გამოყენებას.



სქემა 7. საცხოვრებელი უბნების ინტენსივობის რუკა | წყარო: გდგ-ის გრაფიკული ალბომი

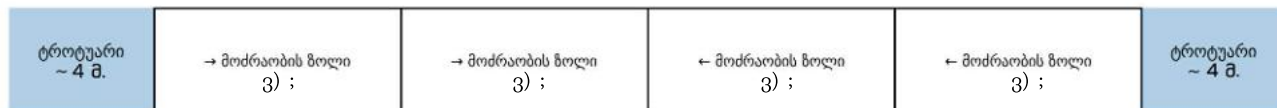
5. არსებული საგზაო ინფრასტრუქტურა

საპროექტო ტერიტორიასთან ძირითადი სატრანსპორტო კავშირი ხორციელდება თაბუკაშვილის ქუჩიდან. ქუჩის საერთო სიგანე დაახლოებით 24 მეტრია და მოძრაობა ორგანიზებულია ოთხ ზოლად - თითო მიმართულებით ორი ზოლით. ქუჩის ორივე მხარეს ფუნქციონირებს ტროტუარი. საველე კვლევით დადასტურდა, რომ თაბუკაშვილის ქუჩაზე რეგულირებული ქუჩის ავტოსადგომები არ არის მოწყობილი; შესაბამისად, საპროექტო ობიექტის პარკირების მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს ნაკვეთის ფარგლებში დაგეგმილი ავტოსადგომებით.

ტროტუარის სიგანე საპროექტო ტერიტორიის მიმდებარედ 4 მეტრია. მოძრაობის ძირითადი დასაშვები სიჩქარე 60 კმ/სთ-ია, ხოლო სკოლებისა და საბავშვო დაწესებულებების მიმდებარე მონაკვეთებზე მოქმედებს 30 კმ/სთ-მდე შეზღუდვა. საველე დაკვირვებისას გზის საფარი შეფასდა დამაკმაყოფილებლად, ტროტუარები ფუნქციონირებს, ქვეითთა გადასასვლელები არსებობს და გამოიყენება, ხოლო ჰორიზონტალური მონიშვნები ძირითადად მკაფიოდ იკითხება. მნიშვნელოვანი ცუდი ხილვადობა ან სიჩქარის სისტემატური გადაჭარბება არ დაფიქსირებულა.

ოთხზოლიანი ორმხრივი ქუჩა - რეგულირებული ქუჩის ავტოსადგომების გარეშე

სავალი ნაწილის შიდა განაწილება სქემატურია; საველე დაკვირვებით პარკირების ზოლი არ ფიქსირდება

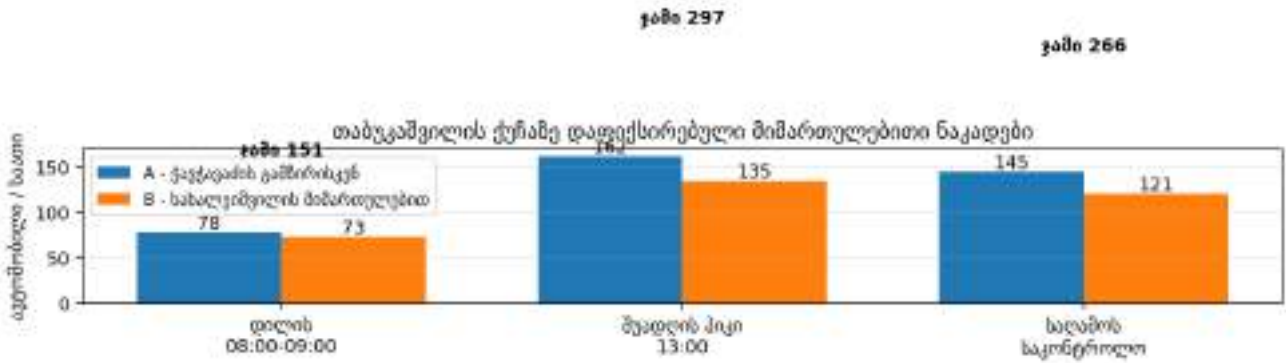


ქუჩის საერთო სიგანე ~24 მ

სქემა 8. თაბუკაშვილის ქუჩის პრინციპული განივი პროფილი | გეომეტრია: საპროექტო მასალები და საველე დაკვირვება

6. სავლე სატრანსპორტო კვლევის შედეგები

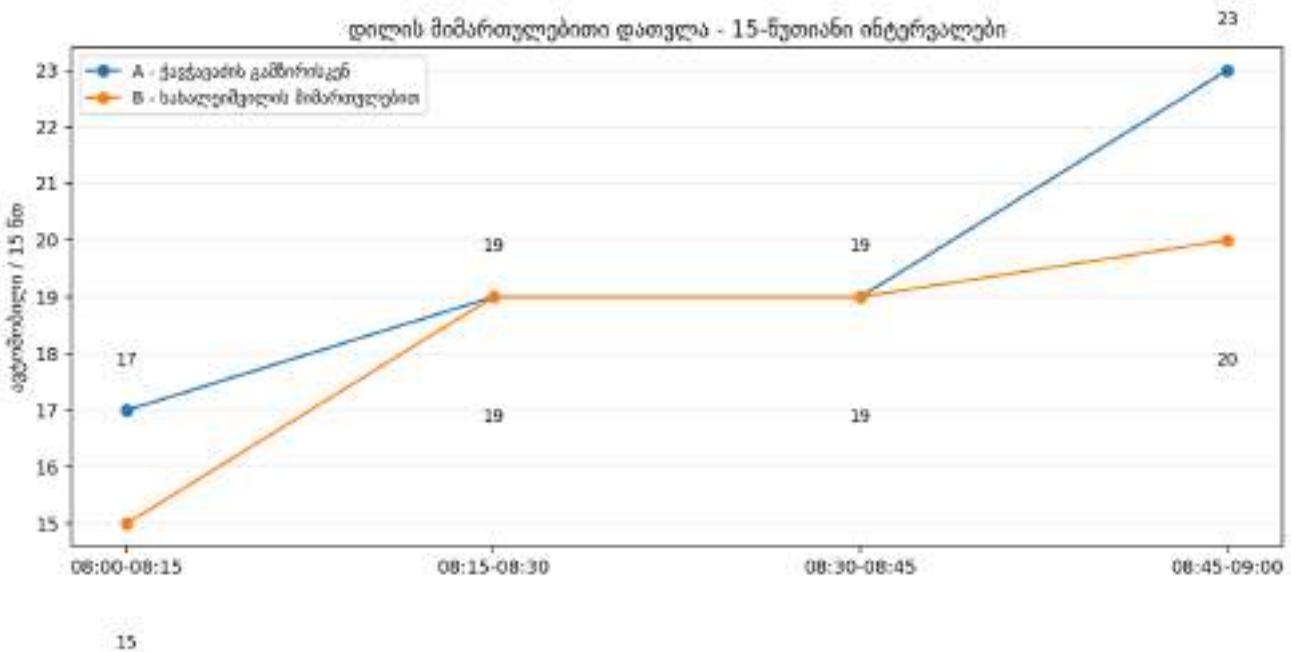
2026 წლის 1-9 აგვისტოს სავლე კვლევით თაბუკაშვილის ქუჩაზე განისაზღვრა ორი ძირითადი მიმართულება: A - ილია ჭავჭავაძის გამზირისკენ და B - ხახალეშვილის ქუჩის / საპირისპირო მიმართულებით. დილის 08:00-09:00 პერიოდში დაფიქსირდა 151 ავტომობილი/სთ (A=78; B=73). შუადღის ყველაზე მაღალი საათობრივი ნაკადი დაფიქსირდა დაახლოებით 13:00 საათზე - 297 ავტომობილი/სთ (A=162; B=135). საღამოს საკონტროლო პერიოდში აღირიცხა 266 ავტომობილი/სთ (A=145; B=121). არსებული საპროექტო ტერიტორია ამჟამად უფუნქციოა და რეგულარულ საავტომობილო შესვლა-გამოსვლას პრაქტიკულად არ წარმოქმნის.



დიაგრამა 1. თაბუკაშვილის ქუჩაზე დაფიქსირებული მიმართულებითი ნაკადები | სავლე კვლევა: 1-9 აგვისტო 2026

6.1. მიმართულებითი და პიკური საათის ანალიზი

დილის საათში მიმართულებებს შორის განაწილება თითქმის თანაბარია: A მიმართულებაზე მოდის 51.7%, ხოლო B მიმართულებაზე - 48.3%. შუადღის პიკში A მიმართულების წილია 54.5%, B მიმართულების - 45.5%; საღამოსაც ანალოგიური შეფარდება ფიქსირდება. მაქსიმალური დაფიქსირებული საათობრივი ინტენსივობა 297 ავტომობილი/სთ იყო დაახლოებით 13:00 საათზე. ადგილზე დაკვირვებისას არ დაფიქსირებულა ისეთი რიგები, ცუდი ხილვადობა ან მოძრაობის დეზორგანიზაცია, რომელიც თაბუკაშვილის ქუჩის ფუნქციონირების არსებით პრობლემაზე მიუთითებდა.



დიაგრამა 1A. დილის 08:00-09:00 მიმართულებითი დათვლა 15-წუთიანი ინტერვალებით



ხახალეიშვილის ქუჩასთან კვეთა



ტაყაყაძის გამზირთან კვეთა



თოფურიას ქუჩასთან კვეთა



სამოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერება

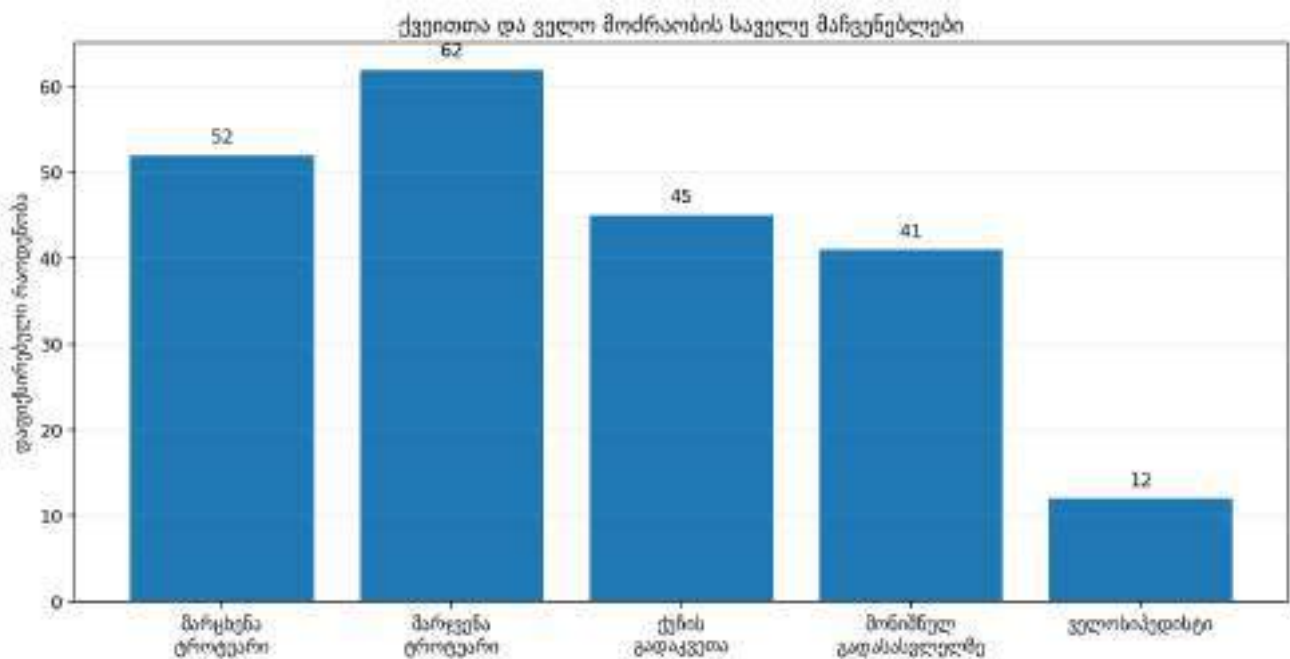
ფოტო 1. საველე კვლევის ძირითადი საკონტროლო კვანძები და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერება

საველე კვლევის ძირითადი შედეგები
 დილის 08:00-09:00: 151 ავტ/სთ (A=78; B=73). შუადღის მაქსიმუმი დაახლოებით 13:00: 297 ავტ/სთ (A=162; B=135). საღამოს საკონტროლო პერიოდი: 266 ავტ/სთ (A=145; B=121). ქვეითები ტროტუარებზე: 114; ქუჩის გადაკვეთა: 45; მონიშნულ გადასასვლელზე: 41; ველოსიპედისტები: 12; №20 ავტობუსის ინტერვალი: 12-15 წუთი.

7. ქვეითა მისაწვდომობა

საპროექტო ტერიტორიაზე ქვეითთა ძირითადი კავშირი თაბუკაშვილის ქუჩიდან ფორმირდება. საველე დაკვირვებით მარცხენა ტროტუარზე დაფიქსირდა 52, ხოლო მარჯვენა ტროტუარზე 62 ქვეითი - ჯამში 114. ქუჩა გადაკვეთა 45-მა ქვეითმა, მათგან 41-მა (91.1%) გამოიყენა არსებული მონიშნული ქვეითთა გადასასვლელი, ხოლო 4-მა (8.9%) ქუჩა გადასასვლელის გარეთ გადაკვეთა. ასევე დაფიქსირდა 12 ველოსიპედისტი. მონაცემები მიუთითებს, რომ ქუჩის გადაკვეთის ქცევა ძირითადად ორგანიზებულია და არსებული გადასასვლელები აქტიურად გამოიყენება.

საველე შეფასებით ტროტუარები ფუნქციონირებს, ქვეითთა გადასასვლელები არსებობს და გამოიყენება, მონიშვნები ძირითადად იკითხება და მნიშვნელოვანი ხილვადობის პრობლემა არ დაფიქსირებულა. პროექტის შიდა სქემაში ქვეითთა მოძრაობა გამოყოფილია სავტომობილო გზისგან: შიდა გზის ორივე მხარეს გათვალისწინებულია 1.25 მეტრი სიგანის ტროტუარები. ავტომობილების შესასვლელებთან, ავტოსადგომებთან და პანდუსებთან უნდა შენარჩუნდეს მკაფიო მონიშვნა, განათება და შშმ პირთათვის უწყვეტი ხელმისაწვდომი კავშირი.



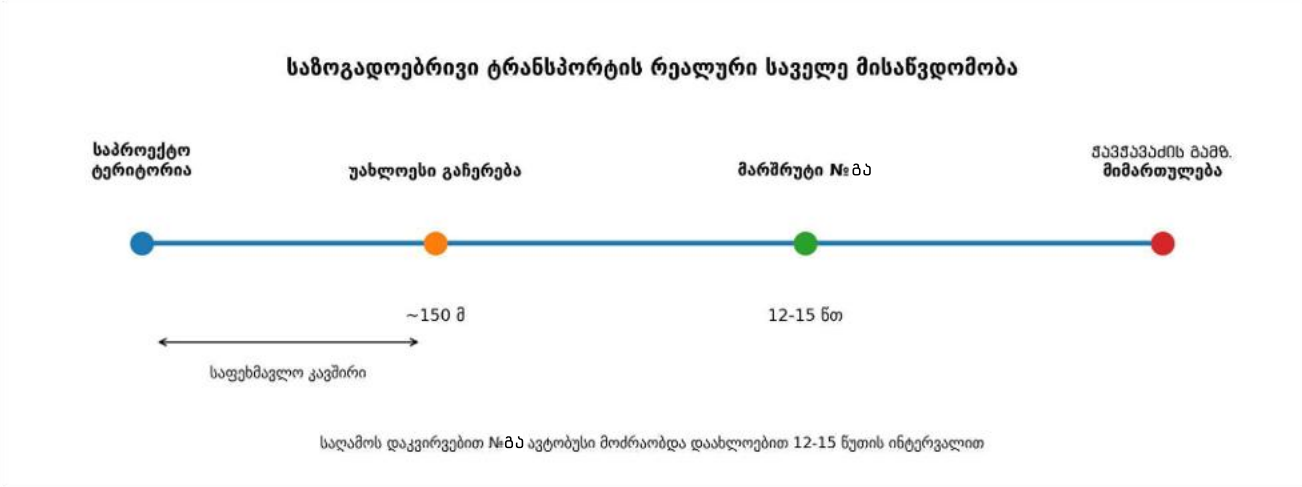
დიაგრამა 1B. ქვეითთა და ველო მოძრაობის საველე მანჩვენებლები

- ქუჩის ტროტუარიდან შენობის მთავარ შესასვლელებამდე უწყვეტი მარშრუტის მოწყობა;
- შიდა გზის გადაკვეთის ადგილებში ქვეითთა პრიორიტეტის ვიზუალური გამოკვეთა;
- სავაჭრო ობიექტების წინ მოკლევადიანი გაჩერებისგან ტროტუარის დაცვა;
- პანდუსებიდან გამოსვლის ადგილებში მხედველობის სამკუთხედის შენარჩუნება;
- პარკის მომხმარებლების შესაძლო დამატებითი ნაკადის გათვალისწინება.

8. საზოგადოებრივი ტრანსპორტი

საპროექტო ტერიტორიის უახლოესი საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერება დაახლოებით 150 მეტრის დაშორებით მდებარეობს, რაც საშუალოდ 2-3 წუთის საფეხმავლო მანძილს შეადგენს. გაჩერებას ემსახურება მუნიციპალური მარშრუტები. სადამოს საველე დაკვირვებით ავტობუსის რეალური ინტერვალი დაახლოებით 12-15 წუთი იყო, რაც ადასტურებს მარშრუტის რეგულარულ ფუნქციონირებას.

გაჩერების მცირე დაშორება პროექტის მნიშვნელოვანი დადებითი ფაქტორია, რადგან კერძო ავტომობილის ალტერნატივას სთავაზობს მოსახლეობას, 152 კომერციულ თანამშრომელსა და სავაჭრო ობიექტების მომხმარებლებს. საველე დაკვირვებისას გაჩერების ფუნქციონირებაში მნიშვნელოვანი შეფერხება არ დაფიქსირებულა. კვლევის დასკვნებში საზოგადოებრივი ტრანსპორტის წვლილი შეფასებულია მისაწვდომობისა და რეალური ინტერვალის მიხედვით, მგზავრთტევადობის დაუდასტურებელი ვარაუდების გამოყენების გარეშე.



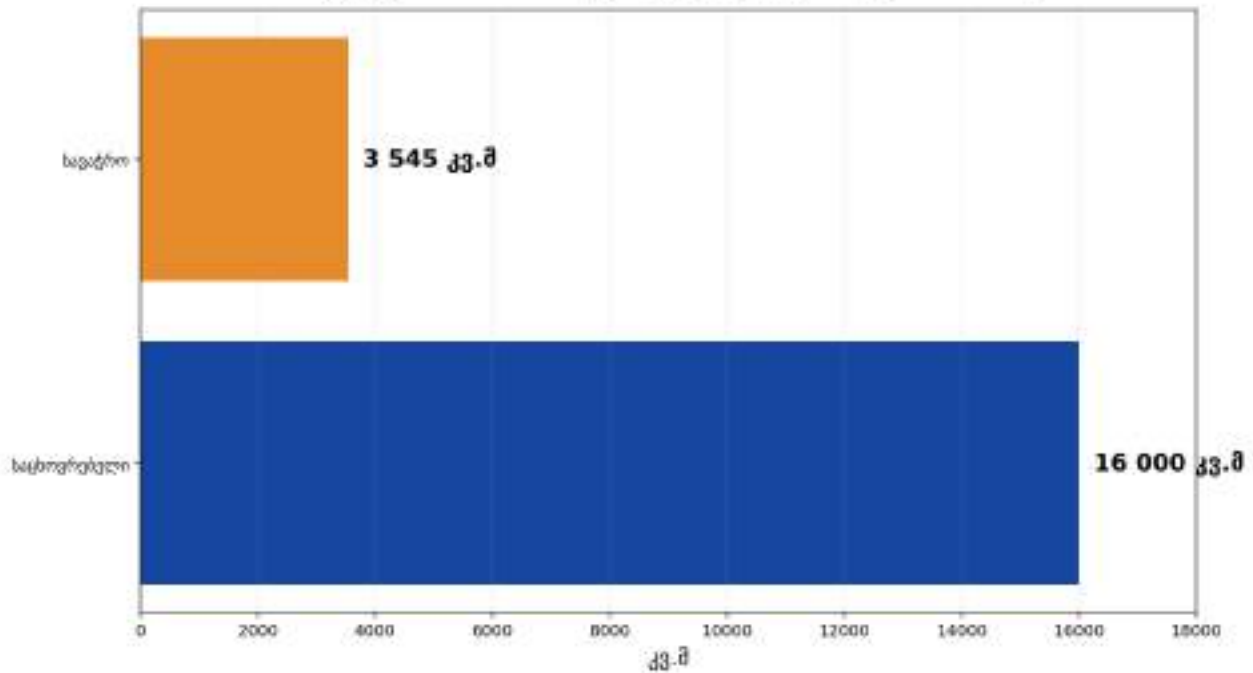
სქემა 9. საზოგადოებრივი ტრანსპორტით მისაწვდომობა | გაჩერება ~150 მ; საველე ინტერვალი 12-15 წთ

9. საპროექტო ობიექტის ფუნქციური პროგრამა

პროექტი აერთიანებს საცხოვრებელ და სავაჭრო ფუნქციებს. დაგეგმილია 256 ბინა, რომლებიც ძირითადად ერთსაძინებლიანია. ბინის საშუალო ფართობი დაახლოებით 62.5 კვ.მ-ია, ხოლო საცხოვრებელი ნაწილის საერთო ფართობი დაახლოებით 16 000 კვ.მ-ს შეადგენს. ერთ საცხოვრებელ სართულზე საშუალოდ 12 ბინაა გათვალისწინებული და პროექტი ერთიანად ამოქმედდება.

ჯამში განთავსდება 3 545 კვ.მ საერთო ფართობის 12 სავაჭრო ერთეული, მათ შორის მაღაზიები, სუპერმარკეტი და აფთიაქი. კომერციულ ფუნქციებში დასაქმდება დაახლოებით 152 ადამიანი. სამუშაო საათებია 10:00-20:00, შაბათ-კვირის ჩათვლით.

პროექტის ძირითადი ფუნქციური ფართობები



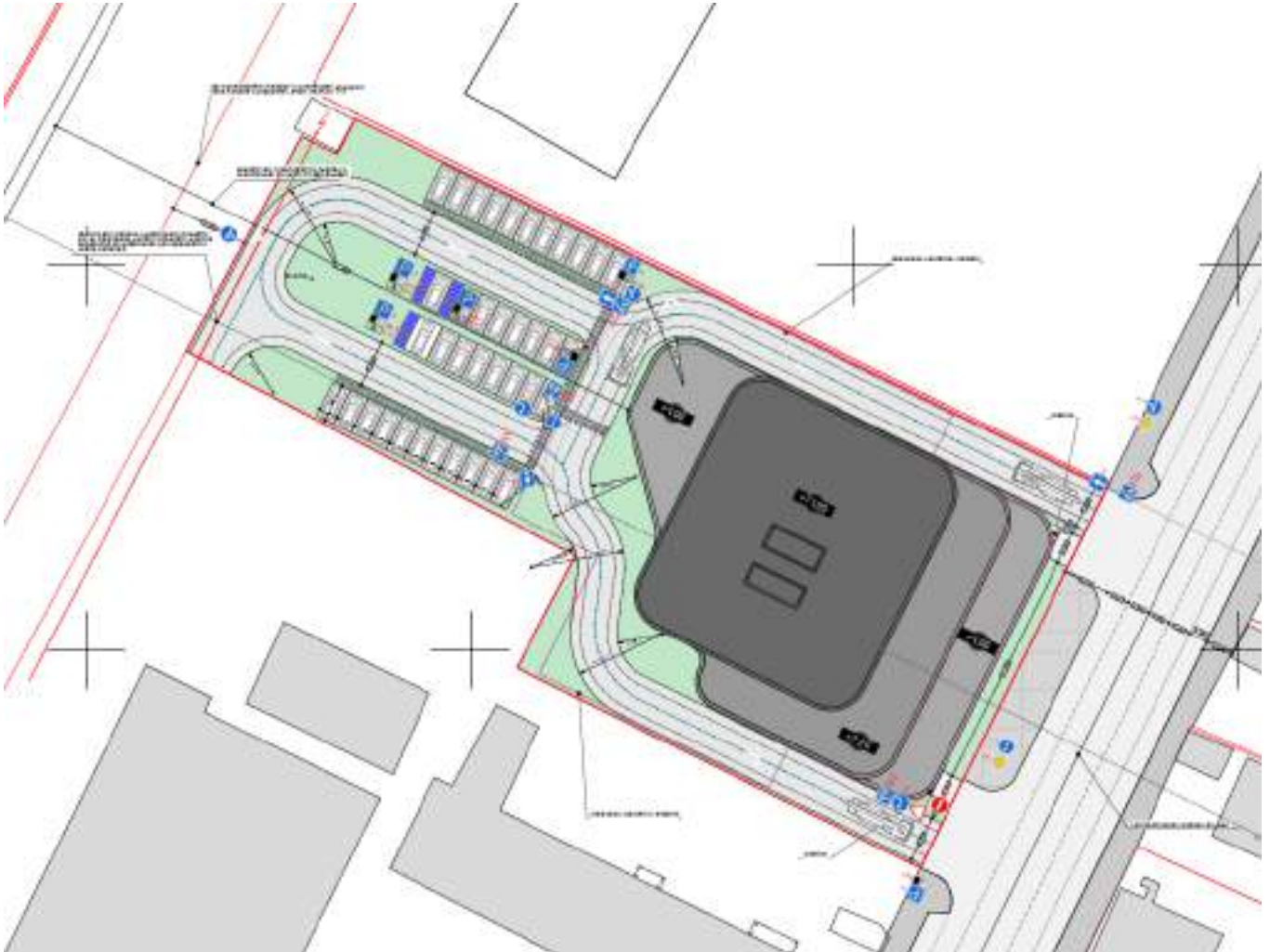
დიაგრამა 2. საცხოვრებელი და სავაჭრო ფუნქციების ფართობები

საანგარიშო მაჩვენებელი	შედეგი	შენიშვნა
საშუალო საერთო საცხოვრებელი ფართობი ერთ ბინაზე	62.5 კვ.მ	16 000 / 256
საშუალო სავაჭრო ერთეულის ფართობი	295.4 კვ.მ	3 545 / 12
სავაჭრო ფართობი ერთ თანამშრომელზე	23.3 კვ.მ	3 545 / 152
საპარკინგე ადგილები ერთ ბინაზე	0.66	168 / 256

10. შიდა საავტომობილო მოძრაობა

საპროექტო ტერიტორიაზე მოძრაობა ორგანიზებულია ცალმხრივი, წრიული სქემით. შიდა საავტომობილო გზის სიგანე 3.5 მეტრია. გზის ორივე მხარეს გათვალისწინებული 1.25 მეტრი სიგანის ტროტუარების ჩათვლით იქმნება 6-მეტრიანი თავისუფალი დერეფანი, რომელიც საჭიროების შემთხვევაში სახანძრო-სამაშველო ავტომობილის გადაადგილებას უზრუნველყოფს.

მიწისქვეშა ავტოსადგომების მომსახურებისთვის გათვალისწინებულია ორი ცალმხრივი პანდუსი¹ შესვლა და გამოსვლა ორგანიზებულია დამოუკიდებელი მიმართულებებით² ხოლო მოძრაობის მართვა უზრუნველყოფილია საპროექტო საგზაო ნიშნებითა და ჰორიზონტალური მონიშვნებით³



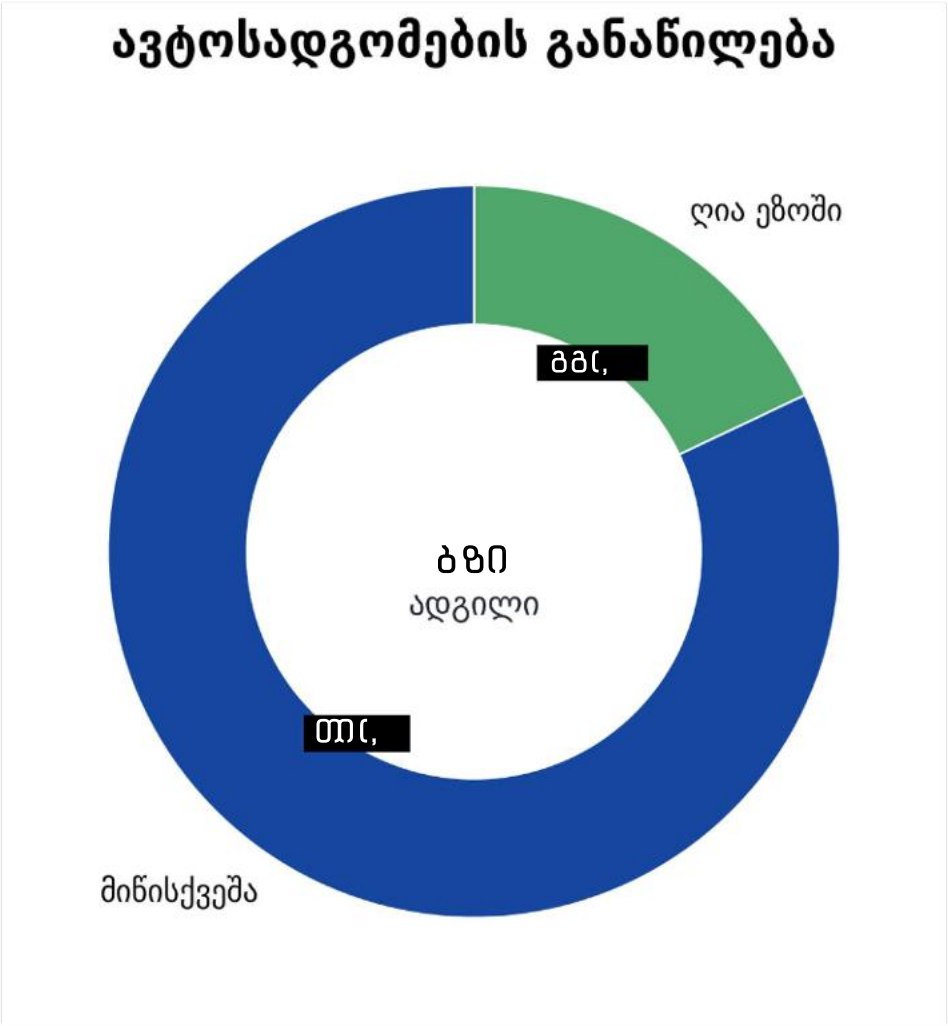
სქემა 10. საპროექტო საგზაო მოძრაობის ორგანიზება | წყარო: საგზაო მოძრაობის ორგანიზების საპროექტო სქემა

10.1. შიდა მოძრაობის დადებითი მახასიათებლები

- ცალმხრივი მოძრაობა ამცირებს შემხვედრი ავტომობილების კონფლიქტს;
- წრიული მარშრუტი გამოირიცხავს ჩიხში უკუსვლით ხანგრძლივ მანევრებს;
- შესვლისა და გამოსვლის განცალკევებული პანდუსები ზრდის ავტოსადგომის გამტარუნარიანობას;
- 6-მეტრიანი თავისუფალი დერეფანი უზრუნველყოფს სახანძრო ტექნიკის გადაადგილებას;
- საგზაო ნიშნებისა და ჰორიზონტალური მონიშვნების სქემა პროექტში წინასწარ არის გათვალისწინებული.

11. ავტოსადგომების ორგანიზება

საპროექტო ტერიტორიაზე ჯამში გათვალისწინებულია 168 ავტოსადგომი. მათგან 131 ადგილი განთავსდება -1 და -2 მიწისქვეშა სართულებზე, ხოლო 37 ადგილი - ეზოს ღია ავტოსადგომებზე. მიწისქვეშა ადგილები საერთო რესურსის დაახლოებით 78%-ს, ხოლო ღია ადგილები დაახლოებით 22%-ს შეადგენს.



დიაგრამა 3. მიწისქვეშა და ღია ავტოსადგომების განაწილება

168 ადგილის მთლიანად საცხოვრებელ ბინებზე განაწილების შემთხვევაში მიიღება დაახლოებით 0.65 ადგილი ერთ ბინაზე. სინამდვილეში პარკირების ნაწილი სავაჭრო ობიექტების თანამშრომლებს, მომხმარებლებს, სტუმრებსა და მომსახურების ტრანსპორტსაც უნდა მოემსახუროს. ამიტომ აუცილებელია შიდა მართვის გეგმა, რომელიც ადგილებს ფუნქციებისა და გამოყენების დროის მიხედვით გაანაწილებს.

11.1. პარკირების მართვის რეკომენდებული კატეგორიები

კატეგორია	ძირითადი მომხმარებელი	მართვის პრინციპი
მუდმივი საცხოვრებელი	ბინების მფლობელები/მოსახლეები	ნომრიანი ან კონტროლირებადი ადგილები მიწისქვეშა დონეებზე
სტუმარი	მოსახლეობის სტუმრები	შეზღუდული რაოდენობა, დროებითი დაშვება
თანამშრომელი	152 კომერციული თანამშრომელი	ცვლის გრაფიკისა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გამოყენების გათვალისწინება
მომხმარებელი	სავაჭრო ობიექტების ვიზიტორები	მოკლევადიანი და მაღალი ბრუნვის ადგილები
მომარაგება	სატვირთო/სერვისის ავტომობილები	ეზოში გამოყოფილი დროებითი გაჩერება, პიკის მიღმა
შშმ პირი	სპეციალური საჭიროების მომხმარებლები	შესასვლელებთან ახლოს, უწყვეტი ხელმისაწვდომი მარშრუტით

11.2. მიწისქვეშა ავტოსადგომი -1



სქემა 11. -1 სართულის ავტოსადგომის გეგმა | წყარო: გდგ-ის გრაფიკული ალბომი

11.3. მიწისქვეშა ავტოსადგომი -2



სქემა 12. -2 სართულის ავტოსადგომის გეგმა | წყარო: გდგ-ის გრაფიკული ალბომი

12. საცხოვრებელი ფუნქციით წარმოქმნილი გადაადგილებები

256 ბინა პროექტის მუდმივი გადაადგილებების ძირითადი გენერატორია. დილის საათებში მოსალოდნელია ტერიტორიიდან გამომავალი ნაკადის ზრდა, რადგან მოსახლეობის ნაწილი მიემართება სამუშაო, სასწავლო და სხვა ყოველდღიური დანიშნულების ადგილებისკენ. საღამოს პერიოდში დომინანტური გახდება შემომავალი ნაკადი და მიწისქვეშა ავტოსადგომების დატვირთვა.

საცხოვრებელი ფუნქციის შეფასება ეფუძნება დამტკიცებულ/მოწოდებულ საპროექტო მონაცემებს - 256 ბინას, დაახლოებით 16 000 კვ.მ საცხოვრებელ ფართობს, ბინების ძირითადად ერთსაძინებლიან სტრუქტურას და საპროექტო პარკირების რესურსს. მოსახლეობის დაუდასტურებელი რაოდენობრივი ვარაუდი საბოლოო ანგარიშში არ გამოიყენება; გადაადგილებების ხასიათი შეფასებულია ფუნქციის, პიკური პერიოდებისა და რეალური ქუჩის ნაკადების კონტექსტში.

12.1. საცხოვრებელი მგზავრობების ტიპები

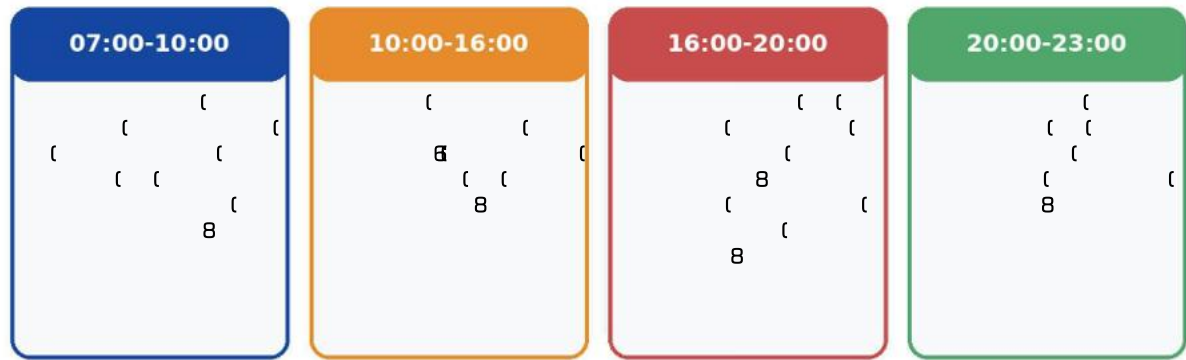
- სამუშაოზე და სასწავლო დაწესებულებებში გადაადგილება;
- საყოფაცხოვრებო და სავაჭრო ვიზიტები;
- სტუმრებისა და ტაქსის მოძრაობა;
- საკურიერო და საკვების მიწოდება;
- ბავშვების სკოლაში ან საბავშვო ბაღში მიყვანა;
- საზოგადოებრივი ტრანსპორტის გაჩერებამდე ქვეითი გადაადგილება.

13. სავაჭრო ფუნქციით წარმოქმნილი გადაადგილებები

პირველი სართულის 3 545 კვ.მ სავაჭრო ფართი 12 ერთეულად არის დაყოფილი. მაღაზიები, სუპერმარკეტი და აფთიაქი წარმოქმნის თანამშრომელთა რეგულარულ მგზავრობებს, მომხმარებელთა მოკლევადიან ვიზიტებს, ტაქსისა და კურიერის მოძრაობას, აგრეთვე საქონლის მომარაგებას. 152 თანამშრომლის გადაადგილება სრულად კერძო ავტომობილზე არ იქნება დამოკიდებული, რადგან ავტობუსის გაჩერება დაახლოებით 150 მეტრში მდებარეობს.

კომერციული ობიექტების სამუშაო დრო 10:00-20:00 საათია. ეს ნიშნავს, რომ დილის საცხოვრებელი პიკი სავაჭრო მომხმარებელთა მთავარ ნაკადს პირდაპირ არ ემთხვევა. თანამშრომლების ნაწილი ტერიტორიაზე სამუშაოს დაწყებამდე მივა, თუმცა ყველაზე მნიშვნელოვანი თანხვედრა მოსალოდნელია საღამოს 16:00-20:00 პერიოდში, როდესაც კომერციული აქტივობა ჯერ მაღალია და მოსახლეობა თანდათან ბრუნდება სახლში.

გენერირებული მოძრაობის სავარაუდო დროითი პროფილი



დილით სავაჭრო ობიექტები ჯერ არ ფუნქციონირებს; საღამოს 16:00-20:00 პერიოდში კი მოსახლეობის დაბრუნება ემთხვევა კომერციული ფუნქციის აქტივობას.

სქემა 13. გენერირებული მოძრაობის სავარაუდო დროითი პროფილი | ხარისხობრივი შეფასება სამუშაო საათებისა და ფუნქციების საფუძველზე

13.1. სავაჭრო ერთეულების განსხვავებული გავლენა

ფუნქცია	მოძრაობის ხასიათი	საყურადღებო საკითხი
სუპერმარკეტი	ხშირი, შედარებით მოკლევადიანი ვიზიტები	მომხმარებლის პარკირების ბრუნვა და მომარაგება
მაღაზიები	დღის განმავლობაში განაწილებული ვიზიტები	შიდა პარკირებაზე მკაფიო მიმართულება
აფთიაქი	მოკლე ვიზიტები, მათ შორის საღამოს	შესასვლელთან უკანონო მოკლევადიანი გაჩერების პრევენცია

14. მომარაგება და მომსახურების ტრანსპორტი

დამკვეთის ინფორმაციით სავაჭრო ობიექტების მომარაგების ავტომობილები საპროექტო ეზოში გაჩერდებიან. ეს მიდგომა დადებითია, რადგან თაბუკაშვილის ქუჩის სავალ ნაწილზე ან საპარკინგე ზოლში გადმოტვირთვის საჭიროებას ამცირებს. ამავე დროს, ეზოს შიდა გზა წარმოადგენს სახანძრო-სამაშველო დერეფანს და მომარაგებისას მისი თავისუფალი გაბარიტი მუდმივად უნდა შენარჩუნდეს.

14.1. მომარაგების ორგანიზების პირობები

- მომარაგების ადგილი უნდა იყოს მონიშნული და არ უნდა გადაკეტოს წრიული მოძრაობა;
- მსხვილი ავტომობილის მანევრირება უნდა შემოწმდეს სატრანსპორტო შაბლონით;
- სუპერმარკეტის ძირითადი მომარაგება სასურველია განხორციელდეს 10:00-მდე ან ნაკლებად დატვირთულ საათებში;
- გადმოტვირთვისას არ უნდა დაიბლოკოს ქვეითთა მარშრუტი, პანდუსი ან შენობის შესასვლელი;
- ეზოში გაჩერება უნდა იყოს დროებითი და არა მუდმივი პარკირება;

სატრანსპორტო ზეგავლენის შეჯამებული შეფასება

საკითხი	საველე/საპროექტო მონაცემი	შეფასება
არსებული ქუჩის მოძრაობა	მაქს. 297 ავტ/სთ (13:00)	სტაბილური
ქვეითთა მოძრაობა	91.1% მონიშნულ გადასასვლელზე	ორგანიზებული
საზოგადოებრივი ტრანსპორტი	№20; 12-15 წთ ინტერვალი	მისაწვდომი
ქუჩის პარკირება	რეგულირებული ადგილები არ არის	პროექტი ვერდნობა შიდა პარკირებას
საპროექტო პარკირება	167 ადგილი	137 მინისქვეშა + 30 ღია
საერთო ზეგავლენა	საპროექტო მართვის პირობებში	მართვადი

საკვანძო პირობა

სახანძრო გზის ნ-მეტრიანი თავისუფალი დერეფანი და შენობის გარშემო გადაადგილების შესაძლებლობა მომარაგების ნებისმიერ დროს უნდა შენარჩუნდეს.

15. მოსალოდნელი ზეგავლენა ქუჩათა ქსელზე

თაბუკაშვილის ქუჩის ოთხზოლიანი გეომეტრია, დაახლოებით 24-მეტრიანი საერთო სიგანე, რამდენიმე მიმართულებით ქსელური კავშირები და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მისაწვდომობა ქმნის პროექტთან კავშირის ფუნქციურ საფუძველს. საველე კვლევით ქუჩის ყველაზე მაღალი დაფიქსირებული საათობრივი ნაკადი 297 ავტომობილი/სთ იყო დაახლოებით 13:00 საათზე, საღამოს საკონტროლო პერიოდში - 266 ავტომობილი/სთ, ხოლო დილის 08:00-09:00 პერიოდში - 151 ავტომობილი/სთ. დაკვირვებისას მნიშვნელოვანი რიგები, ცუდი ხილვადობა ან მოძრაობის დეზორგანიზაცია არ გამოვლენილა.

პროექტის ამოქმედების შემდეგ დილის პერიოდში მოსალოდნელია საცხოვრებელი ფუნქციის გამომავალი მოძრაობის ზრდა, დღის განმავლობაში - სავაჭრო მომხმარებლებისა და მომსახურების ტრანსპორტის ზრუნვა, ხოლო საღამოს - მოსახლეობის შემომავალი მოძრაობისა და კომერციული აქტივობის ნაწილობრივი თანხვედრა. ზეგავლენის მართვის ძირითადი ინსტრუმენტებია ნაკვეთის ფარგლებში 168 საპარკინგე ადგილი, ორი დამოუკიდებელი ცალმხრივი პანდუსი, ცალმხრივი წრიული შიდა გზა, ეზოში ორგანიზებული მომარაგება და ქუჩის ტროტუარიდან უსაფრთხო ქვეითი კავშირები. იმის გამო, რომ თაბუკაშვილის ქუჩაზე რეგულირებული ქუჩის პარკირება არ არსებობს, პროექტის ექსპლუატაციაში განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება შიდა პარკირების სწორ ფუნქციურ განაწილებას.

სატრანსპორტო ზეგავლენის შეჯამებული შეფასება

საკითხი	საველე/საპროექტო მონაცემი	შეფასება
არსებული ქუჩის მოძრაობა	მაქს. 297 ავტ/სთ (13:00)	სტაბილური
ქვეითთა მოძრაობა	91.1% მონიშნულ გადასასვლელზე	ორგანიზებული
საზოგადოებრივი ტრანსპორტი	№დ; 12-15 წთ ინტერვალი	მისაწვდომი
ქუჩის პარკირება	რეგულირებული ადგილები არ არის	პროექტი ყვრდნობა შიდა პარკირებას
საპროექტო პარკირება	168 ადგილი	131 მინისქვეშა + 37 ღია
საერთო ზეგავლენა	საპროექტო მართვის პირობებში	მართვადი

ცხრილ-სქემა 1. სატრანსპორტო ზეგავლენის შეჯამებული შეფასება | საველე და საპროექტო მონაცემების ინტეგრირებული ანალიზი

საველე კვლევისა და საპროექტო გადაწყვეტების ერთობლივი შეფასებით, პროექტის სატრანსპორტო ზეგავლენა მართვადია. არსებული ქუჩის მოძრაობა კვლევის პერიოდში სტაბილურად ფუნქციონირებდა, ქვეითთა მოძრაობა ძირითადად ორგანიზებულია, საზოგადოებრივი ტრანსპორტი 12-15-წუთიანი რეალური ინტერვალით მისაწვდომია, ხოლო საპროექტო ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია 168 შიდა ავტოსადგომი და გამიჯნული შიდა მოძრაობის სისტემა. შესაბამისად, დაგეგმილი მართვისა და უსაფრთხოების ღონისძიებების შესრულების პირობებში პროექტის განხორციელება არ ქმნის თაბუკაშვილის ქუჩის ფუნქციონირების არსებითი გაუარესების წინაპირობას.

16. უსაფრთხოება და ხელმისაწვდომობა

16.1. ავტომობილების უსაფრთხოება

- შესვლა და გამოსვლა უნდა იყოს მკაფიოდ გამიჯნული საგზაო ნიშნებითა და მონიშვნით;
- პანდუსებიდან გამოსვლისას უნდა არსებობდეს საკმარისი ხილვადობა;
- ცალმხრივი წრიული მოძრაობის მიმართულება უნდა იყოს უწყვეტად აღქმადი;
- ღია ავტოსადგომებზე უნდა გამოირიცხოს უკონტროლო პარკირება მანევრირების დერეფანში.

16.2. ქვეითთა და შშმ პირთა უსაფრთხოება

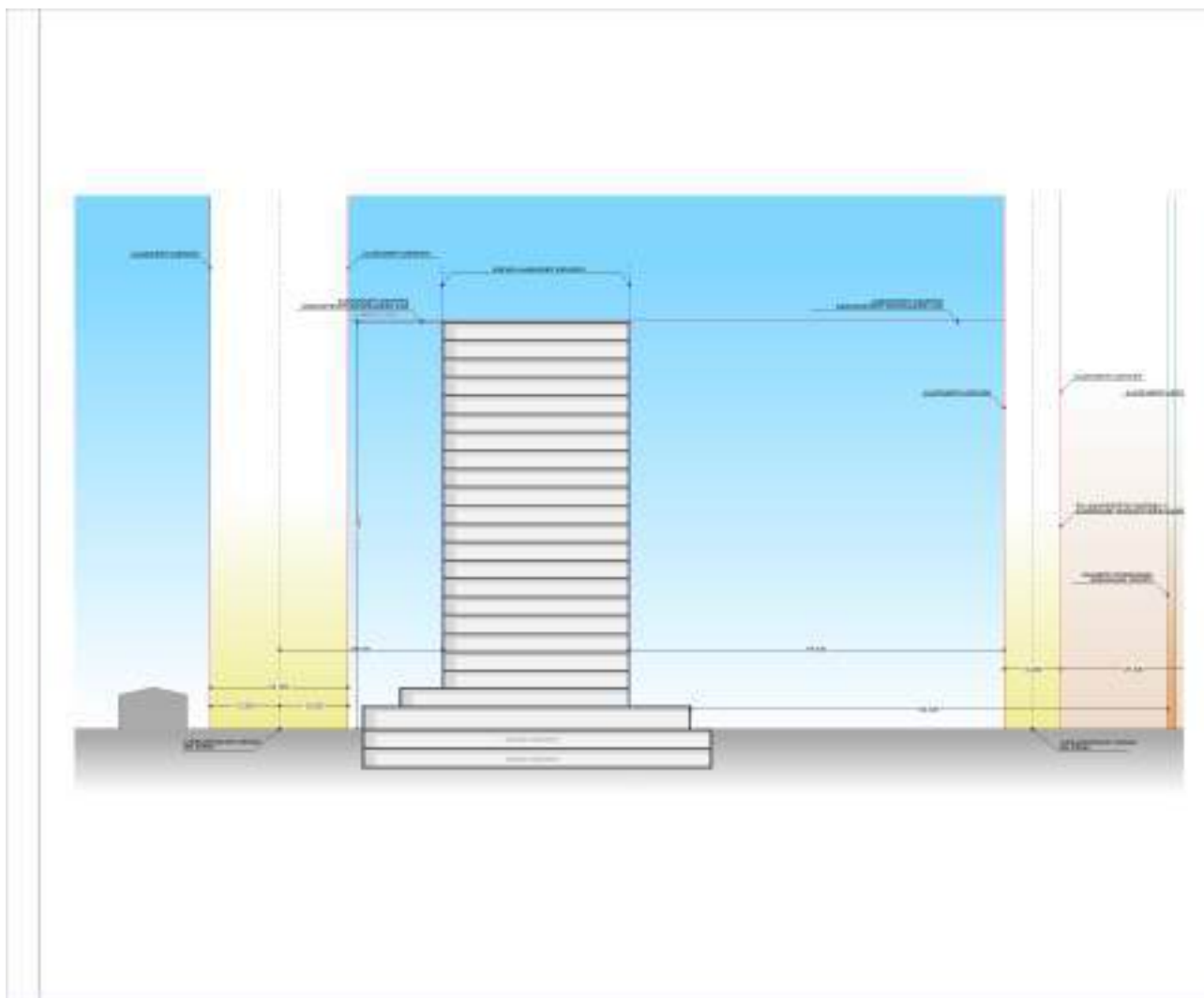
- ქუჩის ტროტუარიდან შენობის შესასვლელებამდე უნდა არსებობდეს უწყვეტი, ბარიერებისგან თავისუფალი კავშირი;
- ავტომობილების გზის გადაკვეთის ადგილები უნდა გამოიყოს ფაქტურით, ნიშნითა და განათებით;
- შშმ პირთა ადგილები უნდა განთავსდეს ხელმისაწვდომ შესასვლელებთან ახლოს;
- ტროტუარზე არ უნდა განთავსდეს საინჟინრო კარადა ან დროებითი სავაჭრო ელემენტი;
- პარკისა და სოციალური ობიექტების მიმართულებიდან მომავალი ბავშვებისა და ახალგაზრდების მოძრაობა უნდა ჩაითვალოს მაღალი მგრძნობელობის ნაკადად.

16.3. სახანძრო უსაფრთხოება

საპროექტო შიდა გზა 3.5 მეტრი სიგანისაა, ხოლო ორივე მხარეს 1.25-მეტრიანი ტროტუარების გათვალისწინებით იქმნება 6-მეტრიანი თავისუფალი დერეფანი. ეს დერეფანი საჭიროების შემთხვევაში სახანძრო-სამაშველო ტექნიკისთვის გამოიყენება. მისი გადაკეტვა პარკირებით, მომარაგებით, ნარჩენების კონტეინერით ან სხვა დროებითი ელემენტით დაუშვებელია.

16.4. შენობის მასშტაბი და ტერიტორიული კავშირები

სიმაღლის განსაზღვრის საპროექტო სქემით შენობის საანგარიშო მაქსიმალური სიმაღლე დაახლოებით 71.25 მეტრია. მიუხედავად იმისა, რომ შენობის სიმაღლე პირდაპირ არ განსაზღვრავს ავტომობილების რაოდენობას, იგი პროექტის მოსახლეობისა და ფუნქციური ინტენსივობის სივრცით გამოხატულებას წარმოადგენს და ხაზს უსვამს შიდა ინფრასტრუქტურის გამართული მართვის მნიშვნელობას.



სქემა 14. შენობის სიმაღლის განსაზღვრა | წყარო: გდგ-ის გრაფიკული ალბომი

17. რეკომენდაციები

17.1. ექსპლუატაციამდე შესასრულებელი ღონისძიებები

- საპროექტო შესვლა-გამოსვლისა და ორი ცალმხრივი პანდუსის მიმართულებები ადგილზე მკაფიოდ აღინიშნოს საგზაო ნიშნებითა და ჰორიზონტალური მონიშვნით;
- 168 საპარკინგე ადგილის შიდა განაწილებით გაიმიჯნოს მუდმივი საცხოვრებელი, სტუმრის, თანამშრომლის, მომხმარებლისა და შშმ პირთა პარკირება;
- მომარაგების ავტომობილებისთვის ეზოში განისაზღვროს დროებითი გაჩერების ადგილი, რომელიც არ ბლოკავს წრიულ მოძრაობასა და სახანძრო დერეფანს;
- არსებული ქვეითთა გადასასვლელების მონიშვნა, ტროტუარების უწყვეტობა და პანდუსებიდან გამოსვლის ხილვადობა მუდმივად შენარჩუნდეს კარგ მდგომარეობაში;
- თაბუკაშვილის ქუჩაზე ქუჩის პარკირების წარმოქმნა არ გახდეს პროექტის საპარკინგე მოთხოვნის დაკმაყოფილების საშუალება;
- სავაჭრო ობიექტების მომარაგება ორგანიზდეს ნაკლები დატვირთვის პერიოდში და ეზოს შიდა მოძრაობის შეუფერხებლად.

17.2. ექსპლუატაციის შემდეგი მონიტორინგი

ობიექტის სრული ამოქმედებიდან 3-6 თვის შემდეგ რეკომენდებულია განმეორებითი დაკვირვება საღამოს ყველაზე დატვირთულ პერიოდში და შაბათ დღეს. მონიტორინგმა უნდა შეაფასოს ქუჩაზე რიგის წარმოქმნა, ღია პარკირების ბრუნვა, მიწისქვეშა ავტოსადგომების დატვირთვა, არარეგულირებული გაჩერება, მომარაგების დისციპლინა და ქვეითთა კონფლიქტური წერტილები.

18. შედეგები და საბოლოო დასკვნა

18.1. ძირითადი შედეგები

საკითხი	საბოლოო შედეგი
სამანქანო მისაწვდომობა	ტერიტორია უშუალოდ უკავშირდება ოთხზოლიან თაბუკაშვილის ქუჩას; საველე კვლევით მნიშვნელოვანი შეფერხება არ დაფიქსირდა.
ქსელური კავშირები	უახლოესი კავშირები თოფურიას ქუჩა დაახლოებით 200 მ-ში, ჭავჭავაძის გამზირი 520 მ-ში და ხახალეიშვილის ქუჩა 2 კმ-ში.
ქვეითა მისაწვდომობა	ორივე ტროტუარზე ჯამში 114 ქვეითი; 45 გადაკვეთა, მათგან 41 (91.1%) მონიშნულ გადასასვლელზე.
საზოგადოებრივი ტრანსპორტი	გაჩერება დაახლოებით 150 მ-ში; №20 მარშრუტი, საველე ინტერვალი 12-15 წუთი.
შიდა მოძრაობა	ცალმხრივი წრიული მოძრაობა, ჩიხის გარეშე, ორი ცალმხრივი პანდუსით.
პარკირება	168 შიდა ადგილი - 131 მიწისქვეშა და 37 ღია; თაბუკაშვილის ქუჩაზე რეგულირებული ქუჩის პარკირება არ არის.
ყველაზე საყურადღებო დრო	არსებული ქუჩის მაქსიმალური დაფიქსირებული ნაკადი დაახლოებით 13:00-ზე - 297 ავტ/სთ; პროექტისთვის საყურადღებო ასევე სადამოს საცხოვრებელი და სავაჭრო აქტივობების თანხვედრა.

18.2. საბოლოო დასკვნა

საპროექტო დოკუმენტაციისა და 2026 წლის 1-9 აგვისტოს საველე კვლევის შედეგების საფუძველზე დგინდება, რომ თაბუკაშვილის ქუჩის საკვლევ მონაკვეთზე არსებული მოძრაობა ორგანიზებულად ფუნქციონირებს. მაქსიმალური დაფიქსირებული საათობრივი ნაკადი იყო 297 ავტომობილი/სთ დაახლოებით 13:00 საათზე; სადამოს საკონტროლო მაჩვენებელი შეადგენდა 266 ავტომობილს/სთ, ხოლო დილის 08:00-09:00 პერიოდში - 151 ავტომობილს/სთ. საველე დაკვირვებისას არ დაფიქსირებულა მნიშვნელოვანი ცუდი ხილვადობა, სიჩქარის სისტემატური გადაჭარბება ან მოძრაობის ისეთი შეფერხება, რომელიც პროექტის განხორციელებისთვის კრიტიკულ სატრანსპორტო შეზღუდვაზე მიუთითებდა.

ქვეითთა მოძრაობის კვლევით ორივე ტროტუარზე ჯამში დაფიქსირდა 114 ქვეითი; ქუჩა გადაკვეთა 45-მა ქვეითმა და მათგან 41-მა (91.1%) გამოიყენა მონიშნული გადასასვლელი. დაფიქსირდა 12 ველოსიპედისტი. №20 მუნიციპალური ავტობუსის საველე ინტერვალი სადამოს პერიოდში 12-15 წუთს შეადგენდა. გზის საფარი შეფასდა დამაკმაყოფილებლად, ტროტუარები ფუნქციონირებს, გადასასვლელები გამოიყენება და მონიშვნები ძირითადად იკითხება. თაბუკაშვილის ქუჩაზე რეგულირებული ქუჩის ავტოსადგომები არ არის. პროექტით გათვალისწინებული 168 ავტოსადგომის, ორი დამოუკიდებელი ცალმხრივი პანდუსის, ცალმხრივი წრიული შიდა მოძრაობის, ეზოში ორგანიზებული მომარაგებისა და საზოგადოებრივი ტრანსპორტის მისაწვდომობის გათვალისწინებით, პროექტის სატრანსპორტო ზეგავლენა შეფასებულია როგორც მართვადი. საპროექტო მოძრაობის ორგანიზებისა და უსაფრთხოების ღონისძიებების სრულად შესრულების პირობებში მრავალზონიანი საცხოვრებელი სახლისა და პირველი სართულის სავაჭრო ობიექტების ფუნქციონირება არ ქმნის საერთო სარგებლობის საგზაო ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირების არსებითი გაუარესების წინაპირობას.



სქემა 16. საპროექტო შენობის ესკიზური ვიზუალიზაცია | წყარო: გდგ-ის გრაფიკული ალბომი

დანართი A. საველე კვლევის შედეგები

ქვემოთ მოცემულია 2026 წლის 1-9 აგვისტოს საველე კვლევის ძირითადი რაოდენობრივი შედეგები. დაკვირვება მიმდინარეობდა 08:00-22:00 საათებში 4 დამკვირვებლის მონაწილეობით თაბუკაშვილის ქუჩის დერეფანსა და სამ ძირითად საკონტროლო კვანძზე.

A.1. ავტომობილების დათვლა

პერიოდი	A - ჭავჭავაძის გამზირისკენ	B - ხახალეიშვილის მიმართულებით	ჯამი	კვლევის ტიპი	შენიშვნა
08:00-08:15	17	15	32	15-წუთიანი დათვლა	დილის პერიოდი
08:15-08:30	19	19	38	15-წუთიანი დათვლა	დილის პერიოდი
08:30-08:45	19	19	38	15-წუთიანი დათვლა	დილის პერიოდი
08:45-09:00	23	20	43	15-წუთიანი დათვლა	დილის პერიოდი
08:00-09:00	78	73	151	საათობრივი ჯამი	დილის პერიოდი
შუადღის პიკი (~13:00)	162	135	297	საათობრივი მაჩვენებელი	მაქსიმალური დაფიქსირებული ნაკადი
სადამოს საკონტროლო პერიოდი	145	121	266	საათობრივი მაჩვენებელი	სადამოს დაკვირვება
A/B მიმართულებები	ჭავჭავაძის გამზირისკენ	ხახალეიშვილის / საპირისპირო	-	მიმართულების განმარტება	-

A.2. ქვეითთა და პარკირების დაკვირვება

მაჩვენებელი	მარცხენა ტროტუარი	მარჯვენა ტროტუარი	ქუჩის გადაკვეთა	დამატებითი შედეგი
ქვეითთა მოძრაობა	52	62	45	ტროტუარებზე სულ 114

მაჩვენებელი	მარცხენა ტროტუარი	მარჯვენა ტროტუარი	ქუჩის გადაკვეთა	დამატებითი შედეგი
გადასასვლელის გამოყენება	-	-	41	91.1% მონიშნულ გადასასვლელზე; 4 - გადასასვლელის გარეთ
ველოსიპედისტები	-	-	-	12
ქუჩის პარკირება	-	-	-	რეგულირებული ქუჩის ავტოსადგომები არ არის

დანართი B. გამოყენებული წყაროები და კვლევის ფარგლები

B.1. გამოყენებული მასალები

- განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტის განმარტებითი ბარათი - თაბუკაშვილის ქ. №4;
- გდგ-ის გრაფიკული ალბომი - ტერიტორიის მდებარეობა, ფუნქციური ანალიზი, ზონირება, მოძრაობის ორგანიზება, მიწისქვეშა ავტოსადგომები და სიმაღლის სქემა;
- მოწოდებული ფუნქციური და საოპერაციო მონაცემები: 256 ბინა, 16 000 კვ.მ საცხოვრებელი ფართობი, 3 545 კვ.მ სავაჭრო ფართობი, 12 სავაჭრო ერთეული, 152 თანამშრომელი, სამუშაო საათები, პარკირება, ქუჩის კავშირები და საზოგადოებრივი ტრანსპორტი;
- 2026 წლის 1-9 აგვისტოს საველე კვლევის შედეგები: დილის 08:00-09:00 - 151 ავტ/სთ; შუადღის პიკი დაახლოებით 13:00 - 297 ავტ/სთ; საღამოს საკონტროლო პერიოდი - 266 ავტ/სთ; ქვეითები ორივე ტროტუარზე - 114; ქუჩის გადაკვეთა - 45, მათგან მონიშნულ გადასასვლელზე - 41; ველოსიპედისტები - 12; №20 ავტობუსის ინტერვალი - 12-15 წთ.

B.2. კვლევის ფარგლები და მონაცემთა ინტერპრეტაცია

- საველე კვლევა მოიცავდა თაბუკაშვილის ქუჩის მიმართულებით A/B ნაკადების დათვლას, ქვეითთა და ველო მოძრაობის დაკვირვებას, საზოგადოებრივი ტრანსპორტის ინტერვალსა და ინფრასტრუქტურის ხარისხობრივ შეფასებას;
- ცალკეული კვანძების მარცხენა/მარჯვენა მოხვევის მიკროსკოპული მოდელირება არ წარმოადგენდა კვლევის მიზანს; ზეგავლენა შეფასებულია დერეფნის დონეზე და საპროექტო ტერიტორიის შესვლა-გამოსვლის ორგანიზების კონტექსტში;
- თაბუკაშვილის ქუჩაზე რეგულირებული ქუჩის ავტოსადგომები არ არის, ამიტომ ქუჩის პარკირების დაკავებულობის პროცენტული მაჩვენებელი კვლევისთვის არ გამოიყენება;
- საზოგადოებრივი ტრანსპორტი შეფასებულია რეალური საველე ინტერვალთა (12-15 წუთი) და გაჩერების მისაწვდომობით (~150 მ); დაუდასტურებელი მგზავრთქვეადობის კოეფიციენტები არ გამოყენებულა;
- პარკირების საბოლოო ოპერაციული განაწილება ექვემდებარება შენობის ექსპლუატაციის მართვას; კვლევა აფასებს მთლიან რესურსს - 167 ადგილს - და მის აუცილებელ შიდა ფუნქციურ გამოიყენებას;
- პროექტისთვის დაუდასტურებელი ადგილობრივი მგზავრობის გენერირების კოეფიციენტები არ გამოყენებულა; დასკვნა ეფუძნება რეალურ საველე ნაკადებს, პროექტის ფუნქციურ პროგრამას, პარკირების რესურსსა და მოძრაობის ორგანიზების სქემას;
- მოსახლეობის დაუდასტურებელი რაოდენობრივი სცენარი საბოლოო დასკვნაში არ გამოიყენება; საცხოვრებელი ფუნქცია შეფასებულია 256 ბინისა და დაახლოებით 16 000 კვ.მ საცხოვრებელი ფართობის საპროექტო მონაცემებით.

დოკუმენტის გამოყენება

წინამდებარე ვერსია წარმოადგენს საველე კვლევით განახლებულ საბოლოო სატრანსპორტო ზეგავლენის შეფასებას და შეიძლება გამოყენებულ იქნეს პროექტის სატრანსპორტო ნაწილის დასასაბუთებლად გდგ-ისა და შემდგომი საპროექტო პროცედურების ფარგლებში.

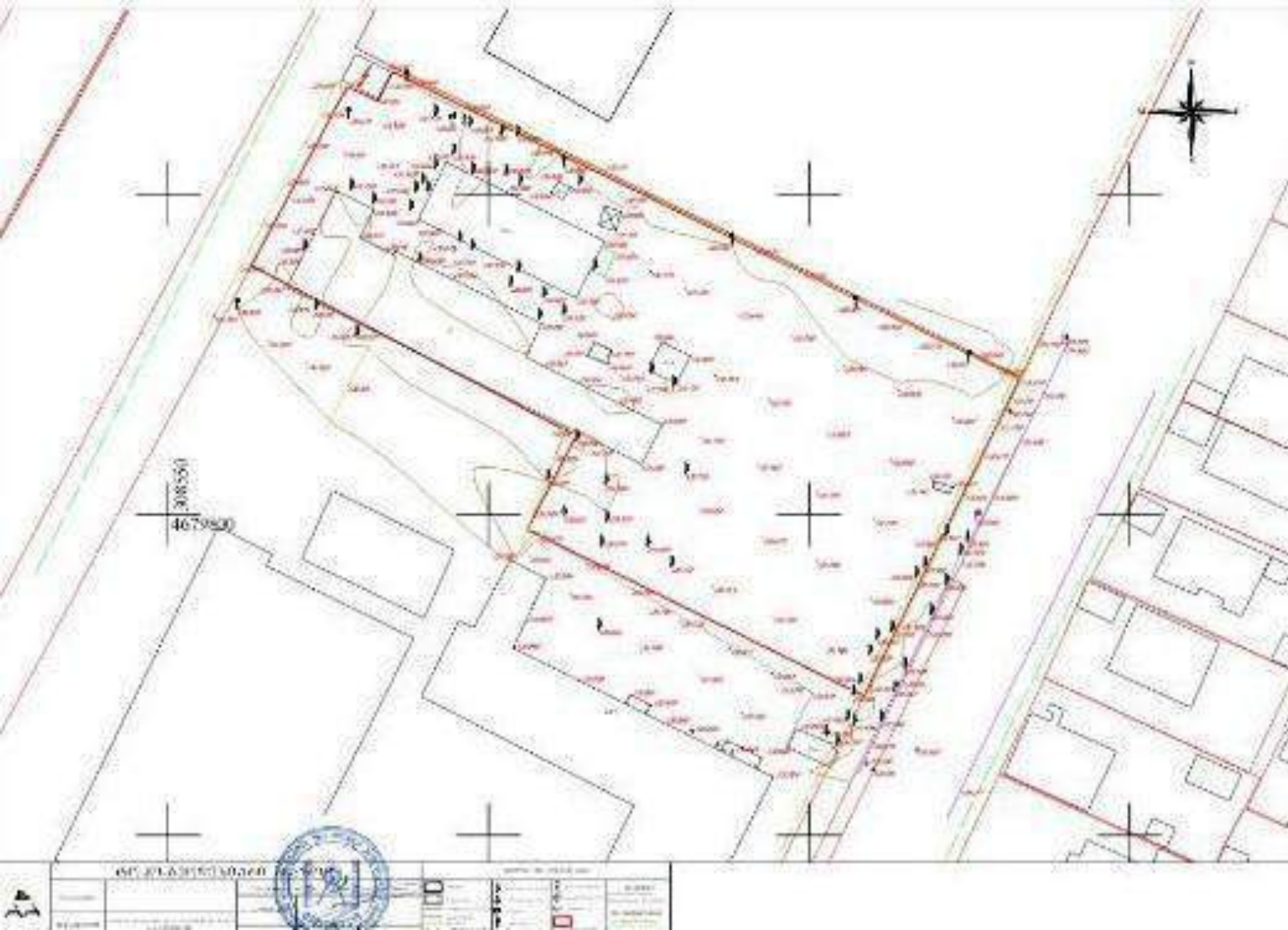
№	)			-	
1	)Aligustrum)	გო	ე		)
2	)Aligustrum)	გლ	ზ		)
3	)Laurus)	ლ	ზ		)
4	)Pinus)	ვლ)	ზ		))











საკადასტრო გეგმა

საქართველოს ეროვნული საკადასტრო

საკადასტრო კოდი:
საცემადგულის ნომერი:
შესაბამის თარიღი:

03.05.26.182
882023792597
27/07/2023

ნაკვეთის დანიშნულება:
ფართობი:

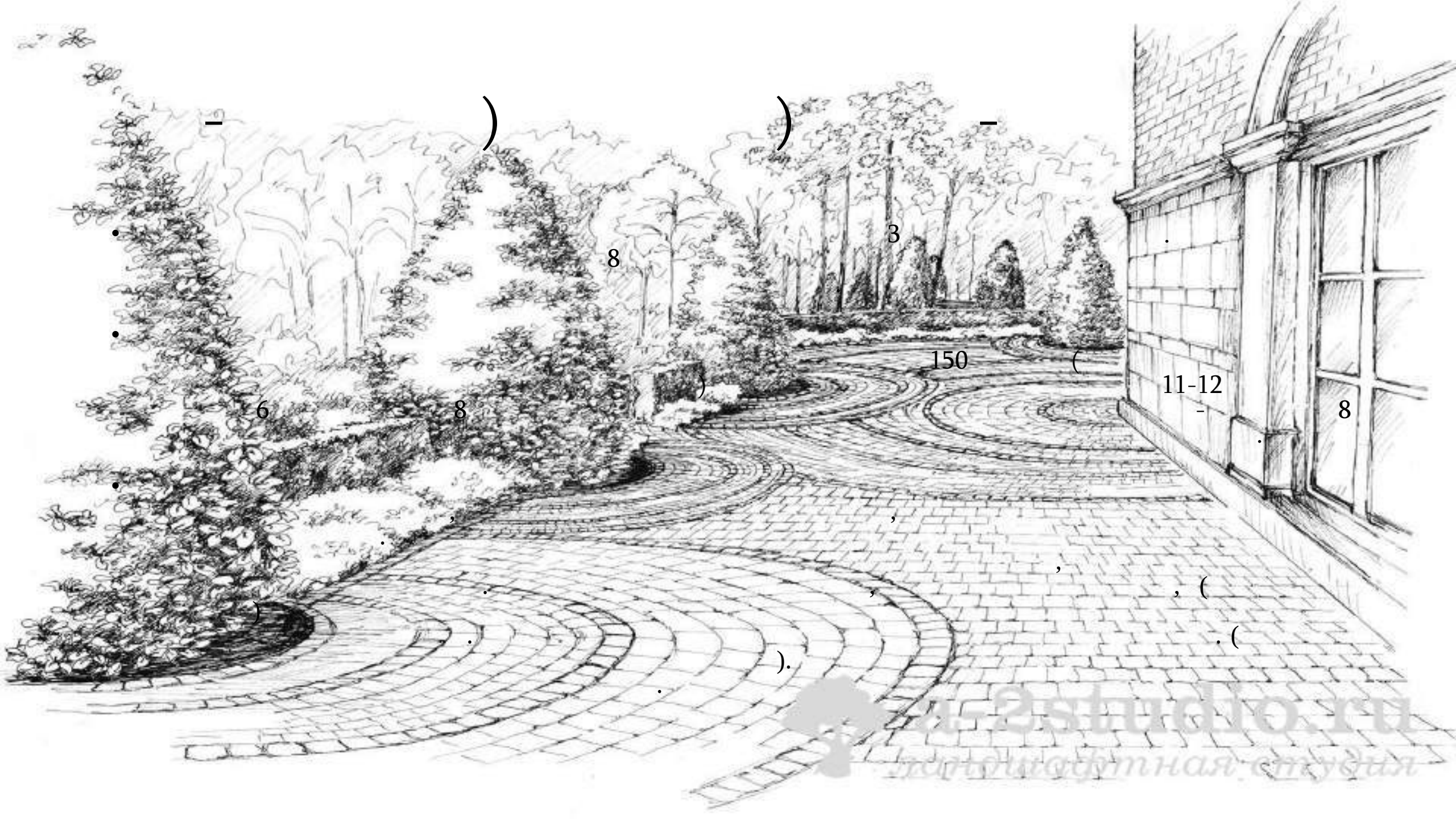
არასასოფლო საშენი
5302 კვ.მ (WGS 84 / UTM zone 38N)



სიმბოლოების აღნიშვნა:

— ნაკვეთის საზღვარი	--- შემწებარე ნაკვეთი	024/ ამუშავებული ნაკვეთი	++++ ტარსაფარი ზოლი
++++ საზღვრითი ნაკვეთი	--- რისი ფონი	*** ვალუაბილიზაცია	





გამწვანების პროექტი

ფუნქცია
მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

საკადასტრო კოდი
03.05.26.182

მისამართი
ქალაქი ქუთაისი, ქუჩა თაბუკაშვილი, N4

დამკვეთი
შპს "ცენტრალური საცურაო აუზი ოლიმპი"
შემსრულებელი
შპს "გიარ არქიტექტურა"

ქუთაისი
2026 წელი





შემსრულებელი:

შპს "ზიარ არქიტექტურა"
ს/კ 412779140

დირექტორი
გიორგი რაზმაძე

პროექტის დასახელება:

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის
პროექტი ქ. ქუთაისში
განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

მისამართი:

ქ. ქუთაისი, თაბუკაშვილის ქუჩა N4

დამკვეთი:

შპს "ცენტრალური საცურაო აუზი ოლიმპი"

გვერდის დასახელება:

ტერიტორიაზე არსებული ხე მცენარეები

მასშტაბი:

- არსებული ხე მცენარეები
- 1 ხე მცენარეების ნომერაჟია

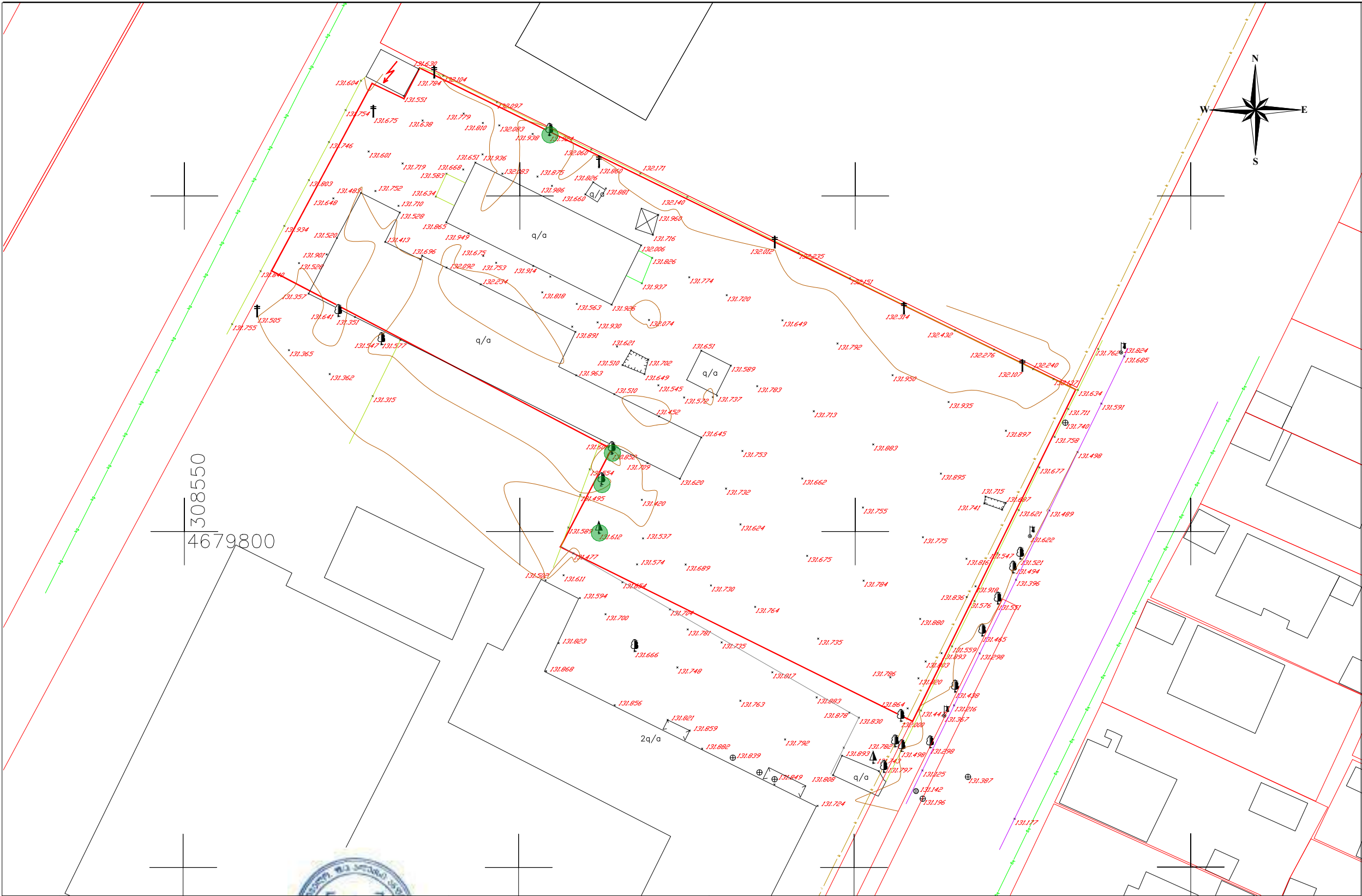
საპროექტო ჯგუფი:

არქიტექტორი გიორგი რაზმაძე
არქიტექტორი ნინო ჯინჯიხაძე
ურბანისტი მარიამ ნოზაძე
ურბანისტი გურამ სვანაძე

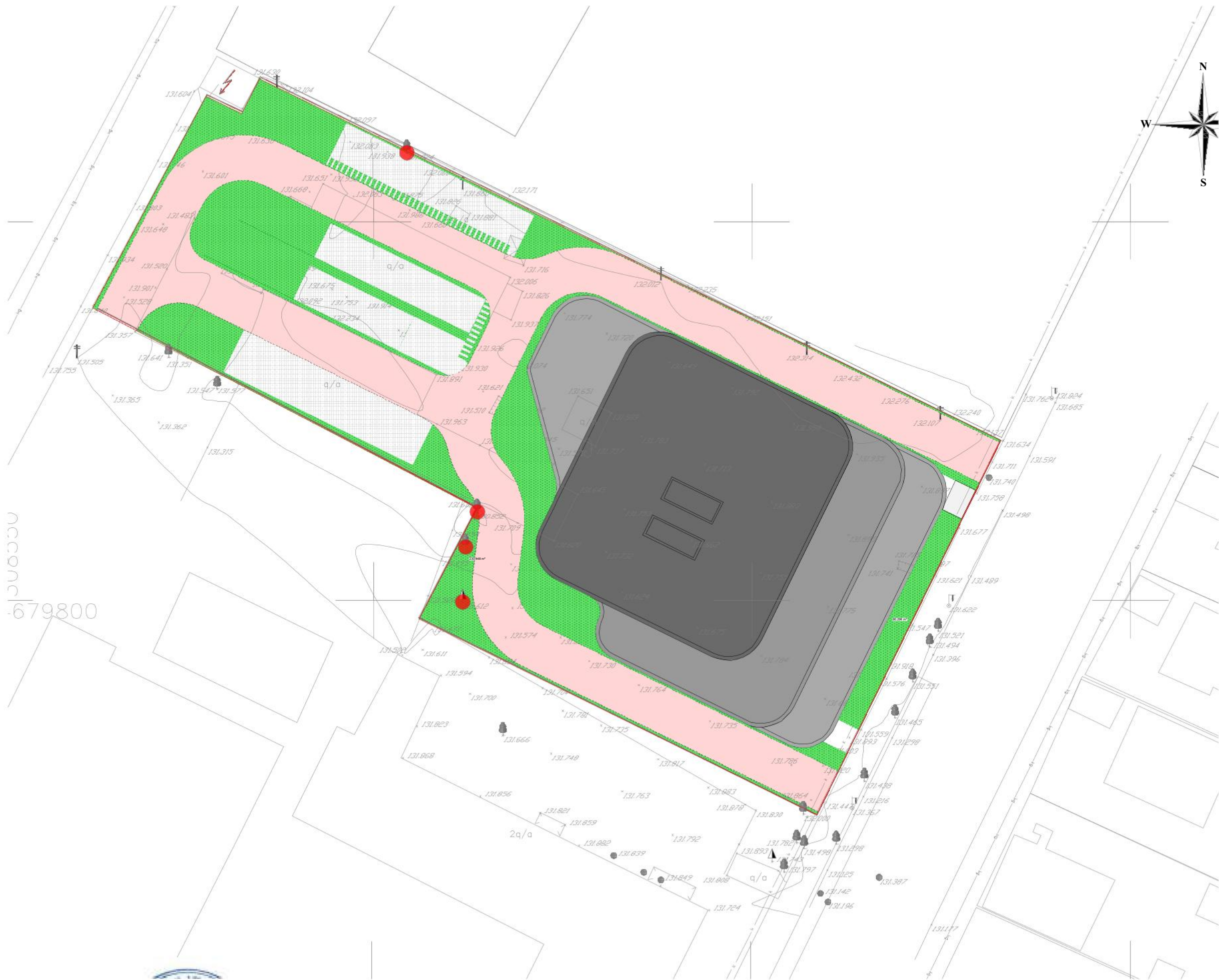


გვერდი	მასშტაბი	A3
77		

2025 წელი



ტექნიკური მონაცემები			
დამკვეთი	პროექტი	პროექტი	პროექტი
მისამართი	მასშტაბი	მასშტაბი	მასშტაბი
მასშტაბი	მასშტაბი	მასშტაბი	მასშტაბი



შემსრულებელი:

შპს "ზიარ არქიტექტურა"
ს/კ 412779140
დირექტორი
გიორგი რაზმაძე

პროექტის დასახელება:

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის
პროექტი ქ. ქუთაისში
განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

მისამართი:

ქ. ქუთაისი, თაბუკაშვილის ქუჩა N4

დამკვეთი:

შპს "ცენტრალური საცურაო აუზი ოლიმპი"

გვერდის დასახელება:

შესანარჩუნებელი, მოსაჭრელი და
გადასარგავი ხე-მცენარეების გეგმა

ემსალიკაცია:

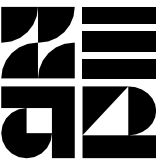
- იაფი ღირებულების მცენარეები
მოსაჭრელი - 4 ერთეული
- საპროექტო მცენარის განთავსების
არეალი
- საპროექტო და საფუძვალზე გზები
- განთავსებული მცენარეები

საპროექტო ჯგუფი:

არქიტექტორი გიორგი რაზმაძე
არქიტექტორი ნინო ჯინჯიხაძე
ურბანისტი მარიამ ნოზაძე
ურბანისტი გურამ სვანაძე



გვერდი	მასშტაბი	A3
78		



შემსრულებელი:

შპს "ზიარ არქიტექტურა"
ს/კ 412779140
დირექტორი
გიორგი რაზმაძე

პროექტის დასახელება:

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის
პროექტი ქ. ქუთაისში
განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

მისამართი:

ქ. ქუთაისი, თაბუკაშვილის ქუჩა N4

დამკვეთი:

შპს "ცენტრალური საცურაო აუზი ოლიმპი"

გვერდის დასახელება:

შესანარჩუნებელი, მოსაჭრელი და
გადასარგავი ხე-მცენარეების ჩამონათვალი

მესაღიკავშირე:

 იაფი ღირებულების მცენარეები
მოსაჭრელი

საპროექტო ჯგუფი:

არქიტექტორი გიორგი რაზმაძე
არქიტექტორი ნინო ჯინჯიხაძე
ურბანისტი მარიამ ნოზაძე
ურბანისტი გურამ სვანაძე



გვერდი	მასშტაბი	A3
79		

Nº	)			-	
1	)Ligustrum)	გი	ე		)
2	)Ligustrum)	გლ	ვ		)
3	)Laurus)	ღ	ფ		)
4	)Pinus)	ვდ)	ვ		))



შემსრულებელი:

შპს "ზიარ არქიტექტურა"
ს/კ 412779140

დირექტორი
გიორგი რაზმაძე

პროექტის დასახელება:

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის
პროექტი ქ. ქუთაისში
განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

მისამართი:

ქ. ქუთაისი, თაბუკაშვილის ქუჩა N4

დამკვეთი:

შპს "ცენტრალური საცურაო აუზი ოლიმპი"

გვერდის დასახელება:

საპროექტო გამწვანება

ემსალიკაცია:

- ჰიმალიის კედარი
- კვიპაროზი, მარადმწვანე პირადიფოლი
- ბაზონის ბალახი - განწმენა
- ღრუბნიანი ფილებით მოპირკეთება

საპროექტო ჯგუფი:

არქიტექტორი გიორგი რაზმაძე
არქიტექტორი ნინო ჯინჯიხაძე
ურბანისტი მარიამ ნოზაძე
ურბანისტი გურამ სვანაძე

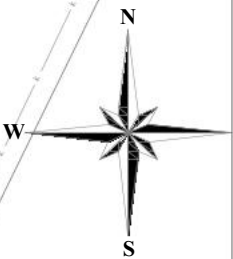


გვერდი	მასშტაბი	A3
81		

2025 წელი

საპროექტო მიწის ნაკვეთი
პირობითი ნომრით 1

ფართობი - 5302 კვ.მ
კვ კოეფიციენტი - 1591 კვ.მ
 $1591/25=64$ ერთეული ხე მცენარე



1

საპროექტო ტერიტორიაზე გამწვანების კოეფიციენტი ათვისებულია ღრუბნიანი ფილებისა და ბაზონის მეშვეობით. საპროექტო მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 5 302 კვადრატულ მეტრს შესაბამისად კ-ვ კოეფიციენტი $5\ 302 \times 0.3 = 1\ 591$ კვ.მ. არქიტექტურული პროექტის მიხედვით ტერიტორიაზე მოსაწყობი გამწვანებული სივრცის (ბაზონი) ფართობი და მოსაწყობი ღრუბნიანი ფილების ფართობი სრულად აკმაყოფილებს მაღალი ინტენსივობის სახსოვრებელ ზონაში (სზ-4), მოთხოვნილ გამწვანების კოეფიციენტს. საპროექტო ტერიტორიაზე გამწვანებული სივრცეები მოეწყობა, როგორც შიდა ეზოში, ასევე გზისპირა გაყოლებებზე.



1 . ჰიმალაის კედარი - მარადმწვანე

Cedrus Deodara

დასარგავი ხეების რაოდენობა 16 ერთეული ძირი
გამწვანების დაფარულობა 1 ძირი 25 კვადრატული მეტრი.
ღეროს გარშემოწერილობა (სანტიმეტრებში) 14
სანტიმეტრიდან სიმაღლე (მეტრებში) 3 - 5.5 მეტრი

2 . კვიპაროზი მარადმწვანე პირამიდული - მარადმწვანე

Cuperssus Sampervirens Pyramidalis დასარგავი ხეების

რაოდენობა 27 ერთეული ძირი - გამწვანების
დაფარულობა 1 ძირი 25 კვადრატული მეტრი. ღეროს
გარშემოწერილობა (სანტიმეტრებში) 14 სანტიმეტრიდან
სიმაღლე (მეტრებში) 3-5.5 მეტრი

შენიშვნები:

დასარგავი ხეები შერჩეულია ქალაქ ქუთაისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება N85-ის
მიხედვით. ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის
ადმინისტრაციულ საზღვრებში გასაშენებელი მწვანე
ნარგავების სახეობების სიის დადგენის, ქალაქ ქუთაისის
მუნიციპალიტეტის მერიტორიაზე გამწვანების პროექტის
შეთანხმების წესისა და პირობების დამოკიდების შესახებ.

1. მცენარეები შერჩეულია კლიმატური, ნიადაგობრივი,
დეკორატიული და ურბანული პირობების
გათვალისწინებით.

2. მოცემული მცენარის შესაძლებელია პროექტის
ავტორთან შეთანხმებით.

3. მცენარეთა ჩარგვისას დასულ იქნას აბრთქენიკის
ნორმები.

4. ნახაზზე ზომები მოცემულია მეტრებში. საპროექტო
მიწის ნაკვეთის ფართობი შეადგენს 5 302 კვადრატულ
მეტრს. საპროექტო მერიტორია ინარჩუნებს არსებულ
ფუნქციურ ზონირებას, კერძოდ მაღალი ინტენსივობის
საცხოვრებელი ზონა (სზ-4) შესაბამისად კ-3 კოეფიციენტი
შეადგენს 0.3-ს - 5 302 X 0.3 = 1 591 კვ.მ

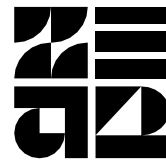
არეიტექტურული პროექტით განსაზღვრული გამწვანებისა
და თავისუფალი გრუნტის ფართობი შეადგენს კ-3 = 1 591
კვ.მ. შესაბამისი დაანგარიშების საფუძველზე დადგინდა,
რომ წარმოდგენილი გამწვანების პროექტის გადაწყვეტა
სრულად აკმაყოფილებს კ-3 მერიტორიას 1 591
კვადრატული მეტრი.

ჰიმალაის კედარი - (28 X 25 = 700 კვ.მ) კვიპაროზი

მარადმწვანე პირამიდული - (36 X 25 = 900 კვ.მ)

700 + 900 = 1600 კვადრატული მეტრი.

შესაბამისი დაანგარიშების საფუძველზე დადგინდა, რომ
წარმოდგენილი გამწვანების პროექტის გადაწყვეტა
სრულად აკმაყოფილებს კ-3 მერიტორიას 1600
კვადრატული მეტრი.



შემსრულებელი:

შპს "ზიარ არქიტექტურა"
ს/კ 412779140

დირექტორი
გიორგი რაზმაძე

პროექტის დასახელება:

მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის
პროექტი ქ. ქუთაისში
განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტი

მისამართი:

ქ. ქუთაისი, თაბუკაშვილის ქუჩა N4

დამკვეთი:

შპს "ცენტრალური საცურაო აუზი ოლიმპი"

გვერდის დასახელება:

საპროექტო მცენარეთა ექსპლიკაცია

მესალიკაცია:

საპროექტო ჯგუფი:

არქიტექტორი გიორგი რაზმაძე

არქიტექტორი ნინო ჯინჯიხაძე

ურბანისტი მარიამ ნოზაძე

ურბანისტი გურამ სვანაძე



გვერდი	მასშტაბი	A3
82		

2025 წელი

დენდროლოგიური პროექტის საინფორმაციო დაფა



დამკვეთი: შპს "ცენტრალური აუზი ოლიმპი"
212698231

მისამართი: ქალაქი ქუთაისი, თაბუკაშვილის ქუჩა N4
საკადასტრო კოდი: 03.05.26.182
საკროეფო ტერიტორიის საერთო ფართობი: 5302 მ²

გამწვანების კოეფიციენტი კ-3 = 0.3
პროექტით გათვალისწინებული გამწვანების კოეფიციენტი
კ-3 = 1591კვადრატული მეტრი

ტერიტორიის გამწვანებაზე და დარგულ მწვანე ნარგავებზე
პასუხისმგებელი პირი: შპს "ცენტრალური აუზი ოლიმპი"
212698231

ნებართვის გამცემი ორგანო:
ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერია

დენდროლოგიური პროექტის შეთანხმების თარიღი: 2026 წელი
დენდროლოგიური პროექტის დასრულების თარიღი: 2029 წელი

დასარგავი მწვანე ნარგავების რაოდენობა და სახეობები:
საკროეფო ტერიტორიაზე არსებული ხე-მცენარეების რაოდენობა სრულად
აკმაყოფილებს კანონით მოთხოვნილ რაოდენობას და არ საჭიროებს
დამატებით ხე -მცენარეების დარგვას.
არსებული და შესანარჩუნებელი ხე-მცენარეების სრული რაოდენობა - 14

გასაშენიანებელი ხე-მცენარეების მოვლის ხანგრძლივობა: 3 წელი

ი/მეწარმე “თეიმურაზ ციხელაშვილი”

ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური შეფასება
ქ.ქუთაისი თაბუკაშვილის ქ. №4-ში
22 სართულიანი (2 მიწისქვეშა სართულით) მრავალბინიანი
საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისთვის
მესაკუთრე შპს. “ცენტრალური საცურაო აუზი ოლიმპი”-ს
მიწის ნაკვეთზე ს.კ. 03.05.26.182

ქ.ქუთაისი
2025 წ.

ზოგადი საინჟინრო გეოლოგიური შეფასება

2025 წლის აპრილში შედგენილი იქნა ზოგადი საინჟინრო-გეოლოგიური შეფასება. გამოკვლევების მიზანს წარმოადგენდა არსებულ მისამართზე მოქცეული ფართობის და მიმდებარე ტერიტორიის ზოგადი საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების გაშუქება, მოსალოდნელი გავრცელებული გრუნტების სახეობების აღწერა.

ტერიტორიის ზოგადი საინჟინრო-გეოლოგიური პირობების შეფასებისთვის შესრულდა შესაბამისი სარეკოგნოსცირო კვლევითი სამუშაოები უბანზე და მის მიმდებარე ტერიტორიებზე.

საველე დათვალიერებითი სამუშაოების და სხვა მონაცემების საფუძველზე შედგენილია ქვემდებარე საინჟინრო-გეოლოგიური შეფასება, რომელშიც გამოყენებულია ამ რაიონში საქართველოს გეოლოგიური სამსახურების მიერ ადრე ჩატარებული კვლევების მასალები, საფონდო მონაცემები და ჰიდრომეტეოროლოგიური ცნობარები.

კლიმატური პირობებით ს.ნ. და წ."საამშენებლო კლიმატოლოგია" (პ/ნ. 01.05.08)-ს მიხედვით უბანი შედის III^ბ კლიმატურ ქვეზონაში, კოლხეთის ბარის ზღვის სუბტროპიკულ ნოტიო ჰავის ზონაში თბილი ზამთრითა და ცხელი ზაფხულით. საშუალო წლიური ტემპერატურა 15°C აბსოლუტური მაქსიმუმი $+42^{\circ}\text{C}$ მინიმუმი -17°C . მოსული ნალექების წლიური ჯამია 1396 მმ. დღეღამური მაქსიმუმი 166 მმ. თოვლი იშვიათია და შესაძლებელია მოვიდეს დეკემბრიდან აპრილამდე. თოვლის საფარის დღეთა რაოდენობა - 26. ზოგჯერ უხვთოვლიან ზამთარში მისმა საფარმა შეიძლება 1.0 მ-ს გადააჭარბოს. ჰაერის ფარდობითი ტენიანობა წლის განმავლობაში 72%-ია. უბანზე ჭარბობენ ადმოსავლეთისა და დასავლეთის მიმართულებების ქარები. გეომორფოლოგიურად უბანი განლაგებულია კოლხეთის დაბლობის ნაწილში და წარმოადგენს მდ.რიონის მარჯვენა ნაპირის ქალისზედა ტერასული საფეხურის ნაწილს, ჰორიზონტალური რელიეფით.

გამოკვლეული ტერიტორიის ფარგლებში და მის მიმდებარედ თანამედროვე გეოდინამიკური პროცესებით გამოწვეული რელიეფის ფორმების შეცვლა ან ახლის ჩამოყალიბება არ აღინიშნება, მთლიანად ზედაპირი მდგრადია და მათზე რაიმე სახის დეფორმაციის კვალი არ დაფიქსირებულა. რელიეფი ჰორიზონტალურია.

გეოტექნიკური დარაიონების მიხედვით უბანი მიეკუთვნება ამიერკავკასიის მთათა შუა დაძირვის დასავლეთი მოლასურის ზონის აბაშის ბლოკის ადმოსავლეთ საზღვარს. გეოლოგიურად რაიონი აგებულია იურული, ცარცული, მესამეული და თავზე მეოთხეული ასაკის ნალექებით.

მიმდებარე ტერიტორიებზე, ადრე ჩატარებული კვლევების და საფონდო მონაცემების მიხედვით, უბნის ამგები გრუნტები წარმოადგენენ მეოთხეული ასაკის თიხოვანი და კენჭარ-რიყნაროვანი სხვადასხვა სიმძლავრის ფენებს, თავზე მცირე სიმძლავრის ნაყარით. მიმდინარეობს მრავალსართულიანი საცხოვრებელი სახლის |
| პროექტირება. | | საპარკინგე (სარდაფით) სართულის მოწყობით.

ზემოაღნიშნულიდან, საფონდო და სხვა მონაცემების საფუძველზე შეიძლება აღინიშნოს შემდეგი:

გამოკვლეულ უბანზე დამისახლოს მიმდებარედ საშიში გეოდინამიკური პროცესების ჩასახვა -I განვითარების კვალი არი შეიმჩნევა. უბანი მდგრადია და მშენებლობისათვის ხელსაყრელი საინჟინრო -I გეოლოგიური პირობებში იმყოფება. საინჟინრო -I გეოლოგიური პირობების სირთულის მიხედვით, თანახმად ს.ნ. და წ. 1.02.07.87I სავალდებულო მე-10I დანართისა უბანი მიეკუთვნება I (მარტივ) კატეგორიას.

გეომორფოლოგიურად უბანი წარმოადგენს კოლხეთის დაბლობის მონაკვეთს, კერძოდ მდ. რიონის მარჯვენა ნაპირის ქალისზედა ტერასული საფეხურის ნაწილს, ჰორიზონტალური რელიეფით.

შენობა ნაგებობა და აფუძის ზიდვის უნარის დამისი დეფორმაციის განმსაზღვრელი ძირითადი პარამეტრების არის გრუნტის მექანიკური მახასიათებლები: შიგა სახუნის კუთხე, კუთრი შეჭიდულობის ძალა, დეფორმაციის მოდული, პირობითი საანგარიშო წინაღობა და სხვა. გრუნტების ნორმატიული მახასიათებლების განსაზღვრა საჭიროა შესრულდეს მათზე საველე (საძიებო) დეტალური კვლევებით და გრუნტების ლაბორატორიული გამოცდებით. ს.ნ. და წ. I "სეისმომდეგობა" (პ.ნ. 01.01.09) სეისმურისაშიშროების რუკის მიხედვით უბანი მდებარეობს I შიდალი.



ინჟინერ - გეოლოგი:

თ. ციხელაშვილი



ს ა ქ ა რ თ ვ ე ლ ო
ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო
გ ა ნ კ ა რ გ უ ლ ე ბ ა

№ 337

ქალაქი ქუთაისი 30 ოქტომბერი 2024 წელი

ქალაქ ქუთაისში, თაბუკაშვილის ქუჩის №4-ში არსებული მიწის ნაკვეთის
განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირებისა და დაფალების
გეგმის თაობაზე, ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერისათვის
თანხმობის მიცემის შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „დეგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის, საქართველოს კანონის „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ 43-ე მუხლის მე-3 ნაწილის, „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის №260 დადგენილების მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის, მე-6 მუხლისა და მე-8 მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძველზე

მუხლი 1. მიეცეს თანხმობა ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერს, ქალაქ ქუთაისში, თაბუკაშვილის ქუჩის №4-ში (საკადასტრო კოდის №03.05.26.182) არსებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირებისა და დაფალების გეგმის თაობაზე.

მუხლი 2. განკარგულება შეიძლება გასაჩივრდეს, კანონით დადგენილი წესით, ქუთაისის საქალაქო სასამართლოში (ეკუპრატის ქუჩა №11), მისი გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში;

მუხლი 3. განკარგულება ძალაში შევიდეს კანონით დადგენილი წესით.

საკრებულოს თავმჯდომარე





სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი
განვითარების სააგენტო



წერილის ნომერი: **138-1382620940**
თარიღი: **28/07/2026**

ადრესატი: სივრცის დაგეგმარების, ძველთა დაცვისა და სამშენებლო
ნებართვების სამსახური
მისამართი: ქუთაისი, რუსთაველის N3

სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტომ (შემდგომში - „სააგენტო“) განიხილა ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2026 წლის 21 ივლისის № 10-442620282 (რეგისტრირებული განცხადების ნომერი: 12-138262029-138; თარიღი: 21.07.2026) და 2026 წლის 27 ივლისის N10-4426208514 (რეგისტრირებული განცხადების ნომერი: 12-138262091-138; თარიღი: 28.07.2026) განცხადებები, რომლითაც ითხოვთ, „ქალაქ ქუთაისში, თაბუკაშვილის ქუჩა N4-ში, 03.05.26.182 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი განაშენიანების დეტალური გეგმის შეთანხმებას.

სააგენტოს შესაძლებლად მიაჩნია განხორციელდეს ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის, თაბუკაშვილის ქუჩა N4-ში, 03.05.26.182 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობისათვის განაშენიანების დეტალური გეგმის დამტკიცება. გიგზავნით სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს უფროსის 2026 წლის 28 ივლისის №26/022 დასკვნას (იხ. დანართი).

დანართი: 4 (ოთხი) გვერდი.

პატივისცემით,

ზურაბი წიკლაური

სსიპ სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების
სააგენტო-უფროსი

გამოყენებულია კვალიფიციური
ელექტრონული ხელმოწერა/
ელექტრონული შტამპი



საექსპერტო დასკვნა № 26/022

“ქალაქ ქუთაისში, თაბუკაშვილის ქუჩა N4-ში, 03.05.26.182 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელი განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტზე”.

ქ. თბილისი

28 ივლისი 2026 წელი

შინაარსი

ზოგადი ნაწილი.....	1
დოკუმენტაციის შემადგენლობა.....	1
დოკუმენტაციის შესაბამისობა კანონმდებლობასთან.....	2
საერთო შეფასება.....	3
დასკვნა.....	4

ზოგადი ნაწილი

დასკვნა ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის, თაბუკაშვილის ქუჩა N4-ში, N03.05.26.182 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებელის განაშენიანების დეტალური გეგმის პროექტზე შემუშავებულია სსიპ - სივრცითი და ქალაქთმშენებლობითი განვითარების სააგენტოს მიერ ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2026 წლის 21 ივლისის № 10-442620282 (რეგისტრირებული განცხადების ნომერი: 12-138262029-138; თარიღი: 21.07.2026) და 2026 წლის 27 ივლისის N10-4426208514 (რეგისტრირებული განცხადების ნომერი: 12-138262091-138; თარიღი: 28.07.2026) მომართვების საფუძველზე. დოკუმენტაცია შემუშავებულია შპს “ქუთაისი პარკ რეზიდენსის” დაკვეთით (2024 წლის 26 აგვისტოს ხელშეკრულება), შპს “ზიარ პრეიტექტურას” მიერ.

დოკუმენტაციის შემადგენლობა

- ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2026 წლის 21 ივლისის № 10-442620282 მომართვა - pdf ფაილი - 1 გვერდი;
- ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2026 წლის 27 ივლისის N10-4426208514 მომართვა - pdf ფაილი - 1 გვერდი;

- „ქალაქ ქუთაისში, თაბუკაშვილის ქუჩა №4-ში (საკადასტრო კოდი: 03.05.26.182) არსებულ მიწის ნაკვეთზე კერძო ინიციატივით ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტაციის შემუშავების თაობაზე“ ადმინისტრაციული ხელშეკრულება - pdf ფაილი - 6 გვერდი;
- მინდობილობა - pdf ფაილი - 2 გვერდი;
- განმარტებითი ბარათი - pdf ფაილი - 4 გვერდი;
- დანართი - RAR ფაილი;
- დამატებითი დოკუმენტაცია - RAR ფაილი;
- განაშენიანების დეტალური გეგმის აღზომი - pdf ფაილი - 65 გვერდი;
- ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან - pdf ფაილი - 1 გვერდი;
- არსებული სიტუაციის ამსახველი ფოტომასალა - pdf ფაილი - 3 გვერდი;
- საპროექტო გაზომვარგების ქსელის გეგმა - pdf ფაილი - 1 გვერდი;
- ზოგადი გეოლოგიური დასკვნა - pdf ფაილი - 3 გვერდი;
- ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2024 წლის 30 ოქტომბრის N337 განკარგულება, განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების ინიცირებისა და დავალების გაცემის თაობაზე - pdf ფაილი - 1 გვერდი;
- ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტის მერიის 2024 წლის 12 ნოემბრის N 44. 442431719 ბრძანების დავალება - pdf ფაილი - 9 გვერდი;
- საინჟინრო ქსელების თანხმობები - pdf ფაილი - 18 გვერდი;
- მომსახურების ხელშეკრულება - pdf ფაილი - 8 გვერდი;
- საგზაო მოძრაობის ორგანიზების სქემა - pdf ფაილი - 1 გვერდი;
- სატრანსპორტო სქემები - pdf ფაილი - 3 გვერდი;
- სქემატური ნახაზი - საპროექტო შენობასთან წყლის მილის დაერთება - pdf ფაილი - 1 გვერდი;
- სქემატური ნახაზი - საპროექტო შენობასთან ელექტროენერგიის საკაბელო ქსელის დაერთება - pdf ფაილი - 1 გვერდი;
- საპროექტო ფუნქციური ზონირება და ნებადართული სახეობები - pdf ფაილი - 1 გვერდი;
- გამწვანების პროექტი - pdf ფაილი - 8 გვერდი;
- ხე-მცენარეების ტაქსაცია - pdf ფაილი - 10 გვერდი;

დოკუმენტაციის შესაბამისობა კანონმდებლობასთან

მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნების საფუძველზე, განისაზღვრა და შეფასდა დოკუმენტაციის შესაბამისობა შემდეგ საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტებთან:

- საქართველოს კანონი „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი“ (შემდგომში - „კოდექსი“);
- საქართველოს კანონი „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი“ (შემდგომში - „გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსი“);
- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №260 დადგენილებით დამტკიცებული „სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი გეგმების შემუშავების წესი“ (შემდგომში - „წესი“);
- საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 3 ივნისის №261 დადგენილებით დამტკიცებული „ტერიტორიების გამოყენების და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებები“ (შემდგომში - „დებულებები“);

- საქართველოს მთავრობის 2020 წლის 4 დეკემბრის №732 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი „მისაწვდომობის ეროვნული სტანდარტები“ (შემდგომში - „სტანდარტები“);
- საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით დამტკიცებული ტექნიკური რეგლამენტი „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესები“ (შემდგომში - „წესები“);
- სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები.

საერთო შეფასება

განაშენიანების დეტალური გეგმით შემოთავაზებულია ქალაქ ქუთაისის მუნიციპალიტეტში, თაბუკაშვილის ქუჩა N4-ში, ტერიტორიაზე, 03.05.26.182 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მრავალბინიანი საცხოვრებლის მშენებლობა.

საპროექტო ტერიტორიის საერთო ფართობი შეადგენს 5 302 კვადრატულ მეტრს და მდებარეობს მოსწავლე ახალგაზრდობის პარკის მომიჯნავედ. ტერიტორიას აღმოსავლეთით ესაზღვრება თაბუკაშვილის ქუჩა, ხოლო დასავლეთით დაურეგისტრირებელი არეალი საპროექტო მიწის ნაკვეთსა და შპს „საქართველოს რკინიგზას“ საკუთრებაში არსებულ საკადასტრო ერთეულს შორის. საპროექტო მიწის ნაკვეთზე დღეის მდგომარეობით ფიქსირდება არსებული შენობა-ნაგებობები, რომელთა დემონტაჟი განხორციელდება კანონმდებლობის ფარგლებში.

განაშენიანების დეტალური გეგმის ფარგლებში, შემოთავაზებული შენობის მოცულობის ფორმა გამომდინარეობს, არსებული ურბანული ქსოვილისა და კანონმდებლობით არსებული ნორმების შესაბამისად. პროექტით გათვალისწინებულია 22 მიწისზედა და 2 მიწისქვეშა სართულის შქონე მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი, შენობის მაქსიმალური სავარაუდო მაჩვენებელი შეადგენს 72 მეტრს, რომელიც დაზუსტდება არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების სტადიაზე. საპროექტო ტერიტორიაზე გათვალისწინებულია ჯამში 168 ავტოსადგომი, აქედან 131 ავტოსადგომი გადანაწილებულია შენობის მიწისქვეშა პირველ და მე-2 სართულის დონეებზე, ხოლო დამატებით მოწყობილი 37 ღია ავტოსადგომი გადანაწილებულია საპროექტო შენობის საკადასტრო საზღვრებში.

მიწის ნაკვეთზე ვრცელდება მაღალი ინტენსივობის საცხოვრებელი ზონა (სზ-4).

განაშენიანების დეტალური გეგმით შემოთავაზებული პარამეტრებია:

კ-1 – 0.5;

კ-2 – 4.6;

კ-3 – 0.3.