SUBURBAN
SHANKEVANI

Colliers



SUBURBAN SHANKEVANI
გენერალური გეგმის კონცეფცია

რეგულაციები

მომზადებულია კოლიერსის მიერ

შენობების სიმაღლე

_ შენობების მაქსიმალური სიმაღლე უნდა განისაზღვროს ქვემოთ მოცემული ჭრილების მიხედვით. მიწისზედა სართულების რაოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს 2 სართულს (მანსარდის სართულის ჩათვლით)

_ შენობის მაქსიმალური სიმაღლე ბრტყელი გადახურვის შემთხვევაში არ უნდა აღემატებოდეს 7.5 მ-ს

_ შენობის მაქსიმალური სიმაღლე ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში, კეხის წერტილში არ უნდა აღემატებოდეს 10 მ-ს

_ სართულიანობა და მაქსიმალური სიმაღლე ითვლება შემდეგი პრინციპით

1. იმ შემთხვევაში როცა მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მისასვლელ გზასთან მიმართებაში მაღალ ნიშნულზე - რელიეფის დაბალი ნიშნულიდან

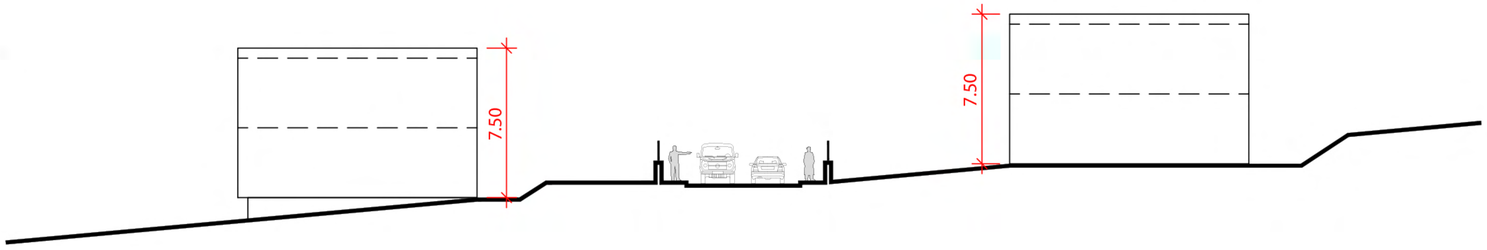
2. იმ შემთხვევაში როცა მიწის ნაკვეთი მდებარეობს მისასვლელ გზასთან მიმართებაში დაბალ ნიშნულზე - რელიეფის მაღალი ნიშნულიდან

_ შენობის მაქსიმალურ სიმაღლეში და სართულიანობაში არ შედის

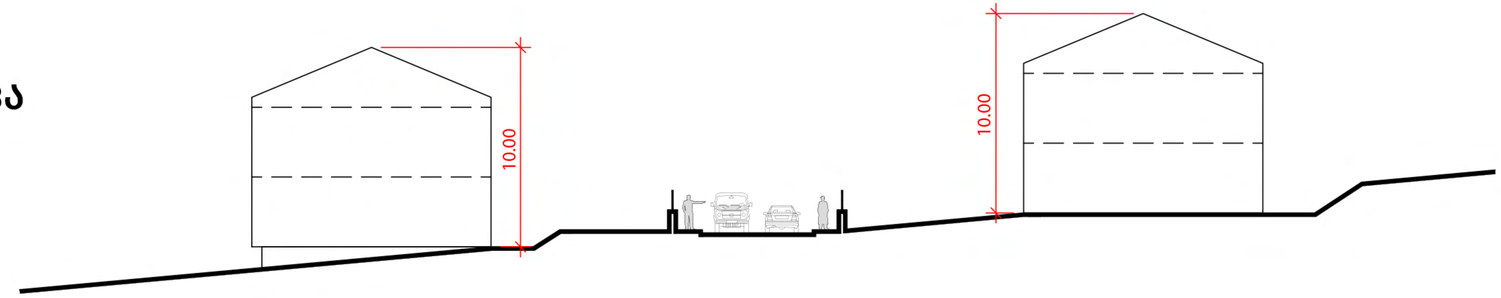
1. ბრტყელი გადახურვის შემთხვევაში სახურავზე ასასვლელი კიბის უჯრედი

2. საკვამური ან სავენტილაციო შახტა

ვარიანტი #1
ბრტყელი გადახურვა



ვარიანტი #2
ქანობიანი გადახურვა

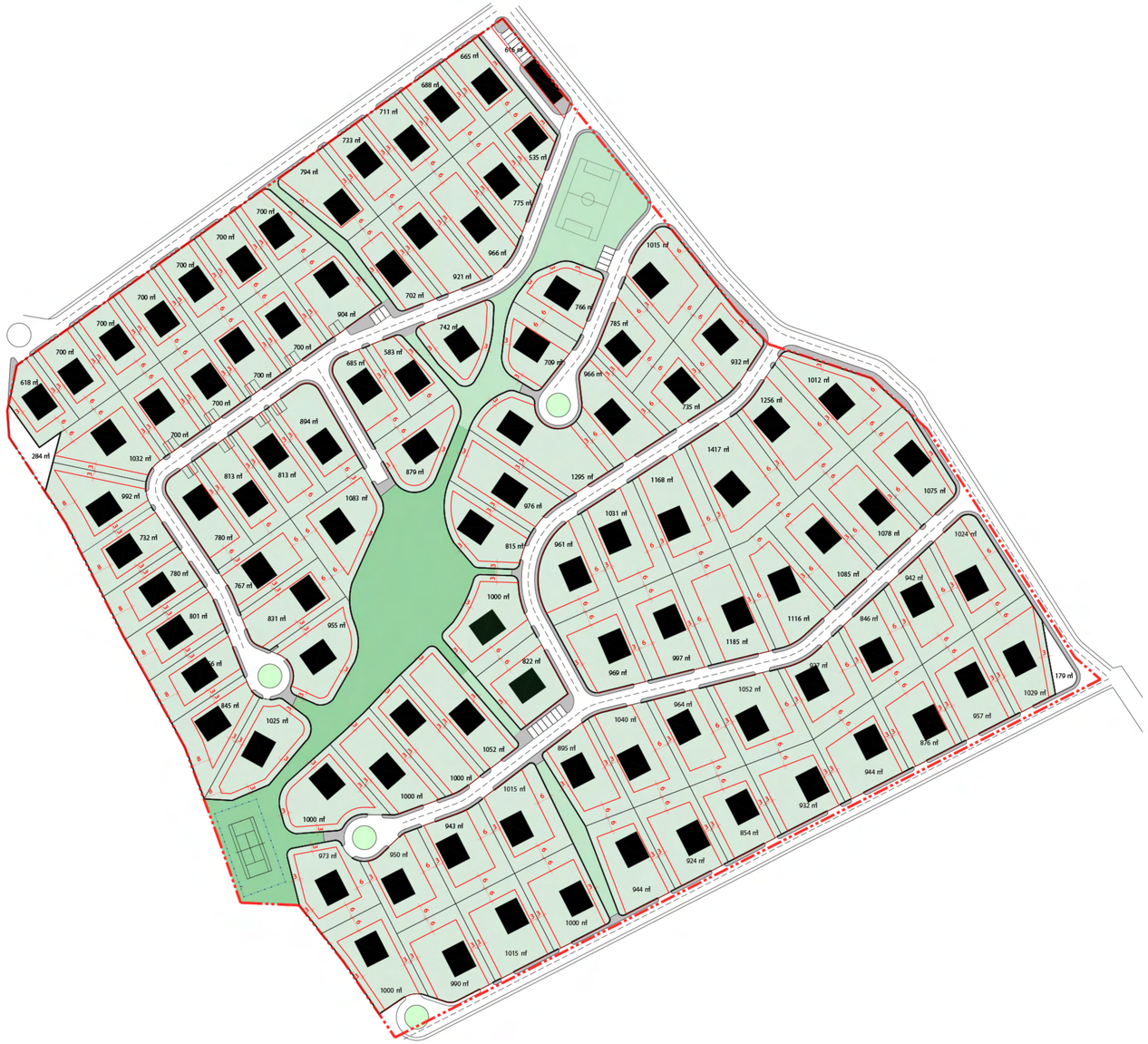


შენობების განთავსება

თითოეულ მიწის ნაკვეთზე შენობის განთავსება უნდა მოხდეს დადგენილი რეგულირების წითელი ხაზების ფარგლებში. აღნიშნულ რეგულირების ხაზებს არ უნდა გასცდეს შენობის ძირითადი ნაწილის (მიწისზედა სათავსების) არცერთი ელემენტი

რეგულირების წითელი ხაზების მიღმა შეიძლება მოეწყოს შემდეგი ნაგებობები

1. საცურაო აუზი
2. მსუბუქი კონსტრუქციის ფანჩატური
3. ღია ან დახურული ავტოსადგომი
4. მიწისქვეშა სათავსები
5. 1 სართულიანი დამხმარე შენობა

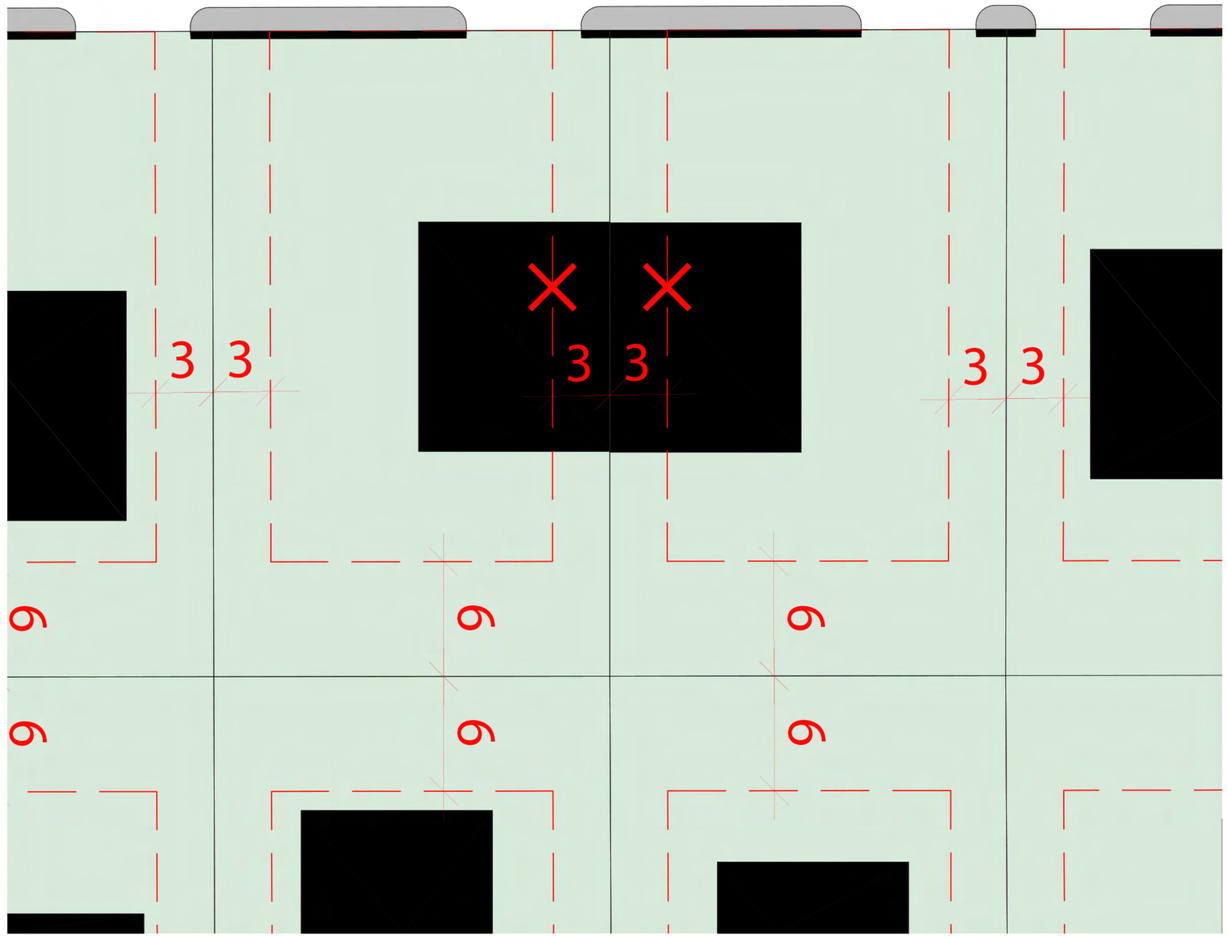


შენიშვნა:
ნებისმიერი ობიექტი, რომელიც განთავსდება რეგულირების ხაზის მიღმა მოშორებული უნდა იყოს სამეზობლო საზღვრიდან მინიმუმ 1 მ-ით.

რეგულირების წითელი ხაზების გაუქმება

- რეგულირების წითელი ხაზები შეიძლება გაუქმდეს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებს შორის, იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნულ ნაკვეთებზე, შენობები განთავსდება ერთმანეთის მომიჯნავედ

- აღნიშნული წესი არ ვრცელდება მიწის ნაკვეთის უკანა ეზოს ნაწილში



მიწის ნაკვეთების გაერთიანება

მიწის ნაკვეთების გაერთიანება დასაშვებია

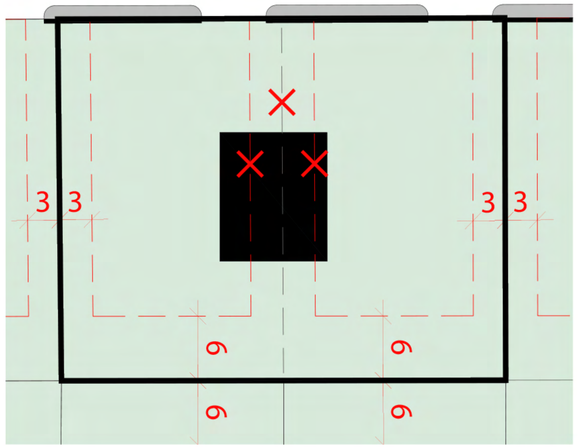
მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემთხვევაში უქმდება აღნიშნულ ნაკვეთებს შორის დადგენილი რეგულირების წითელი ხაზები **(სქემა #1)**

მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემთხვევაში შესასვლელების მიმართ ვრცელდება შემდეგი წესი

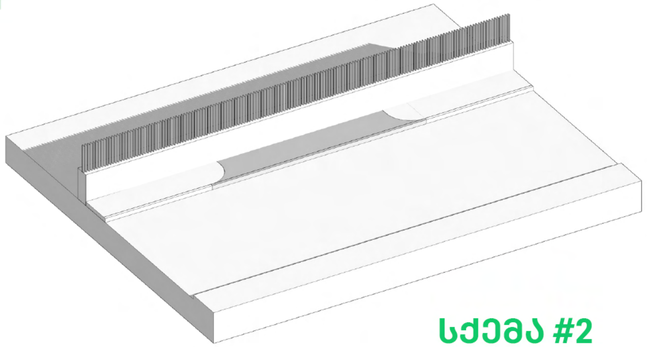
1. დასაშვებია გაერთიანებულ მიწის ნაკვეთებზე ორი ან მეტი შესასვლელის (ჭიშკრის) შენარჩუნება

2. შესასვლელის გაუქმების შემთხვევაში, უნდა მოხდეს ტროტუარის და ბორდიურის შევსება არსებულის ანალოგიური მასალებით **(სქემა #2)**

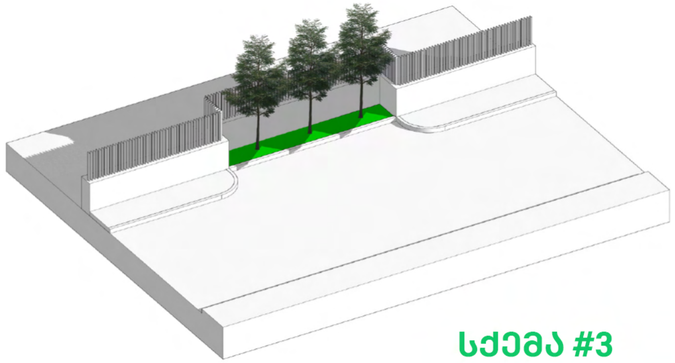
3. იმ შემთხვევაში, თუ არ მოხდება ტროტუარის შევსება, უნდა მოხდეს აღნიშნულ ადგილას ღობის სიბრტყის შეწევა ქუჩის მხრიდან 1 მეტრით, სადაც მოხდება გამწვანების მოწყობა ბუჩქების, ან ხეების სახით **(სქემა #3)**



სქემა #1



სქემა #2



სქემა #3

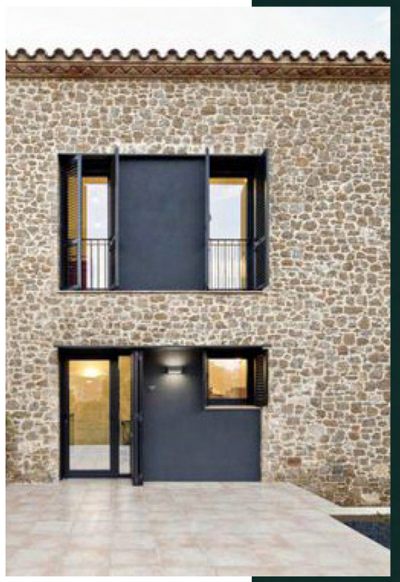
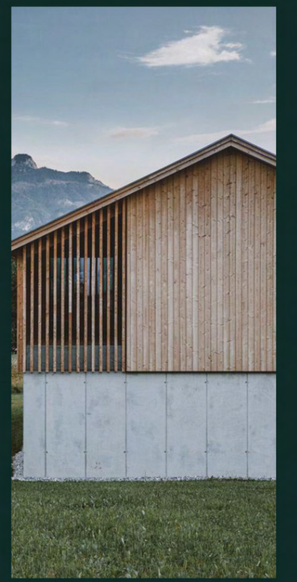
ფასადის მოპირკეთება

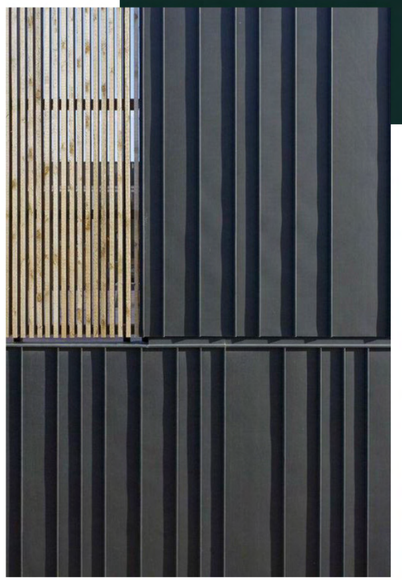
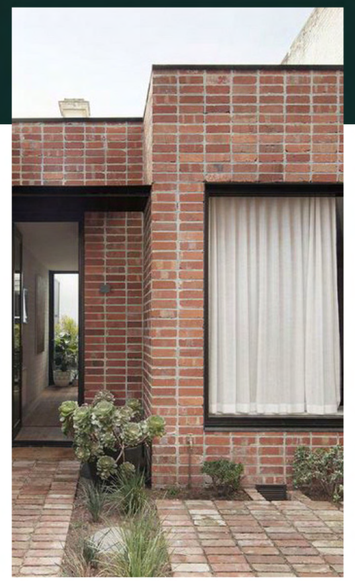
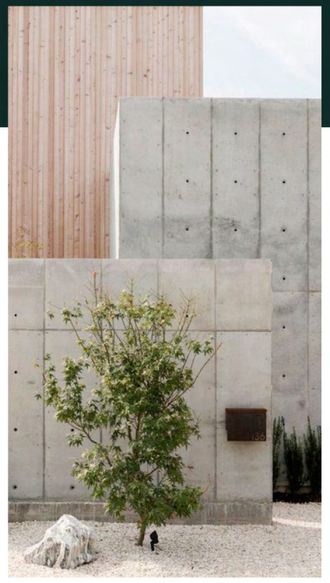
_ შენობის ფასადის მოსაპირკეთებელი მასალები

1. ბუნებრივი ქვა
2. ფიქალი
3. ხე
4. ლითონი
5. აგური
6. ფასადის კომპოზიტური ან ბეტონის პანელები (შესაფერისი ფერის და მასალის)

_ შენობის ფასადის მოსაპირკეთებელი ელემენტები

1. დაუშვებელია მკვეთრი ფერების გამოყენება ფასადის მოპირკეთებისათვის
2. შენობის ყველა ფასადი დამუშავებული უნდა იყოს მაღალი არქიტექტურული მოთხოვნებით, და სამეზობლო საზღვრის მიმართულებით მდებარე ფასადებს არ უნდა დაეთმოს ნაკლები ყურადღება

შენიშვნა:
ზემოთ აღნიშნულის გარდა ნებისმიერი სხვა მასალისა თუ ელემენტის გამოყენების შემთხვევაში გადაეყვეტილება (პროექტის სახით) უნდა შეთანხმდეს ტერიტორიის ადმინისტრაციასთან / საპროექტო ჯგუფთან

შენობების გადახურვა

_ შენობების ბრტყელი გადახურვის მოპირკეთების მასალა შეზღუდული არ არის

_ შენობების ქანობიანი სახურავის შემთხვევაში დასაშვებია შემდეგი მასალების გამოყენება

1. კრამიტი
2. ფიქალი
3. თუნუქი
4. თუთია
5. ხე
6. მწვანე სახურავი
7. შინგლი (ასფალტის ყავარი)
8. მინა

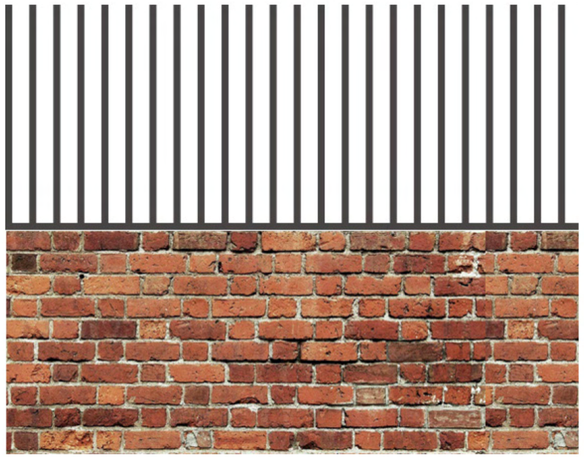
_ დაუშვებელია მკვეთრი ფერის სახურავის მასალის გამოყენება (წითელი, მწვანე, ლურჯი)



ღობის დიზაინი და პარამეტრები

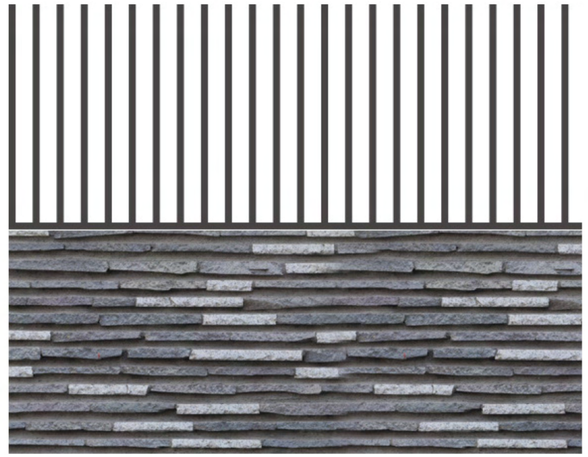
ტერიტორიის შემოღობვის მთავარი პრინციპები

შენობების წინა ეზო (გზის მიმდებარე ნაწილი), წარმოადგენს უბნისთვის მნიშვნელოვან არეალს ვიზუალური თვალსაზრისით. შესაბამისად კერძო მესაკუთრეების მიერ მოწყობილ წინა ეზოს კეთილმოწყობის ხარისხზე, მნიშვნელოვნად იქნება დამოკიდებული უბნის სამომავლო იერსახის ხარისხი. გამომდინარე აქედან, ქუჩის პირა ღობე უნდა იყოს მაქსიმალურად გამჭვირვალე.



ქუჩის პირა ღობე

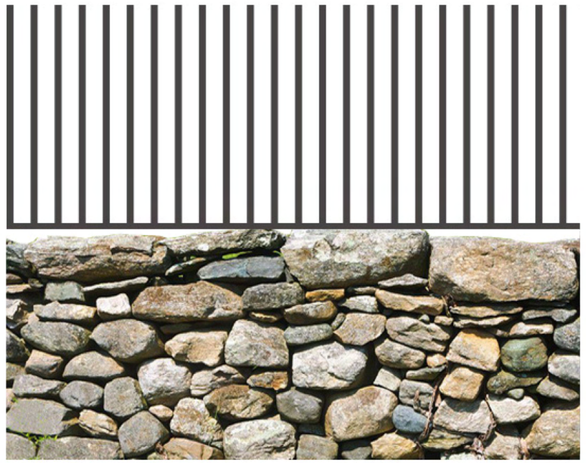
ღობის სიმაღლედ განისაზღვრა 170- 180 სმ (არსებული გრუნტიდან).



ის ორი ნაწილისგან შედგება

1. ზედა ნაწილი

სიმაღლე: 100 სმ.
დაშვებული მასალები: მეტალის ფირფიტები, ხე



2. ფუნდამენტი

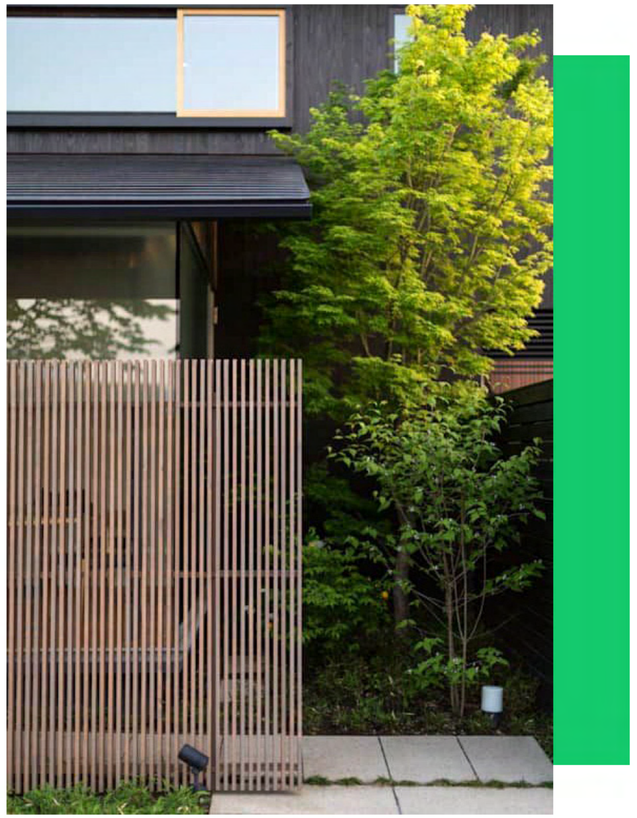
სიმაღლე: 80 სმ.
დაშვებული მასალები: ბუნებრივი ქვა, აგური

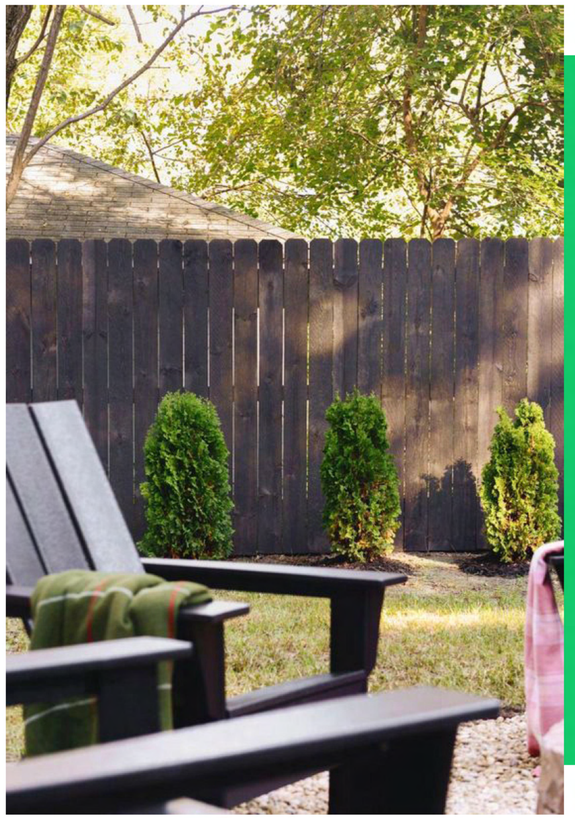
შენიშვნა:
ღობის და ჭიშკრის დიზაინი აუცილებლად წინასწარ უნდა შეთანხმდეს ტერიტორიის ადმინისტრაციასთან / საპროექტო ჯგუფთან.

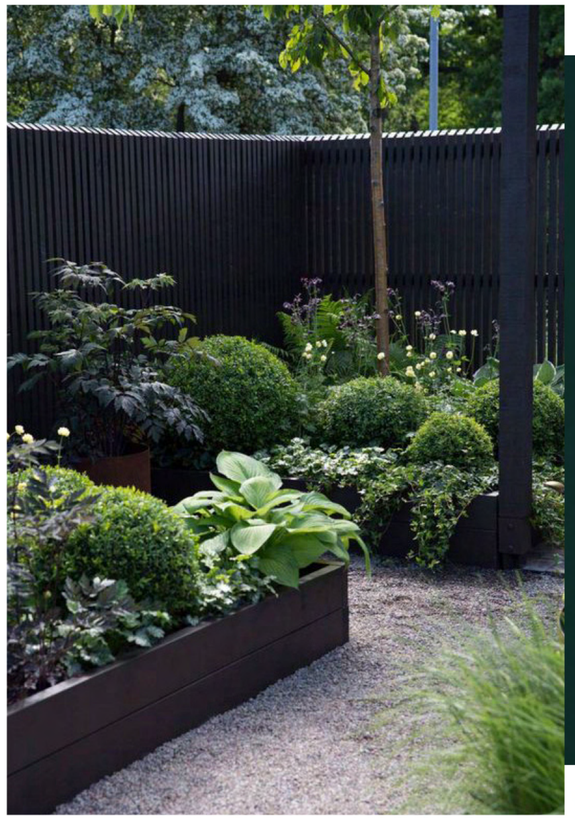
ღობის დიზაინი და პარამეტრები

ტერიტორიის შემოღობვის მთავარი პრინციპები

უკანა ეზო წარმოადგენს მიწის ნაკვეთის იზოლირებულ და მეტად ინტიმურ ტერიტორიას. ის არ არის აღქმადი ქუჩის მხრიდან. შესაბამისად, მისი შემოღობვა შესაძლებელია ნაკლებად გამჭვირვალე ღობით. (მაქსიმალური სიმაღლე 2მ)







სამაგალითო პროექტები









სამაგალითო პროექტები









მიუღებელი პროექტები









SUBURBAN
SHANKEVANI

Colliers

SUBURBAN.GE SALES@SUBURBAN.GE 577 308 989