



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN: "OBERON TOWER"
STRUKTURË SHËRBIMI DHE BANIMI ME 24 KATE MBI TOKË DHE 5 KATE NËNTOKË ME
VENDNDODHJE NË "RR. RESHIT PETRELA" NË BASHKINË TIRANË
ME SUBJEKT ZHVILLUES "O.B.E.R" shpk



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGISË



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.14, Datë 26.03.2025

Projektues:
Aires Mateus
Studio Lokale:
SINGULAR ARCH
Endri Bega Nr.Lic.A 1816

Ark. ENDRI BEG.
Nr.Lic: A.1816

Zhvillues:
"O.B.E.R" shpk



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme
 - 1.1 Baza Ligjore
 - 1.2 Përshkrimi zonës së studiuar
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor
 - 2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së
 - 2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim
3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese
4. Rregulla të Zhvillimit të Territorit
 - 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara
 - 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave/ Trajtimi i Fasadave/ Rifiniturave
 - 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
 - 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës
 - 5.1 Pozicionimi në shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastruktura



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “Oberon Tower” Strukturë shërbimi dhe banimi me 24 kate mbi tokë dhe 5 kate nëntokë me vendndodhje në "rr. Reshit Petrela" në Bashkinë Tiranë, me “O.B.E.R” shpk, bazuar në:

- Ligjin Nr.107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar nenit 7 dhe neni 28;
- Vendimin Nr.408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar;
- Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr.01, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar.

1.2 Përshkrimi zonës së studiuar

Prona që do të zhvillohet ndodhet në qendër të Tiranës, në Rrugën “Reshit Petrela” Tiranë, në një hapësirë urbane me një pozicion strategjik dhe të favorshëm e rrethuar nga të dy anët me rrugë kryesore. Përbërja urbane përreth është kryesisht e ndërtuar me objekte banimi, që variojnë nga 1, 4, 8 dhe 16 kate.

Zona në fjalë mundëson një pozicionim të favorshëm për zhvillimin urban të qytetit dhe lagjes që kryqëzohet nga rruga kryesore “Reshit Petrela” dhe rruga dytësore “Ramazan Cali” dhe ndodhet për vetëm 1km larg nga Qendra e Kryeqytetit të Tiranës, Sheshi Skënderbej. Ky pozicionim e bën shumë të lehtë qasjen dhe dukshmërinë, duke krijuar mundësi ideale për angazhimin public dhe komercial.

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1035.7 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	446.79 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	11148.32 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	13687.63 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	43.13 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	56.86 %
Intensiteti i ndërtimit:	10.76
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	86.76 m
Numri i kateve mbi tokë:	24 kat
Numri i kateve nën tokë:	5 kat





Fig. 1: Rilevimi topografik, Rruga "RESHIT PETRELA"

Njolla e ndërtimit përfshin brenda konturit të saj të kufirit të pronës pronat me nr. pasurie 6/155; 6/156; 6/157; 6/158; 6/159; 6/206 nga të cilat zhvillohet projekti i propozuar për objektin strukturë shërbimi dhe banimi. Objekti i propozuar ka një sipërfaqje njolle prej 446.79m² dhe sipërfaqe totale e ndërtimit mbi toke 11148.32m², ndërsa sipërfaqja ndërtimi nëntoke 2539.3 m² me koeficient shfrytëzimi 43.13% dhe intensitet ndërtimi 10.76.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së.

Mbështetur në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, me Vendimi Nr.14, datë 26.03.2025 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranë", i ndryshuar, për zonën e interesit TR/456, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani në masën mbi 50%.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit dhe Ujit, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëherë këto struktura dhe parcelat në funksion të tyre përjashtohen nga llogaritja e treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse si dhe nga kushtet e planifikimit të parashikuara sipas neneve 48 deri 57 të kësaj rregullore të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore në respektim të nenit 35 të "Rregullores së Zhvillimit të Territorit", miratuar me VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, e ndryshuar.



2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Më poshtë paraqiten të gjitha fragmentet e hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në fuqi, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “Oberon Tower” Strukturë shërbimi dhe banimi, Bashkia Tiranë, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

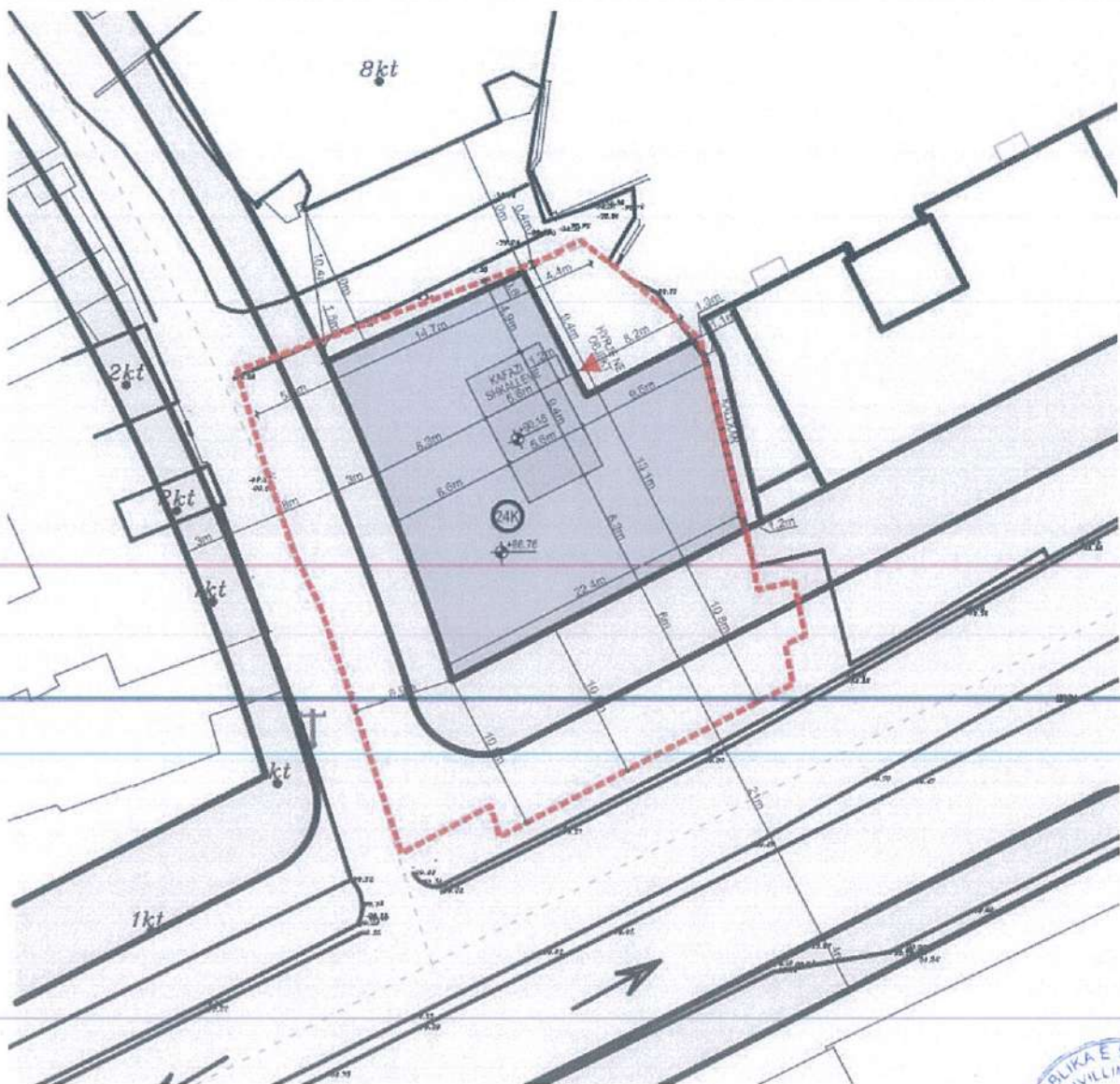


Fig Nr. 2: Planvendosja e strukturës së projektit





Fig Nr. 3: Harta kadastrale nr. 8340 e zonës

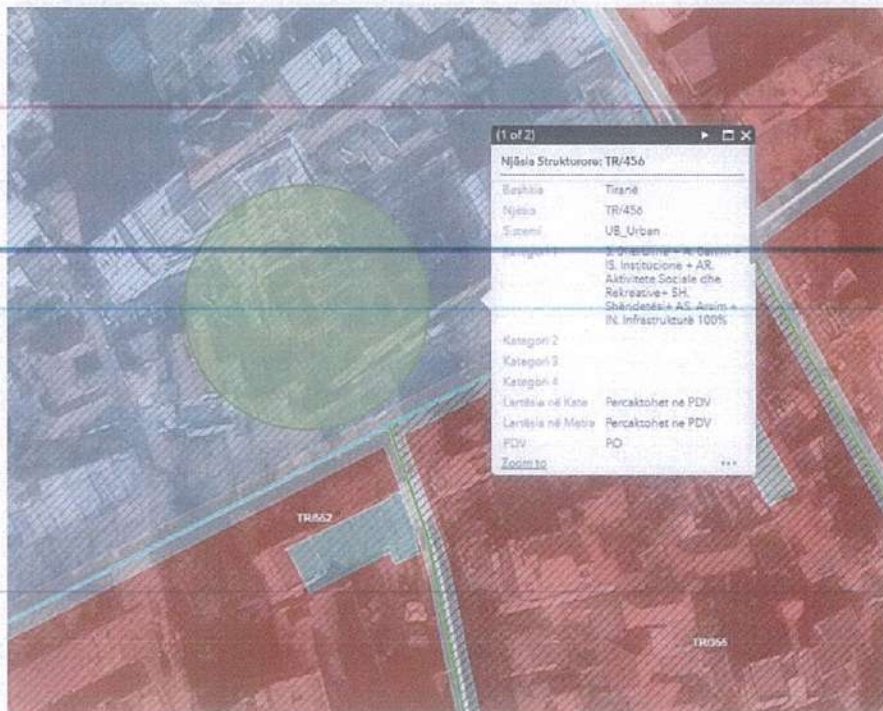


Fig Nr. 4: Harta e Planit të Përgjithshëm Vendor



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona e propozuar për zhvillim ndodhet pranë Dispancerisë përgjatë rrugës Reshit Petrela në kryqëzim me rrugën dytësore Ramazan Cali. Kategoria e objekteve përreth është kryesisht me funksion banimi dhe shërbimi duke patur lartësi të ndryshme në nivelet e kateve dhe të lartësisë.

Pjesë e njollës për zhvillim janë disa objekte banimi 1 dhe 2 kate të cilat kanë rënë në dakortësi për të zhvilluar objektin e propozuar Oberon Tower, që do të ketë të njëjtin funksion banimi dhe shërbimi për tju përshtatur zones ku zhvillohet.

Avantazhi i grupit të parcelave është se shtrihen në linjën e parë të ndërtimit në aksin rrugor kryesor Reshit Petrela, çka mundëson zhvillim të shpejtë dhe fleksibilitet për sipërmarrjen e ndërtimit të ri. Fakti që njolla shtrihet në trupin e rrugës lehtëson aksesin dhe mundëson vizibilitet të lartë, dhe duke respektuar distancat nga rregulloret e zhvillimit krijohen gjithashtu hapësira ndërmjet objekteve ekzistuese dhe objektit të ri Oberon Tower.

Objektet e banimit 1 dhe 2 kate në parcelën ku zhvillohet projekti, të ndërtuara rreth viteve 1990 kanë qënë pjesë e stilit urban të kohës me volumetritë e tyre përdhese me çatitë standarte dhe disa me ngritje 2 kate duke konturuar horizontin urban në një mënyrë të zhurmshme por që për kohën kur janë ndërtuar kanë qënë zgjidhja e kohës që iu është përshtatur banorëve përkatës.

Duke marrë parasysh zhvillimin urban të cilit i është nënshtruar kryeqyteti i Tiranës, mbi këtë njollë të zhurmshme e viteve 1990 propozohet të zhvillohet një objekt shumëkatësh duke zgjidhur jo vetëm problemet urbanistike të zonës por duke ofruar edhe kapacitet të lartë banimi dhe parkimi të cilat gjithmonë kanë qënë problem në këtë zonë. Gjithashtu rrugicat dhe rruginat e ngushta të cilat janë konturuar nga linjat e objekteve ekzistuese do të shndërrohen në rrugë kalimi me standarte urbane si për qarkullimin e automjeteve por edhe për vetë banorët duke iu siguruar hapësira dhe lehtësi aksesit si për nevojat e tyre por edhe për lehtësinë e aksesit nga personelet e emergjencës.





Fig Nr. 5: Foto e gjendjes ekzistuese nga Rruga "Reshit Petrela"



Fig Nr. 6: Foto e gjendjes ekzistues nga Rruga "Reshit Petrela"



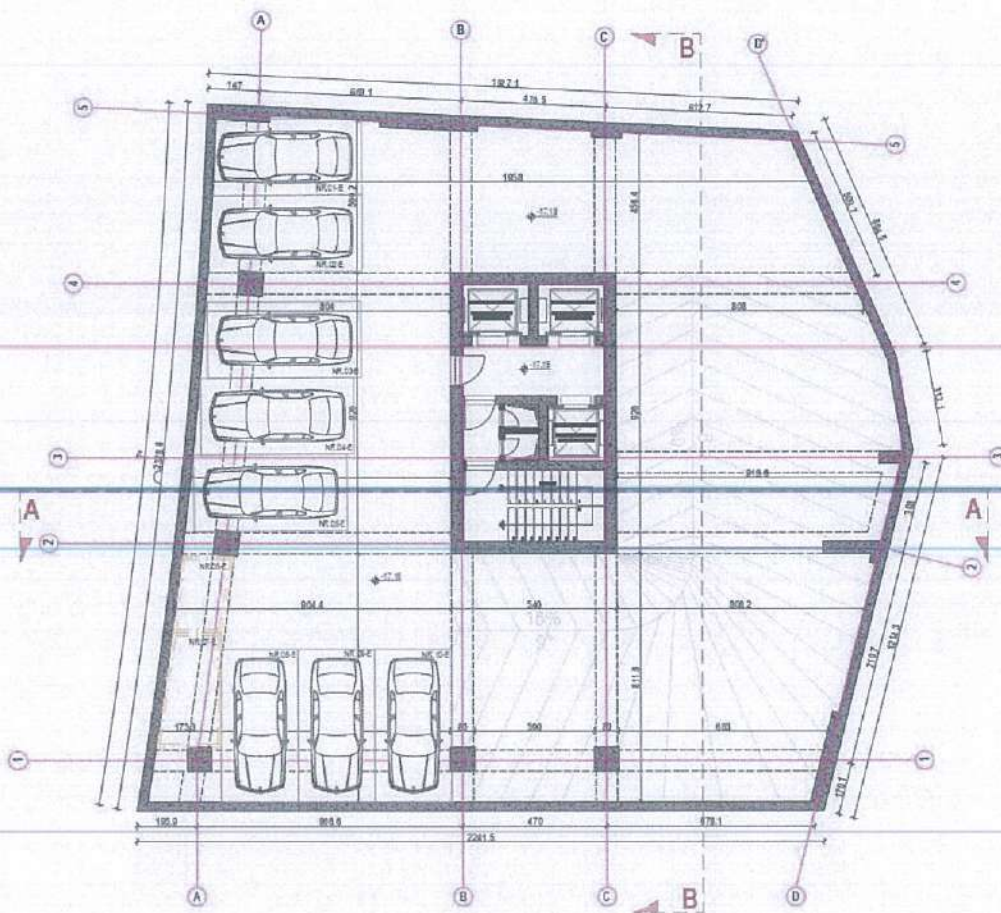
4. Rregulla te Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti i propozuar “Oberon Tower” Strukturë banimi dhe shërbimi me 24 kate mbi tokë dhe 5 kate nëntokë është një objekt i cili zhvillohet përgjatë rrugës Reshit Petrela duke patur fokus kryesor ambientet e banimit dhe shërbimi.

Duke marrë parasysh problematikat urbanistike të njollës së propozuar për zhvillim objekti Oberon Tower është konceptuar dhe projektuar duke iu përgjigjur kërkesave dhe nevojave të një qyteti në zhvillim duke konturuar horizontin dhe ofruar hapësira moderne banimi me vizibilitet të lartë 360 gradë. Orientimi i objektit i cili konturohet në anën jugore nga rruga kryesore Reshit Petrela dhe në anën lindore nga rruga dytësore Ramazan Cali shfrytëzon vetë konturin urbanistik rrugor për të zhvilluar hapësirat e ambienteve të banimit në orientimin Veri – Lindje dhe Jug – Perëndim.

Më konkretisht, më poshtë do të specifikohen funksionet dhe tipologjitë e planimetrive të projektuara për objektin në fjalë:



PLANIMETRIA
KATI
-5



Fig Nr 7. Planimetria e kateve nëntokë (-5)

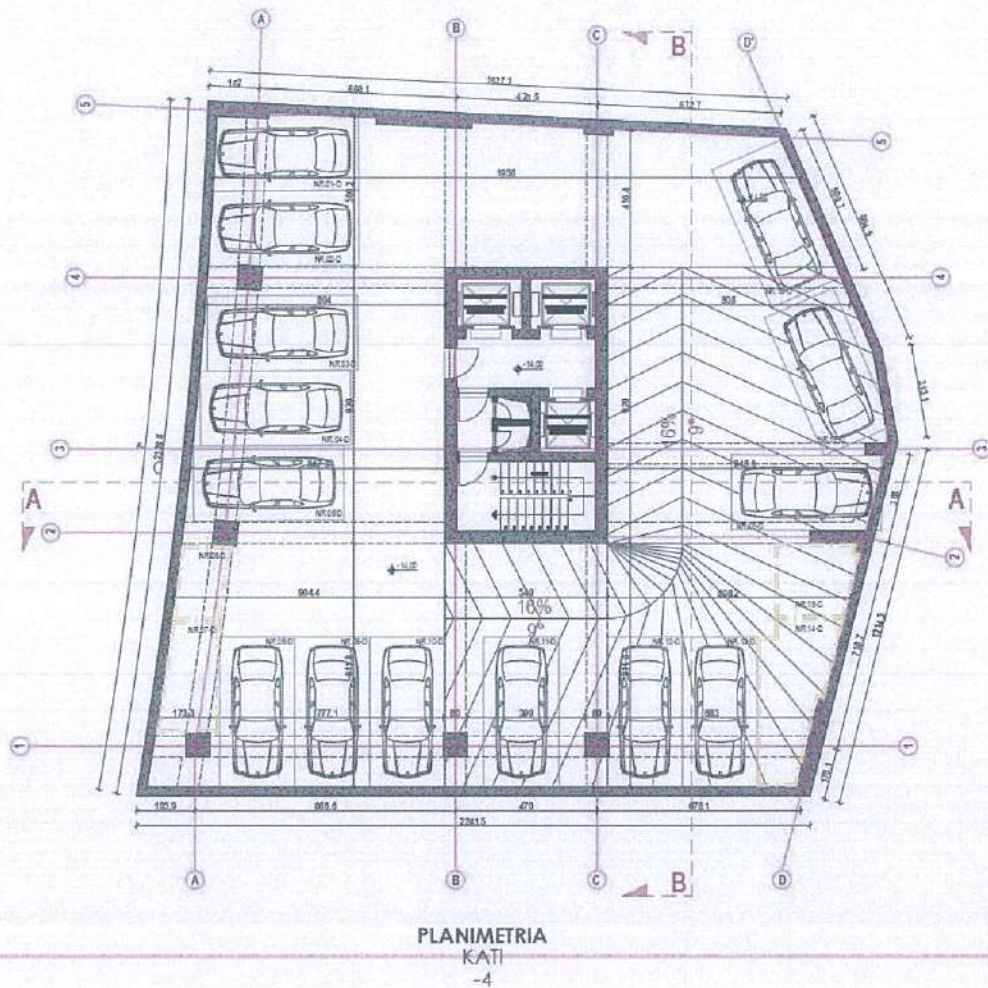
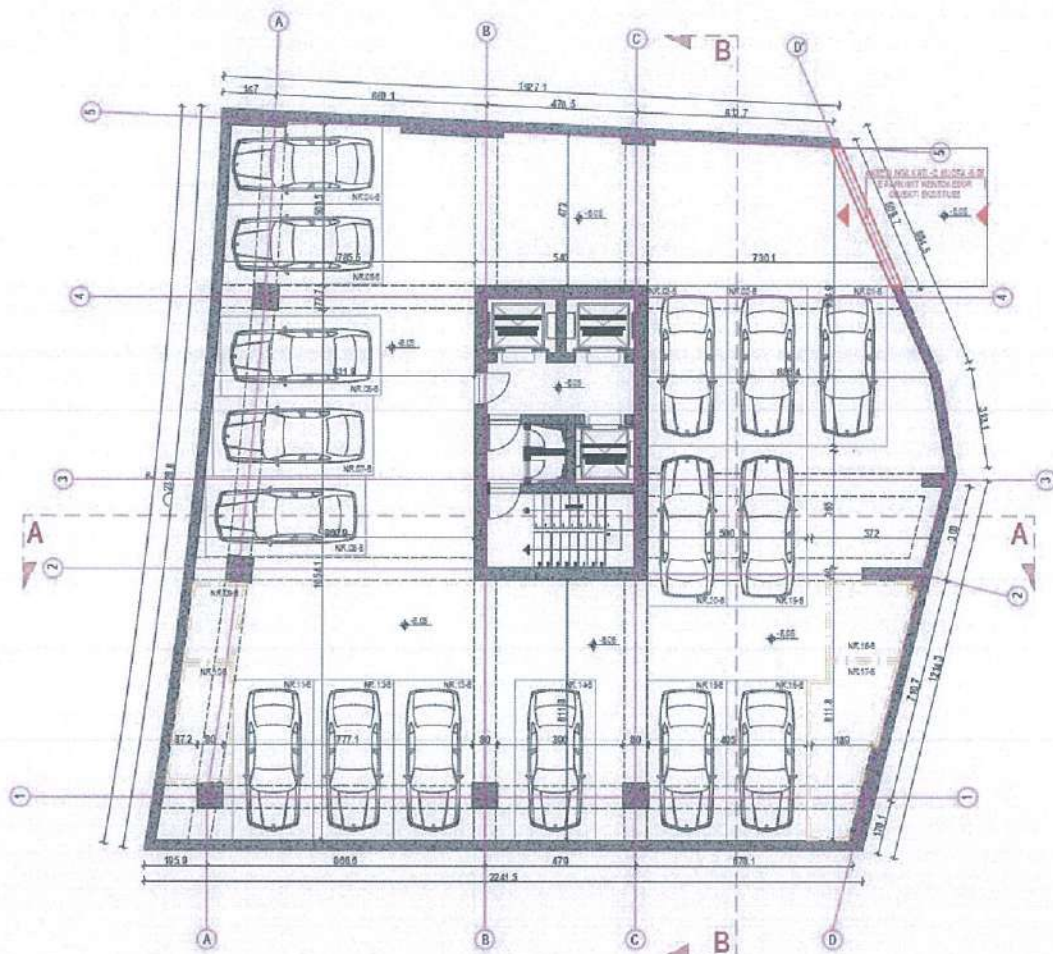


Fig Nr 8. Planimetria e kateve nëntokë (-4)

Objekti zhvillohet duke patur 5 (pesë) kate parkimi nëntokësor duke iu përgjigjur nevojave të banorëve dhe zonës për hapësira parkimi. Në këto kate nëntokë janë konceptuar hapësirat e posteve të parkimit sebashku me ambientet përkatëse teknike elektrike dhe hidroteknike, dhe duke patur kafazin e shkallëve thuajse të qendëruar lehtësohet aksesin e qarkullimit të brendshëm të automjeteve dhe banorëve si për nevojat e tyre por edhe për rastet e emergjencave duke respektuar normativat e paracaktuara nga rregullorja e Mbrojtjes Ndaj Zjarrit duke lehtësuar daljen e shpejtë.

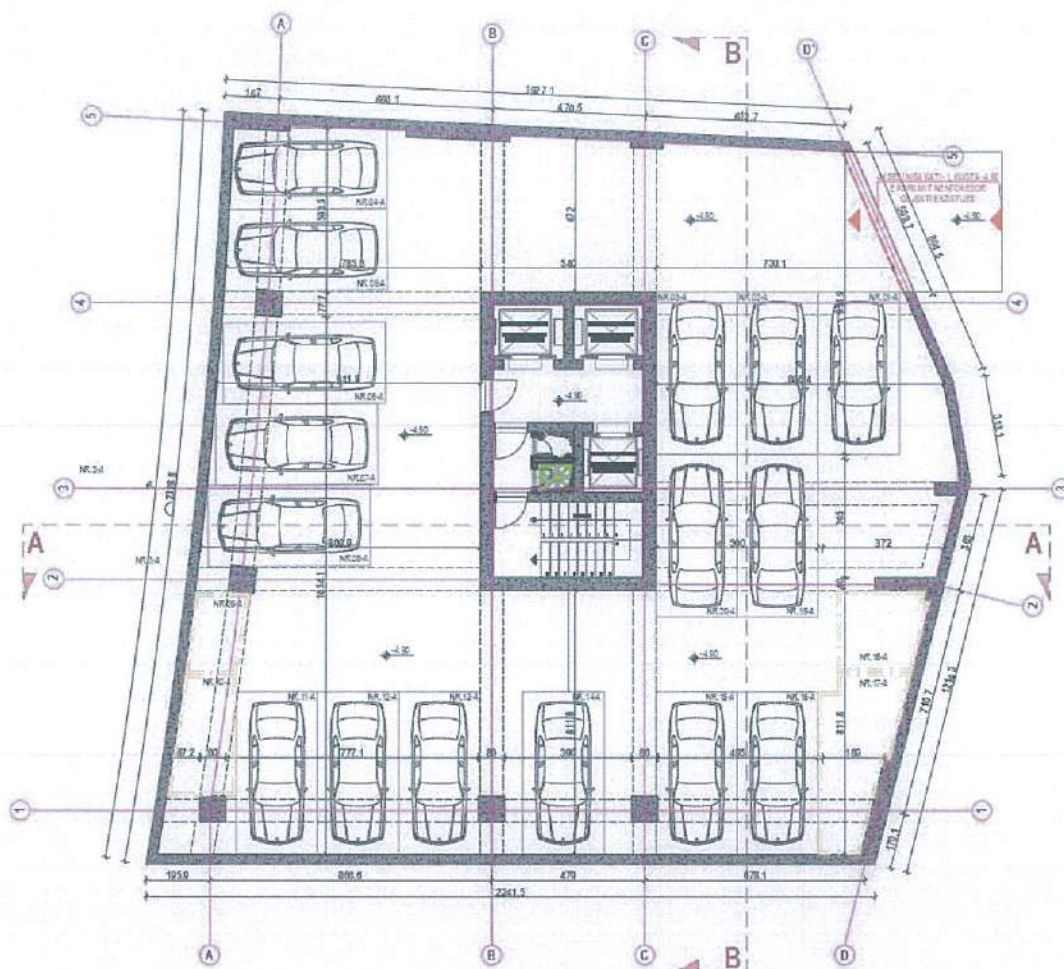
Kati -5 i parkimit nëntokësor dhe Kati -4, janë të aksesuara nga pjesa e brendshme e sipërfaqes së ndërtuar të parkimit me anë të rampës e cila do të ketë një zhvillim të butë të përqindjes së pjerrësisë për të ofruar mundësinë e më shumë posteve parkimi pa ndikuar në hapësirën e lejuar të qarkullimit të automjeteve ndër kate.



PLANIMETRIA
KATI
-2

Fig Nr 10. Planimetria e kateve nëntokë (-2)



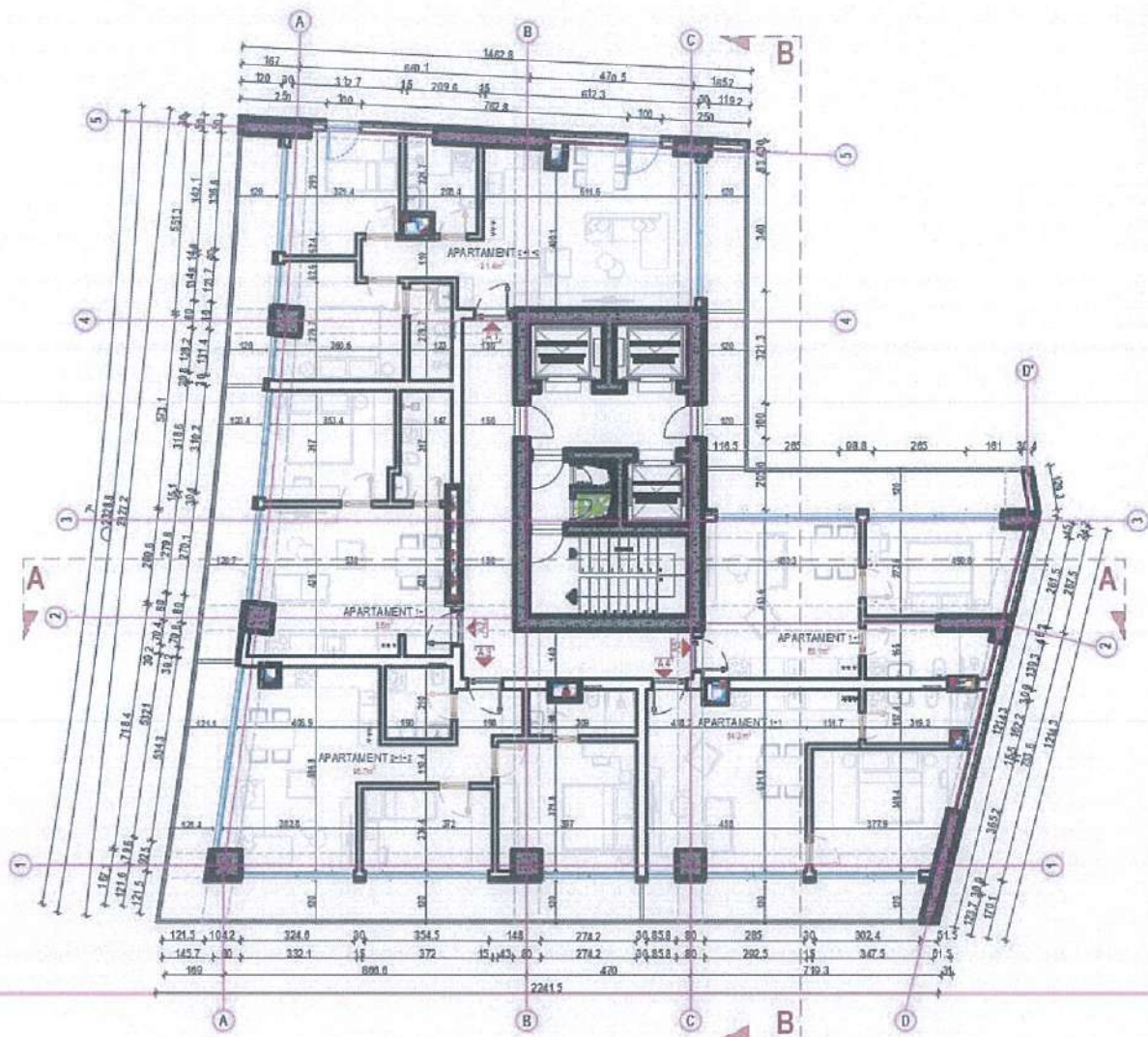


PLANIMETRIA
KATI
-1

Fig Nr 11. Planimetria e kateve nëntokë (-1)

Katet -1, -2, të parkimeve nëntokësore kanë akses hyrjeje dhe qarkullimi nga objekti i përngjitur në anën e djathtë të sipërfaqes së ndërtuar, si dhe Kati -3 i parkimit nëntokësor ka po ashtu akses nga objekti i përngjitur por gjithashtu mundëson ndërlidhjen e kateve të mëposhtme -4 dhe -5.





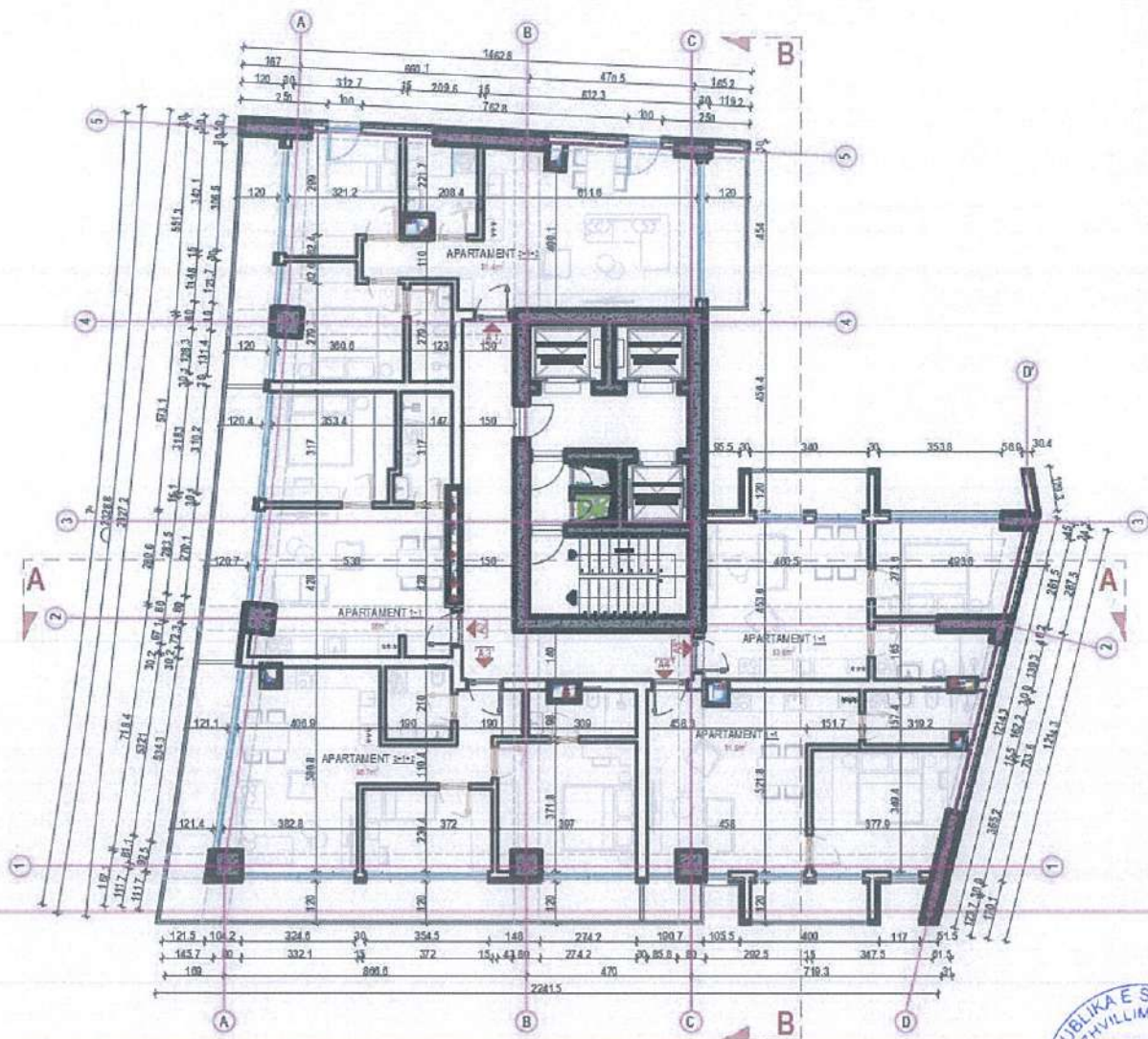
**PLANIMETRIA
KATI**

+2/ +3/ +4/ +7/ +8/ +9/ +12/ +13/
+14/ +15/ +18/ +21/ +22/ +23

*Fig Nr 14. Planimetria e kateve të banimit tip
(+2/+3/+4/+7/+8/+9/+12/+13/+14/+15/+18/+21/+22/+23)*



Planimetria e kateve të banimit tip është projektuar për të krijuar hapësira të përshtatshme banimi për apartamente të tipologjive 2+1 dhe 1+1 duke iu mundësuar të gjitha apartamenteve ballkonet e tyre respektive. Në qendër të sipërfaqes së katit është zhvilluar nukli qendror nga ku aksesohen të gjitha katet me anë të shkallëve dhe ashensorëve, këto të fundit kanë një kapacitet të paralogaritur për tju përgjigjur të gjitha standarteve europiane të qarkullimit dhe shpejtësisë së levizshmërisë vertikale nga kati në kat pa krijuar shqetësime për banorët. Të gjitha apartamentet kanë koridorin e brendshëm e cila shërben si ndarje volumetrike ajri për të mundësuar izolimin e brendshëm të apartamenteve dhe nevojave të Mbrojtjes Ndaj Zjarrit.



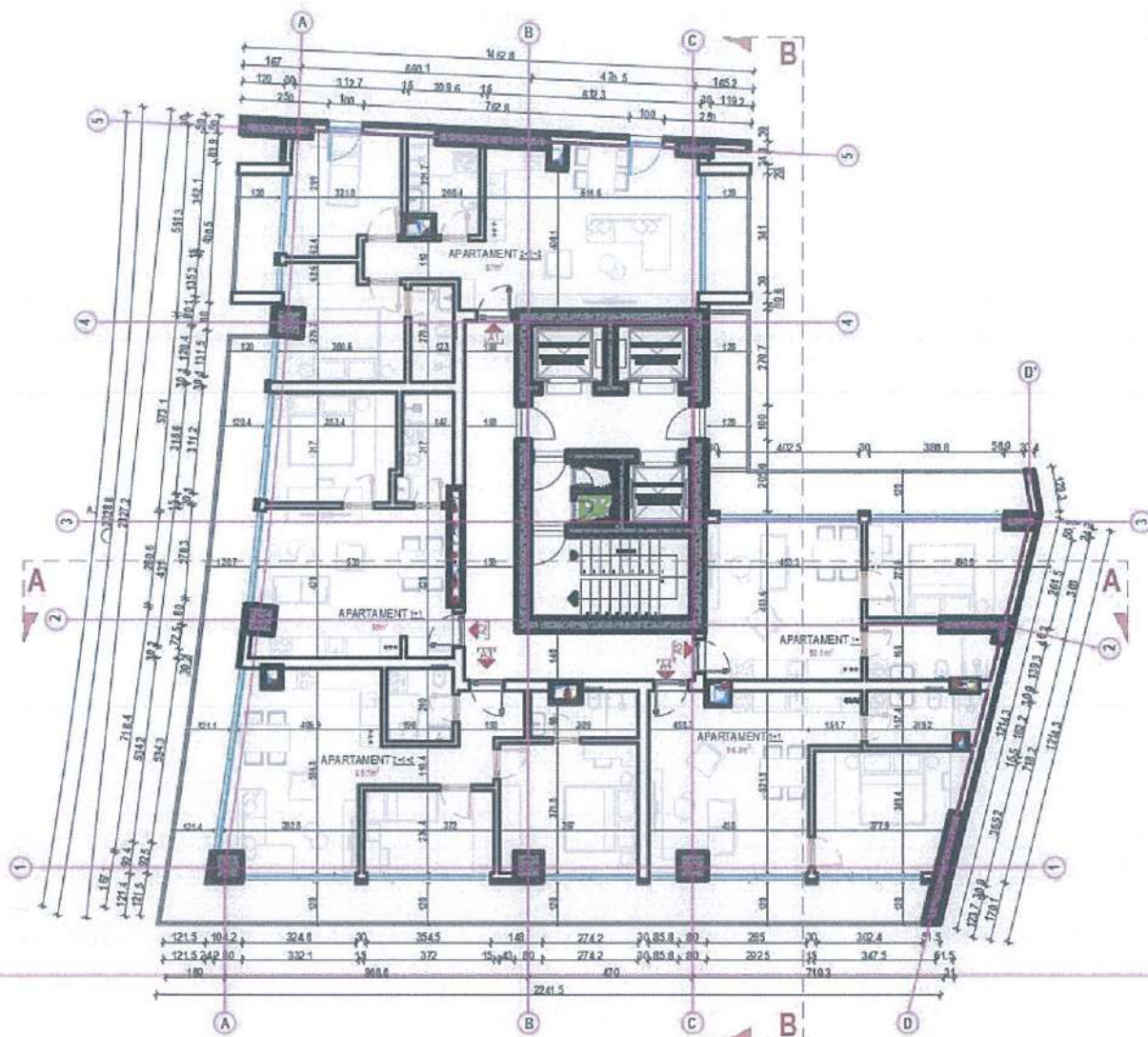
PLANIMETRIA
KATI
+5/+19

Fig Nr 15. Planimetria e kateve +5/+19



Planimetria e kateve +5 dhe katin +19 ka një ndryshim konceptual në projektimin e hapësirave të brendshme të apartamenteve, ndryshim i cili gjithashtu ka ndikuar në origjinalitetin e fasadës së gjithë objektit. Si në katin përdhe dhe katin e parë të objektit, edhe në këto kate janë konceptuar shtëpiza të cilat mund të vihen re nga konturi i ndryshëm i ballkoneve në anën e djathtë të planimetrisë.

Ndryshimi i pësuar në këto kate nuk ndikon në ndryshimin total të planimetrisë ku zhvillohen apartamente të tipologjisë 2+1 dhe 1+1, por ndikon vetëm në pjesën e fasadës me konturimin e ballkoneve të dy apartamenteve 1+1 sipas konturit të paracaktuar të muraturës së shtëpizave.



PLANIMETRIA
KATI
+10/+16

Fig Nr 17. Planimetria e kateve +10/+16

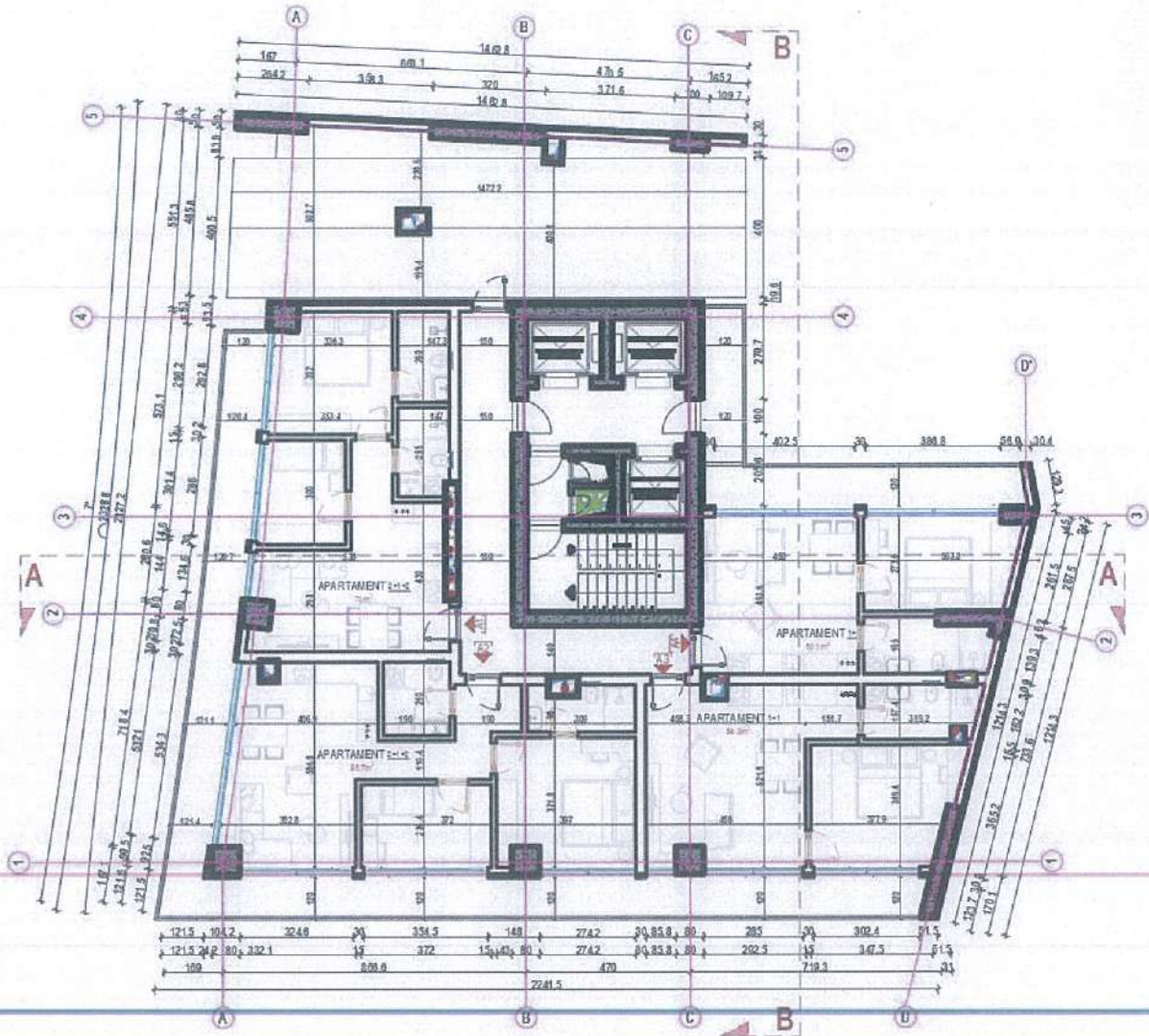


Planimetritë e kateve +10 dhe +16 kanë të njëjtin ndikim nga ndryshimi konceptual si i kateve +5 dhe +19 duke patur projektimin e shtëpizave në pjesën e sipërme të planimetrisë totale. Gjithashtu në këto kate janë të projektuara apartamente të tipologjisë 2+1 dhe 1+1 të cilat aksesohen nga koridori i brendshëm dhe nukli qendror i kafazit të shkallëve dhe ashensorëve.

Linja perimetrale e ballkoneve ndërpritet në sipërfaqen ku është projektuar shtëpiza me dimensionet e paracaktuara nga muratura e gjerësisë së shtëpizave dhe ndjek të njëjtën linjë thyerje në fasade si në katet +5 dhe +19.

Si në katet +5 dhe +19, dhe në katet +10 dhe +16, gjerësia e shtëpizave është 4 metra duke ruajtur

simetrinë e fasadës dhe duke zbukuruar pamjen vizive të saj me origjinalitetin konceptual.



PLANIMETRIA
KATI
+11/+17

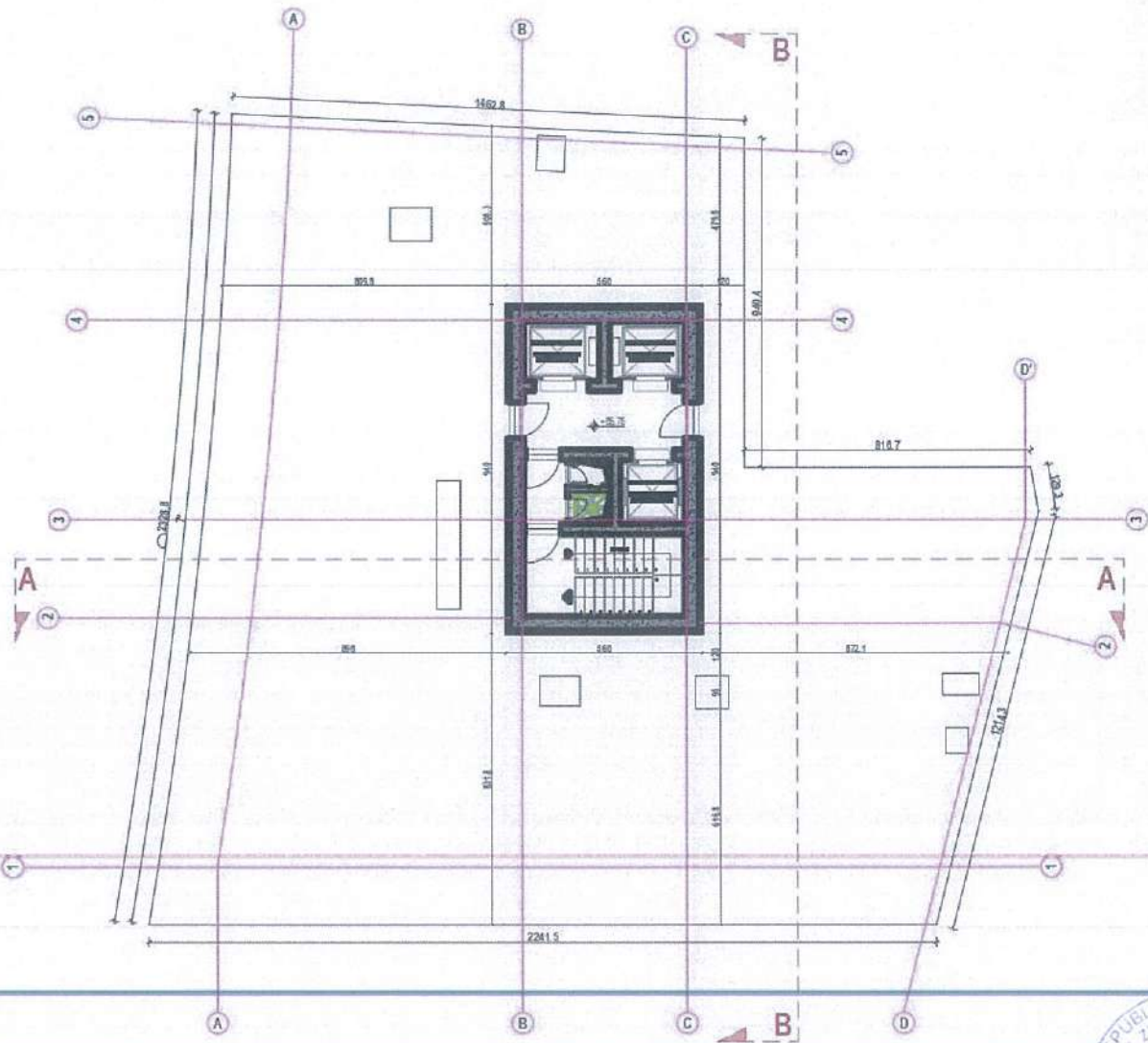
Fig Nr 18. Planimetria e kateve +11/+17

Planimetritë e kateve +11 dhe +17 janë gjithashtu të ndikuara nga kushtëzimi i konceptit volumetrik të çatave të shtëpizave njësoj si në katet +6 dhe +20. Projektimi i shtëpizave në këto dy kate në pjesën e sipërme të planimetrisë së paraqitur ndjek të njëjtën linjë perimetrale të ballkoneve të kateve të mëposhtme për të ruajtur linearitetin e fasadës dhe simetrinë e saj volumetrike.

Tipologjitë e apartamenteve të zhvilluara në këtë kat janë të tipeve 2+1 dhe 1+1 të gjitha të aksesuara nga koridori i brendshëm që lidhet me nuklin qendror të objektit.



Edhe në këtë rast hapësira e krijuar në kate nga koncepti i çatave lejon përçueshmërinë e dritës dhe ajrit në të gjithë zonën ku zhvillohet objekti në fjalë.



TARACA

Fig Nr 19. Planimetria e katit +24 (Taraca)



Planimetria e katit +24 është niveli mbyllës i objektit me tarracën e saj. Tarraca në vetvete nuk do ketë ndonjë funksion të specifikuar apo të veçantë për banorët por do të shërbejë për tu aksesuar me anë të nuklit qendror të objektit për arsye mirëmbajtjeje të shafteve teknike të projektuara në planin e saj. Linjat e tarracës në paraqitjen e saj volumetrike shërbejnë në anën vizuale të fasadës për të kryer mbylljen e konturimeve anësore të gjithë objektit, siç mund të vihet re edhe në imazhet e renderizuara në faqet e mëposhtme.

4.2 Pamja e Jashtme e Godinave/ Trajtimi i Fasadave/ Rifiniturave

Objekti i propozuar “Oberon Tower” spikat në paraqitjen e tij me linjat horizontale të ndarjeve të kateve. Objekti zhvillohet me 24 kate mbi tokë duke ruajtur një simetri lartësie nga kati në kat dhe lartësitë respektive të katit përdhe dhe katit të parë janë të parallogaritura të jenë të ngjashme me objektin në krah që ka në zhvillim, kështu duke ruajtur linjen e vazhdimësisë së kateve të shërbimit që do ti mundësohen zonës në zhvillim.

Fasada e objektit, përtej harmonisë simetrike në aspektin horizontal nga kati në kat, dallohet në paraqitjen e saj edhe me volumetritë e shtëpizave të cilat krijojnë thyerje në fasadë, jo vetëm prej formës së shtëpizave por edhe me hapësirat e sipërme të kateve ku zhvillohet çatitë e shtëpizave. Këto hapësira në fasadë mundësojnë në një mënyrë metaforike transparencën e objektit në zonën ku propozohet të zhvillohet duke lejuar përçueshmërinë e ajrit dhe dritës.



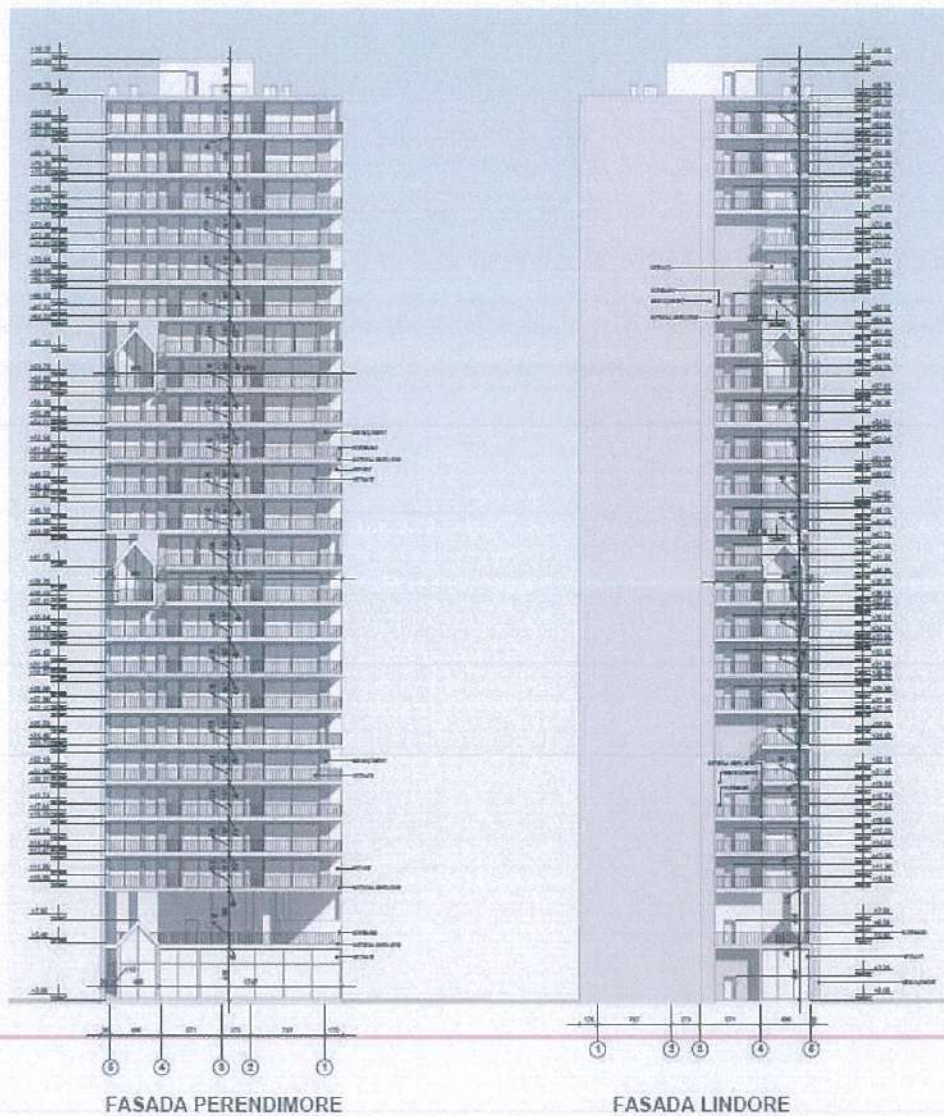


Fig Nr 20. Panje Fasada Perëndimore dhe Fasada Lindore



Objekti në vetvete ngrihet si një imazh thuajse brutalist por edhe modern, jo vetem në funksionet dhe shërbimet që ofron, por edhe me gamën e materialeve të përdorura në projektimin e saj. Trajtimi i fasadës do të jetë me material betoni të ekspozuar si trajtim rifiniture e veshjes me sistem kapotë e cila do mundësojë sa më shumë izolimin termik të ambienteve të brendshme gjithashtu me avantazh duke ndikuar ndjeshëm në raport me efikasitetin energjetic të gjithë objektit.

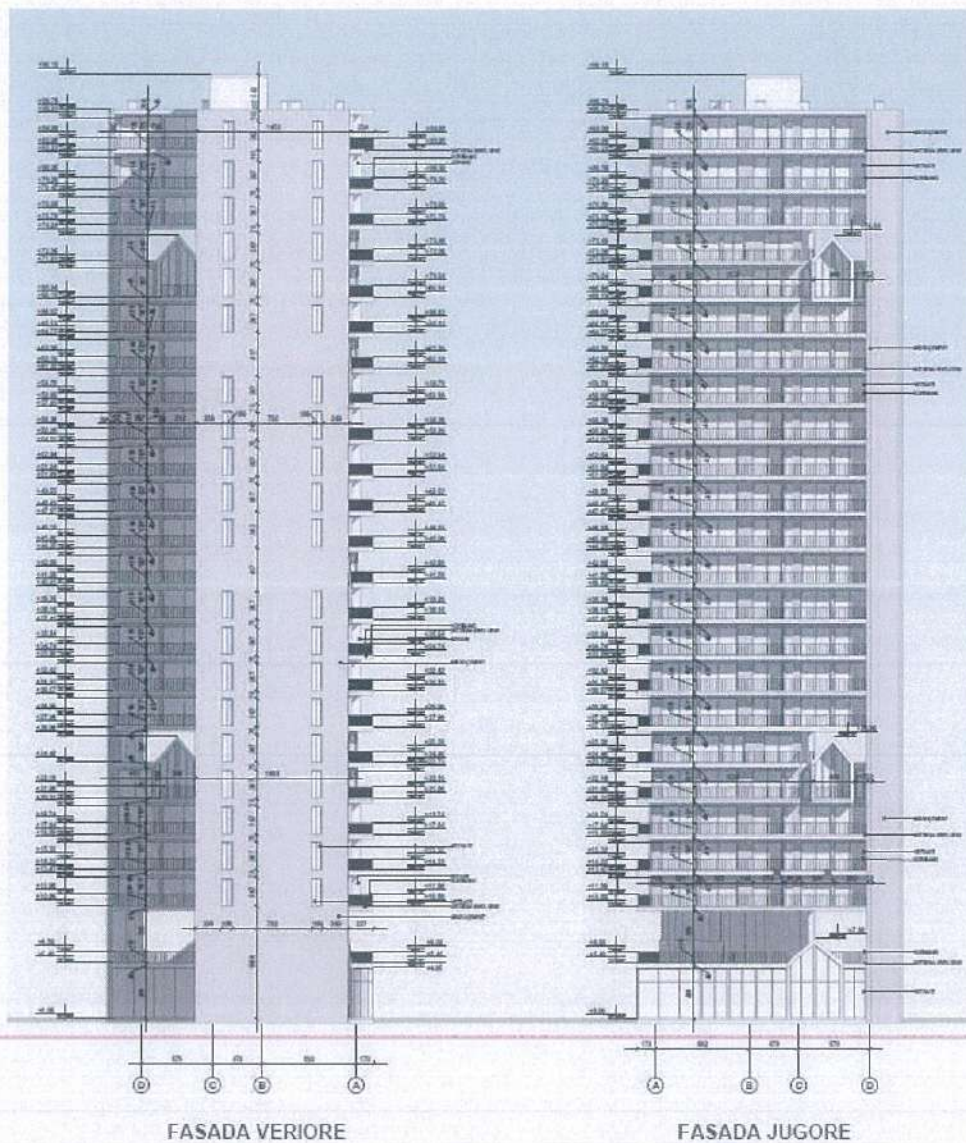


Fig Nr 21. Pamje Fasada Veriore dhe Fasada Jugore

Mbi linearitetin e fasadës që formohet nga sipërfaqet e jashtme të ballkoneve, zhvillohen korimantot e ballkoneve të cilat do të jenë strukturë metalike të galvanizuara dhe të lyera me ngjyrimet e errëta për të krijuar një ndërthurje të frymës së krijuar me fasadën, gjithashtu pjesa e muraturës së apartamenteve e cila do të ketë veshjen e kapotës dhe ngjyrimin brutalist të betonit të ekspozuar kanë të integruar sistemet e vetratave të ndryshme, si ato multifunksionale në tipologjitë e hapjeve të tyre por edhe nga ato me rrëshqitje, të cilat janë vendosur në pozicione të paracaktuara për të mundësuar shikueshmëri të lartë në horizontin e kryeqytetit të Tiranës duke shfrytëzuar lartësinë që ofron dhe zhvillohet objekti. Sistemet e vetratave janë projektuar të jenë me strukturë metalike alumini të galvanizuara dhe të lyera me ngjyrimet e errëta për të spikatur detajet e tyre në masivitetin e fasadës, duke krijuar transparencën e ambienteve të brendshme të banimit, si brenda dhe jashtë tyre.



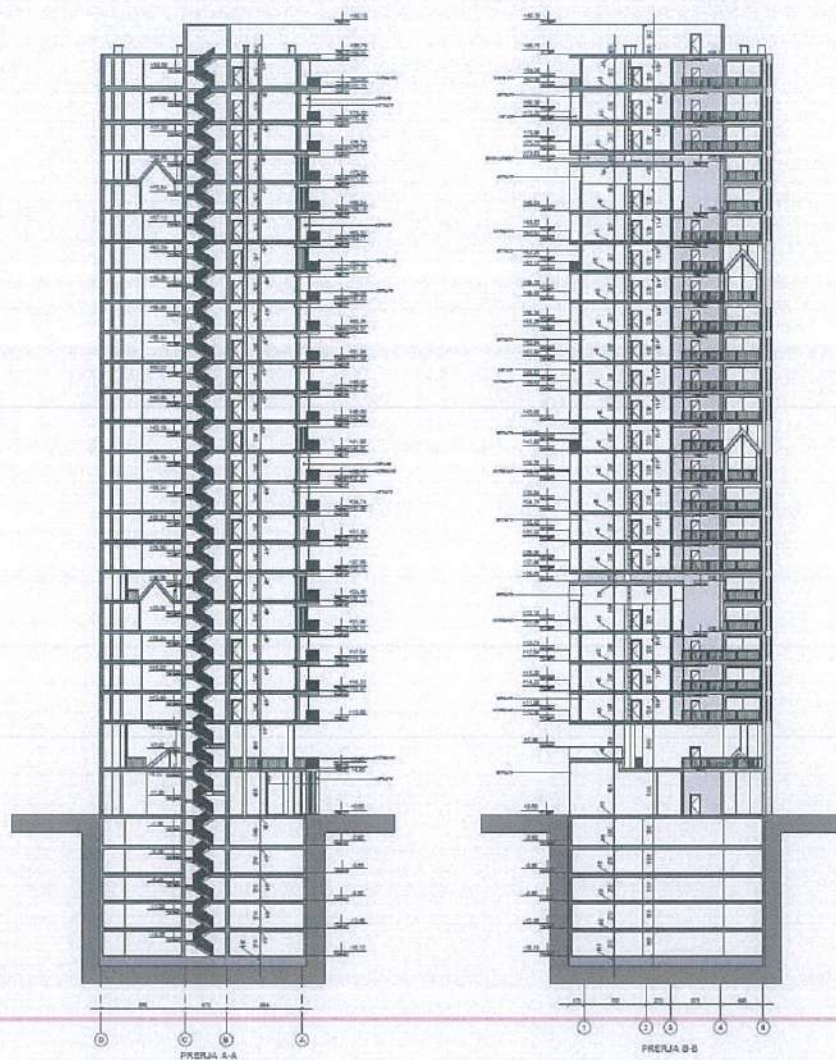


Fig Nr 22. Prerja A-A dhe Prerja B-B e objektit "Oberon Tower"

Përdorimi i ballkoneve i jep mundësi banorëve që të kenë akses nga cdo dhomë në secilin apartament të projektuar, një ballkon me gjerësi prej 120 cm është menduar të jetë nga ana e kryqëzimit të rrugëve "Reshit Petrela" me rrugën "Ramazan Cali" që jep kënd shikimi dhe një prespektivë shumë të bukur për banorët e apartamenteve në këtë objekt. Ndarjet ndërmjet apartamenteve në sipërfaqet e jashtme të ballkoneve janë konceptuar me particione xhamash opak që integrohen me paraqitjen vizuale e të gjithë fasadës, me betonin e ekspozuar por edhe me vetratat dhe korimanot me ngjyrimet e errëta duke krijuar kështu një harmoni në përdorimin e materialeve në këtë objekt. Këto particione krijojnë lojëra dinamike drite dhe hije gjatë gjithë ditës.





Fig.Nr 23. Pamje 3D e objektit OBERON TOWER





Fig Nr .24 Pamje 3D e objektit OBERON TOWER me horizontin e Tiranës





Fig Nr .25 Pamje 3D e objektit OBERON TOWER





Fig Nr.26 Pamje 3D e objektit OBERON TOWER



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqja e pronës	1035.7 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	446.79 m ²
Sipërfaqja totale e ndërtimit mbi tokë:	11148.32m ²
Sipërfaqe totale e ndërtimit mbi tokë, ndërtimi nëntokë:	13687.63m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit:	43.13%
Intesiteti i ndërtimit:	10.76
Numri i kateve mbi tokë:	24 kate
Numri i kateve nën tokë	5 kate

TREGUESIT TEKNIK

- Zona Kadastrale: Z.K.8340;
- Indeksi i Hartes: TR-L-11
- Pasuria nr. 6/155, 6/156, 6/157, 6/158, 6/159, 6/206.

KUFIZIMET:

Kjo parcelë ka një pozicion strategjik dhe të favorshëm, duke qënë e hapur në dy anë dhe e përcaktuar nga dy rrugë kryesore: Rruga “Reshit Petrela” në jug dhe Rruga “Ramazan Cali” në perëndim.

Veri:	Pasuritë me Nr. 6/151
Jug:	Rruga Reshit Petrela
Lindje:	Pasuritë me Nr. 6/152, 6/477, 6/490
Perëndim:	Rruga Ramazan Cali

DISTANCATNGA AKSI I RRUGËS:

Me Rrugën Reshit Petrela:	16.5 m
Me Rrugën Ramazan Cali:	7 m

DISTANCAT NGA STRUKTURAT EKZISTUESE:

Veriu:	10 m – 10.4 m me objektin ekzistues 8 kate;
Lindje:	1.1 m- 1.3m me objektin ekzistues 12 kat.
Perëndim:	10.3m me objektin ekzistues 2 kat.



4.4 Hapësira te lira dhe të gjelbërta/ vendparkimet

Duke u kushtëzuar nga konturimi i njollës së shfrytëzuar për ndërtim objekti është konceptuar që të ketë një zhvillim maksimal sipërfaqeje komfort rregulloreve urbane për të ofruar sa më shumë apartamente të mirë funksionueshme dhe hapësira të bollshme në interior tek secili apartament në objekt. Gjelbërimi është menduar individual për secilin apartament, me vendosje të vazove gjatë gjithë perimetrin të ballkoneve. Vendparkimet janë të projektuara për tu pozicionuar në katet nëntokësore të objektit të cilat zhvillohen në 5 nivele respektivisht nga kati -1 deri në katin -5.

5. Rregulla te Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi ne shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Projekti ndodhet në zemrën e Tiranës, përgjatë Rrugës Reshit Petrela. Largësia e objektit nga qendra e Tiranës është vetëm 1 km. Aksesin që ka kjo vendndodhje mundëson lehtësi aksesin nga dy rrugët që e konturojnë objektin. Duke qene se objekti ndodhet shume afër qendrës së kryeqytetit mundësitë për aktivitete të ndryshme janë të shumta dhe shume lehtë të aksesueshme nga banoret. Infrastruktura e transportit publik është e ndërtuar dhe mirë funksionale duke shtuar nje pikë kyçe për banorët që do të jenë rezident, por gjithashtu edhe për veprimtaritë e ndryshme të shërbimeve që do mund të zhvillohen në katin përdhe dhe katin e pare të objektit.



Fig.Nr 20. Plan sistemimi