



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "KOMPLEKS RESIDENCIAL ME VILA
INDIVIDUALE 3 KATE, BANESA KOLEKTIVE 4 KATE ME PARKIM NËNTOKË DHE
OBJEKT REKREATIV 3 KATE ME PARKIM NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË
MANGULL, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "ILAD"

sh.p.k.

MIRATOHET
KRYETARI I Këshillit

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGIJËS

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 15, Datë 16.07.2025

Projektues:

ARCHI-TECTONICS

SON Engineering & Construction

Zhvillues:

"ILAD" sh.p.k.



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

1.2 Përshkrim i 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. Rregullat e 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 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme për Leje Ndërtimi për kompleksin: "Kompleks residencial me vila individuale 3 kate, banesa kolektive 4 kate me parkim nëntokë dhe objekt rekreativ 3 kate me parkim nëntokë", me vendndodhje në Mangull, Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë "Ilad" sh.p.k., 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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë, miratuar me vendim nr.1 KKT dt 14.04.2017 dhe korrigjuar me vendim Nr. 3 datë 01.08.2023

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona Kadastrale në studim është 3972. Sheshi i ndërtimit përbëhet nga prona me nr. pasurie 69/52, 69/26. Sipërfaqja bruto e nën-njesisë është $S_{bruto} = 39863 \text{ m}^2$. Zona për të cilën realizohet ky studim, ndodhet në një largësi prej 15 km nga Sheshi Skenderbej. Kufizohet në veri nga një objekt 1 kat dhe në perëndim nga dy objekte 1 dhe 2 kat. Në pjesën veriore dhe verilindore kufizohet nga një rrugë ekzistuese, ndërsa në të gjitha drejtimet e tjera kufizohet me hapësira të gjelbra.



Fig. 1 Vendndodhja e pronës.



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë. Studimi është komform rregullores dhe kriterëve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Nr.1 datë 14.04.2017.



Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.

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

Duke u bazuar në rregulloren e planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë", për zonën e interesit, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: "Kompleks residencial me vila individuale 3 kate, banesa kolektive 4 kate me parkim nëntokë dhe objekt rekreativ 3 kate me parkim nëntokë", me vendndodhje në Mangull, Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë "Ilad" sh.p.k., prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore PT/27.



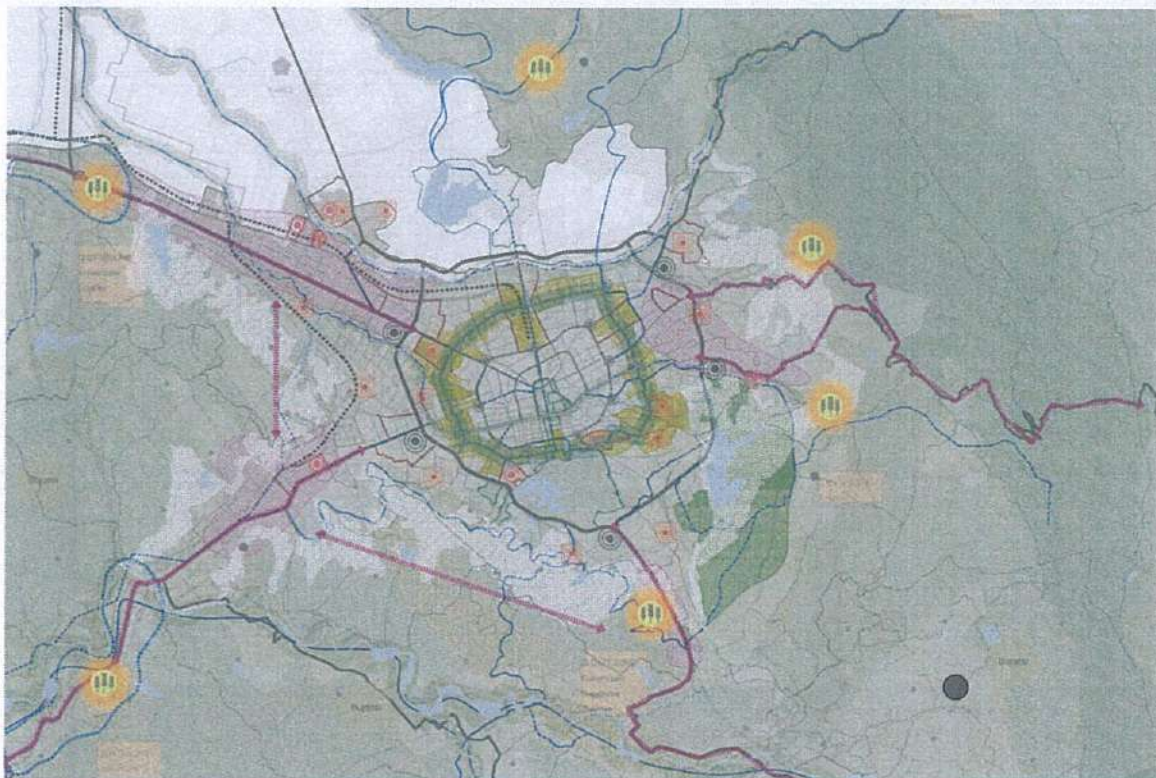


Fig. 3 Harta e zonave, poleve, korridoreve ekonomike të propozuar, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.

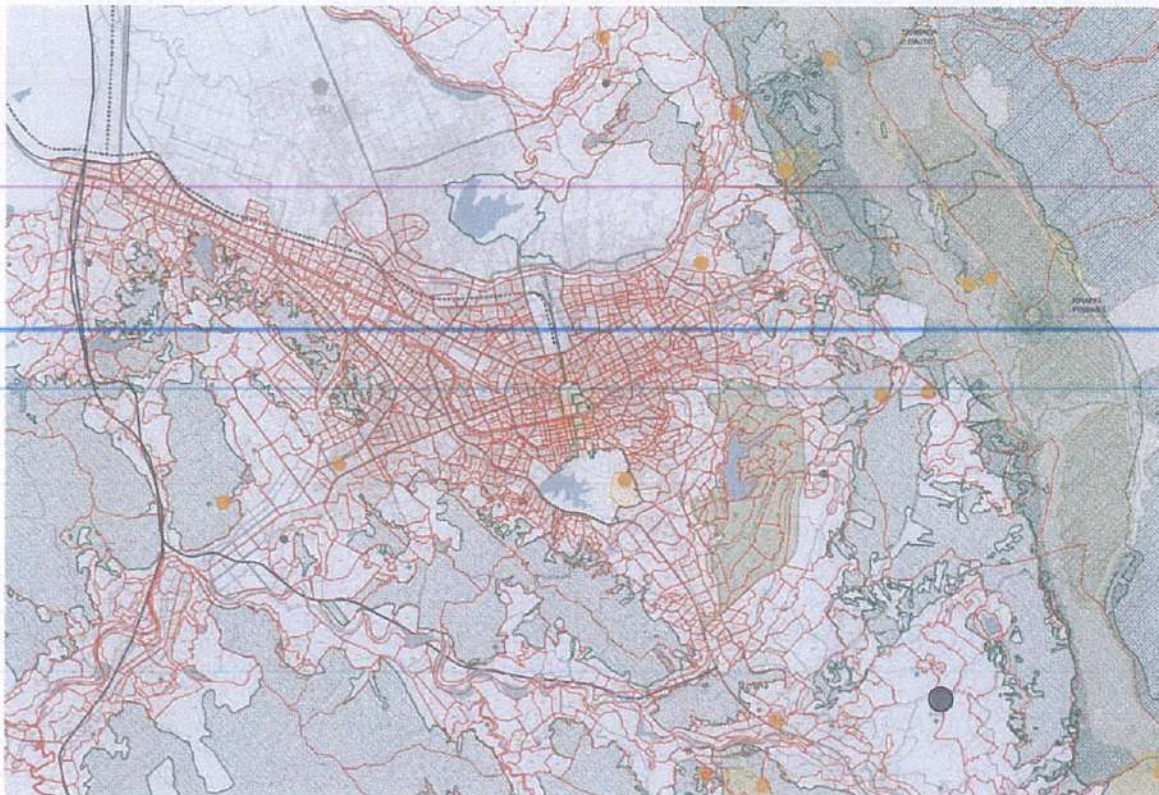


Fig. 4 Harta e njësive strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë.





Fig. 5 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë



Fig. 6 Rrjeti rrugor dhe vendparkimet publike të propozuara, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë



Njësia Strukturore: PT/27	
Bashkia	Tiranë
Njësia	PT/27
Sistemi	B_Bujqësor
Kategori 1	B. Bujqësi 54%
Kategori 2	N. Natyrë 27%
Kategori 3	A. Banim 11%
Kategori 4	IE. Industri dhe Ekonomi + S. Shërbime 5% S. Shërbime 2% IN. Infrastrukturë 1% V. Përdorim I Vecantë AS. Arsim
Lartësia në kate	3
Lartësia në Metra	11
PDV	JO
Intensitet	0.5
KSHT	30%
KSHR	Referuar nenit përkatës të Rregullatores së PPV
KSHP	Referuar nenit përkatës të Rregullatores së PPV
Kufizime Ligore	Nuk është zonë e mbrojtur natyrore
Sipërfaqe (ha)	449.25
Përdorime të ndaluara	Referuar nenit përkatës të Rregullatores së PPV

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona ku propozohet ndërtimi ndodhet në një mjedis periferik, rreth 15 km larg Tiranës, ku mbizotëron qetësia dhe hapësirat e gjelbra. Në pjesën veriore dhe lindore kufizohet nga një rrugë ekzistuese, ndërsa në drejtimet e tjera shtrihet pranë hapësirave të gjelbra dhe banimeve të shpërndara. Kjo e bën zonën të përshtatshme për zhvillime rezidenciale, duke ofruar një ambient të qetë dhe të integruar me natyrën.

Sipërfaqja pronës është 39863 m²

Ndërkohë parcela kufizohet:

Veri: Rugë e propozuar, Objekt 1 kat

Veriperëndim: Rugë e propozuar

Lindje: Rugë e propozuar

Perëndim: Objekt 1 dhe 2 kate, (Pronë private).



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Kompleksi rezidencial në Petrelë përbëhet nga 50 vila të ndara në katër tipologji. Vila e tipit L mbi kodër përfshin 13 njësi, vila e tipit M mbi kodër përbëhet nga 16 njësi, vila e tipit L nën kodër përmban 9 njësi, ndërsa vila e tipit M nën kodër përbëhet nga 12 njësi. Të gjitha vilat janë tre-katëshe me çati dhe përfshijnë të gjitha ambientet e nevojshme për një jetesë të rehatshme, duke përfshirë dhomën e familjes, zonën e ditës me kuzhinë dhe ngrënie, dhoma gjumi dhe tualete në çdo kat, si dhe ambiente teknike. Katet komunikojnë përmes shkallës dhe secila vilë ka pishinë private dhe 2 vende parkimi të jashtme.

Kompleksi përfshin gjithashtu 2 banesa kolektive me 4 kate, të cilat kanë parkim nëntokë dhe një bërthamë vertikale komunikimi me shkallë dhe ashensor. Një njësi kolektive përmban 6 dublekse me 2 dhoma gjumi dhe 12 apartamente 1+1, të bollshme dhe të pajisura me ballkone dhe veranda me pamje nga lugina. Kati -1 përmban 6 dublekse, ndërsa hyrja realizohet në katin përdhe dhe përmes shkallës aksesohet zona e ditës, që përfshin dhomën e ndejtjes, ngrënien, kuzhinën dhe tualetin. Në katin përdhe zhvillohet hyrja për apartamentet dhe hapësira e natës, ku përfshihen 2 dhoma gjumi dhe 2 tualete. Katet +1 dhe +2 përmbajnë 6 apartamente 1+1 secili, me hyrje, 1 dhomë gjumi, tualet dhe zonë ditës me ambientin e ndejtjes, ngrënies dhe kuzhinën.

Qendra rekreative është një objekt 3-katësh me 1 kat parkimi nëntokë dhe përmban funksione të kompleksit, duke qenë e aksesueshme edhe nga jashtë përmes hyrjes në pjesën veriperëndimore të sheshit. Ajo ofron pishinë të jashtme dhe të brendshme, palestër, kinema dhe bar-restorant, duke siguruar aktivitete rekreative dhe sociale për banorët.

Arkitektura e kompleksit ruan vazhdimësinë vizuale dhe funksionale mes vilave dhe banesave kolektive. Në katin përdhe të vilave përdoret veshje me gur, ndërsa në katet e sipërme aplikohet bojatisje dhe hijezues me profile metalike. Qendra rekreative kombinon betonin me fasadën e perforuar, duke krijuar një identitet modern dhe atraktiv. Ky organizim i integruar i vilave, banesave kolektive dhe qendrës rekreative, i shoqëruar me hapësira të gjelbra dhe rrugë aksesimi, krijon një mjedis rezidencial të qetë dhe të përshtatshëm për komunitetin, duke siguruar një balancë midis privatësisë, jetesës komode dhe aktiviteteve rekreative.



Fig. 7 Aksonometri e pjeshme e kompleksit.

KATET E BANIMIT

VILAT

VILA TIPI L MBI KODËR

Objekti në katin përdhe ka një sipërfaqe prej **130.8 m²**, ku zhvillohen: hyrja në objekt me një holl pritjeje, një grup shkallësh, dhoma e familjes, një dhomë gjumi dhe ambient teknik. Vila ka gjithashtu dy vende parkimi.

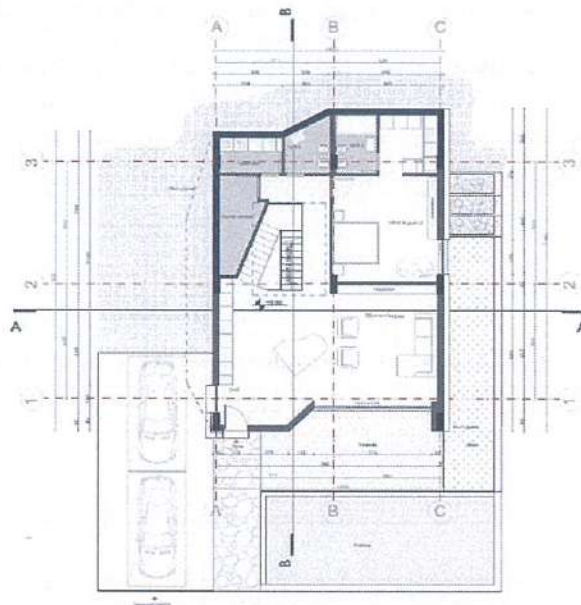


Fig.16 Plani i katin përdhe i objektit

Në katin +1 zhvillohet ndejtja, kuzhina me ngrënien dhe një dhomë gjumi. Kati +1 ka sipërfaqe **147.3 m²**.

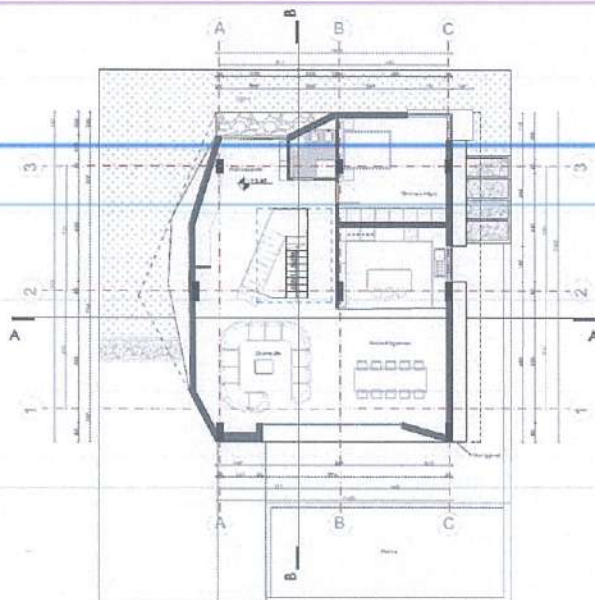
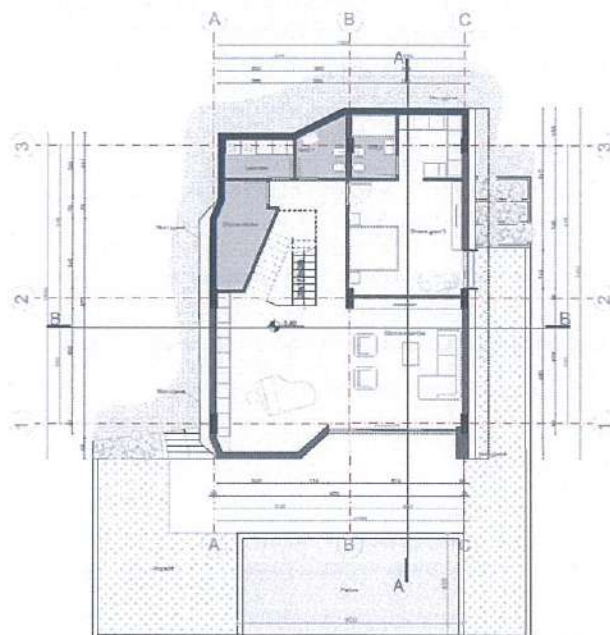


Fig.17 Plani i katin +1 të objektit



VILA TIPI L NËN KODËR

Objekti në katin -1 ka një sipërfaqe prej **133.5 m²**, ku zhvillohen 1 grup shkallësh , dhoma e familjes, një dhomë gjumi dhe ambient teknik .



Në katin +1 zhvillohen tre dhoma gjumi dhe 3 tualete. Kati +1 ka sipërfaqe 169.3 m².

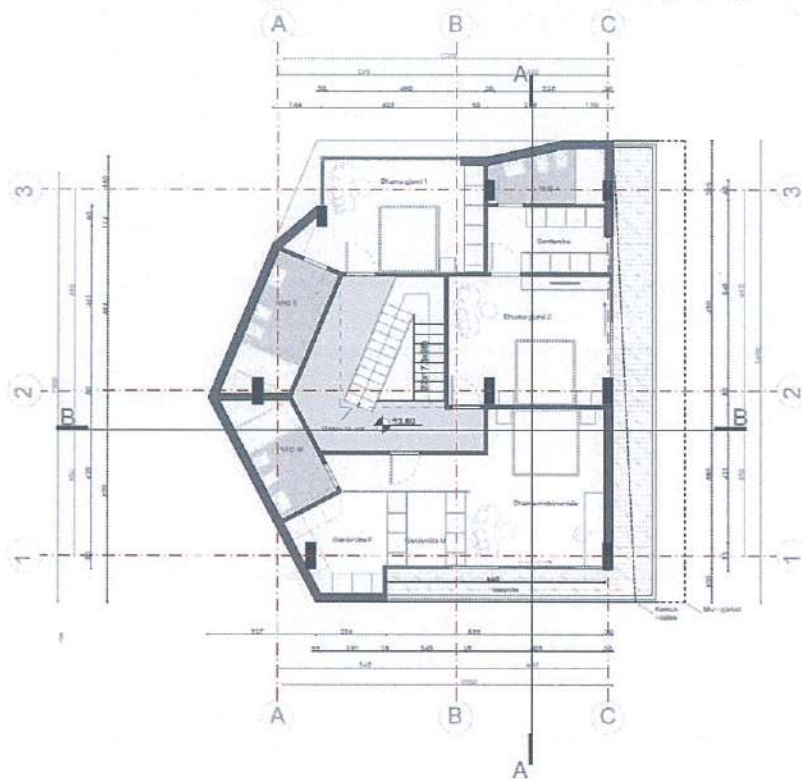


Fig.22 Plani i katin +1 të objektit

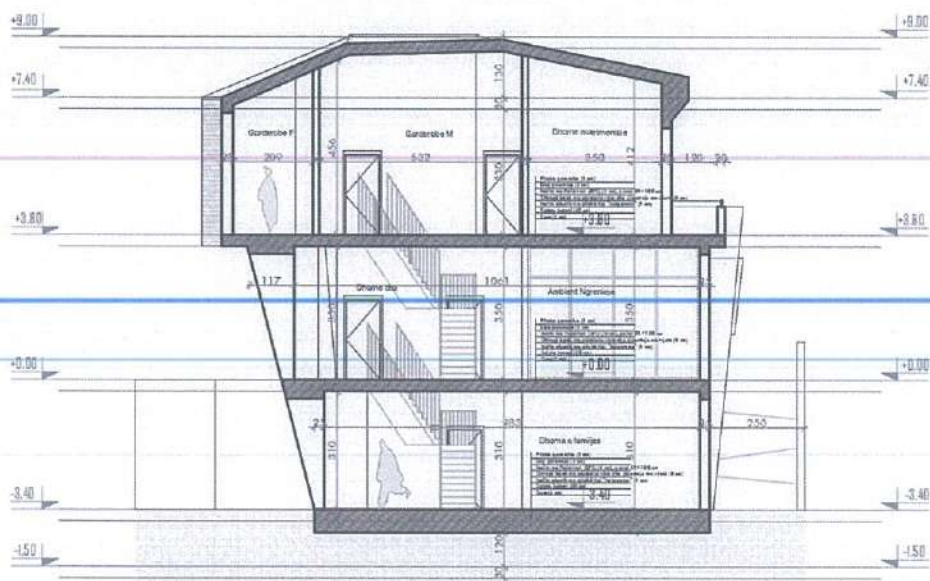


Fig.23 Prerje e objektit



VILA TIPI M MBI KODËR

Objekti në katin përdhe ka një sipërfaqe prej 97.7 m^2 , ku zhvillohen hyrja në objekt me një holl pritje , 1 grup shkallësh , dhoma e familjes, një dhomë gjumi dhe ambient teknik . Vila ka dy vende parikimi.

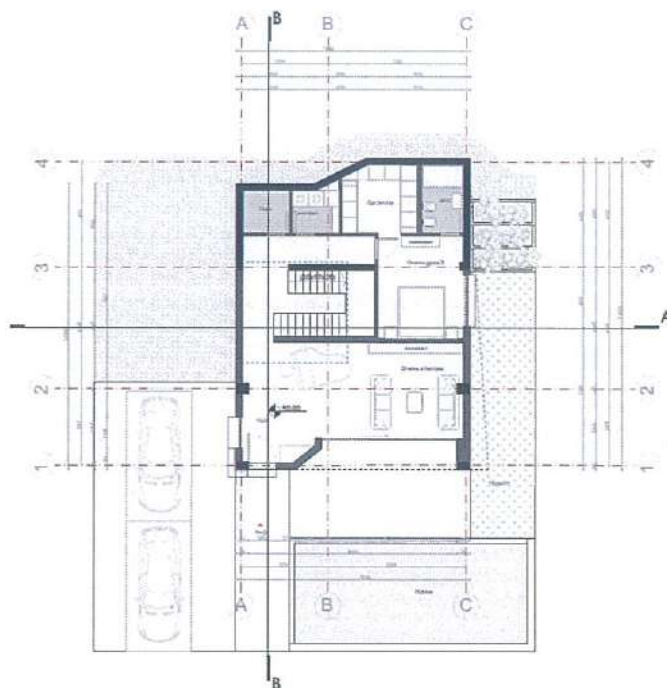


Fig.24 Plani i katin përdhe i objekti

Në katin +1 zhvillohet ndejtja , kuzhina me ngrënien dhe një dhomë gjumi. Kati +1 ka sipërfaqe 104 m^2 .

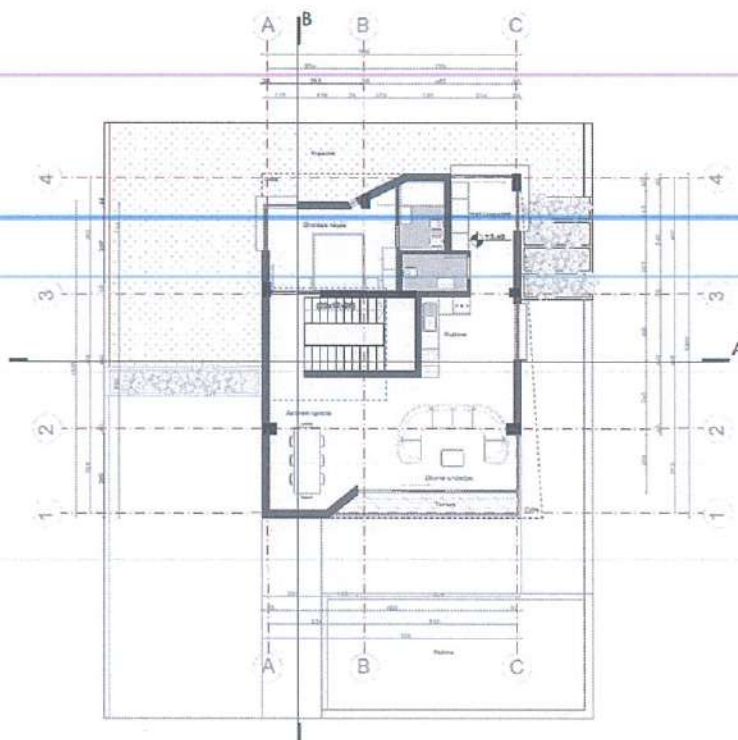


Fig.25 Plani i katin te pare objekti



Në katin +1 zhvillohen tre dhoma gjumi dhe 2 tualete. Kati +2 ka sipërfaqe **112.5 m²**.

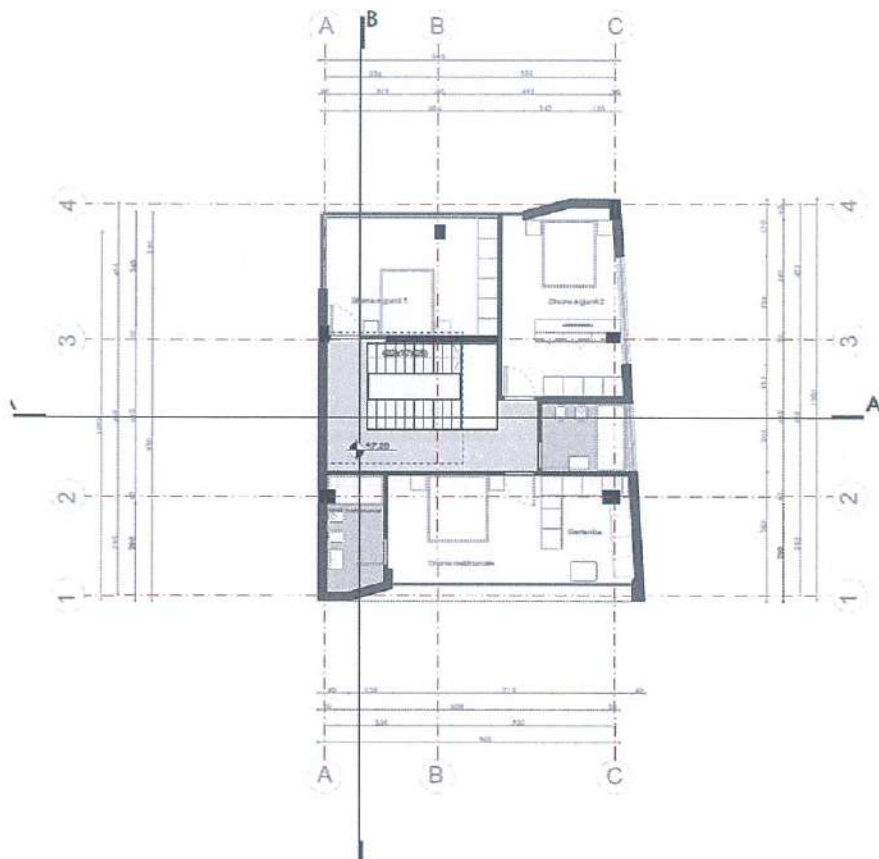


Fig.26 Plani i katit +2 të objektit

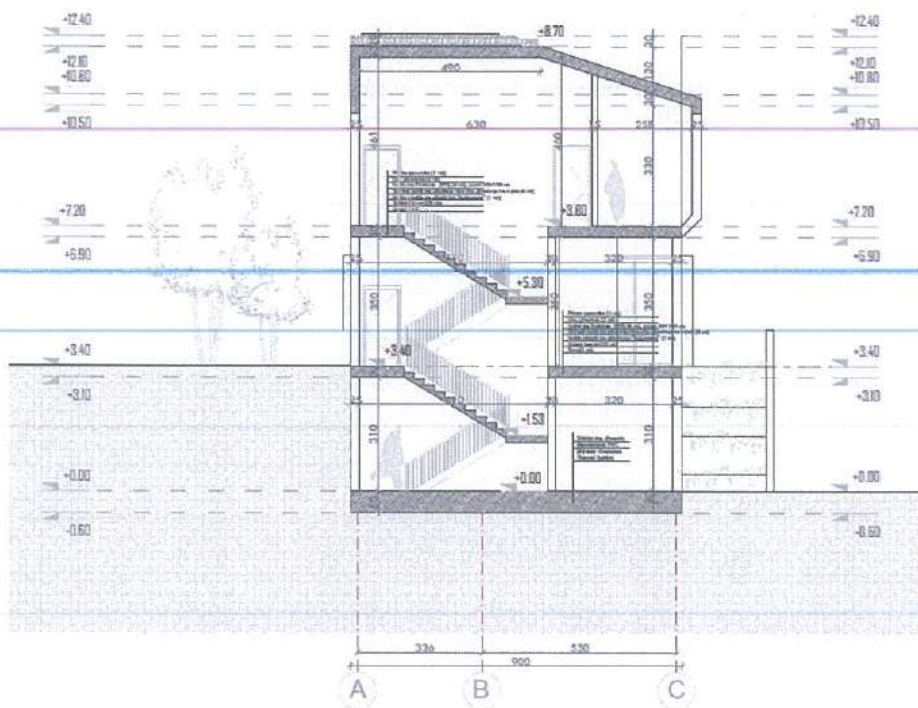


Fig.27 Prerje e objektit



VILA TIPI M NËN KODËR

Objekti në katin -1 ka një sipërfaqe prej 97.7 m^2 , ku zhvillohen, 1 grup shkallësh , dhoma e familjes, një dhomë gjumi dhe ambient teknik .

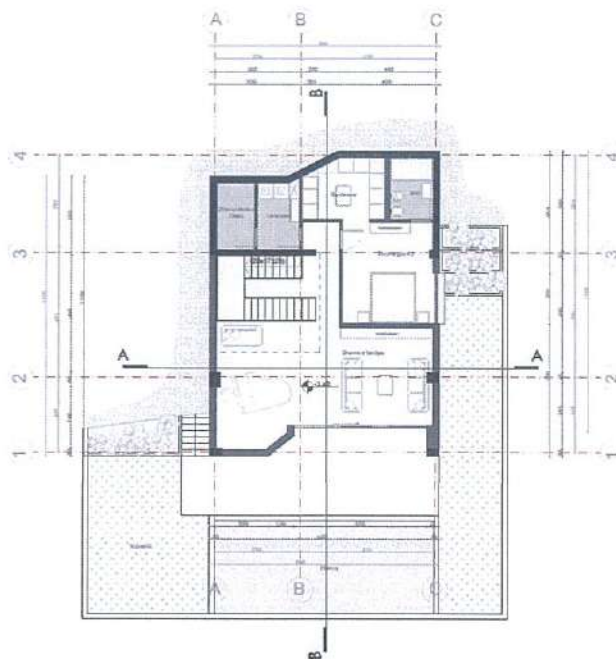


Fig.28 Plani i katit -1 i objekti

Në katin përdhe zhvillohet hyrja, ndejtja, kuzhina me ngrënien dhe një dhomë gjumi. Kati përdhe ka sipërfaqe 104 m^2 . Vila ka dy vende parikimi.

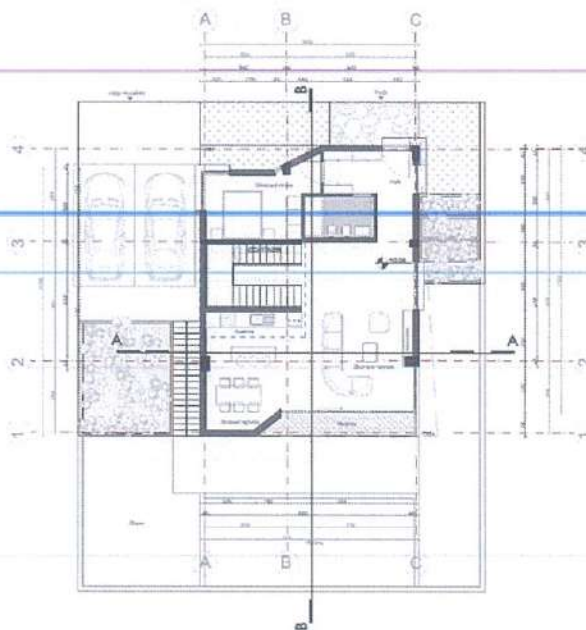


Fig.29 Plani i katit përdhe të objektit

Në katin +1 zhvillohen tre dhoma gjumi dhe dy tualete. Kati +1 ka sipërfaqe **112.5 m²**.

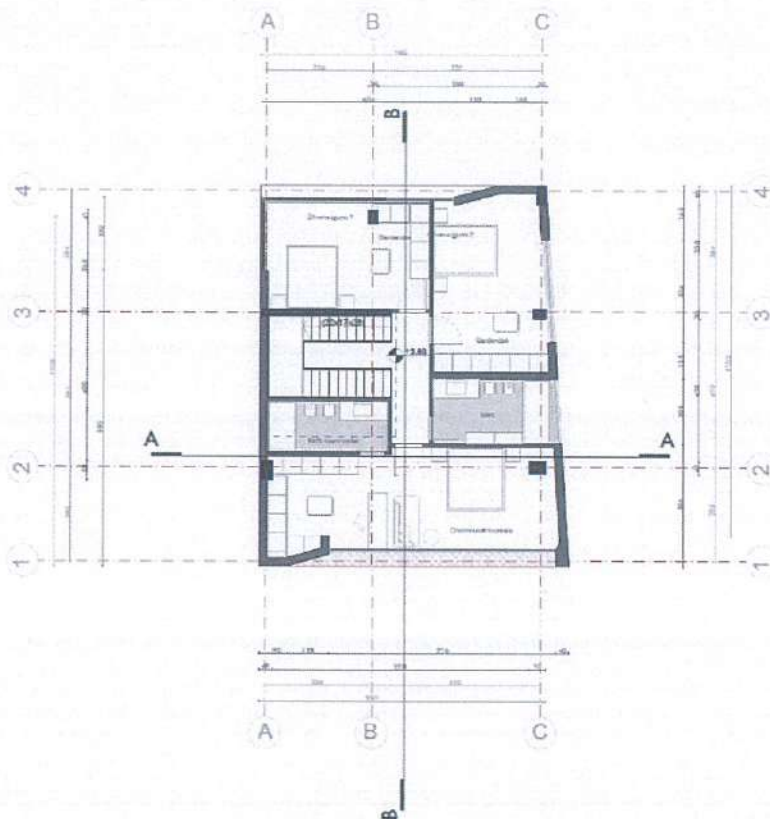


Fig.30 Plani i katit +1 të objektit

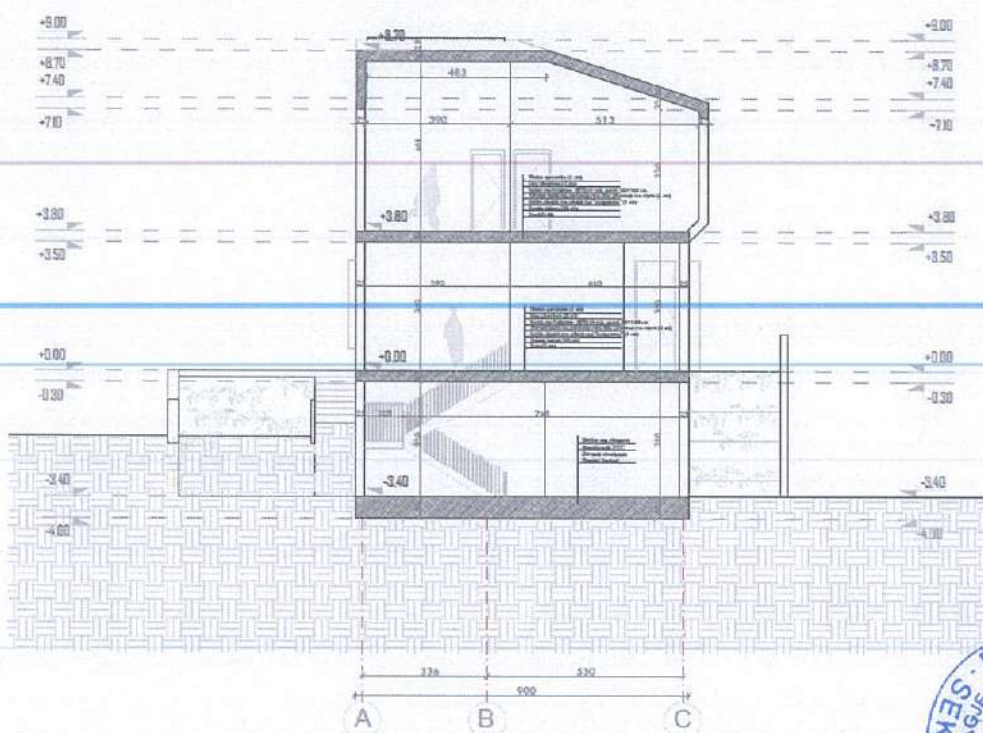


Fig.31 Prerje e objektit



BANESA KOLEKTIVE

Objekti përbëhet nga 18 apartamente, nga të cilat 6 janë dubleke dhe 12 janë apartamente 1+1. Kati -1 përmban 6 apartamente dubleke. Hyrja në objekt zhvillohet në kati i parë, dhe përmes shkallës aksesohet zona e ditës, e cila përfshin dhomën e ndejtjes, dhomën e ngrënies, kuzhinën dhe një tualet dite. Sipërfaqja totale e katit -1 është **496.7 m²**.

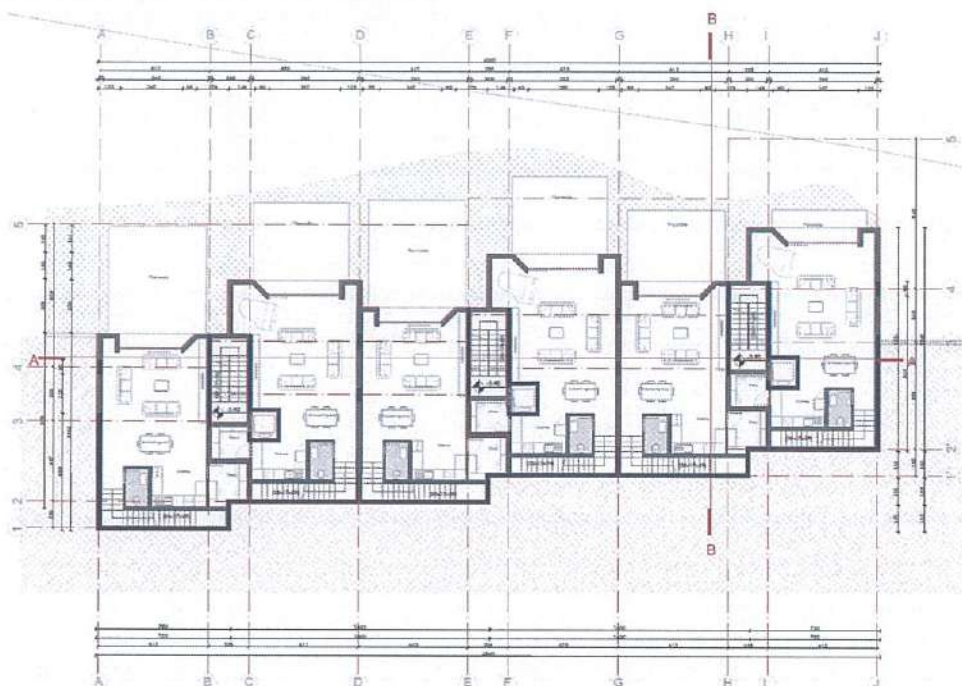


Fig.32 Plani i katit -1 i objektit

Në kati përdhe zhvillohet hyrja për në apartament, si dhe hapësira e natës, e cila përfshin dy dhoma gjumi dhe dy tualete. Kati përdhe ka sipërfaqe **485.5 m²**.

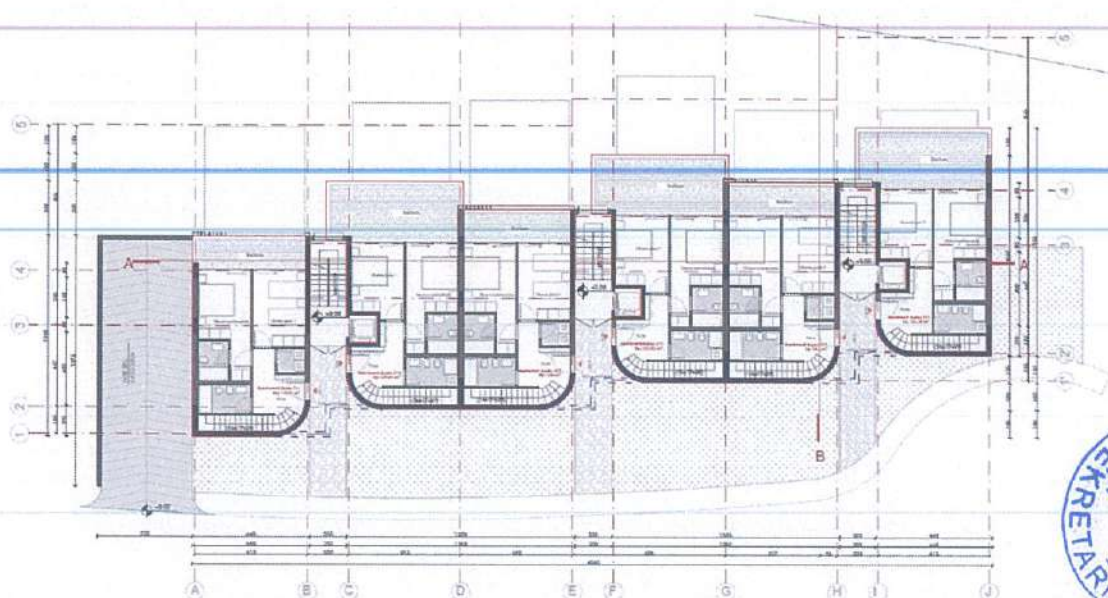


Fig.33 Plani i katit përdhe të objektit



Në kati +1 zhvillohen 6 apartamente 1+1. Në secilin apartament përfshihen hyrja, një dhomë gjumi, tualeti dhe zona e ditës, e cila përbëhet nga ambienti i ndejtjes, ngrënies dhe kuzhina. Kati +1 ka sipërfaqe **506.5 m²**.



Fig.34 Plani i katit +1 të objektit

Në kati +2 zhvillohen 6 apartamente 1+1. Në secilin apartament përfshihen hyrja, një dhomë gjumi, tualeti dhe zona e ditës, e cila përbëhet nga ambienti i ndejtjes, ngrënies dhe kuzhina. Kati +2 ka sipërfaqe **443.5 m²**.

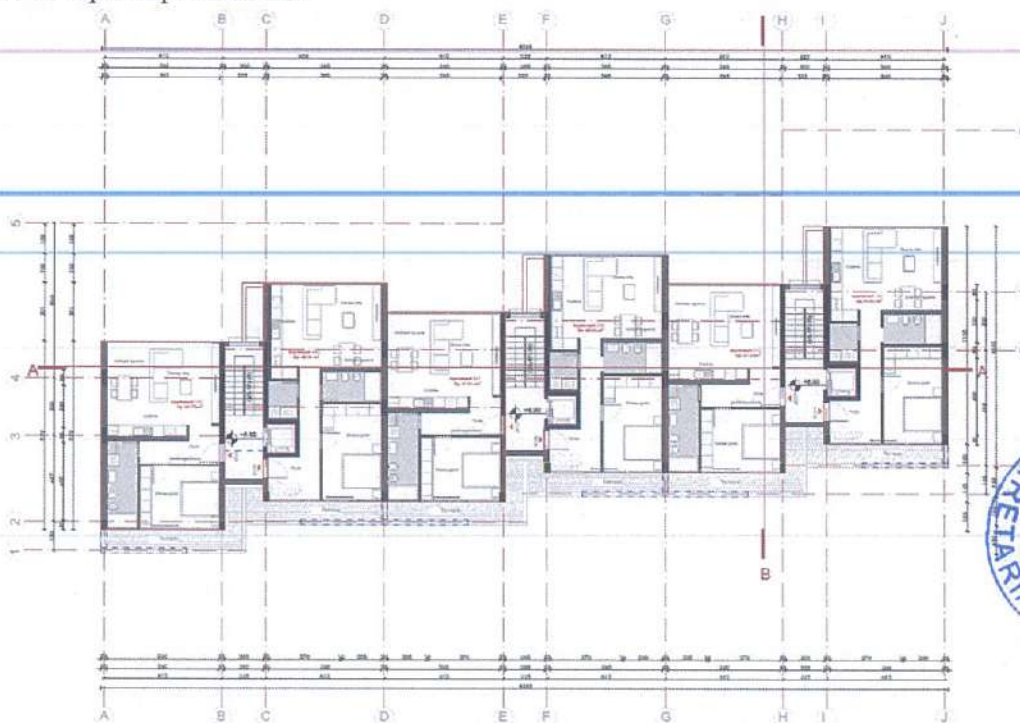


Fig.35 Plani i katit +2 të objektit



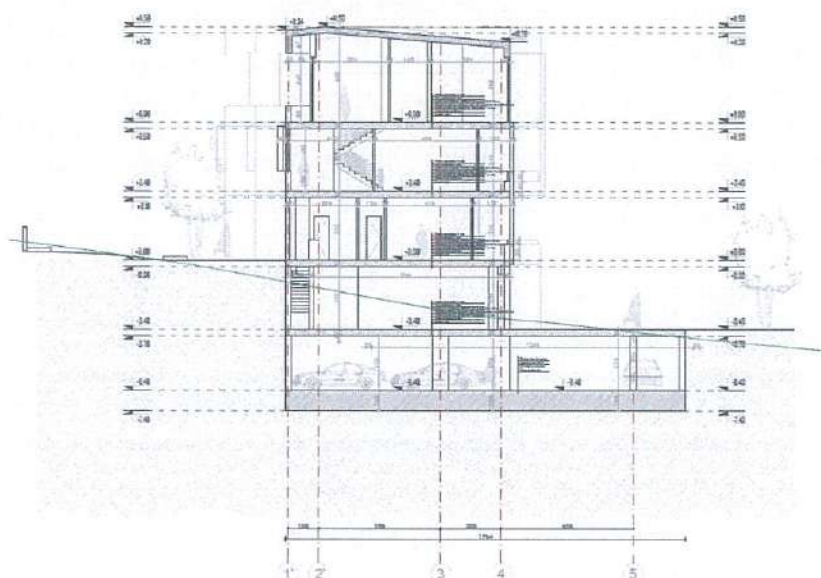


Fig.36 Prerje e objektit

OBJEKTI REKREATIV

Objekti në katin -1 ka një sipërfaqe prej **436 m²**, ku zhvillohen hapësira si, palester, kinema dhe ambiente ndihmëse.

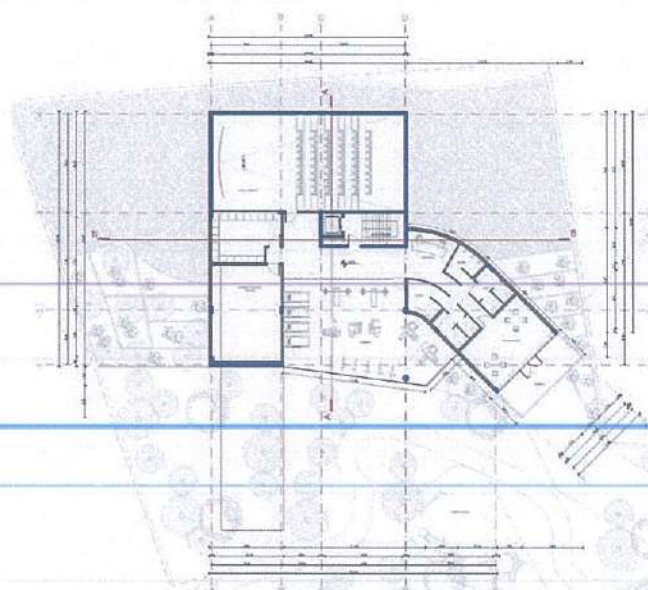


Fig.37 Plani i katit -1 te objektit



Në katin përdhe zhvillohet, holli i hyrjes në objekt një pishinë e jashtme dhe një hapësirë për xhakuzi. Kati përdhe ka sipërfaqe **257 m²**.

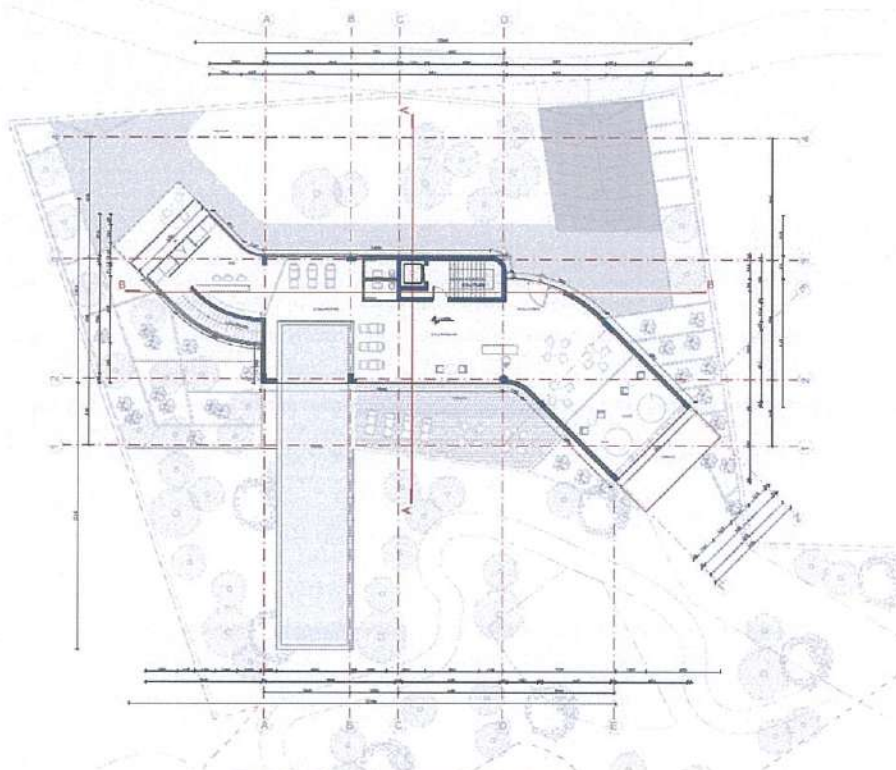


Fig.38 Plani i katit përdhe të objektit

Në katin +1 zhvillohet një bar-restorant i vogël që zhvillohet në hapësira të brendshme dhe të jashtme. Kati +1 ka sipërfaqe **142 m²**.

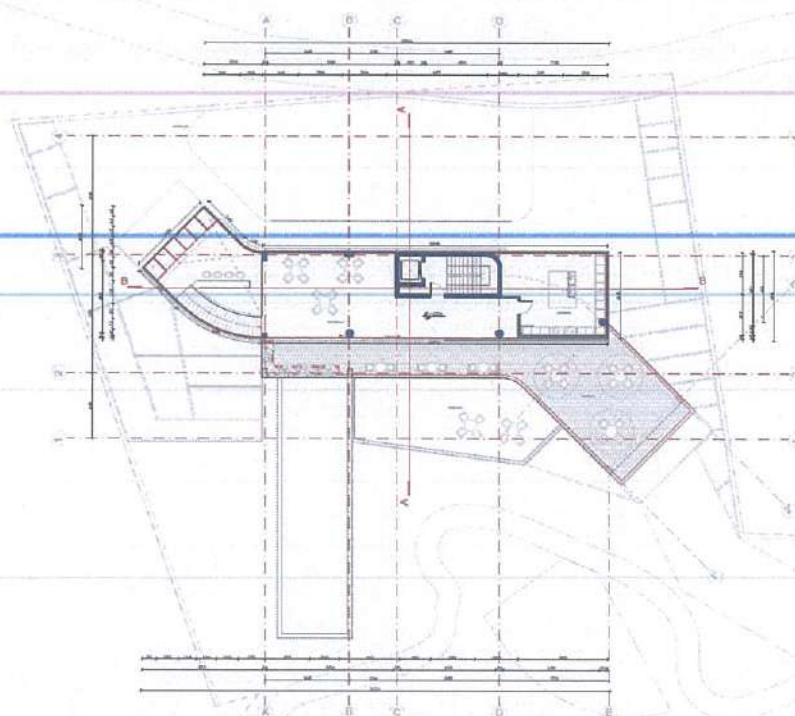


Fig.39 Plani i katit +1 të objektit



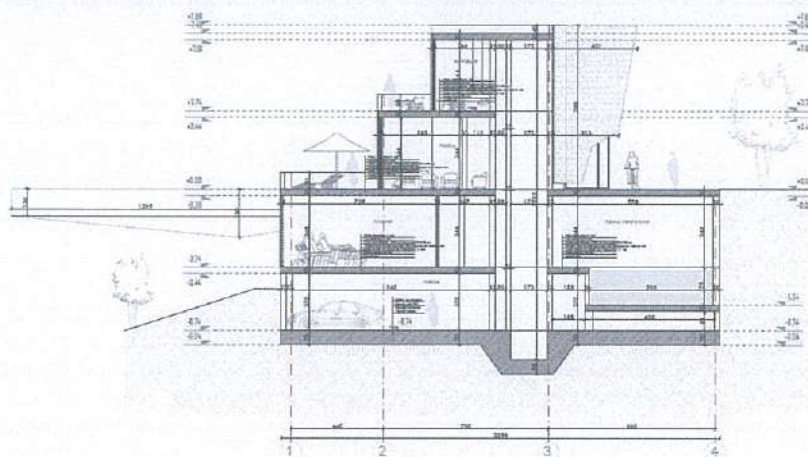


Fig.40 Prerje e objektit

Tipologjia	Numri	Sipërfaqja e gjurmës (m ²)	Sipërfaqja e projeksionit(m ²)	Sipërfaqja totale mbi tokë (m ²)	Total mbi tokë (m ²)
Vila tipi M mbi kodër	16	97.7	112.5	314.2	5027.2
Vila tipi L mbi kodër	13	130.8	169.3	447.4	5816.2
VILA tipi M nën kodër	12	104	112.5	314.2	3770.4
Vila tipi L nën kodër	9	146.5	169.3	449.3	4043.7
Banesë kolektive	2	485.5	516.32	1932.2	3864.4
Qendër rekreative	1	257	445	835	835

NËNTOKA (KATET E PARKIMIT)

Parkimi në kompleks është organizuar në tre ndërtesa të veçanta, secila me nga një kat nëntokë në nivelin -2. Këto kate shërbejnë si hapësira parkimi për funksionet përkatëse të çdo ndërtese. Ndërtesa e parë, **qendra rekreative**, ka një sipërfaqe prej **436 m²** dhe përfshin **7 poste parkimi**, të dedikuara për vizitorët dhe stafin. Ndërtesa e dytë, **Banesa kolektive 1**, me sipërfaqe prej **1048.4 m²**, siguron **33 poste parkimi** për banorët e saj. Ndërtesa e tretë, **Banesa kolektive 2**, me sipërfaqe prej **1061.9 m²**, përfshin gjithashtu **33 poste parkimi**. Ky organizim, me parkim të ndarë për çdo ndërtesë, siguron funksionalitet të lartë, qasje të pavarur dhe përdorim efikas të hapësirave nëntokësore, duke ruajtur mjedisin e jashtëm pa ndërhyrje nga automjetet

Kati -2(qendra rekreative) = 436 m²

Total parkime: 7 poste

Kati -2(Banesa kolektive 1) = 1048.4 m²

Total parkime: 33 poste

Kati -2(Banesa kolektive 2) = 1061.9 m²

Total parkime: 33 poste



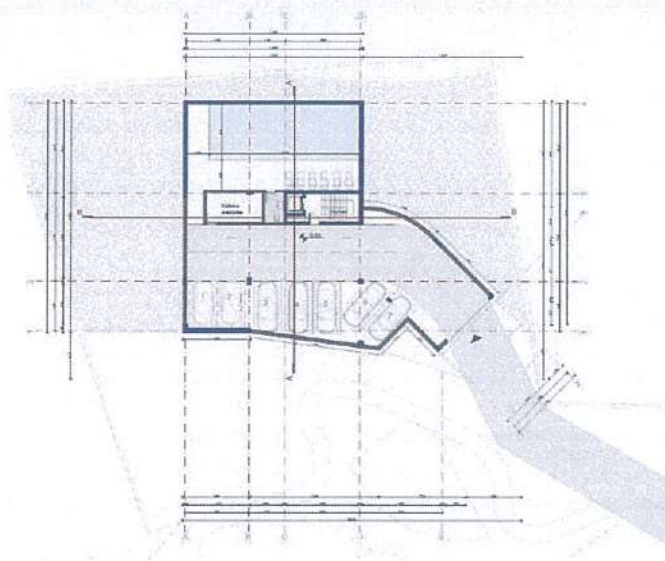


Fig.41 Plani i katit -2 të objektit (qendra rekreative)

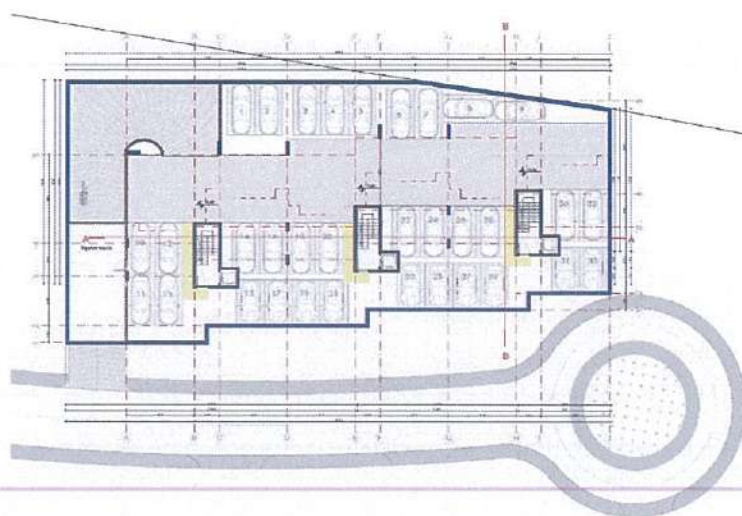


Fig.42 Plani i katit -2 të objektit (Objekti kolektiv 1)

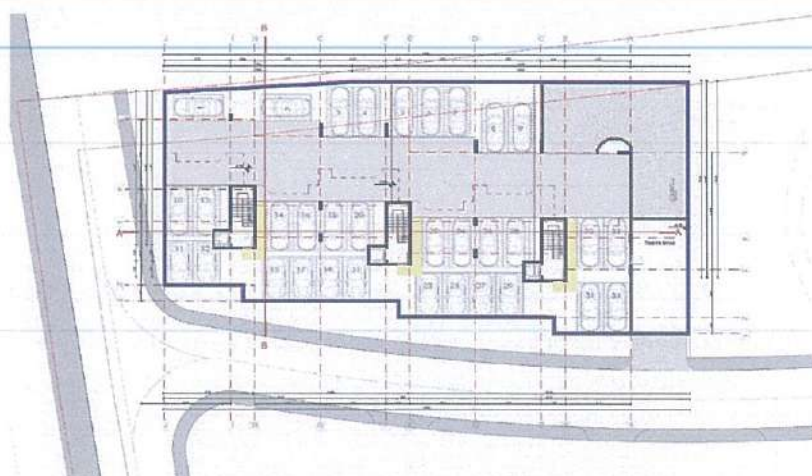


Fig.43 Plani i katit -2 të objektit (Objekti kolektiv 2)





Fig. 44 Vizualizim i objektit

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

Ky kompleks rezidencial luan një rol strategjik në formësimin e karakterit të zonës, duke ndërthurur funksionet e banimit me ato rekreative në mënyrë harmonike. Struktura respekton kontekstin ekzistues dhe krijon një dialog të qartë me mjedisin përreth, ndërsa përdorimi i materialeve dhe formave arkitekturore e bën të lexueshëm funksionin e çdo ndërtese dhe tërheq vëmendjen vizuale në peizazhin urban.

Volumetria

Objektet e vilave dhe banesave kolektive janë frymëzuar nga arkitektura vernakulare e Shqipërisë, duke ruajtur elementë karakteristikë si çatia e pjerrët dhe muret e forta. Përdorimi i materialeve natyrale, si guri për veshjet e fasadës, u jep ndërtesave një pamje të ngrohtë dhe të këndshme për syrin, duke krijuar një harmoni mes traditës dhe funksionalitetit modern.



Volumetria e kompleksit shpërthen në qendrën rekreative, një objekt modern me forma dinamike dhe volumetrie të ndryshme nga një kat në tjetrin. Disa kuboide të veçanta rrotullohen ndaj njëri-tjetrit, duke krijuar një lojë hapësinore dhe vizuale, ndërsa një pishinë gjigante në formë konsolë shtrihet mbi terrenin, duke u bërë atraksioni kryesor i kompleksit dhe duke integruar funksionalitetin me efektin vizual.

Ky kombinim i elementeve tradicionale dhe volumetrive moderne krijon një identitet arkitektonik unik për kompleksin, ku harmonizohen estetika, funksionaliteti dhe peizazhi përreth.

Fasada

Objektet e vilave propozohen të trajtohen me veshje guri natyral, beton me riga horizontale dhe profile dritarësh prej alumini, duke krijuar një harmoni mes materialeve tradicionale dhe atyre bashkëkohore. Përdorimi i gurit lidhet me traditën ndërtimore shqiptare, ndërsa betoni dhe alumini i japin kompleksit një karakter modern, të qëndrueshëm dhe elegant. Sa i përket arkitekturës së banesave kolektive, ato do të kenë një stil të ngjashëm me atë të vilave, duke ruajtur vazhdimësinë dhe harmoninë vizuale të kompleksit. Në katin përdhe do të përdoret veshja me gur, ndërsa në katet e sipërme do të aplikohet bojatisje dhe hijezues me profile metalike. Qendra rekreative karakterizohet nga një kombinim i përdorimit të betonit në fasadë dhe një fasadë e perforuar, e cila e mbulon pjesërisht objektin, duke i dhënë një identitet arkitektonik modern dhe atraktiv.

Arkitektura e kompleksit frymëzohet nga arkitektura tradicionale e Shqipërisë, duke u mbështetur në elemente të thjeshta, proporcione harmonike dhe lidhjen e ngushtë me natyrën përreth. Kjo qasje synon të krijojë një identitet arkitektonik që respekton kontekstin kulturor dhe njëkohësisht përfaqëson zhvillimin bashkëkohor të zonës.

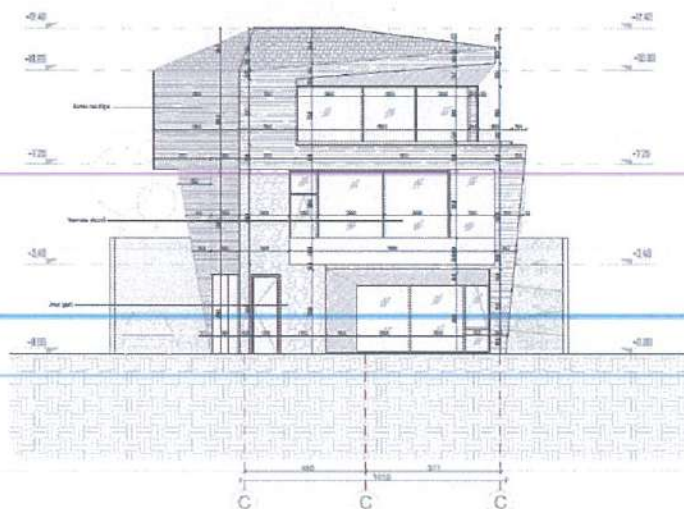


Fig.45 Fasada jugore e objektit (Vila tipi L mbi kodër)



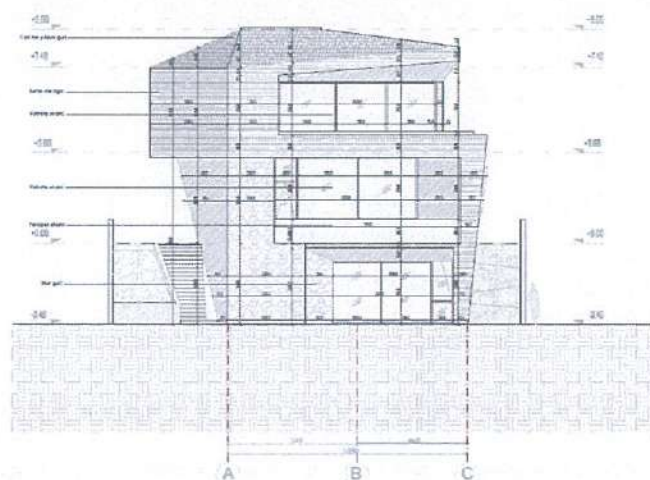


Fig.46 Fasada jugore e objektit (Vila tipi L nën kodër)

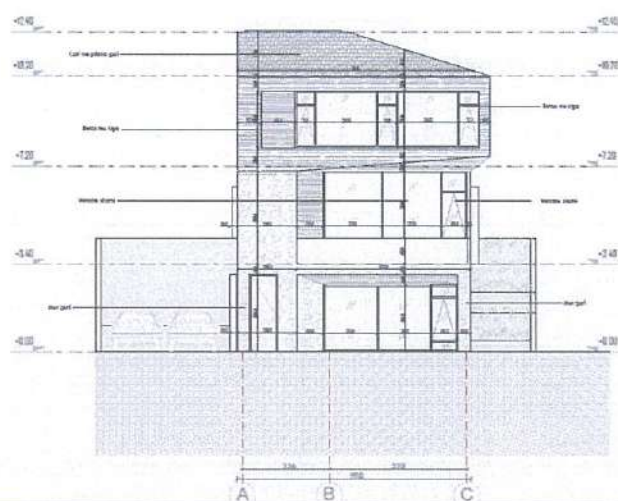


Fig.47 Fasada jugore e objektit (Vila tipi M mbi kodër)

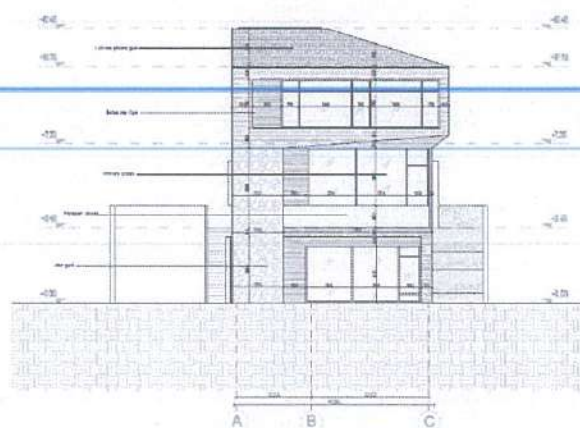


Fig.48 Fasada jugore e objektit (Vila tipi M nen kodër)



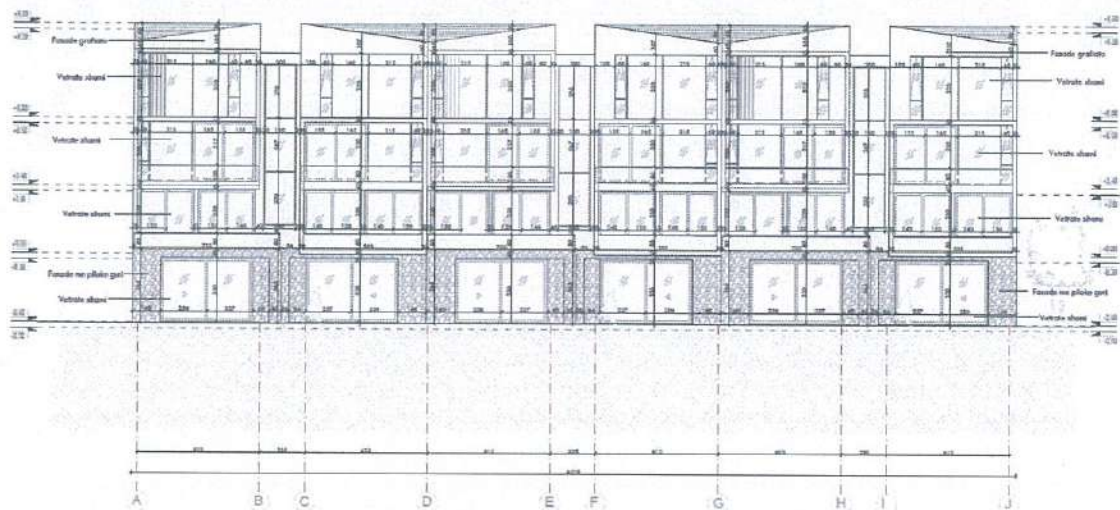


Fig.49 Fasada jugore e objektit (Banesa kolektive)

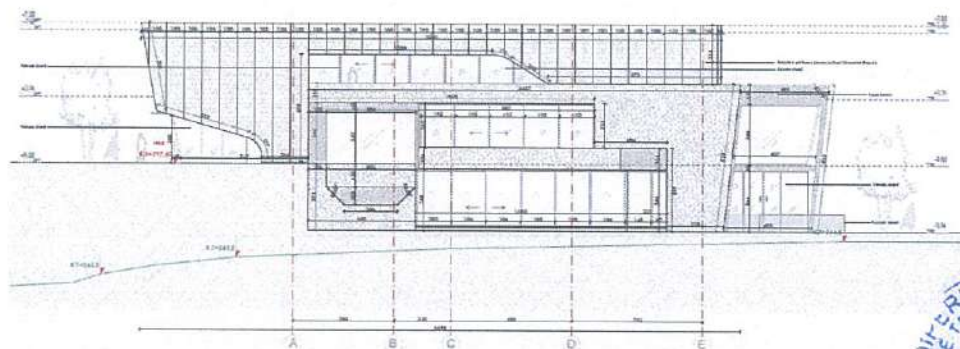


Fig.50 Fasada jugore e objektit (Obketi rekreativ)



Fig. 51 Vizualizim i fasades (Obketi rekreativ)



Fig.52 Vizualizim i viles (Vila tipi M nen kodër)

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT TEKNIK

Koeficienti i shfrytëzimit të projektit tonë arrin 17.7%. Sipërfaqja e truallit që zhvillohet është 39863 m². Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura (gjurma e katit përdhe) është 7058.1 m², ndërsa sip. totale e ndërtimit mbi tokë është 23356.9 m².

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri :	4.6 m nga objekti 6 dhe 15.7 m nga objekti 1
Jug :	4.3 m nga objekti 52 dhe 16.8 m nga objekti 52
Lindje:	10.1 m nga objekti 7 dhe 20.5 m nga objekti 34
Perëndim:	6.2 m nga objekti 53 dhe 17.2 m nga objekti 52



Distancat nga objektet ekzistuese:

Veri:	31.4 m për objektin (2) 3 kat nga objekti ekzistues 1 kat
Perëndim:	38.6 m për objektin (53) 3 kat nga objekti ekzistues 2 kat
	61.6 m për objektin (28) 3 kat nga objekti ekzistues 1 kat
Veri-Perëndim:	15.3 m për objektin (53) 3 kat nga objekti ekzistues 2 kat

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri - Lindje:	21.2 m për objektin (5) 3 kat dhe 66.8 m për objektin (1) 3 kat nga aksi i rrugës
Veri - Perëndim:	15.1 m për objektin (53) 3 kat dhe 24 m për objektin (1) 3 kat nga aksi i rrugës
Lindje :	15.2 m për objektin (7) 3 kat dhe 28 m për objektin (34) 3 kat nga aksi i rrugës

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	39863 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	39863 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma kati përdhe):	7058.1 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni):	8352.24 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	25903.2 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	23356.9 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	2546.3 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	17.7 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.58
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	12.40 m
Numri i kateve mbi tokë:	1/2/3/4 kat
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

PLANI I SISTEMIMIT

Sistemi i organizimit të hapësirave rreth kompleksit është projektuar me kujdes për t'u integruar në mënyrë harmonike me kontekstin urban dhe ndërtesat ekzistuese përreth, duke ruajtur identitetin e zonës dhe duke përmirësuar cilësinë e jetës urbane për banorët dhe komunitetin. Hyrja kryesore e kompleksit ndodhet në pjesën lindore dhe është e lidhur me një rrugë të re, të projektuar për qarkullim të sigurt dhe funksional, e aksesueshme si për këmbësorët ashtu edhe për automjetet, e pajisur me trotuare të gjera, ndriçim urban dhe sinjalistikë përkatëse.

Organizimi i vilave brenda kompleksit është konceptuar në mënyrë të tillë që të sigurojë funksionalitet, privatësi dhe integrim harmonik me hapësirat përreth. Vilat janë individuale dhe të pozicionuara si njësi të pavarura banimi, secila e rrethuar me mur për të garantuar kufizim të qartë territorial dhe intimitet për banorët. Në pjesën e përparme të çdo vile është parashikuar një oborr i jashtëm funksional, i cili shërben si hapësirë tranzicioni dhe rekreative, si dhe si element lidhës midis banesës dhe hapësirave të jashtme të kompleksit. Brenda oborrit të secilës vile është projektuar parkimi i jashtëm privat, i organizuar në mënyrë të tillë që të mos çenojë përdorimin e oborrit dhe të lehtësojë aksesin e drejtpërdrejtë nga rruga e brendshme e kompleksit. Sipas konceptit të projektit, çdo vilë disponon nga dy vende parkimi, duke garantuar komoditet për banorët dhe duke kontribuar në një organizim të rregullt, estetik dhe të qëndrueshëm të hapësirave të jashtme.

Kompleksi ofron hapësira të gjelbra në të gjithë zonën, duke përfshirë gjelbërimin privat të vilave dhe hapësirat e gjelbra të përbashkëta të kompleksit. Në drejtimin veri-jug është parashikuar një zonë qendrore e gjelbër me një shtigje që përshkon kompleksin, e cila vazhdon kështu dhe në pjesën perëndimore, ku shtegu mer formë unaze, ndërsa në anën lindore ka hapësira gjelbëruese që krijojnë një buffer zone me rrugën përreth. Në pjesën jugore e kompleksit është planifikuar një terren sportiv, i cili ofron mundësi rekreative dhe aktivitete për banorët.



Ky organizim i kujdesshëm i hapësirave të jashtme kombinon funksionalitetin, estetikën dhe qëndrueshmërinë, duke krijuar një ambient të këndshëm, të sigurt dhe të integruar me natyrën dhe mjedisin urban përreth.



Fig. 53 Plansistemimi



Fig. 54 Vizualizim i banesës kolektive.

Hapësirat rreth e përqark objekteve, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.



Fig. 55 Vizualizim i kalimeve te qendra rekreative

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesueshmëria në prone me infrastrukturën rrugore do të arrihet nga rruga në pjesën lindore të parcelës, ndersa objekti rekreativ mund te aksesohet nga rruga ne veriperendim te prones .



Fig. 56 Planvendosje