

PANORAMA LOKACIONE – COMPLEX VILA MERAK

STUDIM ZBATIMI



punoi **studio** për arkitekturë **Sinestezia**, Beograd 2013.

SI
NES
TE
ZIA



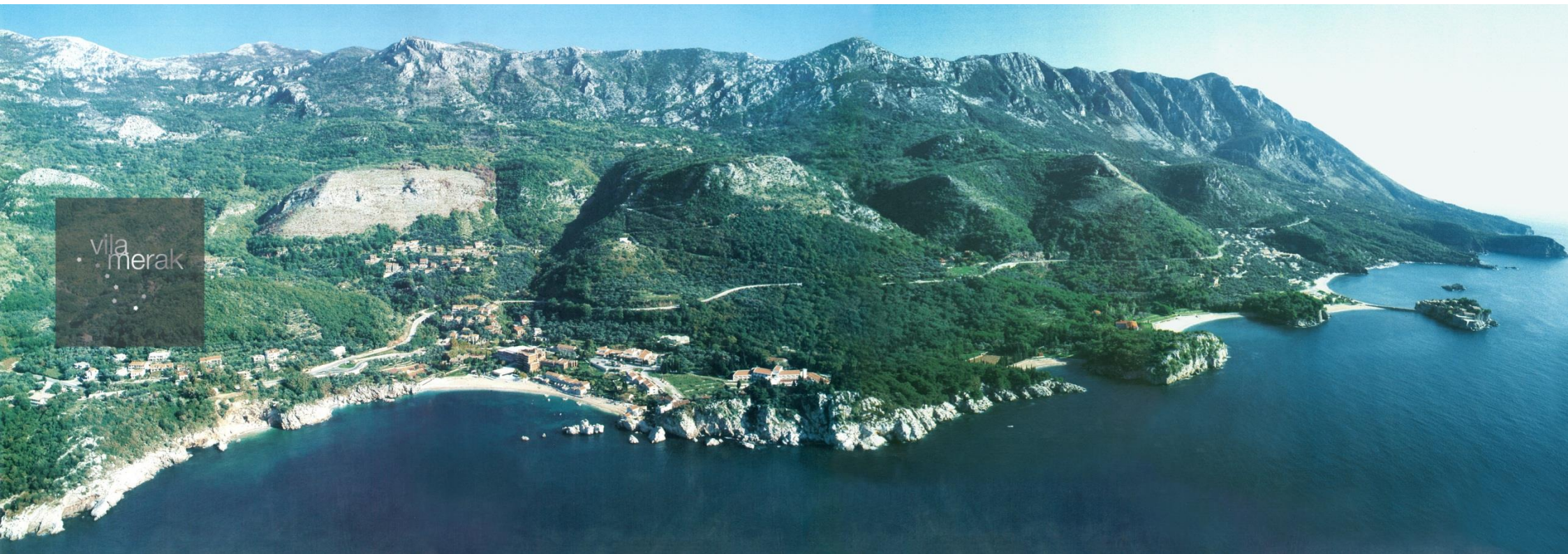
Studim zbatimi për **PANORAMA LOKACIONE - COMPLEX VILA MERAK** ka të bëjë me zbatueshmërinë e 9 lokacioneve të ndara për ndërtimin e vilave dhe apartamenteve banimi në Kamenovë/Przhno në Malin e Zi, Komuna katastrale Sveti Stefan

Studimi është bërë ashtu që të paraqet potencialin e investimit për blerësin e mundshëm të **10,143 m²** të tokës në fjalë panoramë e cila është në shitje

Bazën për punimin e Studimit të zbatimit paraqesin zgjidhjet ideore të vilave dhe apartamenteve banimi të cilën në vitin 2011-12. e ka punuar Studio GRAD nga Podgorica, sipas parametrave të DUP-it PRZHNO-KAMENOVVO II për pjesën KAMENOVVO-VRIJESNO nga viti 2010. edhe në bazë të detyrës projektuese të pronarit 1/1 të tokës

Të gjitha informata në bazë të cilave është punuar Studimi gjenden në webfaqe

www.vilamerak.me



Pamja në Komunën katastrale Sveti Stefan me zonën e shënuar PANORAMA LOKACIONE – COMPLEX VILA MERAK



pogled na PANORAMSKE LOKACIJE - COMPLEX VILLA MERAK i dispozicija na terenu



PËRMBAJTJA:

1. MAKRO RRETHI	Faqe	
A. Paraqitja e makro rrethit	06	
B. Paraqitja vizuale e dispozicionit të panorama lokacionit në marrëdhënie me rrethin	08	
C. Kushtet klimatike	09	
D. Vetitë gjeoteknike të terrenit	10	
2. PLANI I DETAJUAR URBANISTIK PRZHNO-KAMENOV II PËR PJESËN KAMENOV-VRIJESNO		
A. Karakteristikat themelore të DUP-it	11	
B. DUP-i i lokacioneve panoramë – COMPLEX VILA MERAK	12	
C. Paraqitja vizuale e dispozicioneve të panorama lokacioneve në kuadër të DUP-it	13	
3. PARAQITJA TABELARE E PANORAMA LOKACIONEVE ME CMIMET SHITËSE	14	
4. ANALIZA URBANISTIKE E PANORAMA LOKACIONEVE		
A. Parcela katastrale 207	15	
B. Parcela katastrale 214	16	
C. Parcelat katastrale 222 dhe 223	17	
D. Parcela katastrale 329/1	19	
E. Parcelat katastrale 389, 391/1 dhe 391/2	20	
F. Parcela katastrale 399/2	22	
G. Parcela katastrale 511	23	
H. Parcela katastrale 543	24	
I. Parcela katastrale 164/2	25	
J. Parcelat katastrale 173 dhe 174	26	
K. Parcela katastrale 442	27	
L. Parcela katastrale 448	29	
M. Parcela katastrale 450	31	
5. ZGJIDHJET IDEORE PËR PANORAMA LOKACIONE - COMPLEX VILA MERAK		
A. Përshkrimi i zonave	32	
B. Paraqitja vizuale e dispozicionit të zonave	33	
C. Modeli financiar	34	
6. PREZANTIMI I ZGJIDHJEVE IDEORE		
A. Vila Merak – zona Merak	35	
B. Casa Merak – zona Merak	37	
C. Merak Apartamente – zona Merak	39	
D. Vila Torrente – zona Torrente	45	
E. Vila Torrente Superiore – zona Torrente	47	
F. Una Bellavista – zona Torrente	49	
G. Bellavista Garden – zona Bellavista Garden	51	
H. TC Kamenovo – zona Trap	53	
I. Vila Vista – zona Trap	58	
7. GANTOGRAMI I AKTIVITETEVE PËR REALIZIMIN E ZGJIDHJEVE IDEORE	61	

A. MAKRO RRETHI

A. PARAQITJA E MAKRO RRETHIT

MALI I ZI është shtet në jug të detit Adriatik, me sipërfaqe 13,182 km² dhe ka dalje prej 294 km të bregdetit. Si rrallë diku në hapësirë kaq të vogël, në Mal të Zi mund të gjeni bollëk të bukurive të ndryshme natyrore: plazheve të buta, liqeneve të qarta, lumenjve të shpejtë dhe maleve me borë

PANORAMA LOKACIONE – COMPLEX VILA MERAK – gjenden në rezë të malit i cili ka rënie kah detit Adriatik, e pasuruar me shtratin e lumit të kohëpaskohshëm Vrijeshtica, i cili derdhet në det në vendin Kamenovo. Janë të vendosur në natyrë të butë pa turma të qytetit, zhurme, në bollëk të gjelbërimit ndërsa në afërsi të detit. Të pozicionuar ndërmjet Budvës metropole të turizmit malazez, dhe ishullit-hotel Sveti Stefan, **PANORAMA LOKACIONE – COMPLEX VILA MERAK** ofrojnë qetësi dhe intimitet të nevojshme për zen pushim dhe relaksim

ISHULLI SVETI STEFAN – AMAN SVETI STEFAN – lokacioni historik sipas shumicës destinacioni më atraktiv përgjatë tërë detit Adriatik, ishulli është karakteristik për një dukuri të rrallë në botë - tombola - kalimin prej zalli i cili e lidh ishullin me tokën. Nga të dy anët e tombolës shtrihen plazhet të kuqërremta prej zallit të imtë. Fshatin peshkatar të fortifikuar Paštrovića i cili daton prej shekullit XV, është kthyer në hotel në gjysmën e dytë të shekullit XX, ndërsa sot është si AMAN SVETI STEFAN pjesë e zinxhirit hotelier AMAN RESORTS, si një prej tre lokacioneve të tyre në Evropë, pranë atyre në Francë dhe Greqi. Ishulli Sveti Stefan është një njësi i veçantë e rrugicave me gurrë, oborrit, objekteve autoktone me pozitë të jashtëzakonshme në det



MILOÇER/PLAZHI I MBRETIT – AMAN SVETI STEFAN – i rrethuar me parkun me sipërfaqe 18 hektar me llojet e rralla ekzotikë të pemëve (kedar i Libisë, mimoza tropikë, medlar japonez, kaktus, agave dhe të tjera), fillimisht rezidencë mbretërore, e ndërtuar me 1934. .

MILOÇER/PLAZHI MBRETËROR – AMAN SVETI STEFAN – deri te i cili arrihet nëpërmjet rrugicës të parkut Miloçer, paraqesin një prej plazheve më intime luksoze të Mediteranit

BUDVA - me sipërfaqe përreth qytetit të vjetër 2,500 vjet është e njohur edhe si riviera e Budvës. Riviera është qendra e turizmit malazez, e njohur për plazhet e zallit dhe jetës së natës. Budva është njeri ndër qytete më të vjetra në detin Adriatik dhe gjatë shekujve ka qenë sinonim i kulturës, kreativitetit dhe lirisë e të menduarit. Ngjarjet kulturore gjatë sezonit veror këtë qytet sot e bëjnë njërin prej qendrave kryesore kulturore në Mediteran. Objektet e rëndësishme turistike gjenden brenda mureve venedikase të shekullit 15. , të cilët e rrethojnë Qytetin e vjetër të Budvës

SVETI NIKOLA – ishulli më i madh në pjesën jugore të Adriatikut, me pozitën e tij mbron gjirin e Budvës. Brigjet e ishullit bije pingul në det, ndërsa gjendet ndërmjet më shumë gjireve të fshehtë - një sprovë për ekscentrikët, aventuristë dhe romantikët. Ishulli është i mbuluar me shkurre të ndryshme mediterane çka i benë plazhet dhe gjiret tërheqëse "të egër". Është i përshtatshëm si për banim ditë, ashtu edhe për jetë të natës. Është larg Budvës më pak se 1 km të linjës ajrore, respektivisht 15 minuta me barkë nga marina e Budvës

PANORAMA LOKACIONE - COMPLEX VILA MERAK gjenden në pjesën BUDVA – AMAN SVETI STEFAN, respektivisht në pjesën qendrore të turizmit malazez - lokacioni më atraktiv turistik i Adriatikut dhe ofrojnë mundësi të jashtëzakonshme për formimin e objekteve turistike të kategorisë së lartë, të vilave luksoze dhe apartamenteve delux, të cilët shfrytëzuesve i ofrojnë pushimin e domosdoshëm në qetësi dhe paqe karakteristike për Sveti Stefan, pa turmë dhe zhurmë të qytetit karakteristike për Budvë, metropole të turizmit malazez, ndërsa përsëri 15 minuta vozitje deri te Budva dhe 45 minuta vozitje deri në Porto Montenegro dhe deri te aeroporti ndërkombëtar Tivat



B. PARAQITJA VIZUELE E DISPOZICIONEVE TË LOKACIONEVE NË MARRËDHËNIE ME RRETHIN

→ TIVAT | ⚓ PORTO MONTENEGRO | 30km | 45 min vozitje ←



C. KUSHTET KLIMATIKE

Zona përreth Budvës ka klimën tipike mediterane, me verat të gjata dhe të ngrohta dhe të thata si dhe me dimrat të buta me shi, me rreth 230 ditë me diell në vjet. Budva gjendet ndërmjet qyteteve më të ngrohta mediterane me temperaturë mesatare prej 8°C në janar dhe 27,9°C në korrik. Temperatura mesatare është 23, 1°C dhe 9, 3°C dimrit. Temperatura mestarë vjetore është 15, 8°C. Ditët e ngrohta me temperaturë më të lartë se 30. 0°C ka më së shumti në korrik: 9,8. Ditët e ftohtë me temperaturë pak nën zero ka më së shumti në janar: 2,0

Deti i rivierës së Budvës është i ngrohtë - shkurt 11, 7°C, gusht 24,7°C. Ndërsa prej majit deri në tetor mesatarisht është më i ngrohtë prej 18°C. Temperatura e detit arrin edhe deri në 28, 7°C në muajt e verës, ndërsa në vjeshtë ndryshon ndërmjet 18 dhe 19°C. Sezoni e plazhit fillon me 10. Maj dhe zgjat deri më 8. Nëntor d.m.th. 182 ditë

Sasia vjetore e të reshurave është 1, 626 mm. Më së shumti në nëntor, 232 mm, ndërsa më së paku në korrik, 35 mm

Kjo zonë gjendet ndërmjet kontrastit të shkëlqyeshëm të maleve nga një anë dhe kaltërsisë të detit nga ana tjetër

Ashtu si edhe tërë Adriatiku edhe ai jugor është një zonë mjaftë me erë gjatë të gjitha stinëve të vit. Erërat që mbizotërojnë janë bura (nga drejtimi i veriut -verilindor deri tek lindje-verilindor), jugo (nga drejtimi lindje-juglindje deri jug-juglindje), ndërsa në muajt e verës maestral (nga drejtimi jug-jugperëndim deri perëndim-veriperëndimor). Gjatë gjysëmvjetorit dimëror më së shpeshti fryjnë bura dhe jugo, duke u ndërruar me ndalesat ose edhe pa to. Këto erërat kanë karakteristikat tipike kohore dhe të stuhive, dhe arrijnë shpejtësinë edhe deri 30-40 m/s. Stuhia jugo është dukuri më e shpeshtë se erërat stuhie, ndërsa erërat me stuhi nga perëndimi janë relativ të rrallë, dhe krijohen në kohë të turbullimeve dhe zgjasin deri 10 ditë në vjet

Valët, si pasojë e erës, gjithashtu mbajnë shenjat karakteristike për fryjen e erërave të cilët edhe i krijojnë. Valët e burës janë të shkurta, relativisht të lartë, me gurët të cilët shkumojnë dhe thehen. Arrijnë lartësinë 2 deri 2, 5 m. Valët e jugos janë të formës së rregullte, Dukshëm më të gjatë dhe më të lartë dhe zhvillohen pa pengesë prej Otrantit, dhe me forcën e tyre rrahin bregdetin e pambrojtur. Arrijnë gjatësinë deri në 50 m, Ndërsa lartësia kalon shumë rrallë 4m. Gjatë verës më shumë ditë është qetësi, deti është me valë të imta 70 deri 80 ditë, ndërsa gjithsej 5 deri 6 ditë janë të fortë. Në vjeshtë deti i fortë zgjatë rreth 10, ndërsa dimrit deri në 12 ditë. Në periudhën dimërore 50 ditë është deti i qetë me valë të imta. Ekspozueshmëria e bregdetit malazez ndikojnë që deti i hapur të bëjë të keq nga ana e kushteve hidrometeorologjike jashtëzakonisht të papërshtatshëm për lundrim, sidomos për anijet më të vogla gjatë erërave me stuhi, çka mund të kufizon edhe lundrimin e tyre

Të gjitha pemët pak a shumë janë të lakuara në drejtim në të cilin fryn bura gjatë dimrit. Vetëm selvijat të zezë dhe të hollë mbesin të lartë

Korriku



Janar

D. VETIT GEOTEKNIKE TË TERENIT

Në bazë të analizave të dokumentacionit ekzistues e cila ka të bëjë me lokacionin dhe terrenet tjera te ngjashme, Inxhinieriko-gjeologjike të terrenit dhe bërthamës të shpimeve hulumtuese, përfundimi është që terreni i hulumtuar është i ndërtuar prej gurit gëlqeror, pak a shumë të shkapërderdhur dhe të degraduar. Përmbi tyre është një mbulesë diluvial i përbërë prej argjilës së kuqe me copat dhe blloqet e gëlqeres dhe gurit gëlqeror. Tereni i takon zonës sizmike C2ⁿ

Për ndërtim të sigurt të punëve për themelet dhe ndërtim të objekteve rekomandohet si në vijim:

- Punët civile medoemos të kryhen me minimumin hidrologjik, respektivisht në periudhat të thata para shirave të vjeshtës
- Trashësia diluviale dhe deluviale-proluviale të sedimenteve është relativisht e madhe (mbi 10m) dhe me karakteristikat e dobëta mekaniko fizike, kështu që kishte me qenë e dëshirueshme të zëvendësohet me material heterogjen të përbërjes granulometrik nga materiali i huazuar ndërtimor, në një ose dy shtresa me nga 20cm të bëhet shtypja dhe sforcimi deri në modulin e dëshirueshëm të forcës të cilin duhet sprovuar me metodën e pllakës rrotulluese
- Në mënyrë konstruktive të zgjidhet largimi i ujërave sipërfaqësore edhe atyre të zeza deri tek ujëmbledhësi, respektivisht rrjetit të kanalizimit

Elaborati mbi vetit gjeoteknike të terrenit është në bazë të detyrës projektuese të pronarit 1/1 të tashëm të tokës që e ka bërë sipërmarrja GEOTEHNIKA Montenegro nga Nikshiqi



2. PLANI I DETAJUAR URBANISTIK PRZHNO-KAMENOVO II për pjesën KAMENOVO-VRIJESNO

A. KARAKTERISTIKAT THEMELORE TË DUP-it

Plani i detajuar urbanistik PRZHNO-KAMENOVO II për pjesën KAMENOVO-VRIJESNO (**DUP**) i aprovuar më 14. maj 2010. të vit. DUP e ka punuar Enti për ndërtim "Budva" a.d. Budva



Si bazë nismëse tek punimi i DUP-it janë përdorë të dhënat e programit të dokumenteve planifikuese:

- Ndryshimet dhe plotësimet e Planit hapësinor të komunës së Budvës, mars i vit 2009.
- Ndryshimet dhe plotësimet e Planit gjeneral urbanistik të shirit bregdetar të komunës të sektorit të Budvës: Kamenovo-Buljarice ("Sl. gazeta RCG" – rregullat komunale, Nr. 35/05 dhe "Sl. gazeta e komunës Budva", Nr. 6/05)
- Plani i detajuar urbanistik PRZHNO-Kamenovo" ("Sl. gazeta e komunës Budva", Nr. 1/88)

Arsyet për punimin e DUP-it të ri kanë dalë nga nevoja për ndërtimet e reja të cilët në lokacionet të caktuara i kanë tejkaluar zgjidhjet e Planit të detajuar urbanistik "Pržno-Kamenovo" viti 1988. Problem të veçantë paraqet struktura e trafikut jo mjaftë e zhvilluar dhe problemi i pazgjidhur i trafikut stacionar

Hapësira e DUP-it gjendet në anën veriore dhe lindore të magjstrales së Adriatikut. Vendbanimet fqinje janë Beçiqi – Rafailovići nga perëndimi, Podbabac dhe Divanovići nga veriu, Podličak nga juglindja dhe Pržno nga jugu. Sipërfaqja të cilën e përfshin DUP-i është 47, 502 ha



B. DUP i PANORAMA LOKACIONIT - COMPLEX VILA MERAK

PANORAMA LOKACIONE - COMPLEX VILA MERAK gjenden në kuadër të Planit të detajuar të aprovuar **PRŽNO-KAMENOV** II për pjesën **KAMENOV-VRIJESNO**

PANORAMA LOKACIONE - COMPLEX VILA MERAK gjenden në blloqet të definuar me plan në të cilët është e lejuar ndërtimi dhe në kuadër të blloqeve në të cilët në zonat kontakte është e lejuar ndërtimi i sipërfaqeve të gjelbërta të mbrojtura të qytetit. Parcelat janë në pronësi 1/1, pa ngarkesë (fletat të palëvizshme nr. 121 dhe nr. 448, komuna politike BUDVA, komuna katastrale SVETI STEFAN)

PANORAMA LOKACIONE - COMPLEX VILA MERAK janë në zonën hapësinore më ekskluzive në bregdetin Malazet, me potencialin të veçantë për zhvillimin e turizmit të kategorisë më të lartë. Me dokumentacionin e planit në fuqi është njohtë potenciali i këtij lokaliteti dhe është paraparë zhvillimi i mëtutjeshëm. Me DUP-in janë paraparë edhe rrugët të cilët pranë atyre ekzistuese, këtë hapësirë e lidh me magjistralen e Adriatikut, si dhe rrugët për këmbësorë dhe çiklistet të cilët lidhin mbrapa vijën e hapësirës me bregdetin, dhe më tutje përgjatë bregdetit deri në Budvë. me DUP-in parashikohen hapësirat për qetësimin e trafikut, edhe infrastruktura komunale ekzistuese e mirë po dimensionohet më tutje sipas rregullave (elektro, hidro, telekomunikacion etj.), e krejt kjo si qëllim që të kënaqen kërkesat standarde të ofertës turistike të lartë. Me DUP-in parashikohet edhe pasurimi i mëtutjeshëm i lokalitetit me llojet bimore karakteristike për këtë hapësirë, si dhe ruajtja maksimale e gjelbërimit ekzistues funksional dhe vital, e para se gjithash ullinjve dhe fikut. Me DUP-in është parashikuar edhe koeficienti i përshtatshëm i ndërtimit



C. PARAQITJA VIZUELE E DISPOZICIONEVE TË PANORAMA PARCELAVE NË KUADËR TË DUP-it



3. PARAQITJA TABELARE E PANORAMA LOKACIONEVE ME ÇMIMIN SHITËS

Komuna katastrale SVETI STEFAN - LISTA E PALËVIZSHME 121		
Numri i parcelës katastrale	Sipërfaqja e parcelës katastrale (m ²)	Çmimi shitës EUR
207	274	109,600
214	17	6,800
222	677	270,800
223	461	184,400
329/1	136	54,400
389	390	156,000
391/1	97	38,800
391/2	121	48,400
399/2	22	8,800
511	81	32,400
543	143	57,200
Total LN 121	2,419	967,600

Komuna katastrale SVETI STEFAN - LISTA E PALËVIZSHME 448		
Numri i parcelës katastrale	Sipërfaqja e parcelës katastrale (m ²)	Çmimi shitës EUR
164/2	298	119,200
173	422	168,800
174	277	110,800
442	3,561	1,424,400
448	2,822	1,128,800
450	344	137,600
Total LN 448	7,724	3,089,600

TOTAL LN 121 + LN 448	10,143	4,057,200
------------------------------	---------------	------------------

4. ANALIZA URBANISTIKE E PANORAMA LOKACIONEVE

A. PARCELA KATASTRALE 207

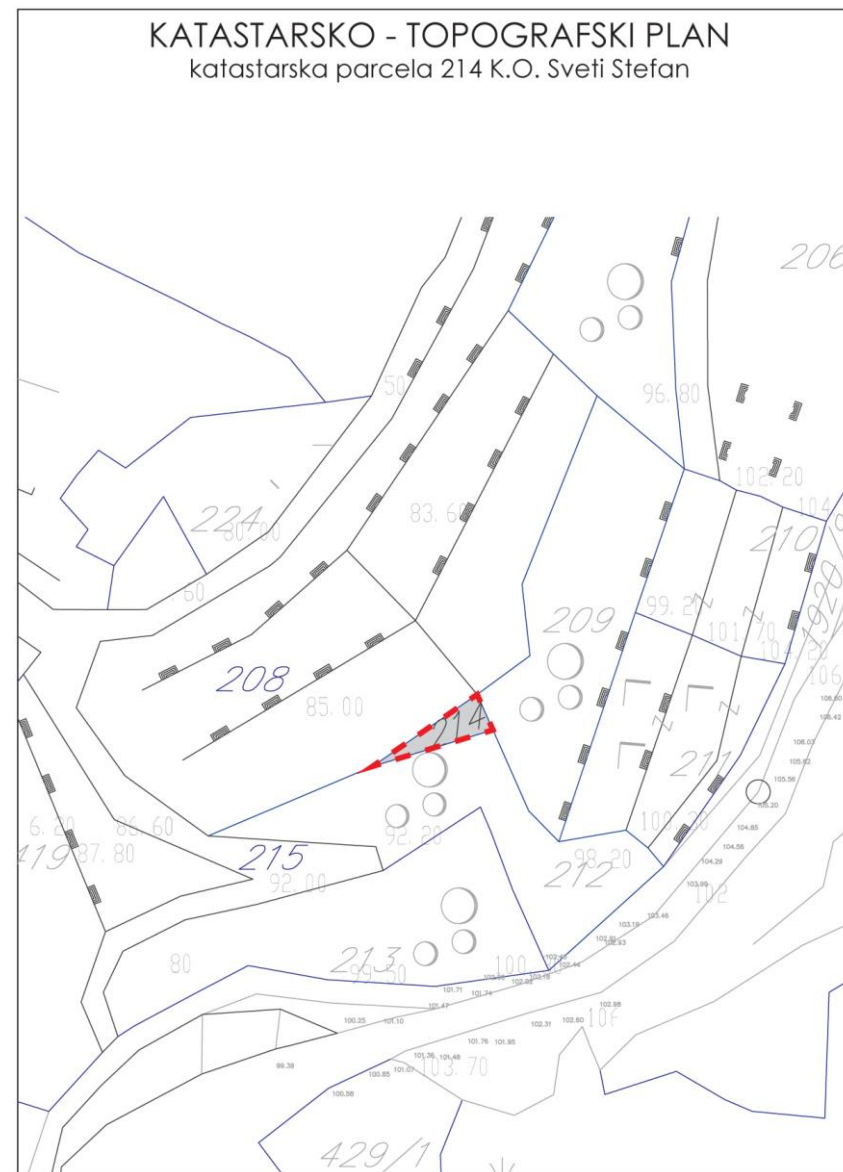
i takon bllokut urbanistik 15, sipas Planit të detajuar urbanistik PRŽNO-KAMENOV II për pjesën KAMENOV-VRIJESNO

Qëllimi kryesor i bllokut 15:
PYLLI I QYTETIT dhe GËMUSHË PËR BANIM ME DENDËSI TË VOGËL

Parcela katastrale 207 është me sipërfaqe 274m². Pjesa e parcelës 207 i takon zonës së gjelbër Z-1 të bllokut urbanistik 15, ndërsa pjesa më e vogël zonës së gjelbër Z-4 të bllokut urbanistik 16

Në bazë të iniciativës të qytetarëve është e mundur kërkimi edhe i ndryshimit të parcelës 207 nëpërmjet të ndryshimeve dhe plotësimeve të DUP-it

PARCELA KATASTRALE 207 gjendet në largësinë prej 600m të linjës ajrore prej detit



B. PARCELA KATASTRALE 214

i takon planit urbanistik të bllokut 16, sipas planit të detajuar urbanistik PRŽNO-KAMENOVNO II për pjesën KAMENOVNO-VRIJESNO

Qëllimi kryesor i bllokut 16:

BANIMI ME DENDËSI TË VOGËL në ZONAT E MBROJTURA TË RRETHEVE RURALE

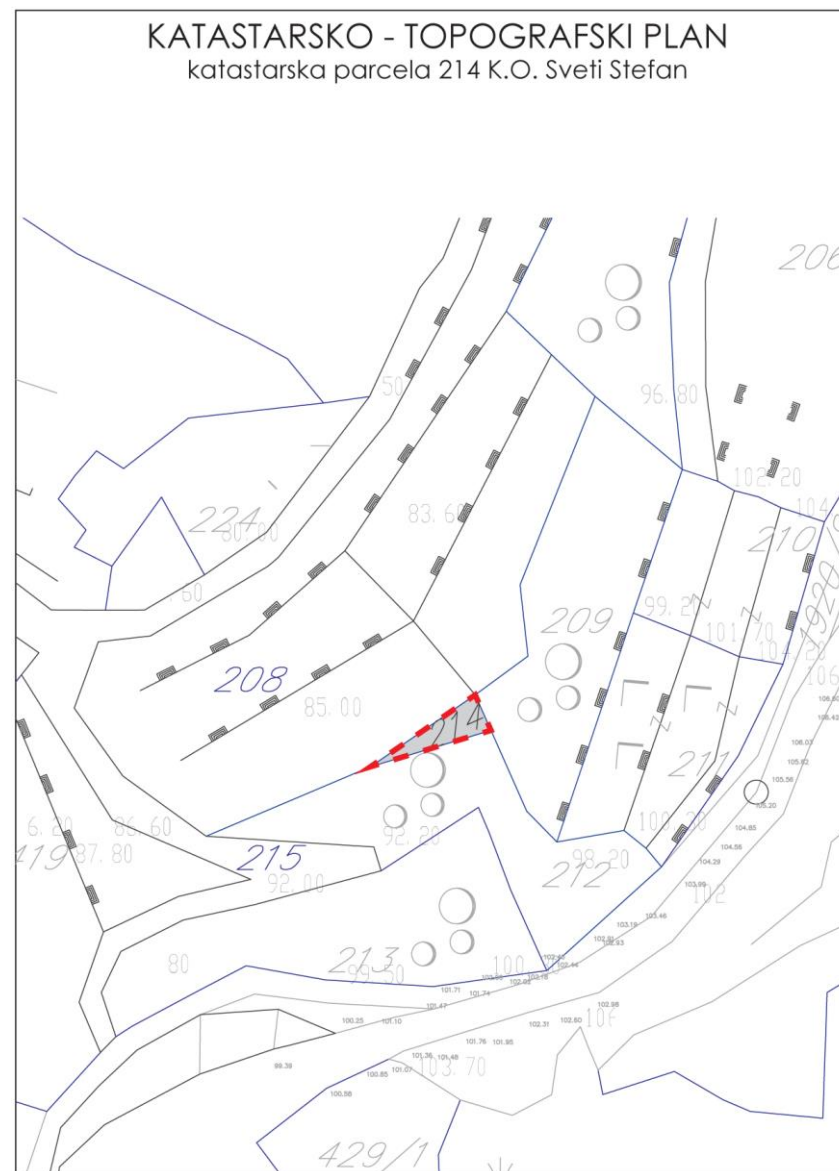
Parcela katastrale 214 është me sipërfaqe 17m². Parcela 214 i takon parcelës urbanistike 16-6 e cila ka dalje në rrugët ekzistuese dhe rrugët të reja të projektuara S-34 dhe S-39

Parcela urbanistike e projektuar sërish 16-6, me sipërfaqe të tërësishme 724m², përbëhet prej parcelave katastrale 208, 212 dhe 214

PARCELA KATASTRALE 214 gjendet në largësinë prej 600m të linjës ajrore prej detit

PARAMETRAT PËR PARCELËN URBANISTIKE 16-6:

- sipërfaqja e parcelës urbanistike: 724m²
- numri i objekteve të lejuara: 2
- sipërfaqja maksimale nën objekt: 96m²
- numri i kateve maksimal: P+1+Pk
- BRGP maksimal i të gjithë objekteve: 250m²
- indeksi i zaptueshmërisë: 0. 13
- indeksi i ndërrueshmërisë: 0. 34



C. PARCELAT KATASTRALE 222 dhe 223

gjenden në kuadër të blloqeve urbanistike 15 dhe 16, sipas planit të detajuar urbanistik PRŽNO-KAMENOVNO II për pjesën KAMENOVNO-VRIJESNO

Qëllimi kryesor i blloqeve 15 dhe 16:

PYLLI I QYTETIT dhe GËMUSHË PËR BANIM ME DENDËSI TË VOGËL, respektivisht BANIMI ME DENDËSI TË VOGËL në ZONAT E MBROJTURA TË RRETHEVE TË VJETRA RURALE

Parcela katastrale 222 është me sipërfaqe 677m², ndërsa parcela katastrale 223 është 461m², gjithsej 1, 138m²

Pjesët e parcelave katastrale 222 dhe 223 gjenden ndërmjet niveleve të rrugës së re të projektuar S-39

Pjesët e parcelave i takojnë parcelës urbanistike 15-1 në kuadër të bllokut urbanistik 15, ndërsa pjesët e parcelave i takojnë parcelës urbanistike 16-24 në kuadër të bllokut urbanistik 16

Sipërfaqja e parcelës urbanistike 15-1 është 333m², ndërsa e parcelës urbanistike 16-24 është 529m², gjithsej 862m²

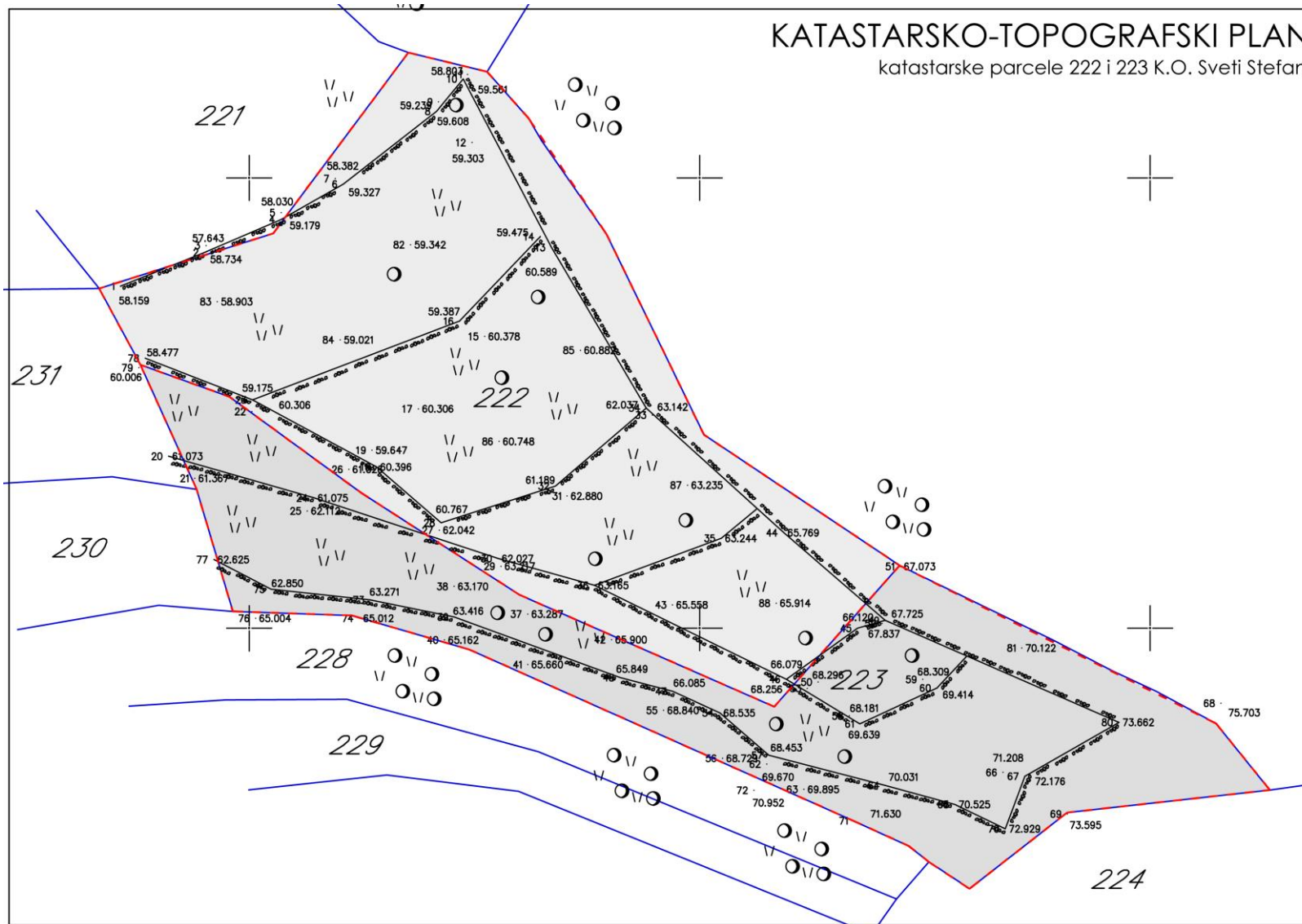
PARCELA KATASTRALE 207 dhe 223 gjenden në largësinë prej 550m të linjës ajrore prej detit

PARAMETRAT PËR PARCELËN URBANISTIKE 15-1:

- sipërfaqja e parcelës urbanistike: 333m²
- numri i objekteve të lejuara: 1
- sipërfaqja maksimale nën objekt: 95m²
- numri i kateve maksimal: P+1+Pk
- BRGP maksimal i të gjithë objekteve: 247m²
- indeksi i zaptueshmërisë: 0. 29
- indeksi i ndërrueshmërisë: 0. 74

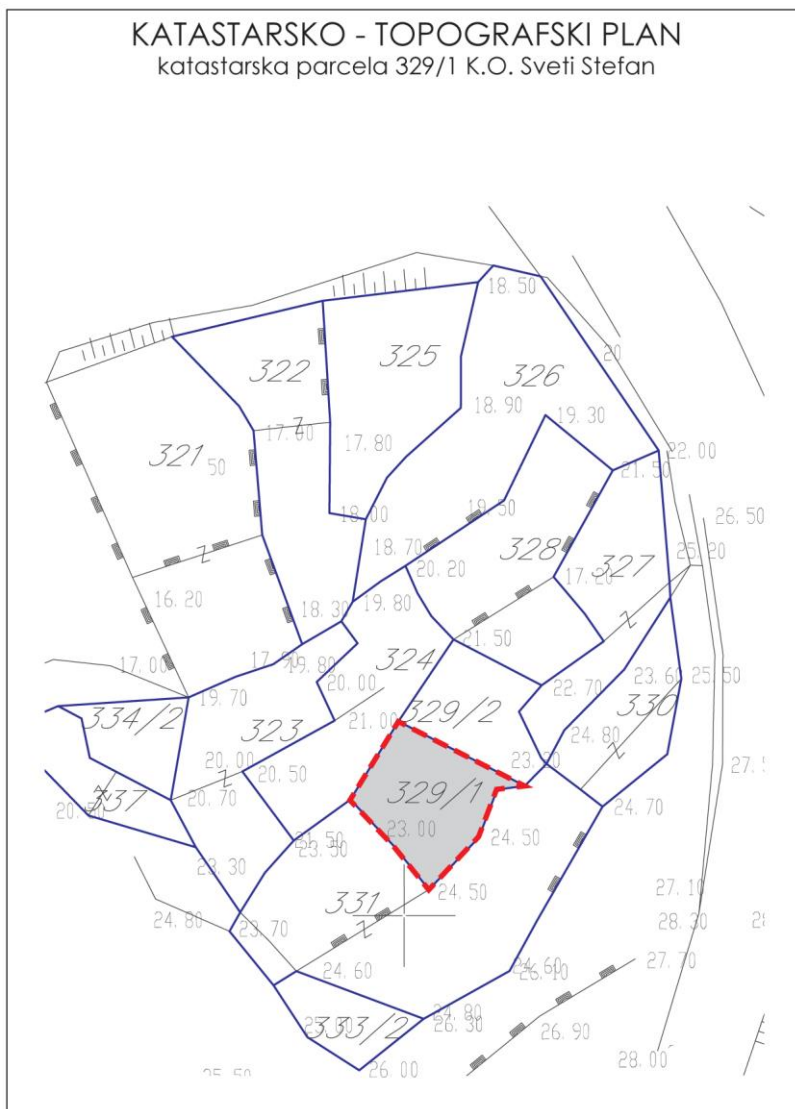
PARAMETRAT PËR PARCELËN URBANISTIKE 16-24:

- sipërfaqja e parcelës urbanistike: 529m²
- numri i objekteve të lejuara: 2
- sipërfaqja maksimale nën objekt: 112m²
- numri i kateve maksimal: P+1+Pk
- BRGP maksimal i të gjithë objekteve: 291m²
- indeksi i zaptueshmërisë: 0. 21
- indeksi i ndërrueshmërisë: 0. 55



D. PARCELA KATASTRALE 329/1

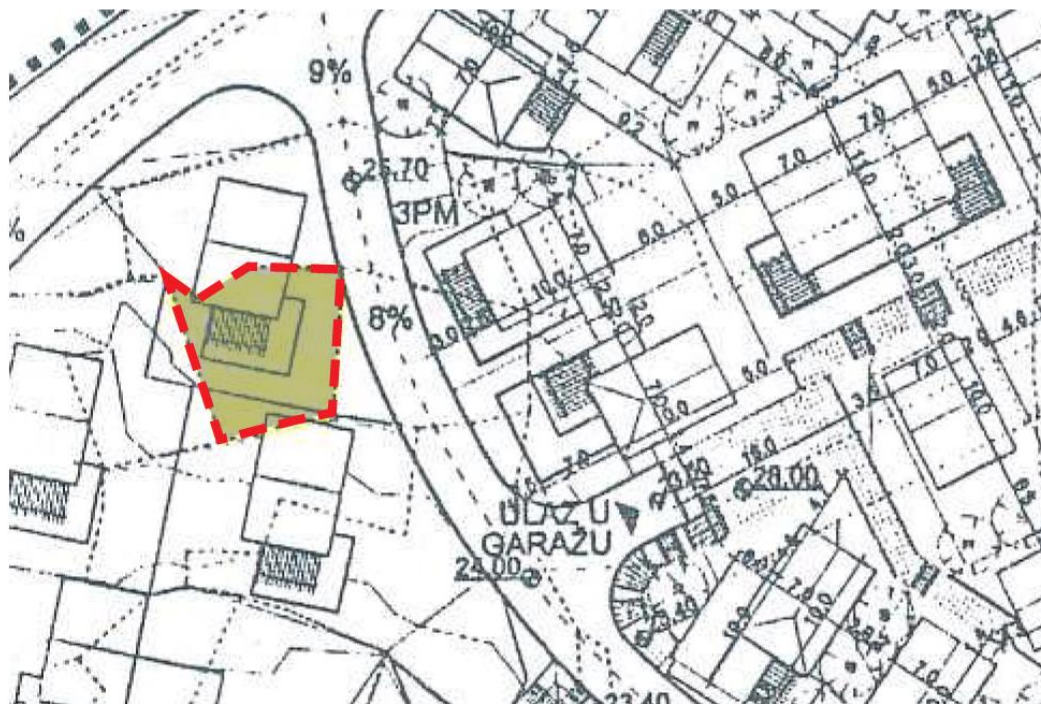
gjendet jashtë Planit të detajuar urbanistik PRŽNO-KAMENOVNO II për pjesën KAMENOVNO-VRIJESNO, mirëpo i takon Planit të detajuar urbanistik "PRŽNO-KAMENOVNO II për pjesën KAMENOVNO- VRIJESNO pjesa ŠIPKOV KRŠ", punimi i të cilit ia ka nisur me 02. Korrik të vit 2012.



Sipërfaqja përfshin DUP-in në fjalë ndërmjet plazhit Kamenovo dhe plazhit Pržno, të magjistrates së Adriatikut dhe zonës të pasurisë detare të Malit të Zi

PARCELA KATASTRALE 329/1, me sipërfaqe 136m², gjendet në afërsi të proçkës së kohëpaskohshme Vrlještica dhe është larg 220 m me linje ajrore prej detit

Zgjidhja paraprake urbanistike



E. PARCELAT KATASTRALE 389, 391/1 dhe 391/2

gjenden në kuadër të bllokut 12, sipas planit të detajuar urbanistik PRŽNO-KAMENOVNO II për pjesën KAMENOVNO-VRIJESNO

Qëllimi kryesor i bllokut 12:
BANIMI ME DENDËSI TË VOGËL

Parcela katastrale 389 është me sipërfaqe 390m², Parcela katastrale 391/1 është me sipërfaqe 97m², ndërsa parcela katastrale 391/2 është 121m², gjithsej 608m²

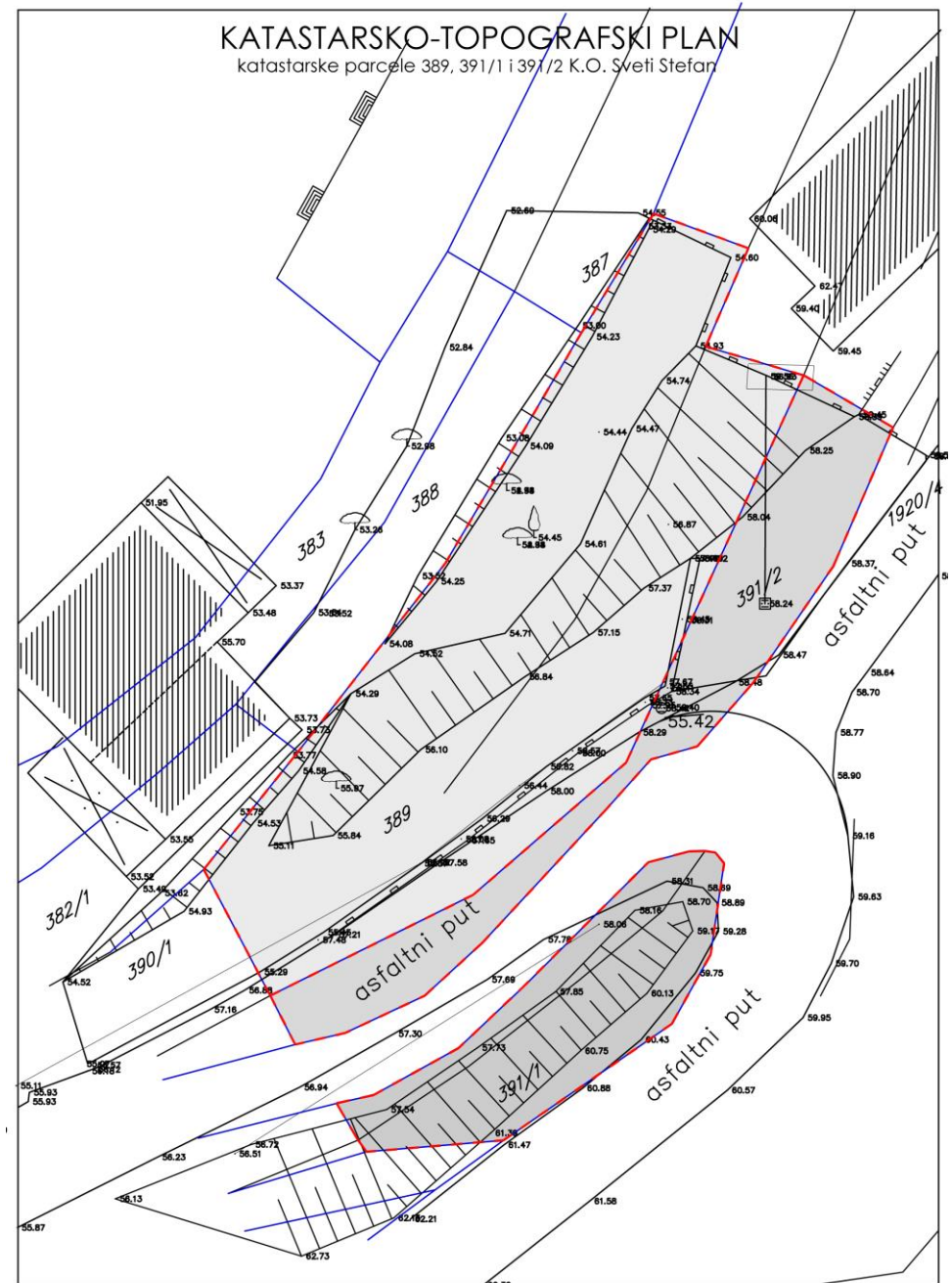
Pjesët e parcelave katastrale 389, 391/1 dhe 391/2 gjenden ndërmjet niveleve të rrugës ekzistuese S-24 e cila zgjerohet me plan

Parcela urbanistike 12-11 në kuadër të bllokut urbanistik 12, me sipërfaqe të tërësishme 292m², përbëhet vetëm prej pjesëve të parcelave katastrale 389 dhe 391-2

PARCELA KATASTRALE 389, 391/1 dhe 391/2 gjenden në largësinë prej 400m të linjës ajrore prej detit

PARAMETRAT PËR PARCELËN URBANISTIKE 12-11:

- sipërfaqja e parcelës urbanistike: 292m²
- numri i objekteve të lejuara: 1
- sipërfaqja maksimale nën objekt: 85m²
- numri i kateve maksimal: P+2
- BRGP maksimal i të gjithë objekteve: 254m²
- indeksi i zaptueshmërisë: 0. 29
- indeksi i ndërrueshmërisë: 0. 87





Paraqitja panorame e parcelave katastrale 389, 391/1, 391/2



Pamja nga verilindja

**Pamja nga parcela urbanistike 12-11
në gjirin e Budvës**



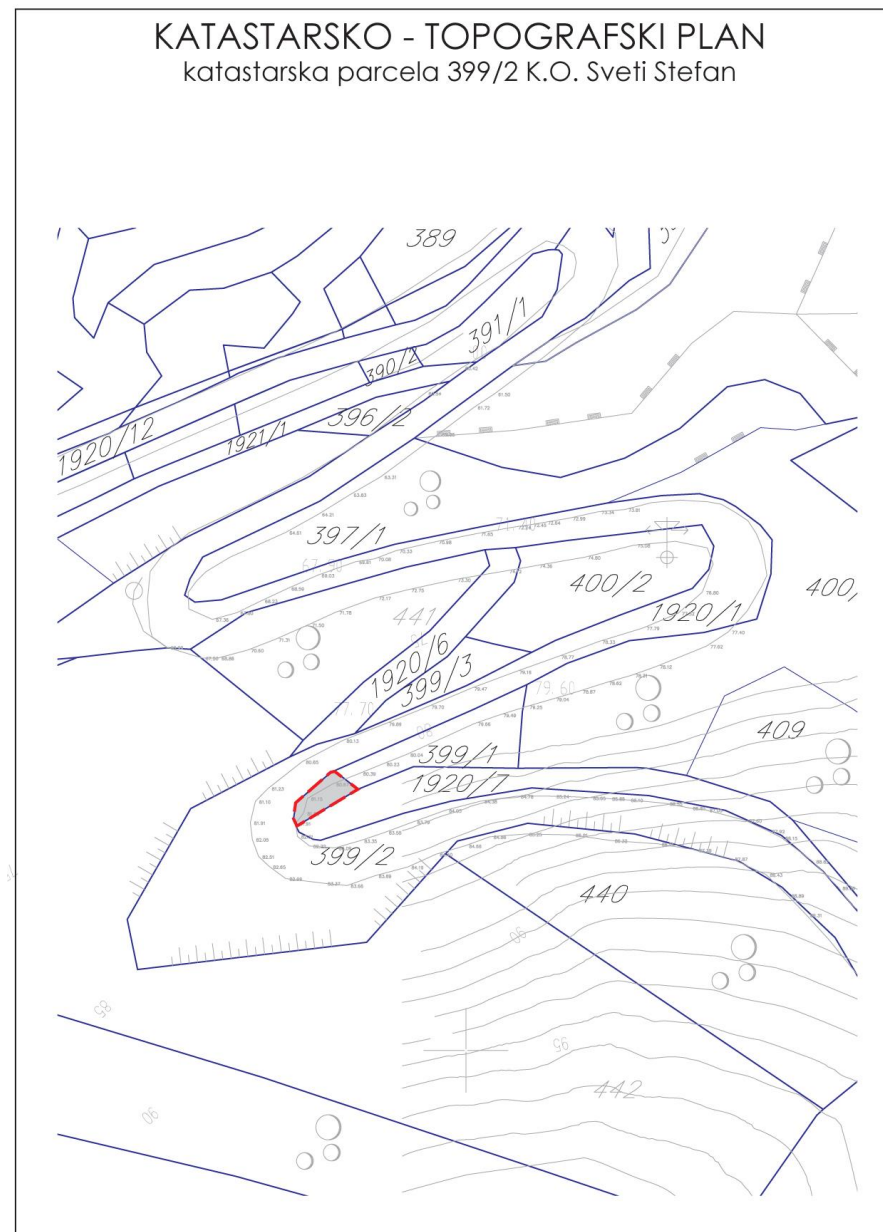
F. PARCELA KATASTRALE 399/2

gjendet në kuadër të bllokut 17, sipas planit të detajuar urbanistik PRŽNO-KAMENOVNO II për pjesën KAMENOVNO-VRIJESNO

Qëllimi kryesor i bllokut:
PYLLI I QYTETIT dhe GËMUSHË PËR BANIM ME DENDËSI TË VOGËL pranë rrugës S-24 dhe rrugës së re të projektuar S-27

Parcela katastrale 399/2 është me sipërfaqe 22,

PARCELA KATASTRALE 399/2 gjendet në largësinë prej 350m të linjës ajrore prej detit



G. PARCELA KATASTRALE 511

gjendet jashtë Planit të detajuar urbanistik PRŽNO-KAMENOVNO II për pjesën KAMENOVNO-VRIJESNO,

Parcela katastrale 511 është me sipërfaqe 81m² dhe është e vendosur përgjatë magjistrales Adriatiku

PARCELA KATASTRALE 511 gjendet në largësinë prej 50m të linjës ajrore prej detit



H. PARCELA KATASTRALE 543

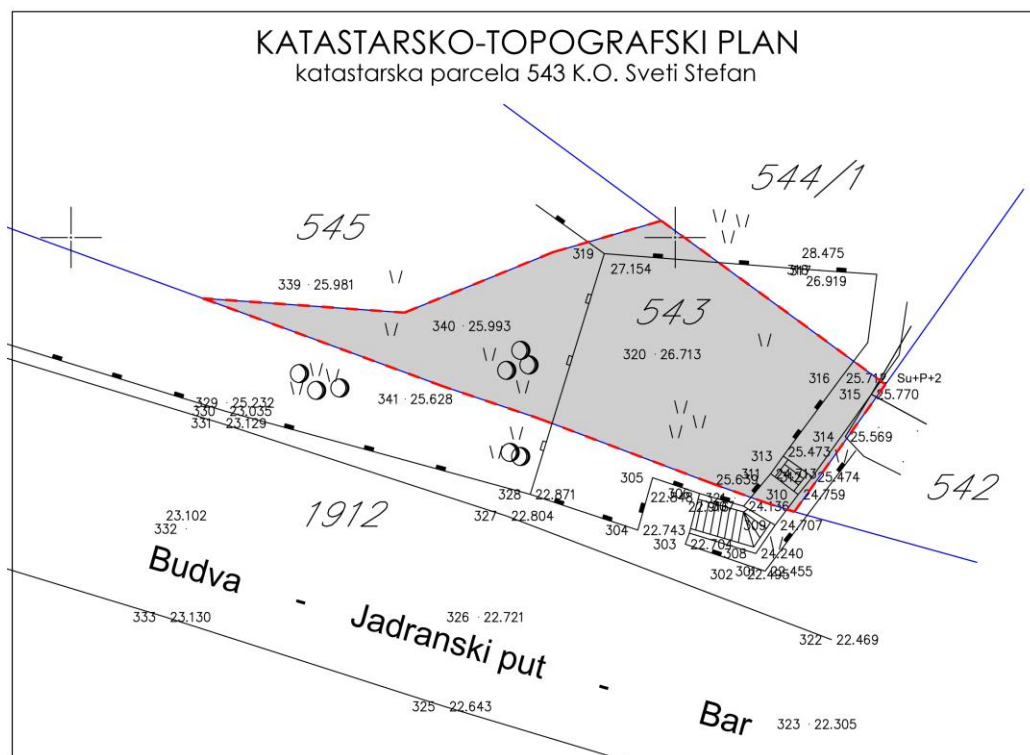
i takon planit urbanistik të bllokut 19, sipas planit të detajuar urbanistik PRŽNO-KAMENOVNO II për pjesën KAMENOVNO-VRIJESNO

Qëllimi kryesor i bllokut 19:
BANIMI ME DENDËSI TË VOGËL

Parcela katastrale 543 është me sipërfaqe 143m², gjendet në zonën e gjelbërimit të qytetit linear dhe është e vendosur mu pranë magjistrales së Adriatikut

Në bazë të iniciativës të qytetarëve është e mundur kërkimi edhe i ndryshimit të parcelës 543 nëpërmjet të ndryshimeve dhe plotësimeve të DUP-it

PARCELA KATASTRALE 543 është në pjerrtësinë e butë kah deti dhe 60m të linjës ajrore prej detit



I. PARCELA KATASTRALE 164/2

i takon planit urbanistik të bllokut 10, sipas planit të detajuar urbanistik PRŽNO-KAMENOVNO II për pjesën KAMENOVNO-VRIJESNO

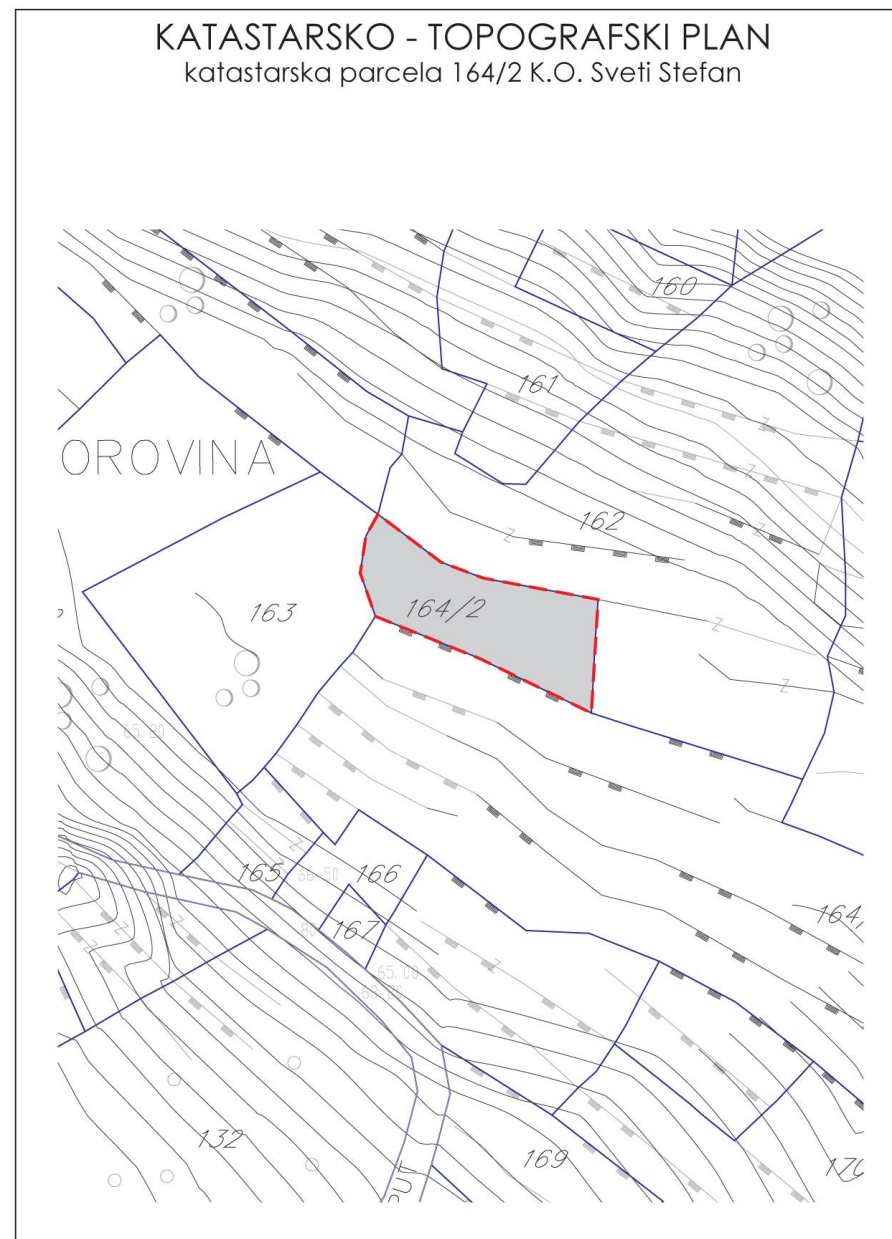
Qëllimi kryesor i bllokut 10:
PYJET E QYTETIT dhe GËMUSHË

Me plan nuk është paraparë rritja e numrit të objekteve, numri ekzistues i objekteve do të mbetet. Në kuadër të këtij bllokut të DUP-it është evidentuar 1 objekt (sipërfaqe nën objekt 22m², të cilit i lejohet rikonstruksioni) në parcelën katastrale 177

Parcela katastrale 164/2 është me sipërfaqe 298m² dhe graviton rrugës së re të projektuar S-21

Në bazë të iniciativës të qytetarëve është e mundur kërkimi edhe i ndryshimit të parcelës 164/2 nëpërmjet të ndryshimeve dhe plotësimeve të DUP-it

PARCELA KATASTRALE 164/2 gjendet në largësinë prej 430m të linjës ajrore prej detit



J. PARCELAT KATASTRALE 173 dhe 174

gjenden në kuadër të bllokut 10, sipas planit të detajuar urbanistik PRŽNO-KAMENOVNO II për pjesën KAMENOVNO-VRIJESNO

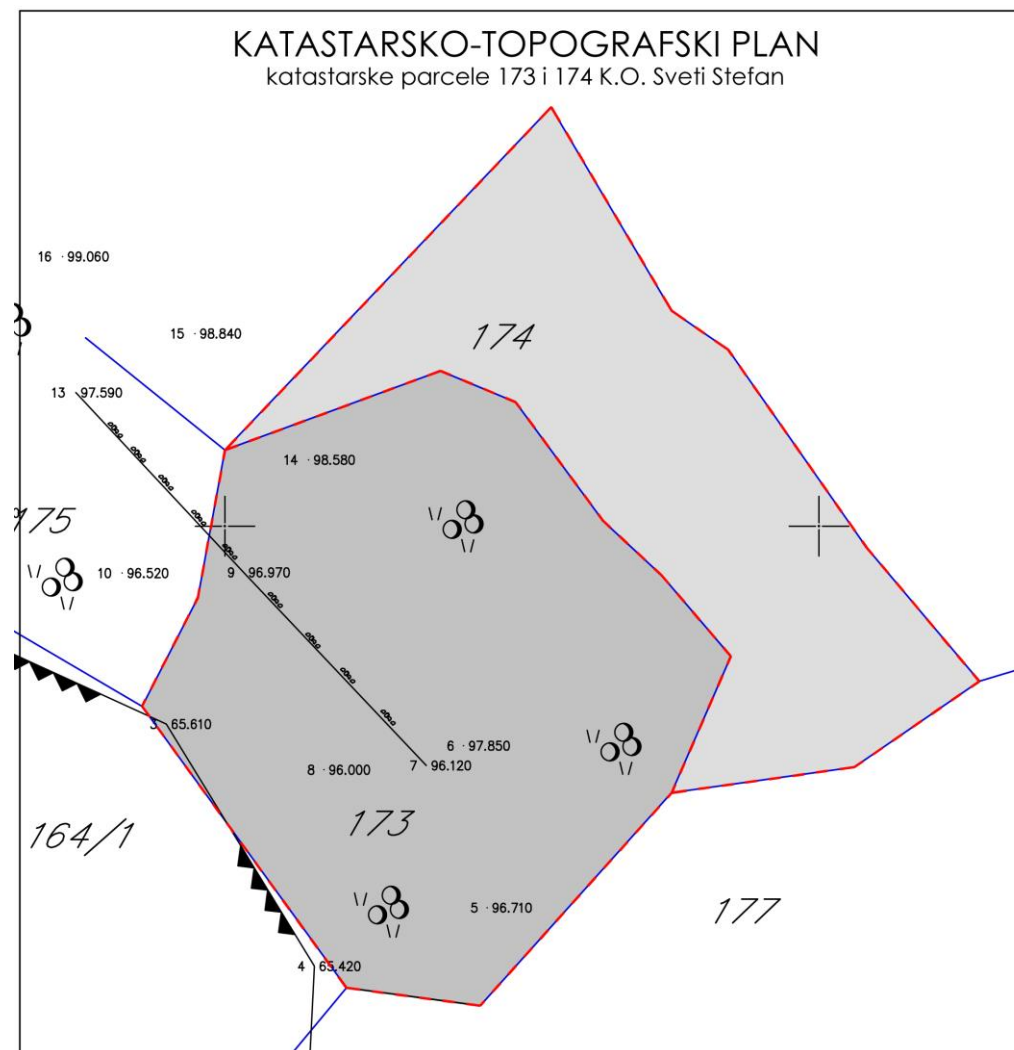
Qëllimi kryesor i bllokut 10:
PYJET E QYTETIT dhe GËMUSHË

Me plan nuk është paraparë rritja e numrit të objekteve, numri ekzistues i objekteve do të mbetet. Në kuadër të këtij bllokut të DUP-it është evidentuar 1 objekt ekzistues (sipërfaqe nën objekt 22m², të cilit i lejohet rikonstruksioni) në parcelën katastrale 177 me të cilën PARCELAT KATASTRALE 173 dhe 174 kufizohen

Parcela katastrale 173 është me sipërfaqe 422m², ndërsa parcela katastrale 174 është 277m², gjithsej 699m² dhe gravitojnë kah rruga e re e projektuar S-21

Në bazë të iniciativës të qytetarëve është e mundur kërkimi edhe i ndryshimit të parcelës 173 dhe 174 nëpërmjet të ndryshimeve dhe plotësimeve të DUP-it

PARCELAT KATASTRALE 173 dhe 174 gjenden në largësinë prej 480m të linjës ajrore prej detit



K. PARCELA KATASTRALE 442

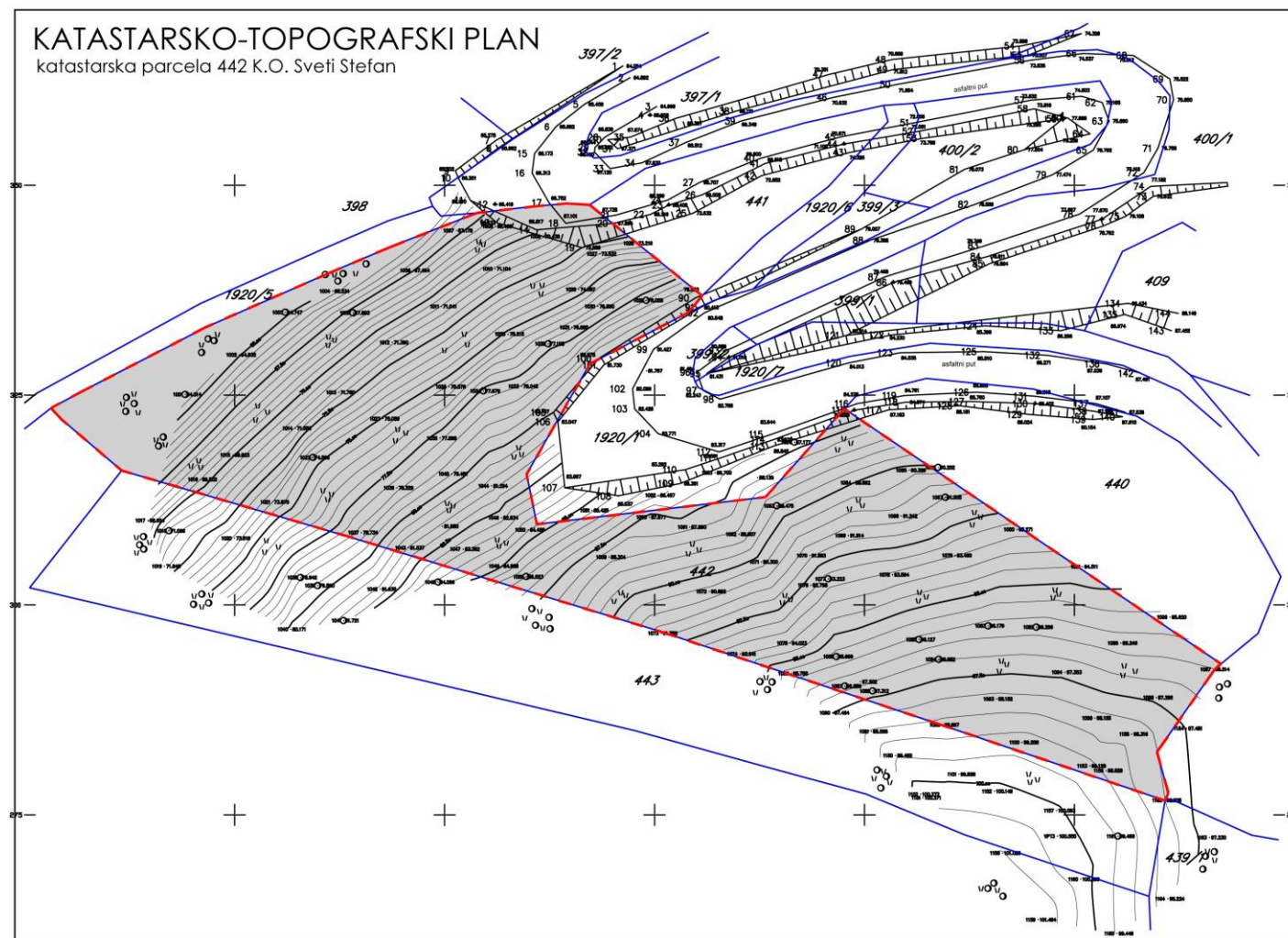
i takon planit urbanistik të bllokut 17, sipas planit të detajuar urbanistik PRŽNO-KAMENOVNO II për pjesën KAMENOVNO-VRIJESNO

Qëllimi kryesor i bllokut 17:

PYLLI I QYTETIT dhe GËMUSHË PËR BANIM ME DENDËSI TË VOGËL pranë rrugës S-24 dhe rrugës së re të projektuar S-27

PARCELA KATASTRALE 442, me sipërfaqe 3, 561m², bënë pjesë në zonën e pyjeve të qytetit. Në bazë të iniciativës të qytetarëve është e mundur kërkitimi edhe i ndryshimit të parcelës 442 nëpërmjet të ndryshimeve dhe plotësimeve të DUP-it

PARCELA KATASTRALE 442 gjendet në largësinë prej 300m të linjës ajrore prej detit





L. PARCELA KATASTRALE 448

i takon planit urbanistik të bllokut 17, sipas planit të detajuar urbanistik PRŽNO-KAMENOVNO II për pjesën KAMENOVNO-VRIJESNO

Qëllimi kryesor i bllokut 17:

PYLLI I QYTETIT dhe GËMUSHË PËR BANIM ME DENDËSI TË VOGËL pranë rrugës S-24 dhe rrugës së re të projektuar S-27

PARCELA KATASTRALE 448, me sipërfaqe 2, 822m², bënë pjesë më të madhe në zonën e pyjeve të qytetit. Në bazë të iniciativës të qytetarëve është e mundur kërkimi edhe i ndryshimit të parcelës 448 nëpërmjet të ndryshimeve dhe plotësimeve të DUP-it

Pjesa e parcelës 448 i takon parcelës urbanistike 17-3, me sipërfaqe 562m², e cila përbëhet prej pjesëve të parcelave katastrale 448, 449, 444/1 dhe 445/1 ndërsa pjesa i takon parcelës urbanistike 17-4, me sipërfaqe 688 m², e cila përbëhet prej pjesëve të parcelave katastrale 446, 448, 449 dhe 445/1

PARCELA KATASTRALE 448 gjendet në largësinë prej 180m të linjës ajrore prej detit

PARAMETRAT PËR PARCELËN URBANISTIKE 17-3:

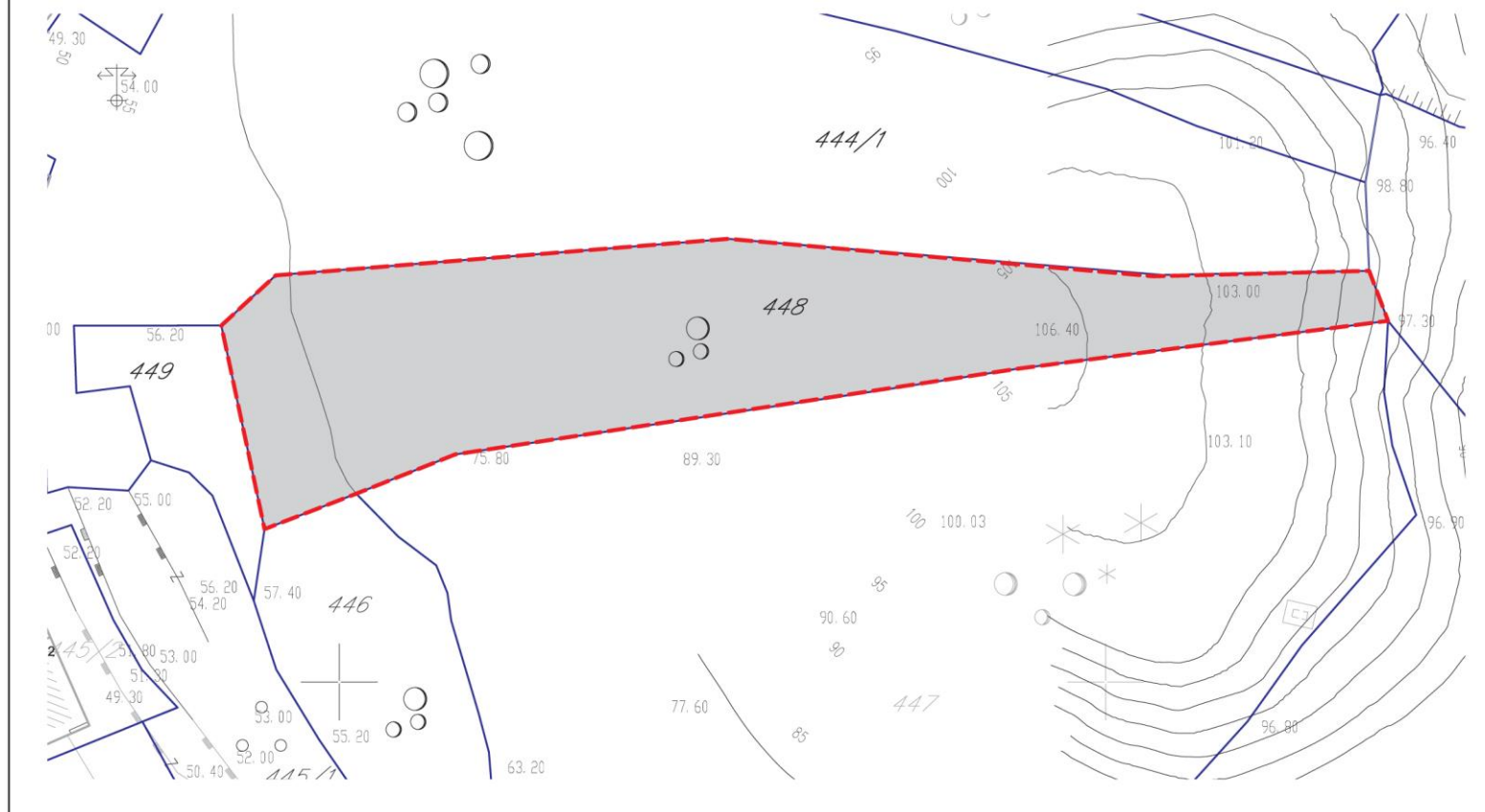
- sipërfaqja e parcelës urbanistike: 562m²
- numri i objekteve të lejuara: 1
- sipërfaqja maksimale nën objekt: 120m²
- numri i kateve maksimal: P+2
- BRGP maksimal i të gjithë objekteve: 360m²
- indeksi i zaptueshmërisë: 0. 21
- indeksi i ndërrueshmërisë: 0. 64

PARAMETRAT PËR PARCELËN URBANISTIKE 17-4:

- sipërfaqja e parcelës urbanistike: 688m²
- numri i objekteve të lejuara: 1
- sipërfaqja maksimale nën objekt: 144m²
- numri i kateve maksimal: P+2
- BRGP maksimal i të gjithë objekteve: 432m²
- indeksi i zaptueshmërisë: 0. 21
- indeksi i ndërrueshmërisë: 0. 63

KATASTARSKO - TOPOGRAFSKI PLAN

katastarska parcela 448 K.O. Sveti Stefan



M. PARCELA KATASTRALE 450

i takon planit urbanistik të bllokut 17, sipas planit të detajuar urbanistik PRŽNO-KAMENOVO II për pjesën KAMENOVO-VRIJESNO

Qëllimi kryesor i bllokut 17:

PYLLI I QYTETIT dhe GËMUSHË PËR BANIM ME DENDËSI TË VOGËL pranë rrugës S-24 dhe rrugës së re të projektuar S-27

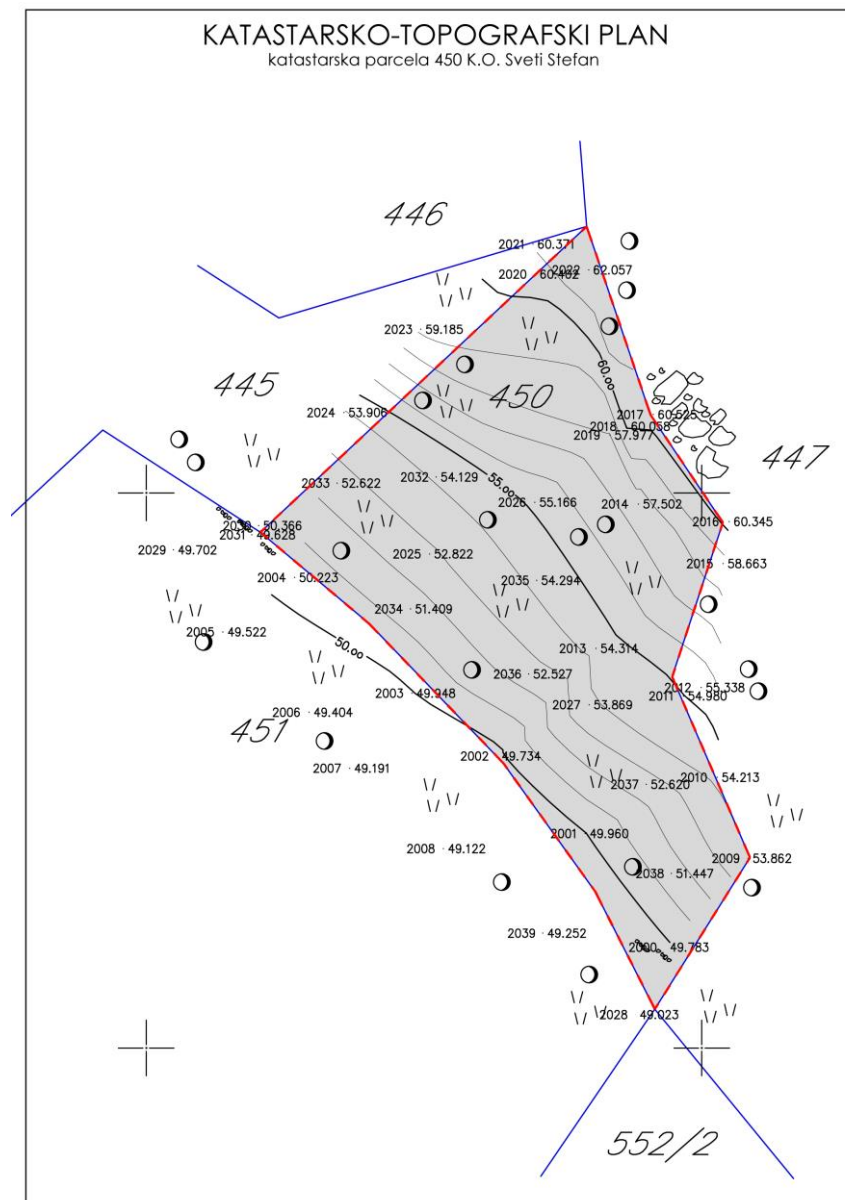
Parcela katastrale 450 është me sipërfaqe 344m², prej së cilës një pjesë përfshin rrugën e re të projektuar S-27

PARCELA KATASTRALE 450 i takon parcelës urbanistike 17-6, me sipërfaqe 407m², e cila përbëhet prej pjesës së parcelës katastrale 450 dhe pjesës së parcelës katastrale 447

PARCELA KATASTRALE 450 gjendet në largësinë prej 140m të linjës ajrore prej detit

PARAMETRAT PËR PARCELËN URBANISTIKE 17-6:

- sipërfaqja e parcelës urbanistike: 407m²
- numri i objekteve të lejuara: 1
- sipërfaqja maksimale nën objekt: 120m²
- numri i kateve maksimal: P+2
- BRGP maksimal i të gjithë objekteve: 360m²
- indeksi i zaptueshmërisë: 0. 30
- indeksi i ndërrueshmërisë: 0. 89



5. ZGJIDHJET IDEORE PËR PANORAMA LOKACIONE - COMPLEX VILA MERAK

Potenciali i lokacioneve panorama të tokës që është në shitje mund të shihet më së miri nga zgjidhja ideore të cilin për **PANORAMA LOKACIONE - COMPLEX VILA MERAK** e punuar nga Studio GRAD nga Podgorica, sipas parametrave të Planit të detajuar urbanistik PRŽNO-KAMENOVNO II për pjesën KAMENOVNO-VRIJESNO edhe në bazë të detyrës projektuese të pronarit të tashëm 1/1 të tokës

A. GRUPIMI NË ZONA

PANORAMA LOKACIONE - COMPLEX VILA MERAK mund të grupohen në katër zonat sipas zgjidhjeve të punuara ideore. Të gjitha parcelat janë të drejtuara kah deti, me pamjet të mahnitshme të cilat ofrojnë kënaqësi në përdorimet e diellit, orientimin lindje-perëndim, pamje kah detit të hapur dhe qiellit me yje të natës. Merak është njëra prej shtatë yjeve në Ariun e madh dhe inspirim për emrin e tërësishëm të **COMPLEX-it VILA MERAK**

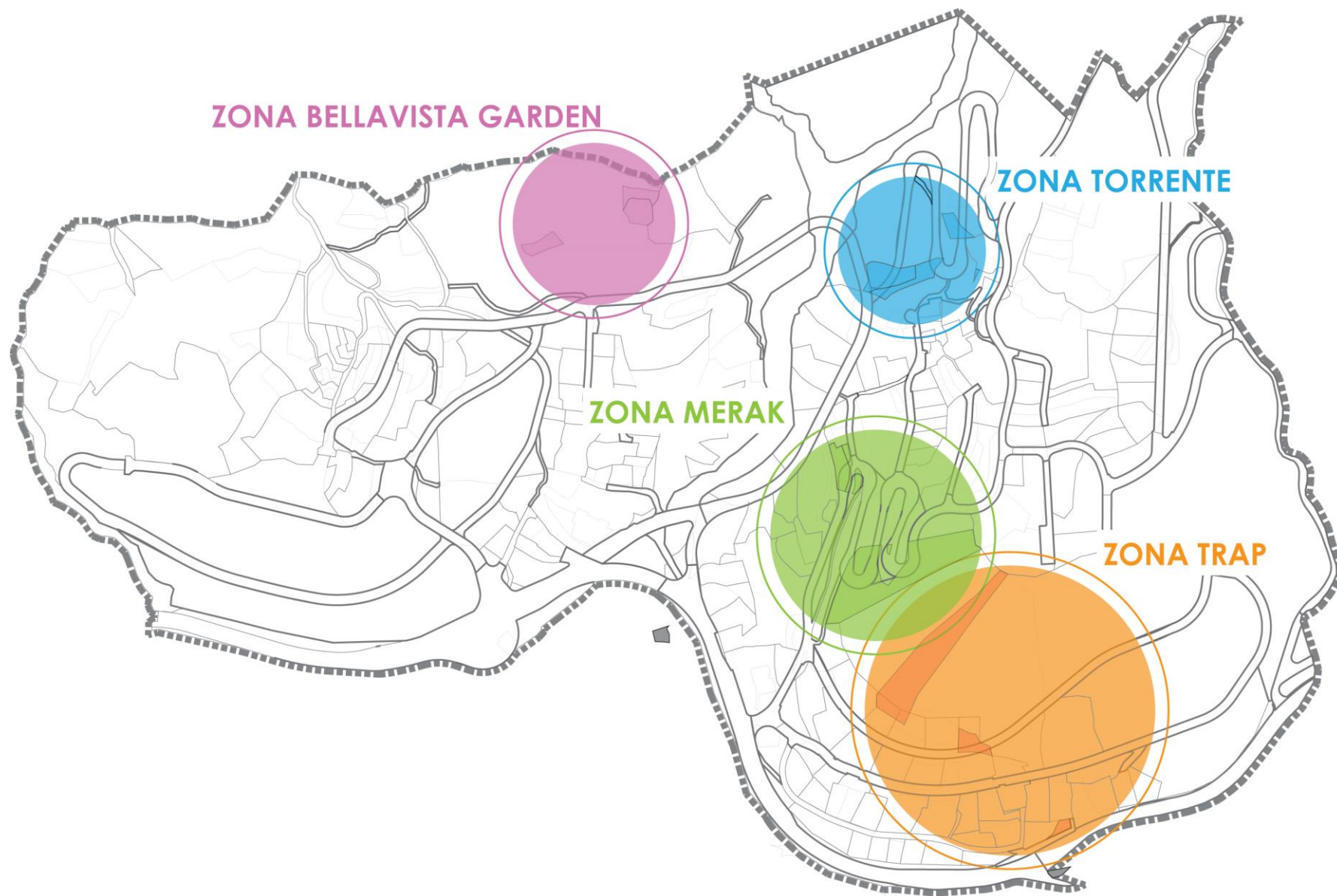
ZONA MERAK gjendet në pjesën qendrore të DUP-it në shiritin TRAP – SELO VRIJESNO. DUP-ky shirit është parashikuar për banim me dendësi të vogël të banueshmërisë, si dhe edhe për banim me dendësi të vogël të banueshmërisë në kuadër të pyllit të qytetit dhe gëmushës. Në parcelat katastrale të kësaj zone, zgjidhjet ideore përpunojnë ndërtimin e objekteve për nivelin e lartë banimi: Vila Merak, Casa Merak dhe Merak Apartamente. Panorama lokacione gjenden mu pranë rrugës ekzistuese S -24 zgjerimi i së cilës është paraparë me DUP-in. Panorama lokacione ZONE MERAK kanë qasje të drejtpërdrejt rrugës, nga ana e lartësisë janë të denivelizuara dhe zhvillohen njëra mbi tjetrën, duke u lakuar përgjatë rrugës – serpentine. Me zgjerimin e rrugës S-24 dhe kalimin e saj nëpër parcela, formohen pjesët e parcelave ndërmjet niveleve të rrugës. Panorama lokacione ZONE MERAK janë të vendosur 300-400 m të linjës ajrore prej detit

ZONA TORRENTE përgjatë proçkës së kohëpaskohshme Vrlještica, është e vendosur pranë kontakt zonës të gjelbërimit dhe zonës së lejuar për ndërtim PODVRIJESNA. DUP-ky shirit është parashikuar për banim me dendësi të vogël të banueshmërisë, si dhe edhe për banim me dendësi të vogël të banueshmërisë në kuadër të pyllit të qytetit dhe gëmushës. Në parcelat katastrale të kësaj zone, zgjidhjet ideore përpunojnë ndërtimin e objekteve luksoze Vila Torrente, Vila Torrente Superiore dhe Una Bellavista. Panorama lokacione ZONE TORRENTE gjenden mu pranë rrugës së re të projektuar S-39, nga ana e lartësisë janë të denivelizuara dhe zhvillohen njëra mbi tjetrën, duke përcjellë pjerrtësinë e rrugës-serpentine (si parcelat e ZONE MERAK). Me formimin e rrugës dhe kalimin e saj nëpër parcelat, paraqiten pjesët e parcelave ndërmjet niveleve të rrugës. Panorama lokacione të ZONE TORRENTE gjenden 550-600m të linjës ajrore prej detit

ZONA BELLAVISTA GARDEN është e pozicionuar në zonën e shirit të gjelbër në shiritin VRLJEVO – IVANKOVINA. DUP-ky shirit është i paraparë për pyjet e mbrojtura të qytetit dhe gëmushave. Në parcelat katastrale të kësaj zone, zgjidhjet ideore përpunojnë ndërtimin e objektit Bellavista Garden. Parcelat e objektit të planifikuar 173 dhe 174, si dhe parcelës 164/2 të zonës Bellavista Garden gravitojnë kah rrugës së re të projektuar S-21. ZONA BELLAVISTA GARDEN ofron privatësinë më të madhe në një mori të gjelbërimit dhe pamjes të veçantë kah hapësirat pafund të sipërfaqeve të ujit. Panorama lokacione të ZONE 3 – ZONE BELLAVISTA GARDEN gjenden 450m të linjës ajrore prej detit

ZONA TRAP është zona mu mbi magjistralen të Adriatikut. Përgjatë rrugës së re të projektuar S-27, është përpunuar ndërtimi i qendrës së tenisit Kamenovo, pas ndryshimit të tokës, ashtu që të formohet një hapësirë e çmueshme për qendrën e tenisit si një prej përmbajtjeve sportive që mungon, i cili kishte me plotësuar kërkesat e jetës së përditshme dhe turizmit të kategorisë së lartë. Qendra e tenisit Kamenovo, mu mbi plazhet Kamenovo dhe Pržno, ofron mundësitë e rekreacionit në terrenet e tenisit të orientimit veri-jug, si gjatë verës ashtu edhe gjatë tërë vit, shkaku i klimës së butë bregdetare dhe 230 ditëve me diell në vit. Qendra e tenisit Kamenovo është e pozicionuar në lartësinë e vogël, në largësi prej 150 m prej detit, me dispozicion të ngjashëm si Monte-Carlo Country Club. Në të njëjtën ZONË TRAP është paraparë Villa Vista, si xhevahir i arkitekturës, ideal e përshtatur në vendbanimin e ndërtuar dhe vetëm 60 m të linjës ajrore larg detit

B. PARAQITJA VIZUALE E DISPOZICIONIT TË ZONAVE



C. MODELI FINANCIAR

ZGJIDHJET IDEORE	parcelsa përkatëse katastrale	sipërfaqja e parcelës katastrale		sipërfaqja e parcelës urbanistike	Sipërfaqja neto e objektit	sipërfaqja bruto e objektit	Cmimi i tokës e sipërfaqes së parcelave përkatëse katastrale	Projekt urbanistik	Projekte kryesore	Taksa komunale	Fshirja e taksave komunale në emër të tokës për rrugë	Parallogarit dhe para matja e punëve	Shpenzimet totale sipas objektit	Vlera mesatare tregtare e projektuar	Fitimi mester i projektuar para zvogëlimit të interesit dhe tatimit (EBIT)	Koha optimale e ndërtimit
	K.O. Sveti Stefan	m2	m2	m2	m2	m2	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
VILLA MERAK	389, 391/1, 391/2	608	608	292	163	237	243,200	1,310	4,500	33,654	-33,654	184,950	433,960	570,500	136,540	18 MUAJ
MERAK APARTAMENTE	442, 399/2	3,583	2,000	922	1,959	2,600	800,000	4,150	53,200	553,161	-553,161	1,195,437	2,052,787	6,855,275	4,802,488	41 MUAJ
CASA MERAK			1,583	555	593	673	633,200	2,500	16,600	124,320	-124,320	439,523	1,091,823	2,075,850	984,027	36 MUAJ
VILLA TORRENTE	222, 223	1,138	500	333	317	410	200,000	1,485	7,790	58,220	-58,220	268,216	477,491	1,109,500	632,009	18 MUAJ
VILLA TORRENTE SUPERIORE			638	529	372	456	255,200	2,710	8,665	64,752	-64,752	362,118	628,693	1,302,000	673,307	18 MUAJ
JUNA BELLAVISTA	207	274	274	183	135	180	109,600	824	3,420	25,418	-25,418	161,510	275,354	471,485	196,131	36 MUAJ
VILLA VISTA	543	143	143	143	208	316	57,200	650	6,005	39,618		155,557	259,030	728,000	468,970	36 MUAJ
TC KAMENOVNO	448, 450	3,166	3,166	2,584	429	579	1,266,400	11,628	11,001	107,115		613,376	2,009,520	2,839,500	829,980	36 MUAJ
BELLAVISTA GARDEN	173, 174	699	699	699	346	414	279,600	2,480	7,866	58,646		413,333	761,925	1,210,125	448,200	36 MUAJ
GJITHSEJ		9,611	9,611	6,240	4,521	5,865	3,844,400	27,737	119,047	1,064,904	-859,525	3,794,020	7,990,583	17,162,235	9,171,652	

ZGJIDHJET IDEORE	parcelsa përkatëse katastrale	Sipërfaqja e parcelës katastrale	sipërfaqja e parcelës përkatëse katastrale	sipërfaqja e parcelës urbanistike	Sipërfaqja neto e objektit	sipërfaqja bruto e objektit	cmimi i tokës i sipërfaqeve përkatëse të parcelave katastrale	Projekt urbanistik	Projekte kryesore	Taksa komunale	Fshirja e taksave komunale në emër të tokës për rrugë	Parallogarit dhe para matja e punëve	Shpenzimet totale sipas objektit	Vlera mesatare tregtare e projektuar	Fitimi mester i projektuar para zvogëlimit të interesit dhe tatimit (EBIT)	Koha optimale e ndërtimit
	K.O. Sveti Stefan	m2	m2	m2	m2	m2	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
VILLA MERAK	389, 391/1, 391/2	608	608	292	163	237	243,200	1,310	4,500	33,654	-33,654	184,950	433,960	489,000	55,040	18 MUAJ
MERAK APARTAMENTE	442 399/2	3,583	2,000	922	1,959	2,600	800,000	4,150	53,200	553,161	-553,161	1,195,437	2,052,787	5,875,950	3,823,163	41 MUAJ
CASA MERAK			1,583	555	593	673	633,200	2,500	16,600	124,320	-124,320	439,523	1,091,823	1,779,300	687,477	36 MUAJ
VILLA TORRENTE	222, 223	1,138	500	333	317	410	200,000	1,485	7,790	58,220	-58,220	268,216	477,491	951,000	473,509	18 MUAJ
VILLA TORRENTE SUPERIORE			638	529	372	456	255,200	2,710	8,665	64,752	-64,752	362,118	628,693	1,116,000	487,307	18 MUAJ
JUNA BELLAVISTA	207	274	274	183	135	180	109,600	824	3,420	25,418	-25,418	161,510	275,354	404,130	128,776	36 MUAJ
VILLA VISTA	543	143	143	143	208	316	57,200	650	6,005	39,618		155,557	259,030	624,000	364,970	36 MUAJ
TC KAMENOVNO	448 450	3,166	3,166	2,584	429	579	1,266,400	11,628	11,001	107,115		613,376	2,009,520	2,402,000	392,480	36 MUAJ
BELLAVISTA GARDEN	173, 174	699	699	699	346	414	279,600	2,480	7,866	58,646		413,333	761,925	1,037,250	275,325	36 MUAJ
GJITHSEJ		9,611	9,611	6,240	4,521	5,865	3,844,400	27,737	119,047	1,064,904	-859,525	3,794,020	7,990,583	14,678,630	6,688,047	

ZGJIDHJET IDEORE	parcelsa përkatëse katastrale	Sipërfaqja e parcelës katastrale	sipërfaqja e parcelës përkatëse katastrale	sipërfaqja e parcelës urbanistike	Sipërfaqja neto e objektit	sipërfaqja bruto e objektit	cmimi i tokës i sipërfaqeve përkatëse të parcelave katastrale	Projekt urbanistik	Projekte kryesore	Taksa komunale	Fshirja e taksave komunale në emër të tokës për rrugë	Parallogarit dhe para matja e punëve	Shpenzimet totale sipas objektit	Vlera mesatare tregtare e projektuar	Fitimi mester i projektuar para zvogëlimit të interesit dhe tatimit (EBIT)	Koha optimale e ndërtimit
	K.O. Sveti Stefan	m2	m2	m2	m2	m2	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
VILLA MERAK	389, 391/1, 391/2	608	608	292	163	237	243,200	1,310	4,500	33,654	-33,654	184,950	433,960	652,000	218,040	18 MUAJ
MERAK APARTAMENTE	442, 399/2	3,583	2,000	922	1,959	2,600	800,000	4,150	53,200	553,161	-553,161	1,195,437	2,052,787	7,834,600	5,781,813	41 MUAJ
CASA MERAK			1,583	555	593	673	633,200	2,500	16,600	124,320	-124,320	439,523	1,091,823	2,372,400	1,280,577	36 MUAJ
VILLA TORRENTE	222, 223	1,138	500	333	317	410	200,000	1,485	7,790	58,220	-58,220	268,216	477,491	1,268,000	790,509	18 MUAJ
VILLA TORRENTE SUPERIORE			638	529	372	456	255,200	2,710	8,665	64,752	-64,752	362,118	628,693	1,488,000	859,307	18 MUAJ
JUNA BELLAVISTA	207	274	274	183	135	180	109,600	824	3,420	25,418	-25,418	161,510	275,354	538,840	263,486	36 MUAJ
VILLA VISTA	543	143	143	143	208	316	57,200	650	6,005	39,618		155,557	259,030	832,000	572,970	36 MUAJ
TC KAMENOVNO	448, 450	3,166	3,166	2,584	429	579	1,266,400	11,628	11,001	107,115		613,376	2,009,520	3,277,000	1,267,480	36 MUAJ
BELLAVISTA GARDEN	173, 174	699	699	699	346	414	279,600	2,480	7,866	58,646		413,333	761,925	1,383,000	621,075	36 MUAJ
GJITHSEJ		9,611	9,611	6,240	4,521	5,865	3,844,400	27,737	119,047	1,064,904	-859,525	3,794,020	7,990,583	19,645,840	11,655,257	

6. PREZANTIMI I ZGJIDHJEVE IDEORE

A. VILLA MERAK - ZONA MERAK

Me zgjidhjen ideore është shfrytëzuar maksimalisht potenciali i lokacionit dhe është projektuar një vilë familjare e cila përshtatet në mënyrë suptile në rrethin tradicional ekzistues të Adriatikut jugor, ndërsa përsëri me linja moderne i përgjigjet kërkesave bashkëkohore të arkitekturës mediterane, duke i ofruar përdoruesit komforin të jashtëzakonshëm me qetësi dhe privatësi të atmosferës shtëpiake, çka është shumë rrallë e realizueshme në vendet të këtilla atraktive dhe me qasje të mirë

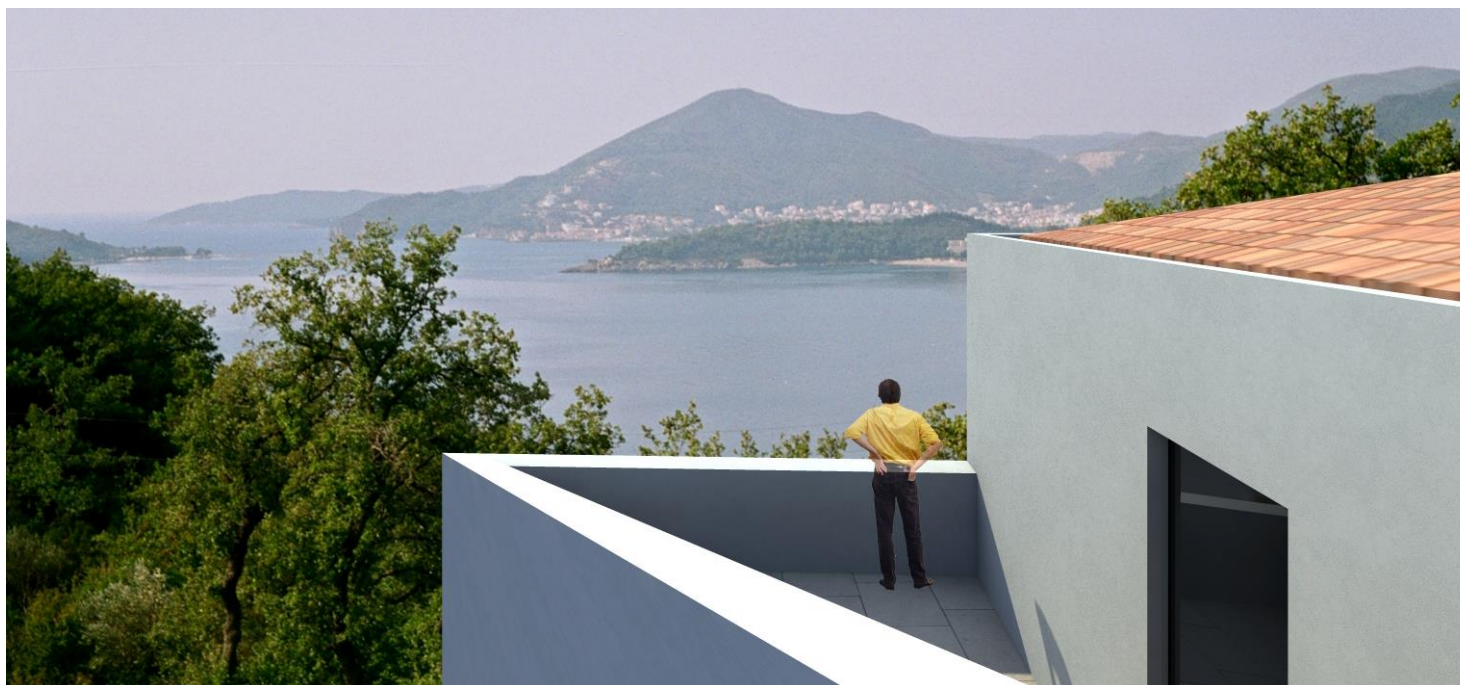
Villa Merak ka qasje të drejtpërdrejt në rrugët edhe në këtë nivel është formuar një pllato për qasje, me veturë, me 2 vend parkime në të hapur dhe qasje për këmbësorë me të cilin prej veturës ka hyrje në objekt në të njëjtin nivel, respektivisht zbrit në shkallët e hapura në nivelin poshtë me pishinë dhe tarracat me bari për ndeje në të hapur, të mbrojtur nga rrethi





Një mbrojtje prej qelqi e ndanë nivelin e poshtëm në pjesë të hapur dhe të mbyllur, ndërsa transparenca e fshin kufirin ndërmjet dy pjesëve dhe i ofron përdoruesit kualitetin e banimit në kuadër të ambienteve të ndryshme dhe aktiviteteve. Hapësira e mbyllur zgjerohet kah e hapur, në tarracë me pishinë edhe më tutje në tarracë kopsht në pjesën më të ngushtë të lokacionit në të cilën është organizuar ndeja me mundësi të cilën e ofron rrethi

Niveli i poshtëm i vilës është më shumë i përcaktuar për aktivitetet e përbashkëta, ndërsa në dy nivelet e epërme është i projektuar blloku me tri dhoma fjetje. "Master bedroom" është pozicionuar në katin e fundit, me dy tarraca të orientuara kah deti dhe me pamje dominante në rivierën e Budvës dhe ishullin Sveti Nikola



B. CASA MERAK – ZONA MERAK

Casa Merak është vilë shumë familjare luksoze e tipit apartament e cila me vëllimin e saj kaskadë futet në terrenin rënës, në lartësinë mbi rrugën i cili e prek anën frontale të objektit. Zhvillohet në mënyrë komode në gjerësi nëpër lokacion dhe me lartësi përcjellë pjerrtësinë e terrenit të gjelbëruar kështu që bëhet pjesë e integruar e rrethit

Pjesa më e ultë e vilës është me qasje me qëllim të trafikut stacionar me garazh e cila ka vend për 4 vetura, ndërsa komunikimi me pjesën tjetër të objektit realizohet nëpërmjet të komunikimit të brendshëm. Apartamentet janë formuar sipas niveleve, me strukturë të përafërte

Në nivelin përdhese është apartamenti me dhoma fjetje dhe dhomën e ndejës të llojit të hapur, me të gjitha hapësirat të orientuara kah tarraca e madhe me gjerësi të krejt apartamentit. Niveli është i ngritur në krahasim me rrugën dhe ofron apartamentit privatësi të pa penguar



Vila zhvillohet më tutje në lartësi dhe thellë në teren, duke lënë pjesën frontale për tarracë në katin e parë e cila shikon pamjen të mahnitshme të detit jugor të Adriatikut dhe vendeve përreth





Apartamenti në katin e fundit, të dytin është plotësisht i njëjtë si i pari përveç që tarracat janë më të vogla dhe të mbuluara por përcjellin vilën me tërë gjerësinë

Vila integrohet në tokë, Dhe me vëllimet impresive ritet nga gjelbërimi ndërsa me ndërrimin e sipërfaqeve të mbyllura dhe transparente në mënyrë dinamike përcjellë lëvizjen e terrenit

Gjuha arkitektonike është bashkëkohore, format janë të reduktuara ndërsa materialet janë tradicional nga regjioni dhe vila i përgjigjet kërkesave ambientale duke u përshtatë tërësisë

Casa Merak është e projektuar ashtu që me pak intervenime mund të organizohet në një vilë familjare luksoze

Tarraca është gati e madhësisë së njëjtë si apartamenti, me pishinë, një trem të madh për aktivitetet në të hapur dhe shiritin të rëndësishëm mbrojtës të gjelbër

Apartamenti me dy dhoma gjumi dhe "open plan" dhomë ndeje, e cila me tërë gjerësinë komunikon me hapësirën e hapur nëpërmjet të mbrojtjes transparente prej qelqi duke i humbur kufijtë ndërmjet të hapurit dhe të mbyllurit

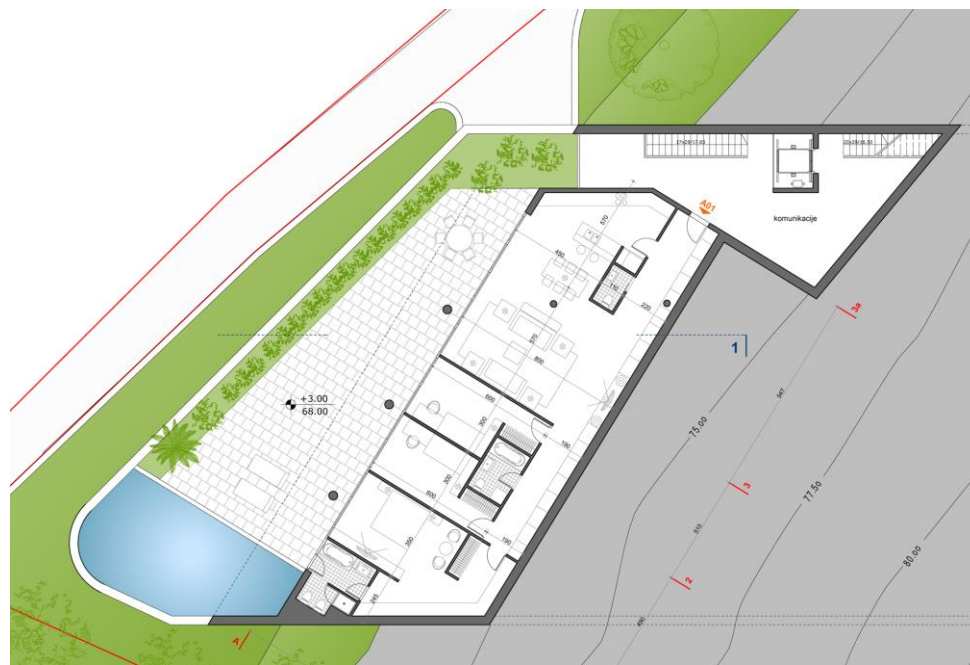
Apartamenti është i pajisur me të gjitha hapësirat ndihmëse të nevojshme, ndërsa në pjesën e prapme të objektit, duke u futur më thellë në tokë është formuar edhe një tarracë plotësisht e fshehur, duke dhënë këtij niveli privatësi maksimale



C. MERAK APARTAMENE - ZONA MERAK

Merak Apartamente janë objekti më atraktiv në krahasim me krejt objekte tjera COMPLEX VILA MERAK. Gjendet në pozicionin jashtëzakonisht të orientuar kah deti, me kushtet morfologjike të cilët mundësojnë zhvillimin e objektit lartë kah pjerrtësia e terrenit duke mundësuar shfrytëzimin maksimal të gjitha resurseve të cilat i ka ky lokacion. Rruga e përcjellë këtë lokacion përgjatë dhe siguron qasjen në dy nivele, çka e bënë dallimin e lartësisë dramatike të dy anëve të objektit të kapshëm lehtë

Objekti është kompleks prej 6 apartamenteve luksoze me të gjitha përmbajtjet e nevojshme përcjellëse të domosdoshme për banim në këtë lloj banimi. Është i organizuar në 9 nivele prej të cilëve dy janë për shërbim të përmbajtjes: banesa e shtëpiakut me hapësirat teknike, "utility" hapësirat, garazhe për vendosjen e 8 veturave. Pasojnë 6 apartamente prej të cilëve i fundit, më i larti, "penthouse" në formë të dupleksit me parkim dhe qasje të veçantë. Apartamentet janë jashtëzakonisht për komfort të projektuar, me dhomë të ndejës të madhe "open plan" dhe me nga dy respektivisht një dhomë të fjetjes. Të gjitha hapësirat janë të orientuara kah deti, me sipërfaqe të plotë të mureve kah e hapura të projektuar në qelq, me daljet në hapësirat e tarracave me pishina. Apartamentet ndërmjet tyre nuk shihen kështu që çdo njëri është për vete si njësi, me intim plotësisht të siguruar. Vet mbrojtjet e tarracave janë të formuar me gjelbërim

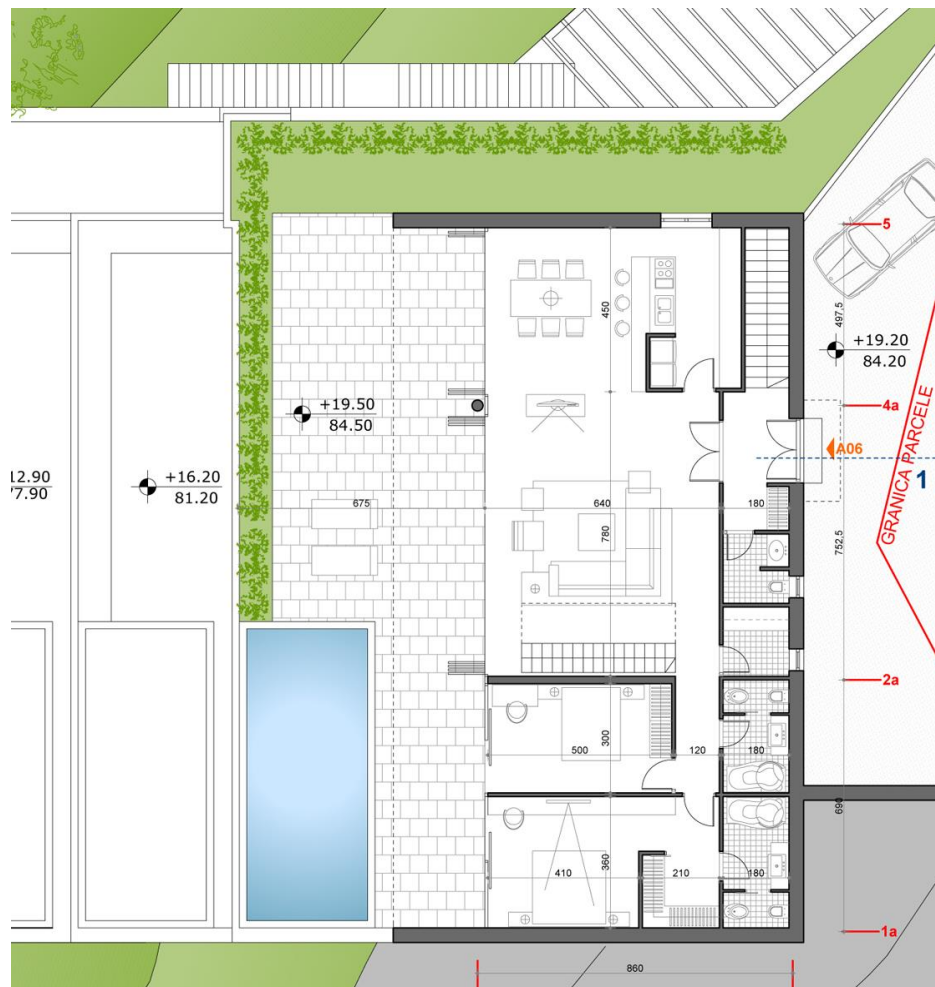


Në lartësinë e mesme të objektit, për komfort të shtuar, është i projektuar një klub i llojit të mbyllur, me kuzhinë, bodrumin e venës, TV sallë dhe kino shtëpiake si dhe dalje në tarracën e mbuluar për banim shoqëror në të hapur ("беседка"). Në këtë mënyrë është formuar kompleksi i apartamenteve i cili funksionon plotësisht i pavarur prej rrethit e në anën tjetër siguron komfortin maksimal dhe pasurinë e përmbajtjeve

Të gjithë apartamente kanë panorama pamjen pa pengesë kah deti Adriatik, plazhit Kamenovo, ishullit Sveti Nikola, Bečići dhe Budvës



“Penthouse” apartamenti është veçanërisht i projektuar si de lux, në dy nivele, me qasje të veçuar për automjete nga ana e epërme dhe me parkimin e mbuluar. Niveli i poshtëm përmban dhomën e ndejës të llojit të hapur me dy dhoma të fjetjes, të gjitha të orientuara kah tarraca e madhe me pamje kah deti, me pishinë dhe aktivitete në të hapur, Në nivelin më të lartë gjendet “master bedroom” me banjë të madhe dhe tarracë të madhe kulmi me pamje të jashtëzakonshme, të pajisur mirë për aktivitetet në të hapur dhe “jacuzzi” pishinë, për përdorim intim. Ky nivel është nga të katër anët i mbrojtur me gjelbërim, ndërsa me pozitën në lartësi gati se fluturon në krahasim me rrethin





Nga ana arkitektonike është kombinim i shprehjes tradicionale të mediteranit dhe Rajtit. Apartamentet përcjellin në mënyrë të rreptë konfiguracionin e terrenit, duke u zhytur në pyllin e dendur dhe pjerrtësinë. Prania e sipërfaqeve të mëdha ja të qelqit i jep lehtësinë e veçantë duke asgjësuar vëllimin e masiv me të cilin i tërë kompleksi i apartamenteve integrohet në prapavijë. Me projektimin e kujdesshëm dhe përshtatjen objekti duket ashtu si të kishte ekzistuar gjithmonë dhe me largimin e tij do të humbet nota e butë e cila e pasuron peizazhin





C. VILLA TORRENTE - ZONA TORRENTE

Villa Torrente është vilë shume familjare me dy apartamente, garazh në përdhese dhe tarracë kulmi, nga ana strategjike është mirë e pozicionuar në udhëkryqin e rrugëve kryesore nëpër zonë. Pozicioni ka definuar strukturën e vilës si shume familjare me grupin e caktuar të përdoruesve si qëllim e cila lëviz dhe aktivitetet e saja nuk i kufizon vetëm në intimë në kuadër të vilës

Vila është e hapur në tri anë, me komunikim vertikal kah fqinji, kështu që i mundëson pamjet në të gjitha drejtime dhe mundëson diellzimin e apartamentit gjatë tërë ditës. Apartamentet janë të ngjashme, tre dhomëshe, me dhomë të ndejës dhe me nga dy dhoma fjetje. Janë projektuar si apartamentet plotësisht të pavarur. Pamja, tre anësh të orientuar kah deti, janë të pa penguar ndërsa pjerrtësia dhe rrugët të cilat e rrethojnë lokacionin e distancojnë edhe më shumë

Denivelizimi mundëson dy qasje lokacionit, në nivelin e poshtëm në garazh nëntokësore, nga me komunikim të përbashkët arrihet në katet e epërme dhe në nivelin e lartë të përdhese. Në lokacion janë paraparë 4 vend parkime në garazh dhe 2 vend parkime në të hapur

Villa Torrente



Villa Torrente

Aktivitetet në të hapur janë planifikuar në zonën e përdheses ku tarraca e rrethakon objektin derisa kah fqinji kufiri arrihet me tampon zonën me gjelbërim. Mungesa e mundshme e privatësisë kompensohet me tarracë të hapur kulmi, me kuzhinë verore të mbuluar dhe "jacuzzi" pishinën nga pa kurrfarë pengesa hapësinore ofrohet pamja e mahnitshme kah deti

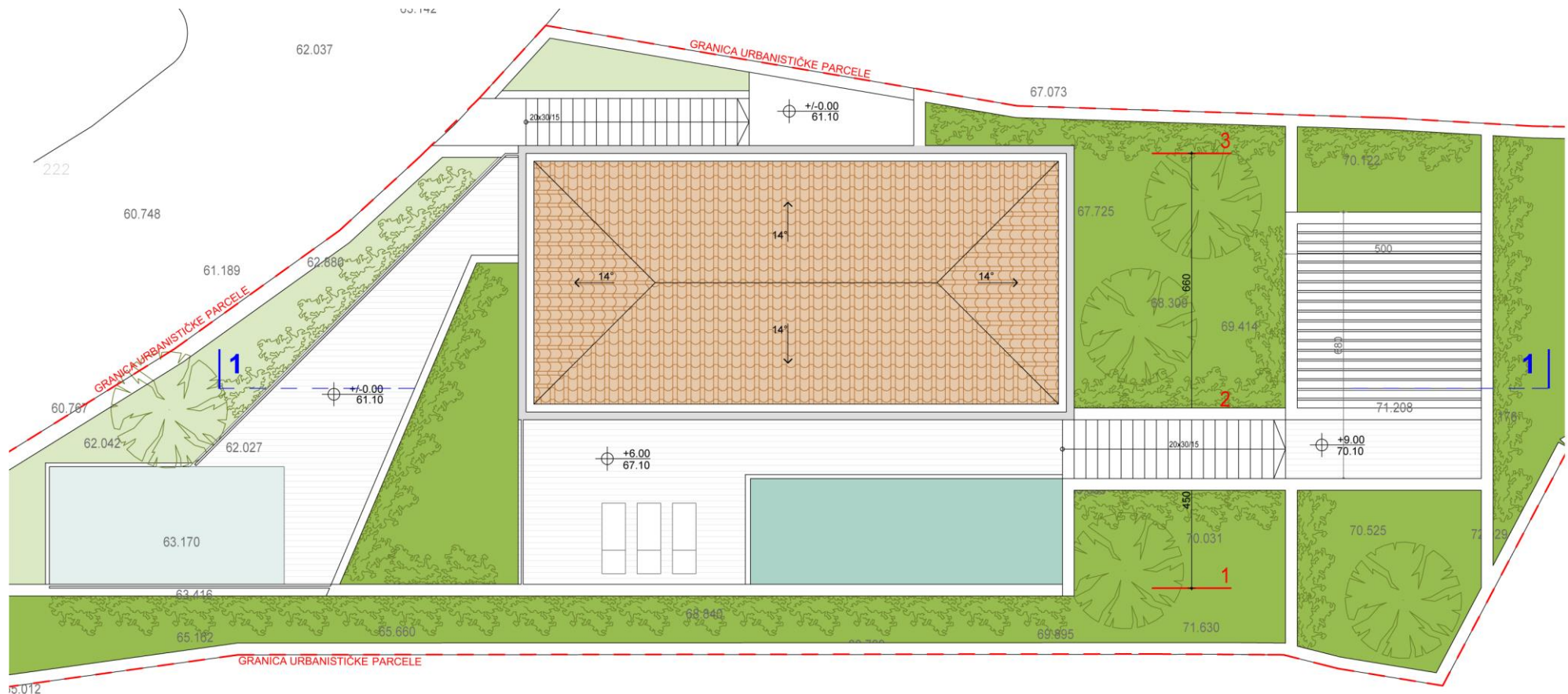
Vila Torrente është e projektuar ashtu që me pak intervenime mund të organizohet në një vilë familjare



E. VILLA TORRENTE SUPERIORE - ZONA TORRENTE

Në afërsi të Vilës Torrente është Villa Torrente Superiore dhe përcjellë shprehjen arkitektonike të fqinjit, mirëpo në një nivel më të lartë, të cilën ia mundëson pozicioni dhe madhësia e lokacionit. Edhe ky lokacion je pranë rrugës, mirëpo vetëm me anën e ngushtë të saj, nga është realizuar edhe qasja. Komunikimi i mëtutjeshëm bëhet në kuadër të objektit dhe brenda lokacionit ku janë të organizuar përmbajtjet. Me pjesën e saj më të gjerë është e orientuar kah deti dhe korrespondon në çdo nivel me pamje dominante

Villa Torrente Superiore është vilë shumë familjare, me dy apartamente, garazh për vendosjen e 3 veturave në të hapur dhe me hapësirë të hapur për çdo apartament. Qasja nga rruga është drejt në garazh prej rrugës ndërsa këmbësorë nga garazhi nëpër komunikim qendror në kuadër të objektit, si dhe nëpërmjet të shkallëve



Apartamenti në përdhese është i madh, komfor me dhomë të madhe të ndejës në një hapësirë dhe me “master bedroom”, me të gjitha përmbajtje është i orientuar kah tarraca madhështore me pishinë, të rrethkuar me gjelbërim, pamja është kah deti dhe pamja është dominante. Karakteristike për të gjitha objekte COMPLEX VILA MERAK, ndarja prej brenda kah jashtë është edhe këtu transparente, prej qelqi dhe jep përshtypje të bashkimit e hapësirës të hapur më atë të mbyllur, duke eliminuar kufirin ndërmjet. Dallimi në lartësi në krahasim me rrugën mundëson privatësinë, ndërsa zona tampon me gjelbërim e shton intimitetin e së hapurës prej rrethit

Apartamenti i epërm është i dedikuar familjes shumë anëtarësh dhe është i organizuar si duplex me dy dhoma gjumi në nivelin më të lartë. Dhoma e ndejës është në nivelin më të ultë të duplex-it me strukturë të ngjashme si apartamenti në përdhese dhe me tarracë të madhe të mbuluar përgjatë tërë dhomës së ndejës. Aktivitetet në të hapur janë të vendosura në kuadër të bllokut për fjetje pjerrtësia e madhe e parcelës ka mundësuar një renditje dinamike të funksioneve në të hapur, aty janë tarracat e mëdha me gjelbërim, Pishina dhe “бечеда” - e distancuar, sharmante, tarraca e mbuluar në lartësi më të lartë deri te e cila arrihet nëpërmjet të shkallëve në kuadër të tokës kaskade dhe gjelbërimit

I tërë objekti është i orientuar kah deti dhe kah anësore të lokacionit ku janë të projektuar tarracat dhe përmbajtjet në të hapur, duke e larguar përdoruesin prej publikut dhe duke ruajtur intimen përbrenda lokacionit ndërsa në të njëjtën kohë duke komunikuar me rrethin në mënyrë më të mirë, me pamje impesive në kuadër të gjelbërimit. Qetësi ideale ndërsa në afërsi dhe kontakt me rrugën kryesore dhe rrjedhave të vendbanimit. Arkitektura është e qetë, e reduktuar, me gjuhë moderne interpreton shtëpinë tradicionale mediterane, me elemente të stilit rus të jetesës dhe grumbullimit (“бечеда”)

Villa Torrente Superiore



F. UNA BELLAVISTA - ZONA TORRENTE

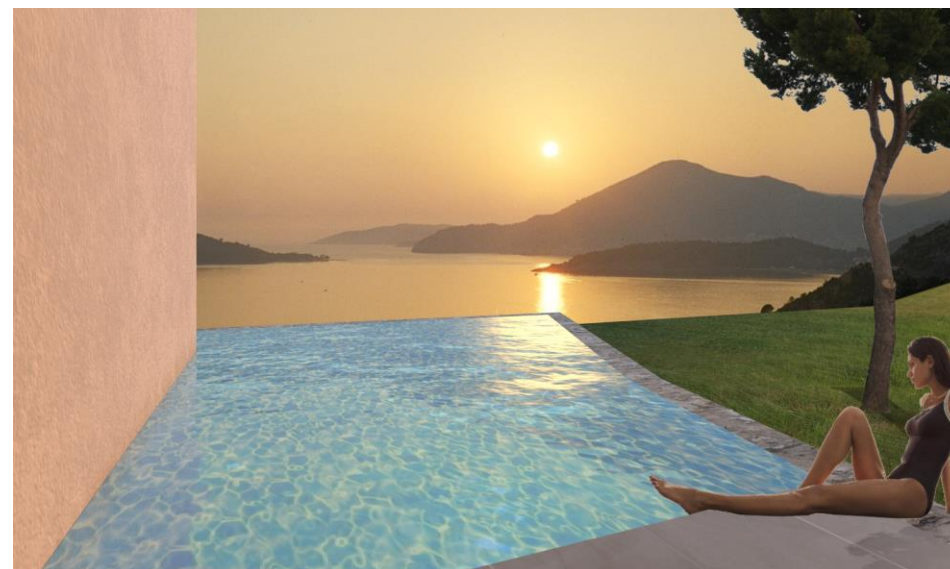
Una Bellavista është vilë sharmante, me formë interesante, e definuar me formën e lokacionit. Nga anët e gjata është e orientuar kah rruga nga ana e epërme dhe është dominante kah deti nga ana e poshtme. Për shkak të denivelizimit të madh të terrenit vila kah pjesa e brendshme të parcelës fiton edhe dy nivele të cilët nuk shihen nga rruga dhe kështu fiton privatësi të plotë në zonat për jetë. Po ashtu është dominant edhe faktori i befasisë duke shikuar vilën, nga ana e qasjes nga rruga është e mbyllur dhe solide, derisa nga ana e brendshme hapet kah pamja dhe plotësisht transformohet në një shtëpi të butë moderne e cila me materializimin dhe format e bashkëkohore interpreton shtëpinë tradicionale mediterane





Për shkak të pozitës së volitshme dhe morfologjisë së fortë të terrenit shtëpia ka fituar dispozicionin interesant të funksioneve. Në anën kah rruga është hyrja dhe parkimi i mbuluar për 2 vetura dhe në nivelin e njëjtë është edhe dhoma për mysafirë. plotësisht e pavarur prej përmbajtjeve tjera në shtëpi, ndërsa e lidhur me shtëpinë me komunikim qendror. Dhoma e ndejës është zhvilluar në nivelin përfund,

plotësisht e fshehur nga rruga, ndërsa e hapur me tërë gjatësinë e saj kah deti. Me strukturë është një hapësirë kah tarraca e oborrit komunikon nëpërmjet të sipërfaqes së madhe me qelq prej së cilës shtrihet pamja përtej detit kah Budva. Në nivelin e dhomës së ndejës është i projektuar edhe pishina me rrjedhje kufijtë e së cilës humben kah horizonti. Në nivelin përfund është projektuar "master bedroom" i hapur kah tarraca e cila është e denivelizuar, përcjellë terrenin dhe në të njëjtën kohë shërben dhomën e ndejës dhe zonën e natës



G. BELLAVISTA GARDEN - ZONA BELLAVISTA GARDEN



BELLAVISTA GARDEN është një vilë familjare e rrethuar me gjelbërim bollëk, e orientuar kah deti dhe ofron pushim në natyrë me shkallën e lartë të privatësisë. Është në pozitë dominante prej nga shtrihen pamjet në të gjitha drejtime pa kurrfarë pengesa hapësinore - e më së shumti kah ishulli Sveti Nikola, ishullit Sveti Stefan dhe tërë gjirit të Budvës. Lokacioni është i pjerrët, çka jep mundësinë e formimit të objektit sipas konfigurimit të terrenit

Qasja është në nivelin më të ultë me hyrje për vetura në garazh me 3 vende parkimi, ndërsa prej andej nëpërmjet shkallëve në dhomë të ndejës. Gjithashtu është planifikuar qasja nga ana e jashtme nëpërmjet shkallëve në të hapur kah tarraca me pishinë. Përndryshe, të gjitha komunikacionet ndërmjet niveleve të vilës janë të organizuar edhe jashtë edhe nëpërmjet brendisë



Hapësirat në brendi janë të gjerë, të projektuar ashtu që pamjet e tejet të bukura të dominojnë gjatë të gjitha aktiviteteve. Dhoma e ndejës është e organizuar në përdhese, gjerë dhe me hapësirë. Me ndarjen prej qelqi në gjithë gjerësinë e vilës dhe dalje në tarracën e madhe me pishinë të rrethuar me gjelbërim të dendur. Në katin e parë është zona e fjetjes me 3 dhoma të gjera të fjetjes, me gardërobat dhe banjat komfore, çdonjëra me dalje në tarracën e mbuluar. Të gjitha muret kah deti janë prej qelqi në të gjithë sipërfaqe dhe si shtesë hapin dhomat si pamje. Kati ka edhe dy tarraca të hapura anësore dhe të kufizuara me gjelbërim.

Vila është dominante në hapësirë, dhe e formuar në mënyrë dinamike, në stilin tradicional të formave të shprehura, njëkohësisht duke u përshtatur në rreth dhe gjelbërim të dendur duke u futur në teren. Lokacioni i gjerë dhe trajtimi i të hapurës dhe të mbyllurës ofrojnë spektrin e aktiviteteve të cilat thuren me komunikimin brenda/jashtë. Pasi që me kaskadë futet në teren dhe nivelet e vilës janë ashtu të projektuar që përmbajtjet brenda shtëpisë kanë mundësi të përdorimit më intim.



H. TC KAMENОВО - ZONA TRAP

Qendrën e tenisit Kamenovo është e mundur të formohet me ndërrimin e pronësisë në pjesët e parcelave



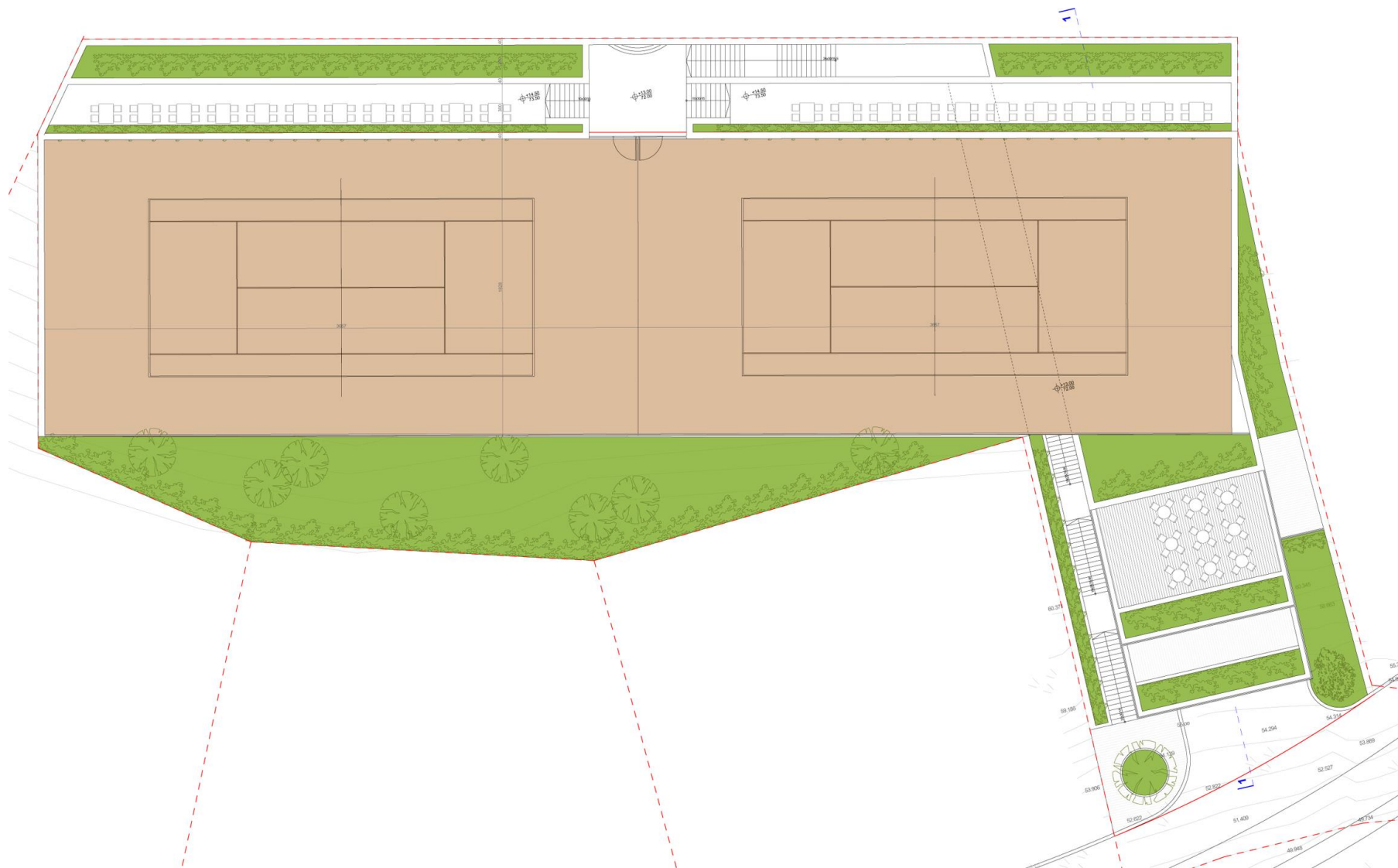
Qasja është e drejtpërdrejt me veturë nga rruga në garazh për 5 vetura dhe më tutje nëpërmjet të komunikimit qendror nëpër objekt deri tek terrenet sportive. Ekziston po ashtu edhe qasja nëpërmjet të shkallëve të jashtme e cila të qon deri te terrenet e tenisit



TC KAMENOVO është e projektuar sipas shembullit të Monte-Carlo Country Club, si qendër sportive e kategorisë së lartë për çka janë kushtet e lokacionit shumë të volitshme. Lokacioni është i integruar në vendbanim dhe në largësi të vogël prej detit, në vendin e lartë të volitshëm ashtu që me tërë gjerësi e orientuar kah deti me pamjet pa pengesa

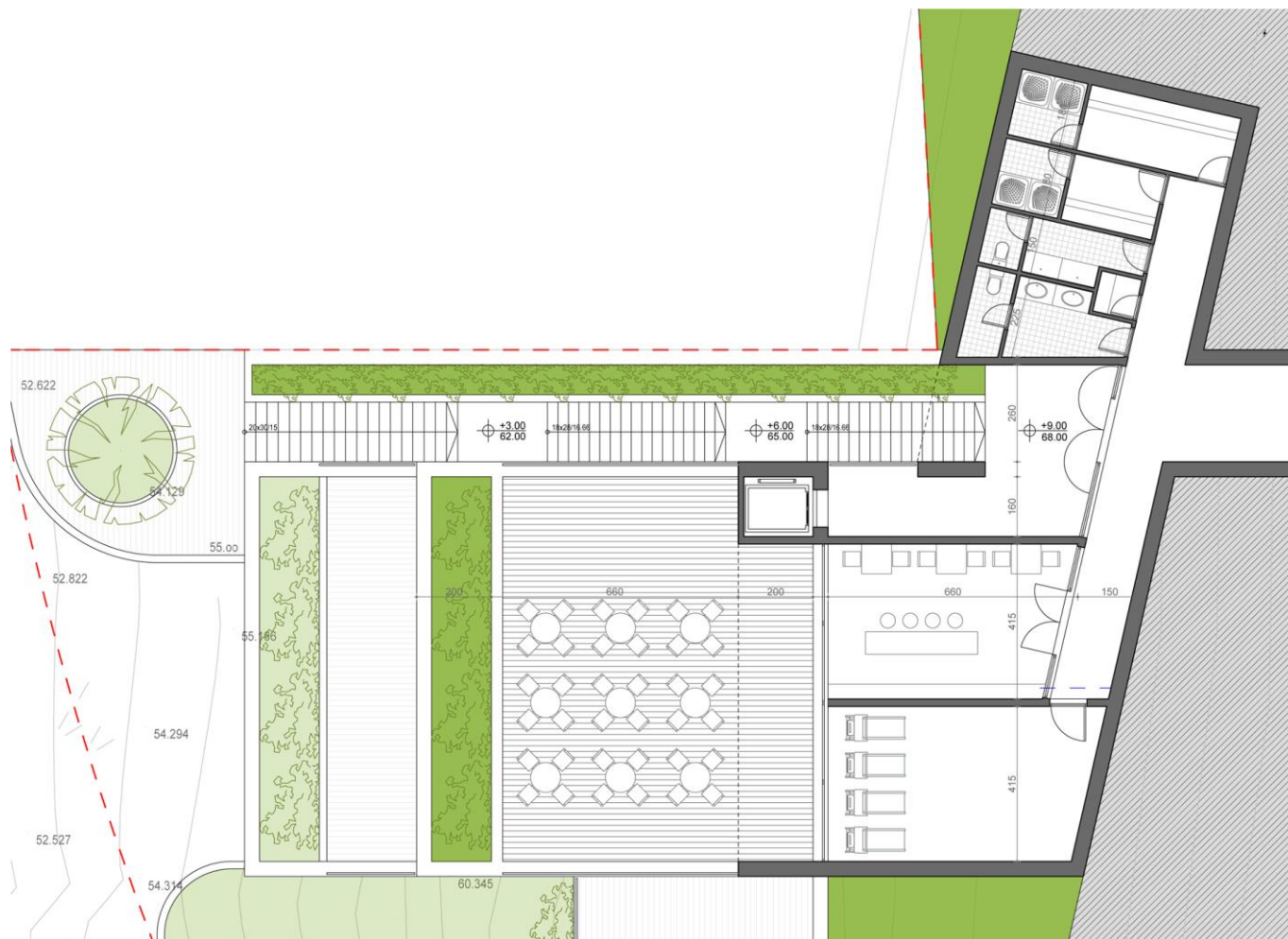


Përmbajtja primare janë dy terrene të tenisit, të vendosura në gjatësi me orientimin veri-jug, duke parë gjirin e Budvës si prej një platforme, me gjerësi të dy terreneve. Përkundër prej pamjes është organizuar ulja dhe vendi për publikun në formë të kafe restorantit, Përgjatë të dy terreneve ashtu që shikuesit pranë pamjeve të sportit mundën të kënaqen edhe me pasurinë e panoramës së mahnitshme dhe të freskohen dhe shërbehen me ushqim dhe pije.

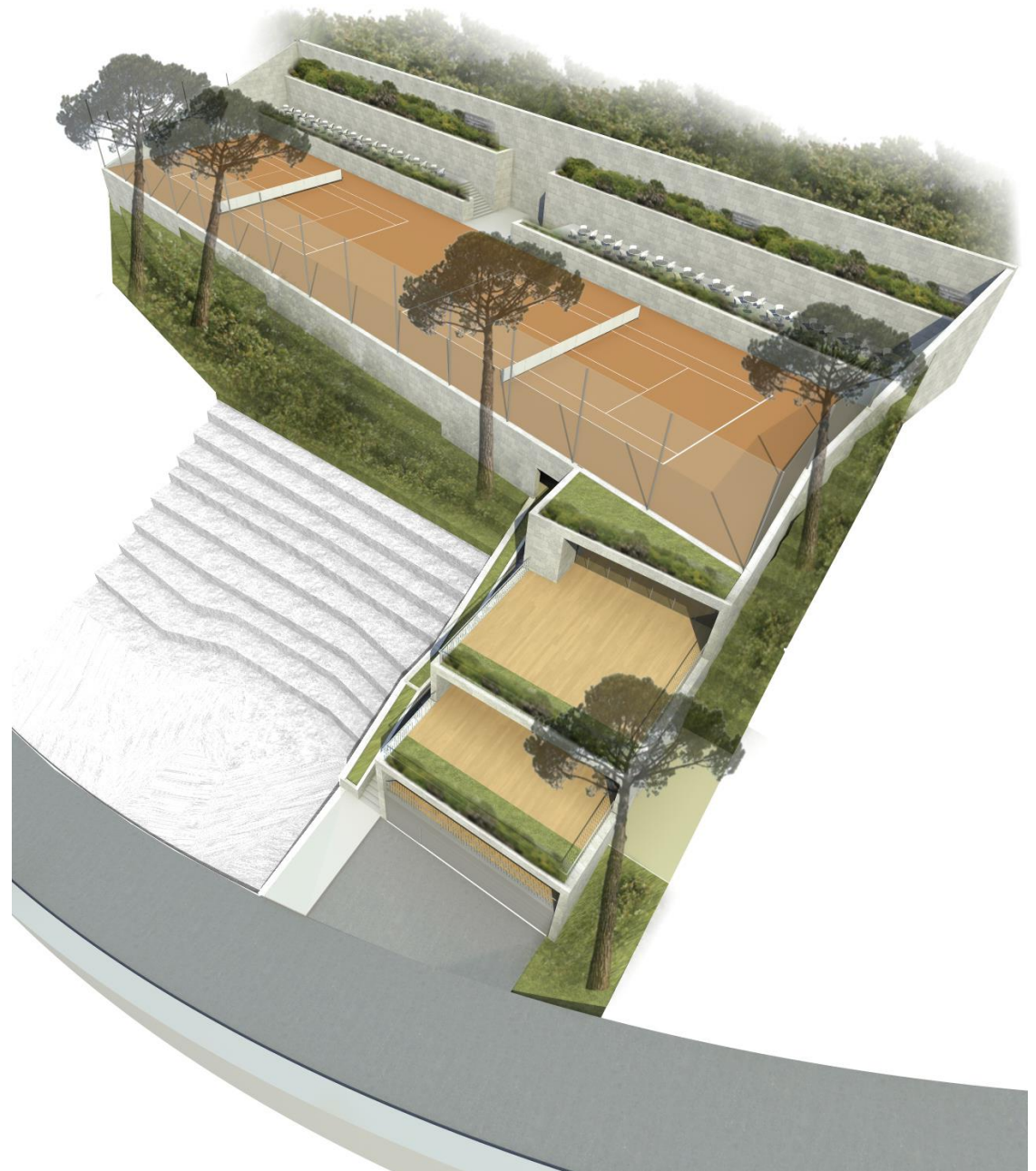


Përmbajtjet përcjellëse të Qendrës së tenisit janë të projektuar në objektin nën terrenet e tenisit të cilët janë me komunikimin nëntokësor të lidhur drejtpërdrejt me pjesën e hapur, ndërsa me përmbajtjet e tyre ofrojnë komfor maksimal e të bërit sport. Në kuadër të qendrës, pranë hapësirave përcjellëse (zhveshtoret, dushet, nevojtove) janë projektuar edhe kafe- bar/restorant dhe palestra, e krejt me dalje kah tarraca e madhe kulmore me pamjen kah deti, Gjithashtu me ndarje transparente ndërmjet të hapurës dhe të mbyllurës e cila me hapje humbet

Në dy nivele më poshtë janë projektuar apartamentet, një me një dhomë gjumi, i dyti me dy, të orientuar kah deti, nëpër tarracave të mëdha ja dhe të gjata dhe si shtesë në anësoret, kah tarracat më të vogla intime të mbrojtura me gjelbërim. Apartamentet janë të pavarura, të lidhura brenda objektit dhe mund të përdoren edhe pavarësisht prej Qendrës së tenisit ose për nevojat e akademisë së tenisit



Format arkitekture janë zbatuar, dhe nënshtruar konfigurimit të terrenit, gjithë kohën duke krijuar zhardonijere për gjelbërim me anë të mureve mbështetëse prej gurit. Ashtu që objekti humbet në rendin e zhardonijerëve dhe bëhet pjesë integrale e definimit të ramjes së terrenit kjo është shembulli më i mirë i shfrytëzimit të metodave tradicionale "landscape" rregullimit të objektit në ambient

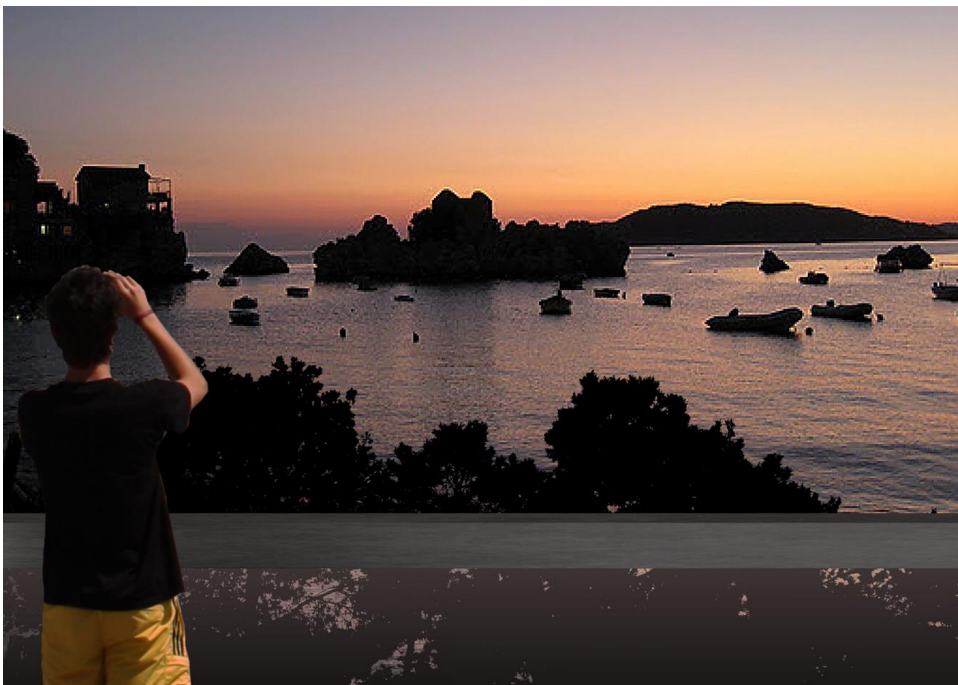


I. VILLA VISTA - ZONA TRAP

VILLA VISTA është një familjare, urbane, vilë qytetare e vendosur mu pranë magjistrales së Adriatikut, në kuadër të vendbanimit të banuar Pržno. Prej detit e ndanë vetëm rruga dhe brezi me gjelbërim, çka e bënë ideale për përdoruesit të cilët pushimin e lidhin me detin dhe aktivitetet në rreth



Qasjen të drejtpërdrejt me veturë nga magjistralja e Adriatikut në garazh me 2 vende dhe hyrjen për këmbësorët, ndërsa komunikimi zhvillohet në kuder të shtëpisë. Përmbajtjet janë të ndara nëpër nivele, ashtu që zona për fjetje me dy dhoma gjumi është e vendosur në përdhese, ndërsa dhoma e ndejës dhe natës shfrytëzon lartësinë më të madhe të katit të parë dhe tarracës së kulmit me pishinë për pamjen dominante kah deti i cili është ashtu të themi para shtëpisë. Dhoma e ndejës është "open plan", ndërsa çdo nivel ka nga një tarracë në formë të logje në mënyrë që të ruhet privatësia në këtë lokacion kështu të ekspozuar. Nga rruga vila duket me fasadën më të gjerë, është e kthyer kah deti dhe të gjitha hapësirat hapen nga jashtë nëpërmjet të dritareve të mëdha të ballkonit



Aktivitetet në të hapur janë në kulm, në tarracën gjysmë të mbuluar, me pishinë. Distanca në lartësi në krahasim me rrugën e bënë këtë hapësirë mjaftë të izoluar ashtu që shfrytëzuesit ia mundëson banim intim me komfor në një lokacion kështu të volitshëm

Vila është e formuar si urbane, me linja moderne ndërsa përsëri përcjellë format tradicionale të arkitekturës vendore, duke integruar objektin në ambientin natyror në trupin urban ekzistues



C. GANTOGRAMI I AKTIVITETEVE PËR REALIZIMIN E ZGJIDHJEVE IDEORE

Koha (në muaj)	VILLA MERAK	Villa Torrente	VILLA TORRENTE SUPERIORE	MERAK APARTAMENTE	CASA MERAK	UNA BELLAVISTA	VILLA VISTA	BELLAVISTA GARDEN	TC KAMENOV
0-5	Projekti urbanistik i para parcelimit	Projekti urbanistik i para parcelimit	Projekti urbanistik i para parcelimit	Iniciativa për ndryshimin dhe plotësimin e DUP-it	Iniciativa për ndryshimin dhe plotësimin e DUP-it	Iniciativa për ndryshimin dhe plotësimin e DUP-it	Iniciativa për ndryshimin dhe plotësimin e DUP-it	Iniciativa për ndryshimin dhe plotësimin e DUP-it	Iniciativa për ndryshimin dhe plotësimin e DUP-it
	30 ditë	30 ditë	30 ditë	15 ditë	15 ditë	15 ditë	15 ditë	15 ditë	15 ditë
	Formimi i parcelës ndërtimore	Formimi i parcelës ndërtimore	Formimi i parcelës ndërtimore	Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e DUP-it	Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e DUP-it	Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e DUP-it	Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e DUP-it	Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e DUP-it	Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e DUP-it
	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë
	Protokolli i rregullimit	Protokolli i rregullimit	Protokolli i rregullimit	Punimi i ndryshimeve dhe plotësimeve të DUP-it	Punimi i ndryshimeve dhe plotësimeve të DUP-it	Punimi i ndryshimeve dhe plotësimeve të DUP-it	Punimi i ndryshimeve dhe plotësimeve të DUP-it	Punimi i ndryshimeve dhe plotësimeve të DUP-it	Punimi i ndryshimeve dhe plotësimeve të DUP-it
5-7	Lëshimi i UTU për ndërtimin e objektit	Lëshimi i UTU për ndërtimin e objektit	Lëshimi i UTU për ndërtimin e objektit						
	45 ditë	45 ditë	45 ditë						
7-8	Punimi i projektit kryesor AG	Punimi i projektit kryesor AG	Punimi i projektit kryesor AG						
	20 ditë	20 ditë	20 ditë						
8-11	Lëshimi i lejes ndërtimore	Lëshimi i lejes ndërtimore	Lëshimi i lejes ndërtimore	Shpallja publike	Shpallja publike	Shpallja publike	Shpallja publike	Shpallja publike	Shpallja publike
	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë
11-18	Ndërtimi i objektit	Ndërtimi i objektit	Ndërtimi i objektit	Aprovimi i ndryshimeve dhe plotësimeve të DUP-it	Aprovimi i ndryshimeve dhe plotësimeve të DUP-it	Aprovimi i ndryshimeve dhe plotësimeve të DUP-it	Aprovimi i ndryshimeve dhe plotësimeve të DUP-it	Aprovimi i ndryshimeve dhe plotësimeve të DUP-it	Aprovimi i ndryshimeve dhe plotësimeve të DUP-it
	120 ditë	120 ditë	120 ditë						
	Pranimi teknik	Pranimi teknik	Pranimi teknik						
	20 ditë	20 ditë	20 ditë	140 ditë	140 ditë	140 ditë	140 ditë	140 ditë	140 ditë
18-23	Projekti urbanistik i para parcelimit	Projekti urbanistik i para parcelimit	Projekti urbanistik i para parcelimit	Projekti urbanistik i para parcelimit	Projekti urbanistik i para parcelimit	Projekti urbanistik i para parcelimit	Projekti urbanistik i para parcelimit	Projekti urbanistik i para parcelimit	Projekti urbanistik i para parcelimit
	30 ditë	30 ditë	30 ditë	30 ditë	30 ditë	30 ditë	30 ditë	30 ditë	30 ditë
	Formimi i parcelës ndërtimore	Formimi i parcelës ndërtimore	Formimi i parcelës ndërtimore	Formimi i parcelës ndërtimore	Formimi i parcelës ndërtimore	Formimi i parcelës ndërtimore	Formimi i parcelës ndërtimore	Formimi i parcelës ndërtimore	Formimi i parcelës ndërtimore
	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë
	Protokolli i rregullimit	Protokolli i rregullimit	Protokolli i rregullimit	Protokolli i rregullimit	Protokolli i rregullimit	Protokolli i rregullimit	Protokolli i rregullimit	Protokolli i rregullimit	Protokolli i rregullimit
23-25	Lëshimi i UTU për ndërtimin e objektit	Lëshimi i UTU për ndërtimin e objektit	Lëshimi i UTU për ndërtimin e objektit	Lëshimi i UTU për ndërtimin e objektit	Lëshimi i UTU për ndërtimin e objektit	Lëshimi i UTU për ndërtimin e objektit	Lëshimi i UTU për ndërtimin e objektit	Lëshimi i UTU për ndërtimin e objektit	Lëshimi i UTU për ndërtimin e objektit
	45 ditë	45 ditë	45 ditë	45 ditë	45 ditë	45 ditë	45 ditë	45 ditë	45 ditë
25-26	Punimi i projektit kryesor AG	Punimi i projektit kryesor AG	Punimi i projektit kryesor AG	Punimi i projektit kryesor AG	Punimi i projektit kryesor AG	Punimi i projektit kryesor AG	Punimi i projektit kryesor AG	Punimi i projektit kryesor AG	Punimi i projektit kryesor AG
	20 ditë	20 ditë	20 ditë	20 ditë	20 ditë	20 ditë	20 ditë	20 ditë	20 ditë
26-29	Lëshimi i lejes ndërtimore	Lëshimi i lejes ndërtimore	Lëshimi i lejes ndërtimore	Lëshimi i lejes ndërtimore	Lëshimi i lejes ndërtimore	Lëshimi i lejes ndërtimore	Lëshimi i lejes ndërtimore	Lëshimi i lejes ndërtimore	Lëshimi i lejes ndërtimore
	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë	60 ditë
29-36	Ndërtimi i objektit	Ndërtimi i objektit	Ndërtimi i objektit	Ndërtimi i objektit	Ndërtimi i objektit	Ndërtimi i objektit	Ndërtimi i objektit	Ndërtimi i objektit	Ndërtimi i objektit
					120 ditë	120 ditë	120 ditë	120 ditë	120 ditë
					Pranimi teknik	Pranimi teknik	Pranimi teknik	Pranimi teknik	Pranimi teknik
36-41					20 ditë	20 ditë	20 ditë	20 ditë	20 ditë
					220 ditë				
					Pranimi teknik				
				20 ditë					



