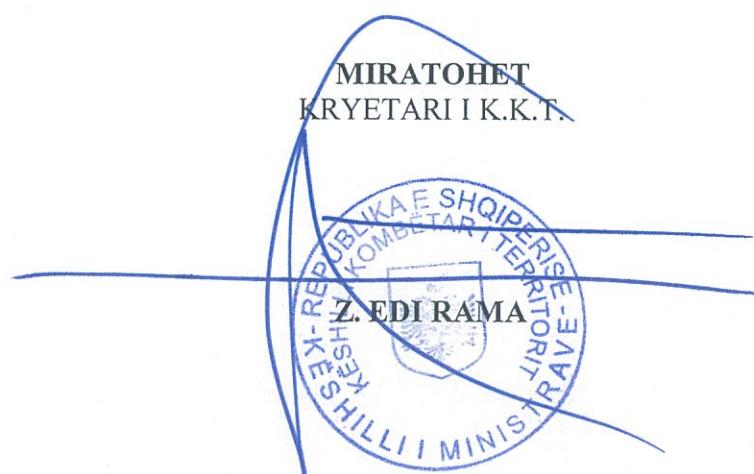




REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR DISA NDRYSHIME NË VENDIMIN E KKT-SË NR. 15, DATË 02.02.2018 "PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN: "ZGJERIM I KAPACITETEVE AKOMODUESE E SHËRBIMEVE TË HOTEL TIRANA INTERNATIONAL ME SHTESË ANËSORE DHE KULLË ME DESTINACION HOTEL DHE QENDER MULTIFUNKSIONALE TREGTARE E SHËRBIMESH", BASHKIA TIRANË.



Znj. BELINDA BALLUKU  
Ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.18, Datë 08.03.2018

Projektues:

Arkitekt Ndërkombëtar:

BOLLES + WILLSON



## TABELA E PËRMBAJTJES SE DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VECANTË

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 Gjendjes Ekzistuese
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit te miratuara
  - 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 gjelbërtë / 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 të Lejes së Zhvillimit për disa ndryshime në vendimin e kkt-së nr. 15, datë 02.02.2018 “PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN: “ZGJERIM I KAPACITETEVE AKOMODUESE E SHËRBIMEVE TË HOTEL TIRANA INTERNATIONAL ME SHTESË ANËSORE DHE KULLË ME DESTINACION HOTEL DHE QENDËR MULTIFUNKSIONALE TREGTARE E SHËRBIMESH”, BASHKIA TIRANË.

Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.

- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar, ku në pikën 12 të nenit 34 “Distancat minimale midis ndërtimeve” përcaktohet se:  
*“12. Për objektet në kompetencë të Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas nenit 19, të kësaj rregulloreje, distancat midis objekteve mund të përcaktohen nga Keshilli Kombëtar i Territorit me rregullore të posaçme, të miratuar prej tij.”*
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar e Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

“Tirana International Hotel” pozicionohet në pikën lidhëse të Bulevardit Zogu i I, Unazës së Vogël dhe sheshit Skënderbej, në pjesën e tij veriore. Kjo është një zonë e cila po i nënshtrohet një projekti që ka si qëllim transformimin e rrjetit urbanistik të kryeqytetit dhe të shfrytëzimit të hapësirave publike nëpërmjet:

- Unazës së Vogël, e cila kufizon Hotel Tiranën në pjesën veriore dhe është pjesë e një sistemi të ri të qarkullimit rrugor, i organizuar nëpërmjet unazave. Kjo nazë përcakton kufijtë e qendrës së Tiranës, e përbërë nga Sheshi Skënderbej dhe monumentet historike rreth tij.
- Zgjatimit të Bulevardit “Zogu i I-rë” duke integruar në infrastrukturën e qytetit një zonë e cila ka pësuar një zhvillim të vrullshëm në 20 vitet e fundit. Ky bulevard është konceptuar fillimisht si aksi kryesor i qytetit të Tiranës dhe nëpërmjet këtij projekti vihet në proporcion të drejtë me qytetin, i cili në ditët e sotme është trefishuar në përmasat e tij.
- Sheshit Skënderbej, i cili e kufizon Hotelin në pjesën jugore dhe perëndimore. Rikonceptimi i këtij sheshi sjell në qendër të vëmendjes objektet historike të cilat e rrethojnë, duke i monumentalizuar ato. Gjithashtu ndryshon totalisht karakterin e tij si hapësirë publike, nga një kryesore e transportit automobilistik në një hapësirë pedonale në shërbim të qytetarëve.



Hotel Tirana International ndodhet pikërisht në kryqëzimin e elementeve të cilët po e transformojnë kryeqytetin në një model europian.

## 2. Përputhshmëria me Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë

Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë është miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, pjesë e të cilit janë dokumentet e mëposhtme:

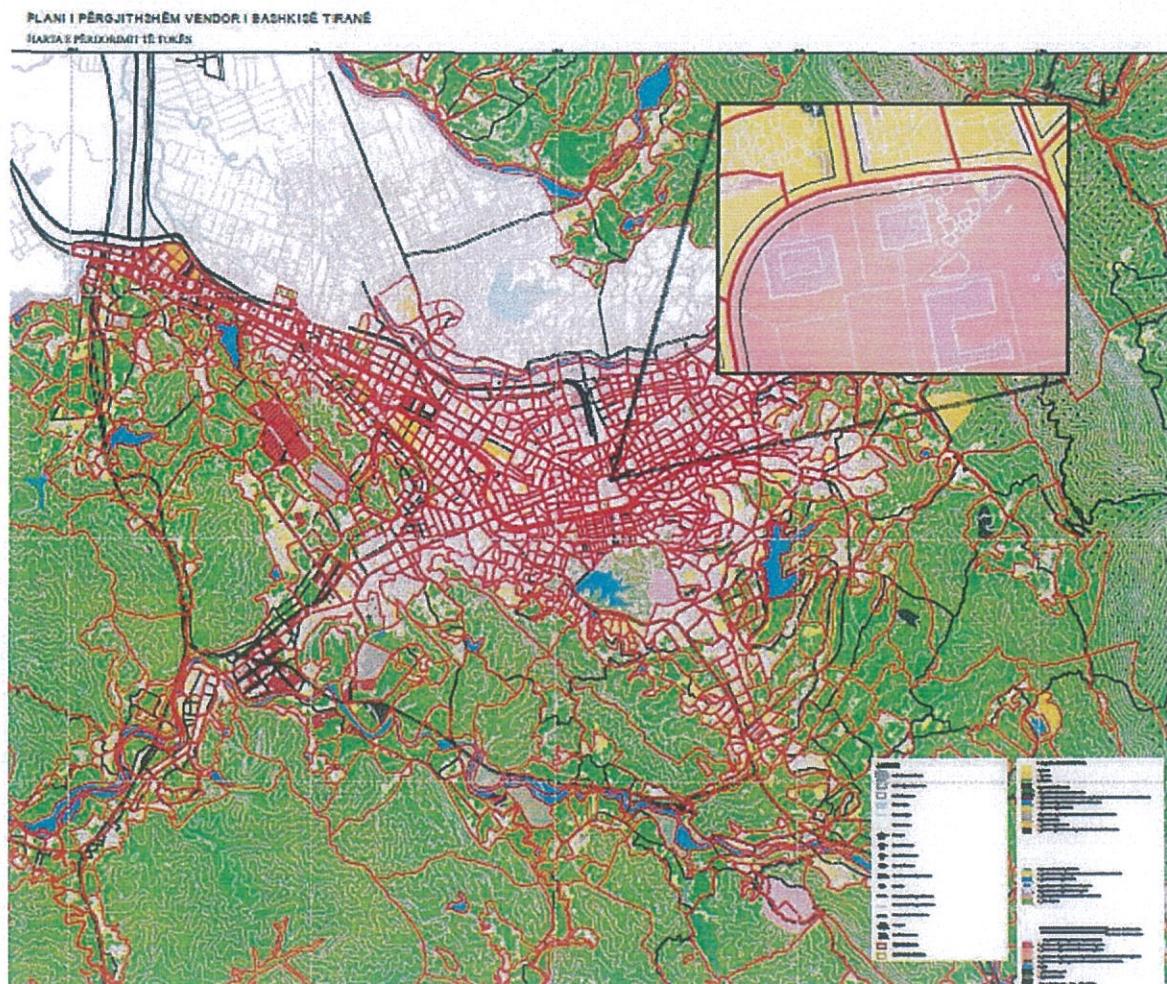
- a) Strategjia Territoriale, shoqëruar me përbledhjen e Analizës dhe Vlerësimit të Territorit;
- b) Plani i Zhvillimit të Territorit, shoqëruar me Shtojcën 1, sipas përcaktimeve të Rregullores së Planifikimit;
- c) Rregullorja e Planit;
- d) Vlerësimi Strategjik Mjedisor;
- e) Materiali hartografik:
  - i. Vizioni strategjik;
  - ii. Ndarja e territorit në 5 sisteme;
  - iii. Ndarja e territorit në njësi;
  - iv. Përdorimi i propozuar i tokës sipas 14 kategorive bazë;
  - v. Infrastruktura e transportit;
  - vi. Fazat e zbatimit të PPV-së.

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

Parcela e propozuar për zhvillim ndodhet në njësinë strukturore TR/1, me një sipërfaqe prej 23.31 ha. Kategoritë e propozuar të përdorimit të tokës për këtë njësi përfshin përzierjen e përdorimeve të shërbimeve, institucioneve, aktivitetave rekreative, sociale, kulturore dhe të banimit sipas ndërthurjeve ekzistuese në territor apo dhe atyre të propozuara. Mund të ndërhyhet nëpërmjet rizhvillimit ose ristrukturimit. Përsa i përket parametrave të tjera të zhvillimit për objektin e propozuar do të përcaktohen në këtë rregullore sipas nenit 34, pika 12 e VKM-së 408, datë 13.05.2014 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.



## 2.2 Fragmente nga hartat e PPV-së për zonën në zhvillim

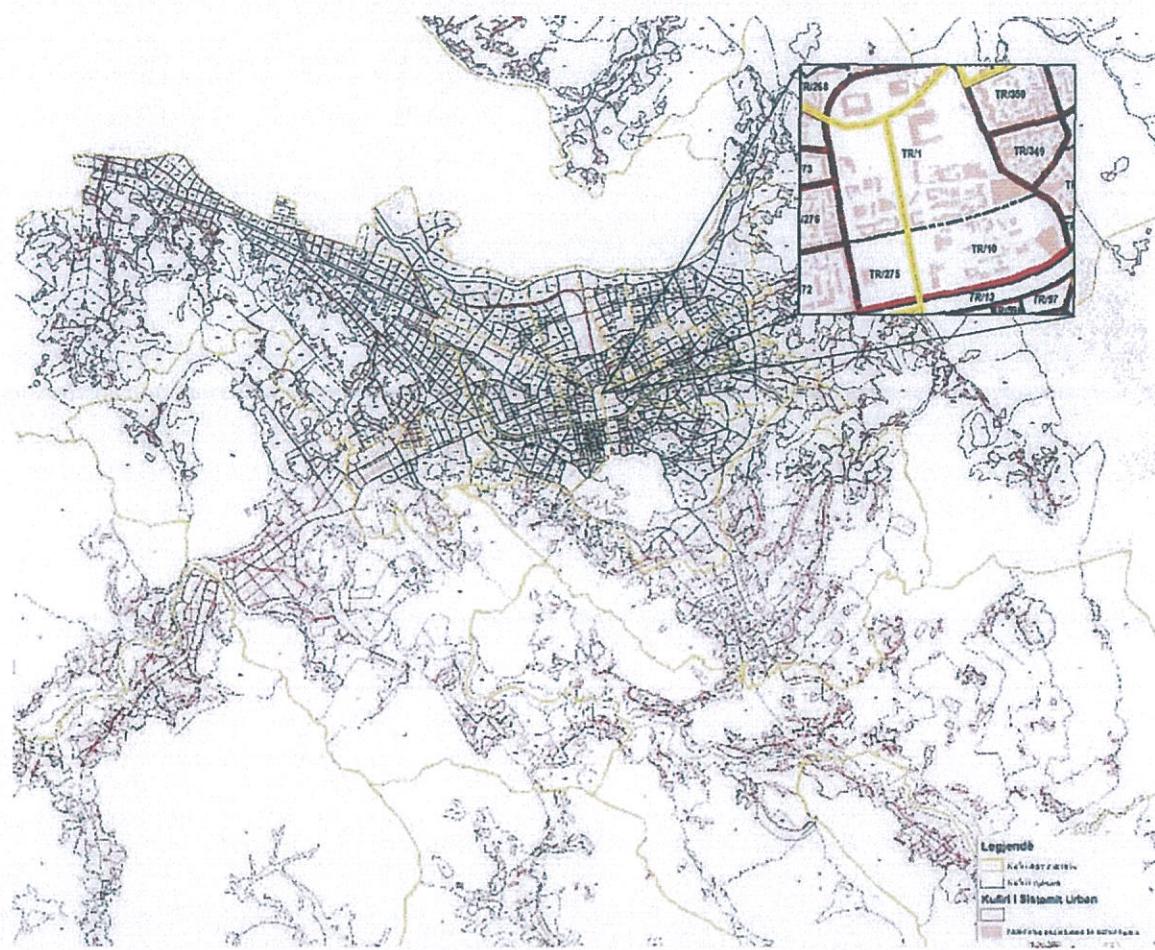


S\_Shërbime +IE\_ Industri dhe Ekonomi+AS\_Arsim

S\_Shërbime +IE\_ Industri dhe Ekonomi+A\_Banim

S\_Shërbime +IS\_ Institucionale+AR\_ Aktivitete Sociale dhe Rekreative+A\_Banim





### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Objekti i "Tirana International Hotel" ose i ashtu quajturi "15 Katëshi", është ndërtuar në vitin 1979 me funksionin hotel, funksioni kryesor i ndërtesës edhe sot.

Objekti ekzistues përbëhet nga 2 volume, G dhe H (sipas projektit teknik që shoqëron këtë rregullore), ku volumi G ka një lartësi prej 15 katesh dhe ai H prej 2 katesh + mbulesë e verandës. Në tre katet e para janë të përqëndruara funksionet e shërbimit të klientëve dhe një qendër konferencash, ndërsa në 12 katet që vijojnë ndodhen dhomat e hotelit.

Volumi H ka në të gjithë gjatësinë e fasadës jugore dhe në një pjesë të fasadës lindore e perëndimore, një verandë. Hyrja kryesore ekzistuese e Hotelit ndodhet në pjesën jugore përballë sheshit Skënderbej. Fasada e dy volumeve shoqërohet me hapje dritaresh në të gjitha orientimet e saj.

Përsa i përket pikëpamjes arkitektonike dhe strukturale objekti konsiderohet në kushte të mira teknike, por nuk ofron kualitetin bashkëkohor pasi paraqet shumë mungesa funksionale dhe teknologjike.



Kërkesa gjithnjë e në rritje për shërbime akomoduese hotelerie për klasën e biznesit në qytetin e Tiranës në përgjithësi dhe në qendër të tij në veçanti, shoqëruar me kufizimet funksionale dhe teknologjike që paraqet hoteli ekzistues, bën që të lindë natyrshëm nevoja e shtimit të kapaciteteve akomoduese si edhe funkioneve të reja të domosdoshme.

#### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit të miratuara

##### 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e miratuara

Hotel i ri, përmbush nevojat dhe kërkesat për të qënë në nivel të standardeve europiane, duke u prezantuar si vlerë e shtuar për hotelin e vjetër dhe për vetë qendrën e Tiranës.

Propozimi për zhvillim përbëhet nga 2 volume kryesore (*sipas hartës së planvendosjes që shoqëron këtë rregullore*), të cilat janë:

volumi A Kulla me lartësi 33 kat;

volumi C Salla e madhe e konferencave me lartësi mesatare 30 m, lartësi e cila përfshin 2 kat ekzistues dhe katin e sallës së konferencave.

Përveç dy volumeve kryesore, të cilat përbëjnë bazën arkitektonike dhe funksionale të hotelit, propozimi për zhvillim shoqërohet edhe me volume të tjera, volumi D, E, në të cilat shtrihen funksione ndihmëse dhe shërbimi, si më poshtë:

volumi D me lartësi 2 kat + Mbulesë e verandës;

volumi E me lartësi 5 kat;

Volumi A, kulla me lartësi 33 kat, dhe volumi E me lartësi 5 kat, pozicionohen në veri të pronës, pranë pasurisë me status juridik “*shtet*” në administrim të Bashkisë Tiranë me Vendim të Këshillit të Ministrave Nr.629, datë 07.09.2016.

Hyrja e këmbësorëve në hotelin e ri do të bëhet nga ana perëndimore, përballë Muzeut Historik Kombëtar.

Volumi C, salla e konferencave, ka një strukturë të veçantë pasi mbështetet mbi objektin e depos së ujit dhe dhomës së kondicionimit në Jug, në perëndim në kolona të reja përkrah objektit ekzistues dhe nga veriu mbi strukturën e hotelit të ri. Aksesueshmeria për në këtë sallë bëhet nga ambjentet e hotelit të ri si dhe nga hoteli i vjetër. Kjo sallë ka shkallë të dedikuara të evakuimit si edhe ashensorë për lëvizjen vertikale.

Ambjentet teknike të hotelit të ri gjenden në katin -4, në katin 33 dhe në katet e ndërmjetme si kati 16 dhe gjysma e kosit 17. Kati i fundit teknik përfshin përvëç një pjesë të pajisjeve teknike edhe vinçin për larjen e fasadës dhe reklamën identifikuese të hotelit. Në oborrin e hotelit ekzistues nga ana lindore, ndërtohen nëntokë depoja e ujit, dhoma e kondicionimit dhe ftohësit.



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

Volumet A, C, D, E, (*sipas hartës së planvendosjes që shoqëron këtë rregullore*), kanë dritare në të gjithë perimetrin e tyre, përkatësisht në drejtimet Veri, Jug, Lindje dhe Perëndim. Faqja e fasadës përgjatë gjithë perimetrit të volumeve del me 50 cm nga struktura dhe përtej kësaj me 100 cm elemente dekorative në formën e strehës së ditareve.

Fasada e hotelit shoqërohet me ekran reklame në madhësi të përshtatshme për tu identifikuar në largësi. Në tarracën e fundit të hotelit qëndron reklama e cila është e evidentueshme nga të gjitha orientimet dhe sinjalistika identifikuase e nevojshme për mjetet në fluturim. Veranda e kafenesë historike, gjen mbulim me strehë përgjatë gjithë gjatësisë së fasadës perëndimore të hotelit. Ngjyra dhe materialet definitive të fasadës do të përcaktohet gjatë fazës së lejes së ndërtimit.

## 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

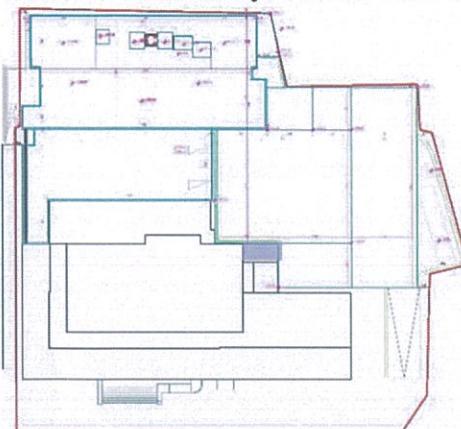
Në pjesën veriore hoteli kufizohet nga Unaza e vogël e qytetit, përkatësisht në kufi me trotuarin ekzistues. Në pjesën verilindore hoteli kufizohet me pasurinë me status juridik “*shtet*” në administrim të Bashkisë Tiranë, ish parcelat: nr. pasurie 6/364 me pronar "Geci" SH.P.K; nr. pasurie 6/362; 6/363; nr. pasurie 6/360; 6/361. Në pjesën lindore objekti kufizohet me pasurinë me status juridik “*shtet*” në administrim të Bashkisë Tiranë, ish parcelat: nr. pasurie 6/204 dhe nr. pasurie 6/192; dhe nga parcella nr. pasurie 6/348; 6/349. Në pjesën jugore dhe perëndimore objekti kufizohet me Sheshin Skënderbej.

Referuar përllogaritjes së distancave elementet dekorative në formën e strehës së dritareve nuk përbëjnë distancë.

## 5. Ndryshimet gjatë zbatimit për të plotësuar kërkesat e brandit ndërkombëtar të hotelisë IHG Hotels&Resorts.

Gjatë zhvillimit të projekteve dhe pas një studimi të kujdeshëm të kërkesave për hotele me 5 yje dhe kërkesave të kompanisë “Intercontinental Hotel and Resorts”, ka lindur nevoja e ndryshimit të disa elementeve të ndërtesës dhe shtimit të disa sipërfaqeve mbi ato të miratuara në lejen e ndërtimit.

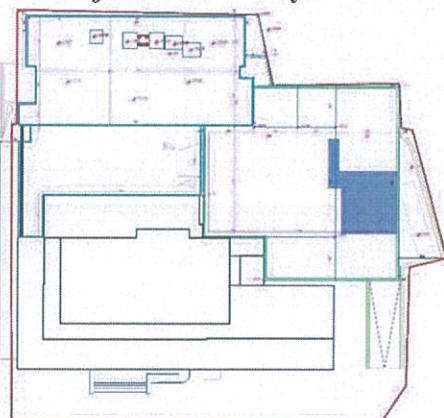
**Shtim me soletë i dyshemesë së brendshme pranë shkallës ekzistuese të emergjencës.**



Për të realizuar përdorimin e shkallës ekzistuese të emergjencës (mes akseve n7, n11 dhe nL, nM), është shtuar një pjesë e soletës në katet +1, +2 dhe +3 të seksionit 5katësh të objektit.

- sipërfaqe e gjurmës së shtuar:  $24 \text{ m}^2$
- sipërfaqe e përgjithshme e shtesës:  $62 \text{ m}^2$

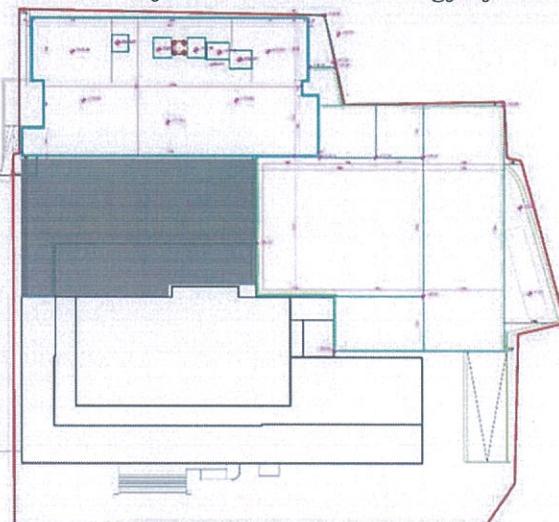
#### Mbushje me soletë e dyshemesë së brendshme ne katin +1 .



Kjo hapësirë ishte lënë e hapur në projektin fillestar për arsyet e montimit të trarëve të sallës pas perfundimit të strukturës. Pasi u bë montimi i trarëve lindi nevoja e betonimit të kësaj solete.

- sipërfaqe e gjurmës së shtuar:  $0 \text{ m}^2$
- sipërfaqe e përgjithshme e shtesës:  $156 \text{ m}^2$

#### Ndryshim i mbulesës së sallës së restorantit në katin +2 mes akseve E, nG dhe akseve n1 e n6 mbi objektin ekzistues dhe zgjatja deri në kontur të objektit.

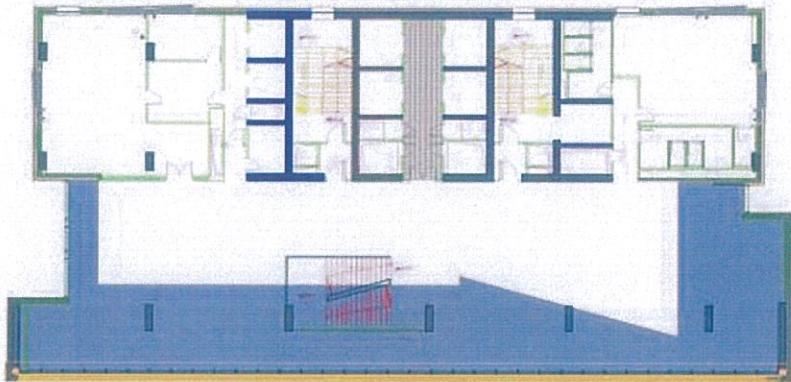


Është krijuar një mbulesë uniforme e veshur me material PVC e cila zëvendeson mbulesën e pjesshme që ishte në dokumentet e lejes. Kjo mbulesë përfshin të gjithë ambjentin verior mbi objektin ekzistues. Mbulon volumin ekzistues në katin +2 duke bërë edhe mbrojtjen ndaj reshjeve të shiut.

- sipërfaqe e gjurmës së shtuar:  $0 \text{ m}^2$
- sipërfaqe e përgjithshme e shtesës:  $0 \text{ m}^2$



### Ndryshim i kosit +31, (mbushje me solete)



Kati +31 është ndryshuar duke e mbuluar të gjithë gjurmën e dyshemesë me soletë në katin +32. Kjo ka sjellë ndryshimet në sipërfaqe të mbuluar si me poshtë:

- sipërfaqe e gjurmës së shtuar:  $0 \text{ m}^2$
- sipërfaqe e përgjithshme e shtesës:  $284 \text{ m}^2$

### Ndryshim i kosit +32 (mbushje me solete)

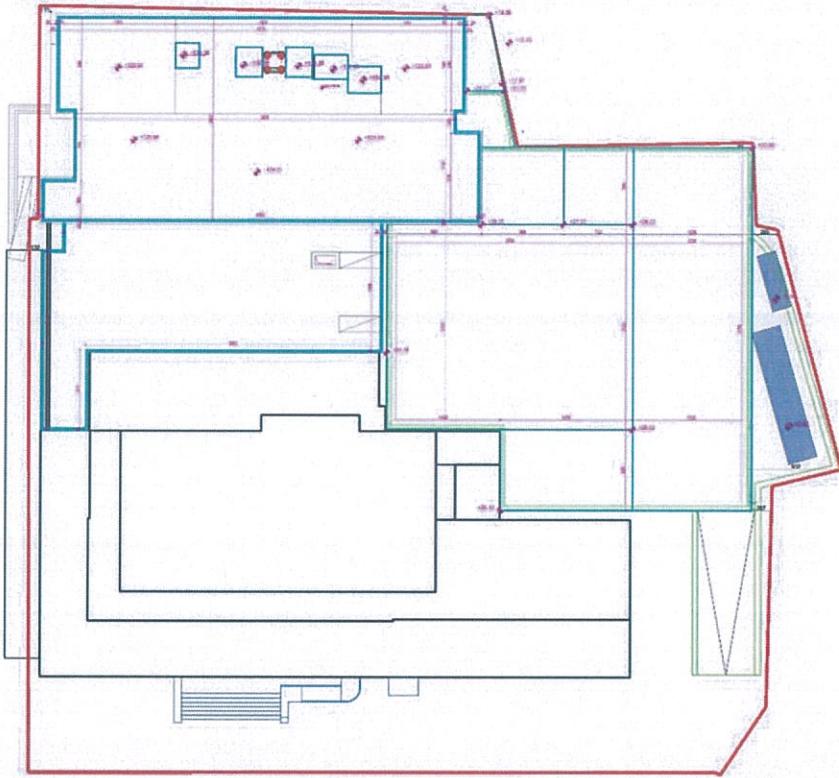


Kati +32 është ndryshuar duke e mbuluar të gjithë gjurmën e dyshemesë me soletë në katin +33. Kjo ka sjellë ndryshimet në sipërfaqe të mbuluar si me poshtë:

- sipërfaqe e gjurmës së shtuar:  $0 \text{ m}^2$
- sipërfaqe e përgjithshme e shtesës:  $485 \text{ m}^2$

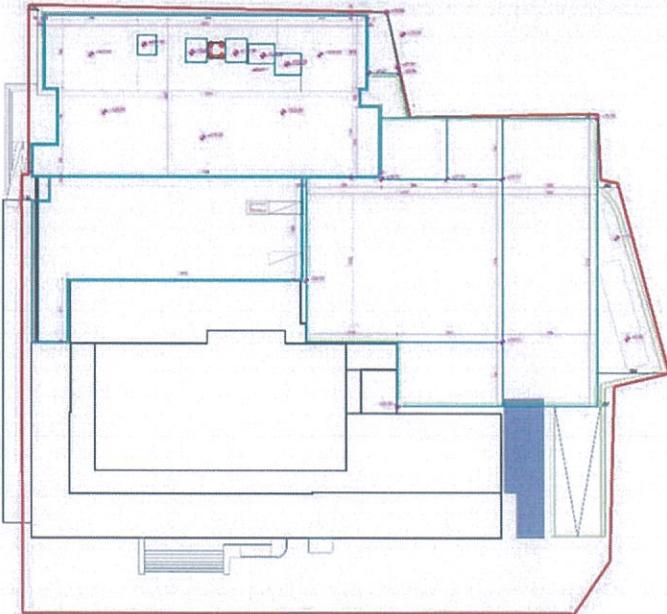


Spostimi i chillerave ne ambientin teknik nga kati +1 ne katin 0.00 mbi gjeneratore, per shkak te nr te madh te paisjeve.



Për të plotësuar kërkuesat teknike dhe standartet janë spostuar pozicionet e chillerave dhe strukturës së tyre si në vizatimet e fasadave bashkëngjitur këtij raporti.

#### Shtesa e shkallëve të emergjencës në anën jugore



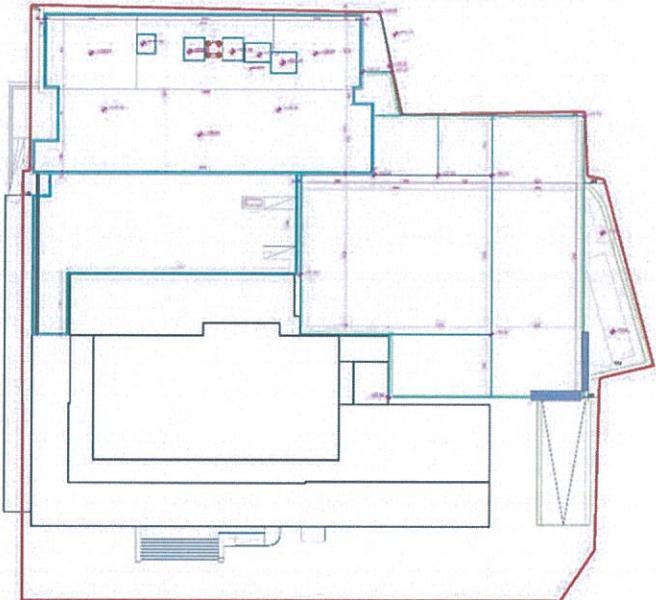
Në anën jugore të objektit, mes rampës së hyrjes në parkim dhe objektit ekzistues të hotelit, janë shtuar shkallët e emergjencës me strukture metalike për aksesin e 2 kateve të seksionit 5 katësh të objektit të ri. Ky ndryshim plolëson kërkuesat e mbrojtjes nga zjarri, evakuimit të njerëzve duke plotësuar standartet e kërkuar nga kompania "Intercontinental Hotel and Resorts".

- sipërfaqe e gjurmës së shtuar:  $0 \text{ m}^2$

Sipërfaqe e gjurmës së shtuar:  $85\text{m}^2$



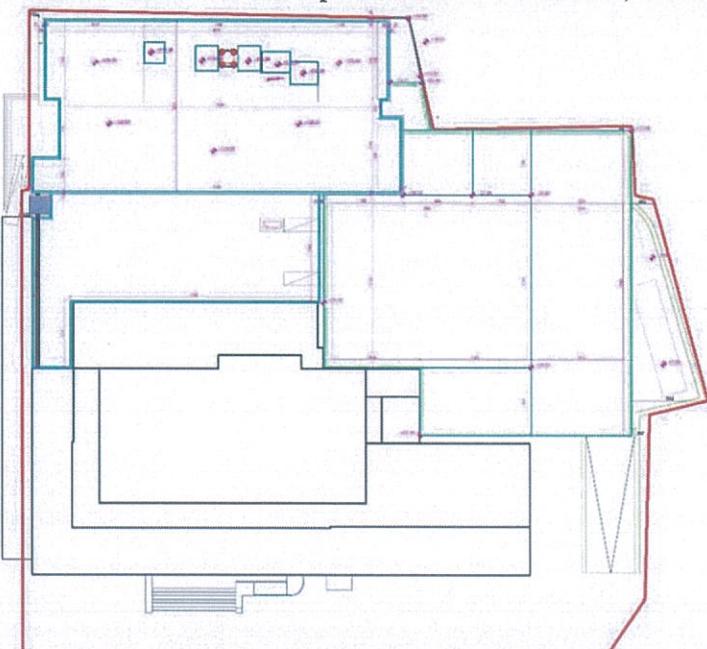
### Volum i shtuar në fasadë në anën jug-lindore



Për të mbuluar estetikisht tubat e sistemit mekanik (tubat e aspirimit dhe orientimin e gazrave të gjeneratorit) që ndodhen në anën jug-lindore të objektit, është realizuar një zgjerim në volum në seksionit 5 katësh të objektit.

- sipërfaqe e gjurmës së shtuar:  $17 \text{ m}^2$
- sipërfaqe e përgjithshme e shtesës:  $62 \text{ m}^2$

### Volum i shtuar në anën perëndimore në katet 0, +1 dhe +2.

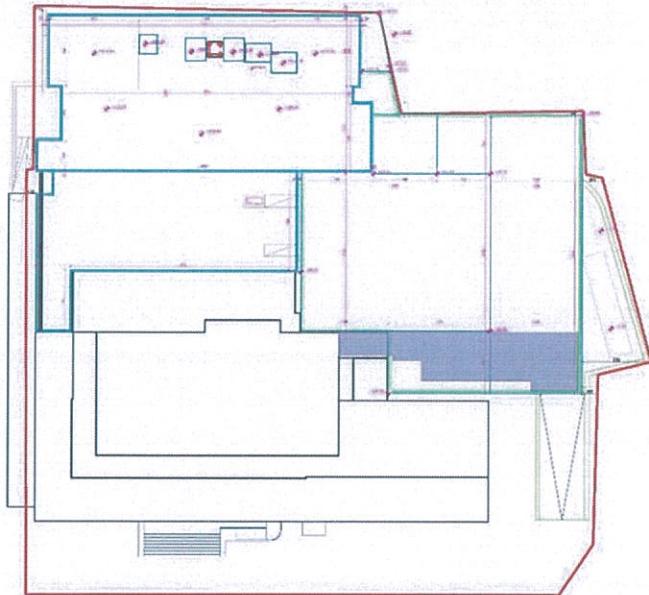


Zgjerimi i kësaj hapësire për ambient teknik është bërë duke ruajtur volumin arkitektonik dhe fasadën e objektit duke ardhur në të njëjtën linjë me volumin e madh të objektit.

- sipërfaqe e gjurmës së shtuar:  $5 \text{ m}^2$
- sipërfaqe e përgjithshme e shtesës:  $15 \text{ m}^2$



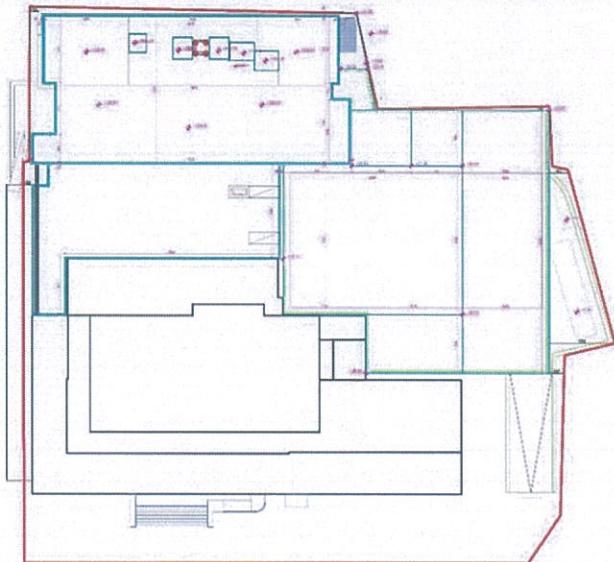
### Ndarje e hapësirës së brendshme në katin +2 .



Kjo hapësirë ishte lënë e hapur në projektin fillestar. Për sallën e konferencave lindi nevoja e krijuimit të një ambienti teknik për sistemet mekanike dhe elektrike.

- sipërfaqe e gjurmës së shtuar:  $0 \text{ m}^2$
- sipërfaqe e përgjithshme e shtesës:  $197 \text{ m}^2$

### Ndryshim i hapësirës dhe krijimi i shkallëve të emergjencës në anën veriore.

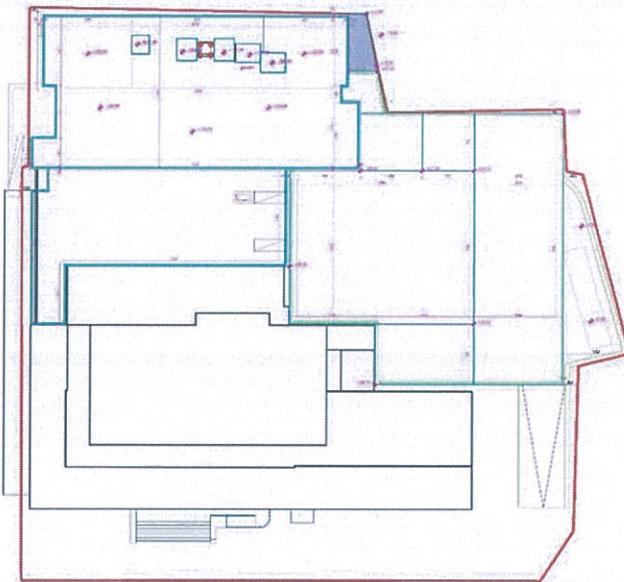


Ky ndryshim plolëson kërkesat e mbrojtjes nga zjarri, për të arritur standartet e avakuimit në rast emergjencë duke lehtësuar qarkullimin e ambjenteve të shërbimeve në katet 0,+1 dhe +2. Ndryshimet në sipërfaqe janë bërë në katin 0 dhe +1 pasi në katin +2 hapësira ishte por është tjetërsuar në shkallë emergjencë.

- sipërfaqe e gjurmës së shtuar:  $0 \text{ m}^2$
- sipërfaqe e përgjithshme e shtesës:  $21 \text{ m}^2$



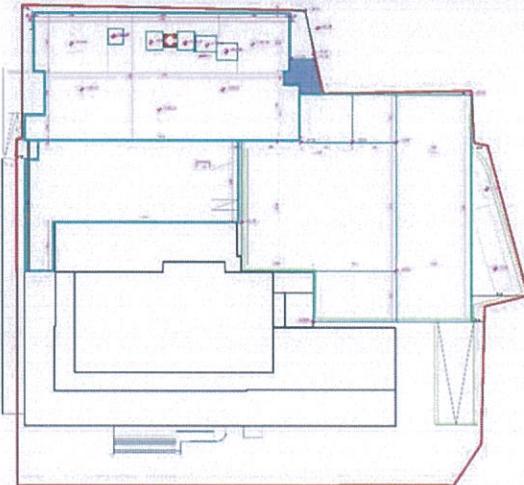
### Volum i shtuar dhe krijimi i një ambienti teknik në katin +3



Kjo hapësirë ishte lënë e hapur në projektin fillestar. Me kërkesë të kompanisë “Intercontinental Hotel and Resorts”, në katin +3, kjo hapësirë është ndryshuar duke e mbuluar të gjithë gjurmën e dyshemesë me soletë në katin +4 dhe duke bërë të mundur krijimin e një hapësire për sistemet mekanike dhe elektrike. Kjo ka sjellë ndryshimet në sipërfaqe të mbuluar si me poshtë:

- sipërfaqe e gjurmës së shtuar:  $0\text{m}^2$
- sipërfaqe e përgjithshme e shtesës:  $27\text{ m}^2$

### Volum i shtuar dhe krijimi i një ambienti teknik në katin +5

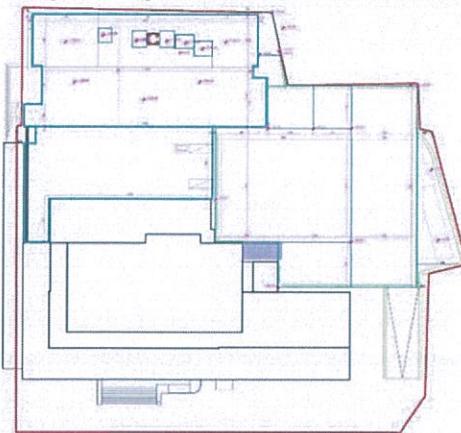


Kjo hapësirë ishte lënë e hapur në projektin fillestar. Me kërkesë të kompanisë “Intercontinental Hotel and Resorts”, në katin +5, kjo hapësirë është ndryshuar duke bërë të mundur krijimin e një ambienti teknik. Kjo ka sjellë ndryshimet në sipërfaqe të mbuluar si me poshtë:

- sipërfaqe e gjurmës së shtuar:  $0\text{ m}^2$
- sipërfaqe e përgjithshme e shtesës:  $25\text{ m}^2$



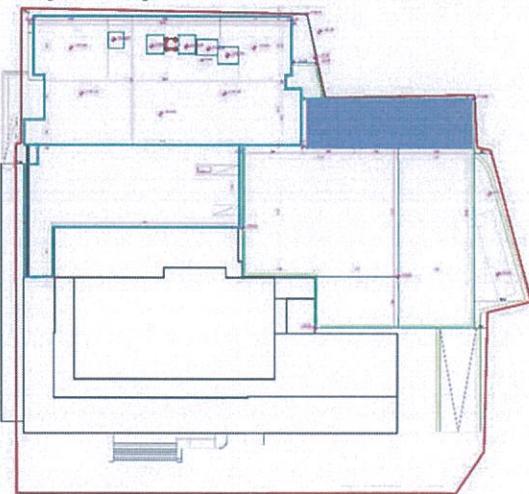
#### Krijimi i një ambienti teknik në katin +4



Me kërkesë të kompanisë “Intercontinental Hotel and Resorts”, në katin +5, kjo hapësirë është ndryshuar duke bërë të mundur krijimin e një ambienti teknik. Kjo ka sjellë ndryshimet në sipërfaqe të mbuluar si me poshtë:

- sipërfaqe e gjurmës së shtuar: 0 m<sup>2</sup>
- sipërfaqe e përgjithshme e shtesës: 24 m<sup>2</sup>

#### Krijimi i një ambienti teknik në katin +5

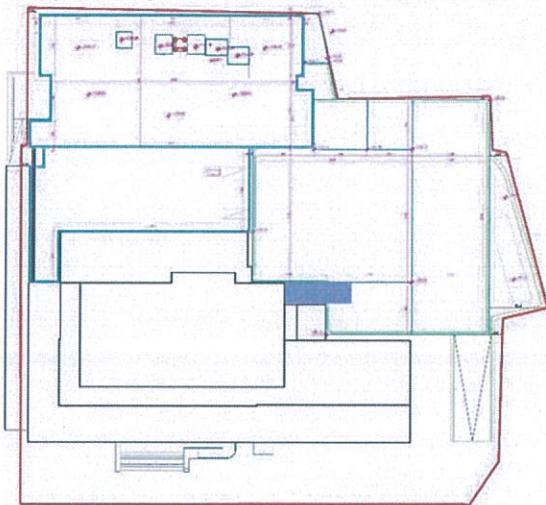


Kjo hapësirë ishte lënë e hapur në projektin fillestar. Me kërkesë të kompanisë “Intercontinental Hotel and Resorts”, në katin +5, kjo hapësirë është ndryshuar duke bërë të mundur krijimin e një ambienti teknik. Kjo ka sjellë ndryshimet në sipërfaqe të mbuluar si me poshtë:

- sipërfaqe e gjurmës së shtuar: 0 m<sup>2</sup>
- sipërfaqe e përgjithshme e shtesës: 221 m<sup>2</sup>



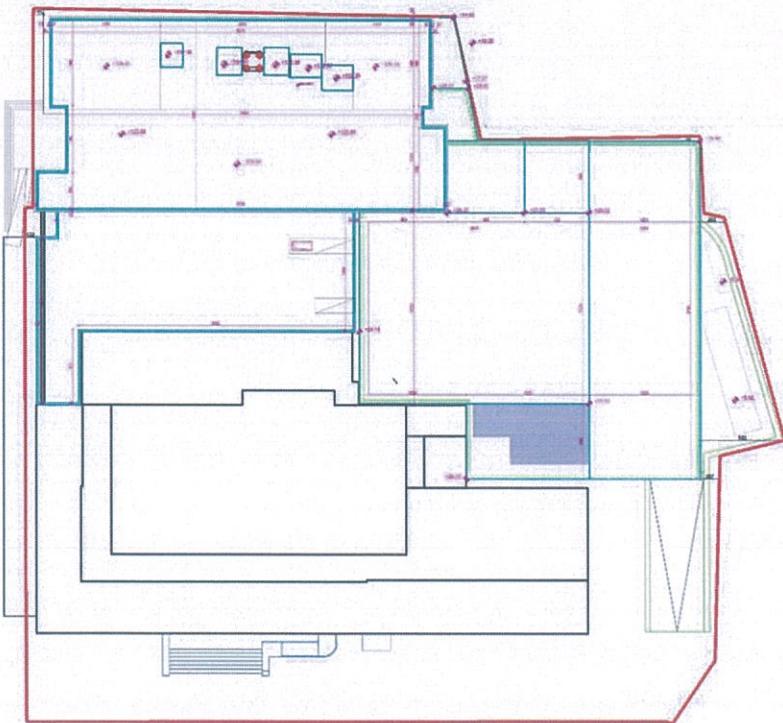
### Krijimi i një ambienti teknik në katin +1



Kjo hapësirë është ndryshuar duke bërë të mundur krijimin e një ambienti teknik. Kjo ka sjellë ndryshimet në sipërfaqe të mbuluar si me poshtë:

- sipërfaqe e gjurmës së shtuar:  $0 \text{ m}^2$
- sipërfaqe e përgjithshme e shtesës:  $38 \text{ m}^2$

### Krijimi i një ambienti teknik në katin +5

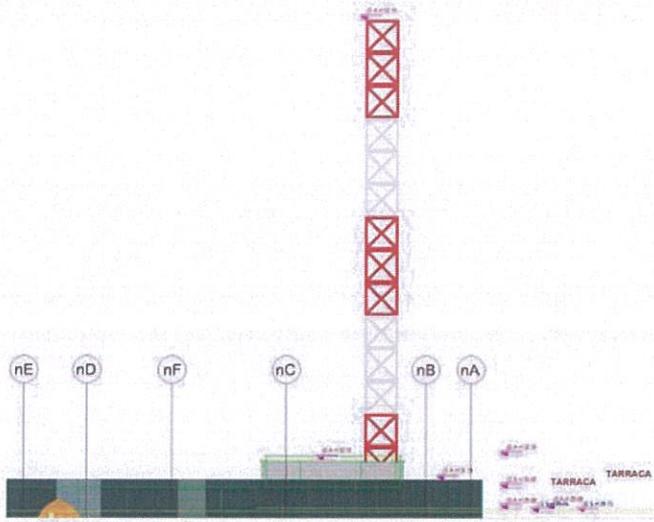


Kjo hapësirë është ndryshuar duke bërë të mundur krijimin e një ambienti teknik. Kjo ka sjellë ndryshimet në sipërfaqe të mbuluar si me poshtë:

- sipërfaqe e gjurmës së shtuar:  $0 \text{ m}^2$
- sipërfaqe e përgjithshme e shtesës:  $76 \text{ m}^2$



Vendosje e antenës në terracën e kullës (+33).



Është projektuar vendosja e një antene me lartësi 20.3m nga kuota e soletes se fundit.

### Treguesit e zhvillimit

<u>Sipërfaqe e përgjithshme e truallit</u>	<b>5730 m<sup>2</sup></b>
<u>Sip. gjurme e objektit ekzistues</u>	<b>2430 m<sup>2</sup></b>
<u>Sip. total ndërtimi mbi tokë objekti ekzistues</u>	<b>13779 m<sup>2</sup></b>
<u>Sip. gjurme e objektit të ri</u>	<b>2011 m<sup>2</sup></b>
<u>Sip. total ndërtimi mbi tokë objekti i ri</u>	<b>33807 m<sup>2</sup></b>
<u>Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma ekz + e re)</u>	<b>4441 m<sup>2</sup></b>
<u>Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (ekz + e re)</u>	<b>47586 m<sup>2</sup></b>
<u>Koeficent i shfrytëzimit të truallit për ndërtim</u>	<b>77%</b>
<u>Koeficent i shfrytëzimit të truallit përrrugë dhe hapësira publike</u>	<b>23%</b>
<u>Intesiteti i ndërtimit</u>	<b>8.3</b>
<u>Lartësi max. e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit</u>	<b>133.5 m</b>
<u>Nr. i kateve max. mbi tokë i objektit të ri</u>	<b>33 kat</b>
<u>Nr. i kateve nëntokë i objektit të ri</u>	<b>4 kat</b>
<u>Katet teknike</u>	<b>kati -4; kati 33; kati 16; 1/2 kati 17</b>

### 5.1 Hapësirat e lira dhe të gjelbërtë / vendparkimet

Zhvillimi shoqërohet me kate nëntokë, të cilat do të kenë funksione shërbimi dhe parkimi



nëntokësor. Parkimi i parë nëntokë shtrihet në pjesën veriore të objektit të ri, përkatësisht nën kullën me lartësi 33 kat dhe volumin E (5 kate), e cila zhvillohet 4 katë nëntokë (*sipas hartës së planvendosjes që shoqëron këtë rregullore*). Parkimi i dytë nëntokësor, zhvillohet 3 katë nëntokë, shtrihet në lindje të pronës, përkatësisht në hapësirën ndërmjet faqes lindore të hotelit ekzistues dhe kufirit lindor të pronës. Një rampë pozicionohet në veri të pronës për t'i shërbyer parkimit nën kullë me lartësi 33 kat dhe një rampë në pikën juglindore të pronës për t'i shërbyer parkimit me 3 katë nëntokë.

## 6. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

### 6.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Rrjeti inxhinierik ndërtohet perimetralisht në përputhje me rrjetin inxhinierik të qytetit.

