



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

Leje Zhvillimi për objektin “KOMPLEKS MULTIFUNKSIONAL, 7 KATE MBI TOKË DHE 1 KAT PARKIM NËNTOKË, GJOKAJ, TIRANË” PRONAR DHE ZHVILLUES: SHOQËRIA “CONCORD INVESTMENT” sh.p.k.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



Ministër i Infrastrukturës dhe Energjitikës

Zaj. Belinda Balluku



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 46, datë 25.09.2024

Projektues:
“ABGA Studio” sh.p.k.

Zhvillues:
“Concord Investment” 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

- Ligji 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” miratuar më datë 31.07.2014 (i ndryshuar).
- Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 408, datë 13.05.2015, “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, i ndryshuar
- Vendimi i Këshillit Bashkiak Nr. 83, datë 29.12.2016 “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor” për Bashkinë e Tiranës, (i ndryshuar)

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona me interes, e cila merret në studim për të vlerësuar propozimin e zhvillimit në të, ndodhet në autostradën Tiranë-Durrës pranë City Park, në bashkinë Tiranë. Përkatësisht në njesinë strukturore KA/80, ku prona është evidentuar më poshtë. Në zonë kanë ndikuar ndryshimet infrastrukturore me shtimin e mbikalimit të ri Thumanë-Kashar, një pikë mjaft e rëndësishme për zonën, e cila ka impakt dhe në projektin në fjalë.

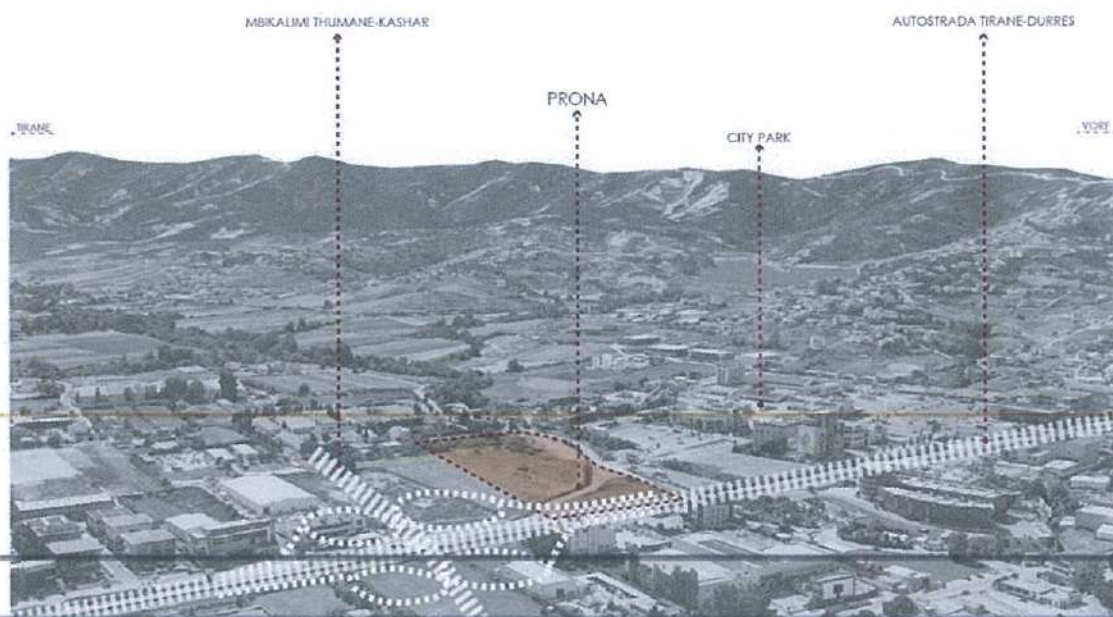


Fig. 1. Evidentimi i zones

Trualli ndodhet në zonën kadastrale ZK.1751, shumë pranë mbikalimit Thumanë-Kashar, në një pozicion strategjik me dalje të menjëhershme në autostradën Tiranë-Durrës dhe lidhje të shpejta me rrjetin kryesor rrugor të zonës. Nga veriu dhe lindja kufizohet me autostradën, në perëndim ndodhet kompleksi CityPark, ndërsa në jug kufizohet me pronë private.





Fig. 2. Evidentimi i sheshit.

Terreni ka një formë trapezoidale dhe një pjerrësi të lehtë natyrore, që e bën të lehtë për t'u adaptuar për çdo lloj ndërtimi apo zhvillimi. Brenda kufijve të saj ndodhet edhe brezi i rezervuar përgjatë mbikalimit, që respekton distancat e sigurisë sipas rregulloreve urbanistike dhe Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë, i cili përcakton mbrojtjen dhe distancat minimale nga infrastruktura rrugore.

Aksesueshmëria shumë e mirë në autostradë dhe afërsia me zonën e CityPark e bëjnë këtë pronë ideale për zhvillime me karakter tregtar ose shërbimesh. Pozicioni i favorshëm siguron lidhje të shpejta me korridoret kryesore të transportit dhe dukshmëri të lartë për çfarëdo lloj aktiviteti që kërkon qasje të lehtë dhe ekspozim maksimal.

Zhvillimi i konceptit do të mbështetet në formën gjeometrike të pronës, por gjithashtu do të marrë parasysh kufizimet fizike, si brezi rezervuar dhe aksesit rrugor. Kjo qasje siguron një shfrytëzim efikas të truallit, duke respektuar kufijtë urbanistikë dhe karakteristikat e terrenit.

Trualli ka një sipërfaqe prej 16,172 m², dhe zhvillimi i saj është konceptuar duke respektuar kërkesat e investitorit dhe formën gjeometrike të truallit. Projekti parashikon ndërtimin e tre objekteve të veçanta, të dedikuara për zyrat e kompanisë, të cilat janë pozicionuar në mënyrë që të shfrytëzojnë sa më mirë hapësirën dhe të krijojnë një organizim funksional.



[Handwritten signature]

Çdo objekt përbëhet nga 7 kate mbi tokë, të destinuara për ambiente pune, dhe 1 kat nëntokë, i cili shërben për parkim dhe hapësira teknike që mbështesin funksionimin e zyrave.

Sipërfaqja totale e ndërtimit mbi tokë është 36,731.3 m², duke respektuar si koeficientin e shfrytëzimit të tokës prej 22.9%, ashtu edhe intensitetin e ndërtimit prej 2.27. Ky organizim mundëson një përdorim të mirë të hapësirës, duke ofruar zgjidhje praktike dhe funksionale që i përgjigjen kërkesave të projektit dhe përshtaten me karakteristikat e zonës.

2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

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

Trualli ndodhet në njësinë strukturore **KA/80**.

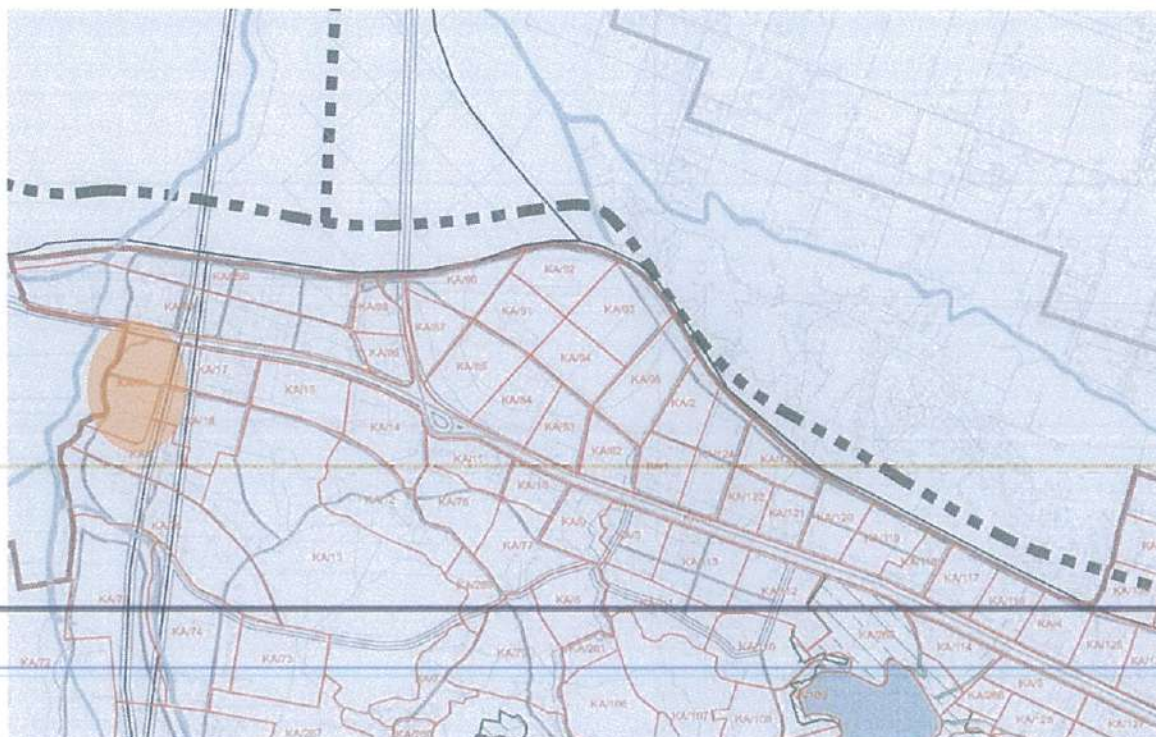


Fig 3. Fragment nga harta e njësive strukturore të propozuar sipas PPV-së së Bashkisë Tiranë

Njësia e strukturore KA/80 është kategorizuar për përdorime që lidhen kryesisht me shërbimet dhe infrastrukturën, duke përcaktuar qartë funksionet e lejuara dhe ato të ndaluara të tokës brenda kësaj zone.



Në këtë njësi lejohet zhvillimi i aktiviteteve të ndryshme të shërbimeve, përfshirë qendrat tregtare, njësitë e shërbimit, objektet arsimore dhe shëndetësore, zyrat dhe institucionet publike, si dhe objektet akomoduese dhe rekreative. Gjithashtu, janë të lejuara shërbimet financiare dhe administrative, që mbështesin karakterin urban të zonës.

Përveç këtyre, lejohet edhe zhvillimi i infrastrukturës, që përfshin rrjetet rrugore dhe hekurudhore, objektet e transportit publik dhe logjistikës, sistemet e furnizimit me ujë, energji dhe gaz, objektet e menaxhimit të mbetjeve, si dhe infrastrukturën e telekomunikacionit.

Ndërkohë, janë të ndaluara përdorime të tilla si banimi individual ose kolektiv që nuk është i integruar me funksionet e shërbimeve apo infrastrukturës së zonës. Po ashtu, aktivitetet industriale të rënda dhe bujqësia intensive, që nuk përputhen me natyrën urbane të kësaj njësie, nuk lejohen të zhvillohen.

Ky projekt zhvillohet brenda kriterëve zhvillimorë të përdorimit të tokës sipas P.P.V-së së miratuar me Vendim nr.2 të K.K.T-së më datë 16.10.2017 dhe rishikuar me vendim të KKT nr. 3, datë 03.12.2020, të pasqyruara në tabelën më poshtë.



Fig. 4. Hartë e marrë nga akpt.gov.al mbi të cilën është evidentuar konturi i njësisë strukturore KA/80



[Handwritten signature]

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



Fig.5. Fragment nga harta e përdorimit të tokës të propozuar sipas PPV-së së Bashkisë Tiranë.

3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Trualli ndodhet në një zonë me akses të mirë në rrjetin kryesor rrugor, duke e bërë lehtësisht të arritshëm nga nyjet e transportit të zonës. Aktualisht, prona është e pa ndërtuar dhe ka një pjerrësi të lehtë natyrore, që mundëson ndërhyrje minimale për përgatitjen e terrenit.

Kufijtë e pronës janë të përcaktuar qartë, ndërsa rrjeti i infrastrukturës teknike si ujësjellësi, kanalizimet, energjia elektrike dhe telekomunikacioni ndodhen pranë, duke lehtësuar lidhjen e projektit me shërbimet e nevojshme.

Zona përreth ka një karakter të theksuar shërbimesh dhe infrastrukture, çka e bën pronën të përshtatshme për zhvillimin që parashikon projekti. Prona ndodhet jashtë zonave me risk përmytjeje ose rrëshqitjeje, dhe respekton kufizimet urbanistike të përcaktuara nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë.

Ky projekt ruan distancat e nevojshme nga rrjeti rrugor dhe nuk parashikon ndërhyrje në infrastrukturën ekzistuese të zonës, duke u integruar natyrshëm me mjedisin përreth.



Fig. 6. Fragment nga rilevimi topografik, harta ekzistuese, rrjeti rrugor ekzistues, vendndodhja e sheshit.



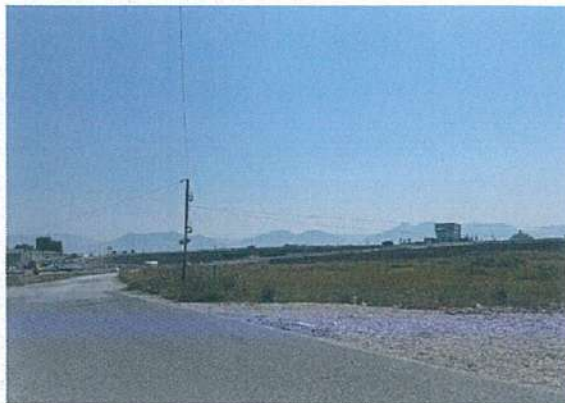


Fig 7. Foto te gjendjes ekzistuese.

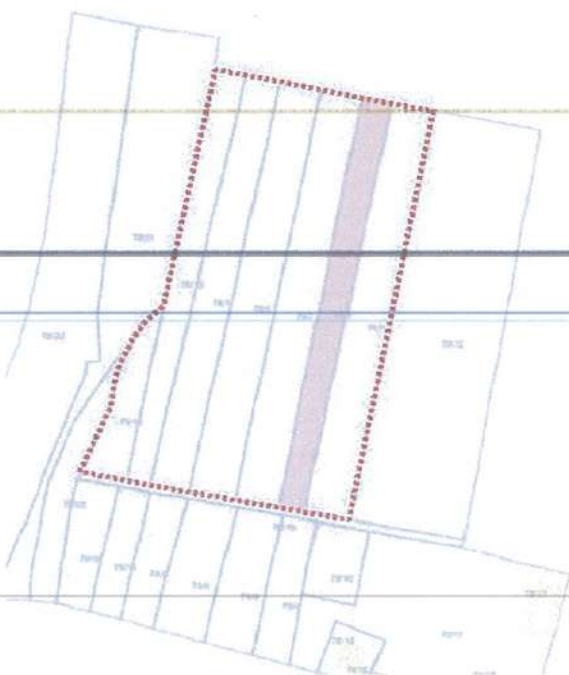


Fig 8. Fragment nga harta e pronësisë.

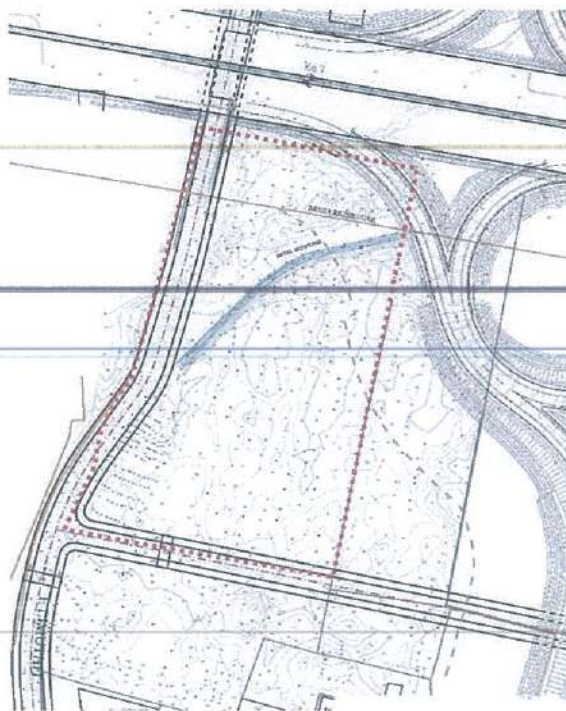


Fig. 9. Hartë e rilevimit topografik



4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara



Fig. 10. *Pamje volumore e strukture*

Kompleksi multifunksional i propozuar, me tre godina të dedikuara për zyra dhe ambiente shërbimi, është konceptuar si një hapësirë pune bashkëkohore që përmbush nevojat në rritje të kompanisë zhvilluese. Kërkesa kryesore e investitorit ka qenë të krijojë një strukturë që reflekton jo vetëm zgjerimin e kompanisë, por edhe standardet moderne të hapësirave të punës dhe cilësisë së jetës për punonjësit e saj. Për këtë arsye, projekti ofron një organizim funksional të balancuar, duke ndërthurur ambientet e punës me hapësira të dedikuara për shërbime dhe rekreacion, duke përmirësuar përvojën e përdoruesve në çdo nivel.

Në katet e sipërme të godinave, nga kati i tretë e lart, janë vendosur hapësirat e zyrave, të konceptuara mbi parimin e hapësirave fleksibël openspace. Kjo zgjedhje lejon përshtatjen e brendshme të çdo kati sipas nevojave të ndryshme organizative, duke mundësuar si zona bashkëpunimi të hapura, ashtu edhe ambiente më private për punë individuale. Hapësirat e zyrave



janë projektuar për të siguruar ndriçim natyral optimal dhe për të ofruar pamje të hapura, duke krijuar kushte pune që rrisin mirëqenien dhe produktivitetin e stafit. Së bashku me këto ambiente, janë parashikuar edhe të gjitha shërbimet mbështetëse që ndihmojnë në funksionimin efikas të kompleksit, si salla takimesh, salla konferencash dhe ambiente për evente apo prezantime, të pajisura me teknologji bashkëkohore.

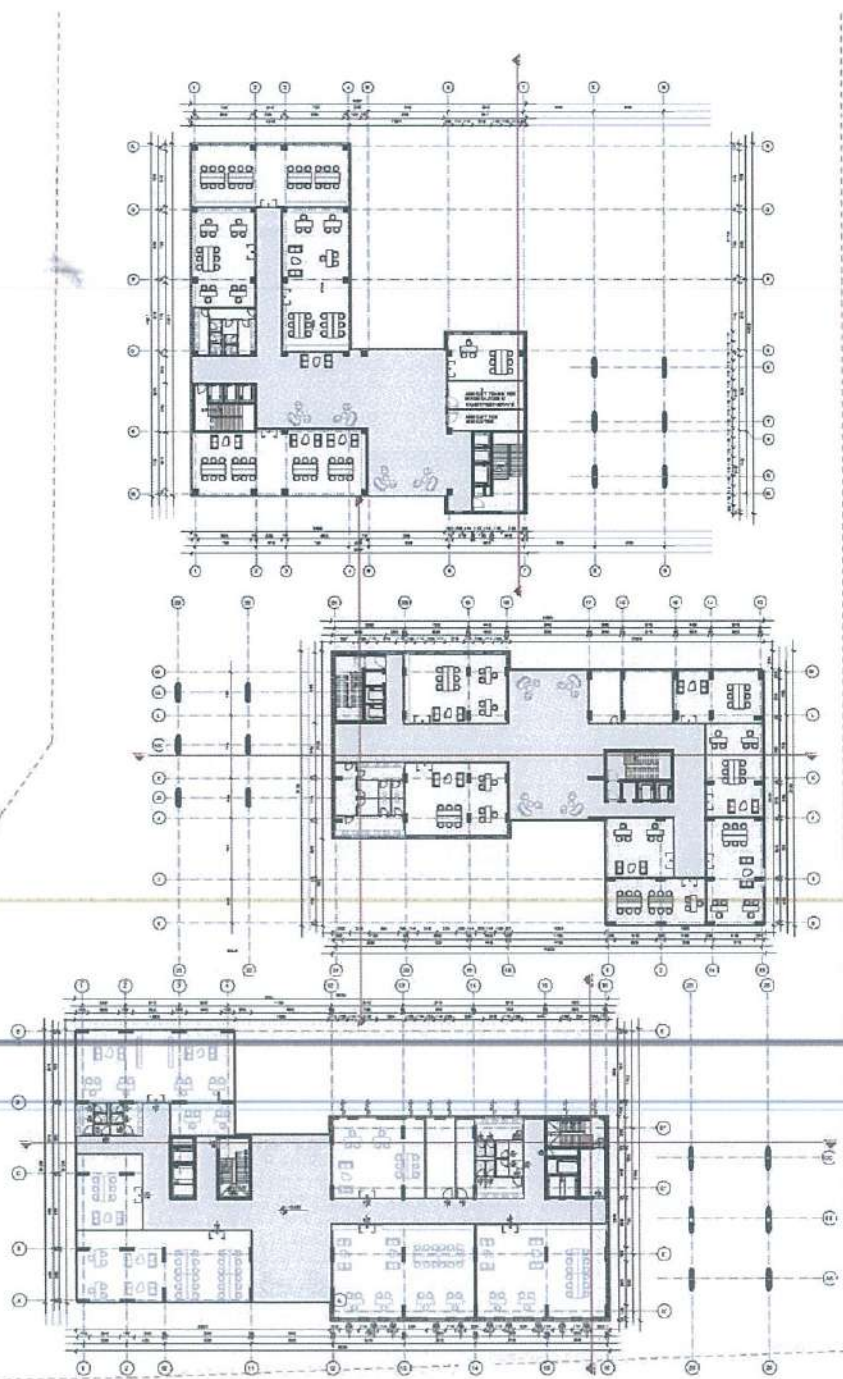


Fig. 11. Plani i katit përdhe



Dy katet e para të secilës godinë janë orientuar më shumë drejt funksioneve të shërbimit, të cilat mbështesin aktivitetin e përditshëm të zyrave dhe kontribuojnë në krijimin e një ekosistemi të plotë pune. Në këto nivele janë parashikuar zona relaksi, kafene, njësi shërbimi dhe ambiente sociale, të menduara për të balancuar ritmin e përditshëm të punës me hapësira për pushim dhe ndërveprim informal mes punonjësve apo vizitorëve.

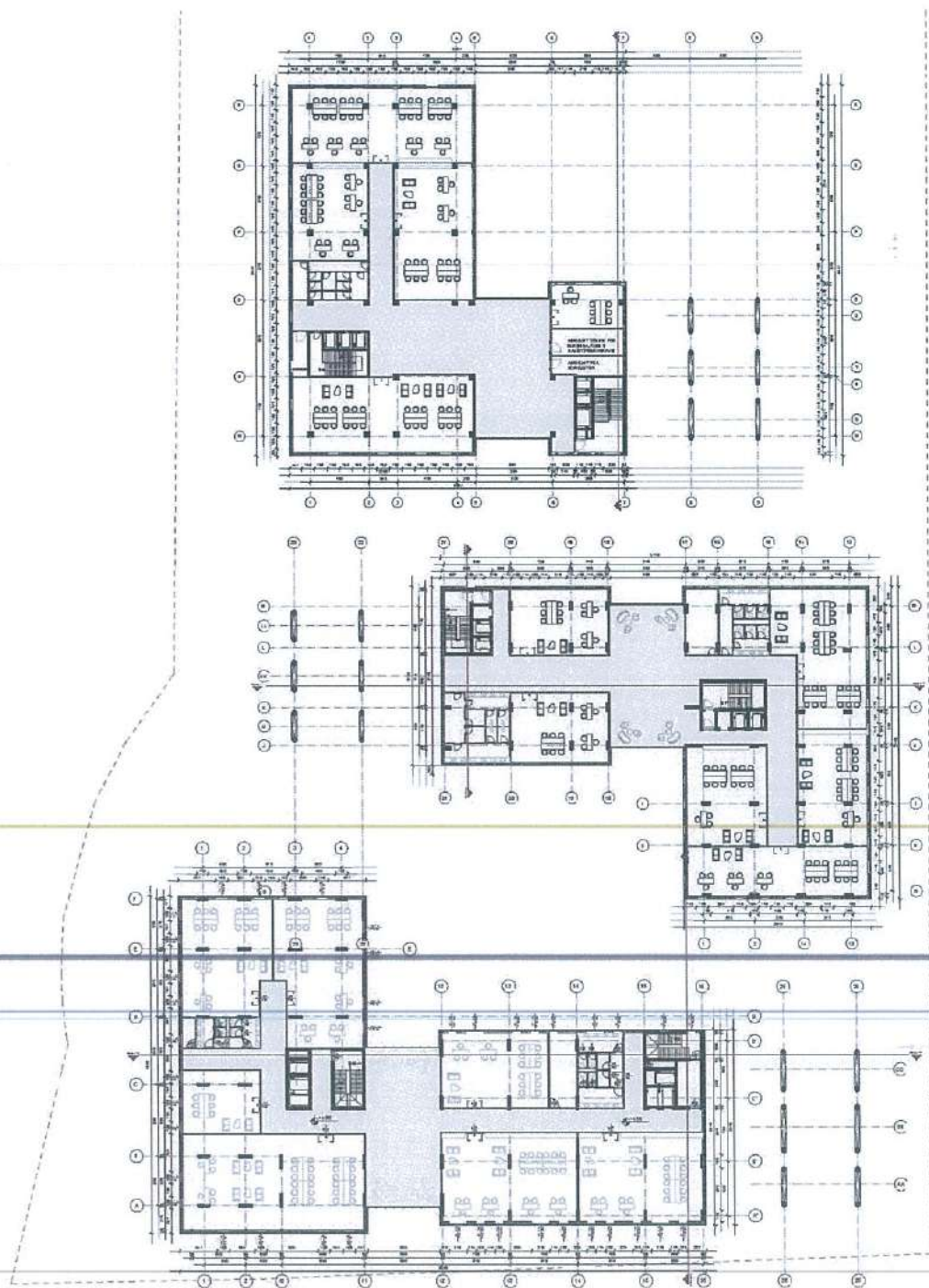


Fig. 12. Plani i katit të parë

[Handwritten signature]

Një nga elementët më të veçantë të këtij projekti është trajtimi i katit përdhe, ku volumet e godinave ngrihen mbi kolona në formë “V”, në lartësinë e dy kateve. Kjo zhvendosje volumetrike krijon hapësira të hapura nën ndërtesa, duke maksimizuar shfrytëzimin e nivelit përdhe dhe duke krijuar galeri të mbrojtura, që mundësojnë lëvizjen e lirë të njerëzve dhe krijojnë zona të përshkueshme, të cilat janë të menduara për të pasuruar përvojën sociale të kompleksit. Këto hapësira shërbejnë si zona publike, të hapura për komunitetin, duke ofruar vende për pushim, socializim apo edhe organizimin e eventeve të vogla, duke lidhur kështu jetën e kompleksit me ritmin e përditshëm të zonës përreth.

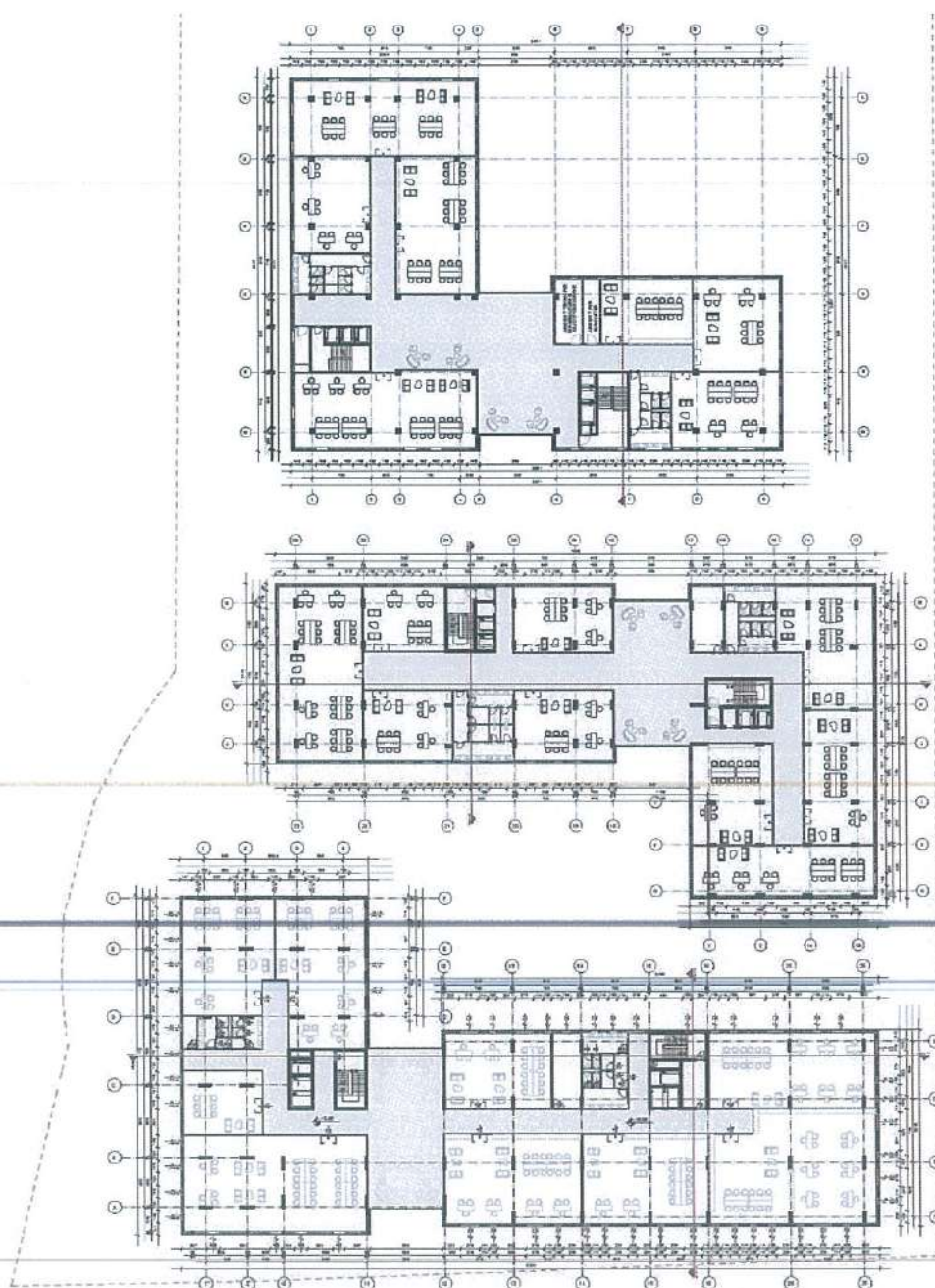


Fig. 13. Plani i katit tip



Aspekti i qëndrueshmërisë është një tjetër element kyç i këtij projekti. Arkitektura dhe organizimi hapësinor janë menduar për të optimizuar ndriçimin dhe ventilimin natyral, duke reduktuar konsumin e energjisë dhe duke siguruar komoditet klimatik gjatë gjithë vitit. Fasadat me xham struktural janë të pajisura me sisteme të mbrojtjes nga dielli dhe izolim termik, ndërsa përdorimi i sipërfaqeve të gjelbra, gjelbërimit vertikal dhe materialeve të qëndrueshme ndihmon në përmirësimin e mikroklimës dhe reduktimin e ndikimit mjedisor të kompleksit.

Përtej funksionalitetit të brendshëm, ky kompleks synon të ketë një ndikim pozitiv edhe në komunitetin përreth, duke krijuar një pikë referimi për zonën. Hapësirat publike në katin përdhe, të hapura dhe të aksesueshme, janë menduar për të nxitur ndërveprimin mes kompleksit dhe qytetit, duke kontribuar në gjallërimin e jetës sociale dhe urbane. Në këtë mënyrë, projekti nuk është thjesht një hapësirë pune, por një pjesë aktive e komunitetit, që ndërthur funksionin ekonomik me atë social dhe mjedisor, duke krijuar një model të ri zhvillimi urban, të qëndrueshëm dhe bashkëkohor.

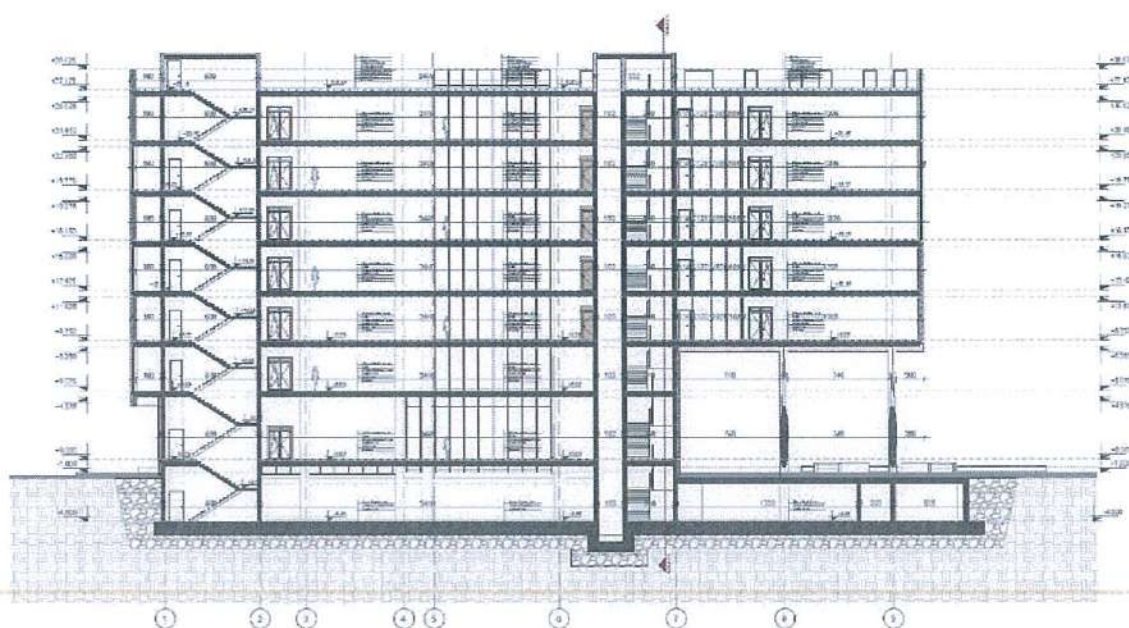


Fig. 14. Prerje gjatësore – Objekti A

Prerjet teknike të objekteve në kompleksin multifunksional shërbejnë si një lexim i drejtpërdrejtë i mënyrës se si koncepti arkitektonik zërthehet në raport hapësinor, funksional dhe volumetrik. Përmes tyre, bëhet e qartë ndarja vertikale e funksioneve, organizimi strukturor i ndërtesave dhe marrëdhëniet që ndërtohen mes volumit ndërtimor dhe terrenit.

Nëpërmjet prerjeve pasqyrohet qartë se katet e sipërme të ndërtesave janë të dedikuara për funksionin e zyrave, të strukturuar mbi parimin e hapësirave fleksibël të tipit openspace. Këto kate janë trajtuar me lartësi 3.675m, të mjaftueshme për të akomoduar tavanet e varura, sistemet teknike dhe për të garantuar ndriçim e ajrosje të mirë natyrore. Prerja e pasqyron këtë logjikë të qartë organizimi, duke shfaqur një ritëm të rregullt, racional dhe efikas që i përgjigjet nevojave të një mjedisi pune bashkëkohor.



Kati përdhe, me një lartësi më të madhe prej 5.075m, është orientuara drejt funksioneve të shërbimit, si salla takimesh, ambiente mbështetëse, njësi shërbimi apo zona rekreative. Kjo lartësi e shtuar i jep katit përdhe një ndjesi hapësinore më të gjerë, më të përshkueshme, dhe krijon një zonë tranzicioni më të natyrshme mes hapësirës publike dhe funksioneve të brendshme të kompleksit.

Një element karakterizues i prerjeve është zhvendosja volumetrike në katin përdhe, ku objektet ngrihen mbi kolona në formë “V” në një lartësi prej dy kateve. Kjo zgjidhje jo vetëm që pasqyron një moment arkitektonik të fortë në siluetën dhe gjuhën strukturore të kompleksit, por krijon edhe hapësira të hapura, të mbrojtura dhe të përshkueshme në nivel përdhes, të cilat mundësojnë qarkullim të lirë, socializim, orientim më të lehtë dhe rritje të ndjeshme të aksesueshmërisë urbane. Prerjet e pasqyrojnë me qartësi këtë ndërveprim mes arkitekturës dhe kontekstit, duke i dhënë kompleksit një karakter më të hapur dhe më të integruar në zonën përreth.

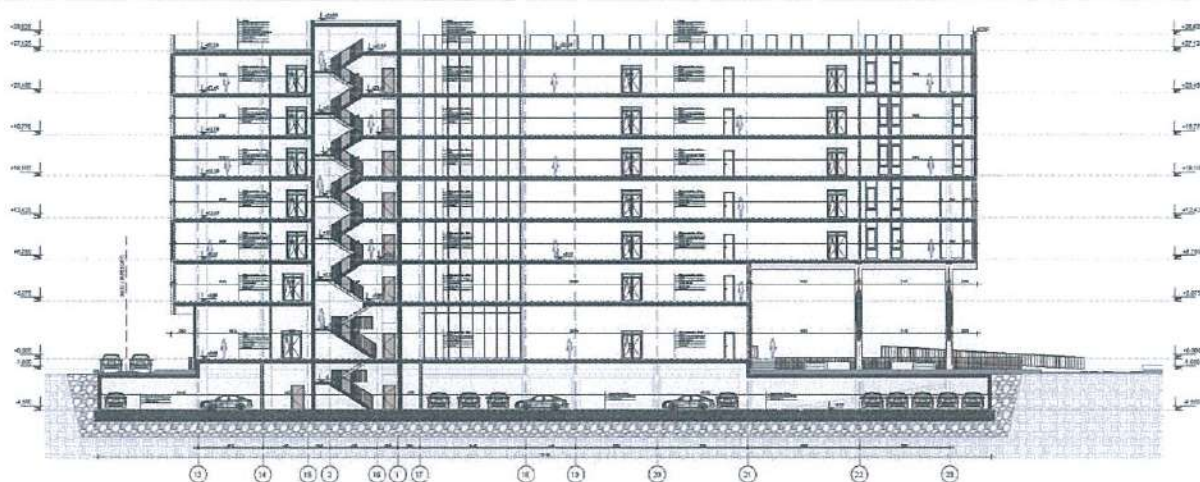


Fig. 15. Prerje gjatësore – Objekti B

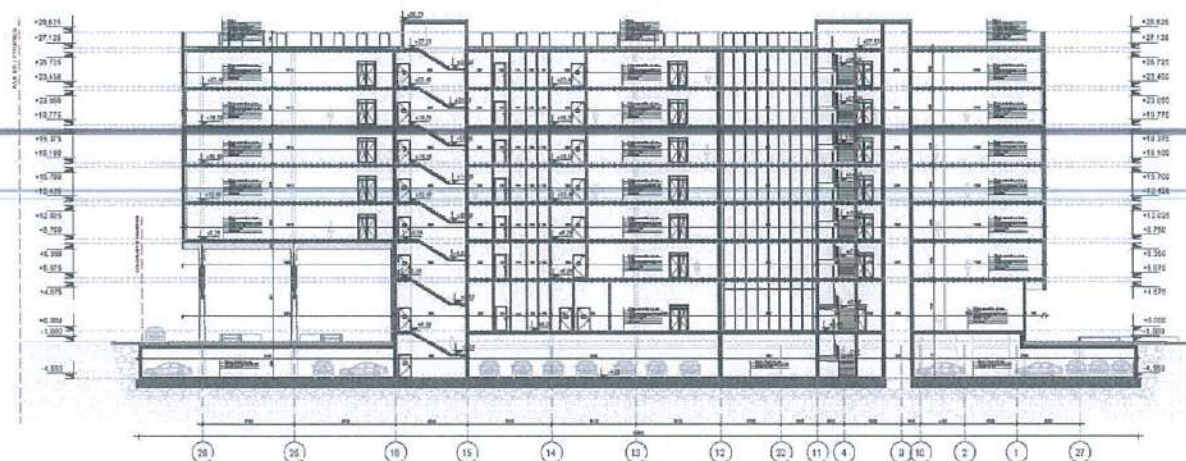


Fig. 16. Prerje gjatësore – Objekti C



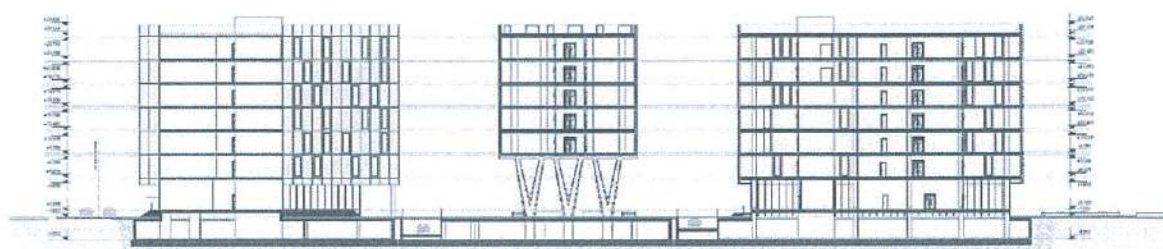


Fig. 17. Prerje tërthore – Kompleksi

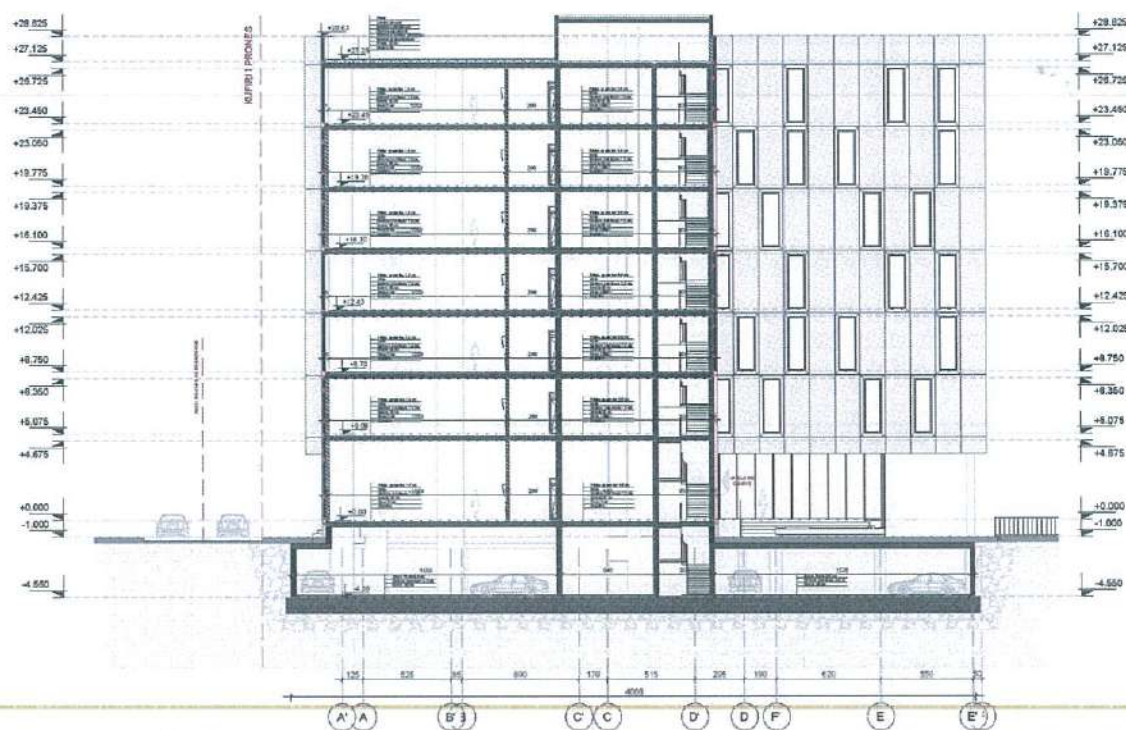


Fig. 18. Prerje tërthore

Në aspektin teknik, prerjet theksojnë edhe raportin e ndërtesave me terrenin ekzistues, sidomos në lidhje me akseset në katin nëntokë të parkimit dhe mënyrën e integritit të ndërtesave me rrugët përreth, si nga nënkalimi i autostradës, ashtu edhe nga rruga dytësore në jug të pronës. Po kështu, ato evidentojnë pozicionimin e bërthamave vertikale (shkallë, ashensorë, hapsira teknike), duke i bërë të qarta pikat e qarkullimit dhe evakuimit në rast emergjence.

Prerjet nuk shërbejnë vetëm si dokumente për llogaritje teknike apo strukturore, por paraqesin një lexim arkitektonik të qartë të vizionit të projektit: ndarje funksionale të menduar me kujdes, integrim me truallin dhe kontekstin urban, shfrytëzim efikas i hapësirës në lartësi dhe krijimi i një përvoje të pasur hapësinore për përdoruesit. Ato janë dëshmi e një qasjeje projektimi që balancohet mes funksionit, estetikës dhe ndërveprimit me mjedisin.



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

Përshkrimi arkitektonik.

Kompleksi multifunksional i propozuar përbëhet nga tre objekte, secili me 7 kate mbi tokë dhe 1 kat parkimi nëntokë. Ky konfigurim vjen si rezultat i një analize të kujdesshme formale, ku janë marrë parasysh akset kryesore të lëvizjes, aksesueshmëria, hapësirat e ndriçimit natyral dhe trajtat e fasadës, duke krijuar një dialog harmonik mes volumit, funksionit dhe mjedisit përreth.

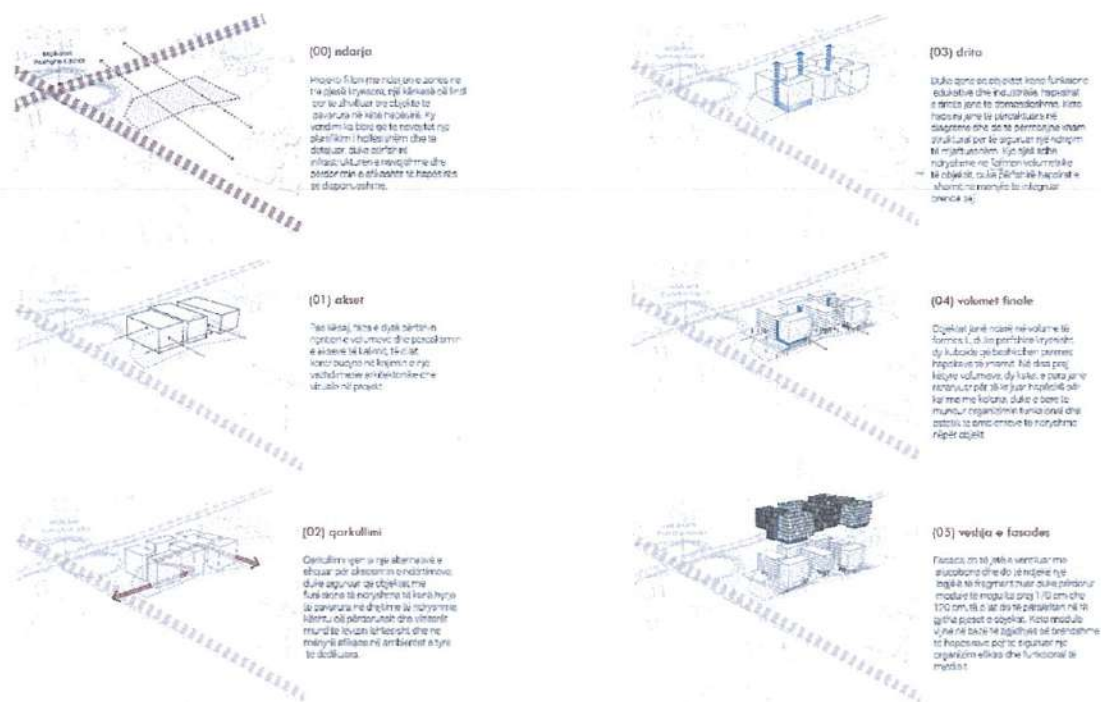


Fig. 19. *Evolimi i konceptit*

Funksionet e parashikuara për këtë kompleks janë të dedikuara për zyra dhe ambientet e shërbimeve, duke krijuar një hapësirë të balancuar midis aktivitetit profesional dhe shërbimeve mbështetëse. Ky grupim funksional ofron pavarësi për secilën ndërtesë, por njëkohësisht mundëson edhe bashkëpunimin dhe lidhjen natyrale mes tyre, duke krijuar një ekosistem të integruar pune dhe shërbimesh.

Volumet kuboidale janë pozicionuar dhe orientuar në mënyrë që të respektojnë distancat ndërmjet ndërtesave, të krijojnë akses të qarta dhe të mundësojnë funksionimin optimal të kompleksit si njësi e tërë. Hapësirat e brendshme dhe të jashtme janë menduar për të maksimizuar ndriçimin natyral, ndërsa fasadat janë të trajtuara me xham struktural, duke ofruar transparencë dhe ndërveprim vizual me mjedisin përreth. Në disa zona, volumet ngrihen mbi kolona, duke krijuar hapësira të hapura në nivel përdhes, të cilat favorizojnë qarkullimin dhe ofrojnë zona publike apo të përbashkëta.



Ky trajtim arkitektonik synon të krijojë një kompleks bashkëkohor, ku funksionaliteti dhe estetika ndërthuren për të ofruar një mjedis pune modern dhe të hapur ndaj komunitetit dhe qytetit.

Veçoritë kryesore arkitektonike:

Objektet e projektit shfaqen si blloqe të veçanta, por të organizuara në mënyrë harmonike, duke krijuar një kompozim volumetrik të ekuilibruar dhe dinamik. Forma e tyre reflekton një qasje modulare, ku secili volum ka një identitet të veçantë, ndërkohë që në tërësi formojnë një tërësi koherente. Hapësirat midis blloqeve ofrojnë një ndjesi hapësinore dhe lidhje të natyrshme me mjedisin përreth, ndërsa disa prej blloqeve janë të ngritura mbi kolona trekëndore, duke krijuar lehtësim vizual dhe transparencë në nivelin e tokës. Kjo zgjidhje thekson karakterin bashkëkohor të projektit dhe krijon hapësira funksionale për qarkullim ose përdorime publike.

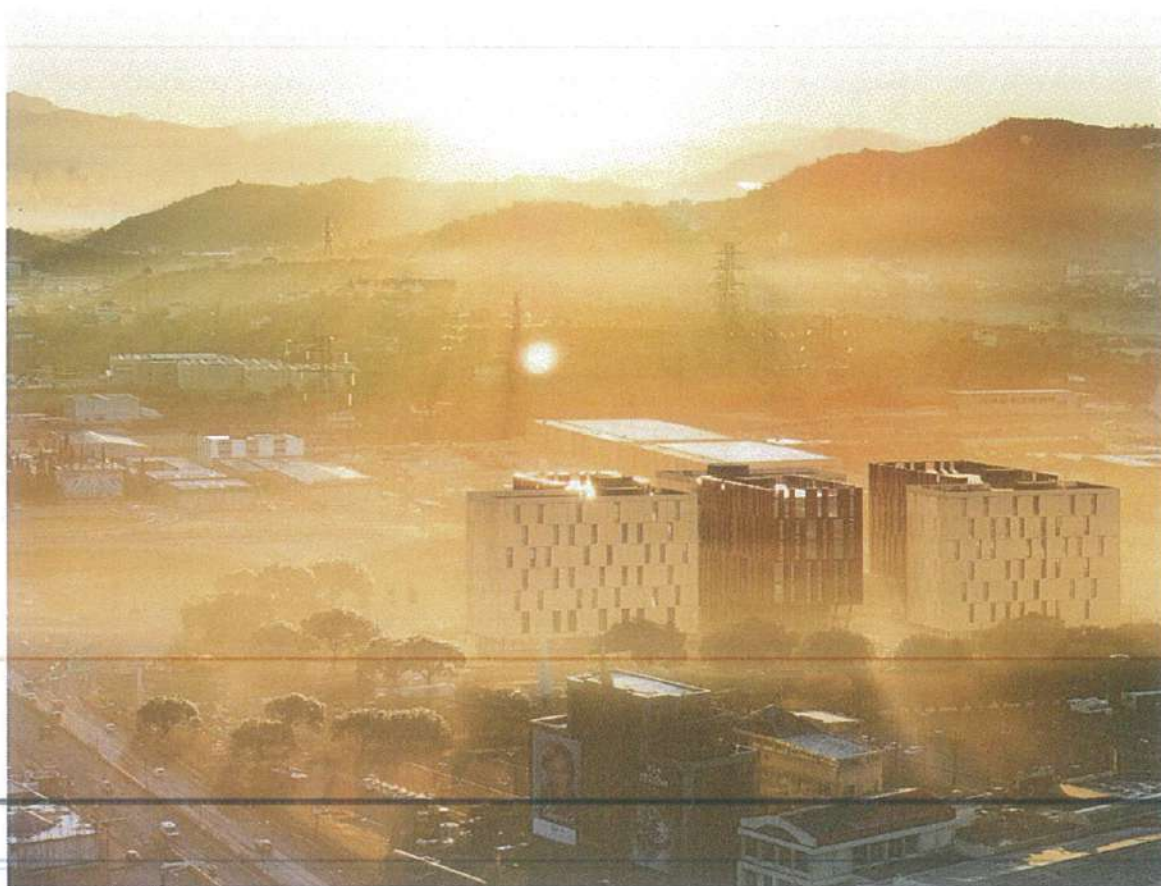


Fig. 20. *Fragmente perspektive*



Trajtimi i fasadës:

Trajtimi i fasadës është realizuar me teknologjinë e avancuar të fasadës së ventiluar, duke siguruar një kombinim të estetikës bashkëkohore dhe performancës së lartë teknike. Materialet kompozite të përdorura për veshjen e fasadës ofrojnë rezistencë të lartë ndaj faktorëve atmosferikë, duke e bërë fasadën të qëndrueshme dhe të lehtë për mirëmbajtje. Ngjyrat e përzgjedhura, me alternimin e bardhës neutrale dhe nuancës së kuqërremtë, krijojnë një kontrast të ngrohtë dhe modern, ndërkohë që theksojnë dinamizmin e strukturave. Tekstura dhe ritmi i krijuar nga vendosja modulare e paneleve dhe hapësirave të dritareve shtojnë një ndjesi lëvizjeje dhe gjallërie në fasadë.



Fig. 21. Pamje volumore e strukture

Teknika e fasadës së ventiluar luan një rol të rëndësishëm edhe në funksionalitetin e ndërtesës. Ajo lejon qarkullimin e ajrit midis shtresave, duke ndihmuar në ruajtjen e një mikroklimë të përshtatshme dhe uljen e konsumit të energjisë. Në të njëjtën kohë, kjo strukturë parandalon akumulimin e lagështirës dhe garanton një izolim të përmirësuar termik dhe akustik. Forma e fasadës dhe dizajni i saj janë menduar për të maksimizuar ndriçimin natyral, duke krijuar hapësira të brendshme të ndriçuara dhe të rehatshme. Kombinimi i zgjidhjeve teknologjike me një estetikë të kujdesshme e bën këtë projekt një shembull të shkëlqyer të arkitekturës bashkëkohore dhe të qëndrueshme.





Fig 22. Fasada teknike – Kompleksi – Pamja Lindja



Fig 23. Fasada teknike – Objekti C – Pamja Veriore



Fig 24. Fasada teknike – Objekti B – Pamja Perendimore



[Handwritten signature]

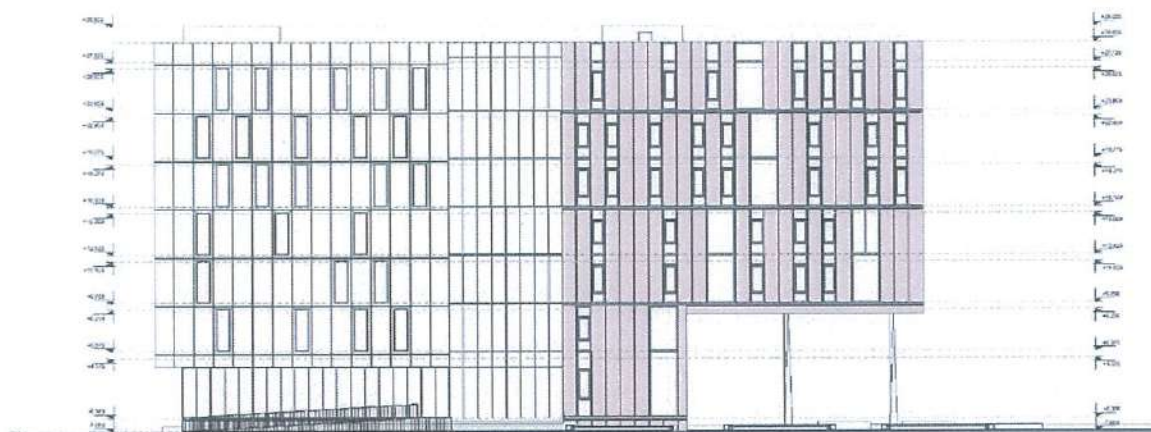


Fig 25. Fasada teknike – Objekti A – Pamja Veriore



Fig. 26. Pamje perspektive.



[Handwritten signature]



Fig. 27. *Pamje volumore e strukture*



[Handwritten signature]

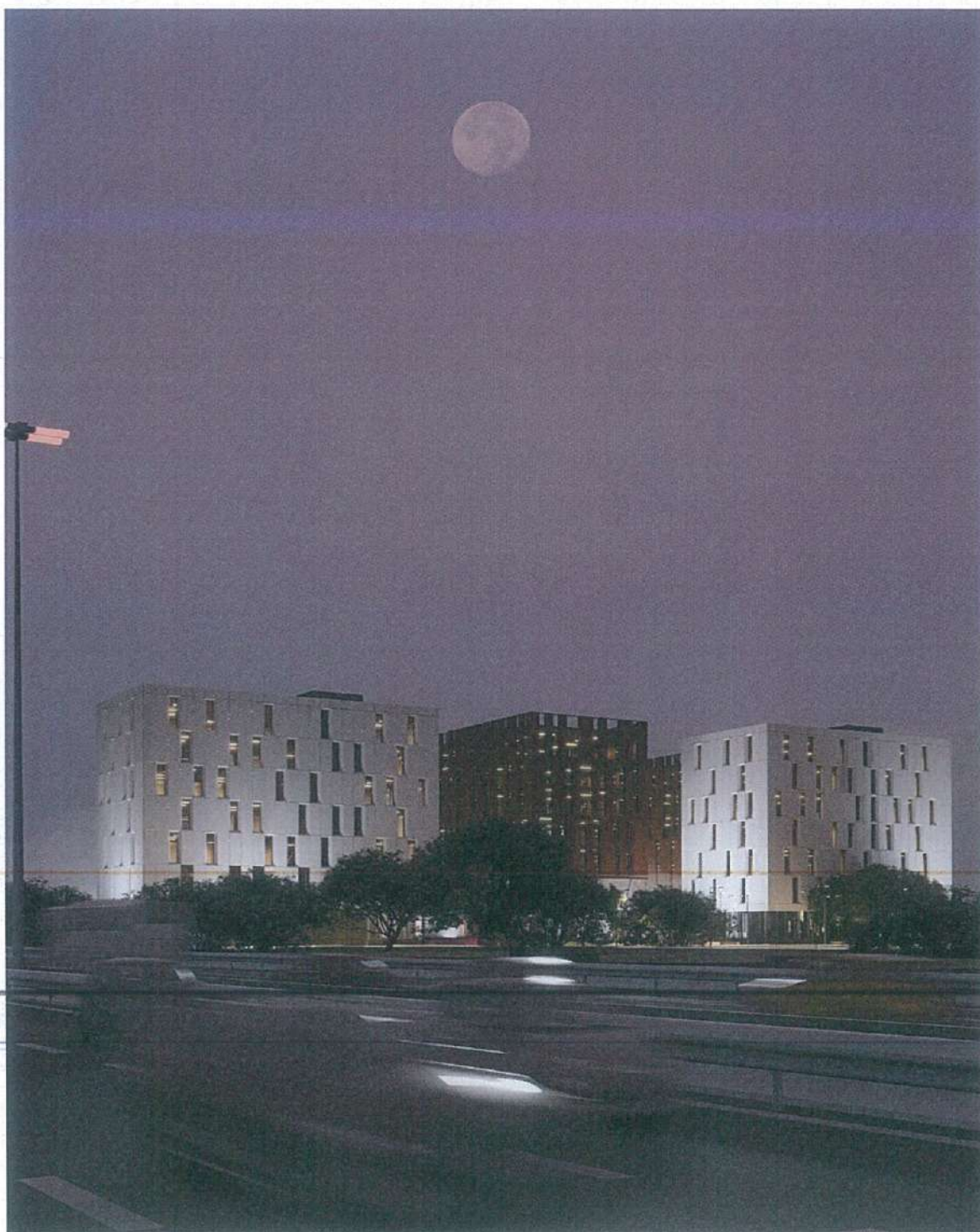


Fig.28. Pamje perspektive.



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

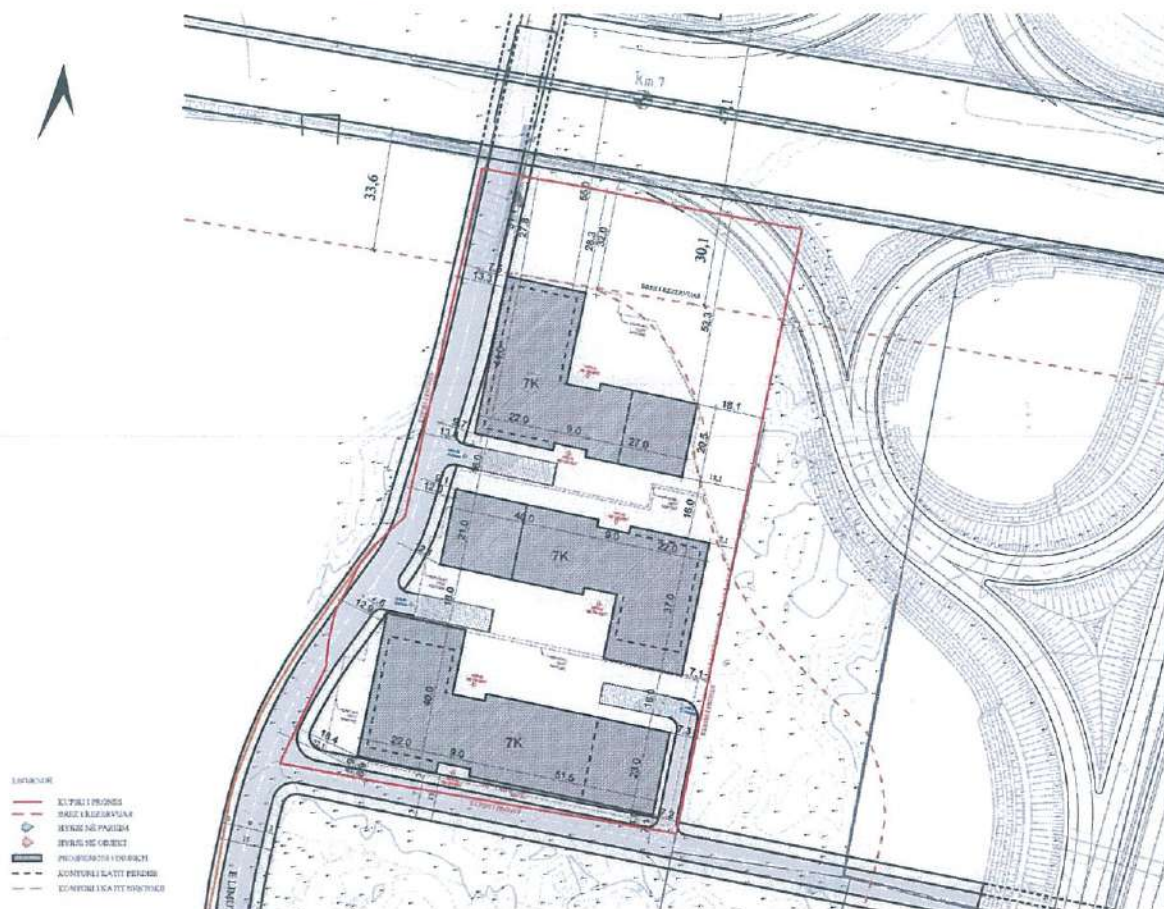


Fig. 29. Plani i vendosjes së objekteve

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 16172 m²

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 16172 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktur: 3706.5 m²:

Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 36731.3 m²

Sipërfaqe ndërtimi nën tokë: 10075 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit: 46806.9m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 22.9%

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: 77.1%

Intensiteti i ndërtimit: 2.27

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 29.62 m

Numri i kateve mbi tokë: 7

Numri i kateve nën tokë: 1

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: 1751

Nr. pasurie 78/1, 78/3, 78/5, 78/7, 78/9, 78/13, 78/15



Kufizimet:

Veri: Autostrada Tirane-Durres

Jug: Prone shtet

Lindje: Mbikalimi Thumene-Kashar / Prone private

Perëndim: Prone private

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONES:

VERIU:	27.8m, 52.3m	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 7 KAT
JUG:	5.9m, 4.0m	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 7 KAT
LINDJE:	18.1m, 7.1m	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 7 KAT
PERENDIMI:	12.0m, 13.3m	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 7 KAT

DISTANCAT NGA AKSI I RRUGES:

VERIU:	55.0m,	NGA AKSI I AUTOSTRADES TIRANE-DURRES PËR VOLUMIN 7 KAT
JUGU:	6.9m, 7.1m	NGA AKSI I RRUGES PER VOLUMIN 7 KAT
PERENDIM:	7.5m, 22.1m	NGA AKSI I RRUGES PER VOLUMIN 7 KAT

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Plani i sistemit është projektuar duke harmonizuar ndërtesat me terrenin ekzistues dhe funksionet e parashikuara për kompleksin me zyra, i cili përbëhet nga tre objekte kryesore. Vendosja e objekteve dhe infrastrukturës reflekton një qasje funksionale dhe estetike, duke synuar maksimizimin e komoditetit të përdoruesve.

Parkimi për të gjithë kompleksin është menduar të jetë i pozicionuar vetëm në katin nëntokë, duke eliminuar plotësisht nevojën për parkime të jashtme. Ky vendim është marrë për të ruajtur pastërtinë vizuale të hapësirave rreth ndërtesave dhe për të krijuar një peizazh më të gjelbër dhe të paprekur, që harmonizohet më mirë me mjedisin natyror.

Hapësirat e jashtme janë konceptuar për të krijuar një lidhje të fortë me natyrën, duke ruajtur një pjesë të konsiderueshme të vegjetacionit ekzistues dhe duke integruar hapësira të reja të gjelbra. Rreshtimi i pemëve përgjatë rrugës dhe zonave të ndërhyrjes krijon një ndarje vizuale dhe akustike nga mjedisi i jashtëm, duke e bërë kompleksin më të izoluar dhe të qetë. Vegjetacioni gjithashtu shërben si element estetik dhe funksional, duke ndihmuar në reduktimin e ndikimit të rrezatimit diellor dhe përmirësimin e mikroklimës.

Aksesi në këtë pronë sigurohet përmes nënkalimit të autostradës Tiranë-Durrës, i cili lidh pronën me rrjetin kryesor rrugor të zonës. Kjo lidhje realizohet përmes një rruge ekzistuese, e cila, sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, është e parashikuar të zgjerohet në një rrugë me gjerësi 15 metra. Kjo rrugë shërben si hyrja kryesore për dy objektet e para të kompleksit, duke mundësuar akses të drejtpërdrejtë në zonat e parkimit përkatëse. Objekti i tretë ka hyrjen në parkim nga një rrugë tjetër që ndodhet në jug të pronës. Kjo rrugë është po ashtu e planifikuar në PPV, me një gjerësi prej 13 metrash, dhe ofron një lidhje alternative, por të mirëorganizuar me rrjetin rrugor përreth.



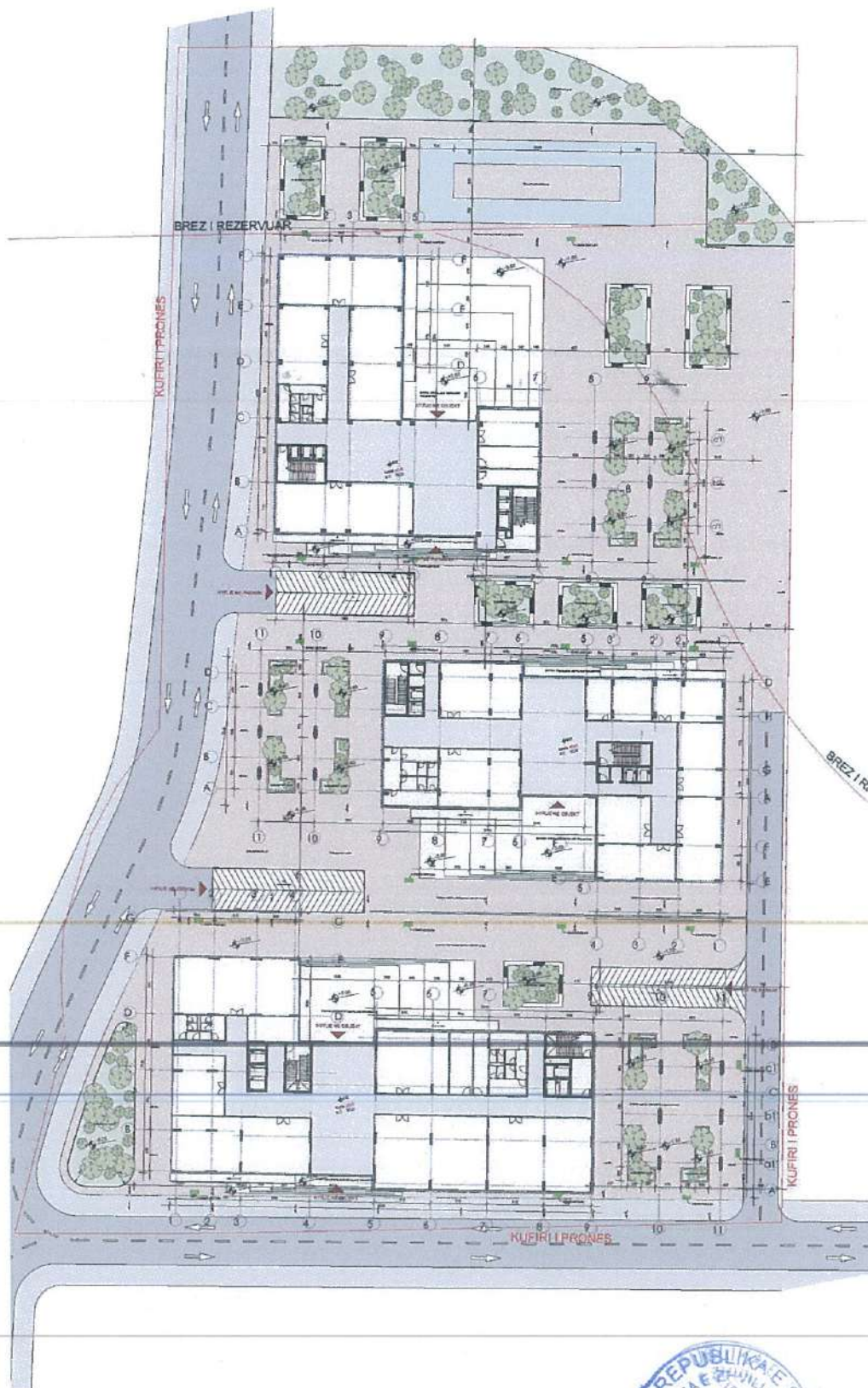


Fig 30. Plani i sistemeve



Ky sistem hyrjesh dhe daljesh, i mbështetur në dy rrugë të parashikuara në planifikimin urbanistik, siguron një akses të lehtë dhe të qartë për të tre ndërtesat, si dhe për zonat ndihmëse të kompleksit. Organizimi i qarkullimit është menduar të jetë efikas dhe i sigurt, duke shmangur ngarkesat në rrjetin rrugor dhe duke mundësuar lëvizje të organizuar të automjeteve, si për përdoruesit e kompleksit, ashtu edhe për furnizimet apo shërbimet ndihmëse. Ky planifikim rrugor siguron jo vetëm përdorshmëri optimale të infrastrukturës ekzistuese, por edhe përshtatje me zhvillimet e ardhshme të parashikuara në dokumentet e planifikimit të territorit.

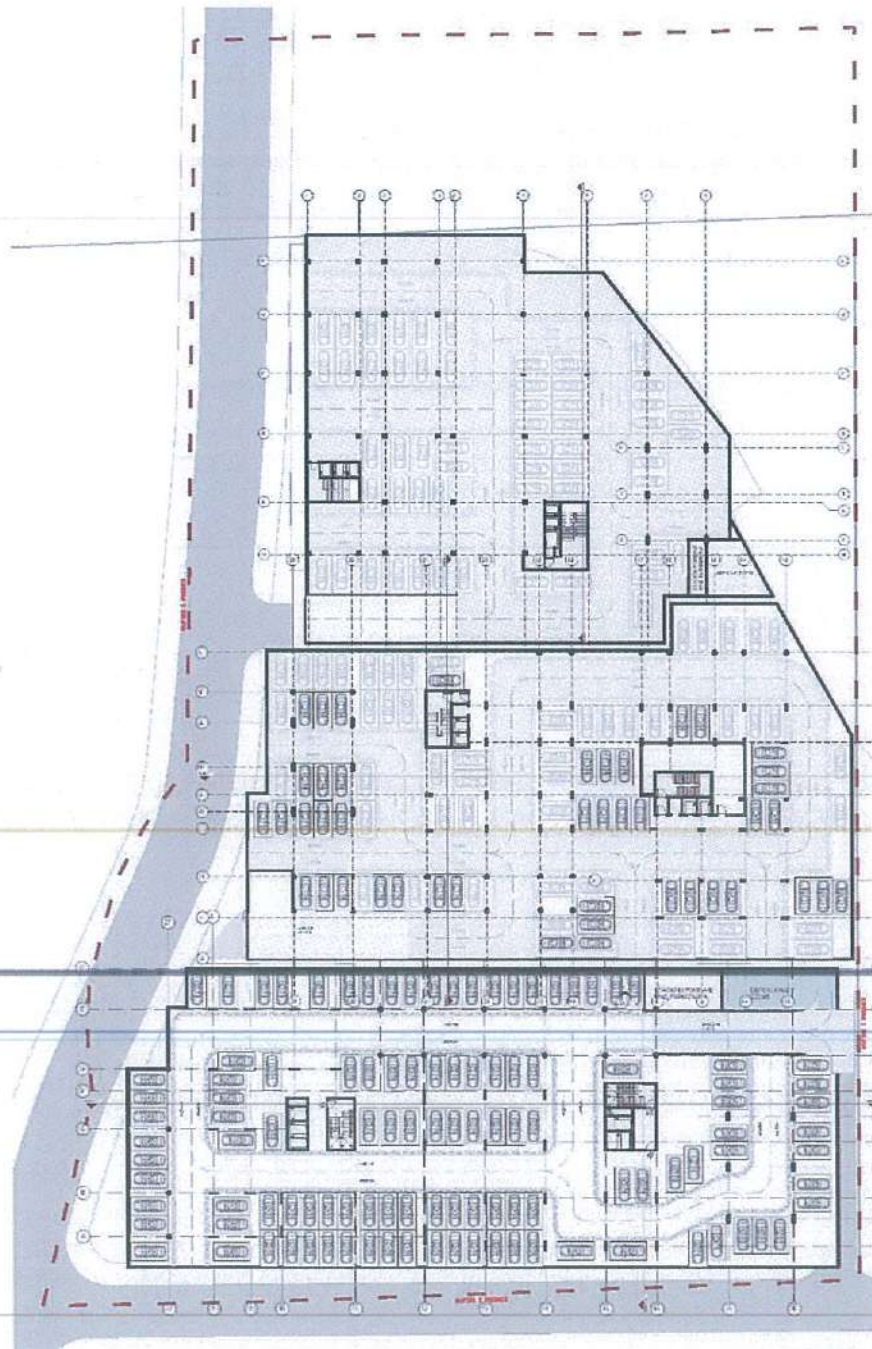


Fig 31. Plani i parkimit



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'X' shape, is located below the official stamp.

5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

- Nuk parashikon asnjë ndërhyrje apo modifikim të infrastrukturës rrugore ekzistuese dhe nuk propozon shtesa apo ndryshime të reja në këtë drejtim.
- Respekton në mënyrë të plotë rrjetin rrugor ekzistues, si dhe propozimet e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë për infrastrukturën rrugore të zonës, duke siguruar që zhvillimi i projektit të jetë në përputhje me vizionin dhe kufizimet urbanistike të përcaktuara.

Plani i Përgjithshëm Vendor

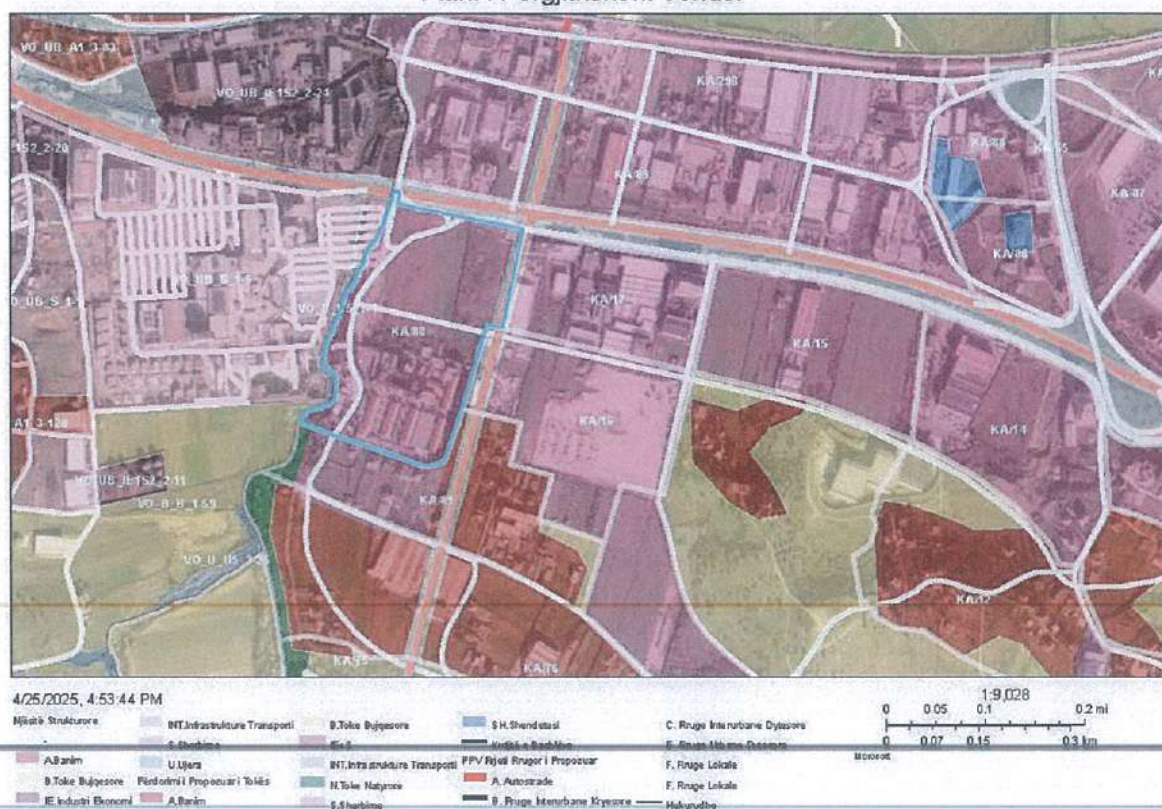


Fig. 32. Harta e vizionit strategjik të zhvillimit të territorit sipas PPV-së së Bashkisë Tiranë.



[Handwritten signature]



Fig. 33. Pamje perspektive.



[Handwritten signature]