



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:

“GODINË SHËRBIMI, ZYRA DHE EDUKIMI, FAZA 1, ME 13 KATE MBI TOKË
DHE 3 KATE NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NJËSIA ADMINISTRATIVE
FARKË, BASHKIA TIRANË, ME ZHVILLUES SHOQËRINË BALFIN SHPK

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I EKONOMISË DHE INOVACIONIT

Znj. DELINA IBRAHIMAJ



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 21, Datë 04.10.2024

Zhvillues:

BALFIN shpk



Projektues:

51N4E dhe IRI shpk

51N4E

IRI

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 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara
 - 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
 - 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
 - 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës
 - 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “GODINË SHËRBIMI, ZYRA DHE EDUKIMI, FAZA 1, ME 13 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NJËSIA ADMINISTRATIVE FARKË, BASHKIA TIRANË, ME ZHVILLUES SHOQËRINË BALFIN SHPK, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Projekti është i pozicionuar strategjikisht përgjatë aksit kryesor Tiranë–Elbasan, në një nga zonat me potencial më të lartë zhvillimi në lindje të kryeqytetit. Vendndodhja është në afërsi të Unazës së Tiranës dhe rrethrotullimit që lidh zonën e Farkës me Liqenin Artificial, duke e bërë parcelën një njëje të rëndësishme lidhëse mes zonave urbane dhe atyre periferike. Pasuria me nr. 574/10, e regjistruar në Zonën Kadastrale 2529, shtrihet në njësitë strukturore FA/59, FA/67 dhe PT/71, duke përfshirë një territor me karakteristika të përshtatshme për zhvillim të integruar urban dhe funksional. Ky projekt synon ngritjen e një objekti bashkëkohor, i konceptuar për të mbështetur rritjen, inovacionin dhe ofrimin e një game të gjerë funksionesh, duke u orientuar drejt një modeli modern të zhvillimit të qëndrueshëm.

Vendosja e këtij zhvillimi në këtë zonë krijon mundësi të reja për aktivizimin e hapësirës urbane, rritjen e vlerës së territorit dhe tërheqjen e investimeve të reja. Po ashtu, projekti kontribuon në krijimin e një mjedisi funksional dhe të organizuar, duke i dhënë zonës një identitet të ri dhe duke ofruar një pikë referimi të rëndësishme për zhvillimet e ardhshme në rajon.



Fig. 1. Vendndodhja e Pronës



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor



Fig. 2. Fragment nga PPV

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

Njësitë strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim janë **FA/59; FA/67; PT/71;**

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranë", i ndryshuar, për zonën e interesit **FA/59; FA/67; PT/71;** janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani rregullues.

Njësia Strukturore: FA/67		Njësia Strukturore: FA/59		Njësia Strukturore: PT/71	
Bashkia	Tiranë	Bashkia	Tiranë	Bashkia	Tiranë
Njësia	FA/67	Njësia	FA/59	Njësia	PT/71
Sistemi	UB_Urban	Sistemi	B. Bujqësor	Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	IE. Industri dhe Ekonomi + S. Shërbime 90%	Kategori 1	B. Bujqësi 52%	Kategori 1	A. Banim 39%
Kategori 2	IN. Infrastruktura 10%	Kategori 2	A. Banim 20%	Kategori 2	B. Bujqësi 31%
Kategori 3		Kategori 3	IE. Industri dhe Ekonomi + S. Shërbime 20%	Kategori 3	N. Natyrë 21%
Kategori 4		Kategori 4	IN. Infrastruktura 8%	Kategori 4	IN. Infrastruktura 5%
Lartësia në Kate	4	Lartësia në Kate	3	Lartësia në Kate	3
Lartësia në Metra	20	Lartësia në Metra	11	Lartësia në Metra	14
PDV	JO	PDV	JO	PDV	JO
Intesitet	2.6	Intesitet	0.6	Intesitet	0.6
KSHT	70%	KSHT	30%	KSHT	30%



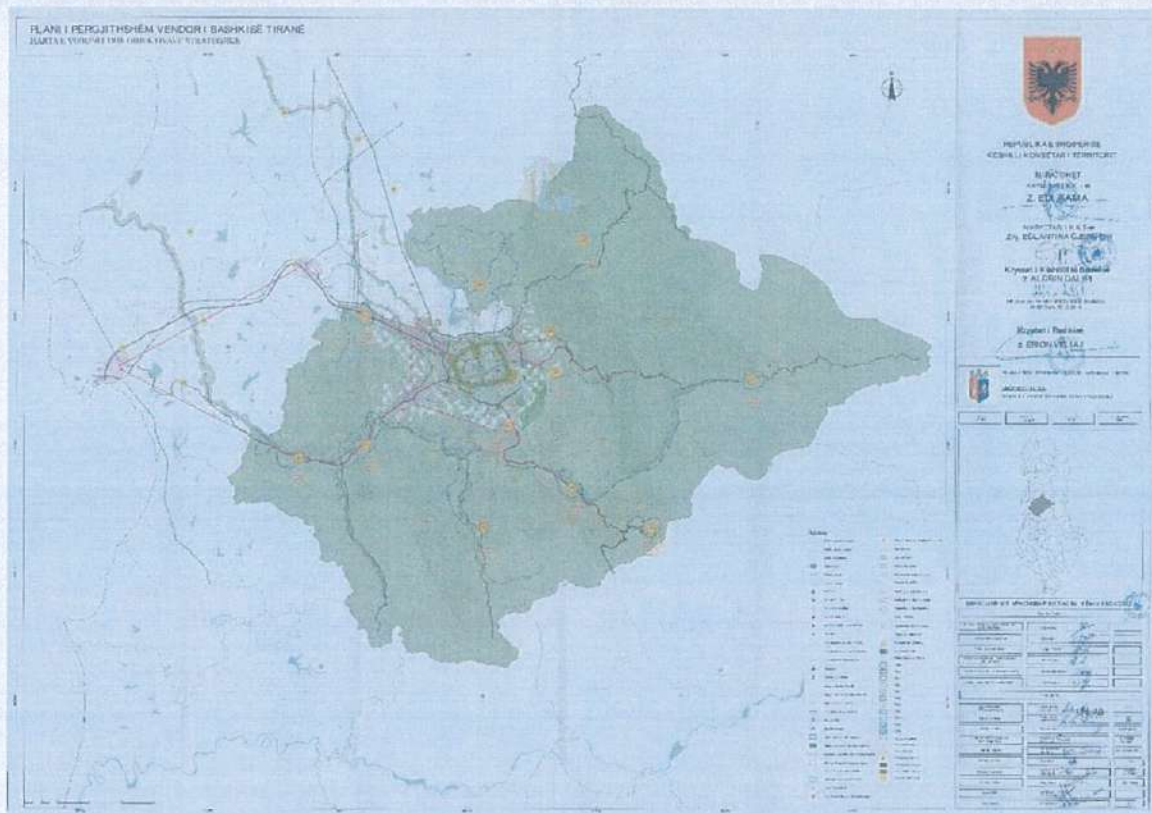


Fig. 5. Harta e vizionit strategjik

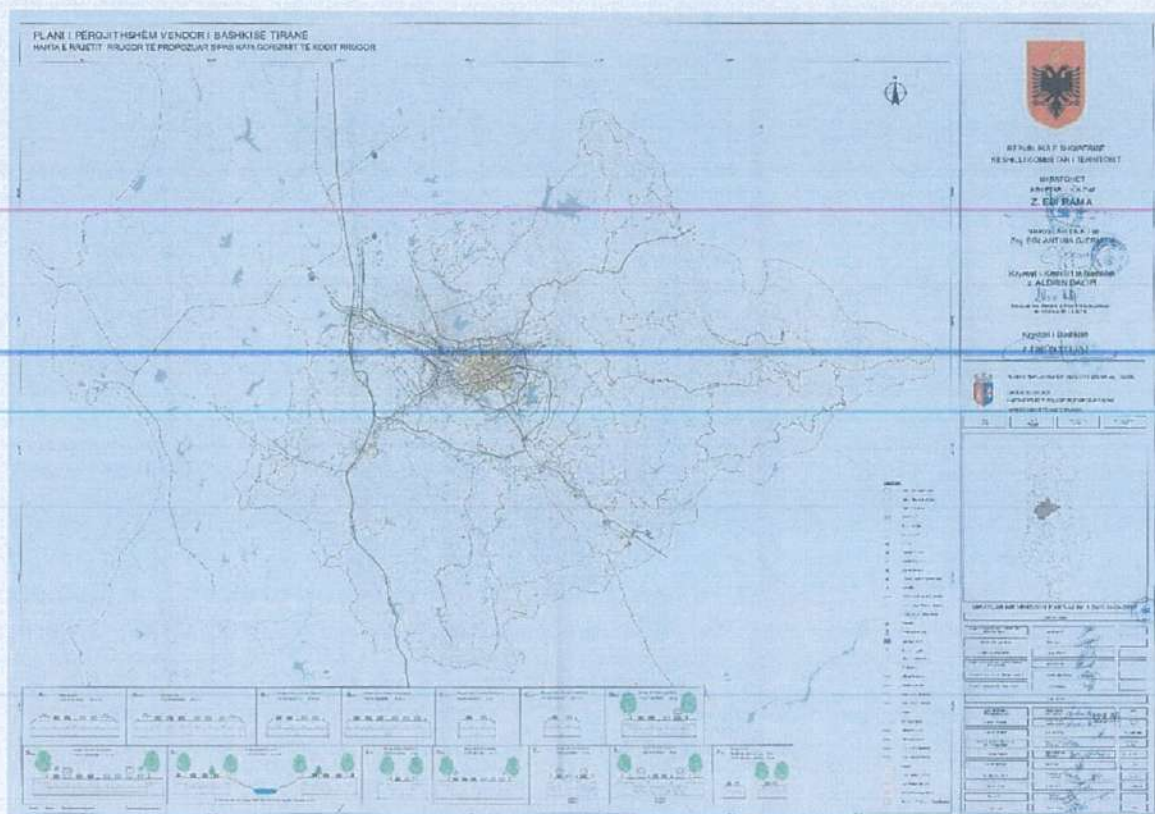


Fig. 6. Harta e infrastrukturës së transportit të propozuar



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Projekti zhvillohet përgjatë autostradës Tiranë-Elbasan, pranë unazës së Tiranës, në rrethrotullimin që lidh zonën e Farkës dhe Liqenin Artificial. Në pasurinë me numër 574/10, në Zonën Kadastrale 2529, e cila shtrihet në njësitë strukturore FA/59, FA/67 dhe PT/71. Zhvillimi parashikon ndërtimin e një objekti të projektuar për të mbështetur zhvillimin dhe inovacionin duke integruar funksione të ndryshme brenda një strukturë të vetme moderne dhe të qëndrueshme.

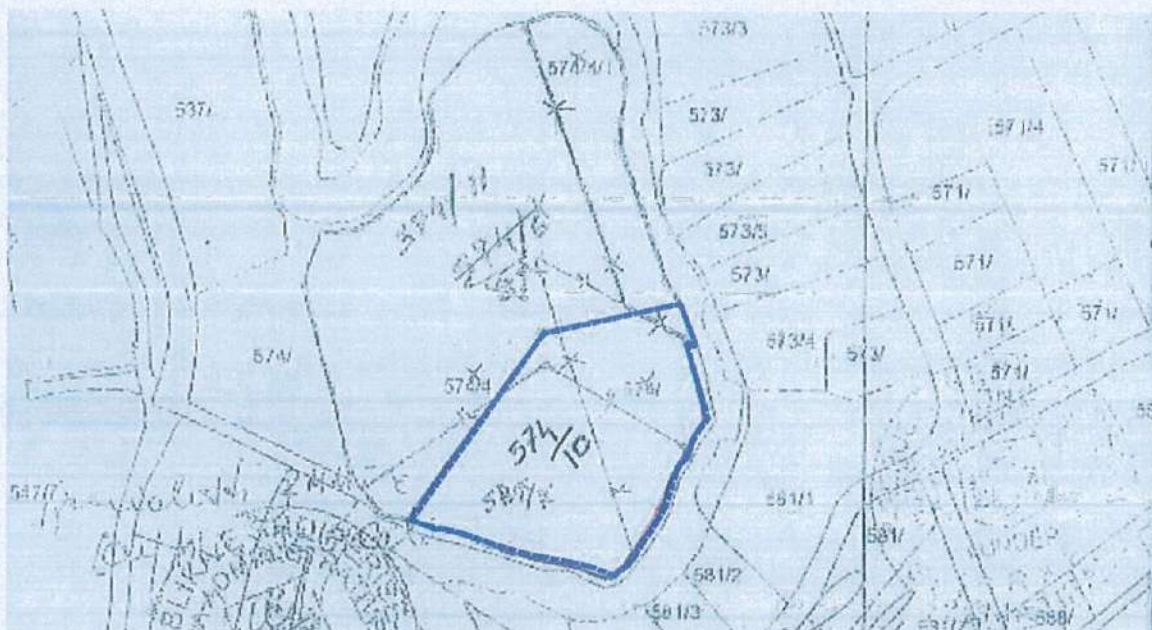


Fig. 7. Fragment nga Harta Kadastrale

Territori aktualisht ka vetëm sipërfaqe të gjelbra spontane me bar, të cilat në disa vende janë të pamirëmbajtura. Prandaj, një pjesë e rëndësishme e projektit do të jetë realizimi i një plani të detajuar për gjelbërimin e hapësirave të jashtme. Kjo do të përfshijë krijimin e zonave rekreative që do të përmirësojnë cilësinë e mjedisit dhe do të ofrojnë hapësira të këndshme për pushim dhe rekreacion për punonjësit dhe vizitorët.

Një aspekt pozitiv i këtij territori është se diellëzimi është tërësisht i papenguar gjatë gjithë kohës. Ndërtesat rreth e rrotull janë objekte të ulëta njëkatëshe dhe nuk arrijnë të hijëzojnë sheshin, gjë që garanton një nivel të lartë të dritës natyrale në gjithë zonën. Kjo është një veçori shumë e rëndësishme për zhvillimin e ndërtesave të këtij lloji, pasi ndriçimi natyral jo vetëm që redukton nevojën për ndriçim artificial dhe kostot e energjisë, por gjithashtu përmirëson mirëqënien dhe produktivitetin e punonjësve. Zhvillimi i kësaj parcele do të përfshijë ndërtimin e një objekti modern, pajisur me teknologji të avancuar dhe që përmbush standardet më të larta të efikasitetit energjetik dhe qëndrueshmërisë.



Fig. 8. Foto e gjendjes ekzistuese.





Fig. 9. Foto e gjendjes ekzistuese.

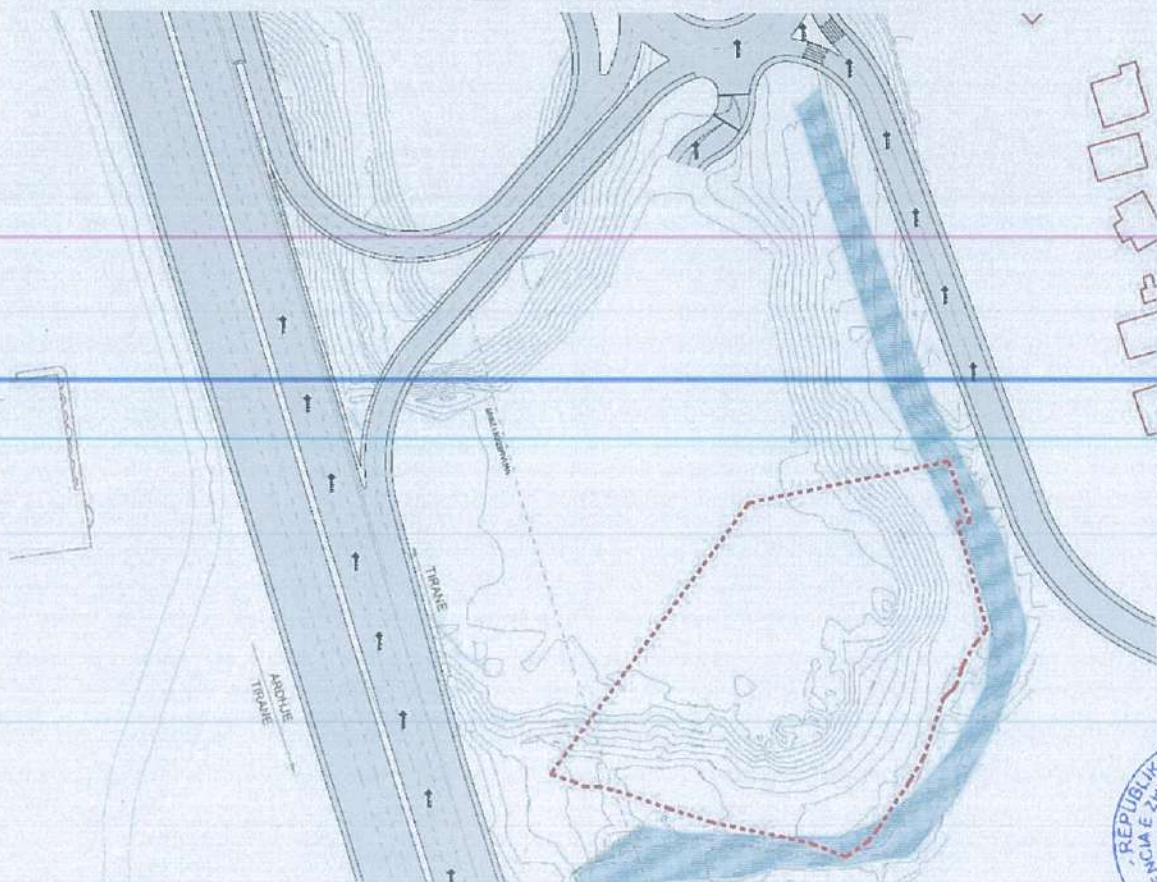


Fig. 10. Parcela në zhvillim

Gjithashtu, projekti do të marrë parasysh edhe infrastrukturën e nevojshme për të mbështetur funksionimin e ndërtesës, përfshirë parkimet, rrjetet e komunikimit, dhe shërbimet e tjera të



domosdoshme për menaxhimin e saj. Synimi është që ky zhvillim të krijojë një mjedis që nxit bashkëpunimin dhe produktivitetin, duke kontribuar në zhvillimin ekonomik të zonës dhe duke ofruar një vend tërheqës për bizneset dhe profesionistët. Ky projekt zhvillimi synon të transformojë një parcelë të paorganizuar dhe të pamirëmbajtur në një pikë referimi me standarde bashkëkohore, duke krijuar një qendër aktive që integron biznesin, teknologjinë dhe shërbimet në një mjedis koherent, të qëndrueshëm dhe të orientuar drejt së ardhmes. Me një plan të mirëmbuar për gjelbërimin, infrastrukturën dhe ndriçimin natyral, ky projekt premtom të sjellë përfitime të mëdha për komunitetin dhe ekonominë lokale.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti është pjesë e një zhvillimi të përbashkët, sikurse është përcaktuar në Lejen e Zhvillimit, Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 22, Datë 14.12.2022. Koncepti përfshin nga tre objekte të ndara nga njëra-tjetra, të cilat lidhen mes tyre në ketet e nëntokës. Ndarja e këtyre objekteve është bërë me qëllimin që ato të mund të funksionojnë të ndara midis tyre, si dhe të ofrojnë shërbime të ndryshme në rast nevojë, duke krijuar një organizim organik dhe një ambient sa më të favorshëm për të gjithë përdoruesit.

Godina “Godinë Shërbimi, Zyra dhe Edukimi, Faza 1, me 13 kate mbi tokë dhe 3 kate nëntokë”, me vendndodhje Njësia Administrative Farkë, Bashkia Tiranë, me zhvillues Shoqërinë Balfin Shpk, konceptohet si një hapësirë e gjeneratës së re, e projektuar për të mbështetur zhvillimin, inovacionin dhe shërbimin duke integruar funksionalitete të ndryshme brenda një strukture të vetme moderne.



Fig. 11. Planvendosje e Objektivit

Ajo synon të shndërrohet në një pikë referimi për inovacion, kompanitë edhe profesionistët që kërkojnë një mjedis dinamik, fleksibël dhe teknologjikisht të avancuar.



E projektuar për të operuar me standarde bashkëkohore, godina ofron hapësira të pajisura me infrastrukturë inteligjente, rrjete të siguruar të komunikimit, mjedise bashkëpunimi dhe sallat multifunksionale për trajnime, konferenca dhe prezantime.

Teknologjitë e integruara, duke filluar nga sistemet automatike të menaxhimit të mjedisit, deri te platformat digjitale të organizimit dhe rezervimit të hapësirave, garantojnë një përvojë efektive dhe të harmonizuar për të gjithë përdoruesit.

Një nga shtyllat kryesore të godinës është funksioni i saj si një qendër zhvillimi, ku ekipet gjejnë jo vetëm ambiente të përshtatura sipas nevojave të tyre, por edhe akses në mentorim profesional, laboratorë të specializuar, mbështetje teknike dhe mundësi bashkëpunimi me institucione akademike.

Kjo ndërthurje e burimeve njerëzore, teknologjike dhe infrastrukture synon të nxisë krijimin e ideve të reja, zhvillimin e produkteve inovative dhe aplikimin e zgjidhjeve të avancuara në fusha të ndryshme.

Në thelb, godina është një ekosistem inovacioni, një qendër e gjallë që integron biznesin, teknologjinë dhe shërbimet në një mjedis koherent, të qëndrueshëm dhe të orientuar drejt së ardhmes. Kjo qasje e bën atë një platformë ideale për rritje, transformim dhe zhvillim të vazhdueshëm.

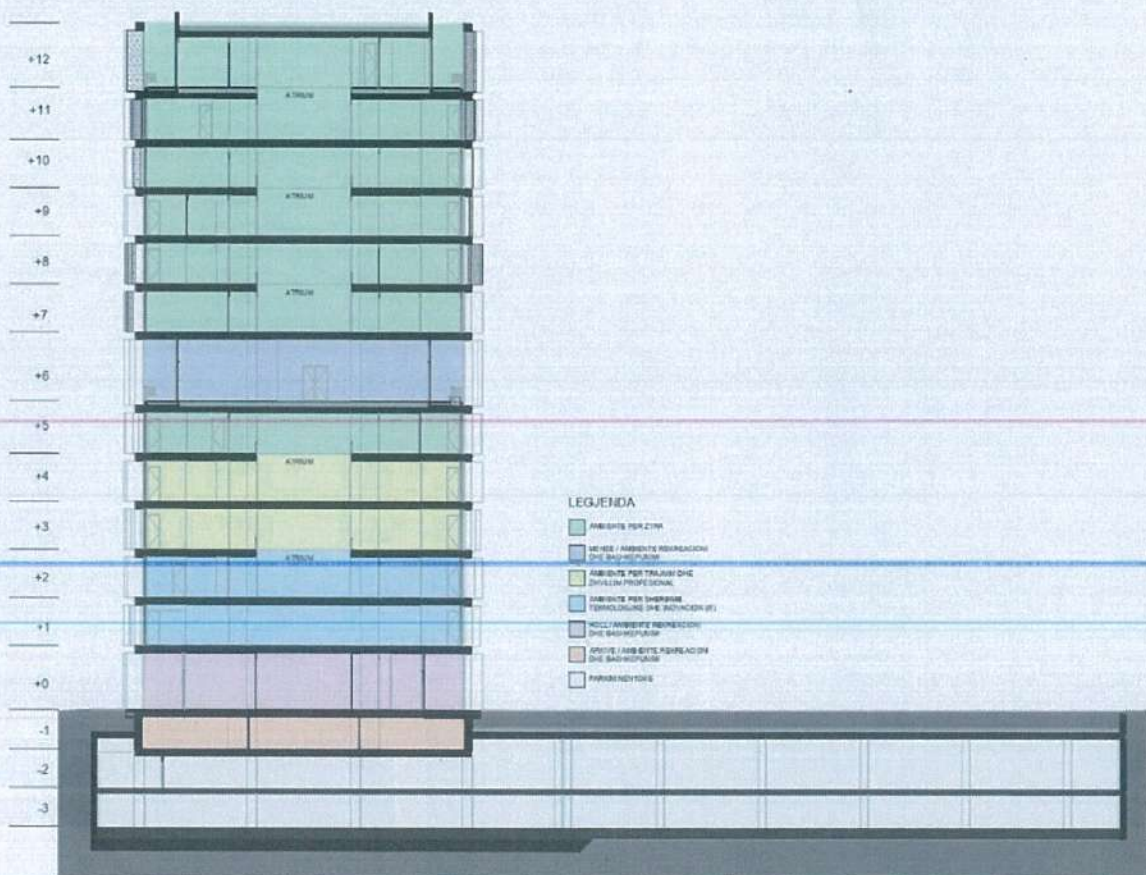


Fig. 12. Prerje skematike



1- Hapësira e Zyrave

Zyrat janë të organizuara në katet e sipërme të objektit, duke përfshirë katin e pestë dhe në vijueshmëri nga kati i shtatë deri në të dymbëdhjetin, duke ofruar një mjedis pune modern dhe funksional për biznese dhe profesionistë. Hapësirat janë të pajisura me infrastrukturë inteligjente, rrjete të sigurta komunikimi dhe mundësi konfigurimi sipas nevojave specifike të përdoruesve. Standardet bashkëkohore të projektimit dhe teknologjitë e integruara sigurojnë kushte optimale për punë efikase, bashkëpunim dhe zhvillim profesional.

2- Hapësira Rekreacioni dhe Bashkëpunimi

Këto ambiente janë konceptuar për të nxitur ndërveprim social dhe profesional, pushim dhe shkëmbim idesh. Përfshijnë lounge, zona pushimi, të cilat krijojnë hapësira të favorshme për komunikim dhe krijimtari. Të pajisura me teknologji moderne audio-vizuale dhe sisteme digjitale të lidhjes, këto hapësira mbështesin diskutimet, punën në grup dhe shkëmbimin e eksperiencave, duke gjeneruar një ekosistem aktiv dhe dinamik.

3- Hapësira për zhvillimin e shërbimeve teknologjike dhe inovacion (IT)

Kjo zonë është dedikuar kërkimit, zhvillimit të produkteve dhe inovacionit teknologjik. Përfshin laboratorë teknologjike, hapësira për testim teknologjik, dhe asistencë teknike. Hapësirat ofrojnë kushte për kompanitë e teknologjisë dhe start-up-et, me infrastrukturë IT të avancuar, rrjete të sigurta dhe ambiente të personalizueshme. Me këto ambiente të përshtatshme për ide të reja, kjo zonë synon të lidhë profesionistë, akademikë dhe investitorë, duke mundësuar zhvillimin dhe implementimin e zgjidhjeve inovative.

4- Hapësira Trajnimi dhe Zhvillim Profesional

Këto ambiente janë të dedikuara për programe akademike, trajnime profesionale dhe veprimtari kërkimore. Përfshijnë salla multifunksionale, auditorë, hapësira coworking dhe ambiente të pajisura me teknologji bashkëkohore, duke mundësuar zhvillimin e seminareve, prezantimeve. Qëllimi është të krijohet një mjedis ku teoria ndërthuret me praktikën dhe ku zhvillimi profesional mbështetet nga teknologjia dhe infrastruktura moderne.

5- Hapësira Qarkullimi dhe Mbështetëse & Logjistike

Këto hapësira garantojnë funksionimin e sigurt dhe të organizuar të godinës. Përfshijnë korridore kryesore dhe dytësore, shkallë dhe ashensorë, rrugë emergjence, si dhe zona të dedikuara për stafin teknik. Në këtë kategori përfshihen gjithashtu depo, arkiva, dhoma teknike, tualete, garderoba, hapësira mirëmbajtjeje dhe ambiente të tjera të domosdoshme për operimin ditor të objektit. Funkzioni i qarkullimit synon menaxhimin efikas të flukseve, duke shmangur konfliktet mes përdoruesve dhe shërbimeve teknike.

6- Funkcion Parkimi nëntokë

Parkimi është i organizuar në dy kate nëntokë, përkatësisht në nivelet -2 me dhe -3. Parkimi nëntokë siguron një kapacitet prej 200 poste për automjetet e përdoruesve të godinës, stafit dhe vizitorëve. Ai mbështet funksionimin e përgjithshëm të objektit duke siguruar akses të lehtë, qarkullim të organizuar dhe kushte të përshtatshme sigurie.





Fig. 13. Plani i sistemeve të jashtme

Ideja e projektit është që hapësirat në katin përdhe, të jenë të ngritura nga toka dhe të kenë një sipërfaqe sa më të vogël të mbyllur. Kjo do të lejojë një akses të drejtpërdrejtë dhe të pandërprerë me ambientet e jashtme, duke krijuar një ndjenjë të hapësirës dhe të lidhjes me natyrën. Kjo qasje do të ndihmojë gjithashtu në promovimin e një ambienti pune më të shëndetshëm dhe më të frytshëm, duke përmirësuar mirëqenien dhe produktivitetin e përdoruesve. Këto ambiente do të ofrojnë gjithashtu një akses të drejtpërdrejtë me ambientet e jashtme, duke krijuar një lidhje të natyrshme dhe të vazhdueshme me peizazhin përreth.

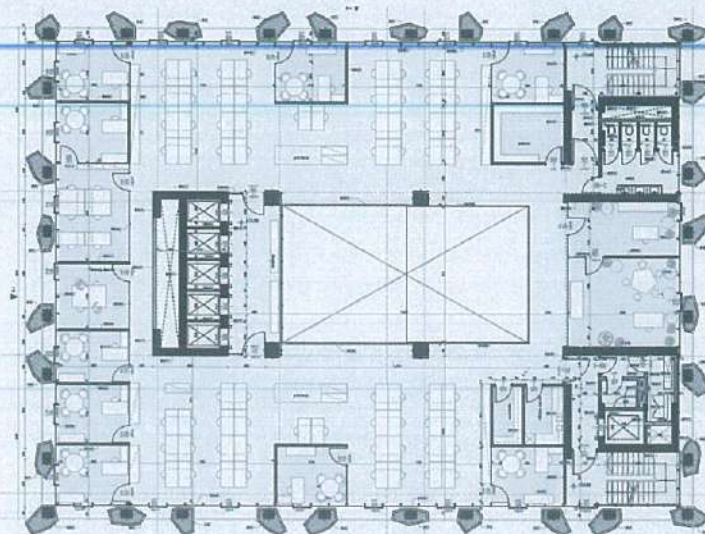


Fig. 14. Plani i katit tip me atrium



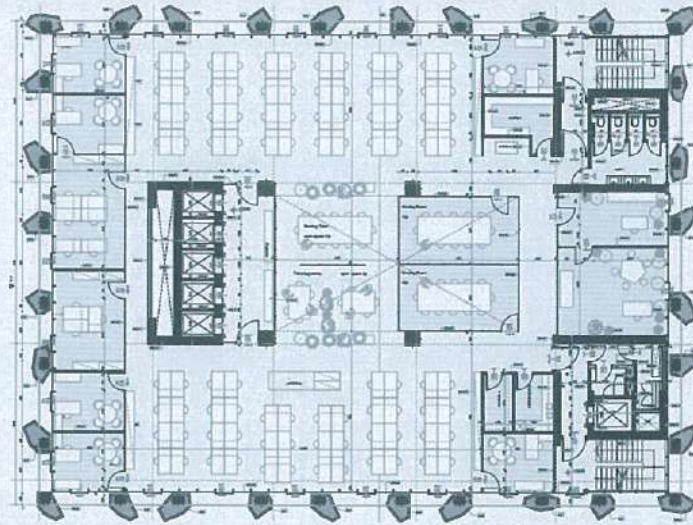


Fig. 15. Plani i katit tip pa atrium

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

Volumetria

Volumetria e objektit është konceptuar si një masë kompakte, dinamike dhe skulpturale, e cila ndërtohet mbi logjikën e një strukture ekzoskeleti të theksuar. Forma e përgjithshme e godinës krijon një prani të fortë në peizazh, ndërkohë që ritmi i kolonave vertikale dhe hapjeve të rregullta jep një ndjesi të lehtë dhe të artikuluar.

Objekti ngrihet si një volum i pastër dhe vertikal, i ndërprerë nga lojërat e theksuara të dritëhijeve që krijohen nga kolonat e thelluara dhe zgjatimet e dyshemeve. Ky trajtim volumetrik jo vetëm artikulon lëvizje dhe plasticitet në të gjitha fasadat, por edhe përmirëson performancën funksionale dhe klimatike të godinës, duke siguruar mbrojtje natyrore nga rrezatimi diellor.

Elementët horizontale dhe vertikale të volumit ndërveprojnë për të gjeneruar një ritëm vizual të qëndrueshëm ku kolonat, dyshemetë dhe vetratat e tërhequra, kontribuojnë në ndërtimin e një figure arkitekturore të fortë dhe me identitet.

Rezultati është një objekt me volumetri të qartë, të lexueshme dhe bashkëkohore, që ndërthur efikasitetin inxhinierik me një prezencë estetike të theksuar, të karakterizuar nga cilësia, eleganca dhe funksionaliteti.



Fig. 16. Perspektivë nga krahu i autostradës



Integrimi i elementeve natyrore si gjelbërimi dhe uji në projekt është një aspekt kyç që synon të përmirësojë cilësinë e jetës dhe të punës për përdoruesit e godinës. Këto elemente jo vetëm që krijojnë një ambient estetikisht të këndshëm, por gjithashtu kontribuojnë në një mjedis më të shëndetshëm dhe më të qëndrueshëm. Përveç kësaj, zonat e gjelbëra dhe verandat e hapura në lartësi të ndryshme ofrojnë mundësi për pushim dhe rekreacion, duke përmirësuar mirëqenien e përgjithshme të përdoruesve.

Projekti synon të krijojë një ndërveprim harmonik midis godinave dhe kontekstit përreth, duke shfrytëzuar elementet natyrore dhe arkitekturore për të krijuar një ambient pune dhe jetese të përkryer. Ky qasje inovative dhe e menduar mirë do të kontribuojë në zhvillimin ekonomik dhe social të zonës, duke ofruar hapësira të avancuara dhe funksionale për bizneset dhe organizatat që kërkojnë të vendosen në këtë vend strategjik pranë autostradës Tiranë-Elbasan.

Kërkohej një kombinim i suksesshëm të arkitekturës moderne, efikasitetit funksional dhe integritit natyror, duke krijuar një mjedis të qëndrueshëm dhe tërheqës për të gjithë përdoruesit e tij. Me një organizim të kujdesshëm të hapësirave dhe një qasje të menduar mirë ndaj gjelbërimit dhe peizazhit, projekti synon të ofrojë një ambient pune dhe jetese të shkëlqyer, duke përmirësuar cilësinë e jetës dhe të punës në këtë zonë të rëndësishme.

Unazat metalike – Platformë metalike

Unazat metalike janë konceptuar si elementë shtesë arkitektonik, të cilët plotësojnë dhe pasurojnë kompozimin volumetrik të objektit. Ato kontribuojnë në artikulimin e masës ndërtimore dhe në krijimin e një identiteti të dallueshëm formal, pa pasur rol funksional apo akses të drejtpërdrejtë për përdoruesit.

Montimi i unazave metalike parashikohet të realizohet pas përfundimit të ndërtimit të objektit, në mënyrë të pavarur, pa ndikuar në funksionimin dhe operimin e godinës.



Fig. 17. Perspektivë nga unaza lidhese metalike

Fasada

Fasada është e formësuar nga vetë struktura e godinës, e cila përbëhet nga një sistem ekzoskeleti. Kolonat janë të mbidimensionuara me qëllim krijimin e formave të parregullta, duke sjellë larmi dhe dinamizëm në pamjen e jashtme. Pozicionimi i tyre është studiuar për të siguruar hijezim natyror dhe efikas energjetik mbi xhamat dhe hapësirat e brendshme.



Gjithashtu, dyshemetë zgjaten me 70 cm përtej vijës së fasadës, duke ofruar hije shtesë pa cenuar transparencën dhe pamjet.

Elementet e fasadës përcaktohen nga një paletë materialesh të sofistikuara dhe elegante, e frymëzuar nga historia e pasur e Shqipërisë në pikturë dhe motive shumëngjyrëshe, si edhe nga klima e saj mesdhetare. Përzgjedhja e rafinuar e nuancave okër, kafe dhe tokësore të kuqërremta është harmonizuar me kujdes si ndërmjet elementeve të godinës, ashtu edhe me peizazhin dhe ambientet e brendshme.

Këto ngjyra janë zgjedhur veçanërisht për aftësinë e tyre për t'u plakur bukur, duke ruajtur pamjen dhe intensitetin e tyre me kalimin e kohës do të duken po aq të mira në të ardhmen sa në ditën kur ndërtesa përfundohet.

Ky cilësim nuk është i rëndësishëm vetëm për të garantuar qetësi përmes vendimeve të përhjetshme të dizajnit, por ka edhe përfitime të qarta financiare, pasi kërkon më pak mirëmbajtje dhe riparime, duke ulur kështu kostot operative të ndërtesave.

Nga të gjithë elementet e fasadës, struktura është ajo që do të pësojë konsumimin më të madh nga dielli dhe kushtet atmosferike. Duke pasur këtë parasysh, propozojmë përdorimin e një pigmenti të errët, i cili zbehet shumë më pak se ngjyrat më të ndezura ose më të saturuara. Për të rritur jetëgjatësinë e tij, pigmenti integrohet drejtpërdrejt në përzierjen e betonit dhe jo si shtresë e aplikuar më vonë, duke ndihmuar kështu në fshehjen e shenjave të mundshme të konsumimit me kalimin e kohës.

Vetë ngjyra, në mënyrë ekonomike, ofron një gamë të gjerë nuancash dhe ndryshon dukshëm pamje gjatë ditës në varësi të kushteve të dritës. Në çdo ditë, ajo lëviz nga bezhë në okër, nga e kuqe në vjollcë, dhe përsëri nga fillimi. Ky ndërveprim mes dritës dhe ngjyrës krijon një identitet vizual vazhdimisht unik dhe dinamik për ndërtesën.



Fig. 18. Perspektivë nga krahu i rrethotullimit



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

TOTAL

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	6092 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	6092 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	928 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbitokë:	11646 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nëntokë:	8482 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	15%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	85%
Intensiteti i ndërtimit:	1.91
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	55 m
Numri i kateve mbi tokë:	13 K
Numri i kateve nën tokë:	3

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 2529; Nr. pasurie 574/10

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

11 m - 62 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Lindje: 31 m

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Objekti është i rrethuar nga hapësira të gjelberuara. Raporti i hapësirës së lirë në krahasim me hapësirën e zënë nga ndërtimi është 85%. Hapësirat rreth e përfaqë objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse, tipike për hapësira të tilla urbane. Strategjia e parkimit konsiston në organizimin e tyre në dy kate tërësisht nëntokë.

Parkimi është organizuar në dy nivele nëntokësore, përkatësisht në katet -2 dhe -3, duke ofruar një kapacitet total prej 200 vendparkimesh për përdoruesit e godinës, stafin dhe vizitorët. Zgjidhja siguron qarkullim të qartë dhe të organizuar, akses të përshtatshëm si dhe kushte të standardizuara sigurie, në mbështetje të funksionimit të përgjithshëm të objektit.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore. Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të Bashkisë Tiranë, për sa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interes; të cilat protësohen dhe nga rruget e re me infrastrukturën përkatëse e përcaktuar nga Plani i Detajuar Vendor.



