



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: “SHITESË DHE RIKONSTRUKSION NË OBJEKTIN
EKZISTUES DHE NDËRTIM I RI OBJEKT INDUSTRIAL, MAGAZINË, ZYRA 1 DHE 5
KATE MBI TOKË, ME NDËRKAT DHE ME 1-4 KATE NËNTOKË, ME
VENDNDODHJE NË LUNDËR, ME SUBJEKT ZHVILLUES: CLIMA EXPERTS SH.P.K,
KLIMA TEKNIKA TB2 SH.P.K, THEOFILOS ALIMEMA”

MIRATOHET
KRYETARI I KKTU

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJIË

Z. ENEA KARAKACI



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 45, Datë 28.07.2025

Projektues:
“COBE” ARCHITECTS &
Ark. Urb. REZART JOANIDHI



Zhvillues:

CLIMA EXPERTS SH.P.K
KLIMA TEKNIKA TB2 SH.P.K
THEOFILOS ALIMEMA



KLIMATEKNIKA T.B.2 sh.p.k.
Air Conditioning & Ventilation
Nipt: K49322506W
Gjirokastër - Albania

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 Gjendjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara
- 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
- 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
- 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

- 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin:

“LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: SHITESË DHE RIKONSTRUKSION NË OBJEKTIN EKZISTUES DHE NDËRTIM I RI OBJEKT INDUSTRIAL, MAGAZINË, ZYRA 1 DHE 5 KATE MBI TOKË, ME NDËRKAT DHE ME 1-4 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË LUNDËR” me subjekt zhvillues “Clima Experts” sh.p.k, “Klima Teknika TB2” sh.p.k dhe Theofilos Alimema bazuar në:

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

1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar

Pronat nën studim ndodhen në nën-njësinë strukturore nr. FA/67 në pjesën lindore të qytetit të Tiranës. Pozicionohet rreth 4 kilometra në juglindje të qendrës së qytetit të Tiranës dhe është e arritshme me automjet në një kohë të shkurtër, duke ofruar mundësi të mira për banim dhe zhvillim të aktiviteteve të ndryshme. Kjo njësi strukturore dhe është e njohur për praninë e qendrës tregtare Tirana East Gate (TEG) dhe ka pësuar zhvillime të rëndësishme urbanistike dhe infrastrukturore në vitet e fundit.

Zona karakterizohet nga një strukturë urbane me densitet mesatar në rritje, me dominim të ndërtimeve me funksion tregtar, shërbimesh dhe rezidencial të tipologjisë së vilave dhe komplekseve të reja të banimit. Vitet e fundit është vërejtur zhvillim i konsiderueshëm i komplekseve rezidenciale të organizuara, të cilat kanë sjellë rritje të popullsisë dhe të kërkesës për infrastrukturë mbështetëse. Përveç funksioneve private, zona përfshin edhe struktura me karakter publik dhe gjysmë-publik, si institucione arsimore, ambiente sportive dhe shërbime komunitare.

Akresi i infrastrukturës rrugore është një nga elementët më të fortë të zonës. Ajo lidhet drejtpërdrejt me aksin kombëtar Tiranë–Elbasan dhe me segmentet e Unazës së Madhe, duke e bërë të aksesueshme si nga qendra e qytetit ashtu edhe nga zonat periferike dhe qytetet përreth. Rrjeti rrugor përbëhet nga arterie kryesore me kapacitet të lartë qarkullimi dhe rrugë dytësore që shërbejnë zonat rezidenciale. Infrastruktura rrugore është përmirësuar ndjeshëm vitet e fundit, megjithatë në orët e pikut paraqiten ngarkesa të larta trafiku për shkak të intensitetit të lëvizjeve.

Zona karakterizohet nga prezenca e sipërfaqeve të konsiderueshme të gjelbëruara, si brenda komplekseve rezidenciale ashtu edhe në hapësirat e hapura përreth.





Fig. 1. Evidentimi i zonës në lidhje me qendrën e qytetit



Fig. 2. Ortofoto e zonës në studim

Zona Kadastrale: Z.K. 2529; Nr. Pasurie 583/47 me sipërfaqe 3635m²; Nr. Pasurie 583/27 me sipërfaqe 2500m², në emër të Theofilos Alimema, "Clima Experts" shpk, "Klima Teknika TB2" shpk dhe "Air Komponent" shpk.

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 6135m²

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në regulloren e Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë Tiranë 2030, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Tiranë", për zonën e interesit FA/67, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Zona FA/67 sipas PPV të Bashkisë Tiranë, ka funksionet sipas pasaportës për këtë zonë si më poshtë vijon:

IE-Industri dhe Ekonomi + S-Shërbime 90%

IN-Infrastrukturë 10%

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

Më poshtë paraqiten hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: SHITESË DHE RIKONSTRUKSION NË OBJEKTIN EKZISTUES DHE NDËRTIM I RI OBJEKT INDUSTRIAL, MAGAZINË, ZYRA 1 DHE 5 KATE MBI TOKË, ME NDËRKAT DHE ME 1-4 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË LUNDËR" me subjekt zhvillues "Clima Experts" sh.p.k, "Klima Teknika TB2" sh.p.k dhe Theofilos Alimema", prezantuar në dosjen e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

Territori në këtë studim gjendet në nën-njësinë strukturore FA/67 në pjesën jug-lindore të qytetit të Tiranës. Pozicionohet rreth 4 km larg nga qendra e qytetit. Zona ka akses të shpejtë me Unazën e Jashtme dhe me autostradën Tiranë-Elbasan, duke ofruar lidhje të mirë me pjesët e tjera të qytetit, apo dhe me qytete të tjera të Shqipërisë.

Me një sipërfaqe prej 8.92 Ha, zona përmban një përzierje ndërtesash dhe funksionesh, ku aktivitetet tregtare dhe të shërbimit ndërthuren me funksione banimi dhe hapësira zyrash. Pranë ndodhen gjithashtu komplekse me vila dhe godina me funksione tregtare dhe industriale, si dhe institucione të ndryshme. Ndërhyrja në këtë truall synon në plotësimin e kësaj hapësire nga pikëpamja funksionale dhe njëkohësisht përmirëson imazhin urbano-arkitektonik të saj duke u vendosur në harmoni me objektet e reja që po ndërtohen përreth. Në këtë hapësirë aktualisht ndodhet një objekt ekzistues, i cili do të bëhet pjesë e ndërhyrjes së propozuar.





Fig. 3. Pozicionimi i truallit në PPV Bashkia Tiranë

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi ynë ndodhet në një pozicion unik dhe strategjik në hyrjen lindore të Tiranës, midis autostradës Tiranë-Elbasan dhe qendrës tregtare TEG. Si një zonë me qarkullim të lartë, kjo vendndodhje ofron një mundësi të rrallë jo vetëm për të ngritur këtë zonë si një destinacion tregtar ekskluziv, por edhe për të riformësuar hyrjen lindore të qytetit me një identitet të guximshëm.

Zona lindore e Tiranës, në segmentin përgjatë aksit Tiranë-Elbasan (SH3), përfaqëson një nga drejtimet kryesore të zgjerimit urban të qytetit gjatë dy dekadave të fundit. Kjo zonë ka kaluar nga një karakter periferik me përdorim kryesisht rural dhe parcela të shpërndara, në një strukturë urbane të konsoliduar me funksione të përziera dhe zhvillim të qëndrueshëm ndërtimor.

Nga pikëpamja morfologjike, zona karakterizohet nga ndërtime me densitet mesatar, ku dominojnë komplekset rezidenciale të organizuara, vilat individuale dhe ndërtesat shumëkatëshe me funksion banimi dhe shërbimesh. Tipologjia arkitektonike është bashkëkohore, me struktura betoni dhe fasada të trajtuara me elementë modernë. Ndërtimet janë të shpërndara në blloqe me akses të kontrolluar, shpesh të shoqëruara me infrastrukturë të brendshme, parkime private dhe hapësira të gjelbëruara komunitare. Krahas funksionit të banimit, janë zhvilluar edhe njësi tregtare në katet përdhe, ambiente zyrash, institucione arsimore private, klinika dhe qendra shërbimesh.

Përsa i përket anës funksionale, zona ka karakter “mixed-use”, ku bashkëjetojnë aktivitetet rezidenciale, tregtare dhe rekreative. Prania e strukturave të mëdha tregtare ka ndikuar në intensifikimin e aktiviteteve ekonomike dhe në rritjen e vlerës së pronës. Përreth tyre janë zhvilluar biznese mbështetëse si restorante, hotele të vogla, palestra, qendra estetike dhe shërbime të ndryshme për komunitetin. Kjo e ka kthyer zonën në një pol të ri urban me aktivitet të vazhdueshëm gjatë gjithë ditës.



Në aspektin infrastrukturor, zona ka avantazh të dukshëm për shkak të pozicionimit përgjatë një prej akseve kryesore hyrëse-dalëse të qytetit. Lidhja me qendrën e Tiranës realizohet përmes rrugës Tiranë–Elbasan dhe segmenteve të Unazës së Madhe, duke siguruar akses të drejtpërdrejtë si për automjetet private ashtu edhe për transportin e mallrave. Rrjeti rrugor përbëhet nga arterie kryesore me kapacitet të lartë qarkullimi dhe rrugë dytësore që organizojnë hyrjen në komplekset rezidenciale. Megjithatë, për shkak të rritjes së shpejtë të ndërtimeve dhe përdorimit të lartë të automjeteve private, në orët e pikut evidentohet ngarkesë e konsiderueshme trafiku, duke kërkuar menaxhim më efikas të lëvizshmërisë urbane. Infrastruktura këmbësore dhe trotualet janë të pranishme në akset kryesore, por në disa segmente dytësore kërkohet përmirësim për të garantuar aksesueshmëri dhe siguri më të lartë për këmbësorët dhe përdoruesit e biçikletave.

Nga aspekti mjedisor, zona përfiton nga një raport relativisht i favorshëm midis sipërfaqeve të ndërtuara dhe hapësirave të lira. Komplexiteti urban shoqërohet me sipërfaqe të gjelbëruara brenda parcelave private, oborre të sistemuara dhe brezash të gjelbër përgjatë rrugëve kryesore. Krahasuar me zonat më të dendura të brendshme të qytetit, kjo pjesë ofron ajrosje më të mirë natyrore dhe ndotje më të ulët akustike.

Në tërësi, zona përfaqëson një territor në proces konsolidimi urban, me zhvillim të orientuar drejt funksioneve rezidenciale dhe tregtare, akses të favorshëm infrastrukturor dhe potencial të lartë për transformim të mëtejshëm. Ajo luan rol strategjik në strukturën hapësinore lindore të Tiranës, duke shërbyer si nyje lidhëse midis qytetit dhe korridorit juglindor, si dhe si një qendër e re gravitacioni për banim, shërbime dhe aktivitet ekonomik.



Fig. 4. Foto e zonës në studim





Fig. 5. Foto e zonës në studim

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti parashikon rikonstruksimin e ndërtesës ekzistuese, duke e integruar atë në një strukturë të re me zhvillim nga 1 deri në 5 kate mbi tokë, me ndërkat dhe me 1 deri në 4 kate nëntokë. Katet nëntokësore janë të dedikuara për ambiente teknike dhe parkim në funksion të objektit. Hyrja në parkim realizohet përmes një rampe të vendosur përgjatë rrugës hyrëse të terminalit.

Lidhja ndërmjet godinës ekzistuese dhe ndërtimit të ri realizohet me shkallë nga kuota ± 0.00 e ndërtimit ekzistues në kuotën ± 0.00 të ndërtimit të ri, e cila ka një diferencë 2 metra. Në nivelet nëntokësore, komunikimi ndërmjet dy strukturave sigurohet përmes rampave lidhëse.

Qarkullimi vertikal organizohet me dy shkallë emergjence të vendosura në skajet e objektit, shkallë lëvizëse për përdorim publik, dy bërthama vertikale me nga dy ashensorë secila, si dhe një bllok të veçantë shkallë-ashensor në godinën ekzistuese, të cilat shtrihen në mënyrë të pandërprerë në të gjithë lartësinë e ndërtesës. Është parashikuar gjithashtu një ashensor i dedikuar për shërbime dhe furnizime. Çdo kat është i pajisur me bllok sanitar përkatës, duke përfshirë në secilin nivel edhe një njësi të përshtatur për persona me aftësi të kufizuara.



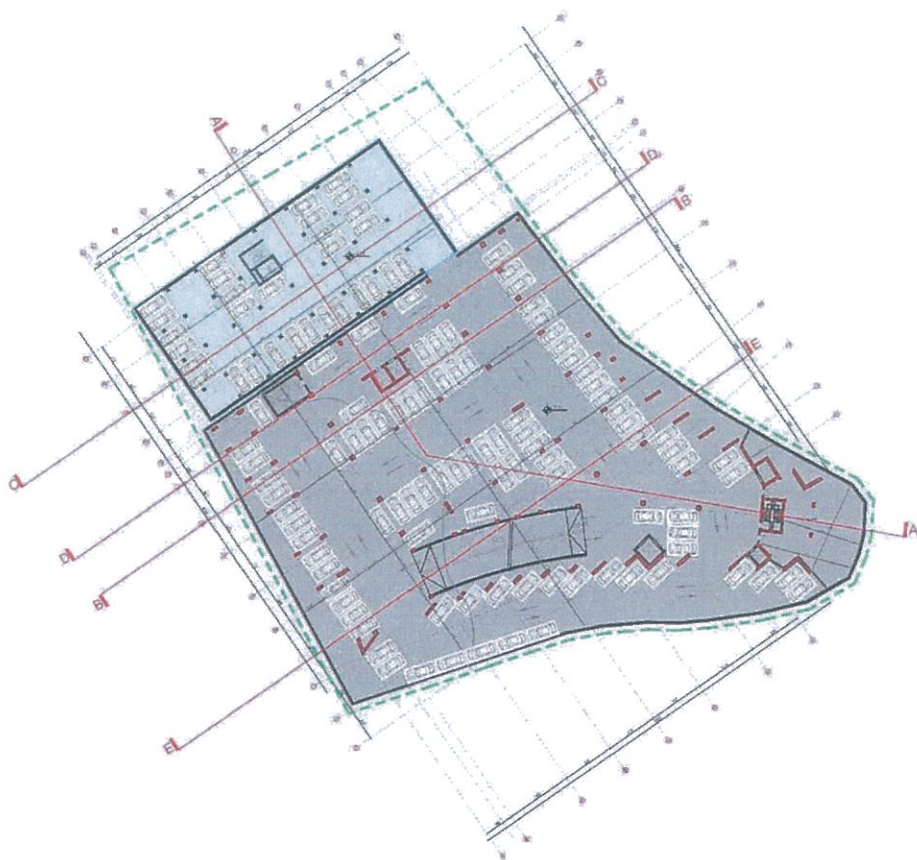


Fig. 6. Planimetri e katit -1 në godinën e propozuar

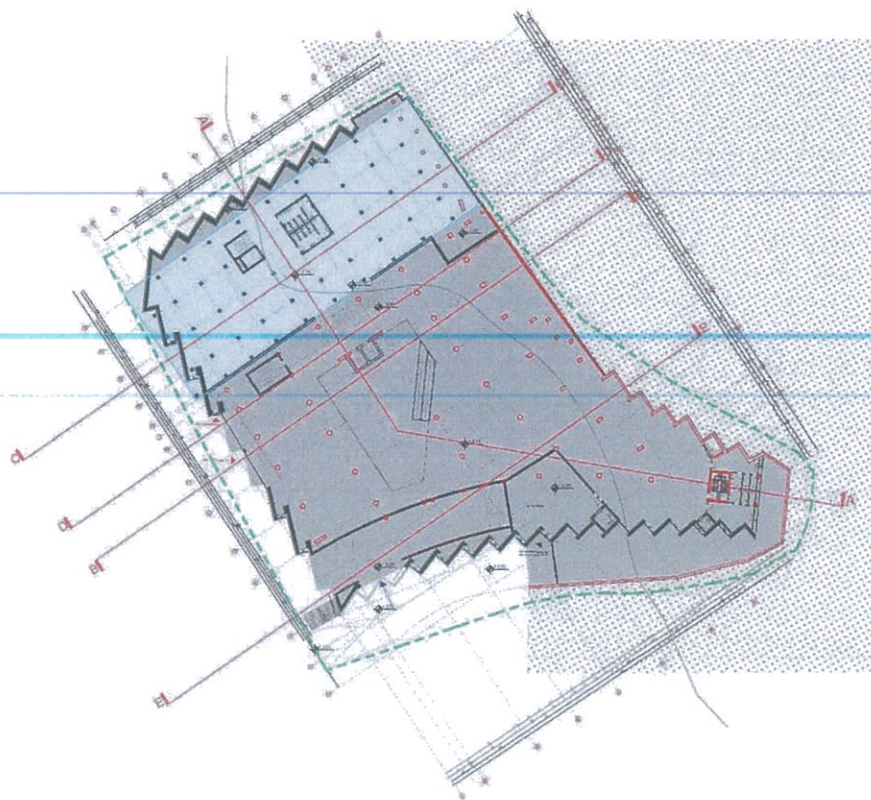


Fig. 7. Planimetri e katit përdhe në godinën e propozuar



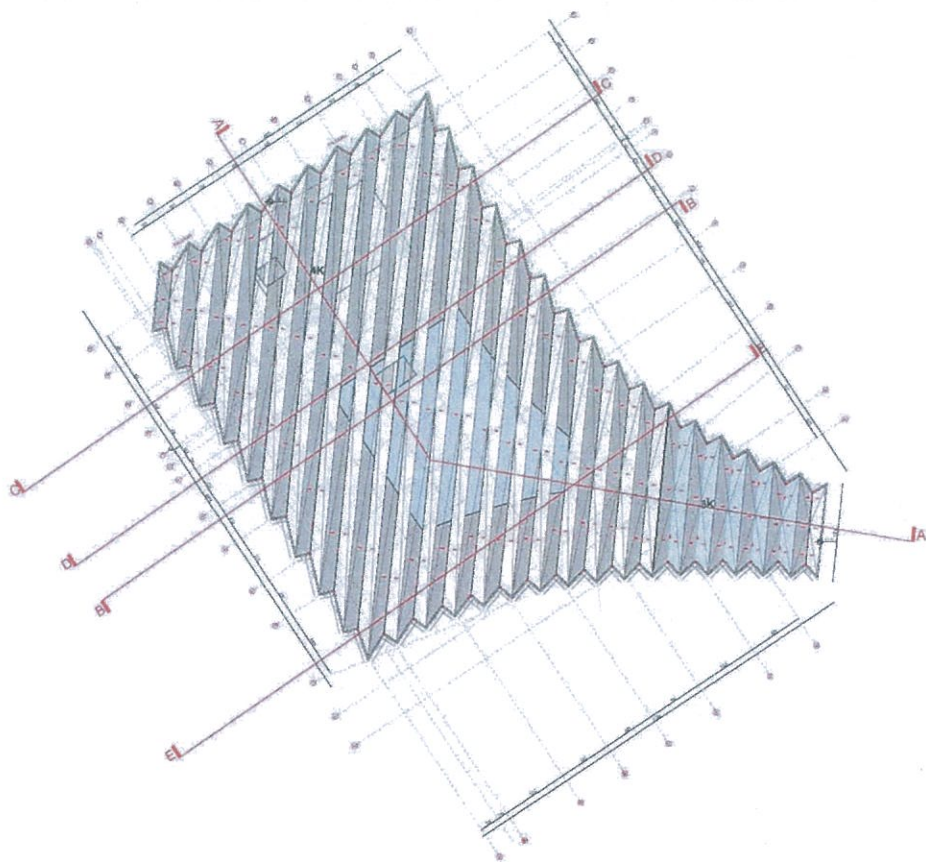


Fig. 8. Planimetri e mbulesës

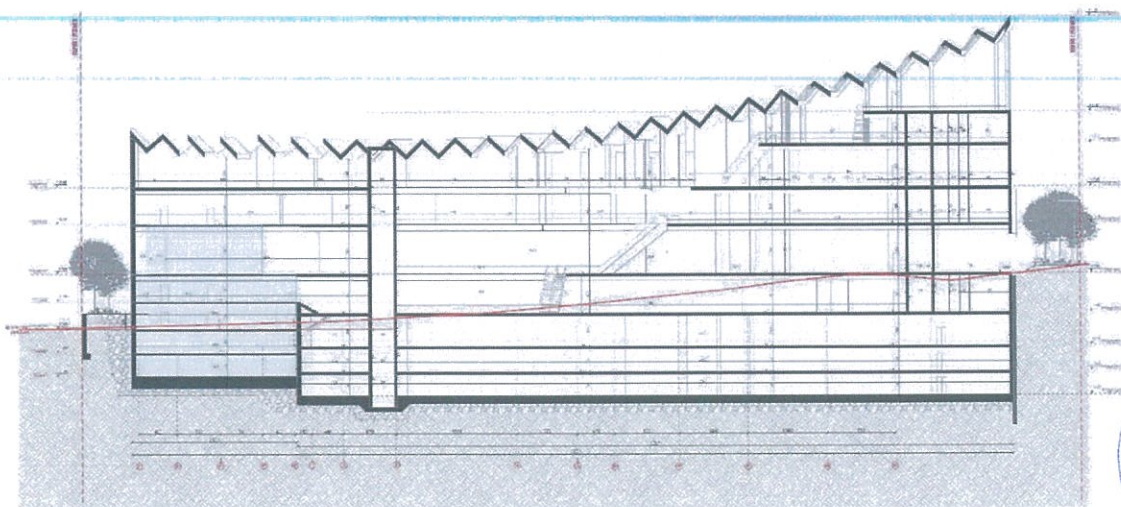


Fig. 9. Prerje gjatësore e objektit



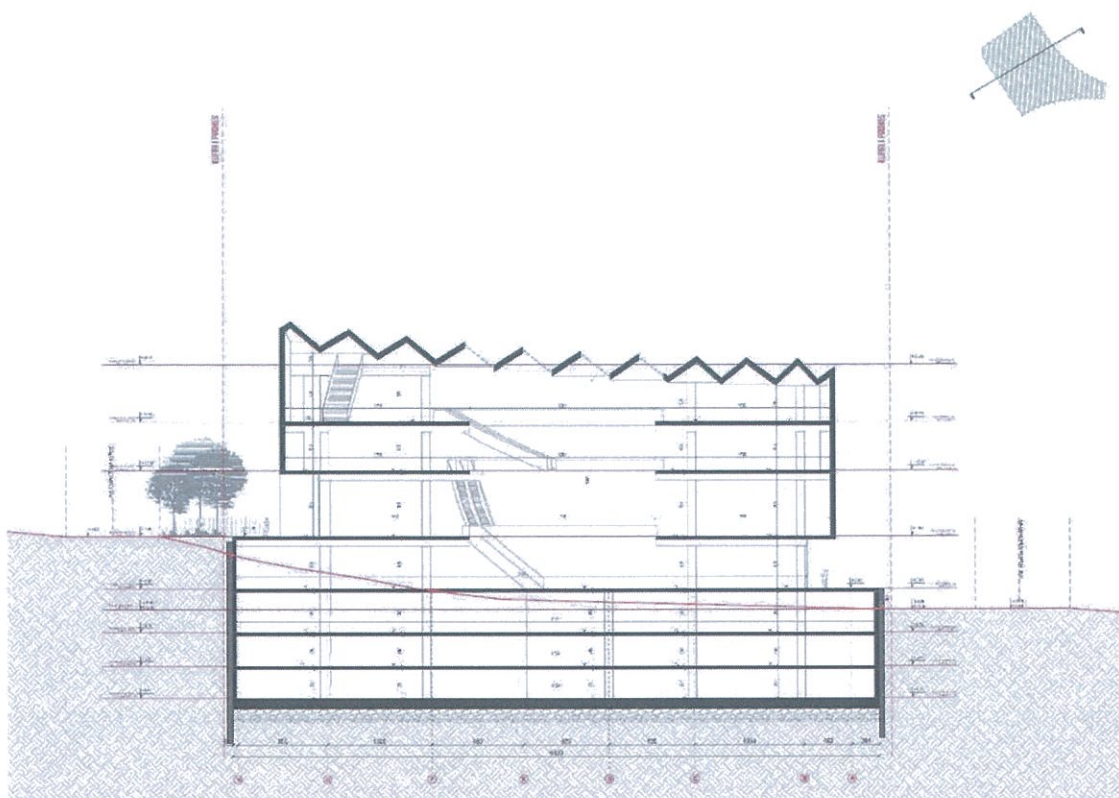


Fig. 10. Prerje tërthore e objektit

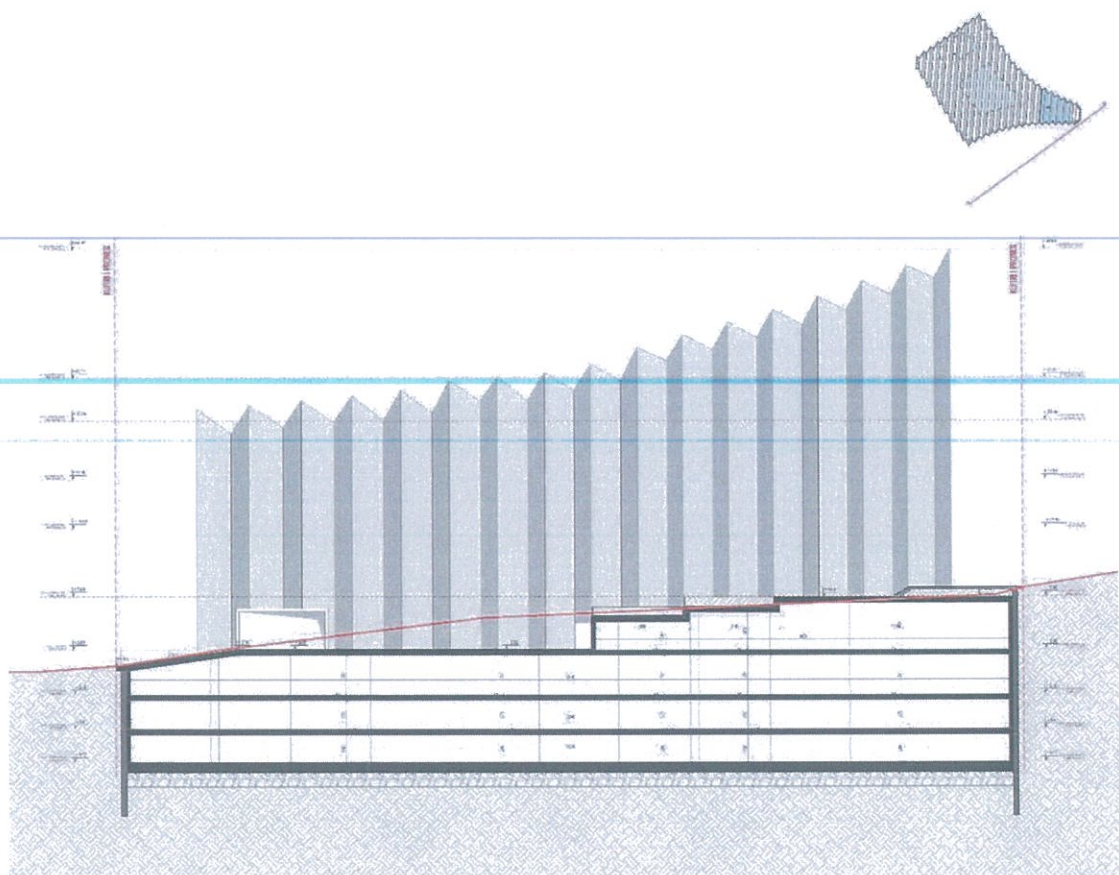


Fig. 11. Prerje tërthore e objektit



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

Sheshi ka një formë të çrregullt dhe në brendësi të tij gjendet një godinë ekzistuese, e cila duhet të përfshihet në propozimin e ri. Terreni ka një disnivel të madh në dy anët e tij, afërsisht 9m. Për këtë arsye akseset në objekt do të propozohen në dy nivele të ndryshme. Ndërtesa e re e rrethon ndërtesën ekzistuese, duke e shndërruar atë në një ndërtesë të vetme dhe koherente me të njëjtën gjuhë arkitektonike në të gjitha fasadat. Forma e sheshit është përdorur për të maksimizuar sipërfaqen e objektit. Volumi bazë bashkon një formë katrore racionale me kufirin e pronës dhe krijon një formë dinamike, por njëkohësisht fleksibël. Ndërtesa ndahet në segmente, duke krijuar dy zona të qarta për vendosjen e logove dhe emërtimeve, të orientuara drejt drejtimeve strategjike. Konturi është palosur për të krijuar një fasadë që vetë-hijëzohet. Palosja vazhdon mbi mbulesë, duke krijuar një gjuhë koherente dhe njëkohësisht duke siguruar hapësira për dritare në çati. Profili i mbulesës krijon një hark që ndjek konturet e malit. Kjo krijon një përvojë më madhështore gjatë hyrjes në qytet. Kombinimi i fasadës dhe mbulesës të palosur jep një shprehje të rëndësishme dhe dinamike.

Ne synojmë të projektojmë një godinë, e cila krijon impakt si në zonën përreth e perceptuar në shkallë humane, ashtu edhe kur perceptohet në largësi. Kur arrin në hyrjen lindore të Tiranës, projekti të përshëndet me linjën e tij dalluese të mbulesës, e cila së bashku me malet përreth kornizon hyrjen në qytet. Forma skulpturale e ndërtesës ofron një shprehje që ndryshon nga çdo kënd. Në nivelin e syrit, fasada e palosur dhe ritmi i artikuluar krijojnë një atmosferë intime që përqafton shkallën njerëzore, duke ofruar momente hijesh, teksture dhe detaje. Palosjet skulpturore transformohen në një gjest mikpritës, duke udhëhequr vizitorët në zemrën e ndërtesës.

Fasada është e inspiruar nga tekstilet e motivet shqiptare, të cilat janë përkthyer në një koncept si tekstile që mbështjellin ndërtesën. Si rezultat është propozuar përdorimi i paneleve metalike të perforuara me dendësi e motive/dizenjo të ndryshme.

Koncepti për fasadën është të ndjekë dhe të theksojë formën e ndërtesës, duke bërë që një segment të jetë i hapur dhe një tjetër i mbyllur. Dritaret e shpërndara në mënyrë të barabartë nënkuptojnë që ndërtesa do të ketë një nivel të lartë fleksibiliteti dhe mund të përmbajë lloje të ndryshme funksionesh.

E gjithë ndërtesa është e mbështjellë me një shtresë të jashtme që i jep asaj një pamje homogjene, ofron hijëzim për dritaret, por gjithashtu lejon përdorime të ndryshme të hapësirës së brendshme, pa qenë shumë e dukshme nga jashtë.

Kjo shtresë është bërë nga alumin i papërpunuar, i ricikluar dhe i shpueshëm. Lloji dhe dendësia e shpimeve duhet të studiohen më tej gjatë procesit për të arritur nivelin e dëshiruar të transparencës nga brenda dhe pamjes nga jashtë.



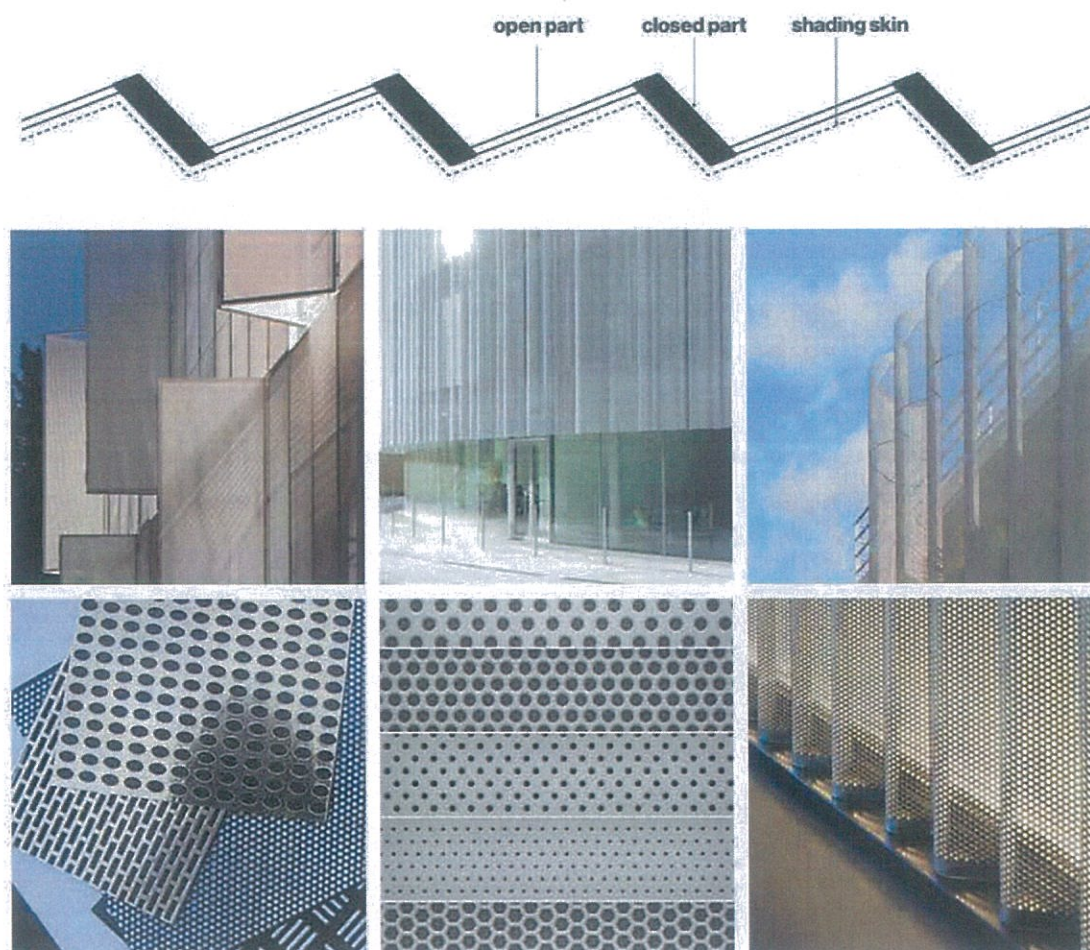


Fig. 12. Materialet e përdorura në fasadë





Fig. 13. Render i objektit





Fig. 14. Render i objektit





Fig. 15. Render i objektit



Zgjidhja funksionale

Në zbatim të detyrës së projektimit të dhënë nga investitorët, në zgjidhje funksionale është parashikuar një strukturë 1 deri në 5 kate mbi tokë, me ndërkat, si dhe 1 deri në 4 kate nëntokë të cilat do të shërbejnë si ambiente teknike dhe parkim në funksion të objektit dhe funksioneve të propozuara.

Projekti parashikon rikonstrukcion dhe shtesë në objektin ekzistues dhe ndërtimin e 1 strukture, e cila i bashkangjitet asaj ekzistuese me 1 deri në 5 kate mbi tokë, me ndërkat dhe 1 deri në 4 kate nëntokë, të cilat do të përdoren për ambient teknik dhe parkim. Akses i parkimit me anë të rampës bëhet nga rruga dytësore që shërben për hyrjen në terminal.

Ndërhyrjet që do të realizohen në objektin ekzistues janë:

- heqja e rampës ekzistuese;
- modifikime në objektin ekzistues, si ndarjet e brendshme të tij, heqja e dyerve, heqja e dritareve, heqja e shtresave ekzistuese;
- unifikimi i fasadës së objektit ekzistues me ndërtimin e ri, i cili i bashkangjitet atij ekzistues;
- prerje e objektit në fasadën jug-perëndimore;
- objekti ekzistues do t'i nënshtrohet përforcimeve sipas specifikimeve të projektit konstruktiv.

Godina zhvillohet me dy shkallë emergjence të pozicionuara në dy skaje të objektit, shkallë lëvizëse që shërbejnë për lëvizjen e lehtësuar të përdoruesve, dy nukle me dy ashensorë secila, si dhe një bllok tjetër të vecantë shkallë-ashensor i pozicionuar në objektin ekzistues, të cilat janë të pandërprera në të gjithë lartësinë e objektit. Gjithashtu është parashikuar një ashensor i vecantë për zonën e shërbimit (furnizime, punonjësit). Cdo nivel është i pajisur dhe me bllokun e tij të nyjeve higjeno-sanitare, ku është parashikuar dhe një njësi për PAK në secilën prej tyre.

Zgjidhja volumore

Propozimi volumor bazohet në integrimin e godinës ekzistuese brenda një strukture të re, e cila e rrethon dhe e unifikon atë në një tërësi të vetme arkitektonike. Forma e parregullt e parcelës është shfrytëzuar për të maksimizuar sipërfaqen ndërtimore, duke kombinuar një volum bazë me logjikë katrore dhe kufijtë e pronës, çka gjeneron një kompozim dinamik, por njëkohësisht fleksibël. Ndërtesa segmentohet në masa të dallueshme, duke krijuar orientime të qarta vizuale dhe duke theksuar drejtimet strategjike të perceptimit.

Konturi i volumit është trajtuar me palosje, të cilat i japin ndërtesës lëvizje dhe plasticitet formal. Këto palosje vazhdojnë në mbulesë, duke krijuar një profil të harkuar që ndjek vijën natyrore të terrenit dhe maleve përreth. Silueta e çatisë bëhet element identifikues në shkallë urbane, sidomos në perceptimin nga larg, ndërsa në afërsi forma skulpturore ofron ndryshueshmëri pamjesh nga kënde të ndryshme.

Fasada konceptohet si një “mbështjellëse” e vazhduar që thekson formën e ndërtesës dhe krijon një identitet të unifikuar në të gjitha anët. Ajo karakterizohet nga palosje që gjenerojnë vetë-hijëzim natyror dhe ritëm të artikuluar, duke alternuar segmente më të hapura me segmente më të mbyllura.



Koncepti frymëzohet nga motivet dhe tekstilet tradicionale shqiptare, të përkthyer në përdorimin e paneleve metalike të perforuara me densitete dhe modele të ndryshme. Kjo shtresë e jashtme homogjene, e realizuar me alumin të ricikluar, shërben si element estetik dhe funksional: ofron hijëzim për dritaret, kontrollon transparencën dhe garanton fleksibilitet për organizimin e hapësirave të brendshme.

Dritaret janë të shpërndara në mënyrë të rregullt nën këtë lëkurë të perforuar, duke mundësuar ndriçim natyror dhe duke ruajtur një pamje të kontrolluar nga jashtë. Në tërësi, kombinimi i volumit të palosur me fasadën perforuese krijon një shprehje arkitektonike dinamike, koherente dhe të dallueshme në kontekst urban.

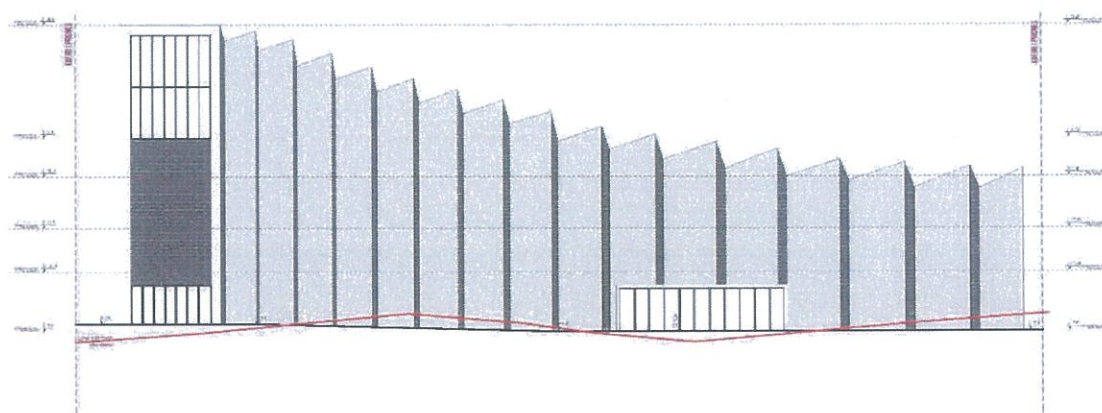


Fig. 16. Fasada lindore

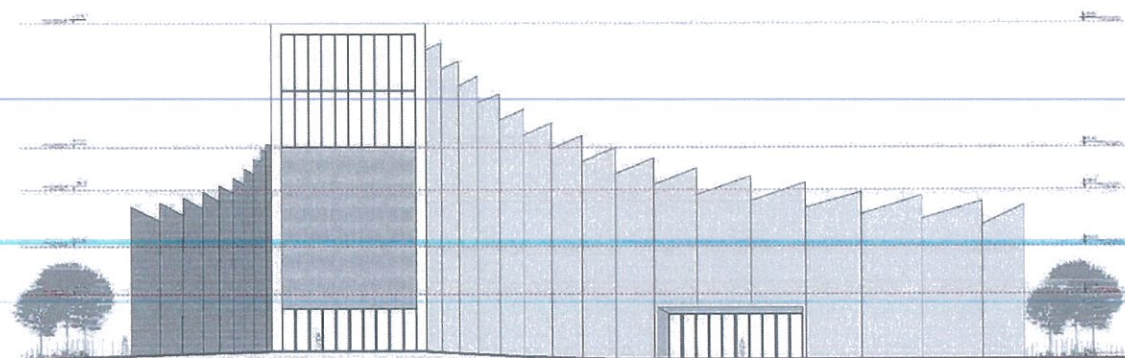


Fig. 17. Fasada juglindore



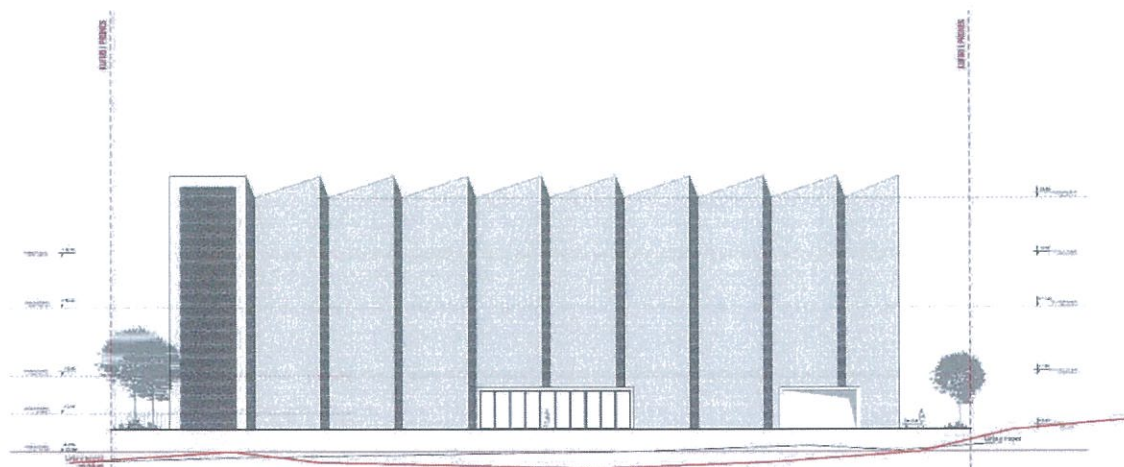


Fig. 18. Fasada perëndimore

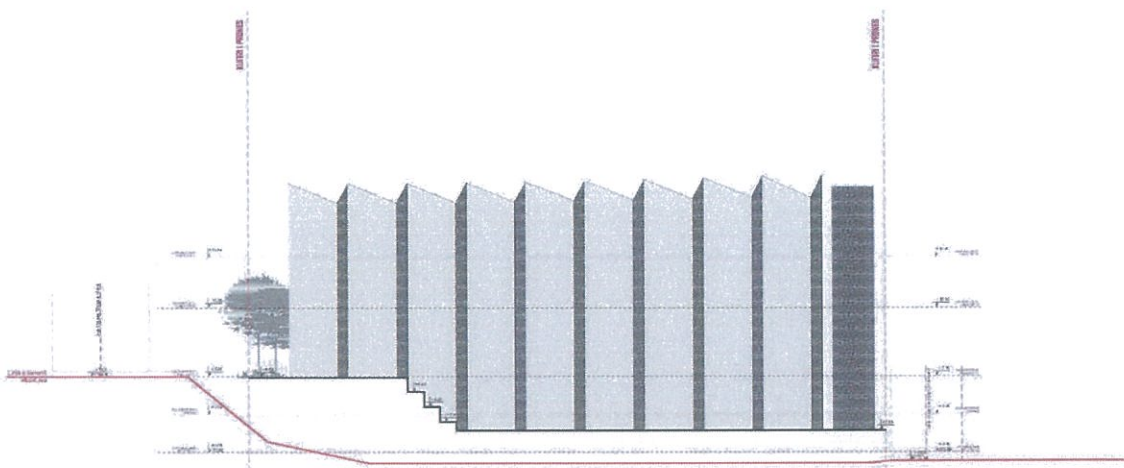


Fig. 19. Fasada veriore

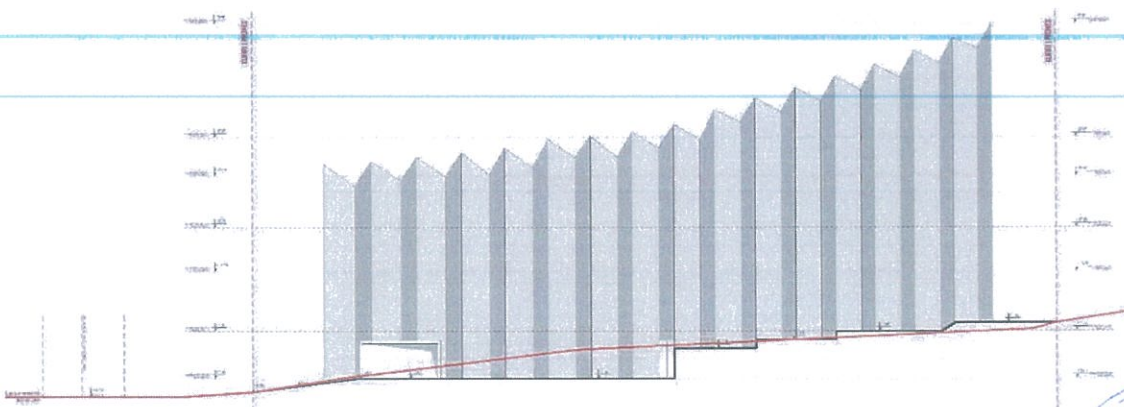


Fig. 20. Fasada jugore



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	6 135 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	6 135 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma ekzistuese):	1 246.5 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma e propozuar):	3 705.1 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (ekzistues dhe propozuar):	4 907.6 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (ekzistues dhe propozuar):	33 867.9 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme nëntokë (ekzistues dhe propozuar):	15 176.4 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme nëntokë (ekzistues):	2 358.2 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme nëntokë (propozuar):	12 818.2 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme mbitokë (ekzistues dhe propozuar):	18 691.5 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme mbitokë (ekzistues):	2 962.7 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme mbitokë (propozuar):	15 728.8 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	80 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	20 %
Intensiteti i ndërtimit:	3.04
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	39.5 m
Numri i kateve mbi tokë:	1 dhe 5 kate
Numri i kateve nën tokë:	1-4 kate

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie : 583/47; 583/27

Zona kadastrale : 2529

KUFIZIMET:

Veri:	4.8 - 7.7 m nga objekti ekzistues 1 kat për volumin 5 kate
Lindje:	27 m nga objekti ekzistues 1 kat për volumin 5 kate dhe 36.9 m nga objekti ekzistues 1 kat për volumin 5 kate
Jug:	10.6 m nga objekti ekzistues 1 kat për volumin 5 kate dhe 16.8 m objekti ekzistues 1 kat për volumin 5 kate

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri:	1 - 2.6 m për volumin 5 kate
Perëndim:	1.6 - 6.5 m për volumin 5 kate
Lindje:	1.4 - 4.4 m për volumin 5 kate
Jug:	5 - 9.3 m për volumin 5 kate

Distancat nga aksi i rrugës: 15.5 m për volumin 5 kate nga aksi i rrugës "Rruga e Vilave"
8 - 19.5 m për volumin 5 kate nga aksi i rrugës së hyrjes në terminal



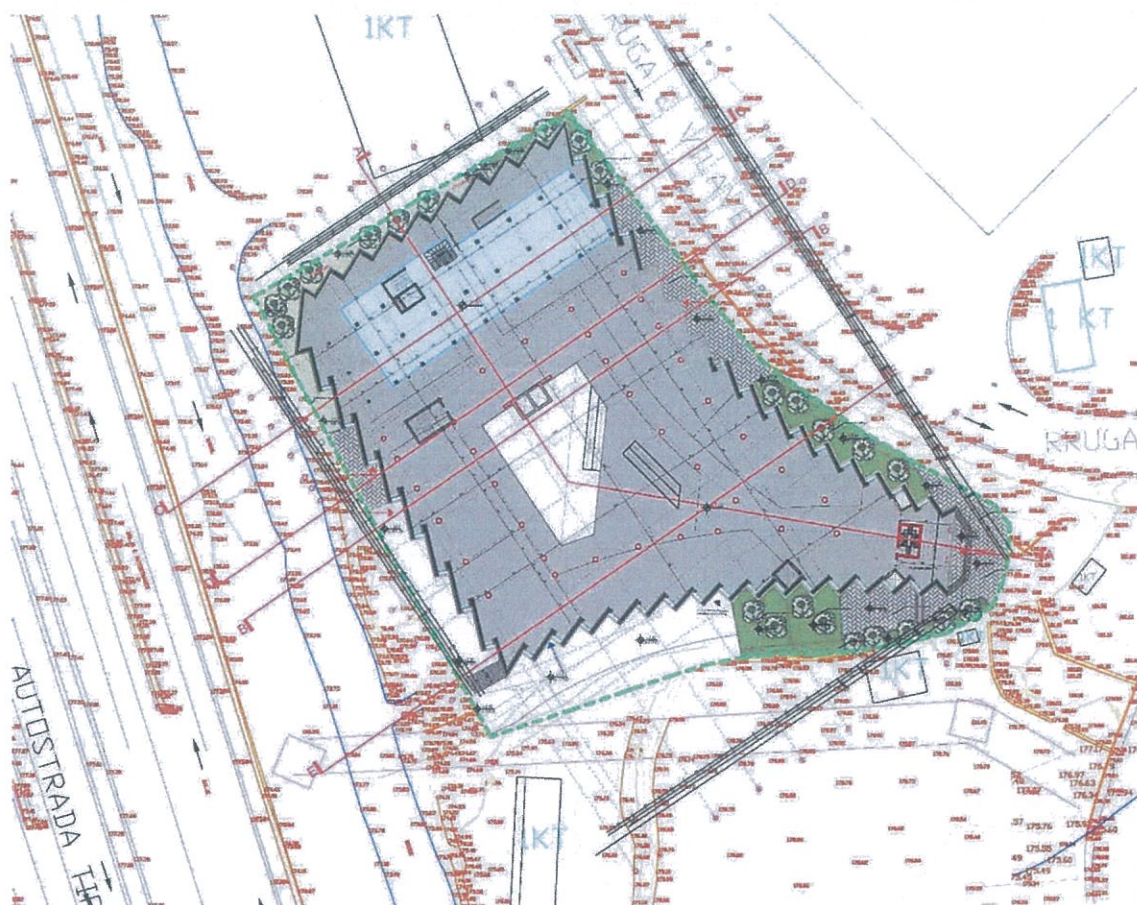


Fig. 22. Plansistemimi i propozuar

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të Infrastrukturës

Situata urbane në të cilën ndodhet trualli, sikurse është përmendur edhe më sipër, karakterizohet nga godina komerciale, shërbimi, biznesi dhe komplekse banimi.

Ndërkohë, trualli konturohet nga dy rrugë me rëndësi për zonën, të vendosura në të dy anët e tij në perëndim dhe lindje. Rruga në pjesën lindore të truallit është "Rruga e Vilave", ndërsa në pjesën perëndimore të truallit shtrihet autostrada Tiranë-Elbasan dhe rruga e hyrjes në terminal.

Aksesi në objekt kryhet nga të dyja akset rrugore, por në kuota të ndryshme të godinës për shkak të disnivelit që trualli ka.

