REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KËSHILLI I MINISTRAVE

KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"PËR MIRATIMIN E LEJES TË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN : "GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 9 -10 KATE MBITOKË DHE 2 KATE PARKIM NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "SUL ELEZI" , BASHKIA KUKËS".

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. Enea Karakaçi

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 98 , Datë 30.03.2026

Projektues:

"AK DESIGN"

Zhvillues:

"SHOQËRIA RAMALLARI 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
   4.5 Mobilimin urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese
   4.6 Të tjera.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës
   5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

1.Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të lejes së ndërtimit për objektin "Godinë banimi dhe shërbimi me 9 -10 kate mbitokë dhe 2 kate parkim nëntokë, me vendndodhje në rrugën "Sul Elezi" , Bashkia Kukës", me zhvillues "Shoqëria Ramallari" sh.p.k bazuar në :

Plani I përgjithshëm vendor Bashkia Kukës , miratuar me Vendim të Keshillit Kombëtar të Territorit Nr.1 datë 25.04.2023 pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, I rishikuar.

Ligji nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", i ndryshuar.

VKM Nr.408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", I ndryshuar.

1.2 Përshkrim I zonës së studiuar

Zona ku do të zhvillohet projekti i ri ndodhet në qytetin e Kukësit, në juglindje të qytetit, i kufizuar nga Rruga "Sul Elezi" dhe Rruga "11 Tetori". Zona përreth karakterizohet nga një strukturë e konsoliduar urbane, me ndërtesa banimi 3 deri në 5 kate dhe ambiente shërbimi në katet përdhe. Parcela e projektit është e rrethuar nga ndërtime ekzistuese dhe ka një terren tërësisht të sheshtë, çka e bën të përshtatshme për zhvillimin e një godine të re pa kërkuar ndërhyrje të mëdha në topografi. Në afërsi të menjëhershme ndodhen disa institucione publike me rëndësi, si Shkolla 9-vjeçare "Riza Spahiu", Komisariati i Policisë së Kukësit, Drejtoria Vendore e Policisë Kukës dhe Shkolla "Avni Rustemi", të cilat i japin zonës një karakter të qartë institucional dhe praninë e shërbimeve. Zona është plotësisht e pajisur me infrastrukturë të zhvilluar rrugore, ujësjellës, kanalizime dhe rrjet elektrik funksional. Rrugët që kufizojnë parcelën janë të shtruara dhe ofrojnë akses të lehtë për automjete dhe këmbësorë, duke siguruar lidhje të mirë me pjesët e tjera të qytetit. Mjedisi urban përreth është aktiv dhe i gjallë, me funksione të kombinuara banimi dhe shërbimi, duke krijuar kushte të favorshme për integrimin e projektit të ri në strukturën ekzistuese urbane të Kukësit.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA ·



Figura 1_Vendndodhja në raport me qytetin



Figura 2_Vendndodhja e pronës

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA

2 *Ekstrakte të Planit të Përgjithshem Vendor*

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kukës, miratuar me Vendim të Keshillit Kombëtar të Territorit Nr.1 datë 25.04.2023 pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, konstatojmë se është respektuar kategoria e përdorimit të tokës që propozon plani sipas kategorisë së përdorimit të tokës (A.Banim)

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti I hartave nga Plani I Përgjithshme Vendor I Bashkisë Vendor I Bashkisë Kukës , në të cilën mendohet se pozicionimi I projektit do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen. Parcela në studim I përket njësisë strukturore A.3.3.5

Njësia Strukturore: A3.3.5

Bashkia	Kukës
Njësia	A3.3.5
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A.Urban
Nënkategoria	A3.3_Banim



Figura 2_Fragmente nga e-harta

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

3 *Analiza e gjendjes ekzistuese*

Prona është truall me një sipërfaqe 2314 m^2 e cila ka disa objekte ekzistuese. Prona ndodhet në terren të sheshtë të cilës do ti përshtatet projektimi i kompleksit të banimit duke respektuar të dhënat teknike.

Kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen :

- Në veri, me pasurinë Nr. 34/69, regjistruar në Volum 16, fq 142, e llojit "Shesh", me sipërfaqe 531 m^2, në pronësi të Bashkisë Kukës.
- Në jug, me pasurinë Nr. 34/73, regjistruar në Volum 16, fq 145, e llojit "Rrugë", me sipërfaqe 410 m^2, me pronar "Shtet".
- Në lindje, me pasurinë Nr. 34/75, regjistruar në Volum 16, fq 146, e llojit "Rrugë", me sipërfaqe 411 m^2, në pronësi të Bashkisë Kukës.
- Në perëndim, me pasurinë Nr. 34/70, regjistruar në Volum 16, fq 143, e llojit "Truall", me sipërfaqe 60 m^2, në pronësi të Vladimir Idriz Shehu dhe Ornela Gjon Shehu.





REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

Pronat qe do te zhvillohen:

Pasuria me nr. 34/74, Zona Kadastrale 2315, kukes dhe me
Siperfaqe – 1600 m2 (truall) dhe 529 m2 (ndertese)

Pasuria me nr. 34/72, zona kadastrale 2315, kukes dhe me
Siperfaqe – 714 m2 (truall) dhe 237.09 m2 (ndertese)

4 Rregullat e zhvillimit të territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitet e propozuara

Procesi i projektimit është udhëhequr nga tre parime themelore: rrjedhshmëria e formës, bashkëjetesa me peizazhin dhe përdorimi i materialeve natyrore në një gjuhë moderne. Në analizën e parë të parcelës u vlerësuan orientimi diellor, pikat kryesore të hyrjes dhe lidhjet me infrastrukturën ekzistuese të qytetit. Kjo analizë ndihmoi në përcaktimin e akseve funksionale dhe vizuale të projektit, duke siguruar që ndërtesa të lidhet natyrshëm me kontekstin urban dhe natyror të Kukësit.Forma volumetrike e godinës, e cila ndjek logjikën organike të meandreve të Drinit, është përpunuar në mënyrë që çdo kthesë apo zhvendosje të ketë një funksion konkret në organizimin e hapësirave të brendshme.

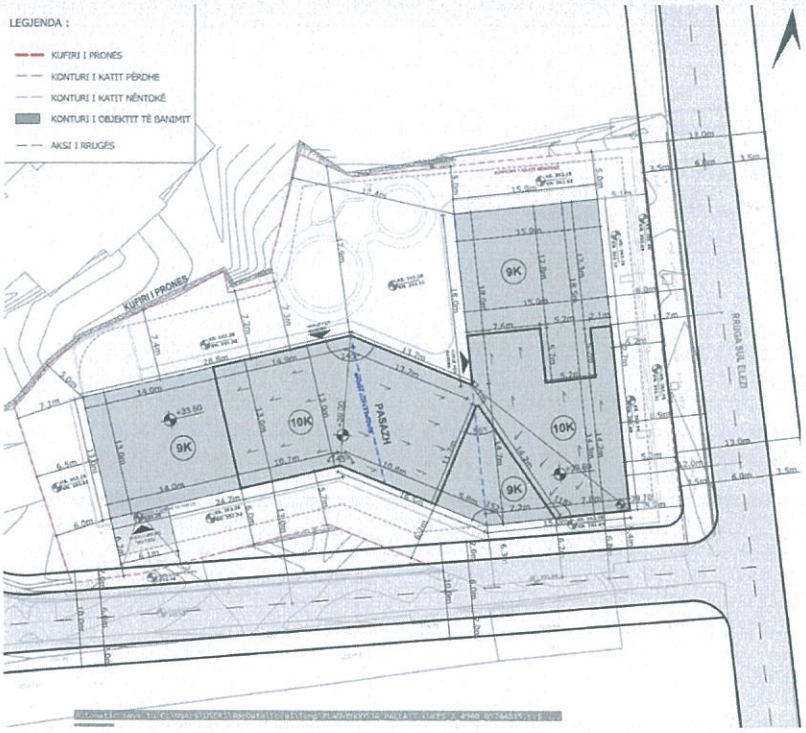
Godina është projektuar me strukturë beton-armë, e cila siguron stabilitet dhe rigjiditet, veçanërisht për shkak të geometrisë së saj dinamike dhe jo plotësisht lineare. Ajo organizohet rreth dy bërthamave (nukleve) vertikale – që përmbajnë shkallët dhe ashensorët – duke mundësuar shpërndarje të qartë funksionale dhe siguri konstruktive përgjatë gjithë gjatësisë së objektit.

Në dy katet nëntokë janë parashikuar hapësirat e parkimit dhe ambientet teknike, të aksesueshme përmes rampës që lidhet drejtpërdrejt me rrugën kryesore. Kati përdhe është menduar si hapësirë shërbimesh me plane të pastra dhe fleksibël, duke krijuar mundësi përshtatjeje sipas nevojave të ndryshme funksionale.

Katet tip përmbajnë tipologjitë e ndryshme të apartamenteve (1+1, 2+1 dhe 3+1), të organizuara rreth dy korridoreve të brendshme që lidhen me bërthamat vertikale. Çdo njësi përfiton ndriçim dhe ventilim natyral, si dhe pamje drejt peizazhit përreth, duke ruajtur frymën e hapjes dhe rrjedhshmërisë së konceptit fillestar.

Në katin e fundit, forma e çatisë që frymëzohet nga silueta e Gjallicës krijon lëvizje volumetrike, duke gjeneruar veranda dhe tarraca që pasurojnë cilësinë hapësinore dhe përforcojnë lidhjen me natyrën.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA



Planimetria e katit nëntokë -2

Dy katet nëntokë të objektit, të organizuara në nivelet -1 dhe -2, janë konceptuar kryesisht si hapësira parkimi dhe shërbimi, duke siguruar një organizim funksional të vendeve të parkimit, qarkullimit të automjeteve dhe lidhjes me pjesën tjetër të objektit nëpërmjet bërthamave të komunikimit vertikal.

Kati -1 është organizuar me një kapacitet prej 53 poste parkimi. Postet janë shpërndarë në disa grupe përgjatë perimetrit dhe në pjesën qendrore të katit, duke iu përshtatur konfigurimit të parcelës dhe strukturës së objektit. Në zonën qendrore ndodhen bërthamat e komunikimit vertikal, të përbëra nga shkallët dhe ashensorët, të cilat sigurojnë lidhjen ndërmjet katit nëntokësor dhe niveleve të sipërme të objektit. Organizimi i parkimit shoqërohet me korridore të përshtatshme për qarkullimin dhe manovrimin e automjeteve.

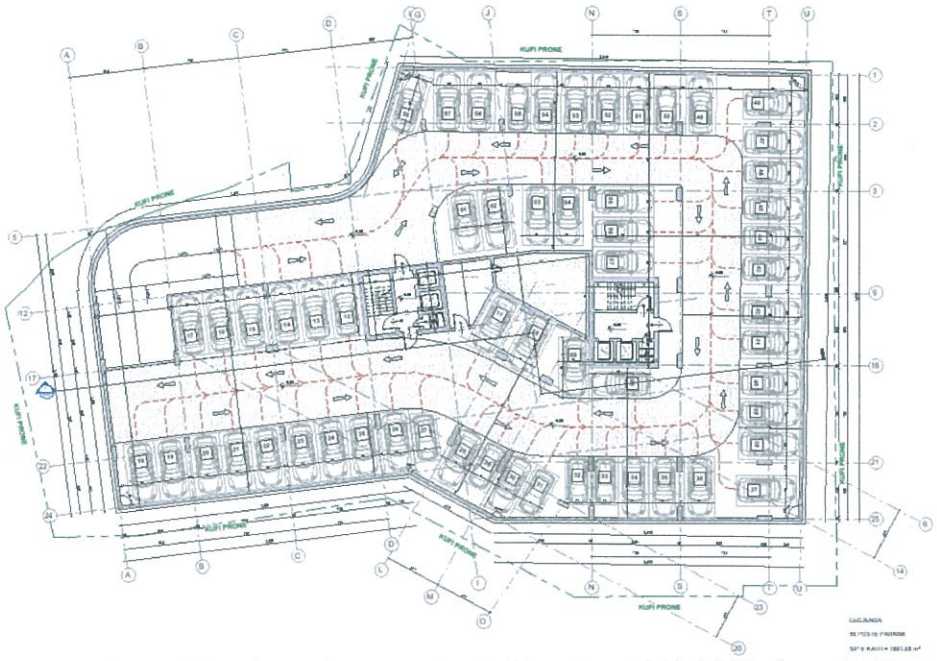
Kati -2 është organizuar me një kapacitet prej 58 poste parkimi, të shpërndara në mënyrë të organizuar në të gjithë sipërfaqen e katit. Postet janë vendosur në rreshta dhe grupe të ndryshme, në varësi të konfigurimit të planit dhe pozicionit të bërthamës qendrore. Qarkullimi i automjeteve realizohet nëpërmjet korridoreve të brendshme të manovrimit, të cilat mundësojnë aksesin në të gjitha grupet e parkimit dhe lëvizjen e sigurt brenda katit. Edhe në këtë nivel janë integruar hapësirat e komunikimit vertikal dhe ambientet teknike/shërbyese të nevojshme për funksionimin e objektit.

Në të dyja nivelet, hyrja, dalja dhe qarkullimi i automjeteve janë organizuar në mënyrë të tillë që të sigurohet një lëvizje sa më e qartë dhe funksionale. Trajektoret e manovrimit të automjeteve janë marrë në konsideratë gjatë vendosjes së posteve, duke shmangur konfliktet ndërmjet zonave të parkimit dhe rrugëve të qarkullimit. Përgjatë planimetrive janë përcaktuar gjithashtu kufijtë e pronës dhe lidhjet me sistemin rrugor të jashtëm.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA

Një rëndësi e veçantë i është kushtuar komunikimit vertikal, ku shkallët dhe ashensorët krijojnë lidhjen funksionale ndërmjet kateve nëntokësore dhe niveleve të banimit/shërbimit mbi tokë. Këto bërthama janë pozicionuar në mënyrë që të sigurojnë akses të drejtpërdrejtë nga zonat e parkimit drejt ambienteve të objektit.

Në përfundim, dy nivelet nëntokësore funksionojnë si një sistem i integruar parkimi dhe shërbimi, me një kapacitet total prej 111 poste parkimi, konkretisht 53 poste në katin -1 dhe 58 poste në katin -2. Organizimi i tyre është përshtatur me formën e parcelës, strukturën e objektit dhe kërkesat për qarkullimin dhe manovrimin e automjeteve, duke siguruar një përdorim sa më racional të sipërfaqes nëntokësore.



Planimetria e katit përdhe

Kati i shërbimeve është konceptuar si një nivel multifunksional, i organizuar në mënyrë të tillë që të sigurojë një përdorim fleksibël dhe funksional të hapësirës. Sipas planimetrisë, kati përmban 8 njësi shërbimi, me një sipërfaqe neto totale prej rreth 873 m².

Njësitë e shërbimit janë të shpërndara në dy volume kryesore të objektit, të organizuara në mënyrë të pavarur dhe të lidhura nëpërmjet hapësirave të përbashkëta të qarkullimit. Hapësirat kryesore të njësive janë konceptuar si ambiente relativisht të hapura, duke mundësuar përshtatjen e tyre ndaj funksioneve të ndryshme të shërbimit, tregtisë apo aktiviteteve profesionale.

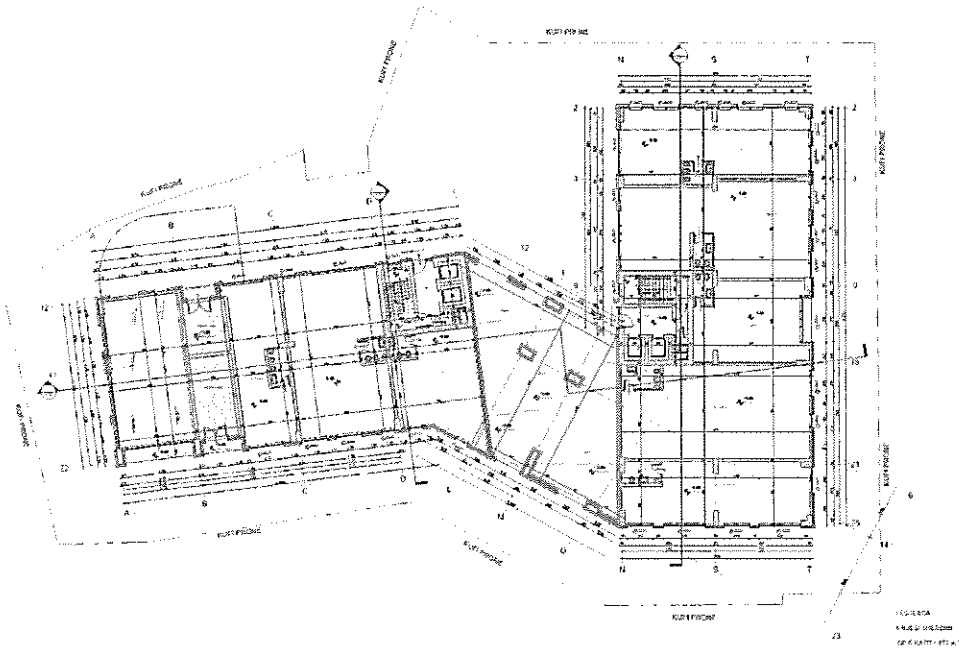
REPUBLIKA E SHQIPËRISË - SEKRETARIA

Në pjesën qendrore të planit është pozicionuar bërthama e komunikimit vertikal, e cila përfshin shkallët dhe ashensorët, duke siguruar lidhjen funksionale të këtij niveli me katet e tjera të objektit. Pranë këtyre bërthamave janë organizuar edhe hapësira ndihmëse, sanitare dhe teknike, të cilat mbështesin funksionimin e njësive të shërbimit.

Qarkullimi horizontal realizohet nëpërmjet hapësirave të përbashkëta të shpërndarjes, të cilat sigurojnë akses të drejtpërdrejtë në njësitë e ndryshme. Organizimi i hyrjeve dhe komunikimeve është realizuar në mënyrë që njësitë të kenë një funksionim sa më të pavarur, duke ruajtur njëkohësisht lidhjen me hapësirat e përbashkëta të objektit.

Në aspektin funksional, 8 njësitë e shërbimit mund të përshtaten për aktivitete të ndryshme në varësi të përdorimit të parashikuar të objektit. Përveç ambienteve kryesore, plani përfshin edhe hapësira ndihmëse dhe teknike, si dhe elementët e nevojshëm të komunikimit dhe aksesueshmërisë.

Në tërësi, kati i shërbimeve përfaqëson një nivel me karakter multifunksional dhe fleksibël, ku organizimi i 8 njësive brenda sipërfaqes neto prej 873 m² mundëson një shfrytëzim racional të hapësirës dhe një lidhje të qartë ndërmjet ambienteve të shërbimit, komunikimit dhe hapësirave ndihmëse.

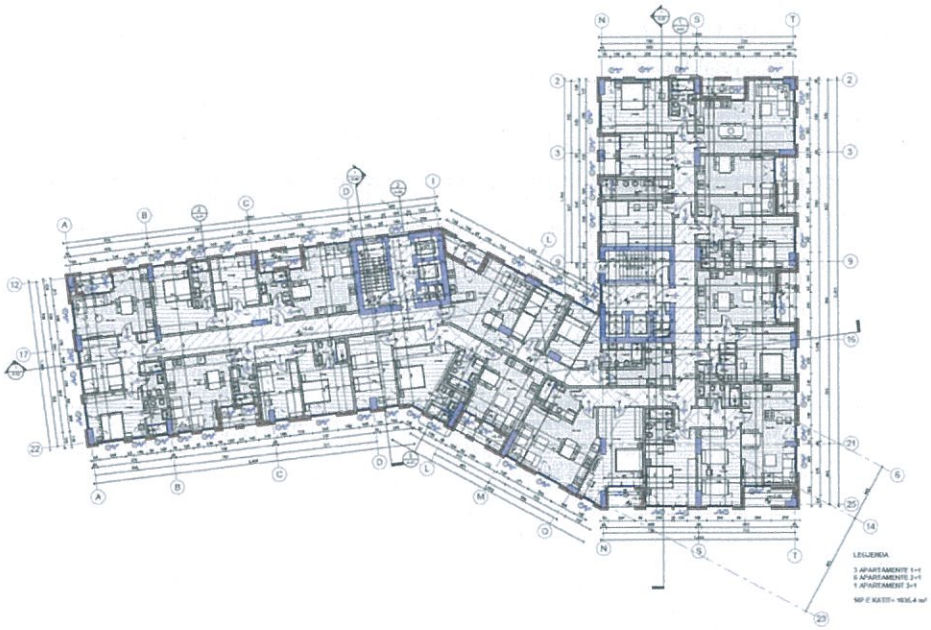


Planimetria e katit të pare

Kati i banimit është organizuar në mënyrë funksionale me apartamente të tipologjive dhe sipërfaqeve të ndryshme, të shpërndara në të dy volumet e objektit. Apartamentet përmbajnë ambiente të organizuara për qëndrim, fjetje, gatim dhe shërbime, me ndarje të qarta midis hapësirave të ditës dhe natës. Qarkullimi i përbashkët realizohet nëpërmjet korridoreve dhe bërthamave të komunikimit vertikal, ku përfshihen shkallët dhe ashensorët. Organizimi i planimetrisë synon shfrytëzimin optimal të hapësirës, ndriçimin natyral dhe aksesin e përshtatshëm në çdo njësi banimi.

Sipas legjendës së planit, në këtë kat janë gjithsej 9 apartamente, të ndara si më poshtë:

- 3 apartamente 1+1
- 6 apartamente 2+1
- 1 apartament 3+1
- Sipërfaqja e katit: 1035.4 m²



Planimetria e katit të tetë

Kati i banimit është organizuar me 10 njësi banimi, të shpërndara në të dy volumet kryesore të objektit dhe të lidhura nëpërmjet hapësirave të përbashkëta të qarkullimit. Në total parashikohen 3 apartamente të tipologjisë 1+1, 6 apartamente 2+1 dhe 1 apartament 3+1. Njësitë janë organizuar me ambiente të dedikuara për qëndrimin, gatimin, fjetjen dhe shërbimet, duke siguruar një ndarje të qartë ndërmjet zonave të ditës dhe natës. Komunikimi vertikal realizohet nëpërmjet shkallëve dhe ashensorëve, të pozicionuar në bërthamat kryesore të objektit. Organizimi i planit synon shfrytëzimin racional të sipërfaqes, ndriçimin dhe ventilimin natyral, si dhe akses të përshtatshëm për secilën njësi banimi.

Ndarja e Apartamenteve sipas Zonave

Krahut të Majtë :

- Janë të pozicionuara kryesisht hyrjet e tipologjisë 1+1 dhe 2+1.
- Dhomat e ditës (salloni + kuzhina) dhe ballkonet janë të orientuara drejt faqeve të jashtme (Veri/Jug apo Lindje/Perëndim sipas aksit).

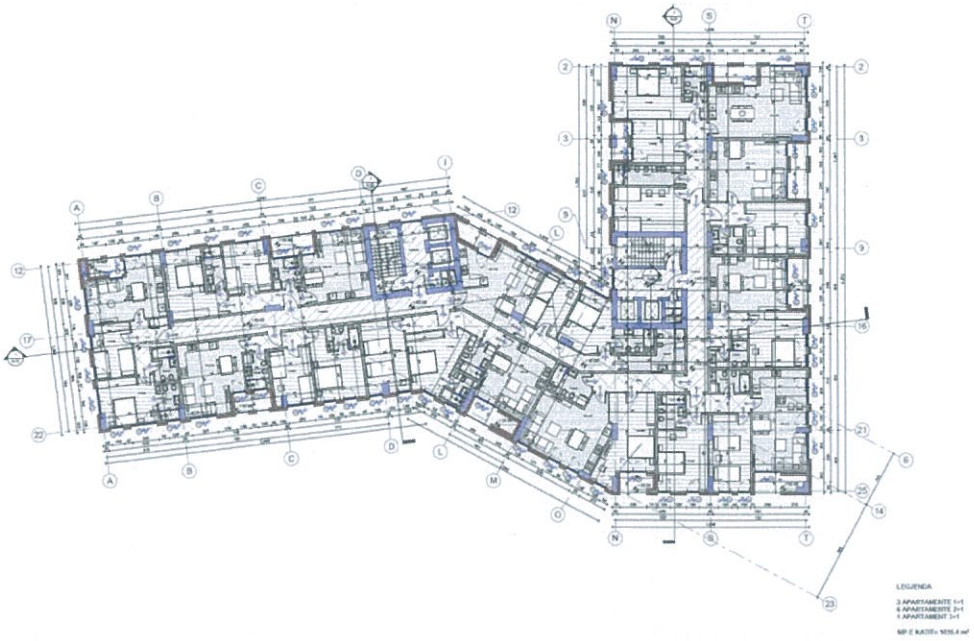
REPUBLIKA E SHQIPËRISË - AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT - SEKRETARIA

Zona Qendrore / Këndore:

- Shfrytëzon këndin e godinës për hyrje të tipit 1+1 dhe 2+1, me organizim inteligjent të hapësirave për të mos humbur sipërfaqe nga këndet e pjerëta.

Krahu i Djathtë :

- Përmban hyrjet më të mëdha, përfshirë apartamentin e madh 3+1 dhe disa 2+1.
- Zonat e ditës janë mjaft me hapësirë dhe kanë dalje direkte në ballkone/lozhë.



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

Koncepti arkitektonik i fasadës është ndërtuar mbi përdorimin e tullës dekorative klinker Rojo Bailén, e cila përbën materialin dominues të veshjes së jashtme dhe krijon një identitet të fortë vizual për objektin. Ngjyra e kuqe natyrale me tonalitete të errëta dhe tekstura karakteristike e tullës i jep ndërtesës një pamje elegante, të qëndrueshme dhe bashkëkohore, duke u integruar në mënyrë harmonike me kontekstin urban përreth.
Veshja me tullë realizohet si fasadë e ventiluar, duke përmirësuar performancën termoizoluese të ndërtesës, mbrojtjen ndaj lagështirës dhe jetëgjatësinë e materialeve. Tulla klinker karakterizohet nga rezistencë e lartë mekanike, absorbim shumë i ulët i ujit dhe qëndrueshmëri ndaj faktorëve atmosferikë, duke minimizuar nevojën për mirëmbajtje gjatë ciklit të jetës së objektit.
Kompozimi i fasadës është bazuar në një ritëm të rregullt të hapjeve vertikale, të cilat theksojnë proporcione elegante dhe krijojnë një lexueshmëri të qartë të volumit arkitektonik.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA

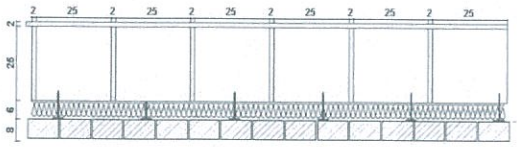
Dritaret me dimensione të ndryshme dhe ritmi i tyre krijojnë një fasadë dinamike, duke ruajtur njëkohësisht një gjuhë të unifikuar kompozicionale.
Ballkonet janë konceptuar si volume të futura brenda trupit të ndërtesës, duke shmangur elementët e dalë në fasadë dhe duke ruajtur pastërtinë formale të volumit. Këto hapësira krijojnë zona të mbrojtura për përdoruesit dhe njëkohësisht kontribuojnë në krijimin e lojës së dritës dhe hijes mbi sipërfaqen e tullës gjatë gjithë ditës.

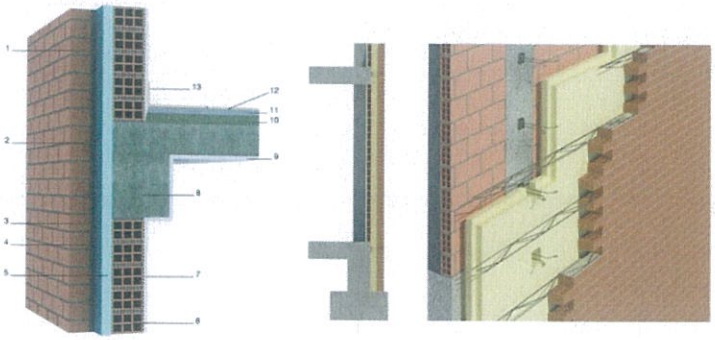
Kornizat e dritareve janë trajtuar me profile metalike në tonalitete të errëta, të cilat krijojnë kontrast me ngjyrën e tullës dhe theksojnë ritmin vertikal të fasadës. Hapjet e mëdha sigurojnë ndriçim natyral optimal të ambienteve të brendshme, ndërsa raporti ndërmjet sipërfaqeve të plota dhe atyre të xhamit garanton një ekuilibër ndërmjet efikasitetit energjetik dhe transparencës vizuale.
Trajtimi i katit përdhe është konceptuar me transparencë më të madhe përmes sipërfaqeve të xhamit, duke krijuar një lidhje të drejtpërdrejtë ndërmjet ndërtesës dhe hapësirës publike, si dhe duke rritur perceptimin e aksesueshmërisë dhe aktivitetit në nivelin e rrugës.
Në tërësi, fasada synon të kombinojë cilësinë estetike, performancën teknike dhe qëndrueshmërinë afatgjatë, duke përdorur materiale me jetëgjatësi të lartë dhe një gjuhë arkitektonike të pastër e bashkëkohore. Përdorimi i tullës dekorative Rojo Bailén, së bashku me elementët e gjelbërimit, dritaret vertikale dhe ballkonet e integruara, krijon një identitet arkitektonik të veçantë që pasuron peizazhin urban dhe garanton një ndërtesë me vlera të larta funksionale dhe estetike.

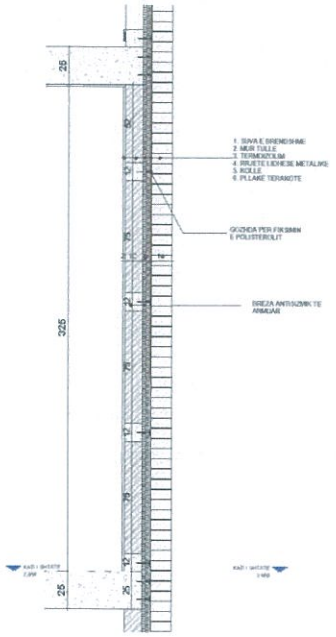


REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

DETAJI I PLLAKES TERRACOTE

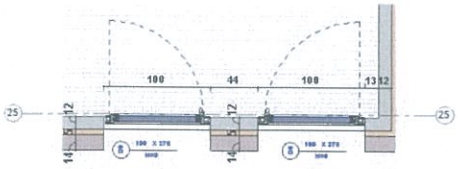


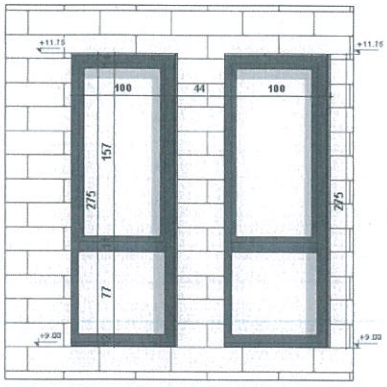




DETAJ VETRATE

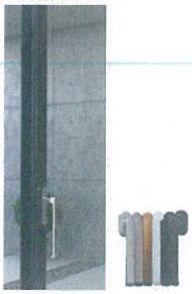
TIPI 1= 335 COPE





Alumil SMARTIA M11000





SMARTIA M11000 is a 70 & 7cm insulated hinged system that fulfills the most demanding needs thanks to the large variety of solutions and designs.

- Basic system depth 62,5 mm.
- Option for concealed sash or horizontal panic window.
- Special profiles available for various entrance door typologies.
- Available in various designs: Flat, curved or classic.
- Competent groove or PVC groove hardware can be applied.
- Soundproof up to 45 dB combined by the IS Rosenheim Institute.
- Certified system by the IS Rosenheim & AAMA Institutes.

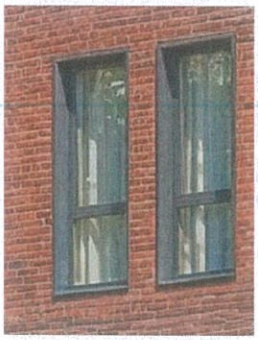
Technical characteristics

Minimum visible sightline	56 mm
Frame height	70 mm
Frame width	62,5 mm
Sash height	66 mm
Sash width	70 mm
Sash weight	Up to 160 kg
Glazing thickness	5 up to 54 mm
Thermal insulation	Polyamides of 25 - 34 mm width

Performance

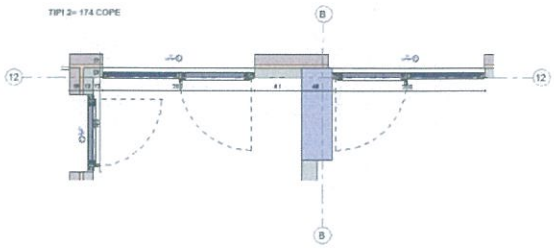
Thermal insulation EN 12077-2 U_f=2,2 -2,9 W/m²K

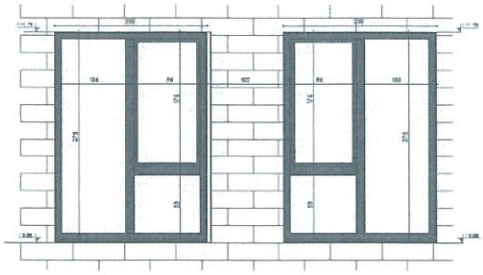
U_w=1,67 W/m²K
(Frame size of 1,5 x 2,2m)
U_f=1,8 W/m²K, ψ=0,035 W/mK



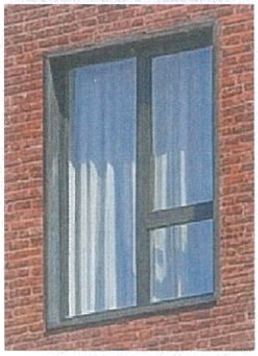
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
MINISTRIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

DETAJ VETRATE









4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt – propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 2314 m^2
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 2314 m^2
Sipërfaqe e zënë nga struktura (gjurma): 1035.37 m^2
Sipërfaqe e zënë nga struktura (Kati Përdhe): 873 m^2
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbitokë: 9,679.1 m^2
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë: 3,603.6 m^2
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (mbitokë+nëntokë): 13,282.7 m^2
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 44%
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapesira publike: 56%
Intensiteti i ndërtimit: 4.18
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 39.7 m
Numri i kateve mbi tokë: 9-10 k
Numri i kateve nën tokë: 2 k

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta/vendparkimet

Hapësirat përreth objektit janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Lëvizja e automjeteve në kompleks është menduar tëresisht nëntokë, duke i kushtuar një rëndësi të veçantë hapësirave të lira e të gjelbërta.

Sipërfaqe e parkimit nëntokë = 3603.7 m^2

Sipërfaqe e gjelbërimit = 579.6 m^2

4.5 Mobilimin Urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese

Mobilimi urban i projektit është konceptuar për të krijuar një mjedis funksional, estetik dhe të aksesueshëm për të gjithë përdoruesit, duke i kushtuar rëndësi ndërveprimit social, komoditetit dhe integrimit me peizazhin natyror.

Hapësirat e jashtme organizohen përmes një sistemi të vazhdueshëm shtigjesh këmbësore, të cilat lidhin hyrjet e objekteve me sheshet publike, zonat e pushimit dhe hapësirat rekreative. Këto shtigje janë të projektuara për të garantuar lëvizje të sigurt dhe akses universal, duke mundësuar përdorimin e tyre nga të gjitha kategoritë e përdoruesve.

Në pjesën veriore të parcelës është parashikuar një hapësirë rekreative multifunksionale, e organizuar në dy platforma rrethore, të cilat krijojnë ambiente të dedikuara për pushim, socializim dhe aktivitete në natyrë. Këto zona funksionojnë si pika grumbullimi për banorët dhe kontribuojnë në gjallërimin e hapësirës publike.

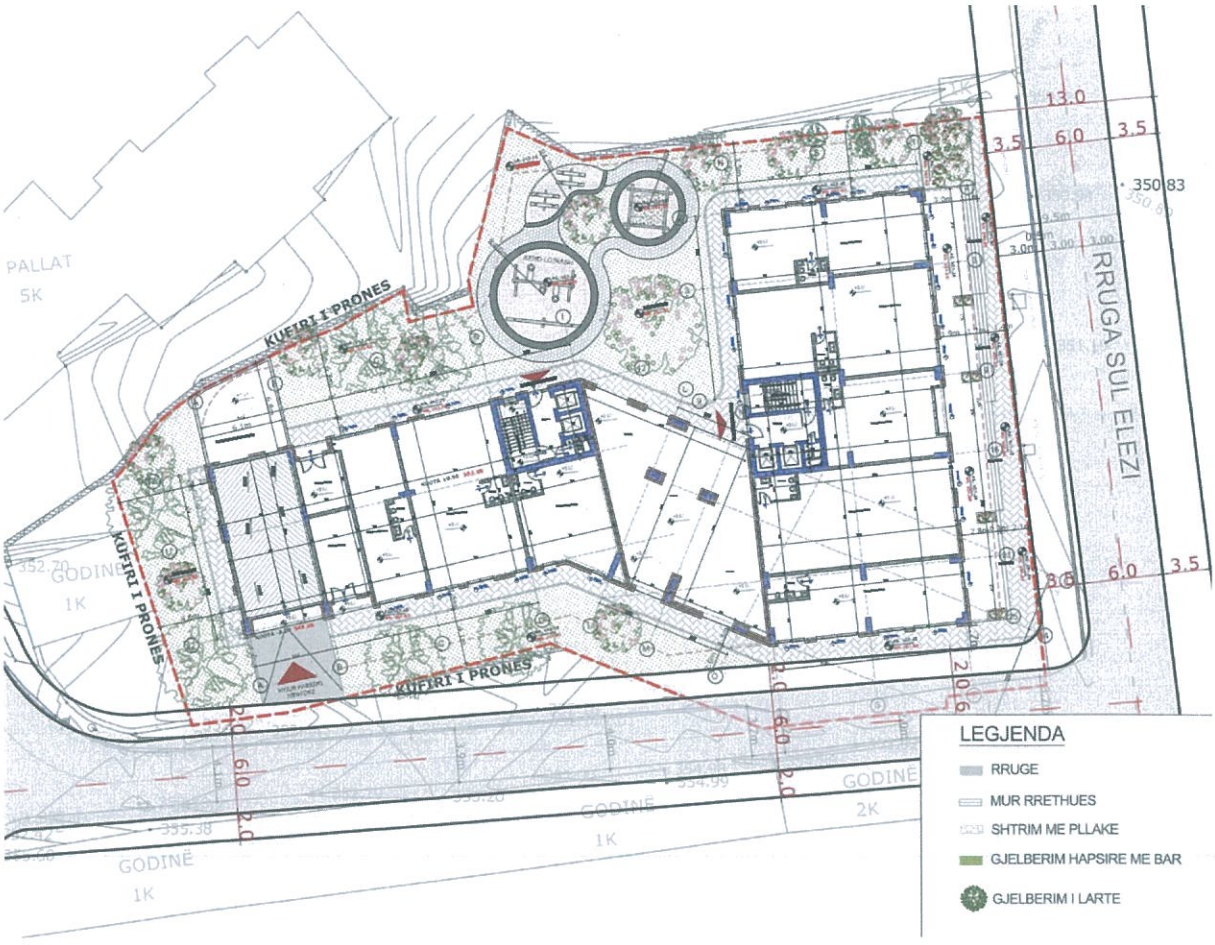
Perimetri i parcelës është trajtuar me brez të gjelbër dhe peizazh dekorativ, duke përdorur pemë, shkurre dekorative, lëndina dhe elementë të ndryshëm bimorë që krijojnë një tranzicion të butë ndërmjet ndërtesave dhe rrugëve përreth. Ky trajtim përmirëson cilësinë vizuale të kompleksit, redukton ndikimin e zhurmës dhe krijon një mikroklimë më të favorshme.

Mobilimi urban përfshin elementë si:

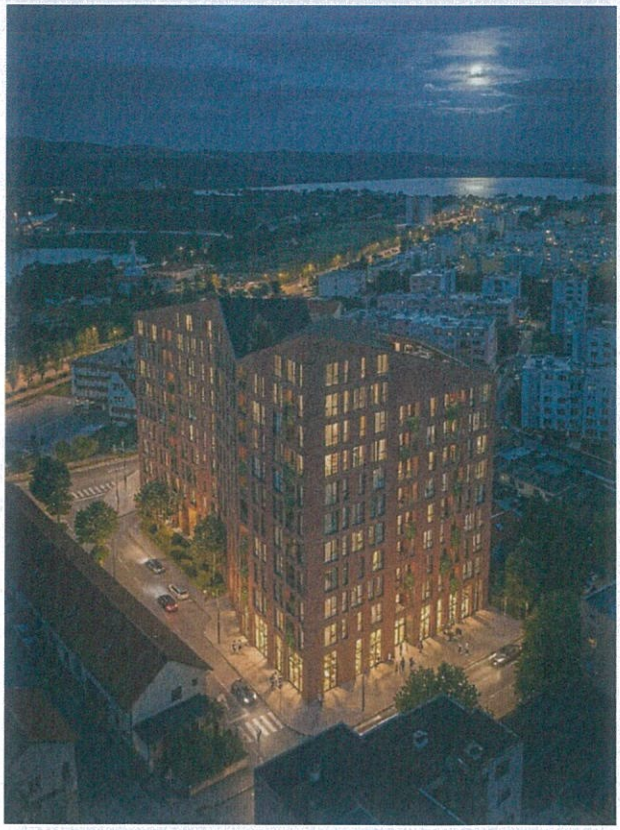
- stola për pushim;
- ndriçim dekorativ dhe funksional i hapësirave të jashtme;
- kosha për mbeturina;
- elementë orientues dhe sinjalistikë;
- mbajtëse për biçikleta në zonat e hyrjes;
- sipërfaqe të gjelbëruara me mbjellje dekorative dhe lëndina.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT - SEKRETARIA

Sheshet e krijuara ndërmjet objekteve shërbejnë si hapësira sociale, duke mundësuar zhvillimin e aktiviteteve të përditshme të banorëve dhe krijimin e një ambienti të sigurt dhe komod për të gjitha grupmoshat. Organizimi i peizazhit dhe mobilimit urban është realizuar në mënyrë që të ruajë një raport të balancuar ndërmjet sipërfaqeve të ndërtuara dhe atyre të gjelbëruara, duke rritur cilësinë e jetesës dhe identitetin arkitektonik të kompleksit.



AGJENCIA E SHQIPËRISË SEKRETARIA



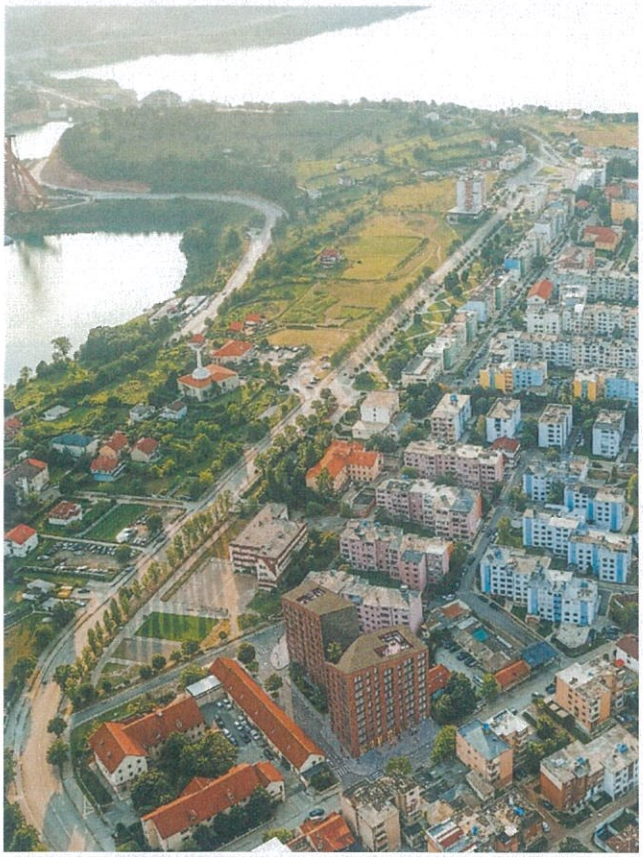


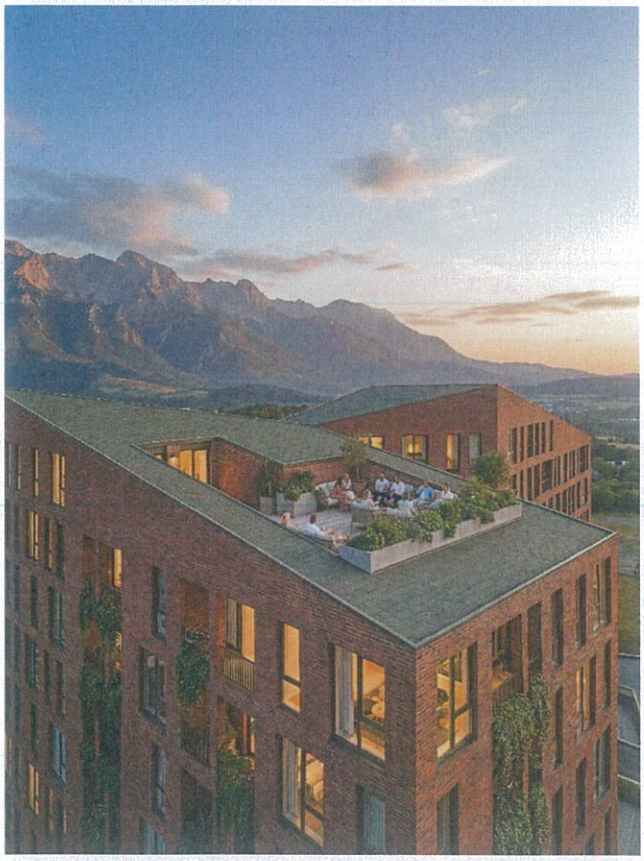
REPUBLIKA E SHQIPERISE
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TE TERRITORIT
SEKRETARIA





REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT





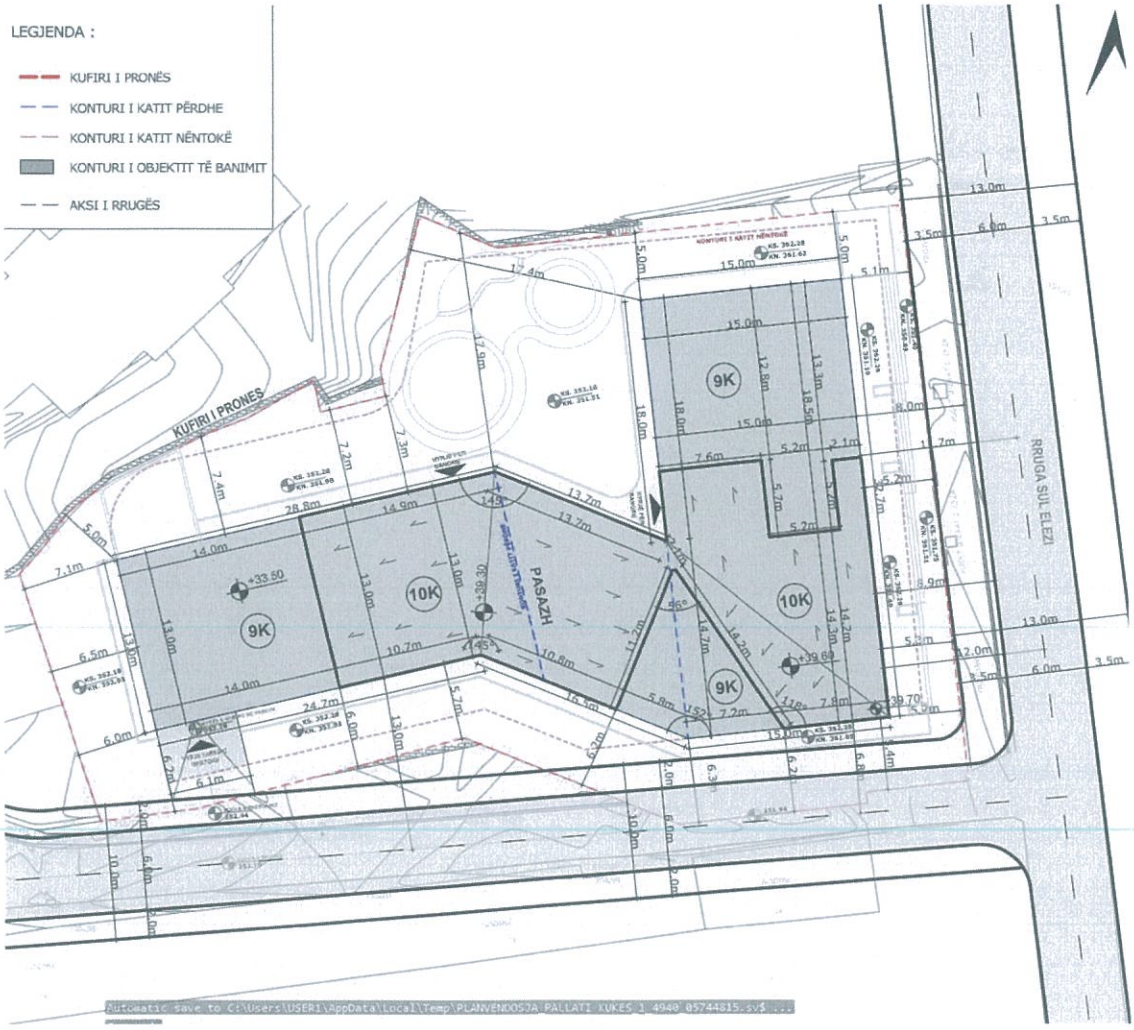
REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

5 *RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS*

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

- Respekton plotësisht gjëndjen ekzistuese në aksin rrugor " Sul Elezi" dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kukës, përsa I përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.
- Propozohet që profili i rrugës "11 Tetori" të jetë 10 metra.



Ramallari
Import - Eksport sh.p.k
L 77509201 U

AK DESIGN
L71323040L

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA