



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:  
“GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH “TIRANA BOULEVARD” ME 25 KATE  
MBITOKË DHE 4 KATE NENTOKË”, ME VENDNDODHJE NË BULEVARDIN E RI  
TIRANË, ME ZHVILLUES “SKY INVEST” SH.P.K.

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 26, Datë 27.07.2022

Projektues:  
MVRDY & UNO ARCHITECTS



## 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

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin “GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH “TIRANA BOULEVARD” ME 25 KATE MBITOKË DHE 4 KATE NENTOKË”, ME VENDNDODHJE NË BULEVARDIN E RI TIRANË, ME ZHVILLUES “SKY INVEST” SH.P.K., bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin 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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

### 1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

- Objekti i propozuar ndodhet përgjatë Bulevardit të Ri të Tiranës. Sheshi i ndërtimit ku zhvillohet projekti ka një sipërfaqe prej 5.812.9m<sup>2</sup> dhe ndodhet në kryqëzimin e Bulevardit të Ri dhe unazës së ardhshme të planifikuar ("Unaza e 4-tërt e Gjellbër").



Fig. 1. Pozicionimi në lidhje me qendrën e Tiranës.

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, për zonën e interesit parcelat që do të zhvillohen janë të vendosura në njësinë strukturore TR/456, me kategori bazë të përdorimit të tokës S+A+IS+AR+SH+AS+IN (shërbime, banim, aktivitete rekreative, shëndetësi, arsim dhe infrastrukturë). Kjo kategori përfshin përzierjen e përdorimeve të ndryshme të nevojshme për funksionimin e një zone transformimi në perspektive.

Mund të ndërhyhet nëpërmjet rizhvillimit ose ristrukturimit. Tipologjia e ndërtimeve të lejuara janë struktura lineare, perimetrale dhe kullë.

Sipas Vendimit Nr. 5, datë 26.07.2018 të KKT-së, "Për miratimin e Lejes së Zhvillimit për zonën e Bulevardit, Parkut Qëndror dhe Lumit të Tiranës, Bashkia Tiranë", për zonën e interesit parcelat që do të zhvillohen janë të vendosura në nën-njësinë G23 dhe G16, me kategori bazë të përdorimit të tokës A+S (banim dhe shërbime) si dhe AR+N (shërbime sociale, rekreative dhe tokë natyrore).

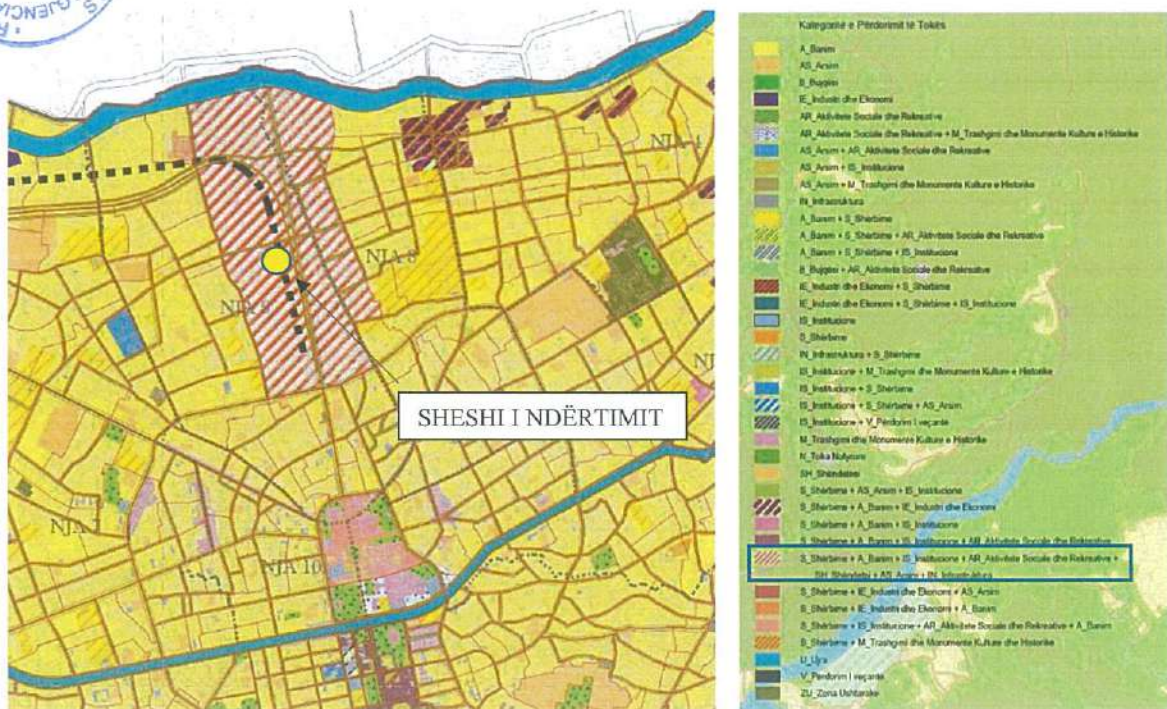


Fig. 2. Harta e kategorive bazë të përdorimit të tokës të propozuar sipas PPV-së, miratuar me vendim nr.1, date 14.04.2017 te Keshillit Kombetar te Territorit.

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

Më poshtë paraqiten hartat sipas Vendimit Nr. 5, datë 26.07.2018 të KKT-së," Për miratimin e Lejes së Zhvillimit për zonën e Bulevardit, Parkut Qëndror dhe Lumit të Tiranës, Bashkia Tiranë ku propozimi i projektit "TIRANA BOULEVARD", do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Fig. 3. Përdorimi i tokës i propozuar sipas PDV1, me Nr.5, date 26.07.2018.

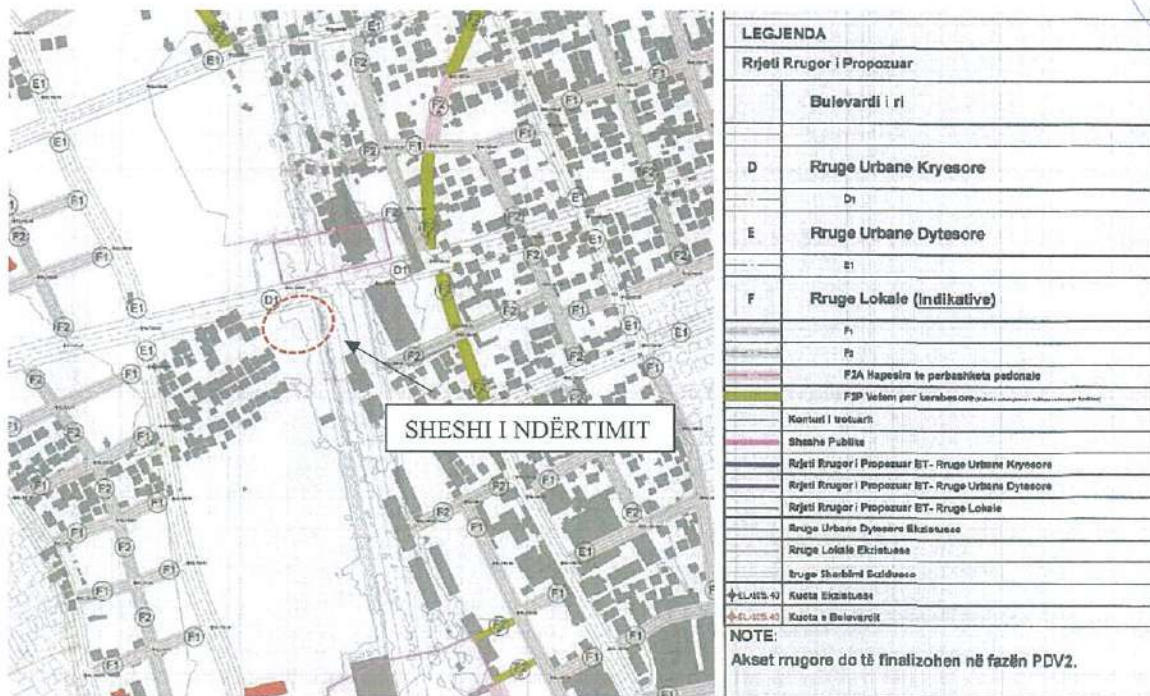


Fig. 4. Rrjeti rrugor i propozuar sipas PDV1, me Nr.5, date 26.07.2018.



### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Objekti i propozuar kufizohet në lindje me Bulevardin e Ri të Tiranës, në veri me Unazën e 4-të të Gjelbërt të planifikuar nga Plani Rregullues, ndërsa në jug dhe perëndim nga prona private.

Sheshi i ndërtimit zhvillohet në pronat 6/54, 6/613, 6/614, 6/636, 6/661, 6/662, zona kadastrale 8330 me status truall.

Zhvillimi i këtij projekti nuk prek direkt apo indirekt asnjë nga vendet arkeologjike të zonës.

### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

#### 4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Te gjitha zhvillimet në territor do të jenë në përputhje me kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës, sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, duke i kushtuar rëndësi posaçërisht organizimit dhe vendosjes së objektit në shesh për të plotësuar kushtet e mbrojtjes kundra zjarrit dhe të mirëfungsionimit të hapësirave për kembësoret.

Programi i ndërtimit është rreth 70% banimi dhe 30% njësi tregtare.

Programi për këtë kategori është rreth 16000 m<sup>2</sup>, përbëhet nga njësi shërbimesh dhe zyra.

Njësitë parashikohen në katin përdhe dhe katin e pare të lidhura me një kalim qendror dhe atrium. Zyrat janë në katin e 3-të deri të 4-të, me mundësi zgjerimi të zyrave apo shërbime të ndryshme si palestër, çerdhe, ambiente të perbashketa në pjesën e mesme të katit 5 dhe 6. Të gjitha nivelet komerciale janë të aksesueshme nga nukle të veçanta dhe të dedikuara. Tarracat e krijuara janë të aksesueshme nga publiku dhe pasurohen me sipërfaqe të gjelbërta dhe njësi të vogla shërbimi, si një kafene apo shtëpi çaji.



Program Overview

- Residential - Connection feature
- Residential
- Office
- Hotel
- Parking

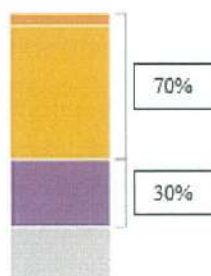
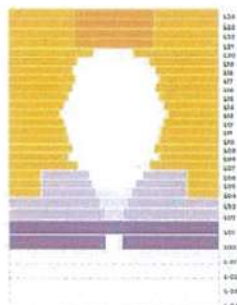


Fig. 5. Shpërndarja e funksioneve në prerjet konceptuale..

Si pjesë e programit rezidencial ka 189 apartamente standarde me ndenje te pozicionuar ne cepat e objektit, 116 apartamente në dhomën urbane me pamje të hapur, dhoma gjumi dhe banesa të zgjeruara dhe tarraca të ndryshme dhe 16 penthouse në katet e sipërme. Ato janë të planifikuara në atë mënyrë që të gjithë të kenë pamje nga parku apo nga bulevardi. Siperfaqet e apartamenteve jane te ndryshme nga 56-149m2, me 1, 2, 3 dhoma gjumi. Penthouset shtrihen në një sipërfaqe prej rreth 230 m2 për njësi, disa me një kopsht privat.

Në pjesën “kullë” të pallatit ka 7-9 apartamente për kat, me 1, 2 ose 3 dhoma gjumi. Apartamentet e vogla janë fleksibël për t'u lidhur së bashku në një apartament më të madh me shumë dhoma gjumi, nëse tregu e kërkon këtë.

Pjesa “sky-bridge” është parashikuar me penthouse, në oborrin e sky-bridge ka 4 kopshte private që i përkasin penthouse-ve.

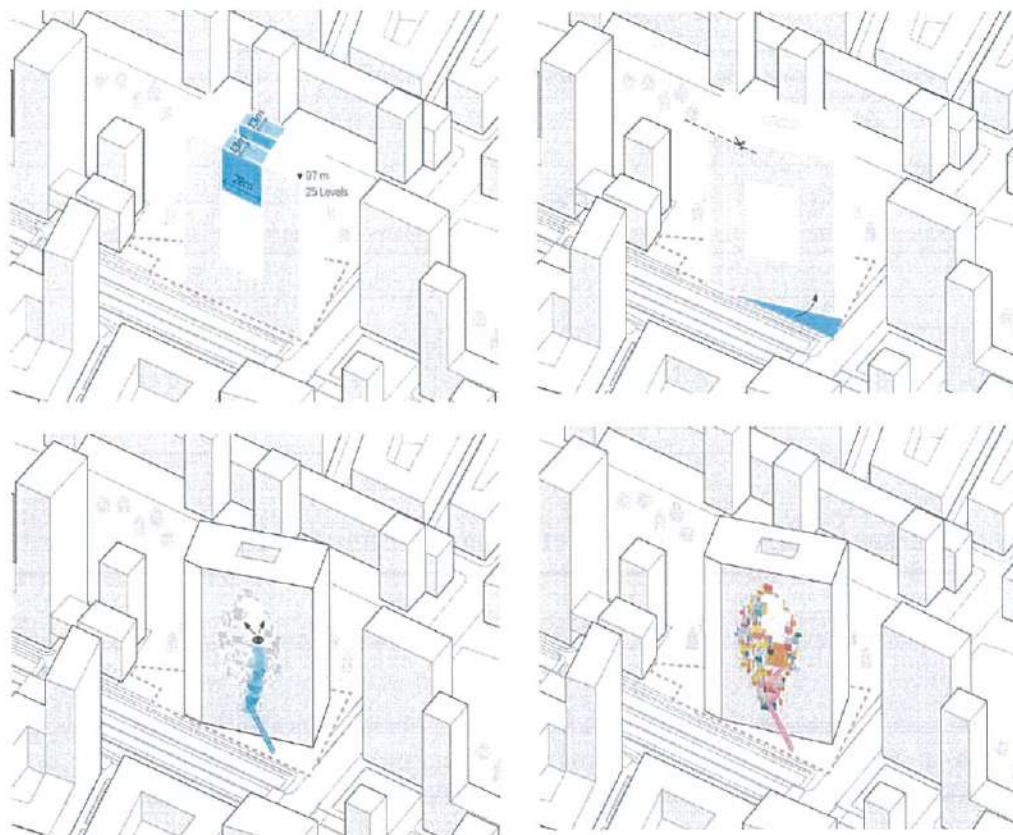


Fig. 6. Koncepti i volumeve.

Ne 4 katet nentoke parashikohet parkim dhe ambjente teknike. Aksesit për ne nentoke është planifikuar në këndin jugor të pronës, e aksesueshme nga rruga e shërbimit të Bulevardit të Ri.

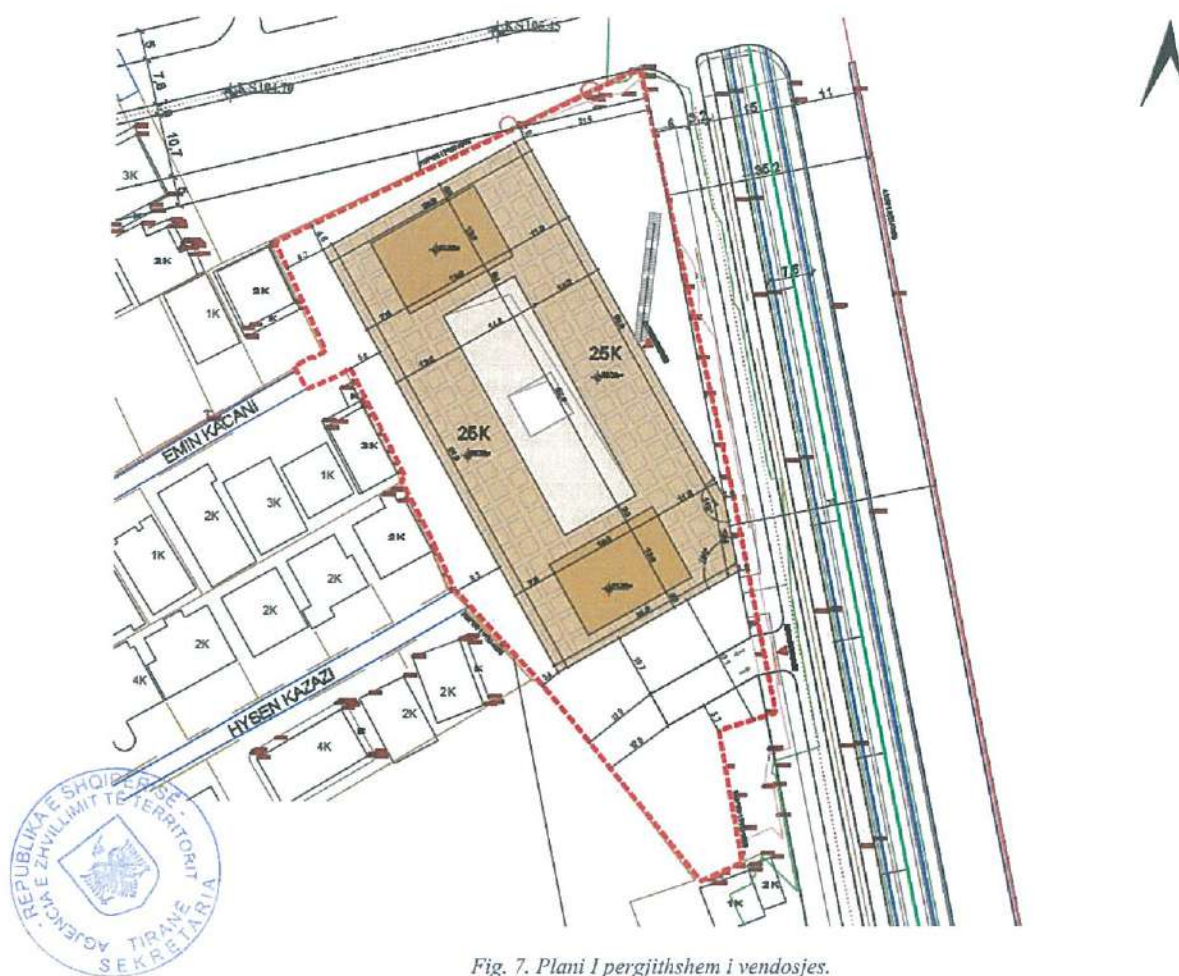


Fig. 7. Plani I pergjithshem i vendosjes.

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

Duke formuar një nga gurët ikonë të këndit të sheshit urban në kryqëzimin e ardhshëm, “Bulevardi i Tiranës” është një bllok ndërtimi i përcaktuar nga një rrjet i fortë.

Karakteristikë e jashtëzakonshme e ndërtesës është hapësira boshe bujare dhe kaskada në qendër të bllokut. Boshllëku është i rrethuar nga njësi banimi ku shumëllojshmëria e gjeometrisë lejon dritë dhe pamje. Në fund të boshllëkut do të gjeni terraca të aksesueshme për publikun dhe hapësira tërheqëse komerciale. Boshllëku bëhet dhoma urbane e Bulevardit të Tiranës, ku fryma komunitare dhe ndërveprimi mes banoreve dhe përdoruesve të godinës do të jetë unik dhe frymëzues në qytet. Gjeometria e dhomës urbane rinterpreton ndërtimin e qytetit të trashëgimisë arkitekturore historike të Beratit, por është përkthyer me detaje dhe materializim bashkëkohor. Ai do të shfaqë një larmi të pasur ngjyrash në zbrazëti, të ekspozuara në bllokun modest të bardhë.

Ndërtesa është e aksesueshme nga të gjitha anët dhe me dhomën e saj urbane krijon një portë vizuale dhe një lidhje të fortë midis Central Park/parkut qendror të ardhshëm dhe Bulevardit.

Një shkallë publike që fillon nga sheshi i sjell vizitorët në zemër të dhomës urbane, kuvertën publike nga ku mund të shijojnë pamjen e parkut.



Objekti është parashikuar me një pasazh qendror publik në nivelin e tokës, i cili krijon një lidhje të drejtpërdrejtë nga sheshi i hyrjes në park dhe siguron akses në situatën aktuale në hollët e banimit dhe zyrave në anën e parkut.

Ky ndertim ka potencialin të bëhet një pike referimi me element dominues lartësie në mesin e Bulevardit të Ri midis qendrës së qytetit dhe lumit.



*Fig. 8. Imazh 3-Dimensional i objektit te propozuar.*



*Fig. 9. Imazhe 3-Dimensionale te objektit te propozuar.*



### 4.3. Projekti Ambiental

Pamjet dhe këndvështrimet e shumta, përveç lidhjes me zonën përreth, maksimizojnë sasinë e dritës natyrore, energjine diellore, për të arritur komoditetin maksimal përsa i përket kushteve ambientale.

Kështu, volumetria e objektit është e shoqëruar nga një dinamizëm kompozicional i fasadave që favorizon përshtatjen vizuale të projektit në kontekstin e tij.

Dizajni arkitektonik i ndërtesës, zgjedhja e materialeve dhe teknologjive të përdorura, lejon zvogëlimin e humbjeve termike në dimër dhe ngarkesave termike në verë. Përdorimi i materialeve me veti të larta izoluese dhe performancë termike, lejojnë të kemi një objekt të siguar më së miri nga ana e termike.

### 4.4. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 5812.9 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 2898.5 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 59624.3 m<sup>2</sup>

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 50%

Intensiteti i ndërtimit: 10.26

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit

ne hyrje te objektit: 97.38 m

Numri i kateve mbi tokë: 25

Numri i kateve nën tokë: 4



#### TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: P.nr.6/54, 6/613, 6/614, 6/636, 6/661, 6/662, Zona Kadastrale 8330, Tirane.

Kufizimet:

Veri: P 6/651

Jug: P 6/402

Lindje: P 6/637

Perëndim: P 6/140, 6/74, 6/206

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 2.3m - 5.2m

Jug: 22.8m - 24.8m

Lindje: 2.1m - 23.7m

Perëndim: 2.0m - 8.3m

#### 4.5. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

##### *Ndërthurja në situatën urbane*

Ndërhyrja e propozuar integron më së miri me skemën ekzistuese pa pasur nevojë për ndërhyrje masive. Studimi do të pajiset me elementë shtesë thelbësore urbane si:

- Sinjalistikë për orientimin e trafikut.
- Instalimi me material të përshtatshëm sipas kriterëve teknike.
- Vendkalimet për këmbësorë.
- Hapësira të gjelbërta.
- Mobilim urban.



Ne përfundim të sheshit për ndërtim, nga Plani Rregullues është parashikuar të shtrihet Parku Qendror i Tiranës.

Zona e sistemimeve të katit përdhe janë pothuajse të gjitha të gjelbëruara.

Parkimi është parashikuar në nëntokën me 4 nivele, kapaciteti i të cilëve e plotëson me së miri nevojën për parkim si për katet e shërbimit edhe për pjesën rezidenciale të objektit.



*Fig. 10. Vendosja e objektit në kontekstin e gjelbërimit.*

## **5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës**

### **5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave**

Infrastruktura rrugore ekzistuese është e mjaftueshme për qarkullimin e mirë të makinave dhe kembësoreve pasi Bulevardi i Ri i Tiranës që shtrihet në lidje të sheshit të propozuar është realizuar.

Përsa i përket rrjetit inxhinjrik të sistemimit të ujrave të zeza, rrjetit të furnizimit me ujë, telekomunikacionit, rrjetit elektrik dhe atij të ndriçimit të rruges, janë ekzistuese në zonë, pjesë e projektit të Bulevardit të Ri.

Projekti i mbrojtjes kundra zjarrit duhet të përmbajë sistemet e hidrantëve, sensorëve të tymit, Sprinklera, gjithashtu edhe shkallët e emergjencës.



**MVRDV & UNO ARCHITECTS**



