



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

OBJEKTI: "GODINË MULTIFUNKSIONALE "BARCELONA TOWER", ME
VENDNDODHJE NË RRUGËN "IBRAHIM RUGOVA", BASHKIA TIRANË

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGIJË

ZNJ. BËLINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.11, Datë 18.10.2023

Projektues:

RICARDO BOFILL (TALLER DE ARQUITECTURA)

UDV ARCHITECTS SHPK



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 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 multifunkionale me 1-50 kate mbitokë dhe 6 kate nëntokë me zhvillues shoqërorë “BAMI HOLDING SHPK”, me vendndodhje në Tiranë.

bazuar në:

- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar, nenit 7 dhe nenit 28;*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar;*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.1, datë 14.04.2017 “Për miratimin e Planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Tiranë”*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.1, datë 23.10.2019 “Për miratimin e Rishikimit të Planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Tiranë”*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.2, datë 27.07.2022 “Për miratimin e Rishikimit të Planit të përgjithshëm vendor Bashkia Tiranë, të miratuar me vendim Nr.1, datë 14.04.2017 të këshillit kombëtar të territorit, i ndryshuar”*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Vendndodhja e projektit parashikuar për tu zhvilluar është në qytetin e Tiranës, pranë sheshit Skenderbej në rrugën “Ibrahim Rugova” në një distancë 180 nga qendra e qytetit. Terreni është relativisht i sheshtë. Zona përreth është e ndërtuar kryesisht nga pallate të periudhës komuniste, godina shtetërore si edhe ndërtime të viteve të fundit . Përgjatë rrugës kryesore zona është zhvilluar vitet e fundit më kulla deri në 36 kate. Pozicioni i zonës dhe afërsia me qendren e qytetit e ka bërë këtë zonë me interes të lartë për zhvillim.



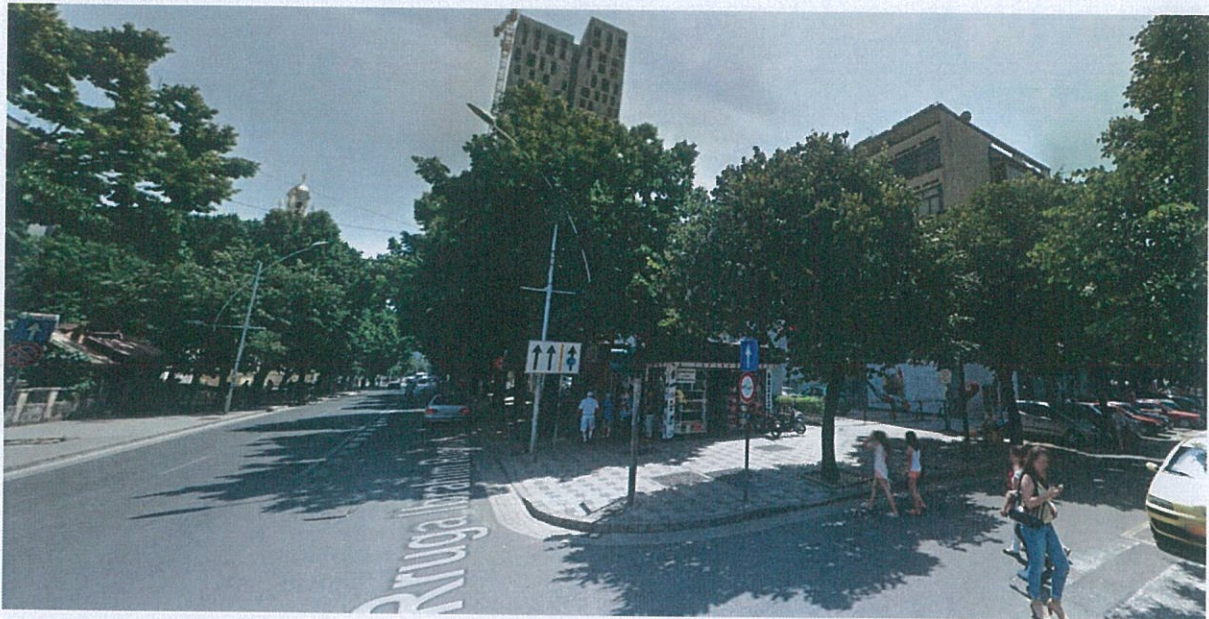


Figure 1-Fotografi nga gjendja ekzistuese



Figure 2-Vendndodhja e pronës



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 Instrumentit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, miratuar në Këshillit Kombëtar të Territorit me Vendim Nr.1 , Datë 14.04.2017, rishkuar me Vendim Nr. 1, Datë 23.10.2019 dhe rishikuar përsëri me Vendim Nr.2, Datë 27.07.2022 për zonën e interesit janë vlerësuar dhe konstatuar se janë respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.



Figure 3- Fragment nga harta e përdorimit të tokës



NJËSIA: TR/417

Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.1, datë 14.04.2017

KODI I NJESISE	TR/276
NJESIA ADMINISTRATIVE	TIRANA
SIPERFAQJA E NJESISE (ha)	4.38
SIPERFAQJE E GJURMES SE NDERTIMIT EKZISTUES (m ²)	20480
SIPERFAQJE NDERTIMI TOTAL EKZISTUESE (m ²)	82775
INTENSITETI I NDERTIMIT EKZISTUES (i)	2.12
KATEGORIA PRIMARE	A
PERQINDJA E KATEGORIVE TE LEJUARA TE PERDORIMIT TE TOKES	A:87% / B:14.5% / IN:4% / M:3%
SIPERFAQJE TOTALE E NDERTIMIT BANIM (KATEGORIA A) (m ²)	131013.02
PERDORIMET E NDALUARA DHE TE KUSHTEZUARA	Referuar nenit perketes te Rregultores se PPV
TIPOLOGJIA E NDERTIMIT	Struktura individuale / te bashkelehdura/ lineare / kulle
MENYRA E NDERHYRJES	Ridhëllim / Konsolidim / Ristrukturim
SUBJEKT POV	PO
INTENSITETI I NDERTIMIT (i)	3.5
INSTRUMENTAT E ZHVILLIMIT	Intensiteti i ndertimit me kushite

PERQINDJA E BONUSIT (no %)	100
KOEFICIENTI I SHFRITYZIMIT TE TOKES PER NDERTIM (kshk)	45
KOEFICIENTI I SHFRITYZIMIT TE TOKES PER RRUGE DHE HAPESIRA PUBLIKE (kshk & kshp)	Referuar nenit perketes te Rregultores se PPV
NUMRI I KATEVE	10
LARTESIA E STRUKTURAVE (m)	35
DISTANCA E LEJUARA	Referuar nenit perketes te Rregultores se PPV
KAPACITETI MBAJTES I POPULLESISE	3743
SIPERFAQJE E GJEBERIMI/BANDRE (m ²)	9358
PARKIME PER BANDRE	1872
KATEGORITE E ZONAVE TE MBROJTURA NATYRORE	Nuk eshte Zone e Mbrotur Natyrore



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

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga Instrumenti i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat shihet se njësia strukturore në PPV plotëson kërkesat e zhvillimit për objektin në fjalë. Parcela në studim i përketë njësisë strukturore TR/276.

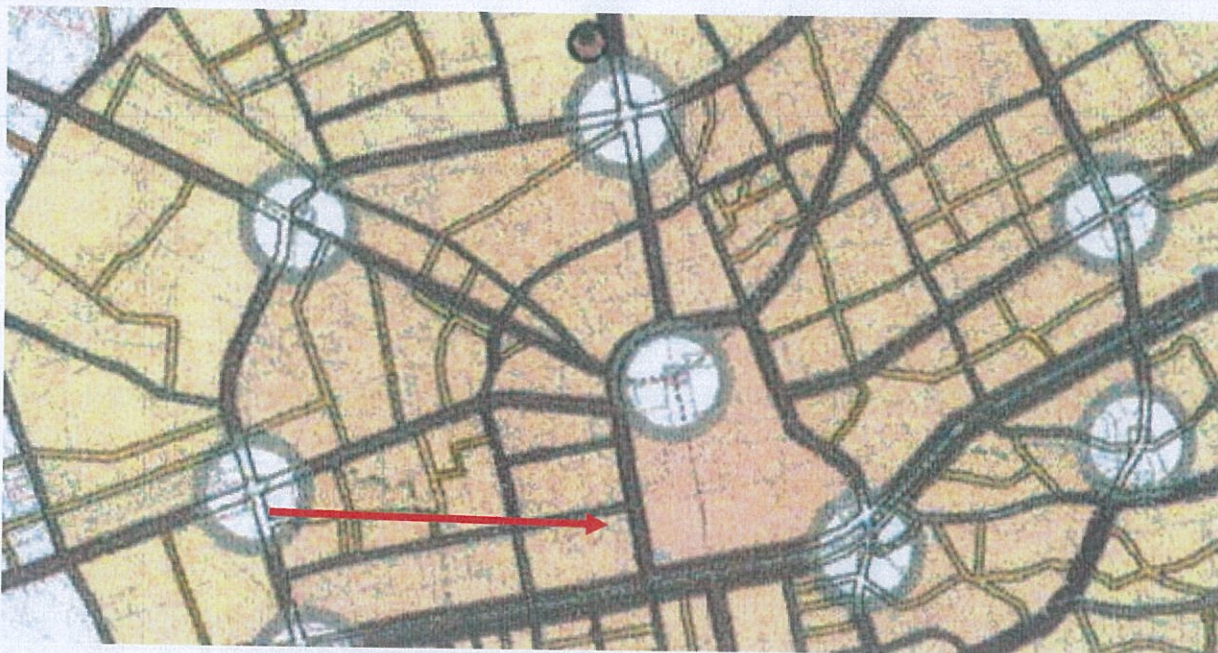


Figure 4-Fragment nga harta e infrastrukturës

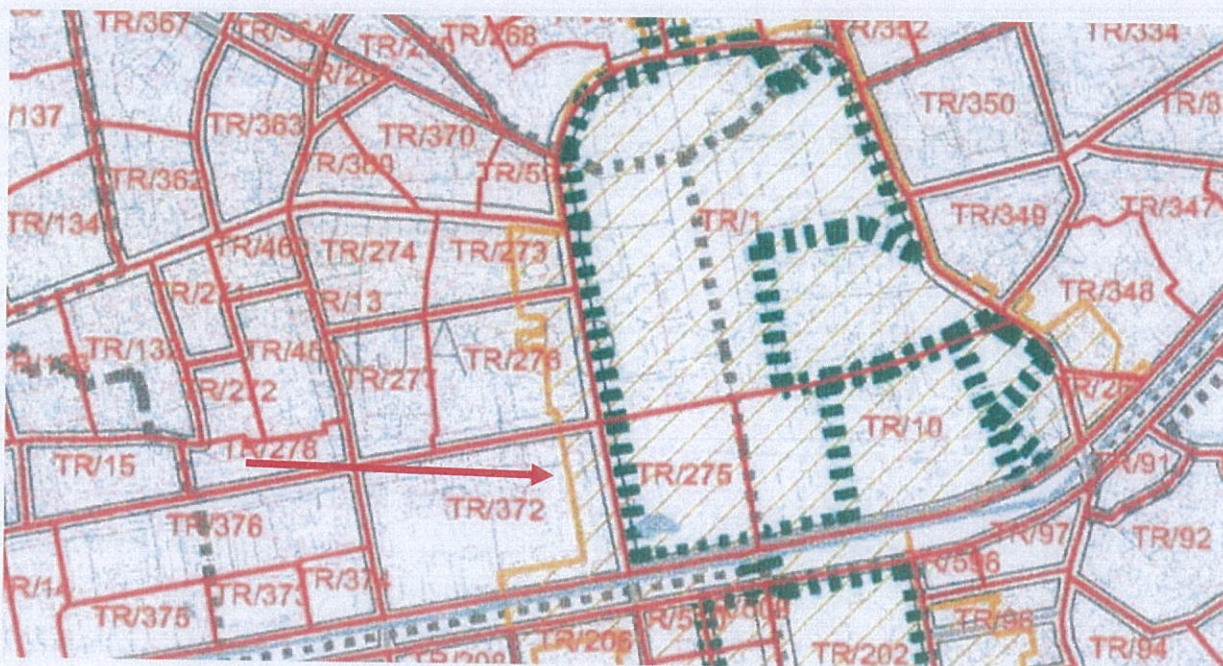


Figure 5-Fragment nga harta e njësive strukturore

3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Objekti që do të ndërtohet ndodhet në zonën kadastrale Nr.8380, prona ka numër pasurie: 6/ 340 Bashkia Tirane ,dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 2324 m2.

Në këtë pronë ndodhen disa ndërtesa ekzistuese, të cilat do të prishen në momentin e fillimit të ndërtimit të ri.

Projekti propozon ndërtimin e një objekti 1- 50 kate mbi tokë dhe 6 kate nëntokë , me destinacion multifunksional. Volumetria pozicionohet në pronë në mënyrë të tillë që respekton vijën e ndërtimit dhe vijën e përcaktuar nga kullat e tjera tashmë të ndërtuara në zonë, distancën nga trupi i rrugës dhe trotuarit, si dhe nuk pengon zhvillimin e zonës.

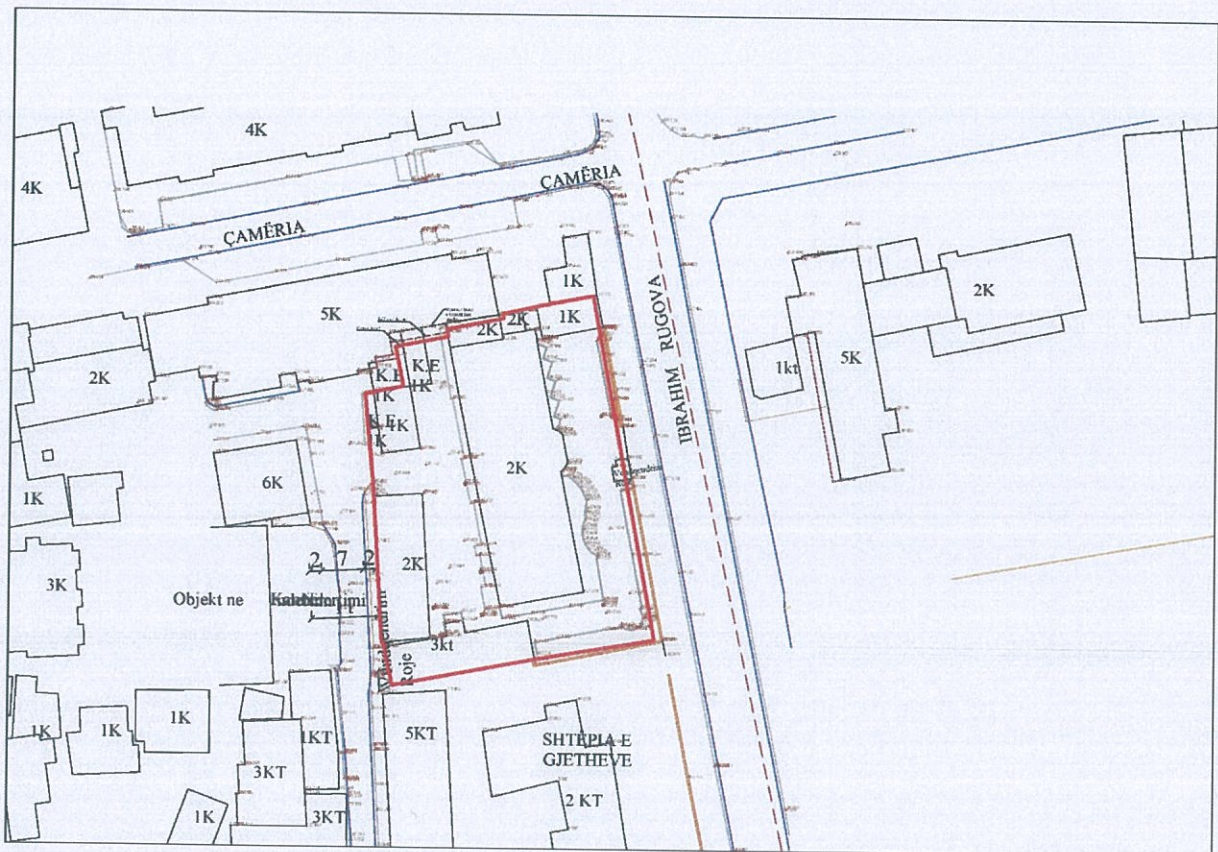


Figure 6-Rilevimi



4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Në nivelin e sistemit, hyrja mund të aksesohet si nga rruga kryesore "Ibrahim Rugova", ashtu edhe në rrugët e tjera që kufizojnë pronën.

Akseset realizohen në katin përdhe, prej nga ku realizohet shpërndarja e flukseve dhe diferencimi i përdoruesve, në përdorues të shërbimeve, përdorues të hotelit , zyrave dhe në banorë të objektit.

Në katin përdhe pozicionohen shërbime të ndryshme tregtare, të cilat aksesohen në disa raste nga rrugët kryesore, në disa raste nga rruga dytësore.

Volumetria zhvillohet me përshkallëzim dhe rrotullim gradual, dhe zonimi funksional i objektit realizohet ne altimetri.

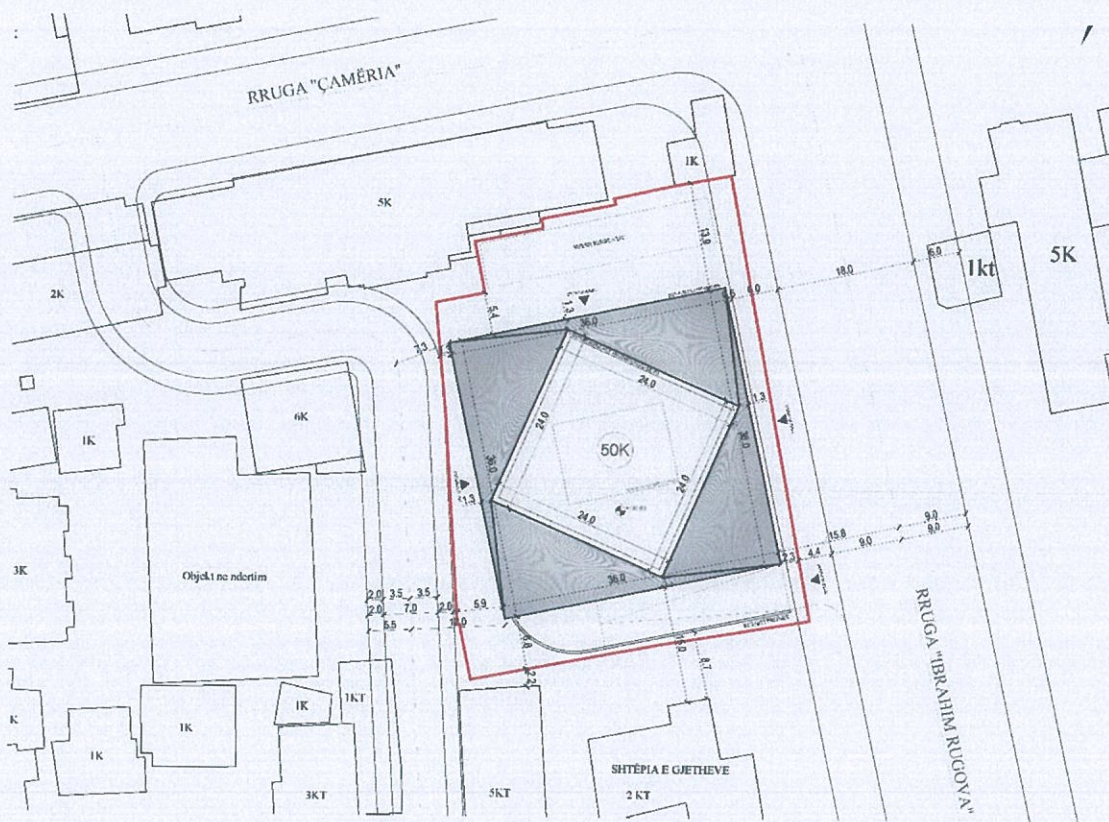


Figure 7-Planvendosje



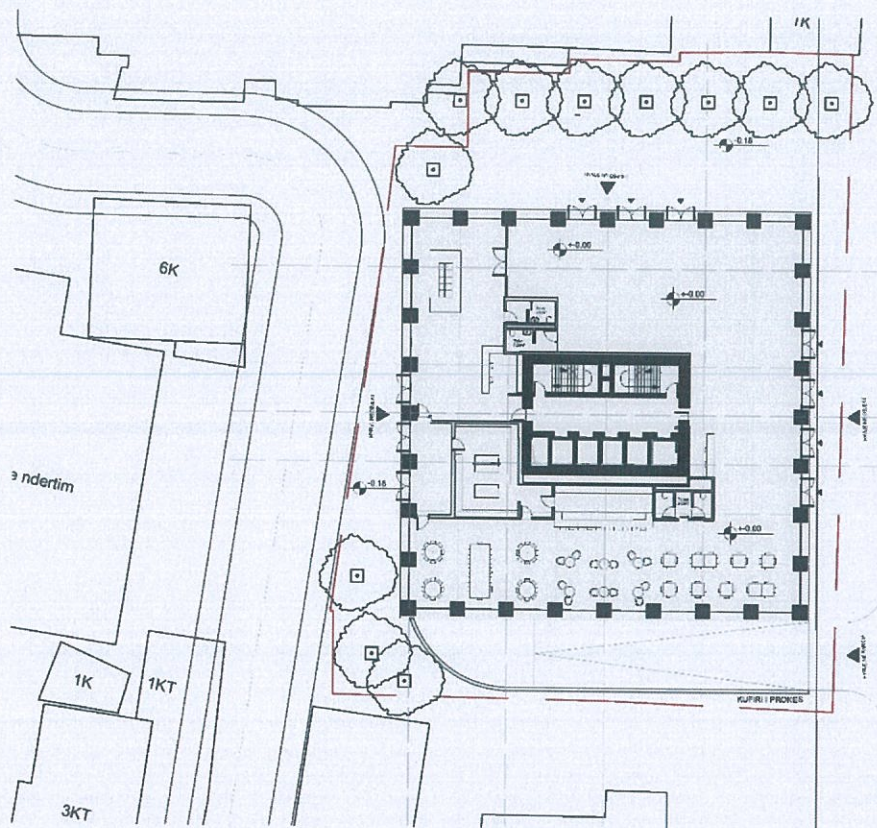


Figure 8-Planimetria e katit përdhe, në kuotën +0.00

Në nivelin e sistemimit kemi një hapësirë publike në formën e një sheshi që lidh vizualisht dhe fizikisht dy rrugët që kufizojnë pronën. Ky shesh shërben jo vetëm për filtrimin e flukseve në kryqezim të rrugëve, por edhe si hapësirë perceptimi për objektin.

Projekti i sistemimit është universal; mund të aksesohet nga të gjitha grupmoshat si edhe nga personat me aftësi të kufizuara.

Gjithashtu në këtë nivel ndodhet rampa për aksesin e automjeteve në katet nëntokë.



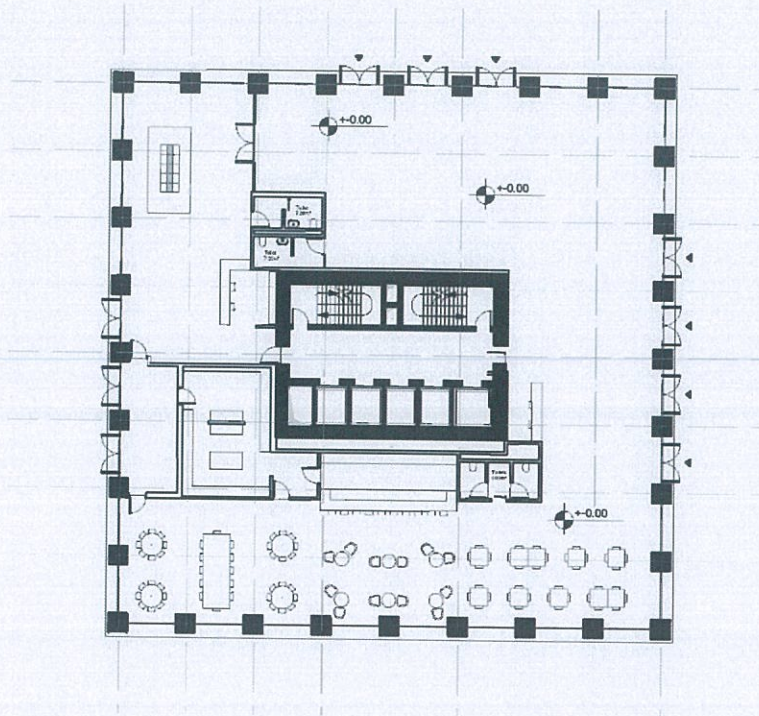


Figure 9 - Planimetria e katit përdhe, në kuotën +0.00

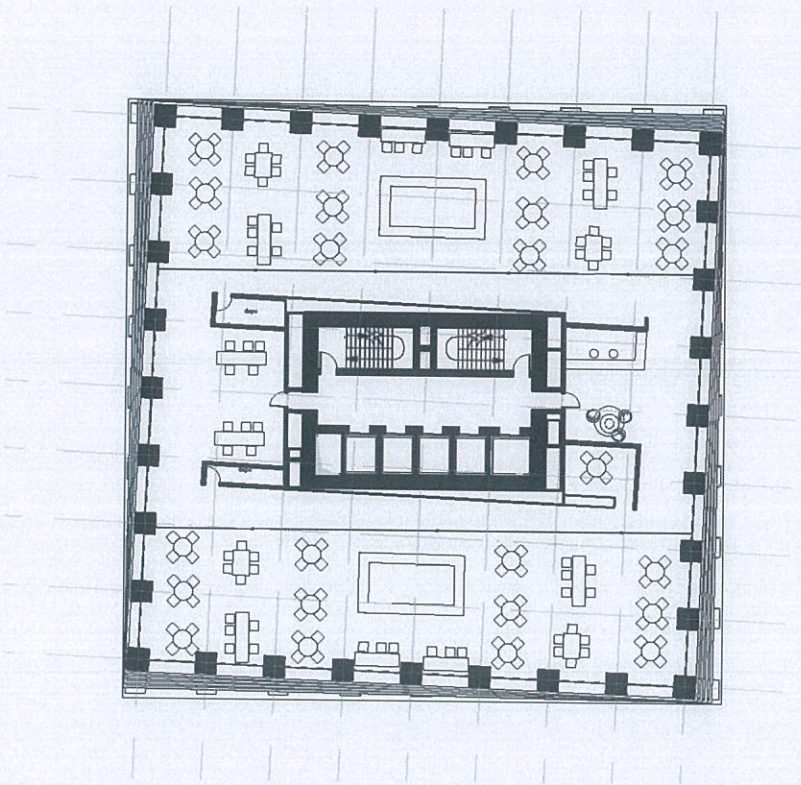


Figure 10 - Planimetri e katit +4, në kuotën +22.68 (Skema e funksionit tregtar, kati 0-4)

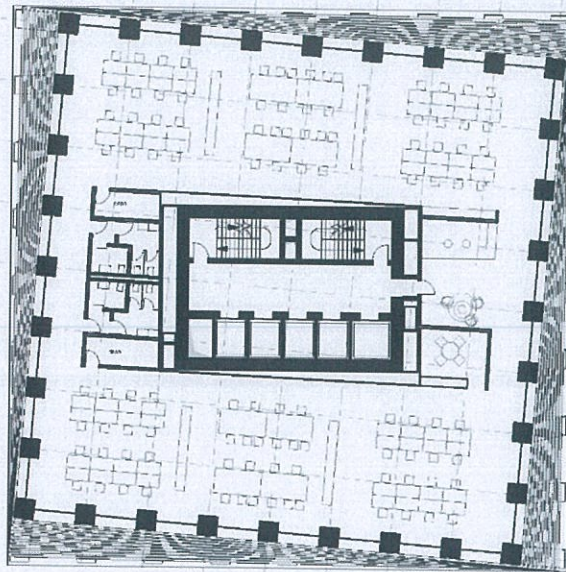


Figure 11 - Planimetri e katit +9, në kuotën +37.8 (Skema e funksionit zyra, kati 5-14)

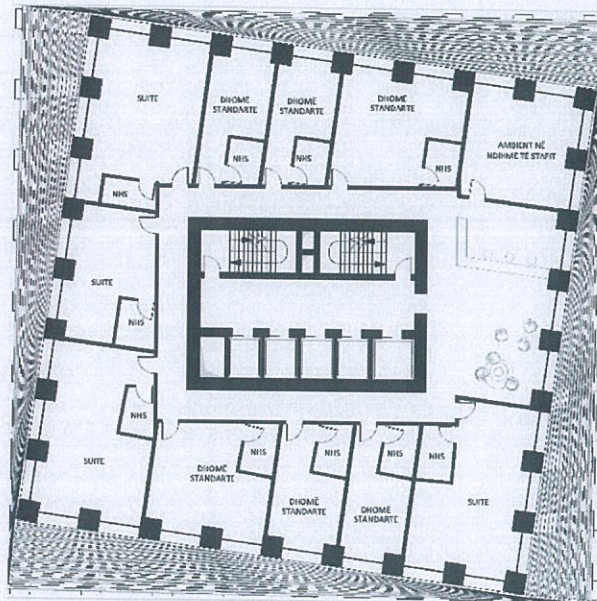


Figure 12 - Planimetri e katit +19, në kuotën +75.6 (Skema e funksionit hotel, kati 15-24)

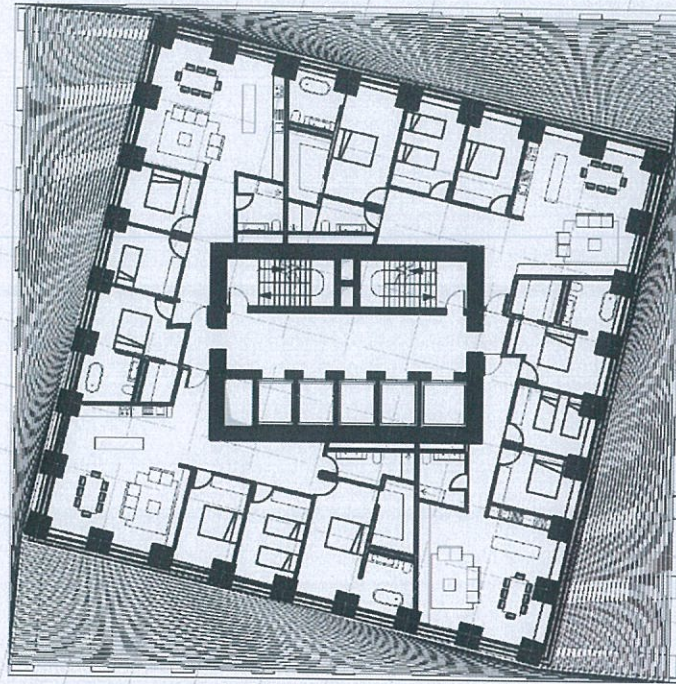


Figure 13 - Planimetri e katit +25, në kuotën +98.28 (Skema e funksionit banim, kati 25-49)

Përsa i përket katit tip, kemi një seksion në formë katrori, me dimension që varion sipas lartësisë, të cilët zgjidhen me skemën e bërthamës qendrore vertikale dhe konstruktive, ku pozicionohen nyjet vertikale shkallë- ashensor .

Kemi 1 nukël të shpërndarjes vertikale në objekt, të projektuar sipas standardit të MNZ, i cili nëpërmjet korridorit shpërndan perdoruesit në destinacionet përkatëse.

Tipologjitë e funksioneve janë të ndryshme, duke patur parasysh vendndodhjen dhe kërkesën për hoteleri dhe shërbime tregtare.



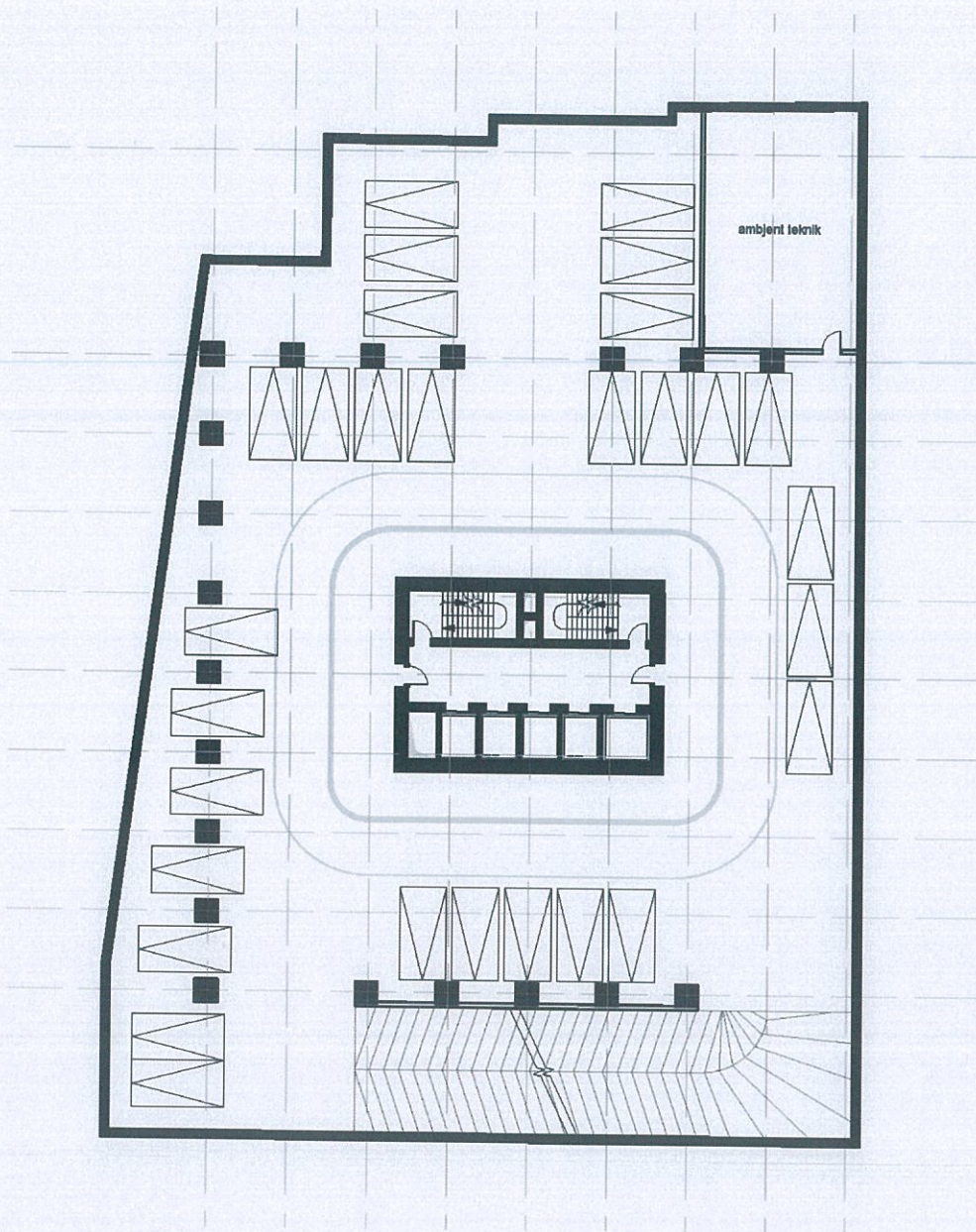


Figure 14- Planimetria e katit -1, në kuotën -4.50

Kati nëntokë i objektit ka funksionin e parkimit dhe të pozicionimit të ambienteve teknike në të.

Këto 6 kate aksesohen nëpërmjet rampave, prej makinës, dhe nëpërmjet nyjeve vertikale nga njerëzit.

Secili nga këto kate përmban 29 vënde parkimi secili.



Terreni në zonë ka thyerje shumë të vogla. Në prerje vihen re 50 nivelet mbi tokë dhe 6 nivelet nëntokë që ka objekti.

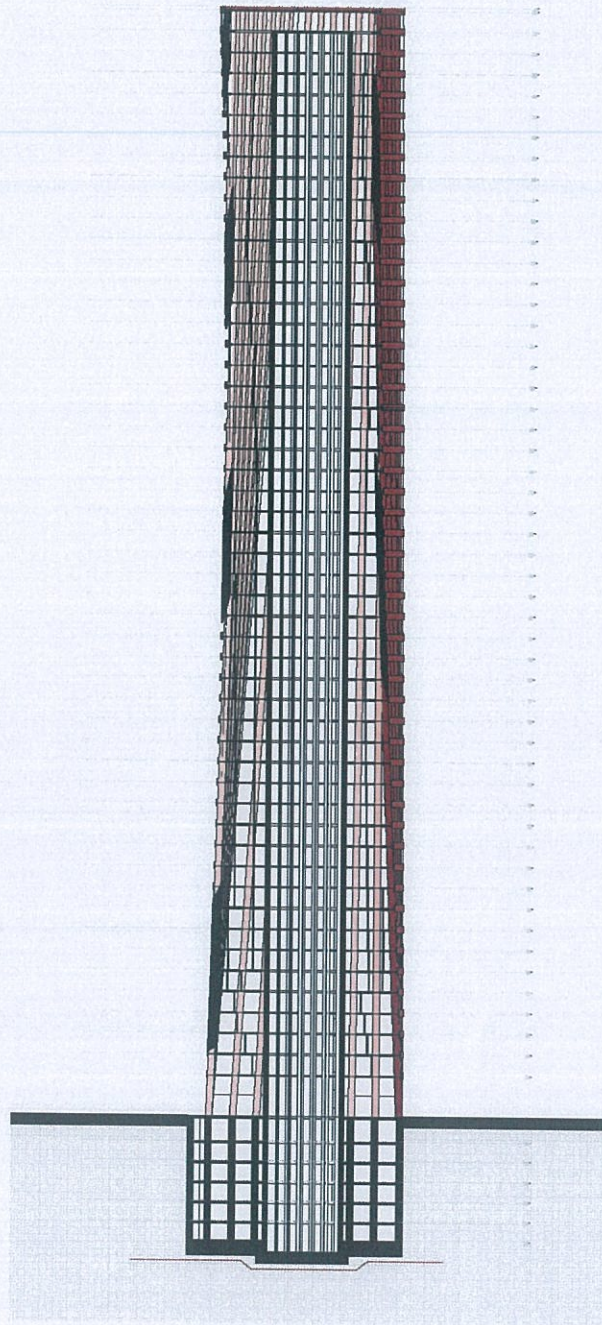


Figure 15 – Prerje e objektit



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

Trajtimi arkitektonik i fasadave i përgjigjet volumetrisë, duke mbajtur një gjuhë arkitektonike të thjeshtë, ortogonale, e cila thekson elegancën dhe shtjellimin volumetrik me efektin e përdredhjes që pëson volumi në lartësi.

Elementët arkitektonikë në fasadë përbëjnë dhe strukturën e objektit. Trajtimi minimalist i objektit, me gridin konstruktiv dhe hapjet e xhamit, pasurohen me elementin e rifiniturës - betonin e pigmentuar.

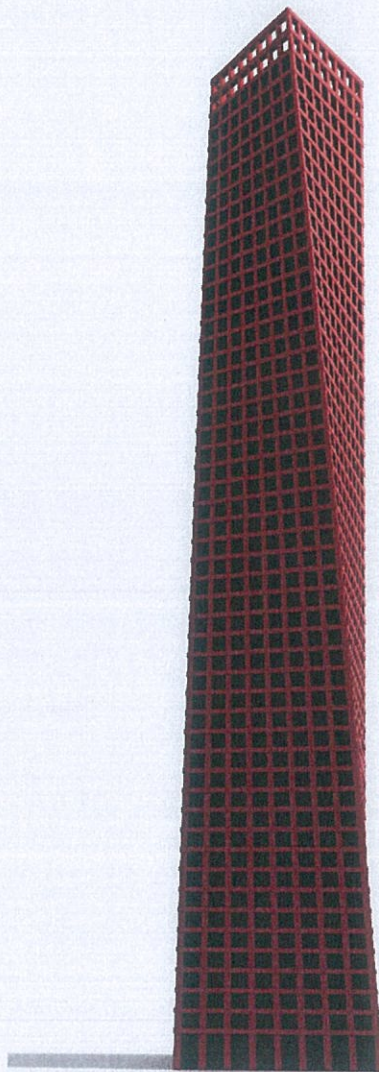


Figure 16-Pamje skematike e objektit

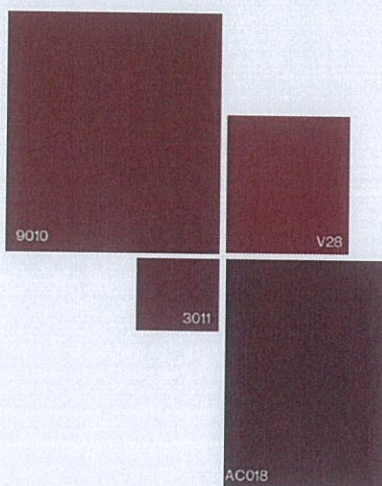


Figure 17-Rifinitura e fasadës

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2324 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1502.3 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	43422 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	12171 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	65 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	35%
Intensiteti i ndërtimit:	18.7
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	192.8 m
Lartësia e elementit arkitektonik mbi lartësinë maksimale të objektit:	9.2 m
Numri i kateve mbi tokë:	50 kate
Numri i kateve nën tokë:	6 kate

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8380; Nr. pasurie 6/340

Kufizimet:

Veri: 6/ 135, 6/ 301

Perëndim: 6/ 341

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 5.4m -13.9m,

Lindje: 2.3m

Jug: 6.8m-7.9m,

Perëndim: 1.3m-5.9m

Distancat nga aksi i rrugës: 15.8m, 7.3 m



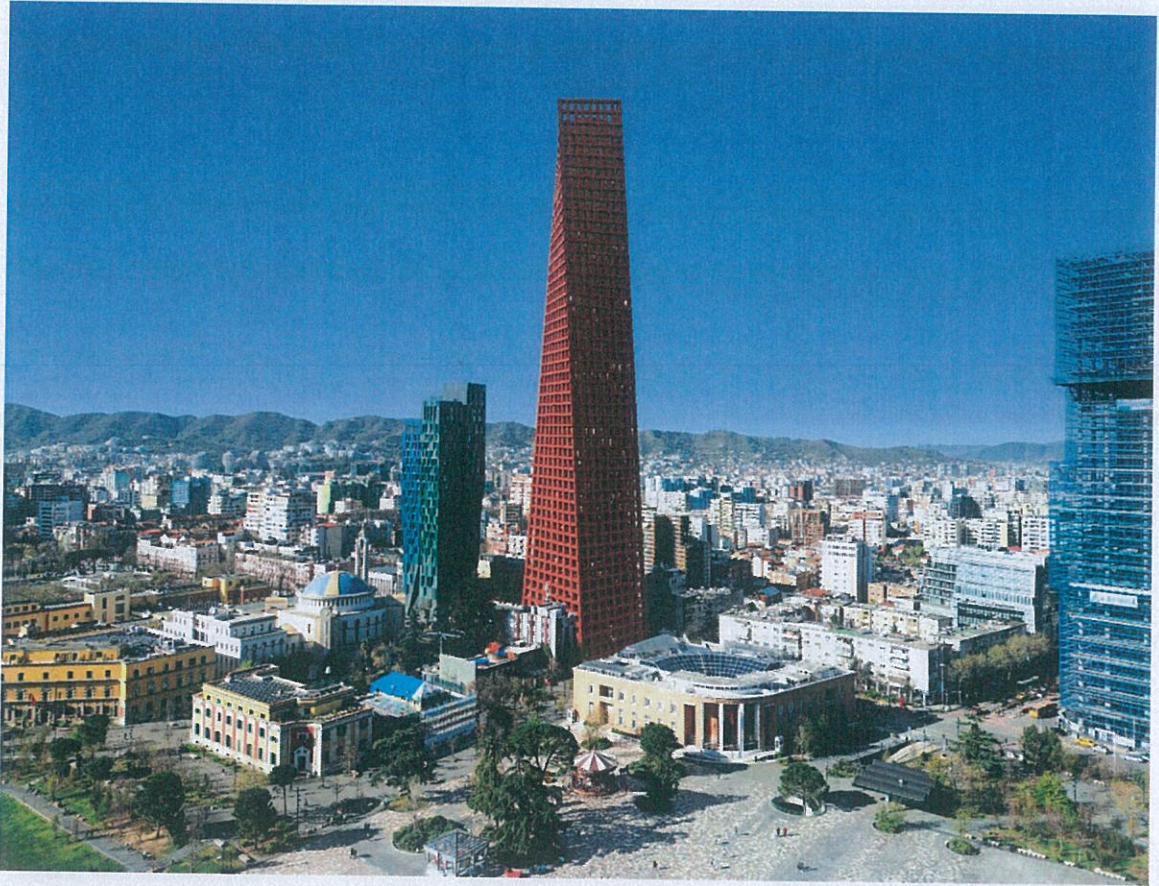


Figure 18-Imazh 3-dimensional



Figure 19-Imazh 3-dimensional



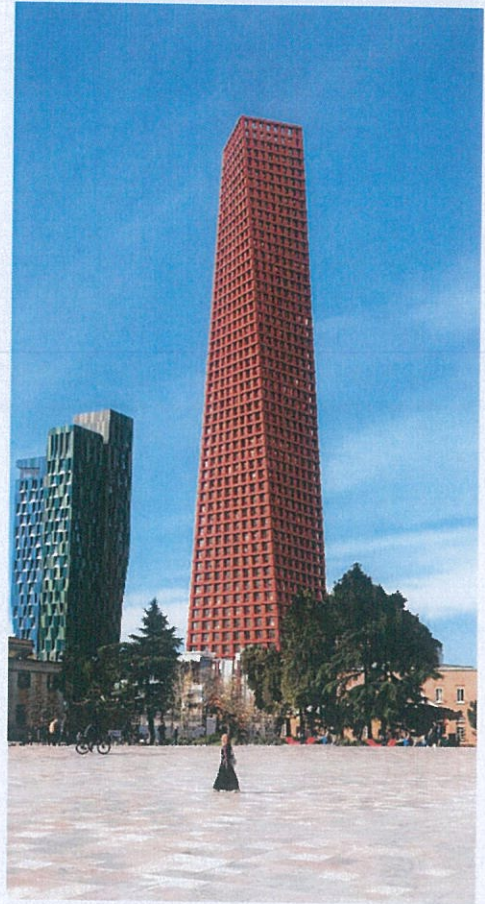
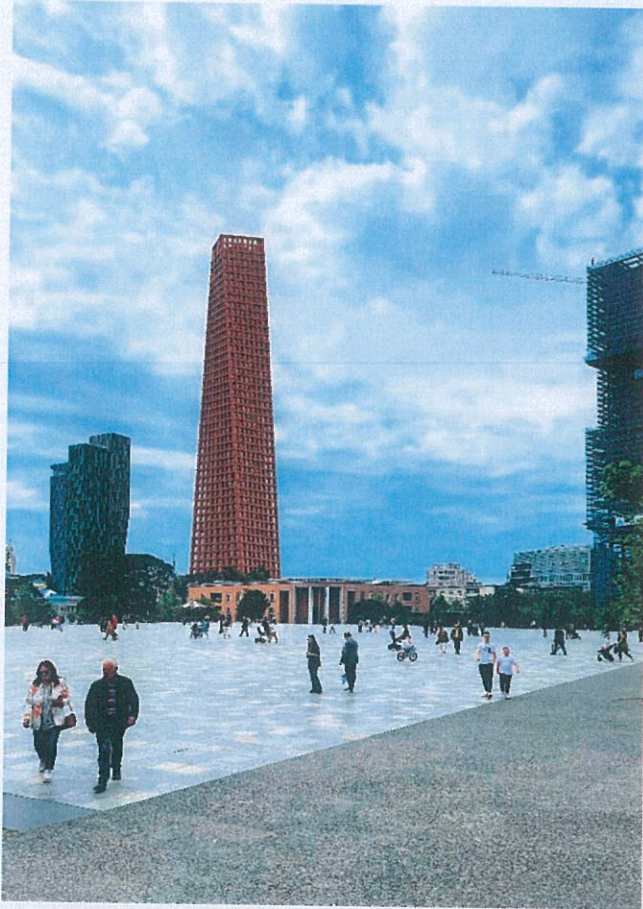


Figure 20-Imazh 3-dimensional

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaqë objektit janë brenda normave për garatimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.

Në nivel sistemimi kemi një hapësirë të gjelbër rreth 200 m², e cila garanton filtrimin e flukseve në nivel përdoruesi.

Në këtë projekt, nuk ka vendparkime të jashtme, por parkimi zgjidhet në 6 nivele nëntokë, ku secili nga këto nivele përmban 29 poste parkimi.



5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

- nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri përsa i përket infrastrukturës rrugore.
- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Tiranë, përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.
- situata e rrugëve është e formuar; kemi rrugën "Ibrahim Rugova" me seksion 30 metra, si dhe rrugën "Çamëria" që konturon pronën në veri e cila ka seksion 17 metra.

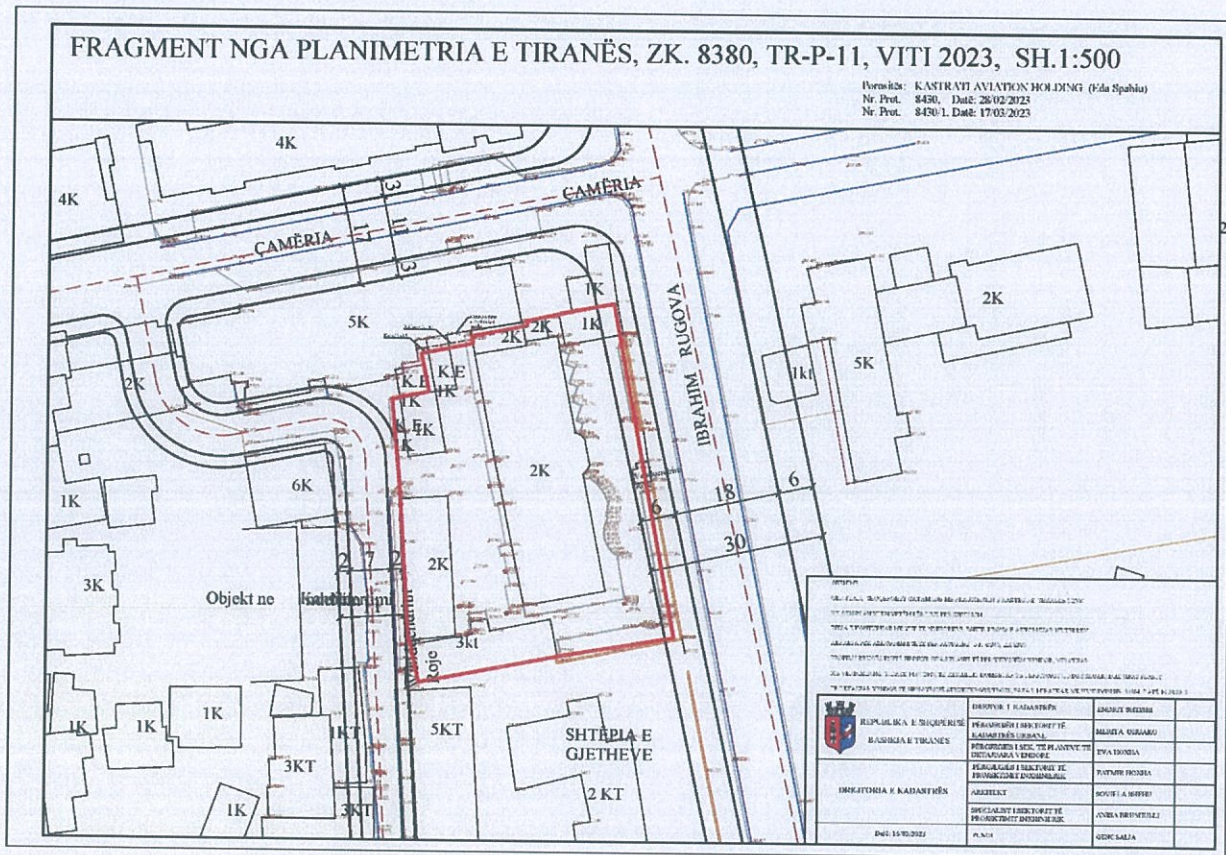


Figure 21- Rrjeti i propozuar rrugor nga PPV

