



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Manhattan I - Godinë banimi dhe shërbimi prej 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 21, 22, 24, 26 dhe 30 katesh mbi tokë dhe 8 kate nën tokë, pranë rrugës "Asim Vokshi" dhe "Don Bosko", Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues dhe ndërtues shoqërinë "Forever Construction" SH.P.K

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I Infrastrukturës dhe Energjisë

Znj. Belinda Balluku

ON BEHALF OF  
MARCO CASAMONTI & PARTNERS S.R.L  
LUNGARNO B. CELLINI, 13  
50125 FIRENZE  
PARTITA IVA 06878790481

Projektues:

MARCO CASAMONTI & PARTNERS (MC&P)

Studio Lokale:  
X-PLAN STUDIO sh.p.k.

X-PLAN STUDIO  
architecture & design NUIS: L01411038E

## TABELA E PËRMBAJTJES

### **1. Dispozita të Përgjithshme**

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

### **2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor Tiranë**

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Tirane ne lidhje me zonën në zhvillim;
- 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

### **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

### **6. Pamje të Objektivit**



## 1. Dispozita të Përgjithshme

### 1.1 Baza Ligjore

Ky relacion përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “Manhattan I - Godinë banimi dhe shërbimi prej 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 21, 22, 24, 26 dhe 30 katesh mbi tokë dhe 8 kate nën tokë, pranë rruges "Asim Vokshi" dhe "Don Bosko", Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues dhe ndërtues shoqëri "Forever Construction" SH.P.K

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- 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).

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e projektit ndodhet në kryqëzimin e Rrugës Asim Vokshi me Rrugën Don Bosko, pranë Sheshi Karl Topia (Rilindja), një nyje e rëndësishme infrastrukturore e qytetit të Tiranës.

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 3081.27 m<sup>2</sup>, ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 1830 m<sup>2</sup>, që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 59%.

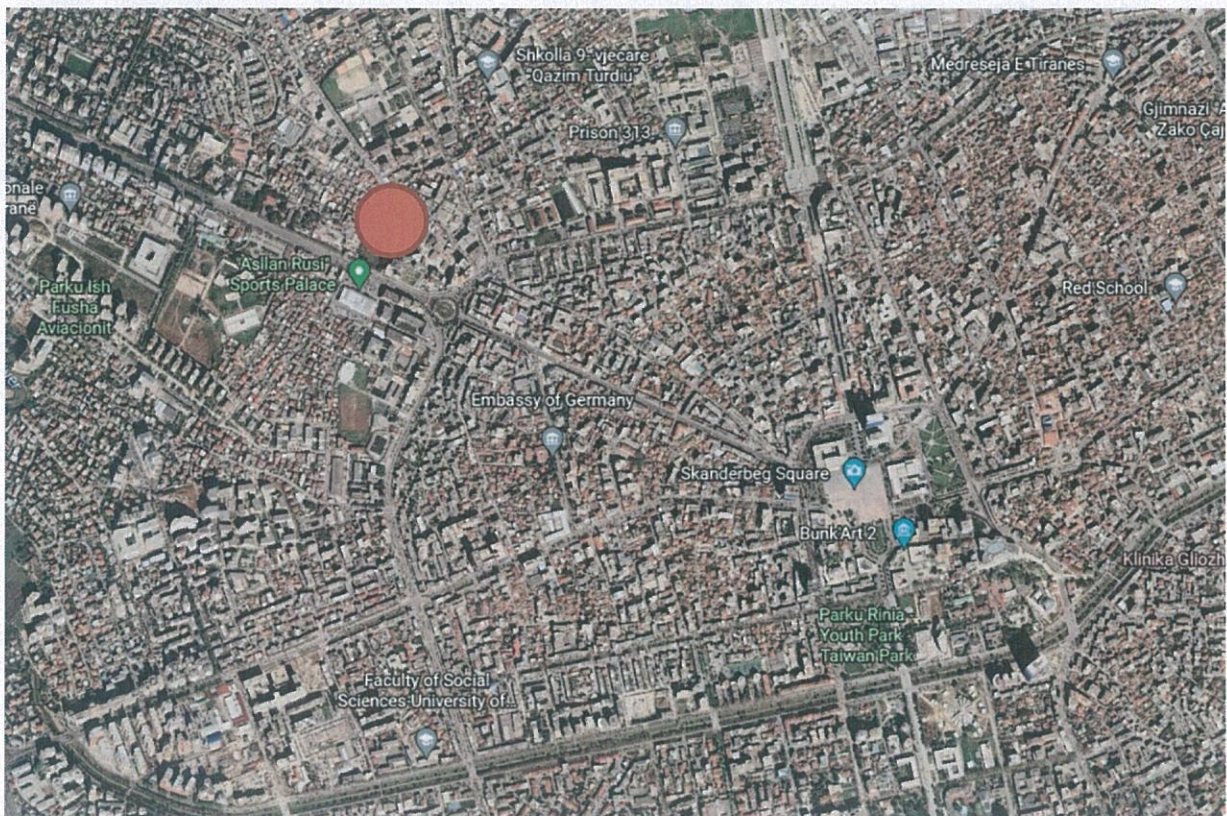


Fig.1 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi



## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

### 2.1 Fragmente të hartave të PPV ne lidhje me zonën në zhvillim



Fig.2 Plani i Pergjithshem Vendor

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

Parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore TR/418 me te dhenat si me poshte :

1. Sistemi : UB\_Urban
2. Kategori 1 : A\_Banim 84%
3. Lartesia ne kate : 7
4. Intesiteti i ndertimit : 2.8
5. KSHT : 45%



### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese



Fig.3 Fotografi te gjendjes ekzistuese te zones

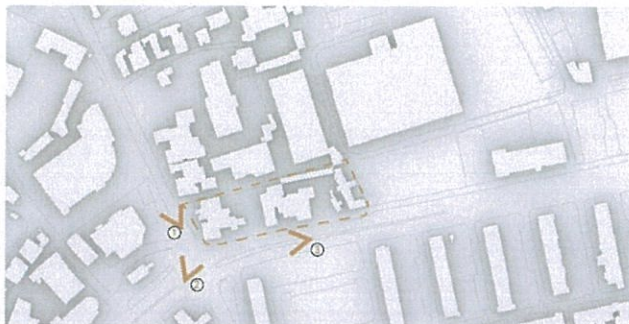


Fig.4 Fotografi te gjendjes ekzistuese te zones



## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Ideja e projektit përfaqëson qytetin që rritet në lartësi: një kompleks i rëndësishëm rezidencial dhe multifunksional që mund të përfaqësojë një pikë referimi të re të aftë për të dialoguar me shkallën e re të marrëdhënieve të qytetit të Tiranës, duke përmbushur funksionin e katalizatorit dhe tërheqjes urbane.

Vëllimi zhvillohet me një lidhje të reduktuar me tokën dhe rritet falë mbikalimeve anësore të rëndësishme që krijojnë hapësira të mbuluara në katin përdhes, me qëllim rritjen e aktiviteteve tregtare.

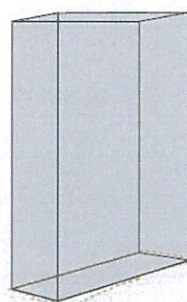
Fasada u zhvillua nëpërmjet një kompozimi të rastësishëm kolonash, të mbuluara me mermerë të çmuar.

Kompleksi ofron funksione të ndryshme: parking, qendra tregtare, bare/restorante, zyra, rezidencat dhe penthouse.

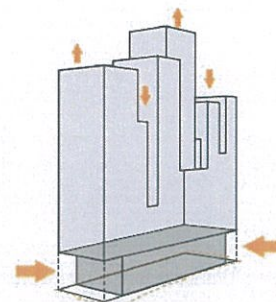
SKETCH



CONCEPT

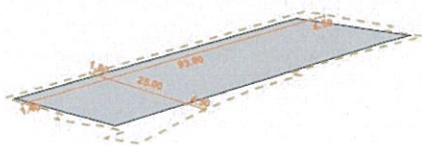


BUILDING VOLUME  
Maximum height 107,10 m

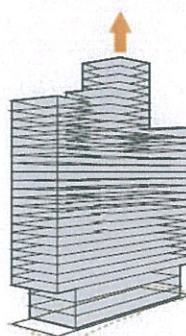


FORM GENERATION

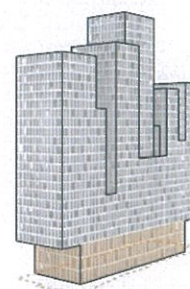
PROJECT AREA



FOOT PRINT  
2.325,00 sqm  
PROJECT AREA  
3.081,27 sqm



LEVELS  
30 Floors



FINAL DESIGN

Fig.5 Skeme koncepti



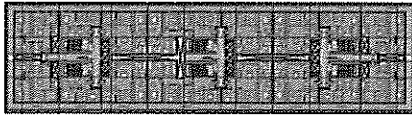
Ndarja e funksioneve eshte bere ne 4 zonime kryesore. Ne katet L-1 deri ne L+2 jane kryesisht ambiente me funksion komercial dhe katet me lart jane te ndara ne 2 kate perkatesisht L+3 dhe L+4 me funksion zyra dhe katet L+5 deri ne L+29 me funksion rezidencial. Ndersa ne katet nentoke L-2 deri ne L-8 kemi hapësira me funksion parkim.

#### FUNCTIONS AND DATA

TOTAL UPPER GROUND GROSS AREA 66,328 SQM  
 TOTAL UNDERGROUND GROSS AREA 16,407 SQM  
 TOTAL 82,735 SQM



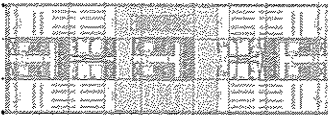
RESIDENTIAL UPPER TYPICAL FLOORS FLOOR 5 (2225 sqm per floor)  
 FROM L+5 TO L+29 RESIDENTIAL (600 TOTAL APARTMENTS)



OFFICES UPPER TYPICAL FLOORS FLOOR 3 (600 sqm per floor)  
 L+3 TO L+4 OFFICES



COMMERICAL UPPER TYPICAL FLOORS FLOOR 1 (600 sqm per floor)  
 FROM L+1 TO L+2 COMMERICAL



PARKING UNDERGROUND TYPICAL FLOOR (2000 sqm per floor)  
 FROM L-8 TO L-2 PARKING (100 TOTAL COTS)

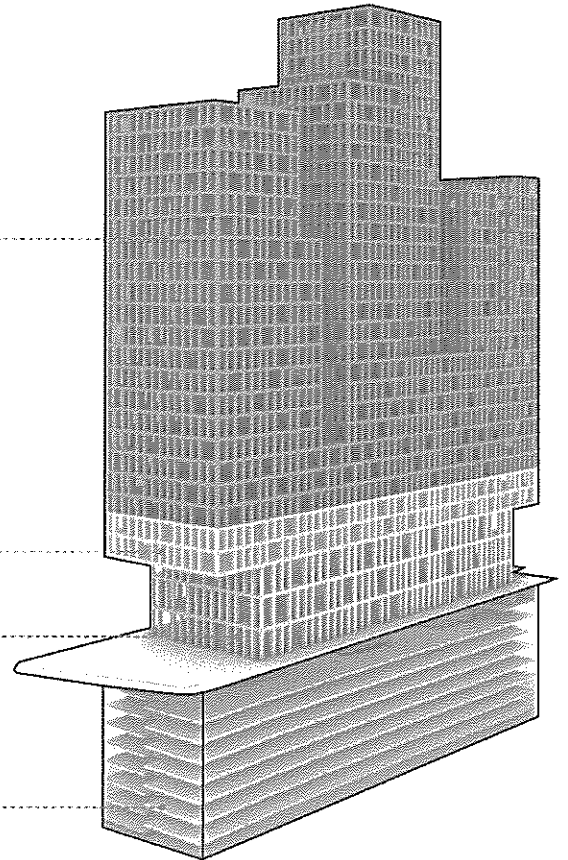
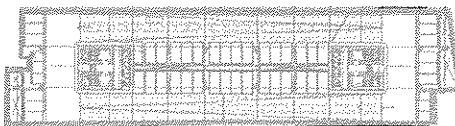


Fig.6 Skeme funksionale

#### 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Materialet e perdorura

Koncept ideja e veshjes se godines u zhvillua nËpËrmjet nËj kompozimi tË rastËsishËm kolonash, tË mbuluara me mermerË tË çmuar. Materiali mbulues e bËn atË unik dhe luksoz. Ne fasada kemi kryesisht kombinimin e vetratave e xhamit si dhe parapeteve me elemente te forte dallues ne trajte kolonash. Perdorimi i 4 ngjyrave te ndyshme ne veshjen e kolonave krijon nje efekt gjallerues ne te gjithe objektin duke krijuar ambiente harmonike dhe te jetueshme.



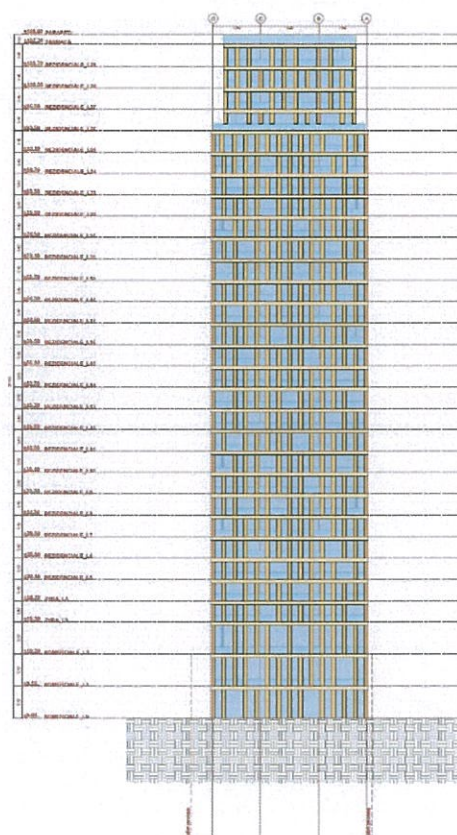
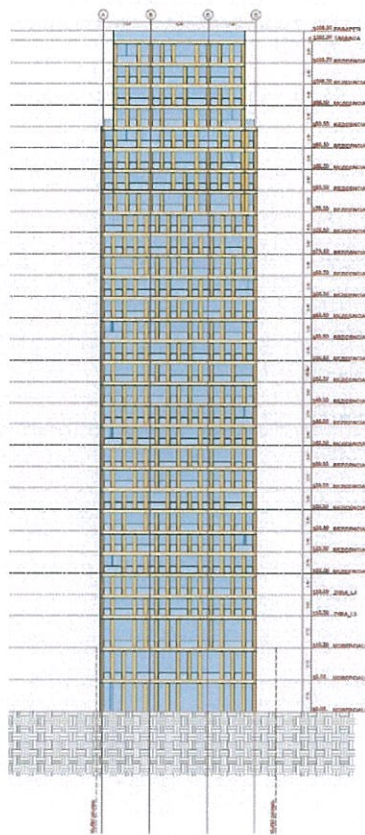
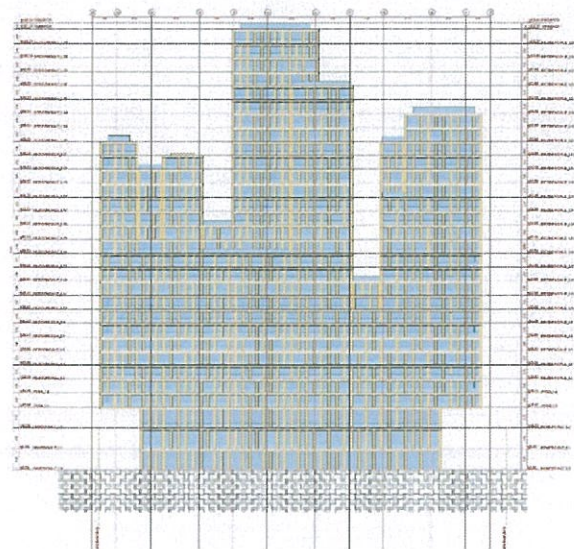
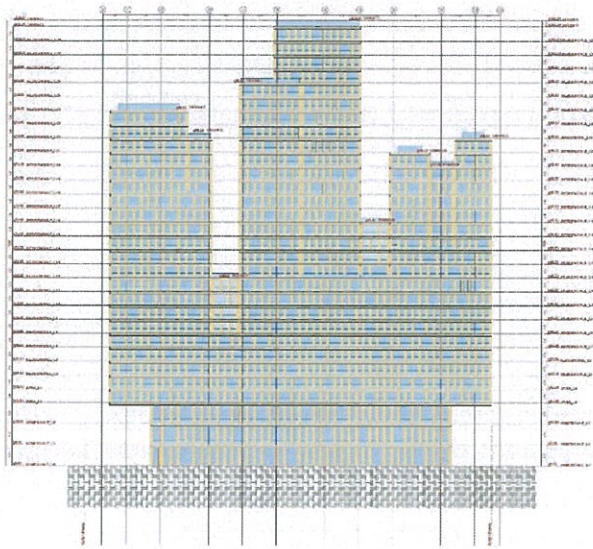


Fig.6 Fasadat e objektit





Ne prerjet gjatesore dhe terthorejane paraqitur ndarjet e nivele me lartesite perkateseve per cdo nivel. Vihen re lidhjet vertikale te objektit ku jane krysesiht sistemi i shkalleve dhe ashensorit. Gjithashtu veme re ndarjet e brenshme te objektit duke kuptuar keshtu organizimin e volumeve. Ne katet nentoke kuptojme lidhjen e parkimit me ambjentet e komerciale dhe nivelit 0.

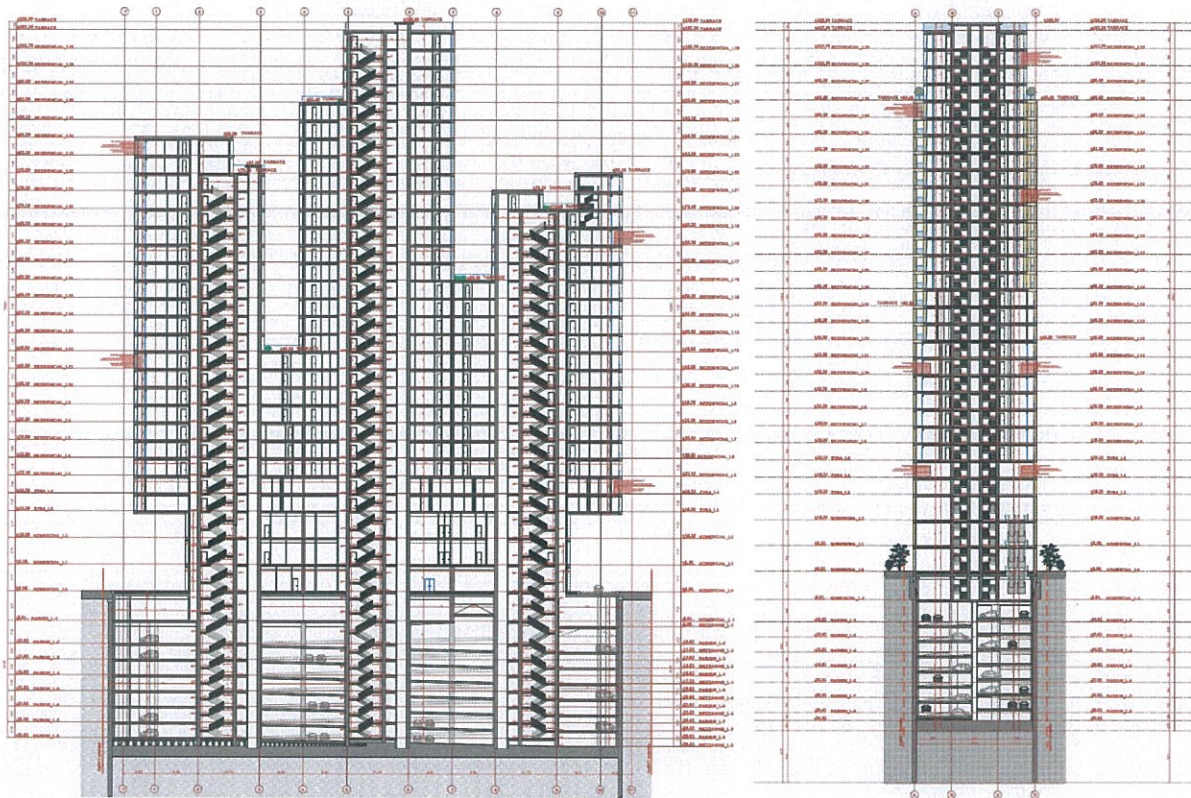


Fig.7 Prerje gjatësore dhe tërthore

### 4.3 Planimetrite tip te godinave / Organizimi i hapësirës

Kati tip i funksionit te sherbimeve eshte e ndare ne 3 zona, nga ku ne pjesen qendore kemi bllokun e shkalleve qe lidhin te gjitha nivelet e sipërme dhe nje bllok shkallësh levizese qe lidhin dy katet e sherbimeve. Ne zonat e tjera kemi perkatesisht 4 hapësira komerciale si dhe nga 1 bllok shkallësh per cdo zone. Organizimi i planit eshte bere i tille qe te kete nje funksionalitet sa me te mire dhe te qarte.



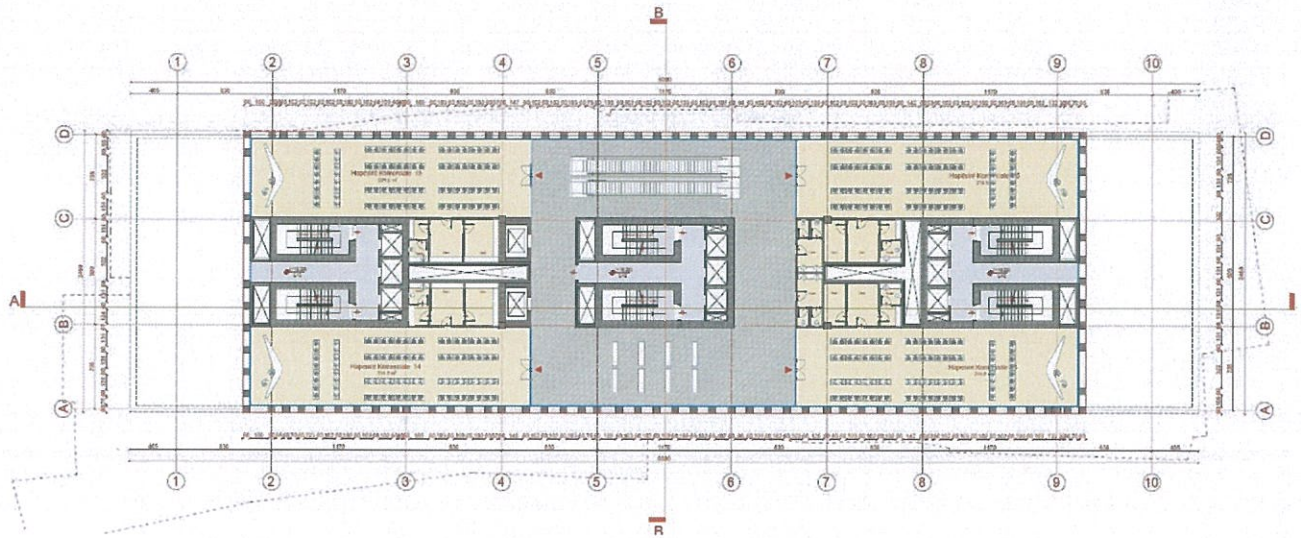


Fig.8 Kati 2 (tip) me funksion sherbime

Kati 3 dhe 4 me funksion zyra perbehet nga 3 blloqe shkallesh te shperndare ne menyre te barabarte dhe ndermjet tyre jane vendosur funksione te perbashketa si tualetet dhe depot. Te shperndara nga te dyja anet ndodhen hapesirat e zyrave te aksesueshme nga 3 blloqet e shkalleve dhe ashensoreve.

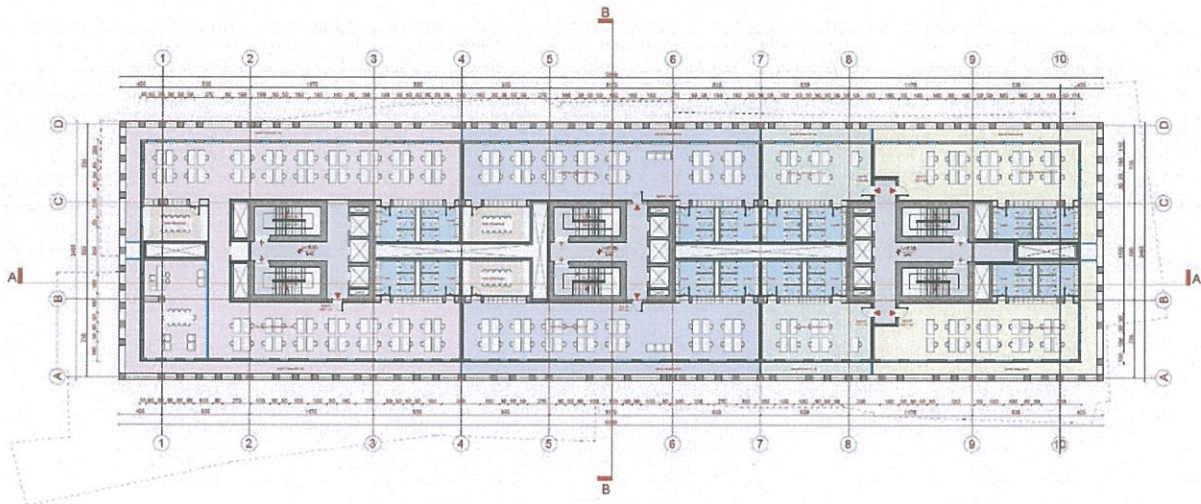


Fig.9 Kati 3 (tip) me funksion zyra

Katet 5-29, me funksion rezidencial, janë të organizuar në tre blloqe apartamentesh, sipas tre blloqeve të shkallë-ashensorëve, nga kati 5 në 21, dhe vijnë duke u reduktuar në dy blloqe nga kati 22 në 24, dhe në një të tillë nga kati 25 në 29. Apartamentet variojnë nga 1+1 në 3+1, ndërkohë që në katet e sipërme të blloqeve anësore të objektit janë pozicionuar edhe apartamente duplex e tripleks. Duke nisur nga kati më i poshtëm i banimit (Kati 5) deri në atë më të sipërm (Kati 29), numri i apartamenteve për çdo kat varion nga 16 në 2.



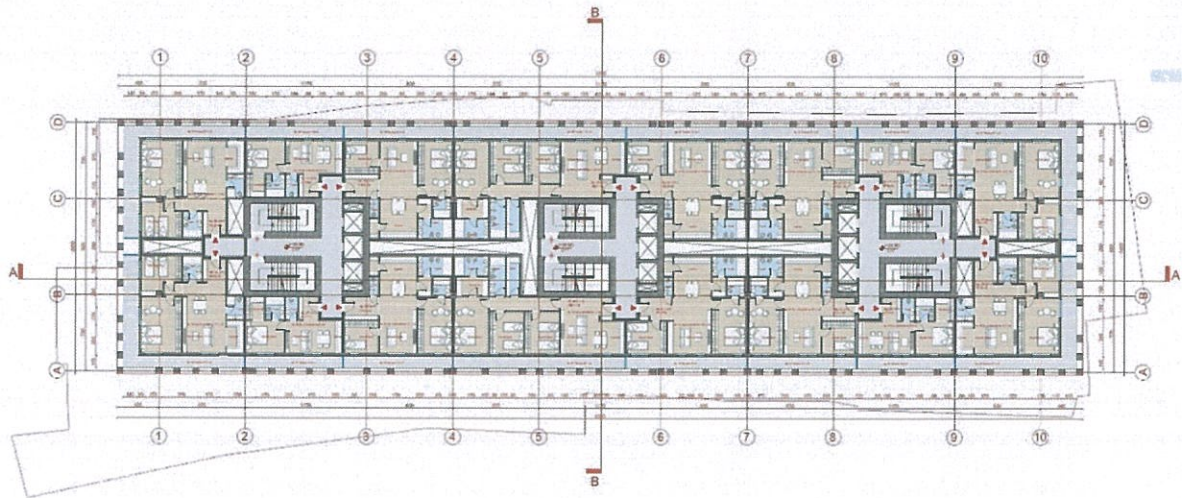


Fig.10 Kati 7 (tip) me funksion rezidencial

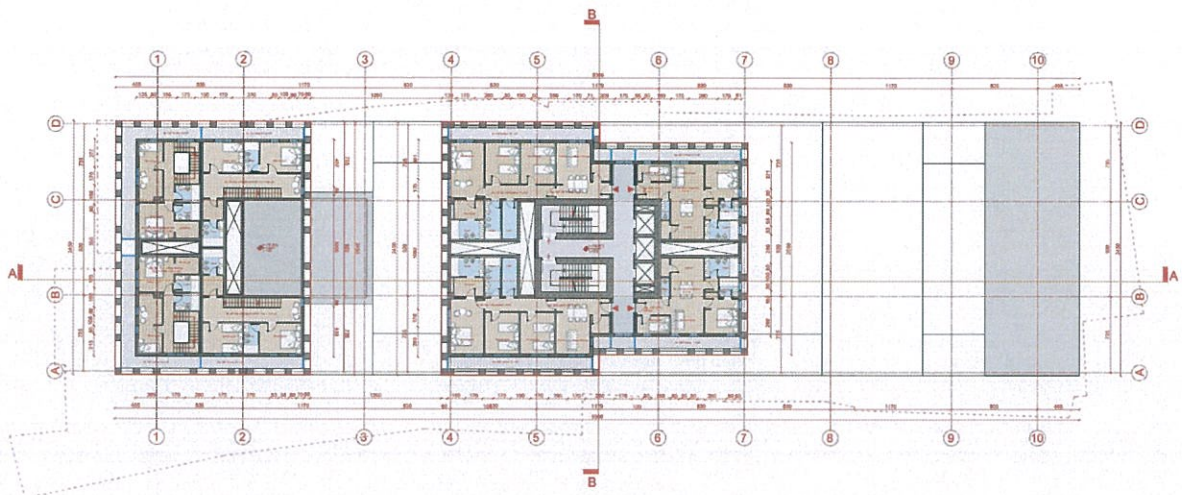


Fig.10 Kati 22 (tip) me funksion rezidencial

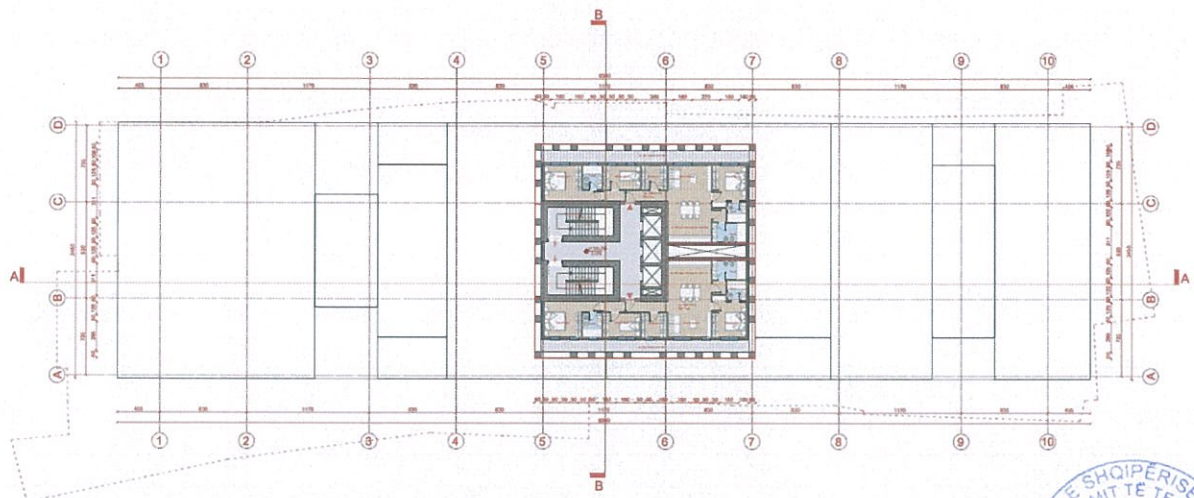


Fig.10 Kati 29 (tip) me funksion rezidencial



Katet nëntokë i janë dedikuar parkimit, nga -8 deri në -1. Ky i fundit është pjesërisht edhe me funksion komercial. Gjithë nëntoka është organizuar në formën e një rampe të vazhduar, që funksionon njëkohësisht si rampë dhe si parkim midis dy rampave. Lidhja me katet mbi tokë pa pjerrësi bëhet nëpërmjet një rampe në katin -1, që i vjen rrotull njërit bllok shkalle (akset 8-9).

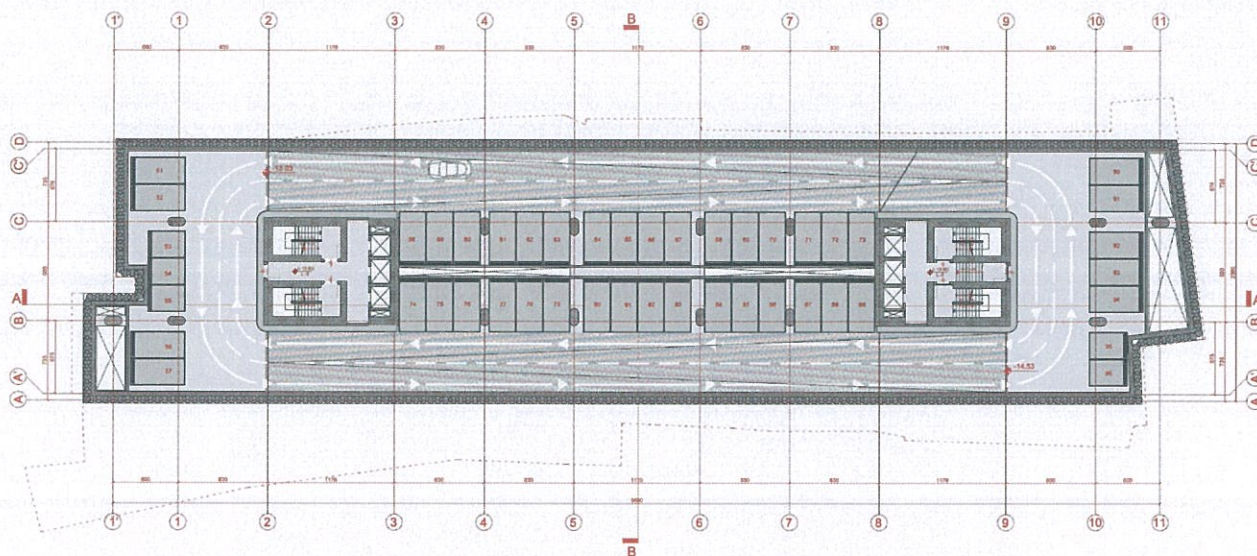


Fig.10 Kati -3 (tip) me funksion parkim



Fig.8 Perspektivë e objektit



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

##### Treguesit e Zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3 204.06 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	3 204.06 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1 800 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni):	2 280 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	49 367 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	18 080 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	56.17 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	43.83 %
Intensiteti i ndërtimit:	15.4
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	108.80 m
Numri i kateve mbi tokë:	8, 10 12, 14, 16, 18, 20, 21, 22, 24, 26, 30 Kat
Numri i kateve nën tokë:	8 Kat

##### TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie : 8/24, 8/27, 8/29, 8/429, 8/430, 8/447, 8/448, 8/457, 8/459,  
8/461, 8/477, 8/495, 8/500, 8/507, 8/513

Zona Kadastrale: Nr. 8330

##### Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 2.2 dhe 3.7 m  
Jug: 1.8, 2.0, 5.8, 6.6 dhe 9.9 m  
Lindje: 3.5, 4.5, 5.8 dhe 6.1 m  
Perëndim: 1.7, 4.8 dhe 5.8 m

##### Distancat nga Objektet ekzistuese:

Veri: 7.5 m nga objekti 5K; 10.4 m nga objekti 2K;  
11.9 m nga objekti 3K dhe 5.6 m prej objektit 1K

##### Distancat nga aksi i rrugës:

24, 257 dhe 28.8 m nga rruga "Don Bosko"  
16.9, 18.2 dhe 19.2 m nga rruga "Asim Vokshi"



#### **4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet**

Hapësirat rreth e përfaqsh objektive, 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. Parkimet janë tërësisht nëntokësore. Në projekt është krijuar mundësia e parkimit për 338 makina e ndare në 8 kate parkimi nëntoke.

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

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

Objekti do të zhvillohet në një pozicion të favorshëm në aspektin infrastrukturor me akses nga rruga "Asim Vokshi" dhe "Don Bosko."

Respektohet plotësisht gjendja ekzistuese, dhe propozimi i planit të ri të Bashkisë Tiranë, për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit. Rrjeti rrugor është zgjidhur në mënyrë të tillë që të bëjë të mundur krijimin e zonave funksionale në varësi të funksioneve të ndryshme që ofron objekti.



## 6. Pamje te objektit

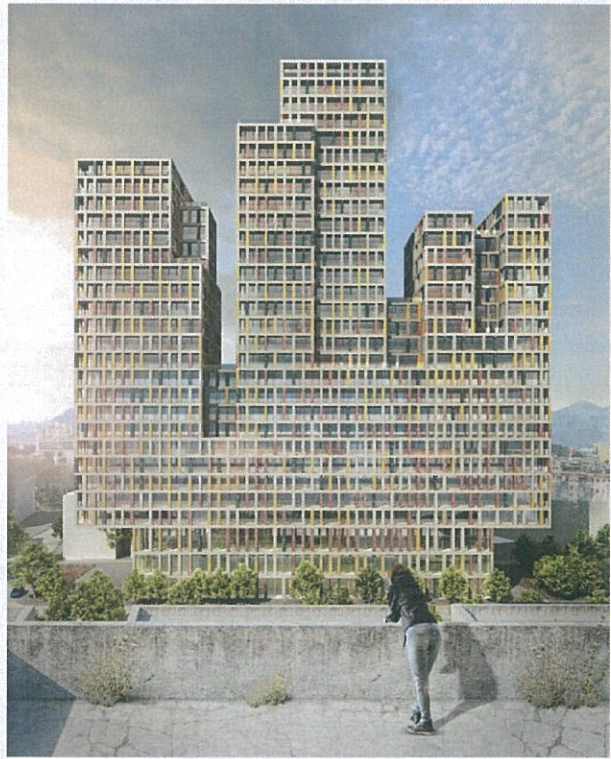


Fig.9 Fig. 10 Pamje e objektit



Fig.11 Pamje e objektit

