



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“STRUKTURE SHËRBIMI E BANIMI 16-17-18-19 DHE 35 -36-37-38- 39-KATE DHE STRUKTURE HOTELERIE ME 3, 10 DHE 12 KATE MBI TOKE , ME 7 KATE NENTOKE, ME VENDNDODHJE NË BULEVARDIN E RI”, BASHKIA TIRANË,
ME SUBJEKT ZHVILLUES, “TIRANA 2-KONSTRUKSION”

MIRATOHET
KRYETARI K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE
ENERGJISË

Znj.BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.16, Datë 08.03.2023

PROJEKTUES:

"ATELIER 4" Sh.p.k. Lic 5063/11



ZHVILLUES:

TIRANA 2-KONSTRUKSION sh.p.k

Arben Dibra



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme	3
1.1. Baza Ligjore	3
1.2. Përshkrim i zonës së studiuar	3
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor	5
2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së	5
2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim	5
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese	9
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit	11
4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara	11
4.2. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat	12
4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit	13
4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet	13
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës	14
5.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave	14



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "STRUKTURË SHËRBIMI E BANIMI ME 16, 17, 18, 19 DHE 35, 36, 37, 38, 39 KATE MBI TOKË DHE STRUKTURË HOTELERIE ME 3, 10 DHE 12 KATE MBI TOKË, ME 7 KATE NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "BULEVARDI I RI", BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "TIRANA-2 KONSTRUKSION" SH.P.K.", me zhvillues Bashkia Tiranë, 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.
- Vendimin Nr. 2, datë 27.07.2022, "Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë, të miratuar me vendimin nr.1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar".

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet në një sipërfaqe prej 8788 m², përgjatë aksit të Bulevardit të Ri, Tiranë. Trualli në të cilin është hartuar projekti për sturture turistike dhe godinë banimi, bazohet në Planin e Detajuar Vendor të njësisë G11(Grimshaw). Ajo kufizohet në Lindje nga Bulevardi i Ri, në Veri-Perëndim nga Parku Qendror dhe në Jug nga piazza publike.



Kushtet e Projektimit

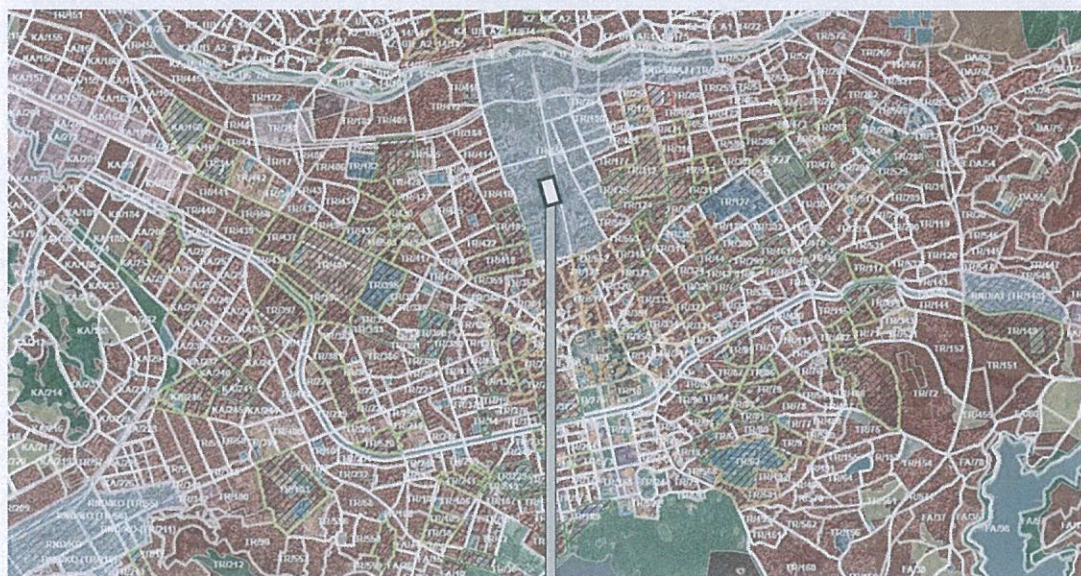
Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Vendim Nr.626, datë 15.07.2015, “Për miratimin e normativave të projektimit të banesave”.
- Vendim Nr. 711, datë 12.10.2016, Për miratimin e rregullores “Për kushtet dhe kriteret për projektimin dhe ndërtimin e strukturave akomoduese”.



Zona për zhvillim

Fig. 1. Vendndodhja në lidhje me qytetin e Tiranës (pozicioni gjeografik)



Zona për zhvillim

Fig. 2. Pozicionimi i nënjesisë G11 në PPV Tiranë



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, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 2, datë 27.07.2022, "Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë, të miratuar me vendimin nr.1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar" për zonën e interesit; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore TR/456, nënjësia G11, në sistemin territorial UB, ku përdorimi i tokës që lejohet është S. Shërbime + A. Banim + IS. Institucione + AR. Aktivitete Sociale dhe Rekreative+ SH. Shëndetësi+ AS. Arsim + IN. Infrastrukturë 100%.

Objekti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon "Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë".

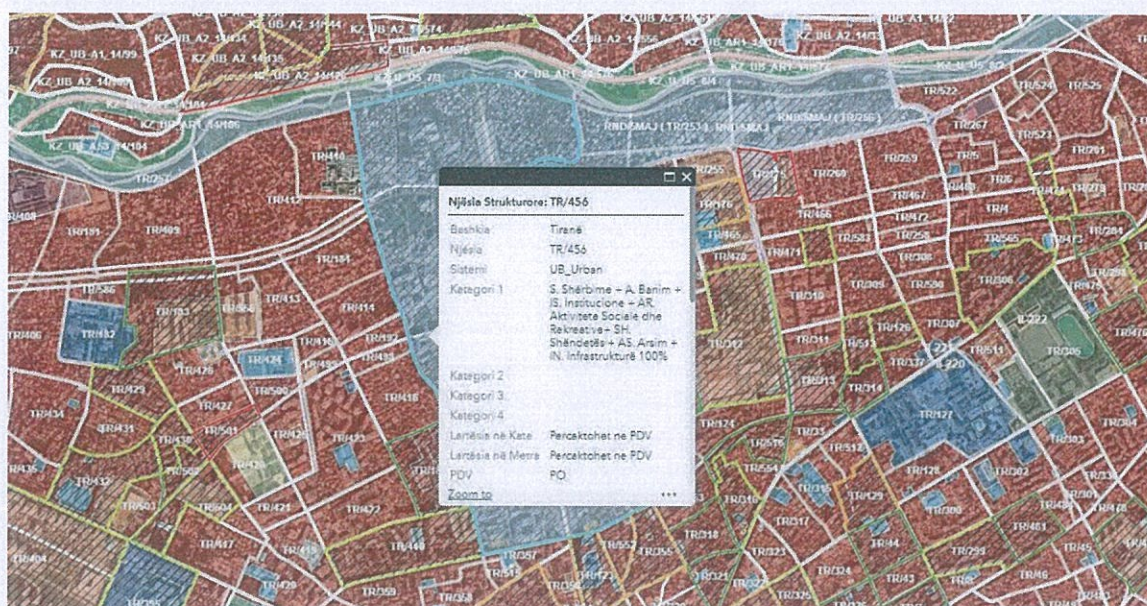


Fig 3. Harta e Njesisë Strukturore TR/456, Tiranë

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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "STRUKTURË SHËRBIMI E BANIMI ME 16, 17, 18, 19 DHE 35, 36, 37, 38, 39 KATE MBI TOKË DHE STRUKTURË HOTELERIE ME 3, 10 DHE 12 KATE MBI TOKË, ME 7 KATE NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "BULEVARDI I RI", BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "TIRANA-2 KONSTRUKSION" SH.P.K.", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



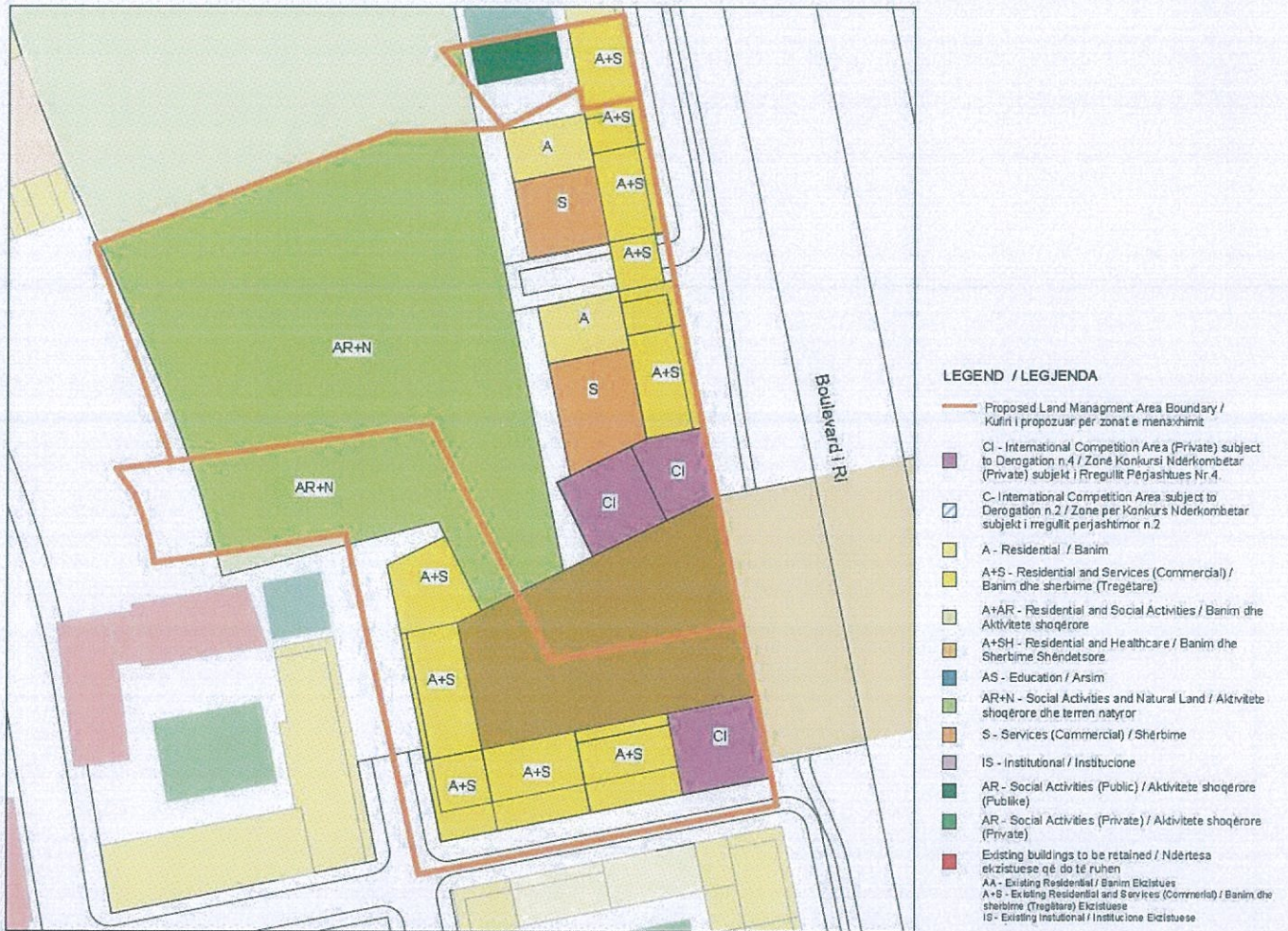


Fig. 5. Kategoritë e përdorimit të tokës sipas nënjësisë strukturore G11





Fig.6. Harta e rrjetit rrugor, PDV TR/456



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona G11 ndodhet përgjatë anës perëndimore të Bulevardit të Ri, në fund të Parkut Qendror dhe është një fushë ndërkombëtare konkurimi brenda zonës, subjekt ndaj dokumentacionit zyrtar për konkurim. Përdorimi aktual i tokës përreth pronës është kryesisht për ndërtesa rezidenciale dhe një pjesë për shërbime (tregu). Ndërtesat rezidenciale rrethuese në rrezen më të afërt janë 5-8 kate, me sheshe parkimesh të brendshme. Në një rreze më të gjerë, ka banesa të uleta 1-3 katëshe. Në Veri, prona kufizohet me një kantier të një objekti në ndërtim.

Më poshtë janë paraqitur foto të gjendjes ekzistuese të pronës.



Koncepti

Koncepti arkitektonik ndërthur funksione të shumëllojshme si hoteleri, apartamente (rreth 90% e volumit) dhe hapësira shërbimesh (rreth 10%). Objekti zhvillohet në dy volume te cilat pozicionohen shumë afër njëra-tjetrës, por me një shkëputje të ngushtë, e cila krijon një efekt frymëzues të dritës që përshkon objektin. Koncepti kërkon të krijojë impakt maksimal në zhvillimin e mëtejshëm të zonës së Bulevardit të Ri si dhe të të gjithë qytetit, duke shërbyer si pikë orientimi.

Një nga aspektet kyçe të projektit është lidhja e ngushtë me katin përdhe dhe hapësirën publike, duke luajtur rolin e një ure lidhëse nga Bulevardi, drejt tek parku i propozuar në masterplan. Përsa i përket aspektit estetik, materialet e propozuara janë të thjeshta dhe të njëtrajtshme, duke ruajtur kështu paletën dhe identitetin e zonës.

Projekti bazohet në disa aspekte të rëndësishme funksionale, estetike dhe hapësinore:

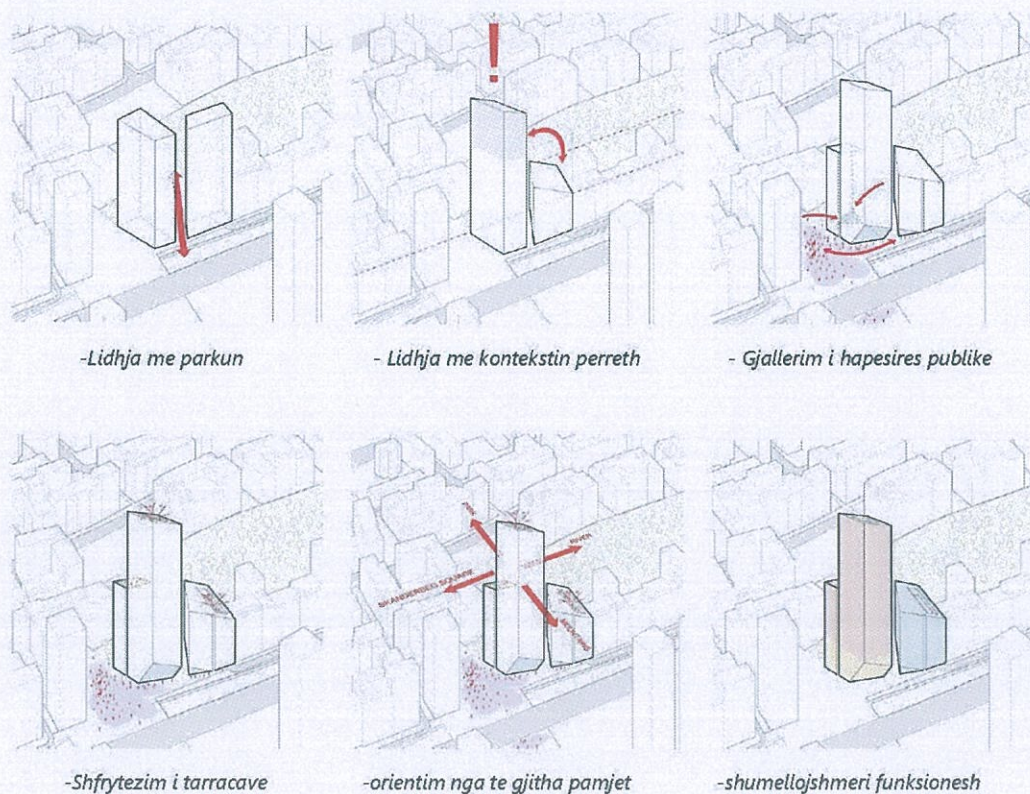


Fig.7. Diagrama konceptuale



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Godinat përbëhen nga funksionet e mëposhtme:

- Shërbime
- Zyra
- Hotel
- Njësi banimi (apartamente dhe penthouse)

Objekti +39 kate

Kati -1

Shërbime

Kati ±0.00

Shërbime

Kati +1 – Kati +4

Zyra

Kati +5 – Kati +35

Njësi banimi - apartamente

Kati +36 – Kati +38

Njësi banimi - penthouse

Objekti +12 kate

Kati -1

Shërbime

Kati ±0.00

Shërbime

Kati +1

Shërbime

Kati +2 – Kati +11

Hotel



4.2. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat

Materialet e përdorura në fasadë i përmbahen konceptit të planit të Grimshaw, por gjithashtu ato janë zgjedhur mbas një studimi të gjerë mbi paletën urbane të qytetit të Tiranës. Fasada është e veshur me pllaka betoni të pigmentuara ngjyrë tulle. Koncepti i fasadës edhe pse i njëtrajtshëm, ndërthur elemente të parapërgatitura hijezuese, të cilët ndikojnë jo vetëm në aspektin vizual, por edhe në përjetimin e dritës në hapësirat e brendshme.

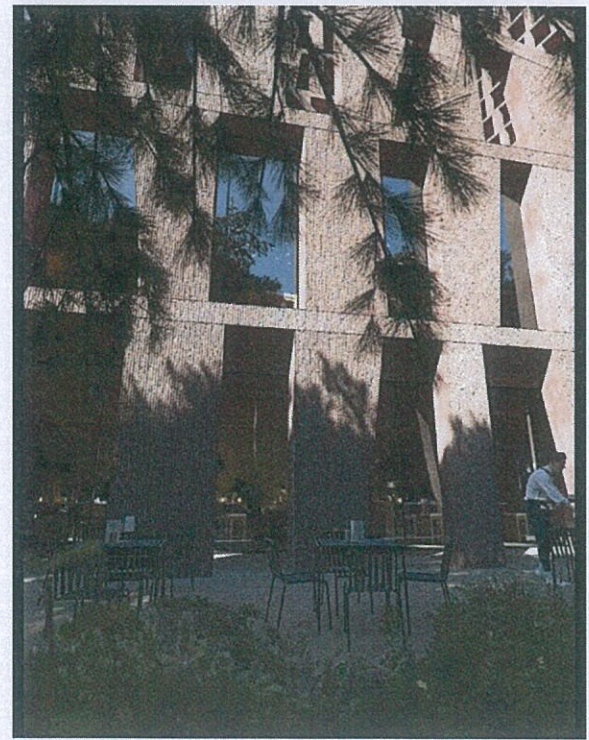
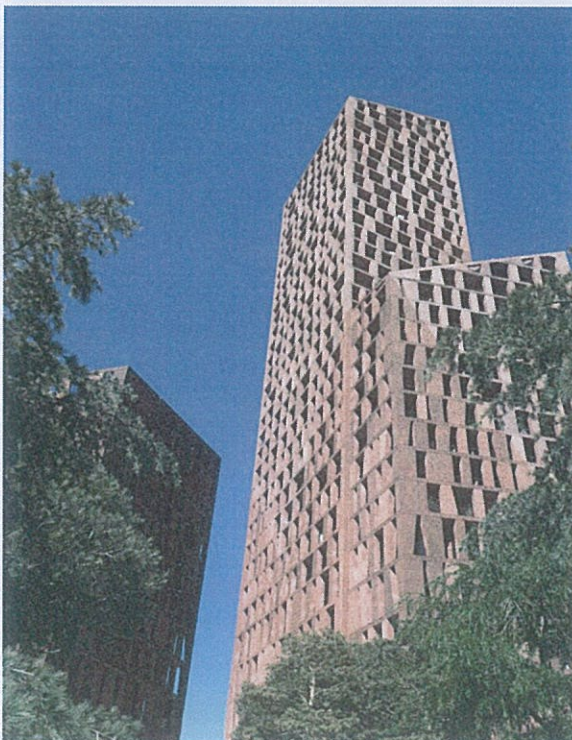
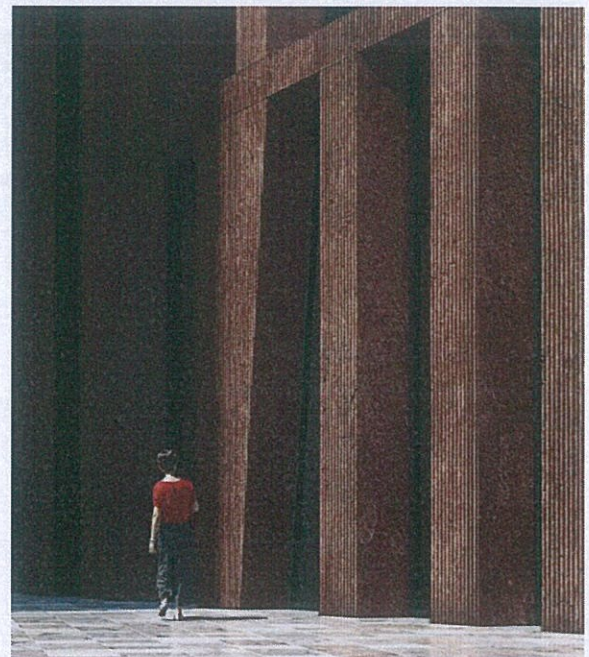


Fig.8. Pamje të objektit të propozuar



4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	8788 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura (gjurma):	1728.9 m ²
3. Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	39 154.86 m ²
4. Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	17 459.32 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi:	56 614.18 m ²
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	19.67 %
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike (KSHR):	67.3 %
8. Intensiteti i ndërtimit (I):	4.46
9. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	145.4 m
10. Numri maksimal i kateve mbi tokë:	39 kate
11. Numri i kateve nën tokë:	7 kate

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Ndërthurja në situatën urbane

Ky objekt do të vendoset në zemër të Bulevardit të Ri, një investim cilësor në zonë duke u kthyer në një pikë referimi kryesore për zhvillimin e mëtejshëm të zonës, si në aspektin arkitektonik dhe urban, ashtu edhe në atë social-ekonomik. Në këtë volum ndërthuret banimi me hotelerinë dhe shumëllojshmëri funksionesh shërbimi në katin përdhe, të cilat e bëjnë më dinamik peizazhin urban. Kontributi për hapësira publike brenda zonës do të realizohet nëpërmjet hapësirave të gjelbërta dhe rekreative, të trajtuar me gjelbërim të ulët dhe pemë të larta për hijëzimin e hapësirave.

Parkimet

Në funksion të hapësirave, janë propozuar 7 kate parkimi nëntokësor, të cilët përmbajnë 404 vende parkimi për banorët, turistët që do të akomodohen në hotel si dhe për shërbimet që ofrohen.

- Per shërbimet (restorant, dyqane, kafene, zyra) me 6,673 m² llogaritet 1 parkim/100 m². Sipas kesaj llogarie, dalin 67 poste parkimi.

- Per hotelin me 91 dhoma, llogarisim 46 poste parkimi. (Ne PPV Tirane eshte 1 post/3 dhoma)

- Numri i apartamenteve eshte 190 (Objekti i madh). Llogaritet 1 vend parkimi/apartament.

Nr. Total i parkimeve i nevojshem: **303**

Nr. I parkimeve i propozuar: **404**

Gjatë përpilimit të projektit janë zbatuar të gjitha masat e nevojshme për të zbutur ndikimin e strukturave të ndërtimit në ambientin rrethues, në mënyrë që të lejohet integrimi me zonën përreth,



duke pasur parasysh dhe mbjelljen e pemëve, krijimin e një hapësire të jashtme të sistemuar e mobiluar.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Prona shtrihet përgjatë rrugës kryesore “Bulevardi i Ri”, prandaj ka akses të drejtpërdrejtë nga kjo rrugë. Rruga është me dy sense kalimi dhe me disa korsi, dhe pritet të bëhet një nga akset më të rëndësishme në zhvillimin e qytetit të Tiranës. Ky aks rrugor është i asfaltuar, në gjendje shumë të mirë.

Hyrjet kryesore për hotelin, për shërbimet dhe për në parkimin nëntokësor propozohen të jenë nga rruga kryesore e Bulevardit të Ri, në faqen veri-lindore me një pjerrësi të kombinuar 7% me 14%. Hyrje të tjera për shërbimet dhe zyrat janë propozuar në fasadën jug-lindore, e cila zbrit në piazza publike. Hyrja dytësore për hotelin, bëhet nga fasada perëndimore, në anë të parkut. Së fundmi, hyrja për në banim, propozohet në brendësi të sheshit mes godinave, në objektin e madh +39 kate, në fasadën e tij veri-perëndimore.

Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standartet kombëtare dhe ato Europiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar këto standarte.

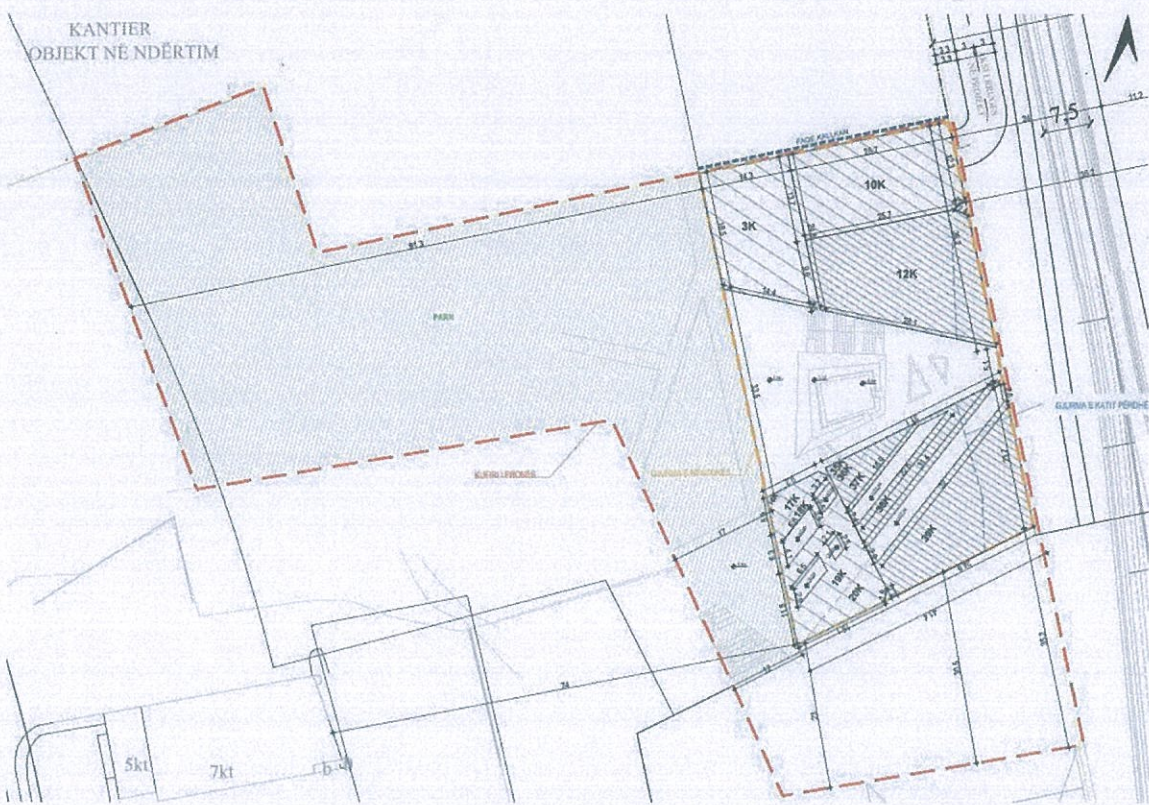


Fig.9. Plani i vendosjes së objekteve

