



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
“POLI I RI I TEKNOLOGJISË SË INFORMACIONIT
DHE I SIGURISË KIBERNETIKE, BASHKIA TIRANË,
ME SUBJEKT ZHVILLUES FONDIN SHQIPTAR TË ZHVILLIMIT”

MIRATOHET
KRYETARI P.K.A.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 28, Datë 02.07.2024

Projektues:

IRI shpk, Archispace shpk dhe Consulting & Management Albania shpk



Zhvillues:

Fondi Shqiptar i Zhvillimit

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 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. Fazat e Zhvillimit të Lejes së Zhvillimit



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “POLI I RI I TEKNOLOGJISË SË INFORMACIONIT DHE I SIGURISË KIBERNETIKE, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES FONDIN SHQIPTAR TË ZHVILLIMI”, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar nenit 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

Projekti zhvillohet përgjate unazës së Tiranës, në rrethrotullimin që lidh zonën e Saukut dhe Liqenin Artificial. Projekti fokusohet në zhvillimin e ambienteve multifunkionale përgjithësisht me karakter zyresh me qëllim krijimin e një poli në fushën e sigurisë kibernetike. Parcela në të cilën ndodhet prona ka akses nga rruga sekondare e dalje nga autostrada nepermjet insitucionit të Akademisë së Policisë që ndodhet në veri të tij.

Territori zë një hapësirë prej 9600 m². Aktualisht brenda perimetrit ndodhen: një strukturë ekzistuese 2kat dhe pjesërisht i rrethuar me skarpata, duke e pozicionuar në një kuotë midis rrugës së sipërme brenda akademisë dhe unazës së poshtme në jug. Mbrapa parces ndodhet Akademia e Policisë e cila ka infrastrukturen e vetë të brendshme të qarkullimit automobilistik dhe kembësor, infrastrukture e cila mund të shtyzezohet për aksesin e automjeteve në sheshin tone.

Territori aktualisht ka vetëm sipërfaqe të gjelbra spontane me bar, të cilat në disa vende janë të pamirëmbajtura. Prandaj, një pjesë e rëndësishme e projektit do të jetë realizimi i një plani të detajuar për gjelbërimin e hapësirave të jashtme. Kjo do të përfshijë krijimin e kopshteve, parqeve dhe zonave të tjera të gjelbra që do të përmirësojnë cilësinë e mjedisit dhe do të ofrojnë hapësira të këndshme për relaksim dhe rekreacion për punonjësit dhe vizitorët.

Një aspekt pozitiv i këtij territori është se diellzimi është tërësisht i papenguar gjatë gjithë kohës. Ndërtesat rreth e rrotull janë objekte të ulëta njëkatëshe dhe nuk arrijnë të hijëzojnë sheshin, gjë që garanton një nivel të lartë të dritës natyrale në gjithë zonën. Kjo është një veçori shumë e rëndësishme për zhvillimin e ndërtesave të zyrave, pasi ndriçimi natyral jo vetëm që redukton nevojën për ndriçim artificial dhe kostot e energjisë, por gjithashtu përmirëson mirëqenien dhe produktivitetin e punonjësve. Zhvillimi i kësaj parcele do të përfshijë ndërtimin e ndërtesave të reja dhe moderne, të pajisura me teknologji të avancuar dhe që përmbushin standardet më të larta të eficiencës energjetike dhe qëndrueshmërisë. Planifikimi do të fokusohet në krijimin e hapësirave fleksibile dhe të përshtatshme për nevoja të ndryshme të biznesit, duke ofruar ambiente të rehatshme dhe funksionale për zyrat, sallat e takimeve dhe hapësirat e përbashkëta.



Gjithashtu, projekti do të marrë parasysh edhe infrastrukturën e nevojshme për të mbështetur funksionimin e këtyre ndërtesave, përfshirë parkimet, rrjetet e komunikimit, dhe shërbimet e tjera të domosdoshme. Synimi është që ky zhvillim të krijojë një mjedis që nxit inovacionin, bashkëpunimin dhe produktivitetin, duke kontribuar në zhvillimin ekonomik të zonës dhe duke ofruar një vend tërheqës për bizneset dhe profesionistët. Ky projekt zhvillimi synon të transformojë një parcelë të paorganizuar dhe të pamirëmbajtur në një pol të rëndësishëm të shërbimeve, duke krijuar ambiente të avancuara dhe funksionale për zyrat dhe bizneset. Me një plan të mirë menduar për gjelbërimin, infrastrukturën dhe ndriçimin natyral, ky projekt premtan të sjellë përfitime të mëdha për komunitetin dhe ekonominë lokale.



Fig. 1. Vendndodhja e pronës



Fig. 2. Parcelat per zhvillim



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 Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë Tiranë 2030, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Tiranë", për zonën e interesit TR 205, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi i strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit apo nga Bashkia e Tiranës me konkurs të hapur ndërkombëtar, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëherë këto struktura dhe parcelat në funksion të tyre përjashtohen nga llogaritja e treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse si dhe nga kushtet e planifikimit të parashikuara sipas neneve 48 deri 57 të kësaj rregullore të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore në respektim të nenit 35 të "Rregullores së Zhvillimit të Territorit", miratuar me VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, e ndryshuar.

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 ndodhet propozimi i projektit "POLI I RI I TEKNOLOGJISË SË INFORMACIONIT DHE I SIGURISË KIBERNETIKE, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES FONDIN SHQIPTAR TË ZHVILLIMIT", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

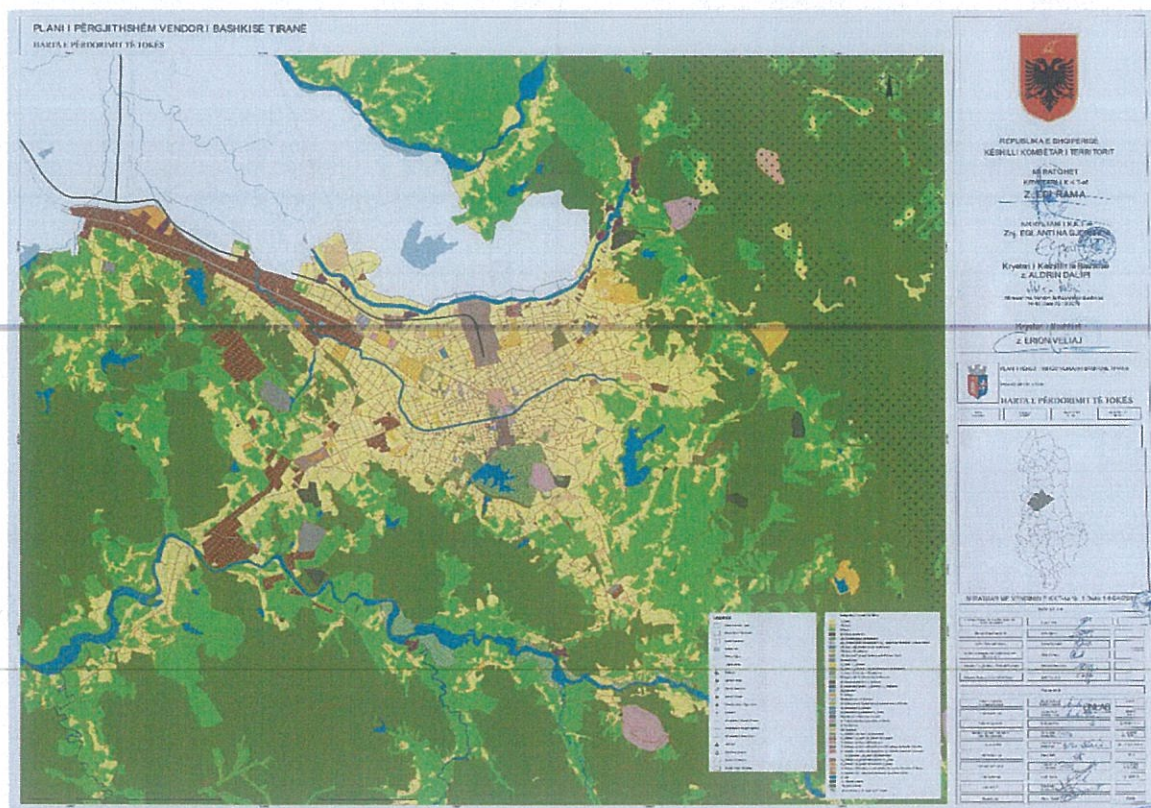


Fig. 3. Përdorimi i propozuar i tokës





Fig. 4. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës

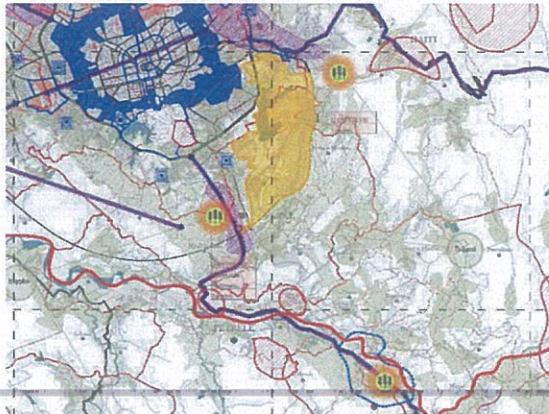


Fig. 5. Harta e propozuar e rrjetit rrugor

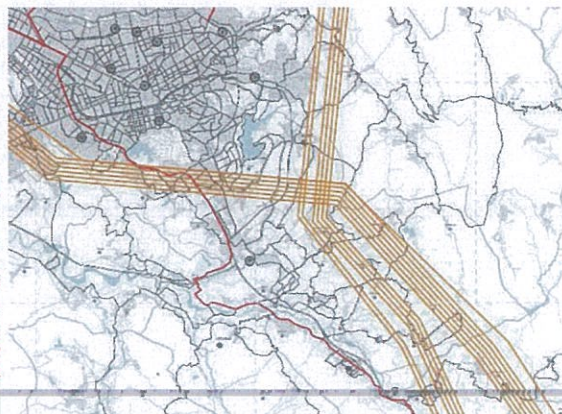


Fig. 6. Harta e poleve strategjike



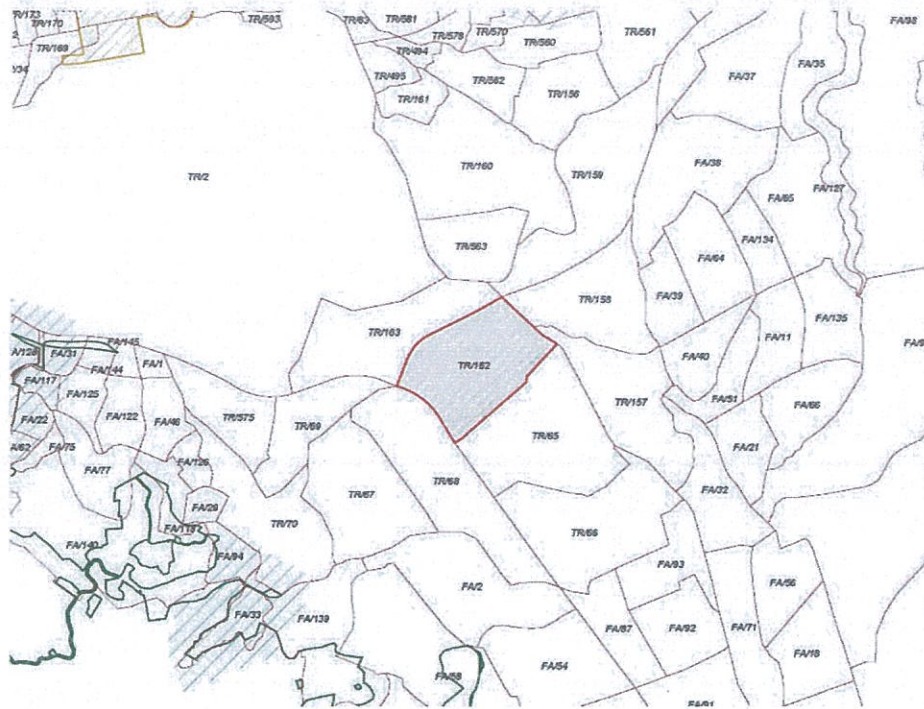


Fig. 7. Harta e njësive strukturore

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Projekti zhvillohet përgjate unazes së Tiranës, në rrethrotullimin që lidh zonën e Saukut dhe Liqenin Artificial. Projekti fokusohet në zhvillimin e ambienteve multifunkionale përgjithësisht me karakter zyresh me qëllim krijimin e një poli në fushën e sigurisë kibernetike. Parcela në të cilën ndodhet prona ka akses nga rruga sekondare e daljes nga autostrada nëpërmjet insitucionit të Akademisë së Policisë që ndodhet në veri të tij.

Territori zë një hapësirë prej 9600 m². Aktualisht brenda perimetrit ndodhen: një strukturë ekzistuese 2kat dhe pjesërisht i rrethuar me skarpata, duke e pozicionuar në një kuotë midis rrugës së sipërme brenda akademisë dhe unazës së poshtme në jug. Mbrapa parces ndodhet Akademia e Policisë e cila ka infrastrukturën e vetë të brendshme të qarkullimit automobilistik dhe kembësor, infrastrukturë e cila mund të shtyzezohet për aksesin e automjeteve në sheshin tone.

Territori aktualisht ka vetëm sipërfaqe të gjelbra spontane me bar, të cilat në disa vende janë të pamirëmbajtura. Prandaj, një pjesë e rëndësishme e projektit do të jetë realizimi i një plani të detajuar për gjelbërimin e hapësirave të jashtme. Kjo do të përfshijë krijimin e kopshteve, parqeve dhe zonave të tjera të gjelbra që do të përmirësojnë cilësinë e mjedisit dhe do të ofrojnë hapësira të këndshme për relaksim dhe rekreacion për punonjësit dhe vizitorët.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. .Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

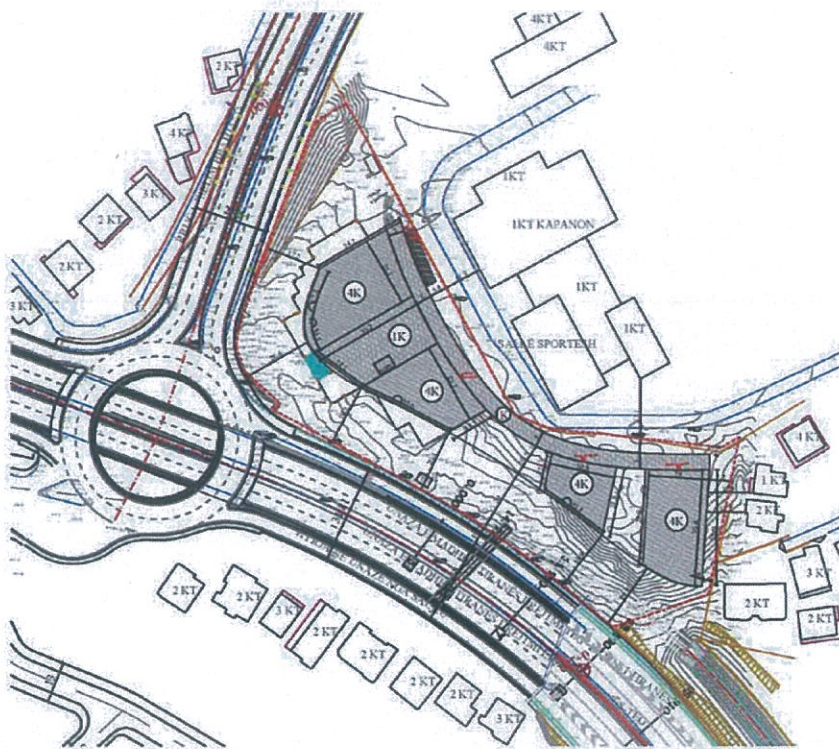


Fig. 8. Planvendosja e objektit

Koncepti I projektit ne bazen e vete ka krijimin e ambienteve funksionale per zyrat e sherbimet qe do te jene pjese e tij. Projekti perbehet nga kater objekte 4 katesh qe lidhet me nje platforme ne katin +1, dhe me nje kat nentokesor parkimi. Lidhja e objektit me platformen eshte bere per t'i mundesuar funksioneve ne godine te aksesojne dy nivele te hapesires se jashtme si dhe sherbimet e ndryshme, ne qofte se eshte nevoja te lidhen dhe te krijojne nje organike e nje ambjent pune sa me te favorshem, per te gjithë qe do ta perdorin. Objekti do te kete funksionalitetin e zyrave dhe aksesohet nga pjesa veriore e sheshit te ndertimit. Ne katin perdhe do te kete ambjente sherbimesh te cilat mund te jene fleksibel persa i perket organizimit dhe funksionimit.

Godines ekzistuese me qellim per te perdorur sa me plotesisht burimet ekzistuese, i priset nje pjese e struktures skajore te saj me qellim adaptimin e saj ne dy nga kater objektet e kerkuara sipas organigrames se projektit. Duke perdorur lidhjen ekzistuese ne nivelin e rruges se poshtme, te cilen ne projekt e referojme si kati -1, krijojme nje lidhje midis dy godinave te para me qellim krijimin e ambienteve te perbashketa si mensa, kuzhina, tarrace e perbashket e gjelberuar.



KONCEPT
CONCEPT
Kati -1

-  Kolona te propozuara
Proposed columns
-  Kolona ekzistuese
Existing columns
-  +1.00 Kuote e propozuar
Proposed levels
-  +1.00 Kuote ekzistuese
Existing levels
-  Dhe
Soil



Fig. 9. Plansistemi

Objekti do te vendoset ne terenin e sheshit te ndertimit edhe do ti pershtatet atij per te krijuar nje lidhje me te plote me peizazhin. Vendosja e objektit e tille do te behet per te mundesuar edhe lidhjen e tij me platformen lineare e cila do te jete pjese vazhduese e peisazhit me gjelberim te shtuar ne te.

Ideja e projektit eshte qe hapësira e katin perdhe, ne te cilen do te jene edhe hyrjet, te jete e terhequr nga konturi i pergjithshem, platforma te jete e ngritur nga toka ne menyre qe aksesimi me ambientin e jashtem te jete i drejtperdrejte.

Siperfaqja totale e objektit eshte 9382 m².

Projekti është i vendosur ne krah te unazes. Aksesit kryesor eshte nga pjesa veriore e sheshit, nga rruga e propozuar e cila krijon lidhjen me unazen. Persa i perket aksesit te godines, shfrytëzohet terreni i zones, duke krijuar keshtu rampen qe te drejtojne per ne parkim pa interferuar me katin perdhe, por duke zbritur direkt ne katin -2.



Projekti parashikon qe te kete nje kat parkimi nen toke qe permbushin kerkesat e projektit. Parkimi do te kete ne total 5394 m² dhe hyrja e tij do te ndahet nga ajo e kembesoreve. Ne katin -2 kapaciteti mbajtes per automjete do te jete 115 makina.

Organizimi I kateve per zyra perpiqet te jete I paster edhe I thjeshte, ku ne pjesen me te madhe te rasteve planimetra eshte tip duke iu pershtatur kerkesave te projektit per numrin e personave qe do ti perdorin keto ambiente.



KONCEPT
CONCEPT
Kati -2

Sip. Parkimi:
5040 m²
117 poste

-  Kolona te propozuara
Proposed columns
-  Kolona ekzistuese
Existing columns

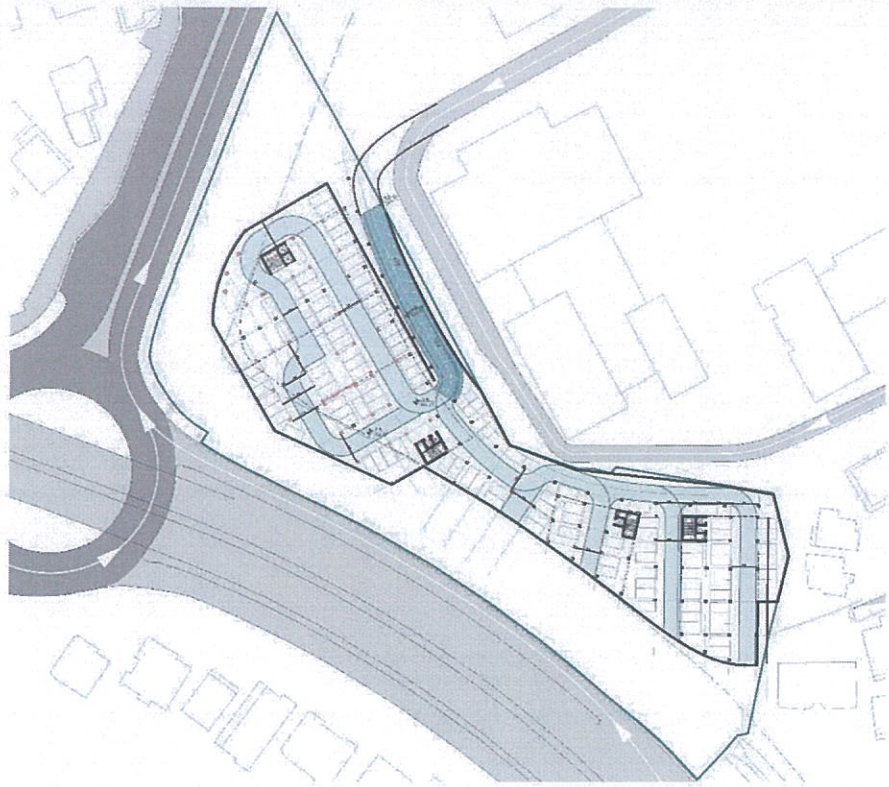




Fig. 10. Plani i katit nentoke -1

KONCEPT
CONCEPT
Kati +1

-  Kolona te propozuara
Proposed columns
-  Kolona ekzistuese
Existing columns

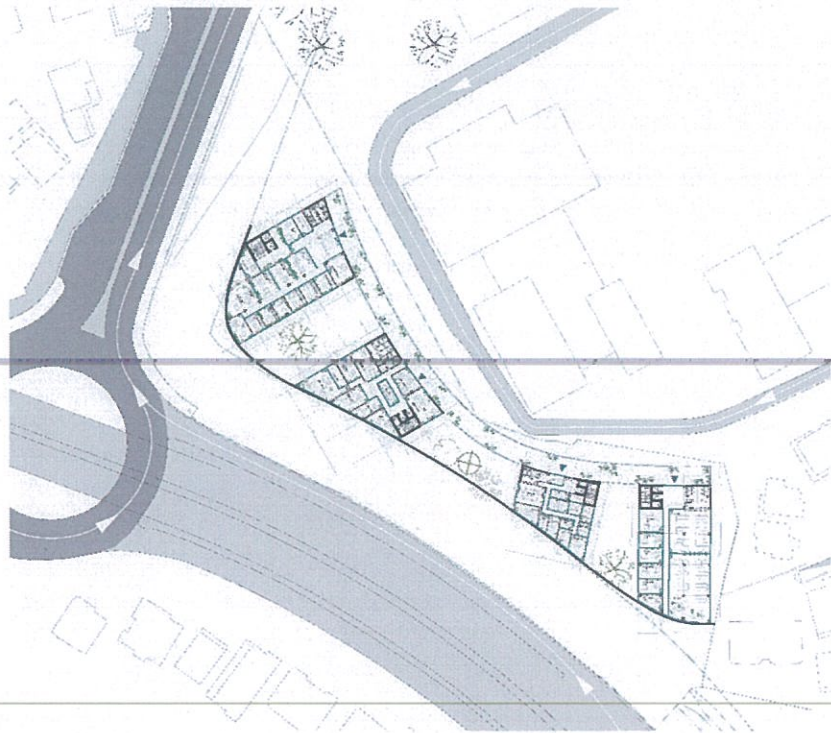


Fig. 11. Plani i katit +1

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

Në pjesën jugore të objektit zhvillohet një fasadë monumentale me elemente betoni, pjesërisht të parapërgatitura dhe pjesërisht të derdhura në vend. Kjo fasadë jo vetëm që ndihmon në hijezimin efektiv të ndërtesës, por gjithashtu ofron një zgjidhje estetike dhe funksionale për ndërthurjen e dritës natyrore dhe privatësisë. Elementet e betontë janë të ndërthurura midis tyre në një mënyrë që krijon një ritëm vizual unik, duke e bërë fasadën një element të spikatur arkitektonik. Ky sistem lejon një dritëzim optimal të hapësirave të brendshme, veçanërisht zyrave, duke balancuar nevojën për ndriçim natyral me kërkesat për hijezim. Në kushte të zakonshme, këto dy kërkesa do të përplaseshin, por dizajni inovativ arrin t'i integrojë ato në mënyrë harmonike.

Në hapësirat midis godinave, fasada zgjerohet nëpërmjet harqeve të dizajnuara me kujdes, të cilat jo vetëm krijojnë lidhje fizike midis gjelbërimit dhe hapësirave ndërmjetëse, por gjithashtu kontribuojnë në krijimin e një peizazhi të integruar dhe miqësor me përdoruesit. Harqet, të vendosura me një ritëm të ndryshëm por harmonik, sjellin një ndjesi dinamike dhe ofrojnë një eksperiencë vizuale të ndryshme në varësi të këndit të shikimit. Këto forma organike krijojnë vazhdimësi dhe uniformitet midis godinave, ndërsa individualiteti i tyre i lehtë i bën ato tërheqëse dhe të veçanta.

Kjo fasadë, përveç funksionit të saj arkitektonik, është menduar të jetë e dukshme dhe e lehtë për t'u perceptuar nga udhëtarët, qofshin këmbësorë apo drejtues mjetesh që kalojnë në zonën përreth. Veçanërisht, fasada shndërrohet në një pikë fokale të rëndësishme në rrethrotullime dhe në pikat kyçe të unazës, duke i dhënë ndërtesës një prani dominuese dhe simbolike në kontekstin urban.



Fig. 12. Perspektivë nga krahu i autostradës

Organizimi i kateve për zyra përpiqet të jetë i pastër dhe i thjeshtë, duke siguruar një planimetri të qartë dhe funksionale që përsëritet në pjesën më të madhe të rasteve. Ky organizim jo vetëm që përmbush kërkesat e projektit për numrin e personave që do të përdorin këto ambiente, por gjithashtu krijon një mjedis pune efikas dhe të këndshëm. Hapësirat e zyrave janë menduar për të qenë fleksibile dhe të përshtatshme për nevoja të ndryshme, duke ofruar mundësi për ndarje të hapësirave sipas kërkesave të ndryshme të biznesit dhe organizatave që do të vendosen aty.

Integrimi i elementeve natyrore si gjelbërimi dhe hijezimi në projekt është një aspekt kyç që synon të përmirësojë cilësinë e jetës dhe të punës për përdoruesit e kompleksit. Këto elemente jo vetëm që krijojnë një ambient estetikisht të këndshëm, por gjithashtu kontribuojnë në një mjedis më të shëndetshëm dhe më të qëndrueshëm. Përveç kësaj, tarracat e gjelbëruara dhe hapësirat e hapura në lartësi të ndryshme ofrojnë mundësi për relaksim dhe rekreacion, duke përmirësuar mirëqenien e përgjithshme të përdoruesve.

Projekti synon të krijojë një ndërveprim harmonik midis godinave dhe kontekstit përreth, duke shfrytëzuar elementet natyrore dhe arkitekturore për të krijuar një ambient pune dhe jetese të përkryer. Ky qasje inovative dhe e menduar mirë do të kontribuojë në zhvillimin ekonomik dhe social të zonës, duke ofruar hapësira të avancuara dhe funksionale për bizneset dhe organizatat që kërkojnë të vendosen në këtë vend strategjik pranë unazës së Tiranës.

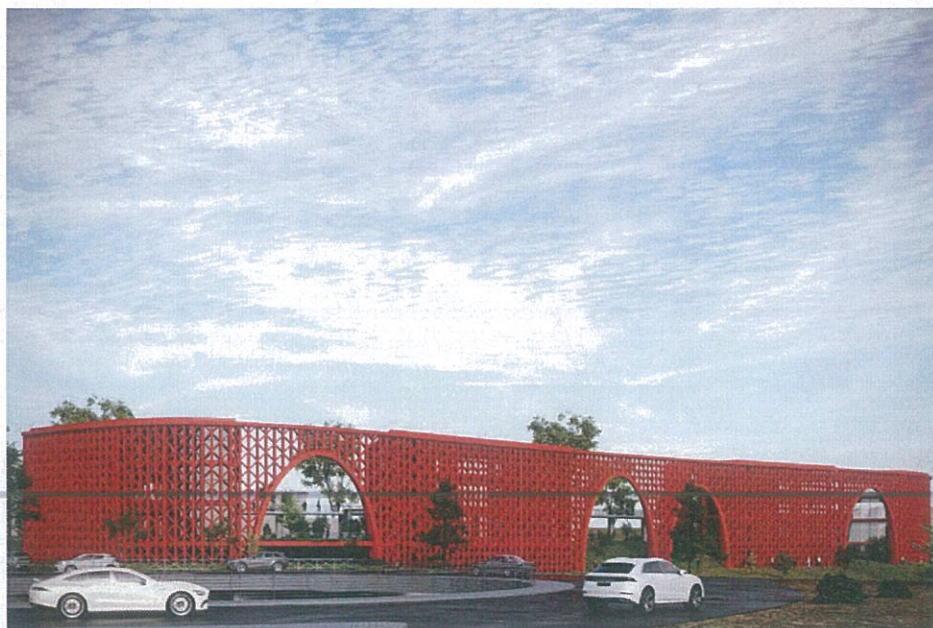


Fig. 13. Perspektivë nga krahuri i rrethrotullimit

Kërkohet një kombinim të suksesshëm të arkitekturës moderne, efikasitetit funksional dhe integritetit natyror, duke krijuar një mjedis të qëndrueshëm dhe tërheqës për të gjithë përdoruesit e tij. Me një organizim të kujdesshëm të hapësirave dhe një qasje të menduar mirë ndaj gjelbërimit dhe peizazhit, projekti synon të ofrojë një ambient pune dhe jetese të shkëlqyer, duke përmirësuar cilësinë e jetës dhe të punës në këtë zonë të rëndësishme.

Lidhja e objektit me platformën është bërë për t'i mundësuar funksioneve në godinë të aksesojnë dy nivele të hapësirës së jashtme si dhe shërbimet e ndryshme, në qoftë se është nevoja të lidhen dhe të krijojnë një organike e një ambient pune sa më të favorshëm.



Pas përfundimit të ndërtimit të tre objekteve përbërëse të zhvillimit, do të montohet platforma lidhëse për të mundësuar aksesin e funksioneve të godinës, duke përdorur ankorimet e instaluara me parë në të tre objektet.

Materialet e zgjedhura dhe tekstura e elementeve të fasadës luajnë një rol të rëndësishëm në përforcimin e këtij efekti. Përveç betonit të ekspozuar, përdoren shtresa të përpunuara që reflektojnë dritën në mënyra të ndryshme gjatë ditës, duke krijuar një lojë interesante hijesh dhe dritash. Ky dinamizëm vizual jo vetëm që ndikon në perceptimin e fasadës, por gjithashtu ndihmon në minimizimin e ndikimit të diellit në klimën e brendshme të ndërtesës, duke kontribuar kështu në efikasitetin energjetik të saj.

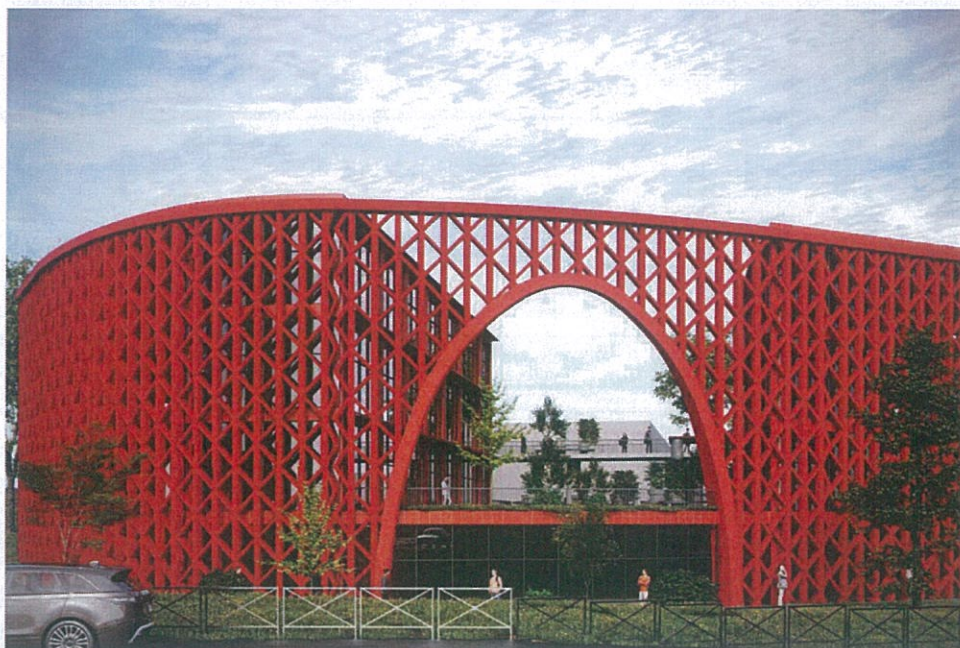


Fig. 14. Perspektivë e detajit të harkut



Fig. 15. Perspektivë nga krahu perendimor



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

TOTAL

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	9600m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	9600m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	3488m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	9382m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	36%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	64%
Intensiteti i ndërtimit:	0.97
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	17.20 m
Numri i kateve mbi tokë:	4
Numri i kateve nën tokë:	1

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 3266; Nr. pasurie 174/144

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 1m
Jug: 20m
Lindje: 6.9m
Perendim: 17.5m
Perendim: 20m

Distancat nga aksi i rrugës:

Pronar trualli: Shtet
Zhvillues: Fondi Shqiptar I Zhvillimit

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Objekti është i rrethuar nga hapësira të gjelberuara. Raporti i hapësirës së lirë në krahasim me hapësirën e zënë nga ndërtimi është 64%. Hapësirat rreth e përfaqësojnë objektin, 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.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore. Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të bashkisë Tiranë, për sa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit; të cilat protësohen dhe nga rruga e re me infrastrukturën përkatëse e përcaktuar nga Plani i Detajuar Vendor faza 1.



