



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E DISA NDRYSHIMEVE TË LEJES SË ZHVILLIMIT PËR
OBJEKTIN:

“GODINË POLIFUNKSIONALE 4, 5, 11 DHE 21 KATE, ME 3 dhe 4 KATE
NËNTOKË “BOOKBUILDING”, NDËRMJET RRUGËS “28 NËNTORI” DHE
RRUGËS “ABDI TOPTANI, BASHKIA TIRANË”, ME SUBJEKT ZHVILLUES
SHOQËRINË “TECHNO-ALB” SH.P.K.”

MIRATOHET
KRYETARI I K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.26, Datë 20.11.2024

Projektues:

51N4E b.v.b.a. &
iRI sh.p.k, studio lokale

Subjekt Zhvillues:

Techno-Alb sh.p.k

iRI

“TECHNO-ALB” SH.P.K.
TIRANË - ALBANIA

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 Përshkrimi i struktures dhe sipërfaqet e zhvillimit për çdo godinë
- 4.3 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
- 4.4 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
- 4.5 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 'Per Miratimin e disa ndryshimeve te Lejes së Zhvillimit për objektin: "Godinë Polifunksionale 4, 5, 11 dhe 21 kate, me 3 dhe 4 kate nëntokë", ndërmjet rrugës '28 Nëntori' dhe 'Abdi Toptani', Bashkia Tiranë, me zhvillues 'Techno-alb sh.p.k. bazuar në:

- 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), ku në pikën 12 të nenit 34 "Distanca minimale midis ndërtimeve" përcaktohet se:

"12. Për objektet në kompetencë të Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas nenit 19, të kësaj rregulloreje, distancat midis objekteve mund të përcaktohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit me rregullore të posaçme, të miratuara prej tij."

- 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

Parcela e propozuar për zhvillim, në këndvështrim urban, gjendet brenda unazës së vogël të qytetit, një zone e cila është formuar në faza të ndryshme historike të qytetit të Tiranës. Parcela ku propozohet ky zhvillim ndodhet në zonën qendrore të qytetit të Tiranës, pas kullës së Sahatit dhe godinës së Bashkisë së Tiranës. Ajo kufizohet nga rruget '28 Nëntori' dhe rruga 'Abdi Toptani'. Kjo hapësirë aktualisht është e mbushur me rrenoja dhe godina një katëshe te amortizuara. Sipas planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë së Tiranës në fuqi, ky territor përcaktohet të jetë një destinacion me karakter multifunksional me struktura të tipit kullë. Në vijën historike, ky territor ka qenë zonë banimi dhe tregtare me godina 1 deri në 4 kate. Parcela ndodhet afër monumenteve më të rëndësishme të qytetit të Tiranës si Kulla e Sahatit, xhamia e E'them Beut, Biblioteka Kombëtare si dhe Bashkia e Tiranës.





Figure 1 vendodhja e parcelës me interes zhvillimi

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 së Tiranës 2030, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranë", objekti i propozuar bën pjesë në rastet e përcaktuara në pikën 12 të nenit 79 të Rregullores Vendore të Planit, ku citohet se:

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.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "Godinë Polifunksionale 4, 5, 11 dhe 21 kate, me 4 kate nëntokë", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

Parcela që do të zhvillohet ndodhet në njësinë qendrore të qytetit të përcaktuar në hartën e njësisë strukturore të qytetit si zona me tregues TR/1. Më poshtë paraqitet një ekstrakt i kësaj njësie, duke ilustruar parcelën për zhvillim në ngjyrë të kuqe.



Duke u bazuar në rregulloren e Planit të pergjithshëm vendor të Bashkisë tirane 2030, për zonën e interesit TR/1, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani si dhe parametrat e zhvillimit të saj përsa i përket kategorive të përdorimit të tokës që propozon plani, tipologjisë së ndërtimit.

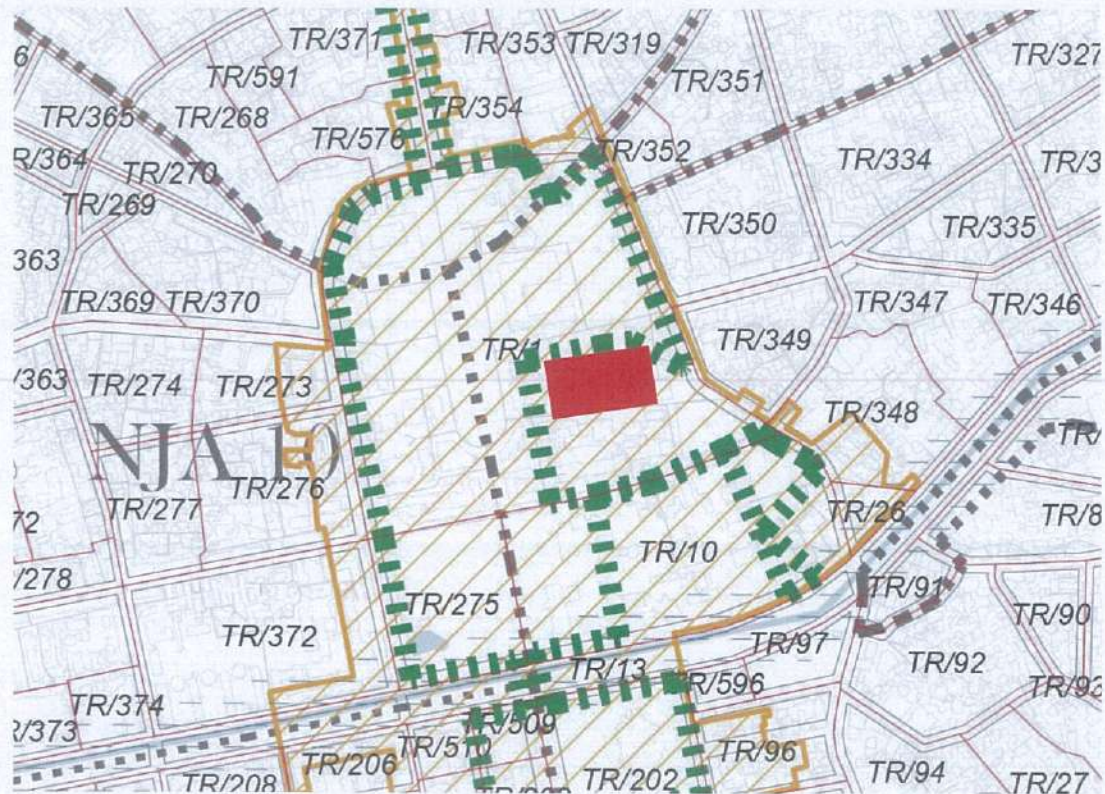


Figure 2 ppt_12_harta e njësive strukturore

NR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
KODI I NJESISE	TR/1	TR/3	TR/4	TR/5	TR/6	TR/7	TR/8	TR/9	TR/10	TR/11
NJESIA ADMINISTRATIVE	TIRANA	TIRANA	TIRANA	TIRANA	TIRANA	TIRANA	TIRANA	TIRANA	TIRANA	TIRANA
SUPERFACIA E NJESISE (ha)	23.31	4.46	4.07	2.76	2.39	3.15	1.88	5.74	10.32	28.81
KATEGORIA PRIMARE	S+H+AR+H	A	A	A	A	A	A	A	M	A
PERQINDJA E KATEGORIVE TE LEJUARA	S+H+AR+H:65% / AR:20% / M:10% / IS+M:5%	A:94% / IN:6%	A:94% / IN:6%	A:92% / AS:7% / IN:1%	A:97% / IN:3%	A:91% / IN:7% / SH:1%	A:79% / IN:11% / AS:10%	A:95% / IN:4% / AS:1%	M:40% / AR+M:26% / AR:18% / IS:16%	A:99% / IN:1% / B:0%
SUPERFACJE TOTALE E NDERTIMIT BANIM (KATEGORIA A) (m²)	0.00	105315.08	134243.13	50612.94	81111.90	92979.32	25207.89	136510.88	0.00	171685.68
PËRDORIMET E NDALUARA DHE TË SUBSTITUJSHËMJA	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV
TIPOLOGJIA E NDERTIMIT	Struktura tip kulle	Struktura te bashkelidhura/ lineare	Struktura individuale/ lineare/ perimetrale/ kulle	Struktura lineare/ kulle	Struktura individuale/ lineare/ perimetrale/ kulle	Struktura individuale/ te bashkelidhura/ lineare/ kulle	Struktura tip kulle	Struktura te bashkelidhura/ lineare	N/A	Struktura individuale/ te bashkelidhura
MENYRA E NDERHYRYES	Rizhvillim / Ristrukturim	Rizhvillim / Ristrukturim	Rizhvillim / Konsolidim / Ristrukturim	Rizhvillim / Ristrukturim	Rizhvillim / Konsolidim / Ristrukturim	Rizhvillim / Konsolidim / Ristrukturim	Rizhvillim / Ristrukturim	Rizhvillim / Ristrukturim	Konsolidim / Rizhvillim / Ristrukturim	Rizhvillim / Konsolidim / Ristrukturim
SUBJEKT PDV	PD	PD	PD	PD	PD	PD	PD	PD	PD	JO
INTENSITETI I NDERTIMIT (i)	Percaktohet ne PDV	2.5	3.5	2	3.5	3.25	1.7	2.5	Percaktohet ne PDV	0.6
INSTRUMENTAT E ZHVILLIMIT	Intensiteti i ndertimit me kushte	Intensiteti i ndertimit me kushte	Intensiteti i ndertimit me kushte	Intensiteti i ndertimit me kushte	Intensiteti i ndertimit me kushte	Intensiteti i ndertimit me kushte	Intensiteti i ndertimit me kushte	Intensiteti i ndertimit me kushte	Intensiteti i ndertimit me kushte	N/A
PERQINDJA E BONUSIT (ne %)	30	50	30	30	30	50	50	40	30	0
KOEFICIENTI I SHFRITYEZIMIT TE TOKES PER NDERTIM (ksh)	45	45	45	45	45	45	45	45	30	30
KOEFICIENTI I SHFRITYEZIMIT TE TOKES PER RRUGE DHE TRAPESIRA PUBLIKE (kshr & kshp)	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV
NUMRI I KATEVE	Percaktohet ne PDV	8	8	5	8	8	8	7	Percaktohet ne PDV	3
LARTESIA E STRUKTURAVE (m)	Percaktohet ne PDV	26	26	17	26	26	26	23	Percaktohet ne PDV	11
DISTANCAT E LEJUARA	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te rregullores se PPV
KAPACITETI MBAYTES I POPULLESISE	0	3009	3836	2446	2317	2657	720	3900	0	2289
SUPERFACJE E GJEBERIMI PER BANORE	0.0	7522.5	9590.0	3615.0	5792.5	6642.5	1800.0	9750.0	0.0	5722.5
PARKIME PER BANORE	0	1504	1918	723	1158	1328	369	1950	0	1144



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 'Book Building', Bashkia Tiranë, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Figure 3 ppt_07_harta e propozuar e nënkategorive të përdorimit të tokës



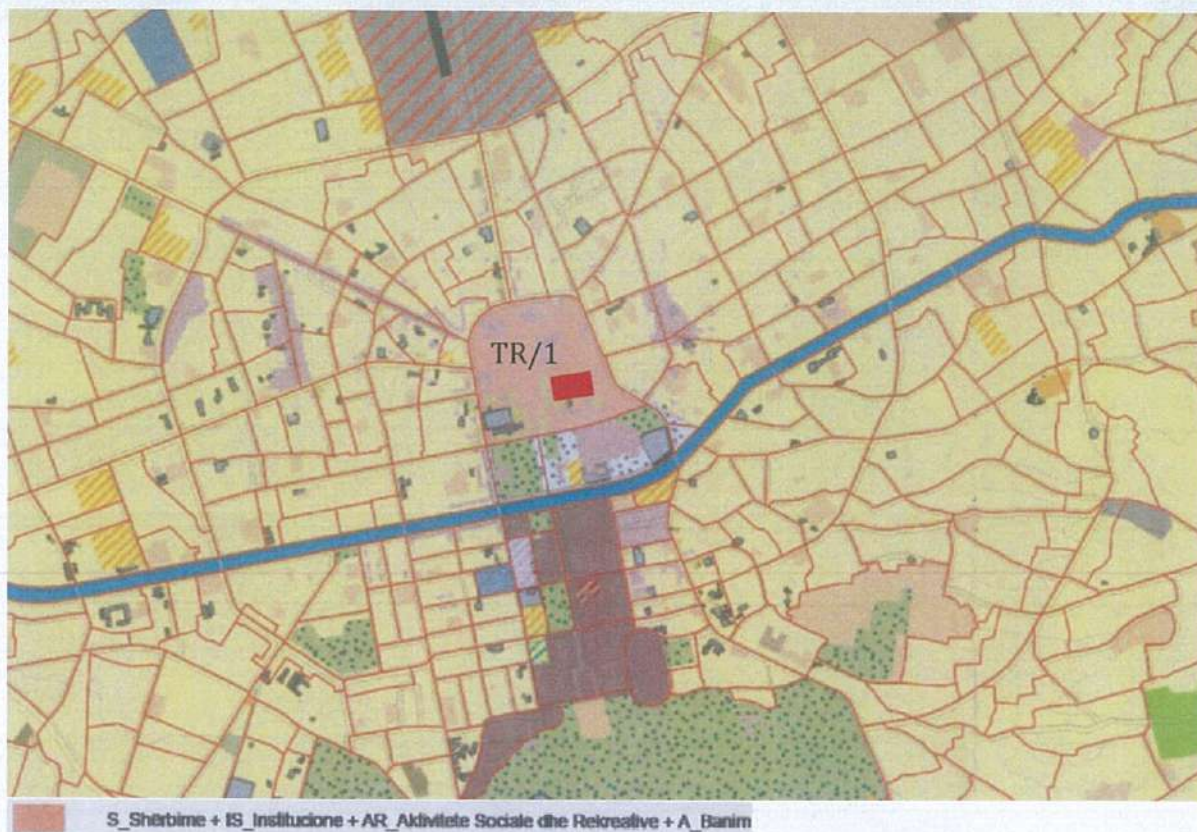


Figure 4 ppt_07_harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës



Figure 5 ship_01_harta e propozuar e rrjetit rrugor



Figure 6 ppt_14_harta e propozuar e intensitetit te ndertimit

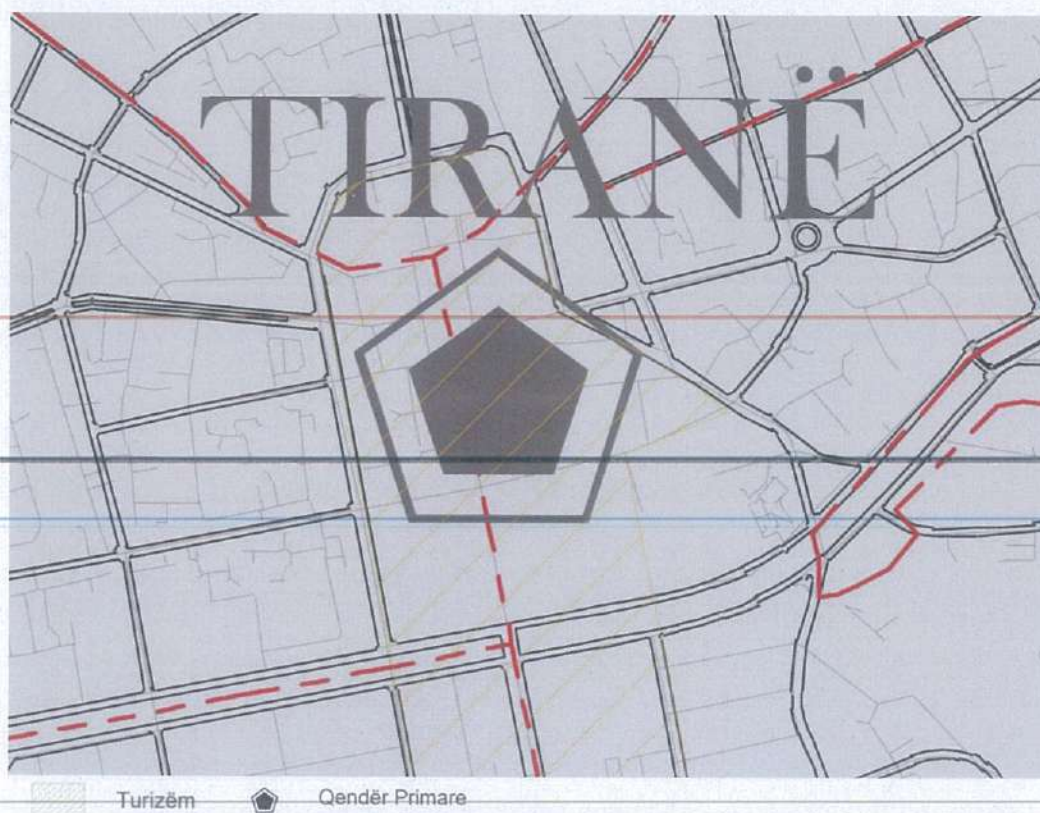


Figure 7 ppt_12_harta e propozuar për zonat me prioritet zhvillimi



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Godina do të zhvillohet në një truall privat me sipërfaqe 4639.8m² me pronarë familjet: N. Mata, shoqëria Lura shpk, A. Lamaj, I. Lamaj, O.Lamaj, I.Mata, subjekti 'Tta-Alba Lam' shpk, A.Erebara, L.Pelivani, F.Isufi, E.Kaceli, B.Kaceli, H.Kaceli, L.Kaceli, V.Skenderi, O.Spahiu, M.Spahiu, H.Spahiu, S.Kaceli, R.Kaceli, S.Kaceli, O.Kaceli, M.Kaceli, B.Reci, B.Dibra, A.Topulli, S.Topulli, E.Topulli, Q.Fraseri, M.Borova, P.Pelivani, M.Kaceli, I.Kaceli, E.Toska, S.Kobeci, M.Kobeci, M.Kobeci, M.Kobeci, N.Mata. L.Libohova, A.Mirashi, A.Mirashi, S.Turku, K.Libohova, M.Libohova, O.Libohova, E.Libohova, E.Libohova, S/Libohova, N.Mata, F.Goci, M.Cangu, F.Cangu, N.Mata, L.Pelivani etj.

Nga ky truall i pronave, do të vihet në dispozicion të zhvillimit 4,586.6 m² të territorit.

Kufizimet e truallit të ndërtimit janë: nga veriu rruga '28 nëntori' e cila shtrihet përgjatë parkut të librit pranë Bibliotekës Kombëtare, në këndin veriperëndimor të parcelës kufizohet nga kulla e Sahatit, e ndërtuar gjatë periudhës otomane me një lartësi prej 35 metrash, nga jugu kufizohet me rrugën 'Abdi Toptani', godina administrative dhe institucione 4-5 kate, si dhe objekte banimi deri në pjesën perëndimore nga një rrugicë që ndan dhe bashkon njëkohësisht parcelën e këtij zhvillimi me Bashkinë e Tiranës, nga verilindja kufizohet me një objekt banimi si dhe nga juglindja me objekte institucionale.

Për një detyrë projektimi kaq të rëndësishme të vendosur në qendër të Tiranës u zgjodh një grup projektimi me vlera dhe përkatesisht 51N4E, një studio arkitekture me qendër në Bruksel dhe me një eksperiencë projektuese dhe vepra të ndërtuara në të gjithë botën. Ky bashkëpunim solli një tipologji mjaft të veçantë dhe të suksesshme që mund të jetë një shembull për karakterin e qendrës së Tiranës.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Pas analizave dhe studimit të zonës, me një kompleksitet vlerash por edhe dëmsh urbanistike dhe arkitektonike të krijuara ndër vite, volum i ri bashkohor, kërkon të rigjenerojë vlerat urbane në zonë dhe të vlerësojë hapësirën publike rreth e përfaqë propozimit të ri. Vendndodhja e tij qëndrore i jep projektit nota të larta strategjike për zhvillimin e qendrës së Tiranës. Në vijim të kësaj analize, kjo është një mundësi për dialog me mënyrën e densifikimit të qendrës së Tiranës. Disa nga dimensionet më të rëndësishme që e bëjnë Tiranën një qendër metropolitane unike dhe cilësore janë tre shkallët që gjenden në këtë zonë që janë: objekte me karakter publik që gjenden në afërsi të qendrës, objekte me karakter metropolitane, objekte të larta si kulla 24 katëshe, dhe objekte që i përkasin teksturës urbane të ulët deri në 4-5 kate. Ky zhvillim i përshtatet këtij realiteti urban duke projektuar tre objekte solitare që përkojnë me këto dimensione konceptuale, integrojnë shkallën e vogël humane të qytetit dhe shkallën e madhe të qytetit Metropolitane dhe tenton t'i përkthejë këto në një prototip zhvillimi për Tiranën e së ardhmes.

Qendra e Tiranës ka gjithcka për t'u shndërruar në një destinacion ku njerëzit brenda dhe jashtë Tiranës mund të shkëmbehen. Një park zemërgjerë, infrastrukturë publike, vende kulturore, shërbime mikpritëse do ta kthejnë Tiranën në një destinacion magnetik takimi.



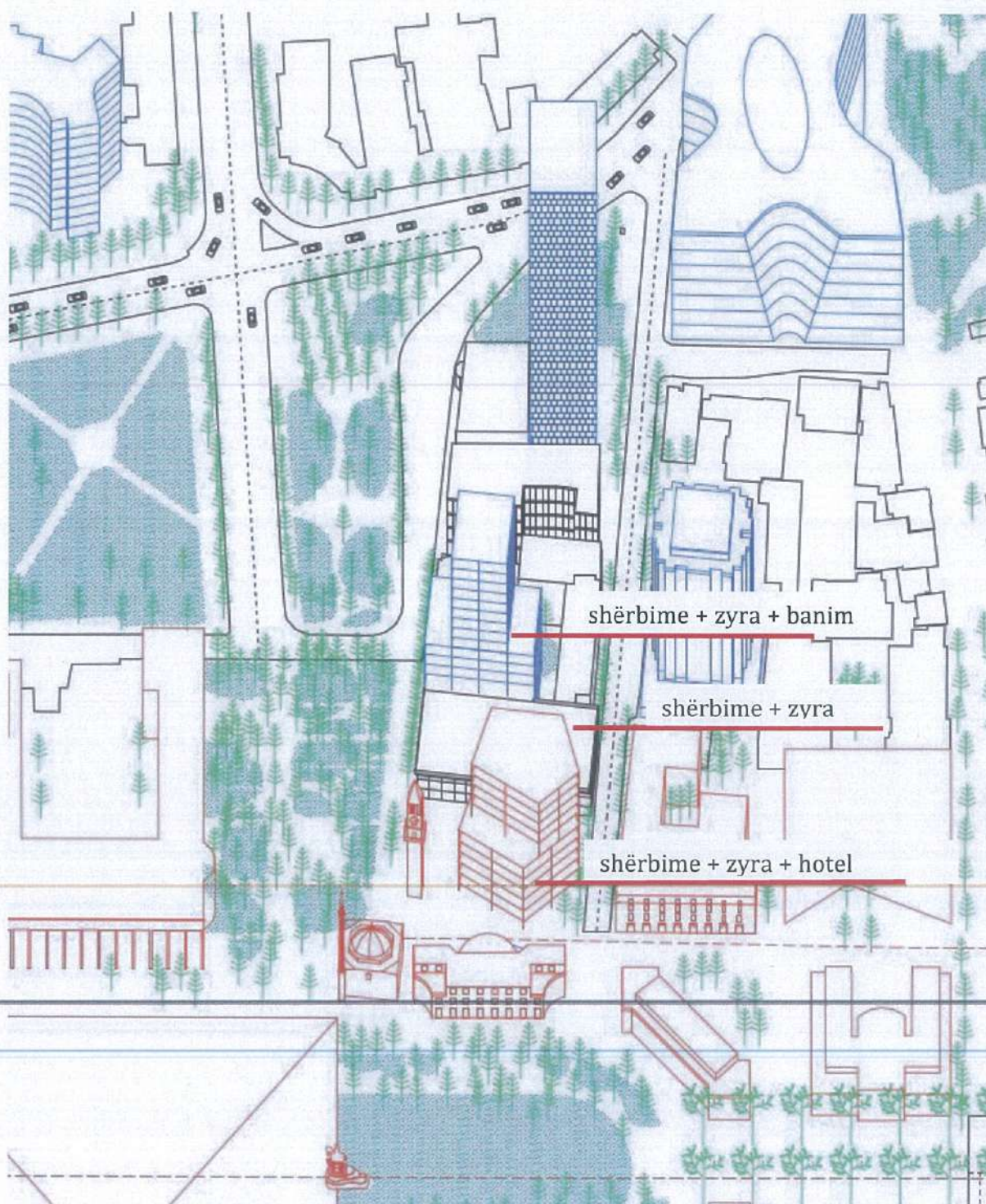


Figure 8 Pamje 3-dimensionale e realitetit urban të zonës së Objektivit



Forma gjeometrike e këtij projektimi me 3 objekte respekton format dhe qarkullimin e lirë në parcelë duke qenë pjesërisht e hapur dhe publike në nivelin e katit përdhe në objektin e parë në pjesën perëndimore të saj.

Objekti A (ai perëndimor) është dizenuar në formë pesë këndore duke patur parasysh që kati përdhe të funksionojë si një ambient pritjeje për qytetin e Tiranës me aktivitete të pastra publike, me vlerë dhe tepër domethënëse duke qenë që ky kat do të jetë gjysem i hapur. Gjithashtu kati përdhe do të shërbejë edhe si ambient shërbimi për hotelin që shtrihet pjesërisht në katin përdhe dhe nga kati +4 deri në katin +10 që do të ofrojë akomodim të një cilësie të lartë dhe njëkohësisht shërbejë spektrit turistik të qendrës së Tiranës. Katet e tjera do të kenë funksione të ndryshme administrative, komerciale, dhe të tjera funksione si private dhe publike. Objekti A pesëkëndor, është i lartë 11 kate, dhe arrin një lartësi maksimale prej 43 m. Ky objekt njëkohësisht ofron edhe aksesin për në parkimin nëntokësor me anë të një rampe e cila e merr hyrjen nga ana jugore, nga rruga 'Abdi Toptani'.

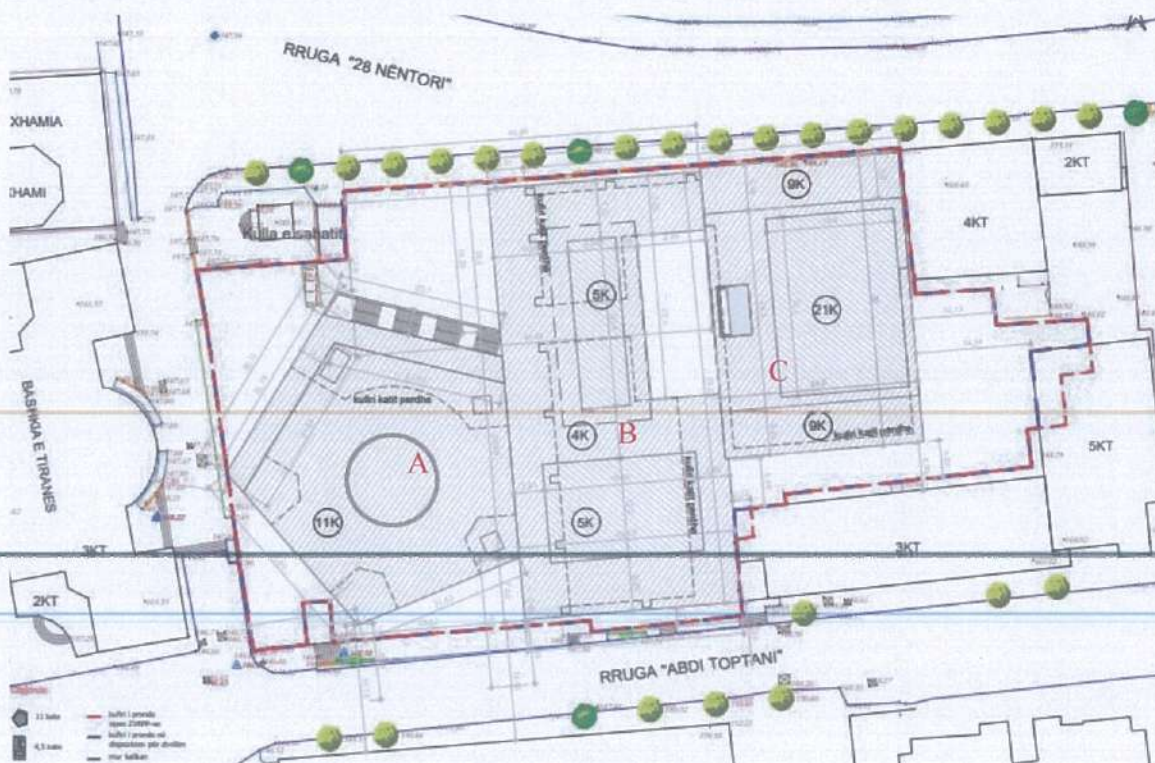


Figure 9 Planvendosja e objekteve A, B, C

Objekti B, që gjendet ndërmjet objektit A pesëkëndor dhe objektit C, është një godinë e ndërmjetme e cila ofron shërbime në katin përdhe, si dhe ambiente zyrash në katet me sipër. Kjo godinë është objekti më i ulët, nga tre objektet solitare dhe arrin deri në 4 dhe 5 kate, me një lartësi maksimale prej 20m për volumnin e zhvilluar deri në 4 kate, dhe prej 22m për volumnin e zhvilluar deri në 5 kate. Ndërkaq objekti B lidh të tre objektet me njëra tjetrën, me anë të një

tarrace zemërgjerë në katin e katërt të tij. Një shkallare e gjerë e vendosur ne fasadën ballore të objektit A ofron akses të drejtpërdrejtë nga rruga dhe nga sheshi 'Skënderbej' drejt tarracës së ngritur në katin e katërt të objektit B. Aty do të gjenden shërbime si dhe ambjente publike të cilat janë të aksesueshme për qytetarët e Tiranës. Njëkohësisht ky kat përbën një verandë e hapur për të ofruar fushëpamje përkundrejt qendrës së Tiranës dhe objekteve përreth. Në këtë kat pikërisht kemi tërheqje të volumeve për të ofruar një verandë të hapur të gjelbëruar. Qendra e Tiranës duhet të karakterizohet nga volumet e saj të mëdha me hapësirat e gjelbërta: një pyll urban i ngritur në lartësi.

Tre objektet e reja do të krijojnë kopshte të aksesueshme në çati dhe në tarracat e kateve më sipër, duke tërhequr volumet në menyre që të ofrojnë hapësira kualitative të hapura edhe në lartësi, gjë e cila krijon pothuajse një sipërfaqe të barabartë me sipërfaqen që njolla zë në katin përdhe. Ky kopësht 3 dimensional, por edhe tërësia e këtyre verandave dhe hapësirave të hapura, do të krijojë 'qytetin e gjelbër', qe është në harmoni të plotë edhe me pyllin orbital (një koncept ky i planit të përgjithshëm vendor Tirana 2030)

Tipologjia e **Objektit C** (ai lindor), në perputhje me planin rregullues i cili propozon struktura tip kulle, ofron nje strukture tip kulle. Zhvillimi e mban kete lartesi të objektit C deri në nivelin 21 kate me nje lartesi maksimale prej 77 m. Ne katin perdhe ky objekt do të kete ambjente shërbimi dhe zyra deri ne katin +9, perjashtim ben kati +5, +6 dhe +7 qe jane banim dhe nderkaq pjesa tjeter e objektit (+10-+20) do te jete me funksion banim.

Lartësitë e objekteve respektojnë aksin imagjinar që fillon nga monumenti i Skenderbeut drejt Hotel Plazës me pozicion në të njëjtën parcelë duke lehtësuar në këtë mënyrë leximin e këtij kanioni të gjelbër dhe respektuar hierarkinë e lartësisë së ndërtesave në zone. Njëkohësisht qëllimi arkitektonik i saj është të theksojë nevojën për ta mbajtur të hapur gjatë gjithë kohës këtë kanion. Shndërrimi i tij në një pyll të gjelbër do të krijojë një oaz të hapur në një qytet të dendur.

Funksionaliteti: Projekti kryesisht është një ndërtesë polifunksionale me 3 dhe 4 kate nëntokë ndër të cilët janë kate parkimi dhe ambjente teknike ne sherbim te hotelit. Në katin përdhe parashikohen ambjente komerciale, holli i sherbimit te hotelit, ambjente sherbimi, dyqane, si dhe është parashikuar një ambjent gjysëm i hapur publik; kati i parë, i dytë dhe i trete përbëhet kryesisht nga zyra, ambjente komerciale si dhe ambjente hoteli. Nderkaq deri në katin e katërt, kemi ambiente komerciale dhe zyra. Në këtë kat zhvillohet tarraca e gjelbëruar që ka komunikim direkt me ambjentet e këtij kati. Ndërkaq, godina ofron ambjente rezidenciale të ndara në apartamente banimi me veranda të gjelbëruara, të krijuara nga tërheqja e volumeve te objektit për të ofruar hapësira të hapura edhe në lartësi.



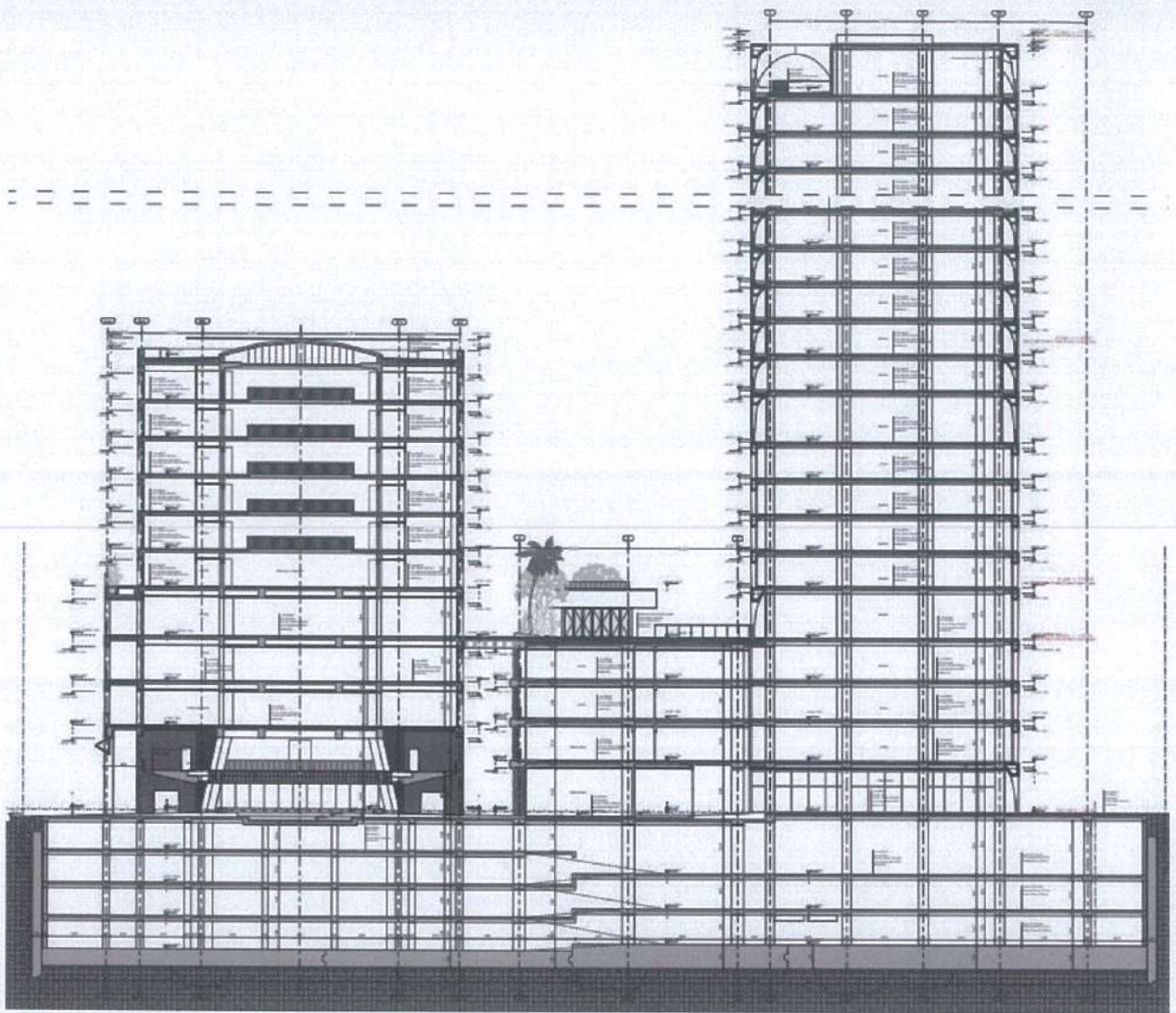


Figure 10 Prerje gjatesore

4.2 Përshkrimi i strukturës dhe sipërfaqet e zhvillimit për cdo godinë

Zhvillimi kompozohet nga tre objekte solitare, të cilat janë referuar me emrat A, B dhe C.



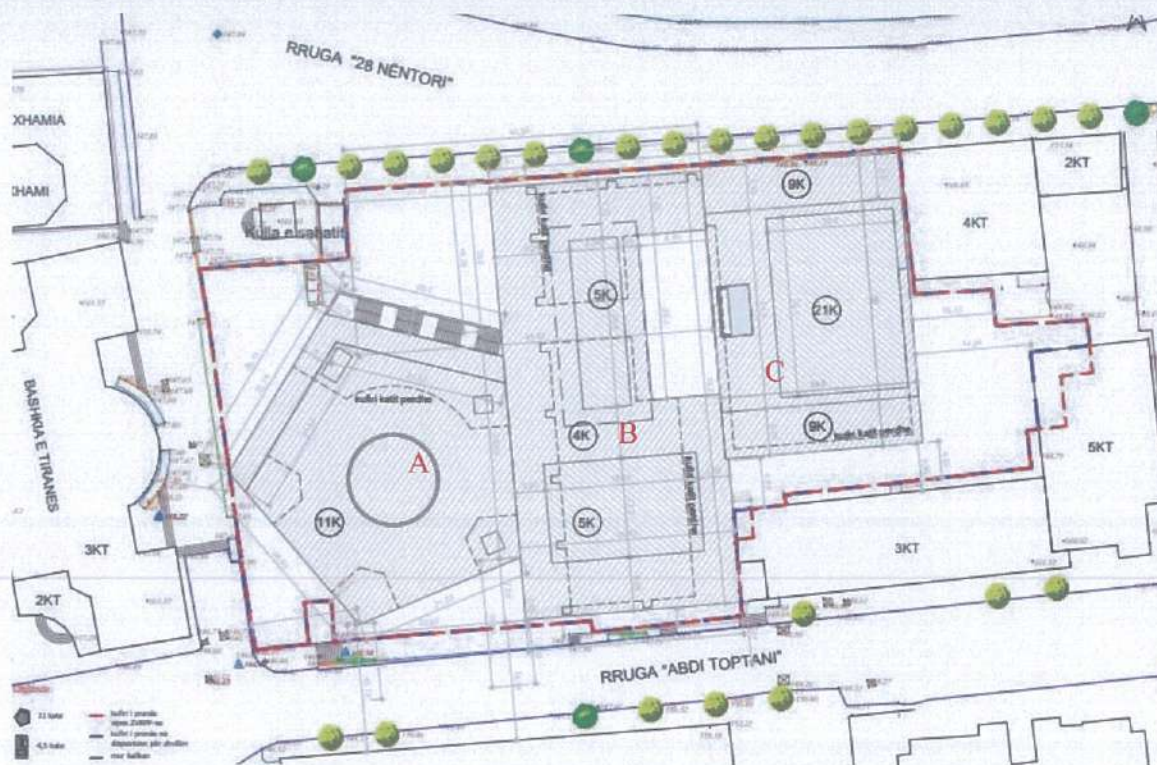


Figure 11 Planvendosja

Objekti A, i cili gjendet në këndin perëndimor të zones së zhvillimit, është një godinë 11 katëshe. Në total ky objekt ka një sipërfaqje prej 8026 m². Objekti zhvillohet deri në katin e katërt në plan të plotë dhe në vijim në katin e pestë, godina ka një verandë e hapur që përftohet nga tërheqja e volumeve si pasojë e arkitekturës sipas nenit 51 c. të rregullores së urbanistikës.

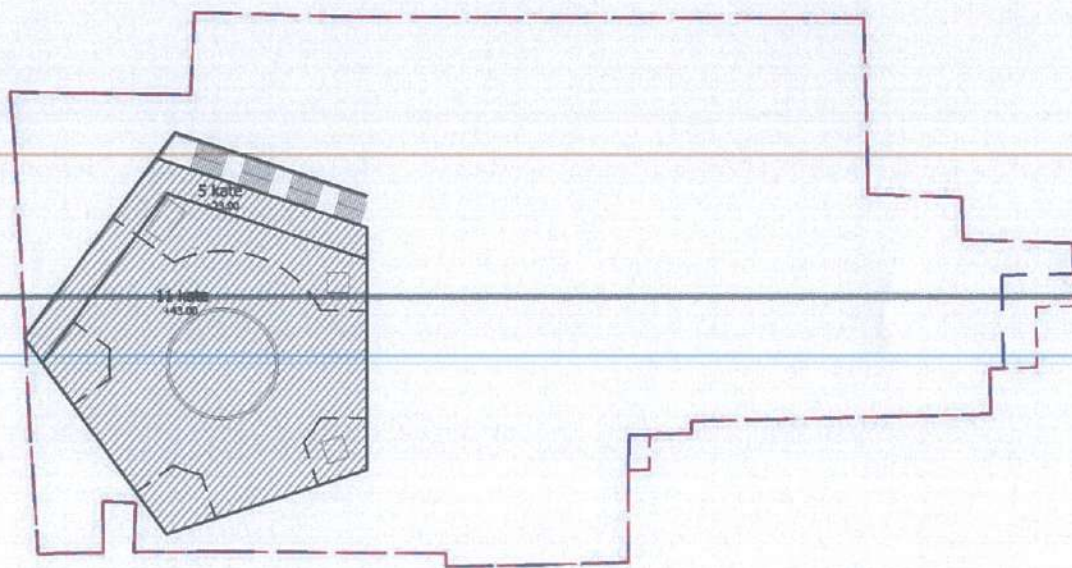


Figure 12 Godina A, kat tip 3

Në vijim, godina A, zhvillohet deri në katin +10 (në gjuhen teknike), ose njëmbëdhjetë kate total.

Objekti B, i cili ndodhet ndërmjet godinës A dhe C, dhe në qendër të zonës së zhvillimit, ka një sipërfaqje totale prej 4053.5 m². Godina B, ka një vijimësi të tipologjisë së katin përdhe deri në katin e tretë (në gjuhën teknike), me një atrium në kufij të objektit C.

Objekti B, në katin e katërt përfundon me një verandë të hapur prej që përftohet nga tërheqja e volumeve si pasojë e arkitekturës sipas nenit 51 c. të rregullores së urbanistikës. Në këtë kat, i cili është edhe kati i fundit i kësaj godine, ka dy ambjente shërbimi, të cilat komunikojnë me tarracën e përbashkët të krijuar nga tërheqja e volumeve.

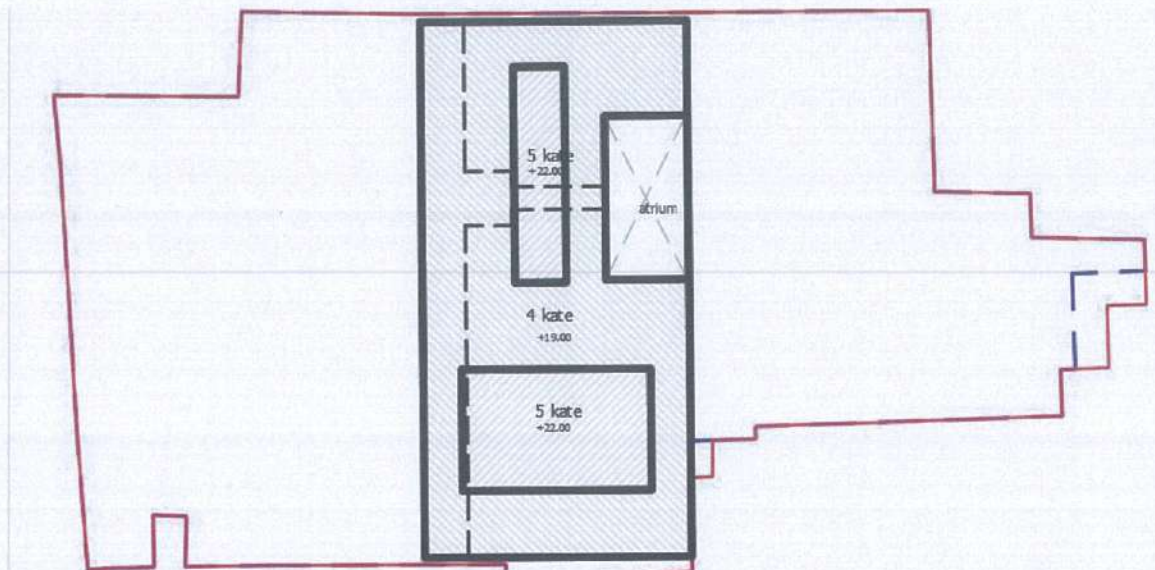


Figure 13 Godina B

Godina C, është godina më e lartë e zhvillimit. Në total kjo godinë ka një sipërfaqje prej 14,775.6 m². Kjo godinë ka një konfigurim të plotë në katin përdhe që vijon deri në katin +8. Në figurën në vijim, ilustrohet zhvillimi i volumetrisë së objektit C:

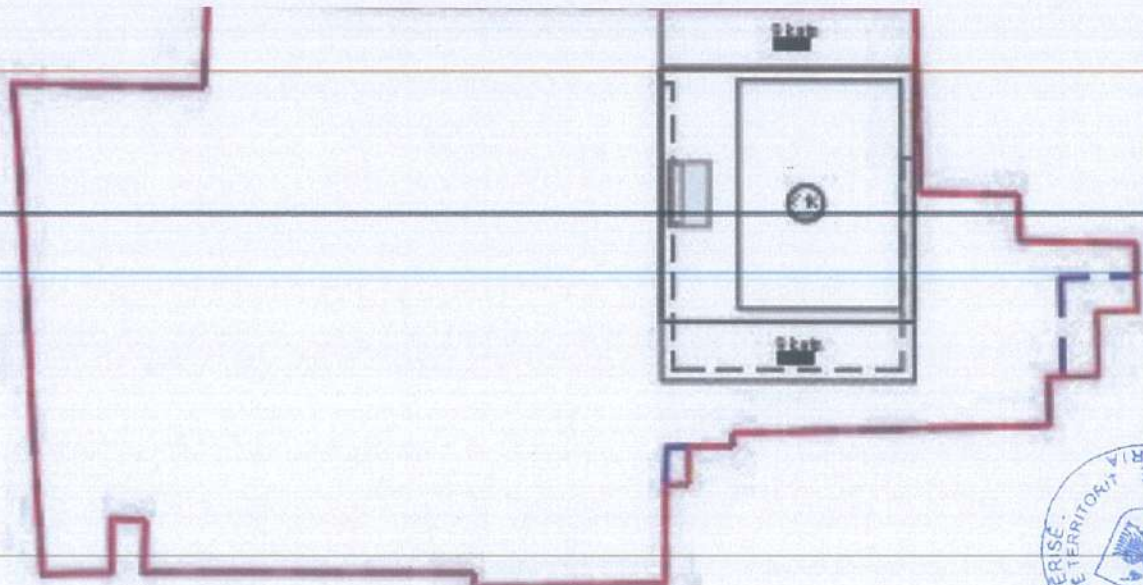


Figure 14 Godina C

Ndërkaq në katin +9, objekti ka dy veranda të hapura, të cilat përftohen nga tërheqja e volumeve si pasojë e arkitekturës sipas nenit 51 c. të rregullores së urbanistikës. Në vijim, godina C ka një konfigurim më të ngushtë të planit prej 600.3 m², të krijuar tashmë nga

tërheqja e volumeve, dhe ky konfigurim do të vijojë deri në katin +19. Kati +20 shfrytëzohet vetëm pjesërisht, për ambiente teknike.

Ndërkaq në **katet nëntokë** zhvillimi do të përmbajë parkim nëntokësor me katër kate nëntokë dhe me një sipërfaqe totale prej 14,223 m² parkim nëntokësor, kati -1 . 4009.8 m² , +2:-3 me sip. 4059.1 m² dhe kati -4 me sip 2095m².

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

Gjeometria: Kati i shërbimit 0, është një kat gjysëm i hapur në objektin e parë prapa kullës së Sahatit, dhe siguron një qarkullim të lire të këmbësorëve, duke lejuar përshkrueshmërinë e zonës nga sheshi Skënderbej për në rrugën Abdi Toptani e më tej, ndërkaq kati 0 për dy objektet e tjera është një kat shërbimi dhe hotelerie duke siguruar një qarkullim që lidh kopshtin e librit përpara Bibliotekës Kombëtare me kopshtin e brendshëm të parcelës. Hapësira publike e përshkrueshme është një cilësi unike e qendrës së tiranës. Kjo cilësi ka nevojë të mbështetet: për të konceptuar qytetin si një atrium, si një holl pritës dhe si një ambient ndenjeje për objektet private. Të treja objektet janë të formësuara dhe pozicionuara për të krijuar një qytet të hapur dhe të përshkrueshem. Kjo do të ofrojë një ambient të hijezuar, ajrosur dhe të përshatshëm për pritjen e një shumëllojshmërie aktivitetsh, të cilat mund të zhvillohen jo vetëm në sheshin qëndror të qytetit që ndodhet kaq pranë parcelës së këtij zhvillimi, por të vijojë e zhvillohet edhe në tarracën e përbashkët që këto tre objektë ofrojnë, aty ku ato takojnë jo vetëm njëra tjetrën por edhe publikun e qytetit.

Mundësia e aksesit sigurohet nga të gjitha anët e territorit përreth. Të tre objektet lidhen me njëra tjetrën me anë të një tarrace zemërgjerë në katin e katërt të objektit të ndërmjetëm. Një shkallare e gjerë ofron akses të drejtpërdrejtë nga rruga drejt tarracës së ngritur. Pikërisht në këtë kat fillon një tarracë e gjelbëruar, e aksesueshme për këmbësorët nga niveli i tokës, që shërben si një ambient i përbashkët për ambientet e zyrave, për pavijonet e shërbimit, por edhe një akses për ambientet turistike të hotelerisë e të biznesit që gjenden në këtë kat, me një ftese zemërgjerë nëpërmjet këtij kopshti në nivelin e katërt. Objektet që ‘përqafojnë’ objektin e ndërmjetëm me pavilionet e tij dhe ‘kopshtin’ e ngritur që ai mban, ofrojnë akses shikueshmërie dhe fushëpamje mjaft luksoze dhe duke u shndërruar kështu në një destinacion primar turistik, në përputhshmëri me sygjerimin e desinacioneve turistike të qendrës (të propozuara në kategoritë e planit të përgjithshëm vendor Tirana030)

Në katet më të larta të objektit fillojnë të zhvillohen ambiente banimi, të cilat ofrojnë një pamje përkundrejt jo vetëm sheshit Skënderbej dhe qendrës së Tiranës, por edhe ndaj malit të Dajtit që e bën edhe më tërheqëse atë si një destinacion rezidencial.

Objekti 11 katësh si dhe kulla 21-katëshe janë trajtuar në mënyrë të tillë që të ofrojnë tarraca të hapura në katin e 5-të dhe 9-të nëpërmjet terheqjeve të volumeve dhe të ofrojnë me një pamje mjaft panoramike dhe me një gjelbërim freskues nga verandat e krijuara.

Objekti ka një trajtim bashkëkohor dhe ndërtohet mbi një gjeometri e cila karakterizohet nga volumet e saj të mëdha me hapësirat e gjelbërta: pylli urban si dhe principi i tarracave të përbashkëta të krijuara nga tërheqja e volumeve në katet më sipër.

Fasada do të realizohet me materiale bashkohore dhe cilësi maksimale. Cilësia e materialeve të zgjedhura do të garantojë efikasitetin energjitik gjatë shfrytëzimit të ambienteve nga banorët dhe përdoruesit e përkohshëm. Është tentuar që pjesa më e madhe e mjediseve të



gjelbërta të jenë publike dhe të aksesueshme nga të gjithë. Krijimi i këtyre hapësirave publike bëjnë të mundur vijimin e aksesit pedonal nga qendra e Tiranës jo vetëm për në parcelë por edhe në lartësitë e saj.

Fasada: Forma e thjeshtë gjeometrike e ndërtesës integrohet me një fasadë e cila vjen si një kompozim i traditës dhe materialeve vendase, një kompozim me elemente strukturale që e vesh të gjithë objektin duke krijuar një çerdhe për gjelbërimin vertikal, duke theksuar trajtimin e volumetrisë së tarracave të përbashkëta dhe gjelbërimit. Fasada është unike jo për nga teknologjia e përdorur por për nga materialet të cilat duket sikur i japin jetë gjelbërimit të godinës, por edhe duke krijuar një mikroklimë në brendësi të këtyre objekteve, gjë që rrit së tepërmi standartin e jetesës. Efekti artistik i saj do të spikatë nga shumë larg dhe do ta kthejë këtë strukturë në një monument arkitektonik në qendrën e Tiranës dhe përtej.



Figure 15 Pamje Vizulizuese e Projektit

4.4 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

Objekti është i rrethuar nga 3 anët e tij (veri, lindje, perëndim) me objekte ekzistuese, nga vila 5 katëshe në pjesën lindore, godina 3-4 katëshe në pjesën juglindore. Kufizohet në veri nga rruga '28 nëntori' dhe parku i librit nga ku bëhet edhe hyrja kryesore e këmbësorëve dhe në pjesën jugore nga rruga 'Abdi Toptani'. Automjetet e aksesojnë godinën nga rruga 'Abdi Toptani' në pjesën jugore të parcelës. Më poshtë prezantohen të specifikuar më në detaj parametrat e propozuar të zhvillimit të ri.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	4,639.8 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	4,586.6 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni):	3,178 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1,799.7 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	26,855.1 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit (projeksioni) për ndërtim:	69.3 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	30.7%
Intensiteti i ndërtimit:	5.85
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	19 m, 22 m, 43 m dhe 77 m
Numri i kateve mbi tokë:	4, 5, 11, 21 kate
Numri i kateve nën tokë:	4 kate

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale:	ZK 8150, TR; P-11.12 ;
Nr. pasurie:	1/527, 1/524, 1/525, 1/204, 1/400, 1/469, 1/535, 1/237, 1/43, 1/127, 1/194, 1/182.

Në pronën e familjeve: Mata, Pelivani, Çangu, Lamaj, Erebara, Libohova, Isufi, Kaceli, Saraci, Skenderi, Spahiu, Reci, Topulli, Frasheri, Borova, Toska, Kobeci, Mirashi, Turku, Goci, subjekti Tta-Alba Lam, shoqëria Lura shpk,etj.

Kufizimet

Veri:	TR; P- 12: 1/41
Jug:	TR;P- 12: 1/468, 1/44, 1/264, 1/45
Lindje:	TR; P-11: 1/399, 1/245
Perëndim:	TR; P- 12: 1/479, 1/40, 1/501,

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu:	3.8 m - 18.29 për volumin 11 kat;
Lindja:	Vijë ndërtimi e formuar për volumin 4 kat dhe për volumin 21 kat; kallkan - 9.93 m nga kufiri i pronës për volumin 21 kat,
Jugu:	Vijë ndërtimi e formuar për volumin 4,5 kat; 4.27 m nga kufiri i pronës për volumin 21 kat;
Perëndimi:	0 m - 13.22 m nga kufiri i pronës për volumin 11 kat;

Distancat minimale nga aksi i rrugës:

Jug:	7.34 m - 9.44 m nga aksi i rrugës 'Abdi Toptani' për volumin 11,4, 5 dhe 21 kat
------	---

Distancat minimale nga objektet ekzistuese:

Veriu:	8.47 m nga objekti ekzistues (kulla e Sahatit), për volumin 11 kat
Lindja:	14.15 m nga objektet ekzistues 5 kat, për volumin 21 kat
Jugu:	14.58 m nga objekti ekzistues 4 kat për volumin 4,5 kat dhe 15.76 m për volumin 11 kat; dhe 5.68 m nga objekti ekzistues 3 kat për volumin 21 kat
Perëndimi:	8.7 m nga objekti ekzistues 3-4 kat (Bashkia Tiranë), për volumin 11 kat



4.5 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Përveç se hapësirave të lëna rreth e përqark objektit, si hapësira të lira për të qarkulluar këmbësori, dhe për të aksesuar në raste të daljes emergjente, ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse.

Tarracat e gjelbërta dhe verandat: Tarraca e përbashkët dhe verandat e ndërtesës mbajnë një hapësirë “të gjelbërt” të rëndësishme, sipërfaqe kjo që i shton një vlerë të veçantë ndërtesës dhe zonës. Tarracat dhe verandat do të ndikojnë në rritjen e sipërfaqeve të gjelbëruara në zonë si dhe do të rrisin cilësinë e ajrit përreth saj.

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 për infrastrukturën rrugore kryesore. Por respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të Bashkisë Tiranë, për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona, ku është parashikuar rehabilitim i rrugëve dhe rrugicave përreth parcelës ku do të vendoset objekti i propozuar. Objekti do të zhvillohet në truallin e vet. Aksesit këmbësor do të bëhet nga të gjitha anët, aksesit drejt parkimit do të bëhet nga rruga ‘Abdi Toptani’.

Shenim: te gjitha emertimet e kateve i referohen gjuhes teknike.

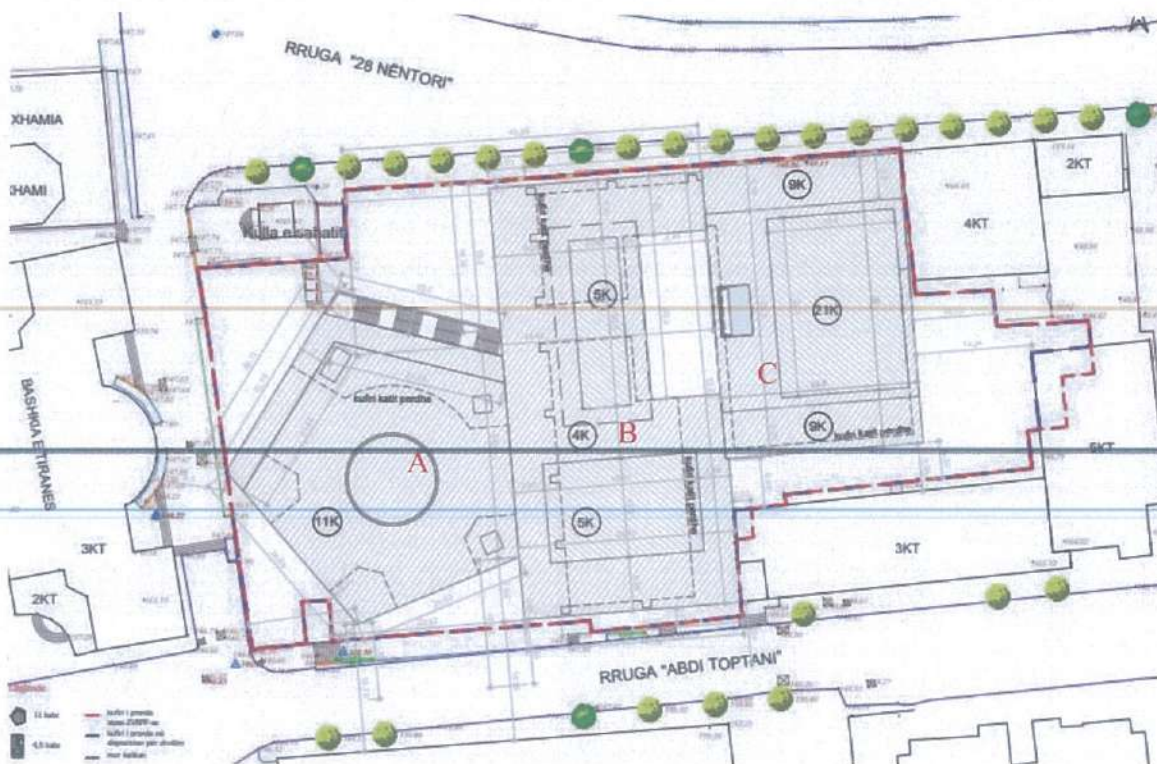


Figure 16 Planvendosja