



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN:
"5 MAJ" KOMPLEKS REZIDENCIAL DHE APART-HOTEL ME 10,11,12,
13,14,15,16,17 DHE 21 KATE MBI TOKË ME 3 KATE NËNTOKË”, ME ZHVILLUES
"ALB-EDIL" SH.P.K, SHOQËRINË "SAIMBEI" SH.P.K DHE SHKELZEN KRAJA
(GEND INVEST)

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 9, Datë 20.11.2024

PROJEKTUES:

"UNO ARCHITECTS" SH.P.K

ZHVILLUES:

"ALB-EDIL" SH.P.K, SHOQËRINË "SAIMBEI" SH.P.K DHE SHKELZEN KRAJA (GEND INVEST)



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 Funksionet 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: "5 Maj" Kompleks Rezidencial dhe Apart-Hotel me 10,11,12, 13,14,15,16,17 dhe 21 kate mbi tokë me 3 kate nëntokë", me zhvillues "Alb-Edil" SH.P.K, Shoqërinë "Saimbei" SH.P.K Dhe Gend Invest,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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, I ndryshuar.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i propozuar pozicionohet në një shesh ndërtimi me sipërfaqe prej 8305.1 m², i cili ndodhet në zonën e 5 Maj, Bashkia Tiranë,Shqipëri. Zona e paraqitur përfshin një parcelë ndodhet midis Rrugës 5 Maj dhe Rrugës Dervish Luzha. Në mes të parcelës kalon një rrugë e propozuar nga plani i zonës, e cila ka një gjerësi të caktuar, e cila është respektuar dhe ruajtur sipas propozimeve të planit urbanistik të zonës. Gjithashtu, në këto tre rrugë (Rruga 5 Maj, Rruga Dervish Luzha dhe rruga e propozuar) ekziston një vijë ndërtimi e cila është e ruajtur në gjendjen aktuale të zonës.

Përveç kësaj, në afërsi të zonës ndodhet një brez i gjelbër, i cili është i ruajtur dhe nuk është prekur nga ndonjë ndërhyrje. Ky brez i gjelbër ofron një hapësirë natyrore në afërsi të zonës, duke kontribuar në ekosistemin dhe estetikën e zonës.

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Kompleks Rezidencial dhe Apart-Hotel me 10,11,12, 13,14,15,16,17 dhe 21 kate mbi tokë me 3 kate nëntokë.
- Konceptim si është përshkruar në njësinë strukturore TR/465 dhe TR/470 Tiranë.



Figure 1. Pozicionimi në zone

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor Kompleksi 5 Maj

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 nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Tiranë", i ndryshuar, e vendosur në njësinë strukturore TR/465 dhe TR/470.

Projekti i propozuar ruan vijat e ndërtimit dhe respekton propozimin për infrastruktura të reja në zonë.

Objekti 3 i cili është në afërsi të rrugës 5 maj ka ruajtur vijën e ndërtimit me objektin ekzistues 11 kat, objekti 2 nga ana jugore ka ruajtur vijën e ndërtimit po ashtu 11 kat dhe objekti 1 (apart-hotel) gjithashtu ka ruajtur vijën e ndërtimit nga të dyja anët me objektin ekzistues 11 kat në krah të tij. Gjithashtu në anën perëndimore ruhet vija e brezit të gjelbër i cili ky projekt synon ta ketë element të fortë.

Gjithashtu sipas rregullores në objektin 1 janë vendosur disa elemente hijëzues për ruajtjen e një forme si oxhak industrial dhe disa element arkitektonik metalik të cilat nuk do të jenë më të gjatë se 50 cm jashtë fasadës së objektit.

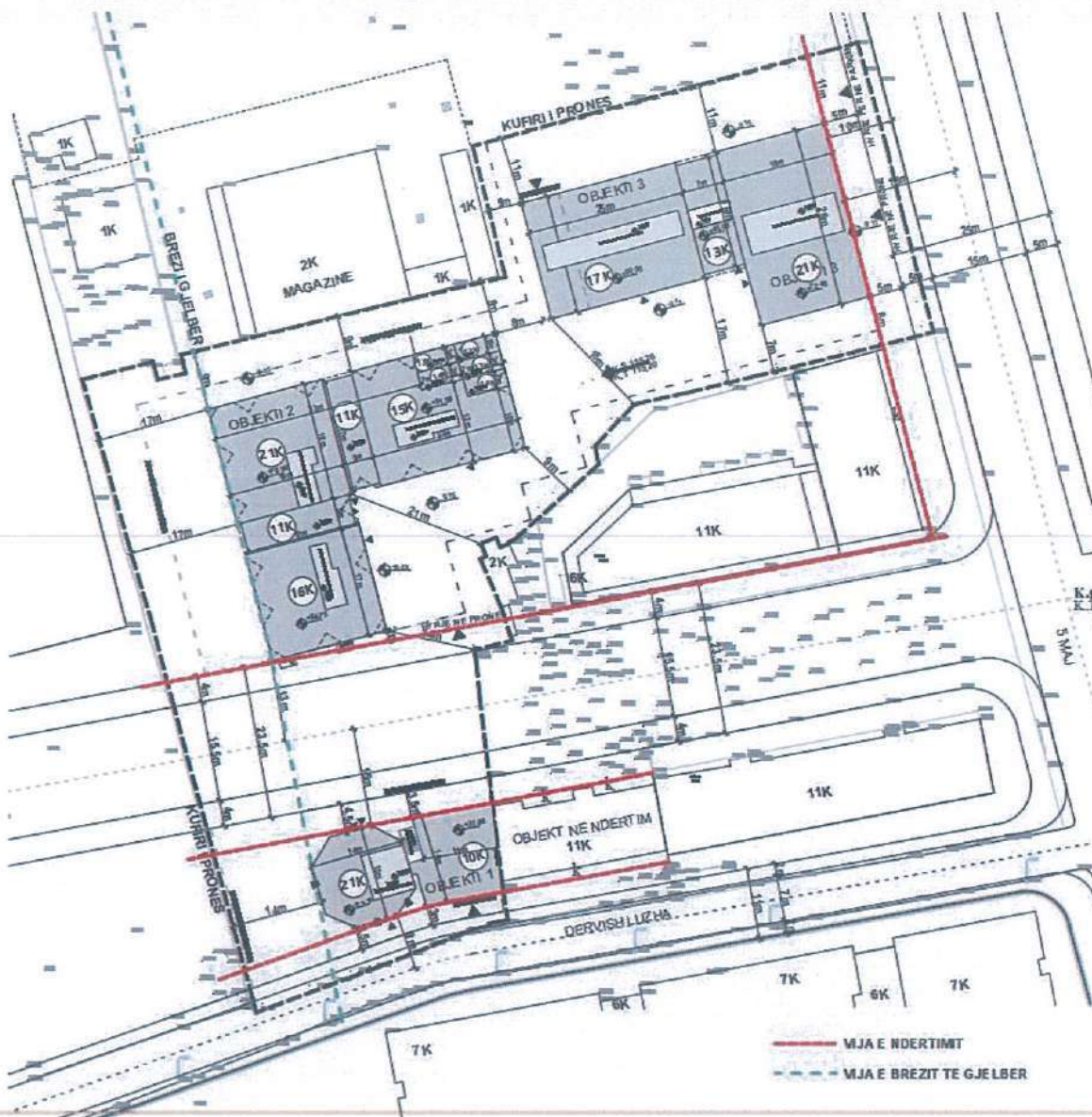


Figure 2. Vijat e ndërtimit

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Lagjja 5 Maj është një vendodhje ideale për ndërtim për shkak të pozicionit të saj strategjik dhe lidhjeve të mira me pjesë të tjera të Tiranës. Ajo ndodhet afër qendrës së qytetit, duke ofruar mundësinë për akses të shpejtë në zona të tilla si qendra tregtare dhe administrative, si dhe në rrugë kryesore që lidhin pjesë të ndryshme të kryeqytetit. Lagjja është gjithashtu e mirëpërfshirë nga infrastruktura publike, përfshirë transportin urban, shkollat, dhe shërbimet shëndetësore, duke e bërë atë tërheqëse për ata që kërkojnë të jetojnë në një zonë të zhvilluar dhe të aksesueshme. Densiteti i ulët i ndërtimeve në disa pjesë të lagjes ofron mundësi për zhvillime të reja, ndërkohë që ka potencial për të pasur hapësira të gjelbra dhe shërbime të tjera publike që mund të rrisin cilësinë e jetesës. Ky kombinim i mundësive dhe facilitetëve shumë të bën Lagjen 5 Maj një vendodhje të preferuar për ndërtimin e objekteve të reja shumëkatëshe.

Prona ka një sipërfaqe totale prej 8305.1 m² dhe sipërfaqe e marrë për zhvillim është 8305.1 m². Prona është në afërsi të rrugës 5 Maj dhe ka lartësi nga 10 deri në 21 kate mbi tokë me 3 kate nëntokë për ambiente teknike dhe parkim.

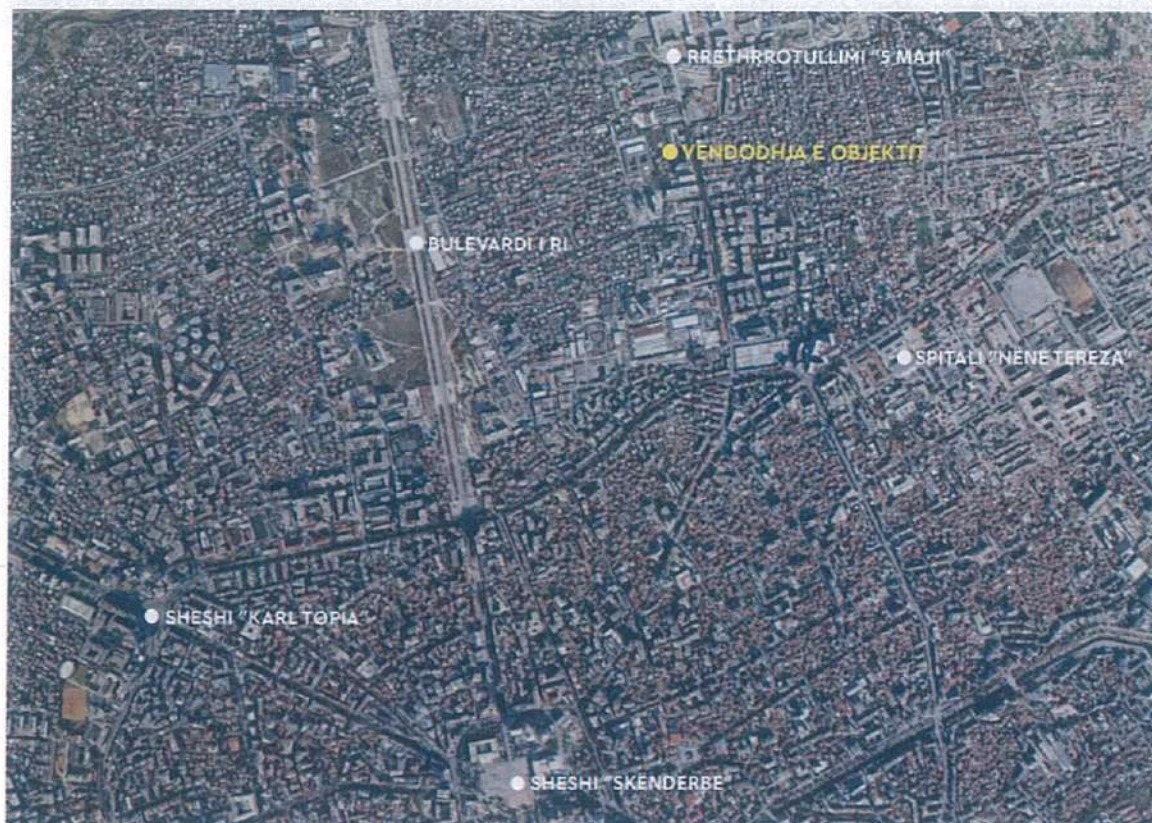


Figure 3. Vendndodhja ne rang qyteti

Kompleksi rezidencial dhe apart-hotel në Rugën “5 Maji” është një projekt i rëndësishëm që ndodhet brenda unazës së vogël dhe të madhe të Tiranës, duke e vendosur në një zonë strategjike për zhvillimin urban të qytetit. Ky kompleks përfshin larmishmëri në lartësi që variojnë nga 10 deri në 21 kate mbi tokë, si dhe tre kate nëntokë për parkim dhe hapësira ndihmëse. Ky zhvillim reflekton një përpjekje për të integruar historinë industriale të zonës me një qasje të re moderne dhe bashkëkohore në arkitekturë.

Zona ku është zhvilluar ky kompleks ka pasur një të kaluar industriale, e cila është reflektuar në arkitekturën e ndërtesave. Elementet arkitektonikë të kompleksit marrin frymëzim nga fabrika dhe uzinat e vjetra që ndodheshin në këtë zonë, duke përdorur elemente të caktuara që rikujtojnë këtë të kaluar në një formë moderne.

- **Ndryshku:** Fasada e objektit përmban një imitim të ndryshkut, duke pasqyruar metalet e ndryshkura të uzinave të vjetra. Ky element është përdorur për të krijuar një lidhje midis historisë së zonës dhe arkitekturës së re, duke shtuar një ndjenjë autenticiteti dhe historike.
- **Xhamat e Thyer:** Një tjetër element i rëndësishëm i dizajnit është përdorimi i formave që kujtojnë xhamat e thyer të dritareve të fabrikave të vjetra. Pjesët e fasadës janë projektuar në mënyrë që të krijojnë ndjesinë e një strukture dinamike dhe të fragmentuar, një përfaqësim vizual i ndërtesave të vjetra të shkatërruara, por në një stil modern.

Pronat të cilat marrin pjesë në zhvillim janë pjesë e Zonës Kadastrale: Z.K. 8340 ; dhe numrat e pasurive që marrin pjesë janë: Nr. pasurie 3/673,3/671,3/676, 3/674, 3/413,3/675, 3/634, 3/635,3/639,3/665, 3/633, 3/519,3/418,3/39,3/664,36/666,3/206,3/620, 3/32,3/31, 3/603, 3/614, 3/615, 3/26, 3/28.



Figure 4. Harta kadastrale e pronave në zhvillim

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

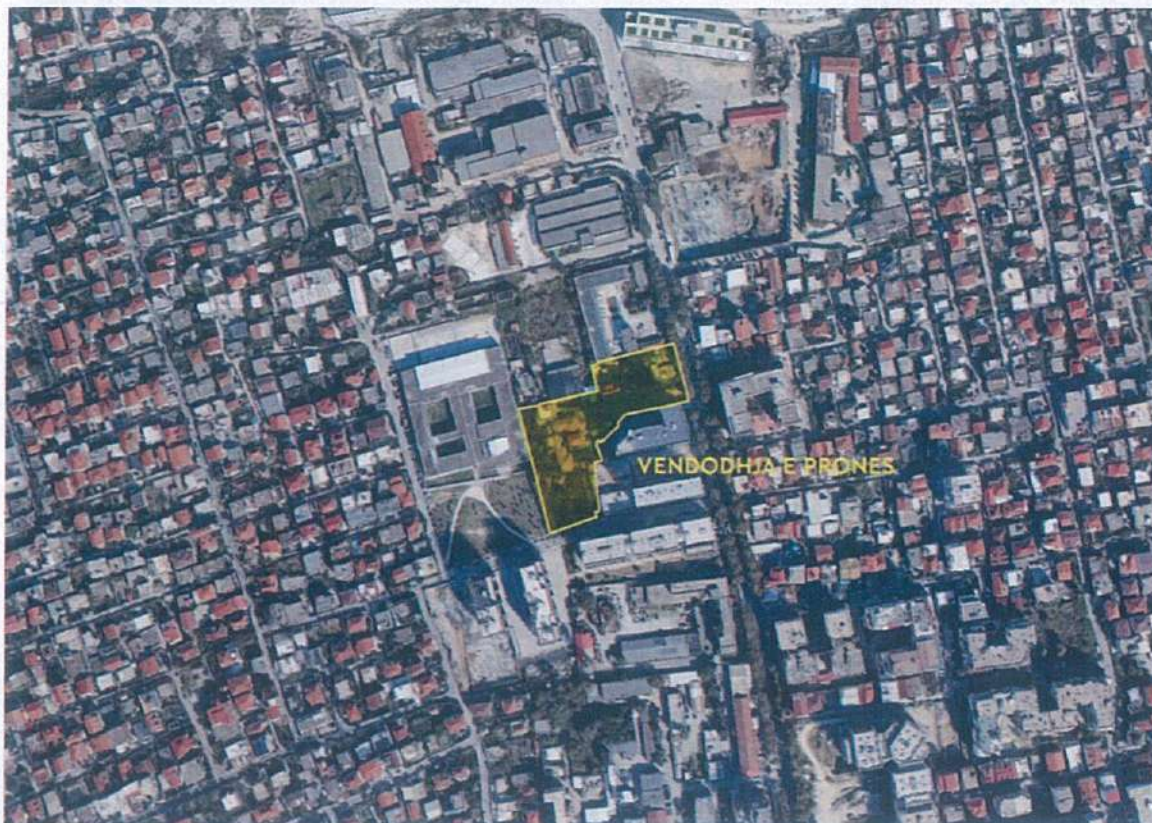


Figure 5. Vendndodhja e pronës

Prona me sipërfaqe prej 8305.1 m² dhe është shesh me shume pak difference kuotash nga fillimi i pronës në anën jugore. Prona ka një gjatësi maksimale nga veriu në jug prej 96.3 m dhe një gjerësi maksimale nga lindja në perëndim prej 130.5 m e cila korrespondon me pamje nga rrugët kryesore. Një pikë Brenda prone ka koordinatat x: 41.346290 dhe y: 19.823844

Godinat e propozuara do te jene 10,11,12, 13,14,15,16,17 dhe 21 kate mbi tokë me 3 kate nëntokë ku secila prej tyre ka një planimetri unike kjo për ti dhënë mundësinë e fushëpamjes secilës godinë si dhe për tu përshtatut me stilin industrial ashtu si vete zona ka qene nje zone industriale.

Njësitë kanë sipërfaqe të ndryshme por secila prej tyre ka llozha në përdorim kjo për ti ofruar një qasje sa më afër ambientit të jashtëm dhe sigurisht për tju përshatur nevojave të secilit.

Pozicioni i objekteve është në afërsi të rrugës kjo për ti dhënë akses cdo objekti. Kompleksi përbëhet nga disa ndërtesa me lartësi të ndryshme që ofrojnë një kombinim të hapësirave rezidenciale dhe ato të apart-hoteleve. Organizimi i ndërtesave është menduar në mënyrë që të ofrojë një diversitet hapësinor, por gjithashtu të krijojë një ndjenjë të fortë komuniteti brenda kompleksit. Objektet Rezidenciale përbëhen nga apartamente të madhësive të ndryshme, nga apartamente 1+1 deri në apartamente me tre dhoma gjumi, për të përmbushur nevojat e

ndryshme të banorëve. Çdo ndërtesë ka hapësira të përbashkëta të brendshme dhe të jashtme, duke përfshirë zona për rekreacion, palestra dhe kopshte të përbashkëta.

Apart-hotel në vetvete ka një formë mjaft të vecantë 8 këndore dhe pak I vecuar për tu vetëidentifikuar si fukcion I ndryshëm I zonës. Ky objekt është i shkëputur nga pjesa rezidenciale dhe ofron shërbime të një hoteli të plotë, por me hapësira që mund të përdoren për qëndrim afatgjatë. Dizajni i tij, me një fasadë që rikujton oxhakët e fabrikave, krijon një lidhje të fortë vizuale dhe konceptuale me të kaluarën industriale të zonës.

Kompleksi përfshin 3 kate nëntokë që shërbejnë si parkime dhe depo për banorët dhe vizitorët. Këto kate janë të dizajnuara në mënyrë që të lehtësojnë qarkullimin dhe të ofrojnë akses të lehtë drejt ndërtesave të sipërme përmes ashensorëve dhe shkallëve të brendshme.

Hapësirat e gjelbërta janë një element i rëndësishëm i dizajnit të kompleksit. Kopshtet e përbashkëta, hapësirat për pushim dhe shëtitorët janë të shpërndara midis ndërtesave, duke krijuar një ndjenjë të hapur dhe të lirë. Ky përkushtim ndaj hapësirave të gjelbra jo vetëm që përmirëson cilësinë e jetesës për banorët, por gjithashtu ndihmon në mbrojtjen e mjedisit urban.

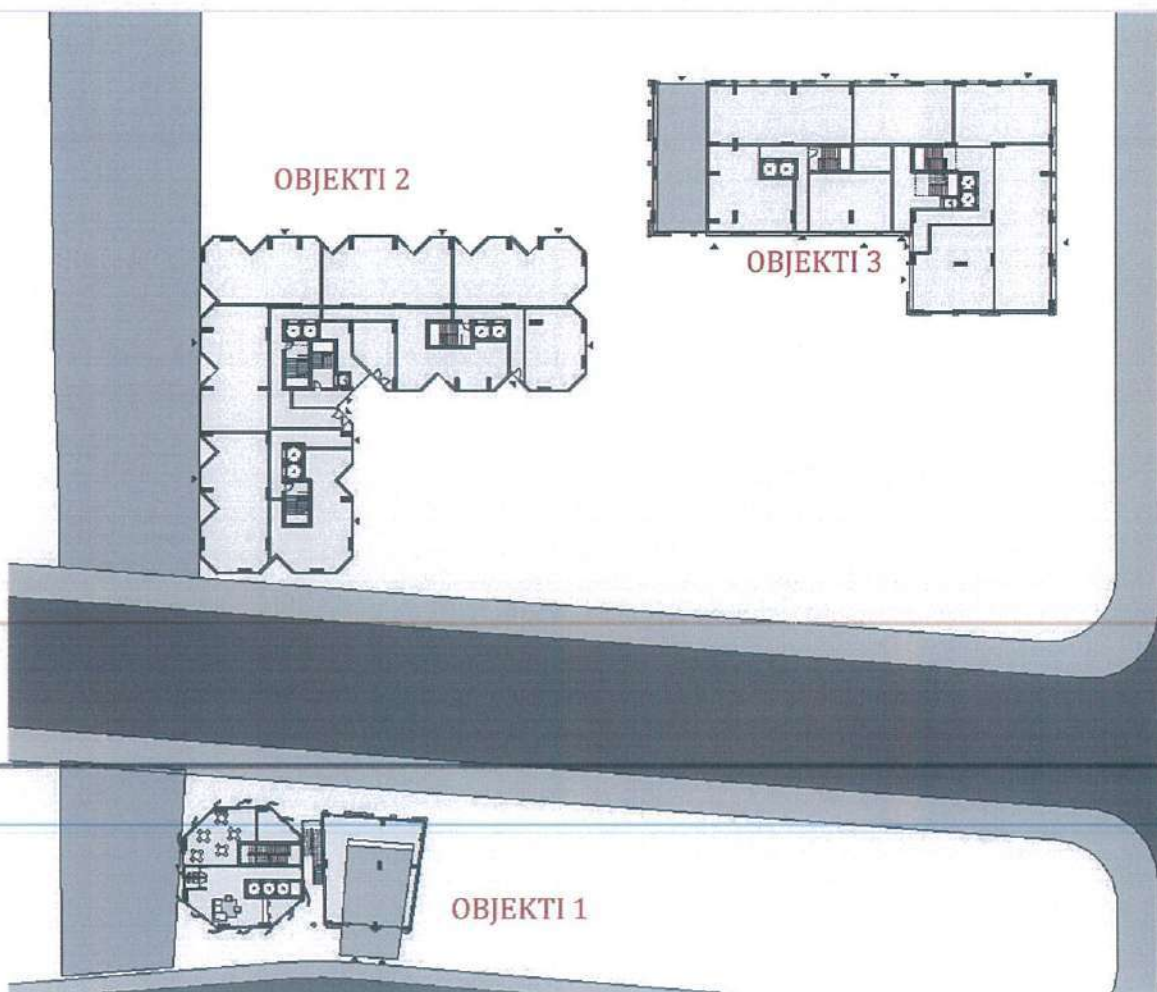


Figure 6. Konfigurimi i 3 objekteve ne plan

SIPERFAQET DHE FUNKSIONET E OBJEKTEVE

Në një zonë në zhvillim si zona e 5 Maj-it, është e domosdoshme të merret parasysh kërkesa e madhe për parkim, duke anticipuar rritjen e intensitetit të trafikut dhe zhvillimin e mëtejshëm të zonës. Kjo kërkesë është thelbësore për të siguruar që të gjithë kompleksi, duke përfshirë ndërtesat e banimit dhe ato të hotelierisë, të ketë mundësinë për të menaxhuar ndihmën e parkimit dhe të shmangë mbingarkimin e vendeve të parkimit, si dhe krijimin e situatave problematike për automjetet që mund të ndikojnë negativisht në cilësinë e jetesës dhe funksionimin e zonës.

Duke pasur parasysh që propozimi I këtij kompleksi është masiv, është shumë e rëndësishme të projektohen mjaftueshëm vende parkimi që të mbulojnë nevojat e vetë kompleksit por edhe të zonës.

Për të siguruar një zhvillim të qëndrueshëm dhe pa probleme të parkimit, është thelbësore që infrastruktura e parkimit të projektohet në përputhje me parashikimet e zhvillimit të zonës dhe të ofrojë mundësi të mjaftueshme për të gjithë përdoruesit e kompleksit, si dhe për ata që mund të shfrytëzojnë shërbimet e hotelierisë dhe hapësirave të tjera publike.

Kompleksi ka 3 kate nëntokë, me funksion parkim dhe ambiente teknike ku objekti 2 dhe 3 kanë nëntokë të përbashkët. Duke qene se ne prani te prones eshte nje brez i gjelber i parashikuar kati nentokë -1 është më i spostuar deri në vijën e brezit të gjelbër duke lejuar hapësirë të mjaftueshme për gjelbërim. Ky kat ka një sipërfaqe kati prej 4207 m² dhe një numër 91 parkime.

Kati -2 dhe -3 shkojnë poshtë brezit të gjelbër me një sipërfaqe prej 4742 m² dhe një numër prej 110 parkimesh për secalin kat. Objekti 2 dhe 3 në total kanë një sipërfaqe nëntoke prej 13 691 m² dhe një numër total parkimi prej 311 pozicione.

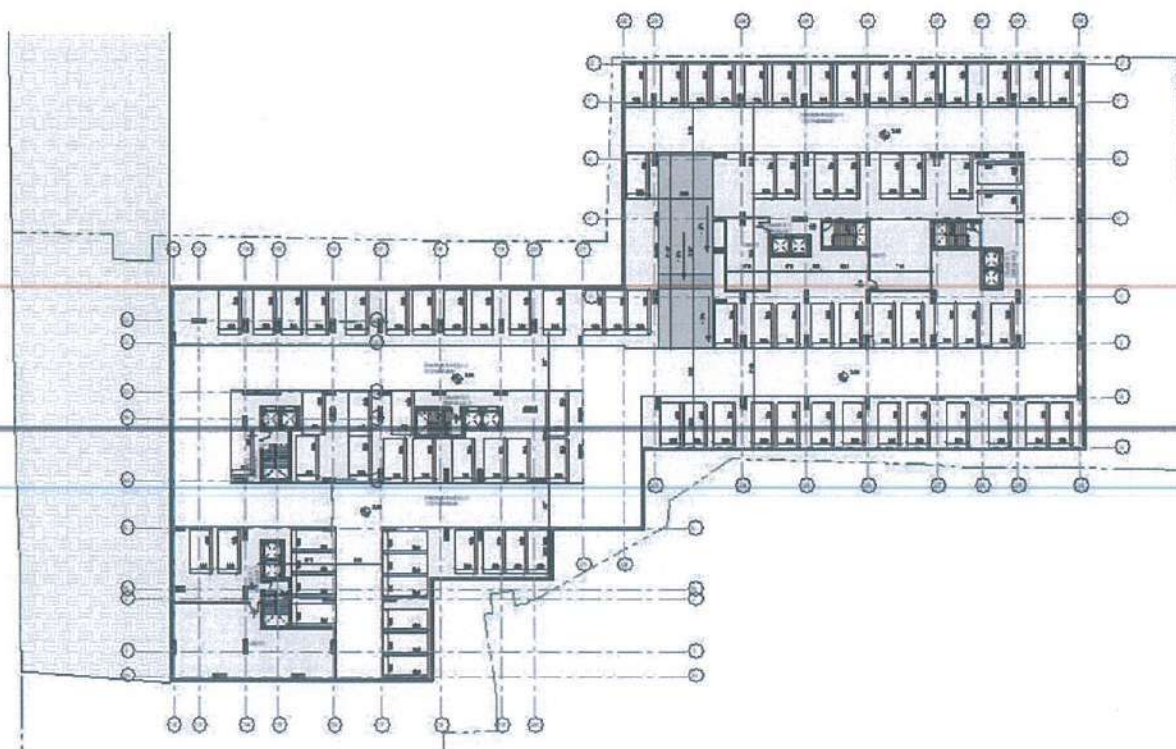


Figure 7. Kati nëntokë -1, te objektit 2 dhe 3

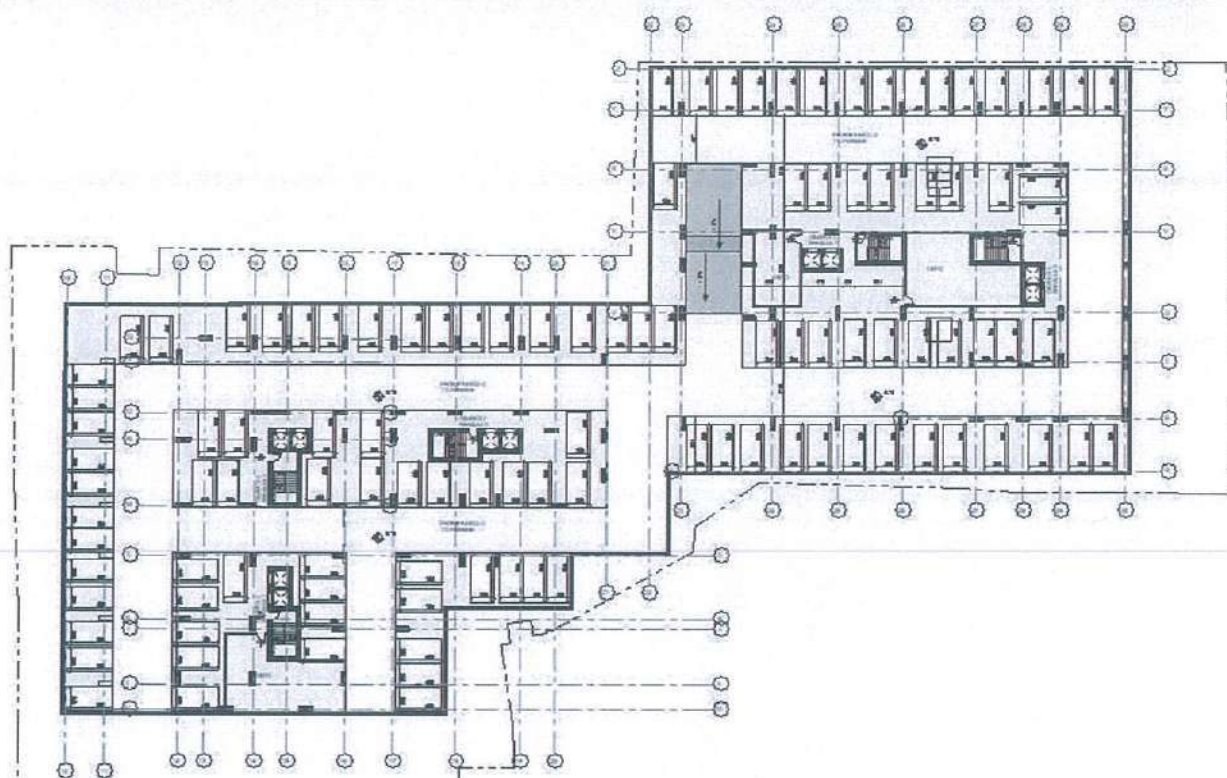


Figure 9. Katet nëntokë -2, -3, të objektit 2 dhe 3

Shfrytëzimi i hapësirës nën zonën e gjelbër është realizuar me një qasje të kujdesshme, duke pasur parasysh kufizimet që imponon infrastruktura ekzistuese dhe ruajtjen e brezit të gjelbër. Një pjesë e konsiderueshme e pronës është e zënë nga rrugët ekzistuese apo të propozuara, dhe për shkak të natyrës së kësaj strukture, nuk mund të zhvillohet as mbi, as nën tokë në këto zona të infrastrukturës.

Në këtë kontekst, kati -1 i parkimit është ndarë në mënyrë që të përfshijë hapësirën deri në fillimin e brezit të gjelbër, duke lënë një hapësirë të mjaftueshme që të mundësojë rritjen e pemëve në këtë zonë dhe ruajtjen e funksionit ekologjik të saj. Ky dispozicion siguron që brezit të gjelbër t'i jepet mundësia të mbetet funksional dhe të kontribuojë në estetikën dhe ajër të pastër të zonës.

Në katet më të thella të parkimit, është shfrytëzuar hapësira poshtë brezit të gjelbër për të krijuar një sistem parkimi dhe lëvizje komode. Ky shfrytëzim siguron që pjesa më e madhe e hapësirës të përdoret për parkim dhe qarkullim të automjeteve, pa prekur integritetin e brezit të gjelbër. Po ashtu, kjo zgjidhje mundëson që rrugëkalimi të marrë një pjesë të konsiderueshme të hapësirës, ndërkohë që akset e parkimit mbeten të bollshme dhe të lehta për përdoruesit.

Objekti 1 duke qenë se ka një funksion më të vecantë si apart-hotel është vendosur që në katin -1 i këtij objekti të përdoret në funksion të hotelit si ambiente teknike, magazinim, lavanderi etj, ndërsa kati -2 dhe -3 do të jenë parkime.

Duke qenë se në prani të pronës është një brez i gjelbër i parashikuar kati nëntokë -1 është më i spostuar deri në vijën e brezit të gjelbër duke lejuar hapësirë të mjaftueshme për gjelbërim. Ky kat ka një sipërfaqe kati prej 609 m².

Kati -2 dhe -3 shkojnë poshtë brezit të gjelbër me një sipërfaqe prej 950 m² dhe një numër prej 16 dhe 18 parkimesh për secilin kat. Objekti 1 në total ka një sipërfaqe nëntoke prej 2509 m² dhe një numër total parkimi prej 34 pozicione.

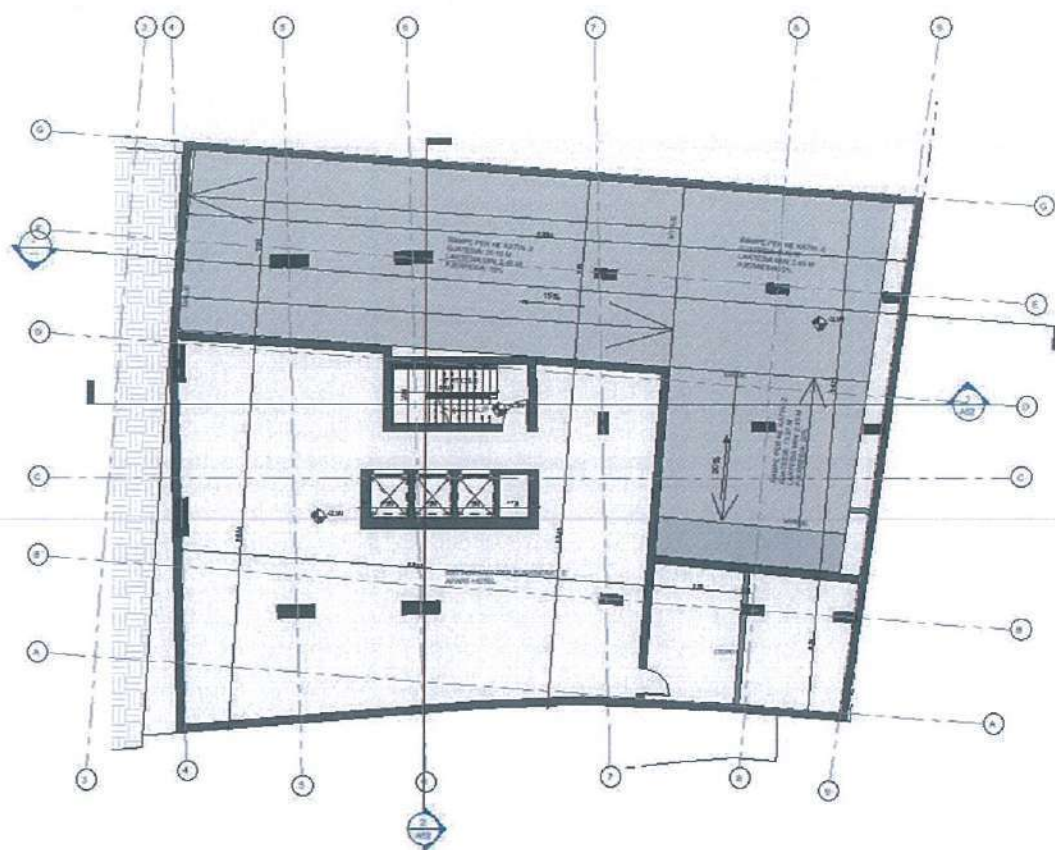


Figure 10. Kati nëntokë -I, të objektit 1

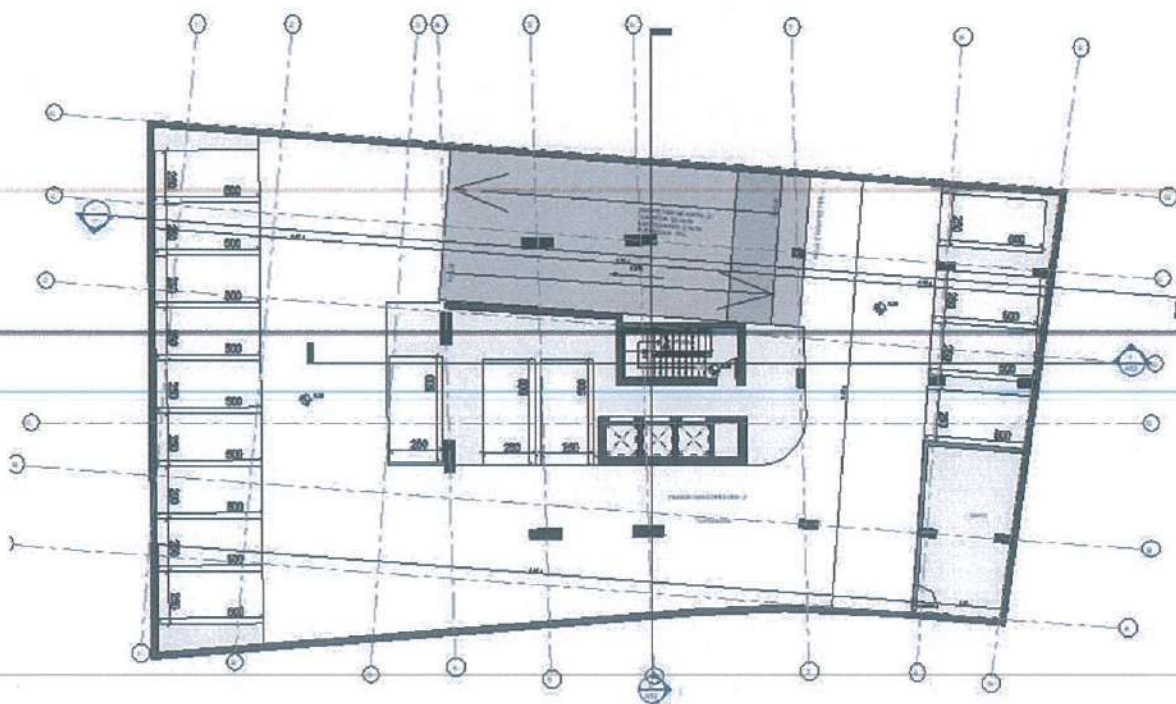


Figure 11. Kati nëntokë -2,-3 te objektit 1

OBJEKTI 1 – APART-HOTEL

Objekti 1-Kati 0

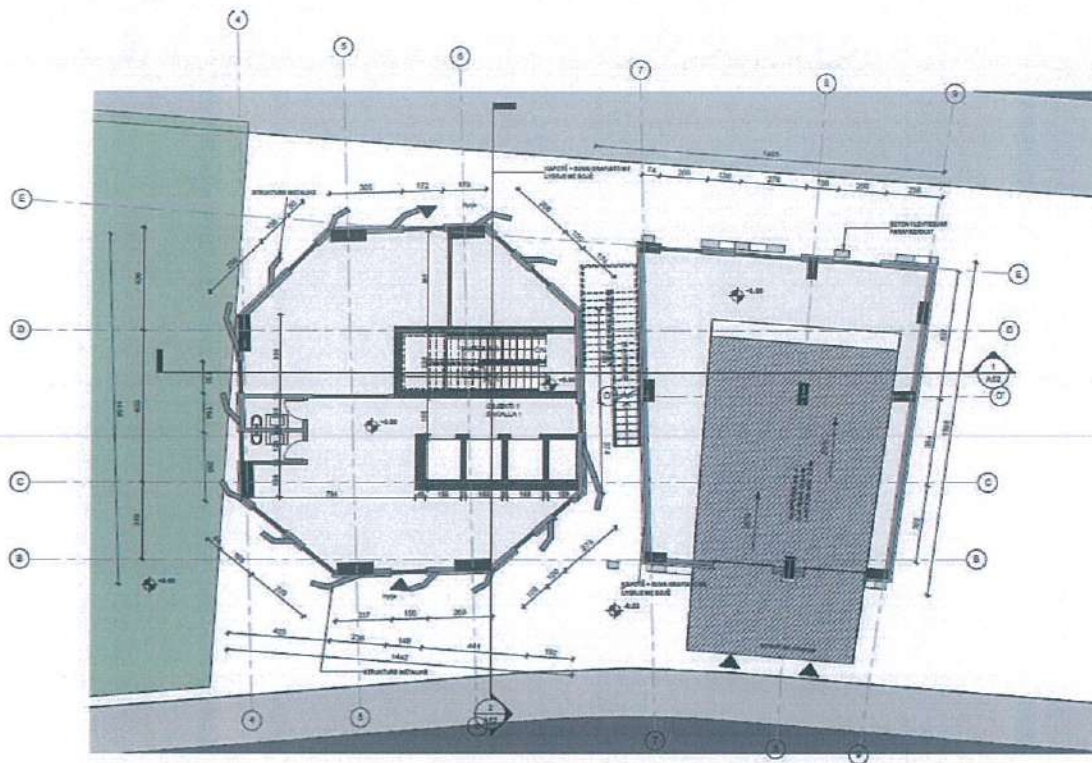


Figure 12. Kati përdhe_Objekti 1

Funksioni I objektit 1 është Apart-Hotel. Në katin 0 kemi reception, bar dhe restorant që janë në shërbim të apart hotelit. Sipërfaqja e katit përdhe është 362m², ku në anën jugore të objektit është dhe hyrja për në parkim.

Objekti 1_Kati +1 deri në katin +9

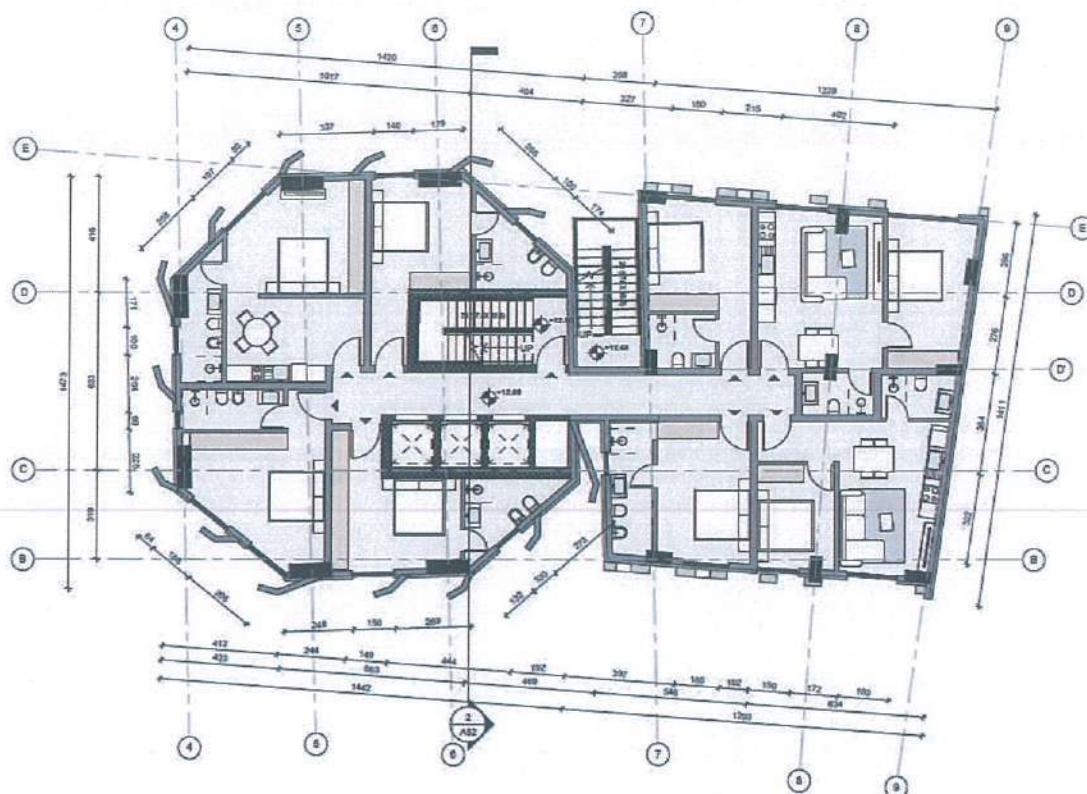


Figure 13. Kati +1-+9 _Objekti 1

Në katin +1 deri në +9 kemi një kat tip I cili perseritet. Funkcioni është apart-hotel. Sipërfaqe e katit është 357m².

Objekti 1_Kati +10 deri në katin +20

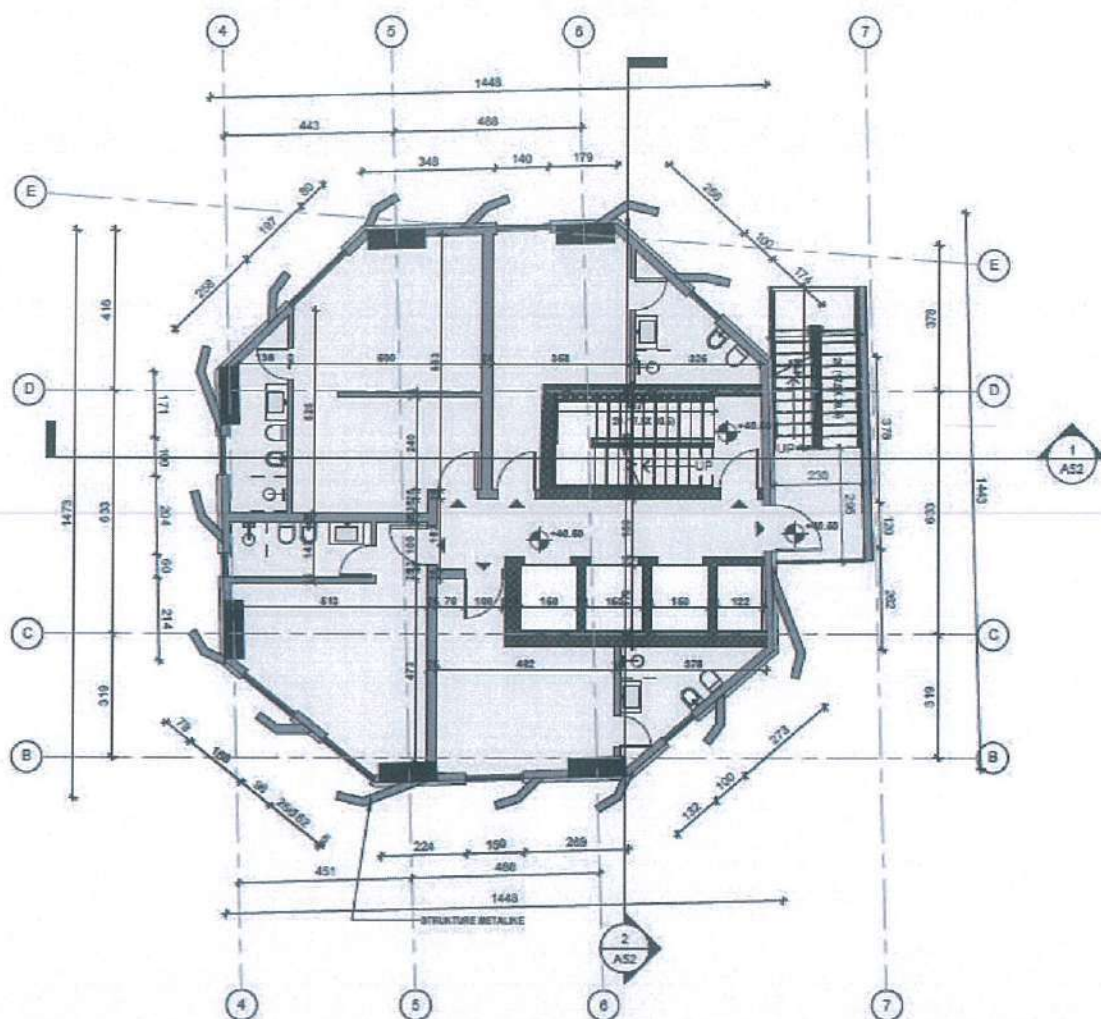


Figure 14. Kati +1--+20_Objekti 1

Kati +10 deri në katin +20 kemi një kat tip I cili përsëritet. Funkcioni është apart-hotel.
Sipërfaqja e katit është 183 m²

**OBJEKTI 1 KA NJË SIPËRFAQE NDËRTIMI TOTAL MBI TOKE PREJ
5588 M²**



OBJEKTI 2 – BANIM & SHERBIM

Objekti 2 _Kati 0

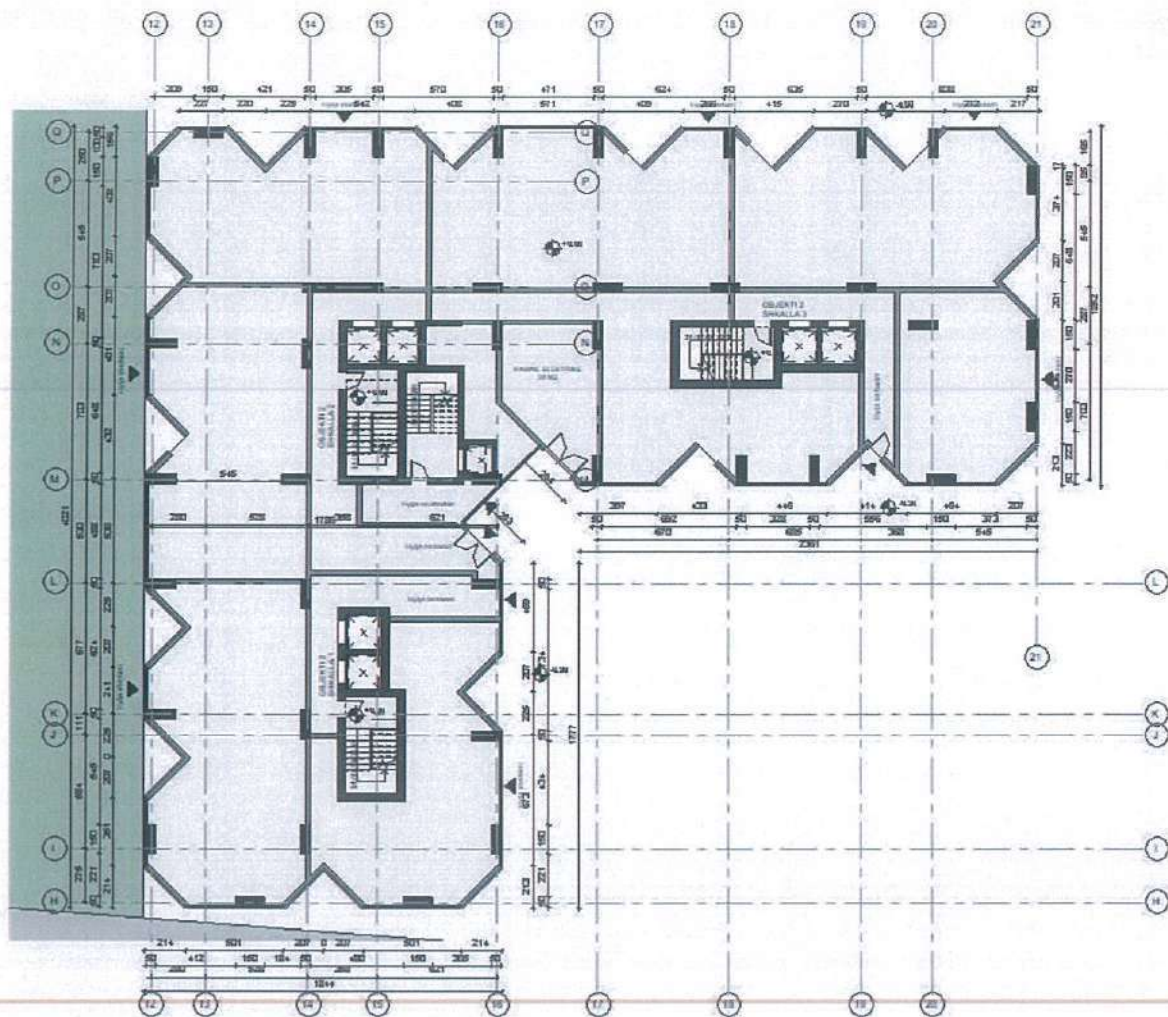


Figure 15. Kati përdhe _Objekti 2

Funksioni I objektit 2 është banim dhe shërbim. Në katin 0 ndodhen shërbime në funksion të kompleksit dhe qytetit. Sipërfaqja e kati përdhe është 1186 m², nga ku 38 m² do të jetë kabinë elektrike për kompleksin.

Objekti 2 _Kati +1

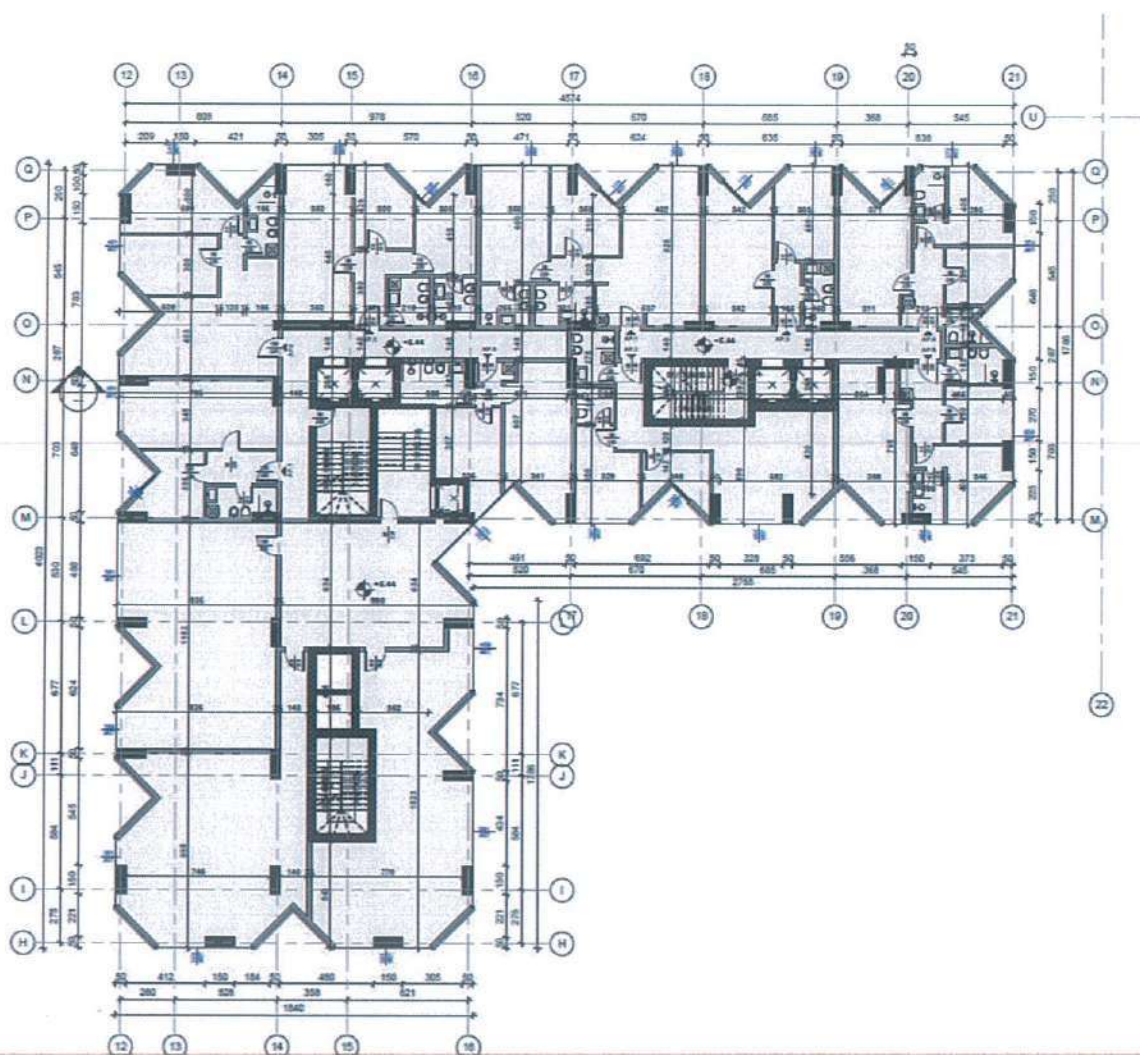


Figure 15. Kati +1_Objekti 2

Në katin +1 të objektit 2 kemi apartamente dhe hapësira shërbimi. Sipërfaqja e shërbimeve është 381 m² dhe sipërfaqja e banimit është 805m².

Objekti 2 _Kati +2 deri në +10

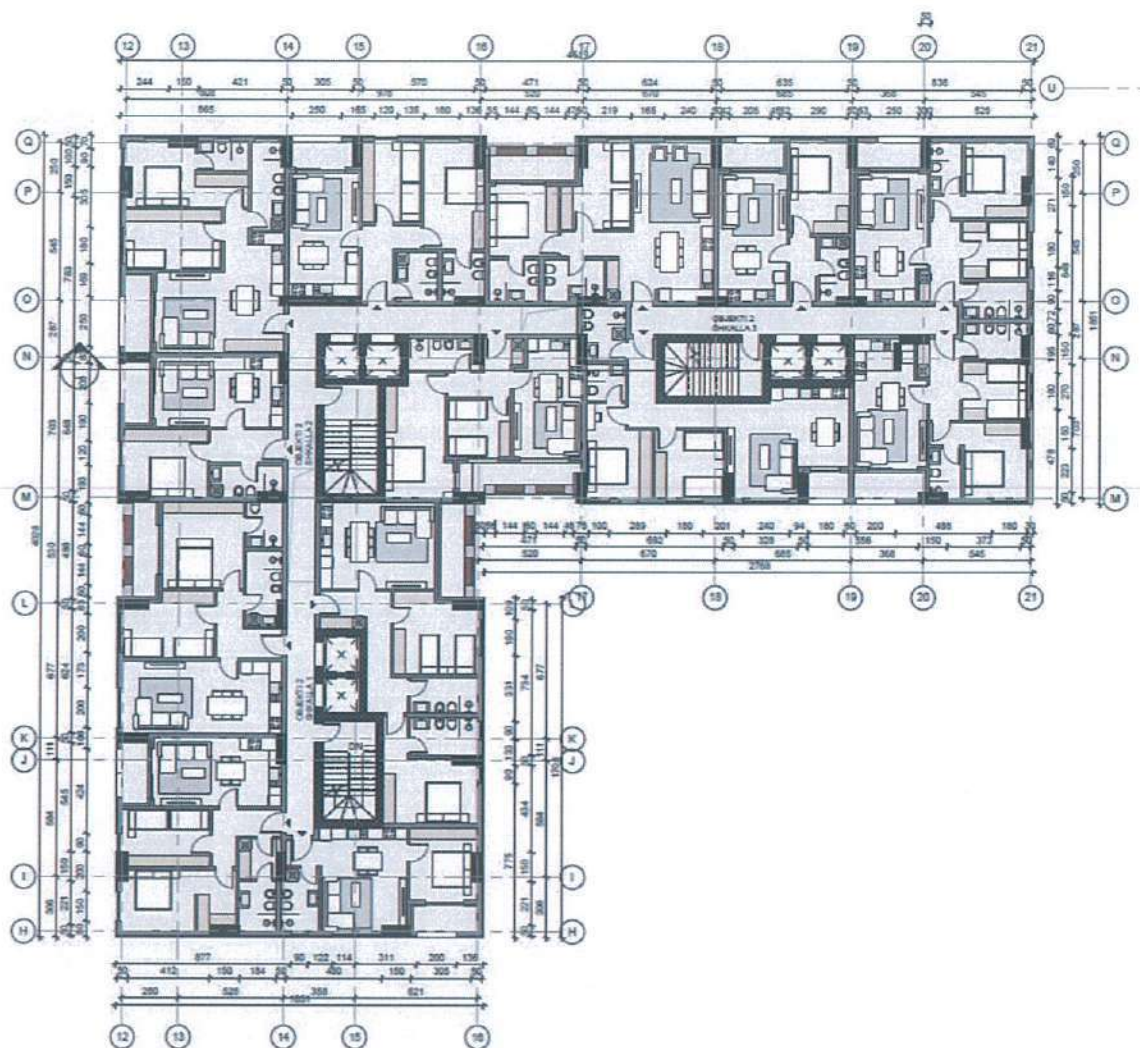


Figure 16. Kati +2-+10 _Objekti 2

Në katin +2 deri në katin +10 kemi një kat tip I cili përsëritet. Funkcioni është banim. Sipërfaqe e katit është 1250 m².

Objekti 2 _Kati +11

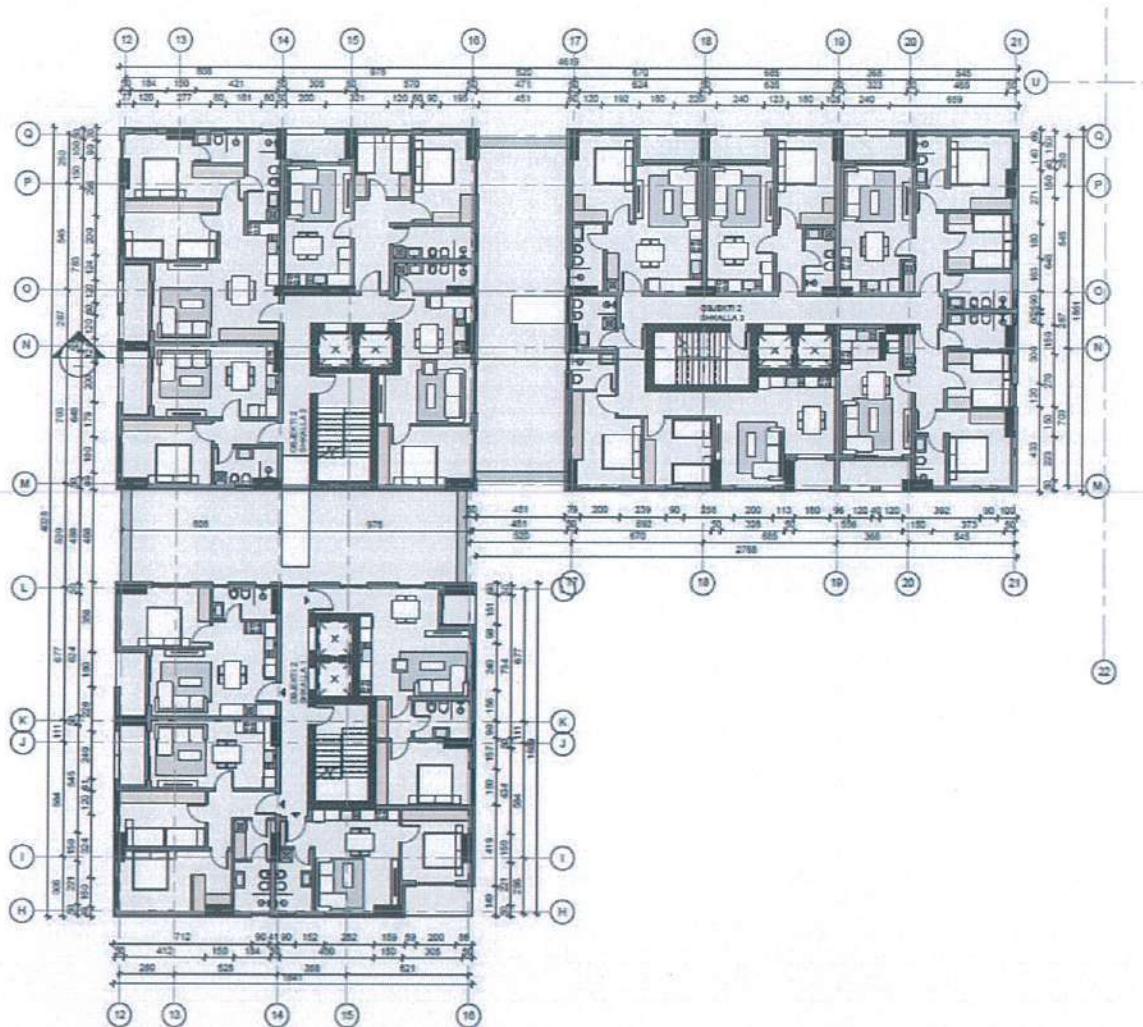


Figure 17. Kati +11 _Objekti 2

Në katin +11 funksioni është banim. Sipërfaqe e katit është 1088 m².

Objekti 2 _Kati +12

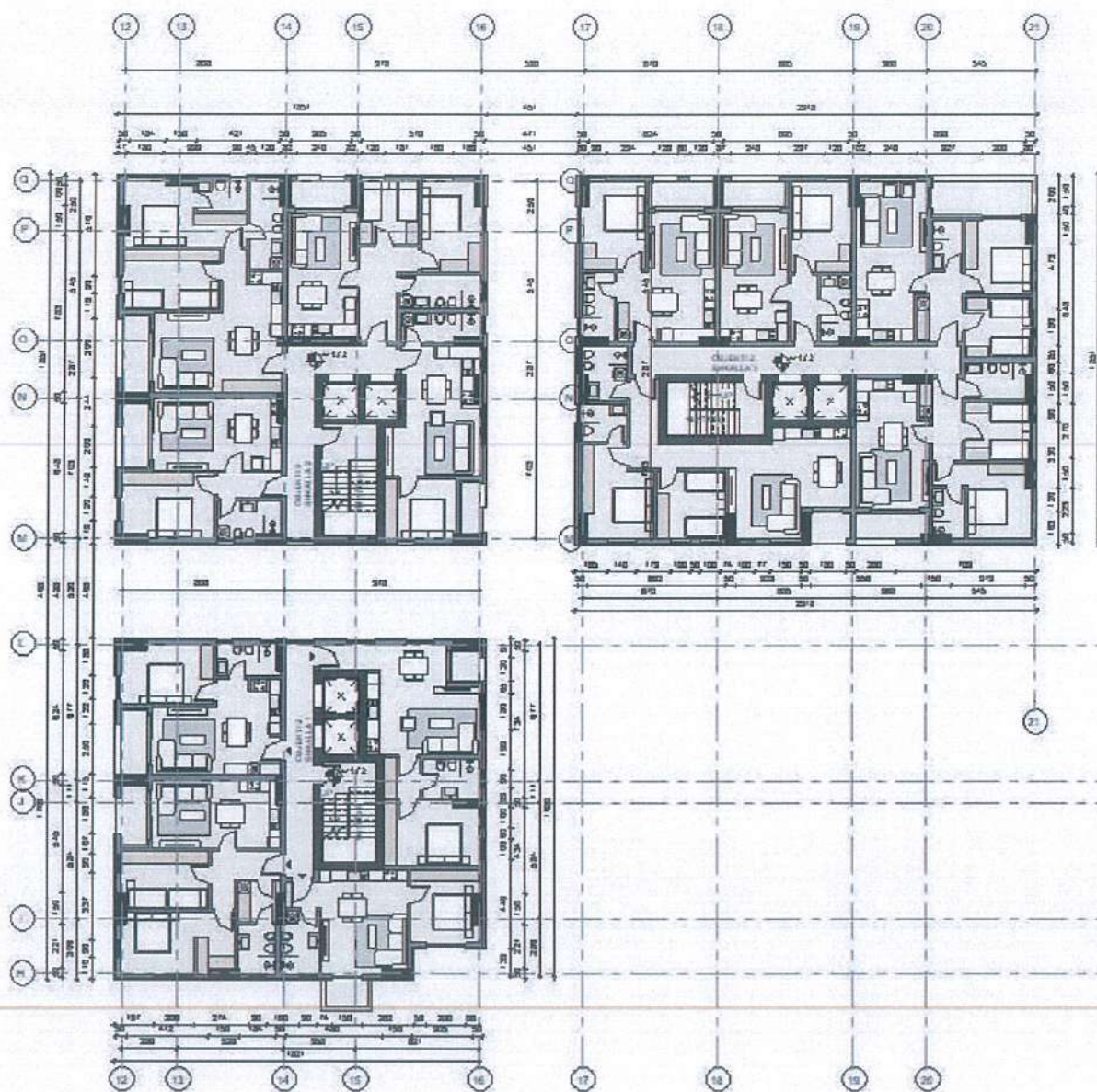


Figure 18. Kati +12 _Objekti 2

Në katin +12 funksioni është banim. Sipërfaqe e katit është 1078 m² për shkak të një spoatimi në pjesën veri-lindore që pëson objekti.

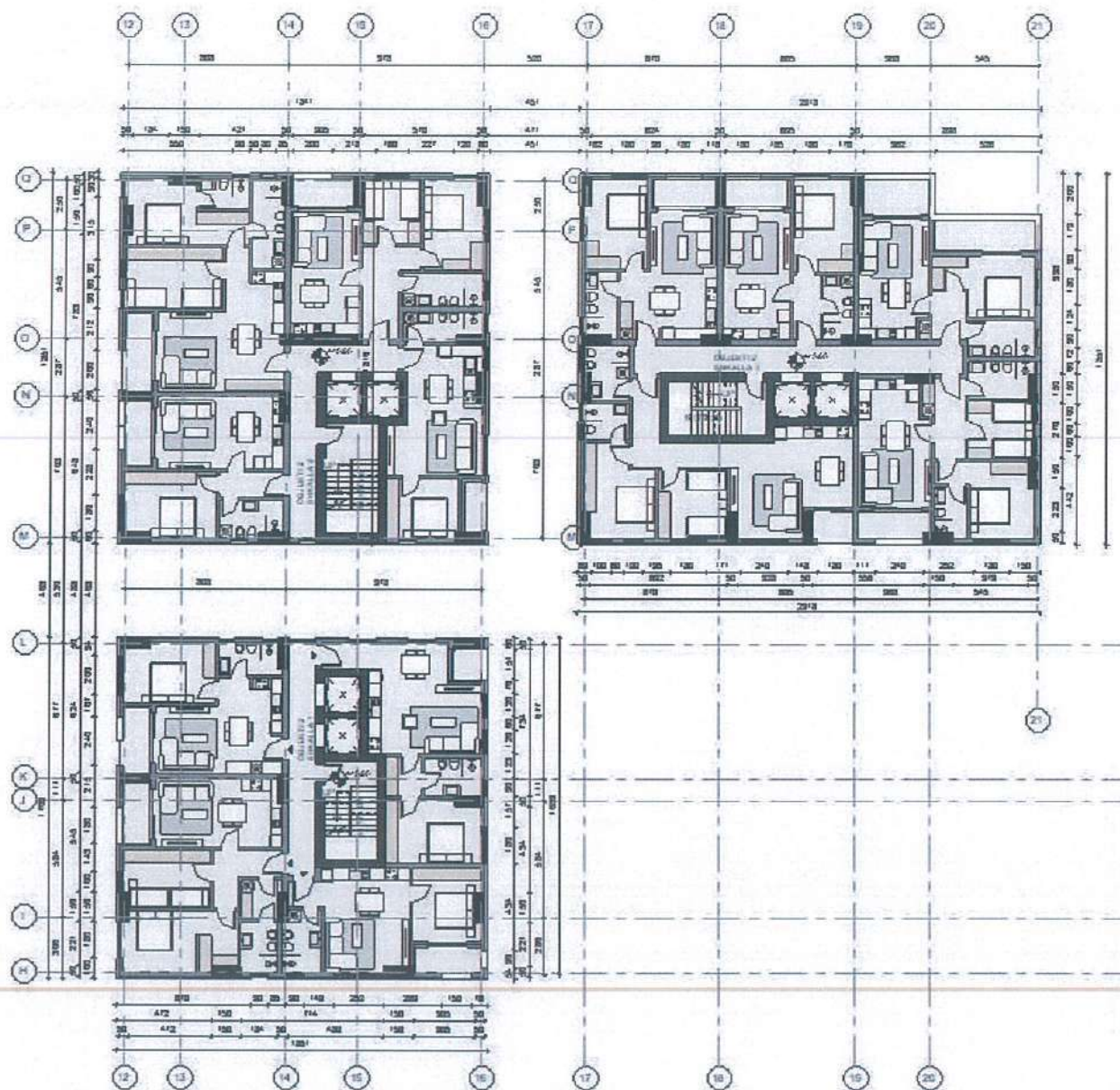


Figure 19. Kati +13_Objekti 2

Në katin +13 funksioni është banim. Sipërfaqe e katit është 1063 m² për shkak të një spoatimi në pjesën veri-lindore që pëson objekti.

Objekti 2_Kati +14

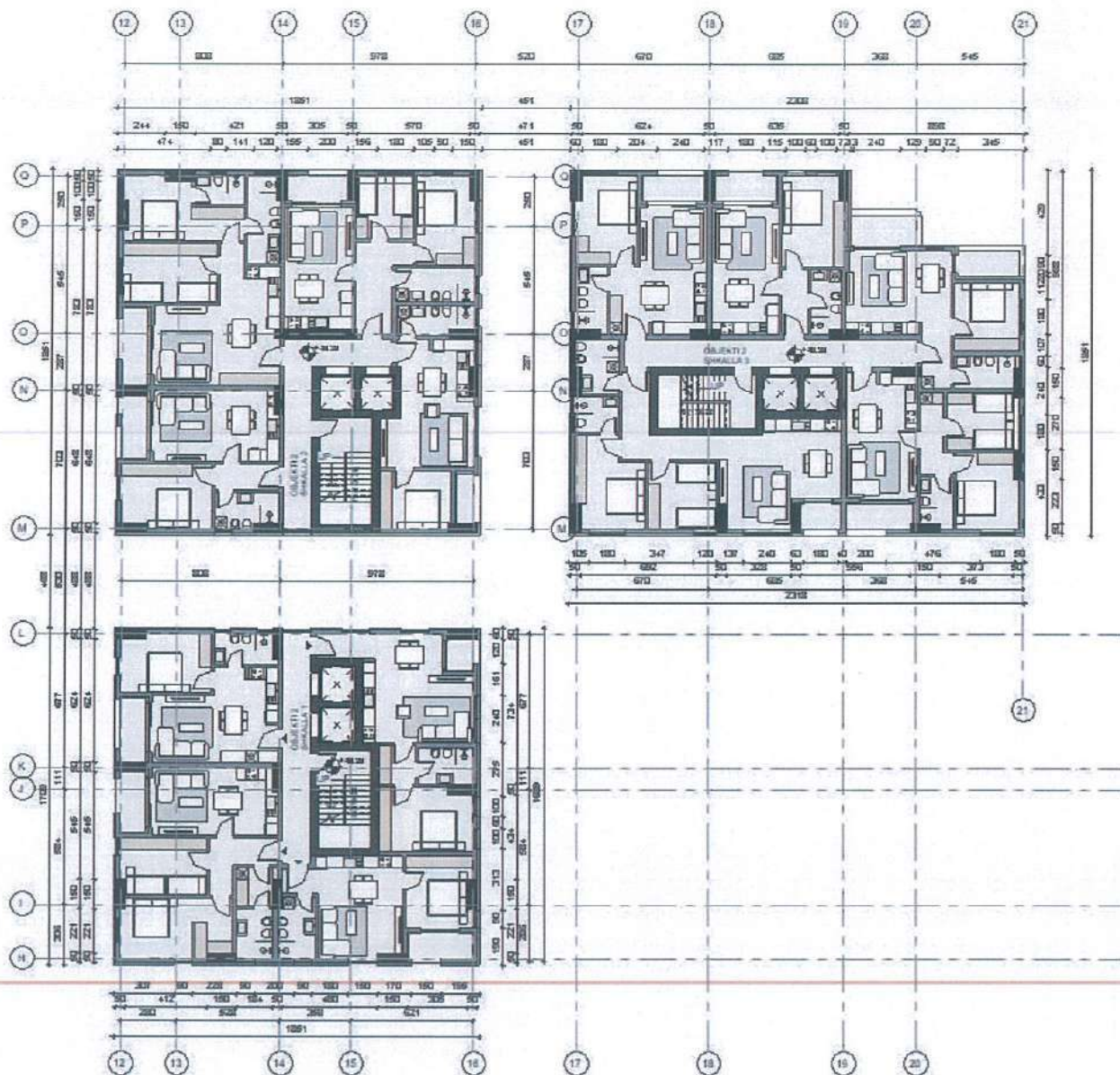


Figure 20. Kati +14_Objekti 2

Në katin +14 funksioni është banim. Sipërfaqe e katit është 1049 m² për shkak të një spoatimi në pjesën veri-lindore që pëson objekti.

Objekti 2_Kati +15

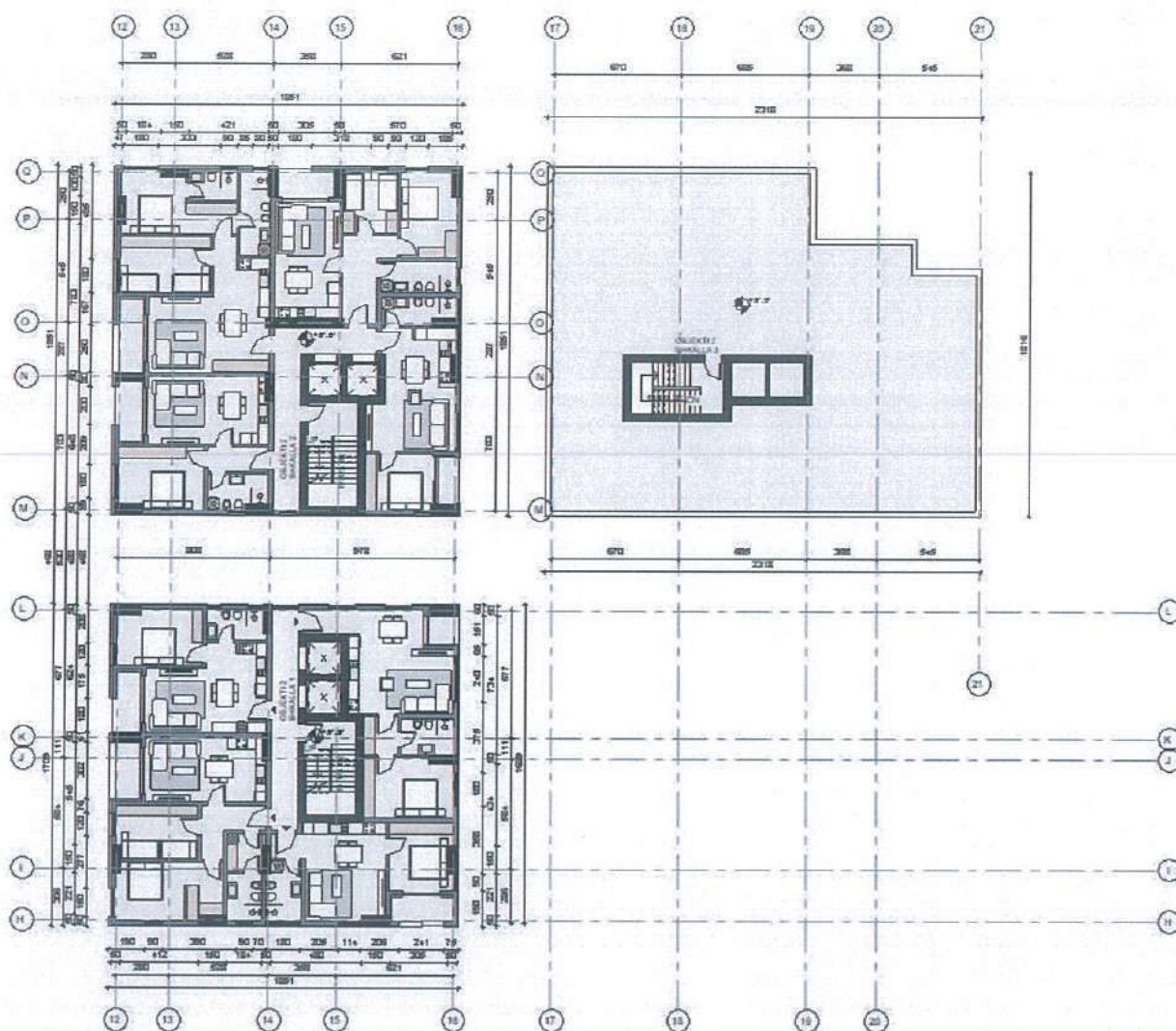


Figure 21. Kati +15_Objekti 2

Funkcioni I katit 15 është banim. Sipërfaqja e katit është 659m².

Objekti 2 _Kati +16 deri në Kati +20

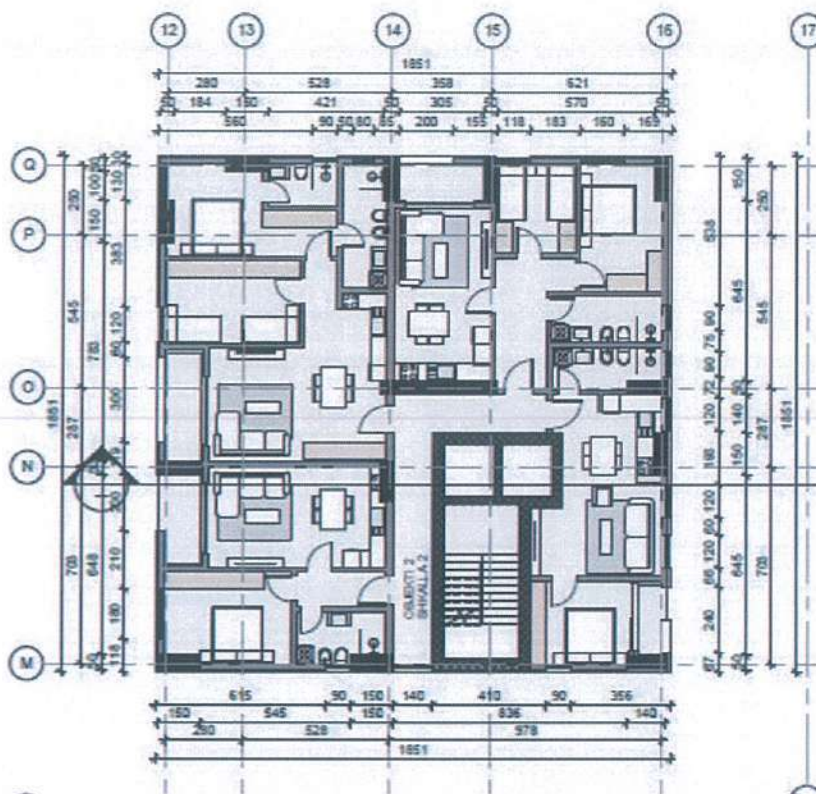


Figure 22. Kati +16-+20_Objekti 2

Në katin +16 deri në katin +20 kemi një kat tip I cili përsëritet. Funkzioni është banim.
Sipërfaqe e katit është 343 m².

**OBJEKTI 2 KA NJË SIPËRFAQE NDËRTIMI TOTAL MBI TOKE PREJ 20
274 M²**



OBJEKTI 3 – BANIM & SHERBIM

Objekti 3_Kati 0

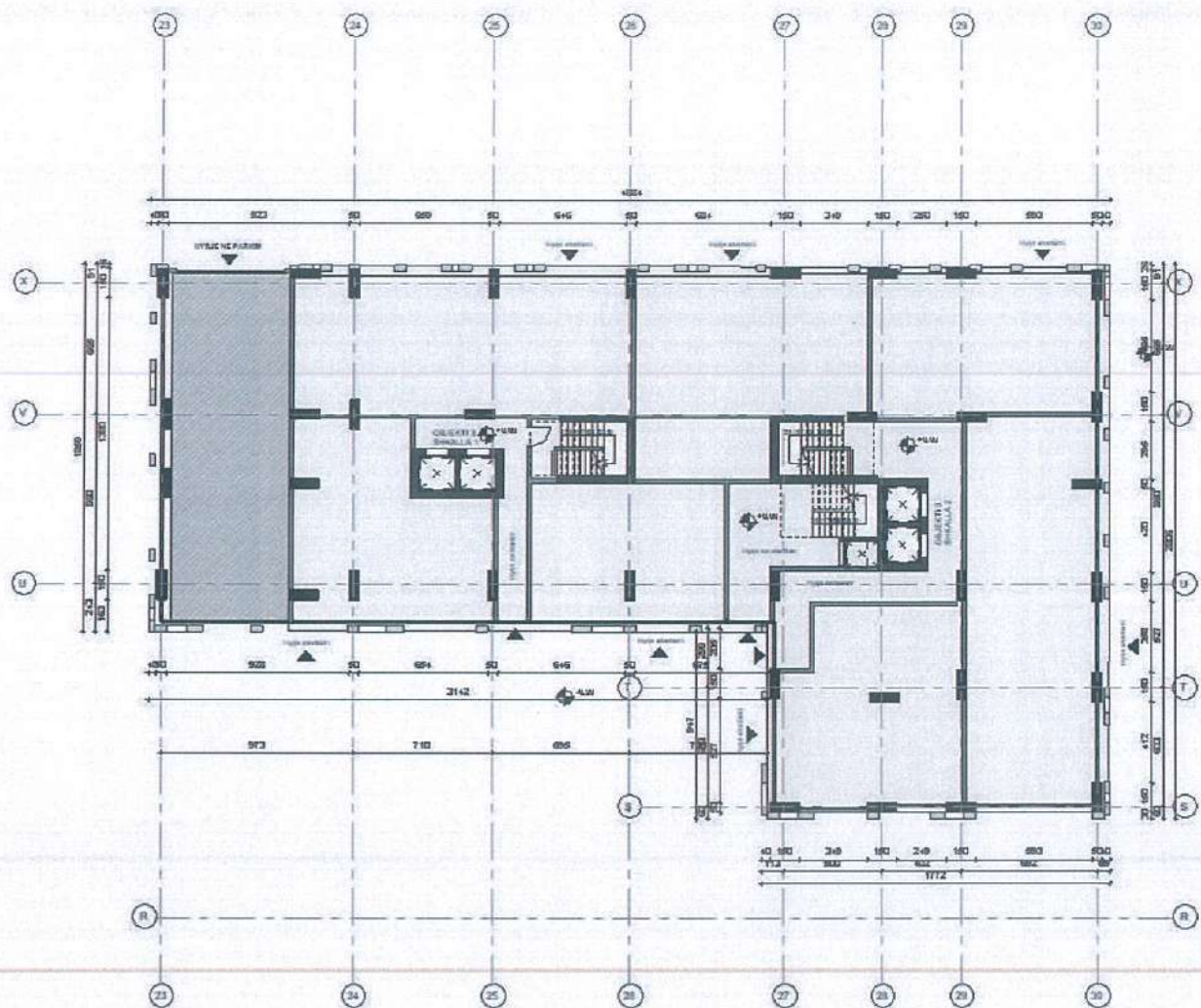


Figure 23. Kati përdhe_Objekti 3

Funksioni I objektit 3 është banim dhe shërbim. Në katin 0 ndodhen shërbime në funksion të kompleksit. Sipërfaqja e katit përdhe është 1076 m². Në anën veri-perëndimore është dhe hyrja e rampës për në parkim.

Objekti 3_Kati 1

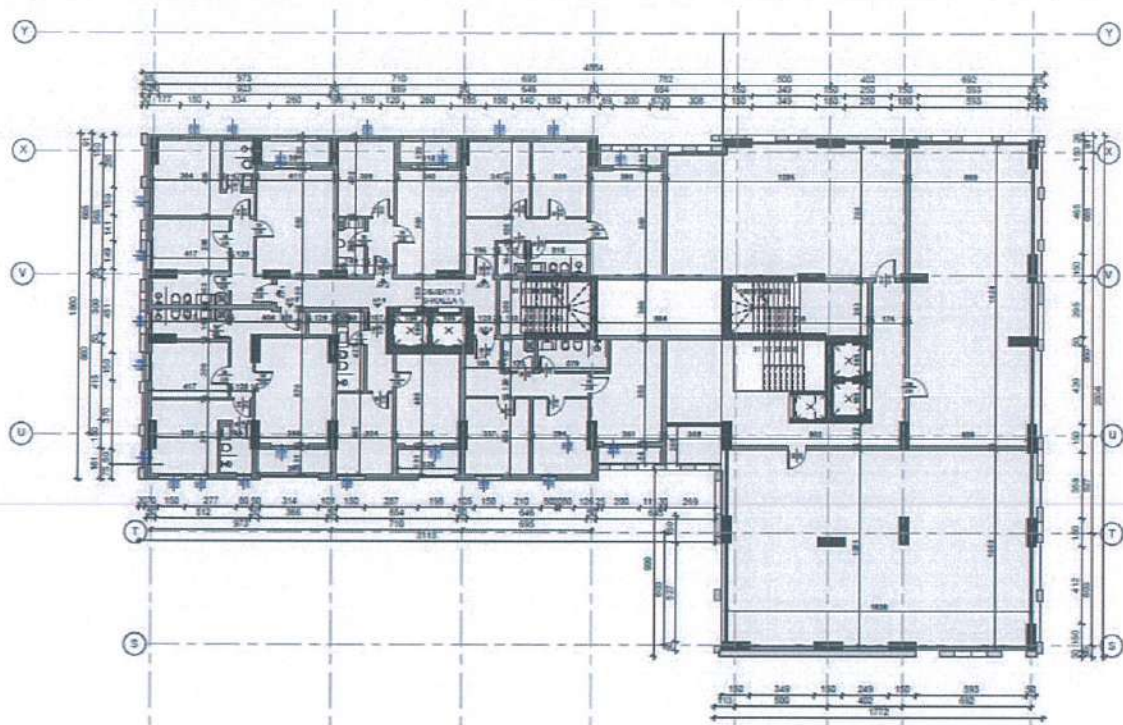


Figure 24. Kati +1_Objekti 3

Në katin +1 të objektit 3 kemi apartamente dhe hapësira shërbimi. Sipërfaqja e shërbimeve është 544 m² dhe sipërfaqja e banimit është 524 m². Në total ky kat është 1068 m².

Objekti 3_Kati +2 deri në katin +12

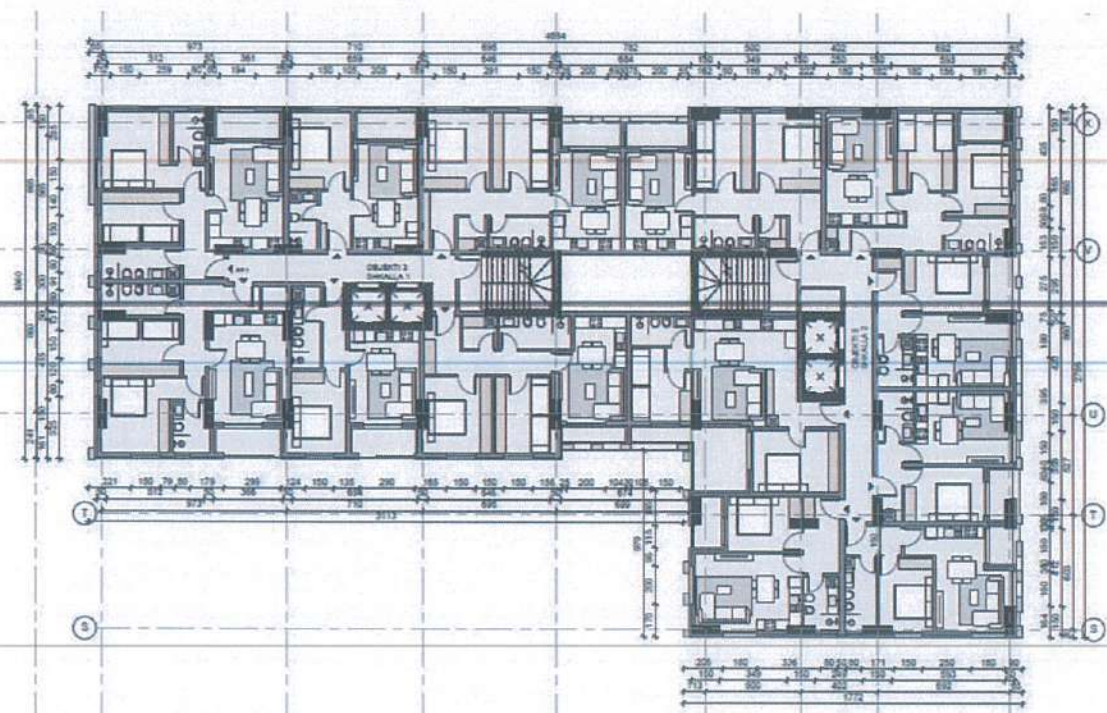


Figure 25. Kati +2-+12_Objekti 3

Në katin +2 deri në katin +12 kemi një kat tip I cili përsëritet. Funkcioni është banim.
Sipërfaqe e katit është 1068 m².

Objekti 3_Kati +13 deri në katin +16

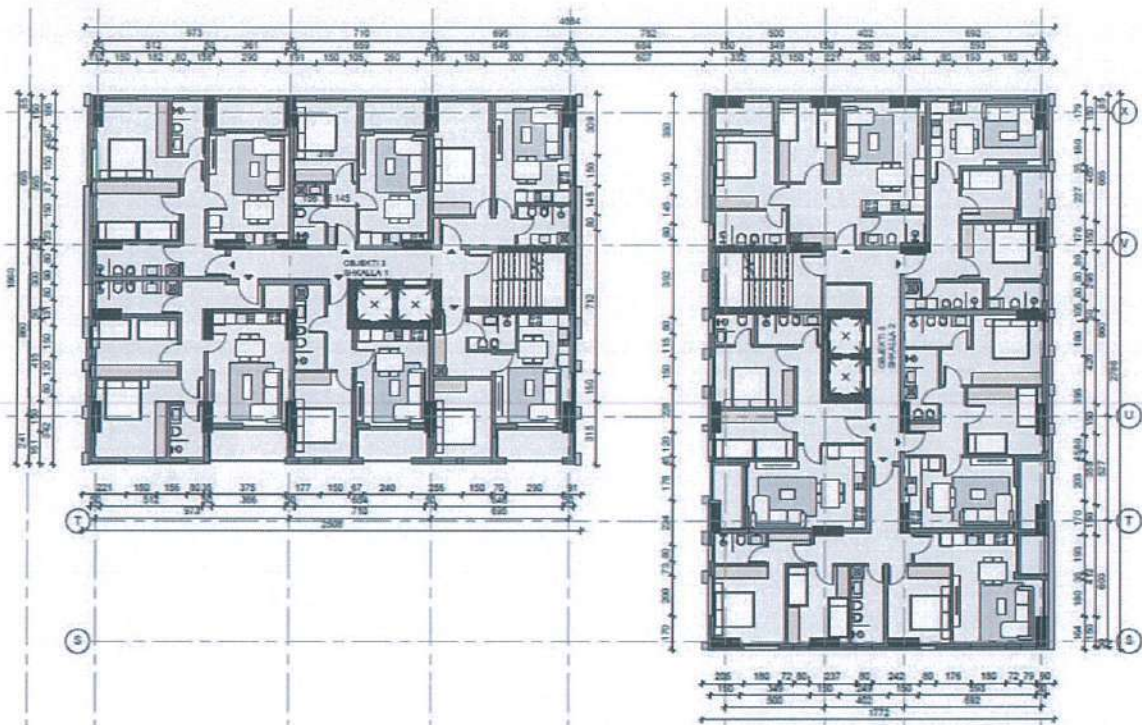


Figure 26. Kati +13 - +16 _Objekti 3

Në katin +13 deri në katin +16 kemi një kat tip I cili përsëritet. Funkcioni është banim.
Sipërfaqe e katit është 963 m².

Objekti 3_Kati +17 dhe +18

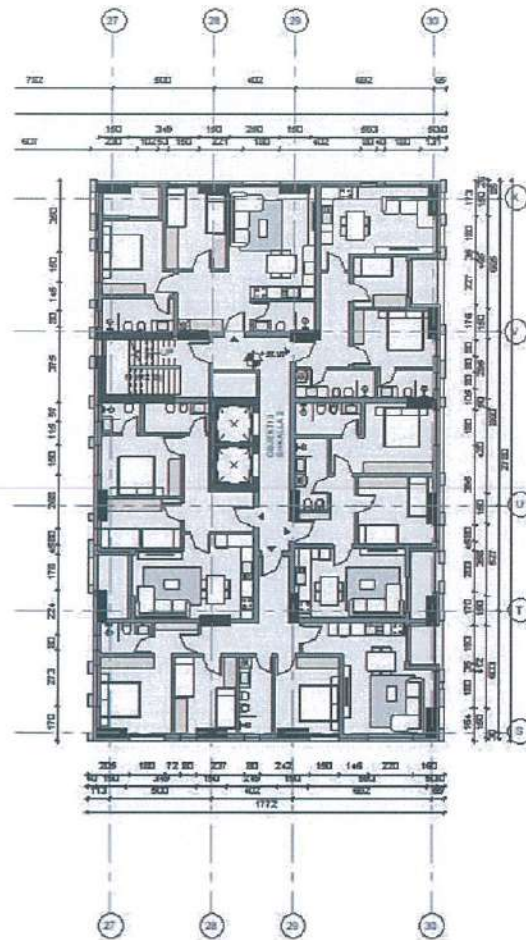


Figure 27. Kati +17 - +18 _Objekti 3

Në katin +17 dhe +18 të objektit 3 plani ngushtohet për shkak të mbulesës rrethore. Funksioni është banim. Sipërfaqe e katit është 492 m².

Objekti 3_Kati +19

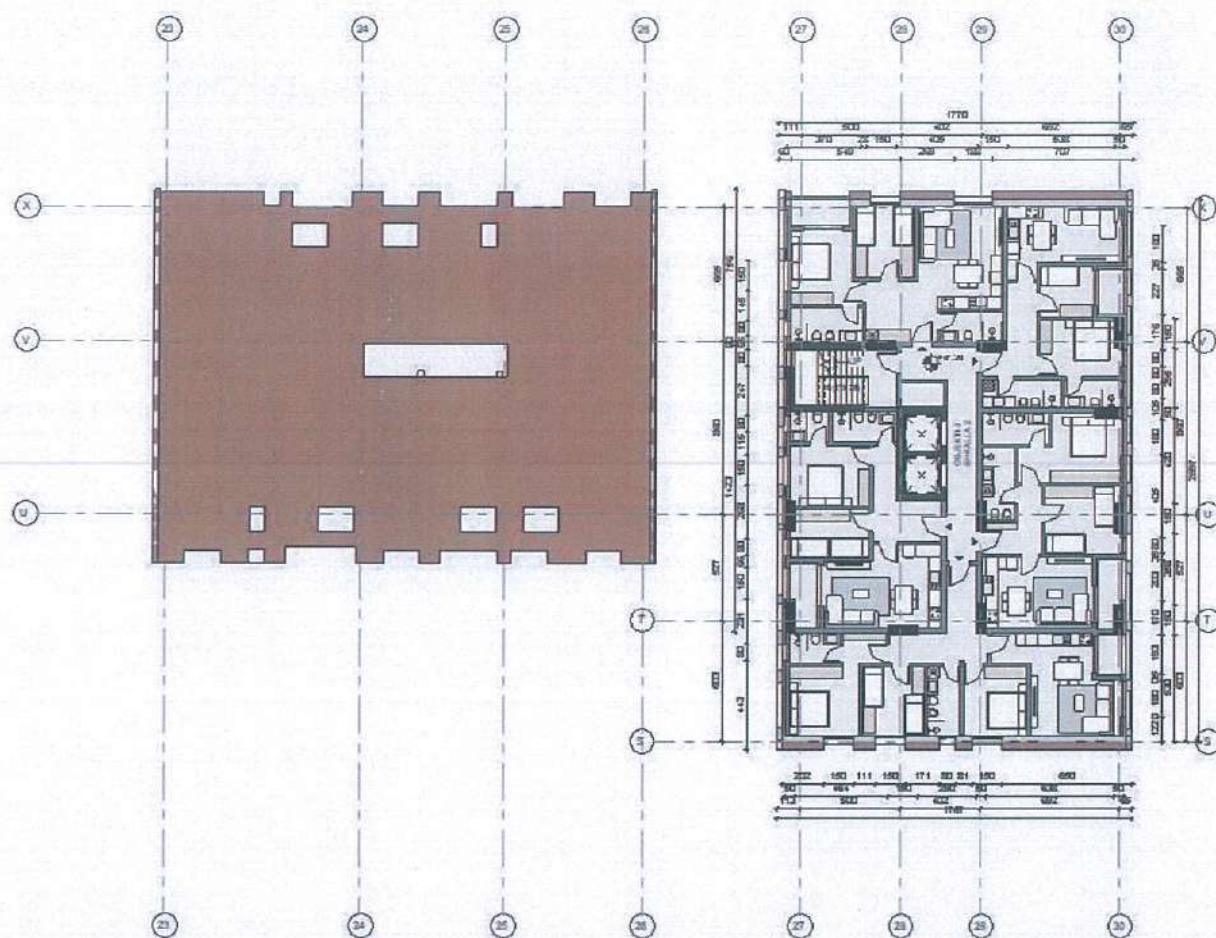


Figure 28. Kati +19 _Objekti 3

Në katin +18 deri në katin +19 kemi një kat tip I cili përsëritet. Funkcioni është banim. Sipërfaqe e katit është 442 m².

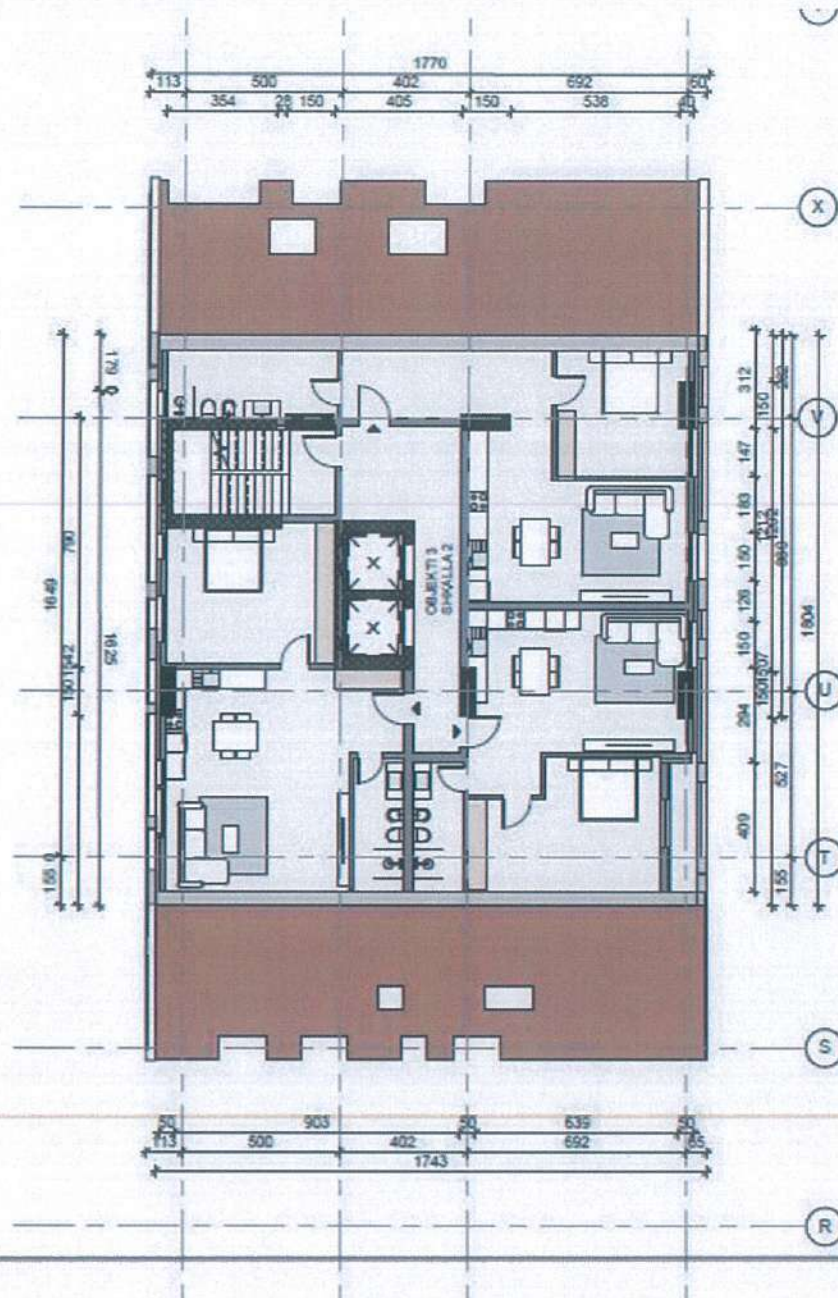
Objekti 3 Kati +20

Figure 29. Kati +20 _Objekti 3

Në katin +20 të objektit 3 plani ngushtohet për shkak të mbulesës rrethore. Funkcioni është banim. Sipërfaqe e katit është 353 m².

OBJEKTI 3 KA NJË SIPËRFAQE NDËRTIMI TOTAL MBI TOKE PREJ 19 523 M²



Figure 30. Pamje 3dimensionale _Objekti 3

4.2. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	8305.1 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	2624 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	45 385 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	61 585 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	31.6 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	68.4%
Intensiteti i ndërtimit:	5.46
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	77.9 m
Numri i kateve mbi tokë:	10,11,12,13,14,15,16,17 dhe 21 kat
Numri i kateve nën tokë:	3 kat

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 8m - 9m - 11m

Lindje: 5m nga kufiri rruges 5 Maj - 0m (deklarate per kallkan)

Jug: 3m - 3.5m (rruga Dervish Luzha) 7m dhe 8m

Perëndim: 5m - 14m - 17m

Distancat nga aksi i rrugës: 9m, 15m, 18m.

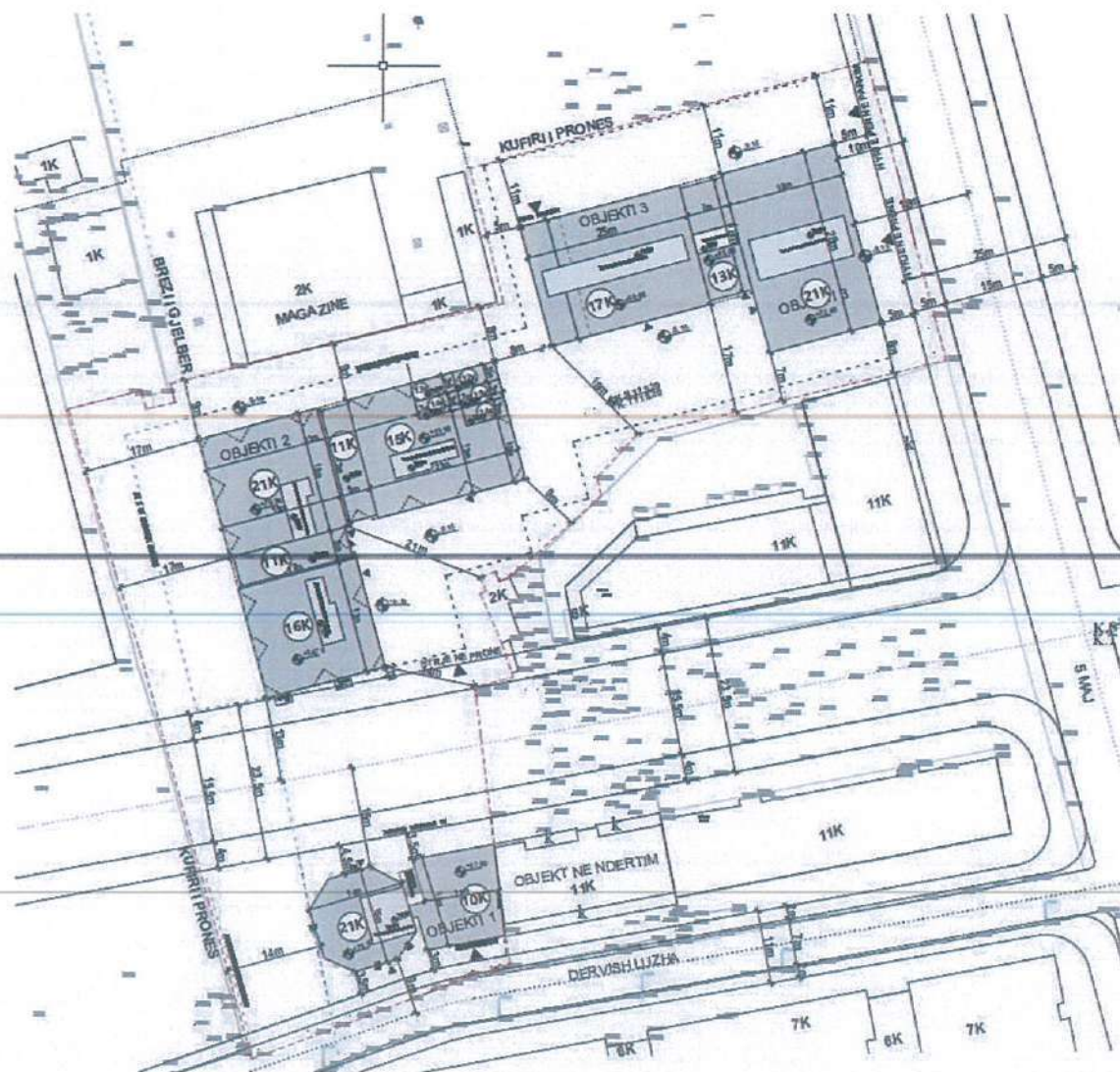


Figure 31. Planvendosja

4.3. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / në situatën urbane

Në brendësi të pronës ndodhet një brez i gjelbër i propozuar nga plani urbanistik, i cili shtrihet në një gjerësi prej 14-17 metra dhe hyn në pronë nga periferia perëndimore. Ky brez i gjelbër ka një rol të rëndësishëm në ruajtjen e ekosistemit natyror dhe përmirësimin e cilësisë së ambientit për komunitetin. Brezi ofron hapësira për mbjellje pemësh dhe bimësie të ndryshme, duke kontribuar në ruajtjen e biodiversitetit dhe përmirësimin e ajrit.

Projekti i propozuar respekton plotësisht këtë hapësirë të gjelbër dhe është projektuar në mënyrë që të përshtatet në një formë që sjell përfitime për mjedisin dhe komunitetin. Për më tepër, integrimi i këtij brezi të gjelbër në projekt do të krijojë një ambient të shëndetshëm dhe të këndshëm për banorët dhe vizitorët, duke mundësuar zhvillimin e aktiviteteve rekreative, si shëtitje, aktivitete të jashtme dhe mundësi për relaksim. Ky hapësirë e gjelbër gjithashtu ndihmon në krijimin e një atmosfere më të qetë dhe më të bukur, duke ofruar një kontrast të këndshëm me ndërtimet dhe duke ruajtur lidhjen e zonës me natyrën. Ky brez gjelbër është një element kyç në planifikimin e zonës, duke siguruar balancën mes zhvillimit urban dhe ruajtjes së mjedisit natyror.

Ndërhyrja e propozuar integron më së miri me skemën ekzistuese pa pasur nevojë për ndërhyrje masive në të. Studimi do të pajiset me elementë shtesë thelbësore urbane si:

- Sinjalistikë për orientimin në qendër
- Instalimi me material të përshtatshëm sipas kriterëve teknike
- Vendkalimet për këmbësorë dhe P.A.K.
- Hapësira të gjelbërta
- Mobilim urban

4.4. Materialet

Materialet e fasadave të gjithë projektit do të jenë të thjeshta dhe funksionale, duke u veshur me kapote me ngjyrë kafe në ndryshk. Kjo zgjedhje materiale është bërë për të krijuar një lidhje të ngushtë me origjinën industriale të zonës dhe për të ruajtur karakterin e saj historik. Elementet arkitektonike do të realizohen me panele metalike të një ngjyre të ngjashme, duke siguruar një uniformitet estetik dhe një kohezion vizual në të gjithë kompleksin.

Gjithë kompleksi do të ketë një ton ngjyre të përbashkët, por diferenca mes objekteve do të arrihet përmes formave dhe strukturave të ndryshme të secilit objekt. Kjo qasje do të krijojë një harmoni vizuale, duke pasur gjithashtu elemente të veçanta për secilën pjesë të kompleksit, që do të ndihmojnë në identifikimin dhe ndarjen e funksioneve të ndryshme brenda projektit.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Kompleksi është parashikuar të ketë dy hyrje direkte për në parkim. Hyrja kryesore për parkimin e zonës rezidenciale do të realizohet nga Rruga 5 Maj, ndërsa hyrja për në apart-hotel do të jetë nga Rruga Dervish Luzha. Pak më në veri, një rrugë e propozuar nga plani i përgjithshëm vendor do të shërbejë për të lidhur kompleksin me rrjetin rrugor të zonës dhe do të ofrojë akses të drejtpërdrejtë për përdoruesit.

Në të gjitha rrugët, do të ketë akses të drejtpërdrejtë në kompleks, ku hyrja kryesore për këmbësorët do të mundësojë akses të lehtë dhe të sigurt në sistemin e brendshëm të objektit. Nga kjo pikë, shpërndarja për në hapësirat e banimit, zyra, dhe funksione të tjera do të bëhet në mënyrë të drejtpërdrejtë dhe efikase.

Të gjitha rrugët e propozuara në projekt, si dhe ato ekzistuese, janë marrë nga GIS kadastra në Bashkinë Tiranë, të gjeoreferuara, për t'u siguruar një përshtatje sa më të mirë të projektit të propozuar me gjendjen ekzistuese të rrjetit rrugor dhe atë të propozuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor. Kjo qasje garanton që zhvillimi të realizohet në përputhje me infrastruktura ekzistuese dhe parashikimet për zgjerim të rrjetit rrugor në të ardhmen.



Fig. 32 Akset dhe kufiri i zhvillimit



Fig. 33 Pamje 3-dimesionale të kompleksit



Fig. 34 Pamje 3-dimesionale të kompleksit



Fig. 35 Pamje 3-dimesionale të kompleksit

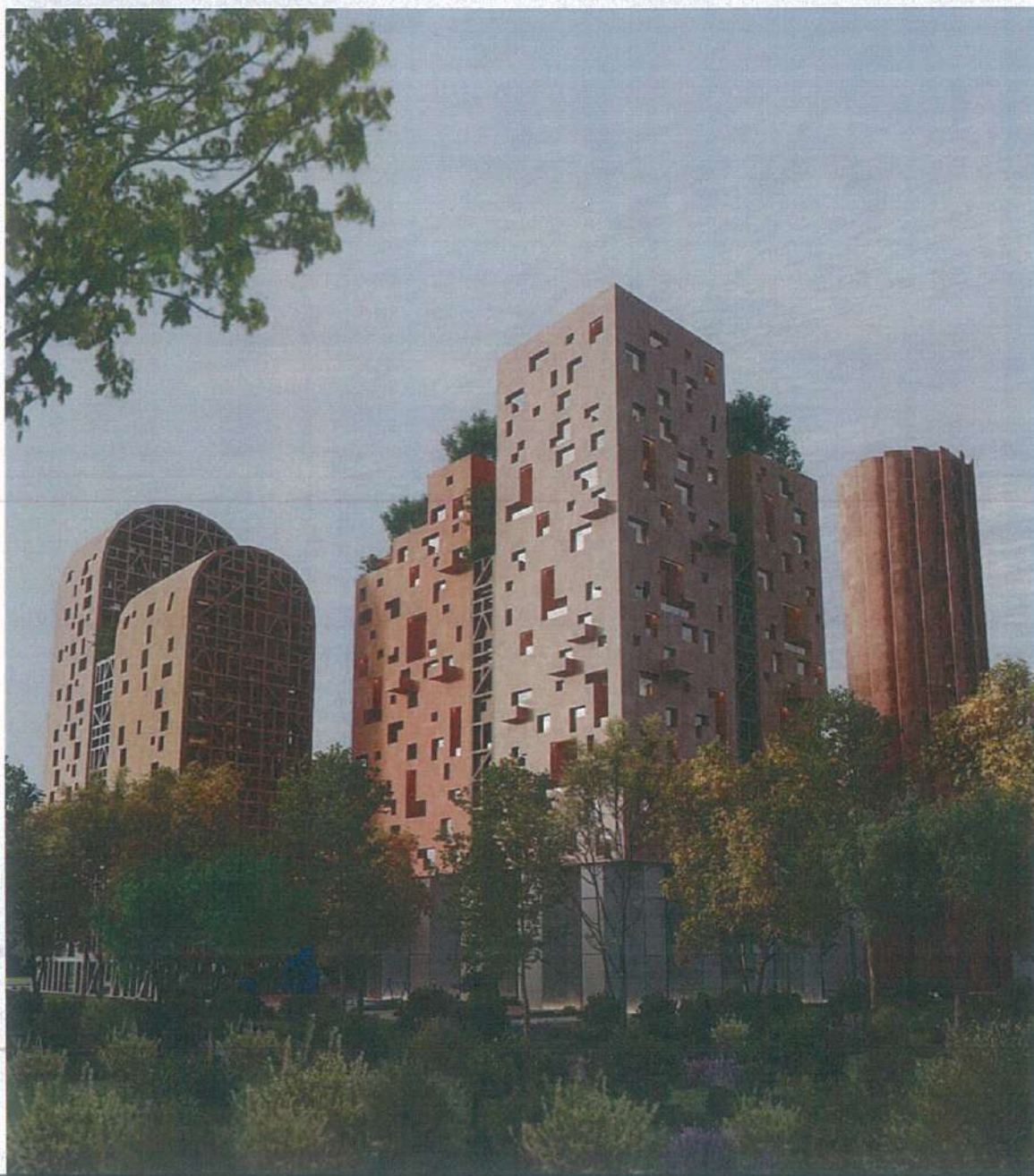


Fig. 37 Pamje 3-dimesionale të kompleksit

"UNO ARCHITECTS" sh.p.k