



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
LEJE ZHVILLIMI "STRUKTURË ADMINISTRATIVE 4-6-17-18-19 KAT ME 4 KATE
NËNTOKË, "UNION BANK -HQ ALBANIA" ME VENDNDODHJE
NË BULEVARDIN "BAJRAM CURRI", TIRANË, ME ZHVILLUES "UNION BANK"SH.A.,
"AUTO-CITY"SH.A., "ARCH
INVESTOR"SH.P.K.

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. 48, Datë 25.09.2024

Projektues
SOA Architecture

"MVM Architecture, Construction & Development" sh.p.k

Zhvillues

"Union Bank"sh.a., "Auto-City"sh.a., "Arch Investor"sh.p.k



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

5.2 Aksesit në objekt



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Ligji 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” miratuar më datë 31.07.2014 (i ndryshuar).

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 408, datë 13.05.2015 është miratuar “Rregullorja e zhvillimit të territorit”, (e ndryshuar)

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 671, datë 29.07.2015 është miratuar “Rregullorja e planifikimit të territorit”, (e ndryshuar)

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Njesia strukturore TR 88, ndodhet në bulevardin Bajram Curri, në pjesen lindore me qendren e Tiranës.

Sip.bruto e saj është 3.26 Ha.

Kjo zonë është e ndërtuar kryesisht me objekte banimi të uletë, të tipit vila private. Gjithashtu në pjesën jugore të zonës janë ndërtuar dhe objekte të larta me funksion shërbimi. Një nga kategoritë bazë të kësaj njesie është arsimi, me vendosjen e një nga shkollave më të rëndësishme të qytetit të Tiranës, Shkolla “1 Maji”

Pozicioni i saj strategjik e vendos atë në një distancë të shkurtër nga shumë vende emblematike të qendrës historike. Midis tyre, e vendosur pak minuta më këmbë, është Piramida (në Bulevardi Dëshmorët dhe Kombit), një qendër multifunksionale për të rinjtë dhe për jetën kulturore të kryeqytetit shqiptar. Jo shumë larg është Stadiumi Air Albania.

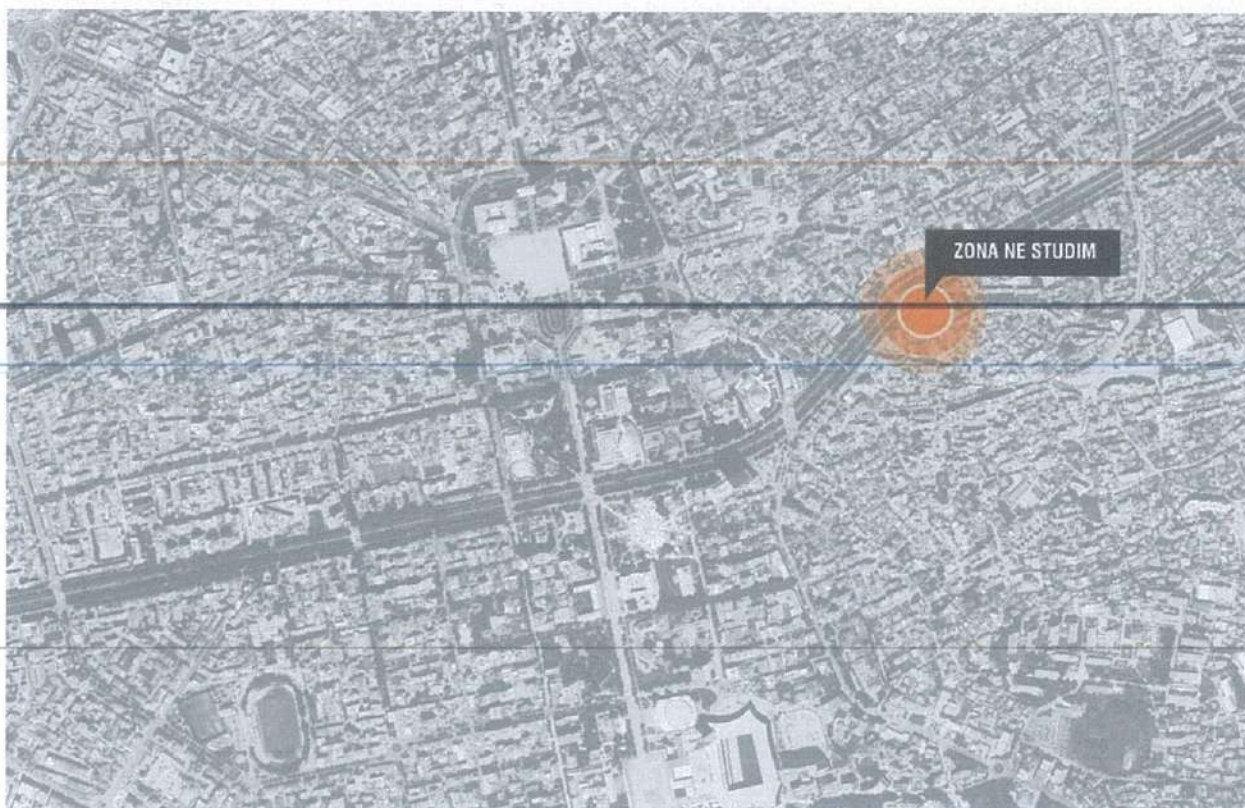


Fig. 1. Pozicionimi i sheshit

Fig. 3. Fragment nga harta e kategorive të përdorimit të tokës të propozuara, sipas PPV-së së Bashkisë Tiranë



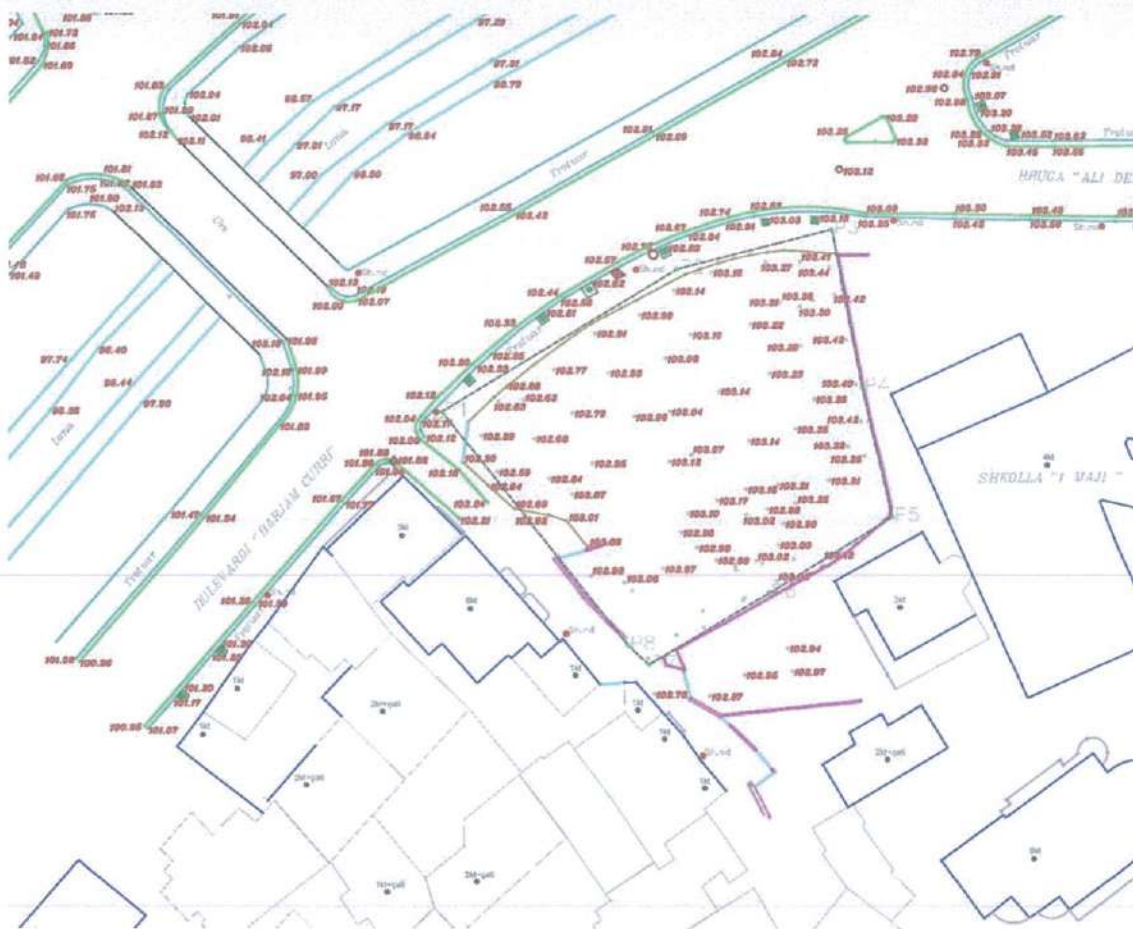


Fig. 4. Hartë e rievimit topografik



Fig 5. Fragment nga harta e rrjetit rrugor të propozuar sipas PPV-së së Bashkisë Tiranë

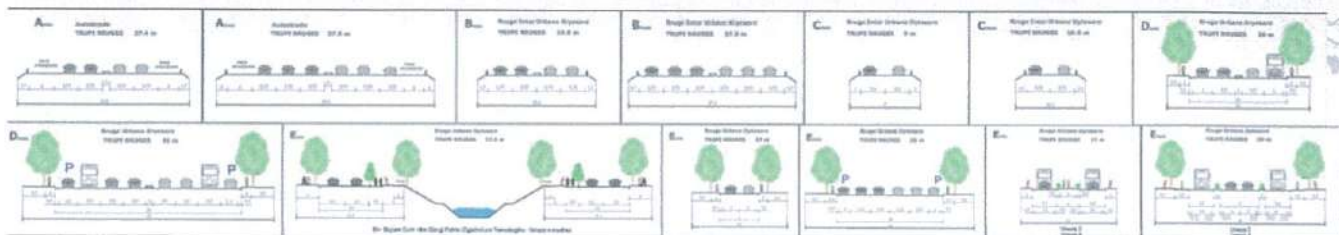


Fig 6. Seksionet e rrugëve sipas PPV-së së Bashkisë Tiranë

3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Siç shihet nga rilevimi fotografik, zona dhe ndërtesat mjediset ekzistuese janë të cilësisë së dobët arkitektonike dhe materiale. Shtrirja urbane e viteve të pasdikturës ka gjeneruar elemente shume anonime dhe jo cilesore, te neglizhuara nga ana urbanistikë dhe elementet arkitektonikë.

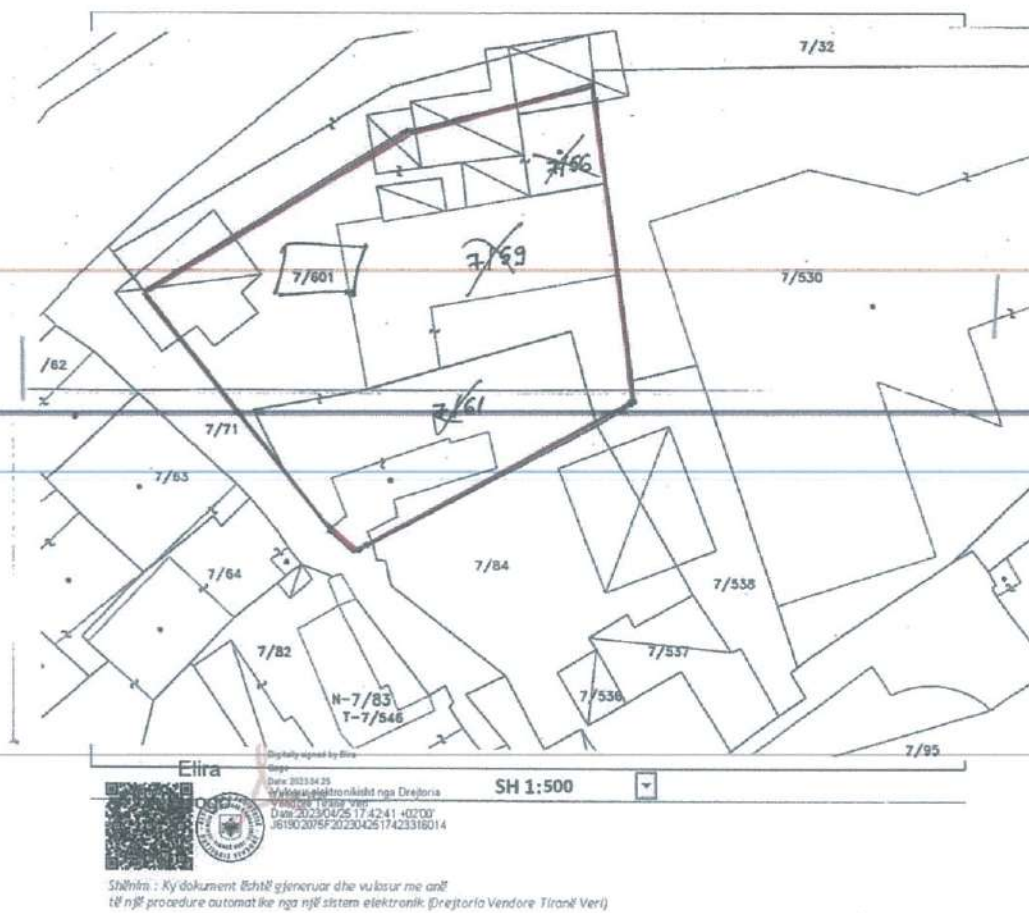
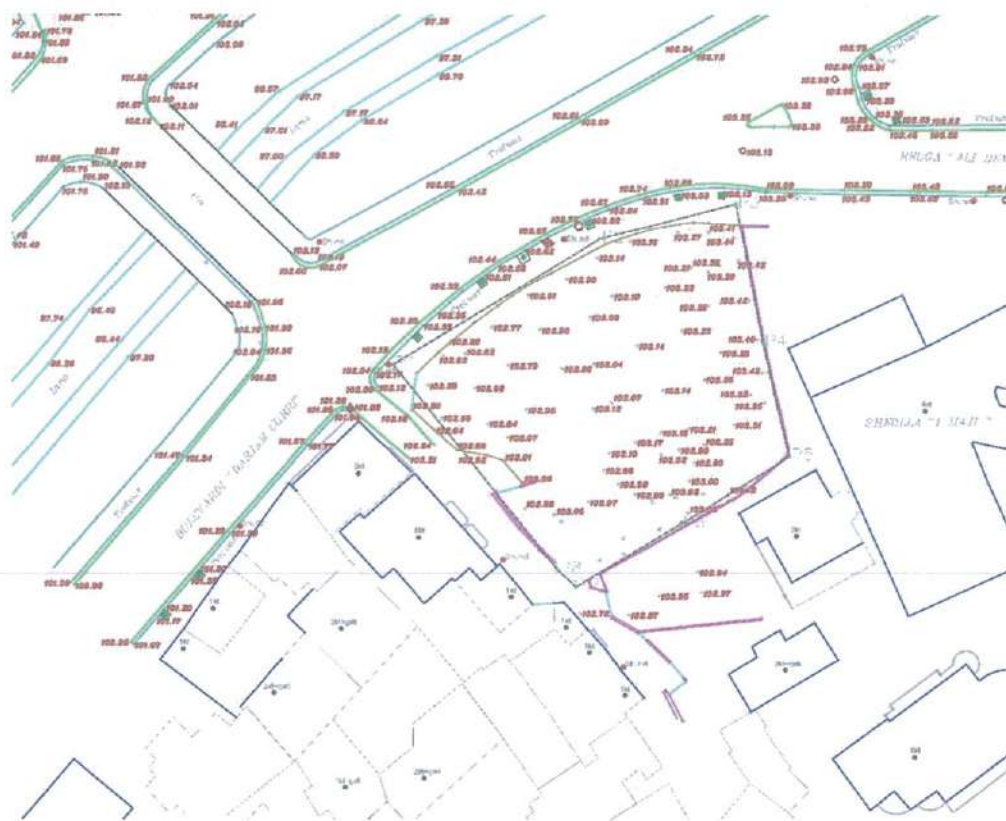
Objekti në studim ndodhet në Rr. Barjan Curri, në afërsi me qendrën e kryeqytetit. Sheshi i projektit është pothuajse i rregullt në formë dhe kufij në veri-perëndim me unazën e qytetit, një nga arteriet më të rëndësishme të kontekstit në të cilin ndodhet. Pjesa veri- lindore e zones ne studim kufizohet me shkollën ‘1Maji’, ne anen jug-perendimore me nje një rrugë dytësore dhe ne pjesen jug-lindore me prone private.

Zona ne fjale ka mundësinë të bëhet element organizues dhe referencë për kontekstin dhe për realitetet fqinje. Ai synon të gjenerojë flukse dhe hapësira të reja te jetueshme, kualifikuese dhe shembullore për dizajn të mirë. Një projekt “pilot” për ndërhyrjet e ardhshme.



Fig 7. Fotografi të Zonës

[Handwritten signature]



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Të gjitha zhvillimet në territor do të jenë në përputhje me kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës, sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, duke i kushtuar rëndësi posaçërisht organizimit dhe vendosjes së objektit në shesh për të plotësuar kushtet e mbrojtjes kundra zjarrit dhe të mirëfunksionimit të hapësirave për këmbësorët.

Kategoria e lejuara të përdorimit të tokës në këtë njësi është:

A. Banim 81%

AS. Arsim 8%

IN. Infrastrukturë 6%

IS. Institucione 4%

Ambientet e shërbimit dhe administrative/ institucion

Funksionet e parashikuara janë selia e një prej bankave më të rëndësishme shqiptare. Projekti, duke qenë një pjesë relativisht e madhe i ngushtë, është i strukturuar nga një nënndarje në nivele të ndryshme, për një total prej 20 katesh. Kati përdhe strehon hollin e hyrjes së të gjithë ndërtesës, me një tavolinë të dedikuar për marrëdhëniet me klientët që shtrin shërbimet e saj dhe ne katin e pare ne shërbim te kati perdhe.

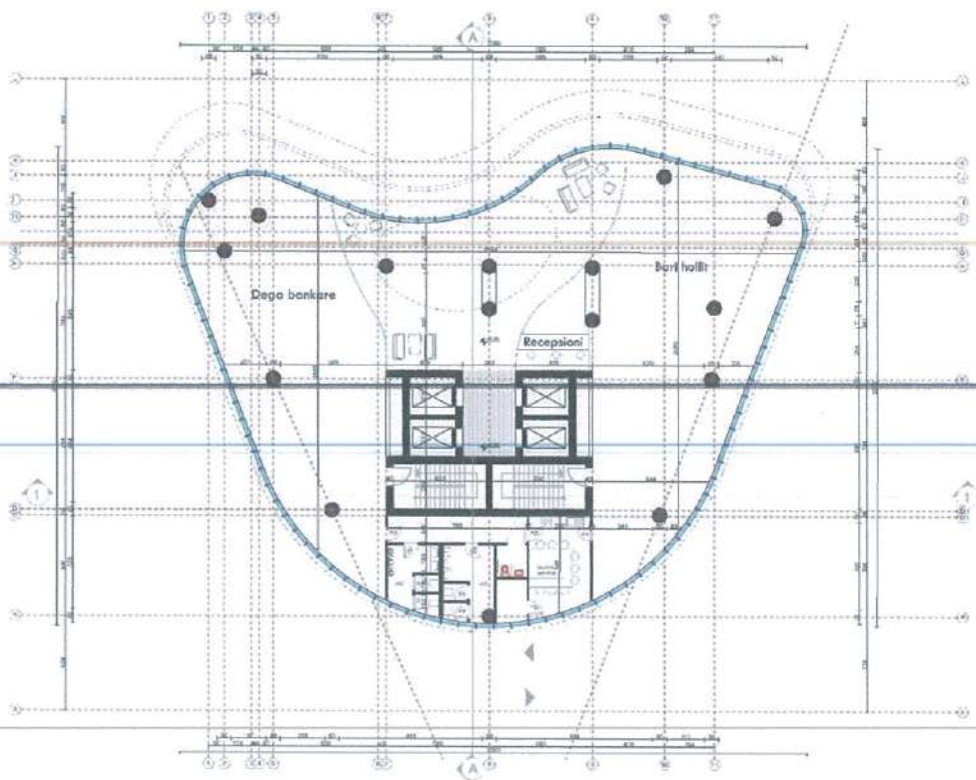


Fig. 10. Planimetria e Katit Perdhe

Katet e tjera, deri në nivelin +10, janë për përdorim ekskluziv të zyrave, të vetme ose të hapura, me hapësira të dedikuara për takimet e brendshme dhe të jashtme dhe hapësirat e përbashkëta për pushime punonjësit. Së fundi, katet e fundit janë projektuar për të pritur funksione të një natyre më informale, bar/tarracë qiellore e përdorshme për ngjarje të çdo lloji.

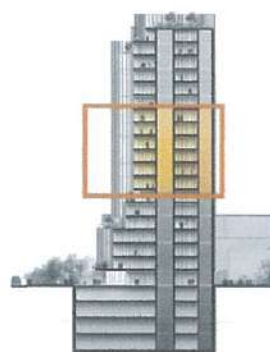
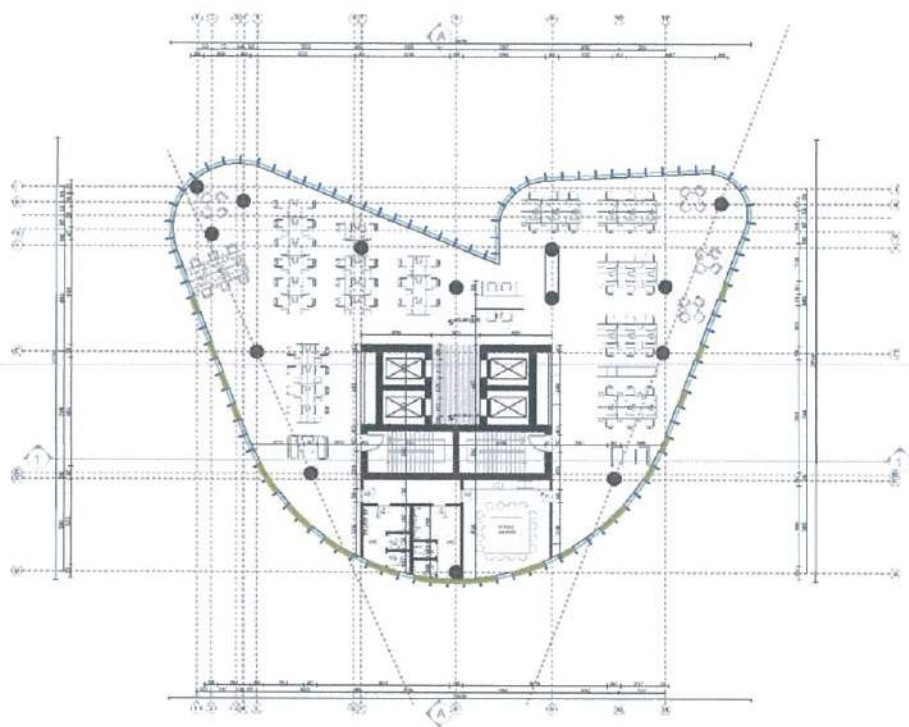


Fig. 10. Planimetria e Katit Tip

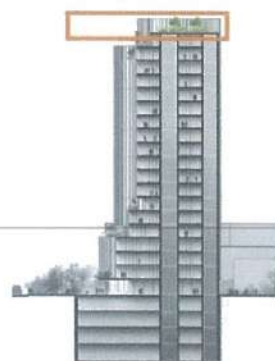
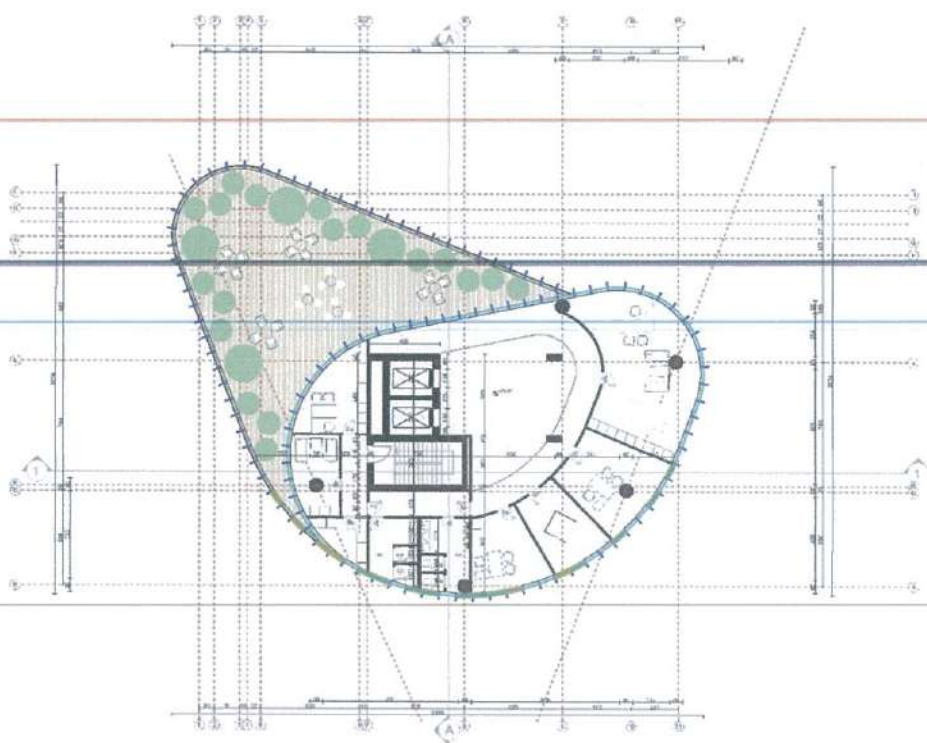


Fig. 12. plani i tarraces

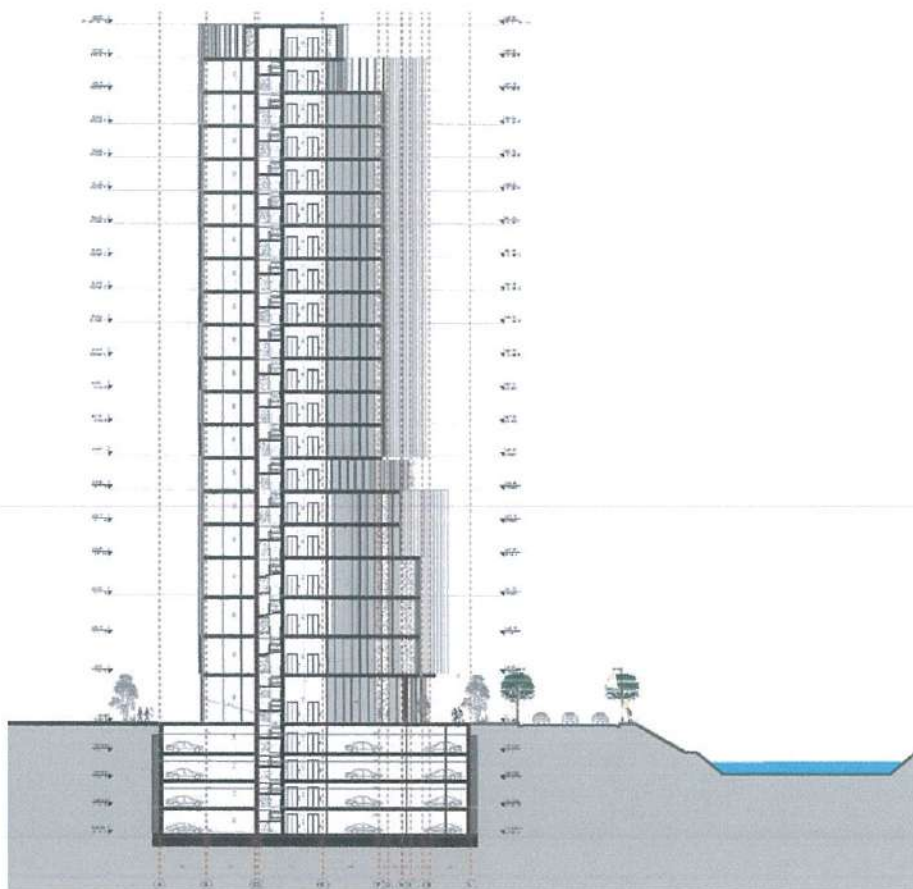


Fig. 13. Prerja terthore

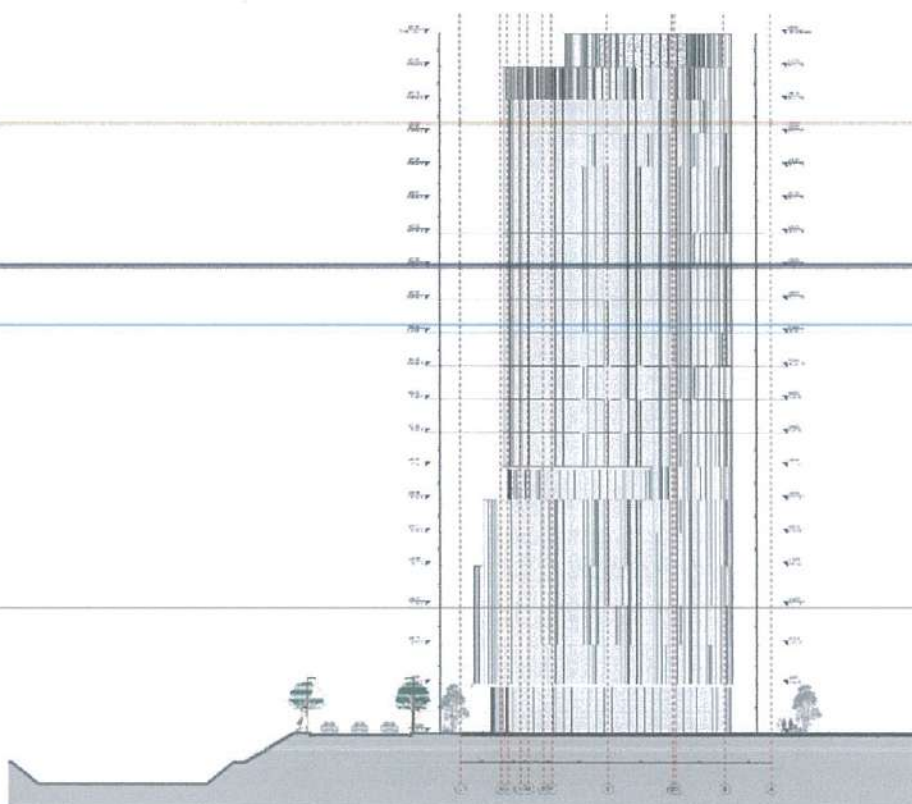


Fig. 14. Fasada Perendimore

[Handwritten signature]

Pershkrimi arkitektonik

Projekti synon të forcojë lidhjen mes pjeses së qendrës historike të qytetit dhe asaj lindore (ku shtrihet zona e projekt), duke gjurmuar një linjë të re zhvillimi. Projekti përfiton nga hapësirat publike ngjitur me bulevardin kryesor si vende të mbrojtura dhe oborre për të kontrolluar dhe zbutur kushtet mjedisore. Projektimi i hapësirave të hapura për selinë e re të Union Bank të Tiranës synon të sigurojë një lloj të ri të hapësirës qytetare për banorët e qytetit, duke propozuar një identitet të qartë në kontakt të ngushtë me natyrën. Dispozita e propozuar synon të vendosë një dialog hapësinor me mjedisin përreth, e kërkon mirëqenien e përdoruesit përmes rilidhjes me natyrën dhe proceset e saj të fshehura. Projekti parashikon vazhdimësi me sistemin e këmbësorëve të rrugës dhe sekuencës së shesheve, duke krijuar një peizazh të vazhduar me kontekstin. Një shesh që thekson hyrjen kryesore dhe krijon një hapësirë të bukur në dispozicion të qytetarët. Qasja kryesore është e vendosur në rrugë në një pozicion baricentrik në lidhje me pjesën e zonës. Ndërsa në anën jug lindore gjejmë rrugën e hyrjes në parkingun nëntokësor dhe një zonë ngarkim/shkarkim.



Fig. 15. Motivet Natyrore

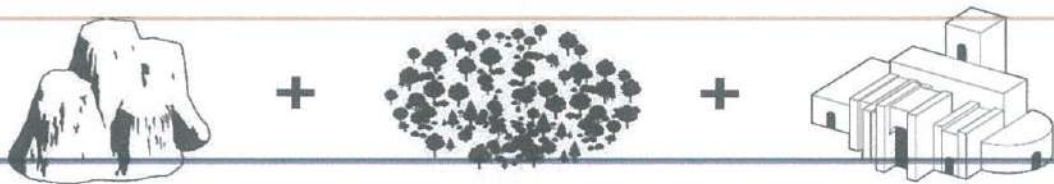


Figura 16. Zhvillimi i Konceptit



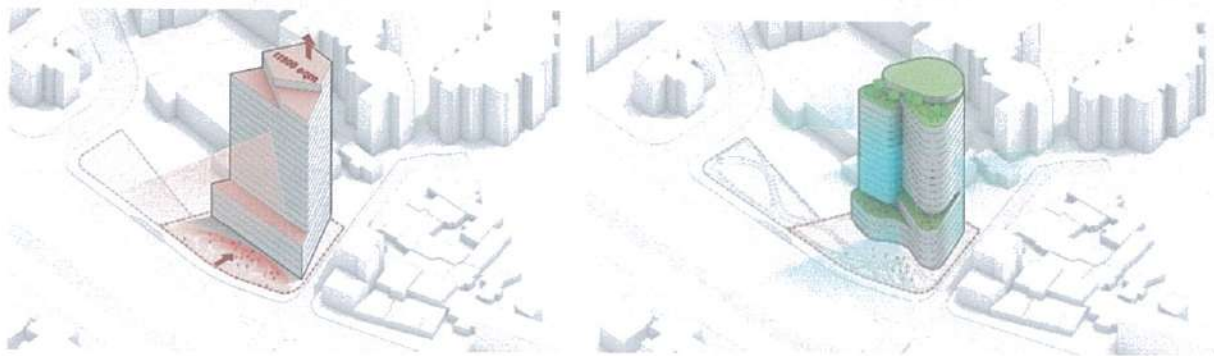
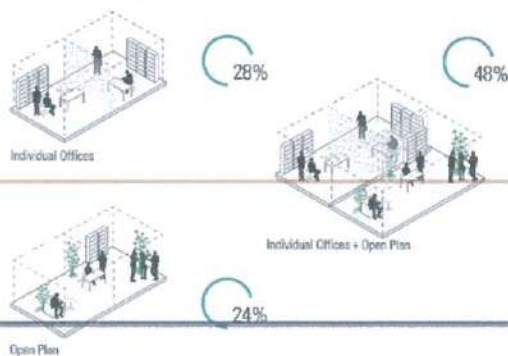


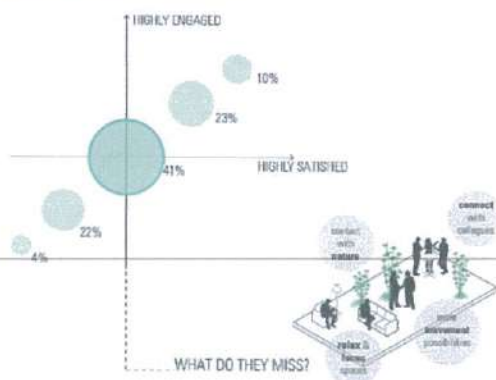
Figura 17. Koncepti

Hapësirat e punës po ndryshojnë vazhdimisht në të gjithë botë. Kontakti me elementet natyrore, lëvizja brenda të hapësirave, lidhjes me kolegët dhe relaksimit dhe përqendrimi i hapësirave në përgjithësi mungon (Raporti Global i Steelcase - Lidhja ndërmjet Angazhimit dhe Global Workplace, 2016). Këto aspekte janë në përputhje me tendencat globale, a një simptomë e faktit se ka gjithnjë e më shumë vende pune të ndërlidhura dhe ndërkombëtare. Sipas raportit të ARUP për vendet e punës, ekziston një Lidhja e drejtpërdrejtë midis zhurmave shpërqendruese dhe rënies në performanca e punonjësve, si dhe ndërmjet mirëqenies dhe ekspozimi ndaj elementeve natyrore. Në përgjithësi, ka një rritje të produktivitetit kur i punëtorët janë afër gjelbërimit dhe rrezet e diellit. Një aspekt tjetër i rëndësishëm është roli i teknologjisë në struktura në zhvillim e vendeve të punës. ne jemi duke jetuar një zhvendosje nga një model shumë i centralizuar në a plejadë e "nyjeve të inovacionit urban" të shpërndara, në ku punëtorët mund të bashkohen dhe jo vetëm të prodhojnë. Qëllimi është të promovohet një ndjenjë e komunitetit në një i ashtuquajtur Vendi i Punës së Jetës, një ekosistem njerëzish, hapësirë dhe teknologji (ARUP, Living Workplaces).

WORKSPACES TRENDS



ENGAGEMENT AND SATISFACTION LEVEL



WORKSPACES TRENDS WORLDWIDE

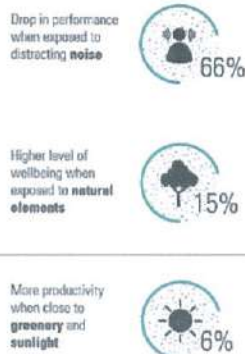
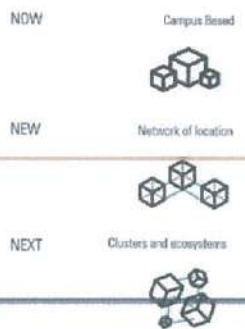


Fig. 18. Koncepti mbi Zyrat

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

Koncepti dhe hapësirat janë parashikuar për t'i shërbyer me së miri komunitetit, ku do të sistemohet hapësira për të qënë sa më shplohëse dhe rekreative. Pozicionimi i objekteve është realizuar duke shfrytëzuar më së miri terrenin dhe orientimin e lëvizjes këmbësore dhe automobilistike, duke ruajtur vijat e ndërtimit dhe normat urbanistike sipas ligjeve përkatës për sjellë një shembull zhvillimi të kësaj shkalle në këtë zonë i cili garanton funksionalitet optimal.

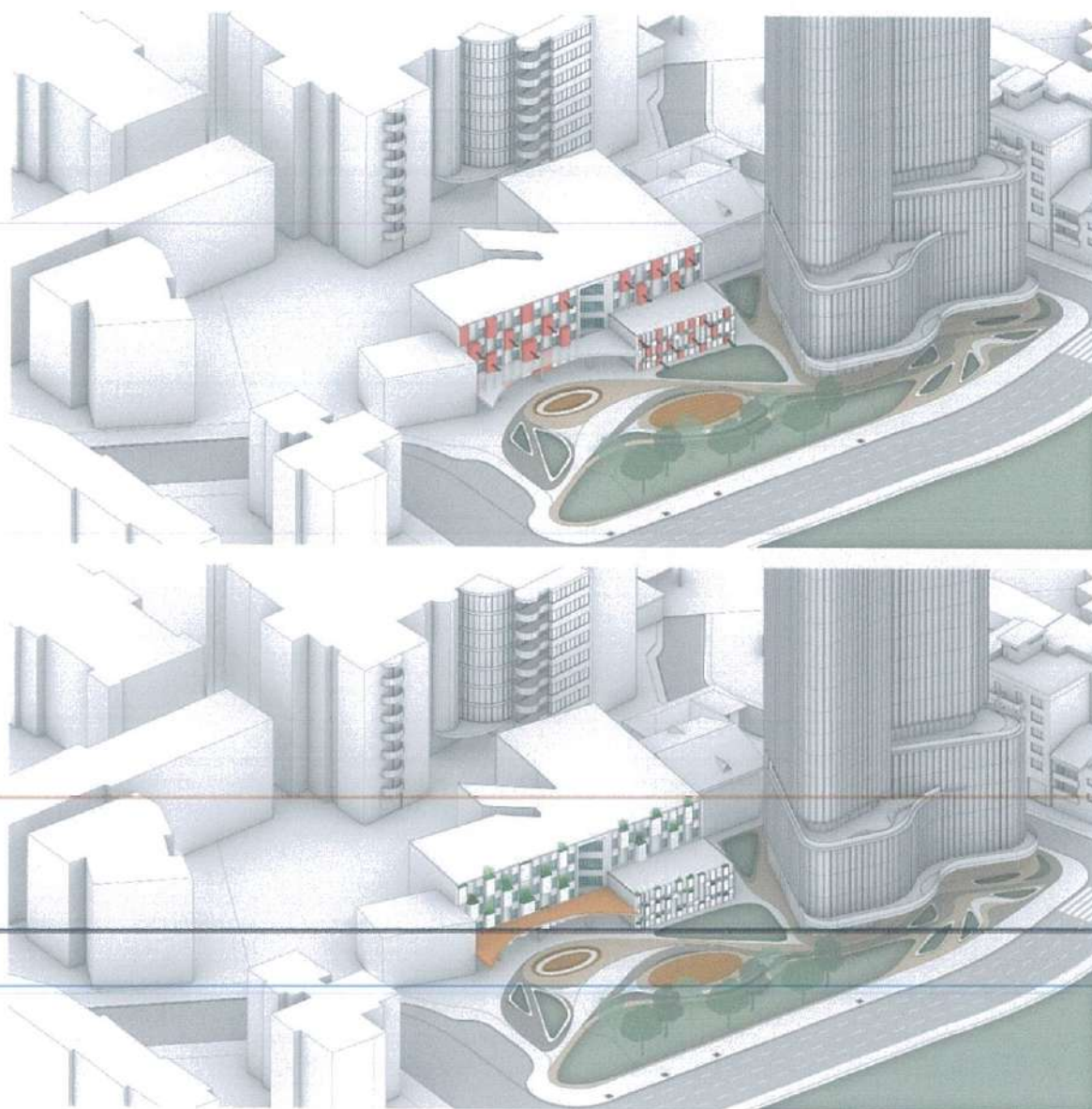


Fig. 19. Koncepti i fasades

Fasada karakterizohet nga shtimi i elementeve modulare, blloqeve me funksionin e vazove të ndryshme, të cilat akomodojnë mundësinë e pozicionimit gjelbërim në fasadë. Këto vëllime pozicionohen në mënyra të ndryshme për të garantuar një lojë me vëllime të rastësishme dhe jo të mërzitshme. Si element shtesë, përtej fasadës, u zgjodh të pozicionohej dhe struktura për të rritur mbulimin e vendosur në hyrje të shkollës. Si e tillë zgjidhja na lejon të lidhim katin përdhese me gjeometri të buta të peizazhit dhe të funksionojë si element strehues. Për më tepër, çatia dhe gjeometria e saj e lakuar, identifikojnë qartë edhe organizimin e hapësirës shkolles, hyrjes dhe lidhjet.



Fig. 20. Rendra

[Handwritten signature]

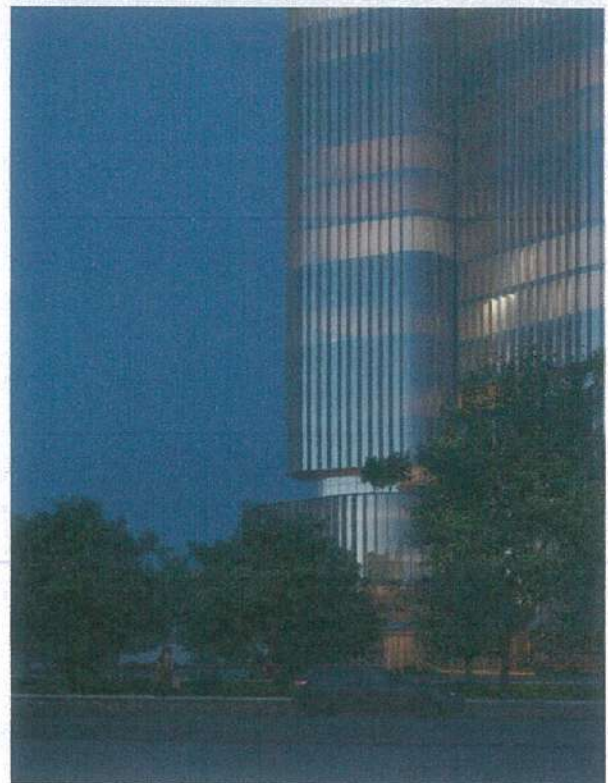


Fig. 21. Rendra

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Treguesit e Zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1531 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	1531 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	680 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	17180 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	11900 m ²
Sipërfaqe ndërtimi nën tokë:	5280 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	44.4%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	55. %
Intensiteti i ndërtimit:	7.8
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	80.85 m
Numri i kateve mbi tokë:	4-6-17-18-19 Kate
Numri i kateve nëntokë:	4 Kate



Fig. 22. Planvendosje e Përgjithshme

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet



Fig. 23. Foto Ajrore

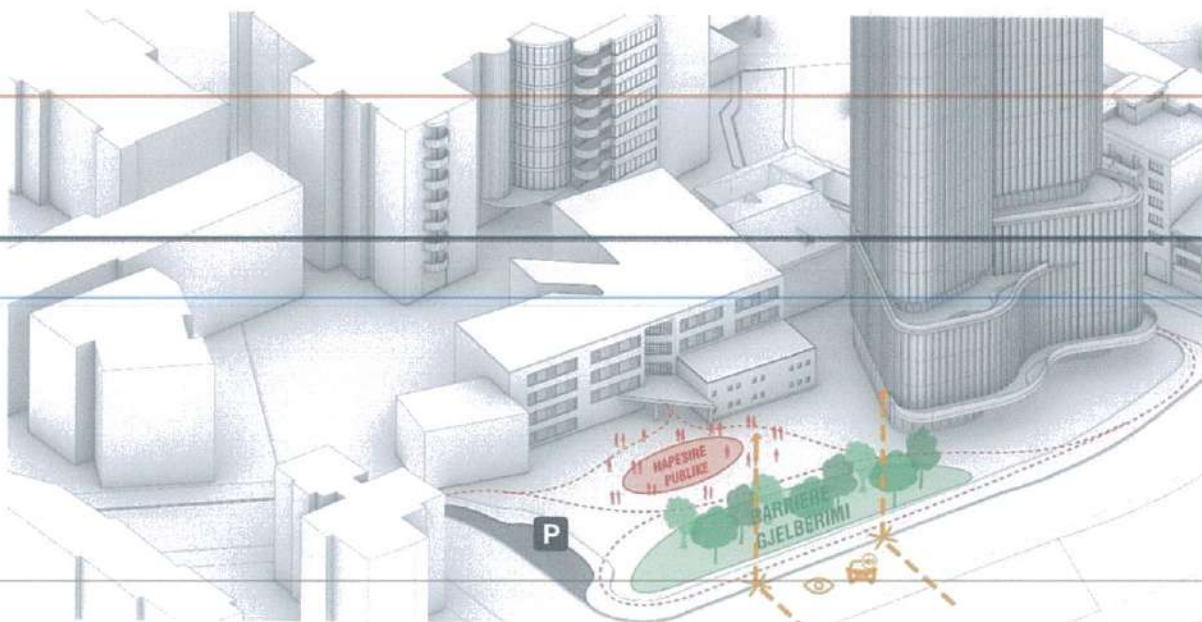


Fig. 24. Koncepti i gjelberimit

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

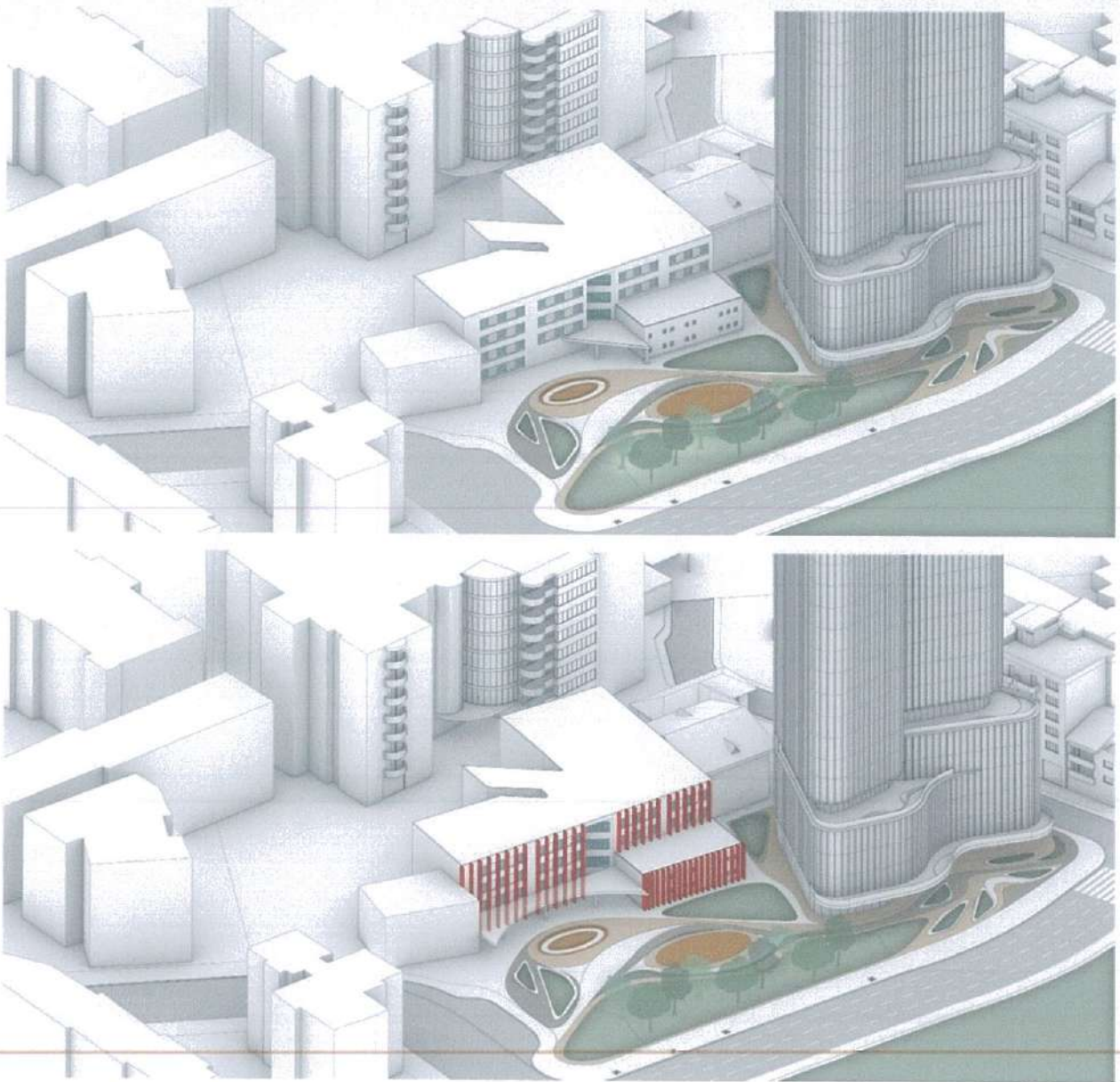


Fig. 25. Koncepti

Situata aktuale e zones përreth shkolles paraqitet shumë kaotike dhe e organizuar keq përsa i përket aksesit dhe peizazhit. Ndërtesa e shkollës ofron një fasadë shumë të varfër dhe të rregullt me praninë e materialeve të dobëta dhe joefikase. Një nga strategjitë e miratuara për rrizhvillimin e fasadës e kontekstit, parkut, është të përcaktojë një vazhdimësi leximi ndërmjet ndërhyrjes së re në kullë dhe rrizhvillimi i fasadës së shkollës. Përcaktimi i parkut shërben si barrierë e gjelbër dhe si element mburojë për të krijuar një hapësirë të mbrojtur dedikuar studentëve dhe të tjerëve jeton vazhdimisht në këtë zonë.

Parku dhe shtigjet që e përcaktojnë atë janë elementë të rëndësishëm në vizionin që merr vetë zona dhe që mund të ndikojë në zonat e afërta për zhvillimet në të ardhmen. Ishulli i gjelbër që vepron si një element pengues mes shkollës dhe Blv. Bajram Curri, është një element ndares dhe reduktimi për ndotjen e ajrit dhe zhurmës. Zgjedhja për të vendosur pjerresinë në rrugën dytësore Ali Demi, rrit sigurinë për nxënësit gjatë hyrjes dhe daljes nga shkolla. Hapësira përballë hyrjes së shkollës është konceptuar si vend eventesh. Vendndodhja e amfiteatrit na lejon të japim për studentët një vend studimi dhe eventesh për raste të rëndësishme. Fasada e godinës, një projekt që merr frymëzim nga gjuha e kullës, bëhet një element ikonë për shkollën dhe merr përsipër një rol parësor në përcaktimin e një identiteti të fortë dhe bashkëkohor. Aty skanimi modular krijon dhe uniformizon leximin gjeometrik të vëllimeve të ndërtesës.



Fig. 26. Rendera

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page. The signature is stylized and appears to be a combination of letters and a flourish.



Fig. 27. Rendra

[Handwritten signature]

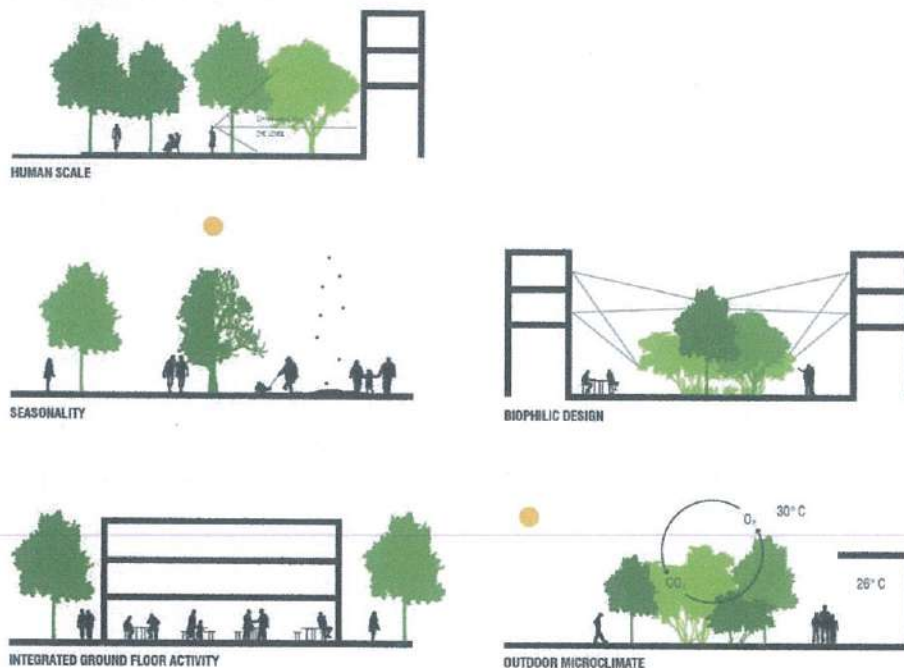


Fig. 28. Sistemimi i Zones

Forma dhe arkitektura: Format e rafinuara ndjekin gjeometritë e projektit, organike dhe natyrale, madje edhe ndenjësjet ata përpiqen të theksojnë format dhe të përqafojnë natyrën. Objektivi është në fakt gjithmonë afrimi i njeriut me të kjo e fundit. Kthesa e ndërtesës nënvizojnë rëndësinë të mirëqenies që mund të sjellë natyra.

Gjelbërimi i jashtëm: Bimësia e projektuar për katin përdhës përbëhet nga një përzierje e ekuilibruar e shkurreve, të cilat nuk janë të vetme zona të izoluar, por rrethojnë të gjithë selinë e Union Bank. Hapësira e gjelbër bëhet pjesë përbërëse dhe themelore të projektit. E gjithë bimësia është shumëvjeçare dhe e zgjedhur për të mirëmbajtje e ulët.

Rehati e jashtme: Zona e jashtme përpiket t'ju bëjë të ndiheni mirë, për t'ju bërë të ndaloni punën, bëni një pushim dhe a momenti i lehtësimit; stolat do të përdoren pikërisht për të. Hapësira do të jetë gjithashtu e këndshme dhe mbi të gjitha për integrimi me gjelbërimin. Së fundi, do të jetë gjithashtu i organizuar mirë për t'ju ndihmuar të kuptoni drejtim për të ndjekur, gjithmonë duke ju shoqëruar me natyrës.

Gjelbërim i brendshëm/Taraca: Brenda ndërtesës dhe në disa planet përfshijnë mjedise të gjelbra, ato reale kopshte. Do të ketë zona të rëndësishme të gjelbra, për të siguruar një pushim I vogël në qetësi, por edhe për të marrë frymë ajër të pastër dhe mos-qëndroni gjithmonë në të njëjtin mjedis. Elementi kryesor do të jenë shtretërit e gjelbër të luleve me ndenjësje dhe tabela të integruara. Janë dhënë edhe disa pemë për dhënie hije.

Qasja biofilike: Dizajni i hapësirave ndjek gjithashtu a hartimi i strategjisë që synon të krijojë një lidhje ndërmjet përdoruesit dhe mjedisin përreth, duke rilidhur njerëzit me natyrën. Duke u nisur nga tërheqja që ndjen njeriu natyrshëm ndaj natyrës, parimi udhëheqës i projektit pranon se prania natyrore është thelbësore për t'u dhënë mundësi njerëzve për të jetuar dhe punuar në vende dhe hapësira të shëndetshme, me më pak stres dhe më shumë shëndet dhe mirëqenie të përgjithshme.

Zgjedhjet drejtoreshin drejt: marrëdhënies drejtpërdrejt me natyrën, fizike ose kalimtare, referenca ndaj natyra në forma.

Hije: Përgjimi i rrezeve të diellit nga e mbulesës së pemës ndihmon në zbutjen e temperaturave dhe kundërshtojnë fenomenin e ishujve të nxehtësisë. Njëpërmjet fenomenit të transpirimit, bimët çlirohen molekulat e ujit në formë avulli, duke kontribuar në përmirësimin e karakteristikave mikroklimatike të vendit ku ata janë.

Thithja e ndotësve: Për të kryer fotosintezën, gjethet thithin dioksidin e karbonit nga ajri, duke reduktuar përqendrimi i saj i jashtëm. Për më tepër, gjethja kap grimcat atmosferike funksionojnë si një biofilter i vërtetë. Prodhimi i oksigjenit: Njëpërmjet fotosintezës, bimët ata janë prodhues neto të oksigjenit, të cilin e lëshojnë në ajër nëpër stomatat e gjethëve.

Ishulli i nxehtësisë dhe reduktimi i albedos: Sipërfaqet jeshile redukton ndjeshëm albedon (ose reflektimin) pasi thithin në mënyrë aktive rrezatimin diellor (absorbimi) që përdorin për fotosintezë. E njëjta gjë vlen edhe për ishullin e nxehtësisë.

Hapësira e jashtme përpiqet t'ju bëjë të ndiheni mirë, me qëllim për t'ju bërë të bëni një pushim dhe një moment të lehtësimi. Bankat do ta bëjnë këtë. Hapësirë do të jetë gjithashtu e këndshme veçanërisht për integrimin me jeshile. Së fundi, do të jetë gjithashtu i organizuar mirë, gjë që do të ndihmojë në mirëkuptim drejtimin që duhet ndjekur, për t'ju shoqëruar gjithmonë natyra. Seancat do të jenë në kontakt të ngushtë me bimësi, për të thithur ajër më të pastër, ofrojnë të vogla hapësira me hije, në beton apo dru elegante dhe të thjeshtë, një material i qëndrueshëm që lejon rehati pavarësisht rrezatim diellor.

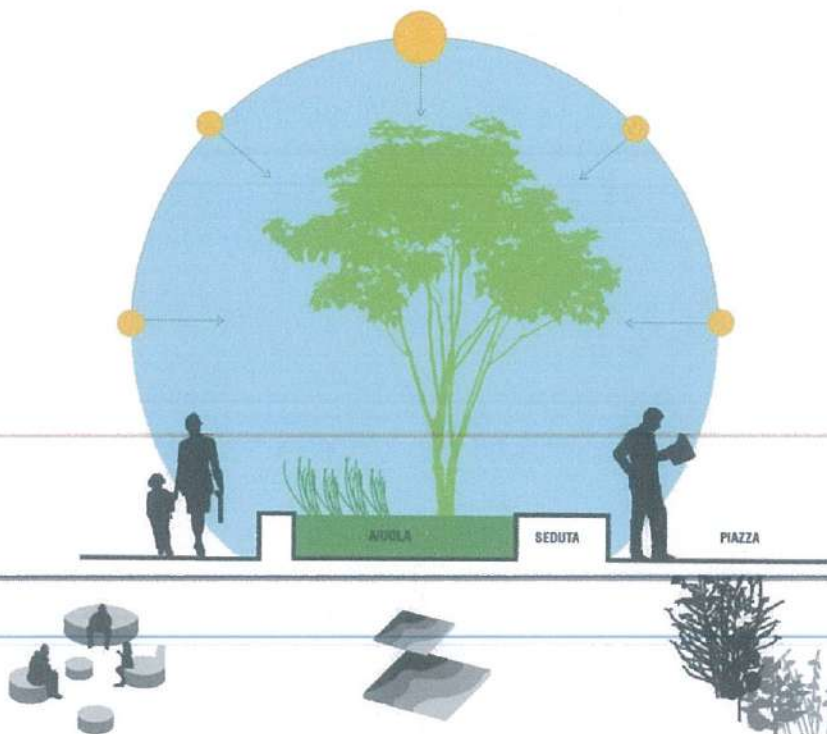


Fig. 29. Elemente te mobilimit urban

Deri në vitin 2050, pritet 75% e popullsisë së botës jetojnë në vendbanime urbane. Ky trend do të formësohet mjedise të reja urbane në të cilat arkitektët kanë përgjegjësi për të ofruar cilësi gjatë trajtimit dendësi shumë të lartë. Qytetet bashkëkohore duken të gjitha të ngjashme dhe nuk janë njëshprehje e kontekstit klimatik dhe kulturor të tyre. Hapësirat e dedikuara për punë ndjekin këtë trend. Ne besojmë në rëndësinë e ruajtjes së identitetit dhe traditën lokale si faktorë kyç për zhvillim të ardhme të qëndrueshme.

Fig. 30. Plani i vendosjes se strukturës