



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:

"GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 1, 5-34 KATE MBI TOKË DHE 5 KATE PARKIMI
NËNTOKË" ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË DHE SUBJEKTE ZHVILLUESE
"E.H.W" SH.P.K, "LION CONSTRUCTION" SH.P.K DHE "PITAGORA KONSTRUKSION"
SH.P.K

MIRATOHET
KR. VETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Stefano Boeri Architetti Srl

Via A. Lincoln, 24/B
20129 Milano

P.I. CF 07526210963
N. REG. MI-1964734

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 16, Datë 17.12.2017

Projektues:

STEFANO BOERI ARCHITETTI dhe ERANDA SHALSI

Zhvillues:

"E.H.W" SH.P.K, "LION CONSTRUCTION" SH.P.K, "PITAGORA KONSTRUKSION" SH.P.K



ARK. ERANDA SHALSI
161810028K

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 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 për :

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 1, 5-34 KATE MBI TOKË DHE 5 KATE PARKIMI NËNTOKË" ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË DHE SUBJEKTE ZHVILLUESE "E.H.W" SH.P.K, "LION CONSTRUCTION" SH.P.K DHE "PITAGORA KONSTRUKSION" SH.P.K

- Ligji Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- Vendimi 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 Pershkrimi i zones se studiuar

Zona e studiuar ndodhet në Bulevardin e Ri të Tiranës, një nga zhvillimet më të reja dhe të rëndësishme të kryeqytetit. Sheshi i ndërtimit ndodhet pranë rrugës "Petrela," duke ofruar akses të lehtë dhe të drejtpërdrejtë me rrugët kryesore të qytetit. Ky bulevard është konceptuar për të plotësuar standardet më të larta të urbanizimit dhe për të shërbyer si një qendër e re për aktivitetet rezidenciale, tregtare dhe administrative.

Hapësira përreth karakterizohet nga zhvillime të reja dhe ndërtime moderne që promovojnë një stil jetese urban dhe ekologjik përmes infrastrukturës së përparuar dhe hapësirave të gjelbëruara. Zona përfshin ndërtesa të reja me funksione të shumëfishta dhe ambiente publike, duke kontribuar në krijimin e një komuniteti të qëndrueshëm dhe të integruar.



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

tr456



Figura 1_Harta e perdorimit te tokes

Parcela e propozuar për zhvillim ndodhet në njësinë strukturore TR/456. Kategoritë e propozuara të përdorimit të tokës për këtë njësi përfshijnë përzierjen e përdorimeve të shërbimeve të institucioneve, aktiviteteve rekreative, sociale, kulturore dhe të banimit sipas ndërthurjeve ekzistuese në territor apo dhe atyre të propozuara. Mund të ndërhyhet sipas parametrave të vendosur në PDV I dhe II.

Përsa i përket parametrave të tjerë të zhvillimit për sheshin do të përcaktohen në këtë dokument sipas Këshillit Kombëtar të Territorit “Për miratimin e lejes së zhvillimit për zonën e Bulevardit, Parkut Qëndror dhe Lumit të Tiranës, Bashkia Tiranë”.



Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 34 KATE MBI TOKË DHE 5 KATE PARKIMI NËNTOKË", Bashkia Tiranë, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

6/2/2025, 9:09:26 PM

PDR e-Planifikasyon / Personel / Projevizyon / Tolerans	AS-Anıtlar	IS+G+AG	S+S+H	GHA-Aktive Shoppers & Argentin	PPV-Projekt Ruler / Propozitor
PDV - arazi Planifikasyon	A-S	IS-Instruktoren	S+S+H	U-Ligne	B-Ridge Interrubane Kypione
PDV - arazi per Klorobit	A-S+AR	M-Monumente	S-EKA	K-Korridor	C-Ridge Interrubane Kypione
PDV - arazi per Klorobit	A-S+G	L-Tone Nativite	S+S+AR+A	Zu-Zona Urbaine	D-Ridge Interrubane Kypione
PDV - arazi per Klorobit	A-Banet	R-S	S-M	M-Monumente Kulturale IAN 2020 Poligon	E-Ridge Interrubane Kypione
PDV - arazi per Klorobit	AR-M	IYI-Infrasturture Transport	S-GS	S-Sharing	F-Ridge Interrubane Kypione
Nestle Str-Monore	AS+M	S-M	S+S+AR+AR	G-Hospitalite	H-Hospitalite

Scale: 0 0.33 0.65 1.3 mi
0 0.5 1 2 km

Earl, Internat. NASA, NOAA, UNCCS, Sources, Env. Tech., Cam, PAC, WCA, UCCS, P. Overhead, contribut, and the GIS User Community.

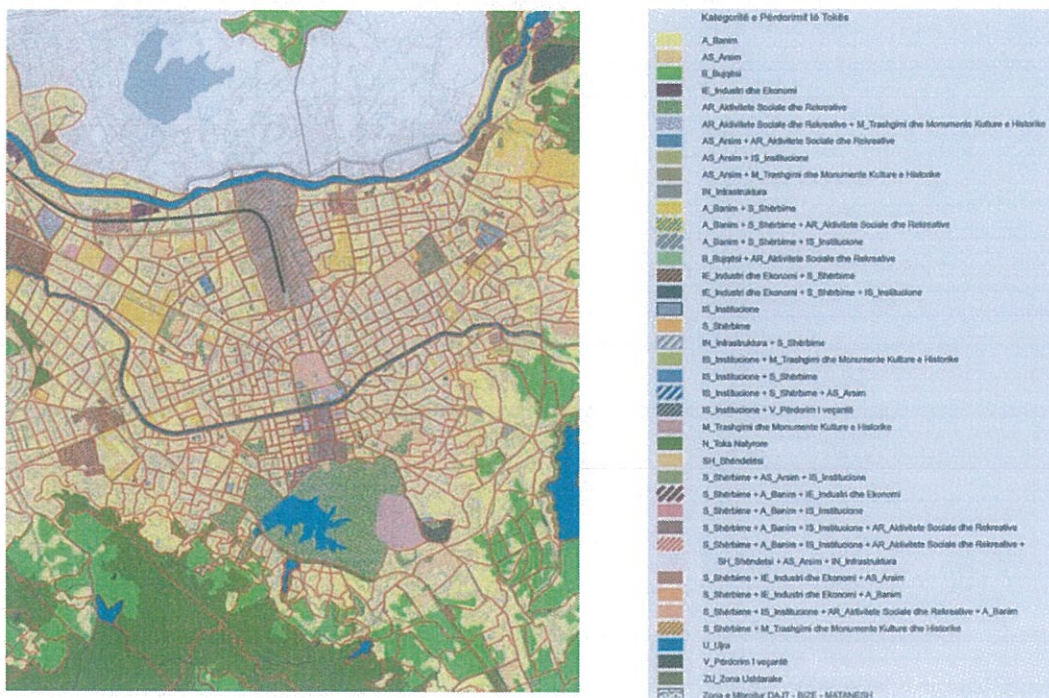


Figura 2_Harta e përdorimit të tokës

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

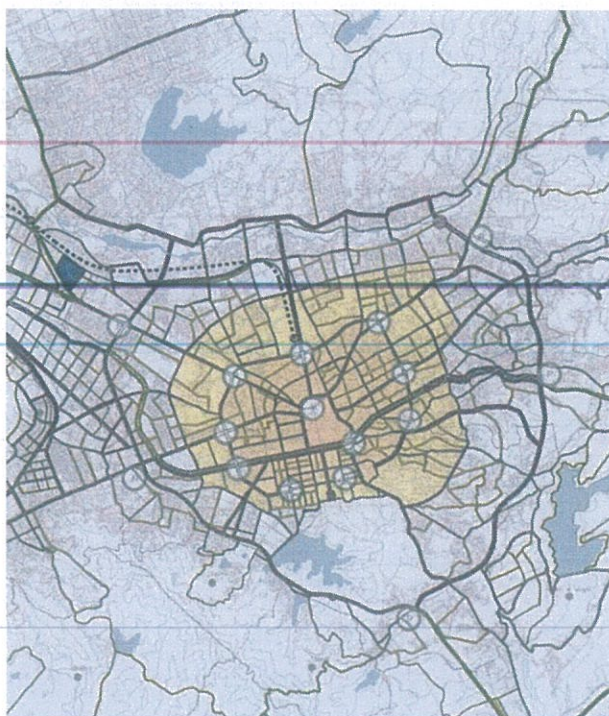


Figura 4_Harta e rrjetit rrugor të propozuar

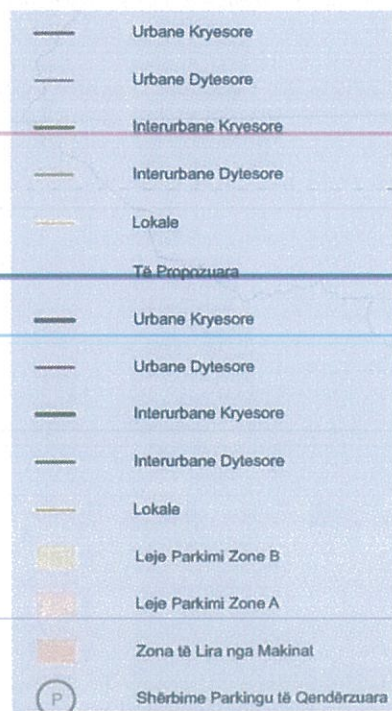


Figura 5_Kategoritë e rrugëve



Sheshi i objektit pozicionohet në zonën e Bulevardit të Ri në Tiranë, në një nga zonat më të rëndësishme të zhvillimit urban të qytetit. Kjo është një zonë e cila do t'i nënshtrohet transformimeve urbane e rrjetit urbanistik të kryeqytetit dhe të shfrytëzimit të hapësirave publike. Zona karakterizohet nga shumë pak objekte banimi të zhvilluara viteve të fundit dhe përgjithësisht është në zhvillim e sipër falë Planit Vendor të Tiranës dhe Planit të Detajuar Vendor të Grimshaw. Për këtë arsye edhe zhvillimi në këtë segment midis rrugës 'Petrela' dhe 'Bulevardit Zogu i Parë' është një pikë kyçe për qytetin. Sheshi në studim ka afërsi me objekte të rëndësishme në zonë, duke patur parasysh arritshmërinë me qendrën e qytetit, qendrën institucionale, administrative e kulturore, dhe sigurisht është në epiqendër të planit të zhvillimit të Grimshaw. Sheshi për zhvillim, objekt i konkursit ndërkombëtar, ka një sipërfaqe prej 4.050 m² dhe ndodhet në perëndim të bulevardit Zogu i I, në një zonë sakaq të ndërhyrë me objekte rezidenciale shumë familjare dhe një familjare, ashtu si edhe me ndërtesa të vjetra industriale, ish magazina apo sera. Nërkohë në veri dhe në lindje karakterizohet nga mungesa e zhvillimeve aktualisht dhe në të ardhmen në krahun lindor do shoqërohet nga prezenca e një parku.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Zhvillimi i ri i propozuar, përmbush nevojat dhe kërkesat për të qënë në nivel të standarteve europiane, duke u prezantuar si vlerë e shtuar për ndërtesat në zonë dhe për vetë qytetin e Tiranës.

Propozimi për zhvillim përbëhet nga 1 volum "L", i cili shfaqet si një landmark për zonën dhe qytetin. Duke marrë për bazë zonën me zhvillimet dhe volumet aktuale, zhvillimi i ri, respekton filozofinë e zhvillimit të planit dhe të njësisë përkatëse. Në këtë menyrë me zhvillimin e ri të propozuar, tentohet të kemi një ndërhyrje si vlerë të shtuar mbi zhvillimin e parashikuar të zonës sipas PDV-ve, duke respektuar paramentrat e zhvillimit të konsoliduar sakaq, ashtu si edhe duke respektuar zhvillimet volumetrike dhe estetike të zonës. Nërtesa e re landmark, do jetë një ndërtesë banimi, e cila do karakterizohet nga shërbimet gjithashtu. Objekti ka një kat përdhe të gjithin me shërbime, 5 kate parkim nëntokë. Ambiente teknike të tjera të ndërtesës, po ashtu do të pozicionohen në katet nëntokë si dhe pajisjet do të integrohen në mbështjelljen e ndërtesës, në mënyrë që të respektojnë fasadat dhe mos të pengojnë pamjen e përgjithshme të ndërtesës.



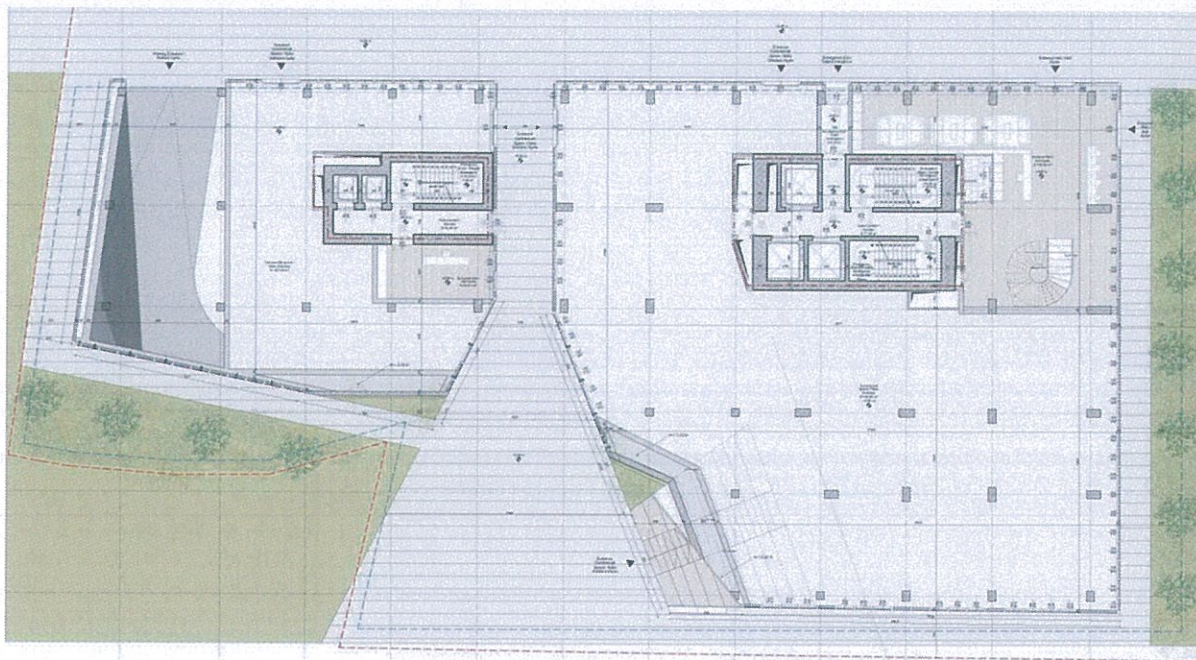


Figure 6_Kati per dhe me funksion komercial

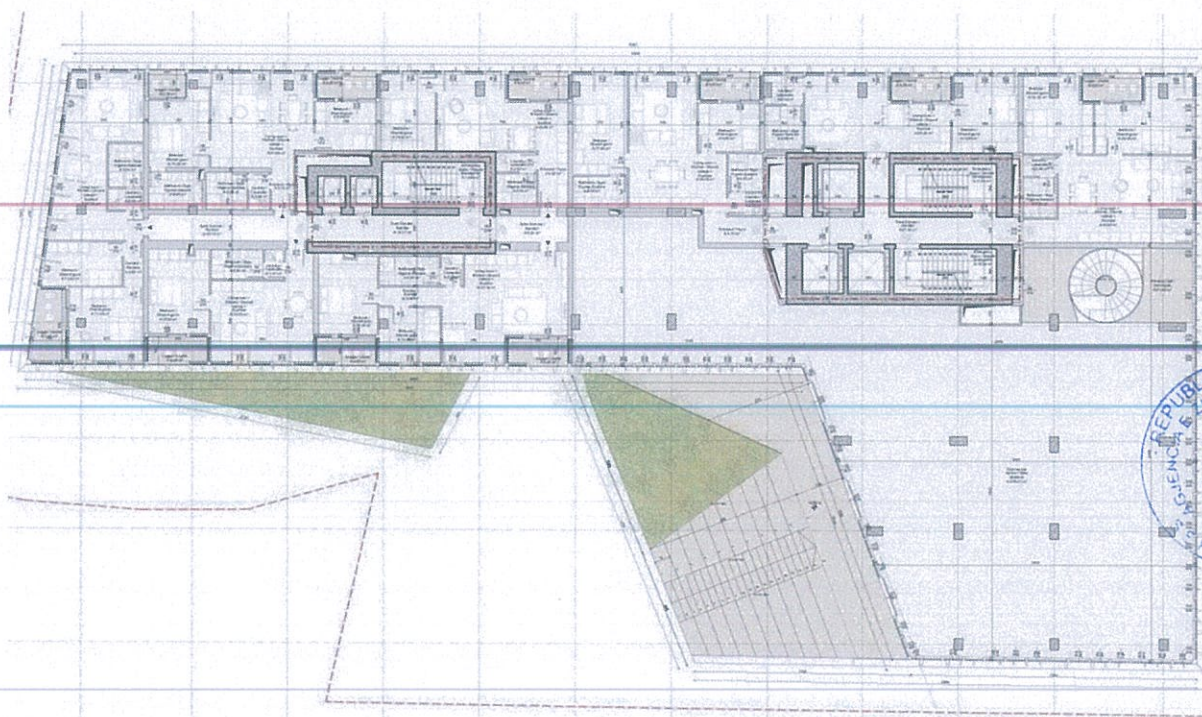


Figure 7_Kati +1 me funksion mix_banim dhe sherbime

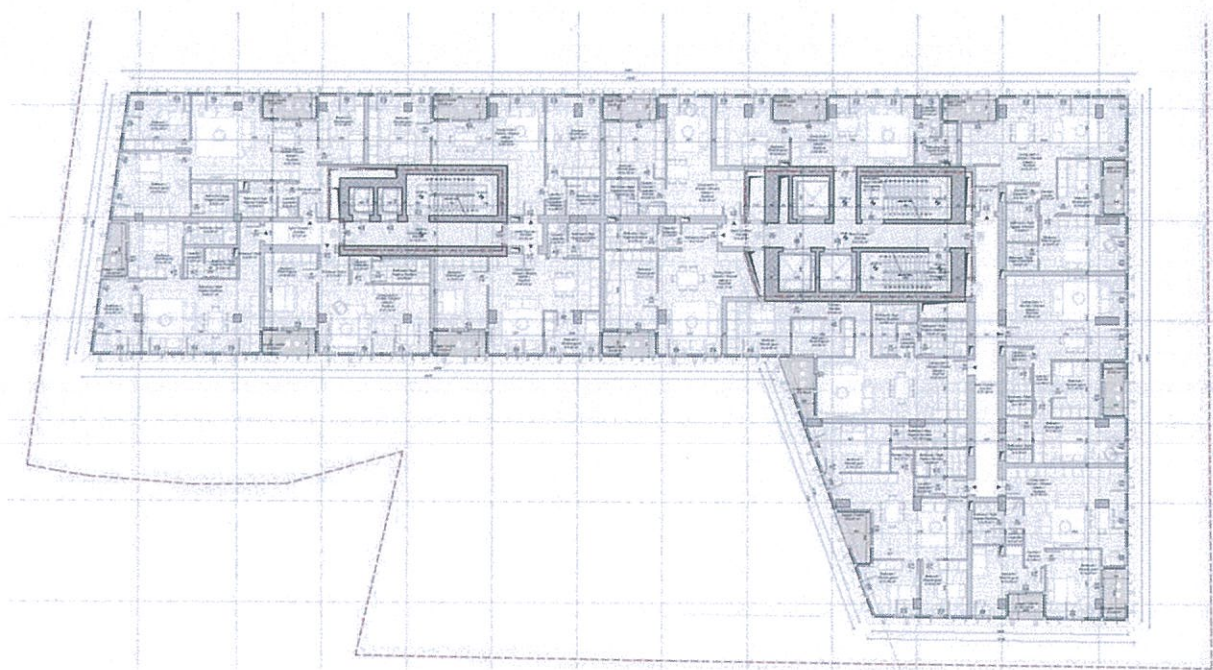
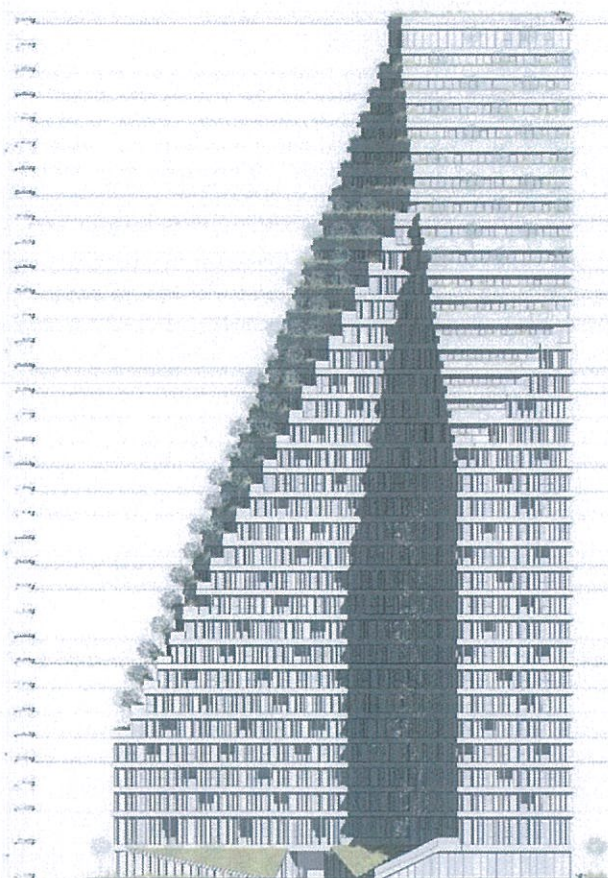


Figure 8_Kat tip me funksion banim

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

Godina e re, e cila është një trup i vetëm si volum, ka dritare dhe llozha në të gjithë perimetrin e saj, përkatësisht në drejtimet Veri, Jug, Lindje dhe Perëndim, ndërkohë që në jug dhe lindje në katet e sipërme, objekti vjen dhe tërhiqet duke krijuar tarracime të gjelbërta të cilat orientohen dhe hapen në drejtim të parkut. Sistemi i fasadës do të jetë i ventiluar, i cili plotëson kërkesat e izolimit termik dhe akustik, për kushte dhe standarde të larta jetese. Sistemi i fasadës me dopjo lëkurë/mbështjellje përbëhet nga një mur i brendshëm perde, i shoqëruar me veshjet përkatëse me izolues, i cili plotëson kërkesat e izolimit termik dhe akustik, dhe një ekran modular i bërë nga panele me pllaka, duke përbërë një sistem të plotë fasade të ventiluar. Moduli i fasadës, i cili përcakton lartësinë e mbulesave të fasadës, ka një gjerësi prej rreth 80 cm dhe një hapësinë dyshemeje prej 330 cm për dyshemetë e banimit, ndërkohë që për 20 ambientet e shërbimit kemi fasadë të vazhduar xhami që lejon ekspozimin e aktivitetit për shërbimet tregtare.





4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Sheshi ne studim përbëhet nga dy prona, përkatësisht:

- Pasuria nr. 6/632, sipërfaqe 3300m², zona kadastrale 8330, vol. 50, faqe 79
- Pasuria nr. 6/255, sipërfaqe 750m², zona kadastrale 8330, vol.11, faqe 38



TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	4050 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1581m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	46328m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimi mbi tokë:	34775m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimi nën tokë:	11553m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	39%
Intensiteti i ndërtimit:	8.58
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	127.16 m
Numri i kateve mbi tokë:	1,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21
	22,23,24,25,26,27,28,29, 30,31,32,33,34 kate
Numri i kateve nën tokë:	5 kate

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Propozimi për zhvillim shoqërohet me 5 kate nëntokë, të cilat do të kenë funksione shërbimi dhe parkimi nëntokësor. Nga rruga 'Petrela' realizohet akses për në parkim nëpërmjet një rampe me gjerësi 6m nga ku arrihet niveli i parë i parkimit ku ndodhen dhomat teknike të impianteve si dhe vendet e parkimit shoqëruar dhe me interkapetin perimetral në veri dhe perëndim. Po ashtu dhomat teknike shoqëruese gjenden edhe në katin -5, shoqëruar gjithashtu me vende parkimi. Ndërtesa shoqërohet me sistemimet e territorit dhe me gjelbërimin shoqërues, për të rikualifikuar zonën.

Tarracat e gjelbërta dhe verandat: Tarracat e përbashkëta në të gjitha katet dhe verandat e ndërtesës mbajnë një hapësirë "të gjelbërt" të rëndësishme, sipërfaqe kjo që i shton një vlerë të veçantë ndërtesave 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.



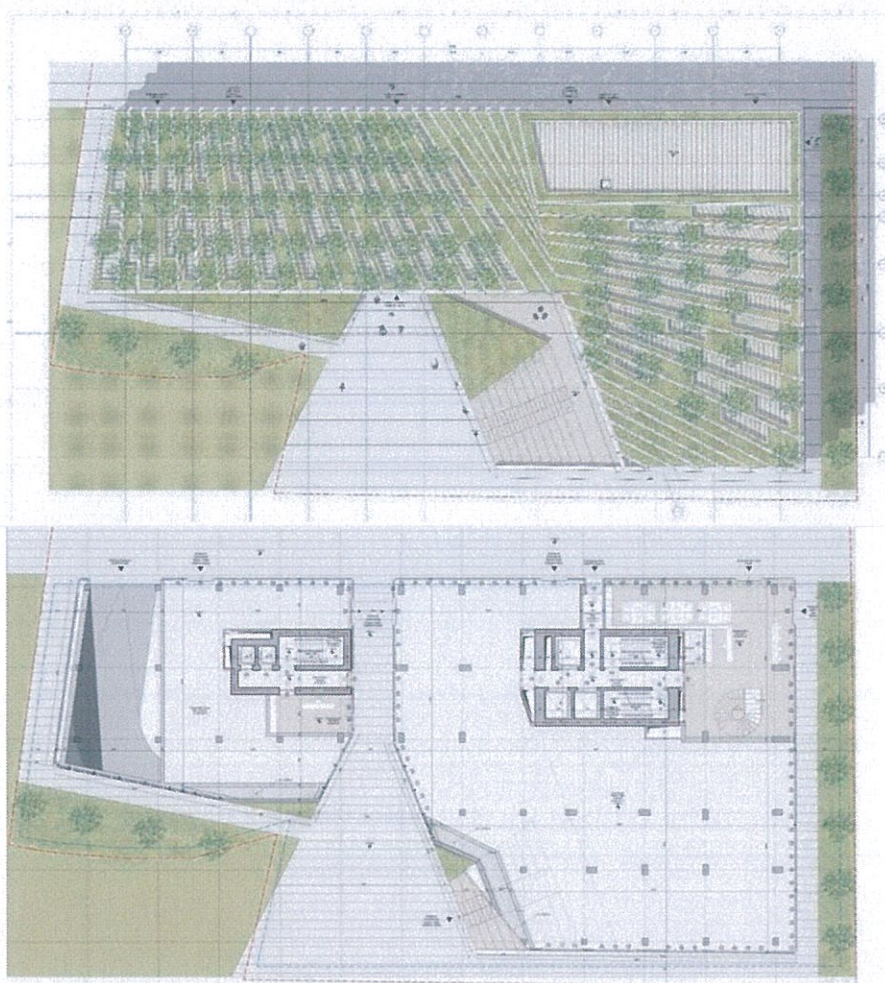


Figure 1_Aksesi ne katin perdhe

Pemët dhe bimët janë vendosur në vazo betoni të prodhuara paraprakisht, të cilat janë integruar pa probleme në ballkonet e ndërtesës. Këto vazo janë të dizajnuara për të përballuar ngarkesat e dheut, ujit dhe rrënjëve të bimëve dhe janë të papërshkueshme nga uji dhe të pajisura me sisteme efikase të drenazhit për të parandaluar grumbullimin e ujit dhe peshën e tepërt. Për të parandaluar që pemët të nxirren nga rrënjët nga erërat e forta ose rritja e pakontrolluar, ato janë lidhur me strukturën duke përdorur telat e çelikut të pandryshkshëm ose sisteme tensionimi elastik. Këto sisteme lidhjeje janë të bashkangjitura në pika fikse në ballkone, duke lejuar një shkallë fleksibiliteti për të akomoduar lëvizjen natyrale të pemëve pa shkaktuar stres. Çdo setup lidhjeje është i dizajnuar veçmas bazuar në llojin e pemës dhe ekspozimin ndaj erës. Sistemi i lidhjes do të instalohet nën çdo ballkon. Për mirëmbajtjen e rregullt të shumicës së katëve, përveç atyre më të larta që nuk kanë ballkone mbi to, propozohet një sistem që do të montohet nën ballkonet, i cili përbëhet nga një shine e dyfishtë. Gjatë operacioneve, një shine do të përdoret nga operatorët për punë të varura me litarë, dhe tjetra do të përdoret për lëvizjen e ngarkesave.

Sistemi i bimësisë është dizajnuar për të imituar një ekosistem natyror, duke promovuar biodiversitetin në një mjedis urban. Zgjedhja e llojeve të bimëve bazohet në: Rezistencën ndaj erës dhe klimës (për të përballuar lartësitë e larta dhe kushte të ndryshueshme). Kërkesa të ulëta për

mirëmbajtje (lloji i bimëve të qëndrueshme ndaj thatësirës, vegjetacioni vetëmbajtës). Përfitimet estetike dhe funksionale (pemet me gjethe rënese për hije sezonale, lloje pemësh me gjelbërim gjatë gjithë vitit). Projekti përfshin një përzierje të: Pemet e mëdha dhe shkurret (për mbrojtje nga era dhe hije). Bimët kacavjerrese (për mbulimin vertikal dhe efektet freskuese). Bimët që lulezojnë (për të përmirësuar biodiversitetin dhe për të tërhequr polinatorët) Bimësia mbështetet nga një sistem automatik ujitjeje, i cili optimizon përdorimin e ujit dhe parandalon mbidozimin me ujë. Sistemi përfshin: Rrjetet e ujitjes me pika që ofrojnë ujë direkt në rrënjët e bimëve. Sensorët e lagështisë dhe të lagështirës së dheut për të rregulluar furnizimin me ujë bazuar në nevojat e bimëve në kohë reale. Sistemet e mbledhjes së ujit të shiut për të ulur varësinë nga burimet e jashtme të ujit. Këto teknologji minimizojnë ndjeshëm humbjen e ujit dhe përmirësojnë shëndetin e bimëve.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

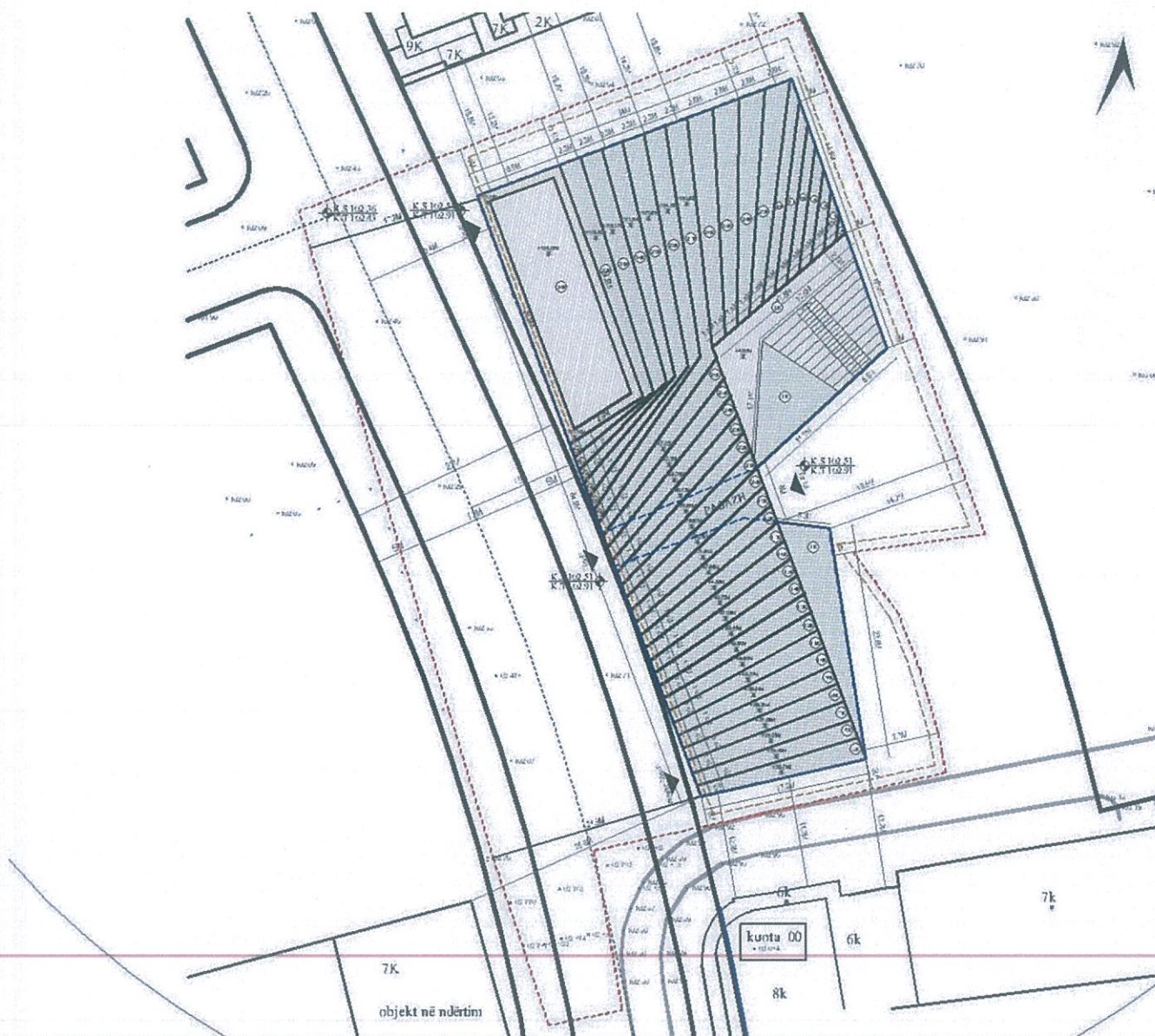
Rrjeti inxhinierik do të ndërtohet perimetralisht në përputhje me rrjetin inxhinierik të qytetit. Pozicionimi dhe rregullat e infrastrukturë inxhinierike do të jenë objekt trajtimi në fazën e lejes së ndërtimit.

Sa I përket rrjetit rrugor përvec Bulevardit të ri I cili ndodhet në anën lindore të objektit, në anën perëndimore është parashikuar një rrugë me gjërësi 22 metra përfshirë dhe trotualet. Nga kjo rrugë propozohet akses kryesor për në objektin në shqyrtim. Buzë rrugës është e orientuar njëra nga hyrjet e rezidencave, hyrjet e disa ambjenteve komerciale dhe gjithashtu një pasazh I cili bën lidhjen e rrugës me oborrin e brendshëm të objektit. Në imazhin 3-dimENSIONAL më poshtë duket më qarte se si propozohet të bëhet pasazhi.



Figure 2_Lidhja e oborrit te brendshem me rrugen kryesore





LANI I VENDOSJES SË STRUKTURËS SHK. 1:200

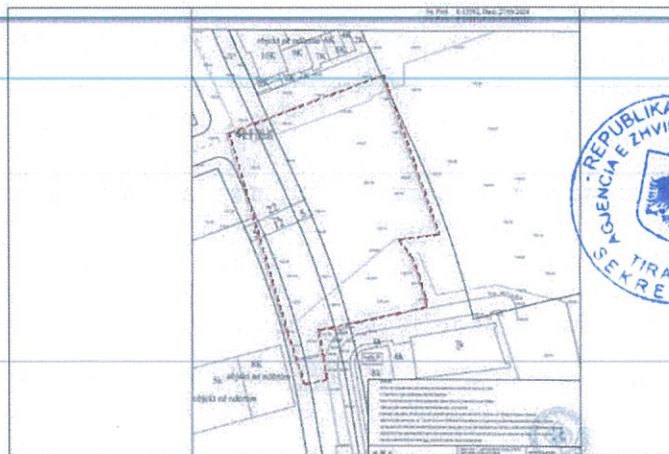
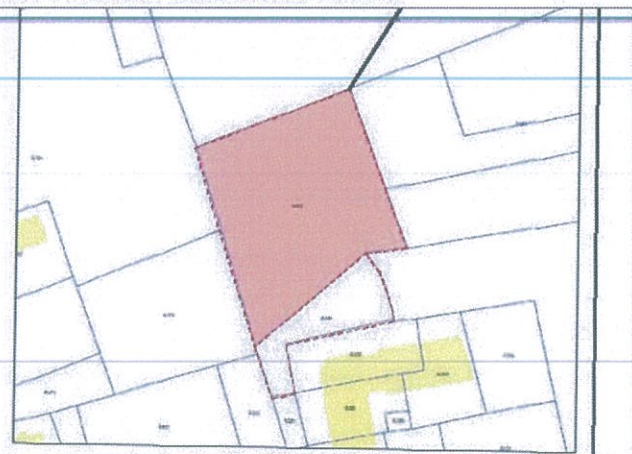


Figure 3_Plani i vendosjes dhe aksesit ne objekt