



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN : 'GREAT RING ROCK' - GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 30 KAT MBI TOKË DHE 4 KAT NENTOKE ME VENDNDODHJE PRANË RRUGËS "TEODOR KEKO", BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKTE ZHVILLUESE SHOQERITË "ALBUS INVEST" SH.P.K DHE "LORALDO" SH.P.K

MIRATOHET
KRISTARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. Belinda BALLUKU

Miratuar me Vendim të K.K.T.U Nr.36, Datë 26/03/2025

Zhvillues:

"ALBUS INVEST" SH.P.K DHE "LORALDO" SH.P.K



Projektues:

MVRDV

"X-PLAN STUDIO" SH.P.K.



XPLANSTUDIO

architecture & design NUIS: L01411038E

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

Dokumenti i Rregullores së Veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: 'GREAT RING ROCK' - GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 30 KAT MBI TOKË DHE 4 KAT NËNTOKË ME VENDNDODHJE PRANË RRUGËS "TEODOR KEKO", BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKTE ZHVILLUESE SHOQERITË "ALBUS INVEST" SH.P.K DHE "LORALDO" SH.P.K

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- 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).
- Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë, të miratuar me Vendimin nr.1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona ndodhet përgjatë Unazës së Madhe të Tiranës, e cila lidh rrugët kombëtare të vendit me qendrën e kryeqytetit. Për pasojë, ajo bëhet pjesë e përvojës së mbërritjes në Tiranë dhe një pikë hyrëse e saj. Pozicionimi ngjitur me lumin Lana i cili është parashikuar të rikualifikohe e përfshin këtë zonë në ambicien e qytetit për të krijuar infrastrukturë dhe hapësira publike të sigurta, të gjelbra dhe të aksesueshme.

Projekti i Unazës së Madhe, në këtë mënyrë, nuk duhet të jetë vetëm një element ikonik për shkak të pozicionit të tij në hyrje të qytetit, por edhe të jetë i gjelbër dhe i aksesueshëm përgjatë lumit Lana, duke shërbyer si një nyje lidhëse për lagjen tashmë dinamike. Projekti Great Ring Rock është projektur duke pasur parasysh këto kushte urbane dhe mjedisore. Është një ndërtesë që spikat, duke u lidhur njëkohësisht me ambicien e qytetit për gjelbërim.



Fig.1 Fotografji te gjëndjes ekzistuese te zonës



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Njësia strukturore **KA/258** ndodhet në njësinë administrative NR.6, përgjatë Unazës së Madhe të Tiranës. Ajo pozicionohet nga qendra e Tiranës në një distancë rrugore rreth 1800 m dhe kufizohet në Veri nga lumi Lana, nga Rruga “Teodor Keko” në Lindje dhe nga rruga “Menduh Zavalani” në Perendim.

Më poshtë paraqitet harta e përdorimit të tokës sipas kategorive në njësite strukturore të PDV. Njësia strukturore e marrë në studim është njësia **KA/258**, e cila sipas studimit ka këto kategori të përfshira :

- A. 96% banim
- B. 4% infrastrukturë

Të dhëna teknike për njësinë strukturore **KA/258**:

Sipërfaqja e njësisë strukturore: 5.44 ha

Sistemi : UB_Urban

Kategori 1: A.Banim 96%

Lartësia në kate : 8

Lartësia në m : 26

Intesitet : 3

Koeficienti I shfrytëzimit të tokës: 45%

KSHR : Referuar nenit përkatës të rregullores së PPV

Kufizime ligjore : Nuk është Zonë e mbojtur Natyrore



2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Më poshtë paraqiten pjesë të Planit të Përgjithshëm Vendor të miratuar dhe në fuqi për Bashkinë Tiranë.



Fig.2 Plani i Përgjithshëm Vendor, njësiti strukturore

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Zona në studim përbëhet nga komplekse banimi të tipit kolektiv mbi 5 kate, gjithashtu dhe nga banesa 2 deri ne 3 kate duke krijuar një pamje jo uniformë.

Aktualisht, sheshi për interes zhvillimi, përdoret për parkim të automjeteve. Terreni është i sheshtë, pra nuk ka disnivel kuotash. Prona me interes zhvillimi është pjesë e zonës kadastrale: Z.K.2679 me Nr. Pasurie: 440/705,440/707



Fig.5 Fotografi të gjëndjes ekzistuese të zonës



Fig.6 Fotografi të gjëndjes ekzistuese të zonës



Fig.7 Fotografi të gjëndjes ekzistuese të zonës



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Duke u bazuar në analizën dhe studimin e karakterit të zonës në të cilën ndodhet sheshi i kërkuar për zhvillim, objekti parashikon 4 kate parkim nëntokë. Katet e sipërme do të ndahen përkatësisht në këto funksione, njësi shërbimi në katin përdhe dhe në katin e parë ndërsa katet mësipër do të shërbejnë në funksion të banimit.

Apartamentet janë 1+1 dhe 2+1 dhe 3+1. Mbi nivelin komercial, kulla përmban kryesisht program rezidencial, me mundësi për një "clubhouse" të banorëve në nivelet e sipërme. Nivelet e mesme, me pllakat më të gjera, strehojnë një diversitet më të madh njësisish, nga apartamente 1 deri në 3 dhoma gjumi. Ndërsa ndërtesa ngushtohet në nivelet më të larta, përzjerja e njësisive fokusohet te apartamentet më të mëdha, me terraca të gjera, që përfitojnë nga pamjet e pakrahësueshme të qytetit dhe peizazhit përreth. Dizajni i apartamenteve thekson privatesinë, komoditetin dhe lidhjen me natyrën dhe horizontin e qytetit. Çdo njësi karakterizohet nga një planimetri unike, por efektive, cilësia e së cilës rritet nga terracat panoramike që rrethojnë volumin. Gjelbërimi në terraca shërben jo vetëm si vazhdimësi e ekologjisë lokale, por krijon edhe kopshtete private si hapësira relaksi për banorët, duke promovuar qëndrueshmërinë dhe mirëqenien, ndërkohë që përmirëson cilësinë e përgjithshme të jetesës.

Objekti organizohet në funksione të ndara si më poshtë, në të cilën evidentohen edhe sipërfaqet për çdo kat.

- Planimetria e katit -4 deri -1 : parkim)
- Planimetria e katit përdhe deri në katin +2 : njësi shërbimi
- Planimetria e katit +3 deri në katin +13 : banim
- Planimetria e katit +14 : banim dhe ambient teknik
- Planimetria e katit +15 deri +28 : banim
- Planimetria e katit +29 : ambient teknik

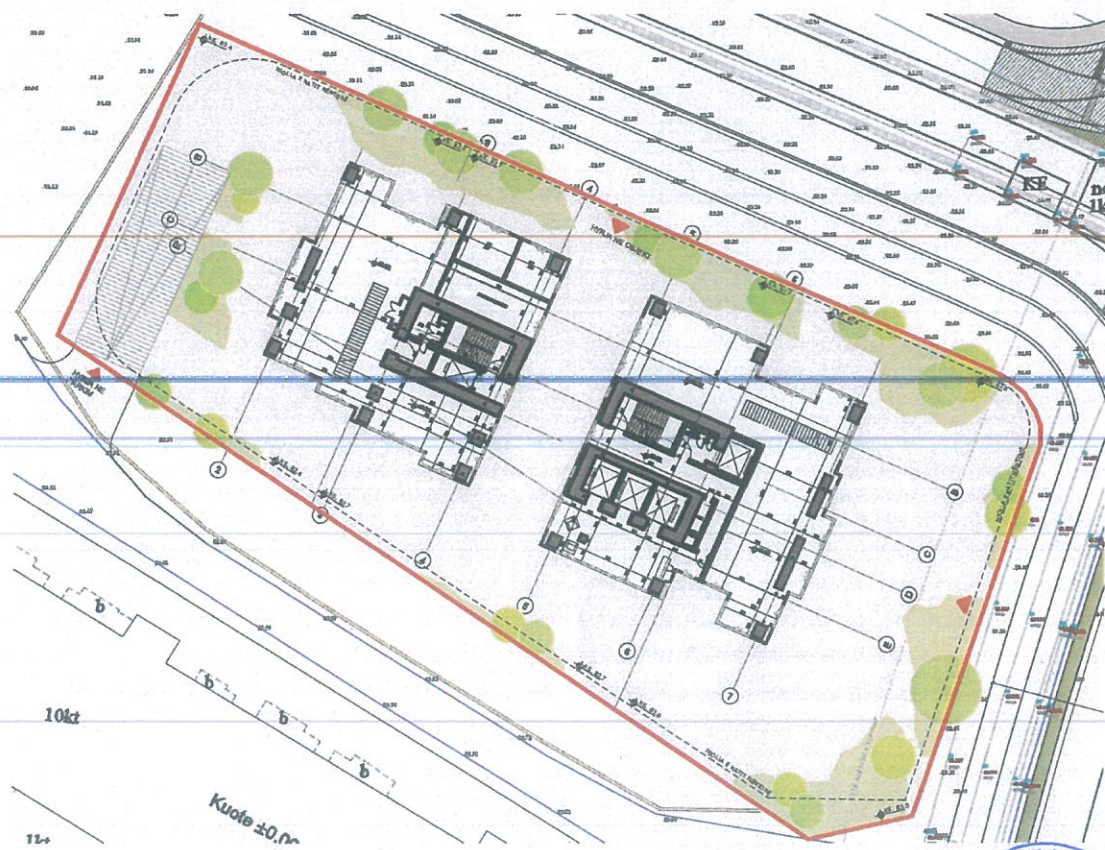


Fig.8 Plani i sistemit të objektit



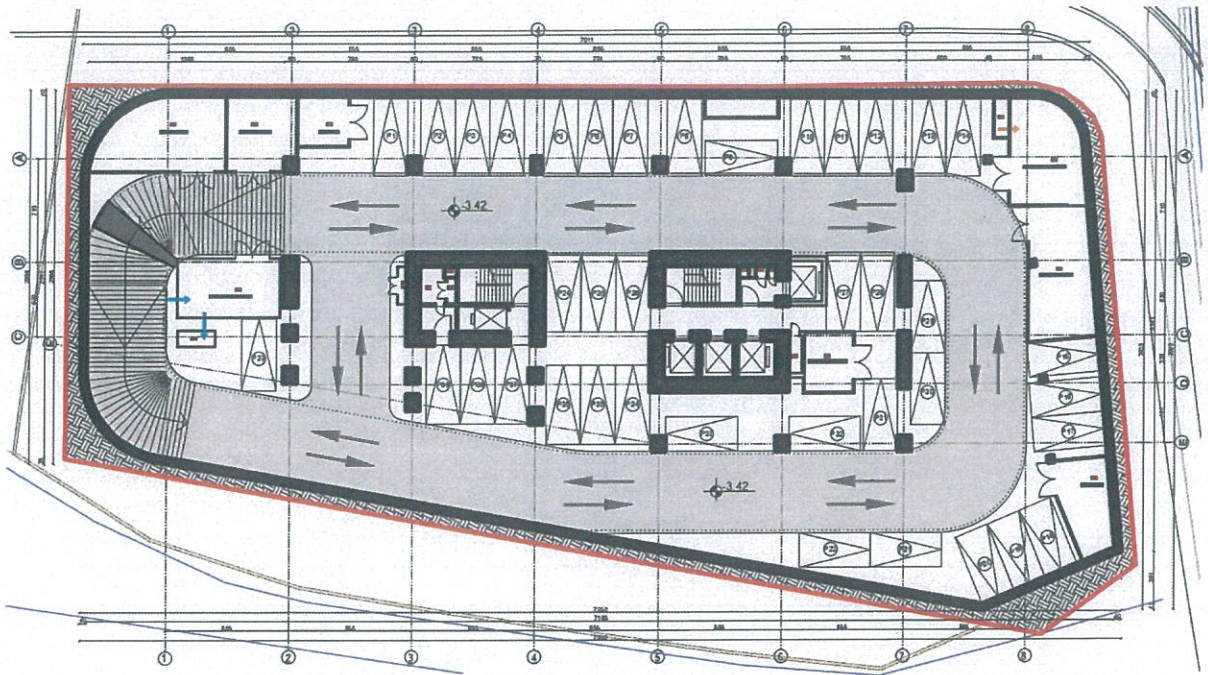


Fig.9 Planimetria e katit tip nëntokë

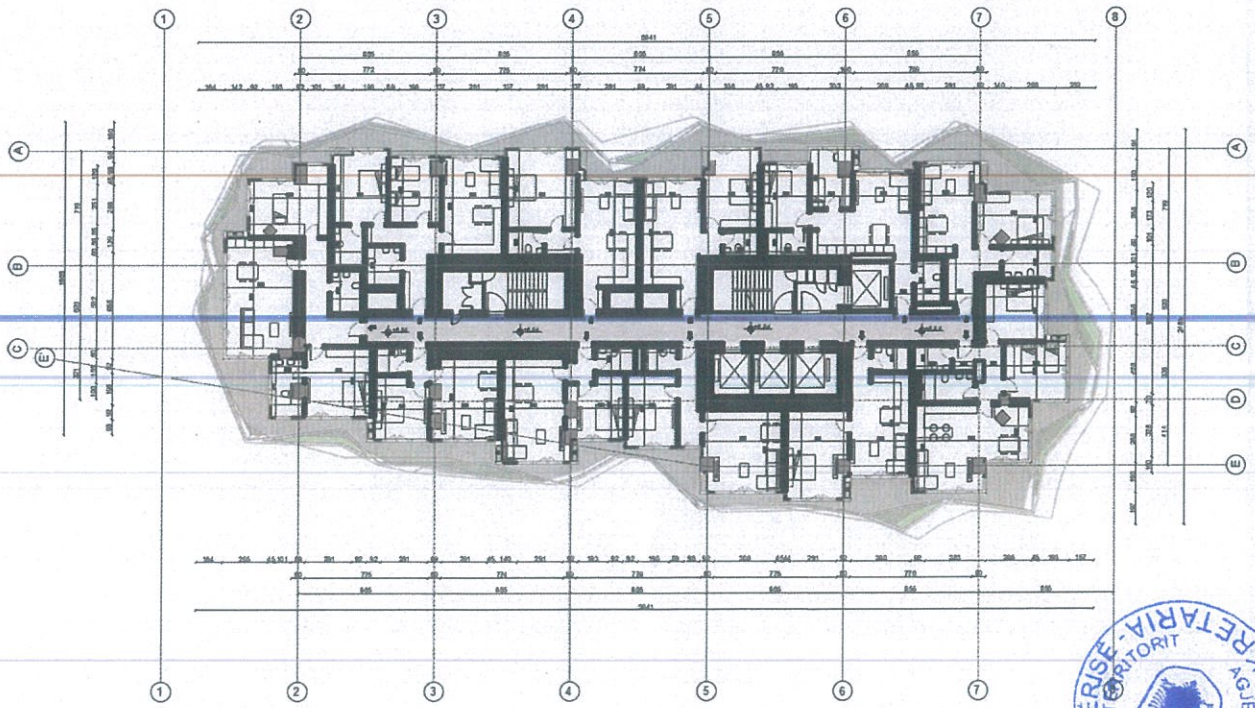


Fig.10 Planimetria e katit +2



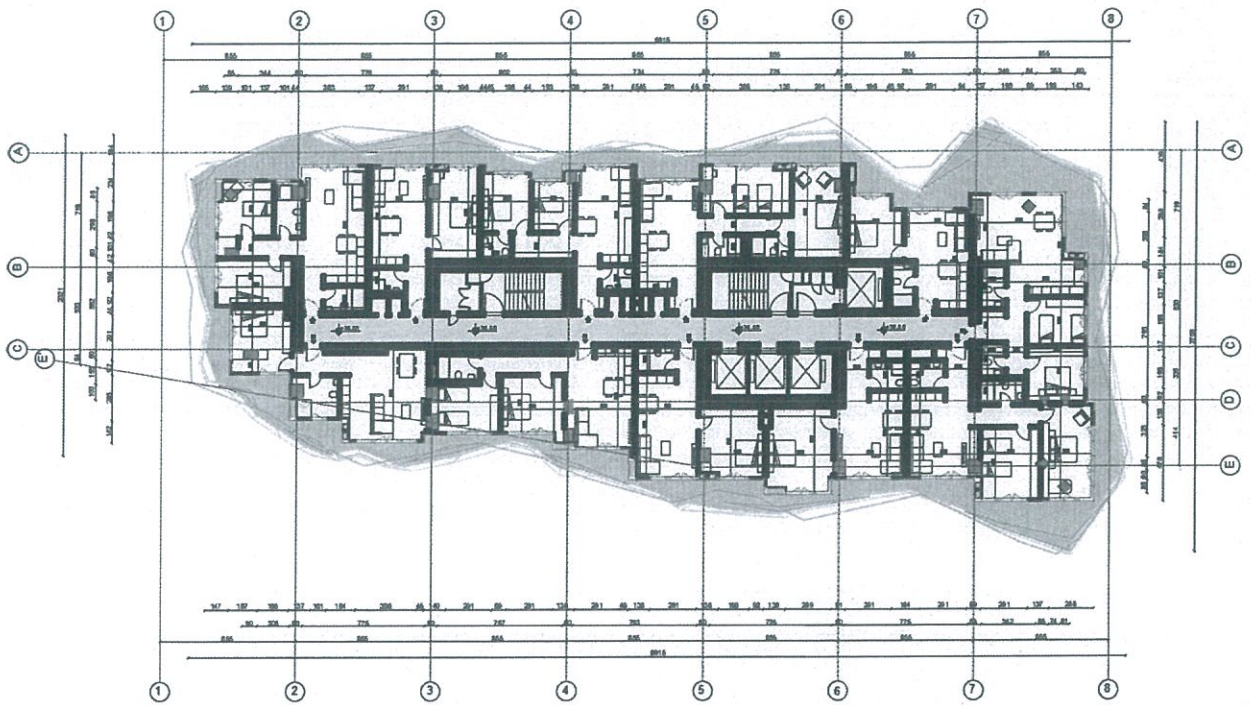


Fig.11 Planimetria e katit +10

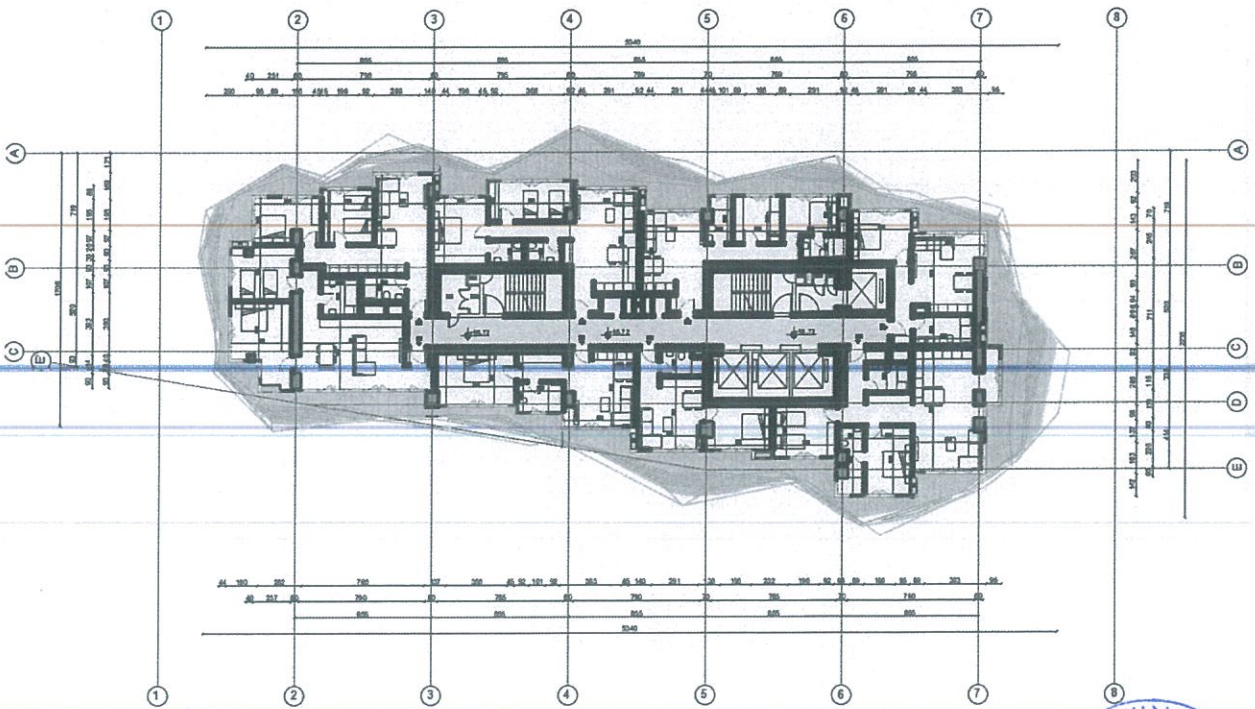


Fig.12 Planimetria e katit +26



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

Forma dhe volumetria e ndërtesës janë modeluar për të mbrojtur nga ekspozimi diellor, duke optimizuar njëkohësisht ndriçimin natyror të njësive. Dizajni i tarracave udhëhiqet nga pamjet, hapësira dhe privatësia, duke siguruar njëkohësisht hijëzimin e nevojshëm të fasadës së brendshme prej xhami. Kjo redukton ngarkesën termike të ndërtesës në verë, duke lejuar mjaftueshëm rreze dielli në dimër. Fasadës së brendshme transparente i kontribuon edhe xhami dopio me veshje loë-e, që garanton performancë të lartë.

Parapetet e plota nuk shërbejnë vetëm si element hijëzues, por përmes teksturës së tyre të ashpër krijojnë mbrojtje nga zhurma e autostradës ngjitur, duke i dhënë njëkohësisht godinës estetikën e saj shkëmbore. Gjelbërimi i integruar rrit biodiversitetin dhe redukton ndotjen, duke promovuar mirëqenien e banorëve.

Përtej formës së saj karakteristike si “shkëmb”, godina ofron një përvojë të përmirësuar dhe komode për banorët, duke u shndërruar në një destinacion të rëndësishëm për lagjen falë aktivitetit të saj komercial.

Në tërësi, Great Ring Rock është një pikë referimi në hyrje të Tiranës dhe një destinacion i ri përgjatë bulevardit lumor të Lanës. Me formën e tij “shkëmbore” dhe teksturën e ashpër me gjelbërim të integruar, i referohet maleve dhe natyrës përreth qytetit, duke harmonizuar natyrën, funksionin dhe estetikën. Ai u ofron banorëve një përvojë të veçantë jetese në ambiente të jashtme, sikur të jetonin brenda një mase shkëmbore, ndërkohë që vepron si katalizator dhe aktivizues i lagjes dhe qytetit përgjatë lumit Lana. Tarracat panoramike krijojnë një dialog të fortë me Tiranën, dhe ballkonet me gjelbërim lidhen me ambicien e qytetit për gjelbërim të përgjithshëm. Great Ring Rock ngrihet si një monument i ri në horizontin në zhvillim të Tiranës.

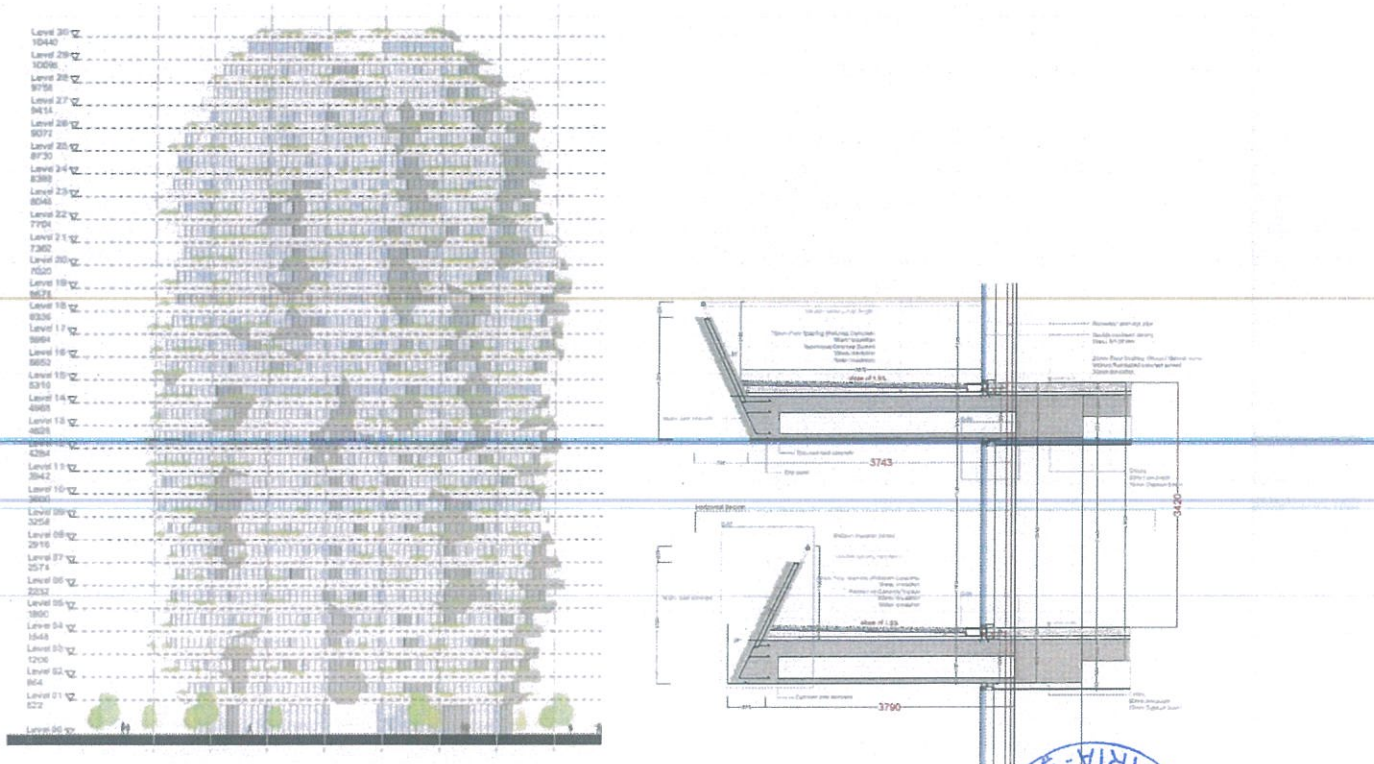


Fig.13 Fasada veriore e objektit ; Detaj i fasades



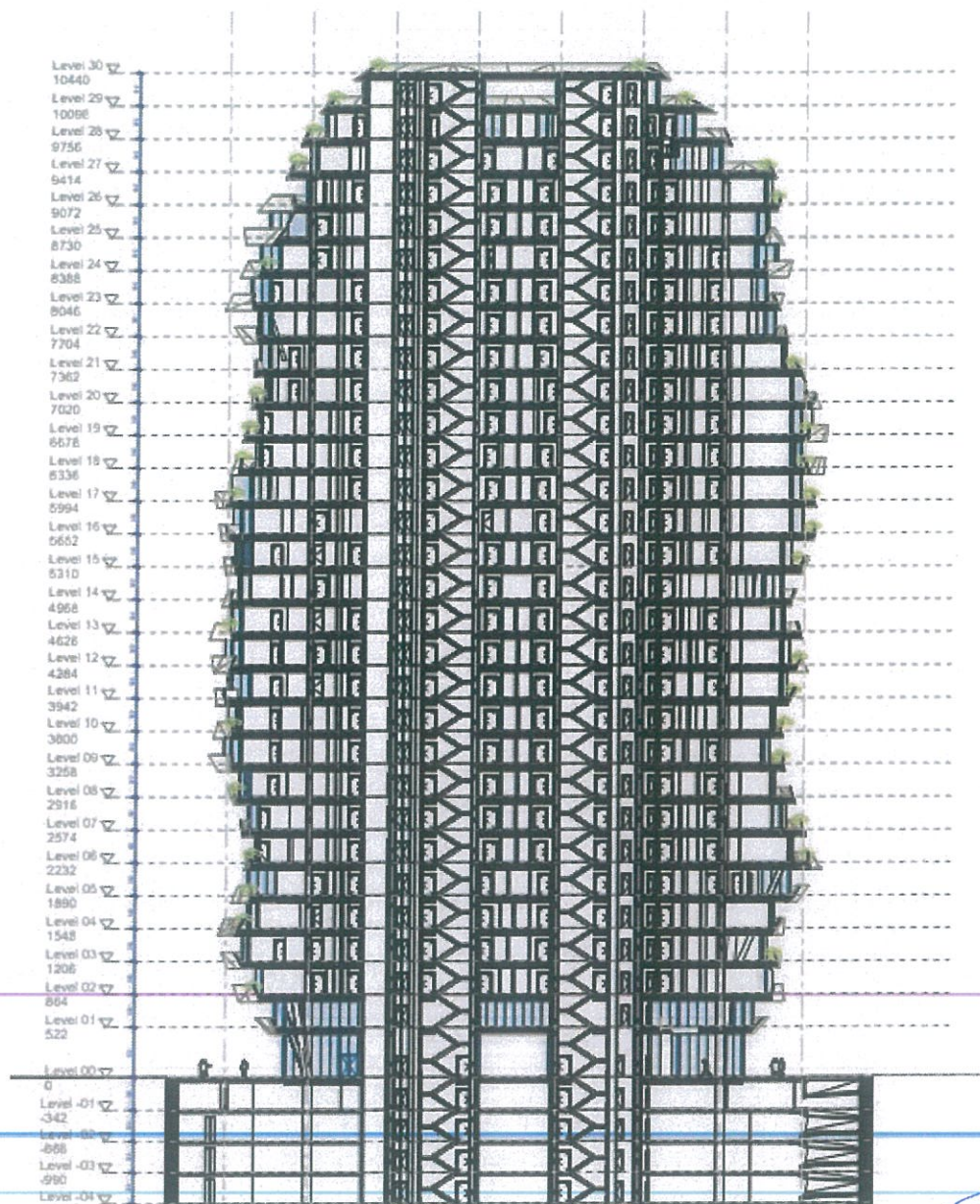


Fig.14 Prerje gjatësore e objektit





Fig.15 Imazh renderizues



Fig.16 Imazh renderizues



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 2352 m²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 700 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 32,073 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë: 8,736 m²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 29.7%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike: 70.3%
Intensiteti i ndërtimit: 13.63
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 104.4 m
Numri i kateve mbi tokë: 30 kat
Numri i kateve nën tokë: 4 kat

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: 440/705 ; 440/707 , Z.K nr 2679

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri : 3m, 3.3m, 2.9m, 8.6m, 5.4m, 10.9m
Jug : 4.3m, 5m, 5.7m, 7.8m, 9.1m, 11.7m
Lindje : 5m, 6m, 4.8m
Perëndim : 6.1m, 5m, 4.7m, 5.1m

Distancat nga trupi i rrugës:

Veri : 6.9m, 7.2m, 8.7m
Lindje : 7.7m, 8.1m
Jug : 11.9m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në Sistemitet e jashtme do të ketë :

- a- Shesh
- b- Gjelbërim
- c- Ndrësim i jashtëm
- d- Ambjente shplohëse dhe hapësira shërbimi

Great Ring Rock është konceptuar të jetë një pikë referimi në hyrje të qytetit. Ai kombinon funksione komerciale dhe rezidenciale. Volumetria e godinës tërhiqet në nivelet e ulëta për të krijuar një hapësirë të jashtme të bollshme dhe të gjelbëruar. Kati përdhe gjallërohet nga një përvojë komerciale dinamike me dyqane, kafene dhe restorante. Hapësirat e ulura rreth peizazhit janë të mbuluara dhe të mbrojtura nga forma e ndërtesës. Këto njësi komerciale dhe peizazhi përreth tyre janë projektuar të aktivizojnë dhe gjallërojnë lagjen.

Peizazhi përfaqëson një vazhdimësi të korsive ekzistuese pedonale të qytetit, duke i mundësuar vizitorëve dhe banorëve të hyjnë dhe të kalojnë lirshëm nëpër parcelë. Brenda peizazhit, vendparkimet për biçikleta nxisin përdorimin e rrjetit të propozuar të biçikletave të qytetit, ndërsa stolat dhe pemët për hije krijojnë një hapësirë të sigurt dhe mikpritëse. 4 nivele nëntokësore ofrojnë parkim për programet komerciale dhe rezidenciale të kullës, duke përfshirë edhe vendparkime për persona me aftësi të kufizuara dhe stacione karikimi elektrik.

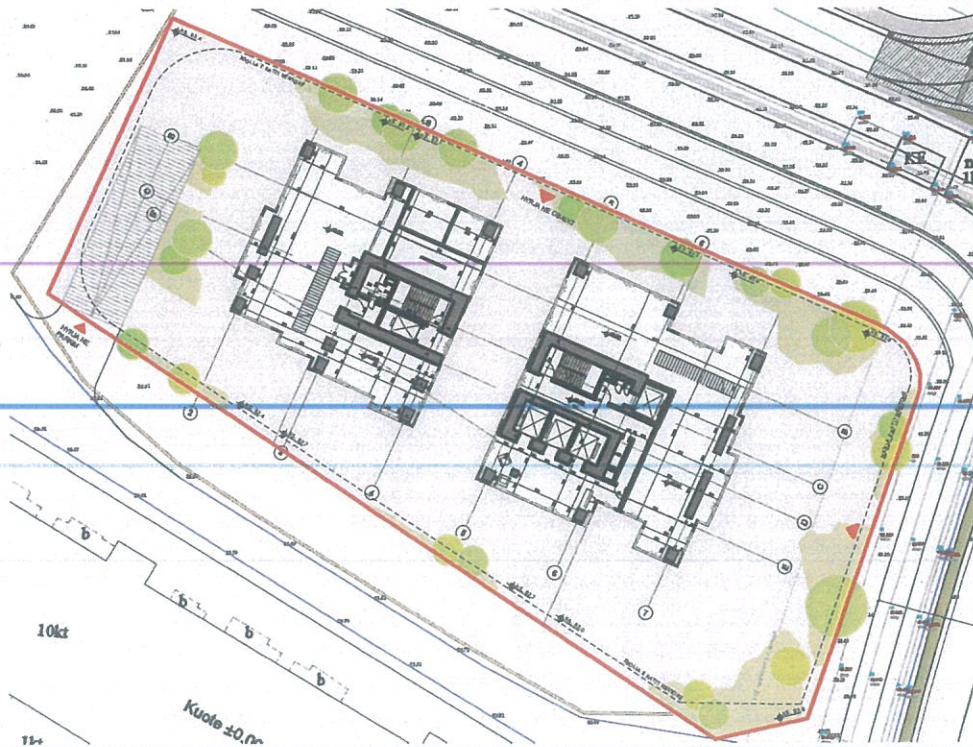


Fig.17 Plansistemi i objektit



