



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
**“OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIME ME 21 KATE MBI TOKË DHE
4 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN “DERVISH HIMA”,
BASHKIA TIRANË”**

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. DAMIAN GJIKNURI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.10, Datë 20.06.2018

Projektues:

Stefano Boeri Architeti
“GENER 2”, studio lokale



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 Funkcionet 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
6. Fazat e Zhvillimit të Lejes së Zhvillimit (opsional)

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “Objekt banimi dhe shërbime me 21 kate mbi tokë dhe 4 kate parkim nëntokë, me vendndodhje në rrugën “Dervish Hima”, Bashkia Tiranë”, me zhvillues kompaninë “Gener 2” 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 “Distancat 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 e 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 të gjerë, gjendet brenda një zone urbane të formuar në faza të ndryshme historike të qytetit të Tiranës; ajo ndodhet e rrethuar nga objekte historike dhe bashkohore, me funksione kryesisht shërbimi dhe më pak banimi. Në pjesën perëndimore të hapësirës me interes zhvillimi, ndodhet stadiumi “Qemal Stafa”, një nga më të rëndësishmit në Shqipëri, në proces rikonstuksioni dhe rrizhvillimi. Në pjesën veriore, prona haset me një hapësirë të lirë, aneks sportive i stadiumit dhe në pjesët e tjera, jugore dhe lindore rrethohet nga godina banimi shumë katëshe, 10, 12 dhe 23 kate.

Arkitektura që prezantohet në zone është një arkitekturë e periudhës fashiste italiane, arkitekturë e pas viteve 45’ dhe objekte banimi të reja pas viteve 90’ të thjeshtë e realizuar me një kualitet ndërtimi të mire.



Fig.1 vendodhja e pronës 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 Planin e përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë 2030, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Përmiratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Tiranë", për zonën e interesit TR/592, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani rregullues.



Fig.2 vendodhja e pronës në njësinë administrative dhe tabela me treguesit e zhvillimit, ekstrakt PPV 2030

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, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "Dervish Hima Tower", Tiranë, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

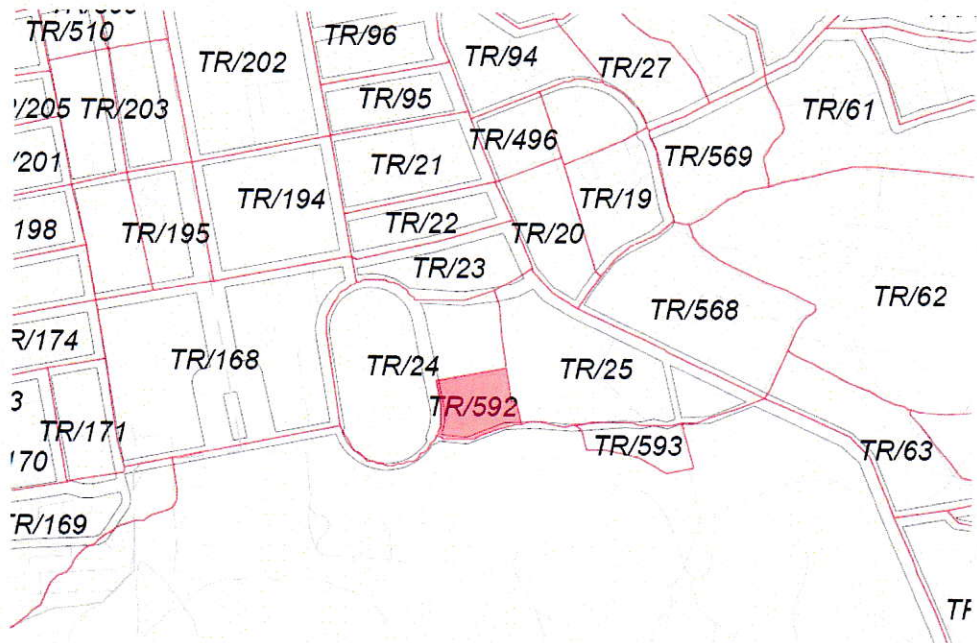


Fig. 3 ppt_12_harta e njesive strukturore

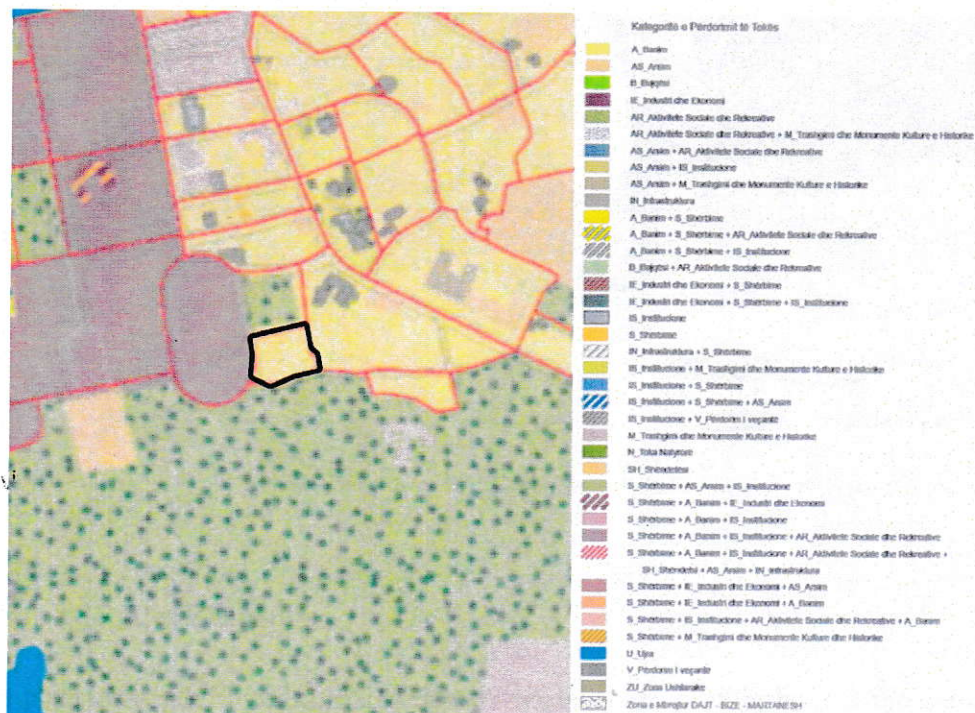


fig.4 ppt_07_harta e propozuar e kategorive e perdorimit te tokes

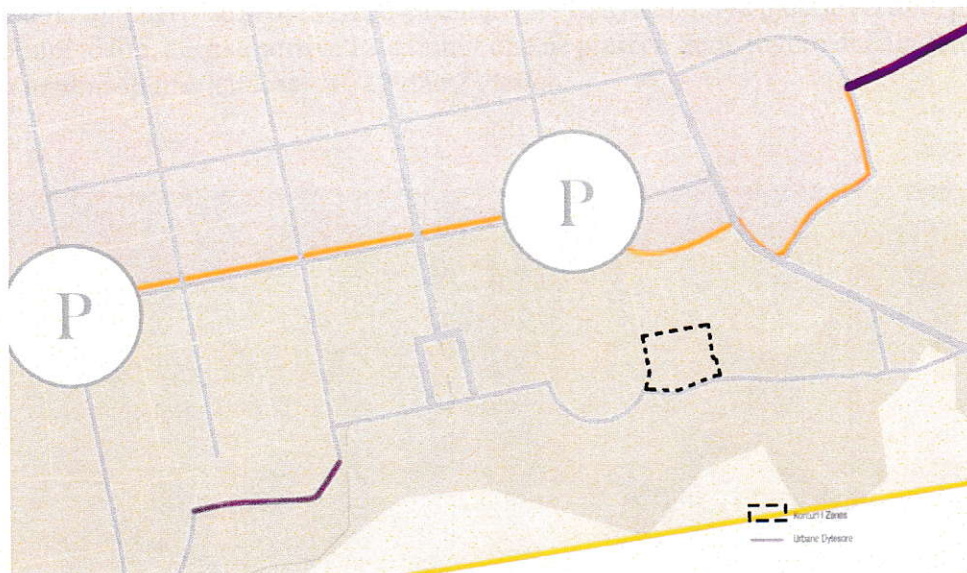


Fig.5 ship_01_harta e propozuar e rrjetit rrugor

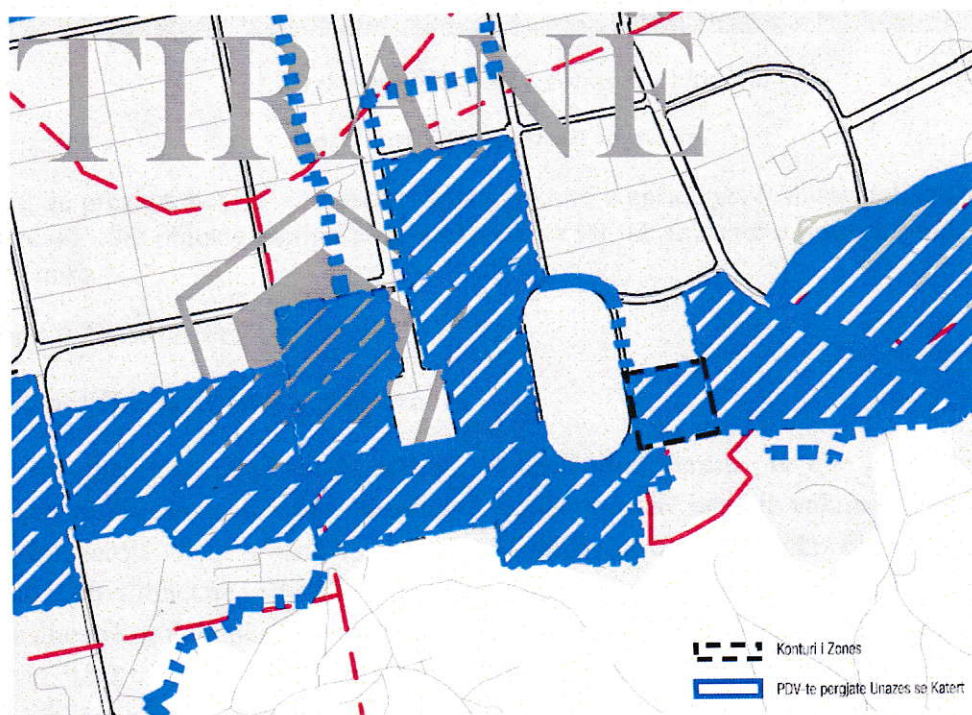


Fig.6. ppt_harta e propozuar e poleve ekonomike

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Parcela e propozuar për zhvillim, në këndvështrim të gjerë, gjendet brenda një zone urbane të formuar në faza të ndryshme historike të qytetit të Tiranës, ajo ndodhet e rrethuar nga objekte historike dhe bashkohore, me funksione kryesisht shërbimi dhe më pak banimi. Në pjesën

perëndimore të hapësirës me interes zhvillimi, ndodhet stadium “Qemal Stafa”, një nga më të rëndësishmit në Shqipëri, në proces rikonstuksioni dhe rihvillimi. Në pjesën veriore, prona haset me një hapësirë të lirë, aneks sportive I stadiumit dhe në pjesët e tjera, jugore dhe lindore rrethohet nga godina banimi shumë katëshe, 10, 12 dhe 23 kate.



Fig.7 rilevimi fotografik zones per zhvillim

Fig.7. rilevimi fotografik i zonës për zhvillim

Arkitektura që prezantohet në zone është një arkitekturë e periudhës fashiste italiane, arkitekturë e pas viteve 45’ dhe objekte banimi të reja pas viteve 90’ të thjeshtë e realizuar me një kualitet ndërtimi të mire.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Pas analizave dhe studimit të zonës, me një kompleksitet vlerash por dhe jo, urbanistike dhe arkitektonike, të krijuara ndër vite, vlersohet të ideohet në këtë rast një volum i ri, bashkohor, që kërkon të rigjenerojë vlerat urbane në zone dhe t’i ofroj asaj si qendër e kryeqytetit një gjelbërim masiv që do të zhvillohet në vertikalitet. Pylli vertikal është një model për një ndërtesë rezidenciale ekologjike dhe një projekt për ripyllëzimin metropolitan që kontribuon në rigjenerimin e mjedisit dhe biodiversitetit urban pa implikimin e zgjerimit të qytetit në territor. Shembulli i parë i pyllit vertikal, i përbërë nga dy kulla rezidenciale me lartësi 110 dhe 76 metra, u realizua në qendër të Milano’s, që strehonte 800 pemë (secila prej 3, 6 ose 9 metra), 4,500 shkurre dhe 15,000 bimë nga një gamë e gjerë e shkurreve dhe bimëve me lule të shpërndara sipas ekspozimit të diellit të fasadës. Nëse kjo sasi do të ishte e mbjellur në tokën e sheshtë, çdo pyll vertikal është i barabartë, në sasinë e pemëve, me një sipërfaqe prej 20,000 metra katror pyjesh. Sa i përket shtresimit urban, është ekuivalenti i një zone të një banese të vetme familjare prej gati 75,000 m2. Sistemi bimor i Pyllit Vertikal kontribuon në ndërtimin e një mikroklimë, prodhon lagështi, thith grimcat e CO2 e pluhurit dhe prodhon oksigjen.



BOERI
STUDIO
ARCHITECTS

Densiti High Tower 24

Fig.8. ppt_harta e propozuar e poleve ekonomike

Funksionaliteti: Projekti që propozohet është një objekt me program banimi në pjesën më të madhe të saj dhe një nivel shërbimesh në katin përdhe. Gjithashtu projekti parashikon dhe katër nivele nën tokë për parkimet e rezidentëve që do të jetojnë objektin e banimit. Niveli i shërbimit do të jetë më i lartë se të tjerat e banimit dhe transparent, për një komunikim imediat dhe ftues me publikun.

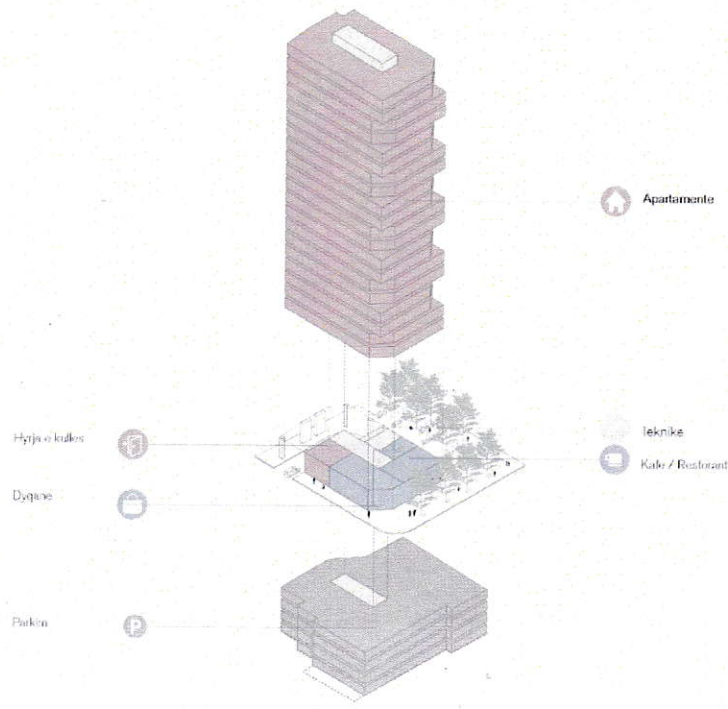


Fig.9 skema funksionale

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

Gjeometria dhe fasada:

Ndërtesa në bazë ka një formë drejtkëndore për katet tip me dimensione 23.7x36.6m dhe “thyhet” nëpër këndet e objektit nga ana perëndimore, çdo dy kate. Kjo për të krijuar mundësinë e ballkoneve, konsol që dalin si petale luleje fluturuese, në 240 grade të përvec fasadës kallkan. Ballkonet në të treja fasadat e gjelbëruara shfaqen në pika të ndryshme në çdo kat të ndryshëm, me qëllim që të krijohet një gjelbërim vertical i dendur dhe pothuajse krejtësisht veshës në komplet gjatësinë e kullës 23 katësh.

Forma e thjeshtë gjeometrike e veshur me vetrata të medha, e ndërtesës, integrohet me një fashë ballkonesh të gjelbëruara gjatë gjithë vitit, duke e kthyer këtë objekt në një arkitekturë unike në qytet. Kjo fasadë ekologjike do të krijojë imazhe të ndryshme ngjyrash për qytetin në varësi të stinëve të vitit, duke qenë se përmban shumëllojshmëri bimësh, lulesh, shkurresh dhe pemësh. Gjithashtu kjo fasadë rregullon parametrat e temperaturës dhe të ndricimit nga drita e diellit, bazuar në orientimin e tyre. Kjo fasadë e gjallë, ngre për herë të parë në Shqipëri gjelbërimin në vertikali, në raport me të gjitha ndërtimet e realizuara deri më sot në vendin tonë.



Fig.10 imazh I objektit voluetriok – fasada

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1712 m ²
Sipërfaqe e truallit që zhvillohet	1712 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): (kati 0) =731m ² , (kati tip) =885m ² - 915 m ² (Sip. e pandusit të hyrjes në parkim 117 m ²)	
Sipërfaqe e truallit e zënë nga ndërtimi:	840.5 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	18.671 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit total (mbi dhe nën-tokë):	5.848 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (kati 0) = 42.7%, (kati tip) = 51.7% - 53.4% (kati përdhe dhe pandusi i hyrjes në parkim)	42.7%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	52%
Intensiteti i ndërtimit:	10.9
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	+74.1 m
Numri i kateve mbi tokë:	21 kate
Numri i kateve nën tokë:	4 kate

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

VERIU: 9,4 m dhe 15,1 m nga kufiri i pronës për volumnin 21 kat

JUGU: 9,4 m – 15,1 m nga kufiri i pronës për volumnin 21 kat

LINDJE: Faqe kallkan me volumnin 21 kat

PERENDIMI: 2,9 m nga kufiri i pronës për volumnin 21 kat

DISTANCAT NGA AKSI I RRUGES:

16.2 m nga aksi i rruges “Dervish Hima” në përendim për volumnin 21 kat

9.4 m dhe 15.1 m nga aksi i rruges sekondare në veri për volumnin 21 kat

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Përvec se hapësirave të lëna rreth e për qark 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.

