



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“KOMPLEKS BANIMI, HOTELERIE DHE SHËRBIMESH 1, 2, 16 DHE 17 KATE ME 2
KATE PARKIMI NËNTOKË, NË RRUGËN "TEODOR KEKO", TIRANË ME ZHVILLUES
"XH & M" SH.P.K, "ALFAZED" SH.P.K DHE "ERJONI" SH.P.K.”

MIRATOHET
KRYETARI K.K.T.

Z. EDI RAMA

Ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë

Znj. Belinda Balluku

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 20, Datë 03.12.2020

Projektues: MVM Architecture, Construction & Development sh.p.k.

MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

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



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

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).

Vendimii 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)

“Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë” miratuar me vendim të KKT-së nr. 1, datë 14.04.2017.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona ndodhet përgjatë rrugës "Teodor Keko", në zonën kadastrale 3866, në bashkinë Tiranë. Prona ndodhet në një largësi 2.7km në linjë ajrore dhe afërsisht 14 minuta me mjete automobilistike, nga qendra e Tiranës.



Fig. 1. Pozicionimi në lidhje me qendrën e Tiranës.



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

Parcelat momentalisht janë në gjendje të patrajtuar në sistemim. Në zonë parashikohet të kalojë sistemimi dhe zgjatimi i Bulevardit Gjergj Fishta dhe Zhan D'ark përgjatë lumit të Lanës dhe zgjerimi i Unazës së Madhe "Teodor Keko"

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Parcela ndodhet në njësinë strukturore TR402 dhe TR403. Kjo njësi për sa i përket përdorimit të lejuar të tokës është A dhe IN, që përfshim Banim. Shërbime dhe Infrastrukturë. Në zonë mund të ndërhyhet nëpërmjet Ri-zhvillimit.

Ky projekt zhvillohet brenda kriterëve zhvillimore të përdorimit të tokës sipas P.P.V-së së miratuar me Vendim nr.2 të K.K.T-së më datë 16.10.2017 dhe zbardhur me datë 19.03.2018, të pasqyruara në tabelën më poshtë.

Njësitë Strukturore: TR/402

Beshkia	Tiranë
Njësia	TR/402
Sistemi	
Kategori 1	A
Kategori 2	IN
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia (Kate)	8
Lartësia (Metra)	26
PDV	PO
Intesitet	3
KSHT	45
KSHR	

Fig. 2. Të dhëna sipas akpt.gov.al

Duke qënë se në pronën që futet për zhvillim, gati 60% të saj, e zë infrastruktura si zgjerimi i Unazës së Madhe dhe zgjatimi i Bulevardit përgjatë lumit të Lanës, objektet janë parashikuar me lartësi më të madhe katesh nga ai i lejuar në P.P.V. që të arrihet intensiteti i parashikuar i zonës.



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

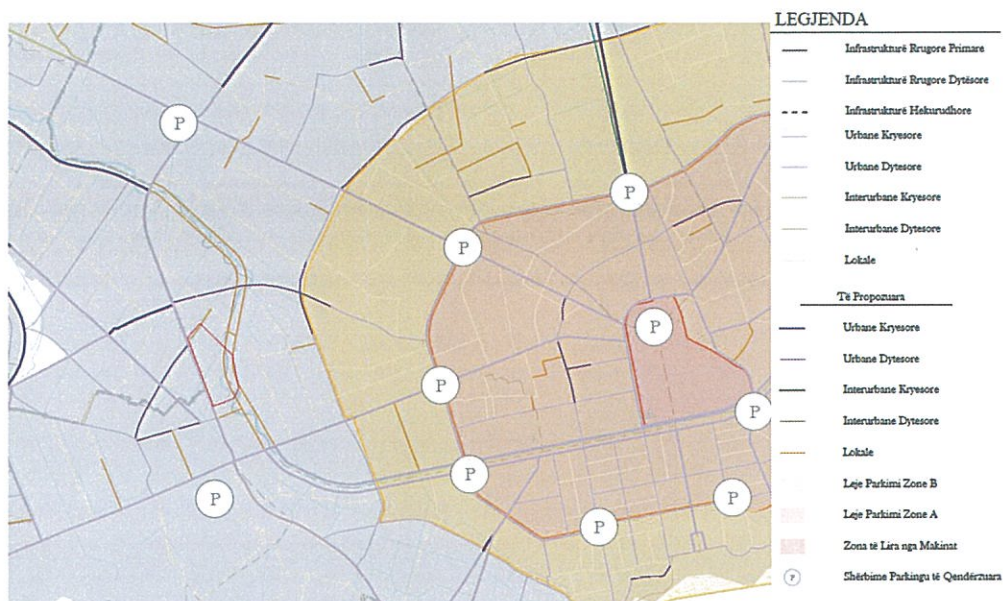


Fig 5. Fragment nga harta e rrjetit rrugor të propozuar sipas PPV-së së Bashkisë Tiranë

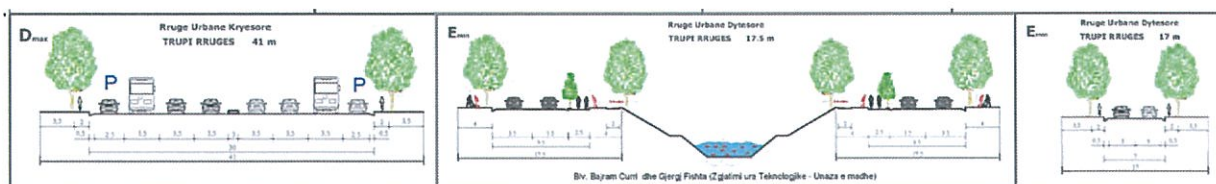


Fig 6. Seksionet e rrugëve sipas PPV-së së Bashkisë Tiranë

3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Objekti që propozohet, "Kompleks banimi, hotelerie dhe shërbimesh 1, 2, 16 dhe 17 kate me 2 kate parkimi nëntokë, në rrugën "Teodor Keko", Tiranë me zhvillues "XH & M" SH.P.K, "ALFAZED" SH.P.K dhe "ERJONI" SH.P.K" kufizohet në pjesën jugore me rrugën "Feizi Himzo", në pjesën perëndimorë me rrugën "Teodor Keko", në pjesën lindore me Bulevardin përgjatë lumit të Lanës dhe në pjesën veriore dhe veri-lindore me objekte banimi 1-4 kate. Zona përreth është e pasistemuar, e ndërtuar kryesisht me objekte informale ose në legalizim e sipër, me lartësi 1-4 kate dhe me një arkitekturë pa identitet për zonën.

Funksionet që duhen implementuar në këtë zonë sipas studimit janë godinat të reja të propozuara, me destinacion banim. Në këto godina mund të implementohen ambiente tregtare në katet e para. Zona ka nevojë për rikualifikim të hapësirave të gjelbërta

Në shkallë më të gjerë kjo e kthen zonën në një pol shumë të rëndësishëm për qytetin e Tiranës jo vetëm nga pozicionimi por edhe nga formulimi dhe miksimi i funksioneve publike me ato private.



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development



Fig 7. Fragment nga harta ekzistuese, rrjeti rrugor ekzistues, vendndodhja e sheshit

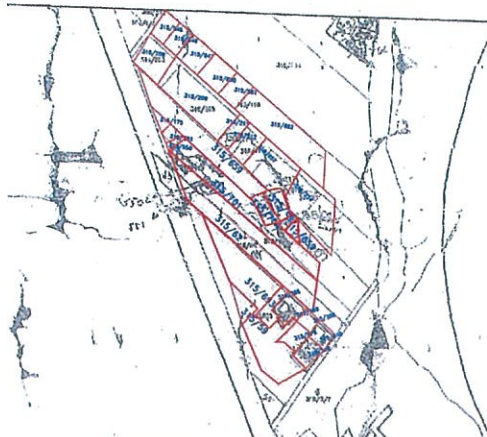


Fig 8. Fragment nga harta e pronësisë

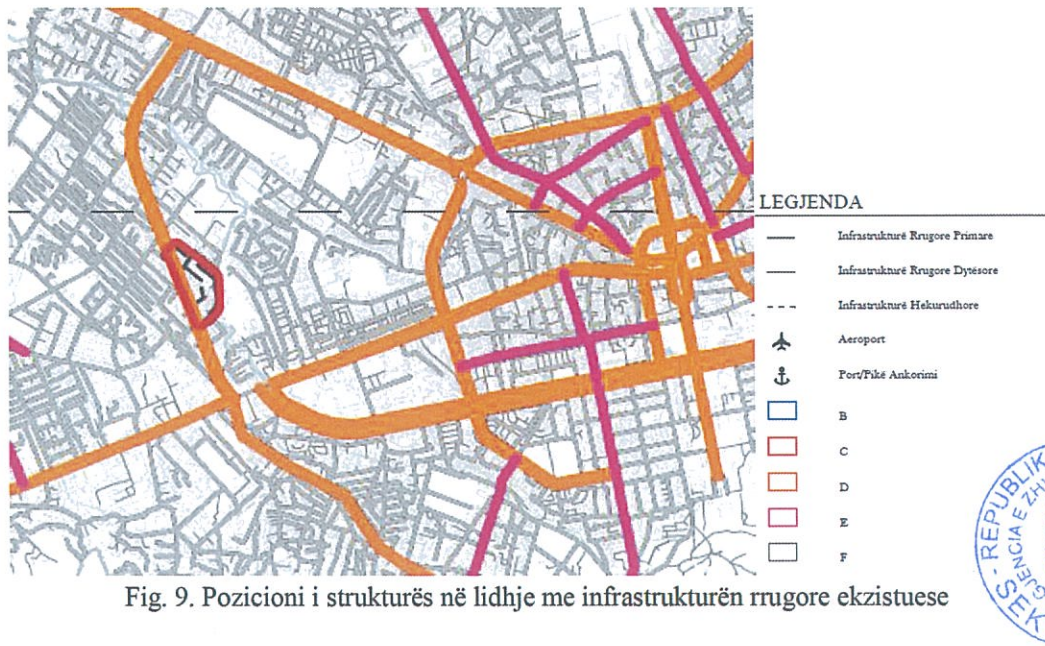


Fig. 9. Pozicioni i strukturës në lidhje me infrastrukturën rrugore ekzistuese



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet 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. – Zonë Banimi dhe Shërbimesh

In. – Infrastrukturë

Ambientet rezidenciale

Me një vendodhje shumë pranë qendrës së qytetit, apartamentet luksoze janë në prani të hapësirave të gjelbërta të cilat ofrojnë një atmosferë qetësie.

Përdorimi kryesor do të jetë ai i banimit edhe pse këto hapësira do të përfshijnë edhe shumë ambiente të ndryshme shërbimesh në formën e qendrës komerciale. Hapësirat rezidenciale ku do ndodhen 454 apartamente komode dhe luksoze dhe në të mund të gjenden larmi të tipologjive dhe madhësive:



Fig. 10. Planimetria e katit tip



- Apartamente me nga një dhome gjumi, me një numër total 196 copë. Sipërfaqja e këtyre apartamenteve varion nga 54 deri në 61m². Apartamentet me një dhomë gjumi ofrojnë hapësira kontemporane me mobilim modern. Apartamenti ka një dhomë gjumi, tualet, kuzhinë të mobiluar, sallon dhe dritë natyrale. Të gjithë këto apartamente kanë orientim shumë të mirë ndaj diellit, hapësira totalisht të ndriçuara si edhe ballkone të gjelbëruara. Ky lloj apartamenti është i përshtatshëm për familjet e vogla që preferojnë apartamente të vogla dhe komode.
- Apartamente me nga dy dhoma gjumi, në total 143 copë. Sipërfaqja e këtyre apartamenteve varion nga 80 deri në 88m². Apartamentet 2+1 kanë sipërfaqe të konsiderueshme, përbëhen nga dhoma matrimoniale, tualeti përkatës, dhoma e dytë e gjumit, dhoma e ndenjes si edhe një tjetër tualet. Kanë pamje nga lumi i Lanës dhe Unaza e Madhe. Këto apartamente janë të pajisura me ballkone të cilat janë të gjelbëruara. Ato ofrojnë hapësira kontemporane me mobilim modern dhe tepër komod. Apartamentet me dy dhoma gjumi janë ideale për çifte në karrierë apo familje. Apartamenti ka kuzhinë me banak në të cilin mund të konsumohet mëngjesi, sallon modern, dy dhoma gjumi të arregjuara mirë, 2 tualete dhe dritë natyrale.
- Apartamente me nga tre dhoma gjumi, në total 115 copë. Sipërfaqja e këtyre apartamenteve varion nga 90 deri në 104m². Apartamentet me tre dhoma gjumi ofrojnë, një kuzhinë moderne në të cilën mund të gjenden shumë pajisje të nevojshme, 3 dhoma gjumi të mirë mobiluara, dy tualete me vaskë, sallon modern, ballkon panoramik me pamje nga qendra e qytetit të Tiranës dhe dritë natyrale falë dritareve të mëdha që apartamentet disponojnë. Këto apartamente ofrojnë komoditet dhe qetësi.

Shërbime në funksion të banimit

Ofrimi i shërbimeve në funksion të përmirësimit dhe krijimit të kushteve më të mira të jetesës së banorëve është objektivi ynë kryesor duke mbajtur në konsideratë kriteret europiane në projektim.

Përvec destinacionit të banimit, apartamente me standarde europiane, kompleksi gjithashtu ofron edhe shërbime.

Këto shërbime janë trajtuar në formën e një qendre tregtare, e cila i lidh të gjitha objektet e banimit në katin përdhe dhe të parë. Shërbimeve i është shtuar vlera me anë të taracimeve të gjelbërta dhe krijimit të disa akseseve në formën e shkallareve, të cilat lidhin të gjitha nivelet e qendrës tregtare me njëra-tjetrën dhe me sistemin totalisht të gjelbëruar.



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

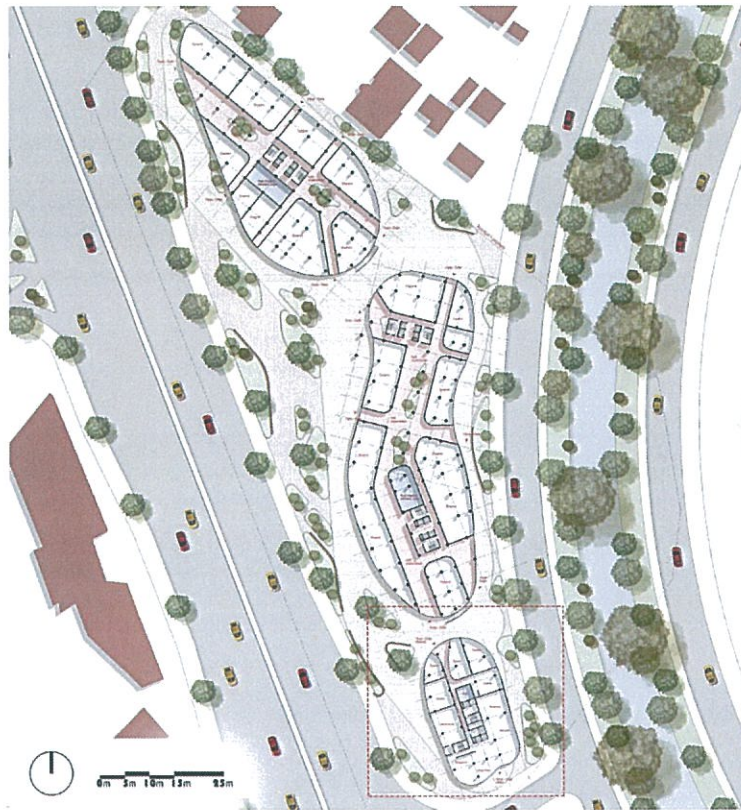


Fig. 11. Planimetria e katit përdhe të shërbimeve

Llojet e shërbimeve që do i jepen qendrës tregtare janë bar-restorant, dyqane veshjesh, farmaci, supermarkete, dyqane me aksesorë, dyqane elektronike, lavanteri, pastrime kimike etj.

Hapësira të veçanta do krijohen për banorët e apartamenteve të cilët mund të vendosen mbitokë ose nëntokë mund të jenë palestra, SPA, hapësira masazhi etj.

Përveç shkallëve të projektuara sipas standarteve europiane, anti-zjarr në rast avarie, godina ofron nga dy ashensorë të dedikuar për banorët e apartamenteve në secilën shkallë si dhe do të ofrojë vende parkimi, në parkimin nëntokësor 2 katësh, për secilin apartament. Pothuajse të gjithë apartamentet do të kenë hapësirat e tyre nëntokë për parkim dhe ballkone .

Këto njësi banimi do të ofrohet kualitet i lartë, ku rehatia dhe komforti do të jenë në qendër të vëmendjes së zhvilluesit dhe investitorit. Rezidencat janë konceptuar të kenë një ndjesi privatësie dhe ekskluziviteti duke përmirësuar mjedisin e jetesës për banorët, gjë që sigurisht rrit marketimin në treg të këtij projekti.



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development



Fig. 12. Vizualizim

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

Përshkrimi arkitektonik.

Koncepti dhe hapësirat janë parashikuar për t'i shërbyer me së miri komunitetit, ku do të sistemohet hapësira për të qënë sa më shplodhëse dhe rekreative. Pozicionimi i objekteve është bërë duke shfrytëzuar më së miri terrenin, duke ruajtur vijat e ndërtimit dhe në parashikim të ligjit përkatës për të ruajtur ambientin rrethues por dhe për të sjellë zhvillim.

Zhvilluesi kërkon të realizojë një objekt me ambiente shërbimi të përshtatshme për komunitetin dhe për zonën.

Në aspektin urban objektet që propozohen nëpërmjet trajtimit volumetrik dinamik të tyre konkretizojnë formulimin e kontekstit urban ku ndodhet parcela. Këto volume perceptohen të lehta dhe dinamike nga akset rrugore që e kufizojnë, duke realizuar një linjë interesante siluete urban.

Projekti përpiqet të shfaqë në arkitekturë natyrën e një objekti rezidencial, human, me volume të dallueshme qartë. Lëvizja me siluetin, si në plan dhe në altimetri, tenton të realizojë një siluet



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

të vazhdueshëm. Zhvendosja e hapësirës publike në vertikalisht, ndërsa funksionet e banimit ngrihen në lartësi për tu distancuar nga zhurma dhe ndotja e rrugës. Objektet zhvillohen në katër module bazë të vendosura pa penguar njëri-tjetrin për pamje dhe ndriçim duke maksimizuar fushëpamjen e secilit modul dhe eliminon krijimin e një muri urban.

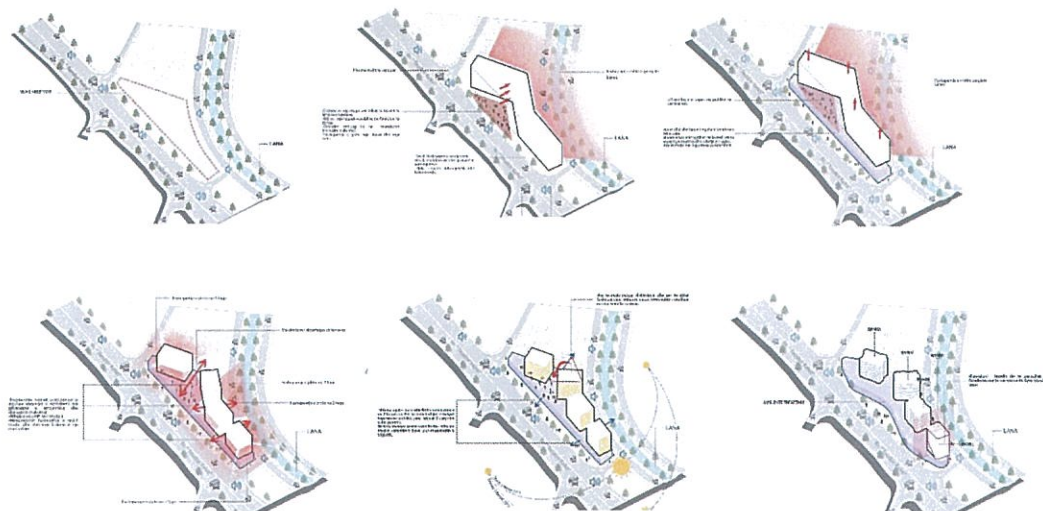


Fig. 13. Koncept-Ide

Shtirja gjatësore e objektit e ndan zonën në dy hapësira. Për të bërë lidhjen e këtyre hapësirave publike janë bërë dy carje në katin përdhe. Në këtë mënyrë rrisim vizibilitetin edhe në nivelin e sistemimit duke ulur masivitetin e objektit.



Fig. 14. Plani i sistemimit

Koncepti bazohet në shmangien e krijimit të një muri urban të përcaktuar nga vija e ndërtimit. Format e rregullta duke u përsëritur në linearitet krijojnë një barrierë vizuale e cila nuk perceptohet mirë nga përdoruesit. Funkzioni i moduleve dallohet edhe në fasadë. Për pjesën e banimit është menduar që të ruhet një bërthamë e njëjtë në të gjitha modulet. Bërthama që është një formë e rregullt si drejtëkëndëshi është transformuar me anë të një veshje në një “mantel” që e vesh volumin përreth. Për të përfituar këtë fluiditet përdoret forma e ballkoneve.

Katet e shërbimeve krijojnë kurba duke krijuar hapësira publike. Format e lakuara perceptohen me këndshëm nga syri i njeriut, gjë që e bën objektin më fluid dhe më dinamik në të njëjtën kohe për shkak të shtrirjes gjatësore të tij. Katet e shërbimeve zgavrohen dhe lakohen jo vetëm në plan por dhe në vertikalisht. Duke u ndërthurur me gjelbërimin e sistemimit dhe gjelbërimin në tarraca, katet e shërbimeve shkrihen me hapësirën publike.



Fig. 15. Vizualizim





Fig. 16. Vizualizim

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	23 304.9 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	23 304.9 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	7 835 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	75 597 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	33.6%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	66.4%
Intensiteti i ndërtimit:	3.24
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	59.6 m
Numri i kateve mbi tokë:	16-17 kate
Numri i kateve nën tokë:	2 kate





Në pronën që zhvillohet, pjesa më e madhe e pronës shkon për gjelbërim, sheshe dhe trotuare. Hapësira përreth objektit do të sistemohet me trotuare, stola edhe pemë duke respektuar akset e kalimit të këmbësorëve si dhe rampat për akses të individëve me aftësi të kufizuar.



MVM ARCHITECTURE
Construction & Design



Fig. 18. Vizualizim

Objekti do të ketë 2 kate parkimi me një numër total parkimesh 934 poste, duke e kaluar kështu standartin minimal një vendparkimi për 1 apartament dhe 1 vendparkimi për 100 m² sipërfaqe shërbimi.



MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

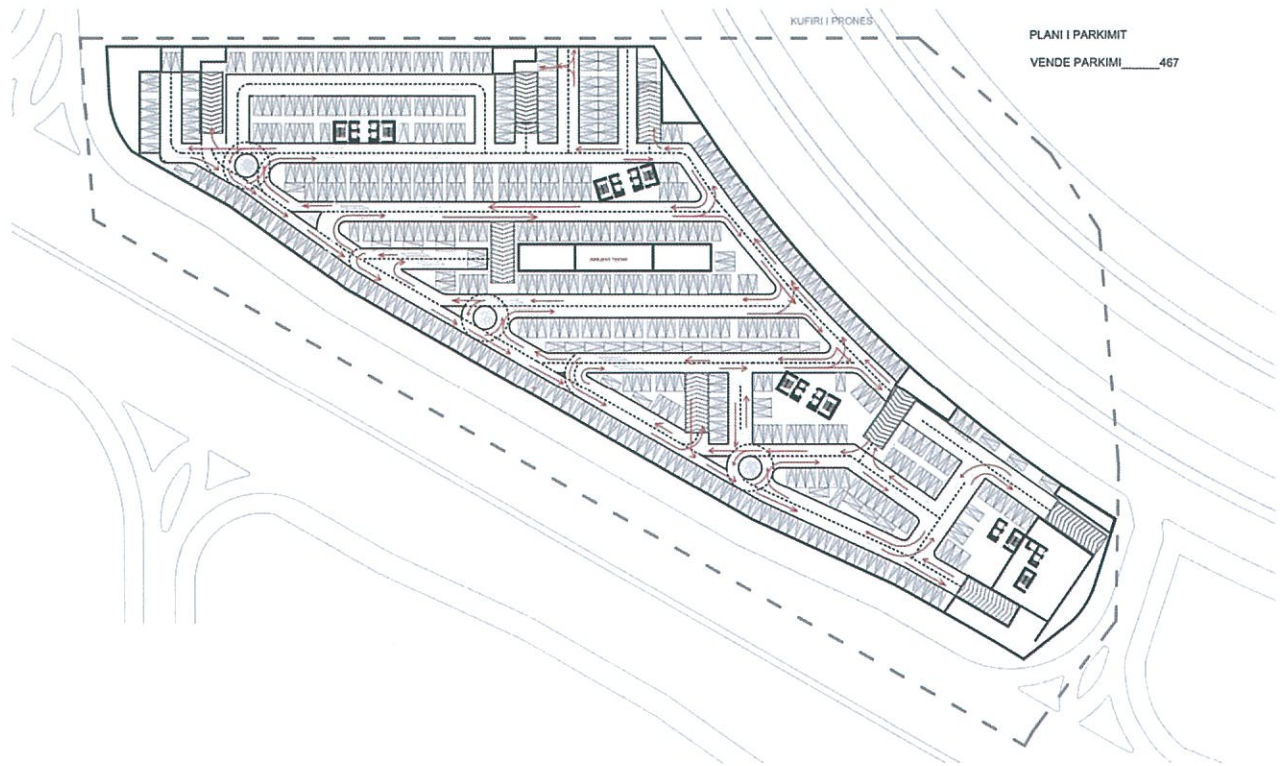


Fig. 19. Planimetria e katit nëntokë, të parkimeve

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Infrastruktura rrugore ekzistuese është e pamjaftueshme për qarkullimin e mirë të makinave dhe këmbësorëve kështu nga bashkia Tiranë janë parashikuar ndërhyrjet në zonë si zgjerimi i Unazës së Madhe dhe zgjatimi i bulevardit përgjatë lumit të Lanës, i cili ka nisur si investim dhe pritet të mbarojë me mbarimin e investimit të parashikuar në pronën tonë.

Përsa i përket rrjetit inxhinierik të sistemit të ujrave të zeza, rrjetit të furnizimit me ujë, telekomunikacionit, rrjetit elektrik dhe atij të ndriçimit të rrugës, janë ekzistuese në zonë dhe po përmirësohen me përmirësimin e infrastrukturës. Lidhjet e reja me to do të parashikohen të ndërtohen nën zonën e trotuareve, sipas projekteve të detajuara teknike të miratuara nga institucionet përkatëse. Në trotuare duhet të parashikohet edhe mbjellja e pemëve dhe sistemit i parkimeve të përkohshme.

Sistemet e infrastrukturës (ujë, kanalizime, energji elektrike dhe telekomunikacion), duhet të vendosen nën sipërfaqen e tokës dhe do të jenë të sistemuara nën një korridor qendror infrastrukture. Kjo duhet të sigurojë funksionim të mirë dhe efikas të sistemit dhe do të lehtësojë mirëmbajtjen dhe punimet riparuese.

Projekti i mbrojtjes kundra zjarrit duhet të përmbajë sistemet e hidranteve, sensorëve të tymit, sprinklera gjithashtu edhe shkallët e emergjencës.





Fig. 20. Vizualizim

Përforcimet e terrenit

Përforcimet e terrenit mund të kryhen për pjesë të caktuara (sipas vlerësimit të grupit të inxhinierëve) edhe jashtë kufirit të pronës përgjatë rrugëve që e kufizojnë, në bazë të marrëveshjeve përkatëse.



Fig. 21. Vizualizim





MVM ARKITEKTURE
Construction & Development