



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Objekt me funksione komplekse, shërbimi, hoteleri dhe rezidenciale”, prane Zogut te Zi,
Tirane, me zhvillues "EB Construction" sh.p.k dhe "AgroRoma 2019" sh.p.k.”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGITIKES

Znj.BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 07, Datë 10.06.2021

Projektues:

X-PLAN STUDIO Shpk

architecture & design No.15: L01411038E

Porosites :

EB CONSTRUCTION SH.P.K
AGROROMA 2019 SH.P.K

Soni Agalliu



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

- 2.1 Perputhshmeria 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

6. Përshkrimi i objektit të propozuar



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e vecante percakton kushtet e pergjithshme te Lejes se Ndertimit per :

“Objekt me funksione komplekse, shërbimi, hoteleri dhe rezidenciale”, prane Zogut te Zi, Tirane, me zhvillues "EB Construction" sh.p.k dhe "AgroRoma 2019" sh.p.k.”,bazuar ne:

- Ligjin Nr. 107/2014 ,date 31.07.2014 “ Per planifikimin dhe zhvillimin e territorit”,i ndryshuar.
- Vendimin Nr.408, date 13.05.2015 te Këshillit te Ministrave "Për miratimin e rregullores se zhvillimit të territorit", i ndryshuar, ku në pikën 12 të nenit 34 "Distancat minimale midis ndërtimeve" përcaktohet se:

“12. Per objektet ne kompetence të Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas nenit 19. të kësaj rregulloreje, distancat midis objekteve mund të percaktohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit me rregullore te posaçme, te miratuara prej tij.”

- Plani i Pergjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar dhe ne fuqi



1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i propozuar ndodhet ne veriperendim te qytetit te Tiranes, ne rrugen “Muhamet Gjollesha”, prane rethrotullimit “Zogu i Zi”. Ndodhet 1.42 km larg qendres se Tiranes. Objekti gjithashtu pozicionohet ne nje zone qe priret te zhvillohet me hapa te shpejte sidomos si nje zone rezidenciale me te gjitha facilitetet dhe sherbimet qe shoqerojne qendrat e banuara.

Objekti do të ndërtohet në një shesh ndertimi, prone private, i cili ndodhet prane rruges “Muhamet Gjollesha” ne Tirane, në një parcelë me sipërfaqe 4810 m2,perkatesisht ne pronat me nr pasurie :3/265, 3/266, 3/205, 3/222. Në pronë të : Ilir Hasan Lleshi, Arjan Hasan Lleshi, Lefterije Ferid Lleshi, Operatori i Shperndarjes Se Energjise Elektrike.

Trualli ndodhet në një sipërfaqe pothuajse të sheshtë, pa disnivel kuotash. Trualli kufizohet me rrugice egzistuese, objekte rezidenciale, qendren tregetare Tirana Ring Center, prona private dhe me objekte 2-3 kate egistuese.

Duke patur parasysh sa me siper, objekti eshte projektuar me kujdes nga ana arkitektonike dhe ajo urbane. Ai vjen si nje objekt I kompozuar ne disa volume, te alternuara me lartesi te ndryshme dhe me gjelberime ne tarrace.

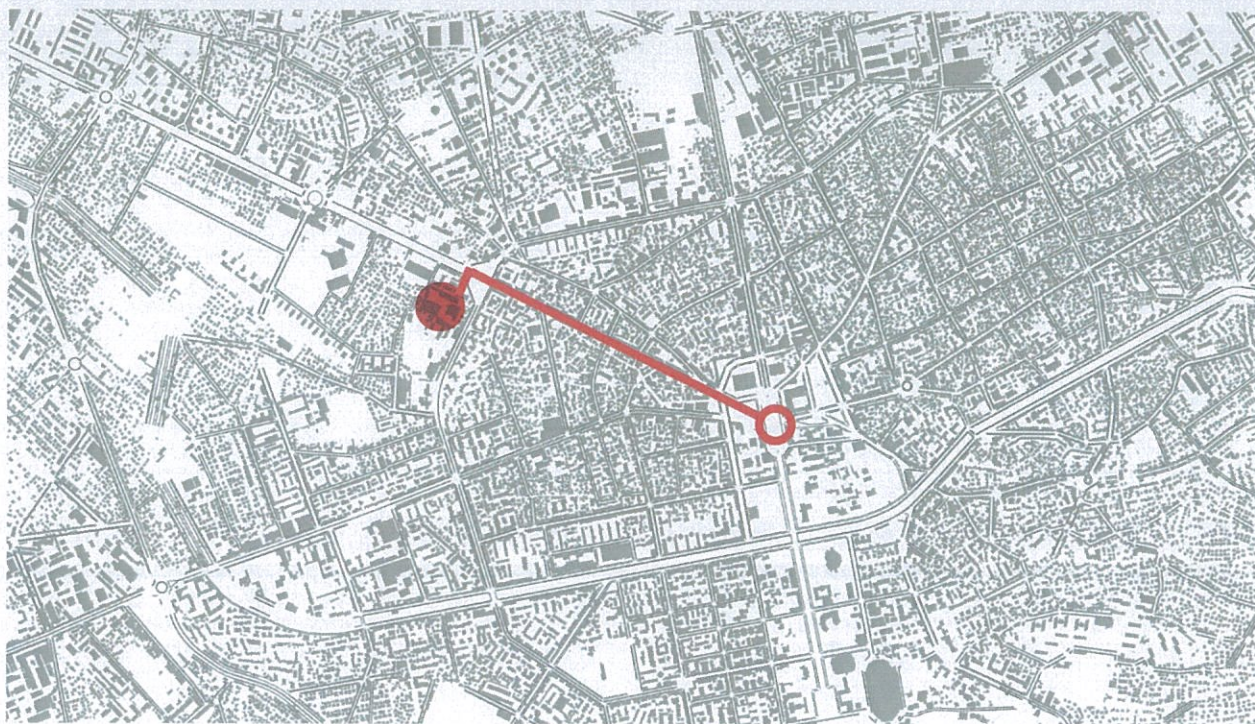


Fig.1 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi



2. Ekstrakte te Planit te Pergjithshem Vendor

2.1 Perputhshmeria me kategorine e perdorimit te tokes sipas PPV-së

Duke u bazuar ne Planin e Pergjithshem Vendor te bashkise Tiranë te miratuar dhe ne fuqi, sheshi i kërkuar per zhvillim ndodhet ne njesine strukturore Tr/389. Ne figure nr.2 paraqitet skeda teknike me te dhenat e njesie strukturore Tr/389 te cilat jane vleresuar dhe respektuar te gjitha kategorite e perdorimit te tokes qe propozon plani si dhe parametrat persa i perket numrit te kateve dhe koeficientit te shfrytezimit te tokes.

KODI I NJESISE	TR/389
NJESIA ADMINISTRATIVE	TIRANA
SUPERFADJA E NJESISE (ha)	4.286
SUPERFAQE E GJERMBES SE NDERTIMIT EKZISTUES (m ²)	17986
SUPERFAQE NDERTIMI TOTAL EKZISTUESE (m ²)	59756
INTENZITETI I NDERTIMIT EKZISTUES (i)	1.40
KATEGORIA PRIMARE	A
PERQINDJA E KATEGORIVE TE LEJUARA TE PERDORIMIT TE TOKES	A:48% / A+S:47% / IN:3% / SH:2%
SUPERFAQE TOTALE E NDERTIMIT BANIM (KATEGORIA A) (m ²)	132886.57
PERDORIMET E NDALUARA DHE TE KUSHTEZUARA	Referuar nenit perketes te Rregullores se PPV
TIPOLOGJIA E NDERTIMIT	Struktura lineare/ perimetrale/ kulle
ME NYRA E NDERHYRJES	Ri zhvillim / Ristrukturim
SUBJEKT PDV	PD
INTENZITETI I NDERTIMIT (i)	3.3
INSTRUMENTAT E ZHVILLIMIT	Intensiteti i ndertimit me kushte
PERQINDJA E BONUSIT (ne %)	50
KOEFICIENTI I SHFRYZEZIMIT TE TOKES PER NDERTIM (kaht)	45
KOEFICIENTI I SHFRYZEZIMIT TE TOKES PER RRUGE DHE HAPESIRA PUBLIKE (kaht & kahtp)	Referuar nenit perketes te Rregullores se PPV
NUMRI I KATEVE	9
LARTESIA E STRUKTURAVE (m)	31
DISTANCAT E LEJUARA	Referuar nenit perketes te Rregullores se PPV
KAPACITETI MBAJTES I POPULLESISE	3761
SUPERFAQE E GJEBERIMI/BANDORE (m ²)	9478
PARKIME PER BANDORE	1896
KATEGORITE E ZONAVE TE MBROJTURA NATYRORE	Nuk eshte zone e mbrojtur Natyrore



Fig.2 Skeda teknike me te dhenat e njësise strukturore (MIRATUAR DHE NE FUQI)

2.2 Seti i fragmenteve te hartave te PPV per zonen ne zhvillim

Me poshtë paraqiten pjese te Planit te Përgjithshëm Vendor të miratuar dhe ne fuqi per bashkine Tiranë, për : “Objekt me funksione komplekse, shërbimi, hoteleri dhe rezidenciale”, prane Zogut te Zi, Tirane, me zhvillues "EB Construction" sh.p.k dhe "AgroRoma 2019" sh.p.k.”, i cili është shpjeguar me projektin e propozuar bashkëlidhur.

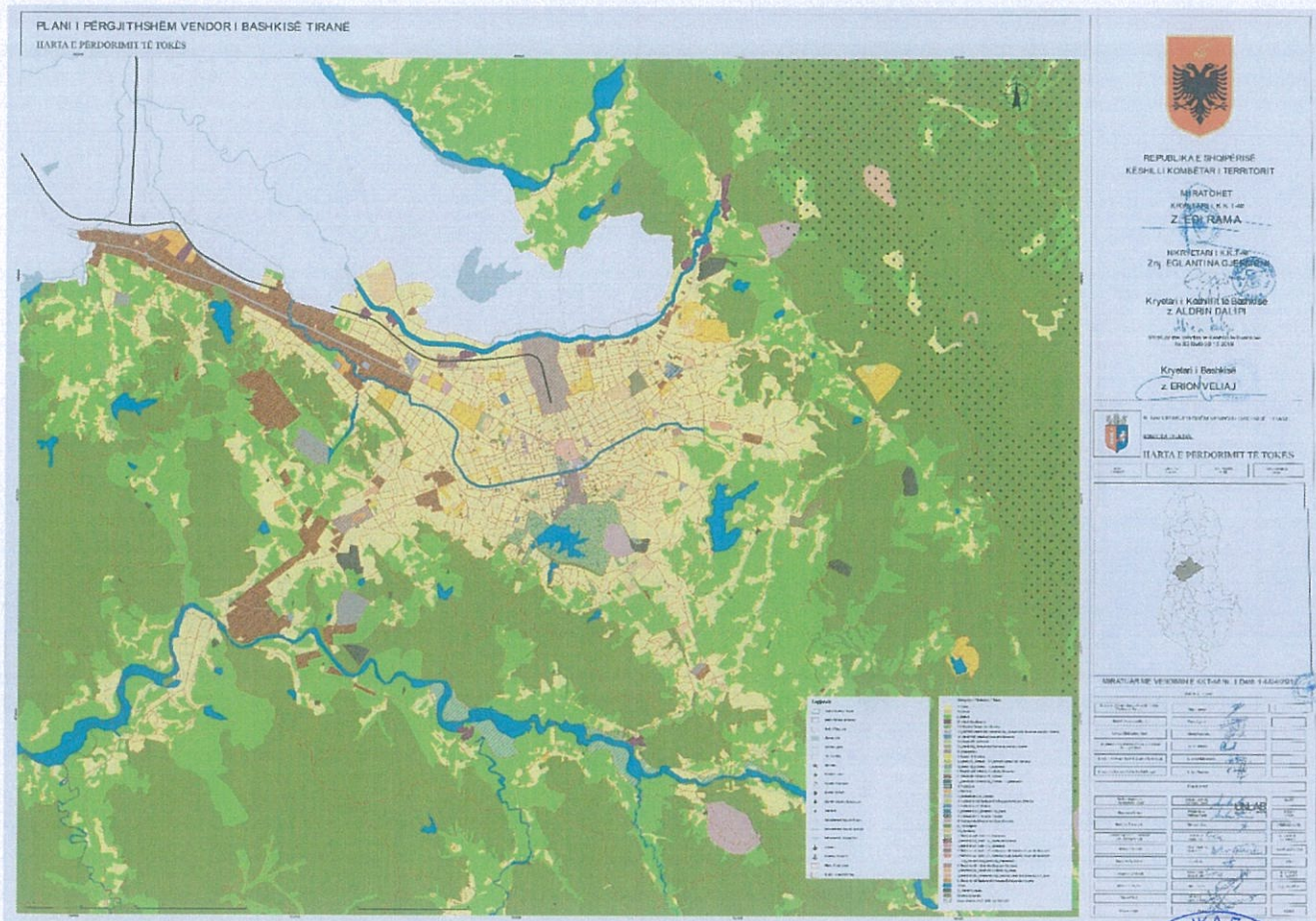


Fig.3 Harta e përdorimit te tokës

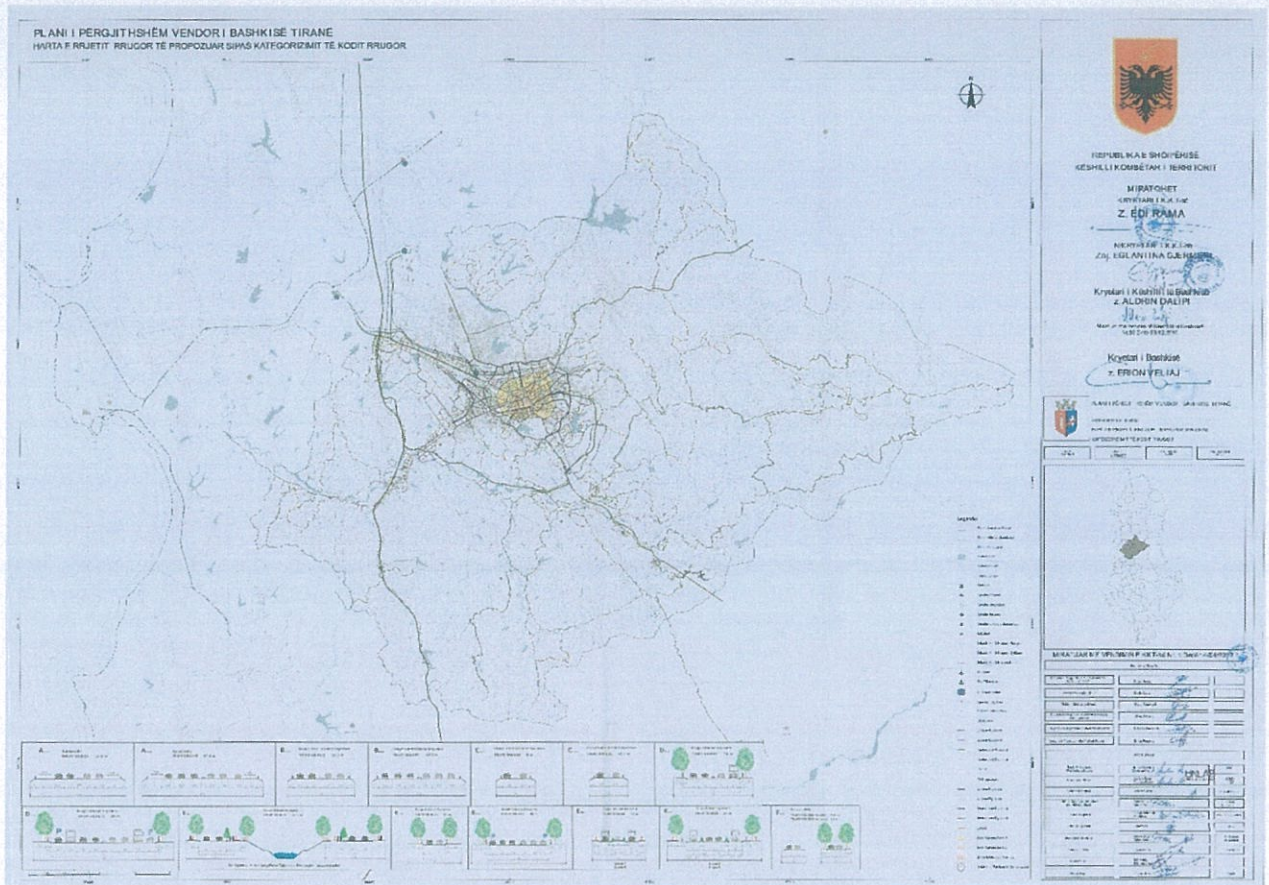


Fig.4 Harta e rrjetit rrugor te propozuar



Fig.5 Fragment nga Harta e Përdorimit te Tokës



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Parcela ku kompleksi propozohet të ndërtohet ndodhet ne veriperendim te qytetit te Tiranes ne afersi te kryqezimit te rrugeve: Muhamet Gjolllesha dhe rruges se Durrës, pikerisht ne afersi te sheshit “Zogu i zi”. Ka vetem nje perballje me rrugen kryesore Muhamet Gjolllesha, ne anen lindore te tij. Tre orientimet e tjera jane te formuara nga objekte te larta 12-14 kate ekzistuese.

Zona perbehet pergjithesisht nga objekte te vogla me funksion kryesisht banim 2 deri ne 3 kate si dhe objekte te larta mbi 9 kate me karakter rezidencial dhe sherbime. Objekti me karakterizues eshte qendra tregetare “Tirana Ring Center” i cili eshte kthyer ne nje landmark per zonen si dhe ka ndihmuar per zhvillimin e saj. Ne zonen ku do te ndertohej ndodhen disa objekte te vjetra perkatesisht 2 dhe 4 kate. Sheshi ka nje forme gjatesore duke na kushtezuar ne formen lineare te objektit i cili i shton zones nje vlere te re me sherbime, banim dhe zyra.

Ndërkohë që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

Veri: Qendra tregetare “Tirana Ring Center”
Lindje: Rruga “Muhamet Gjolllesha”
Perëndim: Stacioni Qendror i Linjave Nderkombetare
Jug: Rezidenca 9 kate

Parcelat për zhvillim janë pasuritë me nr:

Veri: 3/24
Jug: 3/223 3/199 3/195
Lindje: 3/195
Perëndim: 3/6 3/252



Fig.6 Fotografi te gjendjes ekzistuese te sheshit

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Duke u bazuar në analizën dhe studimin e karakterit të zonës në të cilën ndodhet sheshi i kerkuar për zhvillim, duke respektuar funksionet e lejuara në planin e miratuar në fuqi.

Pergjate katit 0 te kete vende per bar-restorante dhe sherbime meqenese kjo si zone vitet e fundit po mer zhvillim infrastrukturor ,social dhe ekonomik.

Objekti parashikon tre kate parkim nentoke dhe dy kat njesi sherbimi.

Gjithesesi per parkimin respektohen kerkesat e bashkise Tirane per mbulimin njesive te banimit me 1 post parkimi per cdo njesi banimi dhe 1 poste parkimi per cdo 100 m² sherbime, perkatesisht te pozicionuara ne katin perdhe.

Sipas projektit kati perdhe me siperfaqe 1810 m² eshte me njesi sherbimi. Nderkohe katet e tjera jane me funksion banim, dhe zyra Katet nentoke i jane dedikuar vetem parkimeve dhe ambjenteve teknike te objektit.



DYQANET

Njesite e sherbimit kane lartesi 5.5m dhe forma te rregullta. Aksesi ne njesite e sherbimit behet pergjate gjithe perimetrit te goodines dhe nepermjet pasazheve te brendshme.

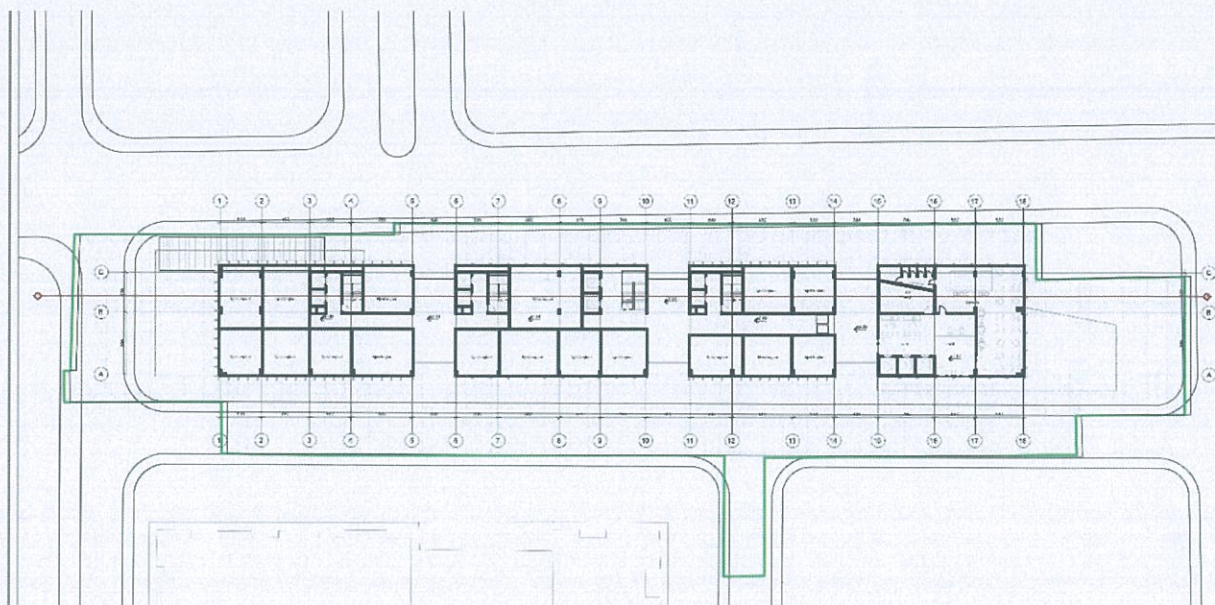


Fig.7 Planimetria e katit përdhe

AMBJENTE TE PERBASHKETA

Objekti lidhet ne vertikalit me 4 (shkalle+ ashensore). Shkallet jane te bollshme dhe me mundesi ndricimi natyral

Ashensoret per cdo kat jane sipas standarteve europiane per kapacitetin mbajtes, permasat si dhe mbulimin per numer apartamentesh ne kat. Parashikohet hyrje e vecante per njesite e banimit, zyra dhe vecmas per dyqanet.

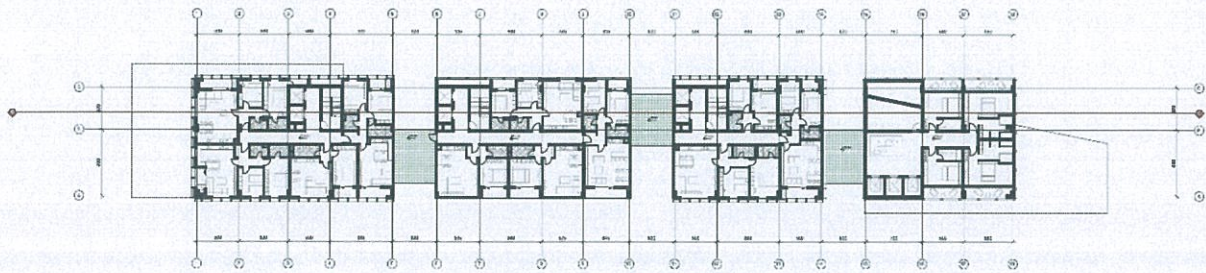


Fig.8 Planimetria e katit +2

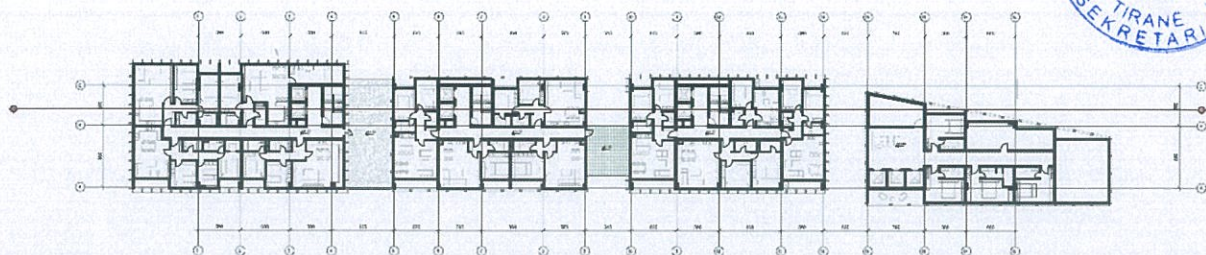


Fig.9 Planimetria e katit +8

Apartamentet jane 1+1 , 2+1 dhe 3+1 ne varesi te siperfaqes ne dispozicion. Ambjentet e interierit kane hapesiren e nevojshme per realizimin e funksionit te percaktuar. Kane diellezim dhe ajrim te mire si dhe nje zgjidhje funksionale me ndarje te zones se dites me ate te nates. Nje pjese e nyjeve h/sanitare jane me ndricim natyral. Ambjentet e shkalles jane me hapesire te bollshme funksionale dhe me ndricim natyral.



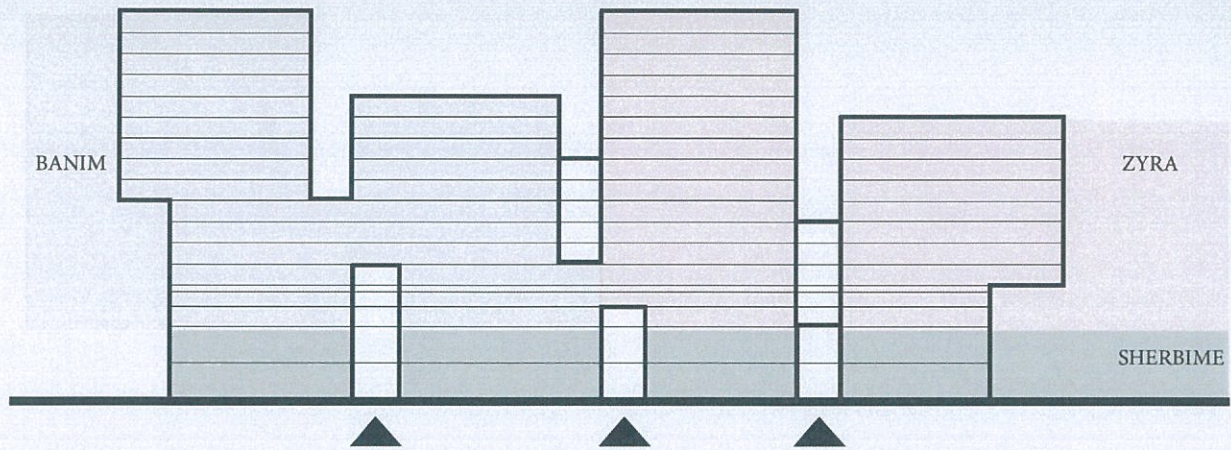


Fig.10 Funksonet e propozuara

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

I gjithë volumi kryesor ndahet në 4 seksione të barabarta, ndarje këto të cilat dallohen dhe shoqërojnë objektin në të gjithë lartësinë. Këto ndarje bëhen dhe me të dukshme nga lartësia e ulët e kateve në këto zona, trajtimi i tyre me elemente gjelberues dhe pasazhet në dy katet përde në zonat e shërbimit. Volumet trajtohen shumë thjeshtë me elemente vertikale dhe horizontale alumini të ndërthurura me ekranet e xhamave duke na ofruar një arkitekturë të pastër dhe të qëndrueshme.

Muret janë disa llojesh në varësi të ambientit dhe funksionit që kryen. Muret ndahen mes apartamenteve dhe ndahen me korridoret e shkallëve do të jenë termikisht të izoluar duke përdorur pambuk mineral me trashësi 50mm të vendosur ndërmjet dy mureve prej 10 cm,

- Muret ndares të dyqaneve do të jenë me tulle 20cm.
- Muret perimetrale do të jenë tulle e lehtësuar 20cm + fasade e ventiluar.
- Muret e tualeteve do të jenë me tulle 10 cm. Në vendet e pajisjeve të wc dhe bidese do të bëhet veshje me gips kundër lagështisë.

Në cilësinë e objektit ndikojnë edhe materialet që do të përdoren si dhe teknologjitë e reja të ndërtimit si në realizimin e rifiniturave, ashtu edhe në realizimin e shtresave hidro-izoluese, realizimin e murit dopio që ndan apartamentet midis tyre dhe me ambientin e jashtëm.

Për sa i përket detajit të paneleve, dyerve apo dritareve shërbejnë detajet teknike të cilat ndihmojnë të kuptohen detaje të montimit të fasadës së ventiluar me murin perimetral, montimin e vetratave me muret, shtresat e dyshemese dhe tavanet e varura.



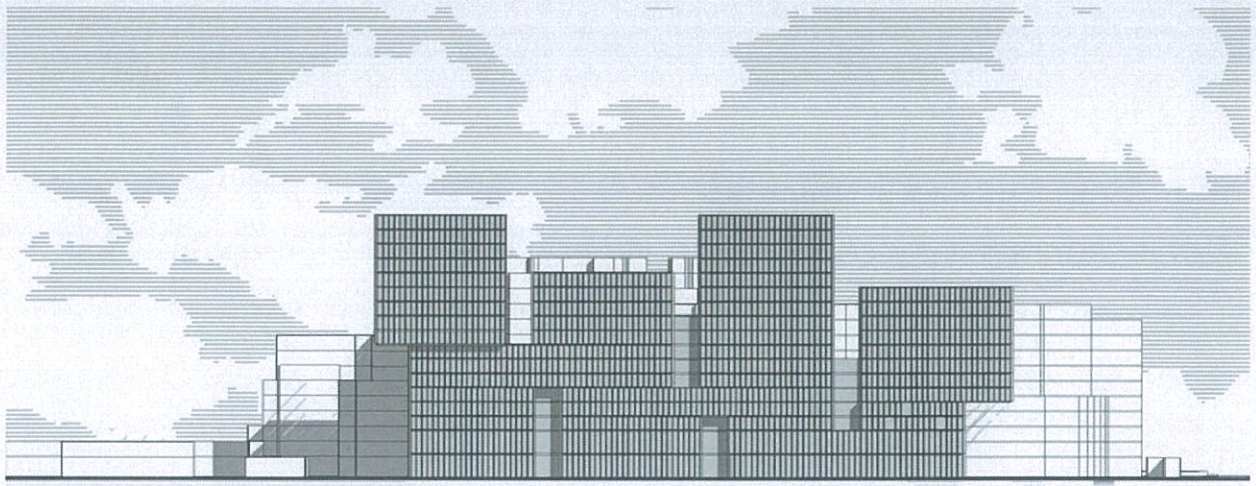


Fig.11 Fasada e objektit

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	4810 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	4810 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1810 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	26690 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	37%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	63%
Intensiteti i ndërtimit:	5.5
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	62.2 m
Numri i kateve mbi tokë:	4,5,7,8,10,12,16 kat
Numri i kateve nën tokë:	3 kat

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: 3/265 3/205 3/266 3/222

Zona kadastrale nr 8210

Kufizimet:

Veri: 3/24

Jug: 3/223 3/199 3/195

Lindje: 3/195

Perëndim: 3/6 3/252 3/253

Distanca nga kufiri i pronës: 12.9m, 11.9m, 11.5m, 2.4m, 4.3m, 6m, 7.9m, 1.5m, 22.5m, 9.7m, 3.5m, 9.2m, 13.4m, 28.5m, 11.3m, 13.3m, 11.2m, 3.7m

Distanca nga aksi i rrugës: 9.6m, 9.8m, 7.5m, 8.6m nga objekti 16k

12m, 8.8m nga objekti 8k

8.8m nga objekti 12k

11m nga objekti 10k

9m nga objekti 5k

9.1m nga objekti 16k

11.2m nga objekti 7k

14.9m, 7.3m nga objekti 12k

27.6m nga objekti 4k



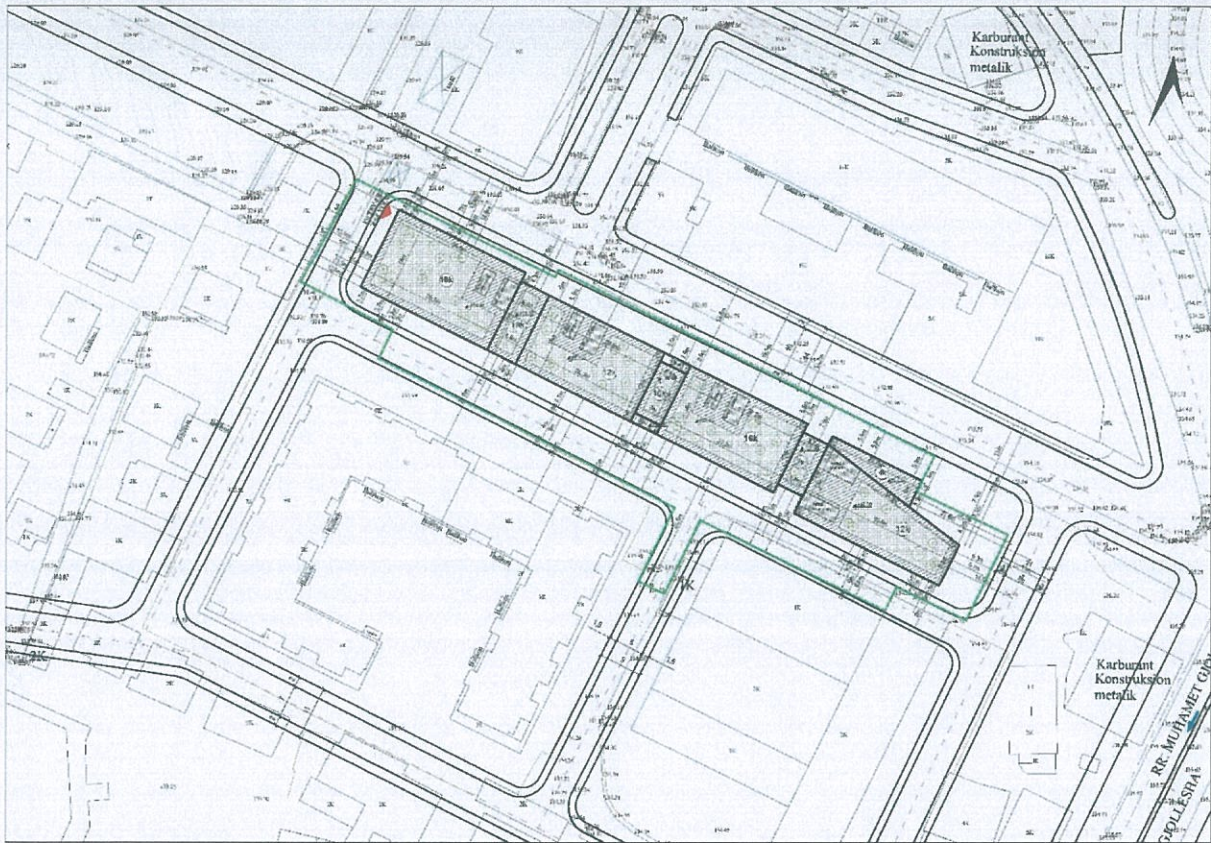


Fig.12 Planvendosja e propozuar

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Ne Sistemimet e jashtme do te kete :

- a- Sheshe
- b- Trotuare
- c- Gjelberim
- d- Ndricim I jashtem
- e- Ambjente shplodhese dhe hapësira sherbimi

Meqenese objekti do te zhvillohet si nje volum I ndare ne 4 pjese, oborri do te zhvillohet perimetralisht objektit nga te gjitha anet duke e bere keshtu ftues per publikun dhe banoret perreth. Ne kete menyre zgjidhja eshte menduar te jete me sheshe te nderthurura me hapësira gjelberimi , vazo me gjelberime qe sherbejne dhe si stola dhe ambjente shplodhjeje, dhe pasazhe kalimi dhe aksesimi ne brendesi te objektit duke e pershkuar ate tejpertej.



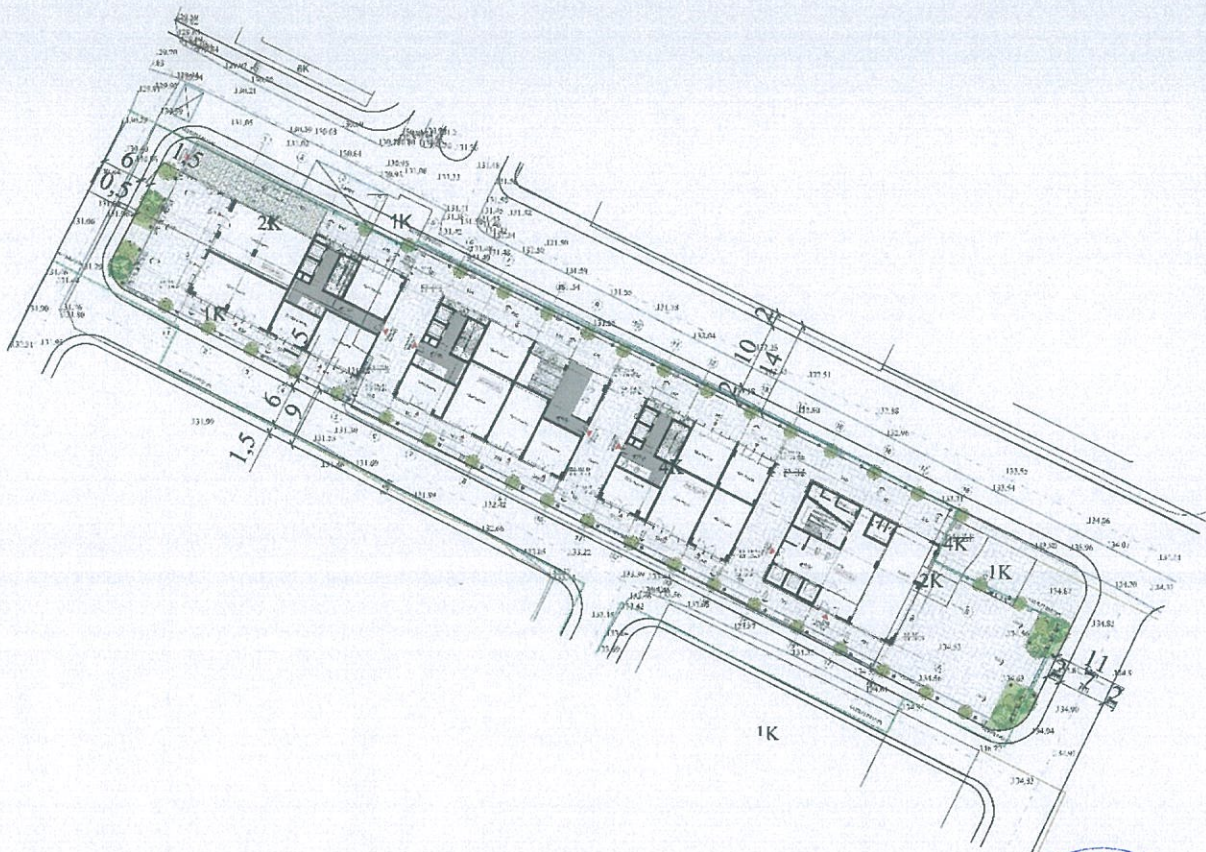


Fig.13 Plansistemimi



5. Rregullat e Rrjeteve te Infrastrukturës

Rrugët e propozuara janë ne lidhje me rrjetin rrugor ekzistues.

Hyrja për ne objekt bëhet nga rrjeti rrugor ekzistues rruga “Muhamet Gjollesha” dhe rruga “Dritan Hoxha”.

6. Pershkrimi i objektit te propozuar

Objekti propozohet ne veriperendim te qytetit te Tiranës ne afersi te kryqezimit te rrugëve: Muhamet Gjollesha dhe rruges se Durrësit, pikerisht ne afersi te sheshit “Zogu i zi”. Ka vetem nje perballje me rrugen kryesore Muhamet Gjollesha, ne anen lindore te tij. Tre orientimet e tjera jane te formuara nga objekte te larta 12-14 kate ekzistuese. Ne kete format propozimi i objektit vjen si nje pjese plotesuese e bllokut nga pikepamja urbane.

Forma gjatesore e e prones na kondicionon edhe ne formen lineare te objektit 16m me 136. Duke na dhene zgjidhje optimale te funksioneve te brendshme me orientim veriperendim, juglindje. Ne perputhje me konfortin termik sipas trendafilit te ererave per Tiranen.

Duke patur parasysh njollën e percaktuar tashme nga prona dhe kondicionet urbane të zones, përqendrimi ynë është fokusuar në dizajnin volumetrik dhe trajtimin e ndërtesës në vertikalishtet.

I gjithë volumi kryesor ndahet në 4 seksione të barabarta, ndarje këto të cilat dallohen dhe shoqërojnë objektin në të gjithë lartësinë. Këto ndarje bëhen dhe me të dukshme nga lartësia e ulët e kateve në këtë zonë, trajtimi i tyre me elemente gjelberues dhe pasazhet në dy katet përfaqësojnë zonat e shërbimit. Volumet trajtohen shumë thjeshtë me elemente vertikale dhe horizontale alumini të ndërthurura me ekranet e xhamave duke na ofruar një arkitekturë të pastër dhe të qëndrueshme.

Në këtë mënyrë objekti qëndron i qartë duke vënë në dukje katër volumet kryesorë të sinkronizuara perfekt me veten e tyre dhe zonën përreth. Ato nuk kundërshtojnë kontekstin urban por përshkruajnë duke i shtuar zonës një vlerë të re. Levizja në lartësi të ndryshme dhe dalja konsol e dy volumeve të skajit shprehin karakterin e fortë të ndërtesës dhe njëherazi revolucionin konstruktiv dhe arkitekturë të qëndrueshme drejt së ardhmes. Objekti evidentohet së largu dhe thekset forhtë me dizajnin minimal dhe volumetrik që e karakterizon.



Fig.14 Perspektivë e objektit



Fig.15 Perspektivë e objektit



Fig.16 Perspektivë e objektit



Fig.17 Perspektivë e objektit