



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMESH 12 KATE ME 3 KATE NËNTOKË NË
RRUGË NIKOLLA JORGA, BASHKIA TIRANË”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 02, Datë 30.12.2021

Projektues:
SON Engineering & Construction

SON
NDËRTIM CONSTRUCTION
PROJEKTIM ENGINEERING
www.son-group.com

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 Leje Zhvillimi për objektin: Objekt banimi dhe shërbimesh 12 kate me 3 kate nëntokë, në rrugën “Nikolla Jorga”, Tiranë me zhvillues “NORD KONSTRUKSION” sh.p.k., bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar nenit 7 dhe neni 28.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor Tiranë, Bashkia Tiranë.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim ndodhet në Tiranë, përkatësisht në zonën kadastrale nr. 8380. Zona në studim paraqet një interes të vecantë. Ajo përbën një pjesë integrale të zonës me objekte të periudhave të ndryshme si dhe me zhvillime të ndryshme funksionesh. Paraqitet si një zonë në zhvillim me ndërtime të reja dhe me një potencial për zhvillim me objekte banimi dhe shërbimi. Pozicioni i objektit do të jetë në afërsi të Bulevardit “Gjergj Fishta”. Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 1069.3 m²

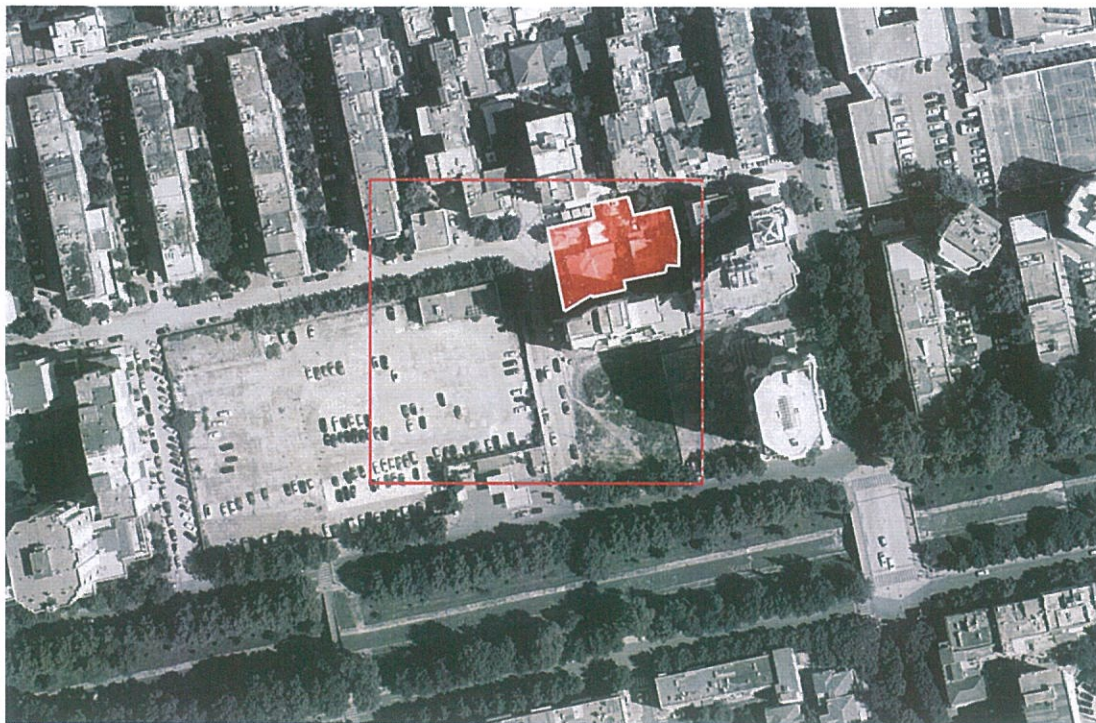


Fig. 1 Vendndodhja e pronës.



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë. Studimi është komform rregullores dhe kriterëve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Nr.1 datë 14.04.2017.



Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.

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

Duke u bazuar në rregulloren e planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, “Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë”, për zonën e interesit, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës q propozon plani.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: “Objekt banimi dhe shërbimesh 12 kate me 3 kate nëntokë”, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore TR/374.



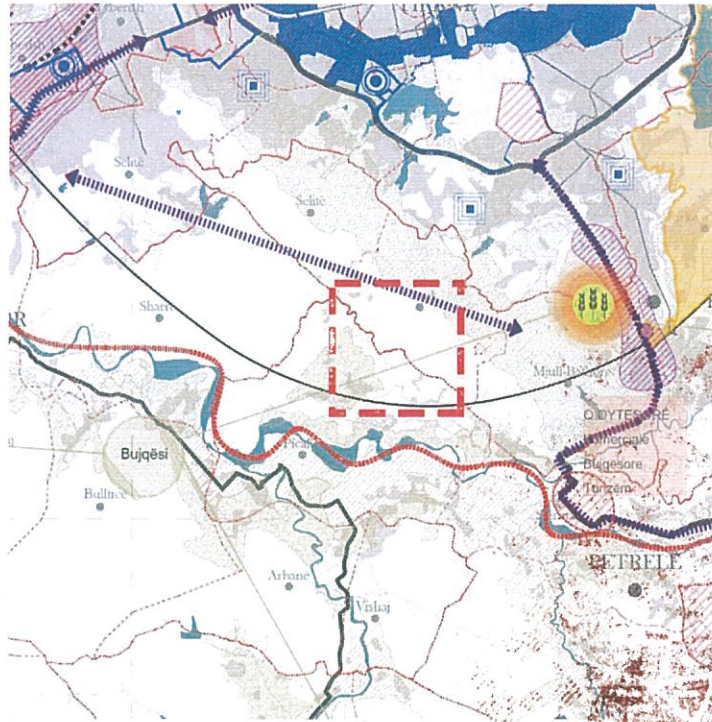


Fig. 3 Harta e zonave, plevë, korridoreve ekonomike të propozuar, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.

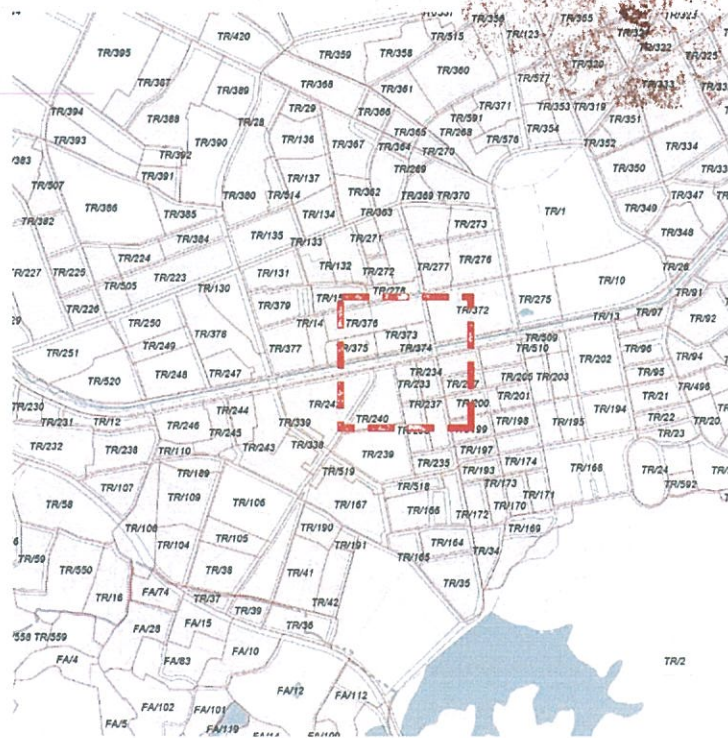


Fig. 4 Harta e njëjësive strukturore, ekstrakti i PPV Bashkia Tiranë.



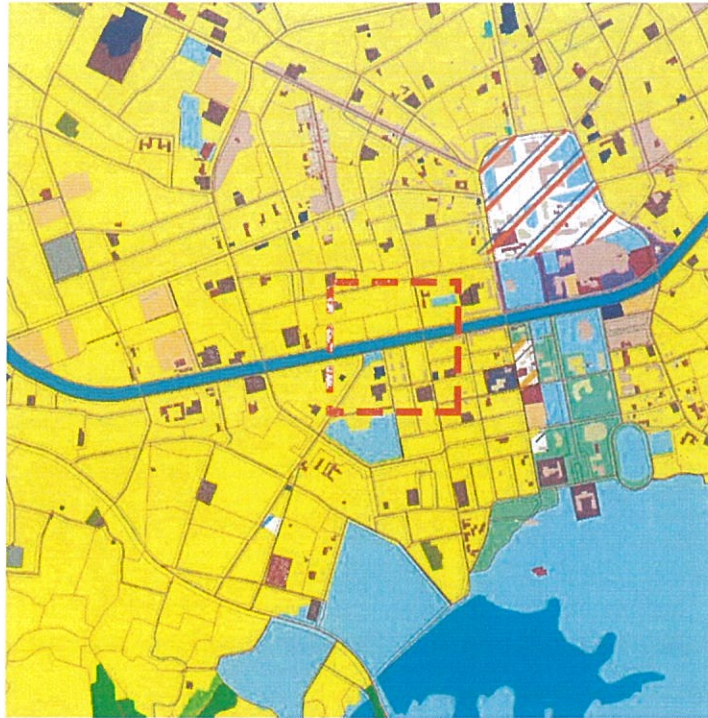


Fig. 5 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë

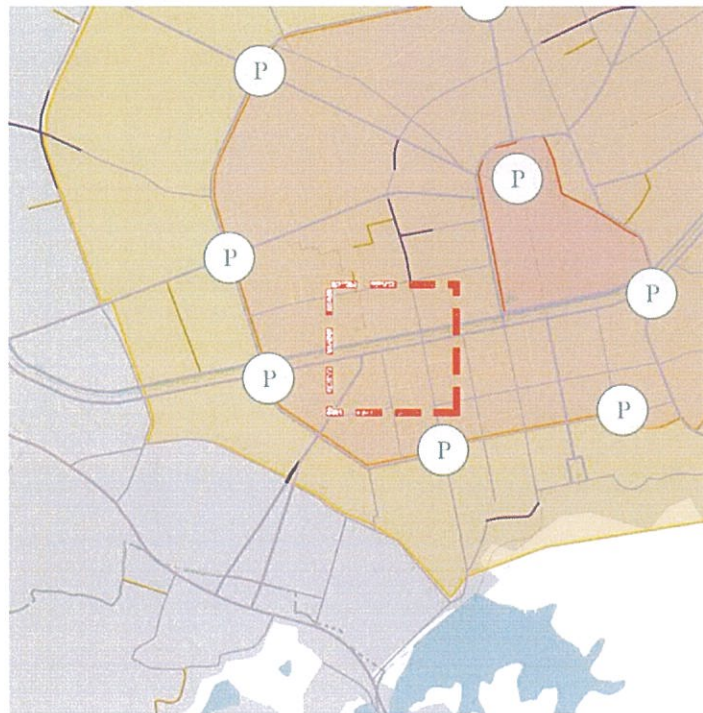


Fig. 1 Rrjeti rrugor dhe vendparkimet publike të propozuara, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.



Njësia Strukturore: TR/374	
Bashkia	Tiranë
Njësia	TR/374
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A. Banim 94%
Kategori 2	IN. Infrastrukturë 6%
Lartësia në kate	10
Lartësia në Metra	32
PDV	PO
Intensitet	4.8
KSHT	45%
KSHR	Referuar nenit përkatës të rregullores së PPV
KSHP	Referuar nenit përkatës të rregullores së PPV
Kufizime Ligore	Nuk është zonë e mbrojtur natyrore
Sipërfaqe (ha)	1.06

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion rezidencial dhe tregtar, ku dominojnë godinat e banimit apo komplekset rezidenciale me shërbime. Është pranë qendrës së Tiranës si dhe pranë Bulevardit "Gjergj Fishta". Në këtë kuptim, objekti i propozuar, është një moment strategjik për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës.

Sipërfaqja pronës është 1069.3 m²

Ndërkohë parcela kufizohet:

Jug: Objekt banimi 10-12 kate (pjesërisht kallkan)

Veri: Objekt banimi 8 kate

Lindje: Objekt banimi dhe shërbimesh 3-5 kate

Perëndim: Pronë private.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar shtrihet në 12 kate lartësi, ku në katin përdhe zhvillohen ambiente tregtare dhe nukli shkallë ashensor, ndërsa në katet e tjera janë hapësira banimi. Objekti vjen si bashkim i modulit 3.5m x 3.5m i cili duke u inklinuar dhe duke u kthyer herë opak e herë transparent, krijohet hapësirat si ndenje apo dhoma gjumi për apartamentet. Cdo kat përmban 4 apartamente, 3 prej tyre 2+1 dhe 1 3+1. Objekti ka akses për në parking nga rampa në krahun lindor të objektit, dhe zhvillohet në 3 kate, duke krijuar 1 post parkimi për apartament si dhe postet e nevojshme për ambientet tregtare.

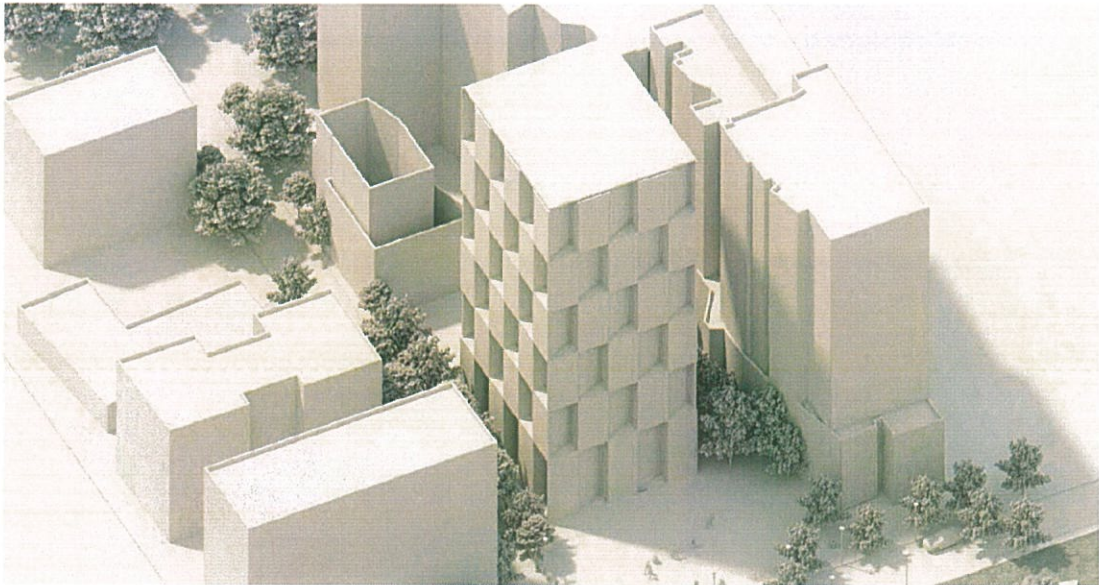


Fig. 7 Vizualizim i vilave.

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

Ky Kompleks i ri është strategjik për konfigurimin e zonës në karakterin e saj të banimit dhe shërbimeve. Struktura plotëson zonën duke respektuar kontekstin e vendndodhjes dhe në të njëjtën kohë duke komunikuar me ambientin përreth. Mjetet e formës dhe materialit të përdorura në projekt realizojnë më së miri këtë komunikim duke mundur leximin së jashtmi të destinacionit të objektit si dhe duke krijuar një siluete mbresëlënëse në ambientin rrethues.



Volumetria

Objekti vjen si bashkim i modulit, që me anë të inklimimit dhe kthimit sipas rastit në opak dhe transparent, krijon hapësirat e nevojshme të apartamenteve. Për të mos shfrytëzuar lartësinë për monumentalitet të objektit, moduli bashkohet në 2 kate lartësi dhe krijon efektin domino në fasadë. Inklinimi I moduleve krijon dhe hapësira për lozha, të sfazuara nga kati në kat.



Fig. 8 Vizualizim i pallatit.



Fasada

Materialet e përdorura në project për rifiniturën, janë bazike në element, duke përfshirë metalin për kornizimet, material mat të bardhë semiplastic për veshjen e moduleve opake, dhe xhameria transparente. Element i rëndësishëm do jetë dhe gjelbërimi në lozha, i cili do jetë krijojë një kontrast i vecantë për objektin.



Fig. 9 Vizualizim i vilave.



TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 7/49, 7/50, 7/221, 7/607, 7/608
Zona Kadastrale: 8380

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 1.1m – 6.5m
Jug: 3.7m – 8.9m
Lindje: 9.8m
Perëndim: 7.3m – 8.2m

Distancat nga objektet ekzistuese:

Veri: 9.1m-0.2m nga objekti 8 kate për volumin 12 kate
10m nga objekti 5 kate për volumin 12 kate
Lindje: 14.1m nga objekti 3 kate për volumin 12 kate
16.7m nga objekti 5 kate për volumin 12 kate
Jug: 8.9m - 9.1m nga objekti 12 kate për volumin 12 kate
10m - 13.2m nga objekti 10 kate për volumin 12 kate

PLANI I SISTEMIMIT

Aksesi në parcelë krijohet nga veriu, dhe në krahun lindor aksesohet parkimi. Në pjesën perëndimore krijohen hapësira rekreacioni dhe qëndrimi, të cilat janë të pajisura me stola, dhe ndricues duke krijuar një lojë domino si në volumetrinë e objektit.



Fig. 10 Prerje gjatësore.



PARKIMI NËNTOKËSOR

Objekti përfshin 3 kate parking nëntokë, i cili strehon postet e parkimeve të nevojshme për apartamentet dhe për hapësirat tregtare, si dhe ambiente teknike dhe depo. Levizja është perimetrale me një nukel shkallë ashensor si dhe sistemi i rampave në qendër.

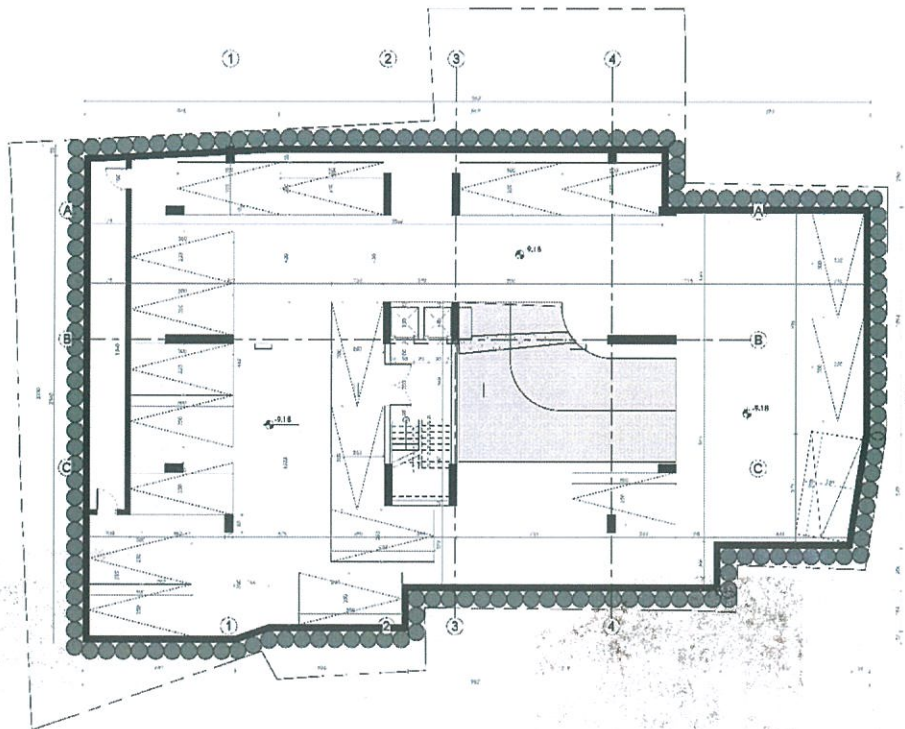


Fig. 11 Kati nëntokë - parking.



KATET E BANIMIT

Në secilin kat të objektit zhvillohen 4 apartamente, 3 prej tyre janë 2+1 dhe 1 prej tyre 3+1. Cdo apartament është i pajisur me dy nyje higjenesitare si dhe lozha. Këto të fundit ndryshojnë pozicion nga kati në kat për shkak të volumetrisë.

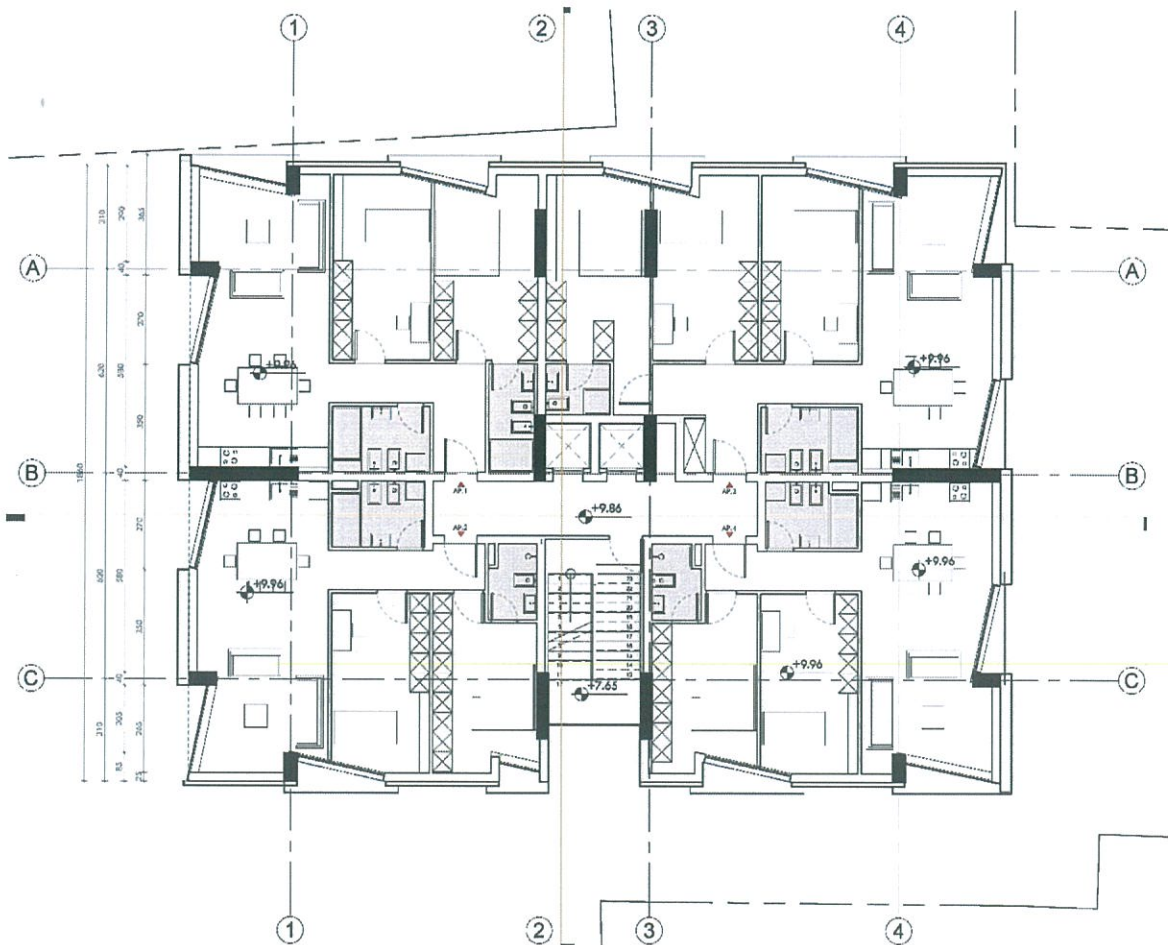


Fig. 12 Kati i parë godinë banimi.



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1069.3 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	444.8 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbitokë:	5132 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	41.6 %
Intensiteti i ndërtimit:	4.8
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	49.56 m
Numri i kateve mbi tokë:	12 kate
Numri i kateve nën tokë:	3

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark objekteve, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Aksesueshmëria në prone me infrastrukturën rrugore do të arrihet nga rruga ekzistuese në krahun verior të parcelës.



Fig. 13 Planvendosje.

