



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE PËR MIRATIMIN E RISHIKIMIT TË KUSHTEVE TË LEJES SË NDËRTIMIT PËR
OBJEKTIN:

“GODINË POLIFUNKSIONALE 13 KATE MBITOKË ME 3 KATE NËNTOKË, NË
RRUGËN “MINE PEZA”, BASHKIA TIRANË.

MIRATOHET
KRYETARI I SHOQËRISË

Z. EDIRAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALËLUKU

Miratar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 70, Datë 27.07.2022

Projektues:

ARCHEA ASSOCTIATI S.R.L.
ARK. KLEANT BIBOLLI LIC. A.1624

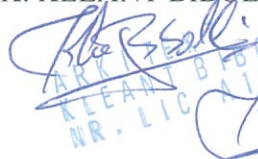

KLEANT BIBOLLI
NR. LIC. A.1624

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: “GODINË POLIFUNKSIONALE 14 KATE MBITOKË ME 3 KATE NËNTOKË, NË RRUGËN “MINE PEZA”, BASHKIA TIRANË”, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “NOVA CONSTRUCTION-2012” 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 i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Territori në këtë studim gjendet në një aks të rëndësishëm të qytetit dhe në një hapësirë me tematikë të ndryshme ku spikatin ato me funksion kryesisht shërbie dhe banim. Nderhyrja në këtë truall synon në plotësimin e kësaj hapësire nga pikpamja funksionale dhe njekohesisht permireson imazhin urbano-arkitektonik të këtij aksi.

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën veri-lindore me rrugën "Mine Peza" dhe në pjesën veri-perëndimore me rrugën sekondare që futet në brendësi të lagjes, kurse në pjesën jug-perëndimore dhe në atë jug-lindore parashikohen pasazhe pedonale dhe hapësira të sistemuara e të gjelberuara. Rruga kryesore e lidh sheshin me qendrën e Tiranës, në vijë të drejtë, nepermejt rruges “Mine Peza”. Ky shesh ndodhet në një nyje të rëndësishme komunikimi, vetëm 500m nga qendra e Qytetit.

Në periudhën që pasoi ndryshimet e mëdha sociale dhe ekonomike të fillimviteve 90, kjo zonë pësoi një sërë ndërhyrjesh të rëndësishme në fushën e ndërtimit që sollën si rezultat transformimin jo vetëm të thurjes urbane ekzistuese por edhe transformimin e tipologjisë dhe volumetrisë të gjithë zonës. Këto transformime, pamvarësisht se jo gjithmonë të suksesshme, i dhanë një dinamizëm të ri zonës duke rritur në mënyrë eksponenciale numrin e banorëve të zonës dhe tipologjinë dhe numrin e shërbimeve të ofruara në këtë panoramë të re urbane të këtyre viteve.

Pas viteve 90 zona në fjale, u kthye në një hapësirë me rëndësi të vecante sociale ekonomike. Zona mori një tjetër pamje dhe rëndësi. Në këtë zonë ndodhen institucionet, sociale, ekonomike, administrative etj. Si Prokuroria e Rrethit Gjyqësor Tirane, Shkolla “Harry Fultz”, Gjimnazi “Qemal Stafa”. Etj.



Fig. 1. Vendndodhja e pronës

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, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Tiranë", për zonën e interesit TR 368, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi i strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit apo nga Bashkia e Tiranës me konkurs të hapur ndërkombëtar, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëherë këto struktura dhe parcelat në funksion të tyre përjashtohen nga llogaritja e treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse si dhe nga kushtet e planifikimit të parashikuara sipas neneve 48 deri 57 të kësaj rregullore të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore në respektim të nenit 35 të "Rregullores së Zhvillimit të Territorit", miratuar me VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, e ndryshuar.

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, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “GODINË POLIFUNKSIONALE 14 KATE MBITOKË ME 3 KATE NËNTOKË, NË RRUGËN “MINE PEZA”, BASHKIA TIRANË”, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “NOVA CONSTRUCTION-2012” SH.P.K., prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

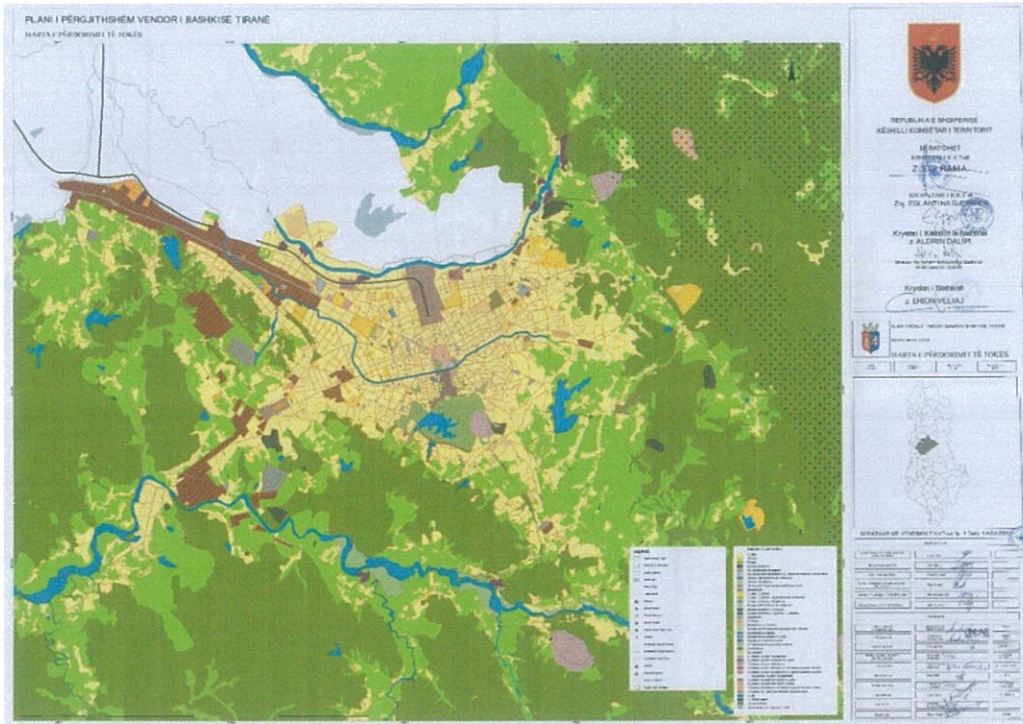


Fig. 2.3. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës



Fig. 4. Harta e propozuar e rrjetit rrugor



Fig. 5. Harta e poleve strategjike



Fig. 6. Harta e njësive strukturore

Fig. 7. Harta e perdorimit te tokes



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Kufizimet e sheshit të ndertimit janë: Në pjesën veri-lindore me rrugën "Mine Peza" dhe në pjesën veri-perëndimore me rrugën sekondare që futet në brendësi të lagjes, kurse në pjesën jug-perëndimore dhe në atë jug-lindore parashikohen pasazhe pedonale dhe hapësira të sistemuara e të gjelberuara. Rruga kryesore e lidh sheshin me qendrën e Tiranës, në vijë të drejtë, nepermejt rrugës "Mine Peza". Rruga kryesore e lidh sheshin me qendrën e Tiranës. Ky shesh ndodhet në një nyje të rëndësishme komunikimi, vetëm 300m nga qendra e Qytetit. Sipërfaqja e pronës është 3602.24 m².

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. .Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

PRERJA B-B

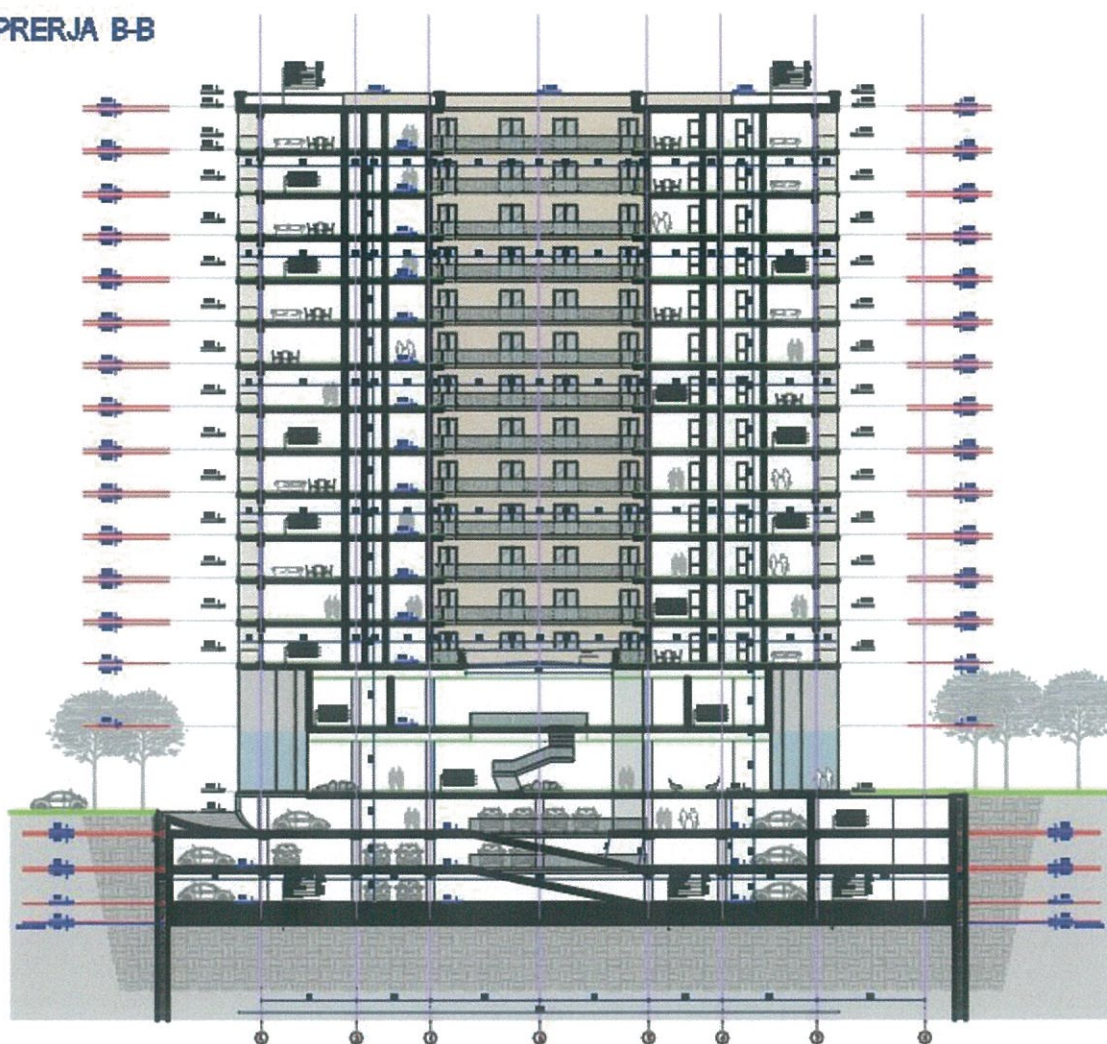


Fig. 8. Skema e objektit në altimetri

Kuota ±0.00

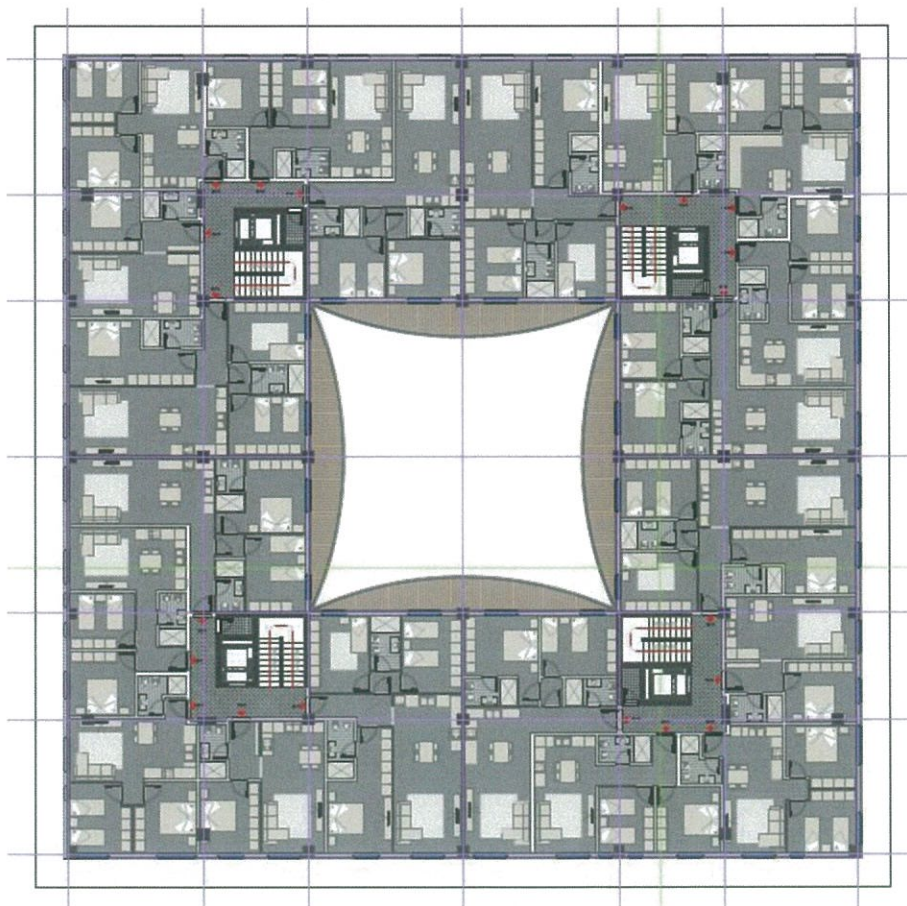
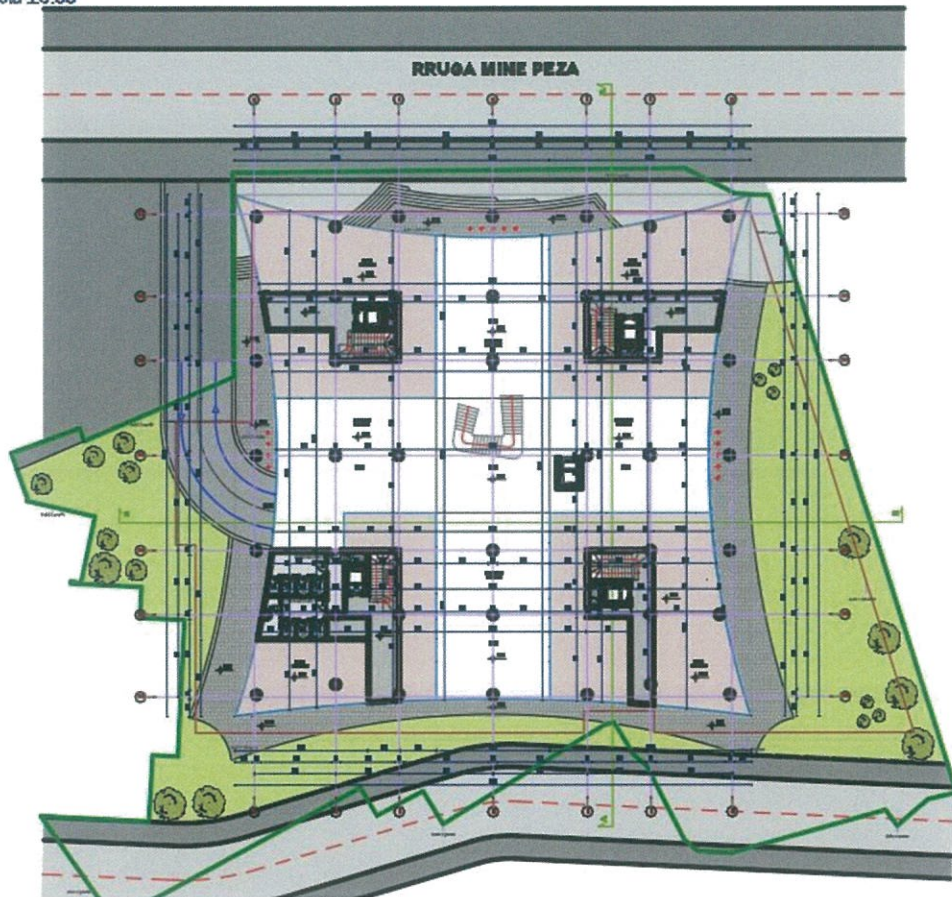


Fig. 9-10. Skema e perdorimit ne cdo kat

Nga ana funksionale kemi 3 kate nentoke me funksion parkim (kati -1 pjeserisht teknik dhe pjeserisht parking), aksesit tek te cilat behet nga ana e rruges "Mine Peza", ne pjesen veriperendimore te sheshit ne ndertimit. Kati perdhe ka funksion sherbimi, te cilat aksesohen nga te kater anet e objektit i cili ne katin perdhe ruan nje forme tjeter gjeometrike nga ajo e kateve te mesiperm. Kemi nje nderkat me funksion teknik per sistemin e kanalizimeve, furnizimit me uje dhe sistemin e ngrohjes te apartamenteve. Katet e banimit do te jene 12 dhe do te jene ne formen e katit tip ku planimetritet perseriten ne cdo kat ndersa ballkonet jane ato qe ndryshojne duke krijuar edhe ritmin e nje fasade dinamike, gje e cila bie ne sy ne kete objekt. Ndersa kati i 13 teknik ka funksionin e Apart-hotelit te organizuar me suita dhe dhoma apartament te cilat funksionojne si nje hotel i pavarur nga pjesa tjeter e banimit.

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

Ideja formuese e objektit te konceptuar nga arkitekti me fame boterore Marco Casamonti (Archea Associati) eshte krijimi i nje objekti i cili ne fasaden e tij te jashtme prezantohet me nje ballkonate te vazhduar ne forme perimetrale, ndersa ne pjesen e qendrore te tij objekti ka nje oborr te brendshem gjithashtu edhe ky me nje ballkonate te vazhduar. Nga ana volumetrike dallohet forma e rregullt gjeometrike e volumit te objektit e nderthurur me ballkonet e harkuara ne pjesen e jashtme dhe ate te brendeshme te objektit. Nga ana volumetrike dallohet forma e rregullt gjeometrike e volumit te objektit gje e cila diktohet edhe nga forma e sheshit te ndertimit por edhe nga funksionaliteti i cili deri diku e kerkon nje rregullsi te kesaj natyre.

Kombinimi i kujdesshem i materjaleve veshes e shoqeruar me kompozimin e kujdesshem ne trajtimin e fasadave, krijon nje imazh pozitiv dhe me te perceptueshem te godines ne kontekstin e gjere urban te ketij territori. Cilesia e materialeve te perdorura eshte optimale, po keshtu edhe kualiteti i sistemeve elektrike, hidraulike apo elektronike.

Dyert dhe dritaret e jashtme do te jene duralumini dhe me ngjyre te njejte ne te gjithe godinen dhe me parametrat e caktuar per banim. Fryma e pergjithshme e objektit eshte me elemente te stilit modern.

Volumetria

Ne kerkim te formes se objektit dhe duke respektuar kondicionet, konkludohet ne nje strukture arkitektonike racionale me forma dhe thyerje te alternuara te volumit te shoqeruara me perdorimin e rifiniturave cilesore. Kjo zgjidhje jep nje efekt te forte arkitektonik si dhe e parafron me shembujt pozitive te trendit te sotem arkitekturor. Forma gjeometrike e objektit respekton formen e sheshit duke qene nje drejtkendesh i rregullt ne plan. Si ne katin perdhe ashtu edhe ne katet e sipërme tentohet te respektohet kjo forme klasike ne arkitekturë. Lartësia e objektit, jo pa qëllim, nuk respekton aspak lartësinë e ndërtesave ekzistuese në zonë duke dashur të krijojë një landmark të fortë në zonë dhe duke treguar një mënyrë tjetër të konceptuarit të një godine.

Fasada

Kombinimi i kujdesshem i materjaleve veshese shoqeruar me kompozimin e kujdesshem ne trajtimin e fasadave, krijon nje imazh pozitiv dhe me te perceptueshem te godines ne kontekstin e gjere urban te ketij territori. Cilesia e materialeve te perdorura eshte e larte (fasade e ventiluar

dhe e veshur me pllake mermeri), po kështu edhe kualiteti i sistemeve elektrike, hidraulike apo elektronike.

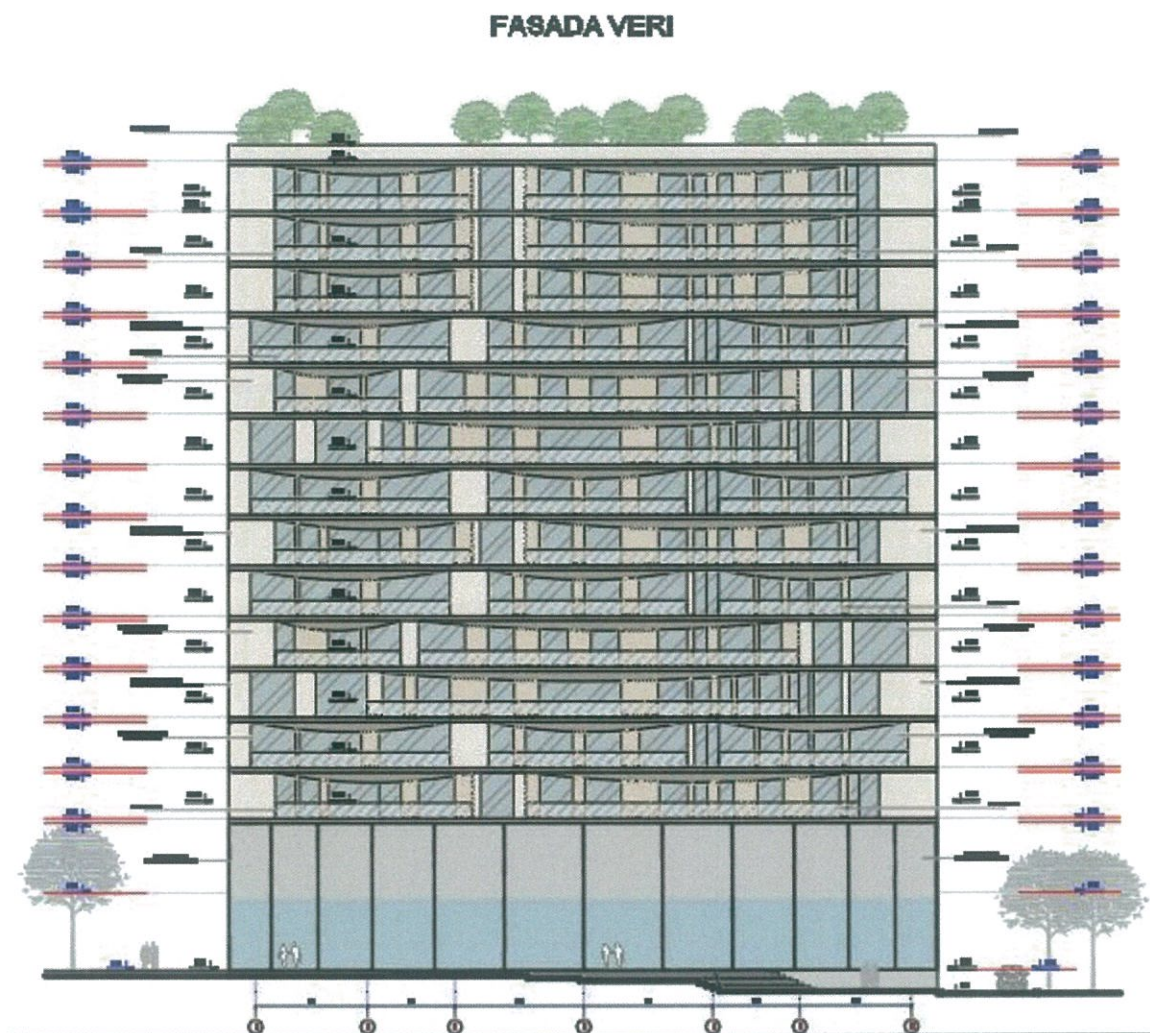


Fig. 11. Pamje e objektit të propozuar

Inkuadrimi në situatën urbane

Pare në këndvështrimin e gjere urban te qendrës së Tiranës, kjo ndërtesë lartëson natyrën dhe historinë e saj te ardhme. Nderhyrja ne kete truall synon ne plotesimin e kesaj hapësire nga pikpamja funksionale dhe njekohesisht permireson imazhin urbano-arkitektonik te ketij aksi.

Plani i katit perdhe ka nje siperfaqe te pergjithshme ndertimi prej 1696.8 m² duke lene mundesine e krijimit te nje hapësire te sistemuar bukur perreth objektit. Ne te jane parashikuar dhe poste qendrimi per banoret. Hyrja e makinave ne parkimin nentokesor realizohet në përmjet rruges sekondare te propozuar, ne anen veriperendimore te parceles, me një rampe qe nuk cenon hapësirat funksionale te kompleksit.

Hyryra ne ambientet e sherbimit nuk interferon me hyryren per ne katet e banimit dhe parkim duke krijuar diferencim ne akses. Godina organizohet me nga 4 grupe shkalle-ashensor me

ambjentet teknike perkatese. Objekti ofron hapësira optimal si në pjesën e shërbimeve ashtu edhe në pjesën rezidenciale apo atë të banimit.

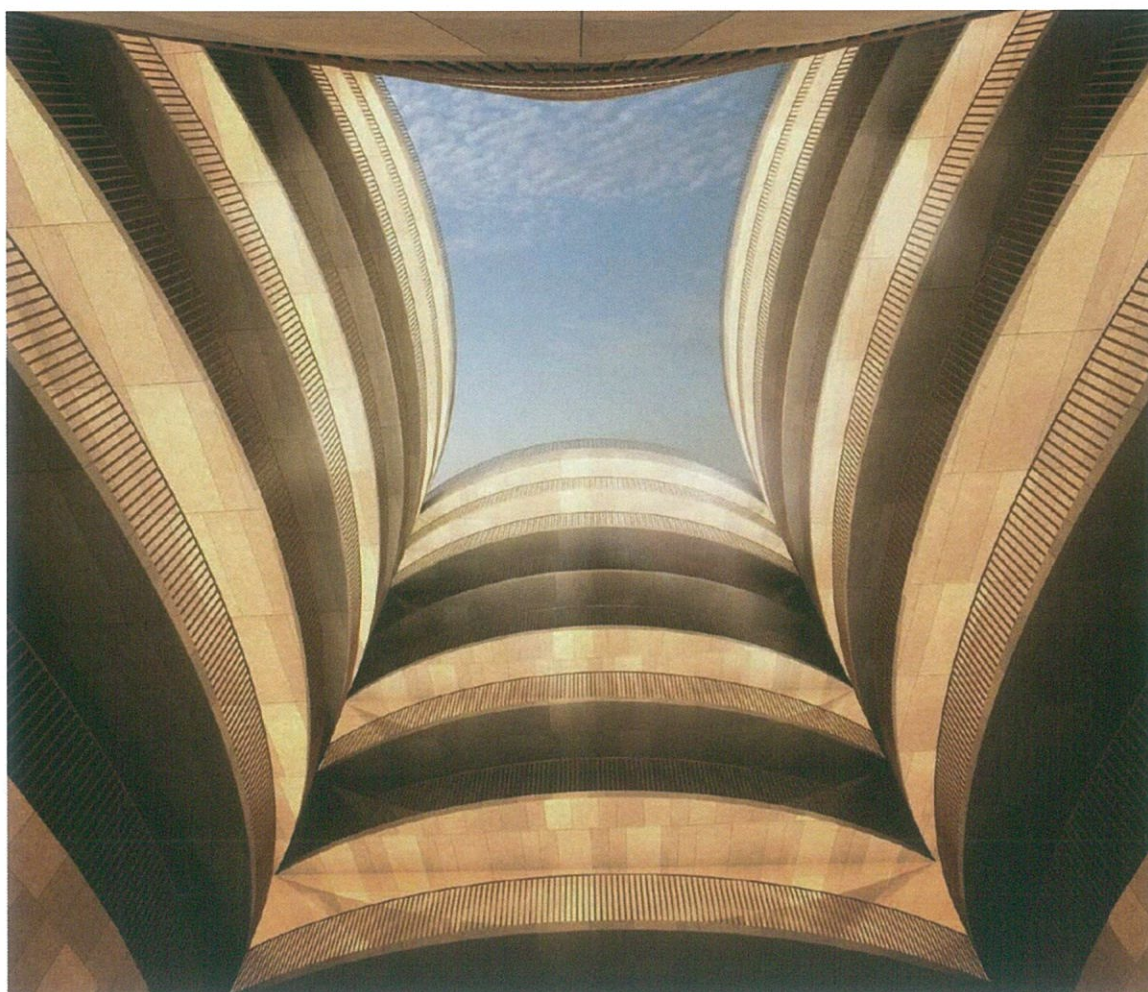


Fig. 12-13-14. Pamje e objektit të propozuar

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3 602.24 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	3 602.24 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1 696.8 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	28 118.6 m ²
5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	47.1 %
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	52.9 %
7. Intensiteti i ndërtimit:	7.8
8. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	51.68 m
9. Numri i kateve mbi tokë:	14 kat dhe mezaninë
10. Numri i kateve nën tokë:	3 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8350;

Pasuritë Nr. 1/263-N1, 1/263-N2, 1/264, 1/265, 1/268, 1/268-ND, 1/317, 1/477, 1/477-ND, 1/595, 1/619, 1/642

Kufizimet:

Veri: Rrugë

Jug: Rrugë në projekt

Lindje: Rrugicë, Objekt ekzistuese 1 kat

Perëndim: Objekt Ekzistues 5 kat

Distancat nga kufiri i pronës: Veriu 3.6m - 3.9m, Lindja 5.1m - 15.4m, Jugu 2.2m - 13.5m, Perëndimi 1.6m - 6.3m.

Distancat nga aksi i rrugës: Veri: 10.4m, Jug: 8.4m - 14.5m.

Pronar trualli: Skenderi, Bogdani, Leka, Daja, Suknej, Kellezi, Dashi, Nushi, Aliko, Biba, Fortuzi, Pëllumbi, Pulaj, Shijaku, Shtufi, Skenderaga, Daka, Durda, Sukniqi, Buzali, Seferi, Nova Construction-2012 sh.p.k.

Zhvillues: "NOVA CONSTRUCTION 2012" sh.p.k.

Subjekt Ndërtues: "NOVA CONSTRUCTION 2012" sh.p.k.
"LTD Co." sh.p.k.

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaqshme objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse, tipike për hapësira të tilla urbane. Parkimet janë tërësisht nëntokësore.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

