



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
“OBJEKT KULTI - QENDËR ADHURIMI DHE TRAJNIMI 3 DHE 4 KATE, ME 1
KAT NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN “HIQMET BUZI”,
BASHKIA TIRANË, NË PRONË DHE ME ZHVILLUES FONDACIONIN
NXËNËSIT E JEZUSIT”

MIRATOHET
KRYEFARI I K. T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 32 , Datë 27.07.2022

Projektues: Frida Dragusha Dibra

Frida



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 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 Gjendjes 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 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
 - 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbëra/vendparkimet
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës
 - 5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “OBJEKT KULTI - QENDËR ADHURIMI DHE TRAJNIMI 3 DHE 4 KATE, ME 1 KAT NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN “HIQMET BUZI”, BASHKIA TIRANË, NË PRONË DHE ME ZHVILLUES FONDACIONIN NXËNËSIT E JEZUSIT”, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar, neneve 7 dhe 28 të tij.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.
- Planin i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit (i ndryshuar).

1.2. Përshkrimi i zonës së studiuar

Territori në këtë studim gjendet në një nga zonat e reja në zhvillim të qytetit, përkatësisht në rrugën Hiqmet Buzi, tek Liqeni i Thatë. Kjo zonë karakterizohet nga objekte 3-4-5 kate, duke i dhënë asaj një karakter zone të banuar dhe të frekuentuar, që po merr formë. Sot karakteri i kësaj zone është përcaktuar dhe më tej nga sistemimi i rrugëve dhe është bërë një pikë e re banimi tërheqëse qytetin, sidomos nga afërsia e saj me Autostradën Tiranë-Elbasan.

Ndërhyrja në këtë truall synon plotësimin e kësaj hapësire, zhvillimin e tij nga pikëpamja funksionale, dhe njëkohësisht shërben për përmirësimin e imazhit urbano-arkitektonik të këtij aksi duke përcaktuar vijën e re të ndërtimit të zonës.

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën veriore me rrugën “Hiqmet Buzi”, e cila mundëson daljen nga rampa e objektit, me seksion 5-7-5; në pjesën perëndimore sheshi kufizohet nga rruga dytësore ‘Mustafa Xhebrahimi’, me seksion 1.5-7-1.5; ndërsa në pjesën jugore kufizohet me ndërtesa të reja banimi 3 dhe 4 katëshe.

Sheshi ndodhet afër zonës së Liqenit të Tiranës, sikurse u përmend dhe më sipër, në afërsi të autostradës Tiranë-Elbasan dhe 5 km në rrugë automobilistike nga qendra e qytetit.

Kjo zonë ka marrë zhvillim vetëm vitet e fundit dhe ka kryesisht funksionin e banimit. Me rritjen e popullsisë aty parashikohet të shtohen edhe funksionet tregtare, argëtuuese, etj. Me kërkesën e qytetit për t’u zgjeruar, kjo zonë filloi të zhvillohej duke ndjekur planifikimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, me ndërhyrje të rëndësishme në rjetin rrugor, infrastrukturë ndriçimi dhe kanalizimesh, etj.

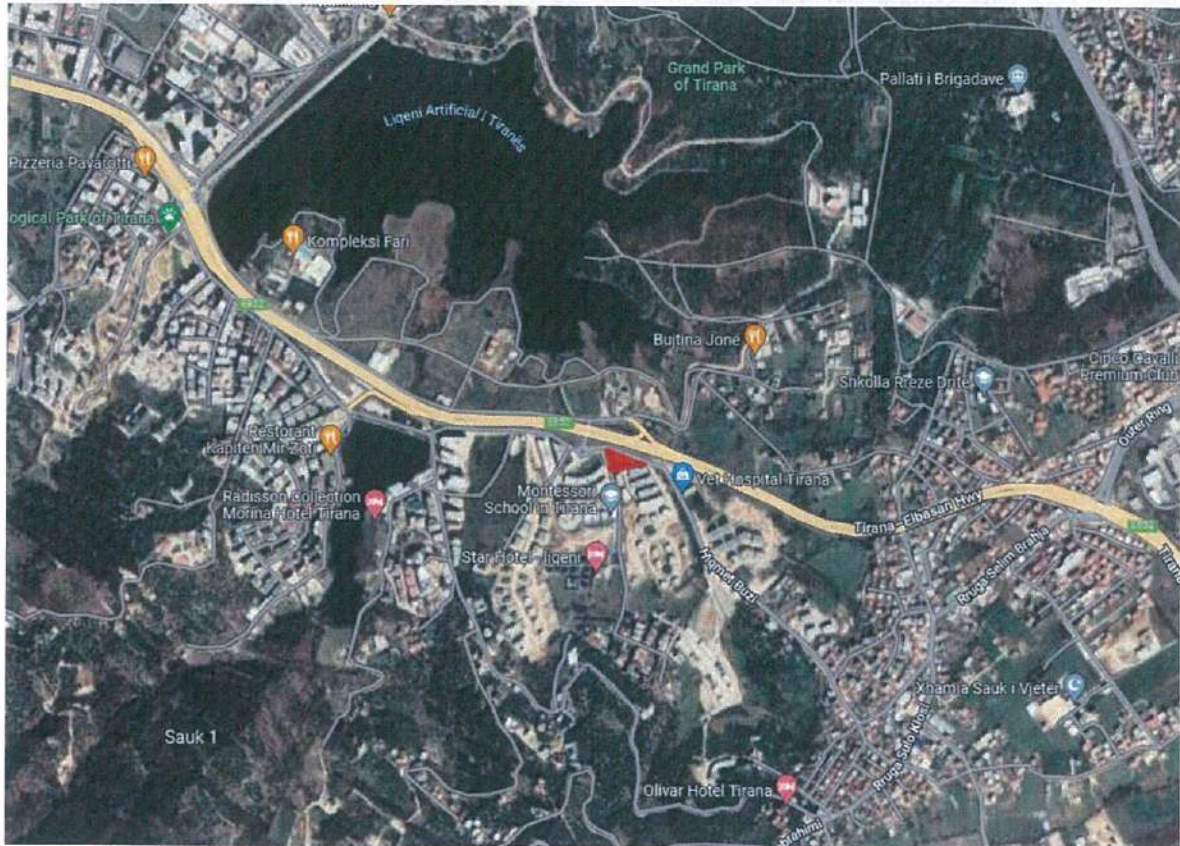


Fig. 1. Vendndodhja e pronës

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 Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë 2030, të miratuar nga Këshilli Kombëtar i Territorit, me Nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Tiranë", zona e interesit, ndodhet në njësinë strukturore FA/145

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 "OBJEKT KULTI - QENDËR ADHURIMI DHE TRAJNIMI 3 DHE 4 KATE + 1 KAT NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË RRUGËN HIQMET BUZI", prezantuar në dokumentacionin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Fig. 2. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës

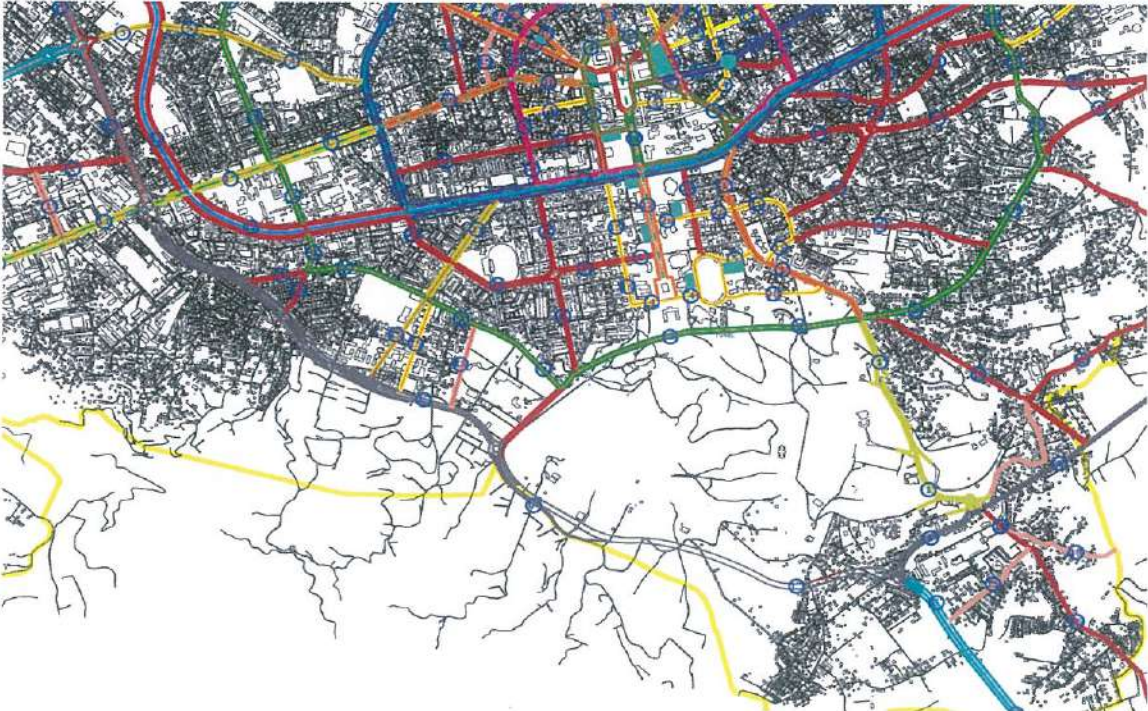


Fig. 3. Harta e propozuar e rrjetit rrugor



Fig. 5. Pozicionimi i truallit në PPV Bashkia Tiranë

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën veriore me rrugën “Hiqmet Buzi”, e cila mundëson daljen nga rampa e objektit, me seksion 5-7-5; në pjesën perëndimore sheshi kufizohet nga rruga dytësore ‘Mustafa Xhebrahimi’, me seksion 1.5-7-1.5; në pjesën jugore kufizohet me ndërtesat e reja rezidenciale 3 deri 4 katëshe. Sipërfaqja e pronës është 2056 m².

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti parashikon 1 kat nëntokë, i cili lidhet me plansistemimin dhe objektin në katin përdhe, me funksione pritje, bar, ambiente studimi, etj.

Hyrja për në objekt bëhet nëpërmjet rrugës sekondare të parashikuar në gis kadastrën e marrë nga Bashkia Tiranë. Ndërkohë, tek të njëjtat hyrje të kësaj rruge mundësohet dhe përdorimi i rampës për katet e nëntokës.

Objekti ka 3 dhe 4 kate mbi tokë, ku kati 4 është llogaritur realizimi i një mezanine në sallën kryesore në katin 3. Ndërkohë, më poshtë zhvillimi funksional sipas kateve përfshin:

- Kati përdhe zhvillohet me një holl të bollshëm open-space nga ku bëhet shpërndarja për tek ambientet e studimit, kuzhina dhe hoteleria. Hapësirat open-space do të jenë fleksibël në ndarjen e tyre për të krijuar një zonë dinamike.
- Kati i parë zhvillohet me ambiente studimi, bibliotekë, zyra, etj, të cilat lidhen me koridore gjatësore që mundësojnë lëvizje fluide nëpër godinë.

- Kati i dytë zhvillohet në një sallë adhurimi të lidhur nëpërmjet një kolonade me hapje harkore. Kjo sallë është e hapur në lartësi dy kate dhe zhvillohet me mezaninë me llozha dhe ambjente teknike ndihmëse.

Godina trajtohet në veshje me beton bruto (facia vista) në fasadë. Të gjitha katet shkrihen me ritmin e fasadës së qendrës së adhurimit me hapje vertikale, gjatësore përgjatë gjithë lartësisë së godinës. Thyerjet e objektit në fasadë bëhen me synim lehtësimin e volumit të tij.

Godina zhvillohet me dy kafaze kryesore shkallë dhe një ashensor. Shkallët e hollit të hyrjes për tek kati i parë janë në formë S, ndërsa në katet më sipër marrin formë L. Kafazi i ashensorit është i shkëputur nga shkallët dhe kjo pasqyrohet edhe në volumetrinë e godinës duke krijuar lartësi mbi atë të katit të dytë dhe duke shërbyer për të futur ndriçimin në pjesën e kateve sipër.

Katet sipas funksioneve kanë përkatësisht këto sipërfaqe:

1. Kati përdhe total 705 m²
 - 270 m² hollit i hyrjes+bar
 - 90 m² koridore
 - 95 m² hoteleri
 - 208 m² klasa
 - 42 m² tualete
2. Kati i parë total 705 m²
 - 80 m² salle takimesh
 - 160 m² koridore
 - 95 m² zyra
 - 208 m² klasa
 - 38 m² sallë mbledhjesh
 - 63 m² bibliotekë
 - 19 m² arkiva
 - 42 m² tualete
3. Kati i dytë total 705 m²
 - 545 m² salla
 - 20 m² dhoma teknike
 - 115 m² koridore
 - 25m² tualete
4. Kati i tretë total 385 m²
 - 250 m² sallë mezanine
 - 20 m² dhoma teknike
 - 90 m² koridore
 - 25m² tualete

Sipërfaqja totale për të gjitha katet mbi tokë llogaritet rreth 2500 m².

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

Volumetria

Në kërkim të formës së objektit dhe duke respektuar kushtet, objekti i propozuar ka një volumetri të pastër dhe ndjek formën e sistemit të rrugëve, kufizimit të pronës dhe terrenit të pjerrët ku shtrihet. Ai luan me ritmin e hapjeve në fasadë dhe me elementë bazike, si çarjet

vertikale, që shërbejnë si një përcaktim i konturit total të volumetrisë së objektit. Fasada, përveç elementëve të çarjeve, mban një ngjyrë neutrale. Kjo zgjidhje jep një efekt të fortë arkitektonik, si dhe e përfron me shembujt pozitivë të trendit të sotëm arkitekturor, që po zhvillohen në qytet. Forma e objektit respekton formën e sheshit, duke qenë një katërkëndësh në plan. Si në katin përdhe, ashtu edhe në katet e sipërme, tentohet të respektohet kjo formë në arkitekturë. Lartësia e objektit respekton lartësinë e ndërtesave ekzistuese në zonë, duke dashur të krijojë një shkrirje me zonën dhe natyrën perreth.

Fasada

Kombinimi i kujdesshëm i materialeve veshëse, shoqëruar me kompozimin e kujdesshëm në trajtimin e fasadave, krijon një imazh pozitiv dhe më të perceptueshëm të godinës në kontekstin e ri urban të këtij territori. Cilësia e materialeve të përdorura është e lartë, po kështu edhe cilësia i sistemeve elektrike, hidraulike apo elektronike.

Inkuadrimi në situatën urbane

Parë në këndvështrimin e gjerë urban të kësaj zone të Tiranës, kjo ndërtesë në hapësirën ku shtrihet shërben si një element përcaktues arkitektonik. Kjo për të treguar rritjen e cilësisë së ndërtimit në këtë pjesë të qytetit të Tiranës, zonë kjo e cila po merr zhvillim dhe transformim të shpejtë.



Fig. 6. Pamje e objektit të propozuar

4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2056 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	705 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	705 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	2500 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë	1300 m ²
6. Intensiteti i ndërtimit:	1.73
7. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	14.2 m
8. Lartësia e kambanares nga niveli i kuotës së sistemimit:	22.2 m
9. Numri i kateve mbi tokë:	3 dhe 4 kate
10. Numri i kateve nën tokë:	1 kat

