



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

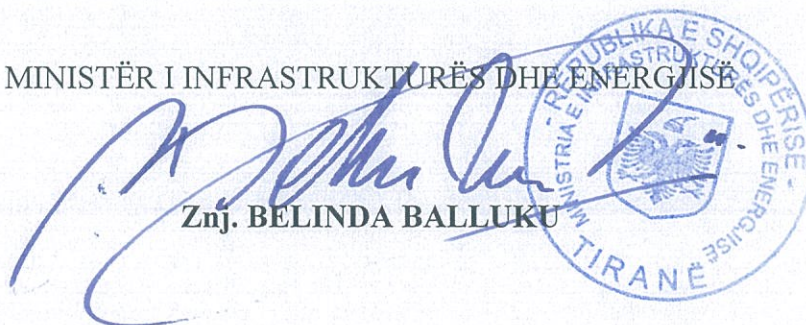
"NDËRTIM I GODINËS SË DREJTORISË SË PËRGJITHSHME D.P.SH.T.RR", ME
VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES DREJTORINË E
PËRGJITHSHME TË TRANSPORTIT RRUGOR.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 17, date 27.07.2022

Projektues:

Stefano Boeri Architeti

SON Engineering & Construction



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 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



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme Leje Ndertimi për objektin: "Ndërtim i Godinës së Drejtorisë Së Përgjithshme D.P.SH.T.RR", me vendndodhje në Bashkinë Tiranë, me subjekt zhvillues Drejtorinë e Përgjithshme të Transportit Rrugor.", 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, Bashkia Tiranë

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim ndodhet në Tiranë, përkatësisht në zonën kadastrale nr. 8350. Zona në studim paraqet një interes të veçantë. 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 Rruges "Muhedin Llagani". Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 1850.39 m²

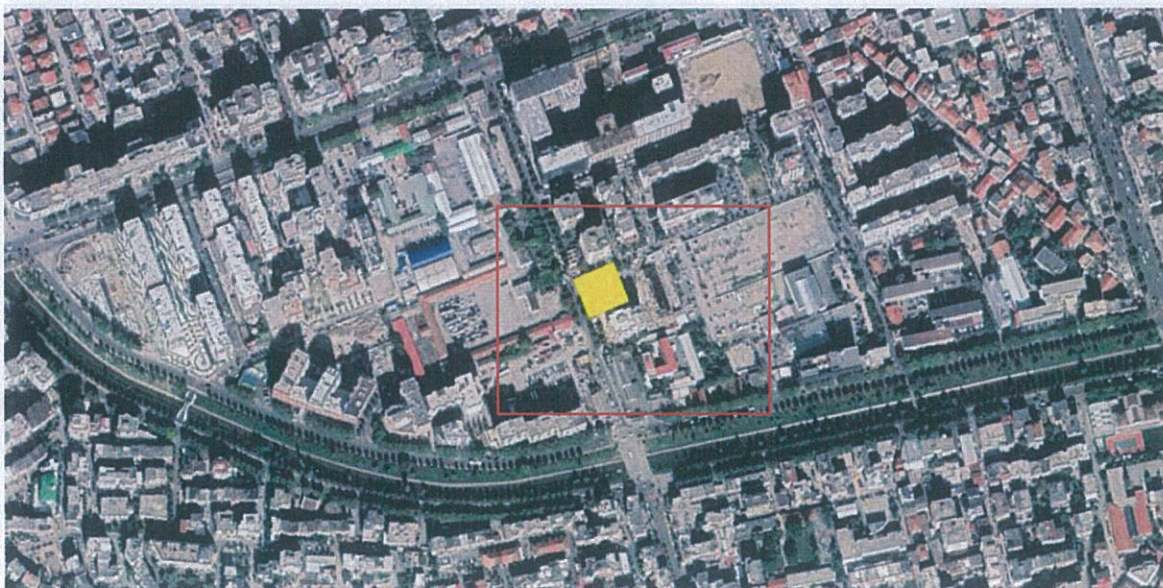


Fig. 1 Vendndodhja e pronës.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

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

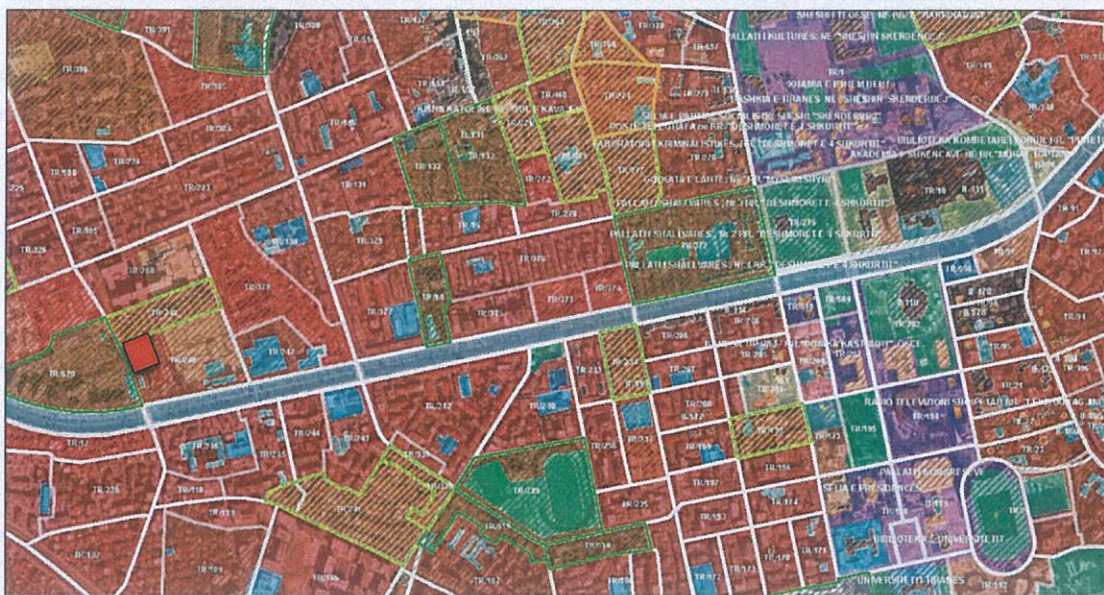


Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.

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 që 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: “Ndërtim i Godinës së Drejtorisë Së Përgjithshme D.P.SH.T.RR”, 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/248.

*Tabela e rregullores së planit

Njësia Strukturore: TR/248	
Bashkia	Tiranë
Njësia	TR/248
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A. Banim + S. Shërbime 46%
Kategori 2	A. Banim 43%
Kategori 3	IS. Institucione 7%
Kategori 4	IN. Infrastrukturë 4%
Lartësia në Kate	8
Lartësia në Metra	26
PDV	PO
Intesitet	3
KSHT	45%
KSHR	Referuar nenit përkatës të rregullores së PPV
KSHP	Referuar nenit përkatës të rregullores së PPV
Kufizime Ligjore	Nuk është Zonë e mbrojtur Natyrore
Sipërfaqe (ha)	4.72



Fig. 3 Harta e njësive strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë.



Fig. 4 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë



Fig. 5 Rrjeti rrugor dhe vendparkimet publike të propozuara, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona për të cilën realizohet ky studim, ndodhet rreth 2 km larg qendrës së Tiranës, ne ambientet e tanishme te zyrave te DPSHTRR. Zona në studim paraqet interes të vecantë pasi ndodhet në një hapësire ne zhvillim miks nga ana funksionale ku kemi praninë e objekteve të banimit dhe hapësirave të tregtimit. Objekti ekzistues ka pesuar degradime përgjatë kohës në strukture si pasojë e tërmetit dhe mbingarkesës, gjithashtu ka mangësi në akomodimin e ambienteve të nevojshme për të strehuar të gjithë punjonjësit dhe nevojave të ofrimit të shërbimeve të qytetarëve. Sipërfaqja pronës është 1850.39 m²

Prona gjithashtu përfshin një objekt ekzistues 2+3 kat në pronën me nr pasurie 1/926-ND në Z.K 8250.

Vendimi i Ministrisë se Infrastruktues dhe Energjisë nr.46 dt. 10.10.2022 vendosi per shkatërrimin e objektit 2+3 kat dhe implementimin e projektit per DPSHTRR.

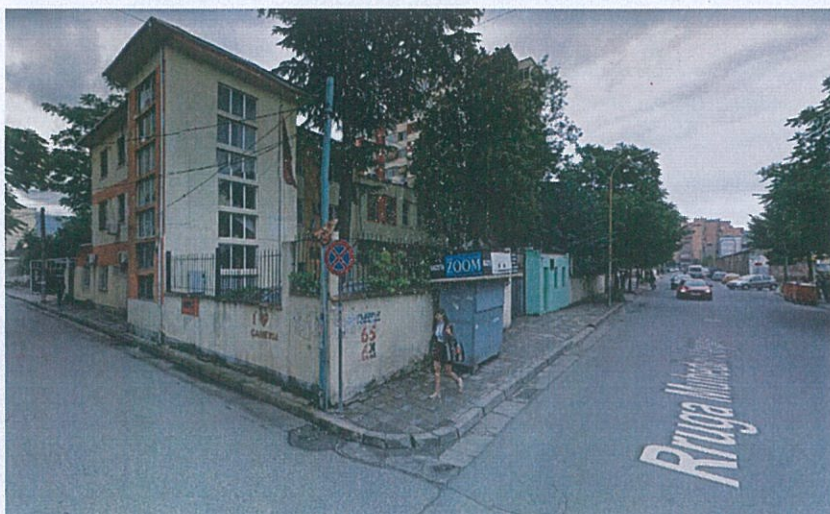


Fig. 6 Foto e gjendjes ekzistuese

Ndërkohë parcela kufizohet:

Jug: 1/9, Objekt banimi 2 kate

Veri: 1/1043, Rruga "Sali Butka"

Lindje: 1/1028, Objekt banimi dhe shërbimesh 8 kate

Perëndim: Rruga "Muhedin Llagani"

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksonet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i ri propozohet të ndërtohet në të njëjtin vend me objektin ekzistues. Ndërhyrja në zone nuk paraqet zhvillim vetëm për zyrat e vetë institucionit, por gjithashtu sjell zhvillim dhe rijetëzim të hapësirës përreth.



Fig. 7 Vizualizim

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

Ky Objekt i ri është strategjik për konfigurimin e zonës në karakterin e saj të shërbimit. Struktura plotëson zonën duke respektuar kontekstin e vendndodhjes dhe në të njëjtën kohë duke komunikuar me ambjentin përreth. Mjetet e formës dhe materialit të përdorura në projekt realizojnë më së miri këtë komunikim duke mundësuar leximin së jashtmi të destinacionit të objektit.

Duke u nisur nga objektivi për realizimin e ndërtimit të objektit të ri për të krijuar ambiente komode dhe të përshtatshme me kërkesa bashkëkohore, për të zhvilluar aktivitetin e veprimtarisë së Drejtorisë së Përgjithshme të Transportit Rrugor me qëllim përmirësimin e kushteve të punës për administratën e kësaj drejtorie, përmirësimin e shërbimeve ndaj qytetarëve

Volumetria

Objekti në volumetri është i thjeshtë duke iu përshtatur kontekstit ku qëndron. Kati përdehe do të jetë transparent dhe i përshkrueshëm nga të gjithë, në shërbim të funksionit që ka ky objekt. Duke marrë parasysh rigjeditin e objektit nga jashtë, volumi çahet nga një atrium i brendshëm.



Fig. 8 Vizualizim

Fasada

Pjesë e rëndësishme e projektit është fasada, e cila funksionon si një vello për të bashkuar funksionet e zhvilluara në objekt. Fasada përbehet nga një seri figurash gjeometrike të cilat përthehen në çarje, për të krijuar një lojë me dritën në pjesën e brendshme. Materialet e përdorura apo sistemi, është ai kapote, me suva termike dhe zeabsorbuese, dhe çarjet e xhamta me korniza metalike. Kati përdehe rrethohet nga një fasadë e vazhduar xhami, dhe bashkohet me panele metalike me pjesën e sipërme



Fig. 9 Vizualizim

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 1/1007 ; 1/1006 ; 1/1052

Zona Kadastrale: 8250

Kufizimet:

Distanca nga kufiri i pronës:

Veri: 8.3m - 8.7 m

Jug: 2.6 m – 2.7 m

Lindje: 3.1 m-3.5 m

Perëndim: 8 m – 8.1m

Kufizimet nga objektet ekzistuese:

Veri: 1/1043 Rruga "Sali Butka"

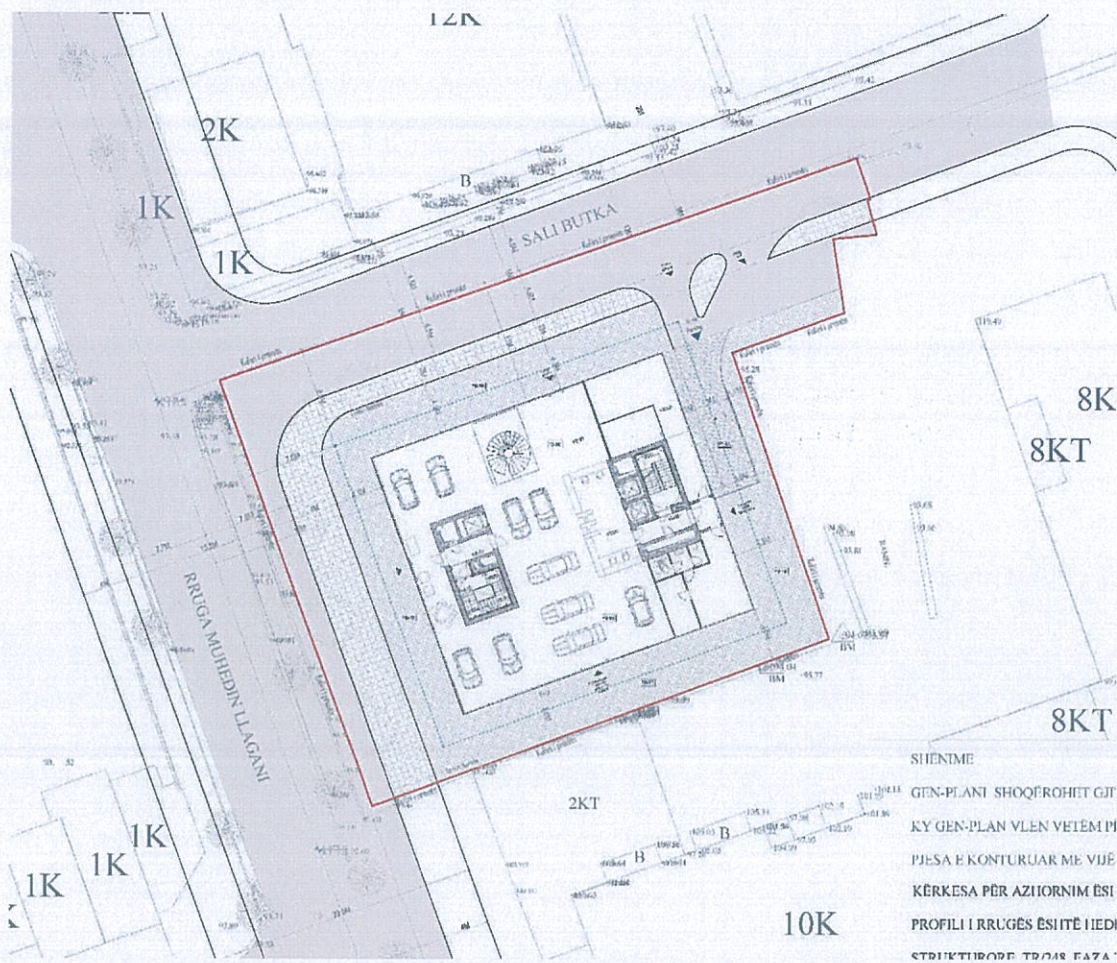
Jug: 1/9, Objekt 2 kate

Lindje: 1/1028, Objekt 8 kate

Perëndim: Rruga "Muhedin Llagani"

PLANI I SISTEMIMIT

Hyrja kryesore ndodhet nga veriu, dhe në krahun lindor aksesohet parkimi. Hapesia perreth objektit qe ngelet eshte e vogel dhe do te sherbeje si trotuar per aksesin e qytetareve dhe punonjesve per ne objekt. Objekti aksesohet nga rruga Sali Butka dhe rruga Muhedin Llagani, te cilat nga genplani i azhornuar propozohet zgjerim i trugës Muhedin Llagani me profil 4M-15.5M-4M, profil i cili respektohet nga projekti arkitektonik.



SHENIME
GJEN-PLANI SHOQFROHET GJITH-
KËSHITË GJEN-PLAN VLEN VETËM PËR
PJESË E KONTURUAR ME VËNJË
KËRKESË PËR AZHORNIM ËSHTË
PROFILI I RRUGËS ËSHTË I HEDHUR
STUDIUMI I RRUGËS ËSHTË I HEDHUR

Fig. 10 Plansistemi

KATET E SHERBIMIT

1. Kati përdhe

Planimentria e objektit ka formën e një katrori me dy berthama stukure b/a ku pozicionohet shkalla, ashensori dhe ambientet teknike.

Kati përdhe i objektit të propozuar përveç recepsionit, hollit dhe disa hapësirave të stafit të mirembajtes shërben kryesisht si hapësire ekspozitori “Retro”. Ambientet e tjera si tualete dhe depo pozicionohen në krah të strukturës b/a. Përveç dy shkallëve antizjarr në katin përdhe pozicionohet dhe një tjetër shkallë rrethore e hapur që shërben për të shkuar në katin e parë për qytetarët. Sipërfaqja e katit përdhe është 647 m².

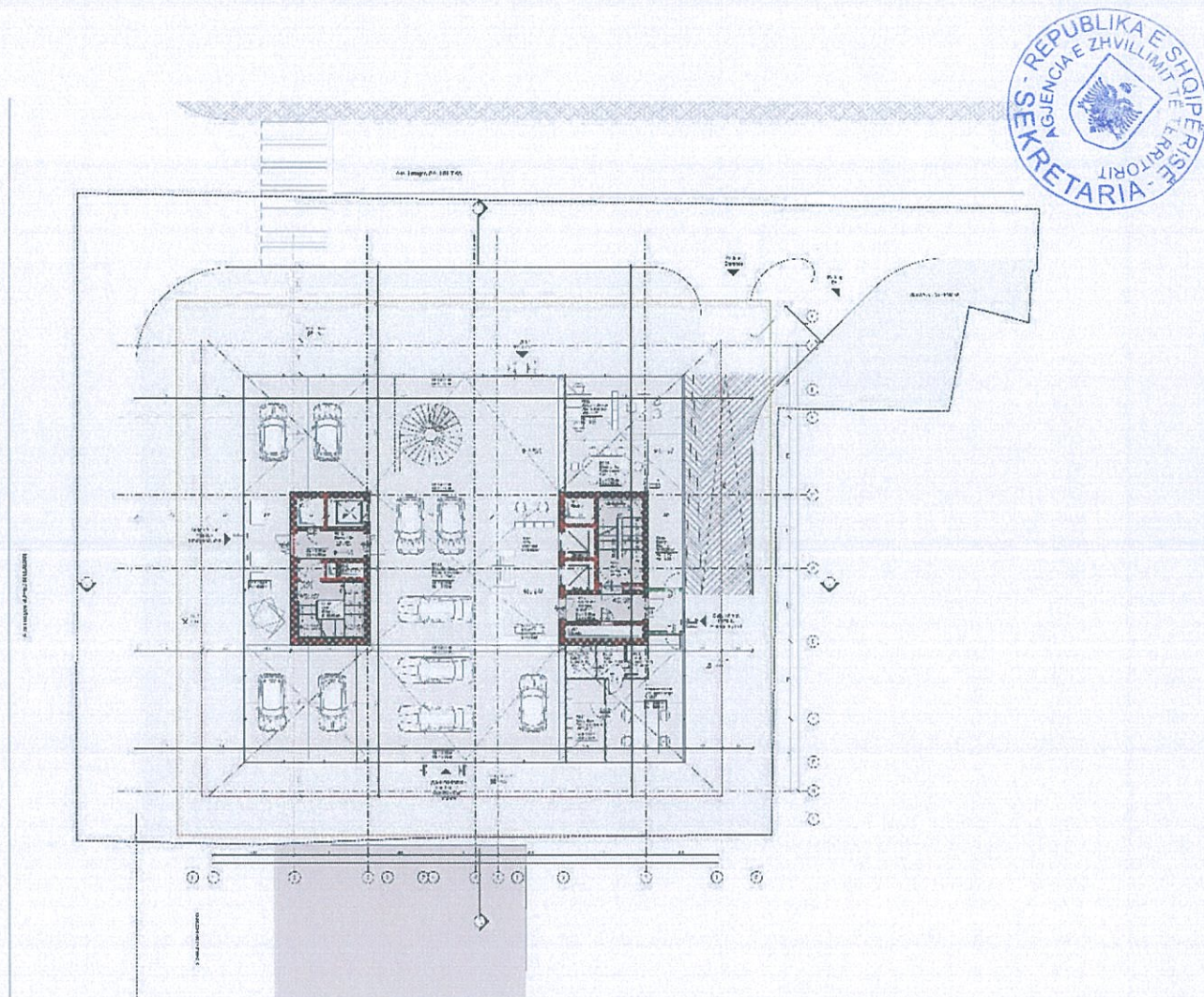


Fig. 11 Kati përdhe.

2. Kati i pare

Kati i parë përfshin kryesisht ambjentet për stafin si kafeteri, mence, salla konferencash, një ambient trajnimi dhe nyjet h/s. Gjithashtu në këtë kat ndodhet arkiva e institucionit dhe zyra e protokollit. Lëvizja në këtë kat, ashtu si dhe katet e tjera organizohet me anë të një koridori rreth një atriumi qendror që del deri në tarracë. Zyrat dhe ambjentet e tjera janë të shpërndara rreth atriumit. Lëvizja për në katin e dytë përvet shkallëve antizjarr dhe ashensorit, bëhet nëpërmjet shkallës me një rampë përgjate atriumit. Siperfaqja e katit parë është 885m².

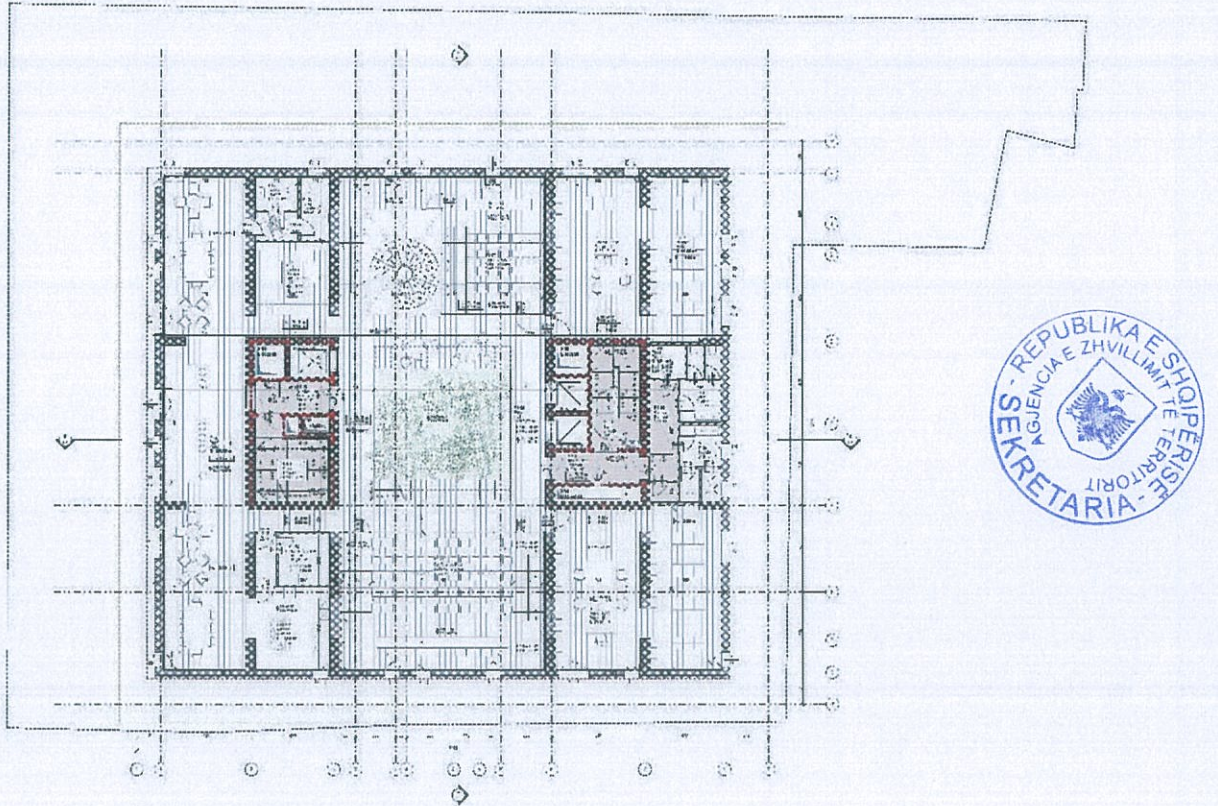


Fig. 12 Kati i parë.

2. Kati i dyte

Kati i dytë, i dedikohet zyrave dhe drejtorive të ndryshme që ky institucion mbart, si dhe sallat e mbjedhjeve. Lëvizja horizontale në këto kate, ashtu si dhe katin e parë organizohet me anë të një korridori rreth atriumit qendror, ndërsa lëvizja vertikale përvet shkallëve antizjarr dhe ashensorit, behet nëpërmjet shkalles me një rampë përgjate atriumit. Nyja h/s e katit ndodhet e pozicionuar anash grupit shkalle ashensor. Siperfaqja e ketij kati është 821 m².

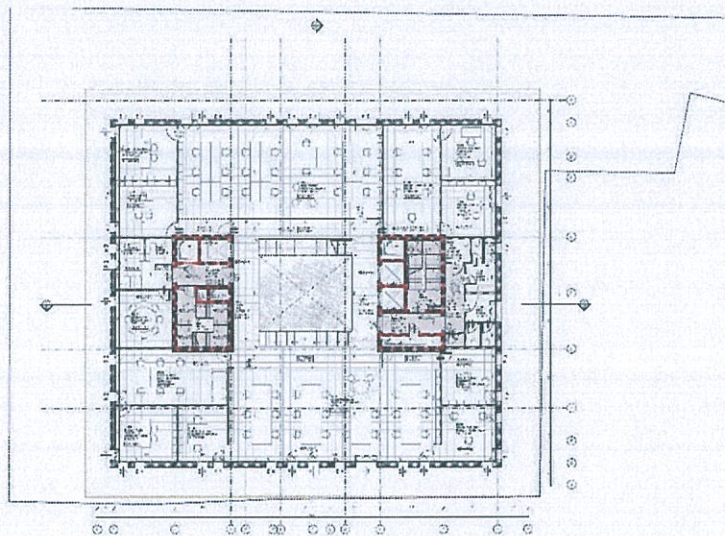


Fig.13 Kati i dyte.

2. Kati i trete

Kati i trete ndjek te njejtin organizim si kati i dyte me lëvizje të vogla në interior duke iu përshtatur drejtorive të pozicionuara në këtë kat. Lëvizja është e njëjtte si katet e para. Nyja h/s e katit ndodhet e pozicionuar anash grupit shkalle ashensor. Siperfaqja e ketij kati është 821 m².

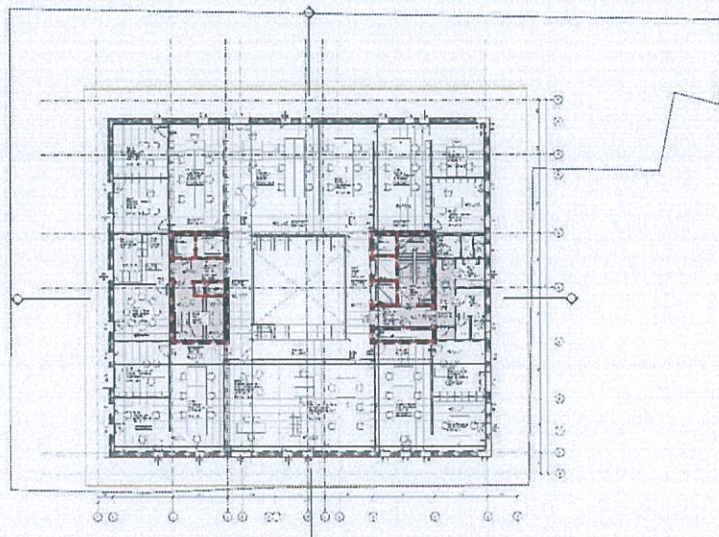


Fig.14 Plani i katit të tretë

2. Kati i katërt

Kati i katërt është si dhe kati i tretë mban zyrat dhe drejtorite perkatese te ketij kati. Lëvizja është e njëjtte si në katet tjera. Nyja h/s e katit ndodhet e pozicionuar anash grupit shkalle ashensor. Sipërfaqja e këtij kati është 821 m².

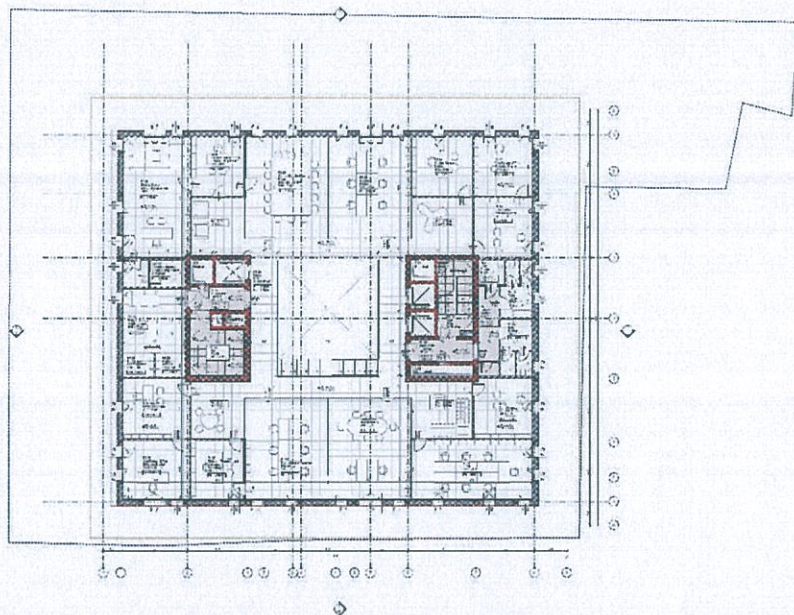


Fig.15 Plani i katit të katërt



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1850.39 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	1850.39 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	647.00 m ²
Sipërfaqe projekcioni:	885.00 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	6385 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit mbitokë:	3995 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nëntokë:	2390 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	48%
Intensiteti i ndërtimit:	2.16
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	25.58 m
Numri i kateve mbi tokë:	5
Numri i kateve nën tokë:	2

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaqë objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Ne projekt nuk janë parashikuar vendparkime të jashtme, por janë dedikuar ky kat nëntoke të objektit për parkimin e automjeteve të cilat strehojnë postet e parkimeve për punonjësit e administratës dhe hapësirave teknike të nevojshme.

Kati nëntoke -1 aksesohet nga një rampe e drejtë e jashtme në lindje të objektit. Ky kat akomodon 14 poste parkimi. Në këtë kat ka ambiente për mirëmbajtjen dhe dhoma zhveshjeje, gjithashtu ndodhen dhe hapësirat teknike. Sipërfaqja e katit -1 është 1195 m².

Kati nëntoke -2 aksesohet nga një rampe e brendshme. Ky kat akomodon 25 poste parkimi, një hapësirë për larjen e makinave dhe hapësirat teknike të nevojshme. Sipërfaqja e katit -2 është 1195 m².

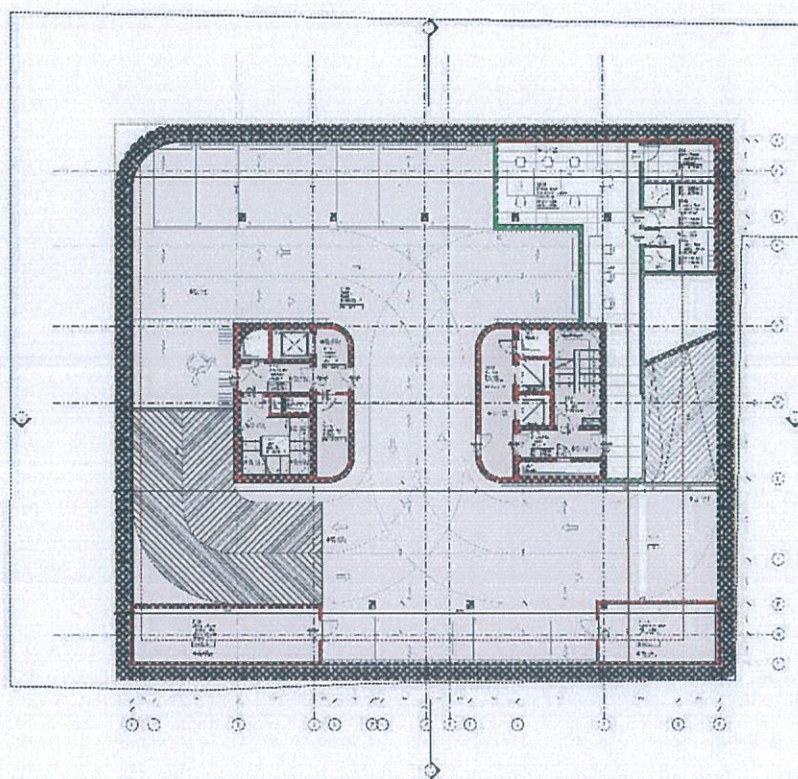


Fig. 16 Kati nëntokë -1 parking.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

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

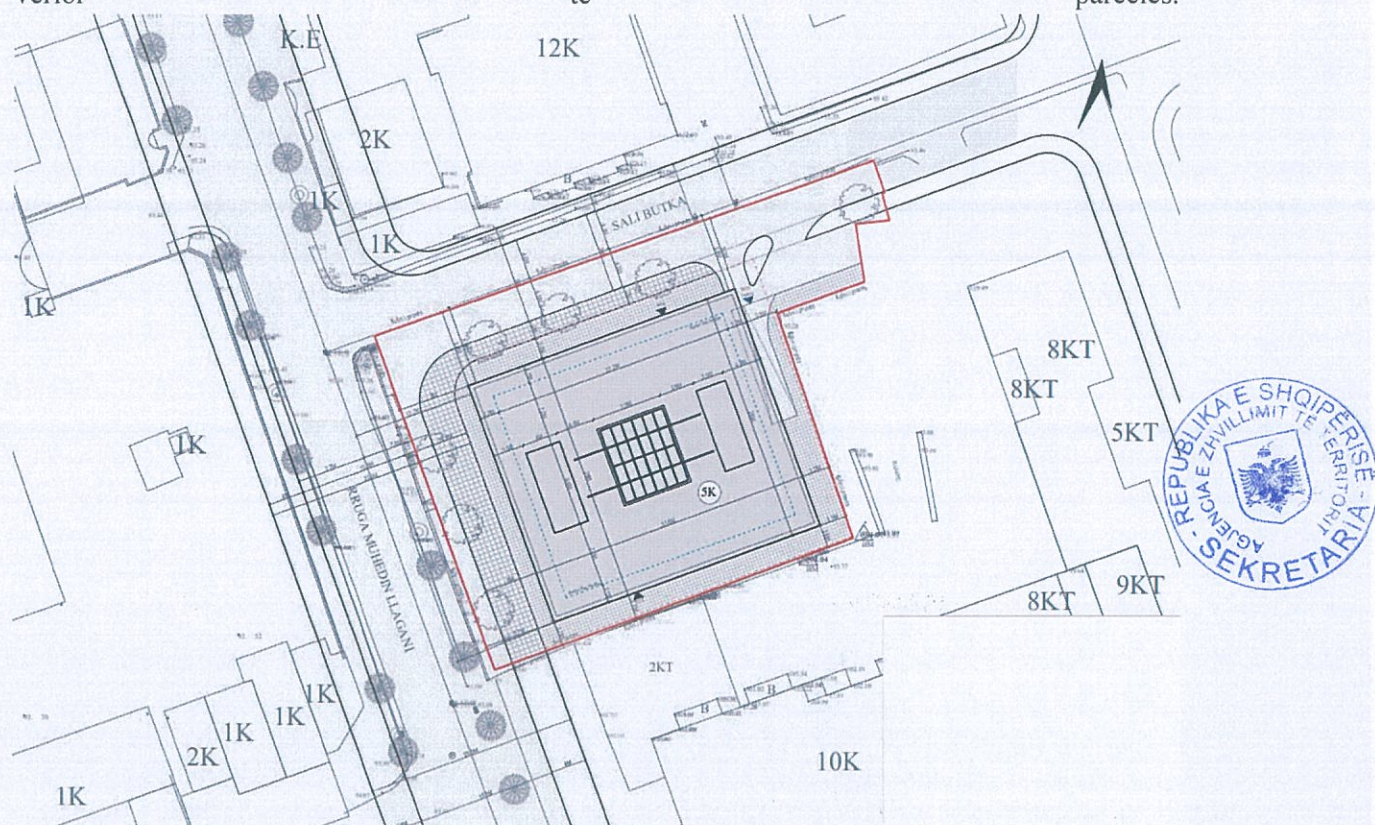


Fig. 17 Planvendosje.