



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

OBJEKTI: PLANI I VENDOSJES SË OBJEKTIT PËR LEJE NDËRTIMI: "GODINË BANIMI DHE SHËRBIME 2-34 KATE ME 3 KATE PARKIM NËNTOKË", NË RRUGËN "DRITAN HOXHA", BASHKIA TIRANË, ME ZHVILLUES: "URBALB SHPK"

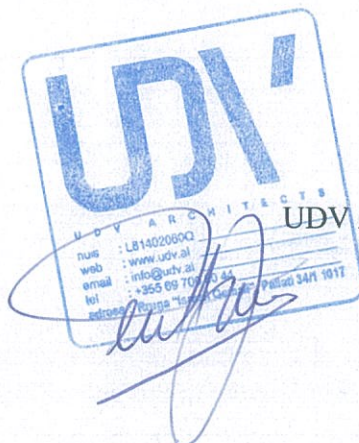
MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.21, Datë 14.12.2022



Projektues:

GG-LOOP

UDV ARCHITECTS SHPK



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 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 zhvillimin e projekt-propozimit
 - 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës
 - 5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin godinë banimi dhe shërbime me 2-34 kate mbitokë dhe 3 kate nëntokë, me zhvillues shoqërinë “URBALB SHPK”, me vendndodhje në Tiranë.

Baza Ligjore:

- *Ligji Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar, nenit 7 dhe nenit 28;*
- *Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr.408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores zë zhvillimit të territorit”, i ndryshuar;*
- *Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr.1, datë 14.04.2017 “Për miratimin e Planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Tiranë”*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Vendndodhja e projektit është në qytetin e Tiranës, pranë sheshit Rilindja në rrugën “Dritan Hoxha”, në një distancë 1.6 km nga qendra e qytetit. Terreni është relativisht i sheshtë. Zona përreth sheshit të ndërtimit është e zhvilluar kryesisht me pallate 5-katëshe të periudhës komuniste. Përgjatë rrugës kryesore, zona është zhvilluar vitet e fundit me ndërtesa deri në 15 kate. Pozicionimi i sheshit të ndërtimit në aksesin kryesor të kryeqytetit ka nxitur interes të lartë për zhvillim.



Figurë 1-Fotografi nga gjendja ekzistuese

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 Instrumentit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr.1 , Datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, rishkuar me Vendimin nr. 1, datë 23.10.2019 dhe Vendimin nr.2, datë 27.07.2022, në zonën e interesit janë respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.



Figurë 3- Fragment nga harta e përdorimit të tokës

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops.

NJËSIA: TR/417

Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.1, datë 14.04.2017

KODI I NJESISE	TR/417
NJESIA ADMINISTRATIVE	TIRANA
SIPERFAQJA E NJESISE (ha)	7.64
SIPERFAQE E GJURMES SE NDERTIMIT EKZISTUES (m ²)	26237
SIPERFAQE NDERTIMI TOTAL EKZISTUESE (m ²)	63433
INTENSITETI I NDERTIMIT EKZISTUES (I)	0.83
KATEGORIA PRIMARE	
KATEGORIA PRIMARE	A
PERQINDJA E KATEGORIVE TE LEJUARA TE PERDORIMIT TE TOKES	A.96% / IN.4%
SIPERFAQE TOTALE E NDERTIMIT BANIM (KATEGORIA A) (m ²)	175260.88
PERDORIMET E NDALUARA DHE TE KUSHTEZUARA	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV
TIPOLOGJIA E NDERTIMIT	/ Struktura lineare/ kulle
MENYRA E NDERHYRJES	Rizhvillim / Ristrukturim
SUBJEKT PDV	PD
INTENSITETI I NDERTIMIT (I)	2.4
INSTRUMENTAT E ZHVILLIMIT	Intensiteti i ndertimit me kushte



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

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga Instrumenti i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, ku evidentohet se njësia strukturore në PPV plotëson kërkesat e zhvillimit për objektin në fjalë. Parcela në studim i përket njësisë strukturore TR/417.



Figurë 4-Fragment nga harta e infrastrukturës



Figurë 5-Fragment nga harta e njësive strukture

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops.

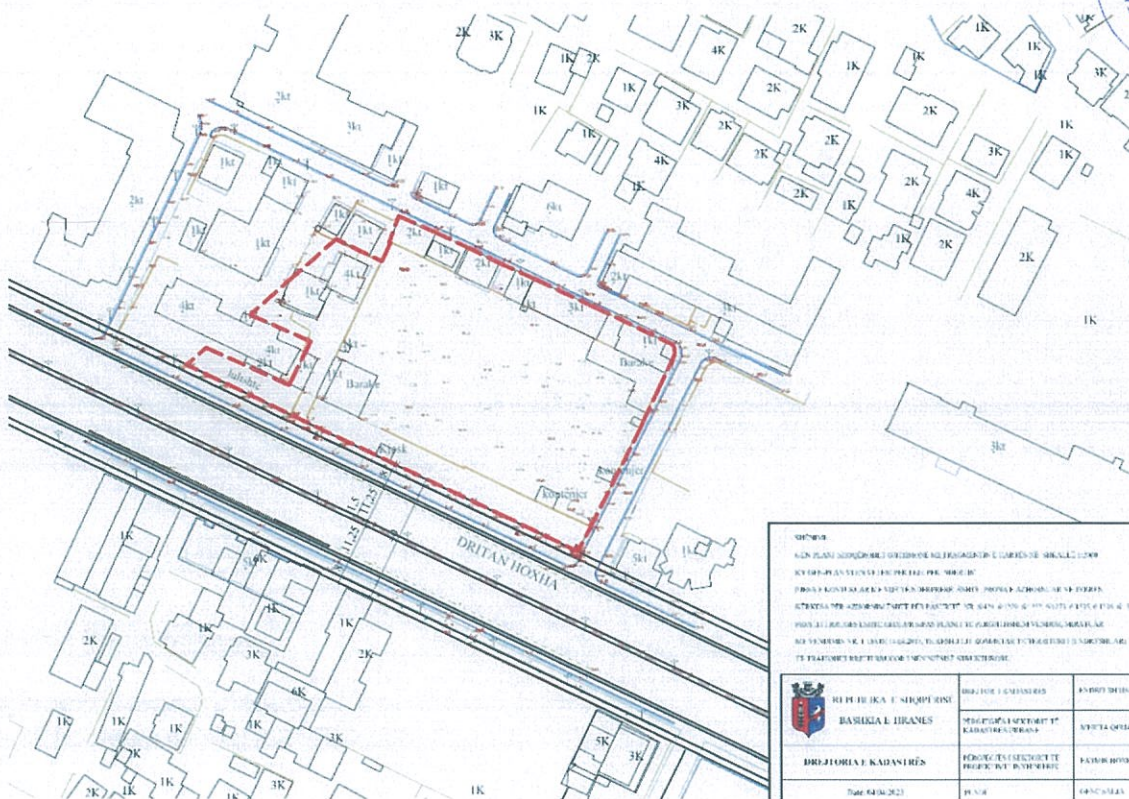
3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Objekti, subjekt i zhvillimit ndodhet në zonën kadastrale Nr.8310, konkretisht në pronat me numër pasurie: 6/ 424, 6/ 1229, 6/ 1232, 6/ 1273, 6/ 1535, 6/ 1536, 6/ 1542, 6/ 1553, 6/ 1554, Bashkia Tiranë. Sheshi shtrihet në një sipërfaqe totale prej 7632.64 m2.

Në këto prona ndodhen ndërtesa ekzistuese, të regjistruara dhe informale. Të dyja këto raste janë trajtuar në kontratat e sipërmarrjes dhe objektet do të prishen në momentin e fillimit të ndërtimit të ri.

Projekti propozon ndërtimin e një objekti 2- 34 kate mbi tokë dhe 3 kate nëntokë, me funksion banim dhe shërbime. Volumetria pozicionohet në mënyrë të tillë që respekton vijën e ndërtimit, distancën nga trupi i rrugës dhe trotuarit, si dhe nuk pengon zhvillimin e zonës.

Duke bërë një vlerësim të përgjithshëm të zonës, zgjerimi i sheshit të ndërtimit ka patur si synim zhvillimin e pronave në veri, duke i dhënë kështu projektit më tepër potencial.



Figurë 6-Trualli

[Handwritten signature]

4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

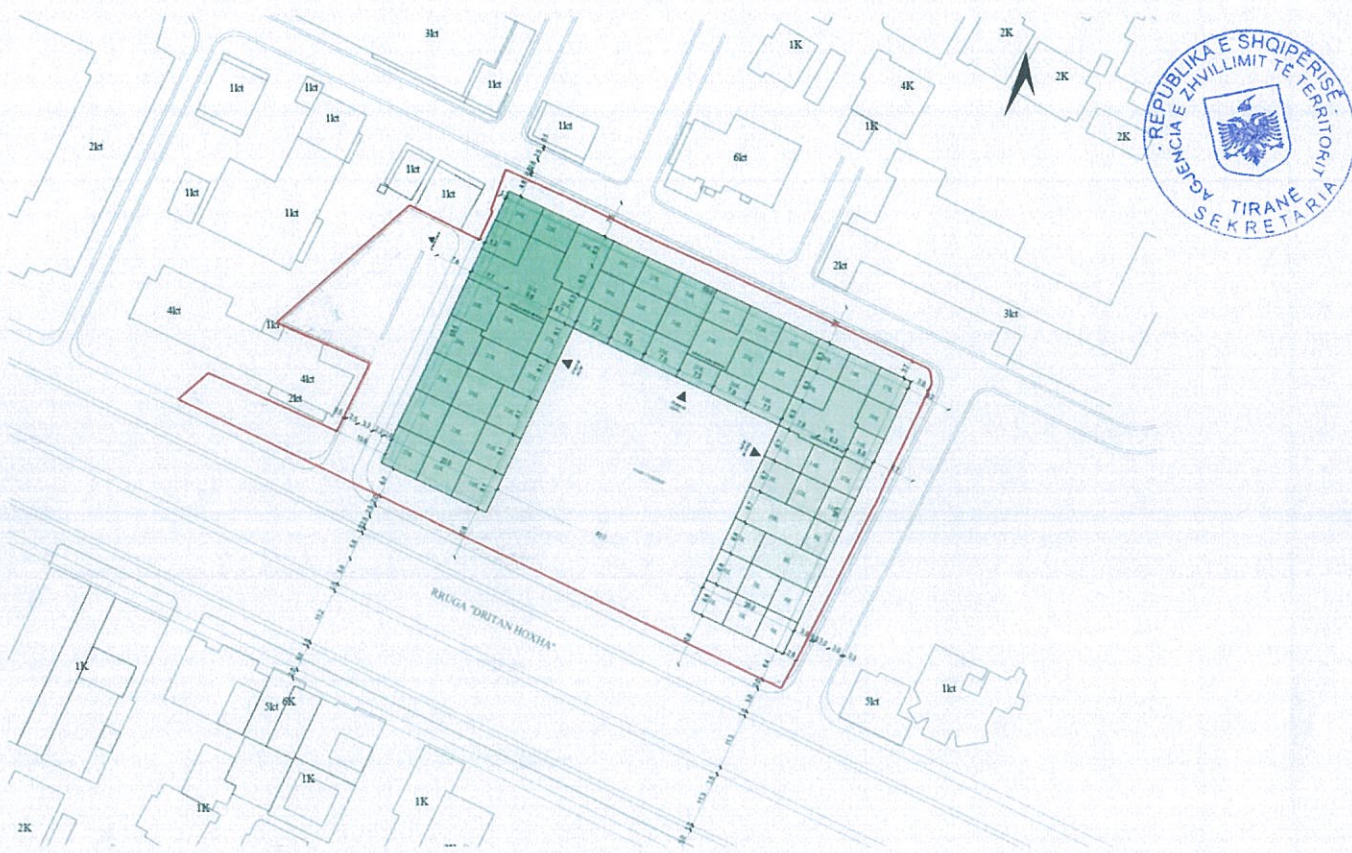
4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Në nivelin e sistemit, hyrja mund të aksesohet nga rruga kryesore “Dritan Hoxha” . Gjithsesi akseset sekondare gjenden edhe në rrugët e tjera që kufizojnë pronën.

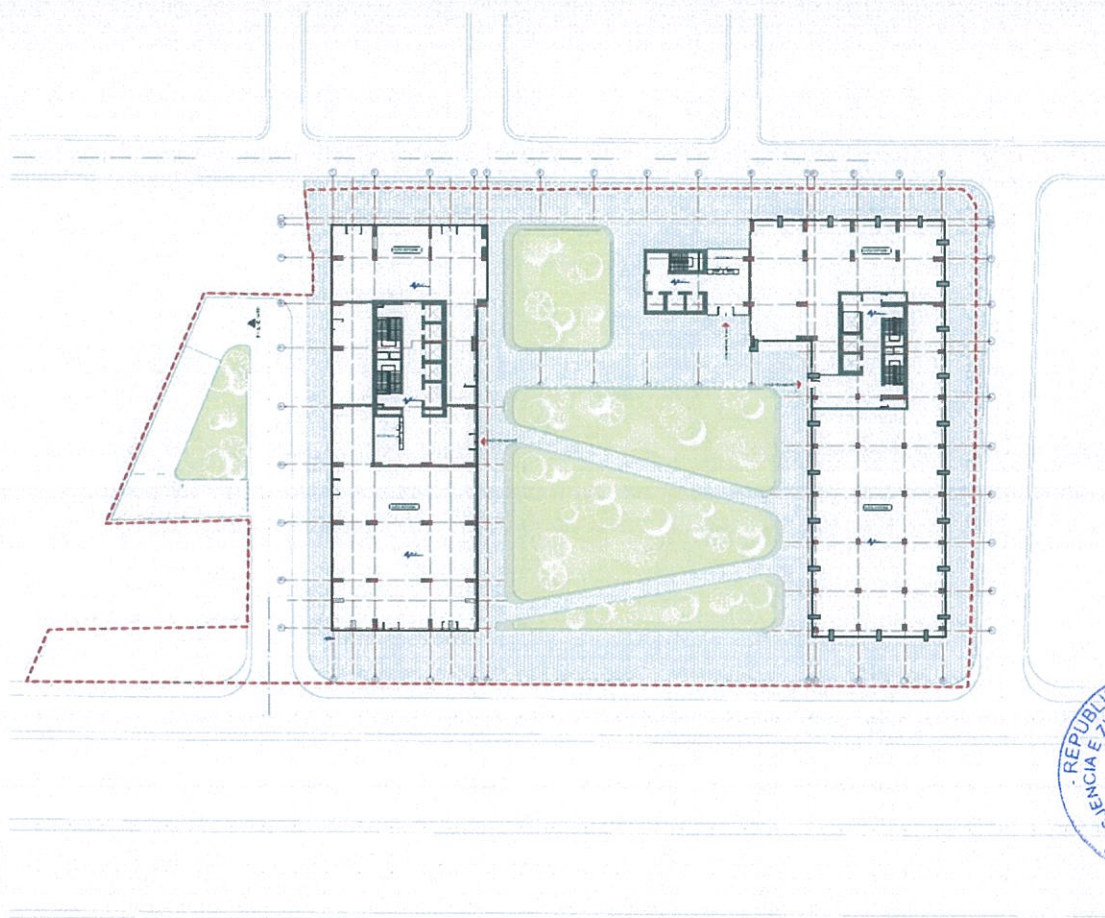
Akseset realizohen në katin përdhe, nga ku zgjidhet shpërndarja e flukseve dhe diferencimi i përdoruesve të njësive të shërbimit dhe banimit.

Në katin përdhe pozicionohen shërbime të ndryshme tregtare. Akseset e shërbimeve tregtare kryhet nga rrugët kryesore dhe ato dytësore.

Volumetria zhvillohet me tarracime, duke mundësuar funksion banimi në të gjitha nivelet e tjera.



Figurë 7-Planvendosje

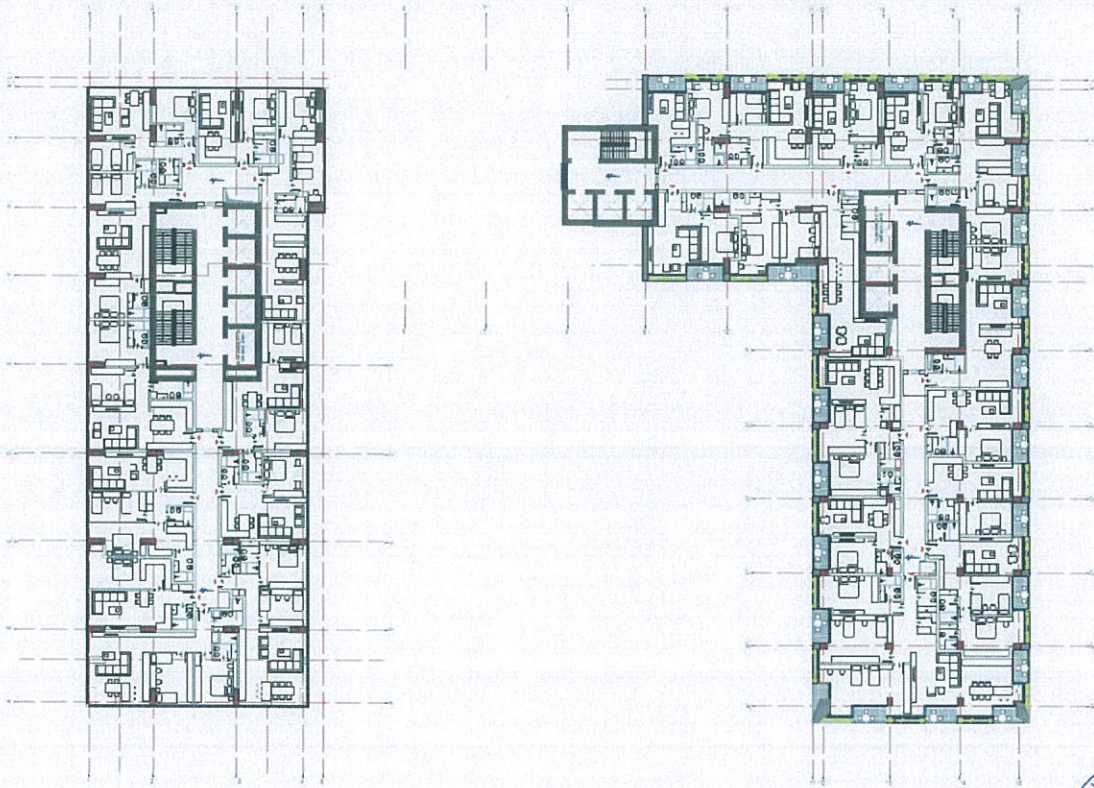


Figurë 8-Planimetria e katit përdhe, në kuotën +0.00

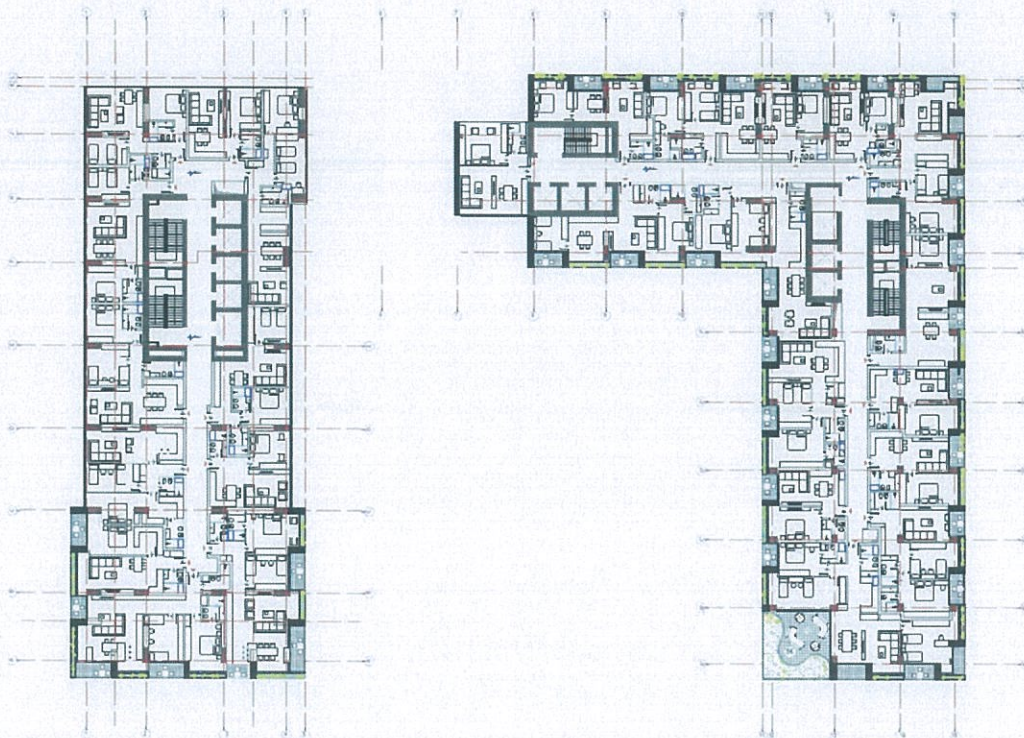
Në nivelin e sistemimit ndodhet një hapësirë transparence e cila lidh vizualisht dhe fizikisht dy rrugët që kufizojnë pronën. Pjesa qendrore e pronës përbëhet nga një hapësirë publike e gjelbëruar, e cila mundëson qarkullimin dhe aksesin në banim dhe në shërbime.

Projekti i sistemimit është universal; mund të aksesohet nga të gjitha grupmoshat, si edhe nga personat me aftësi të kufizuara.

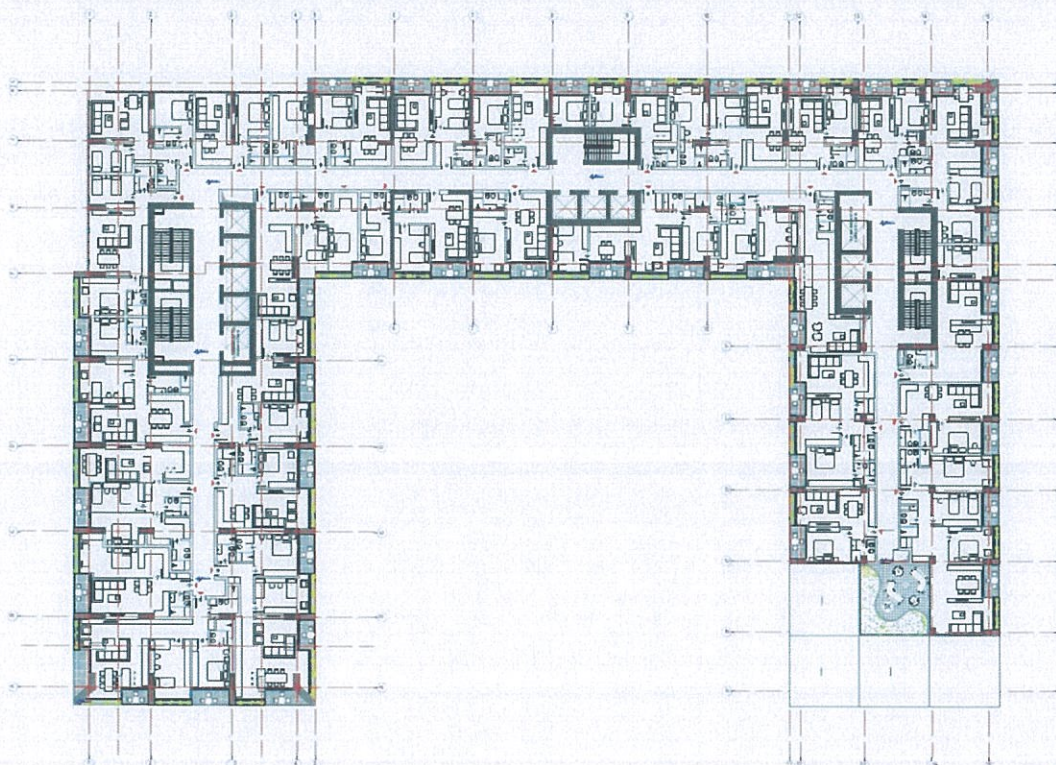
Në këtë nivel ndodhet rampa për aksesin e automjeteve në katet nëntokë.



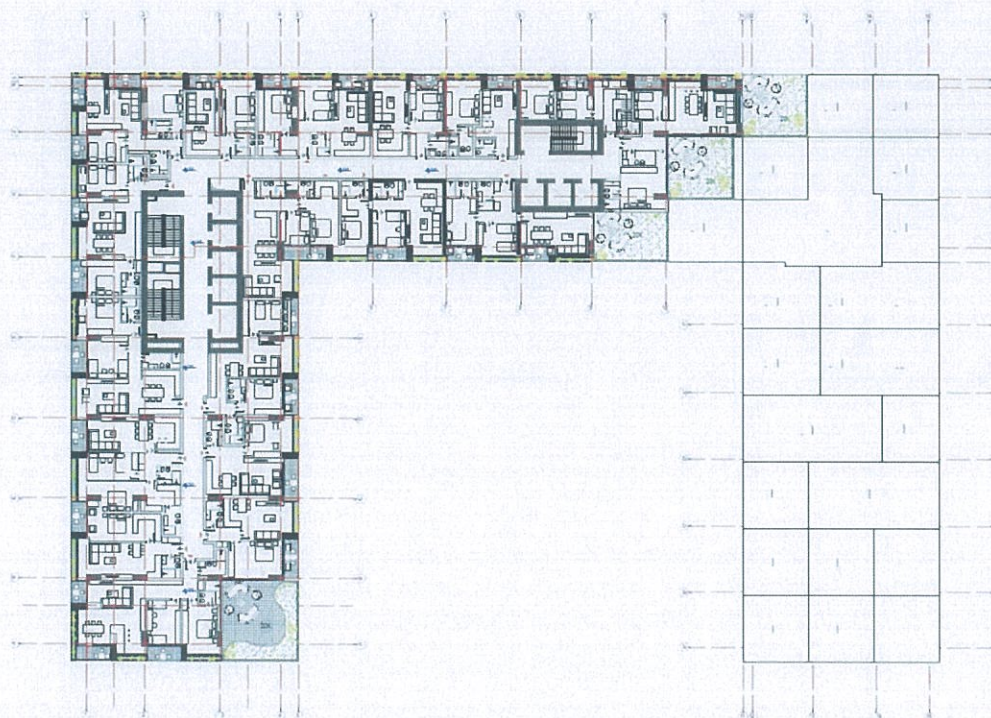
Figurë 9 - Planimetria e katit të parë, në kuotën +5.76



Figurë 10 - Planimetri e katit +2, në kuotën +9.25



Figurë 11 - Planimetri e katit +5, në kuotën +19.76

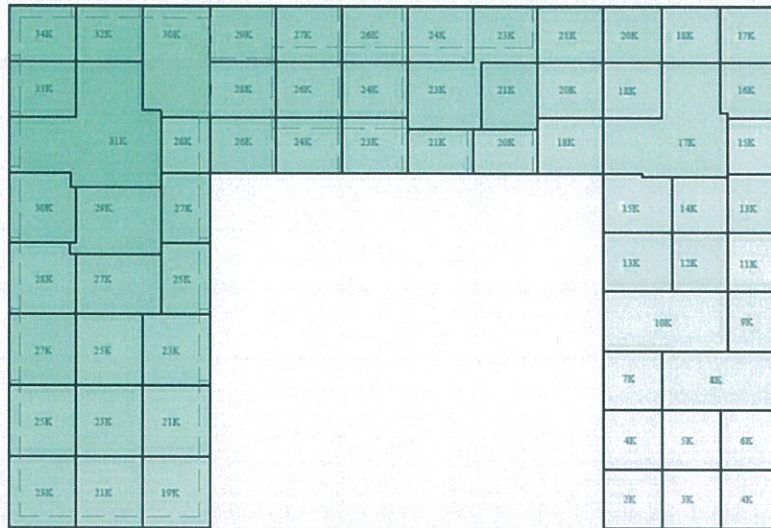


Figurë 12 - Planimetri e katit +20, në kuotën +72.26

Përsa i përket katit tip, kemi një seksion në formë U. Dimensionet variojnë sipas lartësisë, të cilët zgjidhen me skemën e korridorit në mes ku pozicionohen nyjet vertikale shkallë-ashensor për secilin prej seksioneve.

Objekti është i përbërë nga tre nukle të shpërndarjes vertikale, të projektuara sipas standardit të MNZ duke u lidhur me korridor qëndror.

Njësitë e banimit janë të tipologjive të ndryshme, të përshtatshme për familje me kërkesa të ndryshme.



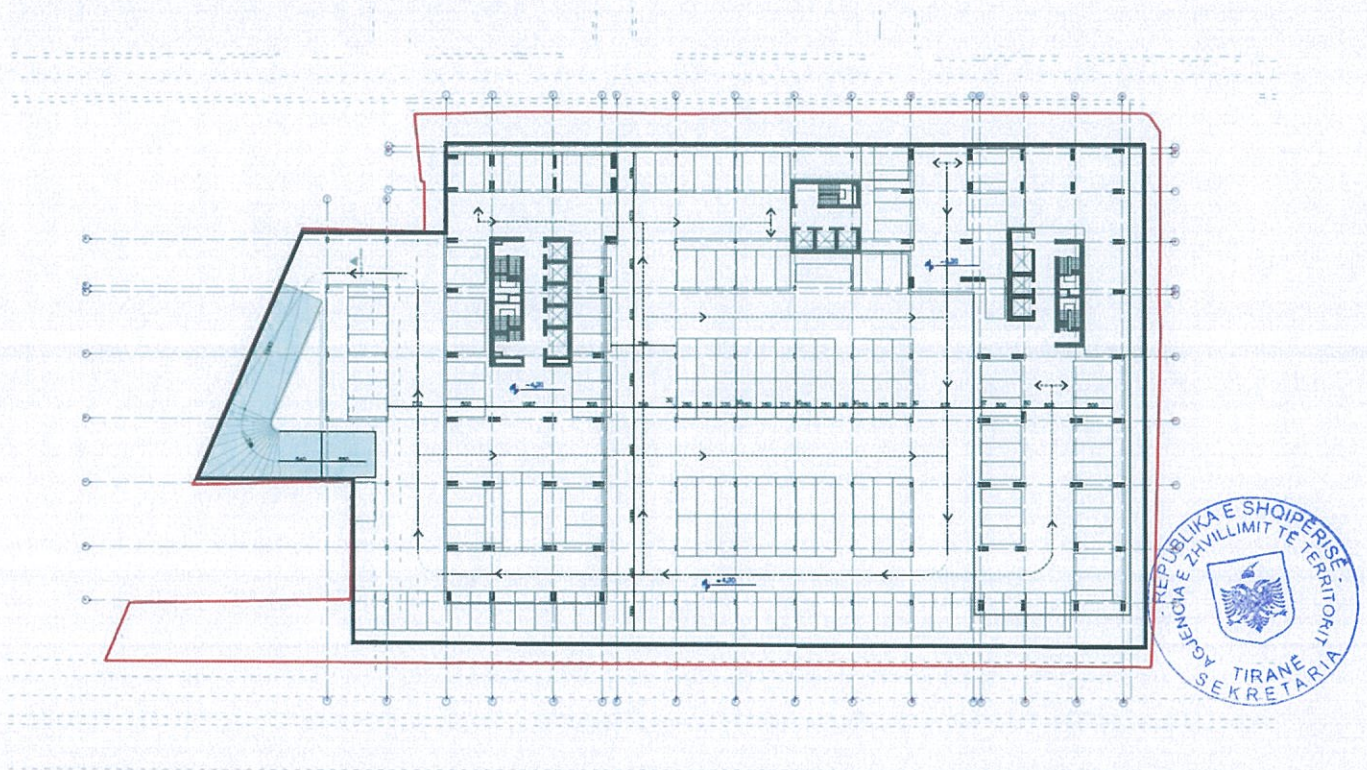
Figurë 13 – Plani i tarracës



Figurë 14 – Pamje e tarracës

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'B' followed by a flourish.

Tarracat e objektit janë projektuar në mënyrë që të aksesohen nga apartamentet dhe të shfrytëzohen nga banorët. Tarracat përbëhen nga gjelbërim i tipit të ulët, të mesëm dhe të lartë, duke qënë kështu vizualisht të dukshme në fasadën e objektit.



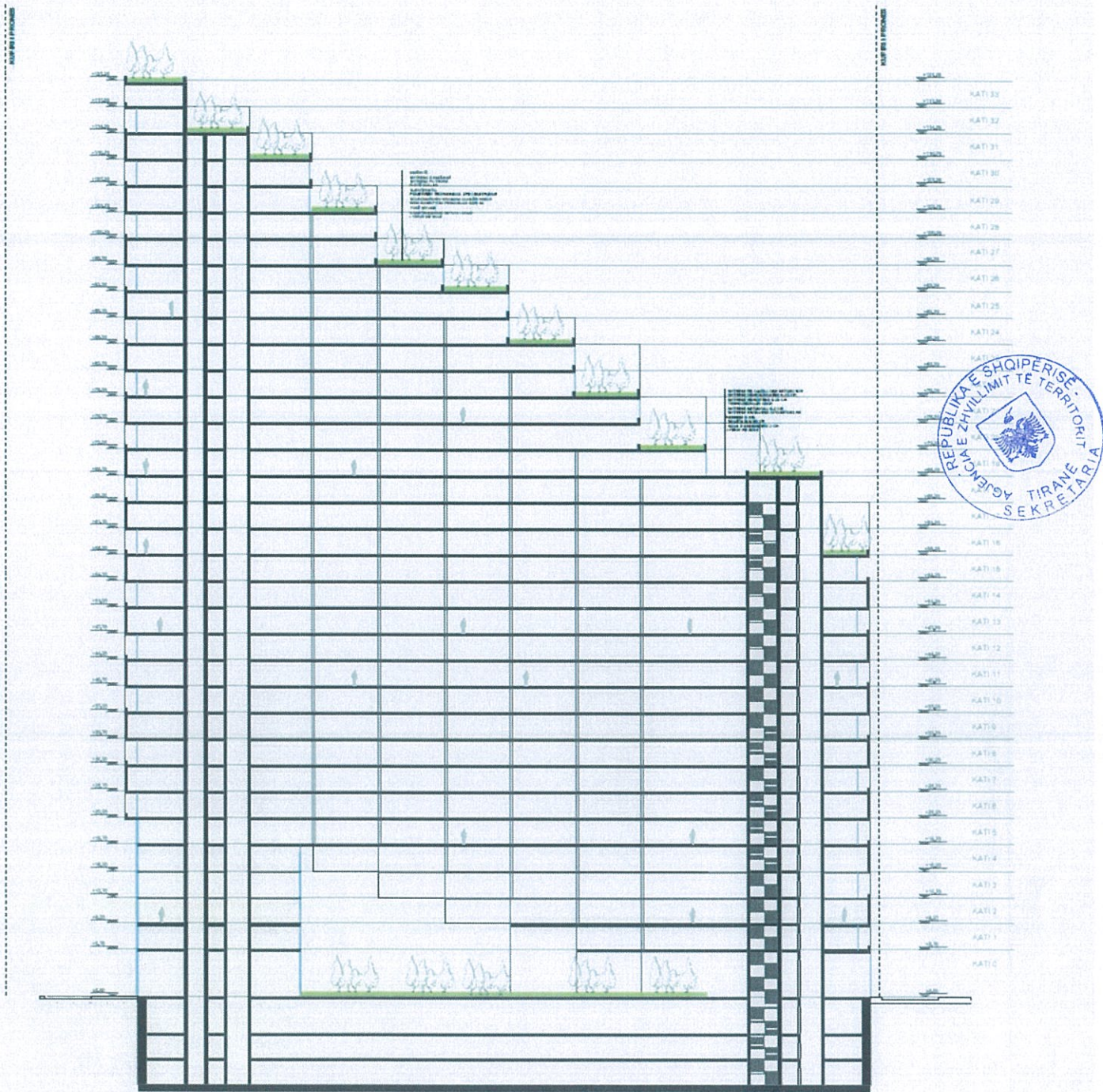
Figurë 15 - Planimetria e katit -1, në kuotën -4.50

Katet nëntokë të objektit kanë funksionin e parkimit. Në këtë pjesë të objektit pozicionohen edhe ambientet teknike (depo uji, etj) .

Këto 3 kate aksesohen me makinë nëpërmjet rampave, si edhe nëpërmjet nyjeve vertikale nga njerëzit.

Secili kat përmban 154 vende parkimi.

Terreni në zonë ka thyerje shumë të vogla. Në prerje më poshtë vihen re 34 nivelet mbi tokë dhe 3 nivelet nëntokë të objektit.



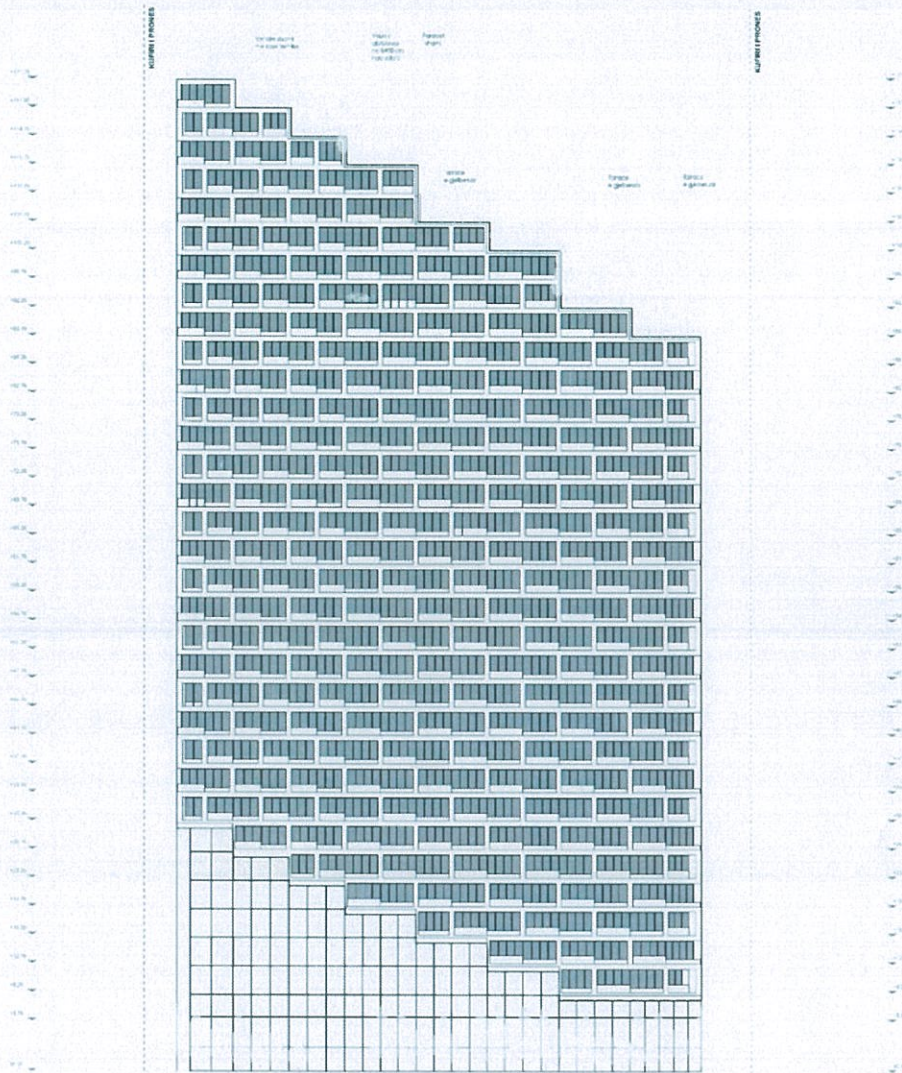
Figurë 16 – Prerje e objektit

4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturat

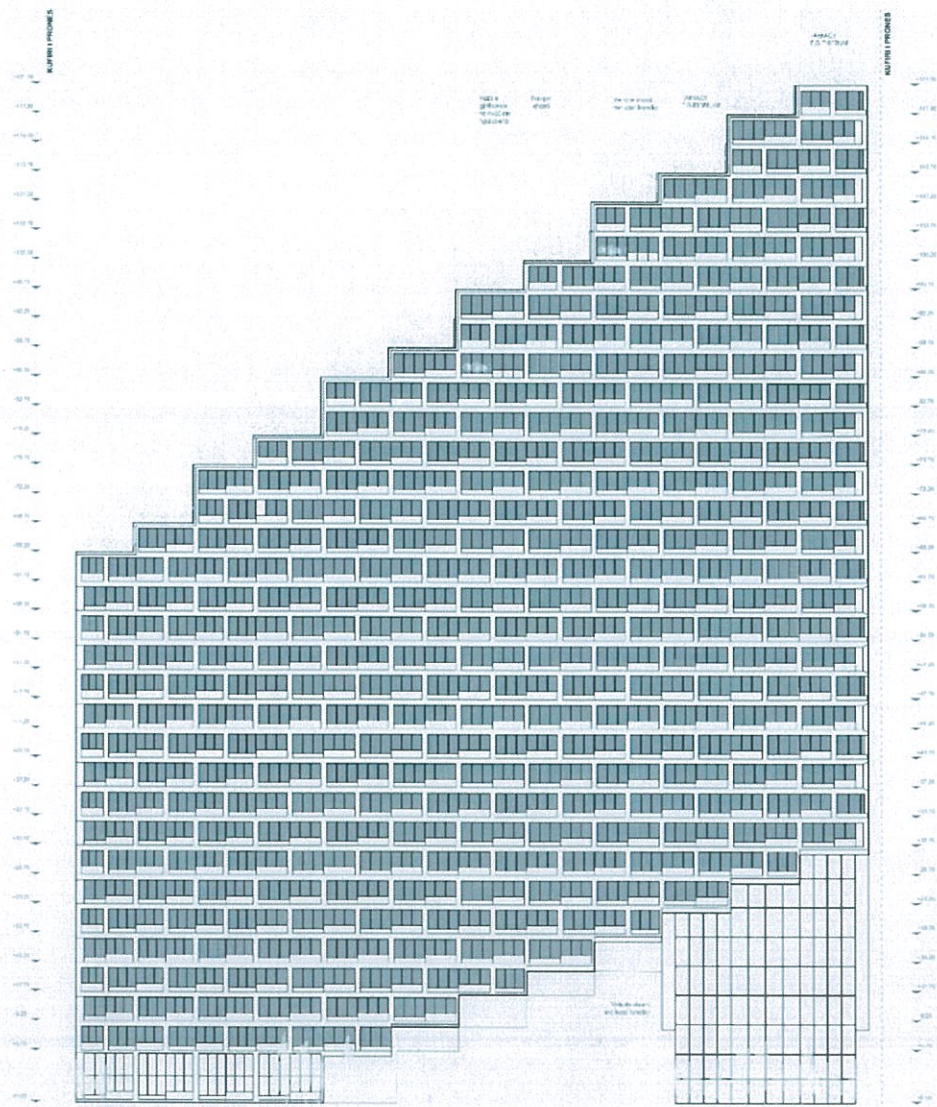
Trajtimi arkitektonik i fasadave i përgjigjet volumetrisë dhe funksioneve që secili prej volveve përmban. Volumi trajtohet në mënyrë të thjeshtëzuar duke përdorur një grid të rregullt dhe të alternuar për çarjet në fasadë.

Ngritja e volumit në mënyrë graduale shoqërohet me elementin e gjelbërimit në mbulim, si edhe me volumetri individuale që perceptohen si kuba të çrregullt në fasadë.

Objekti pasurohet edhe me elementin e transparencës në nivelin e përdoruesit, nëpërmjet një hapjeje në sistemim e cila lejon lëvizje të lirshme për flukset në zonë.



Figurë 17-Fasada perëndimore



Figurë 18-Fasada veriore

[Handwritten signature]

4.3 Përcaktimi i treguesve të zhvillimit të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	7632.64 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim	7632.64 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	2662 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar mbi toke	68173 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar nën toke	19932 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	34.9 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike	65.1 %
Intensiteti i ndërtimit	8.93
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	+122.0 m
Numri i kateve mbi tokë	2-34 KAT
Numri i kateve nën tokë	3 KAT

TREGUES TEKNIK:

Nr. e Pasurive : 6/ 424, 6/ 1229, 6/ 1232, 6/ 1273, 6/ 1535, 6/ 1536, 6/ 1542, 6/ 1553, 6/ 1554
Zona Kadastrale : 8310

Distancat nga kufiri i pronës :

Veri : 3.7m
Perendim : 1.3 m, 10.6m
Jug : 6.3m
Lindje : 2.8, 3.8 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri : 7.5 m
Lindje : 8.5m
Jug : 20.1m





Figurë 19-Imazh 3-dimensional



Figurë 20-Imazh 3-dimensional



Figurë 21-Imazh 3-dimensional



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat përreth objektit janë brenda normave për garatimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve, por duke garantuar akseset në raste emergjencash.

Në nivelin e sistemit kemi një hapësirë të gjelbër rreth 3000 m², e cila vizualisht lidhet me tarracat e gjelbëruara nga niveli +2 deri në nivelin +34.

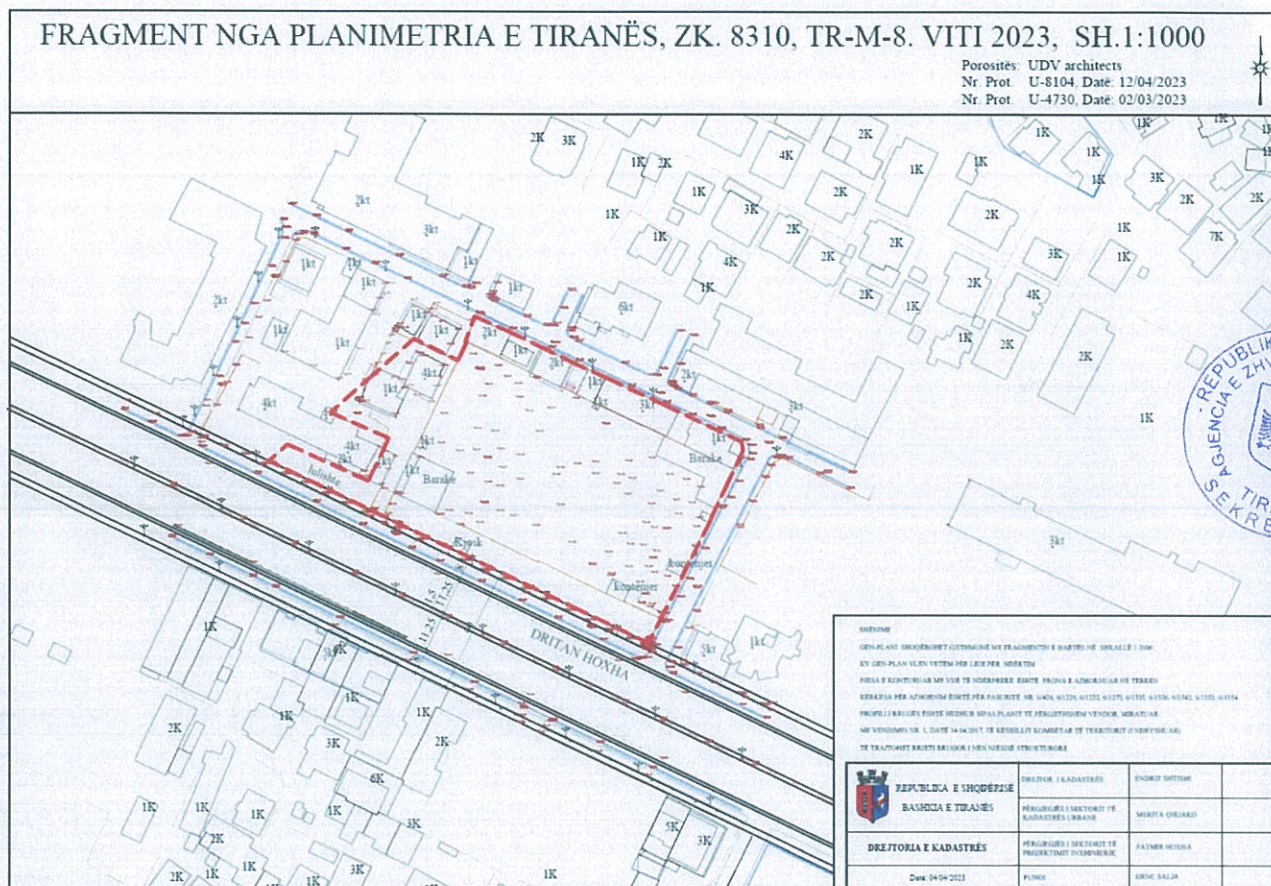
Në këtë projekt, nuk ka vendparkime të jashtme. Parkimi për përdoruesit e objektit zgjidhet në 3 nivele nëntokë, ku secili nga këto nivele përmban 154 poste parkimi.

5. RREGULLAT E RRJETIT TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

- nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri përsa i përket infrastrukturës rrugore.
- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.
- situata e rrugëve është e konsoliduar me rrugën "Dritan Hoxha" (me seksion 40 metra), si edhe rrugën "Teodor A Ipen" e cila konturon pronën në lindje dhe në veri (me një seksion 6 metra).



Figurë 22- Rrjeti i propozuar rrugor nga PPV

GG-loop 17.V.'23
 Von Diemenstraat 410-412
 1013 CR - Amsterdam - NL
 gg-loop.com
 NL861294233001