



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMESH 9 KATE MBITOKË, ME 3 KATE PARKIM NËNTOKË NË RRUGËN
“EMIN DURAKU”, TIRANË

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.



EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.17, Datë 08.03.2023

PROJEKTUES:

"ATELIER 4" Sh.p.k. Lic 5063/11



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme.....	3
1.1. Baza Ligjore	3
1.2. Përshkrim i zonës së studiuar	3
1.3. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së	4
1.4. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim	5
2. Analiza e Gjendjes Ekzistuese	6
3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit	9
3.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara	9
3.2. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat	9
3.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit	10
4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës	11
4.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave	11



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMESH 9 KATE MBITOKË, ME 3 KATE PARKIM NËNTOKË NË RRUGËN "EMIN DURAKU", TIRANË, me zhvillues Comfort Development sh.p.k, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar neni 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.
- Vendimin Nr. 1, datë 14.04.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Tiranë".

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet në një sipërfaqe prej 443.1 m², përgjatë rrugës "Emin Duraku". Njësia ka karakter të përzier, ku funksionet kryesisht janë aktivitete sociale dhe rekreative si psh. "Stadiumi Dinamo", fusha të ndryshme sportive si futbolla e basketbolli, si dhe zona banimi, shërbime tregtare, shërbimet e bar-restorant – hoteleri etj.

Njësia është e përbërë nga objekte me larmishmëri tipologjish, ndërtuar në periudha kohore të ndryshme. Një pjesë e vogël e parcelave të njësisë e zënë objektet tip vile 1-3 kate me funksion banim. Këto objekte janë të ndërtuara në periudhë të përafërt kohore para viteve '90, ku vërejmë objekte me mbulesë me çati. Objektet janë të rrethuar nga gjelbërimi rastësor me parkim të jashtëm publik. Këto godina janë të vendosura përgjatë rrugës "Emin Duraku" dhe pranë stadiumit "Dinamo".



Fig. 1. Zona e marrë në studim

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Vendim Nr.626, datë 15.07.2015, "Për miratimin e normativave të projektimit të banesave".



Fig. 2. Vendndodhja (pozicioni gjeografik)

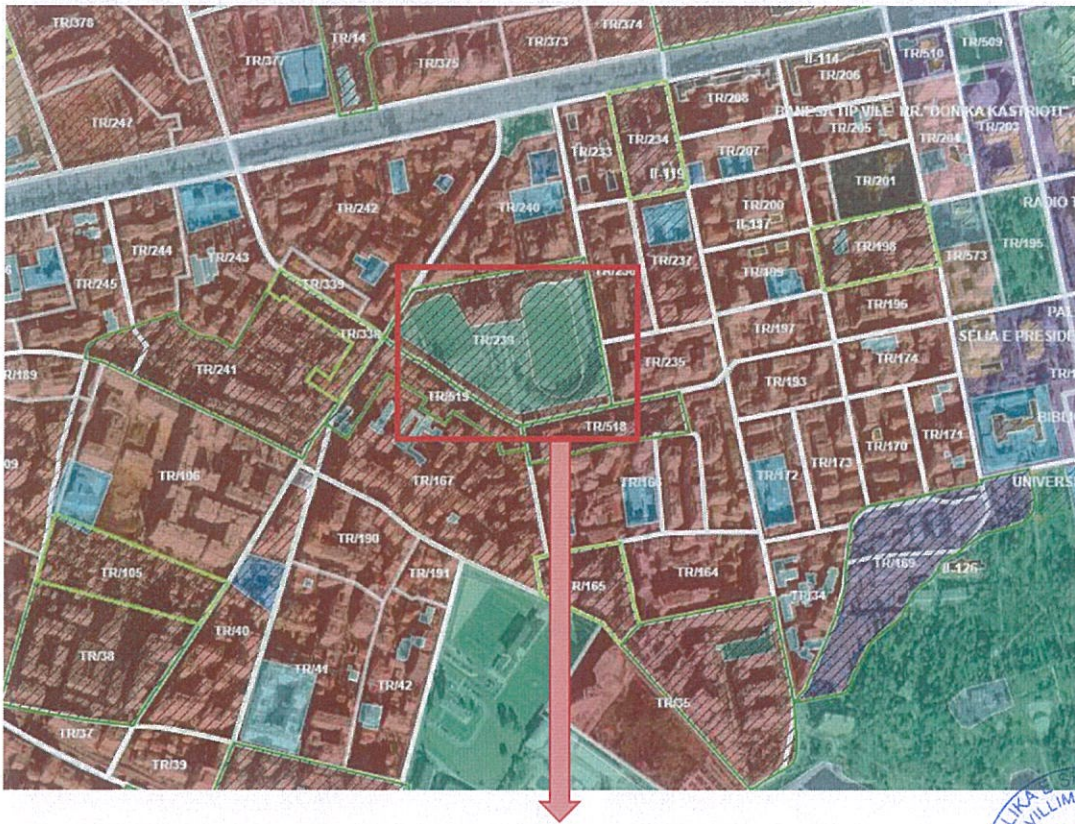


Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendimin nr. 01, datë 14.04.2017, "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor", për zonën e interesit; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore TR/239, në sistem in territorial UB ku përdorimi i tokës që lejohet është A. Banim, AR. Aktivitete Sociale dhe Rekreative dhe IN. Infrastruktura.

Objekti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon "Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë".



Zona për zhvillim

Fig 3. Harta e Njësisë Strukturore, Tiranë

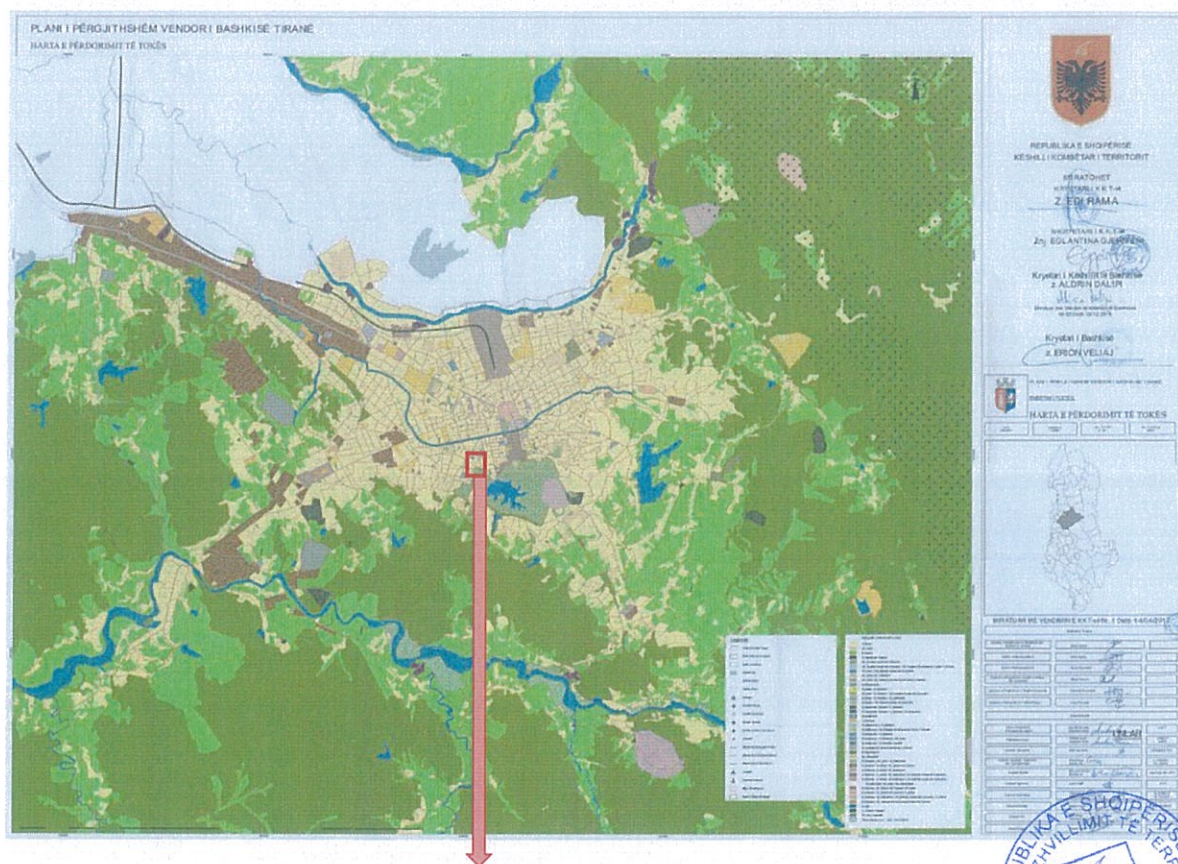


Njësia Strukturore: TR/239

Bashkia	Tiranë
Njësia	TR/239
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	AR. Aktivitete Sociale dhe Rekreative 67%
Kategori 2	A. Banim 28%
Kategori 3	IN. Infrastrukturë 5%
Kategori 4	
Lartësia në Kate	Përcaktohet në PDV
Lartësia në Metra	Përcaktohet në PDV
PDV	PO

1.4. 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 BANIMI DHE SHËRBIMESH 9 KATE MBITOKË, ME 3 KATE PARKIM NËNTOKË NË RRUGËN "EMIN DURAKU", TIRANË", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Zona për zhvillim – Njësia strukturore TR/239

Fig. 4. Kategoritë bazë të përdorimit të tokës, PPV Tiranë

2. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Objekti i propozuar ndodhet në një zonë me rëndësi të qytetit të Tiranës ku mbizotërojnë objekte ekzistuese të ndërtuara kryesisht para viteve '90. Vihet re, se si sipërfaqe publike në shërbim të zonës, përdoren trotuaret anës rrugëve dhe fushat e ndryshme sportive sëbashku me stadiumin. Sheshet pranë pallateve shfrytëzohen kryesisht nga bizneset që ushtrojnë akritetet në katet e para të objekteve multifamiljare, ndërsa oborret e objekteve të tipit vila banimi ose në përdorim për funksione shërbimi, kanë hapësira të gjelbërta por jo për përdorim publik. Një hapësirë e konsiderueshme shfrytëzohet për parkim privat.

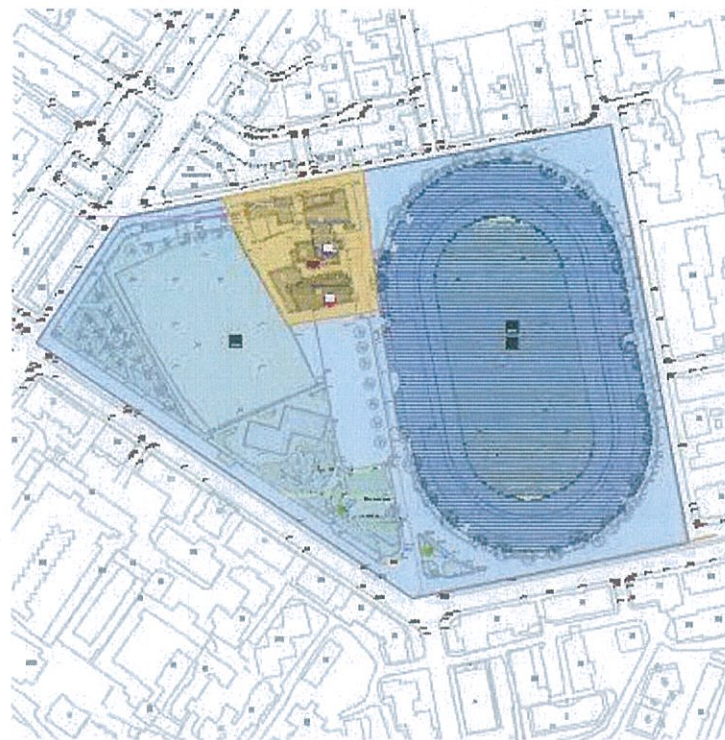
Si rrjedhojë, problemet kryesore që evidentohen në këtë njësi strukturore janë:

1. Njëtrajtësimi i fasadave të objekteve ndërtuar para vitit 1990.
2. Mungesa e trajtimit të ambienteve rekreative në të cilat të zhvillojnë aktivitetet e tyre të gjitha grupmoshat duke filluar që nga parashkollorët, shkollorët, adoleshentët, të rriturit dhe të moshuarit e këtij komuniteti
3. Mungesa e hapësirave publike për parkim;

Fasadat e këtyre strukturave, të cilat janë degraduar pjesërisht gjatë viteve për shkak të veprimit

të agjentëve atmosferikë, duhet të unifikohen nëpërmjet: Përdorimit të të njëjtave materiale për trajtimin dhe/ose veshjen e fasadës, vendosjen e kontrolluar ose heqjen e tendave dhe hijëzuesve të tjerë të çfarëdolloji, të paparashikuar në projektin e miratuar të strukturës.





LEGJENDA	
	A+S
	AR

Fig. 6. Përdorimi gjendjes ekzistuese dhe përdorimit ekzistues te tokes

Koncepti

Duke plotësuar kërkesat e kohës për një ndërthurje të funksionit të shërbimit dhe banimit, ky objekt do t’i përmbushë nevojat e komunitetit në zonë. Projektimi shfrytëzon aspekte si orientimi i godinës, elemente hijëzuese si dhe materiale dhe teknologji ndërtimi. Përsa i përket aspektit

estetik, si material mbizotërues i fasadës është përdorur pllaka qeramike terrazzo, duke ruajtur kështu paletën dhe identitetin e zonës.

3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

3.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Godina përbëhet nga funksionet e mëposhtme:

- Banim
- Ambiente shërbimesh
- Zyra

Kati ±0.00 dhe Katet + (1-4)

Kati ±0.00 përfshin:

- Ambiente shërbimesh
- Zyra

Katet + (5-8)

- Banim



3.2. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat

Materialet dhe koncepti me të cilin është projektuar objekti, është reflektim i materialeve inovative të kohës dhe dialogut mes godinës dhe ambientit përreth. Volumetria e objektit nuk pëson thyerje ose shkallëzime. Në dizejnimin e fasadës dallohet qartë evidentimi i niveleve të përdorimit nga njëri-tjetri. Propozimi synon ritëm dhe unifikim të fasadës, nëpërmjet moduleve të përsëritura në lartësi.





Fig.7. Pamje të objektit të propozuar

3.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	443.1 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim e zënë nga struktura (gjurma):	295.3 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi:	3629.7 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	66.6 %
Intensiteti i ndërtimit (I):	5.99
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	33.91
Numri maksimal i kateve mbi tokë:	9
Numri i kateve nën tokë:	3



4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

4.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Referuar pozicionimit të gjurmës në raport me kufijtë e pronës, hyrja për në parkim mendohet nga rruga dytësore si degëzim i rrugës kryesore "Emin Duraku", në krahun lindor. Aksesimi në nëntokë realizohet me ashensor për makina. Hyrja për në objekt për banim dhe për zyra do të bëhet nga fasada veriore, përgjatë rrugës kryesore. Objekti ka një grup shkallë ashensor për shkak të sipërfaqes së vogël.

Në zonë propozohet gjelbërim i ulët dhe i lartë, me pasazhe të qarta të kalimit, diktuar këto nga vetë përmasat e sheshit.

Gjelbërimi filtrues pozicionohet në krahun verior të sheshit me sip. 44.8 m².

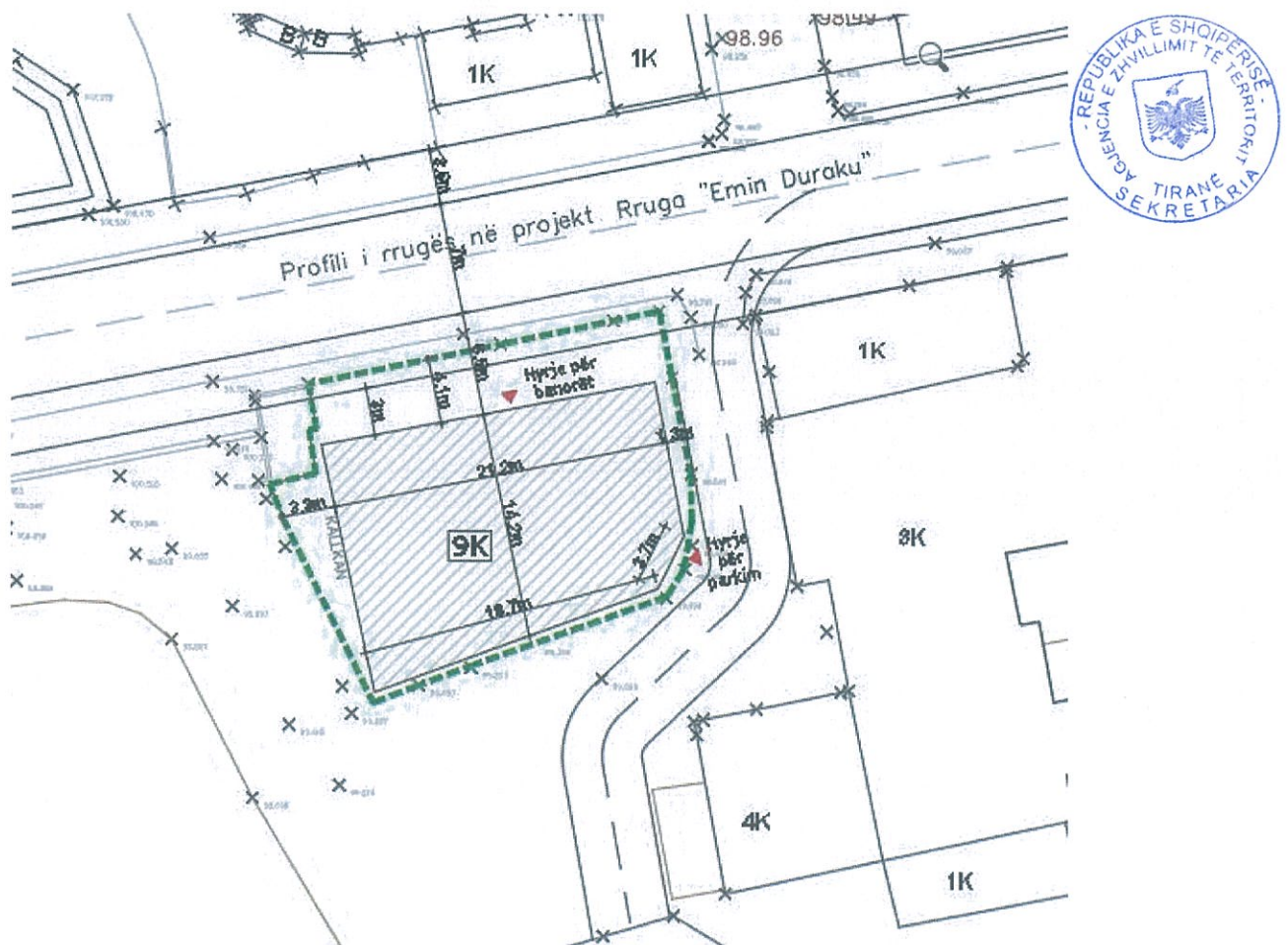


Fig.8. Planvendosja e objektit