



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR OBJEKTIN “OBJEKT ME DESTINACION SHËRBIME”, RRUGA "BRIGADA E VIII", TIRANË”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BËLINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 33, Datë 01.08.2022

Projektues:

MATT ARCHITECT & ASSOCIATES



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 të Lejes së Zhvillimit për objektin: "Objekt me destinacion shërbime", me vendndodhje në rrugën "Brigada e VIII", Bashkia Tiranë, me zhvillues shoqërinë Infinity Investment, bazuar në:

- Ligji nr.107/2014, dt.31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit" i ndryshuar.
- VKM nr. 408, dt.13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit" i ndryshuar.
- VKM nr. 457, dt 29.06.2022 për disa shtesa dhe ndryshime në VKM nr. 408 dt.13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", është miratuar në datën 13.05.2015.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë i miratuar me Vendimin nr.1 , dt 14.04.2017

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi ku do të ndërtohet objekti ndodhet në qytetin e Tiranës, kufizohet në Lindje me rrugën "Vaso Pasha", në Perëndim me rrugën "Sami Frashëri", në Veri me Bulevardin " Bajram Curri" dhe në Jug me rrugën "Brigada VIII". Zona në studim është e pozicionuar në njësinë strukturore TR/208, në njësinë bashkiake Nr. 5, zona kadastrale Nr. 8270 dhe ka një sipërfaqe prej 765 m².

Kjo zonë karakterizohet nga ndërtimet të vjetra si dhe relativisht të reja – ndërkohë referuar studimeve dhe zhvillimeve të fundit në aspektin e planifikimit urban paraqitet një zonë e konsoliduar, në të cilën mungojnë hapsirat për zhvillim të mëtejshëm urban.

Zona në studim përbëhet kryesisht nga objekte të ndërtuara gjatë Realizmit Socialist, ku pjesa më e madhe e tyre janë pjesë e ndërtimeve të njohura si Pallatet Agimi. Dy objekte të larta 9 kat janë dy godinat më të larta të bllokun të banimit, të cilat qëndrojnë simetrikisht në pjesën qendrore të njësisë strukturore. Ndërmjet dy objekteve të larta 9 kate, pozicionohet një objekt 2 kate me çati, i mbetur vetëm skeleti i jashtëm i mureve të objektit, ndërtim që daton në vitet 30-të, në të cilin nevojitet ndërhyrje për rindërtimin dhe rikualifikimin e godinës.

Në tërësi në kete bllok banimi janë realizuar shtesa kati dhe shtesa anësore informale, duke transformuar gjendjen fillestare urbane në trajta më kaotike dhe irracionale.





Figure 01: Situata ekzistuese e zonës në studim

Godinat në këtë bllok banimi kanë probleme të theksuara në fasadë, si në aspektin vizual, dhe në cilësinë e izolimit termik. Ka një mungesë të estetikës dhe siluete urbane, për shkak të ndërhyrjeve të paplanifikuara me anë të shtesave, të cilat kanë trajta të ndryshme dhe janë kryer në mënyrë individuale dhe spontane. Në aspektin e efciencës energjitike, fasadat e të gjitha objekteve kanë mungesë të izolimit termik, duke bërë që të kenë një efciencë të ulët energjitike.

Fasadat e objekteve janë kryesisht të zhveshura nga suvatimi, me tullë qeramike në dukje. Për shkak të vjetërsisë së godinave, shfaqen dëmtime të fasadave, me suvatim të rënë dhe të plasaritur, si dhe dëmtim fizik të tullave të qeramikës.

Një tjetër problematikë e bllokut të banimit është mungesa e parkimeve për banorët. Si pasojë ndodh fenomeni i parkimeve në trotuare dhe në akset rrugore ku nuk lejohet parkimi.



Fig.02 Lidhja e Sheshit të ndërtimit me Qendrën e qytetit



Fig.03 Vendndodhja e Sheshit ku propozohet Objekti i ri



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 bashkise së Tiranës 2030, të miratuar pranë Keshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 1, date 14.04.2017 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tirane", objekti i propozuar gjendet në hapësirën e konturuar brenda Njesisë Strukturore Tr 208. Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Tiranë, përdorimi i tokës sipas kategorisë bazë i lejuar në këtë Njësi Strukturore është banim (A) dhe trashëgimni dhe monumente kulture e natyre (M). Sipas rregullores së PPV-së bashkia Tiranë, neni 14, pika 3, brenda kategorise Banim (A) lejohen kombinime te kategorise bazë banim me kategori bazë të tjera si dhe nenkategorite e tyre, ku përfshihet edhe kategoria bazë Shërbime (S) dhe nënkategoritë e saj.

Referuar sa me sipër, përdorimi i tokës për funksion "Objekt me destinacion shërbime", me funksion hoteleri ,në këtë Njësi Strukturore përfshihet në kategorinë e përdorimeve të lejuara.

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

Më poshtë paraqiten fragmente të hartave të PPV-së bashkia Tiranë,ku jepet edhe pozicioni i objektit të propozuar në zonën e interesit TR 208.



Fig.04 Fragment i hartes së Propozuar te Kategorive të përdorimit të Tokës





Fig.05 Fragment i hartës së Propozuar të Rrjetit Rrugor



Fig.06 Fragment i hartës së Njsive Strukturore përfshirë Njësinë TR 208



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në studim është e pozicionuar në njësinë strukturore TR/208, në njësinë bashkiake Nr. 5, zona kadastrale Nr. 8270 dhe ka nje siperfaqe prej 765 m² truall dhe 160 m² ndërtesë.

Ndërtesa ekzistuese është një objekt 2k me çati, nga i cili ka mbetur vetëm një pjesë e muraturës së jashtme. Objekti është tërësisht i amortizuar, prandaj nevojitet ndërhyrje për rindërtimin dhe rikualifikimin e tij.

Nisur nga rilevimi topografik i zonës në studim, terreni paraqitet i sheshtë, pra nuk ka diferenca të ndjeshme në kuota.

Trualli ndodhet në një zonë me infrastrukturë relativisht të formuar, gjë që favorizon në furnizimin me ujë dhe me energji elektrike të ndërtimit të propozuar.

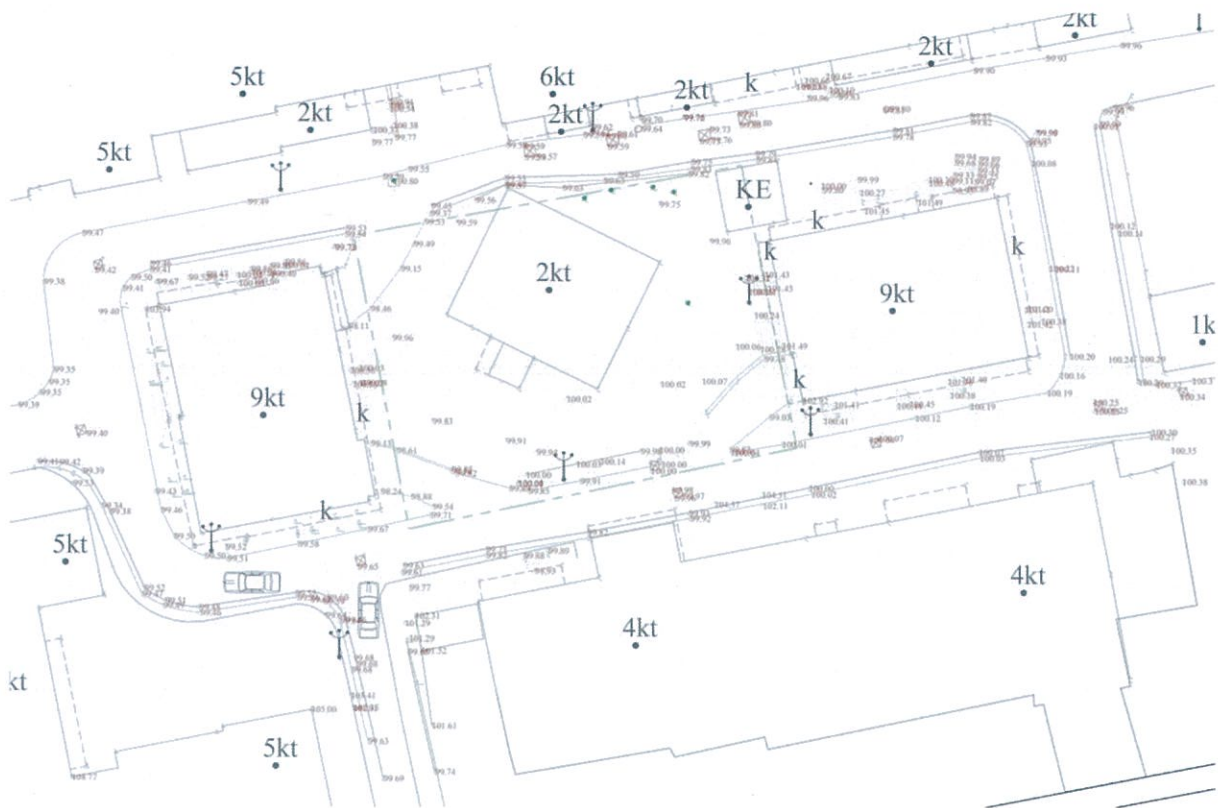


Fig.07 Rilevimi Topografik i gjendjes ekzistuese



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara

Objekti do të ketë funksion hotelerie me shërbimet përkatëse si dhe hapësira për parkim në nëntokë. Në kati 0 dhe pjesërisht -1 pozicionohet restoranti i hotelit. Në katin përdhe kemi receptionin, barin dhe sallën e ngrënies, në gati gjysmën e katit -1 është pozicionuar kuzhina e restorantit, një bar i dytë, sallë ngrënie, tualetet për klientët dhe stafin si dhe ambientet e shërbimit. Ambientet e restorantit lidhen në dy kate me një ashensor shërbimi. Pjesa e mbetur e katit është në funksion të parkimit, po ashtu dhe 3 katet e tjera nëntokë. Këtu kemi gjithashtu bllokun e shkallës që shtrihet në të 8 katet.

Në 3 katet e sipërme kemi pozicionuar dhomat e hotelit me tualet të inkorporuar në secilin ambient, duke ofruar hapësira të bollshme dhe komode për klientët. Në 2 katet e para të hotelit kemi nga 5 dhoma ndërsa në katin e fundit, për shkak se objekti vjen duke u ngushtuar në fasadë, janë konfiguruar 4 dhoma, ku 3 prej tyre kanë dalje dhe tek llozhat e krijuara në këtë kat prej inklinimit të fasadave të objektit.

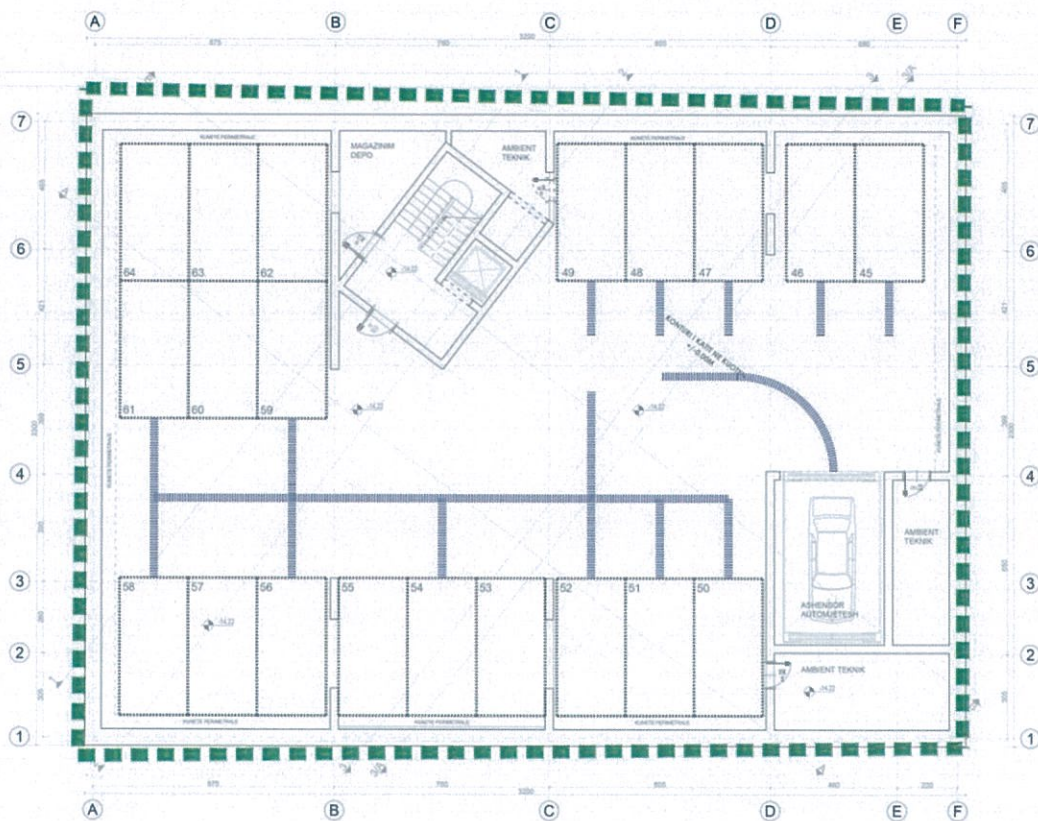


Fig.08 Planimetria në Kuotën -14.22



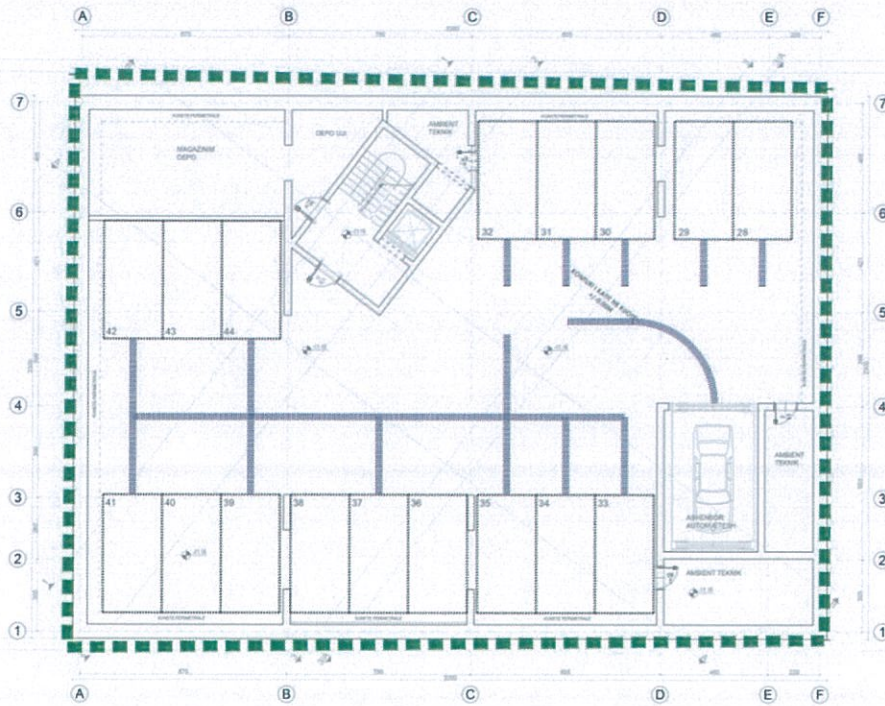


Fig.09 Planimetria në Kuotën -11.16

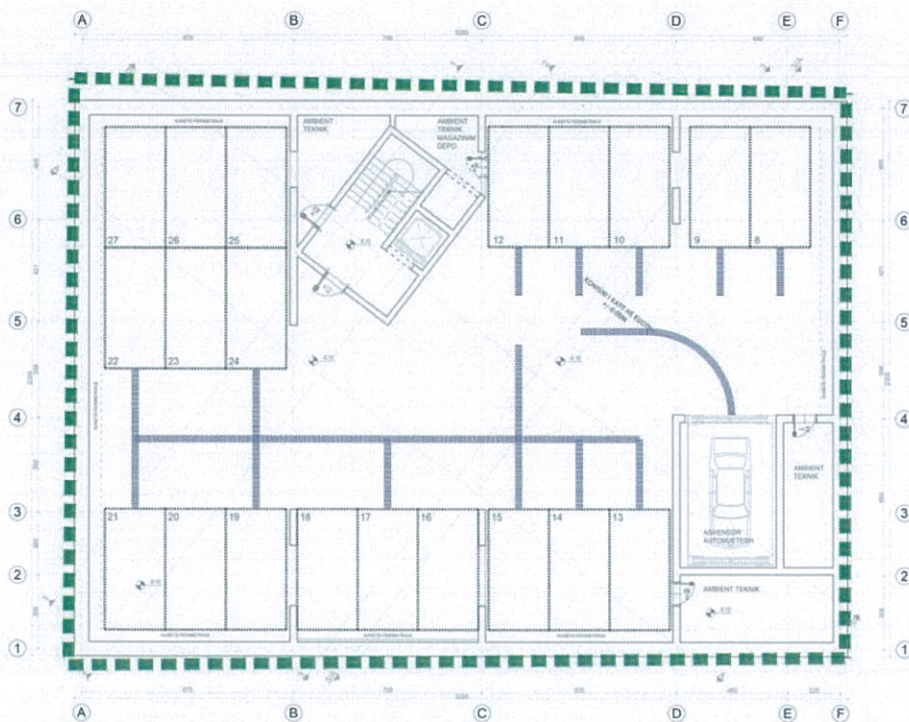


Fig.10 Planimetria në Kuotën -8.10



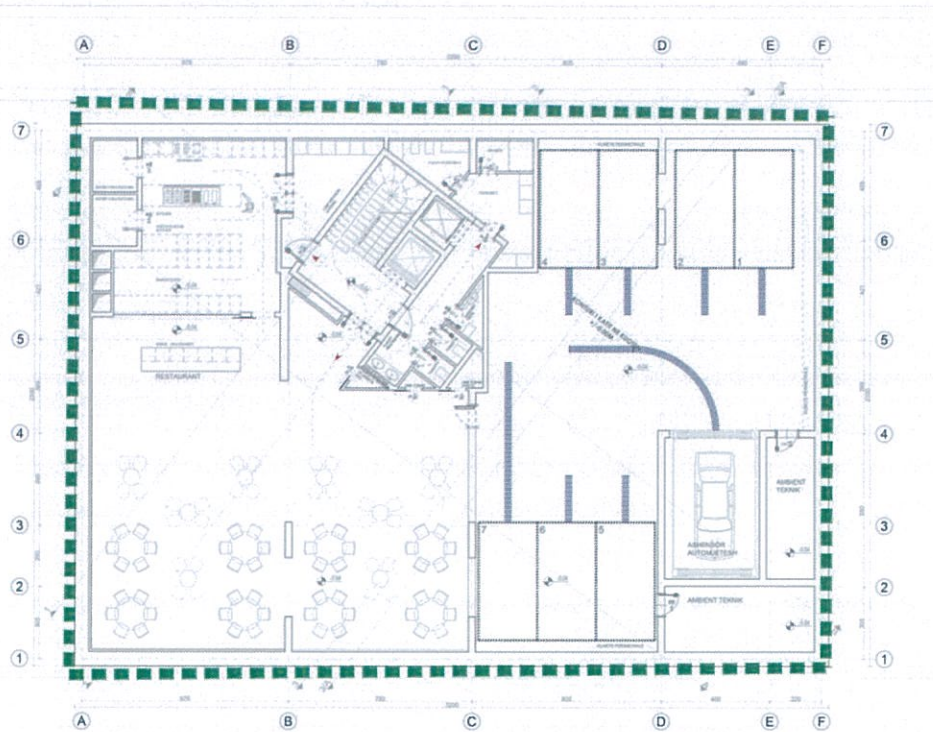


Fig.11 Planimetria në Kuotën -5.04

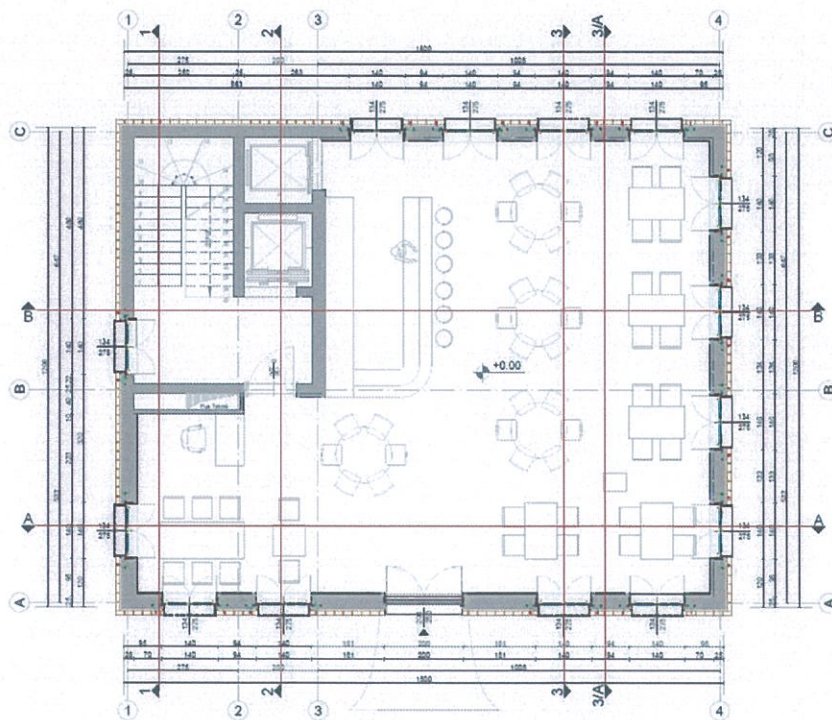


Fig.12 Planimetria në Kuotën 0.00



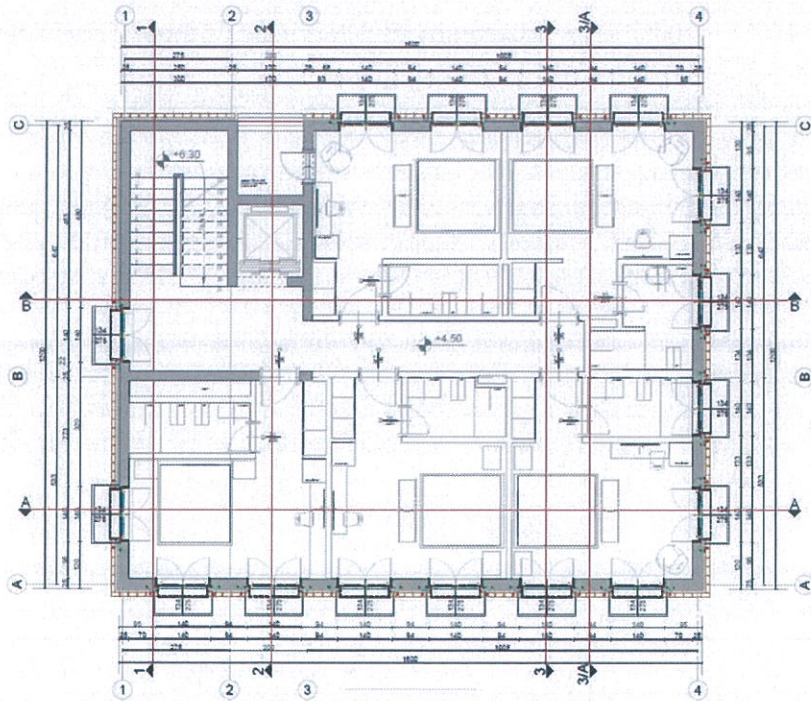


Fig.13 Planimetria në Kuotën +4.50

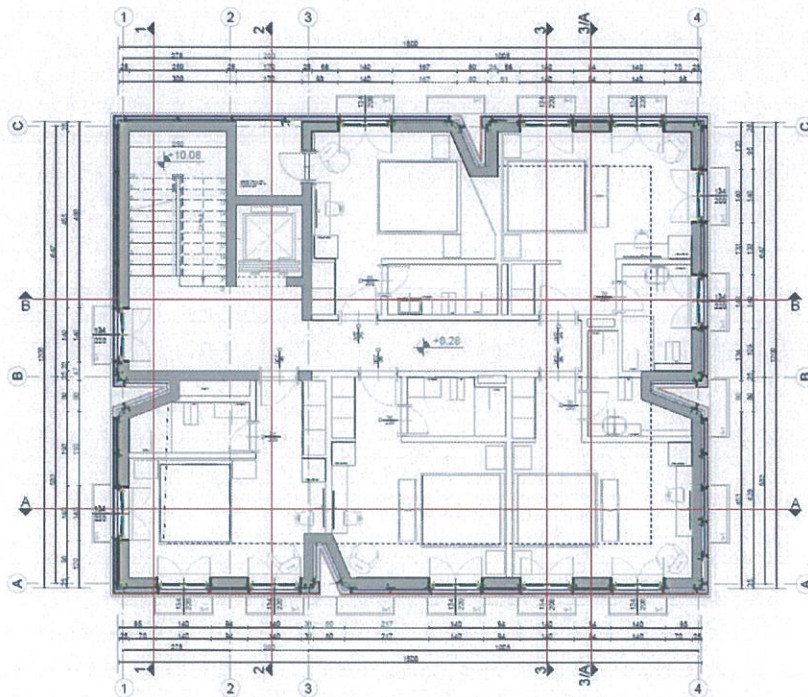


Fig.14 Planimetria në Kuotën +8.28



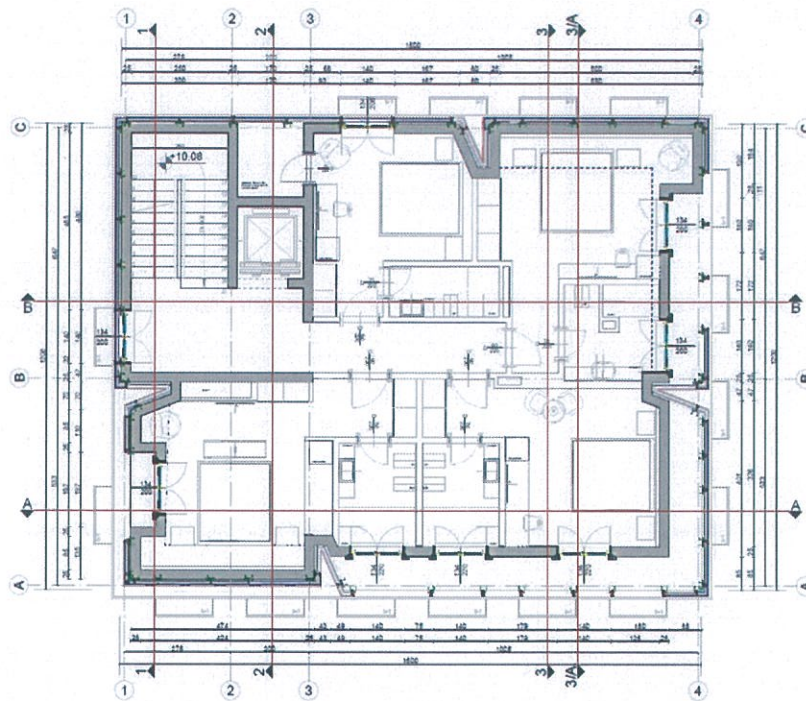


Fig.15 Planimetria në Kuotën + 12.06

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

Shumë struktura urbane, dhe pse jo të mbrojtura, vlejné të trajtohen me respekt, duke konsideruar vecanërisht përfitimet publike dhe një të ardhme të qëndrueshme. Ndërkohë ne u angazhuam me mundësinë e projektimit në këtë hapësirë, duke punuar brenda kërkesave ndonjëherë të vështira të densitetit urban, të vetëdijshëm me atë që ndodh aty, të shoqëruar me një shqetësim konstant, mbi brendinë e jetës dhe gjurmët, jo vetëm në vetëvete të ndërtesës së rrënuar, por edhe rreth saj: zgjodhëm të shprehemi me këtë projekt duke zbatuar parimet e një masterplani në të gjitha shkallët. Kjo nuk mund të ishte një ndërtesë e cila duhet të festonte e vetme, brenda një ngjeshjeje hapësinore të theksuar nga kushtet e parregullta të ndërtimeve, ku ndihet ngushtësia, mes një ndjenje tensioni strukturash të viteve 90-të, dhe masës së varur mbi kokë të shtesave informale apo linjave të infrastrukturës, dhe pse ky blok ndodhet në qendër të kryeqytetit. Para dy dekadash në qytet morën vëmendje trajtimi artistik dhe rehabilitimi i fasadave, duke përfshirë këtu dhe pallatet Agimi: ndërtesa këto të viteve 50-të, pjesë e këtij blloku banimi. Për shkak të kufizimeve të kësaj ndërhyrjeje, e parë nga jashtë, nga ajo cka ndodh në rrugë, impaktoi dhe transformoi rrjetin urban të mbështetjes vizuale dhe fizike të qytetit.



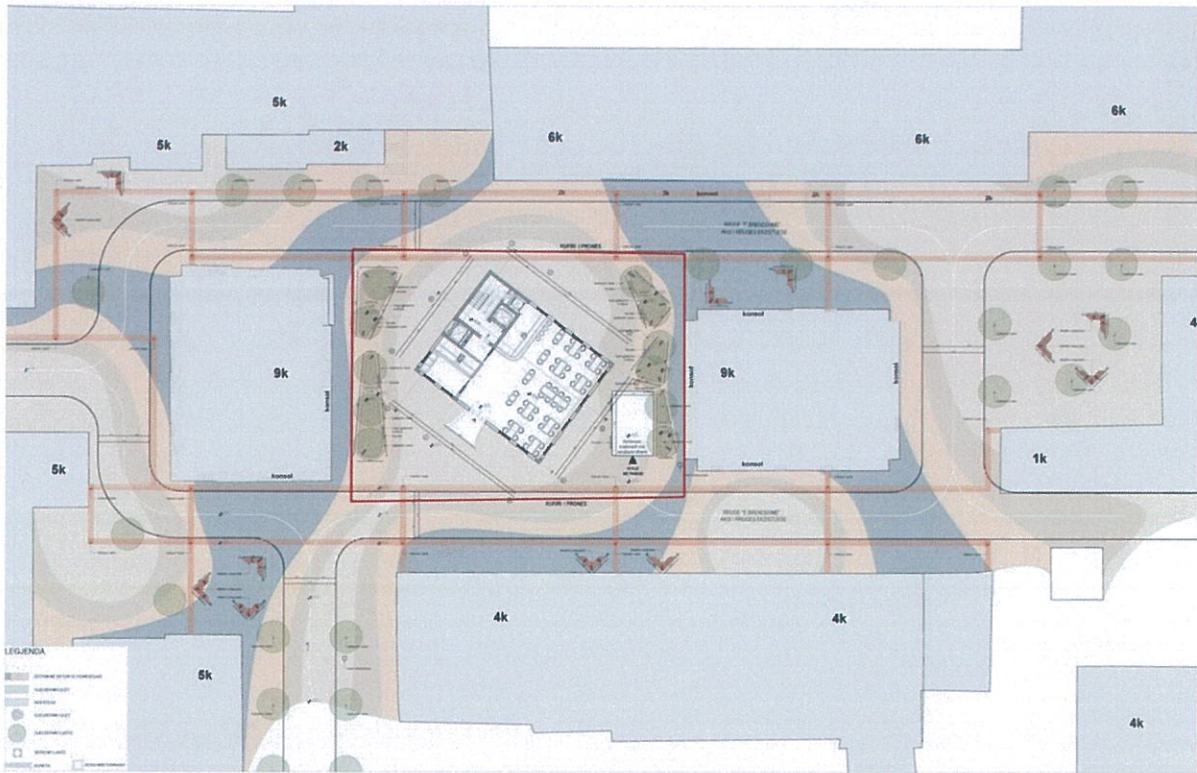


Fig.16 Plansistemim bloku i banimit

Kjo projekt ide për: “Rikualifikimin e bllokut të banimit pranë Blv. “Bajram Curri” dhe rrugës “Brigada VIII” u miratua me Vendim të Këshillit Teknik të Bashkisë Tiranë, Nr. 4/20 datë 23.02.2023.

Duke eksploruar kufijtë e densitetit në një zonë të vogël, jemi përpjekur të implemetojmë kode, për të siguruar një lagje kohezive, bashkëkohore dhe të gjallë, në të njëjtën kohë dhe intime.

Në këtë projekt i jemi referuar vecanërisht ideve shumë njerëzore, imazheve formale, kujtimeve të përbashkëta ose atmosferave që ne të gjithë jemi disi gati t’i ndajmë ose t’i ndiejmë.

Përtej funksioneve të një blloku banimi, kërkojmë një impakt urban që shkakton reagime ndijore dhe përvoja kur vizitohet. Jo vetëm si një formë arkitekturore, sa një arkitekturë shqisash.

Kompozimi i ri i ndërtesës, duke tërhequr dhe konservuar muret e jashtme me tulla, u mbështet mbi gjurmën e vjetër, duke shkëputur virtualisht nga toka strukturën ekzistuese, për të ndërhyrë nën të: Materiali i vetëm i ndërtesës së rrënuar të viteve 30-të, që mund të përdoret edhe sot është guaska e klasifikuar e tullave. Për të harmonizuar teksturat e reja arkitektonike në projektin e ri, hapi i parë ishte një operacion virtual, duke ndarë dhe hequr bazën dhe pjesët e ndërtesës që nuk nevojiteshin më.



Zgjedhëm pikërisht ndërhyrjen në këtë objekt, duke rindërtuar një strukturë të re në gjurmën e ndërtesës së vjetër duke zbutur rezistencën e bllokut me një ndërhyrje bashkëkohore, duke skulpturuar hyrjen e mbulesën me një formë sugjестive gjeometrike në COR-TEN, si një veshje natyrale jokonservatore dhe me një stil ekuivalent bashkëkohor.

Ishte ky qëllimi që ky objekt të ishte përcaktues në këtë bllok, një pikë referimi në shkallë të vogël por përcaktues për vlerën dhe kohën. Një ndërtesë në formën dhe atmosferën e saj, në praninë e saj, duhet të godasë dhe të tingëllojë me diçka në përvojën ose imagjinatën personale dhe shpresojmë dhe në atë kolektive. Duke vlerësuar atmosferën dhe përmbajtjen e detajeve nga arkifaktet në gjurmën e vjetër, jemi përpjekur të projektojmë një ndërtesë me potencial, duke shtuar përbërës të rinj që ndryshojnë dhe intensifikojnë interesin ndaj saj; jo me simbole apo ndonjë shtojcë, por nga prania tektonike e vetë ndërtesës.

Në dy katet e para për veshjen e fasadës do të përdoren tulla qeramike 10 cm me një distance ajri 5cm nga izolimi termik i fasadës me lesh guri mbi strukturën e objektit. Të gjitha vetrata, dyer apo dritare janë me kasë alumini të sistemit E 45.

Në 2 katet e sipërme të objektit kemi veshje të fasadës me sistem të ventiluar , veshje CORTEN – sistemi E85. Korti do të vendoset në panele të plota në sipërfaqet e mbyllur të fasadës, dhe tek hapjet e dyerve dhe dritareve do të vendosen panele të perforuara për të mundësuar përçimin e dritës.

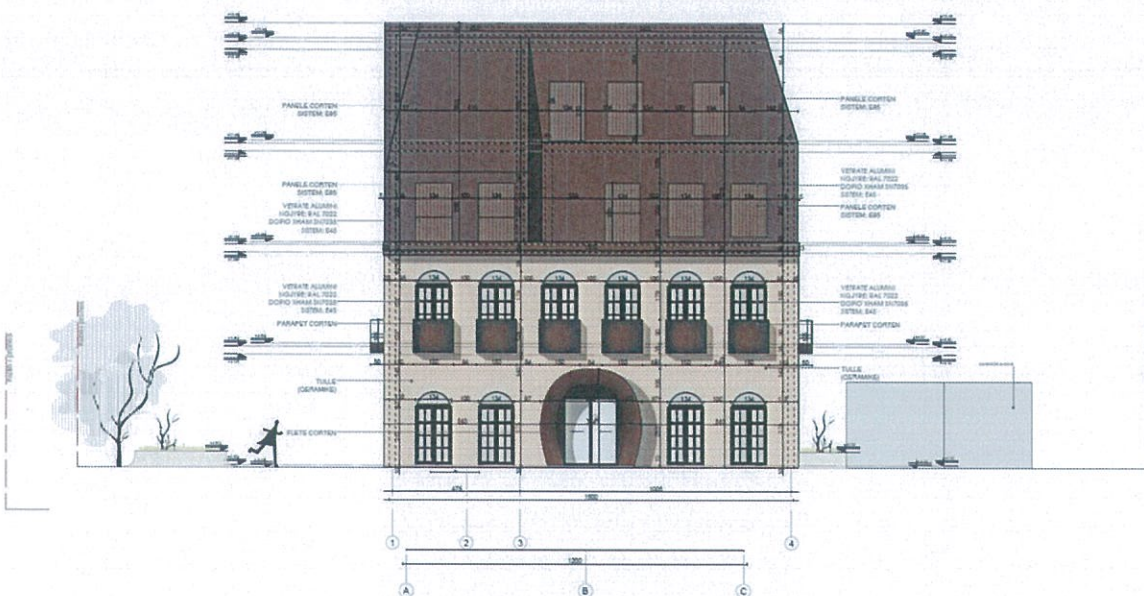


Fig.17 Fasada Jugore



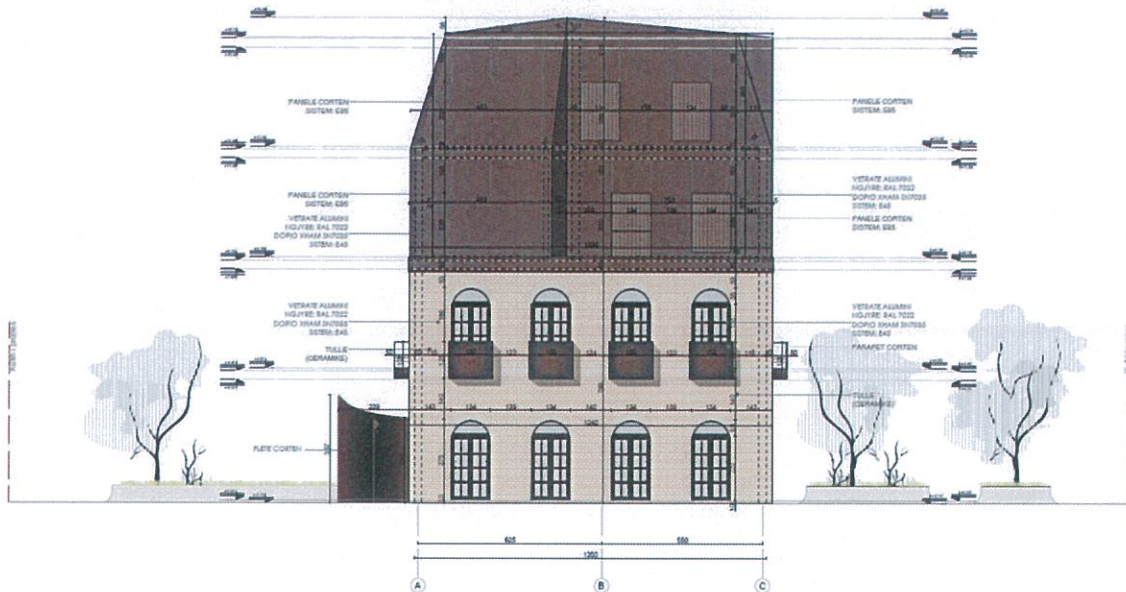


Fig.18 Fasada Lindore

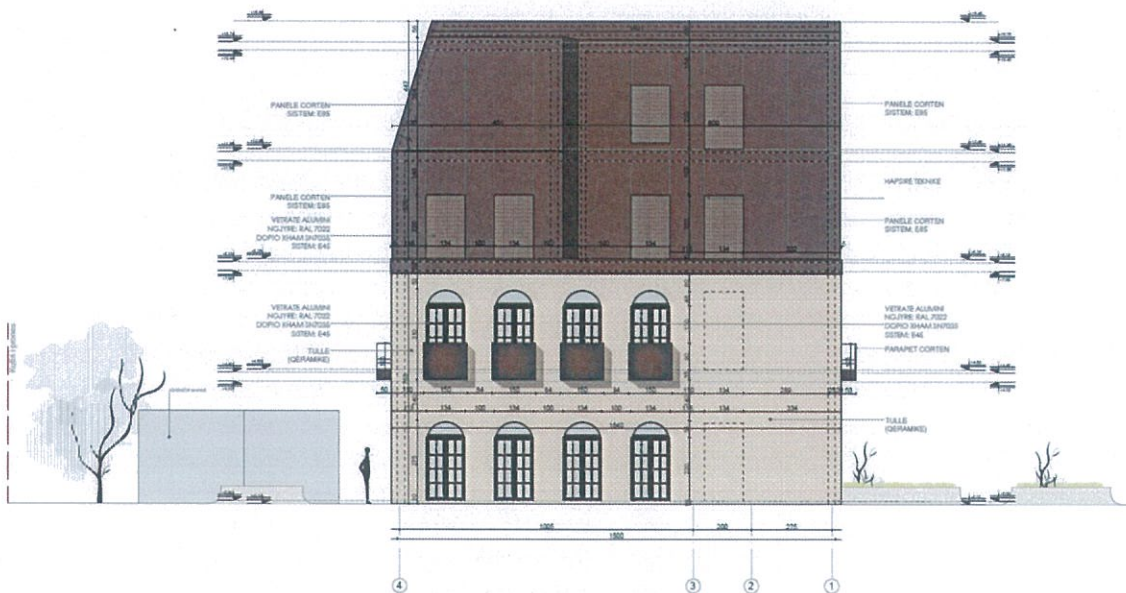


Fig.19 Fasada Veriore



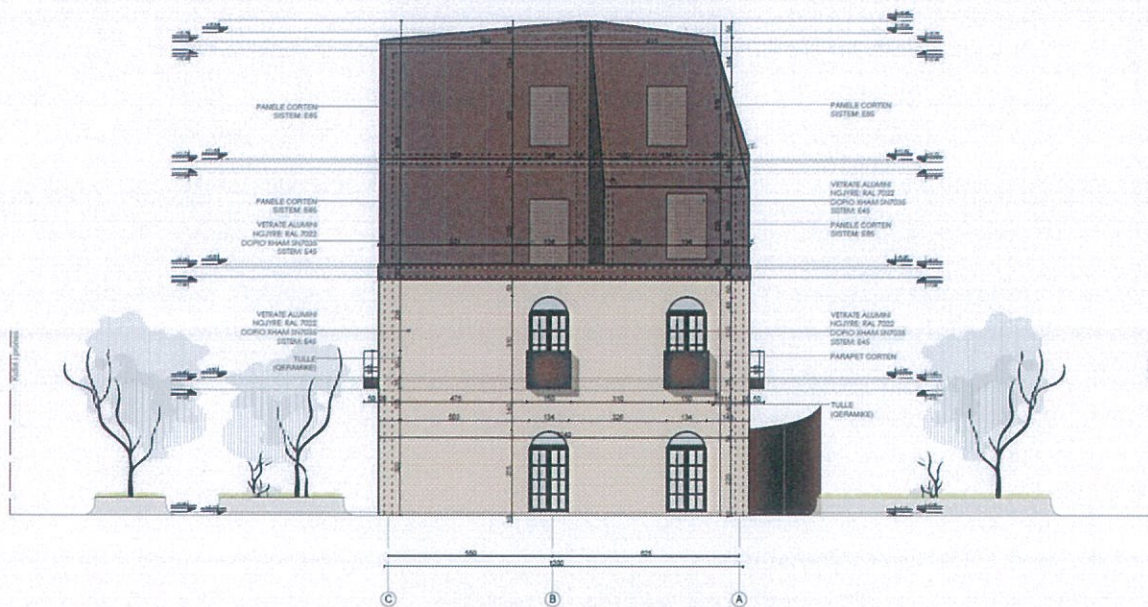


Fig.20 Fasada Perëndimorë

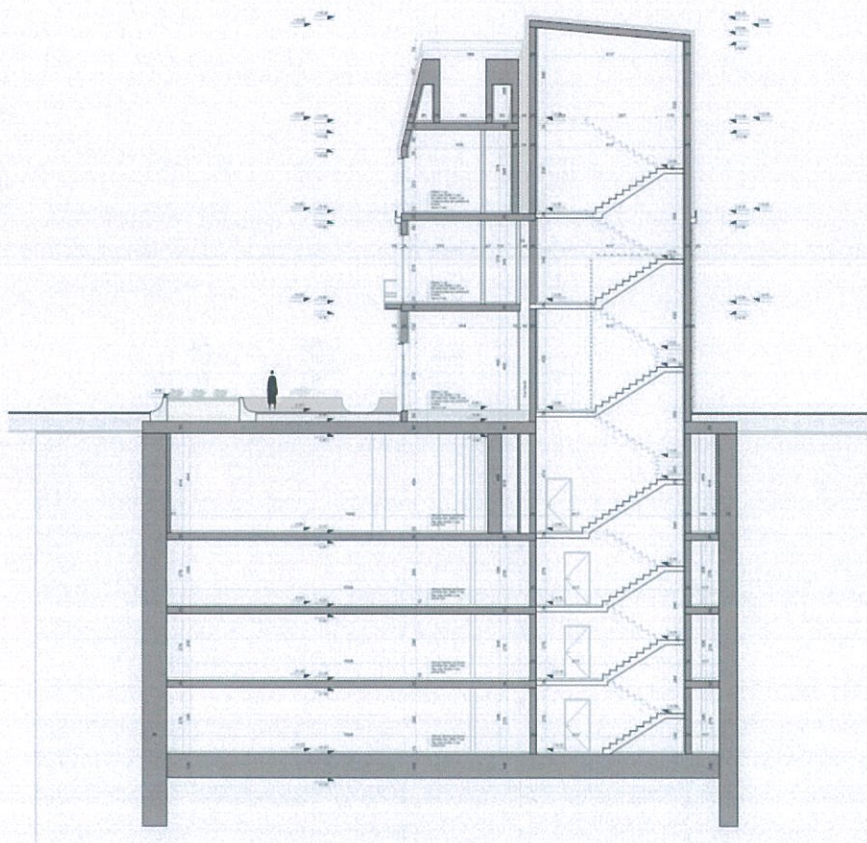


Fig.21 Prerja 1-1



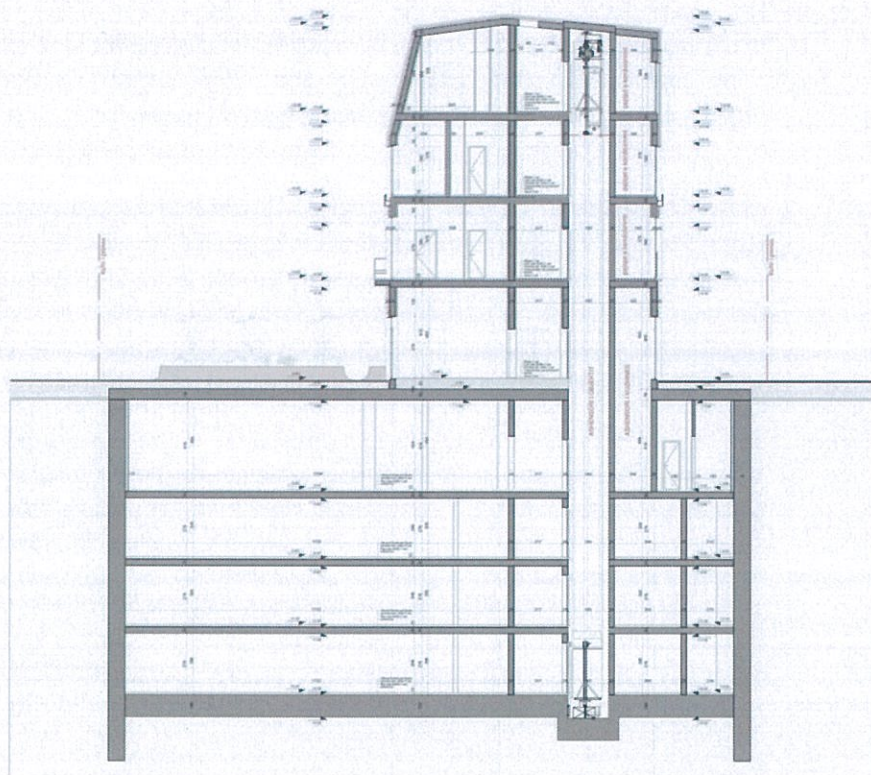


Fig.22 Prerja 2-2

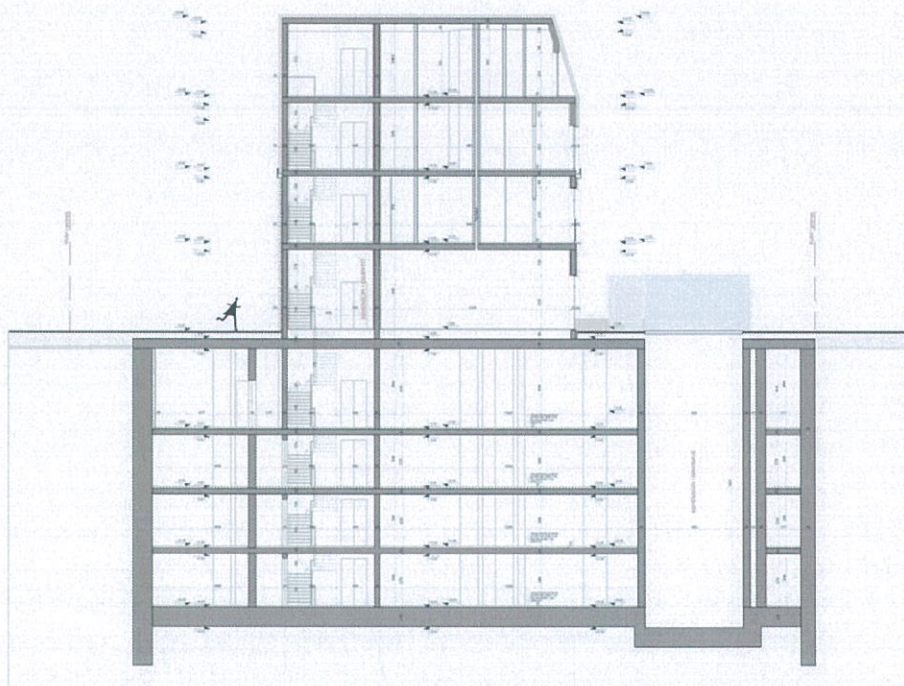


Fig.23 Prerja B-B





Fig.24 Pamje 3 Dimensionale



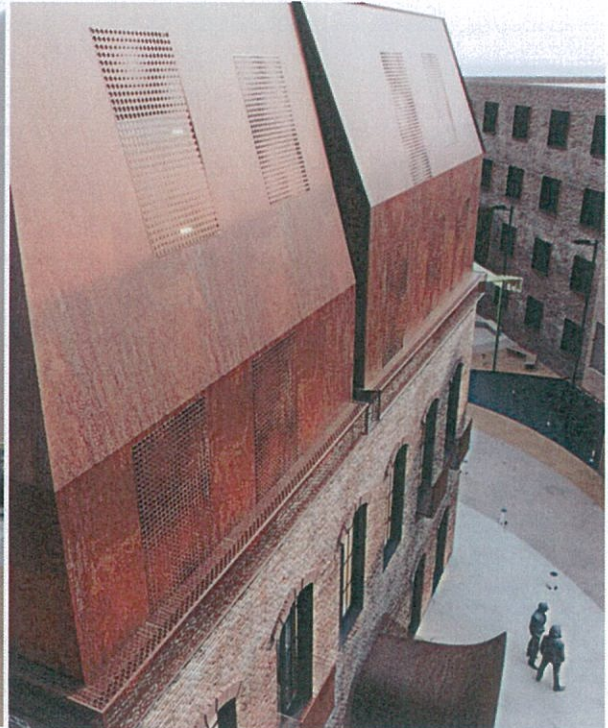


Fig.25, 26, 27, 28 Pamje 3 Dimensionale



TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	765 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	204 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	751.4 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	3695.4 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	26.6 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	73.4 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.98
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	16.26 m
Numri i kateve mbi tokë:	4 kat
Numri i kateve nën tokë:	4 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8270; Nr. pasurie 2/424 , në emër të Infinity Investment

Kufizimet:

Veri: Pas.Nr. 2/104, 2/106, 2/647, 2/648, 2/649

Jug: Pas.Nr. 2/127, 2/153, 2/581, 2/582

Lindje: Pas.Nr. 2/353, 2/809

Perëndim: Pas.Nr. 2/352

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu	1.7 m
Lindja	6.9 m
Jugu	3.6 m
Perëndimi	5.9 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri:	4 m
Jug:	5.4 m



4.3 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Terreni i pronës ku do ndërtohet godina është një terren i sheshtë. Në tërësinë e vet gjithë sipërfaqja e lirë në nivelin e rrugës do të trajtohet me pasazhe kalimi për këmbësorët dhe vazo gjelbërimi, i cili do të jetë një gjelbërim i ulët i ndërthurur me pemë të larta, si edhe ndriçim të ulët dhe të lartë.

Parkimi do të jetë nëntokë me lëvizje vertikale brenda objektit nëpërmjet një ashensori të dedikuar për automjetet. Numri total i posteve të parkimit do të jetë 64. Hapësirat e kateve nëntokë janë parashikuar gjithashtu të përdoren për magazinim dhe ambiente teknike, sipas kërkesave të impianteve teknologjike që do të aplikohen.

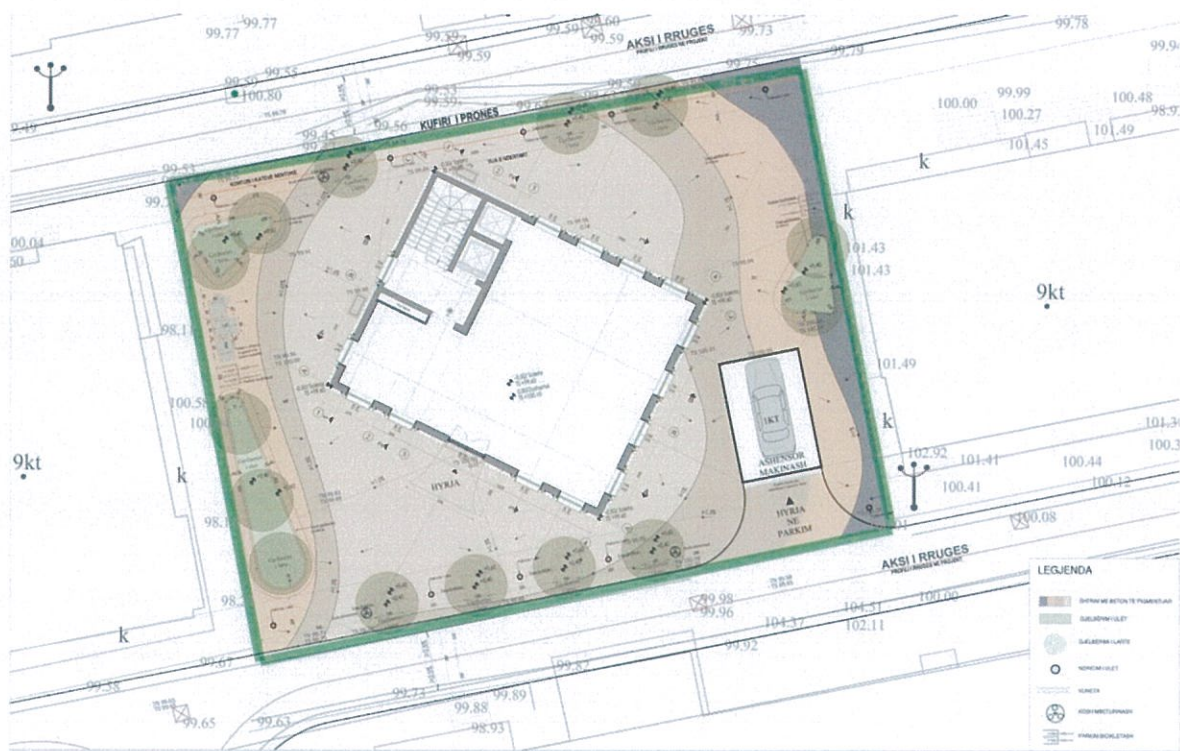


Fig.29 Plansistemim



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore. Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, si edhe propozimin e planit të ri të bashkisë Tiranë, përsa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit.

Objekti do të pajiset me të gjithë infrastrukturën inxhinierike të nevojshme, e cila do të jetë e lidhur me infrastrukturën ekzistuese të zonës. Ndërtimi i këtij objekti nuk do të ndikojë në devijimin e infrastrukturës inxhinierike ekzistuese. Objekti do të plotësojë nevojat e tij për ujë higjeno-sanitar dhe energji elektrike nëpërmjet shfrytëzimit të rrjetit ekzistues. Përsa i përket sistemit të shkarkimit të ujërave të zeza, ato do të lidhen me kanalizimet ekzistuese në zonë.

Akresi sigurohet nga rrugët ekzistuese. Nga rruga do të behet i mundur hyrja në pronë me automjete. Gjithashtu në rast emergjence, automjeti zjarrfikës ka akses në të paktën 3 anë të objektit për shuarjen e zjarreve eventuale.

Mbetjet e ngurta do të menaxhohen në bashkëpunim me Bashkinë Tiranë, dhe do të përcaktohet vendi i depozitimit të tyre, para marrjes së Çertifikates së Përdorimit. Pastrimi i mbetjeve urbane do të kryhet nëpërmjet vendosjes së koshave të jashtëm të mjaftueshëm, ndërkohe që evakuimi i mbetjeve do të kryhet nga firma pastruese e zonës.

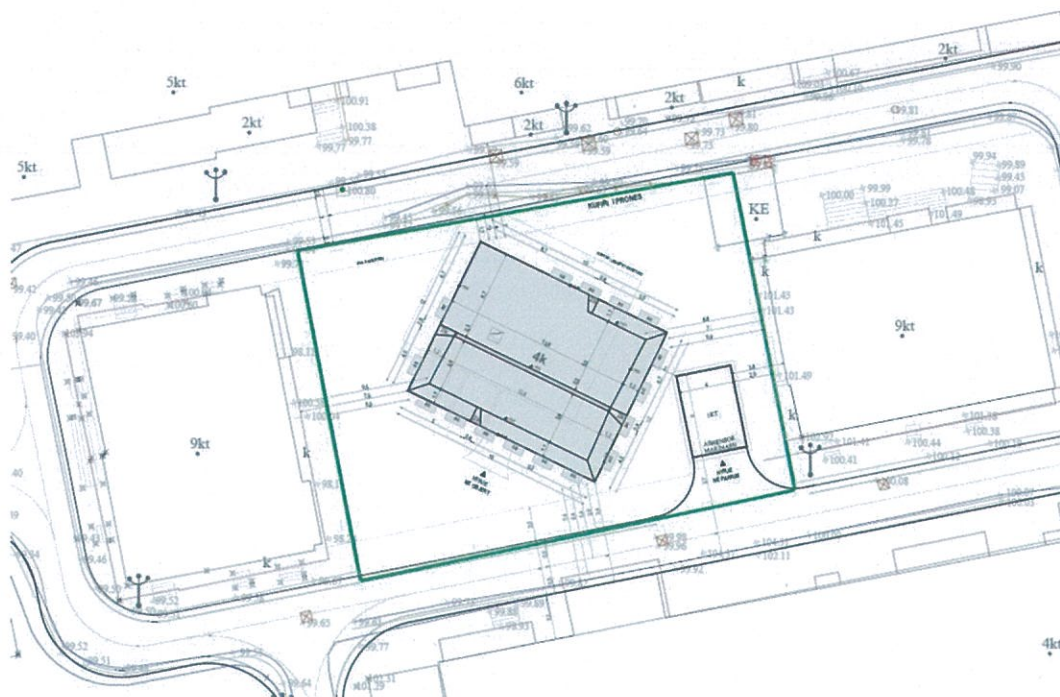


Fig.30 Planvendosje e Përgjithshme

