



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR OBJEKTIN GODINA REZIDENCIALE TE KAMPUSIT UNIVERSITAR ME 4-5-6
KATE MBI TOKE DHE 2-3 KATE NEN TOKE”

MIRATOHET
KRYETARISHKKT



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BAJLIRI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 16, Datë 14.12.2022

Projektues:

Ricardo Bofill, Taller de Arquitectura,
Kristi Tashi PF

Zhvillues:

Artan Dumi
Mirela Papuli

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 Shperndarja e kateve

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

4.4 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

4.5 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



[Handwritten signature]

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndertimit për objektin: **“GODINA REZIDENCIALE TE KAMPUSIT UNIVERSITAR ME 4-5-6 KATE MBI TOKE DHE 2-3 KATE NEN TOKE”**, Bashkia Tirane, me zhvillues Z.Artan Dumi dhe Znj. Mirela Papuli 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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë i miratuar me Vendimin nr.1 , dt 14.04.2017 e ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela e propozuar për zhvillim, gjendet brenda unazës së madhe të qytetit, prane në një zonë e cila është formuar kryesisht pas viteve 90.

Sheshi ku do të ndërtohet objekti i sipërcituar ndodhet në Qytetin e Tiranës, kufizohet me rrugen “Haxhi Dushku” ne krahun veriperendimor, me rrugen e Elbasanit ne krahun verilindor dhe pa rruge te ndertuara ne anet juglindore dhe jugperendimore. Sheshi eshte rreth 5 km larg në vijë të drejtë me qendrën e Tiranës dhe 1.2 km ne vije te drejte me Terminalin Lindor te Autobusave te Tiranës. Sheshi ndodhet në Njësinë Strukturore FA/91, të PPV-së Bashkia Tiranë. Sheshi ndodhet në njësinë bashkiake Farkë, zona kadastrale 2704 dhe ka nje siperfaqe prej 38814 m².

Zona ku ndodhet sheshi karakterizohet nga objekte të ulëta 1,2,3 dhe disa objekte 4 kate. Këto objekte janë ndërtuar kryesisht pas viteve 90. Vitet e fundit zona ka marrë zhvillim me ndërtime te reja bashkëkohore me funksion banim dhe shërbime, të miratuara sipas PPV-së ,Bashkia Tiranë. Disa objekte në distanë jo të largët tashmë kanë përfunduar si dhe priten në vijim të tjera, duke shtuar aktivitetin në këtë pjesë të qytetit.

Sheshi ndodhet në një zonë me infrastrukturë kryesisht të formuar, përsa i përket infrastrukturës së ujësjellës-kanalizime, furnizimit me energji elektrike, gjë që favorizon në furnizimin me ujë dhe me energji elektrike të ndërtimit të propozuar.

Sheshi ka pozicion të favorshëm, ndihmuar edhe nga fakti që është drejtpërsdrejt i aksesueshem nga rruga “Haxhi Dushku”, nga “Rruga e Elbasanit” dhe autostrada Tirane-Elbasan. Ky shesh ka nje siperfaqe prej 38814 m². Ai kufizohet ne verilindje nga “Rruga e Elbasanit”, ne juglindje nga autostrada Tirane-Elbasan dhe ne veriperendim nga rruga “Haxhi Dushku”. Terreni eshte i pjerrret, me diferenca te theksuara kuotash.





Fig.01 Lidhja e Sheshit të ndërtimit me Qendrën e qytetit



Fig.02 Vendndodhja e Sheshit ku propozohet Objekti i ri



Kund

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 së Tiranës 2030, të miratuar pranë Keshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 2, date 27.07.2022 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranë", objekti i propozuar gjendet në hapësirën e konturuar brenda Njesisë Strukturere FA/91. Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Tiranë, përdorimi i tokës sipas kategorisë bazë i lejuara në këtë Njësi Strukturere është Banim (A).

Referuar sa me sipër, përdorimi i tokës për funksion "Banim" në këtë Njësi Strukturere përfshihet në kategorinë e përdorimeve të lejuara.

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

Më poshte paraqitet fragmenti i hartave të PPV-së bashkia Tiranë, ku jepet edhe pozicioni i objektit të propozuar në zonën e interesit FA/91.

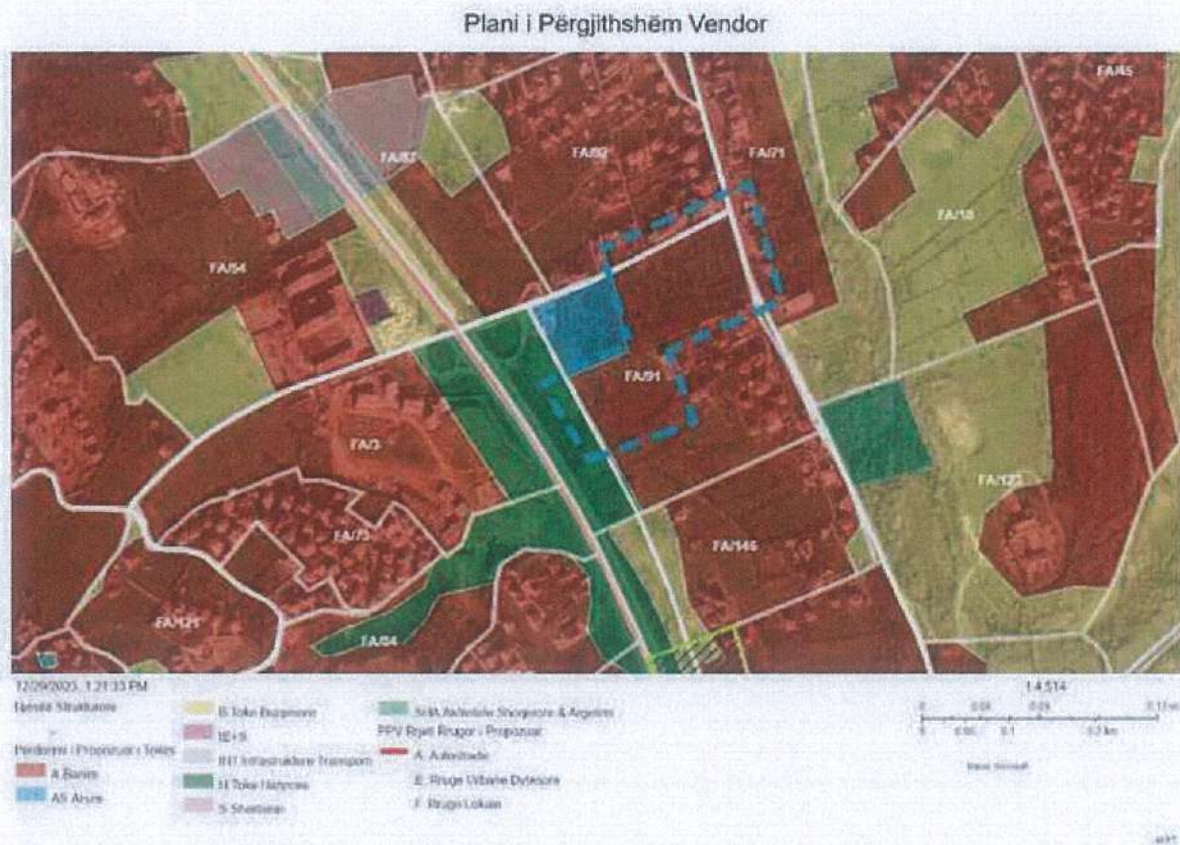


Fig.03 Fragment i hartës së Njësive Strukturere përfshirë Njësinë FA/91



Kund

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i vënë në dispozicion nga investitori ndodhet në kryqëzimin e rrugës “Haxhi Dushku” me “Rrugen e Elbasanit” dhe autostraden Tirane-Elbasan, në njësinë strukturore FA/91, zona kadastrale 2704, Bashkia Tiranë. Ky shesh përbëhet nga disa prona private, me nr pasurie: 299/4, 300/1, 300/12, 300/13, 300/14, 300/15, 300/16, 300/17, 300/18, 300/19, 300/20, 300/6/4 dhe 300/8 dhe ka një sipërfaqe totale prej 38560 m². Ai kufizohet në lindje nga “Rrugen e Elbasanit”, në jug nga prona me nr. pasurie 438/5, 439/2 dhe në veri nga e rrugës “Haxhi Dushku”. Terreni është i pjerret, me diferencë të theksuara kuotash.

Në truallin, pronë private, pasuria nr. 299/4, 300/1, 300/12, 300/13, 300/14, 300/15, 300/16, 300/17, 300/18, 300/19, 300/20, 300/6/4 dhe 300/8 e z.k 2704 ku parashikohet të kryhet ndërtimi nuk ka asnjë ndërtim ekzistues të cilat do të duhet të prishen.

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.

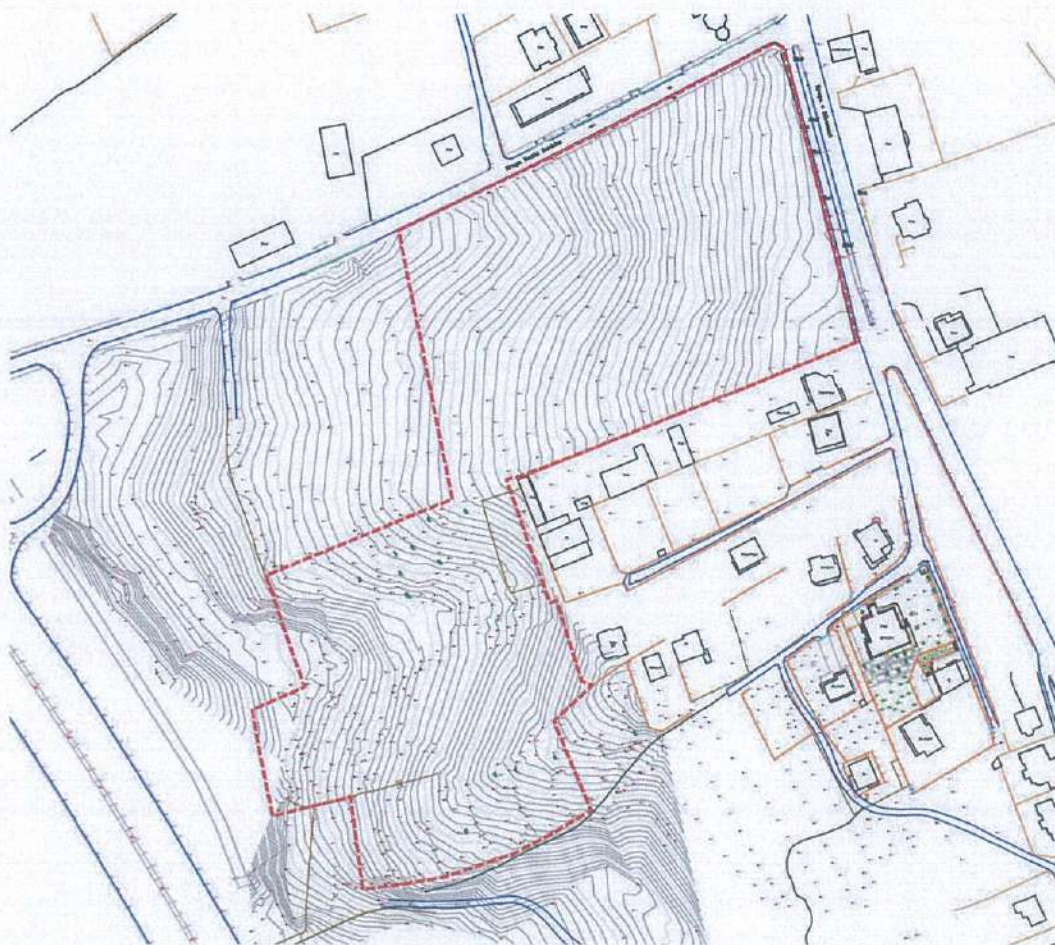


Fig.04 Rilevimi Topografik i gjëndjes ekzistuese



Kund



Fig.05 Foto të gjendjes ekzistuese

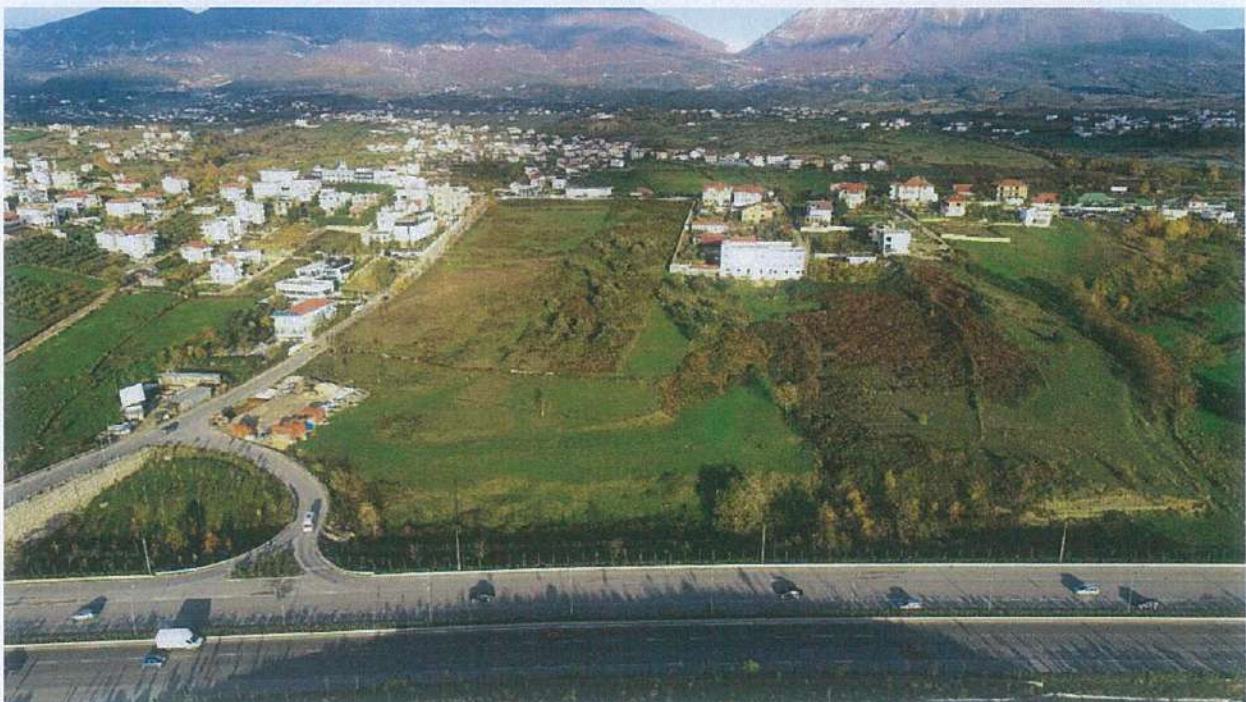


Fig.06 Foto të gjendjes ekzistuese



Kush

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i këtij projekti është ndërtimi i një objekti me funksion banimi, i konceptuar si një volum prej 4-5-6 katesh mbi tokë dhe 2,3 kate nëntokë me konstruksion mbajtës prej betoni të armuar.

Ndërtimi i propozuar, është konceptuar që të jetë i aksesueshem përgjatë rrugës “Haxhi Dushku” dhe rruges se Elbasanit.

Nga rruga “Haxhi Dushku” janë parashikuar hyrje-daljet per automjetet, te cilat ne kete rast do te levizin per ne nivelet e poshtme nepermjet rampes se parkimit.

Kompozimi i këtyre banesave duhet të jetë i projektuar në mënyrë që të krijojë një kompleks banesash që, pavarësisht numrit të apartamenteve, të ketë një ndjenjë 'fshati' dhe të fokusohet në hapësira të gjelbra të mëdha komunitare.

“Lagjja e re” duhet të jetë një hapësirë e mbyllur dhe e kontrolluar me një hyrje të jashtme të vetme dhe të ketë një parkim nëntokësor për përdorim privat të njësive të banimit.

Programi i ndërtimit zhvillohet maksimalisht deri në 9 kate: 6 kate mbi tokë dhe 3 kate nën tokë. Komunikimi ndërmjet kateve zgjidhet nga bërthama vertikale të vendosura ne cdo modul banimi.

Dy grupet e apartamenteve janë të përqendruara në perimetrin e jashtëm të parcelës për të maksimizuar hapësirën e lirë, të hapur, ku njerëzit mund të bëjnë një shëtitje në kafene ose përreth hapësirave të gjelberta. Lartësitë e ulëta të ndërtesave i përshtaten topografisë në mënyrë shumë të respektueshme, duke ndjekur konturin e tokës natyrore për të krijuar një dialog ku të gjithë elementët plotësojnë njëri-tjetrin.

Objektet jane te projektuara ne 15 nivele te ndryshme, me lartesi kati 3.35m, ku terreni percakton funksionin e ndertimit. Niveli i katit me te ulet fillon ne kuoten absolute 185.00 m dhe arrin kuoten me te larte 235.25 m.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

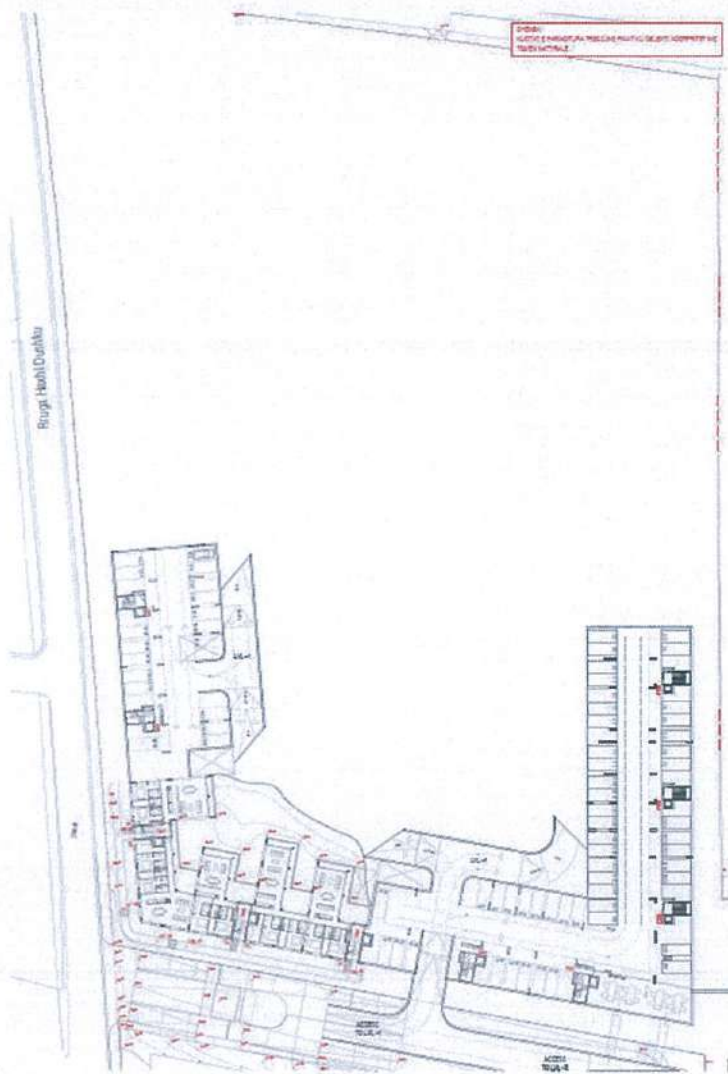


Fig.8 Planimetria e objektit verior në Kuotën +198.40



K...

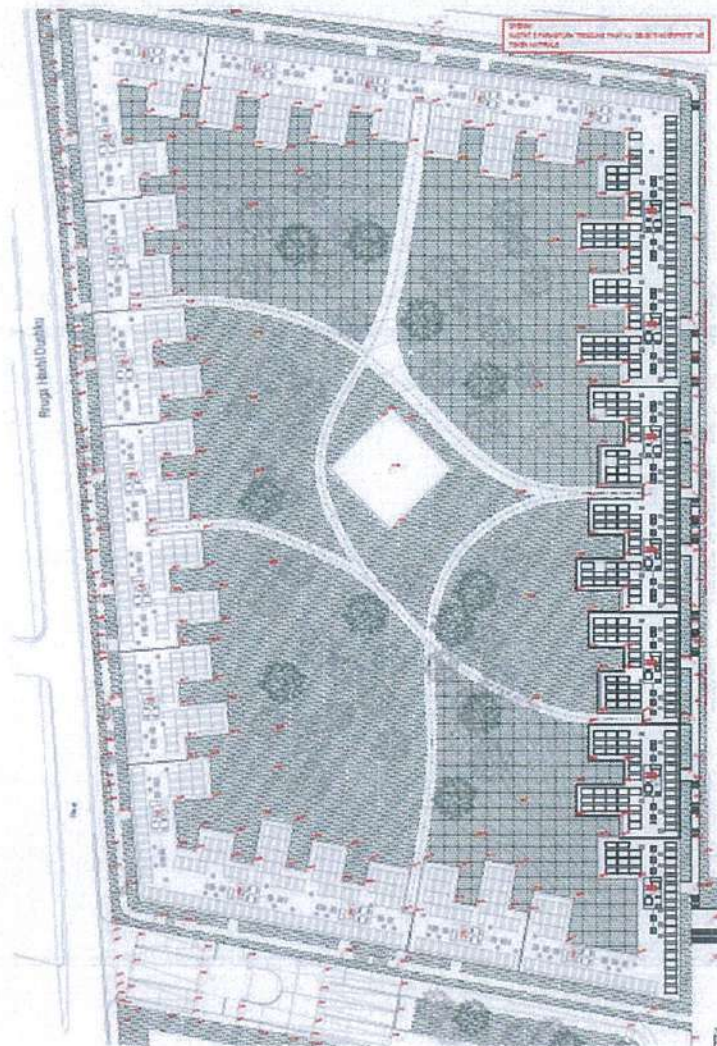


Fig.9 Planimetria e tarraces e objektit ne veri ne Kuoten + 235.25



Kond

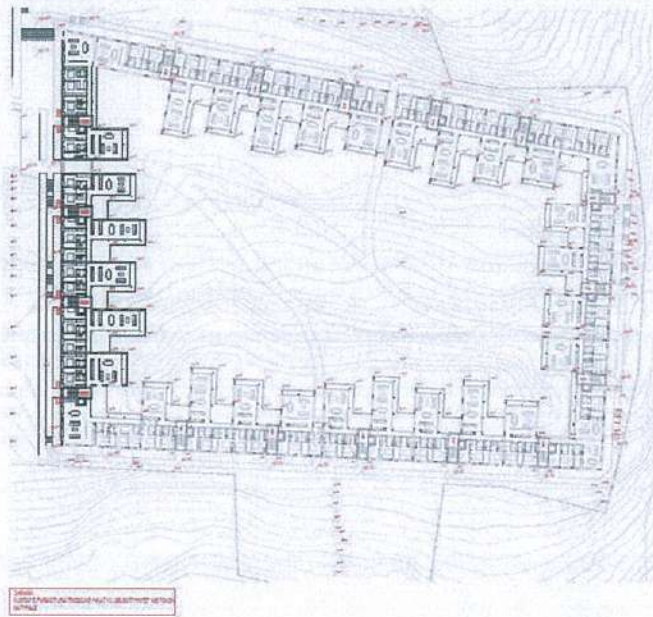


Fig.10 Planimetria e objektit jugor në Kuotën + 205.10

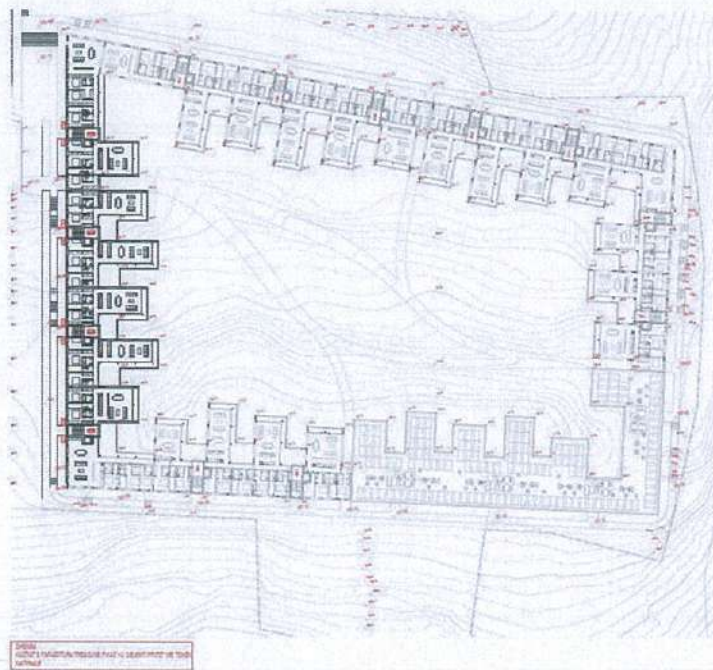


Fig.11 Planimetria e tarraces ne Kuoten + 208.45



Handwritten signature

4.2 Shperndarja e kateve

Objektet pozicionohen ne shesh ne formen e nje blloku i cili eshte paralel me konturin e prones, ne menyre te tille qe le gjelberim ne te gjitha anet ne pjesen e jashtme, por qe formon nje oborr te brendshem dhe privat ne lidhje me hapesiren qe mbetet brenda.

Duke qene se relievi i terrenit ne te cilin pozicionohet eshte me pjerrtesi te theksuar, shperndarja e kateve nuk eshte e njetrajtshme. Kjo do te thote qe ne pjese te caktuara te objektit, fasada perceptohet nga 4 deri ne 6 kate.

4.3 Pamja e Jashtme e Godines / Oborri

Ndërtimi i propozuar përfaqëson një objekt me volumetri unike i cili shfaqet i hapur përgjatë Unazes së Madhe, autostrades Tirane-Elbasan dhe rrugës "Haxhi Dushku", nga ku janë parashikuar edhe hyrje daljet kryesore në të.

Fasada e Jashtme

Fasada e jashtme është një mur i vazhdueshëm, si një "fortesë". Kjo jo vetëm që i jep një vlerë të shtuar ndërtesës, por gjithashtu krijon një imazh të fortë bashkëkohor dhe një ndjenjë përkatësie tek banorët.

Fasada e brendshme / Oborri

Faqja e brendshme e ndërtesave ka një personalitet të veçantë, me pamje nga peizazhi i gjelbëruar, është plotësisht i hapur. Secila nga 400 njësitë gëzon komoditetin e një shtëpie fshati, me orientim dhe ajrim të shkëlqyer dhe me një nivel të lartë privatësie midis fqinjëve.

Në këtë mënyrë propozohen 2 kopshte të mëdha të brendshëm me lloje të ndryshme pemësh tipike për vendin, i cili do të ndihmojë në balancimin e kontrollit diellor dhe klimatik të ndërtesës.

Objekti tjetër në mes të kopeshtit të objektit verior, do të jetë një objekt shërbimi me funksion BAR-KAFE. Ky lokacion i përgjigjet mundësisë që ky objekt të shfrytëzohet bashkërisht si nga banorët e objektit në veri, ashtu dhe në jug.

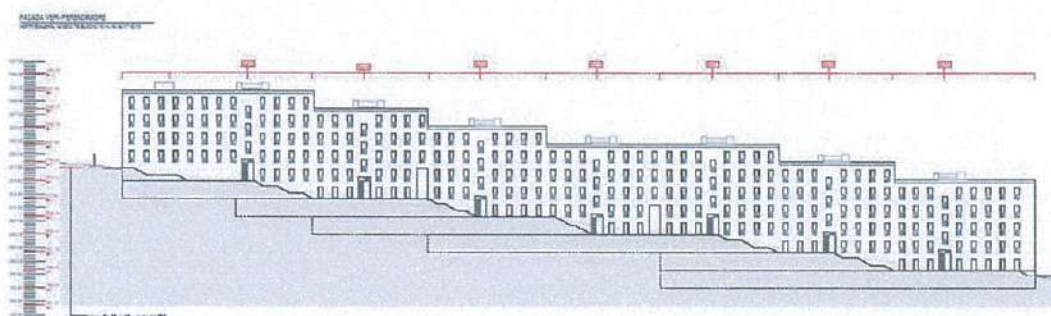


Fig.12 Pamje nga Veri-Perendimi e objektit ne veri



Kund

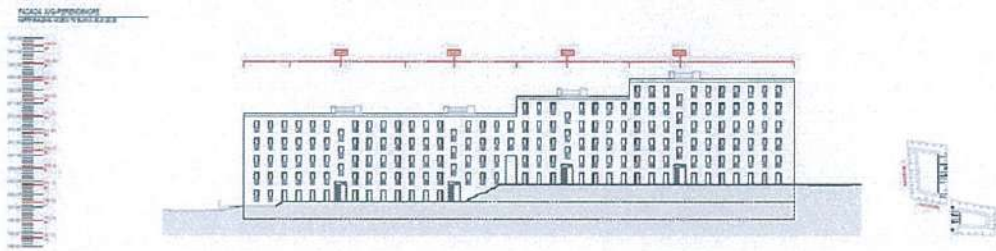


Fig.13 Pamje nga Jug-Perendimi e objektit ne veri

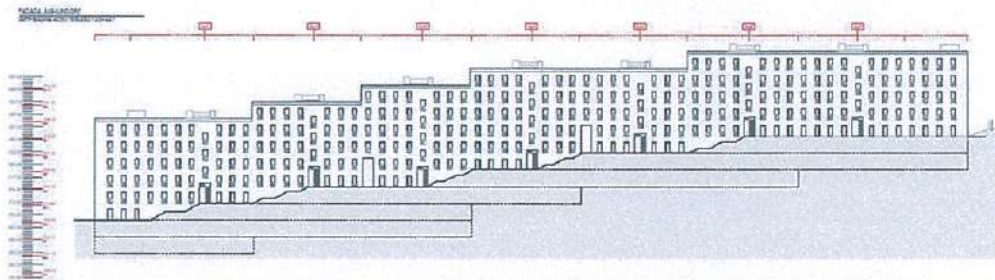


Fig.14 Pamje nga Jug-Lindja e objektit ne veri

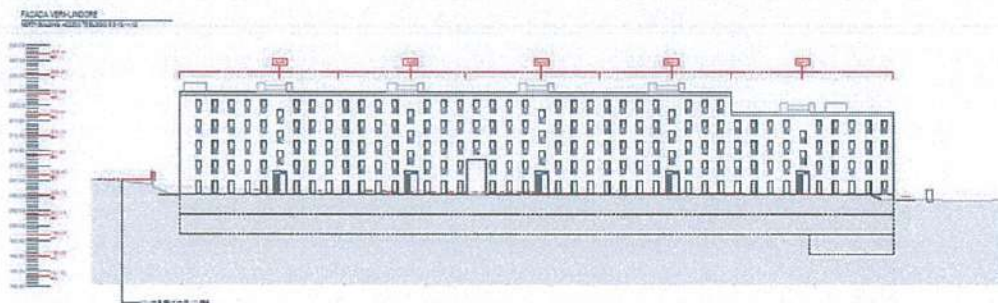


Fig.15 Pamje nga Veri-Lindja e objektit ne veri



Kush

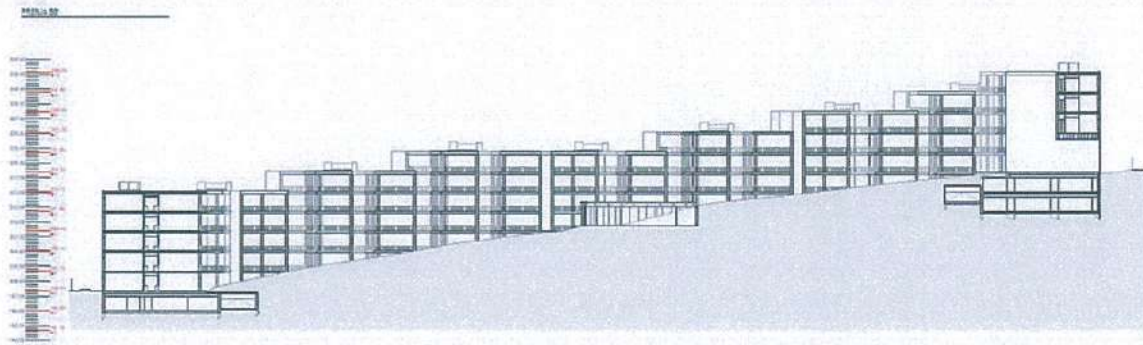


Fig.16 Prerja BB' e objektit ne veri

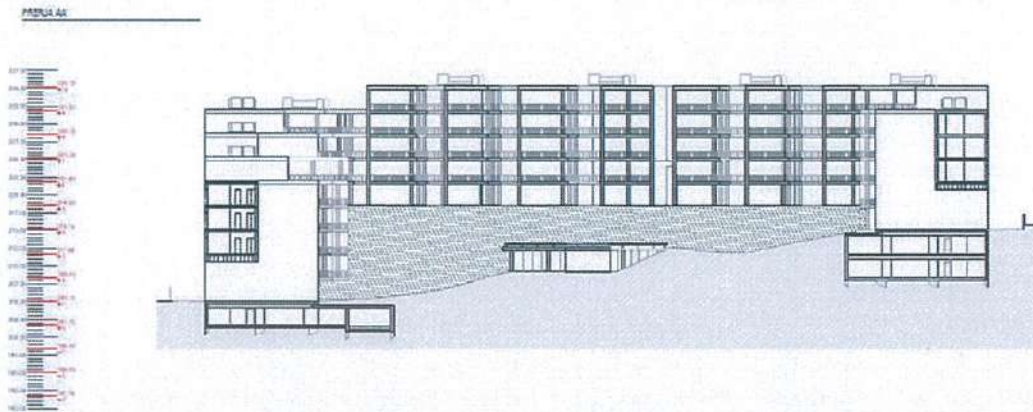


Fig.17 Prerja AA' e objektit ne veri

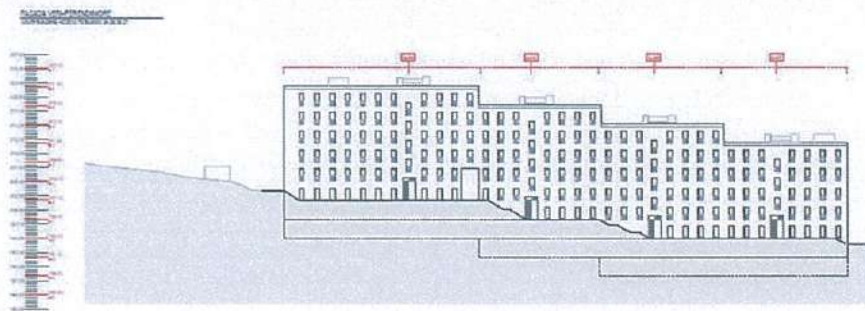


Fig.18 Panje nga Veri-Perendimi e objektit ne jug



Handwritten signature

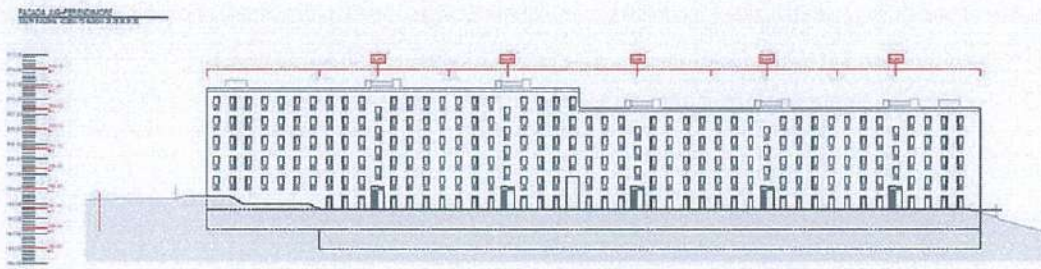


Fig.19 Pamje nga Jug-Perendimi e objektit ne jug

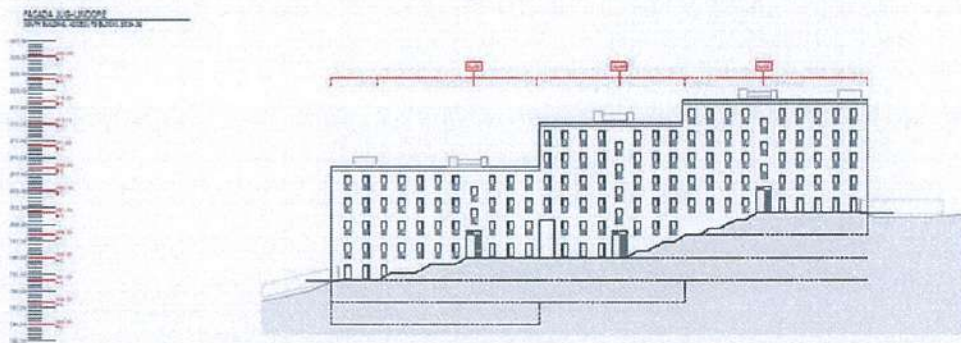


Fig.20 Pamje nga Jug-Lindja e objektit ne jug

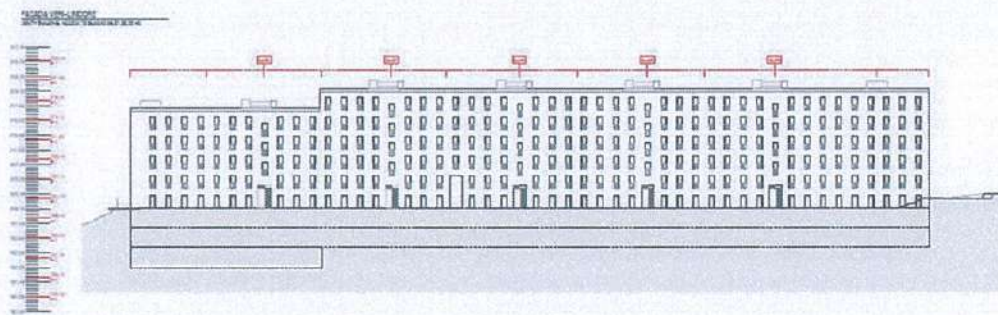


Fig.21 Pamje nga Veri-Lindja e objektit ne jug



[Handwritten signature]

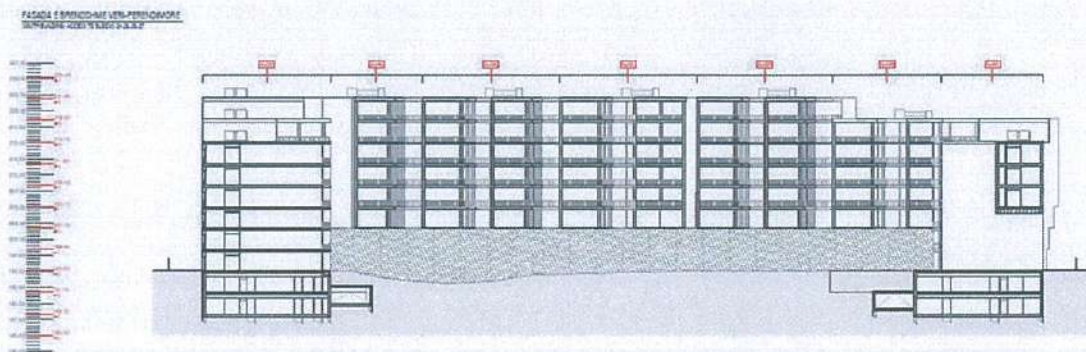


Fig.22 Prerja AA' e objektit ne jug

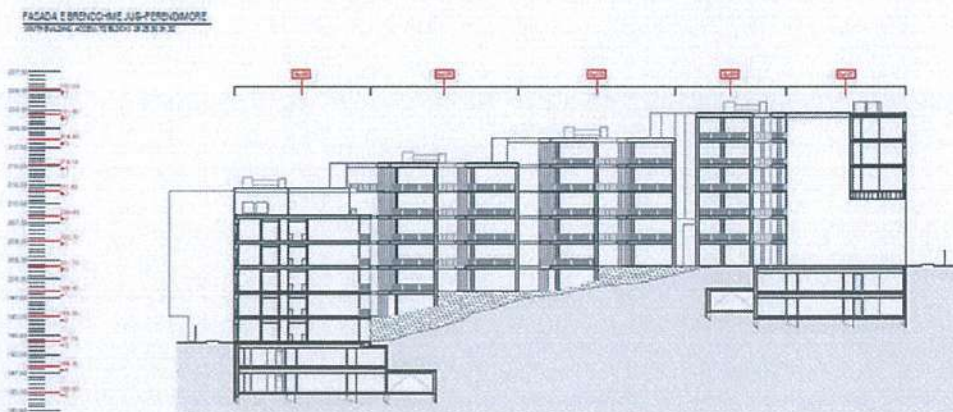


Fig.23 Prerja BB' e objektit ne jug

Ndertimi dhe materialiteti

Për të arritur një kontrast në të gjithë kompleksin, ndërtimi i godinave të banimit do të ndjehet trajtim të ndryshëm nga i Universitetit në pjesën e përparme. Për këtë shkak, ndërtesa është projektuar duke përdorur një strukturë kolonash dhe soletash të forta prej betoni të armuar. Hapësira ndërmjet kolonave do të jetë e masave që lejojnë një trashësi të reduktuar të soletave dhe nuk sjellin investim në strukturën jo standarde.

Fasadat e jashtme janë të pajisura me konstrukcion tradicional të dy ndarjeve me tulla të lehtësuara me vrima me izolim me kapote dhe finitura përfundimtare me suva të bardhe, kurse fasada e brendshme përcjell elementeve të sipër përmendur do të ketë dhe elementin horizontal të betonit në dukje.

Dyshemetë do të jenë të vazhdueshme me beton të niveluar dhe do të përfshijnë të gjitha shtresat e nevojshme izoluese.

Tarraca do të jetë e rrafshët dhe e realizuar me një zgjidhje konstruktive standarde me shtresë zhavorri dhe me panele foto-voltaike.



[Handwritten signature]



Fig.24 Pamje e Fasades kryesore



Fig.25 Pamje e Fasades se brendshme



Handwritten signature

Tavanet e të gjitha hapësirave do të jenë solete betoni strukturore, e ekspozuar dhe e lyer.

Carjet e fasadës do të jene prej alumini. Në fasadat me pamje nga parku dhe me xham të plotë, vendoset panele xhami fikse të ngulitura në dysheme dhe tavan dhe dy dritare për ajrim.

Perde prej pëlhure veprojnë si elementë të kontrollit diellor në lidhje me mbivendosjen e soletave nga xhamat e lustrimit.

Të gjithë elementët e punimeve metalike, si parrmakët, do të jenë prej çeliku të lyer.



Fig.26 Pamje e Interierit



Kuc



Fig.27 Pamje e Oborrit



Fig.28 Pamje e fasades se brendshme



Kura

4.4 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	38560 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	13371.26 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	68033.92 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	40960.35 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	34.7 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike	65.3 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.76
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	22 m
Numri i kateve mbi tokë:	4, 5, 6 kate
Numri i kateve nën tokë:	2-3 kate

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 2704; Nr. pasurie: 299/4, 300/1, 300/12, 300/13, 300/14, 300/15, 300/16, 300/17, 300/18, 300/19, 300/20 , 300/6/4, 300/8

Kufizimet:

Veri:	Rruga "Haxhi Dushku",
Jug:	Pas.Nr. 438/5, 439/2
Lindje:	"Rruga e Elbasanit",
Perëndim:	Pas.Nr. 299/3.

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri	min 4.7m - max 9.1m
Lindje	min 5.1m - max 9.5m
Jug	min 4.9m - max 22.2m
Perëndim	min 4.5m - max 33.5m

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri:	min 14.7m - max 18.4m
Lindje:	min 9.1m - max 9.9m



[Handwritten signature]

4.5 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Siç u tregua më parë, konturi i oborrit përcaktohet nga vendosja e hapësirave të ndryshme që formojnë programin funksional të ndërtesës, të cilat kanë një shumëllojshmëri të gjerë dimensionesh për të rritur fleksibilitetin e përdorimit të ndërtesës.

Lidhja e kësaj ideje me synimin për të ruajtur topografinë ekzistuese sikur të ishte një pjesë e tokës natyrore e paprekur nga ndërtimi, na lejon të kemi marrëdhënie të shumta e të ndryshme midis ndërtesës dhe peizazhit të saj të brendshëm.

Në këtë mënyrë propozohet një oborr i madh i brendshëm me lloje të ndryshme pemësh tipike për vendin, i cili do të ndihmojë në balancimin e kontrollit diellor dhe klimatik të ndërtesës.

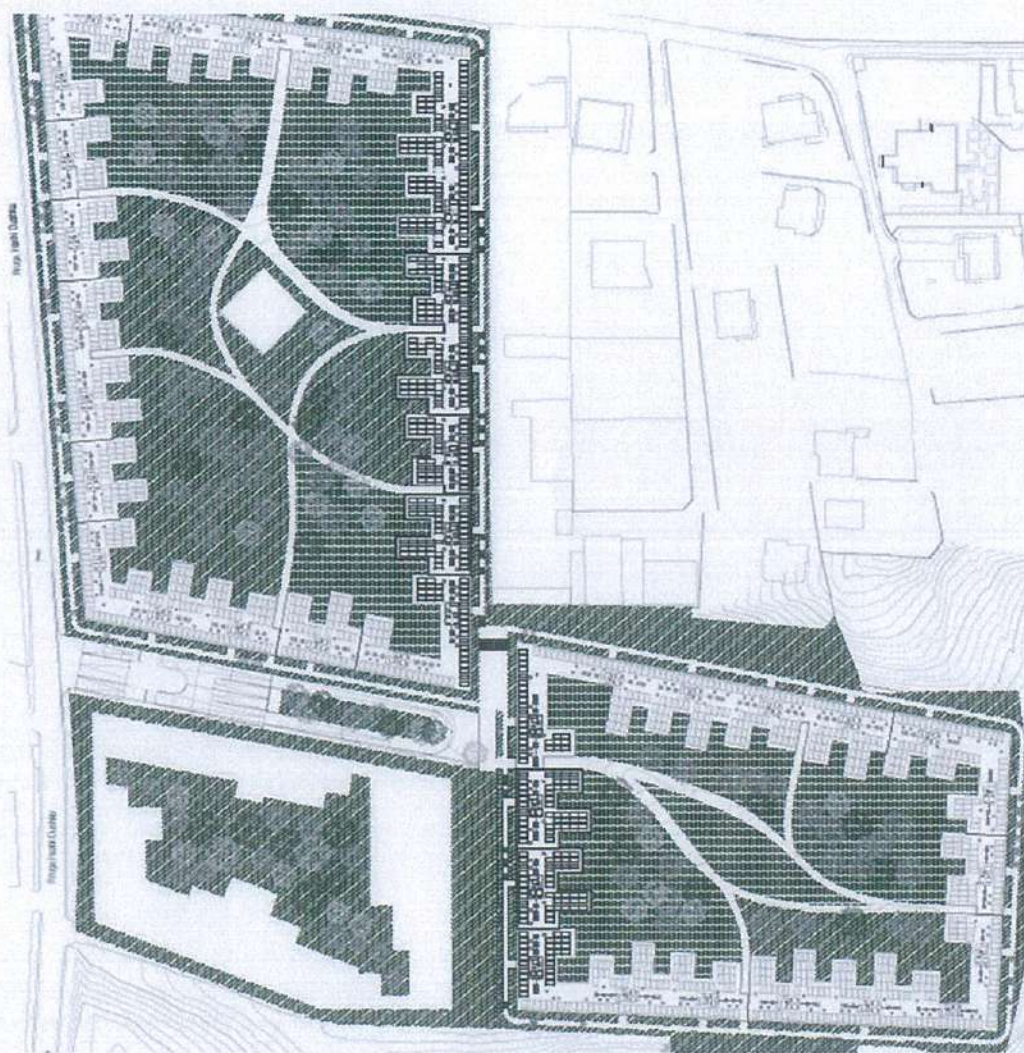


Fig.29 Plani i Sistemimit



Handwritten signature

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.

Aksesi sigurohet nga rrugët ekzistuese "Haxhi Dushku". Nga rruga do të behet i mundur hyrja në pronë me automjete. Gjithashtu në rast emergjence, automjeti zjarrfikës ka akses në të paktën 2 anë të sheshit 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.



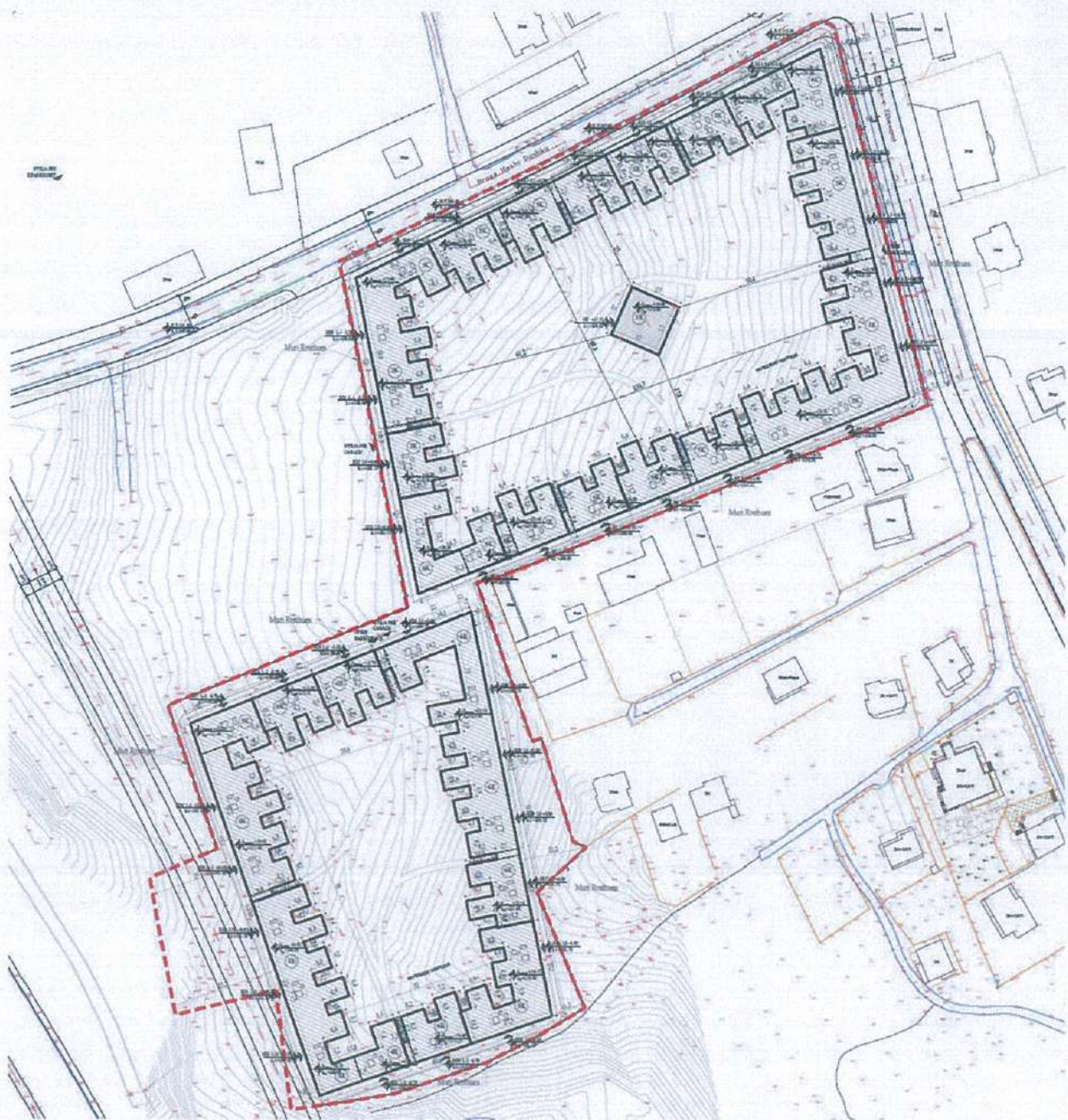


Fig.30 Planvendosje e Përgjithshme



[Handwritten signature]