



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Leje Ndërtimi për objektin: “GODINË ME AMBJENTE SOCIAL KULTURORE,
SHËRBIMI DHE BANIMI 1, 7, 9, 10, 12, 15, 17 KATE ME 3 KATE PARKIMI
NËNTOKË”,
me vendndodhje në Bashkinë Tiranë

MIRATOHEJ
KRYETARI I K.K.J.

Z. EDIRAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.22, Datë 26.12.2023

Projektues:

DALMAT ARCHITECTURE
LINDA LOKA
Nr. Lic. A1184/2



Zhvillues:

“AULONAMAR” shpk

Florian Almadhi



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: “GODINË REKREATIVO-SOCIALE-SHËRBIMI DHE BANIMI 1, 7, 9, 10, 12, 15, 17 KATE ME 3 KATE PARKIMI NËNTOKË”, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë, me zhvillues AULONAMAR shpk, 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 i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Prona që do të zhvillohet ndodhet afër zonës së njohur si “Xhamlliku”, në rrugën “Endri Keko”, Tiranë, në një hapsirë urbane, e përdorur kryesisht për objekte banimi dhe shërbimi.

Është në afërsi të rrugës “Xhanfize Keko” e cila lidhet me rrugën “Hoxha Tasim” dhe më pas me Sheshin “Nënë Tereza”. Gjithashtu prona është në afërsi me Bulevardin “Zhan D’Ark” përgjatë lumit “Lana”. Këto janë dy rrugë që bëjnë lidhje kryesore në qytet dhe lidhen me qëndrën e tij.

Zona në vitet e fundit ka ndryshuar prej ndërtimeve të reja. Më parë zona ishte kryesisht me objekte të ulëta të tipit vila individuale 1-3 kate, me disa objekte deri në 5 kat. Tashmë, prej ndërtimit dhe zbatimit të objekteve siç parashikohen tek PDV-ja e njësisë TR/48, zona ka ndryshuar. Përreth pronës, janë ndërtuar disa objekte të larta të tipit pallat të cilat janë 8-10 kate.

Gjithashtu, në të majtë të pronës ndodhen zyrat qendrore të kompanisë Fufarma. Rreth e rrotull ka disa shërbime por nuk janë aq të shpeshta.

Trualli që kërkohet të zhvillohet ka një sipërfaqe totale prej 9269.9 m², ku përfshihen shtatë prona, përkatësisht pronat 4/934, 4/922, 4/127, 7/353, 7/8, 7/347 dhe 7/376.



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Mbështetur në Planin e 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 TR/48, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi i strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit apo nga Bashkia e Tiranës, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëhere këto struktura dhe parcelat në funksion të tyre përjashtohen nga llogaritja e treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse si dhe nga kushtet e planifikimit të parashikuara sipas neneve 48 deri 57 të kësaj rregullore të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore në respektim të nenit 35 të “Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, miratuar me VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, e ndryshuar.

2.2 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 “GODINË REKREATIVO-SOCIALE-SHËRBIIMI DHE BANIMI 1, 7, 9, 10, 12, 15, 17 KATE ME 3 KATE PARKIMI NËNTOKË”, Tiranë, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Aktualisht, në pronë ka disa ndërtime. Në pjesën jug-lindore, janë të ndërtuara disa vila individuale 1-3 kate, të cilat preken nga zgjerimi i rrugës “Endri Keko” e parashikuar nga PDV-ja e zonës. Në pjesën veri-lindore të pronës, janë të ndërtuara disa kabanone 1 katëshe në funksion të kompanisë Fufarma.

Objektet e tjera në zonë janë kryesisht të vjetra dhe të ulta të tipit vila individuale 1-3 kate, me disa objekte të tipit pallat 5-8 kate. Por zona në vitet e fundit ka ndryshuar prej ndërtimeve të reja. Këto ndërtime të vjetra, të ulta vazhdojnë të jenë, por njësisia TR/48 prej ndërtimit dhe zbatimit të objekteve siç parashikohen tek PDV-ja e njësisë, ka ndryshuar. Në zonë dhe përreth pronës, janë ndërtuar disa objekte të tipit pallat të cilat janë 8-10 kate. Sipas PDV-së, në vitet në vazhdim do të kemi dhe pallate të tjera të ndërtuara përreth.

Shërbimet në zonë mungojnë. Në disa objekte kemi përdorimin e kateve përdhe për biznese dhe shërbime të ndryshme, por nuk janë aq të shpeshta. Zona është kryesisht me objekte banimi. Përrjashtim këtu është shoqëria Fufarma, e cila në të majtë të pronës ka zyrat qendrore të kompanisë.

Si pozicion, prona ndodhet jashtë Unazës së Tiranës, në zonën e nbjohur si “Xhamlliku”, pra në një distancë pak më të largët me qendrën e qytetit. Por, është në afërsi të rrugës “Xhanfize Keko” e cila lidhet me rrugën “Hoxha Tasim” dhe më pas me Sheshin “Skënderbej”. Gjithashtu prona është në afërsi me Bulevardin “Zhan D’Ark” përgjatë lumit “Lana” që të çon në Sheshin “Nënë Tereza”. Këto janë dy arterie kryesore në qytet dhe lidhen me qendrën e tij. Distanca nga prona deri tek Sheshi “Skënderbej” është 2 km ose 8 min me makinë, ndërsa deri tek Sheshi “Nënë Tereza” është 3 km ose 12 min me makinë.





Fig. 6 – Foto e gjendjes ekzistuese



Fig. 7 – Foto e gjendjes ekzistuese



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti ka disa shkallëzime në lartësi, të cilat bëjnë që planet të ndryshojnë nga kati në kat. Gjithashtu, ndryshimet në plane ndikohen dhe nga modulet e përdorura në fasadë, të cilat janë të ndryshme në kate të ndryshme.

- 1- Nga ana funksionale, në katet e nëntokës -3 dhe -2 janë të organizuara garazhet të cilat do të jenë në funksion të apartamenteve me sipërfaqe me sipërfaqe respektive **neto 2509.4 m² kati -3 dhe 2441.64 m² kati -2.**
- 2- Sipërfaqja e katit -1 është e parashikuar të jetë sipërfaqe garazhdesh në funksion të ambienteve rekreative, sociale dhe kulturore me **sipërfaqe neto 2509.4 m².**
- 3- Kati 0 dhe kati 0 mekanikë është një **sipërfaqe neto prej 1545.5 m².**
- 4- Për sa i përket katit +1 dhe godinës 7 katëshe do të përdoren të gjitha për funksione sociale, rekreative dhe kulturore ku janë të përfshira ambiente të tipit sallë kinemaje, klasa kërcimi, galeri arti, bibliotekë, qendër kërkimore, hapsira rekreative për fëmijë, etj. Ambientet e lartpërmendura zënë një sipërfaqe **neto prej 2160.4 m²** në katin e parë, dhe një sipërfaqe **neto prej 3838.3 m²** objektin 7 katësh. Në total kjo tipologji përdorimi zë sipërfaqe neto 8158.7 m².
- 5- Në katin +2, duke shfrytëzuar dhe lartësinë e katit, krijohet duplekse për banim. Pjesa tjetër e objektit përdoret për banim duke pasur lloje të ndryshme apartamentesh si: garsoniere, 1+1, 2+1, 3+1, si dhe apartamente luksoze në katet e fundit të objekteve. Duplekset (total kati +2) do të kenë një sip. **neto prej 4099 m².**
- 6- Nga kati +3 deri në katin +16 që përbejnë pjesën tjetër të banimit kemi të organizuar vetëm ambiente banimi në tipologji të ndryshme të apartamenteve që kanë sipërfaqe **neto totale prej 37,743.7 m².**

Objekti ka hapsira të gjelbërta në katin përdhe dhe në tarracat e të gjitha niveleve përgjatë gjithë objektit sikurse pasqyrohet në projektin arkitektonik bashkëlidhur.

Përveç funksioneve të përmendura, godina 7 katëshe do të përdoret e gjitha për funksione sociale dhe kulturore dhe do të ketë ambiente të tipit sallë multifunksionale, klasa kërcimi, galeri, bibliotekë, hapsira rekreative për fëmijë, etj. Hapsira e përdorur për funksion social-kulturor do të ketë sipërfaqe 3838.3 m².



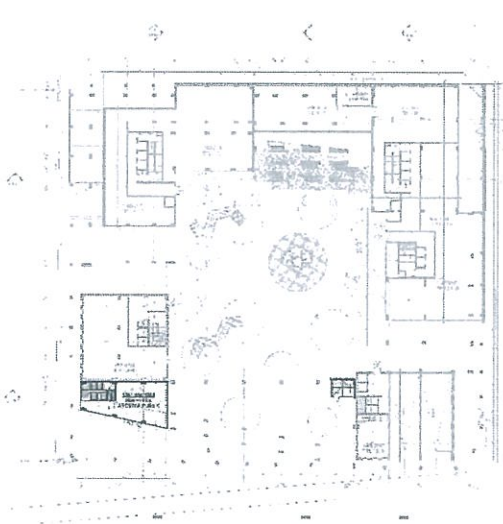


Fig. 8 – Planimetria e kati përdhe (Godina social-kulturore)

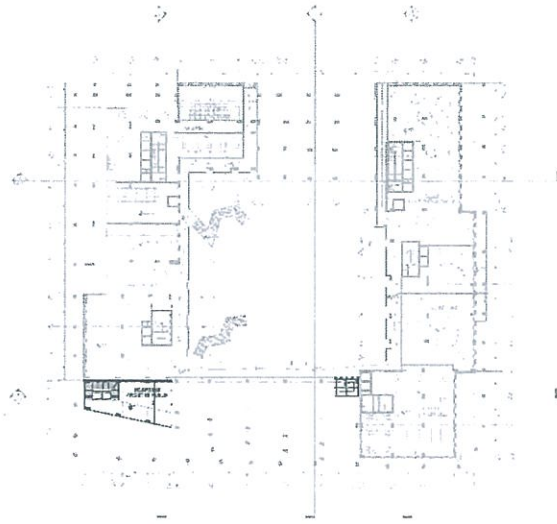


Fig. 9 – Planimetria e kati të parë (Godina social-kulturore)

Kati përdhe i godinës social-kulturore zë një sipërfaqe 159.9 m² në sipërfaqen totale të kati prej 2675.3 m². Në këtë kat ndodhet hyrja në godinë dhe shkallët me ashensorët për të bërë të mundur aksesin në vertikalitet të objektit.

Kati i parë i godinës social-kulturore zë një sipërfaqe 159.9 m² në sipërfaqen totale të kati prej 3108.7 m². Në këtë kat ndodhen shkallët me ashensorët ashtu si në katin përdhe.

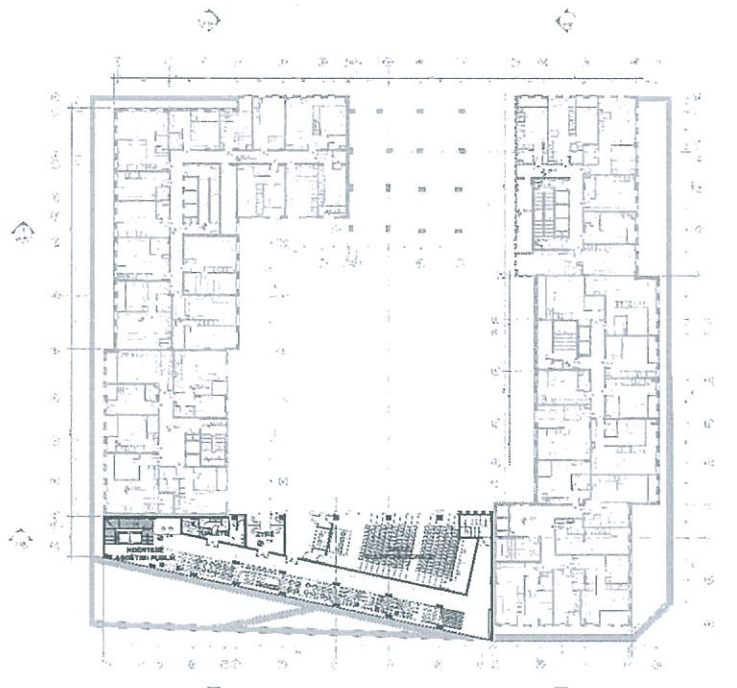


Fig. 10 – Planimetria e katit të dytë (Godina social-kulturore)

Kati dytë i godinës social-kulturore zë një sipërfaqe 703.7 m² në sipërfaqen totale të katit prej 3497.7 m². Në këtë kat janë vendosur ambiente si sallë multifunksionale, zyrë për administrimin e sallës, një bar i hapur dhe tualetet e katit.

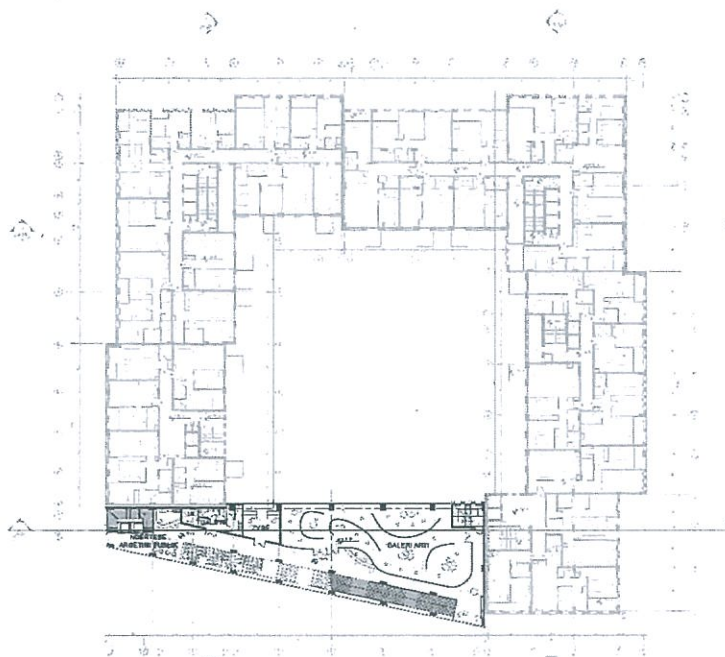


Fig. 11 – Planimetria e katit të tretë (Godina social-kulturore)

Kati tretë i godinës social-kulturore zë një sipërfaqe 703.7 m² në sipërfaqen totale të katit prej 4001.7 m². Në këtë kat janë vendosur ambiente si galeri arti, zyrë për administrimin e galerisë, një bar i hapur dhe tualetet e katit.



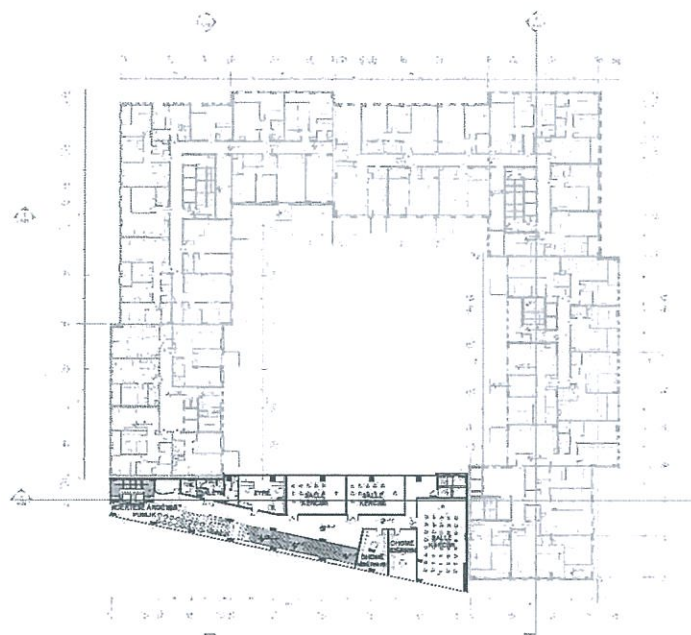


Fig. 12 – Planimetria e katit të katërt (Godina social-kulturne)

Kati katërt i godinës social-kulturne zë një sipërfaqe 703.7 m² në sipërfaqen totale të katit prej 4001.7 m². Në këtë kat janë vendosur ambiente si salla kërcimi, zyrë për administrimin e sallave, dhoma ndërrimi, një bar i hapur dhe tualetet e katit.

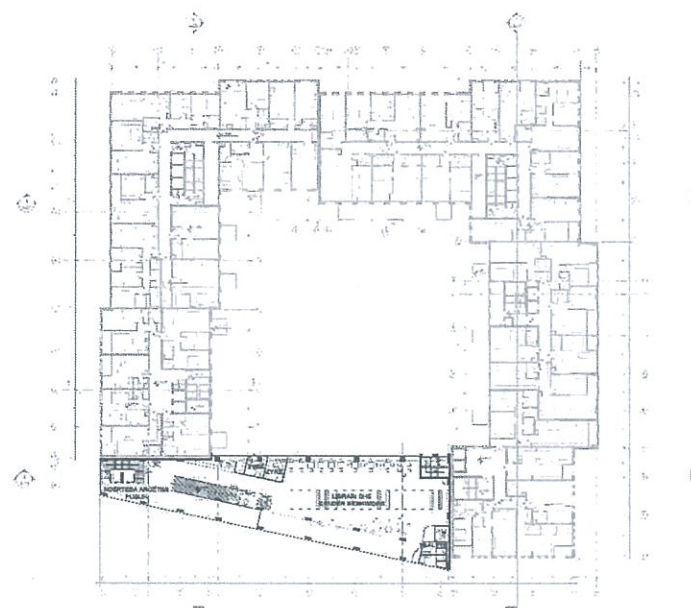


Fig. 13 – Planimetria e katit të gjashtë (Godina social-kulturne)

Kati pestë i godinës social-kulturne zë një sipërfaqe 703.7 m² në sipërfaqen totale të katit prej 4001.7 m². Në këtë kat janë vendosur ambiente si librari dhe qendër kërkimore, zyra për administrimin e librarisë dhe tualetet e katit.



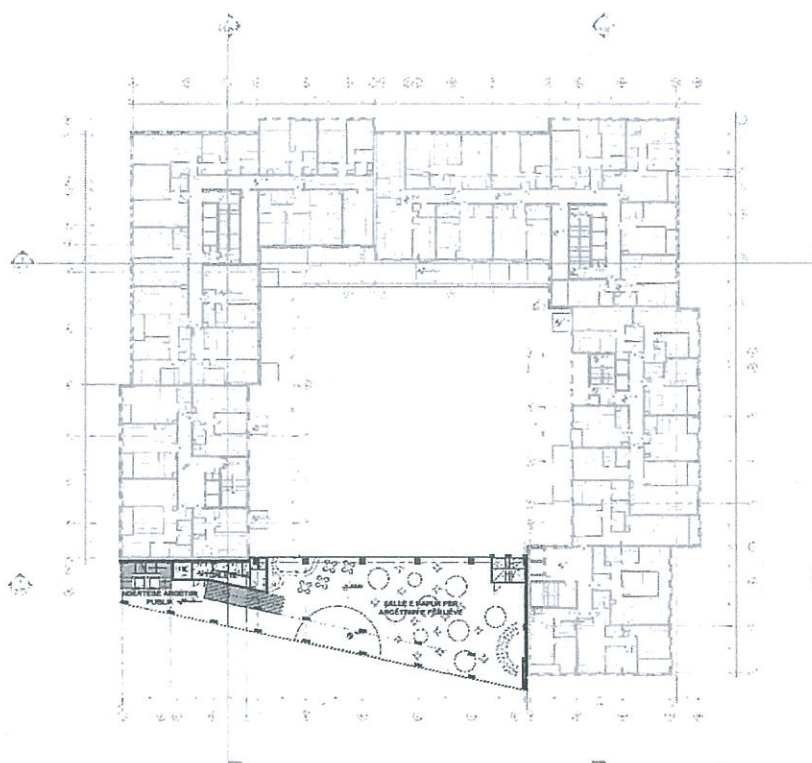


Fig. 14 – Planimetria e katit të shtatë (Godina social-kulturore)

Kati gjashtë i godinës social-kulturore zë një sipërfaqe 703.7 m² në sipërfaqen totale të katit prej 4001.7 m². Në këtë kat janë vendosur ambiente si sallë e hapur për argëtimin e fëmijëve dhe tualetet e katit.



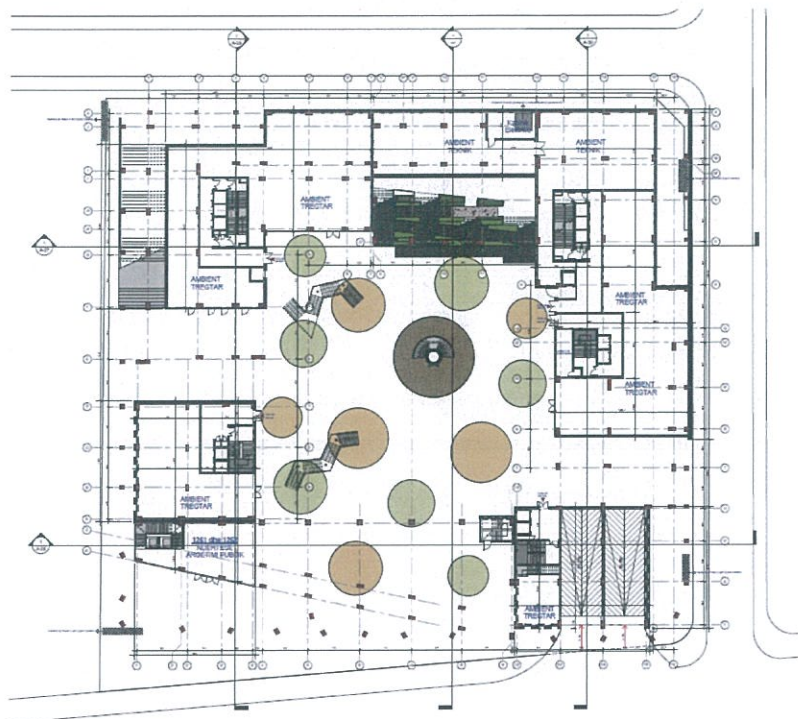


Fig. 15 – Plani i katit përdhe

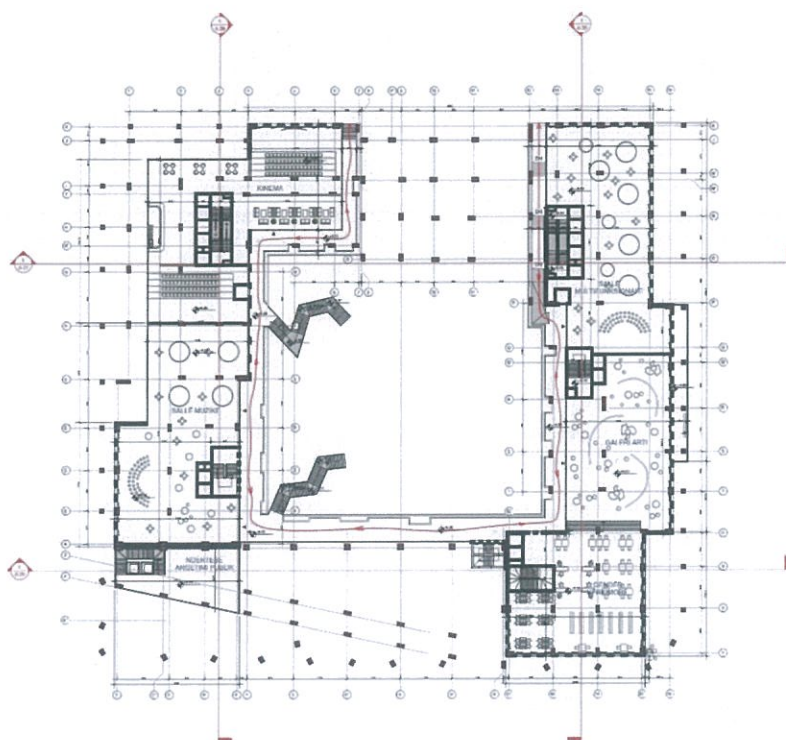


Fig. 16 – Plani i Katit +1



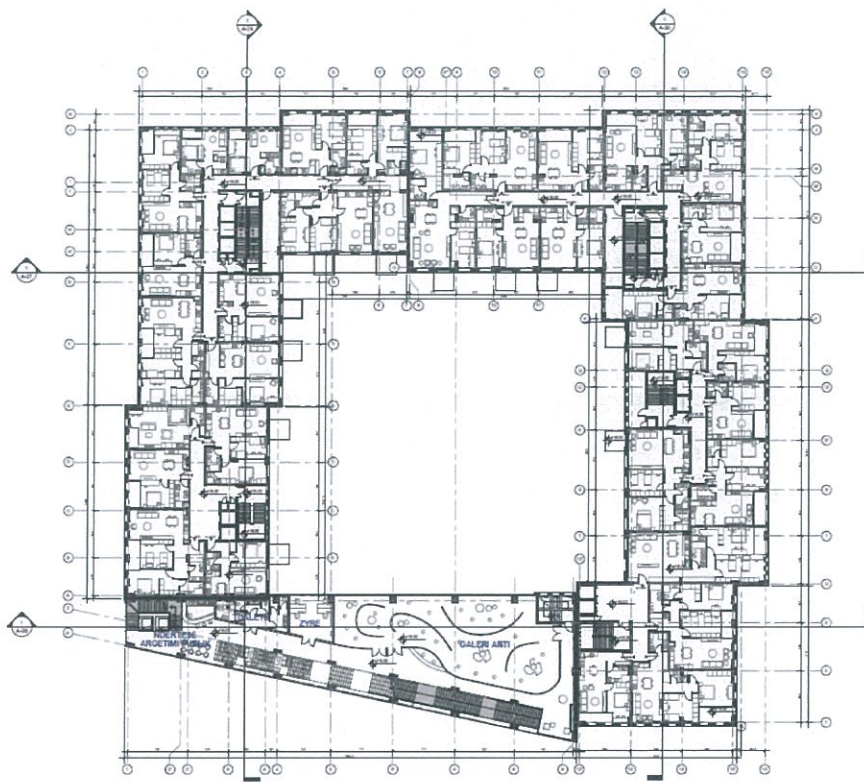


Fig. 17 – Plani i Katit 3

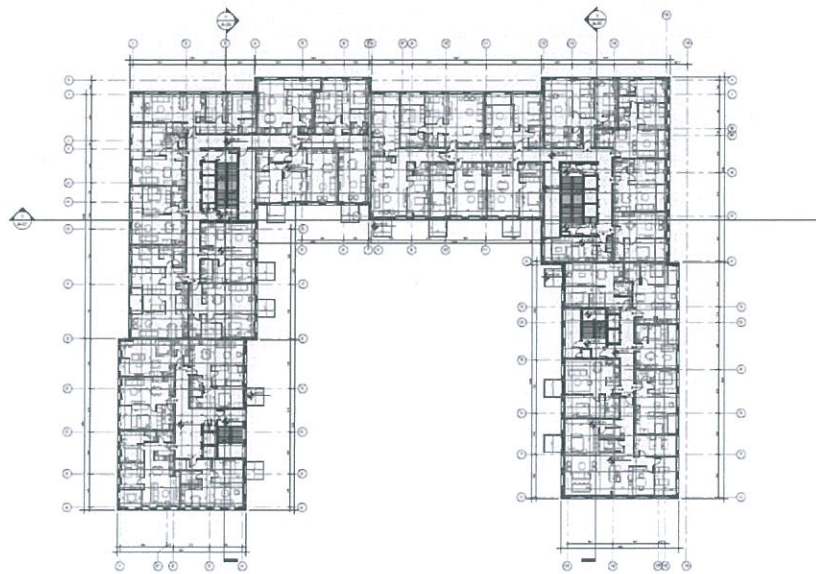


Fig.18 – Plani i Katit 11



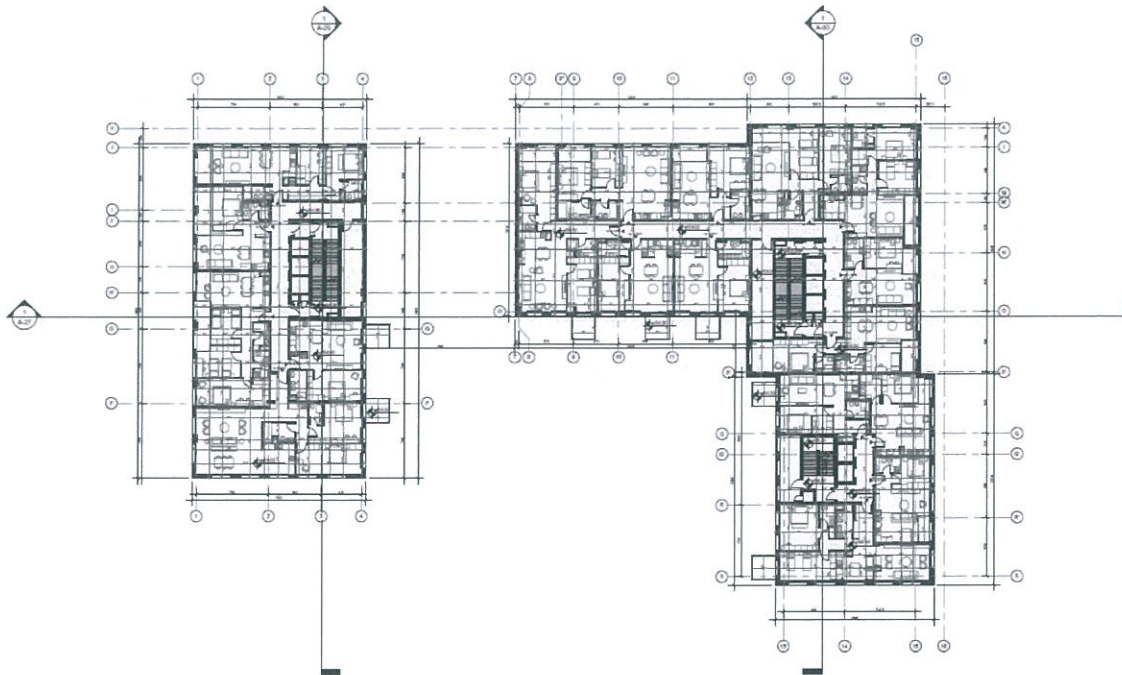


Fig. 19 – Plani i Katit 13

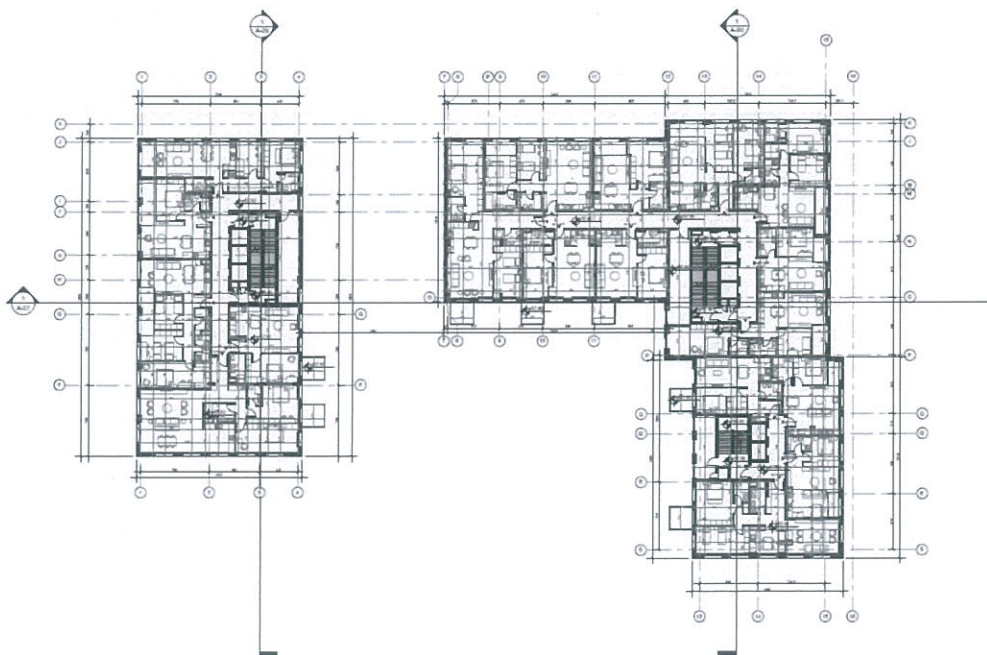


Fig. 20 – Plani i Katit 14



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

Objekti i ri i propozuar është konceptuar në formën e disa ndërtesave me lartësi të ndryshme të bashkangjitura, duke krijuar dhe një oborr të brendshëm mes tyre. Këto ndërtesa bëjnë dhe një sfazim të vogël kundrejt njëra-tjetrës, duke i diferencuar më shumë volumet. Ndërtesa më e ulët dhe me funksionin më social, vendoset në jug, përgjatë rrugës. Ndërtesat më të larta vendosen në pjesën veriore të pronës, në mënyrë që të mos pengojnë pamjen apo diellëzimin e pjesës tjetër të objektit.

Mënyra e organizimit të sistemimit është bërë e tillë për t'i drejtuar njerëzit në oborrin e brendshëm, si dhe në katet e shërbimeve. Për të arritur këtë qëllim, objektit kryesor përgjatë rrugës, i hiqet kati përdhe duke mbetur vetëm kolonada. E njëta gjë ndodh në të 3 anët e tjera të objektit, por në shkallë më të vogël. Kështu oborri i brendshëm mund të aksesohet lehtësisht nga të katërta anët e objektit.

Siç u përmend, kati përdhe dominohet nga kolonadat e ndryshme të cilat lehtësojnë aksesin brenda dhe jashtë sheshit. Elementi i kolonadës, në disa pjesë të tij, del përtej gjurmës së objektit dhe përdoret jo vetëm si element skulptural, por edhe si një vazo vertikale për gjelbërim të varur.

Në katin e parë, objektit I shtohet një 'urë' e jashtme në anën e oborrit, në formën e një balatori. Për të arritur në këtë urë nga oborri, krijohen dy shkallë të jashtme të cilat trajtohen si elemente sistemimi.

Godina kulturore sociale është e menduar e veshur me xham, duke pasur parasysh dhe funksionin e saj. Pjesa tjetër e objektit do të ketë fasadë të ventiluar me një ngjyrë, me çarje modulare gjatësore, të cilat ndryshojnë gjerësinë çdo disa kate.



Fig. 21 – Render





Fig. 22 – Render



Fig. 23 – Render



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	9269.9 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	9269.9 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kat përdhe):	2 675.3 m ²
4. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksion):	4371 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	50 627 m ²
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	28.8%
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	71.2%
8. Intensiteti i ndërtimit:	5.46
9. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	71.50 m
10. Numri i kateve mbi tokë:	1,7,9,10,12,15,17 kat
11. Numri i kateve nën tokë:	3 kate

TREGUES TEKNIK:

- Zona Kadastrale: Z.K. 8140; Nr. Pasurie 4/934
- Zona Kadastrale: Z.K. 8140; Nr. Pasurie 4/922
- Zona Kadastrale: Z.K. 8140; Nr. Pasurie 4/127
- Zona Kadastrale: Z.K. 8170; Nr. Pasurie 7/353
- Zona Kadastrale: Z.K. 8170; Nr. Pasurie 7/8
- Zona Kadastrale: Z.K. 8170; Nr. Pasurie 7/347
- Zona Kadastrale: Z.K. 8170; Nr. Pasurie 7/376

KUFIZIMET:

Veri: Rrugë e re e propozuar sipas PPV Bashkia Tiranë
Jug: Rrugë e zgjeruar sipas PPV Bashkia Tiranë “Endri Keko”
Lindje: Rrugë e re e propozuar sipas PPV Bashkia Tiranë
Perëndim: Pronë Private

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu 6.5 m – 14.6 m, Lindja 5.4 m – 10.6 m, Jugu 6.1 m – 21.6 m, Perëndimi 4.2 m – 7.3 m.

Distancat nga aksi i rrugës:

Jug: 12 m – 26 m, Lindje: 7 m – 10.8 m, Veriu: 8.6 m – 10.5 m.

Zhvillues: “Aulonamar” sh.p.k.
Subjekt Ndërtues: “Aulonamar” sh.p.k.



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Propozimi i ndërtesës është bërë me qëllim maksimalizimin e hapësirës së lirë në sistemim. Kështu, një pjesë e madhe e ndërtesës në katin përdhe është zëvendësuar nga kolonada të cilat rrisin hapësirën e shfrytëzueshme, si dhe e bëjnë më lehtësisht të aksesueshme pjesën e brendshme të objektit. Për shkak të formës së zgjedhur të ndërtesës, krijohet një oborr i brendshëm i cili është elementi kryesor i sistemimit. Mënyra e organizimit të sistemimit është bërë e tillë për t'i drejtuar njerëzit në këtë oborr, si dhe në katet e shërbimeve. Në qendër të oborrit do të kemi një shkallë e cila lidh nëntokën me sistemimin, në mënyrë që ata të cilët duan të aksesojnë vetëm shërbimet ta kenë të lehtë të qarkullojnë në oborr dhe objekt. Gjithashtu shtohen dy shkallë të jashtme të cilat lidhen me “urën” e krijuar në katin e parë të objektit.

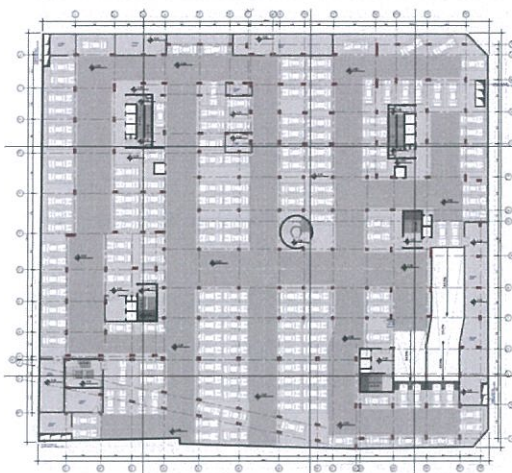


Fig. 24 – Plani i katit -1

Pandusi për hyrjen në nëntokë aksesohet nga rruga ekzistuese “Endri Keko” dhe vendoset brenda njollës së objektit. Nëntoka ka 2 rampa me nga dy sense secila, ku njëra prej rampave do të jetë për shërbimet dhe njëra për banorët. Objekti do të ketë 3 kate nëntokë. Kati -1 do të përdoret vetëm për shërbimet dhe dy katet e tjera për banorët. Sipërfaqja totale e ndërtimit nëntokë do të jetë 20623.9 m² dhe do të ketë 522 vendparkime.

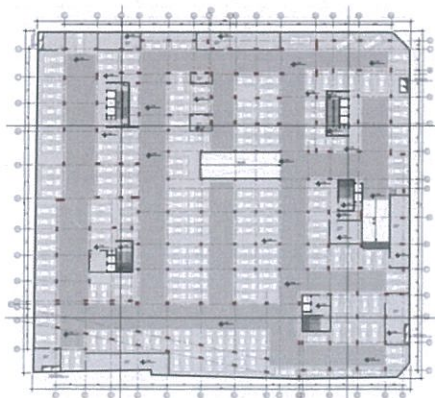


Fig. 25 – Plani i katit -2

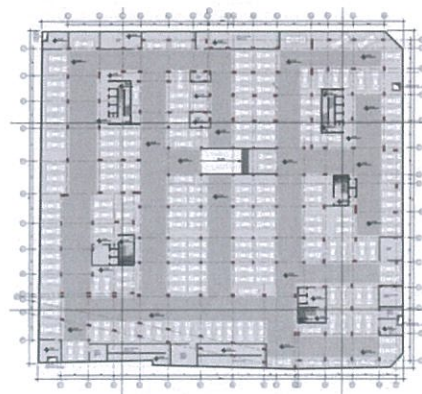


Fig. 26- Plani i katit -3



