



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

MIRATIM I LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN: "WIND TOWER" KOMPLEKS
REZIDENCIAL DHE SHËRBIME, ME 22 KATE MBI TOKË DHE 4 KATE NËN TOKË",
ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "DRITAN HOXHA", BASHKIA TIRANË, ME
SUBJEKT ZHVILLUES "KASTRATI" SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI EKSK.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGIJË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.15, Datë 18.10.2023

Projektues:

MARCO CASAMONTI & PARTNERS (MC&P)

UDV ARCHITECTS SHPK

ON BEHALF OF
MARCO CASAMONTI & PARTNERS S.R.L.
LUNGARNO B.CELLINI, 13
50125 FIRENZE
PARTIT A IVA 06878790481

Montani



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 Funksionet 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: “Wind Tower” Kompleks rezidencial dhe shërbime, me 22 kate mbi tokë dhe 4 kate nën tokë”, me vendndodhje në Rr. “Dritan Hoxha”, Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues “Kastrati” sh.p.k. Miratuar me Vendim të K.K.T Nr. 15, datë 18.10.2023

bazuar në:

- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar, nenit 7 dhe nenit 28;*
- *Vendimin e KKT Nr.408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores zë zhvillimit të territorit”, i ndryshuar;*
- *Vendimin e KKT Nr.1, datë 14.04.2017 “Për miratimin e Planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Tiranë”, i ndryshuar.*
- *Vendimin e KKT Nr.1, datë 23.10.2019 “Për miratimin e Rishikimit të Planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Tiranë”, Vendimin e KKT Nr.2, datë 27.07.2022 “Për miratimin e Rishikimit të Planit të përgjithshëm vendor Bashkia Tiranë, të miratuar me vendim Nr.1, datë 14.04.2017 të këshillit kombëtar të territorit, i ndryshuar”*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e projektit me pamje nga Rruga Dritan Hoxha është një rrugë e rëndësishme arteriale në Tiranë, e cila kontribuon në infrastrukturën urbane, në lidhjen e qytetit nga sheshi Skënderbej me aeroportin dhe qytetin e Durrësit. Vetë Rruga “Dritan Hoxha” ka një gjatësi të konsiderueshme dhe është e rrethuar nga ndërtesa dhe ambiente tregtare në shumicën e saj. Gjithashtu, në afërsi të saj gjenden disa ndërtesa të rëndësishme institucionale dhe biznesesh, duke e bërë atë pol të rëndësishëm të jetës së qytetit. Objekti i propozuar është më shumë se 10 m larg rrugës, duke ofruar një hapësirë adekuate për këmbësorët: përveç hyrjeve të banimit është garantuar edhe një hapësirë komerciale që mund të përmirësojë hapësirën përreth. Pozicioni i sheshit që është pranë me qendën e qytetit e ka bërë këtë zonë me interes të lartë për zhvillim.





Figure 1-Fotografi nga gjendja ekzistuese



Figure 2-Vendndodhja e pronës



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 Tiranë, miratuar në Këshillit Kombëtar të Territorit me Vendim Nr.1 , Datë 14.04.2017, rishkuar me Vendim Nr. 1, Datë 23.10.2019 dhe rishikuar përsëri me Vendim Nr.2, Datë 27.07.2022 për zonën e interesit janë vlerësuar dhe konstatuar se janë respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

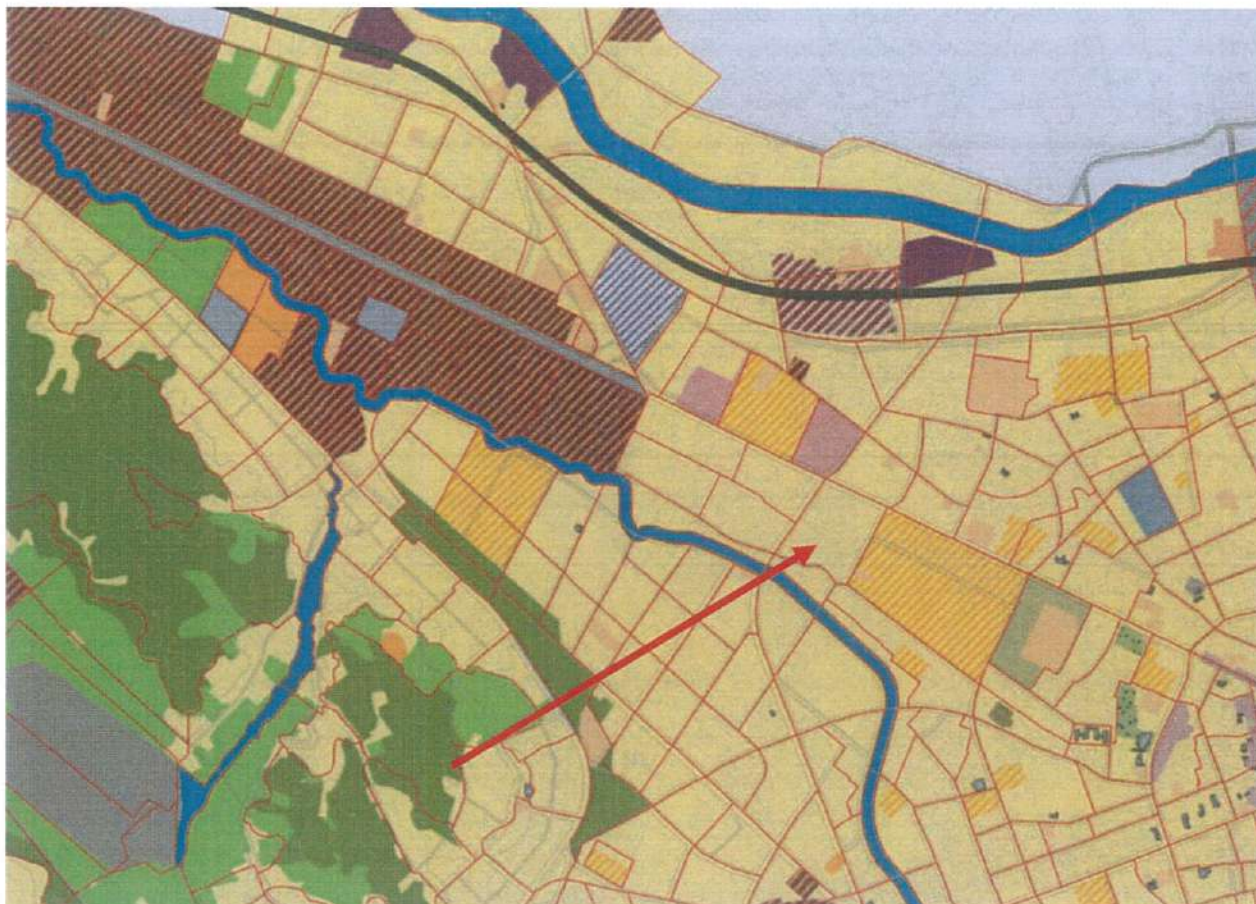


Figure 3- Fragment nga harta e përdorimit të tokës



NJËSIA: TR/437

Vendimin e KKT Nr.1, datë 14.04.2017

KODI I NJESISE	TR/437	TR/404
NJESIA ADMINISTRATIVE	TIRANA	TIRANA
SIPERFAQJA E NJESISE (ha)	10.99	28.29
SIPERFAQE E GJURMES SE NDERTIMIT EKZISTUES (m ²)	33978	41839
SIPERFAQE NDERTIMI TOTAL EKZISTUESE (m ²)	74896	212973
INTENSITETI I NDERTIMIT EKZISTUES (I)	0.68	0.75
KATEGORIA PRIMARE	A	A
PERQINDJA E KATEGORIVE TE LEJUARA TE PERDORIMIT TE TOKES	A:96% / IN:4%	A+S: 94% / IN:3% / AS:3%
SIPERFAQE TOTALE E NDERTIMIT BANIM (KATEGORIA A) (m ²)	254073.24	786942.41
PERDORIMET E NDALUARA DHE TE KUSHTEZUARA	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV
TIPOLOGJIA E NDERTIMIT	Struktura lineare/ perimetrale/ kulle	Struktura lineare/ perimetrale/ kulle
MENYRA E NDERHYRJES	Rizhvillim / Ristrukturim	Rizhvillim / Ristrukturim
SUBJEKT PDV	PD	PD
INTENSITETI I NDERTIMIT (I)	2.4	3
INSTRUMENTAT E ZHVILLIMIT	Intensitet i ndertimit me kushte	Zona transformimi

NJËSIA: TR/404

Vendimin e KKT Nr.1, datë 14.04.2017



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

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat shihet se njësi strukturore në PPV plotëson kërkesat e zhvillimit për objektin në fjalë. Parcela në studim i përketë njësisë strukturore TR/437 dhe TR/404.



Figure 4-Fragment nga harta e infrastrukturës



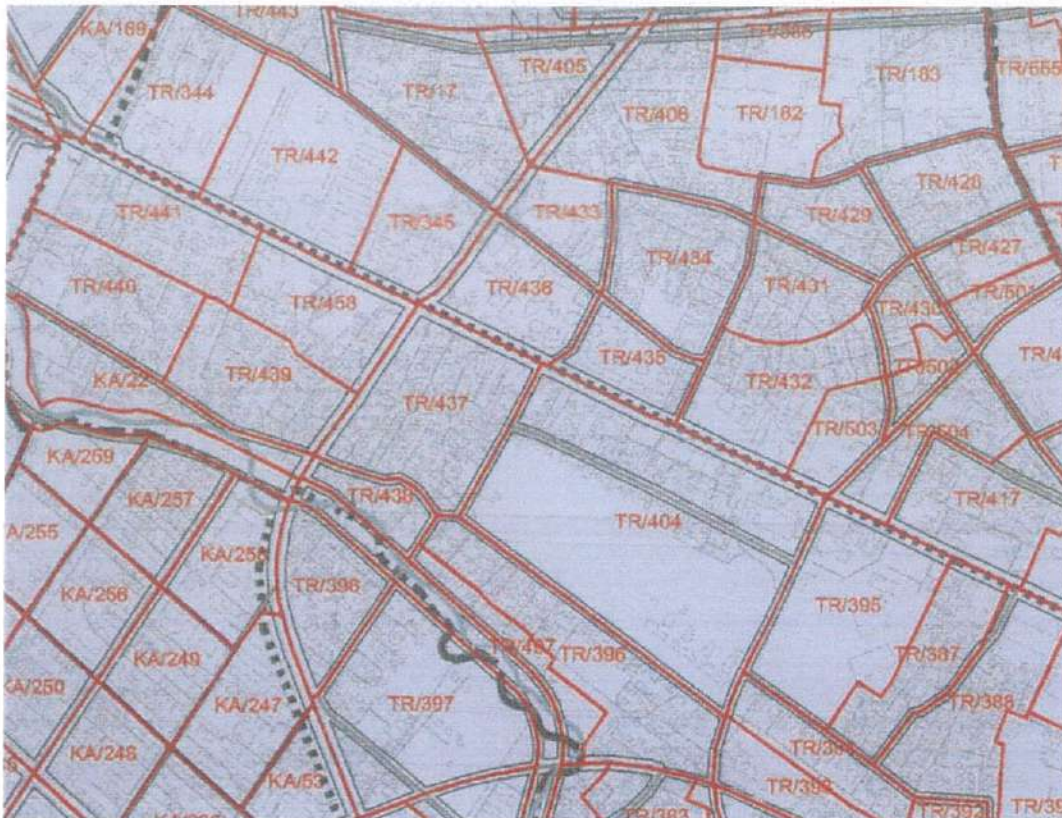


Figure 5-Fragment nga harta e njësive strukturore

3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Objekti që do të ndërtohet ndodhet në zonën kadastrale Nr.8210, prona ka numër pasurie: 7/ 412 ,

7/ 411 dhe 7/139/ND me vendndodhje ne bashkinë Tiranë, pranë rrugës "Dritan Hoxha" dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 3000 m2.

Në këtë pronë ndodhen disa ndërtesa ekzistuese, të cilat do të prishen në momentin e fillimit të ndërtimit të ri, ndërsa në dy anët e pronës, respektivisht në Perëndim dhe Lindje janë të ndërtuara 2 objekte banimi dhe shërbimi, lartësia maksimale e të cilëve është 9 dhe 12 kate.

Projekti propozon ndërtimin e një objekti 22 kate mbi tokë dhe 4 kate nëntokë , me destinacion multifunksional. Volumetria pozicionohet në pronë në mënyrë të tillë që respekton vijën e ndërtimit dhe vijën e përcaktuar nga kullat e tjera tashmë të ndërtuara në zonë.

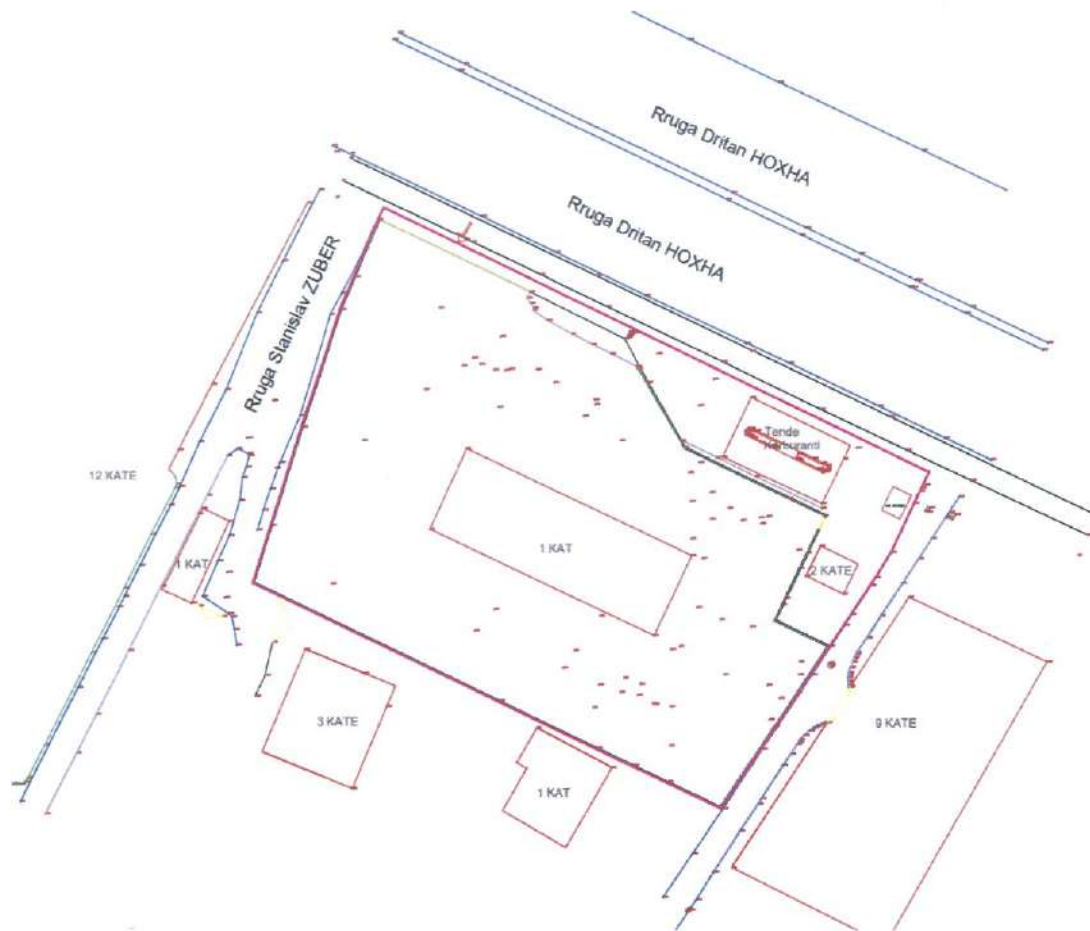


Figure 6-Rilevimi

4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funksonet dhe aktivitetet e propozuara

Në nivelin e sistemimit, hyrja mund të aksesohet si nga rruga kryesore "Dritan Hoxha", ashtu edhe në rrugët e tjera që kufizojnë pronën.

Objekti ka si funksione rezidenca, zyra dhe ambientet tregtare. Akseset realizohen në katin përdhe, prej nga ku realizohet shpërndarja e flukseve dhe diferencimi i përdoruesve, në përdorues të shërbimeve, zyrave dhe banorëve të objektit.

Në katin përdhe pozicionohen shërbime të ndryshme tregtare, të cilat aksesohen në disa raste nga rrugët kryesore, në disa raste nga rruga dytësore.

Volumetria zhvillohet nga një rrjet soletash dhe kolonash, të cilat me lëvizjet e tyre i mundësojnë dinamikë objektit.

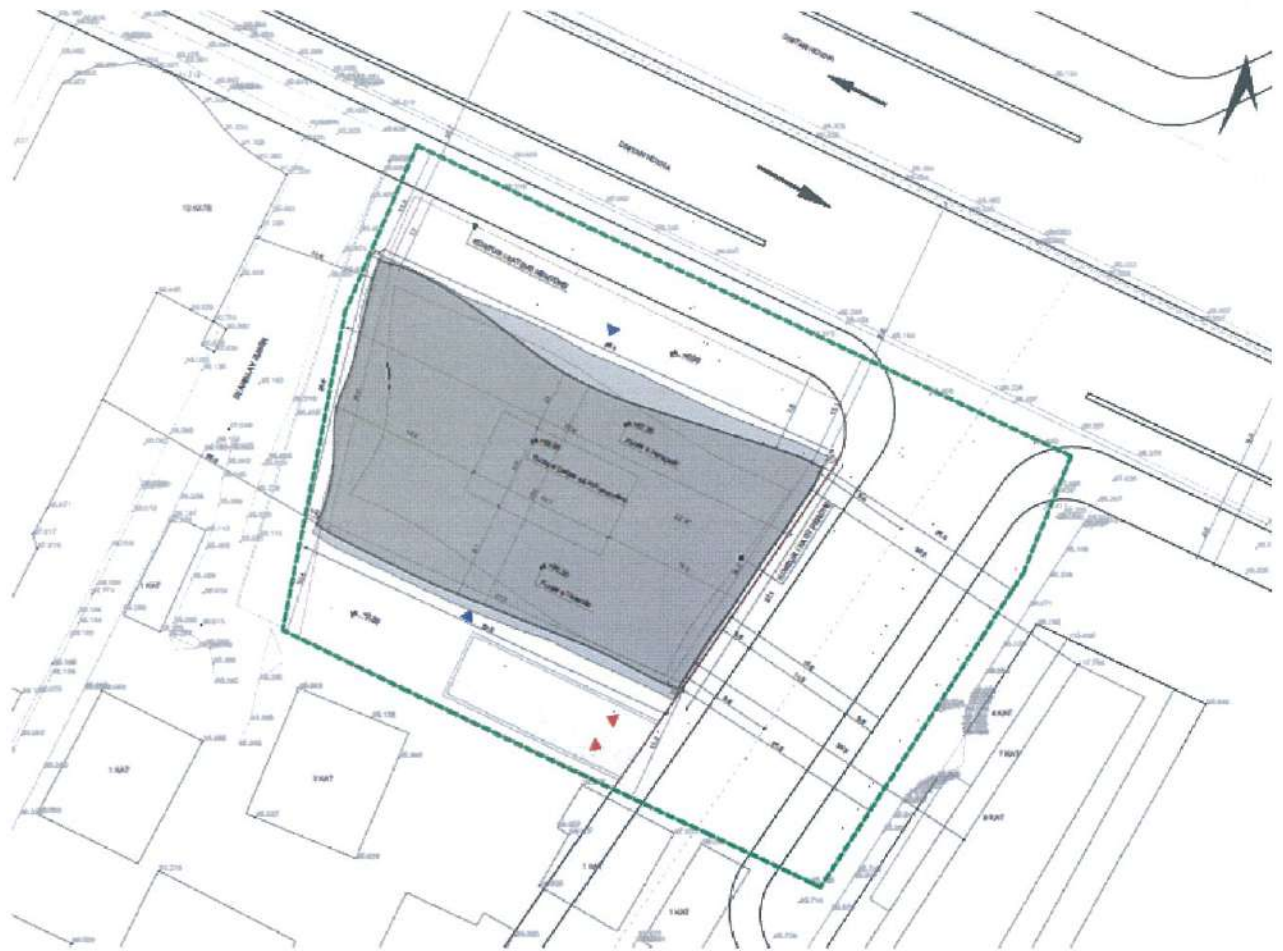


Figure 7-Planvendasje

Katet nëntokë të objektit me sipërfaqe totale 6060 m² kanë funksionin e parkimit (86 poste parkimi) dhe të pozicionimit të ambienteve teknike në të.

Këto 4 kate aksesohen nëpërmjet rampave, për makinat dhe nëpërmjet nyjeve vertikale nga njerëzit.



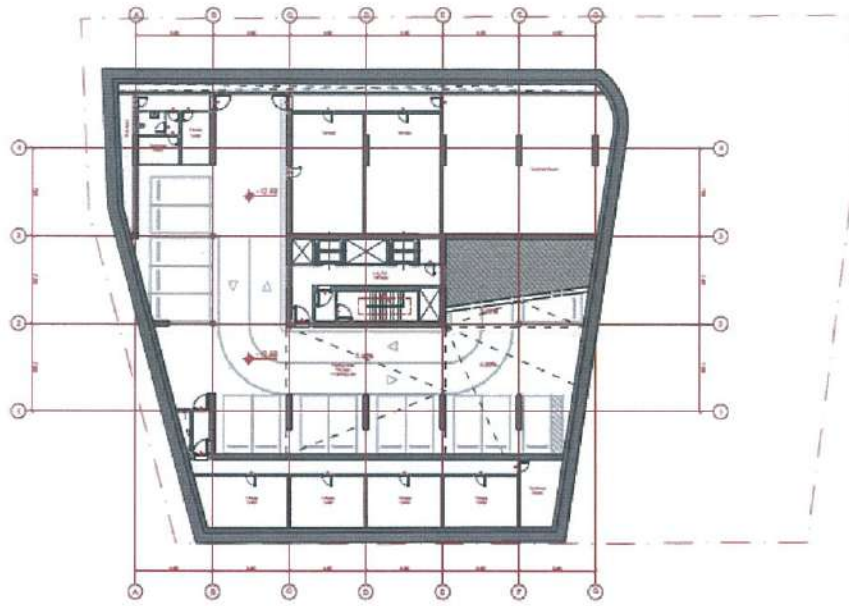


Figure 8-Planimetria e katit -4, në kuotën -12.92 SIP 1 515 m²

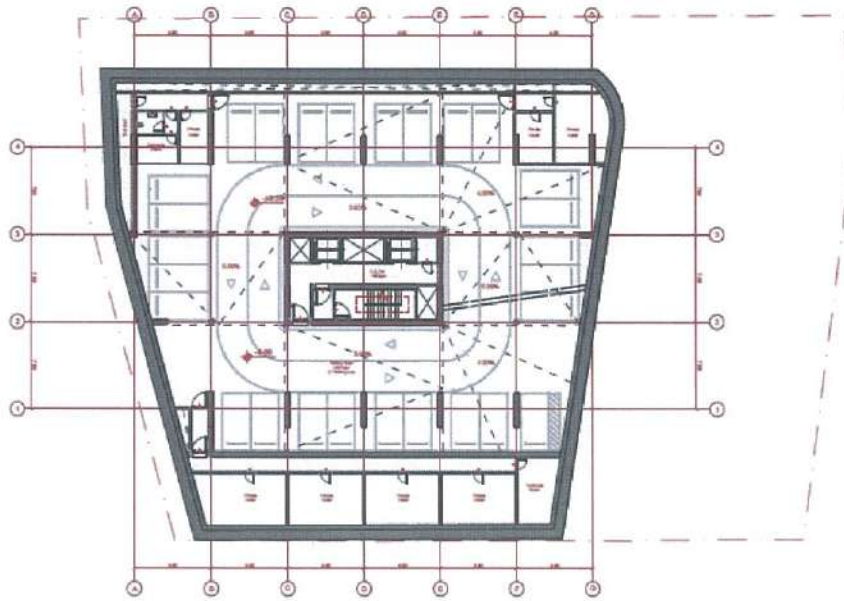


Figure 9-Planimetria e katit -3, në kuotën -10.28 SIP 1 515 m²



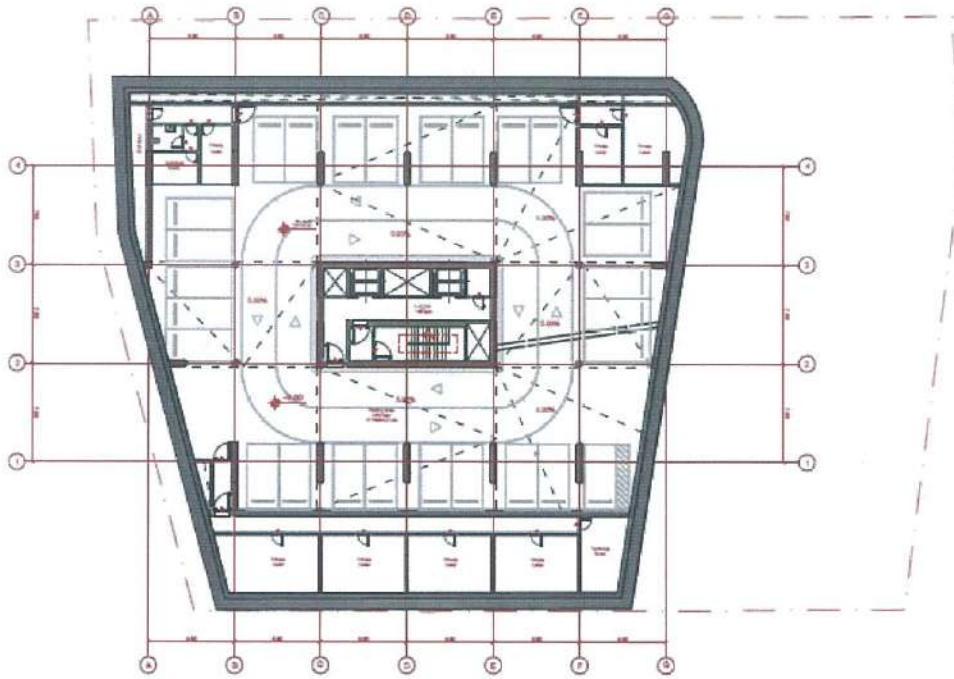


Figure 10-Planimetria e katit -2, në kuotën -7.22 SIP 1 515 m²

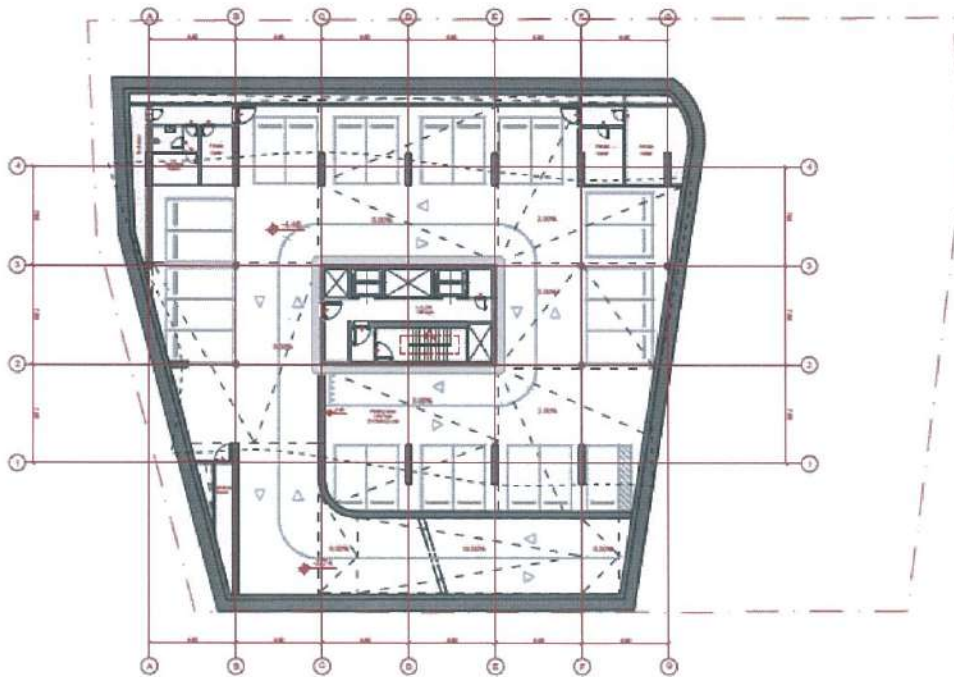


Figure 11-Planimetria e katit -1, në kuotën -4.46 SIP 1 515 m²

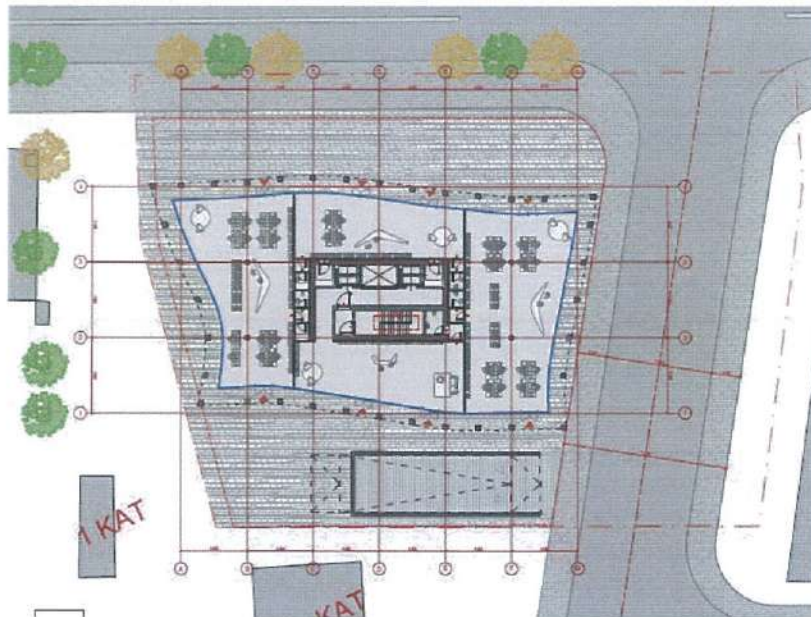


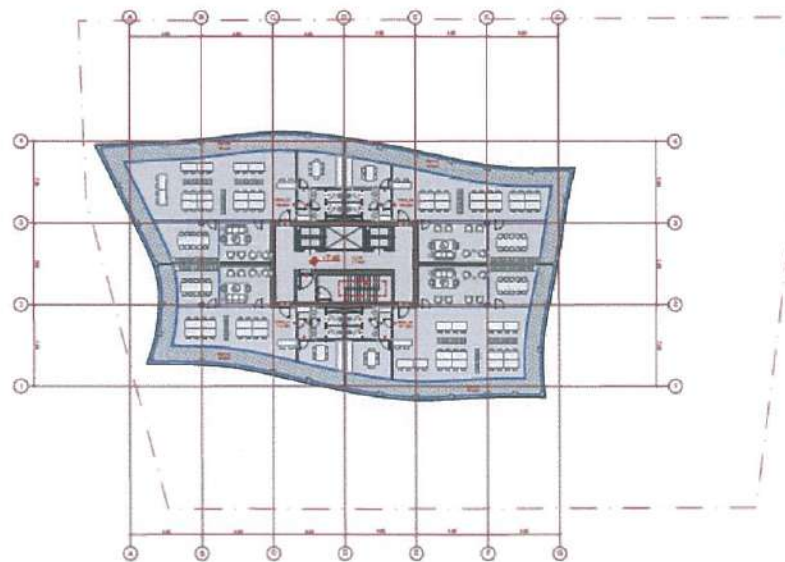
Figure 12-Planimetria e katit 0, në kuotën ±0.00 SIP 757 m²

Në nivelin e sistemimit kemi një hapësirë publike në formën e një sheshi që lidh vizualisht dhe fizikisht dy rrugët që kufizojnë pronën. Ky shesh shërben jo vetëm për filtrimin e flukseve në kryqezim të rrugëve, por edhe si hapësirë perceptimi për objektin.

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

Gjithashtu në këtë nivel ndodhet rampa për aksesin e automjeteve në katet nëntokë. Kati i parë, i dytë dhe i tretë janë destinuar të jenë zyra dhe përbëjnë një sipërfaqe totale prej 2683 m².

Figure 13-Planimetria e katit 1, në kuotën +7.48 SIP 903 m²



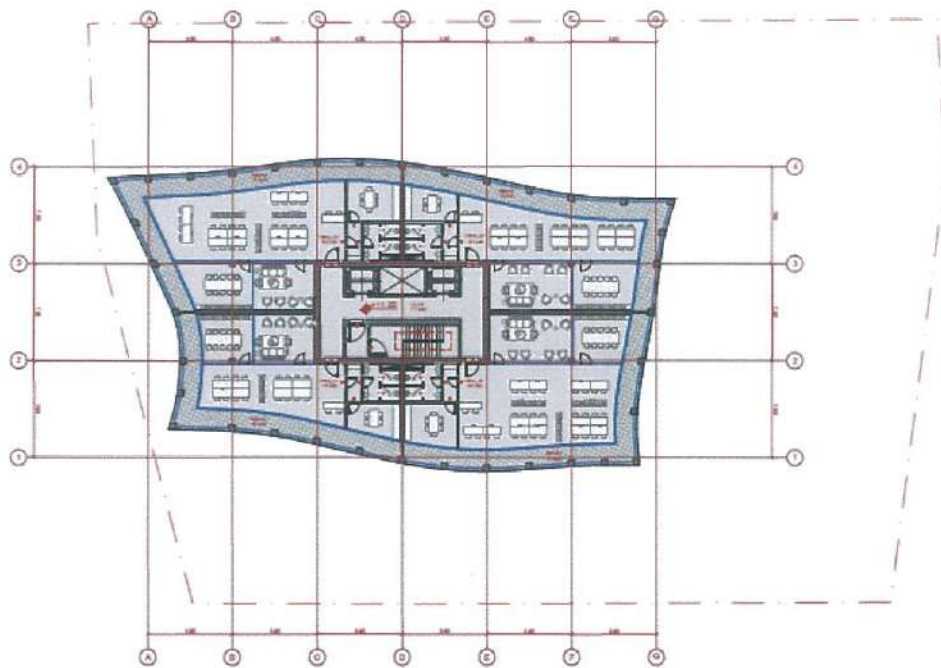


Figure 14-Planimetria e katit 2, në kuotën +11.22 SIP 891 m²

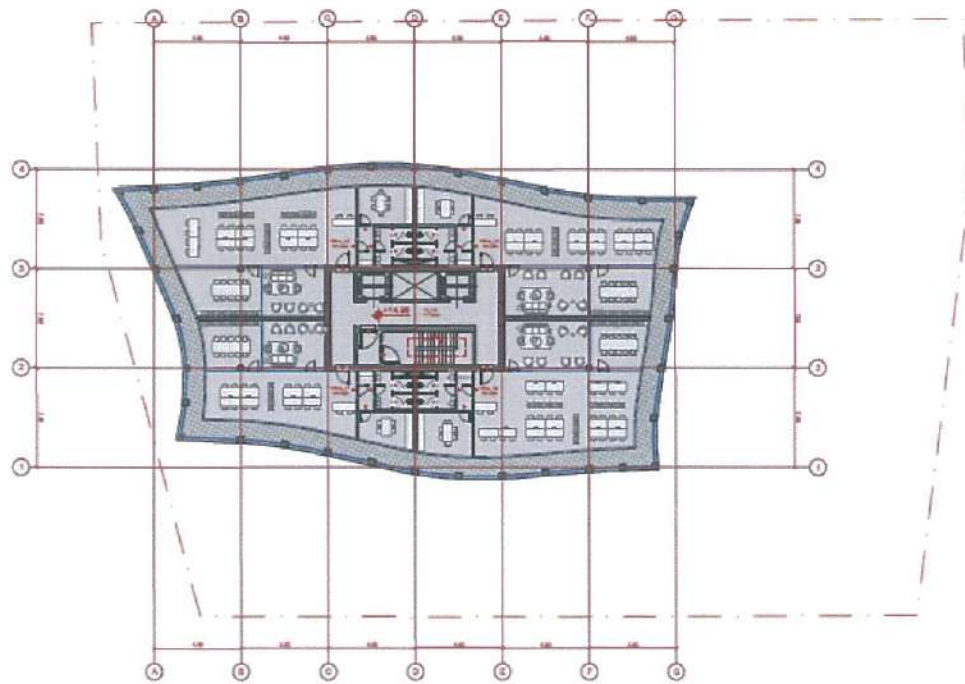


Figure 15-Planimetria e katit 3, në kuotën +14.96 SIP 889 m²



Përsa i përket katit tip, kemi një seksion në formë drejtkëndori, i cili në varesi të katit, shformohet me shtypje dhe terheqje, herë herës të harkuara, me dimension që varion sipas lartësisë, të cilët zgjidhen me skemën e bërthamës qendrore vertikale dhe konstruktive, ku pozicionohen nyjet vertikale shkallë-ashensor .

Kemi 1 nukël të shpërndarjes vertikale në objekt, të projektuar sipas standardit të MNZ, i cili nëpërmjet korridorit shpërndan përdoruesit në destinacionet përkatëse.

Nga kati 4-21 objekti është me apartamente banimi, me sipërfaqe totale 17 446 m² me tipologji të ndryshme 1+1 (32 njësi që përbëjnë 25% të apartamenteve në total), 2+1 (75 njësi që përbëjnë 58% të apartamenteve në total), dhe 3+1 (23 njësi që përbëjnë 18% të apartamenteve në total).

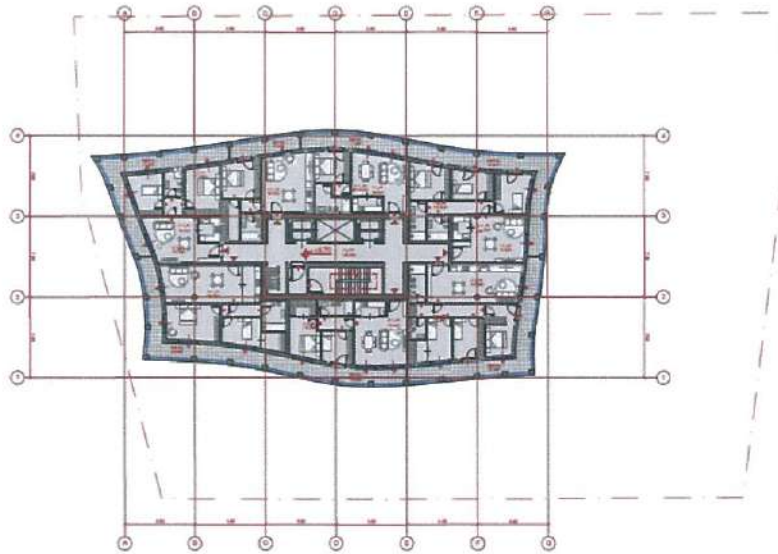


Figure 16-Planimetria e katit 4, në kuotën +18.70 SIP 898 m²

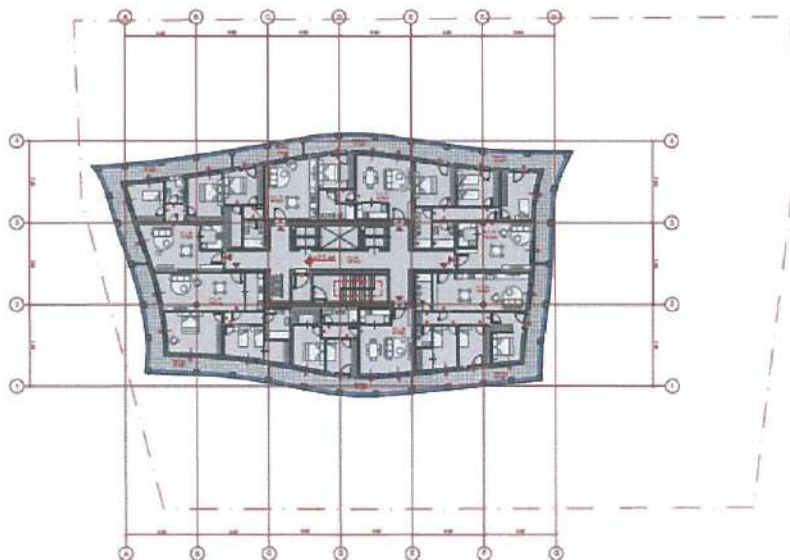


Figure 17-Planimetria e katit 5, në kuotën +22.44 SIP 918 m²

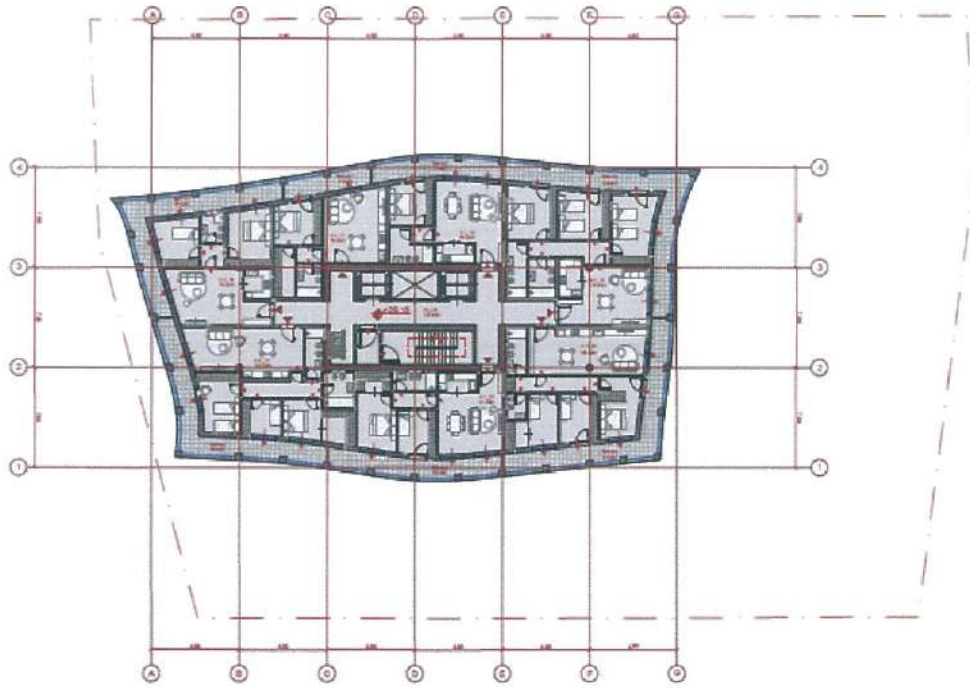


Figure 18-Planimetria e katit 6, në kuotën +26.18 SIP 945 m²

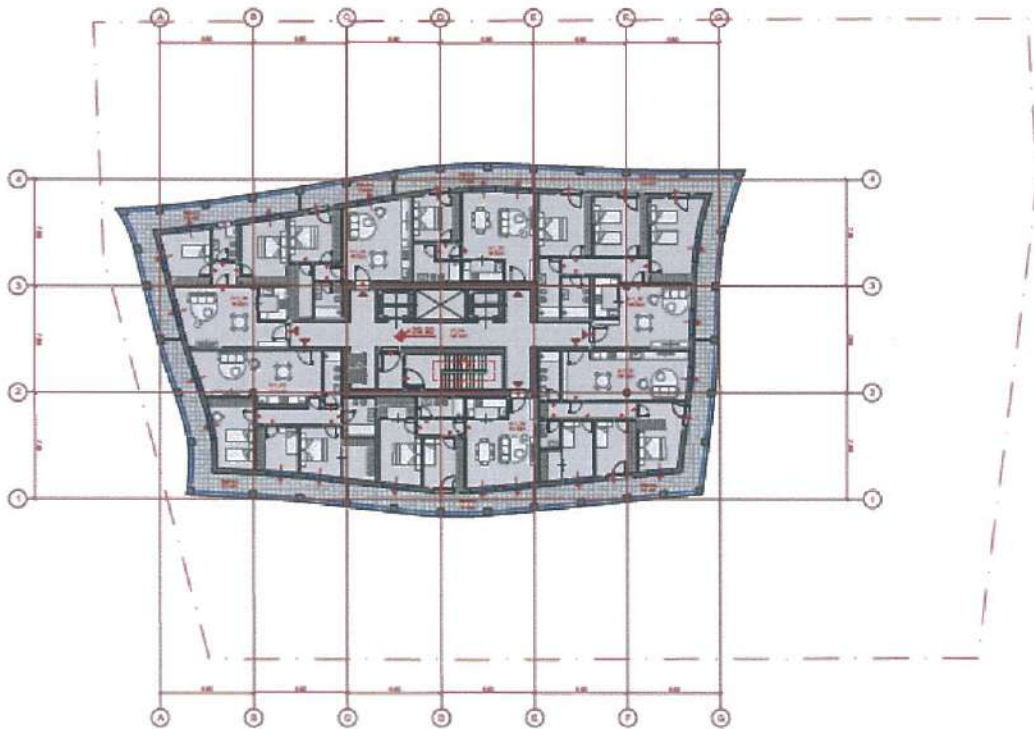


Figure 19-Planimetria e katit 7, në kuotën +29.92 SIP 975 m²



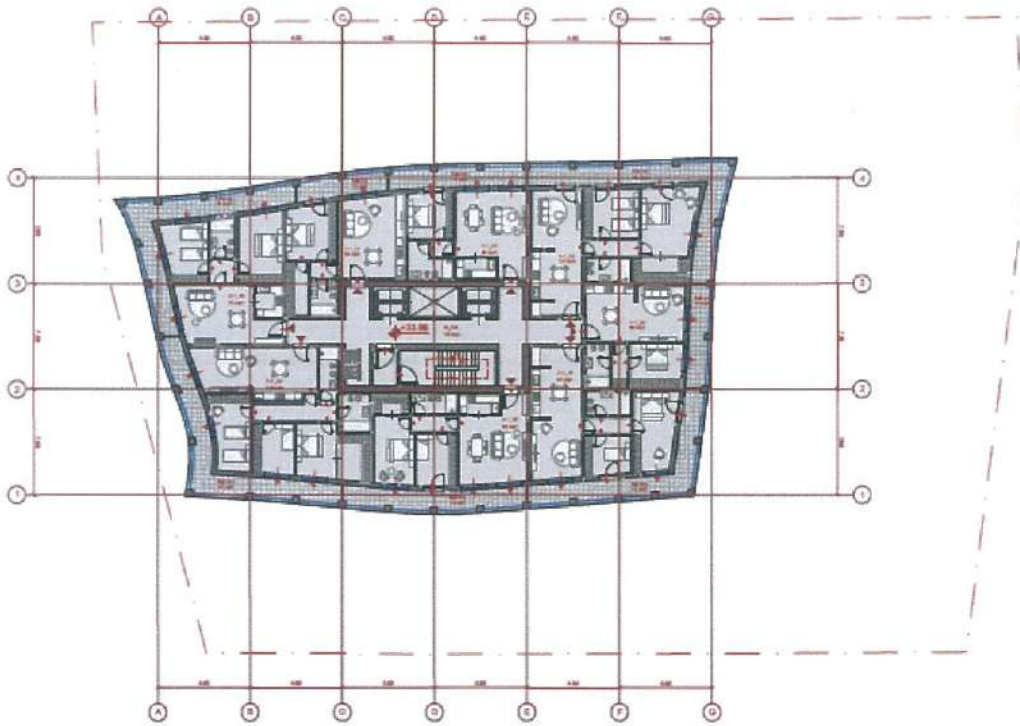


Figure 20-Planimetria e katit 8, në kuotën +33.66 SIP 1004 m²

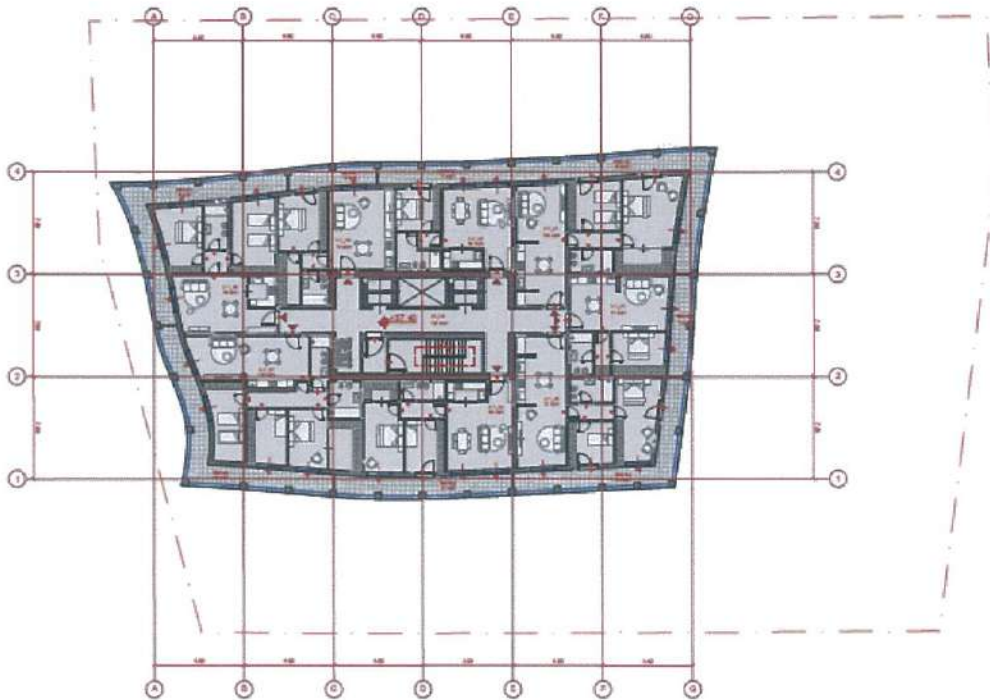


Figure 21-Planimetria e katit 9, në kuotën +37.40 SIP 1025 m²

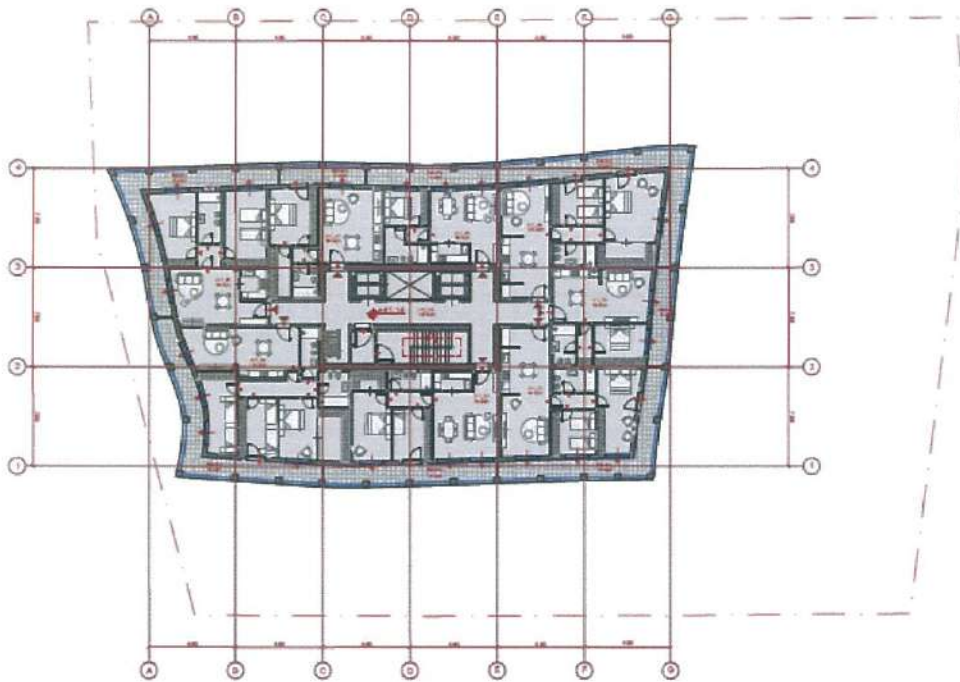


Figure 22-Planimetria e katit 10, në kuotën +41.14 SIP 1032 m²



Figure 23-Planimetria e katit 11, në kuotën +44.88 SIP 1019 m²

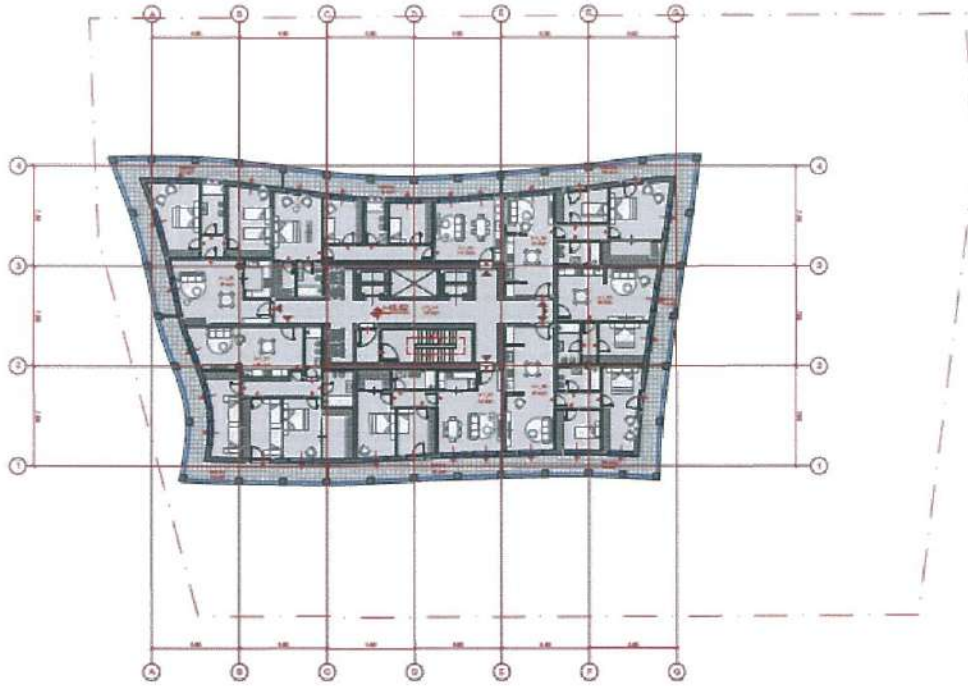


Figure 24-Planimetria e katit 12, në kuotën +48.62 SIP 994 m²

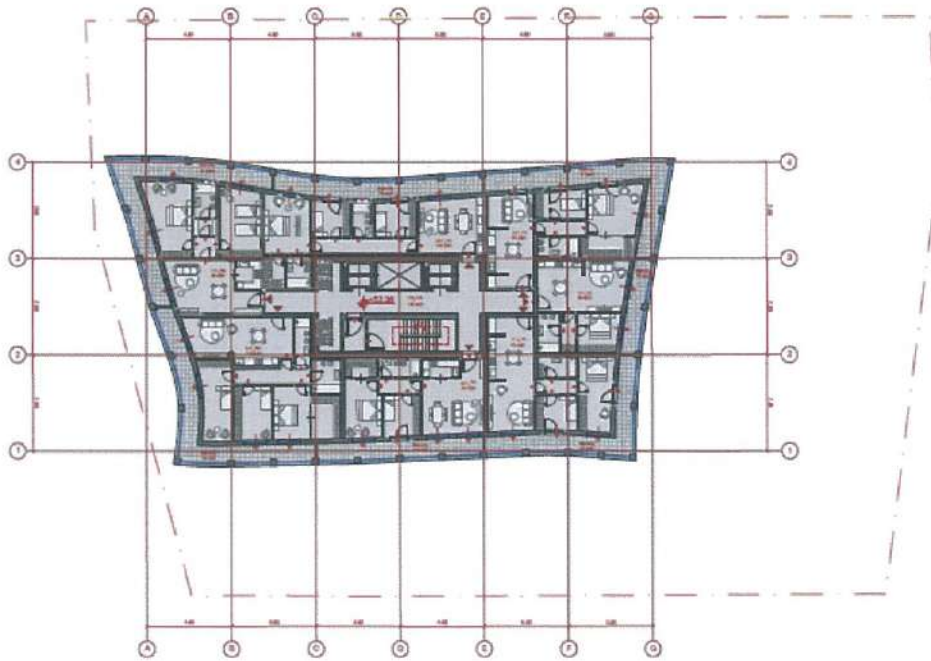


Figure 25-Planimetria e katit 13, në kuotën +52.36 SIP 960 m²

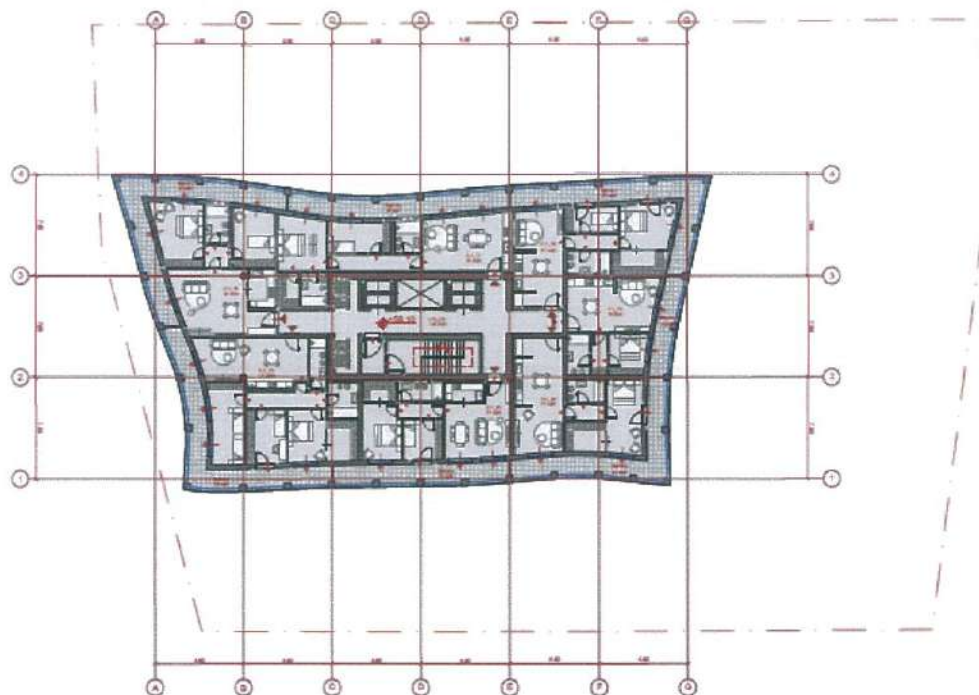


Figure 26-Planimetria e katit 14, në kuotën +56.10 SIP 930 m²

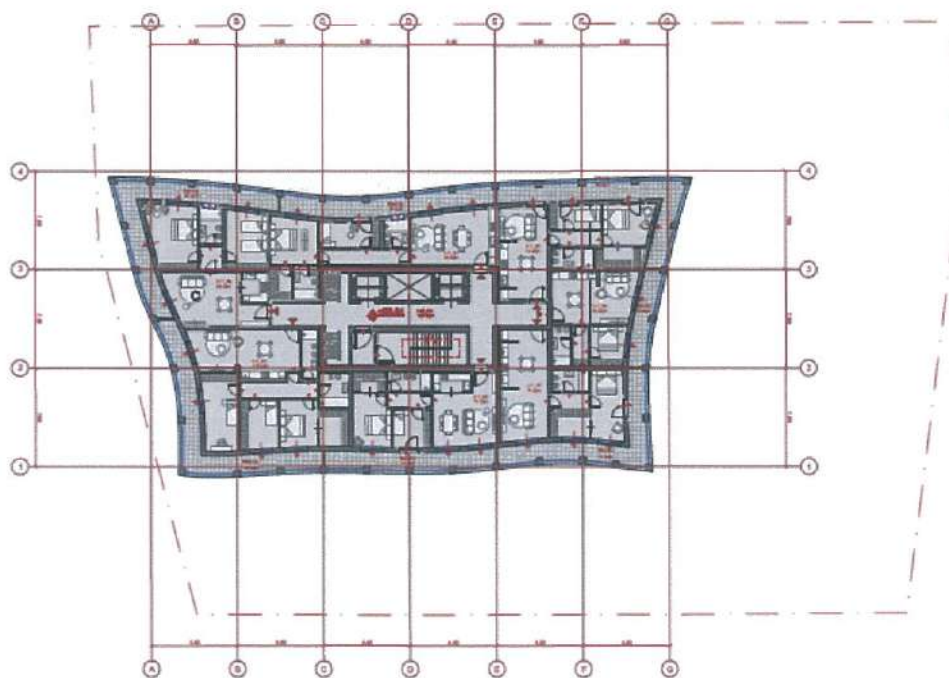


Figure 27-Planimetria e katit 15, në kuotën +59.84 SIP 912 m²



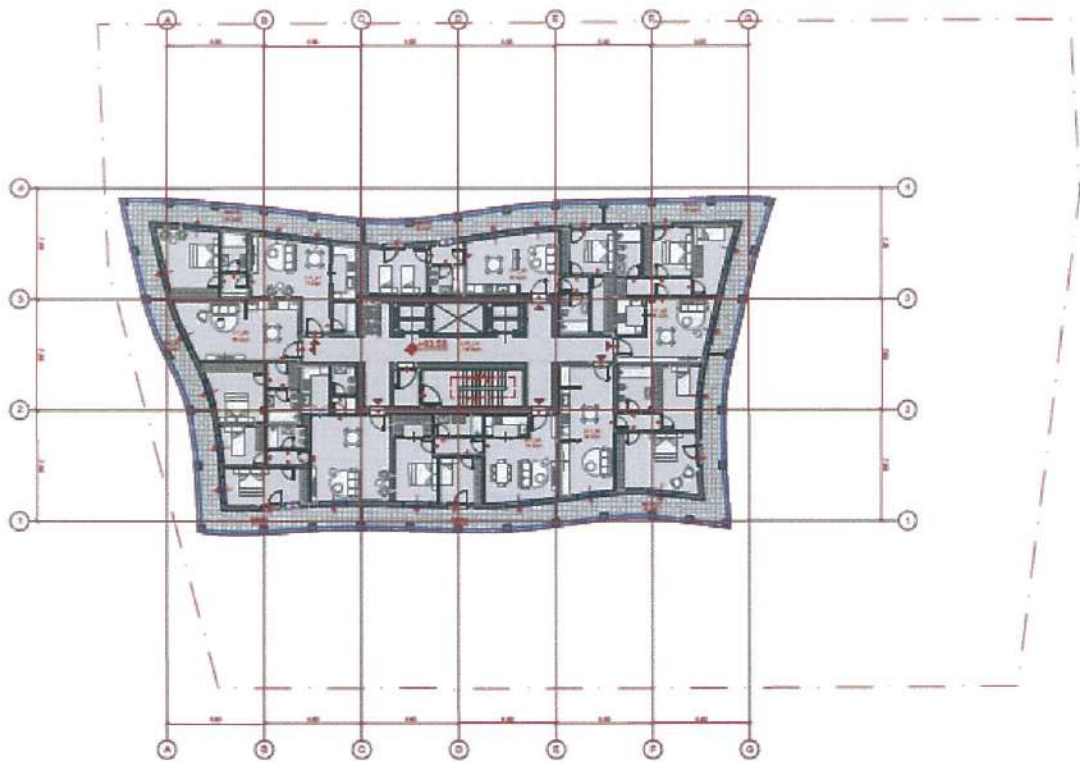


Figure 28-Planimetria e katit 16, në kuotën +63.58 SIP 912 m²

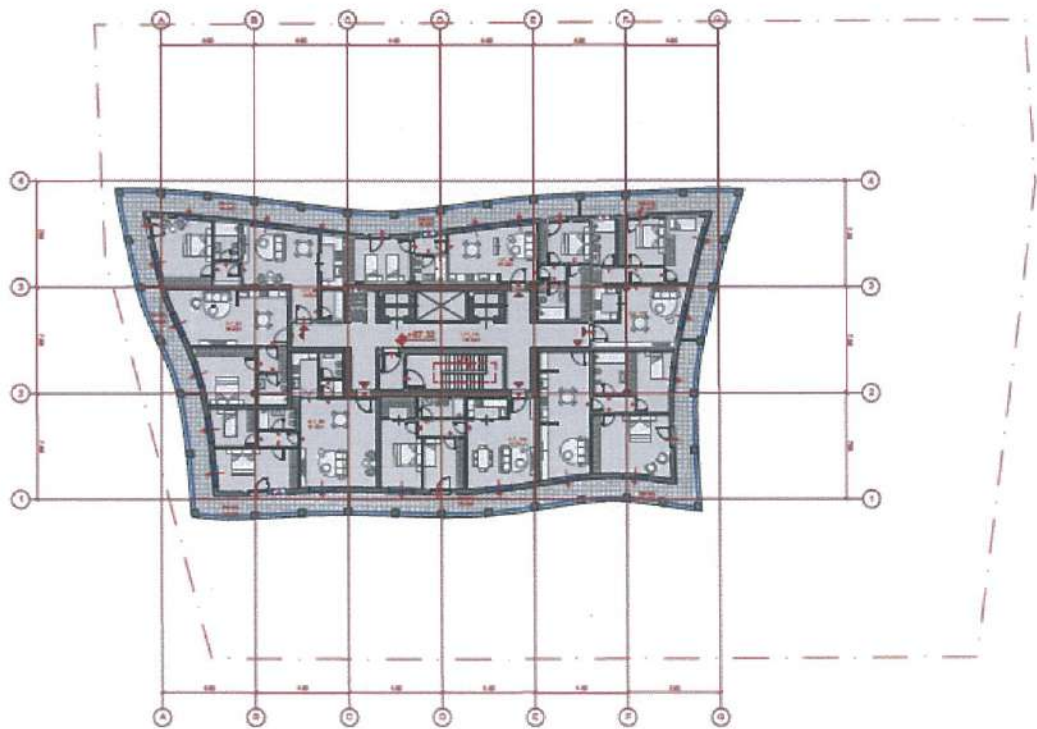


Figure 28-Planimetria e katit 17, në kuotën +67.32 SIP 932 m²



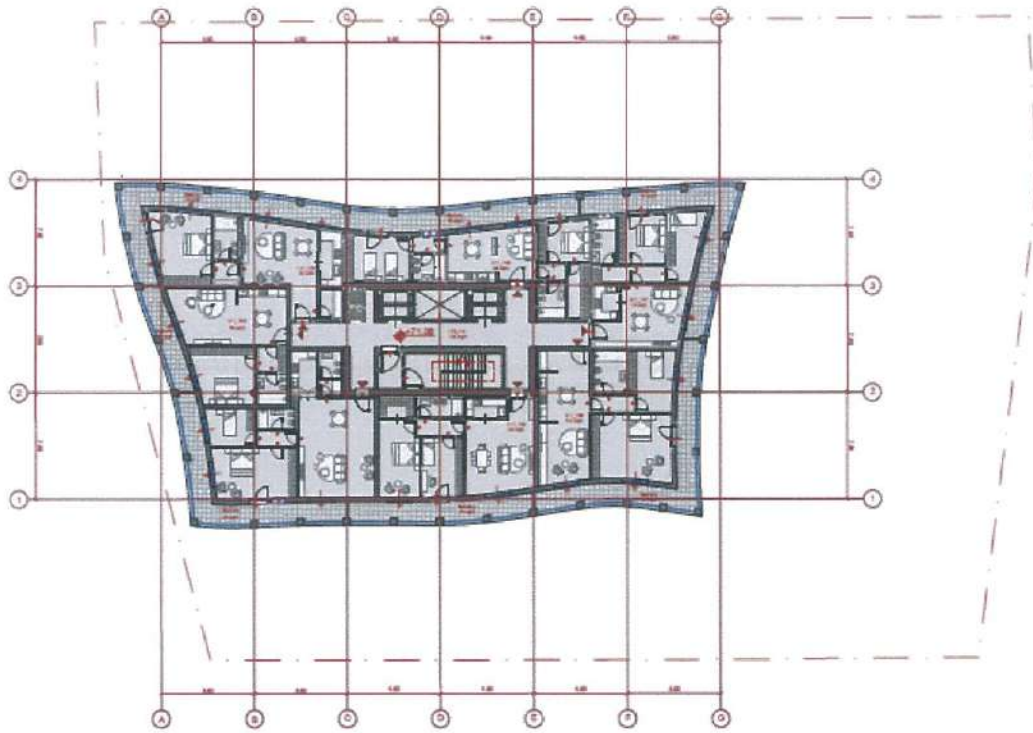


Figure 29-Planimetria e katit 18, në kuotën +71.06 SIP 964 m²

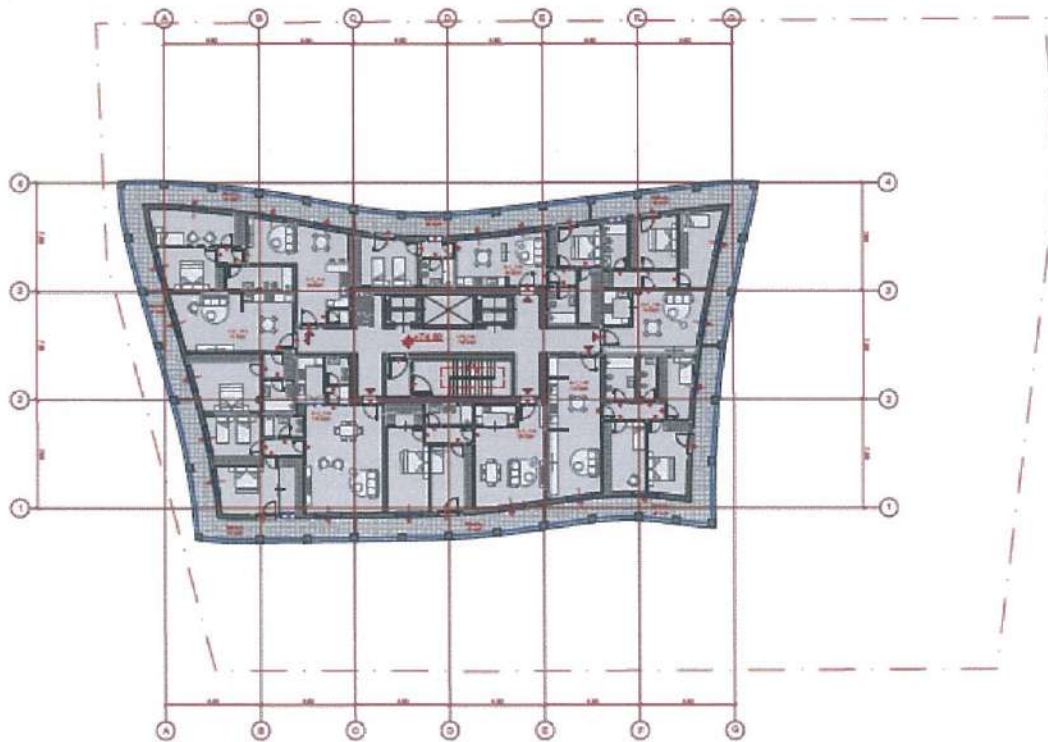


Figure 30-Planimetria e katit 19, në kuotën +74.80 SIP 996 m²

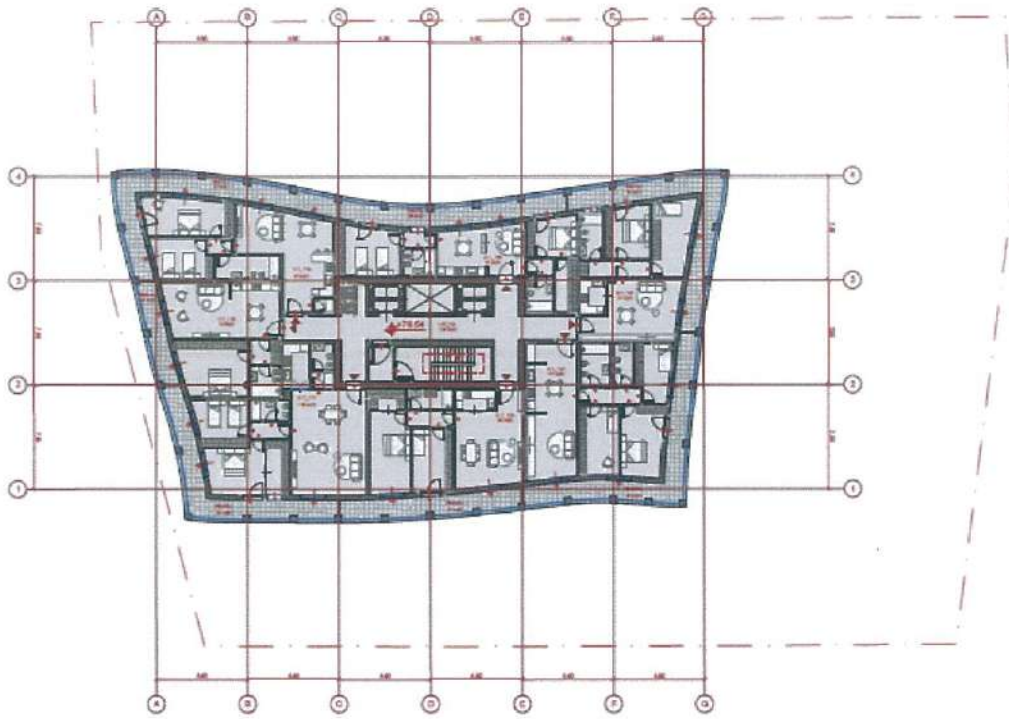


Figure 31-Planimetria e katit 20, në kuotën +78.54 SIP 1016 m²

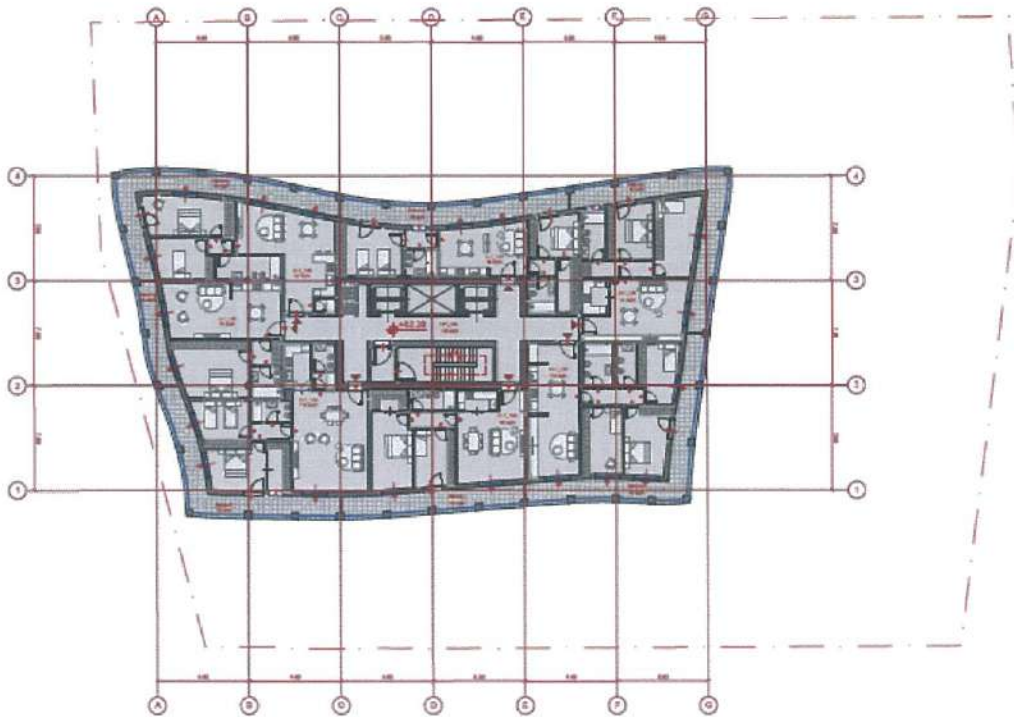


Figure 32-Planimetria e katit 21, në kuotën +82.28 SIP 1014 m²

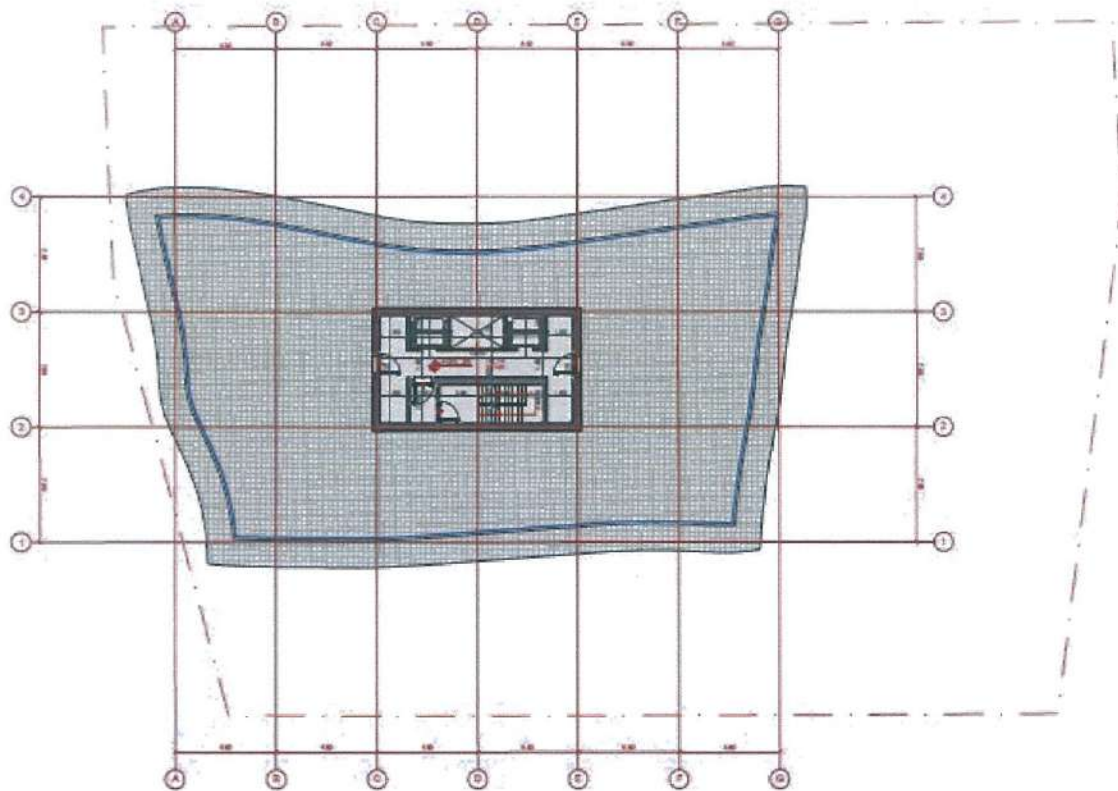


Figure 33-Planimetria e katit 22, në kuotën +86.36 SIP 106 m²



Prerjet e objektit

Terreni në zonë ka thyerje shumë të vogla. Në prerje vihen re 22 nivelet mbi tokë dhe 4 nivelet nëntokë që ka objekti dhe bërthama qendrore e objektit që mundëson lëvizjen vertikale është me konstruktion betonarme.



Figure 34 – Prerje e objektit

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

Trajtimi arkitektonik i fasadave i përgjigjet volumetrisë, duke mbajtur një gjuhë arkitektonike të thjeshtë, ortogonale, e cila thekson elegancën dhe shtjellimin volumetrik me efektin e përdredhjes që pëson volumi në lartësi. Ideja e projektit fokusohet në një mjedis rigoroz të një grille karteziene që është e tensionuar, e tërhequr dhe e zhvendosur, duke gjetur sintezën e tij përmes një forme plastike të vëllimit që valvitet si një flamur i fryrë nga era. Fasada është e përbërë nga një rrjet soletash dhe kolonash, të cilat me lëvizjet e tyre i mundësojnë dinamikë objektit.

Elementët arkitektonikë në fasadë përbëjnë dhe strukturën e objektit. Trajtimi minimalist i objektit, me gridin konstruktiv dhe hapjet e xhamit, pasurohen me elementin e rifiniturës - betonin e pigmentuar.

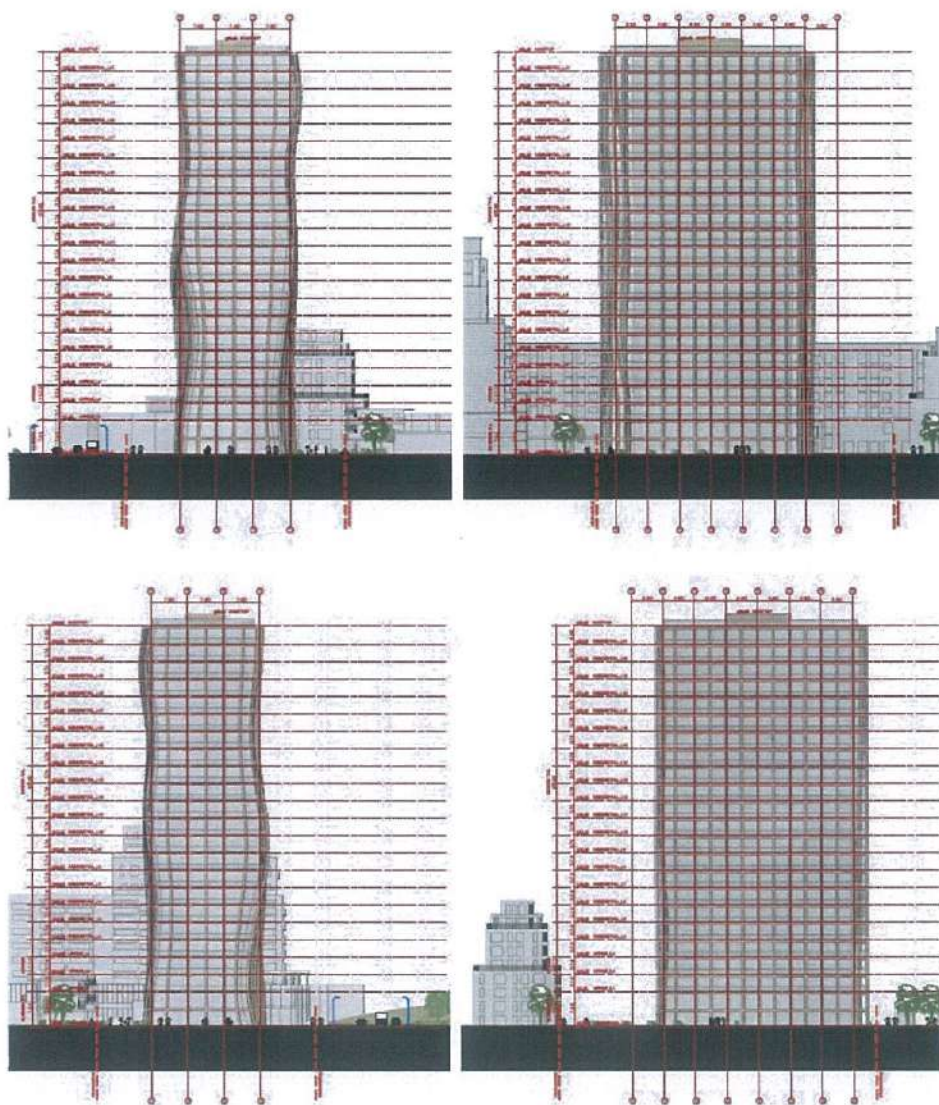


Figure 35-Pamje skematike e objektit

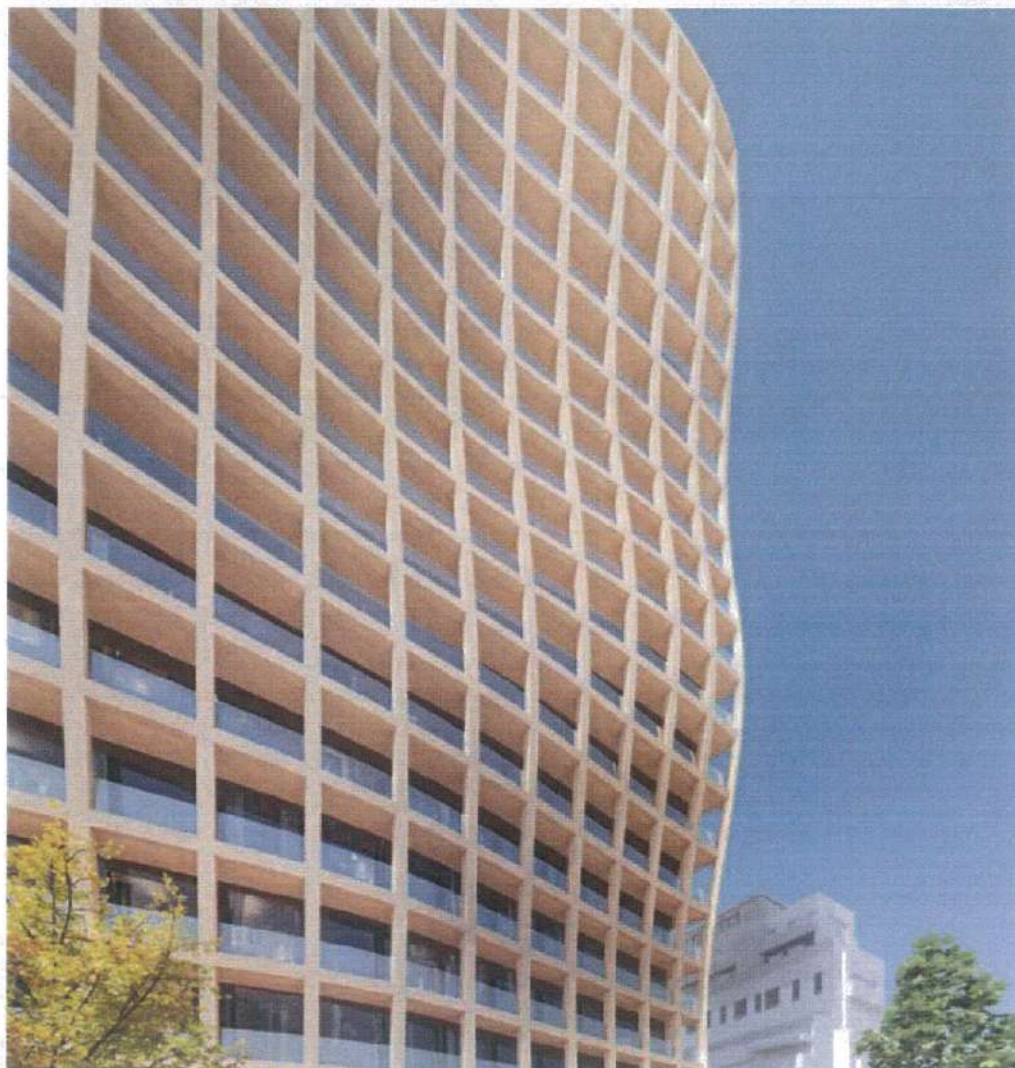


Figure 36-Rifinitura e fasadës



4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3000 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	3000 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	757 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	20992 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë:	6060 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	25.2 %
Intensiteti i ndërtimit:	6.99
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	87.36 m (86.36 + 1 m parapeti)
Numri i kateve mbi tokë:	22 Kate
Numri i kateve nën tokë:	4 Kate

TREGUESIT TEKNIK:

Nr. Pasurie: 7/411, 7/412
Zona kadastrale Nr.: 8210

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri:	11.1 m - 11.3 m	nga kufiri i Pronës për volumn 22 kate
Lindje:	21.3 m - 21.4 m	nga kufiri i Pronës për volumn 22 kate
Jug:	10.4 m - 11.2 m	nga kufiri i Pronës për volumn 22 kate
Perëndim:	1.1 m - 1.2 m	nga kufiri i Pronës për volumn 22 kate

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri:	27.6 m - 27.7 m	nga aksi i rrugës për volumn 22 kate
Lindje:	8.8 m - 9.4 m	nga aksi i rrugës për volumn 22 kate

Distancat nga trupi i rrugës:

Veri:	7.6 m - 7.7 m	nga aksi i rrugës për volumn 22 kate
Lindje:	0.3 m - 0.9 m	nga aksi i rrugës për volumn 22 kate

Distancat nga objektet:

Lindje:	11.5 m - 23.3 m	nga volumn 22 kate për objektin 9 kate
Perëndim:	30.2 m - 30.3 m	nga volumn 22 kate për objektin 12 kate





Figure 37-Imazh 3-dimensional



Figure 38-Imazh 3-dimensional





Figure 39-Imazh 3-dimensional



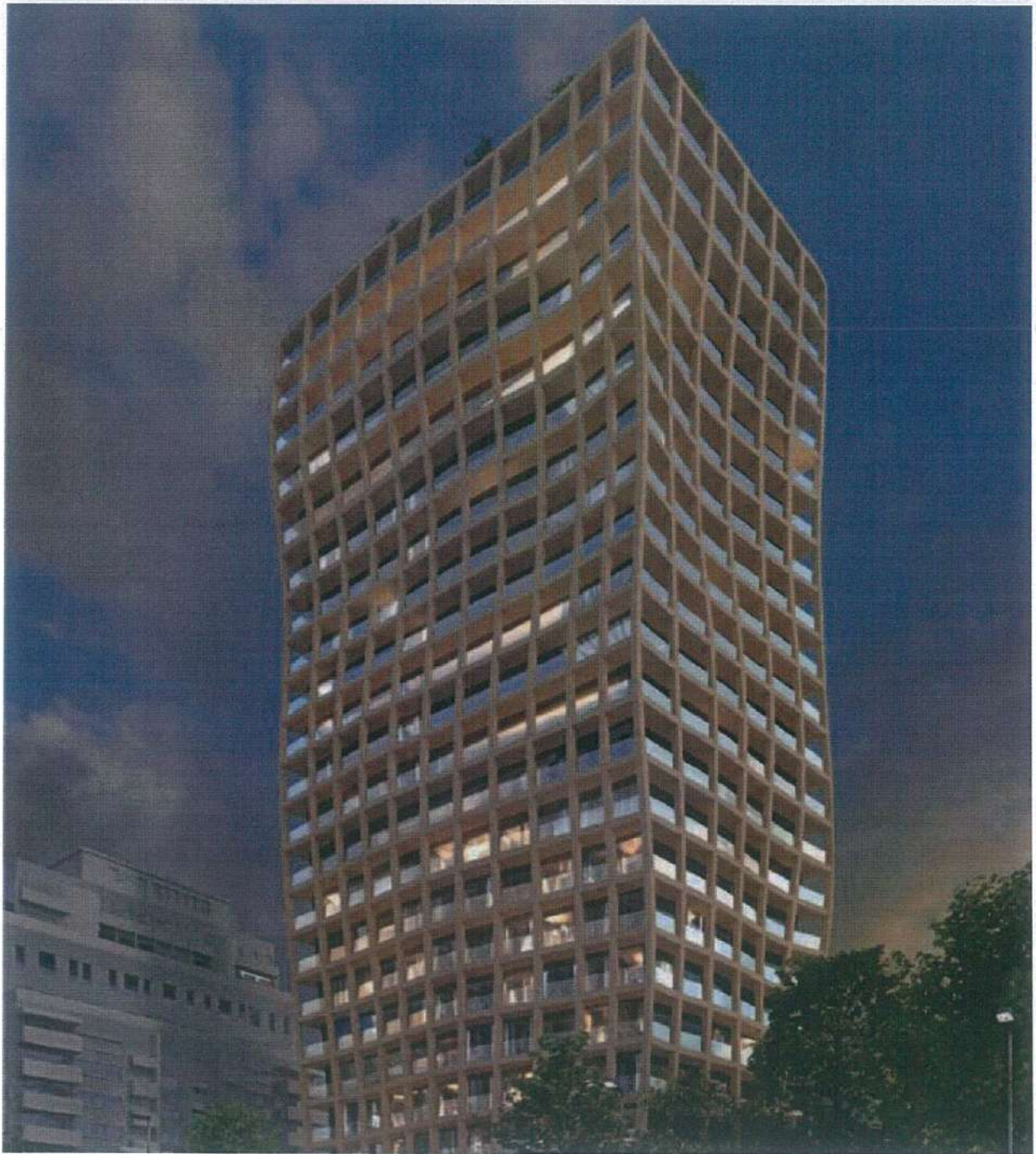


Figure 40-Imazh 3-dimensional



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat përreth objektit janë brenda normave për gatimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjente.

Në nivel sistemimi kemi një hapësirë të gjelbër rreth 100 m², e cila garanton filtrimin e flukseve në nivel përdoruesi.

Në këtë projekt, nuk ka vendparkime të jashtme, por parkimi zgjidhet në 4 nivele nëntokë.

Akcesi në objekt për hapësira e shërbimit në katin përdhe realizohet nëpërmjet rrugës "Dritan Hoxha", ndërsa për përdoruesit e zyrave, residentëve dhe parkimit nëntokë, arrihet përmes rrugës në Lindje që është një degëzim i arteries kryesore.

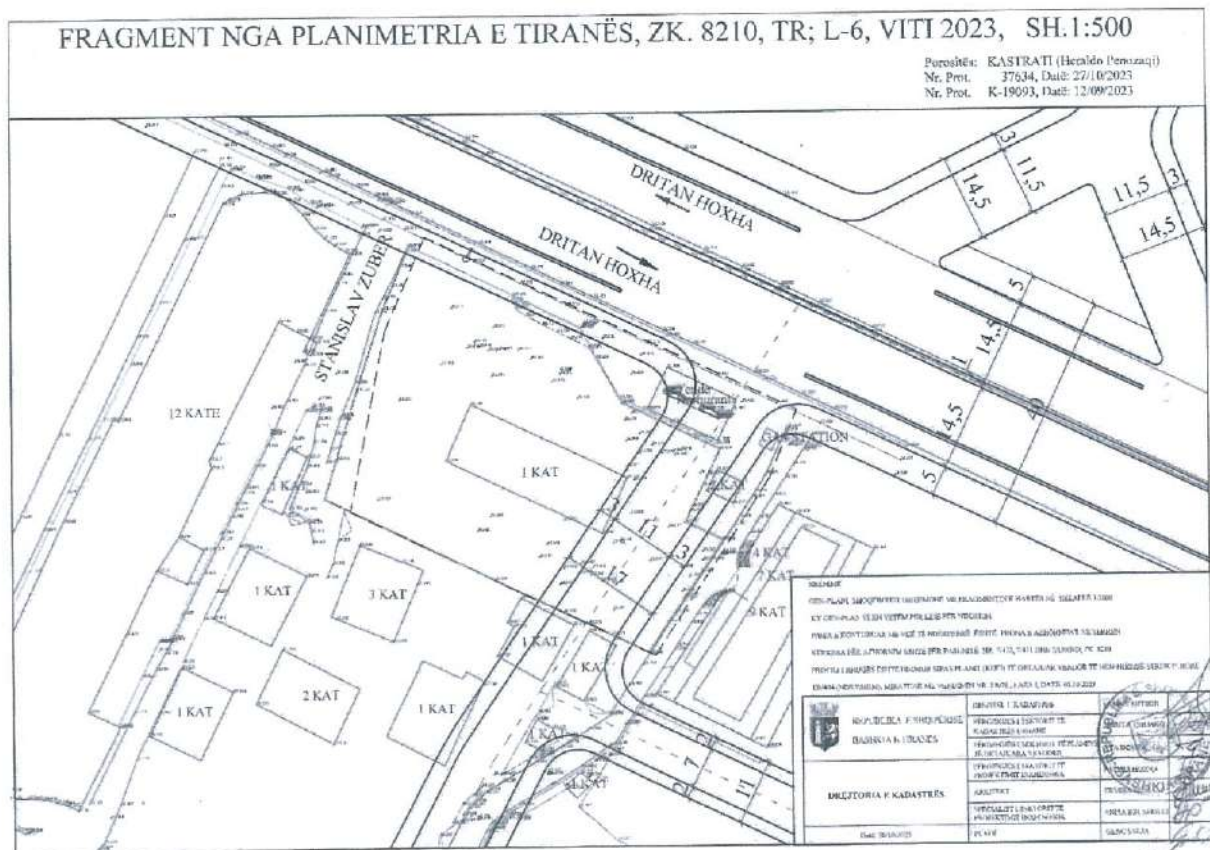


Figure 41-GIS Kadastra



5. RREGULLAT E RRJETEVE 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.

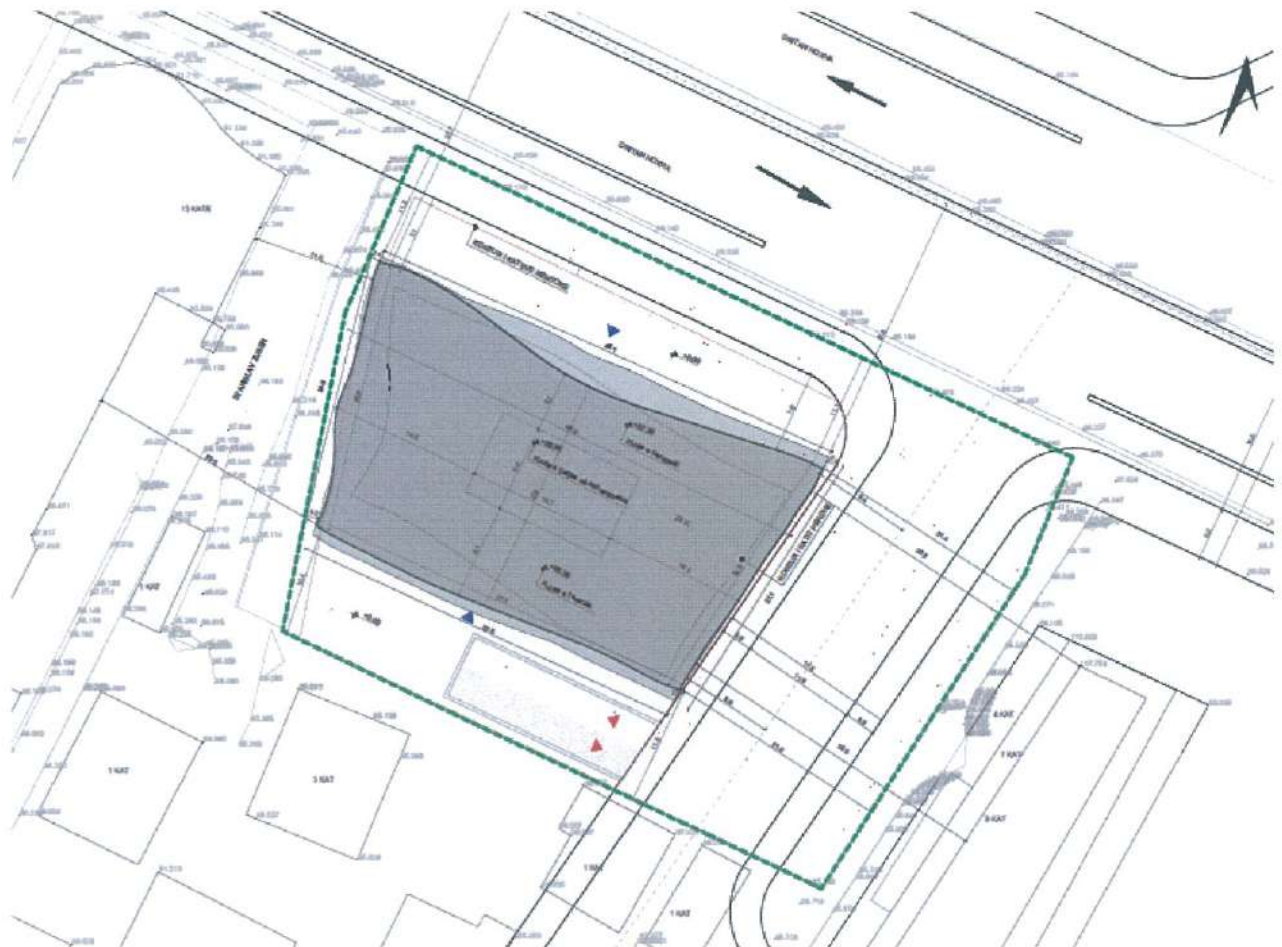
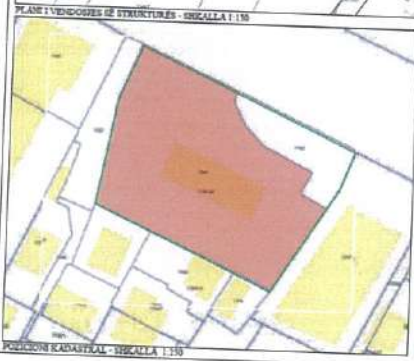
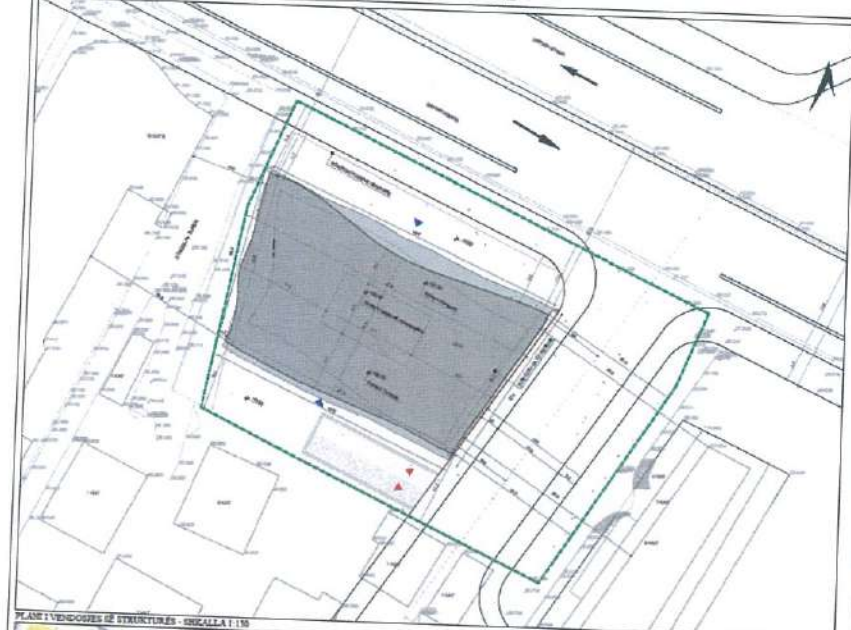


Figure 43- Planvendosje e objektit

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "WIND TOWER" KOMPLEKS REZIDENCIAL DHE SHËRBIME, ME 22 KATE MBI TOKË DHE 4 KATE NËN TOKË, ME VENDNDODHJE NË RR. "DRITAN HOXHA", BASHKIA TIRANË



REPUBLIKA E SHQIPËRIE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

MIRATOHET
KRJETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

Zaj. Belinda Dethiku

Ministër i Infrastrukturës dhe Energjitikës

TREGUESITË E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqja e përbashkëtave e tokës:	3000 m ²
Sipërfaqja e tokës që përfshihen për shërbime:	2000 m ²
Sipërfaqja e tokës që shërbejnë sipërfaqe:	700 m ²
Sipërfaqja e përbashkëtave të ndërtimit në tokë:	3000 m ²
Sipërfaqja e përbashkëtave të ndërtimit në tokë:	2000 m ²
Sipërfaqja e përbashkëtave të ndërtimit në tokë:	25.2%
Indeksi i ndërtimit:	0.28
Luhatja e ndërtimit në sipërfaqe të tokës / luhatja e ndërtimit:	0.28 m ² (0.28 x 1 m sipërfaqe)
Shërbime / kushte të tokës:	22 Kate
Shërbime / kushte të tokës:	4 Kate

TREGUESITË TREGES:

No. Përshkrim:	2461, 2462
Emri i kushtetimit:	5229
Dhëmtimet nga kufijtë e prerjes:	
Largësi:	33.1 m - 11.9 m
Largësi:	33.1 m - 11.9 m
Largësi:	33.4 m - 13.2 m
Largësi:	11.9 m - 13.2 m
Dhëmtimet nga shërbimet:	
Largësi:	27.6 m - 27.7 m
Largësi:	33.4 m - 13.2 m
Dhëmtimet nga shërbimet:	
Largësi:	7.4 m - 17.4 m
Largësi:	8.2 m - 8.9 m
Dhëmtimet nga shërbimet:	
Largësi:	11.9 m - 23.1 m
Largësi:	33.4 m - 13.2 m

LEGJENDË: Kufijtë e tokës, Shërbime të ndërtimit, Shërbime të tokës, Kufijtë e tokës, Kufijtë e tokës

Miruar nga Vendi i K.K.T. Nr. 15, datë 18.10.2023

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN "WIND TOWER" KOMPLEKS REZIDENCIAL DHE SHËRBIME, ME 22 KATE MBI TOKË DHE 4 KATE NËN TOKË, NË RR. "DRITAN HOXHA", BASHKIA TIRANË, ME VENDNDODHJE NË "KAPITULLI" NR. 4.

PROJEKTANT:	PLANET VISIONS & CONSULTING
PROJEKTANT:	KAPITULLI B.P.C.
PROJEKTANT:	INSTITUTI I PLANIMIT DHE SHËRBIMEVE DHE TËRRITOKALITETIT
PROJEKTANT:	KAPITULLI B.P.C.
PROJEKTANT:	PRISHTINE
PROJEKTANT:	PRISHTINE
PROJEKTANT:	PRISHTINE
PROJEKTANT:	PRISHTINE
PROJEKTANT:	PRISHTINE
PROJEKTANT:	PRISHTINE
PROJEKTANT:	PRISHTINE

