



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“GODINË POLIFUNKSIONALE 2-33 KATE, ME 4 KATE PARKIM NËNTOKE”, ME
VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINE
"FUSHA" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 21, Datë 26.12.2023

Projektues:

BIG
SON Engineering & Construction
www.son-group.com
NEBETIM CONSTRUCTION
PROJEKTIM ENGINEERING



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 Leje Zhvillimi për objektin: "Godinë polifunksionale 2-33 kate me 4 kate parkim nëntokë", me vendndodhje në bashkinë Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë "FUSHA" sh.p.k., 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 Tiranë, Bashkia Tiranë.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim pozicionohet në Tiranë, përkatësisht në zonën kadastrale nr. 8150. Kjo hapësirë bën pjesë në një zonë ku bashkëveprojnë ndërtime të periudhave të ndryshme, si dhe të tipologjive të ndryshme. Paraqitet si një zonë në zhvillimin me ndërtime të reja dhe me një potencial për zhvillim me objekte banimi dhe shërbimesh. Pozicioni i objektit të propozuar do të jetë në afërsi të pedonale "Murat Toptani". Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 2480.77m²



Fig. 1 Vendndodhja e pronës.



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë. Studimi është komform rregullore dhe kritereve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Nr.1 datë 14.04.2017.



Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.

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

Duke u bazuar në rregulloren e planit të 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, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës q propozon plani.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: “Godinë polifunksionale 2-33 kate me 4 kate parkim nëntokë”, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore TR/1.





Fig. 3 Harta e zonave, poleve, korridoreve ekonomike të propozuar, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.

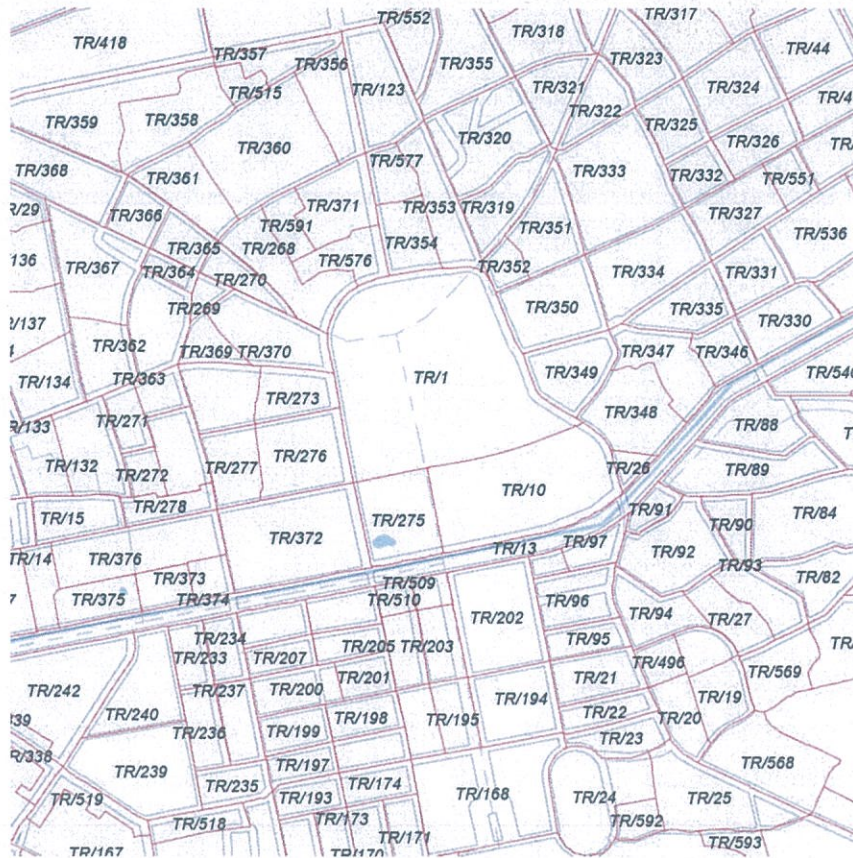


Fig. 4 Harta e njësisve strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë.





Fig. 5 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë

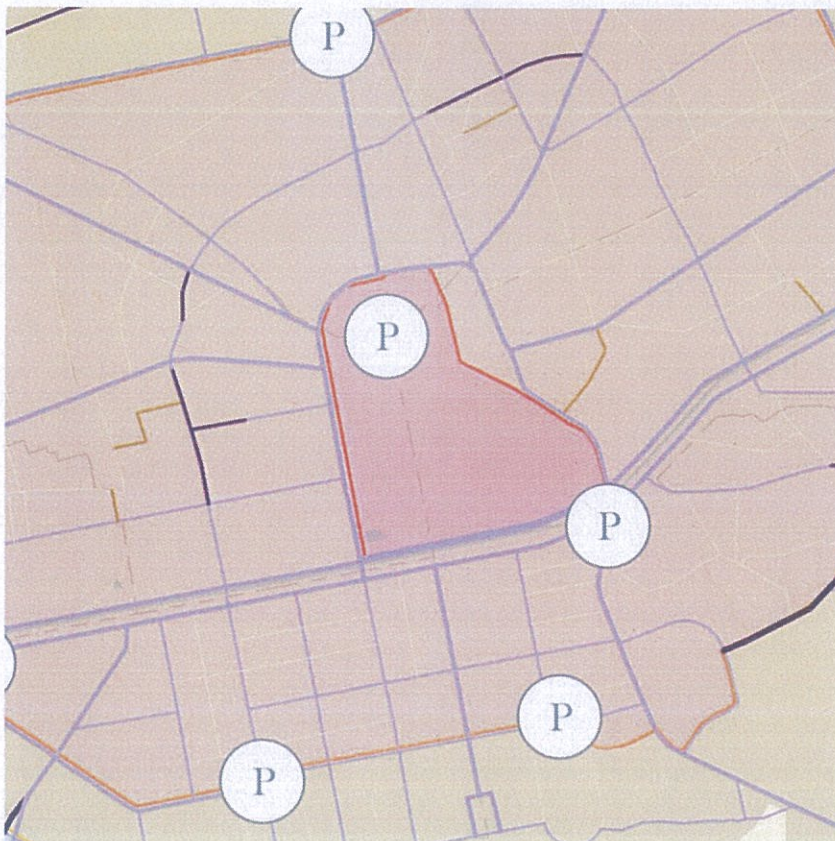


Fig. 1 Rrjeti rrugor dhe vendparkimet publike të propozuara, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion rezidencial, tregtar dhe social, ku dominojnë godinat polifunksionale dhe ato rezidenciale me shërbime. Pozicionohet pranë qendrës, në krah të pedonale "Murat Toptani". Objekti i propozuar, është një pikë strategjike për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës.

Sipërfaqja pronës është 2480.77 m²

Ndërkohë parcela kufizohet:

Jug: 1/72 - Pedonale "Murat Toptani"

Veri: 1/65; 1/242 - Sarajet e Toptanëve

Lindje: 1/70; 1/169; 1/261 - Objekt shërbimesh

Perëndim: 1/239; 1/241 - Teatri i Tiranës.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksonet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar zhvillohet në 33 kate lartësi, ku funksione të ndryshme strehohen në nivele të ndryshme si shërbime, zyra dhe banim. Struktura formohet nga një grid modules 3.8m x 3.8m, ku në lartësi këto module fillojnë dhe hiqen duke e lehtësuar strukturën vizualisht. Katet e para do të shërbejnë për funksione me sociale apo publike, si ambiente tregtare apo zyra, dhe mësipër duke u zëvendësuar me hapësira banimi.

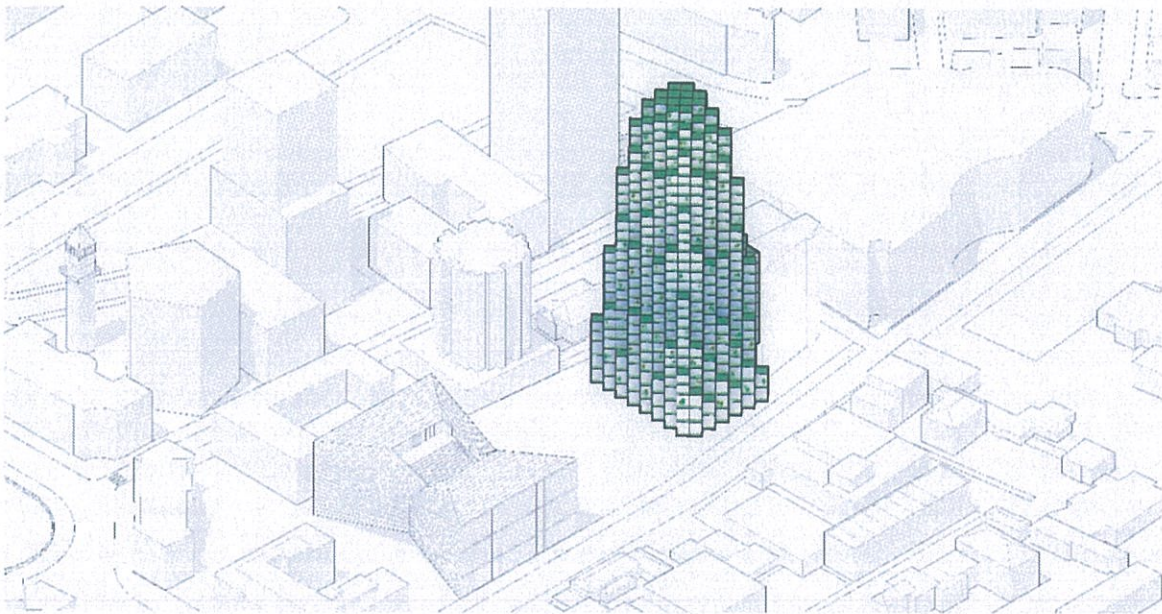


Fig. 7 Aksonometri e objektit.



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

Objekti zhvillohet nga bashkimi dhe lëvizja e modulit 3.8m x 3.8m. Ky modul, do të shërbejë për ndarjen e funksioneve në katet e poshtme, si dhe për ndarjen e hapësirave të apartamenteve, por funksioni kryesor është dhe për trajtimin e fasadës. Moduli në pjesën e jashtme do të paraqitet si modul i hapur, i mbyllur dhe gjysme i mbyllur. Këto tipologji do të krijojnë hapësirat e mbyllura të apartamenteve, ballkonet dhe lozhat. Bashkimi i këtyre do të realizohet me anë të fugave gjatësore dhe tërthore, për të evidentuar gridin e propozuar. Objekti do të vishet me materialin e terazzo-s, beton me agregatë në dukje.

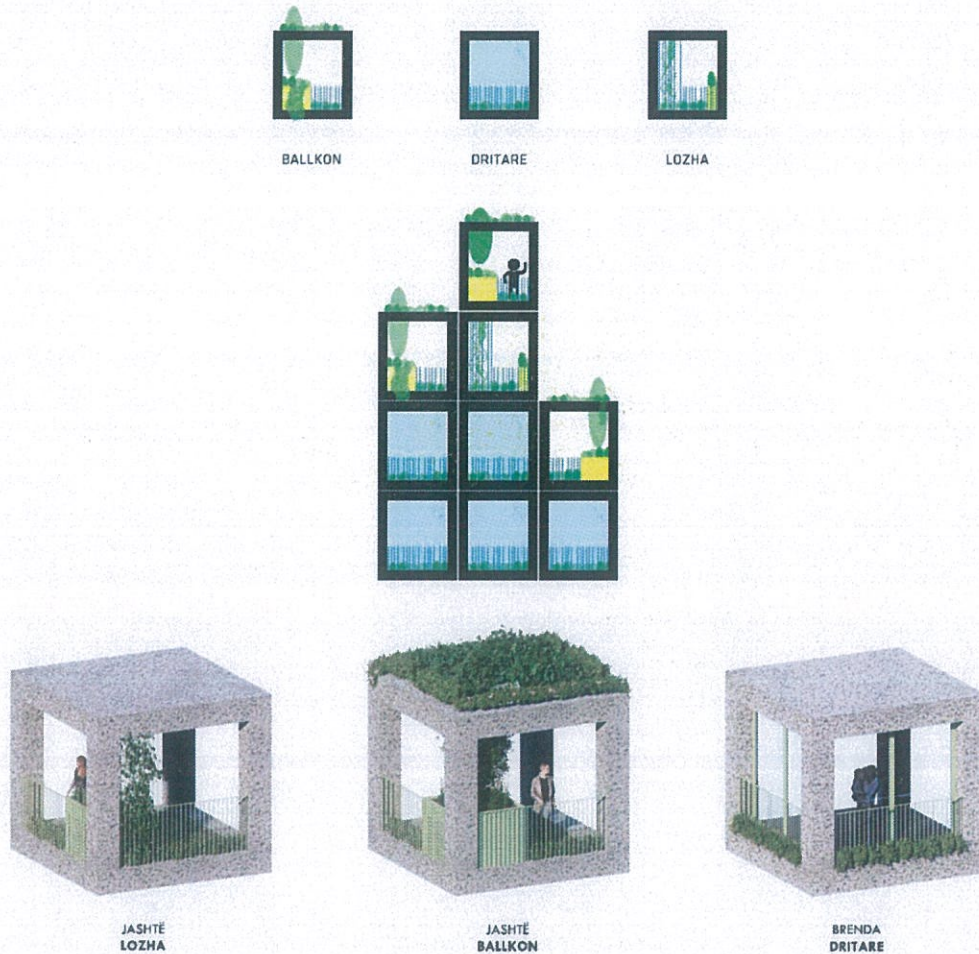


Fig. 8 Zhvillimi i fasadës.



Fig. 9 Imazh i fasadës.



Volumetria

Objekti vjen si bashkim i modulit, i cili paraqitet në 3 forma, i hapur, gjysmë i hapur dhe i mbyllur, ku do të zhvillohen ballkonet, lozhat, dhe hapësirat e brendshme. Me rritjen në lartësi, këto modulet hiqen, duke e lehtësuar vizualisht objektin dhe për të theksuar perspektivën. Forma lidhet ngushtë me idenë e skeletit konstruktiv, duke përdorur xhameri të mëdha, dhe këto modulet vetëm në formën e një kornize.



Fig. 10 Vizualizim i objektit.



Fasada

Materiali i propozuar do të jetë terazzo, apo beton me agregatë në dukje. Materiali lidhës do të jetë i bardhë, dhe lojën në teksturë do ta krijojë granulimi i agregatëve pjesë. Veshja do të realizohet për cdo modul, duke theksuar dhe fuga gjatësore e tërthore për evidentimin e moduleve 3.8m x 3.8m.



Fig. 11 Vizualizim i ballkoneve dhe lozhave.

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 1/238, 1/66, 1/62, 1/547, 1/197, 1/220, 1/251/ND-N1, 1/252

Zona Kadastrale: 8150

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 1,3m dhe 4,9m për volumin 2 kate; 2,3m dhe 5,9m për volumin 3 kate;
11,8m për volumin 5 kate; 19m dhe 19,9m për volumin 33 kate

Perëndim: 0,8m për volumin 3 kate, 3,3m dhe 18,2m për 5 kate; 3m për volumin 8 kate; 11,3m për volumin 33 kate

Jug: 13,5m dhe 18,8m për volumin 33 kate

Lindje: 1m dhe 2,9m për volumin 8 kate; 2,1m për volumin 2 kate; 1,1m për volumin 14 kate; 6,5m dhe 13,2m per volumin 33 kate.



PLANI I SISTEMIMIT

Aksesi në parcelë krijohet cdo anë e sheshit, duke ftuar banorët apo përdoruesin nga pedonalja Murat Toptani, duke krijuar aksesin për në nëntokë nga ana verilindore dhe për zyrat. Përreth objektit do të krijohet e njëjta lojë e pikselit, me anë të ndryshimit të shtrimit, apo ngritjes së strukturave të ulëta për fshehjen e sistemeve të ndryshme, por dhe për mobilim urban.

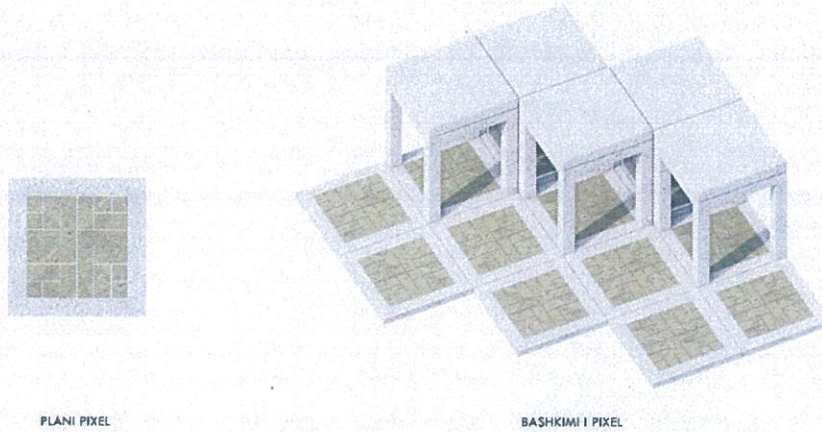


Fig. 12 Zhvillimi i sistemimit.



Fig. 13 Imazh i sistemimit.



PARKIMI NËNTOKËSOR

Objekti përfshin 4 kate parking nëntokë, i cili strehon postet e parkimeve të nevojshme për apartamentet dhe për hapësirat tregtare, si dhe ambiente teknike dhe depo. Levizja është perimetrale me dy sisteme shkallë ashensor si dhe sistemi i rampave në qëndër.

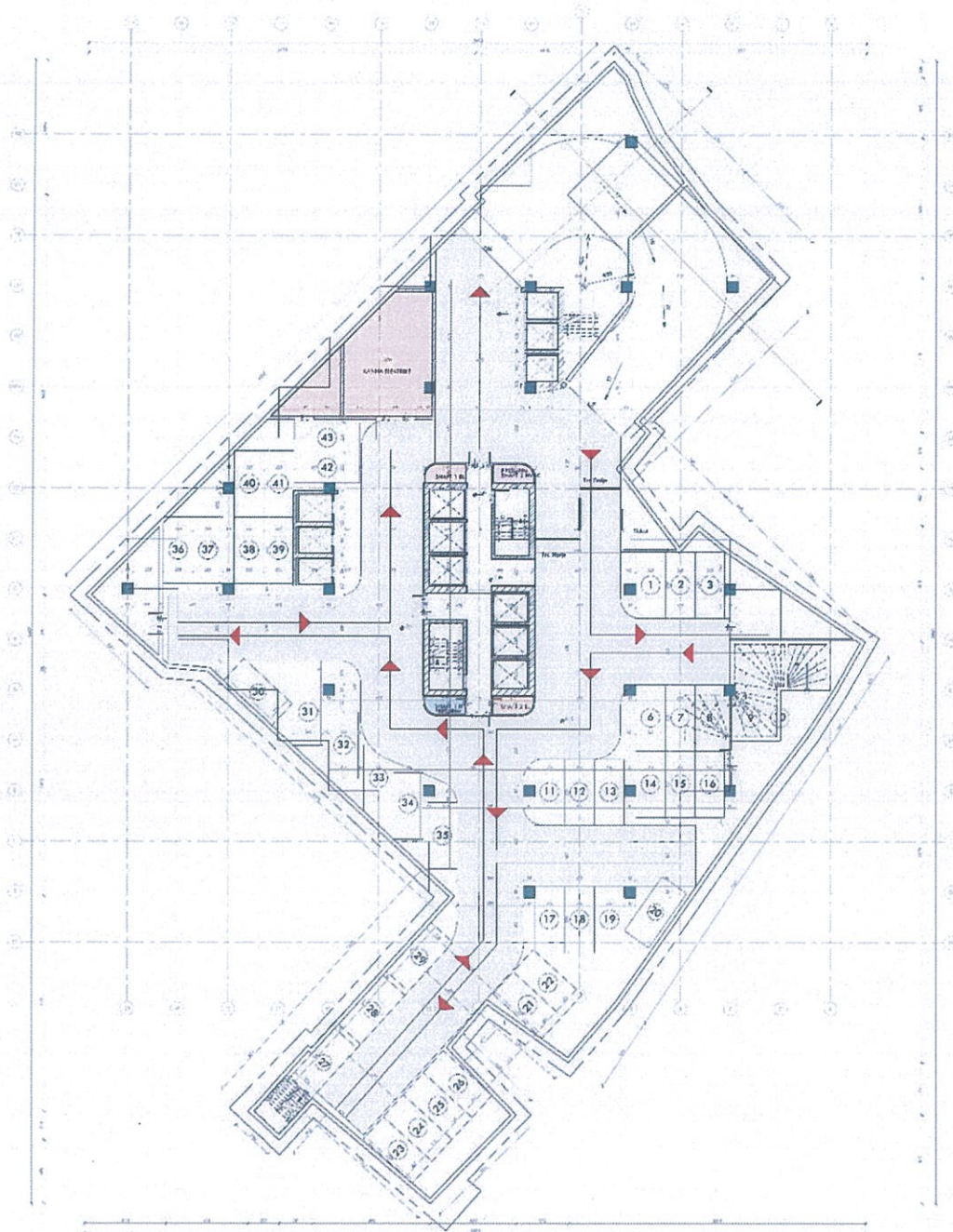


Fig. 14 Kati nëntokë - parking.



ZHVILLIMI PLANIMETRIK

Kati përdhe i objektit përfshin kryesisht hapësirat e kalimit si korridore dhe holle të vecanta për secilin nga funksionet. Në pjesën veriore krijohet dhe aksesimi për nëntokë. Kati përdhe përmban ambjente tregtare dhe hollet e hyrjes si dhe hollin kryesor për zyrat.

Kati +1, +2, +3, +4 përmbajnë hapësirat tregtare me bërthamën kryesore të lëvizjes, holle dhe zyra në pjesën veriore, me nuklin vertikal të shkallëve.

Kati +5, +6,+7, +8 përfshin ambjente për zyra.

Kati +9 deri në +32 krijohen apartamentet.

Në secilin nga katet e sipërme të objektit zhvillohen apartamente, secili prej tyre janë 3+1, 2+1 dhe 1+1. Cdo apartament është i pajisur me dy nyje higjienosanitare si dhe lozha. Këto të fundit ndryshojnë pozicionin nga kati në kat për shkak të volumetrisë.

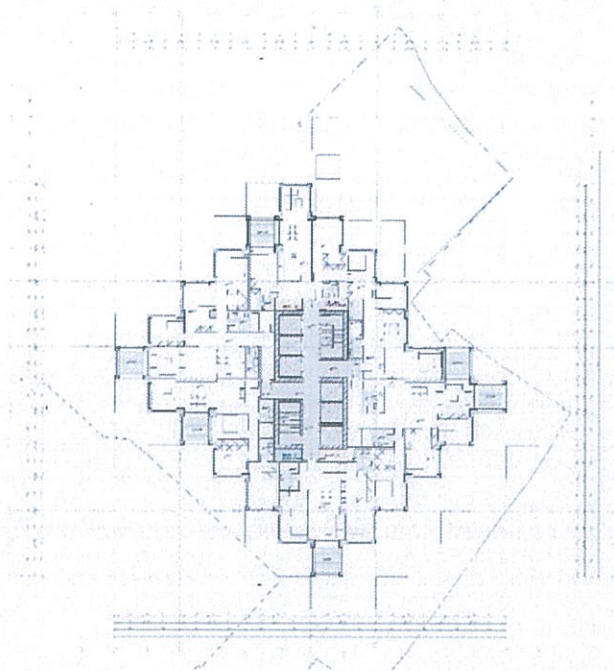


Fig. 15 Planimetri kati 9.



Fig. 16 Vizualizim.



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2480.77 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1733.38 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbitokë:	32293.46 m ²
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	70 %
Intensiteti i ndërtimit:	13
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	123 m
Numri i kateve mbi tokë:	33 kate
Numri i kateve nën tokë:	4 kate

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark objekteve, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.

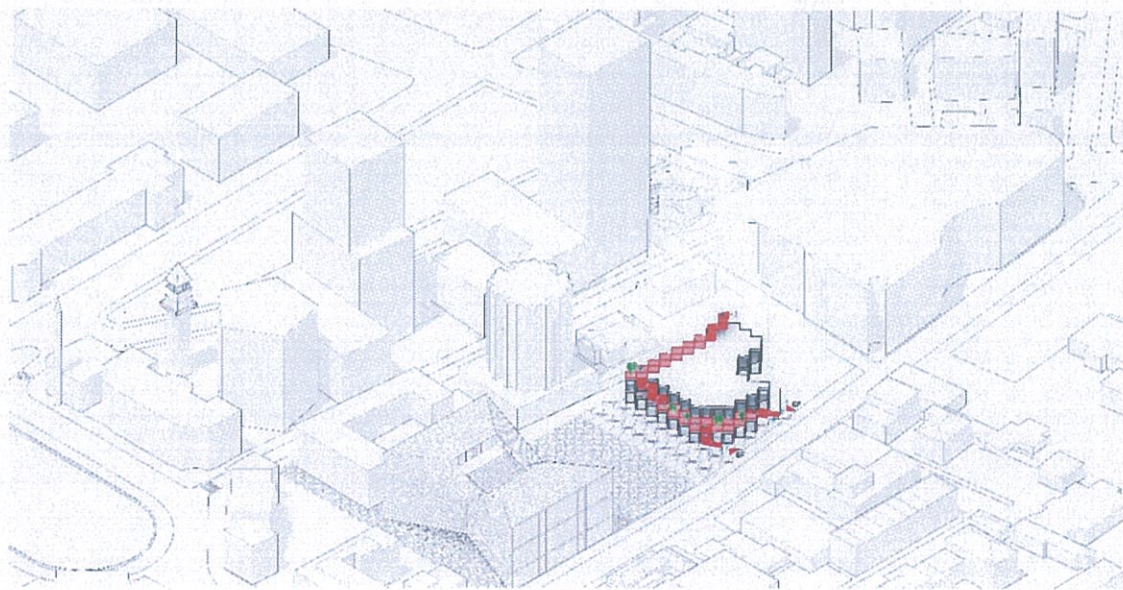


Fig. 17 Aksonometri zona dhe kalimet.



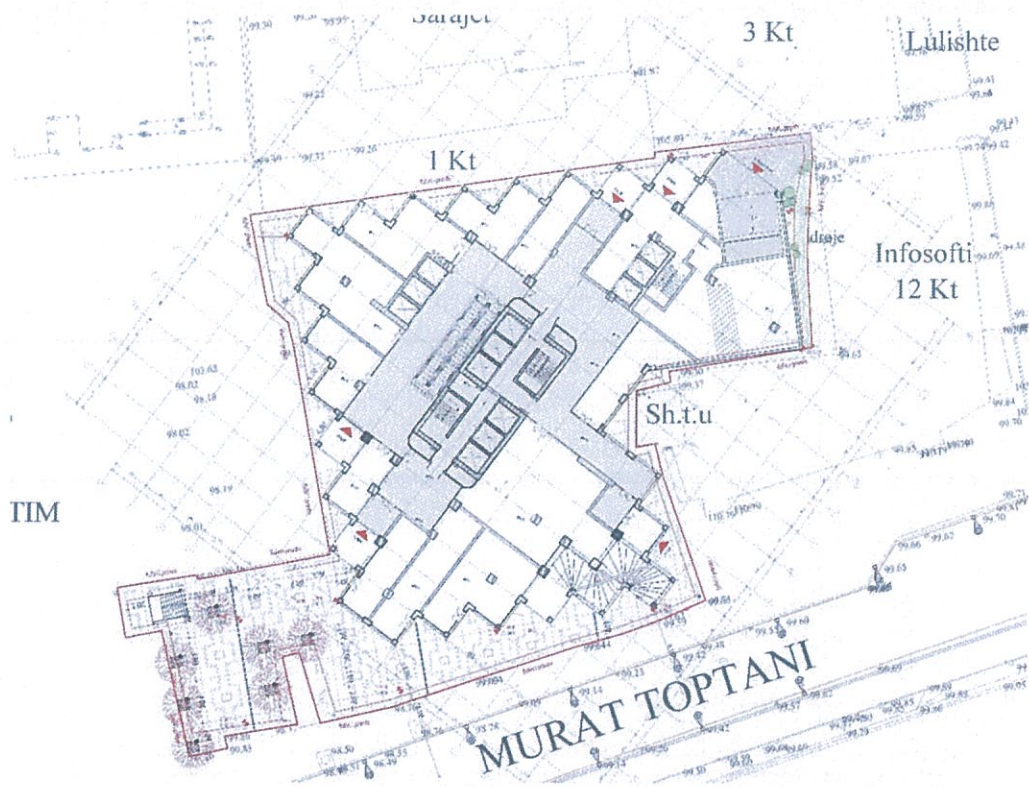


Fig. 18 Plansistemim.



Fig. 19 Vizualizim.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Aksesueshmëria në prone me infrastrukturën rrugore do të arrihet nga rruga ekzistuese në krahun verilindor të parcelës.

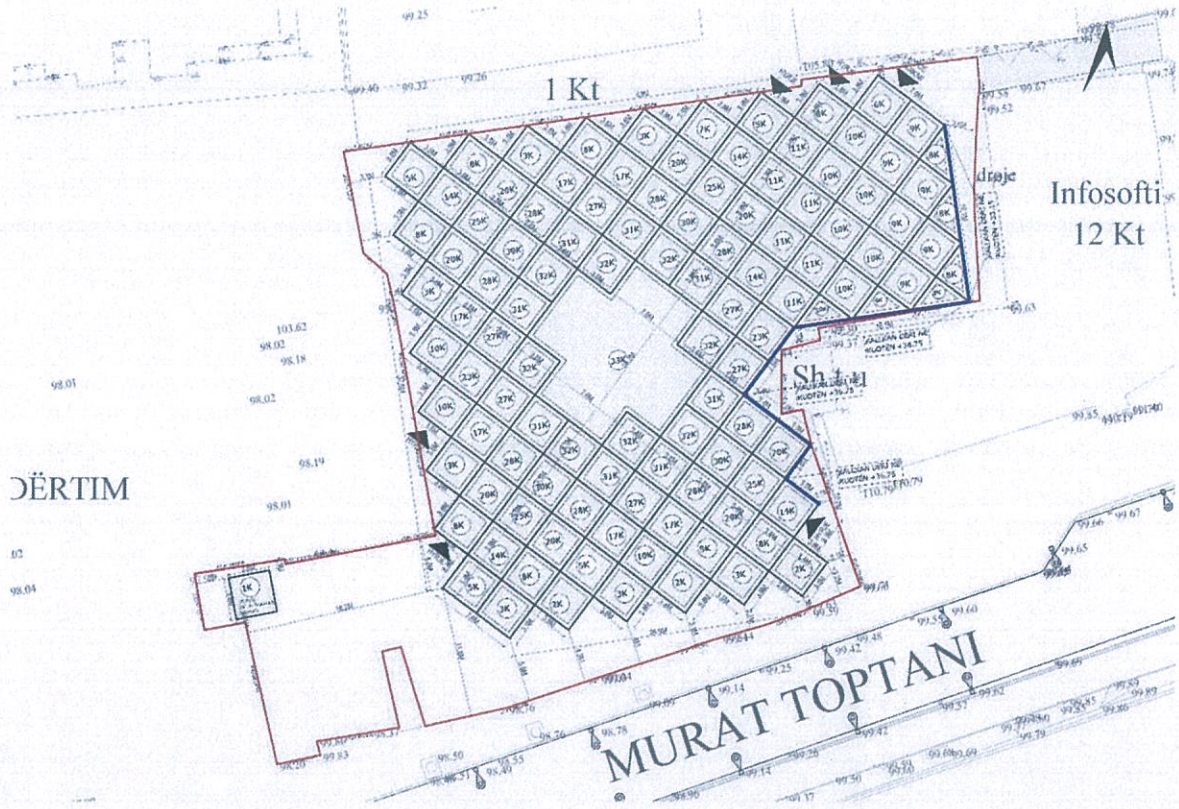


Fig. 18 Planvendosje.

