



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“GODINË MULTIFUNKSIONALE, SHËRBBIM, HOTELERI, BANIM, 44 DHE 55
KATE MBITOKË DHE 5 KATE NËNTOKË, ME TARRACË TË
SHFRYTËZUESHME, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "DRITAN HOXHA",
BASHKIA TIRANË”, ME ZHVILLUES “NOVA CONSTRUCTION GROUP”
SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLEKU

Miraturar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit, Nr. 13, datë 29.05.2024

Projektues:

OODA (Portugal)

Kleant Bibolli Lic. A.1624

NOVA CONSTRUCTION GROUP SH.P.K.



Kleant Bibolli
Kleant Bibolli

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 Funksonet 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 MULTIFUNKSIONALE, SHËRBIM, HOTELERI, BANIM, 44 DHE 55 KATE MBITOKË DHE 5 KATE NËNTOKË, ME TARRACË TË SHFRYTËZUESHME, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "DRITAN HOXHA", BASHKIA TIRANË", ME ZHVILLUES "NOVA CONSTRUCTION GROUP" 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 i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit (i rishikuar).

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i propozuar gjendet në Rr. "Dritan Hoxha", në zonën e njohur si Laprakë. Kjo rrugë është një rrugë definuese për qytetin si rrjedhojë e lidhjes së saj me Autostradën Tiranë-Durrës.

Prona nën interes zhvillimi ka një sipërfaqe prej 2930.6m². Ajo shtrihet në një zonë ku ndërtimet e reja 7-12 kate janë formacionet urbane kryesore që e definojnë zhvillimin e zonës. Objektet e reja të ndërtuara pas vitit 2005 e deri më sot, e kanë formësuar gjeografikisht lagjen, si një zonë për familje të reja, zyra dhe shërbime tregtare, ku objektet e banimit po zhvillohen gjithnjë e më shumë në të dy anët e rrugës "Dritan Hoxha". Katet e para të objekteve sikurse në pjesën më të madhe të kryeqytetit përdoren për funksione tregëtare si: dyqane, lokale, zyra etj.

Krahas këtyre pallateve të larta kemi dhe objekte të ulëta kryesisht me funksion shërbimi. Në përgjithësi, këto ndërtesa janë 1-2 kate dhe të vjetra si ndërtime. Me kalimin e viteve shih gjithnjë e më pak ndërtime të tilla si rrjedhojë e përdorimit të truallit ku ato ndodhen për ndërtime të reja.

Konkretisht prona në fjalë, ndodhet në një zonë të dendur në ndërtim, me objekte të larta ku maksimalisht ato arrijnë deri në 12-14 kate. Në këto kushte dhe prona e re synon të zhvillohet në lartësi sikurse vetë zona e dikton zhvillimin e saj.





Fig. 1. 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 Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë Tiranë 2030, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Tiranë" (i rishikuar), për zonën e interesit TR/41, 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 me konkurs të hapur ndërkombëtar, 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 MULTIFUNKSIONALE, SHËRBIM, HOTELERI, BANIM, 44 DHE 55 KATE MBITOKË DHE 5 KATE NËNTOKË, ME TARRACË TË SHFRYTËZUESHME, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "DRITAN HOXHA", BASHKIA TIRANË", ME ZHVILLUES "NOVA CONSTRUCTION GROUP" SH.P.K., prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.



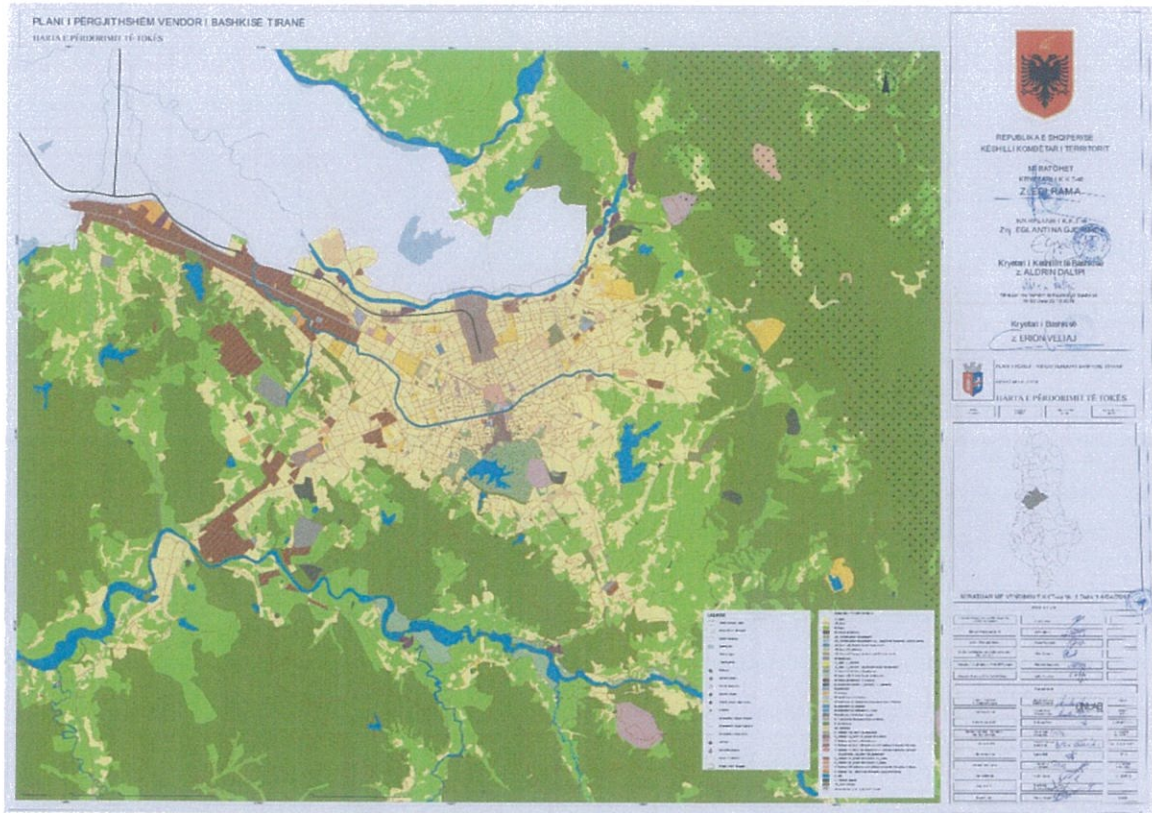


Fig. 2. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës



Fig. 3. Harta e propozuar e rrjetit rrugor



Fig. 4. Harta e poleve strategjike





Fig. 5. Harta e njësjive strukturore (ka nevojë të kapet më gjerë sepse nuk kapet nën-njësia jonë)



Fig. 6. Pozicionimi i truallit në PPV Bahkia Tiranë



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën veriore nga Rr. Dritan Hoxha me seksion 4-22-4 m, nga ana lindore dhe jugore me prona private në të cilat janë ndërtuar disa objekte 1-3 kate, në pjesën perëndimore nga rruga "Ana Komnena" e cila parashikohet të zgjerohet, madje duke marrë një pjesë nga prona private, sipas PPV nga Bashkia Tiranë me seksion 4-15.5-4 m. Sipërfaqja e pronës është 2930.6 m².

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti parashikon 5 kate nentokë të cilat do të përdoren për ambjent teknik (kati -1), parkim per hotelin (kati -2 dhe -3) dhe parkim për banorët e godinës (katet -4 dhe -5). Aksesit i parkimit me anë të rampës bëhet nga rruga dytësore "Ana Komnena" e planifikuar sipas PPV nga Bashkia Tiranë.

Ambjentet tregtare mund të aksesohen lehtësisht nga rruga si dhe nga oborri i brendshëm i objektit. Dy katet e para do të jenë kryesisht në funksion të shërbimeve/zyrave, 28 kate hotel njerin nga volumet. Me siper kemi 46 kate banim ne njerin ane dhe 14 ne anen tjetër.

Godina zhvillohet me 2 nukle për shkallë dhe ashensor të cilat janë të pandërprera në të gjithë lartësinë e objektit. Po keto shkallë do të përdoren dhe nga ambientet tregtare të menduara në objekt. Hoteleria gjithashtu do të ketë një shkallë të ndarë nga ambientet e tjera e cila do të shërbejë vetëm për ambientet e hotelerisë.

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

Volumetria

Koncepti i projektit synon të sjellë një kullë elegante përballë aksit Dritan Hoxha, me program dhe funksione të përziera si hotel, zone komerciale, zyra dhe banim. Në konceptimin e kullës kemi marrë parasysh faktorët që na ndihmuan në zhvillimin aktual, si pamjet e mundshme të qytetit të Tiranës dhe maleve që e rrethojnë atë, ekspozimi i favorshëm diellor për organizimin e apartamenteve të banimit dhe hotelit, Nga keto aspekte favorizuese mundem që gjurma e sheshit të mos shkelë kushtet urbanistike dhe lartësinë maksimale që mund të arrijë objekti. Pozicioni i parcelës sonë në kend ishte një faktor tjetër vendimtar për projektin, kështu që ky kusht na dha mundësinë për të hapur një shesh hyrje publike në kullëketij propozimi synon të sjellë një kullë elegante, me funksion mix si komerciale, zyra, hotel dhe banim. Vendndodhja e sheshit në kryqzim është faktor vendimtar për projektin, pasi e ben godinen te lexueshme nga te gjitha anet. Kulla është konceptuar si dy volume me lartesi te ndryshme, te nderlidhura me njera tjetren. Midis dy volumeve është krijuar një hapësirë dinamike për të dhënë godinës akoma më tepër elegancë dhe cilësi ikonike. Kjo hapësirë krijon lehtësi në gjeometri dhe ndriçim me të mirë të ambienteve. Projekti ynë synon të sigurojë hartimin e parimeve të qëndrueshme që lidhen me qytetin e Tiranës. Në kërkim të materialeve lokale, energjisë së rinovueshme, ujit të ripërdorur dhe ngjyrave të qytetit, ne synojmë të pasqyrojmë kulturën e



pasur të Shqipërisë në ndërtesën tonë. Kryeqyteti është një qendër urbane e gjallë dhe me zhvillim të shpejtë. Me një histori të pasur që daton në kohët e lashta, Tirana ka pësuar transformime të rëndësishme, veçanërisht në dekadat e fundit. Me një jetë të ngjeshur urbane, ne sjellim zona publike në projektin tonë për të theksuar më tej këtë karakteristikë të qytetit. Dhe së fundi, duam të theksojmë rëndësinë që natyra shqiptare si një thesar i mrekullive natyrore që ofron një bollëk peizazhesh për t'u eksploruar dhe përvoja për t'u çmuar.

Fasada

Koncepti kryesor i fasadës vjen nga kultura e pasur shqiptare e kombinimit të llojeve të ndryshme të modeleve me një rrjetë pëlhurash.

Mbeshtjellja e jashtme e ndërtesës përbëhet nga një ndërthurje vertikale dhe horizontale, ku linjat ngjajnë me një shtresë pëlhure. Së bashku me këtë, shtohet një dalje trekendore e ballkoneve, duke arritur në 45 gradë. Gjurma e dy kullave fillon me një gjeometri drejtkëndëshe, duke u ngjitur në lartësi, ballkonet dalin, krijojnë kënde, duke dhënë mundësinë për të rritur sipërfaqet e ballkonit si dhe sipërfaqet e mundshme për bimësi.

Thyerja e dy kullave krijon një hapësirë në mes, duke lejuar lehtësi në gjeometri dhe ndriçim po ashtu. Për më tepër, ai lejon ndarje më të mirë programore në të cilën asnjë funksion nuk është përballë njëri-tjetrit, duke krijuar më shumë privatësi. Në këtë zonë të projektit, fasada ndjek të njëjtën strukturë ndërlikohëse, por me një kënd më të vogël, duke lehtësuar ndërtimin dhe duke rritur dimensionin e hapsirës midis dy kullës.

Për materialitet, ne po shqyrtojmë një veshje alumini vetë- mbështetëse me ngjyrë të bardhë mat. Zgjedhja është bërë për shkak të lehtësisë së ndërtimit dhe parafabrikimit të materialit. Përsa i përket korimanove dhe kornizave, zgjedhja jonë ishte alumini në ngjyrë shampanjë. Për të përfunduar kompozimin e fasadës, mureve si dhe shtretërve të luleve, propozohen veshje me beton opak me linja vertikale

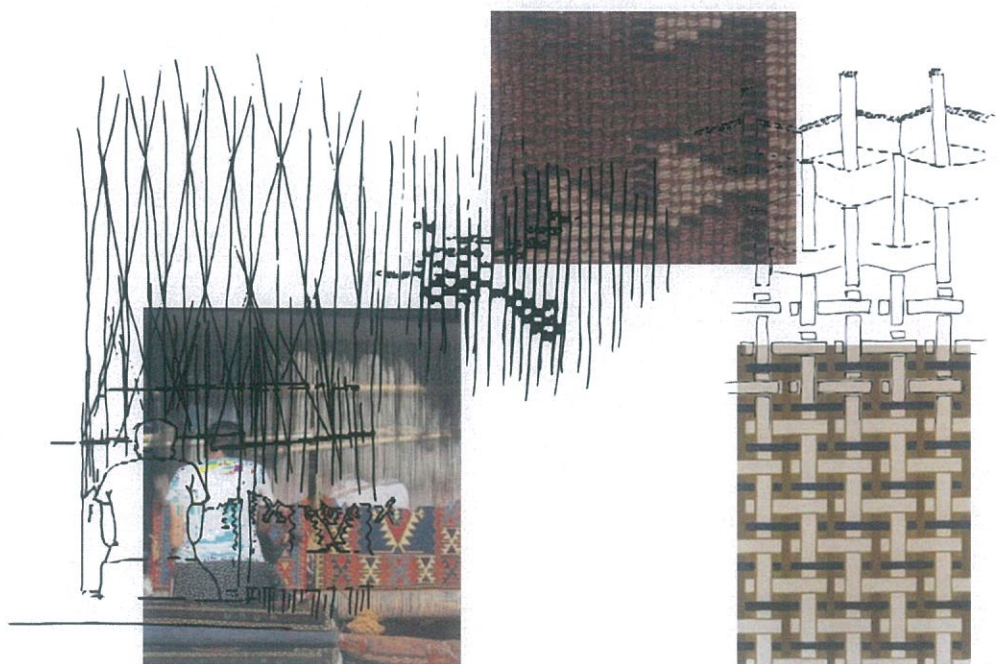




Fig. 7. Render i objektit nga ana e rrugës “Dritan Hoxha”





Fig. 8. Render i objektit nga ana e këndit të rrugës "Dritan Hoxha"





Fig. 9. Render i objektit me pamje në katet e banimit





Fig. 11. Render i objektit në pjesën e oborreve të brendshme



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2 930.60 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	2 930.60 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	732 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	50 000 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	10 050 m ²
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	25 %
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	75 %
8. Intensiteti i ndërtimit:	17.06
9. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	196 m
10. Lartësia maksimale e elementit arkitektonik:	199.5 m
11. Numri i kateve mbi tokë:	44 kat dhe 55 kat
12. Numri i kateve nën tokë:	5 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8210; Nr. pasurie 1/750, në pronësi të Znj. Fabjola Luli.

Kufizimet:

Veri: Rruga "Dritan Hoxha"

Jug: Pronë private

Lindje: Pronë private

Perëndim: Rruga "Ana Komnena"

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu 13.1m për god. 44 kat dhe 1.8m deri 7.8m për god. 55 kat,

Lindja 6.7m për god. 55 kat, 5.2m ballkonet e god. 55 kat,

Jugu 19.7m për god. 55 kat, 18.3 ballkonet e god. 55 kat, 6.8m për god. 44 kat,

5.3m ballkonet e god. 44 kat,

Perëndimi 15.3m deri 21.3m për god. 44 kat.

Distancat nga trupi i rrugës:

Veri: 12.3m për god. 44 kat dhe 0.3 deri 6.3 për

god. 55 kat,

Perëndimi 2.4m deri 8.4m për god. 44 kat. Veri: Pronë private

Zhvillues: "NOVA CONSTRUCTION GROUP" sh.p.k.



4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Dizajni i peizazhit synon të integrojë diversitetin natyror që mund të gjejmë në Tiranë.

Projekti ka tre zona të rëndësishme me ndërhyrje peizazhi, e para në katin perdhë, e dyta në katin 45 dhe e treta në fasadë.

Përballë rrugëve Dritan Hoxha dhe Ana Komnena, krijuam hapësira sociale me hapësira publike pranë hyrjes së zones komerciale, holerit dhe banimit e zyrave. Eshtë vendosur bimësi vendase në këto zona për të ndarë shtegun e këmbësorëve dhe për të reduktuar zhurmën që vjen nga rrugët. Në zonën pas kullës do të kemi një zonë të dedikuar për një restorant në funksion të hotelit. Përveç kësaj, krahas disa veçorive ujore u shtuan gjithashtu zona relaksi dhe soditjeje. Bimësia këtu bllokoi muret që ndajnë parcelën me fqinjin e saj dhe ndajnë po ashtu edhe funksionet.

Kati 45: Në këtë kat ku takohen dy kullat kemi një program me pishina dhe një zonë të jashtme. Dizajni i pishinave ndjek fasadën. Bimësia këtu u zgjodh me kujdes pasi duhet të bllokojë erën dhe të mbijetojë në lartësi të madhe.

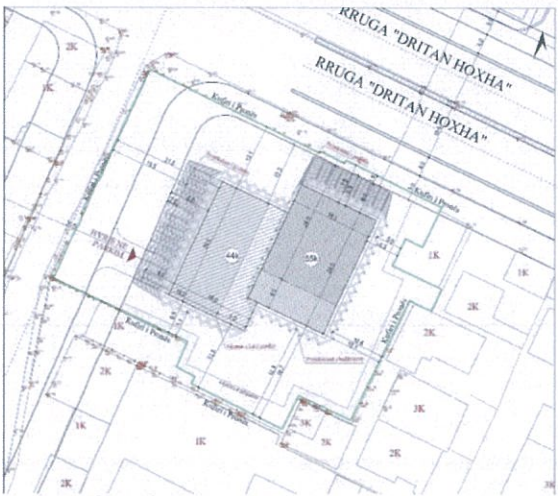
Fasada: Ndërsa kulla ngrihet, fasada rritet, duke pasur më shumë hapësira për ballkone dhe zona të gjelbra. Prandaj, peizazhi është projektuar që të ketë bimësi që mund të përballojë më shumë ose më pak ekspozimin ndaj diellit dhe që mund të mbijetojë me më shumë ose më pak sasi toke

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, dhe propozimin e planit të ri të bashkisë Tiranë, për sa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore të zonës.

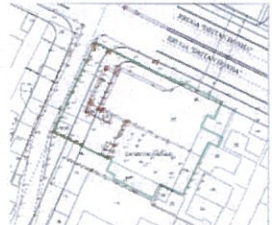




PLANI I VËNDOSJES SË STRUKTURËS SHK. 1:200



NODICIONI KADASTRAL SHK. 1:500



HARTA TOPOGRAFIKE SHK. 1:1000

PASUP TREDIMENSIONALE



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT
MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

Znj. Belinda Halluku
Ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë

Miruar me Vendim të KKT Nr. 13, Datë 29/05/2024

LEJË ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: GURRË SË MULTIFUNKSIONALE, SHËRHEM DOKUMENTI, HANIM, 44 DHE 55 KATI, MBROJTJË DHE SKATI NË STUJË, ME TERRACË TË SHIKYETËZUESHME, ME VËNDOSJE NË KRUGËN "DRIËN HOXHA", BASHKËA TIRANË, ME ZHVILLUES "NOVA CONSTRUCTION GROUP" SLLP.K.		
MIRATUESI/IT	PLANI I VËNDOSJES SË STRUKTURËS	
ZHVILLUESI	"NOVA CONSTRUCTION GROUP" SLLP.K.	
PROJEKTUESI	"NOVA" Ad. Kanan-Rendi 1 - A. 024	
PROJEKTI	"NOVA CONSTRUCTION GROUP" SLLP.K.	
FAZA E PROJEKUT	PROJEKTI	
SHALLA 1:200	NUM. ILETIT A/1	NUM. ILETIT 0026

Fig. 12. Planvendosja e strukturës që propozohet

