



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Leje Zhvillimi për objektin: “KOMPLEKS GODINASH SHËRBIMI DHE BANIMI 2-6-9-12-13 KATE, ME 2 KATE PARKIM NËNTOKË, NË RRUGËN “NIKOLLA ZORAQI” ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË”

MIRATOHET
KRYETARI I KËSHILLIT

Z. EDIRAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGIJË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr14, Datë 29.05.2024

Projektues:

DALMAT ARCHITECTURE
LINDA LOKA
Nr. Lic. A1184/2



Zhvillues:

“5 STAR CONSTRUCTION” shpk



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. Përputhshmëria me Lejen e Zhvillimit

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: “KOMPLEKS GODINASH SHËRBIMI DHE BANIMI 2-6-9-12-13 KATE, ME 2 KATE PARKIM NËNTOKË, NË RRUGËN “NIKOLLA ZORAQI” ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË”, me zhvillues “5 STAR CONSTRUCTION” 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

Pronat që do të zhvillohen janë vazhdim i projektit të miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.22, Datë 26.12.2023, cilësuar si LOTI 1 ose “ART N’LAGJE”. Në po të njëjtën zonë të lidhura mes tyre përmes rrugës së propozuar sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, do të zhvillohet vazhdimi i projektit me nëndarje : LOTI 2 dhe LOTI 3.

Pronat ndodhen afër zonës së njohur si “Xhamlliku”, në afërsi të rrugës “Endri Keko” dhe “Nikolla Zoraqi”, Tiranë. 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”.

Pronat janë 4215m², 4000m², 4002m² dhe të gjitha ndërtimet ekzistuese brenda pronës janë parashikuar që të shemben. Aksesit do të bëhet nëpërmjet rrugës të parashikuar nga PDV-ja, e cila lidhet me rrugën “Nikolla Zoraqi”.

Zona në vitet e fundit ka ndryshuar pasi ka filluar zbatimi dhe ndërtimi i objekteve të parashikuara nga PDV-ja. Më parë ndërtimet ishin kryesisht vila individuale të ulëta, por ndërtimet në zonë tashmë janë pallate të larta.

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 12217 m², ku përfshihen tre prona, përkatësisht pronat 4/321, 4/322, 4/935.

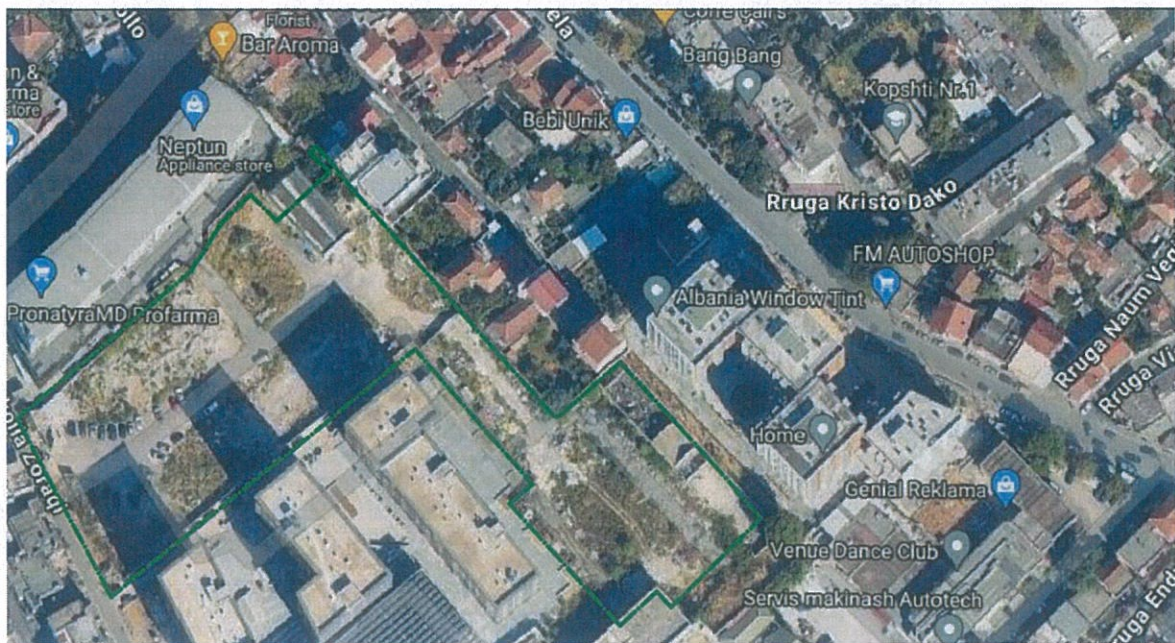


Fig.1 – Pozicionimi i truallit në Google Earth

2. Përputhshmëria me Lejen e Zhvillimit

Projekti arkitektonik po zhvillohet bazuar në kushtet e Lejes së Zhvillimit të miratuar me nr. 14, date 29.05.2024 nga Agjensia e Zhvillimit të Territorit:

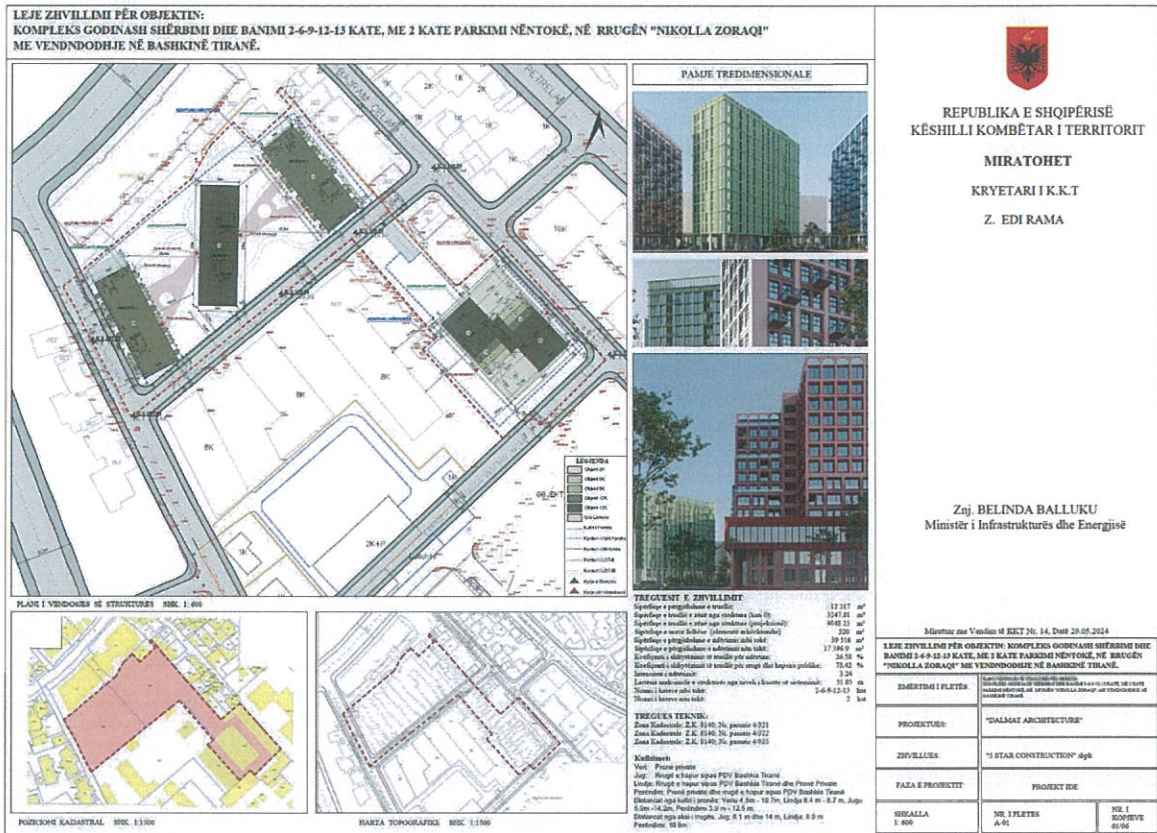


Fig.2 – Leja e zhvillimit e miratuar

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Aktualisht, në pronë ka disa ndërtime të tipit rrënoja të ndërtesave ekzistuese të mëparshme. Gjithashtu zona shërben si parking makinash informal.

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 njësitë TR/48, TR/478 prej ndërtimit dhe zbatimit të objekteve siç parashikohen tek PDV-ja e njësive, 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. Përjashtim 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 njohur 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. 3 – Foto e gjendjes ekzistuese



Fig. 4 – Foto e gjendjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti në territorin e LOTI-t 2 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.

Nga ana funksionale, kryesisht në katet 0-1 kemi të përqëndruara shërbimet në objekt. Këto janë ambiente tregtare që zënë një sip. prej 2459.11 m².

Përveç funksioneve të përmendura, godina 13 katëshe, përvec kateve 0 dhe 1 do të përdoret me funksion kryesor banim, duke u organizuar në apartamente 1+1, 2+1 dhe 3+1.

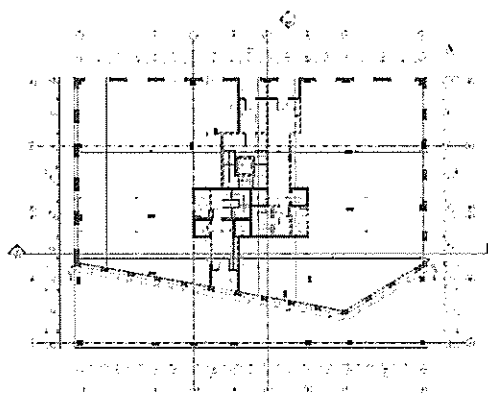


Fig. 5 – Planimetria e katit përdhe

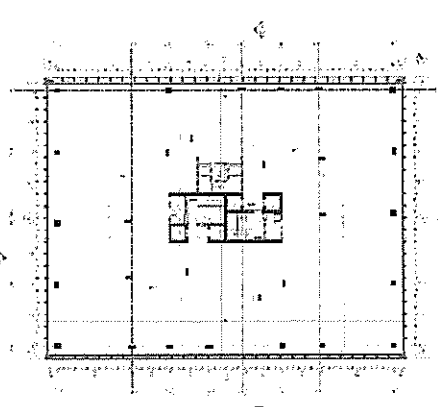


Fig. 6 – Planimetria e katit të parë

Kati përdhe i godinës zë një sipërfaqe 1117.823 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 zë një sipërfaqe 1575m². Në këtë kat ndodhen shkallët me ashensorët ashtu si në katin përdhe.

Kati i dytë i godinës zë një sipërfaqe prej 937.59 m² dhe ka të njëjtën sipërfaqe deri në katin e pestë. Në këto kate ndodhen apartamente banimi 1+1, 2+1 dhe 3+1, disa prej të cilave përsëriten në kate të ndryshme.

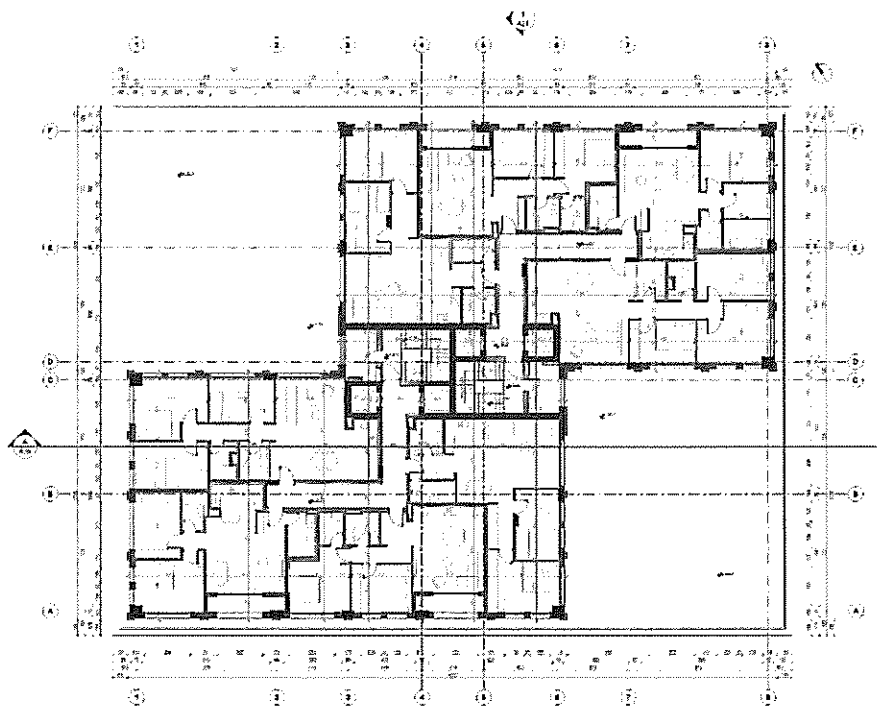


Fig. 7 – Planimetria e katit të dytë

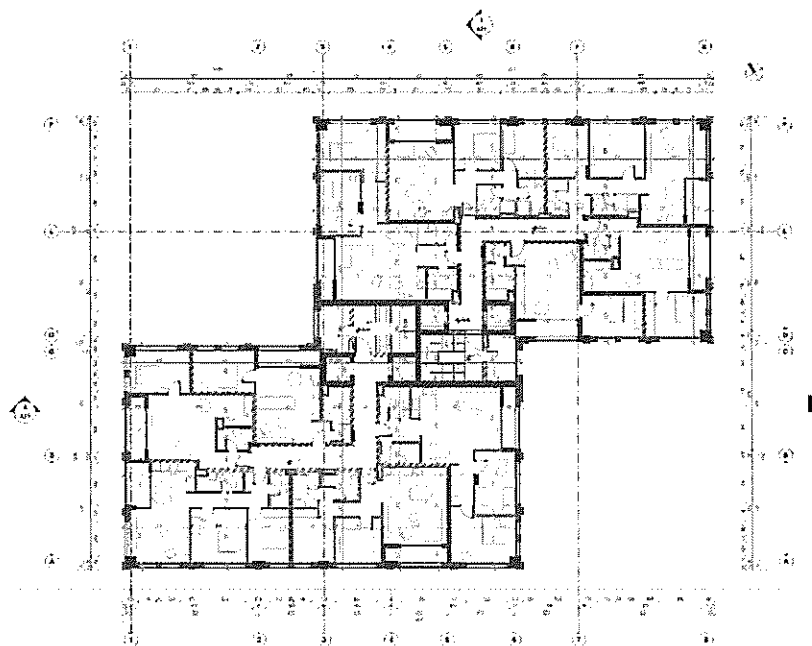


Fig. 8 – Planimetria e katit të tretë

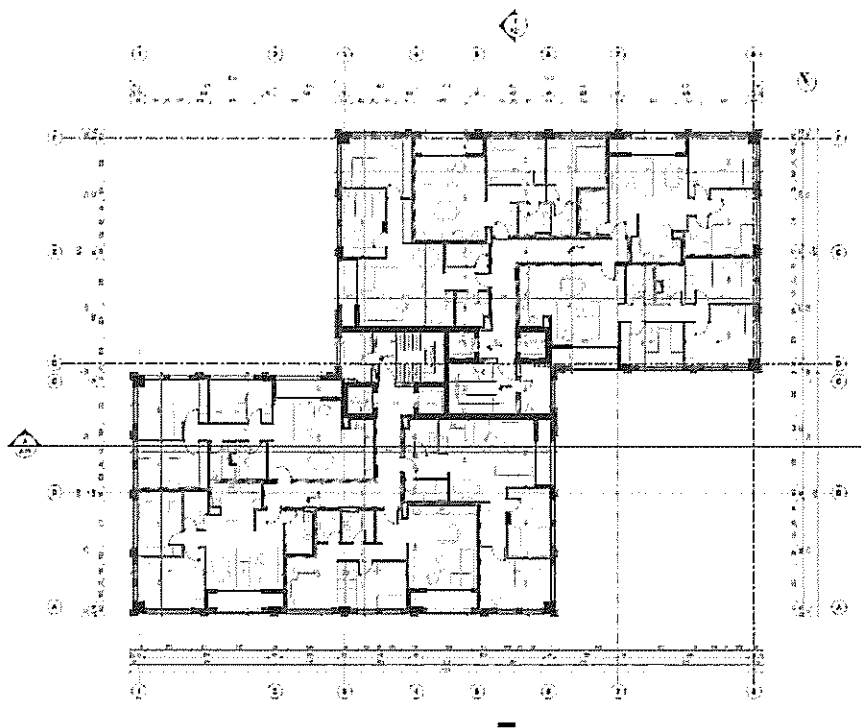


Fig. 9 – Planimetria e katit të katërt

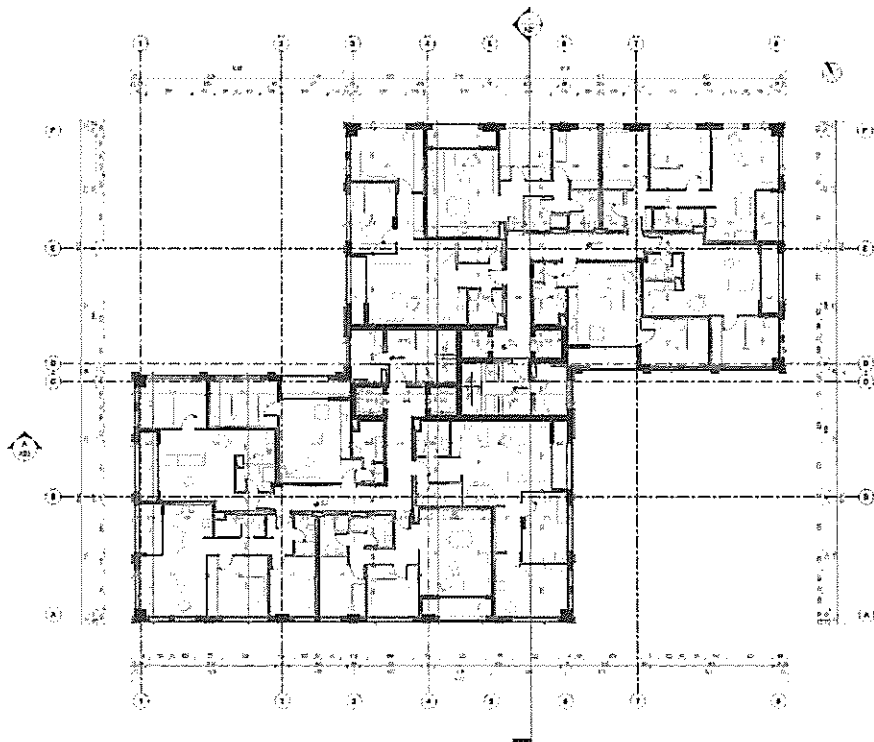


Fig. 10 – Planimetria e katit të pestë

Kati i gjashtë i godinës zë një sipërfaqe prej 858.51m² dhe ka të njëjtën sipërfaqe deri në katin e tetë. Në këto kate ndodhen apartamente banimi 1+1, 2+1 dhe 3+1, disa prej të cilave përsëriten në kate të ndryshme.

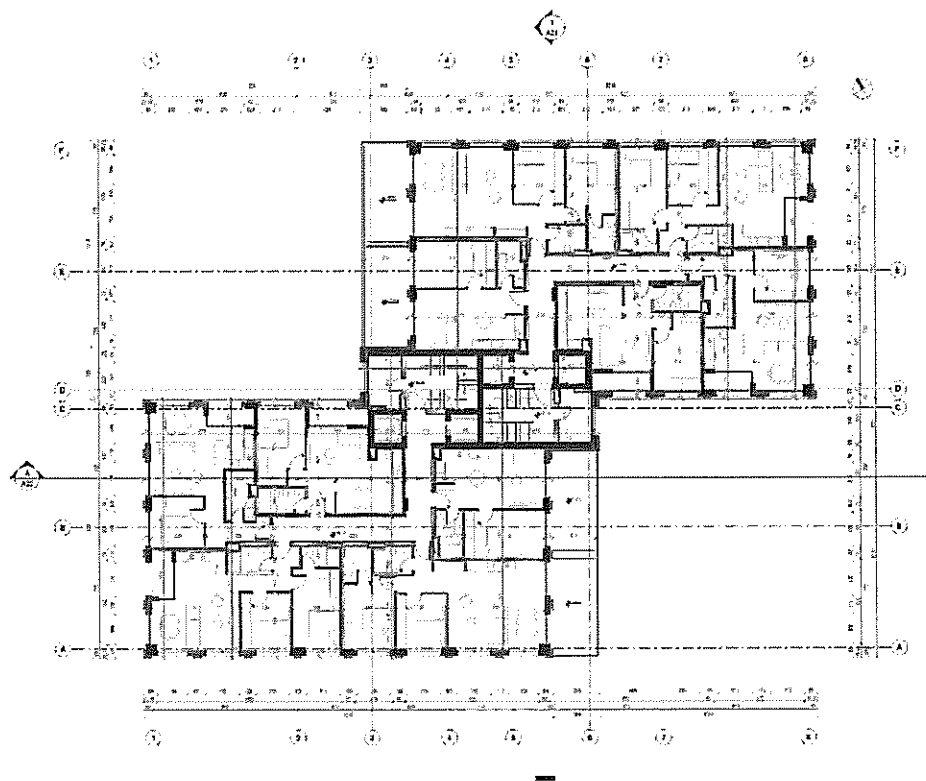


Fig. 11 – Planimetria e katit të gjashtë

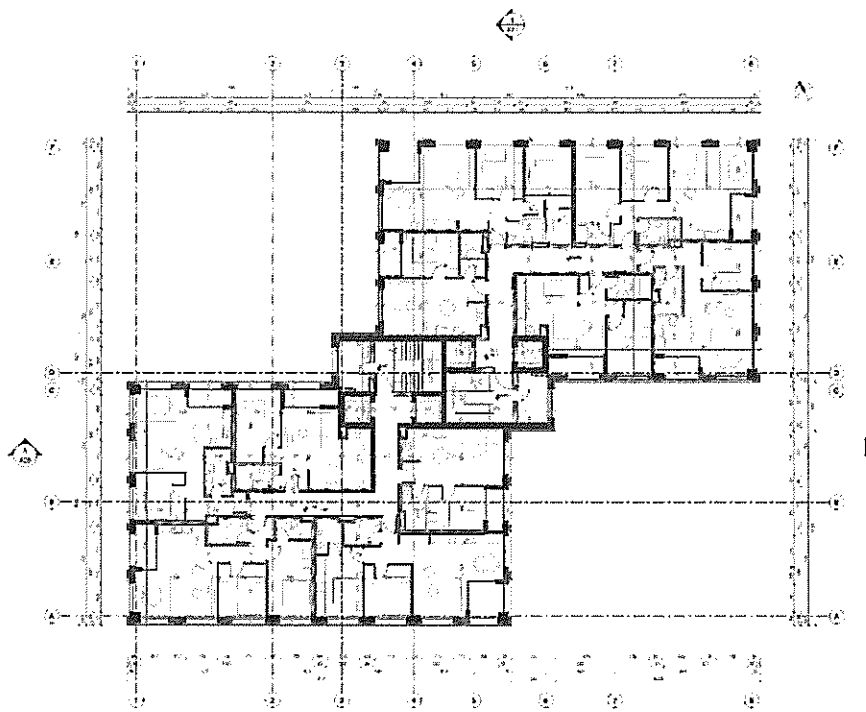


Fig. 12 – Planimetria e katit të shtatë

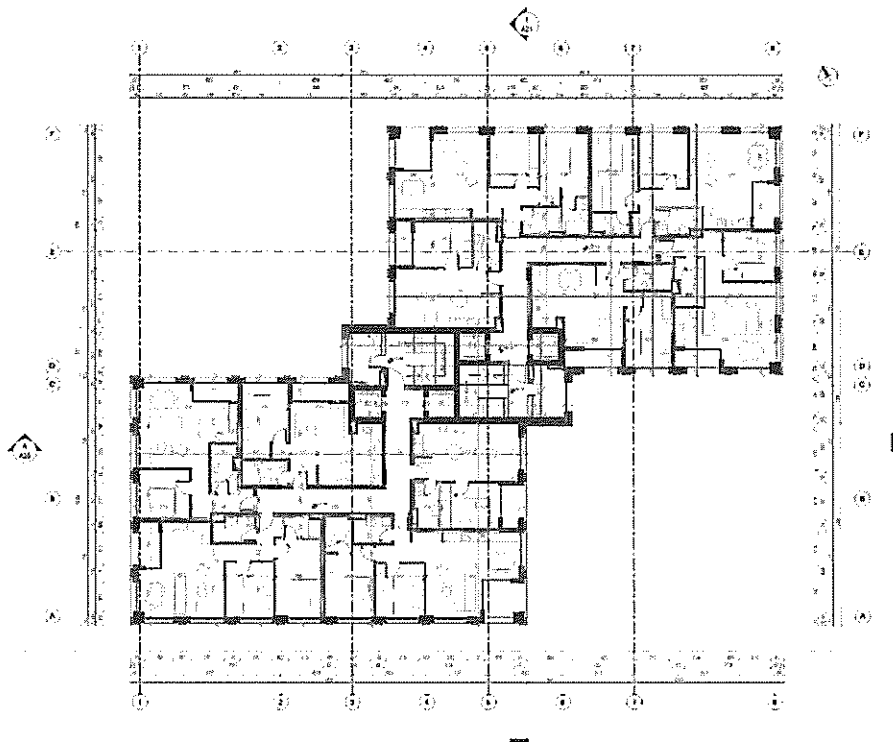


Fig. 13 – Planimetria e katit të tetë

Kati i nëntë i godinës zë një sipërfaqe prej 779.43m² dhe ka të njëjtën sipërfaqe deri në katin e njëmbëdhjetë. Në këto kate ndodhen apartamente banimi 1+1, 2+1 dhe 3+1, disa prej të cilave përseriten në kate të ndryshme.

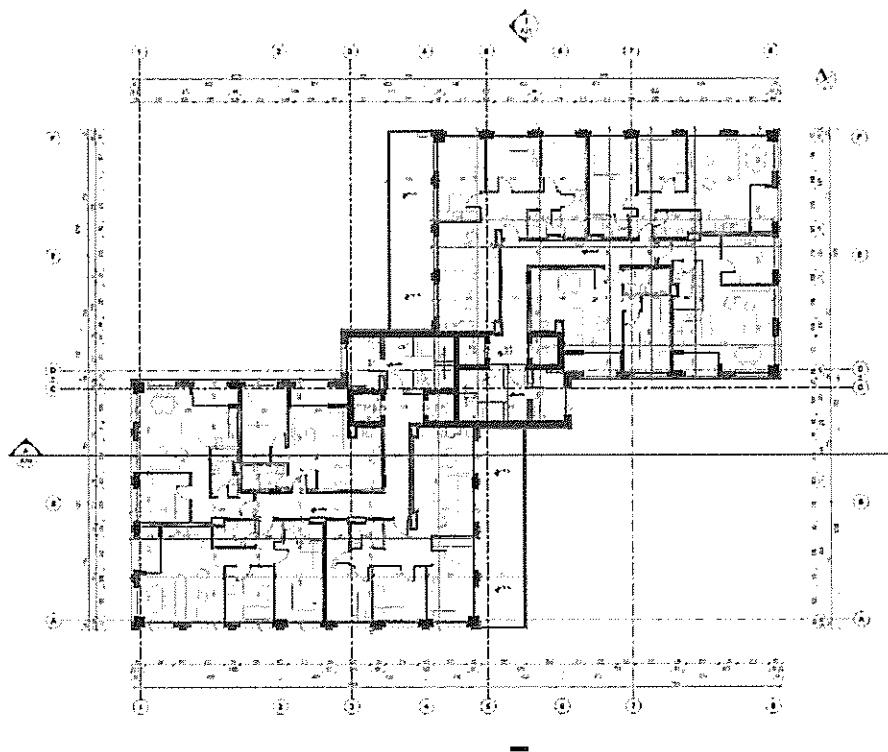


Fig. 14 – Planimetria e katit të nëntë

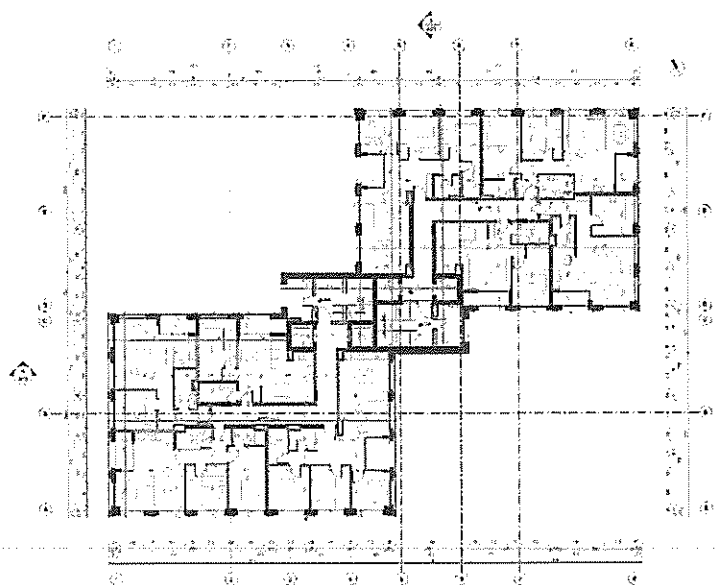


Fig. 15 – Planimetria e katit të dhjetë

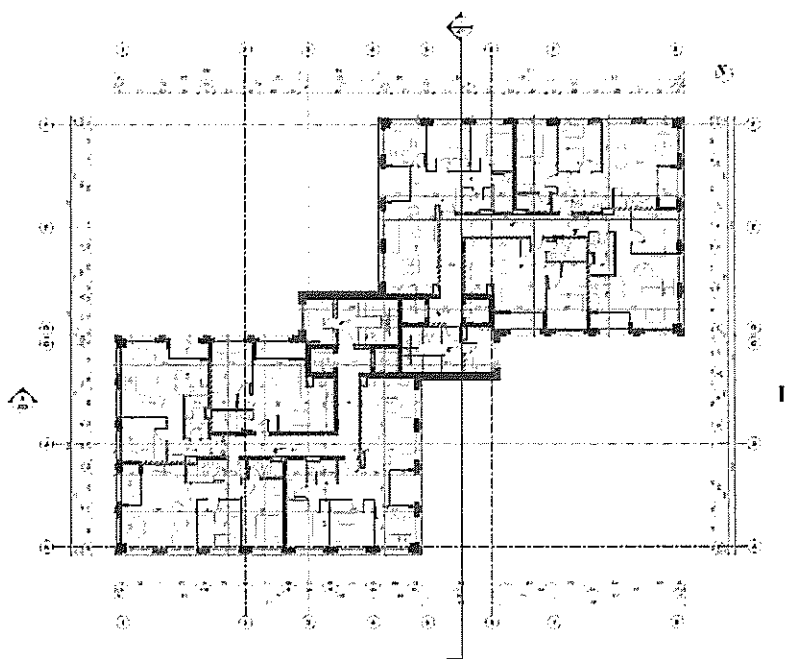


Fig. 16 – Planimetria e katit të njëmbëdhjetë

Kati i dymbëdhjetë i godinës zë një sipërfaqe prej 700.35 m². Në këtë kat ndodhen apartamente banimi 1+1, 2+1 dhe 3+1.

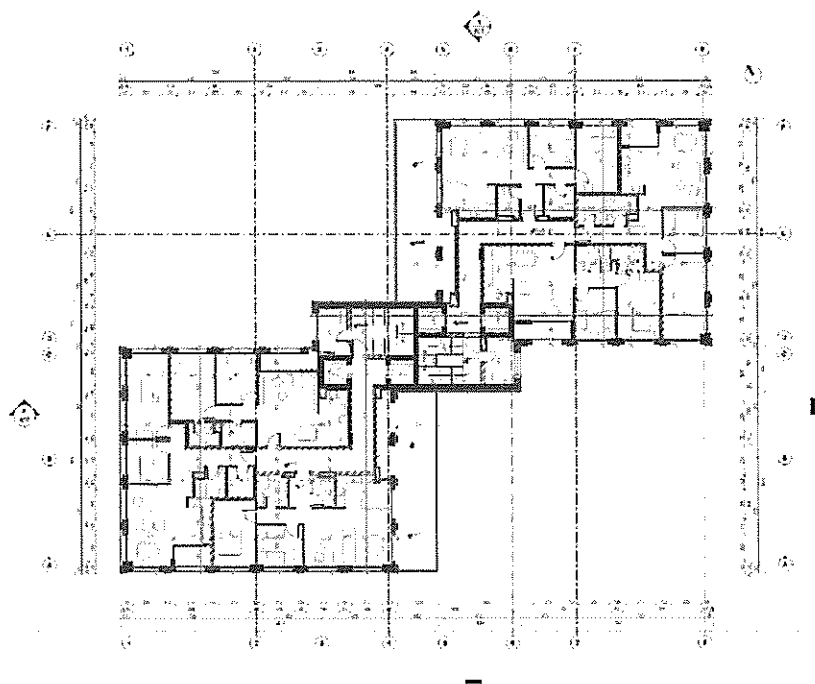


Fig. 17 – Planimetria e katit të dymbëdhjetë

Objektet në territorin e LOTI-t 3 kanë organizim funksional më të rregullt që persëritet në cdo kat duke i diferencuar vetem nga pozicionimi i ballkoneve apo carjeve ne fasade. Në këtë shesh ndodhen 3 objekte përkatësisht 12 dhe 13 kate. Objekti funksionon me kat tip që përsëritet në cdo nivel. Në secilin prej tyre janë vendosur deri në 8 apartamente. Nga ana funksionale, në katet përdhe kemi të përqëndruara shërbimet në objekt. Këto shërbime përfshijnë çdo gjë që mund t'i duhet banorëve, si supermarkete, dyqane, restorante, etj. Kati përdhe ka lartësi më të madhe si kat biznesi dhe shërbimesh, ndërsa pjesa tjetër e objektit përdoret për banim duke pasur lloje të ndryshme apartamentesh 1+1, 2+1, 3+1

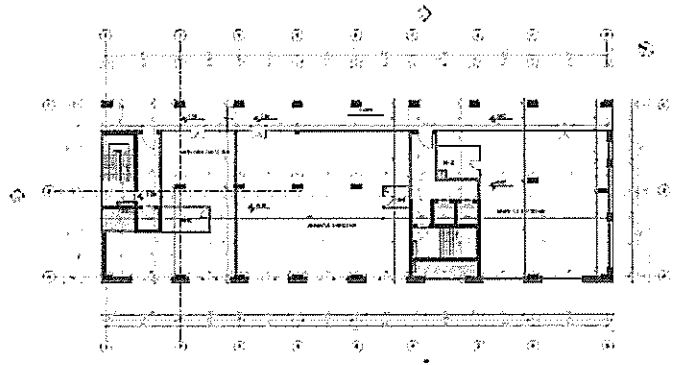


Fig. 18 – Planimetria e katit përdhe, objekti 1

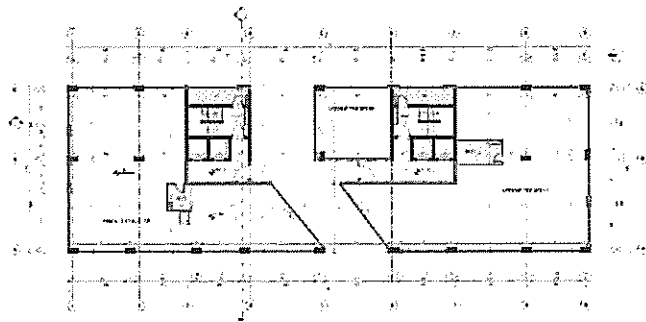


Fig. 19 – Planimetria e katit përdhe, objekti 2

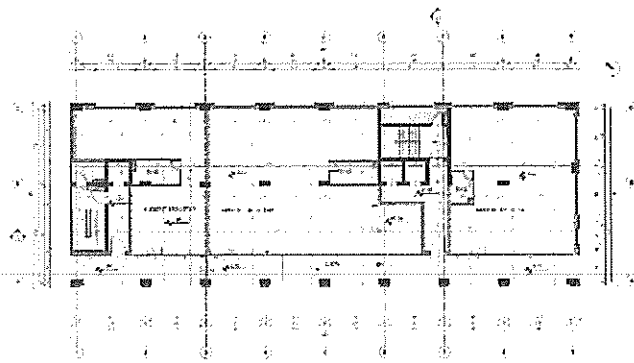


Fig. 20 – Planimetria e katit përdhe, objekti 3

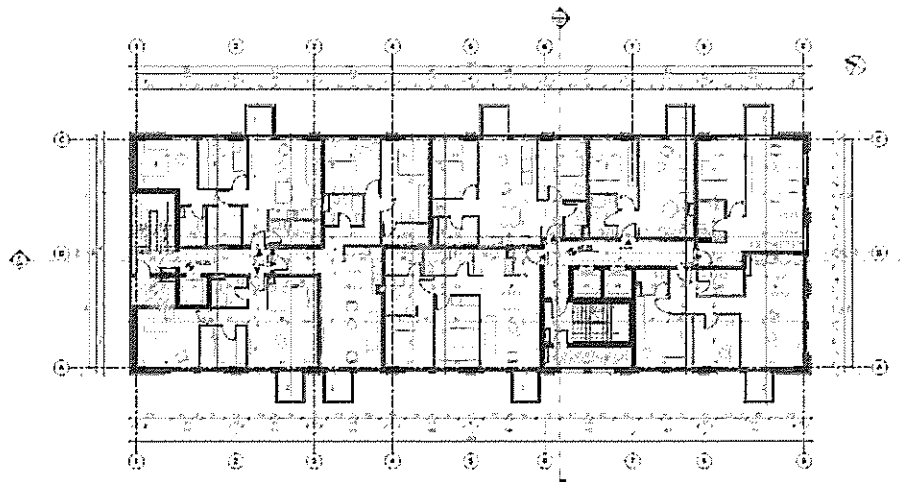


Fig. 21 – Planimetria e katit tip, objekti 1

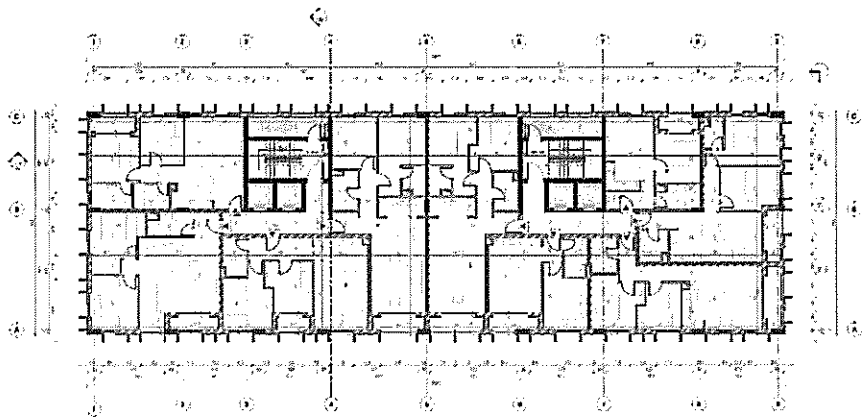


Fig. 22 – Planimetria e katit tip, objekti 2

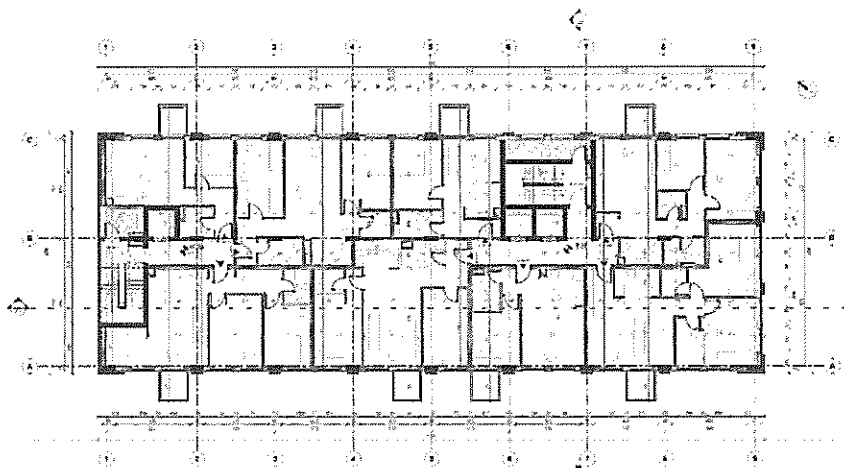


Fig. 23 – Planimetria e katit tip, objekti 3

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

Ndërtesa në territorin e LOTI-t 2, formohet nga dy objekte me një sfazim të vogël kundrejt njëra-tjetrës. Objekti është konceptuar si dy ndërtesa, ku njëra është pasqyrimi i tjetrës. Më pas volumet janë trajtuar me shkallëzime nga 6 deri në 13 kate. Dy katet e poshtme janë në formë drejtkëndore, që bashkon të dy objektet në një. Ndërtesa më e ulët është në funksion të bizneseve dhe shërbimeve. Aktualisht, afër pronës është rruga “Endri Keko” në jug-lindje dhe rruga “Nikolla Zoraj” në jug-perëndim, por PDV-ja parashikon hapjen e rrugëve të reja në veri-lindje, veri-perëndim, dhe jug-lindje të pronës, si dhe zgjerimin e rrugës “Endri Keko”. Kështu, objekti do të jetë i konturuar në 3 anë të tij nga rrugë. Mënyra e organizimit të sistemimit është bërë e tillë që të lirojë hapësirën e nivelit përdhe, duke e lënë si një hapësirë të hapur, vetëm me kolona. Kjo mundëson lëvizjen e lirshme të këmbësorëve, si dhe lidhjen me pjesën e plansistemimit.

Kati përdhe dominohet nga kolonada e cila lehtëson aksesin dhe lëvizjen poshtë objektit. Elementi I kolonadës ndërthuret me zonën e shërbimeve në anën jugore të objekti
Kati përdhe dhe I parë I objektit do të kenë çarje të larta vertikale. Pjesa tjetër e objektit do të ketë fasadë të ventiluar me dy ngjyra, me çarje modulare gjatësore, të cilat ndryshojnë çdo disa kate.

Koncepti në territorin e LOTI-t 3 ka nisur me formimin e tre objekteve, duke krijuar një vazhdimësi me objektet ekzistuese në jug-lindje. Objekti në mes është rrotulluar në mënyrë që hapësira ndërmjet godinave të jetë më interaktive për përdoruesit dhe kalimtarët. Në katin e parë janë krijuar disa “ura lidhëse” të cilat kalojnë mes objektit të mesit, dhe lidhin të plansistemimin e secilës ndërtesë duke e unifikuar në një. Në tarracat e objekteve janë krijuar hapësira sportive dhe të gjelbëruara, për t’ju mundësuar komoditet dhe kushte sa më të mira banorëve. Mënyra e organizimit të sistemimit është bërë e tillë që të lidhen vizualisht të tre objektet. Gjithashtu në plansistemim janë vendosur dy shkallë spirale që vijnë nga nëntoka, dhe dalin si elementë arkitektonikë. Kjo mundëson lëvizjen e lirshme të këmbësorëve dhe lidhjen me kontekstin urban.

Kati përdhe i objekteve do të ketë çarje të larta vertikale në funksion të shërbimeve dhe bizneseve. Pjesa tjetër e objektit do të ketë fasadë të ventiluar me tre ngjyra, me çarje modulare gjatësore, të cilat ndryshojnë çdo disa kate. Gjithashtu si element arkitektonik kemi ballkonet që dalin nga objektet në mënyrë të çrregullt. Në tarracat e objekteve ndodhen ambjentet sportive dhe hapësirat e gjelbëruara.



Fig. 24 – Render



Fig. 25 – Render



Fig. 26 – Render

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	12217 m ²
2. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kat përdhe):	3247.81 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksion):	4048.15m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	39518 m ²
5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	26.58%
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	73.42%
7. Intensiteti i ndërtimit:	3.24
8. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	51.85 m
9. Numri i kateve mbi tokë:	2,6,9,12,13 kat
10. Numri i kateve nën tokë:	2 kate

TREGUES TEKNIK:

- Zona Kadastrale: Z.K. 8140; Nr. pasurie 4/321, në pronësi të NOVAMED.
- Zona Kadastrale: Z.K. 8140; Nr. pasurie 4/322, në pronësi të NOVAMED.
- Zona Kadastrale: Z.K. 8140; Nr. pasurie 4/935, në pronësi të NOVAMED.

KUFIZIMET:

- Veri: Pronë private
- Jug: Rrugë e hapur sipas PDV Bashkia Tiranë
- Lindje: Rrugë e hapur sipas PDV Bashkia Tiranë dhe Pronë private
- Perëndim: Pronë Private dhe Rrugë e hapur sipas PDV Bashkia Tiranë

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu 4.8 m – 10.7 m, Lindja 6.4 m – 8.7 m, Jugu 5.9 m –14.2m, Perëndimi 3.9m – 12.5 m.

Distancat nga aksi i rrugës:

Jug: 6.1 m – 14 m, Lindje: 8.9 m, Perëndimi: 10.9m

- Zhvillues: “5 STAR CONSTRUCTION” sh.p.k.
- Subjekt Ndërtues: “5 STAR CONSTRUCTION” sh.p.k.

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Propozimi i ndërtesave është bërë me qëllim maksimalizimin e hapësirës së lirë në sistemim. Mënyra e organizimit të sistemimit është bërë e tillë që të lirojë hapësirën e nivelit përdhe, duke e lënë si një hapësirë të hapur, vetëm me kolona. Kjo mundëson lëvizjen e lirshme të këmbësorëve, si dhe lidhjen me pjesën e plansistemimit. Pandusi për të aksesuar nëntokën aksesohet nga rruga në veri-perëndim e cila lidhet me rrugën “Nikolla Zorqi” dhe vendoset jashtë njollës së objektit. Nentoka ka 1 rampë me dy sense, dhe do të jetë në funksion të shërbimit dhe banimit. Objekti do të ketë 2 kate nëntokë. Në total do të jenë 147 parkime.

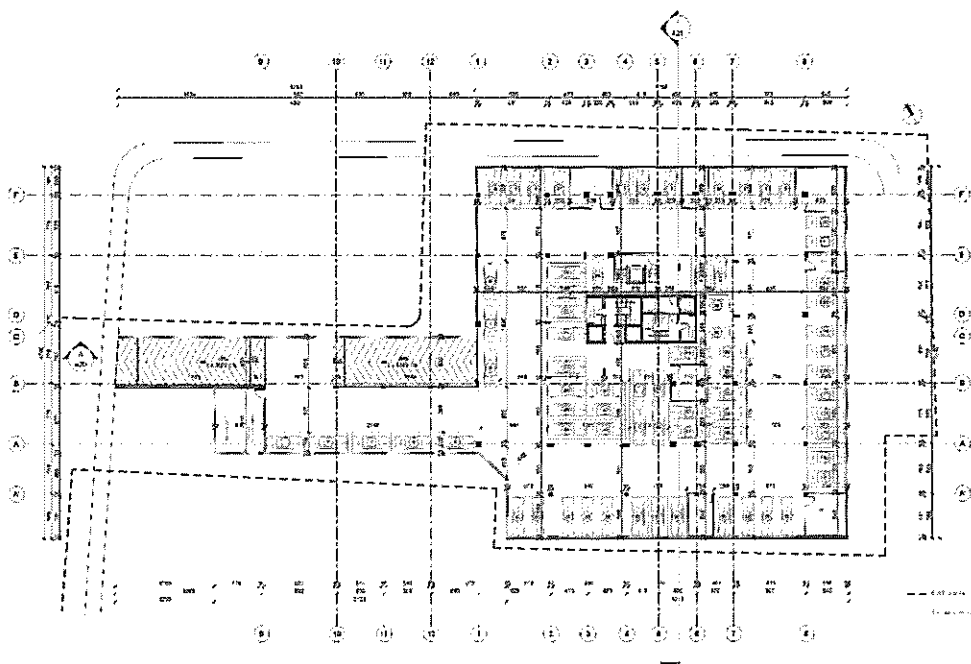


Fig. 27 – Plani i katit -1

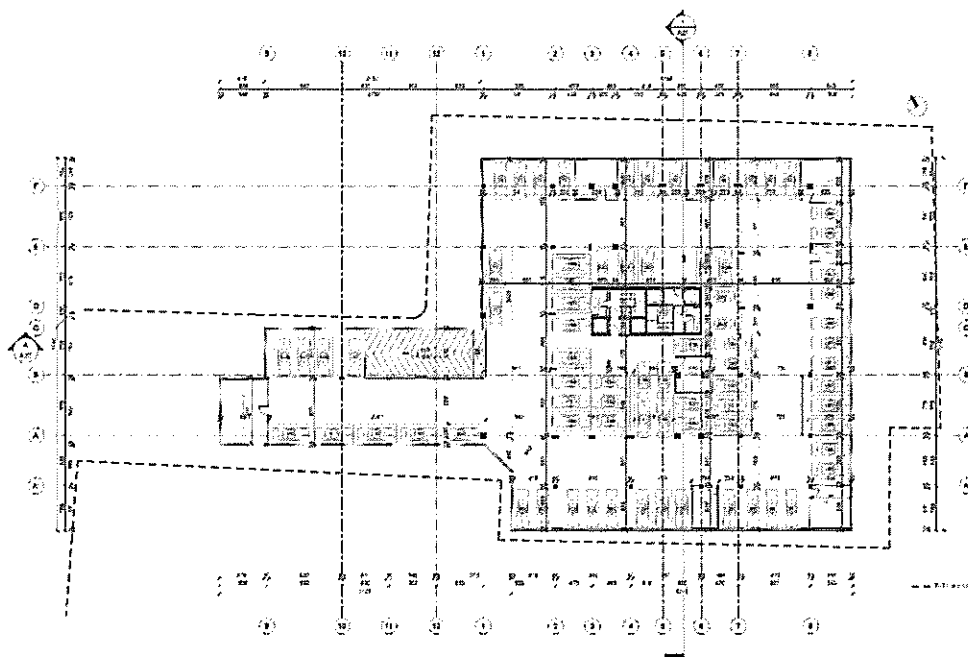


Fig. 28 – Plani i katit -2

Kështu, një pjesë e ndërtesave në territorin e LOTI-t 3 në katin përdhe janë zëvendësuar nga kolonada të cilat rrisin hapsirën 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 dy shkallë të cilat lidhin nëntokën me sistemimin, në mënyrë që ata të cilët duan të aksesojnë vetëm shërbimet ta kenë të lehtë të qarkullojnë në oborr dhe objekt. Pandusi për të aksesuar nëntokën aksesohet nga rruga në veri-perëndim, “Nikolla Zoraj” dhe vendoset jashtë njollës së objektit. Nentoka ka 1 rampë me dy sense, dhe do të jetë në funksion të shërbimit dhe banimit. Objekti do të ketë 2 kate nëntokë. Në total do të jenë 328 parkime.

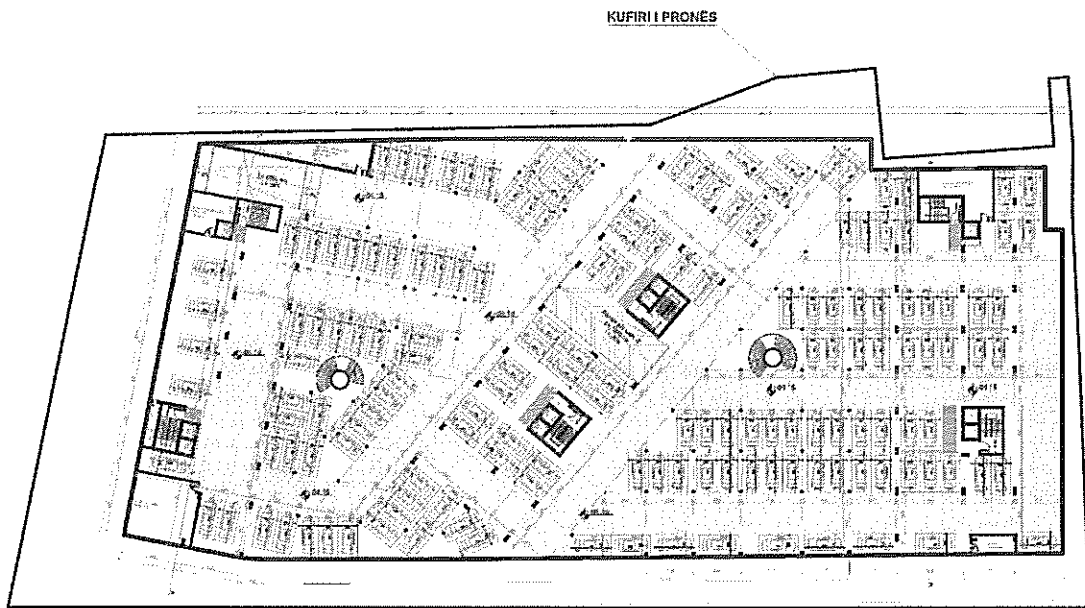


Fig. 29 – Plani i katit -1

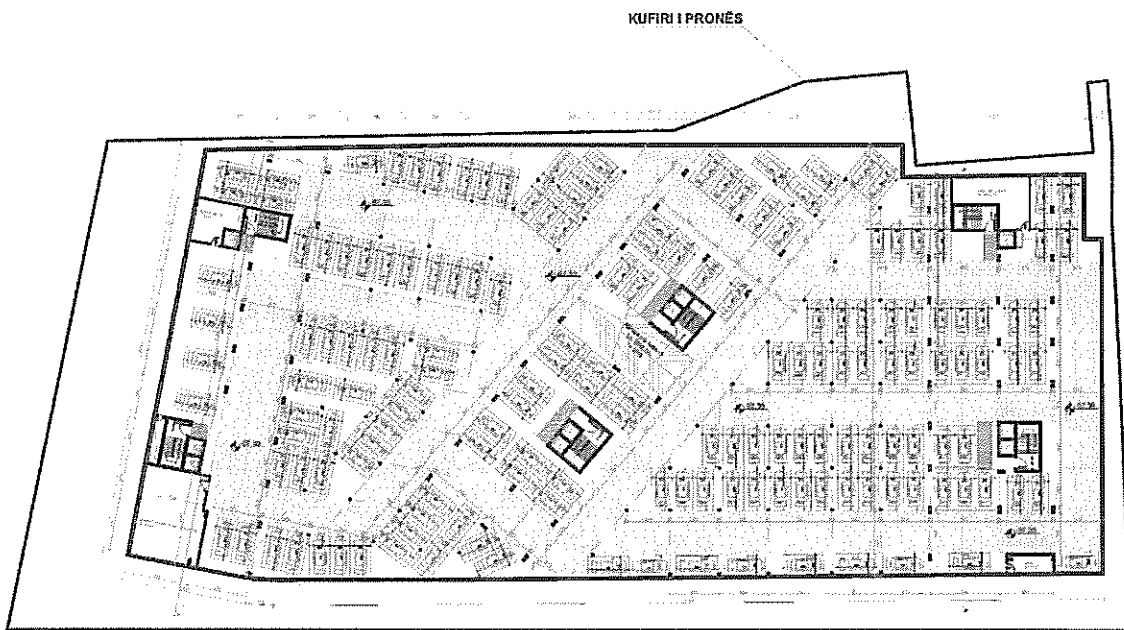


Fig. 30 – Plani i katit -2

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

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.

Sipas PDV-së për njësinë TR/48, rruga ekzistuese “Nikolla Zoraqi” do të zgjerohet duke u bërë 15m, pra 2.5 m trotuar në secilën anë të rrugës dhe 10 m pjesa e rrugës për automjete. Rruga ekzistuese “Bajram Çela” do të zgjerohet duke u bërë 11m, pra 2m trotuar në secilën anë të rrugës dhe 7 m pjesa e rrugës për automjete. Gjithashtu, plani propozon dy rrugë të reja përreth pronës, në Jug. Të dyja këto rrugë do të jenë me seksion 11 m, pra nga 2 m trotuar dhe 7 m pjesa e kalimit të automjeteve.

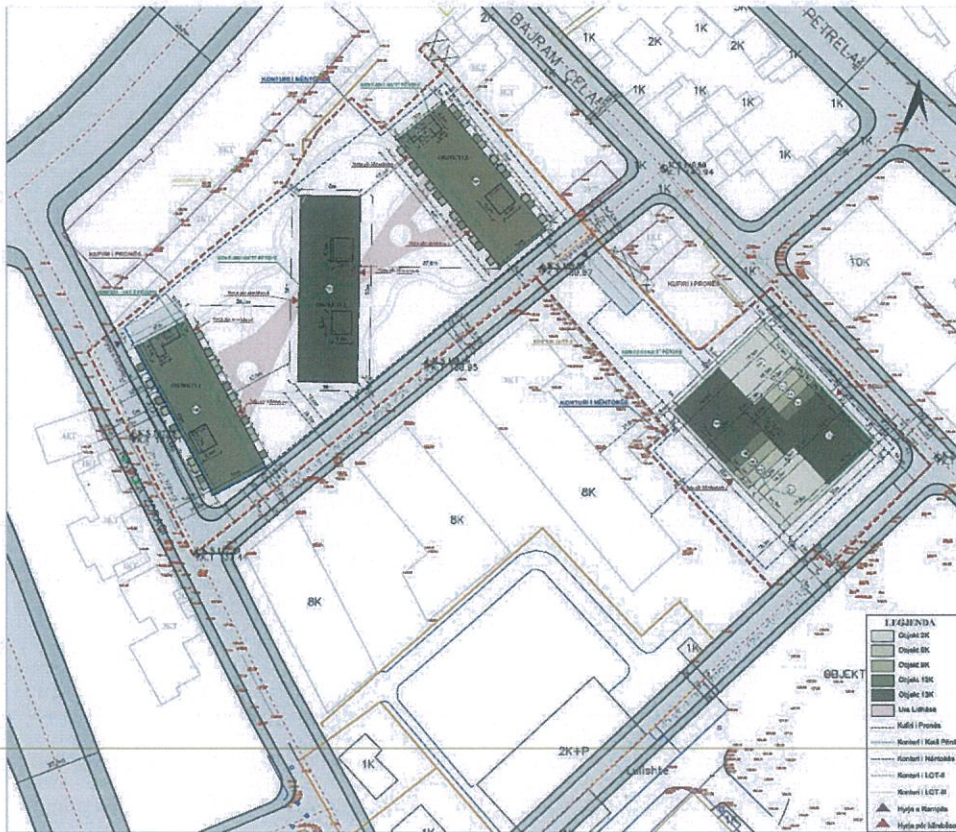


Fig. 31 - Planvendosje