



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: “NOMAD BUILDING - GODINË SHËRBIMI,
BANIMI DHE HOTELERI 17, 18, 19 DHE 20 KATE ME 4 KATE PARKIMI
NËNTOKË” ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË, ME SUBJEKT
ZHVILLUES “ARTECH GROUP” SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGIJË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 17, Datë 29.05.2024

Projektues:
DALMAT ARCHITECTURE
LINDA LOKA (Nr. Lic. A1184/2)

Zhvillues:
ARTECH GROUP SH.P.K.

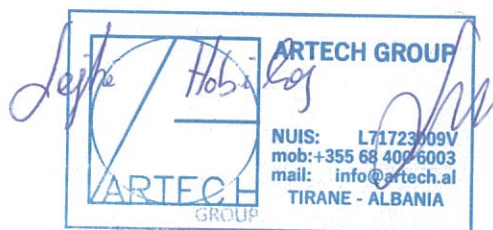


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 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: Nomad Building - Godinë shërbimi, banimi dhe hoteleri 17, 18, 19 dhe 20 kate me 4 kate parkimi nëntokë, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë, me subjekt zhvillues ARTECH GROUP 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.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona ku do jetë objekti i propozuar gjendet në qytetin e Tiranës, në një hapsirë urbane, e përdorur kryesisht për objekte banimi dhe shërbimi.

Prona është afër rrugës së “Kavajës”, një nga akset kryesore të Tiranës. Më specifikisht prona ndodhet në një rrugë dytësore paralel me rrugës e “Kavajës”, duke përfituar nga afërsia me të, por njëkohësisht distancohet nga fluksi dhe zhurma që vjen si rrjedhojë e kësaj afërsie.

Zona karakterizohet nga larshmëria e objekteve në zonë, duke pasur objekte banimi, shërbimi, institucione arsimore dhe institucione shtetërore. Larmishmëri në zonë kemi dhe për sa i përket lartësisë së objekteve, duke gjetur përreth godina 5 katëshe të ndërtuara përgjatë periudhës komuniste me funksion banim, vila private 2-3 kate, disa pallate 8-10 kate, si edhe pak më larg ndërtesa të reja dhe në ndërtim mbi 10 kate.

Katet përdhe të objekteve, sidomos të objekteve përgjatë rrugës së “Kavajës”, përdoren për shërbime të ndryshme. Më në brendësi të lagjes, këto funksione në katet përdhe të objekteve janë më të rralla.

Prona në fjalë ka disa objekte të ndërtuara brenda saj aktualisht në trajtën e vilave individuale 1 kat të bashkengjitura me njëra-tjetrën.

Trualli që kërkohet të zhvillohet ka një sipërfaqe totale prej 1 505.45 m², ku përfshin 14 prona, përkatësisht pronat me nr. Pasurie: 2/61, 2/62, 2/356, 2/713, 2/748, 2/750, 2/761, 2/796, 2/798, 2/799, 2/831, 2/836, 2/837, 2/846



Fig.1 – Pozicionimi i truallit

2. Përputhshmëria me Lejen e Zhvillimit

Projekti arkitektonik po zhvillohet bazuar në kushtet e Lejes së Zhvillimit të miratuar me nr. 51, datë 02.04.2024 nga Agjencia e Zhvillimit të Territorit:



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KRYEMINISTRIA
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

LEJE ZHVILLIMI

Nr. Prot. 970/10, datë 09.10.2024

Miratuar me:

VENDIMIN E K.K.T-së

Nr. 51, datë 02.04.2024

LEJA ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "NOMAD BUILDING – GODINË SHËRBIMI, BANIMI DHE HOTELERI 17, 18, 19 DHE 20 KATE ME 4 KATE PARKIMI NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË".

ME VENDNDODHJE: BASHKIA TIRANË

I APET ZHVILLUESIT: SHOQËRISË "ARTECH GROUP" SH.P.K.

I REGJISTRUAR SI SUBJEKT ME TË DHËNAT E MËPOSHTIME:
NUIS 171733000V, Adresa: Rruga "Mjylim Shtylli", pallati "Domus", kati 2, Tiranë.

TË DHËNA TË PËRGJITHSHME

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1505.45 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kat përde):	622.5 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	13 268.2 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	4962.4 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	41 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	59 %
Intensiteti i ndërtimit:	8.8
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kështjës së sistemit:	72.72 m
Numri i kateve mbi tokë:	17, 18, 19, 20 kat
Numri i kateve nën tokë:	4 kat

Numrat e panarive dhe ZK përkatëse: Nr. 2/61, 2/62, 2/356, 2/713, 2/748, 2/750, 2/761, 2/796, 2/798, 2/799, 2/831, 2/836, 2/837, 2/846, Zona Kadastrale \$250.

Fig.2 – Leja e zhvillimit e miratuar

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Aktualisht në pronën që do zhvillohet ndodhen disa vila individuale të ulta 1 katëshe të bashkangjitura me njëra-tjetrën dhe në gjendje jo të mirë.

Zona karakterizohet nga larshmëria e objekteve në zonë, duke pasur objekte banimi, shërbimi, institucione arsimore dhe institucione shtetërore. Larmishmëri në zonë kemi dhe për sa i përket lartësisë së objekteve, duke gjetur përreth godina 5 katëshe të ndërtuara përgjatë periudhës komuniste me funksion banim, vila private 2- 3 kate, disa objekte banim 8-10 kate, si edhe pak më larg ndërtesa të reja dhe në ndërtim mbi 10 kate.

Pjesa më e madhe e objekteve në këtë zonë janë të ulëta dhe të vjetra. Përballë me pronën, përgjatë rrugës së “Kavajës” kemi kryesisht objekte 5-6 kate të tipit palacinë të cilat janë ndërtuar gjatë periudhës së Komunizmit. Më në brendësi të bllokut të lagjes kemi dhe disa vila individuale 1-3 kate të cilat janë ndërtuar kryesisht gjatë fundit të viteve '90. Në këtë bllok kemi dhe disa pallate rreth 8-10 kate të ndërtuara në fillimet e viteve 2000.

Por, në vitet e fundit, kanë filluar të bëhen ndërtime të reja në zonë. Në një distancë prej 150 m ndodhet kompleksi i banimit i njohur si “Square 21” ku kemi objekte të reja mbi 10 kate. Në anën tjetër të këtij blloku lagjeje, në afërsi me Bulevardin “Gjergj Fishta”, rreth 280 m larg pronës tonë, është drejt përfundimit objekti me 11 kate i njohur si “Spring Residence”. Ngjitur me këtë objekt, kemi kompleksin “Lana Riverside Residence” të projektuar nga Marco Casamonti/Archea Associati, i cili përfshin një kullë me 56 kate dhe është ende në fazat e fillimit të ndërtimit.

Katet përdhe të objekteve, sidomos të objekteve përgjatë rrugës së “Kavajës”, përdoren për shërbime të ndryshme. Më në brendësi të lagjes, këto funksione në katet përdhe të objekteve janë më të rralla.

Pozicioni i pronës është shumë i favorizuar, duke u gjendur vetëm 100 m larg kryqëzimit “21 Dhjetorit”, përgjatë rrugës së “Kavajës”, një nga akset kryesore të objektit të Tiranës. Ndodhet 1.2 km larg qendrës së Tiranës e cila mund të arrihet në rrugë këmbësore për 20 minuta, ose me linjat e transportit urban të cilat kalojnë përgjatë rrugës së “Kavajës” për 12 minuta.

Duke qënë në një pozicion kaq të favorshëm, zona ka kërkesa për zhvillim dhe ndërtimin e objekteve të reja bashkëkohore, gjë e cila është e dukshme dhe nga investimet e viteve të fundit për objektet e ndryshme që janë ndërtuar dhe do ndërtohen në zonë.

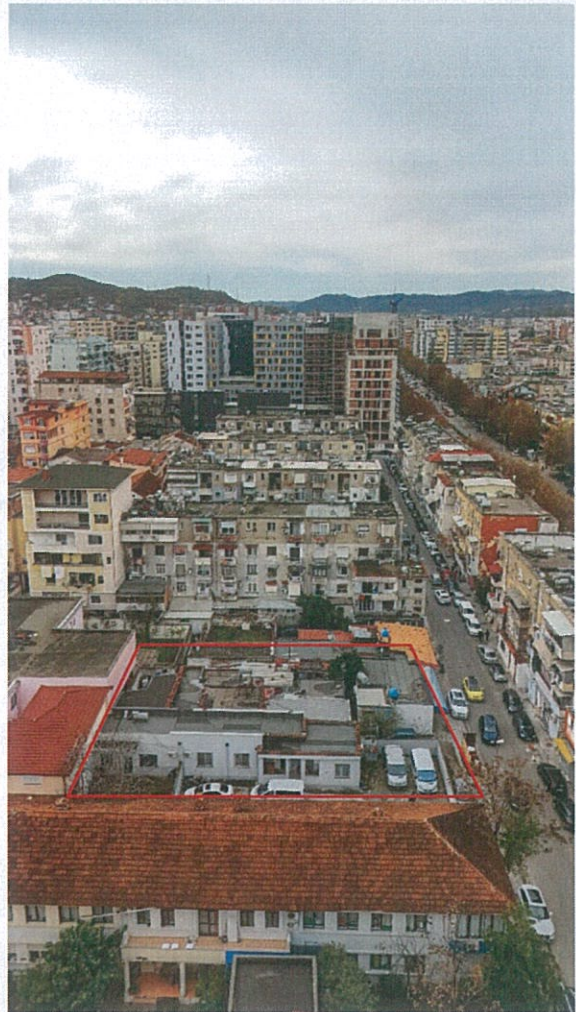
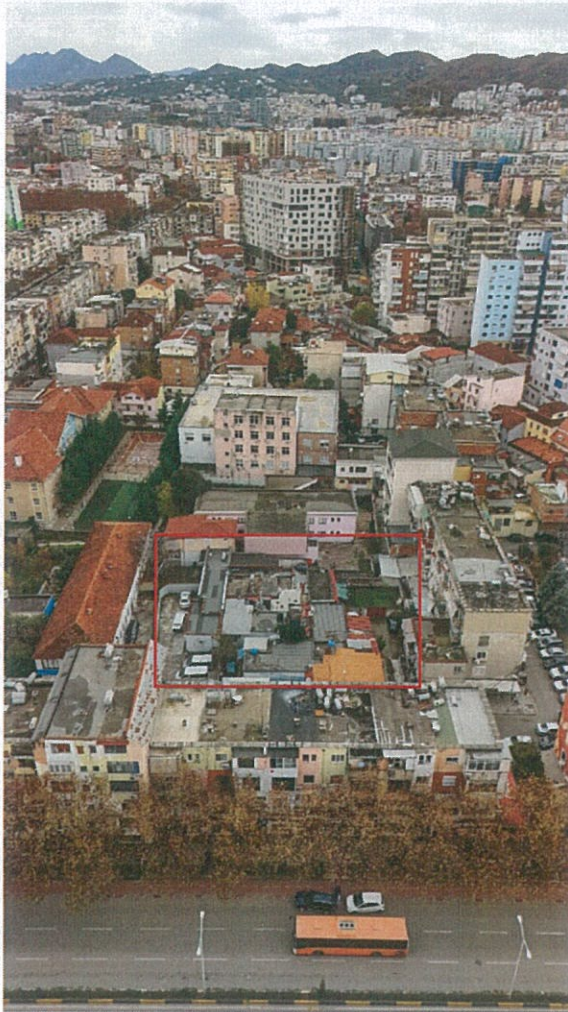


Fig. 6 dhe 7 – Foto të gjendjes ekzistuese të truallit



Fig. 8 – Foto e gjendjes ekzistuese të truallit

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Sipas Planit të Detajuar Vendor të njësisë strukturore Tr/130, kategoria e përdorimit kryesor është A_Banim. Kështu, pjesa më e madhe e sipërfaqes në objektin e propozuar do të përdoret për banim dhe pjesa e mbetur për shërbime të ndryshme që do i nevojiten banorëve dhe zonës.

Hyrja kryesore në objekt bëhet në mënyrë të drejtpërdrejtë nga rruga, në Veri të pronës. Kjo hyrje vendoset në qendër të objektit dhe krijohen një hapsirë të futur në të gjithë lartësinë e objektit në këtë pikë.

Objekti është i organizuar me 2 shkallë dhe 3 ashensorë. Shkallët do të jenë të mbyllura dhe me presurizim të ajrit që të funksionojnë si shkallë antizjarr. Nga 3 ashensorët që do kemi në objekt, dy prej tyre do të përdoret nga banorët, ndërsa i treti do të jetë në funksion të shërbimeve dhe hotelerisë që do të ndodhen në katet e sipërme të objektit për të mos kemi përplasje të flukseve të banorëve dhe visitorëve.

Kati përdhe dhe kati i parë i objektit do t'i dedikohen përdorimit për funksione të ndryshme shërbimi për të cilat mund të ketë nevojë zona. Këto dy kate do të kenë një lartësi prej 5.58 m, pra më të larta se objektet e banimit, për t'i bërë këto hapsira më lehtësisht të përshtatshme për funksionet e shërbimit.

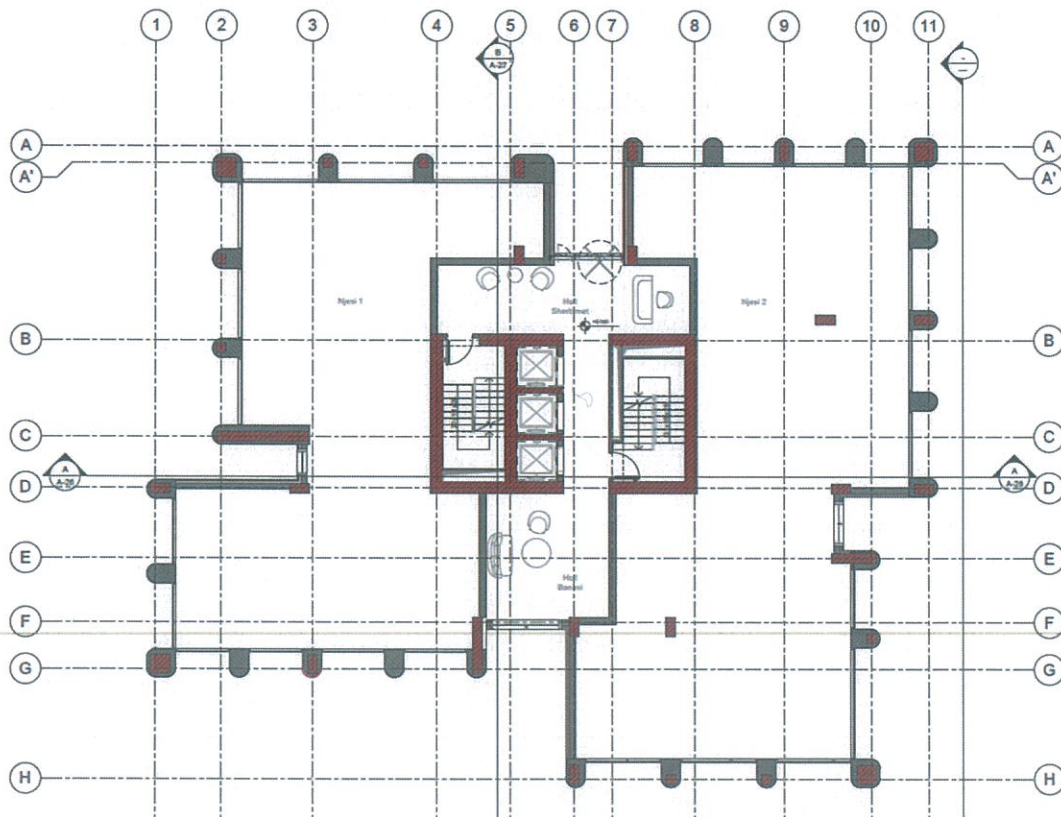


Fig. 9 – Plani i Katit Përdhe - Shërbim, Kuota +0.00

Banimi dhe apartamentet do të organizohen nga kati i dytë deri në katin 13. Katet tip të banimit do të kenë 7 apartamente të cilat do të jenë kryesisht të tipologjisë 1+1 dhe 2+1. Do të kemi dhe tipologjinë e apartamenteve 3+1, por në një numër më të vogël.

Numri i apartamenteve nga kati në kat do të ketë ndryshime pasi dhe vetë objekti në lartësi ndryshon. Çdo 3-4 kate volumet e objektit shkeputen duke krijuar ballkone më të futura të përmasave të mëdha. Në këto raste këto ballkone do të jenë përgjatë gjithë perimetrit të jashtëm të apartamentit.

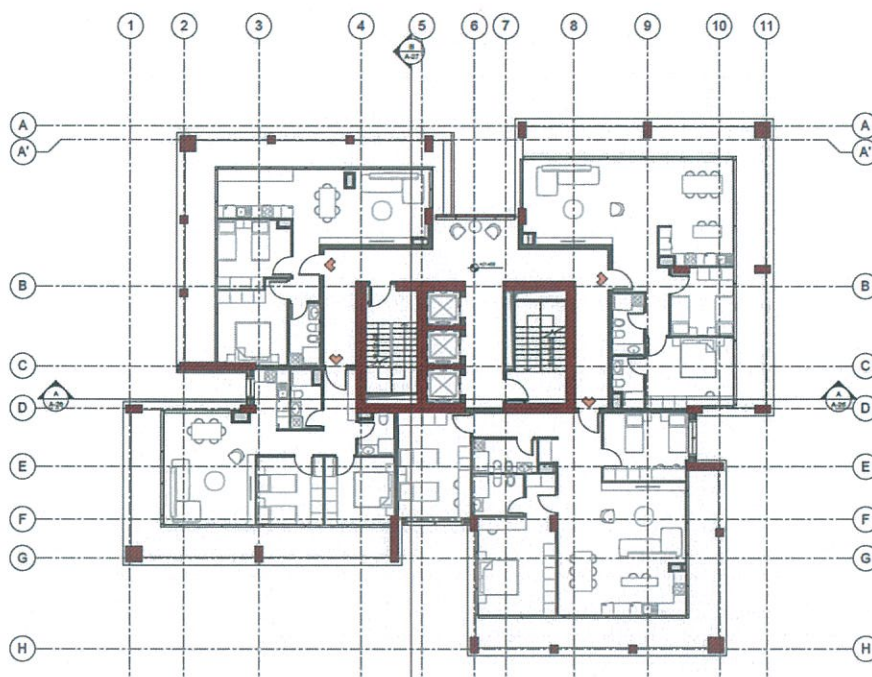


Fig. 10 – Plani i Katit +5 - Banim, Kuota +21.42

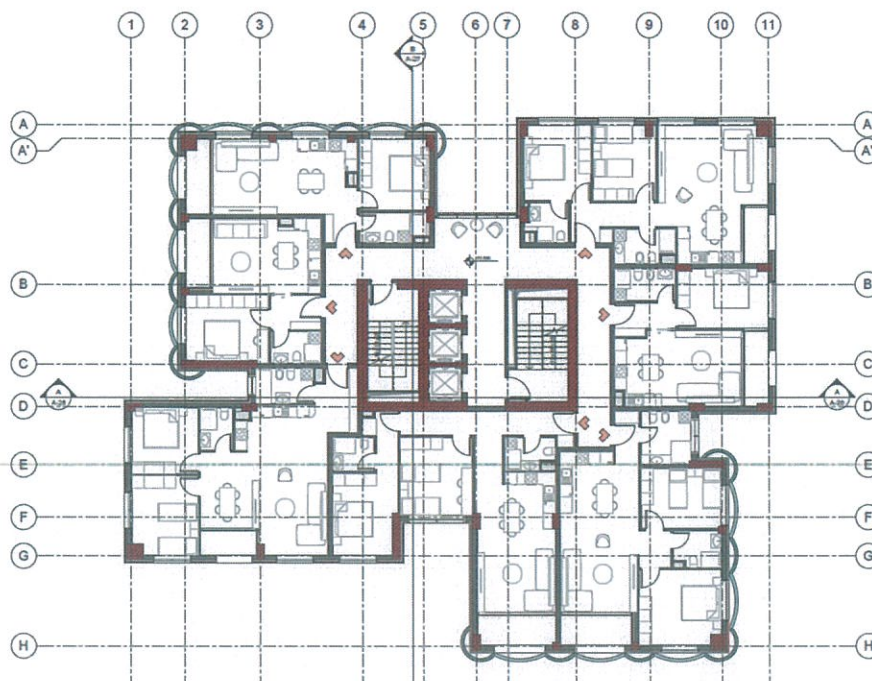


Fig. 11 – Plani i Katit +8 – Banim, Kuota +31.68

Nga kati i 14 dhe deri në përfundim të objektit, do të kemi ambiente hotelerie. Duke qënë se kjo është një zonë kaq e rëndësishme në qytetin e Tiranës, kërkesa për hoteleri këtu është e lartë. Dhomat e hotelit do të jenë të organizuara në formën e apart-hoteleve me një sipërfaqe 35-60 m², pra dhoma të përmasave pak më të mëdha se një hotel i thjeshtë. Verandat e cila formohen në lartësi të objektit do të shfrytëzohen për shërbimet e hotelit, duke përfshirë këtu bar/restorant, salla të vogla konferencash apo eventesh si dhe një pishinë të hapur.

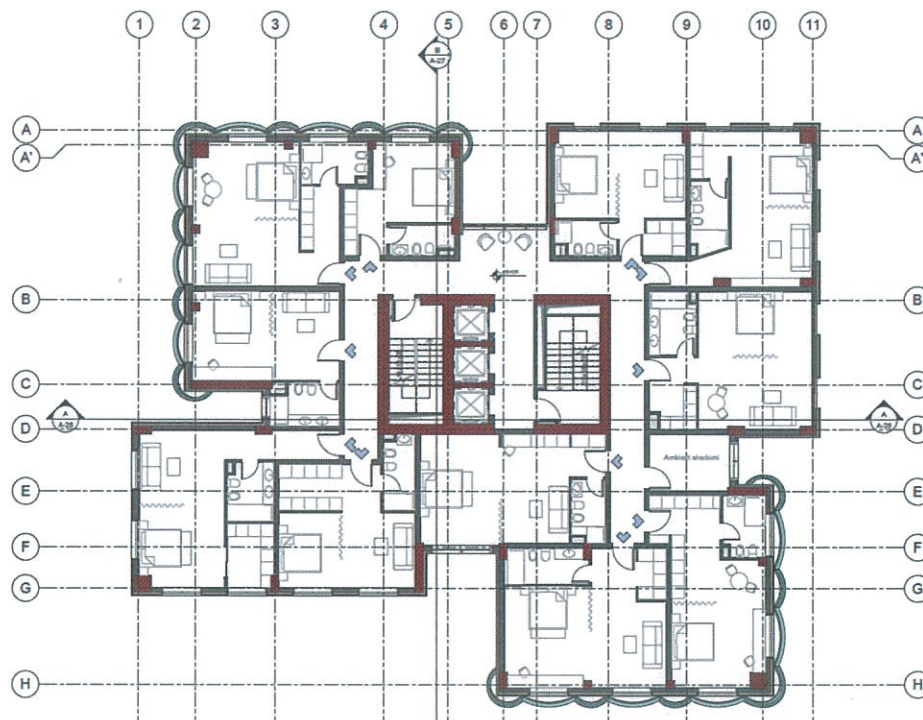


Fig. 12 – Plani i Katit +15 - Hotel, Kuota +55.62

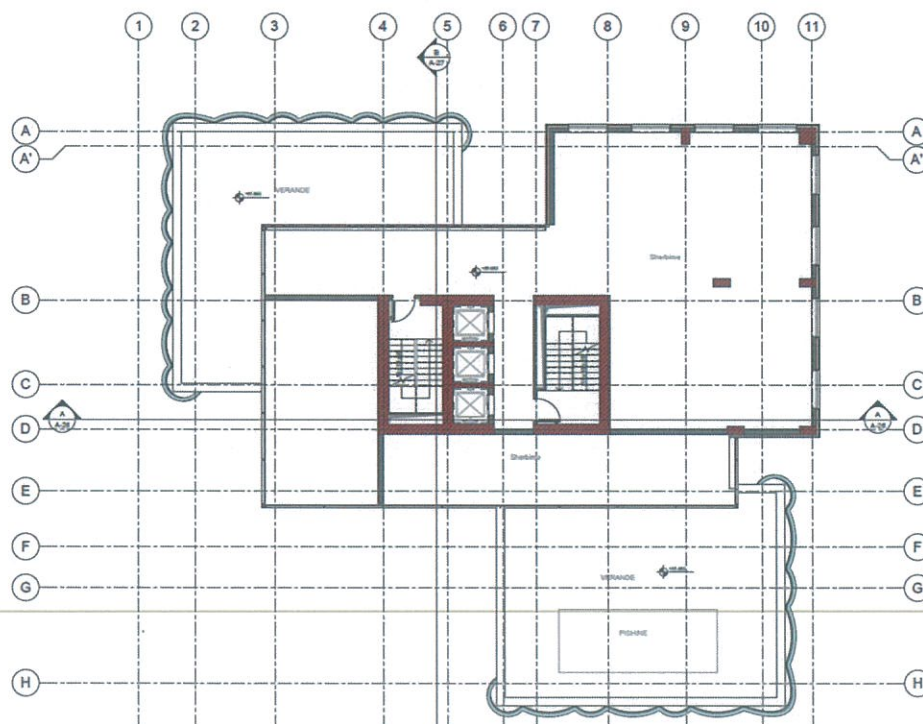


Fig. 13 – Plani i Katit +18 - Hotel, Kuota +65.88

Kati	Sip. (m2)	Funksioni
K0	622.5	Shërbim
K1	681.8	Shërbim
K2	685.7	Banim
K3	684.1	Banim
K4	682.5	Banim
K5	695.8	Banim
K6	711.2	Banim
K7	711.2	Banim
K8	711.2	Banim
K9	711.2	Banim
K10	700.9	Banim
K11	712.1	Banim
K12	712.1	Banim
K13	712.1	Banim
K14	723.4	Hotel
K15	721.2	Hotel
K16	730.3	Hotel
K17	649.3	Hotel
K18	405.8	Hotel
K19	304.0	Hotel

Fig. 14 – Sip. Dhe funksionet e çdo kati



Fig. 15 – Prerja A-A, Ndarja funksionale në kate

Në perimetrin përreth pronës, aty ku kemi ballafaqim me objekte të tjera, do të vendoset gjelbërim për të krijuar një barrierë mes objekteve. Pjesa tjetër e pronës do të shtrohet me pllaka për sistemim në mënyrë që të mund të kalojnë banorët. Në pjesën Jug-Lindore të pronës do të lihet hapsirë për të mund të vendosur lojra për fëmijë.

Parkimi për këtë objekt do të jetë nëntokësor me 4 kate parkimi. Aksesimi në nëntokë do të bëhet me anë të pandusit të vendosur në anën veriore të pronës.

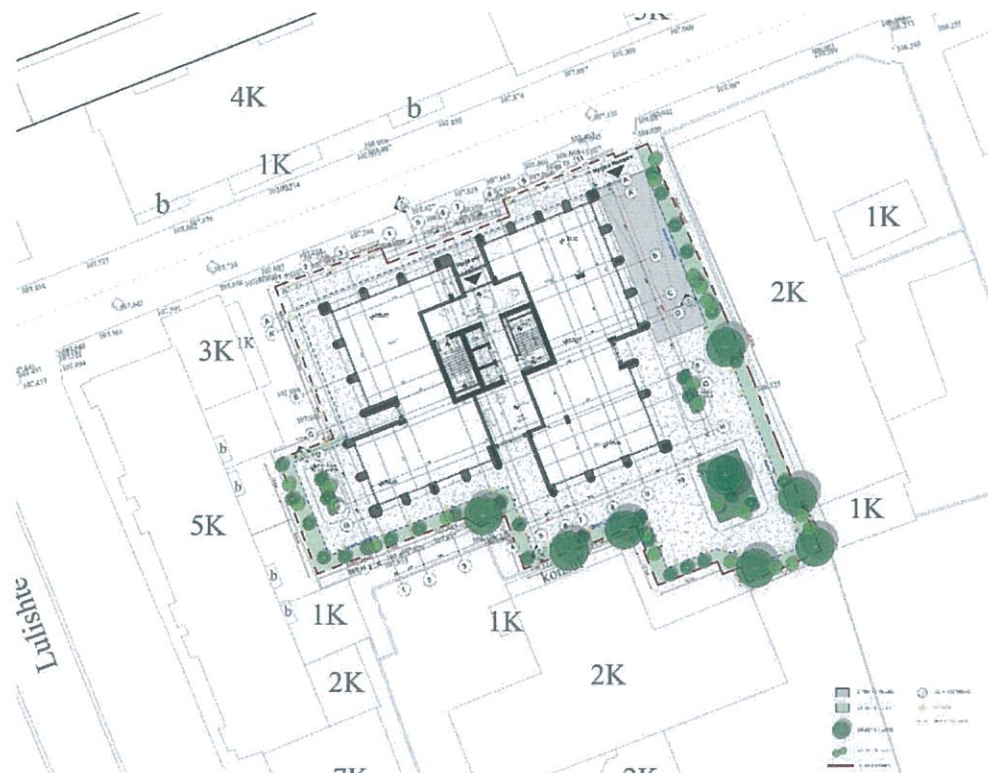


Fig. 16 – Plansistemim

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

Objekti i ri i propozuar është konceptuar si një volum i rregullt në formën e një kulle. Volumi fillestar, duke u nisur nga vijat influente të kontekstit dhe proporcionet që diktohen nga objektet përreth, ndahet në 4 volume në plan të cilat duken sikur shkëputen nga njëri-tjetri por në realitet e mbajnë lidhjen mes tyre nëpërmjet nuklit qendror. Kjo ndarje theksohet dhe nga ndryshimi në materialitet përmes 4 volumeve të formuara dhe nuklit që mbetet në qendër.

Kjo ndarje në plan nuk është ndarja e vetme që i bëhet objektit. Në vertikalisht, secili prej katër volumeve të krijuara pëson një tjetër ndarje çdo 3-4 kate të cilat trajtohen ndryshe nga njëra-tjetra vizualisht. Ky copëzim i objektit pasqyron realitetin e objekteve në kontekstin përreth duke marrë parasysh lartësitë e ndryshme të objekteve, përmasat e tyre si dhe ndryshimet mes tyre në fasada dhe volum siç duket dhe nga fotot e gjendjes ekzistuese në zonë. Kështu në vend të një objekti të vetëm kemi imazhin e disa objekteve të vogla individuale të mbivendosura mbi njëra-tjetrën në lartësi.

Volumet e ndara të krijuara trajtohen në mënyra të ndryshme për t'i qëndruar afër dhe kontekstit siç u përmend. Kemi përdorimin e tre volumeve, materialeve dhe ngjyrave të ndryshme në fasadë. Kështu pjesa gri e fasadës do të realizohet duke përdorur betonin në dukje, pjesa rozë do të realizohet me anë të pllakave kompozite, ndërsa pjesa jeshile e fasadës do të trajtohet në formën e fasadës së ventiluar të valëzuar.

Në pjesën e ndarjes vertikale midis volumeve kemi përdorimin e materialit të xhamit për ta theksuar shkëputjen vertikale nga “objekti” në “objekt”. Gjithashtu edhe pjesa më e futur në nuklin qendror trajtohet me xham dhe një veshje të perforuar terrakote duke vazhduar me idenë e theksimit të volumeve të ndryshme.

Volumet në katet e para kanë një trajtim më natyror, me vendosjen e vasketave me gjelbërim. Duke qenë se zona përreth ka mungesë të hapësirave të gjelbërta, ky trajtim i kateve të para synon të krijojë një atmosferë më humane dhe natyrore për hapësirën aty. Ky gjelbërim përsëritet dhe në secilën prej shkëputjeve të objektit në lartësi, për të maksimizuar gjelbërimin në objekt si dhe për të thyer pak ndjesinë dhe impaktin e lartësisë së objektit.



Fig. 17 – Render i objektit

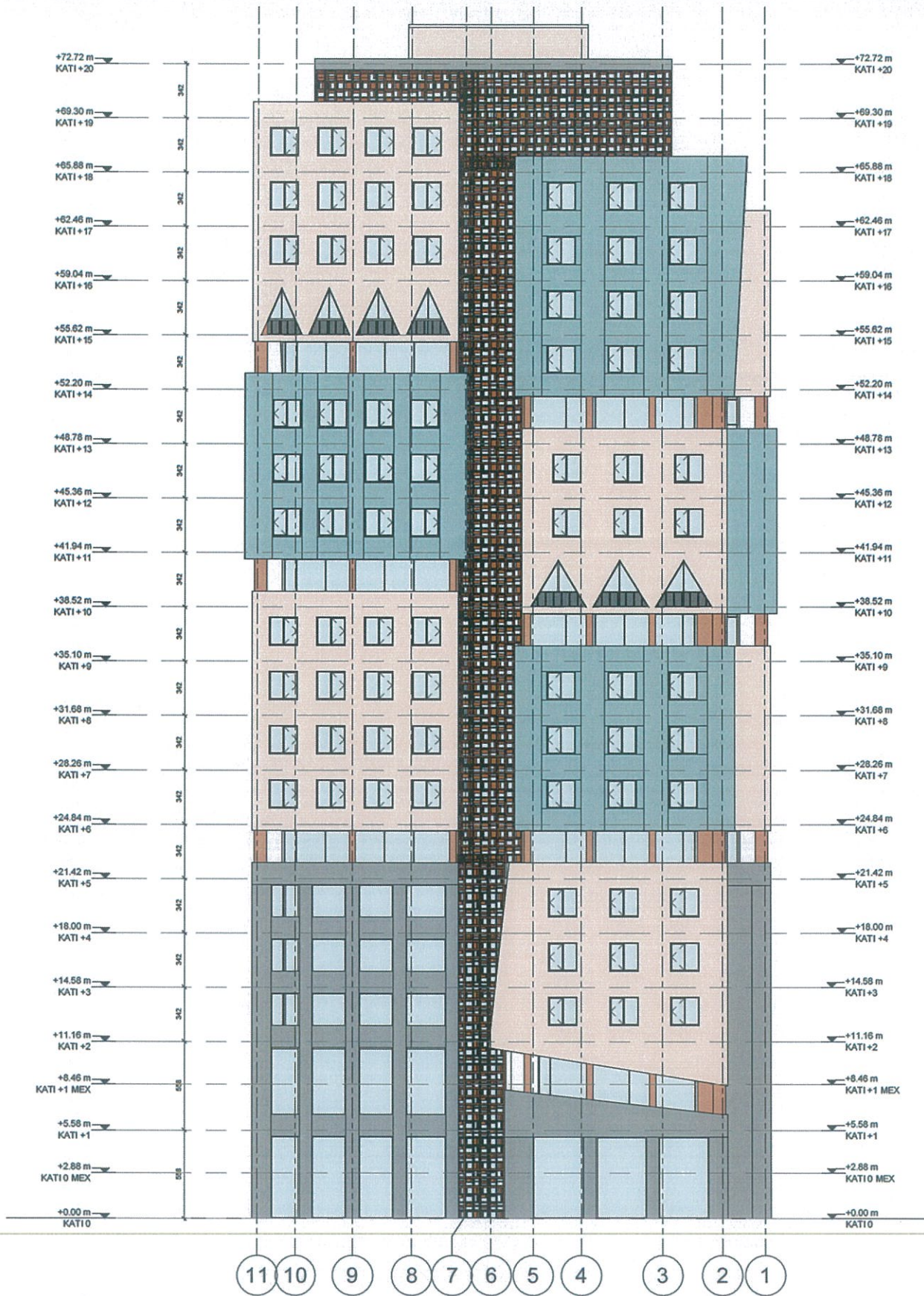


Fig. 18 – Fasada Veriore



Fig. 19 – Render i objektit

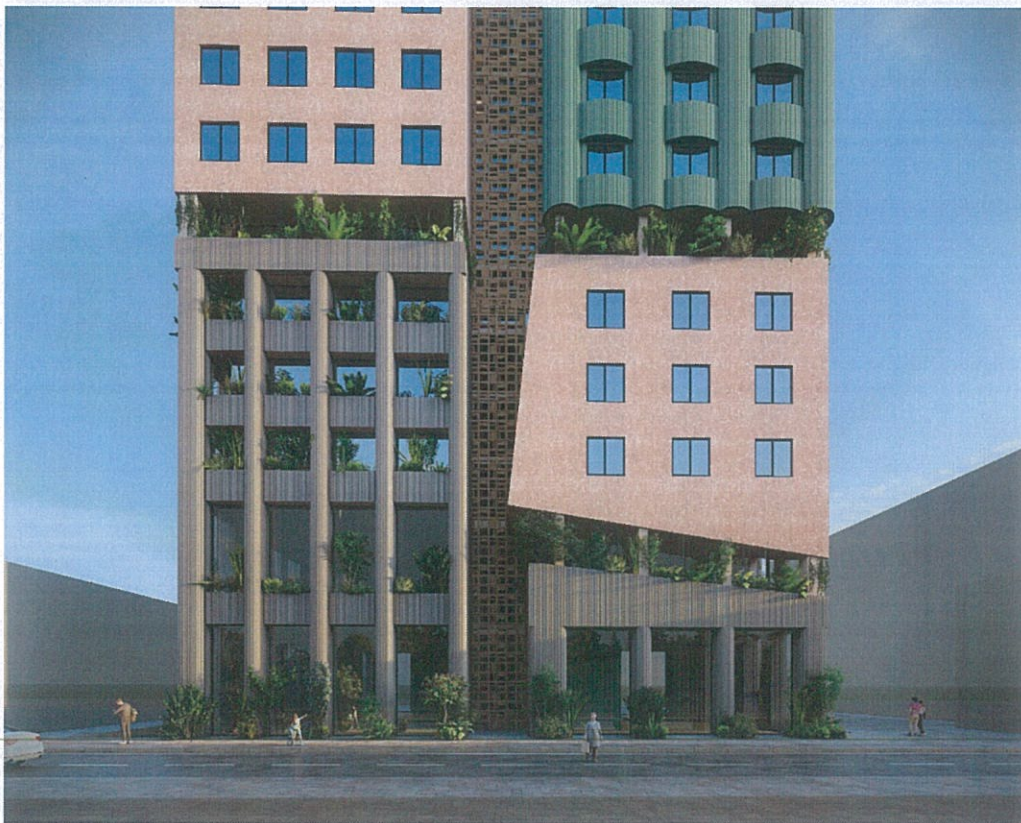


Fig. 20 – Render i objektit



Fig. 21 – Render i objektit

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1,505.45 m ²
2. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	622.5 m ²
3. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	13,268.2 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	4962.4 m ²
5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	41%
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	59 %
7. Intensiteti i ndërtimit:	8.8
8. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	72.72 m
9. Numri i kateve mbi tokë:	17, 18, 19, 20 kat
10. Numri i kateve nën tokë:	4 kate

TREGUESI TEKNIK:

- Zona Kadastrale: Z.K. 8250; Nr. Pasurie 2/61, në emër të Nexhmi Ahmetaj
- Zona Kadastrale: Z.K. 8250; Nr. Pasurie 2/62, në emër të Ferik Lala
- Zona Kadastrale: Z.K. 8250; Nr. Pasurie 2/356, në emër të Kristo Kola
- Zona Kadastrale: Z.K. 8250; Nr. Pasurie 2/713, në emër të Qefsere Kodra
- Zona Kadastrale: Z.K. 8250; Nr. Pasurie 2/748, në emër të Alma Gonxhi
- Zona Kadastrale: Z.K. 8250; Nr. Pasurie 2/750, në emër të Florian Kofina
- Zona Kadastrale: Z.K. 8250; Nr. Pasurie 2/761, në emër të Ditver Lusha
- Zona Kadastrale: Z.K. 8250; Nr. Pasurie 2/796, në emër të Flutura Sina
- Zona Kadastrale: Z.K. 8250; Nr. Pasurie 2/798, në emër të Flamur Çurri
- Zona Kadastrale: Z.K. 8250; Nr. Pasurie 2/799, në emër të Fetije Muça
- Zona Kadastrale: Z.K. 8250; Nr. Pasurie 2/831, në emër të Mehmet Braja
- Zona Kadastrale: Z.K. 8250; Nr. Pasurie 2/836, në emër të Selman Murati
- Zona Kadastrale: Z.K. 8250; Nr. Pasurie 2/837, në emër të familjes Bakllava
- Zona Kadastrale: Z.K. 8250; Nr. Pasurie 2/846, në emër të Avdi Leka

KUFIZIMET:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu: 0.5 m – 2.5 m
Jugu: 3.1 m – 12.3 m
Lindja: 6.5 m – 9 m
Perëndimi: 2.3 m – 7 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri: 8.1 m – 8.3 m

Distancat nga objektet:

Jugu: 5.3 m – 20.4 m
Lindja: 7.9 m – 9.5 m
Perëndimi: 6.2 m – 11.7 m

Zhvillues: “ARTECH GROUP” sh.p.k.

Subjekt Ndërtues: “ARTECH GROUP” sh.p.k.

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Pjesa e pandërtuar e truallit do të mbushet me gjelbërim. Përreth objektit do të vendoset një rrugë kalimi për njerëzit e ndërthurur me gjelbërimin. Në pjesën jugore të pronës, larg rrugës kryesore, do të vendosen struktura të ndryshme për fëmijë.

Parkimi i objektit është menduar i gjithë nëntokësor në 4 kate. Nëntoka do të aksesohet nga rruga dytësore “Kavajës”, në pjesën veriore të pronës. Sipërfaqja e një kati nëntokë do të jetë 1240.6 m² dhe sipërfaqja totale e ndërtimit nën tokë do të jetë 4962.4 m².

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Pozicioni i pronës është shumë i favorizuar, duke u gjendur vetëm 100 m larg kryqëzimit “21 Dhjetorit”, përgjatë rrugës së “Kavajës”, një nga akset kryesore të objektit të Tiranës. Ndodhet 1.2 km larg qendrës së Tiranës e cila mund të arrihet në rrugë këmbësore për 20 minuta, ose me linjat e transportit urban të cilat kalojnë përgjatë rrugës së “Kavajës” për 12 minuta.

Rruga e “Kavajës” në aksin kryesor të saj, si dhe rruga përgjatë pronës, janë të dyja të mirëmbajtura dhe në gjendje të mirë. Aktualisht plani nuk parashikon zgjerime të këtyre rrugëve.

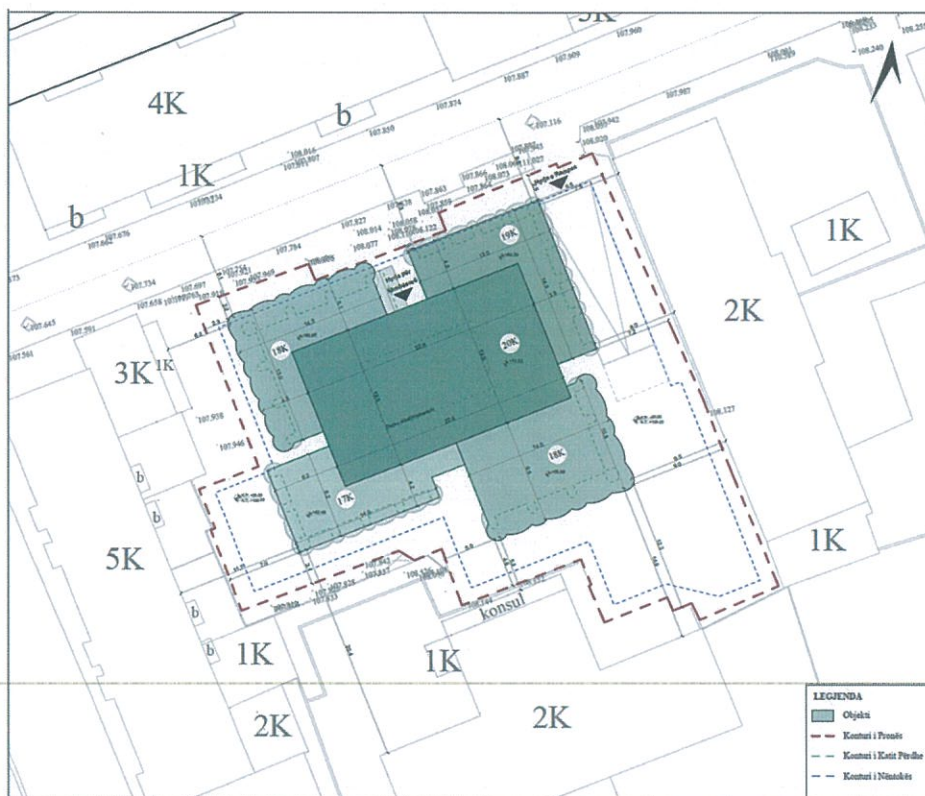


Fig. 22 - Planvendosje