



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

Strukturë banimi, shërbimi dhe funksione të përziera me 18 kat mbi tokë dhe 4 kat nëntokë,
me vendndodhje pranë rrugës "Sulejman Delvina", Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues
shoqërinë "BABASI COO" sh.p.k"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miraturar me Vendim të KKT Nr. 14, Datë 02/07/2024

Zhvillues :

"BABASI COO" SH.P.K.

Projektues:

"X-PLAN STUDIO" 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. 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 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
6. Pamje të objektit

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Ky relacion përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "Strukturë banimi, shërbimi dhe funksione të përziera me 18 kat mbi tokë dhe 4 kat nëntokë, me vendndodhje pranë rrugës "Sulejman Delvina", Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë "BABASI COO" sh.p.k"

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit" (i ndryshuar).
- 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 dhe në fuqi

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i propozuar ndodhet në qytetin e Tiranës përgjatë rrugës: "Sulejman Delvina"

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri "Strukturë banimi, shërbimi dhe funksione të përziera me 18 kat mbi tokë dhe 4 kat nëntokë", me vendndodhje pranë rrugës "Sulejman Delvina", Bashkia Tiranë, dhe subjekt zhvillues shoqërinë "BABASI COO" sh.p.k, ndodhet brenda unazës së madhe të Tiranës. Infrastruktura e zonës është e rregullt, me trotuare, korsë bicikletash dhe rrugë automobilistike sipas standardeve të projektimit. Kjo është një ndër zonat më atraktive të qytetit, duke sjellë një numër të madh fluksesh. Ka hapësira të gjelberuara dhe rekreative që përmbushin kërkesat e përdoruesve.

Zona Kadastrale: Z.K.8270

Nr. pasurie: 2/345 , 2/395/ND



Fig.1 Vendndodhja e pronës me interes zhvillimi

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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



Fig.2 Plani i Përgjithshëm Vendor

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

Parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore TR/235, në sistemin territorial UB_Urban me kategori 1 përdorimit të tokës A. Banim, me nënkategori IN, (Infrastruktura).

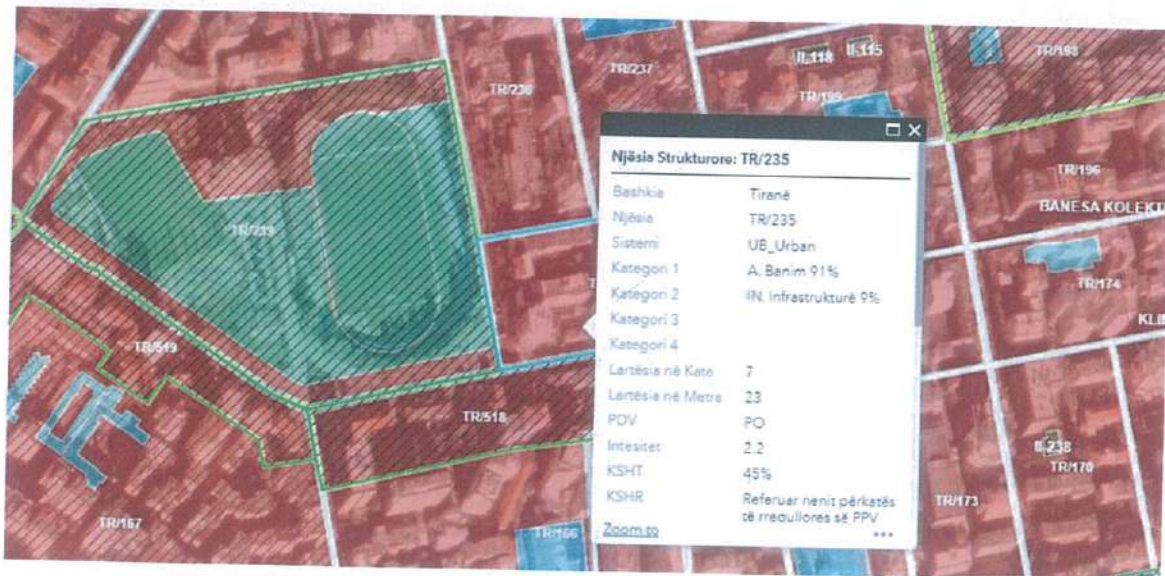


Fig.3 Plani i Përgjithshëm Vendor

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese



Fig.4 Fotografji të gjendjes ekzistuese të zonës

Parcela ku objekti propozohet ndodhet pranë rrugës “Sulejman Delvina”, në afersi me stadiumin “Selman Stërmasi”.

Objekti pozicionohet në pjesën Jug-Perëndimore të qytetit të Tiranës, në pjesën Jugore të njësisë Strukturore TR/235 përgjatë rrugës kryesore “Sulejman Delvina”.

Në pronën tonë kemi një objekt ekzistues 2-katësh me funksion shërbimi, i cili aksesohet nga rruga "Sulejman Delvina". Ndërkohë, në lindje ndodhet një objekt 9-kat me të cilin, në projektin e propozuar, duhet të qëndrojmë kallkan. Lartësia e katit të objektit 9-kat është 3 m, për rrjedhojë, në krahasim me lartësinë e katit të objektit të propozuar, objekti ekzistues 9-kat arrin deri në katin e gjashtë, ku dhe ne qëndrojmë kallkan.

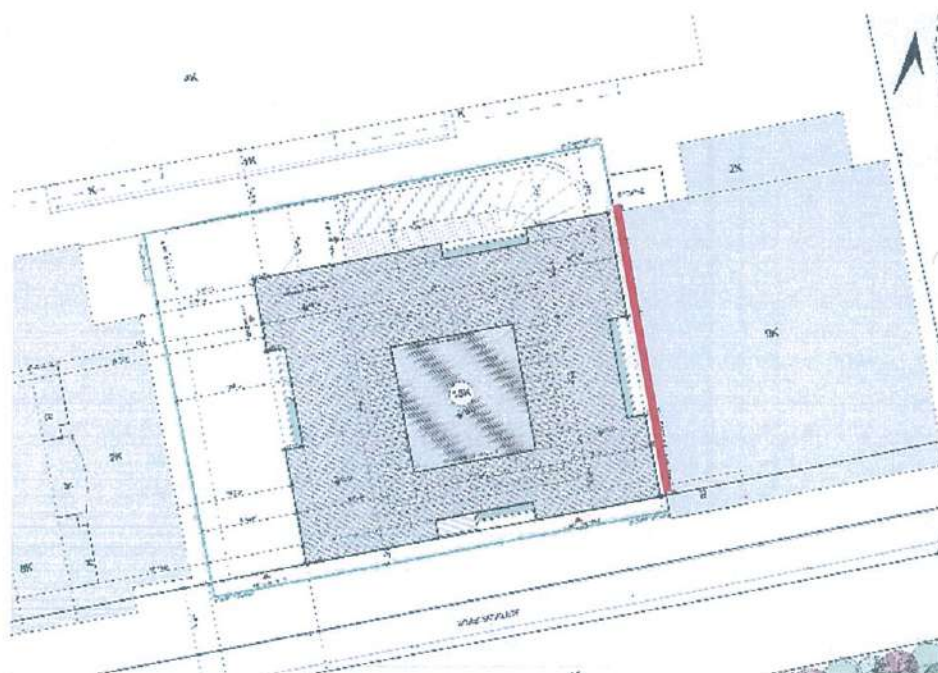


Fig.5 Objekti i propozuar

Prona zhvillohet ne keto nr. Pasurie:
2/345 , 2/395/ND

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 749.70 m²

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Duke u bazuar në analizën dhe studimin e karakterit të zonës në të cilën ndodhet sheshi i kërkuar për zhvillim, duke respektuar funksionet e lejuara në planin e miratuar në fuqi, objekti parashikon katër kate parkim nën tokë.

Katet e sipërme do të ndahen përkatësisht në këto funksione: njësitë e shërbimit në katin përdhe dhe në katin e parë, banim nga katet +2 deri në katin +17.

Për parkimin, respektohen kërkesat e klientit duke pasur një numër total parkimesh 44 poste. Këto të fundit pozicionohen respektivisht në katet e nëntokës.

AMBJENTE TË PËRBASHKËTA

Ashensorët për çdo kat janë sipas standardeve europiane për kapacitetin mbajtës, përmasat, si dhe mbulimin për numrin e apartamenteve në kat.

Apartamentet janë 1+1, 2+1 dhe 3+1, në varësi të sipërfaqes në dispozicion. Ambientet e brendshme kanë hapësirën e nevojshme për realizimin e funksionit të përcaktuar. Ato kanë diellzim dhe ajrim të mirë, si dhe një zgjidhje funksionale me ndarje të zones së ditës nga ajo e natës. Një pjesë e nyjeve h/sanitare janë me ndriçim natyral.

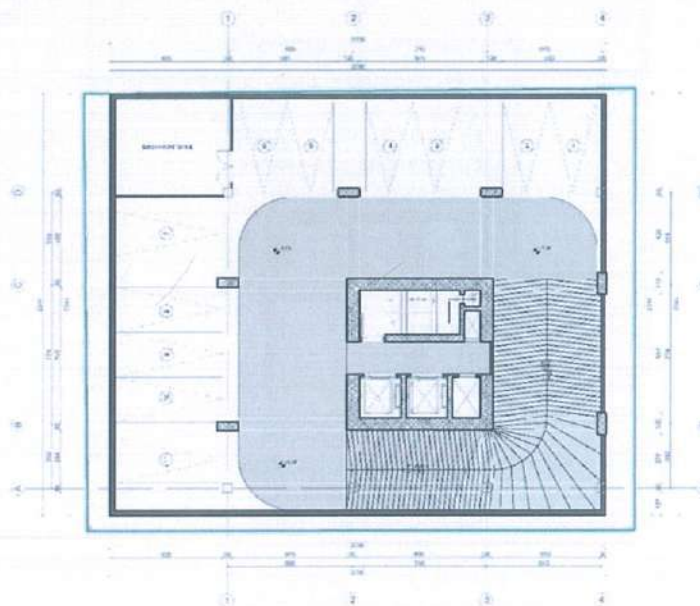


Fig.6 Planimetria e parkimit

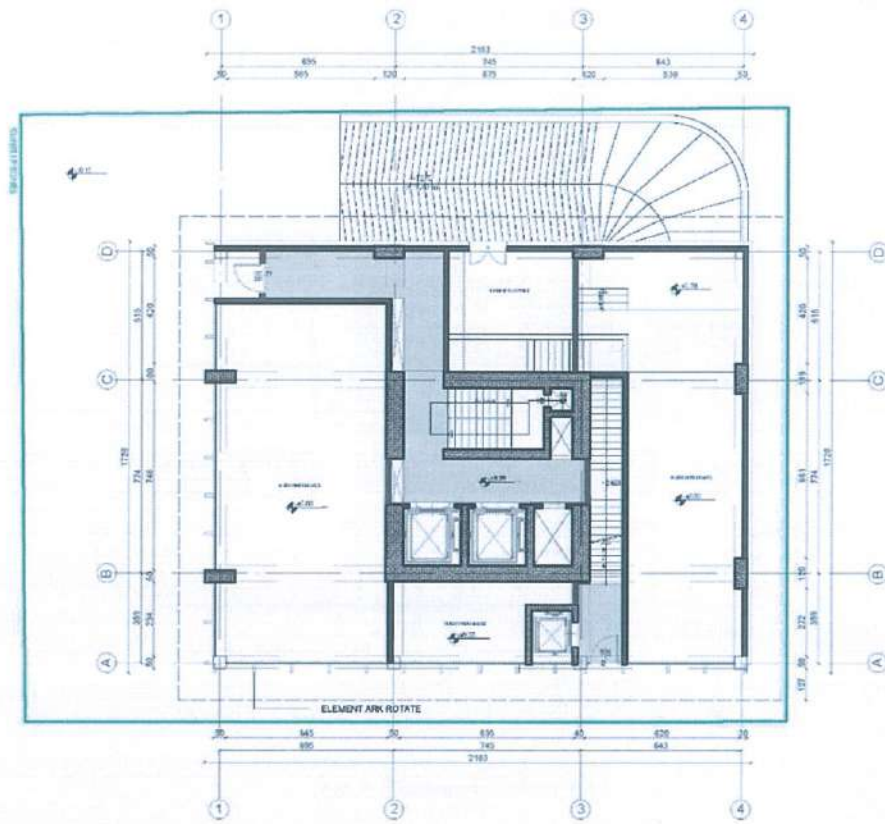


Fig.7 Planimetria e katit përdhe

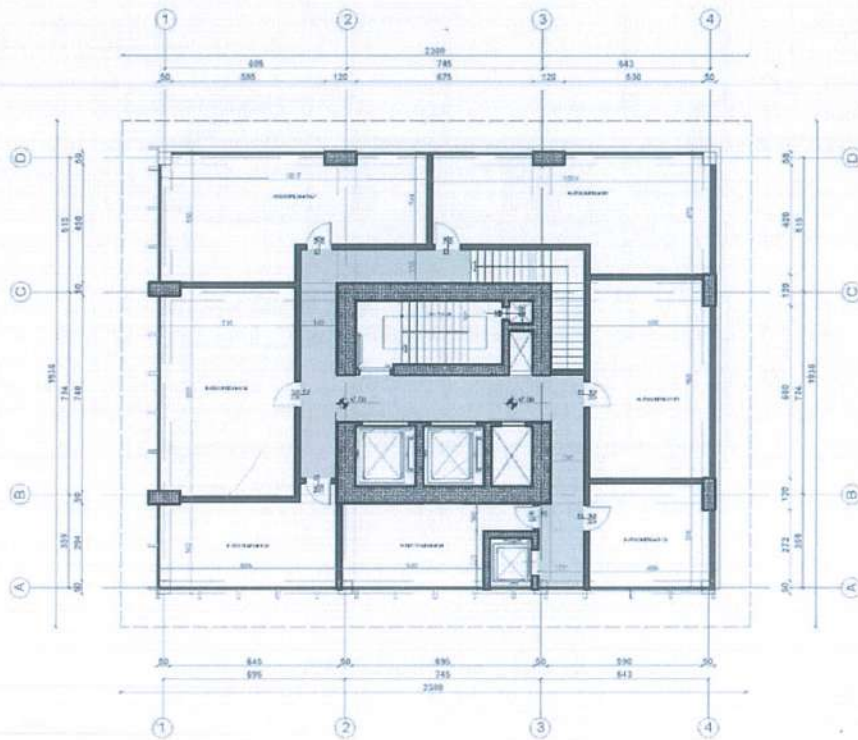


Fig.8 Planimetria e katit +1

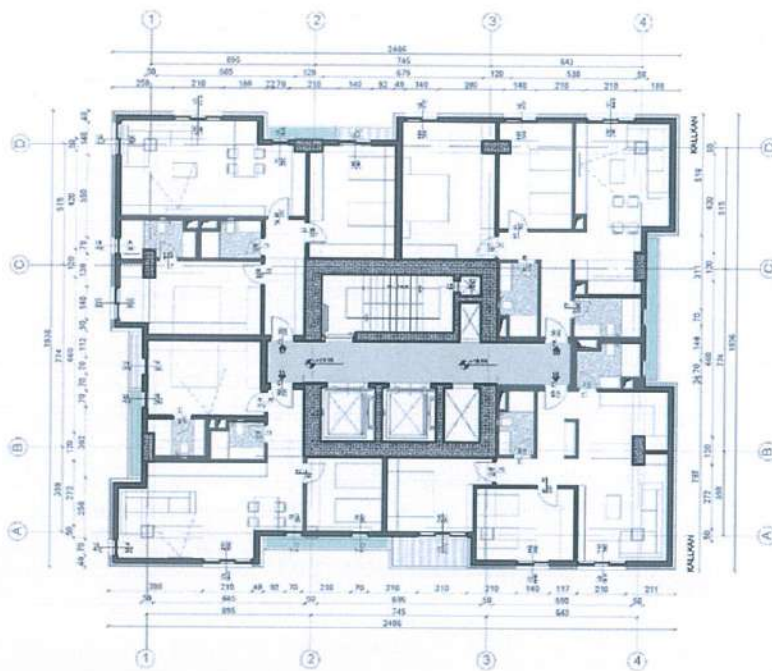


Fig.11 Planimetria e katit +4

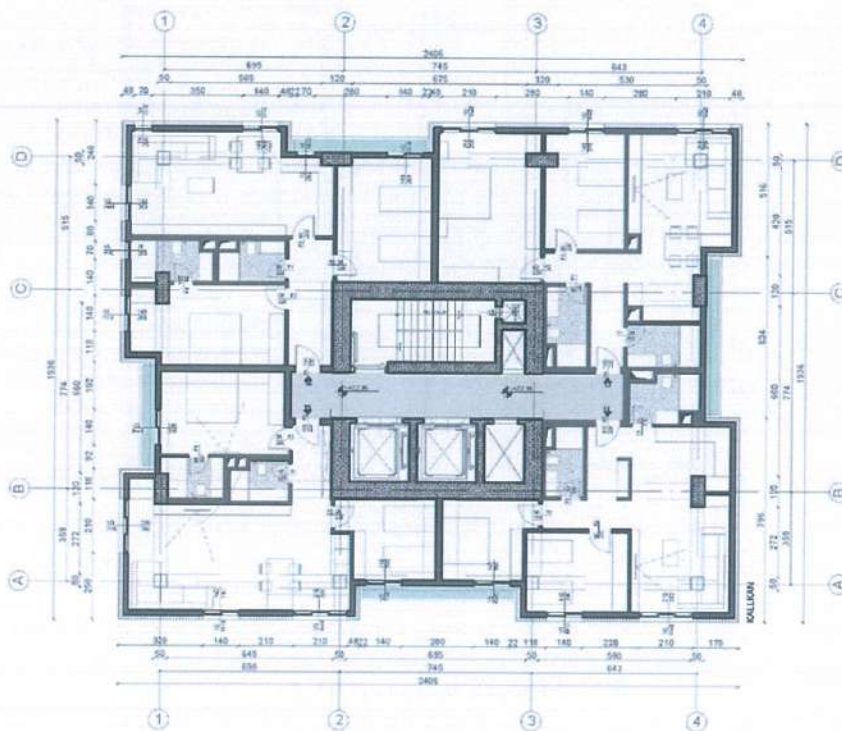


Fig.12 Planimetria e katit +5

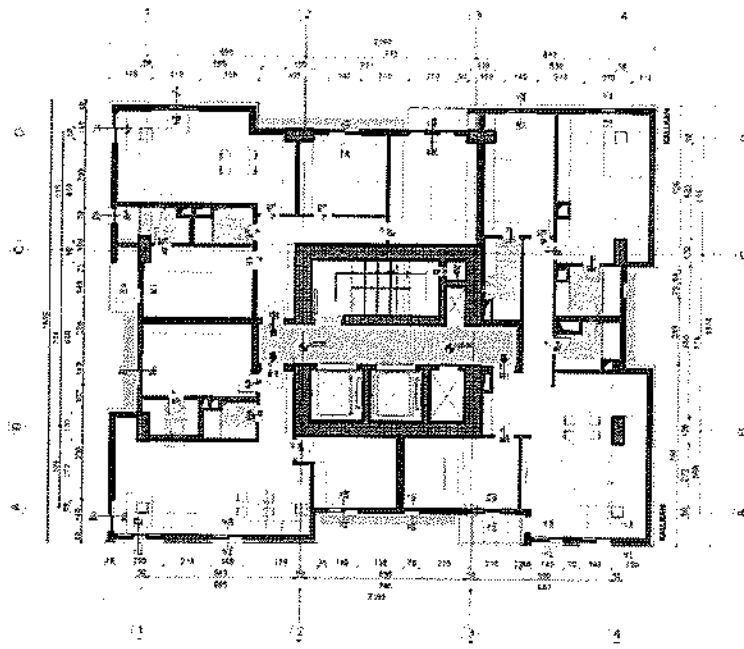


Fig.13 Planimetria e katit +6

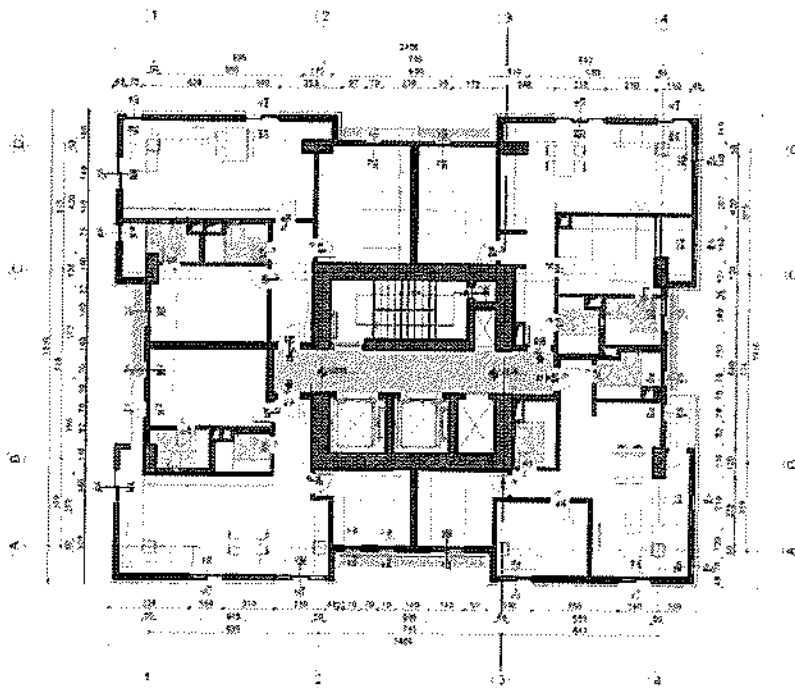


Fig.14 Planimetria e katit +7

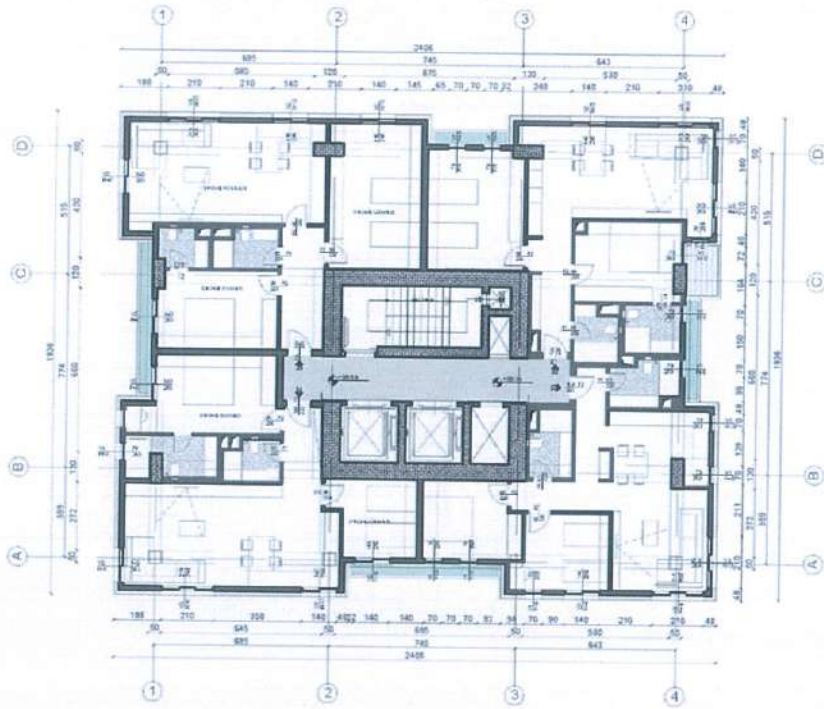


Fig.17 Planimetria e katit +10

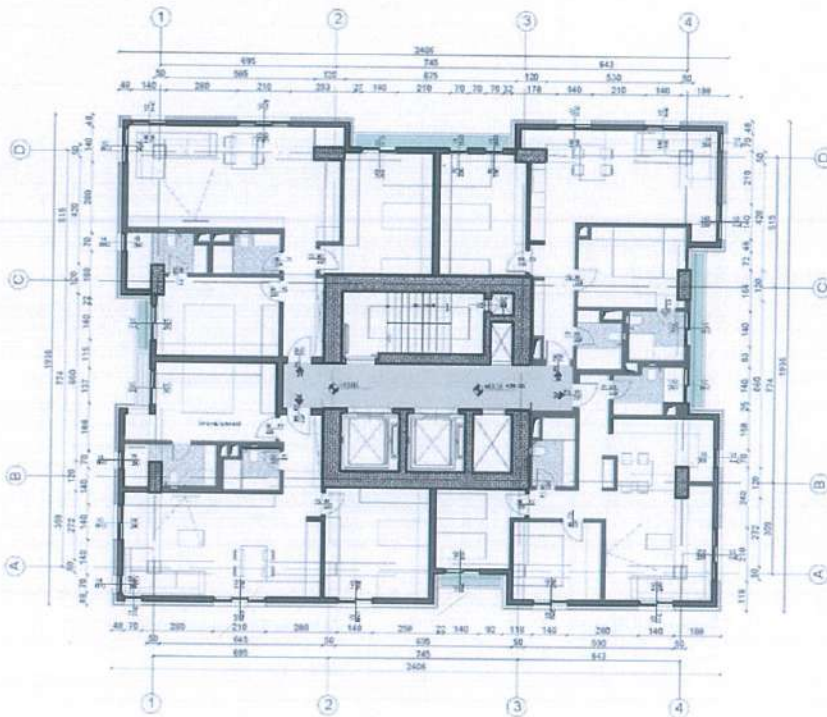


Fig.18 Planimetria e katit +11

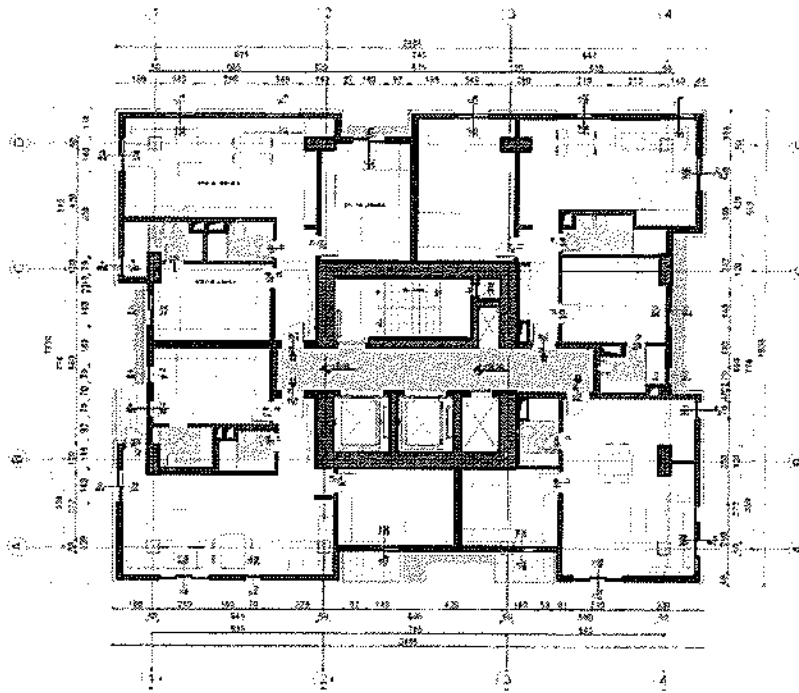


Fig.19 Planimetria e katit +12

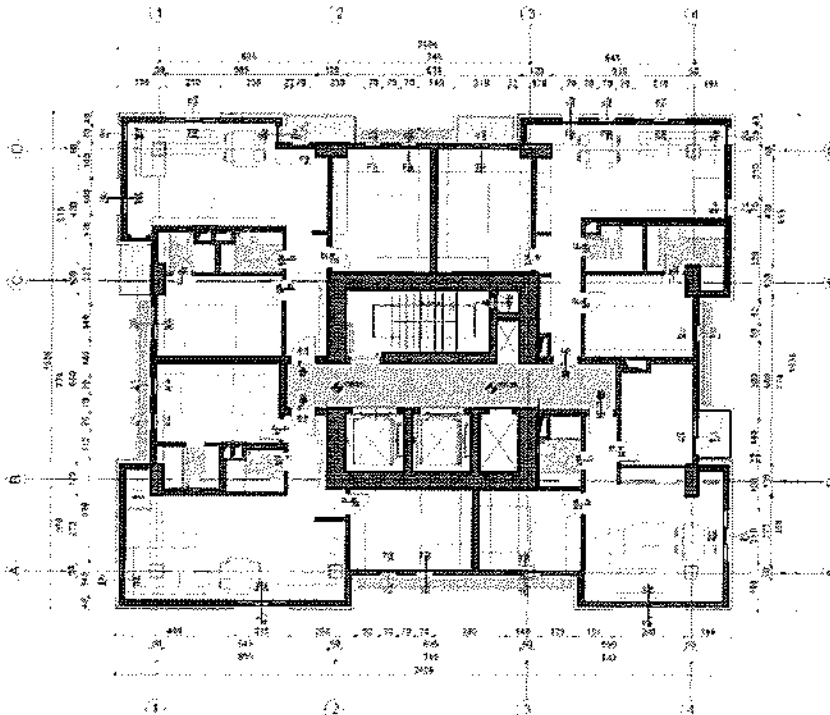


Fig.20 Planimetria e katit +13

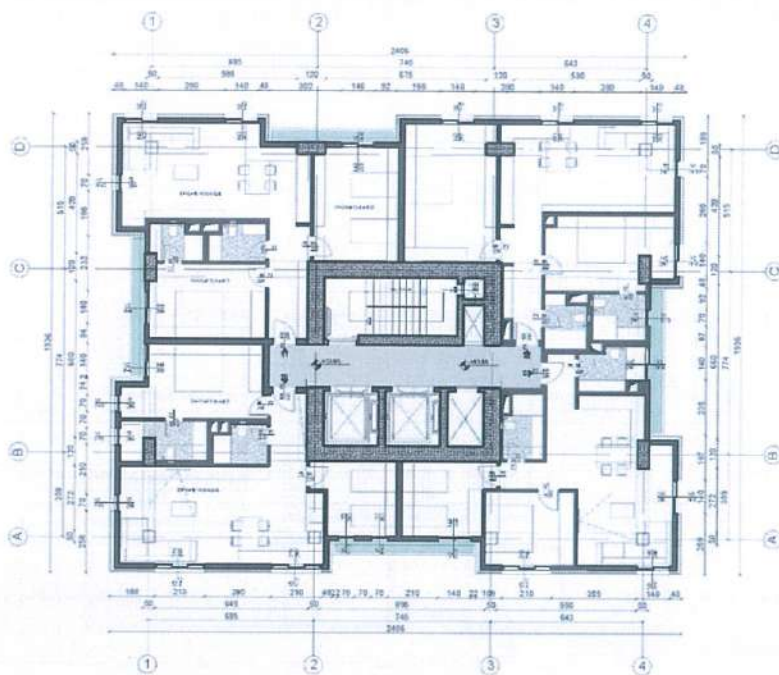


Fig.21 Planimetria e katit +14

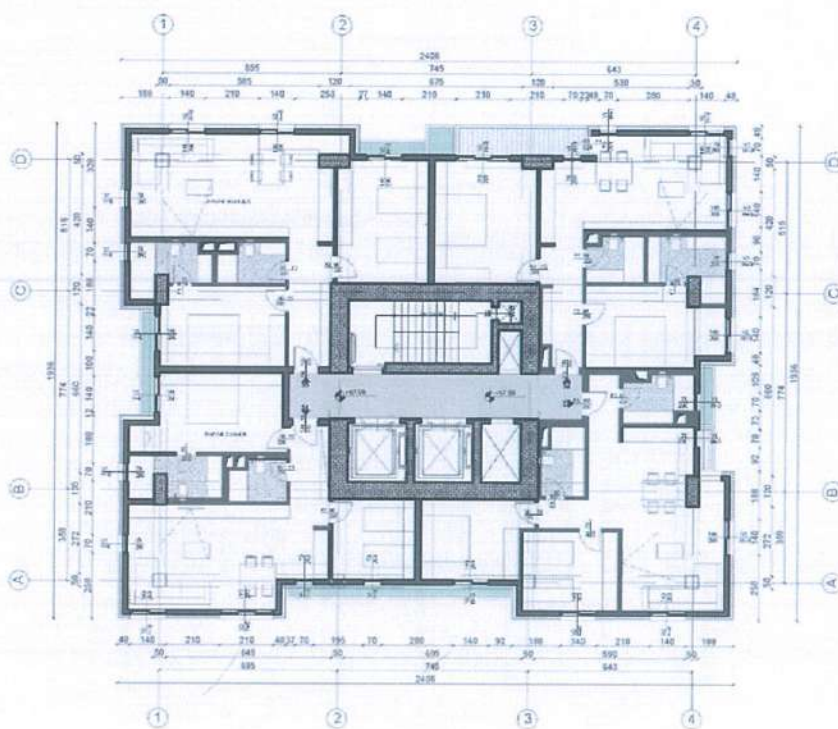


Fig.22 Planimetria e katit +15

Sipërfaqet e kateve:

Kati i katërt nëntokë: 646.81 m²

Kati i tretë nëntokë: 646.81 m²

Kati i dytë nëntokë: 646.81 m²

Kati i parë nëntokë: 646.81 m²

Kati përdhe: 377.2 m²

Kati i parë: 377.2 m²

Kati i dytë: 465.8 m²

Kati i tretë: 465.8 m²

Kati i katërt: 440.6 m²

Kati i pestë: 439.9 m²

Kati i gjashtë: 441.1 m²

Kati i shtatë: 441.8 m²

Kati i tetë: 452.3 m²

Kati i nëntë: 452.6 m²

Kati i dhjetë: 442.6 m²

Kati i njëmbëdhjetë: 443.9 m²

Kati i dymbëdhjetë: 447.4 m²

Kati i trembëdhjetë: 438.7 m²

Kati i katërbëdhjetë: 437.6 m²

Kati i pesëmbëdhjetë: 443 m²

Kati i gjashtëmbëdhjetë: 446.4 m²

Kati i shtatëmbëdhjetë: 441.6 m²

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

Volumi i propozuar ka një formë të thjeshtë dhe synon të diferencojë kullen nga të tjerat në kryeqytet, duke e kthyer atë në një landmark për zonën. Kjo do t'i japë një efekt më dominant dhe do të kontribuojë në ndërtimin e një objekti ekologjik, me çarje të fasadës në të katër anët, të shoqëruara me gjelbërim.

Ballkonet / Parapetet:

Muret me parapet dhe parrmakët e vendosur në skajet e tarracave të çatisë, ballkonit, verandës etj., nuk duhet të jenë më pak se 1,2 m të lartë, lartësi kjo e llogaritur nga niveli i përfunduar të dyshemesë. Në ballkonet me kangjella metalike, hapësira midis profileve vertikale metalike nuk duhet të jetë më e gjerë se 8 centimetra. Në çdo rast ku parashikohen kangjella metalike, profilet mbushëse do të jenë vertikale pa ndarje horizontale. Korimanot me mbrojtëse xhami do të jenë me xham triplex të temperuar në dy anët (xhami i laminuar), me trashësinë totale prej 20mm, ku të dy pjesët e xhamit do të jenë secila 10mm.

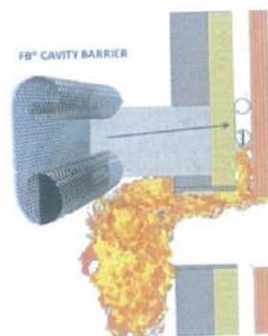
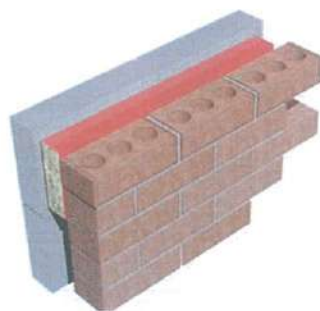
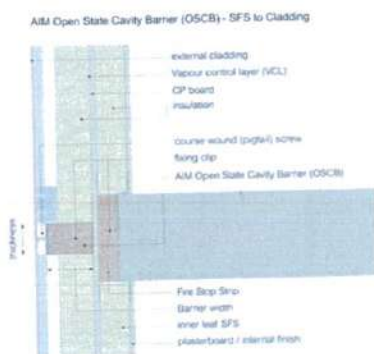
Muret e jashtme:

Muret janë disa llojesh në varësi të ambientit dhe funksionit që kryejnë.

- Muret ndarëse mes apartamenteve dhe ndaresit me korridoret e shkallëve do të jenë termikisht të izoluar, duke përdorur mure gipsi me trashësi 18cm dhe mbushje minerale (pambuk mineral).
- Muret ndarës të dyqaneve do të jenë mure gipsi me trashësi 20cm.
- Muret perimetrale do të jenë tullë e lehtësuar 20cm, me fasadë të ventiluar me pambuk mineral dhe panele alumini.
- Muret e tualeteve do të jenë të ndryshme, në varësi të mobilimit dhe instalimeve. Aty do të përfshihen mure instalimi me kartonxhes me trashësi 25-30cm, mure ndarës 10 cm, dhe mure ndarës 16cm. Në të gjitha zonat me lagështi mbi 80%, do të përdoren mure gipsi rezistente ndaj lagështisë.

Cilësia e objektit do të ndikojë nga materialet që do të përdoren si dhe teknologjitë e reja të ndërtimit, si në realizimin e rifiniturave ashtu edhe në realizimin e shtresave hidro-izoluese, si dhe në ndarjen e apartamenteve me ambientin e jashtëm.

Përsa i përket detajit të veshjes, dyerve apo dritareve, shërbejnë detajet teknike që ndihmojnë për të kuptuar detajet e montimit të fasadës së ventiluar me murin perimetral, montimin e vetratave me muret, shtresat e dyshemesë dhe tavanet e varura.



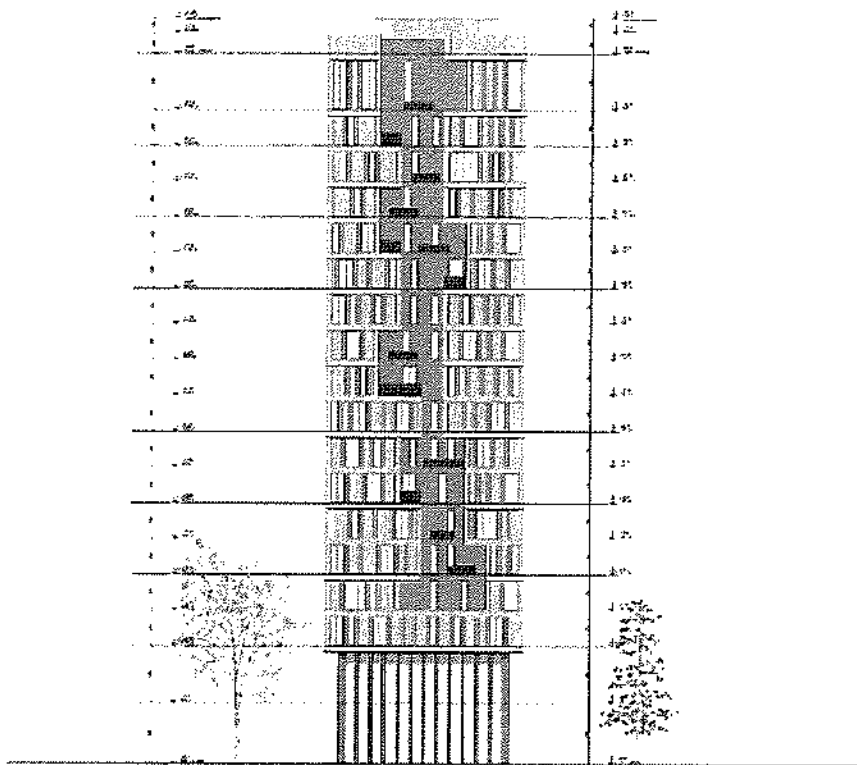


Fig.25 Fasada Jug-Perëndimore

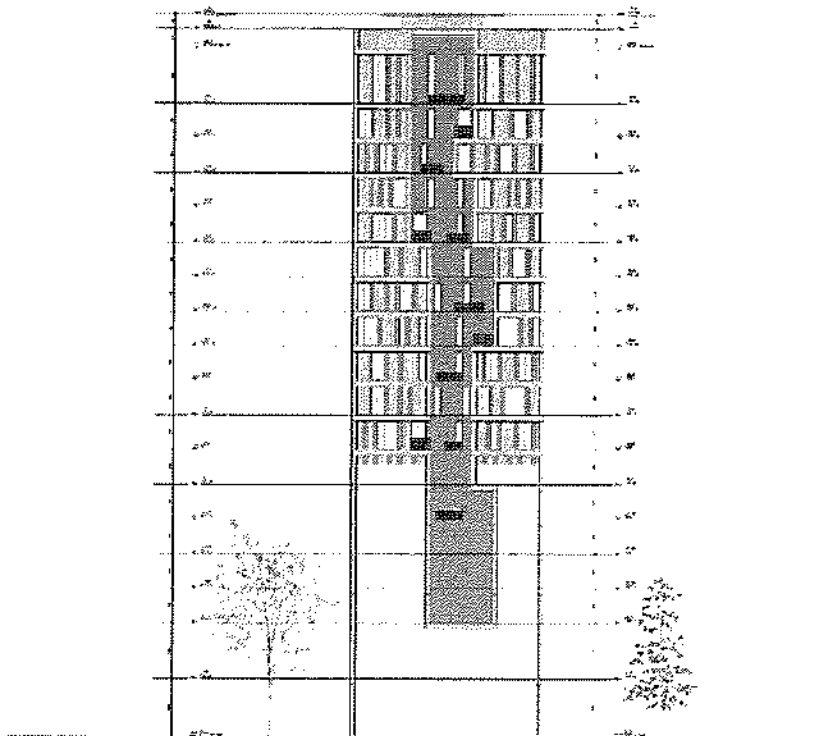


Fig.26 Fasada Veri-Lindore

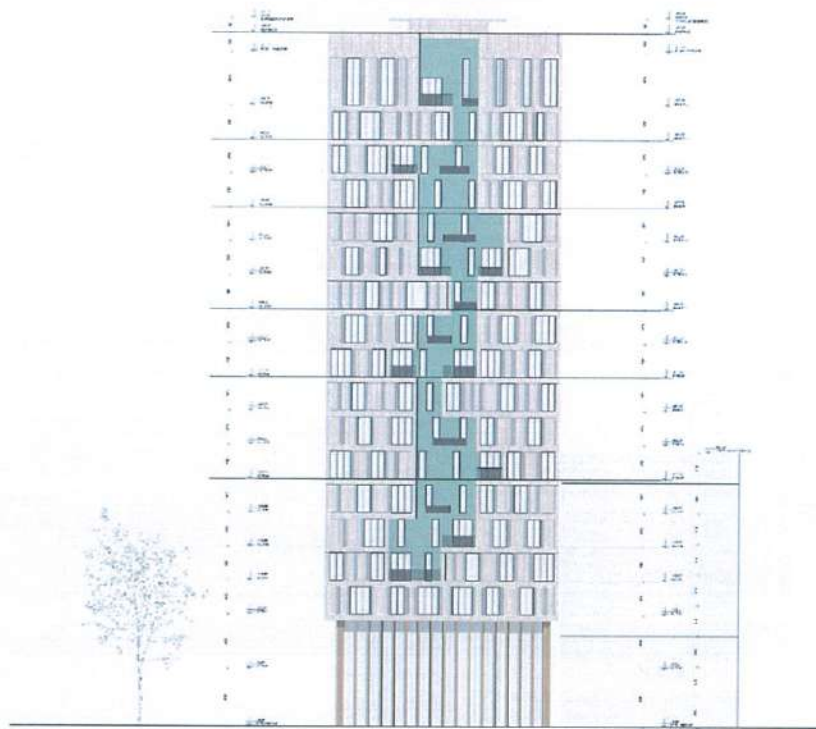


Fig.27 Fasada Veri-Perëndimore

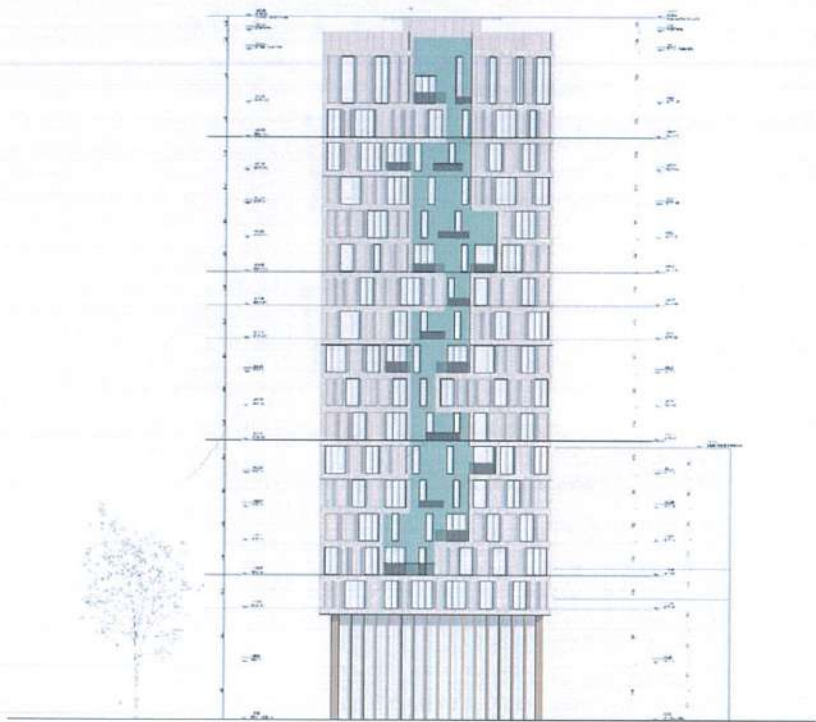
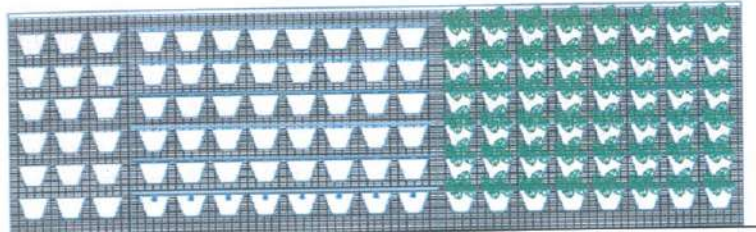


Fig.28 Fasada Jug-Lindore



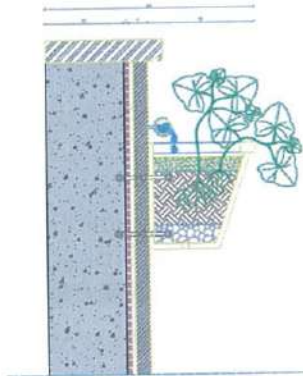
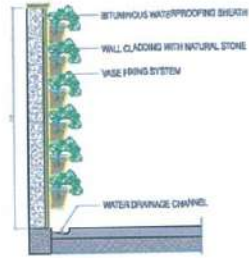
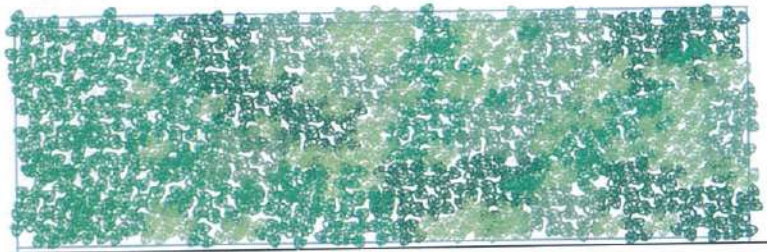
OVERVIEW OF THE 3 PHASES OF CONSTRUCTION OF THE GREEN WALL: INSTALLATION OF POTS, IRRIGATION SYSTEM, PLANTING OF PLANTS



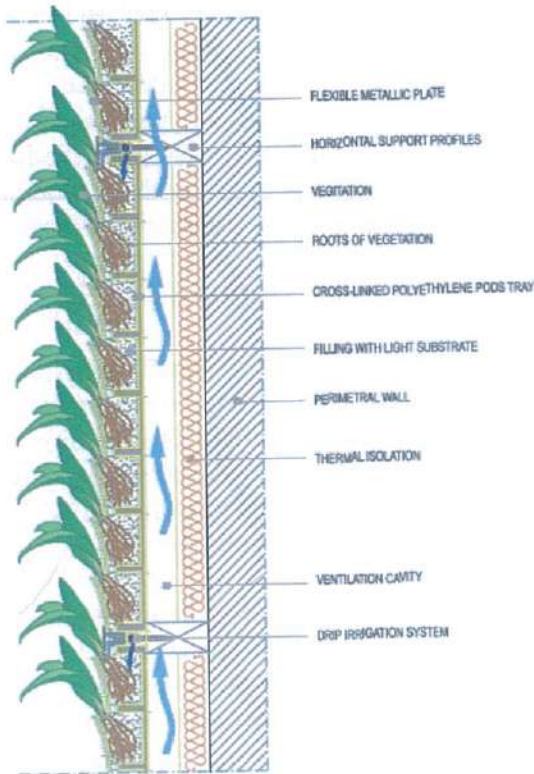
PLANT WITH POTS AND VEGETATION IN THE GROWING PHASE



PLANT WITH VEGETATION THAT HAS COMPLETELY COVERED THE WALL. INSIDE THE POTS IT IS POSSIBLE TO PLANT DIFFERENT TREE SPECIES SO AS TO HAVE A WALL WITH MULTIPLE INTENSITIES AND SHADES OF COLOR



DETAIL



- FLEXIBLE METALLIC PLATE
- HORIZONTAL SUPPORT PROFILES
- VEGETATION
- ROOTS OF VEGETATION
- CROSS-LINKED POLYETHYLENE POTS TRAY
- FILLING WITH LIGHT SUBSTRATE
- PERMETRAL WALL
- THERMAL ISOLATION
- VENTILATION CAVITY
- DRIP IRRIGATION SYSTEM

Fig.29 Detaj të fasadës të gjelbëruar

Ndërhyrja për t'i dhënë një identitet të ri kësaj zone, duke ruajtur vlerat dhe duke respektuar të shkuarën, na ka sjellë në dualizimin e së vjetres me të renë. Në këtë mënyrë, rëndësi vizuale duhet t'i kushtohet hapësirës urbane dhe objekteve që janë më afër shkallës njerëzore. Ndikim të madh do të kenë edhe fasadat që janë të orientuara përgjatë rrugës kryesore "Sulejman Delvina", të cilat duhet të jenë të përshkueshme dhe, herë pas here, të krijojnë akses me zhvillim pas velleve.

Ndërtimi është një art i kombinuar me inovacionin dhe qëndrueshmërinë, dhe ky projekt arkitektonik nuk përbën përjashtim. Fasadat e kësaj ndërtese, duke qenë se janë të ventiluar, janë projektuar me kujdes të veçantë për të siguruar ventilim të natyrshëm dhe efikas, duke ndihmuar në ruajtjen e energjisë dhe përmirësimin e cilësisë së ajrit të brendshëm, gjithashtu duke mundësuar arritjen e një efikasiteti të kënaqshëm energjistik. Përmes izolimit të shtresuar të këtyre tipeve të fasadave, arrihet një komfort termik të kënaqshëm, duke e mbajtur objektin të ngrohtë në dimër dhe të freskët në verë. Kjo rezulton në ulje të kostove të ngrohjes dhe ftohjes, si dhe në ulje të ndikimit të ndërtesës në ndryshimet klimatike.

Një përfitim tjetër i rëndësishëm i fasadave të ventiluar është që ato ndihmojnë në menaxhimin e cilësisë së ajrit të brendshëm të ndërtesës. Duke lejuar ajrin të qarkullojë midis shtresës së jashtme dhe asaj të brendshme të fasadës, ato ndihmojnë në heqjen e ndotësve dhe në ruajtjen e një mjedisi të shëndetshëm për banorët.

Materialet që janë përzgjedhur për realizimin e kësaj fasade, përveç aspektit estetik, duhet të plotësojnë kushtet për sigurinë dhe cilësinë e jetesës. Për këtë arsye, ato duhet të jenë konform rregullave dhe standardeve shqiptare dhe atyre ndërkombëtare për sigurinë në objekt, pavarësisht funksionit të tij. Materialet e përzgjedhura janë zjarrduruese, të klasës A për rezistencën ndaj zjarrit. Panelet e aluminit janë të markës ALPOLICTM A2, të klasifikuara sipas EN 13501-1 në klasën "A2 s1 d0". Materiali termoizolues do të jetë pambuk mineral (lesh guri) i klasifikuar sipas EN 13501-01 në klasën A1 s1 d0. Gjithashtu, këto materiale plotësojnë edhe Certifikimin NFPA 285 - metoda standarde e testit të zjarrit për vlerësimin e karakteristikave të përhapjes së zjarrit të montimeve të murit të jashtëm që nuk mbajnë ngarkesë dhe përmbajnë përbërës të djegshëm.

Materialet e përzgjedhura për fasadën kanë këto karakteristika:

- **Rezistencë ndaj nxehtësisë:** Panelet e fasadës mund të durojnë temperatura të larta deri në 2 orë pa u deformuar ose humbur integritetin strukturor. Kjo ndihmon në ruajtjen e stabilitetit strukturor të ndërtesës në rast zjarri.
- **Qëndrueshmëri:** Këto panele fasade janë projektuar për të rezistuar ndaj faktorëve mjedisorë, si rrezet UV, lagështia dhe temperatura ekstreme, pa komprometuar sjelljen e tyre ndaj zjarrit. Kjo siguron performancë të gjatë të paneleve dhe kosto të ulët të mirëmbajtjes.
- **Zjarrduruese:** Materialet bazë të përdorura në panelet e fasadës janë zjarrduruese, çka do të thotë se ato nuk do të shpërthejnë kur ekspozohen ndaj flakëve të hapura ose temperaturave të larta. Kjo karakteristikë është e rëndësishme për të parandaluar përhapjen e shpejtë të zjarrit në fasadat e ndërtimeve. Panelet duhet të testohen dhe certifikohen rigorozisht për të përmbushur standarde dhe rregullore të ndryshme të sigurisë ndaj zjarrit, si: EN 13501-01, ASTM E84, NFPA 285 dhe UL 94. Këto certifikata sigurojnë që panelet përmbushin kërkesat specifike për rezistencën ndaj zjarrit dhe përhapjen e flakëve në ndërtimet e larta mbi 12 m.
- **Prodhimi i tymit dhe gazrave toksikë minimal:** Në rastin e një zjarri të mundshëm, panelet ALPOLIC TM A2 janë konform EN 13501-01 për përdorimin në ndërtesa të

karakteristikë është e rëndësishme për sigurinë e banorëve dhe evakuimin gjatë zjarrit.

: Këto fasada vijnë në gamë të gjerë ngjyrash dhe teksturash, duke ofruar zgjedhje të shumta për dizajnerët dhe dizajnerët të krijojnë fasada estetike të pëlqyeshme ndërsa mbrojnë ndaj zjarrit.

Montim: Fasadat e ventiliuar janë optimale përse i përket pjesës së montimit të ulët të zvogëluar koston e punës dhe kohën e montimit. Ato mund të përdoren metoda të ndryshme, përfshirë pritëse mekanike dhe sisteme

të ulët të jenë miqësorë ndaj mjedisit, me impakt të ulët mjedisor. Për më tepër, ato mund të jenë të ricikluar dhe të ndihmojnë në arritjen e qëllimeve të përcaktuara të mjedisit.

Kur zgjedhni materialet e fasadës nga ndërtuesi, është e rëndësishme të keni parasysh ndërtuesin ose furnizuesin për të siguruar që panelet përmbushin kodet dhe kodet e mëposhtme: EN 13501-01, ASTM E84, NFPA 285 dhe UL 263.

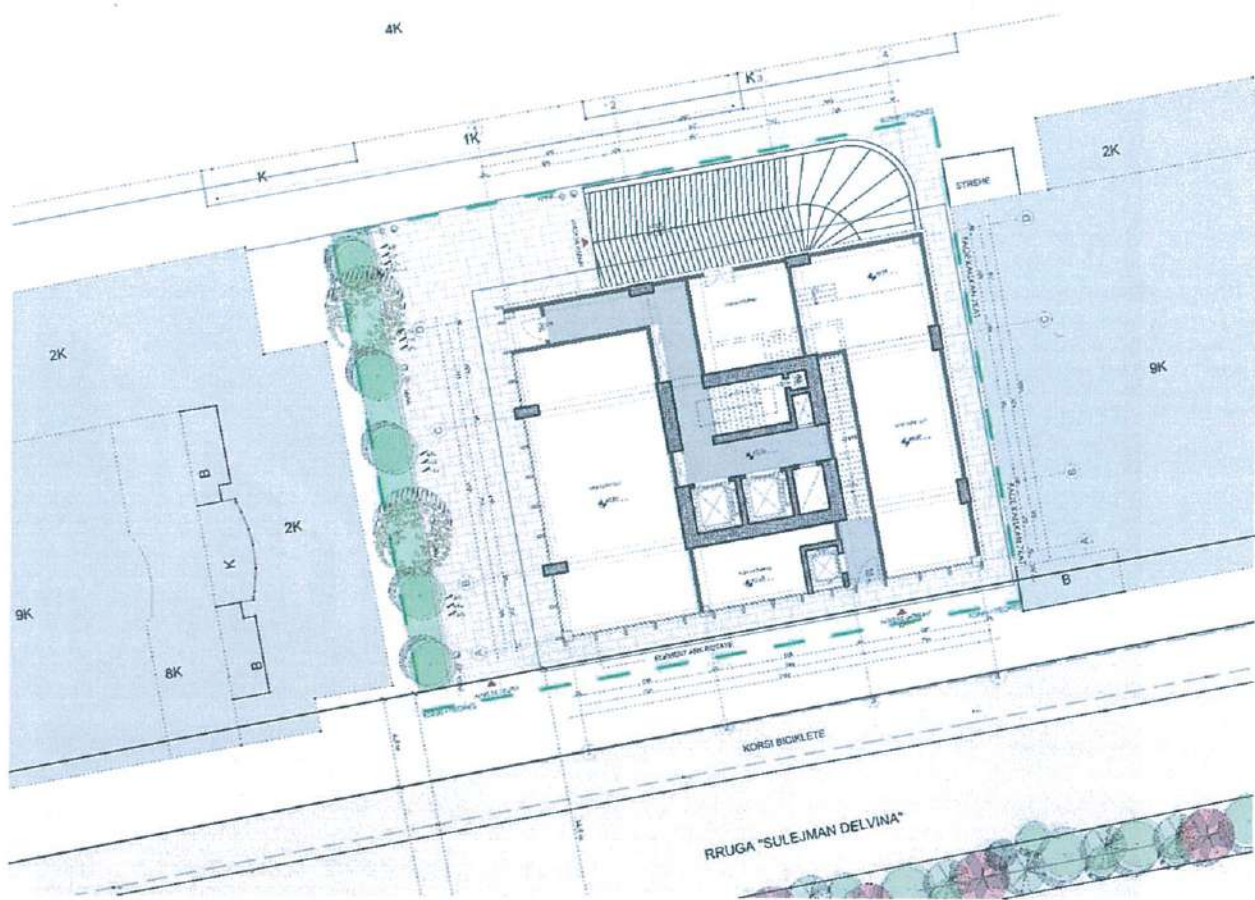


Fig.31 Plansistemimi

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Rrugët e propozuara janë në lidhje me rrjetin rrugor ekzistues.

Hyrja për në objekt bëhet nga rrjeti rrugor ekzistues rruga "Sulejman Delvina"

6.Pamje te objektit



Fig. 32 Perspektivë e objektit



Fig. 33 Perspektivë e objektit



Fig.34 Perspektivë e objektit



Fig.35 Perspektivë e objektit



Fig.36 Perspektivë e objektit



Fig.37 Perspektivë e objektit

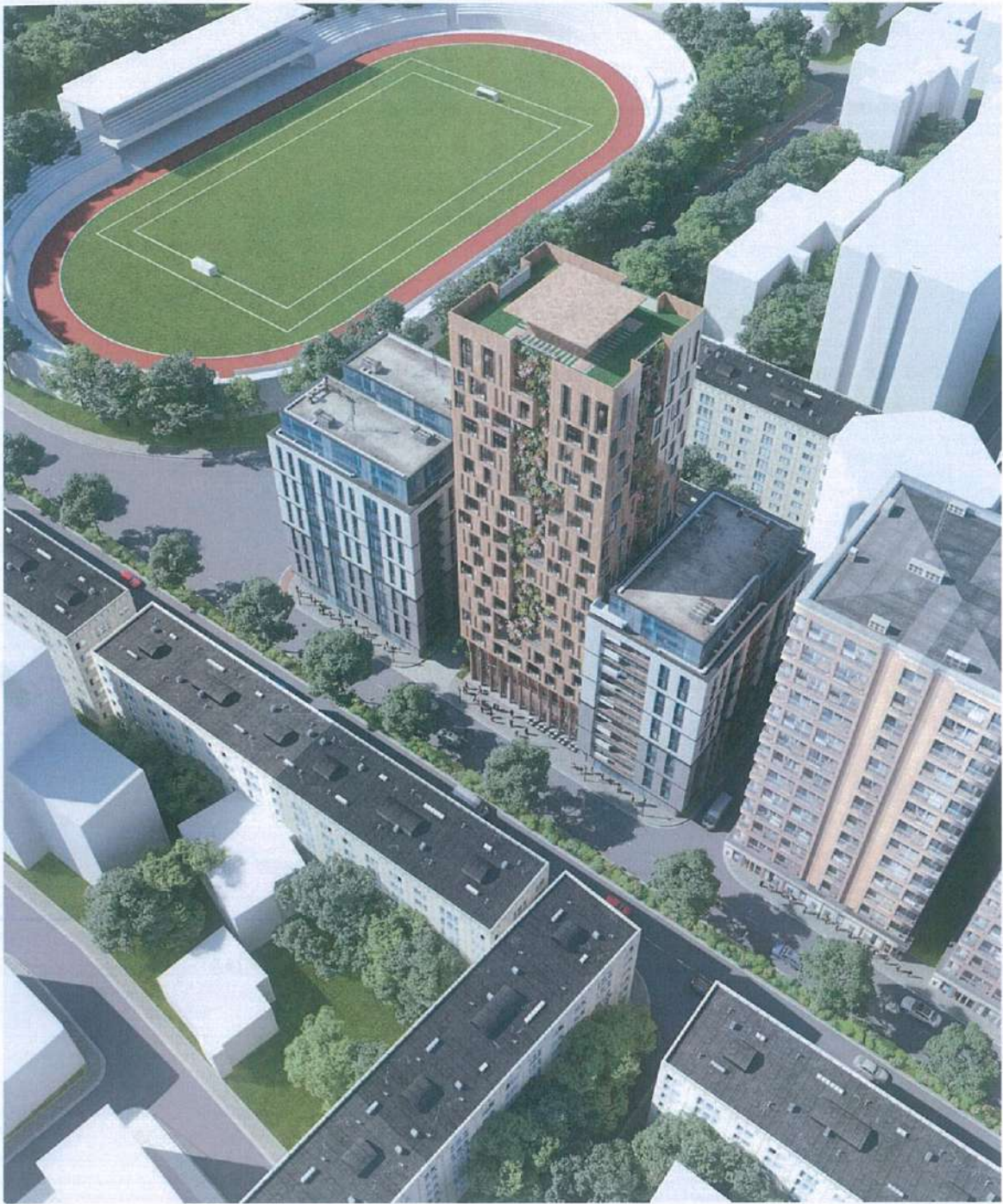


Fig.38 Perspektivë e objektit

PUNOI: X-PLAN STUDIO NR. LIC. : N.6325/7'