



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Leje Ndërtimi për objektin: “GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI 11, 12, 13, 14, 15, 16
KATE ME 5 KATE PARKIMI NËNTOKË” Rr. Fortuzi, me vendndodhje në Bashkinë
Tiranë

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZIJ. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 17, Datë 25.09.2024

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

Zhvillues:
TDT & PARTNERS SH.P.K.

Linda Loka

[Signature]



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 Ndërtimit për objektin: “GODINË SHËRBIMI DHE BANIMI 11, 12, 13, 14, 15, 16 KATE ME 5 KATE PARKIMI NËNTOKË”, Rr. Fortuzi, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë, me zhvillues TDT & Partners 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 përgjatë rrugës “Fortuzi”, e cila lidh rrugën e “Durrësit” dhe Bulevardin “Zogu I”, dy rrugë kryesore të Tiranës që të lidhin me Qendrën e qytetit.

Pjesa më e madhe e objekteve në zonë janë të vjetra dhe të ulta. Në zonat e brendshme të lagjeve ka kryesisht objekte banimi individuale 1-2 kate me mbulesë të tipit çati, të vendosura shumë pranë njëri-tjetrit. Përgjatë rrugës shohim po përsëri objekte të vjetra, por këtë herë në formën e pallateve 4-6 kate. Më rrallë kemi dhe pallate më të larta 9-12 kate.

Katet përdhe të objekteve, sidomos të objekteve përgjatë rrugës, përdoren për shërbime të ndryshme.

Prona në fjalë ka disa objekte të ndërtuara brenda saj aktualisht në trajtën e vilave individuale 1-3 kate.

Trualli që kërkohet të zhvillohet ka një sipërfaqe totale prej 1100.78 m², ku përfshihen dhjetë prona, përkatësisht pronat 5/211, 5/217, 5/218, 5/219, 5/288, 5/308, 5/617, 5/692, 5/709 dhe 5/711.



Fig.1 – Pozicionimi i truallit në Google Earth

1.1 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 SHËRBIMI DHE BANIMI 11, 12, 13, 14, 15, 16 KATE ME 5 KATE PARKIMI NËNTOKË”, Rr. Fortuzi,, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës 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 Planit të Përgjithshëm Vendor, nën-njësia TR/360

2. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Aktualisht në truall ndodhen disa vila individuale të ulta, kryesisht 1 kat, si dhe 2-3 kate në pjesën e sipërme të pronës.

Pjesa më e madhe e objekteve të tjera në zonë janë të vjetra dhe të ulta. Në zonat e brendshme të lagjeve ka kryesisht objekte banimi individuale 1-2 kate me mbulesë të tipit çati, të vendosura shumë pranë njëri-tjetrit. Përgjatë rrugës shohim po përsëri objekte të vjetra, por këtë herë në formën e pallateve 4-6 kate. Më rrallë kemi dhe pallate më të larta 9-12 kate.

Katet përdhe të objekteve, sidomos të objekteve përgjatë rrugës, përdoren për shërbime të ndryshme. Në pronën e marrë në studim ama, vilat janë më të tërhequra nga rruga dhe hapsira përdoret nga makina të ndryshme për parkim, duke humbur kështu mundësinë e një linje ndërtimi estetike përgjatë rrugës dhe të përdorur për një funksion më të favorshëm.

Pozicioni i pronës është shumë i favorizuar, duke qënë se ndodhet në rrugën “Fortuzi”, një rrugë dytësore që lidh rrugën e “Durrësit” me Bulevardin “Zogu I” të cilat janë dy nga rrugët kryesore të qytetit. Gjithashtu ka një distance shumë të vogël nga Qendra e qytetit, vetëm 700 m ose 10 minuta larg me rrugë këmbësore.

Duke qënë në një pozicion kaq të favorshëm, zona ka kërkesa për zhvillim dhe ndërtimin e objekteve të reja bashkëkohore, gjë e cila aktualisht nuk shihet në zonë.



Fig. 2 – Foto e gjendjes ekzistuese të truallit

3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

3.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Sipas Planit të Detajuar Vendor të njësisë strukturore Tr/360, kategoria e përdorimit kryesor është A_Banim. Kështu në objektin e propozuar, përveç dy kateve të para, pjesa tjetër e objektit do të përdoret për banim.

Hyrja kryesore në objekt bëhet brenda pronës, pra jo në rrugë kryesore, në anën perëndimore të objektit. Kjo hyrje do të jetë e përmasave të mëdha dhe do trajtohet në formën e një holli.

Objekti është i organizuar me 2 shkallë dhe 2 ashensorë. Shkallët do të jenë të mbyllura dhe me presurizim të ajrit që të funksionojnë si shkallë antizjarr. Në katin -1 deri në katin +1, do të kemi një ashensor të tretë të shtuar që do funksionojë vetëm për funksionin e shërbimit, në mënyrë që të mos kemi përpjasje të flukseve të banorëve dhe visitorëve.

Në katin përdhe dhe katin e parë të objektit zhvillohen shërbime të ndryshme për të cilat mund të ketë nevojë zona. Këto dy kate do të kenë një lartësi prej 6m, pra më të larta se katet e banimit, për t'i bërë këto hapsira sa më fleksibël dhe të lehta për t'ju përshtatur funksioneve të ndryshme.

Kati tip i banimit ka pesë apartamente të cilat janë apartamente të tipologjisë 1+1 dhe 2+1. Në katet e fundit të objektit, njësitë e banimit trajtohen në formën e duplekseve. Në total në këtë objekt do të kemi 59 apartamente. Nga këto apartamente, 26 prej tyre do të jenë të tipologjisë 1+1, 29 të tipologjisë 2+1 dhe 4 do të jenë duplekse të përmasave të ndryshme.

Apartamentet mendohen me llozha të përmasave të mëdha, të cilat kanë funksionin e ndarjeve të volumeve vizualisht në fasadë, por janë dhe një pikë e shtuar nga ana funksionale në jetën e përditshme të banorëve. Në pjesën e sipërme, për shkak të formës së vetë objektit, llozhat do të marin përmasa dhe më të mëdha duke ju ofruar apartamenteve në këto kuota një hapsirë të jashtme më luksoze.

Në sistemim, pjesa e pandërtuar e truallit do të mbushet me sa më shumë gjelbërim që lejon hapsira e mbetur. Përreth objektit do të vendoset një rrugë kalimi për njerëzit e ndërthurur me gjelbërimin, duke e bërë aksesin në hyrjen kryesore të objektit si dhe për shërbimet e ndryshme më të lehtë. Në pjesën Veri-Perëndimore të pronës, larg rrugës kryesore, do të vendosen struktura të ndryshme për lojë aktive të fëmijëve.

Parkimi do të jetë nëntokësor me 5 kate parkimi. Aksesimi në nëntokë do të bëhet me anë të pandusit të vendosur në anën veriore të pronës. Katet e nëntokës do të ventilohen në mënyrë mekanike dhe hapsirat për flakjen e ajrit do të dalin në disa pika të sistemimit në formën e gojave të ujku. Në pjesën Perëndimore të pronës, në zonën ku është fokusuar gjelbërimi, këto goja ujku do të kamuflohen më anën e stolave në sistemim.



Fig. 3 – Plani i katit +2, kuota +12.00



Fig. 4 – Plani i katit +5, kuota +22.80



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

Objekti i ri i propozuar është frymëzuar nga objektet ekzistuese përreth pronës dhe në mënyrë më specifike çatitë që dominojnë arkitekturën në këtë zonë. Duke marrë idenë e vilave të ndryshme të ndërtuara afër njëra-tjetrës dhe të mbuluara me çati, koncepti i objektit fillon me ndërtimin 4 volume të larta, vizualisht të ndara nga njëra tjetra të cilat mbarojnë me “çati”. Pra, ngrihet në lartësi gjendja ekzistuese e zonës.

Çatitë e objektit vishen me “tjegulla” dhe ky element nuk ndërpritet në përfundim të volumeve të pjerrëta, por vazhdojnë përgjatë gjithë fasadës deri në tokë. Kështu i gjithë objekti vishet me pllaka qeramike të valëzuara të cilat të kujtojnë tjegullat e një çatie tradicionale, siç i kanë ndërtesat e tjera përreth.

Për të theksuar më shumë nga ana vizuale ndarjen e volumeve përdoren ballkonet dhe llozhat, të cilat marrin rëndësi të veçantë në këtë objekt dhe përmasa të mëdha. Ballkonet ose llozhat e vendosura mbi njëra-tjetrën në vertikalisht krijojnë përshtypjen e një ndarje të madhe mes objekteve. Në fasadën Jug-Perëndimore, kjo çarje zmadhohet në dy katet e para, për të theksuar dhe hyrjen në shkallët e objektit. Ndërsa në fasadën balllore, llozhat kanë marrë një rol kryesor nga ana arkitektonike duke krijuar një çarje vertikale të valëzuar.

Kështu, në realitet, pavarësisht ndarjeve vizuale që krijojnë llozhat, kemi një volum i cili fillon i plotë por përfundon duke u ndarë në disa volume në majën e tij. Këto ndarje në lartësi krijojnë dhe disa hapsira më të mëdha të jashtme mes volumeve të çative në katet e fundit dhe kanë pamje të papenguar të zonës përreth.



Fig. 7 – Koncepti



Fig. 8 – Render i objektit



Fig. 9 – Render i objektit

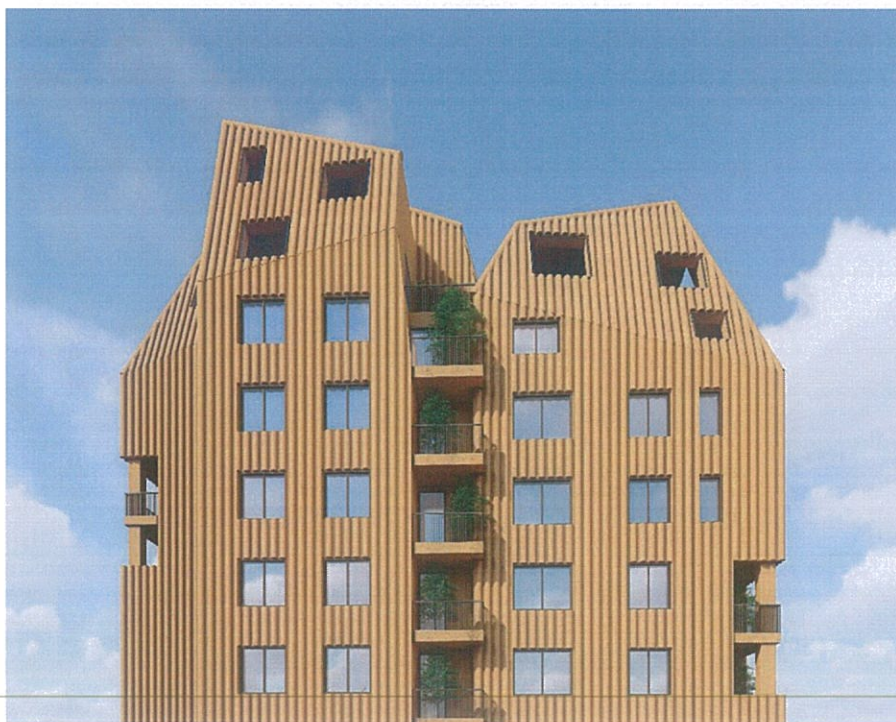


Fig. 10 – Render i objektit



Fig. 11 – Render i objektit

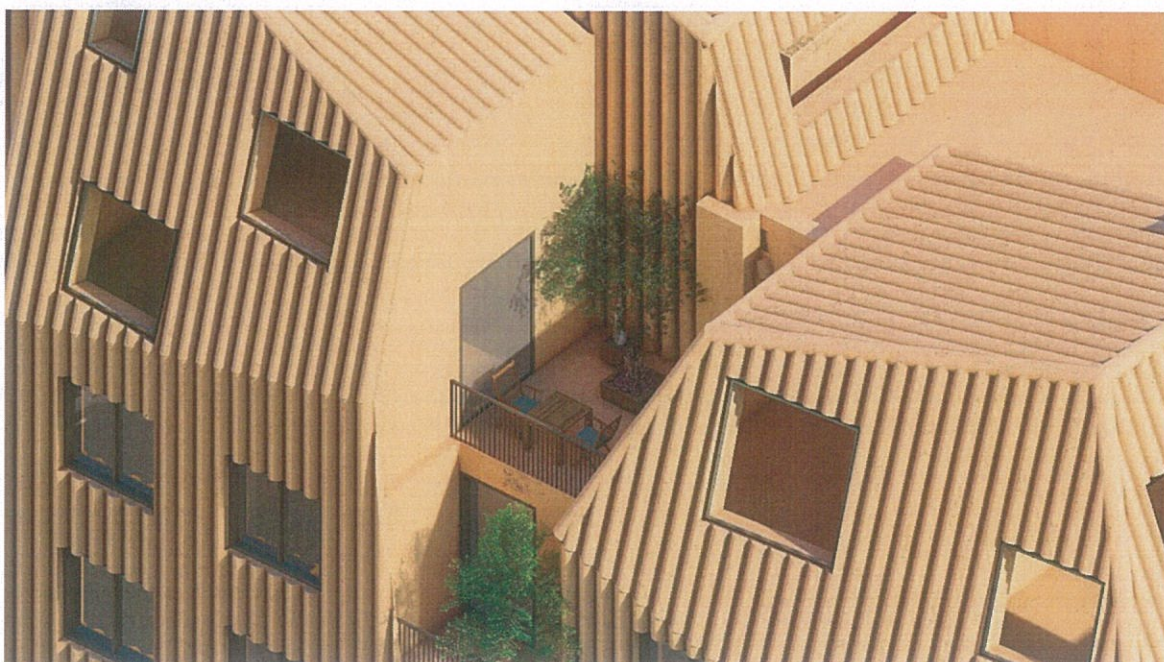


Fig. 12 – Render i objektit

3.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1100.78 m ²
2. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	529 m ²
3. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	8027 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	4182.5 m ²
5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	48 %
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	52 %
7. Intensiteti i ndërtimit:	7.3
8. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	65.12 m
9. Numri i kateve mbi tokë:	11, 12, 13, 14, 15, 16 kat
10. Numri i kateve nën tokë:	5 kate

TREGUES TEKNIK:

- Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. Pasurie 5/211, në emër të Familjes Harizi
- Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. Pasurie 5/217, në emër të Meriban Isaj
- Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. Pasurie 5/218, në emër të Klodian Caushi
- Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. Pasurie 5/219, në emër të Francesko Jakova
- Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. Pasurie 5/288, në emër të Bardhyl Caushi
- Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. Pasurie 5/308, në emër të Muharrem Isaj
- Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. Pasurie 5/617, në emër të Ilirjana Hasanaj
- Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. Pasurie 5/692, në emër të Edmond Kerthi
- Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. Pasurie 5/709, në emër të Margarita Caushi, Klodian Caushi, Enilda Caushi, Arjan Duka
- Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. Pasurie 5/711, në emër të Klodian Caushi, Shkëlqim Çuni

KUFIZIMET:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu 5.0 m – 13.3 m

Jugu 0.5 m – 0.6 m

Lindja 3.4 m – 34.0 m

Perëndimi 5.0 m - 5.9 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Jug: 11.5 m

Lindje: 5.3 m

Zhvillues: “TDT & Partners” sh.p.k.

Subjekt Ndërtues: “TDT & Partners” sh.p.k.

3.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në sistemim, pjesa e pandërtuar e truallit do të mbushet me sa më shumë gjelbërim që lejon hapsira e mbetur. Përreth objektit do të vendoset një rrugë kalimi për njerëzit e ndërthurur me gjelbërimin, duke e bërë aksesin në hyrjen kryesore të objektit si dhe për shërbimet e ndryshme më të lehtë. Në pjesën Veri-Perëndimore të pronës, larg rrugës kryesore, do të vendosen struktura të ndryshme për lojë aktive të fëmijëve.

Parkimi i objektit është menduar i gjithë nëntokësor në 5 kate. Nëntoka do të aksesohet nga rruga dytësore “Zyri Bajrami”, në pjesën veriore të pronës. Sipërfaqja totale e ndërtimit nën tokë do të jetë 4182.5 m².

Katet e nëntokës do të ventilohen në mënyrë mekanike dhe hapsirat për flakjen e ajrit do të dalin në disa pika të sistemimit në formën e gojave të ujkut. Në pjesën Perëndimore të pronës, në zonën ku është fokusuar gjelbërimi, këto goja ujku do të kamuflohen më anën e stolave në sistemim.



Fig. 13 - Plansistemimi

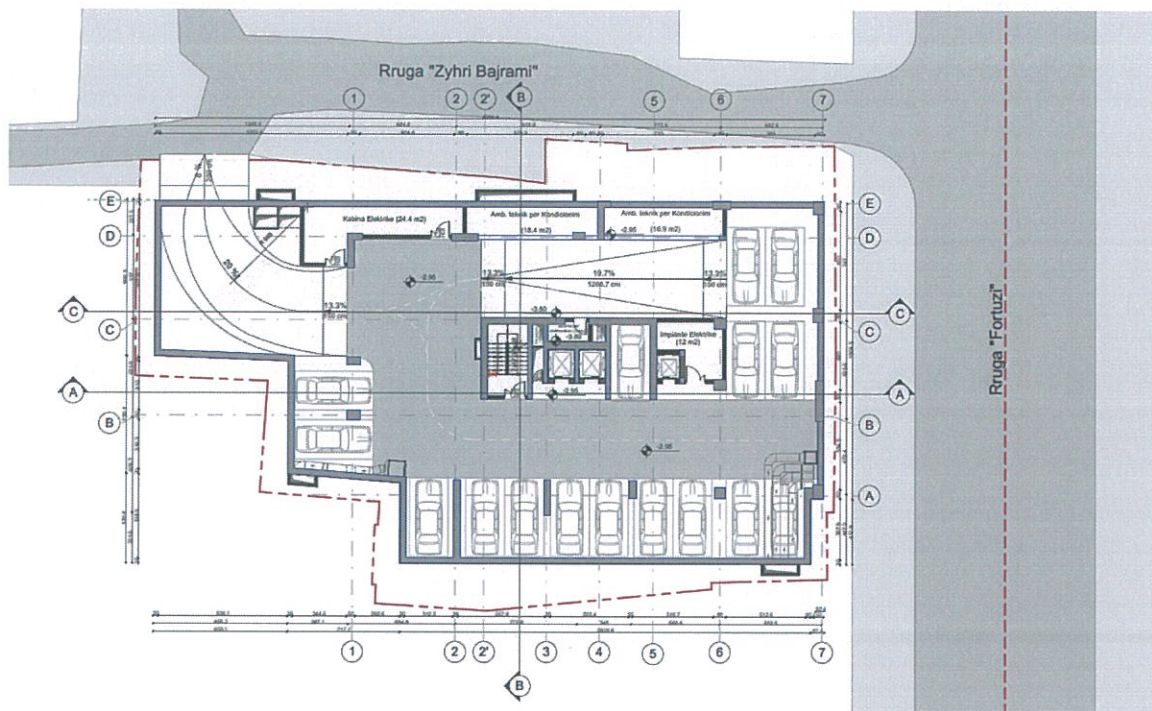


Fig. 14 – Plani I katit -1

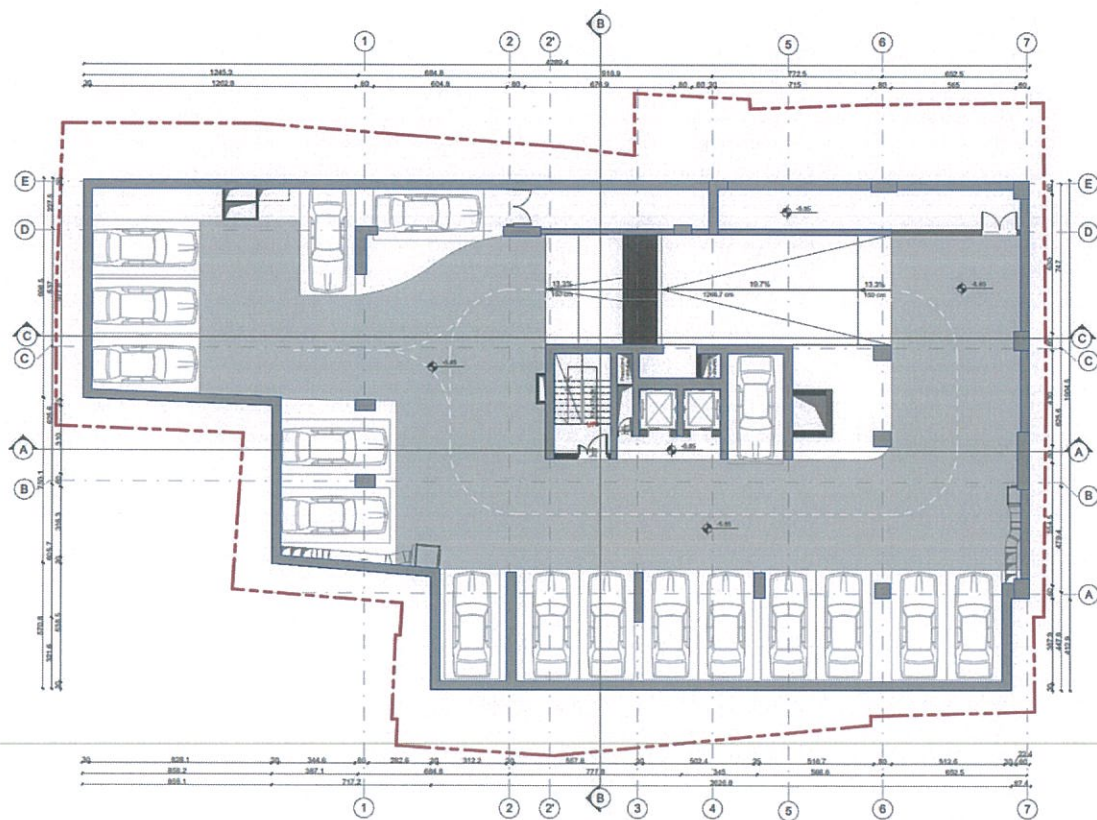


Fig. 15 – Plani I katit -2

4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

4.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Pozicioni i pronës është shumë i favorizuar nga ana e infrastrukturës, duke qënë se ndodhet në rrugën “Fortuzi”, një rrugë dytësore që lidh rrugën e “Durrsit” me Bulevardin “Zogu I” të cilat janë dy nga rrugët kryesore të qytetit. Gjithashtu ka një distance shumë të vogël nga Qendra e qytetit, vetëm 700 m ose 10 minuta larg me rrugë këmbësore.

Rruga “Fortuzi” propozohet të zgjerohet nga Plani i Përgjithshëm Vendor, duke u bërë me një gjerësi prej 19.5 m, pra 4 m trotuar në secilën anë të rrugës dhe 11.5 m pjesa e rrugës për automjete.

Prona kufizohet me rrugën “Zyri Bajrami” në anën Lindore, një rrugë që përdoret për të aksesuar objektet më në thellësi të zonës. Hyrja me pandus për nëntokën e objektit propozohet të bëhet nga kjo rrugë.

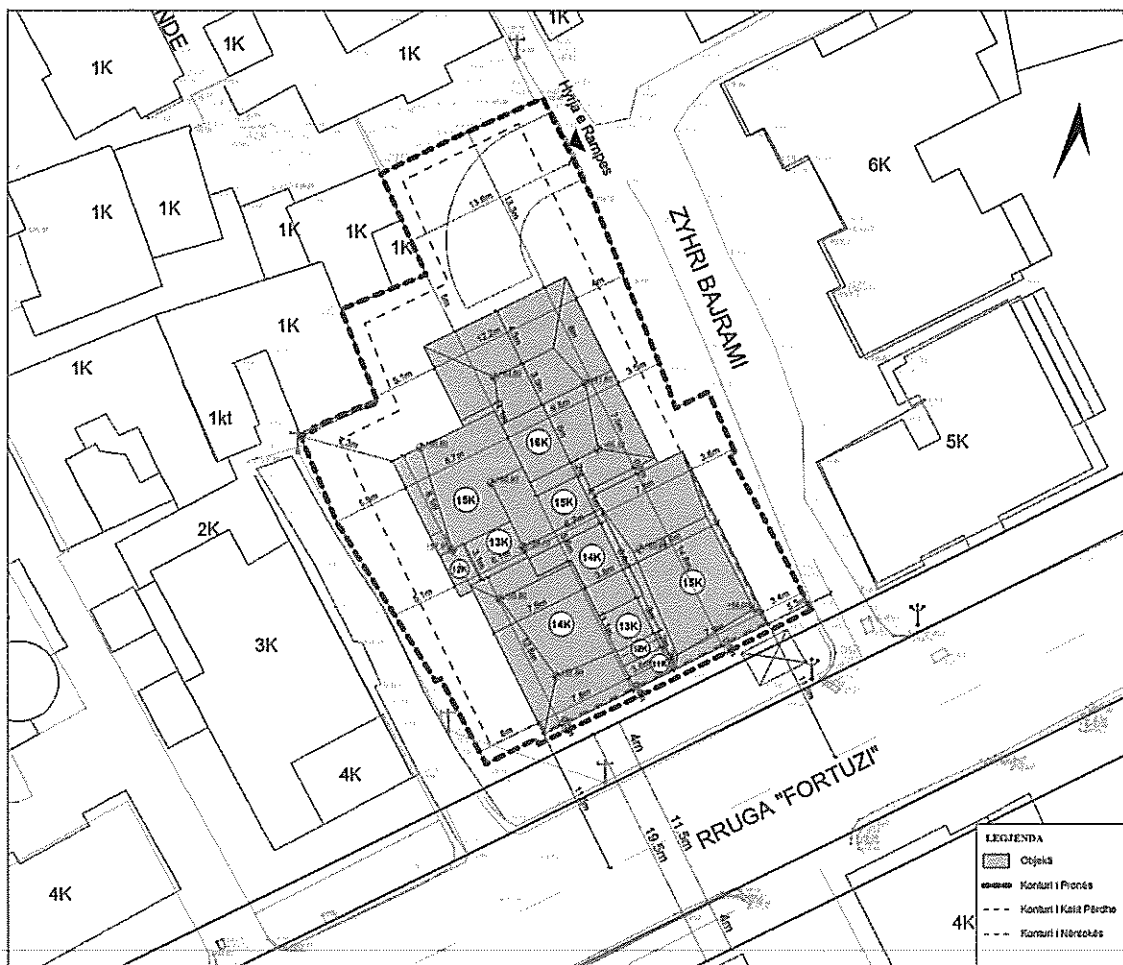


Fig. 16 - Planvendosje