



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN: "GODINË
POLIFUNKSIONALE 1-25 KATE ME 3 KATE PARKIM NËNTOKË, NË RRUGËN
"HOXHA TAHSIN", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË, ME SUBJEKT
ZHVILLUES SHOQËRINË "ONI & AFA" SH.P.K."

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 15, Datë 29.05.2024

Projektues:
Cityförster
SON Engineering & Construction

Zhvillues:
ONI & AFA 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 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 Leje Ndërtimi për objektin: Godinë polifunksionale 1-25 kate me 3 kate parkim nëntokë, në rrugën "Hoxha Tahsin", me vendndodhje në bashkinë Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë "Oni & Afa" 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.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën propozohet ky zhvillim, ndodhet pranë qendrës së qytetit të Tiranës, në krah të Pazarit të Ri. Objekti që ne propozojmë ndodhet në njësinë strukturore TR 334. Sheshi në studim paraqet një interes të veçantë për zhvillimin më tej të zonës, si një pol social kulturor, por dhe me karakter banim.

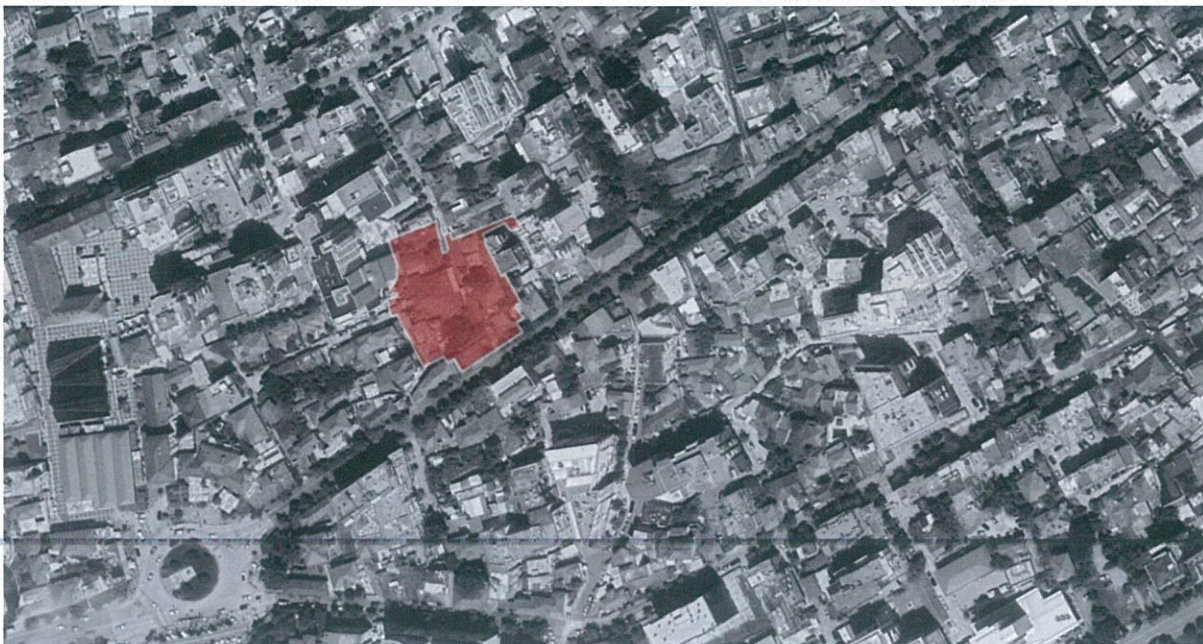


Fig. 1 Vendndodhja e pronës.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë. Studimi është komform rregullores dhe kritereve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Nr.1 datë 14.04.2017.



Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.

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

Duke u bazuar në rregulloren e planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, “Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë”, për zonën e interesit, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: “Godinë polifunksionale 1-25 kate me 3 kate parkim nëntokë, në rrugën "Hoxha Tahsin", me vendndodhje në bashkinë Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërorë "Oni & Afa" sh.p.k.”, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore TR/334.



Fig. 3 Harta e zonave, poleve, korridoreve ekonomike të propozuar, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.

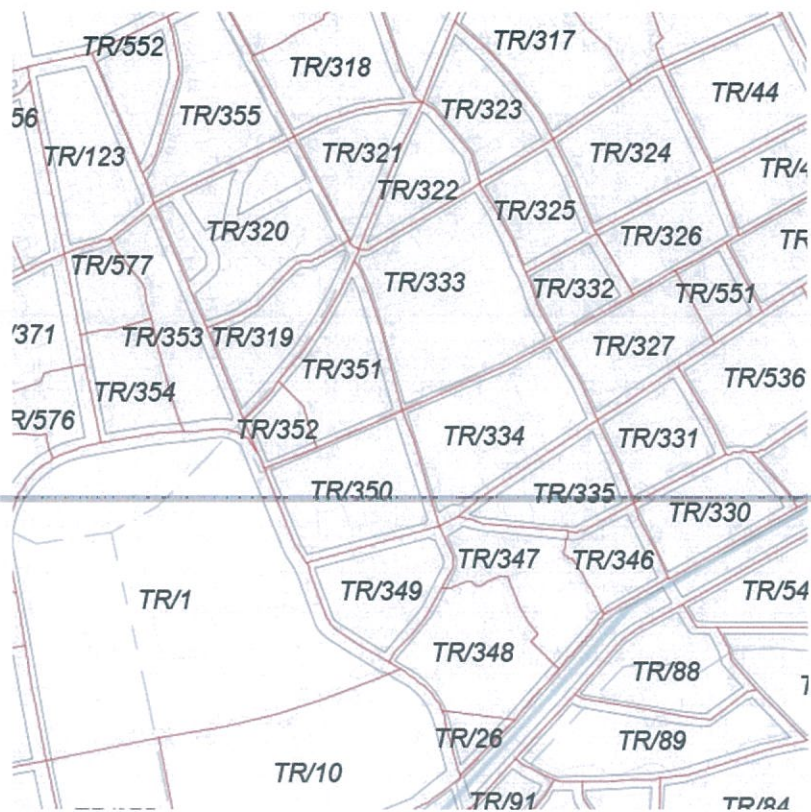


Fig. 4 Harta e njësisve strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë.



Fig. 5 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë

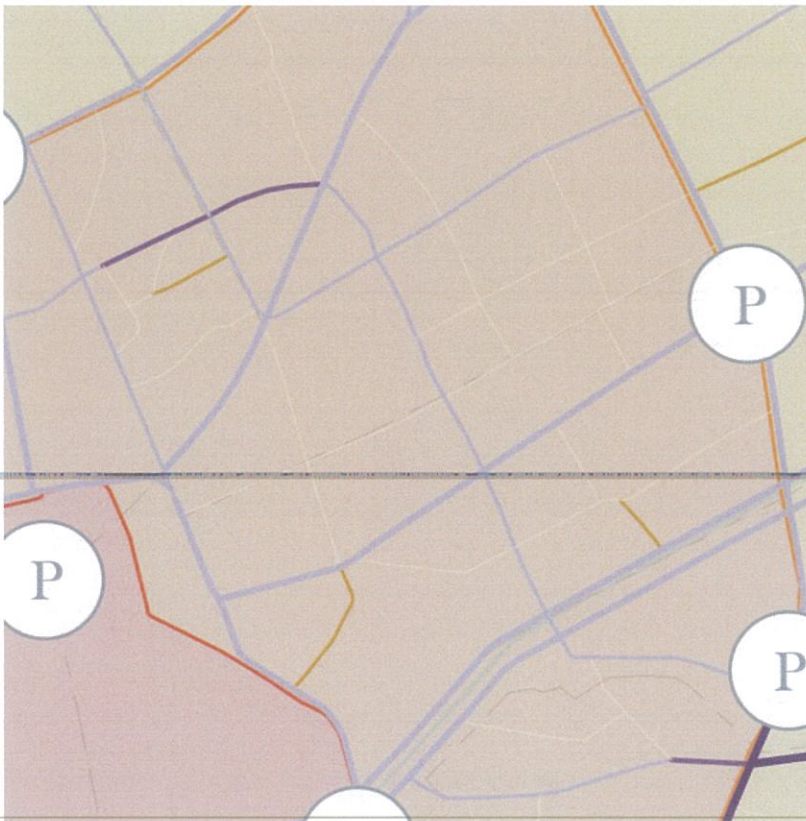


Fig. 6 Rrjeti rrugor dhe vendparkimet publike të propozuara, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Objekti pozicionohet pranë qendrës së Tiranës, në afërsi të rrugës kryesore, ku në zonë mbizotërojnë objektet e ulëta të banimit trajtë objekte multifamiljare me cati me një kulm. Prona për zhvillim përfshin disa ndërtesa të ulëta një kat-she dhe ndërtesa dy kat-she të bashkuara me njëra-tjetrën. Si pasojë zona ka mungesë të hapësirave publike dhe aksesit me rruge sipas standarteve, situatë që vjen nga bashkimi i oborreve dhe objekteve një dhe dy katëshe. Këto objekte shfaqen të degraduara gjatë kohës dhe nuk përmbushin kushtet e një jetese normale. Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion rezidencial dhe tregtar, ku dominojnë godinat e banimit apo komplekset rezidenciale me shërbime. Është pranë qendrës së Tiranës si dhe pranë "Pazarit të Ri", në krah të rrugës "Hoxha Tahsin". Në këtë kuptim, objekti i propozuar, është një moment strategjik për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës.

Sipërfaqja pronës është 2983.6 m²

Ndërkohë parcela kufizohet:

Jug: Rruga "Hoxha Tahsin"

Veri: Objekte banimi 1-2 kate

Lindje: Objekte banimi dhe shërbimesh 2-3-5 kate

Perëndim: Objekte banimi dhe shërbimesh 1-2-3-4 kate.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Për zhvillimin volumor të objektit, propozohet përdorimi i gridit 8.1m x 3.9 m, të cilët ndërlidhen me njëri-tjetrin duke krijuar një siluetë dinamike në altimetri. Gjithashtu, në vend të carjeve standarte, propozohet elementi i harkut, duke u bërë pjesë me identitetin e zonës, si dhe një shkallare për lidhjen e ngushtë të objektit me hapësirën publike.



Fig. 7 Vizualizim i objektit.

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

Ky objekt i ri është strategjik për konfigurimin e zonës në karakterin e saj të banimit dhe shërbimeve. Struktura plotëson zonën duke respektuar kontekstin e vendndodhjes dhe në të njëjtën kohë duke komunikuar me ambjentin përreth. Mjetet e formës dhe materialit të përdorura në projekt realizojnë më së miri këtë komunikim duke mundësuar leximin së jashtmi të destinacionit të objektit si dhe duke krijuar një siluetë mbresëlënëse në ambjentin rrethues.

Volumetria

Duke u bazuar në modulën e sipërpërmendur, me anë të bashkimit të tyre, propozohet ndarja funksionale në 25 kate mbi tokë dhe 3 kate nëntokë dedikuar parkimit. Këto module bashkohen në momente të ndryshme, shkrihen në disa zona për të krijuar hapësirat e brendshme, dhe në skaje transformohen në ballkone apo lozha. Modulet në lartësi hiqen nga objekti për të krijuar një siluetë dinamike dhe duke evidentuar elementin identifikues të objektit, harkadën në katet e para.



Fig. 8 Vizualizim i objektit.

Fasada

Materialet e përdorura në projekt për rifiniturën, janë bazike në element, duke përfshirë metalin për kornizimet, material mat të bardhë semiplastik / suva për veshjen e moduleve opake, dhe xhameria transparente. Element i rëndësishëm do jetë dhe gjelbërimi në lozha, i cili do jetë krijues një kontrast i vecantë për objektin. Ndërsa element kryesor dhe lidhja me hapësirën publike realizohet nëpërmjet harkadës në katet e para dhe vendosja e sistemit të shkallareve për aksesim të tyre.

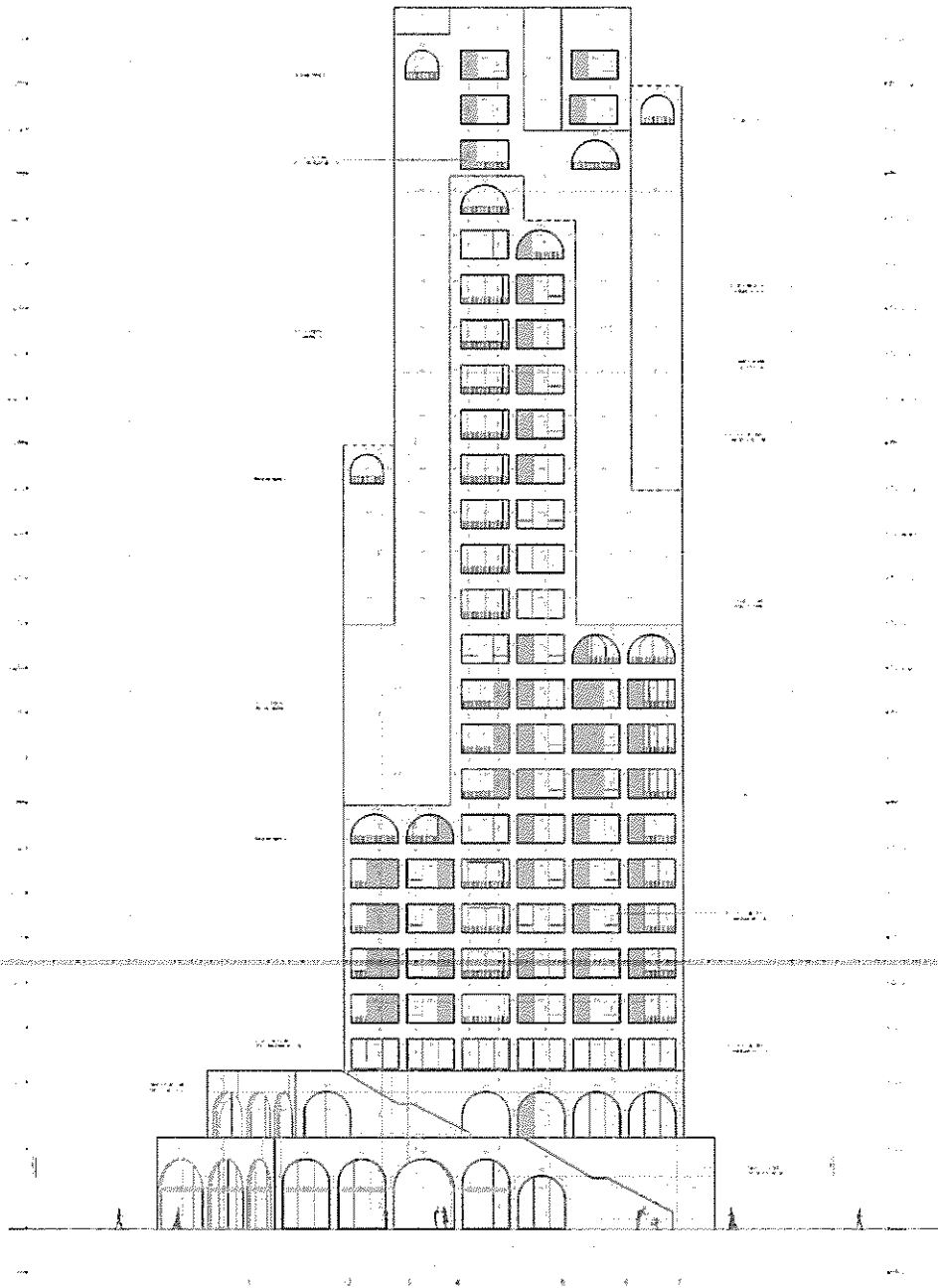


Fig. 9 Pamje e objektit.

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 2/136, 2/137, 2/141, 2/177, 2/178, 2/179, 2/180, 2/181, 2/182, 2/183, 2/207, 2/212, 2/296, 2/315, 2/352, 2/353, 2/468, 2/621, 2/622, 2/623, 2/624.

Zona Kadastrale: 8150

Kufizimet:**Distancat nga kufiri i pronës:**

Veri: 7.5m dhe 9.8m për volumin 1 kat, 9.5m dhe 32m për volumin 2 kate, 13.5 dhe 14.3m për volumin 7 kate, 27.3m dhe 29.1m për volumin 11 kate, 14.3m dhe 26m për volumin 12 kate 26m dhe 31.1m për volumin 21 kate dhe 14.8m dhe 31.1m per volumin 25 kate.

Jug: 1.8m dhe 9m për volumin 1 kat, 11m për volumin 2 kate, 13.1m për volumin 7, 11, 20, 21 kate, 17m për volumin 14, 22, 24 kate, 17m dhe 20.8m për volumin 25 kate.

Perëndim: 1.9m dhe 3.3 m për volumin 1 kat, 4.6m dhe 7.2 m për volumin 2 kate, 18.5m për volumin 7 kate, 16.2m dhe 17.5m për volumin 11 kate, 16.2m dhe 17.3 m për volumin 15 kate, 20.1 m dhe 21 m për volumin 23 kate, 21.6m dhe 22m per volumin 24 kate, 21m dhe 24.2m për volumin 25 kate.

Lindje: 3.7 m dhe 7.1m për volumin 1 kat, 8.6m dhe 9.5m m për volumin 7 kate, 8.7m dhe 9m për volumin 11 kate, 13.4m për volumin 12 kate, 6.8 dhe 9.8m për volumin 14 kate, 13.1m për volumin 21kate, 12.9m për volumin 22 kate 8.6 m dhe 9.8 m për volumin 23 kate.

Distancat nga objektet ekzistuese:

Veri: 8.2 m për volumi 1 kat me objektin 1 kat, 17.4 m me volumin 1 kat nga objekti 4 kate.

Jug: 24.1 m për volumin 1 kat nga objekti 4 kate, 28 m nga volumi 20 dhe 21 kate me objektin 4 kate, 2.4 m për volumi 1 kat nga objekti 2 kate, 26.1 m për volumi 1 kat me objektin 3kate.

Perëndim: 11.9 m dhe 18.6 m për volumin 1 kat me objektin 4 kate, 20 m për volumin 2 kate nga objekti 4 kate, 23.5 m për volumin 7 kate nga objekti 4 kate, 8.8 m nga volumi 1 kat me objektin 1 kat, 8.7 m nga volumi 1 kat me objektin 2 kate, 12.5 m nga volumi 2 kate me objektin 2 kate, 22.9m nga volumi 15 kate me volumin 2 kate.

Lindje: 7 m për volumin 1 kat nga objekti 5 kate, 10.5 m për volumin 7 kate nga objekti 5 kate, 9.4 m për volumin 23 kate nga objekti 5 kate, 4.3 m nga volumi 1 kat me objektin 2 kate

PLANI I SISTEMIMIT

Aksesi në parcelë për parkim krijohet nga veriu, përgjatë rrugës dytësore. Në pjesën veriore përtej rrugës dhe në zonën lindore krijohen hapësira të gjelbërta, ndërsa nga rruga kryesore dhe perëndim, krijohen sheshe tematike ku zhvillohen dhe grupet e shkollareve për hapësirat publike në nivele.



Fig. 10 Plani i sistemeve.

PARKIMI NËNTOKËSOR

Objekti përfshin 3 kate parking nëntokë, i cili strehon postet e parkimeve të nevojshme për apartamentet dhe për hapësirat tregtare, si dhe ambiente teknike dhe depo. Levizja është perimetrale me një nukël shkallë ashensor si dhe sistemi i rampave në qendër.

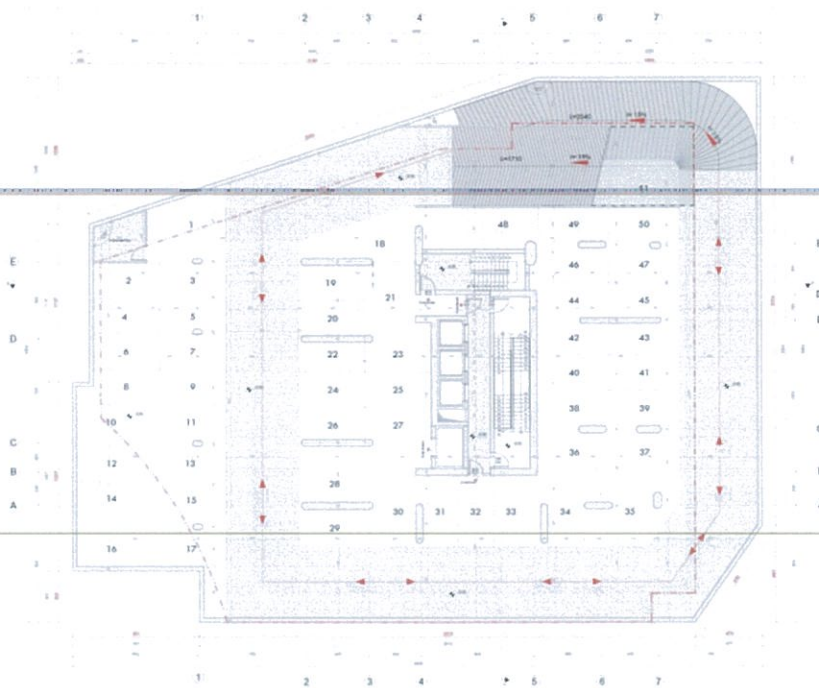


Fig. 11 Kati i parë nëntokë - parking.

KATET E BANIMIT

Duke u bazuar në modulën e sipërpërmendur, me anë të bashkimit të tyre, propozohet ndarja funksionale në 25 kate mbi tokë dhe 3 kate nëntokë dedikuar parkimit. Ku kati përdhe dhe i parë ka funksion shërbimi, me dyqane dhe pasazh kalimi me karakter publik, kati i dytë ka funksion zyra dhe në katet më sipër zhvillohen hapësirat e banimit në apartamente. Tipologjitë e apartamenteve janë 1+1, 2+1, 3+1 dhe duplex të plotësuar me modulet e lozhave apo verandave të cilat krijohen nga perseritjet e moduleve 3.9x 8.1 në vertikalisht.

Aksesi në kate bëhet nëpërmjet grupit qendror kryesor të shkallëve të cilat kanë dhe funksion antizjarr dhe të tre ashensorëve. Për tre katet e para të shërbimeve vihet në dispozicion një shkallë dhe një ashensor tjetër për shërbimet, të cilat mund të merren nga katet e nëntokës deri në katin +2.

Por gjithashtu ky objekt në konceptin e tij fillestar ka dhe shkallare të jashtme të cilat përveç funksionit në volumetri, kanë patjetër dhe funksion aksesi në altimetri midis kateve 0,+1 dhe +2. Pra në këto kate do të kryhet një qarkullim 360 gradë midis shkallareve të jashtëme, pasazheve të kalimit dhe korridoreve perimetrale.

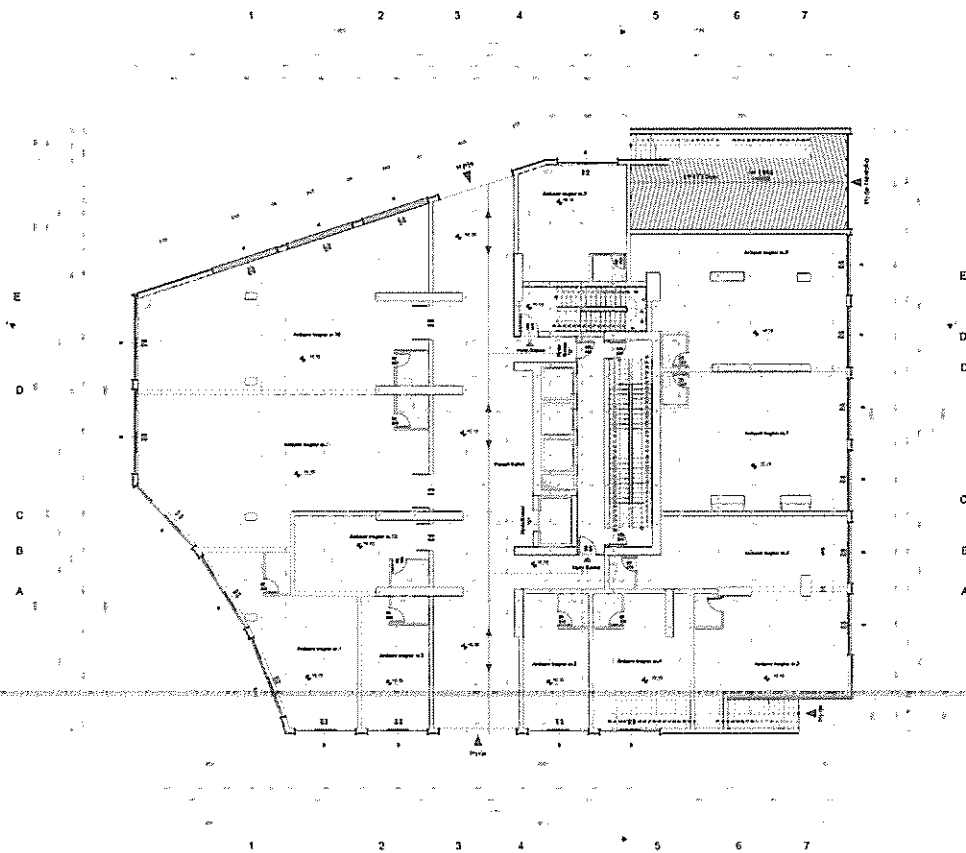


Fig. 12 Kati përdhe-shërbime.

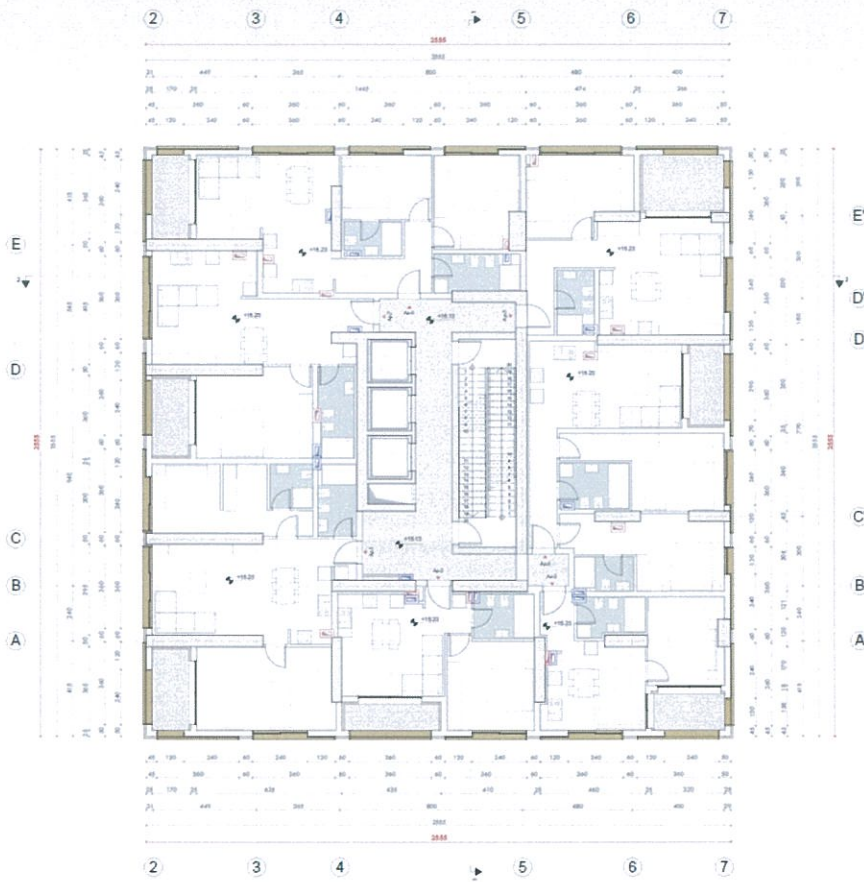


Fig. 13 Kati i tretë - banim.

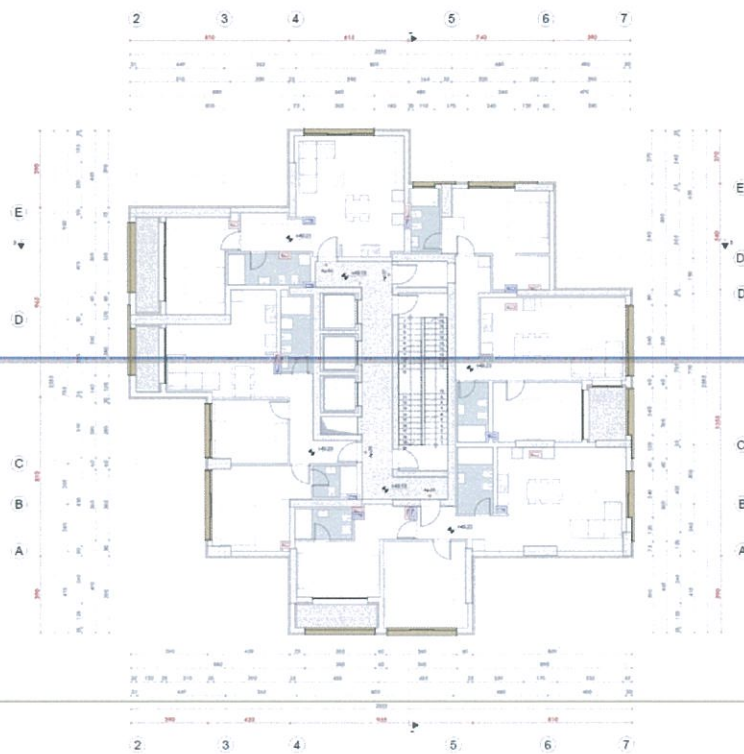


Fig. 14 Kati i trembedhjetë - banim.

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2983.6 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma kati përdhe):	1059.85 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	17608.45 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimi mbi tokë:	12668.53 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	4939.92 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	35.52%
Intensiteti i ndërtimit:	4.25
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	92.43 m
Numri i kateve mbi tokë:	1, 2, 7, 11, 12, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 24, 25 kate
Numri i kateve nën tokë:	3 kate
Pasazh:	Gjerësi 5m dhe Gjatësi 31.3m dhe 32.9m

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaqë objektëve, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Aksesueshmëria në parkim do të realizohet në krahun verior të pronës me anë të një rruge me seksion tërthor 10m (1.5m/7m/1.5m) e cila do të realizohet gjatë ndërtimit të objektit dhe pas lirimimit të sheshit të ndërtimit nga objektet ekzistuese. Nga rruga "Hoxha Tahsin" në krahun jugor objekti do të ketë akses këmbësorësh.

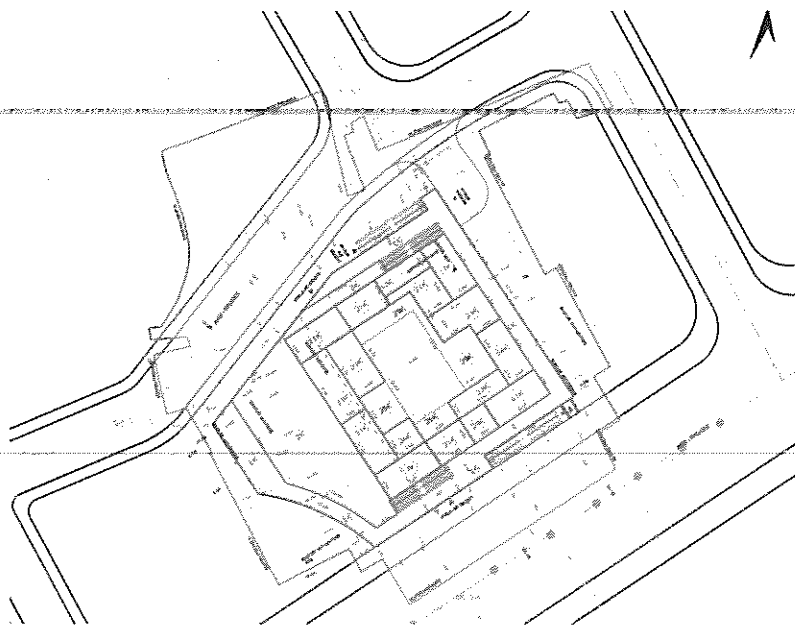


Fig. 13 Planvendosje.