



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN "GODINË BANIMI DHE
SHËRBIMESH ME 2, 12-30 KATE MBI TOKË DHE 4 KATE NËNTOKË,
ME VENDNDODHJE NË ZONËN E "UNAZËS SË RE", BASHKIA TIRANË,
ME SUBJEKT ZHVILLUES “ERE Architecture & Construction” sh.p.k,
“BEGA-07” sh.p.k DHE ALBAN BITRAJ.”

MIRATOHET
KRKËTARI I K.K.T.

Z. EDIRAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Zh.j. BELINDA BALLUKU

Miraturar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 37, Datë 25.09.2024

Projektues:
Davide Macullo Architects SA

“ERE Architecture & Construction” sh.p.k

Zhvillues:
“ERE Architecture & Construction” sh.p.k

“Bega-07” sh.p.k

Alban Bitraj

DAVIDE MACULLO
ARCHITECTS SA
VIA LAVAZZARI 30
6900 LUGANO - CH
www.macullo.com
+41 (0)91 971 82 34



Architecture
& construction
L52027186M

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 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



A large, stylized handwritten signature in blue ink.

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Ky relacion përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin : "Godinë banimi dhe shërbimesh me 2, 12 - 30 kate mbi tokë dhe 4 kate nëntokë, me vendndodhje në zonën e "Unazës së Re", Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë "ERE Architecture & Construction" sh.p.k., "Bega-07" sh.p.k dhe Alban Bitraj.

Ligji 107/2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit" miratuar më datë 31. 07. 2014 (i ndryshuar).

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 408, datë 13. 05. 2015 është miratuar "Rregullorja e zhvillimit të territorit", (e ndryshuar).

"Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë" miratuar me vendim të KKT-së nr.1, datë 14. 04. 2017, (i ndryshuar).

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e marrë në studim ndodhet në rrugën "Teodor Keko", pranë "Unazës së Re", Tiranë. Sipërfaqja e truallit që do të përdoret për zhvillim është 7601 m² dhe kufizohet në perëndim nga rruga "Teodor Keko" pra "Unaza e Re", në jug nga rruga "Nexho Ikonomi" dhe lindje nga rruga "Feizi Hizmo", duke krijuar kështu një trekëndësh të pavarur nga blloqet e tjera të banimit përreth.



Fig. 1. Pozicionimi i zonës në studim



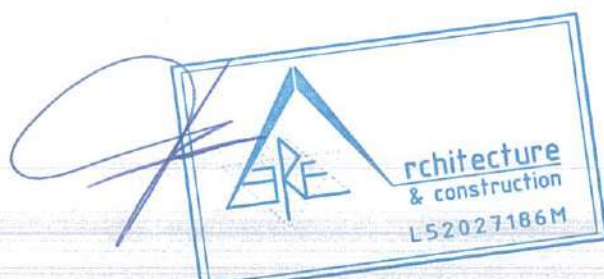
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Njësia Strukturore: TR/397

Bashkia	Tiranë
Njësia	TR/397
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A. Banim 96%
Kategori 2	IN. Infrastrukturë 4%
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia në Kate	9
Lartësia në Metra	29
PDV	PO
Intesitet	3.5
KSHT	45%
KSHR	Referuar nenit përkatës të rregullores së PPV
KSHP	Referuar nenit përkatës të rregullores së PPV
Kufizime Ligjore	Nuk është Zonë e mbrojtur Natyrore
Sipërfaqe (ha)	13.14
Nenkategori 1	
Nenkategori 2	
Nenkategori 3	
Nenkategori 4	
Parcela_Minimale	
Përdorime të Lejuara	
Përdorime të Ndaluara	Referuar nenit përkatës të rregullores së PPV
Kushte të Tjera	
Rregullore	More info

Fig. 2. Foto e marrë nga akpt.gov.al



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



Fig.3. Foto e marrë nga akoma, shprehëse të tërësive të përdorimit të tokës.



3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Zona përreth është e formuar kryesisht nga objekte banimi, disa prej të cilave janë rindërtuar dhe riformuluar sipas standardeve të reja të banimit. Në këtë kuadër dhe studimi i truallit në fjalë është bërë për godinë banimi dhe shërbimesh, në bazë të kondicioneve dhe normativave të përcaktuara.

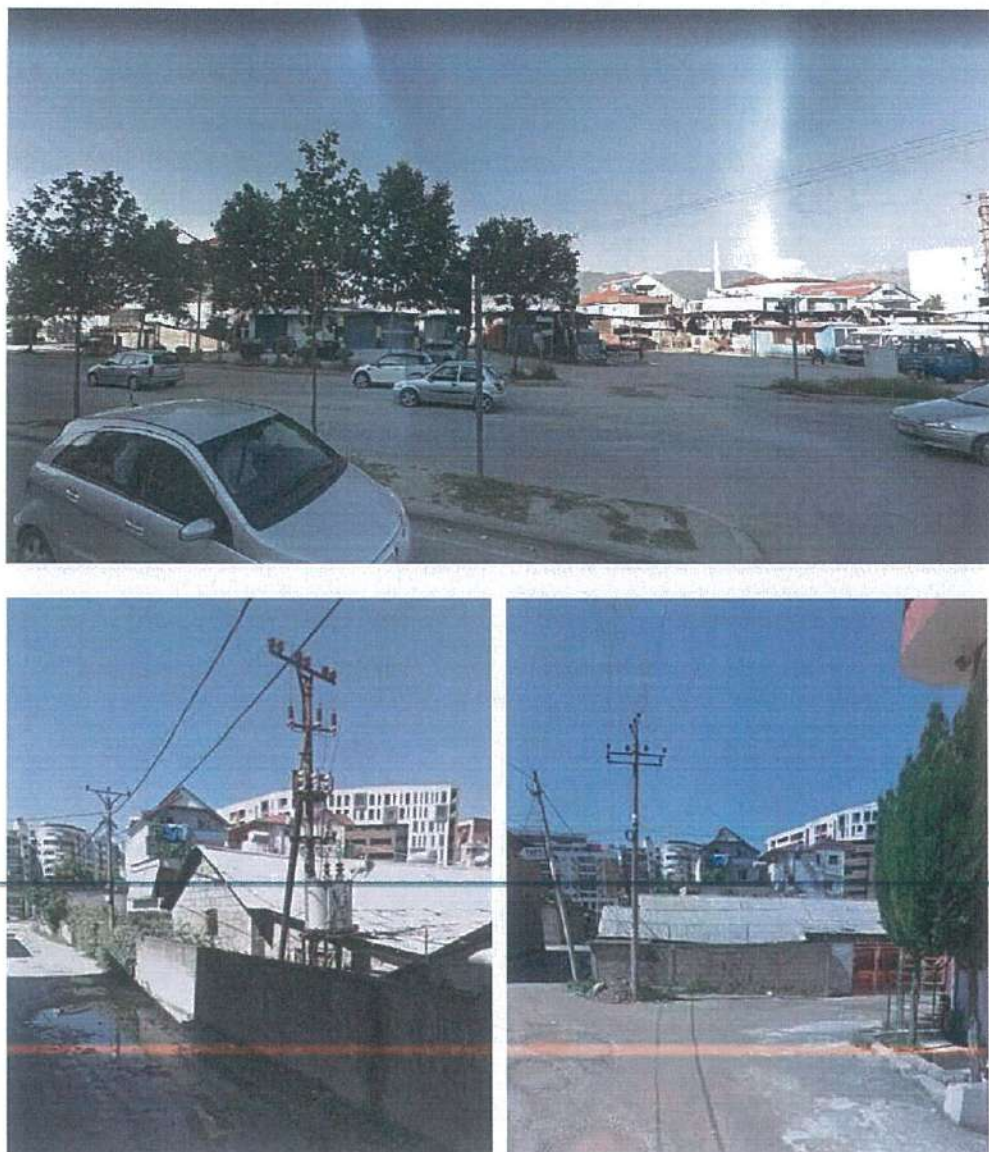
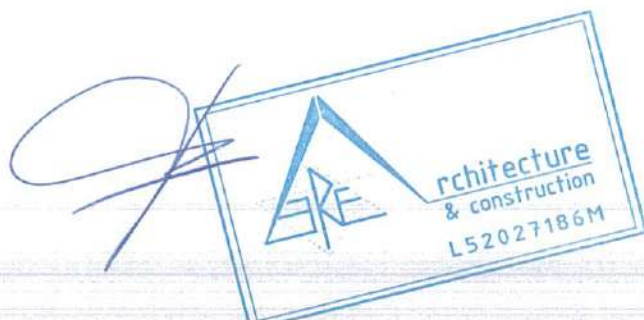


Fig.4. Foto të gjendjes ekzistuese të zonës



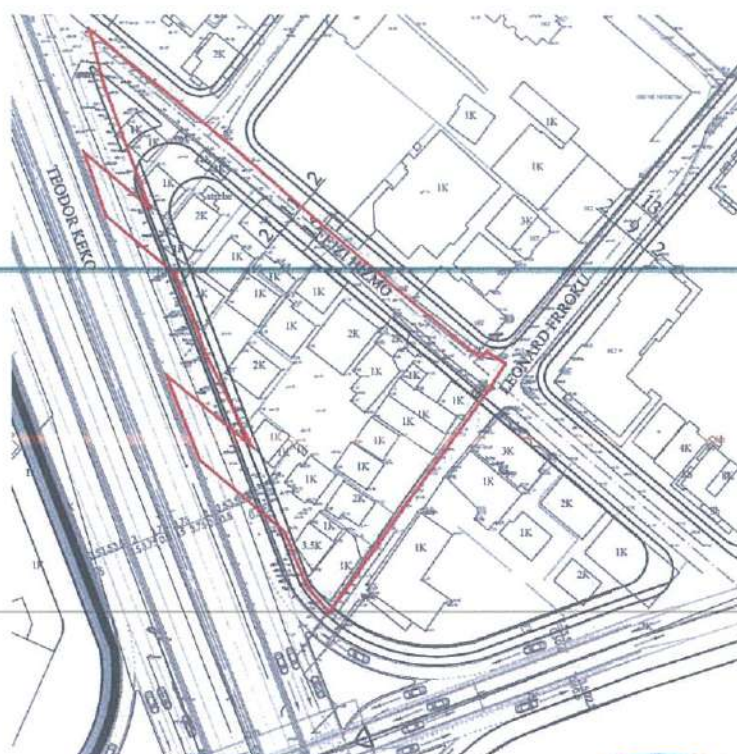
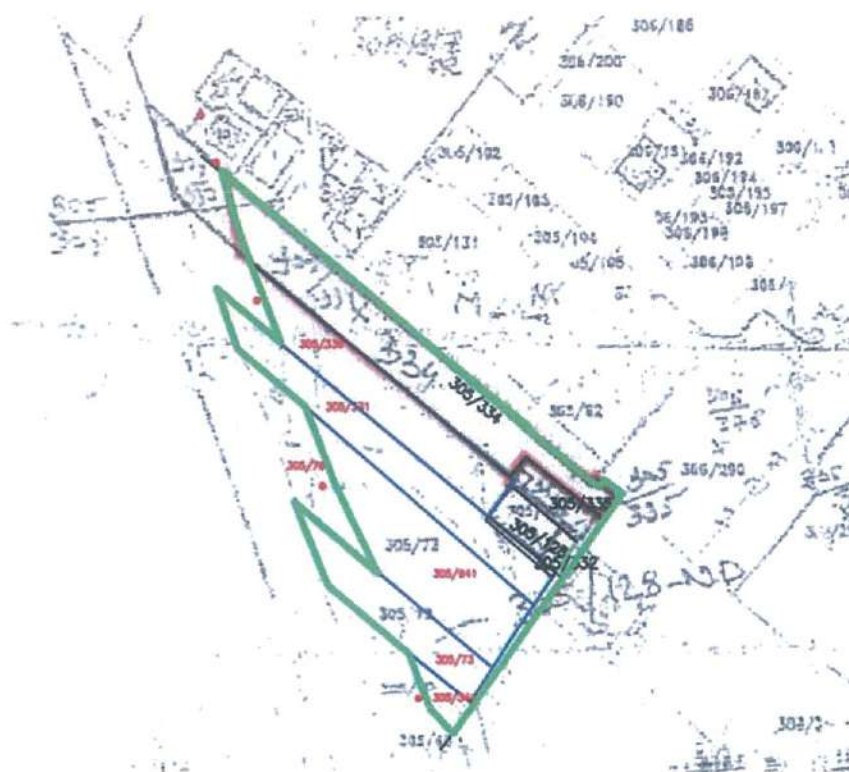


Fig. 6. Pozicioni i strukturës në lidhje me rrugët e propozuara nga Bashkia Tiranë

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Të gjitha zhvillimet në territor do të jenë në përputhje me kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës, sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, duke i kushtuar rëndësi posaçërisht organizimit dhe vendosjes së objektit në shesh për të plotësuar kushtet e mbrojtjes kundra zjarrit dhe të mirëfunksionimit të hapësirave për këmbësorët.

Interesi për zhvillimin e qytetit dhe kuartierëve të reja të banimit, që ndodhen në zonën pranë rrugës “Teodor Keko”, ka nxitur nevojën për një kualitet më të lartë për sa i përket aspekteve arkitektonike si: zgjidhja funksionale, volumi, raporti me ndërtesat përreth, rifiniturat e përdorura, “stili” arkitektonik, shërbimet, etj., por edhe riformulimi i hapësirave urbane ekzistuese.

Godina që do të ndërtohet në këtë zonë është studiuar duke iu përshtatur qëllimit të shfrytëzimit të saj kryesisht për ambiente banimi dhe shërbimi. Për sa i përket arkitekturës që arkitekti ka ndjekur, dominojnë elemente të shumta vertikale dhe horizontale të cilat si rrjedhojë e objektit totalisht të bardhë krijojnë hijezime të ndryshme në orë të ndryshme,

Duke dhënë një animacion dritë-hijesh gjatë gjithë ditës. Arkitektura e përdorur është një arkitekturë qytetare që shihet në eksterieret e përbërësve të ndërtesës. Forma e objektit është në linjat e lakuara. Struktura zhvillohet në 1 objekt me 30 kate mbitokë dhe 4 nëntokë. Objekti përbëhet nga 1 volum masiv, por krijon përshkallëzime përgjatë lartësisë, duke i dhënë dinamizëm formës, për ta sjellë sa më pranë konceptit që synohet.

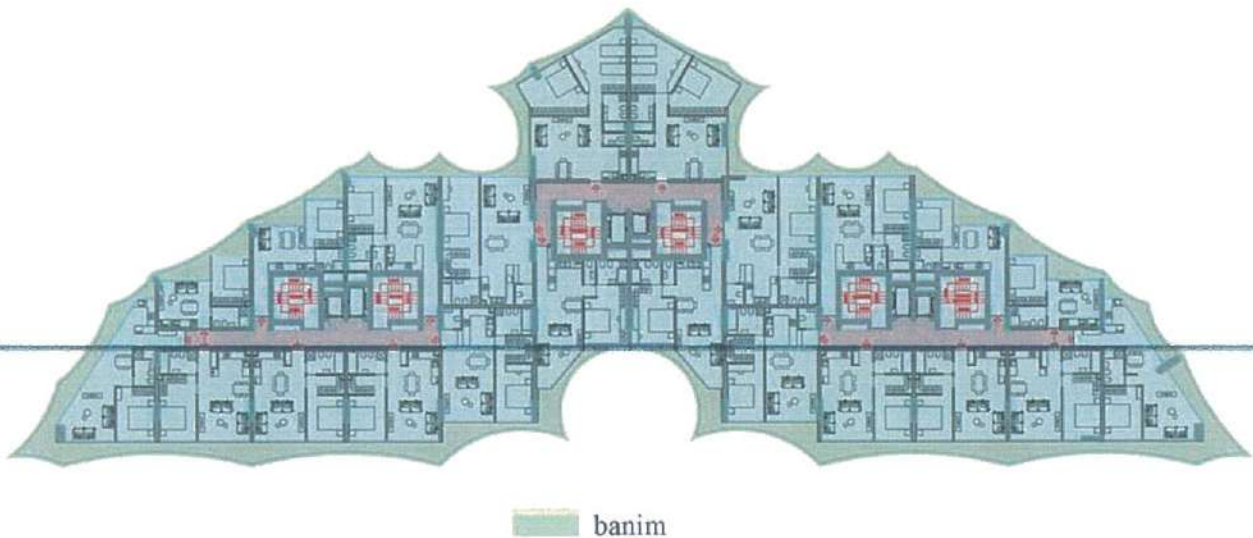


Fig.7. Ndarja e funksioneve brenda planimetrisë së kati tip

Zgjidhjet funksionale, në pjesën më të madhe të tyre përcaktohen nga kondicionet urbane të zonës dhe në pjesën tjetër nga normativat arkitektonike dhe teknologjike për sa i përket zonave të gjelbërta, hijezimit dhe diellëzimit të banesave.





Fig. 8. Planvendosje e objektit



Në planin e katit përdhe dhe në katin e parë ofrohet dhe shërbimi i dyqaneve dhe i zyrave i aksesueshem në pjesën lindore dhe perëndimore të objektit, lëvizja bëhet nga kuota 0.00 m. Në këtë plan është bërë dhe sistemimi i pjesës së jashtme të godinës, që lehtëson lëvizjen e këmbësorëve. Hyrja në njësitë e banimit për rezidentët gjithashtu zhvillohet nga ana lindore dhe perëndimore. Aksesit në parkim gjendet në pjesën lindore të sheshit të ndërtimit.

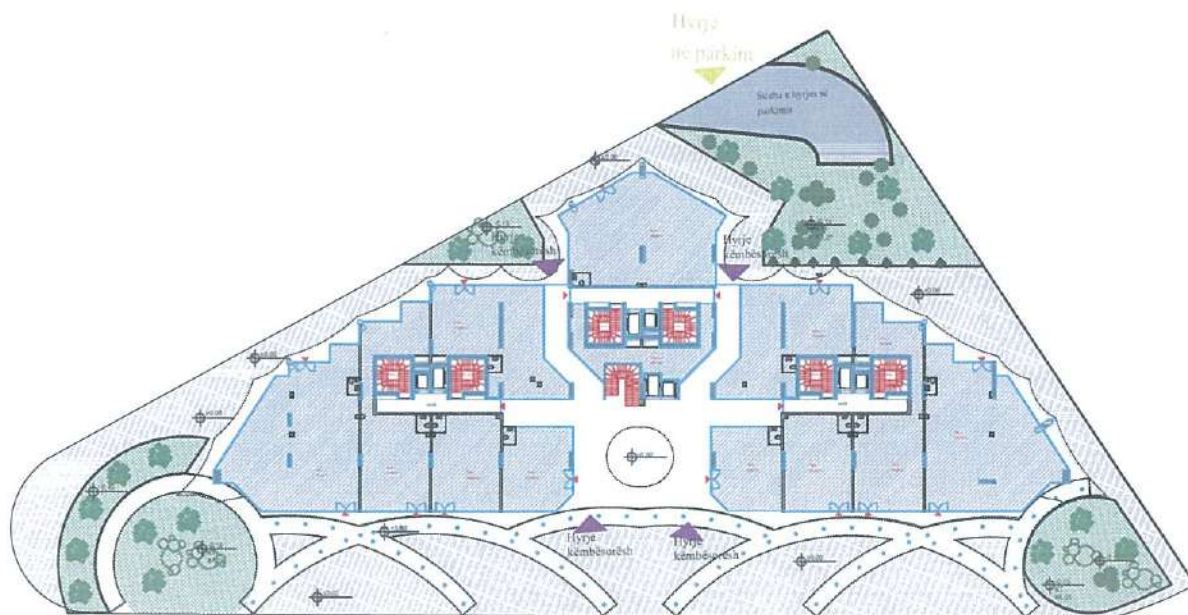


Fig. 9. Plani i katit përdhe dhe sistemimi

Në projekt janë marrë parasysh dhe lloji i shtrimit të pllakave për trotualet, si dhe lloji i gjelbërimit dhe gjithë hapësirat rekreative përreth objektit, të cilat do të rrisin cilësinë e jetesës për të gjithë njerëzit që do të zgjedhin ta vizitojnë ose të banojnë në këtë objekt.

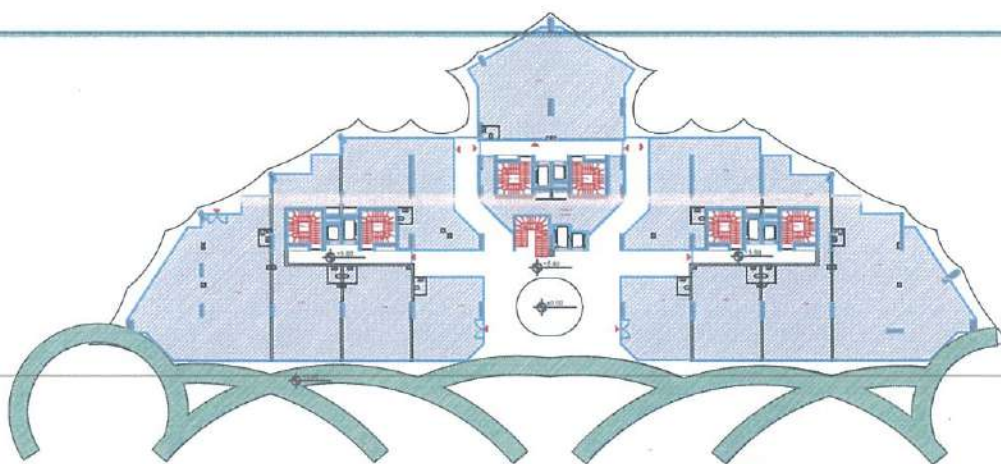
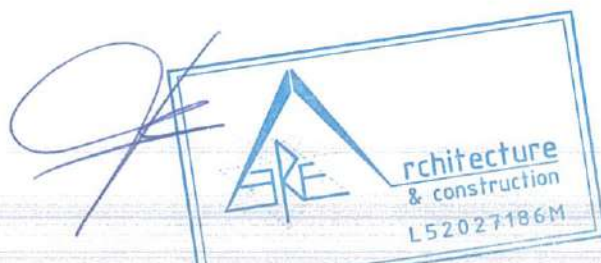


Fig. 10. Plani i katit të parë



Planimetritë e godinës/ Organizimi i hapësirës

Planimetria e katit -4, kuota -11.70

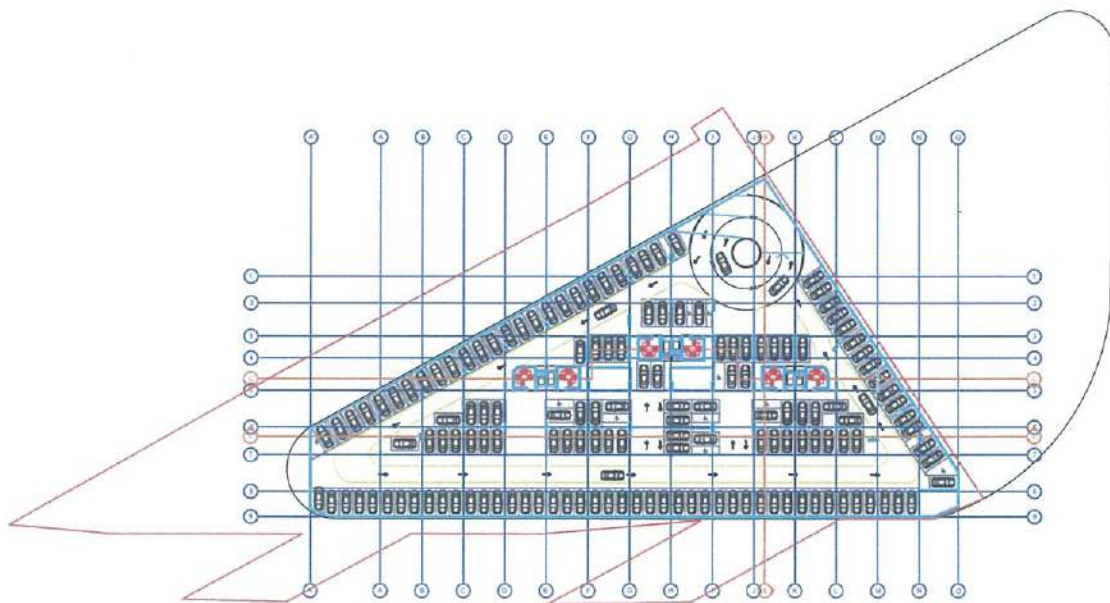


Fig.11. Plani në kuotën -11.70

Planimetria e katit -1, kuota -3.06

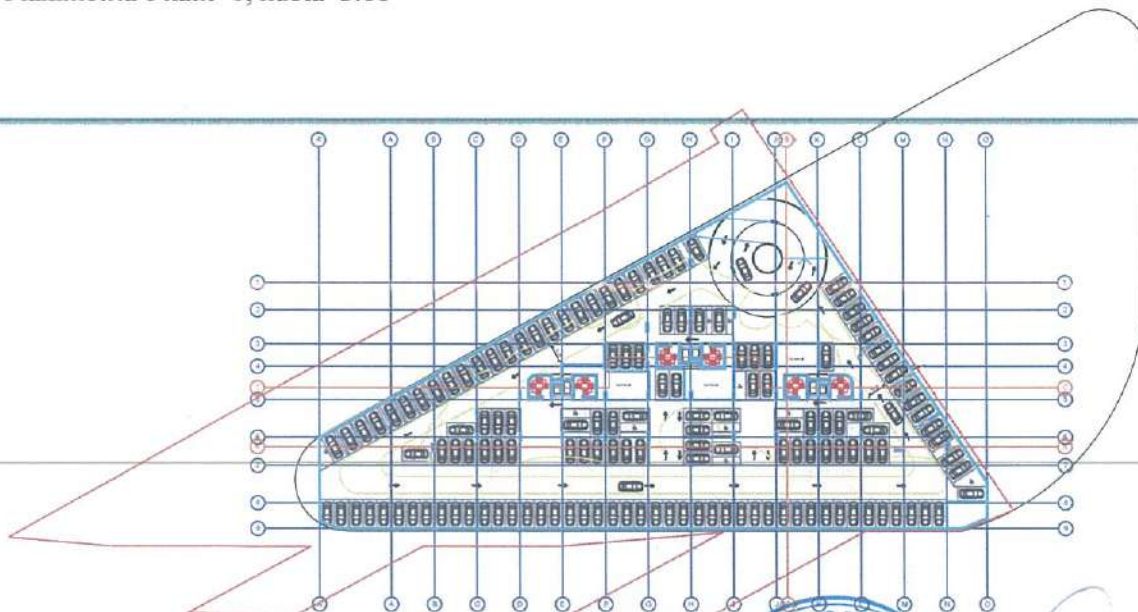


Fig.12. Plani në kuotën -3.06



Planimetria e katit përdhe, kuota ± 0.00

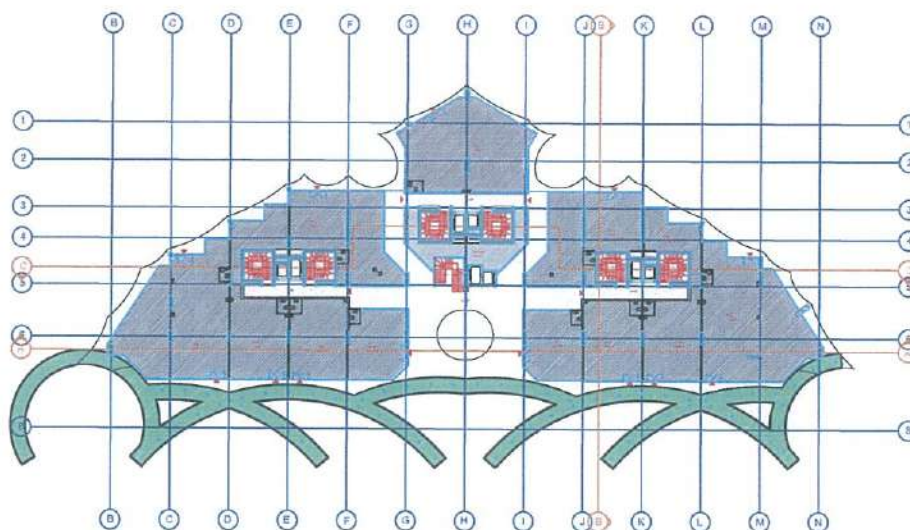


Fig.13. Plani në kuotën ± 0.00

Në kuotën ± 0.00 zhvillohen hapsirat e dyqaneve. Aksesit i tyre është në anën perëndimore dhe lindore dhe fasada në këtë kuotë trajtohet në mënyrë të ngjashme në raport me katet e mësipërme, ku dominon materiali i xhamit në vetratat e dyqaneve. Sistemit e projektuara për këtë zonë por edhe për të gjitha hapësirat e tjera të objektit janë në përputhje me kushtet optimale të përdorimit nga njerëz me aftësi të kufizuara.

Planimetria në kuotën $+5.80$

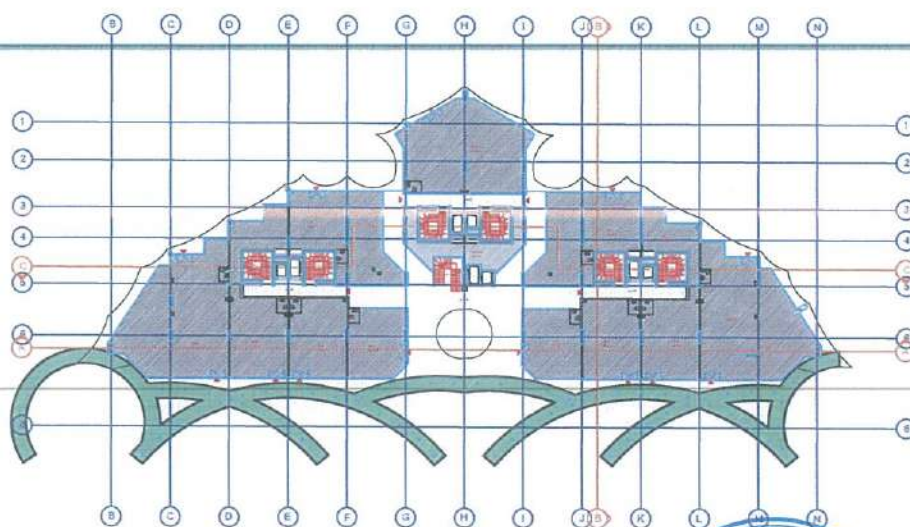


Fig.14. Plani në kuotën $+5.80$

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Fasada kryesore (ekzaktësisht në Jug-Perëndim të parcelës) është përballë rrugës Teodor Keko, që është rruga me fluksin më të madh, që e bën objektin të favorshëm për zhvillimin e aktiviteteve komerciale dhe shërbimeve.

Objekti ka 6 shkallë (A, B, C, D, E, F). Çdo shkallë është e pajisur me 2 ashensorë dhe 2 puse. Puset do të shërbejnë për kalimin e linjave elektrike, të furnizimit me ujë, të ventilimit, etj. Lartësia e përgjithshme e objektit mbi tokë është 102.42m.

Është menduar në formën e një propozimi edhe një mobilim hipotetik që i përshtatet formës, madhësisë dhe karakterit të dhomave të objektit.

Ndriçimi dhe ajërimi janë bërë në bazë të normativave europiane, ku sip.ndriç > 1/8 sip dysheme. Gjithashtu sistemimet e pjesës së jashtme krijojnë një oaz mikpritës dhe të gjelbëruar.

Planimetria e katit tip

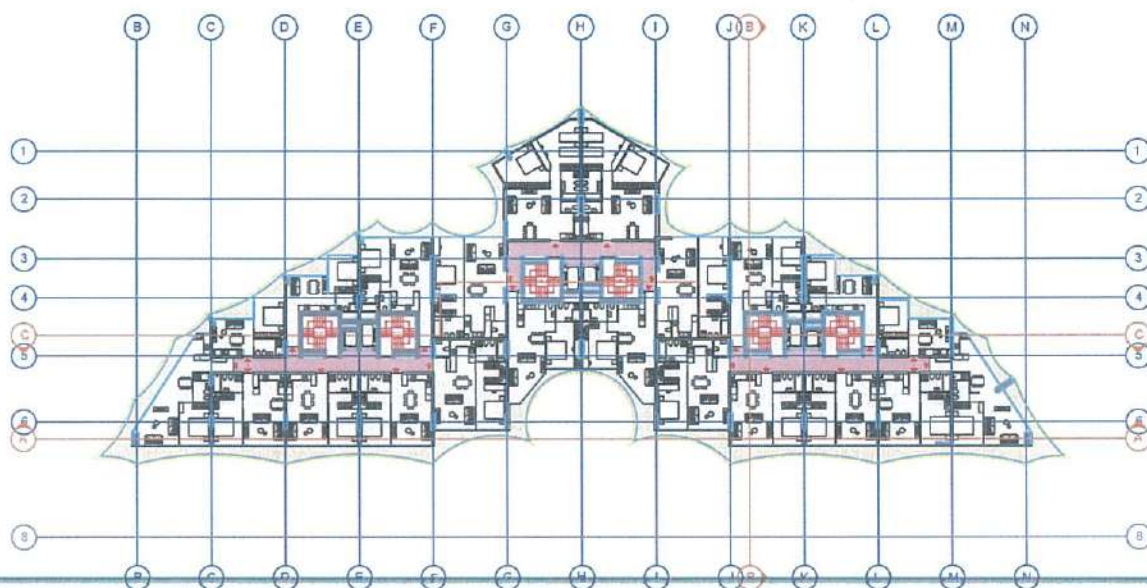


Fig. 15. Plani i katit tip

Planimetria e katit tip ka një organizim optimal të hapësirës, si për pjesën e apartamenteve, ashtu edhe për pjesën e kalimeve, akseseve, pra hapësirave të përbashkëta. Plani tip përmban 8 apartamente në shkallën A dhe B, 6 apartamente në shkallën C dhe D dhe 8 apartamente në shkallën E dhe F. Pra në total, kati tip përmban 22 apartamente. Sipërfaqja e zënë me funksionin banim është 38542.8 m², ndërsa sipërfaqja e zënë nga shërbimet (kati përdhe dhe kati i parë) është 4210.6 m². Në total për të gjithë objektin janë 42753.4 m² sipërfaqe banimi dhe shërbimesh. Ndërsa 4 katet nëntokë kanë funksionin parkim. Ato zhvillohen njësoj nga ana planimetrike dhe zënë një sipërfaqe prej 17687.6 m².



Planimetria e katit 19 , kuota +65.48

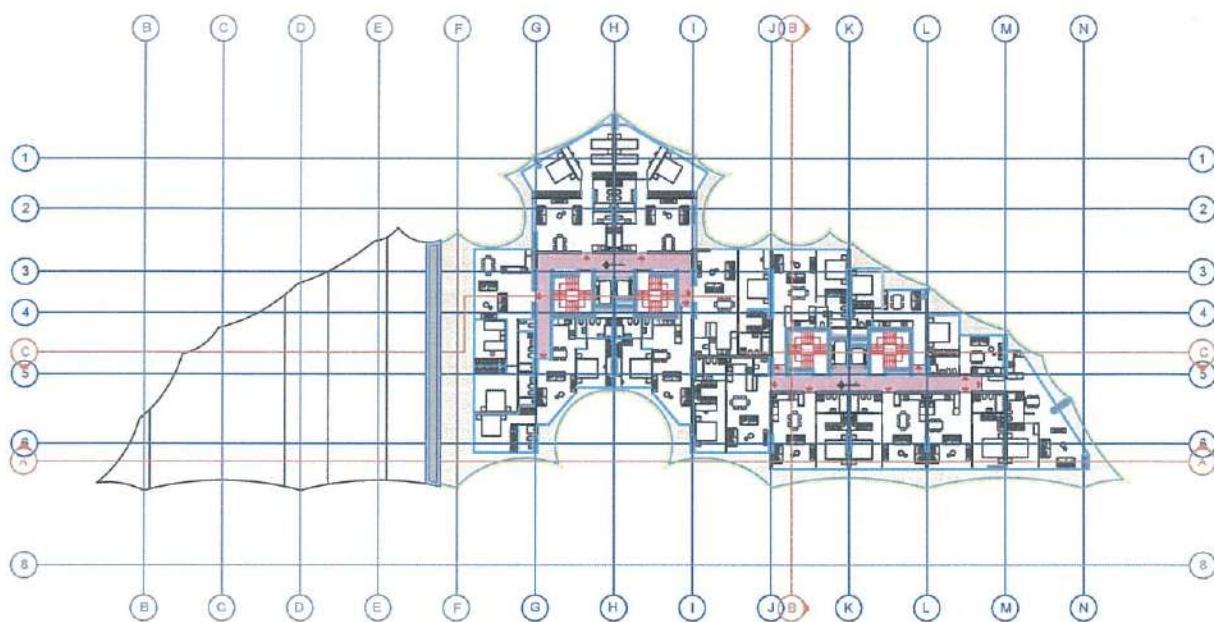


Fig.16. Plani në kuotën +65.48

Planimetria e katit 21, kuota +71.96

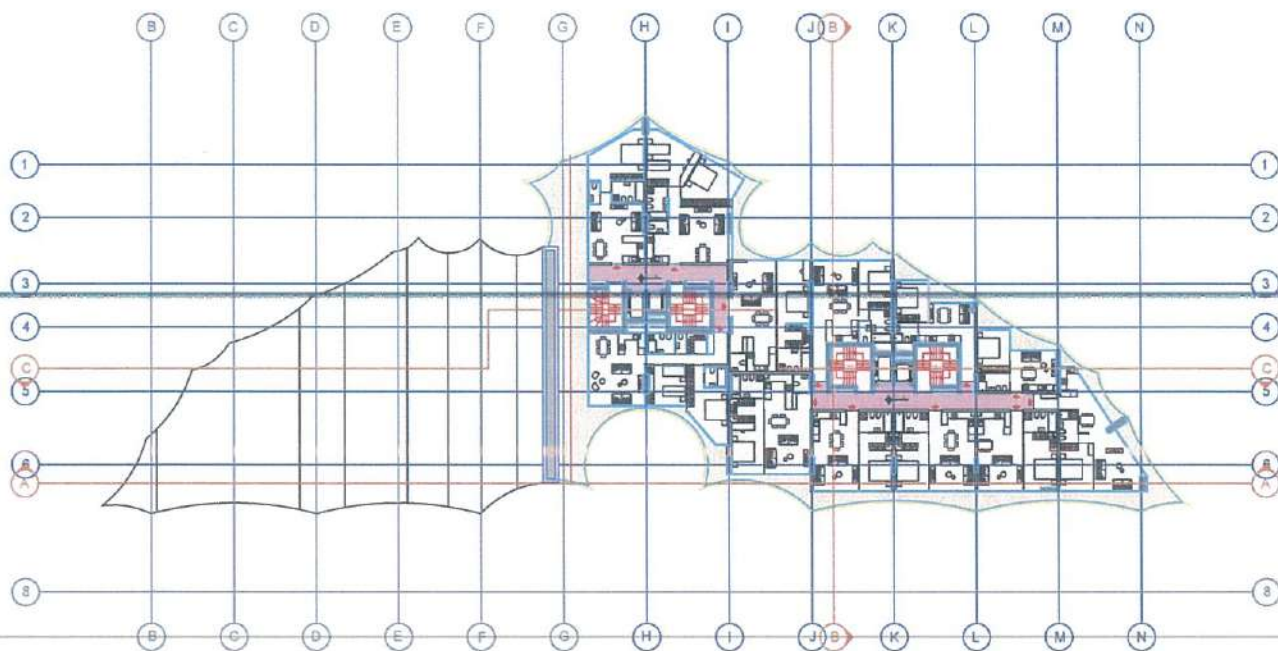


Fig.17. Plani në kuotën +71.96



Planimetria e katit 24, kuota +81.68

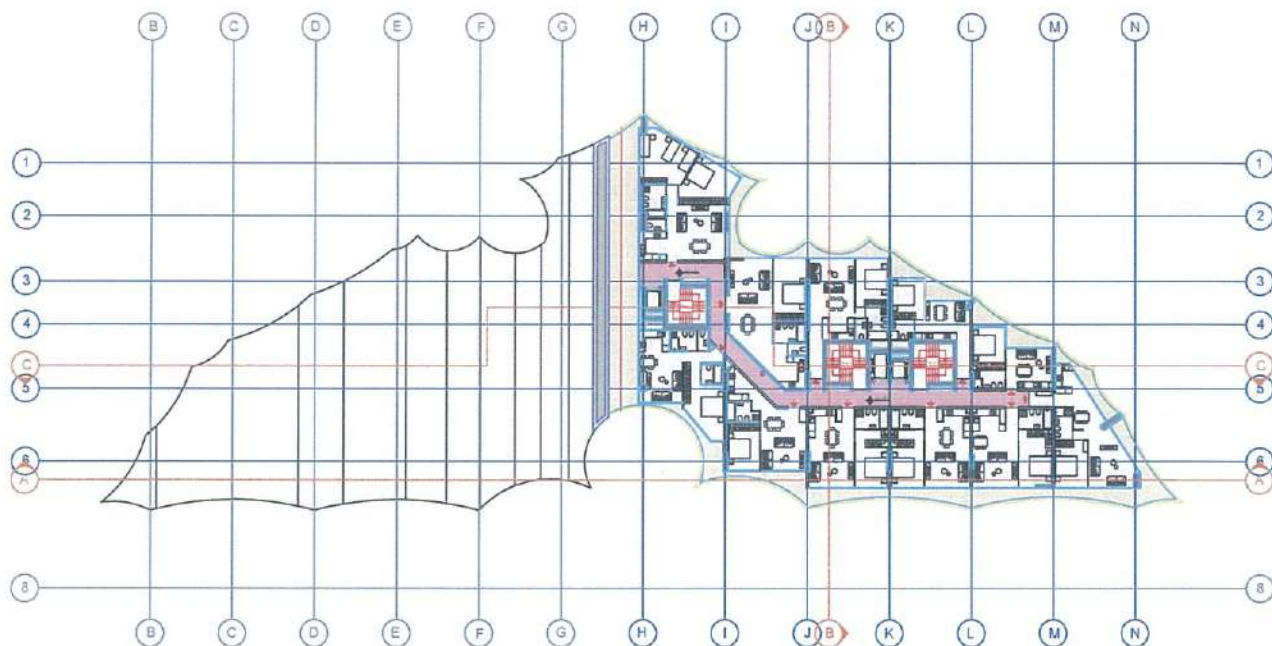


Fig. 18. Plani në kuotën +81.68

Planimetria e katit 29, kuota +97.88

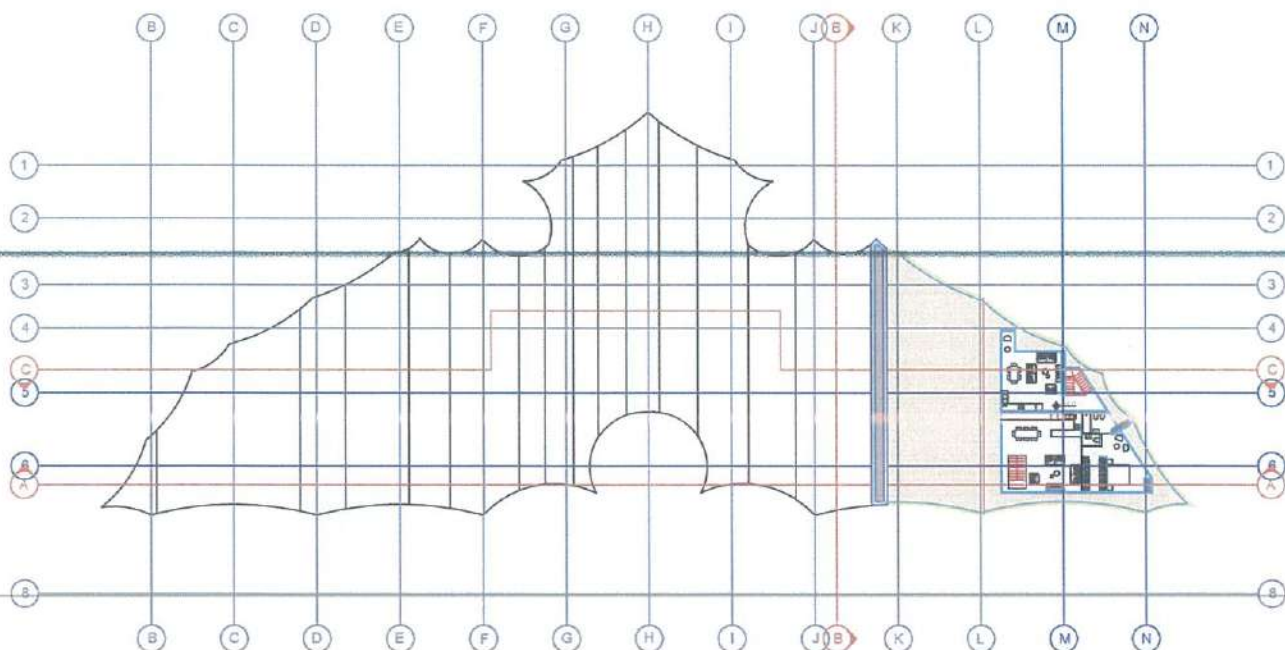


Fig.19. Plani në kuotën +97.88

Në këtë nivel zhvillohet kati i fundit i objektit. Planimetria ka pësuar shpesh ndryshime me ngjitet në lartësi, duke u tërhequr në mënyrë të përkallëzuar në brendësi për të krijuar hapësira më të mëdha në verandat e apartamenteve të secilit kat.



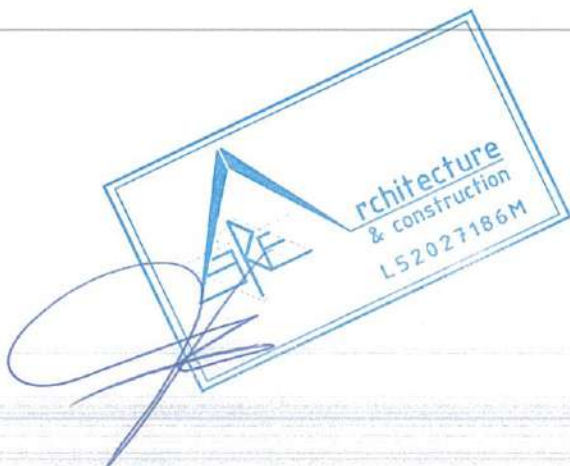
TABELA E SIPËRFAQEVE			
Sipërfaqe nëntokë.....17687.6m ² Funksioni.....Parkim (4421.9 x 4 kate= 17687.6 m ²)	-2, -3, -4	Sipërfaqe kati 18.....1283.9m ² Funksioni.....Banim	
	-1	Sipërfaqe kati 19.....1215.5m ² Funksioni.....Banim	
Sipërfaqe kati përdhe.....2105.3m ² Funksioni.....Shërbim		Sipërfaqe kati 20.....1154.8m ² Funksioni.....Banim	
Sipërfaqe kati i parë.....2105.3m ² Funksioni.....Shërbim		Sipërfaqe kati 21.....1077.4m ² Funksioni.....Banim	
Sipërfaqe kati i dytë.....1876.4m ² Funksioni.....Banim		Sipërfaqe kati 22.....1018.9m ² Funksioni.....Banim	
Sipërfaqe kati 3-11.....1876.4m ² Funksioni.....Banim (1876.4 x 9 kate= 16887.6 m ²)		Sipërfaqe kati 23.....951.9m ² Funksioni.....Banim	
Sipërfaqe kati 12.....1847.6m ² Funksioni.....Banim		Sipërfaqe kati 24.....873.3m ² Funksioni.....Banim	
Sipërfaqe kati 13.....1760.2m ² Funksioni.....Banim		Sipërfaqe kati 25.....740m ² Funksioni.....Banim	
Sipërfaqe kati 14.....1658.7m ² Funksioni.....Banim		Sipërfaqe kati 26.....664.5m ² Funksioni.....Banim	
Sipërfaqe kati 15.....1572.8m ² Funksioni.....Banim		Sipërfaqe kati 27.....560.3m ² Funksioni.....Banim	
Sipërfaqe kati 16.....1456.5m ² Funksioni.....Banim		Sipërfaqe kati 28.....399.1m ² Funksioni.....Banim	
Sipërfaqe kati 17.....1356.3m ² Funksioni.....Banim		Sipërfaqe kati 29.....187.1m ² Funksioni.....Banim	
Sipërfaqe totale mbi tokë.....42753.4m ² Sipërfaqe totale nëntokë.....17687.6m ² Sipërfaqe totale mbi tokë dhe nën tokë.....60441 m ²			

4.2 Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave/ Rifiniturave

Ekziston një larmi fasadash që janë ndërtuar në kohë të ndryshme, të cilat dominohen përgjatë zonës. Sfidë më e madhe e një projekti të tillë është gjetja e një gjuhe lidhëse brenda një konteksti kulturor të ri që do të shërbente si një sfond për shfaqjet e potencialit të plotë arkitektonik.

Punimet e fasadës:

Fasada është zgjedhur në trajtimin e jashtëm të objektit si një opsion i mirë për performancën e mrekullueshme termike, cilësinë e ajrit, reduktimin e zhurmave dhe për një pamje të bukur të ndërtesës. Fasada ka elemente horizontale të cilët kanë funksion estetik por shërbejnë njëkohësisht edhe si hijëzues. Exteriori do të jetë i bardhë, duke përfshirë këtu elemente si soletat e harkuara, vazot dekorative në secilin kat në pjesën veriore në verandat e objektit, kornizat e dritareve dhe vetratave, etj. Në këtë mënyrë, përzgjedhja e elementëve të bardhë është lidhur më së miri me parapetet e xhamit dhe me vetratat dhe dritaret të cilat do të jenë 30% filtër, 30% pasqyrë.



A large, stylized handwritten signature in blue ink.

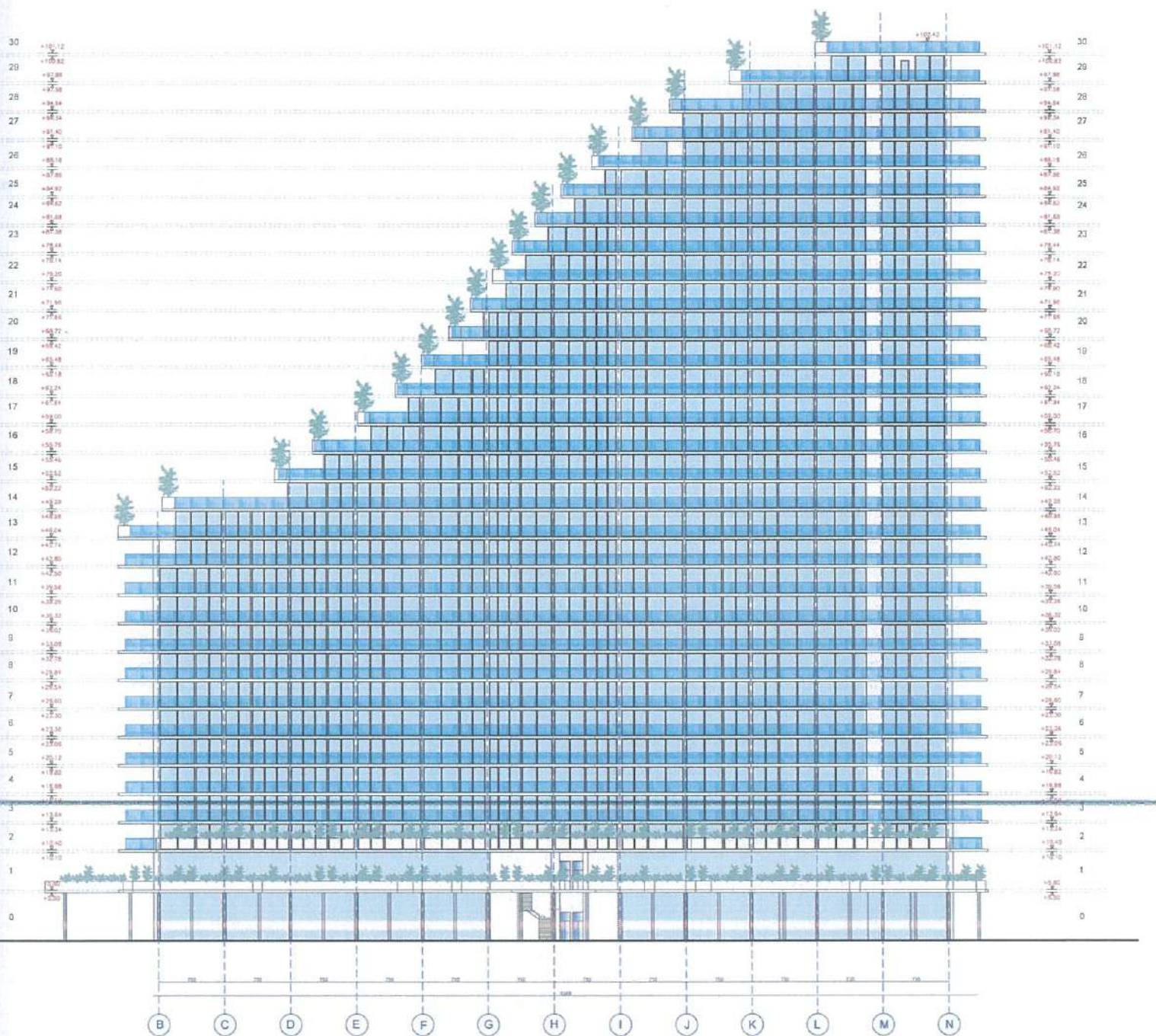


Fig.21. Fasada perëndimore



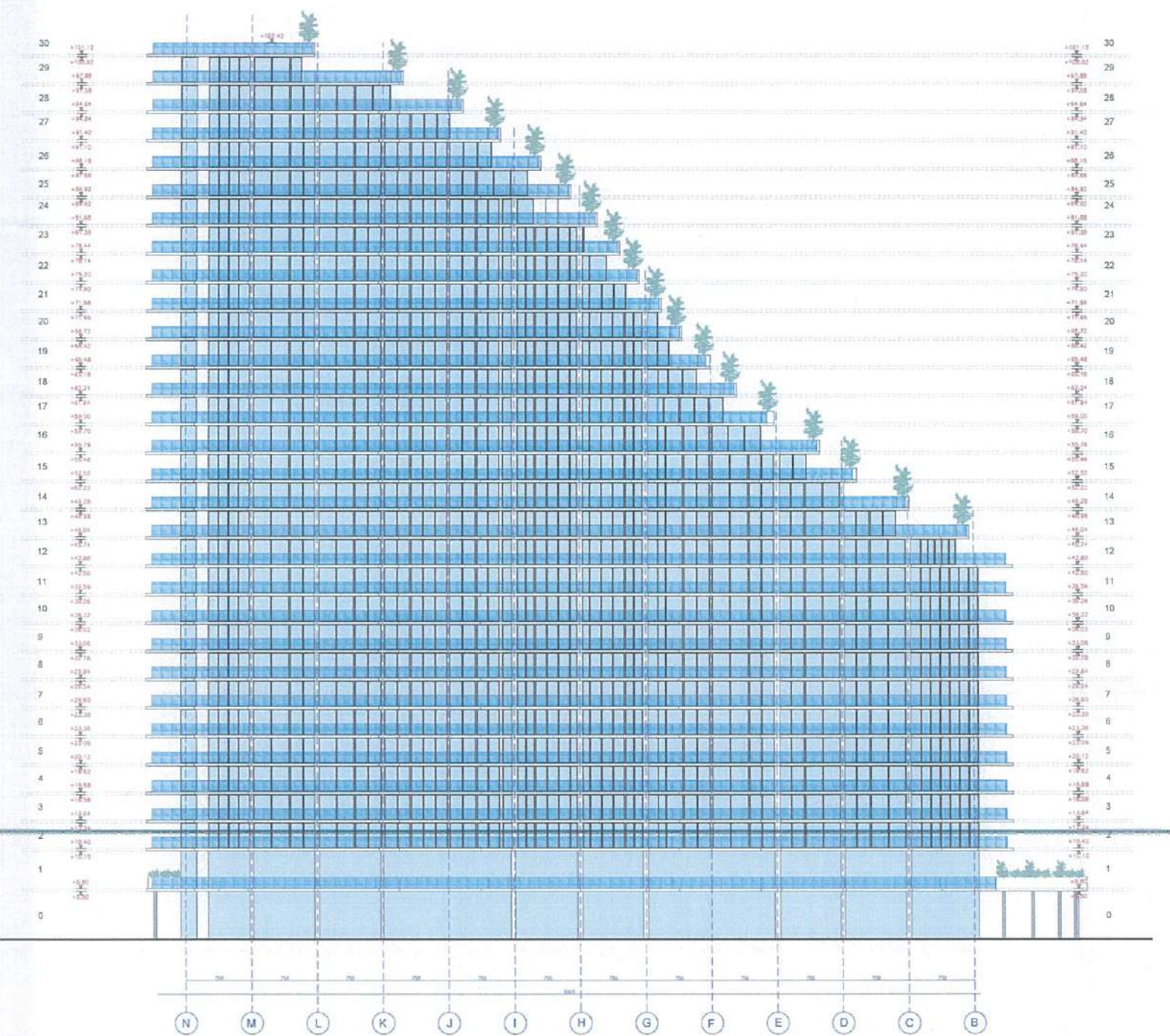


Fig.22. Fasada lindore



Handwritten signature

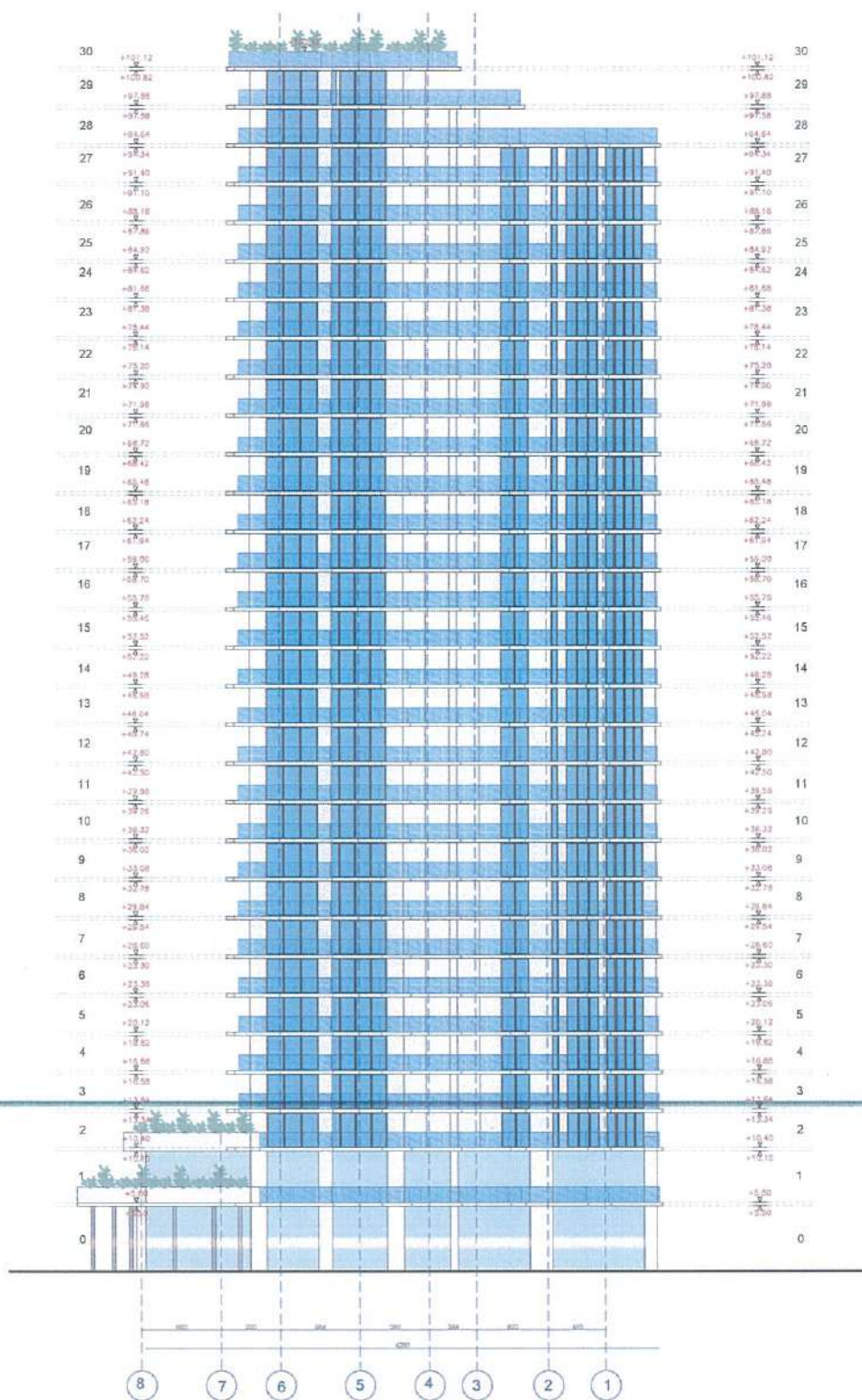


Fig.23. Fasada jugore



Handwritten signature in blue ink.

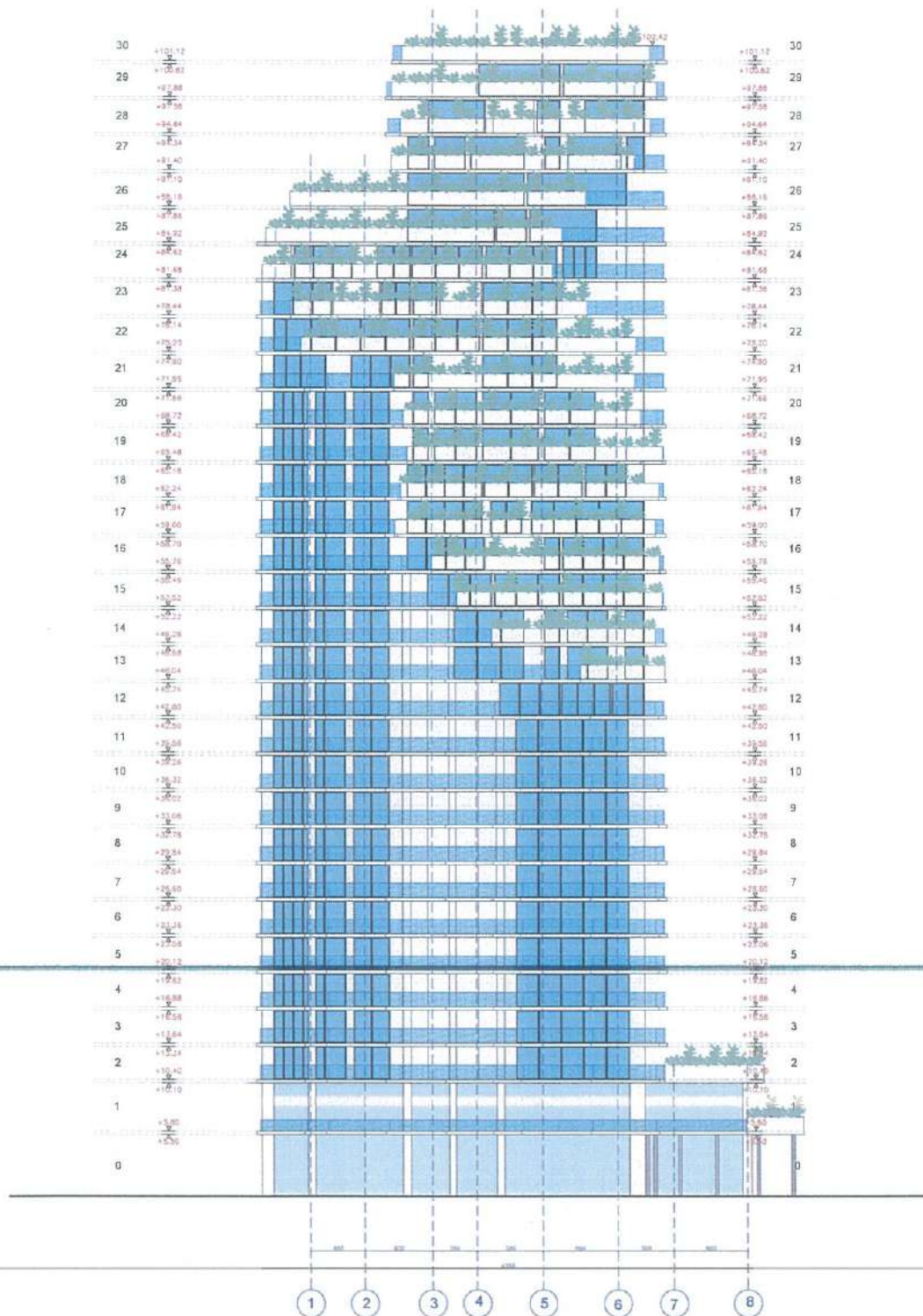


Fig.24. Fasada veriore



Handwritten signature in blue ink.

4.3. Përcaktimi i treguesëve për zhvillim të projekt- propozimit

Treguesit e zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 7601 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 2105.3 m²

Sipërfaqe shërbim: 4210.6 m²

Sipërfaqe banim: 38542.8 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 42753.4 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë: 60441 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 27.6 %

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: 72.4 %

Intensiteti i ndërtimit: 5.6

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 102.42 m

Numri i kateve mbi tokë: 2, 12-30 kate

Numri i kateve nën tokë: 4 kate

Treguesit teknikë:

Zona Kadastrale: Z.K. 3866;

Nr. pasurie 305/344, 305/339, 305/73, 305/341, 305/334, 305/333, 305/335, 305/128, 305/332.

Kufizimet:

Jug: Rruga Nexho Ikonomi

Veri: Rruga Feizi Hizmo

Perëndim: Rruga Teodor Keko

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu 21.6 m, 69 m

Lindja 10.5 m, 14 m

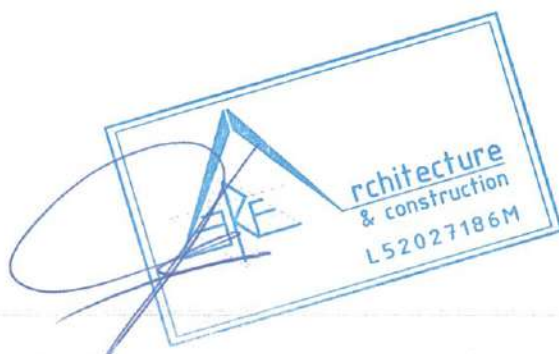
Jugu 3 m, 18.3m

Perëndimi 10.5m, 12.3 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Veriu 10.5 m, 17.9 m

Perëndimi 40, 42 m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta/ vendparkimet

Kompozimi i gjithë projektit zhvillon një sekuençë të lehtë shpërndarjeje, që vepron në mënyrë efikase me funksionalitetin që mbart. Objekti është i vendosur në mënyrë të tillë që krijon disa kënde të gjelbërta në pjesën e hyrjes por edhe në hapësirat e tjera përreth tij. Këto hapësira organizohen me gjelbërim të llojeve të ndryshme, me pasazhe kalimi dhe kënde e stola për tu ulur.

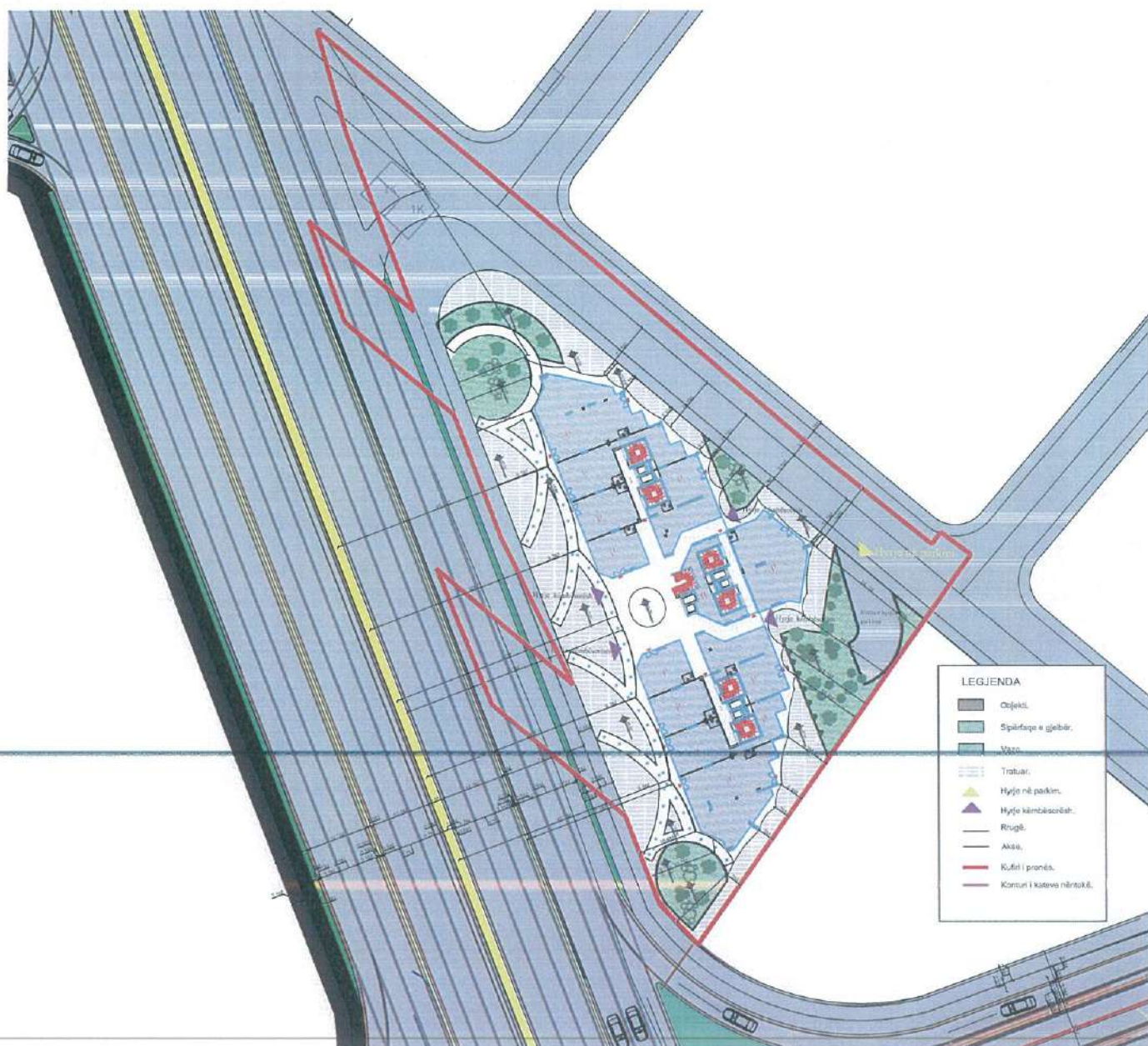


Fig. 26. Plan i sistemimit



Handwritten signature in blue ink.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Infrastruktura rrugore ekzistuese është e mjaftueshme për qarkullimin e mirë të makinave dhe këmbësorëve në të gjitha anët e parcelës për mirëfunksionimin e zonës.

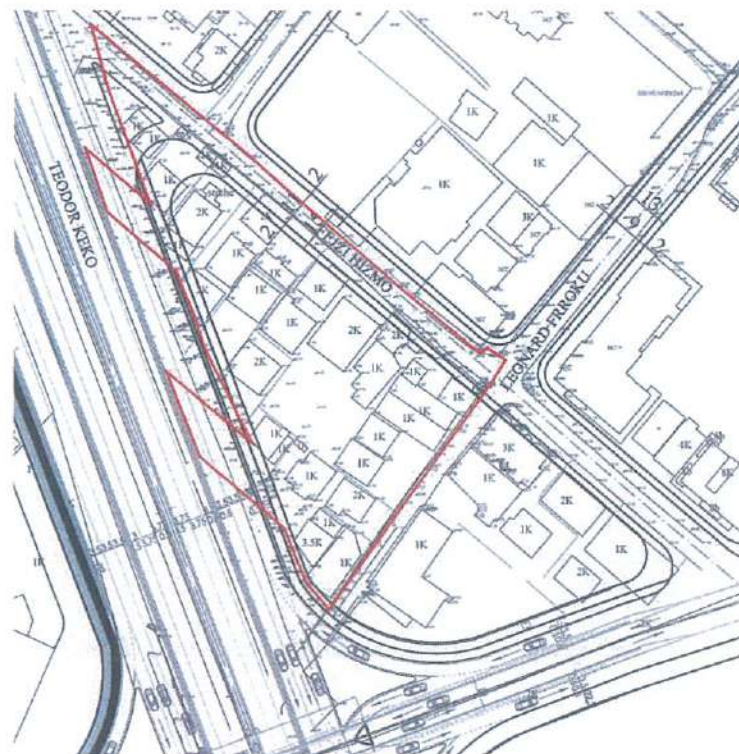


Fig. 27. Genplani i azhornimit te pronës

Përsa i përket rrjetit inxhinierik të sistemit të ujërave të zeza, rrjetit të furnizimit me ujë, telekomunikacionit, rrjetit elektrik dhe atij të ndriçimit të rrugës, janë ekzistuese në zonë dhe lidhjet e reja me to, do të parashikohen të ndërtohen nën zonën e trotuareve, sipas projekteve të detajuara teknike të miratuara nga institucionet përkatëse.

Sistemet e infrastrukturës (ujë, kanalizime, energji elektrike dhe telekomunikacion), do të vendosen nën sipërfaqen e tokës dhe do të jenë të sistemuara nën një korridor qendror infrastrukture. Kjo do të sigurojë funksionim të mirë dhe efikas të sistemit dhe do të lehtësojë mirëmbajtjen dhe punimet riparuese.

Projekti i mbrojtjes kundra zjarrit do të përmbajë sistemet e hidranteve, sensorëve të tymit, sprinklera gjithashtu edhe shkallët e emergjencës.

Hyrja në objekt për automjetet, ose ndryshe hyrja në parkim, realizohet nga rruga Feizi Hizmo. Ndërsa hyrja në objekt për këmbësorët realizohet nga ana lindore dhe perëndimore, pra nga ana e rrugës Teodor Keko në perëndim dhe nga ana e rrugës Feizi Hizmo në lindje.

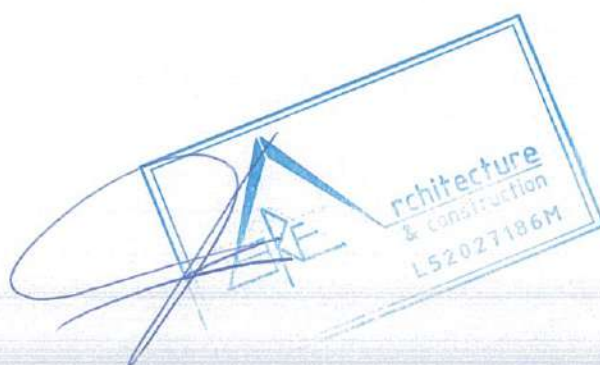


Përforcimet e terrenit

Përforcimet e terrenit do të kryhen për pjesë të caktuara (sipas vlerësimit të grupit të inxhinierëve) edhe jashtë kufirit të pronës përgjatë rrugëve që e kufizojnë, në bazë të marrëveshjeve përkatëse.



Fig.28. Planvendosje e projekt-propozimit



A handwritten signature in blue ink, written over the circular stamp.