



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

NDRYSHIM PROJEKTI GJATË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN: "GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI 2-34 KATE ME 3 KATE PARKIM NËNTOKË", NË "GODINË BANIMI DHE SHËRBIME 2-34 KATE ME 4 KATE PARKIM NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "DRITAN HOXHA" BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "URBALB CONSTRUCTION" sh.p.k

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z.NJ. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.22, Datë 28.01.2025

Projektues:
"UDV ARCHITECTS" sh.p.k
GG-Loop

Zhvillues :
"URBALB CONSTRUCTION" sh.p.k

UrbAlb Construction

Sh.p.k

NIPT : M02415022S

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VLEÇANITË

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Haza 1.igjore

1.2 Përsëkrim 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 Scti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Shtimi i një kati nëntokë

4.2 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

4.3 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rafinimeve

4.4 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

4.5 Hapësirat e lira dhe të gjelbra / vendparkimet

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastruktureve

1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit: “Ndryshim projekti gjatë ndërtimit për objektin: “Godinë banimi dhe shërbimi 2-34 kate me 3 kate parkim nëntokë”, në “Godinë banimi dhe shërbime 2-34 kate me 4 kate parkim nëntokë”, me vendndodhje në rrugën “Dritan Hoxha” Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë “URBALB Construction” sh.p.k bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar, nenit 7 dhe nenit 28;
- Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar;
- Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.1, datë 14.04.2017 “Për miratimin e Planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Tiranë, i rishikuar”

1.2 Përshkrim i zonës në ndërtim

Vendndodhja e kantierit është në qytetin e Tiranës, pranë sheshit Rilindja në rrugën “Dritan Hoxha” në një distancë 1.6 km nga qendra e qytetit. Për parcelën në zhvillim, subjekti zhvillues është pajisur me leje ndërtimi nr. 215/17 Prot., datë 03.11.2023, me afat 72 mujor, sipas vendimit të Këshillit Kombëtar të Territorit nr. 21, datë 14.12.2022. Sipas konturit të truallit në ndërtim është bërë rrethimi i kantierit, Kantieri aksesohet nga rruga kryesore “Dritan Hoxha”, përgjatë pronës.



Figura 1.Fotografi nga gjendja ekzistuese

2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

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

Duke u bazuar në rregulloren e Instrumentit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, miratuar në Këshillin Kombëtar të Territorit me Vendim Nr.1 , Datë 14.04.2017, rishkuar me Vendim Nr. 1, Datë 23.10.2019 dhe rishikuar përsëri me Vendim Nr.2, Datë 27.07.2022 për zonën e interesit janë vlerësuar dhe konstatuar se janë respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.



Figura 2.Fragment nga harta e përdorimit të tokës

NJËSIA: TR/417

Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.1, datë 14.04.2017

KODI I NJESISE	TR/417
NJESIA ADMINISTRATIVE	TRANA
SIPERFAQJA E NJESISE (ha)	7.64
SIPERFAQJE E GJATËSISE SE NDERTIMIT EKZISTUES (m ²)	26227
SIPERFAQJE NDERTIMI TOTAL EKZISTUESE (m ²)	33433
INTENSITETI I NDERTIMIT EKZISTUES (%)	0.83
KATEGORIA PRIMARE	A
PERQINDJA E KATEGORIVE TE LEJUARA TE PERDORMIT TE TOKES	A.80% / B.4%
SIPERFAQJE TOTALE E NDERTIMIT BANIM (KATEGORIA A) (m ²)	175760.88
PERDORMET E NDALUARA DHE TE KUSHTEZUARA	Referuar shtet perketes te Regullimit te PPV
TIPOLOGJIA E NDERTIMIT	/ Struktura lineare / t: kulla
NDRYSHA E NDERTIMIT	Rizhvillim / Ristrukturim
SUBJECT PPV	PD
INTENSITETI I NDERTIMIT (%)	2.4
INSTRUMENTAT E ZHVILLIMIT	Interpretimet / ndertimit me kulla

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

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga Instrumenti i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat shihet se njësia strukturore në PPV plotëson kërkesat e zhvillimit për objektin në fjalë. Parcela në studim i përket njësisë strukturore TR/417.



Figura 3.Fragment nga harta e infrastrukturës



Figura 4 Fragment nga harta e njësive strukturore

3. ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE

Objekti në ndërtim ndodhet në zonën kadastrale Nr.8310, prona ka numër pasurie: 6/ 424, 6/ 1229, 6/ 1232, 6/ 1273, 6/ 1535, 6/ 1536, 6/ 1542, 6/ 1553, 6/ 1554 Bashkia Tiranë, dhe shtrihet në një sipërfaqe totale trualli prej 7632.64 m².

Objekti do të ndërtohet me 2- 34 kate mbi tokë dhe propozon 4 kate nëntokë , me funksion banim dhe shërbime. Volumetria në pronë respekton vijën e ndërtimit, distancën nga trupi i rrugës dhe trotuarit, si dhe nuk pengon zhvillimin e zonës.

Në zonën e kantierit janë kryer punimet që përfshijnë rrethimin e plotë të kantierit me qëllim garantimin e sigurisë dhe kufizimin e aksesit, konform lejes së ndërtimit nr. 215/17 Prot., datë 03.11.2023, me afat 72 mujor, sipas vendimit të Këshillit Kombëtar të Territorit nr. 21, datë 14.12.2022.

Janë realizuar gjithashtu punimet për pilotimin e skarpatës, duke i dhënë formë terrenit në përputhje me projektin teknik dhe duke siguruar stabilitetin e gërmimit.

Gërmimi është kryer deri në kuotat e projektit për pllakën e themelit, duke respektuar tolerancat e lejuara dhe duke siguruar nivelimin dhe thellësinë e kërkuar për vijimin me punimet e nëndheshme dhe ndërtimin e strukturës mbajtëse.



Figura 5.Trualli



Figura 8. Gjendja ekzistuese



Figura 7. Gjendja ekzistuese



Figura 6. Gjendja ekzistuese

4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Shtim I një kati nëntokë

Si rezultat i kërkesës së lartë në zonë për parkime, si dhe mosplotësimi i kapaciteteve për parkim për njësitë e shërbimit dhe të banimit është rishikuar mundësia për të shtuar me një kat shtesë nëntokën e objektit, nga 3 kate nëntokë në 4 kate nëntokë. Për të arritur në këtë qëllim janë bërë ndryshimet e mëposhtme:

- Ulja e lartësisë së kateve nëntokë, ky katet -4, -3, -2 janë projektuar për 2.8m dhe kati -1 në lartësi 3.96 m, kuotë arkitektonike
- Ulja e pllakës së themelit me 78 cm nën kuotën e projektuar më parë.

Ulja e pllakës së themelit, e përllogaritur konstruktivisht nuk çënon qëndrueshmërinë e godinës. Ulja e lartësisë së kateve nëntokë nga 3.6m në 2.8m nuk çënon rrjetin inxhinierik nën soletat e kateve. Trarët janë zgjidhur të jenë petashuq në një lartësi me soletën, në mënyrë që të shmanget ulja e mëtejshme e instalimeve inxhinierike. Si rezultat i ndryshimit të lartësisë së kateve nëntokë, dhe përpjestimit të drejtë të shkallëve lind domosdoshmëria që objekti të ngrihet edhe 6 cm mbi kuotë absolute të përcaktuar më parë, pra nga + 92.30 në + 92.36m.

Si rezultat i shtimit të një kati shtesë në nëntokë, janë pasuar ndryshimet si më poshtë:

- Rezervuari i ujit dhe dhoma teknike vendosen në katin -4 dhe -3
- Gjeneratorët do të vendosen në katin -4.

Për arsye të hidroizolimit të podrumit të objektit u vlerësua të ndërtohet një interkaped në gjithë perimetrin e tij, me një gjerësi prej 70 cm. Grafikisht paraqitet në foton e mëposhtme ku evidentohen edhe katet e ndryshuara me lartësitë përkatëse:



Figure 8 Paraqitja e diferencës së kuotave të gërmimit të pllakës së themelit

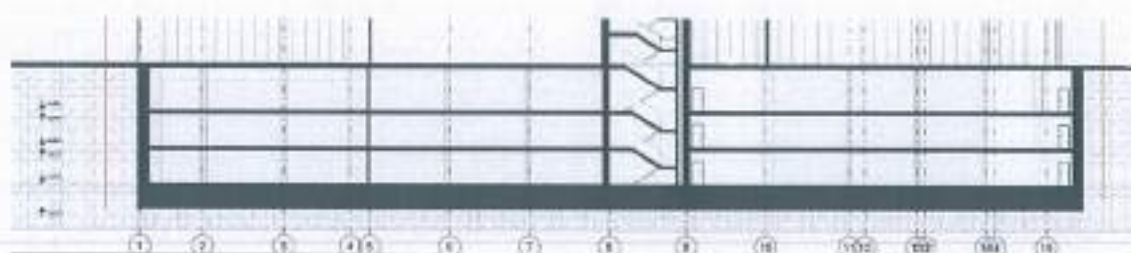


Figure 9. Prerja e sipas lejes së marrë me 3 kate nëntokë

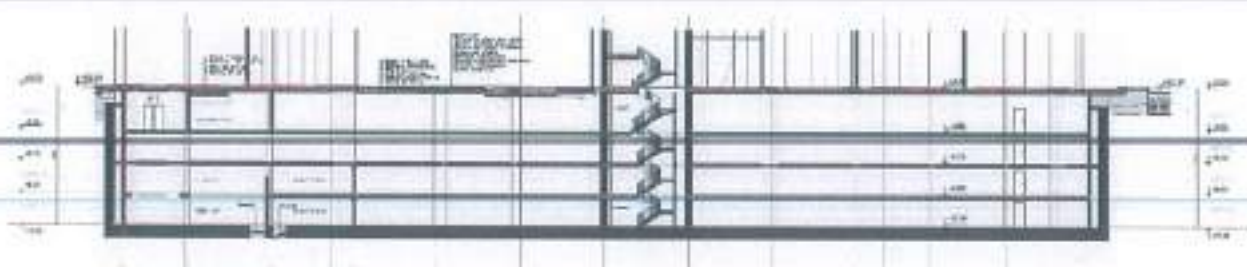


Figure 9.1 -Prerja e nëntokës me 4 kate nëntokë

FRAGMENT INTERKAPEDI



Figure 9 - Paraqitja interkapetit, mbryllja e tij cdo dy kate.



PRERJE 1-1

Figure 10 - Prerje e nëntokës me 4 kate nëntokë

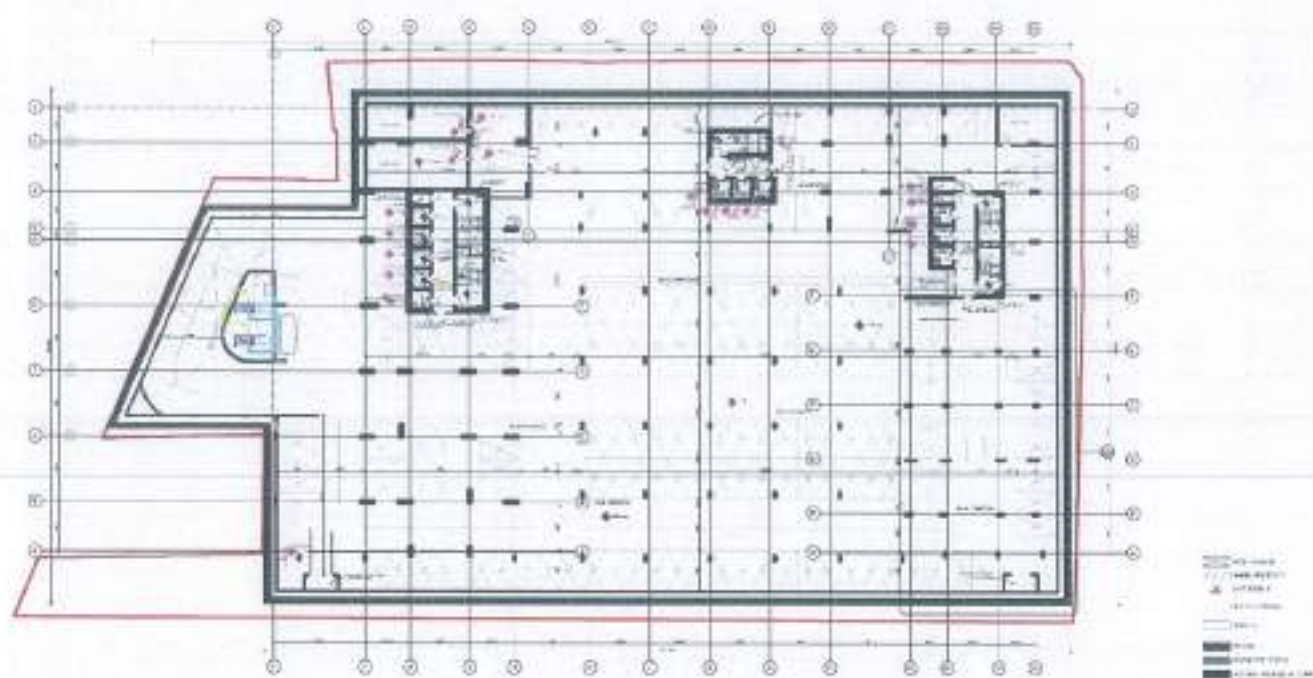


Figure 11 - Planimetria e katit -4 e nëntokës

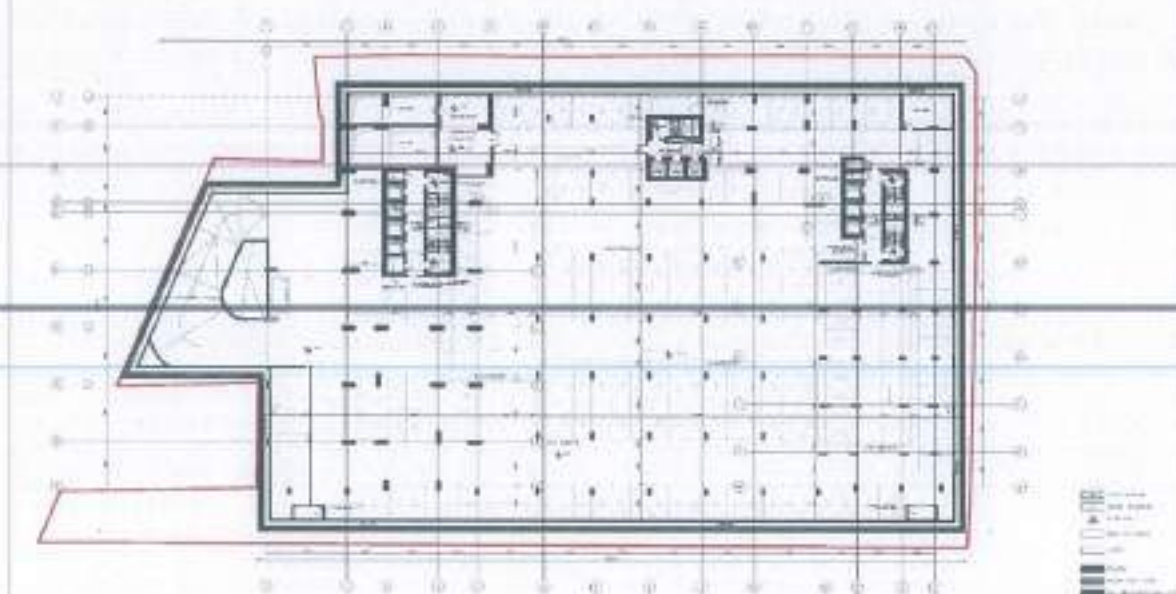


Figure 12 - Planimetria e katit -3 e nëntokës

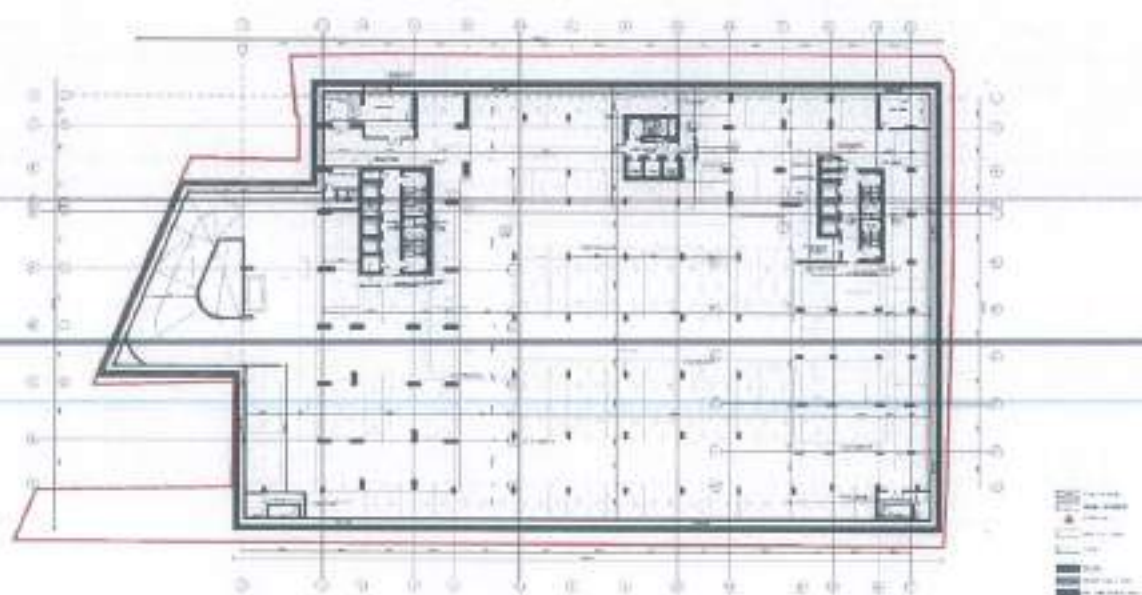
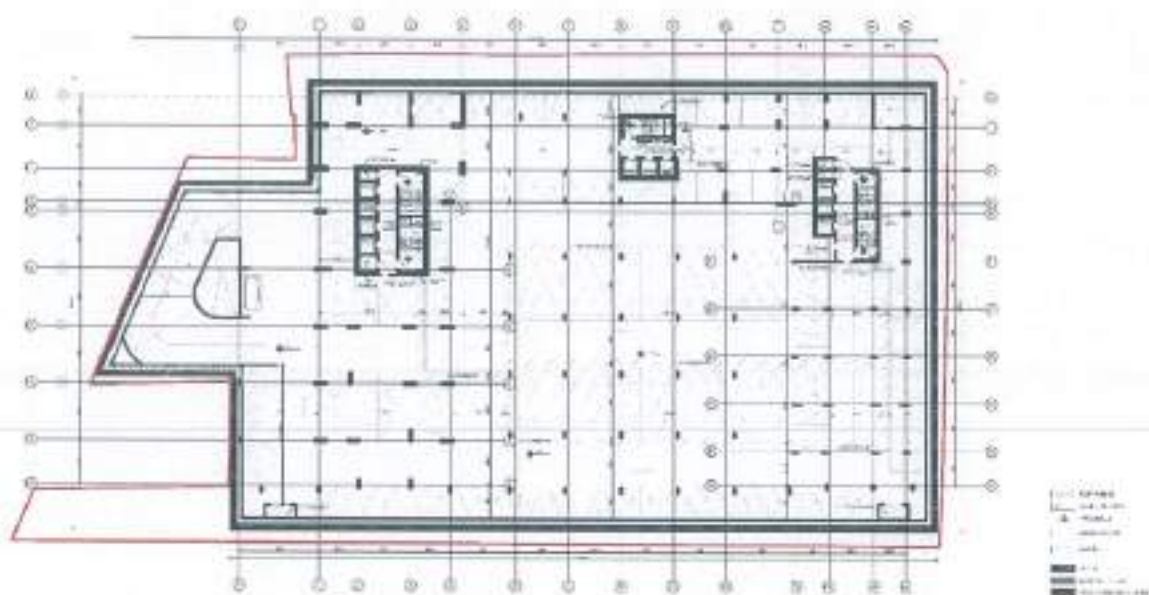




Figure 15 – *Framente te coreve a*

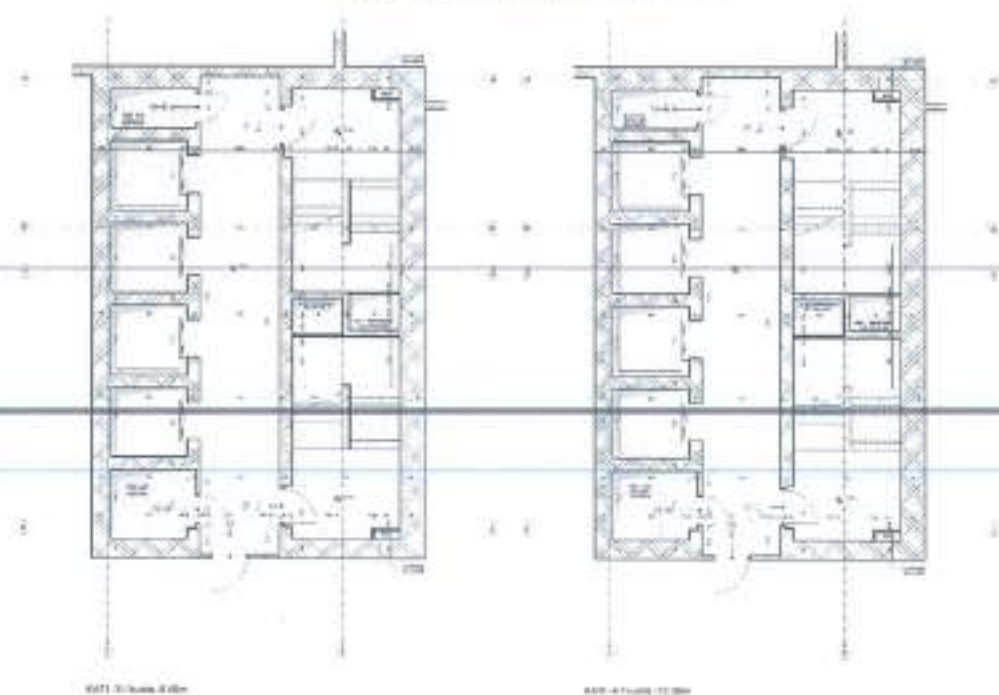


Figure 16 – *Framente te coreve b*

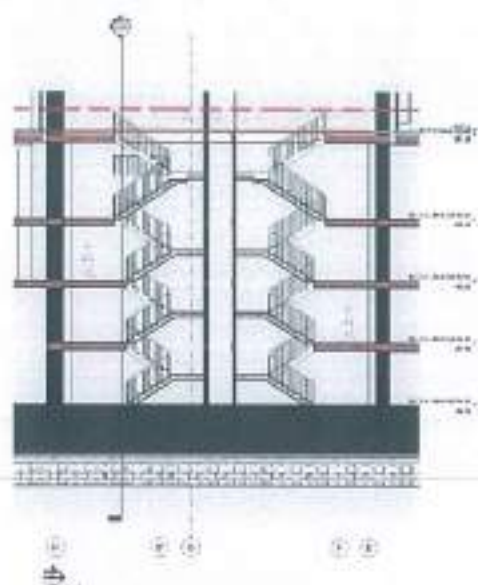


Figure 17.a – *Framente te core-ii A*

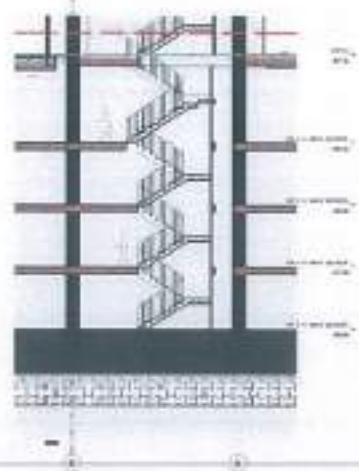


Figure 17.b – *Framente te core-ii B*

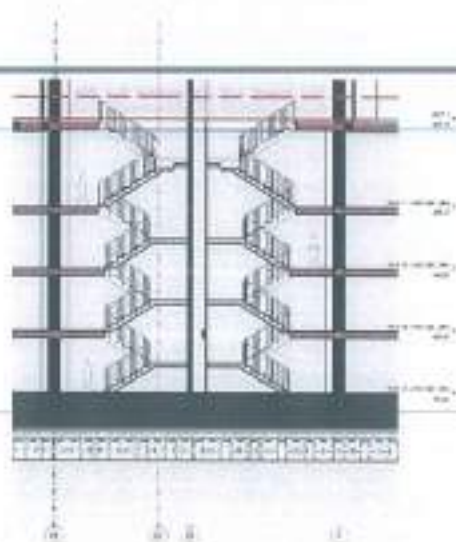


Figure 17.c – *Framente te core-ii C*

4.2 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Lidhur me ndërtimin mbitokë theksojmë se nuk ka ndryshime nga leja e ndërtimit e miratuar me Vendim të KKT Nr.21, Datë 14.12.2022.

Në nivelin e sistemit, hyrja e parkimit do të aksesohet nga rruga kryesore "Dritan Hoxha", ndërsa akseset në objekt mundësohet edhe nga në rrugët e tjera që kufizojnë pronën.

Akseset realizohen në katin përdhe, prej nga ku zgjidhet shpërndarja e flukseve dhe diferencimi i përdoruesve, në përdorues të shërbimeve dhe në banorë të objektit.

Në këtë kat pozicionohen shërbime të ndryshme tregtare, të cilat aksesohen lehtësisht nga rrugët kryesore dhe ato dytësore.

Volumetria zhvillohet me tarracime të njëpasnjëshme, ku në të gjitha nivelet mbi katin përdhe shtrihet funksioni i banimit.

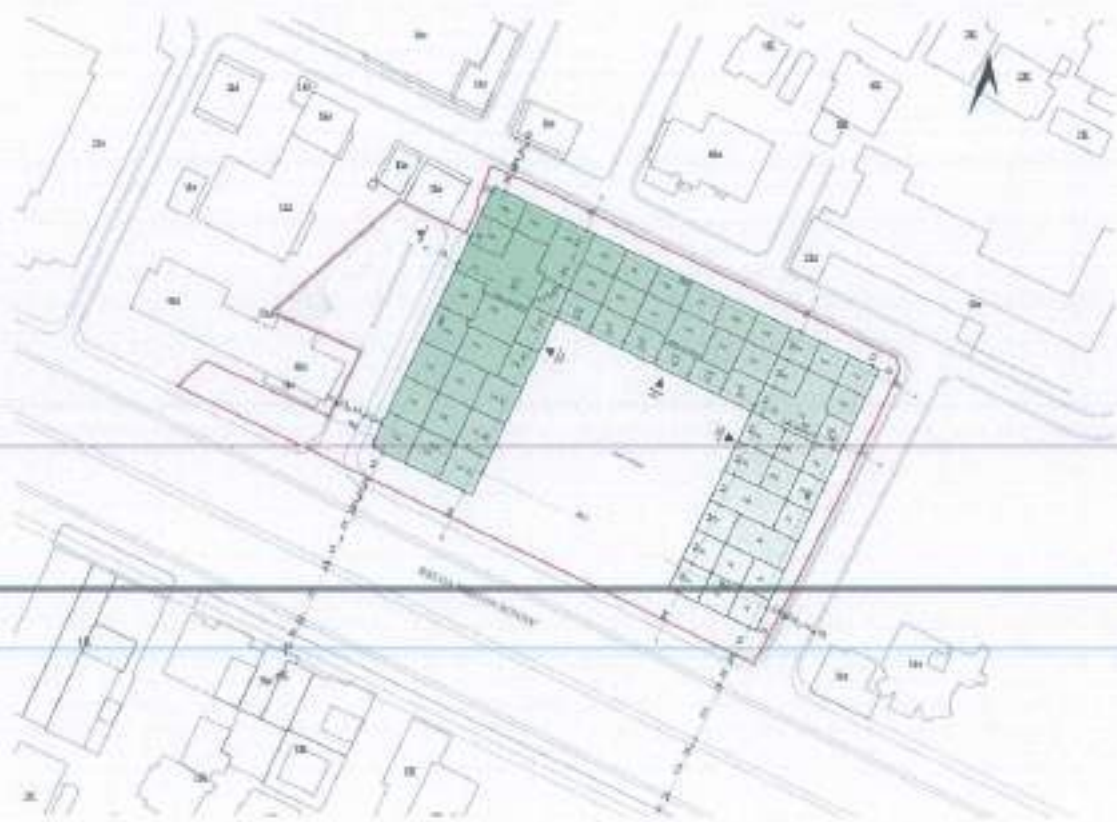


Figure 18-Planvendosje



Figure 19-Planimetria e katit përdhe, në kuotën +0.00

Në nivelin e sistemimit kemi një hapësirë transparence që lidh vizualisht dhe fizikisht dy rrugët që kufizojnë pronën. Pjesa qendrore e pronës është një hapësirë publike e gjelbëruar, nga ku bëhet qarkullimi, si dhe aksesit në banim dhe në shërbime.

Nga shtimi i një kati nëntokë kuota absolute e katit përdhe u rrit me 6 cm. Disnivelet midis pjerrësisë së rrugës me objektin do të zgjidhen me anë të rampave me pjerrësi minimale.

Projekti i sistemimit është universal; mund të aksesohet nga të gjitha grupmoshat si edhe nga personat me aftësi të kufizuara, me anë të rampave me pjerrësi të ulët.

Gjithashtu në këtë nivel ndodhet rampa për aksesin e automjeteve në katet nëntokë.

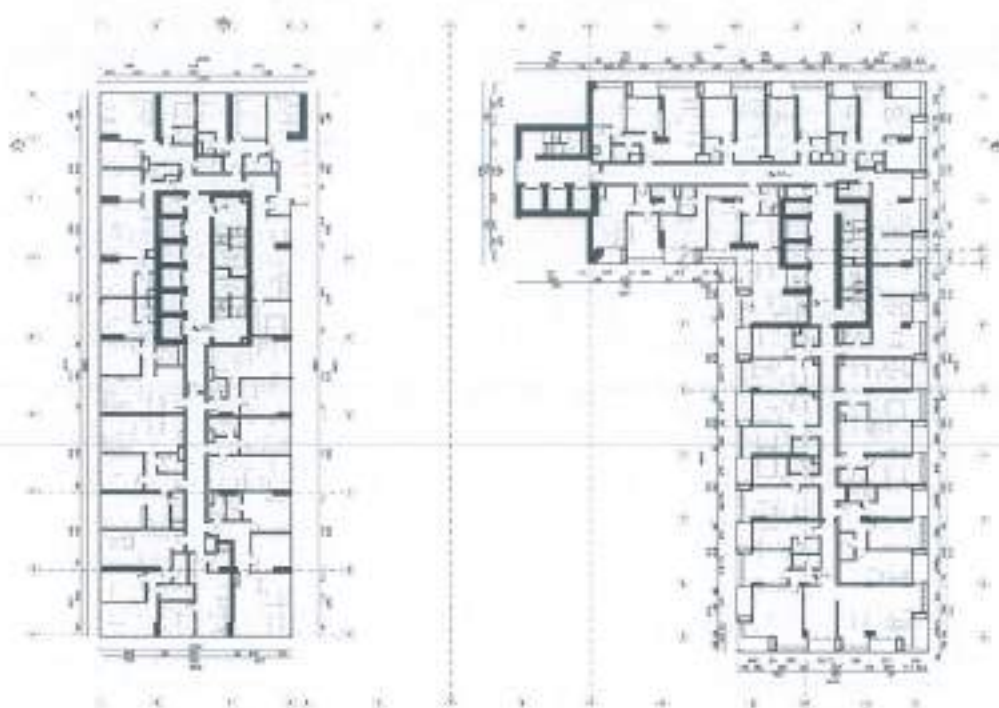


Figure 20 - Planimetria e katit të parë, në kuotën +5.76

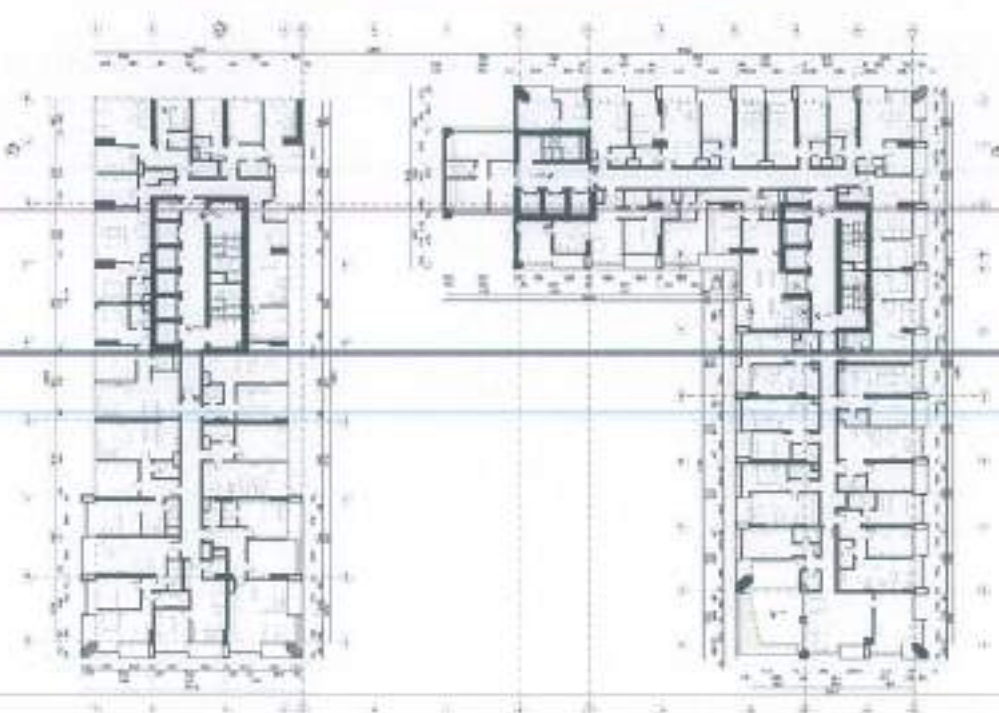


Figure 21 - Planimetri e katit +2, në kuotën +9.25

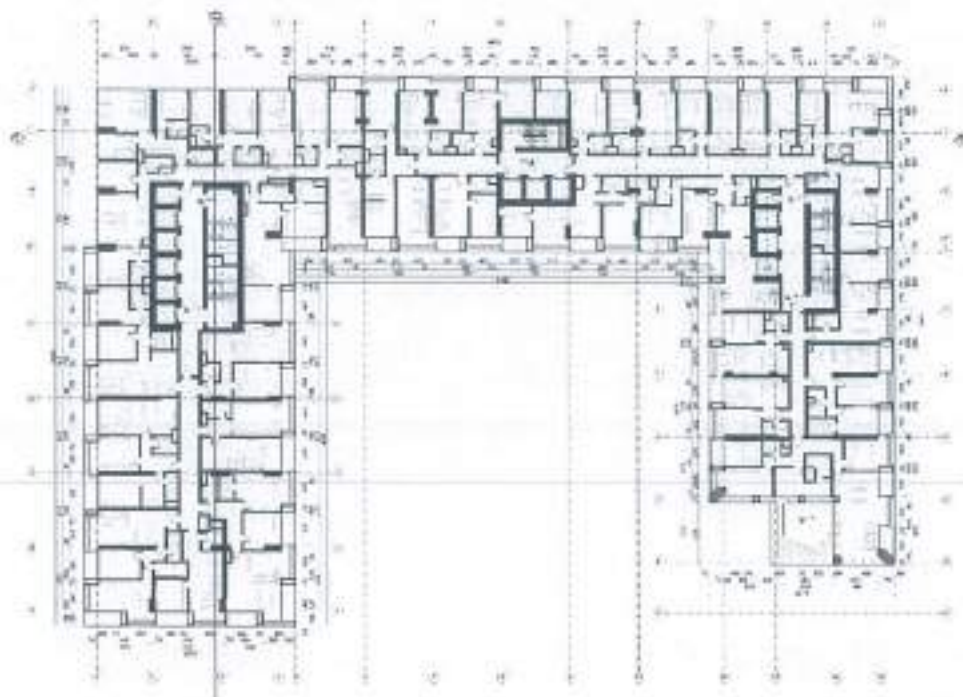


Figure 22 - Planimetri e katit +5, në kuotën +19,95

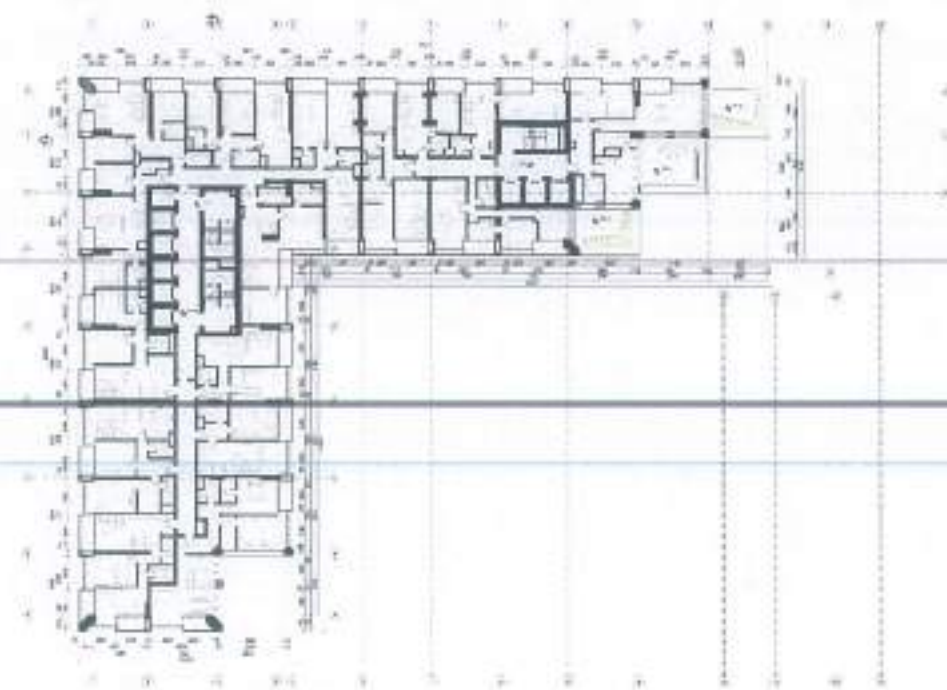


Figure 23 - Planimetri e katit +20, në kuotën +72,45

Ndryshimet që pasohen nga shtimi i një kati nëntokë, nuk kanë ndikim në ndryshimin e zgjidhjes së katit tip dhe kateve të tjera të objektit.

Përsa i përket katit tip, kemi një seksion në formë U, me dimension që varion sipas lartësisë, të cilët zgjidhen me skemën e korridorit në mes, ku pozicionohen nyjet vertikale shkallë-ashensor për secilin prej seksioneve.

Kemi 3 nukle të shpërndarjes vertikale në objekt, të projektuara sipas standardit të MNZ, të cilat lidhen me korridor qendror.

Tipologjitë e apartamenteve janë të disa tipeve të ndryshme, garsionere, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 të përshtatshme për kërkesat e ndryshme të tregut imobiliar.



Figure 24 – Plan i terracës



Figure 25 – Pamje e terracës

Tarracat e objektit janë projektuar të tilla që të aksesohen nga apartamentet dhe të shfrytëzohen nga banorët. Ato do të jenë të gjelbëruara me gjelbërim te tipit të ulët, të mesëm dhe të lartë, për të qënë vizualisht pjesë e qytetit.

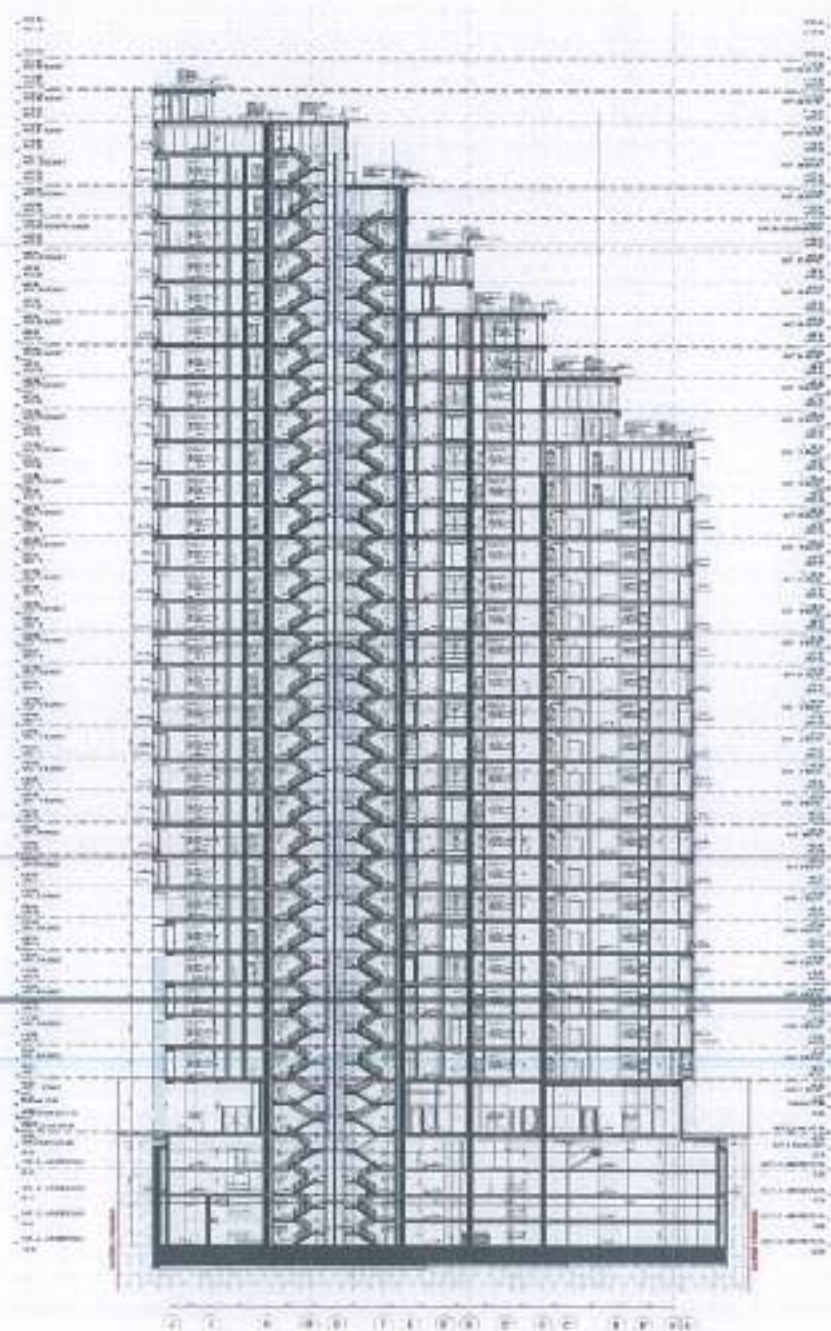


Figure 26 – Prerje e objektit

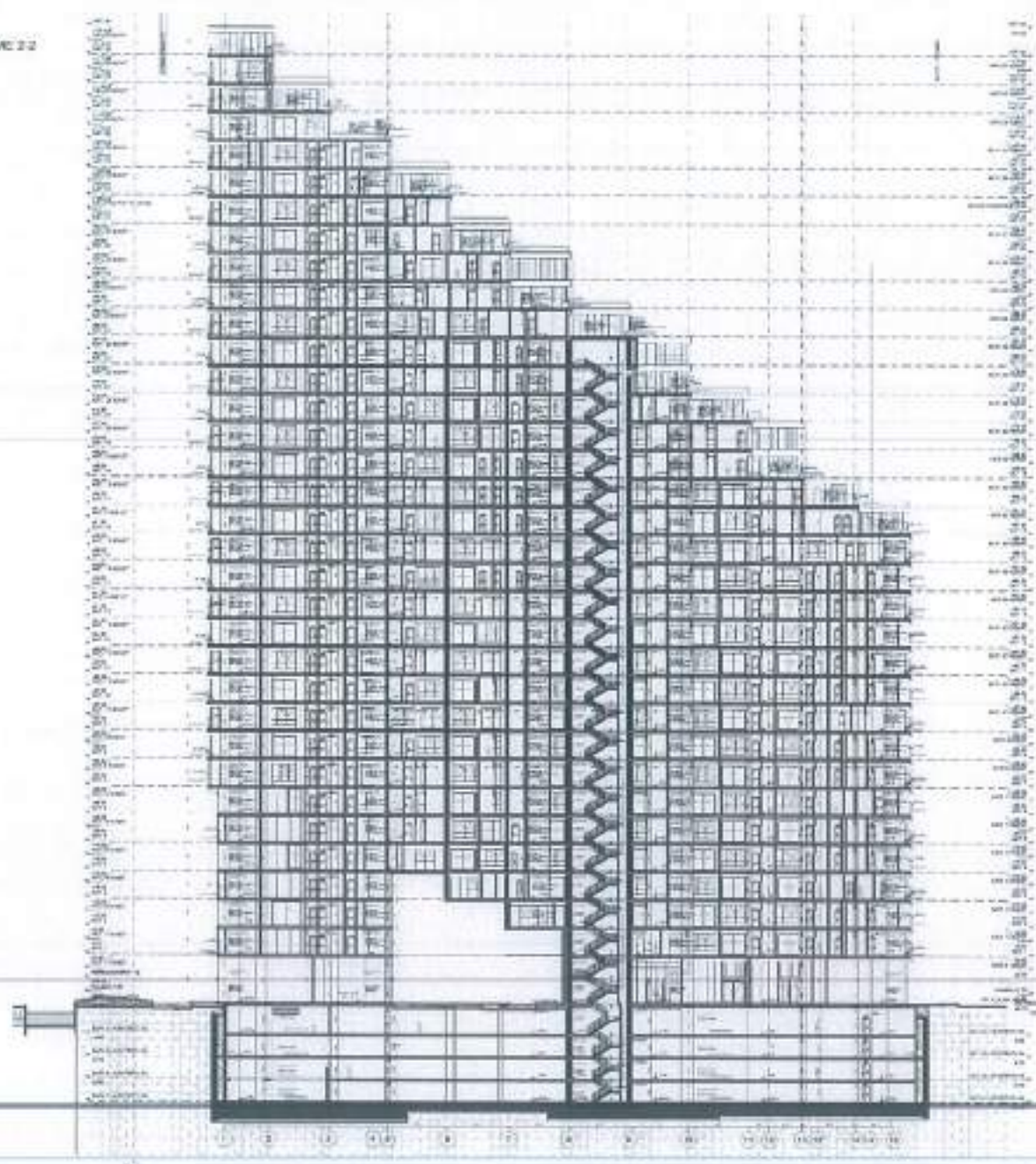


Figure 27 – Prerje e objektit

4.3 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadeve / Rifiniturave

Trajtimi arkitektonik i fasadeve i përgjigjet volumetrisë dhe funksioneve që secili prej vumeve përmban, pa asnjë ndryshim sikurse në miratimin e lejes së ndërtimit Nr. Vendim KKT 21 datë 14.12.2022.

Volumi trajtohet në mënyrë të thjeshtëzuar duke përdorur një grid të rregullt dhe të alternuar për çarjet në fasadë.

Ngjitja e volumit në mënyrë graduale shoqërohet me elementin e gjelbërimit në mbulim, si edhe me volumetri individuale që perceptohen si kuba të rrëgjullt në fasadë.

Objekti pasurohet edhe me elementin e transparencës në nivelin e përdoruesit, nëpërmjet një hapjeje në sistemin që lejon lëvizje të lirshme për flukset në zonë. (Figura 29)

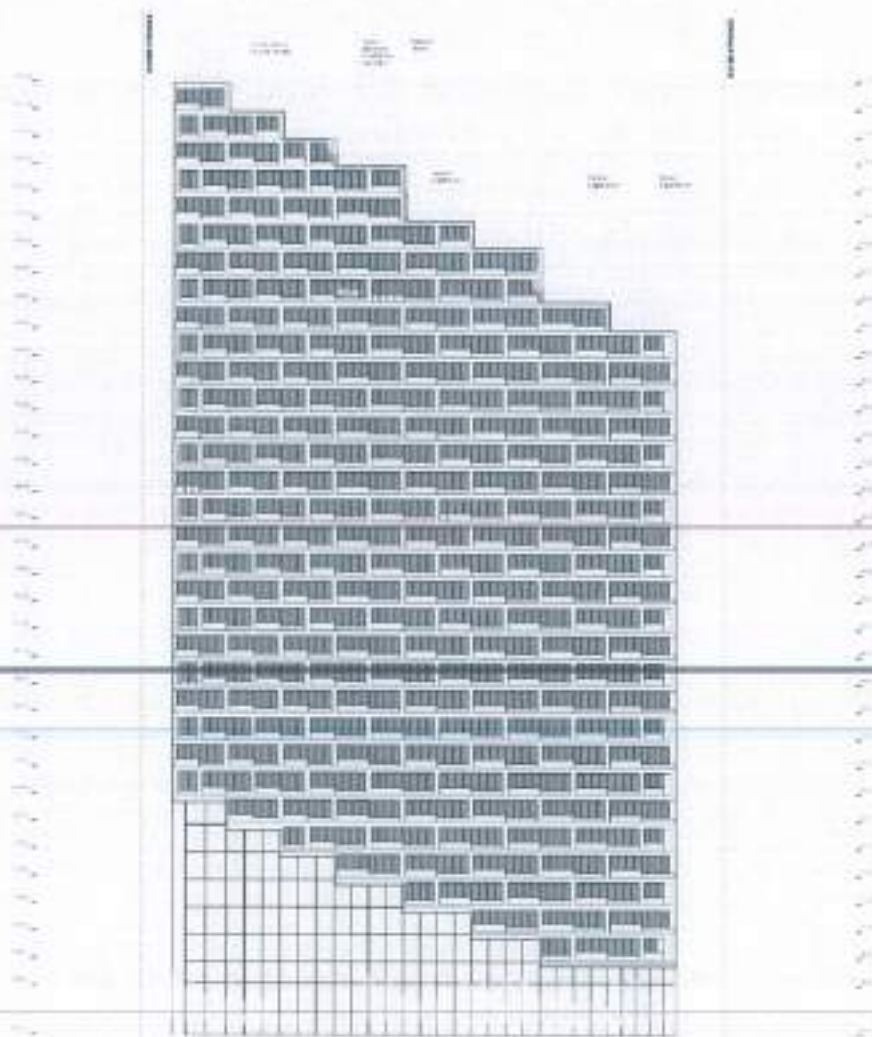


Figure 28-Fasada perëndimore

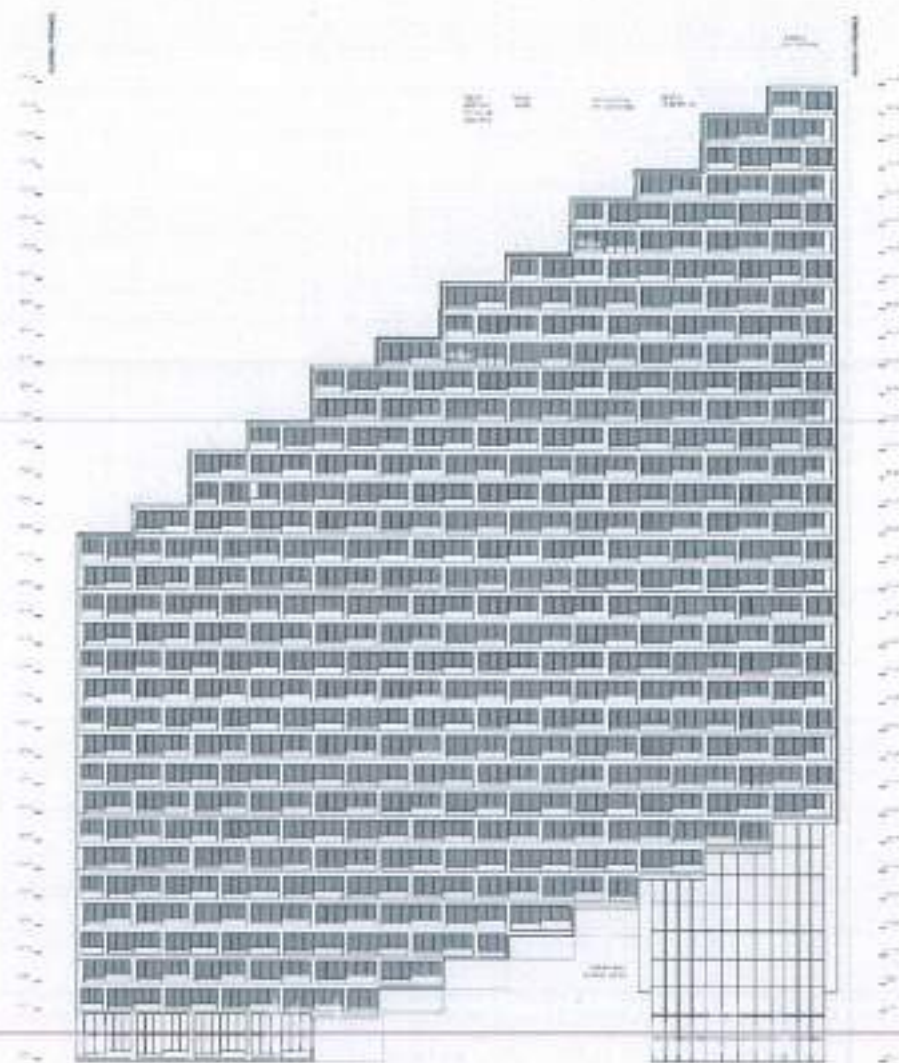


Figure 29-Fasada veriore

4.4 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	7632.64 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim	7632.64 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	2662 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar mbi toke	68 173 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar nën toke sipas lejes	19 932 m ²
Sipërfaqe e shtuar e ndërtimit nën toke	6 643 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	34.9 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike	65.1 %
Intensiteti i ndërtimit	8.93
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	+122.0 m
Numri i kateve mbi tokë	2-34 KAT
Numri i kateve nën tokë	4 KAT

TREGUES TEKNIK:

Nr. e Pasurive : 6/ 424, 6/ 1229, 6/ 1232, 6/ 1273, 6/ 1535, 6/ 1536, 6/ 1542, 6/ 1553, 6/ 1554
Zona Kadastrale : 8310

Distanca nga kufiri i pronës :

Veri : 3.7m
Perendim : 1.3 m, 10.6m
Jug : 6.3m
Lindje : 2.8, 3.8 m

Distanca nga aksi i rrugës:

Veri : 7.5 m
Lindje : 8.5m
Jug : 20.1m



Figure 30-Imazh 3-dimensional



Figure 31-Imazh 3-dimensional



Figure 32-Imazh 3-dimensional

4.5 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaqshon objektit janë brenda normave për garatimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akseset në raste emergjencash.

Në nivelin e sistemit kemi një hapësirë të gjelbër rreth 3000 m^2 , e cila vizualisht lidhet me taracat e gjelbëruara nga niveli +2 deri në nivelin +34.

Në këtë projekt, nuk ka vendparkime të jashtme, parkimi zgjidhet në 4 nivele nëntokë.

5 RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

- nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri përsa i përket infrastrukturës rrugore,
- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Tiranë, përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.
- situata e rrugëve është e formuar; kemi rrugën "Dritan Hoxha" me seksion 40 metra, si dhe rrugët "Teodor A Ipen" që konturon pronën në lindje dhe në veri, e cila ka seksion 6 metra.

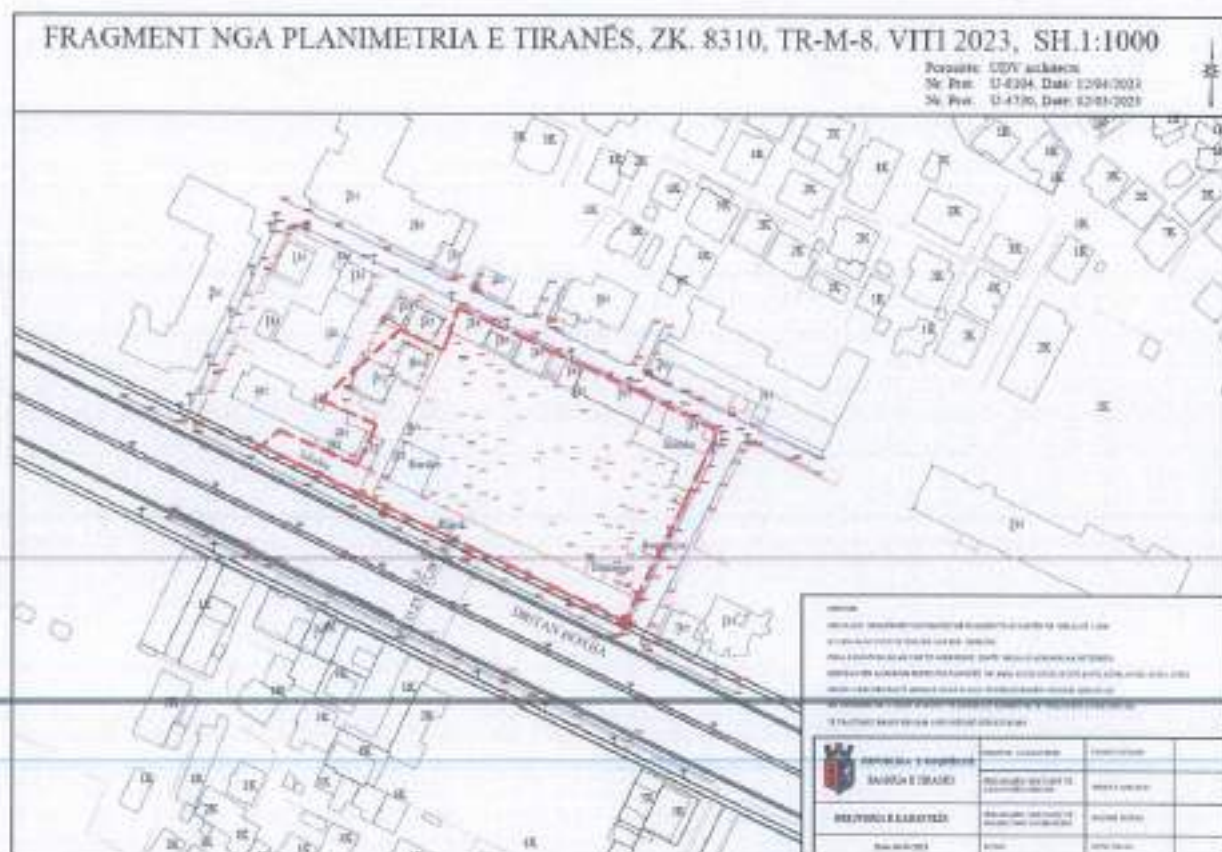


Figure 33- Rrjeti i propozuar rrugor nga PPV