



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

Leje Zhvillimi për objektin: "FORT FARKË" KOMPLEKS REZIDENCIAL 1, 2, 3, 4 KATE
ME 1 KAT PARKIM NËNTOKË, ME VENDODHJE FARKË, TIRANË ME ZHVILLUES
SHOQËRINË "KASTRATI CONSTRUCTION" sh.p.k.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



Ministër i Infrastrukturës dhe Energjië

Znj. Belinda Balluku



Miraturar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.10 , datë 17.12.2024

Projektues:
Precht + Ltd
"ABGA Studio" sh.p.k.



Zhvillues:
"Kastrati Construction" 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 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

- 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, “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, i ndryshuar
- Vendimi i Këshillit Bashkiak Nr. 83, datë 29.12.2016 “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor” për Bashkinë e Tiranës, (i ndryshuar)

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e studimit ndodhet në Farkë, në juridiksionin e Bashkisë Tiranë, në njësinë strukturore FA/43 dhe FA/49 dhe përfaqëson një segment urban në transformim të shpejtë, me fokus të theksuar në zhvillimet rezidenciale.

Gjatë viteve të fundit, kjo zonë ka përjetuar një intensifikim të ndjeshëm të ndërhyrjeve arkitektonike, të cilat po e zhvendosin gradualisht karakterin e saj nga një zonë rurale drejt një peizazhi urban me identitet bashkëkohor. Ndër zhvillimet më të rëndësishme në afërsi përmendet projekti “Ballada” i studios ndërkombëtare OMA, aktualisht në fazë planifikimi, i pozicionuar përballë zonës së propozuar për zhvillim.

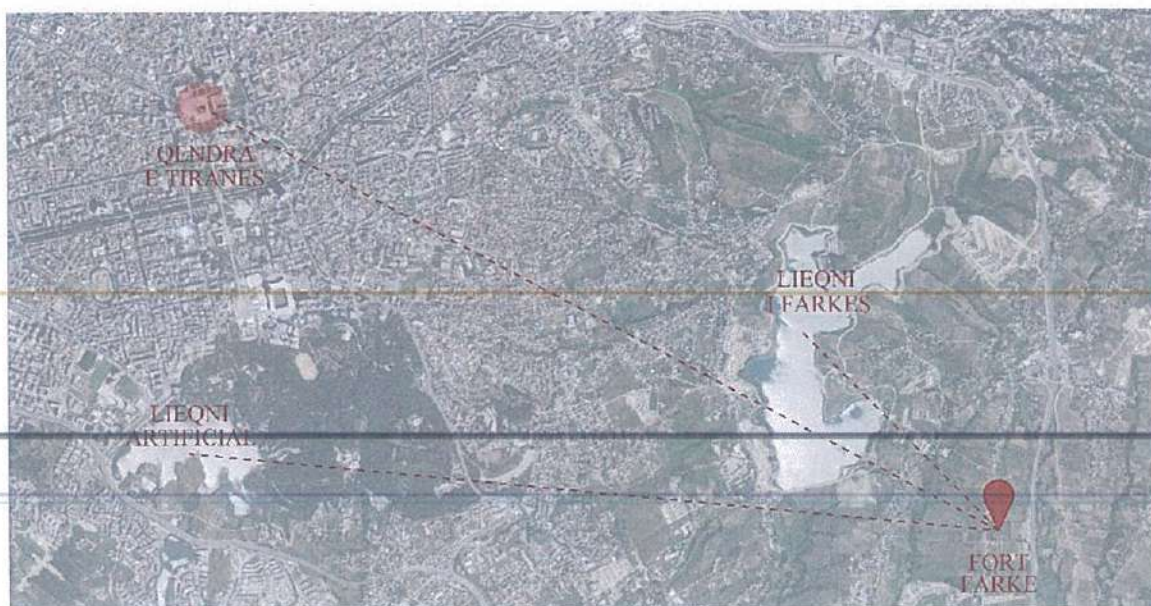


Fig. 1. Evidentimi i zones

Përveç këtij projekti emblematic, në zonë janë planifikuar edhe një numër i konsiderueshëm parcelash për zhvillim, të cilat do të sjellin një ndërthurje tipologjish dhe qasjesh arkitektonike, duke kontribuar në krijimin e një strukture urbane heterogjene dhe dinamike. Në kufirin jugor të zonës sonë, po ndërtohen disa komplekse të tjera rezidenciale, të cilat përforcojnë karakterin e ri të lagjes si një pol i ri banimi me densitet të kontrolluar. Topografia e pjerrët e zonës përbën gjithëashtu një element thelbësor në procesin e projektimit, duke ndikuar në organizimin volumetrik dhe në skemat funksionale të ndërhyrjes së propozuar.



[Handwritten signature]

Prona objekt zhvillimi ndodhet në pjesën lindore të qytetit të Tiranës, në afërsi të liqenit të Parkës, në pasuritë me nr. 155/8, 155/9, 155/10, 155/40 dhe 155/41, në zonën kadastrale nr. 1604, në njësitë strukturore FA/43 dhe FA/49. Sipërfaqja totale e truallit është 12,765 m².



Fig. 2. Evidentimi i sheshit.

Topografia e parcelës karakterizohet nga një disnivel i theksuar prej rreth 18 m, me rënie nga perëndimi drejt lindjes. Kjo veçori gjeomorfologjike përbën një element të rëndësishëm në vlerësimin e mundësive të zhvillimit, duke ndikuar në orientimin dhe strukturimin potencial të ndërhyrjeve në të ardhmen.

Në anën perëndimore, pronë ka dalje të drejtpërdrejtë në rrugën ekzistuese të Vrapëve, e cila përbën një aks lokal lidhës me rrjetin rrugor të zonës. Forma e rregullt e parcelës dhe prania e kufijve të qartë e bëjnë terrenin të lexueshëm dhe të përshtatshëm për zhvillim të kontrolluar, në përputhje me morfologjinë natyrore të tokës dhe kufizimet urbanistike të zonës.

Zhvillimi i propozuar parashikon ndërtimin e një kompleksi me vila individuale banimi, të organizuara në një strukturë funksionale dhe arkitektonike të integruar, me hapësira shoqëruese dhe teknike, sipërfaqe të gjelbra dhe ambiente rekreative. Brenda kompleksit është parashikuar ndërtimi i një pishine të përbashkët si dhe një zone parkimi nëntokësor, të dedikuar për përdorim nga banorët.



2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

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

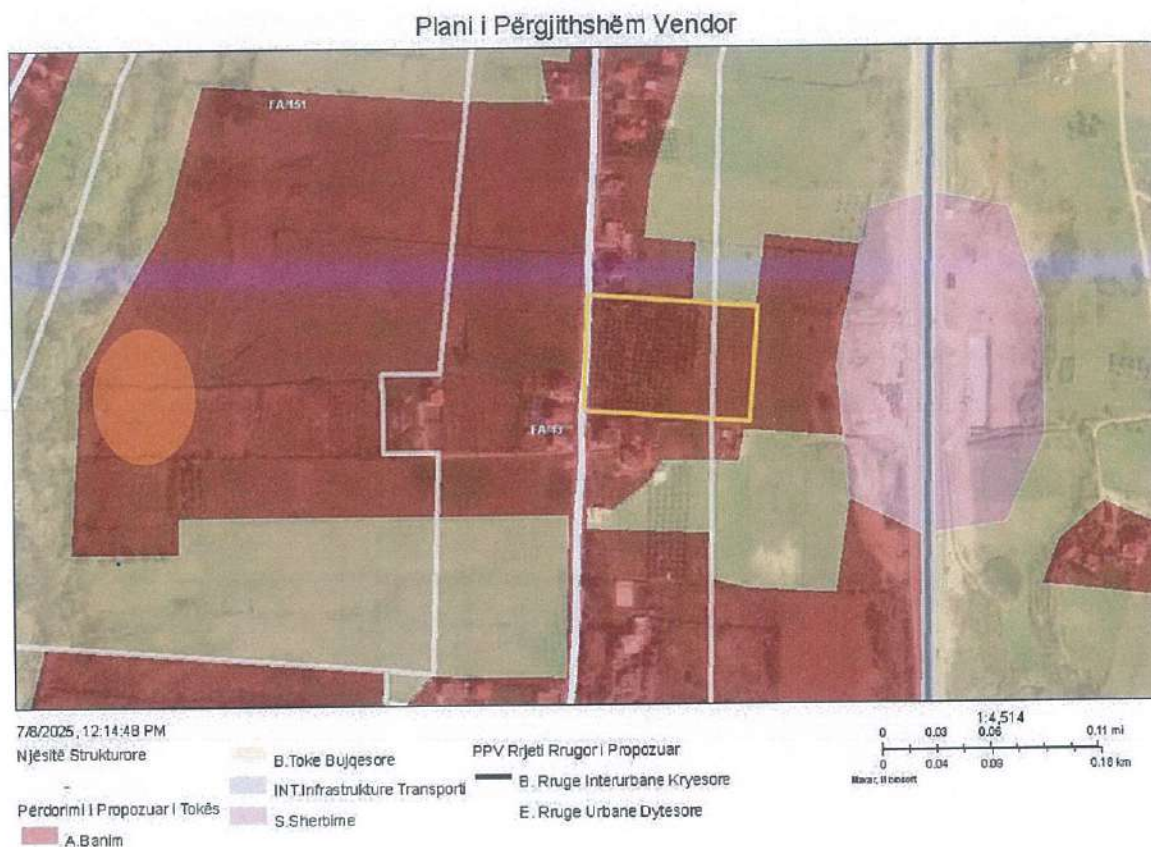


Fig 3. Fragment nga harta e njësive strukturore të propozuara sipas PPV-së së Bashkisë Tiranë

Njësia strukturore: FA/43

Bashkia	Tiranë
Njësia	FA/43
Sistemi	B Bujqësor
Kategoria 1	A. Banim 58%
Kategoria 2	B. Bujqësi 38%
Kategoria 3	IN. Infrastrukturë 3%
Kategoria 4	AS. Arsimit 0.6%
	IS. Institusione 0.2%
	V. Përdorim i vecantë 0.2%
Lartësia në kate	3
Lartësia në metra	11
PDV	JO
Intensiteti	0.6
KSHT	30%
Sipërfaqe (ha)	62.05



[Handwritten signature]

Njësia strukturore: FA/49

Bashkia	Tiranë
Njësia	FA/49
Sistemi	B_Bujqësor
Kategoria 1	B. Bujqësi 76%
Kategoria 2	A. Banim + S. Shërbime 10%
Kategoria 3	A. Banim 6%
Kategoria 4	N. Natyre 5%
	S. Shërbime 2%
	I. Infrastrukturë 1%
Lartësia në kate	3
Lartësia në metra	11
PDV	JO
Intensiteti	0.6
KSHT	30%
Sipërfaqe (ha)	173.86

Trualli në shqyrtim ndodhet në njësité strukturore FA/43 dhe FA/49, brenda territorit administrativ të Bashkisë Tiranë, dhe klasifikohen sipas sistemit funksional B – Bujqësor. Të dyja njësité nuk kërkojnë një Plan të Detajuar Vendor (PDV).

Njësia strukturore FA/43 ka një sipërfaqe prej 62.05 ha dhe karakterizohet nga një përzierje funksionesh, me banimin si përdorimin kryesor (58%), ndjekur nga bujqësia (38%) dhe përqindje minimale të dedikuara për infrastrukturë dhe shërbime publike.

Ndërkohë, njësia FA/49 përfshin një sipërfaqe prej 173.86 ha, me një përqindje mbizotëruese të bujqësisë (76%), ndërsa pjesa tjetër ndahet ndërmjet funksioneve të banimit, shërbimeve dhe hapësirave natyrore.

Për të dyja njësité zbatohen të njëjtët parametra ndërtimorë:

Lartësia maksimale e lejuar është 3 kate ose 11 metra, intensiteti i ndërtimit është 0.6, ndërsa koeficienti i shfrytëzimit të tokës (KSHT) është 30%.

Duke u bazuar në Rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar nga Këshilli Kombëtar i Territorit me vendim nr. 2, datë 27.07.2022, "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë", si dhe në dokumentin e korrigjimit të këtij plani, të miratuar me vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit nr. 3, datë 01.08.2023, për njësité strukturore FA/43 dhe FA/49, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës të përcaktuara në planin rregullues.



[Handwritten signature]

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

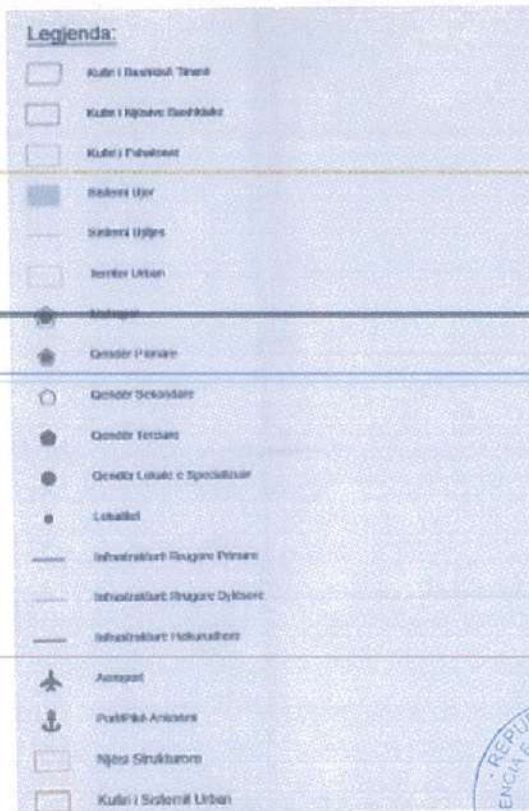
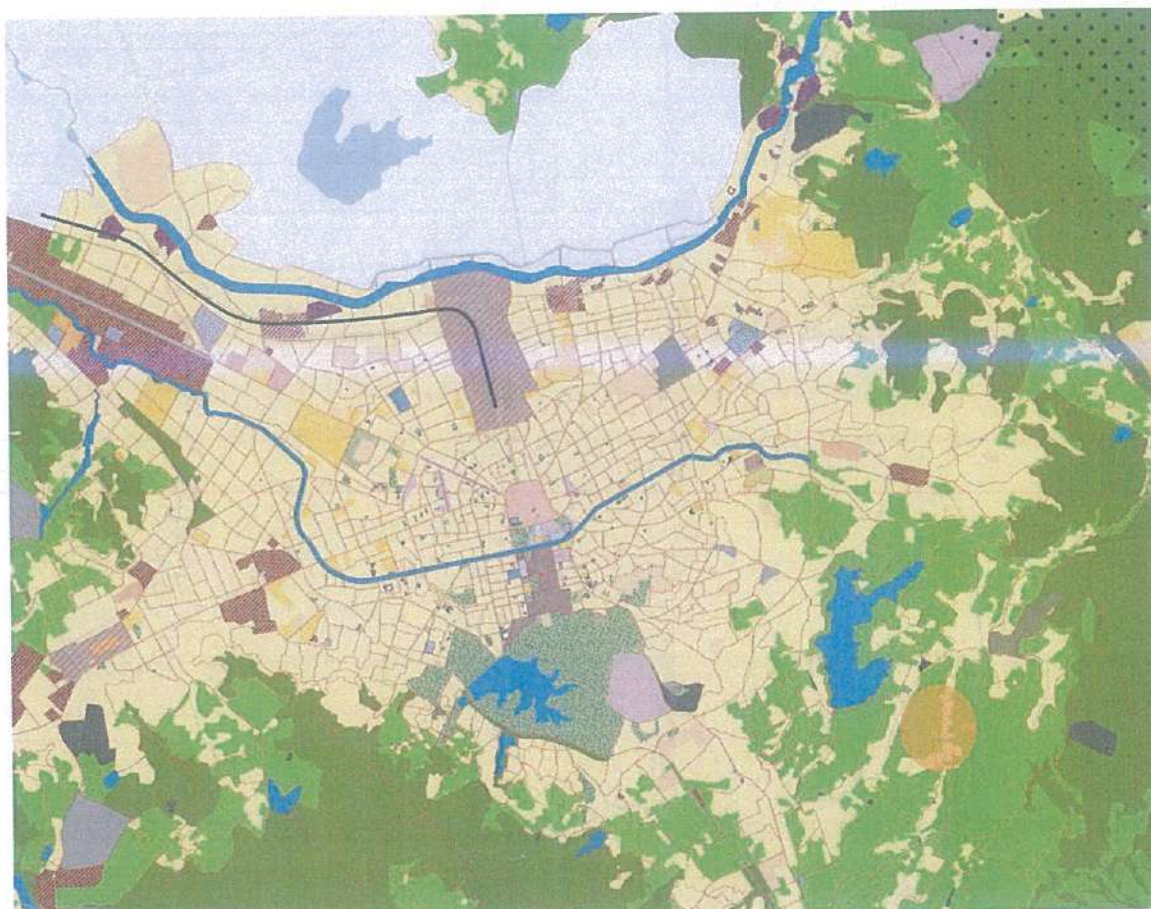


Fig.4. Fragment nga harta e përdorimit të propozuar të tokës sipas PPV-së së Bashkisë Tiranë.





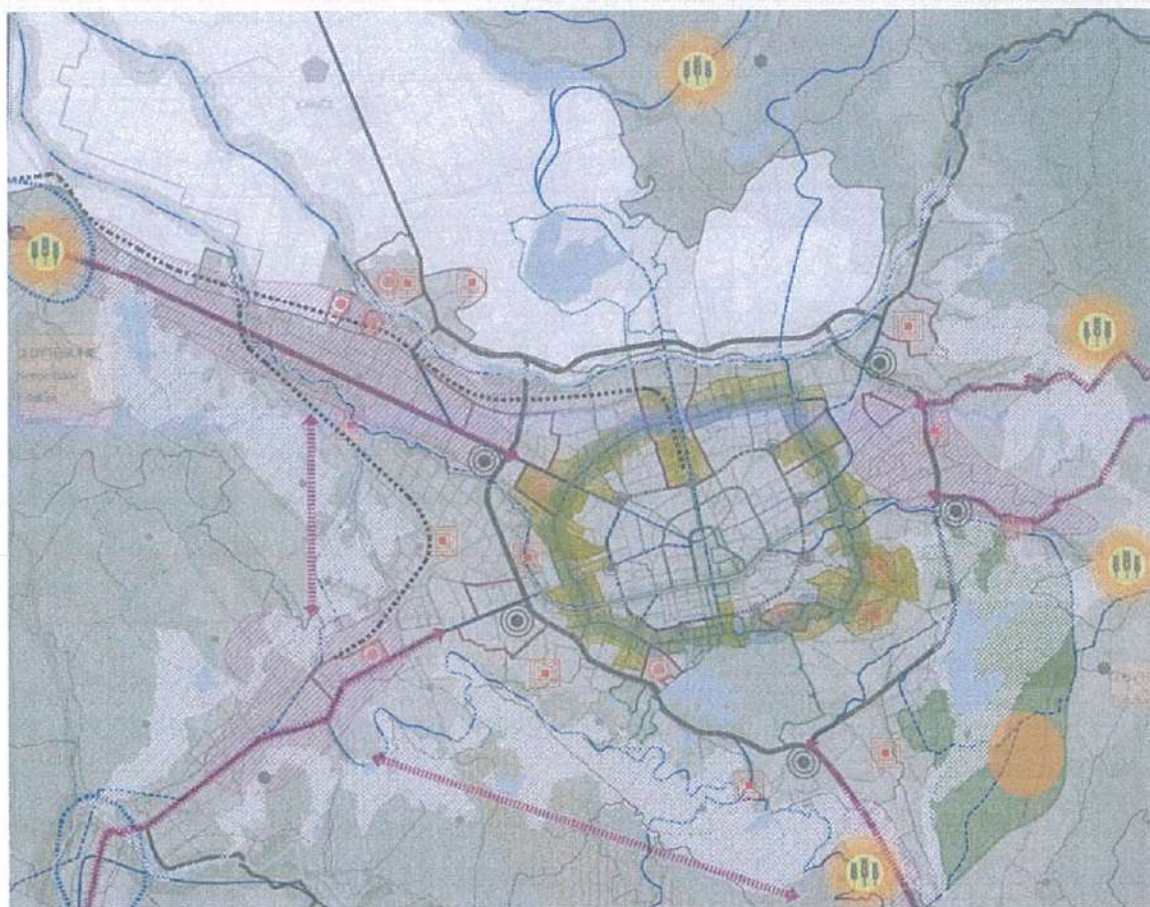
Legjenda:

	Kufiri i Bashkisë Tiranë		Nsuzi
	Kufiri i Njësisë Bashkiake		Nltuzi
	Kufiri i Fshatrave		Ncz1
	Sistemi Ujor Jashtë Kufirit të Bashkisë		Ncz2
	Sistemi Ujërës		Nrz1
	Territor Urban		Nrz2
	Metropoli		Nmuz
	Qendër Primare		NZR
	Qendër Sekondare		NZPQ
	Qendër Terciare		NZPT
	Qendër Lokale e Specializuar		NZO
	Lokalitet		Monument Natyror
	Infrastrukturë Rrugore Primare		Zonë Historike
	Infrastrukturë Rrugore Dytësore		Monument Kulture
	Infrastrukturë Hekurudhore		Metrobosco
	Aeroporti		Oazi Natyror
	Port/Pikë Ankorimi		Kurora e Gjellbërt
	S Sistemet		Parku Botëror - Aksi Qendror
	Sistemi Urban		Zonat Buferike të Lumenjve
	Sistemi Infrastrukturor		Zonat Buferike të Liqeneve
	Sistemi Bujqësor		
	Sistemi Natyror		
	Sistemi Ujor		
	Zonat që Pësojnë Konvertim		
	Parku Kombëtar i Dajtit		

Fig.5. Fragment nga harta e sistemeve territoriale të propozuar sipas PPV-së së Bashkisë Tiranë.



Handwritten signature and initials.



Legjenda:	
Kufiri i Bashkisë Tiranë	Qendër Kryesor / Market Farmerish
Kufiri i ish Komunave	Metrobusco
Sistemi Ujor	Fusha Bujqësore
Sistemi i Ujësjes	Koridore të Gjebra Urbane
Teritor Urban	Koridor Energjetik
Metropoli	Rrjeti i Energjisë Elektrike
Qendër Primare	Zonë Ekonomike Industriale
Qendër Sekondare	Zonë Ekonomike Shërbime
Qendër Terciare	Aksi Ekonomik
Qendër Lokale e Specializuar	Vendqendrim Mbetësish
Lokali	Transporti i Mbetësive
Infrastrukturë Rrugore Primare	Rajonalizimi i Mbetësive
Infrastrukturë Rrugore Sekondare	Hub Multimodal
Infrastrukturë Hekundhore	Parku Kombëtar i Dajit
Aeroporti	Nauti
Porti/Pikë Ankorimi	Nauti
Unaza e Tretë e Qytetit	Nc21
Unaza e Dytë e Gjellbërt e Qytetit	Nc22
Unaza e Parë e Qytetit	Nc21
Infrastrukturë për Bicikletë	Nr22
Park & Ride	Ninaz
Qendër Parkimi	NZR
Parku Botëror - Aksi Qendror	NZPQ
Unaza e Kalërit e Gjellbërt e Qytetit	NZPT
Ndërrhyrje Specifike në Unazën e Kalërit	NZQ
PDV-të Përgjatë Unazës së Kalërit	Kurora e Gjellbërt
Zonat Prioritare për Zhvillim	Monument Natyror
Densifikimi i Qendrave Urbane	Zonë Historike
Epigjendret e Reja	Monument Kulture
Pole Strategjike për Shtetë të Reja	URB. Banim Urbane
	SUB. Banim Periurbane
	RUR. Banim Rurale

Fig.6. Fragment nga harta e vizionit dhe objektivave strategjik sipas PPV-së së Bashkisë Tiranë.



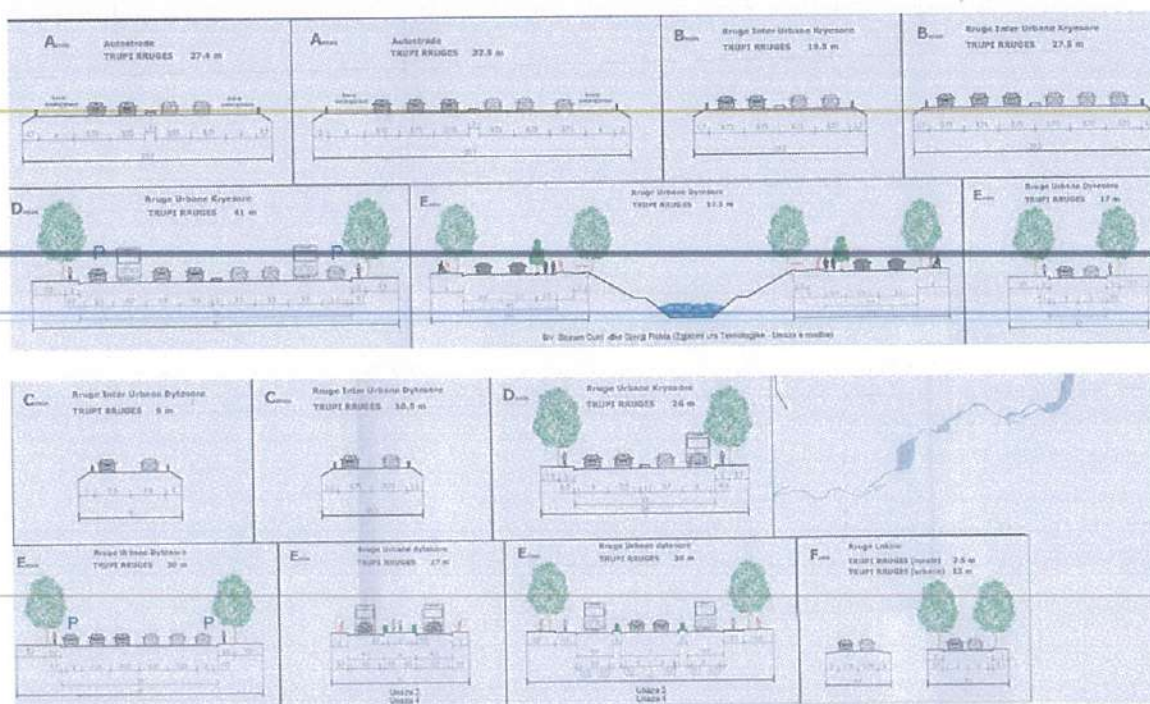
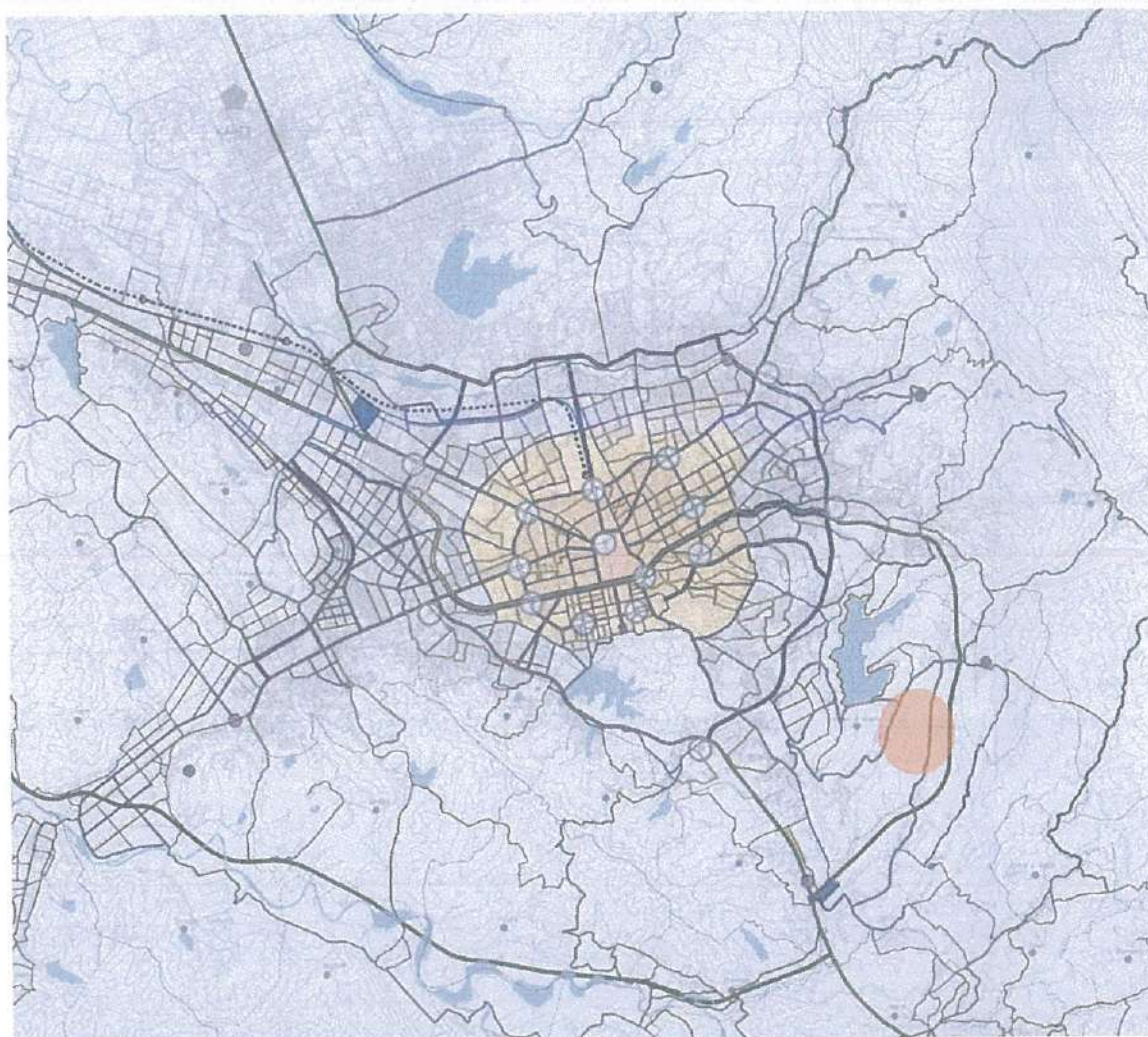


Fig.7. Fragment nga harta e rrejtit rrugor të propozuar sipas PPV-së së Bashkisë Tiranë.



4

3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Prona objekt zhvillimi ndodhet në pjesën lindore të qytetit të Tiranës, pranë Liqenit të Farkës, në një zonë periferike me karakter natyror, e cila aktualisht nuk është përfshirë në ndërtim formale. Prona përbëhet nga pesë parcela të regjistruara në Zonën Kadastrale nr. 1604, konkretisht me numrat e pasurisë: 155/8, 155/9, 155/10, 155/40 dhe 155/41, dhe ka një sipërfaqe totale prej 12,765 m². Kjo sipërfaqe përfshihet në njësinë strukturore FA/43 dhe FA/49, e klasifikuar në sistemin funksional bujqësor sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë.



Fig 8. Fragment nga harta e pronësisë.

Terreni është me reliev kodrinor natyror, me një diferencë të ndjeshme lartësie prej rreth 18 metrash nga pjesa perëndimore drejt pjesës lindore, gjë që krijon një pjerrësi mesatare të bute. Kjo pjerrësi natyrore mundëson orientim optimal të ndërtesave për përfitimin e ndriçimit natyror dhe pamjeve, si dhe krijon mundësi për organizimin e niveleve të ndryshme të ndërtimit pa ndërhyrje të theksuara në gërmime apo mbushje. Morfologjia e terrenit është e përshtatshme për zhvillim të tipologjive të banimit individual, të integruara natyrshëm në peizazh.

Prona kufizohet në perëndim me rrugën ekzistuese të Vrapëve, e cila siguron akses të drejtpërdrejtë në rrjetin rrugor lokal dhe përmes tij me rrjetin urban të Tiranës. Kjo vendosje e bën parcelën të aksesueshme për të gjitha fazat e zhvillimit – nga ndërtimi tek përdorimi i përhershëm – dhe mundëson organizimin e hyrjes së kontrolluar në një kompleks vilash.

Prona ndodhet në gjendje natyrore dhe nuk përmban ndërtime ekzistuese. Sipërfaqja është e mbuluar kryesisht me pemëtar, bimësi të ulët dhe toka me përdorim bujqësor tradicional, duke ruajtur një karakter rural e të paprekur. Kjo gjendje e papreku paraqet një mundësi të pastër për zhvillim arkitektonik me ndërhyrje minimale në mjedisin



ekzistues, me potencial të lartë për integrim të elementëve natyrorë në zgjidhjen projektuale.

Zona karakterizohet nga klimë mesdhetare kontinentale, me verë të nxehtë dhe dimër të butë, tipike për lartësitë mesatare të Tiranës. Pozicioni i terrenit dhe pjerrësia mundësojnë qarkullim natyror të ajrit, ekspozim të mirë diellor dhe ndihmojnë në krijimin e mikroklimës së favorshme për banim. Cilësia e ajrit është e lartë, për shkak të mungesës së ndotjes industriale dhe trafikut të rënduar, dhe kjo kontribuon në vlerat e projektimit për një mjedis të shëndetshëm jetese.

Zona ku ndodhet prona është në zhvillim të qëndrueshëm dhe gjithnjë e më shumë po preferohet për investime rezidenciale të nivelit të mesëm dhe të lartë. Afërsia me liqenin e Farkës, pozicioni periferik por i lidhur me qytetin, dhe karakteri natyror i pandotur, janë faktorë që rrisin vlerën e zhvillimit dhe potencialin tregtar të këtij investimi. Zona po orienton zhvillime me densitet të ulët, në përputhje me kërkesat për cilësi jetese dhe hapësira të gjelbra.

Në përfundim, sheshi përfaqëson një lokacion ideal për zhvillim banimi të tipit vilash, me kushte topografike, mjedisore dhe infrastrukturore që mbështesin realizimin e një projekti të qëndrueshëm, të integruar dhe të ndjeshëm ndaj karakterit natyror të vendit.



Fig. 9. Hartë e rilevimit topografik





Fig 10, 11, 12.. Foto te gjendjes ekzistuese.



Handwritten signature or mark.

4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara



Fig. 13. Pamje volumore e strukture

Koncepti arkitektonik i projektit buron nga natyraliteti i ndërhyrjes në terren dhe referencat e arkitekturës vernakulare, të trashëguara nga tipologjitë karakteristike të fshatrave bregdetarë të jugut të Shqipërisë. Frymëzimi vjen gjithashtu nga arkitektura mbrojtëse e kalave shqiptare, me volumetri të fragmentuar dhe ndërthurje të tarracave të gjelbëruara, të cilat krijojnë dialog mes ndërtesës dhe peizazhit.



Fig. 14. Shembuj frymëzimi



Analiza e karakteristikave topografike dhe morfologjisë së pronës çon në përfundimin se zhvillimi i kësaj zone do të ketë intensitet të ulët ndërtimi, por me një qasje projektimi që ruan ekuilibrin mes densitetit dhe cilësisë së jetesës. Projekti synon të krijojë një habitat bashkëkohor, të rrënjësuar në kontekstin historik dhe kulturor, duke e përkthyer trashëgiminë arkitektonike në një gjuhë moderne dhe funksionale.

Zhvillimi është konceptuar në disa nivele, në funksion të ruajtjes së topografisë ekzistuese dhe minimizimit të ndërhyrjes në terrenin natyral. Organizimi fillestar i pronës konsiston në ndarjen e saj në dy zona funksionale, të lidhura nëpërmjet një rampe qarkullimi, e cila siguron aksesin nga rruga hyrëse në perëndim drejt të gjitha njësive të kompleksit. Në lindje, në skajin më të ulët të terrenit, pozicionohet një pishinë e përbashkët e destinuar për përdorim nga banorët e rezidencës.

Kompleksi parashikon ndërtimin e 88 apartamenteve, me tipologji të ndryshme dhe sipërfaqe që variojnë nga 65 m² deri në 140 m², të cilat organizohen në një strukturë me ndërlidhje vertikale. Lëvizja midis niveleve mundësohet përmes shkallëve të jashtme, atriumeve të gjelbëruara, si dhe pasazheve që krijojnë ritëm dhe transparencë brenda kompozimit arkitektonik. Parkimi është zgjidhur në mënyrë të integruar në çdo nivel ndërtimi, duke garantuar hapësira të dedikuara për çdo njësi banimi. Në total parashikohen 120 vende parkimi. Objekti është i strukturuar me 1 kat nëntokë dhe 1 deri në 4 kate mbitokë, në varësi të zhvillimit të terrenit dhe hierarkisë së volumetrisë.



Fig. 15. Plan vendosje e kompleksit

Treguesit e zhvillimit të zonës sipas propozimit janë si më poshtë:

Sipërfaqja e truallit 12765 m²

Sipërfaqja e ndërtimit mbi tokë 9468.6 m²

Sipërfaqja e ndërtimit nën tokë: 6780.3m²

KSHT 40%

Intensiteti 0.74



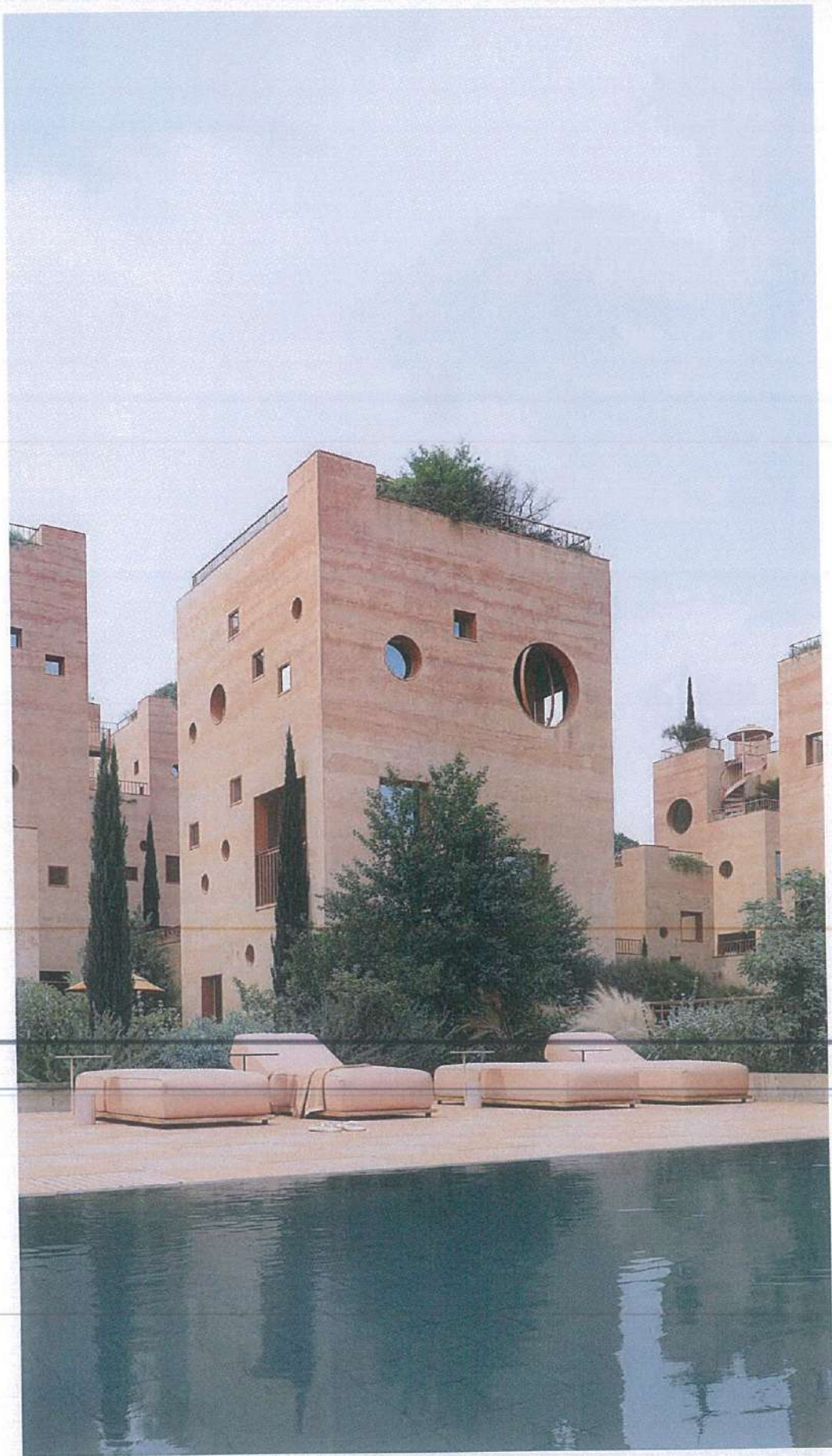


Fig. 16. *Render*



Handwritten signature

Zhvillimi i planeve të kompleksit:

Përshkrimi i planimetrisë në kuotën -16.50

Planimetria në kuotën -16.50 përkon me nivelin më të ulët të kompleksit, niveli -5. Në këtë nivel reflektohet shkrirja e hapësirës së nëntokës me mbi-tokën, duke shfrytëzuar pjerrësinë natyrore të terrenit.

Pjesa përfundimtare dhe qendrore e këtij niveli zhvillohet si hapësirë nëntokësore parkimi me një kapacitet prej 28 vende parkimi, të organizuara rreth një qarkullimi të brendshëm me qasje të dedikuara.

Pjesa lindore e vullmit, aty ku ndërtimi del mbi terrenin natyror, është e destinuar për funksion banimi, me njësi rezidenciale të aksesueshme nga ky nivel.

Brenda kësaj strukture janë të integruara hapësira të gjelbëruara me funksion filtrues, të konceptuara si parcela të gjelbërta të dedikuara për përdorim nga njësitë e banimit, duke mundësuar ndriçimin dhe ventilimin natyral të pjesës së parkimit dhe përmirësimin e cilësive të ambientit të brendshëm.

Ky organizim përfiton nga topografia për të krijuar një lidhje funksionale dhe arkitektonike ndërmjet hapësirave të nëntokës dhe atyre mbi tokë.

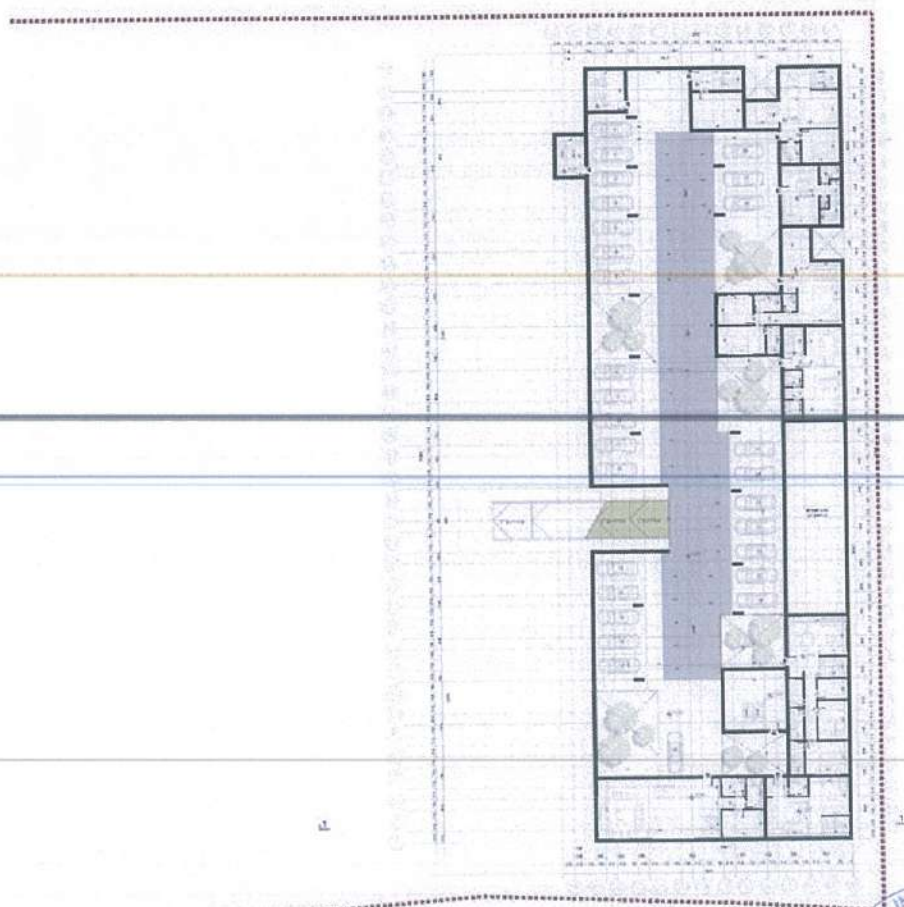


Fig. 17. Plani i katit në kuotën -16.50



Përshkrimi i planimetrisë në kuotën -13.20

Kati -4 zhvillohet në kuotën -13.20 dhe ka një shtrirje të gjerë horizontale, duke zënë një sipërfaqe dominuese në raport me volumin total të ndërtimit. Në këtë nivel bëhet shkrirja e hapësirës së nëntokës me mbi-tokën, duke shfrytëzuar pjerrësinë e terrenit dhe ofruar qasje të natyrshme për njësitë e banimit.

Zona e parkimit nëntokësor shtrihet në pjesën perëndimore dhe jugore të ndërtesës, me një kapacitet prej 29 vende parkimi, të organizuara në mënyrë funksionale për të garantuar qarkullim të lehtë dhe akses të drejtpërdrejtë. Lidhja me nivelet e tjera të parkimit realizohet përmes rampave të dedikuara.

Njësitë e banimit janë të pozicionuara kryesisht në pjesën qendrore dhe lindore të kompleksit, duke përfutur nga karakteristikat topografike të terrenit dhe orientimi optimal i parcelës. Organizimi i këtyre njësive është i integruar me oborre të brendshme të gjelbëruara dhe hapësira të përbashkëta rekreative, të cilat përmirësojnë cilësinë e jetesës dhe ofrojnë ventilim e ndriçim natyral.

Një element kyç i këtij niveli është lidhja e tij direkte me pishinën e përbashkët të rezidencës, e cila shërben si një hapësirë relaksi dhe socializimi për banorët. Aksesit në pishinë realizohet në mënyrë të integruar me rrjetin e brendshëm të lëvizjes këmbësore, duke mundësuar një përvojë të qetë dhe të natyrshme brenda kompleksit.

Gjithashtu, hapësirat e gjelbëruara me funksion filtrues janë të integruara brenda këtij niveli, duke shërbyer si parcela të gjelbërta të dedikuara për njësitë e banimit, të cilat kontribuojnë në krijimin e një ambienti me standarde të larta banimi dhe lidhje të drejtpërdrejtë me natyrën.

Ky organizim përforcon logjikën arkitektonike të ndërthurjes së hapësirave funksionale dhe rekreative, duke garantuar një balancë të qëndrueshme mes parkimit, banimit dhe hapësirave të gjelbëruara.

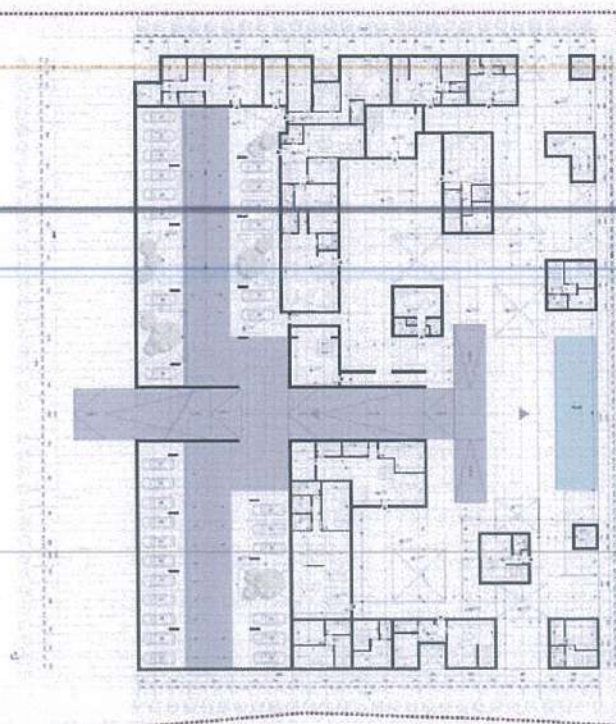


Fig. 18. Plani i katit në kuotën -13.20



Përshkrimi i planimetrisë në kuotën -9.90

Në kuotën -9.90 ripërsëritet e njëjta logjikë funksionale dhe qarkulluese si në nivelet e mëparshme, duke ruajtur koherencën në organizimin vertikal të strukturës nëntokësore. Ky nivel ofron një kapacitet prej 37 vende parkimi, të shpërndara në mënyrë funksionale për të garantuar qarkullim të qartë dhe akses të lehtë në të gjithë zonën e parkimit.

Nga pikëpamja programatike, kati -9.90 përfaqëson një nga shtrirjet më të gjera horizontale të volumit ndërtimor, duke akomoduar një numër të konsiderueshëm njësisish banimi. Organizimi i hapësirës përfiton nga ndërveprimi me terrenin natyror, duke mundësuar ndriçim dhe ventilim natyral për një pjesë të mirë të apartamenteve, nëpërmjet oborreve të brendshme dhe tarracave të pjesshme të integruara në volumetri.

Hapësirat e gjelbëruara filtrues vazhdojnë të jenë një element funksional dhe estetik edhe në këtë nivel, duke përmirësuar cilësinë e hapësirave të brendshme dhe duke krijuar një marrëdhënie të drejtpërdrejtë midis banimit dhe natyrës.

Ky organizim përforcon qasjen arkitektonike të projektit, duke garantuar një balancë të qëndrueshme ndërmjet hapësirës së ndërtuar, terrenit ekzistues dhe hapësirave të dedikuara për banorët.

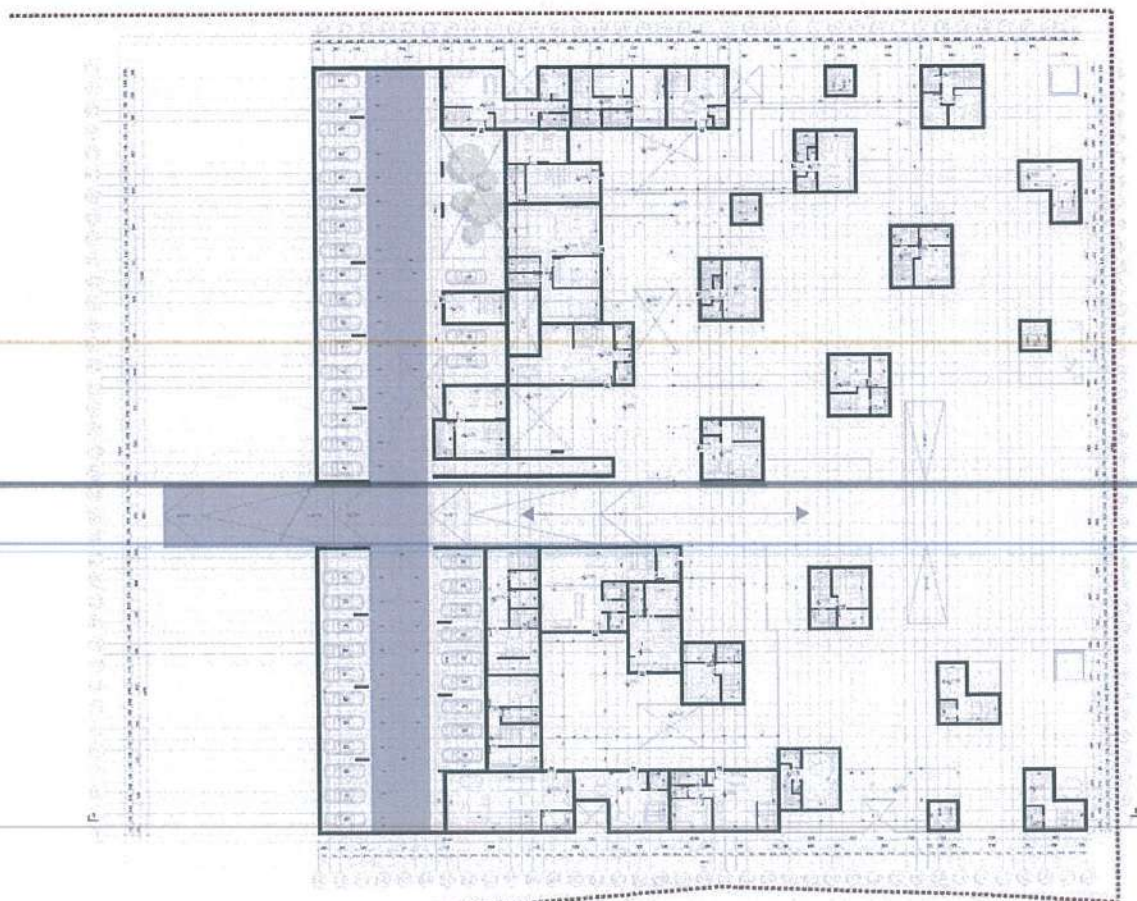


Fig. 19. Plani i katit në kuotën -9.90



Përshkrimi i planimetrisë në kuotën -6.60

Në kuotën -6.60, ripërsëritet e njëjta logjikë funksionale dhe qarkulluese e niveleve të mëparshme, duke përfaqësuar vazhdimin natyror të organizimit nëntokësor të objektit. Aksesit për automjetet realizohet nëpërmjet së njëjtës rampë qarkullimi, e cila vijon nga niveli -1 dhe mundëson një lidhje vertikale të pandërprerë midis kateve të parkimit, duke siguruar funksionimin e qartë dhe të vazhdueshëm të sistemit të qarkullimit.

Në këtë nivel, kapaciteti i parkimit rritet ndjeshëm, duke ofruar 47 vende parkimi, të organizuara në mënyrë të optimizuar për të përballuar kërkesat e të gjitha njësive të banimit të kompleksit. Organizimi i qarkullimit të brendshëm garanton qasje të lehtë dhe të qartë për përdoruesit.

Ashtu si në nivelet e sipërme, edhe në këtë kat janë të pranishme hyrjet për këmbësorë, të organizuara në dy linja qarkullimi: njëra përmes rrugës së brendshme të këmbësorëve dhe tjetra direkt nga zona e parkimit, duke garantuar lëvizje të qetë, të qartë dhe të diferencuar për përdoruesit.

Njësitë e banimit në këtë nivel përfitojnë nga ndërveprimi me terrenin natyror, duke mundësuar ndriçim dhe ventilim natyral përmes oborreve të brendshme dhe tarracave të pjesshme. Integrimi i hapësirave të gjelbëruara filtrues vazhdon të jetë një element arkitektonik i rëndësishëm, duke kontribuar në përmirësimin e mikroklimës së brendshme dhe në cilësinë e hapësirave të banimit.

Ky organizim përforcon logjikën e projektit për të ndërtuar një marrëdhënie të qëndrueshme mes hapësirës së ndërtuar, hapësirave të gjelbëruara dhe terrenit natyror.

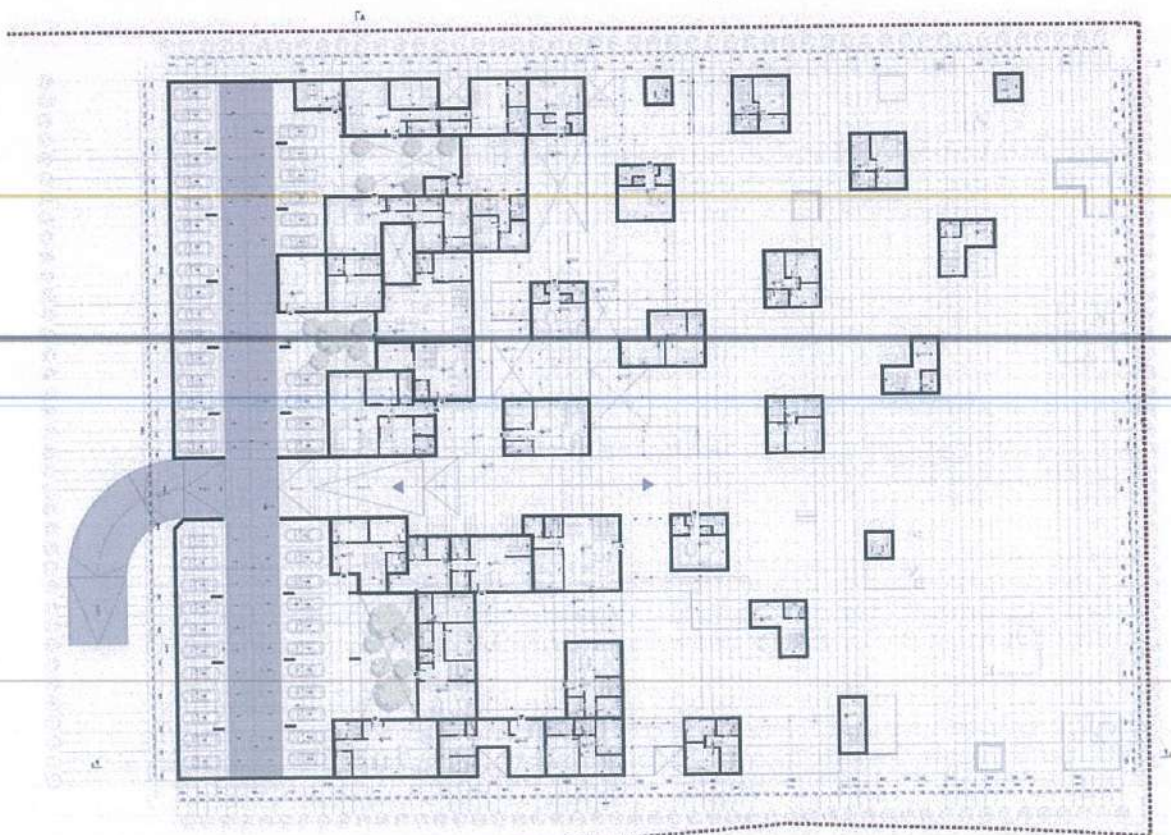


Fig. 20. Plani i katit në kuotën -6.60



Përshkrimi i planimetrisë në kuotën -3.30

Plani në kuotën -3.30 përfaqëson nivelin e parë të parkimit nëntokësor dhe njëkohësisht hyrjen kryesore të automjeteve drejt strukturës së parkimit të kompleksit. Aksesit automobilistik në këtë nivel realizohet nga ana perëndimore e parcelës, përmes Rrugës së Vrapëve, e cila mundëson një lidhje direkte dhe funksionale me infrastrukturën rrugore ekzistuese të zonës.

Rruga e Vrapëve siguron hyrjen në rampën e parkimit, e cila vijon poshtë në nivelet e tjera të nëntokës, duke garantuar qarkullim vertikal të pandërprerë dhe funksional të automjeteve brenda kompleksit.

Në këtë nivel janë të organizuara 28 vende parkimi, të shpërndara në mënyrë të rregullt dhe të qartë, duke mundësuar qarkullim të lehtë dhe efikas për përdoruesit. Hapësirat e parkimit janë të lidhura në mënyrë të drejtpërdrejtë me hyrjet këmbësore të objektit, duke garantuar lëvizje të diferencuar dhe të qartë midis parkimit dhe zonave të banimit.

Ashtu si në nivelet e tjera, hapësirat e gjelbëruara me funksion filtrues janë të integruara në këtë nivel, duke kontribuar në përmirësimin e mikroklimës së brendshme dhe në krijimin e një marrëdhënieje të natyrshme midis hapësirës së ndërtuar dhe mjedisit të gjelbër përreth.

Ky organizim përforcon qartësinë funksionale dhe koherencën e organizimit qarkullues të kompleksit, duke lidhur në mënyrë të natyrshme dhe të logjikshme hapësirat e nëntokës me strukturën e përgjithshme të objektit.

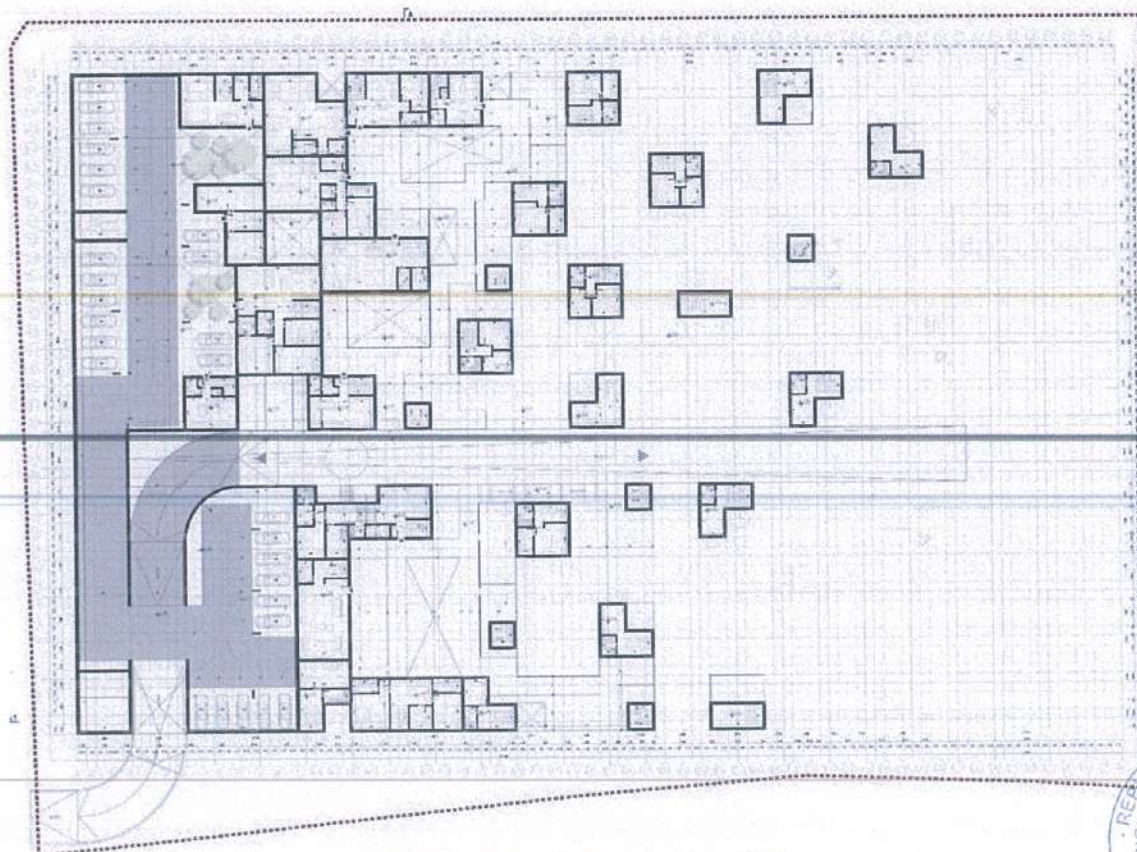


Fig. 21. Plani i katit në kuotën -3.30



Përshkrimi i planimetrisë në kuotën ± 0.00

Kati në kuotën ± 0.00 përfaqëson nivelin përdhe të kompleksit, dedikuar plotësisht funksionit të banimit. Organizimi planimetrik i këtij niveli ndjek një filozofi arkitektonike që ndërthur morfologjinë vernakulare me kërkesat bashkëkohore të jetesës, duke reflektuar logjikën volumetrike të tipologjisë së “kullës”. Çdo njësi banimi është e organizuar në mënyrë kompakte dhe funksionale, duke u përshtatur natyrshëm me strukturën e terrenit dhe me vizionin kompozicional të kompleksit.

Në këtë nivel, planimetritë përqendrohen në funksionet ditore si ndenja, ngrënia dhe gatimi, të cilat janë të organizuara në mënyrë të hapur për të krijuar hapësira të ndriçuara natyrshëm dhe me akses të drejtpërdrejtë në verandat ose tarracat e gjelbëruara të secilës njësi. Ky raport i drejtpërdrejtë me ambientet e jashtme forcon lidhjen midis hapësirës së banimit dhe natyrës. Prania e tualetit të përbashkët në këtë nivel rrit funksionalitetin dhe pavarësinë e organizimit të brendshëm të njësisë.

Nga pikëpamja e qarkullimit, aksesit në këto njësi realizohet lehtësisht nga hapësirat përreth përmes rrjetit të brendshëm të këmbësorëve, duke garantuar hyrje të qarta dhe të organizuara për secilën njësi.

Kati përdhe, me këtë organizim, shërben si bazë funksionale dhe arkitektonike e vullmit të banimit, duke përfutur maksimalisht nga karakteristikat e terrenit, orientimi dhe hapësirat e gjelbëruara që e shoqërojnë.



Fig. 22. Plani i katit në kuotën 0.00



[Handwritten signature]

Përshkrimi i planimetrisë në kuotën +3.30

Kati i parë, në kuotën +3.30, vazhdon logjikën funksionale dhe kompozicionale të zhvilluar në katin përdhe, duke u dedikuar ekskluzivisht funksionit të banimit. Organizimi i këtij niveli ndjek qartë konceptin e tipologjisë së banesës në vertikalisht, ku hapësirat e katit të parë janë të dedikuara kryesisht për funksionin e dhomave të gjumit dhe zonave private.

Planimetritë e këtij niveli janë të organizuara në mënyrë të qartë dhe të racionalizuar, duke siguruar për secilën njësi akses të drejtpërdrejtë në tarracat dhe verandat e gjelbëruara, të cilat krijojnë lidhje vizuale dhe funksionale me ambientet e jashtme dhe garantuan një përvojë të përmirësuar banimi në kontakt të vazhdueshëm me natyrën.

Ky nivel përfiton nga pozicionimi i tij mbi katin përdhe dhe nga hapësirat e brendshme të oborreve të gjelbëruara që mundësojnë ventilim dhe ndriçim natyral të të gjitha njësive. Kjo skemë rikonfirmon logjikën e përshkueshmërisë vertikale brenda secilës njësi banimi, përmes shkallëve të brendshme, duke siguruar një ndarje të qartë funksionale midis zonave të ditës (në katin përdhe) dhe atyre të natës (në katin e parë).

Nga pikëpamja arkitektonike, ky nivel luan një rol të rëndësishëm në artikullimin e volumetrisë së përgjithshme të kompleksit, duke kontribuar në ruajtjen e ritmit dhe përmasave të blloqeve të banimit dhe në krijimin e një imazhi të qartë të strukturës si një tërësi e mirë-integruar me terrenin dhe gjelbërimin përreth.



Fig. 23. Plani i katit në kuotën +3.30



Përshkrimi i planimetrisë në kuotën +6.60

Kati i dytë, në kuotën +6.60, ndjek të njëjtën logjikë organizative dhe funksionale si katet më poshtë, duke u dedikuar plotësisht funksionit të banimit dhe duke përfaqësuar katin e fundit të zhvillimit të banesave në strukturë të ulët të kompleksit. Ky nivel shërben për plotësimin e tipologjisë së banimit vertikal, si vijim natyror i organizimit të kateve të mëparshme.

Planimetritë janë të organizuara për të përmbushur funksionin e hapësirave private të banimit, të orientuara drejt tarracave dhe verandave të gjelbëruara, të cilat mundësojnë pamje të favorshme dhe ndriçim të bollshëm natyral. Oborret e brendshme dhe tarracat e gjelbëruara vazhdojnë të jenë elementë kyç të konceptit arkitektonik, duke ndihmuar në krijimin e hapësirave të qeta dhe të mbrojtura për përdoruesit.

Zonat e brendshme të këtij niveli shërbejnë kryesisht si hapësira të dhomave të gjumit, të organizuara në funksion të intimitetit dhe komoditetit të përdoruesve. Lidhja me nivelet më të ulëta realizohet përmes shkallëve të brendshme të secilës njësi banimi, duke garantuar ndarjen e qartë funksionale mes hapësirave të ditës dhe atyre të natës.

Nga pikëpamja arkitektonike, kati i dytë përmbush kompozimin volumetrik të ndërtesës dhe forcon lexueshmërinë e zhvillimit në lartësi të tipologjisë së propozuar, duke ruajtur ritmin dhe përmasat e përgjithshme të strukturës. Ky kat shënon edhe përfundimin e zhvillimit të blloqeve të banimit të ulët, duke respektuar raportin me terrenin, oborret dhe hapësirat e përbashkëta të projektit.

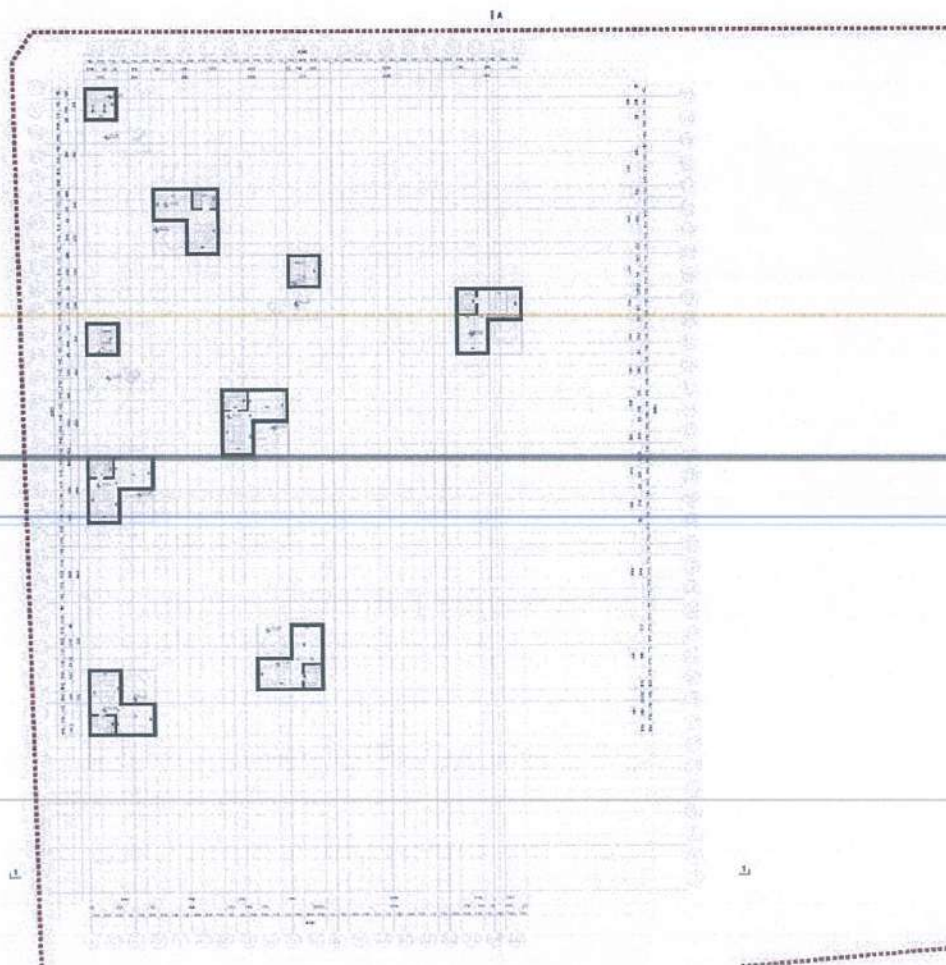


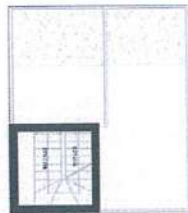
Fig. 24. Plani i katit në kuotën +6.60



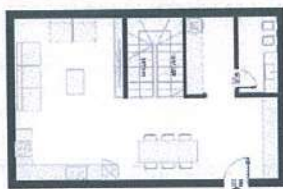
PLANIMETRIA E KATIT PERDHE



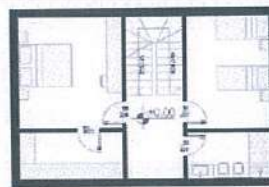
PLANIMETRIA E KATIT TE PARE



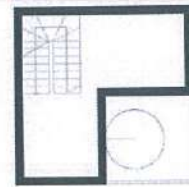
PLANIMETRIA E KATIT PERDHE



PLANIMETRIA E KATIT TE PARE



PLANIMETRIA E KATIT TE DYTE



PLANIMETRIA E KATIT PERDHE



PLANIMETRIA E KATIT TE PARE



PLANIMETRIA E KATIT TE DYTE



Tipologjitë e banesave variojnë ndërmjet 1+1, 2+1 dhe, në raste më të kufizuara, 3+1, për të mbështetur një gamë të gjerë nevojash familjare dhe për të ruajtur përmasat e kontrolluara të volumetrisë ndërtimore. Secila tipologji është projektuar me një raport optimal ndërmjet sipërfaqes së ndërtuar dhe asaj të gjelbëruar, duke i ofruar çdo njësi një hapësirë të personalizuar në natyrë – qoftë ajo verandë e gjelbëruar, tarrace ose kopësht privat në tarracën teknike mbi nivelet nëntokësore.

Ky sistem planimetrik reflekton një qasje të integruar projektimi, ku çdo njësi banimi është një mikrokosmos i jetesës bashkëkohore, e lidhur ngushtë me natyrën dhe përvojën arkitektonike të territorit, ndërsa respekton shkallën njerëzore dhe karakterin topografik të vendndodhjes.



Prerje teknike të kompleksit:

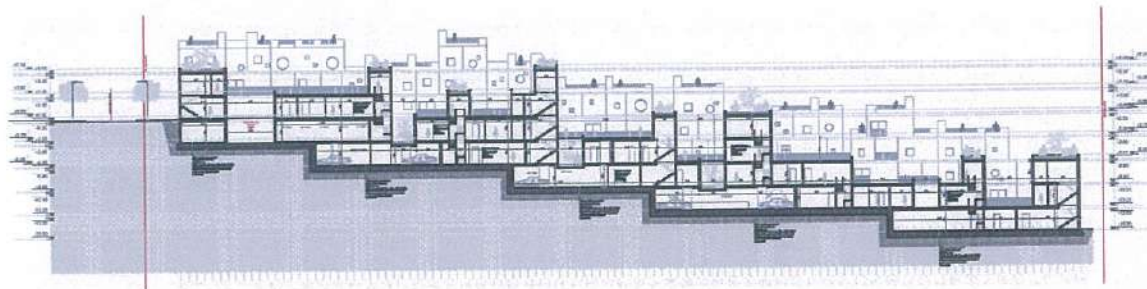


Fig. 25. Prerja 1-1

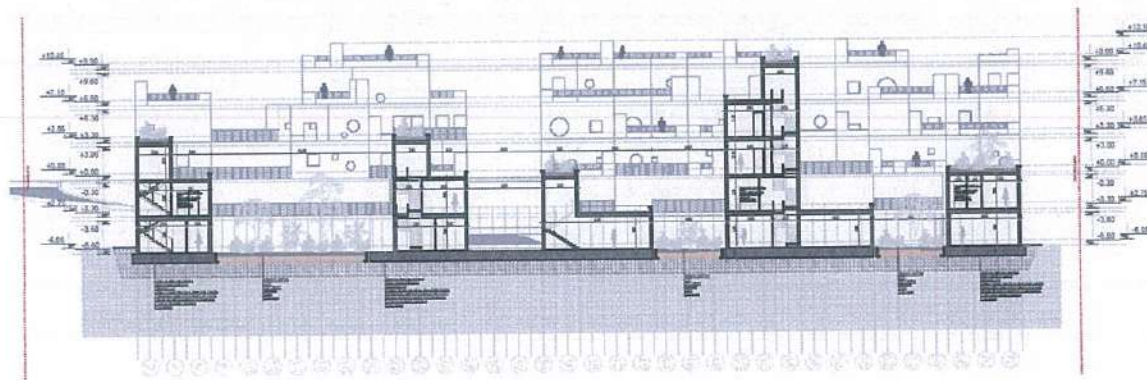


Fig. 26. Prerja A-A

Prerja teknike tërthore e kompleksit rezidencial përfaqëson një element thelbësor për të kuptuar organizimin hapësinor dhe qasjen projektuale në marrëdhënie të drejtpërdrejtë me topografinë ekzistuese të terrenit.

Zhvillimi volumetrik ndjek në mënyrë të natyrshme pjerrësinë e parcelës, duke gjeneruar një strukturë të shkallëzuar, ku ndërtesat artikulojnë në nivele të ndryshme, në respekt të konfigurimit natyror të truallit. Kjo qasje jo vetëm që minimizon ndërhyrjen në relievin ekzistues, por edhe krijon një ritëm të pasur arkitektonik dhe një raport të ekuilibruar mes ndërtesës dhe peizazhit.

Objektet organizohen në tarraca, të cilat ndërthuren përmes një sistemi qarkullimi vertikal dhe horizontal: bërthama shkallësh, pasazhe kalimi dhe akses nga nivelet e parkimit nëntokësor. Ky sistem lejon lëvizje të qetë dhe funksionale, si për banorët ashtu edhe për përdoruesit e përkohshëm të rezidencës.

Hapësirat e banimit janë zhvilluar në mënyrë vertikale, në disa raste duke ndarë funksionet ditore dhe ato private në kate të ndryshme. Çdo njësi banimi është projektuar në mënyrë që të përfitojë akses direkt në hapësirat e jashtme — tarraca, veranda apo ballkone — duke garantuar dritë natyrale, pamje dhe ventilim të mirë.

Nëntokë janë të pozicionuara nivelet e parkimit, të cilat janë të integruara me kujdes në masën ndërtimore dhe shërbejnë si baza strukturore dhe funksionale për të gjithë kompleksin. Ato sigurojnë numrin e nevojshëm të posteve të parkimit dhe janë të lidhura në mënyrë të drejtpërdrejtë me njësitë banimi përmes hyrjeve të kontrolluara.

Një element i rëndësishëm i kësaj prerjeje është prania e tarracave të gjelbëruara, të pozicionuara në nivele të ndryshme të ndërtesës, të cilat kontribuojnë në krijimin e një



mikroklima të favorshme dhe përmirësojnë përvojën hapësinore brenda kompleksit. Këto hapësira të gjelbra jo vetëm që ofrojnë momente relaksi, por edhe ndihmojnë në filtrimin vizual të ndërtesave ndërmjet tyre, duke i dhënë kompleksit një karakter më të butë dhe human.

Prerja, si pjesë integrale e dokumentacionit projektues, dëshmon për një qasje të qëndrueshme dhe të integruar të projektimit, që synon jo vetëm të ndërtojë një strukturë funksionale, por të krijojë një mjedis banimi me identitet, ndjeshmëri ndaj kontekstit dhe vlera arkitektonike afatgjata



Fig. 27. Pamje perspektive.



[Handwritten signature]

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

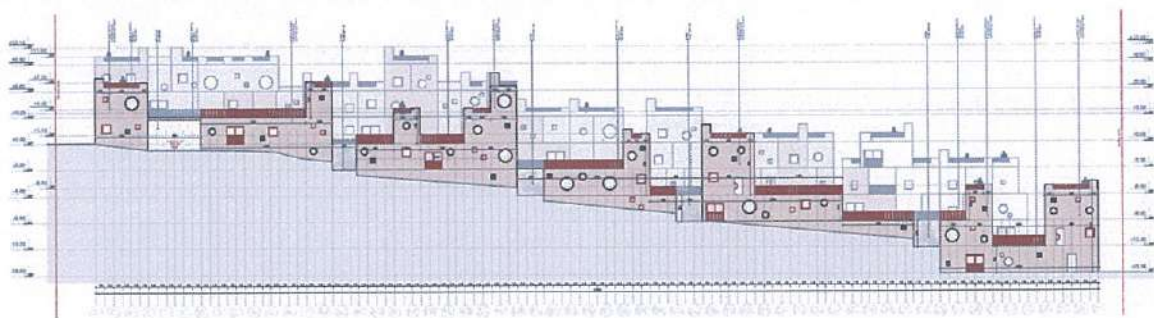


Fig. 28. Fasada Jugore

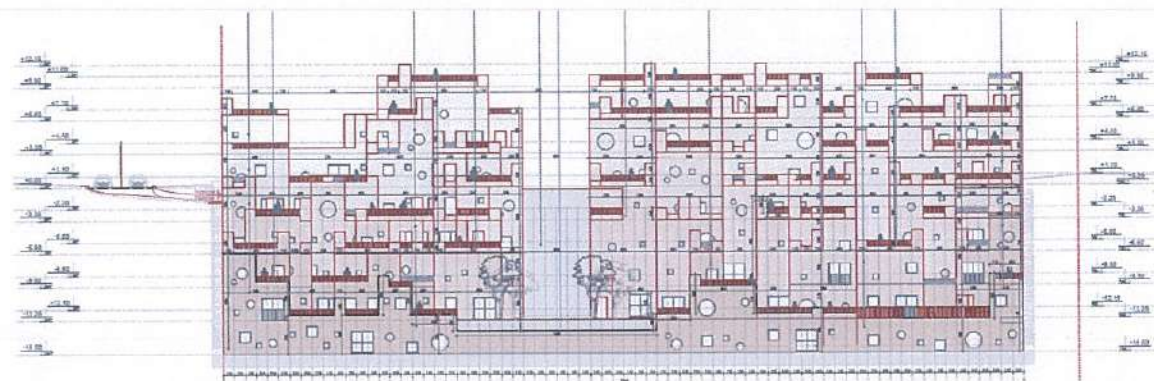


Fig. 29. Fasada Lindore

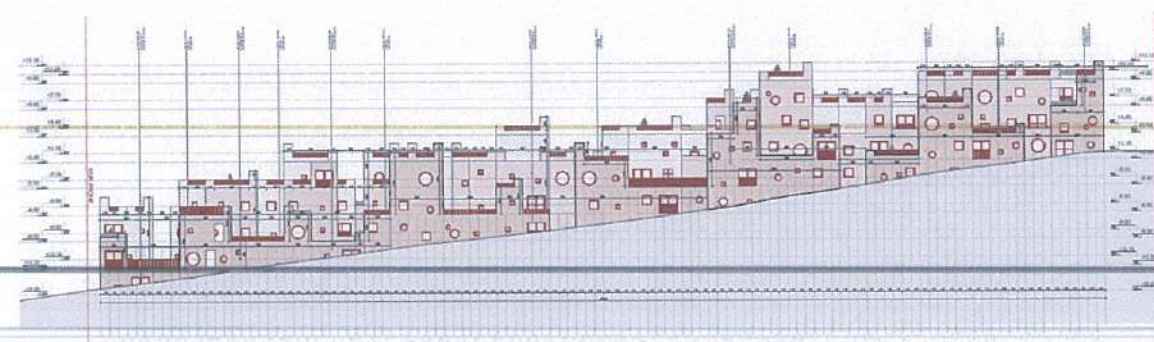


Fig. 30. Fasada Veriore

Projekti është konceptuar mbi parimin e një ndërhyrjeje që ndërthur qëndrueshmërinë me estetikën bashkëkohore, përmes përdorimit të një palete materialesh natyrore dhe moderne, të zgjedhura me kujdes për të reflektuar kontekstin dhe filozofinë e dizajnit.

Materialet e përzgjedhura krijojnë një dialog mes traditës dhe inovacionit, duke ndërtuar një identitet arkitektonik autentik.

Qerpici sjell një teksturë organike dhe një cilësi të qëndrueshme, duke përforcuar lidhjen me natyrën dhe me traditën e ndërtimit vendas.

Suvatimi i lëmuar ofron elegancë dhe pastërti vizuale, duke krijuar kontrast të balancuar me materialet më të ashpra.



Panelet e çimentos shtojnë një shtresë funksionaliteti dhe rezistence ndaj agjentëve atmosferikë, me një estetikë të pastër dhe minimale.

Tulla përdoret si element karakteri dhe reference ndaj arkitekturës tradicionale, duke sjellë ngrohtësi dhe ritëm në fasadë.

Materialet hibride – si përbërje të teknologjive të reja dhe strukturave të lehta – përfaqësojnë komponentin inovativ të projektit, duke siguruar fleksibilitet dhe performancë në linjë me standardet bashkëkohore të ndërtimit.



Fig. 31. *Materialet e fasadës.*



Fig. 32. *Pamje perspektive.*



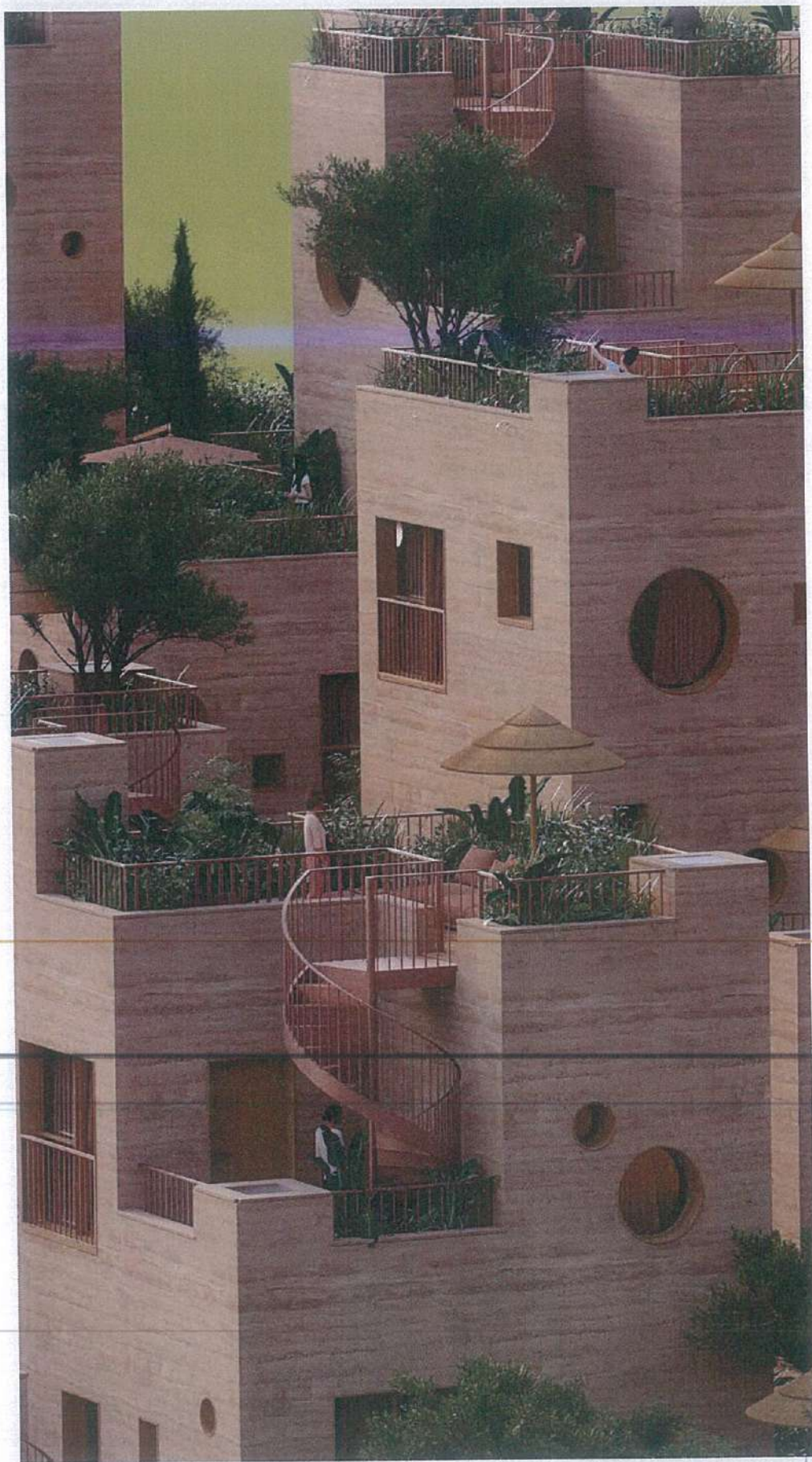


Fig. 33. Pamje perspektive.



Handwritten signature and initials.

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

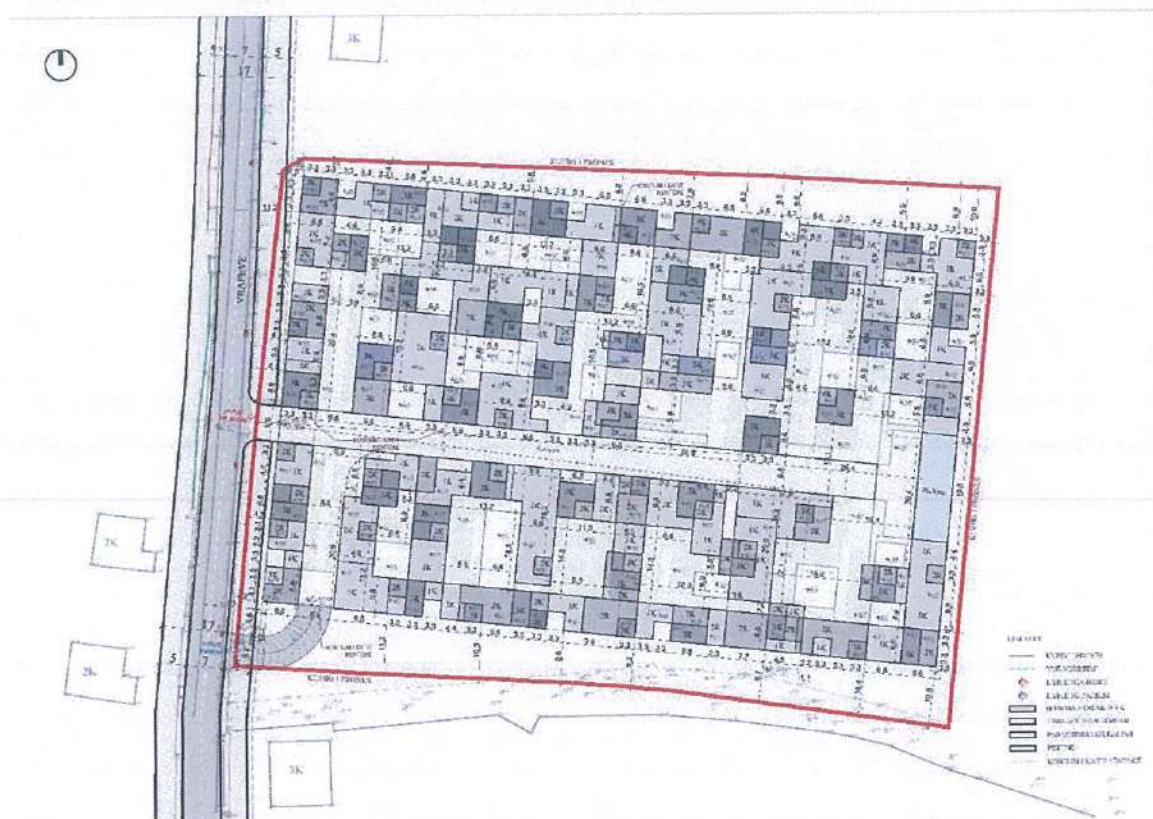


Fig. 34. Plani i vendosjes se objekteve

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 12765 m²

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 12765 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 5102 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit: 16248.9m²

Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë: 9468.6m²

Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë: 6780.3m²

Sipërfaqe e pishinës: 130m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 40%

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: 60%

Intensiteti i ndërtimit: 0.74

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 12.1 m

Numri i kateve mbi tokë: 1, 2, 3 dhe 4 kate

Numri i kateve nën tokë: 1

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: 1604

Nr. pasurie: 155/8, 155/9, 155/10, 155/41, 155/40

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

Veri: 3.7m
10.0m

NGA KUFIRI I PRONES PER OBJEKTIN 2 KATE
NGA KUFIRI I PRONES PER OBJEKTIN 2 KATE



49

Jug: 12.2m
10.8m
Lindje: 3.2m
3.3m
Perëndim: 4.0m
4.2m

NGA KUFIRI I PRONES PER OBJEKTIN 2 KATE
NGA KUFIRI I PRONES PER OBJEKTIN 3 KATE
NGA KUFIRI I PRONES PER OBJEKTIN 2 KATE
NGA KUFIRI I PRONES PER OBJEKTIN 2 KATE
NGA KUFIRI I PRONES PER OBJEKTIN 3 KATE
NGA KUFIRI I PRONES PER OBJEKTIN 2 KATE



Fig. 35. Pamje perspektive.



[Handwritten signature]

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Plani i sistemit për kompleksin e banimit propozon një organizim arkitektonik organik, të ndërtuar mbi logjikën e terrenit me pjerrësi të theksuar nga perëndimi në lindje. Aksesit kryesor për këmbësorët realizohet përmes një rampe të integruar që nis nga “Rruga e Vrapeve” në perëndim dhe zgjatet në mënyrë natyrale deri në skajin lindor të kompleksit, pranë zonës së pishinës. Kjo rampë shërben si boshti kryesor lëvizës, nga i cili degëzohen rrugë dhe rugica të dedikuara për secilën njësi banimi. Ky sistem qarkullimi, i ndjekur nga ritmi i ndërtesave, krijon një përvojë hapësinore dinamike dhe të qartë, duke mundësuar akses të pavarur dhe të lehtë për çdo njësi.

Një tjetër aks hyrës parashikohet për nëntokën, ku ndodhen hapësirat e parkimit. Edhe kjo hyrje vjen nga rruga në perëndim, ndërsa vetë struktura nëntokësore zhvillohet në mënyrë të ngjashme me rampën sipërfaqësore, duke ndjekur pjerrësinë natyrore të terrenit. Parkimi shpërndahet në nivele të ndryshme, duke garantuar qasje të drejtpërdrejtë për secilën njësi dhe duke minimizuar ndërhyrjen në peizazh.



Fig 36. Plani i sistemeve

Një nga tiparet më dalluese të projektit është trajtimi gjithëpërfshirës i gjelbërimit. Hapësirat e gjelbëruara janë të integruara në mënyrë harmonike midis njësive të banimit, duke u shtrirë si në sipërfaqe të nivelit të përdhës, ashtu edhe mbi strukturat e nëndheshme. Në shumë raste, gjelbërimi vjen si vazhdimësi e strukturës së parkimit nëntokësor, ku mbi platforma të nëndheshme ndërtohen tarraca të gjelbëruara në nivelin e katit përdhe. Këto sipërfaqe funksionojnë si oborre private për banesat dhe përfshihen në mënyrë të natyrshme në gjuhën arkitektonike të kompleksit. Rrugicat dhe shtigjet për këmbësorët janë gjithashtu të pasuruara me gjelbërim, duke rritur cilësinë vizuale dhe ndjesinë e relaksit në lëvizje.

Çdo njësi banimi është e pajisur me tarraca ose veranda të gjelbëruara, që shërbejnë si hapësira të dedikuara për pushim dhe relaks. Këto elementë peizazhi, të konceptuara si pjesë e pandashme e projektit arkitektonik, forcojnë ndjesinë e lidhjes me natyrën dhe krijojnë një



mikroklimë të favorshme për banorët. Gjithashtu, gjelbërimi ndihmon në zbutjen vizuale të ndërhyrjes ndërtimore dhe rrit ndjeshëm cilësinë e jetesës.

Në tërësi, ky plan sistemimi përfaqëson një qasje të mirëfilltë arkitektonike dhe urbane, ku struktura, funksioni dhe natyra bashkëveprojnë në mënyrë të pandarë, duke krijuar një komunitet të gjallë, të qetë dhe në harmoni me relievin ekzistues.



Fig. 37. Pamje perspektive.



5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

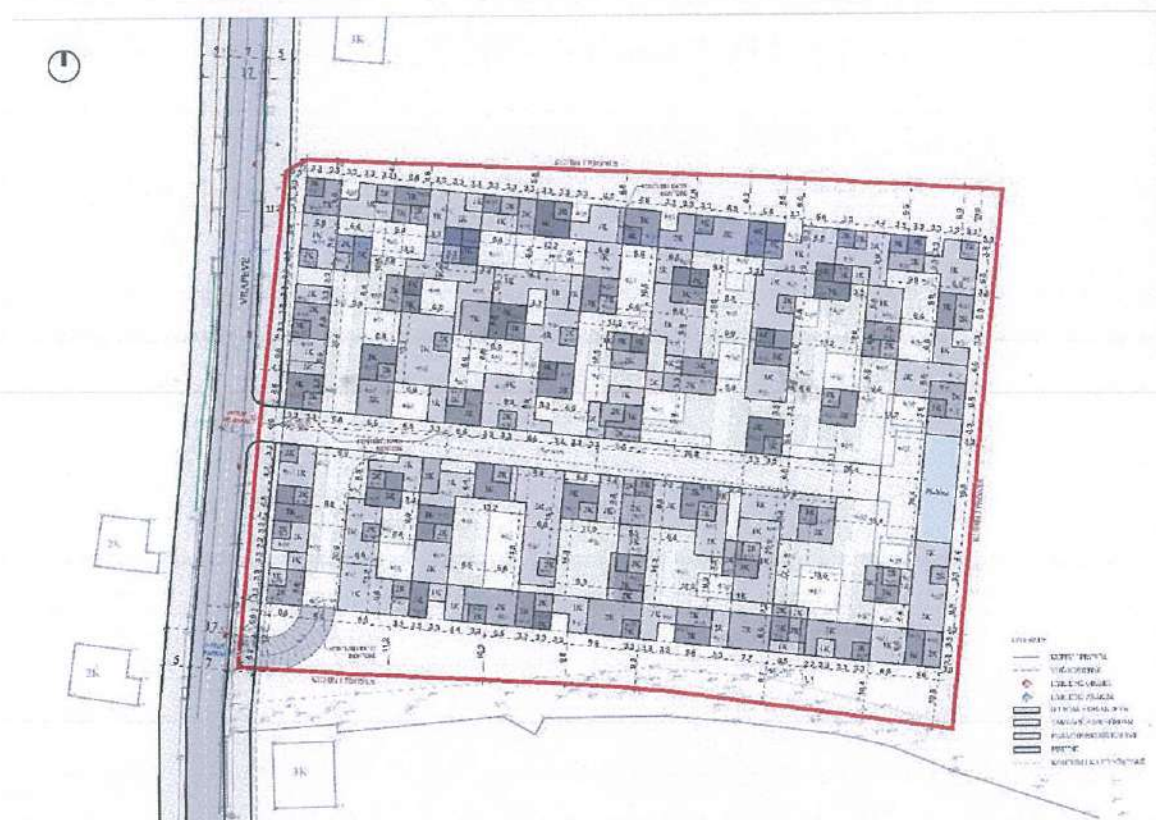


Fig. 38. Plani i vendosjes se objekteve

Aksesi në pronë realizohet nga rruga ekzistuese në perëndim të parcelës, e njohur si Rruga e Vrapëve, e cila kalon përgjatë kufirit perëndimor të saj. Kjo rrugë bën pjesë në rrjetin rrugor ekzistues të zonës dhe është gjithashtu e parashikuar si rrugë urbane dytësore në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë. Ajo siguron akses të drejtpërdrejtë dhe funksional për në pronë, duke mundësuar lidhjen me rrjetin më të gjerë rrugor të qytetit.

Ky projekt:

- Nuk parashikon asnjë ndërhyrje apo modifikim të infrastrukturës rrugore ekzistuese dhe nuk propozon shtesa apo ndryshime të reja në këtë drejtim.
- Respekton në mënyrë të plotë rrjetin rrugor ekzistues, si dhe propozimet e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë për infrastrukturën rrugore të zonës, duke siguruar që zhvillimi i projektit të jetë në përputhje me vizionin dhe kufizimet urbanistike të përcaktuara.

