



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
NDËRTESE POLIFUNKSIONALE NË SHËRBIM TË KISHËS AUTOQEFALE ORTHODHOKSE E
SHQIPËRISË, 2, 5 DHE 10 KATE MBI TOKË ME 1 KAT NËN TOKË ME VENDNDODHJE NË
BASHKINË TIRANË.”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. Belinda Balluku

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 11, Datë 18.04.2025

Projektues:

Varka arkitekturë



Zhvillues:

Kisha Autoqefale Orthodhokse e Shqipërisë



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

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "Ndërtesë polifunksionale në shërbim të Kishës Autoqefale Orthodhokse e Shqipërisë, 2, 5 dhe 10 kate mbi tokë me 1 kat nën tokë me vendndodhje në Bashkinë Tiranë ", me zhvillues Kisha Autoqefale Orthodhokse e Shqipërisë, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, date 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar neni 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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë (i ndryshuar), miratuar me vendim nr. 1 datë, 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Trualli i ndërtesës është pjesë e ansamblit Orthodhoks pranë Rr. Kavajës me një sipërfaqe prej 1201 m². Ndërtesa e re do të fqinjësohet në veri me ndërtesën e Kishës Orthodhokse "Ungjillizimi", në perëndim me një ndërtesë banimi 10 k , ndërsa në lindje dhe jug me ndërtesat e ulëta të banimit të zonës përkatëse, subjekte zhvillimi në një të ardhme. Aksesit ekzistues bëhet nëpërmjet Rr. Kavajës.

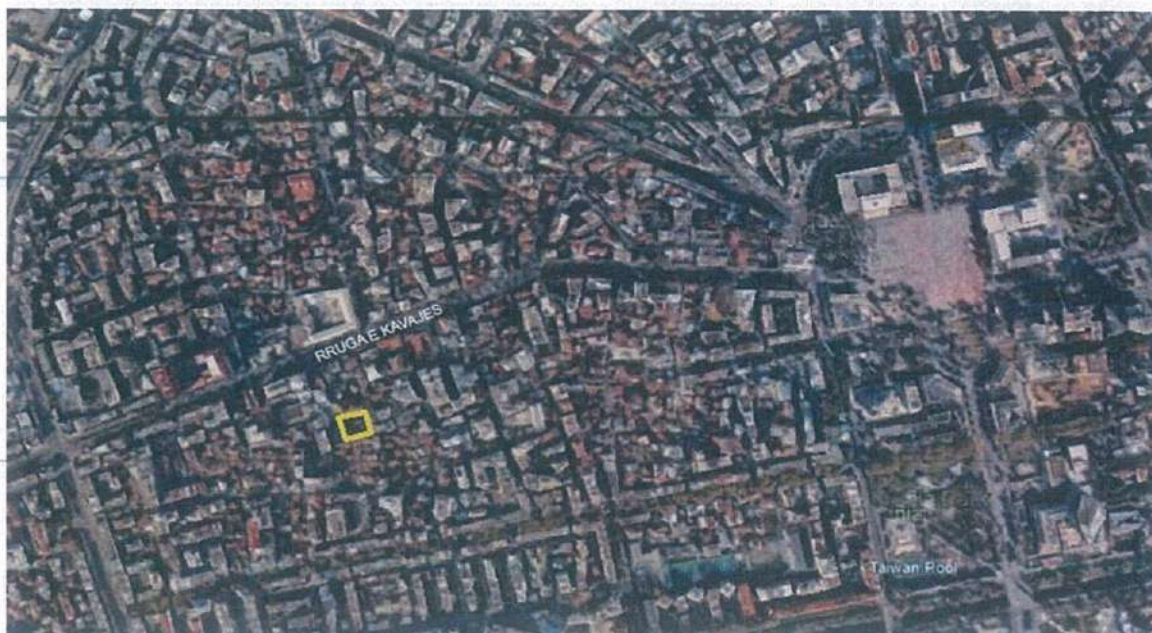


Figura 1. Pozicionimi i truallit në lidhje me qytetin



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 Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. 1 fatë, 14.04.2017 "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Tiranë", janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani si dhe parametrat e zhvillimit të saj.

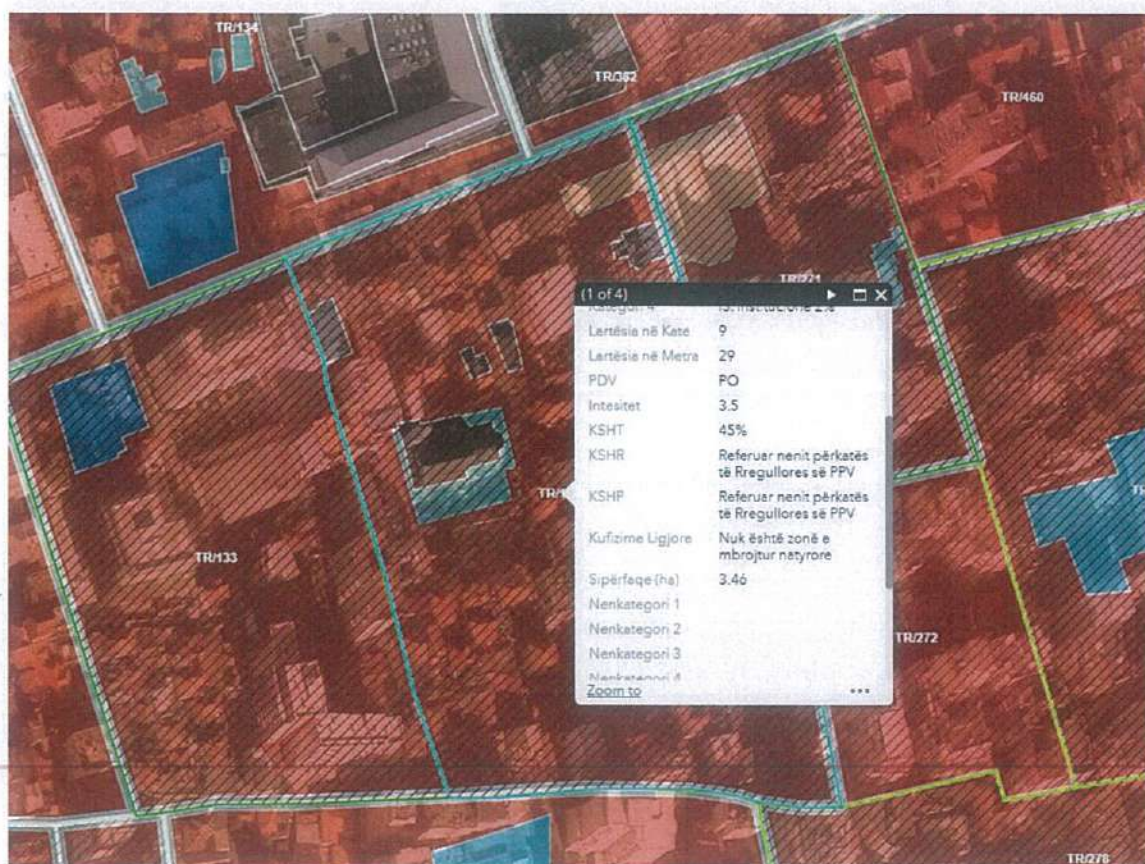


Figura 2. Harta e përdorimit të tokës dhe harta e njësive strukturore

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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje të plotë me të gjitha kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Trualli ndodhet në afersi të Rrugës së Kavajës dhe më tej, Kishës Orthodhokse Ungjillizimi, shkollës të ciklit të ulët të Kishës dhe ambienteve të saj sportive, gjithashtu dhe objekteve të banimit në afërsi. Për momentin sheshi përballë Kishës shërben si parkim për makina. Gjithashtu vihet re prania e gjelbërimit sic janë pemët e qiparisave që janë një pike e rëndësishme e projektit tonë. Duke patur parasysh praninë e shkollës së ciklit të ulët, ambientit sportiv dhe konceptit të ndërtesës së re, trualli në fjalë ka të gjitha potencialet për t'u zhvilluar si një ansambël, një vlerë që i shtohet Kishës por edhe zonës.



Figura 5. Pamje e gjendjes ekzistuese

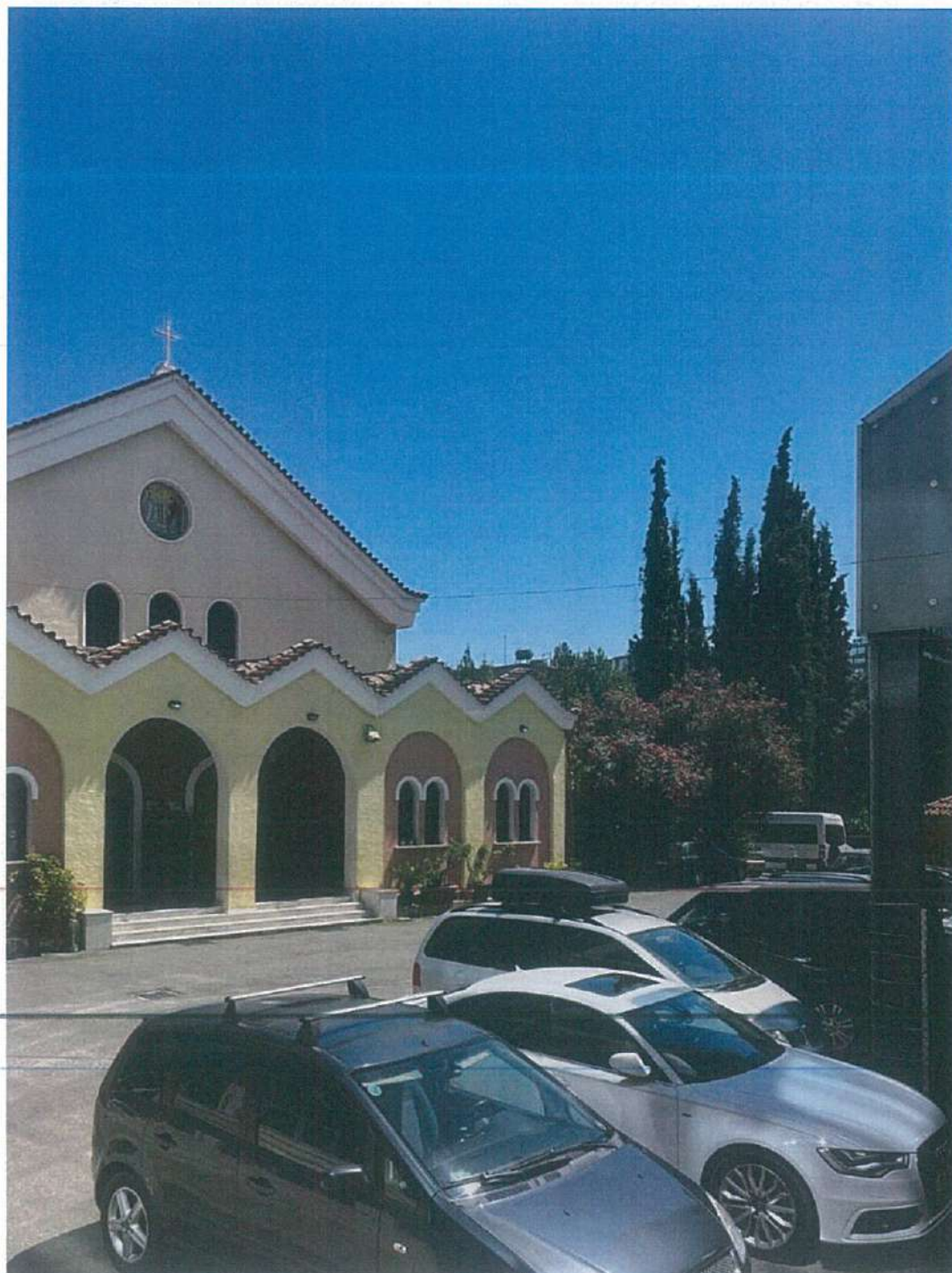


Figura 6. Pamje e gjendjes ekzistuese



4. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti zhvillohet në një pronë prej 1201 m², dhe zë një sipërfaqe prej 411 m² në shesh. Objekti përbëhet nga 10 kate mbi tokë të shkallëzuara në 2, 5 dhe 10 me funksion polifunksional akademiko-administrativ kurse kati nëntoke ka funksion laboratorësh dhe biblioteke. Ndërtesa ka një sipërfaqje ndërtimore mbi tokë 4075.2 m² dhe nëntoke 1040 m². Ndërtesa e re polifunkionale kërkon të plotësojë nevojat administrative dhe edukativo-arsimore brenda ansamblit orthodhoks në rrugën e Kavajës. Kjo ndërtesë nuk mund të funksionojë në mënyrë të pavarur nga ndërtesat dhe funksionet ekzistuese në këtë ansambël . Ajo do të plotësojë në mënyrë komplementare nevojat për zyra të reja administrative , do t'i bashkëlidhi programit edukativo-arsimor të ciklit të ulët edhe hapësirat e nevojshme për një cikël të mesëm në vazhdimësi. Kjo ndërtesë do të japi dhe mari duke shfrytëzuar hapësirat e ndërsjellta me shkollën e ciklit të ulët. Auditoriumi, laboratorët, biblioteka, zyrat, hollet dhe dhoma muzeale do të funksionojnë si elemente të të njëjtit trup. Sigurisht që këto dy ndërtesa do të shërbejnë edhe nga palestra e mbyllur e cila është planifikuar të zhvillohet në vijim në hapësirën ekzistuese sportive. Ansambli i ri orthodhoks kryqëzon në një kompozim mjaft interesant programe socialo – kulturore për mendjen , shpirtin dhe trupin , duke qenë shumë miqësor dhe i hapur për të rinjtë.

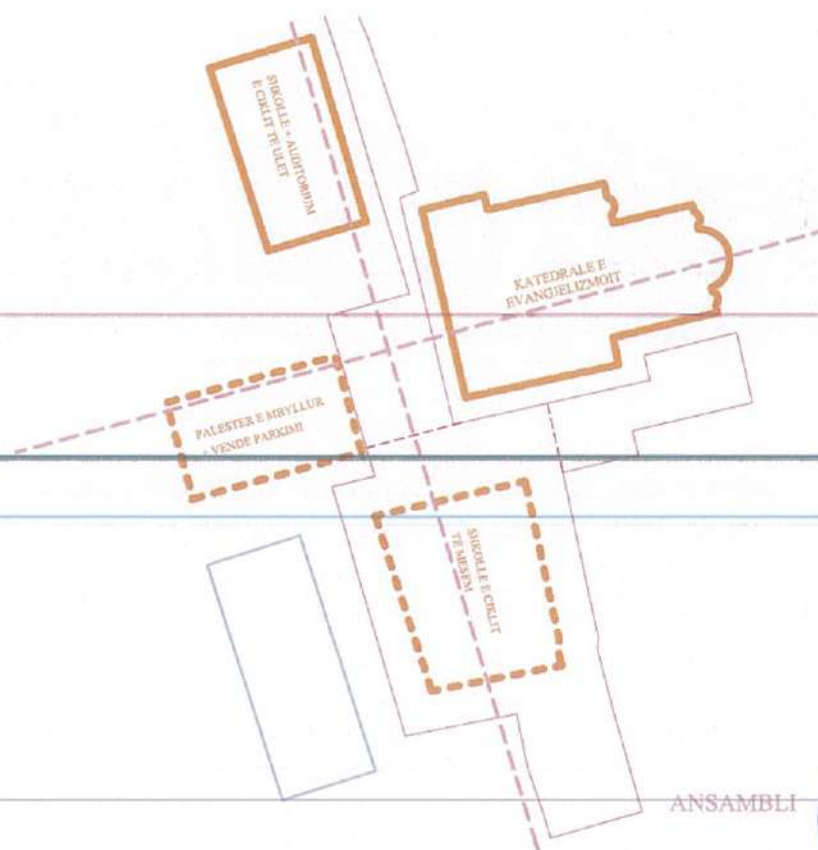


Figura 7. Koncept, ansambli orthodhoks

PLANIMETRI KATI - I
LABORATORET DHE BIBLIOTEKA

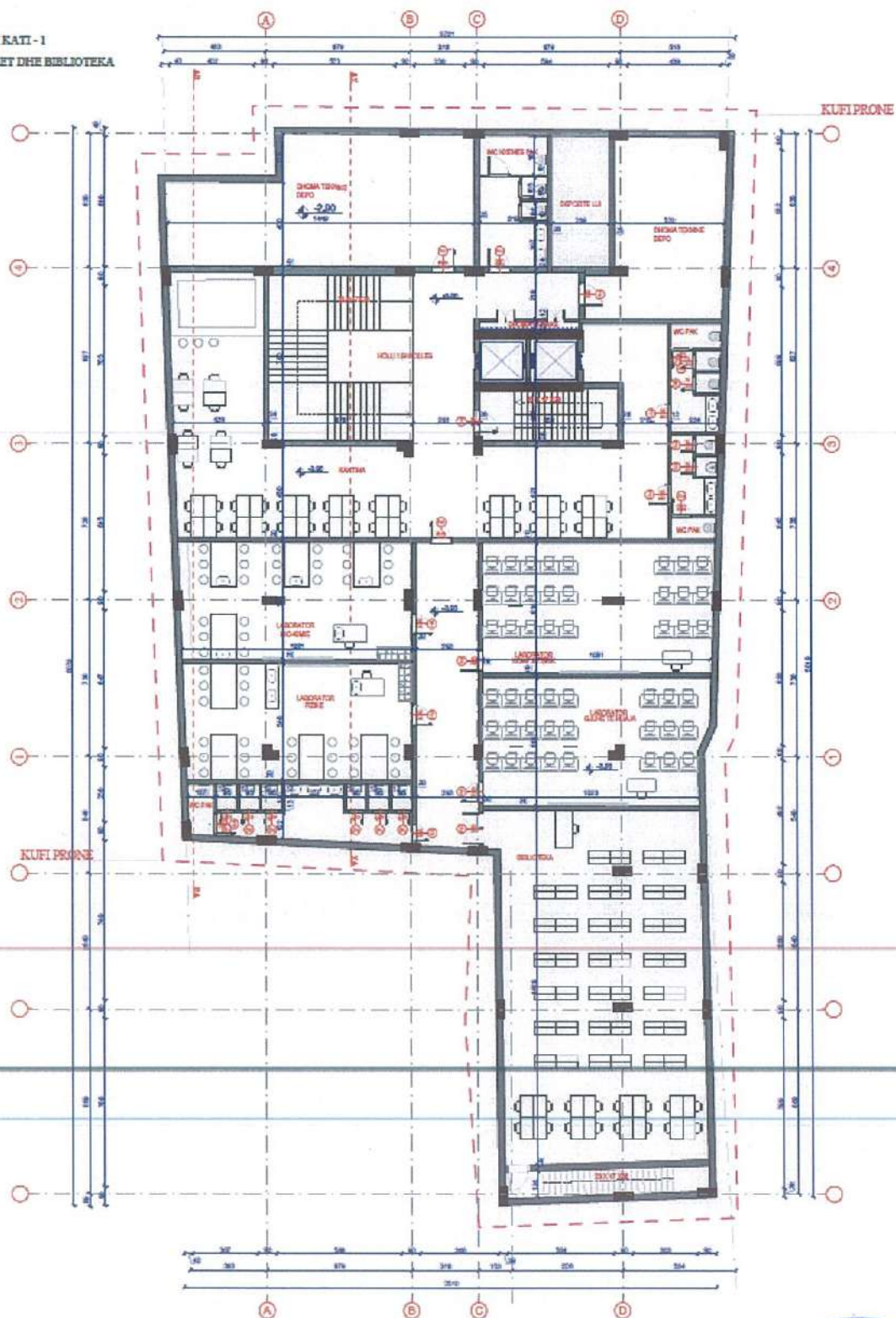


Figura 8. Planimetri kati -I



PLANIMETRI E KATIT PERDHE
AKSESI I DEDIKUAR

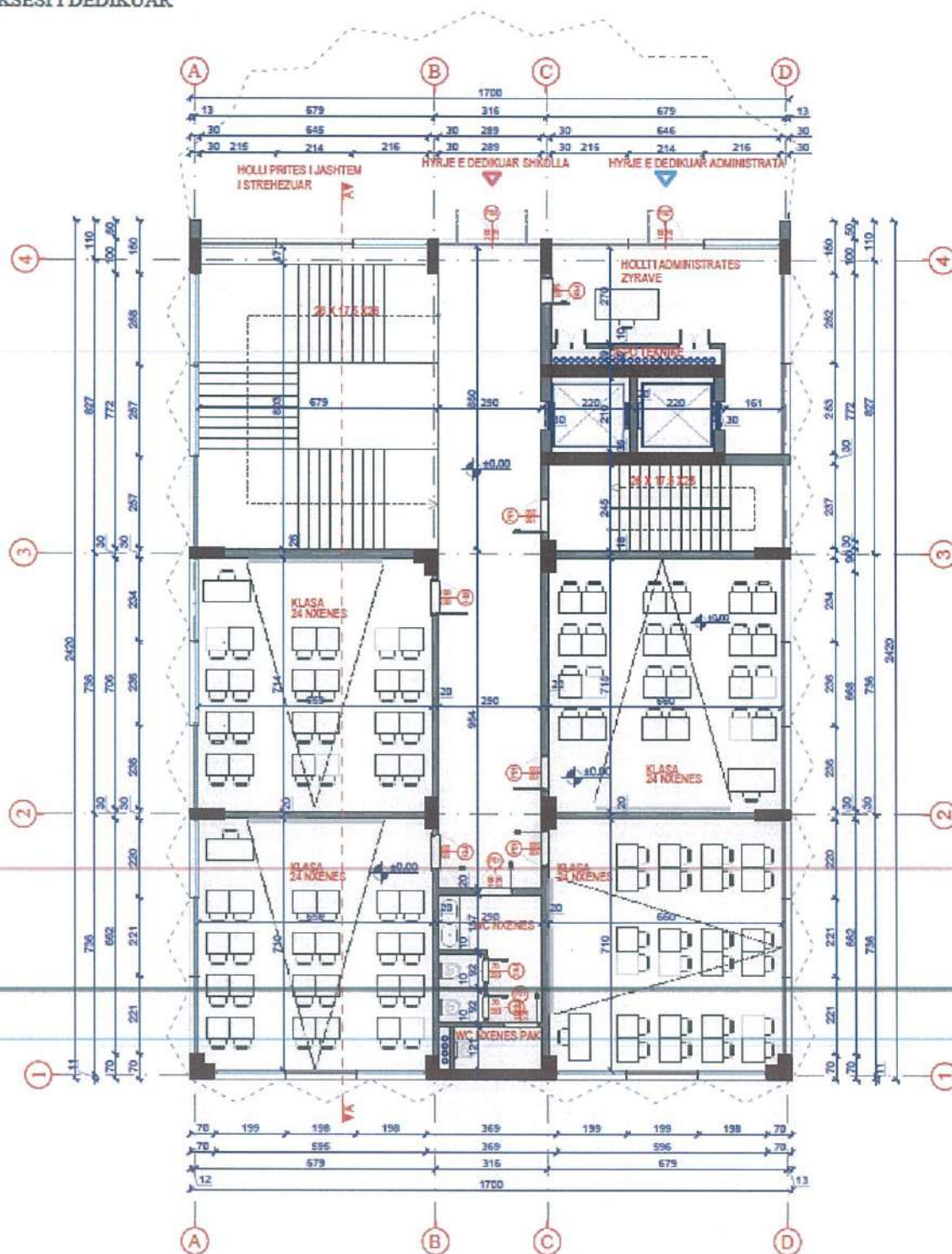


Figura 9. Planimetri kati 0



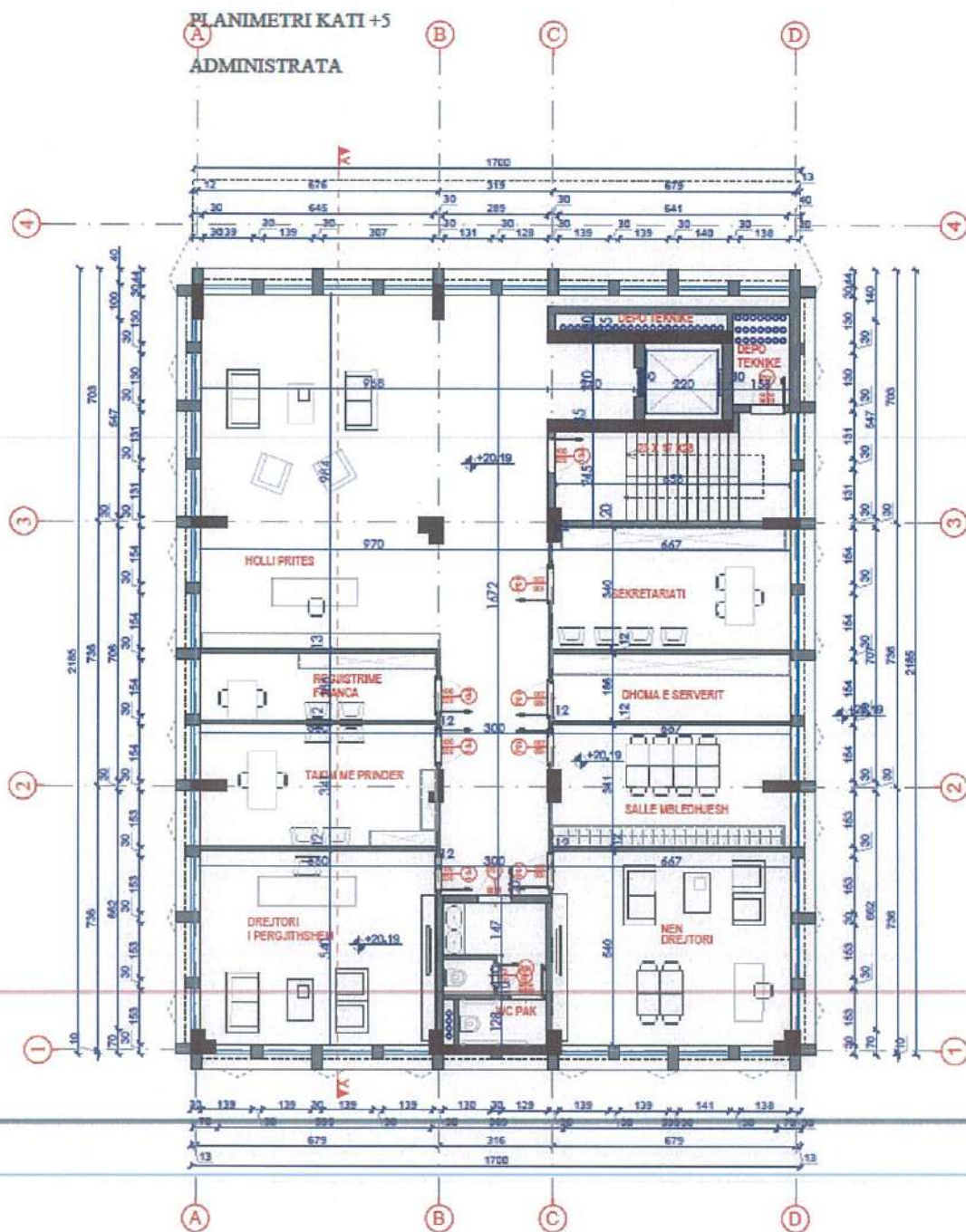


Figura 10. Planimetri kati +5



Në prerjen gjatësore të treguar më poshtë vlen për tu theksuar hapësira shumë fluese e hollit të jashtëm për pritjen e nxënësve , gjithashtu dhe lartësia 4.55 m e hollit të brendshëm nga ku më pas nxënësit levizin për në klasat apo laboratorët perkates. Të gjitha hapësirat e tjera si akademike ashtu edhe administrative kanë një lartësi kati 391 cm . Kjo lartësi mundëson pajisjen e ndërtesës polifunksionale me tavane teknike për ngrohje ftohje dhe ndricim specifik dhe për të pasur një lartësi standarte për programin në fjalë .

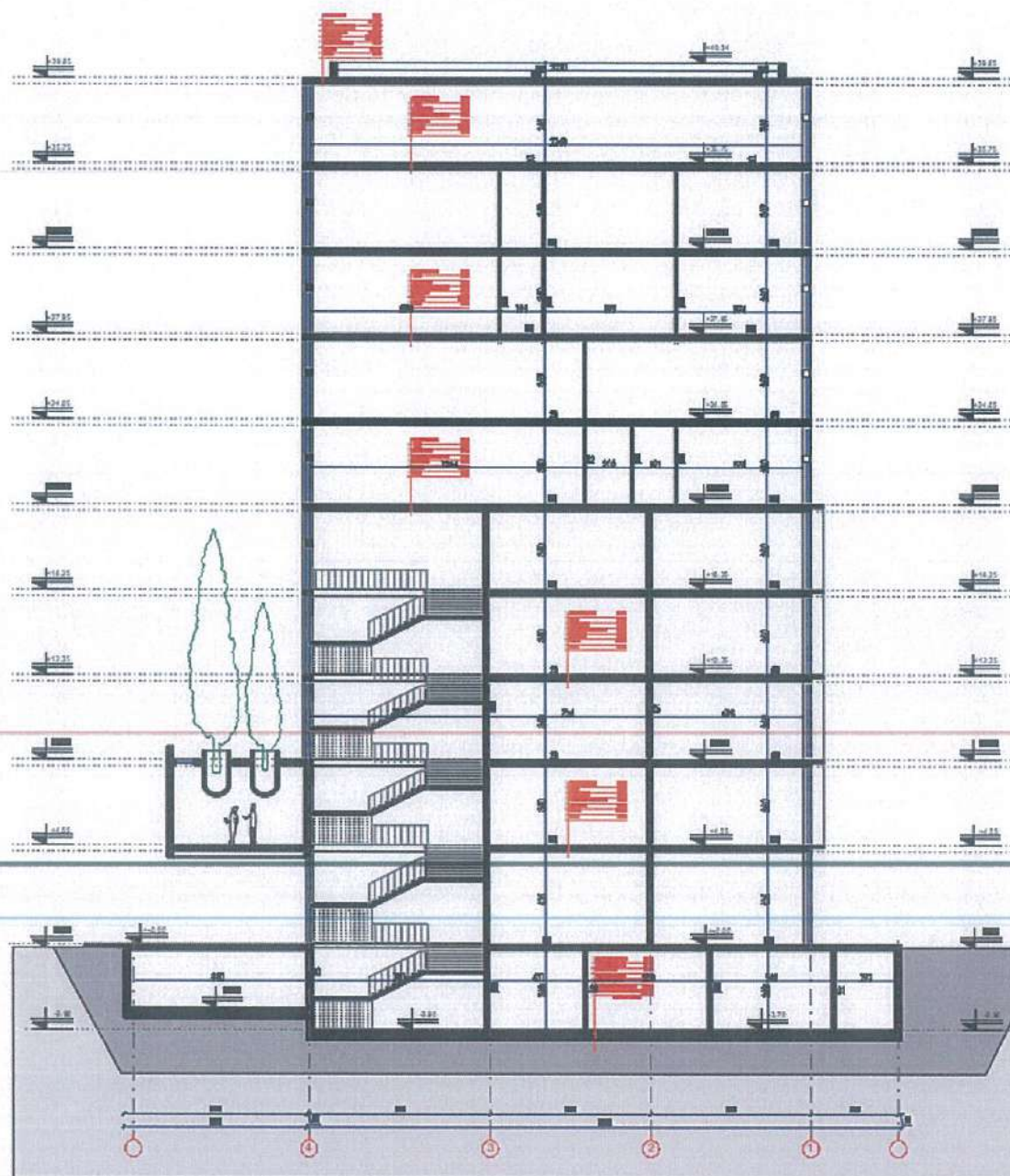


Figura 11. Prerje A-A



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

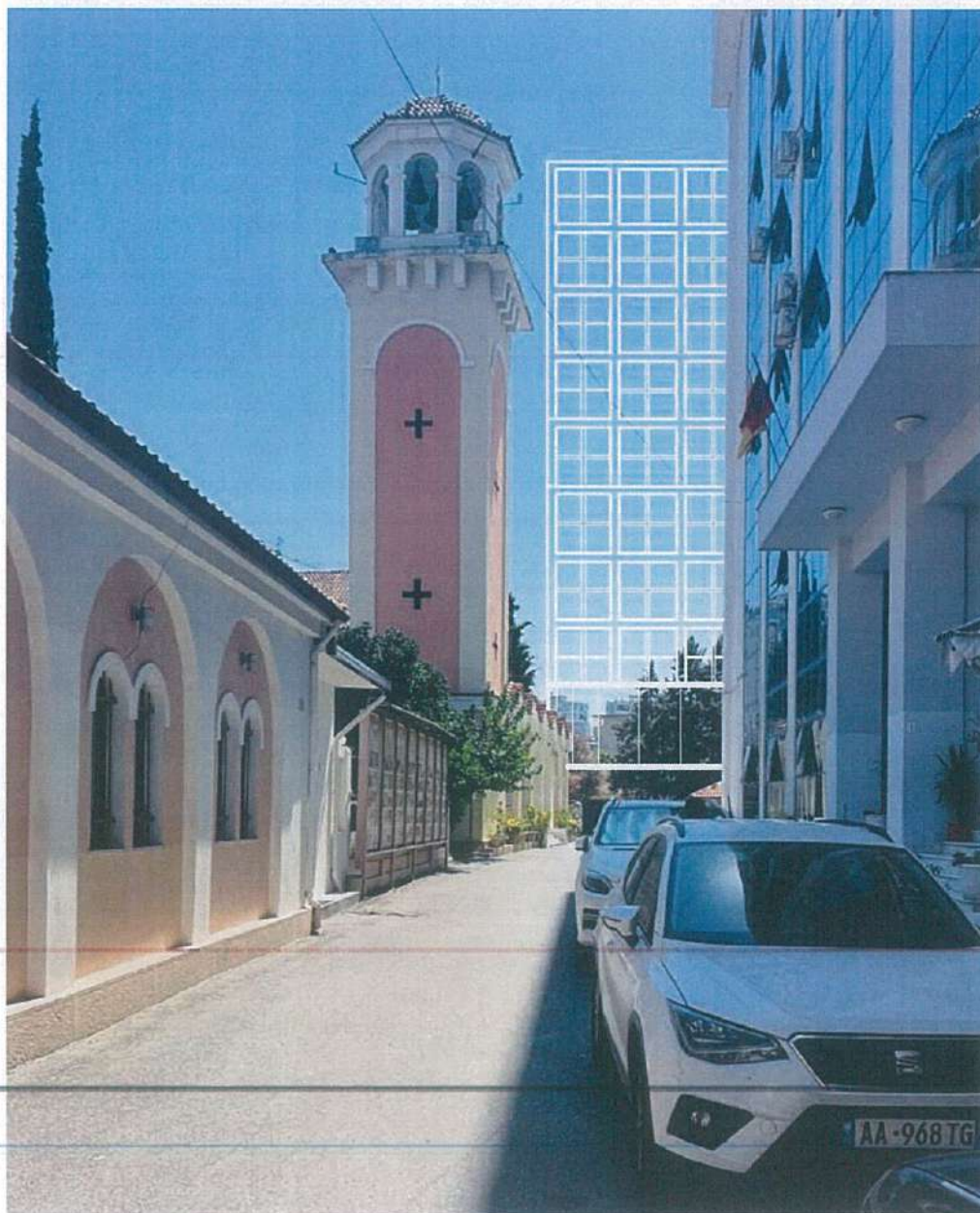


Figura 12. Koncept pamje e objektit të ri, nga hyrja, Rr. Kavajës



Ndërtesa e re në ansamblin orthodhoks plotëson kompozimin volumetrik duke mbyllur në një mënyrë të kuruar dhe të spikatur pamjen nga hyrja në rrugën e Kavajës. Kjo ndërtesë e re do të krijojë një sfond të ri urban për Katedralen e Evangjelizmoit. Neutraliteti ekspresiv, rregullsia arkitektonike dhe proporcionet e studiara mirë do të kornizojnë dhe do të evidentojnë më së miri arkitekturën e bukur të kishës. Projekti i ndërtesës së re tregohet i matur duke mos u përpjekur të dominojë ansamblin në formë, por të komplementojë të gjitha vlerat arkitekturore ekzistuese në të. Racionaliteti dhe modulariteti i ndërtesës do të mundesojë një ndërtim shumë cilësor për komunitetin orthodhoks dhe jo vetëm. Në të njëjtën kohë modulariteti krijon fleksibilitetin e “mbushjes” së hapësirave të brendshme me një larmi programesh dhe funksionesh të ndryshme në kohë. Ndërtesa e re do të jetë një shenjë e re arkitekturore jo vetëm brenda ansamblit orthodhoks, por edhe një gjest urban respekti dhe rregullsie për fqinjët në këtë pjesë të qytetit.

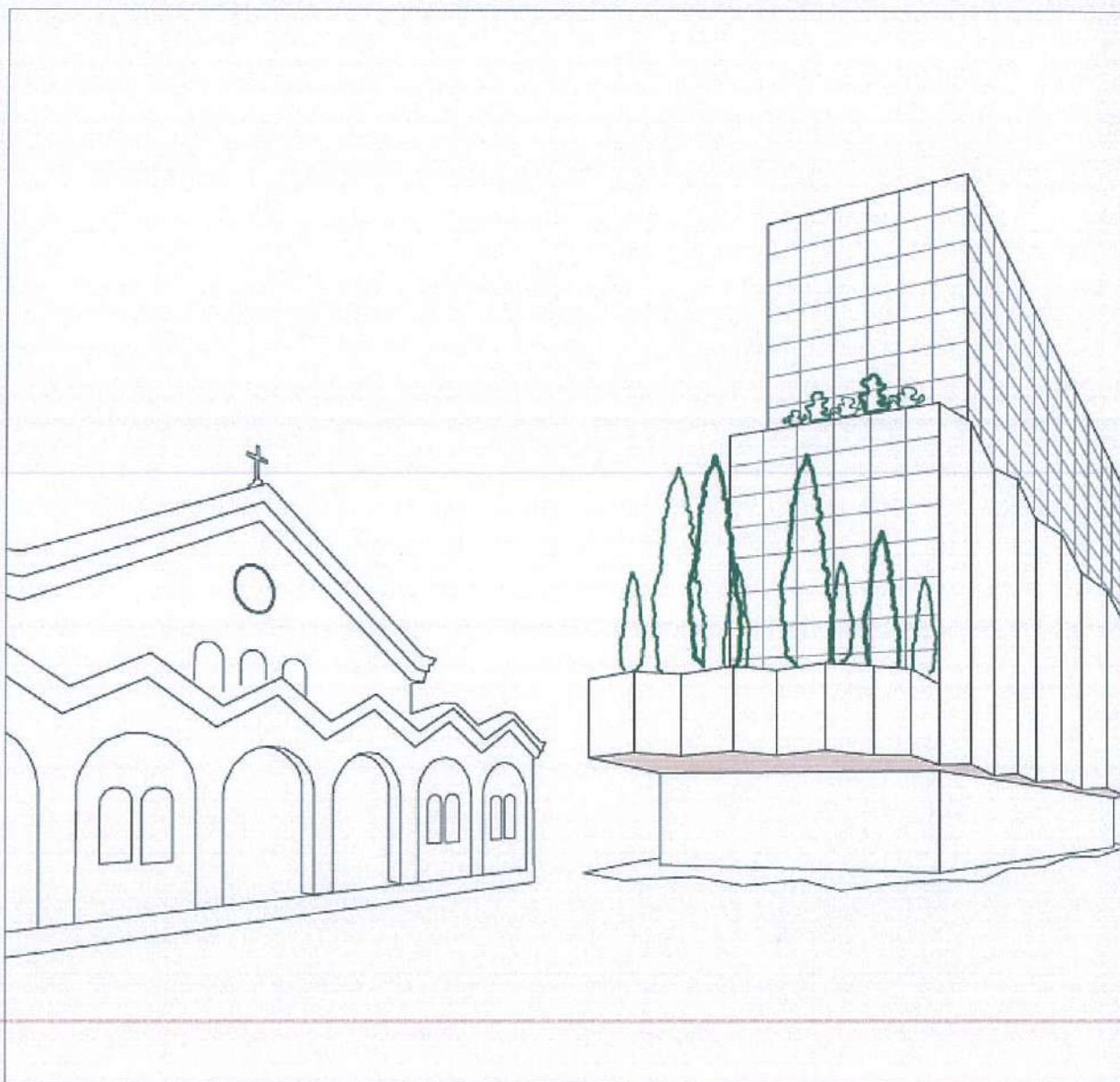


Figura 13. Koncept pamje e objektit te ri,



Ndërtesa e re është konceptuar si një volum i shkallëzuar në mënyrë që të mundesojë dritëzimin e sheshtit para kishës e në të njëjtën kohë të krijojë një prezencë miqësore . Në tarracën që krijohet nga shkallëzimi mbi katin e dytë do të rimbillen 12 qiparisët ekzistues duke rikrijuar një sfond mjaft interesant të gjelbër për katedralen e në të njëjtën kohë do të krijohet tarraca e 12 qiparisëve , si një hapësirë clodhëse dhe meditative. “Palosja “ e katit te dytë krijon rezonancë formale dhe familjaritet me elementët arkitekturorë të kishës në një-menyre bashkëkohore. Kjo palosje formale kthehet në një-seri elementësh arkitektonikë funksionale në fasadat anësore në formën e “perdeve ” vizuale për të ndërmjetësuar vizualitetin e hapësirave të brendshme nga ndërtesat fqinje që ndodhen relativisht afër.



Figura 16. Imazhe të projektit

Në këto pamje shquhet qartë bashkëjetesa harmonike e ndertesës së re me ndërtesën e kishës, gjë e cila ka qenë e menduar që në fillimet e konceptit.

Kjo ndërtesë e re është konceptuar si një volum i shkallëzuar në mënyrë që të mundesojë dritëzimin e sheshit para kishës dhe në të njëjtën kohe të krijojë një prezencë miqësore .





Figura 17. Imazhe të projektit



Këtu në këtë pamje vihet re më mirë tarraca që krijohet nga shkallëzimi mbi katin e dytë ku do të rimbillen 12 qipariset ekzistues duke rikrijuar një sfond mjaft interesant të gjelbër për katedralen dhe në të njëjtën kohë do të krijohet tarraca e 12 qiparisëve, si një hapësirë clodhëse dhe meditative. “Palosja “ e katit të dytë krijon rezonance formale dhe familjaritet me elementët arkitekturorë të kishës në një mënyrë bashkëkohore.

4.3. Përcaktimi i tregueseve për zhvelimin e projekt propozimit

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1201 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	411 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	4075.2 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	5115.2 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	34 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	66 %
Intensiteti i ndërtimit:	3.39
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	40.44 m
Numri i kateve mbi tokë:	2, 5, 10 kat
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

SIPËRFAQE PËR OBJEKTIN:

Sipërfaqe kati 0	411 m ²
Sipërfaqe kati +1	490 m ²
Sipërfaqe kati +2	490 m ²
Sipërfaqe kati +3	413.6 m ²
Sipërfaqe kati +4	413.6 m ²
Sipërfaqe kati +5	371.4 m ²
Sipërfaqe kati +6	371.4 m ²
Sipërfaqe kati +7	371.4 m ²
Sipërfaqe kati +8	371.4 m ²
Sipërfaqe kati +9	371.4 m ²

TOTALI I OBJEKTIT: 4075.2 m²

4.4. Hapesirat e lira dhe te gjelberta/ vendparkimet



Figura 18. Imazh, pamje veriore, sheshi para kishës

Kati i dytë i objektit del konsol mbi hyrjen kryesore duke krijuar një strehëzim dhe një ndjesi shumë ftuese për përdoruesit e tij. Ky shesh përpara ndërtesës kthehet në një hapësirë të shtuar pa pengesa dhe barriera fizike ku mund të qëndrohet dhe gjatë festimeve të kalendarit orthodhoks. Mbi katin e dytë janë rimbjellë pemët e qiparisit, pjesë tashmë e historisë së këtij vendi duke krijuar një verandë të mrekullueshme dhe një sfond shumë të përshtatshëm për kishën. Gjelbërimi i mesëm dhe i ulët vijon të jetë i pranishëm rreth objektit në vazo të pershtatura për sistemimin. Përsa i përket parkimit ai mendohet të sistemohet në katin nëntokë të objektit ekzistues të ambientit sportiv.

5.0. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturaes

5.1. Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukures

Aksesi kryesor në pronë do të bëhet nëpërmjet Rrugës së Kavajës, një aks kryesor në qytet, gjithashtu dhe në zonë, e cila ndodhet në linjën veriore të objektit. Për shkak të vendndodhjes së truallit ai është momenti i vetëm nga i cili mund të aksesohet prona. Parkimi është menduar të sistemohet në objektin ekzistues të ambientit sportiv.



Zhvillues
Kisha Autoqefale Orthodhokse e Shqipërisë



Arkitekt:
Varka arkitekture

