



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

Leje Ndërtimi për objektin: " GODINË SHËRBIMI DHE BANIMI 15 KATE ME 5
KATE PARKIMI NËNTOKË, RR. DERVISH HIMA, ME VENDNDODHJE NË
BASHKINË TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES "TDT & PARTNERS" SHPK."

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDIRAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z.NJ. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 07, Datë 24.12.2024

Projektues:
MAD office limited
DALMAT ARCHITECTURE
Nr. Lic. A1184/2

mad
MAD Office Limited
2056 Broadway
Santa Monica, CA 90404

Zhvillues:
TDT & PARTNERS 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 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i propozuar ndodhet ne qytetin e Tiranës, në një zonë urbane ku kemi kryesisht objekte banimi dhe shërbimi.

Prona është përgjatë rrugës Dervish Hima, në Veri-Lindje të Stadiumit Arena, pra relativisht afër me Qendrën e qytetit si dhe me Liqenin Artificial te Tiranës.

Zona ka diversitet ne llojin dhe lartësinë e objekteve. Në afërsi gjenden vila individuale 1-3 kate, pallate banimi që variojnë në lartësi nga 5-20 kate, objekte të ndryshme shërbimi, si dhe siç u përmend më parë Arena Kombëtare.

Aktualisht, prona në fjalë ka një objekt ekzistues te ndertuar brenda saj, te tipit vile individuale 2 katëshe.

Trualli që kërkohet të zhvillohet ka një sipërfaqe totale prej 1607 m², ku përfshihen pesë prona, përkatësisht pronat në zonën kadastrale Z.K. 8160, me nr. pasurie 6/18, 6/118, 6/119, 6/774 dhe 6/775.



Fig.1 – Pozicionimi i truallit në Google Earth





Fig. 2 – Foto e gjendjes ekzistuese të truallit



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Mbështetur në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranë”, për zonën e interesit TR/23, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi i strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit apo nga Bashkia e Tiranës, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëhere këto struktura dhe parcelat në funksion të tyre përjashtohen nga llogaritja e treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse si dhe nga kushtet e planifikimit të parashikuara sipas neneve 48 deri 57 të kësaj rregullore të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore në respektim të nenit 35 të “Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, miratuar me VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, e ndryshuar.

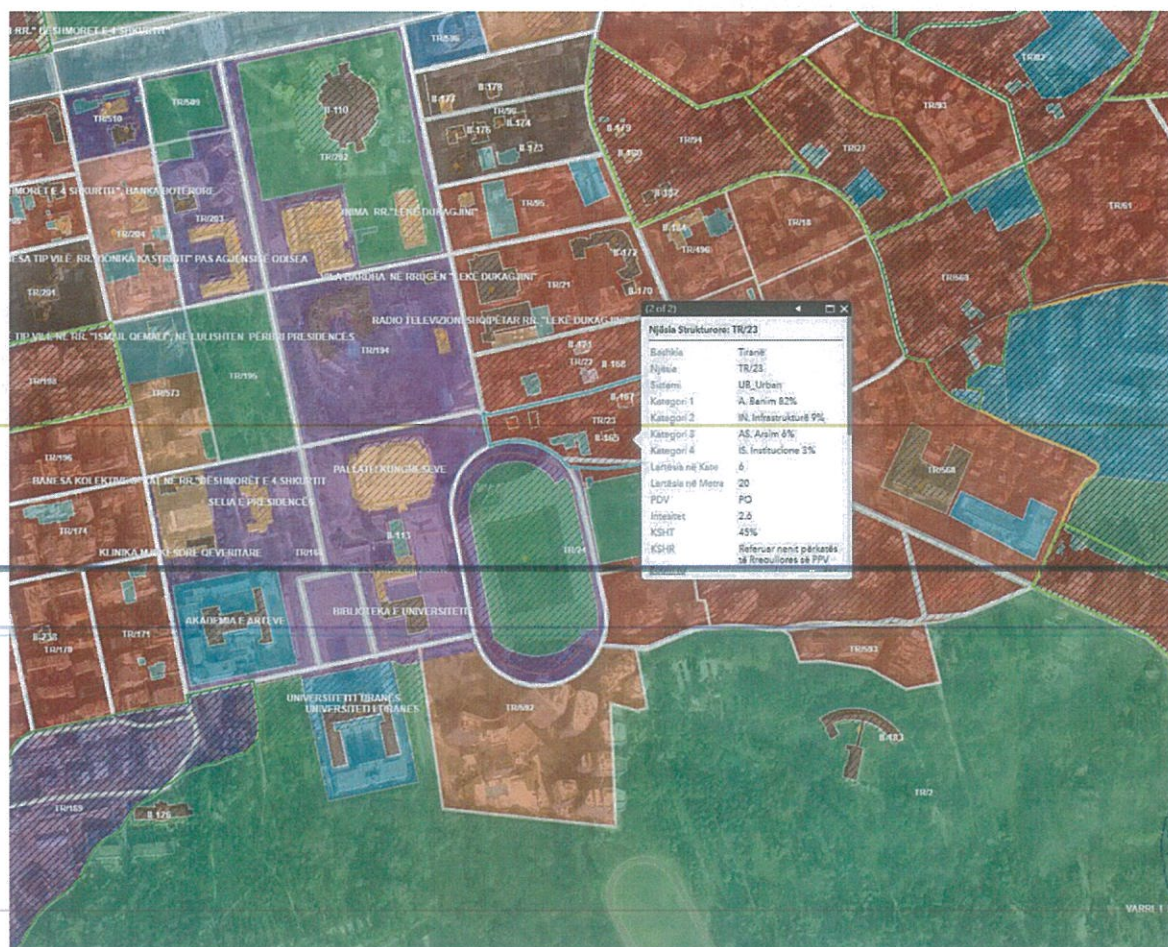


Fig. 3– Harta e Planit të Përgjithshëm Vendor, nën-njësia TR/23

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 “GODINË SHËRBIMI DHE BANIMI 15 KATE ME 5 KATE PARKIMI NËNTOKË, RR. DERVISH HIMA, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES "TDT & PARTNERS" shpk, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Fig. 4 – Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës

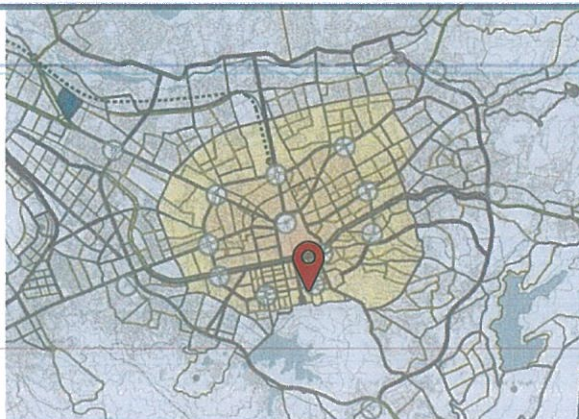


Fig. 5 – Harta e propozuar e rrjetit rrugor

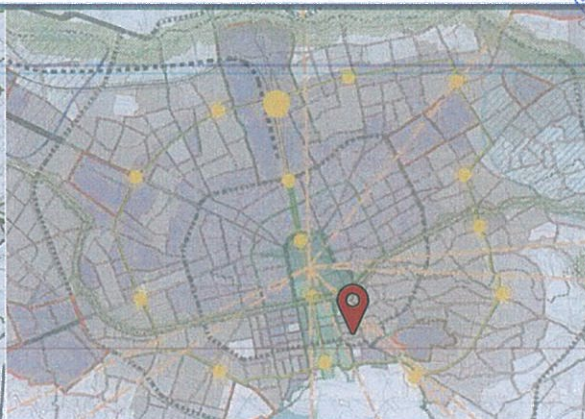
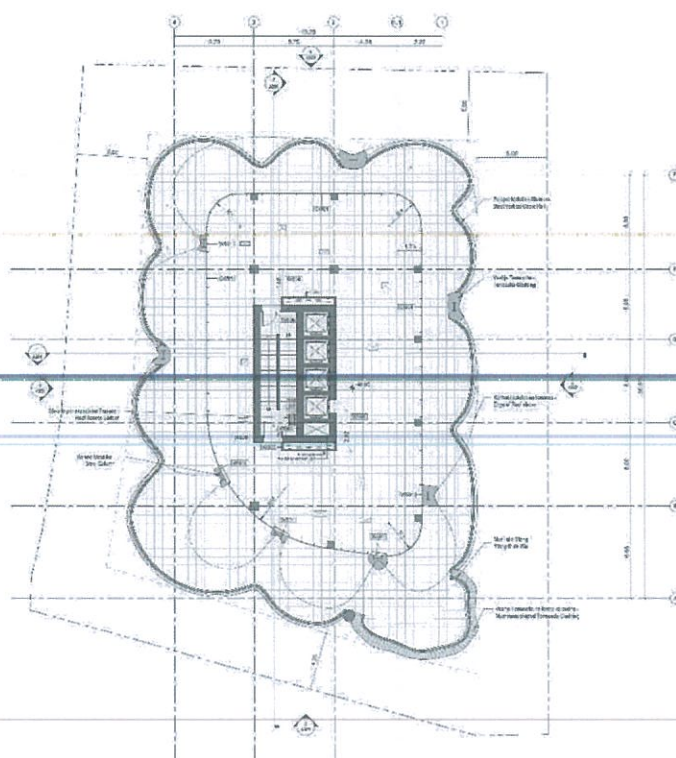
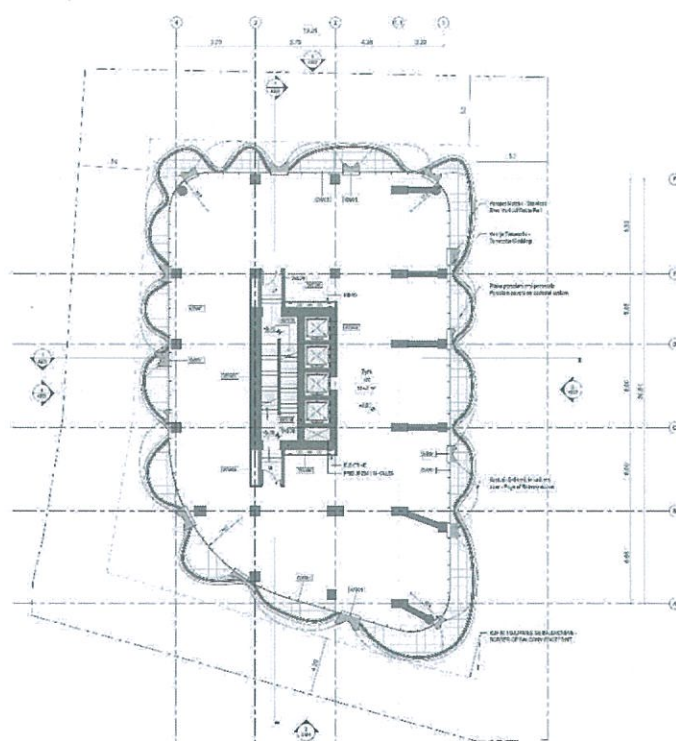


Fig.6 – Harta e poleve strategjike



Fig. 7 – Plani i katit përdhe - Shërbime



Nga kati 2 deri në katin 5 do të kemi 6 apartamente për kat, ku 2 prej tyre do të jenë të tipologjisë 1+1 dhe 4 të tipologjisë 2+1. Nga kati 6 deri në katin 10 do të kemi përsëri 6 apartamente për kat, por në këtë rast do të jenë 2 ap. të tipit 1+1, 3 të tipit 2+1 dhe 1 i tipit 3+1. Kati i fundit tip do të përsëritet në katet 11, 12 dhe 13 ku kemi 5 apartamente në total, ku një prej tyre është i tipit 1+1 dhe pjesa tjetër do të jenë apartamente 3+1.



Fig. 10 – Plani i katit 2 – Banim

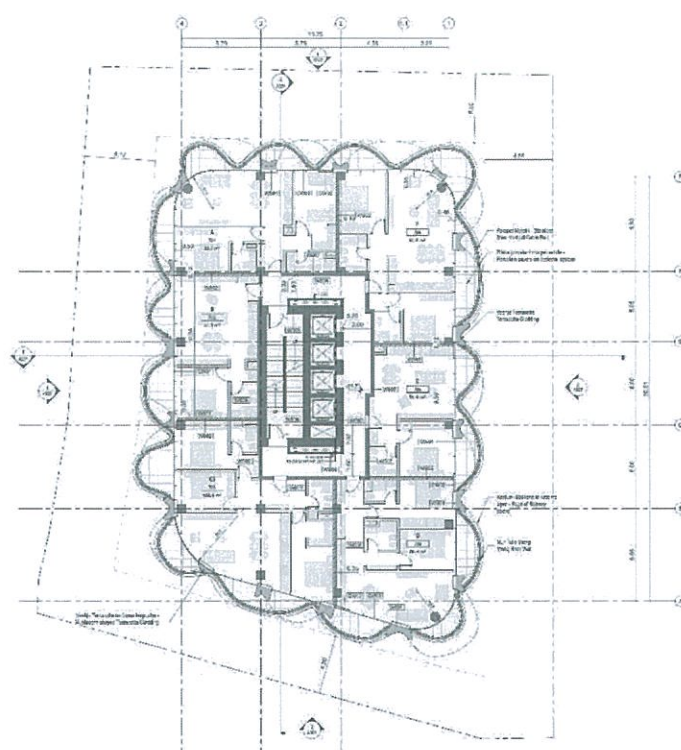


Fig. 11 – Plani i katit 7 – Banim

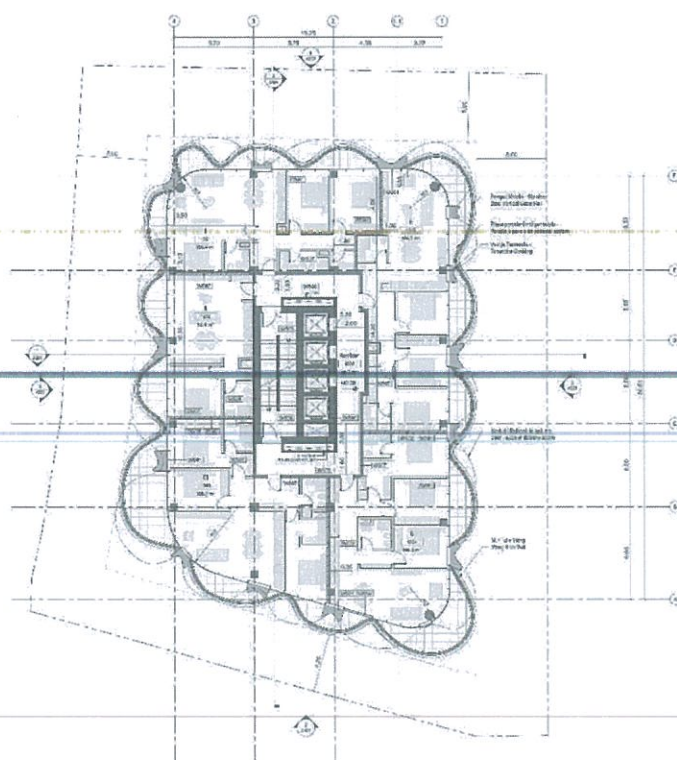


Fig. 12 – Plani i katit 12 – Banim



Në sistemim do të ruhet një shirit përgjatë perimetrit të objektit për të mundësuar kalimin e banorëve. Pjesa tjetër do të jetë në formën e gjelbërimit, por të ngritur në lartësi. Kjo ngritje do mundësojë krijimin e stolave përgjatë murit të gjelbërimit ku banorët mund të qëndrojnë.

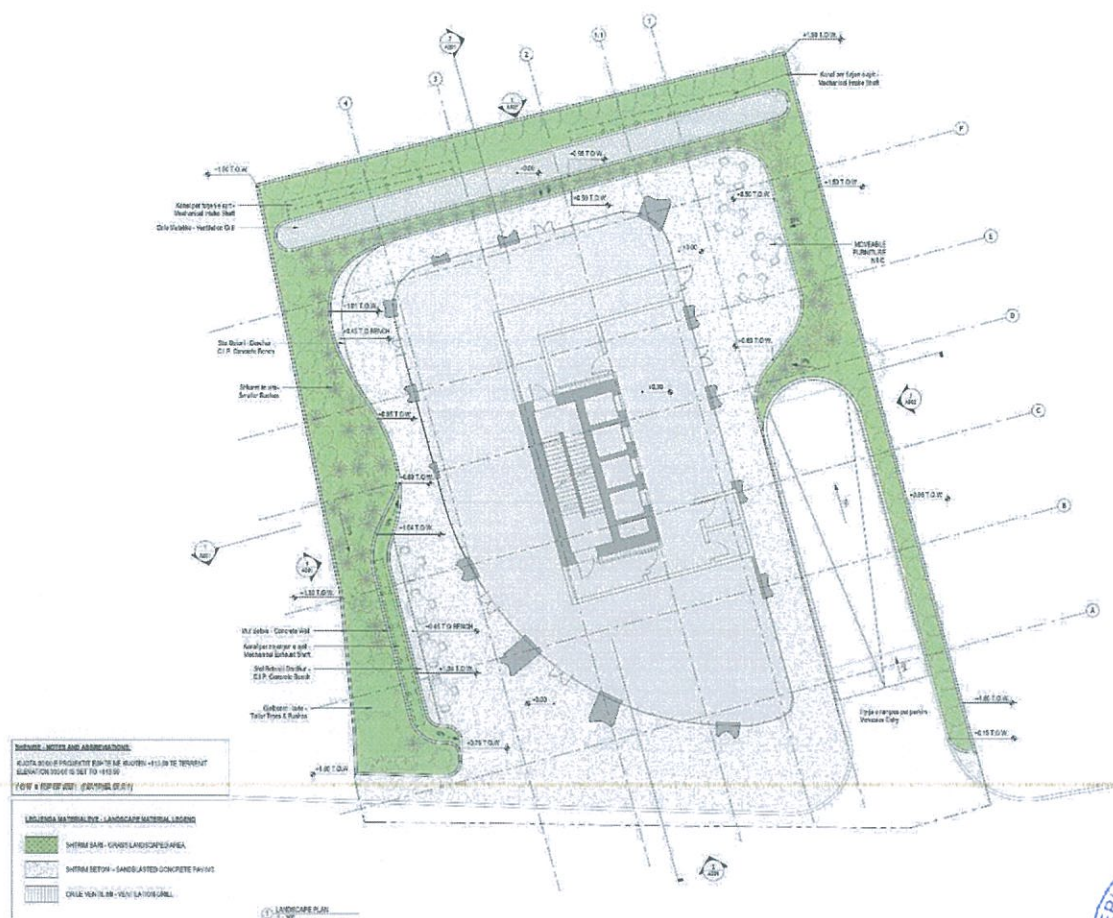


Fig. 13 – Plansistemim



Parkimi do të jetë nëntokësor i organizuar në 5 kate. Rampa do jetë e vendosur në pjesën lindore të pronës dhe do të aksesohet drejtpërdrejtë nga rruga Dervish Hima. Katet e nëntokës do të ventilohen në mënyrë mekanike duke pasur shafte të ndryshme për futjen dhe nxjerrjen e ajrit prej tyre. Daljet e këtyre shafteve në ventilim do të jenë të fshehura përgjatë shirirtave të gjelbërimit në sistemim. Numri total i parkimeve do të jetë 99 vende i cili përmbush kushtet për një vendparkim për çdo apartament dhe një vendparkim për çdo 100 m shërbim.

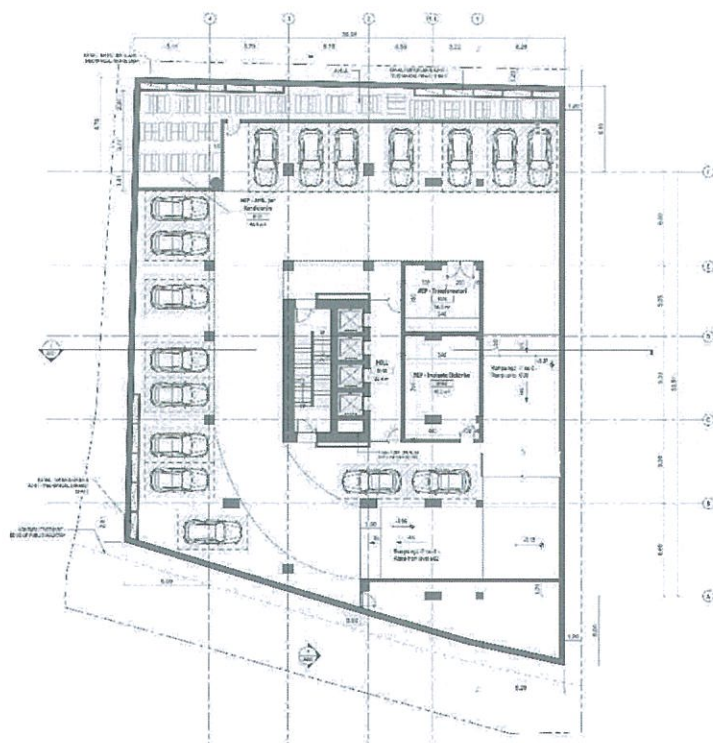


Fig. 14 – Plani i katit -1

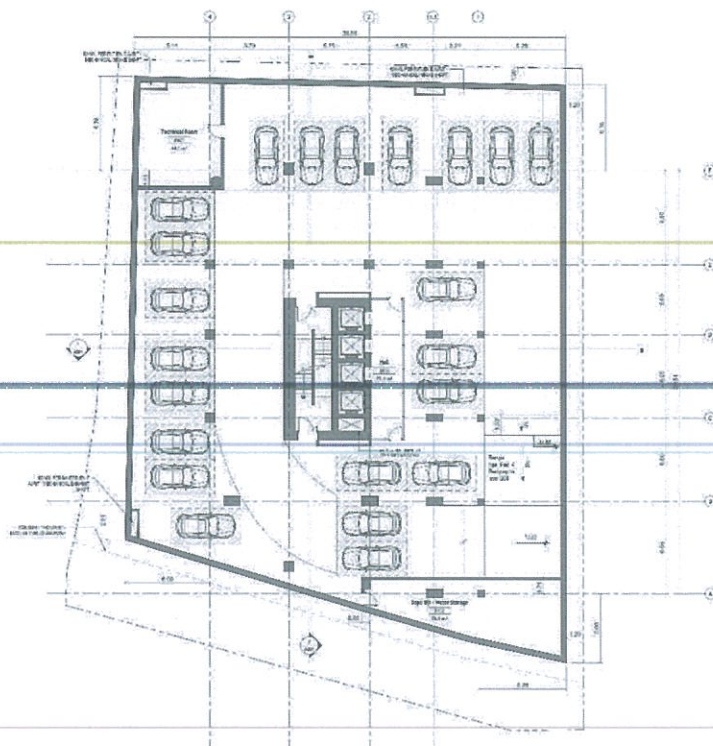


Fig. 15 – Plani i katit -2



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

Për këtë objekt, frymëzimi për pamjen dhe trajtimin e saj lindi nga format organike të kërpudhave. Forma e tyre u racionalizua dhe u tipizua duke arritur në një formë kryesisht gjeometrike. Për t'a theksuar më shumë konceptin, disa elementë skulptural në formë kërpudhash realiste përsëriten në disa pika të ndryshme të objektit.

Vetë volumi përbëhet nga trupi kryesor i cili vishet me fasadë xhami dhe më pas me valëzime të formave të ndryshme krijohen ballkone të cilat ndryshojnë në çdo kat. Këto ballkone përfaqësojnë kurorat e kërpudhave dhe mbështeten mbi kolona dekorative në formë kërcellësh të cilat variojnë në lartësi 1 ose 2 kate. Një pjesë nga këto kolona funksionojnë gjithashtu si ndarje përmes ballkoneve të apartamenteve.

Materiali i zgjedhur për fasadën është qeramika. Pjesa më e madhe e veshjes qeramike (në ballkonet dhe kolonat e sipërpërmendura) do të jetë me pllaka me relief me ngjyrë neutrale gri në bezhe. Pjesa e poshtme dhe e brendshme e ballkoneve do të jetë gjithashtu me pllaka qeramike, por në këtë rast do të jetë lisho. Volumet skulpturale në formën e kërpudhave do të prodhohen gjithashtu me qeramikë, të bëra me porosi. Për ta theksuar dhe më shumë këtë si element është zgjedhur që të trajtohen me ngjyrën portokalli.



Fig. 16 – Render

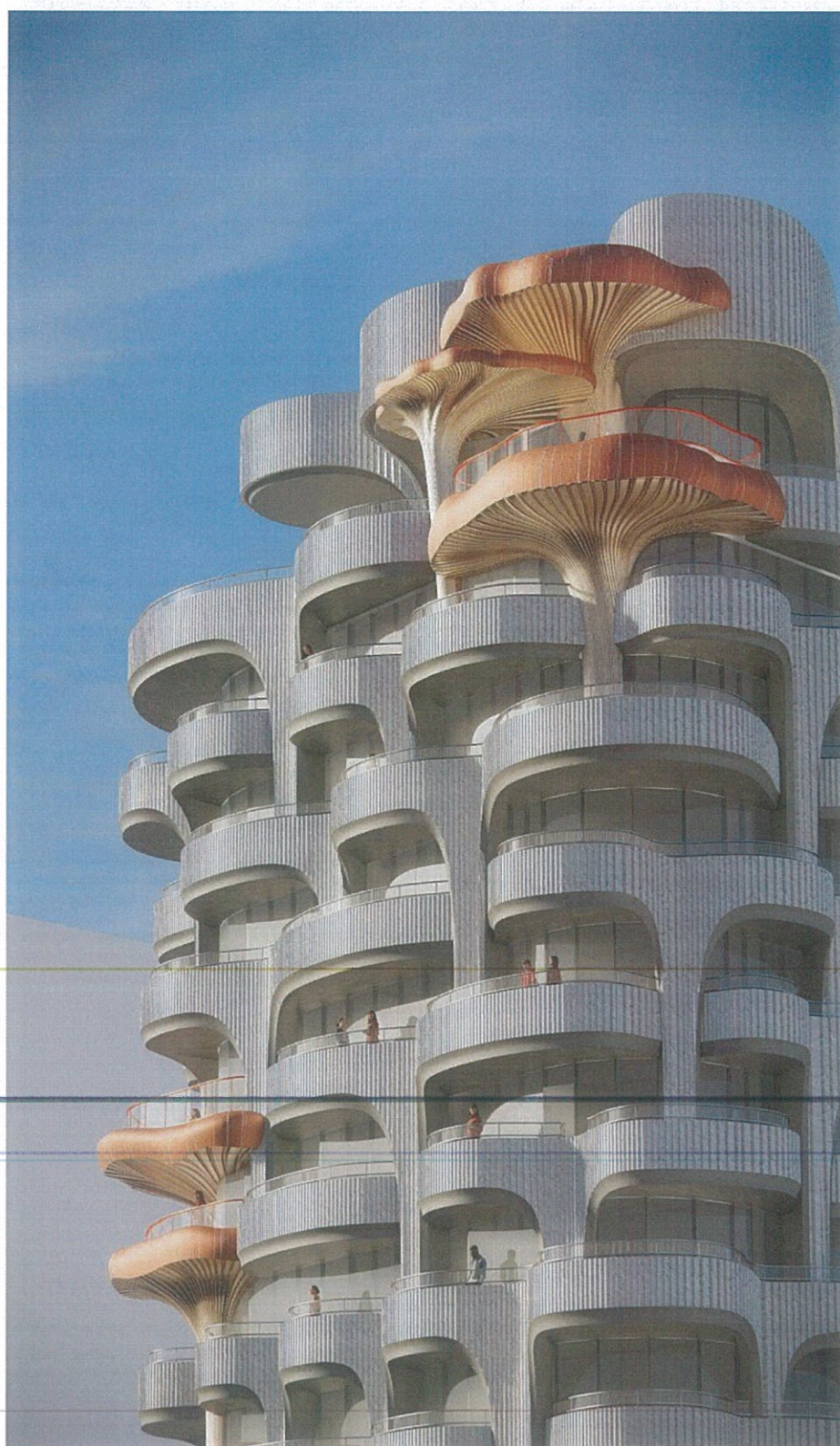


Fig. 17 – Render

3.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1607 m ²
2. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kat përdhe):	488.5 m ²
3. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	11104 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	5917 m ²
5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	30.4 %
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	69.6 %
7. Intensiteti i ndërtimit:	6.9
8. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	57.2 m
9. Numri i kateve mbi tokë:	15 kat
10. Numri i kateve nën tokë:	5 kate

TREGUES TEKNIK:

- Zona Kadastrale: Z.K. 8160; Nr. Pasurie 6/18, në emër të Familjes Dino dhe Polikseni Opari
- Zona Kadastrale: Z.K. 8160; Nr. Pasurie 6/118, në emër të Familjes Dino, Ina Ndreu dhe Marsela Berberi
- Zona Kadastrale: Z.K. 8160; Nr. Pasurie 6/119, në emër të Familjes Dino dhe Ina Ndreu
- Zona Kadastrale: Z.K. 8160; Nr. Pasurie 6/774, në emër të Familjes Dino dhe Polikseni Opari
- Zona Kadastrale: Z.K. 8160; Nr. Pasurie 6/775, në emër të Familjes Dino dhe Marsela Berberi

KUFIZIMET:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu:	5.0 m
Jugu:	4.2 m – 4.4 m
Lindja:	5 m
Perëndimi:	5 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Jug: 8.8 m

Zhvillues: “TDT & Partners” sh.p.k.
Subjekt Ndërtues: “TDT & Partners” sh.p.k.



Fig. 18 - Planvendsosje

