



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

MIRATIM I LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN: "WIND TOWER" KOMPLEKS
REZIDENCIAL DHE SHËRBIME, ME 22 KATE MBI TOKË DHE 4 KATE NËN
TOKË, ME VENDNDODHJE NË RR. "DRITAN HOXHA", BASHKIA TIRANË, ME
SUBJEKT ZHVILLUES "KASTRATI ENERGY" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALEUKU



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit me Nr.21, Datë 19.02.2025

Projektues:

MARCO CASAMONTI & PARTNERS (MC&P)

Studio Lokale:

Armen Roshaj

IMPULS&CO

ON BEHALF OF
CO CASAMONTI & PARTNERS S.R.L.
LUNGARNO B.CELLINI, 13
50125 FIRENZE
PARTIT A IVA 06878790481



Zhvillues:

KASTRATI ENERGY SH.P.K.

Shefit Kastrioti



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



1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “Wind Tower” Kompleks rezidencial dhe shërbime, me 22 kate mbi tokë dhe 4 kate nën tokë”, me vendndodhje në Rr. “Dritan Hoxha”, Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues “Kastrati Energy” 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 KKT Nr.408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores zë Zhvillimit të territorit”, i ndryshuar;*
- *Vendimin e KKT Nr.1, datë 14.04.2017 “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë”, i rishikuar.*



1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Vendndodhja e projektit është në Rugën “Dritan Hoxha” në Tiranë. Një rrugë e rëndësishme arteriale, e cila kontribon në infrastrukturën urbane, duke lidhur qytetin nga sheshi Skënderbej me aeroportin dhe/ose Durrësin. Distanca e objektit nga rruga, garanton hapësirë optimale për këmbësorët, duke ofruar ambjente komerciale përgjatë rrugës “Dritan Hoxha” dhe duke përmirësuar frekuentimin e saj nga qytetarët. Pozicioni i zonës dhe afërsia me qendrën e qytetit e ka bërë këtë zonë me interes të lartë për zhvillim.



Fig. 1 - Fotografë nga gjendja ekzistuese



Fig. 2 - Vendndodhja e pronës

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, miratuar në Këshillin Kombëtar të Territorit me Vendim Nr.1 , Datë 14.04.2017, i rishikuar për zonën e interesit janë vlerësuar dhe konstatuar se janë respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.



Fig. 3 - Fragment nga harta e përdorimit të tokës



NJËSIA: TR/437

Vendimin e KKT Nr.1, datë 14.04.2017

KODI I NJESISE	TR/437	TR/404
NJESIA ADMINISTRATIVE	TIRANA	TIRANA
SIPERFAQJA E NJESISE (ha)	10.99	28.29
SIPERFAQJE E GJURMES SE NDERTIMIT EKZISTUES (m²)	33978	41639
SIPERFAQJE NDERTIMI TOTAL EKZISTUESE (m²)	74896	212973
INTENSITETI I NDERTIMIT EKZISTUES (I)	0.68	0.75
KATEGORIA PRIMARE	A	A
PERQINDJA E KATEGORIVE TE LEJUARA TE PERDORIMIT TE TOKES	A:96% / IN:4%	A+S: 94% / IN:3% / AS:3%
SIPERFAQJE TOTALE E NDERTIMIT BANIM (KATEGORIA A) (m²)	254073.24	796942.41
PERDORIMET E NDALUARA DHE TE KUSHTEZUARA	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV
TIPOLOGJIA E NDERTIMIT	Struktura lineare/ perimetrale/ kulle	Struktura lineare/ perimetrale/ kulle
MENYRA E NDERHYRJES	Rizhvillim / Ristrukturim	Rizhvillim / Ristrukturim
SUBJEKT PDV	PD	PD
INTENSITETI I NDERTIMIT (I)	2.4	3
INSTRUMENTAT E ZHVILLIMIT	Intensitet i ndertimit me kushte	Zona transformimi



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

Më poshtë paraqiten ekstrakte të setit të hartave nga Plani 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/437 dhe TR/404.



Fig. 4 - Fragment nga harta e infrastrukturës

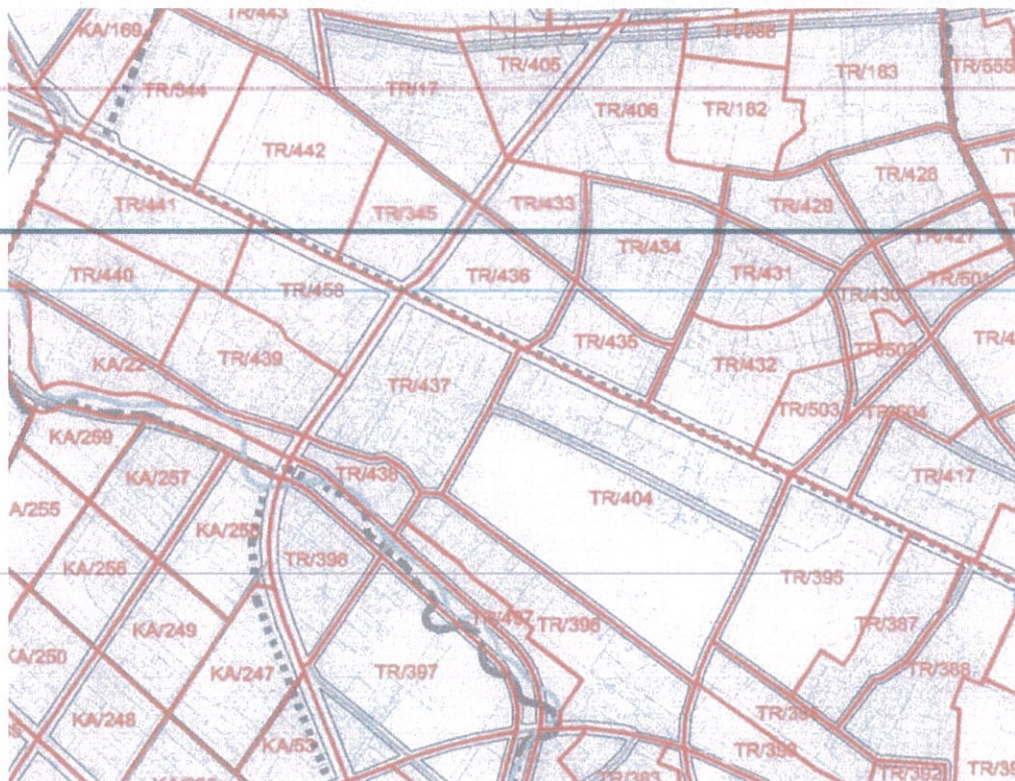


Fig. 5 - Fragment nga harta e njësive strukturore

3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Objekti që do të ndërtohet ndodhet në zonën kadastrale Nr.8210, prona ka numër pasurie: 7/ 412, 7/ 411 , Bashkia Tirane ,dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 3000 m2.

Në këtë pronë ndodhen disa ndërtesa ekzistuese, të cilat do të prishen në momentin e fillimit të ndërtimit të ri.

Projekti propozon ndërtimin e një objekti 22 kate mbi tokë dhe 4 kate nëntokë , me destinacion rezidencial dhe shërbime. Volumetria pozicionohet në pronë në mënyrë të tillë që respekton vijën e ndërtimit dhe vijën e përcaktuar nga kullat e tjera tashmë të ndërtuara në zonë, distancën nga trupi i rrugës dhe trotuarit, si dhe nuk pengon zhvillimin e zonës.

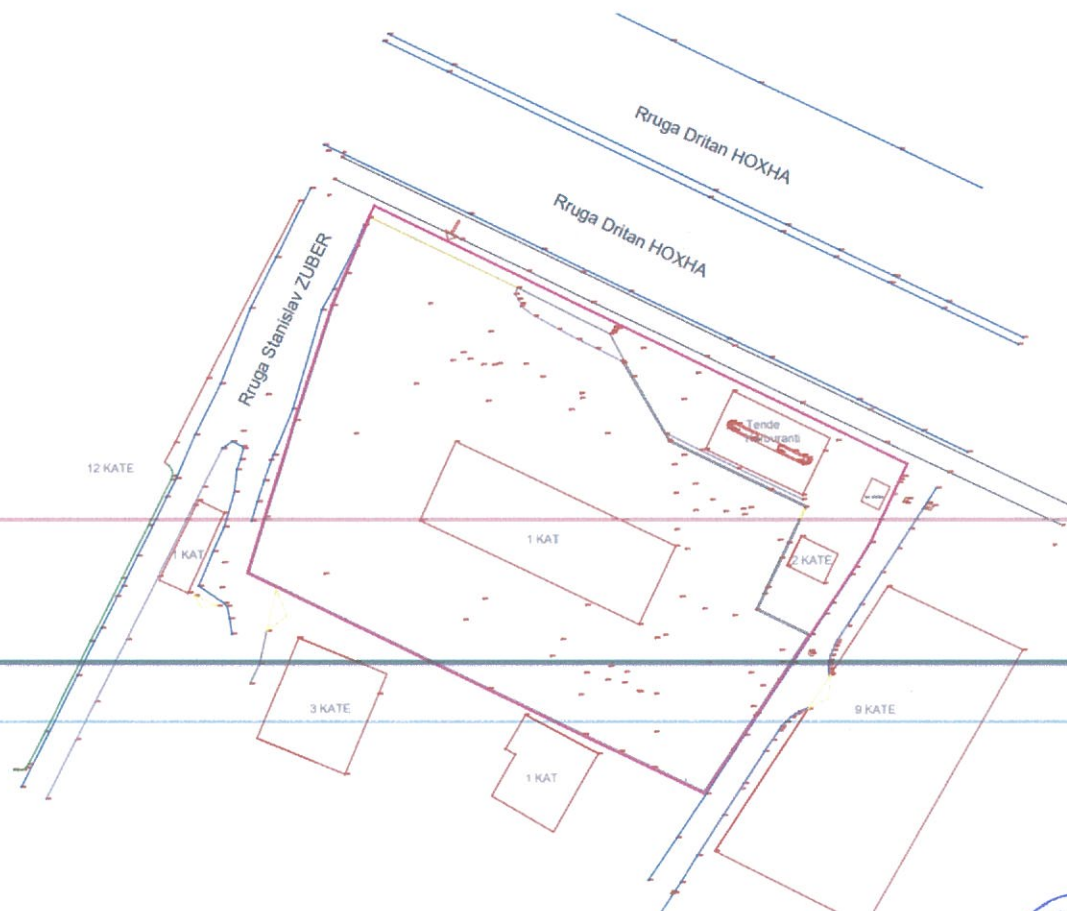


Fig. 6 - Rilevimi topografik



4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Në nivelin e sistemit, hyrja mund të aksesohet si nga rruga kryesore “Dritan Hoxha”, ashtu edhe në rrugët e tjera që kufizojnë pronën.

Objekti ka si funksion banim dhe shërbim (Zyra). Akseset realizohen në katin përdhe, prej nga ku realizohet shpërndarja e flukseve dhe diferencimi i përdoruesve, në përdorues të shërbimeve, dhe banorëve të objektit.

Në katin përdhe pozicionohen shërbime për zyra, të cilat aksesohen në disa raste nga rrugët kryesore, në disa raste nga rruga dytësore dhe holli i pritjes/ recepsioni.

Volumetria zhvillohet nga një rrjet soletash dhe kolonash, të cilat me lëvizjet e tyre i mundësojnë dinamikë objektit.

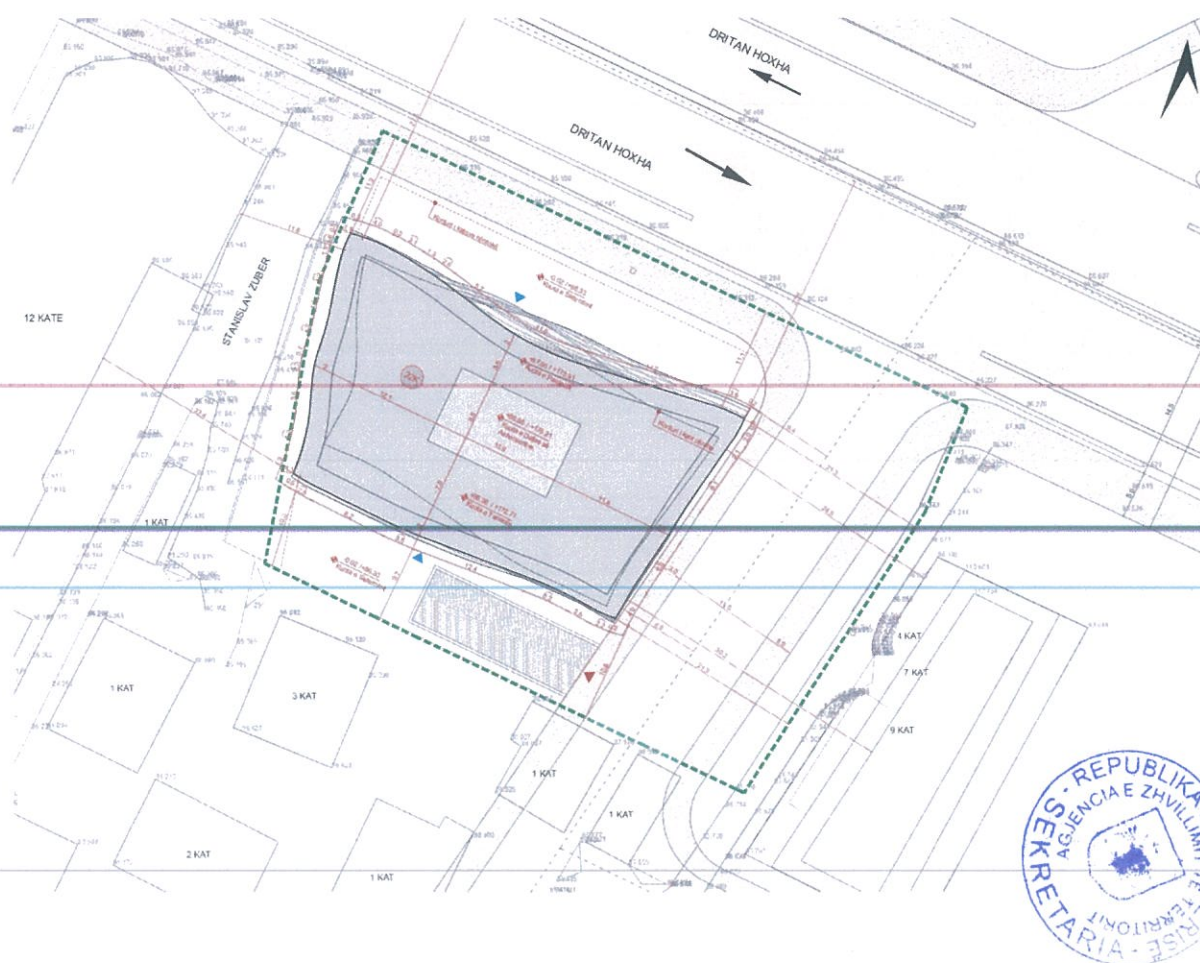


Fig. 7 - Planvendosje

Në nivelin e sistemimit kemi një hapësirë publike në formën e një sheshi që lidh vizualisht dhe fizikisht dy rrugët që kufizojnë pronën. Ky shesh shërben jo vetëm për filtrimin e flukseve në kryqëzim të rrugëve, por edhe si hapësirë perceptimi për objektin.

Projekti i sistemimit është universal; mund të aksesohet nga të gjitha grupmoshat si edhe nga personat me aftësi të kufizuara.

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

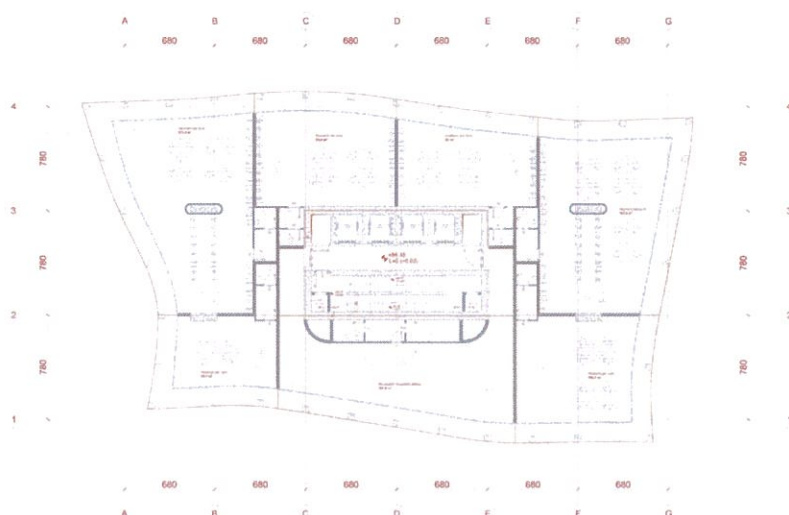


Fig. 8 - Planimetria e katit përdhe, në kuotën ± 0.00



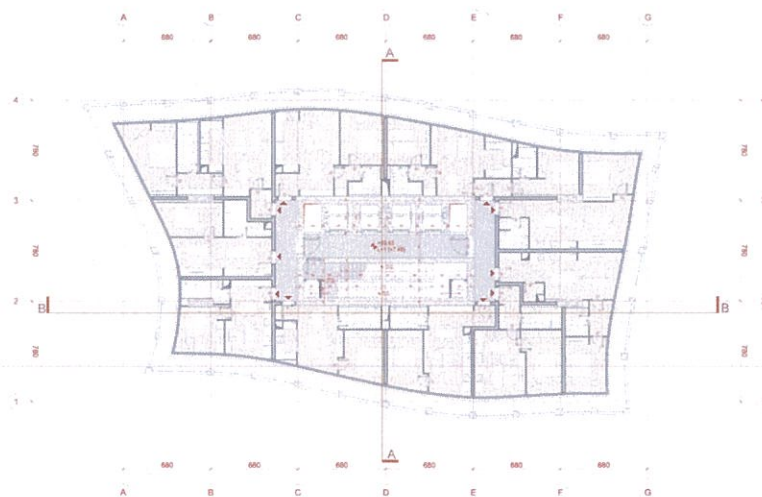


Fig. 9 - Planimetri e katit +1, në kuotën +7.48 (Tipologji e banimit 1)

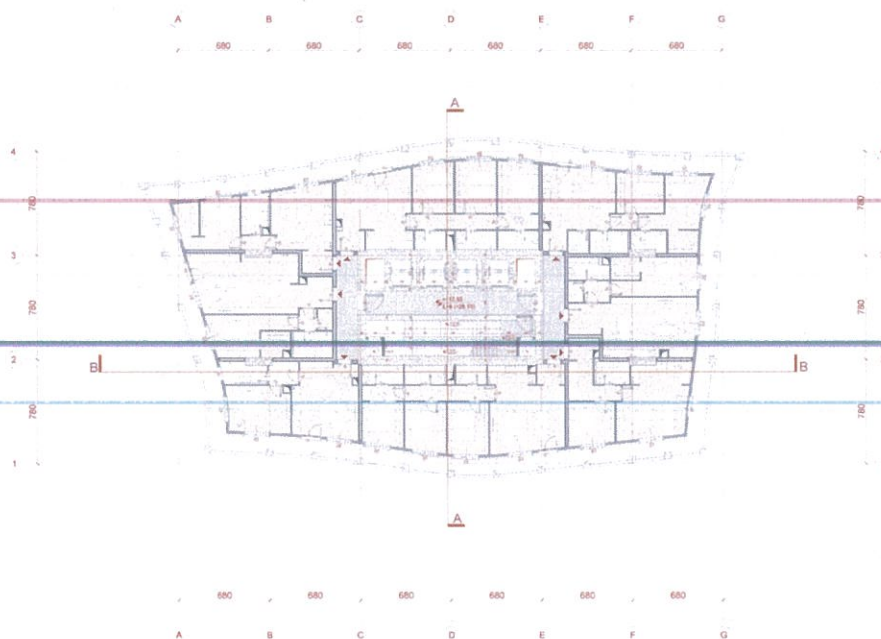


Fig. 10 - Planimetri e katit +6, në kuotën +26.10 (Tipologji e banimit 2)



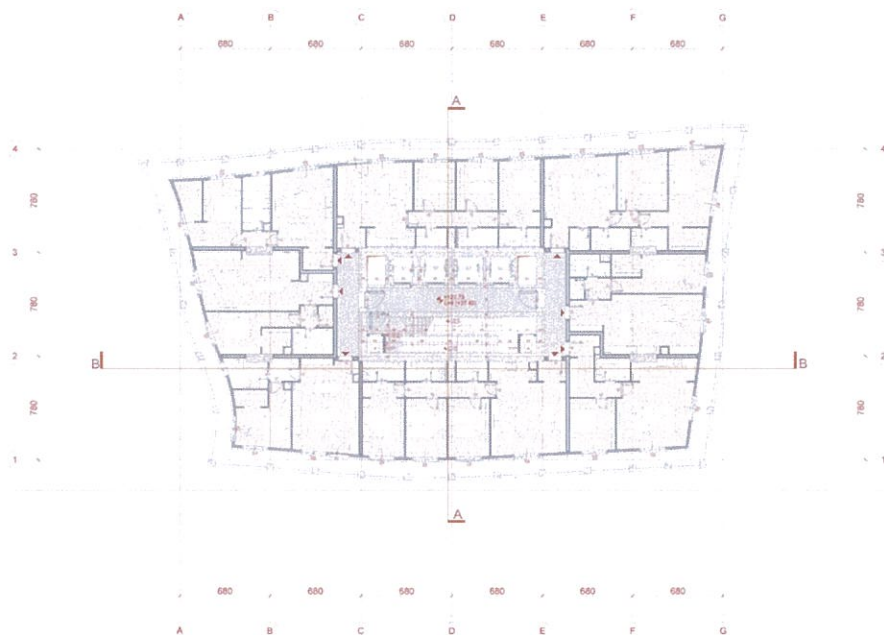


Fig.11 - Planimetri e katit +9, në kuotën +37.40 (Tipologji e banimit 3)

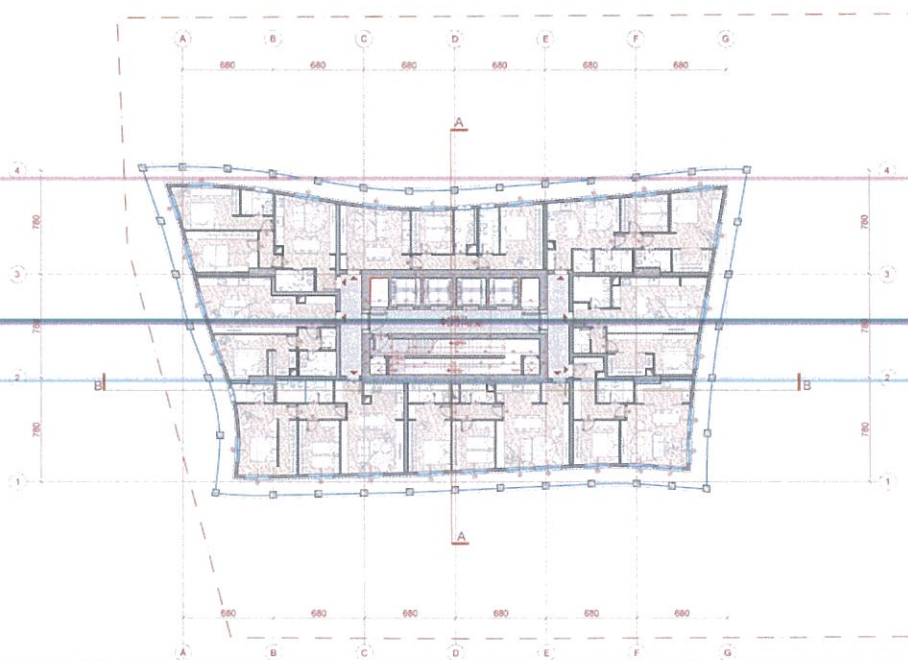


Fig. 12 - Planimetri e katit +13, në kuotën +52.36 (Tipologji e banimit 4)



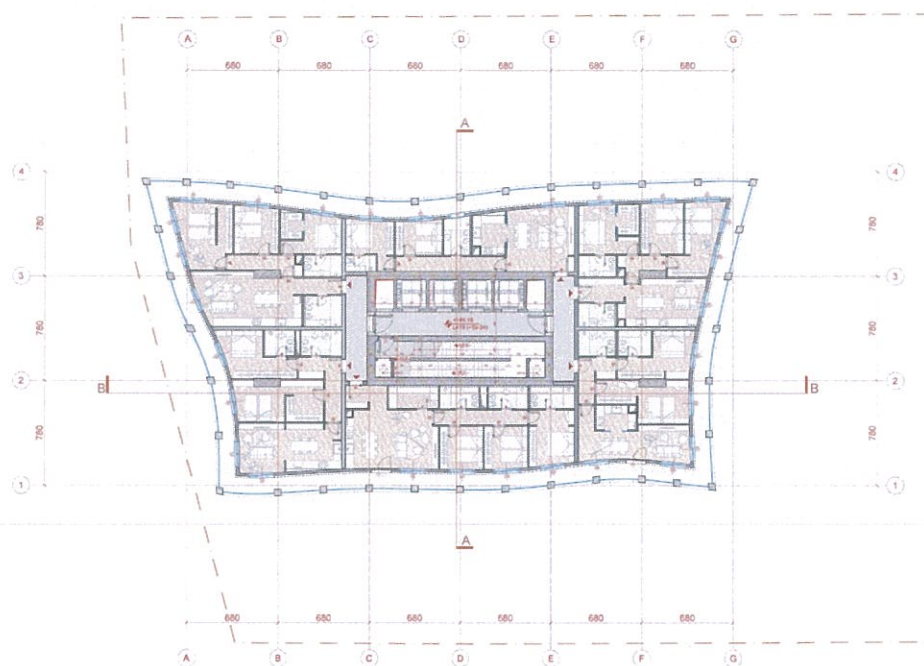


Fig. 13 - Planimetri e katit +15, në kuotën +59.84 (Tipologji e banimit 5)

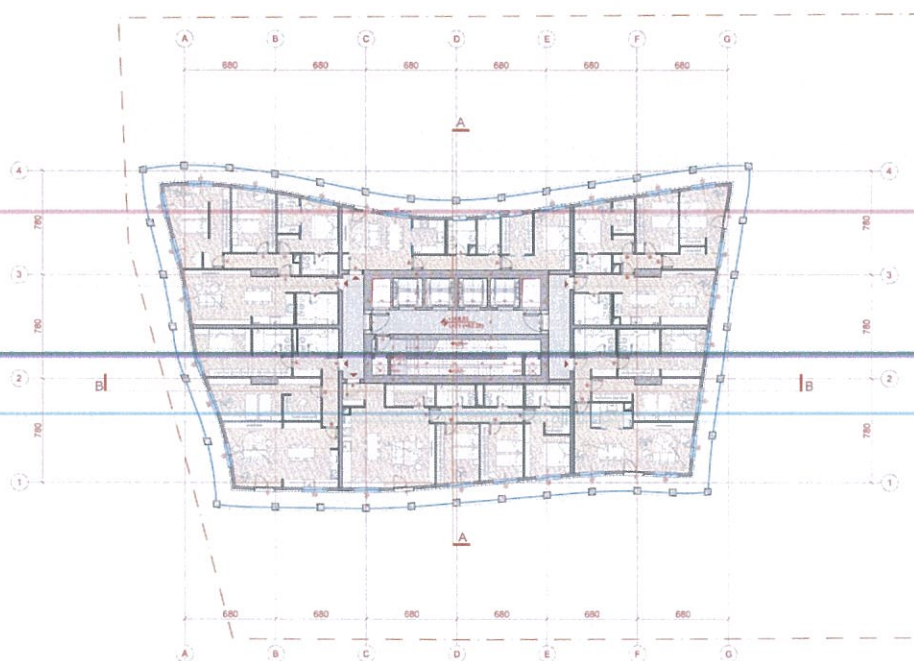


Fig. 14 - Planimetri e katit +21, në kuotën +82.28 (Tipologji e banimit 6)



<u>Kati</u>	<u>Funksioni</u>	<u>Sipërfaqja</u>
L-4	Parkim	1515 m ²
L-3	Parkim	1515 m ²
L-2	Parkim	1515 m ²
L-1	Parkim	1515 m ²
L0	Hapësirë për zyra	790.9 m ²
L1	Apartamente	903.12 m ²
L2	Apartamente	890.60 m ²
L3	Apartamente	888.80 m ²
L4	Apartamente	898.35 m ²
L5	Apartamente	918.20 m ²
L6	Apartamente	945.14 m ²
L7	Apartamente	975.09 m ²
L8	Apartamente	1003.95 m ²
L9	Apartamente	1025.05 m ²
L10	Apartamente	1031.69 m ²
L11	Apartamente	1019.12 m ²
L12	Apartamente	993.47 m ²
L13	Apartamente	959.80 m ²
L14	Apartamente	929.50 m ²
L15	Apartamente	911.60 m ²
L16	Apartamente	911.80 m ²
L17	Apartamente	932.1 m ²
L18	Apartamente	963.9 m ²
L19	Apartamente	995.77 m ²
L20	Apartamente	1015.78 m ²
L21	Apartamente	1014.28 m ²



Përsa i përket kateve tip, kemi një seksion në formë drejtkëndëshi, i cili në varësi të katit, shformohet me shtypje dhe tërheqje, hera-herës të harkuara, me dimension që varion sipas lartësisë, të cilët zgjidhen me skemën e bërthamës qendrore vertikale, konstruktive, ku pozicionohen nyjet vertikale shkallë-ashensor.

Kemi 1 nukël të shpërndarjes vertikale në objekt, të projektuar sipas standardit të MNZ, i cili nëpërmjet korridorit shpërndan përdoruesit në destinacionet përkatëse.

Tipologjitë e apartamenteve janë të ndryshme duke plotësuar kërkesat për apartamente 1+1, 2+1 dhe 3+1.

Kati nëntokë i objektit ka funksionin e parkimit dhe të pozicionimit të ambienteve teknike në të. Gjurma e katit nëntokë ka një sipërfaqe prej 1515 m².

Këto 4 kate aksesohen nëpërmjet rampave, për makinat dhe nëpërmjet nyjeve vertikale nga njerëzit.

Në prerje vihen re 22 nivelet mbi tokë dhe 4 nivelet nëntokë që ka objekti.

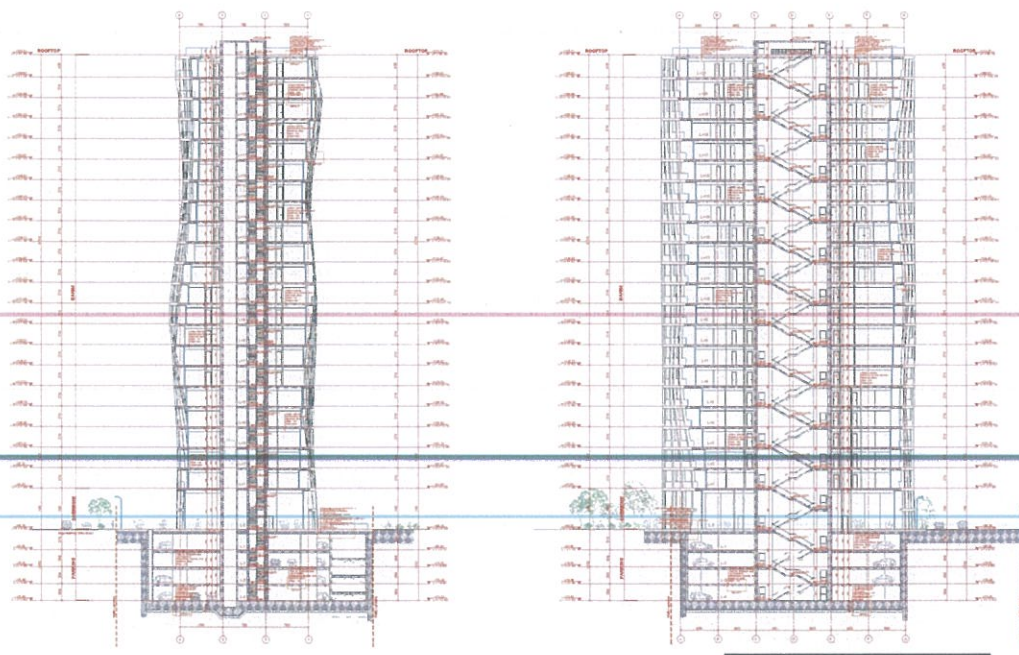


Fig. 15 - Prerje të objektit



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

Trajtimi arkitektonik i fasadave i përgjigjet volumetrisë, duke mbajtur një gjuhë arkitektonike të thjeshtë, ortogonale, e cila thekson elegancën dhe shtjellimin volumetrik me efektin e përdredhjes që pëson volumi në lartësi. Ideja e projektit fokusohet në një mjedis rigoroz të një grile karteziene që është e tensionuar, e tërhequr dhe e zhvendosur, duke gjetur sintezën e tij përmes një forme plastike të vëllimit që valvitet si një flamur i fryrë nga era.

Fasada është e përbërë nga një rrjet soletash dhe kolonash, të cilat me lëvizjet e tyre i mundësojnë dinamikë objektit.

Elementët arkitektonik në fasadë përbëjnë dhe strukturën e objektit. Trajtimi minimalist i objektit, me gridin konstruktiv dhe hapjet e xhamit, pasurohen me elementin e rifiniturës - betonin e pigmentuar.

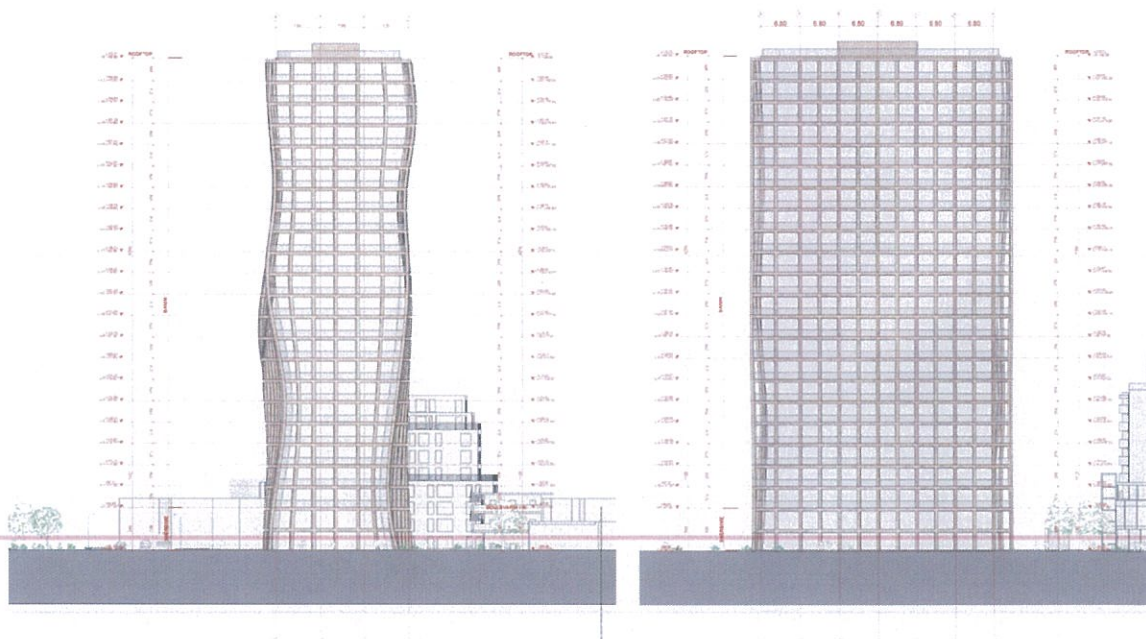


Fig. 16 - Pamje skematike e objektit



Një kompleks rezidencial cilësor që do të përfaqësojë një pikë referimi të re duke dialoguar me shkallën e re të marrëdhënieve të qytetit të Tiranës, duke përmbushur funksionin e katalizatorit dhe tërheqjes urbane.



Fig. 17 - Rifinitura e fasadës



4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3000 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	3000 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	790.9 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	20 917 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë:	6 060 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	26.36 %
Intensiteti i ndërtimit:	6.97
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	87.56 m
Numri i kateve mbi tokë:	22 Kate
Numri i kateve nën tokë:	4 Kate

TREGUESIT TEKNIK:

Nr. Pasurie: 7/411, 7/412
Zona kadastrale Nr.: 8210

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri:	11.1 m-11.2 m	nga kufiri i Pronës
Lindje:	21.3 m	nga kufiri i Pronës
Jug:	10 m -10.8 m	nga kufiri i Pronës
Perëndim:	1.1 m	nga kufiri i Pronës

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri:	27.5 m - 27.6 m	nga aksi i rrugës "Dritan Hoxha"
Lindje:	8.8 m - 9.4 m	nga aksi i rrugës së parashikuar nga PDV

Distancat nga objektet:

Lindje:	24.8 m – 30.2 m	nga objekti 9 kate
Perëndim:	11.6 m – 23.4 m	nga objekti 12 kate





Fig. 18 - Imazh 3-dimensional



Fig. 19 - Imazh 3-dimensional





Fig. 20 - Imazh 3-dimensional



Fig. 21 - Imazh 3-dimensional





Fig. 22 - Imazh 3-dimensional

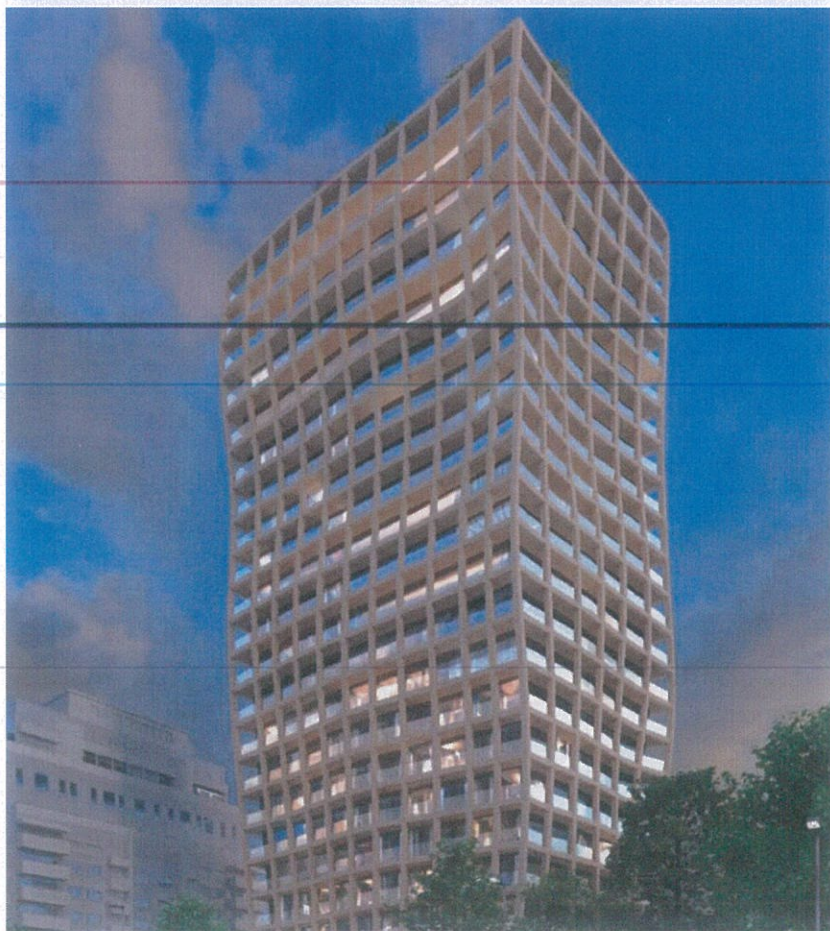


Fig. 23 - Imazh 3-dimensional



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

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

Në këtë projekt, nuk ka vendparkime të jashtme, por 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 për sa i përket infrastrukturës rrugore.
- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.

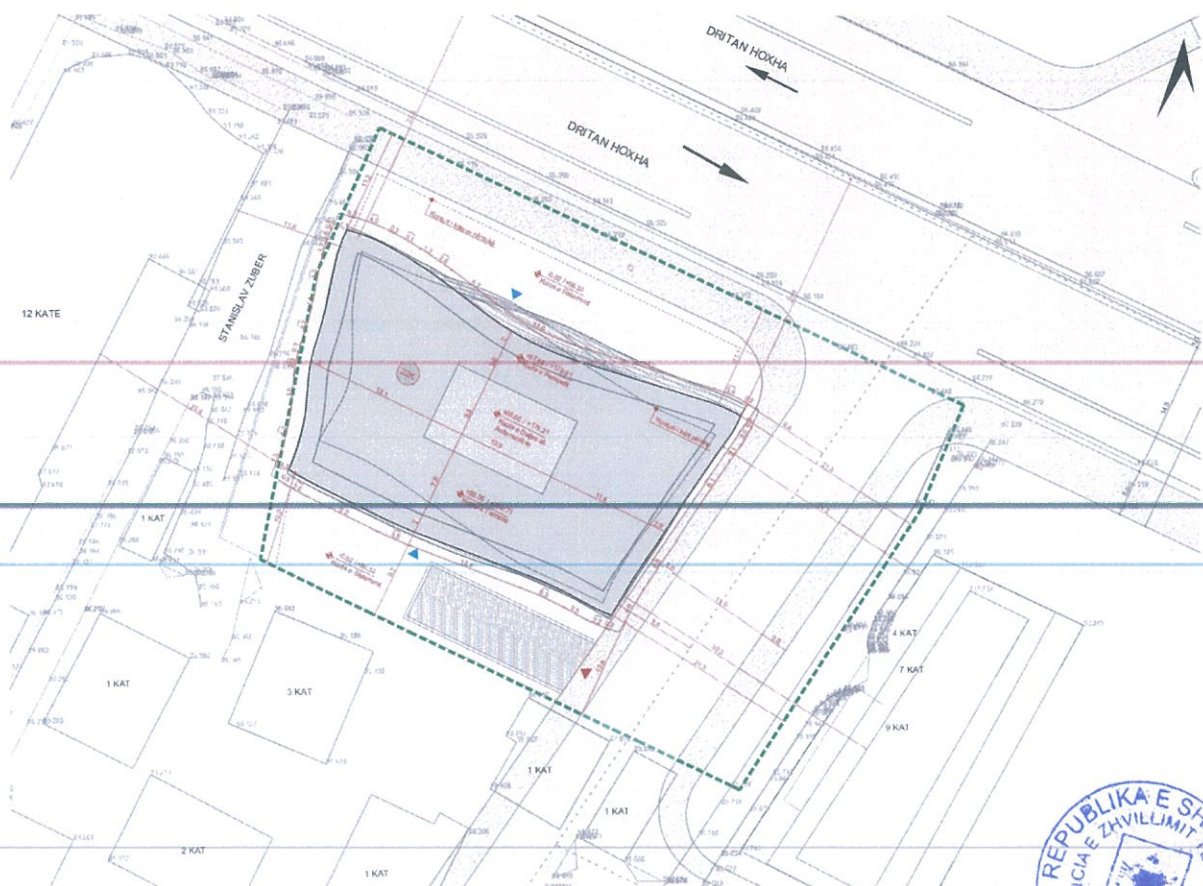


Figure 24- Planvendosje e objektit

