



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES PËR RISHIKIMIN E KUSHTEVE GJATË NDËRTIMIT PËR
OBJEKTIN:

**“GODINË BANIMI, SHËRBI MI DHE HOTELERIE 1-6 DHE 10-18 KATE
MBITOKË, ME 4 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "DRITAN
HOXHA", BASHKIA TIRANË”**

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit, Nr. 27, datë 27.11.2024

Projektues:

DALMAT ARCHITECTURE A.1184/2
NOVA CONSTRUCTION 2012 sh.p.k.

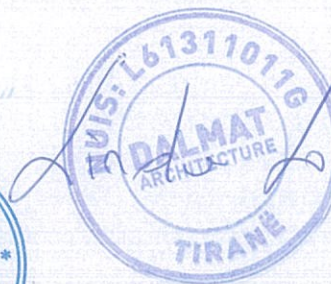


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 / Ndryshimi i projektit
- 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 Leje për miratimin e rishikimit të kushteve gjatë ndërtimit për objektin: "GODINË BANIMI, SHËRBIMI DHE HOTELERIE 1-6 DHE 10-18 KATE MBITOKË, ME 4 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "DRITAN HOXHA", BASHKIA TIRANË", me zhvillues "Nova Construction Group" sh.p.k., bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 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, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i propozuar gjendet në Rr. "Dritan Hoxha", në zonën e njohur si Laprakë. Kjo rrugë është një rrugë definuese për qytetin si rrjedhojë e lidhjes së saj me Autostradën Tiranë-Durrës.

Prona nën interes zhvillimi ka një sipërfaqe prej 4435.8 m². Ajo shtrihet në një zonë ku ndërtimet e reja 7-12 kate janë formacionet urbane kryesore që e definojnë zhvillimin e zonës. Objektet e reja të ndërtuara pas vitit 2005 e deri më sot, e kanë formësuar gjeografikisht lagjen, si një zonë për familje të reja, zyra dhe shërbime tregtare, ku objektet e banimit po zhvillohen gjithnjë e më shumë në të dy anët e rrugës "Dritan Hoxha". Katet e para të objekteve sikurse në pjesën më të madhe të kryeqytetit përdoren për funksione tregëtare si: dyqane, lokale, zyra etj.

Krahas këtyre pallateve të larta kemi dhe objekte të ulëta kryesisht me funksion shërbimi. Në përgjithësi, këto ndërtesa janë 1-2 kate dhe të vjetra si ndërtime. Me kalimin e viteve sheh gjithnjë e më pak ndërtime të tilla si rrjedhojë e përdorimit të truallit ku ato ndodhen për ndërtime të reja.

Konkretisht prona në fjalë, ndodhet në një zonë të dendur në ndërtim, me objekte të larta ku maksimalisht ato arrijnë deri në 55 kate. Në këto kushte dhe prona e re synon të zhvillohet në lartësi sikurse vetë zona e dikton zhvillimin e saj.

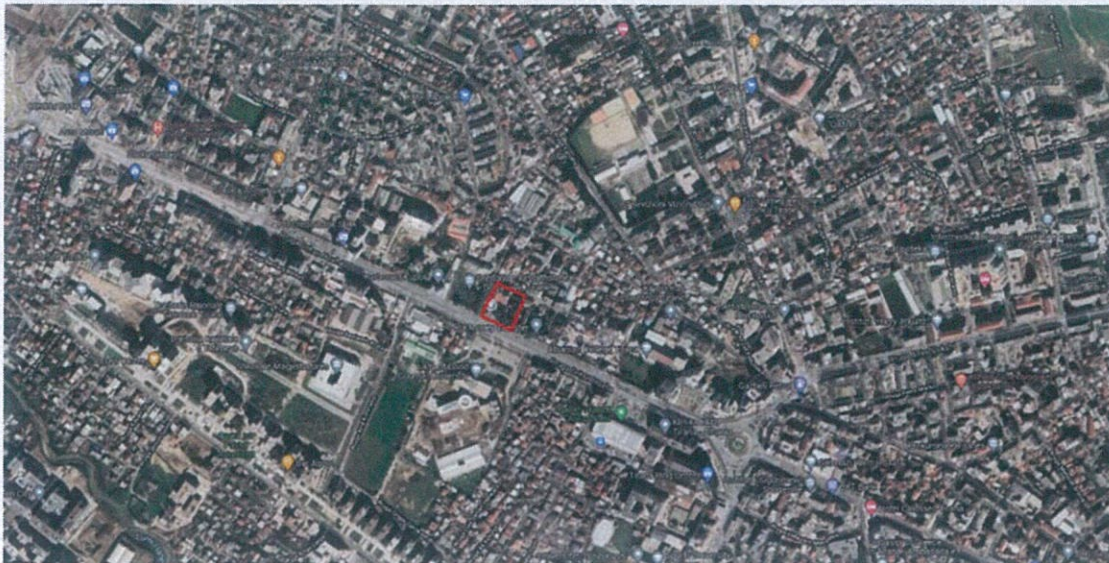


Fig. 1. Vendndodhja e pronës

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në regulloren e Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë Tiranë 2030, 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/41, 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 me konkurs të hapur ndërkombëtar, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëherë 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.

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 BANIMI, SHËRBIMI DHE HOTELERIE 1-6 DHE 10-18 KATE MBITOKË, ME 4 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "DRITAN HOXHA", BASHKIA TIRANË", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

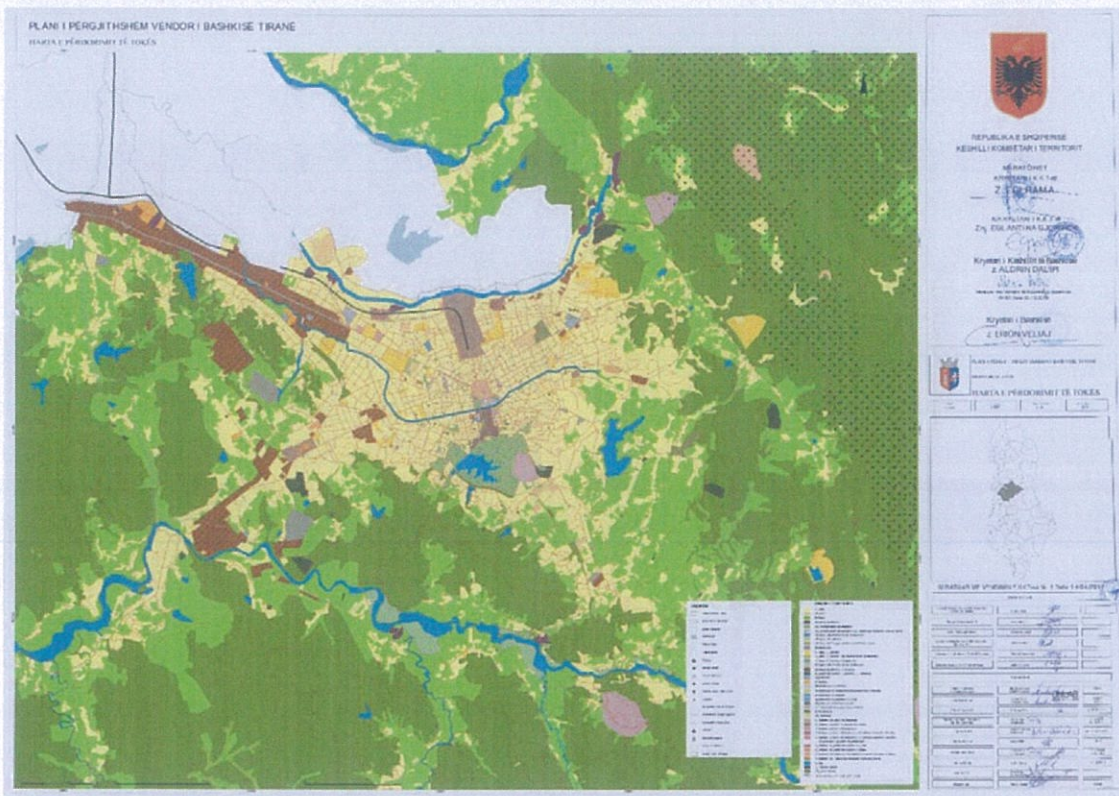


Fig. 2. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës



Fig. 3. Harta e propozuar e rrjetit rrugor



Fig. 4. Harta e poleve strategjike



Fig. 5. Harta e njësive strukturore (ka nevojë të kapet më gjerë sepse nuk kapet nën-njësia jonë)



Fig. 6. Pozicionimi i truallit në PPV Bahkia Tiranë

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën veriore dhe lindore me prona private në të cilat janë ndërtuar disa objekte 1-3 kate; në pjesën jugore nga Rr. Dritan Hoxha me seksion 4-22-4 m; në pjesën perëndimore nga një rrugë sipas PPV nga Bashkia Tiranë me seksion 3.5-9-3.5 m. Sipërfaqja e pronës është 4435.8 m².

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti parashikon 4 kate nentokë të cilat do të përdoren për ambjent teknik (kati -1), parkim për hotelin (kati -2) dhe parkim për banorët e godinës (katet -3 dhe -4). Aksesit i parkimit me anë të rampës bëhet nga rruga dytësore e planifikuar sipas PPV nga Bashkia Tiranë.

Ambjentet tregtare mund të aksesohen lehtësisht nga rruga si dhe nga oborri i brendshëm i objektit. Dy katet e para do të jenë kryesisht në funksion të shërbimeve/zyrave, me një pjesë të dedikuar për hotelerinë dhe më pas dy katet e tjera do të jenë ekskluzivisht të përdorura për hoteleri.

Katet në vazhdim të lartësisë së objektit do të jenë për përdorim banimi.

Godina zhvillohet me 4 nukle për shkallë dhe ashensor të cilat janë të pandërprera në të gjithë lartësinë e objektit. Po keto shkallë do të përdoren dhe nga ambientet tregtare të menduara në objekt. Hoteleria gjithashtu do të ketë një shkallë të ndarë nga ambientet e tjera e cila do të shërbejë vetëm për ambientet e hotelerisë në 4 katet e para të objektit.

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

Volumetria

Godina e propozuar është konceptuar si një objekt modular këndor me një oborr të brendshëm. Moduli në plan është në formën e një moduli trekëndor i cili përsëritet përgjatë perimetrit të planeve dhe pastaj ngrihet në lartësi. Moduli i trekëndëshit bashkohet, rrotullohet, sfazohet duke krijuar elementët përbërës të objektit të propozuar. Kjo lloj forme e zgjedhur e bën formën e objektit më dinamik, por gjithashtu nga ana praktike rrit sipërfaqen e ambienteve të ndriçuara me dritë natyrale.

Përveç luajtjeve në volum në planin horizontal, kemi dhe lëvizje në lartësi. Objekti i ri i propozuar synon të zhvillohet në lartësi sikurse janë dhe objektet e tjera të banimit në zonën ku ai shtrihet. Duke qenë se objekti ka sipërfaqe të madhe, për ta bërë volumin më të perceptueshëm dhe më të afërt ndaj njerëzve, kemi disa lëvizje në lartësi.

Si fillim, objekti është i shkallëzuar, ku kulmi më i ulët është në anën e objektit që ballafaqohet me rrugën kryesore dhe rrjedhimisht ka kontaktin më të madh njerëzor. Kjo ulje korrespondon dhe me anën jugore të ndërtimit. Duke e bërë uljen në këtë pikë, modulet e banimit të cilat janë më të tërhequra kanë kështu mundësinë e ndriçimit natyral pa pengesë.

Objekti krijon dhe një diferencim në volumetri në mes të kateve të para të shërbimit dhe të kateve të sipërme të banimit. Katet e para trajtohen nga kati i katërt e poshtë në një formë më lineare, të intersektuara me thyerjet e linjave të ngjashme me formën e kateve të banimit.

Hyrja për në oborrin e brendshëm përgjatë rrugës kryesore krijon një hapje të hapsirave të mëdha në fasadën përkatëse. Këtu theksohet elementi arkitektonik i kolonave përmes një kolonade të ngjashme me trungjet e pemëve. Kjo kolonadë shërben për të ftuar njerëzit në pjesën e brendshme të objektit.

Fasada

Theksimi i diferencës së volumeve të ndryshëm vazhdon dhe në përzgjedhjen e materialeve të përdorura në fasadë. Në katet e banimit në perimetrin e jashtëm të objektit kemi përdorimin e fasadës së ventiluar me pllaka qeramike në ngjyrë jeshile. Kjo ngjyrë jeshile vazhdom thekson imazhin e pemëve kur shihet në total së bashku me kolonadë.

Në katet e shërbimit kemi sipërfaqe të mëdha vetrate por gjithashtu vazhimi i trajtimit të fasadës me pllaka qeramike, por në këtë rast në ngjyrë të kuqe. Fasada e objektit në pjesën e oborrit të brendshëm ka përsëri një tjetër ngjyrë dhe trajtohet e bardhë. Kështu kemi një konturim dhe diferencim si në volum, por dhe në material e ngjyrë të pjesës së përdorur për shërbim dhe pjesës së përdorur për banim si dhe diferencimi brenda dhe jashtë objektit.



Fig. 7. Render i objektit nga ana e rrugës "Dritan Hoxha"



Fig. 8. Render i objektit nga ana e këndit të rrugës “Dritan Hoxha”



Fig. 9. Render i objektit me pamje në katet e banimit



Fig. 10. Render i objektit me pamje në katet tregtare, pjesa perëndimore

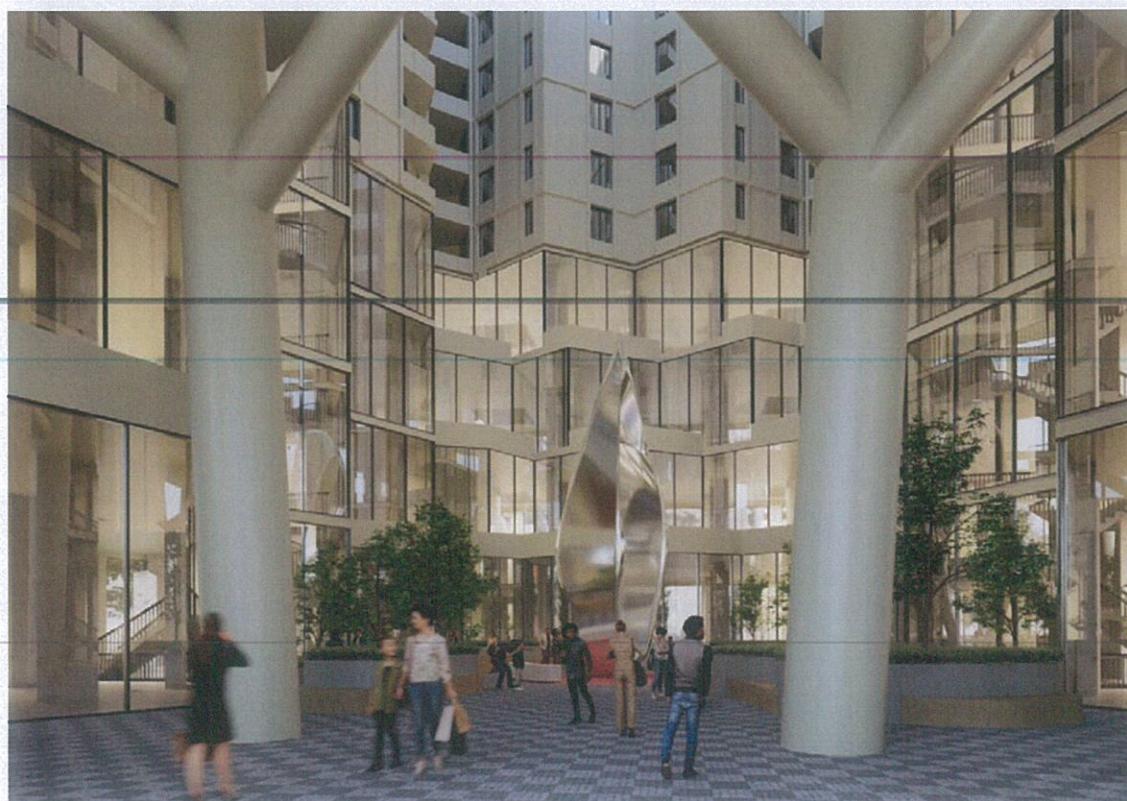


Fig. 11. Render i objektit në pjesën e oborreve të brendshme

Rishikimit i kushteve gjatë ndërtimit

Më poshtë përshkruhen ndryshimet që ka pësuar projekti për efekt të optimizimit të tij dhe një shfrytëzimi sa më eficient. Po ashtu disa ndryshime vijnë si pasojë e terrenit apo pamundësisë konstruktive të realizimit sipas projektit të miratuar.

MBITOKA

Kati përdhe, riorganizim i planimetrisë së katit. Sipërfaqja dhe funksioni nuk ndryshon. Risistemohen hapësirat e brendshme ashensorët, shkallet, etj. Është ripozicionuar hyrja e parkimit. Janë hequr dy shkallë dhe ashensore që të çojnë në katin +1 dhe është shtuar një shkallë dhe një ashensor më i madh që lidh hollin e hotelit me katet më sipër. Ripozicionohet hyrja dhe hollin e hotelit. Lartësia e katit nga 5.95m bëhet 6.01m. Për efekt optimizimi të hotelit një pjesë e katit përdhe, në kuotën +3.06 është ndarë me mezzaninë me sip. 388 m² ku është pozicionuar administrata e hotelit.

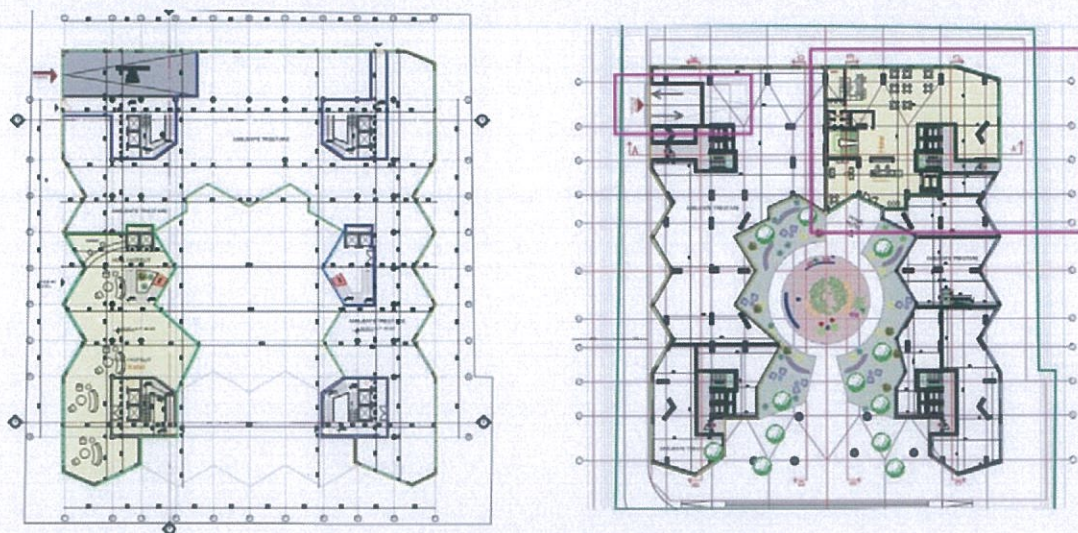


Fig. 12-13. Plani i katit përdhe

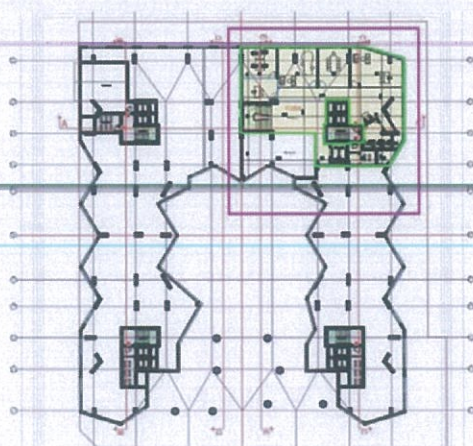


Fig. 14. Plani i mezzanines ne katin përdhe +3.06

Kati i parë, riorganizim i planimetrisë së katit. Sipërfaqja dhe funksioni i këtij kati nuk ndryshon. Risistemohen hapësirat e brendshme ashensorët, shkallet, kuotat, etj. Nga kuota 5.95 ky kat realizohet në kuotën 6.01. Janë hequr dy shkallë dhe ashensorë që të çojnë në katin +1 dhe është shtuar një shkallë dhe një ashensor më i madh që lidh hollin e hotelit me katet më sipër. Ripozicionohet hoteli. Ky kat do ta ketë lartësinë 5.89m dhe për efekt optimizimi të hotelit të funksioneve të tij, një pjesë e katit, në kuotën +8.96 është ndarë me mezzanine me sip. 623 m², ku është pozicionuar administrata e hotelit.

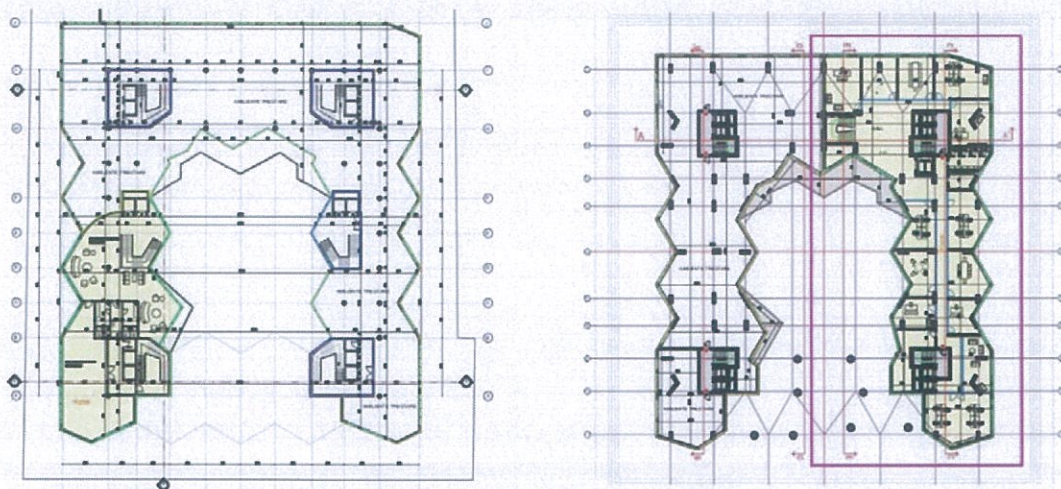


Fig. 15-16. Plani i katin te pare

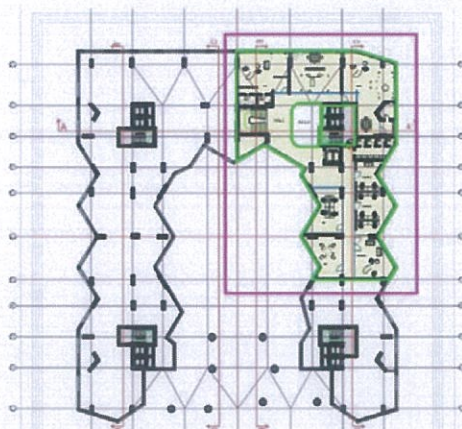


Fig. 17. Plani i mezzanines ne katin e pare +8.96

Në katin 2 dhe kati 3 të cilat në projektin e miratuar kanë funksionin e hotelin po ashtu edhe në projektin e rishikuar janë hotel dhe nuk ka ndryshime në to përveç shkallëve dhe organizimit të brendshëm. Këtu nuk janë paraqitur kuotat +15.24 dhe +21.72, po me funksion Hotel, të cilat nuk ndikojne në lartësinë maksimale të miratuar të godinës. Në këto kushte vijmë me kërkesën për ndryshimin e projektit pranë KKT duke kërkuar përputhjen e projektit të ri sipas planvendosjes së lejes së miratuar, duke krijuar sipërfaqet në kuotën +15.24 me sip. 2218 m² dhe në kuotën +21.72 me sip. 2322 m². Nuk kemi ndryshim gjurmë funksioni pamje te jashtme apo projekti ne këto kate.

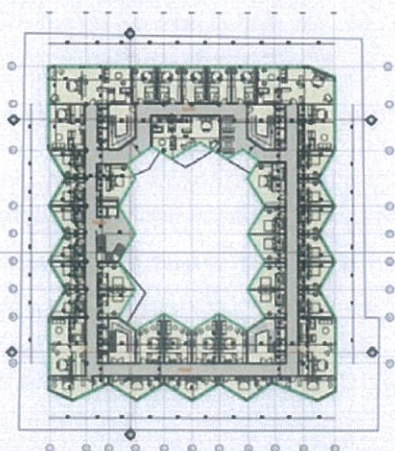


Fig. 18. Plani i katin te dyte i miratuar

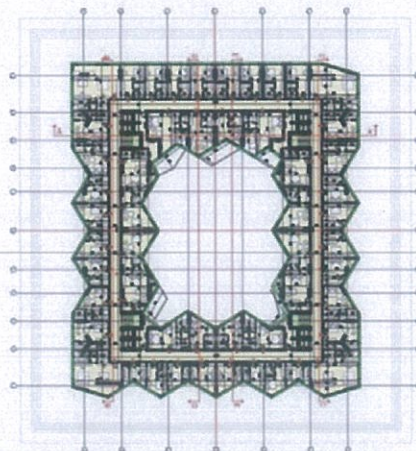


Fig. 19. Plani i katin te dyte i rishikuar

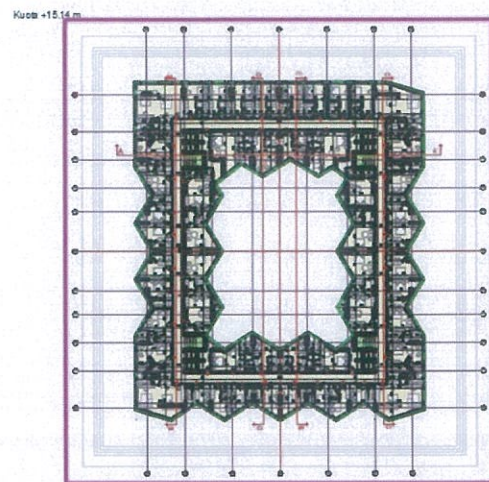


Fig. 20. Plani i katit ne kuoten +15.24

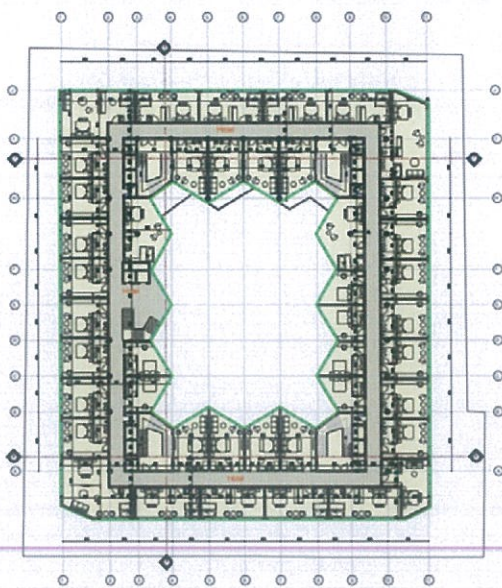


Fig. 21. Plani i katit te trete i miratuar

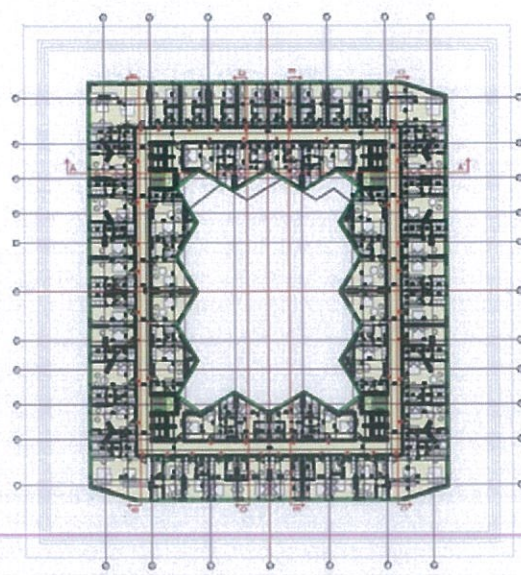


Fig. 22. Plani i katit te trete i rishikuar

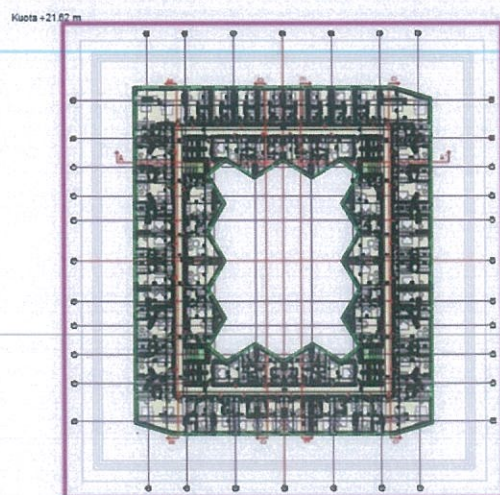


Fig. 23. Plani i katit ne kuoten +21.72

Në katet tip nuk kemi ndryshime. Ka vetëm riorganizim të planimetrive për funksionalitet sa më të mirë. Kemi bërë një ambient teknik pas shkallës për të vendosur kondicionerët. Nuk ndryshon struktura, forma, projekti apo koncepti bazë.

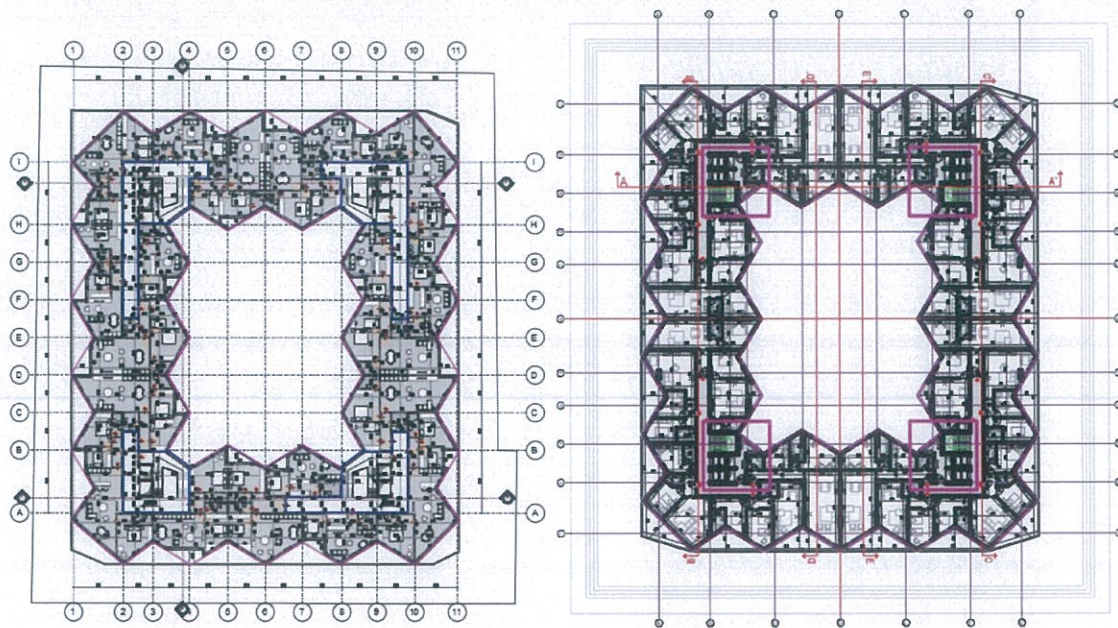


Fig. 24-25. Plani i katit tip

NËNTOKA

Në katet nëntokë kemi riorganizim të planimetrisë së katit. Siperfaqet dhe funksioni nuk ndryshojnë. Ndryshon vetëm pozicioni i rampës për hyrjen në parkim e cila në projektin e ri është me funksionale dhe sjell lirshmëri në qarkullim si dhe në rastet eventuale të evakuimit.

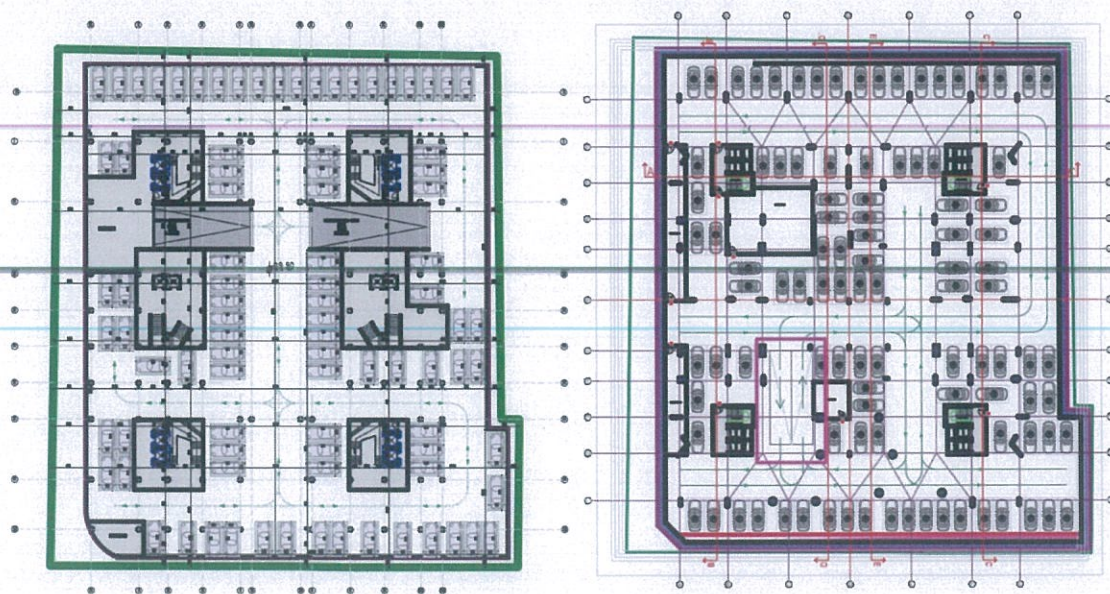


Fig. 26-27. Plan tip nentoke

PERMBLEDHJE

Shtohet mezaninnë mbi katin përdhe në kuotën +3.06 me sip. 388 m², me funksion Hotel.
Shtohet mezaninnë mbi katin e parë në kuotën +8.96 me sip. 623 m², me funksion Hotel.

Plotësohet projekti me planimetrinë në kuotën +15.24 me sip. 2218 m², Hotel.

Plotësohet projekti me planimetrinë në kuotën +21.72 me sip. 2322 m², Hotel.

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	4 435.8 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	4 435.8 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	2 123.4 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	31 475 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	15 492 m ²
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	47.8 %
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	52.2 %
8. Intensiteti i ndërtimit:	7
9. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	65.74 m
10. Numri i kateve mbi tokë:	18 kat
11. Numri i kateve nën tokë	4 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8310; Nr. pasurie 7/969 dhe 7/246-ND në emër të "LTD CO" sh.p.k.
dhe 7/794 në emër të Biori, Rashela dhe Marinela Muça.

Kufizimet:

Veri:	Pronë private
Jug:	Rruga "Dritan Hoxha"
Lindje:	Pronë private
Perëndim:	Rrugë egzistuese

Distancat nga kufiri i pronës: Veriu 5m - 5.7m, Lindja 5.0m - 7.6m, Jugu 5.1m - 5.2m,
Perëndimi 4.2m - 5.1m.

Distancat nga aksi i rrugës: Jug: 20.1m, Perëndim: 8.4m.

Zhvillues: "NOVA CONSTRUCTION GROUP" sh.p.k.

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Duke marrë parasysh formën e objektit, hapsirat e lira dhe të gjelbërta janë të fokusuara në oborrin e brendshëm të objektit. Ky oborr i brendshëm është kryesisht i organizuar në formën e një hapsire të madhe rekreative për banorët e pallatit si dhe personat që duan të përdorin shërbimet që do ketë një katet e para të objektit.

Gjithashtu është menduar të përdoret gjelbërim i lartë gjatë perimetri verior dhe lindor të truallit, duke krijuar dhe një ndarje nga ndërtesat në këto drejtime.

Parkimet janë menduar tërësisht nëntokësore në 4 kate. Katet e nëntokës do aksesojnë nga rruga dytëtare që parashikon PPV Bashkia Tiranë.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore. Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të bashkisë Tiranë, për sa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore të zonës.

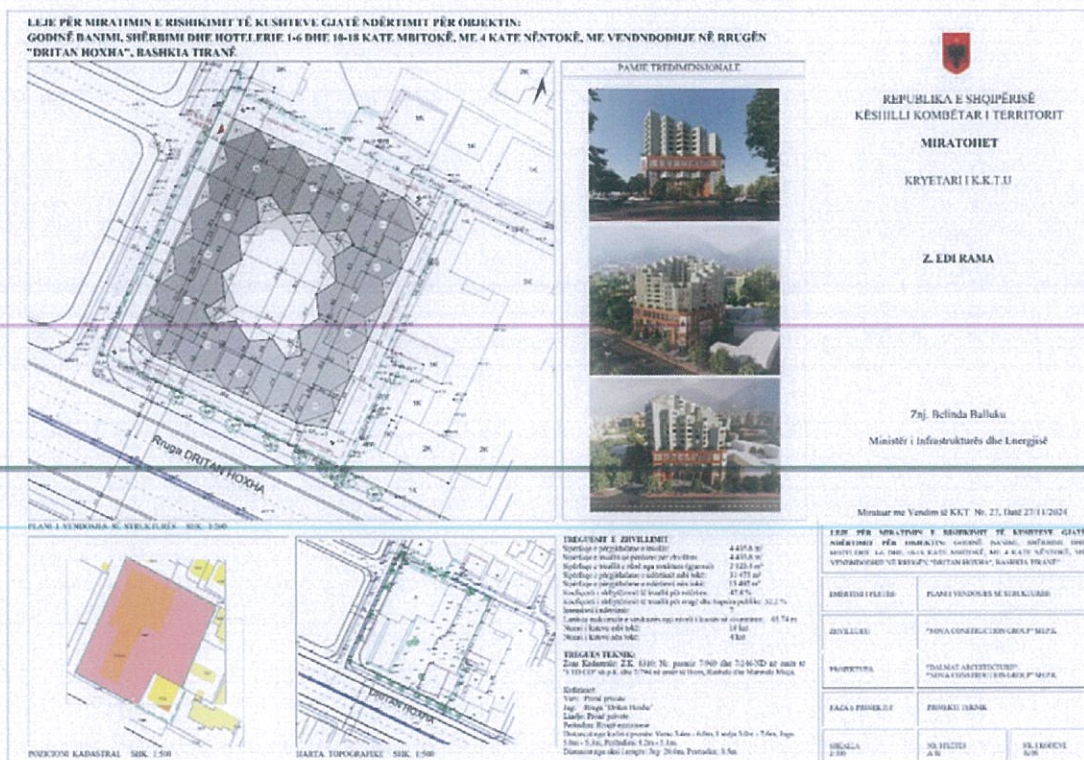


Fig. 28. Planvendosja e strukturës që propozohet