



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR OBJEKTIN: "REZIDENCA O2+"KOMPLEKS ME BANESA INDIVIDUALE DHE NJËSI SHËRBIMESH 1, 2 DHE 3 KATE ME 1 KAT NËNTOKË ME VENDODHJE NË FARKË, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES "PERAG" SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 26, Datë 27.02.2025.

Projektues:
Ark. Viktor Dhimgjini



Zhvillues:

"PERAG" sh.p.k.



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

- Dispozita të Përgjithshme
 - Baza Ligjore
 - Përshkrim i zonës së studiuar
- Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor
 - Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së
 - Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim
- Analiza e Gjëndjes Ekzistuese
- Rregullat e Zhvillimit të Territorit
 - Funksonet dhe aktivitetet e propozuara
 - Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
 - Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
 - Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet
- Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës
 - Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave
- Dispozita të Përgjithshme



- Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: **"REZIDENCA O2+"KOMPLEKS ME BANESA INDIVIDUALE DHE NJËSI SHËRBIMESH 1, 2 DHE 3 KATE ME 1 KAT NËNTOKË "**, me vendndodhje pranë "TEG" Bashkia Tirane me zhvillues subjektin "PERAG" sh.p.k. bazuar në:

- Ligji nr.107/2014,dt.31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit" i ndryshuar.
- VKM nr. 408,dt.13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit" i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë i miratuar me Vendimin të KKT nr.2 , dt27.07.2022
- Përshkrim i zonës së studiuar

Territori në këtë studim gjendet pranë Qendres tregtare "TEG", zone zhvillimi nën prektoteratin e bashkisë së Tiranës e cila është parashikuar për fuqizimin e sektorit të shërbimeve dhe banimit me intesitet të ulët. Si zone e rëndësishme (tashme e preferuar) e brezit rrethues të qytetit të Tiranës, hapësira e saj është zhvilluar me tematika të ndryshme ku spikatin ato me funksion kryesisht, banim,shërbime por edhe hoteleri.. Duke ndjekur me kujdes zhvillimet social-ekonomike të tre-katër viteve të fundit në kodrat periferike të brezit rrethues të Tiranës, vërehet një tendencë e fortë për krijimin e Rezidencave të banimit të grupuara në formën e komplekseve elitare me vila individuale me intesitet të ulët ndërtimi. Përkundrazi i tillë do të jetë edhe ndërtimi që propozohet. Në një sipërfaqe truall rreth 52758m² propozohet të krijohet një kompleks rezidencial banimi dhe shërbimesh me vila individuale,duplex ose të grupuara në rresht, ku intesiteti i ndërtimit është 0.38. Ndërhyrja në këtë truall, synon plotësimin e kësaj hapësire nga pikpamja funksionale dhe njëkohësisht përmirësimin e imazhit urbano-arkitektonik të zonës

- Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën Veri-Lindore me "rrugën e Vilave" në pjesën jug-perëndimore me hapësirë të lirë urbane dhe ndërtime 1-2kate. Në jug-lindje kufizohet nga rrugë shërbimi ndërsa në veri-perëndim me banesa individuale dhe "Aldent University".
- Në periudhën që pasoi ndryshimet e mëdha sociale dhe ekonomike të fillimviteve 90, kjo zonë pësoi një sërë ndërhyrjesh të rëndësishme në fushën e ndërtimit që sollën si rezultat transformimin jo vetëm të thurjes urbane ekzistuese por edhe transformimin e tipologjisë dhe volumetrisë të gjithë zonës. Këto transformime, pamvarësisht se jo gjithmonë të suksesshme, i dhanë një dinamizëm të ri zonës duke rritur në mënyrë eksponenciale numrin e banorëve të zonës , tipologjinë dhe numrin e shërbimeve të ofruara në këtë panoramë të re urbane të këtyre viteve.

Kompleksi i propozuar do të zhvillohet në një zonë që deri në vitet 90 –të përbënte kurorën e gjelbërt rrethuese të qytetit të Tiranës e cila fatkeqsisht këto 30 vjet të tranzicionit është



keqtrajtuar duke u shndërruar gati në një zonë të rëndomtë banimi. Vetëm 2-3 vitet e fundit (me ndryshimin e zonifikimit) si edhe rritjen e kërkesave për ndërtime cilësore, vërehet tendenca e investitorëve dhe pronarëve të banesave ekzistuese për tjetërsimin e tyre nga njësi të thjeshta banimi në struktura akomoduese , shërbime apo njësi hoteliere.

Duke qene se siperfaqja e propozuar per zhvillim është relativisht e konsiderueshme mendohet të ndërtohet me itensitet minimal, madje më të ulët se ai i parashikuar nga PPV Bashkia Tiranë . Ky kompleks vilash tenton te ruaj trashegimine urbane te zones (fshati), ku struktura te mos dominoje gjelbërimin por të jetë e integruar brenda tij. Vendosija e një „masshtabi“ të kujdesshëm planimetrik dhe altimetrik të objekteve me gjelbërimin, synon që kompleksi të mos lexohet vetëm si strukture e ndërtuar por si „oaz“ apo „zabel“ floreal. Gjithashtu modelimi me përmasa njerezore i viletave, teknologjia e përparuar e ndërtimit si edhe cilesia e lartë e materialeve të përzgjedhura, veç të tjerave pasuron strukturën vizuale të objekteve duke rritur në mënyrë të ndjeshme cilësinë e peisazhit dhe siluetit urban.



Vendndodhja e Sheshit ku propozohet Objekti i ri

- 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 bashkise së Tiranë, objekti i propozuar gjendet në hapësirën e konturuar brenda njësisë Strukturore FA/50 Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Tirane, përdorimi i tokës sipas kategorisë bazë i lejuara në këtë Njësi Strukturore është Shëbime (S) dhe Banim (A) Sipas rregullores së PPV-së bashkia Tirane, brenda kategorisë Shëbim (A) lejohen kombinime të kategorisë bazë banim me kategori bazë të tjera si dhe nënkategorite e tyre, ku përfshihet edhe kategoria bazë Shërbime (S) dhe



nënkategoritë e saj S1 dhe S2 Shërbime Akomodimi dhe Argëtimi Referuar sa me sipër, përdorimi i tokës për funksion " **Kompleks rezidencial dhe shërbime me vila 2-3kat +1kat nëntokë** "në këtë Njësi Strukturore përfshihet në kategorinë e përdorimeve të lejuara.

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

Më poshte paraqitet fragmenti i hartës të PPV-së bashkia Tirane ku jepet edhe pozicioni i objektit të propozuar në zonën e interesit FA/50



Fragment i hartës së Njësive Strukturore përfshirë Njësinë Fa/50

- Analiza a Gjendjes Ekzistuese
- Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën Veri-Lindore me “rrugën e Vilave” në pjesën jug-perendimore me hapsire të lire urbane dhe ndërtime 1-2kate. Në jug-lindje kufizohet nga rruge shërbimi ndërsa në veri-perendim me banesa individuale dhe “Aldent University”. Si pasojë e zhvendosjeve të vrullshme të popullates pas viteve 90-të dhe kjo zonë pësoi fatkeqsisht transformim të fortë urban duke ndikuar ndjeshëm si në përkeqesimin e peisazhit ashtu edhe në tipologjinë apo volumetrinë e tij.
- Sheshi i ndërtimit me një sipërfaqe zhvillimi prej 52758m² është tërësisht i lire dhe përbën 3/4e një parcele kryesisht të pa zhvilluar e cila rrethohet nga të katër anët me rrugë, njëra prej të cilave (“Rruga e Vilave”) është kryesore. Kompleksi që propozohet, ndonëse në dimensione jo impresionuese, pretendon të prezantohet si produkt me cilësi të lartë dhe teknologji të përparuar si në teknikat e projektimit ashtu edhe në përzgjedhjen e materialeve, impianteve apo të elementeve arkitekturor.



- Objektet e kompleksit janë dimensionuar me kujdes dhe falë avantazheve që lejon vetë terreni janë orientuar “shëndetshëm” duke mundësuar që secili prej tyre të diellezohet gjatë gjithë ditës. Vendosja e viletave në taraca të mbivendosura sipas izoipseve, ofron gjithashtu peisazh panoramik pa barriera për secilin objekt. Ajo që konsiderohet më e rëndësishme është intesiteti i ulet i ndertimit, gjë që mundëson hapësira të bollshme ndërmjet objekteve dhe gjelbërim dominant. Shumë kujdes është treguar në taracimin e rrugëve të brëndëshme të kompleksit të cilat janë hartuar po ashtu sipas izoipseve dhe të mbivendosura në disnivele gati sa lartësia e një kati. Ky sistem përveç efektit panoramik, mundëson qëndrueshmëri të lartë statike të të gjithë strukturës së kompleksit, pasi vetë trupi i rrugëve shërben si sistem muresh mbajtës për terrenin e taracuar. Përveç njesive të banimit, kompleksi është trajtuar me të gjithë elementët e parkut, funksional dhe dekorativ, për të krijuar një oaz të gjelbëruar banimi, rekreacioni dhe pushimi, të ventiluar natyrshëm dhe shëndetshëm dhe mbi të gjitha, direkt i aksesueshëm për banorët dhe vizitorët nga rrugët lidhëse me qytetin .



Rilevimi Topografik i gjendjes ekzistuese

- Rregullat e Zhvillimit të Territorit
 - Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Funksioni Kryesor i kompleksit është banimi, konceptuar kryesisht në sistemin e vilave individuale të tipologjive të ndryshme. Pjesën kryesore e zënë vilat individuale me sipërfaqe. Ato janë modeluar në parcela ku njolla e strukturës nuk i kalon 30% të saj. Në respekt të natyrës dhe gjeomorfologjise specifike të terrenit nuk janë modeluar si rëndom, dy apo tre tipologji vilash individuale, por 10-të të tilla, të përshtatura natyrshëm me truallin respektiv. Brënda kompleksit, në pjesën veri-lindore të tijë, është parashikuar të sistemohet edhe një kategori më sociale objektësh (vila në rresht). Këto janë trajtuar si njësi ekonomike të konceptuara në blloqe unike mini-vilash të grupuara në kater, gjashtë apo tete module. Kjo



kategori viletash është vendosur përgjate “Rruges së Vilave”, e cila kufizon pjesën veri-lindore të kompleksit. Arsyeja, për të mos treguar ndryshim radikal dhe “prepotent” të tipologjisë urbane në zonën fqinje, përballë rrugës, por njëkohësisht nëpërmjet teknologjisë dhe cilësisë së lartë të produktit që ofrohet, të ndikohet pozitivisht në përmiresimin e imazhit arkitekturor të saj. Përveç vilave të banimit, në hyrje dhe dalje të kompleksit janë parashikuar ambiente të përbashkëta (shërbime, rekreacion, pushim, parkim) për banorët apo vizitorët e kompleksit. Për kërkesa më specifike apo ndërtime ekstra, janë rezervuar 2-3 parcela të lira që mund të modelohen referuar përmiresimeve teknologjike apo materialeve të reja që do ofrojnë koha gjatë procesit të realizimit të kompleksit

Të gjitha vilat apo viletat, pavarësisht nga kategoria apo sipërfaqja, kanë veranda apo taraca individuale të gjelberuara, ajrosura dhe diellëzuara me privatësi të plotë. Të gjitha ambientet e banimit janë të kondicionuar dhe klimatizuar individualisht por është menduar si alternative më eficiente dhe e pastër krijimi i një sistemi qendror, ku pjesa më e madhe e energjisë së përfituar të jete e “gjelber” (nentoka dhe membranat fotovoltaike).



Modeli 3D mbi rrethet

- Pamja e jashtme e Vilave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

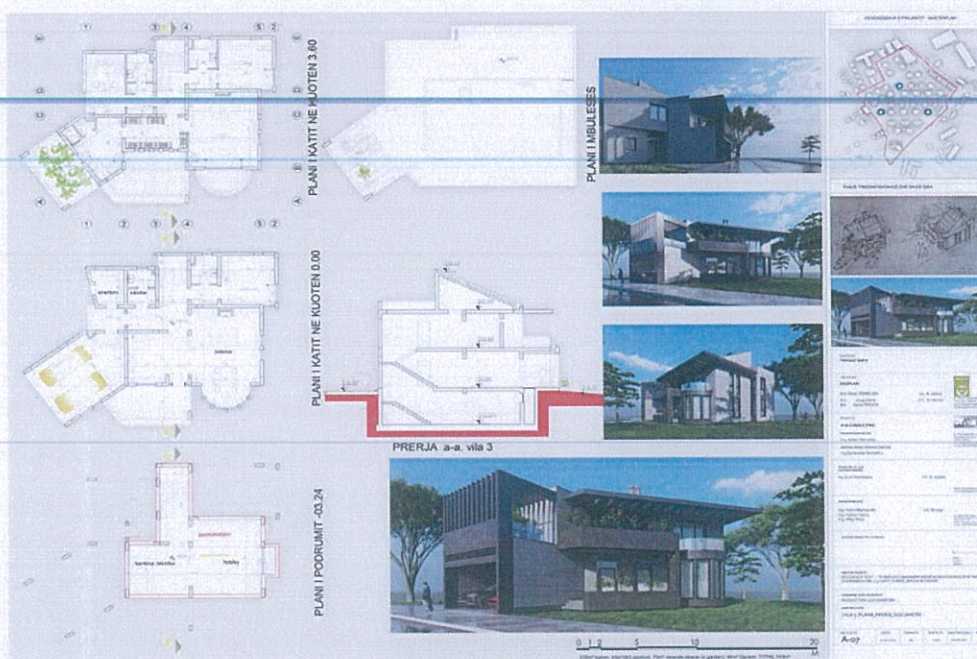
Synimi ynë primar në hartimin e këtij projekti ka qenë të krijojmë një produkt që funksionon mirë, të garantojë qëndrueshmëri absolute dhe të mos dëmtojë ambientin, qoftë edhe estetikisht, vetëm me prezencën e tij.

Për këtë arsye së pari jemi fokusuar shumë në respektimin rigoroz të normave dhe standarteve të projektimit për kategori të tilla shërbimesh. Në percaktimin e formave planimetricke dhe volumore nuk jemi nisur thjeshtë nga kapriciot estetike por kryesisht nga llogjika funksionale. Modelimi i strukturave në plan dhe altimetri në forme të rregullt gjeometrike, së pari garanton qëndrueshmëri simetrike statike dhe njëkohësisht ofron peisazh të barasvlefshëm për shumicën e njësive akomoduese. Përsa i përket zgjidhjeve volumetrike, duke qenë se duhet të ofrohen



disa tipe vilash, me permasa dhe volumetri të ndryshme, synimi ynë është që të realizohet një kompleks objektesh jo eklektik, me ndarje të dukshme kategorish, por krijimi i një ansambli të zhdervjellët dhe estetik ku primati të jetë dimensionimi i sakte dhe harmonik (masstabi). Për realizimin e kësaj ideje do të na ndihmojë përdorimi i unifikuar i të gjithë elementeve statik,inxhinierik dhe arkitekturor. Pavaresisht nga dimensionimi i objekteve, materialet veshese dhe rifiniturat trajtohen si fasada teknologjike të së njëjtës cilesi të lartë, brënda të cilave do të instalohen sistemet e ventilimit dhe ajrimit pasiv, panele akumuluese energjie, zhalozi inteligjente për kontrollin e intensitetit të dritës etj.

Si element unifikues është menduar të jetë edhe gjelberimi urban i cili do të realizohet sipas një plani shumë specifik të hartuar nga specialistet përkatës. Për këtë janë marrë në konsideratë të dhënat klimatike të zonës, tipologjia e florës tradicionale si edhe përvojat e reja të dekorit të kopështeve private apo parqeve urbane.



Tipologji individuale

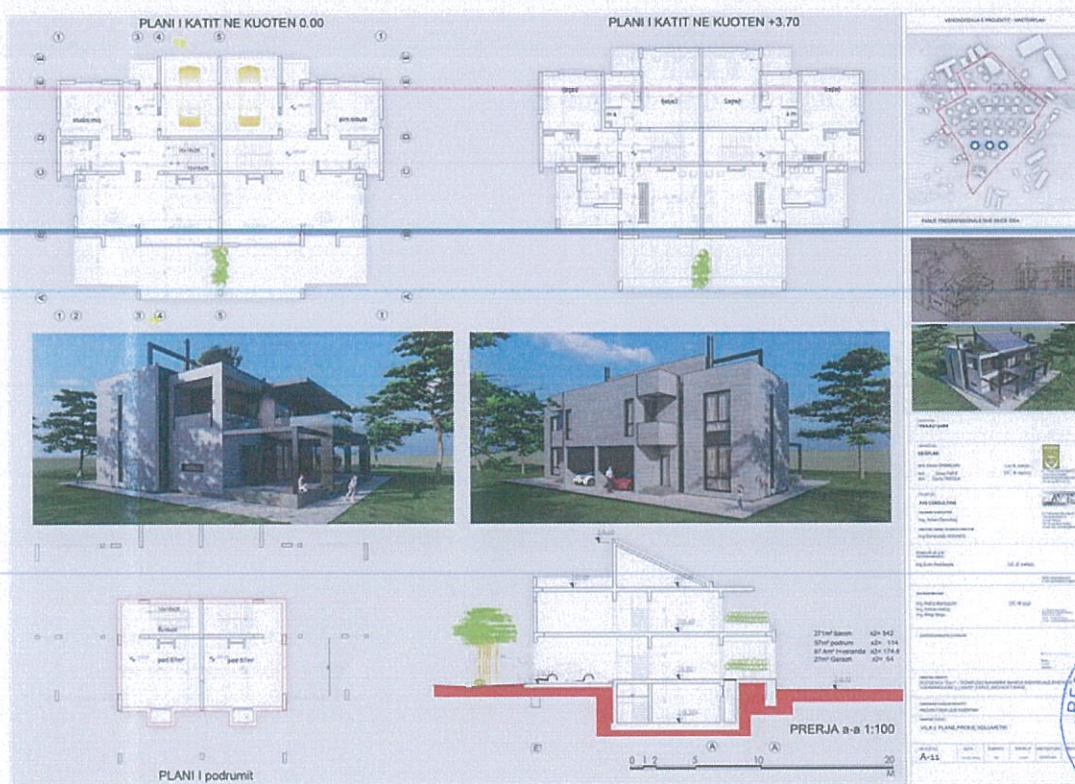
Volumentria dhe interieret

Në kërkim të formës së objekteve, konkludohet në një strukturë arkitektonike racionale me forma jo të komplikuar por të dimensionuara mirë e të shoqëruara me përdorimin e rifiniturave cilësore. Suksesin tentojmë ta arrijmë në teknologjinë e përzgjedhur, përsosjen e funksionit dhe qëndrueshmëri absolute të korpusit e të materialeve, si atë fizike edhe estetike. Kjo zgjidhje mendojmë se jep një efekt të fortë arkitektonik si dhe e përafron me shembujt pozitive të trendit të sotëm arkitekturor.

Në këtë fazë të projektimit ne kemi përcaktuar pjesën bazike të materialeve që parashikohen të përdoren për efekt të llogaritjeve të ngarkesave si edhe propozimet e veshjeve të fasadave. Të gjitha muraturat e jashtme, ndonëse janë pak, mendohet të jenë “siporex” 30cm të termoizoluara dhe ventiluara. Ndërsa muraturat e brendshme janë parashikuar totalisht me struktura të thata “gipsi” zjarrduruese, termo dhe zë/izoluese.

Fasadat

Ashtu sic u përmend me lart, edhe në trajtimin e fasadave tendenca jonë është që vlerat estetike të arrihen nëpërmjet dimensionimit të saktë dhe harmonik të strukturës, cilësisë së lartë të materialeve të përzgjedhur dhe teknologjisë inovative. Ne pretendojmë që fasadat të mos jenë thjeshtë veshje mbrojtëse e volumetrisë por impiante të ventilimit pasiv të objektit dhe prodhuese të rëndësishme të një pjese të energjisë për nevojat e veta. Kombinimi funksional i materjaleve veshëse shoqëruar me kompozimin e kujdesshëm në trajtimin e fasadave, krijon një imazh pozitiv dhe më të perceptueshëm të kompleksit të vilave në kontekstin e gjërë urban të këtij territori. Cilësia e materialeve të përdorura është e lartë, po kështu edhe kualiteti i sistemeve elektrike, hidraulike, mekanike apo elektronike.



Tipologji duplex Pamje 3 Dimensionale



Fig.10 Tipologji minimaliste Vila rresht

Në hyrje të kompleksit, në pjesën veriore të tij, është parashikuar të vendoset një njësi shërbimesh multifunksionale kryesisht në përdorim të rezidentëve por edhe të zonës përreth.

Është treguar kujdes që tipologjia e këtij objekti të mos kontrastojë shumë me vetë kompleksin si në dimensionim ashtu edhe në përdorimin e detajeve arkitekturore.



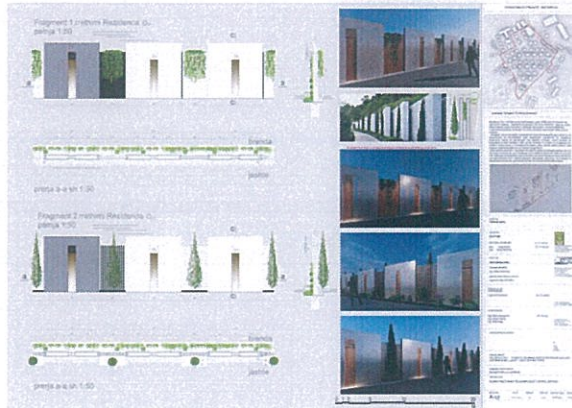
Fig.12 Tipologji shërbime



Kompleksi rezidencial O2+prezantohet nga portineria si portë hyrëse dhe e gjithë sipërfaqja e tij kontrohet me rrethim dekorativ të alternuar me detaje të ndryshme në funksion të pjerresive të terrenit. Është treguar kujdes që rrethimi të jetë konvencional dhe i harmonizuar me elemente të gjelbërimit dhe ndricimit.



Portineria



Fragment rrethimi

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

| | |
|--|---------------------|
| Sip.e përgjitheshme pronës : | 52758m ² |
| Sip.e truallit të zënë nga struktura (gjurma): | 11863m ² |
| Sip.e ndërtimit mbi tokë : | 19830m ² |
| Sip. ndërtimi nëntokë : | 5100m ² |
| Sip. lojra fëmijësh, rekreacion | 1055 m ² |
| Mur rrethues | 1050 ml |
| Koeficienti i shfrytëzimit te truallit per ndertim : | 22% |
| Itensiteti i ndërtimit | i=0.38 |
| Lartesia maksimale e strukturës | 10.5m |
| Numri i kateve mbi tokë | 1, 2, 3 kate |
| Numri i kateve nëntoke | 1 kat |
| Sip. pishina individuale | 1400m ² |

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: ZK. 2529

Nr.pasurise 585/10, 588/70, 585/23, 588/21, 585/2, 588/22, 588/23, 588/78, 588/79, 588/82, 571/25, 571/26, 571/27, 571/28, 585/3, 585/14, 585/15, 585/16, 588/17, 588/61, 588/62, 588/63, 588/71, 588/74, 588/75, 588/76, 588/77, 585/17

Kufizimet:

Veri : Rruga "Rezervat e Shtetit"

Jug : pronat 588/1; 588/4

Lindje : Rrugë lagje

Perëndim : pronat 571/1; 571/2

Distancat nga kufiri i pronës : min. 4.11m

Distanca nga aksi i rrugës shërbimit : 11.2m - 31.7 m



- **Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet**

Hapësirat rreth e përqark objektit, janë brënda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse. Parkimet individuale janë pjesërisht nëntokësore. Janë parashikuar edhe parkime sipërfaqesore në hyrje-daljet e kompleksit të destinuara për mjetet e shërbimit dhe vizitorëve

Në mes të hapësirave të gjelbërta janë modeluar dy sheshe sportive për të rritur dhe një për fëmijë të modeluara me paisje trainingu në natyrë. Këto "ishuj" sporti dhe rekreacioni janë vendosur në perimetër të rezidencës, të ajrosur e diellëzuar mirë si edhe të aksesueshëm lehtë nga të gjithë banorët e kompleksit. Të trija këto hapësira mbulohen me tetoje dru+metal të veshura me membranë fotovoltaike, të cilat përveç hijezimit të sipërfaqeve të lojërave, sigurojnë energji të mjaftueshme për ndricimin dhe funksionimin e aparaturave sportive.

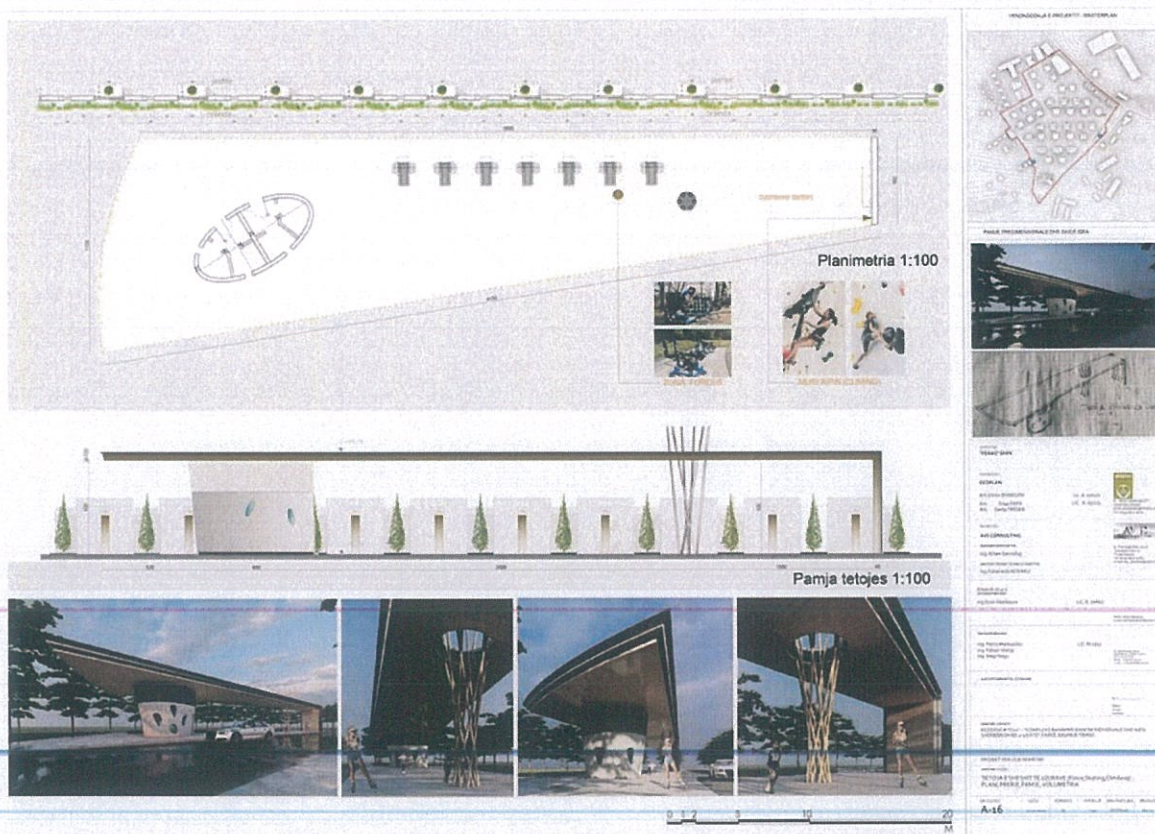


Fig. 15 Sheshi i trenimit natyror.

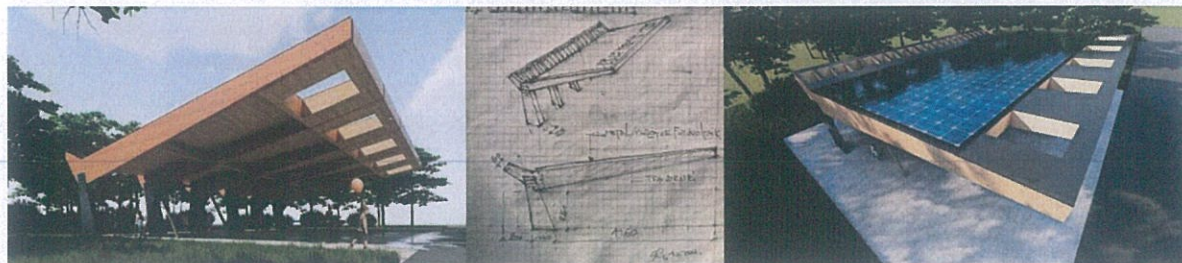


Fig. 16 Lojra e fëmijëve



- Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës
 - Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore. Respekton plotësisht gjëndjen ekzistuese, si edhe propozimin e planit të ri të Bashkisë Tiranë përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit.

Kompleksi do të pajiset me të gjithë infrastrukturën inxhinierike të nevojshme, e cila do të jetë e lidhur me infrastrukturën ekzistuese të zonës. Ndërtimi i këtij kompleksi nuk do të ndikojë në devijimin e infrastrukturës inxhinierike ekzistuese. Objekti do të plotësojë nevojat e tij për ujë higjeno-sanitar dhe energji elektrike nëpërmjet shfrytëzimit të rrjetit ekzistues. Përsa i përket sistemit të shkarkimit të ujërave të zeza, ato do të lidhen me kanalizimet ekzistuese në zonë.

Akresi sigurohet nga rrugët ekzistuese. Nga rruga do të bëhet e mundur hyrja në pronë me automjete. Gjithashtu në rast emergjence, automjeti zjarrfikës ka akses në të 4 anë të kompleksit për shuarjen e zjarreve eventuale.

