REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KËSHILLI I MINISTRAVE

KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 3-21 KATE ME 4 KATE NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "IL BONÇE" SH.P.K.

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 1, Datë 27.02.2025

Projektues:
STEFANO BOERI Architetti
SON Engineering & Construction

Zhvillues:
IL BONÇE 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 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

SEKRETARIA - REPUBLIKA E SHQIPËRISË - AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme Leje Ndërtimi për objektin: "Godinë banimi dhe shërbimesh 3-21 kate me 4 kate nëntokë", me vendndodhje në bashkinë Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë "IL BONÇE" sh.p.k., bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- 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 Tiranë, Bashkia Tiranë, i ndryshuar vendim nr.2 KKT datë 27.07.2022.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim pozicionohet në Tiranë, përkatësisht në zonën kadastrale nr. 8120. Kjo hapësirë bën pjesë në një zonë ku bashkëveprojnë ndërtime të periudhave të ndryshme, si dhe të tipologjive të ndryshme. Paraqitet si një zonë në zhvillimin me ndërtime të reja dhe me një potencial për zhvillim me objekte banimi dhe shërbimesh. Pozicioni i objektit të propozuar do të jetë në afërsi të Farmacisë 10, pranë rrugës Ferit Xhajko dhe rrugës Omer Nishani. Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 3862.75m^2.

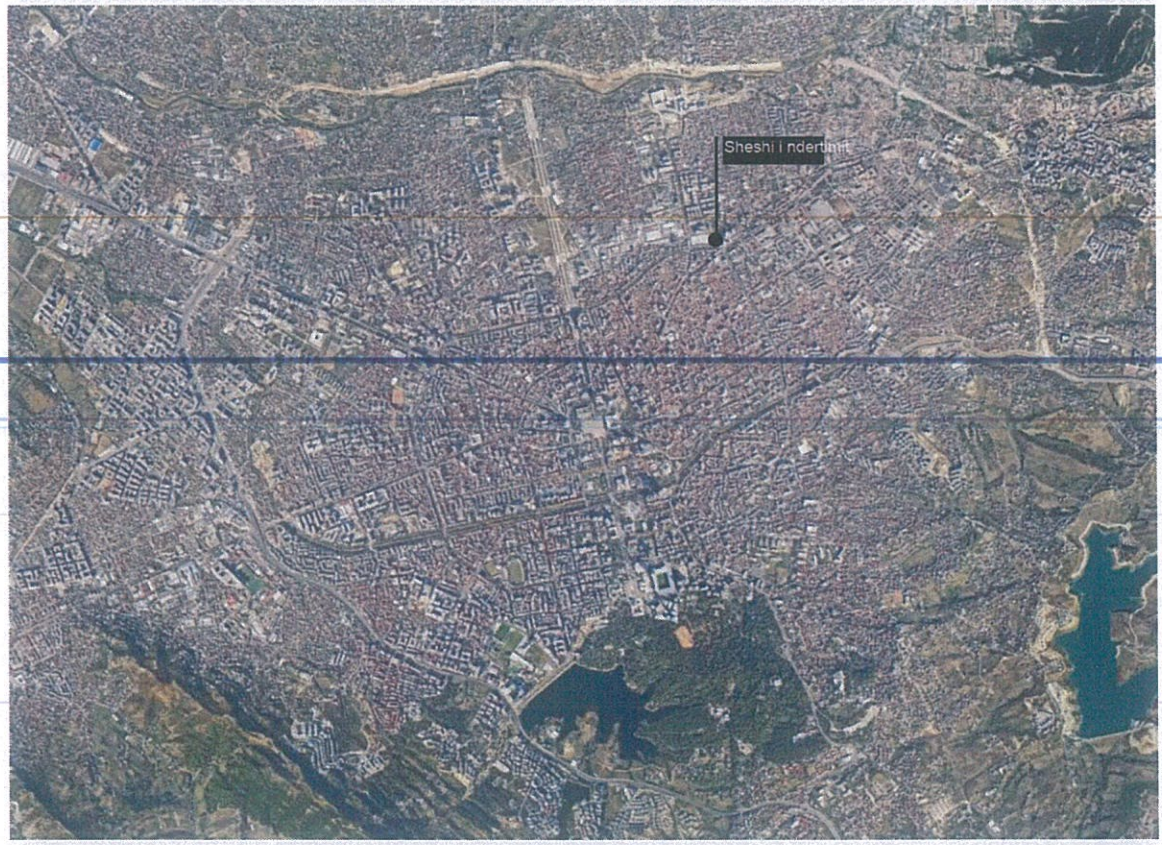


Fig. 1 Vendndodhja e pronës.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë. Studimi është komform rregullores dhe kritereve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Nr.1 datë 14.04.2017.

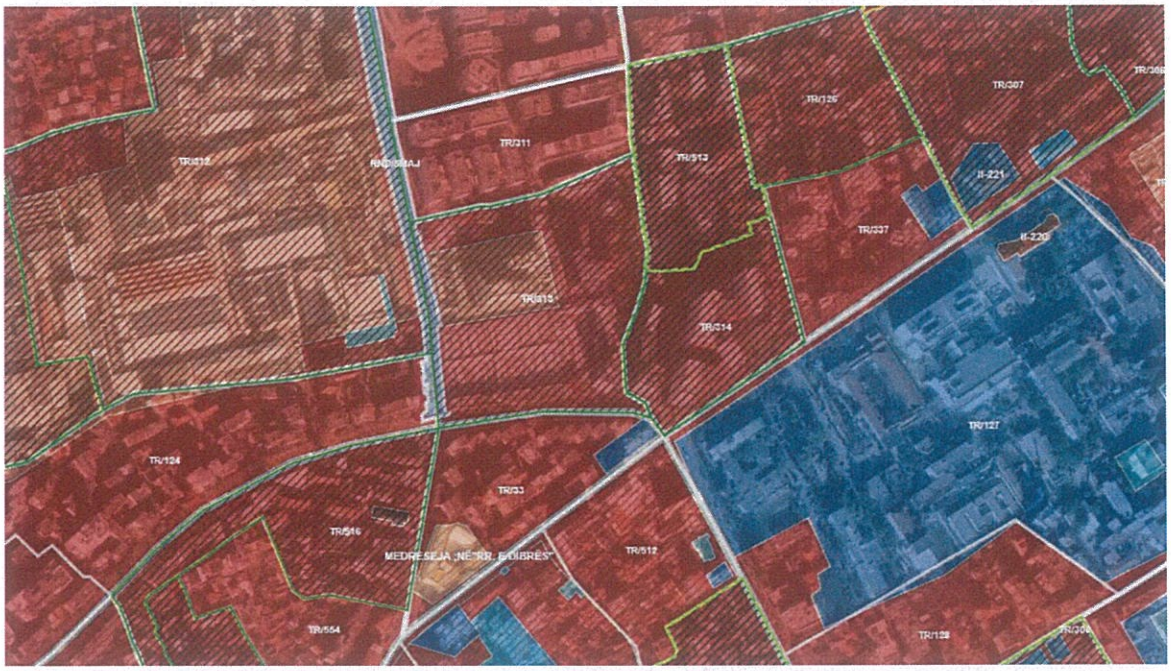


Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.

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

Duke u bazuar në rregulloren e planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, me Nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë", për zonën e interesit, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: "Godinë banimi dhe shërbimesh 3-21 kate me 4 kate nëntokë", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore TR/313.



Fig. 3 Harta e zonave, poleve, korridoreve ekonomike të propozuar, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.

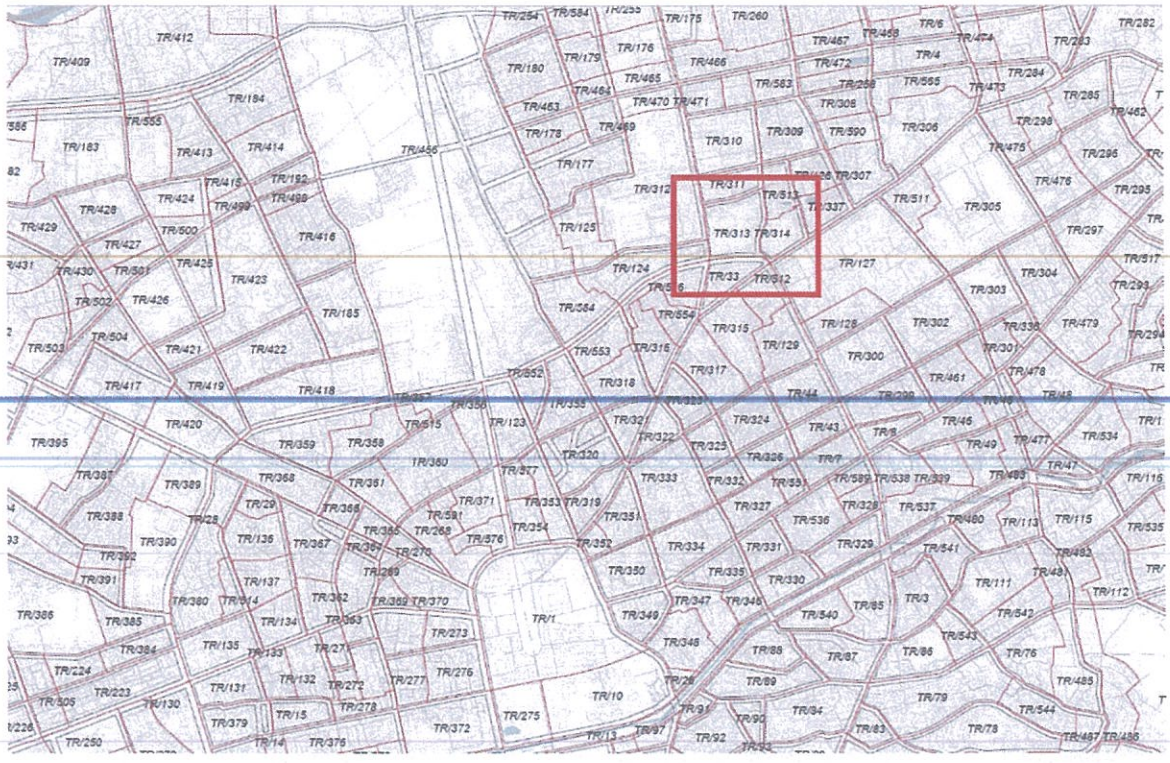


Fig. 4 Harta e njësive strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë.

SHQIPËRISË - SEKRETARIA
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TERRITORIT
REPUBLIKA E SHQIPËRISË

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion rezidencial, tregtar dhe social, ku dominojnë godinat polifunksionale dhe ato rezidenciale me shërbime. Pozicionohet në afërsi të Farmacisë 10, pranë rrugës Ferit Xhajko dhe rrugës Omer Nishani. Objekti i propozuar, është një pikë strategjike për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës.

Sipërfaqja pronës është 3862.75m^2. Në brendësi të pronës kemi praninë e strukturave informale të përkohshme, të cilat do të prishen për t'i lënë vendin strukturës së re.



Fig. 5 Foto të gjendjes ekzistuese.

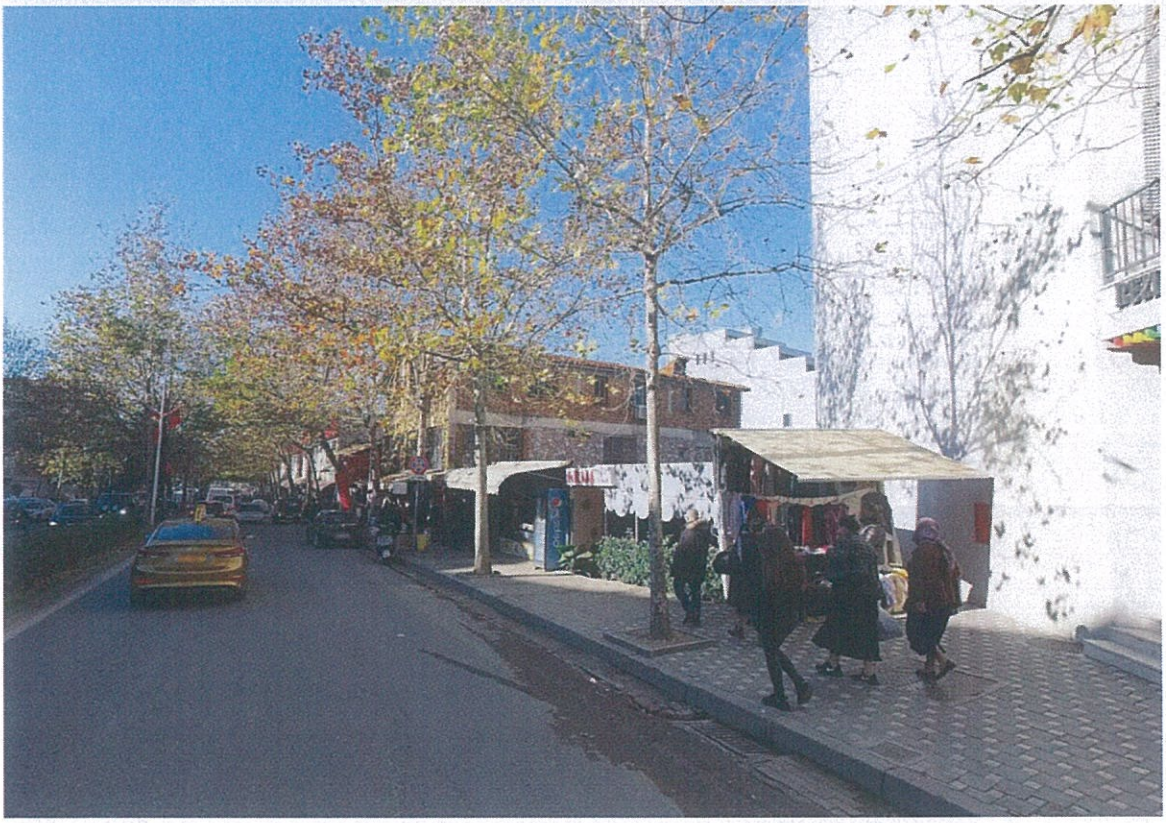


Fig. 6 Foto të gjendjes ekzistuese.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar zhvillohet në 21 kate lartësi, ku funksione të ndryshme strehohen në nivele të ndryshme si shërbime, parkim dhe banim. Struktura formohet nga një bazë 3 katëshe dhe 2 volume të ndara me katet e tjera mbi tokë. Në lartësi këto volume fillojnë dhe zvogëlohen në formë modulare duke e lehtësuar strukturën vizualisht. Katet e para do të shërbejnë për funksione më sociale apo publike, si ambjente tregtare, dhe mësipër duke u zëvendësuar me hapësira banimi.

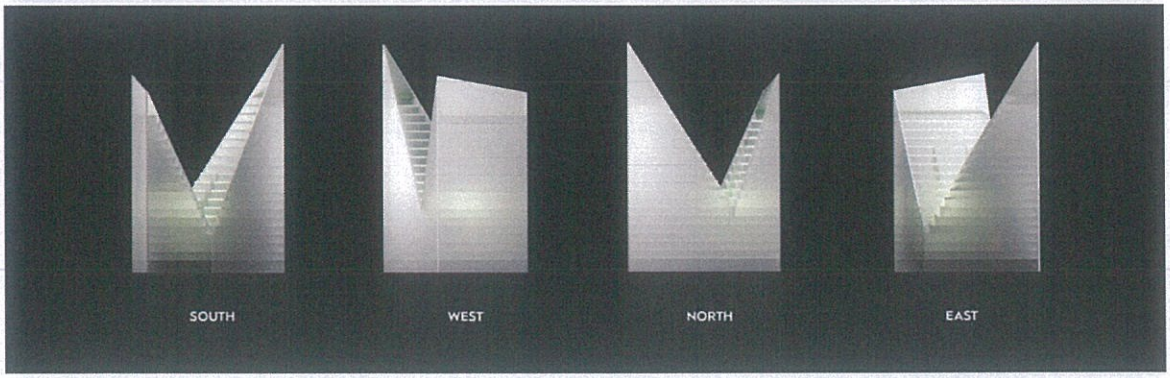


Fig. 7 Aksonometri e konceptit.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - SEKRETARIA
AQUENCA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

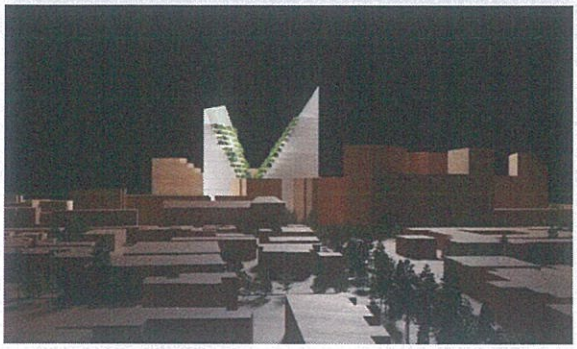




Fig. 8 Aksonometri e objektit.

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

Objekti zhvillohet i shkallëzuar në altimetri duke krijuar 2 piramida të veçanta. Njëra anë e piramidave është e shkallëzuar. Në këto tarracime që krijohen përdoret edhe gjelbërimi duke i bërë tarracat të gjelbëruara. Anët e tjera të objektit trajtohen me çarje modulare, por të vendosura në mënyrë të çrregullt.

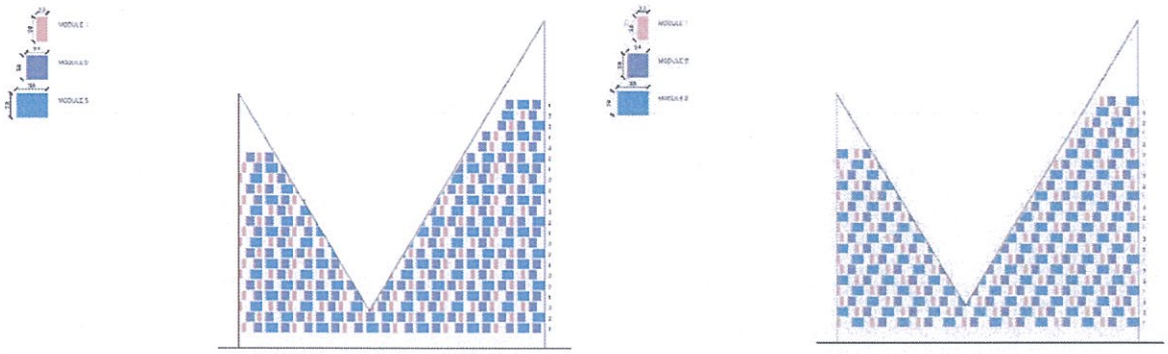


Fig. 9 Zhvillimi i fasadës.



Fig. 10 Imazh i fasadës.

Volumetria

Koncepti volumor i këtij projekti përfshin një organizim modular dhe funksional të hapësirave. Zona e ndërtimit me formë të rregullt mundëson zhvillim dhe organizim fleksibël të planimetrisë. Baza e objektit ofron hapësira që do të kenë funksionin e ambienteve tregtare. Kjo bazë është 3 kate mbi tokë. Pjesa e banimit zhvillohet në 2 volume të ndara që marrin formën e 2 piramidave, ku njëra shkon 18 kate dhe tjetra 20/21 kate. Arsyeja pse njëra anë e objektit lexohet 20 dhe 21 kate është pjerrësia e terrenit. Si pasojë e diferencave të mëdha të kuotave objektit i zbulohet nëntoka me 1.62m, prandaj në kulmin e tij ai lexohet 21 kat. Pra lexohen 20 katet mbi tokë + 1 kat nëntokë.

Objekti është i hapur në qendër të tij, duke krijuar tarraca të gjelbëruara për cdo kat. Volumetria e objektit dhe planifikimi i hapësirave optimizojnë përdorimin e katit dhe krijojnë një ndërthurje të natyrës dhe gjelbërimit përmes tarracave. Kocepti i këtij projekti synon të ofrojë një mjedis funksional dhe të hapur, me lidhje të forta me hapësirat publike dhe qarkullimin e qytetit.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA



Fig. 11 Vizualizim i objektit.

Fasada

Duke qenë që objekti ka deri diku një forme të rregullt gjeometrike, fasadat e tij trajtohen në mënyrë të çrregullt. Anët e jashtme të objektit trajtohen me çarje modulare, por të vendosura në mënyrë të çrregullt. Ana e brendshme e piramidave është e shkallëzuar. Në këto tarracime që krijohen përdoret edhe gjelbërimi duke i bërë tarracat të gjelbëruara. Përveç elementeve të xhamit dhe gjelbërimit, pjesët e murit trajtohen me panele të parapërgatitura me ngjyrë të kuqe. Vetë fasada do të jetë një fasadë e ventiluar me panele modulare duke krijuar një lojë mes paneleve transparente (xhamit) dhe atyre opake (të kuqet).

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA



Fig. 12 Detaj i fasadës.

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 10/682, 10/208
Zona kadastrale nr. 8120

Kufizimet:
Distancat nga kufiri i pronës:
Veri: 5.0 m dhe 5.8 m
Lindje: 7.9 m dhe 23.8 m
Jug: 5.9 m dhe 33.2 m
Perëndim: 6.9 m dhe 7.0 m

Distancat nga aksi i rrugës:
Lindje: 11.7m dhe 18.7m për objektin nga aksi i rrugës
Jug: 38.9m për objektin nga aksi i rrugës

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA ·

PLANI I SISTEMIMIT

Aksesi në objekt mundësohet nga rruga Omer Nishani, me anë të shkallareve të ndryshme dhe rampave për shkak të terrenit. Ndërsa aksesi nga rruga Ferit Xhajko realizohet përmes një rampe të butë. Krahas hyrjes së drejtpërdrejtë në objekt, në katin përdhe zhvillohem blloqet e shkallë+ashesorëve të cilat mundësojnë aksesin për në katet e banimit. Në pjesën verilindore pozicionohet rampa për në parkim.

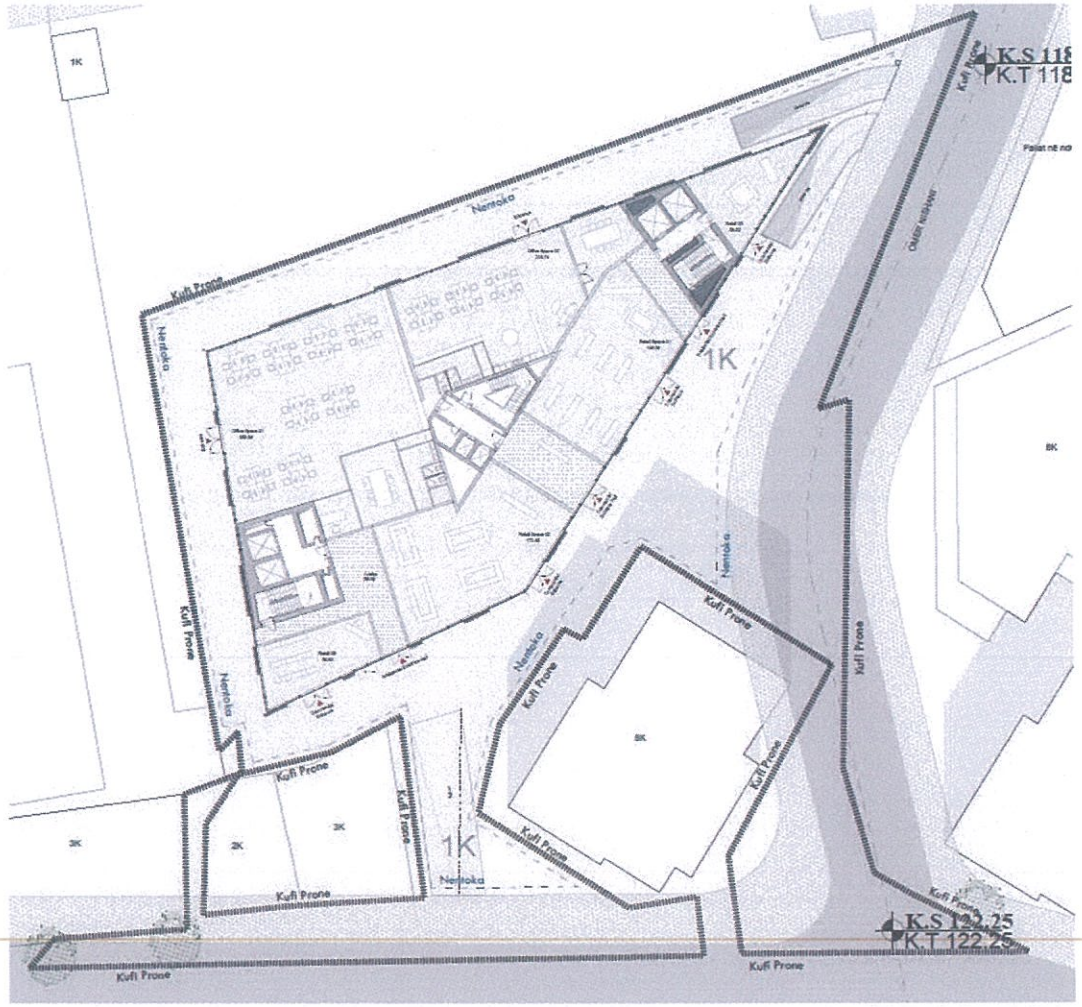


Fig. 13 Zhvillimi i sistemimit.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA



Fig. 14 Vizualizim i objektit.

PARKIMI NËNTOKËSOR

Objekti përfshin 4 kate nëntokë, nga të cilat njëri është me ambiente tregtare, ndërsa 3 të tjerët janë të dedikuar për parkimin. Në këto kate strehon postet e parkimeve të nevojshme për apartamentet dhe për hapësirat tregtare, si dhe ambjente teknike dhe depo. Levizja është qendrore - rrethore me rrugën në mes dhe parkime në të dy anët e saj.

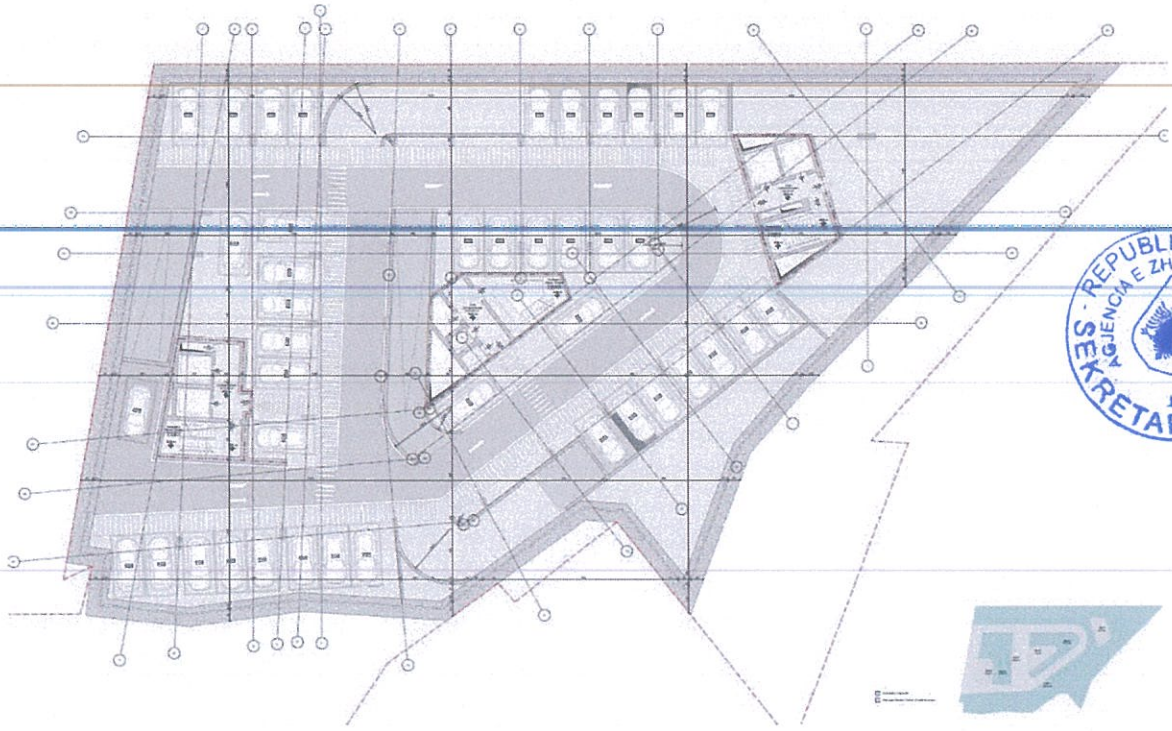


Fig. 15 Kati i dytë nëntokë - parkim.

KATET TREGTARE

Kati përdhe i objektit përfshin hapësirat e kalimit si korridore dhe holle të vecanta për secilin nga funksionet. Në pjesën verilindore krijohet dhe aksesi për nëntokë. Kati përdhe përmban ambjente tregtare dhe hollet e hyrjes si dhe sistemim e shkallëve dhe ashensorëve.

Kati +1 dhe +2, përmbajnë hapësirat tregtare me bërthamat kryesore të lëvizjes, holle. Në total objekti ka 4 kate tregtare, një kat nëntokë dhe 3 kate mbitokë.

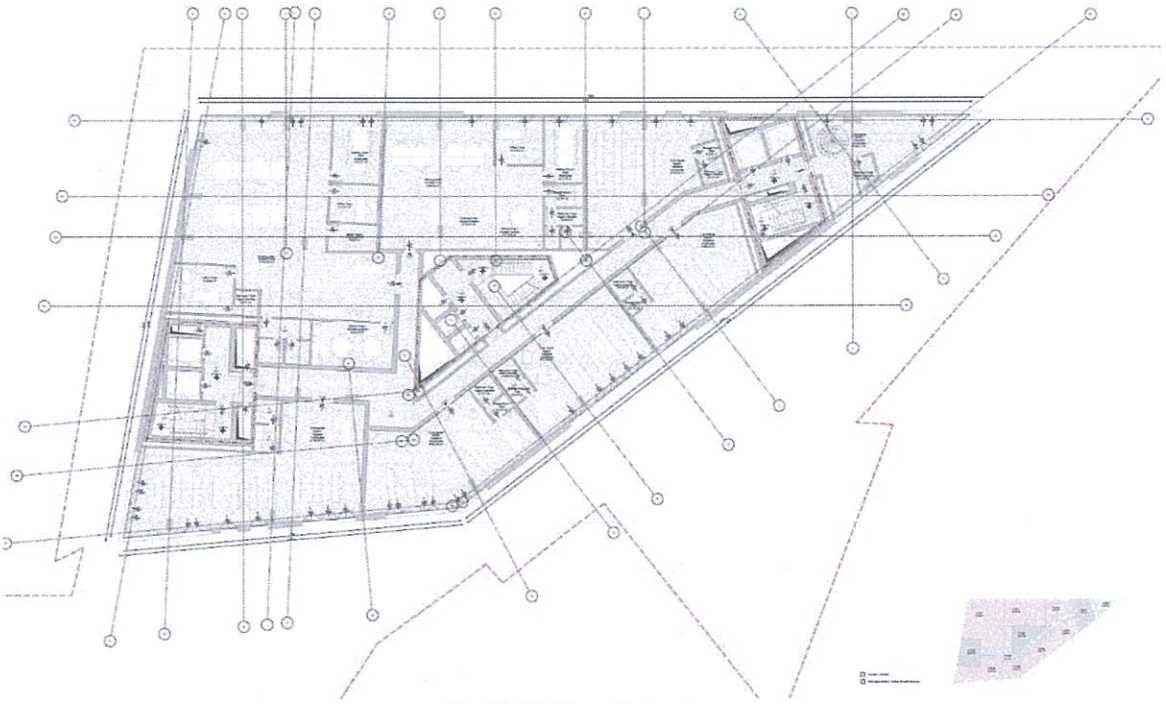


Fig. 16 Kati i parë - tregtare.

KATET E BANIMIT

Kati +3 - +19 përfshin apartamente të tipologjive të ndryshme.

Në secilin nga katet e sipërme të objektit zhvillohen apartamente, secili prej tyre janë 3+1, 2+1 dhe 1+1. Cdo apartament është i pajisur me nyje higjenosanitare si dhe ventilim dhe ndricim optimal.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

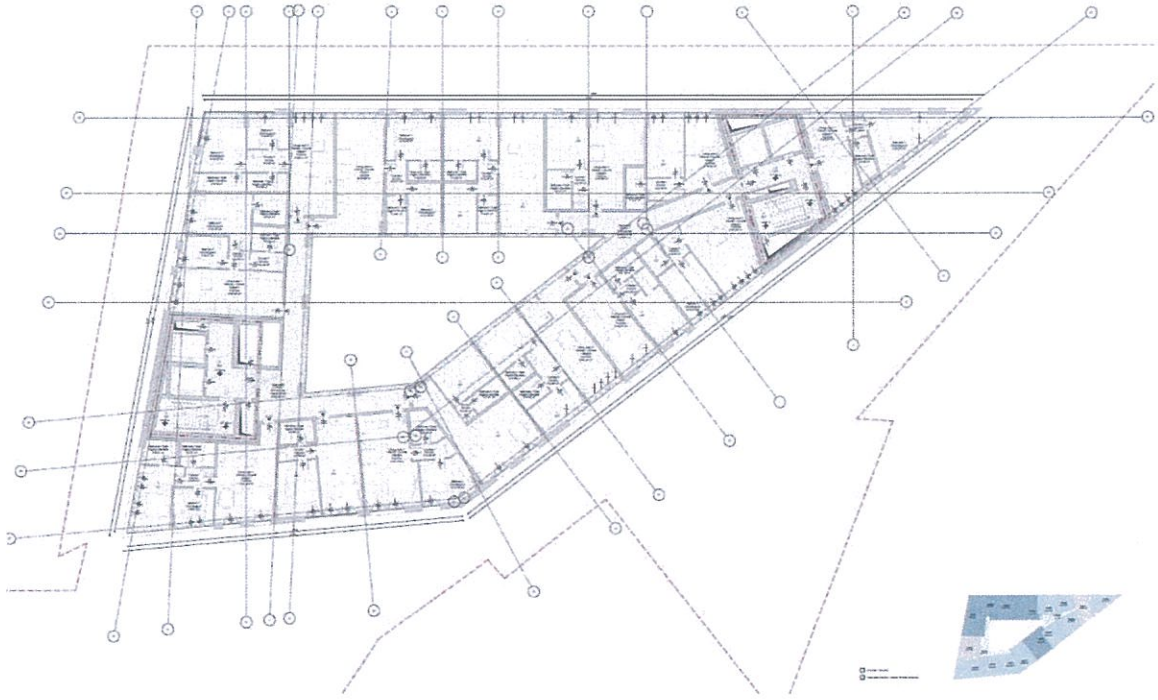


Fig. 17 Planimetri kati 4.

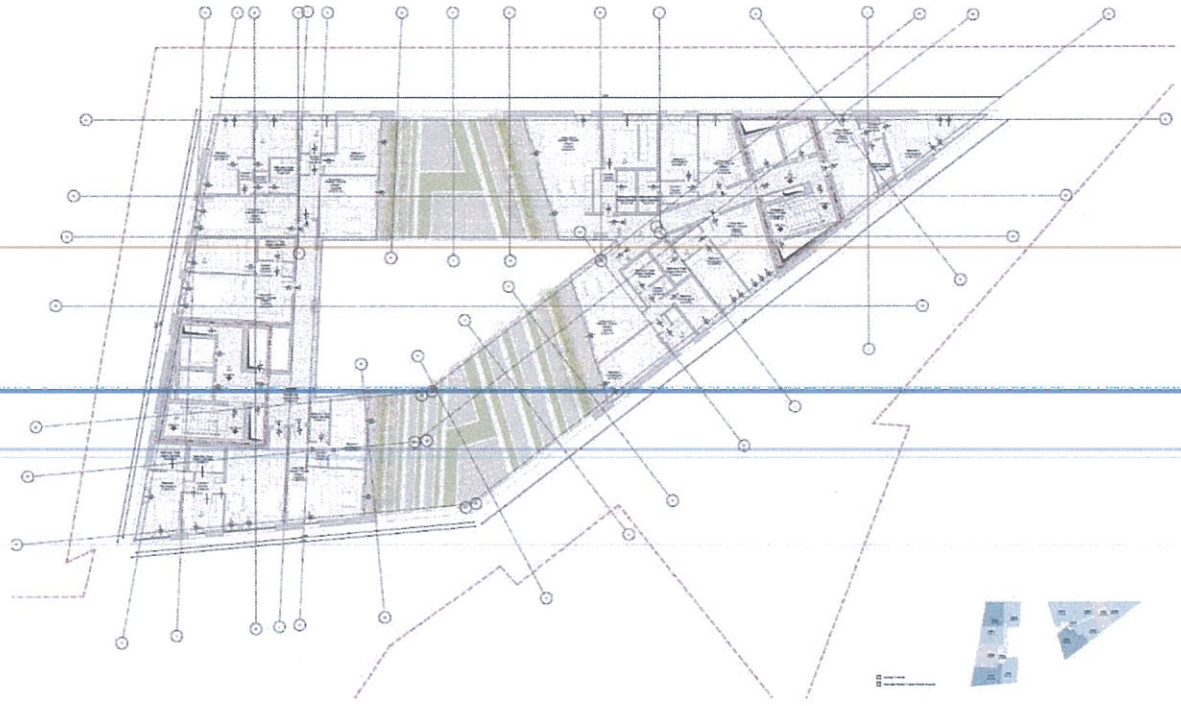


Fig. 18 Planimetri kati i 9.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TERRITORIT
SEKRETARIA

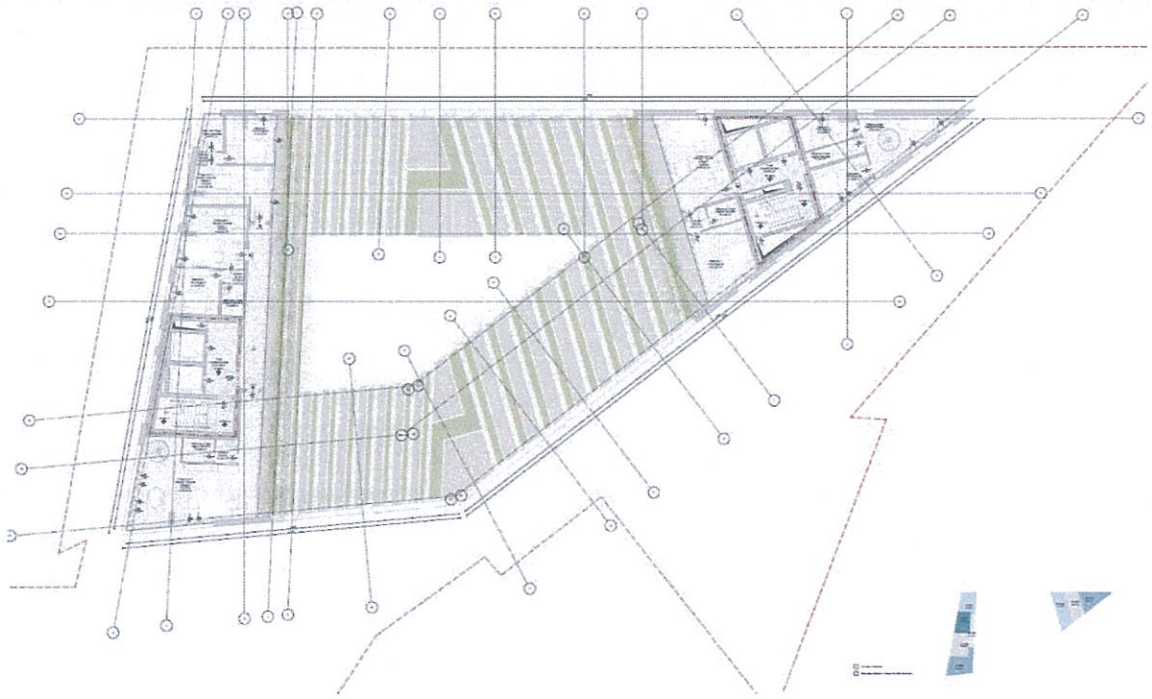


Fig. 19 Planimetri kati 14.

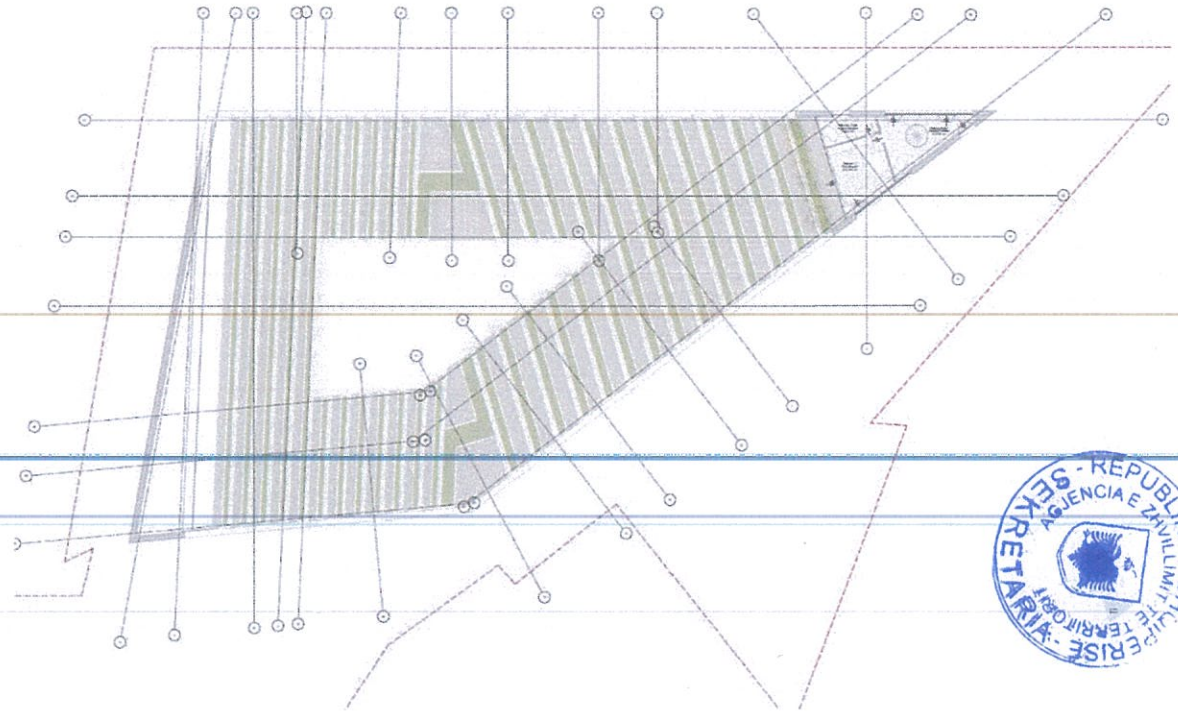


Fig. 20 Planimetri kati 19.

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3862.75 m²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	3862.75 m²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1510 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	25636 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	16280 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	9356 m²
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	39 %
Intensiteti i ndërtimit:	4.21
Lartësia maksimale e strukturës:	
- Kulmi i volumit	88.48 m
- Soleta e tarracës	67.65 m
Numri i kateve mbi tokë:	3-21 kat
Numri i kateve nën tokë:	4 kat

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

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

Hapësirat e gjelbra në këtë projekt nuk janë vetëm në rrafshin horizontal, por edhe në atë vertikal. Shkallëzimet e volumit krijojnë tarraca të gjelbëruara të cilat ndikojnë në përmirësimin e ajrit dhe kushteve të jetesës.

Ndërsa vendet e parkimeve janë të gjitha nëntokë dhe zhvillohen në tre kate. Në total janë 140 vende parkimi.





Fig. 20 Aksonometri zona dhe kalimet.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Aksesueshmëria në pronë me infrastrukturën rrugore do të arrihet nga rruga ekzistuese Omer Nishani në krahun lindor dhe rrugës Ferit Xhajko në kahun jugor të parcelës, kurse aksesi për në nëntokë bëhet përsëri nga rruga në krahun lindor.

Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, si edhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interestit.

Objekti 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 objekti nuk do të ndikojë në infrastrukturën inxhinierike ekzistuese. Objekti do të plotësojë nevojat e tij për ujë higjeno-sanitar dhe energji elektrike nëpermjet shfrytëzimit të rrjetit ekzistues. Përsa i përket sistemit të shkarkimit të ujërave të zeza, ato do të lidhen me kanalizimet ekzistuese në zonë.

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

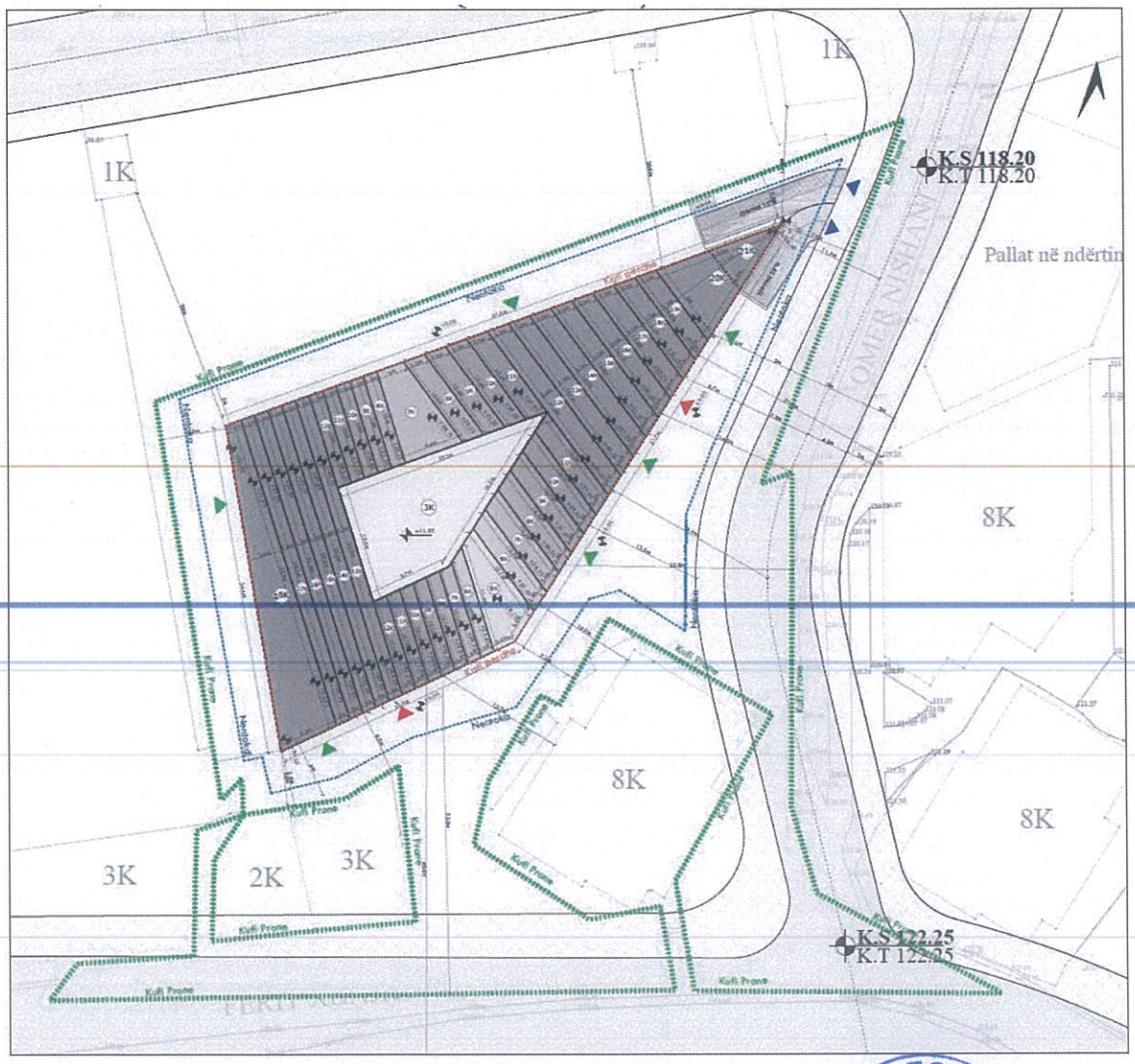


Fig. 21 Planvendosje.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT - SEKRETARIA