



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"KOMPLEKS REZIDENCIAL DHE SHËRBIME 'THE EGG', 5, 6, 20, 22, 24 KATE MBI
TOKË DHE 3 KAT PARKIM NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË,
ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "4 A-M" SH.P.K."

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKACI



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 5, Datë 27.11.2024

Projektues:

Arkitekt lokal: Livia Marku

Arkitekt i huaj: Andrea Caputo

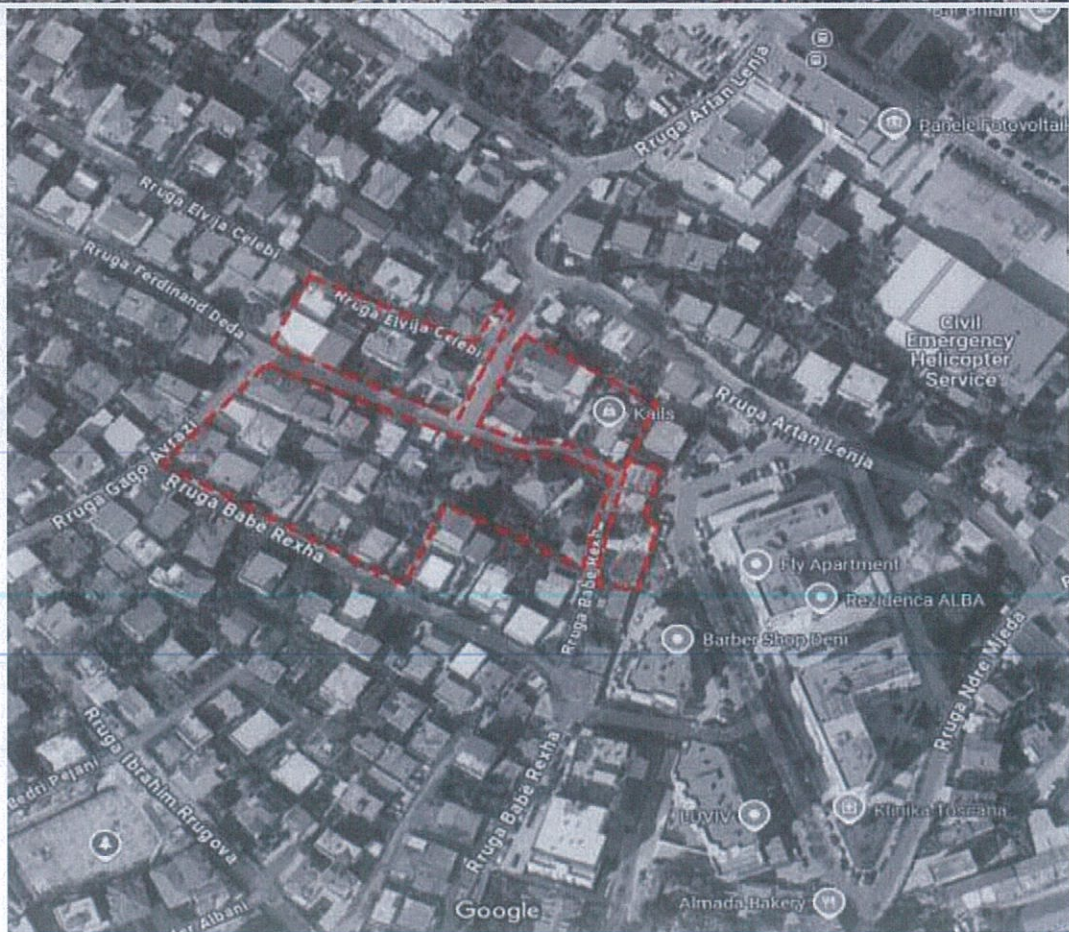
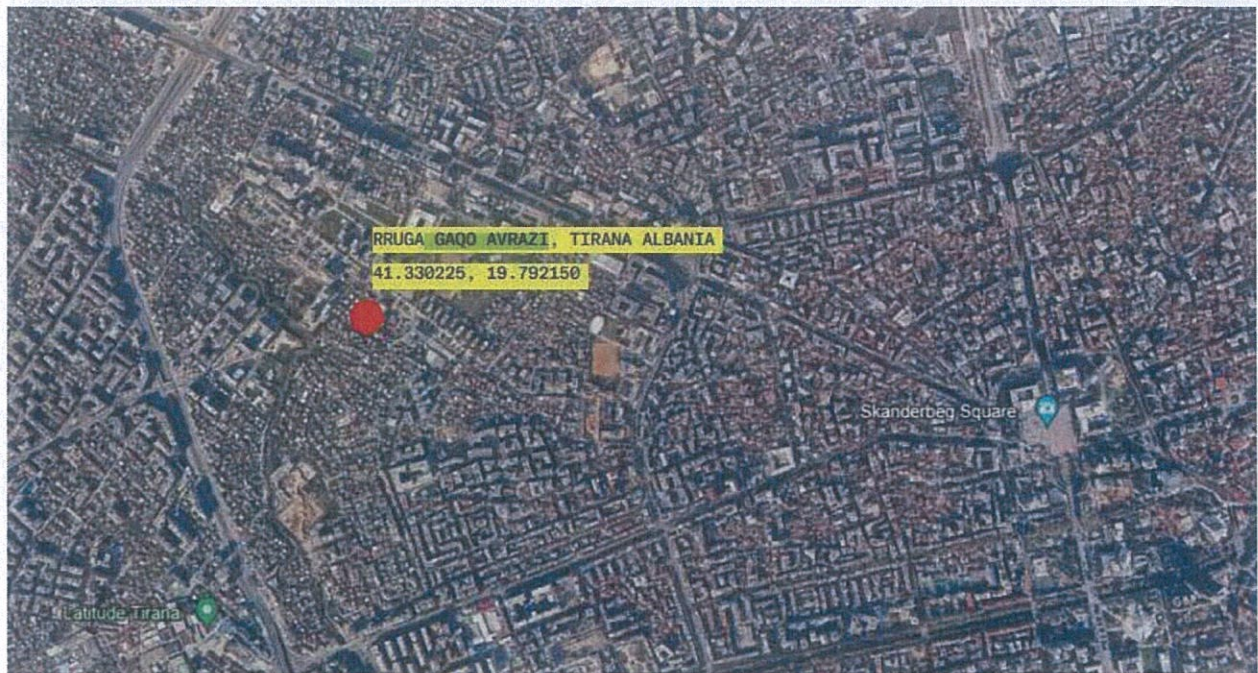
Zhvillues: 4 A-M SHPK



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
 - 5.2 Mobilimi urban / hapësirat rekreative





Pozicionimi i mikrozonës me kontekstin rrethues.



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, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me **Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017, "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë, i ndryshuar"**, parcelat që do të zhvillohen shtrihen në nënnjësit strukturore, **TR/383 dhe TR/507**, të klasifikuara në sistemin **UB – Urban**, tek të cilat parashikon përdorimin **A. Banim**.



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 **"KOMPLEKS REZIDENCIAL DHE SHËRBIME 'THE EGG', 5, 6, 20, 22, 24 KATE MBI TOKË DHE 3 KAT PARKIM NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "4A-M" SH.P.K.**", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.





PPV Harta e përdorimit të tokës



PPV Harta e sistemit rrugor të propozuar



PPV Harta e njësive strukturore





Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës.

3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Zona në studim paraqet një karakter kryesisht rezidencial, me një strukturë urbane të formuar gradualisht dhe me ndërtime të periudhave të ndryshme. Indi urban karakterizohet nga parcela individuale të rrethuara, të organizuara përgjatë një rrjeti rrugor të ngushtë dhe në disa raste të parregullt. Ndërtesat janë përgjithësisht të veçuara ose të vendosura pranë kufijve të pronës, duke krijuar një raport të ndërmjetëm ndërmjet ndërtimit kompakt dhe hapësirave të lira private.

Tipologjia mbizotëruese përbëhet nga banesa individuale me një deri në tre kate, ndërsa në disa pjesë evidentohen ndërtesa me lartësi dhe volum më të madh. Fasadat paraqesin materiale dhe ngjyra të ndryshme, si suva e lyer, gur natyror, beton, tulla dhe elemente metalike, ndërsa çatitë janë kryesisht të pjerrëta dhe të mbuluara me tjegulla. Në shumë objekte vërehen ndërhyrje dhe shtesa të realizuara në periudha të ndryshme, të cilat kanë ndikuar në mungesën e një karakteri të unifikuar të zonës.





. Foto të gjëndjes ekzistuese.

Rrjeti rrugor përbëhet kryesisht nga rrugë lokale me seksion të kufizuar, të cilat shërbejnë njëkohësisht për qarkullimin e automjeteve dhe të këmbësorëve. Gjendja e shtresave rrugore është jo e njëtrajtshme, me zona të dëmtuara, riparime të pjesshme dhe mungesë të një trajtimi të vazhdueshëm të sipërfaqeve.

Kufijtë e pronave përcaktohen kryesisht nga mure rrethuese prej betoni, blloqesh ose guri, të kombinuara me porta dhe kangjella metalike. Lartësia dhe trajtimi i ndryshëm i këtyre elementeve krijojnë një front rrugor të fragmentuar dhe në disa raste kufizojnë marrëdhënien vizuale ndërmjet hapësirës private dhe asaj publike. Disa prej mureve dhe fasadave paraqesin shenja amortizimi, dëmtime të shtresave të suvasë dhe nevojë për mirëmbajtje.



Foto të gjëndjes ekzistuese.



Hapësirat e gjelbra publike janë të kufizuara, ndërsa bimësia është e përqendruar kryesisht brenda oborreve private. Prania e pemëve të zhvilluara, shkurreve dhe bimëve kacavjerrëse kontribuon në përmirësimin e mikroklimës, krijimin e hijezimit dhe zbutjen vizuale të masës së ndërtuar. Megjithatë, mungon një sistem i organizuar i gjelbërimit përgjatë rrugëve dhe i hapësirave publike të përbashkëta.

Infrastruktura teknike është e dukshme kryesisht në formën e shtyllave dhe linjave ajrore të energjisë elektrike dhe telekomunikacionit. Në tërësi, zona ruan karakterin e një lagjeje banimi me shkallë njerëzore dhe prani të konsiderueshme të oborreve private, por paraqet nevojë për përmirësimin e infrastrukturës rrugore, hapësirave këmbësore, gjelbërimit, elementeve kufizuese dhe harmonizimit të ndërhyrjeve të ardhshme arkitektonike.



Foto të gjëndjes ekzistuese.

4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

Objekti 5, 6, 20, 22 dhe 24 kate mbi tokë dhe 3 kate nëntokë, në Tiranë vjen si një investim cilësor që kontribuon në zhvillimin social dhe ekonomik të zonës.

Ndërthurja e banimit me shërbimet në katin përdhe synon të plotësojë mungesën e shërbimeve për banorët dhe vizitorët, duke sjellë gjallëri dhe funksionalitet. Projekti përfshin gjithashtu krijimin e hapësirave të gjelbërta dhe rekreative, duke shtuar vlera publike dhe përmirësuar cilësinë e jetesës në komunitet.

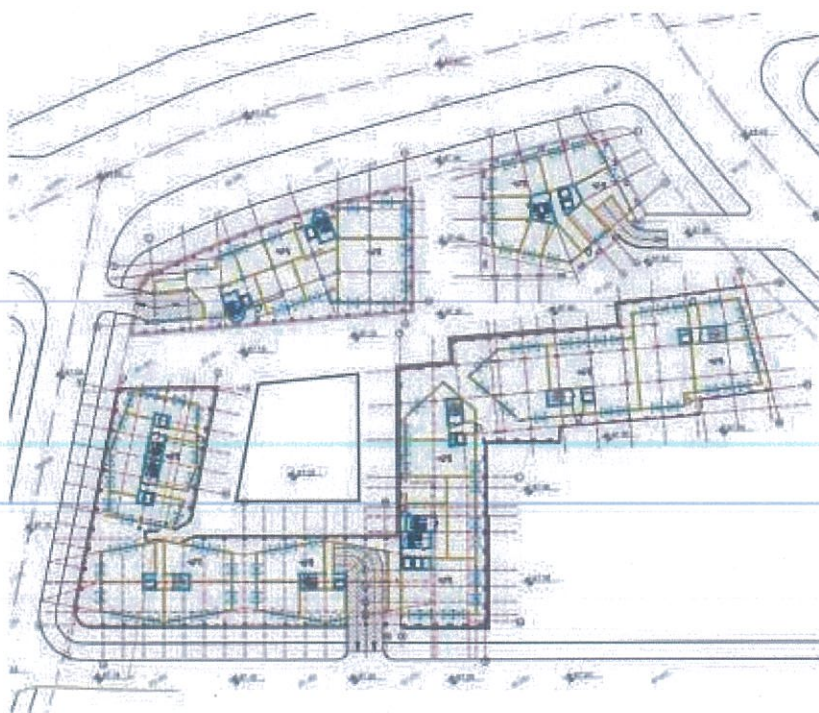


4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti " Kompleks rezidencial dhe shërbime 'THE EGG', 5, 6, 20, 22, 24 kate mbi tokë dhe 3 kat parkim nëntokë ", me vendndodhje në Bashkinë Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë "4A-M" sh.p.k." konceptohet si një kompleks me funksion të përzier, ku banimi përbën funksionin kryesor, ndërsa shërbimet zhvillohen në nivelet e poshtme të godinave.

Kompleksi organizohet në disa volume të dallueshme, të emërtuara **A, B1, B2, C1, C2, C3 dhe D**, të cilat ndryshojnë në formë, përmasa dhe lartësi. Kjo shpërndarje volumore krijon një organizim të artikuluar të kompleksit dhe mundëson formimin e hapësirave të jashtme, kalimeve dhe zonave të përbashkëta ndërmjet godinave.

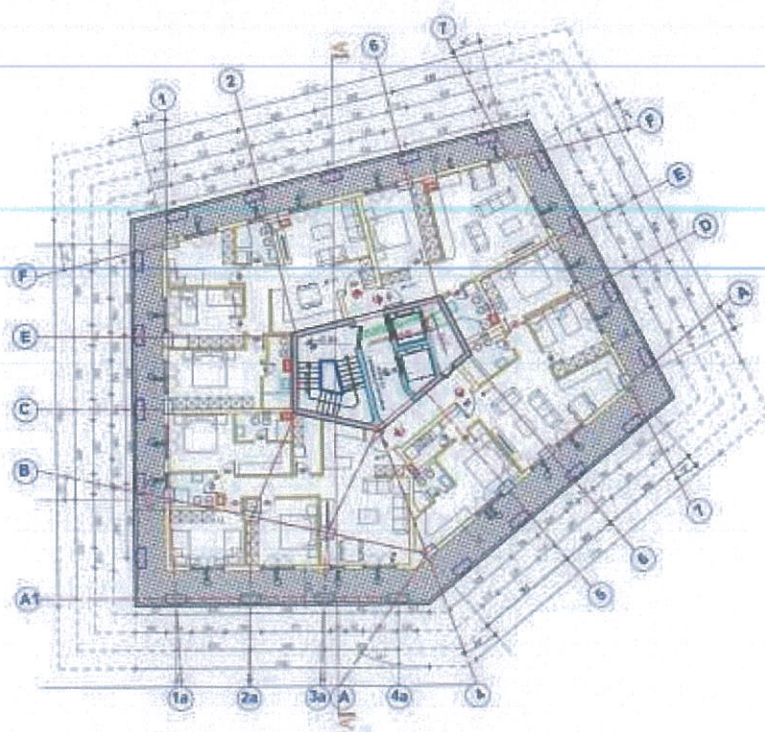
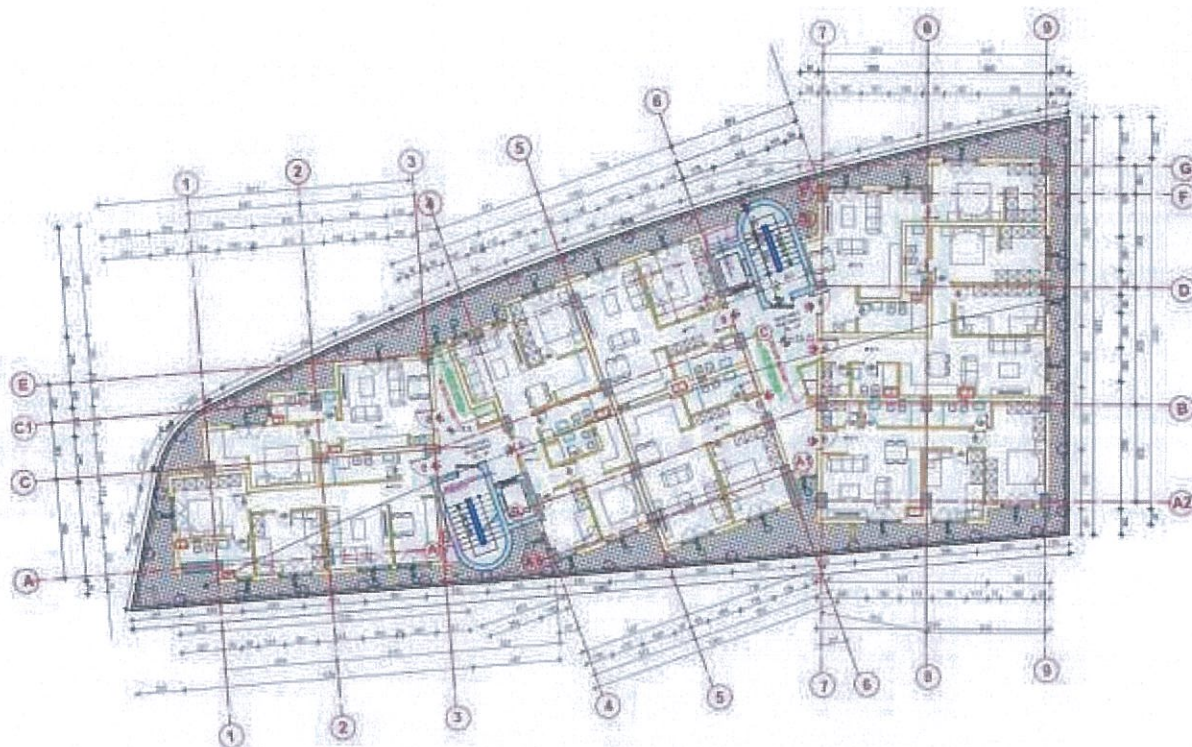
Kati përdhe dhe kati mezzanine parashikohen për ambiente shërbimi dhe aktivitete tregtare, të pajisura me hyrje të drejtpërdrejta nga hapësirat e jashtme dhe rrugët përreth. Këto funksione synojnë aktivizimin e frontit urban dhe plotësimin e nevojave të banorëve, vizitorëve dhe përdoruesve të zones.

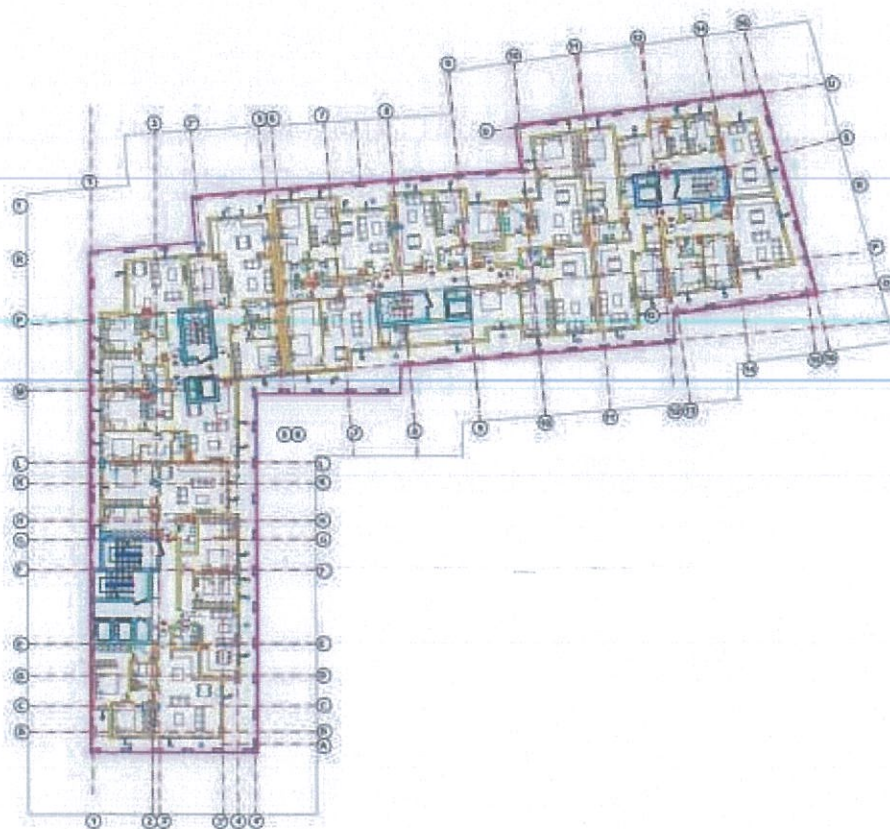
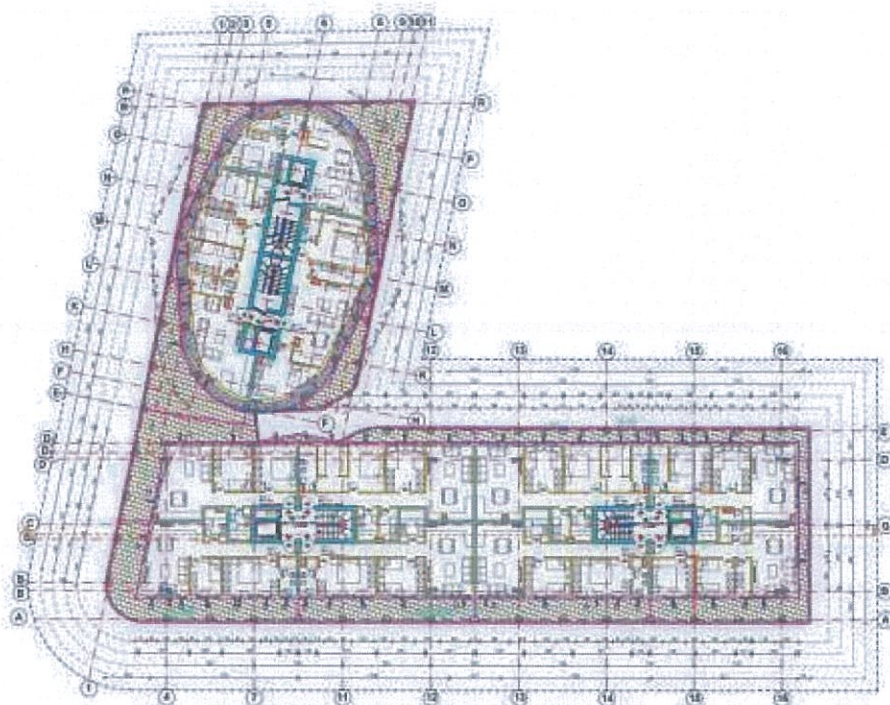


Nga kati i parë deri në katet e fundit zhvillohet funksioni rezidencial, i organizuar në apartamente të tipologjive **1+1, 2+1 dhe 3+1**, duke ofruar një larmi njësinh banimi për individë dhe familje me përbërje të ndryshme.

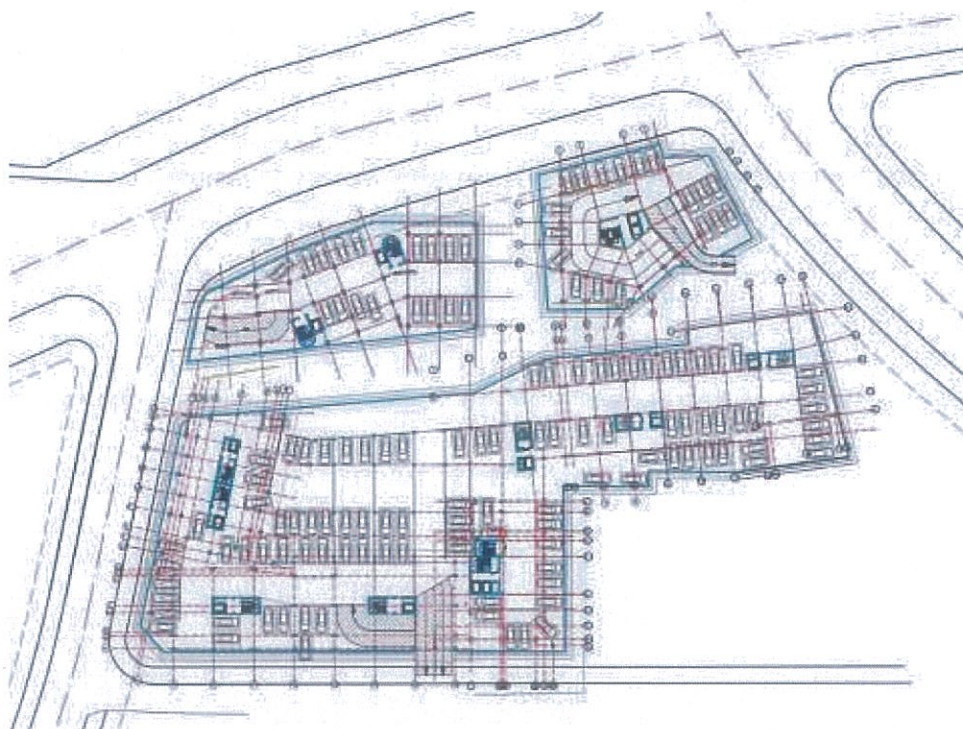


Qarkullimi vertikal i kompleksit realizohet nëpërmjet **12 grupeve të shkallëve**, të shoqëruara me ashensorë, të shpërndara në mënyrë funksionale në të gjitha blloqet. Këto bërthama sigurojnë lidhjen ndërmjet kateve nëntokë, niveleve të shërbimit dhe kateve të banimit, duke mundësuar akses të qartë dhe të pavarur për secilën pjesë të kompleksit.





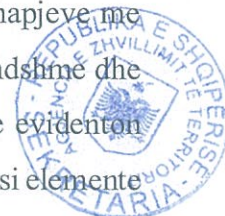
Tre katet nëntokë parashikohen kryesisht për parkimin e automjeteve, ambientet teknike, hapësirat e magazinimit dhe funksionet ndihmëse të nevojshme për mirëfunksionimin e objektit. Organizimi i përgjithshëm synon ndarjen e qartë ndërmjet hyrjeve rezidenciale, ambienteve të shërbimit dhe aksesit në parkimet nëntokësore, duke ruajtur privatësinë e banorëve dhe duke siguruar funksionim të rregullt të të gjithë kompleksit.



4.2. Pamja e jashtme e godinave/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturave

Trajtimi i fasadave bazohet në një ritëm të rregullt strukturor, të shprehur përmes një rrjeti vertikal dhe horizontal që organizon hapjet, dhe llozhat. Elementet konstruktive të dukshme krijojnë thellësi dhe lojë dritë-hije, duke i dhënë fasadave karakter dinamik, por të kontrolluar. Në kullat e larta përdoret një paletë neutrale me tone të çelëta e kombinuar me sipërfaqe të mëdha xhami, ndërsa në volumet më të ulëta aplikohen tone të zbutura, me qëllim integrimin më të mirë me gjelbërimin dhe mjedisin përreth.

Katet përdhe trajtohen me transparencë më të lartë, përmes vetratave të mëdha dhe hapjeve me lartësi të plotë, duke krijuar lidhje vizuale dhe funksionale ndërmjet hapësirave të brendshme dhe atyre publike. Përdorimi i kolonadave dhe i ritmit të rregullt të elementeve vertikale evidenton hyrjet dhe formon një bazament të qartë arkitektonik. Ballkonet shërbejnë njëkohësisht si elemente funksionale, hijezuese dhe kompozicionale.





. Pamje 3-dimensionale e objektit

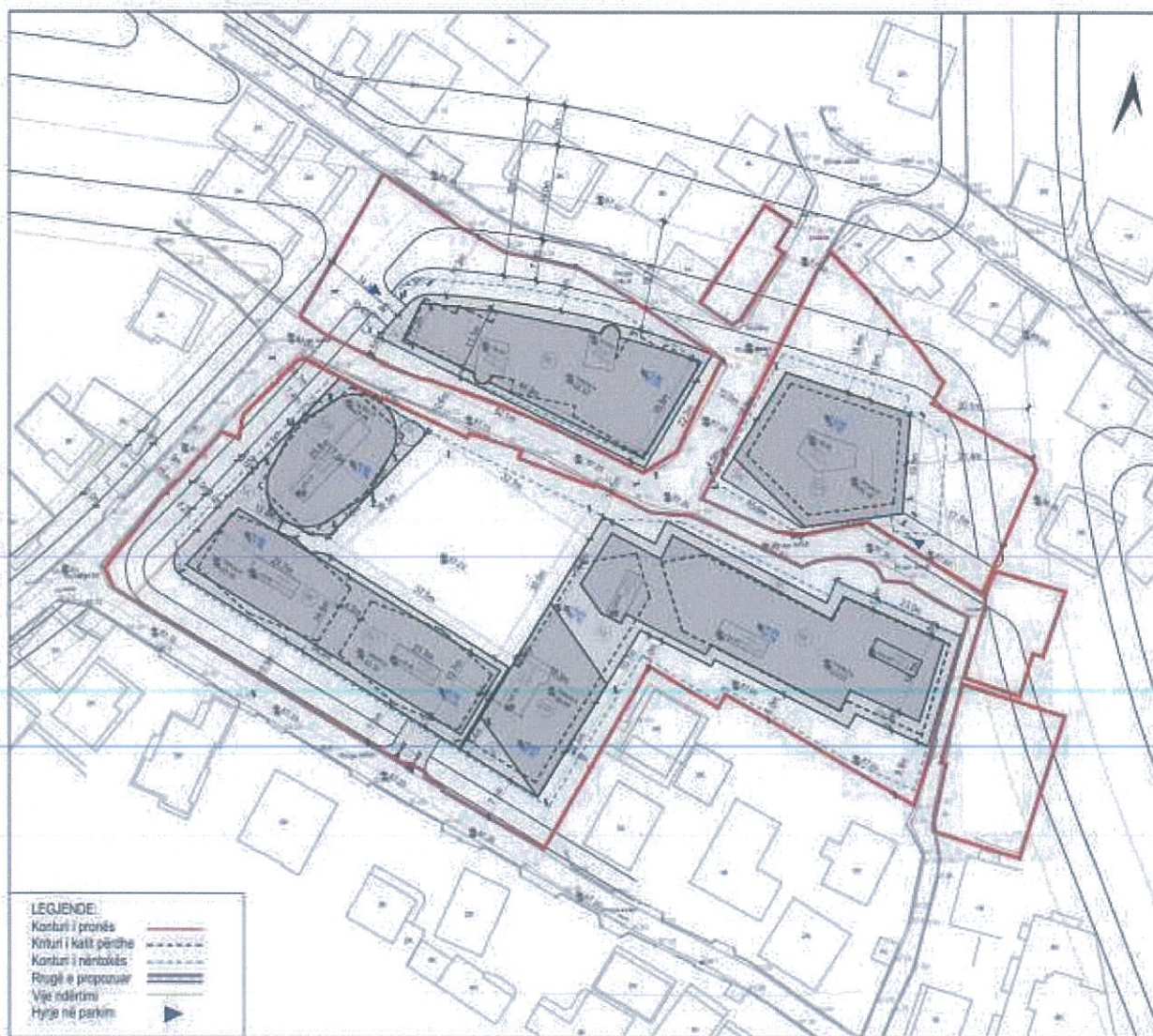




Rifiniturat e jashtme parashikohen me materiale të qëndrueshme dhe me mirëmbajtje të reduktuar. Sipërfaqet opake mund të realizohen me panele prefabrikate, beton arkitektonik, suva dekorative ose veshje me teksturë të imët, në harmoni me konceptin e përgjithshëm të fasadës. Kornizat, parapetet dhe elementet metalike trajtohen në tone neutrale dhe mat, ndërsa sistemet e dritareve dhe vetratave parashikohen me profile alumini dhe xham termoizolues. Përzgjedhja e materialeve dhe ngjyrave synon të krijojë një identitet të unifikuar, elegant dhe bashkëkohor, duke shmangur kontrastet e forta dhe ngarkesën e tepërt vizuale.

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

**LEJE NDËRTIMI PËR: KOMPLEKS REZIDENCIAL DHE SHËRBIME "THE EGG" 5, 6, 20, 22, 24 KATE MBI TOKE
DHE 3 KAT PARKIM NENTOKE ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË**



TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	9 907.5 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	3105.7 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	45297.7 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nentokë:	18717 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	31.3%
Intensiteti i ndërtimit:	4.57
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	84.04 m
Numri i kateve mbi tokë:	5, 6, 20, 22, 24 kat
Numri i kateve nën tokë:	3 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8220; Nr. pasurie 2/1133, 2/205, 2/669, 2/671, 2/909, 2/679, 2/674, 2/624, 2/1077, 2/966, 2/965, 2/628, 2/576, 2/969, 2/1016, 2/693, 2/1116, 2/690, 2/1115, 2/891, 2/890, 2/1142, 2/1126, 2/697, 2/1061, 2/1054, 2/1080, 2/1144, 2/1079, 2/1118, 2/1091, 2/1119, 2/1090.
Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu: 7.8m; 16.4m

Lindja: 5.0m; 17.7m

Jugu: 7.3m; 9.8m; 5.0m

Perëndimi: 8.2m; 7.4m; 14.2m

Distancat nga aksi i rrugës: 10.7m; 18.7m; 20.1m, 10.5m;

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Kati përdhe me zgjidhjen e propozuar rrit hapsirën e shfrytëzueshme në sistemimin e objektit dhe e kthejnë katin përdhe në formën e një hapsire gjysëm private dhe gjysëm publike. Krijohen galeri të brendshme ftuese për të bërë më lehtësisht të aksesueshme hapsirat, sidomos ato që ndodhet në pjesën e pasme të objektit.

Pjesa e jashtme përreth katit përdhe shtrohet me pllaka guri për të qarkullimin e lehtë të banorëve dhe vizitorëve. Në qendër të bllokut do të shtohet gjelbërim i lartë me anën e vazove i cili do ta bëjë më argëtues këndin e lojrave për fëmijë.

5. Rregullat e rrjeteve të infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, si edhe propozimin e planit të ri të Bashkisë Tiranë, përsa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.



Objekti do të pajiset me të gjithë infrastrukturen inxhinierike të nevojshme, e cila do të jetë e lidhur me infrastrukturën ekzistuese të zonës.

Akresi sigurohet nga rrugët ekzistuese dhe ne vazhdimësi dhe nga realizimi përfundimtar i rrugëve të PPV-së

Mbetjet e ngurta do të menaxhohen në bashkëpunim me Bashkinë Tiranë, dhe do të përcaktohet vendi i depozitimit të tyre, para marrjes së Certifikates së Përdorimit. Pastrimi i mbetjeve urbane do të kryhet nëpërmjet vendosjes së koshave të jashtëm të mjaftueshëm, ndërkohe që evakuimi i mbetjeve do të ryhet nga firma pastruese e zonës.

Plani i sistemimit paraqet organizimin funksional të ndërtesave brenda kufijve të parcelës, duke reflektuar integrimin e objekteve me terrenin ekzistues.

Plani i sistemimit paraqet organizimin funksional dhe estetik të hapësirës së parcelës, duke përfshirë zonat e gjelbërta, sipërfaqet e shtruara për argëtimin e fëmijëve dhe qarkullimin brenda territorit. Objektet rrethohen nga hapësira të sistemuara që sigurojnë qasje, përdorim komod dhe integrim me ambientin përreth.

5.2 Mobilimi urban / hapësirat rekreative

Përsa i përket mobilimit urban ai do të jetë një aset i shtuar në zonë pasi të gjitha hapësirat e shërbimeve në katet përdhe do të jenë të dedikuara shërbimeve të ndryshme dhe si rrjedhojë mobilimi do të jetë në funksion primar të tyre por duke qenë se do jemi në kuota të njejta me trotualet publike ato do jenë le të themi hapësira të përdorshme nga i gjithë komuniteti duke rritur vlerën dhe cilësinë e zonës. Në sheshin përreth kullave janë propozuar zona gjelbërimi me bimësi të ulët dhe mesatare, duke krijuar hijezim dhe ambiente të përshtatshme për qëndrimin e banorëve. I gjithë sheshi parashikohet të pajiset me një sistem ndriçimi të përshtatshëm dhe mobilim urban, të kompletuar me stola të vendosur në pika të caktuara, të cilët do të shërbejnë për pushim, qëndrim dhe krijimin e hapësirave për bashkimin e komunitetit.

