



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:

" KOMPLEKSI MULTIFUNKSIONAL "TIRANA GOLDEN PARK 3" 2, 13 KAT DHE
PAPAFINGO, ME 2 KAT NËNTOKË, INVESTITOR DHE ZHVILLUES "DOPPLER-AL"
sh.p.k., NË RRUGËN "BEDRI KARAPICI"

NË BASHKINË TIRANË”,

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDIRAMA

Znj. Belinda Balluku

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Miratur me Vendim të KKT Nr. 08, Datë 08.11.2019

Projektues:

Ark. Gjergji Mëhilli Lic. A.0867/1



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



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, flowing letters.

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme Leje zhvillimi për objektin: "Kompleksi Multifunksional "Tirana Golden Park 3" 2,13 Kat dhe papafingo, me 2 kat nentoke , Në Rrugën " Bedri Karapici ", Investitor Dhe Zhvillues: " "Doppler-Al " 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

Parcela e propozuar për zhvillim, ndodhet në pjesën jugpërendimore të Tiranës, dhe është në jug të Rrugës së Kavajës ose siç quhet ndryshe Rruga e Kombinatit .

Prona ku pretendohet të bëhet ndërtimi ka qenë pjesë e një ndërmarrjeje të vjetër të "Mjeteve Mesimore".

Përsa i përket gjendjes ekzistuese në pronën në fjalë kemi disa objekte të tipit magazina të cilat shtrihen buze rrugës kryesore "Bedri Karapici".

Keto objekte janë 1 dhe 2 kate të cilat kanë qenë pjesë e godinave të ndërmarrjes së mjeteve mesimore të cilat në këto momente janë në një gjendje të degraduar. Në keto objekte janë bërë herë pas here shtesa 1 kateshë të cilat janë përshtatur funksionit të vete objekteve.

Keto objekte janë ndërtuar me tulla silikati dhe mbulesa e tyre është me panele të parapregatitur prej betonarmeje. Pjesa më e madhe e mureve janë degraduar nga lageshtia. Pjesa ekzistuese e objektit një kateshë ka qenë me cati.

Përgjithësisht inventari i trashëgimisë ndërtimore të zonës mbizotërohet nga tipologji arkitektonike tipike të periudhës së socializmit e ndërtuar me ndërtime të pasvitet 90 të tipologjisë vila individuale 2-3 kate , me përjashtim të banesave 8 dhe 9 kate bashkëngjitur me truallin në studim, të cilat janë ndërtime të viteve të fundit .





Fig. 1. Vendndodhja e pronës



Fig. 2. Vendndodhja e pronës

[Handwritten signature]

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 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 103, janë vlerësuar dhe respektuar të kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani . gjithashtu është mare dakortesia nga drejtorja e planifikimit dhe zhvillimit te territorit ne lidhje me kete propozim e cila shprehet se:

Në respektim të nenit 79 pika 12 të Rregullores Vendore në zbatim të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë për shqyrtimin e dokumentacionit për zhvillim pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, propozimi është në përputhje me parimet e planifikimit për përcaktimin e kushteve sipas kësaj rregullore.



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, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit " Tirana Golden Park 3", Tirane prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

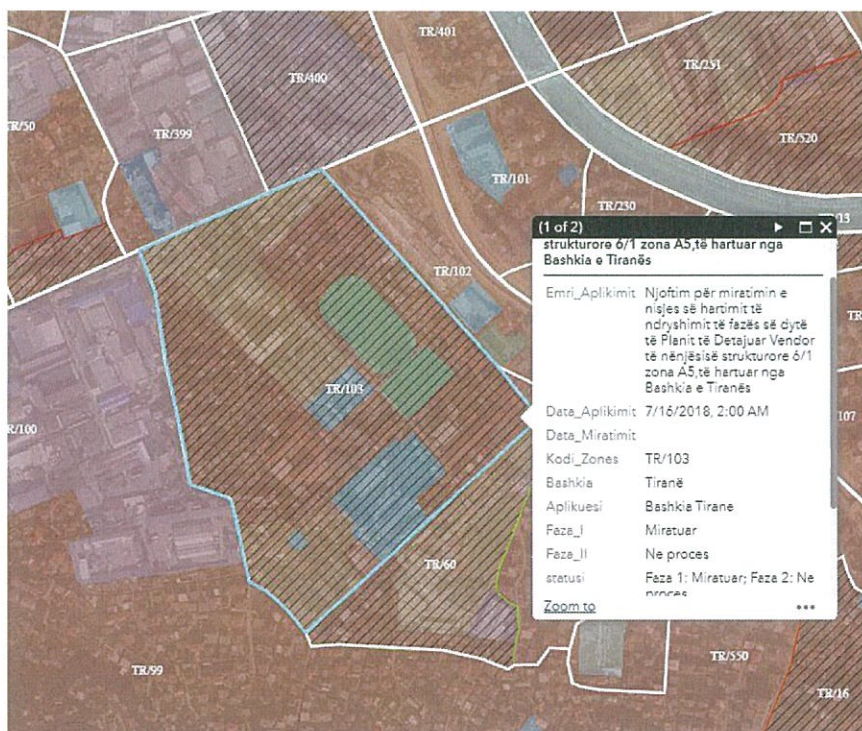


Fig. 3. Tabela me treguesit e zhvillimit për Njësinë Strukturore TR/1, ekstrakt nga PPV Bashkia Tiranë

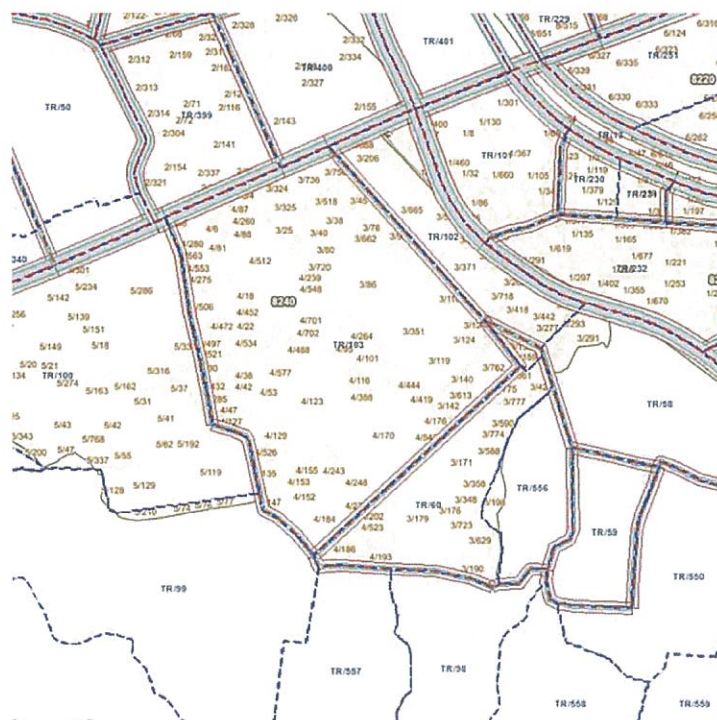


Fig. 2. Harta e njësive strukturore



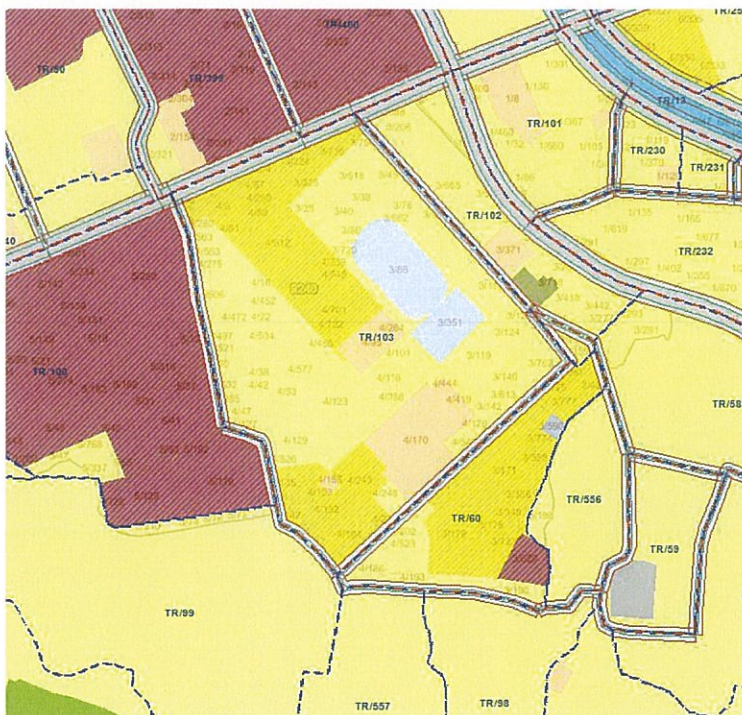


Fig. 4. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës

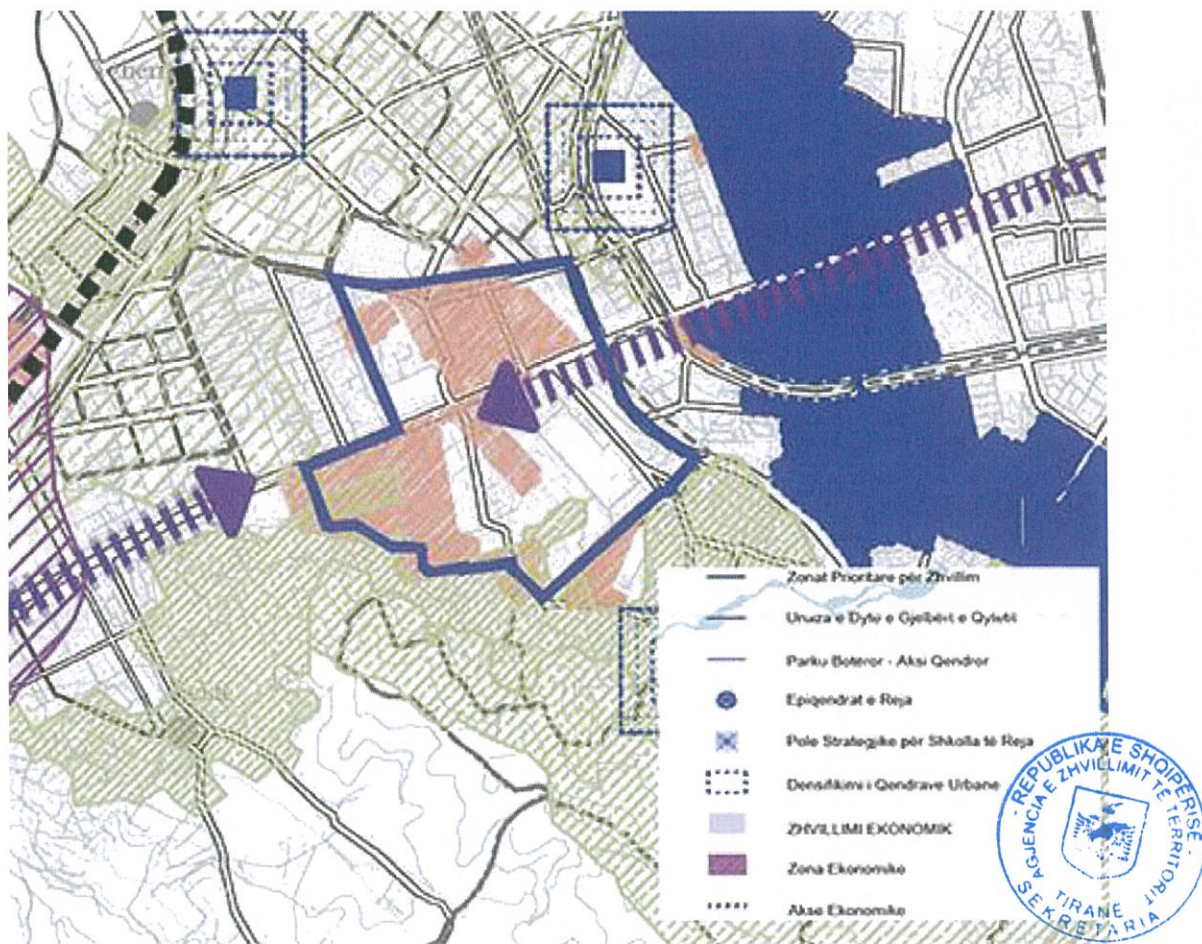


Fig. 5. Harta e propozuar e poleve ekonomike

[Handwritten signature]



Fig. 6. Harta e propozuar e rrjetit rrugor

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Trualli ku do të zhvillohet projekti që propozohet, kufizohet nga rruga e “BEDRI KARAPICI” që ndodhet në lindje. Kjo zonë ka një rendësi të veçantë në lidhje me qytetin, mjaft qendrore me shërbimet dhe godinat sociale, sportive, ekonomike të Tiranës. Ndodhet farë pranë kryqezimit të “Unazes së madhe” të qytetit të Tiranës.

Sipërfaqja e pronës është 3978.5 m² faza e parë dhe 1297 m² faza e dytë.

Ndërkohë që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

Në pjesën veriore, nga “Kompleks banimi”, në pjesën lindore rrugën “BEDRI KARAPICI” dhe Fushat Sportive të Tiranës, në jug nga objekte 1 kateshe të tipit magazina, në përfundim nga kompleksi “Tirana Golden Park 2” .



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti, i cili ngrihet mbi një parking nëntokësor shumëkatësh, dhe është i ndare në dy faza ndertimi konsiston në rreth 33.760 m² ambiente tregëtare , zyra dhe njësi banimi për fazen e parë dhe 7.470 m² në fazen e dytë , zyra dhe njësi banimi.



Fig. 7. Skema funksionale e structures së propozuar

Apartamentet përbëjnë pjesën kryesore të programit. Nga këndvështrimi funksional kemi një ndarje të qartë të flukseve. Ambjentet tregëtare janë të aksesueshme nga ana e Rruges Bedri Karapici dhe me anë të një hyrje të dytë krijohet një lidhje ndërmjet pasazheve të kalimit në kompleksin ekzistues të Tirana Golden Park 2, dhe hapësirës së gjelbër pranë këtij kompleksi.

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

Kjo zonë e Tiranës po lulëzon dhe transformohet me shpejtësi. Kjo ndërtesë e re është një ndryshim që shton dhe krijon një tipologji të ndertimit në këtë zonë. E pozicionuar në anën veri-lindore të rrugës Bedri Karapici, "Tirana Golden Park 3" plotëson vargun e objekteve të qytetit duke respektuar në të njëjtën kohë si ambjentin përreth ashtu dhe më gjerë kontekstin e kësaj vendndodhje të spikatur. Objekti 47m i lartë përfrazon temën e pejisazhit të mrekullueshëm kodrinor në sfond ndërsa fasadat e ndryshme mundësojnë krijimin e apartamenteve individuale me hapësira të jashtme të bollshme.



Volumetria

Volumetria e objektit ruan të njëjtën tipologji përsa i përket formës së objekteve ekzistuese përreth dhe mban elemente dhe detaje të ish godinave ekzistuese të ish mjeteve mësimore dhe i përkthen ato në formën e tarracave të cilat në disa pjesë të objektit do të jënë të gjelberuara, duke përfshirë dhe katin e papafingos.

Panelet e betonit theksojnë më tej ngjashmërinë me pejisazhin përreth ndërsa parapetet të cilat ndërthuren midis tyre çdo dy kate krijojnë një lojë grafike ndërmjet dritareve dhe tarracave që ndihmon në leximin e volumit të ndërtesës si një puzell dhe jo si kate të ndara duke e humbur paksa atë idenë e një kulle të lartë.

Fasada

Ashtu si objektet e tjera të ndërtuara në zonë, "Tirana Golden Park 3" krijon fasada të ndryshme me pamje të veçanta duke krijuar një kontrast ndërmjet betonit dhe veshjes së tulles. Fasada në drejtim të lindjes është e fragmentuar me volume të vogla që krijojnë



Fig. 8. Pamje tredimensionale e zonës me objektin e propozuar

një thyerje fasades në drejtime të ndryshme. Këto lëvizje natyrale bëhen të mundura me anë të përdorimit të një hapësire ballkoni fleksibël për apartamentet.





Fig. 9. Pamje tredimensionale e zonës me objektin e propozuar

Ballkonet dhe tarracat.

Thellësia e ndryshme ndërmjet dritareve dhe parapetit krijon si thyerjet e mëdha ashtu dhe detajet e imta të dekorit të veshjes së tullës. Si rezultat krijohen apartamente unike me ballkone individuale. Edhe funksionet e tjera të ndërtesës përfitojnë nga ky element.

TREGUES TEKNIK faza 1:

Zona Kadastrale: 8240 Nr. pasurie: 4/548 , 4/239 ,4/240, 4/241-N1, 4/241-N2, 4/241-N3, 4/241-N4,

Faza 1

Ka 3 prona ne te cilat propozohet ndertimi I objektit.Ne te cilat për momentin ndodhen disa magazina 1 katshe te amortizuara.

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-Lindje:	Vijë ndërtimi e formuar
Jug-Lindje:	Kallkan në kufi të pronës
Jug-Përëndim:	Kallkan me struktura ekzistuese me faqe kallkan, 9.6 m; 5.7m; 4.5m ;4.0 m nga kufiri i pronës
Veri-Përëndim:	Kallkan me struktura ekzistuese me faqe kallkan

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri-Lindje:	10.6 m nga aksi i rrugës për volumin 2,13 kat
--------------	---

TREGUES TEKNIK faza 2:

Zona Kadastrale: 8240 Nr. pasurie: 4/549 , 4/264 ,4/699, 4/96

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-Lindje:	Vijë ndërtimi e formuar
Veri-Përëndim:	Kallkan në kufi të pronës
Jug-Lindje:	8.8 m aks rruge në studim dhe kufi prone



Jug-Përëndim: 7.8 m;9.5 m me kufirin e pronës

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri-Lindje: 10.6 m nga aksi i rrugës për volumen 2,13 kat

PLANI I SISTEMIMIT

Tereni ekzistues I pronës ka një disnivel 1.5 m ndërmjet rrugës kryesore Bedri Karapici nga ana verilindore dhe pjesës së brendshme të kompleksit në pjesën jugpërëndimore.

Për këtë arsye propozimi I katit përdhe është I organizuar duke luajtur me lartësitë e katit përdhe nga ana e rrugës kryesore 5 m dhe nga ana e brendshme 6.5 m ,për te bere dhe lidhjen me objektet ekzistuese si dhe sheshit te kompleksit te banimit “Tirana Golden Park 2

“

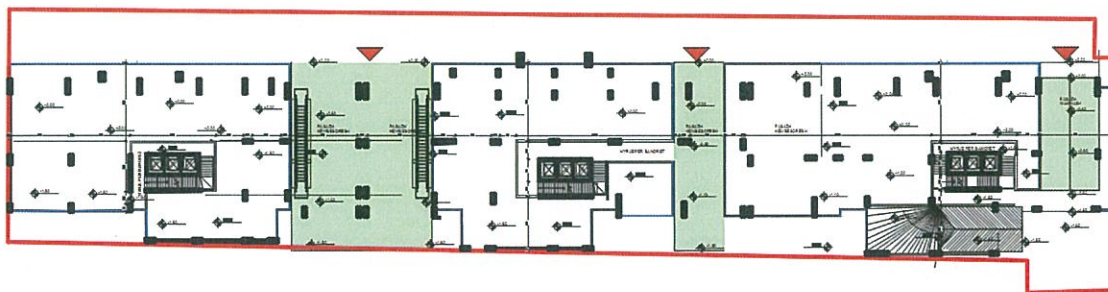


Fig. 9. Plani I sistemimit dhe Aksesit I kalimit

Ne katin përdhe për te krijuar aksesibilitet ne levizje jane krijuar 3 pasazhe kalimi te cilat sherbejne dhe për hyrjen e banorve ne objekt,si dhe aksesin ne pjesen e berendeshme te kompleksit ekzistues.Keto pasazhe krijojne nje hapësire vizuale ndermjet oborit te brendshem te objekteve dhe rruges kryesore “Bedri Karapici”.Lartësitë e pasazheve jane 5 m sipas rregullores ne rastet e emergjencave.

PARKIMI NENTOKESOR

Parkimi nentokesor me nje sipërfaqe 6552 m² te fazes se pare dhe 1700 m² te fazes se dyte i organizuar ne dy kate.Me nje pozicionim përimetral te vendosjes se vendparkimeve krijon aksesim te lehte si dhe plotesim te nevojave te kompleksit te banimit,ambienteve tregetare dhe zyrove.

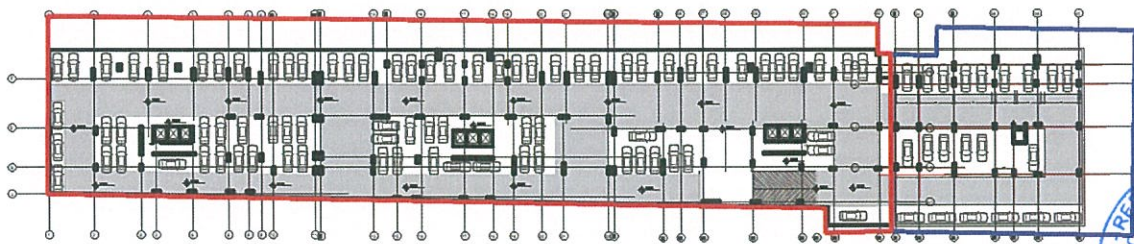


Fig. 9. Parkimi nentokesor

Përsa i përket lartësive te kateve nentoke kati -1 ka lartësi 4.15 m dhe kati -2 lartësi 3.23 m



Rampa e parkimit e vendosur ne pjesen jugore te objektit dhe me aksesim te drejtpërdrejt ne rrugen kryesore organizon aksesim te lehte si ne hyrje ashtu dhe ne dalje.

KATET E BANIMIT

Objekti ne fjale është i ndare ne 3 objekte te cilat ndahen nga njeri tjetri me fuge. Te 3 objektet kane nje raport te njejte midis tyre, secili nga objektet do te kete 3 ashensore qe do te shebejne për banimin si dhe për ambientet e tjera. Lartesia e kateve te banimit do te jene 3.25 m te larte. Tipologjia e ndarjes se apartamenteve është e ndryshme duke pasur mundesine e ndarjes se apartamenteve 1+1, 2+1, 3+1 si dhe dublekseve ne disa kate.

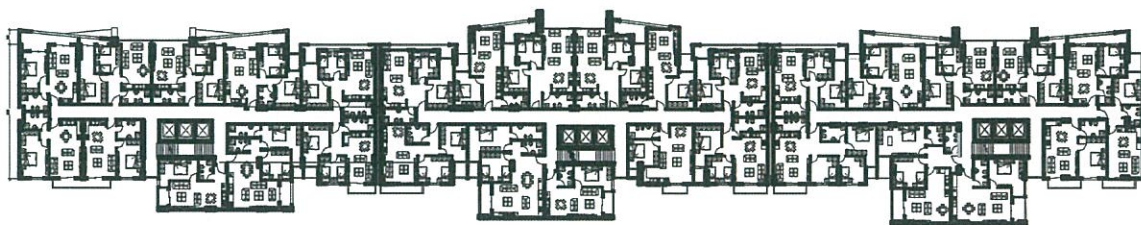


Fig. 9. Planimetri e katit tip

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT (faza 1)

0	Sipërfaqja e përgjithshme e pronës	3 978.5 m ²
1	Sipërfaqja e përgjithshme e pronës e përdorur për ndertim	3 955.2 m ²
2	Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura e re (gjurma e katit përdhe)	2 649 m ²
3	Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë	33 760 m ²
4	Sipërfaqe ndërtimi nëntokë	6 552 m ²
5	Sipërfaqe ndërtimi në total	40 312 m ²
6	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	66.9 %
7	Intensiteti i ndërtimit	8.53
8	Lartësia maksimale e strukturës nga kuota e sistemimit	47 m
9	Numri i kateve mbi tokë për strukturën e propozuar	13+1
10	Numri i kateve nëntokë	2

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT (faza 2)

0	Sipërfaqja e përgjithshme e pronës	1 297 m ²
1	Sipërfaqja e përgjithshme e pronës e përdorur për ndertim	1 096.3 m ²
2	Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura e re (gjurma e katit përdhe)	552.7 m ²
3	Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë	7 470 m ²
4	Sipërfaqe ndërtimi nëntokë	1 700 m ²
5	Sipërfaqe ndërtimi në total	7 170 m ²
6	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	50.4 %
7	Intensiteti i ndërtimit	6.83



8	Lartësia maksimale e strukturës nga kuota e sistemimit	47 m
9	Numri i kateve mbi tokë për strukturën e propozuar	13+1
10	Numri i kateve nëntokë	2

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. Ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse, tipike për hapësira te tilla urbane. Parkimet janë tërësisht nëntokësore.

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 që ka zona.

Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, midis rrugës se “Bedri Karapici” Nga kjo rruge do të ketë akses dhe për parkimet nën-tokësore.



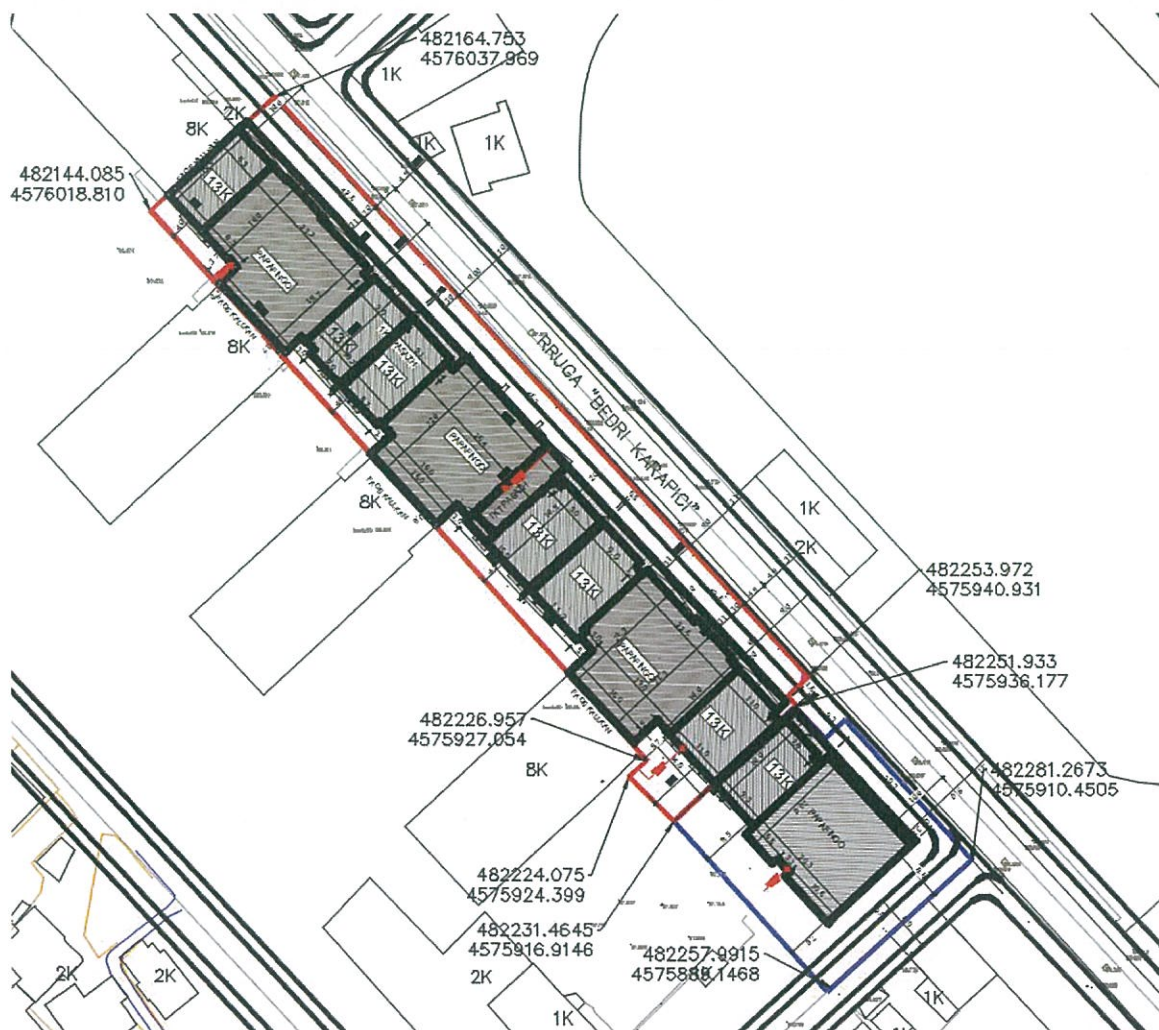


Fig. 9. Planvendosja e strukturës që propozohet

