



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
STRUKTURË MAGAZINIMI ME LARTËSI 1 KAT “MADO”
ME VENDNDODHJENË RRUGËN EGNATIA, BASHKIA TIRANË.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. DAMIAN GJIKNURI



Miratar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.26, Datë 26.07.2018

Projektues:

Ark. Edmir Abdija

LIÇ.NR.1535/2

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 Funkcionet 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



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: Strukturë magazinimi me lartësi 1 kat 'MADO', me vendndodhje në rrugën "Egnatia", Bashkia Tiranë, me zhvillues dhe subjekt ndërtues shoqërinë "DOBI MANGMENT" 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), ku në pikën 12 të nenit 34 "Distancat minimale midis ndërtimeve" përcaktohet se:

"12. Për objektet në kompetencë të Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas nenit 19, të kësaj rregulloreje, distancat midis objekteve mund të përcaktohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit me rregullore të posaçme, të miratuara prej tij."

- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar e Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela e propozuar për zhvillim, në këndvështrim të gjerë, gjendet brenda një zone gjysëm të formuar kryesisht vitet e fundit. Sheshi ku propozohet ky zhvillim ndodhet në një zonë të përfshirë në periferi të qytetit të Tiranës. Prona ndodhet në rrugën "Egnatia" në territorin e bashkisë së Tiranës, rreth 9.5km larg qendrës së Tiranës dhe ka një sipërfaqe prej 3 200 m². Sipas planit rregullues në fuqi ky territor ka destinacion për zonë industriale me karakter me struktura të tipit linear me funksion industrial.

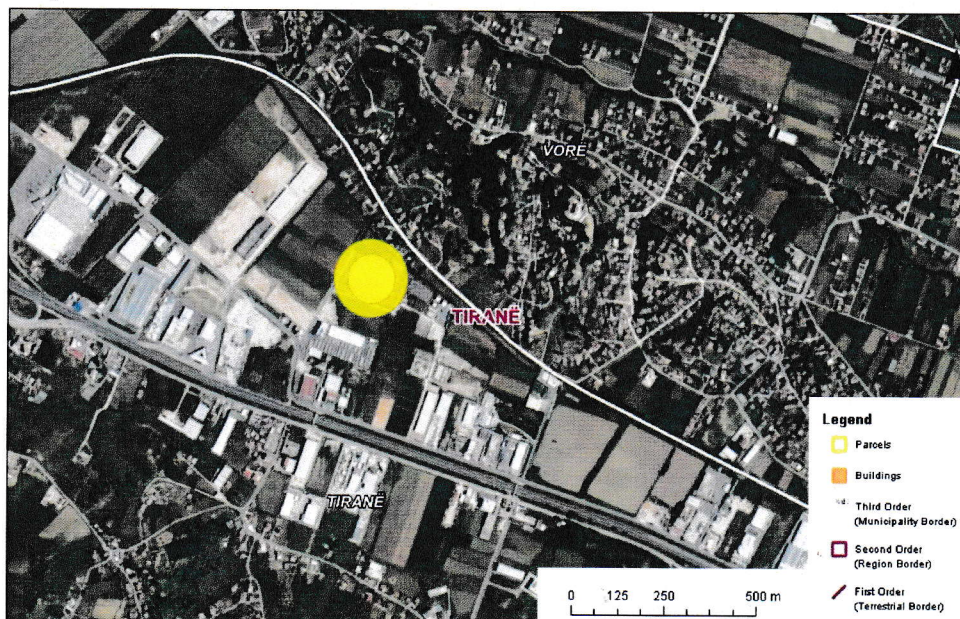


Fig.1 vendodhja e pronës me interes zhvillimi



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 2030, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 "Përmiratimin e planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranë", objekti i propozuar bën pjesë në rastet e përcaktuara në pikën 12 të nenit 79 të Rregullores Vendore të Planit, ku citohet se:

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.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "Strukturë magazinimi me lartësi 1 kat "MADO" me vendndodhje në rrugën egnatia", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.



Fig. 2 ppt_12_harta e njesive strukturore

LEGJENDE: Kufiri i pronës

Njësia strukturore KA/2



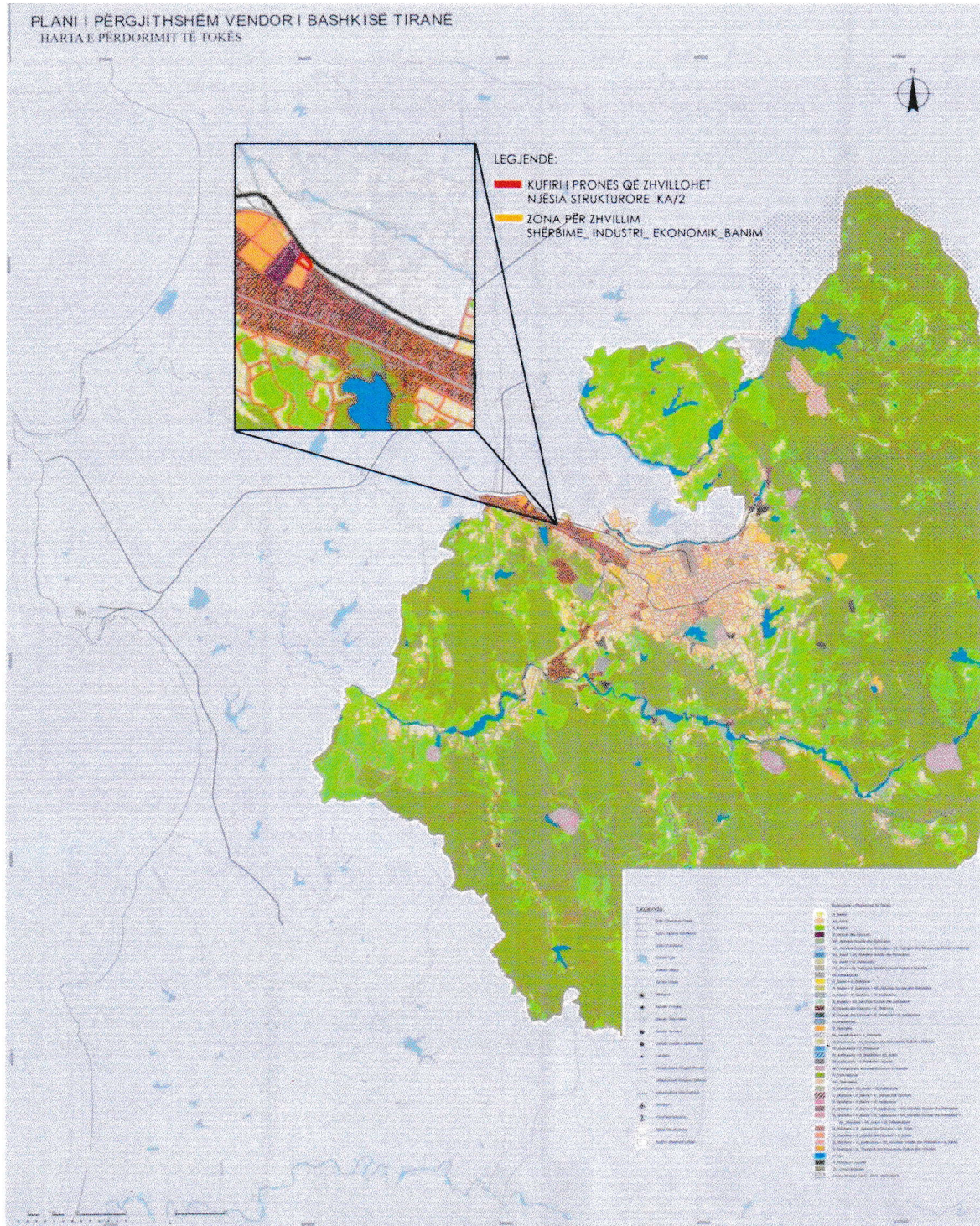


Fig. 3 ppt_07_harta e propozuar e nënkategorive të përdorimit të tokës



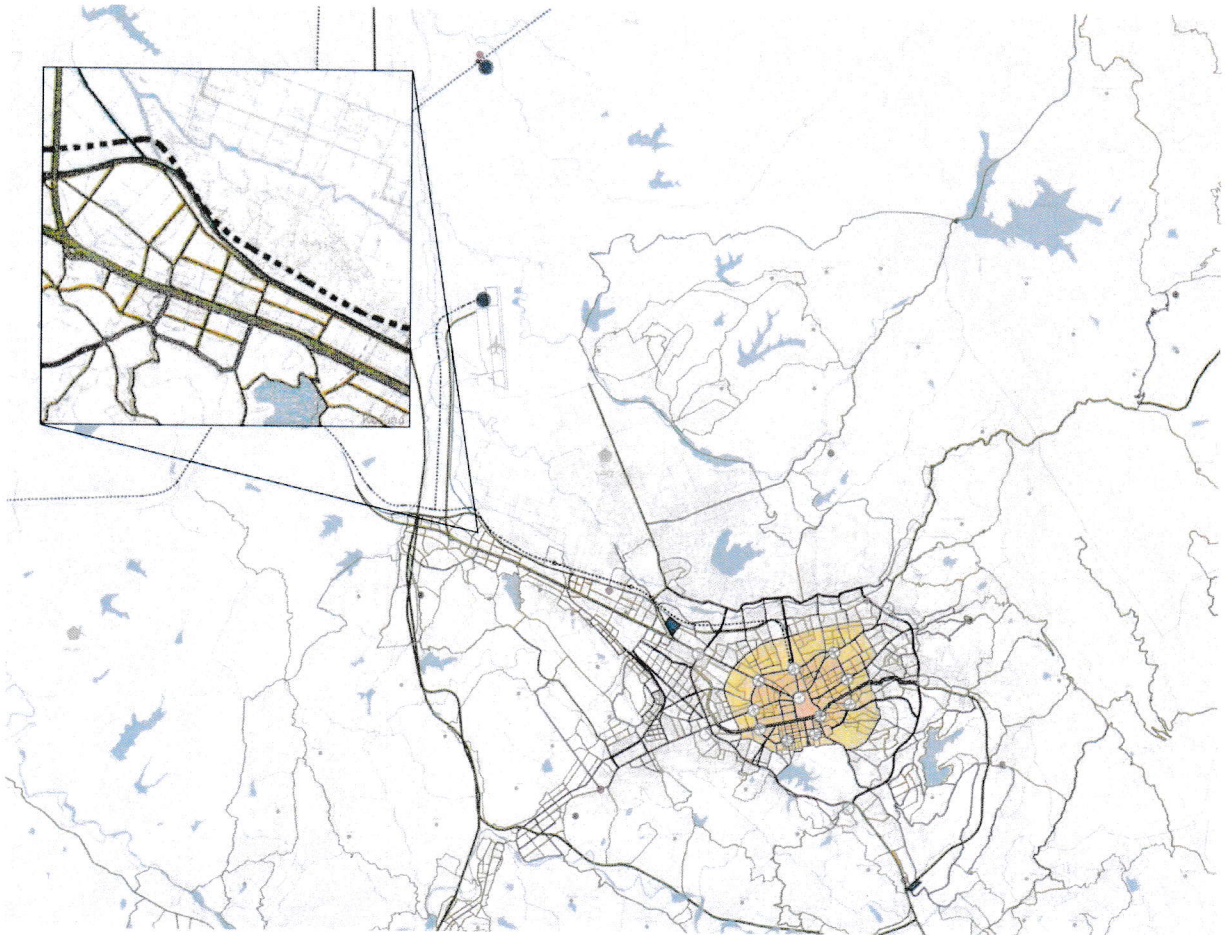


Fig.5 ship_01_harta e propozuar e rrjetit rrugor

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Parcela e propozuar për zhvillim ndodhet në njësinë strukturore KA/2, me numër pasurie 164/54 dhe Zona Kadastrale Nr. 2119 me një sipërfaqe prej 3 200 m². Kategoritë e propozuar të përdorimit të tokës për këtë njësi përfshin përzierjen e përdorimeve të shërbimeve, industri dhe ekonomi .Mund të ndërhyhet nëpërmjet rizhvillimit ose ristrukturimit. Përsa i përket parametrave të tjerë të zhvillimit për objektin e propozuar do të përcaktohen në këtë rregullore sipas nenit 34, pika 12 e VKM-së 408, datë 13.05.2014 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.

Prona është e kufizuar në jug dhe jug-lindje me zonë industriale ,në veri -lindje me zonë të banuar,në pjesën perëndimore me parcela ende të painteguara në zhvillim ,të njësisëstrukturore KA/95.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti propozon një objekt të ri 1-katësh. Siperfaqja e njollës së objektit të propozuar është 2 040m². Objekti do të ketë funksion magazinim. Kuota 0.00 e katit ka një disnivel me kuotën e oborrit 60 cm. Lartësia maksimale e objektit është 12.25 m. Hyrja kryesore e objektit pozicionohet në fasadën veri-perëndimore të objektit.

Aksesimi I kamionëve bëhet me anë të rrugës ,që vjen nga jug-perendimi dhe përshkron gjithë jugun e pronës duke mundësuar dalje nga fasada jug lindore e objektit për furgonat shpërdarës.



Fig.6 Pamje e Objektit



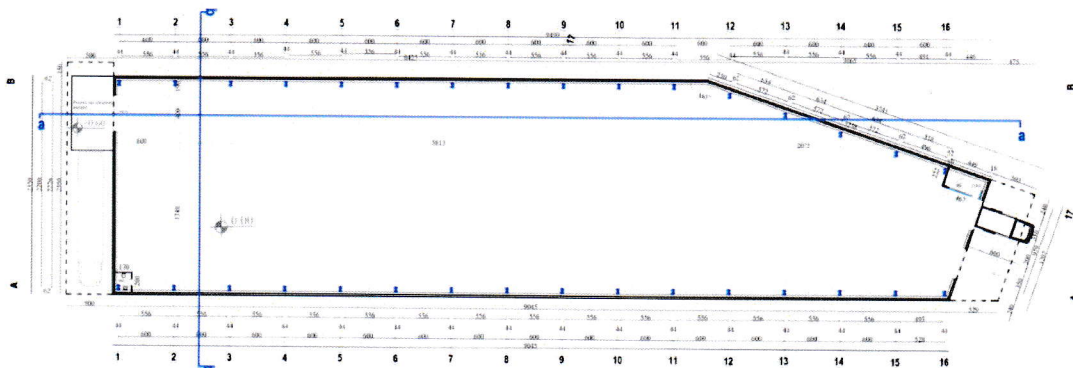


Fig.7 Pamje e Nivelit Përdhe

Funksionaliteti:Objekti do të ketë funksion magazinim .Në të pozicionohen një zyrë me sipërfaqe 9.5m² dhe një nyje higjieno-sanitare minimale me sipërfaqe 3.5m² .Shkarkimi i kamionëve bëhet në kuotën +0.60 m dhe kuota 0.00 e objektit aksesohet me një rampë me pjerrësi 10%.Objekti ka një shtrirje prej 90.45 m. Objekti do të ketë kontruksion metalik. Hapi i kolonave është 6m. Mbulimi i objektit do të bëhet me panele sandwich.



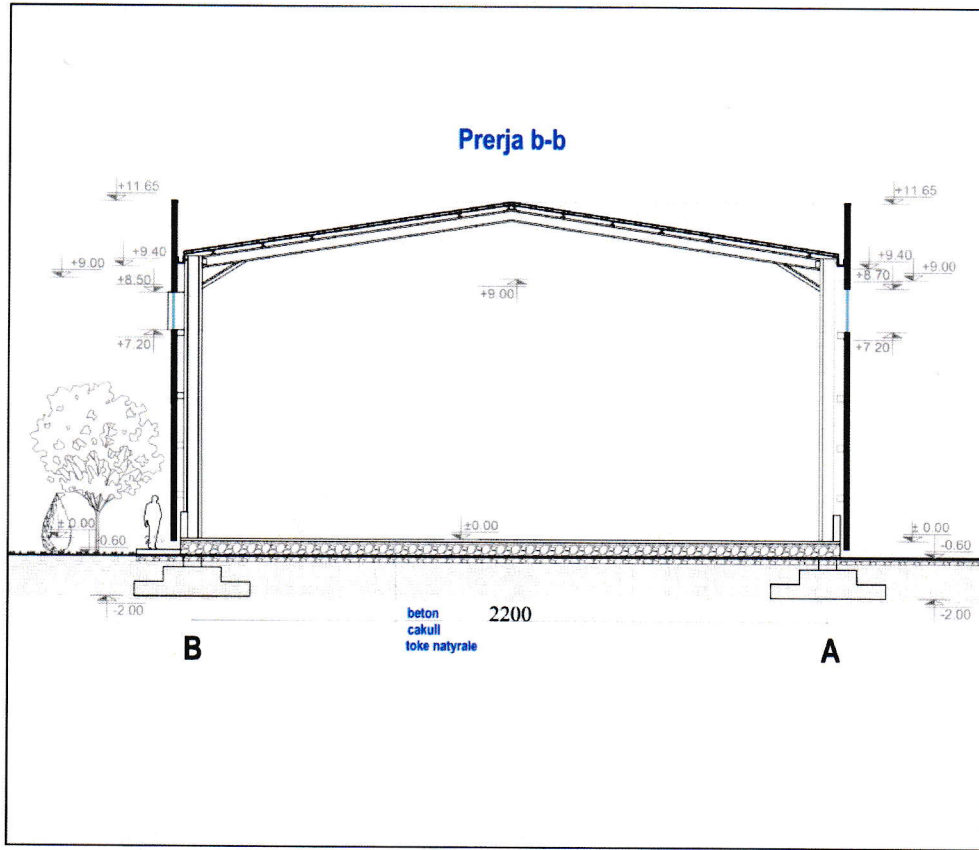


Fig.9 Prerja tërthore

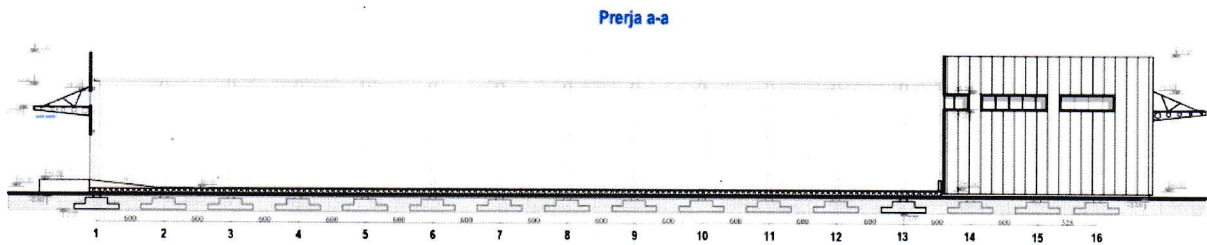


Fig.10 Prerje gjatësore



4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Lartësia maksimale e objektit është 12.25m ,kuota e tabanit te themelit është -2.00m.Disniveli i kuotës 0.00 nga kuota e trotuarit është 40cm dhe nga kuota e rrugës 60cm. Dritaret janë të pozicionuara në kuotën +7.20m me lartësi 130cm.Veshja e objektit do të bëhet me panele sandwich.

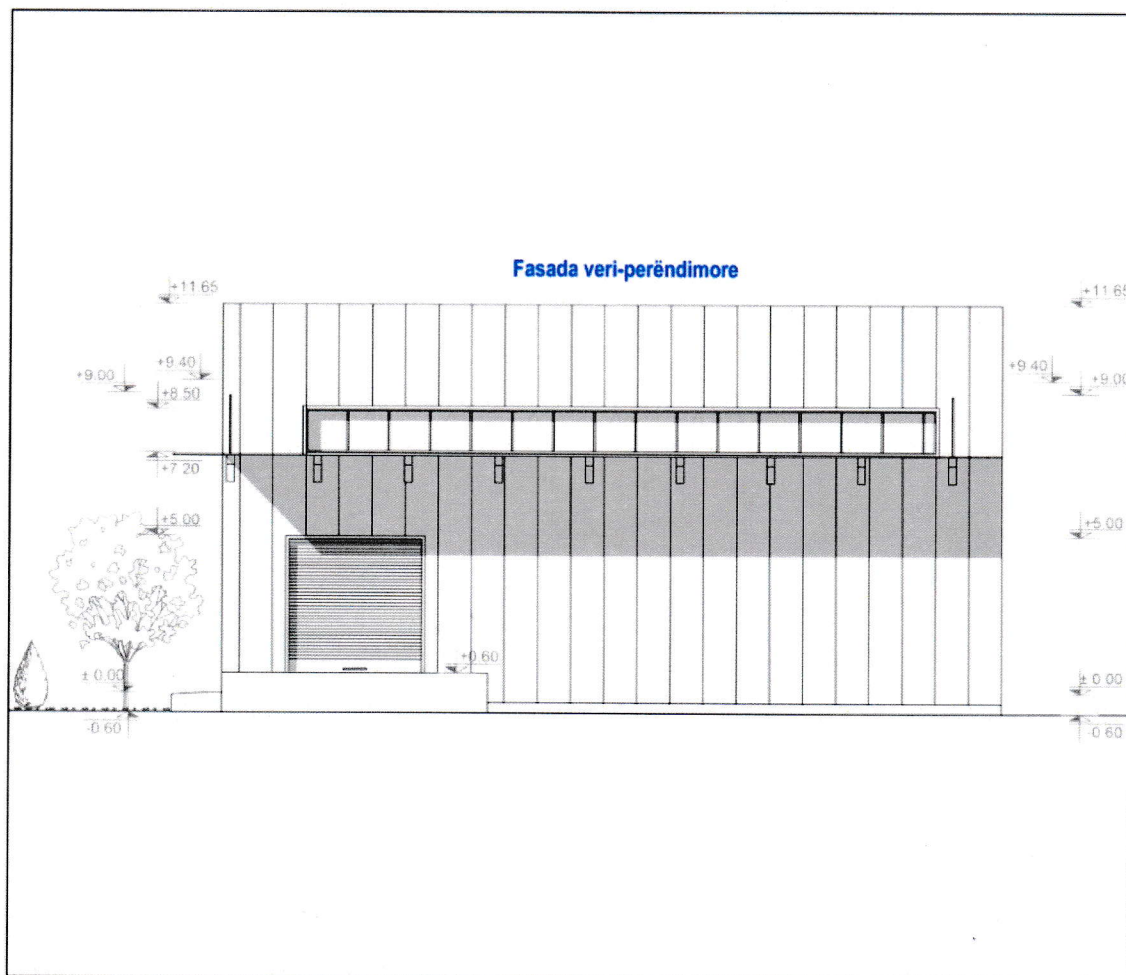


Fig.11 Fasada ballore



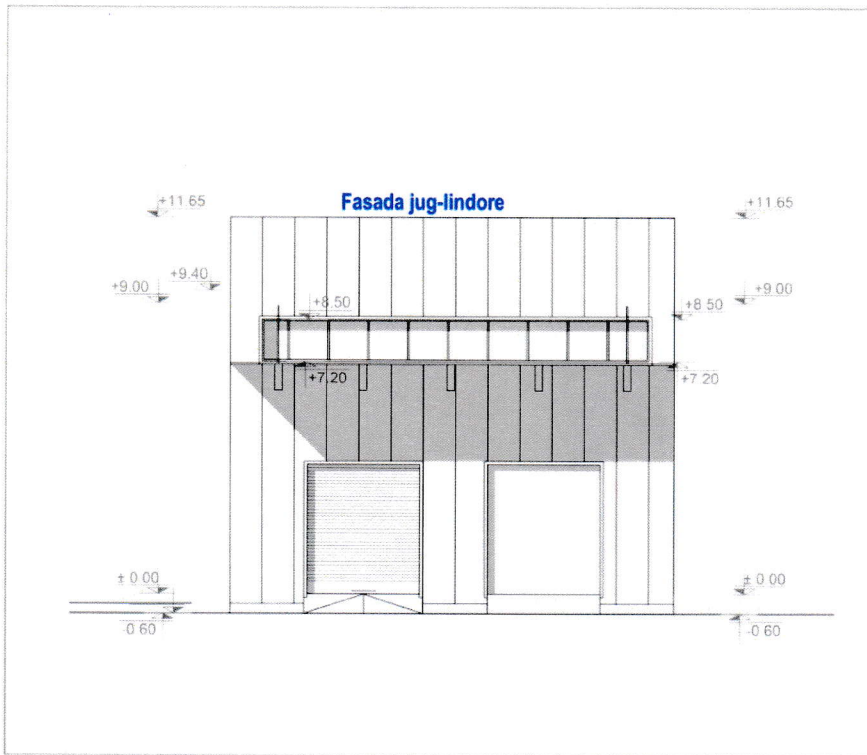


Fig.12 Fasada jug-lindore

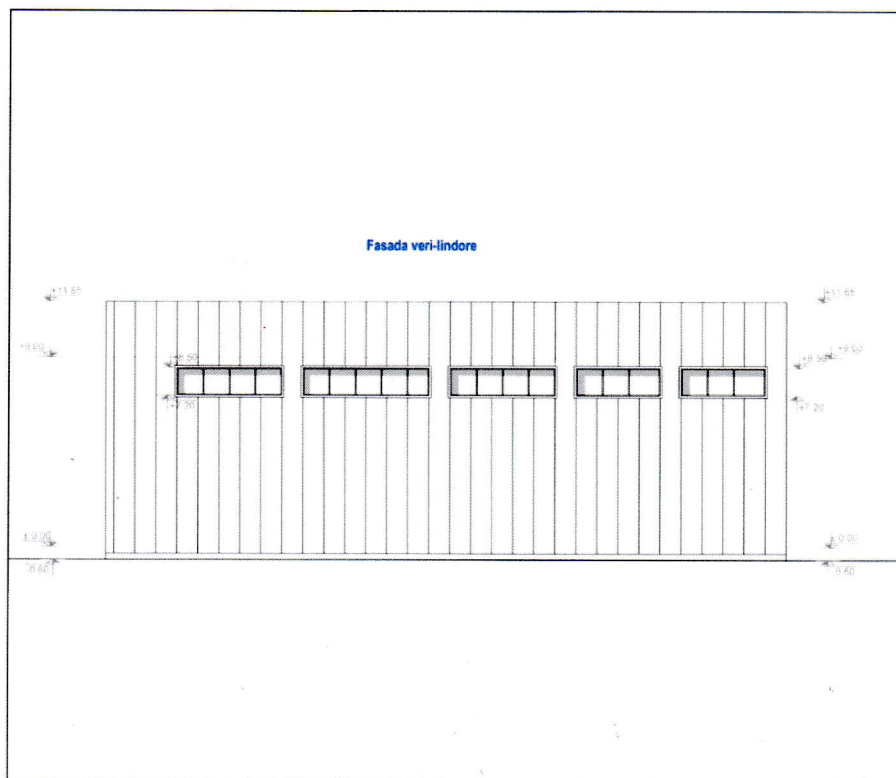


Fig.13 Fasada veri -lindore





Fig.14 Render



Fig.15 Render



4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

Treguesit e zhvillimit

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	3200m ²
Sip. gjurme e objektit ekzistues	2040m ²
Sip. total ndërtimi mbi tokë objekti ekzistues	2040m ²
Sip. gjurme e objektit	2040m ²
Sip. total ndërtimi mbi tokë	2040m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura	2040m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit	2040m ²
Koeficient i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	64%
Koeficient i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike	36%
Intensiteti i ndërtimit	0.6
Lartësi max. e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	12.25m
Nr. i kateve max. mbitokë	1 kat
Nr. i kateve nëntokë	-
Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale :	Nr.164/54, ZK Nr.2119

DISTANCAT MINIMALE NGA KUFIRI I PRONËS:

Kufizimet:

Veri : Rrugë në studim

Jug : Objekt kapanon 1 kat

Lindje : Pronë private

Perëndim : Rrugë në studim

Distancat nga kufiri i pronës

Veri : 3.6m dhe 3m nga kufiri i pronës

Perëndim : 9.5m dhe 13.3m nga kufiri i pronës

Jug : 2m nga kufiri i pronës

Lindje : 3m dhe 32.6m nga kufiri i pronës

Distancat nga trupi i rrugës

Perëndim : 16.6m

Jug: 7.6m

Distancat nga strukturat ekzistuese:

Jug: 12.6 m nga struktura ekzistuese

Distancat nga parcelat në kufi me pronën



Veri - perëndim

Distanca e objektit me lartesi 1 kat nga NJËSIA STRUKTURORE KA/95 23.5m

Jug-lindje

Distanca e objektit me lartesi 1 kat nga NJËSIA STRUKTURORE KA/124 28.7m

Shënim: Përsa i përket elementeve arkitektonik pjesë e këtij projekt-propozimi, të cilat ndodhen jashtë kufirit të pronës, mbeten objekt vlerësimi nga Bashkia e Tiranës në fazën e Lejes së Ndërtimit, si autoriteti që administron rrugën dhe trotuaret.

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hyrja kryesore e objektit pozicionohet në fasadën veri-perëndimore të objektit. Propozohen tre vende parkimi për kamionët që do të aksesojnë objektin. Aksesimi i kamionëve bëhet me anë të rrugës, që vjen nga jug-perëndimi dhe përshkron gjithë jugun e pronës duke mundësuar dalje nga fasada jug lindore e objektit për furgonat shpërdarës. Hapësirat e gjelbërta të propozuara janë rreth 40.9m²

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Rrjeti inxhinierik do të ndërtohet perimetralisht nëpërputhje me rrjetin inxhinierik të qytetit.

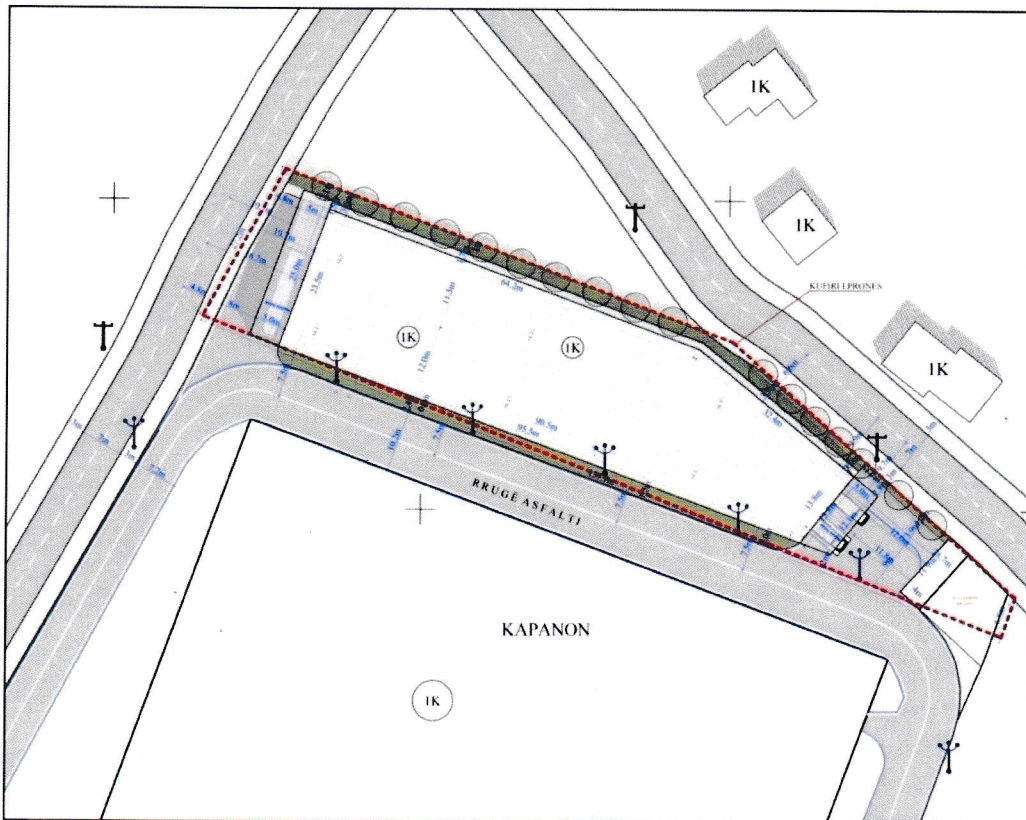


Fig.16 Planvendosja

