



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
"GODINE POLIFUNKSIONALE “NEW BUILDING” 9 & 10 KATE, ME 4 KATE
NËNTOKË,
NË RRUGËN E KAVAJËS ,BASHKIA TIRANË”

MIRATOHET
KRYETARI I K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLËK

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 12, Datë 12.12.2017

Projektues:

ARCHEA ASSOCIATI

Elton Sulejmani (Lic.Nr. A 0966)



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



I. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: "Godinë polifunksionale "NEW BUILDING" 9 & 10 kate, me 4 kate nëntokë, në rrugën e Kavajës, Bashkia Tiranë, me zhvillues "Z.Arben Xhaferri" 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 ku objekti ndodhet gjendet buzë rrugës kryesore të Tiranës, rrugës të Kavajës një rrugë komerciale shumë e rëndësishme në zhvillimin ekonomik të qytetit. Fasada Veriore e propozimit merr pjesë drejtpërdrejtë në siluhetën e rrugës të Kavajës dhe si e tillë ka rëndësi të madhe arkitektonike. Objektet përçark janë objekte banimi të para viteve '90, godina e Bankës së Shqipërisë, Muzeu Historik Kombëtar, etj. Gjithashtu pranë kësaj parcele në pjesën lindore të saj ndodhet një objekt polifunksional 10 kate i ndërtuar pas viteve 2000 .Objektet përçark kanë karakter kryesisht rezidencial, tregëtar dhe zyra, si dhe institucione shtetërore.





Fig.1 pozicioni i zhvillimit



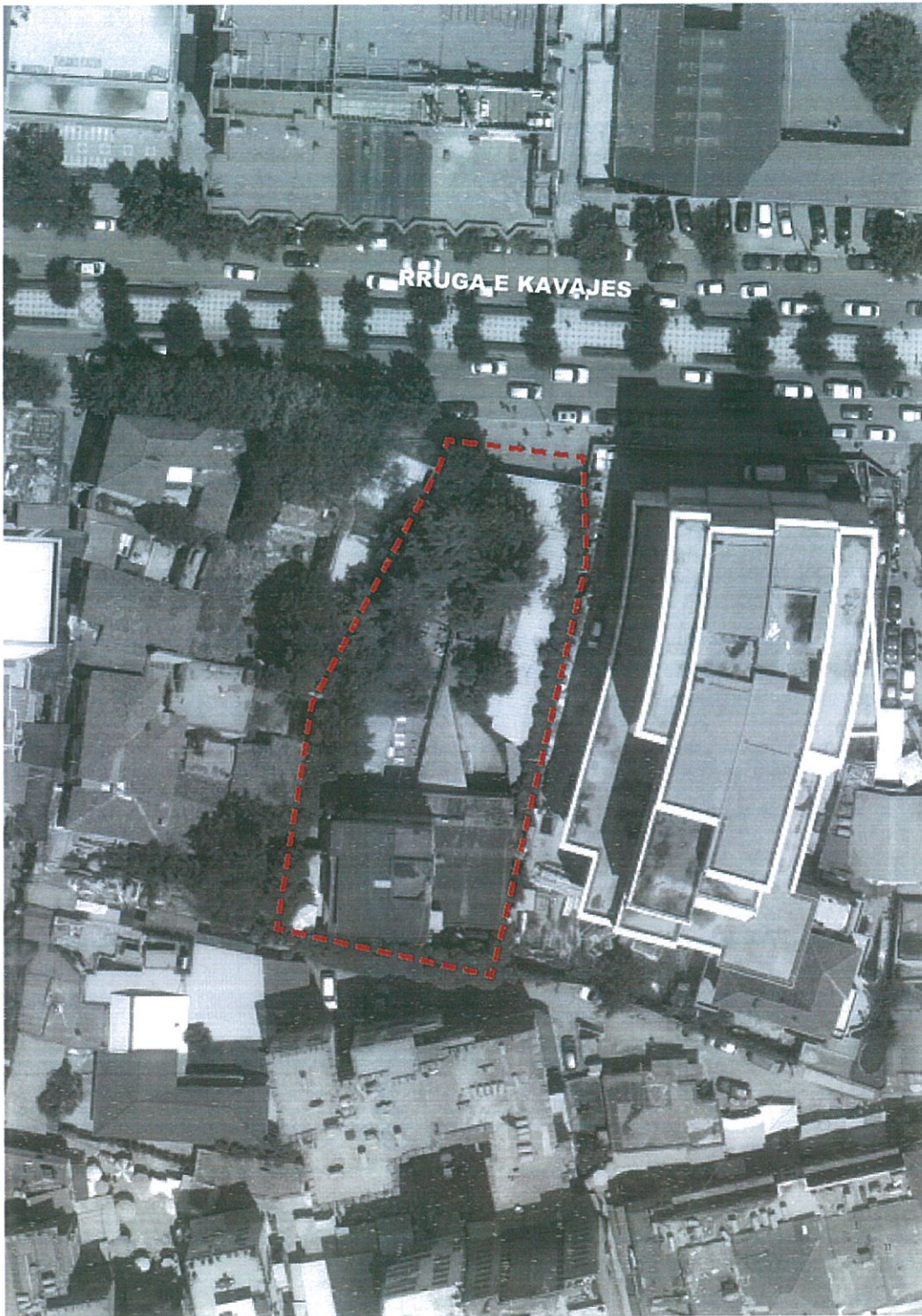


Fig.2 vendodhja e pronës me interes zhvillimi



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 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 273, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani si dhe parametrat e zhvillimit të saj përsa i përket numrit të kateve dhe intensitetit të ndërtimit.

KODI I NJESISE	TR/272	TR/273	TR/274	TR/275	TR/276	TR/277	TR/278	TR/279	TR/280	TR/281	TR/282	TR/283	TR/284	TR/285	TR/286
KLASA ADMINISTRATIVE	TRIANA	TRIANA	TRIANA	TRIANA	TRIANA	TRIANA	TRIANA	TRIANA	TRIANA	TRIANA	TRIANA	TRIANA	TRIANA	TRIANA	TRIANA
SIPERFAQJA E NJESISE (ha)	1.02	2.42	3.01	4.19	4.38	2.53	1.54	3.83	5.35	7.37	12.69	2.59	2.78	4.42	4.77
SIPERFAJE E QJEBRIMET SHËRËTIMIT EKZISTUES (m²)	4938	11045	13783	1851	2048	13905	8026	18784	13201	22481	34322	11450	9829	18527	22584
SIPERFAJE NDËRTIMI TOTAL EKZISTUES (m²)	25043	45734	59158	5563	52775	22750	26280	43847	31205	42428	188824	25765	43318	32407	38876
INTENSITETI I NDËRTIMIT EKZISTUES (l)	3.45	2.07	1.97	0.33	3.12	1.29	2.35	1.12	0.68	0.58	0.87	0.39	1.48	0.76	0.39
KATEGORIA PRIMARE	A	A	A	AR	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
PERQINDJA E KATEGORIVE TE LEJIMARA TE PËRDORIMIT TE TOKËS	A:95% / N:5%	A:81% / M:10% / N:5% / SH:2%	A:86% / AS:7% / N:5% / SH:2%	AR:75% / AR+M:14% / N:7% / M:4%	A:87% / S+M:5% / N:4% / U:3%	A:96% / N:4%	A:93% / N:7%	A:91% / A+S:10% / N:3%	A:95% / N:4%	A:98% / N:2%	A:93% / N:4% / S:3% / E+S:1%	A:95% / N:5%	A:92% / N:8%	A:99% / E+S:25% / N:4% / A+S:2%	A:94% / S+T:7% / AS:14% / M:5% / N:4%
SIPERFAJE TOTALE E NDËRTIMIT BASHKË (KATEGORIA A) (m²)	33815.89	67443.90	100897.20	1.00	13101.002	84526.88	50338.02	59373.72	128328.81	43400.72	287346.69	60486.07	77099.55	84803.84	0.00
PERDORIMET E NDALUARA DHE TE KUSHTEZUARA	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV
TEPODLLOJA E NDËRTIMIT	Struktura individuale/ te bashkelejuara/ lineare/ kulle	Struktura individuale/ te bashkelejuara/ lineare/ kulle	Struktura individuale/ te bashkelejuara/ lineare/ kulle	N/A	Struktura individuale/ te bashkelejuara/ lineare/ kulle	Struktura individuale/ te bashkelejuara/ lineare/ kulle	Struktura individuale/ te bashkelejuara/ lineare/ kulle	Struktura individuale/ te bashkelejuara/ lineare/ kulle	Struktura individuale/ lineare/ perimetrale/ kulle	Struktura individuale/ lineare/ perimetrale/ kulle	Struktura individuale/ lineare/ perimetrale/ kulle	Struktura individuale/ lineare/ perimetrale/ kulle	Struktura individuale/ lineare/ perimetrale/ kulle	Struktura individuale/ lineare/ perimetrale/ kulle	N/A
MEYNYRA E NDËRTYRYES	Riçhëllim / Konsolidim / Ristrukturim	Riçhëllim / Konsolidim / Ristrukturim	Riçhëllim / Konsolidim / Ristrukturim	Konsolidim / Ristrukturim	Riçhëllim / Konsolidim / Ristrukturim	Riçhëllim / Konsolidim / Ristrukturim	Riçhëllim / Konsolidim / Ristrukturim	Riçhëllim / Konsolidim / Ristrukturim	Riçhëllim / Konsolidim / Ristrukturim	Riçhëllim / Konsolidim / Ristrukturim	Riçhëllim / Konsolidim / Ristrukturim	Riçhëllim / Konsolidim / Ristrukturim	Riçhëllim / Konsolidim / Ristrukturim	Riçhëllim / Konsolidim / Ristrukturim	Riçhëllim / Konsolidim / Ristrukturim
SUBJEKTI I NDËRTIMIT (l)	PD	PD	PD	PD	PD	PD	PD	PD	PD	PD	PD	PD	PD	PD	PD
INTENSITETI I NDËRTIMIT (l)	3.5	3.5	4	0.13	3.5	3.5	3.5	2.6	2.45	0.6	2.45	2.45	3	2.8	2.8
INSTRUMENTAT E ZHVILLIMIT	Intensiteti i ndërtimit me kushte	Intensiteti i ndërtimit me kushte	Intensiteti i ndërtimit me kushte	N/A	Intensiteti i ndërtimit me kushte	Intensiteti i ndërtimit me kushte	Intensiteti i ndërtimit me kushte	Intensiteti i ndërtimit me kushte	Intensiteti i ndërtimit me kushte	N/A	Intensiteti i ndërtimit me kushte	Intensiteti i ndërtimit me kushte	Intensiteti i ndërtimit me kushte	Intensiteti i ndërtimit me kushte	Zona transformimi
PERQINDJA E BONUSIT (me %)	70	100	100	0	100	100	70	30	30	0	30	30	30	30	0
KOEFICIENTI I SHFRITËZIMIT TE TOKËS PER NDËRTIM (ksh)	45	45	45	30	45	45	45	45	45	0	45	45	45	45	45
KOEFICIENTI I SHFRITËZIMIT TE TOKËS PER DRUSE DHE HAPËSIRA PUBLIKE (bahr & kshq)	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV
NUMRI I KATEVE	9	10	10	0	10	10	9	7	7	3	7	7	7	8	6
LARTESIA E STRUKTURAVE (m)	29	35	35	0	35	35	29	23	23	11	23	23	23	28	28
DISTANCA E LEJIMARA	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV	Referuar merit perkatas te Rregullores se PPV
KAPACITETI MBATJES I POPULLËSISE	966	1527	2577	0	3743	2418	1438	2838	3808	578	8210	1728	2060	2423	0
SIPERFAJE E QJEBRIMET/BAJORE (m²)	2415	4818	3442	0	9358	6045	3595	7058	5022	1448	2052	4320	5500	8058	
PARQIME PER BANGORE	483	994	1289	0	1872	1209	719	1420	1804	290	4195	864	1200	1212	
KATEGORITË E ZONAVE TE MBROJTURA NATyroRE	Nuk është Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk është Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk është Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk është Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk është Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk është Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk është Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk është Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk është Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk është Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk është Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk është Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk është Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk është Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk është Zone e Mbrojtur Natyrore

Fig.3 vendodhja e pronës në njësinë administrative dhe tabela me treguesit e zhvillimit, ekstrakt PPV 2030



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 "Godinë polifunkionale "NEW BUILDING" 9, 10 kate, me 4 kate nëntokë, në rrugën e Kavajës, Bashkia Tiranë, me zhvillues "Z.Arben Xhaferrri" prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

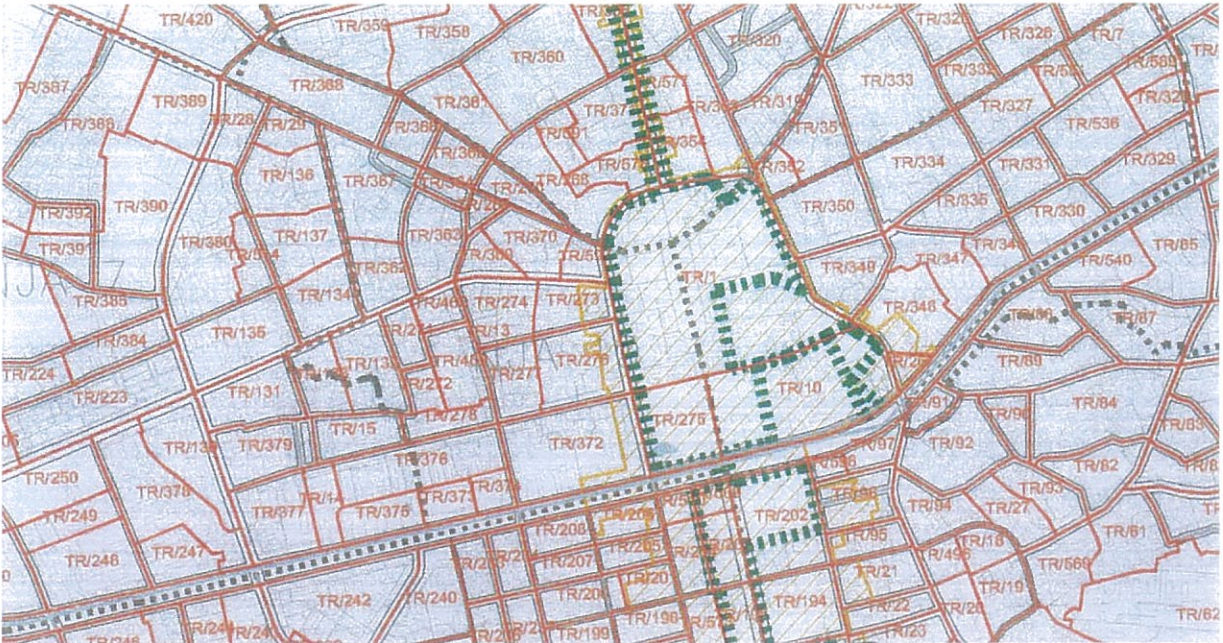


Fig. 4 ppt_12_harta e njesive strukturore



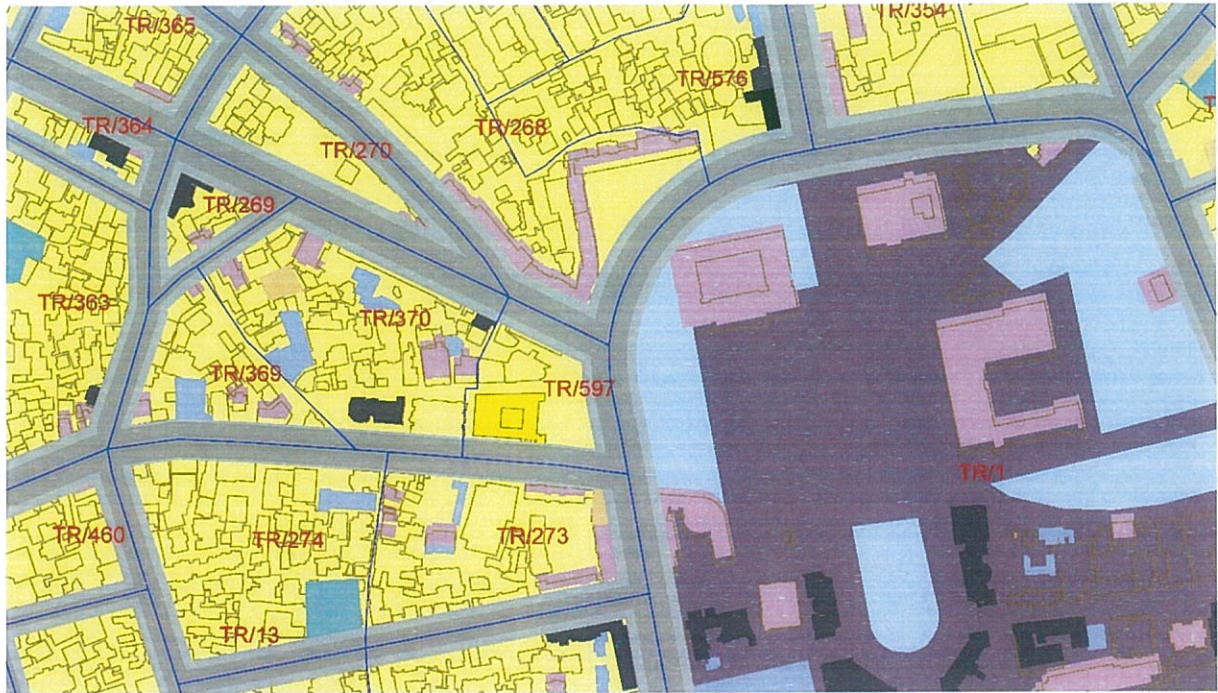


fig.5 ppt_07_harta e propozuar e kategorive e perdorimit te tokes

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Parcela ku objekti propozohet të ndërtohet ndodhet në afërsi të qendrës të qytetit të Tiranës përkatësisht në pjesën perëndimore të tij me ndikim në imazhin e saj . Fasada Veriore e propozimit merr pjesë drejtpërdrejtë në siluhetën e rrugës së Kavajës.

Në veri kufizohet nga Rruga e Kavajës ; në jug nga rrugë sekondare dhe një objekt 5 katësh banimi ; në perëndim nga objekte te ulta 1dhe 2 kat me cati të cilat aktualisht përdoren për shërbime publike, si bar dhe restorante si dhe në Lindje kufizohet nga një objekt i ri polifunksional 10 katësh.

Sipërfaqja e pronës është 1221.4 m².

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Pas analizave dhe studimit të zonës, me një kompleksitet vlerash por edhe dëmsh urbanistike dhe arkitektonike, të krijuara ndër vite, projektohet në këtë rast një objekt i ri bashkëkohor, me qëllim rigjenerimin e vlerave urbane në zonë si dhe vlerësimin e hapësirës publike rreth e përfaqar propozimit.

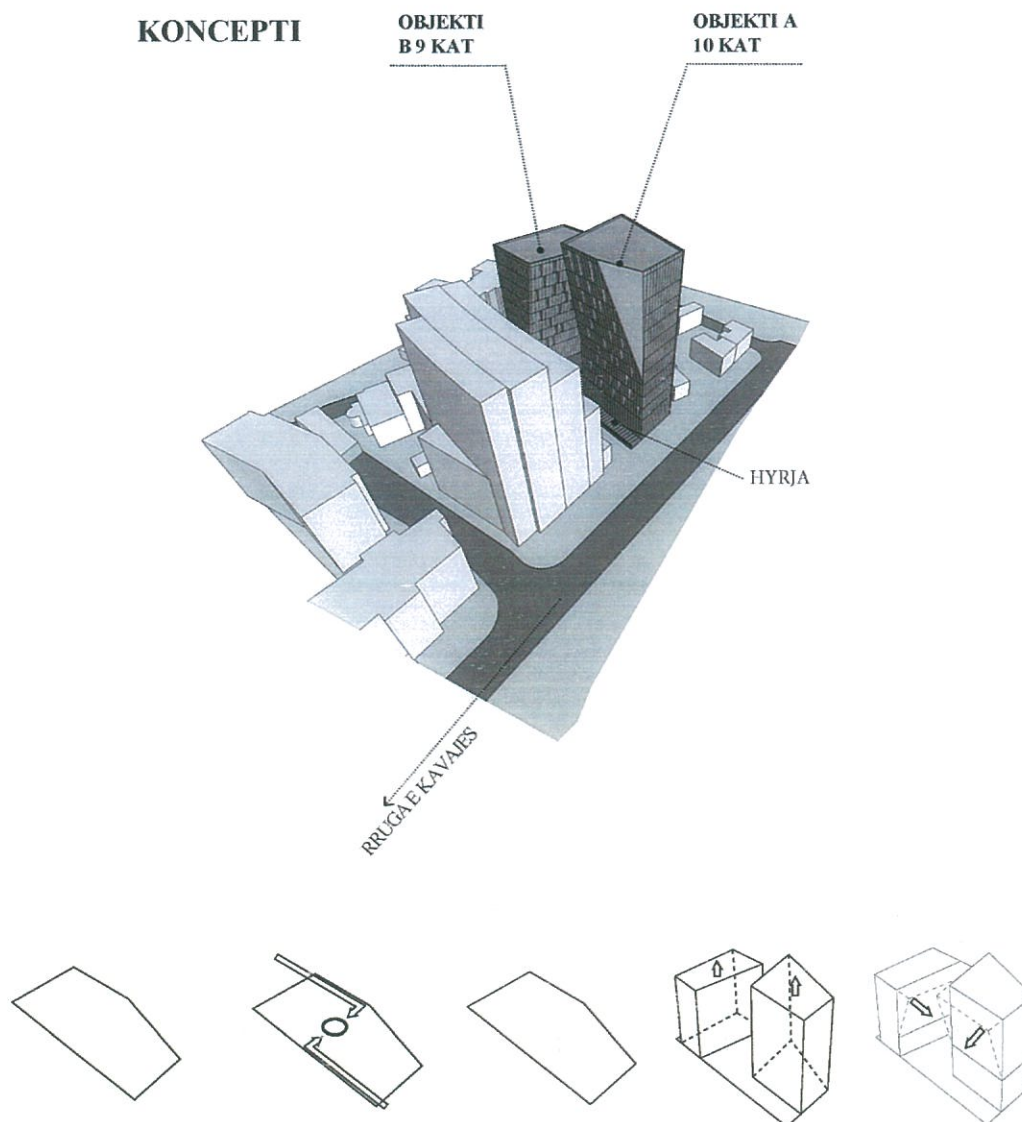


Objekti i ri është konceptuar si një përgjigje e drejtpërdrejtë e fasadave dhe murit urban të Rrugës së Kavajës, duke respektuar linjat urbane dhe zhvillimin vëllimor të tyre.

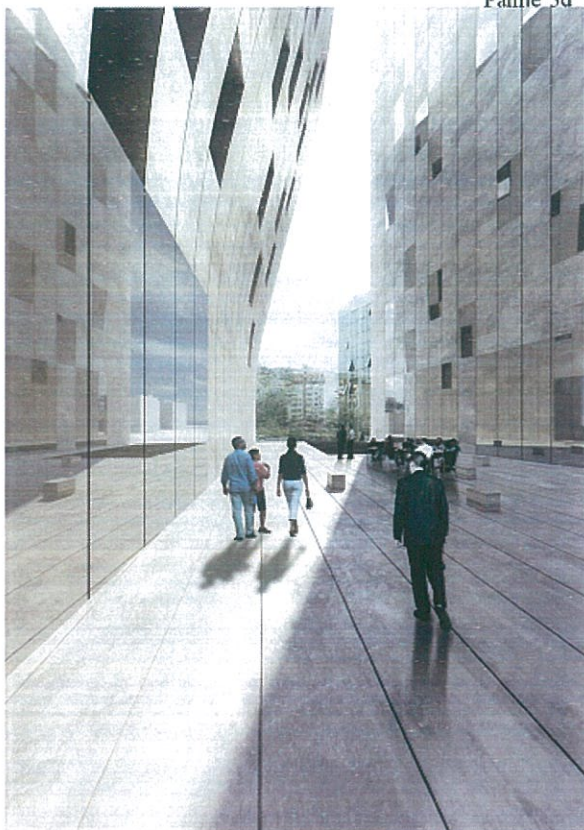
Funksionaliteti:

Projekti është një godinë me funksion miks. Ai do të përmbajë: ambiente tregtare, hapësirë parkimi, ambiente zyrash dhe ambiente banimi.

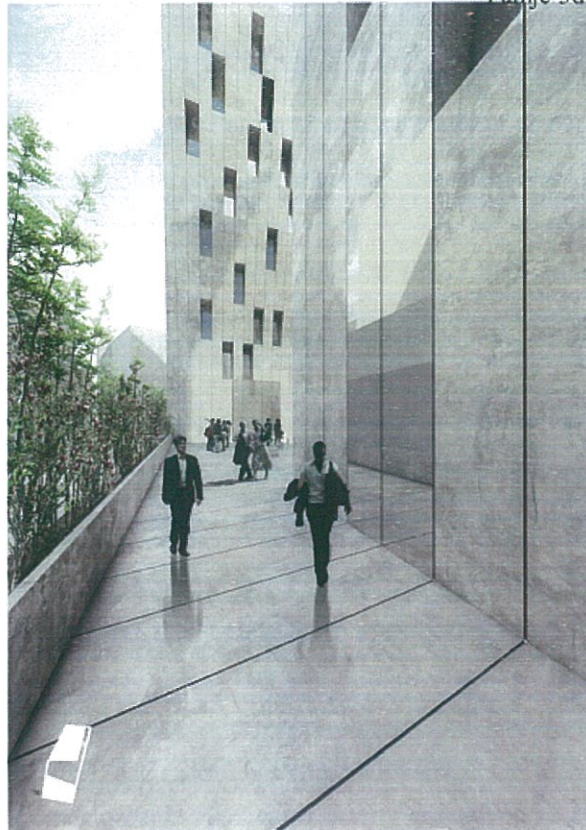
Këto funksione kanë shpërndarje të qartë si në altimetri, ashtu dhe në trajtimin volumor të tij.



Pamje 3d



Pamje 3d



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

Gjeometria:

Objekti “New Building” është menduar që nga ana arkitektonike të qëndrojë në harmoni me objektet që janë ndërtuar përreth tij. Projekti përbëhet nga dy godina përkatësisht 10 kate dhe 9 kate të cilat qëndrojnë në krahë të njëra-tjetrës. Midis këtyre dy volumeve krijohet një shesh I vogël në shërbim të komunitetit.

Fasada:

Eshtë marrë parasysh që në ndërtimin e këtyre dy objekteve të përdoren materiale sa më ekologjike dhe sa më funksionale. Gjate projektimit fasadat mbajnë linja të pastra dhe vetrata të mëdha në mënyre që të lejojnë hyrjen e dritës edhe në ekstremitetet e objektit.





4.3 Përcaktimi I treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Objekti është i kufizuar nga ndërtime ekzistuese nga tre anë të tij.

Në Veri kufizohet nga Rruga e Kavajës me distance 18.1 m nga aksi i rrugës; në Jug nga rrugë sekondare dhe një objekt ekzistues 5 katësh; në Lindje kufizohet nga një objekt ekzistues polifunksional 10 katësh. si dhe në Perëndim nga objekte te ulta 1 dhe 2 kat.



TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1221.4 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	1221.4 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	(kati 0) = 778 m ² , (kati fundit) = 911 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	8000 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë: :	4625 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	(kati 0) = 63.6%, (kati fundit) = 74.5 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	36.4 %
Intensiteti i ndërtimit:	6.54
Numri i kateve mbi tokë:	9 & 10 kate
Numri i kateve nën tokë:	4 kate
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	42 m
Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale:	Nr. pas. 6/7; ZK. 8380

DISTANCAT MINIMALE NGA OBJEKTET EKZISTUESE:

VERI:	Rruga e " KAVAJËS " (vije ndertimi e formuar)
JUGU:	12 m- 15.8 m nga struktura ekzistuese 5 kat për volumn 9 kat
LINDJA:	6.2 m-11.8m - 15 m nga struktura ekzistuese 4 dhe 10 kat
PERENDIMI:	1 m nga kufiri i pronës për volumn 9 kat dhe volumn 10 kat

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

VERI:	Vijë ndërtimi e formuar
JUGU:	0 - 0.7m nga kufiri i pronës për volumn 9 kat ,
LINDJA:	0 - 1.2 m nga kufiri i pronës për volumn 9 kat dhe 10 kat
PERENDIMI:	1 m nga kufiri i pronës për volumn 9 kat dhe 10 kat (kallkan)

Shënim: Në fazën e Lejes së Ndërtimit projekt zbatimi i secilit objekt, pjesë e kësaj Leje Zhvillimi, mund të këtë ndryshime të sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore mbi tokë dhe nëntokë, brenda kufijve dhe kushteve urbane të zhvillimit, deri në masën 2%.

Përcaktimi i vijës së ndërtimit për këtë objekt është në përputhje me nenin 53 të Dokumenti të Rregullores Vendore të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendimin Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Objekti i përgjigjet situatës urbane thuajse të formuar të kësaj zone, duke plotësuar boshllëkun e duke u bërë pjesë e flukseve dhe jetës në katin përdhe. Një ndër pikat e rëndësishme është depërtimi i flukseve këmbësore përmes objektit.

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 e interesit .

Projektues:

ARCHEA ASSOCIATI

Elton Sulejmani (Lic.Nr. A 0966)

