



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PIKË KARBURANTI DHE KOMPLEKS SHËRBIMI NË UNAZEN E MADHE (SEGMENTI TEG - FARKE), LUNDER”, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË, ME ZHVILLUES SHOQËRINË “KASTRATI” SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU



Miruar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.24, Datë 03.12.2020

Projektues:

UDV ARCHITECTS 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 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 Zhvillimit për objektin pikë karburanti dhe kompleks shërbimi në unazën e madhe (segmenti Teg - Farkë), Lunder”, me vendndodhje në bashkinë Tiranë, me zhvillues shoqërinë “KASTRATI” sh.p.k. , bazuar në:

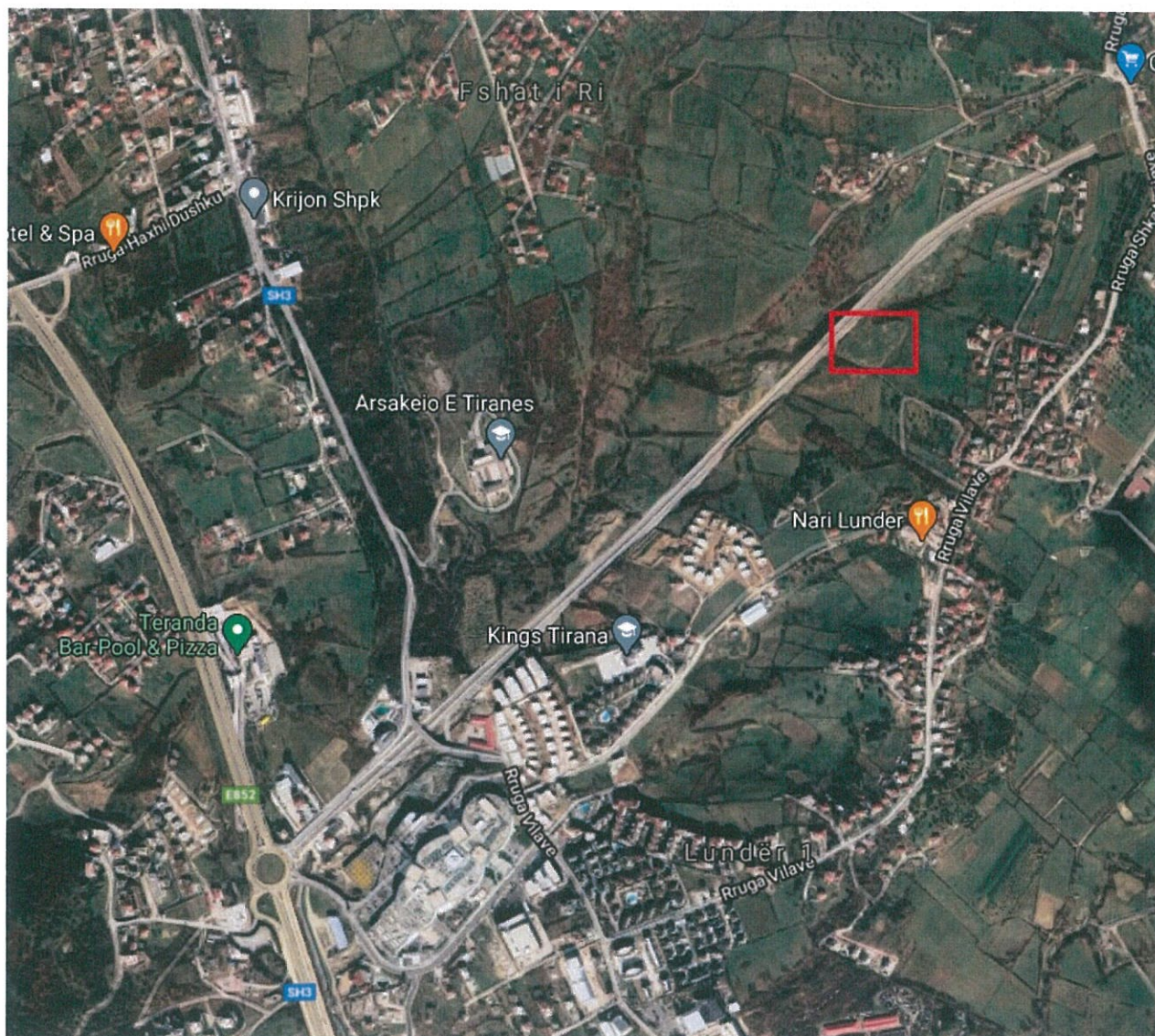
- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar, nenit 7 dhe nenit 28;*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar;*
- *Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor me Vendim Nr.1 Datë 23.10.2019*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti që do të ndërtohet ndodhet në zonën kadastrale Nr.2529,prona ka numër pasurie 524/8, Bashkia Tirane ,dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 9754 m2. Projekti propozon ndërtimin e një pike karburanti dhe kompleksi shërbimi. Sajti kohët e fundit ishte si pike depozitimi për mbetjet gjatë ndërtimit të autostradës. Më parë sajti kishte një pjerresë me rreth 8 m nga kufiri jugor deri në autostradë. Vendi ndodhet përgjatë autostradës së re që drejtohet në lindje nga Tirana East Gate Shopping Center. Zona në jug të sheshit të projektimit është me karakter rural, por po bëhet një nga zonat më të dëshiruara për banim në Tiranë.



Vendndodhja e pronës



Vendndodhja e pronës

2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

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

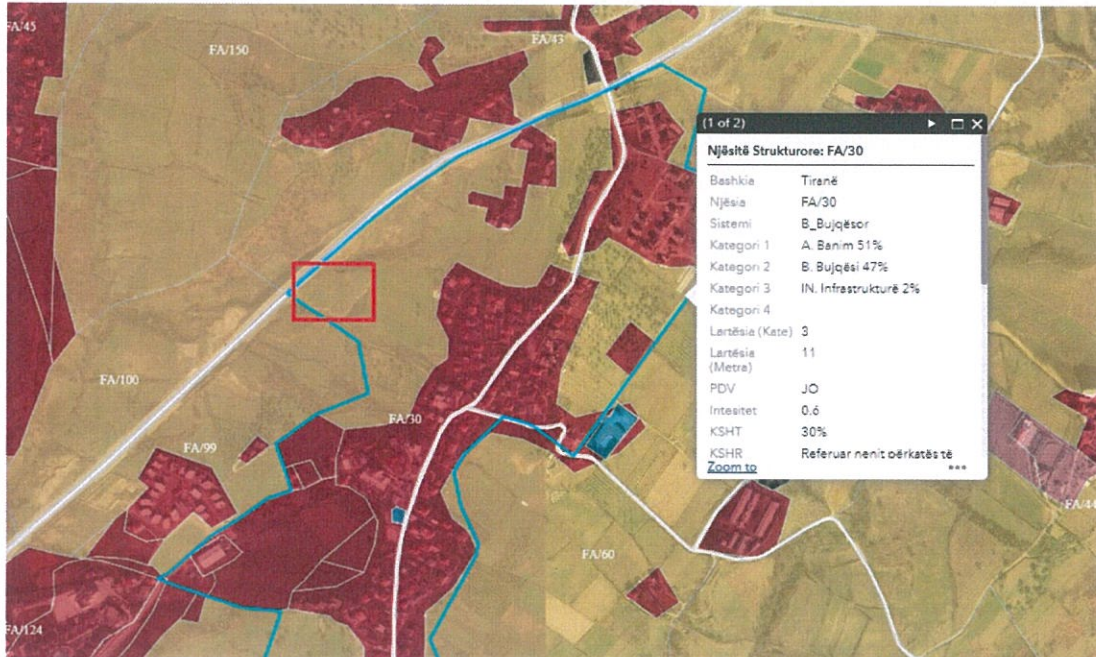
2.2

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, miratuar në Këshillit Kombëtar të Territorit me Vendim Nr.1 , Datë 14.04.2017, dhe Rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor me Vendim Nr.1 , Datë 23.10.2019, zhvillimi në zonën e interesit e cila ndodhet në njësinë strukturore FA/54 respekton kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani dhe konkretisht kategorine infrastrukture si nje nga perdorimet e lejuara. Gjithashtu, Këshilli Kombëtar i Territori ka vlerësuar potencialin e lartë të zonës si dhe objektivat e zhvillimit të shërbimeve dhe investitorëve në këtë zonë.

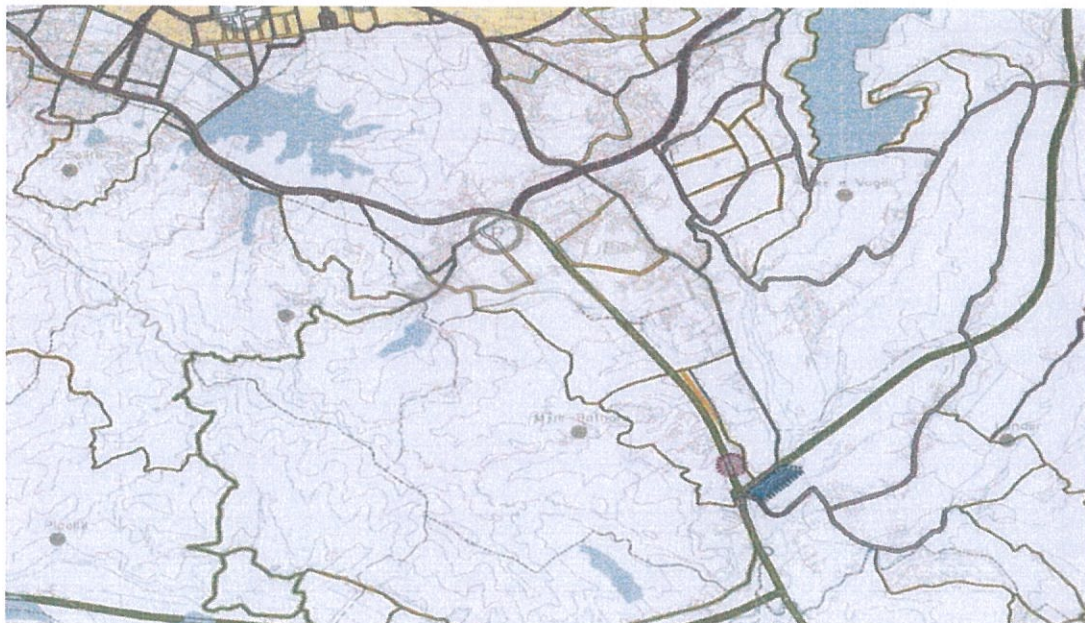


2.3 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Më poshtë paraqitet fragment nga harta e infrastrukturës nga draft Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se pozicionimi i projektit, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen. Parcela në studim i përketë njësisë strukturore FA/30.



Fragment nga e-harta



— Interurbane Kryesore

Fragment nga harta e infrastrukturës

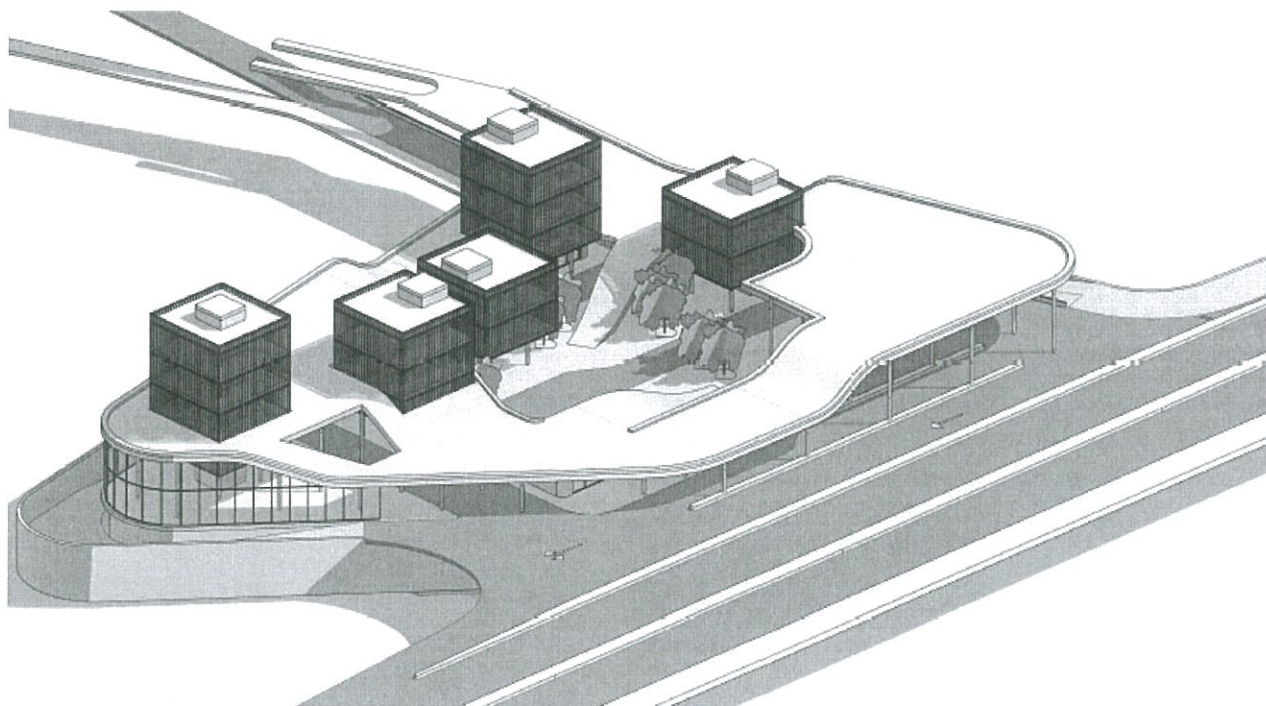


3. ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE

Zona e projektit ka një pjerrësi deri në 8 metra nga ana jugore deri në autostradë. Kjo pjerrësi është krijuar nga depozitimi inerteve të grumbulluara gjatë ndërtimit të segmentit Teg-Farke-Shkozë. Lidhja nga ana perëndimore me tokën bujqësore dhe fshatin Lundër është pa kufij dhe peizazhi shndërrohet në një kopsht të madh që lëkundet në një ballkon përgjatë autostradës.

Kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

- Në anën veriore nga rruga;
- Në anën lindore nga zonë urbane me vila;
- Në anën jugore nga tokë bujqësore;
- Në anën perëndimore nga rruga.

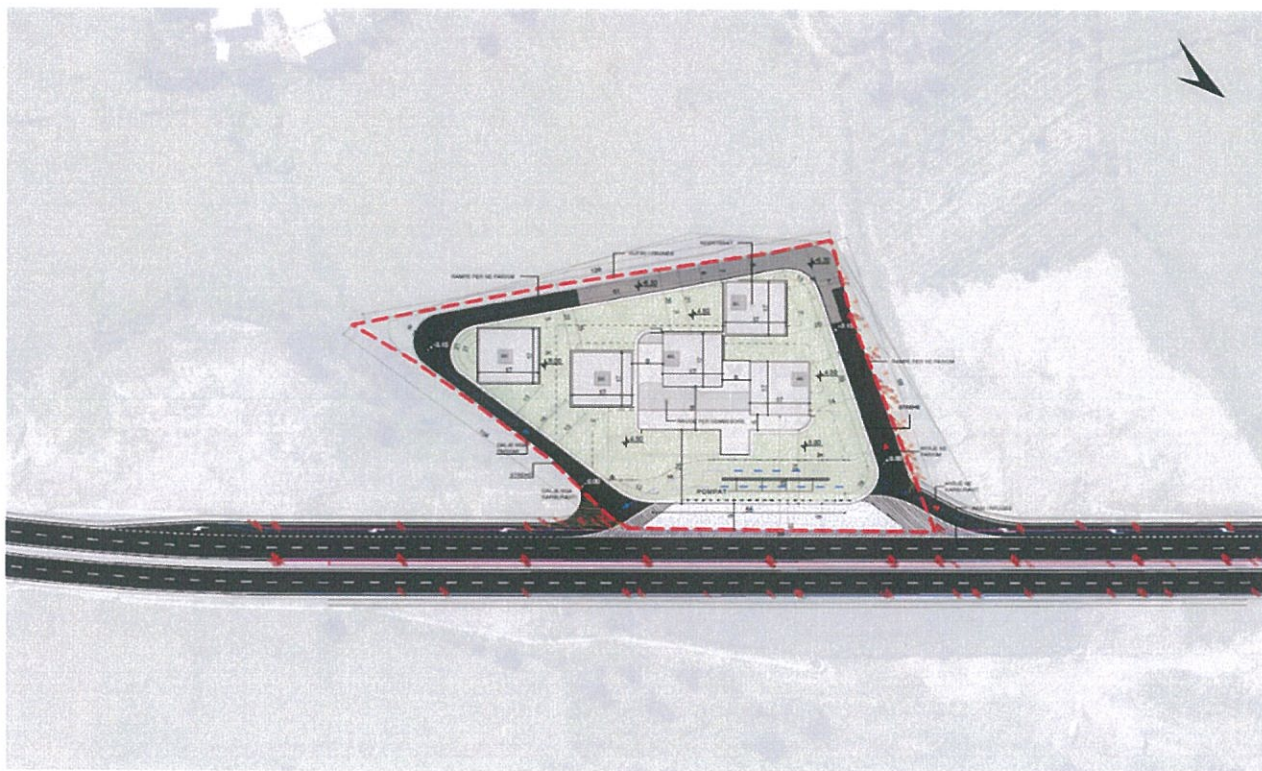


4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

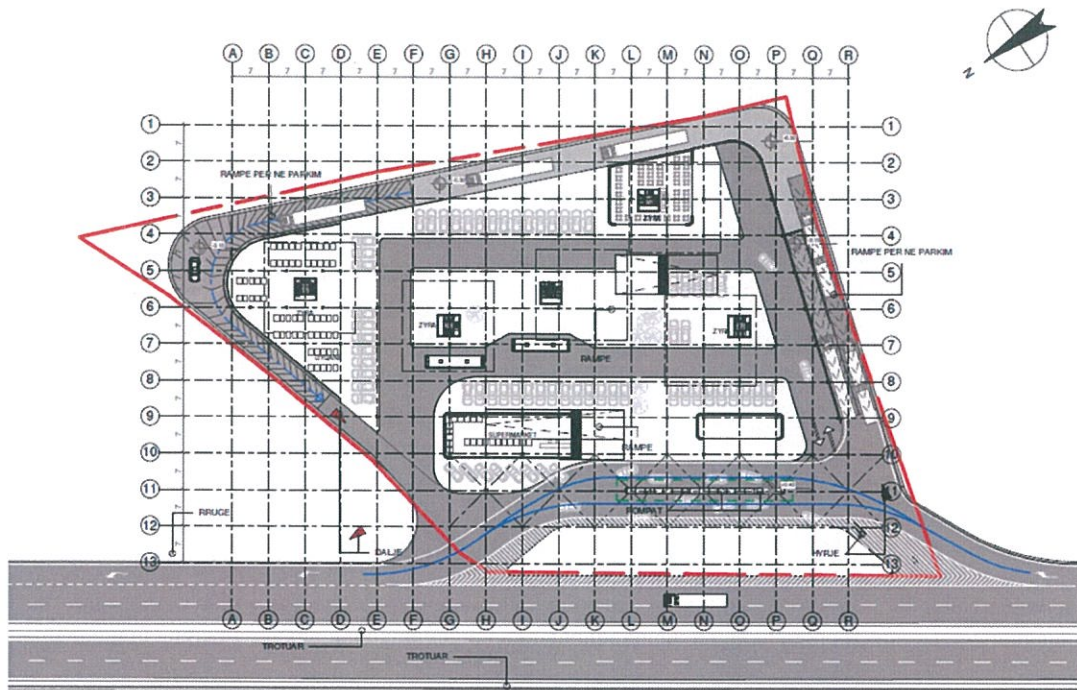
Funksioni kryesor që do i jepet këtij sajti, përveç stacionit të karburantit, është edhe një Qendër Logjistike. Qendra do të jetë e zhytur nëntoke. Duke qënë e tillë, sheshi tani ofron një potencial plotësisht të ri zhvillimi pasi gjithë sheshi në kuoten 0.00 ofrohet si një hapësirë e madhe dhe platformë e re ndërtimi. Peisazhi do të jetë i arritshëm nga publiku, duke ofruar ambiente relaksi.

Ne besojmë se mënyra më e qëndrueshme për zhvillimin e projektit është maksimizimi i potencialit të sheshit për të lehtësuar intesitetin e zhvillimit në zonat dhe fushat e gjelbëruara.



Planvendosje

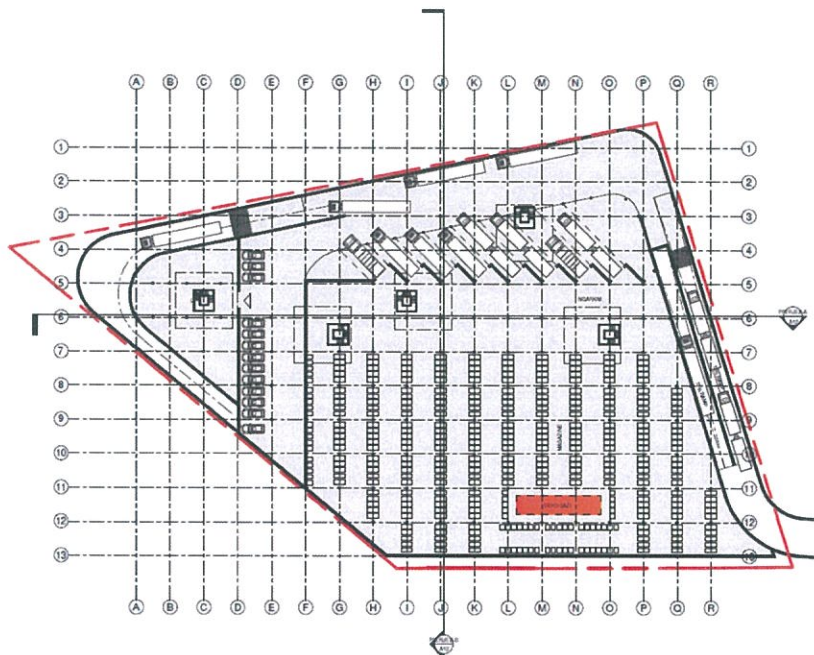




Plan Sistemimi

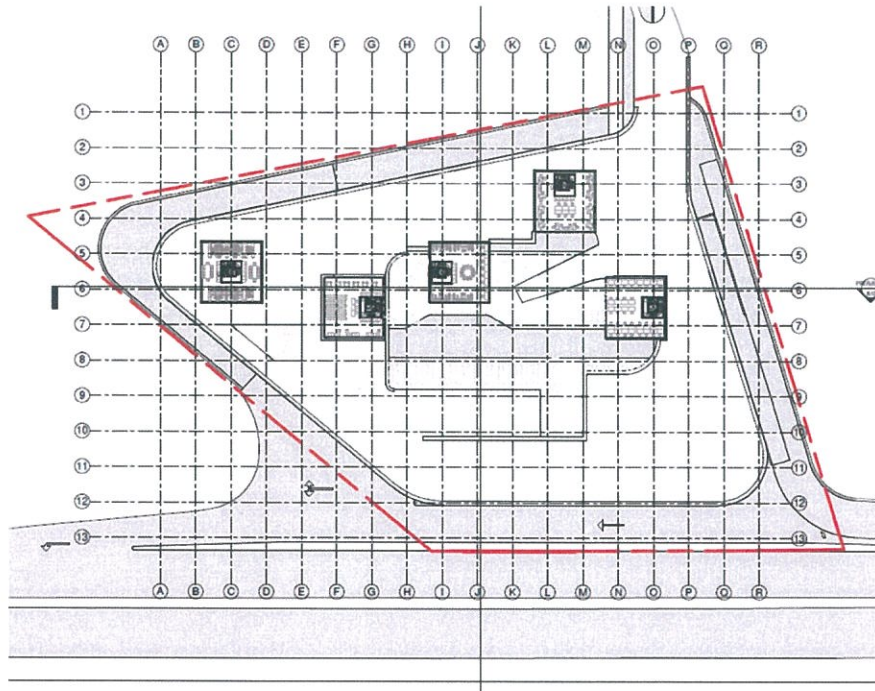


Bodrumi është i zënë nga qendër logjistike dhe parkim. Zakonisht qendrat logjistike janë kuti të mëdha në zonat industriale, por duke qene se kufijtë hapsinorë të sheshit rrethojnë zonën prestigjioze me zyra dhe banim, klienti sugjeron që qendra logjistike të zhytet nëntoke.



Planimetria e katit nëntokë





Kati Tip

Ndërsa bodrumi është i zënë nga qendra logjistike, projekti i zyrave etj, karburanti që do të ngrihet ka një nevojë thelbësore për parkim dhe rrugë kalimi për makinat prandaj ne vendosëm të ngrimë peisazhin e sheshit për të krijuar një park të gjelbëruar të ngritur për zyrat dhe shërbimet.

Kjo çon në krijimin e një zone të mesme urbane midis parkut të ngritur dhe qendrës logjistike. Kjo zonë e mesme dominohet nga trafiku, dyqanet, pikat e hyrje-daljeve për restaurantet, kafenetë që zgjatohen deri teri tek kopshti sipër. Parku do të jetë i arritshëm nga publiku, duke ofruar ambiente pushimi.

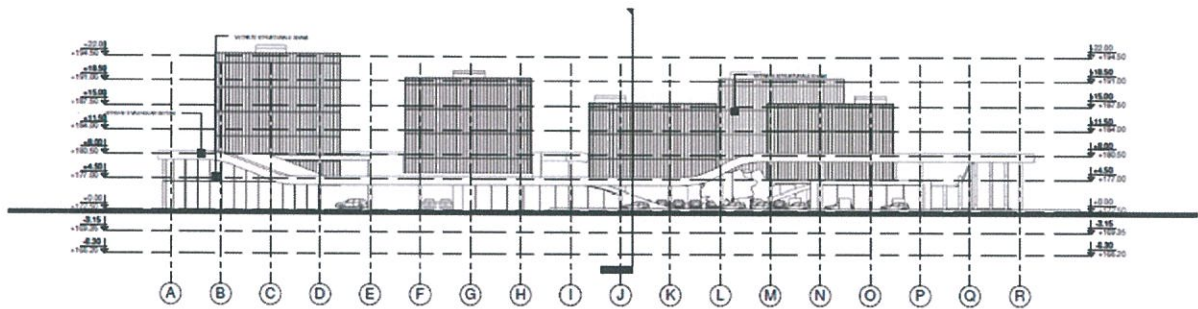
Të përdorësh sheshin 3-herë është çelsi për qëndrueshmërinë e këtij projekti. Kjo redukton përdorimin e burimit më të çmuar: tokën e pa ndërtuar.

Veç kësaj, një përqindje shumë e lartë e sheshit është e mbuluar nga një tarracë e gjelbëruar. Kjo do të reduktojë efektin e ishullit të nxehtësisë në krahasim me sipërfaqet e ekspozuara dhe do të sigurojë një mbrojtje nga rrjedhjet e ujrave në rastet e stuhive.

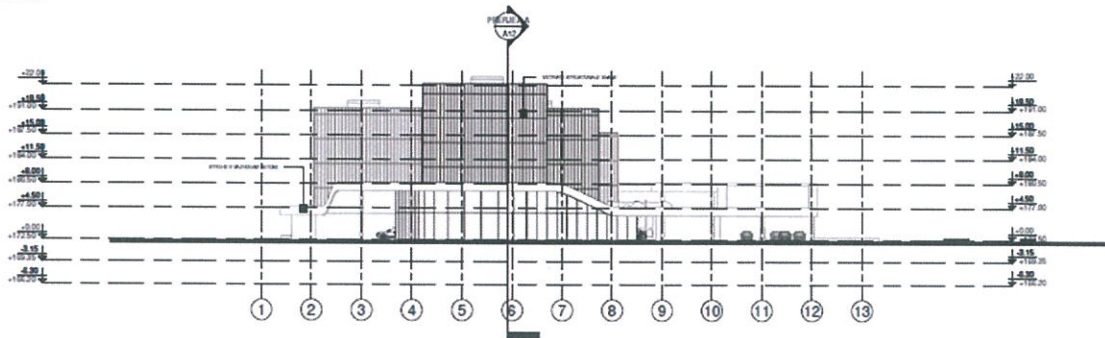


4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Ndërtesat për zyrat do të pajisen me fasadë me brisole me efencë djellore dhe me ventilim natyral tërthore.



FASADA PERENDIMORE
SH. 1 : 500



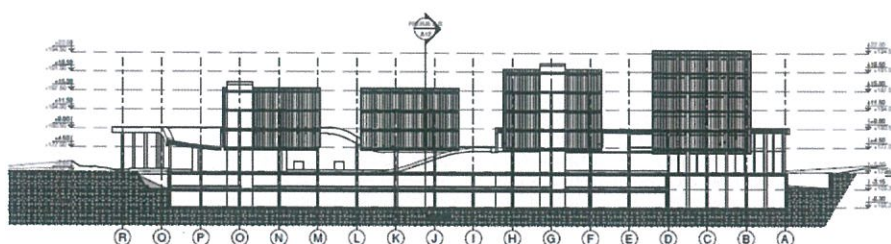
FASADA VERIORE



Ne tani po eksplorojme përdorimin e Cross Laminated Timber (CLT) për ndërtesat e apartament ose zyrave e cila do të reduktojë kohën konstruktive por mbi të gjitha kohën, energjinë fizike dhe gjurmën karbonike të objektit.

Energjia dhe sistemi i kursimit të ujit ashtu sikurse në ndërtesat me menaxhim smart për ujin, ndricimin me sensor lëvizjeje, gjithashtu ndricuesve me kursim energjie dhe chillerat do te specifikohen.

Magazinat nuk do kërkojnë ftohje mekanike pasi janë të zhytura nëntokë. Shtresa e mesme urbane ajroset natyrshëm dhe hijëzohet nga parku mbi të.



PRËRJE A-A
SH. 1:500



PRËRJE B-B
SH. 1:500



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	9754 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	9754 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	6180 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	11880 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	22912 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	63.3 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	36.7 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.2
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	22 m
Numri i kateve mbi tokë:	6 k
Numri i kateve nën tokë:	2 k

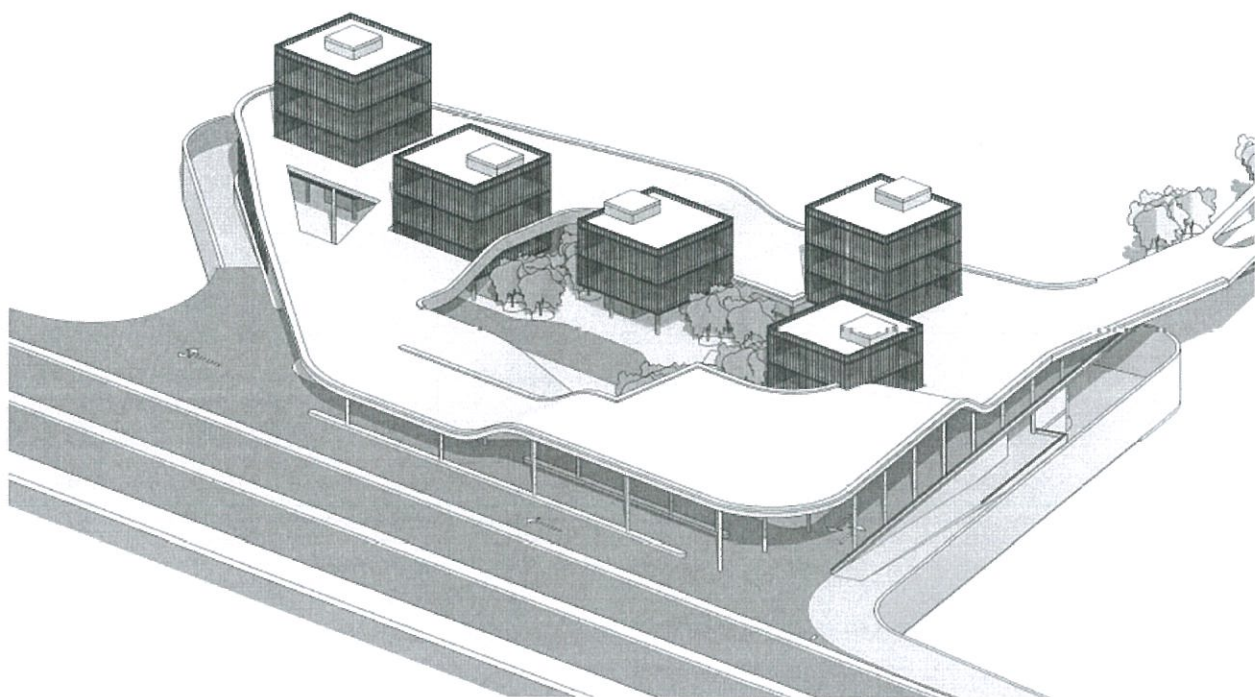
TREGUES TEKNIK:

Nr. e Pasurive	: 524/8
	Shkresë me Nr. port.2493/1 , datë 10/03/2021 pasuri në pronësi të ARRSH- së shpronësuar me VKM nr. 795, datë 22/09/2015 për segmentin rrugor "Unaza Lindore Loti I" (Farkë-Teg)
Zona Kadastrale	: ZK Nr 2529.
Distancat nga kufiri i pronës :	
Veri	: 22 m per volum 3 kat, 26 m per volum 4 kat
Perendim	: 12 m per volum 5 kat, 24 m per volum 4 k kat, 21 m per volum 3 kat, 11 m per volum 3k kat
Jug	: 9 m per volum 5 kat, 19 m per volum 5 kat
Lindje	: 30 m per volum 3 kat
Distancat nga aksi i rrugës:	
Veri	: 48m, 58m, 70m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

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



5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

- Ne rrugen ekzistuese, ne Unazen e madhe, (seg. Teg – Farke), ne distancën 20 m nga pompat behet kthesa per ne rrugen sekondare per te hyre dhe per te dale ne piken e karburantit.
- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Tiranë, përsa i përketë rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.

