



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

GODINË POLIFUNKSIONALE, 1-7 KATE ME NJË KAT NËNTOKE DHE PIKË SHITJE ME PAKICË TË HIDROKARBUREVE, NË PRONËSI TË SHOQËRISË KASTRATI SH.P.K , ME ZHVILLUES KASTRATI SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.27, Datë 03/12/2020

Projektues:

UDV ARCHITECTS SHPK

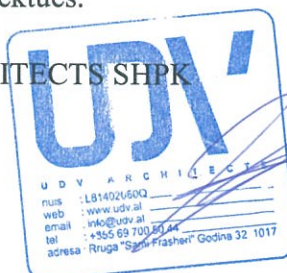


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 “Godinë polifunksionale, 1-7 kate me një kat nëntoke dhe pikë shitje me pakicë të hidrokarbureve, në pronësi të shoqërisë Kastrati sh.p.k , me zhvillues 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.*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti që do të ndërtohet ndodhet në zonën kadastrale me Nr. 2119. Prona ka numër pasurie 148/22, e cila ndodhet në Bashkinë Tiranë dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 12900 m2. Projekti propozon ndërtimin e një objekti 7 kate mbi tokë dhe një kat nëntokë.

Volumetria përbëhet nga pjesa me funksion industrial dhe pjesa tjetër e zhvilluar në altimetri me funksion arsimin profesional, të cilës i hiqen volume të caktuara duke krijuar oborr të brendshëm dhe duke rritur kontaktin me natyrën.



Figure 1-Vendndodhja e pronës

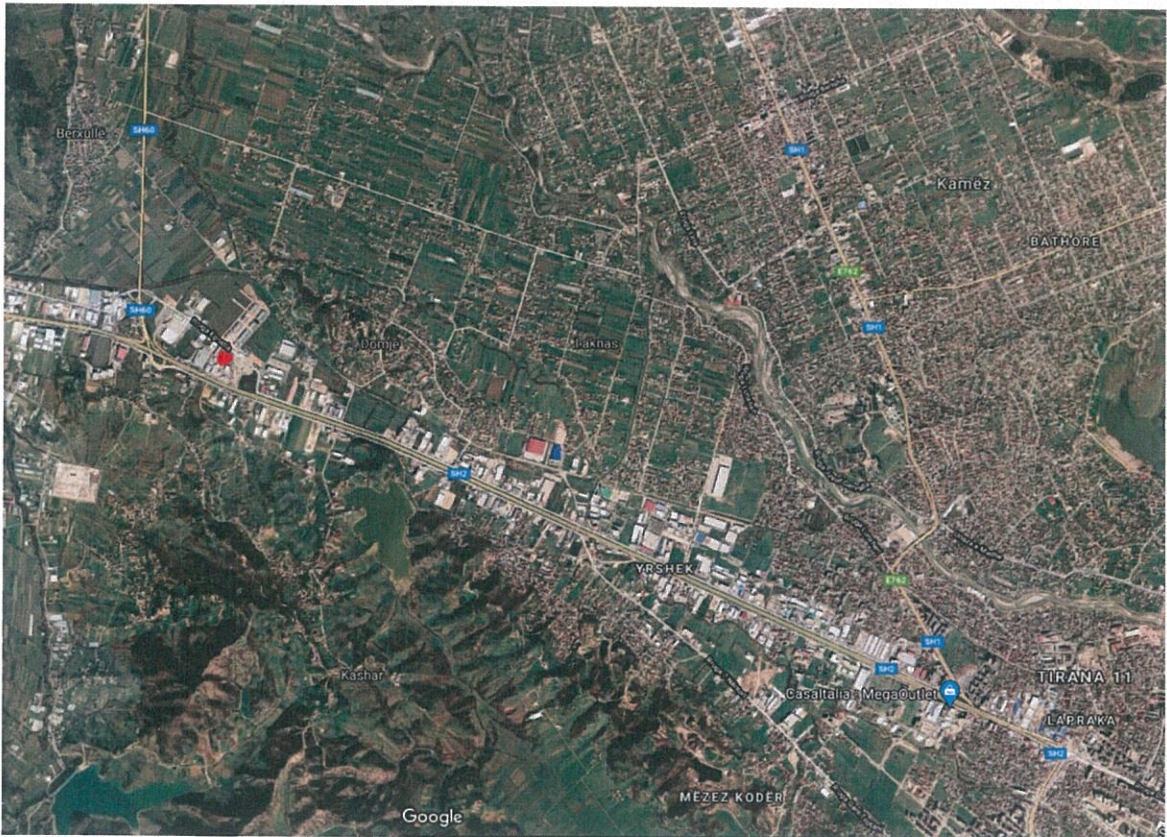


Figure 2-Vendndodhja e pronës

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, 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 për zonën e interesit janë vlerësuar dhe janë respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.



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

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat shihet se pozicionimi i projektit, është funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit. Parcela në studim i përketë njësisë strukturore KA/83.



Figure 3- Fragment nga e-harta

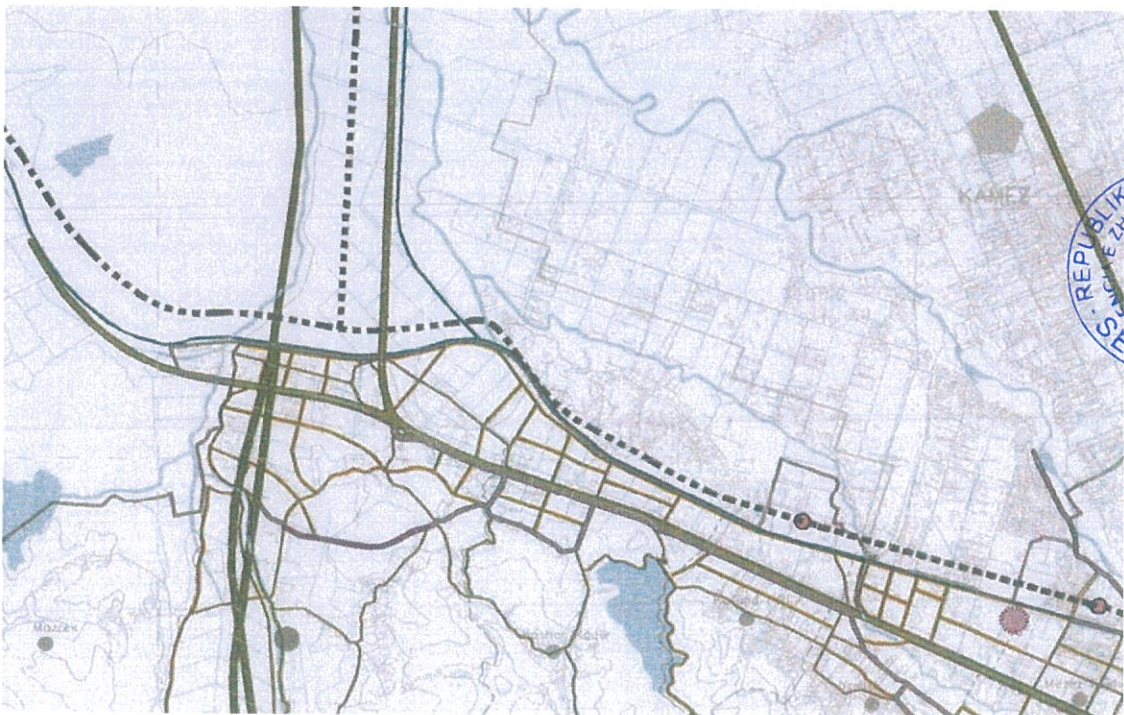


Figure 4-Fragment nga harta e infrastrukturës

3. ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE

Zona e projektit ka një pjerrësi deri në 4 metra nga ana e saj veriore deri në autostradë. Aktualisht lidhja me autostradën Tiranë-Durrës kryhet nëpërmjet objektit “Pikë karburanti dhe showroom-i i Auto-Star Albania”.

Kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

- Në anën veriore nga rruga;
- Në anën lindore nga rruga;
- Në anën jugore nga objekt shërbimi dhe industrie;
- Në anën perëndimore nga kapanon industrial.



4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Në nivel sistemimi do të dallohen dy momente :

- hapësira funksionale , në shërbim të lëvizjes dhe qarkullimit që i vjen përshtat funksionit dhe që përballon flukset si pwr shërbimin nw funksion tw pikë shitje me pakicë të hidrokarbureve ashtu dhe aktivitetit nw godinë polifunkionale, 5 dhe 7 kate
- momentin e dyte te oborrit privat te brendshem përreth se cilit zhvillohet objekti.

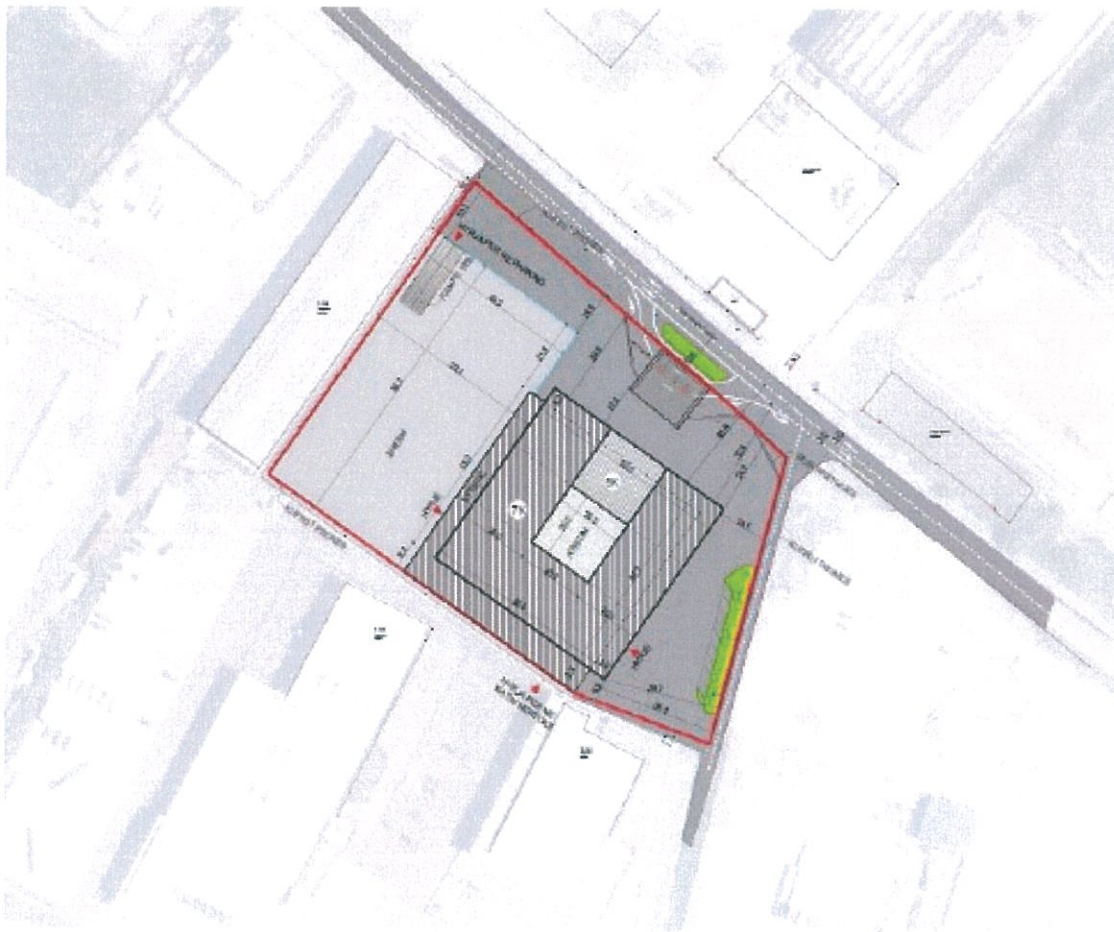


Figure 5-Planvendosje

Në katin përdhe , hyrjet për zonën industriale dhe për pjesën pwr funksionet e tjera janë të diferencuara. Në këtë kat, gjenden dhe ambjene me funksion shërbimi.



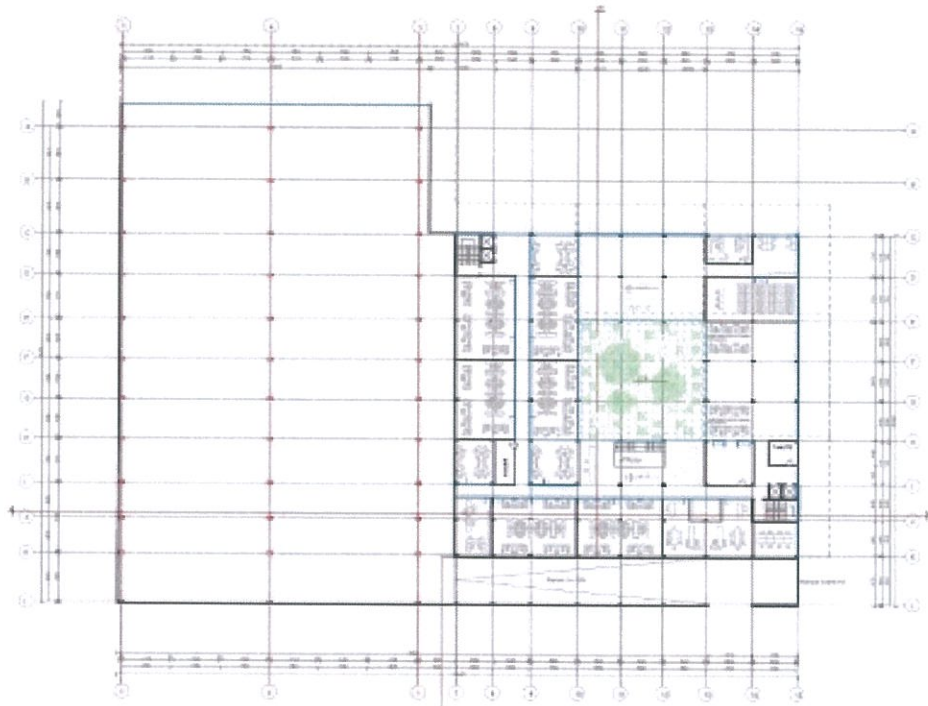


Figure 6-Planimetria e katit përdhe

Volumetria është e tillë që secili nga katet mbi katin përdhe përsëritet dy herë dhe ndryshojnë nga njeri-tjetri për shkak të lojës me lozhat e krijuara në nivele të ndryshme, të përshtatshme për kontakt me natyrën , për diellezim dhe ajrim të objektit, dhe për zhvillim të jetës sociale në objekt.

Në katin tip , përsëriten funksionet e mësipërme si edhe për katin përdhe në shërbim të funksionit që ky volum ka.

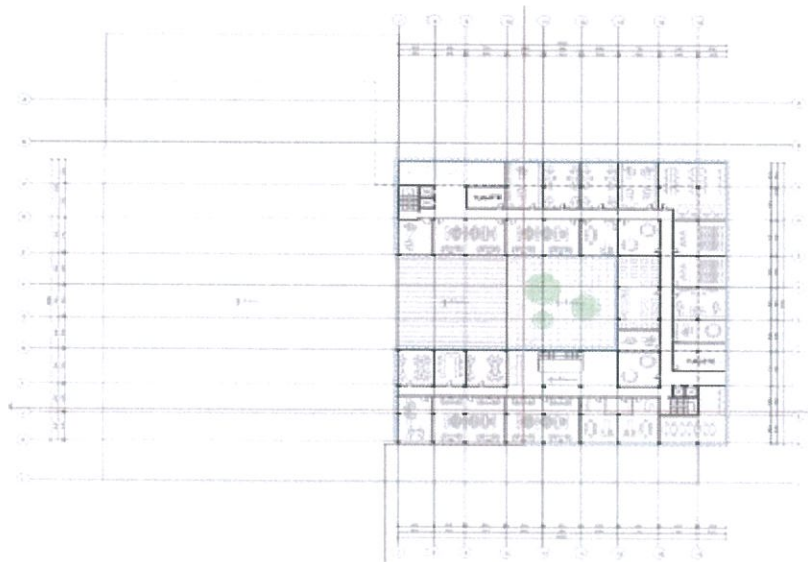


Figura 11 - Planimetria e katit të pare

Aksesi i parkimit realizohet nëpërmjet një rampe me pjerrësi 18% , e pozicionuar larg hyrjeve për këmbësorët. Në këtë hapësirë , do të pozicionohet hapësira teknike në funksion të volumit me karakter industrial , si edhe do te parkojnë automjete të tipeve të ndryshme po në shërbim të objektit.

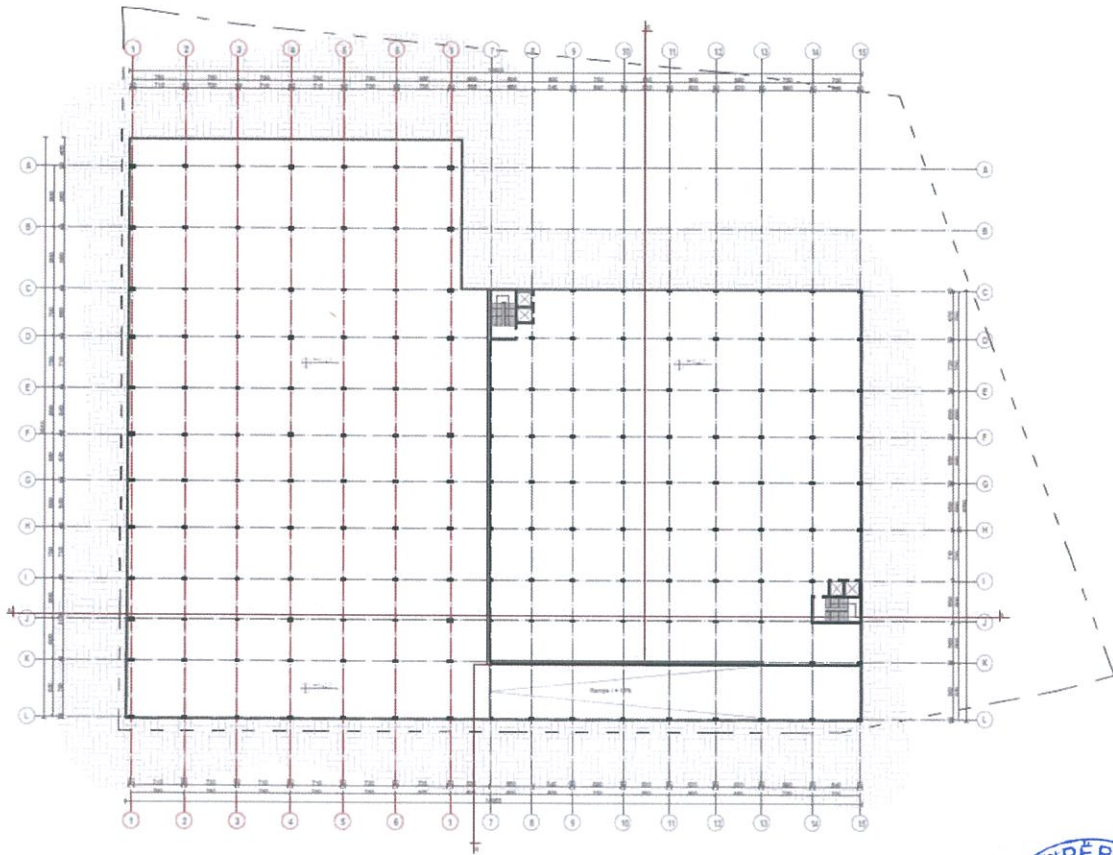


Figure 12- Planimetria e katit nëntokë



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

Lëvizja vertikale është e zgjidhur nëpërmjet një shkalle kryesore panoramike, e cila shikon nga atriumi qëndror, dhe ashensorët prane saj , si edhe dy grupe të tjera shkalle – ashensor betonarme , të përshtatshme për evakuim në raste avarie.

Trajtimi arkitektonik i fasadave të objektit , nëpërmjet elementeve arkitektonike vertikale të përsëritur, që luajnë rolin e hijëzuesit, bëjnë që objekti të evidentoj volumin nëpërmjet lojës me pjesët e hequra. Fasada është e njëtrajtshme në të katërta faqet e objektit, dhe pozicionimi i funksioneve e bën përshtatjen karshi orientimit. Trajtimi i katit përdhe do të jetë më transparent, për të evidentuar hyrjen dhe për të diferencuar volumin industrial nga ai shoqëror.

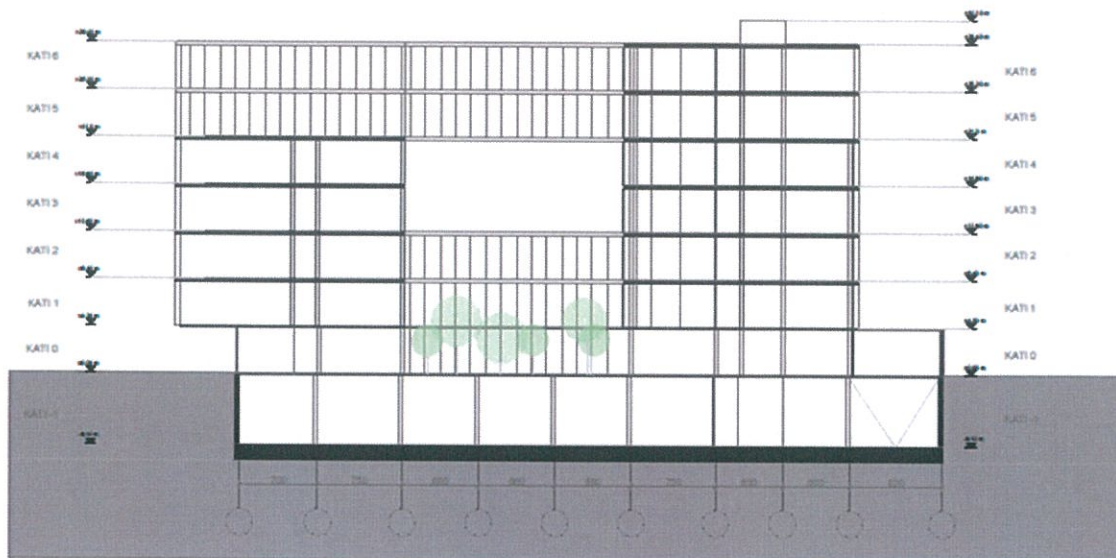


Figure 7-Prerje tërthore

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Objekti do të ruajë treguesit e zhvillimit që janë:

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	12900 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim	12900 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	3481m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë	21025m ²
Sipërfaqe totale e ndërtimit e propozuar	28920m ²
Sipërfaqe e tendës së karburantit	265m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	27 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike	73 %
Intensiteti i ndërtimit	2.24
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	+32m
Numri i kateve mbi tokë	7 KAT
Numri i kateve nën tokë	1 KAT



TREGUES TEKNIK:

Nr. e Pasurive : 148/22
Zona Kadastrale : ZK Nr. 2119
Distancat nga kufiri i pronës :
Veri : 24m për volum 7 kat
Perendim : 8.3 m per volum 7 kat
Jug : 6.8 m per volum 7 kat
Lindje : 14.1 m per volum 7 kat

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri : 35.8m
Lindja : 15.9m - 36.1m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaqë objektit janë brenda normave për gatimin 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:

- nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore.



- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Tiranë, përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.

