



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"PIKE KARBURANTI DHE KOMPLEKS SHERBIMI NE RRUGEN TIRAN-ELBASAN, JUG-
MJULL-BATHORE" ME VENDODHJE NE BASHKINE TIRANE, ME ZHVILLUES
SHOQERINE "KASTRATI SHPK"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.25, 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 rrugën Tiranë-Elbasan, jug- Mjull-Bathore me vendodhje 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

Zona për të cilën kryet ky studim ndodhet në unazën e madhe të Tiranës, aksi pallati me shigjeta- TEG në zonën kadastrale Nr. 2704, parcela Nr. 270/1 dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 11953 m². Referuar faktit se rruga është një prej arterieve me trafik të lartë duke shërbyer edhe si rrugë lidhese të Veriut me Juglindjen bizneset me karakter multi-dimensional janë bërë pjesë e urbanizimit përgjatë rrugës.



Figure 1-Vendndodhja e pronës

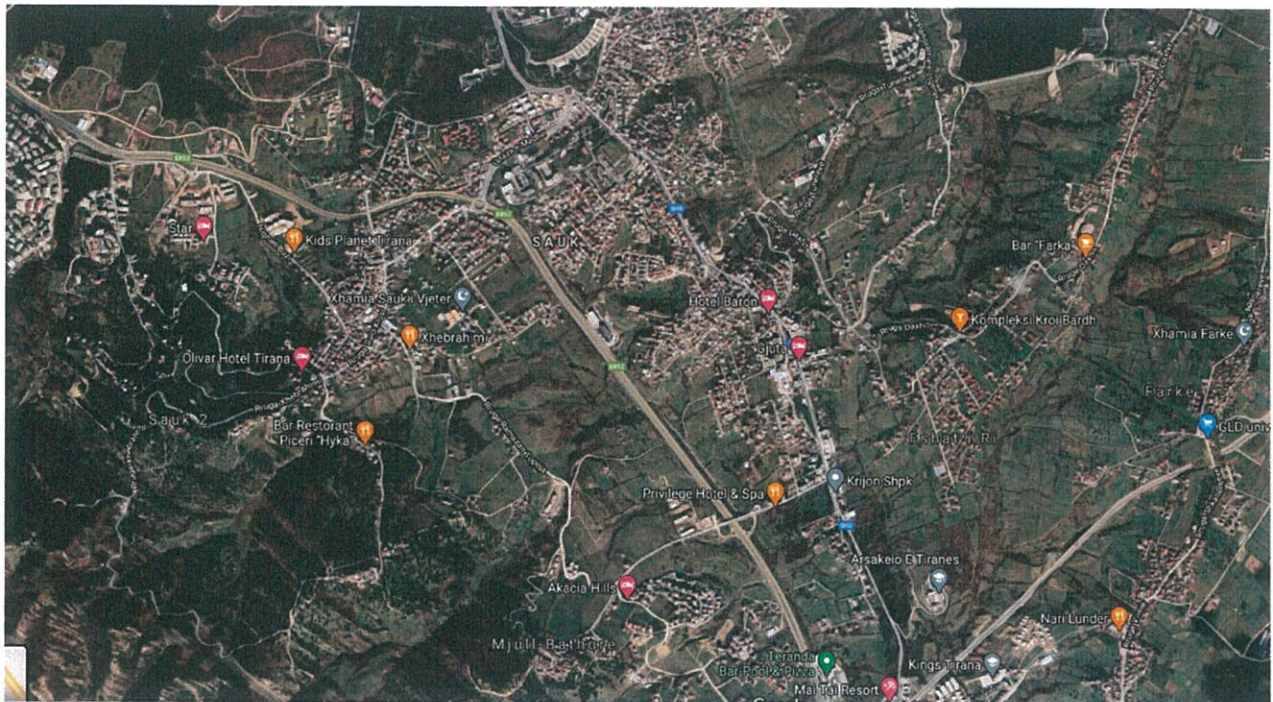


Figura 2 - Vendndodhja e pronës

Pozicioni i ndërtimit do të jetë buzë aksit të rrugës. Sheshi i ndërtimit ka një formë të rregullt me një sipërfaqe prone prej 11953m².

Në qendër të sitit, peisazhi shumëfishohet dhe grumbullohet, i cili formon një ndërtesë zyre me 6 kate. Përsëri, të mbushura me pavione të ngjashme, por të zgjatur vertikalisht, këto depërtojnë në çati për të krijuar një kopsht në tavan të arritshëm për qiramarrësit e zyrave. Brenda ndërtesës së zyrës, këto pavione presin ashensorë, shkallë, dhoma takimesh, zona pritjeje, tualete dhe kuzhina çaji.

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, 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.





Figure 3- Fragment nga e-harta

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

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave 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/54.

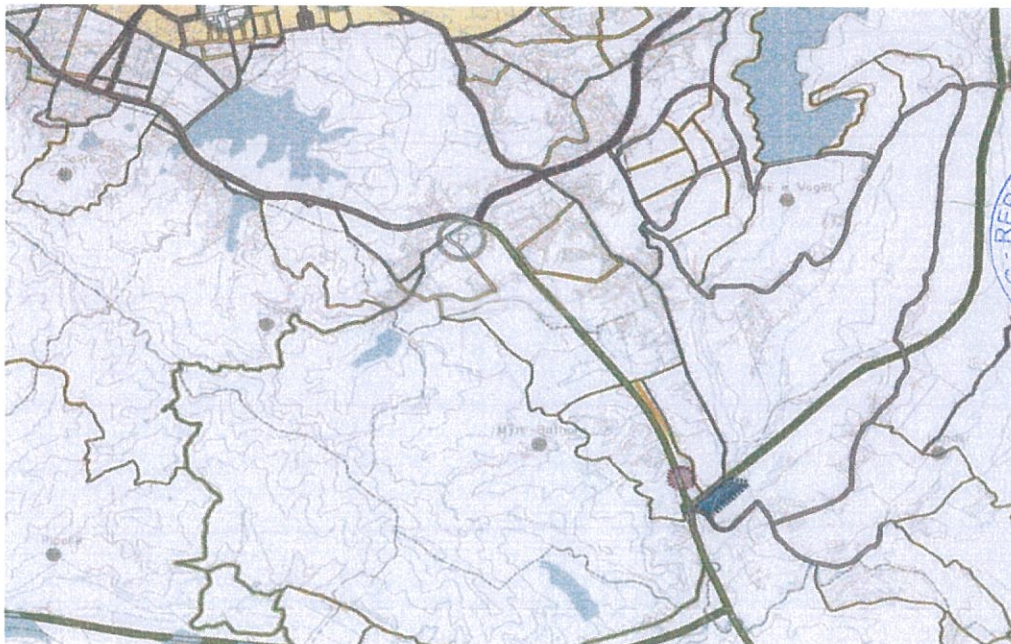


Figure 4-Fragment nga harta e infrastrukturës

3. ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE

Zona e projektit ka një pjerrësi deri në 9 metra nga ana e saj lindore deri në autostradë. Kjo topografi ishte pika fillestare për konceptin e dizajnit i cili shtrihet nga zona rurale deri në skaj të autostradës. Lidhja nga ana lindore me tokën është pa kufij dhe peizazhi shndërrohet në një kopsht të madh që lëkundet në një ballkon përgjatë autostradës. Stacioni i karburantit dhe e gjithë hapësira për qarkullim dhe parkim të makinës janë të vendosura në nivelin -1.

Kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

- Në anën veriore nga prone private;
- Në anën lindore nga prone private;
- Në anën jugore nga zonë urbane për zhvillim;
- Në anën perëndimore nga autostrada.



4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Kati përdhes i ndërtesës së zyrës është plotësisht i hapur. Ai shërben si një zgjatim i kopshteve dhe si një zonë tranzicioni për përdoruesit e pikave të karburantit, ose udhëtarët që duan të bëjnë një pushim.

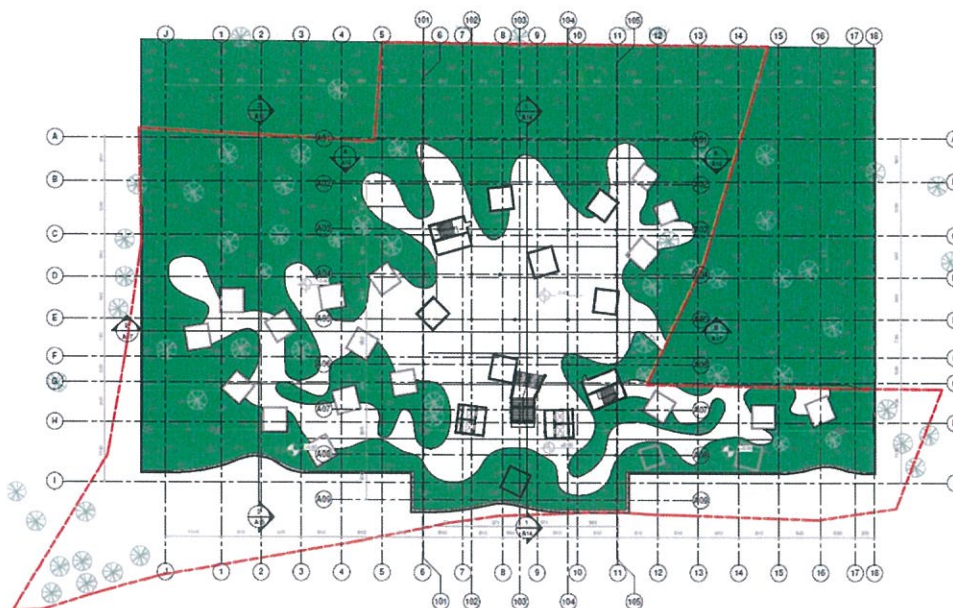


Figure 2-Planimetria e katit përdhes

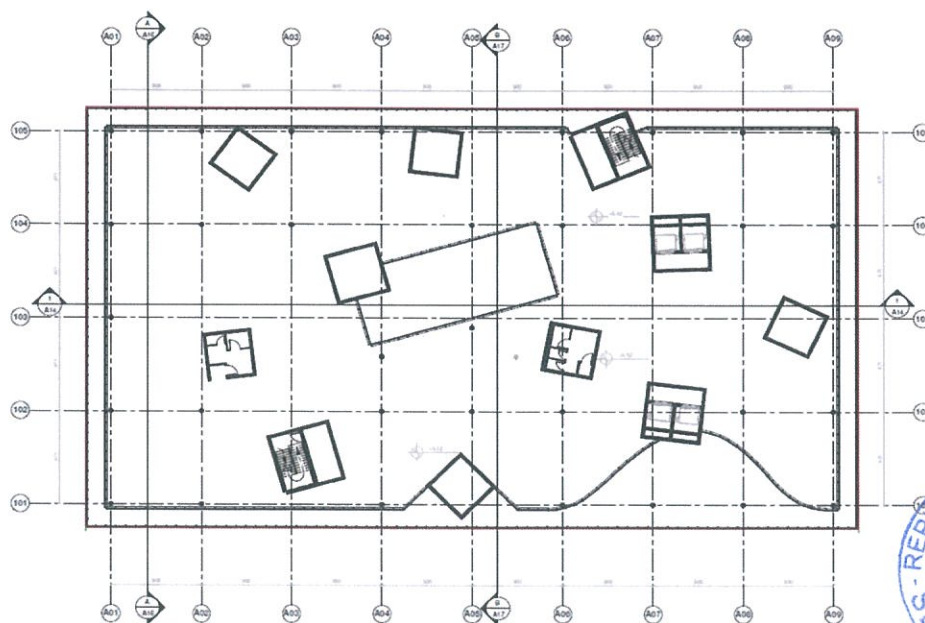


Figure 3-Planimetria e katit të parë



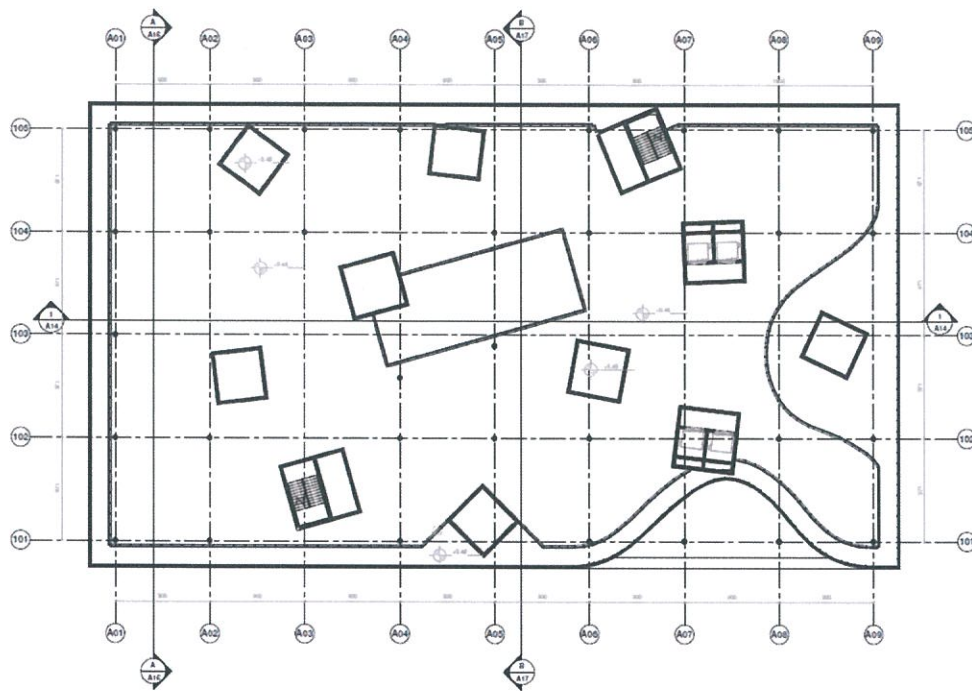


Figure 4-Planimetria e katit të dytë

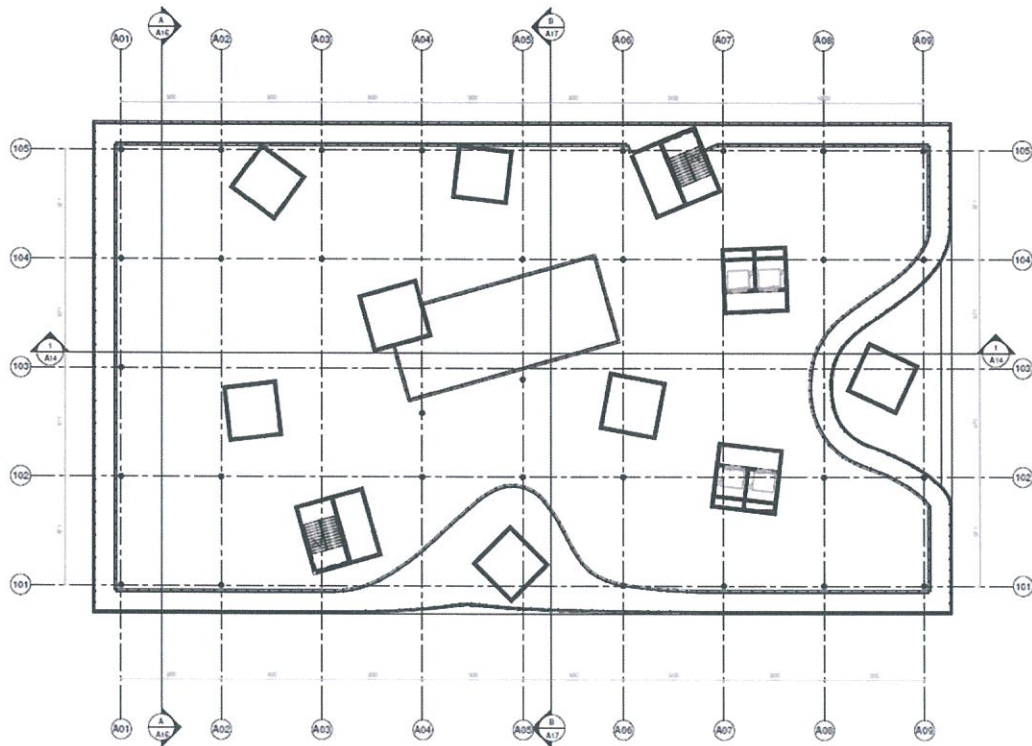


Figure 12 – Planimetria e katit të tretë



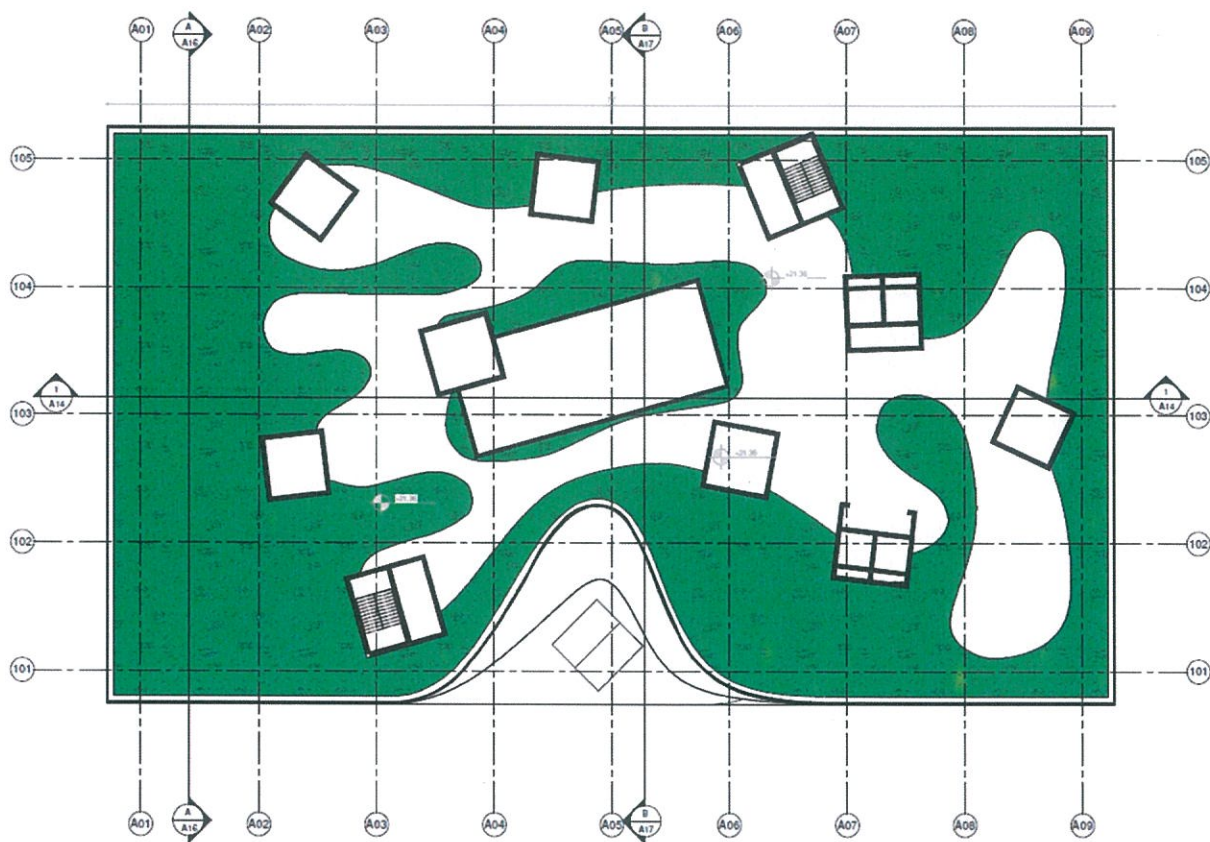


Figura 13 - Planimetria e taracës

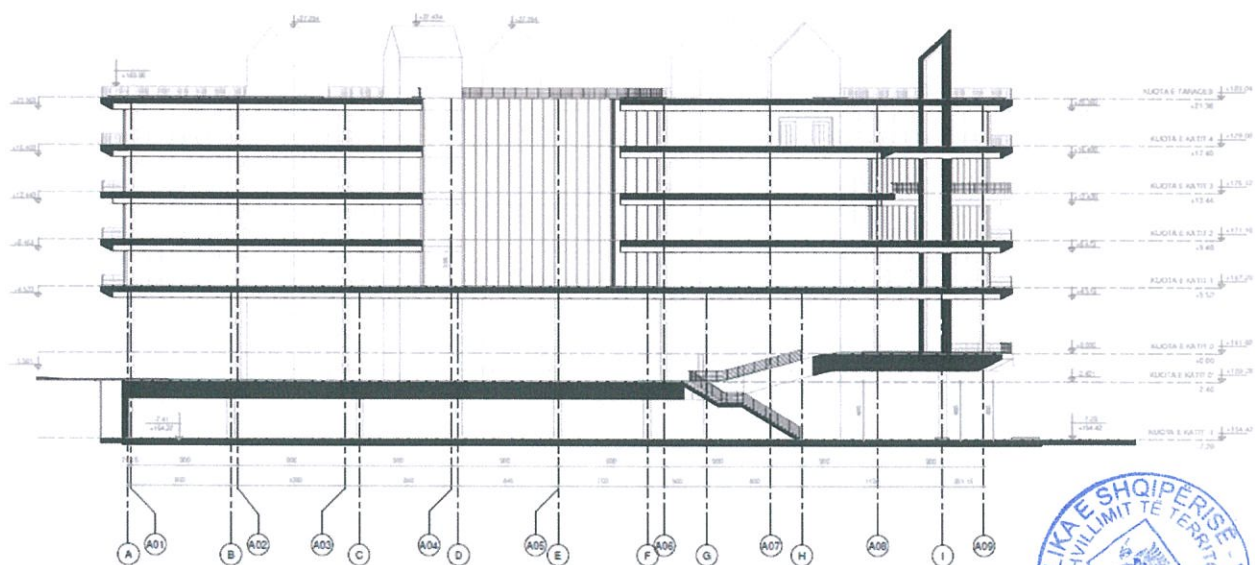


Figura 14 - Prerja 1-1

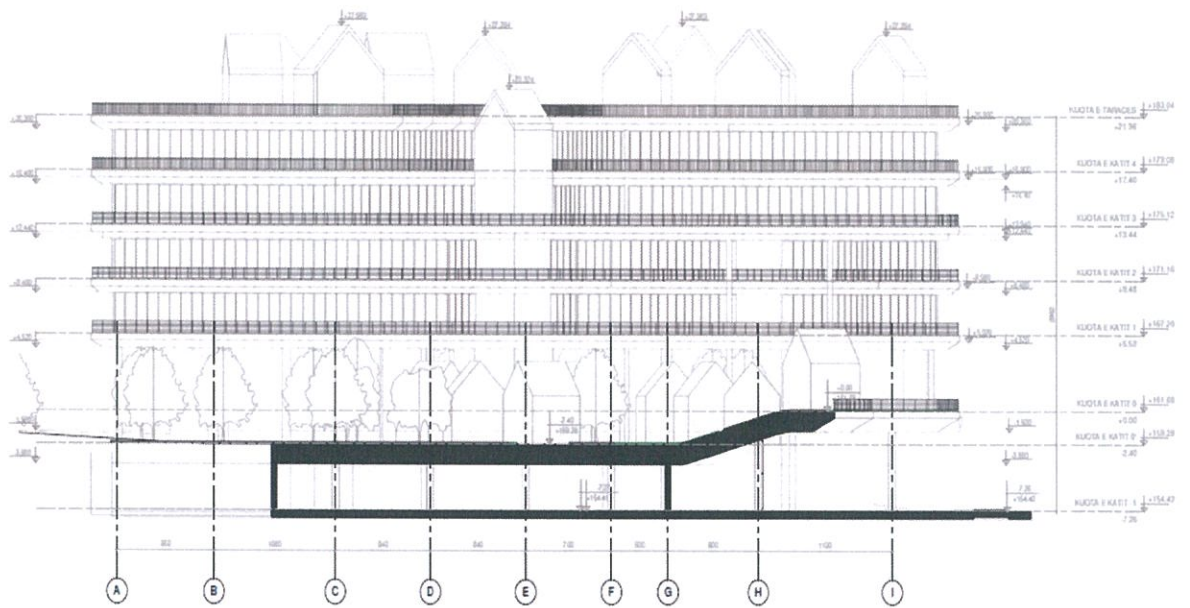


Figura 15 - Prerja 2-2

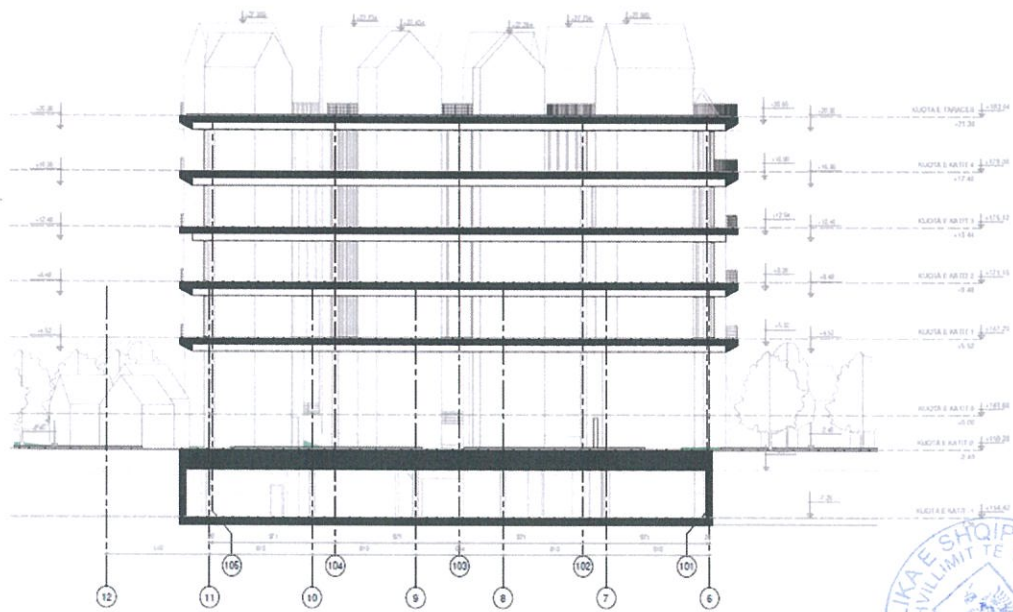


Figura 16 - Prerja A-A



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

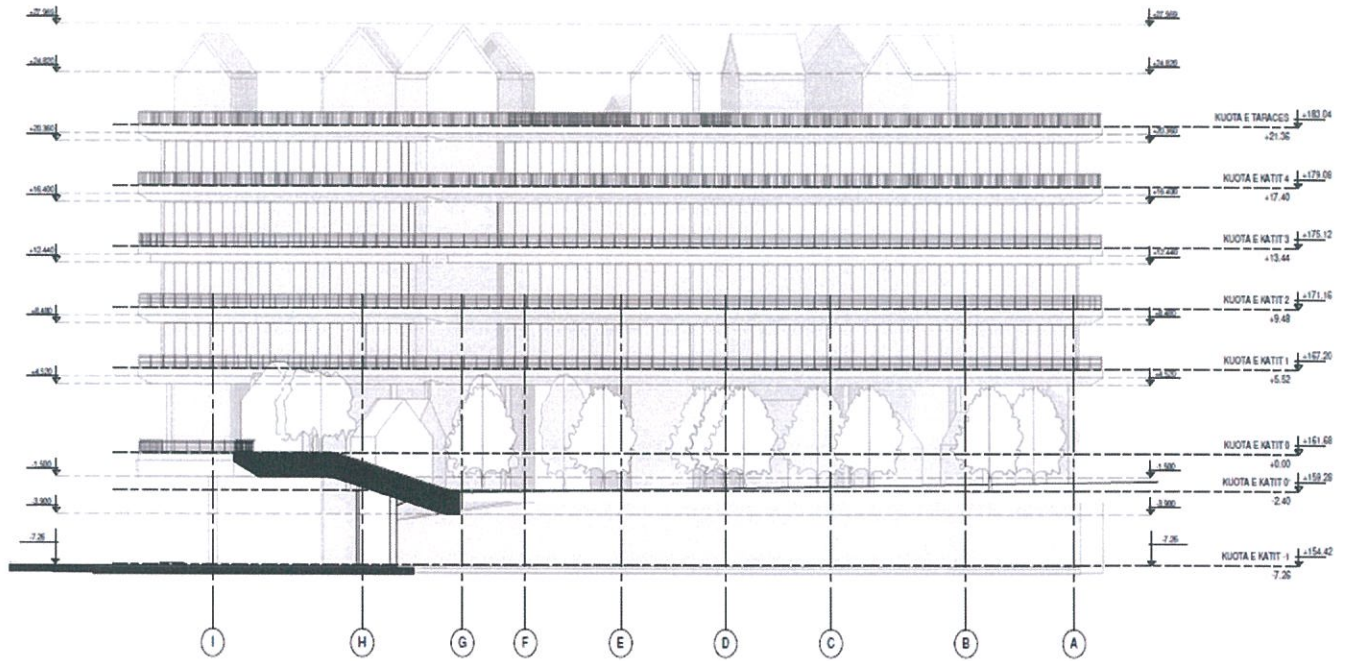


Figure 5-Fasada veriore

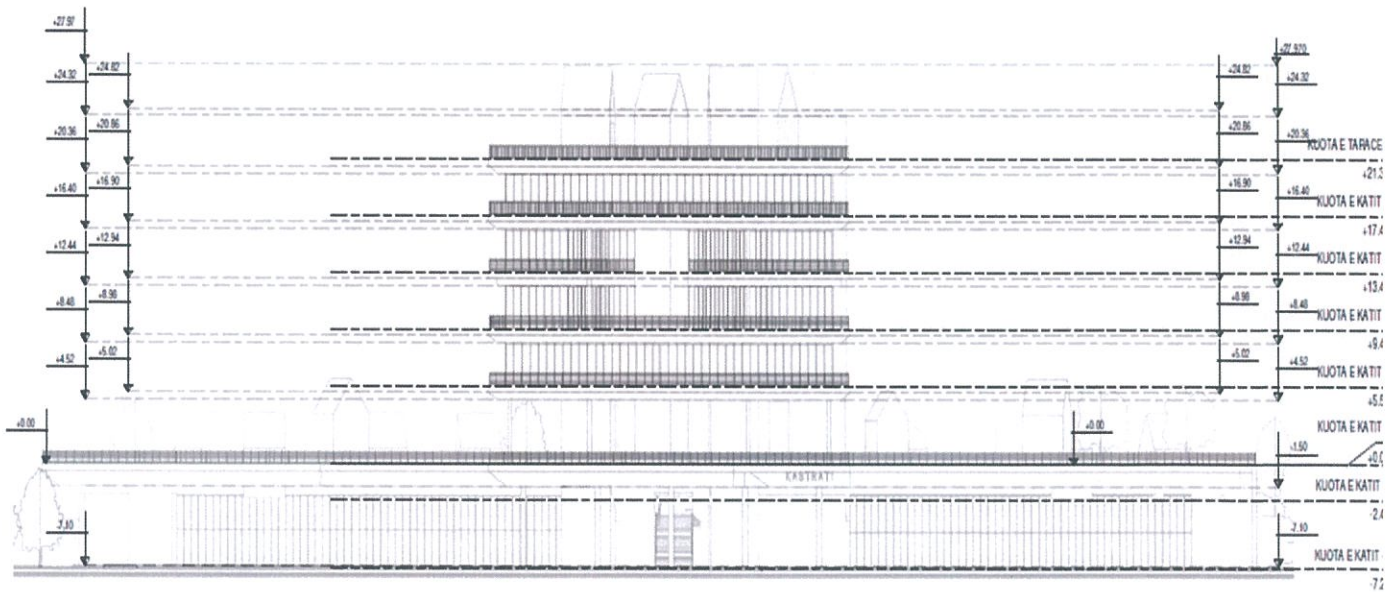


Figura 13 - Fasada Lindore



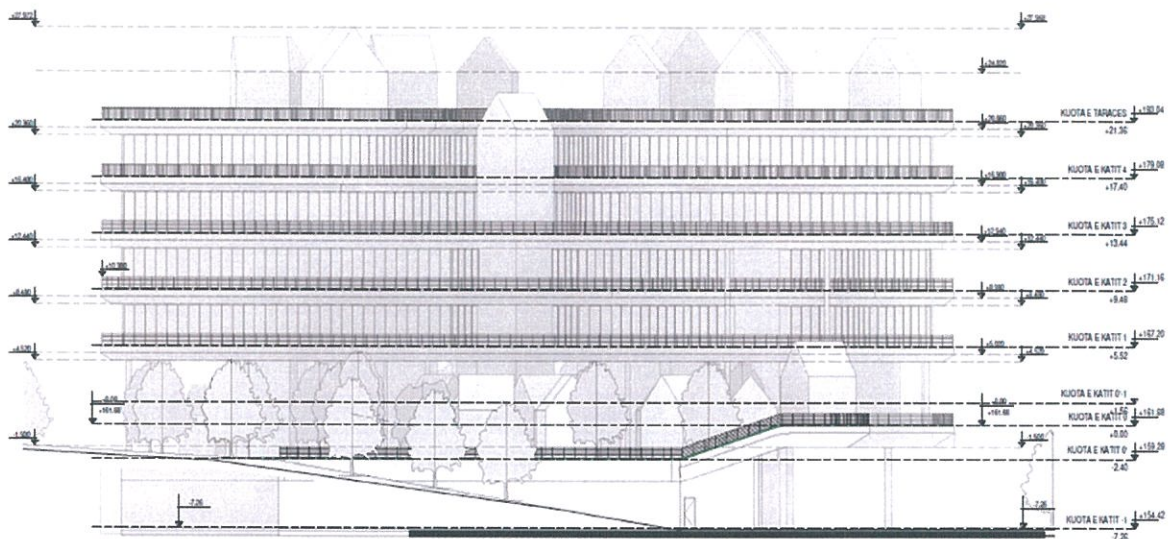


Figura 14 - Fasada Jugore

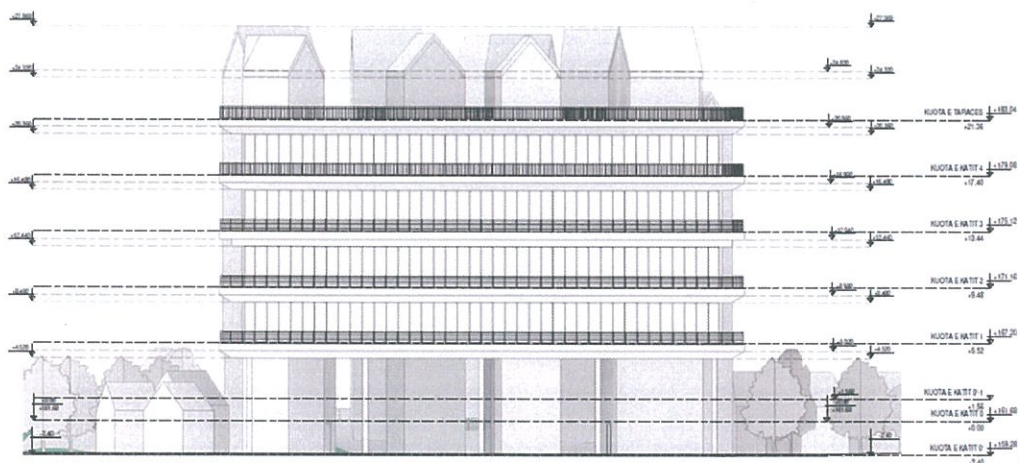


Figura 15 - Fasada Perëndimore

Materialet e perdorura ne fasade do te jene materiale ekologjike, si druri, me te cilin do behet veshja e fasades. Gjithashtu do bejme nje tarrac te gjelberuar qe objekti te shkrihet sa me shume me nature duke dhene nje impakt sa me minimal ne mjedis.



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit



TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	11953 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	11953 m ²
Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë	18149 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	6497 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	22306 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	54%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	46%
Intensiteti i ndërtimit:	1.51
Lartësia maksimale e strukturës për korpusin 5 kat nga niveli i kuotës së sistemimit:	24 m
Numri i kateve mbi tokë:	1-5 k + 1 k shtëpiza druri
Numri i kateve nën tokë:	1k



TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 270/1

Shkresë me Nr. port.2493/1 , datë 10/03/2021 pasuri në pronësi të ARRSH- së shpronësuar me VKM nr. 357, datë 04/05/2011 për segmentin rrugor Tiranë – Elbasan

Zona Kadastrale: Nr.2704

Distancat nga kufiri I pronës :

VERIU: 8m, dhe 11m per volum 5 k

JUGU: 11m per volumin 5k, 9m dhe 12m per volum 1k

LINDJA: 6m dhe 9m per volumin 5k, 8m dhe 17 per volum 1k

PERËNDIMI: 8m dhe 13m per volumin 5k, dhe volume 1k eshte nen dhe

Distanca nga aksi I rrugës: 18m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet





5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

- Ne rrugen ekzistuese, ne drejtimin Elbasan - Tirane, ne distancën 25 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.

