



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
“GODINË BANIMI, HOTELERIE DHE SHËRBIME 16 DHE 17 KATE ME 5 KATE
NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË RRUGA “MEDAR SHTYLLA”,
BASHKIA TIRANË”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGIJËS

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 40, Datë 17.03.2021

Projektues:

DALMAT ARCHITECTURE A.1184/2
ARK. KLEANT BIBOLLI LIC. A.1624

ARKITET
KLEANT BIBOLLI
NR. LIC A1624

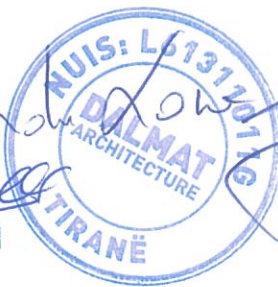


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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

6. Fazat e Zhvillimit të Lejes së Zhvillimit (opsional)



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “GODINË BANIMI, HOTELERIE DHE SHËRBIME 16 DHE 17 KATE ME 5 KATE NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN MEDAR SHTYLLA”, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë”, me zhvillues Nova Construction, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar nenit 7 dhe neni 28.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “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

Territori në këtë studim gjendet në një nga zonat më të zhvilluara të qytetit, përkatësisht Rr. Medar Shtylla. Kjo zonë karakterizohet nga objekte 8-9-10-12 kate duke i dhënë asaj një karakter urban të formuar në krahasim me pjesë të tjera të qytetit. Sot karakteri i kësaj zonë është definuar dhe më tej nga sistemimi i rrugëve Tash Dahija dhe vetë Medar Shtylla. Gjithashtu rruga është bërë një pikë definuese për qytetin në lidhjen e saj me Autostradën Elbasan-Tiranë.

Ndërhyrja në këtë truall synon me plotësimin e kësaj hapësire, zhvillimin e tij nga pikpamja funksionale dhe njëkohësisht shërben për përmirësimin e imazhit urbano-arkitektonik të këtij aksi duke definuar vijën e ndërtimit të zonës prej disa kohësh të formuar.

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën veriore me rrugë të hapur nga studimi me anë të një rruge sekondare i cili mundëson aksesin në rampën e objektit, me seksion 1.5-5-1.5; ndërkohë në pjesën lindore sheshi kufizohet nga Rr. Medar Shtylla me seksion sipas studimit të Bashkisë Tiranë 4-7-4. Në pjesën perëndimore sheshi kufizohet nga situata urbane e krijuar me objekte 8 katëshe të ndërtuara në fillim të viteve 2000, ndërsa në pjesën jugore kufizohet nga vila 3-4 katëshe në vazhdim për t’u zhvilluar.

Sheshi ndodhet afër zonës së Liqenit të Tiranës, sikurse u përmend dhe më sipër në afërsi të autostradës Tiranë-Elbasan dhe 2.1 km në rrugë automobilistike nga qendra e qytetit.

Kjo zonë ka marr zhvillim në fillim të viteve 2000 e cila kishte kryesisht primar funksionin e banimit. Me rritjen e popullsisë aty u shtuan dhe funksionet tregtare, rekreative etj. Me kërkesën e qytetit për tu zgjeruar kjo zonë filloi të zhvillohej duke u bërë fillimisht kaotike por u struktura vitet e fundit me ndërhyrje të rëndësishme në rrjetin rrugor, infrastrukturë ndricimi dhe kanalizimesh etj.



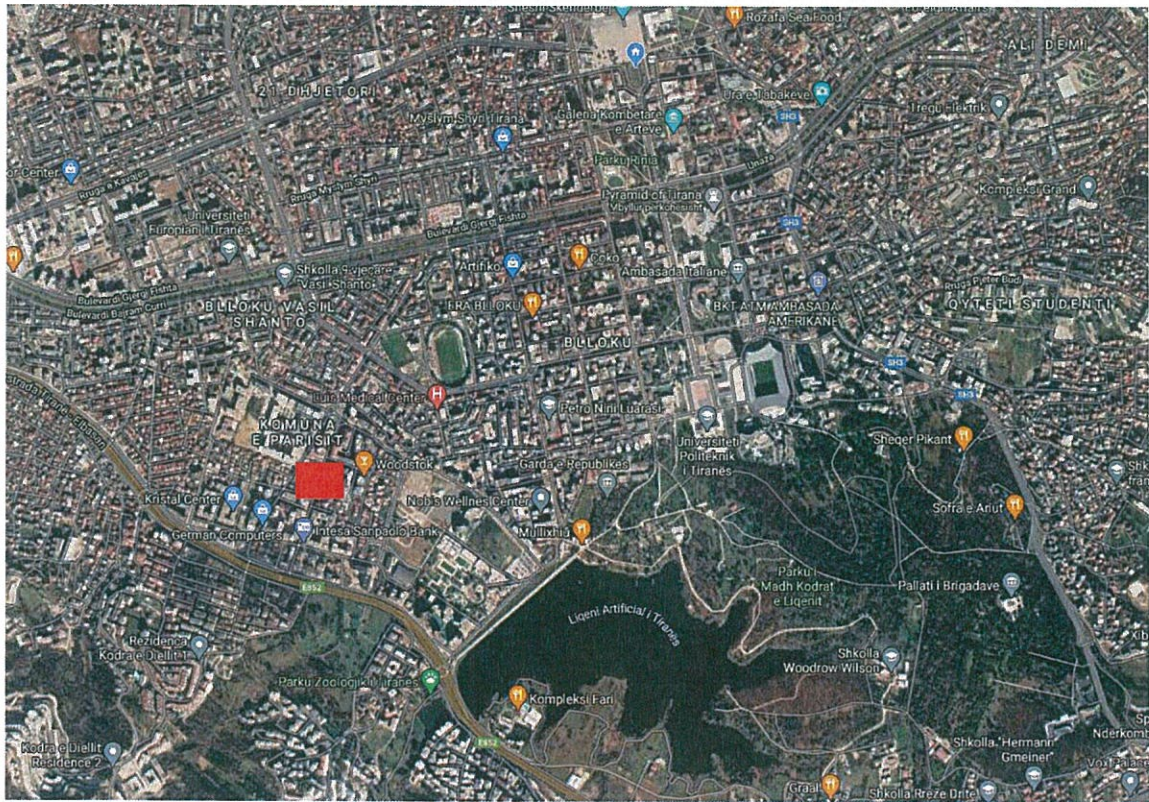


Fig. 1. Vendndodhja e pronës

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 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 41, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

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.



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Kufizimet e sheshit të ndertimit janë: Në pjesën veriore me një rrugë sekondare e cils mundëson aksesin në rampën e objektit, (seksioni kësaj rrugë është 1.5-5-1.5); në pjesën lindore sheshi kufizohet nga Rr. Medar Shtylla me seksion sipas studimit të Bashkisë Tiranë 4-7-4. Në pjesën perëndimore sheshi kufizohet nga situata urbane e krijuar me objekte 8 katëshe të ndërtuara në fillim të viteve 2000, ndërsa në pjesën jugore kufizohet nga vila 3-4 katëshe në vazhdim për t'u zhvilluar. Sipërfaqja e pronës është 3056 m².

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. .Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti parashikon 5 kate nentoke, ku një kat lidhet me plansistemimin dhe objektin në katin përdhe me funksionin e një qendër tregtare. Ndërkohë 4 katet e tjera kanë funksion parkimi për të gjithë zonën tregtare – hotelerinë dhe banimin e objektit.

Aksesi i objektit bëhet nëpërmjet rrugës sekondare të parashikuar në gis kadastrën e marrë nga Bashkia Tiranë. Këtu sigurohet aksesin për pjesën e hotelerisë dhe të banimit. Ndërkohë deri në fund të kësaj rrugë mundësohet dhe aksesin i rampës për katet e nëntokës.

Qendra tregtare merr zhvillimin e saj në pjesën jugore të planvendosjes së objektit. Nëpërmjet shkallëve elektrike dhe sistemimit në truall bëhet e mundur lidhja me pjesën tregtare në kuotën -1.

Objekti ka 2 kate tregtare mbi toke ku:

- Kati përdhe e zhvillon zonën tregtare të lidhur nëpërmjet një kolonade me hapje harkore që i vjen objektit në të gjitha anët e tij. Kolonada ndërpritet vetëm në pjesën ku janë shkallët e apartamenteve dhe hotelerisë
- Kati i parë, zhvillohet në formën e një hapësire open space e cila diferencon nga kati përdhe me hapje vertikale gjatësore. Hapësirat open-space do të jenë fleksibël në ndarjen e tyre për të krijuar një zonë dinamike tregtare.

Pjesa e kateve tregtare trajtohet në veshje me beton bruto (facia vista) në fasadë. Mbi to direkt, me të njëjtën linjë fasade vazhdojnë katet e hotelerisë. Dy katet e para të hotelit shkrihen me ritmin e fasades së qendrës tregtare me hapje vertikale, ndërkohe kati i pestë (kati i katërt i objektit) pëson një thyerje 2.2 m në brendësi të vetes dhe trajtohet me xham të vazhduar. Edhe ky kat parashikohet për pjesën e hotelerisë së objektit. Thyerje e objektit në fasadë bëhet me synim lehtësimin e volumit të tij.

Në katet sipër vazhdon funksioni i banimit në objektin e propozuar.

Godina zhvillohet me dy kafaze kryesore shkallë dhe ashensor. Kafazët shkallë ashensor punojnë deri në katin e pestë të objektit për hotelerinë dhe në vazhdim për pjesën e banimit.

Katet sipas funksioneve kanë përkatësisht këto sipërfaqe:

- 2452 m² sipërfaqe tregtare mbitokë
- 3678 m² hoteleri
- 14 500 m² banim



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

Volumetria

Ne kerkim te formes se objektit dhe duke respektuar kondicionet, objekti i propozuar ka një volumetri të pastër për shkak të formës urbane te definuar të zonës së Rr. Medar Shtylla. Ai luan me ritmin e hapjeve në fasadë dhe me elementë bazike si carjet harkore në pjesën e kolonadës dhe në pjesën e katit të fundit që shërbejnë si një definimim i konturit total të volumetrisë së objektit. Fasada përvec se me elementët e carjeve të saj konkludohet me rifinitura si beton bruto në katet e para dhe me fasadë të ventiluar në katet e sipërme të tij duke mbajtur një ngjyrë neutrale në kaoticiteitn e zonës. Kjo zgjidhje jep nje efekt te forte arkitektonik si dhe e perafiron me shembujt pozitive te trendit te sotem arkitekturor që po zhvillohen në qytet. Forma gjeometrike e objektit respekton formën e sheshit duke qenë një drejtkëndësh i rregullt në plan. Si në katin përdhe ashtu edhe në katet e sipërme tentohet të respektohet kjo formë klasike në arkitekturë. Lartësia e objektit, jo pa qëllim, nuk respekton aspak lartësinë e ndërtesave ekzistuese në zonë duke dashur të krijojë një landmark të fortë në zonë dhe duke treguar një mënyrë tjetër të të konceptuarit të një godine.

Fasada

Kombinimi i kujdesshem i materjaleve veshese shoqeruar me kompozimin e kujdesshem ne trajtimin e fasadave, krijon nje imazh pozitiv dhe me te perceptueshem te godines ne kontekstin e gjere urban te ketij territori. Cilesia e materialeve te perdorura eshte e larte (fasade e ventiluar dhe e veshur me pllake mermeri), po keshtu edhe kualiteti i sistemeve elektrike, hidraulike apo elektronike.

Inkuadrimi në situatën urbane

Pare ne këndvështrimin e gjere urban te kësaj zone të Tiranës, kjo ndërtesë në hapësirën ku shtrihet shërben si një element i fortë definues arkitektonik. Kjo për të treguar rritjen e cilësisë së ndërtimit në këtë pjesë të qytetit të Tiranës, zonë kjo e cila në trajtimin e fasadave nuk ka ndonje objekt me elementë te fortë arkitektonik në zhvillimin saj.



Fig. 8. Pamje e objektit të propozuar



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3 056 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	3 056 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1 226 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	20 630 m²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë	11 950 m²
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	40.1 %
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	59.9 %
8. Intensiteti i ndërtimit:	6.75
9. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	60.00 m
10. Numri i kateve mbi tokë:	16 dhe 17 kat
11. Numri i kateve nën tokë:	5 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8270;

Nr. pasurie 8/299, 8/442, 8/218, 8/300, 8/32 në emër të: Z. Ismail Pinari dhe Demir Pinari

Kufizimet:

Veri: Rrugë ekzistuese

Jug: Pronë private

Lindje: Pronë private

Perëndim: Rruga "Medar Shtylla"

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu 5.2m – 6.0m, Lindja 3.1m – 3.3m, Jugu 18m – 18.2 m, Perëndimi 6.1m – 6.4m.

Distancat nga aksi i rrugës: Veri: 6.1-6.4m.

Pronar trualli: Z. Ismail Pinari dhe Demir Pinari

Zhvillues: "NOVA CONSTRUCTION 2012" sh.p.k.

Subjekt Ndërtues: "NOVA CONSTRUCTION 2012" sh.p.k.

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaqshme objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse, tipike për hapësira të tilla urbane. Parkimet janë tërësisht nëntokësore.

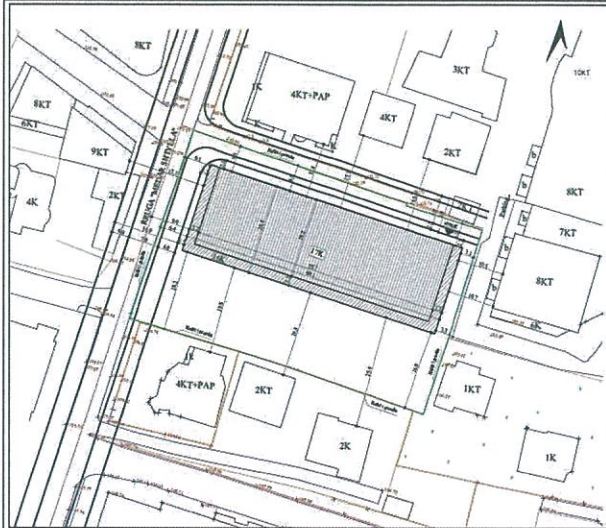
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

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; tanimë plotësisht e formuar në këtë aspekt.



LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:
GODINË BANDA, HOTELIERE DHE SHËRBIMË 16 DHE 17 KAT, ME 5 KAT NËNTOKË
ME VENDNDODHJE, RRUGA "MEDAR SHYLLA", BASHKIA TIRANË.



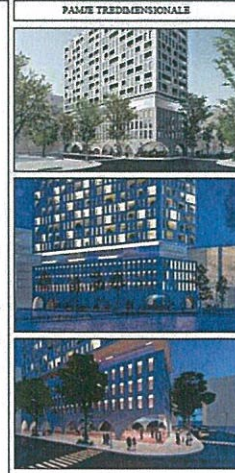
PLANI I VENDOSJES SË STRUKTURËS SHK. 1:500



POSICIONI KADASTRAL SHK. 1:2000



MAPA TOPOGRAFIKE SHK. 1:2000



TREGUESI E ZHVILLIMIT:
 Sigurtesha e përgjigjetshme e shtetit: 3 856 m²
 Sigurtesha e shtetit që përdoret për shërbime: 3 856 m²
 Sigurtesha e shtetit e shtetit që vlerësohet (qëruar): 1 228 m²
 Sigurtesha e përgjigjetshme e adrestituar në tërësi: 20 450 m²
 Sigurtesha e përgjigjetshme e adrestituar në pjesë: 11 952 m²
 Koeficienti i shprehurimit të shtetit për adrestit: 60.1 %
 Koeficienti i shprehurimit të shtetit për tërësi dhe hapësirë publike: 29.9 %
 Intenziteti i adrestituar: 6.73
 Lartësia maksimale e shtetit nga niveli i brendshëm të tokës: 40.0 m
 Niveli i lartësuar në tërësi: 16 dhe 17 kat
 Niveli i lartësuar në pjesë: 5 kat

TREGUESI TËRBUK:
 Zona Kufizuese: Z.E. 8270, 86, pjesë 8299, 8247, 8218, 8200, 8212, në varësi të: Imanol Pinaut, z. Dorian Pinaut.

Konfidencë:
 Vendi: Rrethi shërbimesh
 Rrugë: Pjesë publike
 Lloji: Pjesë publike
 Përshkrimi: Zona "Medar Shylla"
 Dimensionet nga lartësia: Vendi: 2.2m - 6.6m, Lartësia: 1.1m - 3.3m.
 Ngjyra: 14.2m - 16.2m, Përshkrimi: 6.1m - 8.4m.
 Dimensionet nga lartësia: Vendi: 6m, Përshkrimi: 8m.
 Kufiri i Pjesës
 Akci i Rangës së Projektit

REPUBLICA E SHQIPËRISE
 KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT
MIRATOHEI
 KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

Znj. Belinda Balluku
 Ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë

Mesazhi me Vendum: 0 KKT/20-40, Datë 17.03.2021

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:
 GODINË BANDA, HOTELIERE DHE SHËRBIMË 16 DHE 17 KAT, ME 5 KAT NËNTOKË
 ME VENDNDODHJE, RRUGA "MEDAR SHYLLA", BASHKIA TIRANË.

EMENDIMI I LEJES:	Konsolidimi i planit të ndërtimit të objektit dhe shtimi i lartësisë së objektit nga 5 kat në 17 kat, me 5 kat nëntokë dhe shtimi i sipërfaqes së tokës së siguruar nga shteti nga 11 952 m ² në 20 450 m ² .	
PROJEKTUESI:	"NOVA CONSTRUCTION-ONLY" SH.P.K.	
PROJEKTUESI:	"DALMAT ARCHITECTURE"	
ZHVILLIMI:	"NOVA CONSTRUCTION-ONLY" SH.P.K.	
FAZA E PROJEKTI:	PROJEKT ZBATUES	
SHALLA I: 709	NR. I FLETES: A-2	NR. I FLETESVE: 02/04

Fig. 2. Planvendosja e strukturës që propozohet

