



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË PËR OBJEKTIN:

“PIKE SHITJE ME PAKICE TE KARBURANTEVE, ME VENDNDODHJE NE RRUGËN  
“ALI DEMI TIRANË”, BASHKIA TIRANË”,

ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "KEVUCI" SHPK

MIRATOHET  
KRYETARI I K. K. T.  
EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU



Miraturar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.23, Datë 17.03.2021

Projektues:

STUDIO NDËRKOMBËTARE: "PRECHT" GMBH,  
STUDIO LOKALE: "UDV ARCHITECTS" SHPK LIÇ N.7011/1



## 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 Funksonet 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 "Pike shitje me pakicë të karburanteve , me vendodhje në Tiranë, rruga Ali Demi ,me zhvillues "Kevuci" shpk

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 zë zhvillimit të territorit", i ndryshuar;*

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

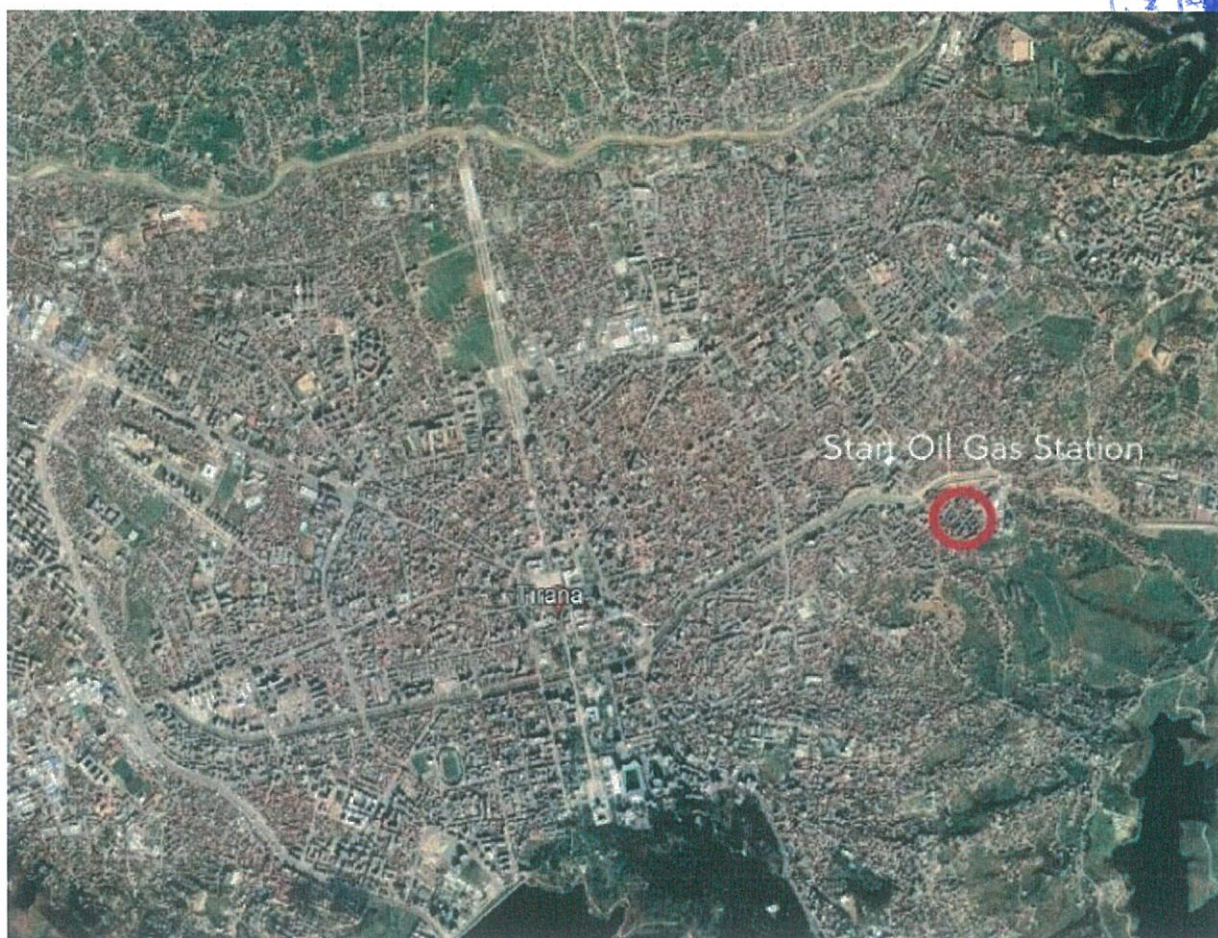
Objekti që do të ndërtohet ndodhet në zonën kadastrale Nr.8180. Prona ka numër pasurie 6/266, Bashkia Tiranë, Lloji i pasurisë Truall dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 361 m<sup>2</sup>. Projekti propozon ndërtimin e një objekti 1 katë mbi tokë, me funksion karburant. Në sheshin ekzistues nuk ndodhet ndonjë objekt ekzistues por është një shesh bosh. Struktura e re e propozuar është një godinë me 1 katë e cila ka për qëllim kryesor të plotësojë nevojat e komunitetit për produktin që ajo ofron dhe gjithashtu të jetë një objekt më i përshtatshëm me zonën dhe me natyrën ku kryeson gjelbërimi në katin e sipërm gjithashtu është lehtësisht i aksesueshëm nga kuota në nivelin 0.00. Volumetria është pozicionuar në pjesën qendrore të sheshit. Arsyja e pozicionimit të volumit në këtë mënyrë është që të aksesohet lehtësisht nga njerëzit dhe gjithashtu të jetë lehtësisht e aksesueshme nga makinat në rrugën kryesore të cilat do të furnizohen me karburant në këtë pikë. Pjesa tjetër e sheshit është e sistemuar dhe gjithashtu ky objekt është një vlerë e shtuar për zonën si pasoje e gjelbërimit që ofron në katin e sipërm.







*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 parimet e planifikimit të kësaj rregullore.



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 Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat shihet se parcela në studim i përketë njësisë strukturore TR/535.



*Figure 4-Fragment nga harta e përdorimit të tokës*





## Urbane Dytesore

*Figure 5-Fragment nga harta e infrastrukturës*

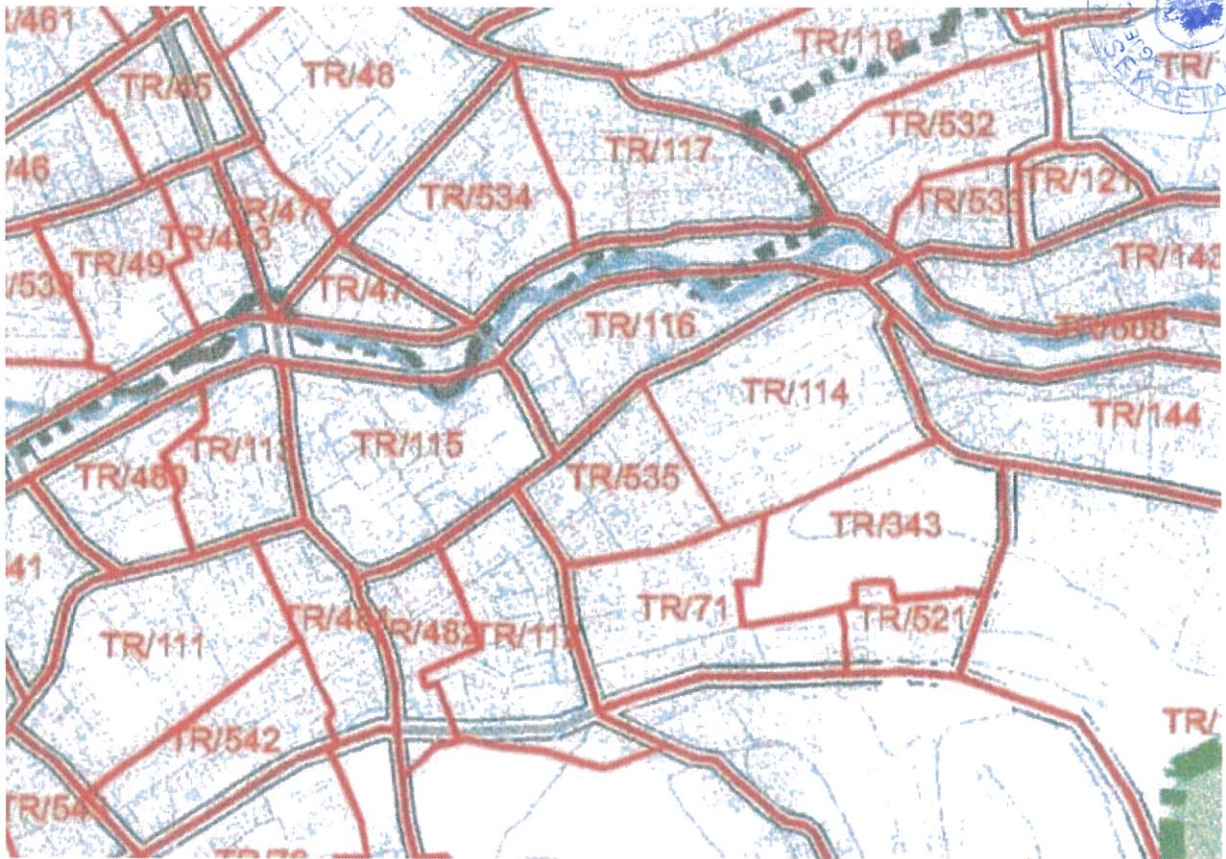


Figure 6-Fragment nga harta e njësive strukturore



### 3. ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE

Zona e projektit ka një pjerrësi të lehtë nga ana e saj veriore. Rruga në të cilën do të vendoset struktura e karburantit shërben edhe si hyrje/dalje me unazën lindore të qytetit.

Kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

- Në anën veriore nga rruga;
- Në anën lindore nga objekt 6 katesh;
- Në anën jugore nga objekt 5 katesh;
- Në anën perëndimore nga objekt 1 katesh.

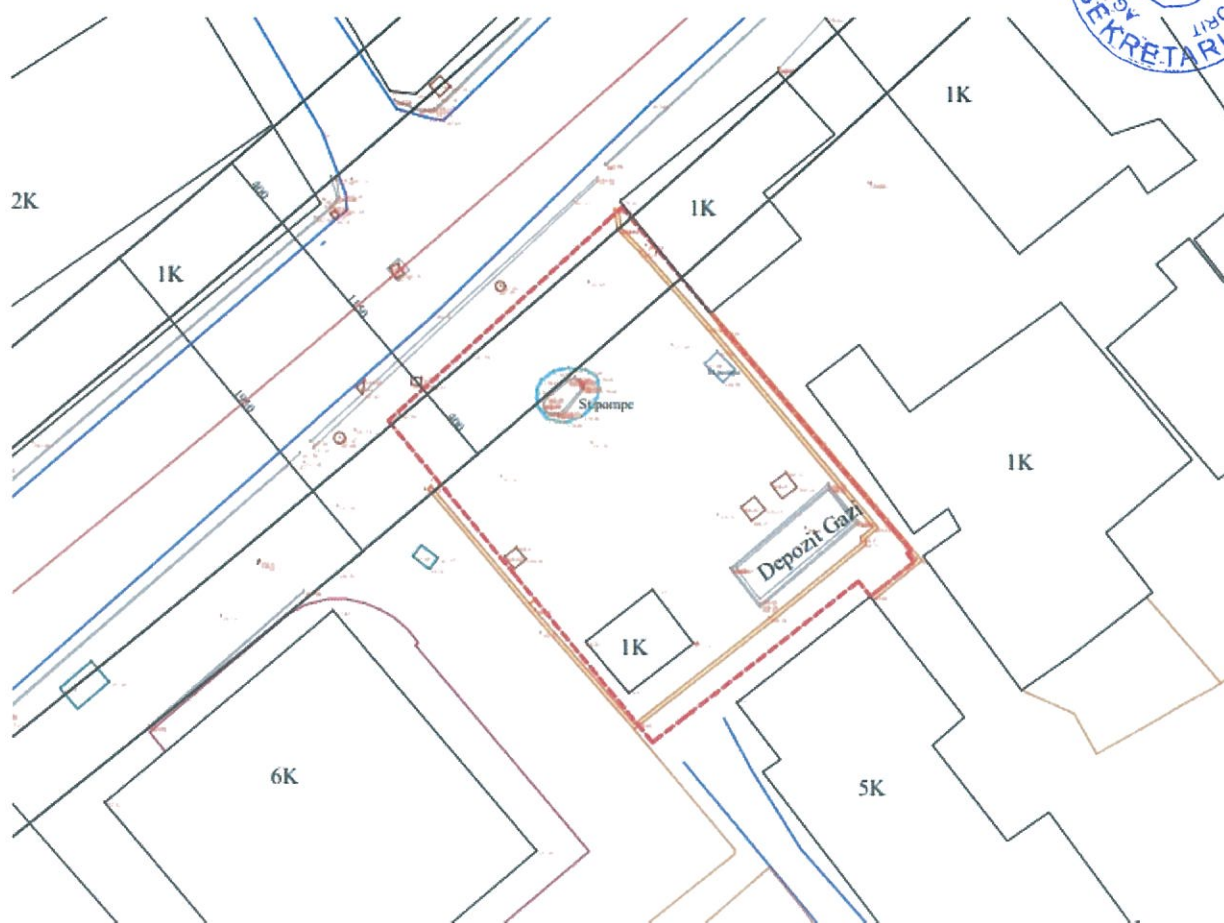


Figure 7-Rilevimi topografik

## 4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

### 4.1 Funksonet dhe aktivitetet e propozuara

Në nivelin e sistemimit , hyrja realizohet nga rruga kryesore gjithashtu dhe dalja e makinave , duke përballur përdoruesin me fasadën kryesore të objektit, si për hyrjen e këmbësorëve , ashtu edhe për atë të automobiljeve. Automjetet e aksesojnë objektin me lehtësi për te marë shërbimin e nevojshëm në pikën e karburantit. Streha metalike e cila kapet në soletën e katit te parë shërben si një element orientues dhe evidentues i hyrjes së karburantit gjithashtu ofron konfortin e duhur për automjetet dhe përdoruesit e tyre.

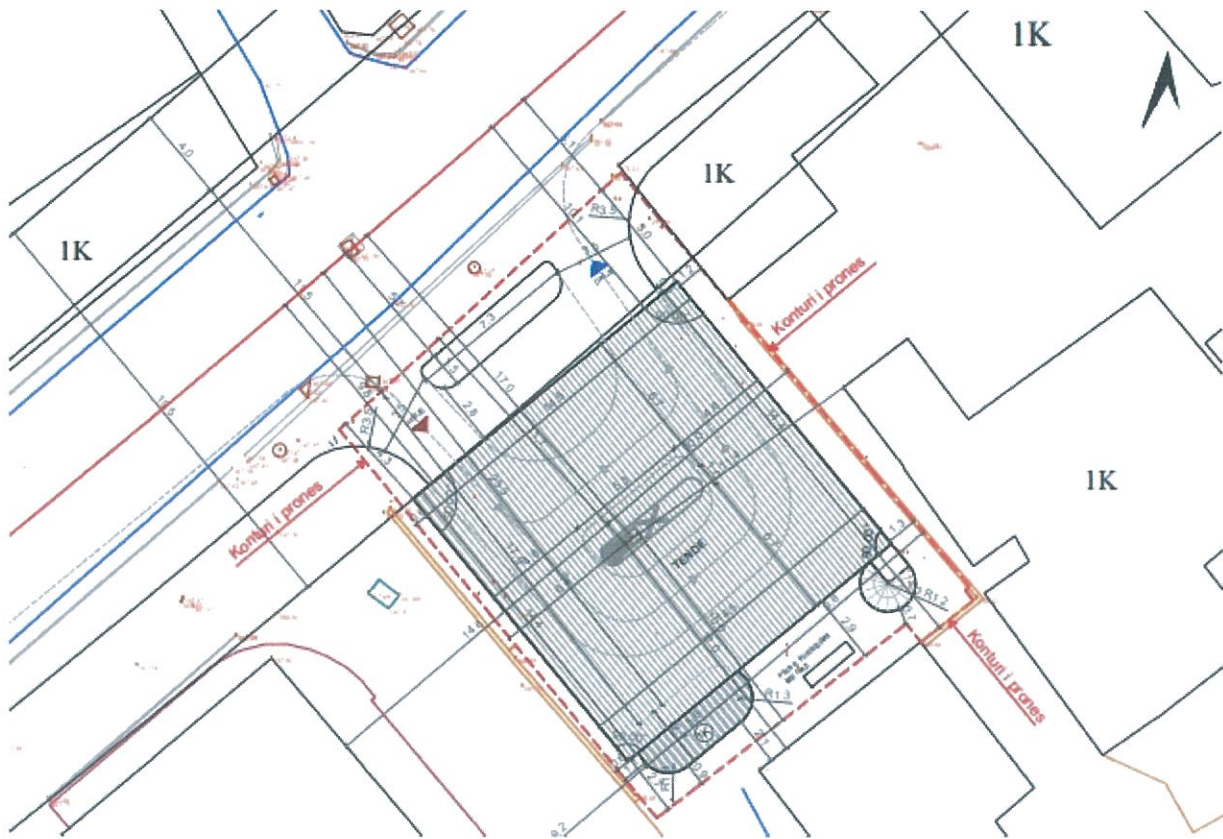


Figure 8-Planvendosje me dimensione



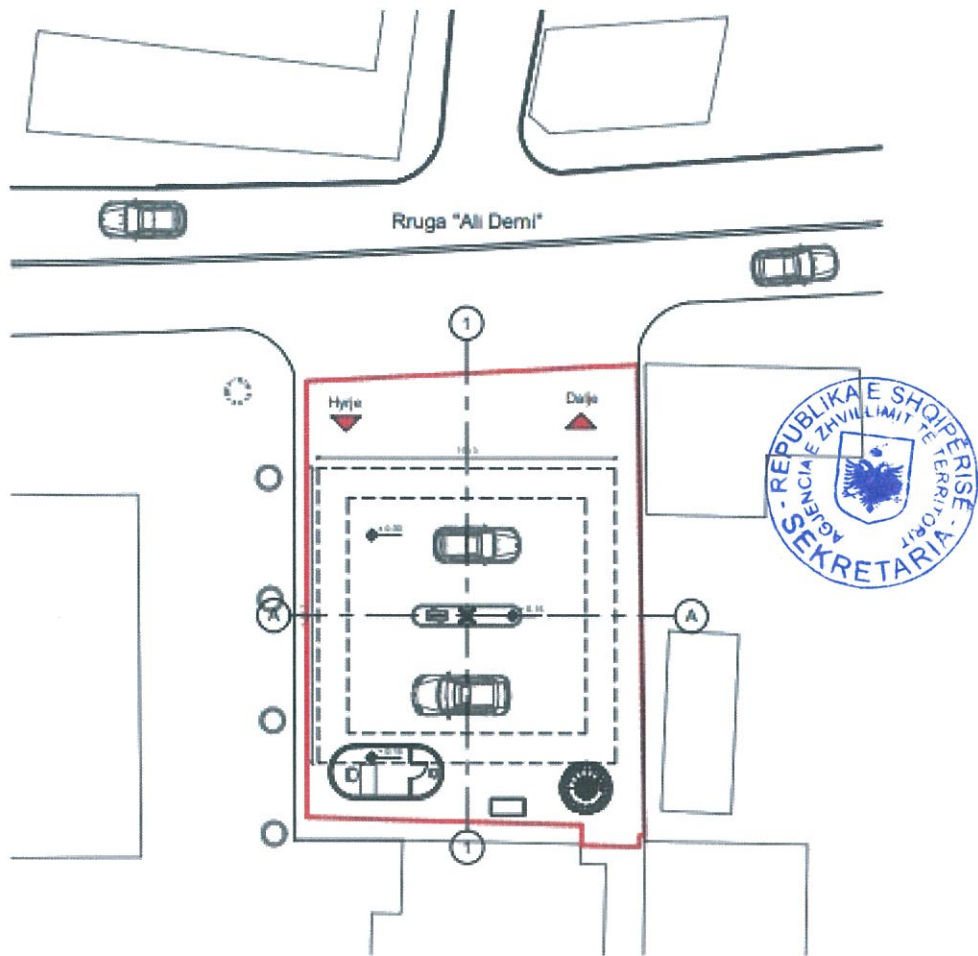


Figure 9-Plansistemimi





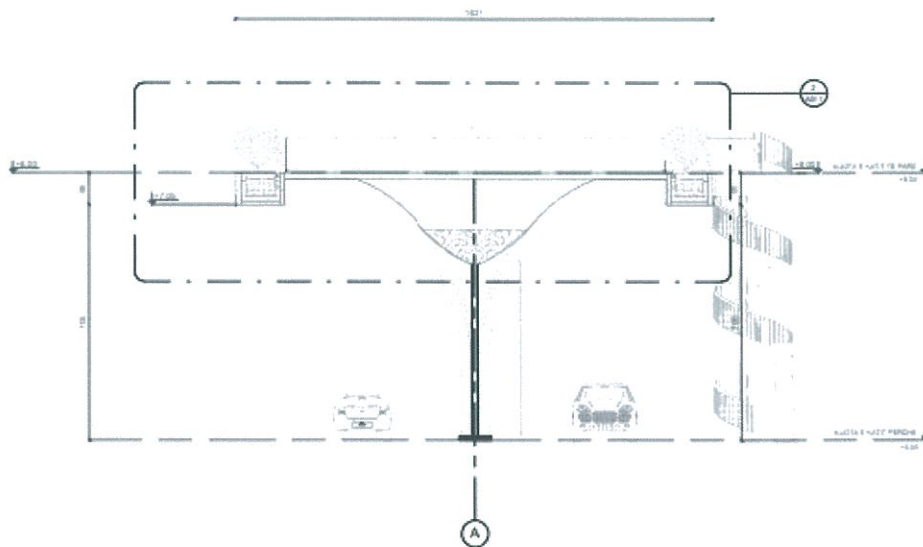


Figura 11 - Prerje

Në preje shihen qartë menyra se si do të funksionojë sistemi i tarracës së gjelbëruar. Detajet e kullimit të cilat bëjnë të mundur mirfunksionimin e sistemit, gjithashtu kemi të paraqitur dhe hapsirat për automjetet të cilat do të furnizohen me karburant. Shihet mjaft mirë struktura e karburantit e cila ngrihet në një platformë mbajtëse. Kuota maximale e objektit është kuota +8.50.



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

Trajtimi arkitektonik i fasadës së objektit , sjell një volumetri të përshtatshme për zonën dhe natyrën e vetë objektit. Një strehë metalike e ngritur mbi dy struktura të cilat kanë karakter konstruktiv por edhe arkitektonik. Një objekt mjaft ftues si dhe lehtësisht i aksesueshëm. Streha e evidenton dhe e thekson hyrjen, duke e bërë atë më të qartë për përdoruesin ,njëkohësisht edhe më ftuese. Në pjesën e sipërme kemi të evidentuar gjelbërimin i cili i jep dhe më tepër hijeshi objektit dhe e bën një objekt edhe më miqsorë për natyrën.

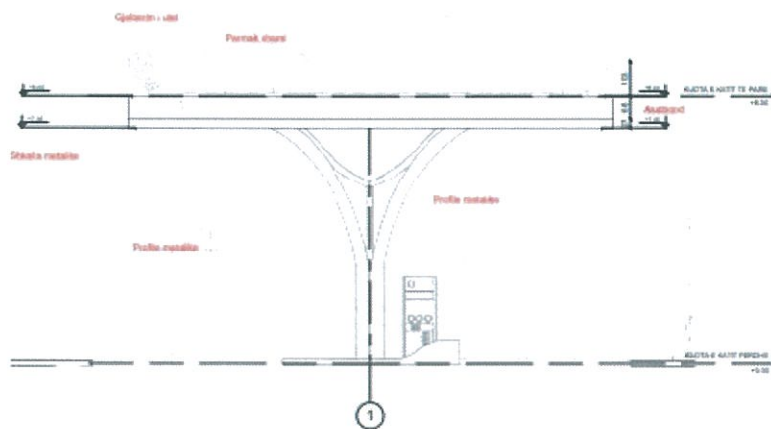


Figure 6-Fasada Veriore



### 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Objekti do te ruajë treguesit e zhvillimit që janë:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 361 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 13.4 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e zënë nga tenda + shkallët metalike: 214 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit: 13.4 m<sup>2</sup>

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 3.7 %

Intensiteti i ndërtimit: 0.03

Lartësia maksimale e tendës nga niveli i kuotës së sistemimit: 8.5 m

Numri i kateve mbi tokë: 1 KAT

#### **TREGUES TEKNIK:**

Nr. pasurie: 6/266 Zona Kadastrale: Nr.8180

#### **Distancat nga kufiri i pronës:**

Veri-Perëndim: 17.9 m për objektin 1 kat, 11.7 m nga pompa e shërbimit

Jug-Lindje: 0.9 m për objektin 1 kat, 10 m nga pompa e shërbimit

Lindje: 9.8 m për objektin 1 kat, 10 m nga pompa e shërbimit

Perëndim: 1.1 m për objektin 1 kat, 6.4 m nga pompa e shërbimit



#### **Distancat nga aksi i rrugës:**

Veri-Perëndim: 23.3 m për objektin 1 kat, 17 m nga pompa e shërbimit

#### **Kufitare :**

Veri-Perëndim: "Rruga Ali Demi"

Jug-Lindje: Prona me numër pasurie 6 / 518, 6 / 519

Lindje : Prona me numër pasurie 6 / 519, 6 / 267, 6 / 521

Perëndim: Prona me numër pasurie 6 / 284

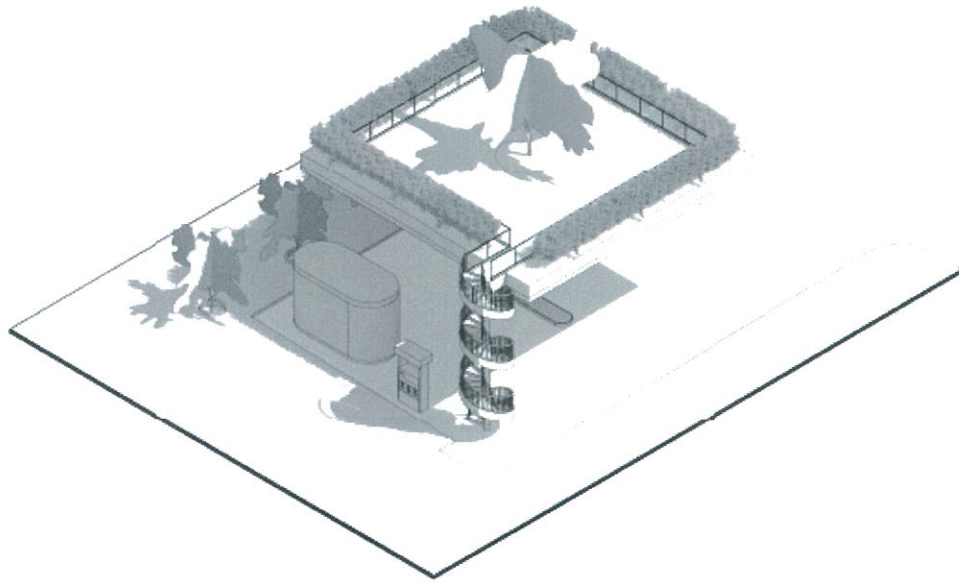


Figure 13-Imazh 3-dimensional



Figure 14-Imazh 3-dimensional



#### 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

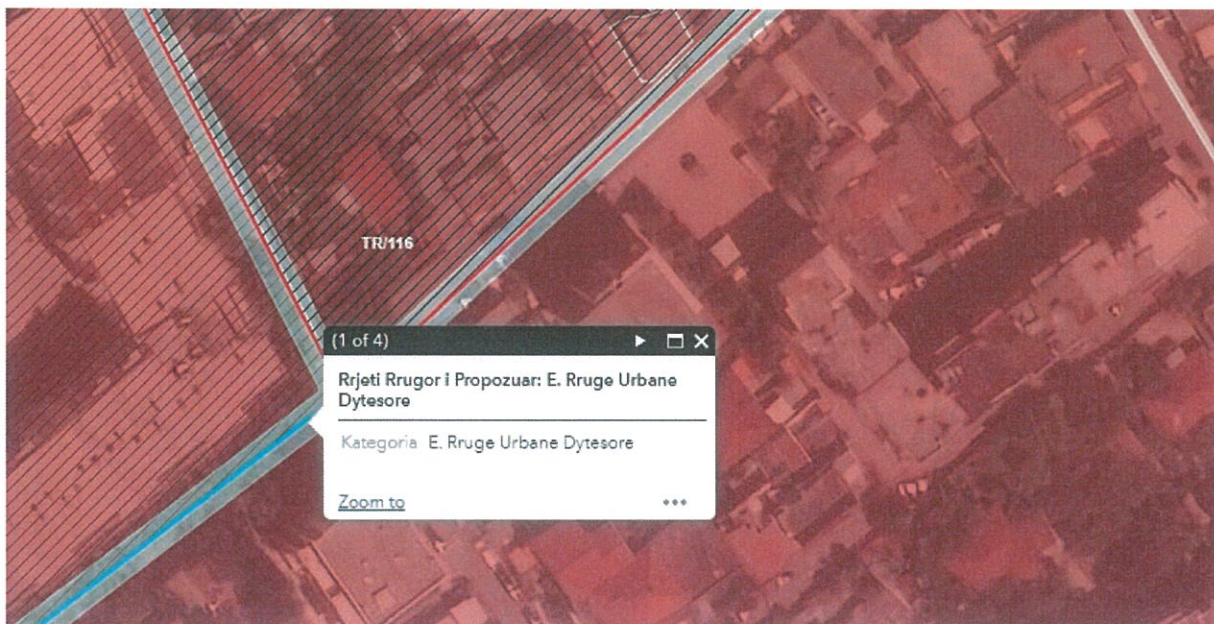
Hapësirat rreth e përfaq objektit janë brenda normave për garatimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akseset në raste emergjencash.

### 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, për infrastrukturën rrugore që ka zona.



*Figure 15- Rrjeti i propozuar rrugor nga PPV*