



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE PËR MIRATIMIN E RISHIKIMIT TË KUSHTEVE TË LEJES SË NDËRTIMIT PËR
OBJEKTIN :

“OBJEKT BANIMI, HOTELERI DHE SHËRBIME 16 KATE DHE 17 KATE ME
MEZANINË ME 5 KATE NËNTOKË, RRUGA “MEDAR SHTYLLA”, BASHKIA
TIRANË”, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “NOVA CONSTRUCTION-
2012” SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI LK K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKË

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 69, Datë 27.07.2022

Projektues:

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

ARKIT. KLEANT
KLEANT BIBOLLI
NR. LIC. A.1624



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
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: “OBJEKT BANIMI, HOTELERI DHE SHËRBIME 16 KATE DHE 17 KATE ME MEZANINË ME 5 KATE NËNTOKË, RRUGA “MEDAR SHTYLLA”, BASHKIA TIRANË”, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “NOVA CONSTRUCTION-2012” SH.P.K., 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 njekohesisht 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 pjesën veriore të objektit. 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.

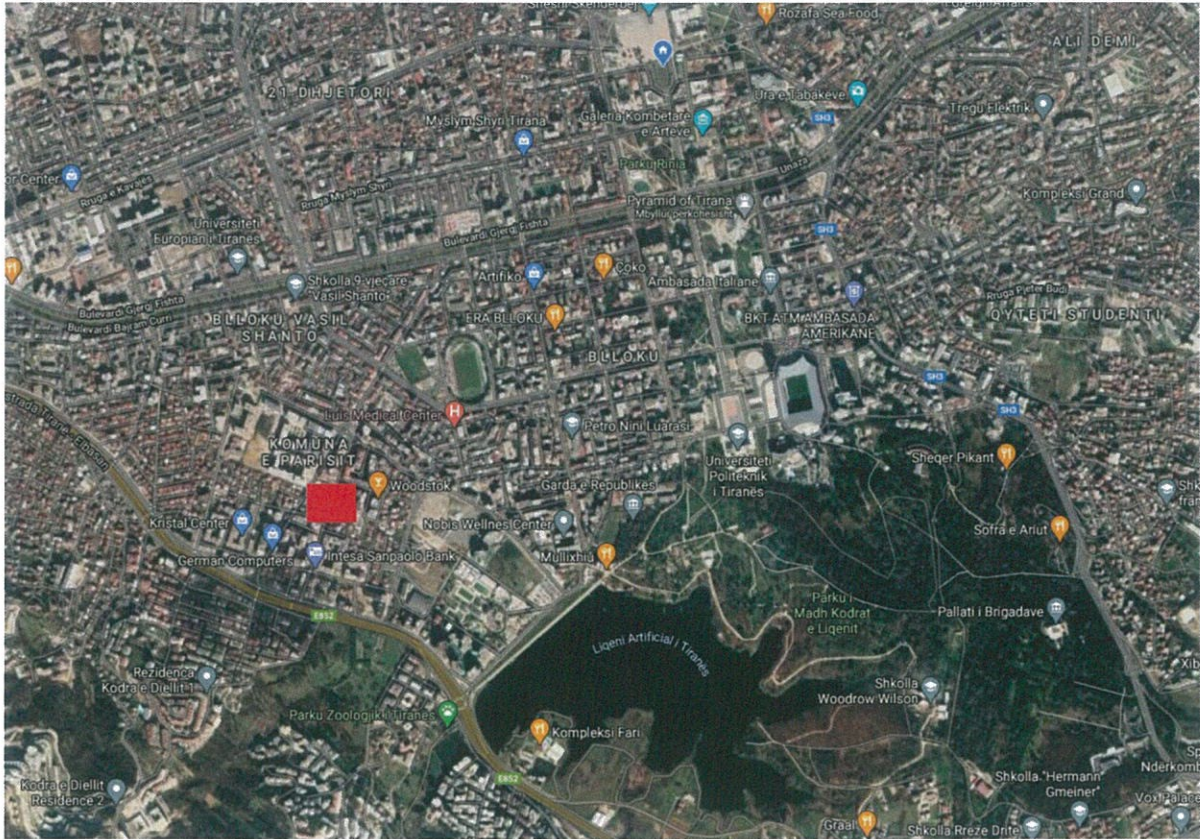


Fig. 1. Vendndodhja e pronës

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në regulloren 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.

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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “OBJEKT BANIMI, HOTELERI DHE SHËRBIME 16 KATE DHE 17 KATE ME MEZANINË ME 5 KATE NËNTOKË, RRUGA “MEDAR SHTYLLA”, BASHKIA TIRANË”, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “NOVA CONSTRUCTION-2012” SH.P.K., prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

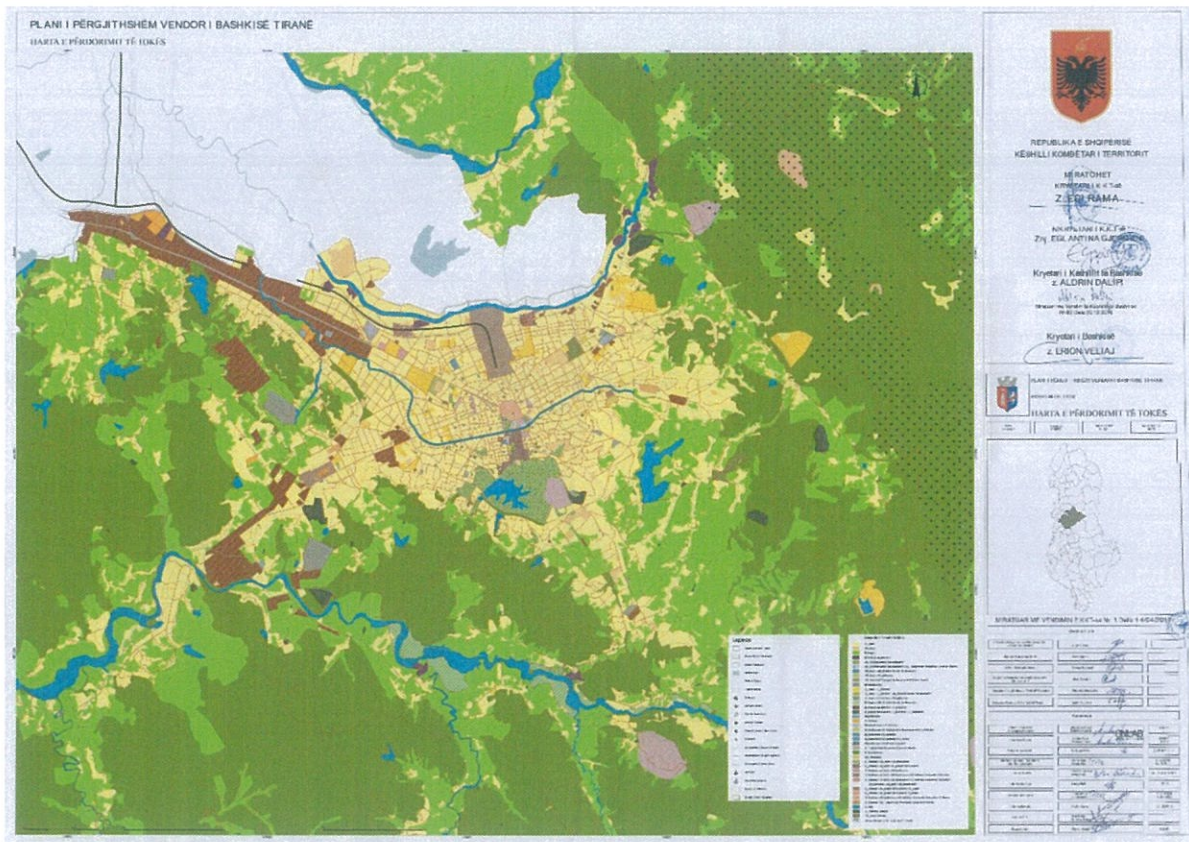


Fig. 2. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës



Fig. 3. Harta e propozuar e rrjetit rrugor



Fig. 4. Harta e poleve strategjike



Fig. 5. Harta e njësive strukturore



Fig. 6. Ozicionimi i truallit në PPV Bahkia Tiranë

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Kufizimet e sheshit të ndertimit janë: Në pjesën veriore me një rrugë sekondare e cila 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 kati -1 është kat teknik ku janë pozicionuar të gjitha ambientet teknike të godinës. Kati -2 është parkim për zonën e hotelerisë dhe më pas katet e tjera -3, -4 dhe -5 janë parkime për pjesën e banimit. Aksesin i objektit bëhet nëpërmjet rrugës "Medar Shtylla". 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 2 katet e para të godinës. Ajo aksesohet edhe me një shkallë panoramike dhe ashensor të dedikuar që nga katet e parkimit.

- 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 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 hotelit (kater kate) dhe banimit në katet më sipër të objektit të propozuar.

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

Volumetria

Në kerkim të formës së objektit dhe duke respektuar kondicionet, objekti i propozuar ka një volumetri të pastër për shkak të formës urbane të 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 përveç 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 një efekt të forte

arkitektonik si dhe e perafrojnë me shembujt pozitive të trendit të sotëm 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 konceptuarit të një godine.

Fasada

Kombinimi i kujdesshem i materjaleve veshese shoqeruar me kompozimin e kujdesshem në trajtimin e fasadave, krijon një imazh pozitiv dhe me të perceptueshem të godines në kontekstin e gjere urban të këtij territori. Cilesia e materialeve të përdorura është e lartë (fasade të ventiluar dhe të veshur me pllake mermeri), po kështu edhe kualiteti i sistemeve elektrike, hidraulike apo elektronike.

Inkuadrimi në situatën urbane

Për të këndvështruarin e gjere urban të kësaj zone të Tiranës, kjo ndërtesë në hapësirën ku shtrihet shërben si një element i fortë i 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 ndonjë objekt me elementë të fortë arkitektonik në zhvillimin saj.



Fig. 7. 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:	21 540 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:	7.0
9. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	60.00 m
10. Numri i kateve mbi tokë:	16 dhe 17 kate dhe mezaninë
11. Numri i kateve nën tokë:	5 kate

TREGUESI 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 61m – 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

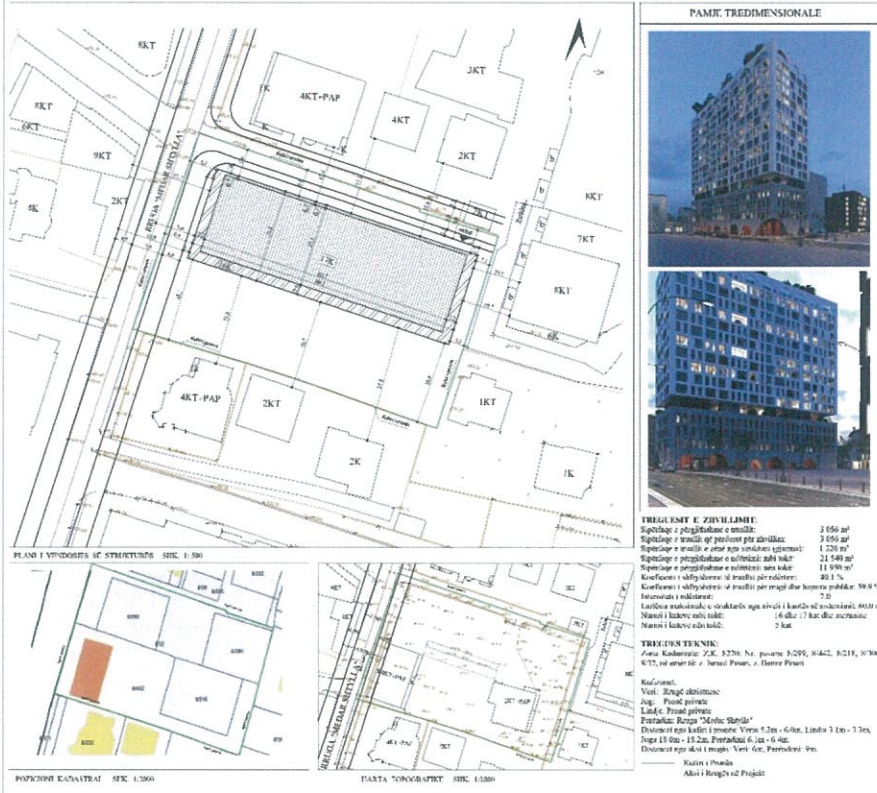
Hapësirat rreth e përfaqshme objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse, tipike për hapësira 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 PËR MIRATIMIN E RISHIKIMIT TË KUSHTEVE TË LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN : "OBJEKT BANIMIL HOTELIERI DHE SHËRBIME 16 KATE DHE 17 KATE ME MEZANINË ME 5 KATE NËNTOKË, RRUGA "MEDAR SHYLLA", BASHKIA TIRANË", ME SUBJEKT ZHVILLUES SHQËRINË "NOVA CONSTRUCTION-2012" SH.P.K.



REPUBLIKA E SHQIPËRIË
 KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT
 MIRATOHET
 KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

Znj. Belinda Balluku
 Ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë

Fig. 8. Planvendosja e strukturës që propozohet