



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 12 KATE MBITOKË ME 4 KAT NËNTOKË, NË
RRUGËN "SAMI FRASHËRI",
BASHKIA TIRANË

MIRATOHET
KRYETARI I K...

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE TRANSPORTIT

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 16, Datë 16.03.2022

Projektues:

STUDIO CITY PROJECT
nr.Lic. A.0131/4

"V-KONSTRUKSION" Sh.p.k
nr.Lic.A.2012/4



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



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së zhvillimit për objektin: Godinë banimi dhe shërbimesh 12 kate mbitokë me 4 kat nëntokë, në rrugën "Sami Frashëri", Bashkia Tiranë , me zhvillues shoqërinë "Al-Konstruksion Group" sh.p.k

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit" (i ndryshuar).
- 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 Himarë, miratuar me Vendim Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Territori në këtë studim gjendet në një ndër akset më të rëndësishëm të kryeqytetit, që të cojnë në parkun e liqenit artificial, Rruga "Sami Frashëri", në kryqëzim me rrugën "Marko Bocari". Ndodhet në Njësinë TR/35 , në Jug të qytetit të Tiranës, në afërsi të liqenit artificial të qytetit. Si pjesë përbërëse e njësisë bashkiake Nr. 5, kjo zonë ndodhet në krah të unazës së katërt të qytetit (sipas parashikimit të PPV-së) dhe kufizohet nga rrugët Rr. "Marko Boçari" në veri, Rr. "Dëshmorët e 4 Shkurtit" në lindje si dhe nga Rruga e Kosovarëve" në perëndim. Nisur nga sipërfaqja bruto e nën-njësisë prej 47 320 m² dhe popullsia ekzistuese rreth 2515 banorë mund të themi se zona ka dendësi mesatare të popullsisë në rang qyteti. Njësia ka karakter të përzier, ku funksionet kryesisht janë banimi, shërbimet tregtare dhe kulturore. Zona ndodhet pranë Digës së Liqenit artificial të Tiranës.

Ndërhyrja në këtë truall synon në plotësimin e kësaj hapësire nga pikëpamja funksionale dhe njëkohësisht përmirëson imazhin urbano-arkitektonik të saj duke u vendosur në harmoni me objektet e reja që po ndërtohen përreth. Kjo hapësirë aktualisht është e lirë.

Sheshi në fjalë kufizohet në veri nga rruga "Marko Boçari", në lindje nga rruga "Sami Frashëri", në jug me ambientet e Teatrit "Arturbina", dhe në perëndim me godinë banimi 12 kate.

Njësia TR-35 është kryesisht zonë me ndërtesa banimi, ambiente shërbimi në katet e para të tipit ambjente tregtare, biznese private, shërbimi publike lidhur me godinën e teatrit të adaptuar eksperimental "Turbina" (aktivitete social-kulturore). Njësia është e ndërtuar me objekte me tipologji të ndryshme dhe të ndërtuara në periudha kohore të ndryshme. Një sipërfaqe të vogël të njësisë e zënë objektet tip vile 1,2 dhe 3 kate. Këto objekte janë të ndërtuara në periudha të ndryshme, ku vërejmë objekte me mbulesë me çati 1-2 -3 katëshe të ndërtuara para dhe pas viteve 90'. Në zonë vihet re mungesa e hapësirës për parkime të domosdoshme për numrin në rritje të banorëve. Objektet 9-10 dhe 12 katëshe të ndërtuara gjatë 15- vjeçarit të fundit, kryesisht lineare përgjatë rrugëve ku janë ndërtuar kanë ambiente shërbimi 1 kat në funksion të zonës përreth dhe parkim nëntokë.





Figura 1. Evidentimi i njësisë dhe lidhja me qendrën e qytetit



Figura 2. Ortofoto e njësisë strukturore TR/35.



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë

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

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë zona në studim i referohet TR-35. Sipas PPV Bashkia Tiranë më poshtë janë, parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim

1. Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të.
Njësi Banim.
2. Llojet e lejuara të përdorimit dhe të zënies së territorit,
Përdorimi dhe zënia e territorit lejohet vetëm për zhvillimin e banesave me aktivitete të kombinuara, në përputhje me rregullat e njësisë strukturore të banimit. Aktivitetet tregtare janë të lejuara në katet e para të objekteve.
3. Përdorimet e papërputhshme
Çdo lloj përdorimi i papërputhshëm me kategoritë e lejuara të përcaktuara në pikën 1 më sipër.
4. Tipologjitë e propozuara të strukturave
Zhvillime të strukturave individuale, lineare dhe tip kullë.
5. Llojet e ndërhyrjes në territor
Rizhvillim, konsolidim dhe ristrukturim Aktualisht në njësi strukturat e ulta të vecuara të cilat zënë afro 26%-30% të strukturave ekzistuese. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDV, të cilat duhet të mbajnë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për njësinë.
6. Zënia e territorit
Ksht për cdo strukturë do të përcaktohet me PDV, duke synuar Ksht më të lartë për strukturat buzë rrugëve kryesore të njësisë, dhe me të ulët në brendësi, me qëllim shtimin e hapësirave të hapura për njësinë.
7. Lartësia e propozuar e strukturave e shprehur në kate
Lartësia e propozuar për strukturat e kategorisë banim është 9 kate. Intensiteti bruto i njësisë është 3.5
8. Vija e ndërtimit
Të respektohet vija e ndërtimit e krijuar. Në parcelat të cilat rizvillohen dhe nuk kanë vijë ndërtimi, të përcaktohet nga PDV madhësia në metra e tërheqjes nga trupi i rrugës së propozuar ose ekzistuese sipas rastit.



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

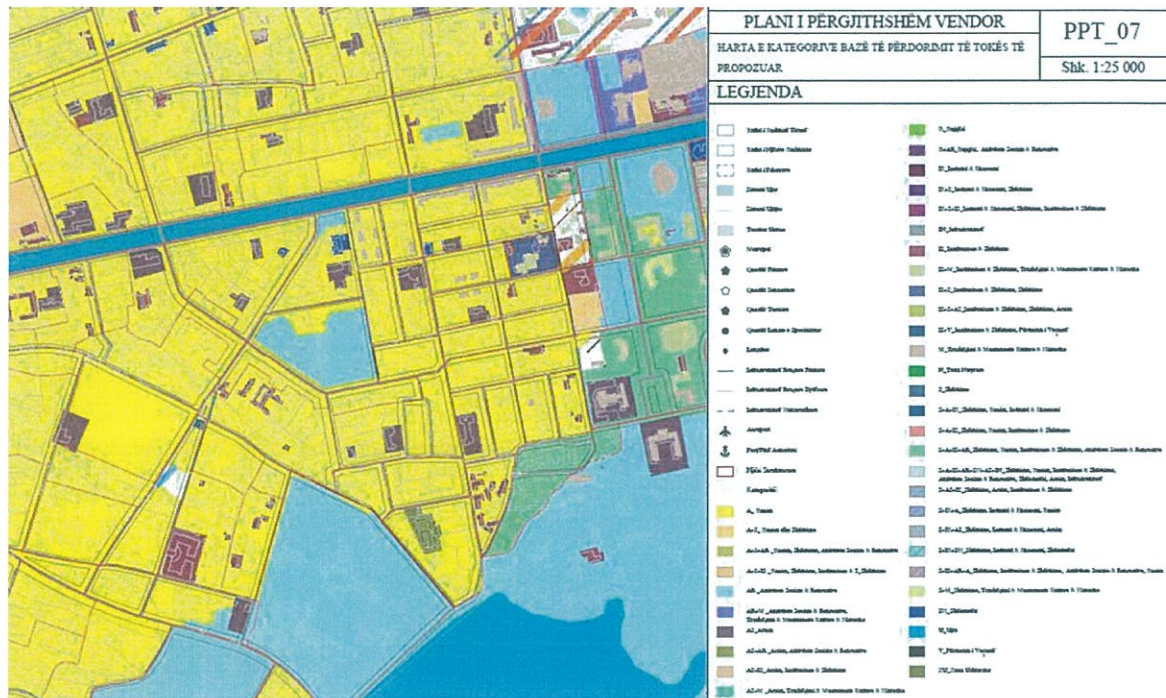


Figura 3. Harta e kategorive bazë të përdorimit të tokës

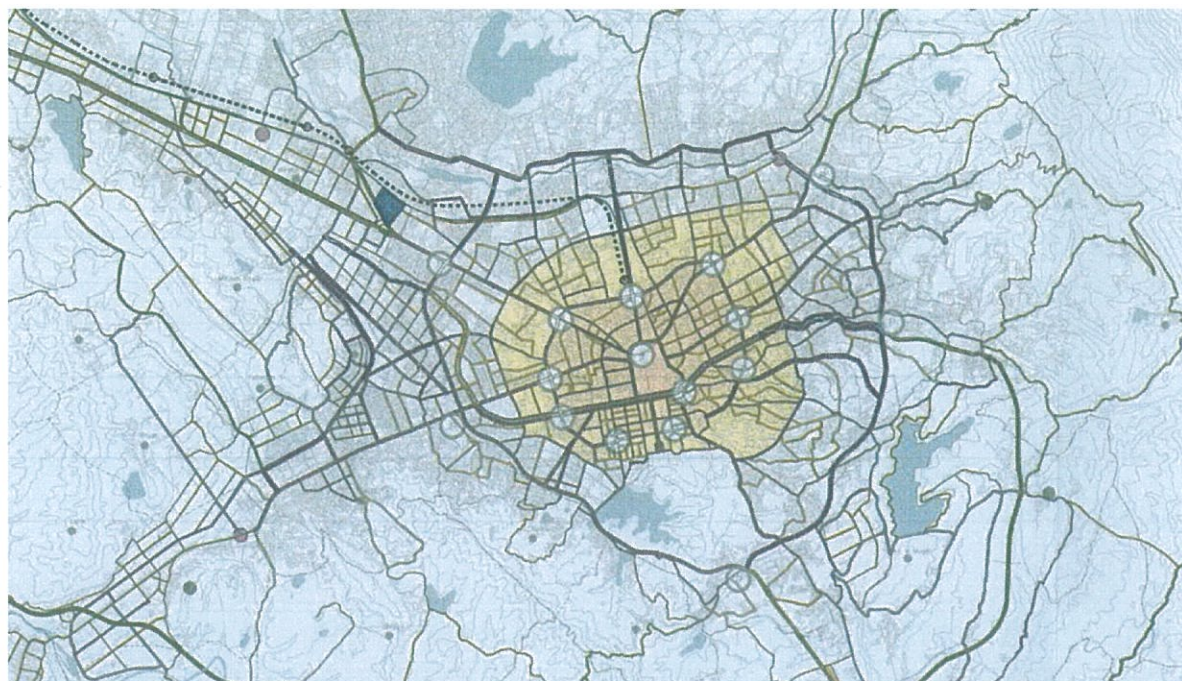


Figura 4. Harta e rrjetit rrugor të propozuar



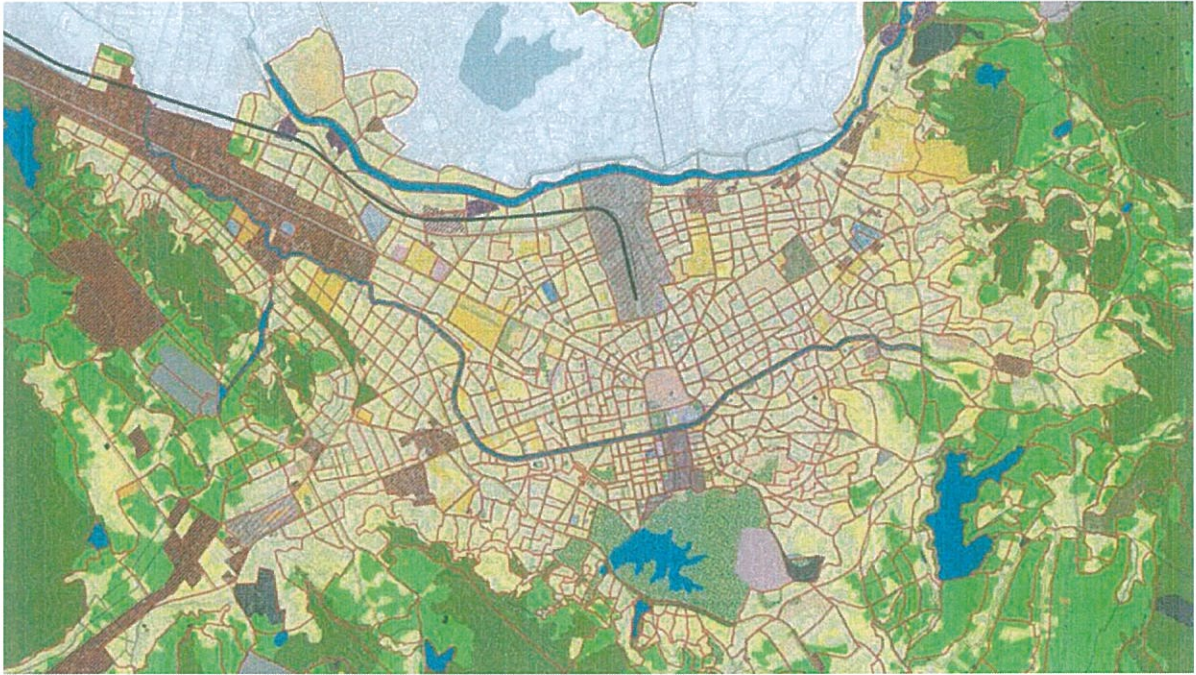


Figura 5. Harta e mënyrave të ndërhyrjes së propozuar

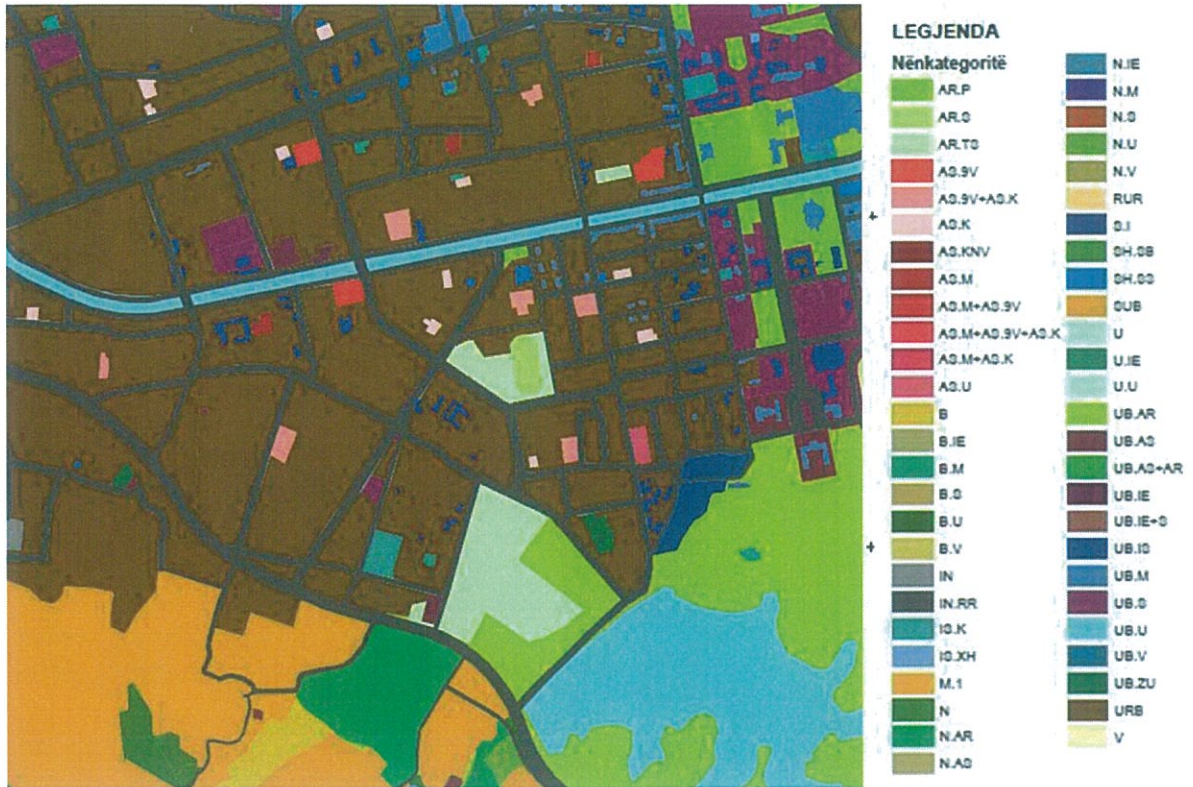


Figura 6. Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet në kryqëzimin rrugës “Marko Boçari” me rrugën “Sami Frasheri”, në Tiranë dhe ka formë jo të rregullt, përgjatë perimetrit. Sipërfaqja e sheshit të ndërtimit dhe e pronës, që zhvillohet është 770.3 m², zona kadastrale nr. 8270, nr. pasurie 7/185; 7/186; 7/481;7/90; 7/86; 7/471; 7/92; 7/695

Nga ana fizike, sheshi për ndërtim ka një reliev me diferencë kuotash prej 90cm.

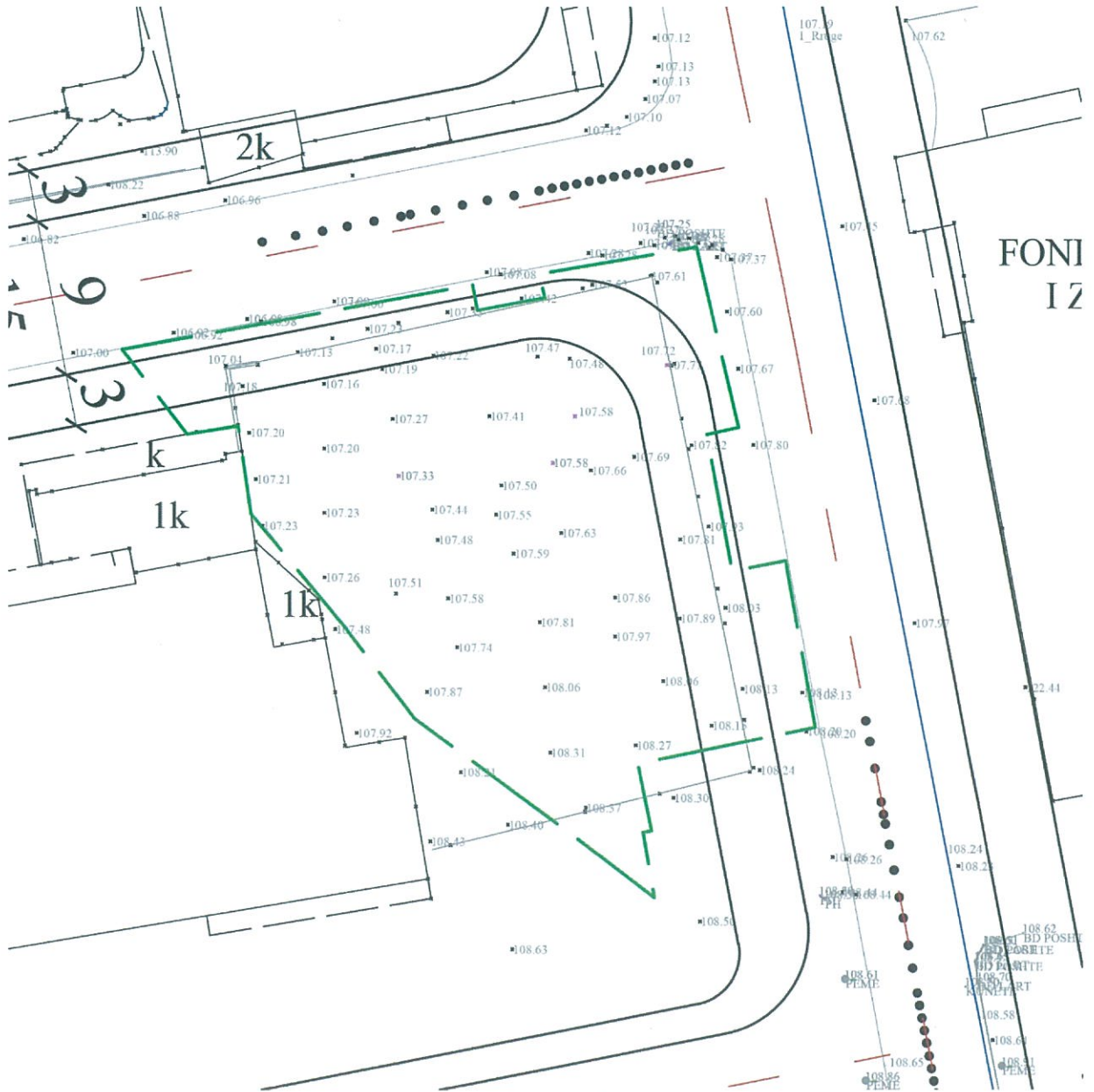


Figura 7. Rilevimi topografik i gjëndjes ekzistuese



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Në zbatim të detyrës së projektimit të dhënë nga investitori, në zgjidhje funksionale është parashikuar që projekti i objektit të trajtohet me 4 kate nëntokë, 1 kat tregtar, 2 kate zyra dhe 9 kate banim.

Lëvizja vertikale e objektit trajtohet me 1 shkallë dhe 2 ashensorë të cilët të shpërndajnë në katet tip dhe janë zhvilluar me apartamente 1+1, 2+1 dhe 3+1.

PLANIMETRIA E KATIT +1 - ZYRA

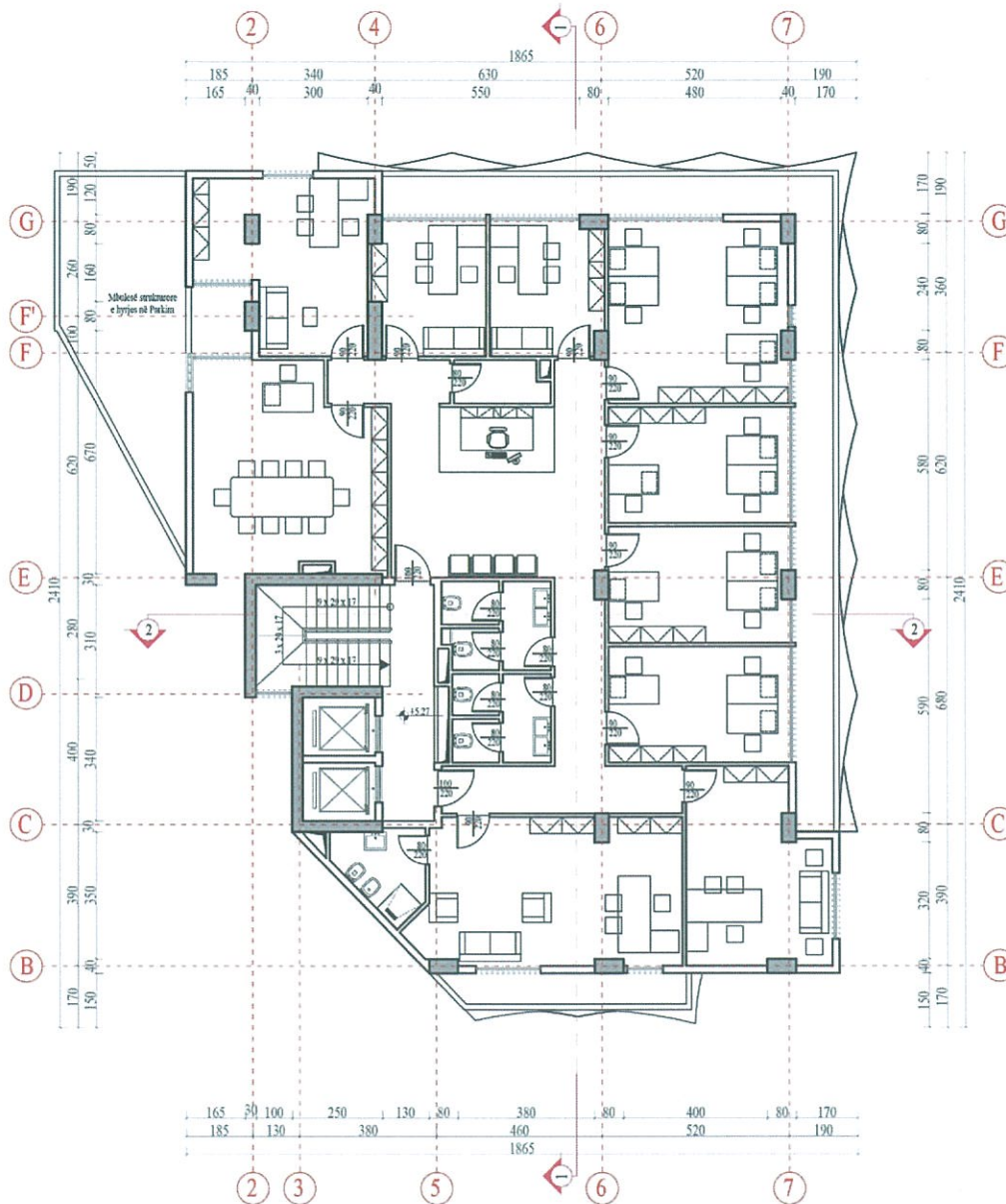


Figura 8. Planimetri e katit të parë - zyra



Kati përdhe trajtohet si kat në funksion të bizneseve të ndryshme ku çdo ambient ka lidhje direkte me sistemin dhe rrugët që qarkojnë objektin. Kati i parë dhe i dytë trajtohet me funksion biznesi, tip zyra. Në krahun verior është trajtuar hyrja e automjeteve për në garazhet me anë të një rampe parkimi, e cila në vazhdim mundëson lëvizjen për në katet -2, -3, -4. Katër katet nëntokë shërbejnë për parkim, ku krijohen rreth 32 poste parkimi në total.

- Hyrja në parkim trajtohet me mbulesë strukturore ne kuotën e katit të parë +5.27

PLANIMETRIA E KATIT TIP - BANIM

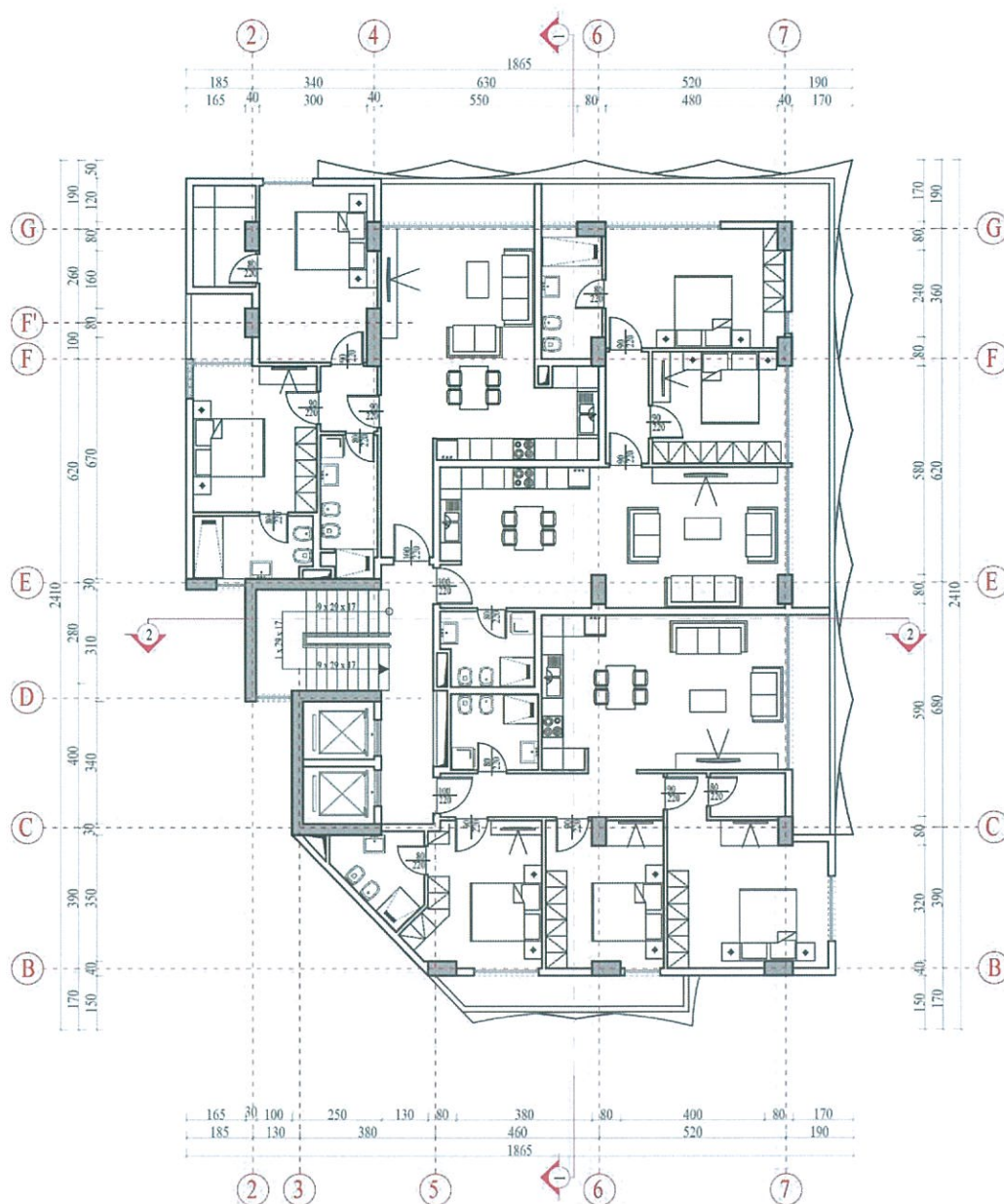


Figura 9. Planimetri e katit tip - banim



Hyrja e banorëve ndodhet në anën lindore të objektit. Hyrja është e zgjidhur me shkallë me dy rampa paralele dhe me dy ashensorë.

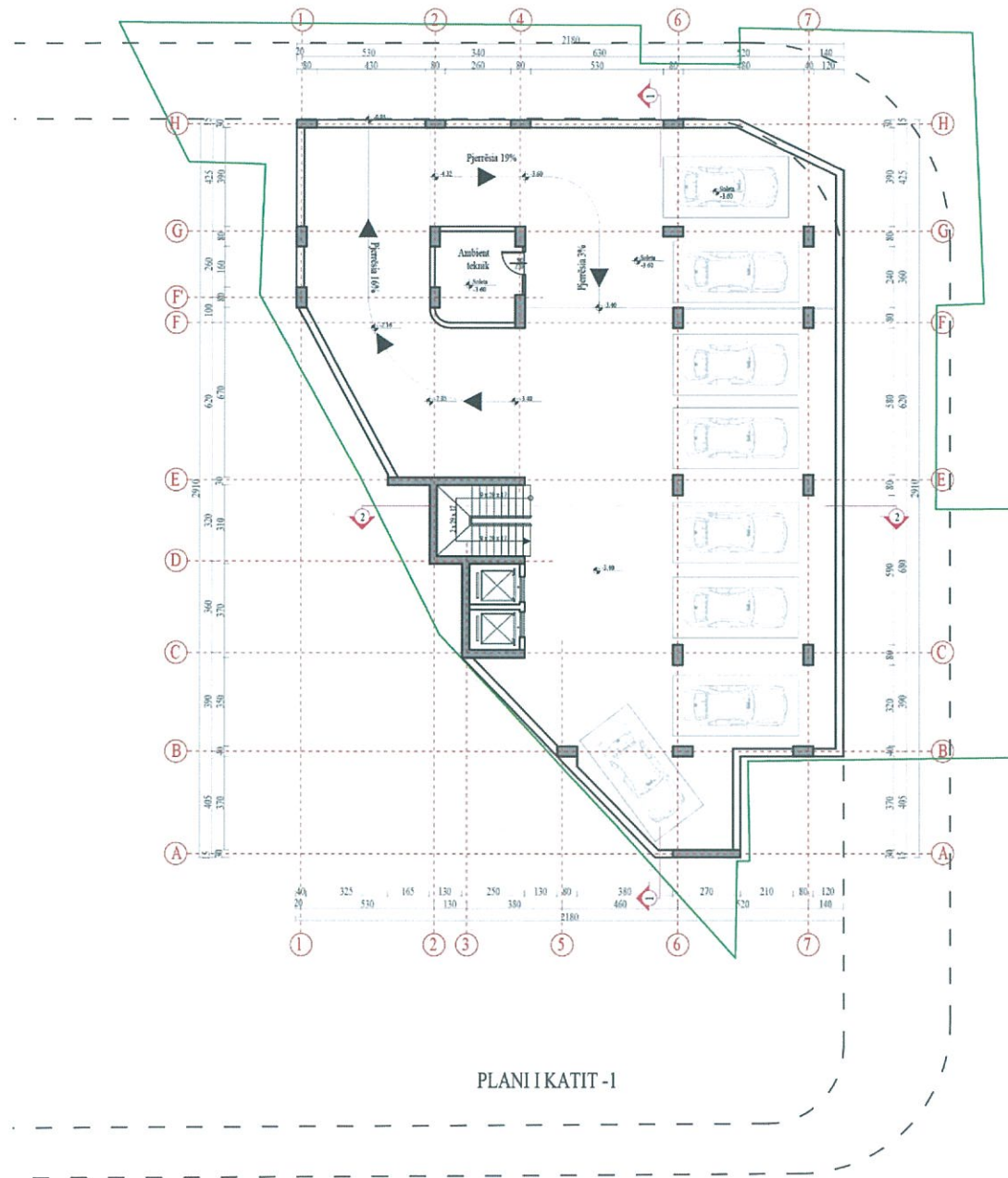


Figura 10. Planimetri e katit -1 - parkim

Apartamentet 2+1 janë trajtuar me dhomë ndejtje dhe ambiente ngrënie në marrëdhënie të drejtpërdrejtë me njëra - tjetrën dhe të konceptuar si një e tërë pavarësisht nga funksionet e ndryshme që përbejnë këtë ambient të përbashkët. Në përgjithësi, sipërfaqja e këtyre ambienteve ndejtjeje, gatimi dhe ngrënieje është rreth 28 m². Dhomat e gjumit trajtohen në përgjithësi afër njëra - tjetrës në marrëdhënie jo direkte me ambientet e ditës. Së bashku me një



nga nyjet sanitare jemi munduar që të krijojmë për sa ka qënë e arritshme zonën e natës. Sipërfaqet e dhomave të gjumit variojnë nga 15 në 20 m². Kemi konsideruar gjithnjë një sipërfaqe më të madhe në dhomën matrimoniale të gjumit dhe më të limituara dhomën e dytë apo të tretë të fjetjes. Në përgjithësi apartamentet e banimit janë trajtuar me dy nyje higjienosanitare.

Gjithë apartamentet trajtohen me ballkone horizontale, të cilët fshihen pjesërisht nga motivi kryesor që vesh fasadën. Në këto ballkone do të kemi të inkorporuara dhe gjelbërim të lartë e të ulët.

Në këtë zgjidhje të gjitha ambjentet e banimit dhe ndejtjes trajtohen me dritare apo derë ballkoni sipas normave përkatëse të raportit të sipërfaqes së hapjes së ndricimit mbi sipërfaqen e dyshemesë.

Lartësia e kateve tip është zgjedhur 3.23 m, me lartësinë neto dysheme-tavan 2.92m. Ndërsa në katin përdhe, tregëtar, lartësia është 5.27 m dhe në katin e parë dhe të dytë, me zyra kjo lartësi është 3.57m. Katet nëntokë trajtohen me lartësinë 3.40 m dhe 3.06m.

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

Në zgjidhjen volumore të objektit kemi marrë në konsideratë truallin e vënë në dispozicion, i cili shtrihet përgjatë rrugës “Marko Bocari” dhe rrugës “Sami Frasheri”. Volumi në tërësi është në formë drejtkëndore (përveç cepit jugperëndimor i cili ndjek formën e pronës), duke ndjekur ne linearitetin e rrugës “Marko Bocari” dhe rrugës “Sami Frasheri”. I konsideruar si një kryqëzim i rëndësishëm i zonës, kemi menduar që objekti të trajtohet në altimetri 12kate dhe të jetë një pikë referimi e orientimi për zonën. Theksojmë se kjo zonë është një zonë me ndërtime kyce, e cila është pikë orientuese dhe ky objekt me shërbimet përkatëse do të jetë një qendër e re jetësore në zonë. Këtë synim do ta theksojë më shumë trajtimi i fasadës me veshje pjesërisht të gjelbëruar (si një pyll vertikal).

Vëmendje e vecantë i është kushtuar në tërësinë e vet zgjidhjes arkitektonike edhe për faktin se ky objekt ndodhet në një nga zonat interesante të kryeqytetit.

Pjesa tjetër e fasadës do të jetë fasadë e ventiluar, në të cilën gjejmë vend elemente të kompozuar me motive, të cilët krijojnë një azhur interesant, si në formë dhe në dritëhije. Në sfond të këtyre elementeve merr pjesë xhami i vetratave i cili reflekton këndshëm vet motivin kryesor.

Kati përdhe do të trajtohet me vetrata xhami dhe veshje me fasadë të ventiluar.

Në punimet e zbatimit do të përdoren materiale në zbatim të kushteve teknike të zbatimit KTZ si për rifiniturat ashtu edhe për rrjetin inxhinierik përkatës. Në rifiniturat e jashtme do të përdoret fasadë e ventiluar me pllaka si dhe termoizolim. Dritaret, dyert e ballkonit dhe vetratat do të bëhen plastike me xham dopjo, ose me duraluimin me dopjo xham me prerje termike. Ballkonet do të shtrohen me pllaka grez porcenalat, jo rrëshkitëse. Shkallët, sheshpushimet dhe hyrjet në katin përdhe do të shtrohen me mermer ose travertinë. Ashensorët dhe dyert e jashtme të apartamenteve konturohen me bordura travertinë sipas detajit përkatës. Dyert e jashtme të apartamenteve trajtohen të blinduara importi ose vendi.





Figura 11. Perspektivë e objektit

Hyrja e pallatit në katin përdhe, me gjithë planimetrinë e saj trajtohet me veshje sipas projektit dhe detajeve përkatëse.

Dyshemeja e apartamenteve sipas kërkesave të klientëve do të shtrohet me parket laminat ose pllakë grez porcelanat. Muret trajtohen me fino të gatshme, larje me patinim me gëlqere si dhe bojë hidroplastike me dy duar. Ambjentet sanitare vishen si në dysheme ashtu edhe në mure në kuotën $h=2.20m$ me pllaka grezë porcelanatë importi. Pajisjet hidrosanitare WC, bide, lavaman, pllakë dushi trajtohen të bardha importi. Pjesa e kuzhinës vishet me pllaka nga lartësia 90 deri në 150 cm. Të gjitha kabllot, çelësat, prizat dhe mbulesat e tyre përkojnë me materiale të Komunitetit European (CE), sipas KTZ përkatëse. Piletat e banjove, piletat e shkarkimeve do të vendosen produkte importi sipas normativave CE.



Tarraca trajtohet me termo/hidro – izolim me dy duar guainë. Guaina e dytë është 4mm e trashë dhe e granular.

Parkimi trajtohet në tërësinë e sipërfaqes së dyshemesë me dysheme industriale (lustër çimento e trajtuar me helikopter e lyer me bojë). Gjithashtu dyshemeja vijëzohet me sinjalistikën përkatëse, si edhe garazhi në tërësinë e vetë, krahas sistemeve të alarmit (veçanërisht të shuarjes së zjarrit) pajisen me sinjalistikën hyrje dalje. Muret dhe tavanet e ambjenteve nëntokë trajtohen me suva të thjeshtë me bojë hidroplastike të bardhë.



Figura 12. Perspektivë e objektit





Figura 13. Perspektivë e objektit



Figura 14. Perspektivë e objektit



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	770.3 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	394 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	4 484 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	6 392 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	51%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	39%
Intensiteti i ndërtimit:	5.82
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	45.76 m
Numri i kateve mbi tokë:	12 kat
Numri i kateve nën tokë:	4 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8270;

Nr. pasurie 7/185; 7/186; 7/481; 7/90; 7/86; 7/471; 7/92; 7/695;

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu	5.2m-6.8m	nga kufiri i pronës për volumnin 12 KAT,
Lindja	0.5m-6.8m	nga kufiri i pronës për volumnin 12 KAT,
Jugu	0m-6.5m	nga kufiri i pronës për volumnin 12 KAT,
Perëndimi	0m-5m	nga kufiri i pronës për volumnin 12 KAT,

Distancat nga aksi i rrugës:

Veriu	10.5m	nga aksi i rrugës "Marko Boçari"
Lindje	9.75m	nga aksi i rrugës "Sami Frashëri"

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Me kujdes dhe me vëmendje të vecantë janë trajtuar sistemimet dhe sipërfaqet e lira përreth objektit duke pasur si synim krijimin e sa më shumë sipërfaqeve të gjelbërta. Pozicionimi i objektit krijon disa kënde gjelbërimi të sistemuar me plane të bollshme me bimësi. Të gjitha materialet e kalimeve dhe sistemeve do të trajtohen me gurë natyrorë si për sa i përket bordurave ashtu edhe shtresat. Rruga e hyrjes në garazh trajtohet me briketa guri jo të rrëshqitshëm (kalldrëm).

Në sipërfaqet e gjelbra do të mbillet bar, shkurre dekorative dhe pemë. Ndrërimi i këtyre sipërfaqeve do të jetë një kombinim i ndrërimin të ulët në formë kërpudhe dhe më i limituar ndrërimi gjysmë i lartë për të mos penguar ndrërimin rrugor që është prezent gjerësisht në këtë zonë. E gjithë sipërfaqja e sistemeve është trajtuar me drenazhimet përkatëse të ujrave të shiut si dhe me drenazhim, tërheqje vertikale me pompë në kuotën e pllakës së themelit.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Në zbatimin e rrjetit inxhinierik elektrik, ujësjellës, ngrohje- ftohje, kanalizime, telefoni, tv, internet do të zbatohen normat teknike në fuqi si edhe ato të Komunitetit Europian, si për cilësinë e materialeve edhe për kushtet e zbatimit. Materialet janë parashikuar të jenë të gjitha të importuara, me standartet e Komunitetit Europian dhe në zbatim të KTZ shqiptare.

Objekti do të pajiset me impiantet e mëposhtme teknike:

- Impjanti hidrik i pajisur me teknologjinë e trajtimit të ujit të pijshëm.
- Impjanti i përpunimit të ujërave të zeza me dambat e përpunimit, të vendosura jashtë zonës së ndërtimit.
- Rrjeti elektrik me kabinat përkatëse.
- Rrjeti i ujërave të bardha të shiut i pajisur me puseta dhe pika pastrimi.
- Impjantet e kondicionimit të ajrit në të gjitha ambjentet pritëse dhe të shërbimeve për publikun.
- Impjanti i përpunimit të mbeturinave.

Mbetjet e ngurta do të menaxhohen në bashkëpunim me Bashkinë, dhe do të përcaktohet vendi i depozitimit të tyre, pasi të jetë miratuar leja. Pastrimi i mbetjeve urbane do të kryhet nëpërmjet vendosjes së koshave të jashtëm të mjaftueshëm, ndërkohë që evakuimi i mbetjeve do të kryhet nga firma pastruese e zonës.

