



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"PËR OBJEKTIN 7 DHE 8 KATE ME FUNKSION TREGTI DHE SHËRBIME, RRUGA
"JORDAN MISJA", TIRANË"

MIRATOHET
KRYETARË I K.K.T.
Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miraturar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 28, Datë 27.07.2022

Projektues:

Ark. Eldar Çelkupa, Ark. Genc Zaganjori

ARK. GENC ZAGANJORI
NR. LIC. A-3552
TIRANE - 01 39 11 8

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 / Rindërtimet
 - 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



I. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: "Objekt 7 dhe 8 Kate dhe 2 kate nëntokë me funksion tregti dhe shërbime" me vendndodhje në rrugën "Jordan Misja", Bashkia Tirane, me zhvillues z. Skender Rreli bazuar në:

- Ligji nr.107/2014,dt.31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit" i ndryshuar.
- VKM nr. 408,dt.13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit" i ndryshuar.
- VKM nr. 457, dt 29.06.2022 për disa shtesa dhe ndryshime në VKM nr. 408 dt.13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", është miratuar në datën 13.05.2015.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë i miratuar me Vendimin nr.1 , dt 14.04.2017

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela e propozuar për zhvillim, gjendet jashtë unazës së vogël të qytetit, në një zonë e cila është formuar kryesisht pas viteve 90.

Sheshi ku do të ndërtohet objekti i sipërcituar ndodhet në Qytetin e Tiranës, në kryqëzimin e rrugës "Jordan Misja" me rrugën "Rreli". Sheshi është rreth 1.8 km larg në vijë të drejtë me qendrën e Tiranës dhe 350 metra në vijë të drejtë me Bulevardin e ri të qytetit të Tiranës. Sheshi ndodhet në Njësinë Strukturore TR/416 ,të PPV-së Bashkia Tiranë. Sheshi ndodhet në njësinë bashkiake nr.9, zona kadastrale 8330 dhe ka një sipërfaqe prej 612 m².

Zona ku ndodhet sheshi karakterizohet nga objekte të ulëta 1,2,3 dhe disa objekte 4 kate. Këto objekte janë ndërtuar kryesisht pas viteve 90. Vitet e fundit zona ka marrë zhvillim me ndërtime të reja bashkëkohore me funksion banim dhe shërbime, të miratuara sipas PPV-së ,Bashkia Tiranë. Disa objekte në distanë jo të largët tashmë kanë përfunduar si dhe priten në vijim të tjera, duke shtuar aktivitetin në këtë pjesë të qytetit.

Sheshi ndodhet në një zonë me infrastrukturë kryesisht të formuar, përsa i përket infrastrukturës së ujës-jellës-kanalizime,furnizimit me energji elektrike, transport publik dhe infrastrukturës arsimore, gjë që favorizon në furnizimin me ujë dhe me energji elektrike të ndërtimit të propozuar.

Sheshi ka pozicion të favorshëm, ndihmuar edhe nga fakti që është drejtpërsdrejt i aksesueshem nga rruga "Jordan Misja" dhe me rrugën "Rreli". Ky shesh ka një sipërfaqe prej 612 m². Ai kufizohet në veri nga Rrugice pa krye, në lindje nga Rruga "Jordan Misja", në jug nga Rruga "Rreli" dhe nga perëndim nga prone private me Nr. Pasurie 5/523. Terreni është i rrafshet pa diferenca të theksuara kuotash.





Fig.01 Lidhja e Sheshit të ndërtimit me Qendrën e qytetit



Fig.02 Vëndndodhja e Sheshit ku propozohet Objekti i ri

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 së Tiranës 2030, të miratuar pranë Keshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 1, date 14.04.2017 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tirane", objekti i propozuar gjendet në hapësirën e konturuar brenda Njesisë Strukture Tr 416. Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Tiranë, përdorimi i tokës sipas kategorisë bazë i lejuara në këtë Njësi Strukture është banim (A). Sipas rregullores së PPV-së bashkia Tiranë, neni 14, pika 3, brenda kategorisë Banim (A) lejohen kombinime të kategorisë bazë banim me kategori bazë të tjera si dhe nënkategoritë e tyre, ku përfshihet edhe kategoria bazë Shërbime (S) dhe nënkategoritë e saj.

Referuar sa me sipër, përdorimi i tokës për funksion "Objekt Shërbime dhe Tregti" në këtë Njësi Strukture përfshihet në kategorinë e përdorimeve të lejuara.

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

Më paraqiten fragmente të hartave të PPV-së bashkia Tiranë, ku jepet edhe pozicioni i objektit të propozuar në zonën e interesit TR 416.



Fig.03. Fragment i hartës së Propozuar të Kategorive të përdorimit të Tokës

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i vënë në dispozicion nga investitori ndodhet në kryqëzimin e rrugës Jordan Misja me rrugën Rreli në njësinë bashkiake nr.9, zona kadastrale 8330, Bashkia Tiranë. Ky shesh përbëhet nga dy prona private, pasuria nr.5/74 dhe 5/79, dhe ka një sipërfaqe totale prej 612 m². Ai kufizohet në veri nga rrugicë pa krye me nr. pasurie. 5/525, në lindje nga Rruga "Jordan Misja" me nr. pasurie. 5/183, në jug nga Rruga "Rreli" me nr. pasurie. 5/531 dhe në perëndim nga prona private me Nr. Pasurie 5/524. Terreni është i rrafshet pa diferenca të theksuara kuotash.

Në truallin, pronë private, pasuria nr.5/74, dhe 5/79 e z.k 8330 ku parashikohet të kryhet ndërtimi ka një ndërtim ekzistues në gjendje të amortizuar me sipërfaqe 16.5m² e cila do të duhet të prishet.

Trualli ndodhet në një zonë me infrastrukturë relativisht të formuar, gjë që favorizon në furnizimin me ujë dhe me energji elektrike të ndërtimit të propozuar.



Fig.06 Rilevimi Topografik i gjëndjes ekzistuese



Fig.07 Foto të gjendjes ekzistuese



Fig.08 Foto të gjendjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i këtij projekti është ndërtimi i një objekti me funksion tregtar, showroom, zyra dhe shërbime në pronën e z. Skender Maliq Rreli, i konceptuar si një volum prej 7 dhe 8 katesh mbi tokë dhe 2 kate nëntokë me konstrukcion mbajtës prej betoni të armuar.

Ndërtimi i propozuar, duke qene se do te kryeje disa funksione, është konceptuar që të jetë i aksesueshem në disa pika, përgjatë rrugëve "Jordan Misja" dhe "Rreli".

Nga rruga "Jordan Misja" janë parashikuar hyrje-daljet këmbësore për klientet dhe personelin.

Nga rruga "Rreli" është parashikuar hyrje-dalja e mjeteve të furnizimit, të cilat në këtë rast do të lëvizin vertikalisht për në parkimin nëntokësor, brenda objektit nëpërmjet një ashensori të dedikuar për automjete.

Nga rrugicaa pa krye në veri të objektit është parashikuar kontrolli i kabinës elektrike që do të shërbejë për objektin.

Holli kryesor i cili është pozicionuar në kuoten $\pm 0.00m$ shërben edhe si hapësirë shpërndarese e flukseve të lëvizjes sipas funksioneve.

Që anej klientet e mundshem do të përdorin hapësirat e dedikuara për showroom duke përdorur, përveç ashensorëve, edhe shkallët e brendshme që shkojnë deri në lartësi të tre kateve.

Punonjësit e administratës do të përdorin ashensorin e dedikuar dhe shkallët, që shërbejnë edhe si shkallë emergjence, për të arritur në hapësirat e tyre në katet më të larta. Ky fluks lëvizje vertikale nuk intersektohet në asnjë pike nga fluksi i lëvizjes së klientëve të showroom. E njëjta skemë lëvizje do të përdoret edhe për punonjësit e shërbimeve të parashikuara të kryhen në këtë objekt.

Kati i fundit, kuota e tarracës, do të jetë e shfrytëzueshme dhe përveç ambjenteve teknike të domosdoshme për impiantet që do të instalohen, do të shërbeje edhe si lokal shërbimi social. Ambjenti i tarracës do të jetë i gjëlberuar me pemë dhe lule të ndryshme.

Lartësia mbi tokë e objektit, propozohet të jetë 8 kate, përfshirë edhe atë të tarracës. Lartësia nëntoke e objektit propozohet të jetë 2 kate.

Hapësirat e kateve nëntokë janë parashikuar të përdoren për parkim, magazinim, dhe ambjente teknike, sipas kërkesave të impianteve teknologjike që do të aplikohen.

Lartësitë e kateve mbi tokë të objektit janë parashikuar të jenë: 4.55m për katin përdhe, 3.50m për katet e tjera dhe 2.50m për katin e tarracës. Lartësitë e kateve nën tokë të objektit janë parashikuar të jenë 2.80m.



PLANIMETRIA NE KUOTEN ±0.00M SH 1:100

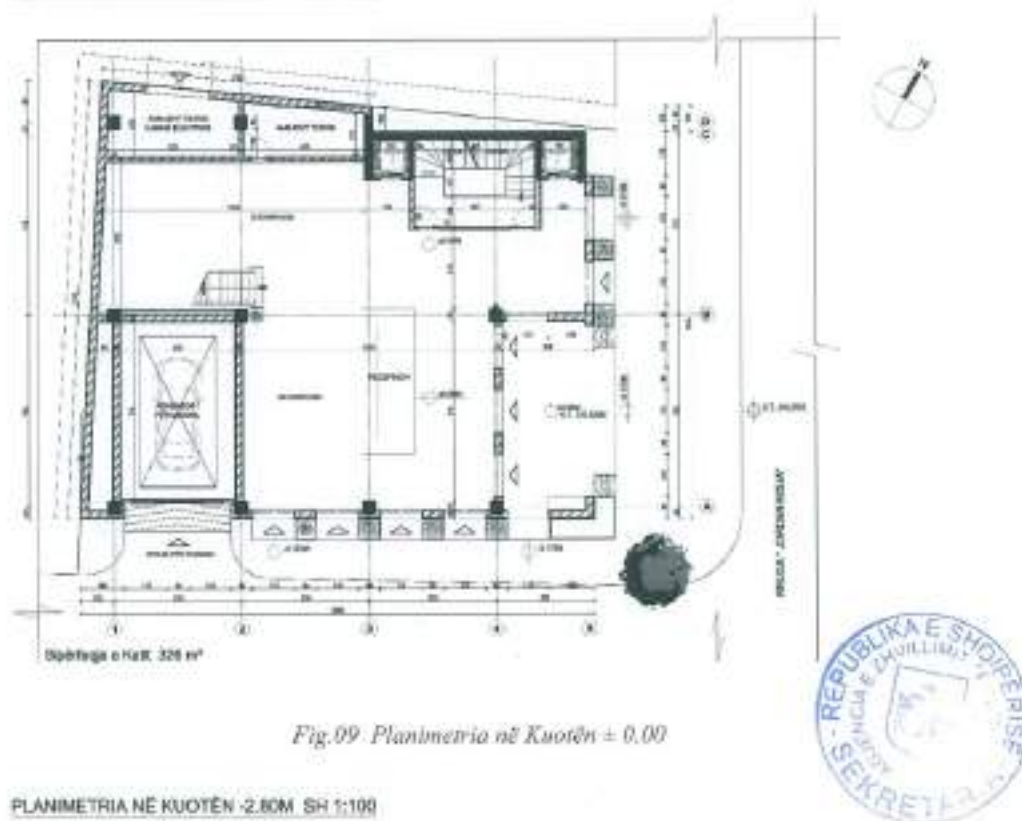


Fig.09 Planimetria në Kuotën ± 0.00

PLANIMETRIA NE KUOTEN -2.80M SH 1:100

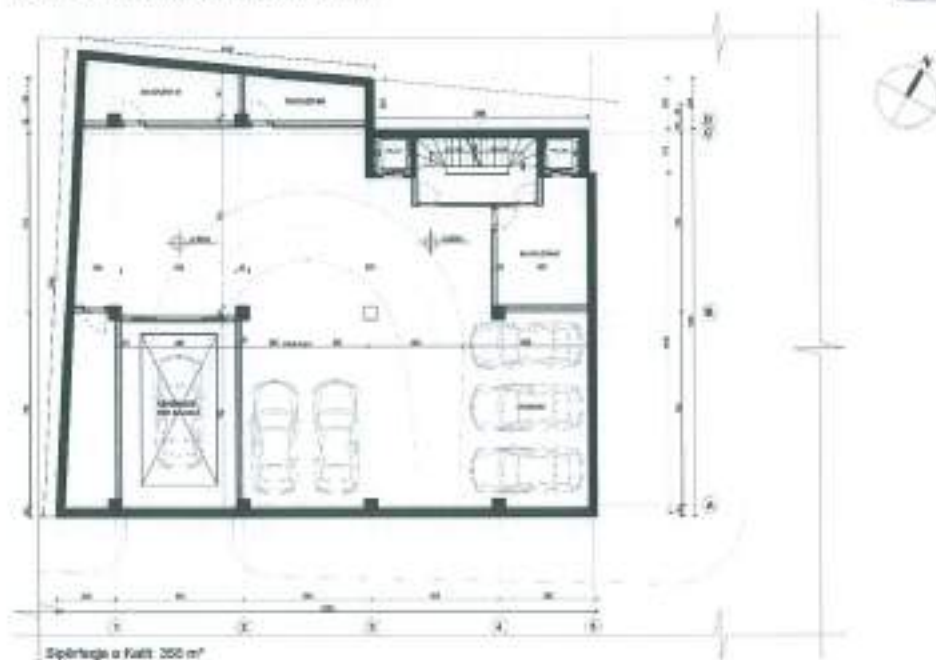


Fig.10 Planimetria në Kuotën - 2.80

PLANIMETRIA NË KUOTËN +4.55M SH 1:100

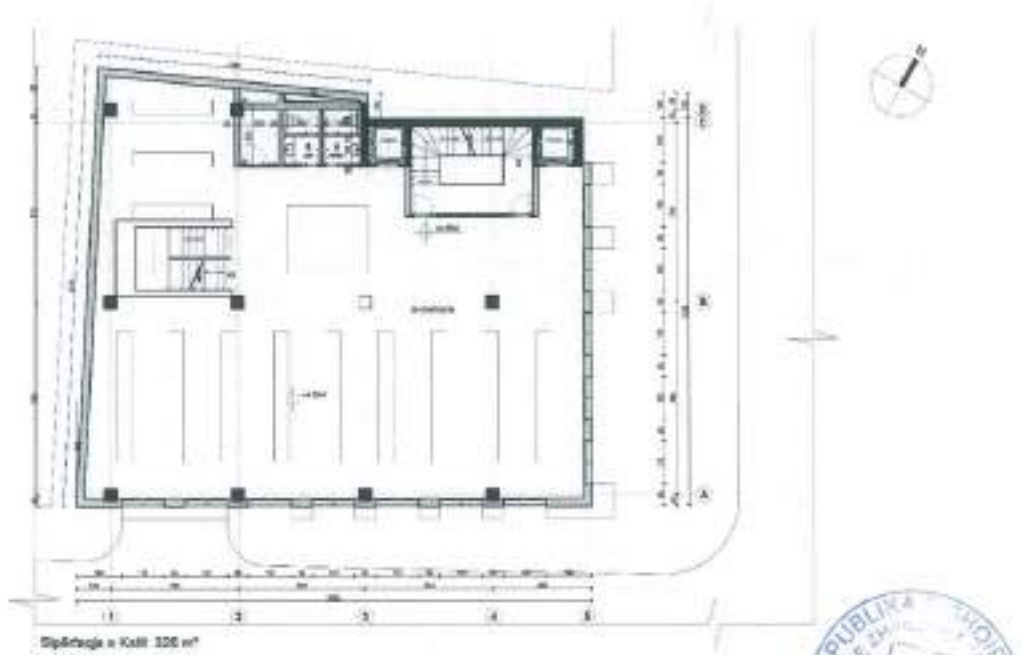


Fig.10 Planimetria në Kuotën + 4.55

PLANIMETRIA NË KUOTËN +11.55,+15.05,+18.55,+22.05M SH 1:100

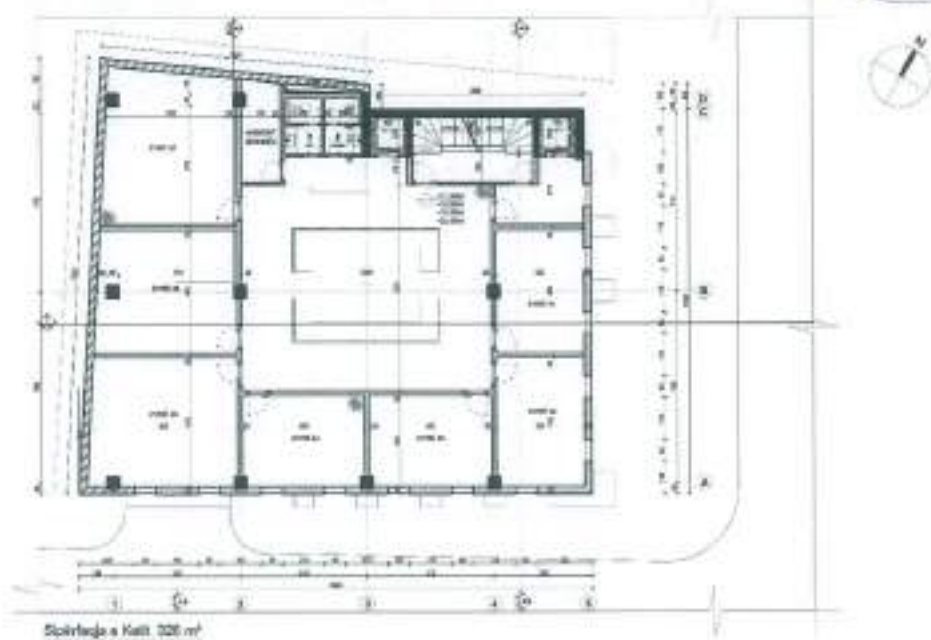


Fig.10 Planimetria në Kuotën + 11.55,+15.05,+18.55,+22.05

PLANIMETRIA NË KUOTËN +25.55M SH 1:100

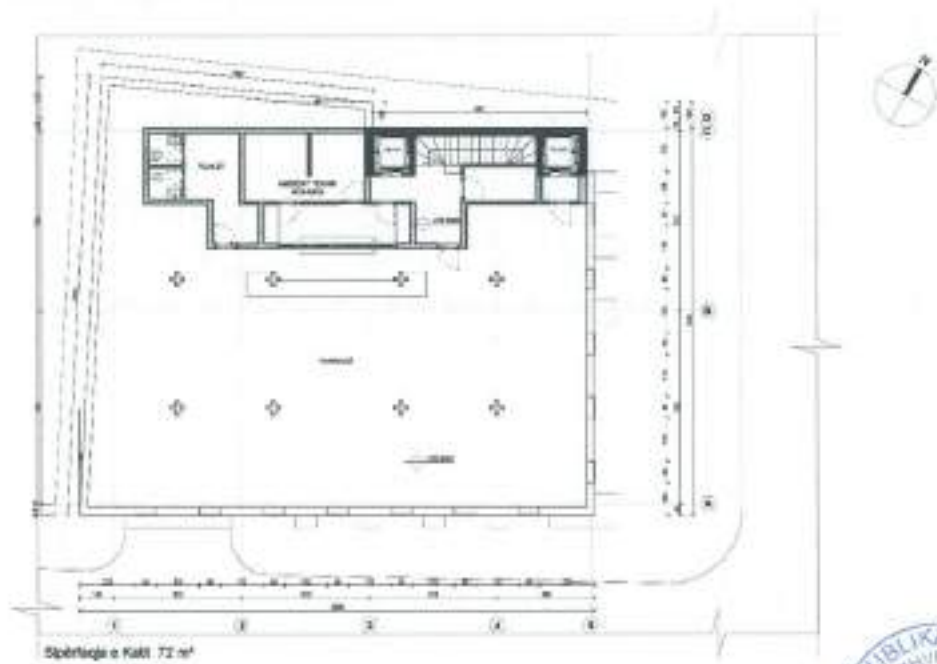


Fig.11 Planimetria në Kuotën + 25.55

PLANIMETRIA NË KUOTËN +28.05M SH 1:100

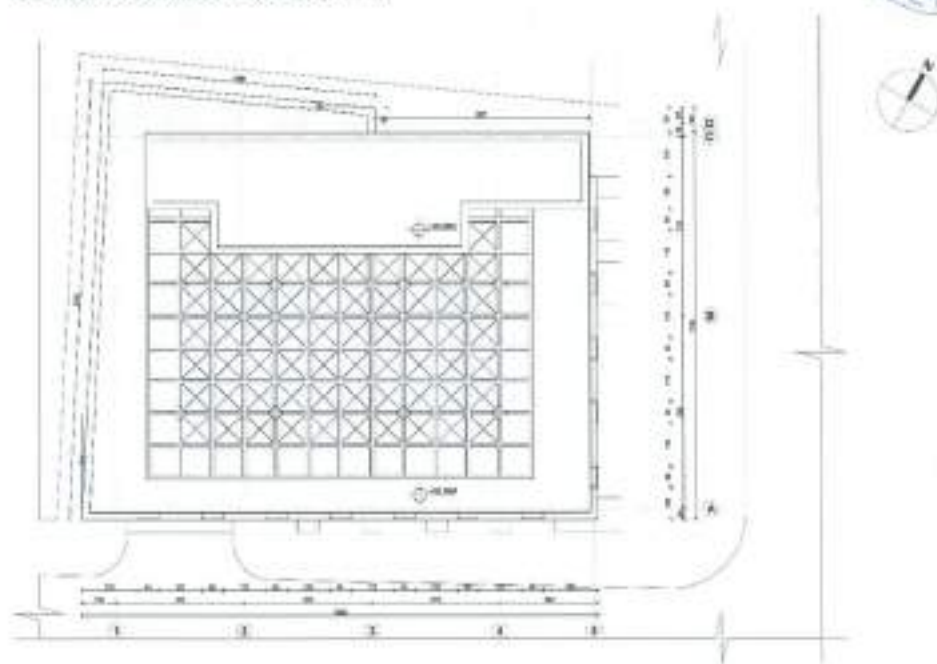


Fig.12 Planimetria në Kuotën + 28.05



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

Ndërtimi i propozuar përfaqëson një objekt me volumetri unike i cili shfaqet i hapur përgjatë rrugës "Jordan Misja" dhe rrugës "Rreli", nga ku janë parashikuar edhe hyrje daljet kryesore në të, dhe me faqe kallkan në dy anët e tjera, përkatësisht nga rrugica pa krye në veri dhe prona private me Nr. Pasurie 5/524 në perëndim.

Nga pikëpamja e stilit arkitektonik, objekti është parashikuar të orientohet drejt stilit klasik të ndërthurur me elemente moderne të fasadës duke u prezantuar si një ndërtim me fasadë të stilit neoklasik që do të rezistojë kohës dhe që përputhet me detyrën e projektimit nga investitori dhe funksionin që do të kryejë.

Fasada e objektit do të trajtohet në dy mënyra. Fasada e objektit që përballlet me rrugën "Jordan Misja" dhe rrugën "Rreli" do të trajtohet me fasadë të ventiluar me panele kompoziti, korniza të parapregatitura dhe dritare vertikale që përsëriten sipas të njëjtit ritëm në fasadat kryesore të objektit. Ky element do të përsëritet në mënyrë modulare në të gjithë fasadën e objektit duke krijuar një lëkurë parametrike. Kati përdhe do të trajtohet me fasadë xhami të vazhduar. Faqet kallkan të objektit do të trajtohen me sistemin kapotë dhe si rifiniture me suva grafiato.

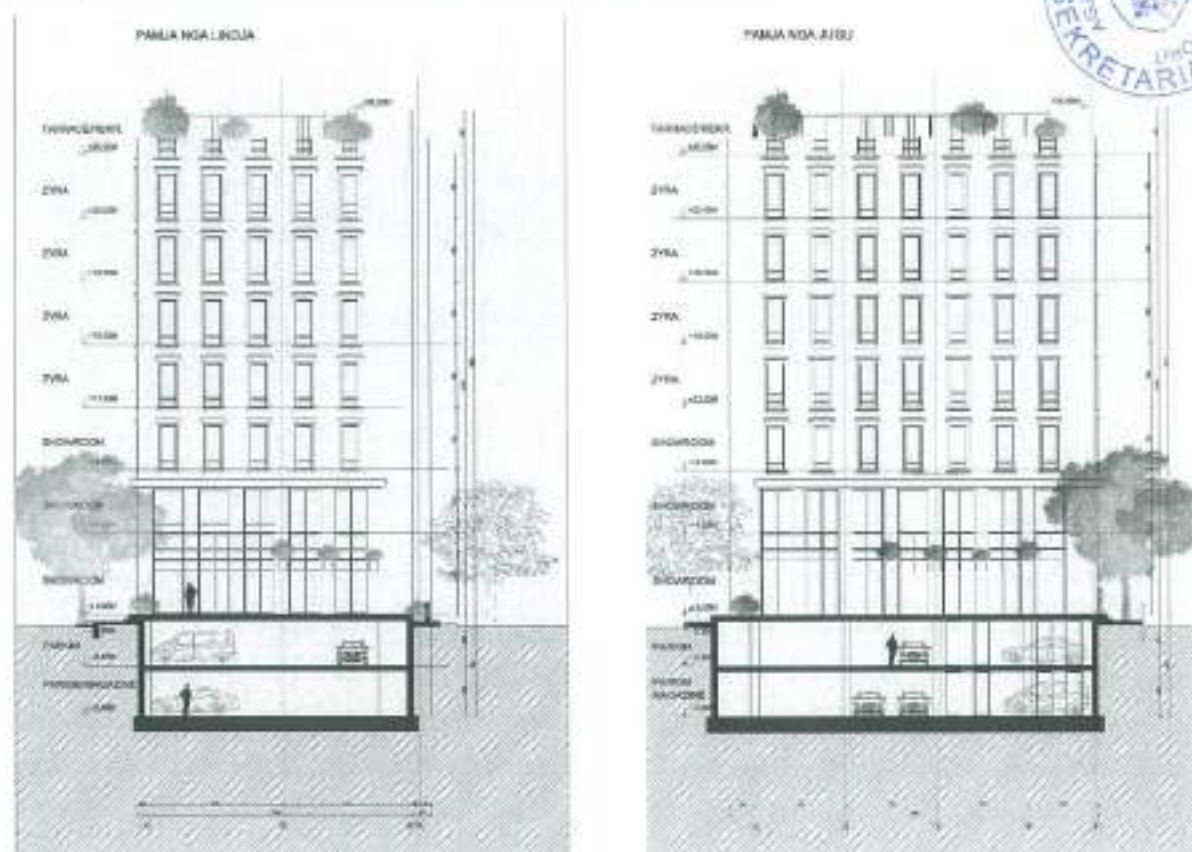


Fig.13/14 Pamje nga Lindja, Pamje nga Jugu

Rifiniturat e brendshme

Dyshemetë: Materialet që do të përdoren për shtrimin e dyshemeve të objektit të propozuar do të jenë kryesisht me pllaka gress porcelan, laminat AC 5, dhe në vecanti, në përputhje me kërkesat teknologjike, do të aplikohen edhe dyshemetë teknologjike.

Muret: Muret ndarëse janë menduar prej gipsi 15-20 cm (2 pllaka gipsi në çdo krah dhe në mes me lesh guri për termoizolim dhe izolim akustik).Sipërfaqja e muratures se brendshme kryesisht patinohet dhe do te lyhet me boje, sipas percaktimeve ne detajet e projektit arkitektonik dhe specifikimet teknike perkatese.Sipërfaqja e muratures ne ambientet e tualeteve do te vishet me pllaka gress porcelani deri ne kuoten +2.40, sipas percaktimeve ne detajet e projektit arkitektonik dhe specifikimet teknike perkatese. Ne raste te vecanta, sipërfaqja e muratures ne ambiente te brendshme do te vishet sipas percaktimeve te projektit arkitektonik te interierit.

Vetratat: Te gjitha vetratat qe do te zbatohen ne objekt do te jene duralumin termik me 3 dhoma, dopio xham me mbushje me gaz argon, sipas percaktimeve ne detajet e projektit arkitektonik dhe specifikimet teknike perkatese.

Tavanet: Sipërfaqja e tavanaeve ne ambiente te brendshme kryesisht do te patinohet dhe do te lyhet me boje, sipas percaktimeve ne detajet e projektit arkitektonik dhe specifikimet teknike perkatese.Do te aplikohen tavane te varura, sipas percaktimeve te projektit arkitektonik te interierit.

Dyert: Të gjitha dyert e brendshme do të jenë druri tamburat dhe me dimensione sipas përcaktimeve në projektin arkitektonik. Do të aplikohen edhe dyer teknologjike, sipas përcaktimeve të projekteve të impianteve që do të instalohen.



Fig.15 Pamje 3 Dimensionale

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	540 (Nr.Pas.74)+74(Nr.Pas.79) =	614 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):		326 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:		2 354 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:		3 064 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:		53 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:		38 %
Intensiteti i ndërtimit:		3.83
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:		30 m
Numri i kateve mbi tokë:		8 kat
Numri i kateve nën tokë:		2 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8330; Nr. pasurie 5/74,5/79 , në emër të z. Skënder Rrehi



Kufizimet:

Veri:	.....	Pas.Nr. 5/525,
Jug:	.....	Pas.Nr. 5/531,
Lindje:	.....	rr. "Jordan Misja" Pas.Nr. 5/183,
Perëndim:	.....	Pas.Nr. 5/524

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu	.....	1 m, 1.15 m (Faqe Kallkan),
Lindja	.....	5.35 m, 8.95 m, 10.9 m,
Jugu	.....	2.05m, 1.85m,
Perëndimi	.....	2.5 m (Faqe Kallkan)

Distancat nga aksi i rrugës:

Lindja:	.....	12.17 m, 11.90 m, 11.93 m,
Jug:	.....	6 m (Aksi i rruges ekzistuese)

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Terreni i pronës ku do ndërtohet godina është një terren i sheshtë. Në tërësinë e vet gjithë sipërfaqja e lirë në nivelin e rrugës do të trajtohet me pasazhe kalimi për këmbësorët dhe sipërfaqe të gjelbëruara i cili do të jetë një gjelbërim i ulët i ndërthurur me pemë të larta, si edhe ndriçim të ulët dhe të lartë. Gjithashtu hapësira e terracës do të jetë e gjëlberuar me pemë dhe lule të ndryshme, duke qenë se ky ambient do të shërbejë si hapësirë rekreacioni dhe eventesh .

Parkimi do të jetë nëntokë me lëvizje vertikale brenda objektit nëpërmjet një ashensori të dedikuar për automjetet. Numri total i posteve të parkimit do të jetë 14. Hapësirat e kateve nëntokë janë parashikuar gjithashtu të përdoren për magazinim dhe ambiente teknike sipas kërkesave të impianteve teknologjike që do të aplikohen.

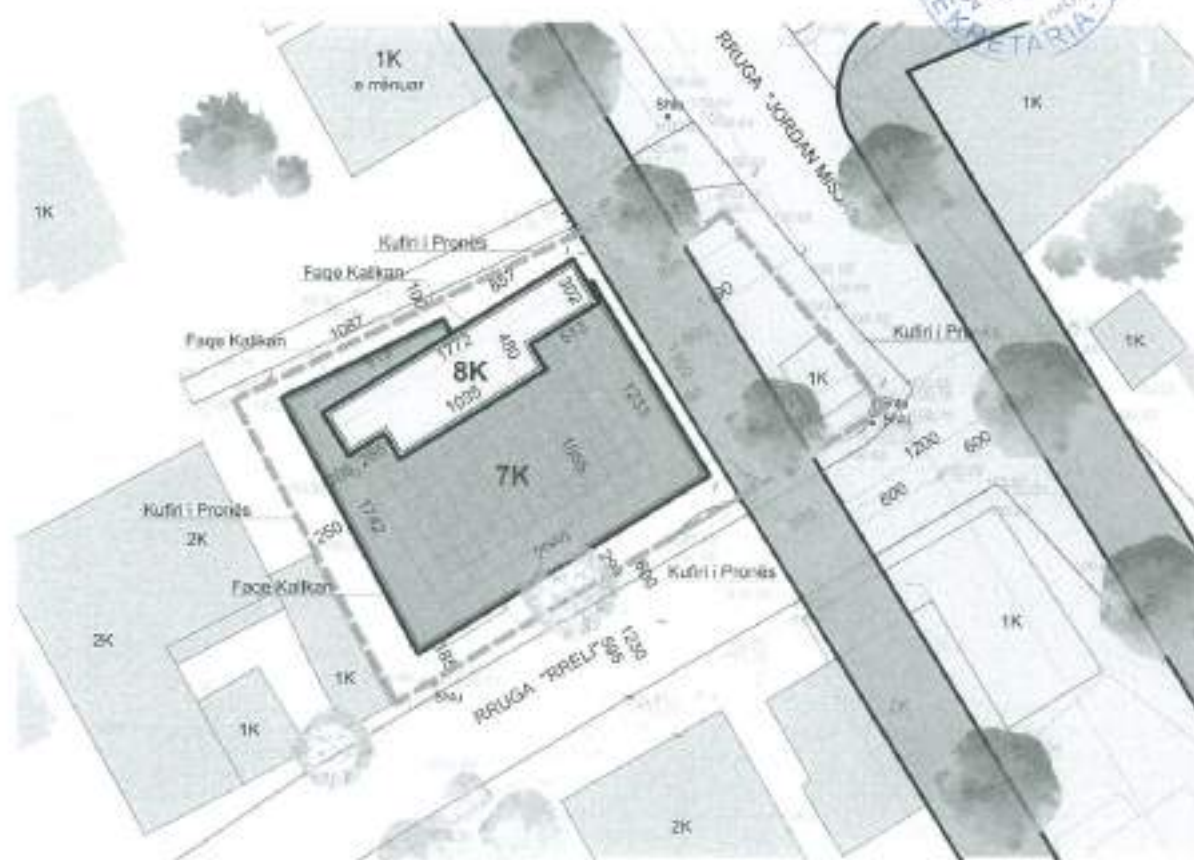


Fig.17 Planvendosje e Përgjithshme



Fig.19 Rrjeti i Furnizimit me Ujë Bashkia Tiranë

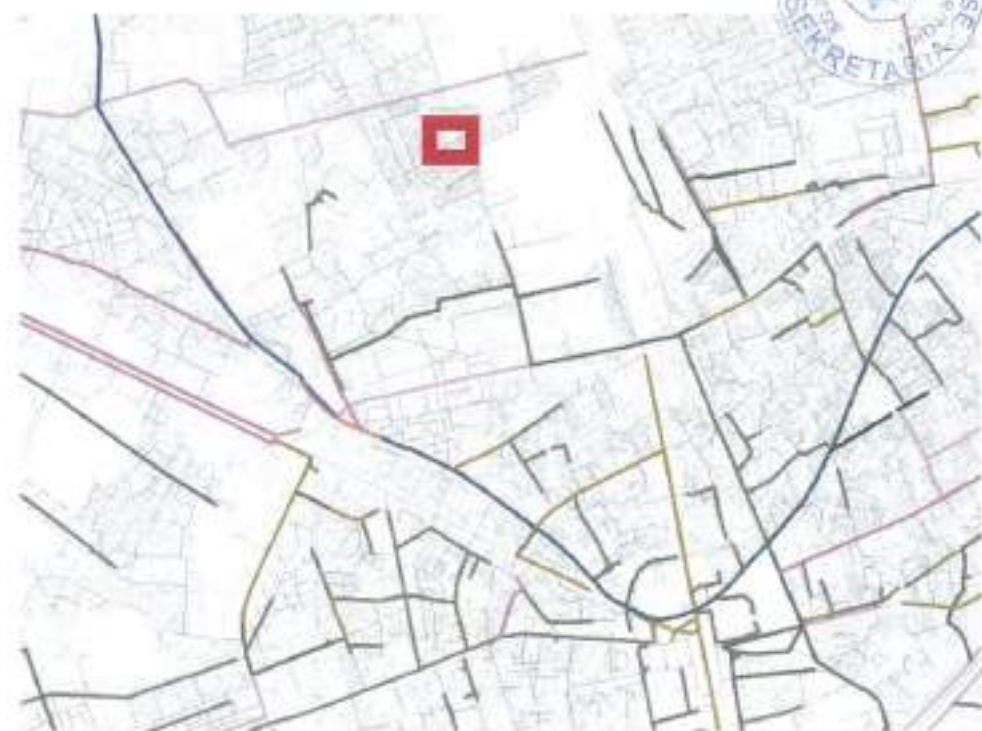


Fig.20 Rrjeti i Kanalizimeve Bashkia Tiranë



Fig.20 Rrjeti i Furnizimit me Energji Elektrike Bashkia Tirane



PROJEKTUESI

Ark. Eldar Çelkupa A-0113/4
 Ark. Gene Zaganjori A-0952/1

Gene Zaganjori
 ARK. GENE ZAGANJORI
 NR. LIC. 1-80/2
 TIRANE 2154/17A