



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

OBJEKTI: "BAZAAR GATE, OBJEKT ME FUNKSIONE KOMPLEKSE, HOTELERI, SHËRBIMI, ZYRA DHE REZIDENCIALE ME 1, 5, 23, 24, 25, 26 DHE 27 KATE MBI TOKË DHE 4 KATE NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË KRYQËZIMIN E RRUGËS K.KRISTOFORIDHI DHE RRUGËS LUIGJ GURAKUQI, NJËSIA STRUKTUREORE TR/350-NËN NJËSIA 8, TIRANË ME SUBJEKT ZHVILLUES E NDËRTUES SHOQËRINË BREGU SH.A"

MIRATOHET  
KOMBËTARIN K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJITIKËS

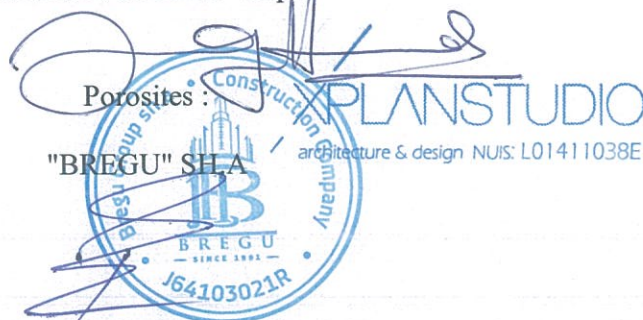
Znj. BELINDA BALLUKU

Projektues:

BOLLES + WILSON  
"X-PLAN STUDIO" Shpk

Porosites:

"BREGU" SH.A



## TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

### 1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar

### 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

- 2.1 Perputhshmeria me kategorine e perdorimit te tokes 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 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës

### 6. Përshkrimi i objektit të propozuar



## 1. Dispozita të Përgjithshme

### 1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e vecante percakton kushtet e pergjithshme te Lejes se Ndertimit per :

“Bazaar Gate, objekt me funksione komplekse, hoteleri, shërbimi, zyra dhe rezidenciale me 1, 5, 23, 24,25,26 dhe 27 kate mbi tokë dhe 4 kate nëntokë” me vendodhje në kryqëzimin e rrugës K. Kristoforidhi dhe rrugës Luigj Gurakuqi, njësia strukturore Tr/350-nën-njësia 8, Tiranë me subjekt zhvillues e ndërtues shoqërinë Bregu sh.a, bazuar ne:

- Ligjin Nr. 107/2014 ,date 31.07.2014 “ Per planifikimin dhe zhvillimin e territorit”,i ndryshuar.
- Vendimin Nr.408, date 13.05.2015 te Këshillit te Ministrave "Për miratimin e rregullores se zhvillimit të territorit".
- Plani i Pergjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar dhe ne fuqi.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Njësia strukturore TR/350 ndodhet në nën-njësine administrative NR.8, në afërsi të qendrës së qytetit të Tiranës, në distancë rrugore rreth 400 m dhe kufizohet nga rruga “Qemal Stafa” në veri, nga rruga “Kostandin Kristoforidhi” në perendim, nga rruga “Shenasi Disnica” në lindje dhe në jug me rrugën “Luigj Gurakuqi”. Nën-njësia 8, pozicionohet në skajin jugor të njësisë dhe kufizohet nga rruga “Kostandin Kristoforidhi” në perendim dhe shkolla “Fan Noli” në veri lindje. Faza e dytë e kësaj pdv-je propozon zgjidhjen duke menaxhuar totalin e pronave private në brëndësi të kësaj nën-njësie.

Objekti i propozuar ndodhet ne kryqezimin e Rruges K. Kristoforidhi dhe Rruges Luigj Gurakuqi,njesia strukturore TR/350-nen-njesia 8, Tirane . Objekti gjithashtu pozicionohet ne nje zone qe pritet te zhvillohet me hapa te shpejte sidomos si nje zone rezidenciale me te gjitha fasilitetet dhe sherbimet qe shoqerojne qendrat e banuara.

Objekti do të ndërtohet në një prone me sipërfaqe 3438.45 m<sup>2</sup>, ne zonen kadastrale me nr 8150 perkatesisht ne pronat me nr pasurie : 2/379, 2/378, 2/321,2/321+1-1, 2/321+1-2, 2/321+1-3, 2/321+1-4, 2/321+1-5, 2/321+1-6, 2/372,2/371, 2/30, 2/29, 2/291, 2/583, 2/496, 2/21, 2/32, 2/287, 2/318, 2/35, 2/593, 2/34, 2/421, 2/72, 2,72+1-1, 2/72+1-2, 2/72+1-3.  
(Për truallin që do të vihet në dispozicion të projektit me Nr. pasurie 2/32, ZK 8150, me sip. totale 683.7 m2, do të përfshihet për zhvillim vetëm 443.1 m2. Numri i ri i pasurisë pas ndarjes pranë ASHK-së do të reflektohet në dokumentin e lejes së ndërtimit.)

Subjekt zhvillues dhe ndertues do te jete Bregu sh.a, ndersa projektues eshte Bolles+ Wilson dhe X-plan studio.Trualli ndodhet në një sipërfaqe pothuajse të sheshtë, pa disnivel kuotash.

Duke patur parasysh sa me siper, objekti eshte projektuar me kujdes nga ana arkitektonike dhe ajo urbane. Ai vjen si nje objekt i kompozuar ne disa volume, te alternuara me lartesi te ndryshme dhe me gjelberime ne tarrace.



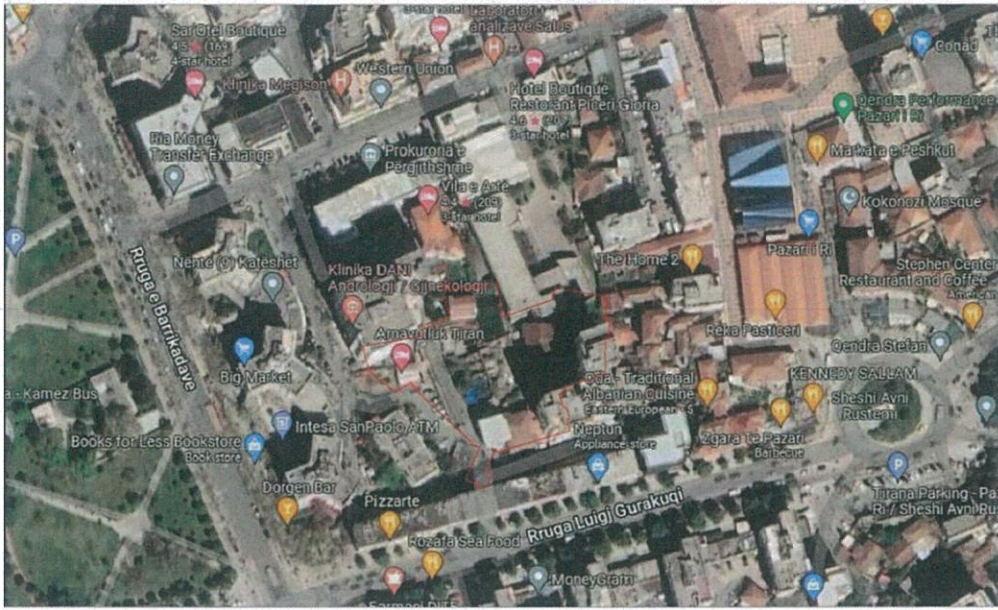


Fig.1 Vendodhja e pronës për objektin e propozuar



## 2. Ekstrakte te Planit te Pergjithshem Vendor

### 2.1 Perputhshmeria me kategorine e perdorimit te tokes sipas PPV-së

Duke u bazuar në Planin e Përgjithshëm Vendor të bashkisë Tiranë të miratuar dhe në fuqi, sheshi i kërkuar për zhvillim ndodhet në njësinë strukturore Tr/350. Në figurë nr.2 paraqitet skeda teknike me të dhënat e njesisë strukturore Tr/350-nën-njësia 8 të cilat janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani si dhe parametrat përsa i përket numrit të kateve dhe koeficientit të shfrytëzimit të tokës.

### 2.2 Seti i fragmenteve te hartave te PPV per zonen ne zhvillim

Me poshtë paraqiten pjese te Planit te Përgjithshëm Vendor të miratuar dhe ne fuqi per bashkine Tiranë, për “Bazaar Gate, objekt me funksione komplekse, shërbimi, zyra dhe rezidenciale me 1, 5, 23, 24, 25, 26 dhe 27 kate dhe 4 kate nëntokë” me vendodhje në kryqëzimin e rrugës K. Kristoforidhi dhe rrugës Luigj Gurakuqi, njësia strukturore Tr/350-nën-njësia 8, Tiranë me subjekt zhvillues e ndërtues shoqërinë Bregu sh.a , i cili është shpjeguar me projektin e propozuar bashkëlidhur.



Fig.2 Harta e përdorimit te tokës





### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Parcela ku kompleksi propozohet të ndërtohet ndodhet në qytetin e Tiranës në afërsi të kryqëzimit të rrugëve:K. Kristoforidhi dhe Luigj Gurakuqi. Objekti kufizohet nga objekte përreth që kanë deri në 17 kate ekzistuese.

Zona përbehet përgjithësisht nga objekte të vogla me funksion kryesisht banim 2 deri në 3 kate si dhe objekte të larta mbi 9 kate me karakter rezidencial dhe shërbime.

Perëndim: Rruga K. Kristoforidhi

Jug: Rruga Luigj Gurakuqi

Parcelat për zhvillim janë pasuritë me nr:

Veri:2/28;2/23;2/318

Jug:2/17;2/303;T-2/415

Lindje:T-2/70;2/303

Perendim:T-2/13 T-2/13



*Fig.5 Fotografia te gjendjes ekzistuese te sheshit*



## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Duke u bazuar në analizën dhe studimin e karakterit të zonës në të cilën ndodhet sheshi i kërkuar për zhvillim duke respektuar funksionet e lejuara në planin e miratuar në fuqi propozohet qe:

- Përgjatë katit 0 të ketë vende për shërbime meqënëse kjo si zonë vitet e fundit po merr zhvillimin infrastrukturor, social dhe ekonomik.
- Për parkimin respektohen kërkesat e bashkisë Tiranë për mbulimin e njësive të banimit me 1 post parkimi për cdo njësi banimi dhe 1 post parkimi për cdo 100 m<sup>2</sup> shërbime, përkatesisht të pozicionuara në katin përdhe.
- Sipas projektit kati përdhe me sipërfaqe 1 314.1 m<sup>2</sup> ka funksion shërbimi dhe pjesërisht hoteleri, kati -1 me sipërfaqe 1 812.2 m<sup>2</sup> dhe kati +1 me sipërfaqe 1 228.4 m<sup>2</sup>.
- Katet 2, 3 dhe 4 me funksion hoteleri, kanë një sipërfaqe prej 1228.4 m<sup>2</sup> secili.
- Ndërkohe katet e tjera janë me funksion banim. Ndërsa katet nëntokë, kryesisht i janë dedikuar parkimeve dhe ambjenteve teknike të objektit.



### HOTELERI, SHËRBIME DHE ZYRA

Kati përdhe dhe kati -1 i kësaj godine do të ketë funksion hoteleri, shërbimi dhe zyra. Aksesimi në njësitet e shërbimit bëhet përgjatë gjithë perimetrit të godinës dhe nëpërmjet pasazheve të brendshme. Objekti lidhet në vertikalisht me bllokun qendror shkallë + ashensorë, të cilat janë të bollshme. Në katet -1 deri në +4, në bllokun e ashensorëve dhe të shkallëve, janë shtuar dhe 2 ashensorë që tju shërbejnë kateve të hotelit.

Në katin përdhe të godinës, është i vendosur holli nga ku aksesohet pjesa tjetër e hotelit. Hoteli zhvillohet në katin e parë, të dytë, të tretë dhe të katërt. Në katin e parë, janë disa salla konferencash dhe një restorant. Ndërsa dhomat e hotelit janë të pozicionuara në katet +2 deri në +4.







Fig.6 Plani i katit -1

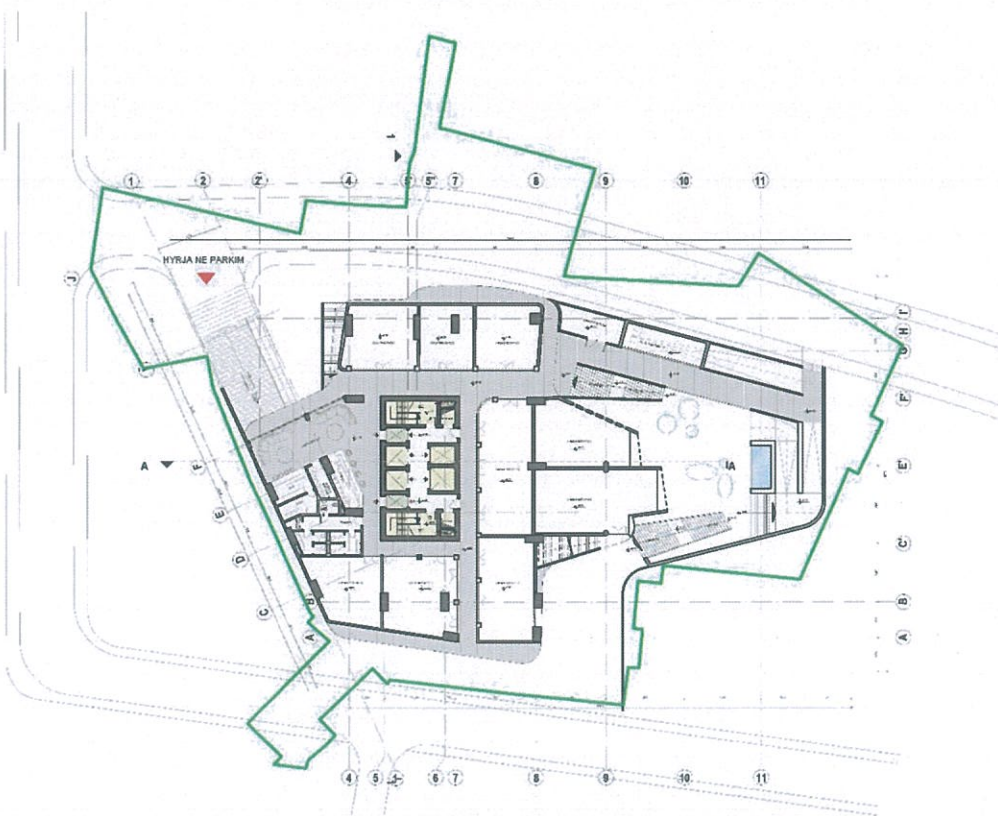


Fig.7 Plani i katit perdhe



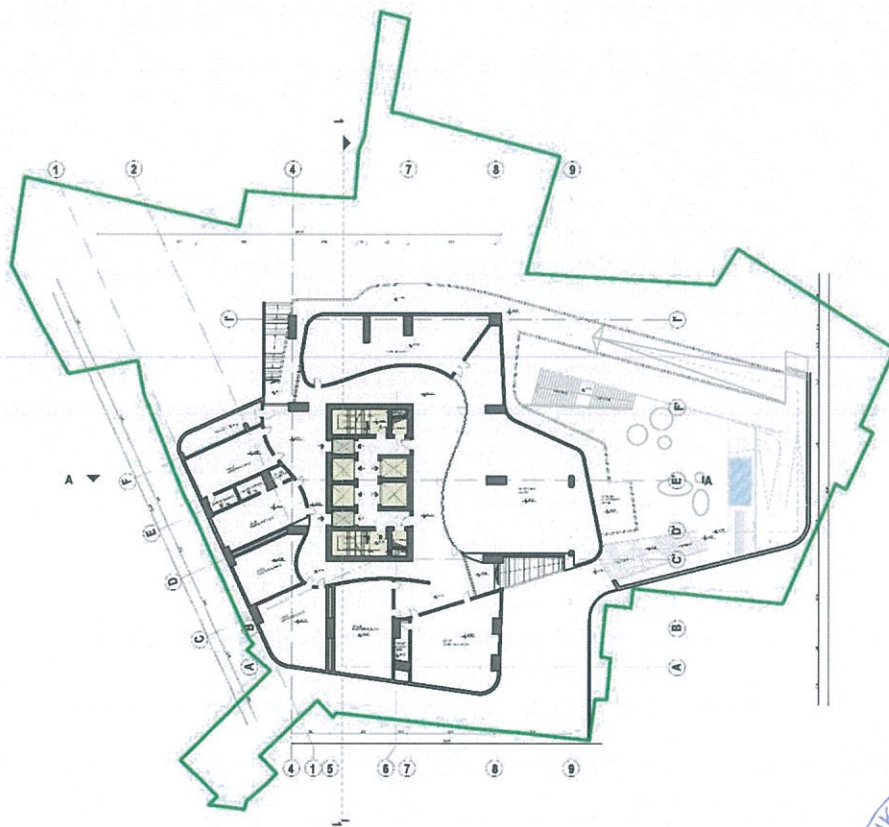


Fig.8 Plani i katit të parë



## AMBJENTE TE PERBASHKETA

Objekti lidhet në vertikalisht me bllokun shkallë + ashensorë, të cilat janë të bollshme.

Ashensorët për çdo kat janë sipas standarteve europiane për kapacitetin mbajtës, përmasat si dhe mbulimin për numër apartamentesh në kat. Parashikohet hyrje e veçantë për njësitë e banimit dhe vecmas për shërbimet dhe zyrat, si dhe dy ashensorë të veçantë për pjesën e hotelit.

Apartamentet në katet e banimit janë 1+1, 2+1 dhe 3+1 në varësi të sipërfaqes në dispozicion. Ambjentet e interiorit kanë hapësirën e nevojshme për realizimin e funksionit të përcaktuar. Kanë diellzim dhe ajrim të mirë si dhe një zgjidhje funksionale me ndarje të zonës së ditës me atë të natës. Një pjesë e nyjeve h/sanitare janë me ndriçim natyral. Ambjentet e shkallës janë me hapësirë të bollshme funksionale dhe me ndriçim natyral.



Kati	Siperfaqja e ndertuar(m2)	Sherbime, Siperfaqe neto(m2)	Hoteleri, siperfaqe neto(m2)	Banim, siperfaqe neto (m2)	Parkim+Depo, siperfaqe neto (m2)
-4	2258.6				734
-3	2258.6				734
-2	2258.6				734
-1	1812.2	395			304.2
0	1314.1	681.4	166.5		
1	1228.4		723.5		
2	1228.4		887		
3	1228.4		887		
4	1228.4		887		
5	942.8			763.8	
6	942.8			763.8	
7	942.8			763.8	
8	942.8			763.8	
9	942.8			763.8	
10	942.8			763.8	
11	942.8			763.8	
12	942.8			763.8	
13	942.8			763.8	
14	942.8			763.8	
15	942.8			763.8	
16	942.8			763.8	
17	942.8			763.8	
18	942.8			763.8	
19	942.8			763.8	
20	942.8			763.8	
21	942.8			763.8	
22	942.8			763.8	
23	872.3			704.5	
24	884.6			729	
25	777.1			630.2	
26	264.9			264.9	
<b>Totali</b>	<b>34585</b>	<b>1076.4</b>	<b>3551</b>	<b>16077</b>	<b>2506.2</b>

Fig.9 Tabela e siperfaqeve te kateve



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

I gjithë volumi kryesor shkallëzohet dhe është trajtuar me fasdë të ventiluar.

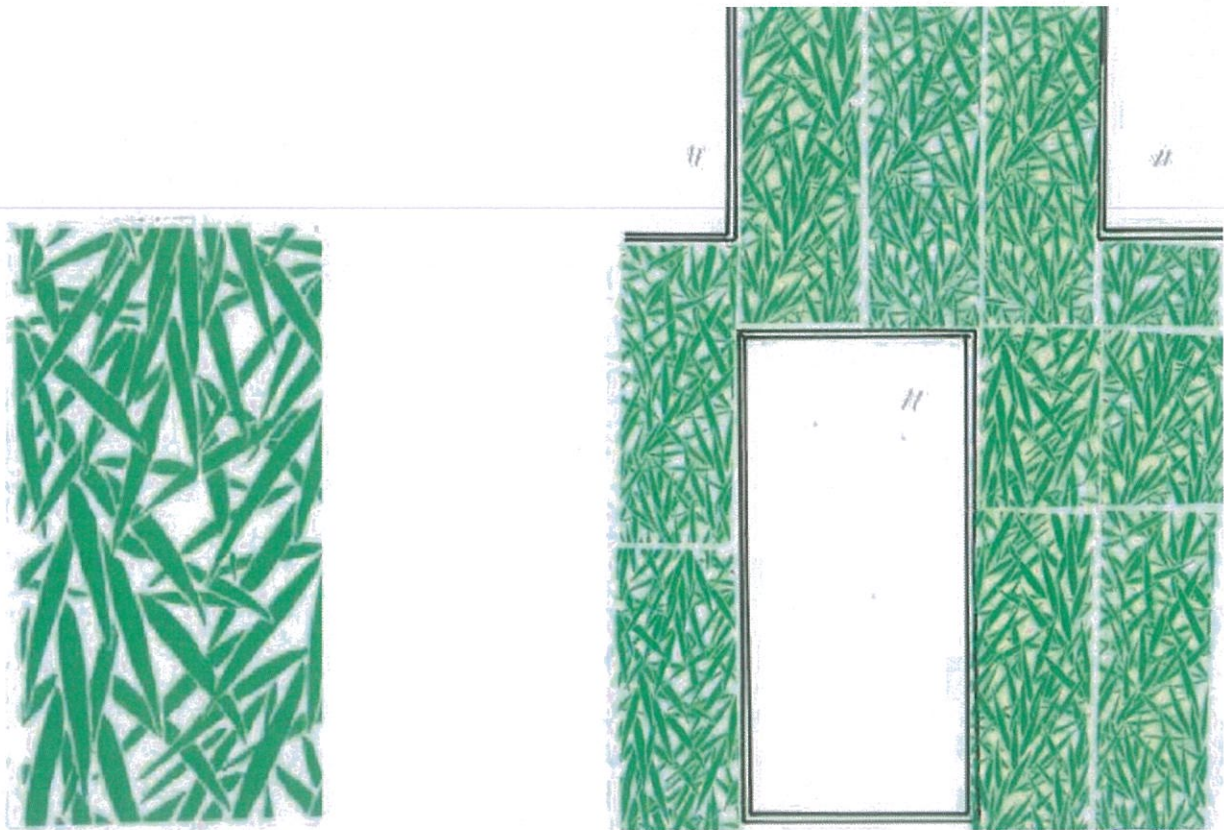
Muret janë disa llojesh në varësi të ambjentit dhe funksionit që kryen. Muret ndarëse mes apartamenteve dhe muret ndarëse me korridoret e shkallëve do të jenë termikisht të izoluar duke përdorur pambuk mineral me trashësi 50mm të vendosur ndermjet dy mureve prej 10 cm,

- Muret ndares te dyqaneve do te jene me tulle 20cm.
- Fasada do te jete e ventiluar , me panele alpoliku me teksturë te printuar jeshile te gjetheve te bambusë, ndërsa fasada e penthoseve do të jetë me panele metalikë.
- Muret e tualeteve do te jenë me tullë 10 cm. Në vendet e pajisjeve te wc dhe bideve do të bëhet veshje me gips kundra lagështires.

Në cilësinë e objektit ndikojnë edhe materialet që do të përdoren si dhe teknologjitë e reja të ndërtimit si në realizimin e rifiniturave , ashtu edhe në realizimin e shtresave hidro-izoluese,realizimin e murit dopio që ndan apartamentet midis tyre dhe me ambjentin e jashtëm.

Per sa i përket detajit të paneleve, dyerve apo dritareve shërbejnë detajet teknike te cilat ndihmojnë te kuptohen detaje të montimit te fasadës së ventiluar me murin perimetral, montimin e vetratave me muret, shtresat e dyshemesë dhe tavanet e varura.





*Fig.10 Fasada do te jete e ventiluar, me panele alpoliku me teksture te printuar jeshile te gjetheve te bambuse dhe sfondi ngjye e bardhe.*



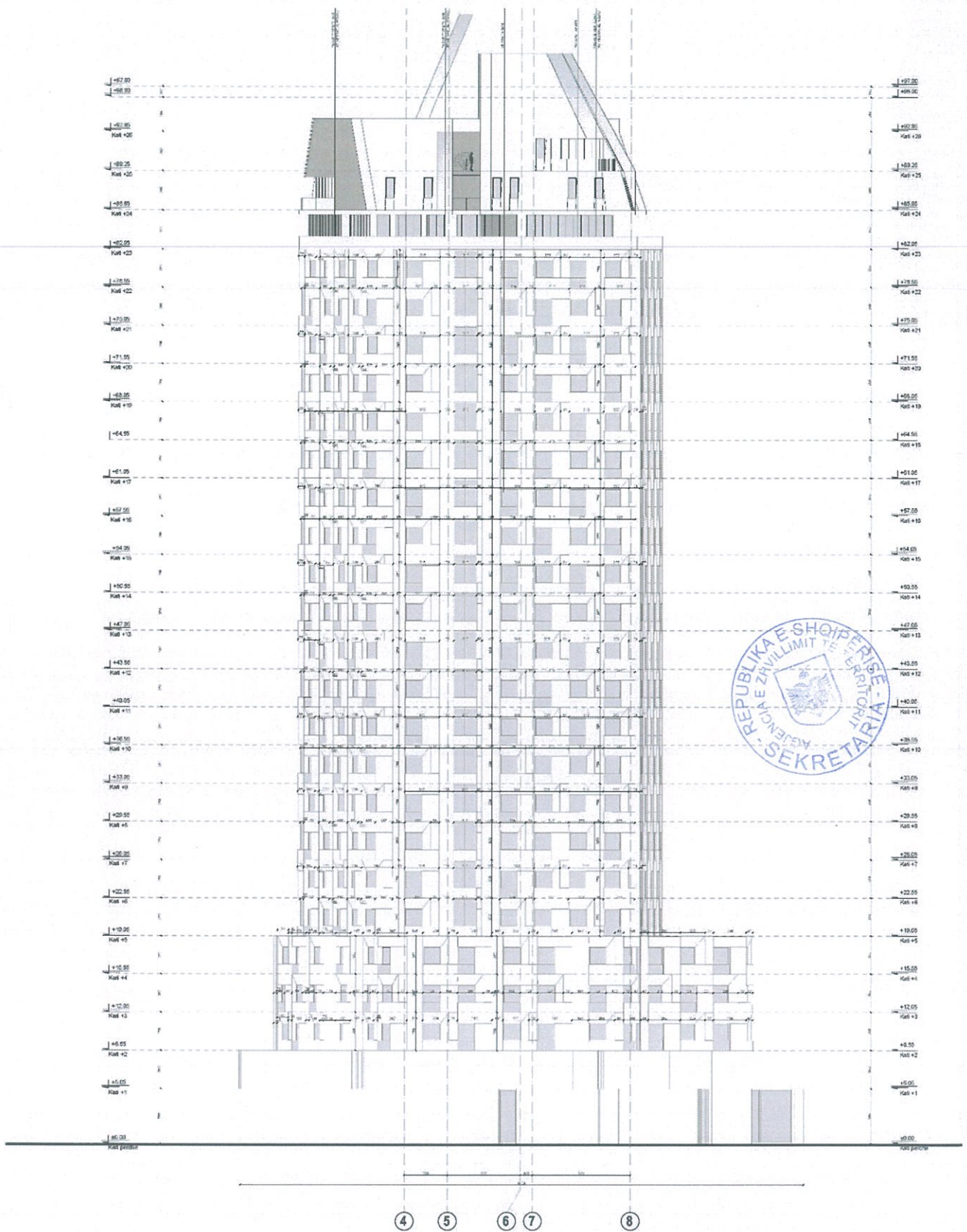
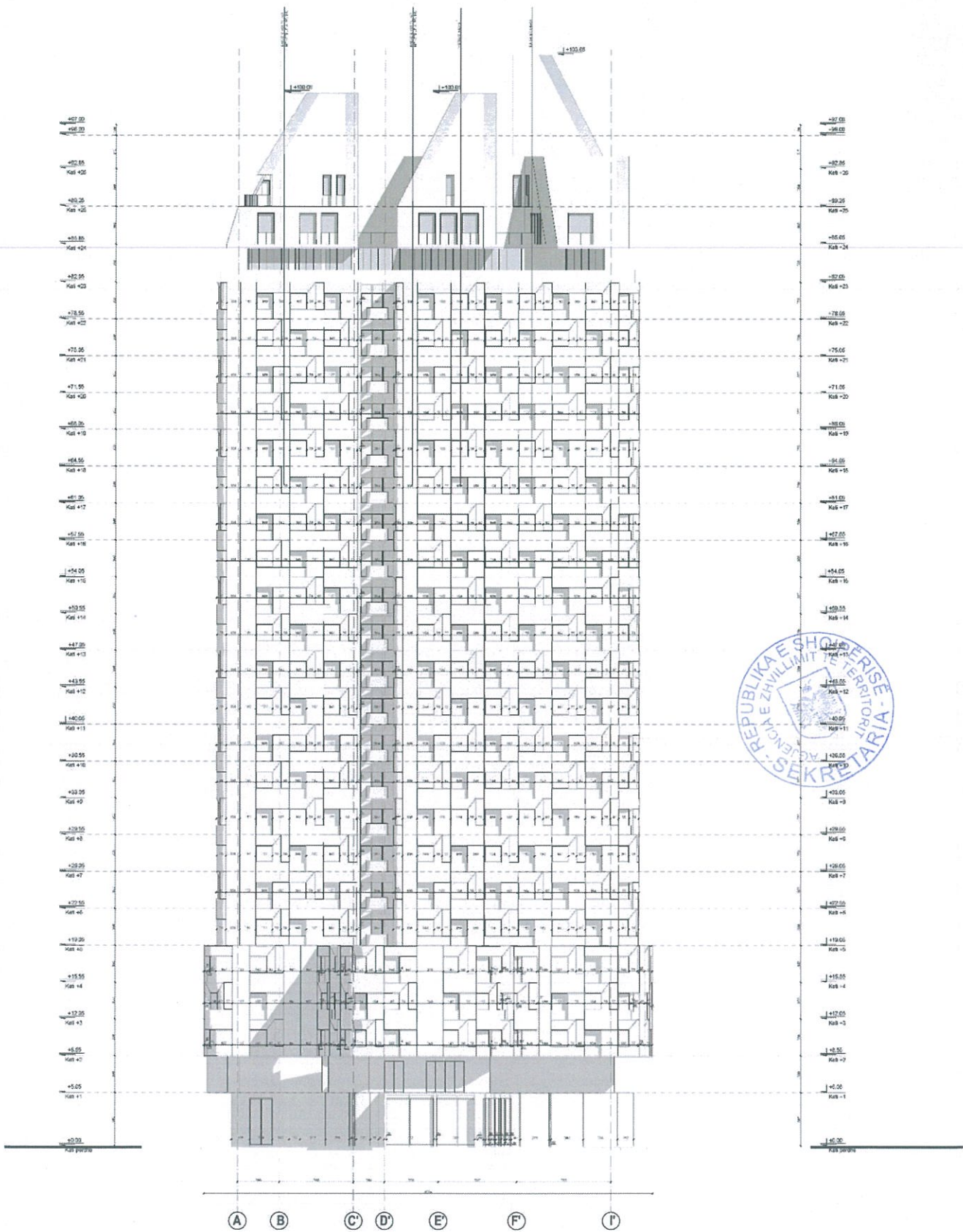


Fig.11 Fasada Jugore





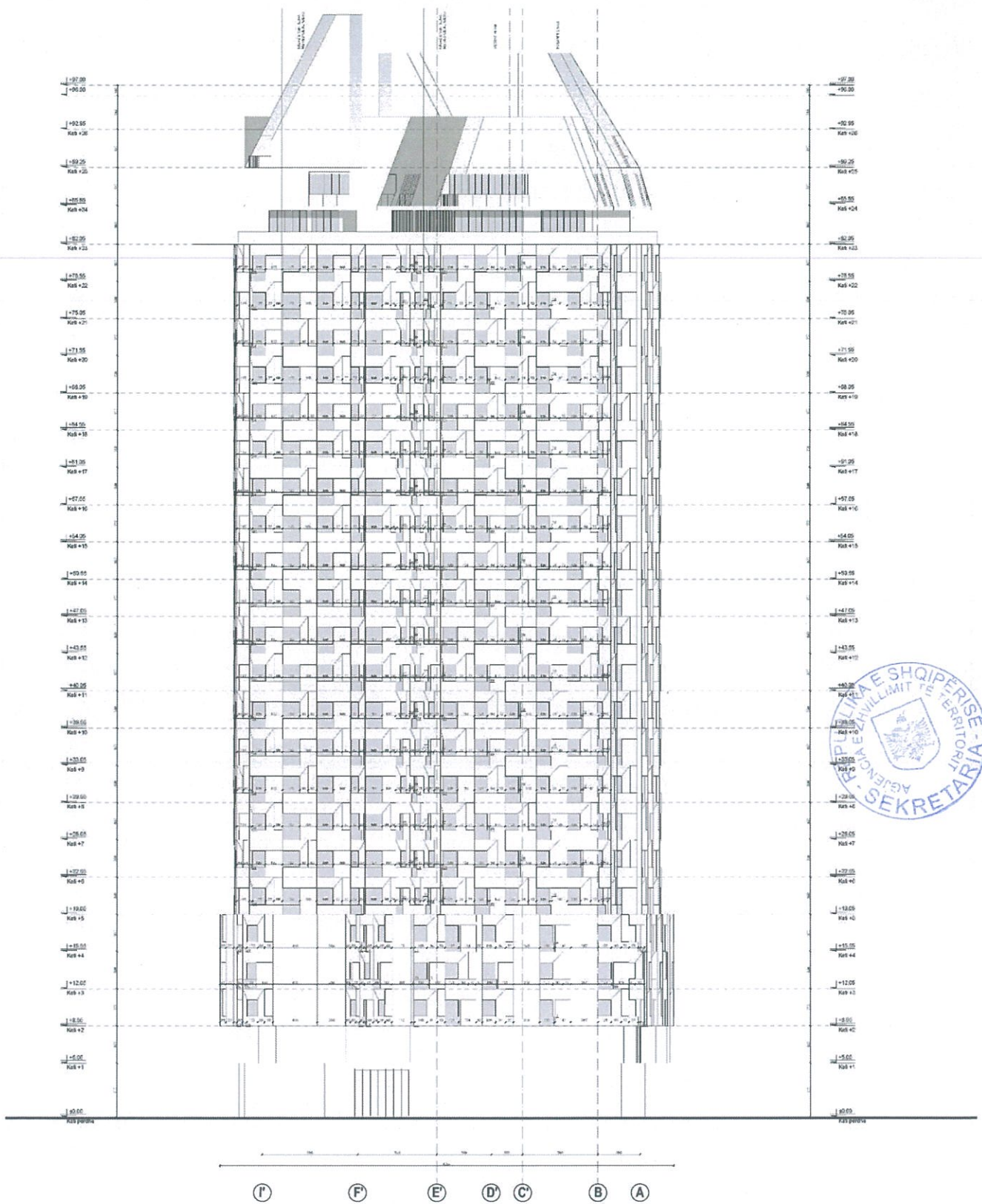


Fig.13 Fasada Perendimore



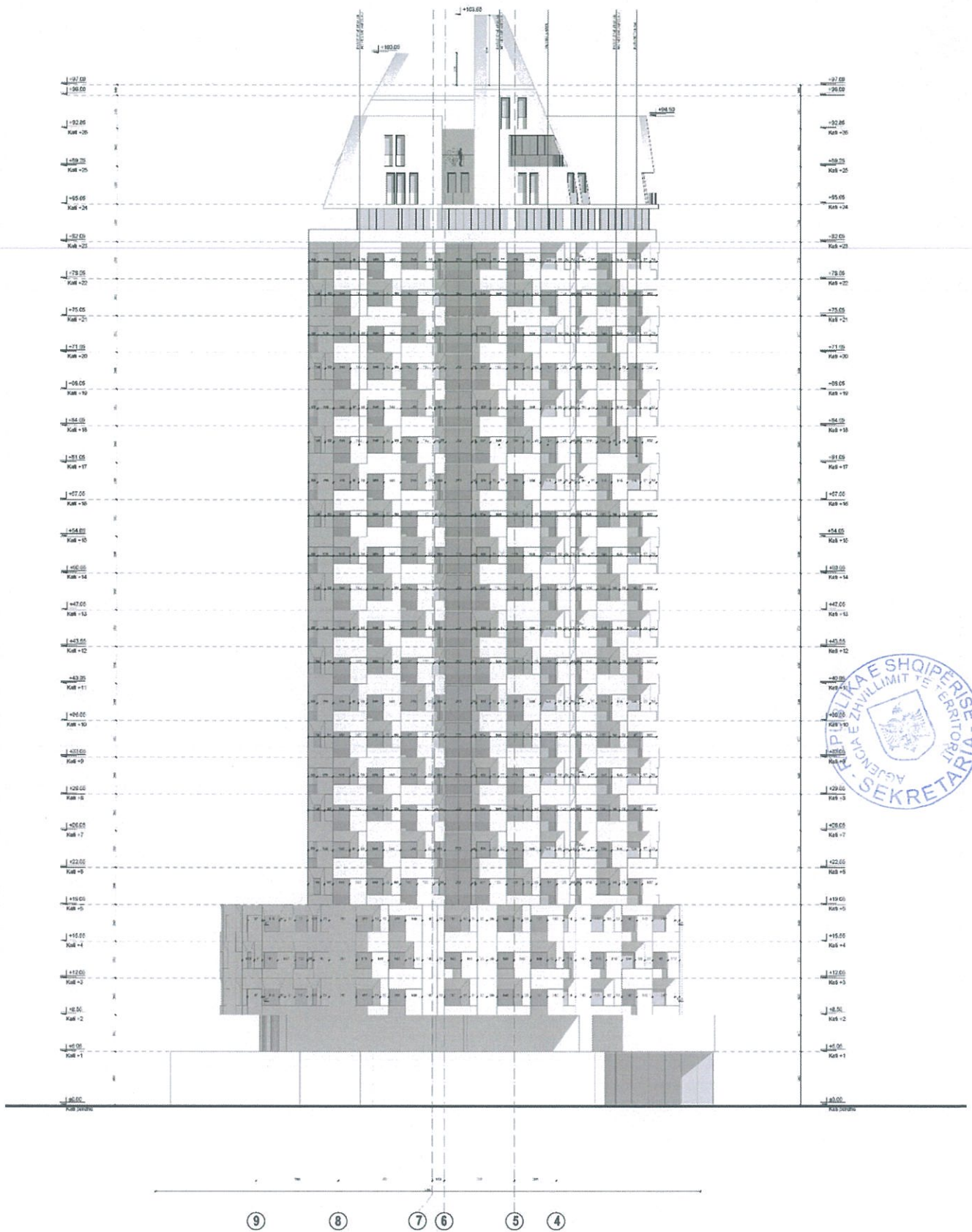


Fig.14 Fasada Veriore





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

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3 438.45 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1 314.1 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	25 997 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	34 585 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	37.7 %
Intensiteti i ndërtimit:	7.56
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	103.65 m
Numri i kateve mbi tokë:	1, 5, 23, 24, 25, 26, 27 kat
Numri i kateve nën tokë:	4 kat

#### TREGUES TEKNIK:

ZONA KADASTRALE 8150

NR. PASURIE : 2/379, 2/378, 2/496, 2/371, 2/291, 2/34, 2/287, 2/421, 2/30, 2/29 , 2/372, 2/35,2/318, 2/593, 2/21, 2/583, 2/321, 2/72, 2/32

(Për truallin që do të vihet në dispozicion të projektit me Nr. pasurie 2/32, ZK 8150, me sip. totale 683.7 m<sup>2</sup>, do të përfshihet për zhvillim vetëm 443.1 m<sup>2</sup>. Numri i ri i pasurisë pas ndarjes pranë ASHK-së do të reflektohet në dokumentin e lejes së ndërtimit.)

#### Kufizimet:

Veri:2/28 2/23 2/309

Jug:2/17 , 2/280, 2/303

Lindje:T-2/70, T-2/71, 2/66, 2/441

Perëndim:T-2/13 , 2/15, 2/419, 2/430

#### Distancat nga kufiri i pronës:

Veri:15.4m dhe 24m për volumin 5k; 21.2m për volumin 24k

Jug: 15.2 m për volumin 5k

Lindje: 16.8m për volumin 1k dhe 35m për volumin 23k

Perëndim:1.22m për volumin 5k, 1.22m për volumin 25 k; 1.22 m për volumin 26k

#### Distancat nga aksi i rrugës:

Veri: 9.11m për volumin 23k, dhe 19.3m për volumin 5k

Jug-Rruga Luigj Gurakuqi: 20.4 m nga volumi 5k dhe 21.7m nga volumi 24k

Perëndim-Rruga K. Kristoforidhi: 22m nga volumi 5k, 23.9m nga volumi 24k dhe 25.5m nga volumi

26k



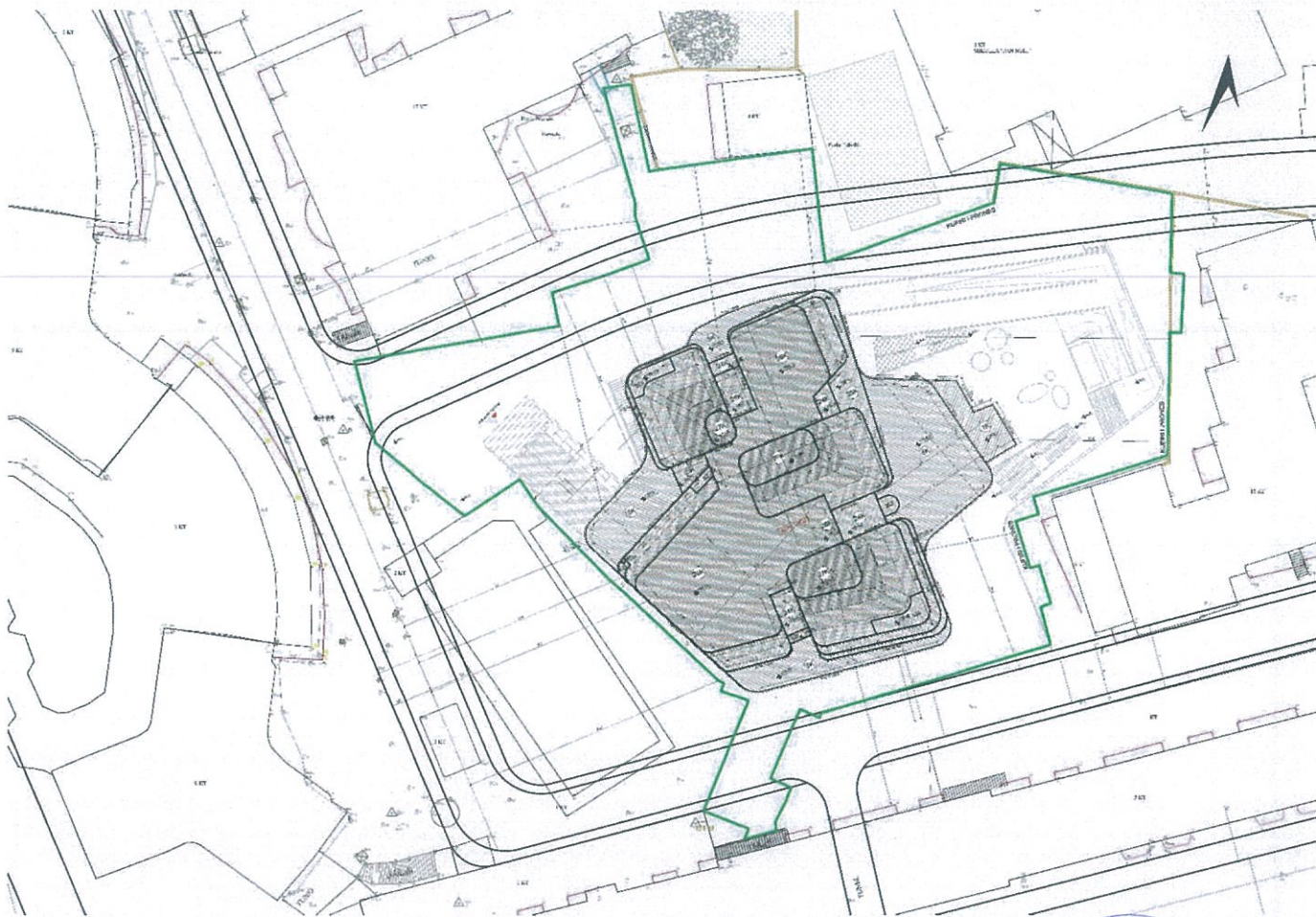


Fig.15 Planvendosja e propozuar

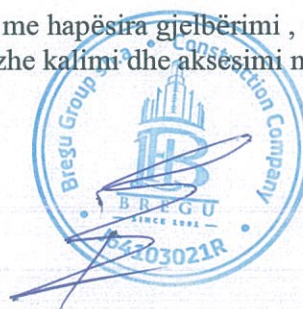


#### 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Ne Sistemimet e jashtme do te kete :

- a- Sheshe
- b- Trotuare
- c- Gjelberim
- d- Ndricim i jashtem
- e- Ambjente shplodhëse dhe hapësira shërbimi

Ne kete mënyre zgjidhja eshte menduar te jete me sheshe te ndërthurura me hapësira gjelbërimi , vazo me gjelbërime qe sherbejne dhe si stola dhe ambjente shplodhjeje, dhe pasazhe kalimi dhe aksesimi në brëndesi te objektit duke e përshkuar ate tejprtej.



## 5. Rregullat e Rrjeteve te Infrastrukturës

### 5.1 Pozicionimi I shërbimeve dhe rrjeteve kryesore te infrastrukturave

Rrjeti rrugor i propozuar gjatë fazës së parë, trajton: - Profilin e Rrugës “Qemal Stafa”, 15 m, kategoria F, Prerja 3-3 sipas F1 të PDV’së; - Profilin e Rrugës “Luigj Gurakuqi”, 30 m, kategoria D, Prerja 2-2 sipas F1 të PDV’së .Profilin e Rrugës “Kostandin ” 8 m, kategoria F, Prerja 5-5 sipas F1 të PDV’së;

Propozohet nje rrugë sekondare ne veri te objektit e cila do të lidhet me rrugën K.Kristoforidhi nga ku behet dhe hyrja për në parkim.

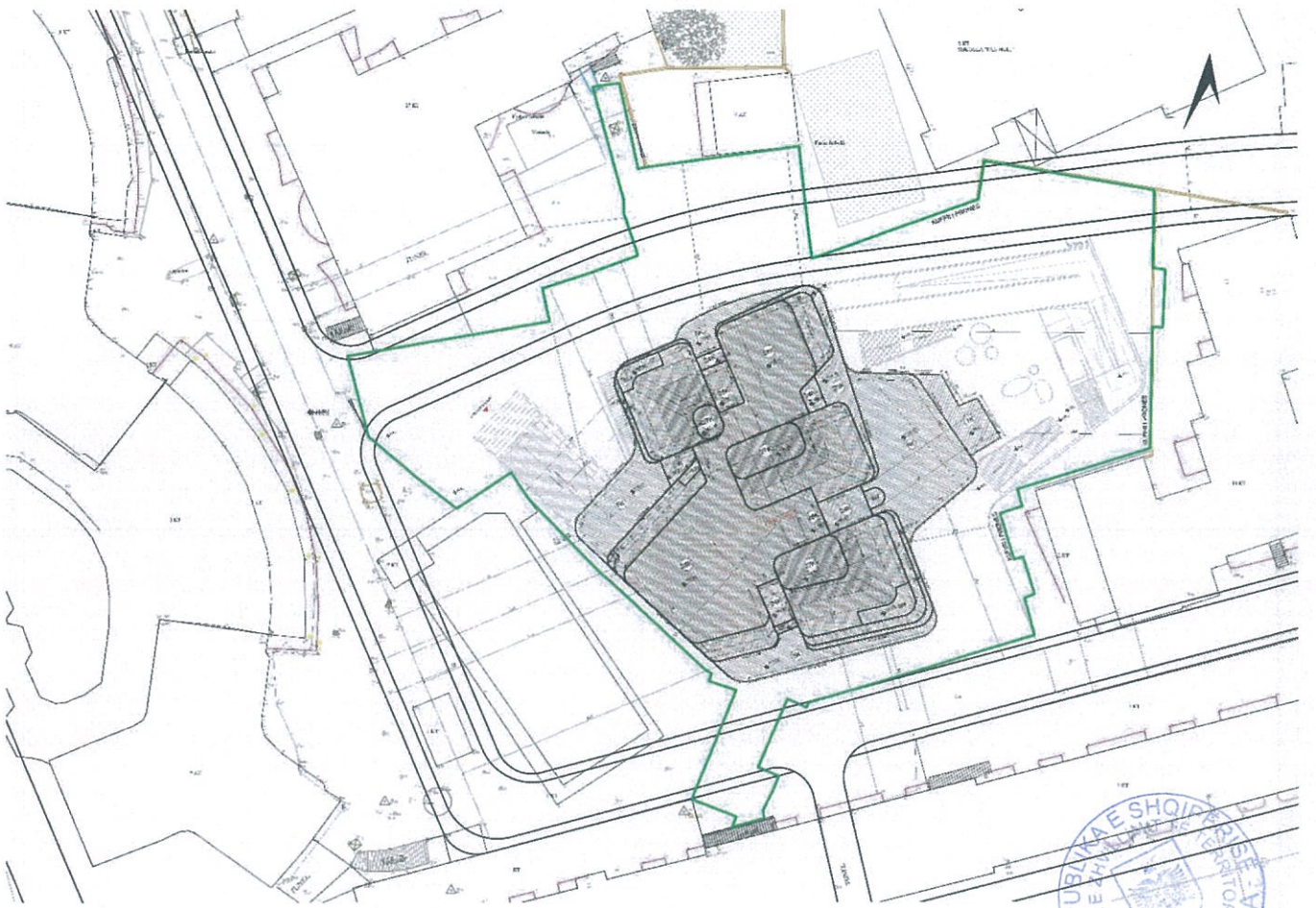


Fig.16 Planvendosja e propozuar



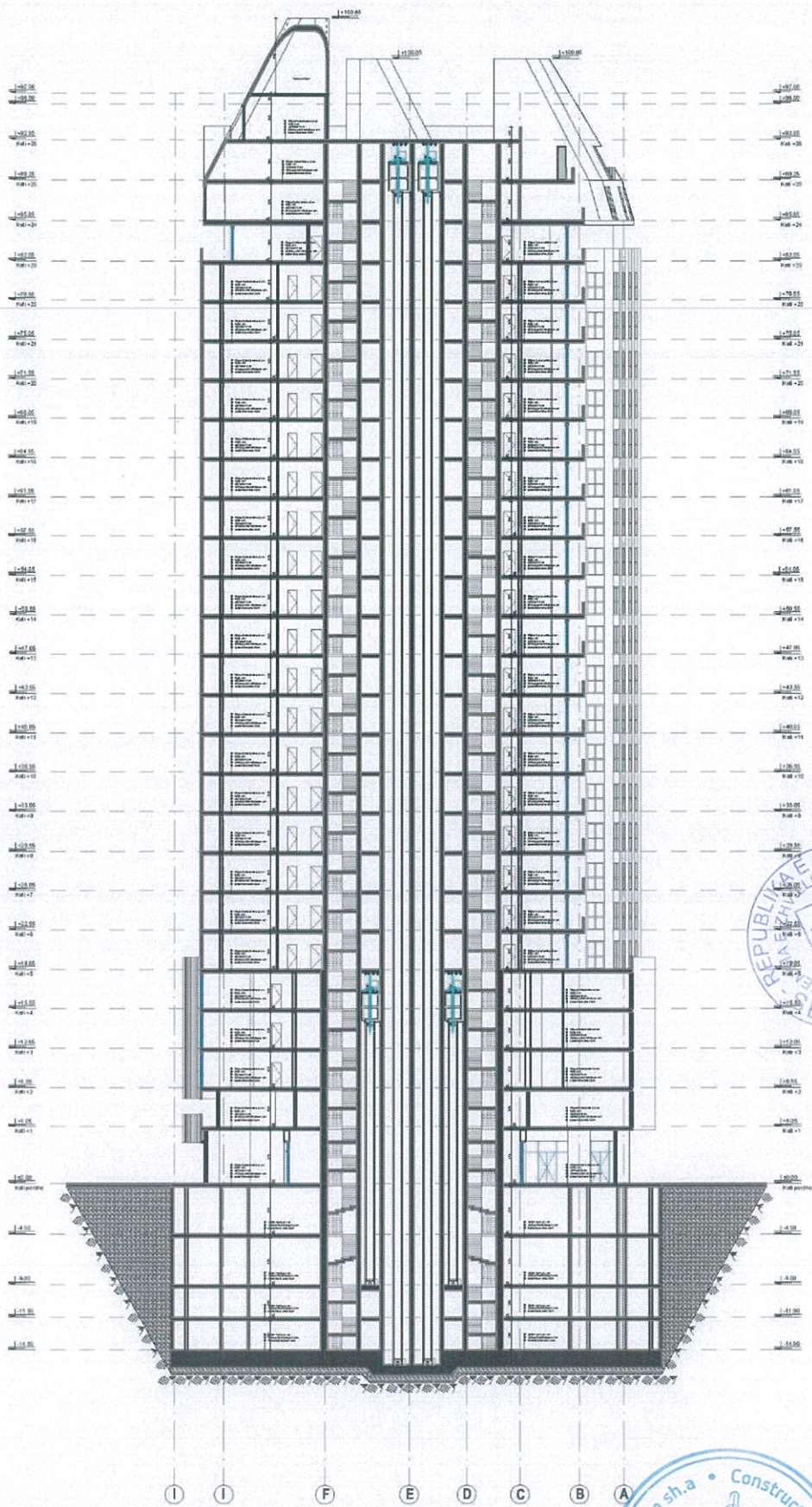
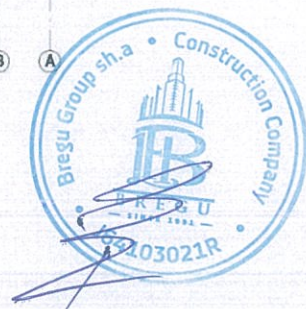


Fig.17 Prerja 1-1



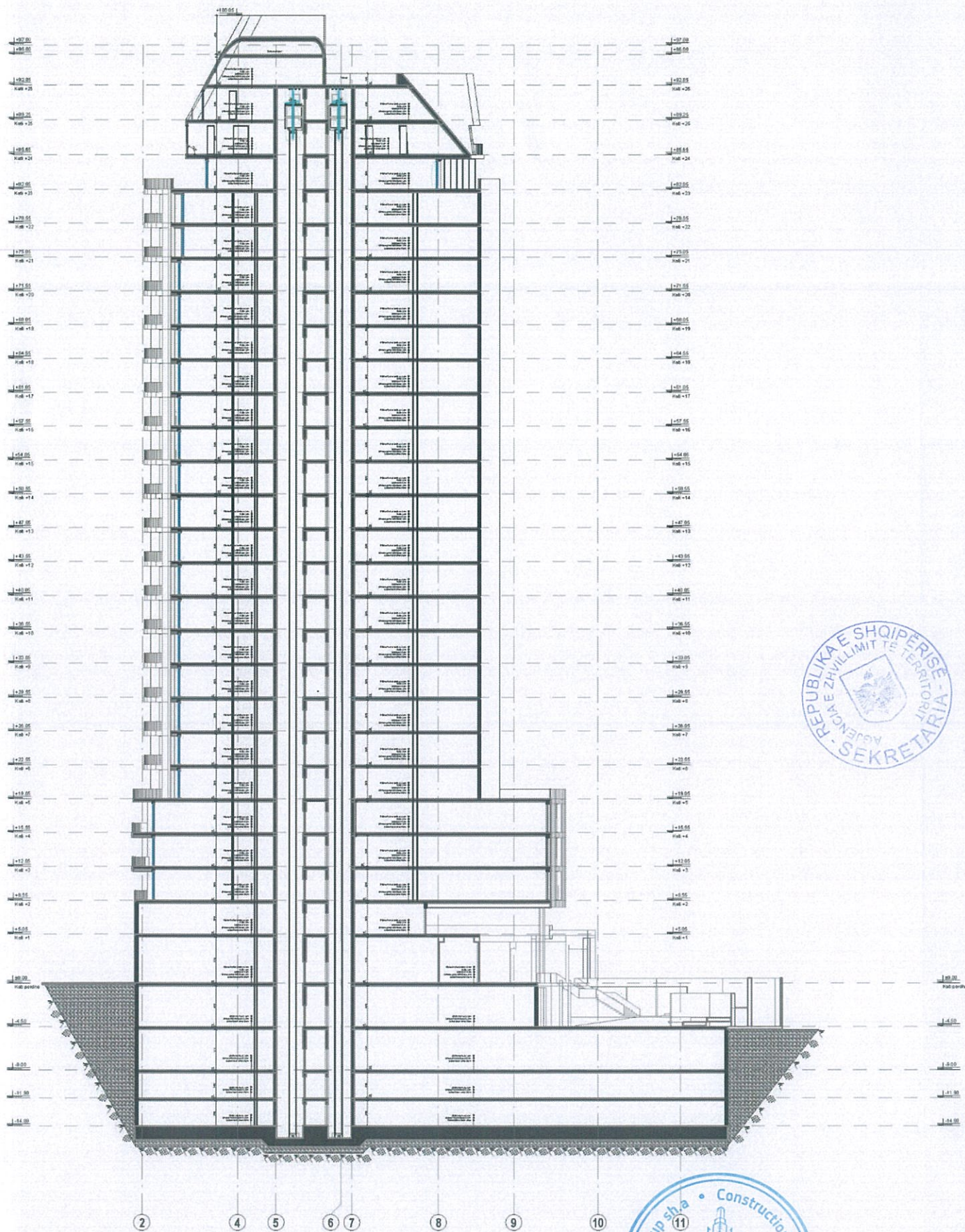


Fig.18 Prerja A-A





Fig.19 Vizualizim





Fig.20  
Vizualizim