



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Objekt me funksione komplekse, shërbimi, hoteleri dhe rezidenciale me 5,6 dhe 25 kat mbitoke me 5 kat nentoke”, me vendndodhje ne Rrugen “Liman Kaba”, Tirane

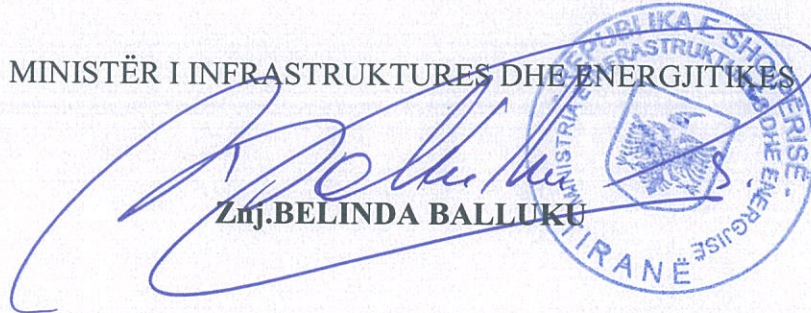
MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERJITIKËS

Znj. BELINDA BALLUKU



Miraturar me Vendim te KKT Nr. 31, Date 01/08/2023

Porosites :

“UNICO CONSTRUCTION” SH.P.K.

Projektues:



“MARCO CASAMONTI & PARTNERS”

“X-PLAN STUDIO” SH.P.K.

XPLANSTUDIO  
architecture & design NUIS: L01411038E

ON BEHALF OF  
MARCO CASAMONTI & PARTNERS S.R.L.  
LUNGARNO B. CELLINI, 13  
50125 FIRENZE  
PARTITA IVA 06878790481

## TABELA E PËRMBAJTJES

### 1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

### 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor Tiranë

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Tirane ne lidhje me zonën në zhvillim;
- 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

### 3. Analiza e Gjendjes 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

### 6. Përshkrimi I objektit te propozuar

### 7. Pamje të Objektivit



## 1. Dispozita të Përgjithshme

### 1.1 Baza Ligjore

Ky relacion përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndertimit për objektin: “Objekt me funksione komplekse, shërbimi, hoteleri dhe rezidenciale me 5,6 dhe 25 kat mbitoke me 5 kat nentoke”, me vendndodhje në Rrugën “Liman Kaba”, Tiranë.

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).

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i propozuar ndodhet në jug të qytetit të Tiranës në afërsi të rrugës: Liman Kaba, pranë lagjes “Komuna e Parisit”.

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri “Objekt me funksione komplekse, shërbimi, hoteleri dhe rezidenciale me 5,6 dhe 25 kat mbitoke me 5 kat nentoke”, me vendndodhje në Rrugën “Liman Kaba”, Tiranë, me subjekt zhvillues “Unico Construction” sh.p.k. përfshin pasuritë si në vijim:

Zona Kadastrale: 8270

Nr. pasurie: 8/286, 8/287, 8/288, 8/665, 8/701, 8/702, 8/1069, 8/755

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 4628.8 m<sup>2</sup>, ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 2 789.26 m<sup>2</sup>, që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 60.30%.

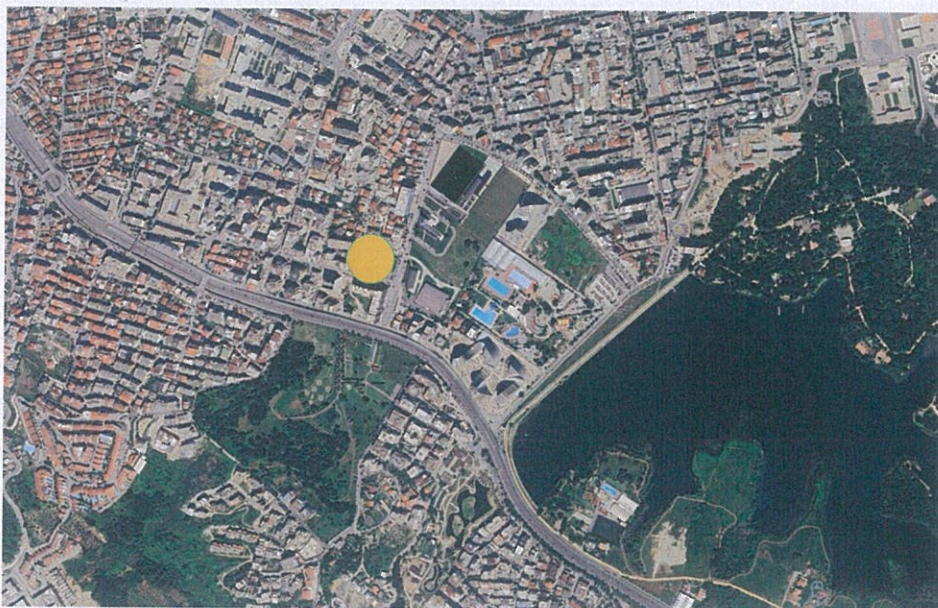


Fig.1 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi



## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

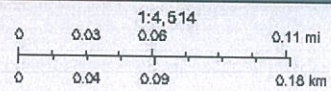
### 2.1 Fragmente të hartave të PPV ne lidhje me zonën në zhvillim

Plani i Përgjithshëm Vendor



8/2/2023, 6:05:03 PM

- |                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| PDV - Planifikimi             | AS.Arsim                         |
| PDV në fazë Miratimi          | INT.Infrastruktura Transporti    |
| PDV në Fuqi                   | IS.Institucione                  |
| Njësitë Strukturore           | S+AS+IS                          |
| Përdorimi i Propozuar i Tokës | S.Sherbime                       |
| A.Banim                       | SHA.Aktivite Shqetore & Argetimi |
|                               | U.Ujera                          |



Mapa e Microsoft

AKPT

Fig.2 Plani i Pergjithshem Vendor



## 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore TR/42, në sistemin territorial UB\_Urban me kategori 1 përdorimit të tokës A. Banim, me nënkategori IS, IN, (Institucione , Infrastruktura).



## 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese



Fig.3 Fotografi te gjendjes ekzistuese te zones



Parcela ku objekti propozohet të ndërtohet ndodhet ne jug te qytetit te Tiranes ne afersi te rruges: Liman Kaba, prane lagjes "Komuna e Parisit". Zona perbehet kryesisht nga objekte rezidenciale, te uleta dhe pallate dhe nga objekte sherbimesh.. Gjithashtu parcela ndodhet prane "Parkut Olimpik".

Pergjithesisht ka objekte te vogla me funksion kryesisht banim dhe hoteleri dhe ambjente sherbimi ne katin perdhe.

Ne zonen ku do te ndertohet ndodhen disa objekte te vjetra perkatesisht 2 dhe 3 kate. Sheshi ka nje forme kuadratike duke na impunuar nje forme te ngjashme edhe ne propozimin e njolles.

Ndërkohë që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

Veri: 8/46, 8/1066, 8/1068  
Lindje: 8/576  
Perëndim: 8/753  
Jug: 8/754

Prona zhvillohet ne keto nr. Pasurie:  
8/286, 8/287, 8/288, 8/665, 8/701, 8/702, 8/1069,8/755.

#### **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 kerkuar për zhvillim, duke respektuar funksionet e lejuara në planin e miratuar në fuqi.

Objekti parashikon pese kate parkim nentoke dhe njesi sherbimi ne katin perdhe.

Gjithesesi per parkimin respektohen kerkesat e bashkise Tirane per mbulimin njesive te banimit me 1 post parkimi per cdo njesi banimi dhe 1 poste parkimi per cdo 100 m2 sherbime, perkatesisht te pozicionuara ne katet nentoke.

Sipas projektit kati perdhe me siperfaqe 2 789.26 m<sup>2</sup> eshte kryesit me funksion hotelerie dhe me njesi sherbimi. Nderkohe katet e tjera jane me funksion banimi dhe hotelerie. Katet nentoke i jane dedikuar vetem parkimeve dhe ambjenteve teknike te objektit.

#### **AMBJENTE TE PERBASHKETA**

Objekti lidhet ne vertikalitet me 4 blloqe shkalle+ ashensor .

Ashensoret per cdo kat jane sipas standardeve europiane per kapacitetin mbajtes, permasat si dhe mbulimin per numer apartamentesh ne kat.



Apartamentet jane 1+1 , 2+1 dhe 3+1 ne varesi te siperfaqes ne dispozicion. Ambjentet e interierit kane hapësirën e nevojshme per realizimin e funksionit te percaktuar. Kane diellezim dhe ajrim te mire si dhe nje zgjidhje funksionale me ndarje te zones se dites me ate te nates. Nje pjese e nyjeve h/sanitare jane me ndricim natyral.

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

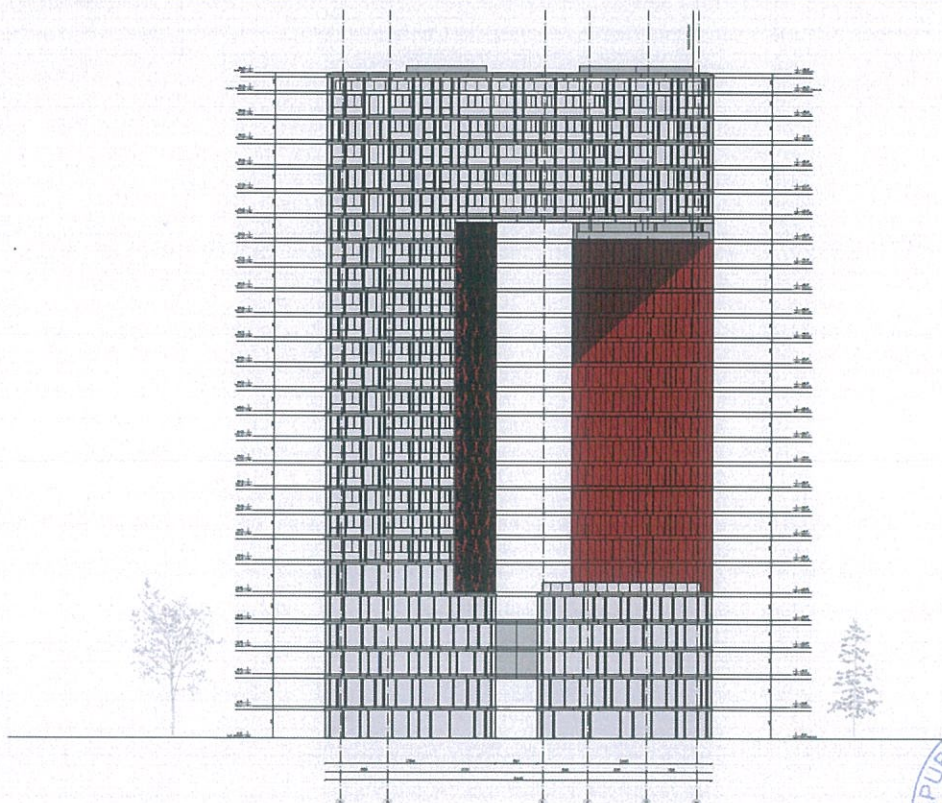
Volumi i propozuar ka nje forme te thjeshte dhe per ta diferencuar kullen nga te tjerat ne kryeqytet dhe njekohesishte per ta kthyer ne landmark per zonen, u mendua carja e volumit kryesor dhe ruajtja e bashkimi vetem ne katet e sipërme. Momenti i carjes do te paraqitet me ngjyre te kuqe, per nje efekt me dominant. Fasadat perbehen nga motive autentike tradicionale shqiptare , per te mos lejuar qe objekti te ndihet sikur nuk i perket vendit apo kontekstit.

Muret jane disa llojesh ne varesi te ambientit dhe funksionit qe kryen. Muret ndarese mes apartamenteve dhe ndaresit me korridoret e shkalleve do te jene termikisht te izoluar duke perdorur pambuk mineral me trashesi 50mm te vendosur ndermjet dy mureve prej 10 cm,

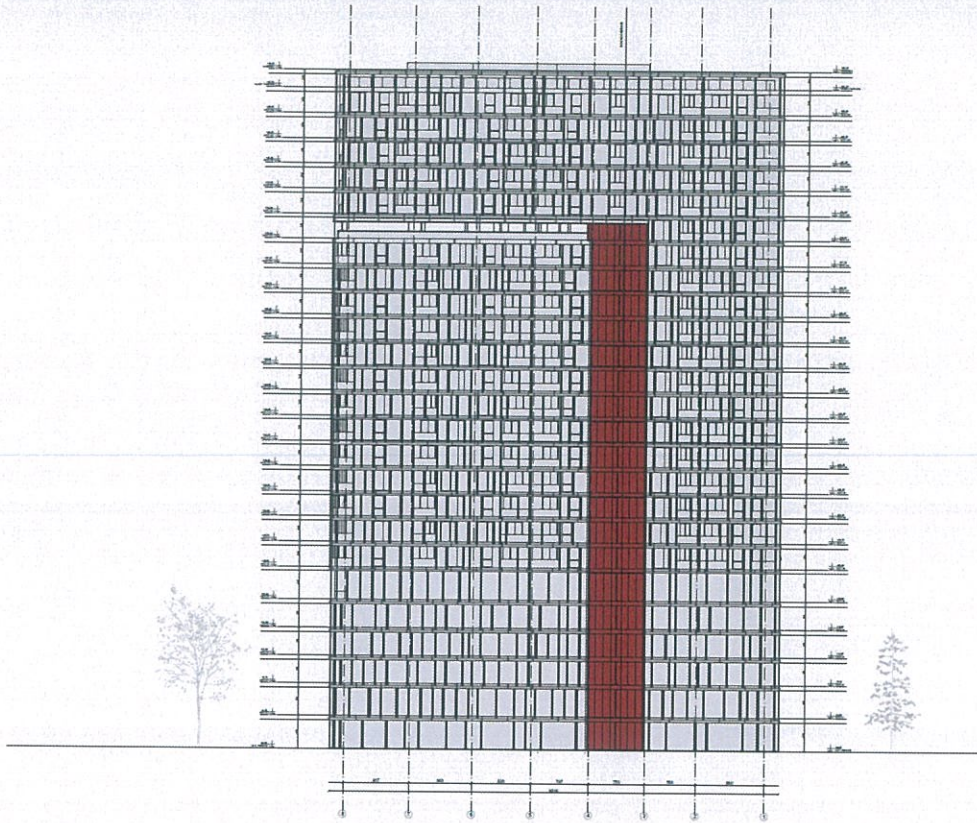
- Muret ndares te dyqaneve do te jene me tulle 20cm.
- Muret perimetrare do te jene tulle e lehtesuar 20cm + panel
- Muret e tualeteve do te jene me tulle 10 cm. Ne vendet e pajisjeve te wc dhe bidese do te behet veshje me gips kundra lageshtires.

Ne cilesine e objektit ndikojne edhe materialet qe do te perdoren si dhe teknologjite e reja te ndertimit si ne realizimin e rifiniturave , ashtu edhe ne realizimin e shtresave hidro-izoluese, realizimin e murit dopio qe ndan apartamentet midis tyre dhe me ambient.

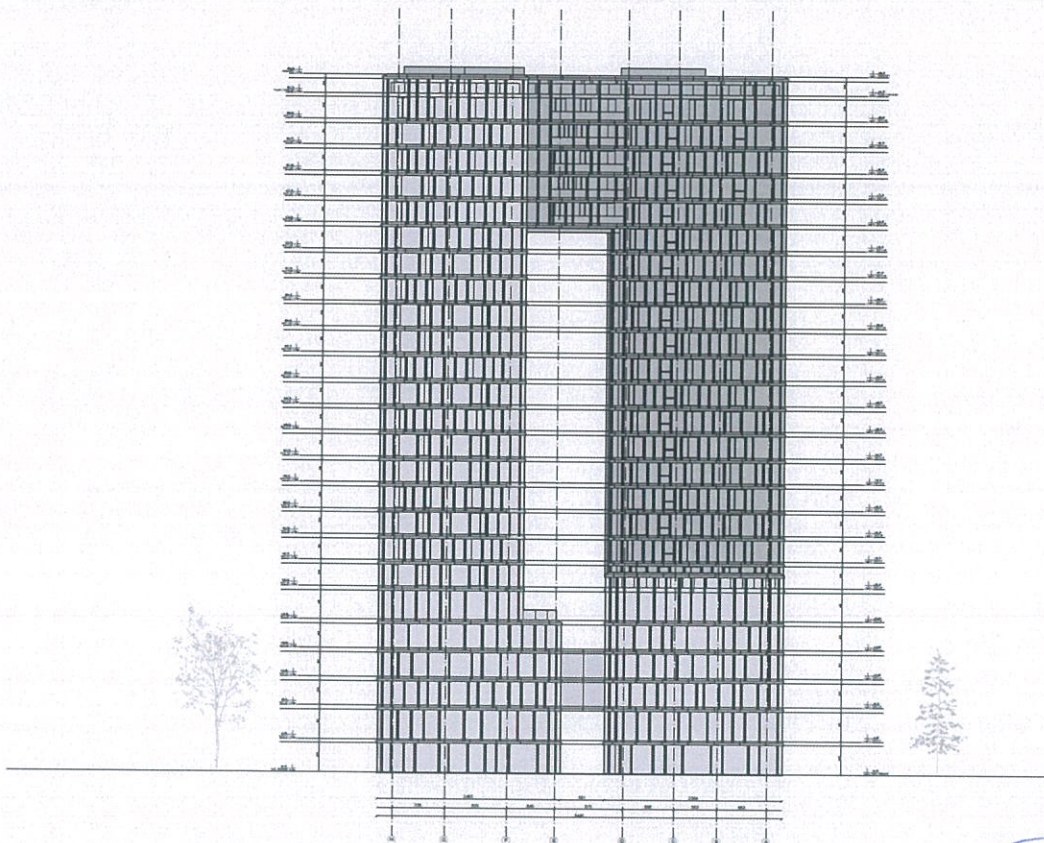
FASADA LINDORE



FASADA VERIORE



FASADA PERENDIMORE





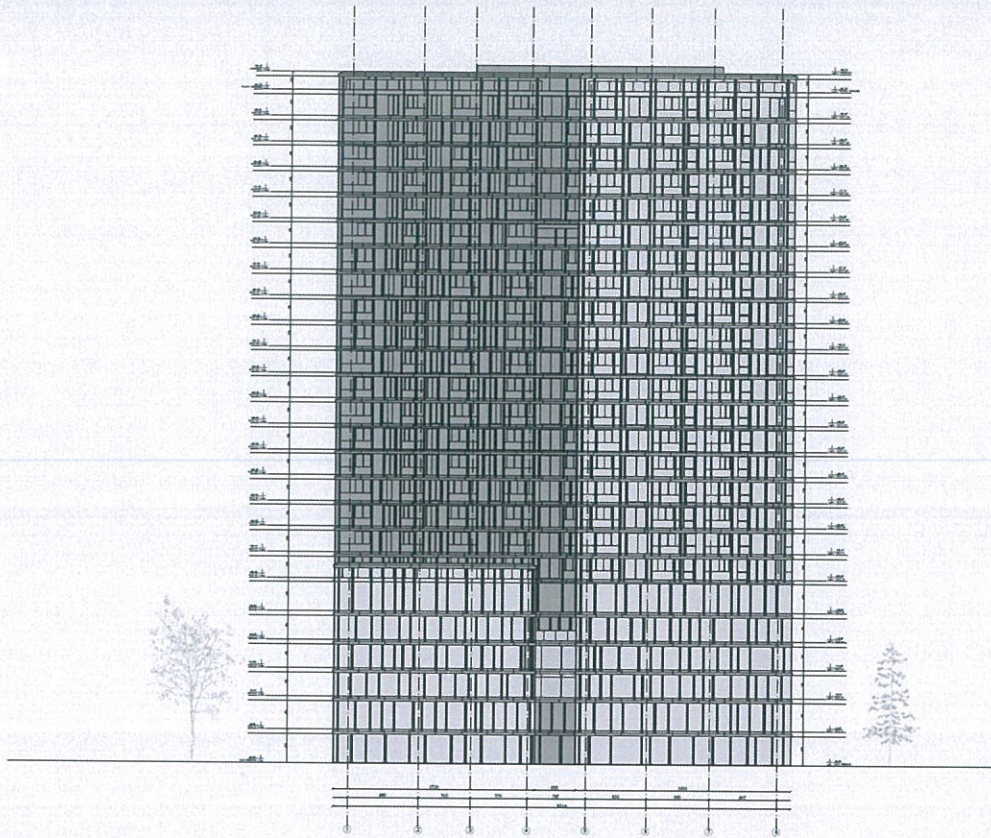


Fig.4 Pamje te objektit

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

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 4 628.8 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 4 628.8 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 2 789.26 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 50 500 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit në tokë: 21 098.70 m<sup>2</sup>

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 60.30 %

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: 29.70 %

Intensiteti i ndërtimit: 10.9

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 93.50 m

Numri i kateve maksimal mbi tokë: 25K

Numri i kateve nën tokë: 5K

#### TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: 8270

Nr. pasurie: 8/286, 8/287, 8/288, 8/665, 8/701, 8/702, 8/1069, 8/755



Kufizimet:  
Veri: 8/46, 8/1066, 8/1068  
Jug: 8/754  
Lindje: 8/576  
Perëndim: 8/753

Distancat nga kufiri i pronës:  
Veri: 2.88 m dhe 7.58 m  
Jug: 4.22 m dhe 4.35 m  
Lindje: 2.90 m dhe 3.33 m  
Perëndim: 5.19 m dhe 8.49 m

Distancat nga aksi i rrugës:  
Jug : 11.26 m dhe 14.35 m  
Lindje: 17.91 m dhe 18.67 m  
Perëndim: 8.01 m dhe 10.31 m

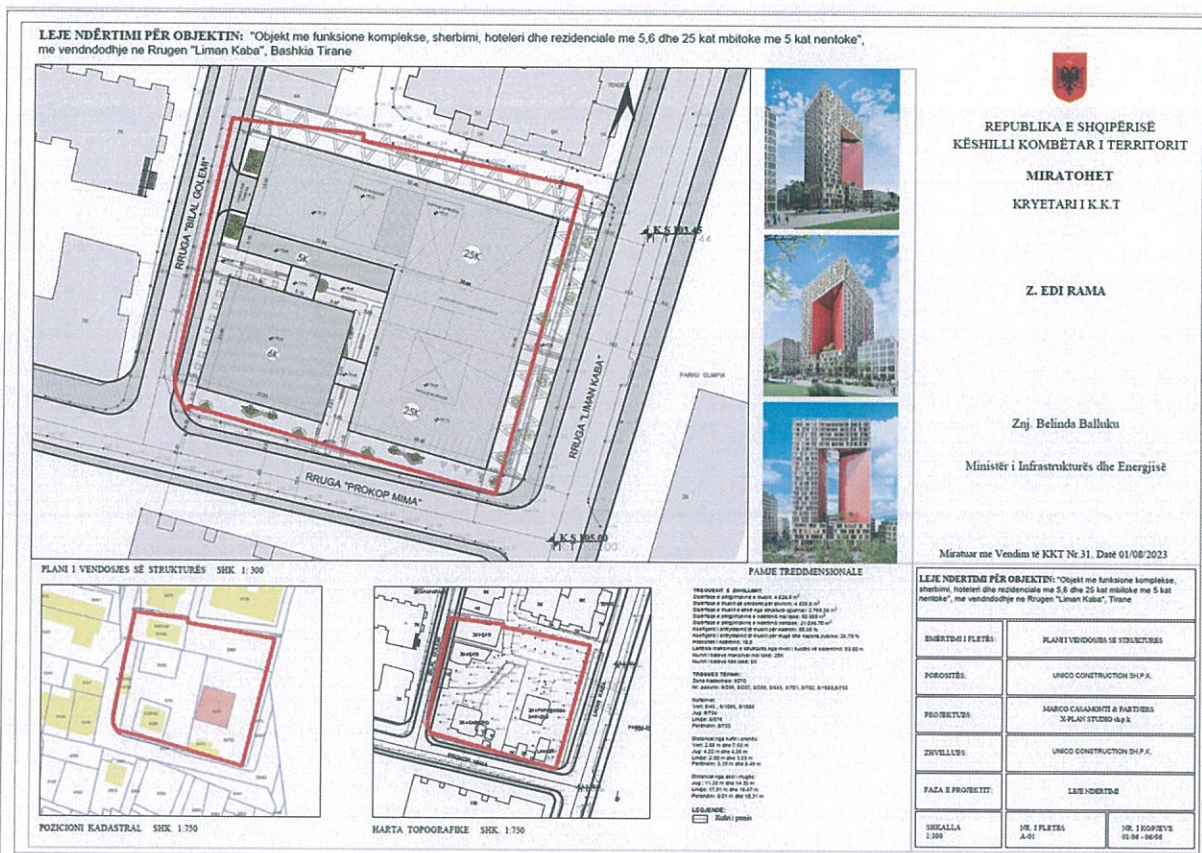


Fig.5 Planvendosja e propozuar



#### 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 shplodhese dhe hapësira sherbimi

Duke qene se sheshi i ndertimit zihet ne pjesen me te madhe nga objekti, sistemi i ambientit te jashtem eshte minimal, por i mjaftueshem per te permbushur nevojat e perdoruesve. Gjithashtu per ta bere hapsiren me fluide ajo eshte care ne 3 ane ne formen e pasazheve, duke bere te mundur depertimin e gjelberimit brenda objektit.



Fig.6 Plansistemimi

#### 5. Rregullat e Rrjeteve te Infrastrukturës



Rrugët e propozuara janë në lidhje me rrjetin rrugor ekzistues.

Hyrja për në objekt bëhet nga rrjeti rrugor ekzistues rruga "Liman Kaba"

## 6. Pershkrimi i objektit të propozuar

Zona e projektit ndodhet në qytetin e Tiranës, në lagjen "Komuna e Parisit", gati që t'i nënshtrohet një rihvillimi urban. Prona totale e projektit përbehet nga një sipërfaqe prej 4628.8 m<sup>2</sup>. Fusha e punës konsiston në realizimin e një kompleksi multifunksional që do të jetë një pike referimi për zonën.

Ndërhyrja për t'i dhënë një identitet të ri kësaj zone, duke ruajtur vlerat dhe duke respektuar të shkuarën, na solli në dualizimin e se vjetres me të rene. Në këtë mënyrë rëndësi vizuale duhet t'i kushtohet hapësirës urbane dhe objekteve që janë me afër shkallës njerezore, Ndikim të madh do të kenë edhe fasadat që janë të orientuara përgjatë rrugës kryesore "Liman Kaba", të cilat duhet të jenë të pershkueshme dhe herë pas herë të krijojnë akses me zhvillim pas vëllimeve.

Ndërtimi është një art i kombinuar me inovacionin dhe qëndrueshmërinë, dhe ky projekt arkitektonik nuk përben përjashtim. Fasadat e kësaj ndërtese, duke qenë se janë të ventiluara, janë projektuar me kujdes të vecantë për të siguruar ventilim të natyrshëm dhe efikas, duke ndihmuar në ruajtjen e energjisë dhe përmirësimin e cilësisë së ajrit të brendshëm, gjithashtu duke bërë të mundur arritjen e një efience të kënqshme energjitike. Nepermjet izolimit të shtresëzuar të këtyre tipeve të fasadave, arrihet një komfort termik i kënaqshëm, duke e mbajtur objektin të ngrohtë në dimër dhe të freskët në verë. Kjo rezulton në ulje të kostove të ngrohjes dhe ftohjes dhe në ulje të ndikimit të ndërtesës në ndryshimet klimatike.

Një përfitim tjetër i rëndësishëm i fasadave të ventiluara është që ato ndihmojnë në menaxhimin e cilësisë së ajrit të brendshëm të ndërtesës. Duke lejuar ajrin të qarkullojë midis shtresës së jashtme dhe asaj të brendshme të fasades, ata ndihmojnë në heqjen e ndotësve dhe në ruajtjen e një mjedisi të shëndetshëm për banorët.

Materialet që janë përzgjedhur për realizimin e kësaj fasade, përveç aspektit estetik, duhet të plotësojnë kushtet për sigurinë dhe cilësinë e jetesës, dhe për këtë arsye ato duhet të jenë konform rregullave dhe standarteve shqiptare dhe atyre ndërkombëtare për sigurinë në objekt, pamvarësisht funksionit të objektit. Për këtë arsye, materialet e përzgjedhura janë zjarrdurruese, të klases A për rezistencën ndaj zjarrit. Panelet e aluminit janë të markes ALPOLICTM A2, i klasifikuar sipas EN 13501-1 në klasën "A2 s1 d0". Materiali termoizolues do të jetë pambuk mineral (lesh guri) i klasifikuar sipas EN 13501-01 në klasën A1 s1 d0. Në të njëjtën kohë, këto materiale plotësojnë edhe Certifikimin NFPA 285 - metoda standarde e testit të zjarrit për vlerësimin e karakteristikave të përhapjes së zjarrit të montimeve të murit të jashtëm që nuk mbajnë ngarkesë që përmbajnë përbërës të djegshëm.

Materialet e përzgjedhura për fasaden kanë këto karakteristika:

Rezistencë ndaj nxehtësisë: Panelet e fasades mund të durojnë temperatura të larta deri në 2 ore pa u deformuar ose humbur integritetin strukturor. Kjo ndihmon në ruajtjen e stabilitetit strukturor të ndërtesës në rast të zjarrit.



Qendrueshmeri: Këto panele fasade janë projektuar për të rezistuar ndaj faktorëve mjedisorë, si rrezet UV, lagështia dhe temperatura ekstreme, pa kompromentuar sjelljen e tyre ndaj zjarrit. Kjo siguron performancë të gjatë të paneleve dhe kosto të ulët të mirëmbajtjes.

Zjarr duruese: Materialet bazë të përdorura në panelet e fasades janë zjarrduruese, çka do të thotë se ato nuk do të shpërthejnë kur ekspozohen ndaj flakëve të hapura ose temperaturave të larta. Kjo karakteristike është e rëndësishme për të parandaluar përhapjen e shpejtë të zjarrit në fasadat e ndërtimeve. Panelet duhet të testohen dhe certifikohen rigorozisht për të përmbushur standarde dhe rregullore të ndryshme të sigurisë ndaj zjarrit, si: EN 13501-01, ASTM E84, NFPA 285 dhe UL 94. Këto certifikata sigurojnë që panelet përmbushin kërkesat specifike për rezistencën ndaj zjarrit dhe përhapjen e flakëve në ndërtimet e larta mbi 12 m.

Prodhimi i Tymit dhe Gazrave Toksikë Minimal: Në rastin e një zjarri të mundshëm, panelet ALPOLIC TM A2 janë konform EN 13501-01 për përdorimin në ndërtesa të larta. Kjo karakteristikë është e rëndësishme për sigurinë e banorëve dhe evakuimin gjatë një emergjence zjarri.

Pjesa Estetike: Këto fasada vijne në gamë të gjerë ngjyrash dhe teksturash, duke lejuar arkitektët dhe dizajnerët të krijojnë fasada estetike të pëlqyeshme ndërsa ruajnë sigurinë ndaj zjarrit.

Lehtësi në montim: Fasadat e ventiluara janë optimale për montimin, duke zvogëluar koston e punës dhe kohën e montimit. Ata mund të montohen duke përdorur metoda të ndryshme, përfshirë pritëse mekanike dhe sisteme të ngjitjes.

Materialet në fasade duhet të jenë miqësorë ndaj mjedisit, me impakt të ulët mjedisor. Për shpërndarjen e tyre mund të jenë të riciklueshme dhe mund të ndihmojnë në arritjen e qëllimeve të ndërtimit të qëndrueshëm.

Përpara se të perzgjidhen materialet e fasades nga ndërtuesi është e rëndësishme të konsultoheni me prodhuesin ose furnizuesin për të siguruar që panelet përmbushin kodet lokale të ndërtimit si edhe kodet e mëposhtme: EN 13501-01 ASTM E84, NFPA 285 dhe UL 94 lidhur me rezistencën ndaj zjarrit dhe sigurinë. Gjithashtu, është e rëndësishme që instaluesi të jetë i certifikuar nga organet kompetente për të siguruar montimin e duhur dhe njekohesisht plotësimet e standardeve të sigurisë në lidhje me zjarrin dhe qëndrueshmërinë statike.

#### Ballkonet /Parapetet:

“Muret me parapet dhe parrakët e vendosur në skajet e tarracave të çatisë, ballkonit, verandës etj., nuk duhet të jenë më pak se 1,2 m të larta, lartësi kjo e llogaritur nga niveli i perfunduar i dyshemese. Në ballkonet me kangjella metalike, hapësira midis profileve vertikale metalike nuk duhet të jetë më e gjere nga 8 centimetra. Në cdo rast ku parashikohen kangjella metalike, profilet mbushese të tyre do të jenë vertikale pa ndarje horizontale. Korimantot me mbrojtëse xhami do të jenë me xham triplex të temperuar në dy anet (xham i laminuar), me trashësi totale prej 20mm, ku të dy pjesët e xhamit do të jenë secila 10mm.



## Muret e jashtme

Muret jane disa llojesh ne varesi te ambjentit dhe funksionit qe kryen. Muret ndarese mes apartamenteve dhe ndaresit me korridoret e shkalleve do te jene termikisht te izoluar duke perdorur mure gipsi me trashesi 18cm me mbushje minerale (pamnuk mineral).

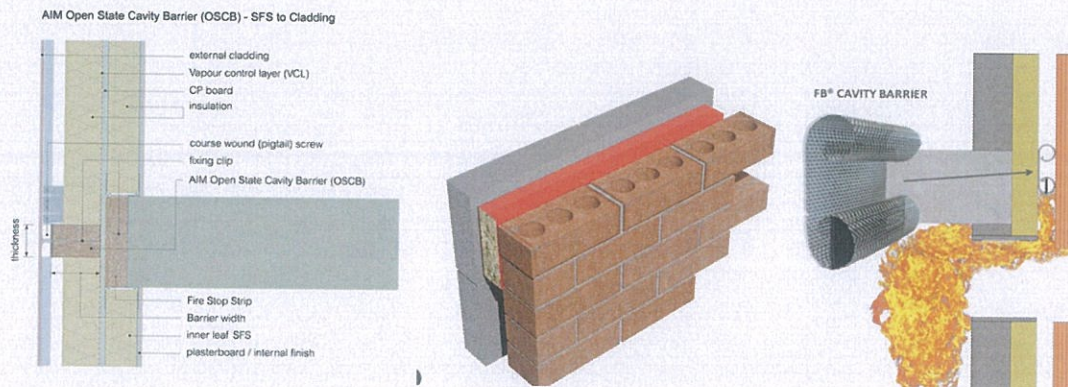
- Muret ndares te dyqaneve do te jene mure gipsi me trashesi 20cm.

- Muret perimetrare do te jene tulle e lehtesuar 20cm + fasade e ventiluar me pambuk mineral dhe panele alumini

- Muret e tualeteve do te jene disa llojesh, ne varesi te mobilimit dhe instalimeve. Aty do te perfshihen mure instalimi me kartonxhes te trashesise 25-30cm, mure ndares 10 cm, dhe mure ndares 16cm. Ne te gjithë zonat me lageshti mbi 80%, do te perdoren mure gipsi rezistente ndaj lageshtise.

Në cilesinë 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 qe ndan apartamentet midis tyre dhe me ambjentin e jashtëm.

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



## 7. Pamje te objektit



*Fig. 7 Perspektivë e objektit*





*Fig.8 Perspektivë e objektit*







*Fig.9 Perspektivë e objektit*





*Fig.10 Perspektivë e objektit*

PUNOI: X-PLAN STUDIO NR. LIC. : N.6325/7'

