



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN:
“STRUKTURA SHËRBIMI ME FUNKSION MAGAZINIMI DHE TREGTIMI, 1-3
KATE, ME MUR RRETHUES”, ME VENDNDODHJE NË KASHAR, BASHKIA
TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “ASTRAL” SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

Ministër e Infrastrukturës dhe Energjisë

Znj. Belinda Balluku

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 53, Datë 01/08/2023

PROJEKTUES:

Taulant sh.p.k.



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 Gjendjes 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 e Lejes së Ndertimit për objektin “Struktura shërbimi me funksion magazinimi dhe tregtimi, 1-3 kate, me mur rrethues”, me vendndodhje në Kashar, Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues shoqëria “Astral” sh.p.k, bazuar në:

- 1) Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- 2) Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.
- 3) Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë (i ndryshuar), miratuar me vendim nr. 1 datë, 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit të Këshillit Kombëtar të Territori.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Porositësi, shoqëria “Astral” Sh.p.k, ka planifikuar ndërtimin për objektin: “Struktura shërbimi me funksion magazinimi dhe tregtimi, 1-3 kate, me mur rrethues”. Vendndodhja e objektit të propozuar është në zonën Kadastrale 2119, Kashar Bashkia Tiranë.

Kordinatat e zonës: 41°22'03.8"N dhe 19°42'52.7"E



Figura 1. Vendndodhja e objektit



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 Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi nr. 1 datë, 14.04.2017 “Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Tiranë”, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani si dhe parametrat e zhvillimit të saj.



Figura 2. Harta e përdorimit të tokës dhe harta e njësive strukturore

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 Tirane, në të cilat mendohet se propozimi i projektit, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje të plotë me të gjitha kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



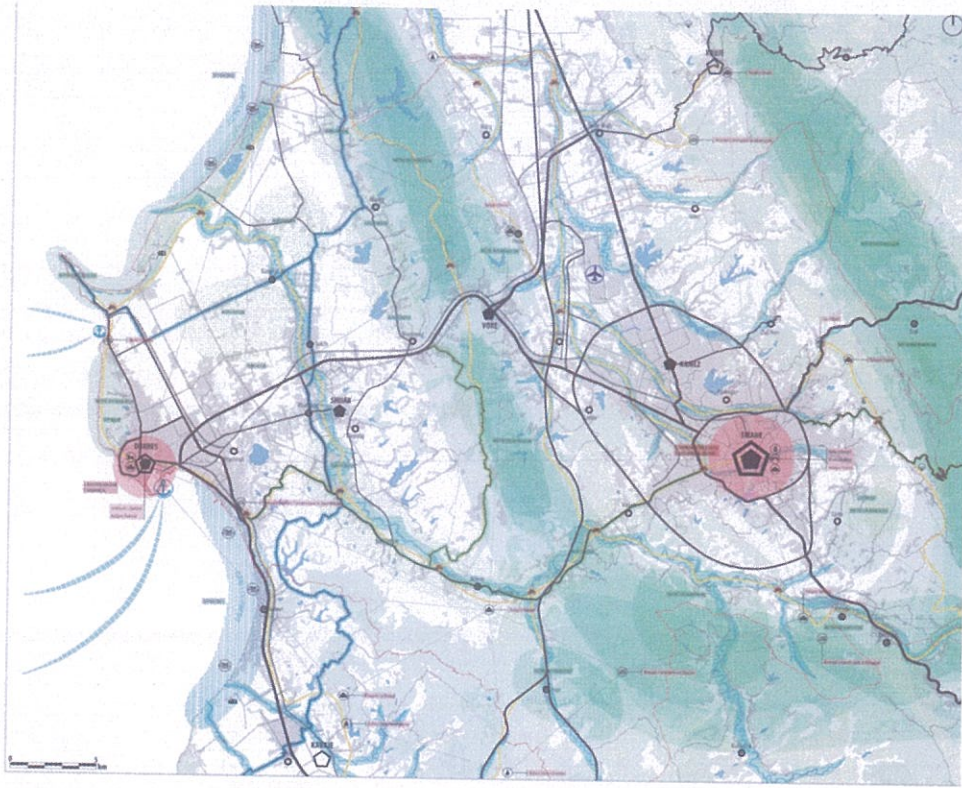


Figura 3. Harta e vizionit strategjik

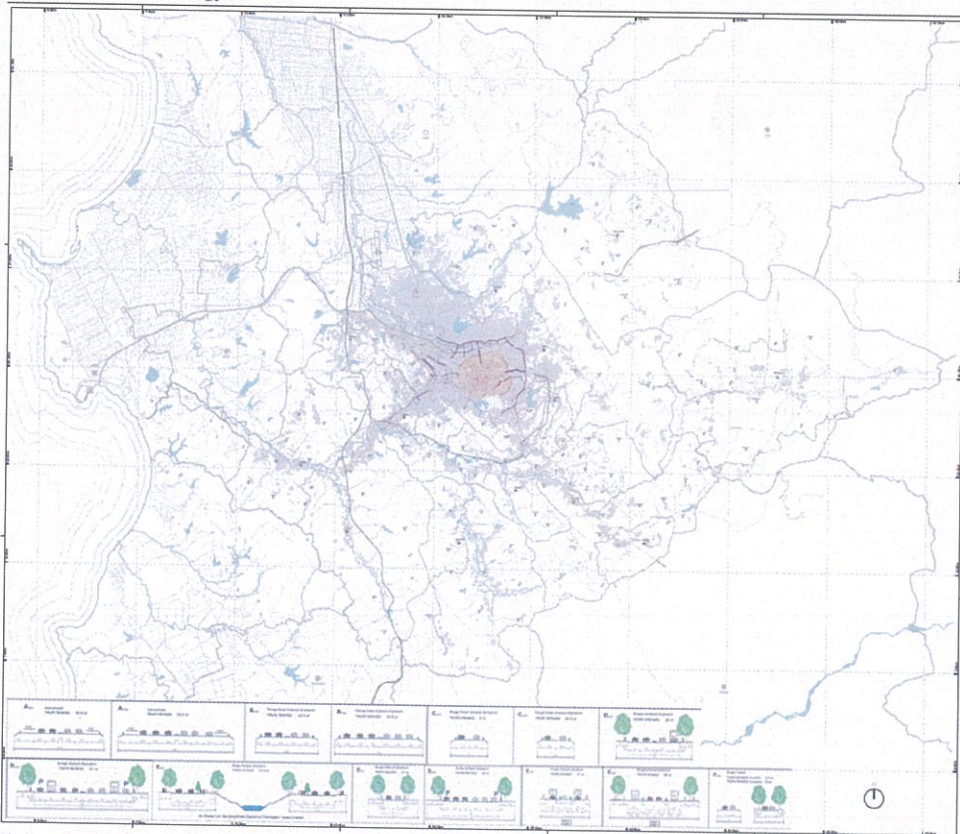


Figura 4. Harta e infrastrukturave të transportit



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Objekti “Struktura shërbimi me funksion magazinimi dhe tregtimi, 1-3 kate, me mur rrethues” pozicionohet në zonën industriale të Tiranës, pranë autostradës Tiranë Durrës, midis kryqëzimit të rrugës së Aeroportit “Nënë Tereza” dhe Rruga “Egnatia”. Shtrihet në një sipërfaqe prej rreth 5.2 ha, ka një aksesibilitet të mirë rrugor, kufizohet me struktura të ngjashme në Perëndim dhe Lindje dhe me toka të lira në Veri. Territori është pothuajse i barazlanguar nga gjurma e autostradës dhe Rruga e Egnatija.

Pozicioni është strategjik në raport me Tiranën, Shqipërinë dhe me gjithë Rajonin. Kompleksi ka këto distanca nga pikat strategjike përreth:

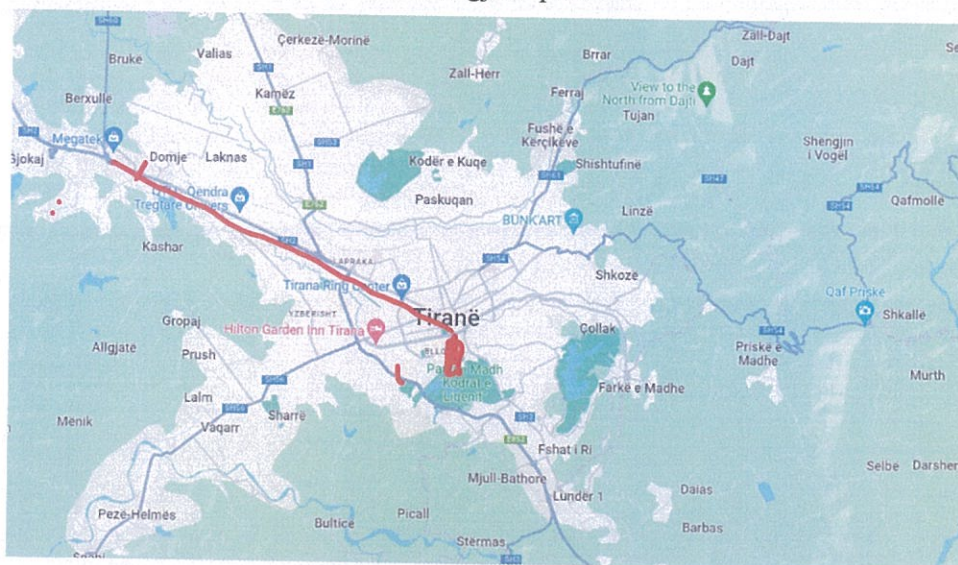


Figure 5 Foto nga zona



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara.

Sipërfaqe e truallit është 52,334 m² ndërkohë që sipërfaqja ndërtimore totale do të jetë 27,469.5 m² ndërkohë që njolla e objekteve do të jetë 22,327 m². Lartësia max e objekteve shkon në 8.8m ndërkohë që nr. i kateve mbi tokë është 2 dhe nr i kateve nëntokë është 0. Zona kadastrale që kap truallin ish-arë, janë zonat nr.2119 & nr.2105.

Projekti parashikon në total 28 njësi magazinimi me sipërfaqe që variojnë nga 350-1050 m² ku secila prej tyre ka në dispozicion pjesën e vetë të zyrave që zhvillohet në 2 kate. Në total pjesa e magazinimit shkon në rreth 17,600 m² ndërkohë që pjesa e zyrave rreth 12,400 m². Kuptohet që brenda objektit do të ketë dhe objekte ndihmëse që lidhen me fasilitetet që do të ketë kompleksi si vend-roje masive, kabina elektrike, rezervuar uji.

4.2 Pamje e jashtme e godinave/ Trajtimi I fasadave/ Rifiniturave

Arkitektura – bazohet në krijimin e hapësirave të shfrytëzuara në mënyrë optimale për realizimin e qëllimit të aktivitetit, si dhe aplikimin në objekt të rifiniturave dhe materialeve bashkëkohore për të rritur cilësinë vizuale, performancën termike dhe akustike, sipas standarteve më të larta.

Objektet janë menduar të zhvillohen me elementë të parafabrikuar dhe me vetrata masive prej xhami, të gjitha të projektuara sipas normave më të fundit të Eurokodit në lidhje me lëkundjet sizmike, duke i dhënë objektit një jetëgjatësi më të madhe dhe duke e bërë më të sigurt ndaj tërmeteve.

Projekti parashikon një ndërtim cilësor, si në organizimin funksional të objektit, ashtu dhe në sistemimin e terrenit të jashtëm, duke parashikuar sigurinë dhe kushtet e emergjencës. Gjithashtu është punuar me fasadat dhe sistemin e termoizolimit dhe të kursimit të energjisë.

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	52.334 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	51.098 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	22.327 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	27.469.5 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	200.0 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	27.669.5 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	43.7 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.54
Lartësia maksimale e Magazinave nga niveli i kuotës së sistemimit:	8.8 m
Lartësia maksimale e Shërbimit nga niveli i kuotës së sistemimit:	12.06 m
Numri i kateve mbi tokë:	3 kat
Numri i kateve nën tokë:	0 kat



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta/vendparkimet

Në lidhje me kufizimin e pronës dhe objektit ne propozojmë, ndërtimin e nje muri, të ulët dhe rrethim me kangjella. Gjithashtu parashikojmë një sistemim të oborrit, me shesh të shtruar me pllaka dekorative dhe me lulishte të mbjella me pemë, lule e bar, si dhe hapësira për parkim.

Parashikohen rrugë aksesi të bollshme si për mjetet e rënda ashtu edhe për mjetet e vogla. Janë parashikuar në total 187 vend-parkime për automjete të vogla, 13 vende të rezervuara për personat handicap, 10 poste parkimi TIR dhe 33 poste parkimi per motocikleta dhe bicikleta. Nga projekti është parashikuar të ketë rreth 3,000 m² hapësirë të gjelbëruara.

Ashtu sikurse shikohet qartë nga fotoja e shkëputur , projekti ka një pozicion tepër të favorshëm me akses shumë të mirë në rrugën dytësore, autostradën si dhe dalje drejtë Rinasit.

- Hyrja kryesore për në ambientet bëhet nga rruga “Egnatia”.



