



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:

“STURKTURË BANIMI DHE SHËRBIME ME 1, 8, 9, 33 DHE 34 KATE MBI TOKË
DHE 4 KATE NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË RR.”XHANFIZE KEKO”,
BASHKIA TIRANË, ME ZHVILLUES SHOQËRIA “ANCHOR INVESTMENTS” SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 15, Datë 08.03.2023

Projektues:

“FOCUS ARCHITECTURE” 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 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 Ndërtimit për objektin: “Strukturë banimi dhe shërbime me 1, 8, 9, 33 dhe 34 mbi tokë dhe 4 kate nëntokë” me vendndodhje në Rr. “Xhanfize Keko”, Bashkia Tiranë, me zhvillues shoqëria “Anchor Investments” sh.p.k., bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i rishikuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 66, datë 12.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i rishikuar.
- VKM 408 date 13.05.2015 “Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit” e ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet në rrugën “Xhanfize Keko”, Tiranë me distancë prej 3 km nga qendra e qytetit në njësinë bashkiake nr. 4, në zonën verilindore të Tiranës, pranë ish Kinostudios. Rruga “Xhanfize Keko” është një prej akseve krejsore të qytetit që njihet ndryshe si rruga e ‘Porcelanit’, lidhet me rrugën “Hoxha Tasim” në jug-perëndim e cila përfundon në sheshin “Avni Rustemi” tek Pazari i Ri.

Zona përreth sheshit karakterizohet nga ndërtime shumëkatëshe me funksion kryesisht banimi dhe shërbime tregëtare. Në veri-lindje të sheshit të ndërtimit ndodhen dy objekte 1 kat me funksion magazinë, në jug-lindje rruga “Xhanfize Keko”, në jug-perëndim ndodhet dy objekte ekzistuese 7 kate, një objekt 6 kate në ndërtim dhe në veri-perëndim disa objekte individuale 1 dhe 2 kat.



Fig.1 Vendndodhja e pronës ne raport me qendrën e Tiranës



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Njësia strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim është TR/297



Fig.2 Fragment nga PPV.

Në rishikimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim nr. 66, datë 12.07.2022, sheshi i ndërtimit ndodhet në njësinë strukturore TR/297. Kjo zonë e masterplanit parashikon ndërtime me funksion kryesisht banim. Vihet re afërsia me Unazën e Re të Qytetit e cila do të ndihmojë këtë Pol të ri të zhvillimit në lehtësimin e qarkullimit brenda Tiranës. Njëkohësisht Unaza e Re do të ofrojë facilitet në lëvizjen e automjeteve jashtë Qendrës së qytetit.

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

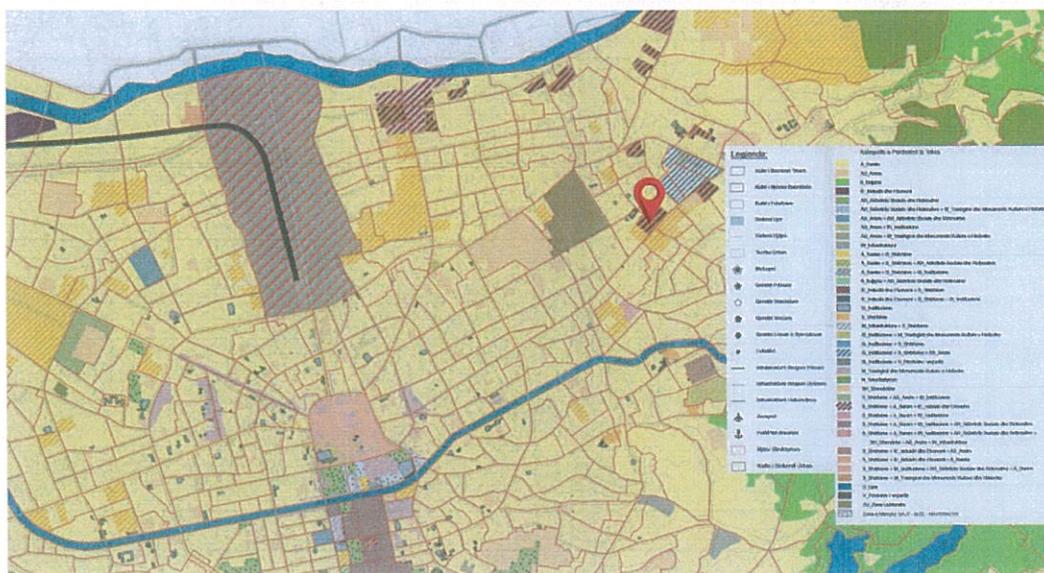


Fig.3 Harta e nënkategoritë të përdorimit të tokës të propozuara.



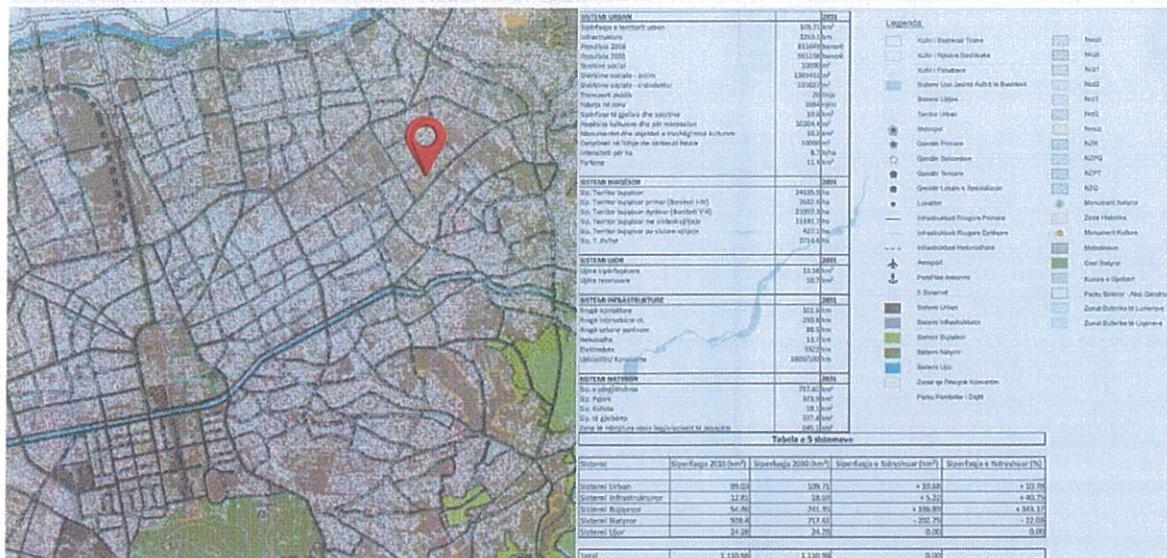


Fig.4 Harta me sistemet territoriale.

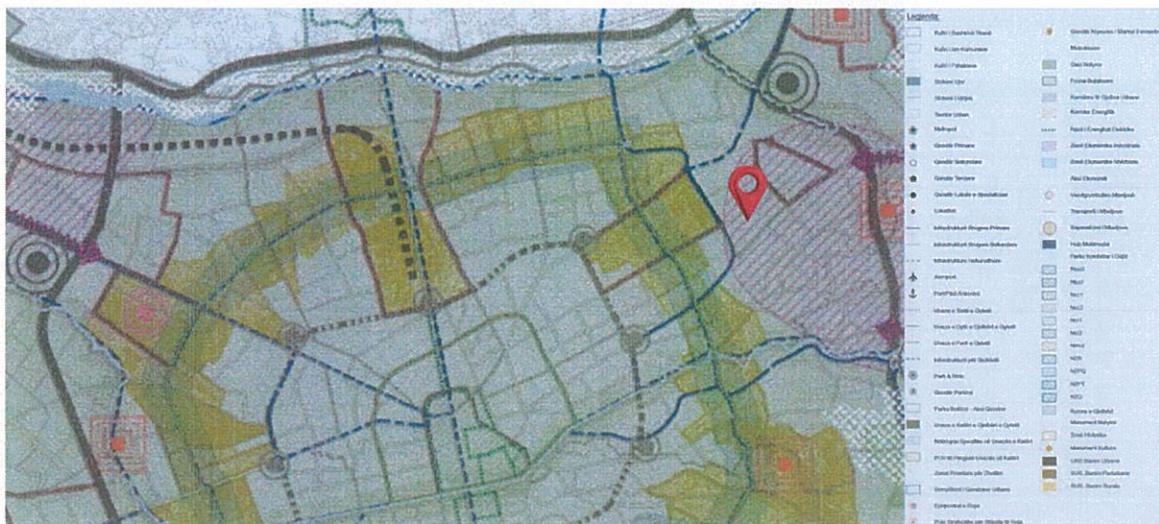


Fig.5 Harta e vizionit strategjik.

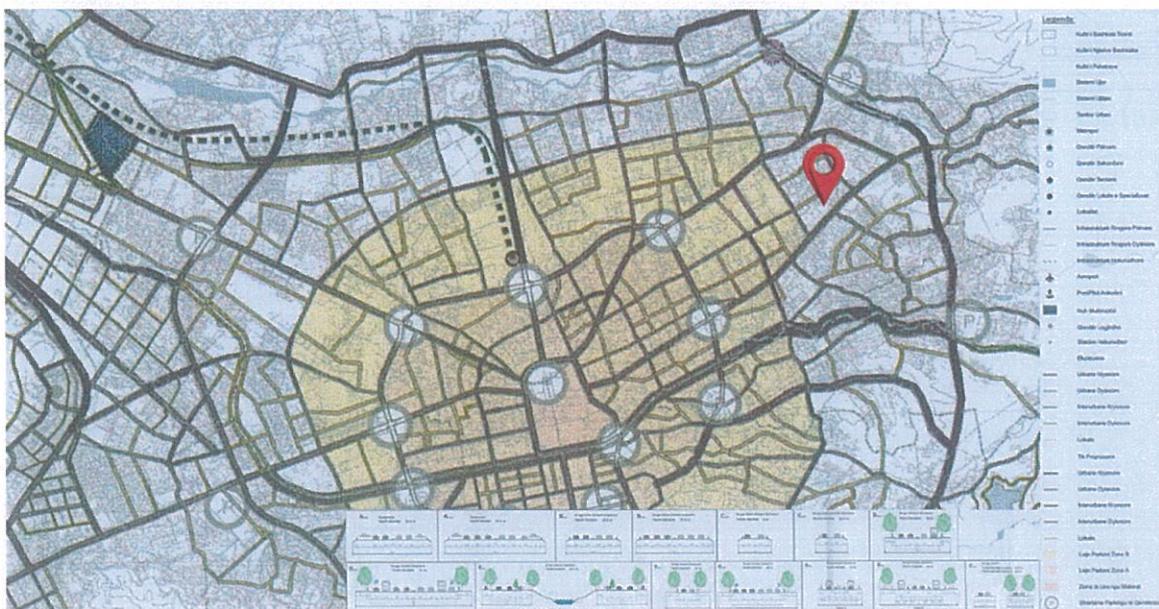


Fig.6 Rrjeti rrugor i propozuar.



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet rreth 3 km nga qendra e qytetit me dalje kryesore në rrugën “Xhanfize Keko”. Ai karakterizohet nga një terren kryesisht i sheshtë rreth 146m mbi nivelin e detit, me një formë drejtkëndore të orientuar në drejtimin Veri-perëndim-Jug-lindje. Në raport me qytetin, sheshi i ndërtimit ndodhet në zonën e sipërme të tij, pranë zonës kodrinore të Dajtit e favorizuar nga mikroklima dhe pamja panoramike në drejtim të malit. Sheshi i ndërtimit ndodhet mbi pronën me nr. Pasurie 5/774, në zonën kadastrale nr. 8130; me sipërfaqe 2,997.0 m²; me adresën e pasurisë Tiranë; në pronësi të Z.Illir Kokonozi dhe bashkëpronarët.



Fig.7 Pozicioni i Sheshi të ndërtimit në raport me qendrën e Tiranës.



Fig.8 Kufiri I pronës.

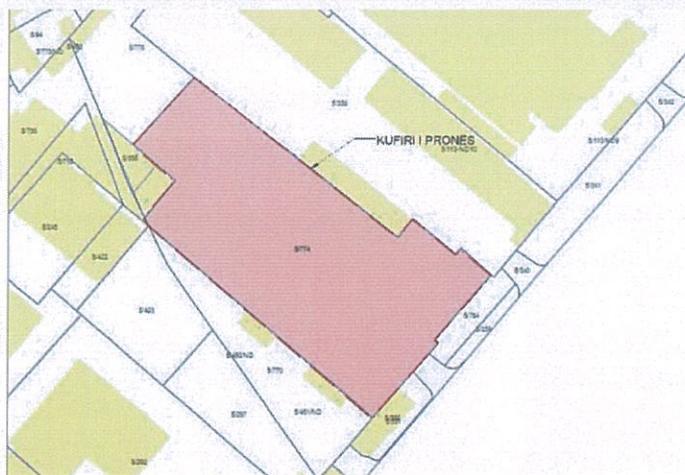


Fig.9 Fragment nga harta Kadastrale.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Nisur nga këndvështrimi urban, strategjik dhe arkitektonik të zonës në të cilën ndodhet sheshi i ndërtimit, vëmë re disa tipare të rëndësishme të cilat projekti ynë i ka marrë në konsideratë: ‘Oxhaku’: Kjo zonë që prej vitesh njihet si zona e Oxhakut, midis “Ish Kinostudios” dhe “Profarmës”, meriton një toponim të ri dinjitoz. TIRANA TOWER, një objekt i ri me tipare dominuese në një zonë me ndërtime me lartësi mesatare rreth 10 kate, do të shërbente si një element i fortë orientimi të qytetit, të cilit deri më tani i mungon. Ky element i fuqishëm urban shoqërohet nga arkitektura bashkëkohore e fasadës së objektit dhe gjeometria vertikale. Brenda sheshit të ndërtimit është parashikuar ndërtimi i dy objekteve me 9 dhe 34 kate me funksion banim, me 3 kate shërbim mbi tokë, si dhe 4 kate parkim nëntokë. Kati i fundit shërben si ambjent teknik. Objekti 9 katësh plotëson vendin ‘bosh’ të asamblit ekzistues përgjatë rrugës, duke respektuar siluetën e objekteve ekzistuese. Në pjesën e pasme të tij, në brendësi të sheshit ngrihet objekti 34 katësh duke çliruar sheshin nga ndërtimi. Perimetri i pronës zihet nga një objekt i ulët linear 1 kat me funksion shërbime tregëtare. Të gjitha këto krijojnë një oborr të brendshëm të qetë pa imaktin e zhurmave të rrugës kryesore “Xhanfize Keko”.

Në këtë kompozim urban të gjeometrisë së volumeve të reja, marrin pjesë edhe objektet e reja në proces ndërtimi, duke u integruar në asamblin e ri jo vetëm në pikpamjen volumore, por edhe atë funksionale.

Sheshi i brendshëm i projektit tonë lidhet me hapësirën ndërmjet objekteve në anën jug-perëndimore në proces ndërtimi. Në nëntokë parashikohen të ndërtohen 4 kate parkim për të plotësuar nevojat për parkim për më shumë se 100% të njësive të banimit dhe atyre tregëtare.



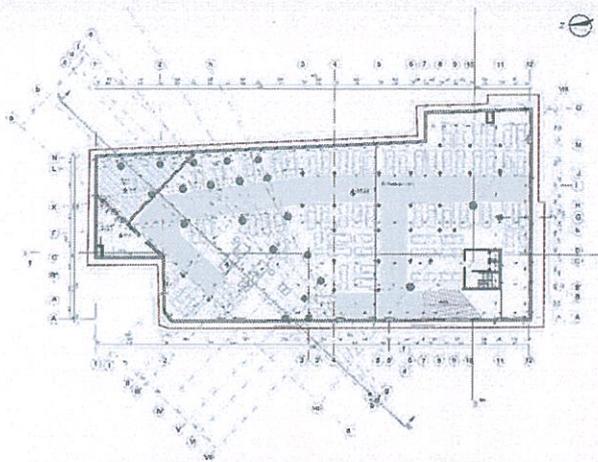


Fig.11 Planimetria e katit -4 nëntokë.

Katet nga 3 deri në katin e 33-të Teknik me funksion banim, të tipologjive të ndryshme 1+1, 2+1 dhe 3+1.

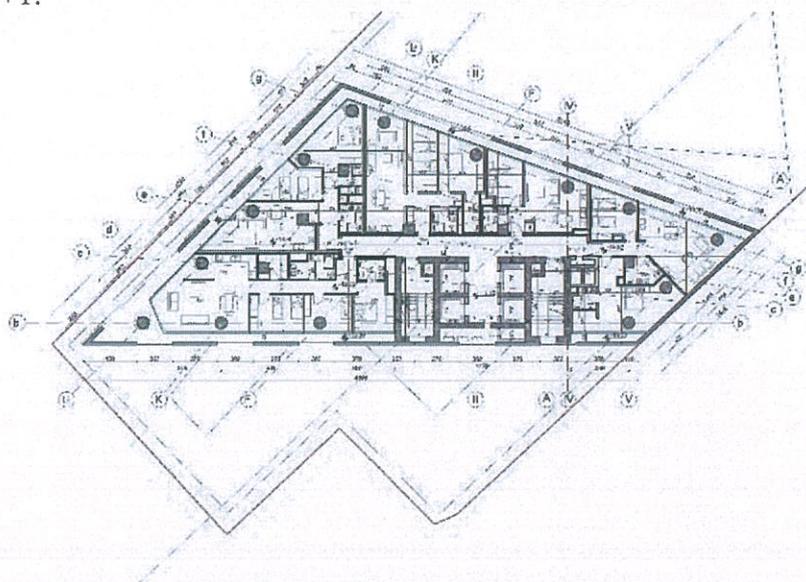


Fig.12 Planimetria e katit të tretë (34 K).

4.2 Pamja e Jashtme e Objektivit / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave.

Një element i rëndësishëm arkitekturor që do të karakterizojë këto objekte do të jetë elementi i veshjes së fasadës (Double Skin Façade), e cila do të sigurojë mbrojtje më të mirë ndaj agjentëve atmosferik, jetëgjatësi, ballkone (llozha) perimetrale dhe veti të larta estetike. Ballkoni perimetral krijohet nëpërmjet veshjes së jashtme të fasadës dhe vetratave të vazhduara dopjo xham me kasa termike. Veshja e jashtme e fasadës siguron qëndrueshmëri dhe jetëgjatësi sidomos në rastin e faqes së pjerrët e cila është më së shumti e ekspozuar ndaj agjentëve atmosferikë. Parapetet metalike të llozhave do të jenë të përbëra nga profil metalik i integruar me veshjen e jashtme të fasadës.

Frymëzimi për trajtimin e fasadës vjen nga tradita, ku respektimi i elementëve arkitekturor tradicional karakterizojnë stilizimin e saj. Elementet e përdorura kanë qënë frymëzimi për krijimin e moduleve kompozicionale të cilat kanë përcaktuar stilizimin e fasadës.



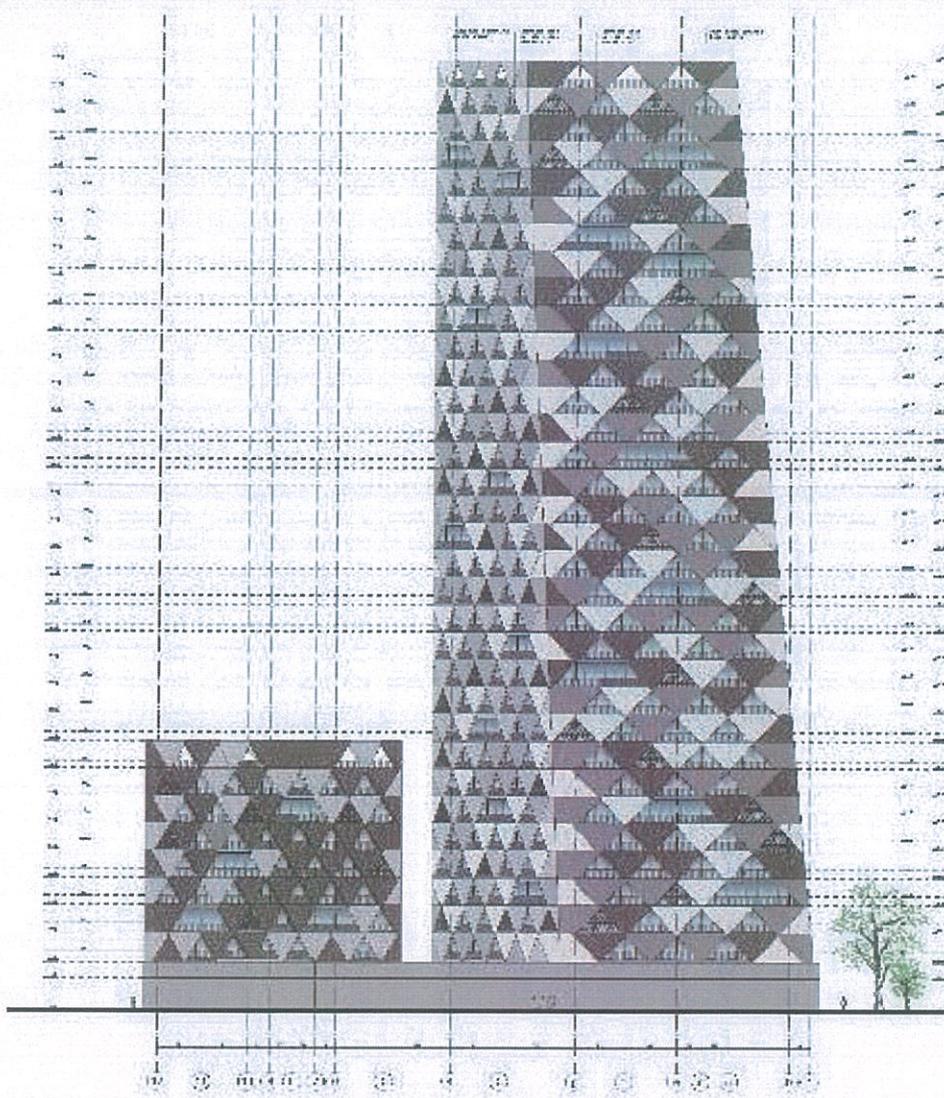


Fig.13 Fasada Veri-Lindore



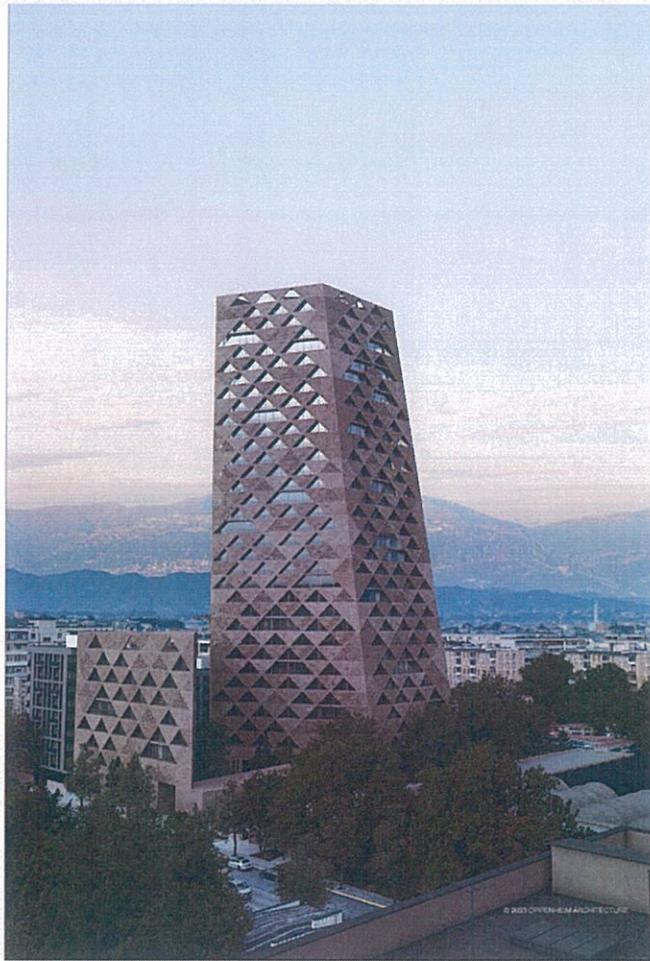


Fig.14 Pamje 3 dimensionale

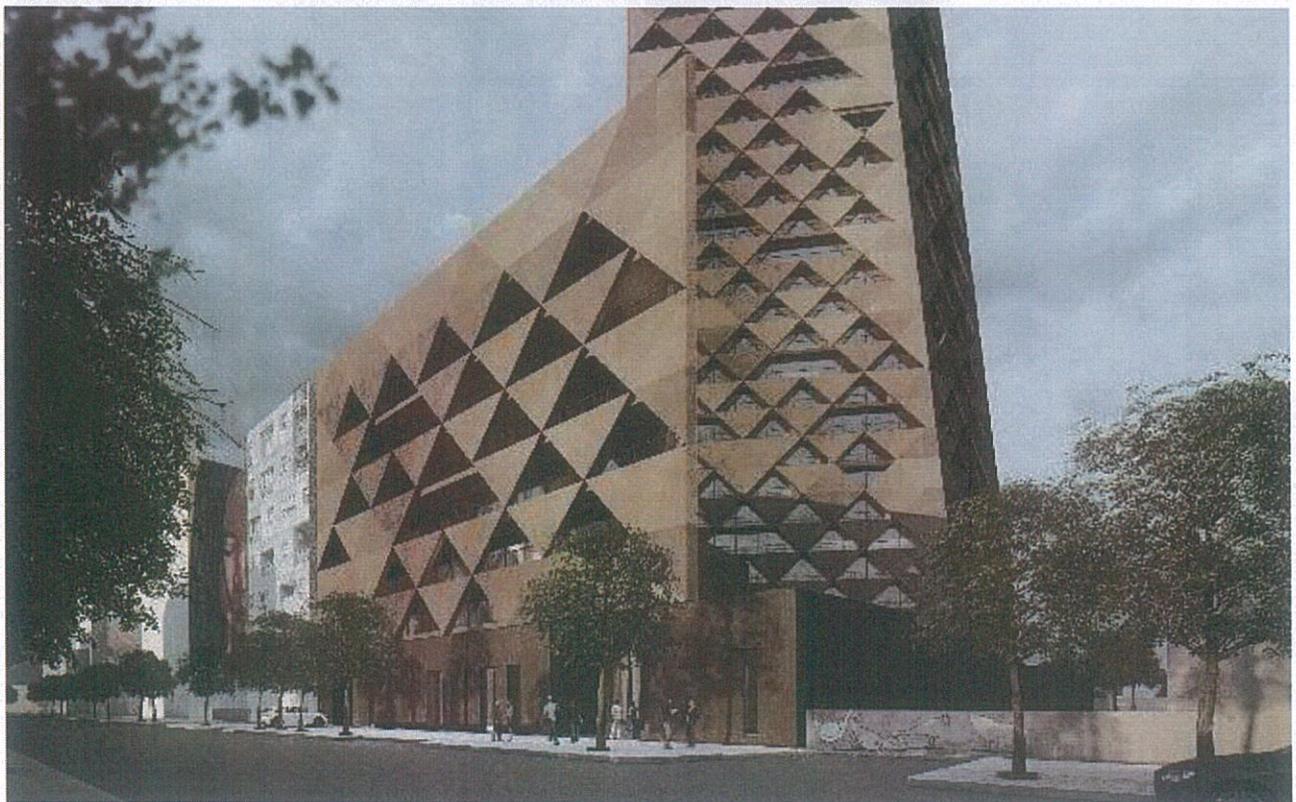


Fig.15 Pamje 3 dimensionale



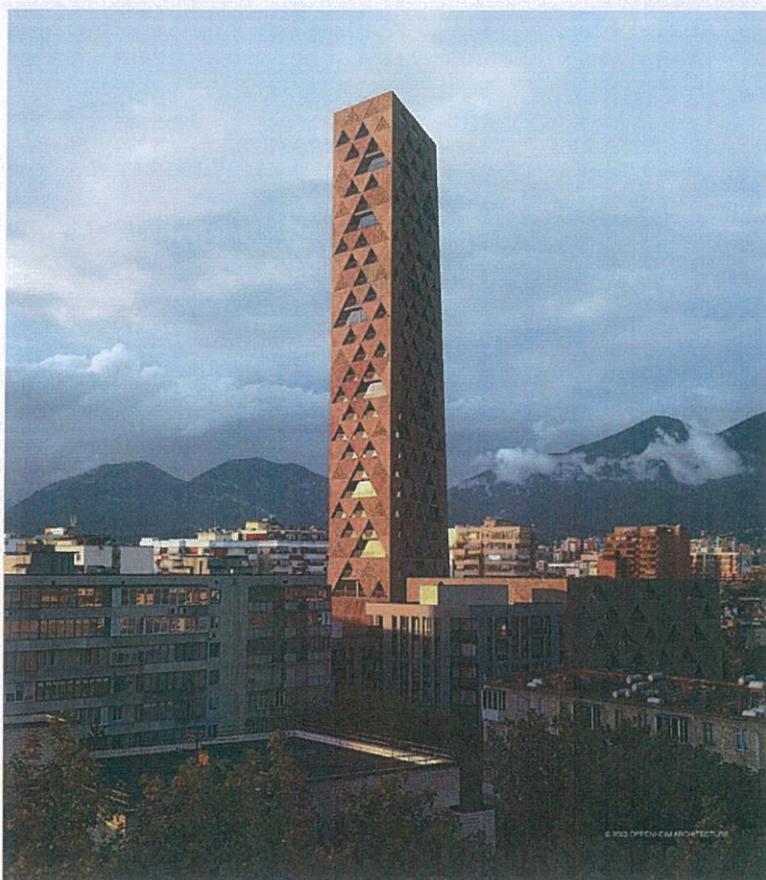


Fig.16 Fotomontazh

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Nr.	Emertimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m ²	2,997.0
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	1,638.0
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m ²	26,793.4
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m ²	10,680.0
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m ²	37,473.4
6	Lartësia maksimale e strukturës nga kuota 0.00	ml	119.34
7	Koeficienti i shfrytëzimit	%	54.65
8	Intensiteti i ndërtimit		8.94
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	1, 8, 9, 33 dhe 34
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	4

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 5/774 dhe Zona Kadastrale: 8130

Kufizimet: Veri-Lindje: me pronën 5/338
 Jug-Lindje: me pronën 5/754; 5/332
 Jug-Perëndim: me pronën 5/481/ND; 5/770; 5/480/ND; 5/422; 5/423
 Veri-Perëndim: me pronën 5/775; 5/335; 5/736



Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-lindje:	1.0m, 1.1m, 1.2m, 1.6m, 1.7m	për Volumin 1K
	11.6m	për Volumin 34K
Jug-lindje:	0.0m	për Volumin 1K
	1.1m	për Volumin 9K
Jug-perëndim:	1.0m	për Volumin 1K
	0.0m	për Volumin 9K dhe 34K
Veri-perëndim:	1.0m, 1.2m, 1.3m, 1.4m	për Volumin 1K

Distancat nga aksi I rrugës: 13.5m dhe 13.7m për Volumin 9K

Distancat nga objektet ekzistuese:

Veri-Lindje	13.5m, 15.4m dhe 21.5m për volumin 1K nga objektet 1K
	32.5m dhe 29.9m për volumin 34K nga objektet 1K
Veri-Perëndim	26.7m për volumin 1K nga objektet 1K
	37.5m për volumin 34K nga objektet 1K
Jug-Perëndim	4.3m, 4.4m dhe 16.5m për volumin 1K nga objektet 7K
	1.2m dhe 1.3m për volumin 9K nga objekti 6K
	1.0m për volumin 34K nga objektet 7K.

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Në oborin e brendshëm të objektit është parashikuar krijimi i një hapësire rekreative në shërbim të banorëve.

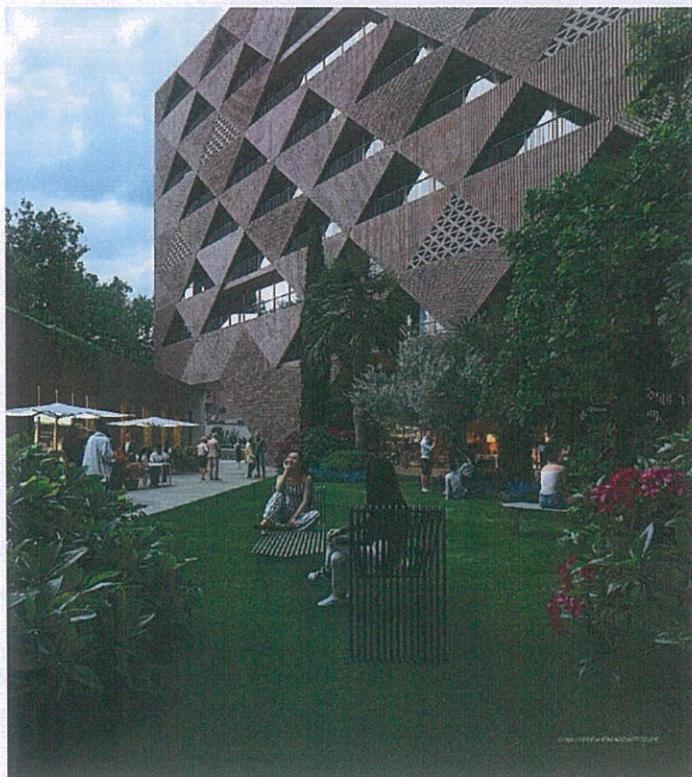


Fig.17 Pamje e oborrit të brendshëm.



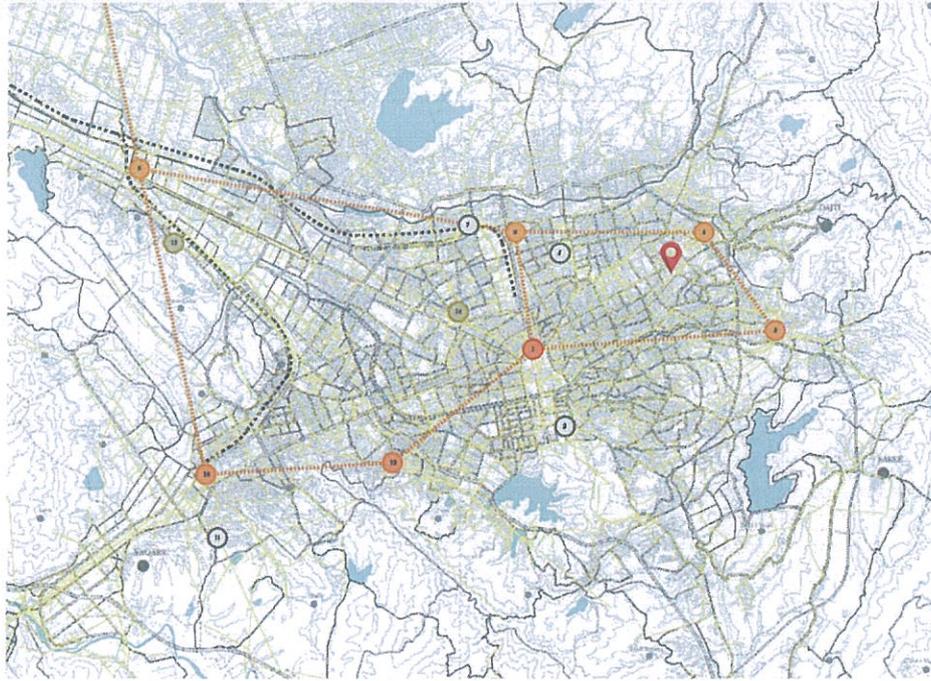


Fig.20 Plani i furnizimit me energji elektrike.

“FOCUS ARCHITECTURE” sh.p.k.

Lic. N.6999/2

