



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Leje Ndërtimi për objektin: “GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 5-20 KATE, ME 5 KATE PARKIM NËNTOKË, NË RRUGËN “LIMAN KABA”, TIRANË, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDIRAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 14, Datë 04.10.2024

Projektues:
DALMAT ARCHITECTURE
LINDA LOKA
Nr. Lic. A1184/2



Zhvillues:
TDT & PARTNERS shpk

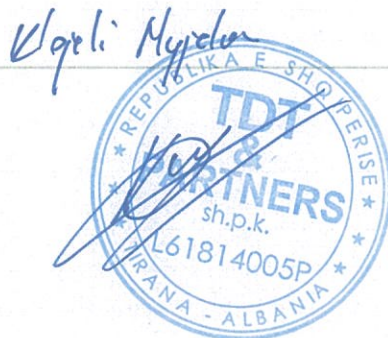


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 / 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: “GODINË SHËRBIMI DHE BANIMI 5-20 KATE ME 5 KATE PARKIMI NËNTOKË”, Rr. Liman Kaba, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë, me zhvillues TDT & Partners shpk, bazuar në:

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

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona ku do jetë objekti i propozuar gjendet në një nga zonat më të favorizuara të qytetit të Tiranës.

Prona është përgjatë Autostradës Tiranë-Elbasan, ose më saktë në kryqëzimin e rrugës dytësore së kësaj autostrade dhe rrugës “Liman Kaba”, shumë afër Liqenit Artificial të Tiranës.

Zona karakterizohet nga një përzierje e funksioneve dhe tipologjive të objekteve duke pasur pallate të ndryshme 9-17 kate, por edhe objekte 2-4 kate me funksione shërbimi në afërsi me pronën. Kryesisht kjo është një zonë e strukturuar dhe me objekte banimi të larta të reja, por në disa pjesë të saj vazhdon të ketë objekte individuale 2-3 kate.

Ndryshe nga zona të tjera të Tiranës, këtu nuk kemi vetëm ndërtime pa asnjë hapsirë të përbashkët apo të gjelbërt, pasi përreth pronës kemi parqe dhe hapsira të gjelbërta të ndryshme. Në pjesën Jugore të saj kemi Kopshtin Botanik të Tiranës, e cila është një nga zonat e gjelbërta më të bukura të Tiranës. Në një distancë prej 300 m, arrihet tek diga e Liqenit Artificial të Tiranës e cila të çon në Parkun e Liqenit, parku më i madh i Tiranës, si dhe më i frekuentuari. Në afërsi të pronës ndodhet gjithashtu Kopshti Zoologjik i Tiranës.

Prona në fjalë ka disa objekte të ndërtuara brenda saj aktualisht në trajtën e vilave individuale 3-4 kate, si dhe një pjesë e cila përdoret për parkim.

Trualli që kërkohet të zhvillohet ka një sipërfaqe totale prej 2 872.5 m², ku përfshihen dhjetë prona, përkatësisht pronat 8/197, 8/256, 8/258, 8/260, 8/341, 8/388, 8/389, 8/406, 8/694 dhe 8/703.

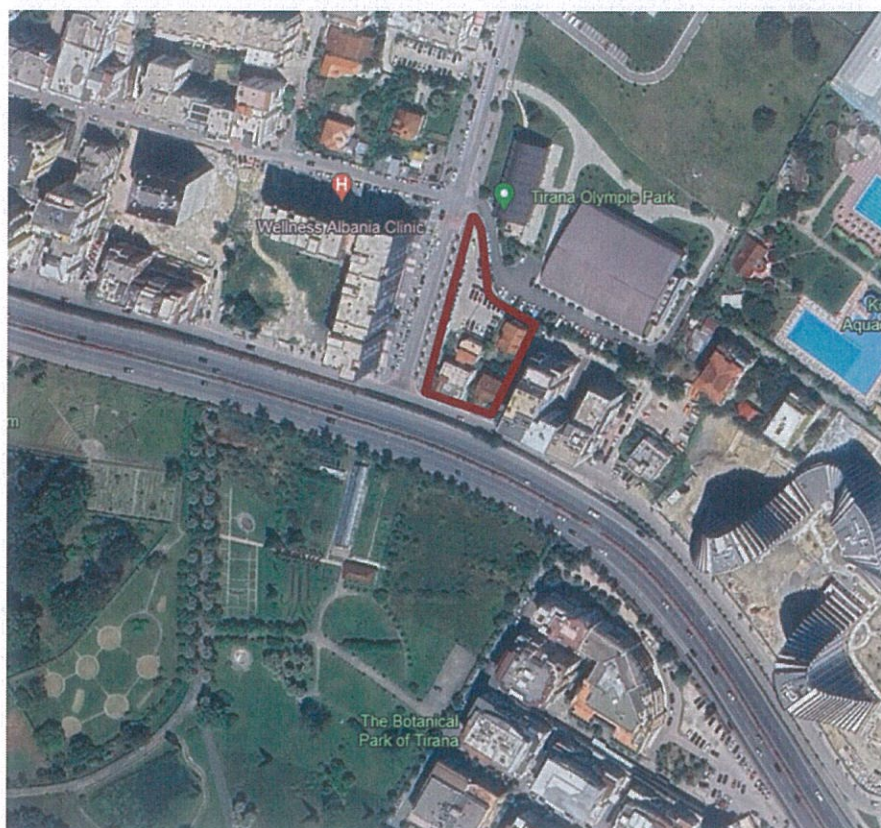


Fig.1 – Pozicionimi i truallit në Google Earth

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Mbështetur në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranë”, për zonën e interesit TR/36, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi i strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit apo nga Bashkia e Tiranës, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëherë këto struktura dhe parcelat në funksion të tyre përjashtohen nga llogaritja e treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse si dhe nga kushtet e planifikimit të parashikuara sipas neneve 48 deri 57 të kësaj rregullore të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore në respektim të nenit 35 të “Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, miratuar me VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, e ndryshuar.

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 Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit ““GODINË SHËRBIMI DHE BANIMI 5-20 KATE ME 5 KATE PARKIMI NËNTOKË”, Rr. Liman Kaba”, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Fig. 2– Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës

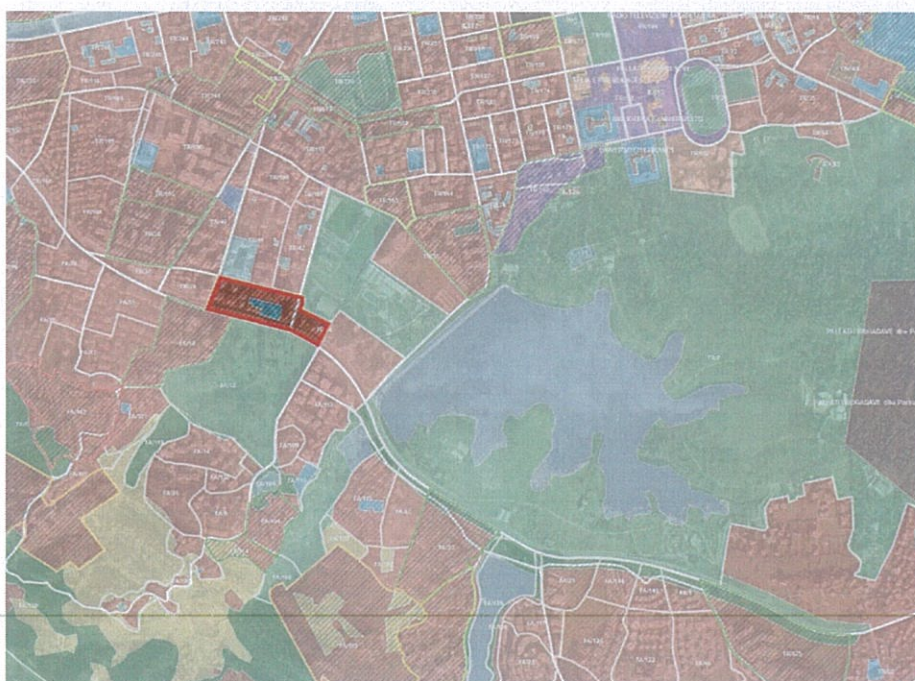


Fig. 3– Harta e Planit të Përgjithshëm Vendor, nën-njësia TR/36

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Aktualisht në pronë, kemi të ndërtuara disa vila individuale 3-4 kate, si dhe një zonë e cila përdoret për parkim.

Zona karakterizohet nga një përzierje e funksioneve, tipologjive dhe lartësive të objekteve.

Në Perëndim të pronës, kemi kryesisht pallate relativisht të reja 8-11 kate ku katet përdhe kryesisht përdoren për shërbime, por dhe nëpër kate të ndryshme të pallateve, kemi apartamente të cilat përdoren për biznese të ndryshme private. Në Veri të këtyre pallateve, sa më shumë i largohemi Autostradës “Tiranë-Elbasan”, aq më shumë shtohen ndërtimet më të vjetra dhe të ulta në trajtën e vilave individuale 2-3 kate.

Objektet e banimit vazhdojnë përgjatë autostradës dhe në pjesën Lindore të pronës, duke pasur pranë kompleksin e banimit “Lake Vieë Residences”, një projekt modern që arrin 17 kate.

Përveç objekteve të banimit, kemi dhe objekte të ulëta 1-3 me funksion shërbime të ndryshme sportive të pozicionuara në Veri të pronës, siç janë objekti i Komitetit Olimpik, salla e lojërave “Feti Borova” apo Federata Shqiptare e Futbollit dhe kompleksi Dinamo pak më larg. Gjithashtu shumë pranë ndodhet dhe kompleksi “Aquadrom”.

Pavarësisht se kjo është një zonë e strukturuar dhe me ndërtime të ndryshme, nuk mungojnë hapsirat e gjelbërta dhe parqet. Përballë pronës, në pjesën Jugore të Saj, kemi Kopshtin Botanik të Tiranës, e cila është një nga zonat e gjelbërta më të bukura të Tiranës. Objekti i propozuar, duke qënë përballë kopshtit do të ketë një pamje të favorizuar, të pa penguar nga objekte të tjera.

Në një distancë prej 300 m, arrihet tek diga e Liqenit Artificial të Tiranës ku kemi një shëtitore përgjatë liqenit. Kjo shëtitore të çon në Parkun e Liqenit, i cili është parku më i madh i Tiranës, si dhe më i frekuentuari.

Në një distancë prej 360 m në lindje të pronës, përgjatë të njëjtës rrugë që të çon drejt digës, kemi gjithashtu dhe Kopshtin Zoologjik të Tiranës.

Pozicioni i pronës, pra është shumë i favorizuar duke u ndodhur në një nga zonat më të kërkuara të Tiranës, ku janë bërë ndërtime të reja dhe kërkesa kërkesa për banim vazhdon të rritet.

Pavarësisht distancës që ka me Qendrën, prona ndodhet afër me Unazën e Re, si dhe ndodhet vërtet 8 min larg me makinë nga Sheshi “Nënë Tereza”.

Prona ndodhet 12 min larg nga Sheshi “Skenderbej”, 8 min larg nga Sheshi “Nënë Tereza”. Autostrada “Tiranë-Elbasan” funksionon dhe si Unaza e Re e Tiranës, kështu aksesimi në shesh bëhet lehtësisht.



Fig. 4 – Foto e gjendjes ekzistuese të truallit



Fig. 5 – Foto e gjendjes ekzistuese të truallit

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Për propozimin e objektit është menduar që nga katin përdhe deri në katin e gjashtë të objektit zhvillohen shërbime të ndryshme për të cilat mund të ketë nevojë zona duke përfshirë këtu hapsira komerciale dhe për zyra.

Duke marrë parasysh dhe terrenin e pronës, kati përdhe do të fragmentarizohet dhe do të zhvillohet në kuota të ndryshme për të mundësuar aksesimin direkt nga rrugët që e konturojnë. Kati përdhe do të ketë gjithashtu “zgavrime” të cilat rrisin hapsirën e shfrytëzueshme në sistemin e objektit. Pjesa e jashtme përreth katit përdhe shtrohet me pllaka guri për të qarkullimin e lehtë të banorëve dhe vizitorëve. Përreth pronës do të shtohet gjelbërim i lartë me anën e vazove. Në pjesën Veriore të pronës ku nuk kemi ndërtim, mbillen bimë të ndryshme të larta. Në këtë zonë do të lihet dhe një zonë e dedikuar për fëmijët me lodra të ndryshme për ta.

Aksesimi për grupin e shkallëve dhe ashensorëve të banimit do të bëhet nga ana e rrugës “Liman Kaba” dhe do të jetë e ndarë nga ambientet e shërbimit. Duke pasur parasysh që do të jenë 6 kate të dedikuara për shërbime të ndryshme, do të kemi grupe shkallësh dhe ashensorësh të tjerë për këto kate duke i mbajtur të ndara flukset e banimit dhe shërbimeve.

Katet e shërbimeve, duke pasur përmasa të mëdha, mendohen me atriume në pozicione të ndryshme në varësi të katit, duke i dhënë më tepër ndjesinë e hapsirave komerciale. Nepërmjet atriumeve shtohet gjithashtu sasia e dritës natyrale në këto kate.

Në katet e tjera objekti do të vazhdojë me përdorim për banim. Pjesa më e madhe e njësive të banimit do të jenë në formën e apartamenteve 1+1 dhe 2+1, por do të ketë edhe apartamente të tipologjisë 3+1 edhe pse në sasi më të vogël.

Në katet e banimit fillojnë gjithashtu dhe shkallëzimet e volumnit në lartësi të cilat kthehen në veranda personale të apartamenteve në këtë anë të objektit. Në anët e tjera të objektit, në mungesë të verandave krijohen ballkone të ndryshme për secilin apartament.

Parkimi për objektin do të jetë nëntokësor me 5 kate parkimi. Hyrja në nëntokë do të bëhet me anë të pandusit të vendosur në anën veriore të pronës. Aksesimi në pandusin e nëntokës bëhet nga rruga “Liman Kaba”.

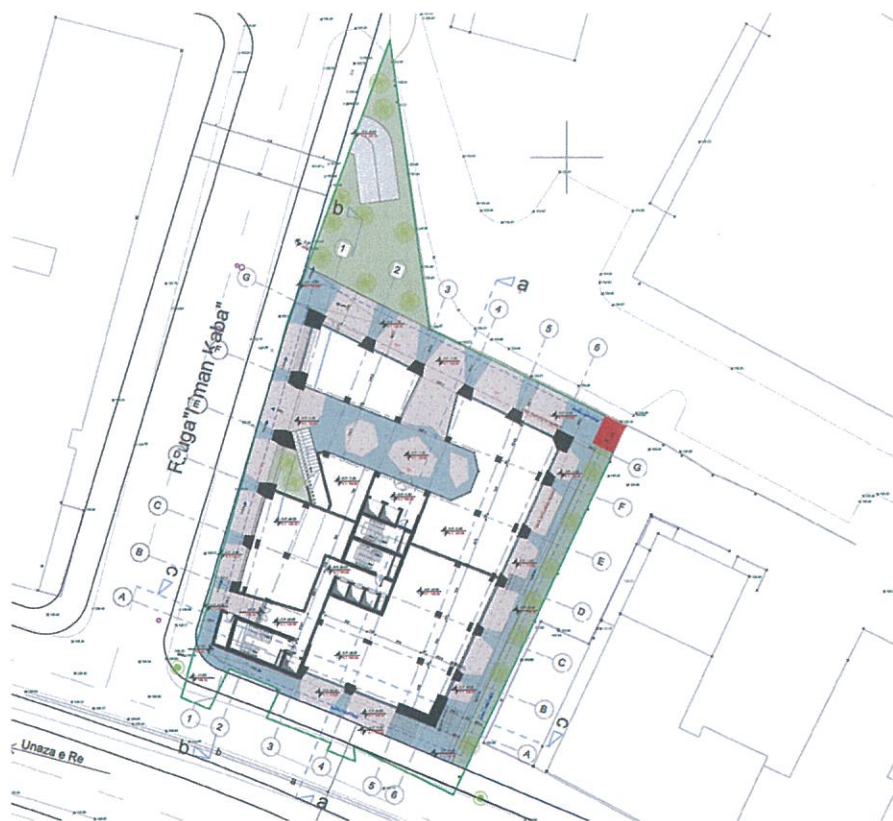


Fig. 6 - Plansistemim

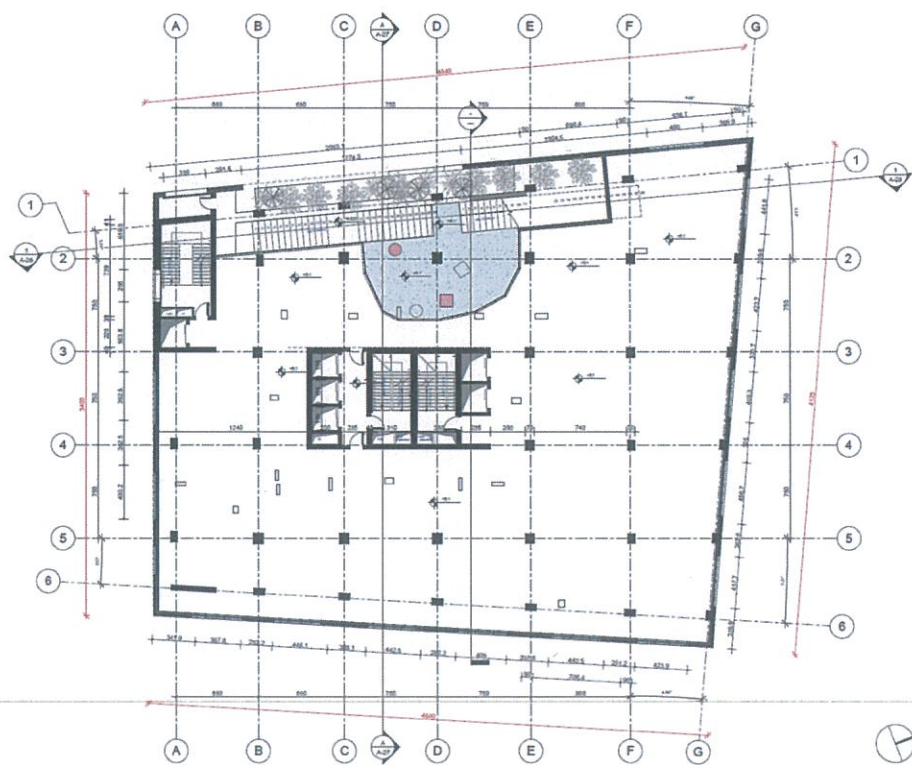


Fig. 7 - Plani i katit +2, kuota +9.10

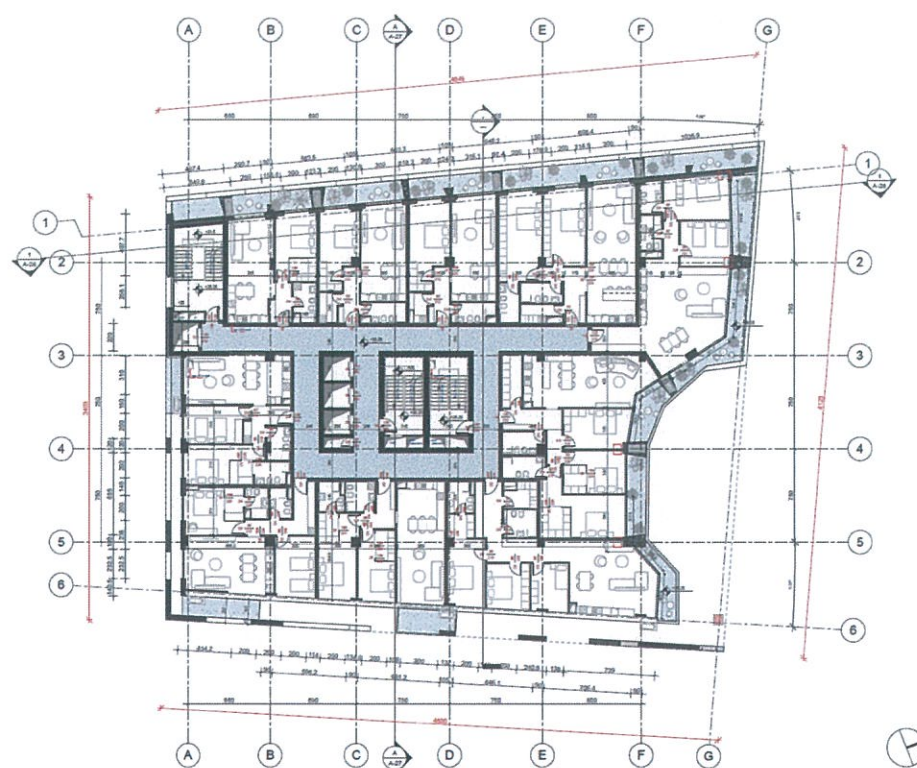


Fig. 8 – Plani i katit +6, kuota +26.25

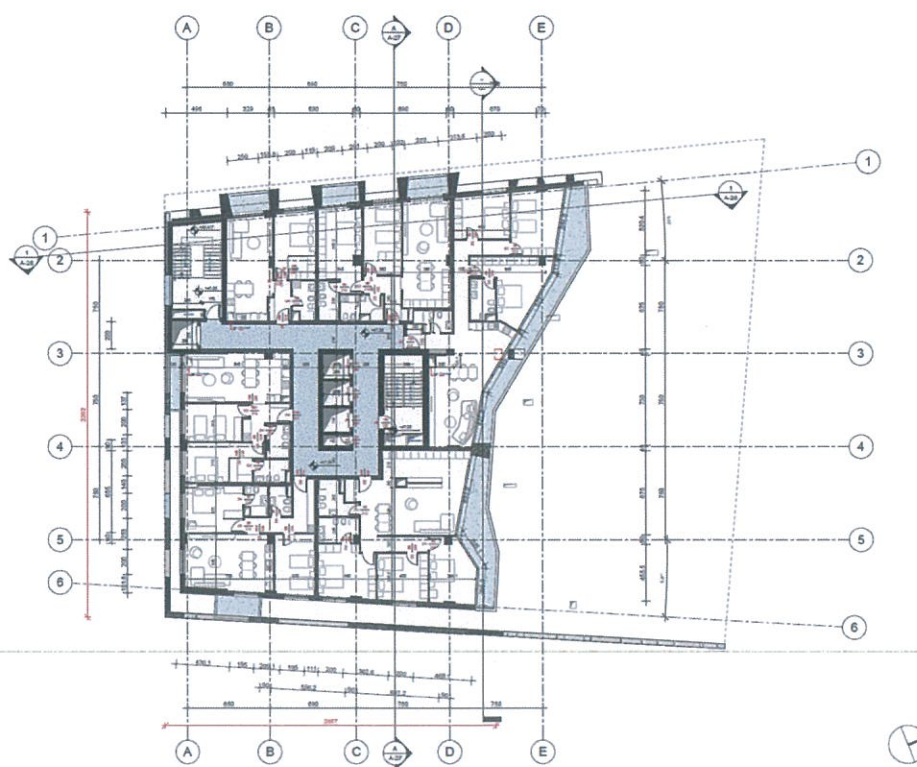


Fig. 9 – Plani i katit +12, kuota +47.25

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

Objekti i ri i propozuar është frymëzuar nga vetë relievi i zonës dhe kodrat në Jug-Perëndim të pronës. Kështu objekti është konceptuar i shkallëzuar në lartësi gradualisht me ndihmën e tarracimeve, për të arritur kulmin e tij më të lartë në Perëndim. Shkallëzimet janë menduar në pjesën e brendshme të pronës, me fasadën e plotë të orientuar nga autostrada në jug edhe rruga në perëndim. Kjo zgjedhje u bë për të reflektuar nevojën e krijimit të një barriere mbrojtëse ndaj ndotjeve akustike dhe nevojës për intimitet duke e trajtuar fasadën me një dopio strukturë përgjatë dy rrugëve.

Duke pasur parasysh përmasat dhe proporcionet e objektit të propozuar, krijimi i tarracimeve është përdorur dhe si element arkitektonik, i cili shërben për ta lehtësuar objektin nga ana vizuale.

Një tjetër zgjedhje e bërë nga përmasat e objektit, por dhe për të diferencuar funksionet, është trajtimi i fasadës në dy mënyra të ndryshme në pjesën e poshtme dhe të sipërme të tij dhe nga ana e materialeve, por dhe nga lloji i çarjeve të përdorura.

Pjesa e poshtme e objektit vishet me pllaka qeramike, trajtohet me vetrata të mëdha asimetrike dhe me çarje të mëdha anësore të cilat të japin ndjesinë e një guri të madha masiv. Kati përdhe do të ketë “zgavrime” të cilat rrisin hapsirën e shfrytëzueshme në sistemimin e objektit dhe e kthejnë katin përdhe në formën e një hapsire gjysëm private dhe gjysëm publike. Kjo zgavrime krijojnë galeri të brendshme ftuese për të bërë më lehtësisht të aksesueshme hapsirat, sidomos ato që ndodhet në pjesën e pasme të objektit.

Në pjesën e sipërme ku do të kemi banim veshja do të bëhet me beton, çarjet bëhen me forma më të rregullta, por vetë fasada nuk jep më ndjesinë e një trupi monolit, pasi këtu kemi lëvizje të ndryshme të mureve dhe daljeve të ballkoneve, duke krijuar kështu një fasadë më dinamike.

Në pjesën e brendshme të pronës, fasada merr tjetër formë si pasojë dhe e shkallëzimeve. Për të vazhduar në konceptin e frymëzimit nga relievi përreth, shkallëzimet në lartësi nuk bëhen të drejta dhe paralele, por marrin forma më abstrakte dhe të ngjashme me pamjet topografike të terreneve. Vetratat në këtë anë gjithashtu marrin përmasa më të mëdha dhe në këtë fasadë dominon më shumë elementi i xhamave në fasadë. Në tarracat e krijuara mendohet të mbushen me gjelbërime të ndryshme.

Këto elementë të bërë bashkë, krijojnë një objekt i cili të ofron një imazh komplet tjetër në secilën anë të tij.



Fig. 10 – Pamje aksonometrike e objektit



Fig. 11 – Render i objektit



Fig. 12 – Render i objektit



Fig. 13 – Render i objektit

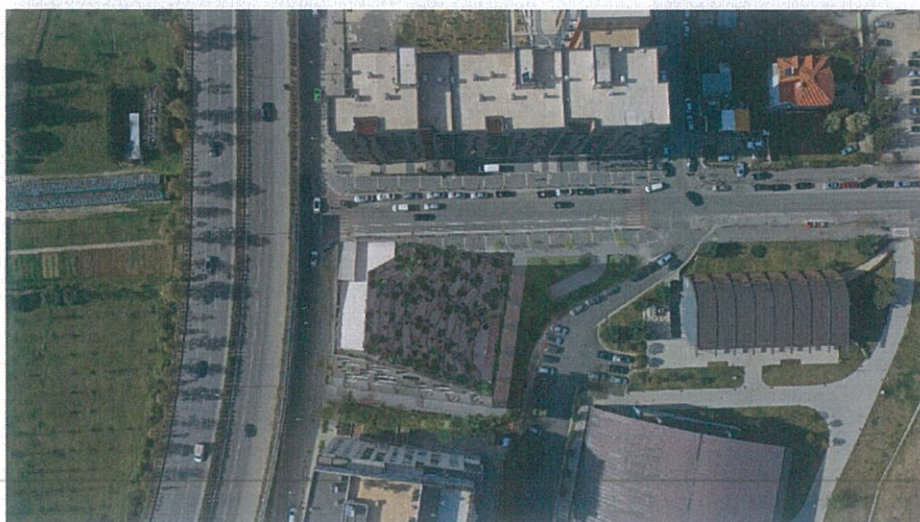


Fig. 14 – Render i objektit

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2 872.5 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	2 872.5 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kat përdhe):	1 330 m ²
4. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni):	1 748.8 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	21 260 m ²
6. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	10 790 m ²
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	46.3 %
8. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	53.7%
9. Intensiteti i ndërtimit:	7.4 m
10. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	77.5 m
11. Numri i kateve mbi tokë:	5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 kat
12. Numri i kateve nën tokë:	5 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8270; Nr. pasurie 8/197
Zona Kadastrale: Z.K. 8270; Nr. pasurie 8/256
Zona Kadastrale: Z.K. 8270; Nr. pasurie 8/258
Zona Kadastrale: Z.K. 8270; Nr. pasurie 8/260
Zona Kadastrale: Z.K. 8270; Nr. pasurie 8/341
Zona Kadastrale: Z.K. 8270; Nr. pasurie 8/388
Zona Kadastrale: Z.K. 8270; Nr. pasurie 8/389
Zona Kadastrale: Z.K. 8270; Nr. pasurie 8/406
Zona Kadastrale: Z.K. 8270; Nr. pasurie 8/694
Zona Kadastrale: Z.K. 8270; Nr. pasurie 8/703

KUFIZIMET:

Veri: Pronë private
Jug: Autostrada Tiranë- Elbasan
Lindje: Pronë private
Perëndim: Rruga "Liman Kaba"

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu 5 m – 39.8 m, Lindja 5 m - 5.2 m, Jugu 2.1 m – 8.2 m, Perëndimi 2.8 m – 3.2 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Jug: 10.8 m – 11.5m, Perëndim: 11.5 m - 12.1 m

Zhvillues: "TDT & Partners" sh.p.k.

Subjekt Ndërtues: "TDT & Partners" sh.p.k.

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Kati përdhe do të ketë “zgavrime” të cilat rrisin hapsirën e shfrytëzueshme në sistemimin e objektit dhe e kthejnë katin përdhe në formën e një hapsire gjysëm private dhe gjysëm publike. Kjo zgavrime krijojnë galeri të brendshme ftuese për të bërë më lehtësisht të aksesueshme hapsirat, sidomos ato që ndodhet në pjesën e pasme të objektit.

Pjesa e jashtme përreth katit përdhe shtrohet me pllaka guri për të qarkullimin e lehtë të banorëve dhe vizitorëve. Përreth pronës do të shtohet gjelbërim i lartë me anën e vazove. Në pjesën Veriore të pronës ku nuk kemi ndërtim, mbillen bimë të ndryshme të larta. Në këtë zonë do të lihet dhe një zonë e dedikuar për fëmijët me lodra të ndryshme për ta.

Parkimi për objektin do të jetë nëntokësor me pandusin të vendosur në anën veriore të pronës. Aksesimi në pandusin e nëntokës bëhet nga rruga “Liman Kaba”.

Nëntoka do të ketë 5 kate parkimi nëntokë, si dhe një tjetër gjysëm kat apo mexaninë, ndërtimi i së cilës bëhet e mundur nga diferenca e kuotave në pronë dhe në katin përdhe të objektit. Sipërfaqja totale e ndërtimit nën tokë do të jetë 10 790 m².

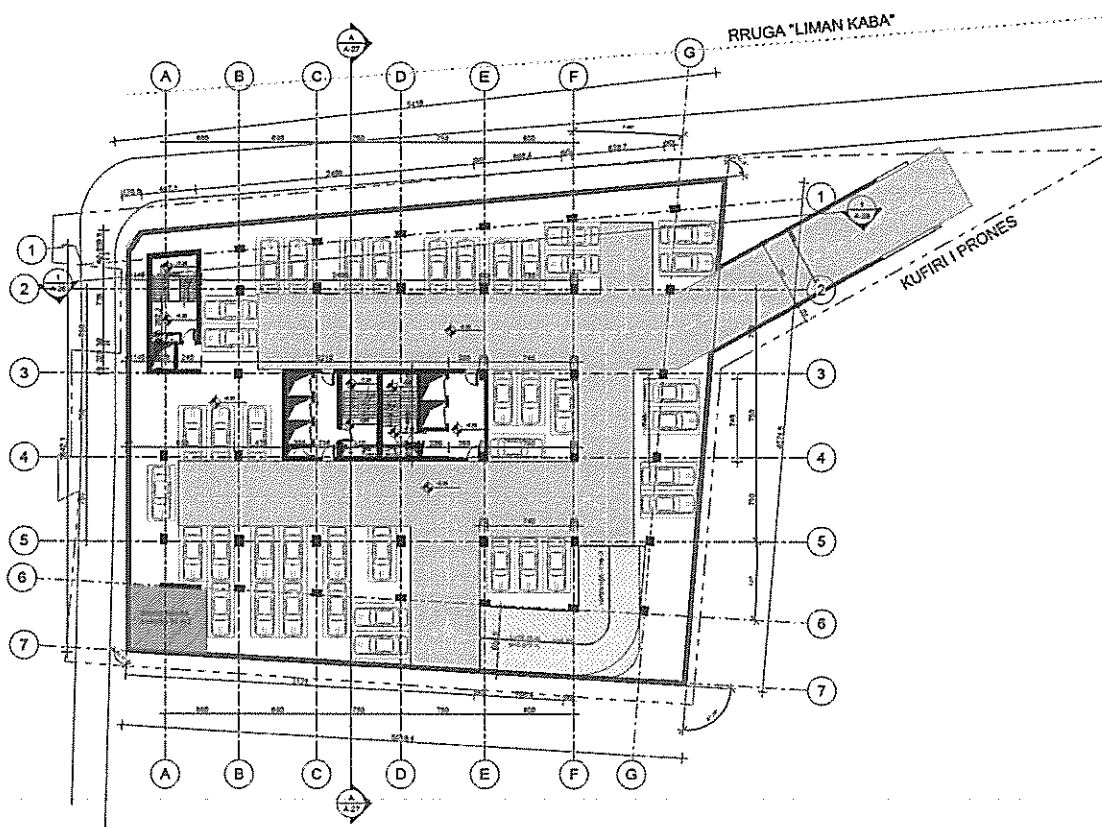


Fig. 15 – Plani i katit -1

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Pozicioni i pronës është shumë i favorizuar nga ana e infrastrukturës, duke qënë se ndodhet përgjatë Autostradës “Tiranë-Elbasan”, ose më saktë në kryqëzimin e rrugës dytësore së kësaj autostrade dhe rrugës “Liman Kaba”, shumë afër Liqenit Artificial të Tiranës.

Prona ndodhet në një distancë prej 2.5 km ose 12 min larg me makinë nga Sheshi “Skenderbej” dhe 2.1 km ose 8 min larg me makinë nga Sheshi “Nënë Tereza”.

Autostrada “Tiranë-Elbasan” funksionon dhe si Unaza e Re e Tiranës, duke e bërë aksesimin në pronë dhe lëvizjen drejt qytetit të lehtë nëpërmjet kësaj rruge, si dhe nga rrugët dytësore në afërsi.

Trupi i rrugës “Liman Kaba” ka një gjerësi prej 19.5 m, nga të cilat 4 m në secilën anë janë trotuar dhe rruga e makinave është me dy drejtime dhe 11.5 m e gjerë.

Autostrada “Tiranë-Elbasan” ka një gjerësi totale prej 43.2 m, e ndarë në 3 pjesë: rruga dytësore përgjatë së cilës ndodhet dhe prona jonë dhe dy rrugë me nga dy korsi. Rruga dytësore dhe rrugët e autostradës janë në lartësi të ndryshme dhe ndahen nga njëra-tjetra me mur. Rruga dytësore ka një trotuar prej 3 m.

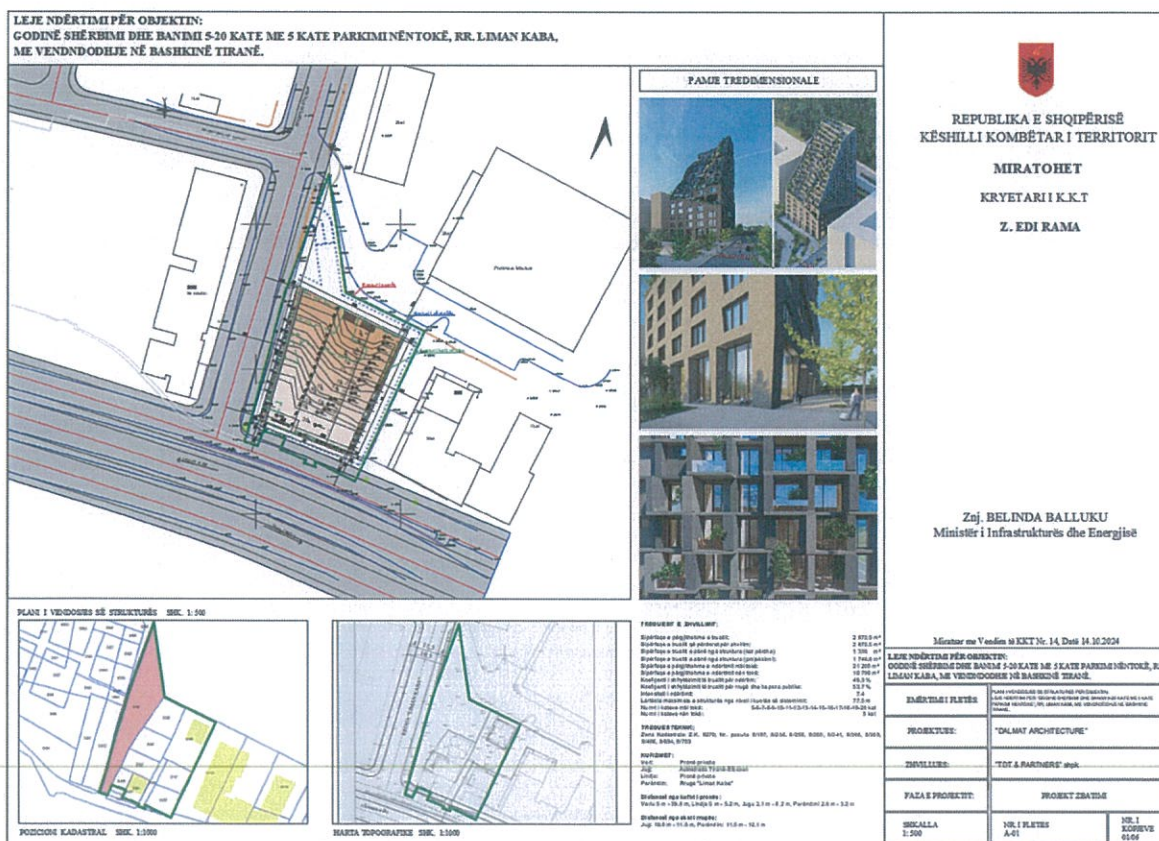


Fig. 16 - Planvendsosje