



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: “MORINA OFFICE 7 KATE ME 1
KAT NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN E “ULLISHTES”, BASHKIA
TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “RINIA 04” 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. 12, Datë 04.06.2024

Zhvillues :
SHOQËRIA “RINIA 04”

Projektues:
ARK.HELGA XHERAHI

LIC. NR. A.2841



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar
- 1.3 Foto gjendja ekzistuese

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 vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: **“Morina Office 7 Kate me 1 Kat Nëntokë”**, me vendndodhje **Bashkinë Tiranë**, me subjekt zhvillues shoqërinë **“Rinia 04” sh.p.k.**

- 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,
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1 , datë 14.04.2017

1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej rreth 550 m² dhe është i orientuar në Jug-Lindje, në rrugën e “Ullishtes”, rreth 2.5 km nga qendra e qytetit.

Struktura zhvillohet në njësinë strukturore FA/117.

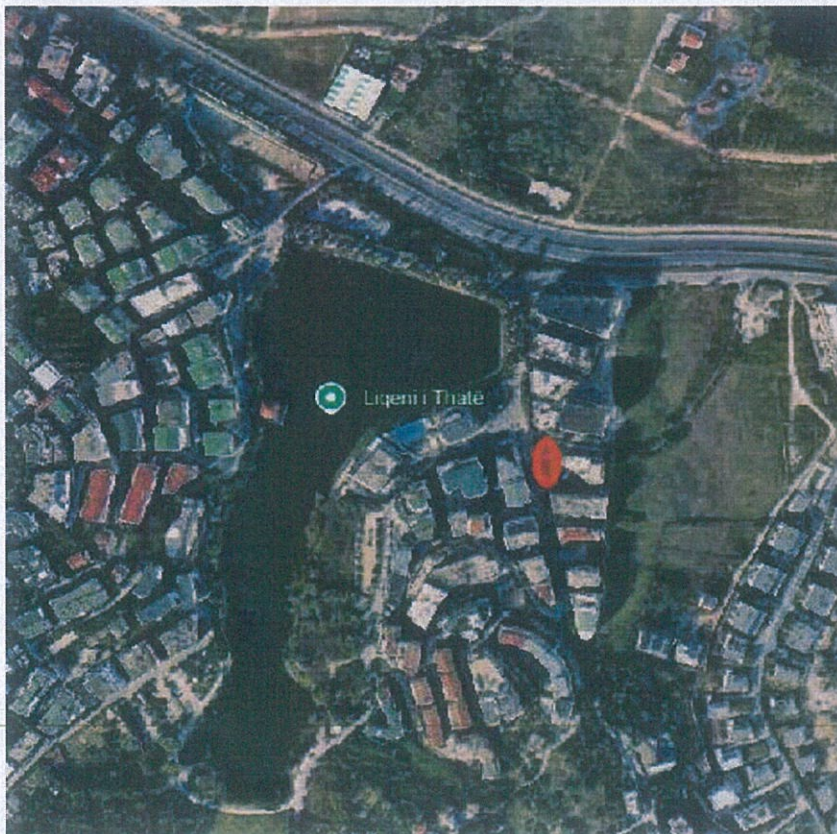


Fig.1 Vendodhia e pronës për objektin e propozuar.

1.3 Foto të sheshit të ndërtimit gjendja ekzistuese



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Parcela është pjesë e Njësia strukturore FA/117.

2.2 Kategoria bazë e përdorimit të tokës dhe të strukturave në të : **Banim dhe Infrastrukturë.**

Tipologjia e Ndërtimit

Tipologjia e ndërtimit është struktura tip kulle. Intensiteti i lejuar është 1.5.
Projekti i propozuar ka intensitet 2.2.

Lartësia e propozuar e strukturave e shprehur në kate
Lartësia e propozuar është 7 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë.

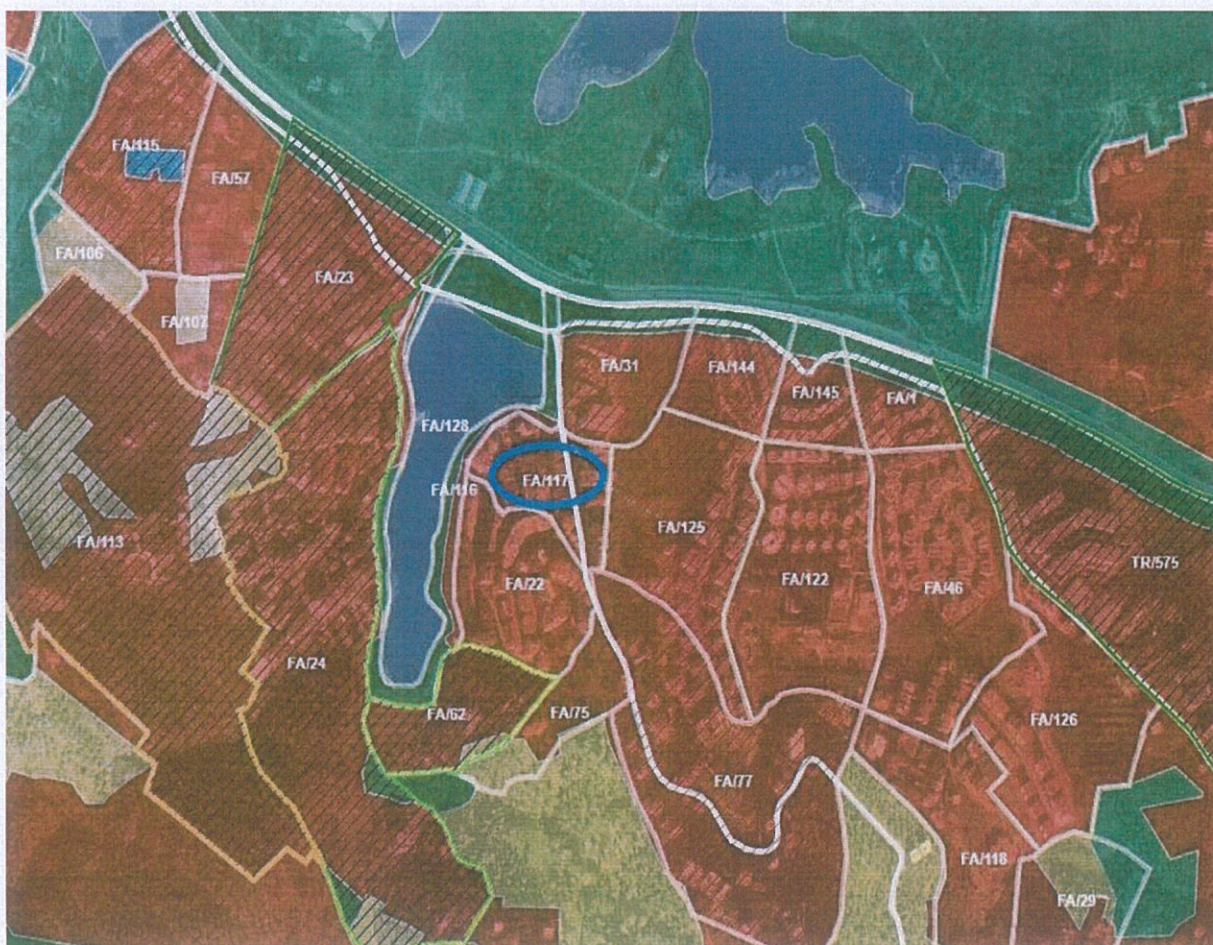


Fig.2. Harta e njësive strukturore

Më poshtë paraqiten pjesë të Planit të Përgjithshëm Vendor të miratuar dhe në fuqi për bashkinë Tiranë.

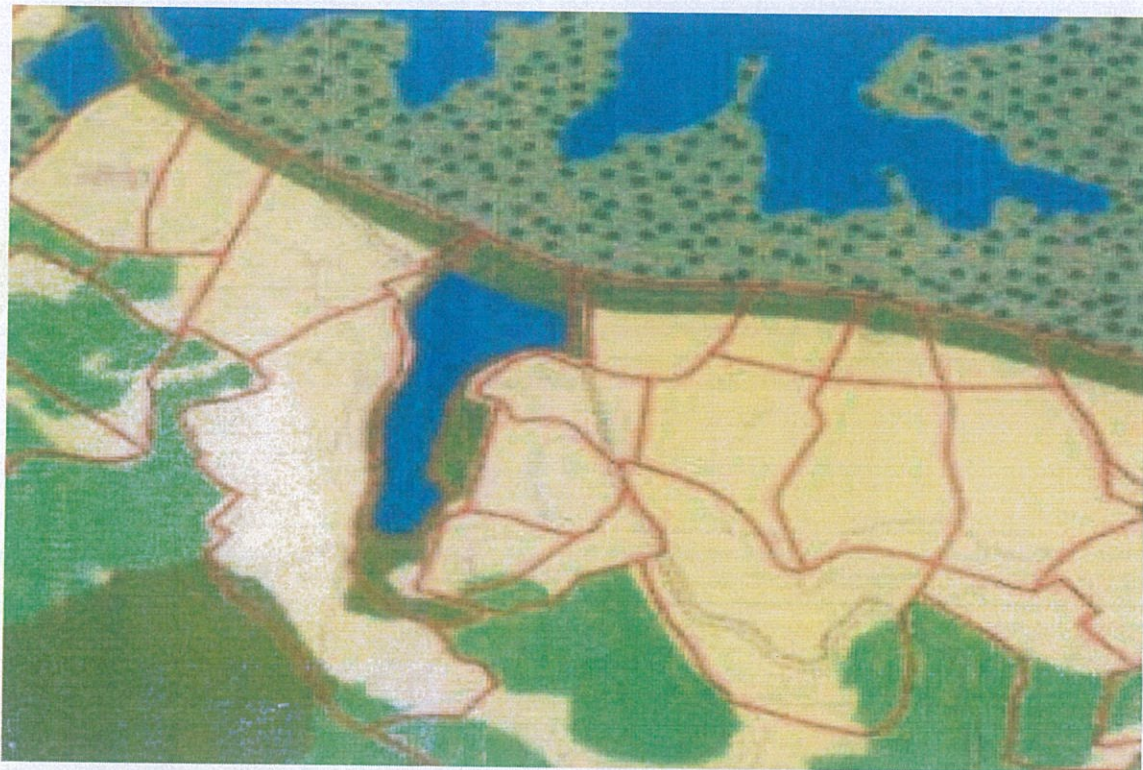


Fig 3 Fragment nga Harta e Përdorimit të Tokës Miratuar me vendim nr 1 datë 14.04.2017

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Parcela ku objekti është propozuar për zhvillim ndodhet në një zonë ndërtimi me funksion banim dhe infrastrukturë. Sheshi i ndërtimit ndodhet në pjesën jug-lindore të qytetit të Tiranës, pranë Unazës së Madhe të Tiranës, në rrugën e “Ullishtes”, rreth 2.5 km nga qendra e qytetit. Në perëndim të sheshit të ndërtimit ndodhet liqeni i Thatë dhe në veri të tij liqeni artificial i Tiranës. Struktura zhvillohet në njësinë strukturore FA/117. Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 550 m², janë dy parcela perkatësisht 96/52 dhe 96/47 në zonën kadastrale 3266 në Tiranë, në të cilat ndodhet një barake 1 kat dhe një tendë.

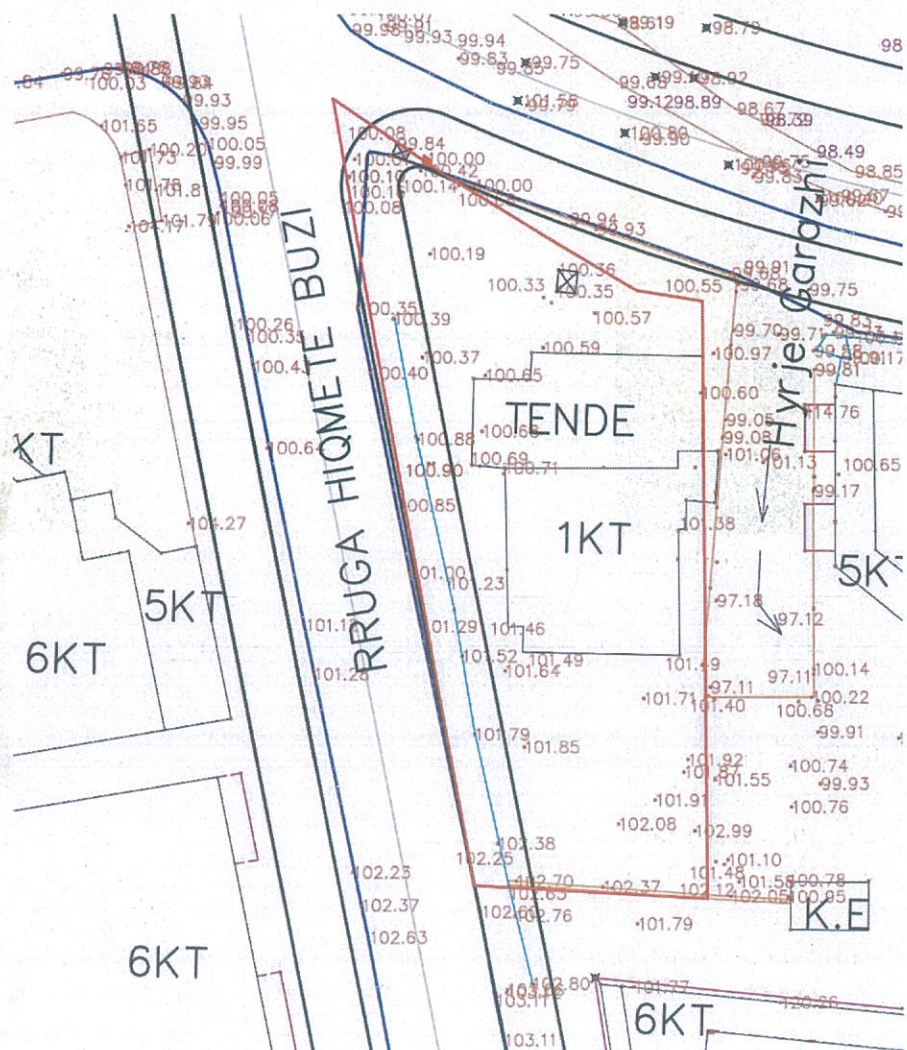


Fig 4 Topografia bashkë me gjendjen ekzistuese

4.Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1Funksionet 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, objekti me funksion zyra plotëson të gjitha kushtet dhe ambientet e nevojshme për funksionimin e tij.

Kjo strukturë “Morina Office” është 7 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë.

Në katin përdhe janë pozicionuar recepsioni dhe ambientet e pritjes. Ambiente të tjera shërbimi mund të jetë një bar apo mensë e vogël në funksion të punonjësve. Në katet e tjera janë pozicionuar zyrat dhe në varësi të funksionit të tyre do jetë dhe organizimi i brendshëm.

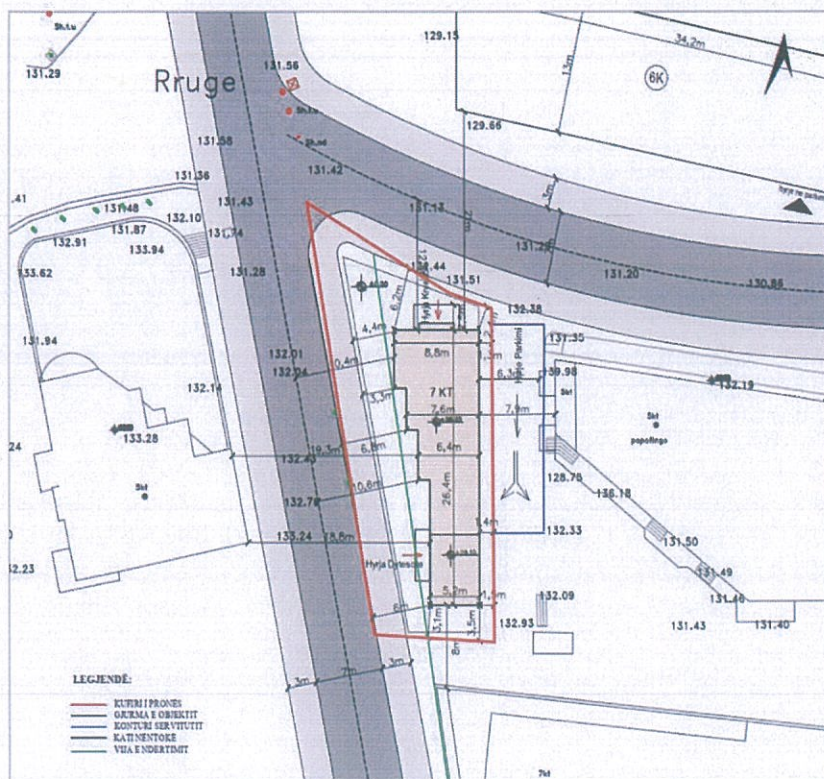


Fig 5 Plani i vendosjes se strukturës

Sipas projektit të propozuar më poshtë paraqitja e planimetrive të objektit.

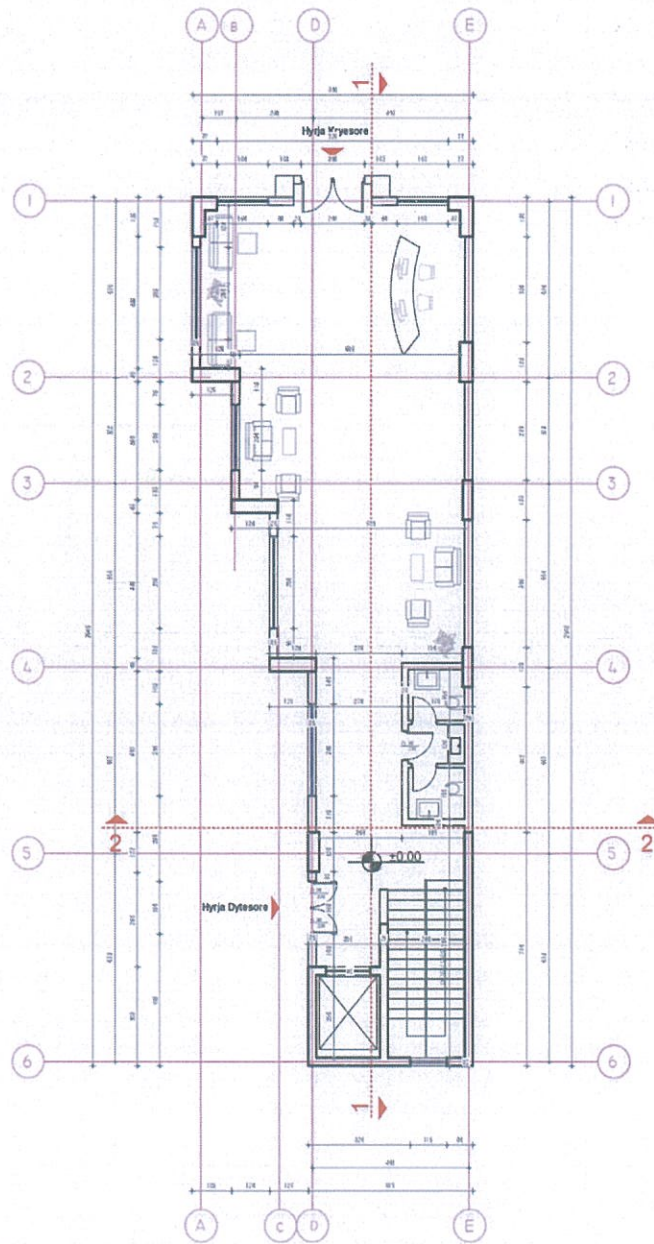


Fig. 6 Planimetri e katit përdhe (kuota 0.00)

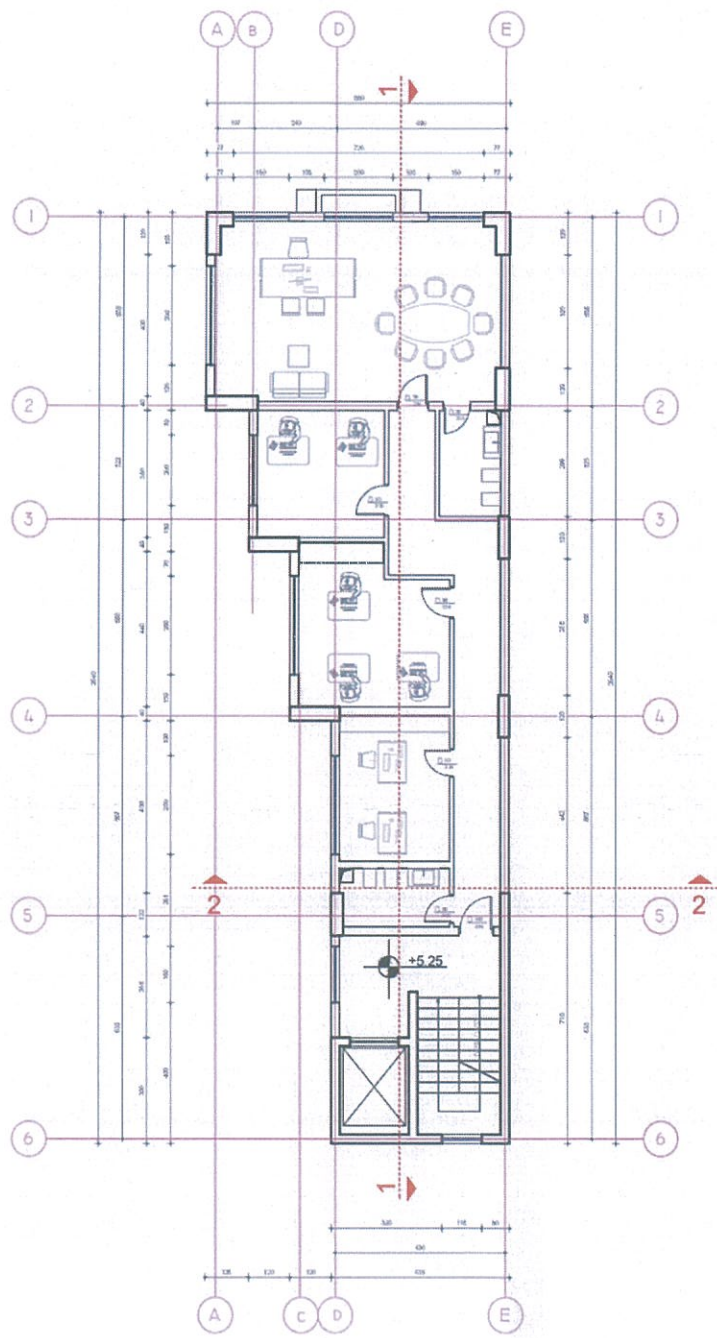


Fig. 7 Planimetri e katit tip (kuota +5.25)

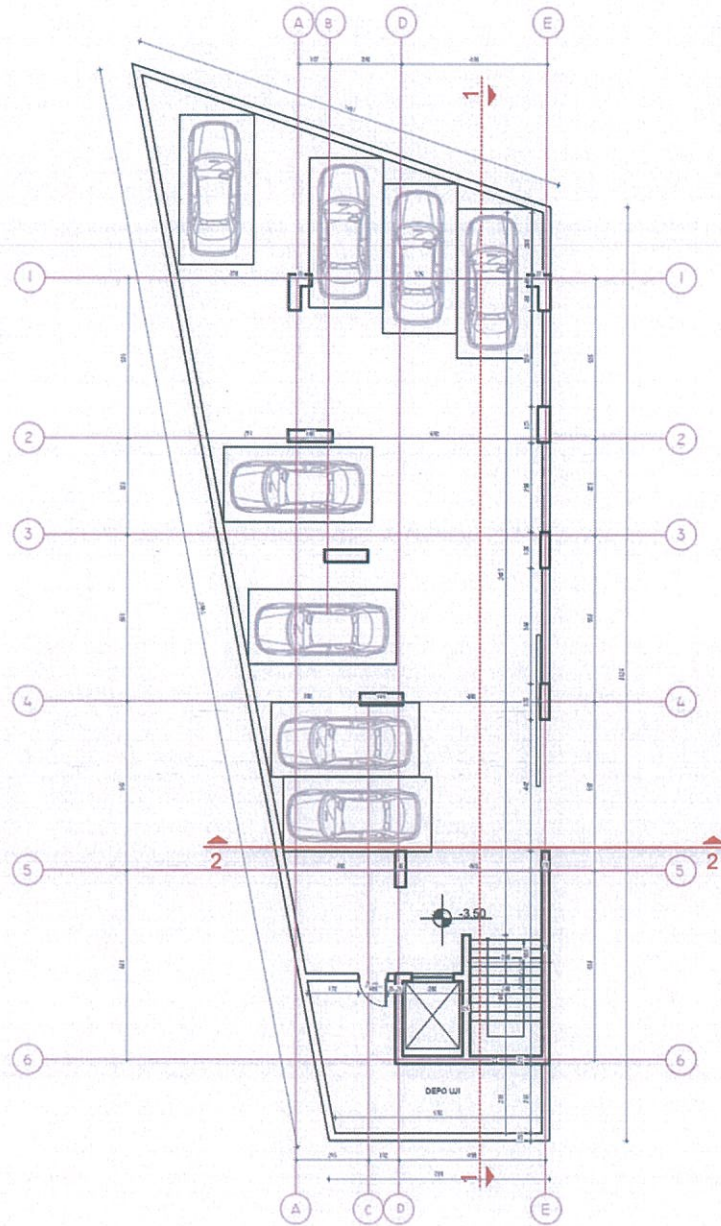


Fig. 8. Planimetri e katit parkim (kuota -3.50)

4.2 Pamja e jashtme e godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Objekti shtrihet përgjatë rrugës së “Ullishtes”. Ky objekt aksesohet nëpërmjet dy hyrjeve, hyrja kryesore në anën veriore dhe hyrja dytësore në anën perëndimore. Hyrja për në parkim realizohet nga fasada veriore e objektit.

Arkitektura e aplikuar është në frymën klasike.

Veshja e fasadës do të realizohet me mermer dhe pjesërisht grafiato, në formën e fasadës së venteluar, për të maksimizuar efikasitetin termik të godinës si dhe për të sjellë një material natyral që shkrihet natyrshëm me objektet përreth.

Dimensionet e çarjeve janë sipas normave të projektimit dhe sigurojnë ndricimin dhe ajrimin e mjaftueshëm të ambienteve. Në katin përdhe çarjet janë menduar më të mëdha duke ju përshtatur funksionit që ka ky kat, por duke ruajtur vazhdimësinë e linjave vertikale të çarjeve të sipërme të objektit.



Fig.9 Pamje perspektive e objektit (volumetria)

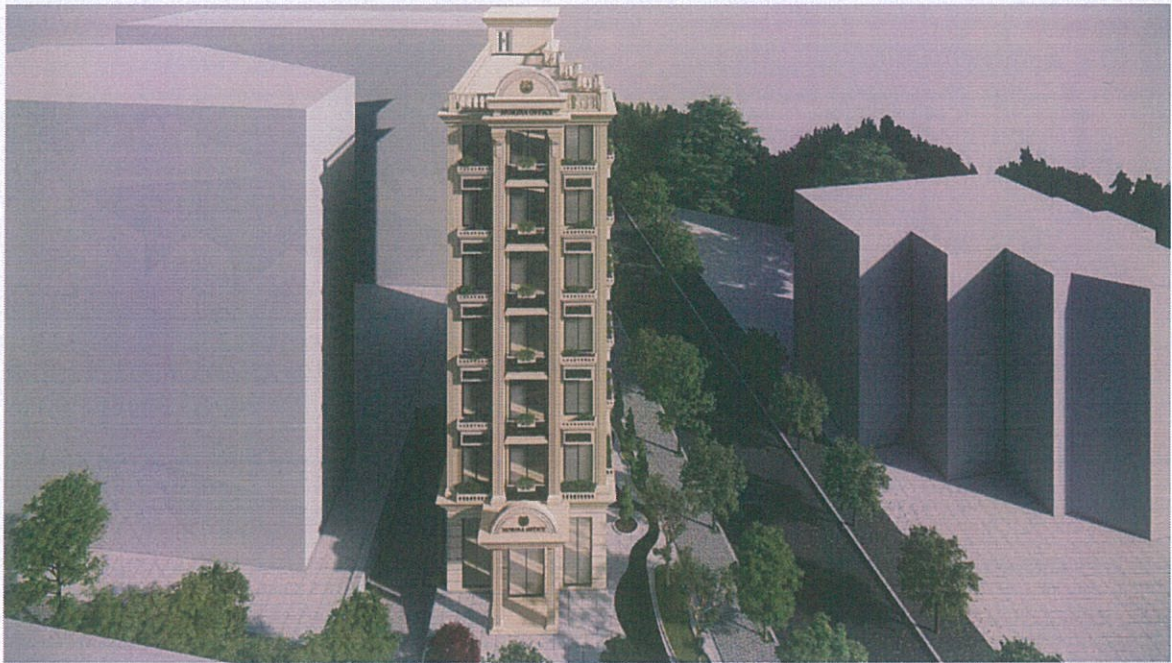


Fig.10 Pamie perspektive e objektit (volumetria)

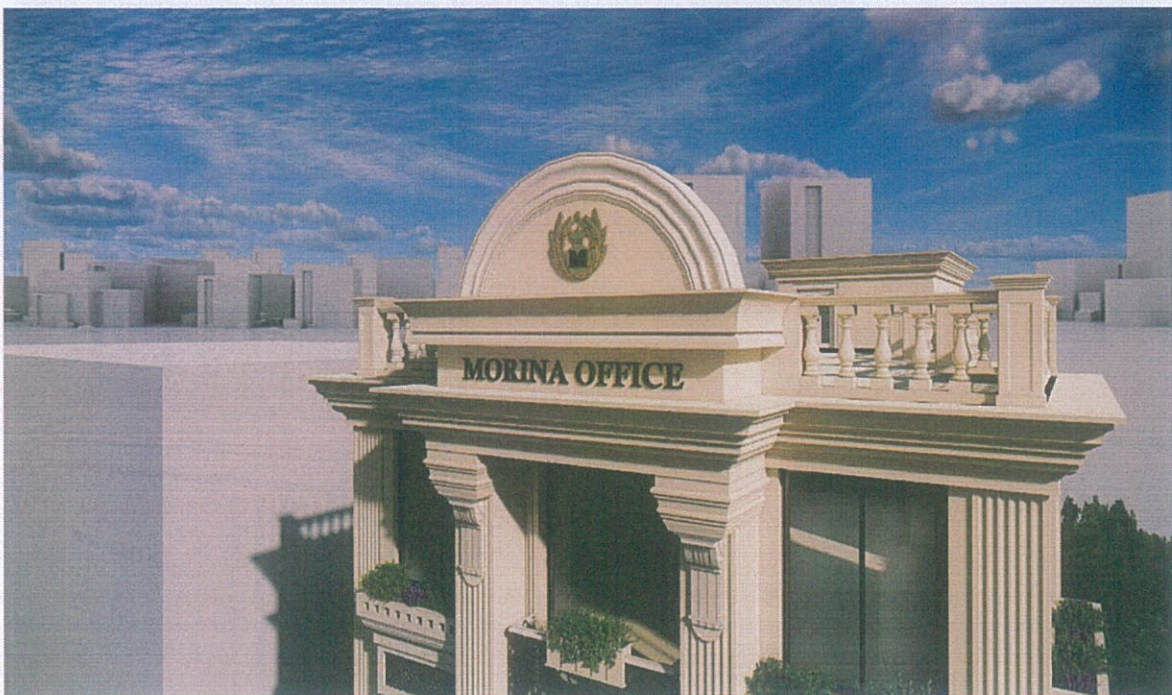


Fig.11 Pamie perspektive e objektit (volumetria)

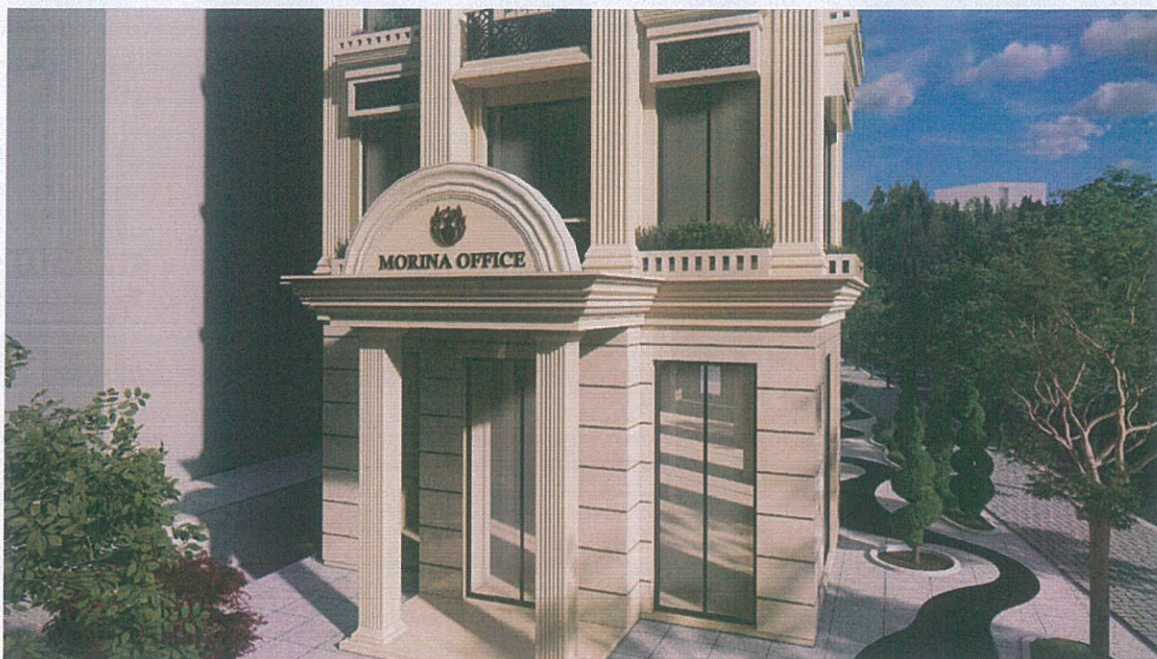


Fig.12 Pamie perspektive e objektit (volumetria)



Fig.13 Pamie perspektive e objektit (volumetria)

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	550 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	550 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	174 m ²
Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë :	1218 m ²
Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nën tokë :	353 m ²
Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit :	1571 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	31.6 %
Intensiteti i ndërtimit:	2.2
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	27.55 m
Numri i kateve mbi tokë:	7 kat
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 96/47, 96/52

Zona Kadastrale: 3266

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Projekti i propozuar ka krijuar dy hyrje në objekt me gjelbërim dhe hyrjen e parkimit nëntokësor nga ana veriore e objektit.

Parkimi do të jetë vetëm nëntokë, ndërsa ambientet e tjera të jashtme do të jenë pjesë e rekreacionit me kompozime gjelbërimi kryesisht të zonës.

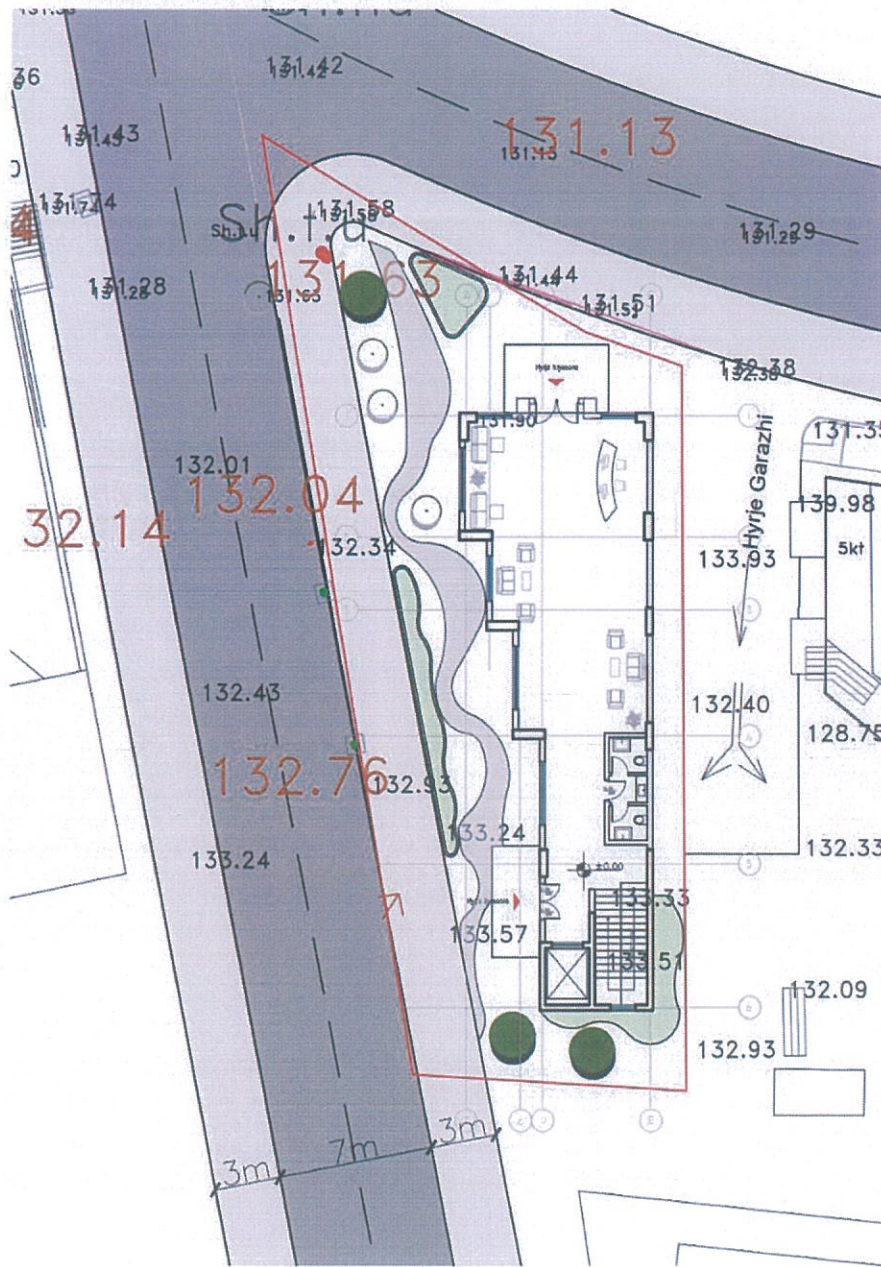


Fig.14 Plan sistemimi i objektit

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk propozon ndryshime të rrjetit kryesor të infrastrukturave ekzistuese, por gjithashtu respekton gjendjen ekzistuese dhe atë të planit të miratuar në fuqi. Hyrja në sheshin e kërkuar do të kryhet nga rrjeti rrugor ekzistues. Hyrja në parkim realizohet jashtë kufirit tonë të pronës nëpërmjet një rampë ekzistuese. Shoqëria jonë është dakortësuar me përdoruesit e asaj rampe të cilët janë pronar të parkimeve të objektit tjetër duke nënshkruar aktet përkatëse ku na lejojnë të përdorim këtë rampë për hyrjen në katin nëntokë të objektit tonë.

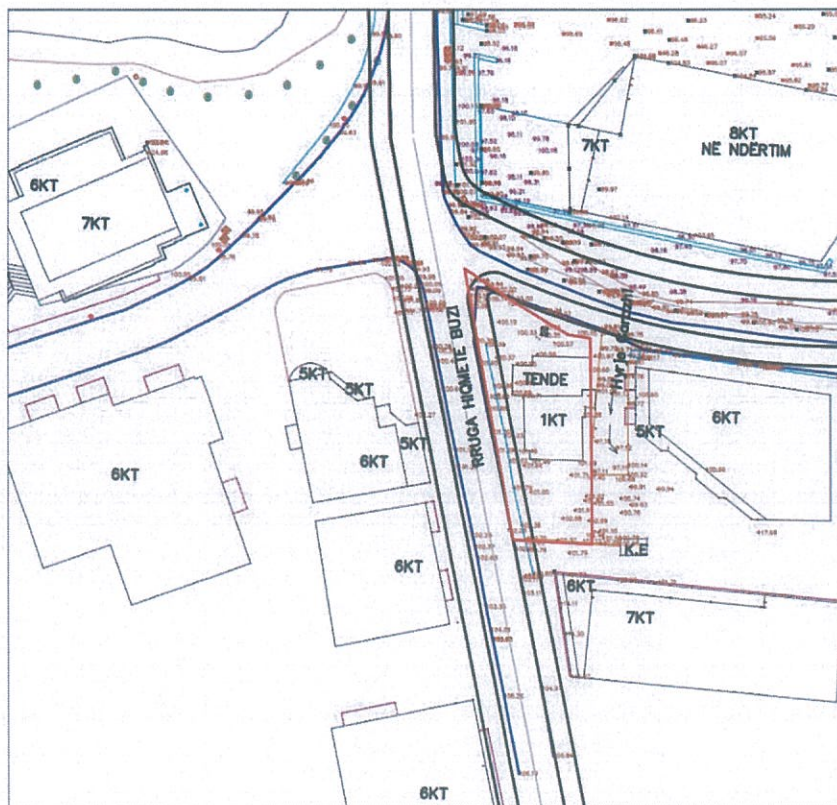


Fig.15 Rrjeti rrugor

Ark.Helga Xherahi (Demaj)

LIC. NR. A.2841