



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“TIRANA EAST TOWER RESIDENCE”, Strukturë Shërbimi, Banimi Dhe Hotelerie Me
2, 3, 34, 35 Dhe 36 Kate Mbi Tokë, Me 6 Kate Nëntokë”, Me Vendndodhje Në Rr. “Gramoz
Pashko”, Bashkia Tiranë, Me Subjekt Zhvillues Shoqërinë “Geo Construction” 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.18 Datë 25.09.2024

Zhvillues:

“Geo Construction” Sh.p.k.

Projektues:

BOLLES+WILSON GmbH & Co. KG

Studio lokale: Commonsense Studio

commonsense.studio

KONSULENÇË, PROJEKTIM ARKITEKTONIK
TIRANË, SHQIPËRI NUIS 162003029H

 Geo
Construction

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme	3
1.1 Baza Ligjore	3
1.2 Përshkrim i zonës së studiuar	3
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor.....	4
2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së	4
2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim.....	5
3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese.....	6
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit	8
4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara	8
4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave	11
4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.....	14
4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.....	15
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës	16

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: *"Tirana East Tower Residence", Strukturë Shërbimi, Banimi Dhe Hotelerie Me 2, 3, 34, 35 Dhe 36 Kate Mbi Tokë, Me 6 Kate Nëntokë", Me Vendndodhje Në Rr. "Gramoz Pashko", Bashkia Tiranë, Me Subjekt Zhvillues Shoqërinë "Geo Construction" Sh.P.K"* bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- Vendimi 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, i rishikuar, miratuar me Vendimin Nr. 2, datë 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit.
- Plani i detajuar vendor i njësisë strukturore TR/63 (Faza I).

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Trualli i ndërtesës TET_Tirana East Tower Residence, Strukturë Shërbimi, Banimi Dhe Hotelerie Me 2, 3, 34, 35 Dhe 36 Kate Mbi Tokë, Me 6 Kate Nëntokë ndodhet në njësinë strukturore TR/63, Tiranë, me akses të truallit nga Veri-Lindja nëpërmjet rrugës "Gramoz Pashko", dhe Jug-Perendimi nga rruga e Elbasanit.

Njësia strukturore TR/63_4 pozicionohet në pjesën juglindore të qytetit të Tiranës. Ajo ndodhet në një distancë prej rreth 2.4 km larg qendrës sipas rrugëve që të cojnë në zonë dhe 1.9 km larg saj në vije ajrore.

Sipërfaqja sipas propozimit të PPV'së për njësinë TR/63_4 është $S=1828.8 \text{ m}^2$. Kufiri i njësisë strukturore saktësohet duke iu referuar kufijve të pronësisë e sistemit rrugor.



Figura 1 Pozicionimi i objektit në raport me sheshin "Skenderbej"

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

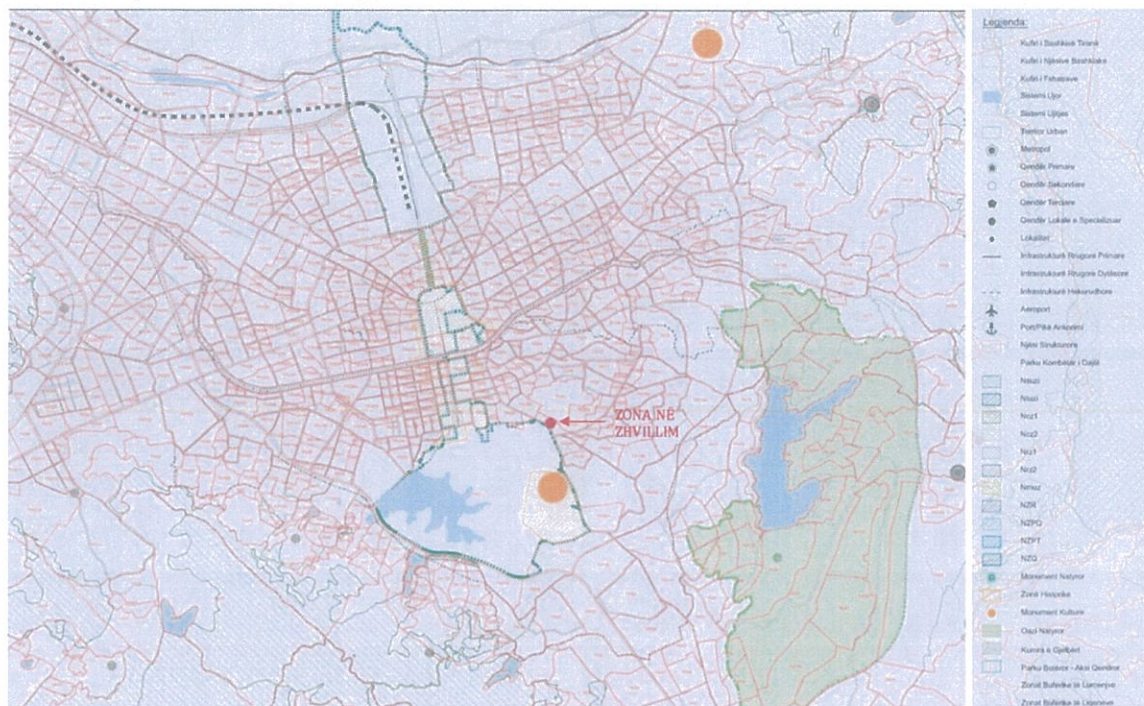


Figura 2 Harta e Njesive Strukturore sipas Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë

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

Duke u bazuar në regulloren e Planit të Përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, i rishikuar me vendimin Nr. 2, datë 27.07.2022, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Tiranë", për zonën e interesit në rrugën "Gramoz Pashko", Tiranë, Bashkia Tiranë; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore TR/63, e cila është në fazë miratimi PDV, me datë aplikimi 18.04.2023.

Sheshi është vendosur në nënnjësinë strukturore Tr/63_4, me kategori bazë të përdorimit të tokës Banim (A) dhe Infrastrukturë (IN), ku gjithashtu përdorimi i tejzuar i tokës është IS_ Institucione, AR_ Aktivitet Social dhe Rekreativ.

Zona e studiuar është klasifikuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë si zonë për rrizhvillim dhe rristrukturim. Tipologjitë e propozuara të strukturave janë zhvillime të strukturave lineare / kullë.

Objekti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon "Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë".

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Tiranë, dhe plani i detajuar vendor, në të cilat mendohet se propozimi i projektit, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

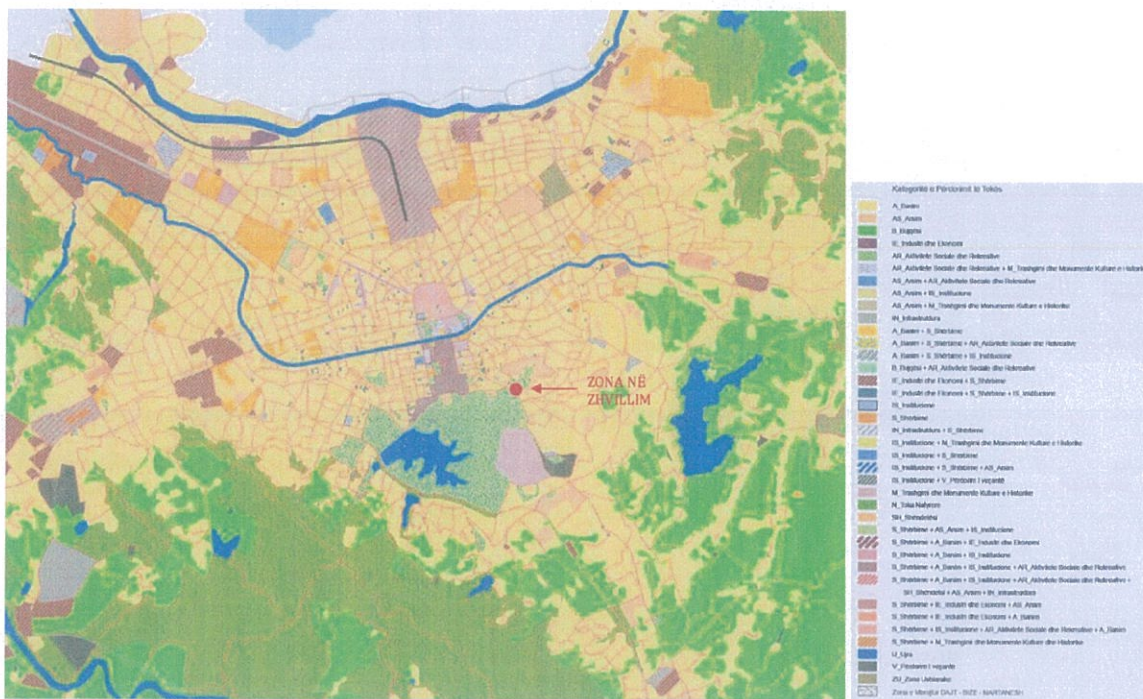
[illegible]

Figura 4 Harta e vizionit dhe objektivate strategjike sipas Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë

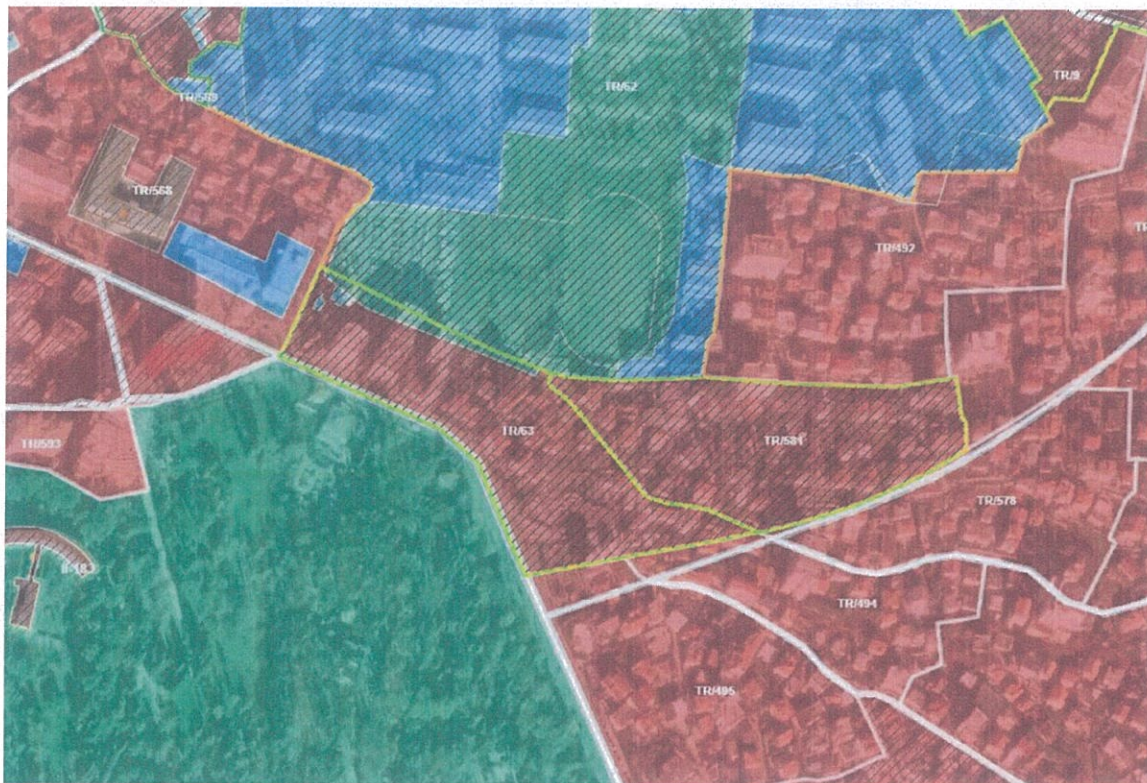


Figura 5 Fragment i Hartës së planifikimit, Njësia Strukturore TR/63

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Njësia strukturore TR/63 ka karakter miks pasi përbëhet nga objekte me kryesisht me funksion banim dhe shërbime. Objektet janë të ndërtuar pas viteve 90'. Ndërtesat me funksion banim janë si objekte të ulta deri në 3 kat, objekte të mesme dhe godina banimi deri në 9 kate me parkim nëntokësor. Katet e para të objekteve shfrytëzohen për shërbime tregtare të tilla si: bar- restorant, minimarket, dyqane fruta perime, parukeri, materiale ndërtimi, furrë buke, klinikë dentare, servis makinash etj. Tipologjia e ndërtesave, vilat, si edhe godinat e banimit, pallatet, janë ndërtime në gjendje të mirë fizike. Në afërsi të zonës por jashtë kufirit të saj ndodhet edhe Kampusi Qytet Studenti, i cili pozicionohet në veri të njësisë.



Figura 6 Vendndodhja e sheshit për zhvillim

Ndërtesa gjendet në një truall prej afro 2'718.6 m², i cili kufizohet në veri-lindje me rrugën “Gramoz Pashko”, jug-perendim me rrugën e “Elbasanit”, ndërsa në 2 anët e tjera me objekte banimi dhe shërbimesh të vogla që variojnë nga 1-10K.

Në drejtimin veri-perendim gjendet një objekt banimi 10K, në jug-lindje gjenden objekte banimi 2K dhe 7K.

Përballë me hyrjen kryesore të ndërtesës, nga rruga “Gramoz Pashko” gjendet një hapësirë publike e cila i jep frymëmarrje funksionit publik në një kontekst të dendur urban.

Me rëndësi për ndërtesën është fasada me pamje nga të gjitha anët duke u bërë identifikuese për rrugën dhe zonën.

Trualli duke qenë në terren të pjerrët do të skarifikohet për të krijuar sheshin ku do vendoset objekti dhe si pasojë e differences ne kuota te aksesit nga dy rruget, objekti do te aksesohet nga kati perdhe (K0) nga rruga “Gramoz Pashko” dhe ne katin e pare (K1) nga ajo e “Elbasanit”.

Ndërtesa aksesohet lehtësisht si nga këmbësorët ashtu edhe automjetet si rezultat i pozicionimit të saj në truall. Ajo gjendet shumë afër akseve kryesore rrugore të qytetit. Në katin përdhe janë të vendosura hyrjet e objektit. Automjetet përdorin rampën e parkimit në verilindje të truallit për të aksesuar 6 katet nëntokë të parkimit.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Ndërtesa është me konstruksion beton arme, me gjurmë 1280m².

Godina është konceptuar të jetë strukturë shërbimi, banimi dhe hotelerie me 2, 3 , 34, 35 dhe 36 kate mbi tokë, me 6 kate parkimi nëntokë.

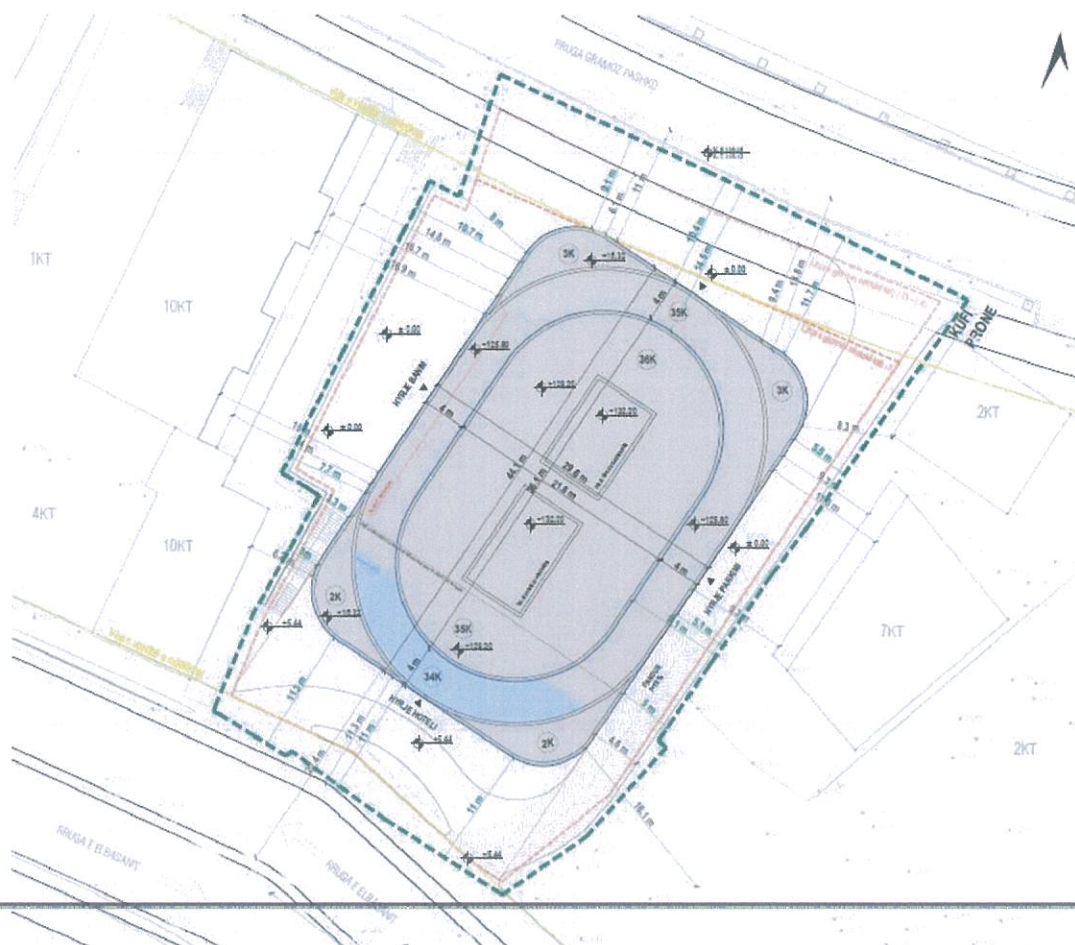


Figura 7 Planvendosje e objektit

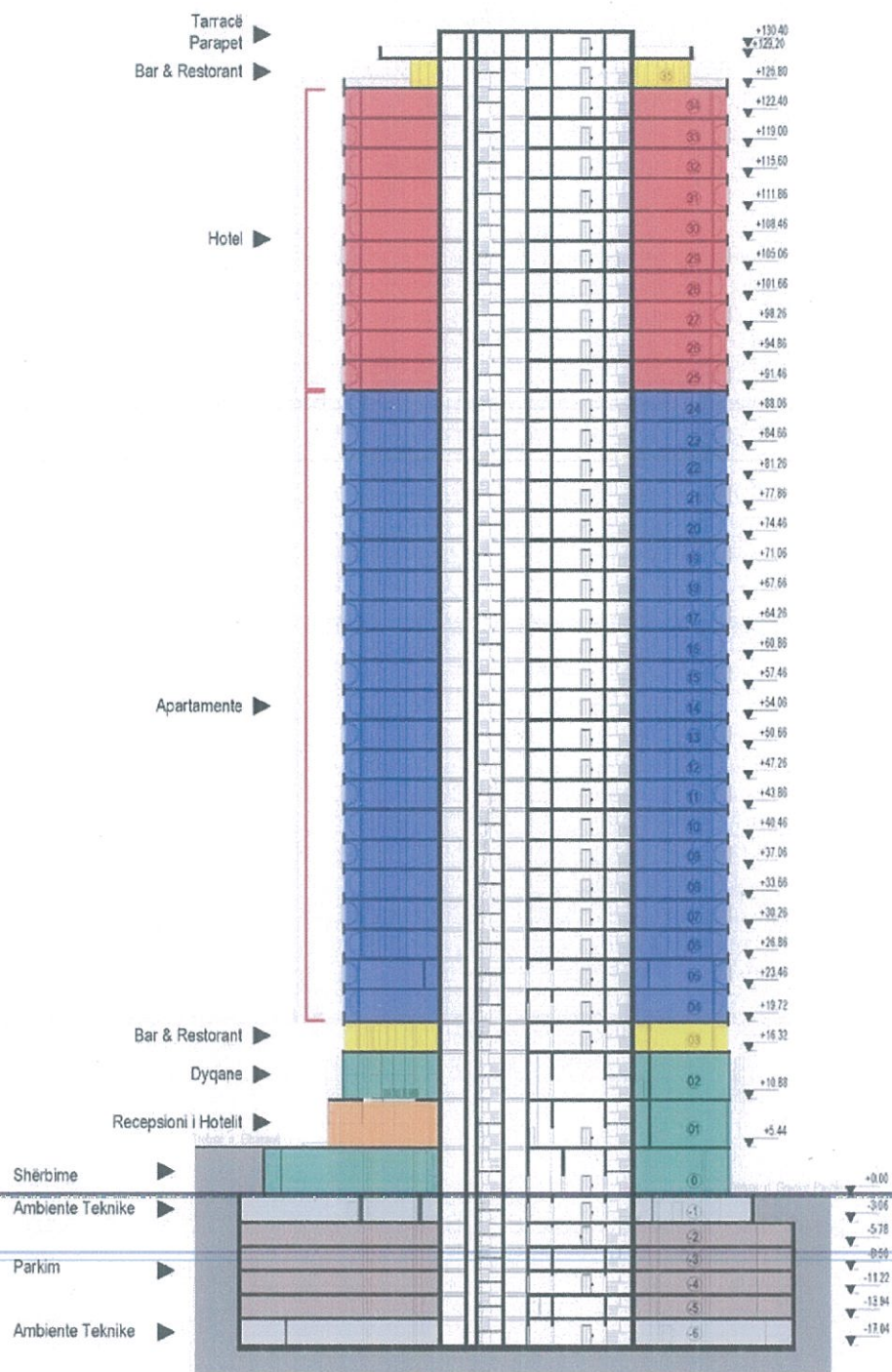


Figura 8 Skeme e ndarjes funksionale

Kater katet e para të ndërtesës ofrojnë ambiente shërbimi tregëtare dhe hapësira administrative. Katet K4 deri në katin K24 janë projektuar për të qenë hapësira banimi residenciale, me apartamente 1+1, 2+1 dhe 3+1.

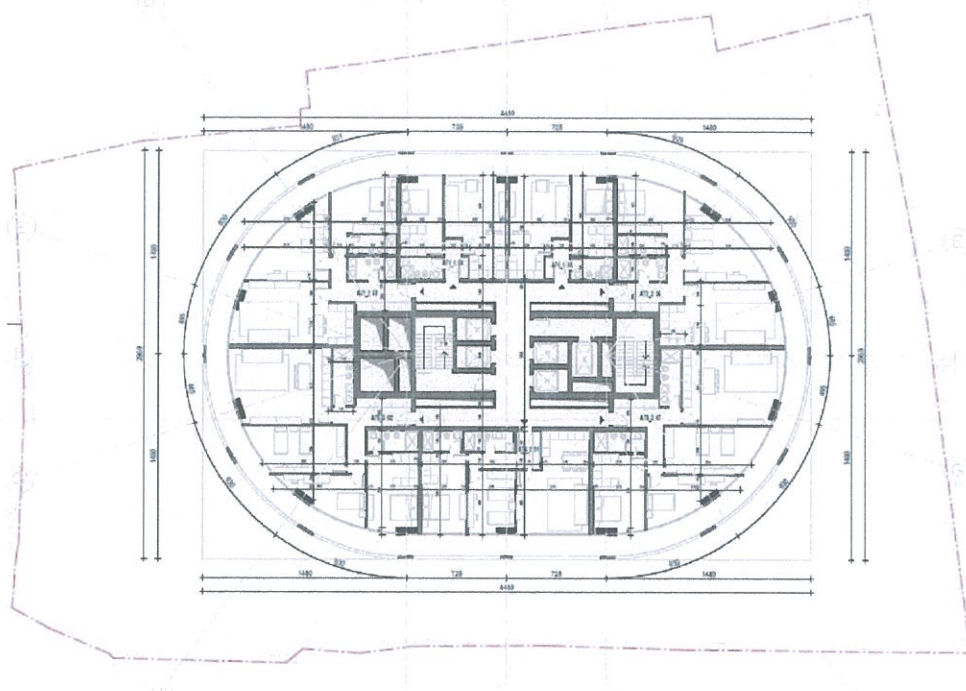


Figura 9 Planimetri Tip Banimi

Shërbimet e hotelerisë janë të pozicionuara në katet e larta të ndërtesës K25-K34.

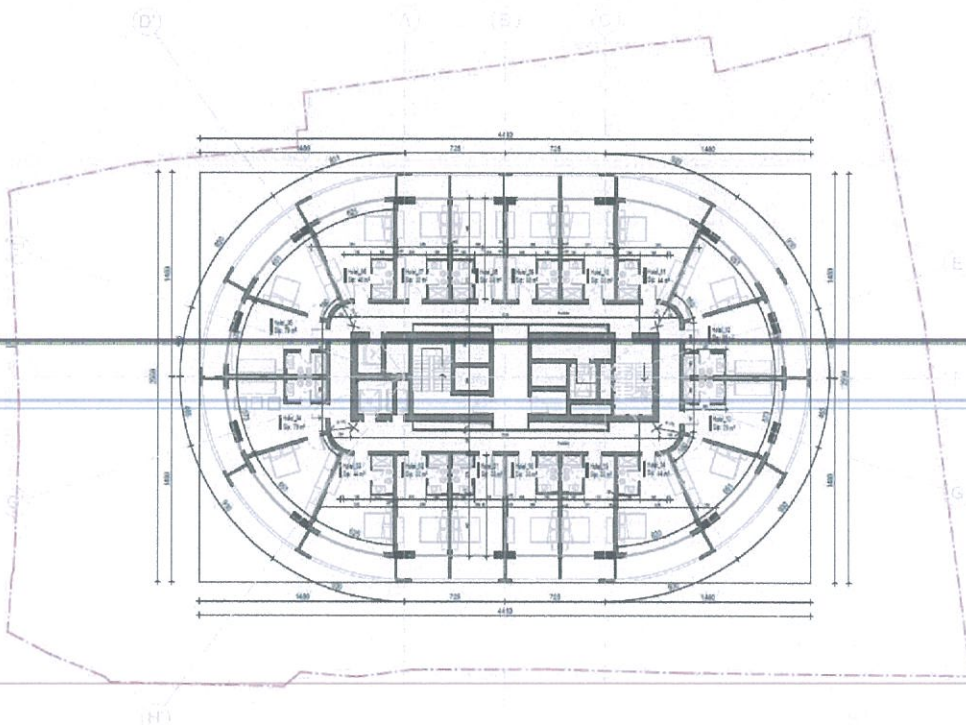


Figura 10 Planimetri Tip Hoteli

Kati i fundit (K36) është hapësirë shërbimi dhe rekreacioni në funksion të të gjithë përdoruesve të ndërtesës ku është menduar dhe pozicionimi i një pasqyre ujore.

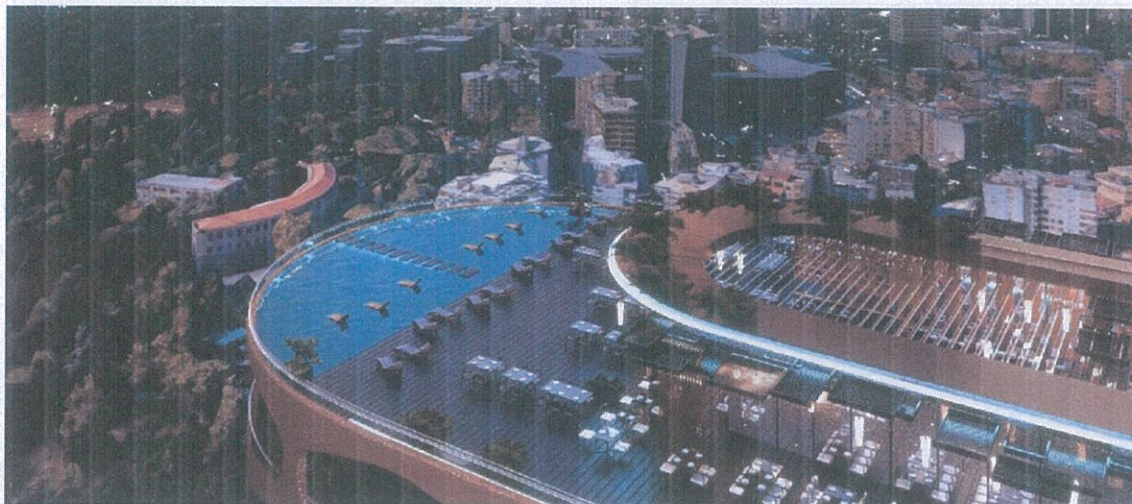


Figura 11 Koncepti i Terraces (K36)

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

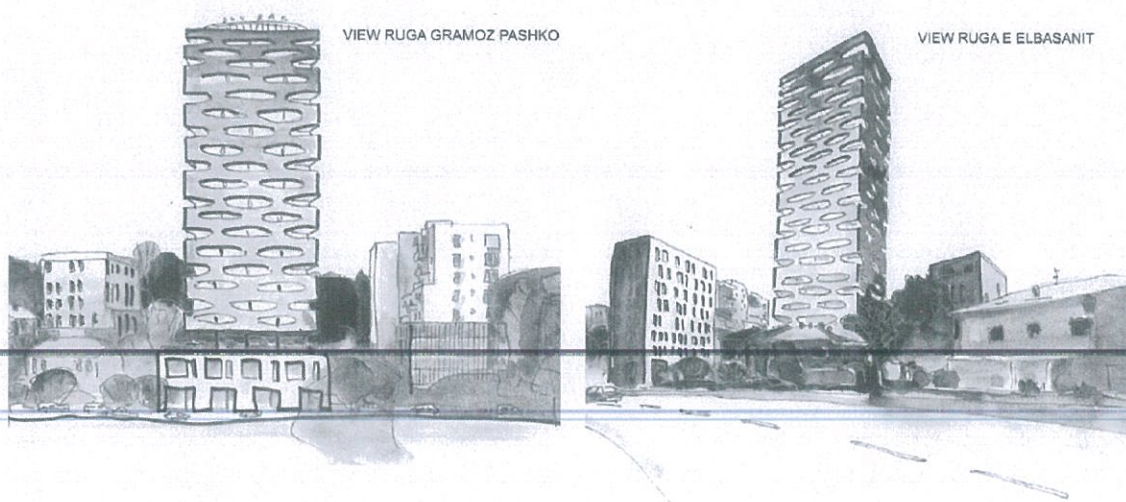


Figura 12 Skica konceptuale për pamjen e jashtme të objektit

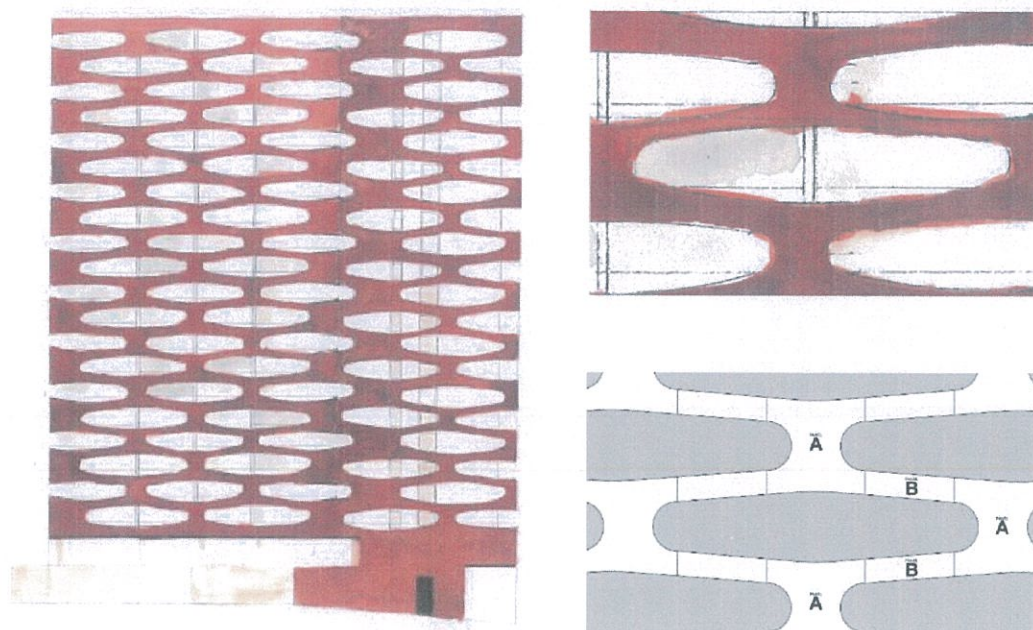


Figura 13 Skicë e kompozimit të fasadës

Karakteristikat e konceptit të fasadës përfshijnë ballkone eliptike, duke krijuar një shkrirje harmonike midis pamjeve ballore ndaj akseve të rrugëve dhe atyre anësore. Paleta e ngjyrave anon drejt një nuance të kuqe orientale, duke shtuar një element ngrohtësie dhe dallimi në pjesën e jashtme. Për më tepër, konstruksioni i fasadës shfaq një ndjeshmëri moderne, duke përdorur panele prej betoni të parafabrikua të kapura në soletë.



Figura 14 Pamje nga "Rruga e Elbasanit"



Figura 15 Pamje nga rruga "Gramoz Pashko"

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2'718.6 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1'280.00 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	37'746.00m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	51'145.00m ²
Sipërfaqe e Pasqyrës Ujore në K35:	125 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	47.1 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	52.9 %
Intensiteti i ndërtimit:	13.87
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	132.20m
Numri i kateve mbi tokë:	2 kat, 3 kat, 34kat, 35 kat, 36 kat
Numri i kateve nën tokë:	6 kat

Distancat nga kufiri i pronës:

Jug-Perëndim:	11 m për volumin 2K / 11 m per volumin 34K / 15 m për volumin 35K
Veri-Perëndim:	3 m për volumin 2K / 8m per volumin 3K / 3.3m per volumin 34K / 7.7m per volumin 35K / 11.7m per objektin 36k
Veri-Lindje:	9.1m dhe 11.7m per volumin 3K / 10.4m per volumin 35K / 14.5m per volumin 36K
Jug-Lindje:	5m per volumin 2K / 5.5m per volumin 3K/ 5.1m per volumin 35K / 9.1m per volumin 36K

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri-Lindje:	11 m dhe 14.8 m nga aksi i rrugës "Gramoz Pashko"
Jug-Perendim:	20.4 m nga aksi i rrugës të "Elbasanit"

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Ambientet e parkimit janë sistemuar në katet nëntokë (K-1) deri në (K-6), duke ofruar 230 vende parkimi. Aksesit i parkimit në katin përdhe është përmes pandusit të pozicionuar në veri-lindje të truallit për zhvillim.

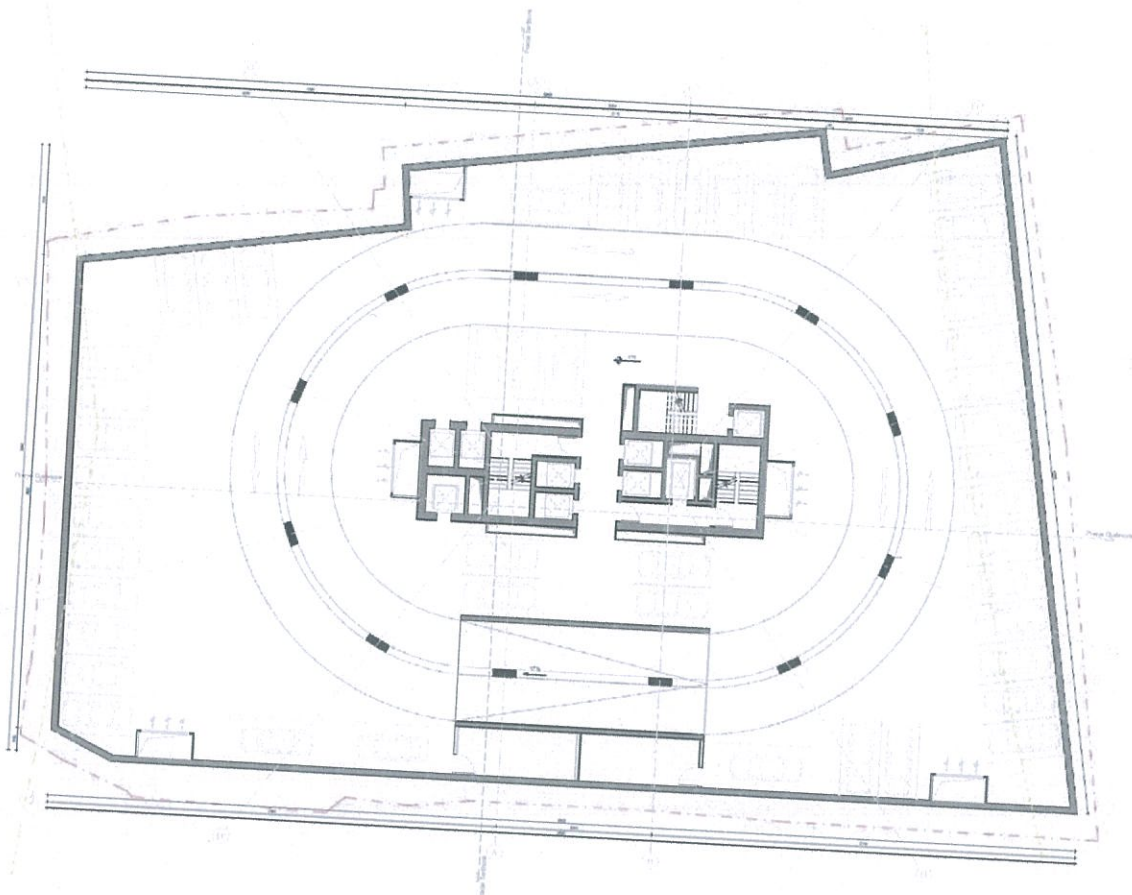


Figura 16 Planimetri Tip Parkimi Nëntoke

Pjesa tjetër e truallit, e cila nuk është e zënë nga gjurma e objektit, do të jetë e hapur për përdorim publik, lehtësisht e aksesueshme nga këmbësorët dhe banorët.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Objekti ka akses direkt nga rruga “Gramoz Pashko”, e cila është rrugë e ngushtë me 2 korsi, në drejtimin perëndim-lindje që zbret në rrugën “Elbasanit”. Është një rrugë me një pjerrësi të lehtë, në gjendje të mirë fizike, me trotuare dhe gjelbërim të mbjellë në to.

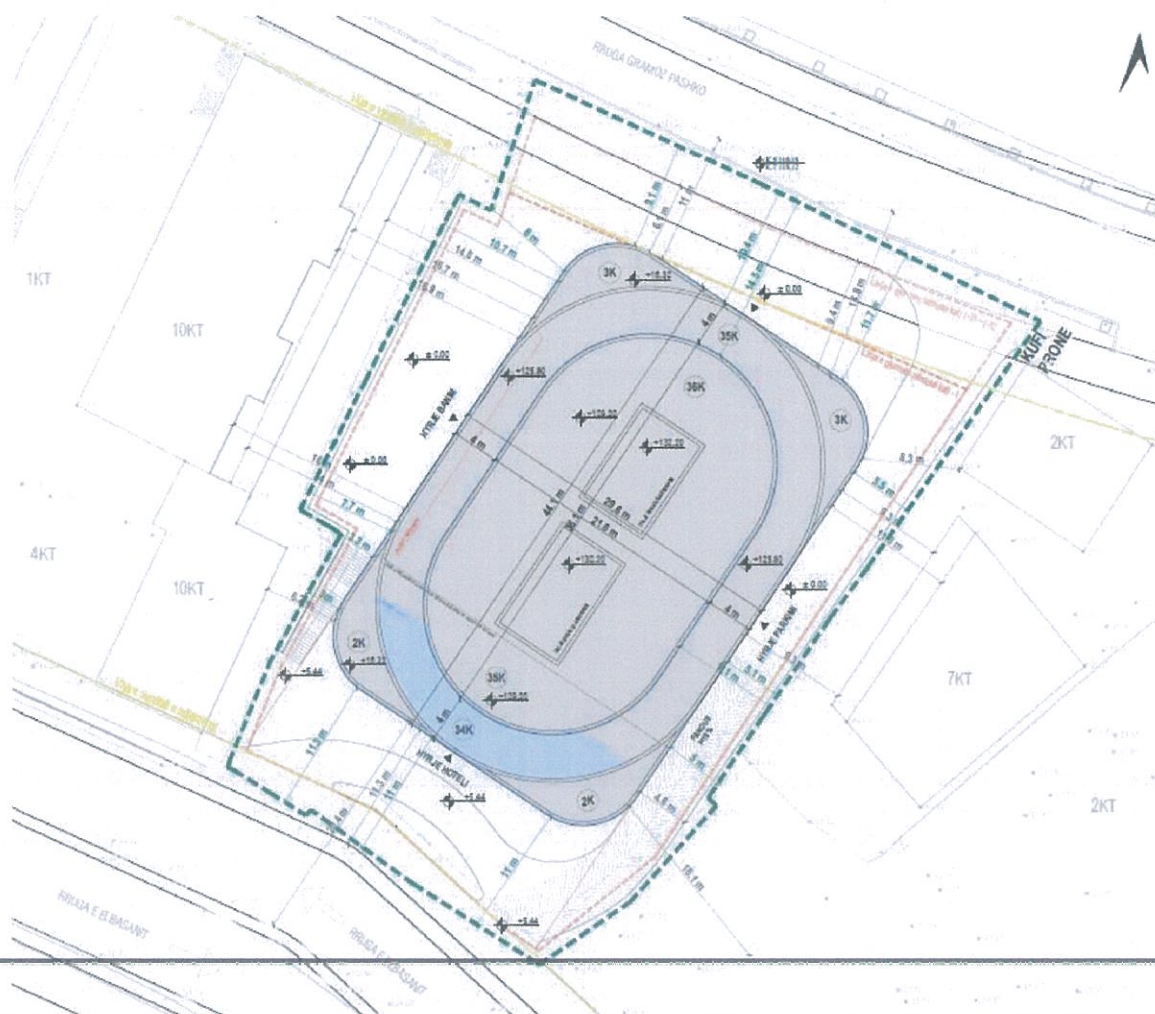


Figura 17 Planvendosje e Objektit

Aksesi për në parkimin e objektit është pozicionuar në Lindje të objektit, nga rruga Gramoz Pashko, ku nepermjet rampes zbresim në K-1 deri K-6.

Nepermjet një pandusi është lënë një rrugë kalimi që lidh rrugën e Elbasanit dhe atë Gramoz Pashko, vetëm në raste emergjence.

Aksesi kembësor është i mundur nga të dy rrugët.



Geo
Construction

commonsense.studio

KONSULENÇE, PROJEKTIM ARKITEKTONIK

NË SHQIPËRI NUIS L62003029

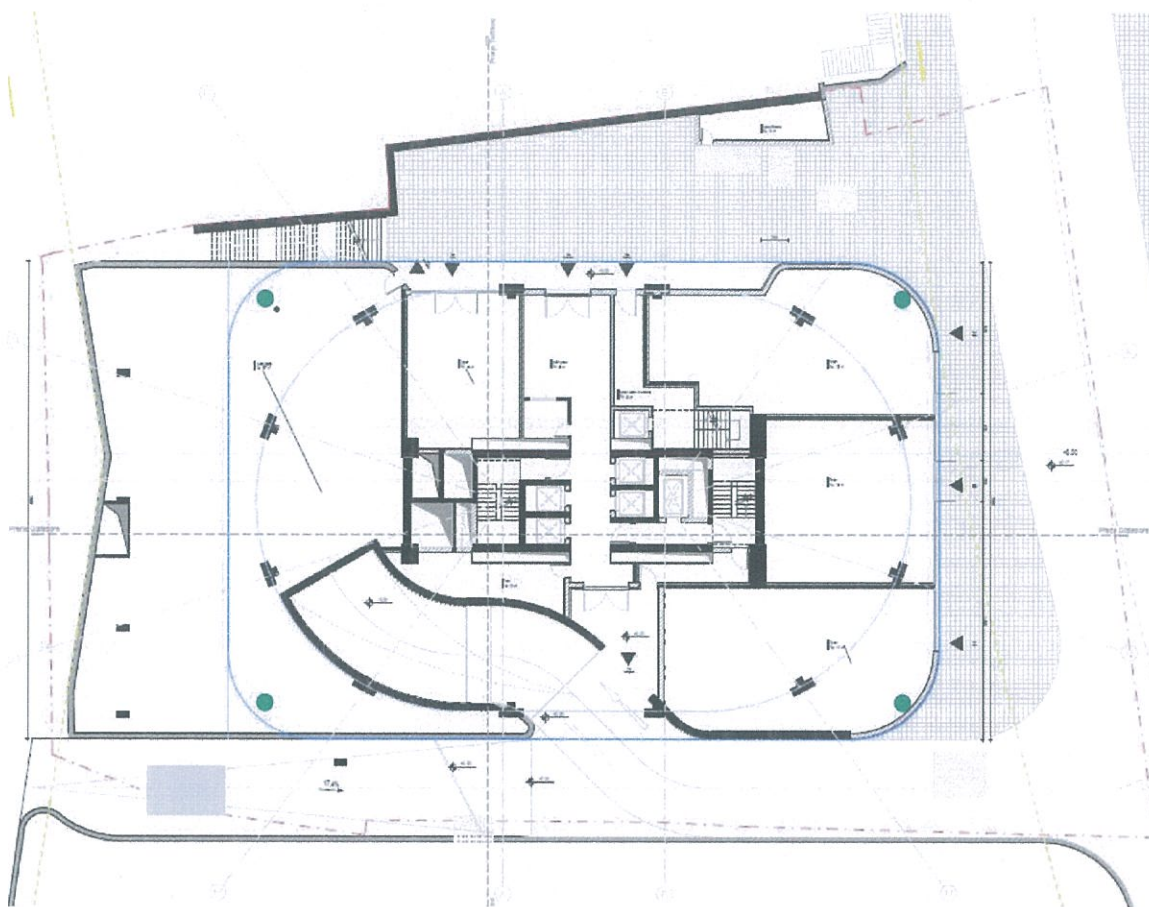


Figura 18 Planimetri e Katit Perdhe