



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Leje Zhvillimi për objektin: “OBJEKT BANIMI DHE SHËRBBIMESH 1, 11,13,14,16
DHE 17 KAT ME 2 KAT PARKIMI NËNTOKË ,PASKUQAN, BASHKIA KAMËZ,
TIRANË”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.26, Datë 17.12.2024

Projektues:

Zhvillues:

ARQUITECTURA-G ARCHITECTURAL FIRM, S.L.P "AB VIZION" sh.p.k & "DARSI" sh.p.k
ERMIR HAZIZI
Nr. Lic. A1544/1



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 Zhvillimit për objektin: "OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMESH 1, 11,13,14,16 DHE 17 KAT ME 2 KAT PARKIMI NËNTOKË ,PASKUQAN, TIRANË, NË PRONË TË Z.AGIM SHEHU, Z.GENTIAN SHEHU, Z.HAKI SHEHU, Z.HALIL SHEHU, Z.NEZIR SHEHU, ME ZHVILLUES "AB VIZION" sh.p.k &"DARSI" sh.p.k " 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 Kamëz, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Pronat që do të zhvillohen janë pjesë e njësisë strukturore KZ_UB_A2_14/147 në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kamëz .

Pronat ndodhen në zonën e Paskuqanit, në afërsi të rrugës "Hajredin Bylyshi" dhe vendosur pranë Unazës së Madhe që ka filluar të funksionojë dhe lehtëson aksesin rreth Tiranës, duke e pozicionuar atë si pjesë të zgjerimit të qytetit për të përballuar rritjen e numrit të banorëve.

Sipërfaqja e madhe e truallit mundëson një planifikim që kombinon jetesën urbane me hapësira të gjelbra, ndërkohë që kati përdhes përfshin objekte tregtare dhe shërbime për komunitetin.

Sipërfaqja e truallit për ndërtimin e objektit është 9119 m². Projekti parashikon ndërtimin e një strukture shërbimi e banimi 17 kate mbitokë dhe me 2 kate nëntokë.

Ky objekt është një investim cilësor në zonë duke u kthyer në një pikë referimi kryesore për zhvillimin e mëtejshëm të zonës, si në aspektin arkitektonik dhe urban, ashtu edhe në atë social-ekonomik. Në këtë volum ndërthuret banimi dhe shumëllojshmëri funksionesh shërbimi në katin përdhe, të cilat e bëjnë më dinamike peizazhin urban. Objekti i përgjigjet paletës së ngjyrave dhe materialeve të pëlhurës së qytetit të Tiranës.

Ndërtesa synon të jetë një pikë referimi në këtë zonë të re dhe dinamike të Tiranës, duke kombinuar në mënyrë harmonike hapësirat private dhe publike. Ky projekt ruan një lidhje të fortë me natyrën dhe qytetin, duke ofruar një mënyrë jetese bashkëkohore dhe të qetë për banorët e saj.

Kontributi për hapësira publike brenda zonës do të realizohet nëpërmjet hapësirave të gjelbërta dhe rekreative, të trajtuar me gjelbërim të ulët dhe pemë të larta për hijëzimin e hapësirës

IDENTIFIKIMI I PASURISE

Adresa e Pasurive: Paskuqan, Bashkia **KAMËZ**

Nr pas	Sip	Pronari	Z. Kadastrale	Indeksi Hartes
318/2	770	Haki Mehdi Shehu	3993	K-34-88-(250-A)
331/7	220	Haki Mehdi Shehu	3993	K-34-88-(250-A)
331/5	499.7	Haki Mehdi Shehu	3993	K-34-88-(250-A)
331/6	500.3	Haki Mehdi Shehu	3993	K-34-88-(250-A)
333/3	810	Haki Mehdi Shehu	2884	K-34-88-(250-A)
332/3	160	Agim Mehdi Shehu	2884	K-34-88-(250-A)
318/5	390	Agim Mehdi Shehu	3993	K-34-88-(250-B)
331/8	1080	Agim Mehdi Shehu	3993	K-34-88-(250-B)
316	1160	Agim Mehdi Shehu	3993	K-34-88-(250-B)
332/2	500	Agim Mehdi Shehu	2884	K-34-88-(250-A)
331/9	500	Agim Mehdi Shehu	3993	K-34-88-(250-B)
315/2	817	Gentian Rifat Shehu	3993	K-34-88-(250-B)
318/4	700	Halil Mehdi Shehu	3993	K-34-88-(250-B)
315/1	1012	Nezir Ismail Shehu	3993	K-34-88-(250-B)

Fig.1 – Adresa e pasurive

Pronat janë sipas tabelës së mësipërme dhe të gjitha ndërtimet ekzituese brënda pronës janë parashikuar që të shemben. Aksesit do të bëhet nëpërmjet rrugës “Hajredin Bylyshi” të parashikuar nga PDV-ja, e cila lidhet me Unazën e Madhe .

Zona në vitet e fundit ka ndryshuar pasi ka filluar zbatimi dhe ndërtimi i objekteve të parashikuara nga PDV-ja. Më parë ndërtimet ishin kryesisht vila individuale të ulëta, por ndërtimet në zonë tashmë janë pallate të larta.



Fig.2 – Pozicionimi i truallit në Google Earth

Trualli që kërkohet të zhvillohet ka një sipërfaqe totale prej 9119 m², ku përfshihen përkatësisht pronat Z.K.3993; Nr. pasurie 316,318/5,331/8,331/9, në emër të Agim Shehu. Z.K.2884; Nr. pasurie 332/2,332/3, në emër të Agim Shehu Z.K.3993; Nr. pasurie 315/2, Në emër të Gentian Shehu Z.K.3993; Nr. pasurie 318/2,331/5,331/6,331/7, në emër të Haki Shehu Z.K.2884; Nr. pasurie 333/3, në emër të Haki Shehu, Z.K.3993; Nr. pasurie 318/4, në emër të Halil Shehu, Z.K.3993; Nr. pasurie 315/1, në emër të Nezir Shehu.

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 i Bashkisë Kamëz, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 1, datë 27.07.2022, “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Kamëz”, për zonën e interesit njesise strukturore KZ_UB_A2_14/147 janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

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 Kamëz, në të cilat mendohet se propozimi i projektit **"OBJEKT BANIMI DHE SHERBIMESH 1, 11,13,14,16 DHE 17 KAT ME 2 KAT PARKIMI NËNTOKË ,PASKUQAN, TIRANË"**, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

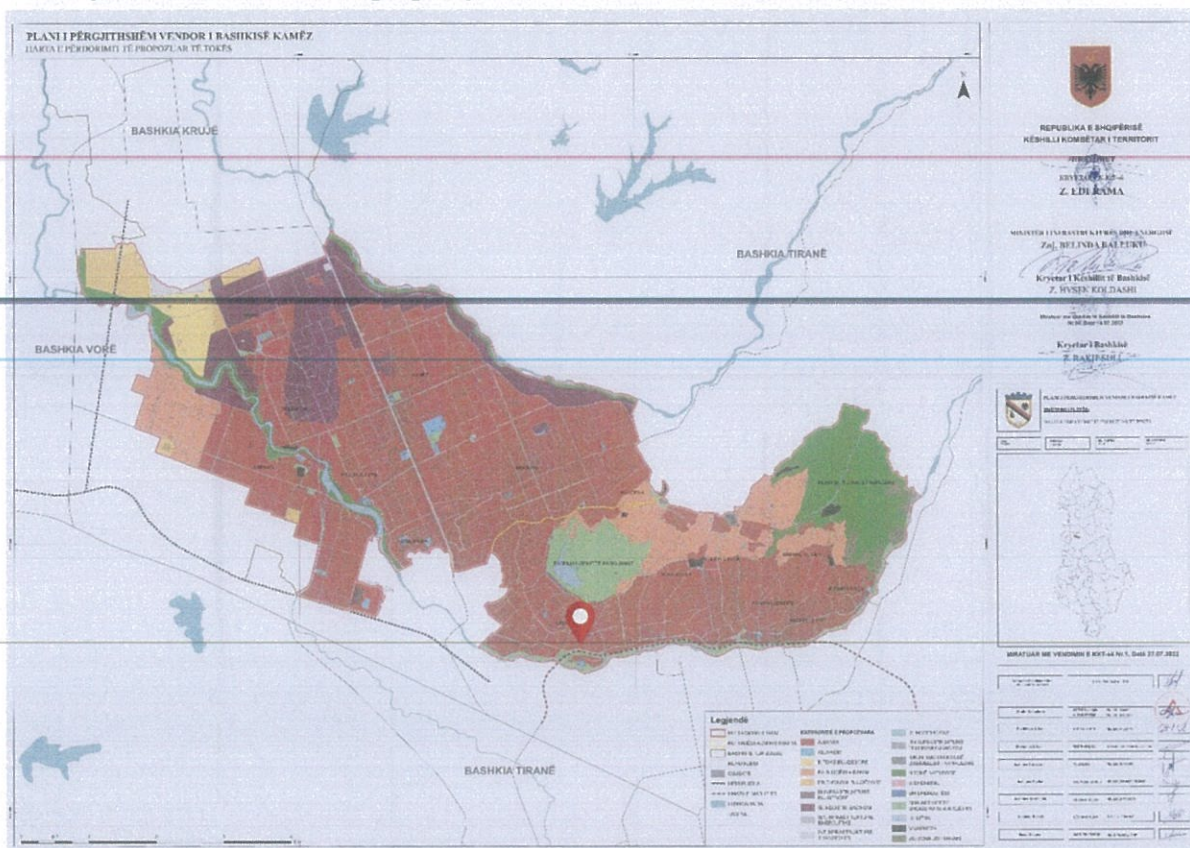


Fig. 3 – Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës



Fig. 4 – Harta e propozuar e rrjetit rrugor

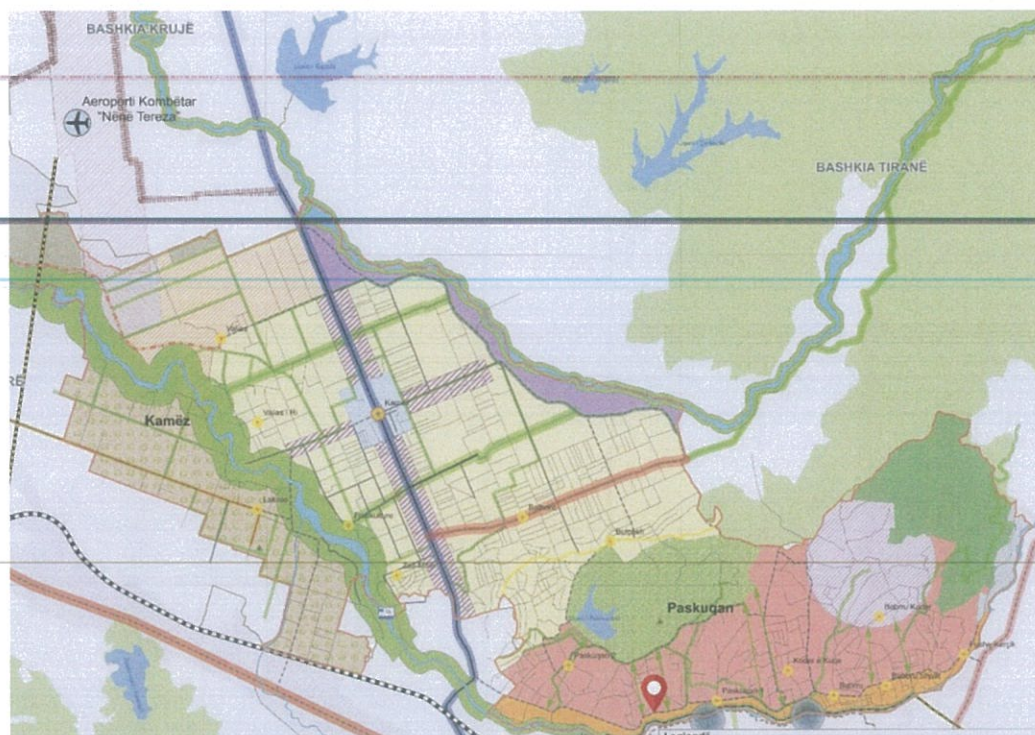


Fig. 5 – Harta e poleve strategjike

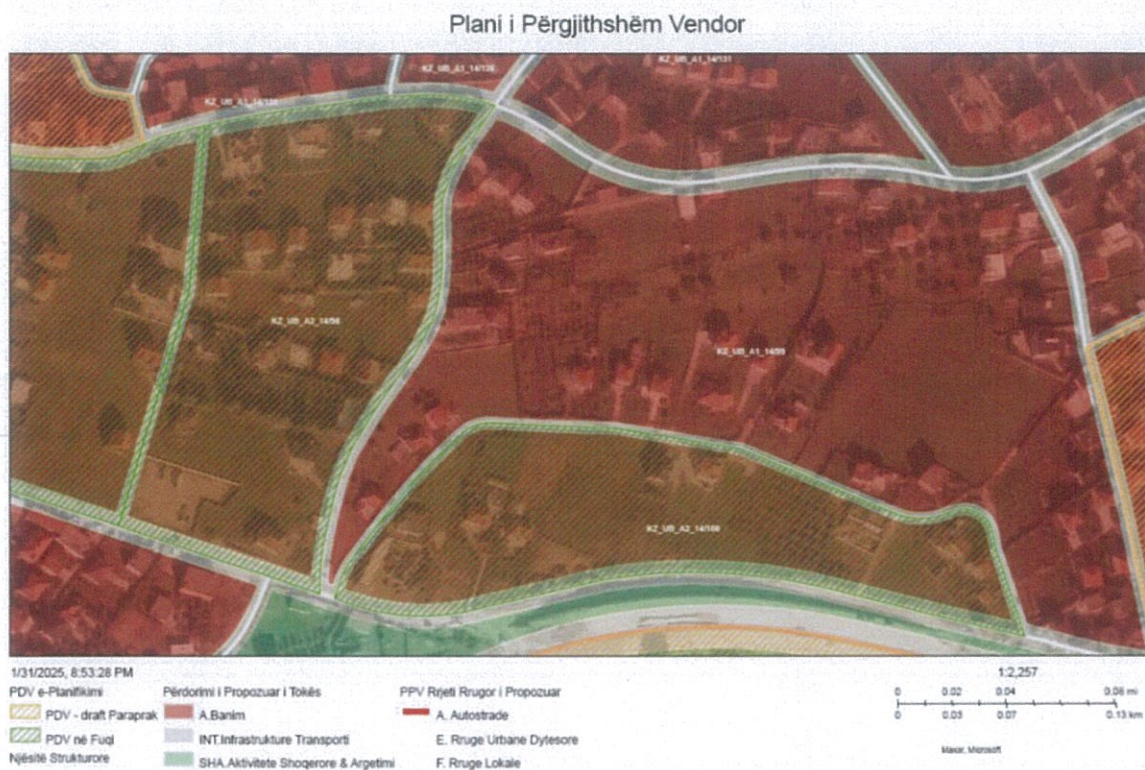


Fig. 6-Harta e Planit të Përgjithshëm Vendor, nën-njësinë KZ_UB_A2_14/147

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Aktualisht, në pronë ka disa ndërtime të ulta të tipit vila individuale 1-3 kate,

Gjithashtu objektet e tjera në zonë janë kryesisht të vjetra dhe të ulta të tipit vila individuale 1-3 kate. Por zona në vitet e fundit ka ndryshuar prej ndërtimeve të reja. Këto ndërtime të vjetra, të ulta vazhdojnë të jenë, por njësitë kufitare kanë ndryshuar duke u plotësuar me ndërtime të objekteve të reja shumëkateshe siç parashikohen tek PDV-ja . Në zonë dhe përreth pronës, janë ndërtuar disa objekte të tipit pallat të cilat janë 8-10 kate. Sipas PPV-së, në vitet në vazhdim do të kemi dhe pallate të tjera të ndërtuara përreth.

Shërbimet në zonë mungojnë. Në disa objekte kemi përdorimin e kateve përdhe për biznese dhe shërbime të ndryshme, por nuk janë aq të shpeshta. Zona është kryesisht me objekte banimi.

Si pozicion, prona ndodhet pranë Unazës së Madhe të Tiranës, duke e pozicionuar atë si pjesë të zgjerimit të qytetit për të përballuar rritjen e numrit të banorëve. Parcela ndodhet në nënjësinë KZ_UB_A1_14/99, në Paskuqan, në bashkinë e Kamzës dhe lidhja me këtë unazë e bën shumë kollaj të aksesueshme dhe të lidhet shpejt dhe nëpërmjet Bulevardit të Ri me qendrën e Tiranës.



Fig. 7 – Foto e gjendjes ekzistuese

Falë ndërtimit të Unazës së Madhe mjaftojnë vetëm pak minuta për të arritur te ish Stacioni i Trenit.



Fig. 8 – Foto e gjendjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Coral është një ndërtesë e vetme me rreth 360 apartamente, e cila shtrihet në mënyrë organike përgjatë truallit, duke ofruar pamje drejt qendrës së Tiranës. Sipërfaqja e madhe e kompleksit mundëson një organizim që ndërthur jetesën urbane me hapësirat e gjelbra, ndërsa kati përdhes përfshin ambiente komerciale dhe shërbime për komunitetin.

Përbëhet nga 5 seksione të cilët janë emërtuar si Shkalla A , Shkalla B ,Shkalla C, Shkalla D , Shkalla E. Shkalla A është 11 kt, Shkalla B është 13 kt , Shkalla C është 14 kt , Shkalla D është 14 kt dhe Shkalla E është 17 kt.

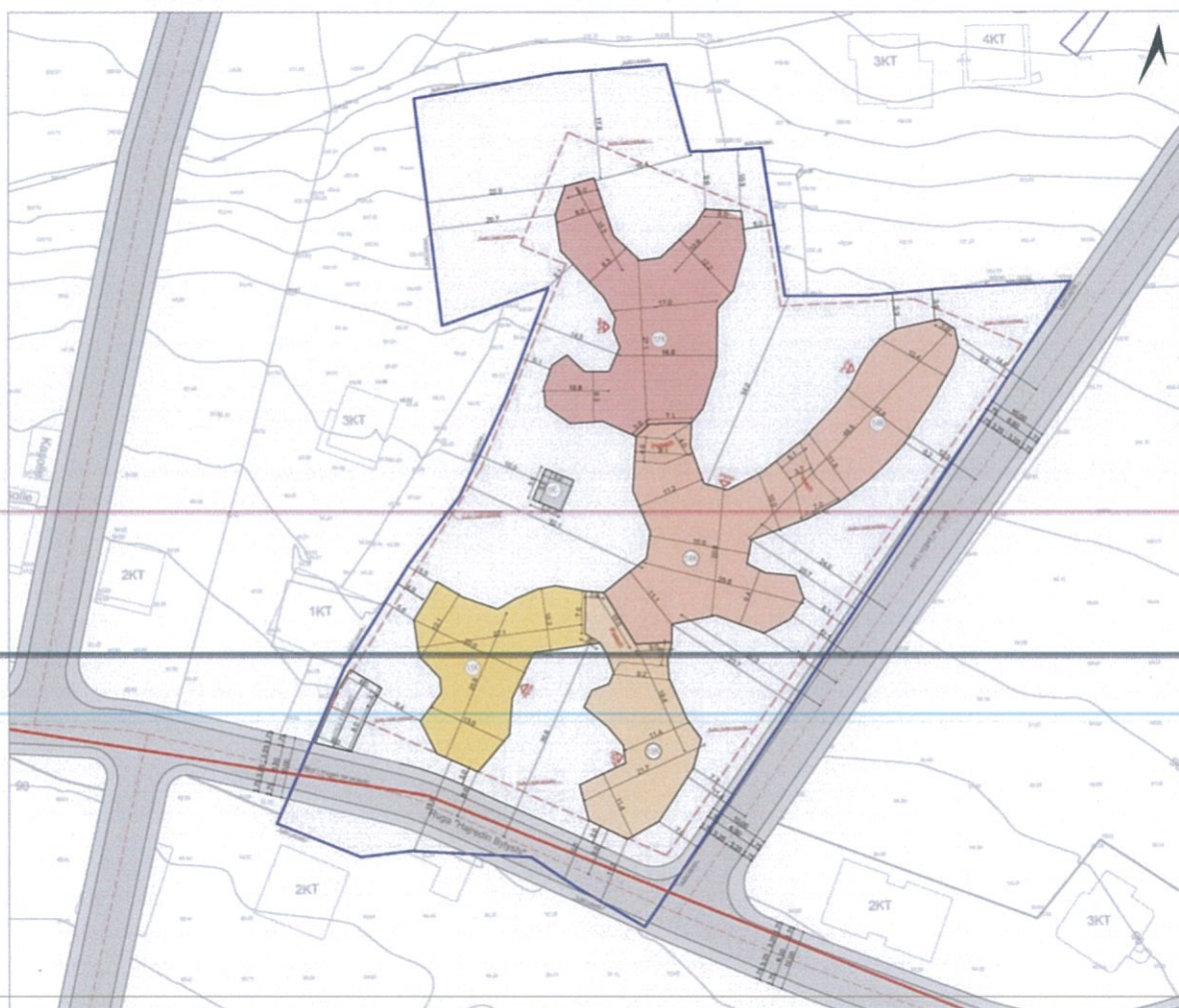
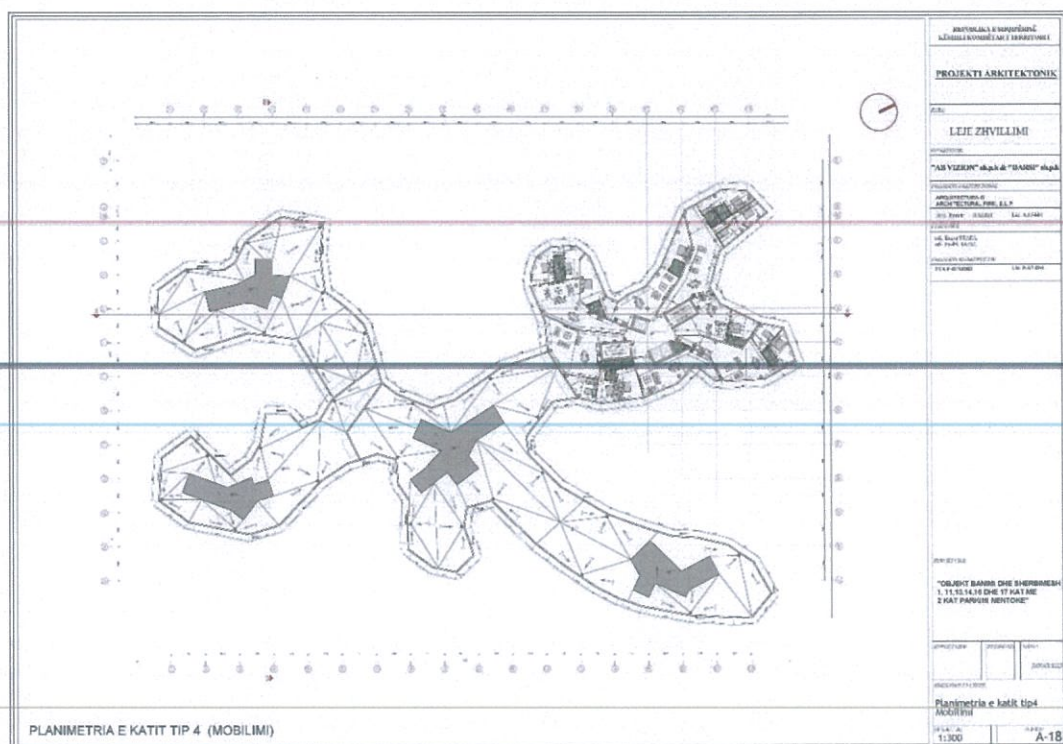
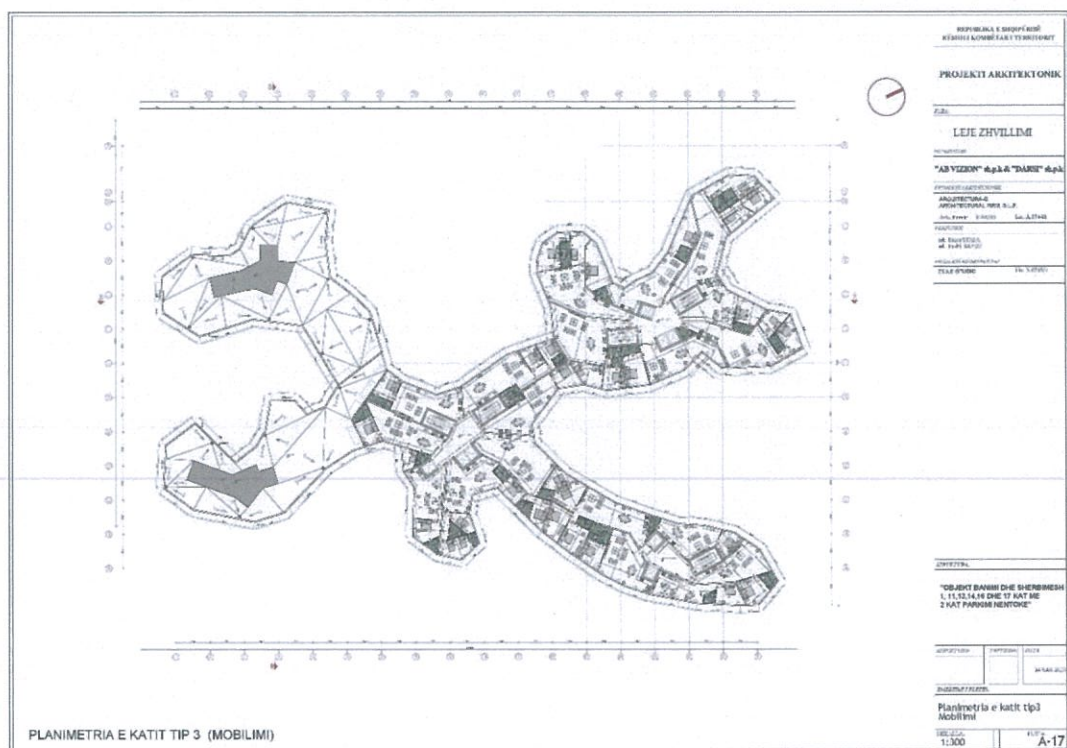


Fig. 9 – Plani i vendosjes së objektit

Dizajni i ndërtesës fokusohet në një gamë të larmishme të tipeve të apartamenteve për të përmbushur nevojat e ndryshme banimi, duke ruajtur një estetikë të thjeshtë dhe të përjetshme. Kjo shumëllojshmëri siguron që një spektër i gjerë banorësh të mund të gjejë një hapësirë të përshtatshme, duke nxitur një ndjenjë komuniteti përmes diversitetit.

PLANIMETRIA E KATTI TIP 1 (MOBILIMI)

Fig. 11 – Planimetria e katit tip 2 te banimit



Objekti Rezidenca Coral ka disa shkallëzime në lartësi, të cilat bëjnë që të kemi 4 plane tip për katet e banimit. Planimetria ka tre tipologji apartamentesh 1+1 , 2+1 dhe 3+1 .

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

Coral synon të bëhet një pikë referimi në këtë zonë me zhvillim të shpejtë, duke ndërthurur në mënyrë harmonike funksionet private dhe publike brenda një ndërtese të vetme, ndërsa ruan një lidhje të fortë me kontekstin natyror dhe urban.



Fig. 14 – Render

Çdo kat është organizuar rreth pesë bërthamave të pavarura, duke optimizuar hapësirën e brendshme dhe duke maksimizuar ekspozimin ndaj dritës natyrore dhe ventilimit. Sistemi strukturor përbëhet nga kolona dhe pllaka betoni të armuar, ndërsa fasada karakterizohet nga një shtresë e lehtë dhe transparente me dritare fikse dhe panele të lëvizshme opake. Këto panele mund të hapen plotësisht, duke eliminuar kufirin midis ambienteve të brendshme dhe të jashtme.



Fig. 15 – Render

E gjithë struktura është modulare me profile vertikale çdo 1 metër, duke e bërë fasadën sa më të bukur dhe të lehtë dhe ekonomike në të njëjtën kohë . Ky modul gjithashtu mundëson pastrimin e lehtë të dritareve nga brenda çdo apartamenti.

Për të reduktuar sipërfaqen e xhamit, 40% e fasadës është e përbërë nga panele të izoluara. Brenda kësaj fasade të modular, janë integruar edhe njësitë e ajrit të kondicionuar, të cilat ajrosen drejtpërdrejt jashtë përmes grilave të veçanta. Çdo apartament ka hapësirën e vet të dedikuar në fasadë për vendosjen e njësive së ajrit të kondicionuar.



Fig. 16– Render



Fig. 17 – Render



Fig. 18 – Render

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	9119 m ²
2. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	2901.8 m ²
3. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	40272.9 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	53763.3m ²
5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	31.82 %
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	68.18 %
7. Intensiteti i ndërtimit:	4.45
8. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	58.15 m
9. Numri i kateve mbi tokë:	17 kat
10. Numri i kateve nën tokë:	2 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K.3993; Nr. pasurie 316,318/5,331/8,331/9, në pronësi të Agim Shehu

Zona Kadastrale: Z.K.2884; Nr. pasurie 332/2,332/3, në pronësi të Agim Shehu

Zona Kadastrale: Z.K.3993; Nr. pasurie 315/2, në pronësi të Gentian Shehu

Zona Kadastrale: Z.K.3993; Nr. pasurie 318/2,331/5,331/6,331/7, në pronësi të Haki Shehu

Zona Kadastrale: Z.K.2884; Nr. pasurie 333/3, në pronësi të Haki Shehu

Zona Kadastrale: Z.K.3993; Nr. pasurie 318/4, në pronësi të Halil Shehu

Zona Kadastrale: Z.K.3993; Nr. pasurie 315/1, në pronësi të Nezir Shehu

KUFIZIMET:

Veri: 326

Jug: 334/2,334/3,334/4

Lindje: 313,314

Perëndim:333/1,219,319

Distanca nga kufiri i pronës:

Veriu 5.0m-17.8m,

Lindja 7.6m-23.7m,

Jugu 6.9m-15.9m,

Perëndimi 5.0m-27.3m,

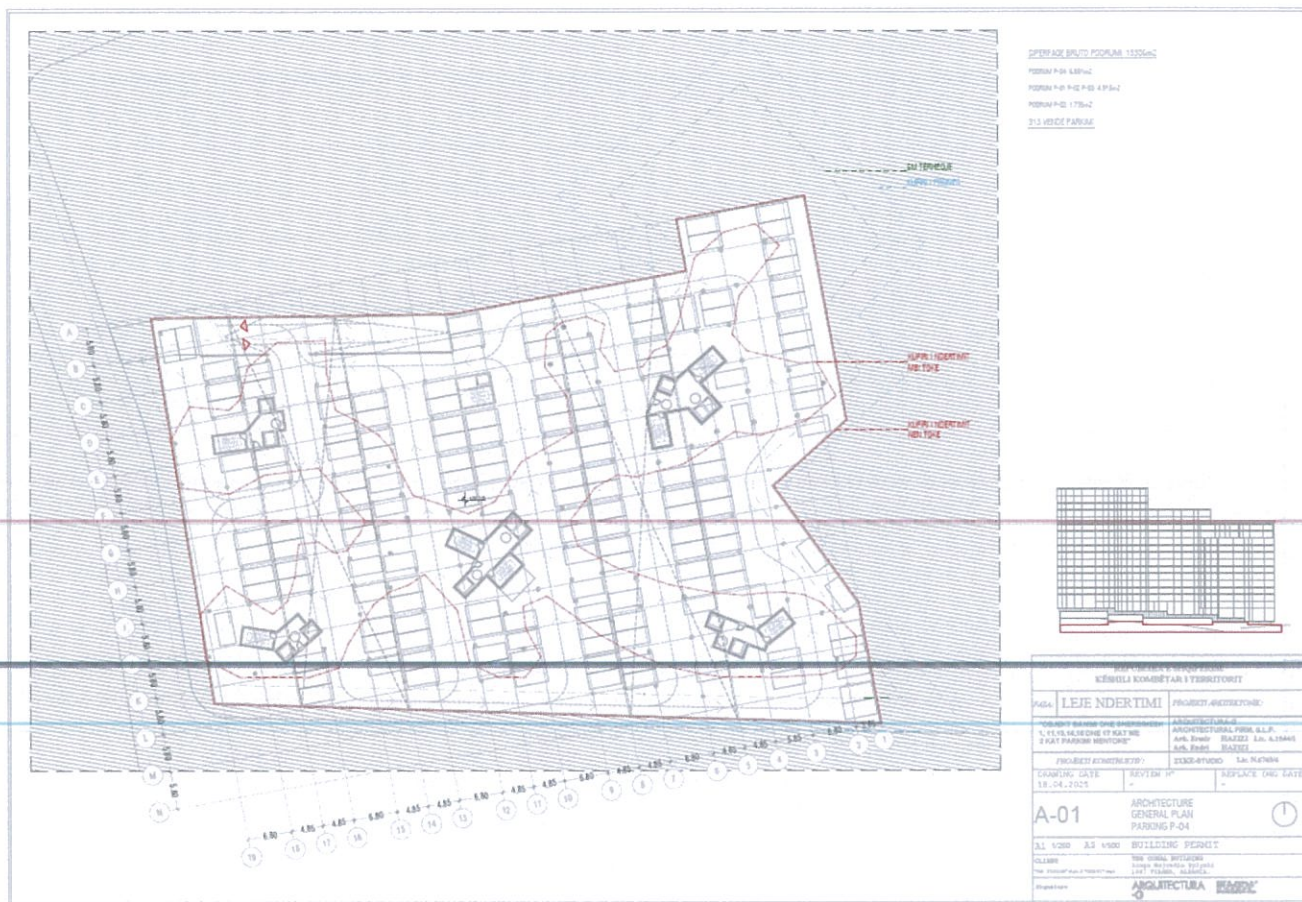
Distanca nga aksi i rrugës në projekt: 6.9m-27.3m.

Zhvillues: "AB VIZION" sh.p.k & "DARSI"sh.p.k "

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Rezidenca ka 2 kate parkim nëntokë të cilat arrijnë të plotesojnë nr. e kërkuar të parkimeve sipas normativave ne fuqi.

Hyrja për në parkim bëhet nga rruga “ Hajredin Bylyshi” dhe vendoset jashtë njollës së objektit. Nëntoka ka 1 rampë me dy sense dhe do të jetë ne funksion te shërbimit dhe banimit. Objekti do të ketë 2 kate nëntoke. Në total do të jenë 379 parkime.



[illegible]

Fig. 20 – Planimetria e katit të parkimit -2

Architectural drawing of the ground floor of the 'Kujtim Zeka' Kindergarten. The drawing shows a complex layout of rooms, corridors, and outdoor areas, all enclosed within a red boundary line. The drawing is oriented with North at the top. A scale bar at the bottom indicates distances from 0.50 to 10.00 meters. A north arrow is located in the top right corner. The drawing is labeled 'KINDERGARTEN' and 'KINDERGARTEN'.

Struktura organike e ndërtesës, me lartësi të ndryshme në seksionet e saj, krijon një siluetë dinamike që harmonizohet me pamjet nga qyteti. Në nivelin e tokës, parqe të vogla të lidhura me korridore rrisin transparencën vizuale dhe japin një ndjesi hapjeje brenda kompleksit. Janë parashikuar ambiente për të gjitha moshat .

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Si pozicion, prona ndodhet jashtë Unazës së Madhe të Tiranës, në zonën e Paskuqanit, por në një distancë jo shumë të largët me qendrën e qytetit . Sidomos tani afrohet më shumë me fillimin e funksionimit të Unazës së madhe

Sipas PDV-së për njësinë KZ_UB_A2_14/147, rruga ekzistuese “Hajredin Bylyshi” do të zgjerohet duke u bërë 10m, pra 1.75 m trotuar në secilën anë të rrugës dhe 6.5 m pjesa e rrugës për automjete. Plani propozon dy rrugë të reja përreth pronës, në Lindje dhe në Jug. Të dyja këto rrugë do të jenë me seksion 10 m, pra nga 1.75 m trotuar dhe 6.5 m pjesa e kalimit të automjeteve.

Gjithashtu, janë shumë afër dhe hyrjedaljet me Unazën e Madhe .

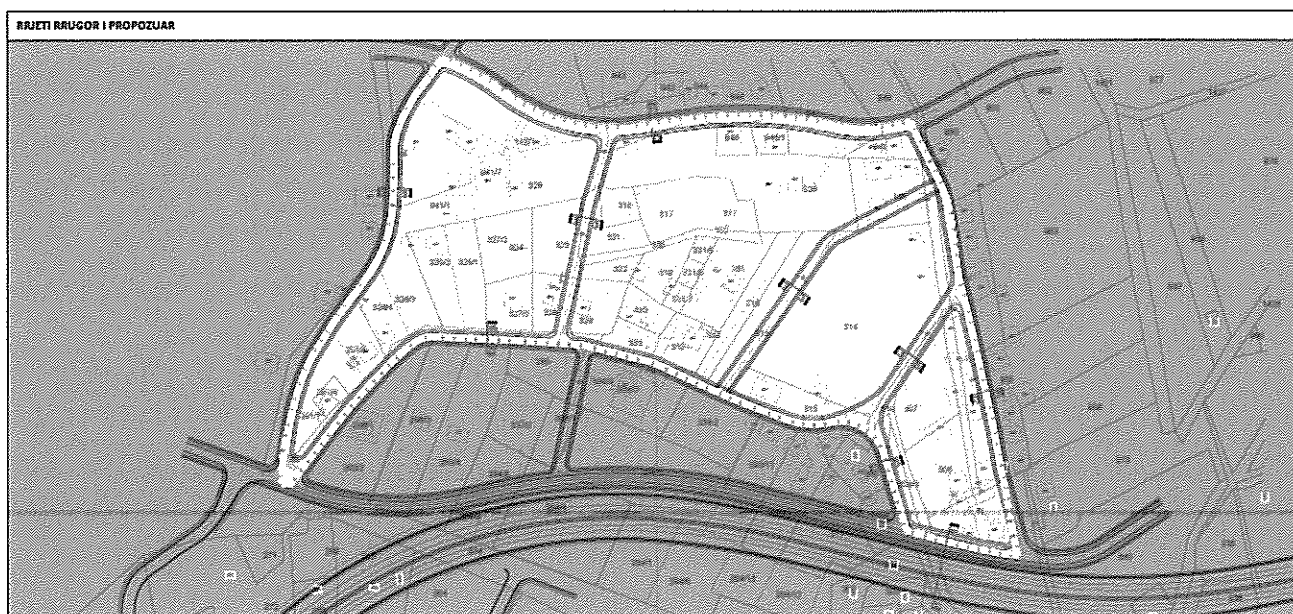


Fig. 22 – Rrjeti rrugor i propozuar