



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
"GREEN HILL RESIDENCE, OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMESH 1,3,5 DHE 7 KATE MBI
TOKË ME 2 DHE 3 KATE PARKIM NËNTOKË”, ME ZHVILLUES SHOQËRINË "G&P"
SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 29, Datë 25.09.2024

PROJEKTUES:

"UNO ARCHITECTS" SH.P.K

ZHVILLUES:

"G&P" 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 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 veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "Green Hill Residence, Objekt banimi dhe shërbimesh 1,3,5 dhe 7 kate mbi tokë me 2 dhe 3 kate parkim nentokë", me zhvillues shoqëri "G&P" 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.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar, ku në pikën 12 të nenit 34 "Distanca minimale midis ndërtimeve" përcaktohet se:
"Për objektet në kompetencë të Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas nenit 19, të kësaj rregulloreje, distancat midis objekteve mund të përcaktohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit me rregullore të posaçme, të miratuara prej tij."
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, I ndryshuar.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i propozuar pozicionohet në një shesh ndërtimi me sipërfaqe prej 5394 m², i cili ndodhet në zonën Selites, Bashkia Tiranë, Shqipëri.

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Objekt rezidencial me 7 kate mbi tokë me 2 dhe 3 kate nëntokë.
- Konceptim si është përshkruar në njësine strukturore FA/76, Tiranë.



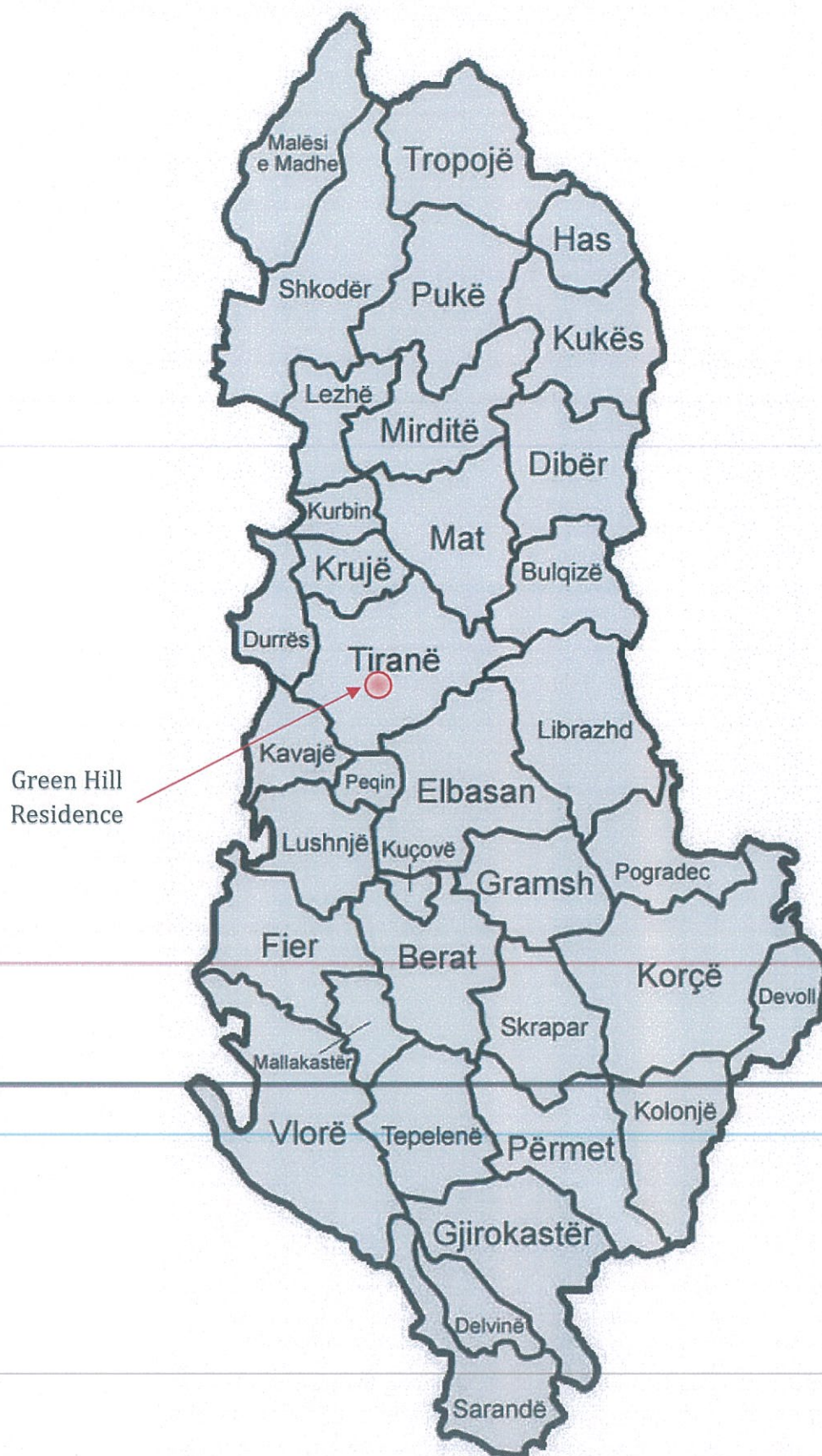


Fig. 1 Vëndndodhja (pozicioni gjeografik)

Rruga: "Nikolla Tupe" 352, Pallati 2, Shkalla 4, Apartamenti 3
 Tirana, Albania
 Mob. +355 69 20 31 242
 Email: info@uno.al
 www.uno.al





Fig. 2 Pozicionimi në zone

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të 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", i ndryshuar, e vendosur në njësinë strukturore FA/76.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona ku propozohet objekti ka një pozicion strategjik në raport me qytetin pasi ka një distance jo të largët nga qendra, ndodhet afër me Parkun e Liqenit artificial si dhe afër me unazën e madhe perendimore të qytetit. Kjo është një zonë akoma jo shumë e populluar, por që është në zhvillim dhe në një të ardhme të afërt do dendesohet me ndërtim, gjë që do sjellë dhe përmirësimin e infrastrukturës ekzistuese, sistemin e gjelbërimit dhe hapësirave të ndryshme urbane.

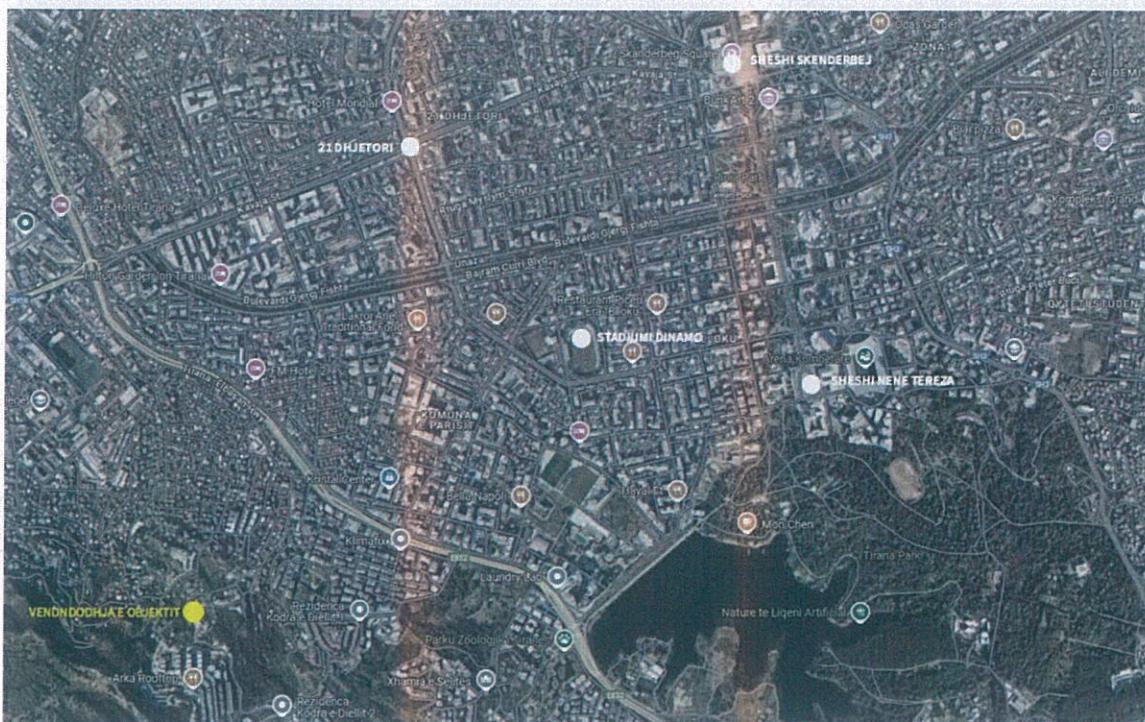


Fig. 3. Vendndodhja ne rang qyteti



Fig. 4. Foto te gjendjes ekzistuese

Rruga: "Nikolla Tupe" 352, Pallati 2, Shkalla 4, Apartamenti 3
 Tirana, Albania
 Mob. +355 69 20 31 242
 Email: info@uno.al
 www.uno.al



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara



Fig. 5. Vendndodhja e pronës

Sheshi i ndertimit i propozuar ndodhet në rrugën “Rexhep Hoxha”, Selitë të qytetit të qytetit të Tiranës, me një distance rreth 2.9 km në juperëndim të qendrës. Sheshi është aktualisht në gjendje të lirë, ka një sipërfaqe prej 5394 m² dhe një formë të çrregullt. Kjo pronë ndodhet në njesinë strukturore FA/76. Referuar nenit përkatës, zhvillimi i objektit i është përmbajtur rregullave të urbanistikës. Struktura e propozuar respekton distancat në mbështetje të Vendimit të Keshillit të Ministrave nr. 408, datë 13.05.2015, për "Miratimin e rregullores së kontrollit të zhvillimit të territorit" (i ndryshuar).

Objekti ka 7 kate mbi tokë, 2 dhe 3 kate nëntokë, të cilat shfrytëzohen për parkim si dhe ambiente teknike.

Kati për dhe ndryshon për të dyja objektet, pasi si pasojë e diferencës së kotave të theksuara të terrenit, objektet janë pozicionuar në platforma të ndryshme. Kati për dhe I njërit objekt është niveli -2 në raport me katin për dhe të objektit tjetër. Për sa i përket funksioneve në këtë kat kemi shërbime në njëren strukturë dhe shërbime +parkim në strukturën tjetër, si rezultat i zhytjes në tokë të kësaj pjese dhe për pasojë mungesën e ndricimit.

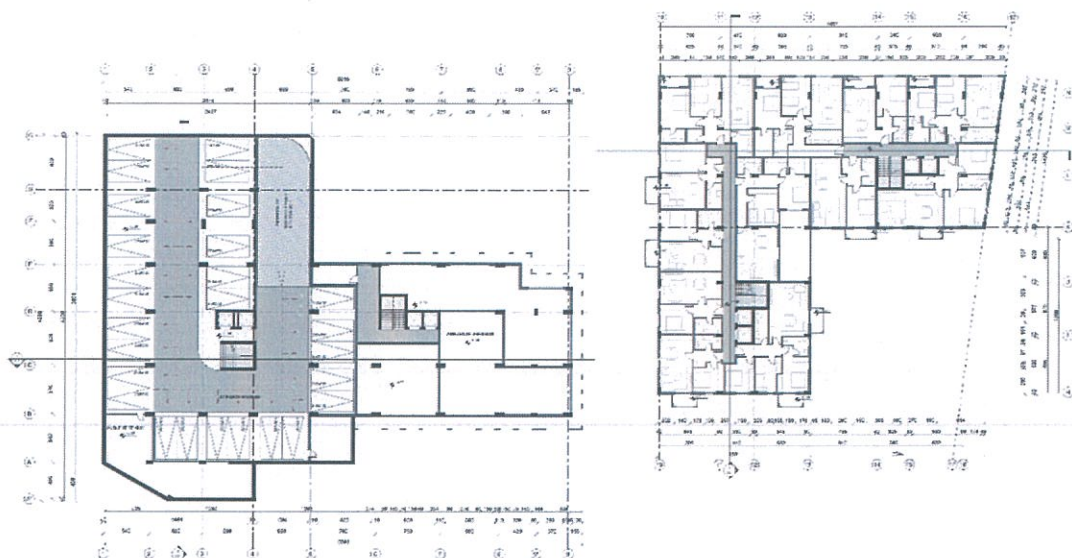


Fig. 6 Plani I katit perdhe 2657.3 m² (parkim dhe banim)



Fig. 7 Pamje nga objekti

Rruga: "Nikolla Tupe" 352, Pallati 2, Shkalla 4, Apartamenti 3
 Tirana, Albania
 Mob. +355 69 20 31 242
 Email: info@uno.al
 www.uno.al



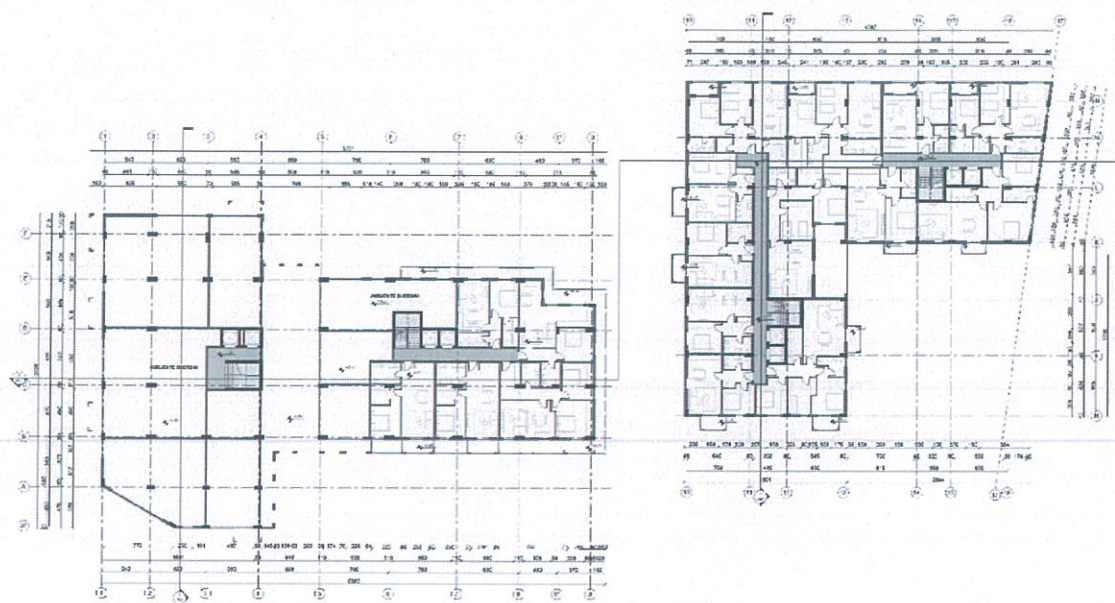


Fig. 8 Plani I katit te pare 2366.3 m² (banim dhe sherbime)

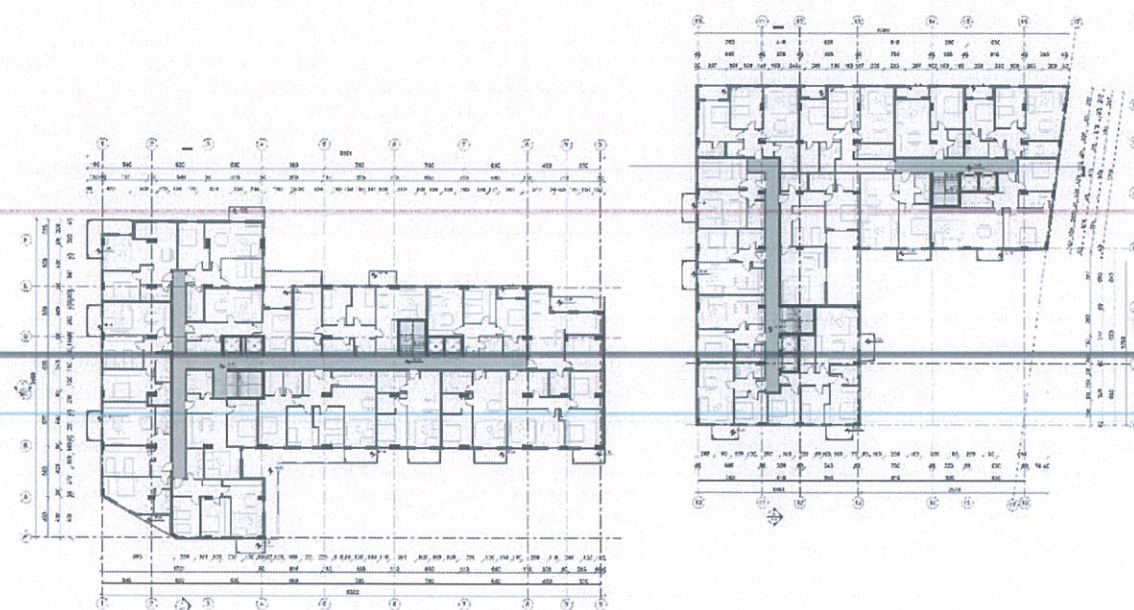


Fig. 9 Plani I katit te dyte 2395 m² (banim)

Katet e tjera kane funksion banimin. Apartamentet jane te orientuara ne te dyja anet per secilin objekt, per shkak te gjereses se seksionit. Dy grupe shkallesh me nga nje ashensor sherbejne per levizjen ne vertikaltet per secilin objekt.

Apartamentet janë të tipologjive të ndryshme 1+1, 2+1 dhe 3+1. Secili prej tyre ka një ose dy llozha /ballkone ose verande sipas rastit dhe pozicionit.

Objekti ka dy nentoke që shërbejnë për parkim dhe ambiente teknike. Në total janë 138 poste parkimi në katër kate, pasi dhe kati 0 i njerit objekt përdoret pjesërisht për parkim.

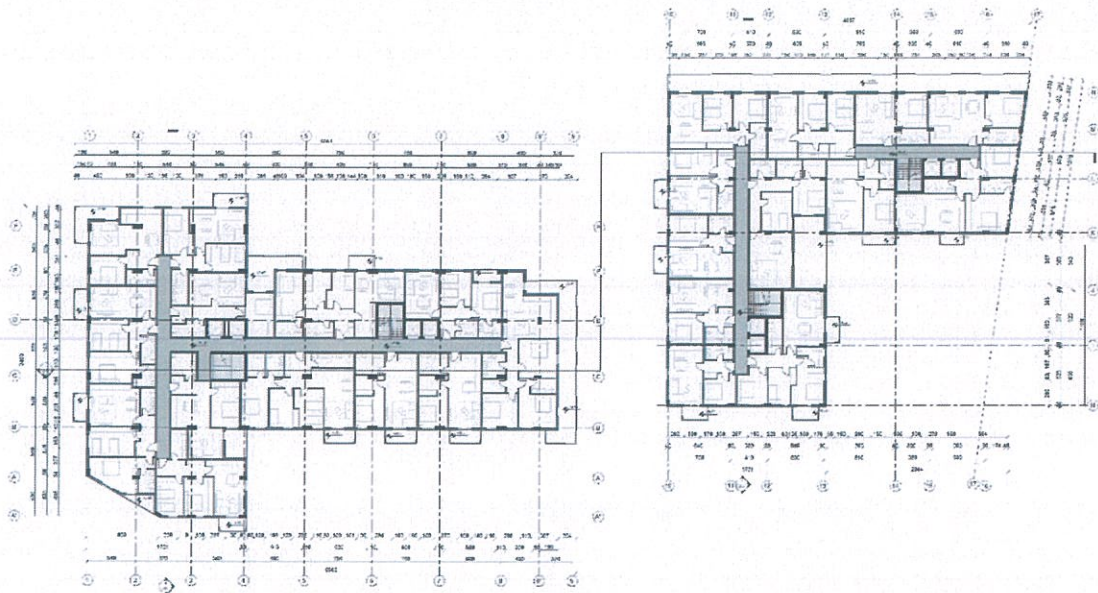


Fig. 10 Plani I katit të tretë 2269 m² (banim)

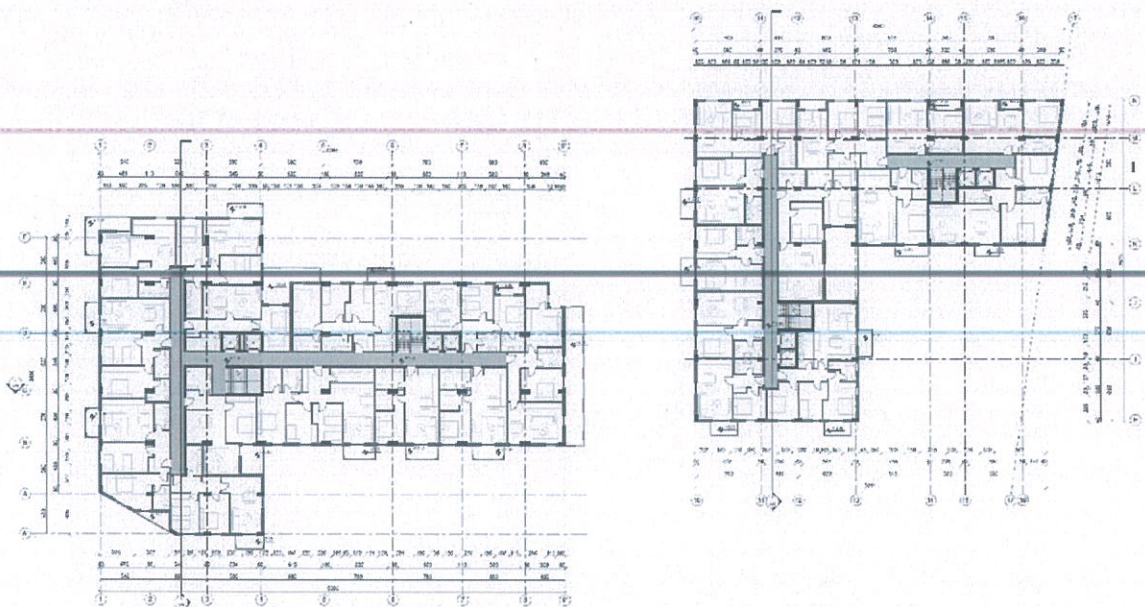


Fig. 11 Plani I katit të katërt 2238.2 m² (banim)

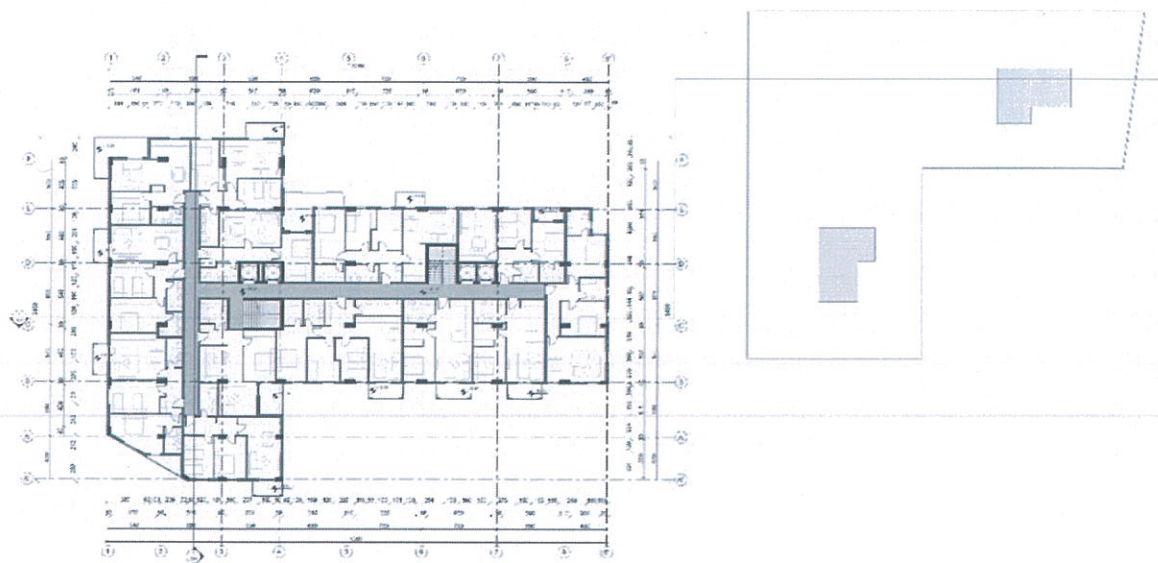


Fig. 12 Plani i katit te peste 1227.8 m² (banim)

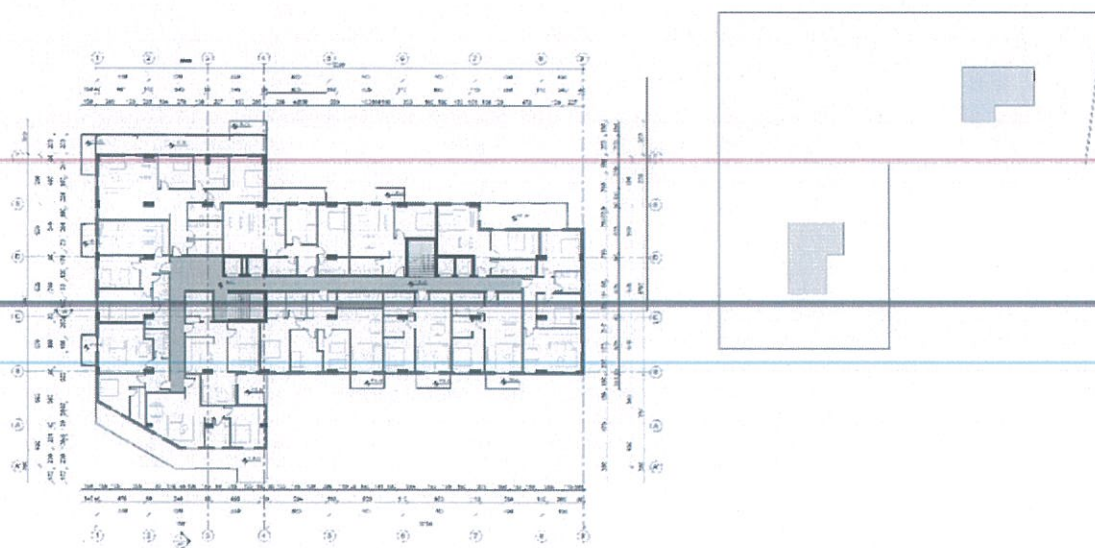


Fig. 13 Plani i katit te gjashte 1121.4 m² (banim)



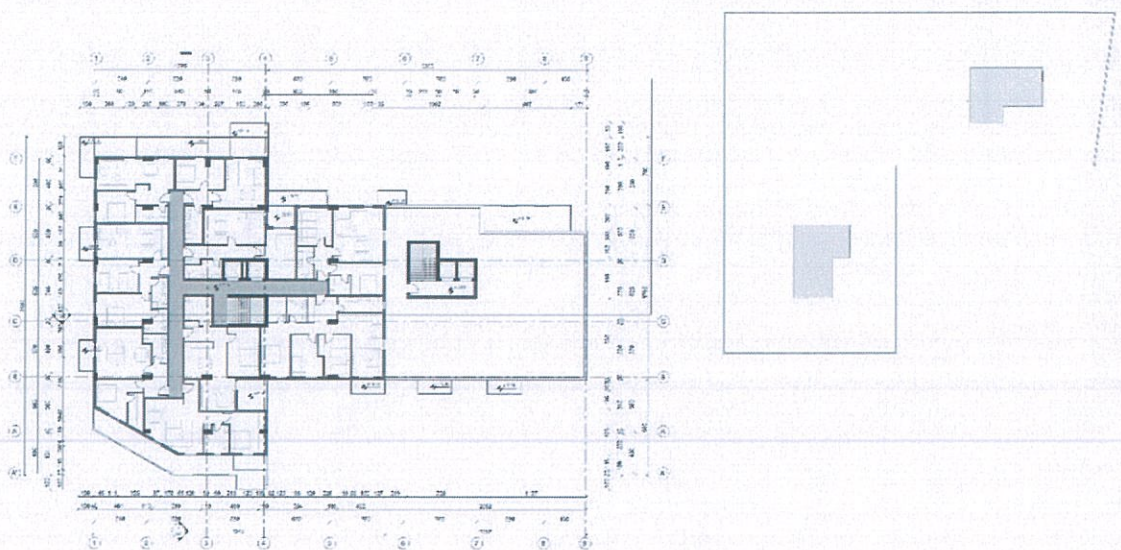


Fig. 14 Plani i katit te shtate 740 m² (banim)

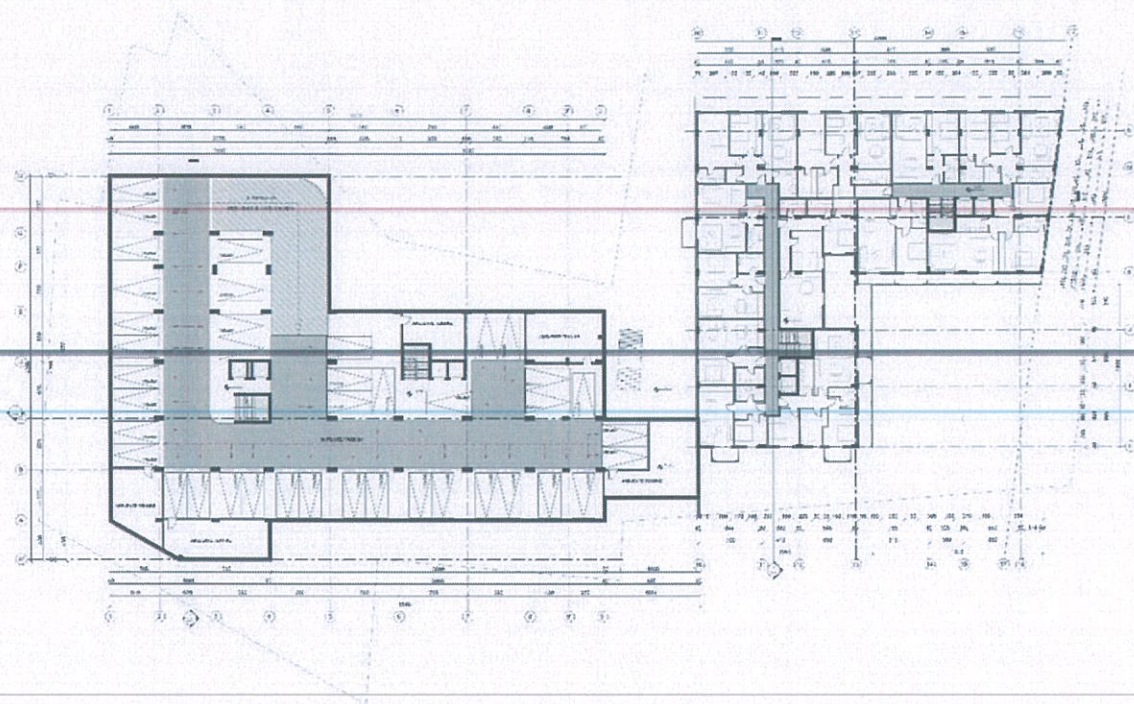


Fig. 15 Plani i katit -1 2906.9 m² (banim dhe parkime)

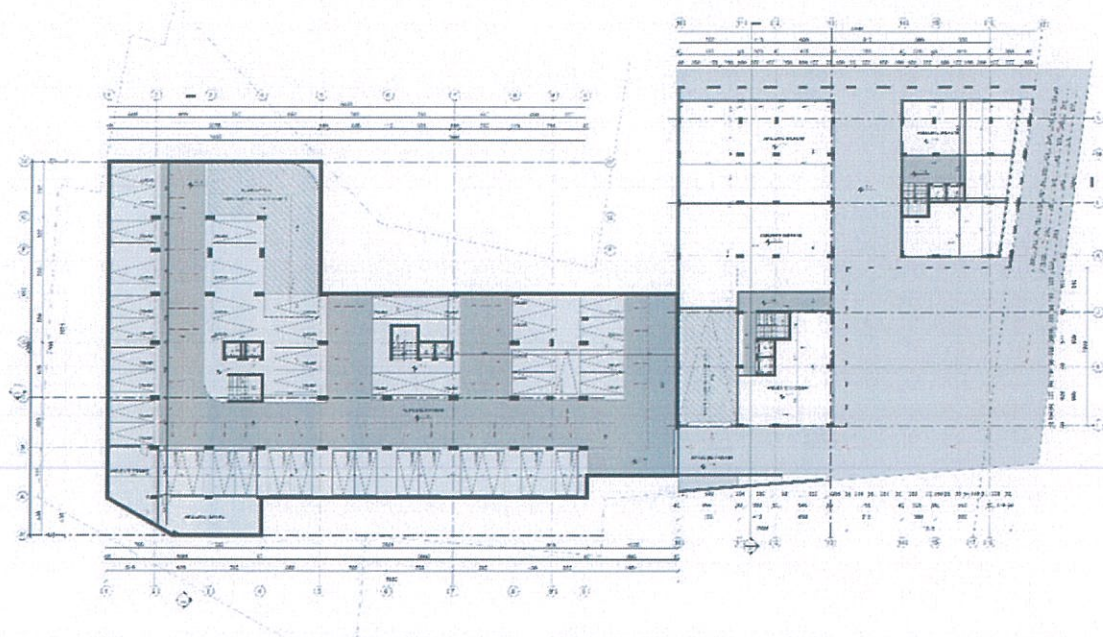


Fig. 16 Plani i katit -2 3002.4 m² (parkime dhe sherbim)

Persa i perket zgjidhjes konstruktive eshte menduar te jete me strukture mbajtese ne trajte kolonave beton-arme. Gjithashtu ne funksion te po kesaj zgjedhjeje, rrjeti i kolonave, i caktuar sipas nje moduli aksial kuadratik eshte llogaritur te kryeje perballimin e ngarkesave sizmike. Kjo ka cuar ne zgjidhjen e nje sistemi traresh te cilet pozicionohen ne forme kuadratiqe. Marrja e ketyre masave garanton plotesisht qendrueshmerine e godines edhe ne rastet me te vecanta te parashikuara.

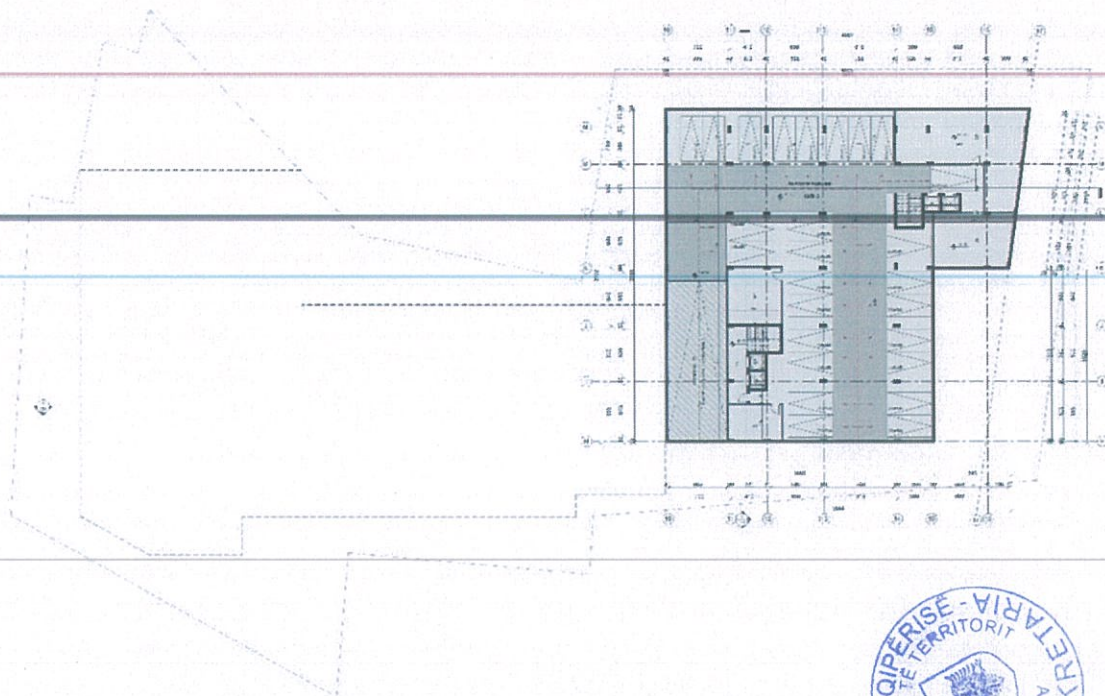


Fig. 17 Plani I katit -3 1292 m² (parkim)

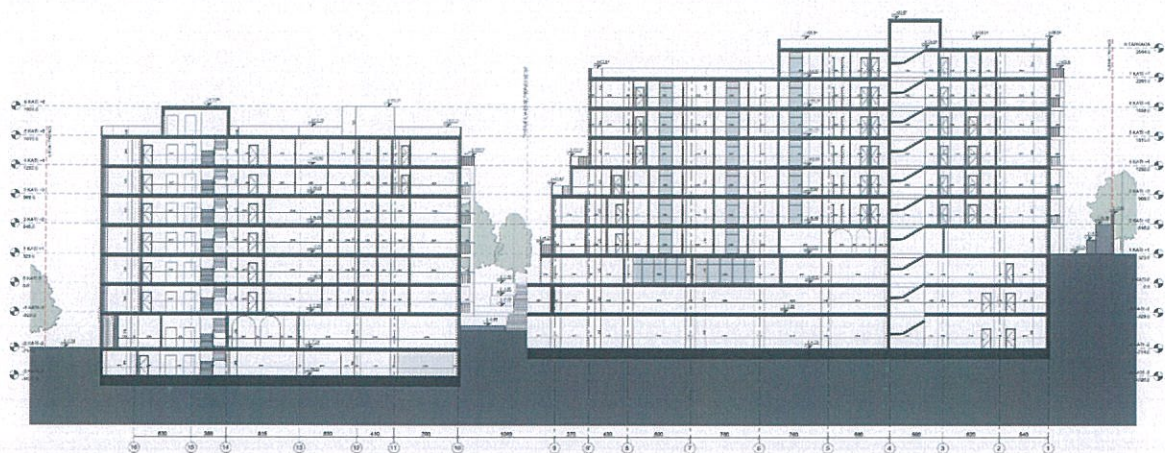


Fig. 18 Prerja 1-1

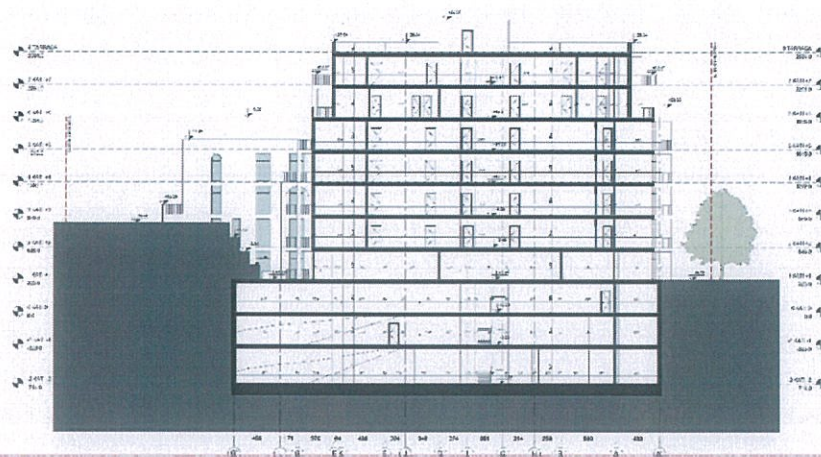


Fig. 19 Prerja 2-2

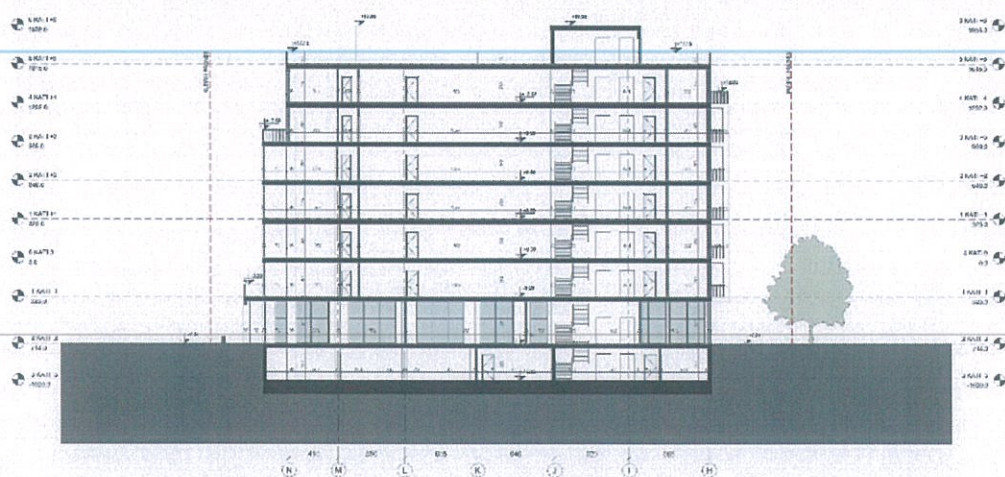


Fig. 20 Prerja 3-3

Rruga: "Nikolla Tupe" 352, Pallati 2, Shkalla 4, Apartamenti 3
 Tirana, Albania
 Mob. +355 69 20 31 242
 Email: info@uno.al
www.uno.al





Fig. 21 Pamje nga objekti



Fig. 22 Pamje nga objekti

Rruga: "Nikolla Tupe" 352, Pallati 2, Shkalla 4, Apartamenti 3
 Tirana, Albania
 Mob. +355 69 20 31 242
 Email: info@uno.al
www.uno.al





Fig. 23 Pamje nga objekti



Fig. 24 Pamje nga objekti

Rruga: "Nikolla Tupe" 352, Pallati 2, Shkalla 4, Apartamenti 3
 Tirana, Albania
 Mob. +355 69 20 31 242
 Email: info@uno.al
www.uno.al



4.2. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TE PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	5 394 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	5 394 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	2 034.1 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi toke:	16 045.4m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nen toke:	6 170.9 m ²
Numri I parkimeve:	138 parkime
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	37.7%
Intensiteti i ndërtimit:	3
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit ne hyrje te objektit:	29.07 m
Numri i kateve mbi tokë:	7 kate
Numri i kateve nën tokë:	2 dhe 3 kate

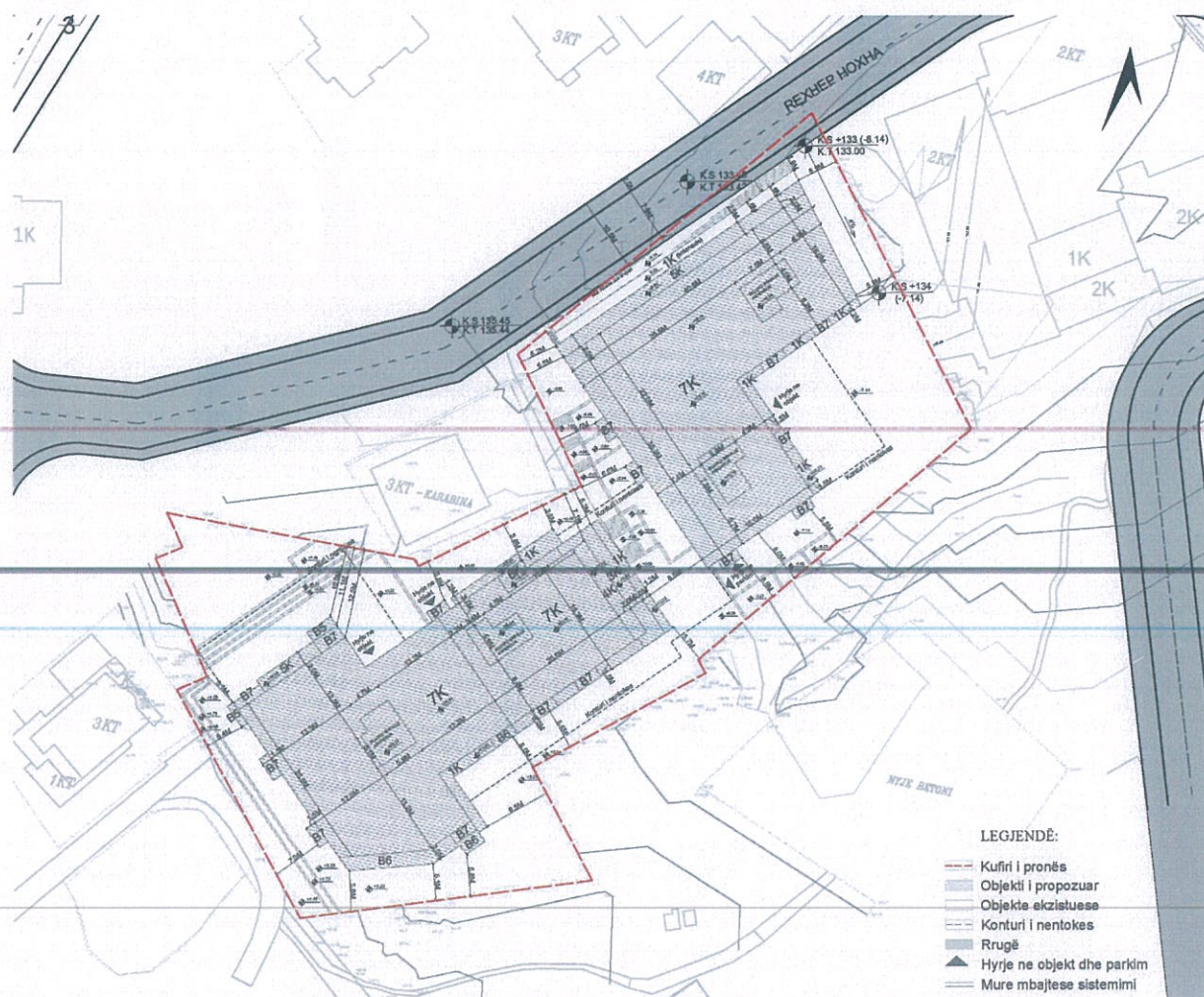


Fig. 25 Planvendosja

4.3. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / në situatën urbane

Ndërhyrja e propozuar integron më së miri me skemën ekzistuese pa pasur nevojë për ndërhyrje masive në të. Studimi do të pajiset me elementë shtesë thelbësore urbane si:

- Sinjalistikë për orientimin në qendër
- Instalimi me material të përshtatshëm sipas kritereve teknike
- Vendkalimet për këmbësorë dhe P.A.K.
- Hapësira të gjelbërta
- Mobilim urban

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Secili prej objekteve do të ketë nga një hyrje për në parkimin në tokësor. Në objektin në perendim të pronës hyrja në parkim realizohet në kuotën e sistemit dhe pastaj parkimi zhvillohet në katet me lart duke shfrytëzuar pjesën e terrenit të zhytur në tokë. Ndërsa në objektin në pjesën lindore parkimi realizohet duke zbritur një kat nëntokësor nepermjet rampës.

Aksesi me automjete bëhet i mundur përmes rrugës "Rexhep Hoxha" që kufizon pronën në pjesën veriore, ndërkohë që akseset për këmbësorët kryhen direkt nga rruga ose nepermjet shkallëve, në varësi të kuotës së pozicionimit të objektit.

"UNO ARCHITECTS" sh.p.k

