



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH, ME 2 DHE 14 KATE MBI TOKË (12 KATE ME ATIK DUPEKS), ME 5 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "VASO PASHA", BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES "DOMUS GROUP AL" SH.P.K.”

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJIVE

Z. Belinda Balluku

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.32 Datë 24.12.2024

Projektues:

Arkitekti dhe kombëtar:
Stefano Deeri Arkitekti Cr.l.



Arkitekt lokal:
Adrian Hajro Liç: A1081/1

Zhvillues:
Domus Group Al Sh.pk.



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: “Godinë banimi dhe shërbimesh, me 2 dhe 14 kate mbi tokë (12 kate me atik duplex), me 5 kate nëntokë, me vendndodhje në rrugën "Vaso Pasha", Bashkia Tiranë, bazuar në:

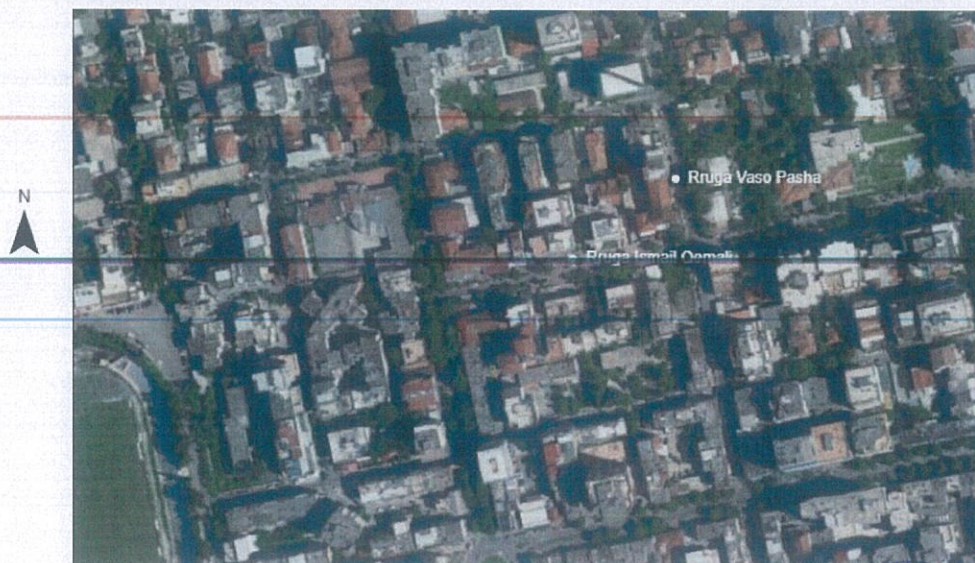
□ Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.

□ Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Keshillit 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, i rishikuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i zhvillimit ndodhet në zonën e bllokut në Tiranë, në një nga zonat më të rëndësishme të zhvillimit urban. Kjo është një zonë, që i është nënshtruar transformimeve urbane e rrjetit urbanistik të kryeqytetit dhe të përmirësimit të hapësirave publike.



1. Vendodhja e sheshit



Zona karakterizohet nga objekte banimi dhe shërbimi të tipologjive të ndryshme dhe është epiqendra e zhvillimit urban dhe jetës sociale në kryeqytetin. Për këtë arsye edhe zhvillimi në kryqëzimin midis rrugës 'Vaso Pasha' dhe 'Ismail Qemali' është me rëndësi për qytetin. Sheshi në studim ka afërsi me objekte të rëndësishme në zonë, si Ish Vila e Enver Hoxhës, Kubi i Bllokut me shërbimet e tij, si dhe plot ndërtesa të tjera si banka, objekte administrative, ashtu si dhe bare dhe restorante.

Ky shesh ndodhet në një pozicion strategjik, dhe është një nga objektet që do t'i japin kryeqytetit në një model evropian.

2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

2.1 Përputhshmeria me Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë

Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë është miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, pjesë e të cilit janë dokumentet e mëposhtme:

- a) Strategjia Territoriale, shoqëruar me përmbledhjen e Analizës dhe Vlerësimit të Territorit;
- b) Plani i Zhvillimit të Territorit, shoqëruar me Shtojcën I, sipas përcaktimeve të Rregullorës së Planifikimit;
- c) Rregullorja e Planit;
- d) Vlerësimi Strategjik Mjedisor;
- e) Materiali hartografik:
 - i. Vizioni strategjik;
 - ii. Ndarja e territorit në 5 sisteme;
 - iii. Ndarja e territorit në njësi;
 - iv. Përdorimi i propozuar i tokës sipas 14 kategorive bazë;
 - v. Infrastruktura e transportit;
 - vi. Fazat e zbatimit të PPV-së.

Parcela që do të zhvillohet ndodhet në njësinë strukturore TR/200, me një sipërfaqe prej 2.23 ha. Kategoritë e propozuara të përdorimit të tokës për këtë njësi përfshijnë përzierjen e përdorimeve të shërbimeve, institucioneve, aktiviteteve rekreative, sociale, kulturore dhe të banimit sipas ndërthurjeve ekzistuese në territor apo dhe atyre të propozuara.



2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Zona është e konceptuar me funksion kryesor banimin sic përcaktohet edhe ne PDV me 89% dhe 8% infrastrukturë. Përsa i përket parametrave të tjere të zhvillimit për objektin e propozuar do të përcaktohen në këtë rregullore sipas nenit 34, pika 12 e VKM-së 408, datë 13.05.2014 "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i Ndryshuar.



2.Sheshi në studim



3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Në sheshin në fjalë aktualisht ndodhet një objekt shërbimesh me karakter privat, i cili nuk paraqet vlera të spikatura arkitektonike për qytetin. Karakterizohet nga mungesa e infrastrukturës dhe nga shfrytëzim i dobët i hapësirës.

4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Zhvillimi i ri i propozuar, përmbush nevojat dhe kërkesat për të qënë në nivel të standarteve europiane, duke u prezantuar si vlerë e shtuar arkitektonike në zonë dhe në qytetin e Tiranës.

Propozimi për zhvillim përbehet nga 2 volume (*sipas hartës së planvendosjes që shoqëron këtë rregullore*). Duke marrë për baze zonën me zhvillimet dhe volumet aktuale, zhvillimi i ri, i qendron besnik altimetrisë së zonës.

Në këtë mënyrë me zhvillimin e ri të propozuar, kemi një ndërhyrje si vlerë të shtuar në atë që është sakaq në zonë, duke respektuar paramentrat e zhvillimit të konsoliduar, ashtu si edhe duke respektuar zhvillimet volumetrike dhe estetike në proces të zonës.

Objekti i ri do jetë një ndërtesë banimi 14 kat me dy kate shërbim dhe 5 kate parkim nëntokë.

Ambientet teknike të ndërtesës do të pozicionohen në katet nëntokë si dhe pajisjet do të integrohen në fasadën e ndërtesës, në mënyrë që të respektojnë fasadat dhe mos të çënojnë pamjen e përgjithshme të ndërtesës.

KATI	FUNKSIONI	SIPERFAQJA
-5	Parkim/ Ambjente teknike	851,8 m ²
-1 deri -4	Parkim/ Ambjente teknike	1128,3 m ²
0, 1	Njesi tregtare/ Shërbime	525 m ²
2- 12	Banim	416,16 m ²
Atik	Banim	154,2 m ²



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

Objekti ka çarje dhe ballkone në të gjithë perimetrin e tij, përkatësisht në drejtimet Veri, Jug, Lindje dhe Perëndim.

Faqja e fasadës përgjatë gjithë perimetrit është konceptuar me veshje dhe elemente dekorative me materiale guri natyror që do të kenë ngjyrë të ndryshme dhe konfigurim në kat.

Sistemi i fasadës plotëson kërkesat e izolimit termik dhe akustik dhe kryen më së miri funksionin e hijëzimit diellor.



3. Pamje 3 dimensionale/ Fasada

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1209.8 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	525 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	5782 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	11147 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	43 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	57%
Intensiteti i ndërtimit:	4,7
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemit:	51.7 m
Numri i kateve mbi tokë:	14 kt (12 kt+ atik duplex)
Numri i kateve nën tokë:	5 kat



Tregues teknik:

Z.K. 8270; Nr. pasurie 2/411
Z.K. 8270; Nr. pasurie 2/946
Z.K. 8270; Nr. pasurie 2/396
Z.K. 8270; Nr. pasurie 2/863
Z.K. 8270; Nr. pasurie 2/864
Z.K. 8270; Nr. pasurie 2/865

Kufizimet:

Veriu: 1,1 dhe 24,6 m

Lindja: 2,6 m

Jugu: 1,2 m

Perëndimi: 2,9 m

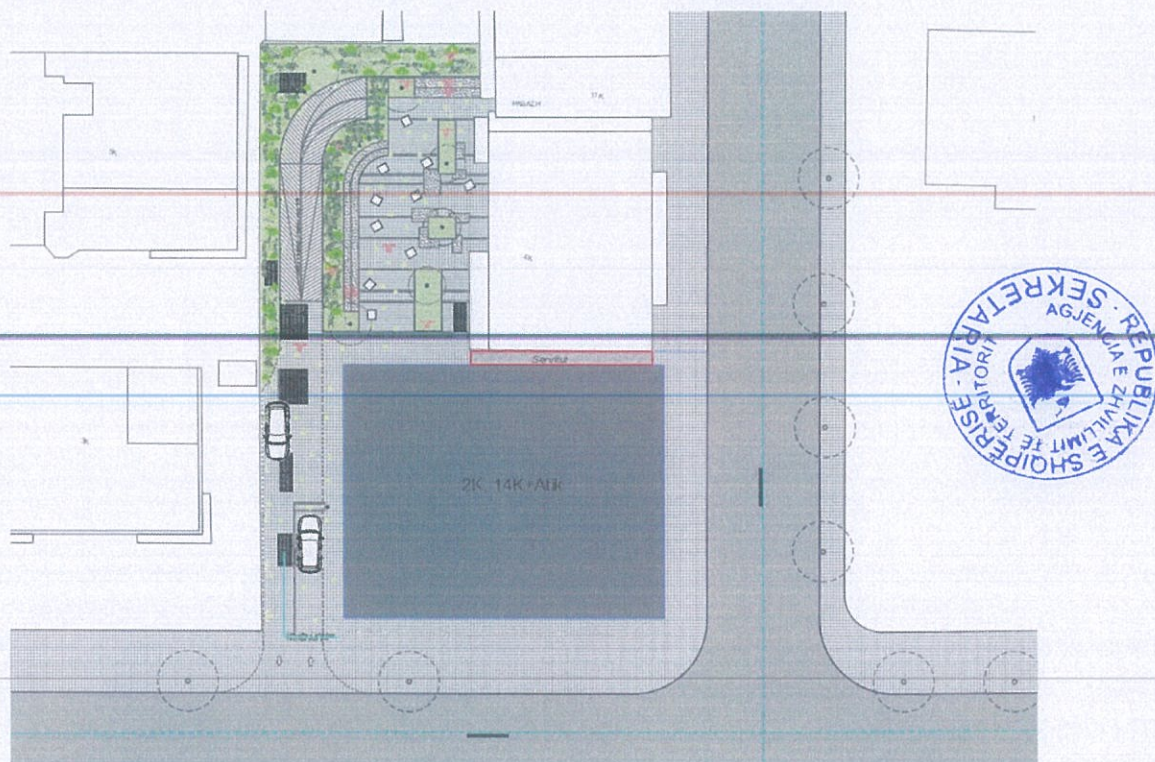
Distanca nga aksi i rrugës: 7,8 m nga Rr. "Vaso Pasha", 8,6 m nga Rr. "Ismail Qemali".

4.4 Hapësirat e lira dhe te gjelberta / vendparkimet

Propozimi për zhvillim shoqërohet me 5 kate nëntokë, të cilat do të kenë funksionin e ambjentëve teknike dhe parkimit nëntokësor.

Nga rruga 'Ismail Qemali' realizohet aksesi për në parkim nëpërmjet një rampe nga ku arrihet niveli i parë i parkimit.

Në pjesën veriore të ndërtesës ndodhet dhe oborri i brendshëm, i konceptuar si një hapësirë pushimi dhe qetësie i pajisur me ndenjëse dhe gjelbërime të bollshme.



4. Planvendosja e objektit

Kjo hapësirë e brendshme ka askes nga të dyja rrugët. Aksesit për banorët mbetet gjithashtu i pa cënuar, duke respektuar sertivutin e kalimit për banorët e Pallatit Nr.10, sipas Vendimit të Gjykatës së Rrethit Tiranë Nr. 5851, datë 14.11.1997".

5. RREGULLAT E RRJETEVE TE INFRASTRUKTURES

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore te infrastrukturave

Infrastruktura urbane përbën një nga elementët kryesorë për zhvillimin e qëndrueshëm të qytetit të Tiranës. Rrjetet e ujësjellësit, kanalizimeve, energjisë elektrike, telekomunikacionit, si dhe rrugët dhe trotualet, janë të ndërvarura dhe kërkojnë menaxhim të unifikuar.

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore. Respekton plotësisht gjëndjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të bashkisë Tiranë, për sa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit; tanimë plotësisht e formuar në këtë aspekt.

Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, midis rrugës "Vaso Pasha" dhe "Ismail Qemali" në Jug. Nga rruga "Ismail Qemali" do të ketë akses dhe për parkimet nën-tokësore.

Rrjetet do të vendosen sipas thellësive dhe distancave të përcaktuara në manualet teknike. Materialet e përdorura do të jenë të certifikuara sipas standardeve europiane. Pas çdo ndërhyrjeje, do të rikthehet në gjendje të rregullt asfalti, trotualet, pllakat, si dhe elementët e tjerë nëse janë dëmtuar.

Respektimi i rregullave për rrjetet e infrastrukturës është domosdoshmëri dhe prioritet për garantimin e cilësisë së jetesës së qytetarëve, për të siguruar një zhvillim urban të qëndrueshëm dhe për të parandaluar problematika të përsëritura. Zbatimi rigoroz i këtyre rregullave siguron jo vetëm mirëfunksionimin e rrjeteve, por edhe rritjen e sigurisë dhe estetikës së qytetit.



