



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH ME 14 KATE MBI TOKË DHE ME 3 KATE
PARKIM NËNTOKË NË RRUGËN "E KOSOVAREVE "
DHE RRUGËN "GJIK KUQALI"

MIRATOHET
KRYETARI/K.K.T.

Z. EDI RAMA



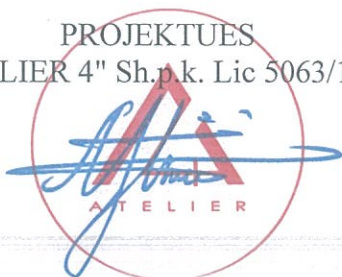
MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLEKU



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.31, Datë 24.12.2024

PROJEKTUES
"ATELIER 4" Sh.p.k. Lic 5063/11

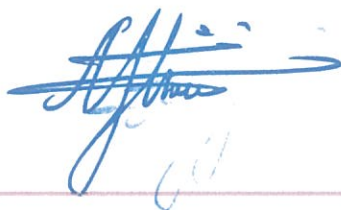


ZHVILLUES
"TEXAS DEVELOPMENT"



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	5
2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së	5
2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim	5
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese	6
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit.....	8
4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara	8
4.2. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat.....	9
4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.....	11
4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet	11
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës	12
5.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave	12



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 14 KATE MBI TOKË DHE ME 3 KATE PARKIM NËNTOKË NË RRUGËN "E KOSOVAREVE " DHE RRUGËN "GJIK KUQALI " me zhvillues Shoqërinë "TEXAS DEVELOPMENT", 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.
- Vendimin Nr. 1, datë 14.04.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Tiranë".

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet në një sipërfaqe prej 370 m², përgjatë rrugës së Kosovareve dhe Gjik Kuqali. Përdorimi ekzistues i tokës në zonën për zhvillim është kryesisht banim i kombinuar me shërbime, që vihet re në praninë e banesave shumëfamiljare, shërbimeve, bareve, restoranteve, të cilët funksionojnë përgjatë gjithë vitit. Këto struktura janë përgjithësisht të larta (6-12 kate) me funksione mikse. Zona ka një afërsi shumë të favorshme në lidhje me liqenin e Tiranës, qendrën dhe daljet në Unazë të madhe.

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Vendim Nr.626, datë 15.07.2015, "Për miratimin e normativave të projektimit të banesave".
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- Vendim Nr. 711, datë 12.10.2016, Për miratimin e rregullores "Për kushtet dhe kriteret për projektimin dhe ndërtimin e strukturave akomoduese".





Fig. 1. Vendndodhja (pozicioni gjeografik)



Zona për zhvillim

Fig. 2. Pozicionimi ne Planin e Detajuar Vendor Tiranë



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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, me Vendimin nr. 40671, datë 18.10.2021, "Për miratimin e fazës I të planit të detajuar vendor të njësisë strukturore TR/165_1_2_3 (Ndryshim)" për zonën e interesit; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore TR/165, në sistemin territorial UB ku përdorimi i tokës që lejohet është A. Banim 91% dhe IN. Infrastruktura 9%.

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".

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 Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH ME 14 KATE MBI TOKË DHE ME 3 KATE PARKIM NËNTOKË NË RRUGËN "E KOSOVAREVE " DHE RRUGËN "GJIK KUQALI ", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

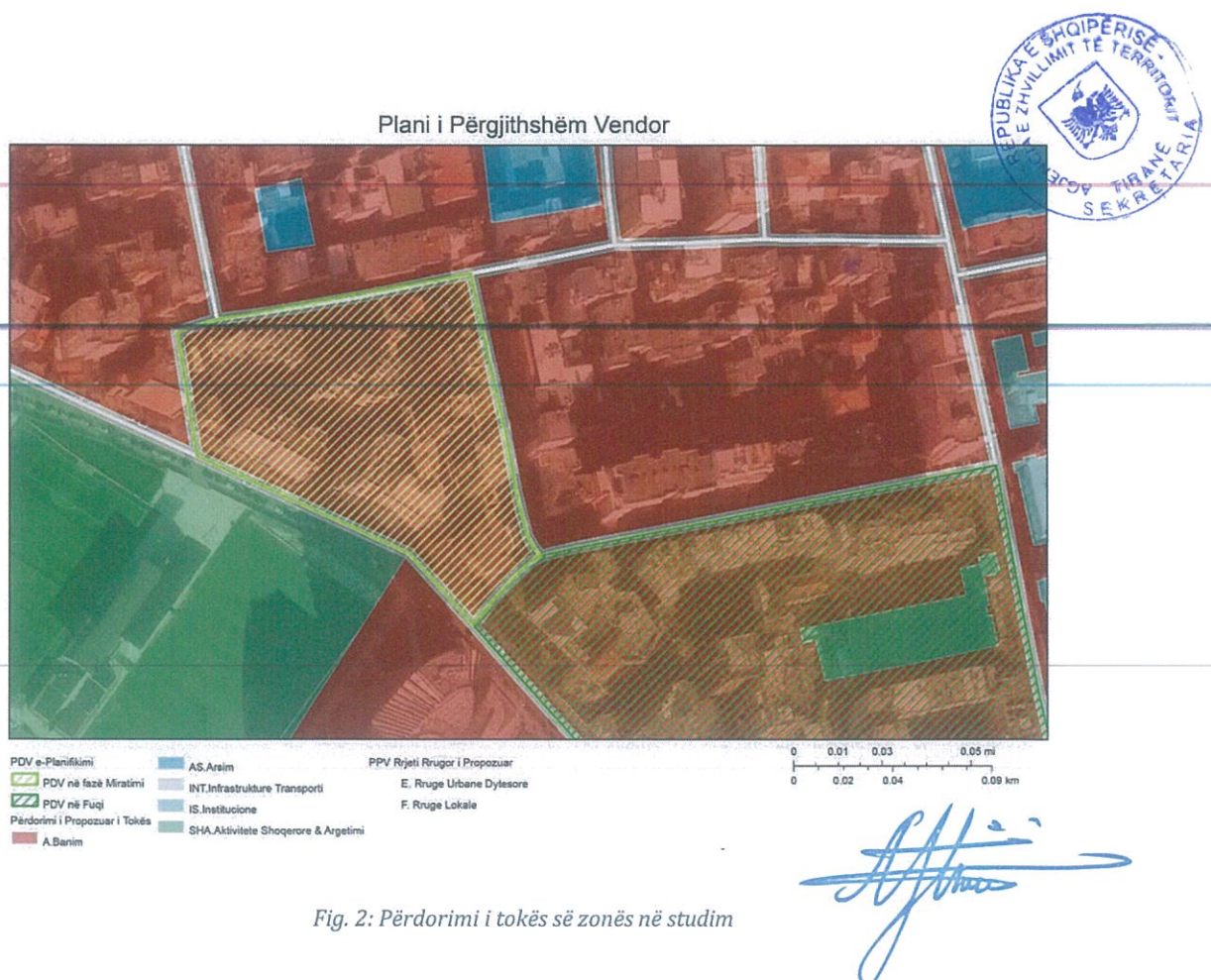


Fig. 2: Përdorimi i tokës së zonës në studim



Fig. 6. Evidentimi i zonës në studim në lidhje me njësisë strukturore TR/165

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Parcela pronë private për zhvillim me numër pasurie 6/230; zk. 8270, Tiranë, pjesë e Njesisë Strukturore TR/165, ndodhet në pjesën qendrore të qytetit, në një distance të shkurtër nga Bulevardi “Dëshmorët e Kombit” dhe Sheshi “Skënderbej”. Ato bëjnë pjesë në një stof urban të rregullt të karakterizuar nga rrjeti kuadratik i rrugëve që kufizojnë blloqet e ndërtesave me funksione mikse, por ku mbizotëron përgjithësisht karakteri rezidencial. Zona përkufizohet dhe aksesohet nga dy rruge kryesore: Rruga “Gjok Kuqali”, Rruga “E Kosovareve”. Dendësia urbane është relativisht e lartë, e përbërë kryesisht nga objekte të pas viteve 90’ me lartësi deri 12 kate. Më poshtë janë paraqitur foto të gjendjes ekzistuese të pronës. 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”.

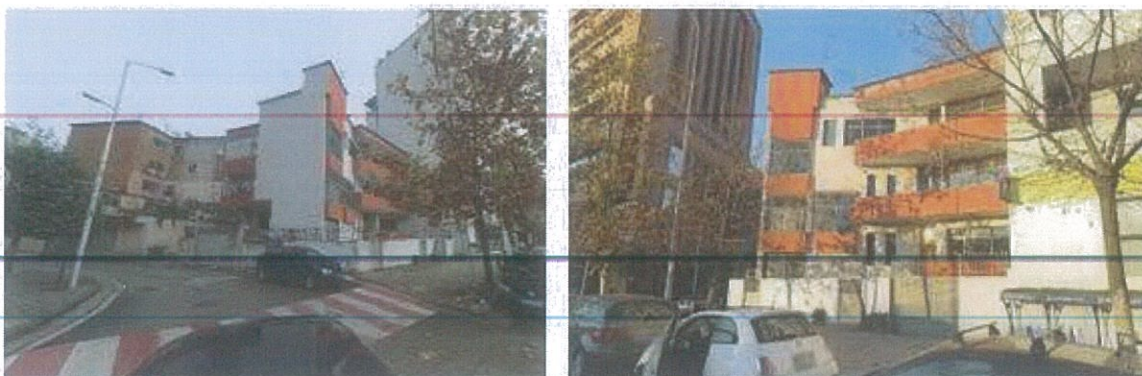


Fig. 7. Përdorimi ekzistues i truallit,

Koncepti

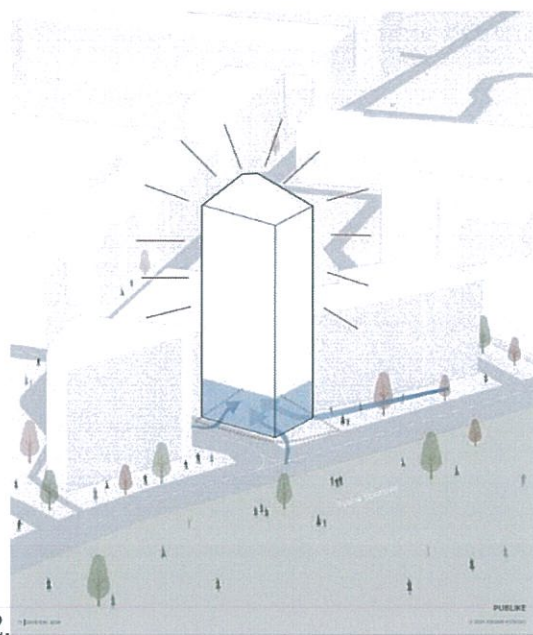
Koncepti arkitektonik synon krijimin e një objekti me karakter të fortë identitar, i cili ndërthur kryesisht hapësira rezidenciale me hapësira shërbimesh dhe sociale duke gjeneruar një volum dinamik që reagon ndaj kushteve të ndriçimit natyral dhe vizurave kryesore të zonës. Ndërtesa është e artikuluar përmes hapjeve dhe boshllëqeve në fasadë, të cilat lejojnë depërtimin e dritës dhe krijojnë ritëm vizual, ndërkohë që lidhja me katin përdhe dhe hapësirat publike siguron integrimin me bulevardin dhe parkun përreth. Estetishtë, objekti mbështetet mbi përdorimin e materialeve të thjeshta dhe të qëndrueshme, ku e kuqja ndërthuret me elementë transparente, duke ruajtur koherencën me identitetin e zonës dhe duke e bërë ndërtesën një pikë referimi urban.



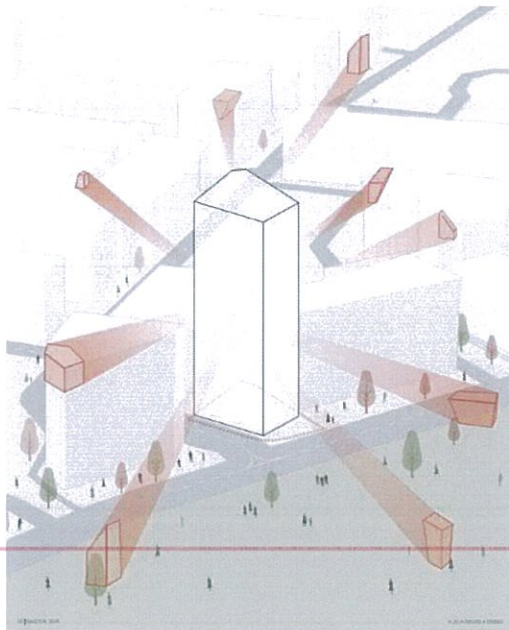
[Handwritten signature]



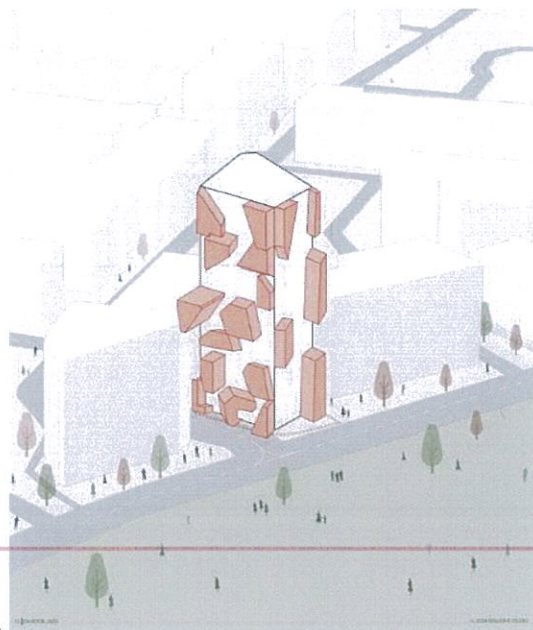
1.



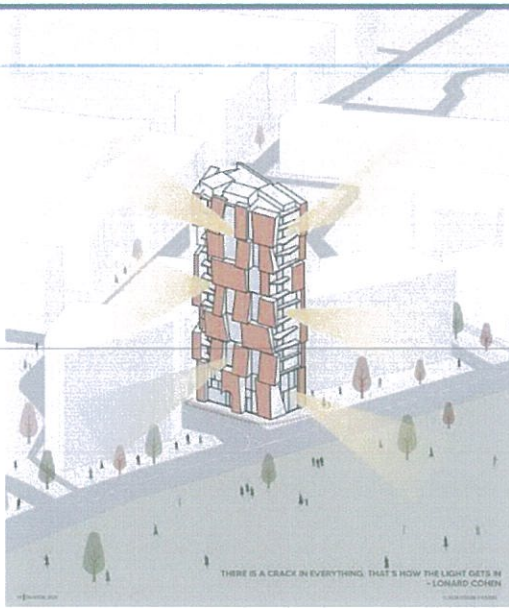
2.



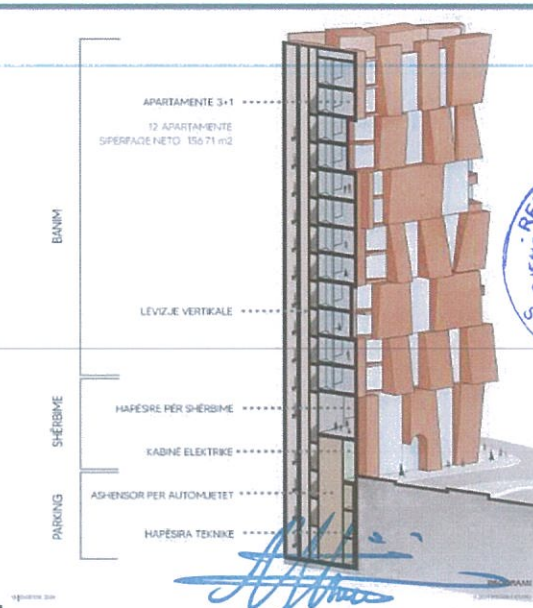
3.



4.



5.



6.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

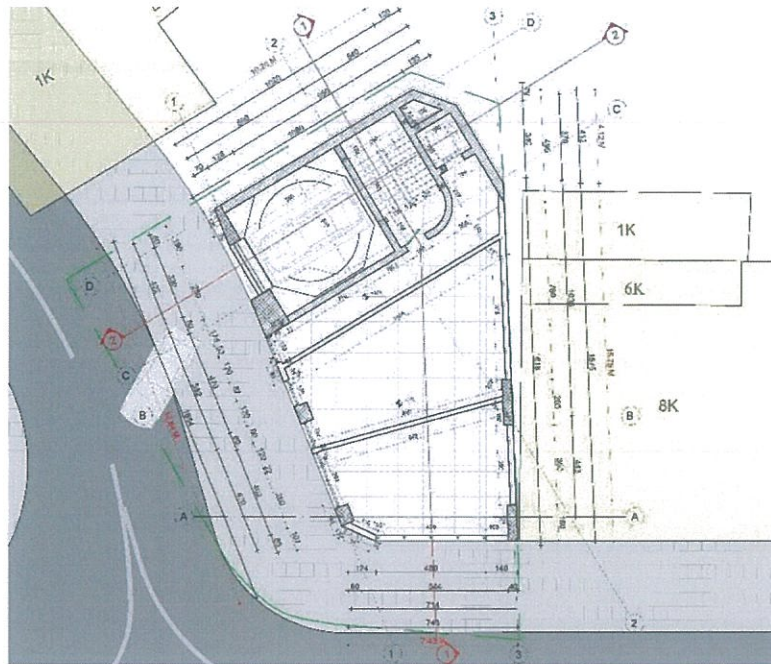
4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Godina përbëhet nga funksionet e mëposhtme:

- Shërbime
- Banim

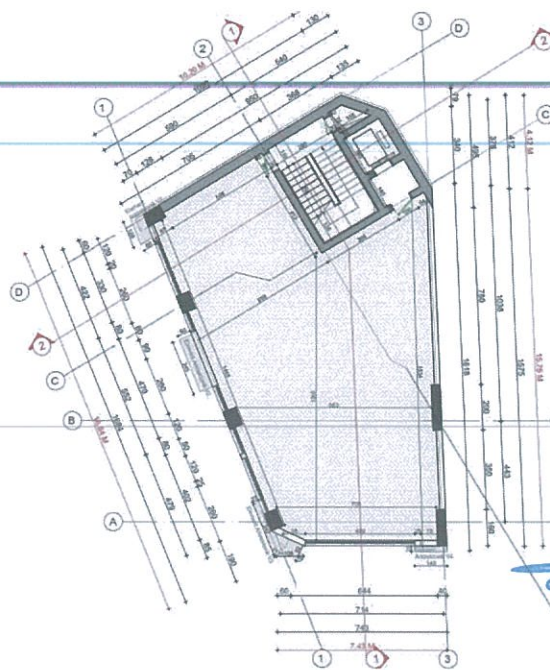
Kati ±0.00

Kati ±0.00 përfshin: - Hapësirat e përbashkëta të Objektivit - Njësi Shërbimi



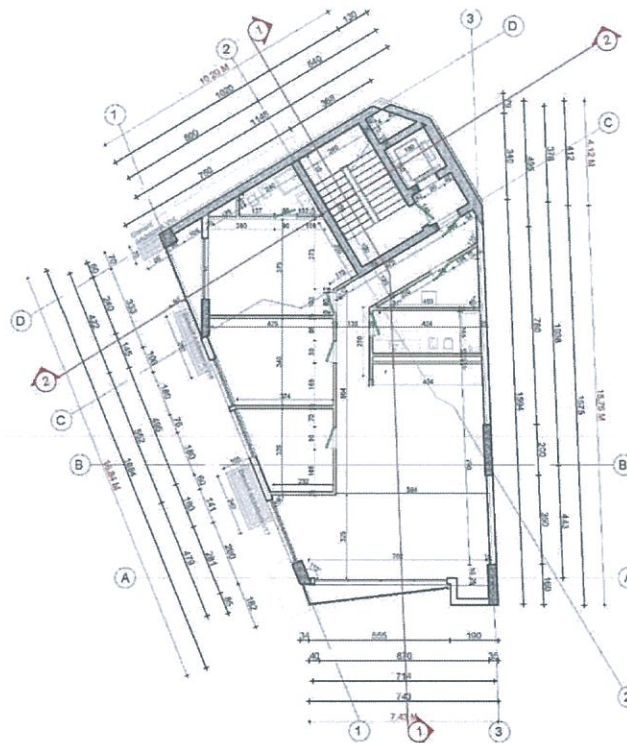
Kati +1

Kati +1 përfshin: Njësi Shërbimi



Kati Tip (+2 ; +13) përfshin:

- Njësi banimi



4.2. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat

Fasada e këtij objekti është realizuar në stil modern minimalist, ku si element karakterizues janë linja të pastra dhe vetrata të mëdha. Në të njëjtën kohë dalja me përmasa të ndryshme e elementeve opak krijon mundësi hijëzimi të objektit.

Volumet e kuqe, këndore dhe të parregullta, janë projektuar për t'i dhënë ndërtesës një identitet unik, skulpturor brenda mjedisit të saj urban. Këto volume janë të zhvendosura në një mënyrë që imitojnë formacionet gjeologjike ose sipërfaqet e palosura, duke simbolizuar forcën, elasticitetin dhe përshtatshmërinë. Tekstura e ketyre volumeve është në kontrast të fortë me elegancën e elementeve të vetratave të xhamit në dukje të fshehura, duke balancuar raportin mes transparencës dhe privatësisë.



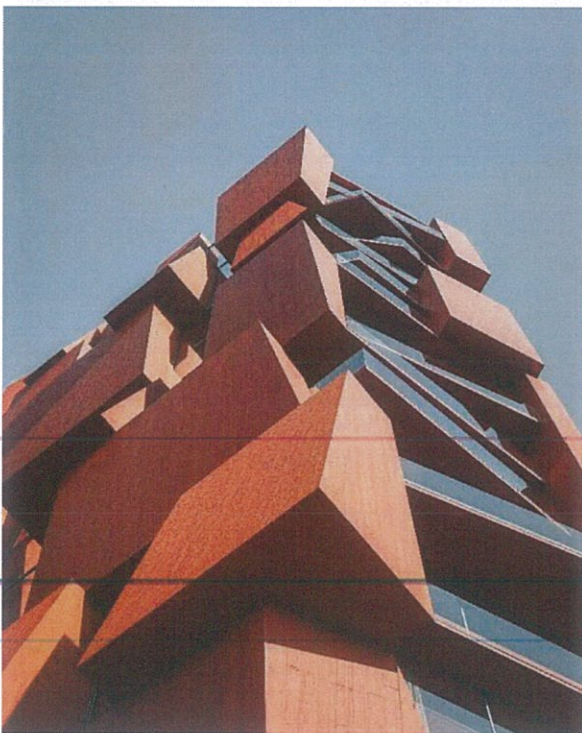
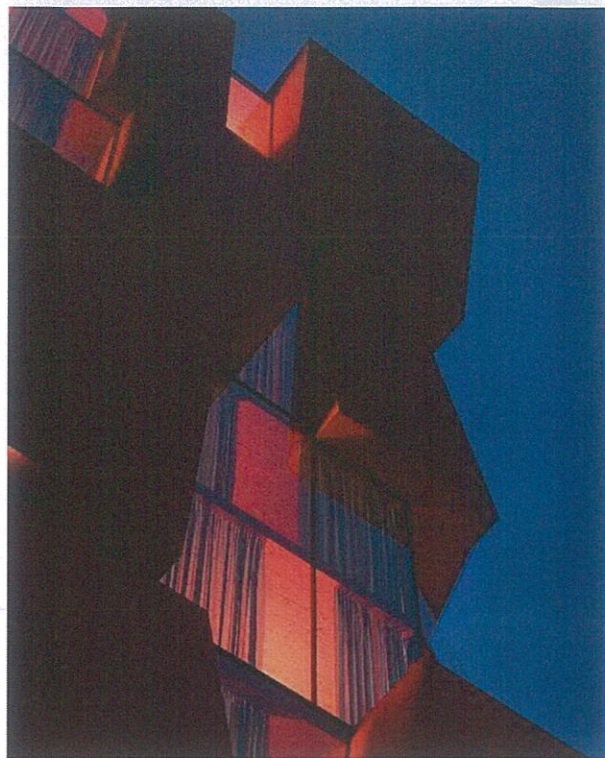


Fig.7. Pamje të objektit të propozuar

[Handwritten signature]

REPUBLIKA E SHQIPERISE
ZHVILIMIT TE TERRITORIT
FIRANE
SEKRETARIA

4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	370 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura (gjurma):	188.6 m ²
3. Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi:	2809 m ²
4. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	51 %
5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike (KSHR):	37.2 %
6. Intensiteti i ndërtimit (I):	7.6
7. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	54.18 m
8. Numri maksimal i kateve mbi tokë:	14
9. Numri i kateve nën tokë:	3

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet



Ndërthurja në situatën urbane

Prona do të aksesohet nëpërmjet rrugës ekzistuese me dy kalime, rruga “E Kosovareve”. Objekti i banimit i propozuar brenda parcelës arrin një lartësi maksimale prej 14 katesh, duke respektuar parametrat e përcaktuara për zhvillim nga plani i përgjithshëm për zonën në studim. Ky objekt është i tipologjisë së strukturave akomoduese, me 3 kate nëntokë. Distancat nga kufiri i pronës dhe I objekteve mes tyre janë respektuar sipas rregulloreve të zhvillimit.

Sistemi do të përfshijë ndërtimin e infrastrukturës të nevojshme për trotuarin, i cili do të përmbajë elemente të tilla si gjelbërimi dhe ndriçimi i përshtatshëm. Këto masa janë të rëndësishme për të garantuar një ambient të këndshëm dhe të sigurt për lëvizjen e këmbësorëve dhe përdoruesve të tjerë të hapësirës publike.

Në aspektin e aksesit, objekti do të sigurojë mundësi hyrjeje nga tri anët e tij, duke krijuar akses të veçantë dhe të mirëorganizuar për funksione të ndryshme. Hyrjet do të ndahen në mënyrë që të mundësohet akses i vecante për parkimin, si dhe aksesimi i hapësirave të banimit dhe shërbimit të katit të parë. Ky sistem aksesit i shumëfishtë do të sigurojë një përdorim të funksionalizuar të gjithë kompleksit dhe do të lehtësojë qarkullimin e banorëve dhe përdoruesve të tjerë të objektit, duke respektuar gjithashtu nevojat për siguri dhe komoditet. Lidhur me parkimin e makinave, hapësirat janë organizuar në mënyrë që të optimizojnë kapacitetin e disponueshëm (10 poste), duke siguruar një shpërndarje efikase të hapësirës dhe mundësinë e parkimit të një numri optimal automjesh. Kjo strukturë do të mundësojë përdorimin maksimal të hapësirës nëntokësore, duke ruajtur një lëvizshmëri të lehtë dhe të sigurt për përdoruesit dhe automjetet.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official seal. The seal features a central emblem with a ship and a star, surrounded by the text "GOVERNOR OF THE TERRITORY OF ALASKA".