



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 1,3,4,7,8 KATE
MBI TOKË ME 5 KATE PARKIM DHE SHËRBIME NËNTOKË PRANË LIQENIT TË THATË,
KOPSHTI ZOOLOGJIK, SELITË, NJËSIA FARKË, TIRANË"

MIRATOHET
KRYETARI K.K.T.



S. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË



ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të KKT Nr.61, Datë 31/07/2024

Projektues: Ark. JURGEN MEMISHA
Ark. ELISABETA KAJA

JURGEN MEMISHA
ELISABETA KAJA

Zhvillues: SALILLARI shpk



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 Ndertimit për objektin:

"GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 1,3,4,7,8 KATE MBI TOKË ME 5 KATE PARKIM DHE SHËRBIME NËNTOKË PRANË LIQENIT TË THATË, KOPSHTI ZOOLOGJIK, SELITË, NJËSIA FARKË, TIRANË, Bashkia Tiranë, me zhvillues dhe subjekt aplikues "Salillari sh.p.k. 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 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: *"12. 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 e Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti ndodhet në jug të qytetit të Tiranës, pranë rrugëve kryesore të qytetit, si rruga nacionale "Tiranë- Elbasan" dhe pranë kopshtit zoologjik. Objekti ndodhet në një zonë e cila është zhvilluar me hapa të shpejtë sidomos si një zonë rezidenciale me të gjitha facilitetet dhe shërbimet që shoqërojnë qendrat e banuara.

Objekti u ndërtua në një parcelë me sipërfaqe 4000 m², përkatesisht në pronën me nr pasurie: 152/1. Në pronë të: Erald Kamberi, Ermal Alla, Ervis Kamberi.

Trualli ndodhet në terren të pjerrët, me një disnivel kuotash afërsisht 11 m. Trualli kufizohet me një rrugicë egzistuese, objekte banimi në veri dhe lindje të pronës dhe me hapësira të gjelbëruara në dy orientimet e tjera.

Duke patur parasysh karakteristikat e lartpërmendura, objekti është projektuar me kujdes nga ana arkitektonike dhe ajo urbane. Ai vjen si një objekt monovolum, duke ju pershtatur terrenit të pjerrët.

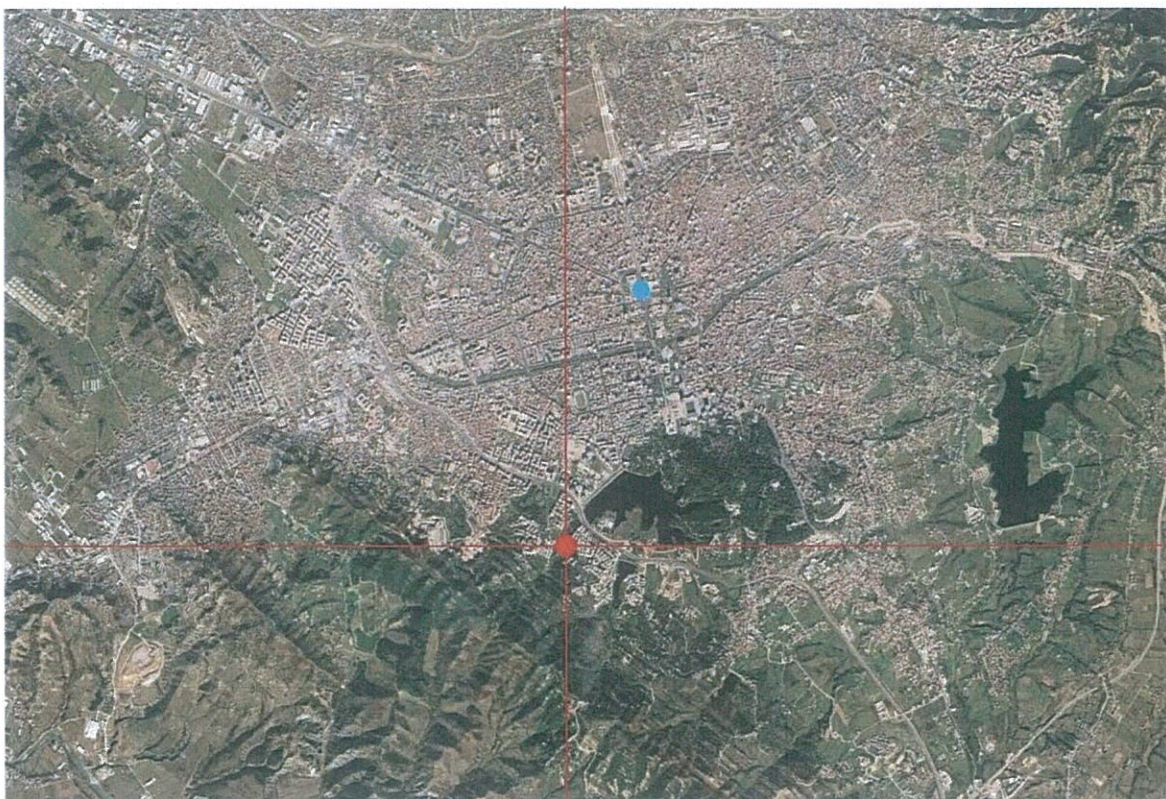


Figure 1 Vendodhja e pronës

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm vendor të bashkisë Tiranë 2030, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 1, Datë 14.04.2017, “Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Tiranë,” për zonën e interesit FA 115 nuk janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani si dhe parametrat e zhvillimit të saj përsa i përket numrit të kateve dhe intensitetit të ndërtimit.

KODI I NJESISE	FA/109	FA/110	FA/111	FA/112	FA/113	FA/114	FA/115	FA/116	FA/117
NJESIA ADMINISTRATIVE	FARKA	FARKA	FARKA	FARKA	FARKA	FARKA	FARKA	FARKA	FARKA
SUPERFAQJA E NJESISE (ha)	0.97	1.28	1.47	4.96	5.00	1.06	3.43	5.72	2.07
SUPERFAQJE E GJURMES SE NDERTIMIT EKZISTUES (m²)	1890	861	1811	17207	3572	95	13688	971	7707
SUPERFAQJE NDERTIMI TOTAL EKZISTUES (m²)	3480	2081	9135	123505	19392	190	79853	1450	37180
INTENSITETI I NDERTIMIT EKZISTUES (i)	0.36	0.16	0.64	2.48	0.39	0.02	2.54	0.03	1.79
KATEGORIA PRIMARE	A	A	A	A	B	B	A	N	A
PERQINDJA E KATEGORIVE TE LEJUARA TE PERDORIMIT TE TOKES	A:90% / IN:4% / AR:3% / N:3%	A:36% / AS:26% / N:27% / AR:9%	A:78% / B:19% / N:2% / IN:1%	A:91% / IN:6% / AR:3%	B:73% / A:26% / AR:1%	B:80% / A:40%	A:84% / AS:8% / N:6% / IN:2%	N:68% / A:32% / IN:1% / B:1%	A:96% / IN:4%
SUPERFAQJE TOTALE E NDERTIMIT BANIM (KATEGORIA A) (m²)	4384.59	2289.03	3425.85	108447.94	26269.90	9780.80	77262.74	0.00	29786.38
PERDORIMET E NDALUARA DHE TE KUSHTEUJARA	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV
TIPOLOGJIA E NDERTIMIT	Struktura individuale/ te bashkelidhura	Struktura individuale/ te bashkelidhura	Struktura individuale/ te bashkelidhura	Struktura lineare/ kulle	Struktura individuale/ te bashkelidhura/ lineare/ perimetrale	Struktura individuale/ te bashkelidhura/ lineare	Struktura lineare/ kulle	N/A	Struktura tip kulle
MENYRA E NDERHYRJES	Konsolidim / Ristrukturim	Konsolidim / Ristrukturim	Konsolidim / Ristrukturim	Konsolidim / Rishvillim / Ristrukturim	Konsolidim / Ristrukturim	Rishvillim / Ristrukturim	Konsolidim / Rishvillim / Ristrukturim	Konsolidim / Ristrukturim	Konsolidim / Rishvillim / Ristrukturim
SUBJEKT PDV	P0	P0	J0	P0	J0	P0	P0	J0	P0
INTENSITETI I NDERTIMIT (i)	0.5	0.5	0.3	2.4	1.4	1.4	2.7	0	1.5
INSTRUMENTAT E ZHVILLIMIT	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
PERQINDJA E BONUSIT (ne %)	30	30	0	30	0	0	30	0	30
KOEFICIENTI I SHFRYTEZIMIT TE TOKES PER NDERTIM (ksht)	30	30	30	45	30	30	45	0	45
KOEFICIENTI I SHFRYTEZIMIT TE TOKES PER RRUGE DHE HAPESIRA PUBLIKE (kehr & kahq)	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV
NUMRI I KATEVE	3	3	2	6	4	4	6	0	6
LARTESIA E STRUKTURAVE (m)	11	11	8	20	14	14	20	0	20
DISTANCAT E LEJUARA	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregulores se PPV
KAPACITETI MBIJTES I POPULLESISE	58	91	48	3099	750	3	2208	0	851
SUPERFAQJE E GJEBERIM/BANORE (m²)	145	78	115	7748	1875	8	5520	0	2128
PARKIME PER BANORE	29	16	23	1550	350	2	1104	0	426
KATEGORITE E ZONAVE TE MBROJTURA NATYRORE	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore

Figure 2 Vendodhja e pronës në njësinë administrative dhe tabela me treguesit e zhvillimit, ekstrakt PPV 2030

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 Leje Zhvillimi për objektin “Per disa ndryshime në Lejen e Zhvillimit për objektin “GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 1,3,4,7,8 KATE MBI TOKË ME 5 KATE PARKIMI DHE SHËRBIME NËNTOKE PRANË LIQENIT TË THATË, KOPSHTI ZOOLOGJIK, SELITË, NJËSIA FARKË, TIRANË”, me subjekt zhvillues dhe ndërtues shoqërine “SALILLARI ” shpk , MIRATUAR me Vendim të kryetarit të Bashkisë Nr. X-13444/6, datë 27.11.2020 . Leje ndërtimi nr. Prot. X-13444/8.

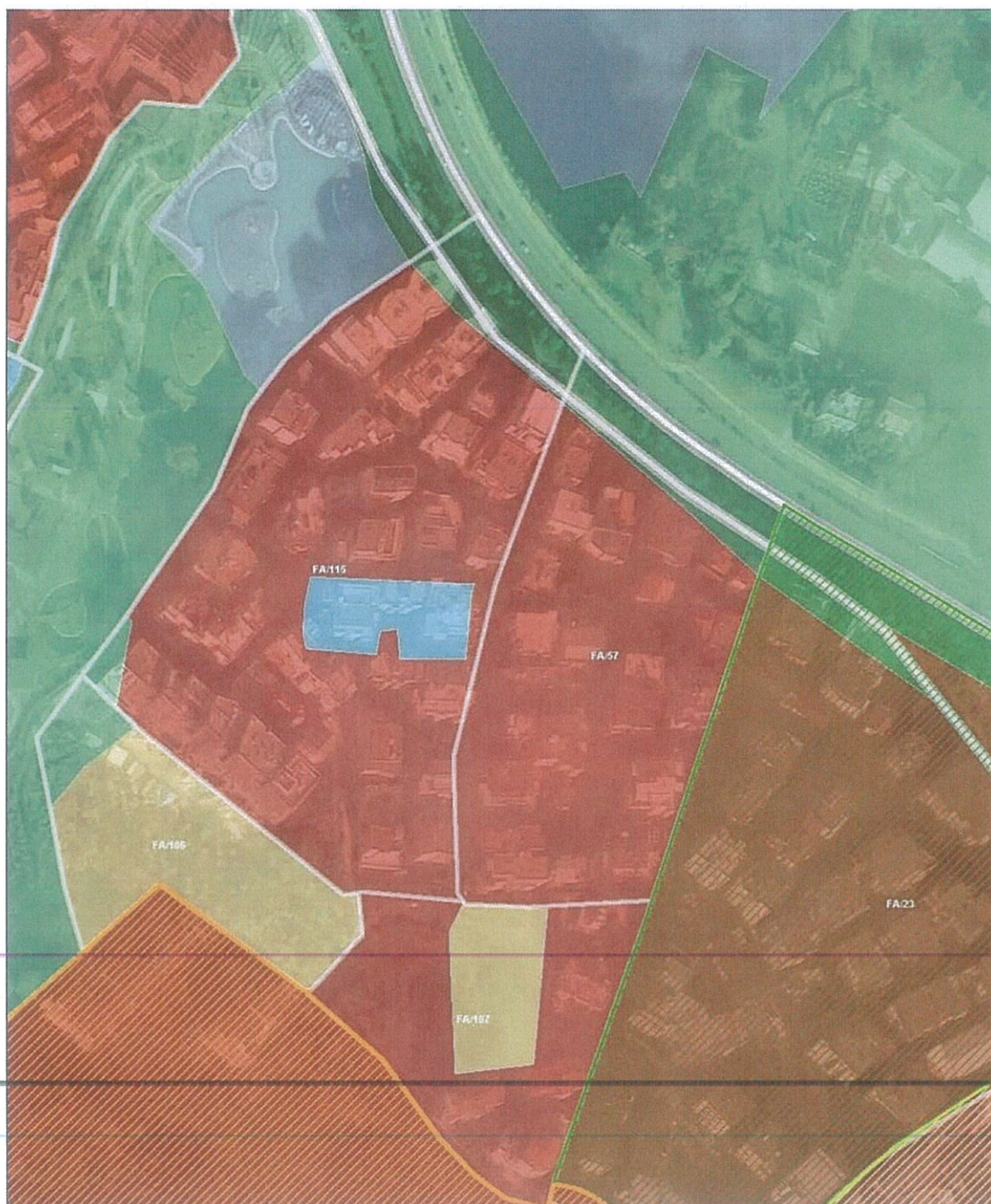


Figure 3 Harta e Njësive Strukturore

Objekti është konfiskuar me:

Vendim Nr.07, date 09.11.2022

Konfiskimin për interes publik të objektit të miratuar me vendimin e Kryetarit të Bashkisë Tirane Nr.X-134444/6, date 27.11.2020 "Për miratimin e lejes së ndërtimit për objektin "Godinë banimi dhe shërbimi, 2, 4 dhe 6 kat, me 2-5 kat parkim dhe shërbime nentoke", me vendndodhje pranë Liqenit të Thate (Kopshtit Zoologjik), Selite, Bashkia Tirane, me zhvillues shoqërinë "Salillari" sh.p.k, i cili është ndërtuar në tejkallim të lejes së ndërtimit, në masën mbi 10 % të sipërfaqes së ndërtimit mbi tokë.



12/12/2024, 10:26:51 AM

PDV e-Planifikimi

PDV - draft Paraprak

PDV në fazë Miratimi

PDV në Fuqi

Njësitë Strukturore

Përdorimi i Propozuar i Tokës

A.Banim

AS.Arsim

B.Tokë Bujqësore

INT.Infrastruktura Transporti

N.Tokë Natyrore

SHA Aktivitete Shoqërore & Argetimi

U.Ujërë

PPV Rrjeti Rrugor i Propozuar

D. Rruge Urbane Kryesore

F. Rruge Lokale

1:2,257

0 0.02 0.04 0.07 mi
0 0.03 0.06 0.12 km

Maxar, Microsoft

Figure 4 Plani i përgjithshëm vendor

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

ZONA NË STUDIM - Zona në studim është e zhvilluar nga ana urbane, me praninë e disa objekteve banimi multifamiljare të ndërtuara në dhjetëvjecarin e fundit.

Parcela ku është ndërtuar objekti ndodhet në Zonën e Liqenit pranë Kopshtit Zoologjik, në një terren të pjerrët. Në veri-perëndim kufizohet me kopshtin zoologjik, në veri-lindje me godina banimi 3,4,8 kate, në anën jug-lindore dhe jug- perëndimore me terren kodrinor të gjelbërt. Sipërfaqja e pronës është 4000m².

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Hyrja në parkim bëhet nga rruga Bilal Sina në kuotën 0. Me anë të rampave dhe rrugëve të brendshme aksesohen katet e tjera të parkimit. Hyrjet në objekt nga këmbësoret realizohet nga kjo kuotë ku aksesohen të treja blloket e shkallëve dhe ashensorëve. Godina është lineare e ndarë në 3 seksione të zhvilluara në kuota të ndryshme

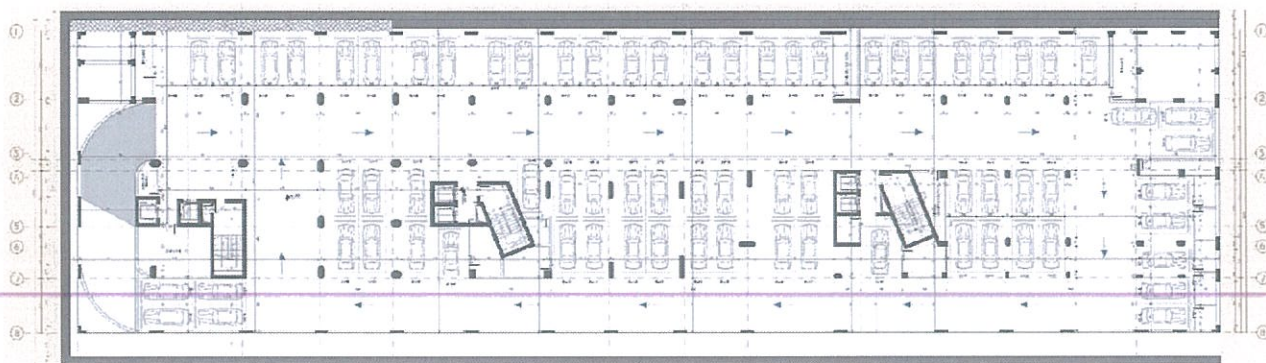


Figure 9 Kuota -3.06

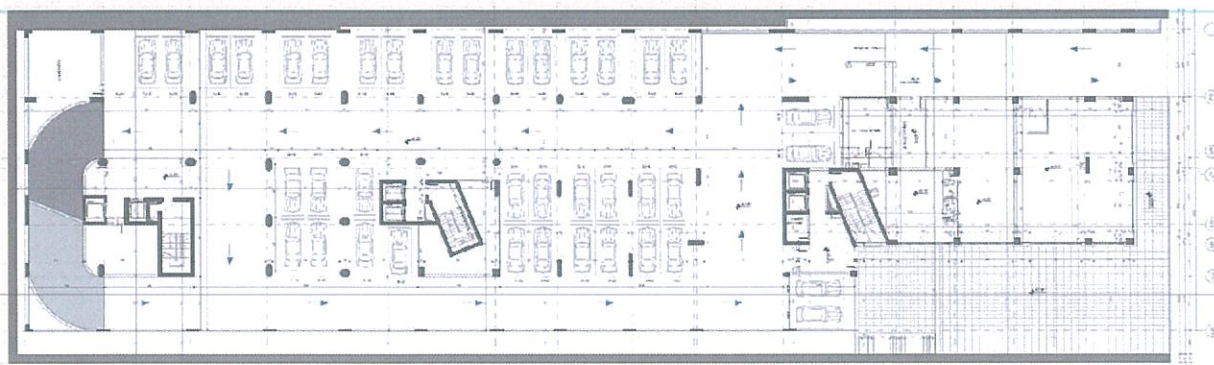


Figure 10 Kuota 00

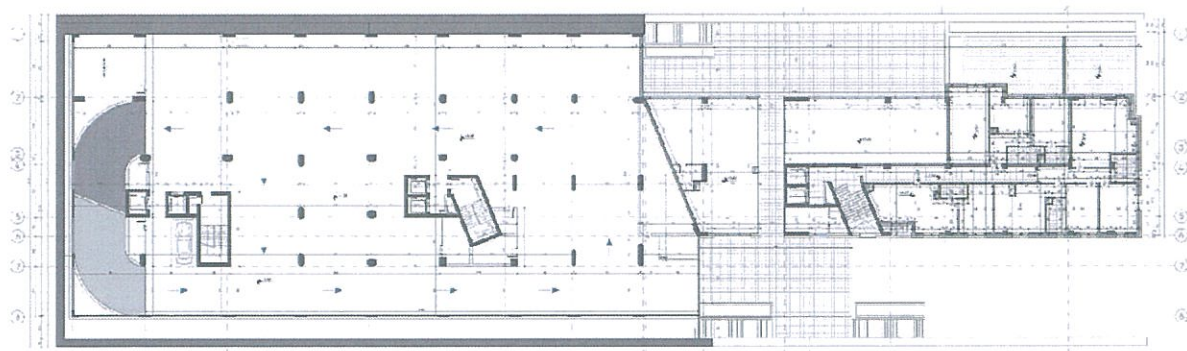


Figure 11 Kuota +3.06

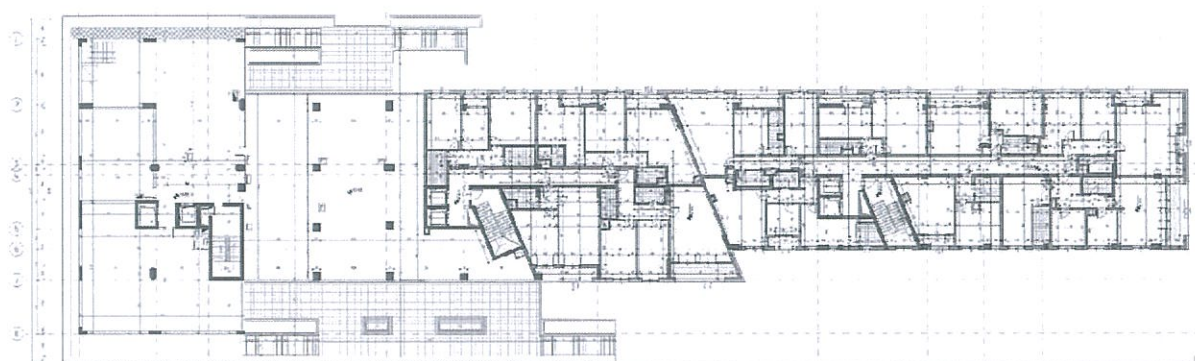


Figure 12 Kuota +9.18

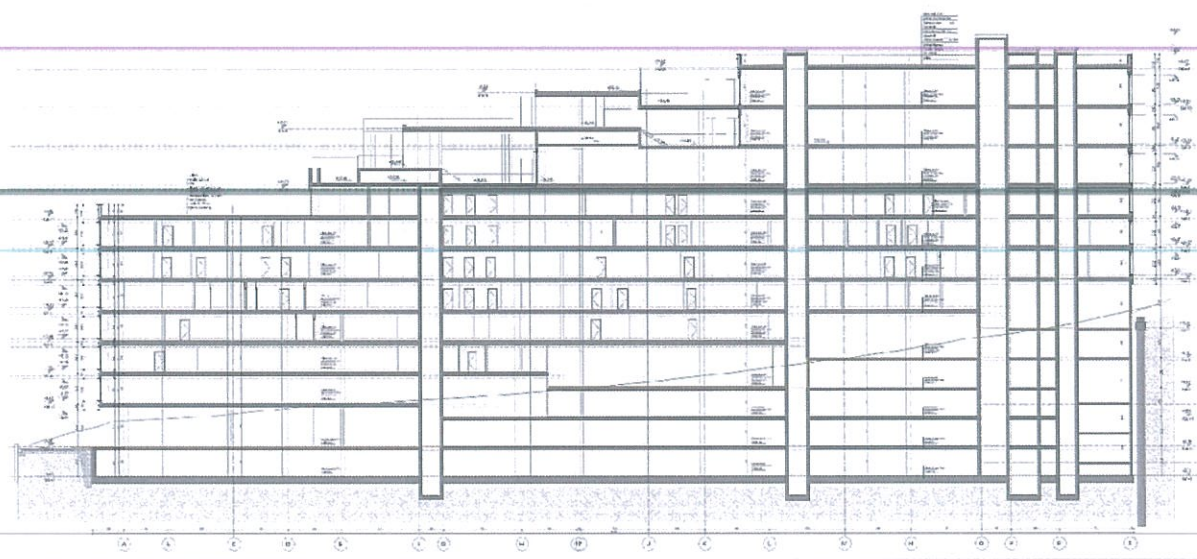


Figure 13 Prerje

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

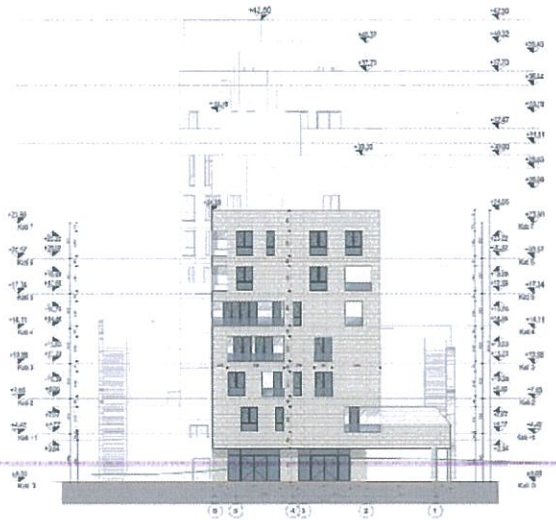
Për parkimin respektohen kërkesat e bashkisë Tiranë për mbulimin njëjësive të banimit me 1 post parkimi për cdo njësi banimi dhe 1 poste parkimi për cdo 100 m2 shërbime, përkatesisht te pozicionuara në 5 katet nëntoke.



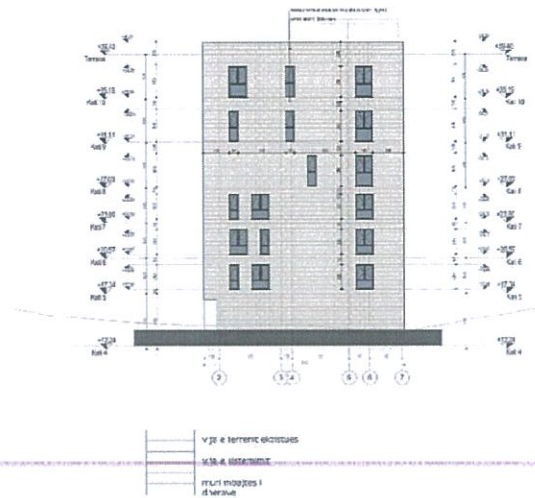
Fasada Jug-Perendimire



Fasada Veti-Perendimire



Fasada Jug-Lindore



vje e ferencit ektosias
vje e ferencit ektosias
muri mozesit i d'vase



Foto te fasadas se ventiluar

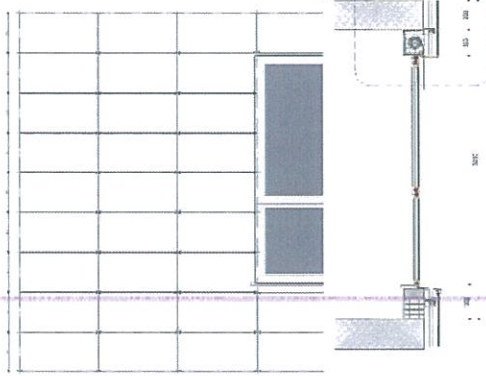


Detaje fasade

Muret perimetrale janë me tullë 20 cm. Godina është e veshur me fasade të ventiliuar, me pllaka gres, me dimensione 80x40cm. Pjesa e brendshme termoizolohet me lesh mineral 50 mm i veshur me shtresë mbrojtëse. Vettratat dhe dritaret janë alumini dopjo xham. Krijimi i fasades do të garantojnë eficiencën energjike gjatë shfrytëzimit të ambienteve nga banorët.

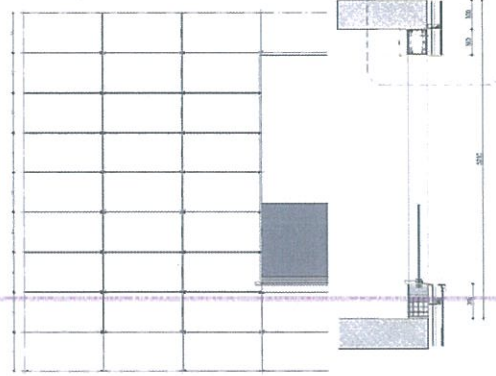
DETAL I FASADIS PËR GRAT

D2

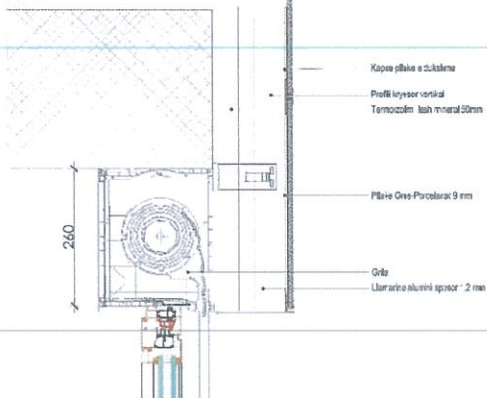


DETAL I FASADIS PËR DORRË ME GJATË CILINDRIK

D1



D2



D1

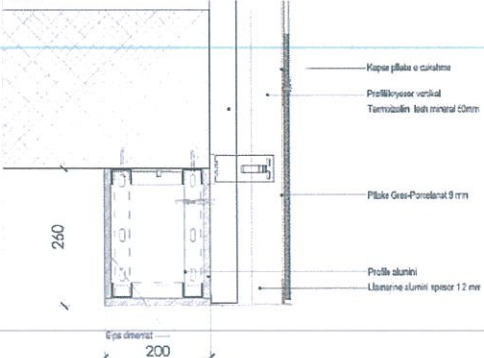


Figure 22 Detaje Fasada



Foto -Fasada e ventiluar

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TE PROJEKTIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 4000 m²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 4000 m²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 1705 m²
Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë: 12960.41 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit: 21569.49 m²
Sipërfaqja e ndërtimit nëntokë: 8609.08 m²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 44.1 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: 55.9 %
Intensiteti i ndërtimit: 3.24
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit 40.32 m:
Numri i kateve mbi tokë: 1-3-4-7-8 kate
Numri i kateve nën tokë: 1-5 kate

TREGUES TEKNIK:

Zona kadastrale: 3292m, Numri i pasurisë 152/1,

Kufizimet:

Veri-Lindje:	15.8 - Volumi 7 kate - Godine 8 k
	18.2 - 16.2 m Volumi 4 kate - Godine 8 k
	13.8 m Volumi 3 kate - Godine 4 k
	13 - 13.4 m Volumi 8 kate - Godine 4 k
	13 m Volumi 7 kate - Godine 4k
	13.4 m Volumi 7 kate - Godine 3k
Jug-Perëndim:	2.2 - 7.1 m Kufi Prone
Veri-Perëndim:	2.6-4.7 m Trup Rruge
Jug-Lindje:	1.5 m Kufi Prone

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-Lindje: 10.6 - 13.2 m
Jug-Perëndim: 2.2 - 7.1 m
Veri-Perëndim: 2.4 - 3.9 m
Jug-Lindje: 1.5m

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri-Perëndim: 4.5 - 6.5 m

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në sistemimet e jashtme janë formuluar:

Sheshet

Trotuare

Gjelbërim

Ndricim i jashtëm

Ambjente shplohëse dhe hapësira shërbimi

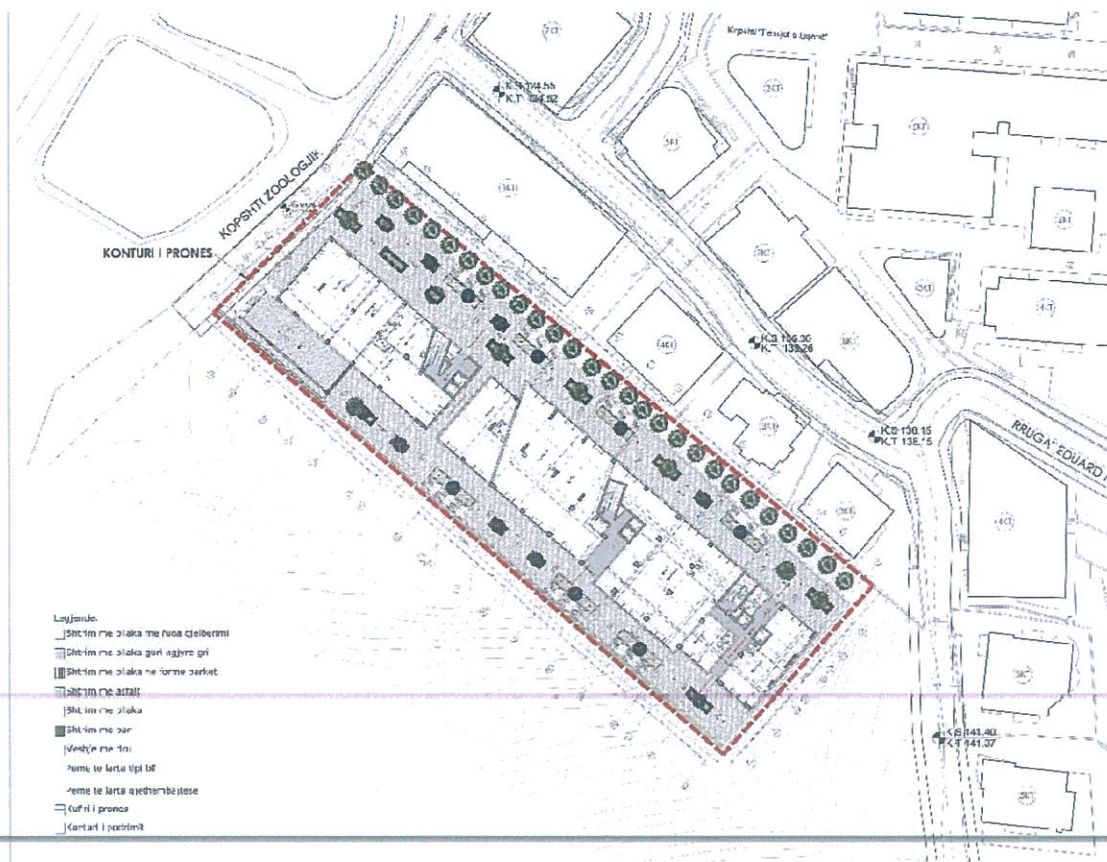
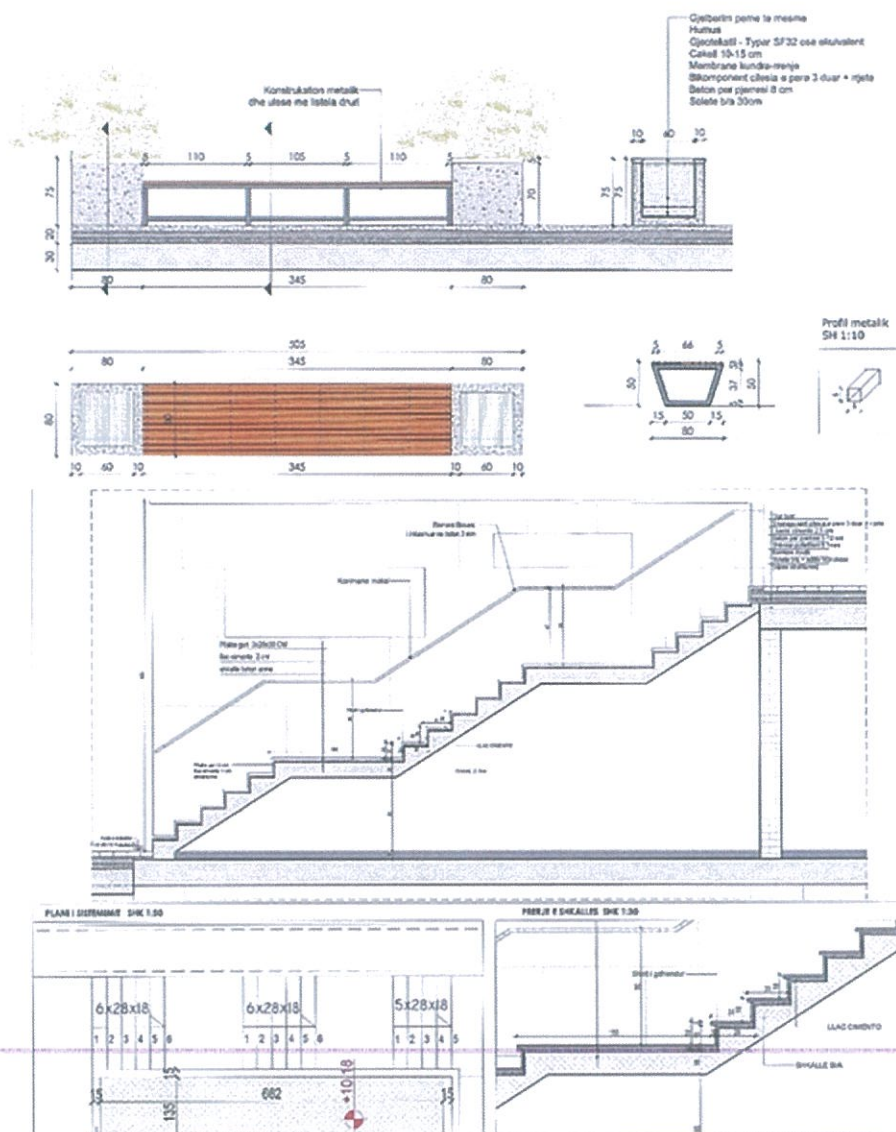


Figure 11 Plansistemimi

Meqenese objekti zhvillohet në mënyre lineare, krijon mundësi për krijimin e hapësirave të gjelbëruara dhe të sistemuara në të dy anët e objektit, duke u ndërthurur në këtë mënyre me natyrën dhe gjelbërimin që e rrethon



Detaje e plansistemmit

Verandat janë të kuotave të ndryshme të lidhura me njëra tjetrën me shkallë të jashtme. Janë ndërtuar ambjente clodhëse si stola betoni të veshur me dru dhe vazo me gjelbërim.

Pjesët e brendshme vishen me pllaka guri dekorativ.



Foto te plansistemit

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Projekti nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore kryesore. Respektohet gjëdja ekzistuese e infrastrukturës dhe lëvizje. Hyrja e këmbësorëve dhe makinave bëhet nga rruga Bilal Sina. Objekti aksesohet nga këmbësoret nga tre anet përveç pjesës lindore. Eshtë bërë risistemi I skarpatave me mure betoni të veshura me mur dekorativ dhe pjesë të gjelberuara. Aksesimi I parkimeve të brendshme bëhet nga pjesa perendimore e lidhur me rrugën kryesore.

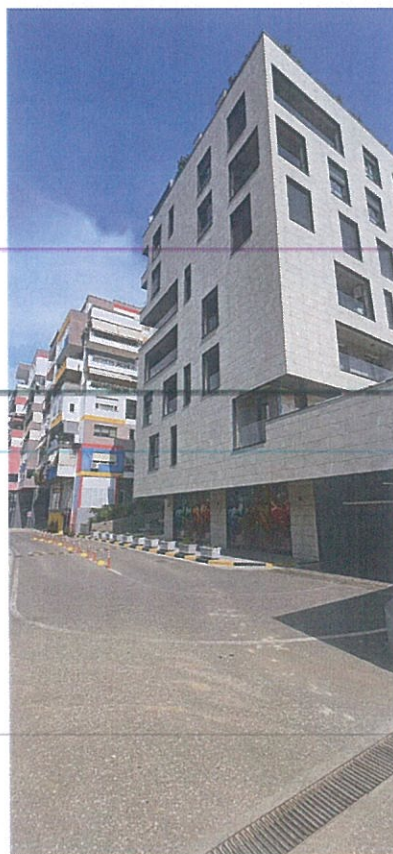
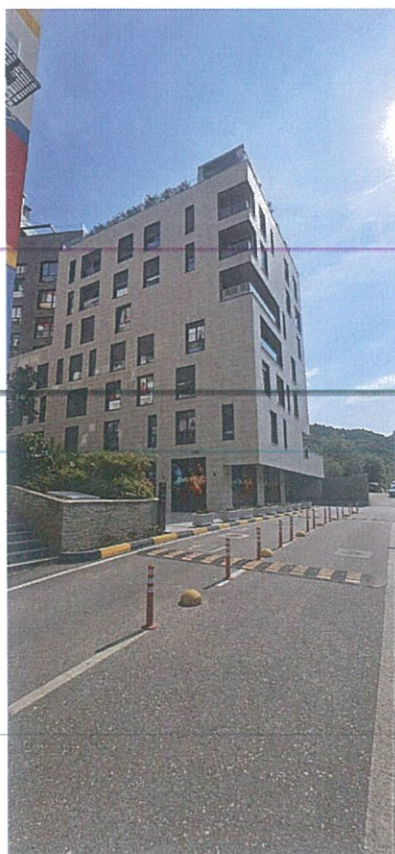
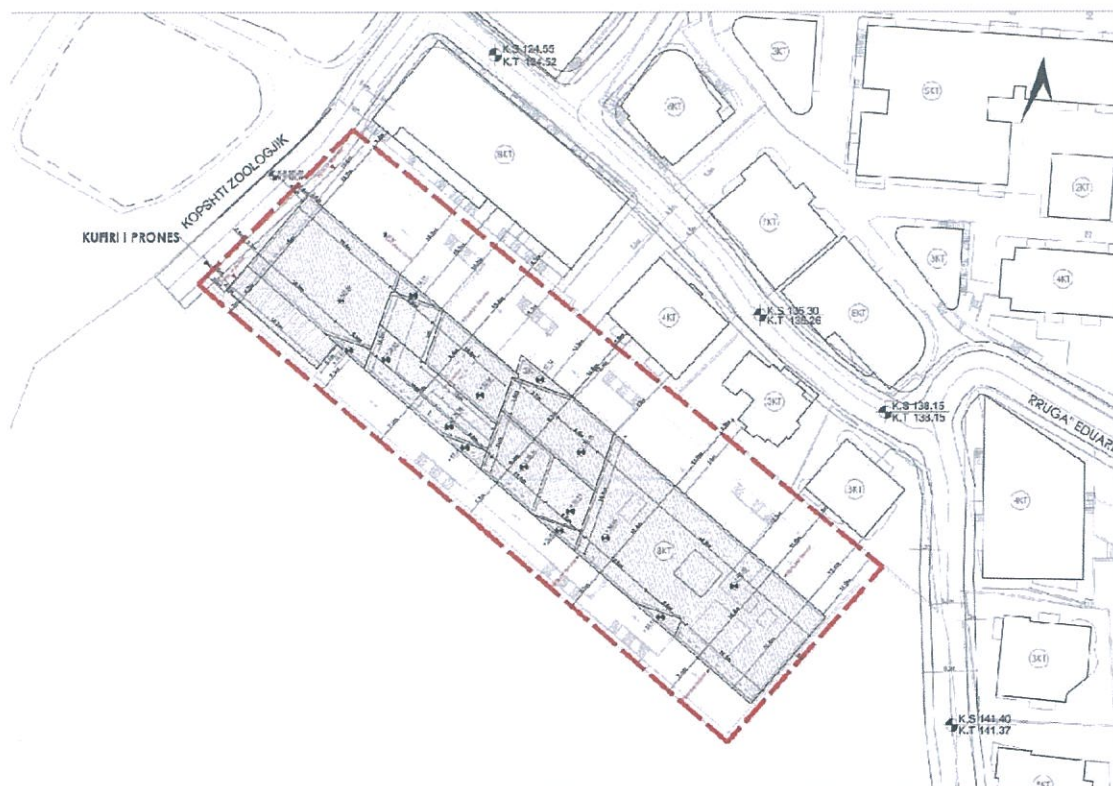


Foto te infrastruktures