



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR DISA NDRYSHIME TË LEJES SË ZHVLLIMIT PËR OBJEKTIN:

“Godinë banimi dhe shërbimesh 11,12,13,14,15 dhe 16 kate mbitoke me 3 kat nëntokë,
me vendndodhje në Bulevardin "Gjergj Fishta", BASHKIA TIRANË” me subjekt
zhvillues shoqërinë "Arlis Ndërtim" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Dhe Ujit Nr. 47, Datë 26.03.2025

Projektues:

“XPLAN STUDIO” SH.P.K.

Zhvillues:

Arlis Ndërtim" 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 Tiranë

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Tiranë në lidhje me zonën në zhvillim;
- 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

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 Zhvillimit për objektin: "Godinë banimi dhe shërbimesh 11,12,13,14,15 dhe 16 kate mbitoke me 3 kat nëntokë, në Bulevardin "Gjergj Fishta", BASHKIA TIRANË", me zhvillues Arlis Ndërtim" SH.P.K.

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- 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).
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Territori në këtë studim gjendet në një ndër akset më të rëndësishëm të kryeqytetit, përgjatë lumit të Lanës, bulevardi Gjergj Fishta, në kryqëzim me rrugën Muhedin Llagani. Sheshi në fjalë kufizohet në veri nga një godinë banimi, në lindje me godina 1-2 katëshe, në jug me bulevardin "Gjergj Fishta" dhe lumin Lana, dhe në perëndim me rrugën "Muhedin Llagani".

Sipërfaqja e sheshit të ndërtimit dhe e pronës, që zhvillohet është 2313.51 m², zona kadastrale nr. 8250, nr. pasurie 1/1026, 1/932, 1/1002, 1/1020, 1/1021, 1/1022, 1/1001-ND. Nga ana fizike, sheshi për ndërtim ka një reliev pa diferencë kuotash.

Funksionet e pranishme në zonë janë kryesisht banim, shërbime (kryesisht tregtare), por edhe me funksion arsim i lartë. Ndërhyrja në këtë truall synon në plotësimin e kësaj hapësire nga pikëpamja funksionale dhe njëkohësisht përmirëson imazhin urbano-arkitektonik të saj duke u vendosur në harmoni me objektet e reja që po ndërtohen përreth. Kjo hapësirë, aktualisht, është e zënë nga godina të vjetra industriale një katëshe (të ish parkut të automjeteve). Në planin rregullues të Tiranës, në këtë zonë janë parashikuar struktura banimi dhe shërbimi. Vlen, gjithashtu, për t'u përmendur se synimi i detyrës, si dhe i punës së grupit të projektimit, ka qënë për të realizuar një projekt, jo vetëm në standardet dhe kushtet teknike shqiptare, por edhe në standardet bashkëkohore.

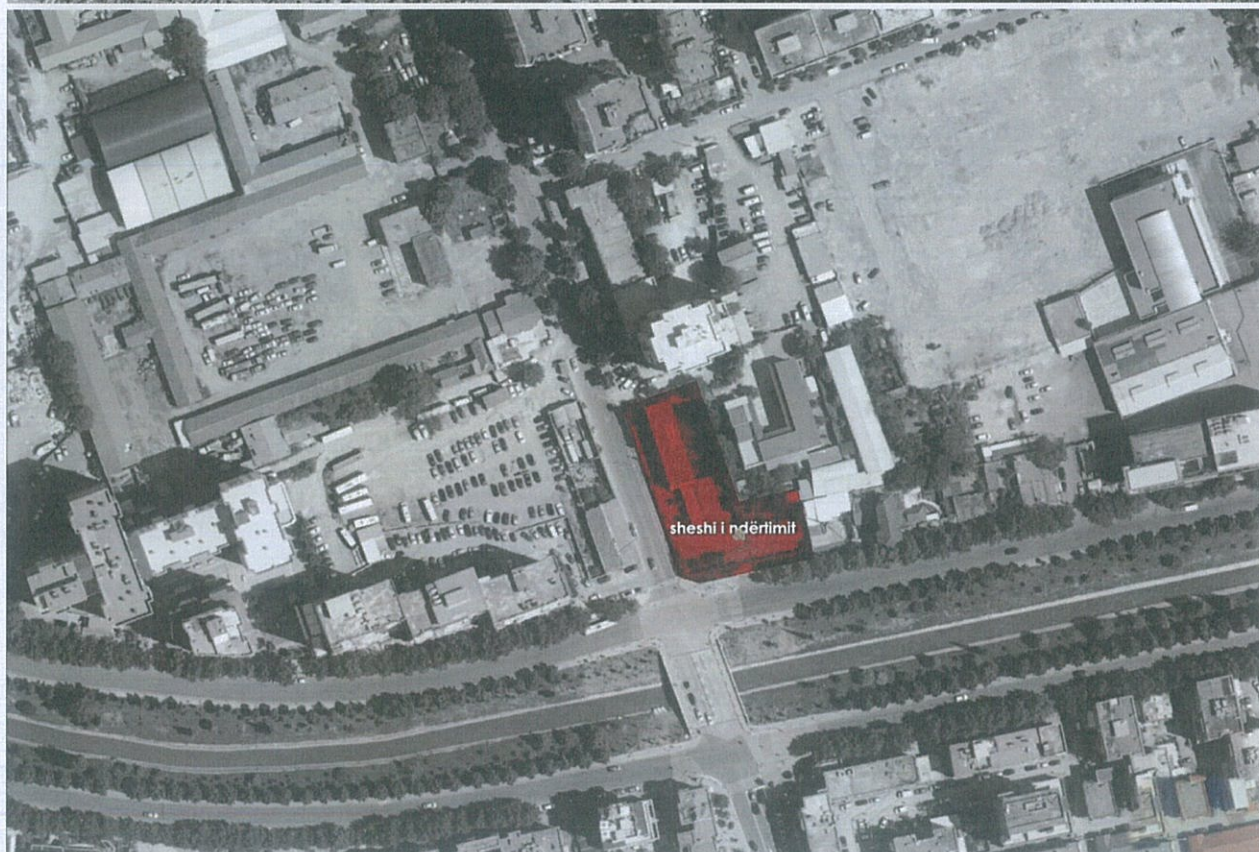


Fig.1 Vendodhja e zonës



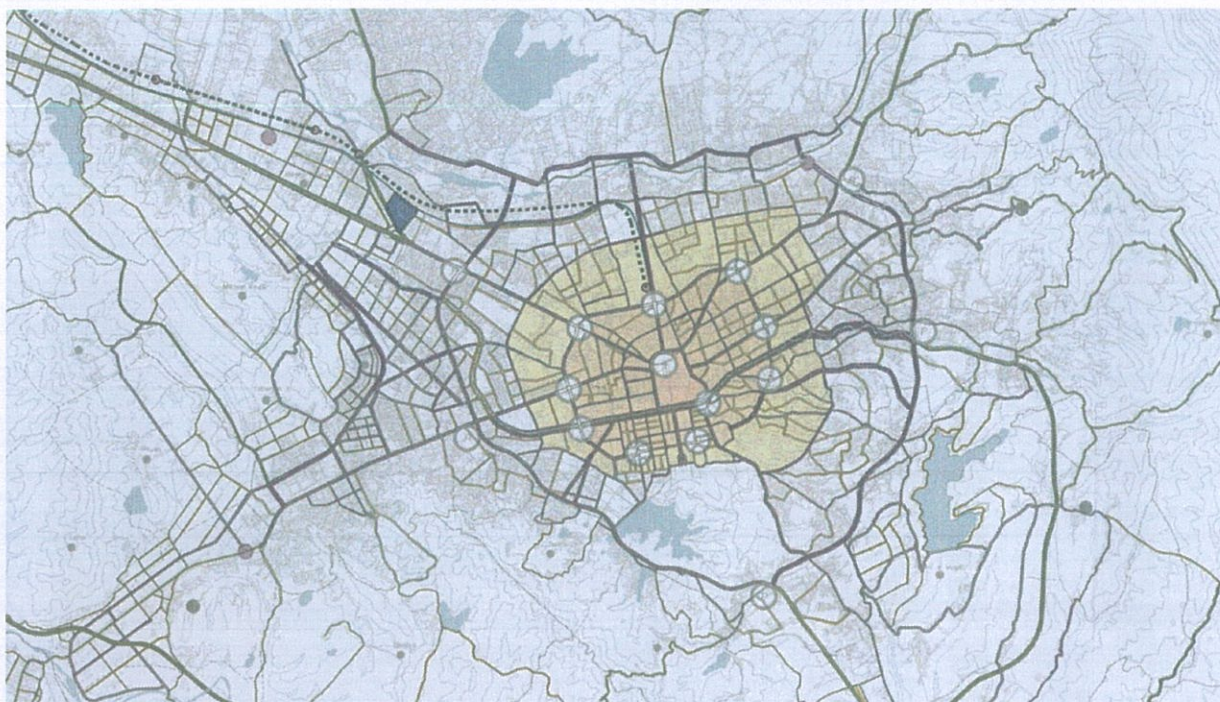


Fig.2 Harta e rrjetit rrugor të propozuar

2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

Referuar figurës nr. 4, në të cilën jepet një fragment i hartës së kategorive bazë të përdorimit të tokës të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, në territorin e marrë në studim propozohet përdorimi banim(A) dhe shërbime (S) 46%, si dhe banim (A) 43%.

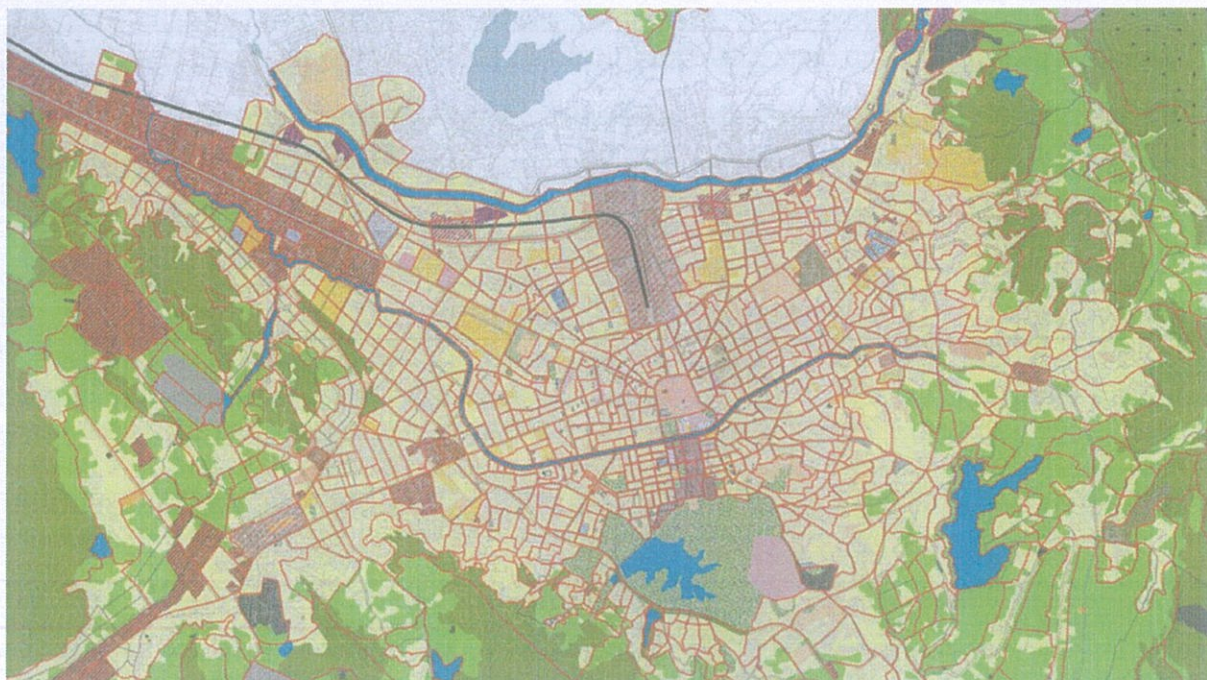


Fig.4 Harta e kategorive bazë të përdorimit të tokës të propozuara

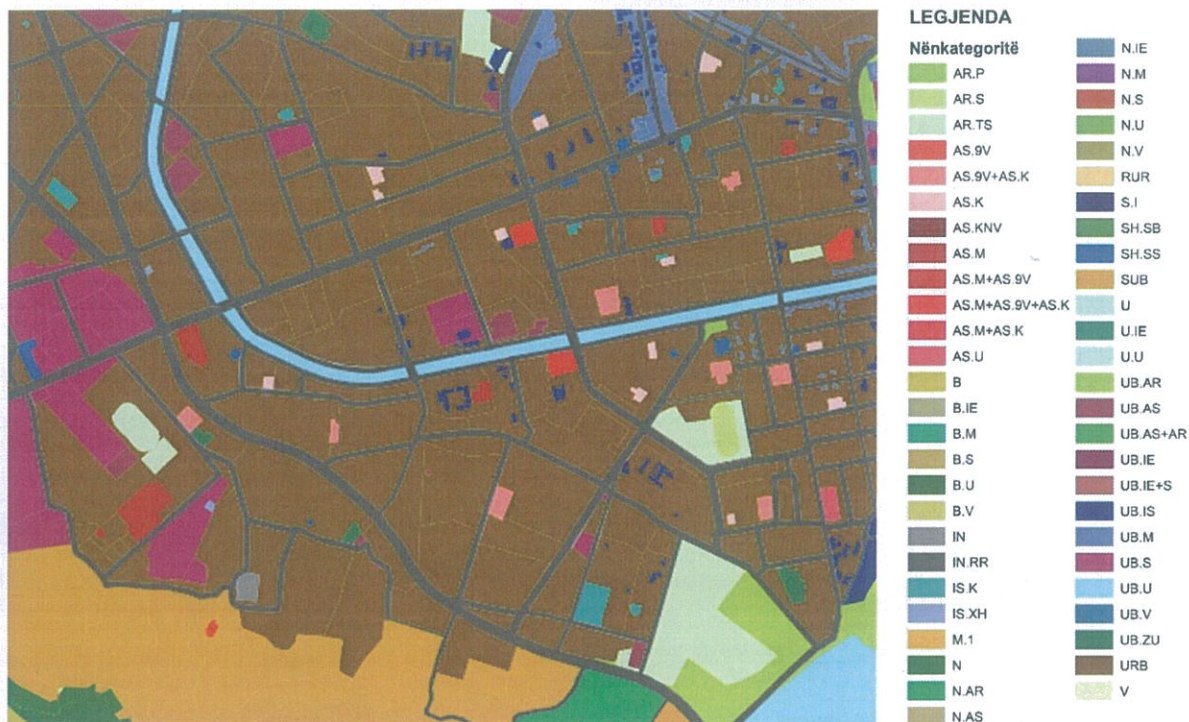


Fig.5 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet në kryqëzimin rrugës “Muhedin Llagani” me bulevardin “Gjergj Fishta” në Tiranë dhe ka formë L të rregullt, përgjatë perimetrit. Sipërfaqja e sheshit të ndërtimit dhe e pronës, që zhvillohet është 2313.51 m², zona kadastrale nr. 8250, nr. pasurie 1/1026, 1/932, 1/1002, 1/1020, 1/1021, 1/1022, 1/1001-ND, sipas dokumenteve hipotekore.



Fig.6 Foto të gjëndjes ekzistuese

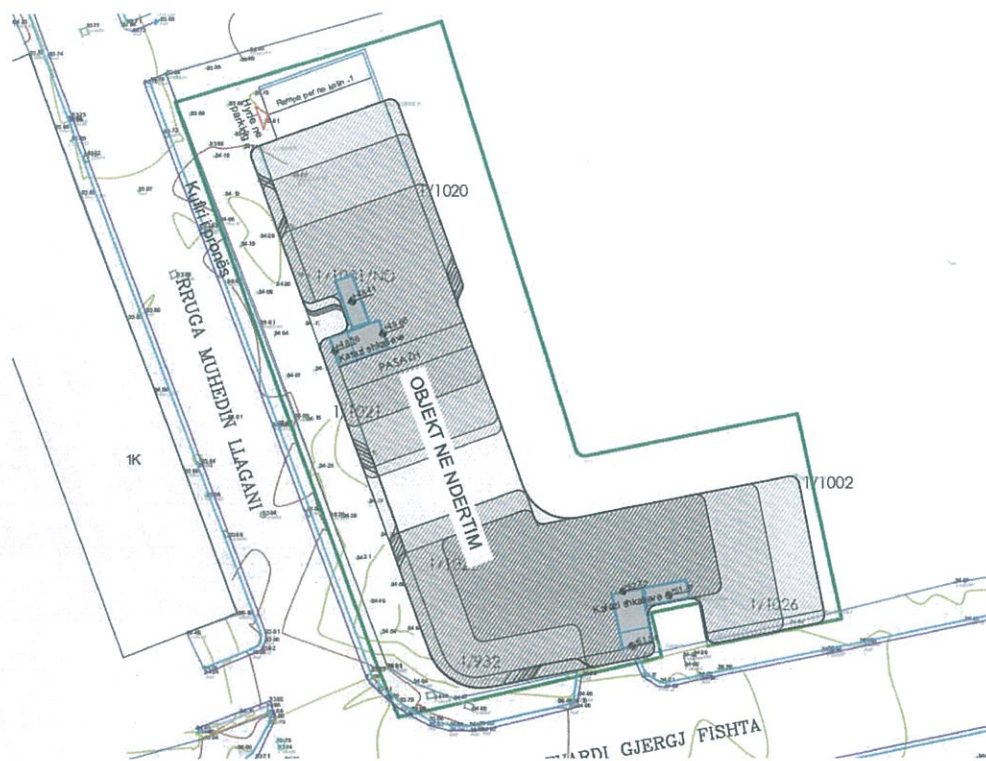


Fig.7 Rilevimi topografik i gjëndjes ekzistues

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara

Ne zgjidhjen volumore te objektit kemi marre ne konsiderate truallin e vene ne dispozicion, i cili shtrihet pergjate rrugësh të rëndësishme. Volumi ne teresi i ngjason shkronjes L, duke ndjekur, ne linearitetin e tyre, bulevardin "Gjergj Fishta" qe intersekon rrugen "Muhedin Llagani". Ne kete marredhenie volumore eshte pare me interes shkallezimi i ketij volumi ne katet e sipërme duke i shtuar çarje dhe frymemarrje volumit të objektit. I konsideruar si nje kryqezim i rendesishem i bulevardit pergjate lumit Lana, kemi menduar qe objekti te trajtohet ne altimetri 15-16 kate dhe te jete nje pike referimi e orientimi per qytetin. Theksojme qe ne kete zone ndihet mangesia e pikave orientuese dhe ky objekt me sherbimet perkatese do te jete nje nyje e re jetesore ne hapësirë. Volumi i katit perdhe te sherbimeve çahet me dy pasazhe ne anen perendimore, te cilet do te sherbejne per nje levizje me fluide te residenteve

Ne zbatim te detyres se projektimit te dhene nga investitori, ne zgjidhje funksionale eshte parashikuar qe projekti i objektit te trajtohet me 3 kate nentoke, 1 kat sherbimesh dhe 15 kate banim. Levizja vertikale e objektit realizohet me 2 grupe me nga një shkalle e 2 ashensore secili.

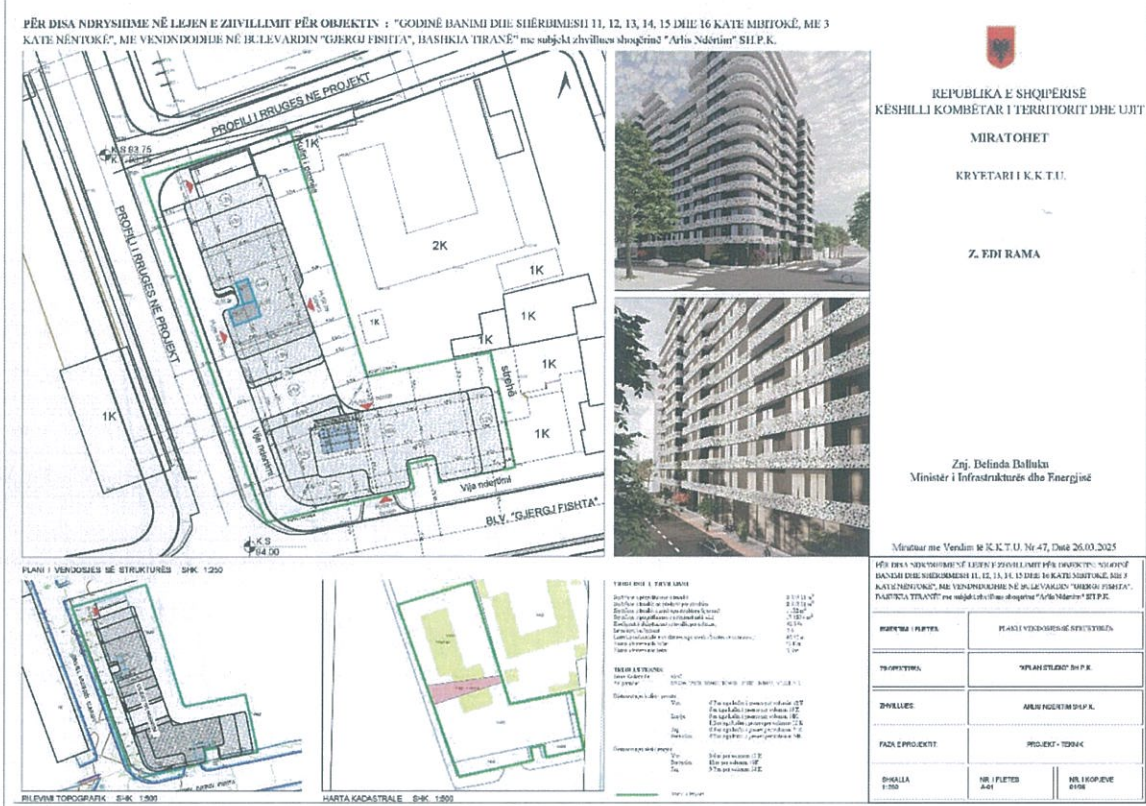


Fig.8 Planvendosja

Kati perdhe trajtohet si kat ne funksion te bizneseve te ndryshme ku çdo ambient ka lidhje direkte me sistemin dhe rrugët që qarkojnë objektin. Ne krahun perendimor është hyrja e automjeteve për në garazhe me ane të rampës levizëse me pjerresë 14-16%. Hyrja e banoreve ndahet në dy nukle, një në lindje dhe një në veri. Te dyja zgjidhen me shkallë me dy rampa paralele dhe me dy ashensore për shkallë. Te dy shkallët janë me ndriçim dhe ajrim të drejtëpërdrejtë.

Tre katet nentoke shërbejnë për parkim, ku krijohen 123 poste parkimi në total.

Ndryshimet që kërkojnë të aprovojnë janë këto:

- Ndryshimi i pozicionit të rampës për hyrjen në podrum
- Ndryshimi i volumit me shtimin e një kati dhe plotësime në katet e verandave.

Ndryshimi i parë vjen për shkak të pamundësisë infrastrukturore të realizimit të rampës së parashikuar. Pozicioni, objektet ekzistuese dhe afërsia me rrugën ekzistuese na detyrojnë të kërkojmë këtë ndryshim teknik.

Kërkesa për ndryshimin e volumit vjen se pari për përmirësimin estetik të objektit, duke i dhënë më shumë dinamizëm dhe një siluetë më interesante. Shkallëzimi më i butë i terracave dhe shtimi i një kati në pjesën jugore e bën më interesant dhe më në ekuilibër me pjesën tjetër të objektve që po ndërtohen në zonë. Edhe presioni i tregut është një argument për t'u përmendur si zonë në zhvillim dhe me interes në rritje.

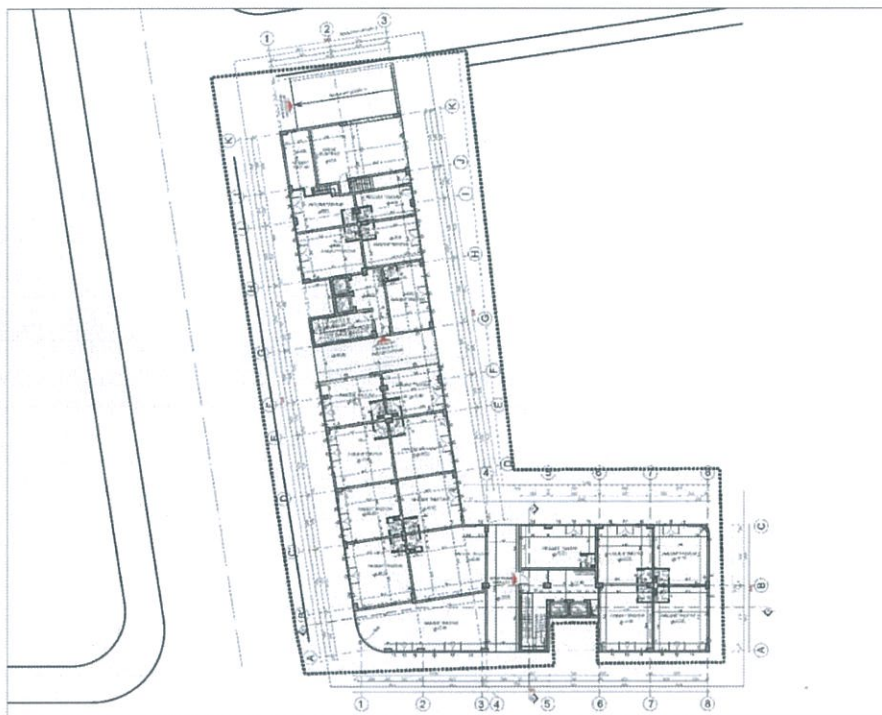


Fig.9 Plani i katit të parë nëntoke, kuota -4.59

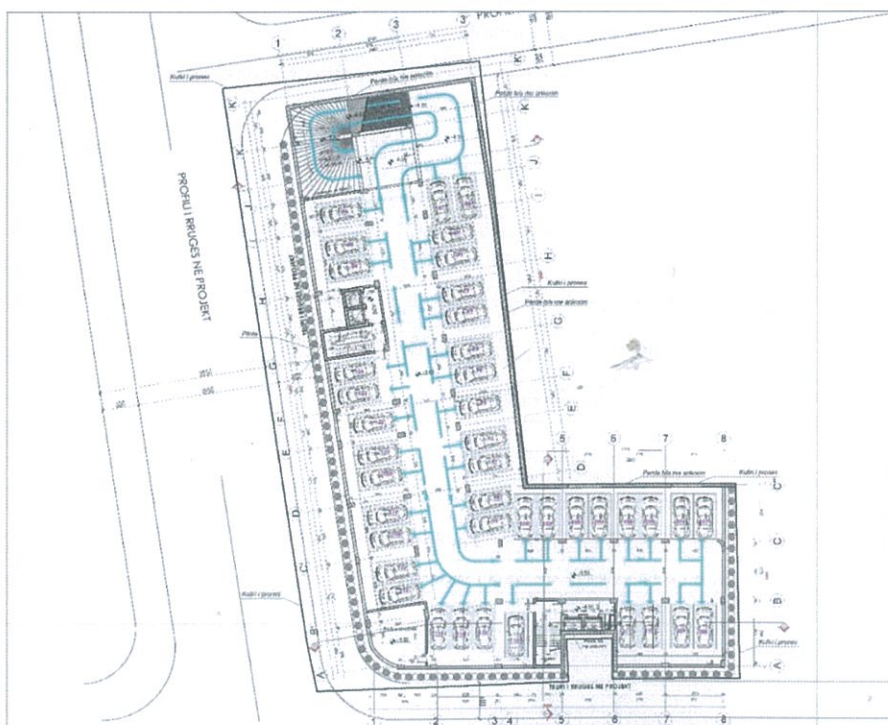


Fig.10 Plani i katit përdhe, kuota 0.00

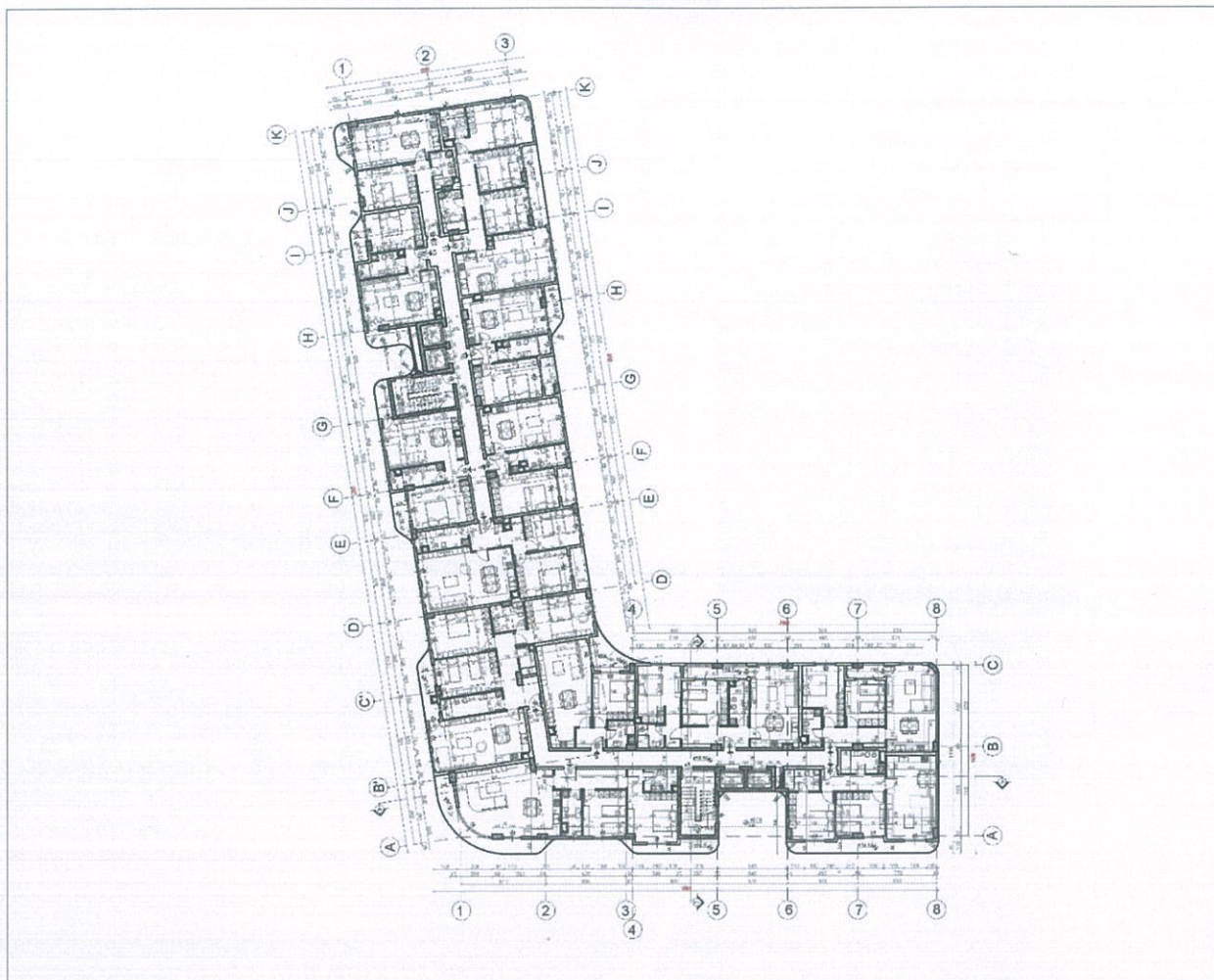


Fig.11 Plani i katit tip banim

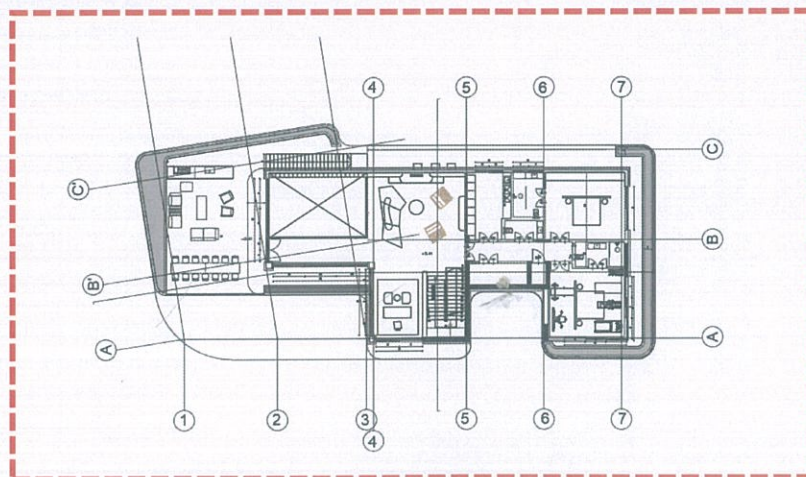


Fig.12 Plani i katit +15 (kati i shtuar)



Fig.13 Prerja e vjeter tërthore e objektit

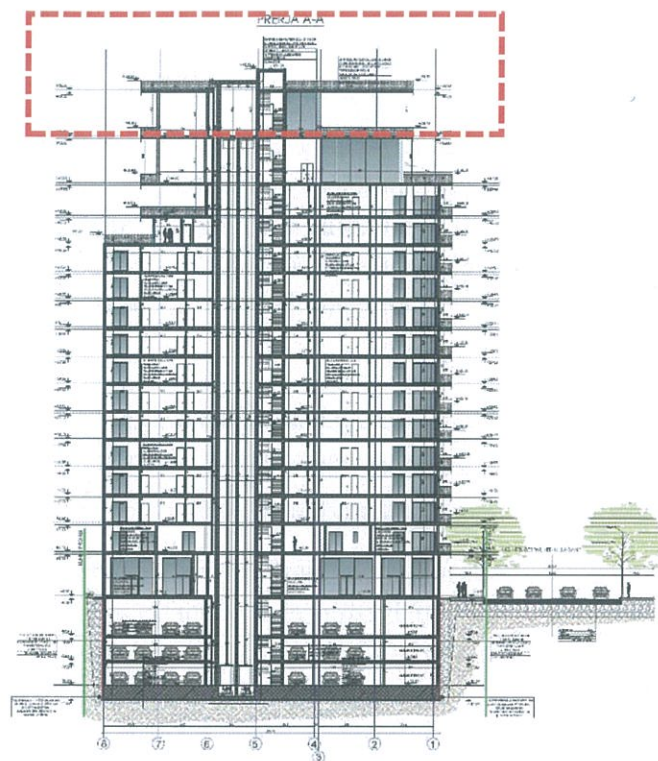


Fig.14 Prerje tërthore e objektit

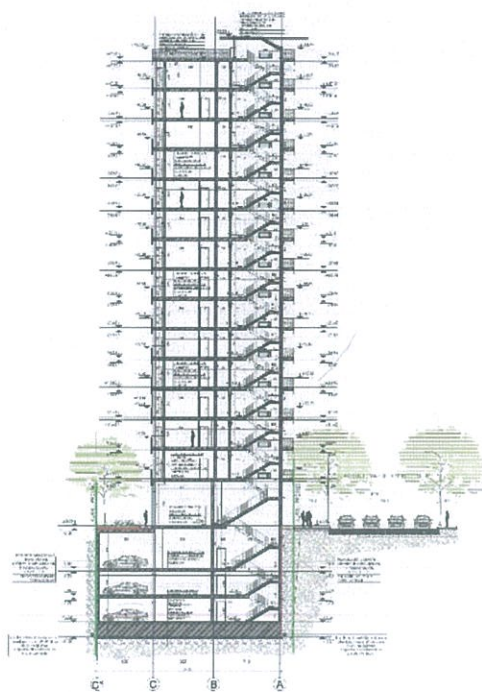


Fig.15 Prerja e vjeter gjatësore e objektit

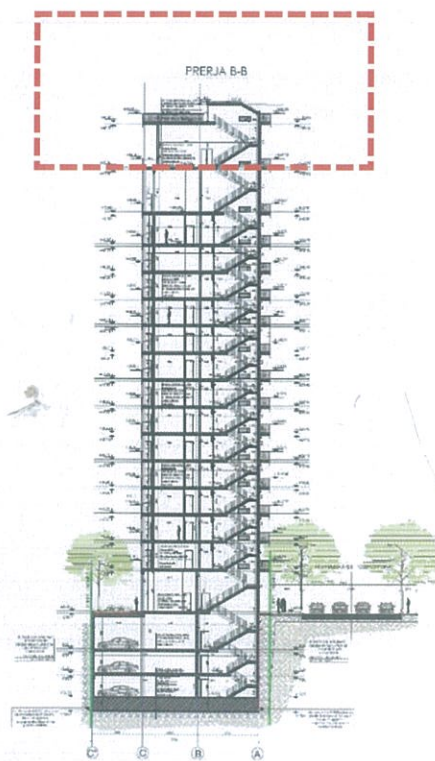


Fig.16 Prerje gjatësore e objektit

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

Objekti perbehet nga një volum linear në formë L, i copëtuar në altimetri, volum për të cilin është menduar një trajtim arkitektonik me ballkone lineare edhe për faktin e qëllimit final të mbulimit të fasadës me gjelbërim të përhershëm. Në vetvete, parapetet e ballkoneve do të trajtohen me llamarinë të perforuar si dhe me govata gjelbërimi. Ky gjelbërim vertikal e gjen veten të kombinuar këndshëm me gjelbërimin horizontal që do të zhvillohet në vazot e vendosura në ballkone.

Gjelbërimit shoqërues të fasadave i shtohet dhe gjelbërimi i taracave e verandave që krijohen nga tërheqja e kateve në altimetri. Kati përdhe do të trajtohet me vetrata xhami, veshje me granit dhe gjelbërim me vazo betoni të mbështetura në tokë.

Në brendësi, do të jetë fasada e ventiluar me ngjyrë të errët që bën kontrast me të bardhën lineare të parapeteve të perforuara dhe perfshin termoizolimën e faqeve të jashtme të objektit, duke mundësuar kështu një ambient të brendshëm sa më komfort për nga pikpamja termike.



Fig.17 Perspektivë e objektit



Fig.18 Perspektivë e objektit



Fig.19 Perspektivë e objektit

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Kati	Funksioni	Kuota	Siperfaqe (m ²)
Kati përdhe	Shërbime	+0.00 m	1132 m ²
Kati i parë	Banim	+5.10 m	1270 m ²
Kati i dytë	Banim	+8.50 m	1246 m ²
Kati i tretë	Banim	+11.73 m	1247 m ²
Kati i katërt	Banim	+14.96 m	1248 m ²
Kati i pestë	Banim	+18.19 m	1248 m ²
Kati i gjashtë	Banim	+21.42 m	1245 m ²
Kati i shtatë	Banim	+24.64 m	1242 m ²
Kati i tetë	Banim	+27.88 m	1240 m ²
Kati i nëntë	Banim	+31.11 m	1245 m ²
Kati i dhjetë	Banim	+34.44 m	1275 m ²
Kati i njëmbëdhjetë	Banim	+37.57 m	1176 m ²
Kati i dymbëdhjetë	Banim	+40.80 m	1009 m ²
Kati i trembëdhjetë	Banim	+44.03 m	752 m ²
Kati i katërmëdhjetë	Banim	+47.86 m	322 m ²
Kati i pesëmbëdhjetë	Banim	+53.10 m	265.1 m ²

TREGUESIT E ZHVILLIMIT

	Ekzistuese	Propozim
Siperfaqja e tokes që zhvillohet (truallit)	2313,51 m ²	2313,51 m ²
Siperfaqe e tokes e zene nga struktura	1132 m ²	1132 m ²
Siperfaqe ndertimi mbi toke	16 883 m ²	17156.4 m ²
Siperfaqe ndertimi nen toke	4854 m ²	4854 m ²
Koeficienti i shfrytezimit te tokes	48.9 %	48.9 %
Intensiteti i ndertimit - I	7.3	7.4
Lartesia maksimale e struktures	51.32 m	61.42 m
Numri i kateve mbi toke	15 kate	16 kate
Numri i kateve nentoke	3 kate	3 kate

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie

1/1026; 1/932; 1/1002; 1/1020; 1/1021; 1/1022; 1/1001-ND

ZK: 8250

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Me kujdes dhe me vemendje te vecante jane trajtuar sistemimet dhe siperfaqet e lira perreth objektit duke pasur si synim krijimin e sa me shume siperfaqeve te gjelberta. Pozicionimi i objektit krijon disa kënde gjelbërimi të sistemuar me plane te bollshme me bimesi te ulet dhe te larte.

Të gjitha materialet e kalimeve dhe sistemimeve do të trajtohen me gurë natyrorë si për sa i përket bordurave ashtu edhe shtresat. Rruga e hyrjes në garazh trajtohet me briketa guri jo te rrëshqitshëm (kalldrëm).

Në sipërfaqet e gjelbra do të mbillet bar, shkurre dekorative dhe pemë.

Ndriçimi i ketyre siperfaqeve do të jetë një kombinim i ndriçimit të ulët në formë kërpudhe dhe më i limituar ndriçimi gjysmë i lartë për të mos penguar ndriçimin rrugor që është prezent gjerësisht në këtë zonë.

E gjithë siperfaqja e sistemimeve eshte trajtuar me drenazhimet perkatese te ujrave te shiut si dhe me drenazhim të tërheqje vertikale me pompë në kuotën e pllakës së themelit.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Në zbatimin e rrjetit inxhinierik elektrik, ujësjellës, ngrohje- ftohje, kanalizime, telefoni, tv, internet do të zbatohen normat teknike në fuqi si edhe ato të Komunitetit European, si për cilësinë e materialeve edhe për kushtet e zbatimit. Materialet janë parashikuar të jenë të gjitha të importuara, me standartet e Komunitetit European dhe në zbatim të KTZ shqiptare.

Objekti do të pajiset me impiantet e mëposhtme teknike:

- Impjanti hidrik i pajisur me teknologjinë e trajtimit të ujit të pijshëm.
- Impjanti i përpunimit të ujërave të zeza me dambat e përpunimit, të vendosura jashtë zonës së ndërtimit.
- Rrjeti elektrik me kabinat përkatëse.
- Rrjeti i ujrave të bardha të shiut i pajisur me puseta dhe pika pastrimi.
- Impjantet e kondicionimit të ajrit në të gjitha ambjentet pritëse dhe të shërbimeve për publikun.
- Impjanti i përpunimit të mbeturinave.

Mbetjet e ngurta do të menaxhohen në bashkëpunim me Bashkinë, dhe do të përcaktohet vendi i depozitimit të tyre, pasi të jetë miratuar leja. Pastrimi i mbetjeve urbane do të kryhet nëpërmjet vendosjes së koshave të jashtëm të mjaftueshëm, ndërkohë që evakuimi i mbetjeve do të kryhet nga firma pastruese e zonës.

