



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMI 15 KATE MBITOKË DHE 3 KATE NËNTOKË
NË RRUGËN "SHYQYRI DEMNERI" BASHKIA TIRANË , ME SUBJEKT
ZHVILLUES SHOQËRINË "PRESPA INVEST" SH.P.K.

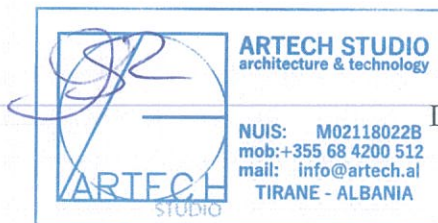
MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit, Nr.30, datë 24/12/2024



Projektues:

DAVIDE MACULLO ARCHITECTS SA
ARTECH STUDIO SH.P.K.

Zhvillues

SHOQERIA "PRESPA INVEST" 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 Funkcionet 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: "OBJEKT BANIMI DHE SHERBIMI 15 KATE MBITOKË DHE 3 KATE NENTOKË NE RRUGEN "SHYQYRI DEMNERI" BASHKIA TIRANE , ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQERINE "PRESPA INVEST" SH.P.K.

, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 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.
- 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

Objekti që propozohet ndodhet midis rrugës "Mihal Grameno" dhe "Mustafa Lleshi", pjese e njesise strukturore TR/92, ne nje pozicion shume afer me qendren e qytetit te Tiranes, ne nje distance prej 9 minutash me mjet automobilistik dhe 16 minuta me ecje nga qendra e tij. Pozicioni i pronës është i favorshëm dhe lehtësisht i aksesueshëm. Aktualisht në pronë ndodhen objekte 1-3 kat me funksion banim dhe shërbime. Prona kufizohet nga rruga "Mihal Grameno", "Xhavit Shyqyri Demneri" dhe "Mustafa Lleshi". Sipërfaqja e zonës për zhvillim/ pronë private është 1214 m2.

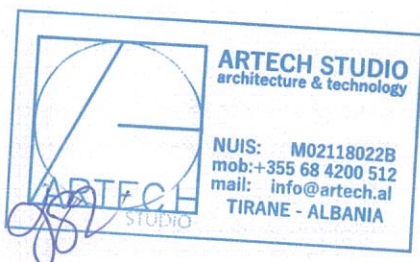




Fig. 1 Vendodhja e sheshit të ndërtimit

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

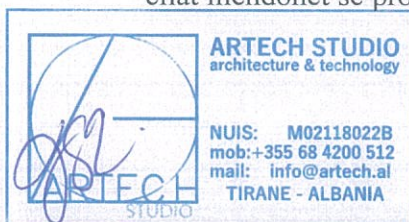
2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Duke u bazuar në regulloren e Planin e 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 TR/92, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi i strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit apo nga Bashkia e Tiranës me konkurs të hapur ndërkombëtar, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëherë këto struktura dhe parcelat në funksion të tyre përjashtohen nga llogaritja e treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse si dhe nga kushtet e planifikimit të parashikuara sipas neneve 48 deri 57 të kësaj rregullore të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore në respektim të nenit 35 të "Rregullores së Zhvillimit të Territorit", miratuar me VKM Nr. 108, datë 13.05.2015, e ndryshuar.

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 "OBJEKT BANIMI DHE SHERBIMI 15 KATE MBITOKE




A stylized, abstract map of a city grid. The map features a network of dark brown lines representing roads and intersections. The areas between the roads are colored in shades of yellow and orange, suggesting different urban zones or land use. Several circular nodes are placed at key intersections, possibly representing transit hubs or specific landmarks. The overall style is graphic and minimalist, focusing on the geometric layout of the city.



ARTECH STUDIO
architecture & technology

NUIS: M02118022B
mob: +355 68 4200 512
mail: info@artech.al
TIRANE - ALBANIA



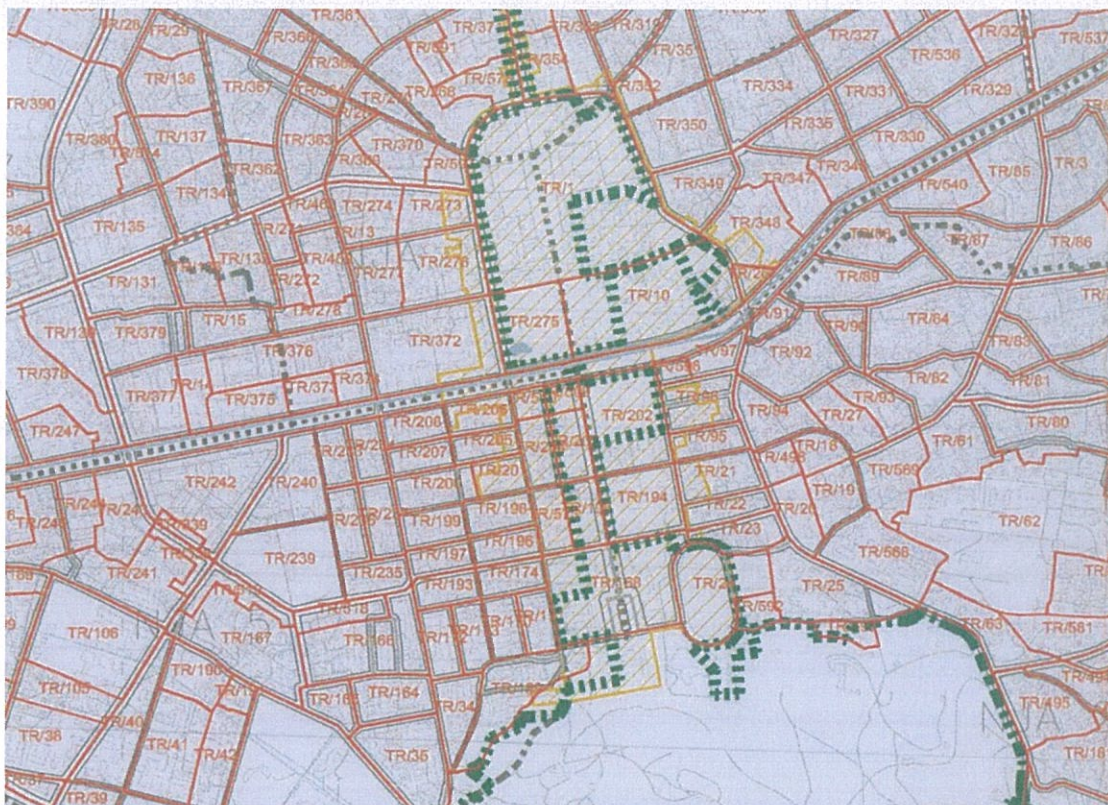


Fig. 5. Harta e njësive strukturore

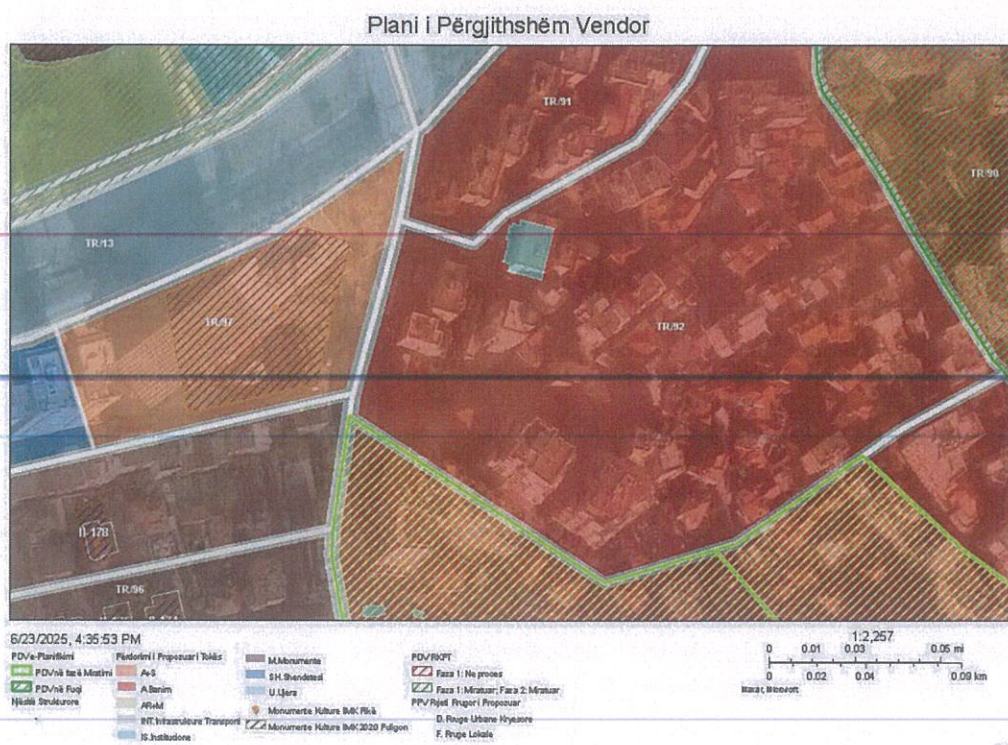
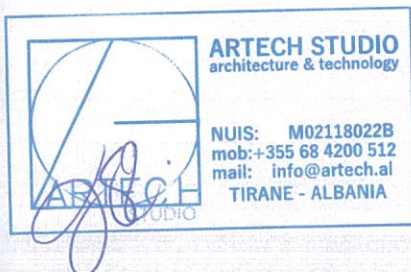


Fig. 6. Pozicionimi i truallit në PPV Bahkia Tiranë



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Parcela e propozuar për zhvillim gjendet në një zonë urbane të rëndësishme të qytetit të Tiranës, e cila është pjesë e zhvillimit urban të planit të qytetit. Pranë zonës ndodhen banesa 1-10 kat, me funksion banimi, një pjesë e të cilave është në gjendje të amortizuar.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Duke qënë në një pozicion lehtësisht të arritshëm dhe favorizues, sheshi i ndërtimit ka mundësi zhvillimi në trajtën e një objekti shumëkatësh banimi, me funksione shërbim në katin përdhe dhe banim në katet e sipërme, duke ruajtur kondicionet urbane sipas PPV. Ndertesa që propozohet, me vetedije merr rolin simbolik të një krahasimi midis sendimentit gjeologjik që fillon me krijimin e tokës dhe përfshirjen e qenies njerezore në këtë proces shtresëzimi të sipërfaqes së tokës. Arkitektura është një mjet i jashtëzakonshëm për të rizgjuar ndjenjën e përkatësisë ndaj tokës, pasi është një domosdoshmëri parësore që njeriu të mbijetojë si ndaj agjentëve natyrorë ashtu edhe ndaj kërcënimit që ai paraqet për veten e tij.

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

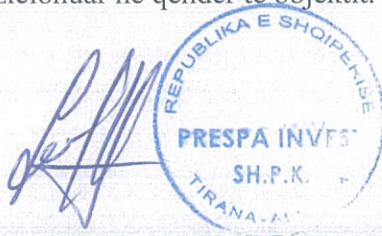
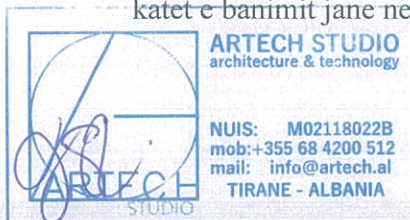
Volumetria

Koncepti volumor i zhvillimit të objektit diktohet nga zhvillimi gjatësor i strukturave të gurit si dhe veshja e fasades me materialin transparent të xhamit. Gurët e zgjedhur për të veshur strukturat janë ata që dëshmojnë forcën gjeologjike të Shqipërisë ndërsa pjesa me xham shënon horizontalitetin e botës nënujore të detit Mesdhe. Këtë volumi i bashkëngjitet dhe një hapsirë publike për komunitetin e cila përfaqëson ajrin dhe lirinë. Kjo strukturë është e krijuar me dru dhe është një vlerësim i territorit për të krijuar një lidhje me të fortë me natyrën. Duke përzier elemente gjithëpërfshirëse, hapësira krijon një strukturë mikpritëse ku të gjithë perjetojnë një ndjenjë përkatësie.

Planimetria

Kati përdhe i objektit përfshin hapësirat e shërbimeve në objekt si dhe grupin shkallë ashensori i cili ndodhet në qendër të objektit me akses në jug-lindje. Hyrja për në parkim pozicionohet në pikën veriore të shtrirjes së objektit, duke u paraqitur si më e favorshme, me akses nga oborri i objektit.

Në katet e sipërme janë të organizuara apartamentet tip të gjitha 2+1. Duke qënë se njolla e objektit deri në katin 15 është e njëjte atëherë zgjidhja e apartamenteve është e njëjte, ku përmban apartamente 4 x (2+1). Të gjithë apartamentet kanë akses në llozha ose ballkone. Levizja vertikale realizohet me 1 grup shkallë ashensori i pozicionuar në qendër të objektit. Në katet e banimit janë në total përmban 60 apartamente 2+1



SIPERFAQET /FUNKSIONET					
	NR I KATIT	FUNKSIONI	SIPERFAQJA	TOTALI MBI TOKE	TOTALI NENTOKE
1	KATI 0	SHERBIM	385	385	
2	KATI 1 -14	BANIM	385	5390	
3	KATI -1	PARKIM	913		913
4	KATI -2;-3	PARKIM	913		1826
TOTALI				5775	2739

Fig. 7. Tabela e Siperfaqeve

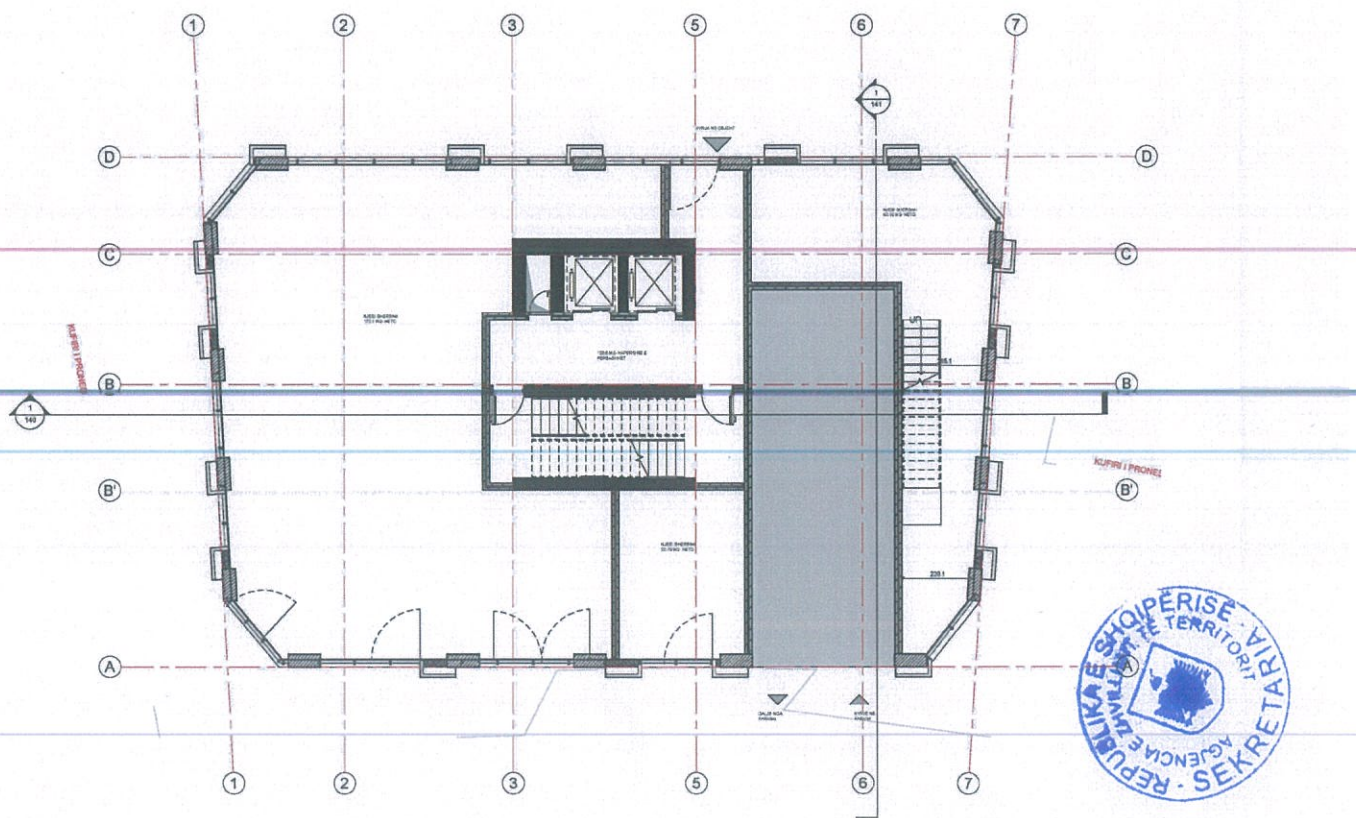


Fig. 8. Planimetria e katit perdhe me funksion sherbimi dhe siperfaqe 385 m2

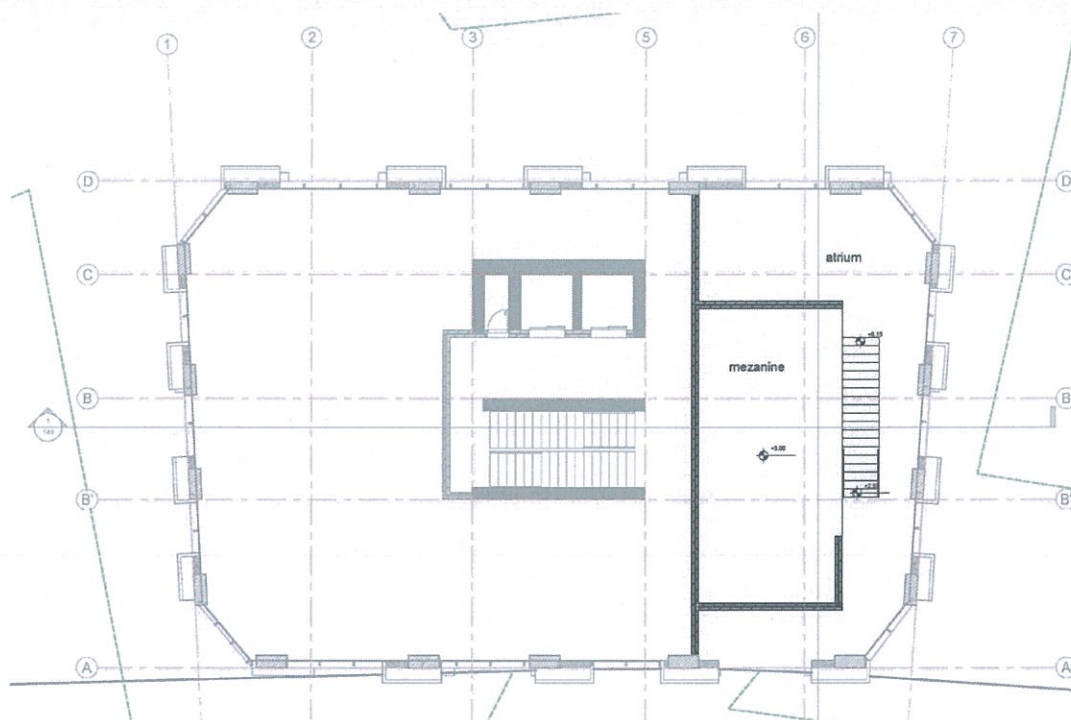


Fig. 9. Planimetria e katit mezanine

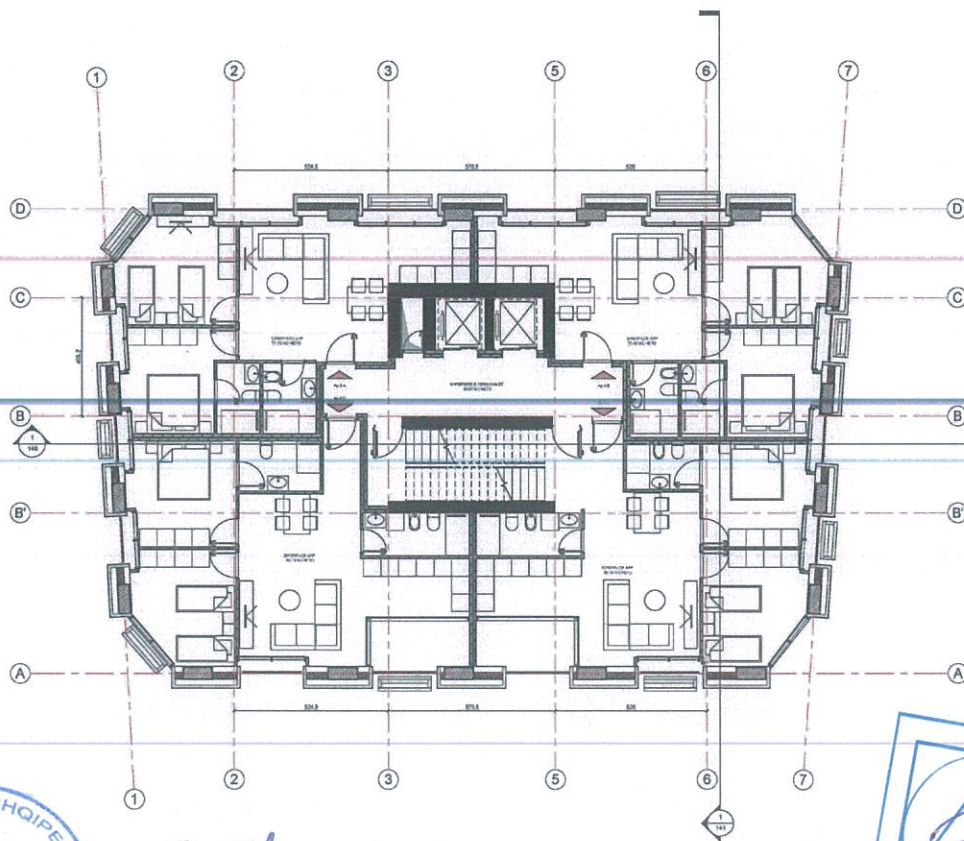
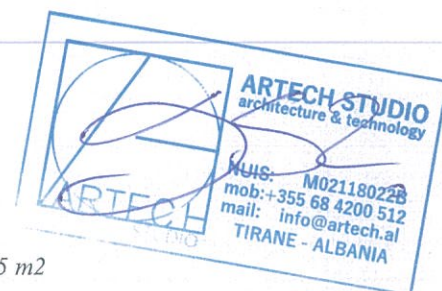


Fig. 10. Planimetria e katit tip me funksion banim dhe sipërfaqe 385 m2



[Handwritten signature]



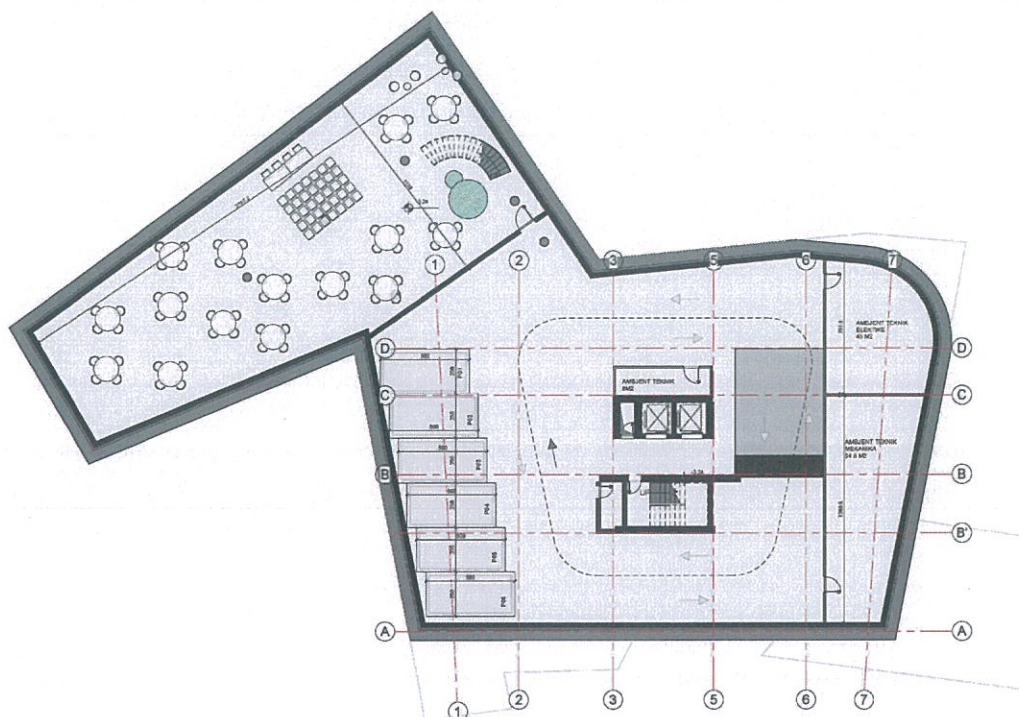


Fig.11. Planimetria e katit -1 me funksion parkim dhe sipërfaqe 913 m²

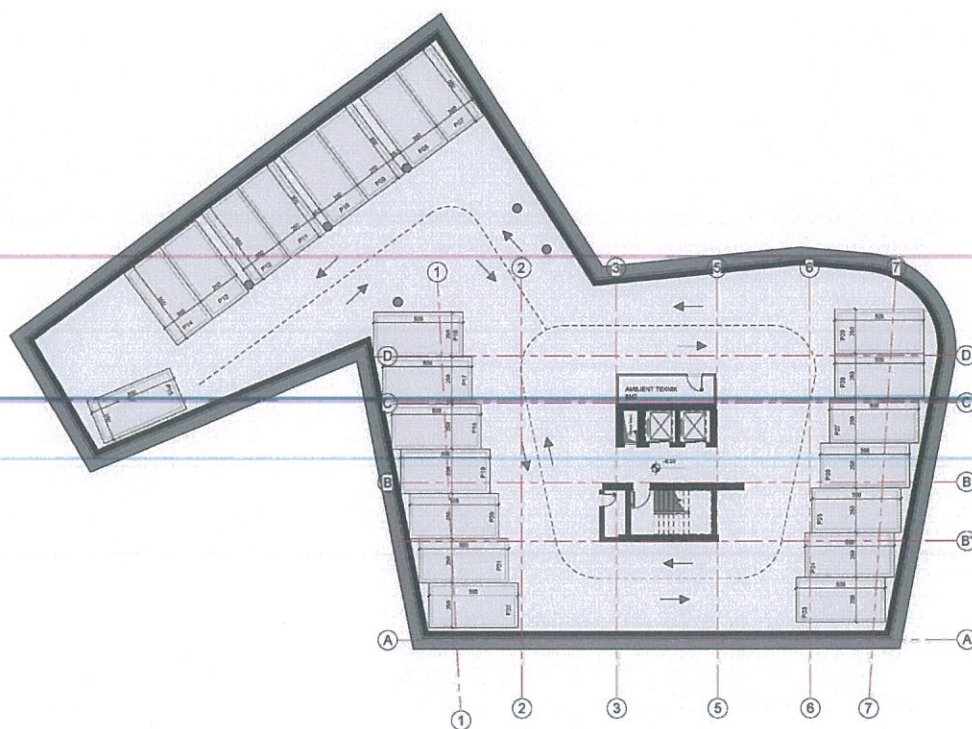
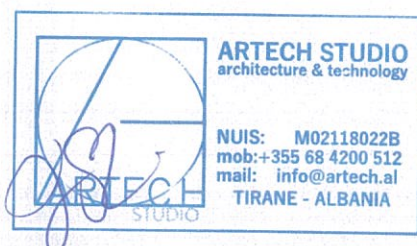


Fig. 12. Planimetria e katit tip -1 dhe -2 me funksion parkim dhe sipërfaqe 913 m²



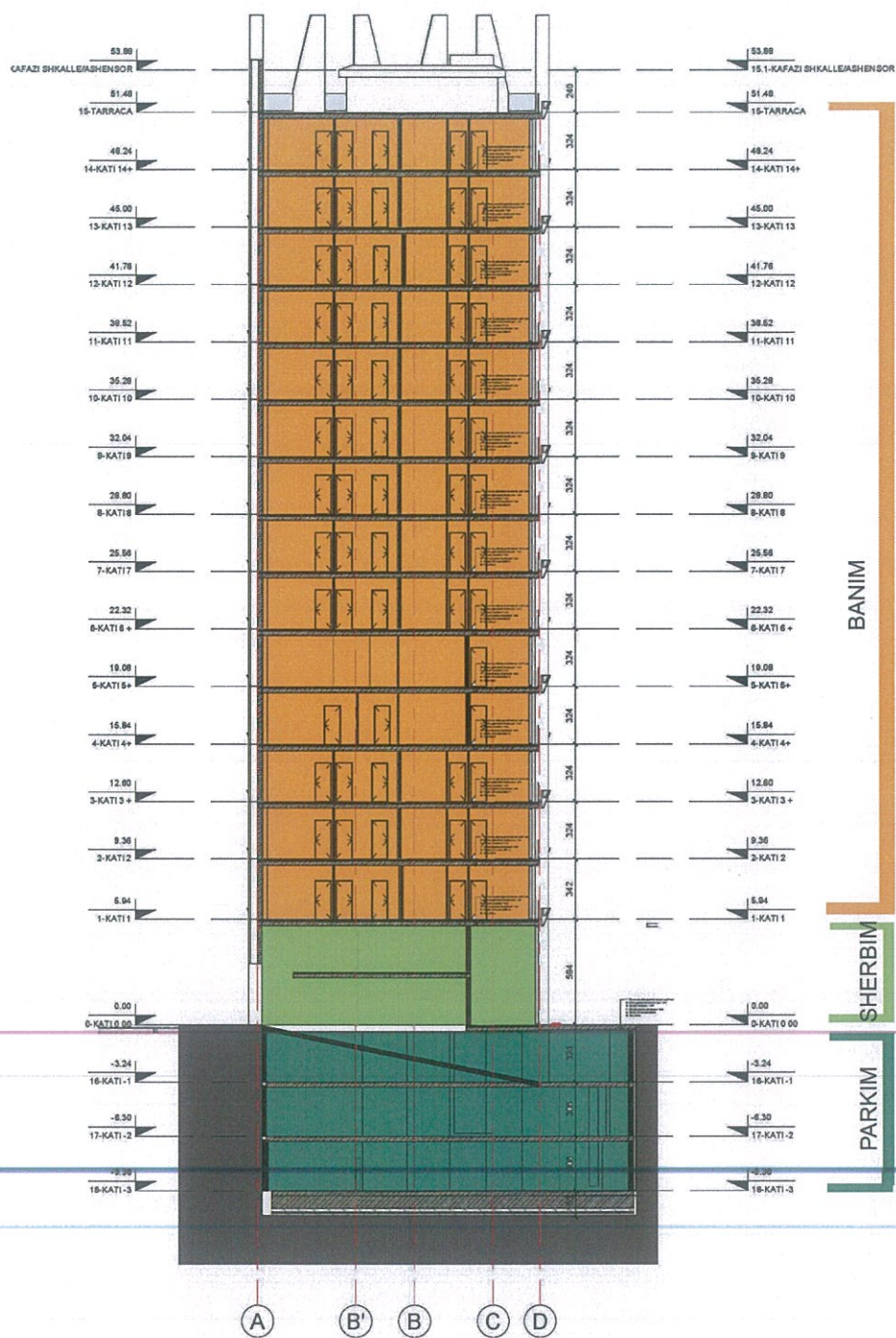


Fig. 13. PRERJA SKEMATIKE E FUNKSIONEVE TE OBJEKTIT



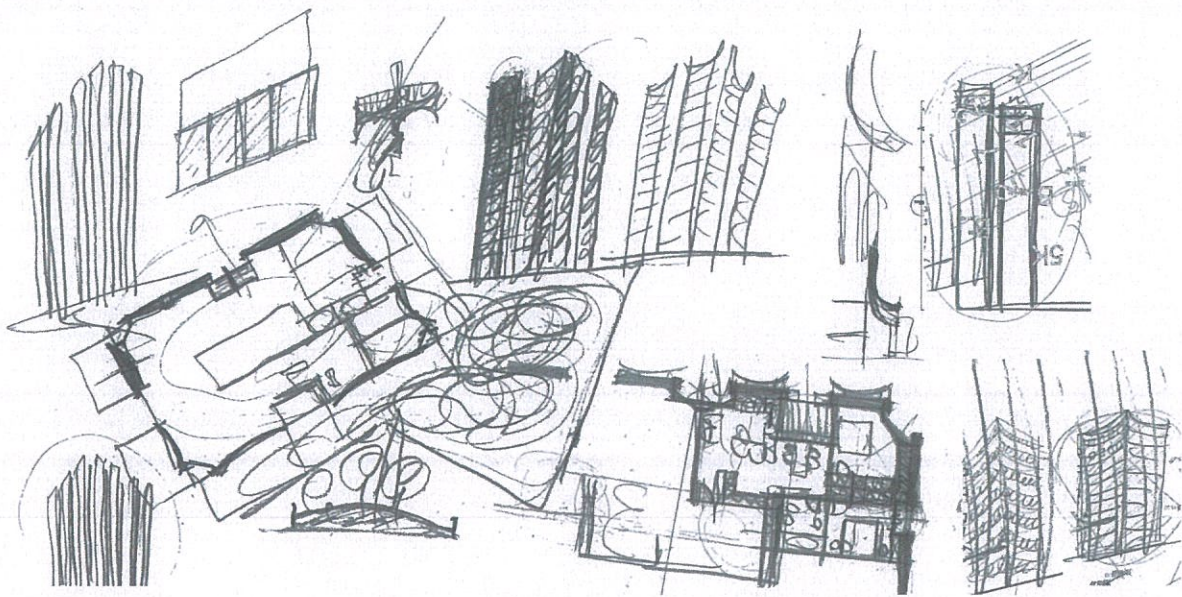
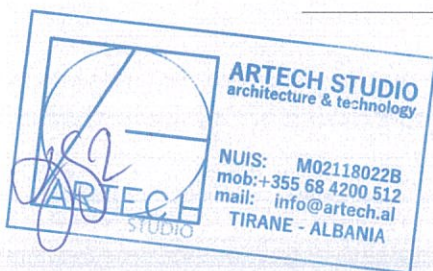
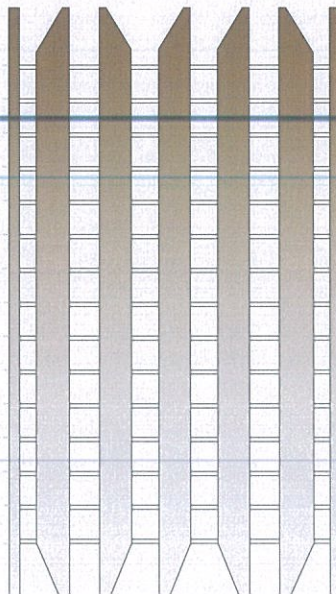


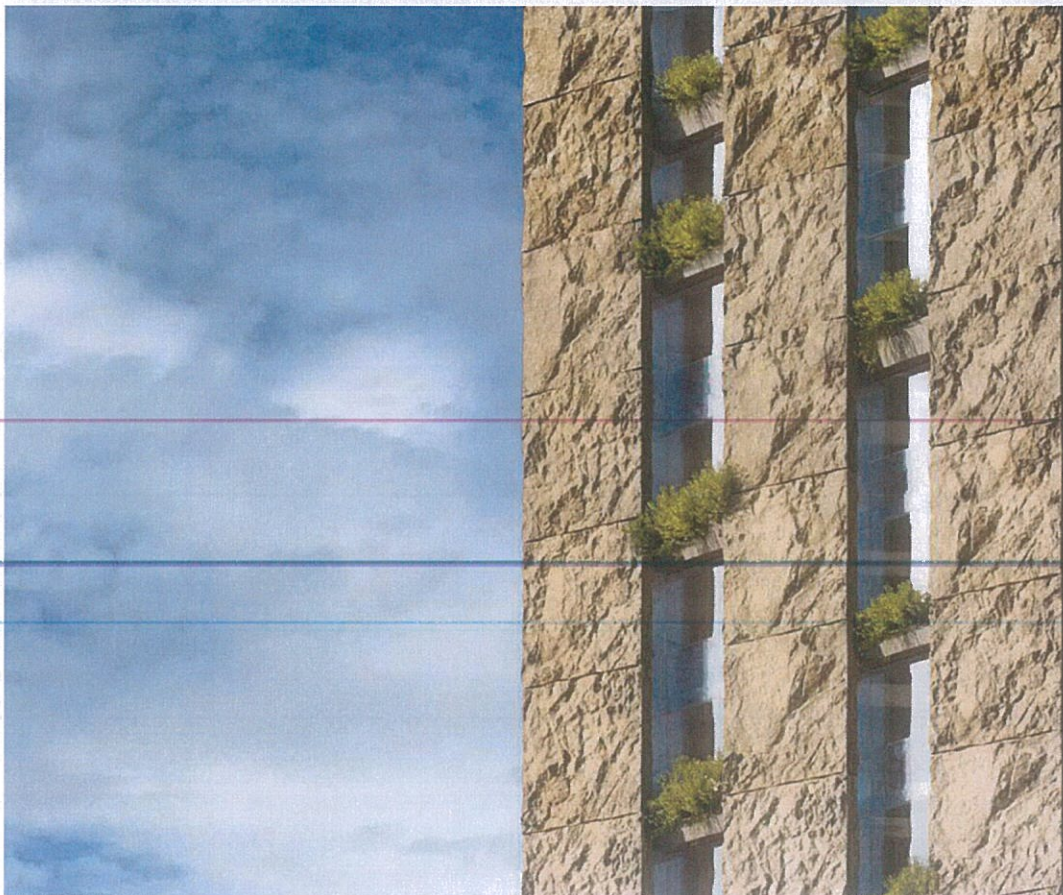
Fig.14. Etapat e konceptit volumetrik

Fasada

Fasada e objektit ka te njejtin punim vizual ne te gjitha drejtimet duke ruajtur dhe duke perforcuar konceptin volumor. Elementet qe formesojne projektin jane pjese e sintezes se jetes. Ne zgjedhim pjesët 'e lehta' dhe të tejdukshme të ndërtesës për të shënuar transparencën dhe vitalitetin e detit, dhe shtresimet e saj gjeologjike per ti dhene jete dhe force prejardhjes. Ngjyrat e gjalla që na jep deti dalin në sipërfaqe për të dëshmuar pasurine e kësaj zone gjeografike dhe klimatike qe eshte unike në botë. Vazhdimesia qe kane strukturat e gurit nga toka dhe duke ju drejtuar qiellit I japin force konceptit.



Signature



[Handwritten signature]



Fig. 15. Render i objektit



Fig. 16 Render i objektit



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

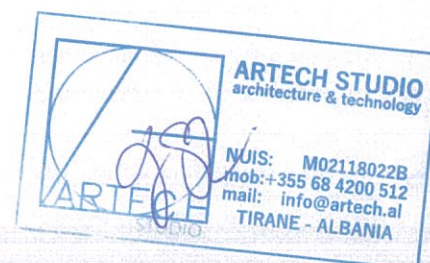
TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

TREGUESIT ZHVILLIMORË TË OBJEKTIT JANË:

Sipërfaqja e truallit që zhvillohet:	1214 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	385 m ²
Sipërfaqe ndertimi mbi toke:	5775 m ²
Sipërfaqe ndertimi nen toke:	2739 m ²
Sipërfaqe ndertimi mbitoke dhe nentoke:	8514 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të tokës:	31.7 %
Koeficienti sh. per rruge dhe hapsira publike	68.3%
Intensiteti i ndërtimit:	4.75
Lartësia maksimale e objektit	53.34 m
Numri i kateve mbi toke:	15 kate
Lartësia maksimale e elementeve arkitektonike	57 m



[Handwritten signature]



TREGUES TEKNIK

zona kadastrale: Z.K. 8160

Nr. pasurie 3/1089; Nr. pasurie 3/1202; Nr. pasurie 3/1201;
Nr. pasurie 3/100;Nr. pasurie 3/102,Nr. pasurie 3/103,nr pas
nr pas 3/929

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu 5m-5.6 m per objektin 15k

Lindja 7.4m-11.3 m per objektin 15k

Jugu 2.3m-7.3 m per objektin 15k,

Perëndimi 2.9m-4.6 m per objektin 15k

Distancat nga aksi i rrugës: 5.7 m.

Zhvillues: PRESPA INVEST" sh.p.k

Subjekt Ndërtues: PRESPA INVEST SHPK

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Kati perdhe i objektit perfshin hapësirat e sherbimeve në objekt si dhe grupin shkallë ashensor I cili ndodhet ne qender te objektit me akses ne jug-lindje. Hyrja për në parkim pozicionohet në piken veriore të shtrirjes së objektit, duke u paraqitur si më e favorshme , me akses nga oborri I objektit.

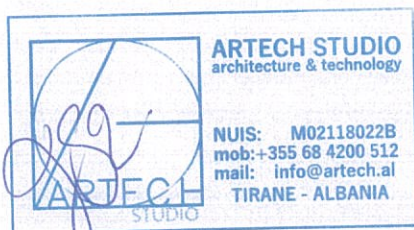
Gjithashtu është menduar të përdoret gjelbërim i lartë gjatë perimetrit verior dhe perendimor të truallit, duke krijuar dhe një ndarje nga ndërtesat në këto drejtime.

Parkimet janë menduar tërësisht nëntokësore në 3 kate pasi kati -1 do te jete kat teknik sherbimesh. Katet e nentokës do akseson nga rruga SHYQYRI DEMNERI.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore. Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të bashkisë Tiranë, për sa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore të zonës.



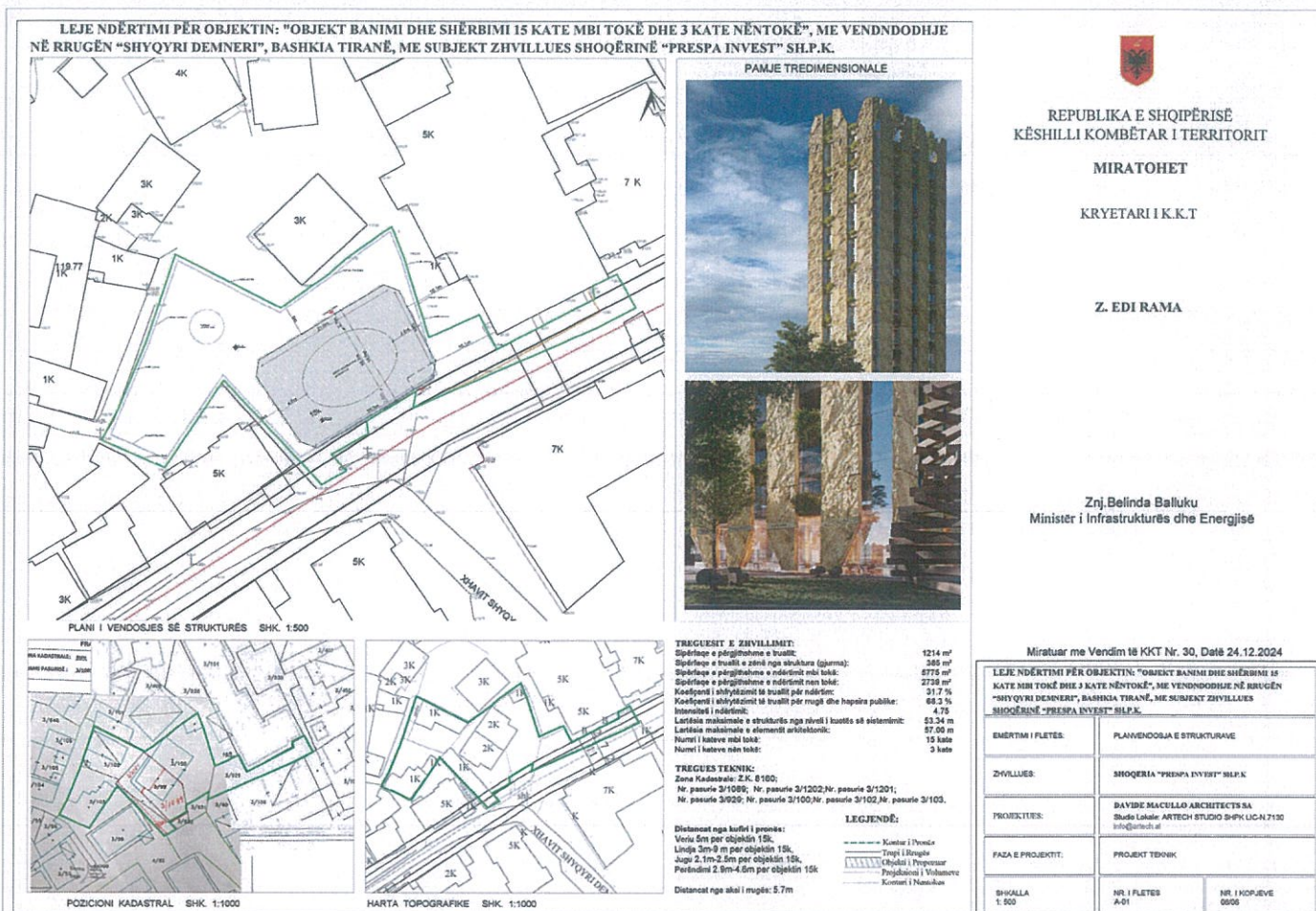


Fig. 15. Planvendosja e strukturës që propozohet



[Handwritten signature]

