



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“OBJEKTI: PLANI I VENDOSJES SË OBJEKTIT PËR LEJE ZHVILLIMI: “GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22 DHE 27 KATE MBI TOKË ME 4 KATE PARKIMI NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN “SIRI KODRA”, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRITË “2T” SH.P.K DHE “BE-IS” SH.P.K.”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGIJES

Z. ENEA KARAKACI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 51, Datë 28.01.2025

Projektues: CHYBIK+KRISTOF & LOFT ARCHITECTS SHPK

Zhvillues: 2T SHPK & BE-IS 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 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



[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

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 shërbimi 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22 dhe 27 kate mbi tokë me 4 kate parkimi nëntokë”, me vendndodhje në Rrugën “Siri Kodra”, Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues shoqëritë “2T” sh.p.k dhe “Be-Is” sh.p.k.

Baza Ligjore:

- Ligji Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", i ndryshuar, nenit 7 dhe nenit 28;
- Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr.408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar;
- Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr.1, datë 14.04.2017 "Për miratimin e Planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Tiranë"

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti pozicionohet në brendësi të Njesisë TR456, Nënnyësia G41. Nënnyësia G41 ndodhet në kufirin verior të masterplanit të GRIMSHAW-t dhe në qendër përgjatë aksit Perëndim-Lindje. Kufizohet në lindje nga rruga “Bulevardi i Ri” dhe në jug nga rruga “Siri Kodra”. Pasuritë në zhvillim bëjnë pjesë e konkursit ndërkombëtar, ku përcakton kushte të veçanta të zhvillimit (sipas rregullit përjashtimor nr.4 Manuali i Grimshaw-t).

Faza e dytë e kësaj pdv-je propozon zgjidhjen duke menaxhuar totalin e pronave private. Sipërfaqja bruto e nënnyesisë 41 është 100892.48 m² dhe gjendja ekzistuese e saj konfigurohet nga objekta të ulëta të tipit vilë, me lartësi 1-2 kat.





Figurë 1-Fotografi nga gjendja ekzistuese



Figurë 2-Vendndodhja e pronës

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

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

Referuar propozimit të PDV-së së fazës së parë nënjësia G41 do t'i nënshtrohet rihvillimit dhe të gjitha lejet do të jepen sipas marrëveshjeve përkatëse duke shembur më parë ndërtesat e ulta për ndërtimin e godinës së re.

Pozicionimi i objektit krijon një distancë me objektin në perëndim duke pozicionuar kështu hapësirën rekreative në këtë zonë, e cila do të jetë në brendësi të objekteve të banimit, pra më private për banorët dhe në shërbim të komunitetit. Kështu hapësira rekreative rezulton më cilësore për shërbimet dhe banimet, duke qenë e distancuar nga rruga kryesore dhe më e ekspozuar nga jugu. Duke iu referuar edhe masterplanit dhe manualit të propozuar nga Grimshaw, hapësira e brendshme do të trajtohet me gjelbërim dhe hapësira rekreative, të ndërthurura me aktivitete të ndryshme.



Figurë 3- Zonë konkursi

Two handwritten signatures in blue ink.



A handwritten signature in blue ink.

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

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga Instrumenti i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, ku evidentohet se njësia strukturore në PPV plotëson kërkesat e zhvillimit për objektin në fjalë.

Sipas PPV përdorimi i tokës për njësinë strukturore TR/456:

"Kategori 1:

a) S. Shërbime + A. Banim + IS. Institucione + AR. Aktivitete Sociale dhe Rekreative+ SH. Shëndetësi+ AS. Arsim + IN. Infrastruktura 100% "

Referencë:
Lloji i hartimit, Anexi 07.

LEGEND / LEGJENDA

- Proposed Land Management Area Boundary / Kufiri i propozuar për zonat e menaxhimit
- CI - International Competition Area (Private) subject to Derogation n.4 / Zonë Konkurruese Ndërkombëtare (Private) subjekt i rregullit përjashtues Nr.4.
- C- International Competition Area subject to Derogation n.2 / Zonë për Konkurs Ndërkombëtar subjekt i rregullit përjashtues n.2
- A - Residential / Banim
- A+S - Residential and Services (Commercial) / Banim dhe shërbime (Tregëtare)
- A+AR - Residential and Social Activities / Banim dhe Aktivitete shoqërore
- A+SH - Residential and Healthcare / Banim dhe Shërbime Shëndetësore
- AS - Education / Arsim
- AR+N - Social Activities and Natural Land / Aktivitete shoqërore dhe terren natyror
- S - Services (Commercial) / Shërbime
- IS - Institutional / Institucione
- AR - Social Activities (Public) / Aktivitete shoqërore (Publike)
- AR - Social Activities (Private) / Aktivitete shoqërore (Private)
- Existing buildings to be retained / Ndërtesa ekzistuese që do të ruhen
- A+ - Existing Residential / Banim Ekzistues
- A+S - Existing Residential and Services (Commercial) / Banim dhe shërbime (Tregëtare) Ekzistues
- IS - Existing Institutional / Institucione Ekzistuese

NOTE

1. Pedestrian crossings along the O1 roads have been placed following best practice standards in relation to pedestrian permeability. This said, a detailed micro-simulation model exercise developed for a specific culture of the masterplan along the central O1 ring road is expected to further refine layout and position of proposed crossings, based on the impact they might have on the vehicular traffic component. This detailed study will provide a guideline to apply to the rest of the masterplan's roads with similar characteristics in the northern area of the masterplan.

Shënime

1. Kalimet e këmbësorëve përgjatë rrugëve O1 janë vendosur sipas standardeve të praktikës më të mirë në lidhje me përshueshmërinë e këmbësorëve. Nga kjo, një studim i detajuar i kulturës së zhvillimit përgjatë rrugës së brendshme O1 në qendër të planit të hartimit është pritur të përcaktojë më tej vendosjen dhe pozicionin e kalimeve të propozuara, duke u bazuar në ndikimin që ato mund të kenë në trafikun automobilistik. Ky studim i detajuar do të ofrojë një instrument udhëzues të aplikueshëm në pjesën tjetër të rrugëve të planit të hartimit me karakteristika të ngjashme në zonën veriore të planit të hartimit.



1 - DETAILED LAND USE PLAN (1 : 1250)

PLANI I DETAJUAR TË PËRDORIMIT TË TOKES (1 : 1250)

Figurë 4- Fragment nga harta e përdorimit të tokës

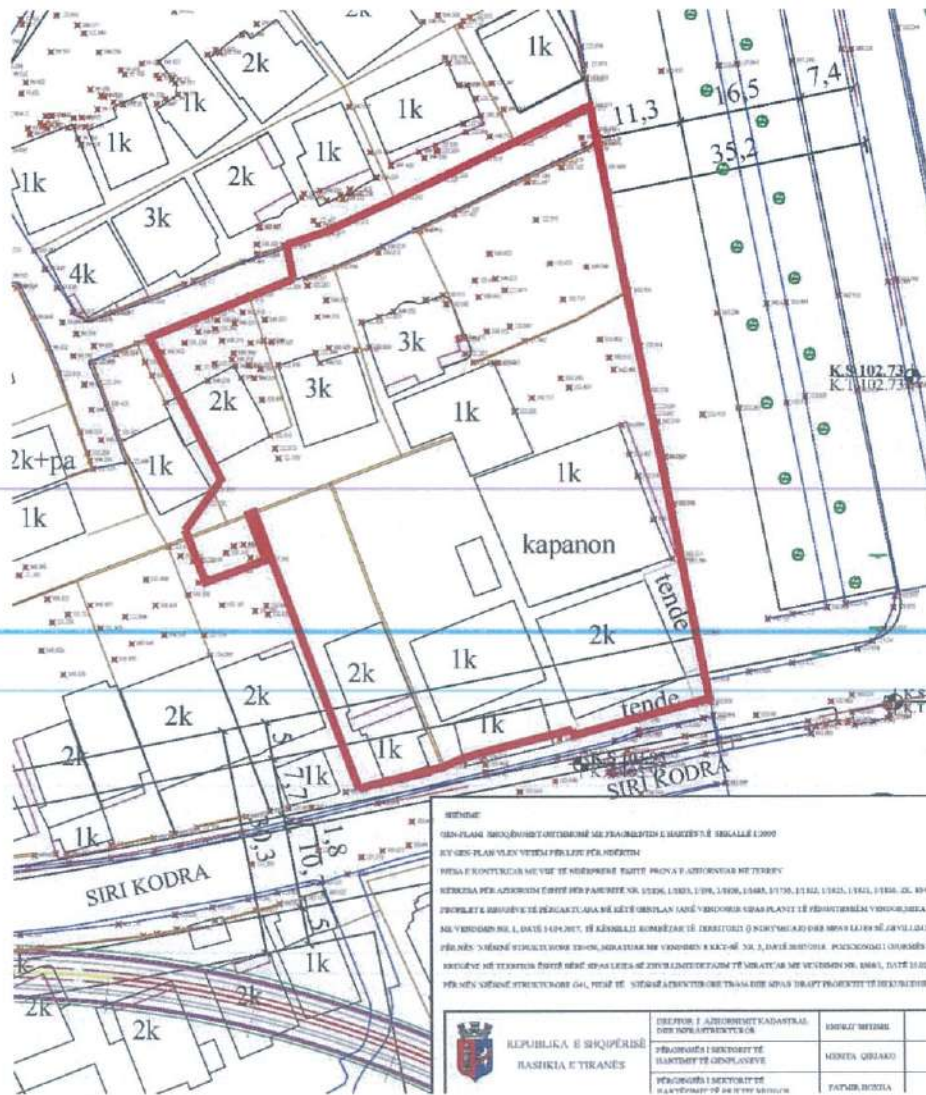
Handwritten signatures



Handwritten signature

3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Objekti, subjekti i zhvillimit ndodhet në zonën kadastrale Nr.8340, konkretisht në pronat me numër pasurie: 1/198, 1/1685, 1/1735, 1/1821, 1/1825, 1/1822, 1/1826, 1/1839, 1/1836, 1/1833, Bashkia Tiranë. Sheshi shtrihet në një sipërfaqe totale prej 4247.02 m². Në këto prona ndodhen ndërtesa ekzistuese, të regjistruara dhe informale. Të dyja këto raste janë trajtuar në kontratat e sipërmarrjes dhe objektet do të prishen në momentin e fillimit të ndërtimit të ri. Projekti propozon ndërtimin e një objekti 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22 dhe 27 kate mbi tokë dhe 4 kate nëntokë, me funksion banim dhe shërbime. Volumetria pozicionohet në mënyrë të tillë që respekton vijën e ndërtimit dhe nuk pengon zhvillimin e zonës. Duke bërë një vlerësim të përgjithshëm të zonës, zgjerimi i sheshit të ndërtimit ka patur si synim zhvillimin e pronave në veri-lindje, duke i dhënë kështu projektit më tepër potencial.



Figurë 5-Trualli

(Handwritten signatures)



(Handwritten signature)

4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

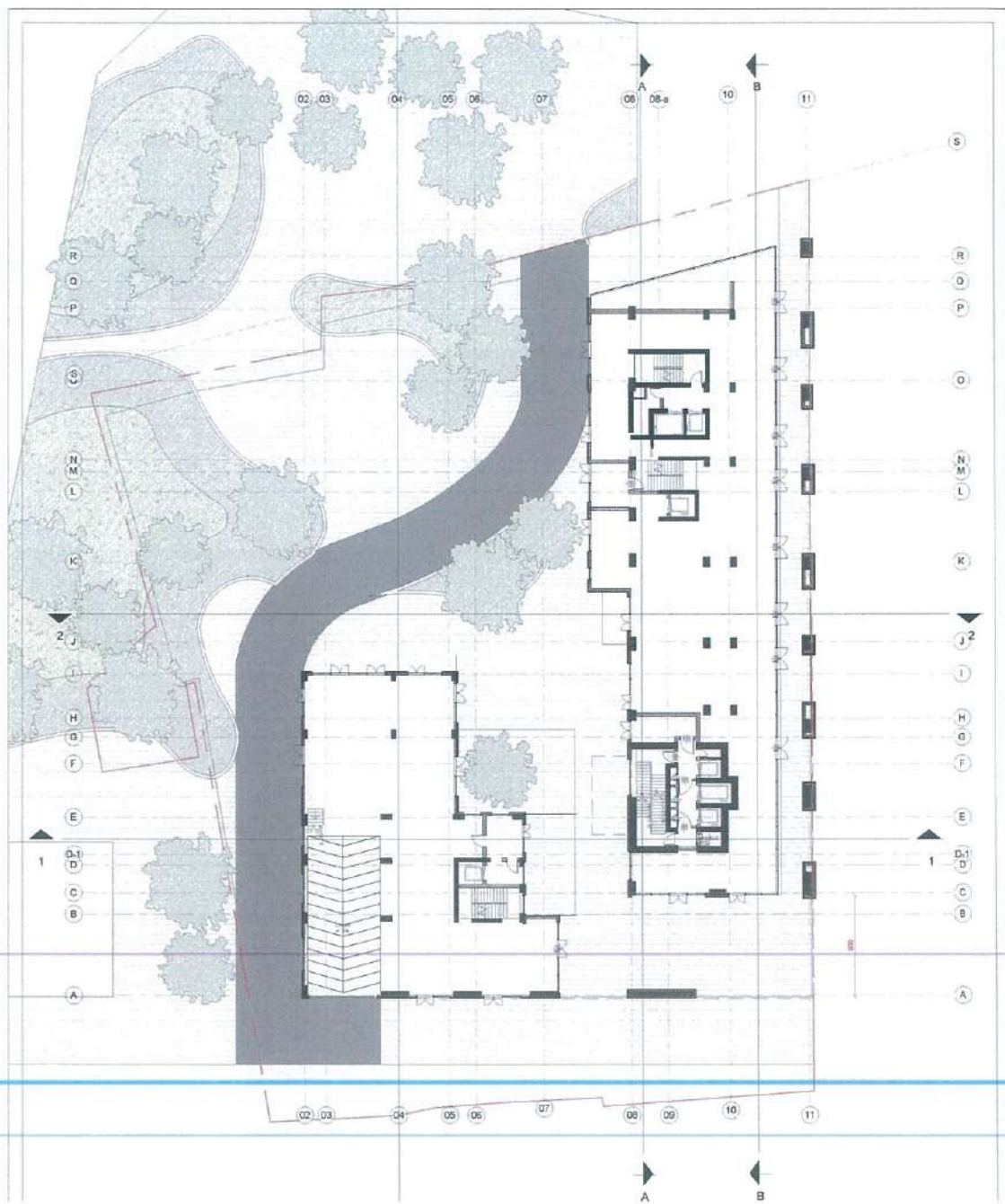
4.1 Funksonet dhe aktivitetet e propozuara

Në nivelin e sistemit, hyrja mund të aksesohet nga rruga kryesore "Siri Kodra" dhe "Bulevardi i Ri". Gjithsesi akseset sekondare gjenden edhe në rrugët e tjera që kufizojnë pronën. Akseset realizohen në katin përdhe, nga ku zgjidhet shpërndarja e flukseve dhe diferencimi i përdoruesve të njësive të shërbimit dhe banimit. Në katin përdhe pozicionohen shërbime të ndryshme tregtare. Akseset e shërbimeve tregtare kryhet nga rrugët kryesore dhe ato dytësore. Volumetria zhvillohet me terracime, duke mundësuar funksion banimi në të gjitha nivelet e tjera.



Figurë 6-Planvendosje





Figurë 7-Planimetria e katit përdhe, në kuotën +0.00

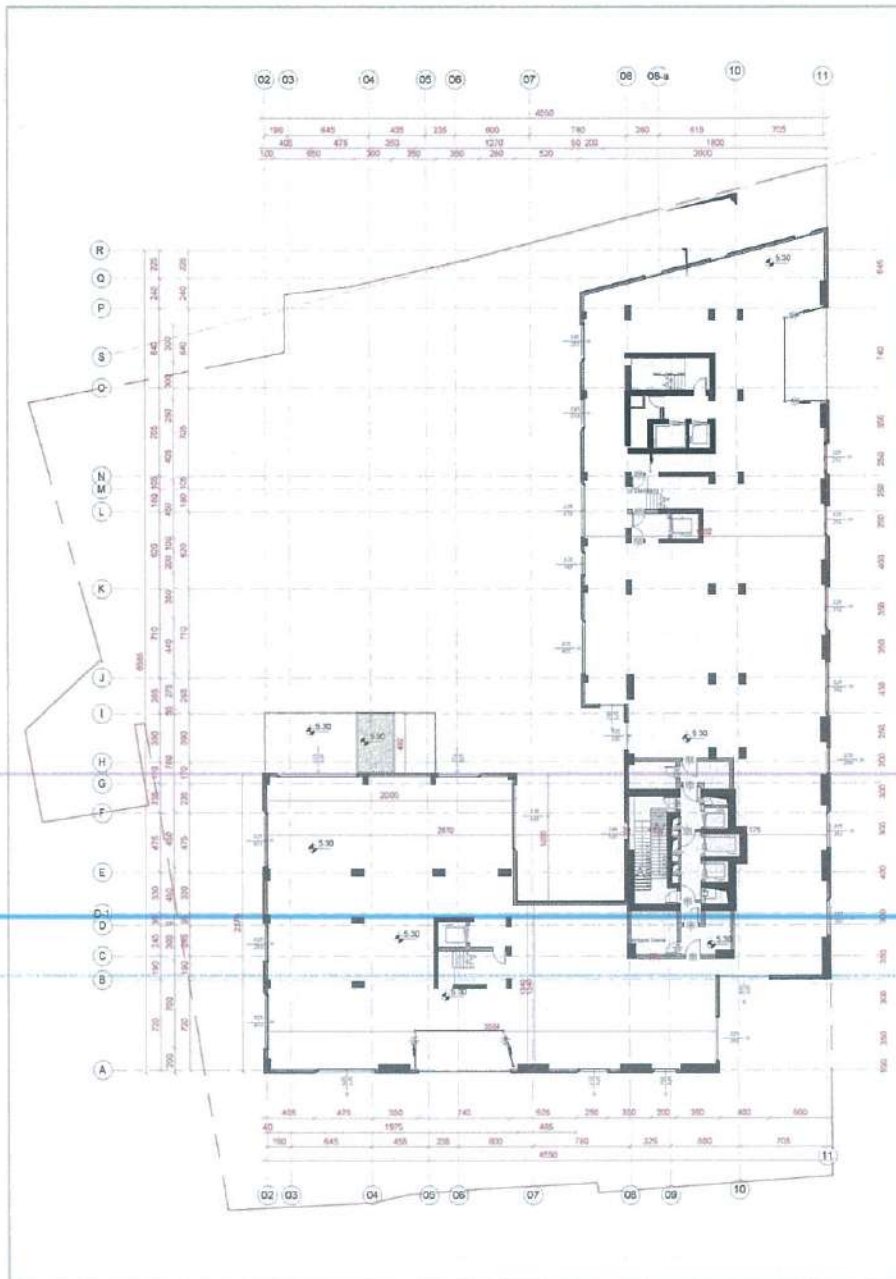
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Në nivelin e sistemimit ndodhet një hapësirë transparente e cila lidh vizualisht dhe fizikisht dy rrugët që kufizojnë pronën. Pjesa qendrore e pronës përbëhet nga një hapësirë publike e gjelbëruar, e cila mundëson qarkullimin dhe aksesin në banim dhe në shërbime. Projekti i sistemimit është universal; mund të aksesohet nga të gjitha grupmoshat, si edhe nga personat me aftësi të kufizuara. Në këtë nivel ndodhet rampa për aksesin e automjeteve në katet nëntokë.



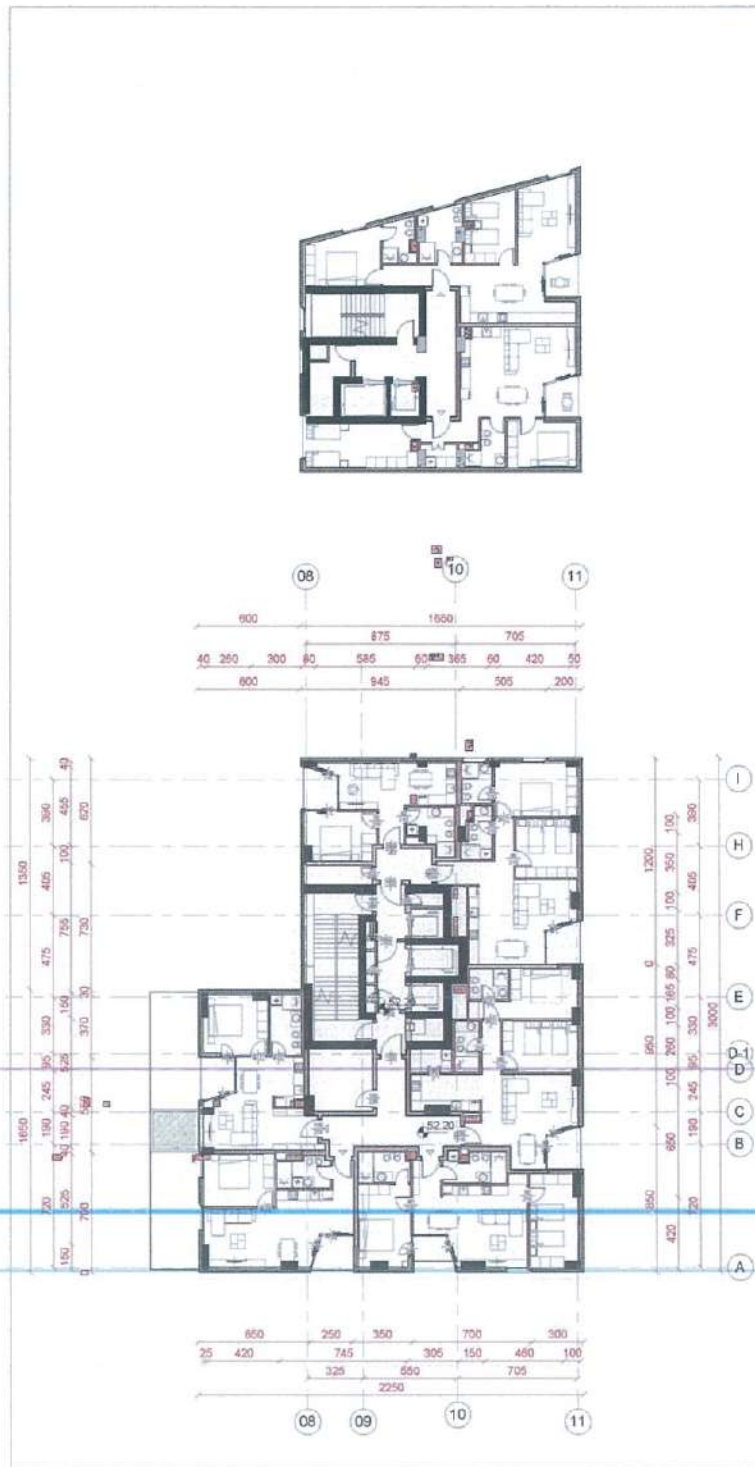
Figurë 8 - Planimetria e katit të parë

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



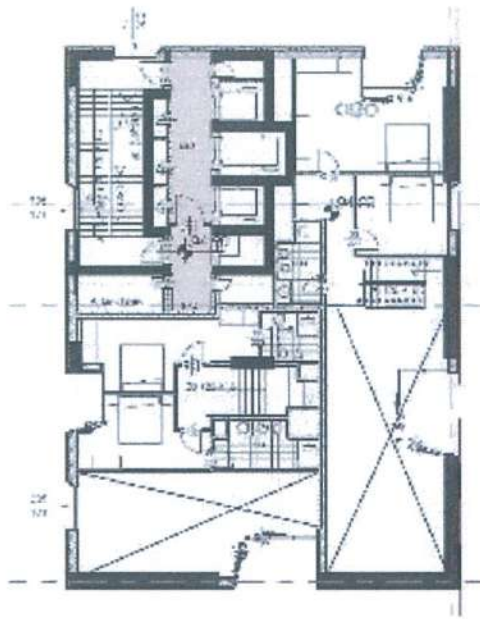
Figurë 10 - Planimetri e katit +14

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



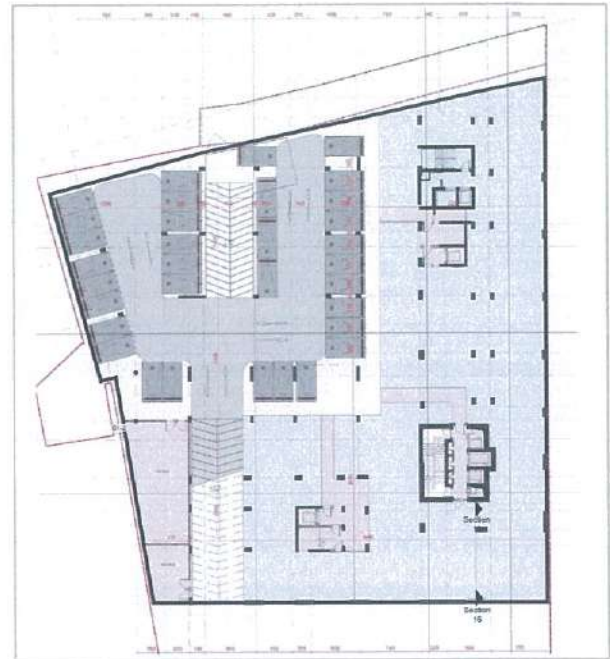
Figurë 11 - Planimetri e katit +26

Projekti parashikon në katin përdhe shërbime, gjithashtu një pjesë e shërbimeve vazhdon dhe në katin e parë dhe të dytë. Prandaj lartësia e katit përdhe është +5.45m dhe 4.20m në njërën anë të shërbimeve. Hyrja në objekt për banorët do të bëhet nga perëndimi, e cila do të jetë e pavarur nga hyrjet për në shërbime.

Plani i kateve të banimit ka apartamente 1+1, 2+1, 3+1 në varësi të sipërfaqes, si dhe duplex në 4 katet e fundit të objektit. Grupi shkallë & ashensorë janë në anën perëndimore në qendër të planimetrisë dhe nëpërmjet një korridori bëhet shpërndarja nëpër apartamente.

Tarracat e objektit janë projektuar në mënyrë që të aksesohen nga apartamentet dhe të shfrytëzohen nga banorët. Tarracat përbëhen nga gjelbërim i tipit të ulët, të mesëm dhe të lartë, duke qenë kështu vizualisht të dukshme në fasadën e objektit.





Figurë 12 - Planimetri e katin -4 (majtas) dhe -1 (djathtas)

Hyrja në parkim bëhet në fasadën jug-perëndimore të objektit 27 katësh nëpërmjet aksesit nga rruga dytësore "Siri Kodra".

Objekti që propozojmë do të ketë 4 kate nëntokë. Në total janë 231 poste parkimi, nga ku 168 poste për apartamente, 60 janë poste parkimi për shërbime. Ndërkohë në katin e nëntokës janë të pozicionuar dhe ambjentet teknike. Në katin -1, një pjesë e sipërfaqes (1411m²) është përdorur për funksionin shërbim. Kjo është bërë për arsye se duke qenë shërbimet në katin përdhe, nga ana e Bulevardit të Ri, këto shërbime duhet të kenë dhe magazinim dhe funksione të ndryshme të shërbimeve dhe të larmishme.

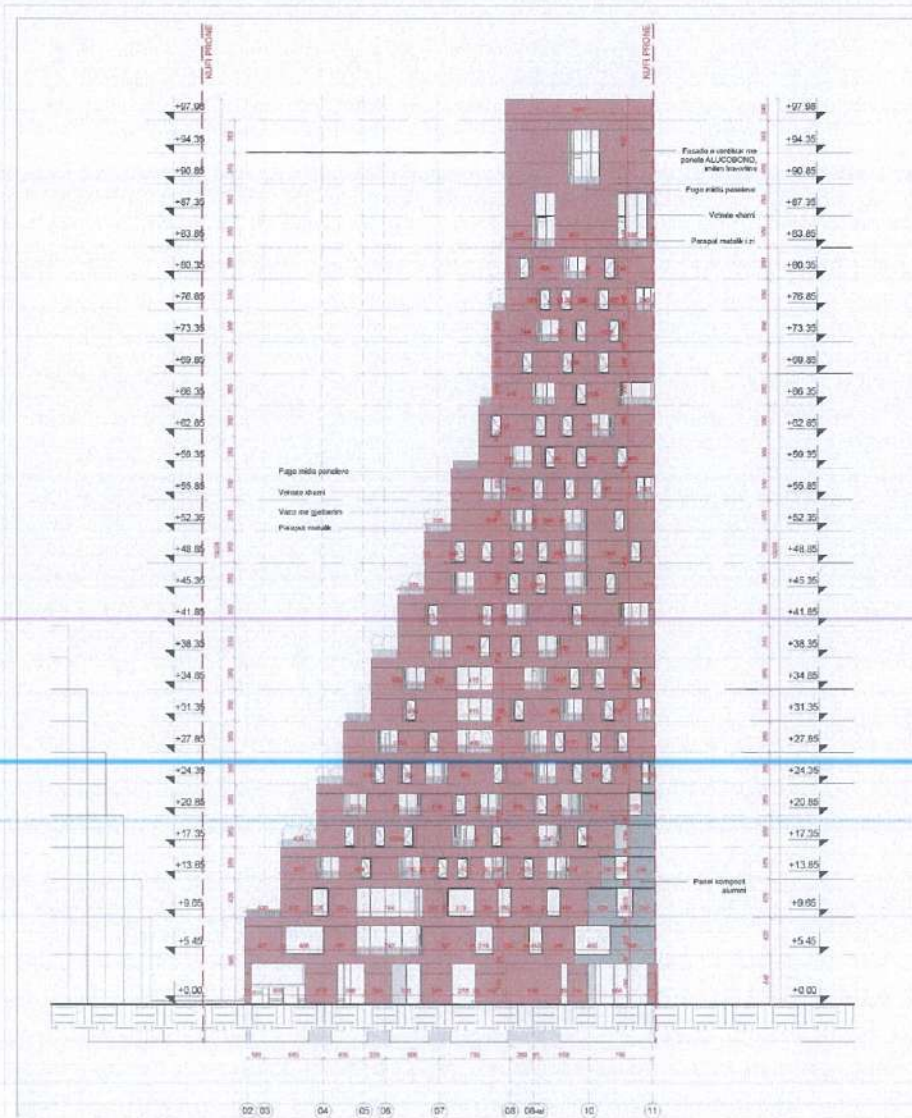
Lidhja me katet e sipërme mundësohet nga shkallët dhe ashensorët antizjarr. Dy nga kubaturat e shkallës dhe ashensorit do të përdoren për rezidencën dhe dy të tjera do të arrijnë deri në katin +2 aty ku do të jetë dhe kati i fundit i shërbimeve.

Terreni në zonë ka thyerje shumë të vogla. Në prerje më poshtë vihen re 27 nivelet mbi tokë dhe 4 nivelet nëntokë të objektit.



4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturat

Sistemi i fasadës do të zgjidhet me fasadë të ventiluar. Për të ruajtur pastërtinë në objekt, loja estetike do të bëhet vetëm në zgavrimet që krijohen nëpër llozha. Në verandat e objektit do të dalin vazo ndarëse, që do të luajnë rolin e ndarjes së apartamenteve nga njëri-tjetri. Këto elemente në fasade, do të krijojnë një lojë në eksterier dhe një zonim funksional apo ndarje ndërmjet apartamenteve në hapësirën e përbashkët të verandës. Verandat do të jenë të rrethuara nga parapete kangjellash metalike, te cilat do të lidhen me kornizimet e vetratave dhe elementet e objektit ngjitur.



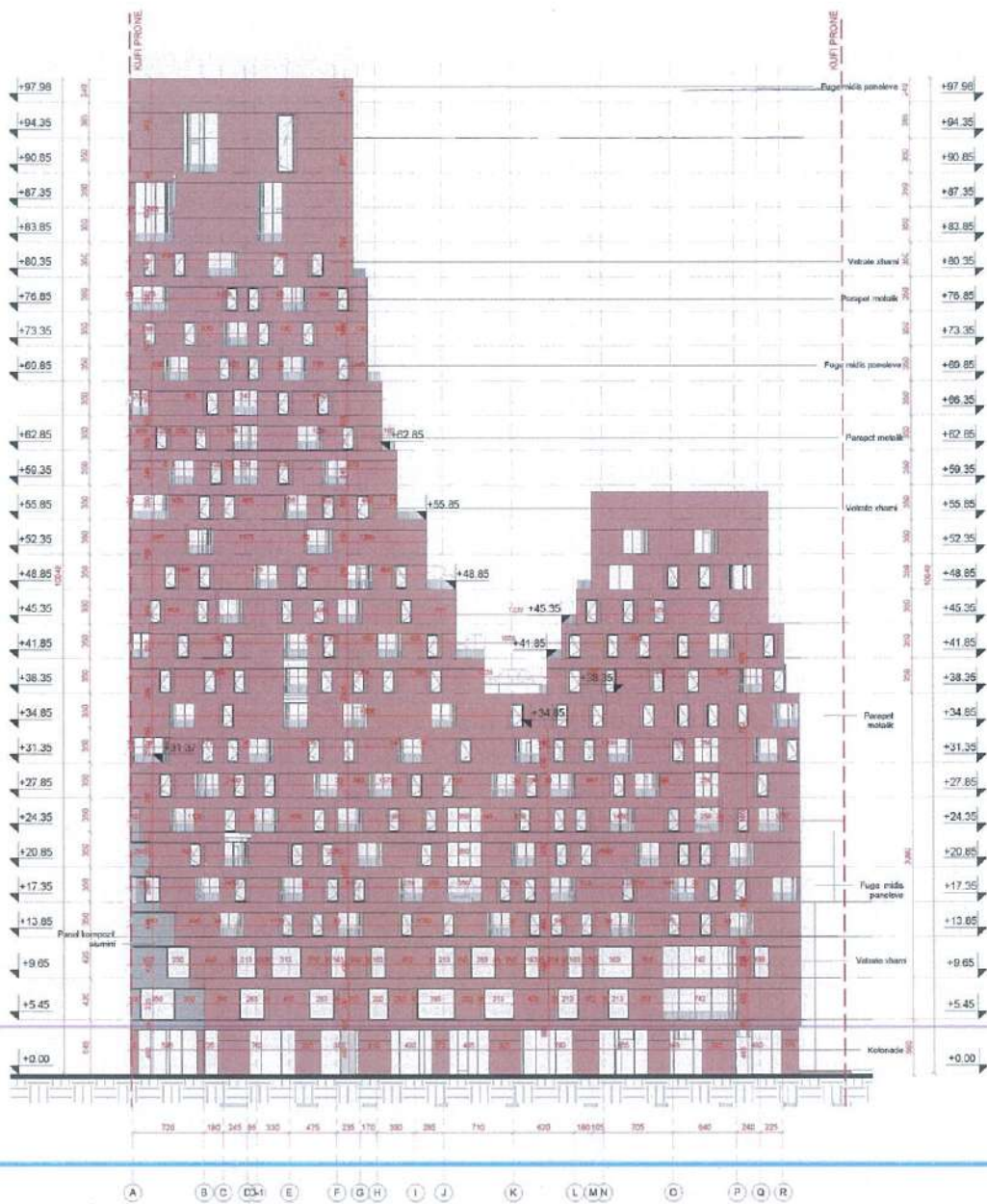
Figurë 14 – Fasada Jugore

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

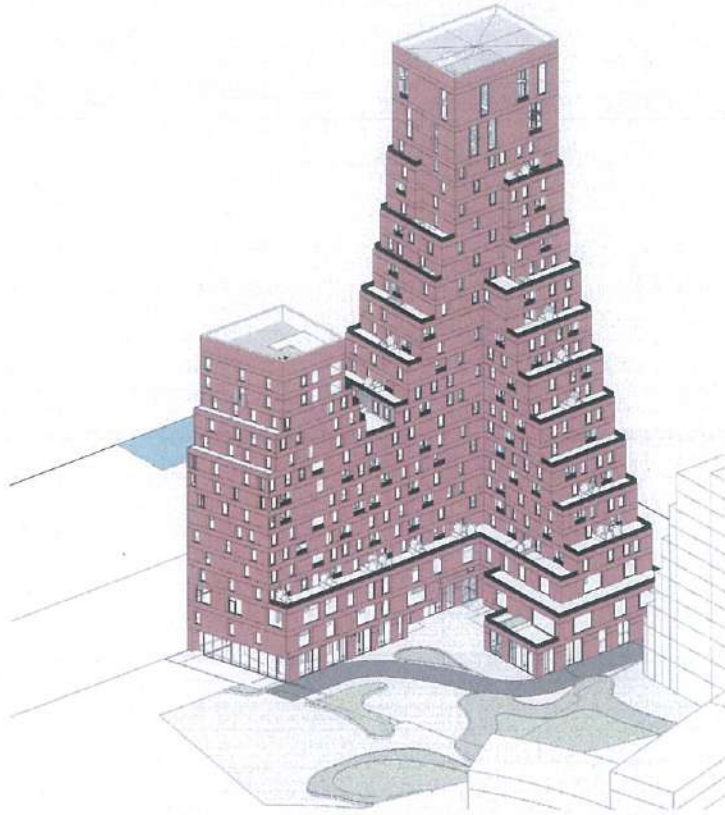


Figurë 15 – Fasada Lindore

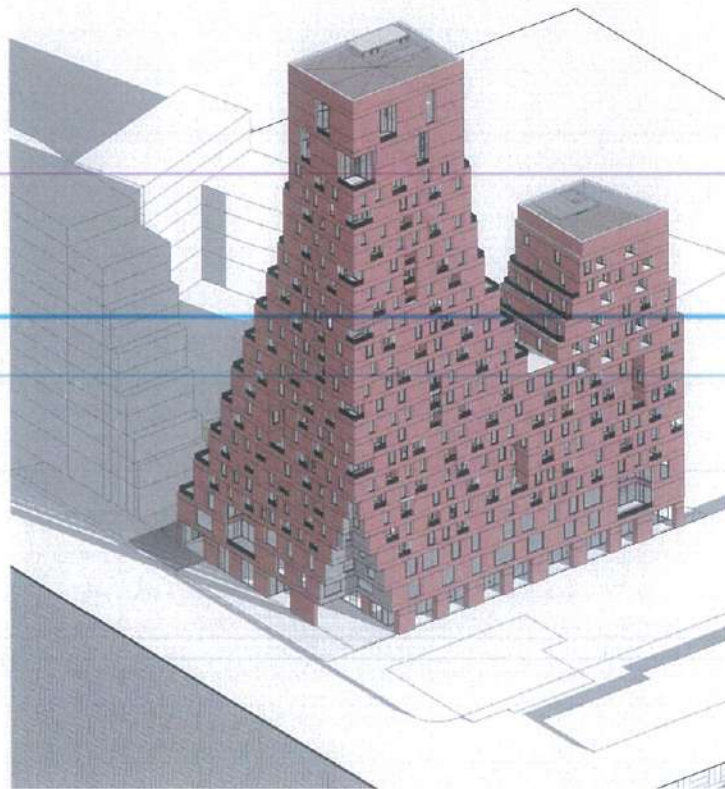
Two handwritten signatures in blue ink, located on the left side of the page.



A handwritten signature in blue ink, located on the right side of the page.



Figurë 16- Aksonometri



Figurë 17- Aksonometri

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.

4.3 Përcaktimi i treguesve të zhvillimit të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	4247.02 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1339.79 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	23568.23 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	36917.71 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	31.55%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	68.45%
Intensiteti i ndërtimit:	5.55
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	97.85 m
Lartësia maksimale e parapetit nga niveli i kuotës së sistemimit:	100.35 m
Numri i kateve mbi tokë:	1-4,6,8,10-19,21,22 dhe 27 kat
Numri i kateve nën tokë:	4 kat

TREGUES TEKNIK:

Distancat nga kufiri i pronës:

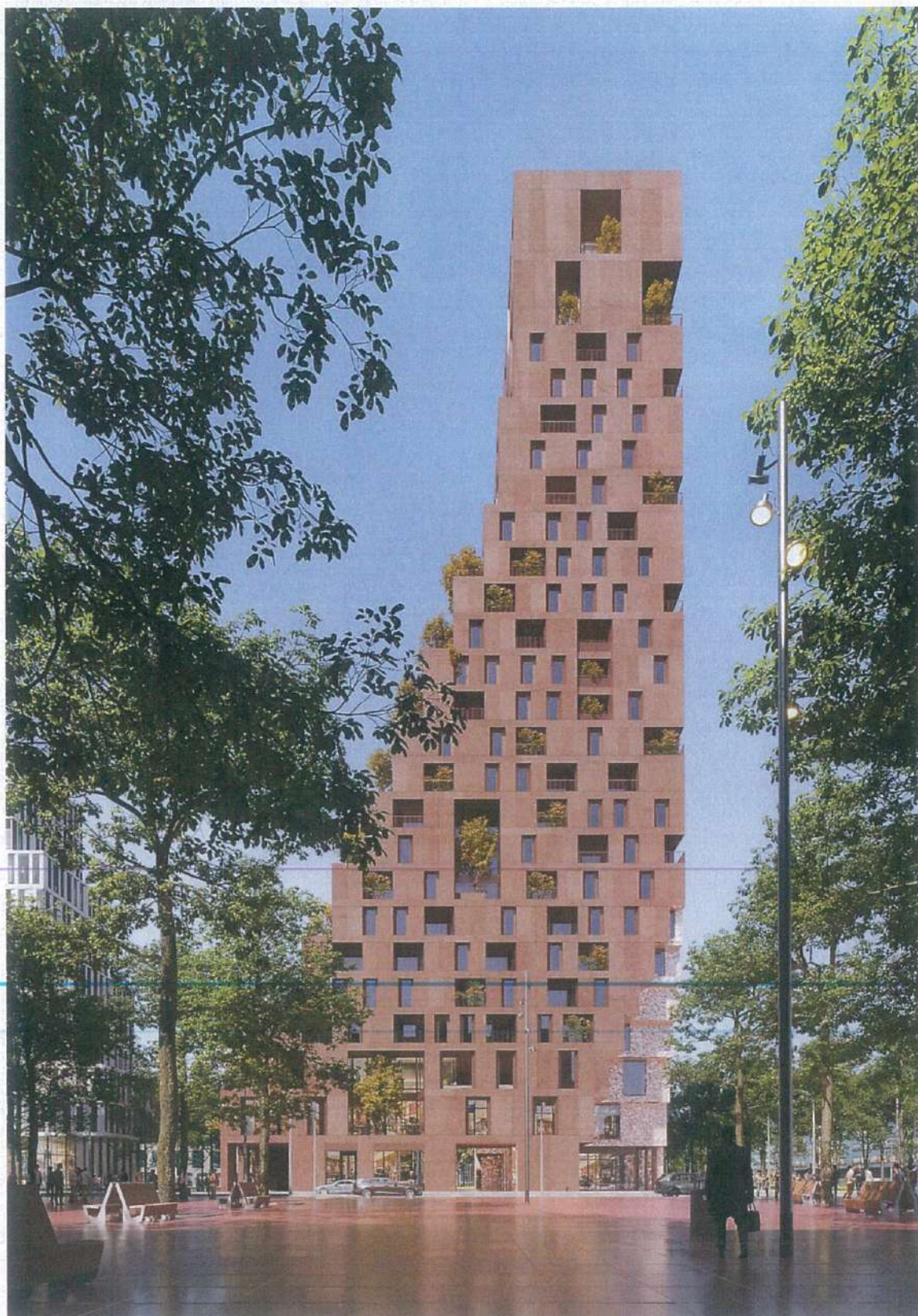
Jugu: 10.88m 2K, 10.72m 4k, 10.55m 6k, 9.75m 8k, 9.61m 10k, 9.39m 12k, 9.24m 14k, 9.08m 16k, 8.93m 18k, 9.60m 21k, 9.49m 27k,

Veri: 5m 3k, 5m 10k, 6.5m 12k, 8m 15k,

Perëndimi: 9.62m 1k, 8.78m 2k, 12.09m 3k, 11.45m 4k, 12.66m 6k, 15.62m 8k, 18.58m 10k, ,

Distancat nga aksi i rrugës: 35.41m Lindje, 13.65m Jug.





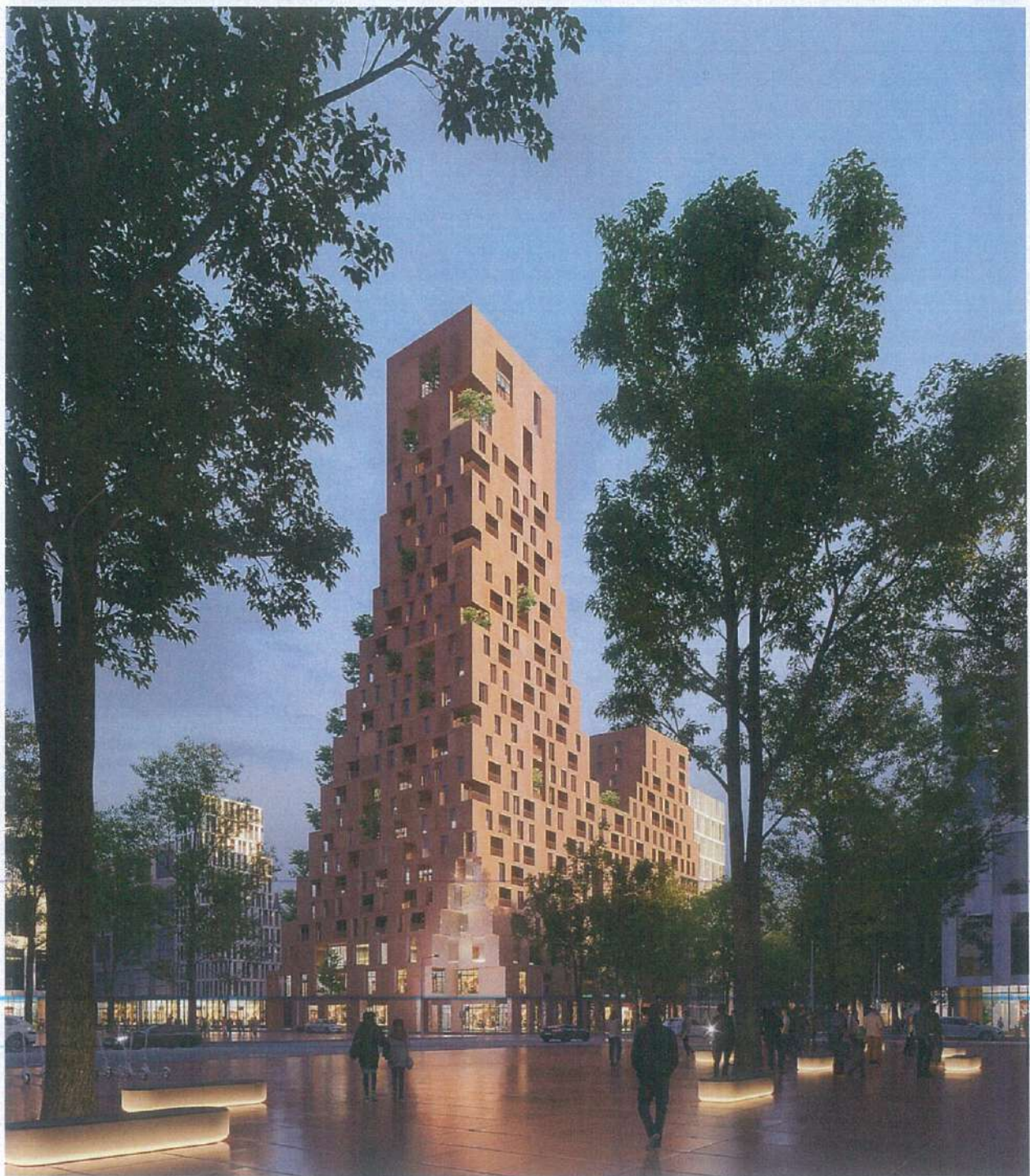
Figurë 18 – Imazh 3D

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

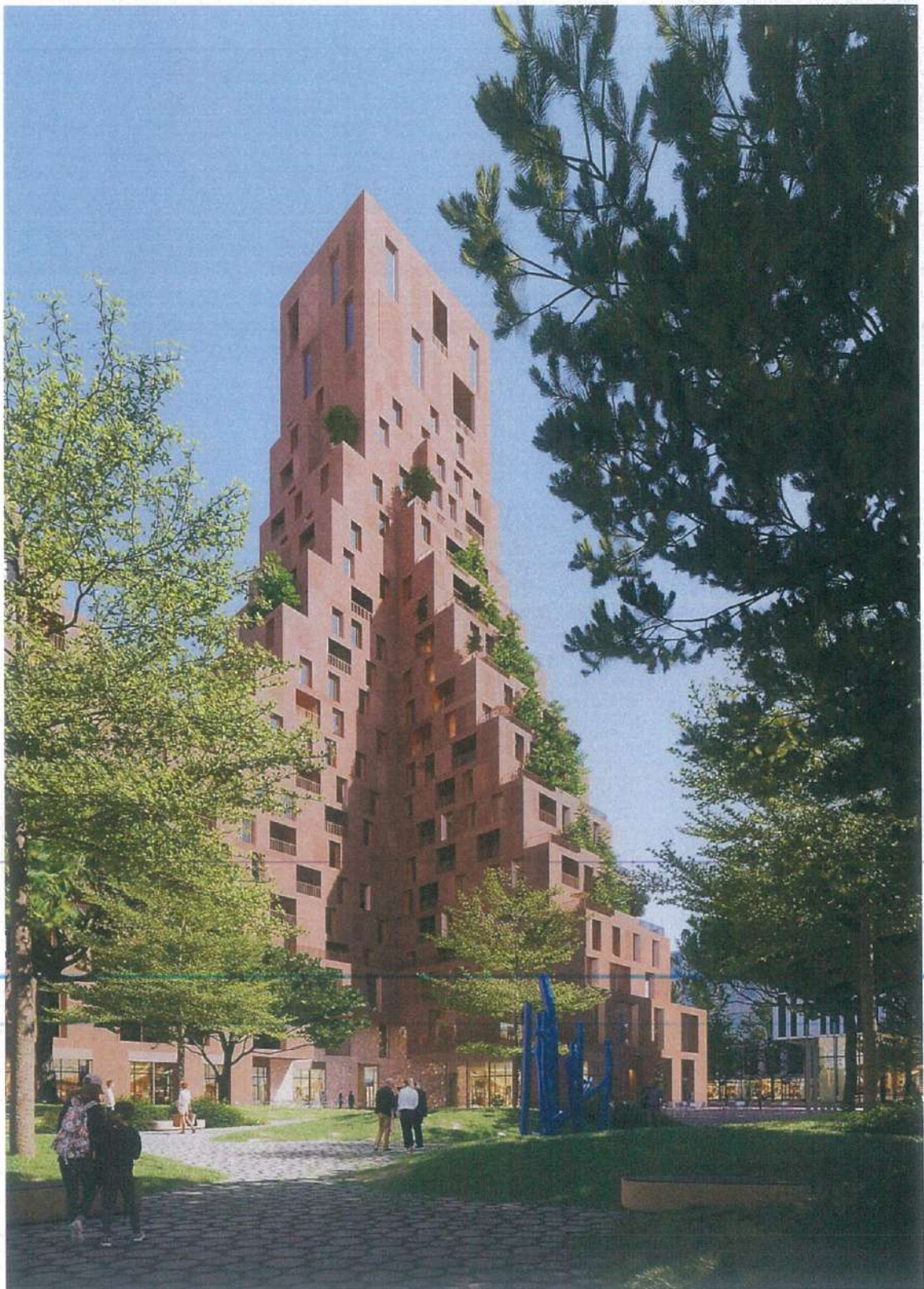


Figurë 19 – Imazh 3D

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



Figurë 20 – Imazh 3D

Handwritten signatures in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.



Figurë 21 – Imazh 3D

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat përreth objektit janë brenda normave për gatimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve, por duke garantuar akseset në raste emergjencash. Në nivelin e sistemit kemi një hapësirë të gjelbër, e cila vizualisht lidhet me terracat gjelbëruara nga niveli +1 deri në nivelin +26. Në këtë projekt, nuk ka vendparkime të jashtme. Parkimi për përdoruesit e objektit zgjidhet në 4 nivele nëntokë.



