REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KËSHILLI I MINISTRAVE

KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 12 KATE ME 3 KATE NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "HABITAT REAL ESTATE" SH.P.K.

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

z. Enea KARAKAÇI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 29, Datë 28.01.2025

Projektues:

SON Engineering & Construction

Zhvillues:

Habitat Real Estate 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

   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

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT SEKRETARIA

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme Leje Ndërtimi për objektin: "Godinë banimi dhe shërbimesh 12 kate me 3 kate nëntokë", me vendndodhje në bashkinë Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë "Habitat Real Estate" 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 Tiranë, Bashkia Tiranë, Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim pozicionohet në Tiranë, përkatësisht në zonën kadastrale nr. 8190. Kjo hapësirë bën pjesë në një zonë ku bashkëveprojnë ndërtime të periudhave të ndryshme, si dhe të tipologjive të ndryshme. Paraqitet si një zonë në zhvillimin me ndërtime të reja dhe me një potencial për zhvillim me objekte banimi dhe shërbimesh. Pozicioni i objektit të propozuar do të jetë në afërsi të qëndrës së Tiranës, pranë rrugës "Kristaq Capo" dhe rrugës "Eshref Pumo"

Fig. 1 Vendndodhja e pronës.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT SEKRETARIA

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë. Studimi është komform rregullores dhe kritereve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Nr.1 datë 14.04.2017.

Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.

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

Duke u bazuar në rregulloren e planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë, 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, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: "Godinë banimi dhe shërbimesh 12 kate me 3 kate nëntokë", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore TR/580.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

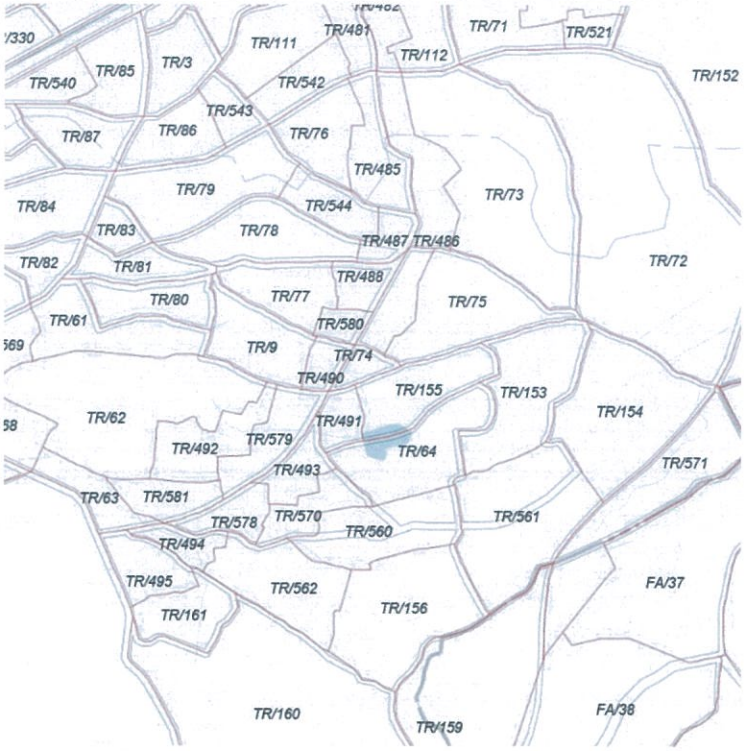

Fig. 3 Harta e njësive strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë

Fig. 4 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion rezidencial, tregtar dhe social, ku dominojnë godinat polifunksionale dhe ato rezidenciale me shërbime. Pozicionohet pranë rrugës "Kristaq Capo". Objekti i propozuar, është një pikë strategjike për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës.

Sipërfaqja pronës është 1561.2 m^2

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar zhvillohet në 12 kate lartësi, ku funksione të ndryshme strehohen në nivele të ndryshme si shërbime dhe banim. Struktura formohet nga pozicionimi i tarracave në forma të ndryshme, duke krijuar veranda për apartamentet, si dhe një siluetë të ndryshme në cdo kënd të objektit.

Fig. 7 Aksonometri e konceptit.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT SEKRETARIA

Fig. 8 Aksonometri e objektit.

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

Nga vendosja e tarracave të ndryshme, krijohen veranda të cilat do të gjelbërohen. Fasada karakterizohet nga elementët e xhamtë të apartamenteve dhe paneleve opake, si dhe nga vendosja e një gradienti në parapete, duke kaluar nga parapet opak, në parapet të dhëmbëzuar me anë të paneleve në korimano metalike. Gjithashtu një gradient është parashikuar për koloristikën e objektit, duke filluar nga me e theksuar në katet e para, në më të hapur në pjesën e sipërme.

Fig. 9 Zhvillimi i fasadës.

Fig. 10 Imazh i fasadës.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · SEKRETARIA · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

Volumetria

Objekti zhvillohet duke u bazuar në vendosjen e tarracave mbi njëra tjetrën, me dimensione dhe forma të ndryshme. Këto, në lartësi, formojnë një siluetë të valëzuar, por në të njëjtën kohë, ndiqen linja të ndryshme, të cilat ndihmojnë dhe në vendosjen e formës së parapeteve, duke krijuar një ritëm të caktuar.

Fig. 11 Vizualizim i objektit.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

TREGUES TEKNIK:
Nr. pasurie 4/866, 4/739, 4/865, 4/563, 4/738, 4/651
Zona Kadastrale: 8190

Kufizimet:
Distancat nga kufiri i pronës:

Veri:	5m dhe 7.9m
Lindje:	11m dhe 20.5m
Jug:	7.8m dhe 14.2m
Perëndim:	0m dhe 5.8m

Distancat nga objektet ekzistuese:

Veri:	7m dhe 15.5m nga objekti ekzistues 2 kate
Perëndim:	11m dhe 13.1m nga objekti ekzistues 2 kate
	9.5m dhe 12.4m nga objekti ekzistues 3 kate

Distancat nga aksi i rrugës:

Lindje:	16.4m dhe 18.4m per objektin nga aksi i rrugës
Jug:	13.8m dhe 19.7m per objektin nga aksi i rrugës

PLANI I SISTEMIMIT
Aksesi në objekt mundësohet nga të gjithë anët e zonës, si nga rruga kryesore, ashtu dhe nga ajo në krah me anë të trotuarit në pjerrësi në formë shkallareje. Për shkak të terrenit, kati nëntokë paraqitet i pjesshëm, pjesërisht mbi tokë, pjesërisht nëntokë, dhe një lidhje me shkallë të brendshme me katin përdhe.

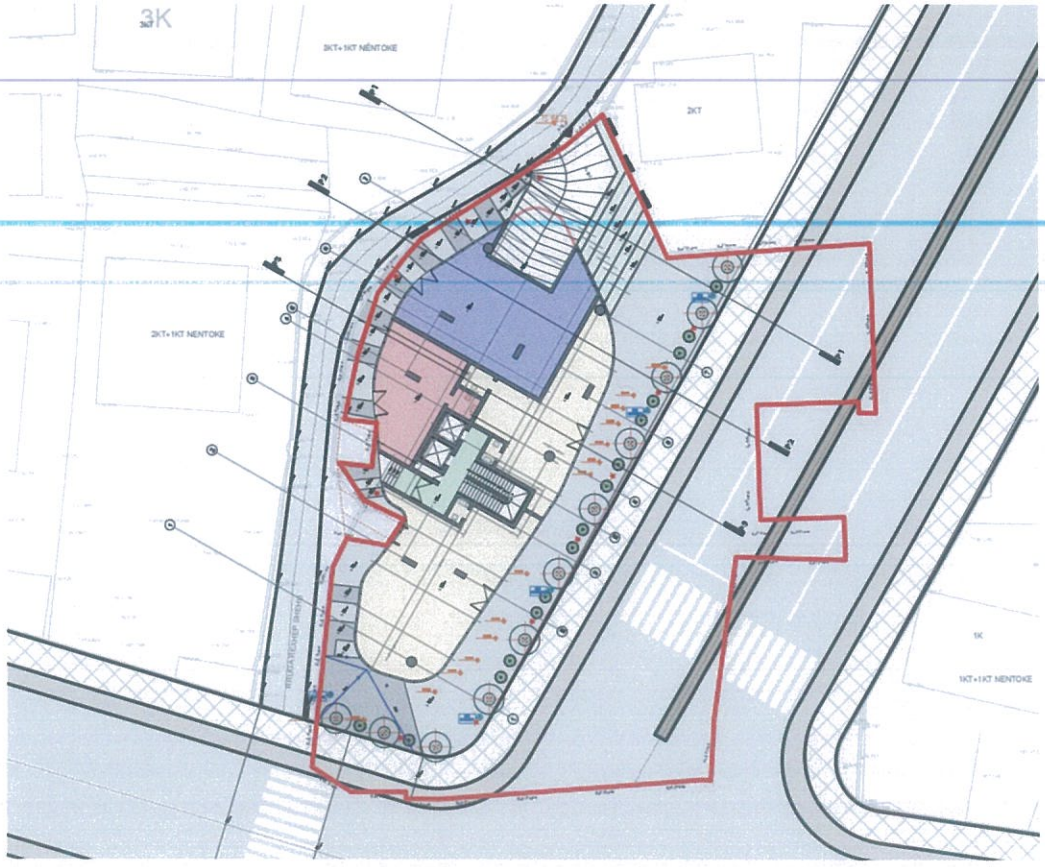

Fig. 12 Zhvillimi i sistemimit.

PARKIMI NËNTOKËSOR

Objekti përfshin 3 kate nëntokë, i cili strehon postet e parkimeve të nevojshme për apartamentet dhe për hapësirat tregtare, si dhe ambjente teknike dhe depo në katin -1. Levizja është perimetrale me sistem shkallë ashensor si dhe sistemi i rampave në krah të parcelës.

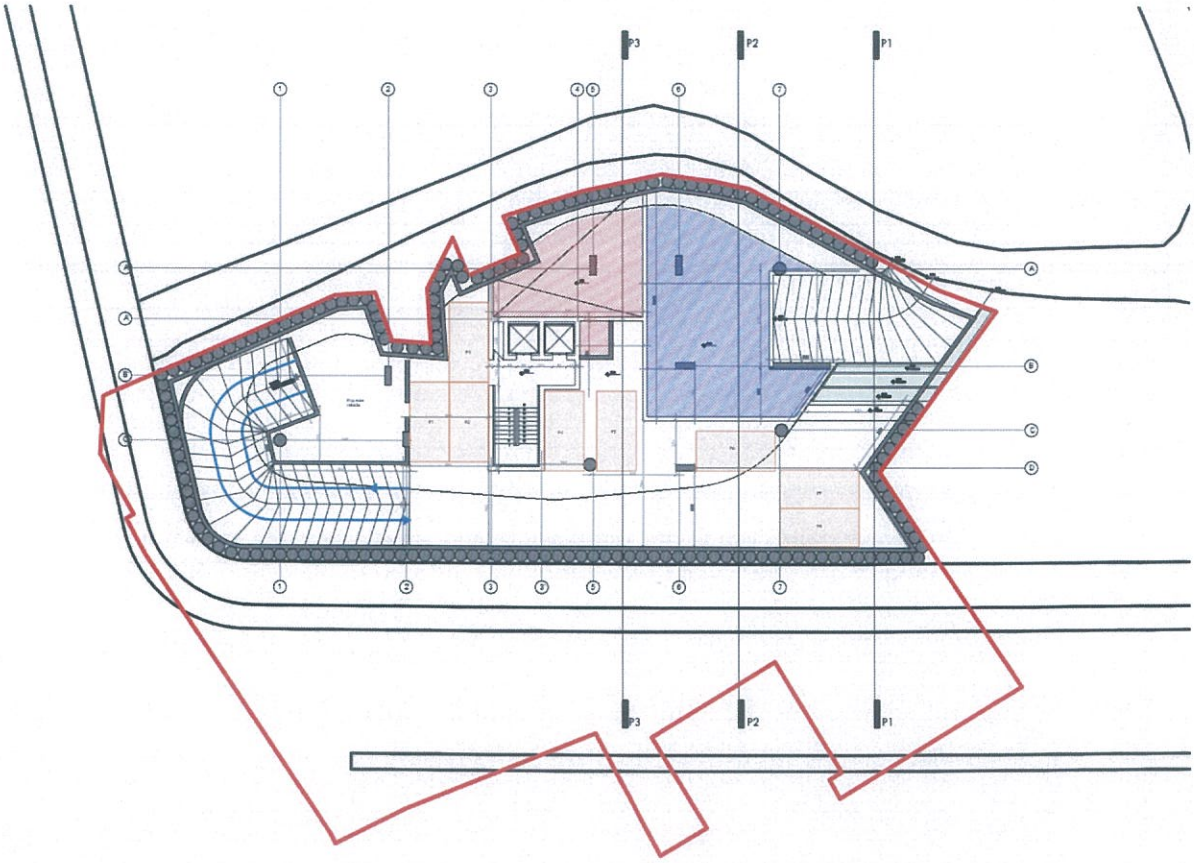

Fig. 13. Planimetri niveli -3.40.

KATET E BANIMIT

Kati përdhe i objektit përfshin kryesisht hapësirat e kalimit si korridore dhe ambjente tregtare.

Kati +1, përmbajnë hapësirat tregtare me bërthamën kryesore të lëvizjes.

Kati +2 - +11 përfshin apartamentë të tipologjive të ndryshme.

Në secilin nga katet e sipërme të objektit zhvillohen apartamente, secili prej tyre janë 3+1, 2+1 dhe 1+1. Cdo apartament është i pajisur me nyje higjenosanitare si dhe ballkon. Këto të fundit ndryshojnë pozicion nga kati në kat për shkak të volumetrisë.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

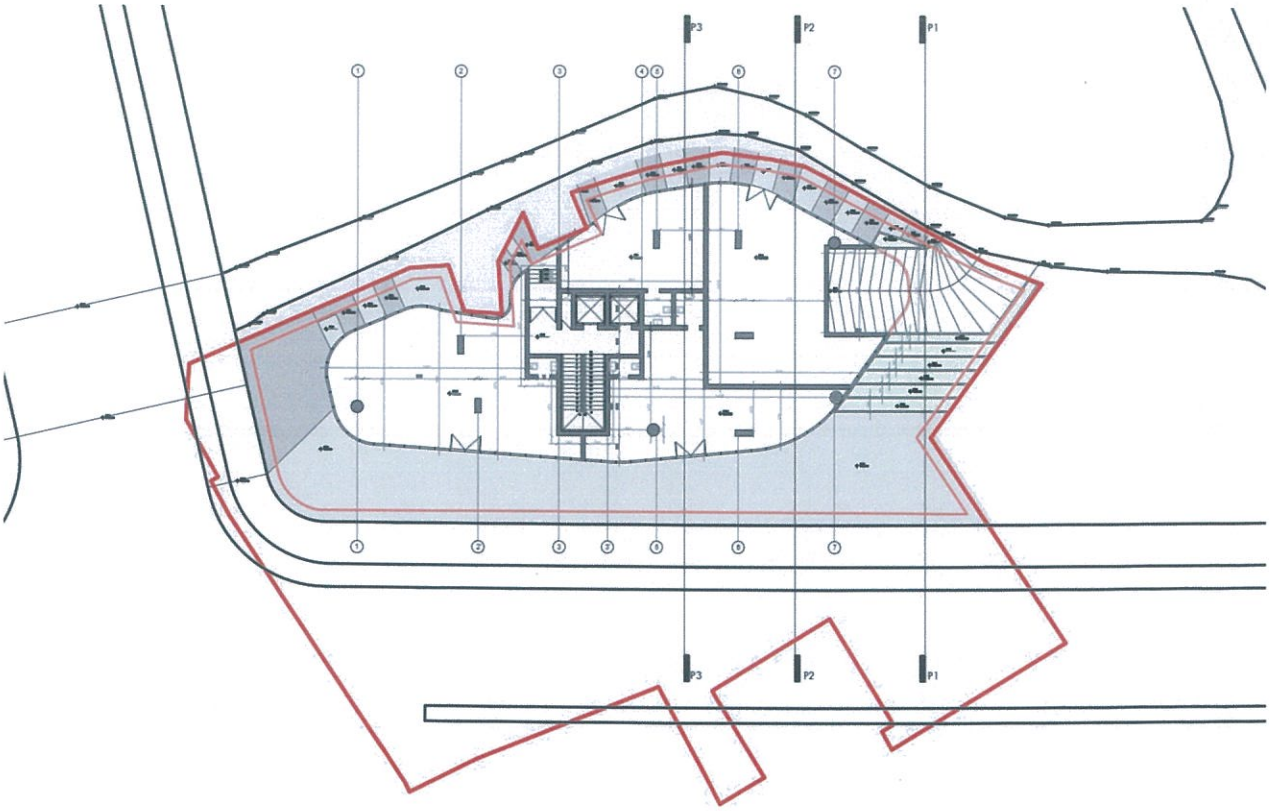

Fig. 14 Planimetri kati përdhe.

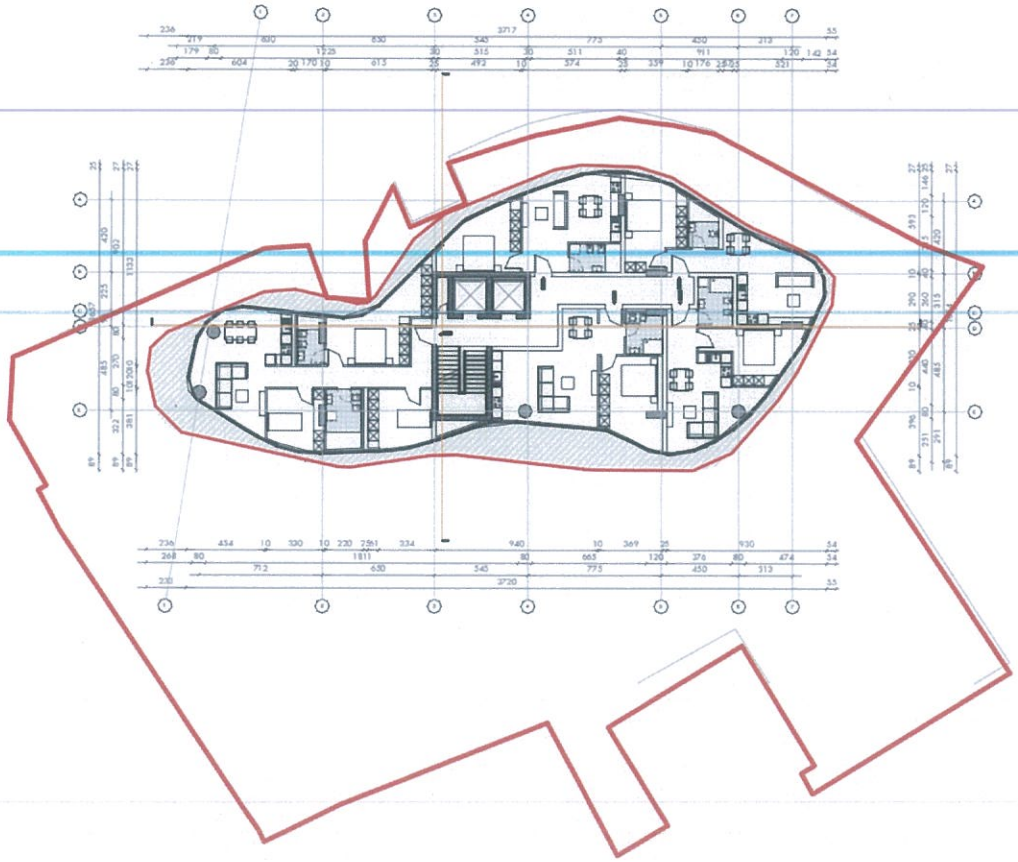

Fig. 15 Planimetri kati tip.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

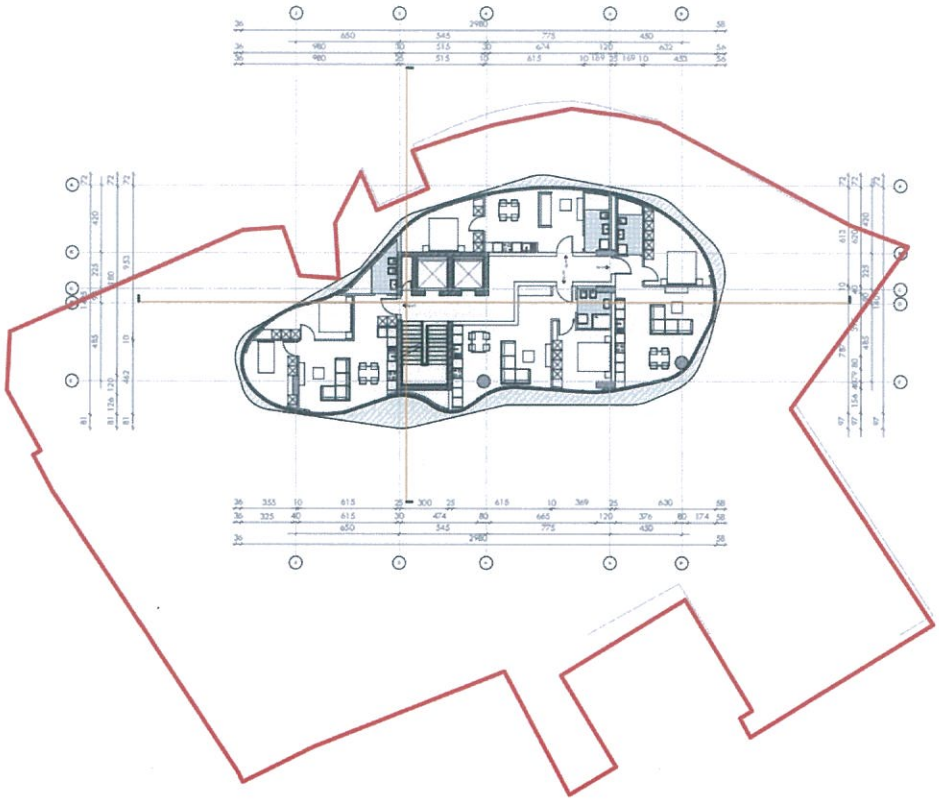

Fig. 16 Planimetri kati 11.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1561.2 m²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	1561.2 m²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma kati përdhe):	480.3 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	7511.82 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi toke:	5348.02 m²
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	30.8%
Intensiteti i ndërtimit:	3.43
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	51 m
Numri i kateve mbi tokë:	12 kat
Numri i kateve nën tokë:	3 kat

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark objekteve, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.

Fig. 17 Imazh zona dhe kalimet.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Aksesueshmëria në prone me infrastrukturën rrugore do të arrihet nga rruga ekzistuese në krahun veriperëndimor të parcelës, kurse aksesi për në nëntokë nga rruga në krahun verilindor.

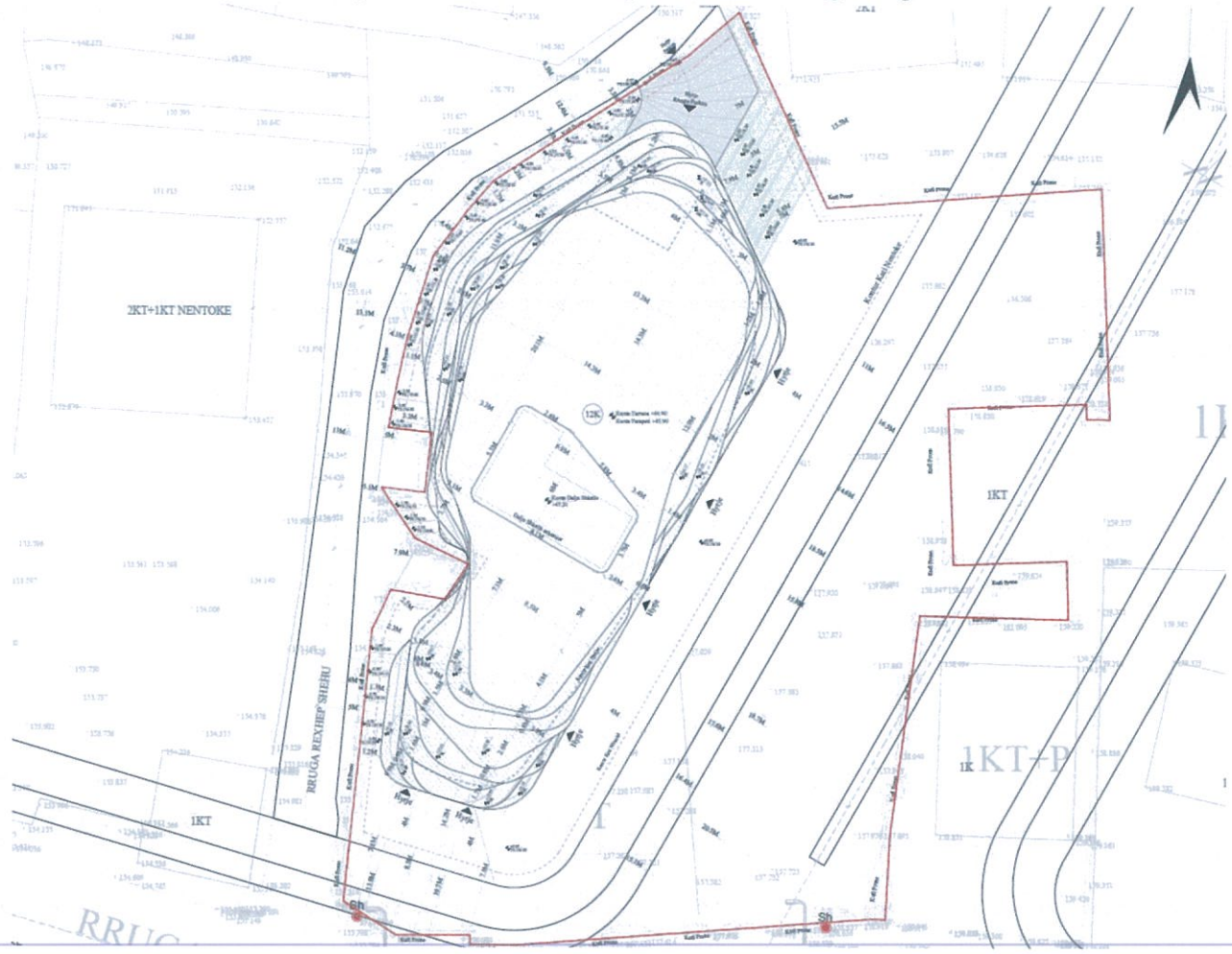

Fig. 18 Planvendosje.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA