



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

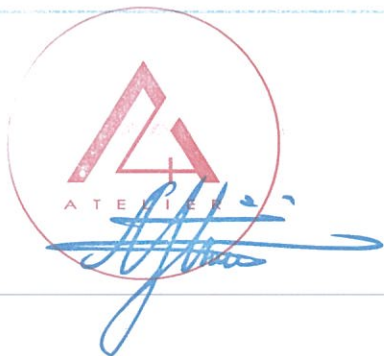
DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: “STRUKTURË SHËRBIMI, ZYRA DHE
BANIMI DERI 20 KATE MBI TOKË, ME 4 KATE NËNTOKË, ME
VENDNDODHJE NË RRUGËN “ALI RIZA KOLONJA”, BASHKIA TIRANË, ME
SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRITË “LUNOR” SH.P.K. DHE “ULTRA-TECH”
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 Keshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.44, Datë 28.01.2025



PROJEKTUES:

Coldefy



ZHVILLUES:

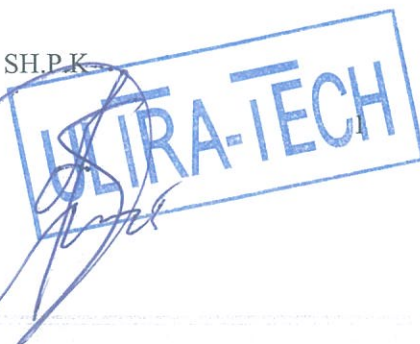


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme	3
1.1. Baza Ligjore	3
1.2. Përshkrim i zonës së studiuar	3
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor.....	4
2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së	4
2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim.....	5
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese	6
4. Koncepti arkitektonik	8
4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara	8
4.2. Pamja e jashtme e godinave/ Trajtimi i fasadave / Rafiniturat	10
5. Rregullat e Zhvillimit të Territorit	13
5.1. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit	13
5.2. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.....	13
6. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës	14
6.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave	14



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “Strukturë shërbimi, zyra dhe banimi deri 20 kate mbi tokë, me 4 kate nëntokë, me vendndodhje në rrugën "Ali Riza Kolonja", Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues shoqëri "LUNOR" Sh.p.k. dhe "ULTRA-TECH" Sh.p.k.", bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar neni 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.
- Vendimin Nr. 2, datë 27.07.2022, "Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë, të miratuar me vendimin nr.1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar”.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Parcelat ndodhen pranë ish fushës së aviacionit, 2 km nga qendra e Tiranës. Kufizohet nga rruga “Ali Riza Kolonja” në Veri-Perëndim dhe nga rruga “Mic Sokoli” në Jug-Lindje.

Parashikohet të ndërtohet një objekt midis rrugëve “Ali Riza Kolonja” dhe “Mic Sokoli”, në prona me sipërfaqe totale 1,825.82 m².

Objekti do të jetë i tipit kullë, me 20 kate mbitokë, dhe katër kate nëntokë.

Ndërtesa do të funksionojë si godina rezidenciale, zyra dhe shërbime.

Kjo ndërtesë do të vijë si një investim cilësor në zonë që sjell një zhvillim social – ekonomik.

Objekti do të jetë si një fener për zhvillimin e zonës duke nxitur zhvillimin nga një zonë banimi me shtëpi të vogla informale në një lagje me cilësi të lartë urbane. Gjithashtu ndërtesa do të sjellë hapësira publike dhe ambiente shërbimesh dhe zyrash që në zonë mungojnë.

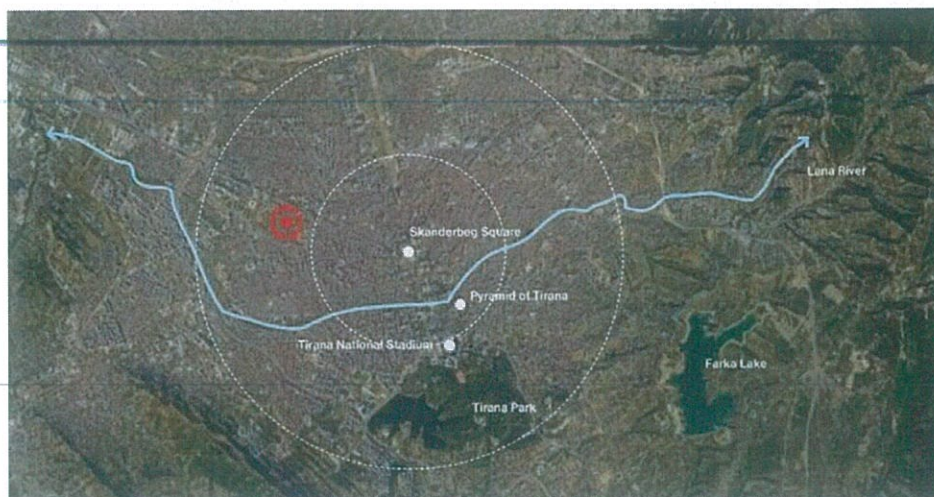


Fig. 1. Vendndodhja në lidhje me qytetin e Tiranës (pozicioni gjeografik)



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 2, datë 27.07.2022, "Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë, të miratuar me vendimin nr.1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar" për zonën e interesit; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore TR/388, në sistemin territorial UB, ku përdorimi i tokës që lejohet është A. Banim + IN. Infrastrukturë.



Fig 2. Harta e Njesisë Strukturore TR/388



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 "Strukturë shërbimi, zyra dhe banimi deri 20 kate mbi tokë, me 4 kate nëntokë, me vendndodhje në rrugën "Ali Riza Kolonja", në njësinë strukturore tr/388, Tiranë, me subjekt zhvillues "LUNOR" Sh.p.k. dhe "ULTRA-TECH" Sh.p.k." prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Fig 3. Harta e përdorimit të tokës.



Fig 4. Harta e rrugëve.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Pronat në shqyrtim ndodhen në zonën kadastrale me nr. 8210 Tiranë. Zotërohen me çertifikatë pronësie të pronarëve: Aleksandër Pashk Margjini, Eduart Sefer Seferaj, ENVER BAJRAM HUSHA , Zyhra Ramazan Husha, Ramazan Mal Pashkaj, Skender Malë Pashkaj, Kosta Bariq Jahjoli.

Më poshtë paraqiten parcelat me Nr. pasurie: 2/373, 2/181, 2/537, 2/374, 2/178, 2/180 me të dhënat përkatëse.

Pronat janë të kufizuara nga rrugët “Ali Riza Kolonja” dhe “Mic Sokoli” të cilat mund të kenë akses tek rruga “Dritan Hoxha” që është një ndër akset kryesore të Tiranës.

Nr.	Pozicioni kadastral	Nr. pasurie	Sip. (M2)	Lloji pasurise
1	8210	2/373	74.10	Truall
2	8210	2/181	294.40	Truall
3	8210	2/537	476.50	Truall
4	8210	2/374	304.20	Truall
5	8210	2/178	313.02	Truall
6	8210	2/180	363.60	Truall
SIKPERFAQE TOTALE (m2)			1,825.82	



Fig 5. Ortofoto e zones.



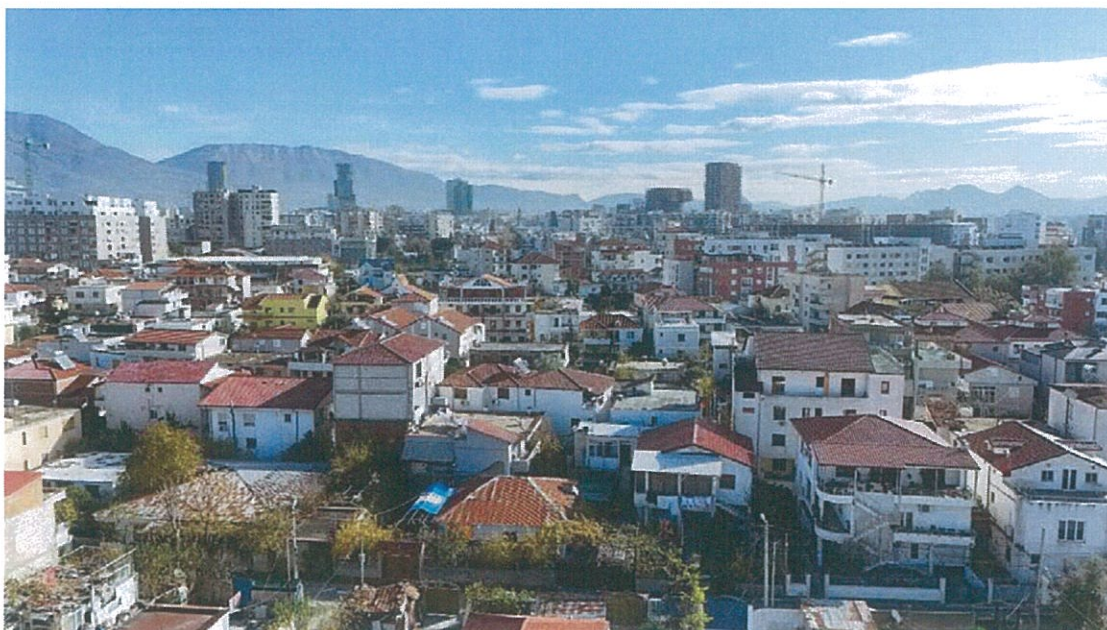


Fig 6. Foto të gjëndjes egzistuese.



Fig 7. Foto të gjëndjes egzistuese.



4. Koncepti arkitektonik

Ndërtesa synon të jetë një pikë referimi për zonën, por duke u lidhur harmonikisht me kulturën dhe arkitekturën përreth. Qëllimi është të krijohet një godinë futuriste që ruan lidhjet me traditat e arkitekturës Tiranase, veçanërisht shtëpitë kullë. Kjo ndërtesë do të tërheqë aktivitete dhe biznese, duke kontribuar në zhvillimin dhe dinamizmin e zonës. Do të përdorë teknologji si fasada e ventiluar për të arritur efikasitet të lartë energjie, dhe në fasadë do të integrohen elemente gjelbërimi, duke e bërë më eficientë gjatë verës dhe ofruar pamje më tërheqëse. Forma e godinës do të mundësojë pamje gjithëpërfshirëse të Tiranës dhe do të maksimizojë fasadën e dyqaneve.

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti do të jetë kryesisht me funksion rezidencial. Në katin 0 do të ketë shërbime ndërsa kati +1 do të përdoret si zyra. Pjesa tjetër e ndërtesës do të jetë për përdorim rezidencial. Katet nëntokë do të përdoren për parkime. Në katet rezidenciale janë parashikuar 94 1+1, 23 2+1 dhe 9 3+1. Pratikisht kemi gjithsej 126 apartamente.

Për qarkullimin vertikal do të ketë 2 kafaze shkallësh dhe dy ashensorë.

Të gjitha hapësirat e banimit dhe struktura e objekteve janë projektuar sipas normave të projektimit të banesave dhe të legjislacionit në fuqi.

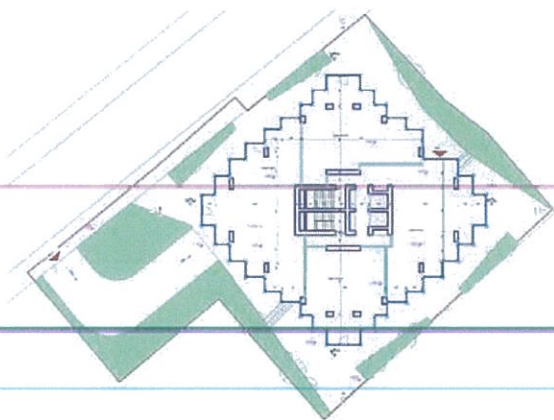


Fig 8. Planimetria e katit perdhe.

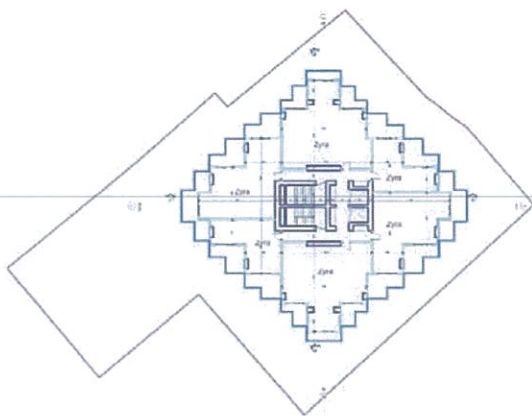


Fig 9. Planimetria e katit +1.



Planimetritë

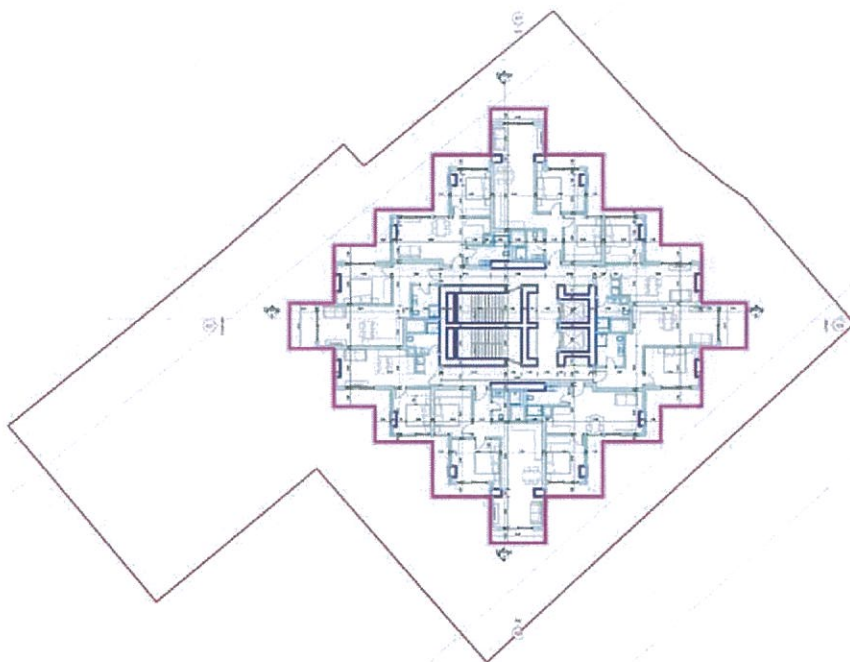


Fig 10. Planimetria e katit tip A.

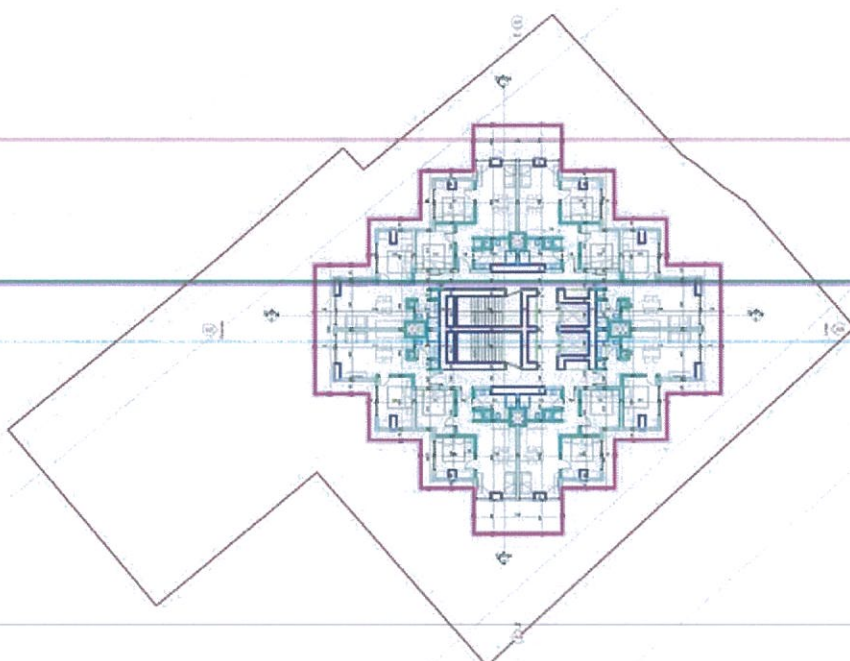


Fig 11. Planimetria e katit tip B.



4.2. Pamja e jashtme e godinave/ Trajtimi i fasadave / Rafiniturat

Fasadat janë projektuar si fasada të ventiluara ku veshja do jete me materiale cilësore të riciklueshme. Është menduar integrimi i gjelbërimeve në hapësira të dedikuara që janë vazhdimi i ballkoneve

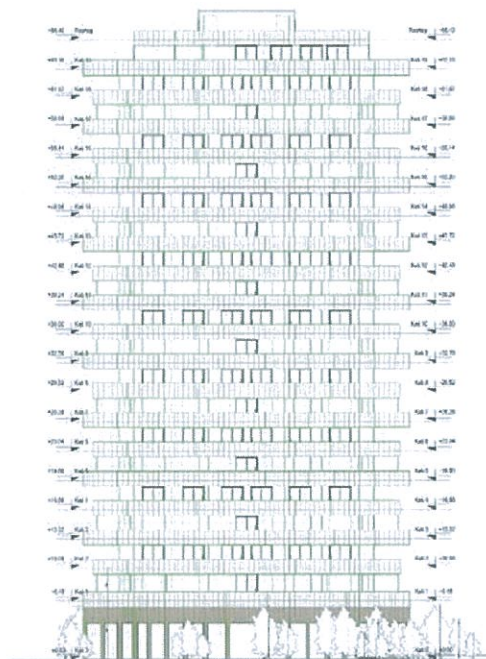


Fig 12. Fasada Jugore.

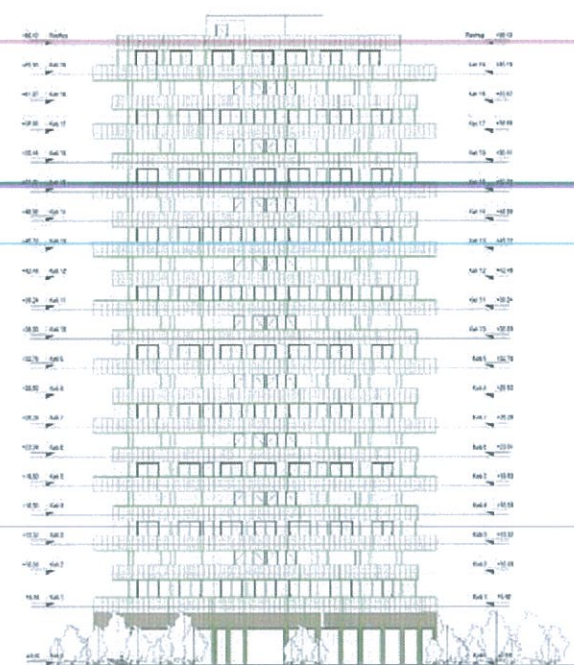


Fig 13. Fasada Perendimore

- 01 Fasade e venteluar HPL imitim druri.
- 02 Listela druri që lejojnë ajrimin
- 03 Veshje druri
- 04 Xham
- 06 Gjelbërim
- 07 Pllaka betoni





Fig 14. Pamje 3D, Rendera.



Fig 15. Pamje 3D, Rendera.





Fig 16. Pamje 3D, Rendra.

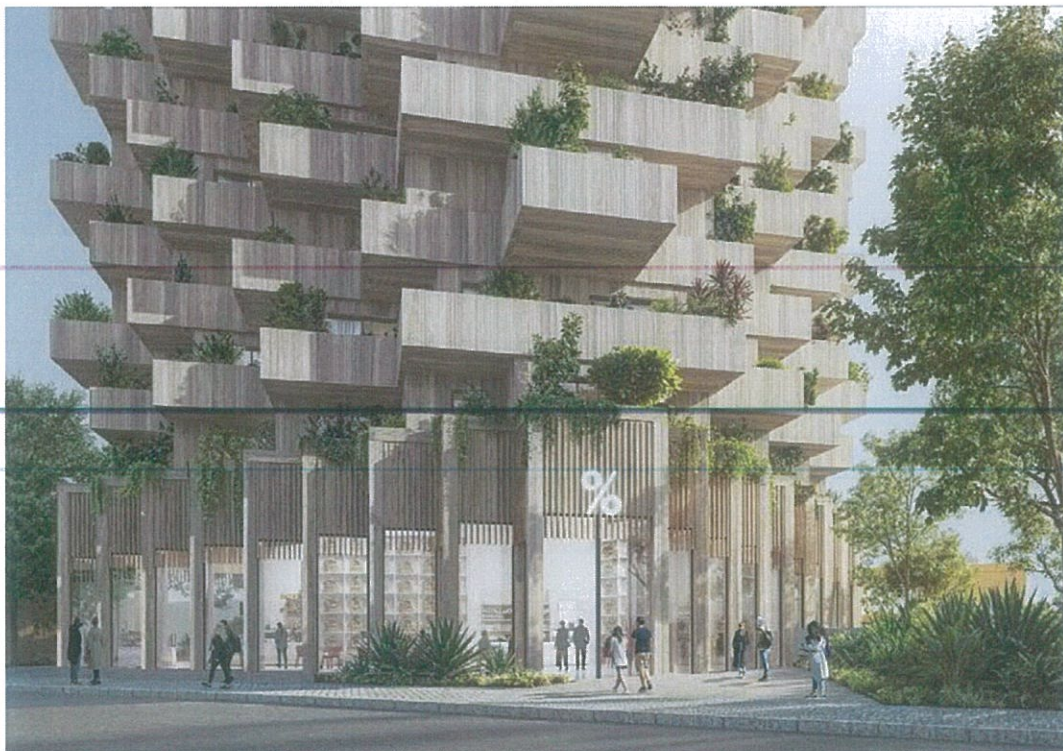


Fig 17. Pamje 3D, Rendra.



5. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

5.1. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1 825.82 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura (gjurma):	938 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	14 380 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	4 830 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi:	19 210 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	51%
Intensiteti i ndërtimit (I):	7.88
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	69.41 m
Numri maksimal i kateve mbi tokë:	20 k
Numri i kateve nën tokë:	4 k

Lartësia maksimale është marrë parapeti mbi katin 20. Streha e projektuar në taracë, nga studio Coldefy mund të arrijë lartësi më të madhe, deri në një maksimale prej 75m mbi kuotën +0.00.

5.2. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Ndërthurja ne situatën urbane

Organizimi i sistemimit mundëson lidhjen e këmbësorëve midis dy rrugëve paralel me objektin, duke e bërë katin përdhe më të aksesueshëm. Hyrja në godinë nuk është nga rruga kryesore, duke ruajtur kështu fasadën komerciale dhe duke mos ndërprerë pëlhurën urbane. Hyrja për në parkim gjithashtu ruan formën e godinës, pasi është realizuar përmes një rampe në perëndim, e cila nis jashtë objektit. Projekti përfshin trotuare të integruar me gjelbërim, duke krijuar hapësira të lira që mund të shfrytëzohen nga bizneset për aktivitete si kafene apo sheshe pushimi.

Parkimet

Në funksion të hapësirave, janë propozuar 4 kate parkimi nëntokësor, të cilët përmbajnë 120 vende parkimi për banorët.



6. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

6.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Godina do të ndërtohet midis rrugëve “Ali Riza Kolonja” dhe “Mic Sokoli”. Sistemimi do të krijojë mundësinë e lidhjes së dy rrugëve përmes këmbësorëve. Këto rrugë lidhen me rrugën “Dritan Hoxha”, e cila ofron transport publik dhe rrugë biçikletash, duke e bërë aksesin në zonë të lehtë.

Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standartet kombëtare dhe ato Evropiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar këto standarde.

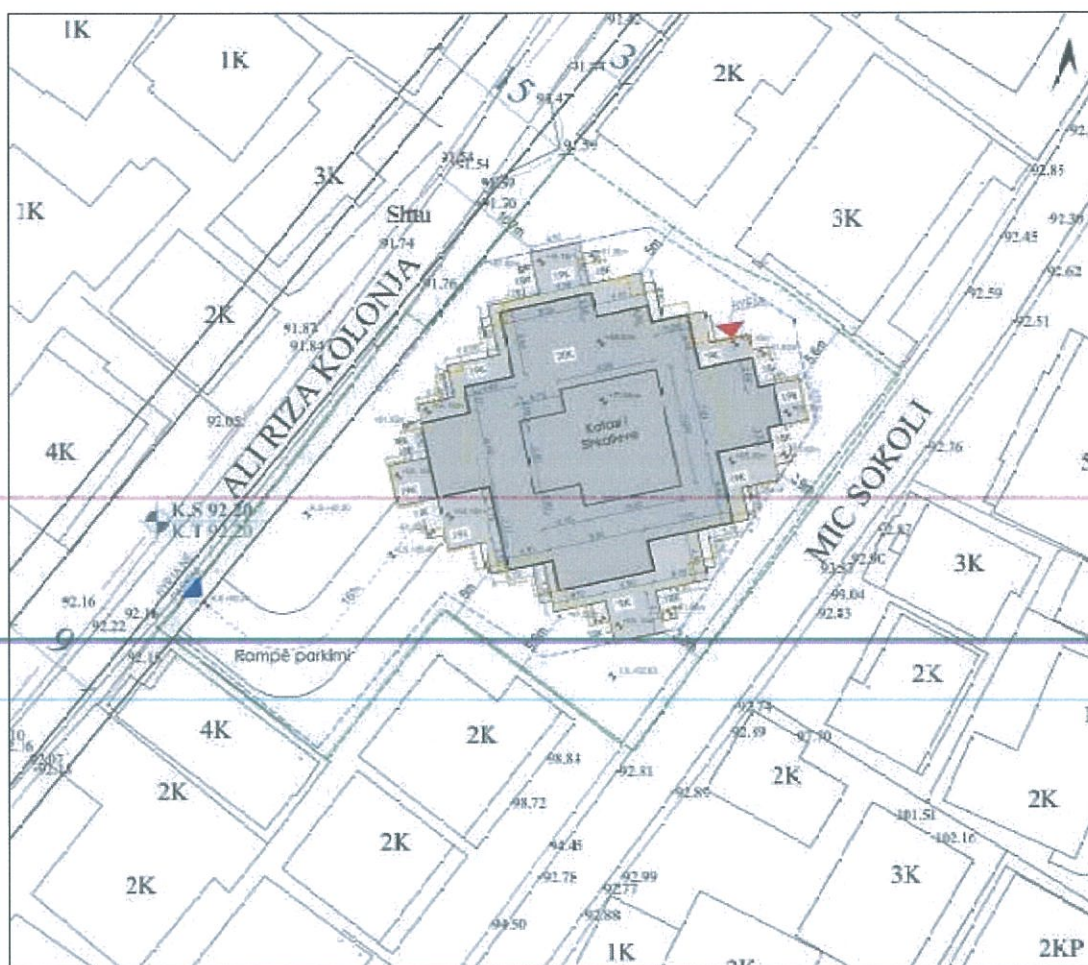


Fig 18. Plani i vendosjes së strukturs.

