REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "KOMPLEKS BANIMI DHE SHËRBIMESH 5, 6, 7 KATE MBI TOKË, ME 1, 2, 3 KATE NËNTOKË",
ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "OPEN CONSTRUCTION" sh.p.k."

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. Enea Karakaçi

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 27, Datë 17.12.2024

Projektues:
"WORKac"
Arch. AMALE ANDRAOS
"AGOI PLAN" sh.p.k.
Ark. DEVIS AGARAJ

Zhvillues:
"OPEN CONSTRUCTION" 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

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme Leje Ndërtimi për objektin:

"KOMPLEKS BANIMI DHE SHËRBIMESH 5, 6, 7 KATE MBI TOKË, ME 1, 2, 3 KATE NËNTOKË", me vendndodhje në bashkinë Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë " OPEN CONSTRUCTION " sh.p.k., bazuar në:

- 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 Tiranë, Bashkia Tiranë, i ndryshuar vendim nr. 2 KKT me date 27.07.2022.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën realizohet ky studim, ndodhet në periferi të qytetit të Tiranës në një largësi prej 4.4km nga qendra e qytetit. Zona në studim paraqet një interes të veçantë në fushën e ndërtimeve rezidenciale. Zona ku parashikohet te behet nderhyrja e propozuar për ndërtimin e objektit, ndodhet në Farkë, Tirane. Ne planin rregullues te hartuar per qytetin e Tiranes, perkatesisht behet fjale per njësine TR/151.



Fig.1 Pozicioni i zonës në lidhje me qendrën

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
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: "Kompleks banimi dhe sherbimesh 5, 6, 7 kate mbitoke, 1, 2, 3 kate nentoke", prezantuar në dosien 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/151

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

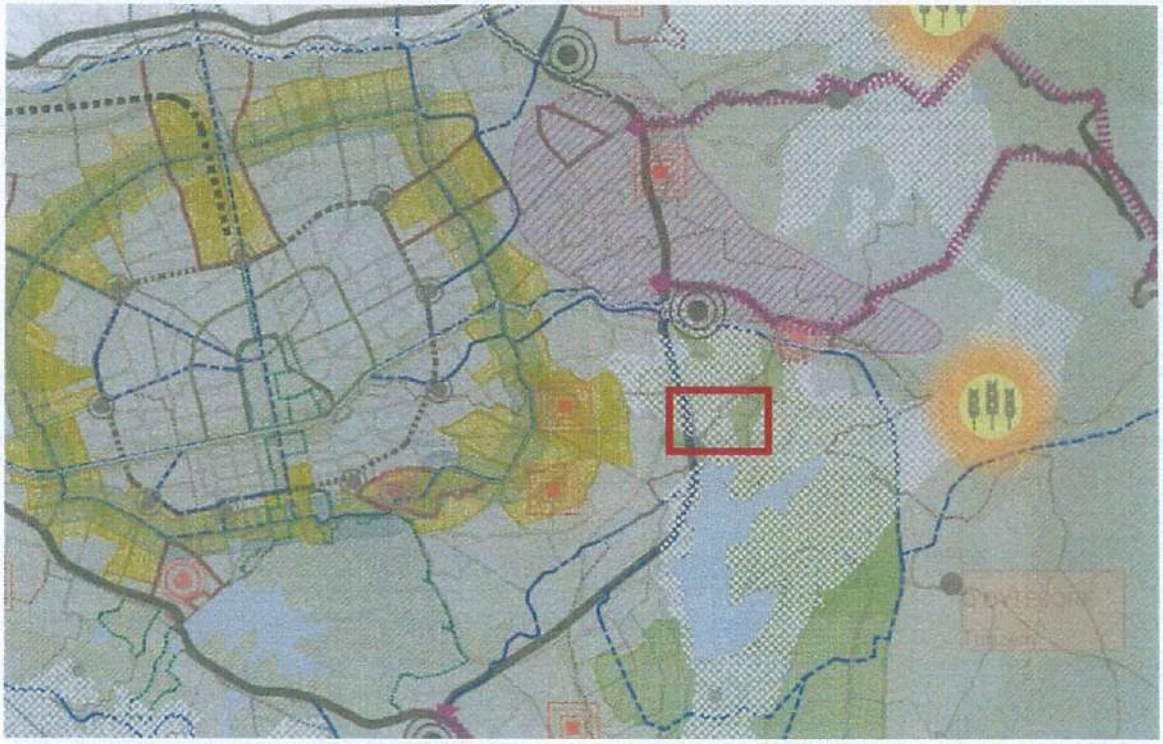


Fig. 3 Harta e zonave, poleve, korridoreve ekonomike të propozuar, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.

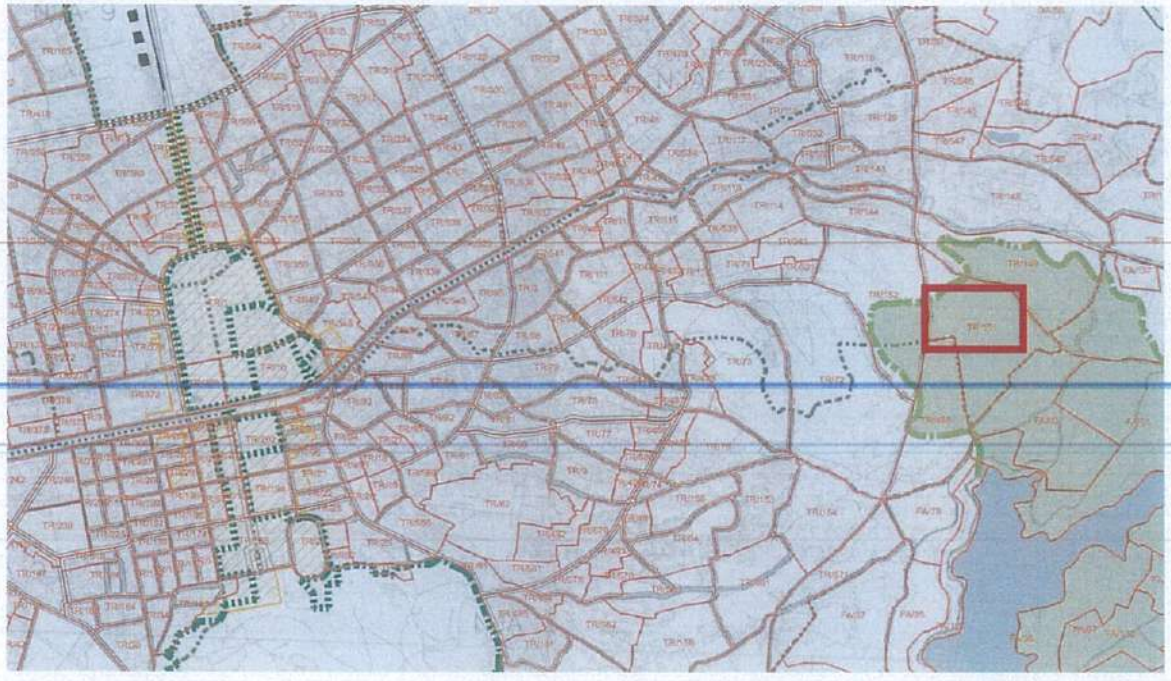


Fig. 4 Harta e njësive strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në fjalë është një nga hapësirat urbane që së fundmi ka njohur një zgjerim të dukshëm dhe një zhvillim të shpejtë rezidencial. E pozicionuar në një pikë strategjike, ajo ofron akses nga Unaza e Madhe e Tiranës, duke e bërë të lidhur natyrshëm me qendrën e qytetit dhe me akset kryesore të lëvizjes. Një nga veçoritë më të spikatura të kësaj zone është panorama e hapur që krijohet falë ndërtimeve relativisht të ulëta përreth, duke garantuar fushëpamje të gjerë dhe ndjesi hapësire. Relievi karakterizohet nga një pjerrësi e konsiderueshme, element që jo vetëm i jep identitet natyror territorit, por krijon edhe mundësi arkitektonike për ndërtime me pamje të privilegjuar dhe organizim dinamik të hapësirave. Kombinimi i infrastrukturës së përmirësuar, zhvillimit urban dhe karakterit natyror e bën këtë zonë një nga destinacionet më tërheqëse për banim modern dhe investim afatgjatë.



Fig.5 Gjendja ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar zhvillohet në 5, 6, 7 kate lartësi, ku funksione të ndryshme strehohen në nivele të ndryshme si shërbime, parkim dhe banim. Projekti zhvillohet ne 6 blloqe objektesh te cilat shkallezohen me terrenin dhe krijojne veranda ne katet e siperme.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

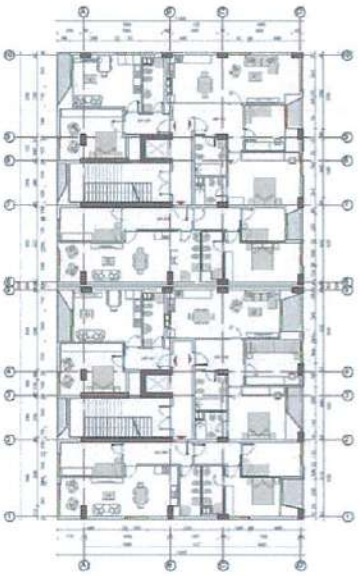


Fig. 5 Plan tip, objekti A

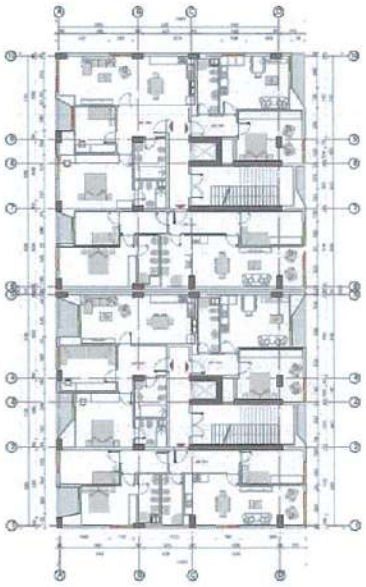


Fig. 6 Plan tip, objekti B



Fig. 7 Prerje objekti A DHE B

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

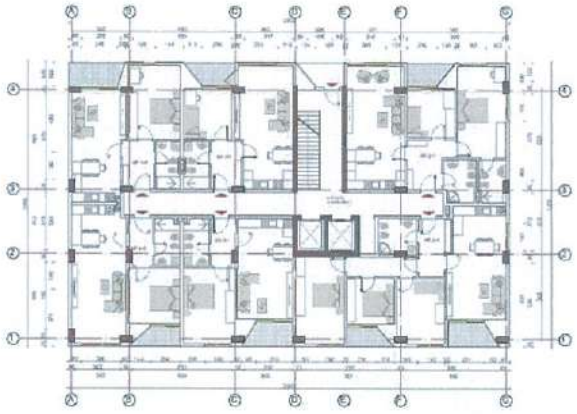


Fig. 8 Plan tip, objekti C

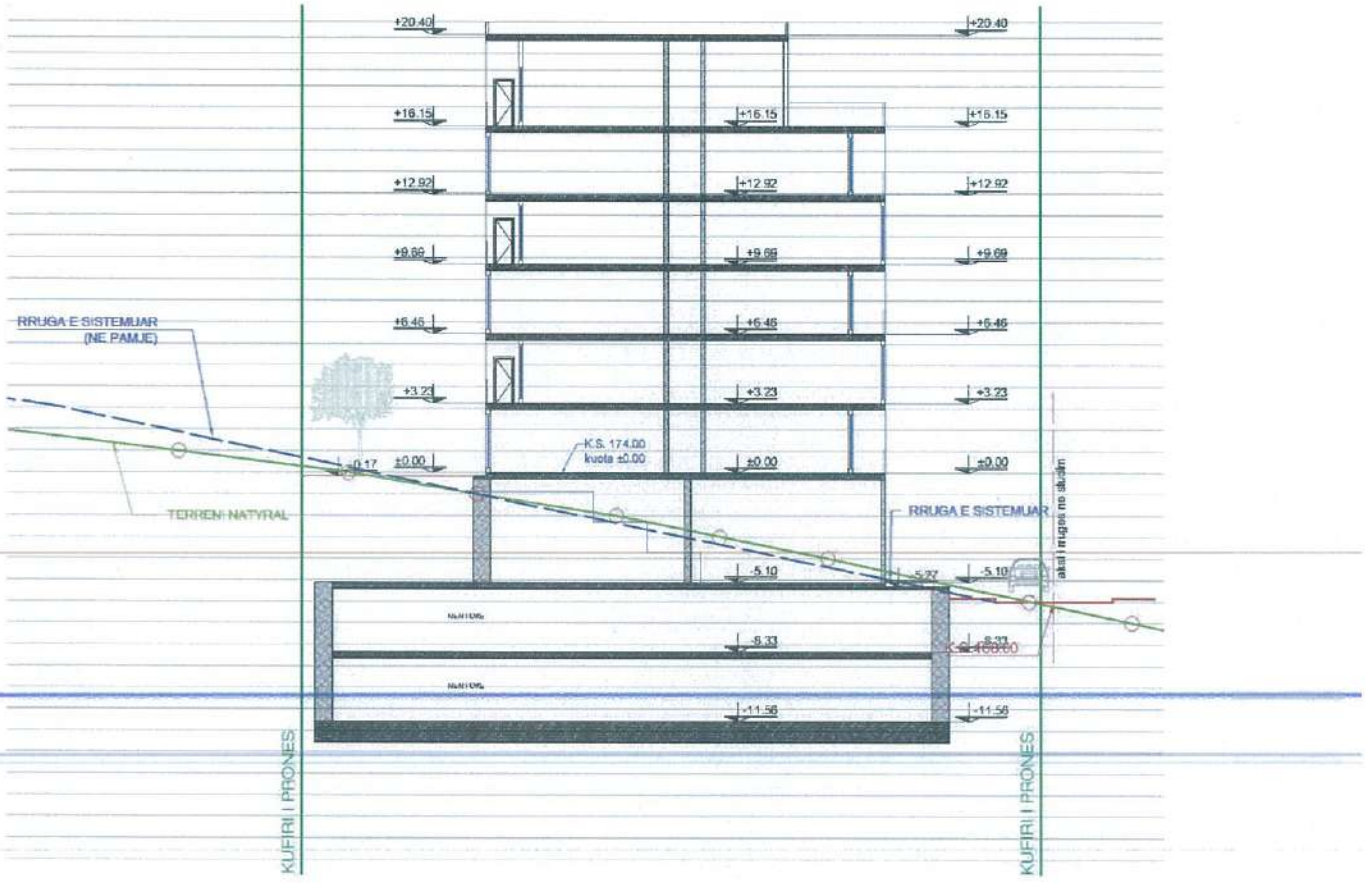


Fig. 9 Prerje objekti C

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

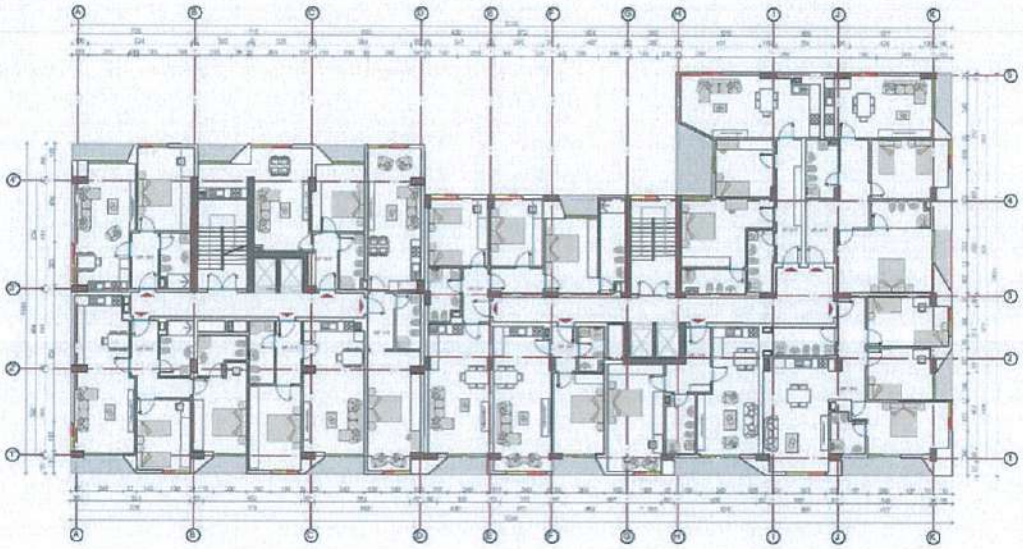


Fig. 10 Plan tip, objekti D

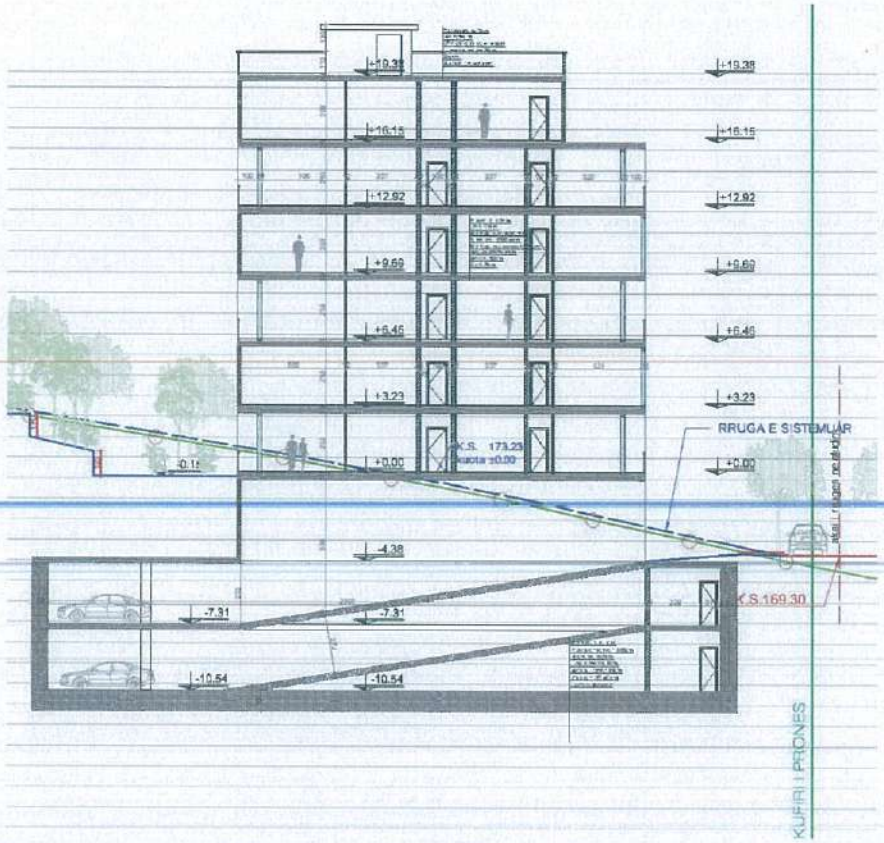


Fig. 11 Plan tip, objekti E

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË QYTETIT
SEKRETARIA TIRANË

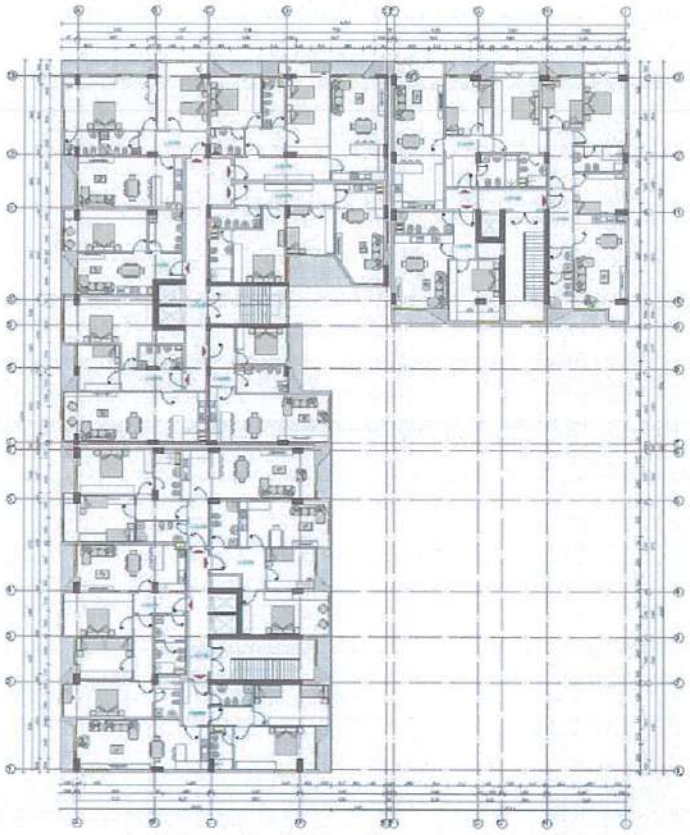


Fig. 12 Plan tip, objekti E

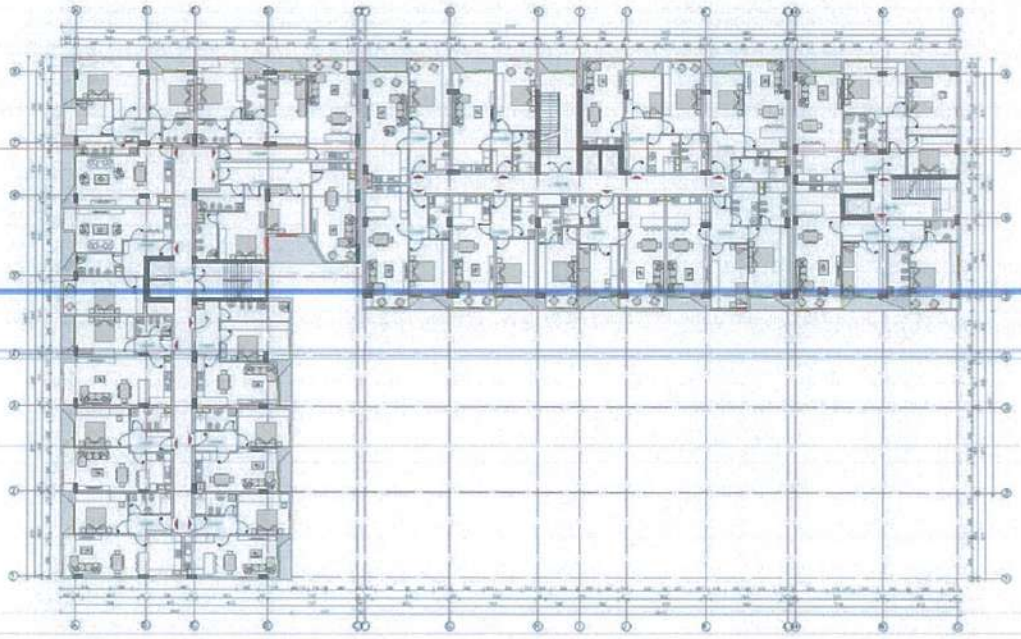


Fig. 13 Plan tip, objekti F

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

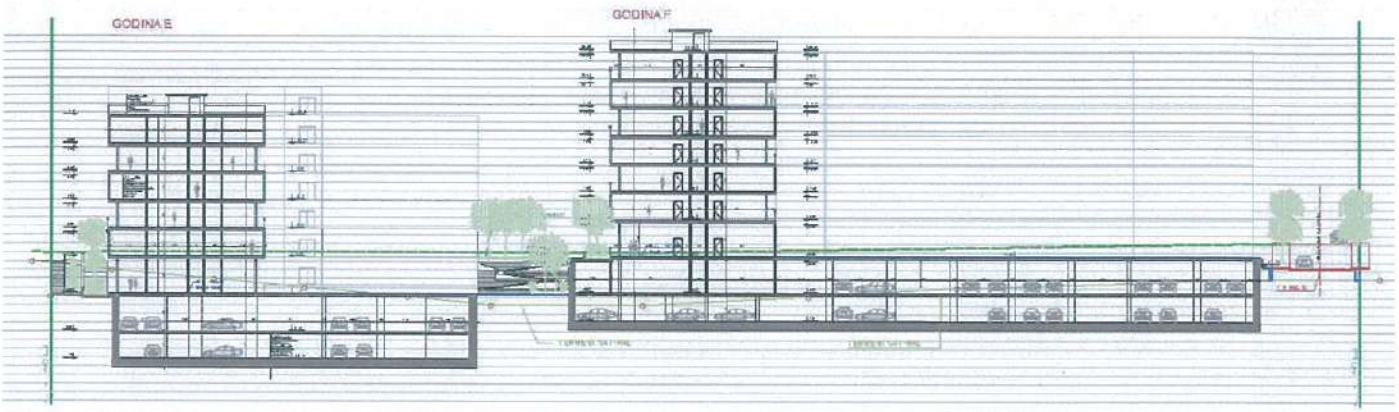


Fig. 14 Prerje, objekti E DHE F

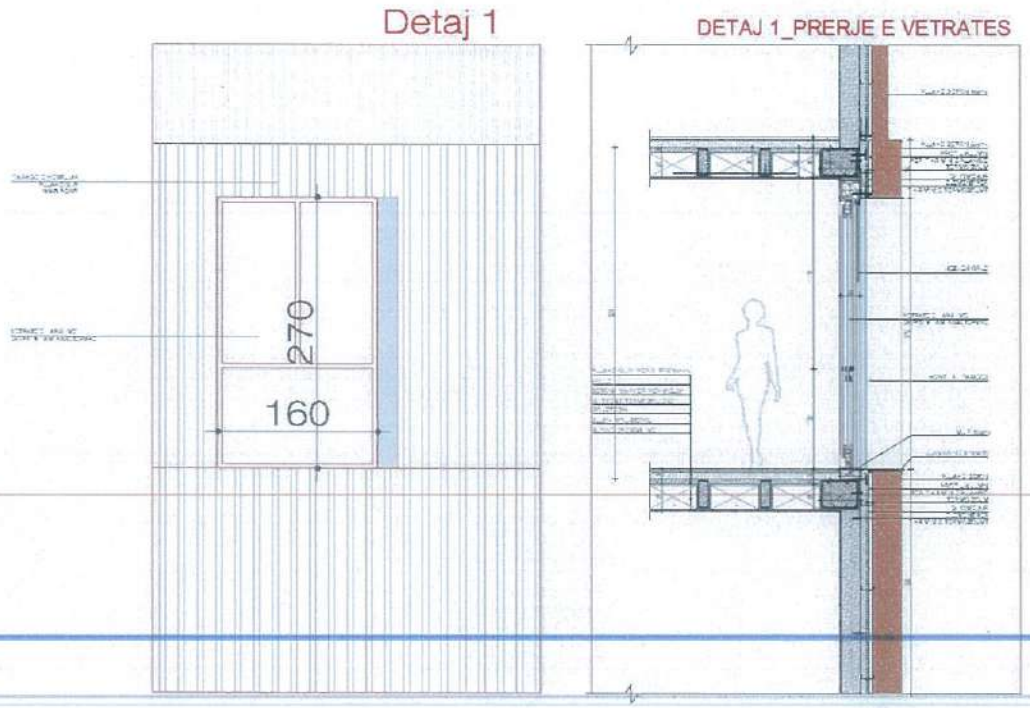


Fig. 15 Detaji I veshjes se fasadaes, pjesa e bazes

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

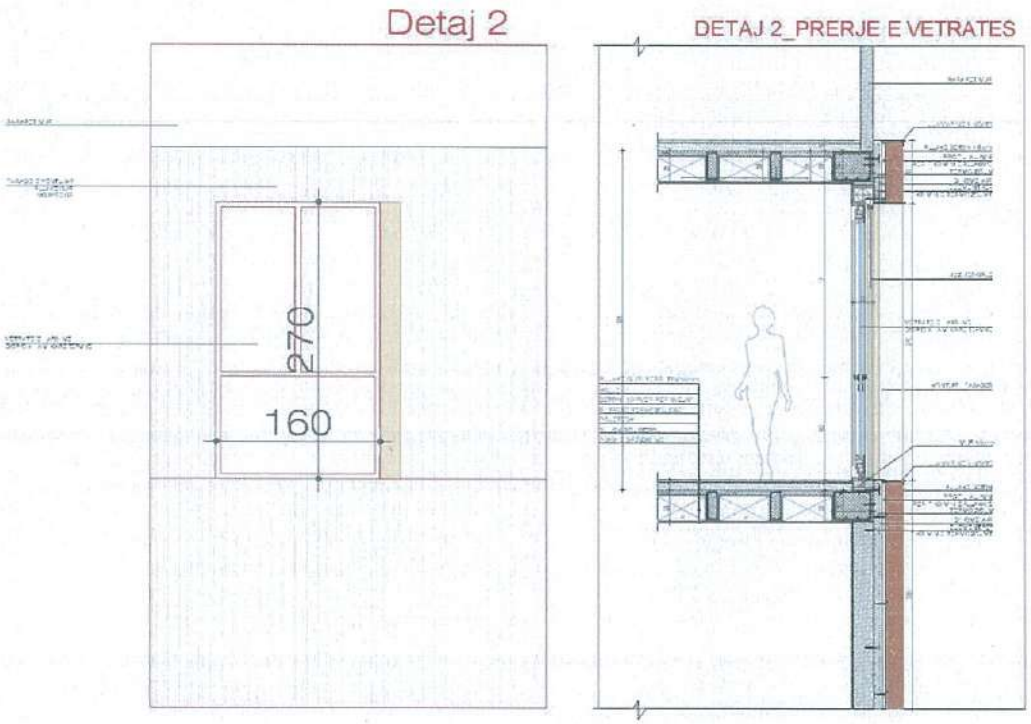


Fig. 16 Detaji I veshjes se fasadaes, pjesa e mesit

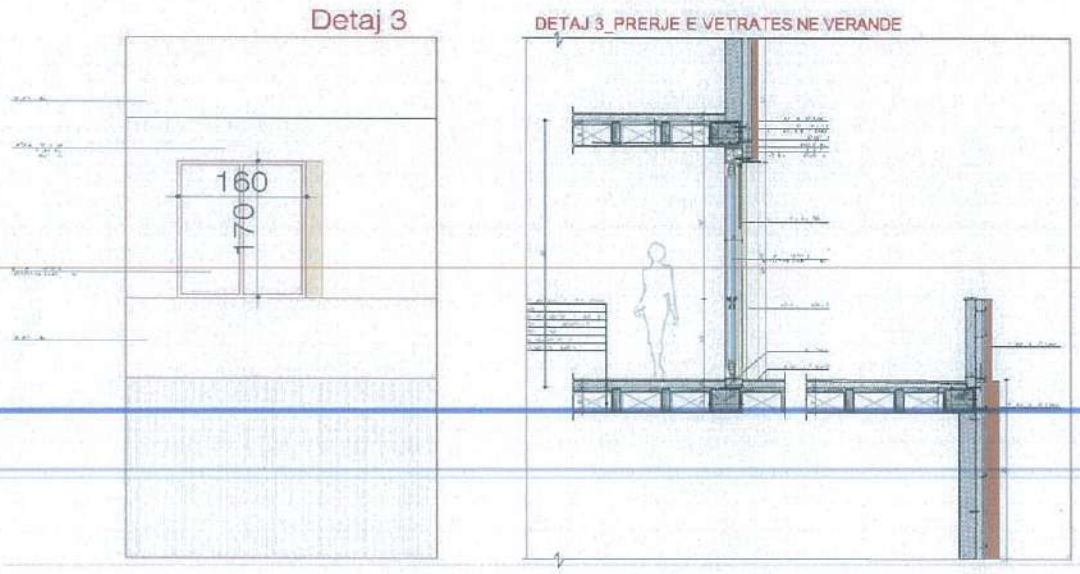


Fig. 17 Detaji I veshjes se fasadaes, pjesa e siperme

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA





REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA





Fig. 18, 19, 20, 21 Pamje te Kompleksit

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

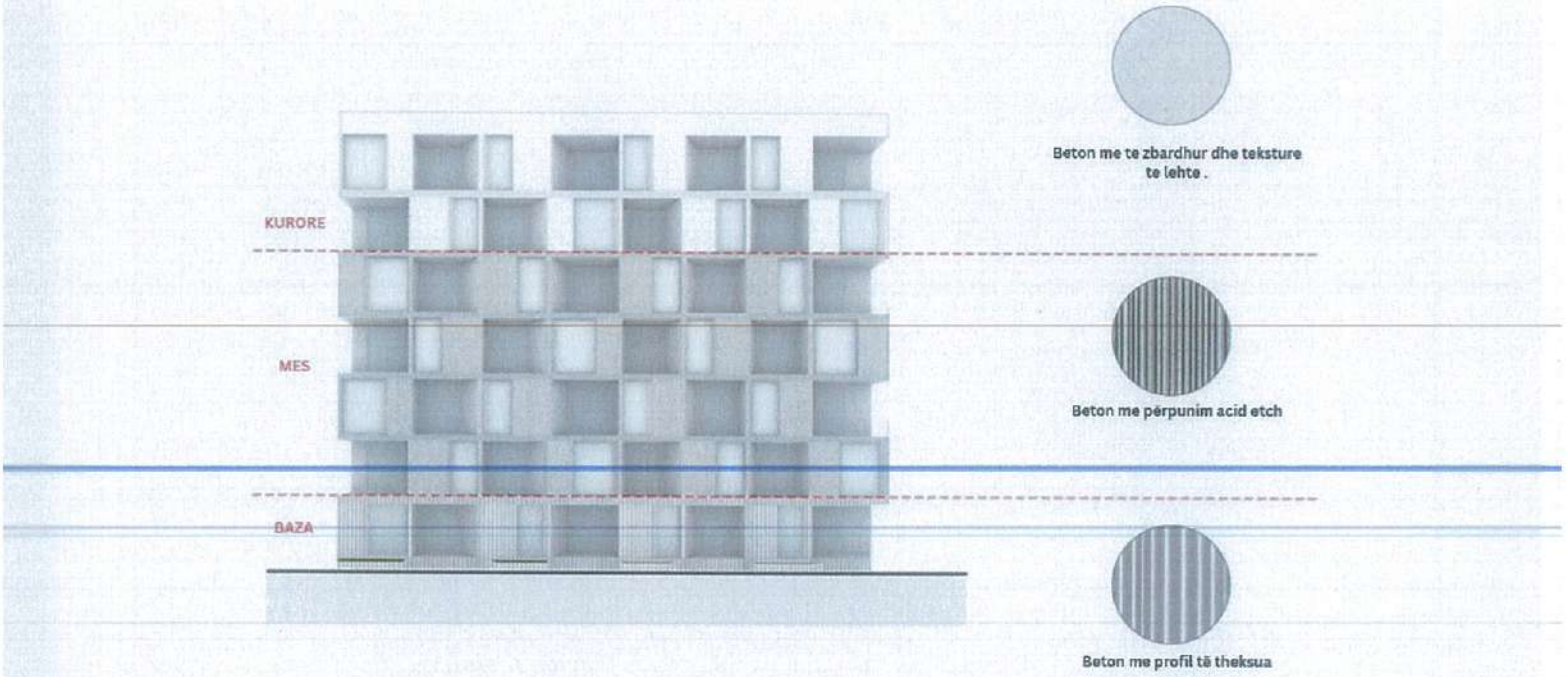
4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Fasada e objektit është konceptuar me një ndarje të qartë në tre zona horizontale: bazë, mes dhe kurorë, ku secila trajtohet me materiale të ndryshme për të krijuar hierarki dhe ritëm arkitektonik.

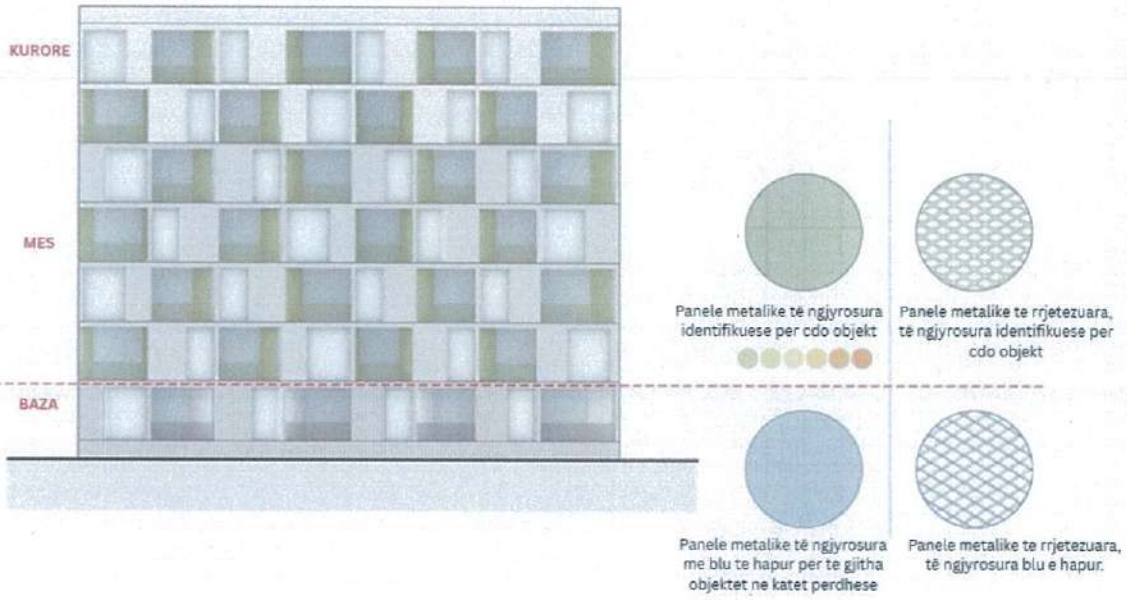
Në zonën e bazës përdoret beton me profil të theksuar (large profile concrete), i cili krijon një bazament të fortë dhe siguron qëndrueshmëri vizuale në kontakt me terrenin. Pjesa e mesme trajtohet me beton të profiluar dhe beton me përpunim acid etch, duke ofruar teksturë më të kontrolluar dhe pamje modern, pjesa e siperme eshte me beton me te zbardhur dhe te lehte.

Ballkonet pasurohen me panele metalike të ngjyrosura, ku tonalitetet variojnë për secilin objekt, ndërsa elementët e parmakëve realizohen me expanded metal të ngjyrosur, që siguron transparencë, ajrosje dhe hijëzim natyral. Gjithashtu, përdoren edhe panele metalike blu të hapur si element unifikues për të gjitha ndërtesat e kompleksit.

Kombinimi i betonit me elementët metalikë krijon një fasadë bashkëkohore, të qëndrueshme dhe me identitet të qartë vizual.







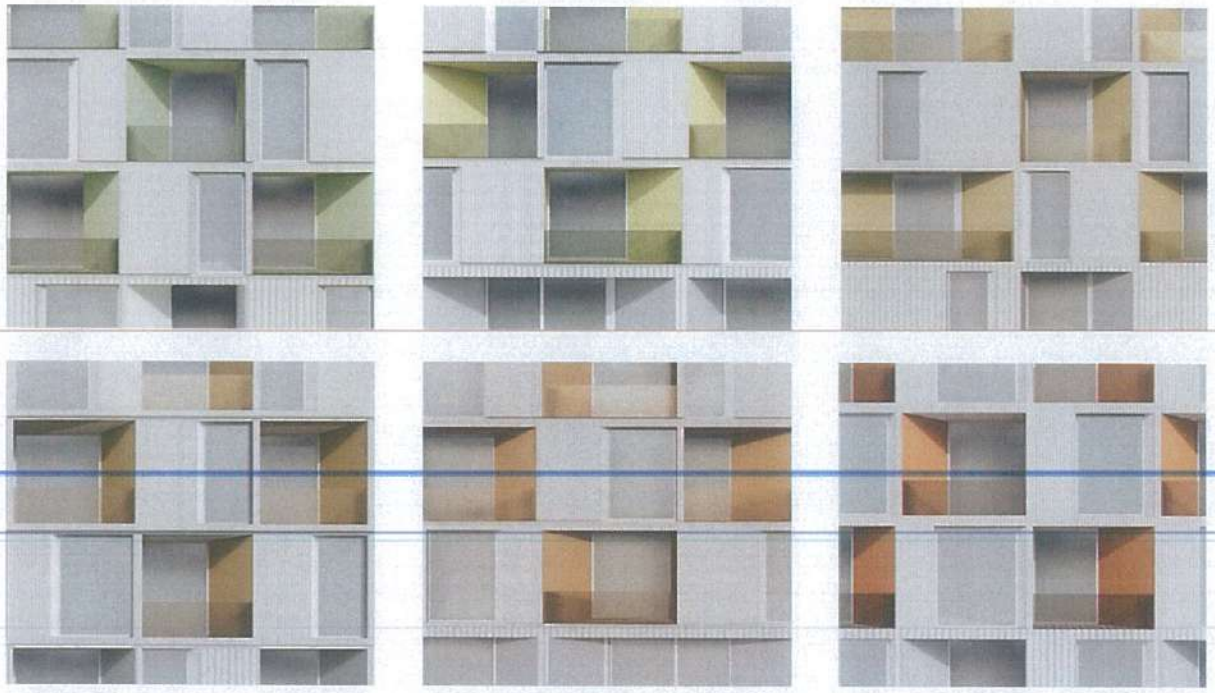


Fig 22, 23, 24 Detaje ne materializimin e fasades

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

Volumetria

Kompleksi ndahet ne 6 objekte te ndryshme, te cilat bashkohen me pjerresine e terrenit dhe krijojne shkallezime ne volumetri. Krijimi i verandave ne katet e siperme eshte nje vlere e shtuar e volumetrise, por edhe e apartamenteve ne ate kuote. Ngjyrat e ndryshme ne fasadat e objekteve krijojne nje harmoni dhe identifikim mes tyre.



Fig.25 Imazh I volumetrise

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	15 238.74 m²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	15 238.74 m²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	5 902.2 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi toke:	40 070.1 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nen toke:	21 039 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	61 109.1 m²
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	39%
Intensiteti i ndërtimit:	2.63
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	23.63
Numri i kateve mbi tokë:	5, 6, 7 kat
Numri i kateve nën tokë:	1, 2, 3 kat

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TE TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat përreth objektit janë projektuar në përputhje me standardet e nevojshme, duke mundësuar lëvizje të qetë dhe të sigurt për këmbësorët, si edhe duke garantuar akses të përshtatshëm për ndërhyrje në raste emergjencash. Sipërfaqet e gjelbra në këtë projekt nuk kufizohen vetëm në nivelin tokësor, por shtrihen edhe në dimensionin vertikal. Falë shkallëzimit të volumeve, krijohen tarraca te cilat jane nje vlere e shtuar e apartamenteve ne katet perkatese. Parkimi është organizuar tërësisht nëntokë, i zhvilluar në tre nivele, duke ofruar në total 404 vende parkimi për banorët dhe përdoruesit e objektit.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesueshmëria në pronë me infrastrukturën rrugore do të arrihet nga rruga ekzistuese " Agush Gjergjevica" ne pjesen veri- lindore te kompleksit. Aksesi vazhdon me rruge te brendshme te propozuara ne komplkes, te cilat bejne dhe shperndarjen ne te 6 objektet dhe ne hyrjet perkatese te secilit per ne banim dhe parkim.

Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, si edhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interestit.

Objekti do të pajiset me të gjithë infrastrukturën inxhinierike të nevojshme, e cila do të jetë e lidhur me infrastrukturën ekzistuese të zonës. Ndërtimi i këtij kompleksi do te furnizohet me uje dhe energji elektrike ne rrjetet ekzistuese perreth prones.

Aksesi sigurohet nga rrugët ekzistuese. Nga rruga do të bëhet e mundur hyrja në pronë me automjete. Gjithashtu në rast emergjence, automjeti zjarrfikes ka akses në të 4 anë të kompleksit për shuarjen e zjarreve eventuale.



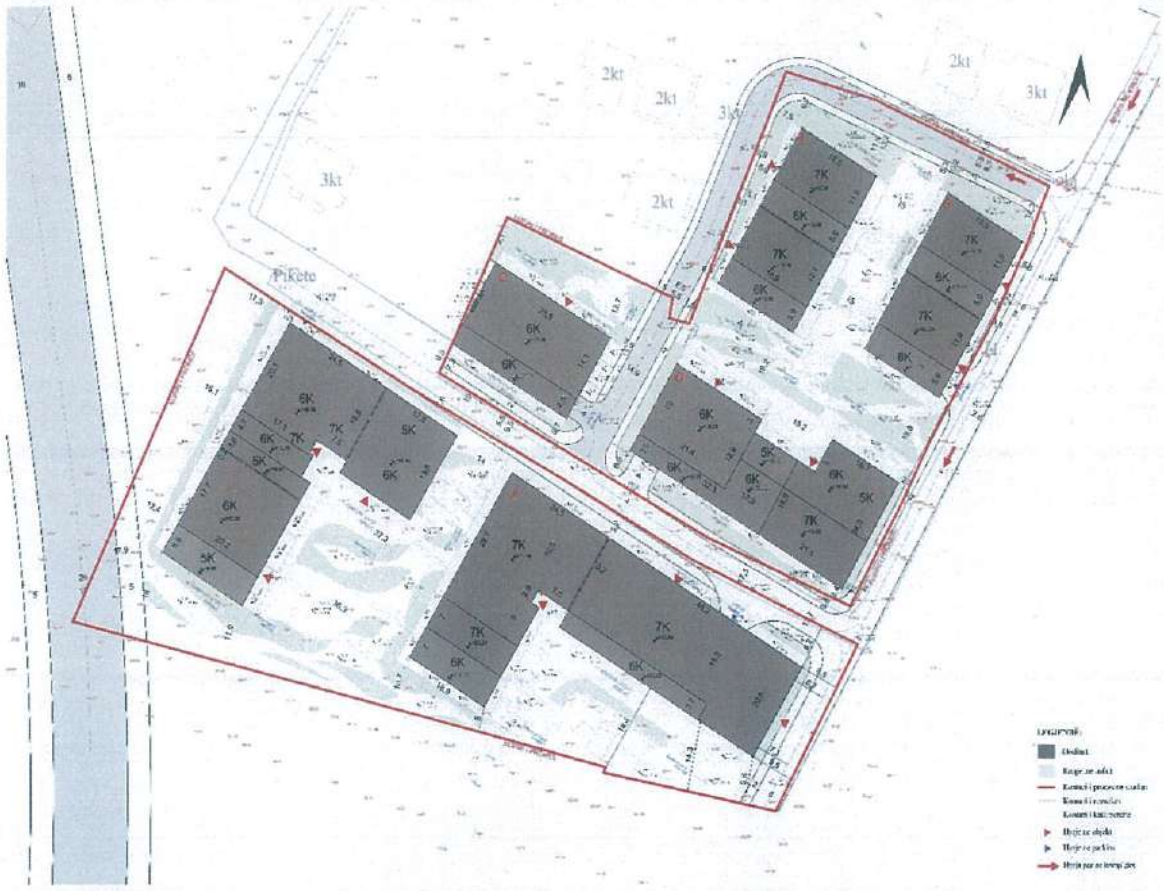


Fig.26 Planvendosje

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TE TERRITORIT
TIRANE
SEKRETARIA