



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR OBJEKTIN “KASHAR MASTERPLAN, STRUKTURË BANIMI DHE SHËRBIMESH
5, 12 DHE 22 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE PARKIM NËNTOKË”,
ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGISË
Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 33, Datë 25.09.2024.

Projektues:

Ark. Andrea Caputo

Ark. Adrian Merja

Zhvillues:

STELA KONSTRUKSION sh.p.k.

ADRIAN MERJA
NR. LIC. 00971
NIPET 1 71421009 C

TRAV & IMP
Nr. Lic. N.475
STELA
KONSTRUKSION
Sh.p.k.
NË-ALBANIA

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 Zhvillimit për objektin: "Kashar Master Plan, Strukturë Banimi dhe Shërbimesh 5, 12 dhe 22 kate, vendndodhja Kashar, Bashkia Tiranë, me zhvillues "Stela Konstruksion" shpk bazuar në:

- Ligji nr.107/2014,dt.31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit" i ndryshuar.
- VKM nr. 408,dt.13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit" i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë i miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.1, Datë 14.04.2017.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela e propozuar për zhvillim, gjendet jashtë unazës së vogël të qytetit, në një zonë e cila është formuar kryesisht pas viteve 90.

Sheshi ku do të ndërtohet objekti i sipërcituar ndodhet në Qytetin e Tiranës, pranë rrugës "Bulevardi i Kasharit". Sheshi është rreth 3.9 km larg në vijë të drejtë me qendrën e Tiranës. Sheshi ndodhet në Njësinë Strukturore KA/208 të PPV-së Bashkia Tiranë. Sheshi ndodhet në njësinë bashkiake Kashar zona kadastrale 2679 dhe ka një sipërfaqe prej 10 630 m².

Zona ku ndodhet sheshi karakterizohet nga objekte të ulëta 1, 2 dhe disa objekte 3 kate. Këto objekte janë ndërtuar kryesisht pas viteve 90. Vitet e fundit zona ka marrë zhvillim me ndërtime të reja bashkëkohore me funksion banim dhe shërbime, të miratuara sipas PPV-së, Bashkia Tiranë. Disa objekte në distanë jo të largët tashmë kanë përfunduar si dhe priten në vijim të tjera, duke shtuar aktivitetin në këtë pjesë të qytetit.

Sheshi ndodhet në një zonë me infrastrukturë kryesisht të formuar, përsa i përket infrastrukturës së ujësjellës-kanalizime, furnizimit me energji elektrike, transport publik dhe infrastrukturës arsimore, gjë që favorizon në furnizimin me ujë dhe me energji elektrike të ndërtimit të propozuar.

Sheshi ka pozicion të favorshëm, ndihmuar edhe nga fakti që është drejtpërdrejt i aksesueshem nga rruga "Bulevardi i Kasharit" dhe me rrugën "Pavarësia". Ky shesh ka një sipërfaqe prej 10 630 m². Ai kufizohet në veri nga Lumi i Lanës, në lindje dhe jug nga objekte ekzistuese 1-3 kat dhe në perëndim nga rrugë lokale. Terreni është i rrafshet pa diferenca të theksuara kuotash.



Fig.01 Lidhja e sheshit të ndërtimit me qendrën e qytetit



Fig.02 Vendndodhja e Sheshit ku propozohet objekti i ri

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 së Tiranës, të miratuar pranë Keshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 1, date 14.04.2017 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tirane", objekti i propozuar gjendet në hapësirën e konturuar brenda Njesisë Strukturore KA/208. Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Tiranë, përdorimi i tokës sipas kategorisë bazë i lejuara në këtë Njësi Strukturore është banim (A). Sipas rregullores së PPV-së bashkia Tiranë, neni 14, pika 3, brenda kategorisë Banim (A) lejohen kombinime të kategorisë bazë banim me kategori bazë të tjera si dhe nënkategoritë e tyre, ku përfshihet edhe kategoria bazë Shërbime (S) dhe nënkategoritë e saj.

Referuar sa me sipër, përdorimi i tokës për funksion "Objekt Banim dhe Shërbime" në këtë Njësi Strukturore përfshihet në kategorinë e përdorimeve të lejuara.

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

Më paraqiten fragmente të hartave të PPV-së bashkia Tiranë, ku jepet edhe pozicioni i objektit të propozuar në zonën e interesit KA/208.



Fig.03 Fragment i hartës së Propozuar te Kategorive të përdorimit të Tokës

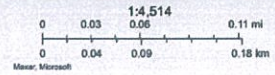


Fig.04 Fragment i hartes së Propozuar të Rrjetit Rrugor



11/26/2024, 11:36:47 AM

- | | | | |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| PDV e Planifikimi | Përdorimi i Propozuar i Tokës | INT. Infrastruktura Transport | PDV RKPT |
| PDV - draft Parapik | A+S | IS. Institucione | Faza 1: Miratuar; Faza 2: Miratuar |
| PDV në fazë Miratimi | A. Barim | N. Tokë Natyrore | PPV Rrjetit Rrugor i Propozuar |
| PDV në Fazë | AS. Animi | S. Shprehje | D. Rruge Urbane Kryesore |
| Njësitë Strukturore | IE+S | U. Ujorë | F. Rruge Lokale |



AVPT

Fig.05 Fragment i hartës së Njësive Strukturore përfshirë Njësine TR 416

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i vënë në dispozicion nga investitori ndodhet mes rrugës Bulevardi i Kasharit dhe lumit të Lanës, në njësinë bashkiake Kashar, zona kadastrale 2679, Bashkia Tiranë. Ky shesh përbëhet nga gjashtë prona private, pasuria nr. 208/70, 208/144, 208/146, 208/148, 208/150 dhe 532/1, dhe ka një sipërfaqe totale prej 10 630 m². Ai kufizohet në anën veriore me Lumin e Lanës, në anën jugore dhe lindore me objekte ekzistuese dhe në anën perëndimore me rrugë lokale. Terreni është i rrafshet pa diferenca të theksuara kuotash.

Në truallin, pronë private, pasuria nr. 208/70, 208/144, 208/146, 208/148, 208/150 dhe 532/1 z.k 2679 ku parashikohet të kryhet ndërtimi ka disa ndërtime ekzistuese në gjendje të amortizuar të cilat do të duhet të prishen.

Trualli ndodhet në një zonë me infrastrukturë relativisht të formuar, gjë që favorizon në furnizimin me ujë dhe me energji elektrike të ndërtimit të propozuar.

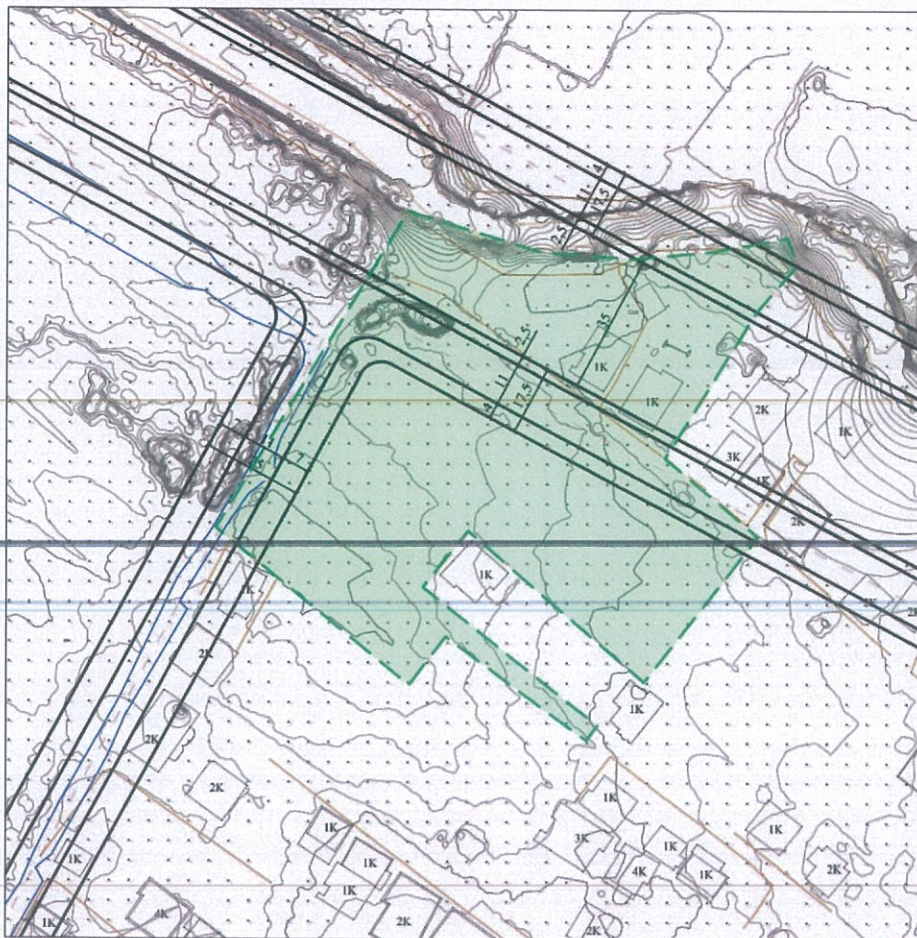


Fig.06 Rilevimi Topografik i gjëndjes ekzistuese



Fig.07 Foto të gjendjes ekzistuese



Fig.08 Foto të gjendjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i këtij projekti është ndërtimi i një objekti me funksion banim dhe shërbime në pronën e Albert Shima, Astrit Shima, Alfred Shima, Irma Elezi, Lirije Shima, Ylli Merja, Ilir Shima, Mereme Dema, Armela Hasmuca, Perparim Menkshi, Hyrije Menkshi, i konceptuar si nje volum prej 5, 12 dhe 22 katesh mbi tokë dhe 3 kate nëntokë me konstruksion mbajtës prej betoni të armuar.

Ndërtimi i propozuar, duke qene se do te kryeje disa funksione, është konceptuar që të jetë i aksesueshem në disa pika, përgjatë rrugëve të propozuara në Planin e Detajuar Vendor.

Nga rruga në perëndim janë parashikuar hyrje-daljet për këmbësorë.

Nga rruga në veri është parashikuar hyrje-dalja e automjeteve të cilat në këtë rast do të lëvizin vertikalisht për në parkimin nëntokësor brenda objektit nëpërmjet një rampe të dedikuar për automjete.

Propozohet gjithashtu një rrugë e brendshme në anën jugore të objektit e cila do të shërbejë si pikë aksesit për mjetet e emergjencës dhe kontrollin e kabinës elektrike.

Në katin përdhe, kuota ± 0.00 , pozicionohen katër hapësira shpërndarëse që përkojnë me katër grupet shkallë-ashensor, të pavarura nga ambientet e shërbimit.

Përdoruesit e ambienteve të shërbimit do të përdorin hapësirat e dedikuara nga dy rrugët e PDV-së që kufizojnë objektun në veri dhe perëndim.

Lartësia mbi tokë e objektit, propozohet të jetë 22 kate, përfshirë edhe atë të tarracës. Nëntoka e objektit propozohet të jetë 3 kate.

Hapësirat e kateve nëntokë janë parashikuar të përdoren për parkim, magazinim, dhe ambiente teknike, sipas kërkesave të impianteve teknologjike që do të aplikohen.

Lartësitë e kateve mbi tokë të objektit janë parashikuar të jenë: 5.25m për katin përdhe dhe 3.50m për katet e tjera. Lartësitë e kateve nën tokë të objektit janë parashikuar të jenë 2.80m.

PLANIMETRI KATI PERDHE

SH. 1:150

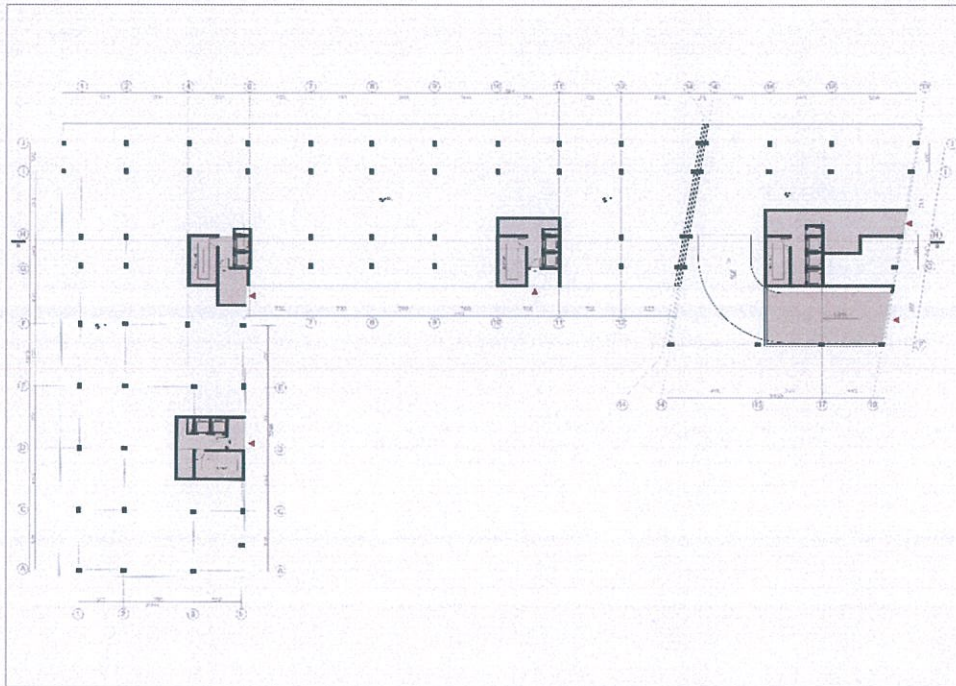


Fig.09 Planimetria në Kuotën ± 0.00

PLANIMETRI KATI -1

SH. 1:150

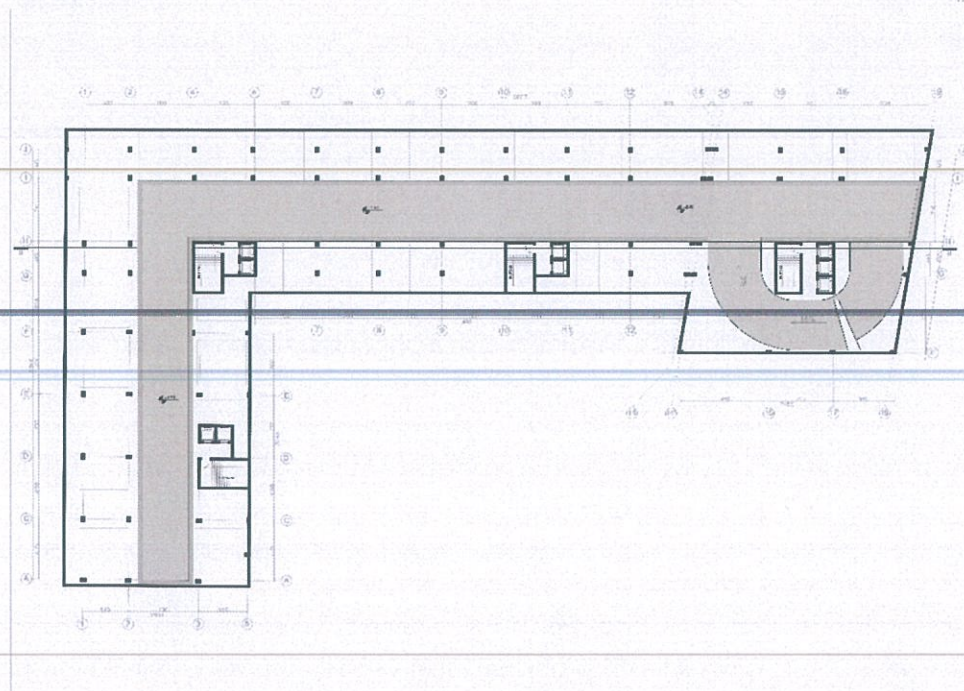


Fig.10 Planimetria në Kuotën - 2.80

PLANIMETRI KATI 1-4

SH. 1:150

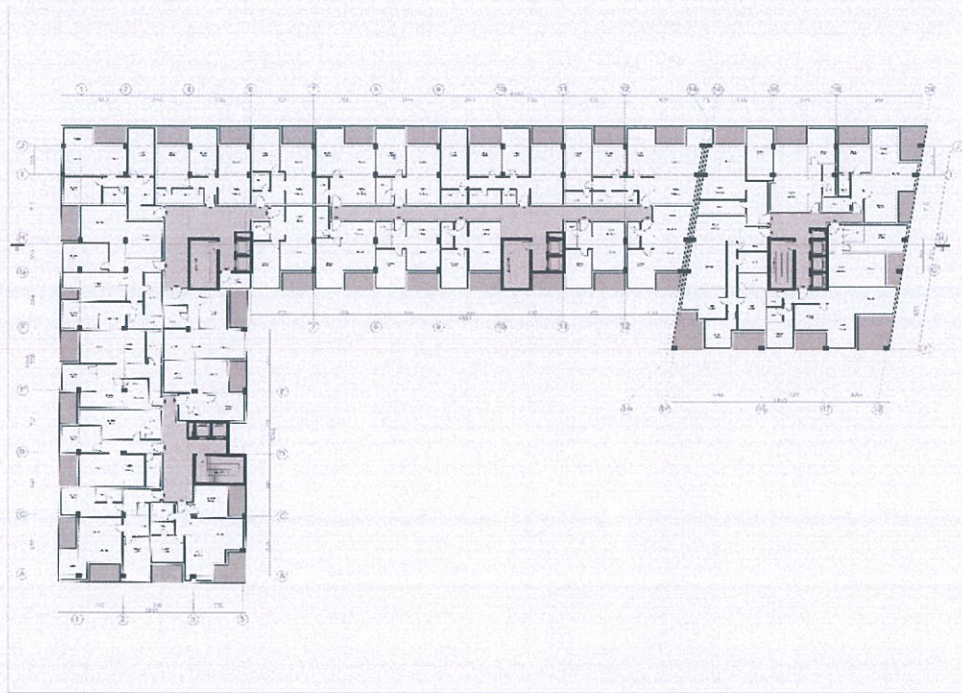


Fig.10 Planimetria në Kuotën +5.25 deri +15.75

PLANIMETRI KATI 5

SH. 1:150

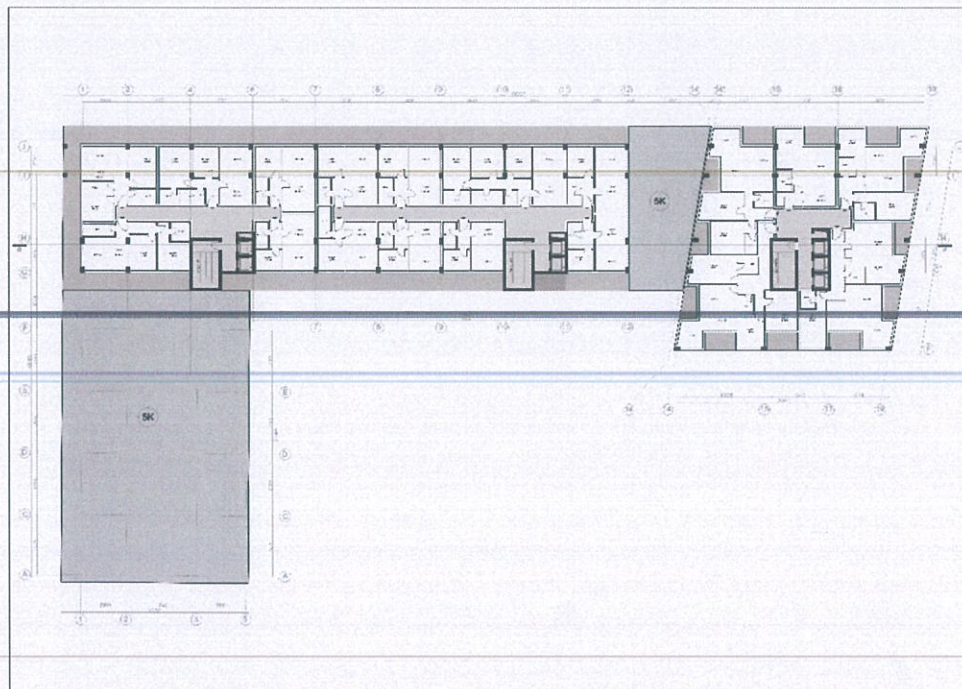


Fig.10 Planimetria në Kuotën +19.25

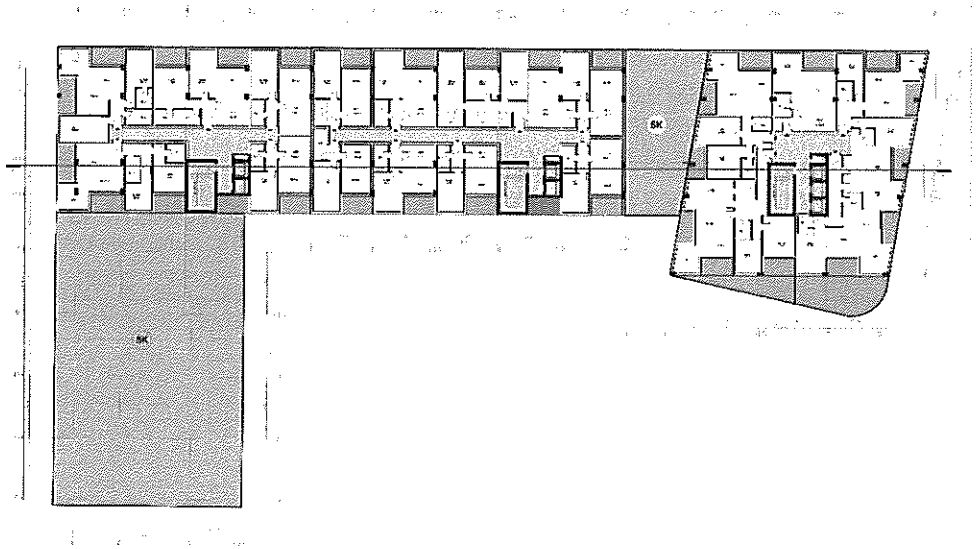


Fig.11 Planimetria në Kuotën +22.75 deri +40.25

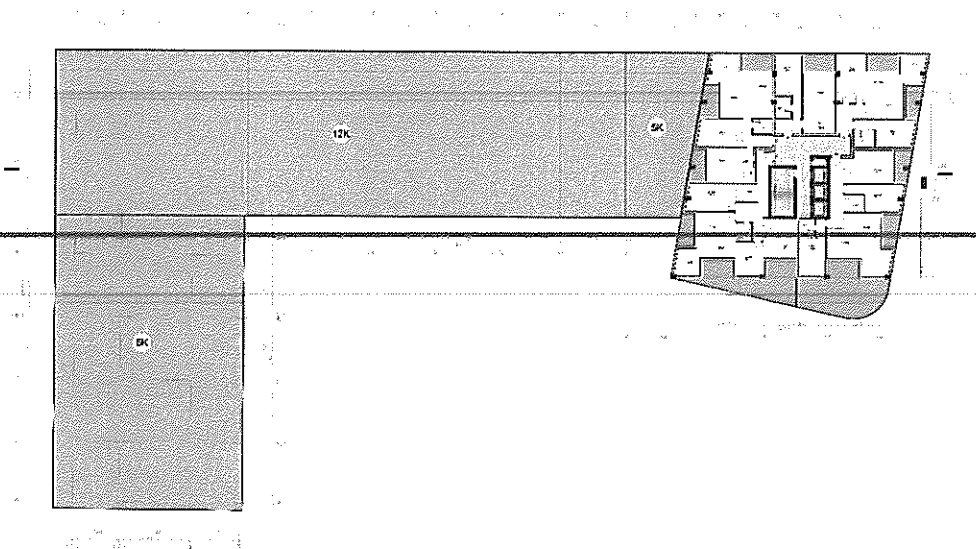


Fig.12 Planimetria në Kuotën +43.75 deri +75.25

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

Objekti paraqitet si një strukturë elegante dhe dinamike, me linja të pastra dhe forme geometrike që krijojnë një imazh të fortë në peizazh. Ngritja e tij arrin një lartësi të konsiderueshme, duke ofruar pamje panoramike nga katet më të larta. Prania e vetratave të xhamit në fasadë mundëson depërtimin e dritës natyrore dhe krijojnë një lidhje të ngushtë me ambientin e jashtëm.

Fasada e objektit do të jetë e ventiluar, kështu që përdorimi i materialeve si panelet e aluminit dhe xhami ofrojnë një pamje moderne dhe tërheqëse. Një kontrast vizual mjaft tërheqës e krijon dhe kombinimi i ngjyrave. Rifiniturat e objektit janë të zgjedhura me kujdes për të reflektuar estetikën moderne. Llozhat dhe verandat e vendosura në katet e sipërme ofrojnë hapësira për relaksim, duke i shtuar vlerë funksionale ndërtesës. Detajet arkitektonike, si ndriçimi i integruar dhe elementet e gjelbra, ndihmojnë në krijimin e një ambienti të këndshëm.

Ky objekt, me arkitekturën e tij bashkëkohore dhe funksionet e avancuara, jo vetëm që ofron hapësira të rehatshme banimi ose shërbimi, por gjithashtu kontribuon në transformimin vizual dhe funksional të zonës përreth.



Fig.13 Pamje e objektit

Rifiniturat e brendshme

Dyshemetë: Pllakat e shtrimit janë të zgjedhura me kujdes për zona të ndryshme banimi, duke përdorur materiale të qëndrueshme dhe elegante. Në ambiente të përbashkëta si salloni dhe kuzhina, pllakat janë të madhësive të ndryshme me ngjyrë të qartë për të krijuar një ndjesi hapësire, ndërsa në banja mund të përdoren pllaka antiskid për sigurinë.

Muret: Muret ndarëse janë menduar prej tulle 25cm (dy mure tulle 10cm në çdo krah dhe në mes me lesh guri për termoizolim dhe izolim akustik). Në apartamentet e brendshme, muret janë të lyera me ngjyra neutrale ose të buta, të cilat krijojnë një atmosferë të rehatshme. Në disa raste, mund të përdoren ndihma dhe elemente dekorative si murale ose panele druri për të shtuar karakter në hapësira të caktuara.

Vetratat: Vetratat e xhamit të cilësisë së lartë sigurojnë depërtimin optimal të dritës natyrore pa çenuar pamjen e jashtme. Do të përdoren elemente izolimi për të rritur efikasitetin energjetik dhe për të minimizuar zhurmat e jashtme.

Tavanet: Siperfaqja e taveve në ambiente të brendshme kryesisht do të patinohet dhe do të lyhet me boje, sipas përcaktimeve në detajet e projektit arkitektonik dhe specifikimet teknike perkatese. Do të aplikohen tavane të varura, sipas përcaktimeve të projektit arkitektonik të interiorit.

Dyert: Të gjitha dyert e brendshme do të jenë druri tamburat dhe me dimensione sipas përcaktimeve në projektin arkitektonik. Dyert e brendshme janë të ndërtuara nga materiale të qëndrueshme si druri ose MDF, me një përfundim të lëmuar dhe ngjyra që harmonizohen me muret.



Fig.14 Pamje 3 Dimensionale

Rifiniturat e jashtme

Në muraturën e jashtme do të aplikohet fasada e ventiluar. Ndërtesa ka një sistem strukturor të kombinuar, me hekur dhe beton të forcës së lartë. Sistemet e ndriçimit dhe ngrohjes janë të bazuara në teknologji të avancuara, duke siguruar komoditet të lartë për përdoruesit.

Ky projekt ka një fokus të fortë në qëndrueshmërinë mjedisore dhe efikasitetin energjetik, duke përdorur materiale dhe teknologji që kontribuojnë në një ndikim të ulët ekologjik. Gjelbërimi natyral, i kurrar, do të jetë prezent përreth objektit si një vlerë estetike e shtuar e tij.

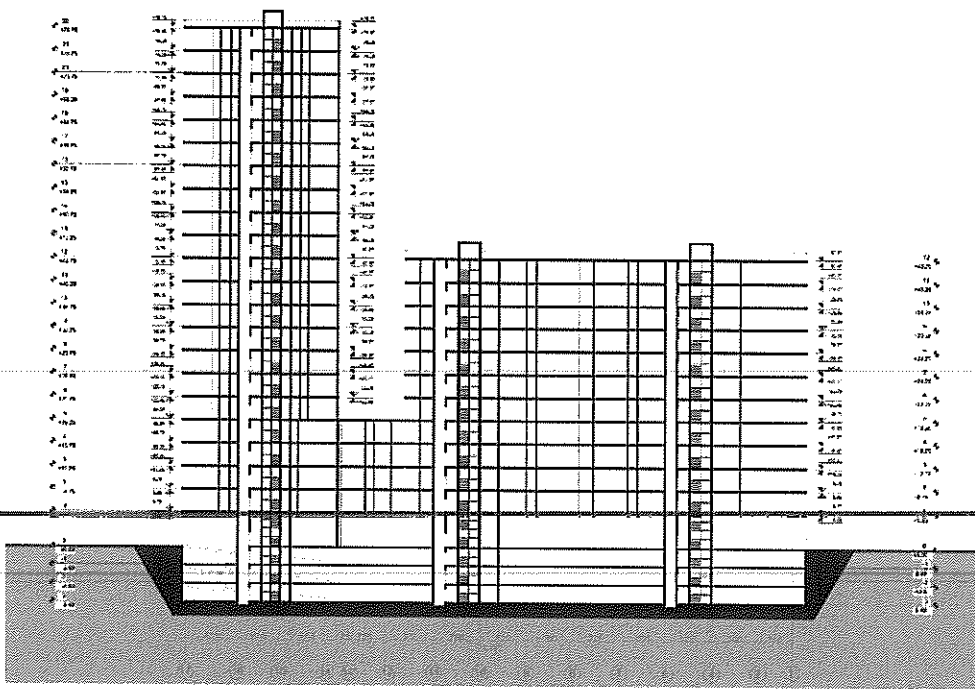


Fig.16 Prerje gjatësore e objektit

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

| | |
|---|-----------------------|
| Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: | 10 630 m ² |
| Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): | 2 627 m ² |
| Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: | 32 694 m ² |
| Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë: | 40 925 m ² |
| Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: | 24.7 % |
| Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: | 75.3 % |
| Intensiteti i ndërtimit: | 3.1 |
| Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: | 78.75 m |
| Numri i kateve mbi tokë: | 22 kat |
| Numri i kateve nën tokë: | 3 kat |

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 2679; Nr. pasurie 208/770, 208/144, 208/146, 208/148, 208/150, 531/1, në emër të: Albert Shima, Astrit Shima, Alfred Shima, Irma Elezi, Lirije Shima, Ylli Merja, Ilir Shima, Mereme Dema, Armela Hasmuca, Perparim Menkshi, Hyrije Menkshi.

Kufizimet:

| | |
|-----------|--|
| Veri: | Pas.Nr. 532, |
| Jug: | Pas.Nr. 208/18, 208/55, |
| Lindje: | Pas.Nr. 208/149, 208/147, 208/151, 208/75, |
| Perëndim: | Pas.Nr. 250/15. |

Distancat nga kufiri i pronës:

| | |
|-----------|---------|
| Veriu | 10.4 m, |
| Lindja | 5.0 m, |
| Jugu | 5.0 m, |
| Perëndimi | 14.1 m. |

Distancat nga aksi i rrugës:

| | |
|-----------|---------|
| Veri: | 12.7 m, |
| Perëndim: | 15.5 m. |

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Terreni i pronës ku do ndërtohet godina është një terren i sheshtë. Pozicionimi i objektit në sheshin e ndërtimit bëhet duke ruajtur distancat e nevojshme nga kufiri i pronës dhe nga vija e ndërtimit. Njolla e tij ka forme të rregullt, pjesa e mbetur e sheshit zhvillohet me hapësira publike në trajtën e një kodre të gjelbër dhe kalimeve për njerëzit.

Parkimi do të jetë nëntokë me lëvizje vertikale brenda objektit nëpërmjet një rampe të dedikuar për automjetet. Numri total i posteve të parkimit do të jetë 171. Hapësirat e kateve nëntokë janë parashikuar gjithashtu të përdoren për magazinim dhe ambiente teknike, sipas kërkesave të impianteve teknologjike që do të aplikohen.

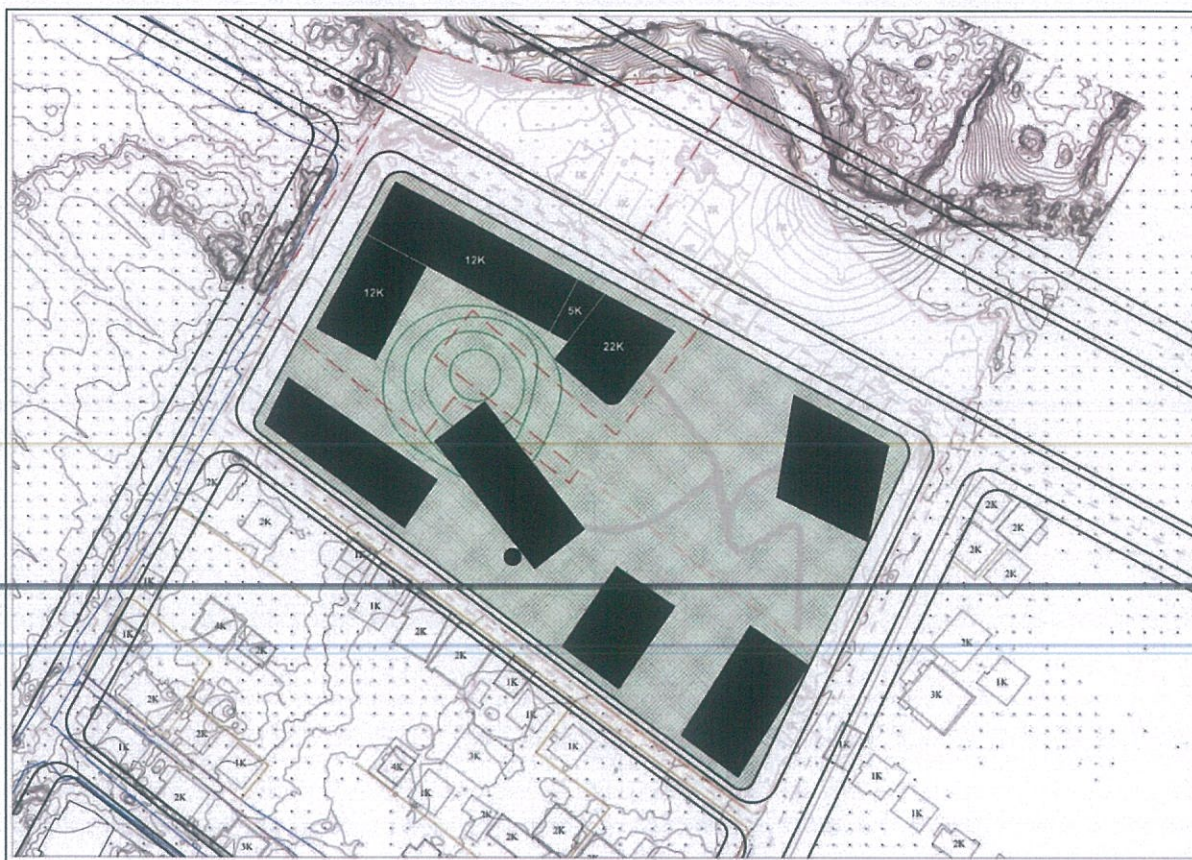


Fig.17 Planvendosje e Përgjithshme

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, si edhe propozimin e planit të ri të bashkisë Tiranë, përsa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit.

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 objekti nuk do të ndikojë në devijimin e infrastrukturës inxhinierike. Objekti do të plotësojë nevojat e tij për ujë higjieno-sanitar dhe energji elektrike nëpërmjet shfrytëzimit të rrjetit ekzistues. Përsa i përket sistemit të shkarkimit të ujërave të zeza, ato do të lidhen me kanalizimet ekzistuese në zonë.

Akresi sigurohet nga rrugët ekzistuese “Bulevardi i Kasharit” dhe “Pavarësia”. Nga rruga e re e sistemit të Lanës (sipas planit rregullues) do të behet e mundur hyrja në pronë me automjete. Gjithashtu në rast emergjence, automjeti zjarrfikës ka akses të plotë nëpërmjet rrugës së propozuar në sistemin e objektit për shuarjen e zjarreve eventuale.

Mbetjet e ngurta do të menaxhohen në bashkëpunim me Bashkinë Tiranë, dhe do të përcaktohet vendi i depozitimit të tyre, para marrjes së Çertifikates së Përdorimit. Pastrimi i mbetjeve urbane do të kryhet nëpërmjet vendosjes së koshave të jashtëm të mjaftueshëm, ndërkohe që evakuimi i mbetjeve do të kryhet nga firma pastruese e zonës.

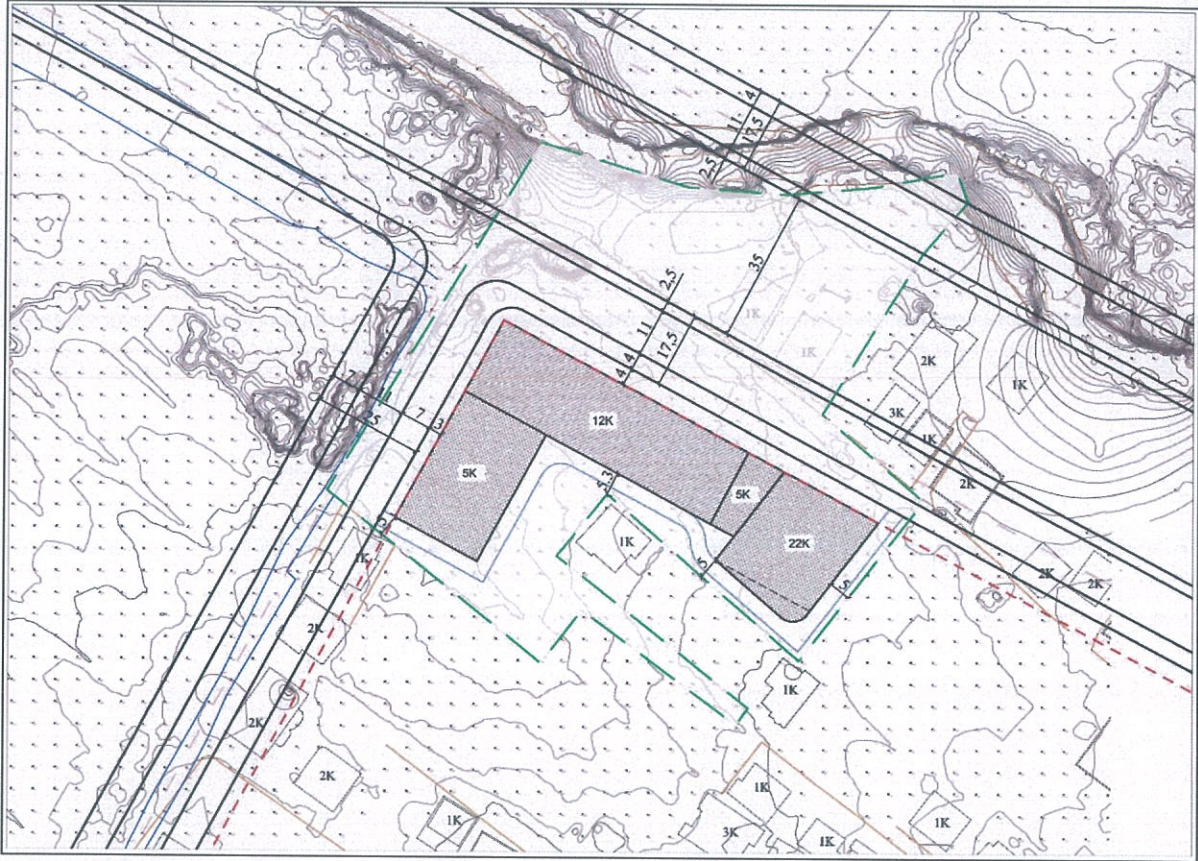


Fig.18 Planvendosje e objektit