



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

V E N D I M

Nr. 46, datë 28.12.2020

PËR

MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:

“GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 11, 12, 13, 14 DHE 15 KATE MBITOKË, ME 3  
KATE NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË BULEVARDIN “GJERGJ FISHTA”,  
BASHKIA TIRANË

Në mbështetje të neneve 28 dhe 29, të Kodit të Procedurave Administrative; neneve 14/1, pika 2, 27 dhe 28, pika 1, të Ligjit Nr. 107, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar; neneve 9 dhe 10/1, të VKM-së Nr. 408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar; VKM-së Nr. 519, datë 20.09.2017 “Për përcaktimin e përbërjes së Këshillit Kombëtar të Territorit”, i ndryshuar, me propozim të shoqërisë “Kastrati Construction” sh.p.k, Këshilli Kombëtar i Territorit,

VENDOSI:

1. Miratimin e Lejes së Zhvillimit për objektin: “Godinë banimi dhe shërbimesh 11, 12, 13, 14 dhe 15 kate mbitokë, me 3 kate nëntokë”, me vendndodhje në bulevardin “Gjergj Fishta”, Bashkia Tiranë, me zhvillues shoqërinë “Kastrati Construction” sh.p.k.
2. Harta e Planvendosjes së Strukturave dhe Dokumenti i Rregullores së Vecantë, bashkëlidhen si pjesë përbërëse e këtij vendimi
3. Procedurat administrative/ligjore për objektin e përmendur në pikën 1 të këtij Vendimi, do të vijohen nga Bashkia Tiranë, sipas përcaktimeve dhe rregullave të parashikuara në dispozitat e Ligjit Nr. 107, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar dhe Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar, në përputhje me marrëveshjen përkatëse për delegim kompetencash, bashkëlidhur këtij Vendimi.
4. Ngarkohet Agjencia e Zhvillimit të Territorit në bashkëpunim me Bashkinë Tiranë, për zbatimin e këtij vendimi.
5. Ky vendim hyn në fuqi menjëherë.



MINISTËR I LINJËS

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

  
BELINDA BALLUKU



  
ANËTAR / SEKRETAR I KKT

DREJTOR I AGJENCISË SË ZHVILLIMIT TË TERRITORIT



LEDIA TOTA



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

MARRËVESHJE

PËR DELEGIMIN E KOMPETENCAVE

Sot, më datë 28.12.2020, Palët e mëposhtme:

**Këshilli Kombëtar i Territorit**, përfaqësuar nga Kryeministri dhe Kryetari i KKT  
Z. Edi Rama

dhe

**Bashkia Tiranë**, përfaqësuar nga Kryetari i Bashkisë Z. Erion Veliaj

Në mbështetje të neneve 28 dhe 29, të Kodit të Procedurave Administrative; neneve 7, shkronja “ç”, 14/1, pika 2, 27 dhe 28, pika 1, të Ligjit Nr. 107, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar; Ligjit Nr. 139/2015 “Për vetëqeverisjen vendore”, i ndryshuar; Ligjit Nr. 115/2014, datë 31.7.2014 “Për ndarjen administrativo-territoriale të njësive të qeverisjes vendore në Republikën e Shqipërisë”, i ndryshuar; Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar; Vendimit të Këshillit të Ministrave Nr. 519, datë 20.09.2017 “Për përcaktimin e përbërjes së Këshillit Kombëtar të Territorit”, i ndryshuar dhe Lejes Zhvillimore të miratuar me Vendimin e KKT-së Nr.46, datë 28.12.2020, për objektin: “Godinë banimi dhe shërbimesh 11, 12, 13, 14 dhe 15 kate mbitokë, me 3 kate nëntokë”, me vendndodhje në bulevardin “Gjergj Fishta”, Bashkia Tiranë, me zhvillues shoqërinë “Kastrati Construction” sh.p.k., me vendndodhje në Bashkinë Tiranë, bien dakord si më poshtë:

**NENI 1**  
**OBJEKTI**

- 1.1 Objekti i kësaj marrëveshje është delegimi i kompetencave Bashkisë Tiranë për kryerjen e procedurave përkatëse ligjore, në përputhje me legjislacionin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit, në lidhje me ndërtimin e objektit: Godinë

banimi dhe shërbimesh 11, 12, 13, 14 dhe 15 kate mbitokë, me 3 kate nëntokë”, me vendndodhje në bulevardin “Gjergj Fishta”, Bashkia Tiranë, me zhvillues shoqërinë “Kastrati Construction” sh.p.k., sipas Lejes Zhvillimore përkatëse, të miratuar me vendimin e KKT-së Nr.46, datë 28.12.2020.

## **NENI 2 KOHËZGJATJA**

- 2.1 Kompetencat objekt i kësaj Marrëveshjeje do të ushtrohen nga Bashkia Tiranë, nga data e paraqitjes së aplikimit fillestar të subjektit zhvillues për Leje Ndërtimi, deri në datën e lëshimit të Çertifikatës së Përdorimit.

## **NENI 3 TË DREJTAT DHE DETYRIMET E PALËVE**

- 3.1 Këshilli Kombëtar i Territorit ka të drejtat dhe detyrimet si më poshtë:
- i. Vënien në dispozicion të Bashkisë Tiranë të Lejes së Zhvillimit të miratuar me vendimin e KKT-së Nr.46, datë 28.12.2020, për objektin: Godinë banimi dhe shërbimesh 11, 12, 13, 14 dhe 15 kate mbitokë, me 3 kate nëntokë”, me vendndodhje në bulevardin “Gjergj Fishta”, Bashkia Tiranë, me zhvillues shoqërinë “Kastrati Construction” sh.p.k.
- dhe
- ii. Hartën e Planvendosjes së Strukturave dhe Dokumentin e Rregullores së Veçantë, që shoqërojnë këtë Vendim.
- 3.2 Bashkia Tiranë ka të drejtat dhe detyrimet si më poshtë:
- i. Kryerjen e të gjitha procedurave administrative/ligjore, sipas përcaktimeve të parashikuara në dispozitat e Ligjit Nr. 107, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar dhe VKM-së Nr. 408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar, për objektin: Godinë banimi dhe shërbimesh 11, 12, 13, 14 dhe 15 kate mbitokë, me 3 kate nëntokë”, me vendndodhje në bulevardin “Gjergj Fishta”, Bashkia Tiranë, me zhvillues shoqërinë “Kastrati Construction” sh.p.k.



- ii. Shqyrtimin, verifikimin dhe vlerësimin e dokumentacionit përkatës teknik; të dokumenteve që vërtetojnë të drejtat pasurore të pronës/ave që marrin pjesë në këtë zhvillim, përfshirë marrëveshjet nëpërmjet pronarëve dhe zhvilluesit ose/dhe palëve të treta, si dhe të çdo akti/dokumenti tjetër ligjor, në përputhje me kushtet dhe kriteret e përcaktuara në legjislacionin në fuqi.
- iii. Miratimin dhe lëshimin e akteve/dokumenteve të poshtëshënuara, për objektin: Godinë banimi dhe shërbimesh 11, 12, 13, 14 dhe 15 kate mbitokë, me 3 kate nëntokë”, me vendndodhje në bulevardin “Gjergj Fishta”, Bashkia Tiranë, me zhvillues shoqërinë “Kastrati Construction” sh.p.k., sipas Lejes Zhvillimore përkatëse, të miratuar me vendimin e KKT-së Nr.46, datë 28.12.2020:
  - Leje Ndërtimi;
  - Certifikatë Përdorimi.

#### NENI 4

#### ZGJIDHJA E MOSMARRËVESHJEVE

- 4.1 Palët do t'i zgjidhin të gjitha mosmarrëveshjet që mund të lindin nga zbatimi i kësaj marrëveshjeje me mirëkuptim ndërmjet tyre.

#### NENI 5

#### GJUHA E MARRËVESHJES

- 5.1 Kjo marrëveshje hartohet në 4 (katër) kopje në gjuhën Shqipe me vlerë të njëjtë.

#### NENI 6

#### EFEKTET JURIDIKE DHE PUBLIKIMI

- 6.1 Palët bien dakord se efektet juridike të kësaj Marrëveshjeje do të fillojnë në momentin e nënshkrimit të saj.
- 6.2 Kjo Marrëveshje publikohet në Fletoren Zyrtare.

#### PALËT

#### KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

Përfaqësuar nga,  
**Z. EDI RAMA**



#### BASHKIA TIRANË

Përfaqësuar nga,  
**Z. ERION VELIAU**







REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:  
“Godinë banimi dhe shërbimesh 11,12,13,14 dhe 15 kate mbitoke me 3 kat nëntokë, në  
Bulevardin "Gjergj Fishta", BASHKIA TIRANË”

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 46, Datë 28.12.2020

Projektues:

V-KONSTRUKSION nr. Lic. A 2012/4  
STUDIO CITY PROJECT nr. Lic. A.0131/4







## 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 Tiranë**

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Tiranë në lidhje me zonën në zhvillim;
- 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

### **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 të Lejes së Zhvillimit për objektin: “Godinë banimi dhe shërbimesh 11,12,13,14 dhe 15 kate mbitoke me 3 kat nëntokë, në Bulevardin "Gjergj Fishta", BASHKIA TIRANË”, me zhvillues KASTRATI CONSTRUCTION .

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- 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 i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Territori në këtë studim gjendet në një ndër akset më të rëndësishëm të kryeqytetit, përgjatë lumit të Lanës, bulevardi Gjergj Fishta, në kryqëzim me rrugën Muhedin Llagani. Sheshi në fjalë kufizohet në veri nga një godinë banimi, në lindje me godina 1-2 katëshe, në jug me bulevardin “Gjergj Fishta” dhe lumin Lana, dhe në perëndim me rrugën “Muhedin Llagani”.

Sipërfaqja e sheshit të ndërtimit dhe e pronës, që zhvillohet është 2313.51 m<sup>2</sup>, zona kadastrale nr. 8250, nr. pasurie 1/1026, 1/932, 1/1002, 1/1020, 1/1021, 1/1022, 1/1001-ND. Nga ana fizike, sheshi për ndërtim ka një relief pa diferencë kuotash.

Funksionet e pranishme në zonë janë kryesisht banim, shërbime (kryesisht tregtare), por edhe me funksion arsim i lartë. Ndërhyrja në këtë truall synon në plotësimin e kësaj hapësire nga pikëpamja funksionale dhe njëkohësisht përmirëson imazhin urbano-arkitektonik të saj duke u vendosur në harmoni me objektet e reja që po ndërtohen përreth. Kjo hapësirë, aktualisht, është e zënë nga godina të vjetra industriale një katëshe (të ish parkut të automjeteve). Në planin rregullues të Tiranës, në këtë zonë janë parashikuar struktura banimi dhe shërbimi. Vlen, gjithashtu, për t’u përmendur se synimi i detyrës, si dhe i punës së grupit të projektimit, ka qënë për të realizuar një projekt, jo vetëm në standardet dhe kushtet teknike shqiptare, por edhe në standardet bashkëkohore.





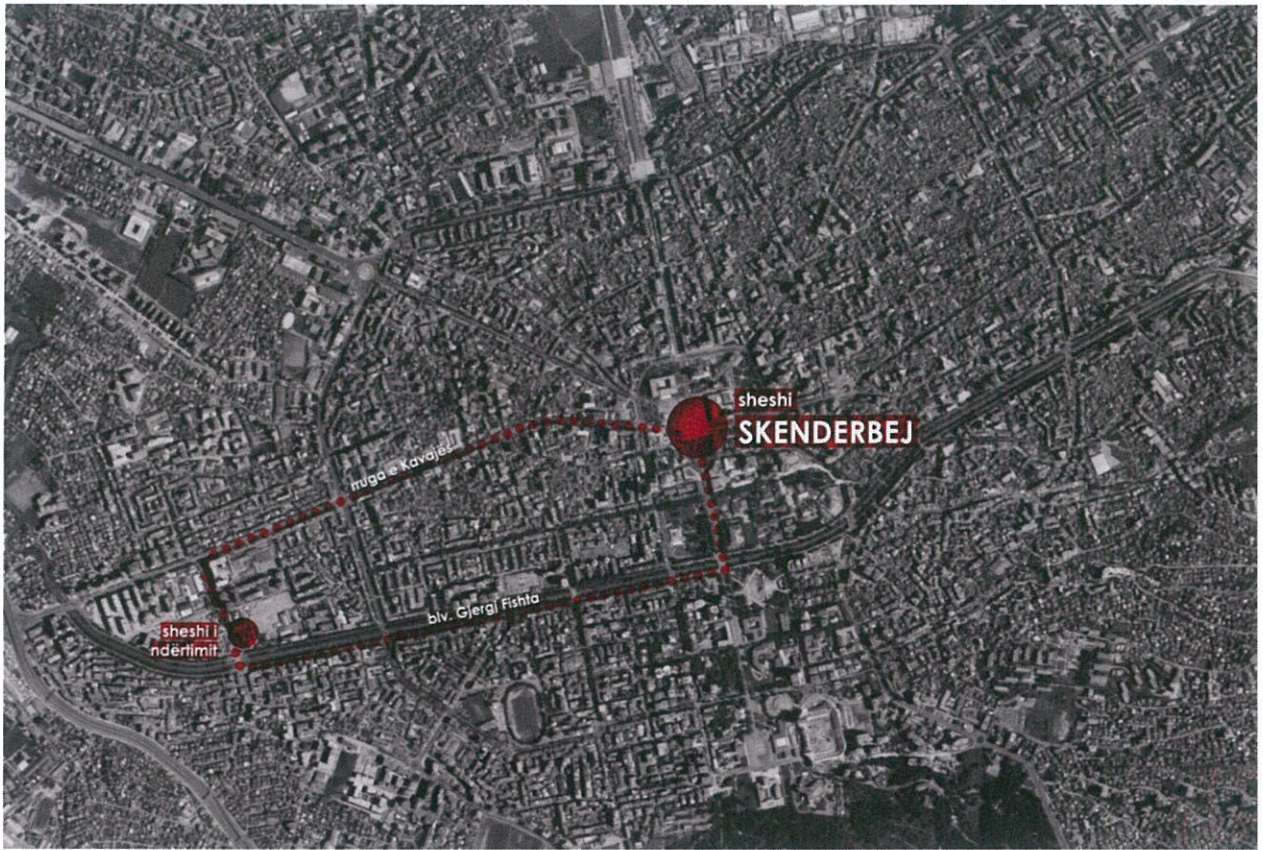


Fig.1 Vendodhja e zonës

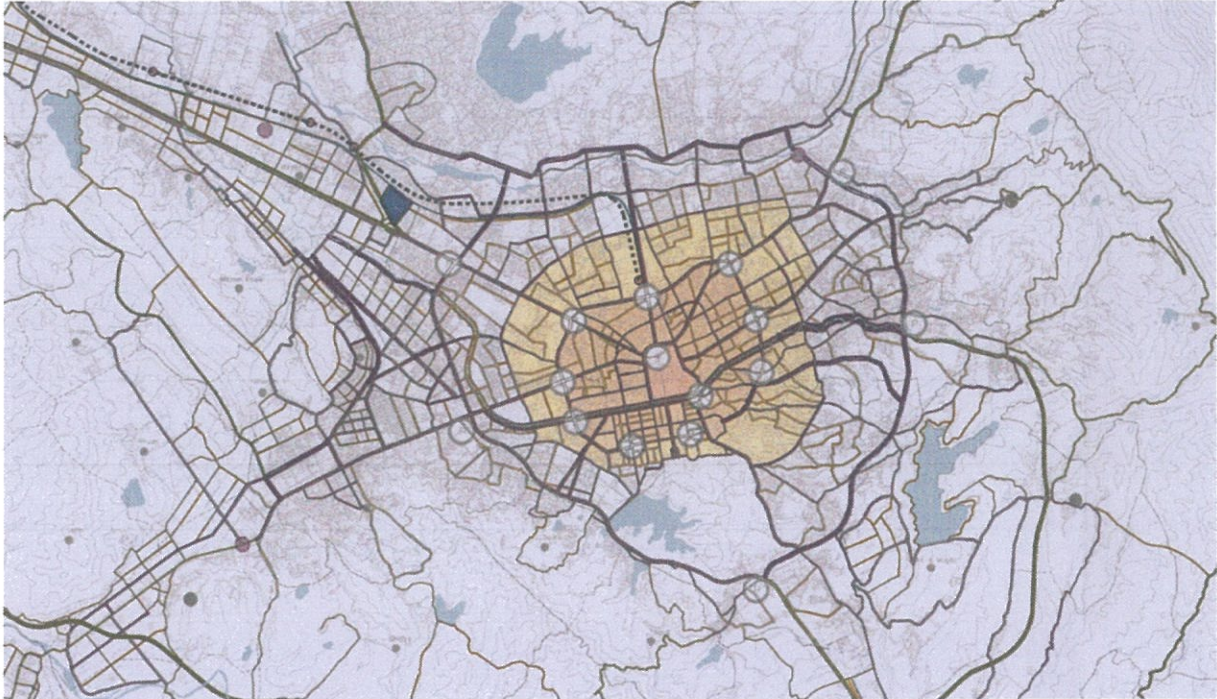












*Fig.2 Harta e rrjetit rrugor të propozuar*

## **2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës**

Referuar figurës nr. 4, në të cilën jepet një fragment i hartës së kategorive bazë të përdorimit të tokës të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, në territorin e marrë në studim propozohet përdorimi banim(A) dhe shërbime (S) 46%, si dhe banim (A) 43%.



**Fig.3 Harta e kategorive bazë të përdorimit të tokës të propozuara**





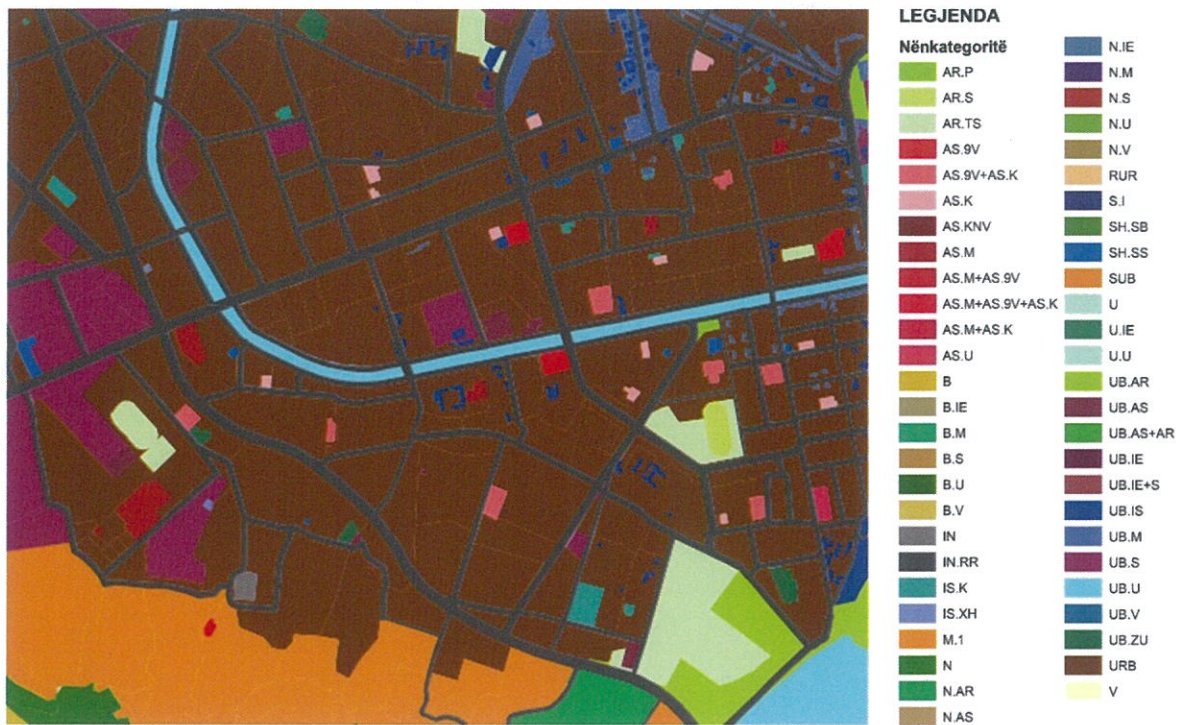


Fig.5 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara

### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet në kryqëzimin rrugës “Muhedin Llagani” me bulevardin “Gjergj Fishta” në Tiranë dhe ka formë L të rregullt, përgjatë perimetrit. Sipërfaqja e sheshit të ndërtimit dhe e pronës, që zhvillohet është 2313.51 m<sup>2</sup>, zona kadastrale nr. 8250, nr. pasurie 1/1026, 1/932, 1/1002, 1/1020, 1/1021, 1/1022, 1/1001-ND, sipas dokumenteve hipotekore.



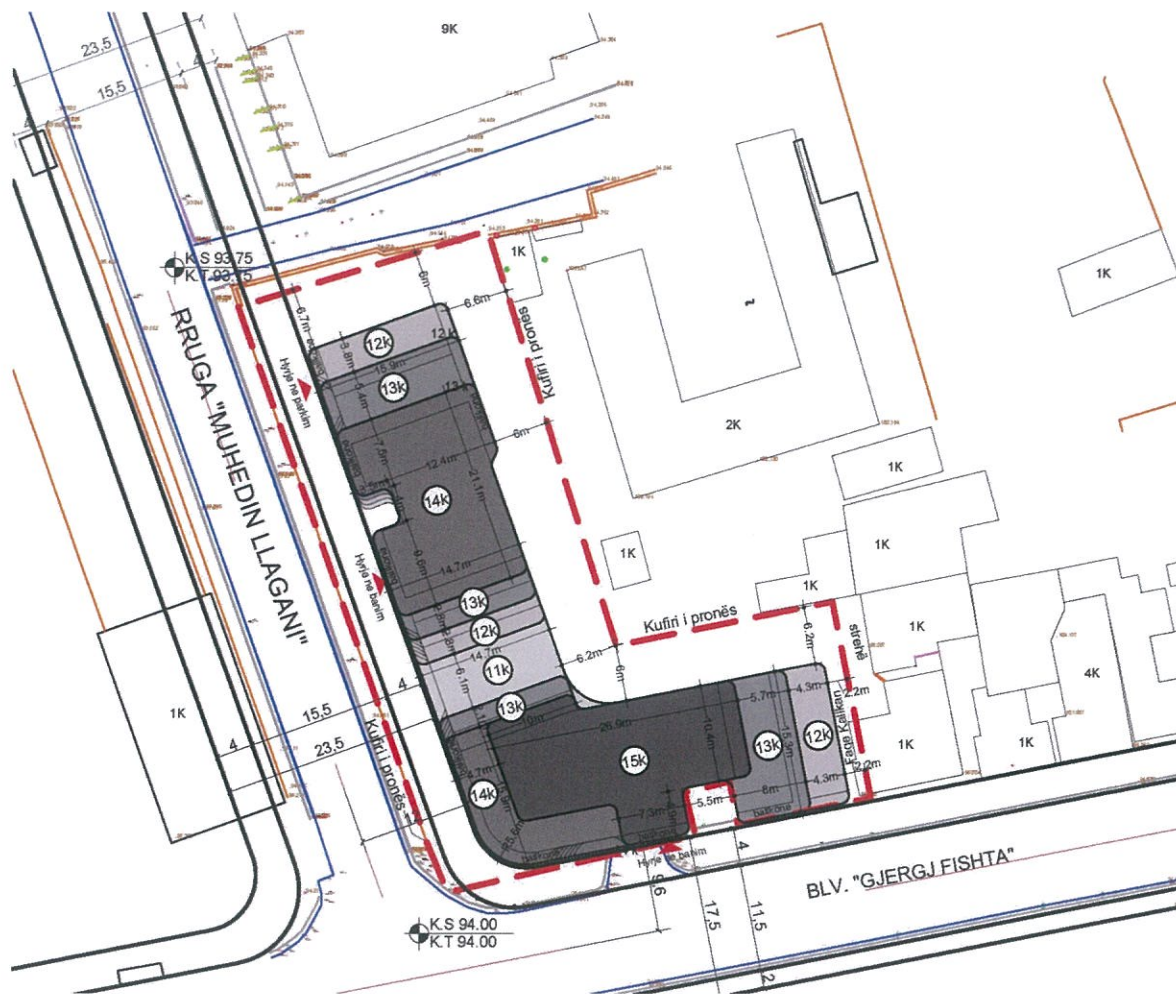
Fig.6 Foto të gjëndjes ekzistuese











**Fig.8 Plani i përgjithshëm**

Lëvizja vertikale e objektit trajtohet me 2 shkallë dhe 4 ashensorë të cilët të shpërndajne në katet tip me 11 apartamente, 1 apartamente 1+1 dhe 10 apartamente 2+1.

Kati përdhe trajtohet si kat në funksion të bizneseve të ndryshme ku çdo ambient ka lidhje direkte me sistemin dhe rrugët që qarkojnë objektin. Në krahun perëndimor është trajtuar hyrja e automjeteve për në garazhet me anë të rampës lëvizëse me pjerrësi 14-16%. Hyrja e banorëve ndahet në dy nukle, nje në lindje dhe një në veri. Të dyja zgjidhen me shkallë me dy rampa paralele dhe me dy ashensorë për shkallë. Të dy shkallët janë realizuar me ndriçim dhe ajrim të drejtpërdrejtë.

Tre katet nentokë shërbejnë për parkim, ku krijohen 123 poste parkimi ne total.







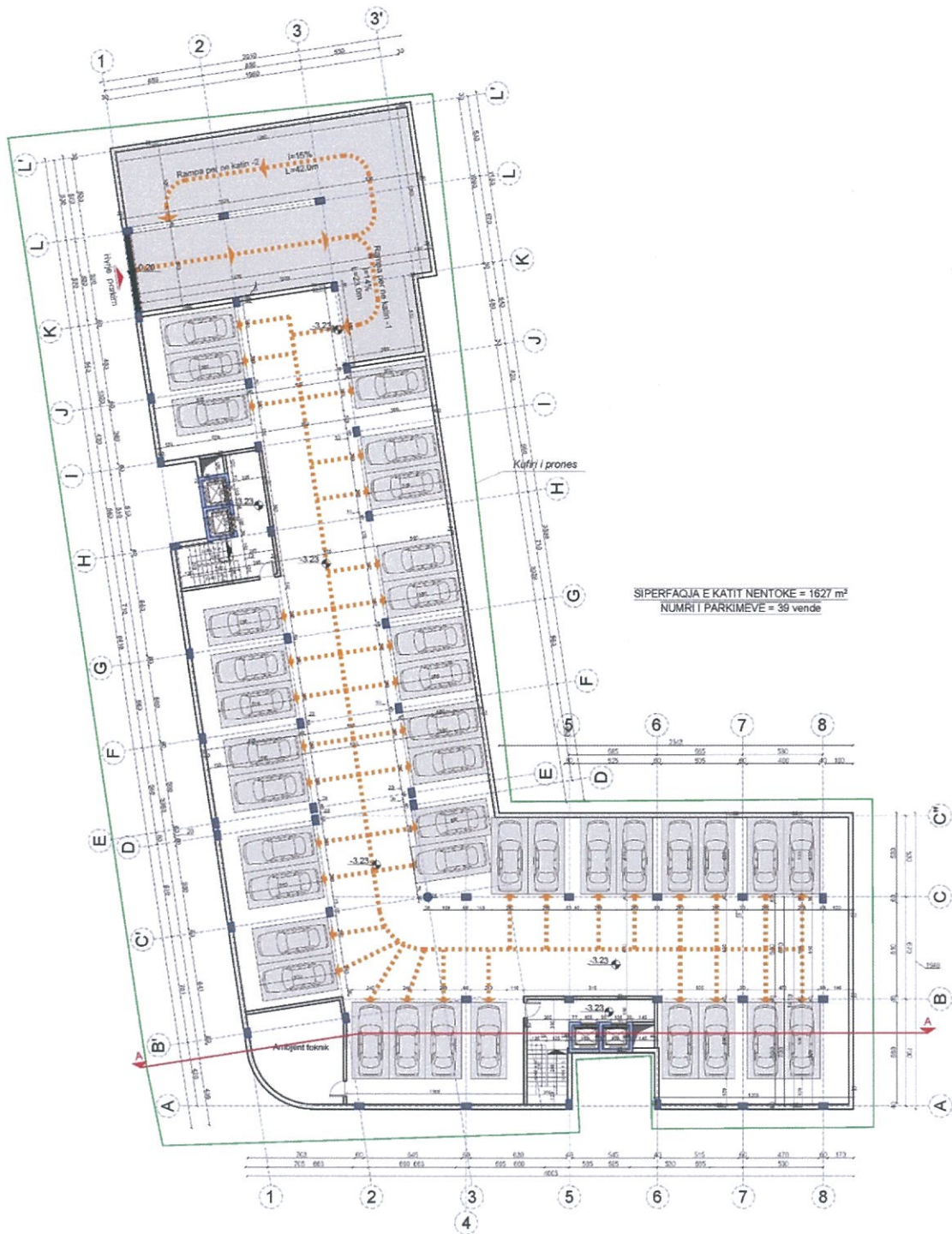
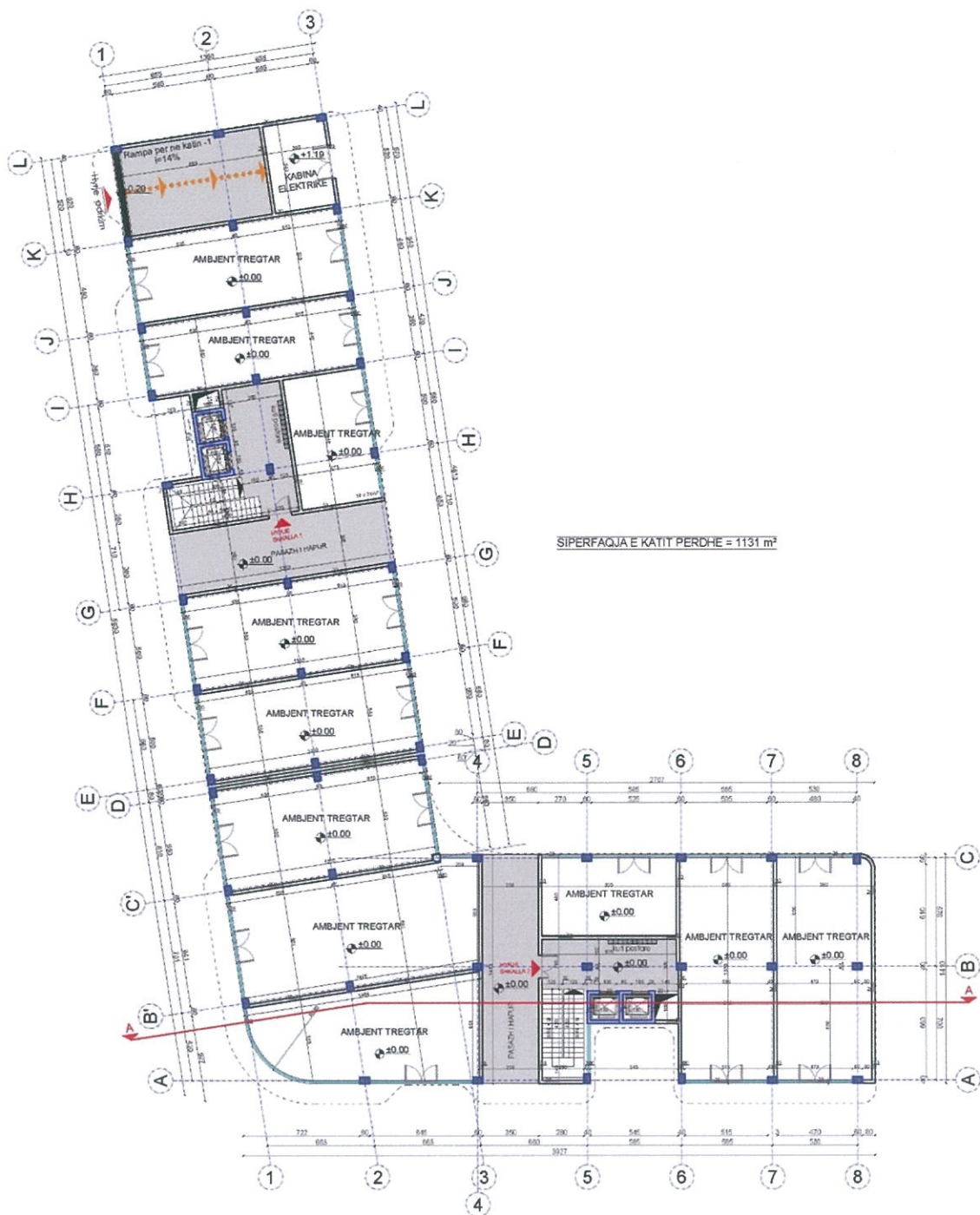


Fig.9 Plani i katit të parë nëntoke, kuota -3.23







**Fig.10 Plani i katit përdhe, kuota 0.00**



Objekti ka gjithsej 132 apartamente banimi. Apartamentet 2+1 jane trajtuar me dhomë ndejtjeje dhe ambiente ngrënie në marrëdhënie të drejtperdrejtë me njëra - tjetrën dhe të konceptuar si një e tërë pavarësisht nga funksionet e ndryshme që përbejnë këte ambiente të përbashket. Në përgjithësi, sipërfaqja e këtyre ambienteve ndejtjeje, gatimi dhe ngrënieje është rreth 25 m<sup>2</sup>. Dhomat e gjumit trajtohen në përgjithësi afër njëra - tjetrës në marrëdhënie



jo direkte me ambientet e ditës. Së bashku me një nga nyjet sanitare jemi munduar që të krijojmë për sa ka qënë e arritshme zonën e natës. Sipërfaqet e dhomave të gjumit variojnë nga 14 në 16 m<sup>2</sup>. Kemi konsideruar gjithnjë një sipërfaqe më të madhe në dhomën matrimoniale të gjumit dhe më të limituara dhomën e dytë apo të tretë të fjetjes. Në përgjithësi apartamentet e banimit janë trajtuar me dy nyje higjenesanitare. Gjithë apartamentet trajtohen me ballkone dhe llozha me sipërfaqe 7-20m<sup>2</sup> për shkak të trajtimit arkitektonik të objektit, të cilin e kemi menduar të veshur me gjelbërim që shoqëron gjitha ballkonet gjatë gjithë linearitetit të tyre. Në këtë zgjidhje të gjitha ambientet e banimit dhe ndejtjes trajtohen me dritare apo derë ballkoni sipas normave përkatëse të raportit të sipërfaqes së hapjes së ndricimit mbi sipërfaqen e dyshemesë.

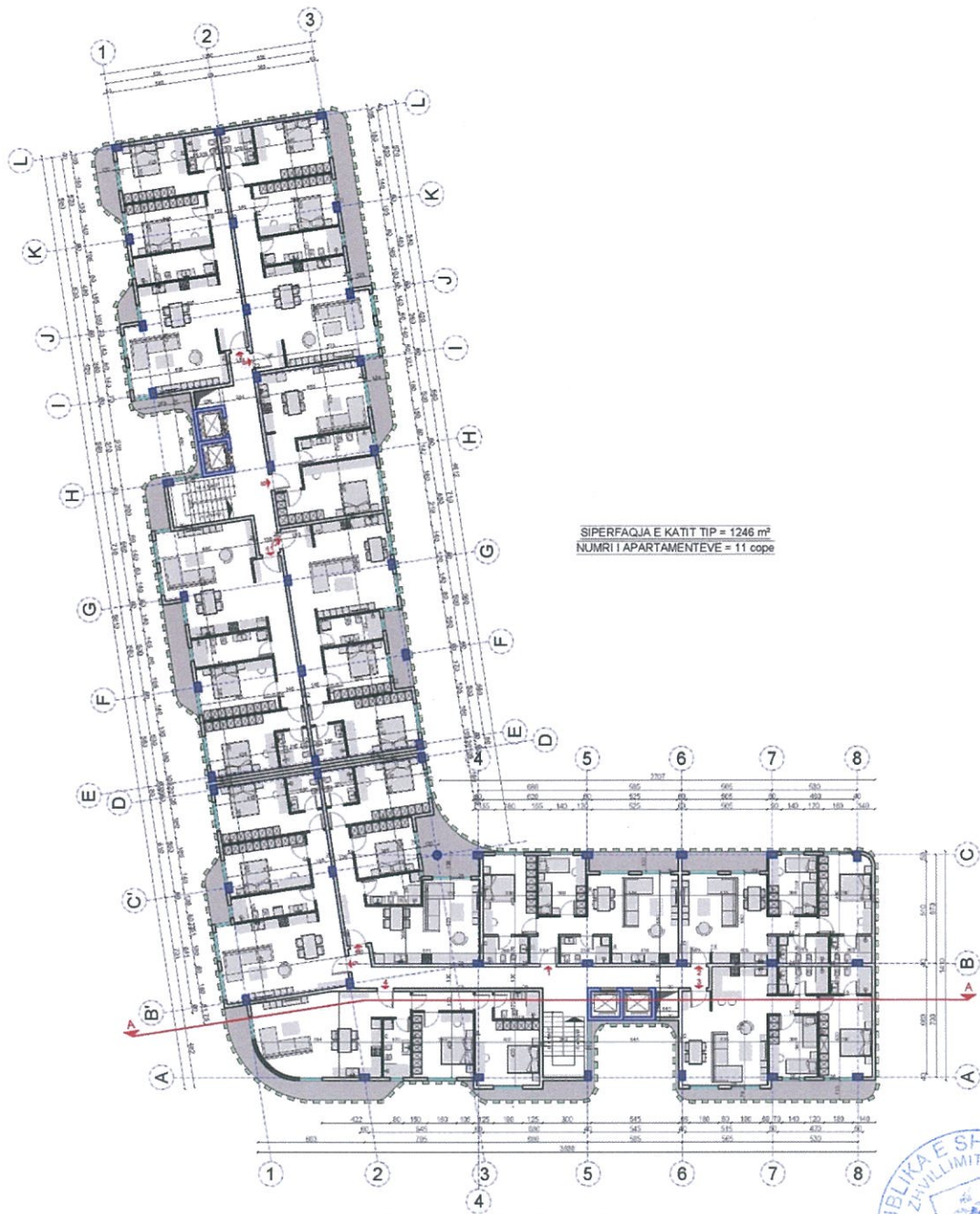


Fig.11 Plani i katit tip banim







Fig.12 Prerje tërthore e objektit







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

Objekti perbehet nga një volum linear në formë L, i copëtuar në altimetri, volum për të cilin është menduar një trajtim arkitektonik me ballkone lineare edhe për faktin e qëllimit final të mbulimit të fasadës me gjelbërim të përhershëm. Në vetvete, parapetet e ballkoneve do të trajtohen me llamarinë të perforuar si dhe me govata gjelbërimi. Ky gjelbërim vertikal e gjen veten të kombinuar këndshëm me gjelbërimin horizontal që do të zhvillohet në vazot e vendosura në ballkone.

Gjelbërimit shoqërues të fasadave i shtohet dhe gjelbërimi i taracave e verandave që krijohen nga tërheqja e kateve në altimetri. Kati përdhe do të trajtohet me vetrata xhami, veshje me granit dhe gjelbërim me vazo betoni të mbështetura në tokë.

Në brendësi, do të jetë fasada e venteluar me ngjyrë të errët që bën kontrast me të bardhën lineare të parapeteve të perforuara dhe perfshin termoizolimim e faqeve të jashtme të objektit, duke mundësuar kështu një ambient të brendshëm sa më komfort për nga pikpamja termike.



Fig.13 Perspektivë e objektit







**Fig.14** Perspektivë e objektit



**Fig.15** Perspektivë e objektit





### 4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Emërtime	
Sipërfaqja e tokës që zhvillohet (truallit)	2313,51 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e tokës e zënë nga struktura	1132 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë	16 883 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të tokës	k = 48.9 %
Intensiteti i ndërtimit	i = 7.3
Lartësia maksimale e struktures nga niveli i kuotes se sistemimit	51.32 m
Numri i kateve mbi tokë	15 kate
Numri i kateve nentoke	3 kate

#### TREGUES TEKNIK:

Distancat nga kufiri i pronës: VERI- 6.0m- 6.7m nga kufiri i pronës  
LINDJE - KALLKAN 1.7m dhe 6.0m- 6.6m nga kufiri I  
pronës

Distancat nga aksi i rrugës: JUG- 9.6 m nga aksi i bulevardit "Gjergj Fishta"  
PERENDIM- 12 m nga aksi i rruges "Muhedin Llagani"

Nr. pasurie  
1/1026; 1/932; 1/1002; 1/1020; 1/1021; 1/1022; 1/1001-ND  
ZK: 8250

### 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Me kujdes dhe me vemendje te vecante jane trajtuar sistemimet dhe sipërfaqet e lira perreth objektit duke pasur si synim krijimin e sa me shume sipërfaqeve te gjelbërta. Pozicionimi i objektit krijon disa kënde gjelbërimi të sistemuar me plane te bollshme me bimesi te ulet dhe te larte.

Të gjitha materialet e kalimeve dhe sistemimeve do të trajtohen me gurë natyrorë si për sa i përket bordurave ashtu edhe shtresat. Rruga e hyrjes në garazh trajtohet me briketa guri jo te rrëshqitshëm (kalldrëm).

Në sipërfaqet e gjelbra do të mbillet bar, shkurre dekorative dhe pemë.





Ndriçimi i ketyre siperfaqeve do të jetë një kombinim i ndriçimit të ulët në formë kërpudhe dhe më i limituar ndriçimi gjysmë i lartë për të mos penguar ndriçimin rrugor që është prezent gjerësisht në këtë zonë.

E gjithë siperfaqja e sistemimeve është trajtuar me drenazhimet perkatese te ujrave te shiut si dhe me drenazhim të tërheqje vertikale me pompë në kuotën e pllakës së themelit.

## **5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës**

### **5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave**

Në zbatimin e rrjetit inxhinierik elektrik, ujësjellës, ngrohje- ftohje, kanalizime, telefoni, tv, internet do të zbatohen normat teknike në fuqi si edhe ato të Komunitetit Europian, si për cilësinë e materialeve edhe për kushtet e zbatimit. Materialet janë parashikuar të jenë të gjitha të importuara, me standartet e Komunitetit Europian dhe në zbatim të KTZ shqiptare.

Objekti do të pajiset me impiantet e mëposhtme teknike:

- Impjanti hidrik i pajisur me teknologjinë e trajtimit të ujit të pijshëm.
- Impjanti i përpunimit të ujërave të zeza me dambat e përpunimit, të vendosura jashtë zonës së ndërtimit.
- Rrjeti elektrik me kabinat përkatëse.
- Rrjeti i ujrave të bardha të shiut i pajisur me puseta dhe pika pastrimi.
- Impjantet e kondicionimit të ajrit në të gjitha ambientet pritëse dhe të shërbimeve për publikun.
- Impjanti i përpunimit të mbeturinave.

Mbetjet e ngurta do të menaxhohen në bashkëpunim me Bashkinë, dhe do të përcaktohet vendi i depozitimit të tyre, pasi të jetë miratuar leja. Pastrimi i mbetjeve urbane do të kryhet nëpërmjet vendosjes së koshave të jashtëm të mjaftueshëm, ndërkohë që evakuimi i mbetjeve do të kryhet nga firma pastruese e zonës.



