



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:

“GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI 8, 9 DHE 10 KAT ME 4 KATE NËNTOKË ME VENDNDODHJE NË RR.“VASO PASHA” (BRIGADA 8), BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRITË “TEXAS DEVELOPMENT” SH.P.K. DHE “DATON” SH.P.K.

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDIRAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERJITIKËS

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.20, Datë 16.03.2022

PROJEKTUES:

"ATELIER 4" Sh.p.k. Lic 5063/10



## 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 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 Ndërtimit për objektin: “GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI 8, 9 DHE 10 KAT ME 4 KATE NËNTOKË ME VENDNDODHJE NË RR.” VASO PASHA (BRIGADA 8)”, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRITË “TEXAS DEVELOPMENT” SH.P.K. DHE “DATON” 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.
- Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Tiranë".

### 1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

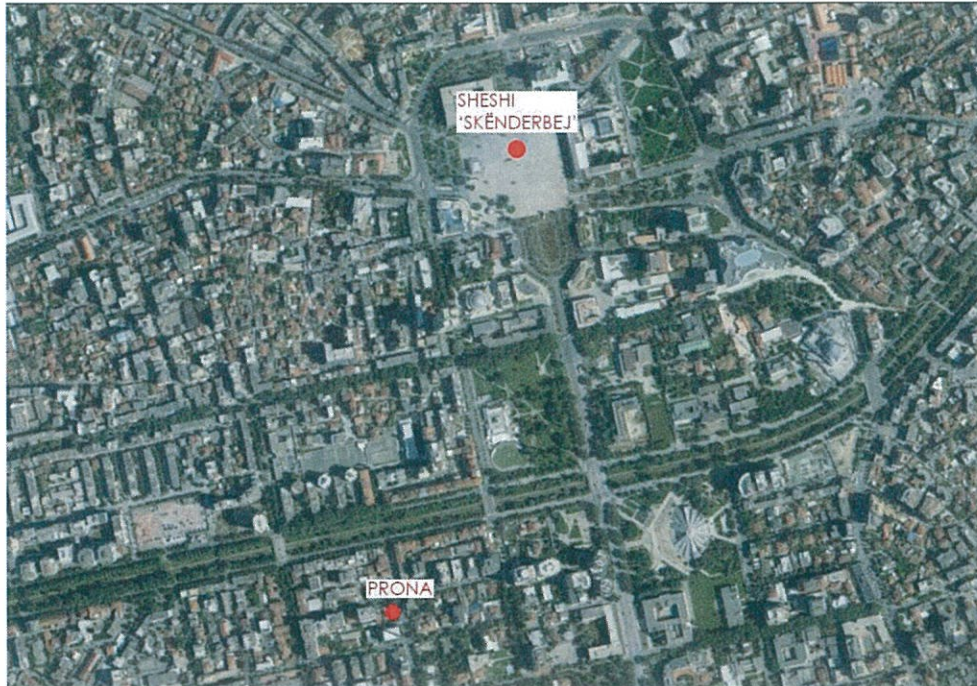
Sheshi i ndërtimit ndodhet në një sipërfaqe prej 1284 m<sup>2</sup>, në rrugën “Vaso Pasha”, në Tiranë, Shqipëri.



## *Kushtet e Projektimit*

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Konceptim sipas VKM 626 Dt.15.07.15 për Standartet e projektimit të banesave



*Fig. 1. Vendndodhja (pozicioni gjeografik)*



Zona për zhvillim

*Fig. 2. Pozicionimi në Planin e Detajuar Tiranë*



## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në regulloren 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; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore TR/207, në sistemin territorial UB me kategori bazë të përdorimit të tokës S(Shërbime), A(Banim) dhe IS(Institucione) 74%, me nënkategori AS (Arsim) 11 %, ku përdorimi i tokës që lejohet është S, A, IS, AS, IN (shërbime, banim, institucione, arsim, infrastrukturë).

Objekti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon "Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë".



Fig 3. Harta e Njësisë Strukture Tiranë



## 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 ” GODINË BANIMI DHE SHËRBIIMI 8, 9 DHE 10 KAT ME 4 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RR ”VASO PASHA (BRIGADA 8)”, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQERITË “TEXAS DEVELOPMENT” SH.P.K. DHE “DATON” 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.



### Legjenda:

- Kufiri i Bashkisë Tiranë
- Kufiri i Njësisë Bashkiake
- Kufiri i Fshatit
- Shtetëri Ujor
- Shtetëri Ujënor
- Tërësi Ujor
- Mënysh
- Qendër Pivote
- Qendër Shprehës
- Qendër Tërbës
- Qendër Lokale e Sjellësuar
- Lokali
- Infërstrukturi Rrugues Pivote
- Infërstrukturi Rrugues Dytësor
- Infërstrukturi Hidrografik
- Anësori
- Puntë Këmbësorë
- Njësi Strukturore
- Kufiri i Sistemit Urban

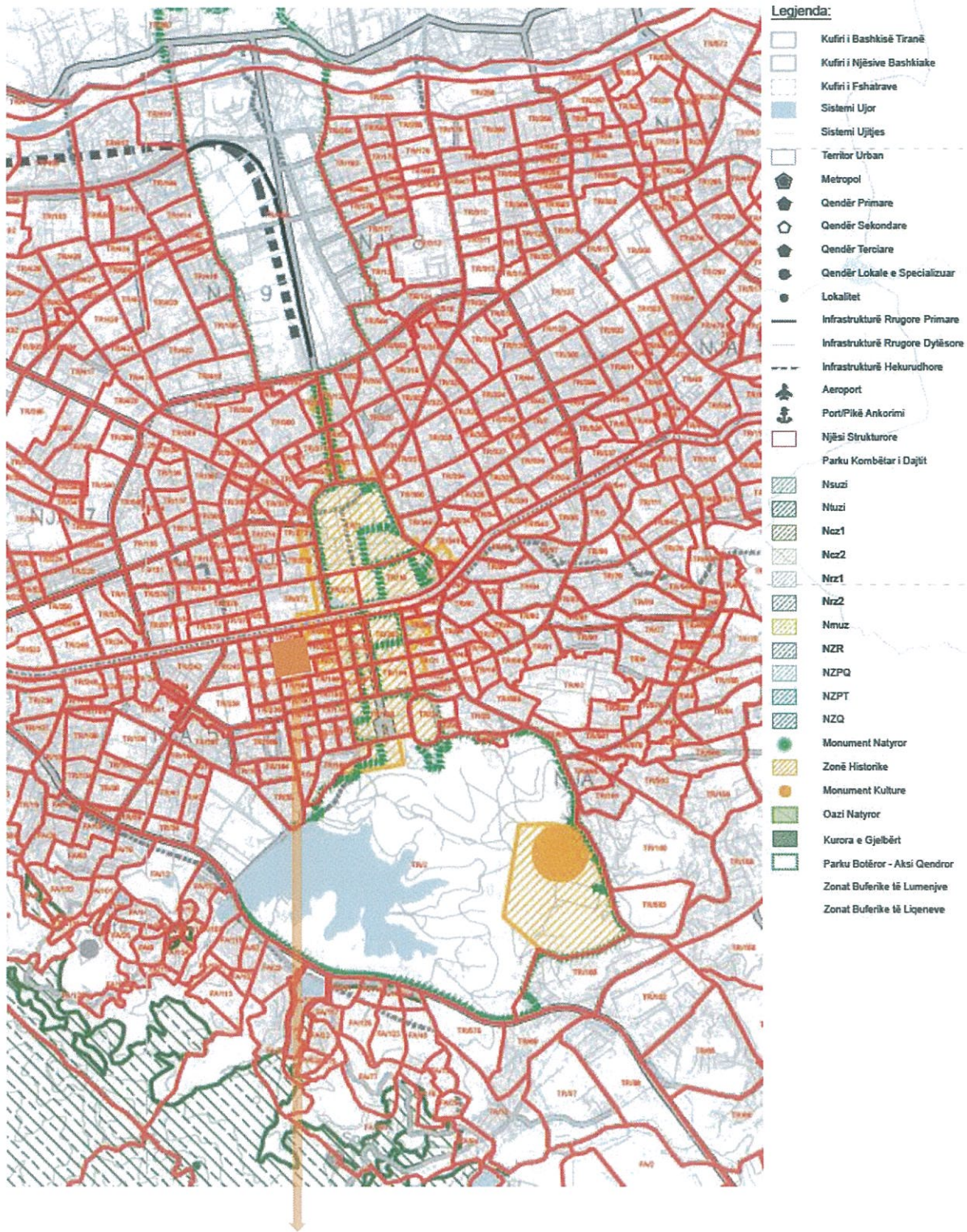
Zona për zhvillim

Fig. 4. Kategoritë bazë të përdorimit të tokës

### Kategoritë e Përdorimit të Tokës

- A\_Derisi
- AS\_Arini
- B\_Shërbimi
- E\_Instituti dhe Ekzansi
- AR\_Aktiviteti Sociale dhe Recreative
- AR\_Aktiviteti Sociale dhe Recreative + M\_Trajtimi dhe Monumente Kulture e Historike
- AS\_Arini + AR\_Aktiviteti Sociale dhe Recreative
- AS\_Arini + IS\_Institucione
- AS\_Arini + M\_Trajtimi dhe Monumente Kulture e Historike
- IS\_Institucione
- A\_Derisi + S\_Shërbimi
- A\_Derisi + S\_Shërbimi + AR\_Aktiviteti Sociale dhe Recreative
- A\_Derisi + S\_Shërbimi + IS\_Institucione
- B\_Shërbimi + AR\_Aktiviteti Sociale dhe Recreative
- E\_Instituti dhe Ekzansi + S\_Shërbimi
- E\_Instituti dhe Ekzansi + S\_Shërbimi + IS\_Institucione
- IS\_Institucione
- IS\_Institucione + S\_Shërbimi
- IS\_Institucione + M\_Trajtimi dhe Monumente Kulture e Historike
- IS\_Institucione + S\_Shërbimi
- IS\_Institucione + S\_Shërbimi + AS\_Arini
- IS\_Institucione + V\_Parkimi i veçantë
- M\_Trajtimi dhe Monumente Kulture e Historike
- N\_Rrëzë Netyore
- SH\_Shërbimi
- S\_Shërbimi + AS\_Arini + IS\_Institucione
- S\_Shërbimi + A\_Derisi + E\_Instituti dhe Ekzansi
- S\_Shërbimi + A\_Derisi + IS\_Institucione
- S\_Shërbimi + A\_Derisi + IS\_Institucione + AR\_Aktiviteti Sociale dhe Recreative
- S\_Shërbimi + A\_Derisi + IS\_Institucione + AR\_Aktiviteti Sociale dhe Recreative +
- SH\_Shërbimi + AS\_Arini + IS\_Institucione
- S\_Shërbimi + E\_Instituti dhe Ekzansi + AS\_Arini
- S\_Shërbimi + IS\_Institucione + AR\_Aktiviteti Sociale dhe Recreative + A\_Derisi
- S\_Shërbimi + IS\_Trajtimi dhe Monumente Kulture e Historike
- U\_Llogji
- V\_Parkimi i veçantë
- ZH\_Zona Ushtrimore
- Zona e Mirqur DAJT - ENJE - MATANESH

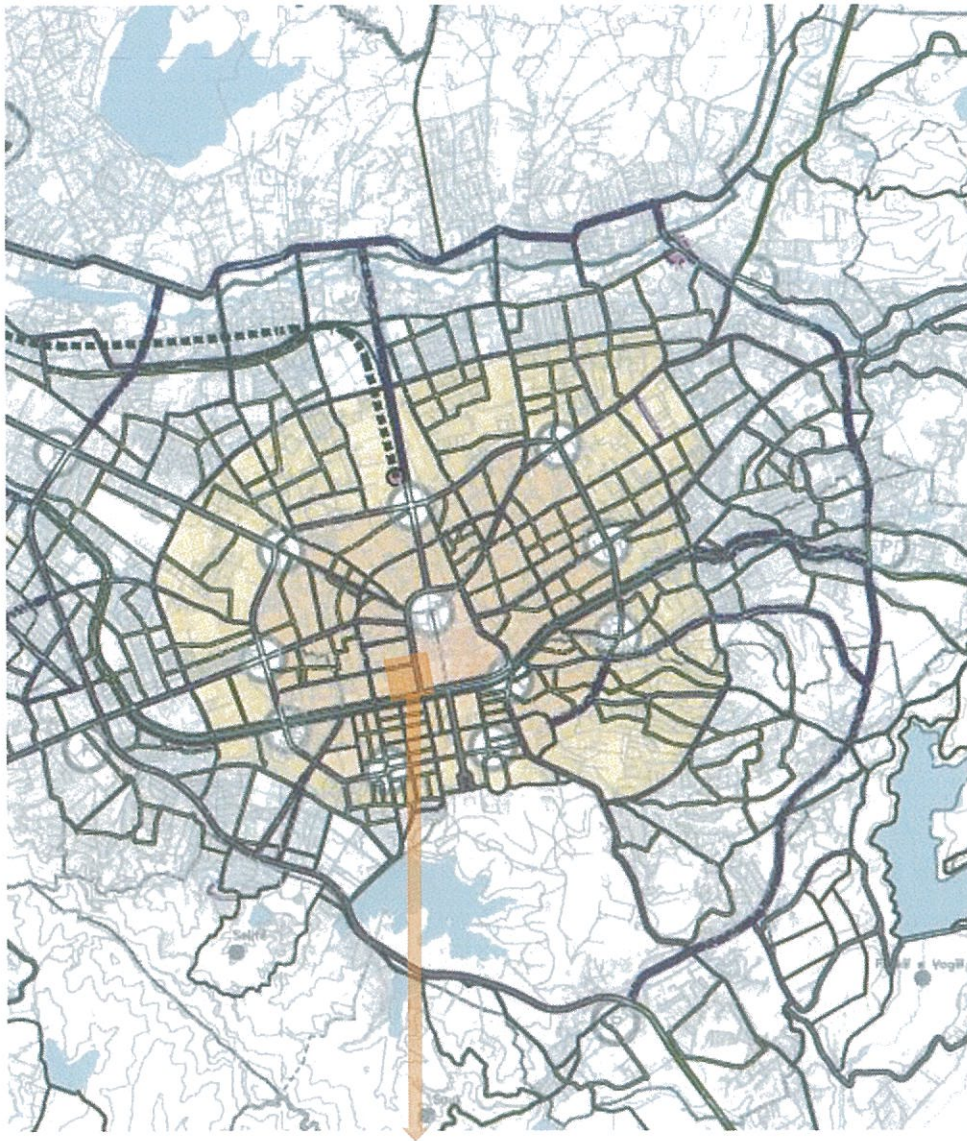




Zona për zhvillim

Fig. 5. Kategoria e përdorimit të tokës sipas njësisë strukturore TR 207





- Legjenda:**
- Kufiri i Bashkisë Tiranë
  - Kufiri i Njësisë Bashkitare
  - Kufiri i Fshatrave
  - Sistemi Ujor
  - Sistemi Luljës
  - Torritur Urban
  - Metropoli
  - Qendër Primare
  - Qendër Sekondare
  - Qendër Terciare
  - Qendër Lokale e Specializuar
  - Lokaltet
  - Infrastruktura Rrugore Primare
  - Infrastruktura Rrugore Dytësore
  - Infrastruktura Hekurudhore
  - Aeroporti
  - Porti Përfundimtar
  - Hub Multimodal
  - Qendër Logjistike
  - Stacion Hekurudhor
  - Ektatuese
  - Urbane Kryesore
  - Urbane Dytësore
  - Interurbane Kryesore
  - Interurbane Dytësore
  - Lokale
  - Të Propozuara
  - Urbane Kryesore
  - Urbane Dytësore
  - Interurbane Kryesore
  - Interurbane Dytësore
  - Lokale
  - Leje Parkimi Zone B
  - Leje Parkimi Zone A
  - Zona të Lirë nga Makinat
  - Shërbime Parkingu të Qendrësura

Zona për zhvillim

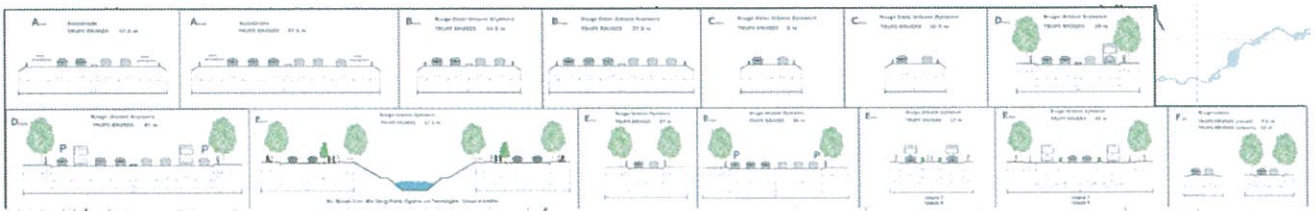


Fig.6. Harta e rrjetit rrugor





### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona përfshin zhvillimin e parcelave private. Në lindje të parcelës ndodhet Rruga “Vaso Pasha”, në veri kufizohet nga Rruga “Brigada 8” dhe në perëndim ndodhet një objekt banimi dhe shërbimesh 12 kate, ndërsa në jug nga një objekt tjetër 7-8 kate.



Fig.7,8. Pamje të gjendjes ekzistuese

#### *Koncepti*

Trualli për shfrytëzim ka një sipërfaqe prej 1284 m<sup>2</sup>.

Aksesi i këmbësorëve në objekt do të jetë nga dy drejtime, nga Rruga “BRIGADA 8” dhe nga Rruga “Vaso Pasha” duke vijuar përgjatë anës jugore. Në katin përdhe krijohet një pasazh kalimi veri-jug. Hyrja për në parkimin nëntokësor do të jetë nga Rruga “Vaso Pasha”.

Kati përdhe ka funksion ambjente shërbimi të cilat aksesohen nga pjesa e jashtme. Pjesa tjetër e pronës shfrytëzohet si ambjent rekreativ për banorët.

Komunikimi në verticalitet bëhet nëpërmjet dy blloqeve shkallë/ashensor. Njëra shkallë lidh katin përdhe me ambjentet e zyrave në katin e parë dhe të dytë. Shkalla tjetër është e mbrojtur nga



zjarri, me kafaz Beton-Arme dhe 4 ashensorë dhe siguron lëvizjen në vertikalisht për banorët. Objekti është konceptuar si një lojë volumesh të prera diagonalisht duke krijuar shkallëzime në vertikalisht.

Gjurma e zënë nga struktura merr 70.6 % të territorit për zhvillim me një sipërfaqe prej 907 m<sup>2</sup> dhe me sipërfaqe ndërtimi 8423 m<sup>2</sup>.

#### **4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit**

##### **4.1. .Funksionet dhe aktivitetet e propozuara**

Godina përmban funksionet e mëposhtme:

- Shërbime
- Zyra
- Banim

Katër katet nëntokë shërbejnë si ambiente parkimi dhe ambiente teknike që i shërbejnë objektit. Kati përdhe funksionon si shërbime, kati i parë dhe kati i dytë funksionojnë si ambiente zyrash. Katet e tjera funksionojnë si banim. Në total kemi 51 apartamente. Apartamentet kanë sipërfaqe të bollshme dhe janë të trajtuara me llozha.

Të gjitha apartamentet janë projektuar sipas normave të projektimit të banesave të legjislacionit në fuqi.

##### **Kati 0.00**

Kati 0.00 përfshin:

- Ambiente shërbimi
- Shkallë ashensor/Hapësira kalimi

##### **Kati zyra (+1 ;+2)**

Kati +1; +2 përfshin:

- 8 Ambiente zyrash secili kat

##### **Kati tip banim (+3 ; +7)**

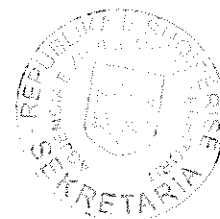
Kati tip banim përfshin:

- 3 Apartamente 1+1
- 3 Apartamente 2+1
- 2 Apartamente 4+1

##### **Kati +8**

Kati +8 përfshin:

- 4 Apartamente 1+1
- 3 Apartamente 2+1
- 1 Apartament 4+1



## Kati +9

Kati +9 përfshin:

- 1 Apartament 1+1
- 1 Apartament 2+1
- 1 Apartament 4+1

## Katet nëntokë (-1,-2,-3,-4)

Katet nëntokë përfshijnë:

- Poste parkimi total 147
- Ambjente teknike

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

Fasada konceptohet si një veshje materie e gjithë konceptit, e përberë nga dy lloje modeli, modelim gjysëm-linear i sfazuar, dhe module të ripersëritura në lartësi dhe horizontalitet duke dhënë dy trajtime sa të ndryshme ashtu edhe të ngjashme. Fasadat janë menduar si element më vete gjysëm struktural.



Fig.9. Pamje të objektit të propozuar



#### 4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt- propozimit

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1284 m <sup>2</sup>
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura (gjurma):	907 m <sup>2</sup>
3. Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi:	8423 m <sup>2</sup>
4. Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	70.6 %
5. Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për rrugë, rampë dhe hapësira publike (KSHR):	29.3 %
6. Intensiteti i ndërtimit (I):	6.56
7. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	40.00 m
8. Numri maksimal i kateve mbi tokë:	10kt
9. Numri i kateve nën tokë:	4kt

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

##### *Ndërthurja në situatën urbane*

Zona përfshin zhvillimin e parcelave private. Në lindje të parcelës ndodhet rruga "Vaso Pasha", në veri kufizohet nga Rruga "Brigada 8", dhe në perëndim ndodhet një objekt banimi dhe shërbimesh 12 kate, ndërsa në jug nga një objekt tjetër 7-8 kate. .

Struktura do të ndërtohet duke respektuar edhe distancat sipas kriterëve përcaktuese të PDV.

Situata urbane që kufizon pronën është e formuar.

Gjatë përpilimit të projektit janë zbatuar të gjitha masat e nevojshme për të zbutur ndikimin e strukturave të ndërtimit në ambientin rrethues, në mënyrë që të lejohet integrimi me zonën përreth, duke pasur parasysh dhe mbjelljen e pemëve, krijimin e një hapësire të jashtme të sistemuar e të mobiluar.



## 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

### 5.1. Pozicionimin e hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi kryesor për në kompleks është menduar në kufirin lindor të pronës, nëpërmjet rrugës “Vaso Pasha” e cila lidhet me rampën e parkimit nëntokësor. Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standartet kombëtare dhe ato Europiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar këto standarte.

Lidhur me parkimin e makinave, janë propozuar një total prej 147 poste parkimi.

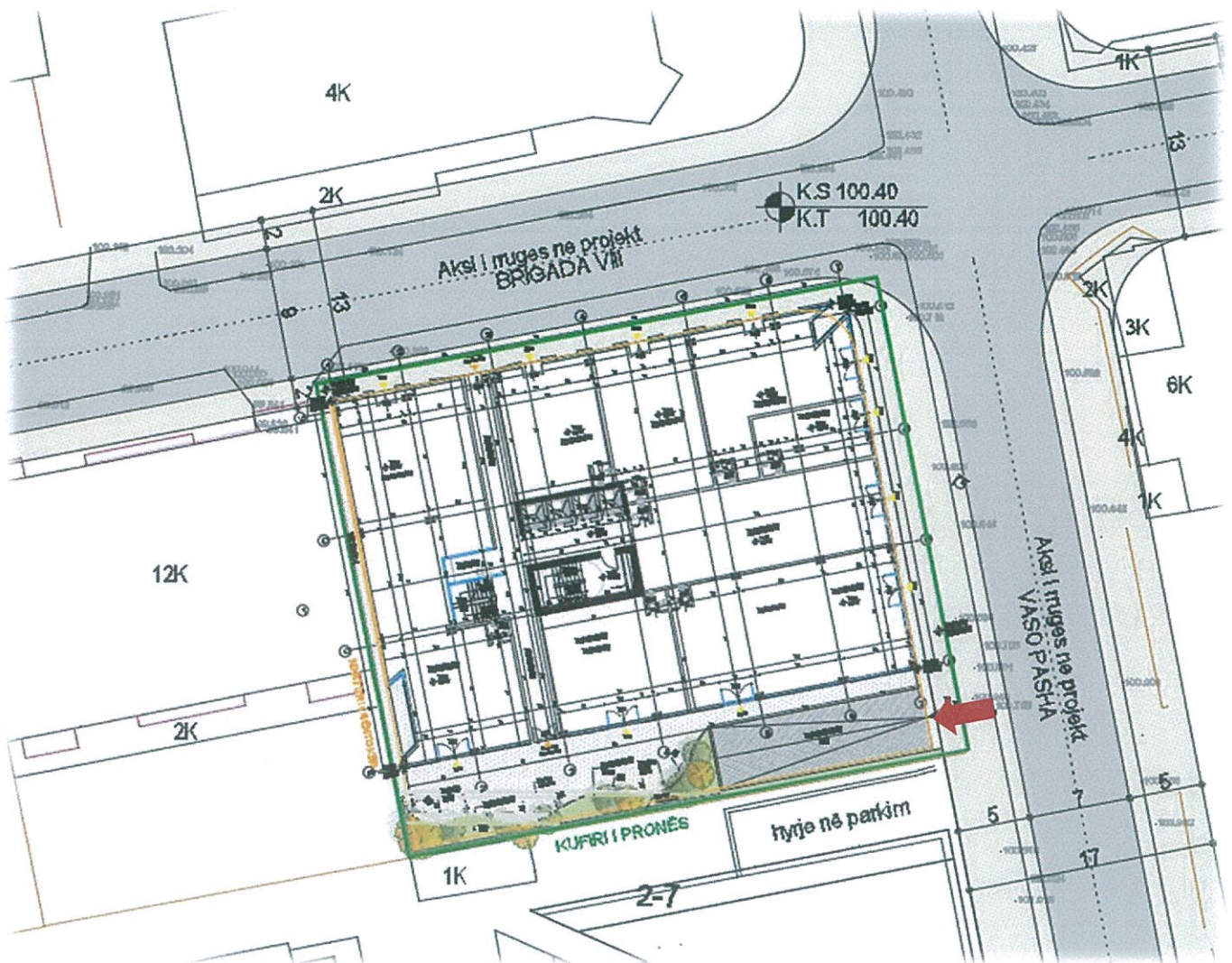


Fig.10. Sistemi rrugor i propozuar

