



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Objekt me funksione komplekse, shërbimi, hoteleri dhe rezidenciale”, prane Zogut te Zi,  
Tirane, me zhvillues "EB Construction" sh.p.k dhe "AgroRoma 2019" sh.p.k.”

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGHITIKES



Znj. BELINDA BALLUKU



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 20, Datë 14.10.2020

Projektues:

“X-PLAN STUDIO” SH.P.K



Porositës:  
architecture & design NUIS: L01411038E

EB CONSTRUCTION SH.P.K  
AGROROMA 2019 SH.P.K



Soni Agalliu



## TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme
  - 1.1 Baza Ligjore
  - 1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor
  - 2.1 Perputhshmeria 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 / Rifinitime
  - 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
6. Përshkrimi i objektit të propozuar



# 1. Dispozita të Përgjithshme

## 1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e vecante percakton kushtet e pergjithshme te Lejes se Zhvillimit per :

“Objekt me funksione komplekse, shërbimi, hoteleri dhe rezidenciale”, prane Zogut te Zi, Tirane, me zhvillues "EB Construction" sh.p.k dhe "AgroRoma 2019" sh.p.k.”, bazuar ne:

- Ligjin Nr. 107/2014 ,date 31.07.2014 “ Per planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.
- Vendimin Nr.408, date 13.05.2015 te Këshillit te Ministrave "Për miratimin e rregullores se zhvillimit të territorit", i ndryshuar, ku në pikën 12 të nenit 34 "Distancat minimale midis ndërtimeve" përcaktohet se:

“12. Per objektet ne kompetence të Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas nenit 19. te kësaj rregulloreje, distancat midis objekteve mund të percaktohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit me rregullore te posaçme, te miratuara prej tij.”

- Plani i Pergjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar dhe ne fuqi



## 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

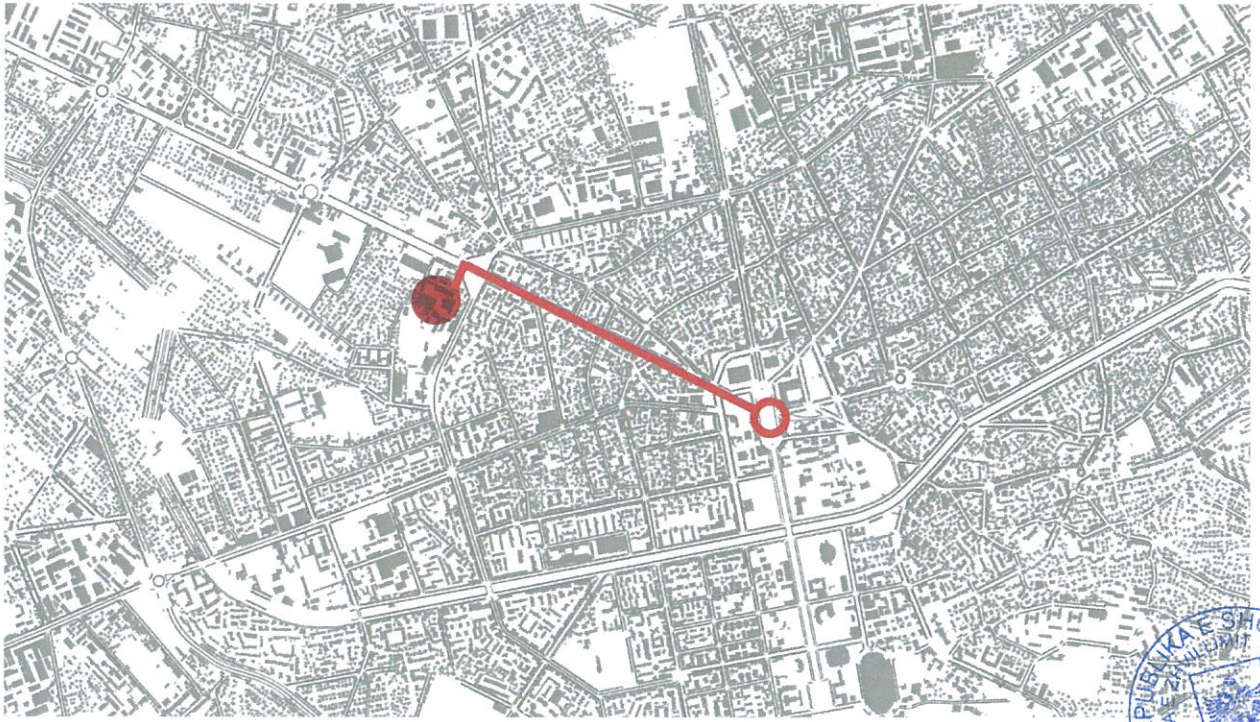
Objekti i propozuar ndodhet ne veriperendim te qytetit te Tiranës, ne rrugen “Muhamet Gjollësia”, prane rethrotullimit “Zogu i Zi”. Ndodhet 1.42 km larg qendres se Tiranës. Objekti gjithashtu pozicionohet ne nje zone qe priret te zhvillohet me hapa te shpejte sidomos si nje zone rezidenciale me te gjitha facilitetet dhe sherbimet qe shoqerojne qendrat e banuara.

Objekti do të ndërtohet në nje shesh ndertimi, prone private, i cili ndodhet prane rruges “Muhamet Gjollësia” ne Tirane, në një parcelë me sipërfaqe 4810 m<sup>2</sup>, perkatesisht ne pronat me nr pasurie :3/265, 3/266, 3/205, 3/222. Në pronë të : Ilir Hasan Lleshi, Arjan Hasan Lleshi, Leterije Ferid Lleshi, Operatori i Shperndarjes Se Energjise Elektrike.

Trualli ndodhet në një sipërfaqe pothuajse të sheshtë, pa disnivel kuotash. Trualli kufizohet me rrugice egzistuese, objekte rezidenciale, qendren tregetare Tirana Ring Center, prona private dhe me objekte 2-3 kate egzistuese.

Duke patur parasysh sa me siper, objekti eshte projektuar me kujdes nga ana arkitektonike dhe ajo urbane. Ai vjen si nje objekt I kompozuar ne disa volume, te alternuara me lartesi te ndryshme dhe me gjelberime ne tarrace.





*Fig.1 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi*



## 2. Ekstrakte te Planit të Pergjithshëm Vendor

### 2.1 Perputhshmeria me kategorine e perdorimit te tokes sipas PPV-së

Duke u bazuar ne Planin e Pergjithshëm Vendor të bashkise Tiranë të miratuar dhe ne fuqi sheshi i kërkuar për zhvillim ndodhet ne njesine strukturore Tr/389. Ne figure nr.2 paraqitet skeda teknike me te dhenat e njesie strukturore Tr/389 te cilat jane vleresuar dhe respektuar te gjitha kategorite e perdorimit te tokes qe propozon plani si dhe parametrat persa i perket numrit te kateve dhe koeficientit te shfrytezimit te tokes.



KODI I NJESISE	TR/389
NJESIA ADMINISTRATIVE	TIRANA
SIPERFAQJA E NJESISE (ha)	4.26
SIPERFAQJE E GJURMES SE NDERTIMIT EKZISTUES (m <sup>2</sup> )	17956
SIPERFAQJE NDERTIMI TOTAL EKZISTUESE (m <sup>2</sup> )	59756
INTENSITETI I NDERTIMIT EKZISTUES (i)	1.40
<b>KATEGORIA PRIMARE</b>	<b>A</b>
PERQINDJA E KATEGORIVE TE LEJUARA TE PERDORIMIT TE TOKES	A-48% / A+5.47% / IN-3% / SH-2%
SIPERFAQJE TOTALE E NDERTIMIT BANIM (KATEGORIA A) (m <sup>2</sup> )	132686.57
PERDORIMET E NDALUARA DHE TE KUSHTEZUARA	Referuar nenit perikates te Rregullores se PPV
TIPOLOGJIA E NDERTIMIT	Struktura lineare/ perimetrale/ kulle
MENYRA E NDERHYRJES	Rizhvillim / Ristrukturim
SUBJEKT PDV	PD
INTENSITETI I NDERTIMIT (i)	3.3
INSTRUMENTAT E ZHVILLIMIT	Intensitet i ndertimit me kushte
PERQINDJA E BONUSIT (ne %)	50
KOEFICIENTI I SHFRYTEZIMIT TE TOKES PER NDERTIM (kshnt)	45
KOEFICIENTI I SHFRYTEZIMIT TE TOKES PËR RRUGE DHE HAPESIRA PUBLIKE (kshr & kshp)	Referuar nenit perikates te Rregullores se PPV
NUMRI I KATEVE	9
LARTESIA E STRUKTURAVE (m)	31
DISTANCAT E LEJUARA	Referuar nenit perikates te Rregullores se PPV
KAPACITETI MBLAJTES I POPULLESISE	3761
SIPERFAQJE E GJEBERIM/BANORE (m <sup>2</sup> )	9478
PARKIME PER BANORE	1896
KATEGORITE E ZONAVE TE MBROJTURA NATYRORE	Nuk eshte Zonë e Mbrojtur Natyrore

Fig.2 Skeda teknike me te dhenat e njesise strukturore (MIRATUAR DHE NE FUQI)



## 2.2 Seti i fragmenteve te hartave te PPV per zonen ne zhvillim

Me poshtë paraqiten pjese te Planit te Përgjithshëm Vendor të miratuar dhe ne fuqi per bashkine Tiranë, për : “Objekt me funksione komplekse, shërbimi, hoteleri dhe rezidenciale prane Zogut te Zi, Tirane, me zhvillues "EB Construction" sh.p.k dhe "AgroRoma" sh.p.k.”, i cili është shpjeguar me projektin e propozuar bashkëlidhur.

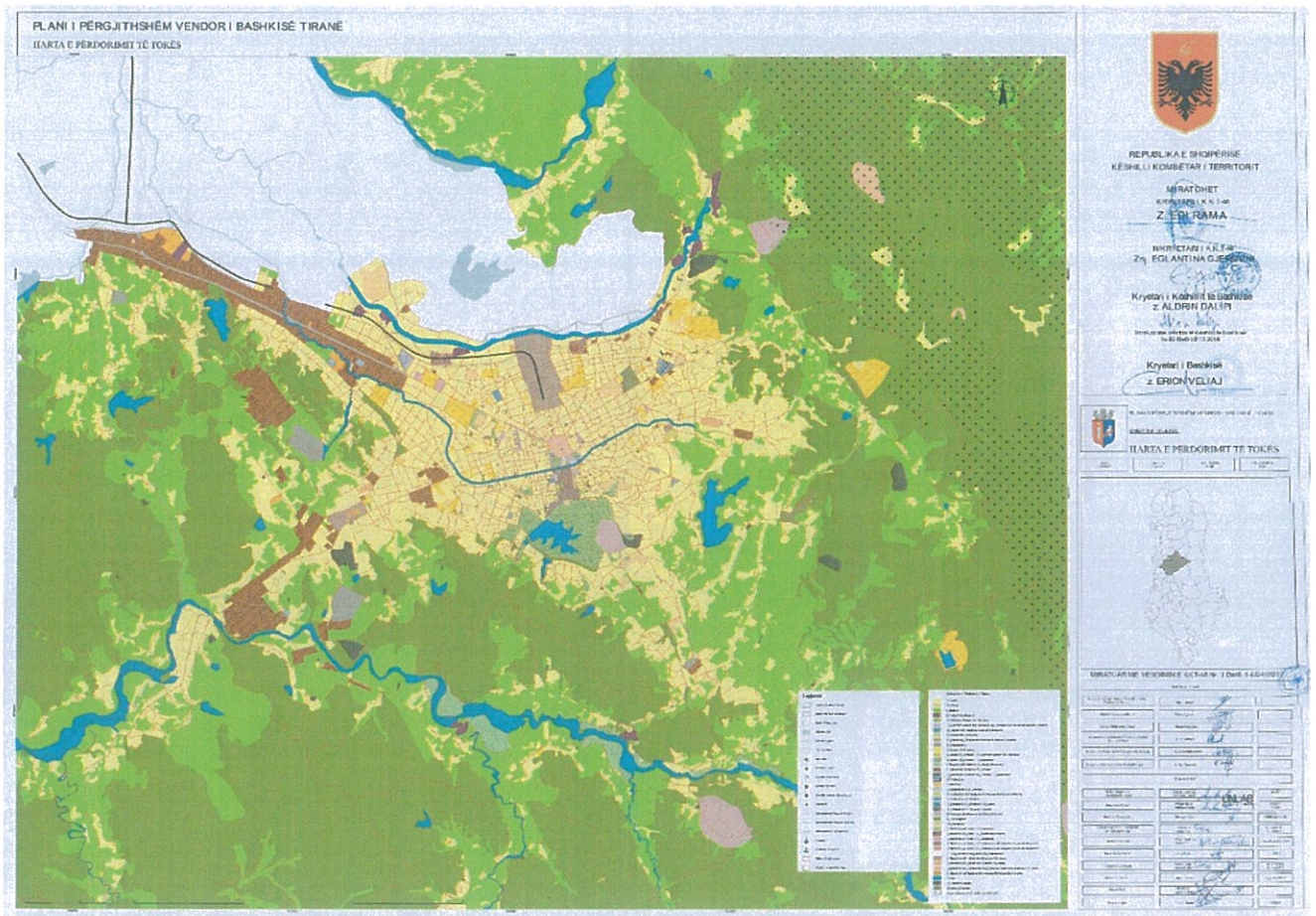


Fig.3 Harta e përdorimit te tokës



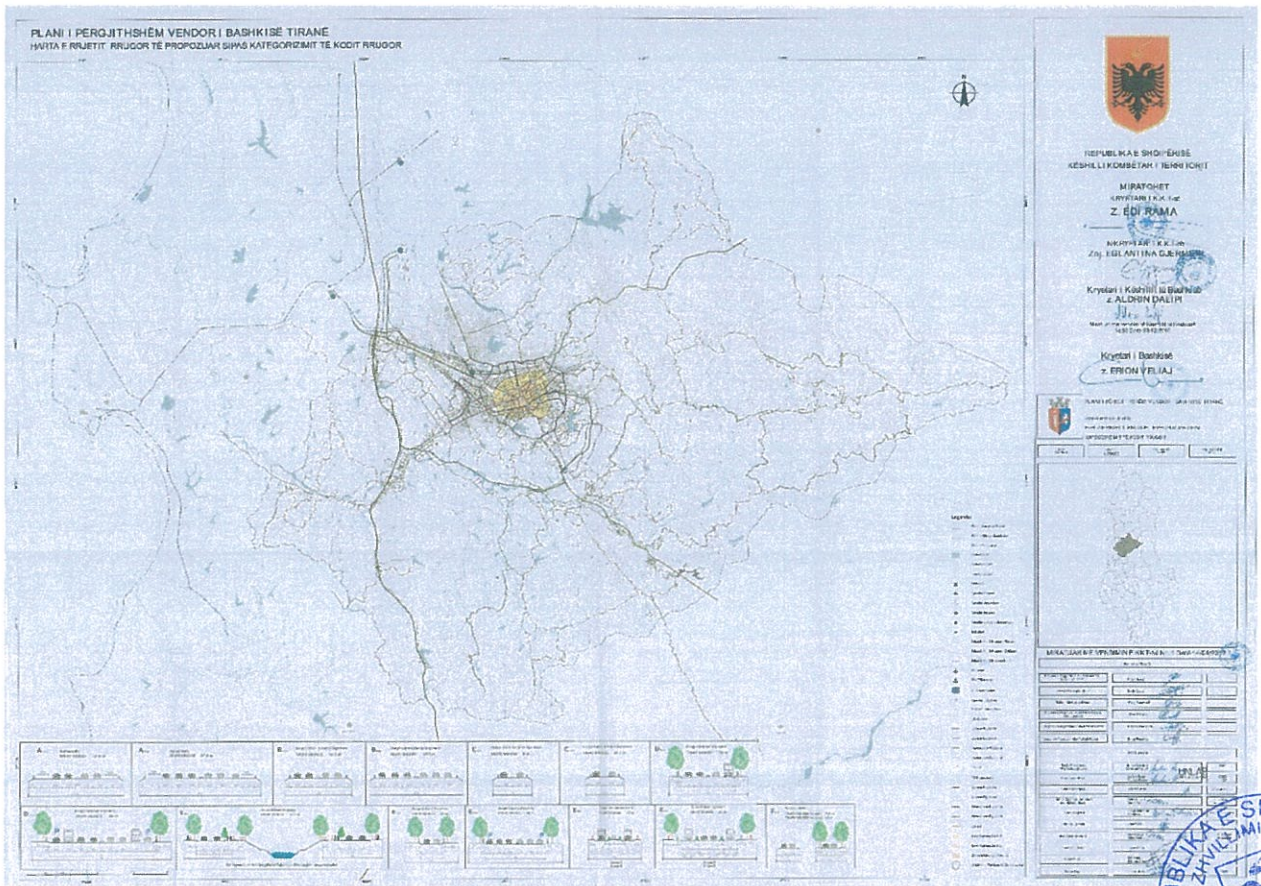


Fig.4 Harta e rrjetit rrugor të propozuar



Fig.5 Fragment nga Harta e Përdorimit të Tokës



### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Parcela ku kompleksi propozohet të ndërtohet ndodhet ne veriperendim te qytetit te Tiranes ne afersi te kryqezimit te rrugeve: Muhamet Gjollesha dhe rruges se Duresit, pikerisht ne afersi te sheshit “Zogu i zi”. Ka vetem nje perballje me rrugen kryesore Muhamet Gjollesha, ne anen lindore te tij. Tre orientimet e e tjera jane te formuara nga objekte te larta 12-14 kate ekzistuese.

Zona perbehet pergjithesisht nga objekte te vogla me funksion kryesisht banim 2 deri ne 3 kate si dhe objekte te larta mbi 9 kate me karakter rezidencial dhe sherbime. Objekti me karakterizues eshte qendra tregetare “Tirana Ring Center” i cili eshte kthyer ne nje landmark per zonen si dhe ka ndihmuar per zhvillimin e saj. Ne zonen ku do te ndertoht ndodhen disa objekte te vjetra perkatesisht 2 dhe 4 kate. Sheshi ka nje forme gjatesore duke na kushtezuar ne formen lineare te objektit i cili i shton zones nje vlere te re me sherbime, banim dhe zyra.

Ndërkohë që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

Veri: Qendra tregetare “Tirana Ring Center”  
Lindje: Rruga “Muhamet Gjollesha”  
Perëndim: Stacioni Qendror i Linjave Nderkombetare  
Jug: Rezidenca 9 kate

Parcelat për zhvillim janë pasuritë me nr:

Veri: 3/24  
Jug: 3/223 3/199 3/195  
Lindje: 3/195  
Perëndim: 3/6 3/252



Fig.6 Fotografi te gjendjes ekzistuese te sheshit



## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1 Funksonet dhe aktivitetet e propozuara

Duke u bazuar në analizën dhe studimin e karakterit të zonës në të cilën ndodhet sheshi i kerkuar për zhvillim, duke respektuar funksionet e lejuara në planin e miratuar në fuqi.

Pergjate katit 0 te kete vende per bar-restorante dhe sherbime meqenese kjo si zone vitet e fundit po mer zhvillim infrastrukturor ,social dhe ekonomik.

Objekti parashikon tre kate parkim nentoke dhe dy kat njesi sherbimi.

Gjithesesi per parkimin respektohen kerkesat e bashkise Tirane per mbulimin njesive te banimit me 1 post parkimi per cdo njesi banimi dhe 1 poste parkimi per cdo 100 m2 sherbime, perkatesisht te pozicionuara ne katin perdhe.

Sipas projektit kati perdhe me siperfaqe 1810 m<sup>2</sup> eshte me njesi sherbimi. Nderkohe katet e tjera jane me funksion banim, dhe zyra Katet nentoke i jane dedikuar vetem parkimeve dhe ambienteve teknike te objektit.

### DYQANET

Njesite e sherbimit kane lartesi 5.5m dhe forma te rregullta. Aksesi ne njesite e sherbimit behet pergjate gjithe perimetrit te goodines dhe nepermjet pasazheve te brendshme.

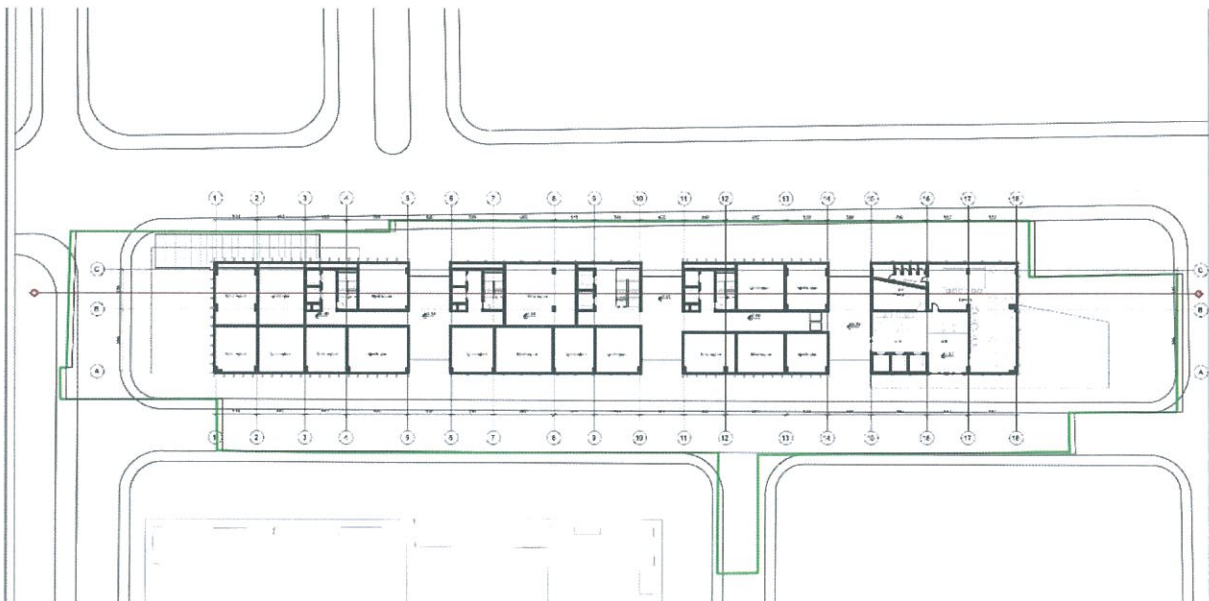


Fig.7 Planimetria e katit perdhe

## AMBJENTE TE PERBASHKETA

Objekti lidhet ne vertikalisht me 4 (shkalle+ ashensore). Shkallet jane te bollshme dhe me mundesi ndricimi natyral

Ashensoret per cdo kat jane sipas standarteve europiane per kapacitetin mbajtes, permasat si dhe mbulimin per numer apartamentesh ne kat. Parashikohet hyrje e vecante per njesite e banimit, zyra dhe vecmas per dyqanet.

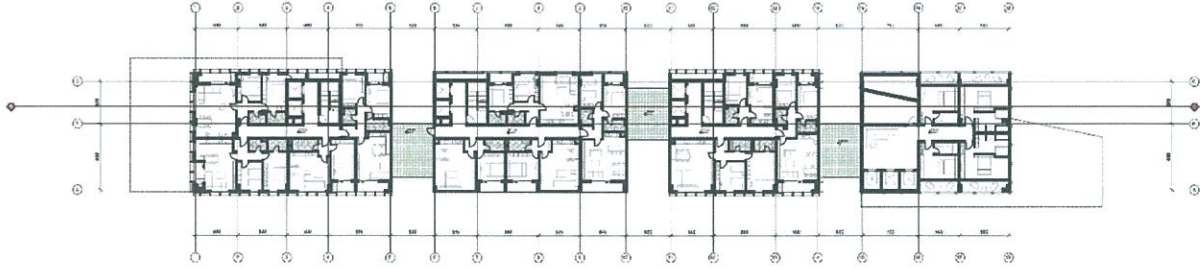


Fig.8 Planimetria e katit +2



Fig.9 Planimetria e katit +8

Apartamentet jane 1+1 , 2+1 dhe 3+1 ne varesi te siperfaqes ne dispozicion. Ambjentet e interierit kane hapesiren e nevojshme per realizimin e funksionit te percaktuar. Kane diellezim dhe ajrim te mire si dhe nje zgjidhje funksionale me ndarje te zones se dites me ato te nates. Nje pjese e nyjeve h/sanitare jane me ndricim natyral. Ambjentet e shkalles jane me hapesire te bollshme funksionale dhe me ndricim natyral.





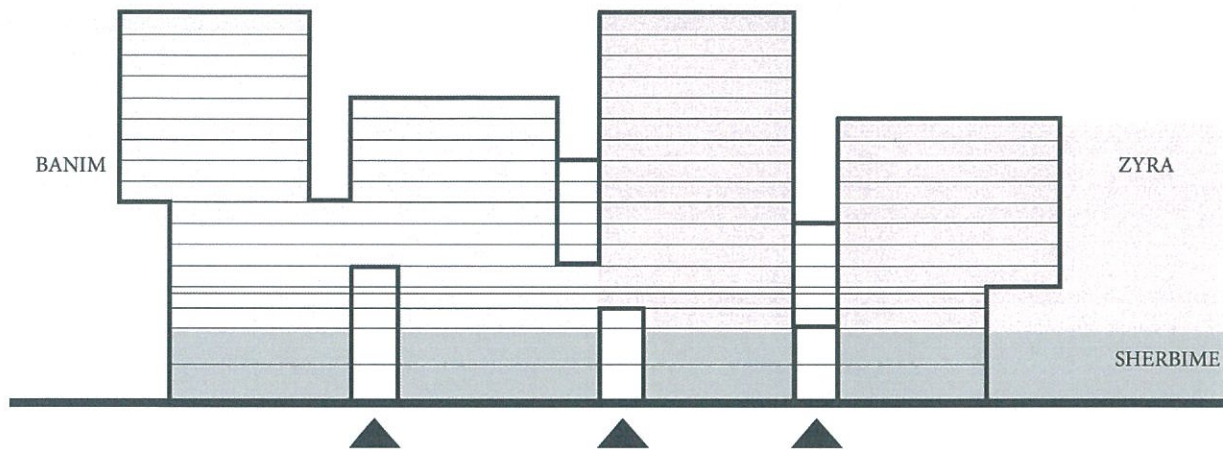


Fig.10 FunkSIONET e propozuara

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

I gjithë volumi kryesor ndahet në 4 seksione të barabarta, ndarje këto të cilat dallohen dhe shoqërojnë objektin në të gjithë lartësinë. Këto ndarje bëhen dhe me të dukshme nga lartësia e ulët e kateve në këto zona, trajtimi i tyre me elemente gjelberues dhe pasazhet në dy katet përde në zonat e shërbimit. Volumet trajtohen shumë thjeshtë me elemente vertikale dhe horizontale alumini të ndërthurura me ekranet e xhamave duke na ofruar një arkitekturë të pastër dhe të qëndrueshme.

Muret janë disa llojesh në varesi të ambientit dhe funksionit që kryen. Muret ndahen në apartamente dhe ndaresit me korridoret e shkallëve do të jenë termikisht të izoluar duke përdorur pambuk mineral me trashësi 50mm të vendosur ndërmjet dy mureve prej 10cm,

- Muret ndares të dyqaneve do të jenë me tulle 20cm.
- Muret perimetrale do të jenë tulle e lehtësuar 20cm + fasade e ventiluar.
- Muret e tualeteve do të jenë me tulle 10 cm. Në vendet e pajisjeve të wc dhe bidese do të bëhet veshje me gips kundër lagështirës.

Në cilësinë e objektit ndikojnë edhe materialet që do të përdoren si dhe teknologjitë e reja të ndërimit si në realizimin e rifiniturave, ashtu edhe në realizimin e shtresave hidro-izoluese, realizimin e murit dopio që ndan apartamentet midis tyre dhe me ambientin e jashtëm.

Për sa i përket detajit të paneleve, dyerve apo dritareve shërbejnë detajet teknike të cilat ndihmojnë të kuptohen detaje të montimit të fasadës së ventiluar me murin perimetral, montimin e vetratave me muret, shtresat e dyshemese dhe tavanet e varura.



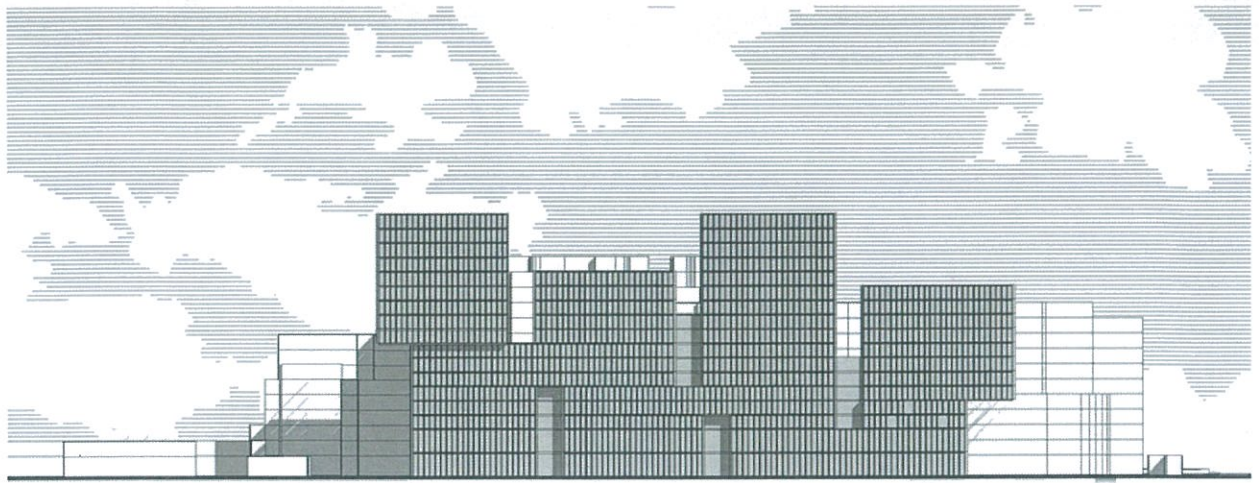


Fig.11 Fasada e objektit

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

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	4810 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	4810 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1810 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	26690 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	37%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	63%
Intensiteti i ndërtimit:	5.5
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	62.2 m
Numri i kateve mbi tokë:	4,5,7,8,10,12,16 kat
Numri i kateve nën tokë:	3 kat

##### TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: 3/265 3/205 3/266 3/222

Zona kadastrale nr 8210

Kufizimet:

Veri: 3/24

Jug: 3/223 3/199 3/195

Lindje: 3/195

Perëndim: 3/6 3/252 3/253

Distancat nga kufiri i pronës: 12.9m, 11.9m, 11.5m, 2.4m, 4.3m, 6m, 7.9m, 1.3m, 22.5m, 9.7m, 3.5m, 9.2m, 13.4m, 28.5m, 11.3m, 13.3m, 11.2m, 3.7m

Distancat nga aksi i rrugës: 9.6m, 9.8m, 7.5m, 8.6m nga objekti 16k

12m, 8.8m nga objekti 8k

8.8m nga objekti 12k

11m nga objekti 10k

9m nga objekti 5k

9.1m nga objekti 16k

11.2m nga objekti 7k

14.9m, 7.3m nga objekti 12k

27.6m nga objekti 4k





Duke patur parasysh njollen e percaktuar tashme nga prona dhe kondicionet urbane te zones, perqendrimi yne eshte fokusuar ne dizajnin volumetrik dhe trajtimin e ndertesese ne vertikaltet.

I gjithë volumi kryesor ndahet ne 4 seksione te barabarta, ndarje keto te cilat dallohen dhe shoqerojne objektin ne te gjithë lartesine. Keto ndarje behen dhe me te dukshme nga lartesia e ulet e kateve ne keto zona, trajtimi i tyre me elemente gjelberues dhe pasazhet ne dy katet perdhe ne zonat e sherbimit. Volumet trajtohen shume thjeshte me elemente vertikale dhe horizontale alumini te nderthurura me ekranet e xhamave duke na ofruar nje arkitekture te paster dhe te qendrueshme.

Ne kete menyre objekti qendron i qarte duke vene ne dukje kater volumet kryesore te sinkronizuara perfekt me veten e tyre dhe zonen perreth. Ato nuk kundershtojne kontekstin urban por pershtaten duke i shtuar zones nje vlere te re. Levizja ne lartesi te ndryshme dhe dalja konsol e dy volumeve te skajit shprehin karakterin e forte te ndertesese dhe njeherazi revolucionin konstruktiv dhe arkitekture te qendrueshme drejt se ardhmes. Objekti evidentohet se largu dhe therret forte me dizajnin minimal dhe volumetrik qe e karakterizon



*Fig.14 Perspektive e objektit*





*Fig.15 Perspektivë e objektit*





*Fig.16 Perspektivë e objektit*





*Fig.17 Perspektivë e objektit*