



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:

“Tirana East Tower Residence”, Strukturë shërbimi, banimi dhe hotelerie me 3, 26 dhe 27 kate mbi tokë, me 5 kate nëntokë”, me vendndodhje në Rr. “Gramoz Pashko”, Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë “Geo Construction” sh.p.k

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.28 Datë 01.08.2023

Projektues:

**BOLLES+WILSON GmbH & Co. KG**

**Studio lokale: Commonsense Studio**

**commonsense.studio**  
KONSULENÇË, PROJEKTIM ARKITEKTONIK  
TIRANË, SHQIPËRI NUIS L62003029H

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

<b>1. Dispozita të Përgjithshme.....</b>	<b>3</b>
1.1 Baza Ligjore .....	3
1.2 Përshkrim i zonës së studiuar .....	3
<b>2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor .....</b>	<b>4</b>
2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së.....	5
2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim.....	5
<b>3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit.....</b>	<b>10</b>
4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara.....	10
4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave .....	13
4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.....	16
4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.....	16
<b>5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës .....</b>	<b>17</b>
5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave .....	17



## 1. Dispozita të Përgjithshme

### 1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “Strukturë Shërbimi, Banimi Dhe Hotelerie 3, 26 dhe 27 Kate Mbi Tokë, Me 5 Kate Nëntokë, me vendndodhje në rrugën “Gramoz Pashko”, Tiranë, Bashkia Tiranë”, me zhvillues shoqërinë “Geo Construction” 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.
- Vendimi 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, i rishikuar, miratuar me Vendimin Nr. 2, datë 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit.
- Plani i detajuar vendor i njësisë strukturore TR/63 (Faza I).

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Trualli i ndërtesës TET\_Tirana East Tower Residence, strukturë shërbimi, banimi dhe hotelerie me 27 kate mbi tokë, me 5 kate nëntokë ndodhet në, njësinë strukturore TR/63, në rrugën “Gramoz Pashko”, Tiranë, me akses të truallit nga Veri-Lindja.

Njësia strukturore TR/63\_4 pozicionohet në pjesën juglindore të qytetit të Tiranës. Ajo ndodhet në një distancë prej rreth 2.4 km larg qendrës sipas rrugëve që të cojnë në zonë dhe 1.9 km larg saj në vije ajrore.

Sipërfaqja sipas propozimit të PPV’së për njësinë TR/63\_4 është  $S=1828.8 \text{ m}^2$ . Kufiri i njësisë strukturore saktësohet duke iu referuar kufijve të pronësisë e sistemit rrugor.

Koordinatat bazë gjeodezike (KRGJSH2010) janë:

PIKA	EAST	NORTH
1	485985,140	4575928,307
2	485970,440	4575895,967
3	485985,000	4575888,407
4	486006,700	4575877,907
5	486025,460	4575911,227
6	485998,300	4575904,227





Figura 1 Pozicionimi i objektit në raport me sheshin “Skenderbej”

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

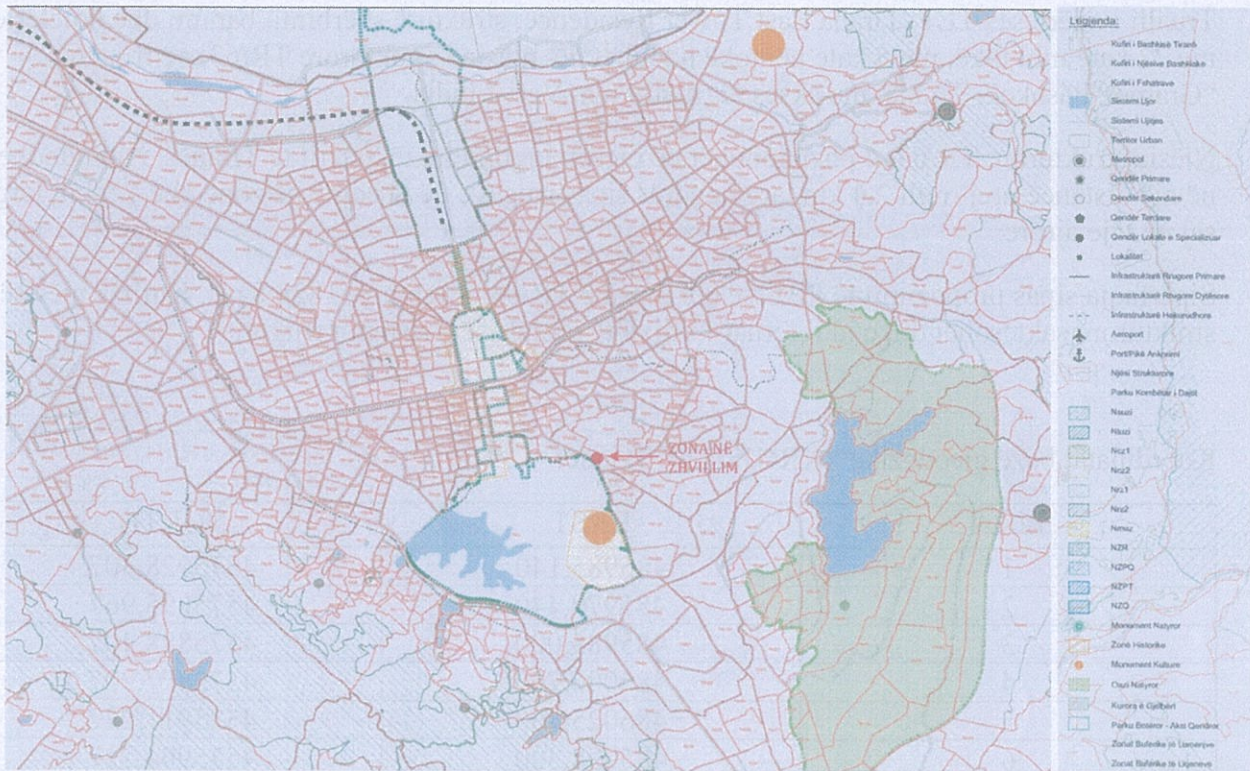


Figura 2 Harta e Njesive Strukturore sipas Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë

8



## 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, i rishikuar me vendimin Nr. 2, datë 27.07.2022, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Tiranë", për zonën e interesit në rrugën "Gramoz Pashko", Tiranë, Bashkia Tiranë; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore TR/63, e cila është në fazë miratimi PDV, me datë aplikimi 18.04.2023.

Sheshi është vendosur në nënnjësinë strukturore Tr/63\_4, me kategori bazë të përdorimit të tokës Banim (A) dhe Infrastrukturë (IN), ku gjithashtu përdorimi i lejuar i tokës është IS\_ Institucione, AR\_ Aktivitet Social dhe Rekreativ.

Zona e studiuar është klasifikuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë si zonë për rizhvillim dhe ristrukturim. Tipologjitë e propozuara të strukturave janë zhvillime të strukturave lineare / kullë.

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".

## 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, dhe plani i detajuar vendor, në të cilat mendohet se propozimi i projektit, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

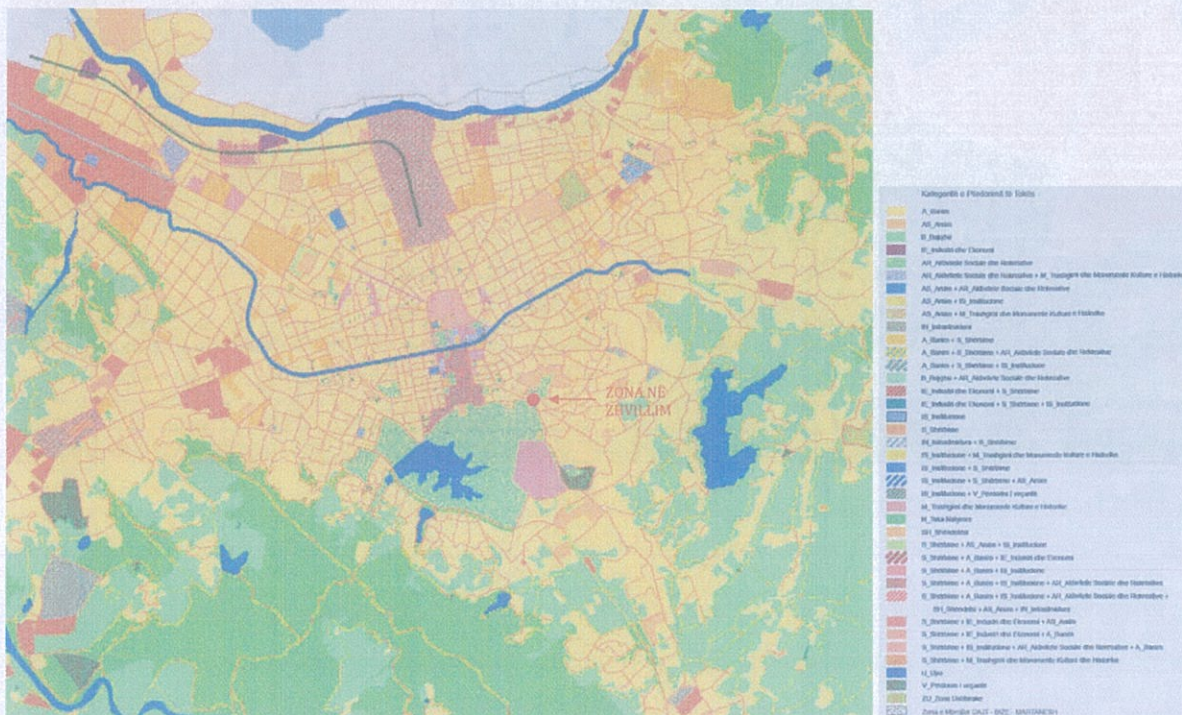


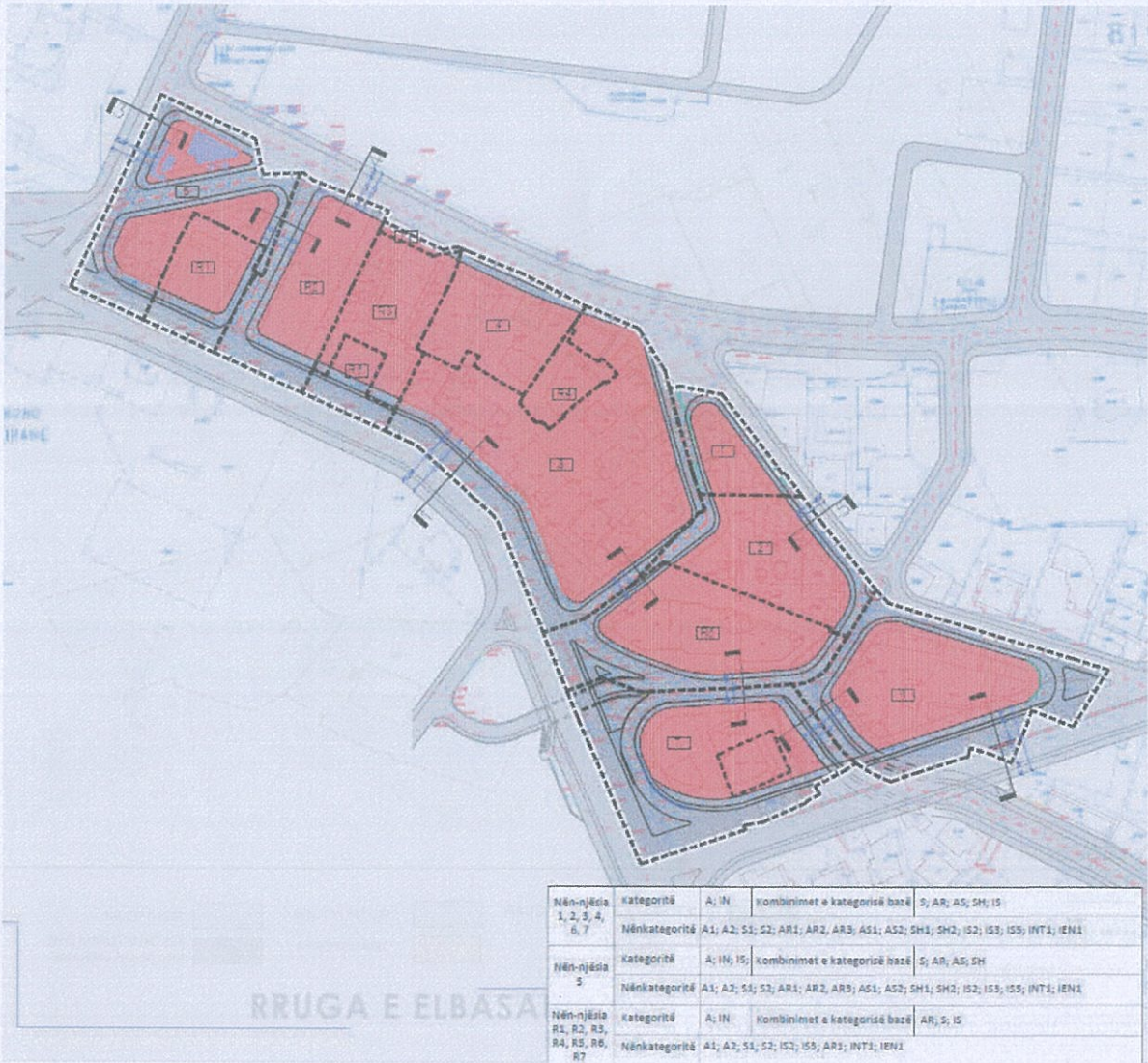
Figura 3 Harta e përdorimit të tokës sipas Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë



commonsense.studio  
KONSULENÇË, PROJEKTIM ARKITEKTONIK  
TIRANË, SHQIPTËRI NUIS L62003029H







### LEGJENDA

KONTURI I NJËSISË STRUKTURE	VIJA E NDËRTIMIT	<b>A</b> A_Banim	<b>IS</b> IS_Institucion
KONTURI I NËNNJËSIVE	RRJETI RRUGOR I PROPOZUAR	<b>AR</b> AR_Aktivitate Sociale dhe Rekreative	
AKSI I RRUGËS	OBJEKTE EKZISTUESE	<b>PN</b> PN_Parkim nëntokësor	

Figura 6 Skema e propozuar e rrjetit rrugor dhe përdorimet e proporuara të tokës (PDV)





#### LEGJENDA

	KUFIRI I NJESISË STRUKTURORE		RRJETI RRUGOR I PROPOZUAR		RIZHVILLIM
	KUFIRI I NËN-NJESIVE		VIJA E NDËRTIMIT		TRANSFERIM
	AKSI I RRUGËS				RISTRUKTURIM DHE MBUSHJE URBANE
					RISTRUKTURIM

Figura 7 Mënyrat e ndërhyrjes në territory (PDV)

### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Njësia strukturore TR/63 ka karakter miks pasi përbëhet nga objekte me kryesisht me funksion banim dhe shërbime. Objektet janë të ndërtuar pas viteve 90'. Ndërtesat me funksion banim janë si objekte të ulta deri në 3 kat, objekte të mesme dhe godina banimi deri në 9 kate me parkim nëntokësor. Katet e para të objekteve shfrytëzohen për shërbime tregtare të tilla si: bar-restaurant, minimarket, dyqane fruta perime, parukeri, materiale ndërtimi, furrë buke, klinikë dentare, servis makinash etj. Tipologjia e ndërtesave, vilat, si edhe godinat e banimit, pallatet, janë ndërtime në gjendje të mirë fizike. Në afërsi të zonës por jashtë kufirit të saj ndodhet edhe Kampusi Qytet Studenti, i cili pozicionohet në veri të njësisë.



*[Handwritten signature]*





Figura 8 Vendndodhja e sheshit për zhvillim

Ndërtesa gjendet në një truall prej afro 1828.8 m<sup>2</sup>, i cili kufizohet në veri-lindje me rrugën “Gramoz Pashko”, ndërsa në 3 anët e tjera me objekte banimi dhe shërbimesh të vogla që variojnë nga 1-10K.

Në drejtimin veri-perëndim gjendet një objekt banimi 10K, në jug-lindje gjenden objekte banimi 2K dhe 7K ndërsa në jug-perëndim gjenden objekte banimi informale 1K dhe 2K.

Përballë me hyrjen kryesore të ndërtesës gjendet një hapësirë publike e cila i jep frymëmarrje funksionit publik në një kontekst të dendur urban.

Me rëndësi për ndërtesën është fasada me pamje nga të gjitha anët duke u bërë identifikuese për rrugën dhe zonën.

Trualli duke qenë në terren të pjerrët do të skarifikohet për të krijuar sheshin ku do vendoset objekti dhe muret mbajtëse të kufirit do të bëhen me mure beton arme në tre krahët Jug-Lindje, Jug dhe Jug-Perëndim.

Ndërtesa aksesohet lehtësisht si nga këmbësorët ashtu edhe automjetet, nëpërmjet rrugës “Gramoz Pashko”, si rezultat i pozicionimit të saj në truall. Ajo gjendet shumë afër akseve kryesore rrugore të qytetit. Në katin përdhe janë të vendosura hyrjet e objektit. Automjetet përdorin rampën e parkimit në verilindje të truallit për të aksesuar 5 katet nëntokë të parkimit.

#### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

##### 4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Ndërtesa është me konstrukcion beton arme, me gjurmë 991m<sup>2</sup>.

Godina është konceptuar të jetë strukturë shërbimi, banimi dhe hotelerie me 27 kate mbi tokë, me 5 kate parkimi nëntokë.

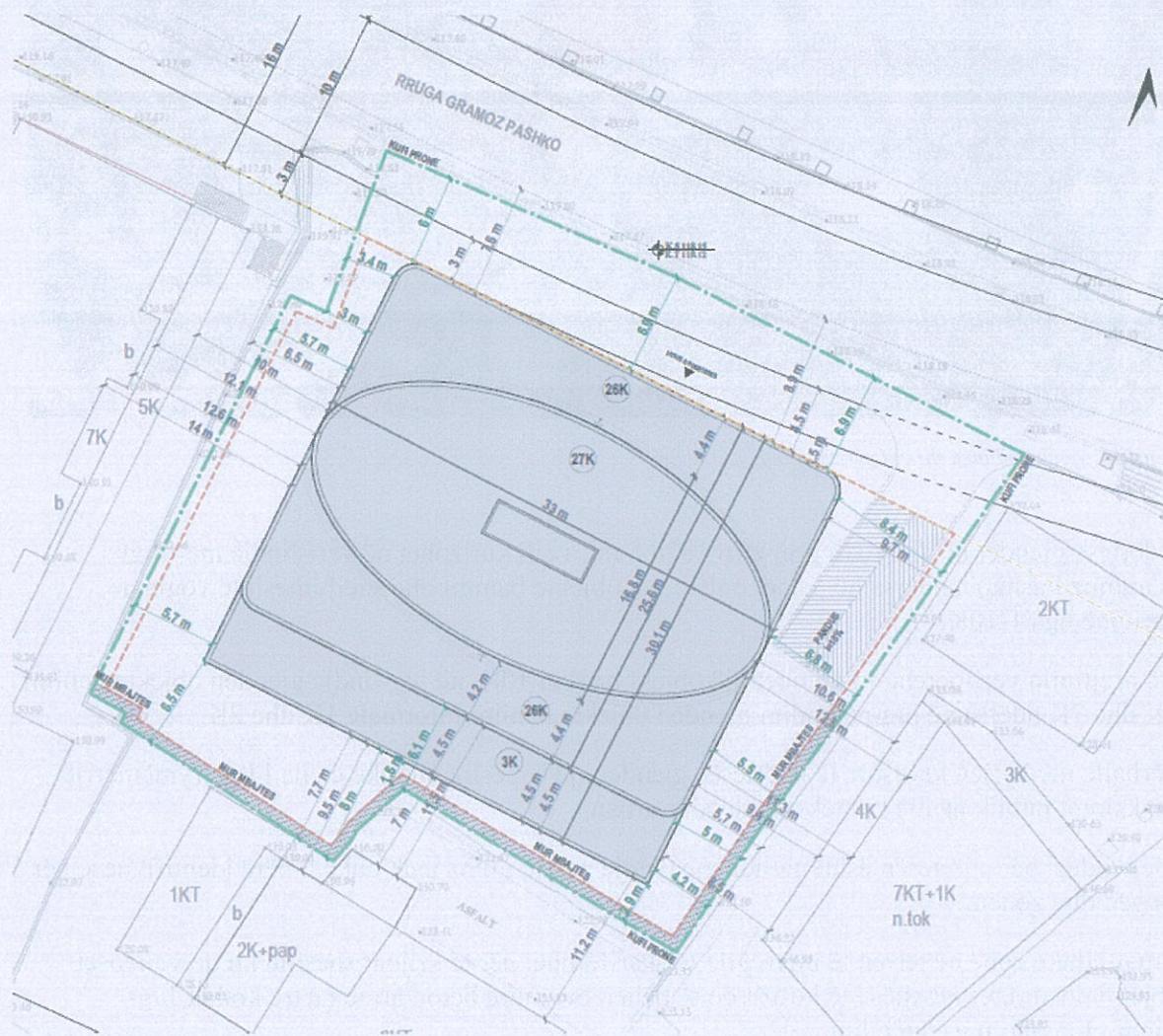


Figura 9 Planvendosje e objektit



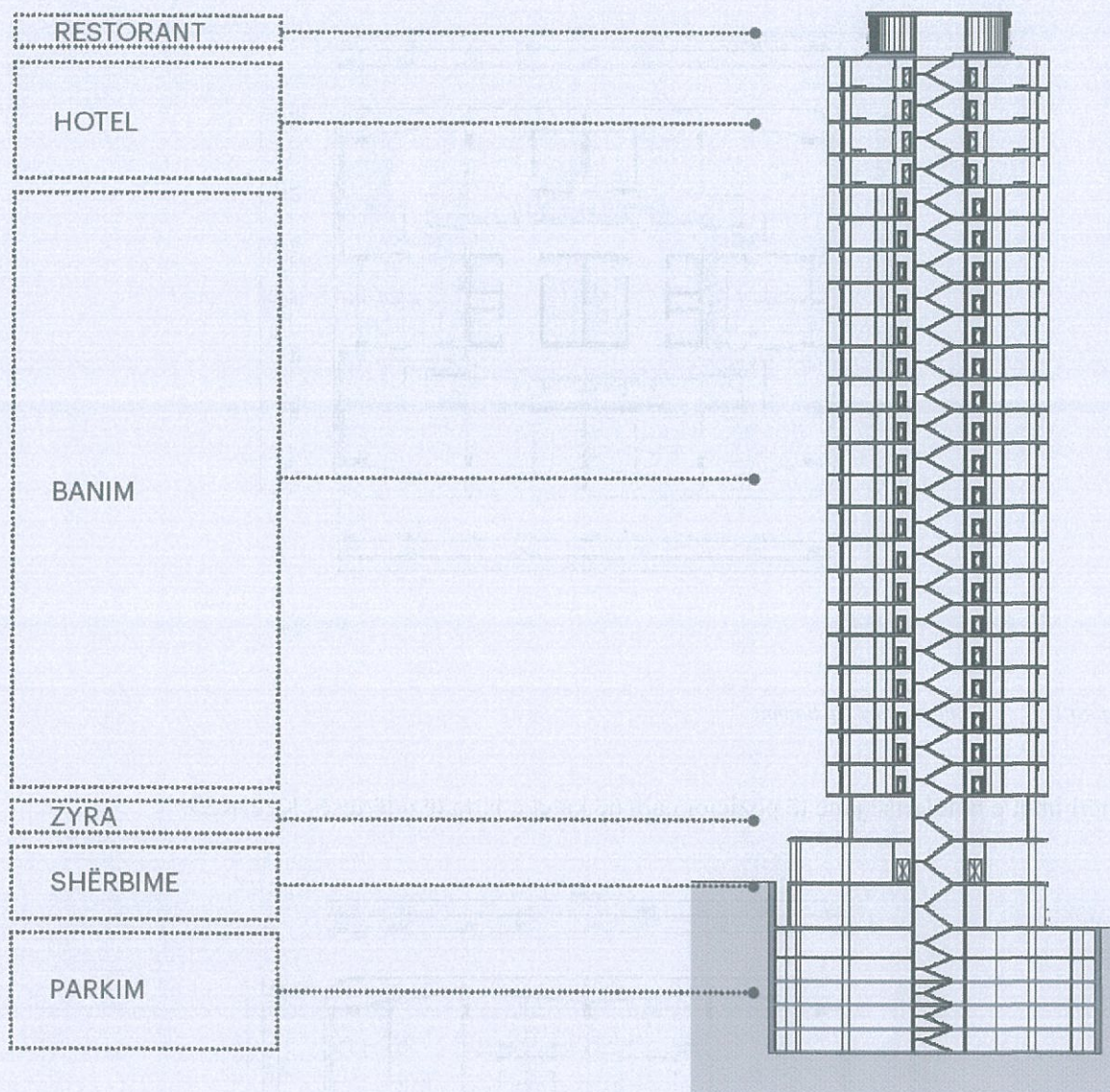


Figura 10 Skeme e ndarjes funksionale

Tre katet e para të ndërtesës ofrojnë ambiente shërbimi tregëtare dhe hapësira administrate. Katet K3 deri në katin K21 janë projektuar për të qenë hapësira banimi residencale, me apartamente 1+1, 2+1 dhe 3+1.



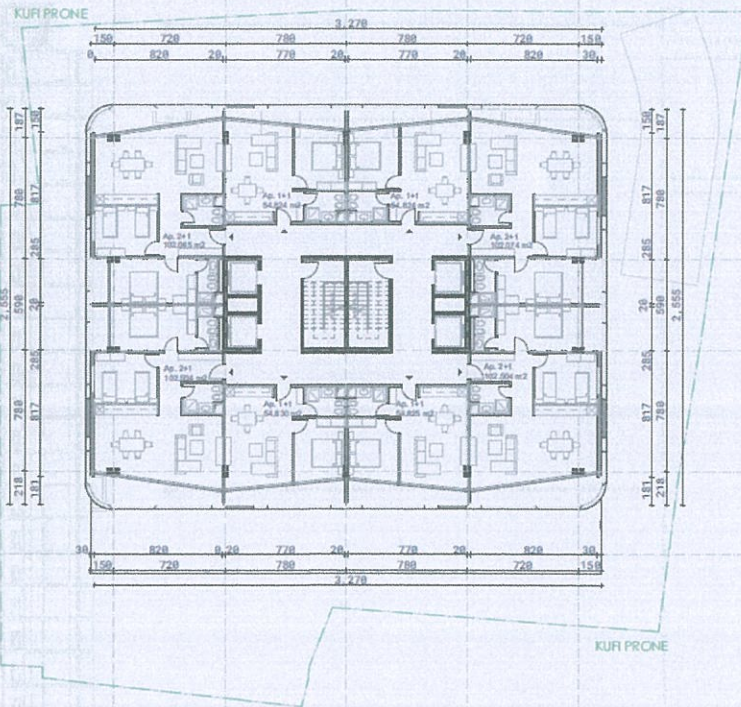


Figura 11 Planimetri Tip Banimi

Shërbimet e hotelerisë janë të pozicionuara në katet e larta të ndërtesës K22-K25.

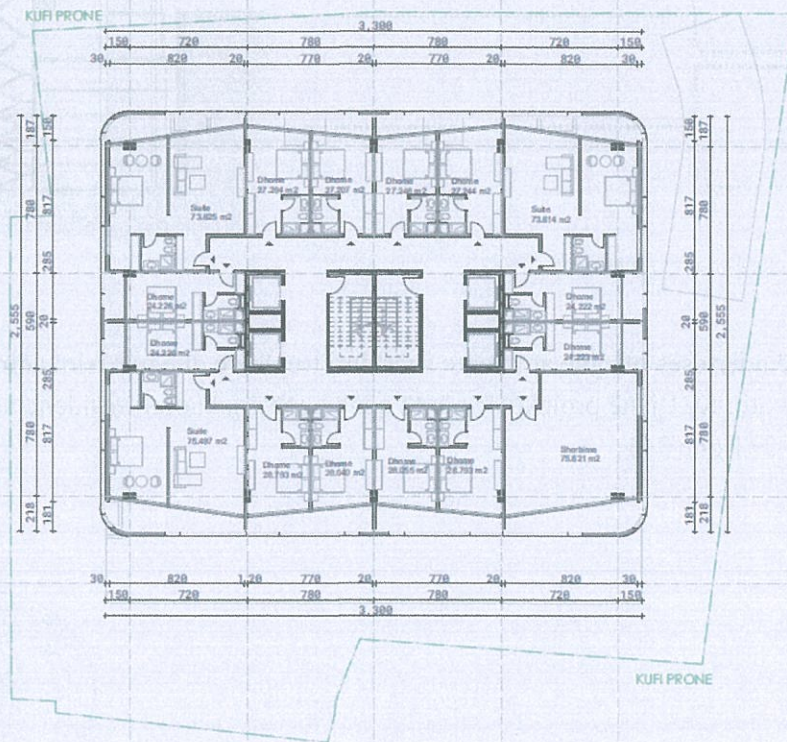


Figura 12 Planimetri Tip Hoteli



Kati i fundit (K26) është hapësirë shërbimi dhe rekreacioni në funksion të të gjithë përdoruesve të ndërtesës.

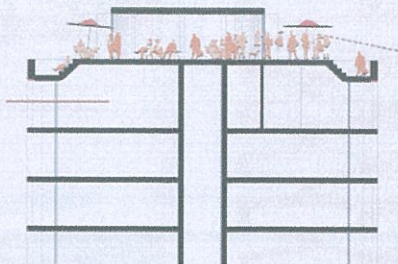


Figura 13 Koncepti i Terraces (K26)

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

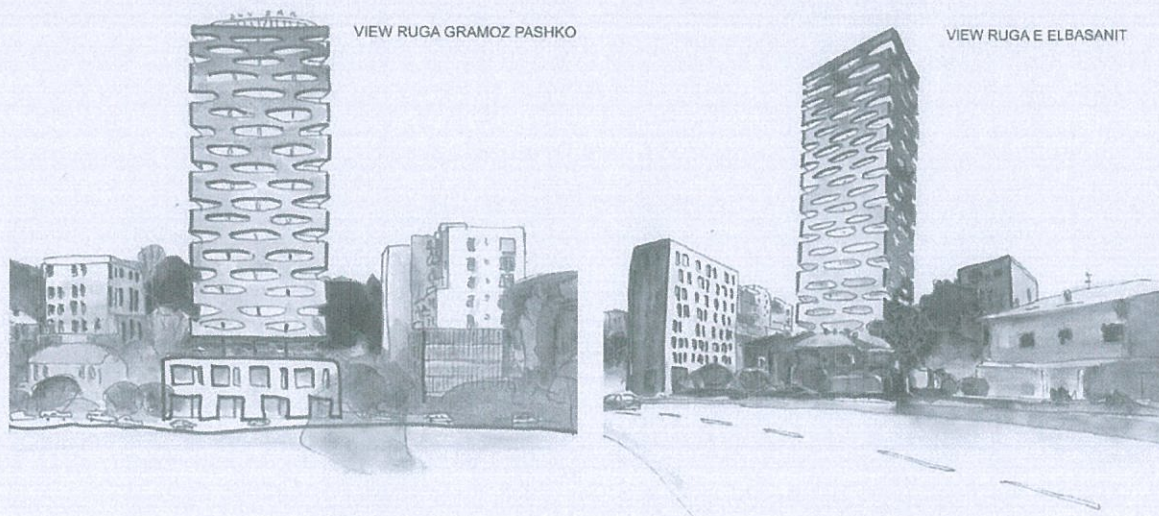


Figura 14 Skica konceptuale për pamjen e jashtme të objektit



**commonsense.studio**  
KONSULENCË, PROJEKTIM ARKITEKTONIK  
TIRANË, SHQIPËRI NUIS.LG2003029H



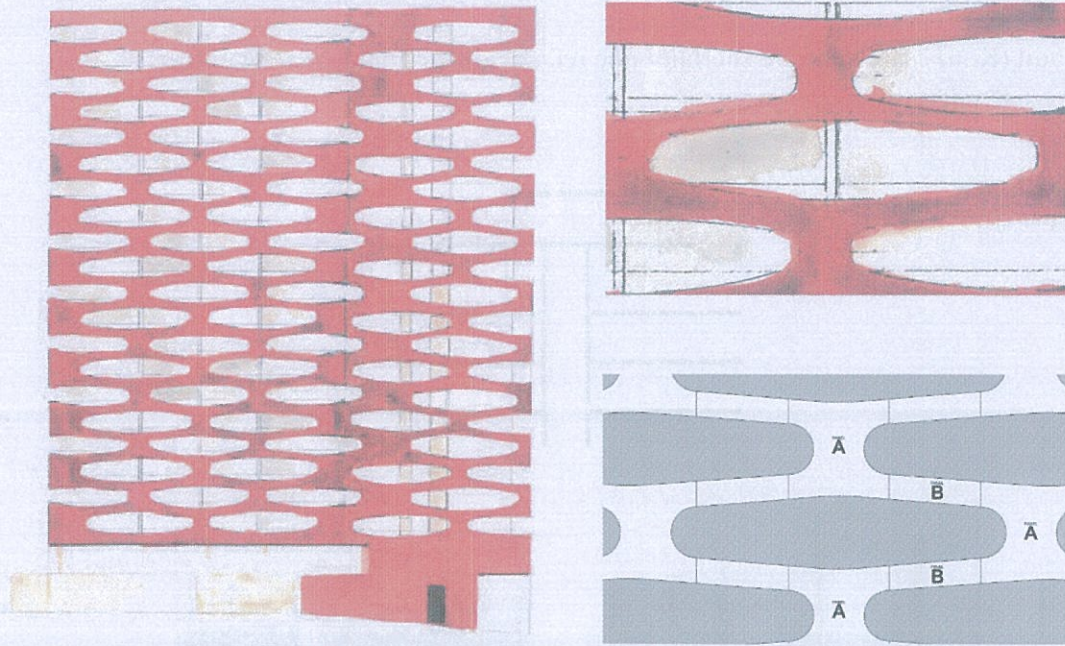


Figura 15 Skicë e kompozimit të fasadës

Karakteristikat e konceptit të fasadës përfshijnë ballkone eliptike, duke krijuar një shkrirje harmonike midis pamjeve ballore ndaj akseve të rrugëve dhe atyre anësore. Paleta e ngjyrave anon drejt një nuance të kuqe orientale, duke shtuar një element ngrohtësie dhe dallimi në pjesën e jashtme. Për më tepër, konstruksioni i fasadës shfaq një ndjeshmëri moderne, duke përdorur panele prej betoni të parafabrikuara të kapura në soletë.



*[Handwritten signature]*



Figura 16 Pamje nga "Rruga e Elbasanit"



Figura 17 Pamje nga rruga "Gramoz Pashko"



**commonsense.studio**  
KONSULENCË . PROJEKTIM ARKITEKTONIK  
TIRANË . SHQIPËRI NUIS L62003029H



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

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1 828.8 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	991 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	22 758.3 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	29 958.3 m <sup>2</sup>

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	54.2 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	45.8 %
Intensiteti i ndërtimit:	12.44

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	105.5 m
Numri i kateve mbi tokë:	3 kat, 26 kat, 27 kat
Numri i kateve nën tokë:	5 kat

#### Distancat nga kufiri i pronës:

Jug-Perëndim:	1.6m m për volumin 3 kat / 6.1m për volumin 26 kat
Veri-Perëndim:	3.0 m dhe 5.7m nga kufiri i pronës
Veri-Lindje:	6 m dhe 6.9m nga kufiri i pronës
Jug-Lindje:	4.2 m për volumin 3 kat / 5 m dhe 8.4 m për volumin 26 kat

#### Distancat nga aksi i rrugës:

Veri-Lindje: 7.6 m dhe 8.6m nga aksi i rrugës "Gramoz Pashko"

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

Ambientet e parkimit janë sistemuar në katet nëntokë (K-1) deri në (K-5), duke ofruar 130 vende parkimi. Aksesit i parkimit në katin përdhe është përmes pandusit të pozicionuar në veri-lindje të truallit për zhvillim.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'S' followed by a flourish.



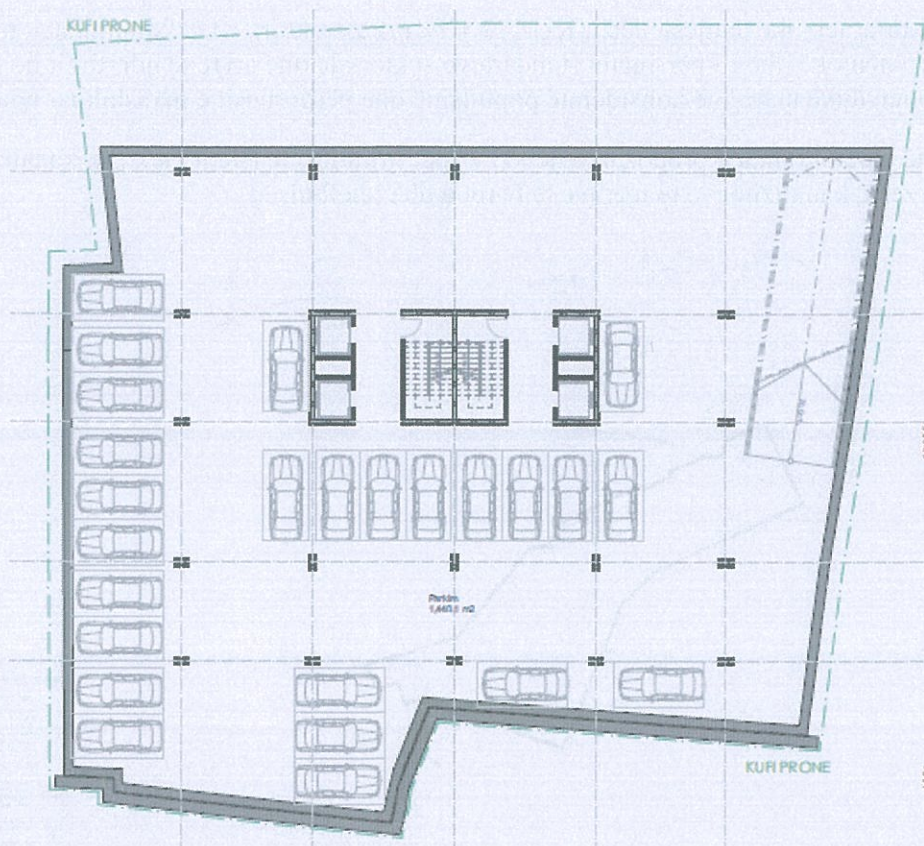


Figura 18 Planimetri Tip Parkimi Nentoke

Pjesa tjetër e truallit, e cila nuk është e zënë nga gjurma e objektit, do të jetë e hapur për përdorim publik, lehtësisht e aksesueshme nga këmbësorët dhe banorët.

## 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

### 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Objekti ka akses direkt nga rruga “Gramoz Pashko”, e cila është rrugë e ngushtë me 2 korsi, në drejtimin perëndim-lindje që zbret në rrugën “Elbasanit”. Është një rrugë me një pjerrësi të lehtë, në gjendje të mirë fizike, me trotuare dhe gjelbërim të mbjellë në to.

Në rrjetin rrugor të propozuar sipas PDV do të integrohen elemente të infrastrukturës si:

- Kanalizimet e ujrave të bardha dhe të zeza
- Rrjeti i ujësjellësit
- Rrjeti i internetit-telefonisë
- Ndriçimi dhe rrjeti elektrik.

Rrjetet inxhinierike janë evidentuar sipas përcaktimeve të PPV. Zbërthimi i mëtejshëm i tyre për çdo nën-njësi / zonë zhvillimi, do të bëhet sipas fazave të zhvillimit, në përputhje me projektet teknike të zbatimit dhe kushteve të vendosura nga ndërmarrjet publike.



Infrastrukturat teknike të ujësjellësit, KUZ , KUB, infrastruktura e telekomunikacionit, do të zhvillohen nëntokë dhe t'i përshtatet standardeve sektoriale dhe atyre të ndërtimit në fuqi. Ato do të realizohen duke marrë në konsideratë popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PDV.

Më poshtë jepen skemat e propozuara në PDV (për miratim) të rrjetit elektrik, kanalizimeve të ujërave të zeza, kanalizimeve të ujërave të bardha dhe telefonisë.

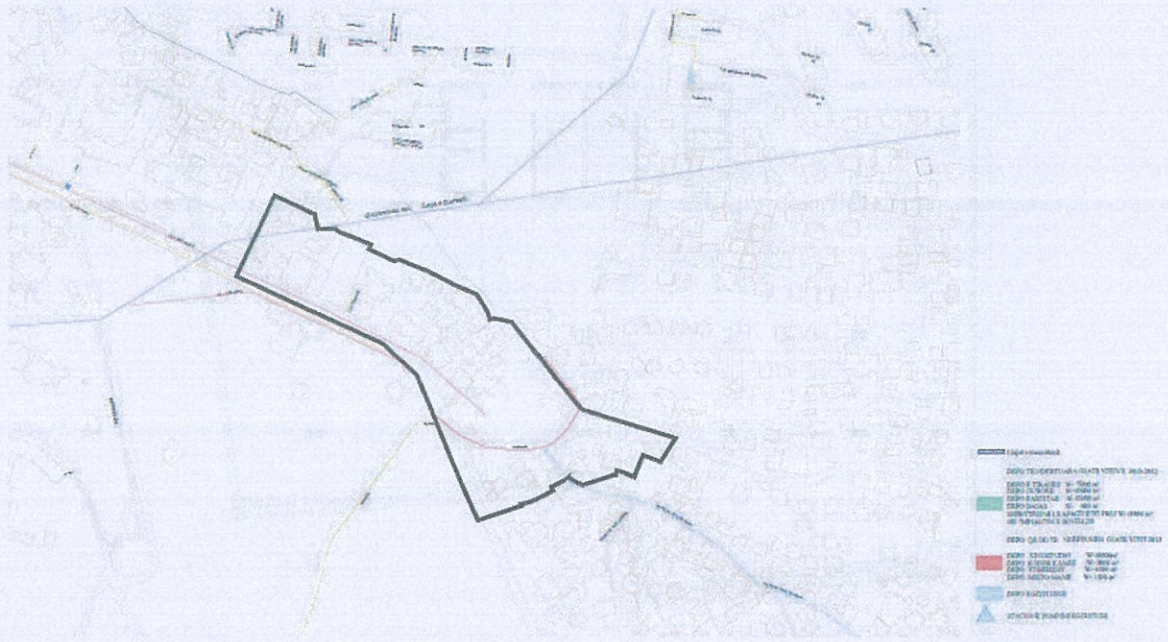


Figura 19 Skema ekzistuese e rrjetit të ujësjellësit

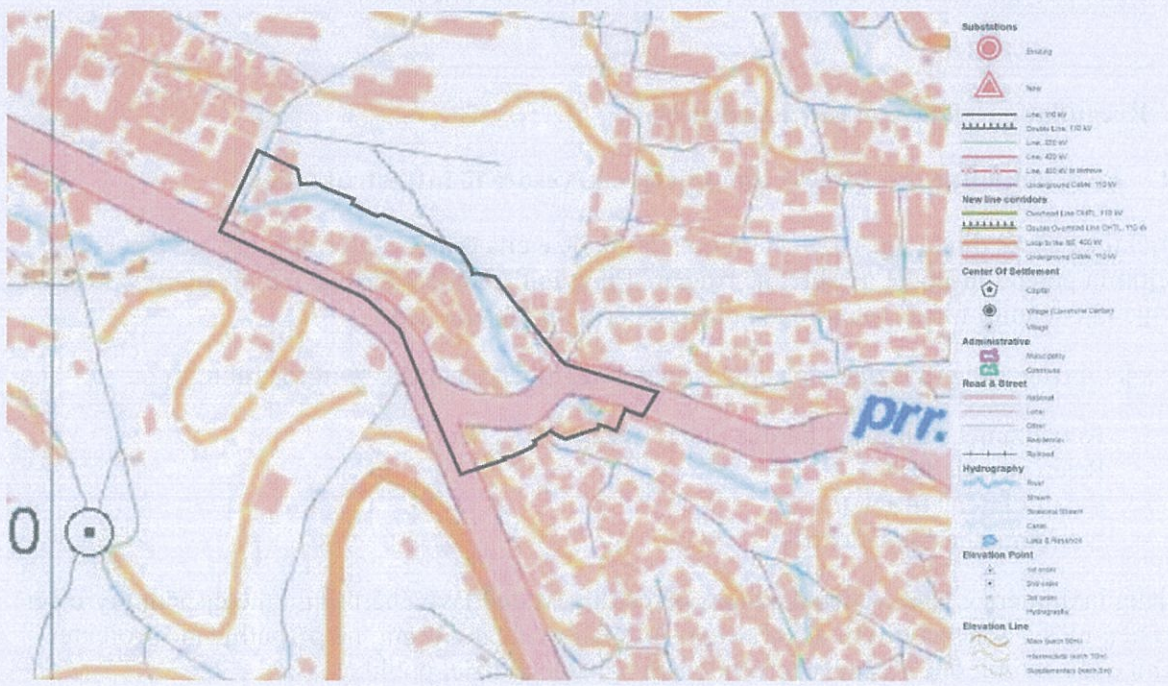
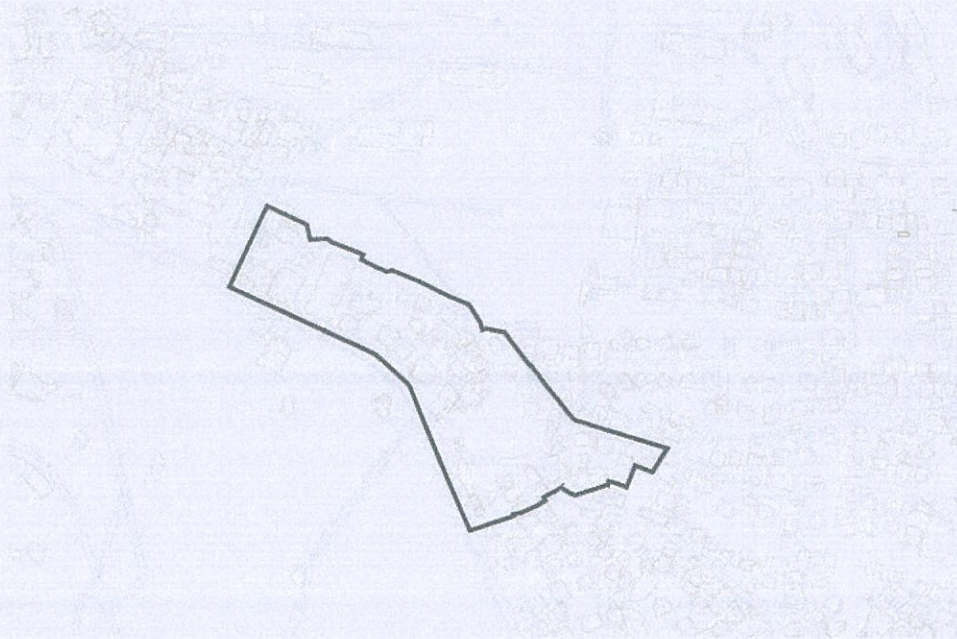


Figura 20 Skema ekzistuese dhe e propozuar e rrjetit elektrik





Zonat e nderhyrjes:

1. Zona e Kombinitit Tekstil
2. Zona ne Rr " Qelaj "
3. Zona prane Depos Miro-Mama
4. Zona ne Fusha Miro-Mama
5. Zona mes Lanas-Ulmas se Ra
6. Zona ne Fusha e Aviacionit
7. Zona e Deganit
8. Zona Briga Lusit-Ulma Dinare
9. Zona ne Rr Jozefi Mija
10. Zona e Trazit se Vjeter
11. Zona mbi Kinostudio
12. Zona Skllence
13. Zona ne Rr "Ismail Ruci"

Figura 21 Skema e propozuar e rrjetit ujësuellës dhe kanalizimeve



Figura 22 Skema ekzistuese dhe e propozuar e rrjetit të telefonisë



