



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:
“GODINË SHËRBIMI DHE BANIMI ME 1, 12, 14, 15 DHE 16 KATE MBI TOKË DHE 4
KATE NËN TOKË”
ME VENDNDODHJE NË TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQERINË "A & E
DEVELOPMENT" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 20, Datë 29.05.2024

Projektues:

“FOCUS ARCHITECTURE” Sh.p.k

Zhvillues:

“A & E DEVELOPMENT” Sh.p.k

A & E DEVELOPMENT
NUIS: M31925010P



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 Ndërtimit për objektin: “Godinë banimi dhe shërbime me 1, 12, 14, 15 dhe 16 mbi tokë dhe 4 kate nëntokë” me vendndodhje në Rr. “Emin Duraku”, Bashkia Tiranë, me zhvillues shoqëria “A&E Development” sh.p.k., bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i rishikuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 66, datë 12.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i rishikuar.
- VKM 408 date 13.05.2015 “Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit” e ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet në jug të shkollës “Emin Duraku” në Tiranë, dhe ka një sipërfaqe totale prej 980 m². Ky vendndodhje është strategjike, pasi ndodhet vetëm 1.4 km larg nga qendra e qytetit të Tiranës, duke e bërë atë lehtësisht të aksesueshëm për banorët dhe vizitorët. Kjo afërsi me qendrën e qytetit është një avantazh i rëndësishëm, pasi ofron qasje të shpejtë në infrastrukturën dhe shërbimet kryesore të Tiranës.

Zona përreth truallit karakterizohet nga ndërtesa rezidenciale me një lartësi mesatare prej 6-7 katesh, të cilat formojnë një densitet të moderuar urban. Kjo krijon një kontekst të përshtatshëm për zhvillimin e ndërtesës së re, e cila do të integrohet mirë në peizazhin ekzistues. Arkitektura e zonës përreth kombinon stilin modern dhe tradicional, duke reflektuar zhvillimin e shpejtë urban të Tiranës.

Ndërtesa e re është menduar për t’u përshtatur estetikisht dhe funksionalisht me zonën përreth, duke respektuar normat urbane dhe duke ruajtur harmoninë me ndërtesat ekzistuese. Ky pozicion strategjik i sheshit të ndërtimit, së bashku me karakteristikat e zonës urbane, e bën këtë projekt një investim të rëndësishëm për rritjen e cilësisë së jetesës dhe për zhvillimin e mëtejshëm të komunitetit lokal.



Fig.1 Vendndodhja e sheshit në raport me qendrën e Tiranës

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Njësia strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim është **TR/240**



Fig.2 Fragment nga PPV.

Në rishikimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim nr. 66, datë 12.07.2022, sheshi i ndërtimit ndodhet në njësinë strukturore TR/240. Kjo zonë e masterplanit parashikon ndërtime me funksion kryesisht banim. Ky shesh aksesohet nëpërmjet rrugëve që lidhen direkt me Unazën e Vogël të qytetit.

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



Fig.3 Fragment nga harta e përdorimit të tokës

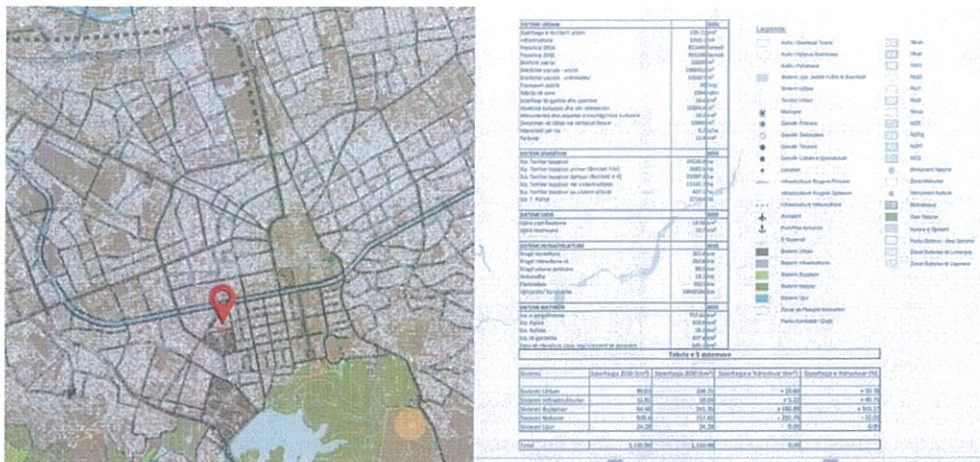


Fig.4 Fragment i hartës së sistemeve territoriale

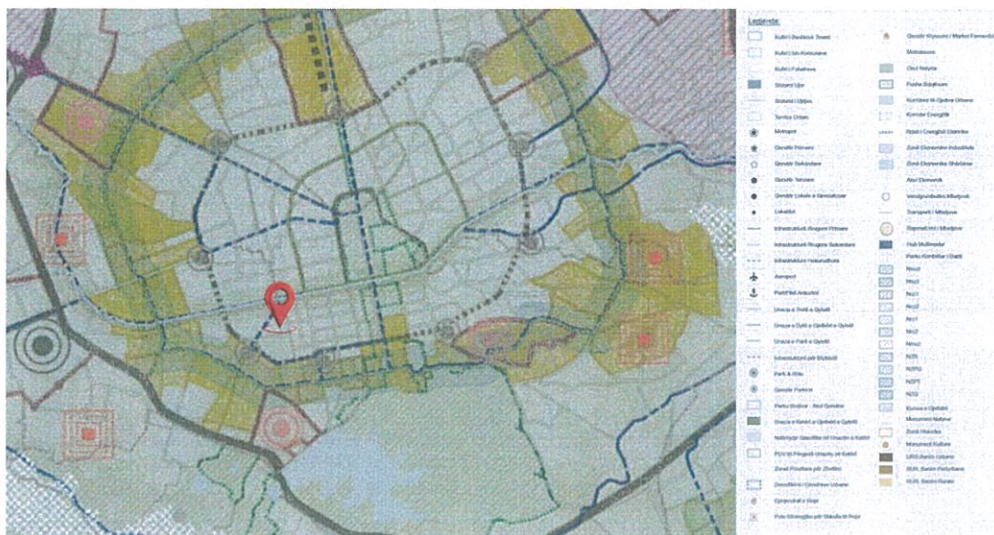


Fig.5 Fragment i hartës së vizionit strategjik.

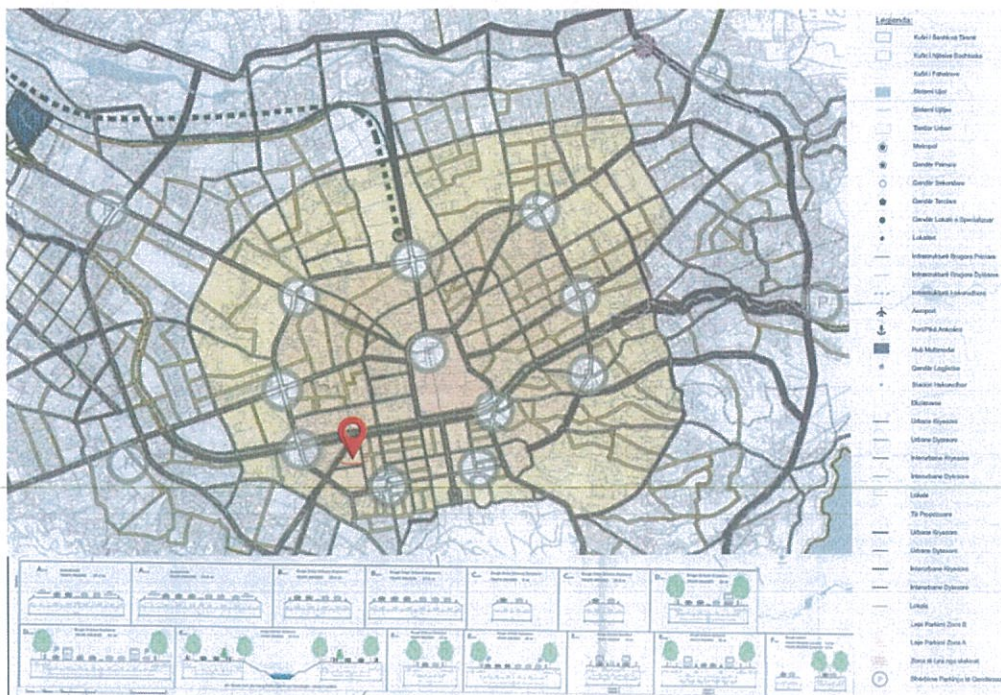


Fig.6 Fragment i hartës së rrjetit rrugor tëi propozuar.

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet rreth 1.4 km nga qendra e qytetit me dalje kryesore në rrugën “Emin Duraku”. Ai karakterizohet nga një terren kryesisht i sheshtë rreth 100m mbi nivelin e detit, me një formë të rregullt drejtkëndore, të orientuar në drejtimin Veri-perëndim-Jug-lindje. Sheshi i ndërtimit ndodhet mbi pronën me nr. Pasurie 1/190 dhe 1/756 në zonën kadastrale 8270; me sipërfaqe 980.0 m²; me adresën e pasurisë Tiranë.



Fig.8 Pamje ajrore e sheshit të ndërtimit

Aksesimi i sheshit.



Sheshi i ndërtimit ndodhet mbi pronat me nr. Pasurie:

1. 1/190 me sipërfaqe 580 m²
Indeksi i hartës KADASTRALE:TR-R,10
Lloji i pasurisë:TRUALL.
Zona kadastrale 8270.
Kodi Unik 8270031125

2. 1/756 me sipërfaqe 400 m²
Indeksi i hartës KADASTRALE:TR-R,10
Lloji i pasurisë:TRUALL.
Zona kadastrale 8270.
Kodi Unik 8270077238

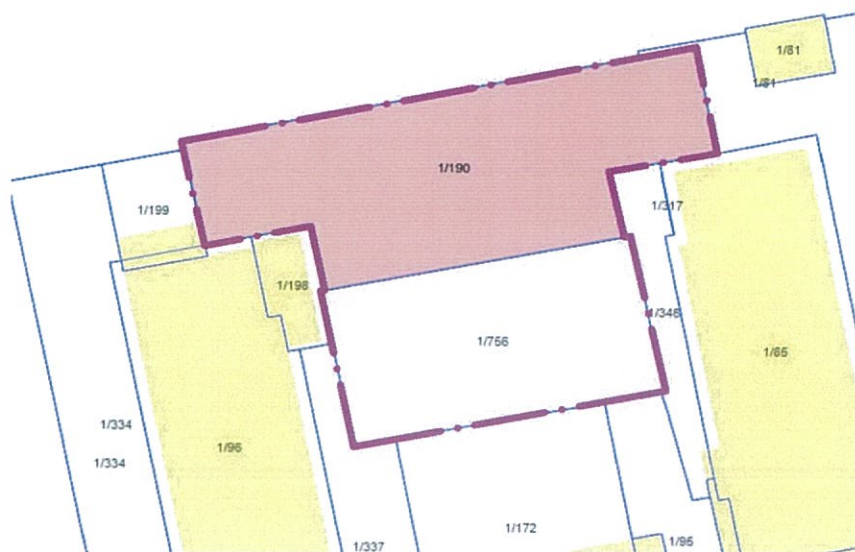


Fig.9 Fragment nga harta kadastrale.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit të ndërtimit është planifikuar realizimi i një Godine Banimi dhe Shërbimi me karakteristika moderne dhe struktura të larta që përmbajnë 1, 12, 14, 15 dhe 16 kate mbi tokë, si dhe 4 kate nën tokë. Ky objekt është konceptuar për të krijuar një përzierje funksionale të hapësirave, duke kombinuar shërbimet dhe banimin në një mënyrë të integruar dhe efikase, duke i ofruar qytetit një projekt të sofistikuar dhe të qëndrueshëm.

Ndërtesa është e projektuar për të përmbushur nevojat e një komuniteti urban me kërkesa të larta për hapësira të banimit dhe shërbimit. Kati përdhe, është dedikuar për shërbime të ndryshme që mbështesin funksionet urbane dhe komerciale të zonës. Këto kate përfshijnë ambiente për dyqane, restorante, dhe shërbime të tjera publike. Katet +1, +2 dhe +3 janë të dedikuara për zyra, ndërkohë, katet e sipërme janë projektuar ekskluzivisht për banim, duke ofruar apartamente të rehatshme dhe të organizuara për të maksimizuar hapësirën.

Ky projekt ambicioz synon të ndërtojë një lidhje harmonike mes estetikës së jashtme dhe funksionalitetit të brendshëm. Fokusi është vendosur te krijimi i një ndërtesë bashkëkohore që jo vetëm pasqyron tendencat e fundit në arkitekturën urbane, por edhe i përgjigjet nevojave të përditshme të banorëve. Dizajni modern i fasadës dhe materialet e përzgjedhura përmbushin kërkesat e një ndërtesë të qëndrueshme, duke garantuar gjithashtu një pamje estetike tërheqëse që ndërvepron me mjedisin urban.

Zhvillimi i këtij projekti ka për qëllim të përmirësojë cilësinë e jetesës për banorët, duke krijuar një balancë ideale midis hapësirave të dedikuara për jetesë dhe atyre për shërbime. Ndërtesa siguron shfrytëzimin maksimal të hapësirës së terrenit, duke i dhënë përparësi efikasitetit në organizimin e brendshëm dhe shfrytëzimin e zonave të përbashkëta.

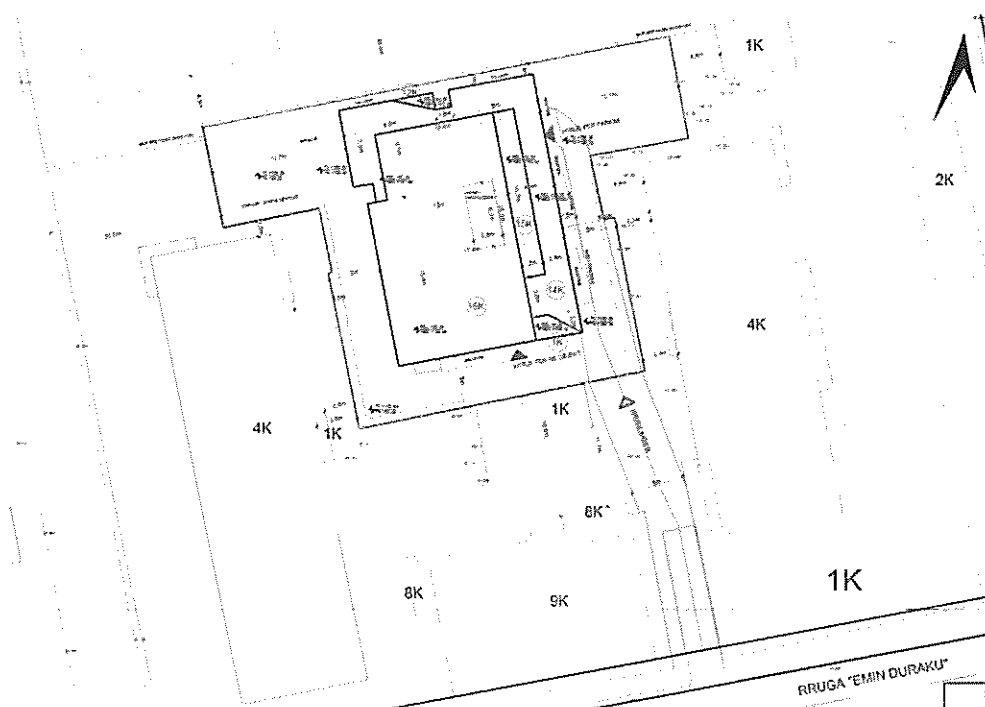


Fig.10 Planvendosja e objektit

Objekti respekton distancat prej 5 metrash në jug, 5 metrash në lindje, 5 metrash në perëndim, dhe 1 metër në veri, ku mban një faqe kallkan.

Objekti i projektuar është konceptuar me një formë të rregullt drejtkëndore, duke ndjekur një linjë të qartë dhe të pastër arkitektonike që pasqyron një qasje funksionale dhe estetike bashkëkohore. Fasada e ndërtesës karakterizohet nga një ritëm dinamik i çarjeve dhe formave të pastra gjeometrike vertikale, të cilat i japin ndërtesës një ndjesi moderniteti dhe elegance, duke krijuar një lojë të ekuilibruar mes hijeve dhe dritës në hapësirat e jashtme.

Fasada ndjek një rregullsi në vendosjen e çarjeve vertikale, duke krijuar një ritëm vizual të qëndrueshëm që i jep ndërtesës një ndjesi lëvizjeje dhe dinamizmi. Ky dizajn thekson funksionalitetin dhe pastërtinë e linjave gjeometrike, duke krijuar një fasadë të lehtë për t'u lexuar dhe estetikisht tërheqëse. Përveç rolit estetik, këto forma dhe çarje kontribuojnë në ndriçimin natyral të brendësisë së ndërtesës, duke përmirësuar komoditetin dhe efikasitetin e energjisë.

Rreth objektit është parashikuar një zonë rekreative, e cila synon të ofrojë shërbime dhe hapësira të dedikuara për relaksim dhe socializimin e banorëve të godinës. Këto hapësira rekreative përfshijnë zona të gjelbra, shëtitore dhe ambiente për aktivitete të ndryshme, duke e bërë ambientin përreth një pjesë të rëndësishme të përvojës së përgjithshme të banimit. Kjo zonë jo vetëm që rrit cilësinë e jetesës, por edhe përmirëson ndërveprimin social mes banorëve, duke krijuar një komunitet të gjallë dhe funksional.

Në përfundim, objekti i projektuar kombinon funksionalitetin me estetikën, duke e bërë fasadën një element kyç të dizajnit, ndërsa zona rekreative përqendrohet në përmirësimin e jetesës së banorëve në një mjedis urban modern dhe të balancuar.

Funksionet e objektit.

Ndërtesa përfshin 4 kate nëntokë, të cilat pritet të shfrytëzohen për parkim (48 poste parkimi), depo, dhe për pajisje teknike dhe mekanike që do të mbështesin funksionimin e ndërtesës.

Kati përdhe do të përdoret për shërbime të ndryshme, si dyqane apo ambiente komerciale, ndërsa kati +1, +2 dhe +3, janë dedikuar për zyra, duke krijuar një zonë dinamike që i shërben jo vetëm banorëve të objektit, por edhe komunitetit përreth.

Katet e sipërme, nga kati i 4-të e lart, janë projektuar për funksion banimi dhe do të ofrojnë apartamente të një cilësie të lartë, të cilat do të plotësojnë nevojat për një standard të lartë jetese. Projekti synon të krijojë apartamente moderne, të ndriçuara mirë dhe të dizajnuara për të maksimizuar përdorimin e hapësirës, duke u kujdesur për komoditetin dhe privatësinë e banorëve.

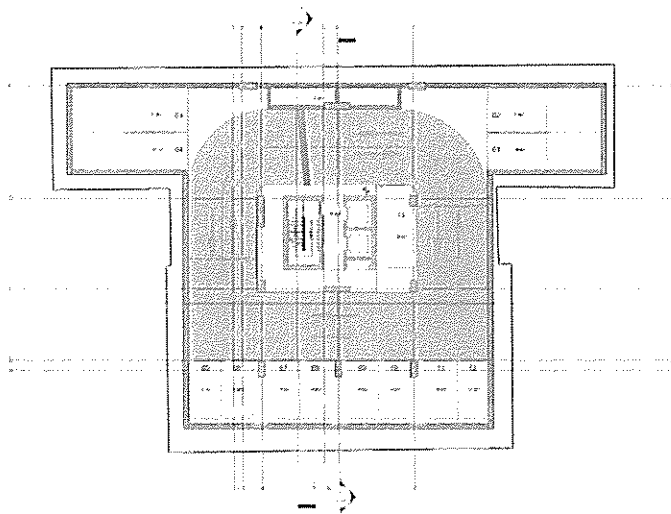


Fig.11 Planimetria e katit të parë nëntokë.

Katet nga kati i 4-të deri në katin e 15-të teknik janë konceptuar për funksion banimi dhe ofrojnë apartamente të tipologjive të ndryshme, të strukturuar me 1, 2 dhe 3 dhoma gjumi. Ky organizim synon të plotësojë nevojat e një spektri të gjerë banorësh, duke ofruar fleksibilitet dhe zgjedhje të ndryshme për të përmbushur kërkesat e jetesës urbane moderne.

Apartamentet janë të dizajnuara në mënyrë funksionale për të maksimizuar shfrytëzimin e hapësirës, duke garantuar komoditetin dhe mirëqenien e banorëve. Tipologjitë përfshijnë:

Apartamente me 1 dhomë gjumi, të përshtatshme për individë apo çifte, që ofrojnë një organizim kompakt dhe efikas të hapësirave.

Apartamente me 2 dhoma gjumi, ideale për familje të vogla, që sigurojnë ndarje të qartë midis hapësirave ditore dhe atyre private.

Apartamente me 3 dhoma gjumi, të destinuara për familje më të mëdha, me hapësira të bollshme për një jetesë më komode dhe funksionale.

Të gjitha apartamentet janë të dizajnuara me standarde të larta në aspektin e ergonomisë dhe ndriçimit natyral. Çdo hapësirë është optimizuar për të krijuar një ambient të rehatshëm dhe efikas, duke ofruar gjithashtu pamje të këndshme dhe akses të lehtë në dritën natyrale falë organizimit të hapur të ambienteve të brendshme. Materialet dhe teknologjitë e përdorura garantojnë izolim të shkëlqyer termik dhe akustik, duke ofruar një mjedis të qetë dhe të këndshëm për jetesë.

Në përfundim, organizimi i kateve nga i 4-ti deri në katin e 15-të teknik përfshin një gamë të gjerë tipologjish banimi, që i përgjigjen nevojave të ndryshme të banorëve, duke ofruar komoditet dhe cilësi të lartë në jetesën urbane.

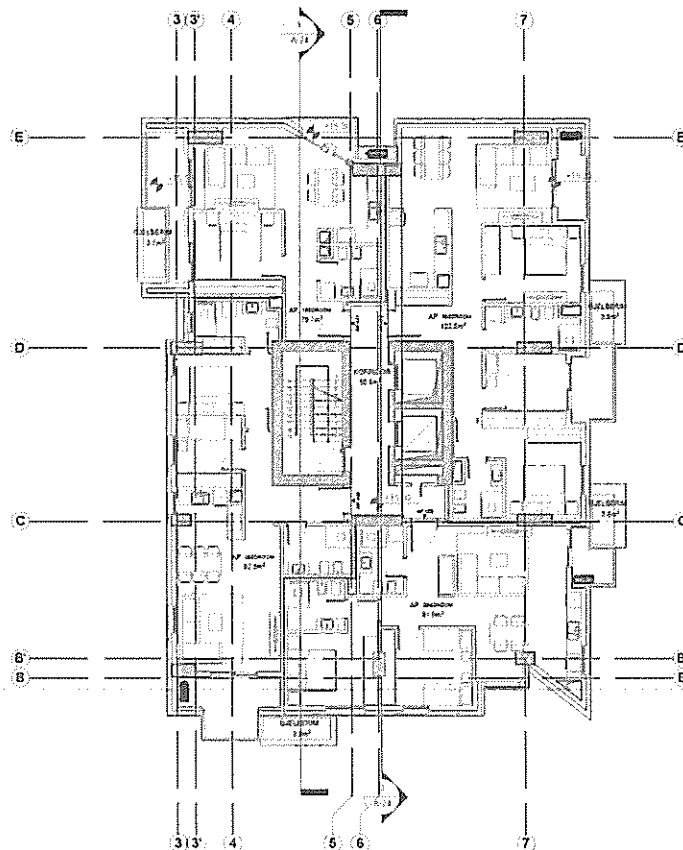


Fig.12 Planimetria e katit të katert.

SIPERFAQET NDERTIMORE		
Objekti	Siperfaqja (m ²)	Funksioni
Kati -4	798.5	Parking
Kati -3	798.5	Parking
Kati -2	798.5	Parking
Kati -1	798.5	Parking
Kati 0	381.0	Njesi sherbimi
Kati 1	418.6	Zyra
Kati 2	432.4	Zyra
Kati 3	441.9	Zyra
Kati 4	448.0	Banim
Kati 5	447.1	Banim
Kati 6	447.7	Banim
Kati 7	444.5	Banim
Kati 8	447.6	Banim
Kati 9	447.2	Banim
Kati 10	447.6	Banim
Kati 11	444.4	Banim
Kati 12	447.6	Banim
Kati 13	447.3	Banim
Kati 14	307.6	Banim
Kati 15	276.1	Banim

4.2 Pamja e Jashtme e Objektit / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave.

Veshja e fasadës për objektin e projektuar është menduar të realizohet me një sistem fasade të ventiluar, që kombinon materiale të cilësisë së lartë dhe teknologji të avancuara për të përmirësuar efikasitetin energjetik dhe estetikën. Materialet kryesore të përdorura për veshjen janë guri travertin dhe sistemi ETICS (External Thermal Insulation Composite System), të cilët sigurojnë izolim termik dhe estetikë moderne në zonat e llozhave dhe ballkoneve.

Fasada do të mbulohet me gur travertin, një material natyror dhe i qëndrueshëm, që ofron një pamje estetike elegante dhe tradicionale, duke e bërë ndërtesën të harmonizohet më mirë me natyrën përreth. Ky material i kombinon cilësitë e tij natyrale me qëndrueshmërinë, ndërkohë që kontribuon në përmirësimin e klimës së brendshme duke lejuar ajrosjen e duhur të fasadës.

Në zonat ku llozhat dhe ballkonet kanë prani më të theksuar, është vendosur sistemi ETICS, i cili përmban një shtresë izolimi termik që ndihmon në reduktimin e humbjeve të energjisë, duke përmirësuar efikasitetin energjetik të ndërtesës dhe duke garantuar mbrojtje nga efektet klimaterike të jashtme.

Hapësirat e dritës janë projektuar me vetrata me profile alumini të cilësisë së lartë dhe dopio xham termik, të pajisur me mbrojtje nga rrezet UV. Kjo zgjidhje siguron izolim akustik dhe termik të shkëlqyer, duke garantuar që hapësirat e brendshme të jenë të mbrojtura nga temperaturat e jashtme dhe rrezet e dëmshme të diellit, pa humbur ndriçimin natyral.

Në ballkone dhe llozha, janë parashikuar parapete xhami që synojnë të rrisin transparencën dhe të ofrojnë pamje të qarta të ambientit përreth. Këto elemente arkitekturore moderne krijojnë një lidhje të fortë vizuale mes hapësirave të brendshme dhe natyrës, duke rritur përvojën e banorëve dhe duke shtuar një ndjesi hapësire.

Ndërtimi i ri, projektuar nga Focus Architecture, synon të ndërtojë një marrëdhënie të harmonizuar me natyrën, duke ndjekur tendencat e arkitekturës bashkëkohore. Frymëzuar nga stilet më të fundit të ndërtimeve të reja, ky objekt përfshin materiale natyrore dhe teknologji të avancuara për të krijuar një ndërtesë funksionale, të qëndrueshme dhe estetikiisht tërheqëse, që ofron një përvojë unike të jetesës për banorët.

Në përfundim, veshja e fasadës dhe elementët arkitektonikë janë zgjedhur me kujdes për të maksimizuar efikasitetin energjetik dhe për të ofruar një ndërtesë moderne që integrohet natyrshëm me mjedisin e saj.



Fig.13 Fasada Lindore dhe Jugore



Fig.14 Pamje 3 dimensionale



Fig.15 Pamje 3 dimensionale

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Nr.	Emertimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m ²	980.0
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	381.0
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m ²	6,726.6
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m ²	3,194.0
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m ²	9,920.6
6	Lartësia maksimale e strukturës nga terreni i sistemuar	m	57.24
7	Koeficienti i shfrytëzimit	%	38.9%
8	Intensiteti i ndërtimit		6.86
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	1, 12, 14, 15 dhe 16
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	4
11	Sipërfaqja e verandave	m ²	153.4

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 1/190; 1/756

Zona Kadastrale: 8270

Kufizimet:

Veri: me pronën 1/380

Lindje: me pronën 1/81 dhe 1/85

Jug: me pronën 1/95 dhe 1/172 ,1/337

Perëndim: me pronën 1/198, 1/ 199, 1/96 dhe 1/337

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri	1m (Kallkan)	për Volumin 12K
	1m (Kallkan)	për Volumin 14K
Lindje	5m	për Volumin 14K
Jug	5m	për Volumin 16K
	5m	për Volumin 1K
Perëndim	5m	për Volumin 16K

Distancat nga objektet ekzistuese:

Jug 16.6m nga objekti ekzistues 8K për Volumin 16K

Lindje 8.2m nga objekti ekzistues 4K për Volumin 14K

Perëndim 8.6m nga objekti ekzistues 4K për Volumin 16K

Veri 36.6m nga objekti ekzistues 3K për Volumin 14K

Ballkonet më të ulëta në faqen lindore për volumin 14-katësh të objektit ndodhen në kuotën relative +15.3m dhe kuotën absolute +115.9m, e cila është mbi kuotën absolute të objektit katërkatësh që ndodhet në lindje të pronës, me një lartësi relative prej 14.8m dhe kuotë absolute +115.1m.

Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Hapësirat e jashtme janë konceptuar për të ofruar një balancë mes funksionalitetit, estetikës dhe komoditetit për banorët dhe vizitorët. Në planin e sistemeve është parashikuar që hyrja kryesore në ndërtesë të jetë e pozicionuar në mënyrë të tillë që të krijojë një qasje të lehtë dhe të dukshme. Rrugët ekzistuese sigurojnë lëvizjen e qetë të këmbësorëve dhe automjeteve, ndërkohë që ndarjet e qarta mes këtyre dy flukseve do të minimizojnë ndërprerjet dhe rreziqet.

Do të përfshihen kënde të posaçme pushimi, trotuare të gjera dhe një shesh të vogël, i cili do të ofrojë një hapësirë qetësuese, larg zhurmave të zonave komerciale.

Zonat e gjelbërta janë konceptuar për të përmirësuar cilësinë e jetës në kompleks dhe për të siguruar mikroklimë të favorshme. Këto përfshijnë një kombinim të gjelbërimit të ulët, me mbjellje bimësh dhe shkurre dekorative që kërkojnë mirëmbajtje minimale dhe kontribuojnë në estetikën e përgjithshme të kompleksit.

Për aksesin në katet nëntokësore të objektit, është parashikuar një rrugë hyrëse e dedikuar dhe ramp që lidh direkt të katër katet nëntokësore, të cilat janë dedikuar për parkim dhe shërbime teknike. Rruga dhe rampa janë të vendosura në mënyrë të tillë që të mos ndërpresin hapësirat e dedikuara për këmbësorë dhe të sigurojnë qasje të qetë. Në përfundim, ky plan i sistemeve i përgjigjet nevojave të banorëve duke ofruar hapësira të organizuara funksionalisht dhe estetikisht, ndërsa garanton një akses të qartë dhe të sigurt në katet nëntokësore.

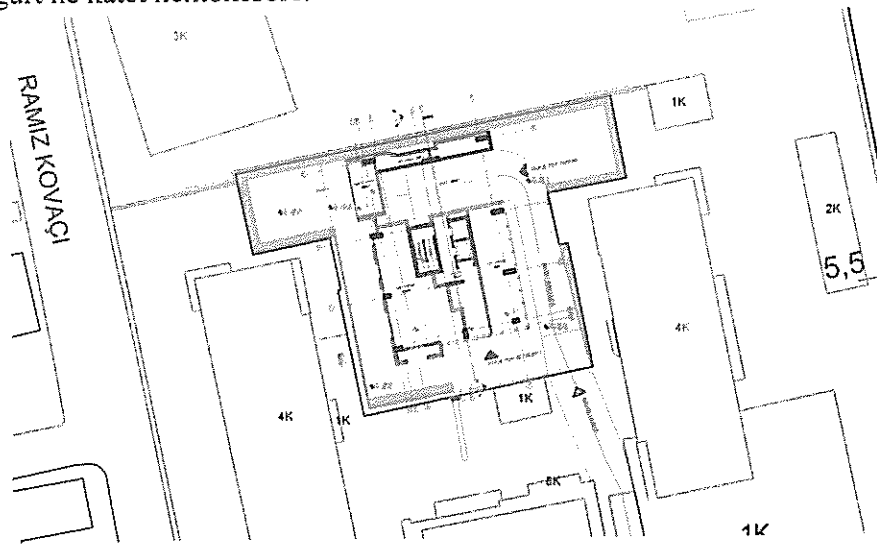


Fig.16 Plani i sistemeve

5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

FRAGMENT NGA PLANIMETRIA E TIRANËS, ZK.8270, TR; R-10

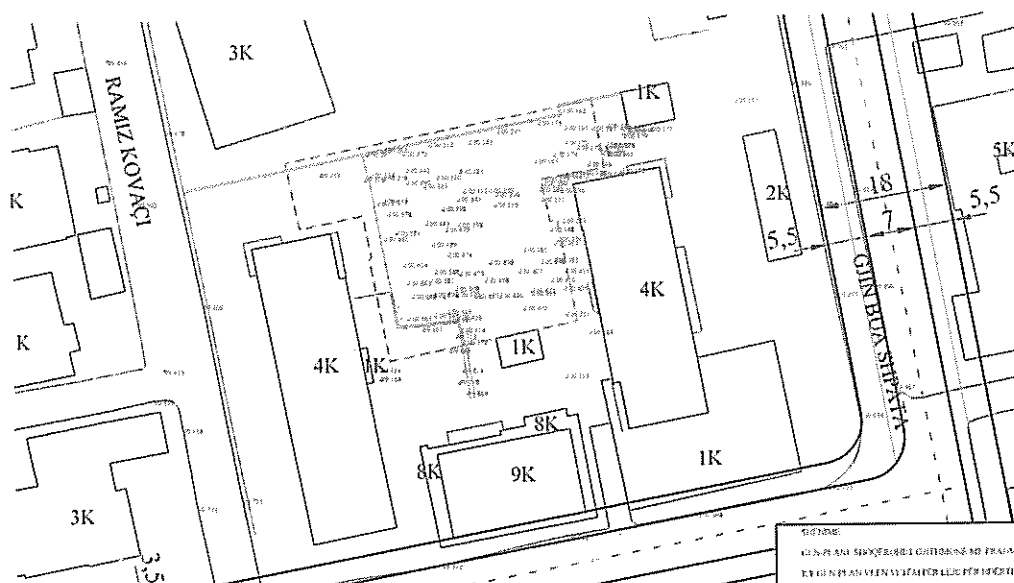


Fig.17 FRAGMENT NGA PLANIMETRIA E TIRANËS, ZK.8270, TR; R-10

Infrastruktura mbetet e pandryshuar dhe përputhet me gjendjen ekzistuese të paraqitur në hart