



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE

KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

OBJEKTI: "ASTIR RESIDENCE 2" GODINË MULTIFUNKSIONALE , SHËRBM DHE
BANIM 1, 11 KAT MBI TOKË DHE 2 KAT NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË BASHKIA
TIRANË DHE ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQERINË "MIVITA" SH.P.K

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.U



Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENËRGJITIKËS

Z.N.J. BELINDA BALLUKU



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.41 , Datë 19.02.2025

Zhvilluesi: "MIVITA" sh.p.k

Projektues: SOFIA ALBRIGO

ARCHITECTURE (STUDIO LOKALE : BG STUDIO)



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 Funksionet, aktivitetet e propozuara dhe pamja e jashtme e godinave
 - 4.2 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
 - 4.3 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës
 - 5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

1. Dispozita të përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për "ASTIR RESIDENCË 2" GODINË MULTIFUNKSIONALE , SHËRBIM DHE BANIM, 1,11 KAT MBI TOKË DHE 2 KAT NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË BASHKIA TIRANË DHE ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQERINË "MIVITA" SH.P.K

Baza Ligjore:

Ligji 107/2014, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit" miratuar (i ndryshuar) neni 7 dhe neni 28.

Vendimi nr.408, datë 13.05.2015 i Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit" (e ndryshuar).

Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr.1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit (i ndryshuar).

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

"Astir Residence" ndodhet në zonën e Astirit në qytetin e Tiranës. Zona e Astirit ndodhet në jug-perëndim të Tiranës, afër qendrës së kryeqytetit, dhe është një nga zonat më të zhvilluara dhe të frekuentuara. Zona e Astirit, përfaqëson një nga lagjet urbane më dinamike dhe në zhvillim të shpejtë të kryeqytetit. Territori përreth zones së godines, pjesë integrale e kësaj zone, karakterizohet nga një strukturë e dendur urbane, me ndërtesa të reja banimi dhe aktivitete të ndryshme ekonomike e shërbimi. Topografia e zonës është kryesisht e sheshtë, me një pjerrësi të lehtë që anon drejt jugperëndimit. Lartësia mbidetare varion mesatarisht nga 110 deri në 130 metra, pa prani të relievit të theksuar kodrinor. Mungesa e elementeve natyrore si lumenj apo përroska është e zëvendësuar nga rrjete të kanalizimeve të ndërtuara dhe struktura të urbanizuara tërësisht. Ajo ka pasur një rritje të shpejtë urbane dhe infrastrukturore, me ndërtimin e shumë pallateve dhe objekteve të tjera. Astiri është i njohur për ndërlidhjen e tij të mirë me rrugët kryesore të Tiranës, duke e bërë atë një vend të preferuar për banim dhe aktivitete ekonomike.

Astir Residence është një godinë multifunksionale e përbërë nga 1,11 kat mbi tokë dhe 2 kate nëntokë, me funksion shërbim dhe banim.

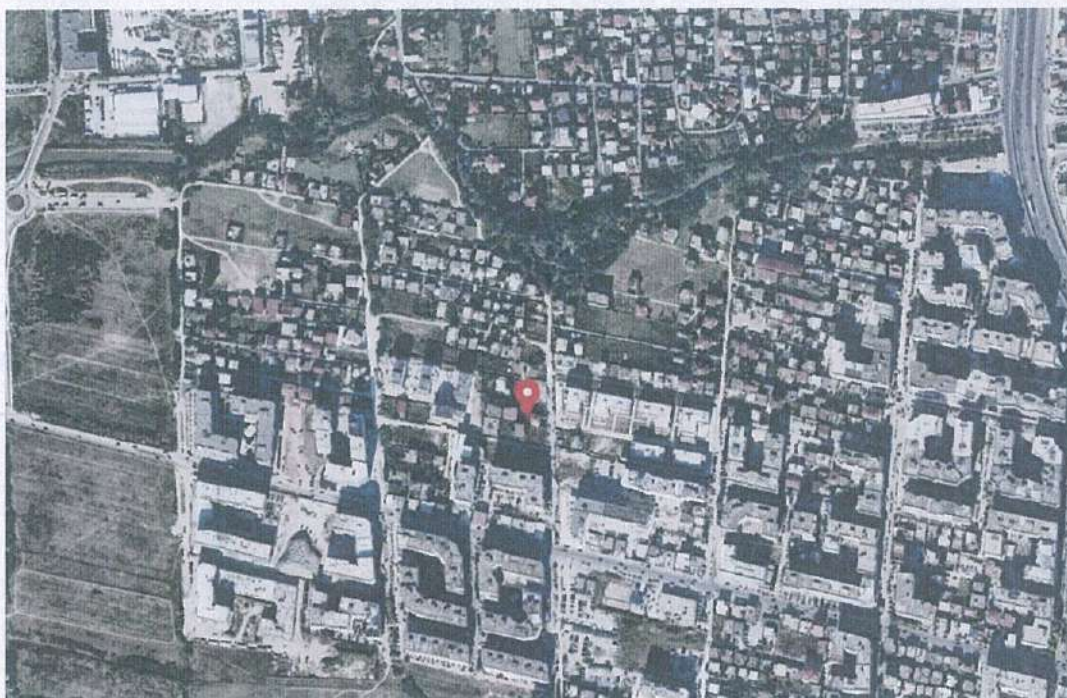


Foto 1. Vendodhja e zonës të ndërtimit

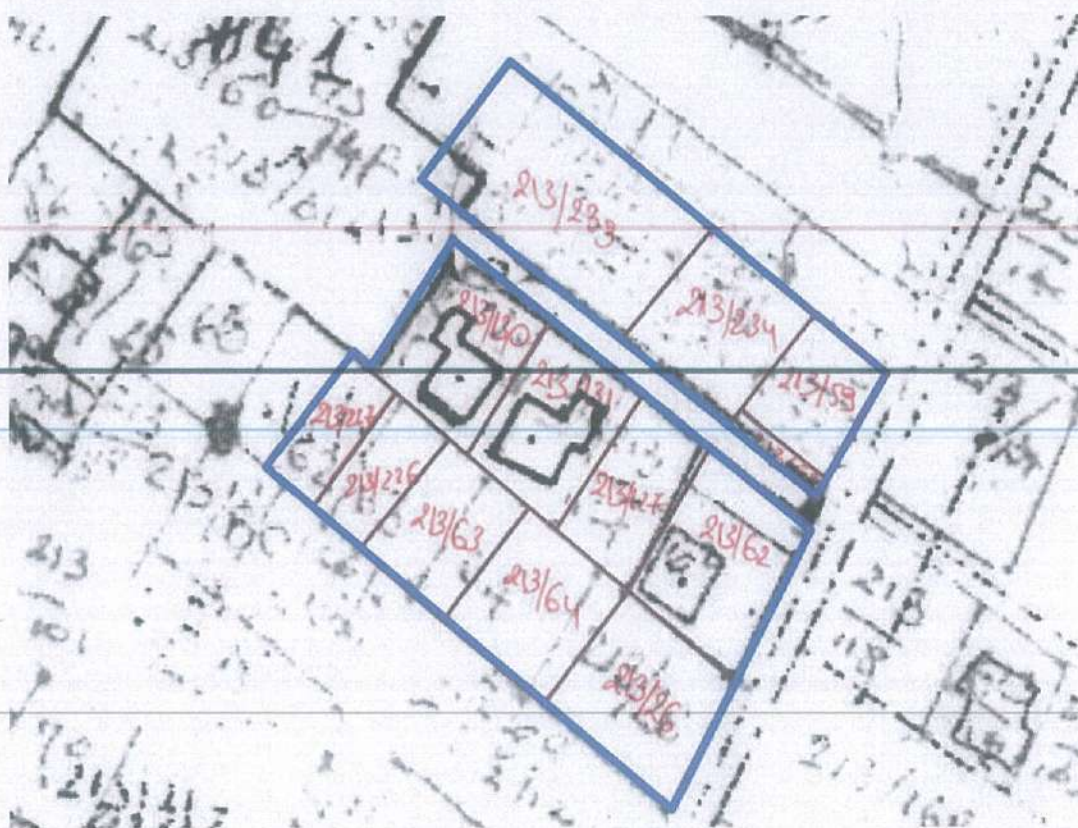


Foto 2. Parcela e pronës

Sipërfaqja totale e propozuar për zhvillim është **4882 m²** e parcelës në pronësi të pronarit si më poshtë (Tabela 1):

Tabela 1. Përshkrimi i pronës

Zona Kadastrale	Numri Pasurisë	Pronari	Sipërfaqja (m²)
2679	213/26	MIVITA SHPK	518
2679	213/59	MIVITA SHPK	342
2679	213/62	MIVITA SHPK	463
2679	213/63	MIVITA SHPK	58
3866	213/63	MIVITA SHPK	300
3866	213/64	MIVITA SHPK	400
2679	213/127	MIVITA SHPK	300
2679	213/130	MIVITA SHPK	400
2679	213/131	MIVITA SHPK	400
2679	213/226	MIVITA SHPK	200
2679	213/227	MIVITA SHPK	200
2679	213/233	MIVITA SHPK	801
2679	213/234	MIVITA SHPK	500

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Referuar nenit përkatës të rregullores së PPV-së, më poshtë janë kushtet urbane të zonës për ndërtim:

Vendim i KKT Nr.12, dt.27.02.2019 – Leje zhvillimi objekte bujqësore (i azhoirnuar)

- Sipërfaqja e zonës së propozuar për zhvillim: **4882 m²**
- Sipërfaqja e gjurmës për ndërtim: **1834.1 m²**
- Sipërfaqja totale për ndërtim mbi tokë: **17030.1 m²**
- KSHT (*Koeficienti i shfrytëzimit të territorit*): **37.5 %**
- Intensiteti: **3.4**

Distancat nga kufiri i pronës:

- Veri : 3.6-3.2 m
- Jug : 10.8-11.2m
- Lindje : 12.7-18.2m
- Perendim : 5.2-5.8m

Distancat nga aksi i rrugës:

- Lindje : 16.6 m
- Jug : 5.5 m

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



Foto 3. Harta e PPV për zonën në zhvillim

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Objekti "ASTIR RESIDENCE 2" GODINË MULTIFUNKSIONALE , SHËRBIM DHE BANIM, 1,11 KAT MBI TOKË DHE 2 KAT NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË BASHKIA TIRANË DHE ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQERINË "MIVITA" SH.P.K ndodhet në zonën kadastrale 2679 dhe 3866. Siperfaqja shtrihet në një sipërfaqe 4882 m². Ka një akses të mirë rrugor. Aktualisht, në pronë ka disa ndërtime të ulta të tipit vila individuale. Gjithashtu objektet e tjera në zonë janë kryesisht të vjetra dhe të ulta të tipit vila individuale 1-3 kate. Por zona në vitet e fundit ka ndryshuar prej ndërtimeve të reja. (Foto 4 dhe foto 5) , Në disa objekte kemi përdorimin e kateve përdhe për biznese dhe shërbime të ndryshme, por nuk janë aq të shpeshta. Zona është kryesisht me objekte banimi.



Foto 4. Foto të gjëndjes ekzistuese (01)



Foto 5. Foto të gjëndjes ekzistuese (02)

4. Rregullat e zhvillimit të territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara dhe pamja e jashtme e godinave

Koncepti i ndërtesës buron nga një shembull arkitekture alpine në Zvicër ku fasada është e bazuar në përdorimin e betonit të derdhur në material druri, i cili është pikturuar me të bardhë (vetëm pikturë, pa stucco). Linjat dhe shenjat e prej druri janë të dukshme, duke ruajtur një karakter autentik dhe të thjeshtë të strukturës. Ky trajtim krijon një lidhje mes materialeve natyrale dhe një estetike moderne. Godina përshkohet në të gjitha katet nga një pus drite i cili fillon nga tarraca dhe depërton deri në katin 0 duke krijuar kështu një atrium të brendshëm dhe duke ndarë hapësirat në forma gjeometrikisht të rregullta me nga 12 apartamente në secilin kat të cilat janë orientim të mirë dhe dritë të bollshme. Godina e madhe do të jetë e përbërë nga apartamente të moduleve të ndryshme duke i ndarë ato në :

- Parking nën kate -2 dhe -1
- Hapësira shërbimi dhe kafene
- Kate banimi

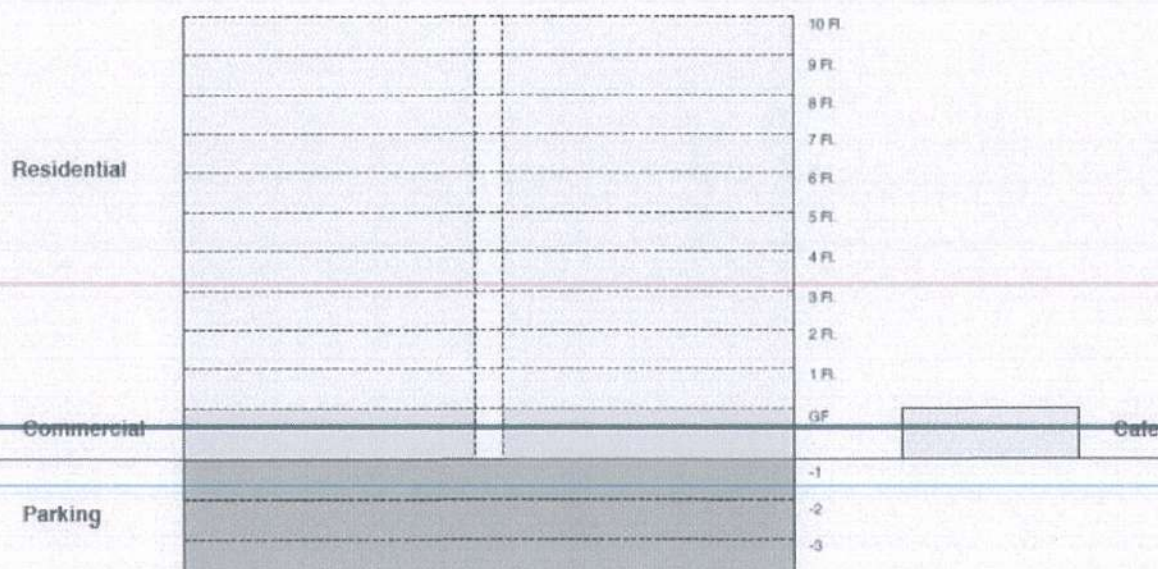


Foto 6. Tipologjia e godinës

PLAN I KATIT -1

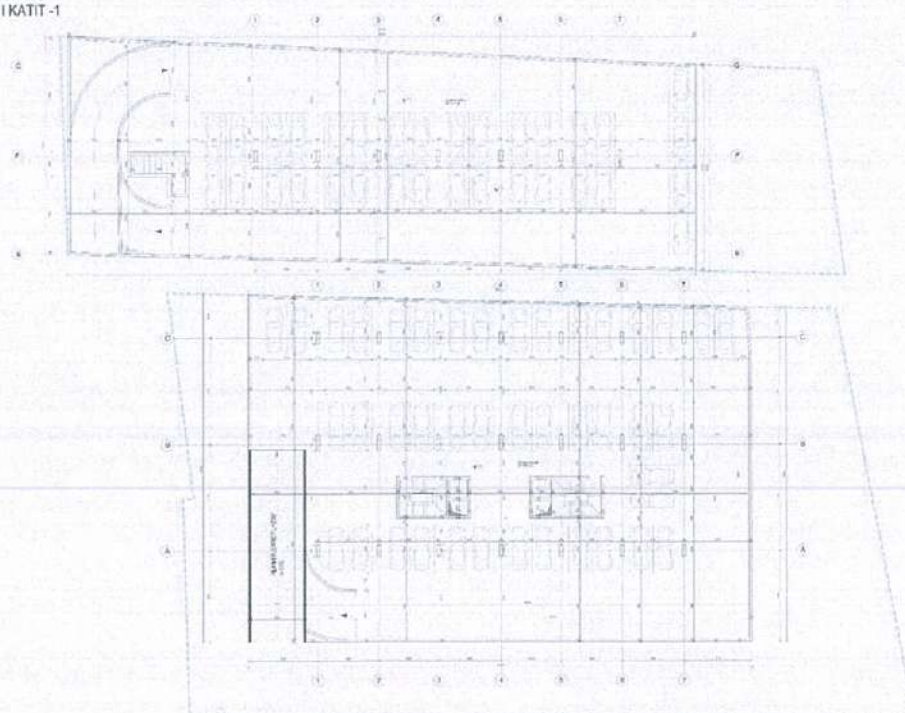


Foto 7. Planimetri Kati -1 (Parkim nëntokesor)

PLAN I KATIT -2

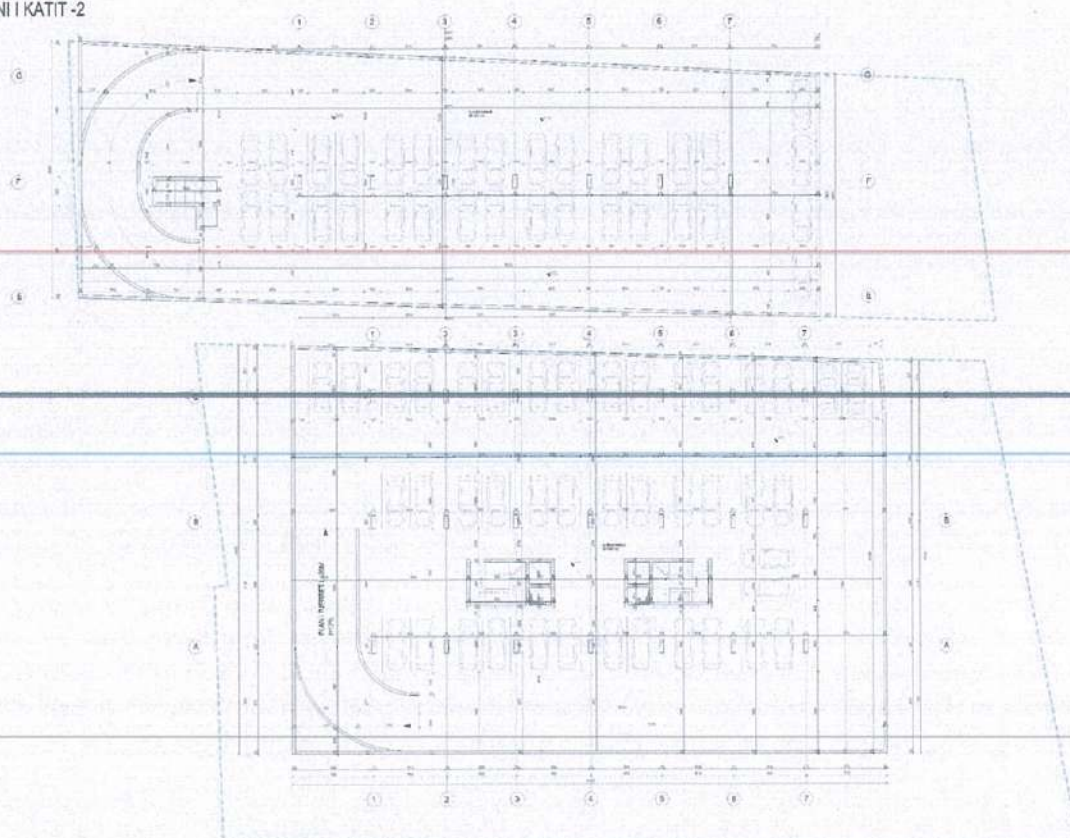


Foto 8. Planimetri Kati -2 (Parkim nëntokesor)

Planimetri kati perdhe

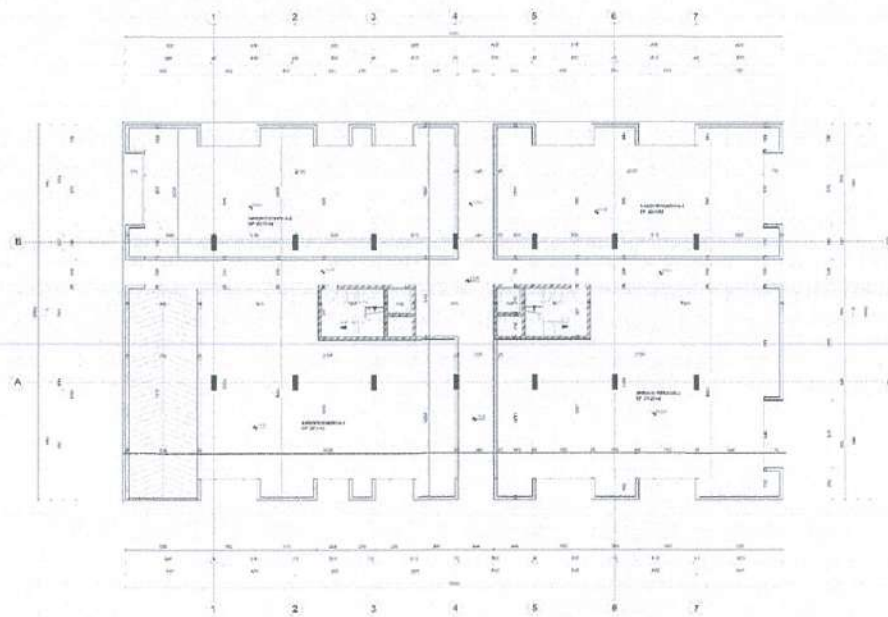


Foto 9. Kati Përdhe Kuota +0.00 (Siperfaqe 1834.1 m2)

Planimetri kati i pare

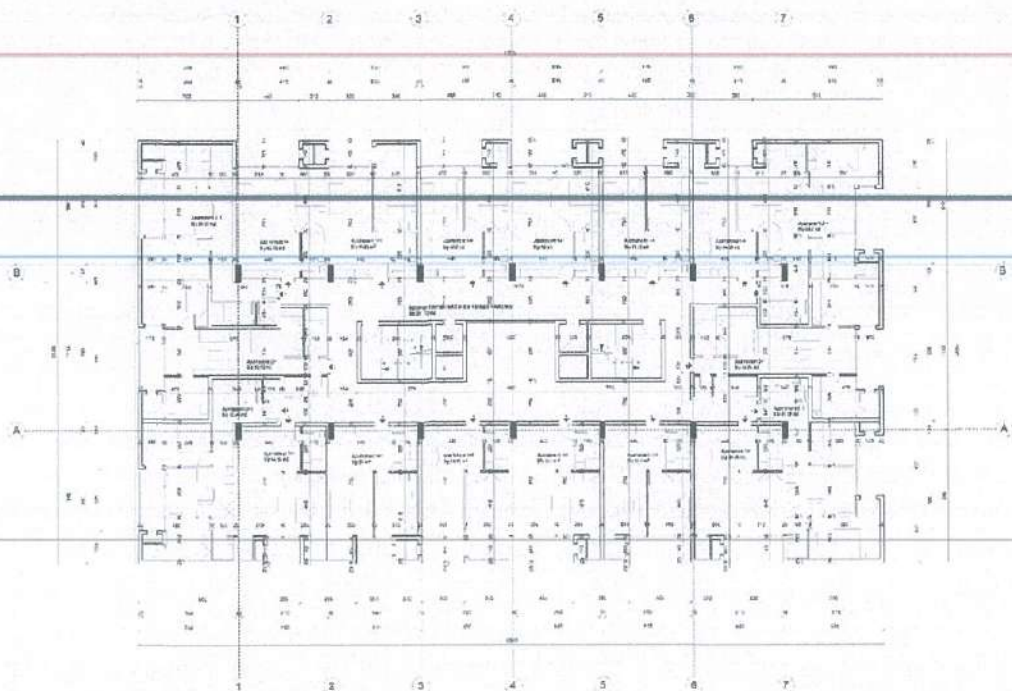


Foto 10 . Kat Tip Banimi (Siperfaqe 17030.1 m2)

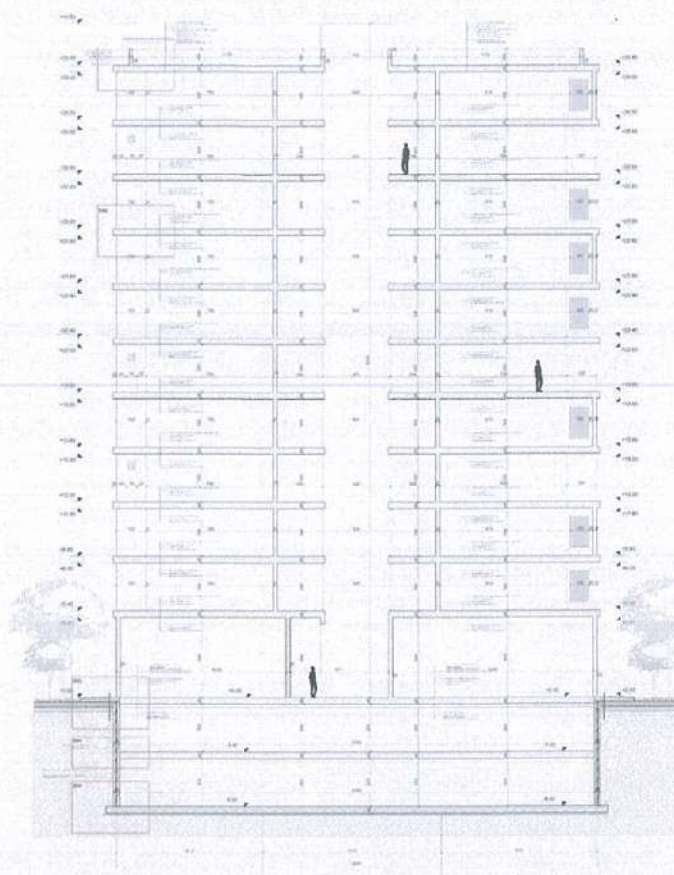


Foto 11 . Prerje 1-1

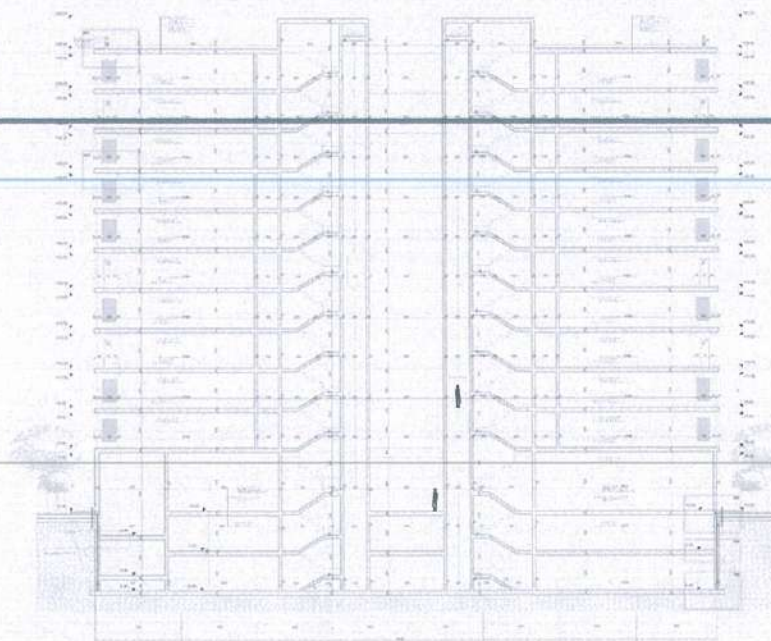


Foto 12 . Prerje 2-2

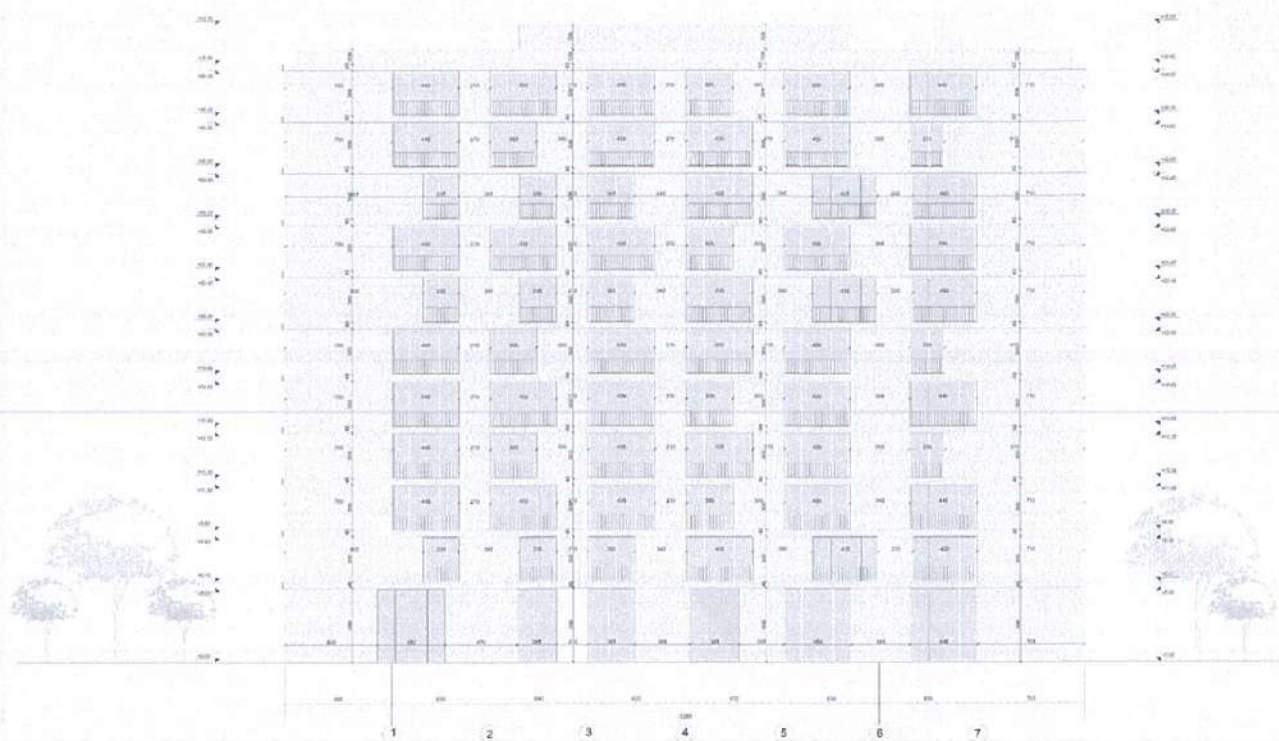


Foto 13. Fasada Jugore

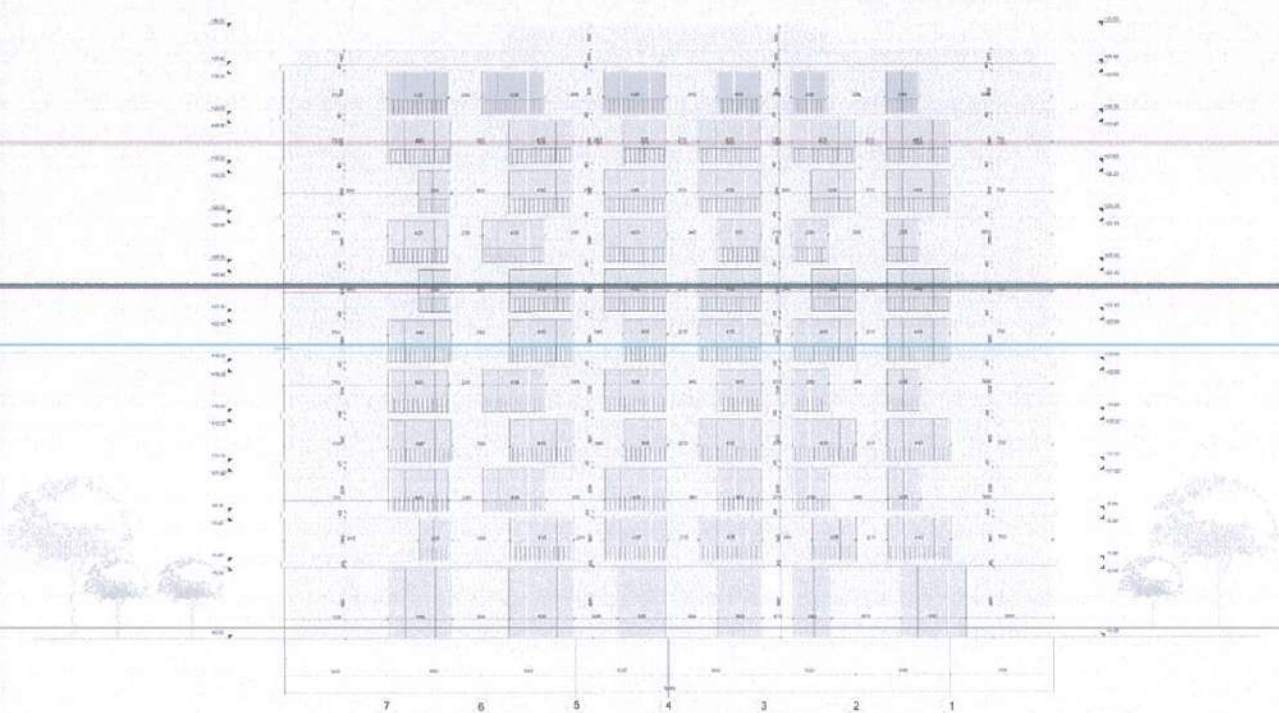


Foto 14. Fasada Veriore

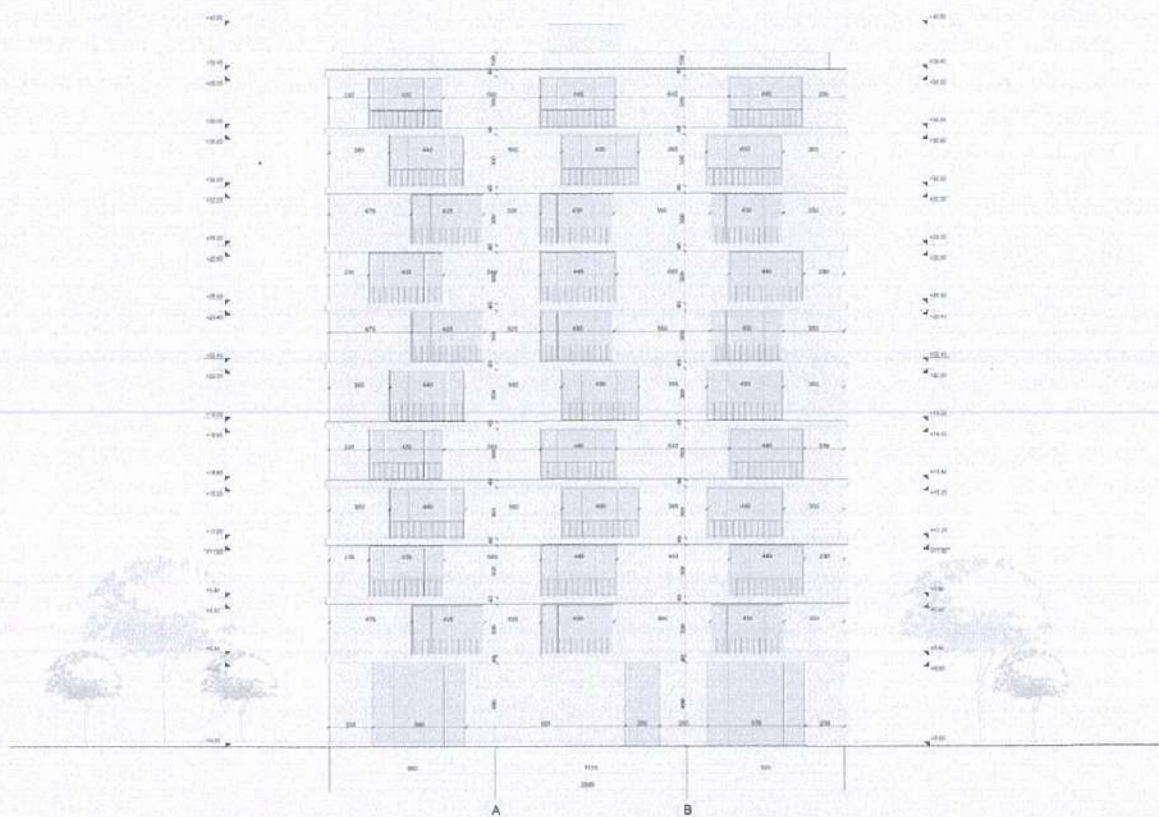


Foto 15. Fasada Lindore

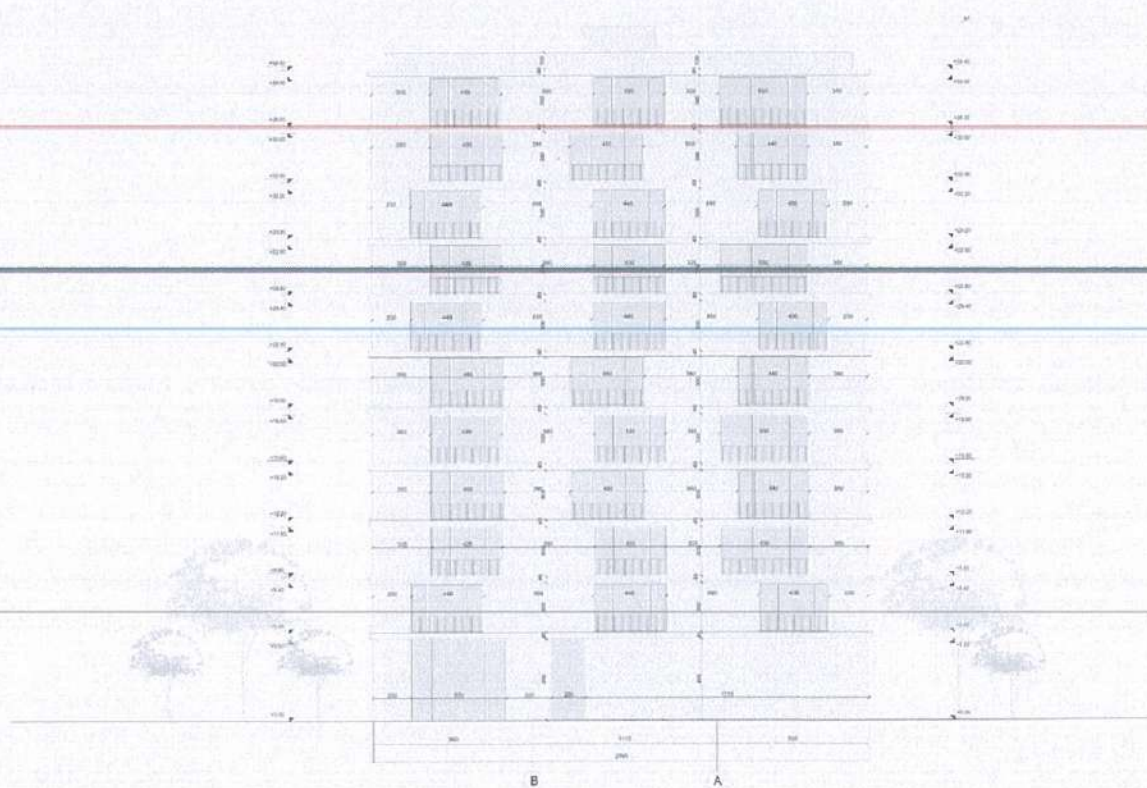


Foto 16. Fasada Perëndimor



Foto 17. Render (01)



Foto 18. Render (02)



Foto 19. Render (05)

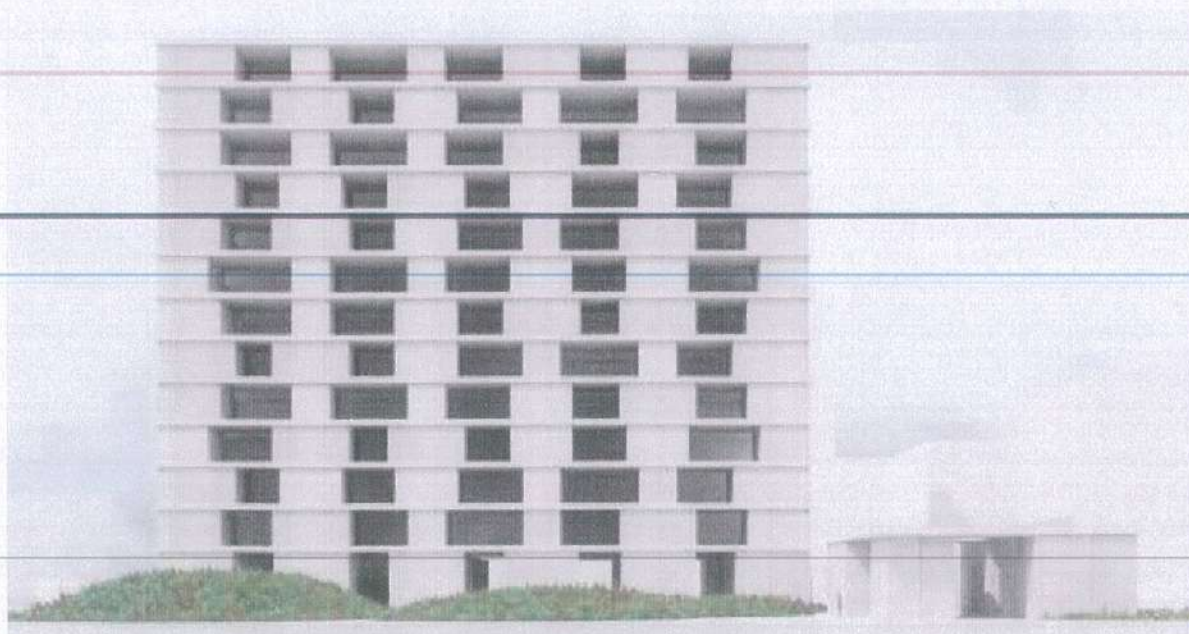


Foto 20. Render (06)

4.2 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 4882 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura: 1834.1 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë : 17030.1 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 37.5 %

Intensiteti i ndërtimit: 3.4

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 40.50 m

Numri maksimal i kateve mbi tokë: 1,11 kate

Numri i kateve nën tokë: 2 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale 2679 Nr. i pasurisë 213/26, 213/59,213/62, 213/127,213/130,213/131,213/226,213/227, 213/63,213/233,213/234.

Zona Kadastrale 3866 Nr. i pasurisë 213/63,213/64

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri 3.6 m - 3.2 m

Jug 10.8 m - 11.2 m

Lindje 12.7 m-18.2 m

Perendim 5.2 m – 5.8 m

4.3 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat përreth objektit janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal duke garantuar akses në raste emergjencash. Hapësira në nivel sistemimesh është një hapësirë e gjelber. Projekti respekton terrenin ekzistues dhe shtrihet në mënyrë lineare përgjatë vijave topografike. Parkimet janë zgjidhur në nivel nëntoke ku në total janë 2 kate të cilat do të jenë në shërbim të automjeteve të residentëve .

5 Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.2 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Infrastruktura rrugore e zonës është në përmirësim të vazhdueshëm, me rrugë të asfaltuara, ndriçim publik dhe trotuare, megjithëse hapësirat publike dhe gjelbërimi janë ende të kufizuara. Në përgjithësi, territori rreth kësaj zone, përfaqëson një zonë me potencial të lartë zhvillimi urban dhe përfshin tiparet tipike të transformimit të periferive të Tiranës në zona me funksione të përziera rezidenciale dhe komerciale.

Zona përreth rrugës së godines është pjesë e një rrjeti rrugor urban që lidhet ngushtësisht me arteriet kryesore të qytetit:

- Unaza e Re (Rruga “Teodor Keko”) përfaqëson aksin kryesor që siguron lidhjen me zonat e tjera të Tiranës, si Lapraka, Kombinat dhe Yzberishti.
- Rruga ku ndodhet godina është rrugë dytësore me akses të mirë në Unazë dhe rrugët e brendshme të Astirit. Ajo ka një seksion të asfaltuar me gjerësi mesatare, por me problematika të përkohshme në trotuare dhe vendparkime.
- Shumë rrugë sekondare dhe lagjeje janë të sistemuara pjesërisht, me përmirësime të vazhdueshme nga Bashkia e Tiranës.

Rrjeti elektrik

- Zona furnizohet nga nënstacione të shpërndarjes që burojnë nga nënstacioni kryesor i Vaqarr-Lapraka, me dalje 20 KV që kalojnë nën tokë dhe mbi tokë.
- Kabllot e tensionit të mesëm dhe të ulët janë të shtrira kryesisht në rrugët kryesore. Në lagjet përreth, rrjeti është i kombinuar, në disa pjesë nëntokësor dhe në disa mbi shtylla ajrore.
- Për banesat dhe bizneset janë instaluar kabina elektrike dhe matësa individuale për furnizim të qëndrueshëm.

Rrjeti i kanalizimeve (ujërat e zeza dhe të bardha)

- Kanalizimet janë të ndara në dy rrjete: për ujërat e zeza dhe për ujërat e bardha (shiut).
- Rrjeti i ujërave të zeza është i lidhur me kolektorët kryesorë të qytetit që kalojnë në pjesën perëndimore të Tiranës.
- Ujërat e bardha kalojnë në kolektorë sipërfaqësorë dhe në disa raste në rrjete të përbashkëta me të zezat, çka krijon probleme gjatë reshjeve të dendura.

Rrjeti i komunikimit dhe telekomit

- Të gjitha rrjetet kryesore të telefonisë dhe internetit janë të pranishme: Albtelecom, Vodafone, One, si dhe disa ISP lokale.
- Linjat janë kryesisht nëntokësore në rrugët kryesore dhe mbi shtylla në rrugët e brendshme.
- Shkalla e mbulimit me fibër optike është e lartë, sidomos për objektet e reja të banimit dhe bizneset.