



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

**KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT**

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“KOMPLEKS REZIDENCIAL DHE SHËRBIMI, 1-30 KATE ME 3 KATE
NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "KASTRIOTËT”,

**MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.**

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.06, Datë 20/11/2024

Projektues:

RCR Architectes
iRI shpk



Zhvillues:

Pajtoni shpk



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 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



19:

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: "KOMPLEKS REZIDENCIAL DHE SHËRBIMI, 1-30 KATE ME 3 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "KASTRIOTËT", me zhvillues Pajtoni shpk, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit, ku është planifikuar të realizohet projekti, ndodhet në njësinë KA/165, në Tiranë. Njësia strukturore pozicionohet në pjesën perëndimore të qytetit të Tiranës. Ajo ndodhet në një distancë prej rreth 4 km nga qendra e qytetit në vijë ajrore. Kjo njësi kufizohet nga dy rrugë kryesore me rëndësi strategjike: rruga "Kastriotët", e cila përbën një aks të rëndësishëm që lidh qytetin e Tiranës me zonat veriore të Shqipërisë, dhe autostrada Tiranë–Durrës, që shërben si arteria kryesore kombëtare që lidh kryeqytetin me qytetin e Durrësit dhe bregdetin perëndimor.

Në anën perëndimore të pronës kalon një rrugë urbane dytësore ekzistuese, e cila siguron lidhje të drejtpërdrejta si me rrugën industriale (rruga dytësore Tiranë–Durrës), ashtu edhe me rrugën e Kamzës.

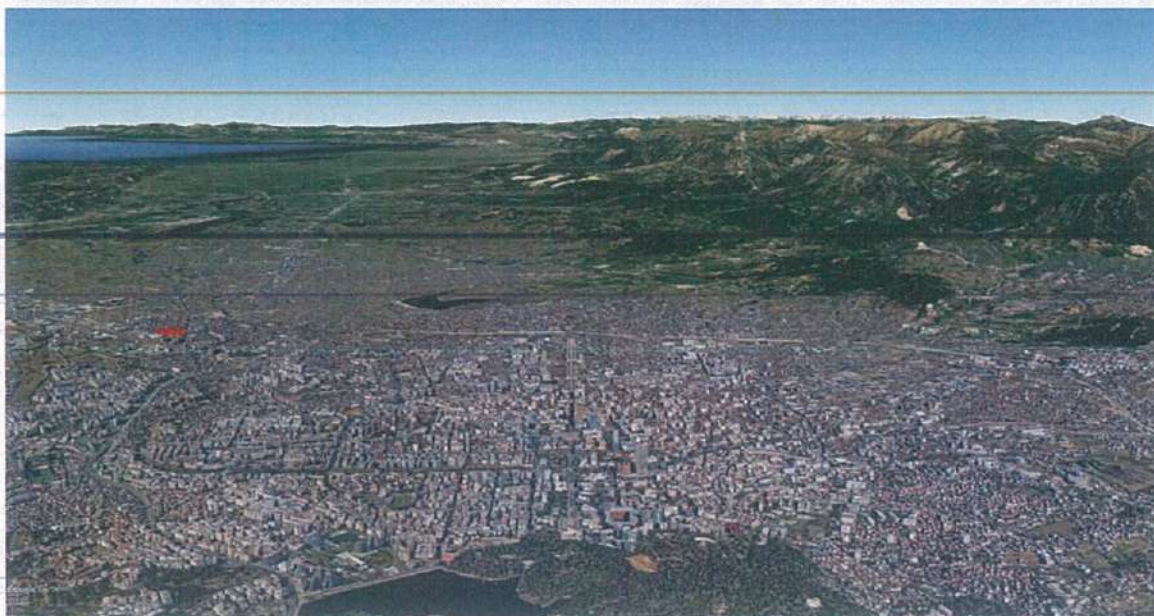


Figura 1 Vendndodhje e pronës



Të gjitha rrugët e përmendura janë ekzistuese dhe të pozicionuara përreth sheshit të ndërtimit, duke garantuar një akses të mirëfilltë dhe një lidhje funksionale me infrastrukturën rrugore të zonës.

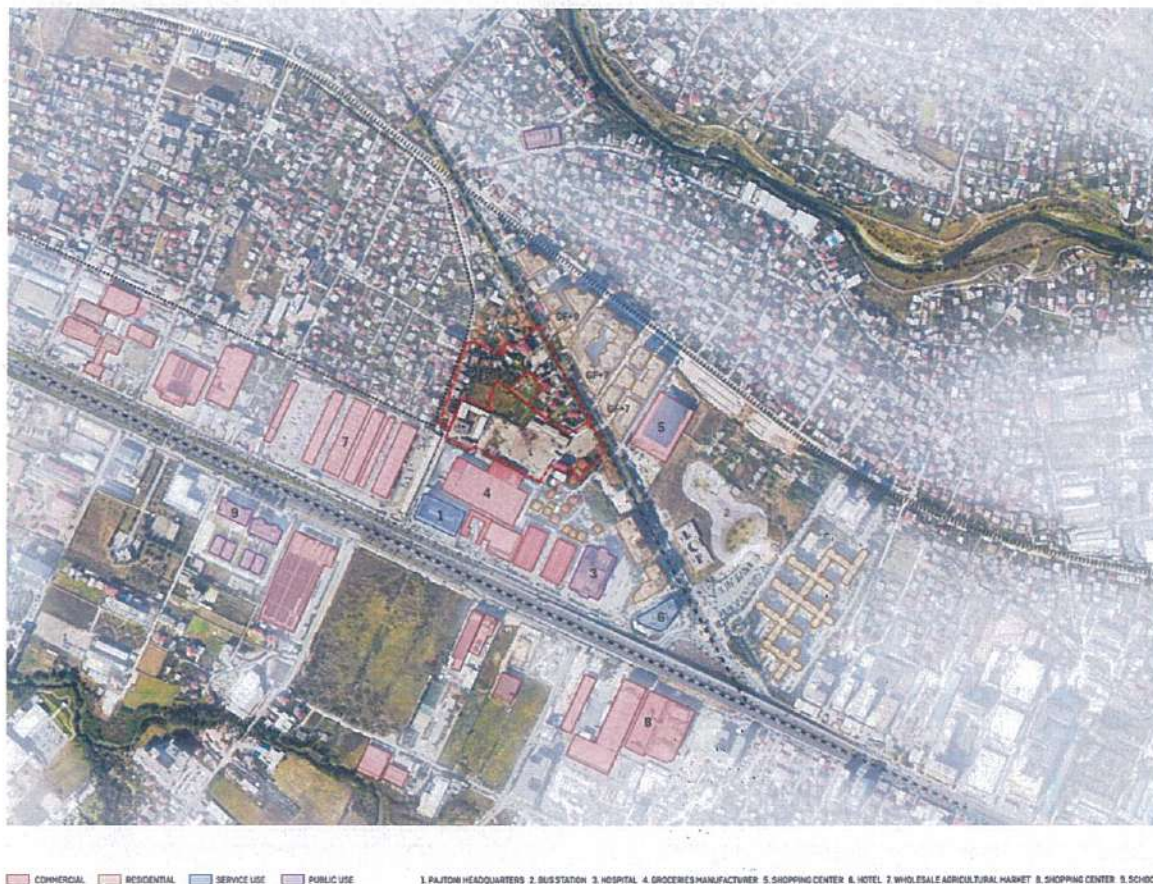


Figura 2 Vendndodhje urbane

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë Tiranë 2030, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi I, datë 14.04.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Tiranë", për zonën e interesit KA/165, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi i strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit apo nga Bashkia e Tiranës me konkurs të hapur ndërkombëtar, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëherë këto struktura dhe parcelat në funksion të tyre përjashtohen nga llogaritja e treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse si dhe nga kushtet e planifikimit të parashikuara sipas neneve 48 deri 57 të kësaj rregullore të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore në respektim të nenit 35 të "Rregullores së Zhvillimit të Territorit", miratuar me VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, e ndryshuar.



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 ndodhet propozimi i projektit “KOMPLEKS REZIDENCIAL DHE SHËRBIMI, 1-30 KATE ME 3 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN “KASTRIOTËT”, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

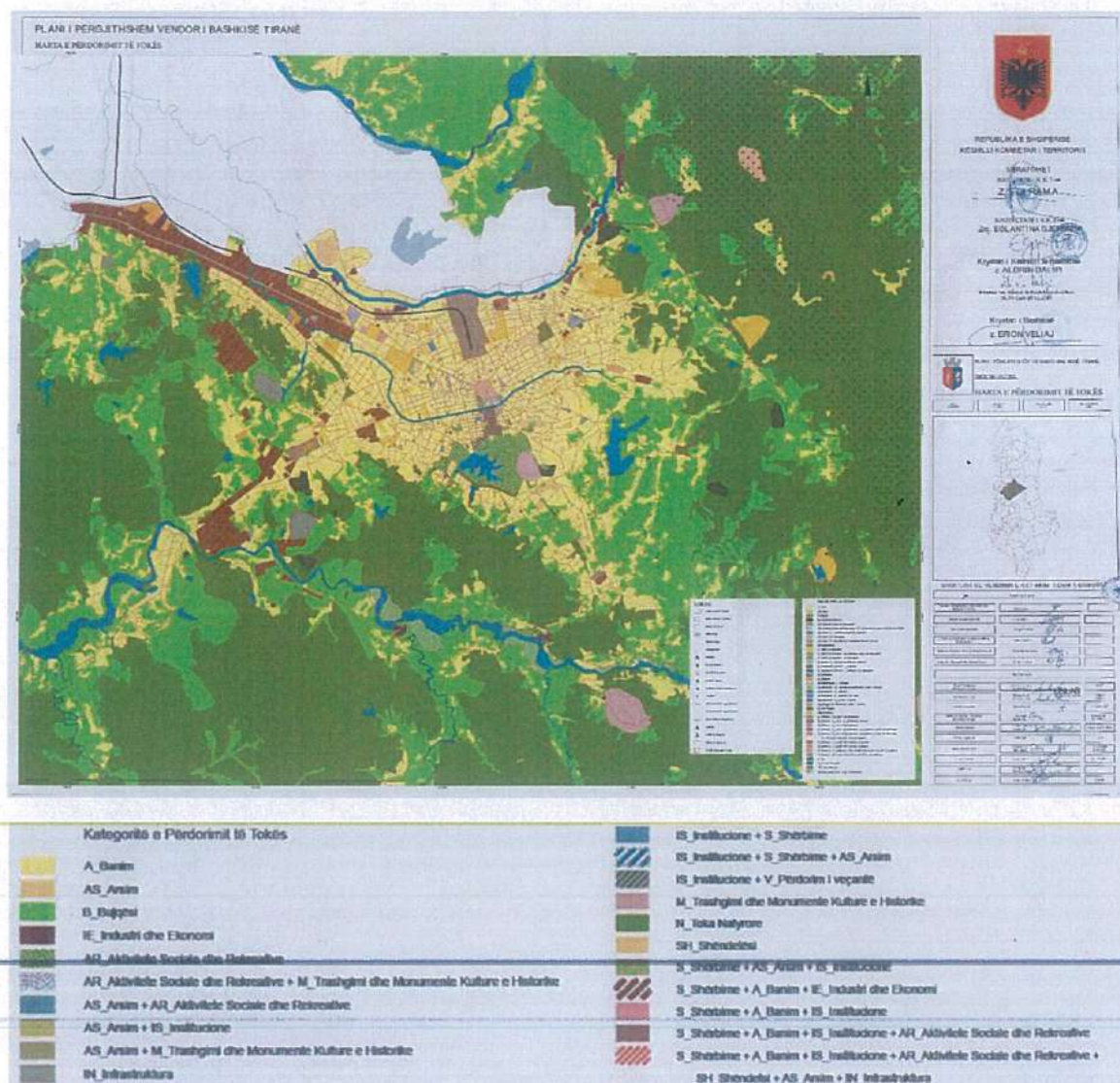


Figura 3 Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës



Figura 4 Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës

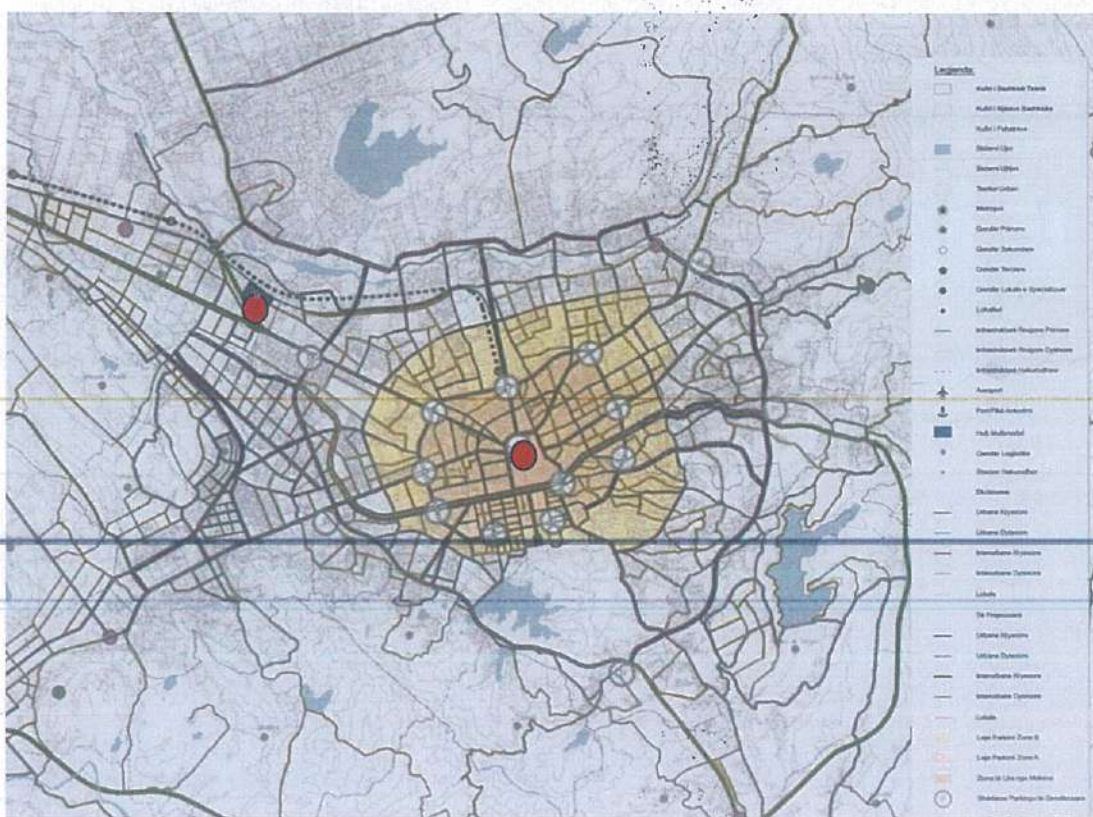


Figura 5 Harta e propozuar e rrjetit rrugor



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Parcela ndodhet në një pozicion strategjik brenda hartës urbane të Tiranës, në një lidhëse midis dy lumenjve kryesorë të qytetit: Tiranës dhe Lanës. Ajo shtrihet në kryqëzimin e dy korridoreve kombëtare me rëndësi të veçantë—rrugës që lidh kryeqytetin me Durrësin dhe asaj që shkon drejt veriut të vendit, në drejtim të Shkodrës. Forma e saj trekëndore, e orientuar natyrshëm drejt qendrës së qytetit, siguron një integrim të drejtpërdrejtë me rrjetin infrastrukturor dhe zhvillimet urbane përreth, duke e bërë këtë parcelë një pikë kyçe për investime strategjike ose zhvillime të mëtejshme urbane.

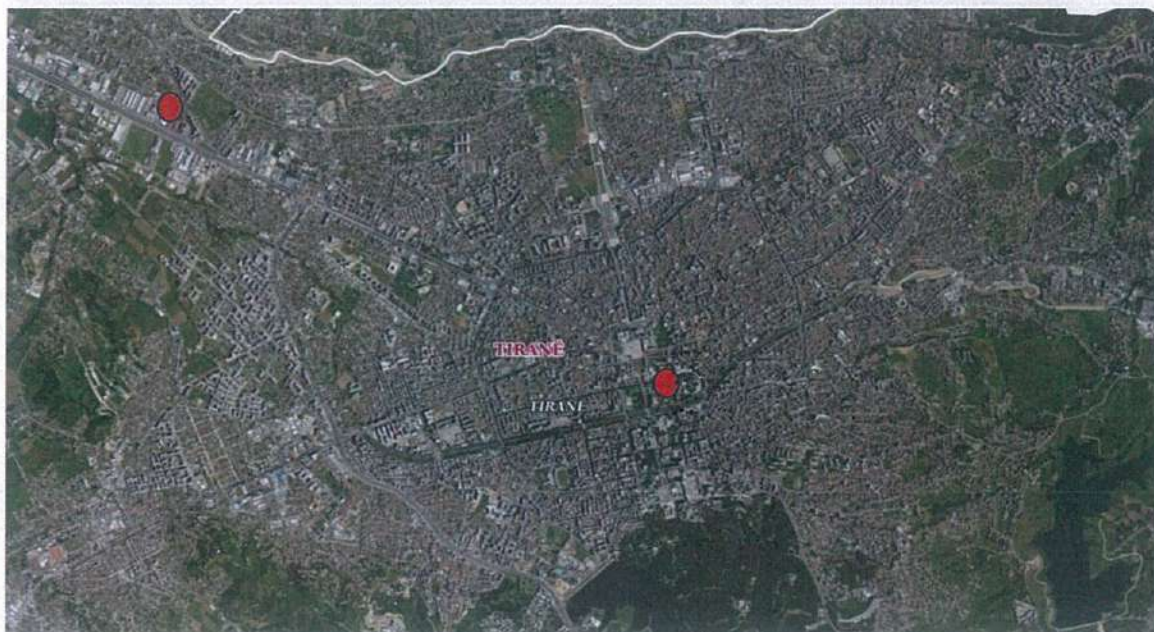


Figura 8 Vendndodhje e pronës

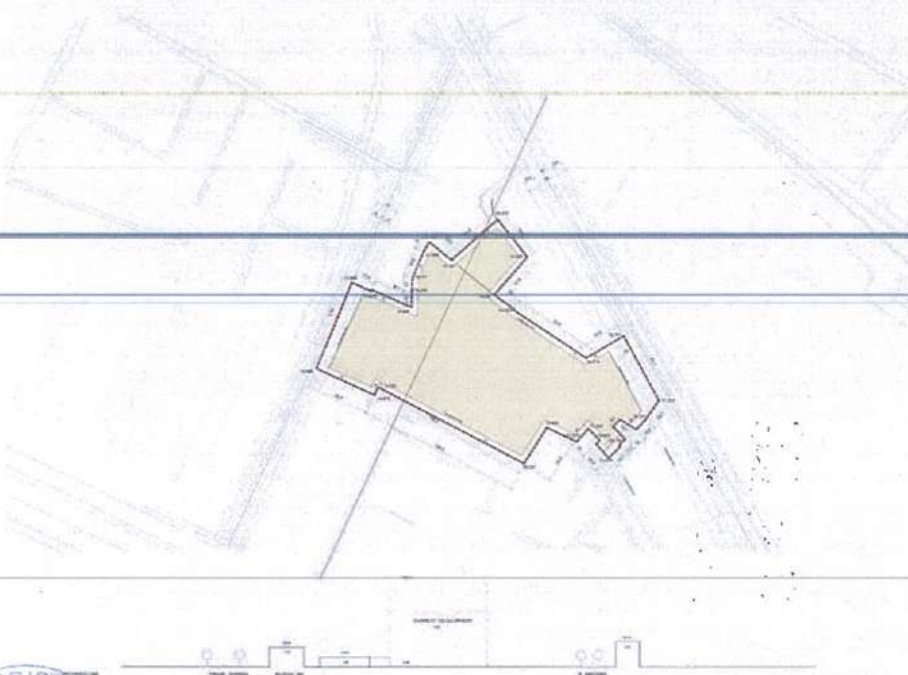


Figura 9 Parcela





Figura 10 Foto të gjendjes ekzistuese



Figura 11 Foto të gjendjes ekzistuese



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Qëllimi parësor i këtij projekti është integrimi harmonik i elementeve të natyrës me jetën urbane, përmes krijimit të një mjedisi të balancuar dhe funksional. Një objektiv tjetër thelbësor është nxitja e zhvillimit të qëndrueshëm të të gjithë zonës përreth, duke aplikuar një qasje të unifikuar arkitekturore, e cila siguron koherencë vizuale dhe funksionale në të gjitha ndërhyrjet e propozuara.

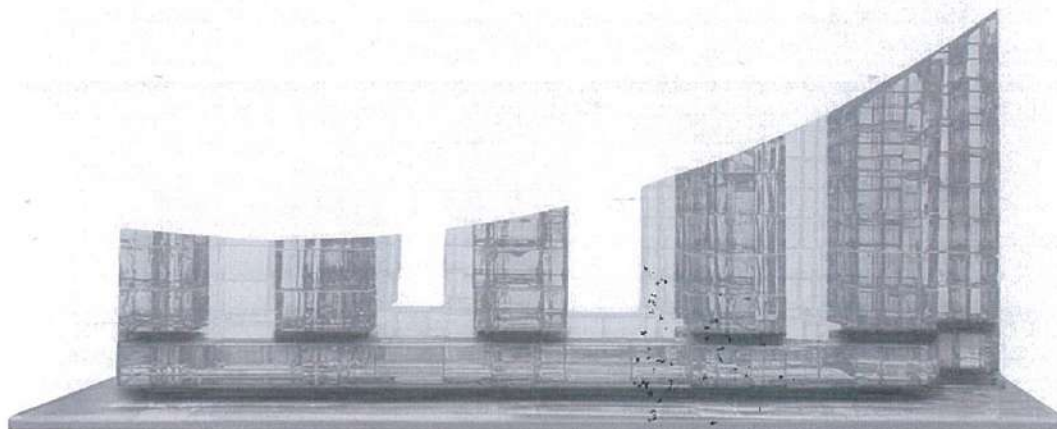


Figura 12 Koncepti

Forma e përgjithshme e kompleksit, e orientuar drejt qendrës së qytetit, theksohet nga rritja graduale e lartësisë së volumeve, duke krijuar një kurbë konkave që referon siluëtat natyrore të vargmaleve përreth. Pika më e lartë e ndërtesës pozicionohet përgjatë rrugës për në Shkodër, ku vendos një dialog vizual dhe funksional me ndërtimet e reja të stacionit të trenit dhe autobusëve, duke u shfaqur njëkohësisht si pikë referimi urbane për lagjen në zhvillim.

Ndërthurja e funksioneve publike dhe private përmes hapësirave të gjelbra të organizuara në nivele të ndryshme, nga kati përdhes deri në katin e pestë, krijon mundësi për përdorim komunitar dhe social, duke ofruar një përvojë hapësinore të pasur dhe gjithëpërfshirëse. Gjelbërimi, si element lidhës horizontal dhe vertikal, siguron kontinuitet mjedisor dhe kontribuon në krijimin e një cilësie të lartë jetese për banorët dhe vizitorët.

Galeria komerciale është e pozicionuar në katin përdhe dhe është konceptuar si një korridor që lidh dy rrugë publike – rrugën për në Shkodër në lindje dhe atë për në Durrës në perëndim – duke iu referuar modelit tradicional mesdhetar. Në nivelet e para, hapësirat publike ndërthuren me oborre dhe ambiente me funksione komerciale apo komunitare, duke e bërë ndërtesën të aksesueshme dhe funksionale për zonën përreth.

Nga kati përdhe deri në katin e pestë, i cili shërben si një park i gjelbëruar mbi tarracën e katit të katërt, objekti formon një pedestal të vazhdueshëm përgjatë gjithë perimetrit. Mbi këtë strukturë ngrihen disa njësi vertikale banimi që zhvillohen nga piedestali dhe përfshijnë apartamente.

Zbatimi i oborreve të brendshme, tarracave të gjelbëruara kontribuon në menaxhimin e qëndrueshëm të ujërave të shiut, përmirësimin e performancës termike të ndërtesës, reduktimin e konsumit të energjisë dhe krijimin e kushteve për biodiversitet. Këto hapësira gjithashtu ofrojnë mundësi për ndërveprime sociale dhe mbështesin mirëqenien e përdoruesve.

Fragmentimi i vëllimeve të sipërme dhe përdorimi i elementeve arkitektonikë që lejojnë filtrimin e dritës natyrore, së bashku me vendosjen e bimësisë ngjithëse vendase, kontribuojnë në një paraqitje arkitekturore bashkëkohore dhe funksionale, ku ndërthurja ndërmjet ndërtimit dhe gjelbërimit synon përmirësimin e cilësisë së jetesës.



Figura 13 Skema e përdorimit në katin përdhe

Tarracat e krijuara nga tërheqjet volumetrike do të jenë të aksesueshme dhe të shfrytëzueshme nga banorët.



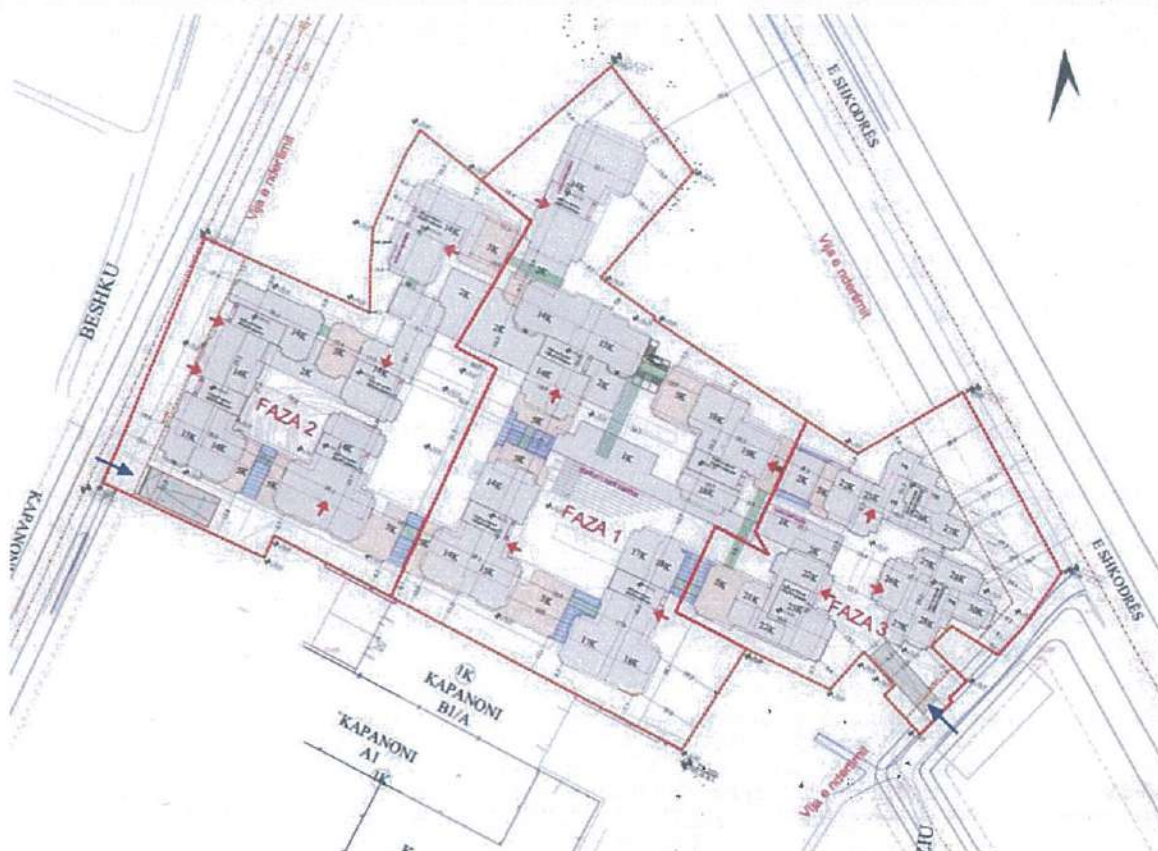


Figura 14 Planvendosje

Zona e propozuar për zhvillim ka një sipërfaqe të përgjithshme trualli prej 27,500.8 m², nga e cila e gjithë sipërfaqja do të përdoret për zhvillim. Brenda kësaj sipërfaqeje, gjurma e strukturës zë një sipërfaqe prej 8,000.01 m².

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit arrin në 153,900.06 m², duke reflektuar një intensitet ndërtimi prej 5.6. Kjo tregon një përdorim të konsiderueshëm të truallit për qëllime ndërtimi. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim është 29.09%, ndërsa pjesa tjetër, 70.91%, është e dedikuar për rrugë dhe hapësira publike, duke garantuar një raport të balancuar mes ndërtimit dhe zonave të aksesueshme për publikun.

Projekti parashikon struktura me lartësi maksimale deri në 105 metra nga niveli i sistemit, me 1 deri në 30 kate mbi tokë dhe 3 kate nën tokë, duke mundur një zhvillim vertikal të konsiderueshëm në përputhje me kërkesat urbanistike dhe funksionale të zonës.

Faza 1 përfshin një sipërfaqe prone prej 12,387.8 m², me sipërfaqe kati përdhe 3,783.68 m² dhe sipërfaqe ndërtimi mbi tokë prej 63,157.31 m², duke rezultuar në një intensitet ndërtimi prej 5.1 dhe një koeficient shfrytëzimi të truallit (KSHT) prej 30.54%.

Faza 2 zhvillohet mbi një sipërfaqe prej 8,974 m², me sipërfaqe kati përdhe 2,489.56 m² dhe ndërtim mbi tokë 41,160.22 m², me intensitet ndërtimi 4.6 dhe KSHT 27.74%.

Faza 3 mbulon një sipërfaqe prone prej 6,139 m², me sipërfaqe kati përdhe 1,726.78 m² dhe ndërtim mbi tokë prej 49,582.53 m², me intensitet ndërtimi 8.1 dhe KSHT 28.13%.

Projekti I vendosur në njësinë KA/165 është një zhvillim i karakterit rezidencial dhe shërbimesh, i cili shtrihet në një sipërfaqe trualli prej 27,500.8 m². Ky zhvillim urban është konceptuar për të përmbushur nevojat për banim, hapësira funksionale dhe infrastrukturë ndihmëse për një komunitet prej 7,564 përdoruesish.



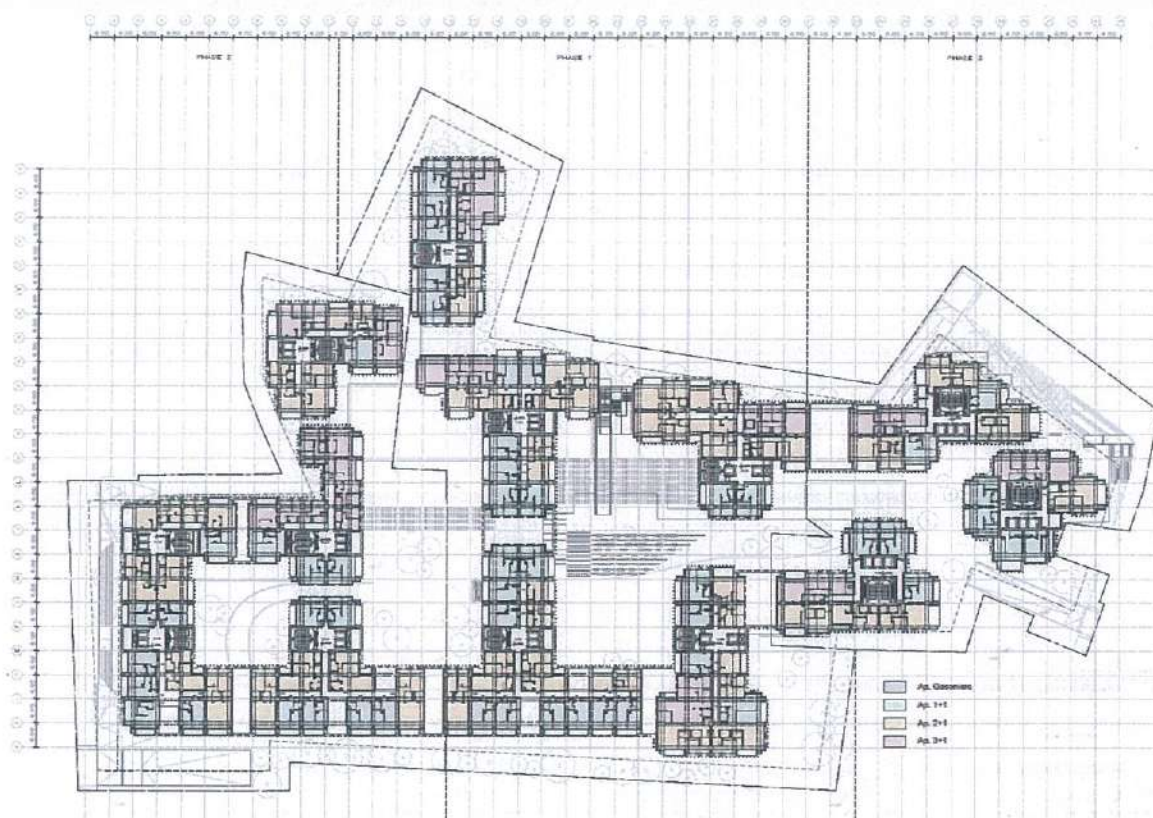


Figura 15 Skema e përdorimit në katin tip

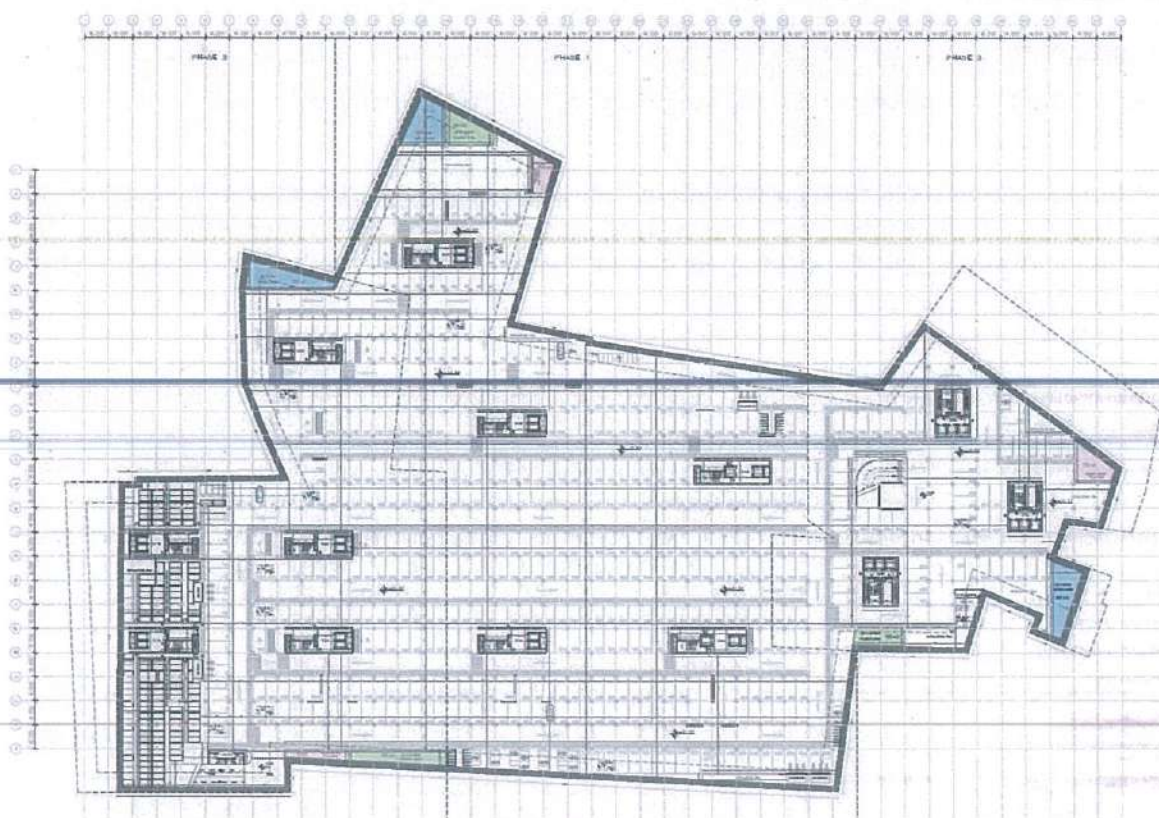


Figura 16 Plani i parkimit

Një komponent i rëndësishëm i projektit është infrastruktura e parkimit, e cila përfshin një sipërfaqe prej 66,845 m² dhe gjithsej 1,359 poste parkimi, nga të cilat 183 janë të destinuar për qira dhe 1,176 për shitje.

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

Projekti parashikon ndërtimin e një kompleksi modern me ndërtesa shumëkatëshe, me lartësi maksimale deri në 105 metra, që përfshin 1 deri në 30 kate mbi tokë, si dhe 3 kate nën tokë të dedikuara kryesisht për parkim, ambiente teknike dhe funksione ndihmëse.

Qëllimi i projektit është të ofrojë një zhvillim bashkëkohor, të organizuar dhe të integruar me mjedisin urban përreth, duke respektuar parametrat urbanistikë dhe standardet e ndërtimit. Ky zhvillim synon të kontribuojë në përmirësimin e cilësisë së jetesës, rritjen e vlerës së zonës dhe krijimin e një identiteti arkitektonik të dallueshëm.

Fasada

Fasada e këtij objekti përfaqëson një nga elementët më të spikatur të dizajnit arkitektonik, duke krijuar një ekuilibër harmonik midis funksionalitetit dhe estetikës bashkëkohore. Me një lartësi prej 105 metrash dhe 30 kate mbi tokë, objekti imponohet në horizontin urban si një pikë referimi vizuale. Struktura është organizuar në mënyrë të përshtatshme me kontekstin urban përreth, duke reflektuar qartazi nevojat funksionale të zonës dhe potencialin për zhvillim të qëndrueshëm. Ky dizajn tregon një qasje të menduar mirë për të maksimizuar hapësirën dhe për të ofruar një pamje më të hapur dhe të pasur për përdoruesit dhe për publikun.

Fasada e objektit është konceptuar si një element funksional dhe estetik, që pasqyron identitetin bashkëkohor të ndërtesës. Ajo ndërthur harmonikisht linjat e pastra arkitektonike me efikasitetin ndërtimor, duke krijuar një imazh të dallueshëm dhe modern. Materialet kryesore përbëhen nga profile alumini të anodizuara, të vendosura në mënyrë lineare vertikale, të cilat theksojnë ndjesinë e vertikalitetit dhe elegancën e volumit arkitektonik. Këto profile kombinohen me panele rrjetë, duke shtuar teksturë dhe transparencë në fasadë. Trajtimi vertikal jo vetëm që forcon lexueshmërinë e lartësisë, por gjithashtu kontribuon në lehtësimin vizual të masës së ndërtesës, duke sjellë një balancë të qëndrueshme midis masivitetit dhe lehtësisë vizuale.

Në harmoni me këto elemente, përdorimi i xhamit të pastër në zona të caktuara të fasadës ofron dritë natyrale të bollshme dhe krijon një ndarje vizuale që balancën ndërmjet hapjes dhe intimitetit. Kjo ndërthurje e xhamit dhe aluminit synon të krijojë një fasadë të përshkueshme nga drita, që i flet kontekstit urban përreth dhe i ofron ndërtesës një prezencë të hapur, të qasshme dhe moderne.

Kombinimi i formave të pastra dhe materialeve të përzgjedhura me kujdes synon të ndërtojë një përvojë vizuale dhe funksionale të pasur, si për këmbësorët ashtu edhe për vëzhguesit nga distanca, duke e kthyer fasadën në një element ndëreveprues me qytetin. Në përgjithësi, fasada e këtij objekti është një ndërthurje elegante e materialeve moderne dhe dizajnit të mençur, që thekson vertikalitetin dhe harmonizon volumet dhe hapësirat për të siguruar një ndërtesë që nuk është vetëm funksionale, por dhe vizualisht tërheqëse, duke respektuar gjithashtu karakteristikat e mjedisit dhe arkitekturës përreth.



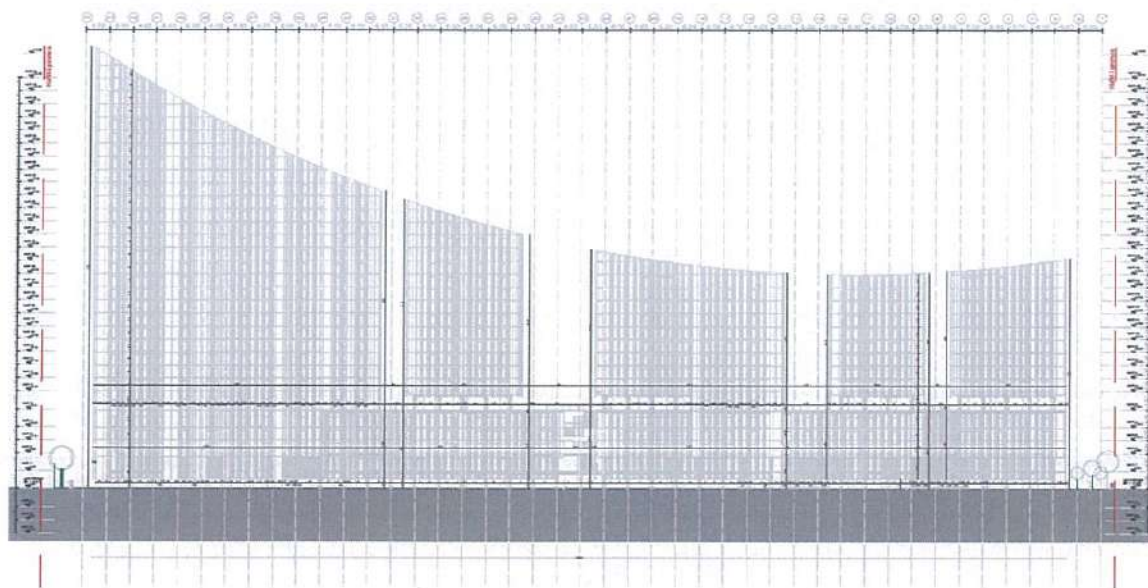


Figura 17 Fasada Veriore

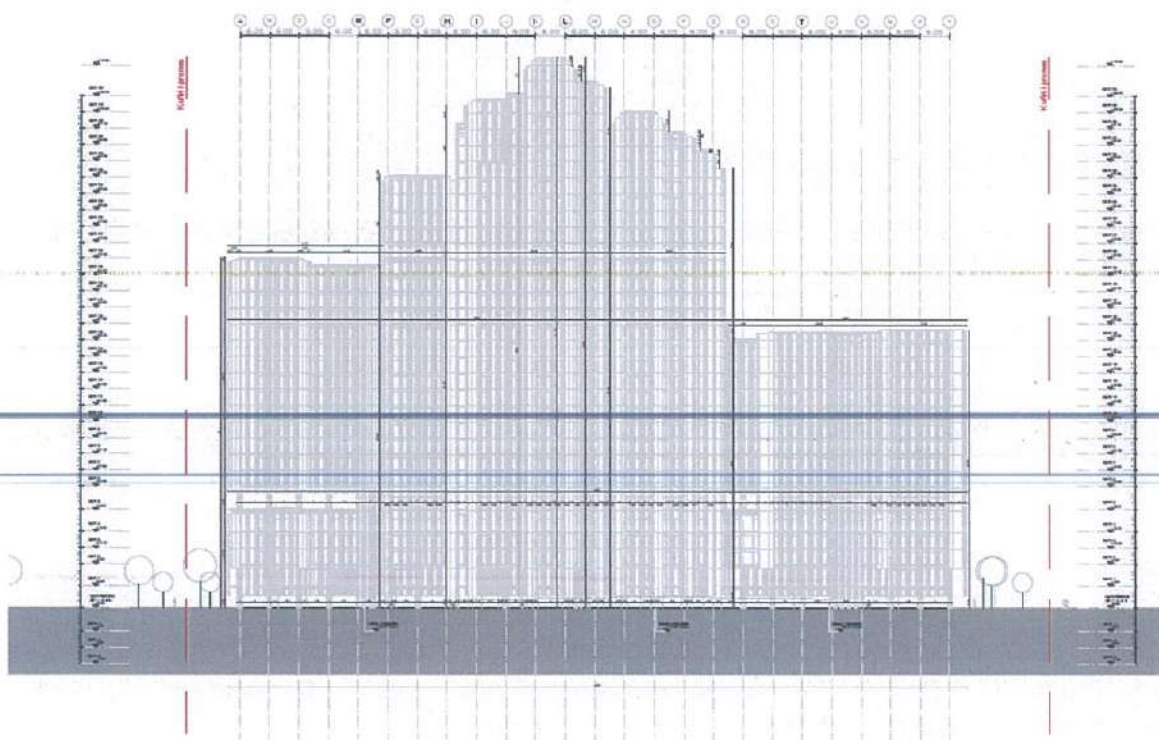


Figura 18 Fasada Lindore



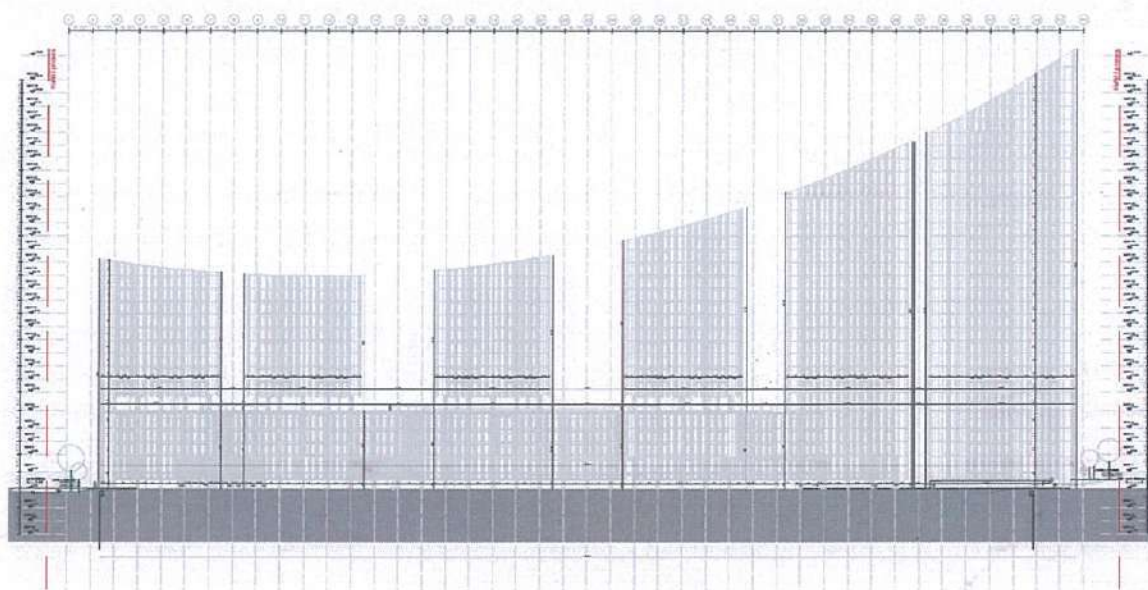


Figura 19 Fasada Jugore

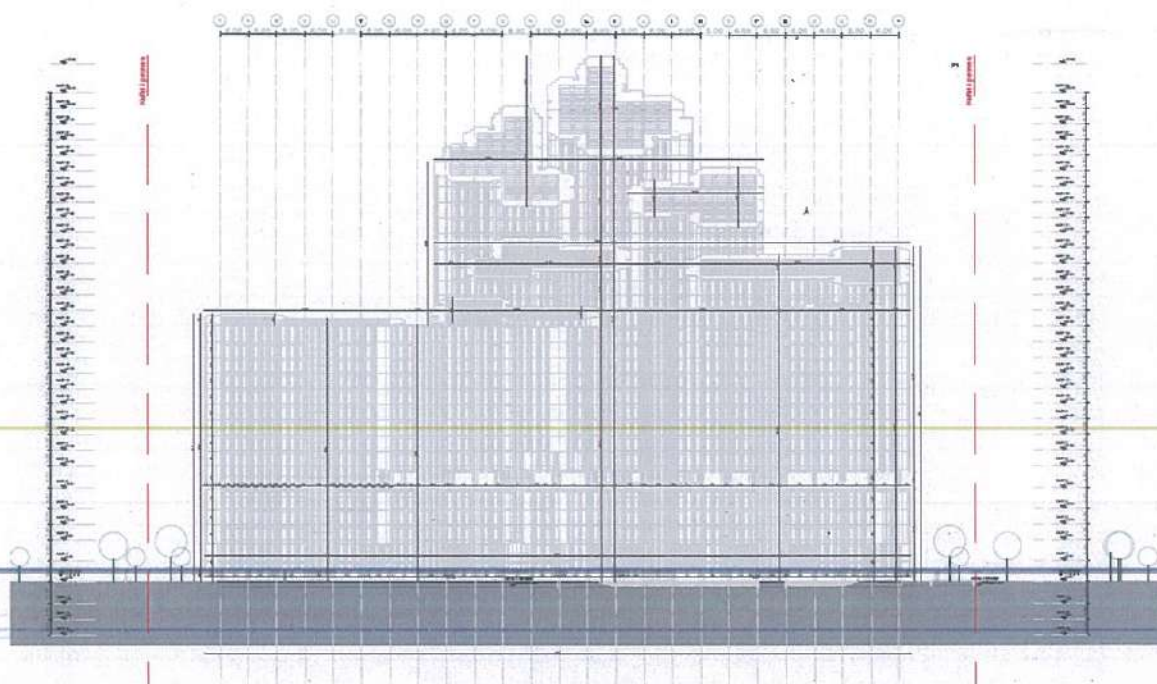


Figura 20 Fasada Perendimore

Inkuadrimi në situatën urbane

Zona ekzistuese krijon një lidhje të natyrshme dhe funksionale me objektin e propozuar, duke mundësuar një integrim harmonik brenda kontekstit urban përreth. Arkitektura dhe volumi i ndërtesës janë konceptuar në mënyrë që të respektojnë karakteristikat e ambientit ekzistues, duke ruajtur ritmin, shkallën dhe strukturën urbane të zonës. Objektit i është dhënë një trajtim i kujdesshëm që e bën atë të përshtatet në mënyrë të natyrshme me hapësirat publike përreth, duke e forcuar ndjesinë e kontinuitetit dhe kohezionit urban.

Projekti synon t'i ofrojë komunitetit një cilësi jetese më të lartë, duke krijuar një mjedis të integruar, funksional dhe estetikisht të këndshëm. Nëpërmjet një ndërhyrjeje të menduar me kujdes, objekti jo vetëm që respekton kontekstin urban ekzistues, por kontribuon edhe në përmirësimin e hapësirës publike dhe përvojës së përditshme për banorët dhe vizitorët. Arkitektura bashkëkohore, përdorimi i materialeve cilësore dhe fokusimi në dritë natyrale, gjelbërim dhe akses publik e bëjnë këtë projekt një vlerë të shtuar për komunitetin lokal.



Figura 21 Fotomontazh



Figura 22 Imazh 3-dimensional



Figura 23 Fotomontazh



Figura 24 Imazh 3-dimensional



Figura 25 Imazh 3-dimensional



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	27500.8 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	27500.8 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	8000.1 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	153900.06m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	75810 m ²
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	29.09%
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	70.91%
8. Intensiteti i ndërtimit:	5.6
9. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	105 m
10. Numri i kateve mbi tokë:	1-30 kate
11. Numri i kateve nën tokë:	3 kate

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 2679; Nr. pasurie 65/5, 65/5/2, 164/42, 164/62, 164/67, 164/91, 164/96, 164/97, 164/98, 164/99, 164/101, 164/102, 164/103, 164/104, 164/105, 164/106, 164/107, 164/108, 164/109, 164/110, 164/111, 164/112, 164/113, 164/114

Kufizimet:

Distanca nga kufiri i pronës:

Veri:	5m-7.1m
Jug:	5.7m-13.8m
Lindje:	0m-8.1m
Perëndim:	5.1m-13.4m

Distanca nga aksi I rruges: 9.6m, 14.6m, 25.3m

Zhvillues: "Pajtoni shpk"

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT (sipas fazave)

FAZA 1

Sip Prone	12387.8 m ²	Nr. Pasurie:
Sip Kati Perdhe	3783.68 m ²	164/67, 164/107, 164/108,
Sip Ndertimi mbi toke	63157.31 m ²	164/105, 164/106, 164/110,
Intensitet	5.1	164/104, 164/114, 164/99,
KSHT	30.54%	164/112, 164/91, 164/98

FAZA 2

Sip Prone	8974 m ²	Nr. Pasurie:
Sip Kati Perdhe	2489.55 m ²	164/42, 164/62, 164/103,
Sip Ndertimi mbi toke	41160.22 m ²	164/109
Intensitet	4.6	
KSHT	27.74%	

FAZA 3

Sip Prone	6139 m ²	Nr. Pasurie:
Sip Kati Perdhe	1726.78m ²	164/111, 164/113, 164/102,
Sip Ndertimi mbi toke	49582.53 m ²	164/101, 164/97, 164/96,
Intensitet	8.1	65/5, 65/5/2
KSHT	28.13%	



4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Raporti i hapësirës së lirë në krahasim me hapësirën e zënë nga ndërtimi është 70.91%. Hapësirat rreth e përfaqësojnë objektin, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse, tipike për hapësira të tilla urbane. Parkimet janë tërësisht nëntokësore.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Akresi kryesor në zonën e zhvillimit sigurohet nga rrugët ekzistuese përreth sheshit të ndërtimit. Konkretisht, rruga “Kastriotët” përbën një aks të rëndësishëm që lidh qytetin e Tiranës me zonat veriore të Shqipërisë, duke shërbyer si një arterie hyrëse me rëndësi strategjike për qarkullimin urban dhe ndërrurban.

Përveç kësaj, akses shtesë ofrohet edhe në anën perëndimore nga një rrugë dytësore urbane, e cila mundëson hyrjen në korridoret e gjelbra si dhe në rampën e parkimit nëntokësor të planifikuar. Kjo rrugë krijon lidhje të drejtpërdrejta si me rrugën industriale (aksin dytësor Tiranë–Durrës), ashtu edhe me rrugën e Kastriotëve. Kjo e bën zonën lehtësisht të arritshme nga disa drejtime kryesore të qytetit dhe të periferisë.

