



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
“GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI "BERMON TOWER" ME 15 KATE MBI TOKË DHE 3
KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN “ALEKSANDËR MOISIU”,
BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES “BERMON NDËRTIM” sh.p.k.”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. Belinda Balluku

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 35, Datë 04.06.2025

Projektues:

JA
JOUBERT ARCHITECTURE


JA
M32220022R

UNS Architects N. 7337
Ark.Sidrit Foti Prifti
Nr.Lic A.1849/2


UNS
architects
M42026025U

Zhvillues:
BERMON NDËRTIM Shpk

Sh.p.k
Bermontower
NUS-7078240240
TIRANË - ALBANIA



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



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

PËR OBJEKTIN GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI "BERMON TOWER" ME 15 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "ALEKSANDËR MOISIU", BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES "BERMON NDËRTIM sh.p.k" janë mbajtur parasysht:

- Ligji Nr. 107, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar
- VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar
- VKM Nr. 725, datë 02.09.2015, "Për mënyrën e organizimit dhe funksionimit të Agjencisë së Zhvillimit të Territorit"
- Urdhër i Kryeministrit Nr. 143, datë 03.11.2015, "Për ngritjen dhe funksionimin e strukturave përgjegjëse për bashkërendimin e punës me Agjencinë e Zhvillimit të Territorit"

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar



Fig.1 Vendndodhja e pronës, foto ajrore.

Pronat ku do të zhvillohet ky projekt ndodhen në Veri-Lindje të qytetit të Tiranës, në zonën e ashtuquajtur "Kinostudio". Ky truall ka një distancë 4 km nga qendra e Tiranës dhe gjithashtu

është në afërsi të Malit të Dajtit. Sipas Planit të Zhvillimit Territorial, zona e Kinostudios mendohet të jetë një Pol i ri për qytetin e Tiranës.

Aktualisht kjo zonë ka një karakter informal me objekte rezidenciale 1 familjare me 1-3 kat, por gjithashtu ka dhe një karakter urban më të zhvilluar me objekte rezidenciale 8-11 kate.

Konkretisht, pronat me sipërfaqe totale prej 855 m², ndodhen në zonën kadastrale Nr. 8120 me numër pasurie 5/351 dhe 5/350.

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 PPV-së së Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë KKT, me Vendim Nr.4 datë 27.07.2022 “Miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranës” parcelat që do të zhvillohet janë vendosur në njësitë strukturore sipas kodit të zonimit TR/528.



Fig.2 Pozicioni i zonës në PPV-në e Bashkisë Tiranë.

Njësia Strukturore: TR/528

Bashkia	Tiranë
Njësia	TR/528
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A. Banim 81%
Kategori 2	SH. Shëndetësi 11%
Kategori 3	IN. Infrastrukturë 4%
Kategori 4	IE. Industri dhe Ekonomi 3% IS. Institucione 1%
Lartësia në Kate	7
Lartësia në Metra	23
PDV	PO
Intesitet	2.45
KSHT	45%
KSHR	Referuar nenit përkatës të rregullores së PPV
KSHP	Referuar nenit përkatës të rregullores së PPV
Kufizime Ligjore	Nuk është Zonë e mbrojtur Natyrore
Sipërfaqe (ha)	7.53
Nenkategori 1	
Nenkategori 2	
Nenkategori 3	
Nenkategori 4	
Parcela_Minimale	
Përdorime të Lejuara	
Përdorime të Ndaluar	Referuar nenit përkatës të rregullores së PPV
Kushte të Tjera	
Rregullore	More info



Fig.3 PPV Tiranë _ Të dhënat e parametrave në tabelë.

- Trualli 5/350 dhe 5/351 ndodhen në sistemin territorial UB_Urban me kategori bazë të përdorimit të tokës A (Banim), me nënkategori:
Nënkategori 1_A.1_Banim

Plani i Përgjithshëm Vendor ka propozuar përkatësisht përdorimin e lejuar A_Banim për njësinë strukturore TR/528.

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

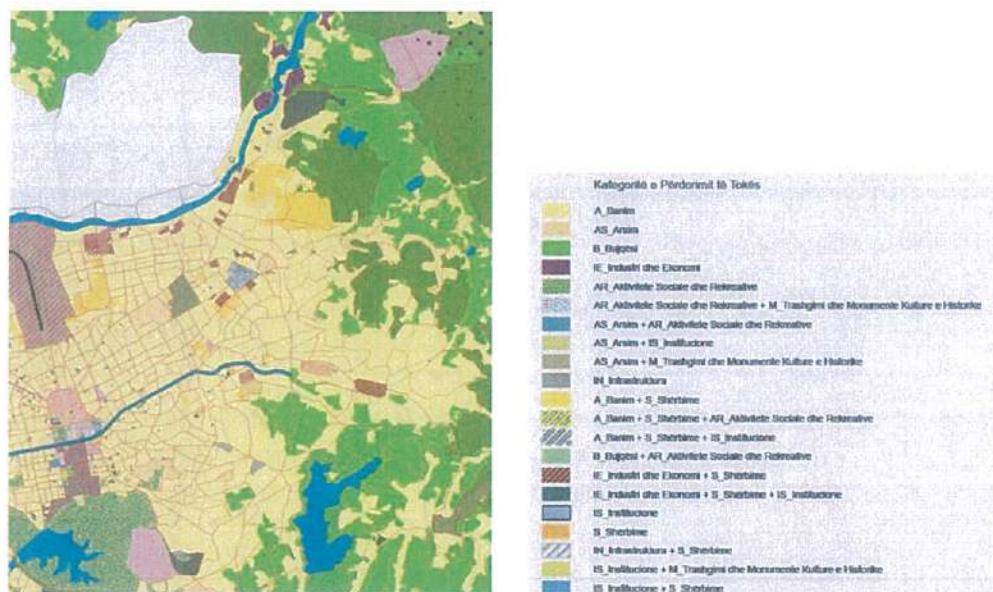


Fig.4 Harta e përdorimit të tokës ne PPV-në e Bashkisë Tiranë.



Fig.5 Harta e sistemeve territoriale në PPV-në e Bashkisë Tiranë.



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Trualli ndodhet përgjatë rrugës “Aleksandër Moisiu,” që është vazhdim i rrugës së “Dibrës,” një nga akset kryesore të lëvizjes në qytetin e Tiranës. Përballë truallit pozicionohet objekti Monument Kulture i ish-Kinostudios “Shqipëria e Re,” aktualisht Ministria e Kulturës.

Në Perëndim të sheshit ndodhet një ndërtesë 8 katëshe, e cila është kallkan me pronën tonë, ndërkohë që në Veri dhe në Lindje kemi vila me lartësi 2-3 kate. Aktualisht, në pronë gjendet një objekt ekzistues, ai i hotel “Bermon-it”, për të cilën zhvilluesi ka rënë dakord për prishjen e tij dhe ndërtimin e objektit rezidencial “Bermon Tower” me lartësi 15 kate.



ZK.8120



Fig.6 Pronat në fragmentin e hartës kadastrale.



Fig.7 Foto e gjendjes ekzistuese.



Fig.8 Foto e gjendjes ekzistuese.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar është menduar me funksionin kryesor atë rezidencial, pra nga kati i parë (1) deri në katin e katërmëdhjetë (14) kemi apartamente të tipologjive të ndryshme, 1+1, 2+1, 3+1 dhe 4+1. Sa më lartë ngjitemi në kate dhe sipërfaqja e apartamenteve rritet.

Në mënyrë që banorët të kenë fushëpamje maksimale, objekti është menduar me ballkone të vazhduara në Jug, me pamje nga qendra e Tiranës dhe në Veri, me pamje nga Mali i Dajtit. Ndërkohë që në Lindje dhe Perëndim objekti mendohet të ketë “një mbështjellje” për të patur më shumë privatësi.

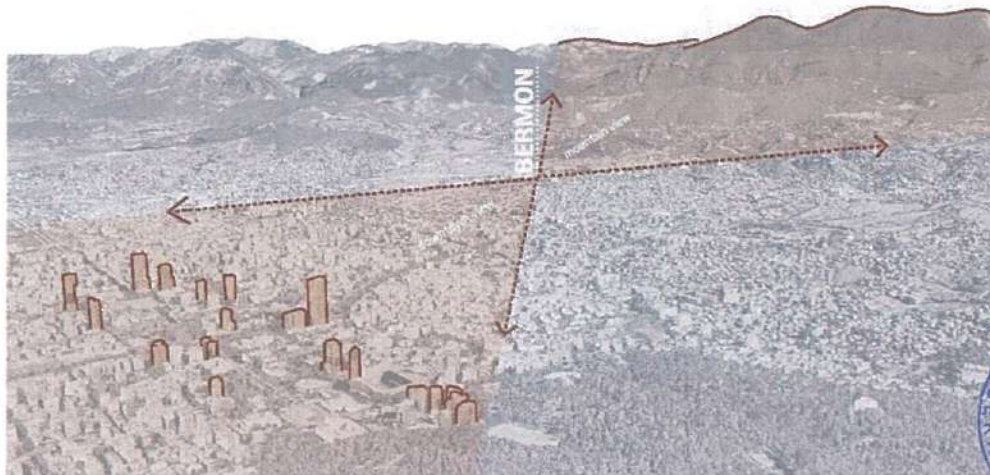


Fig.9 Fushëpamja

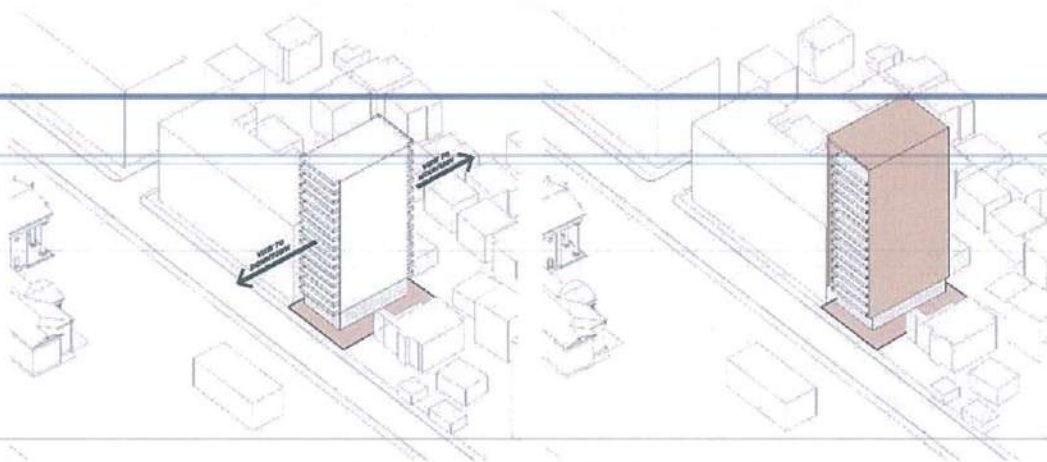


Fig.10 Fushëpamja / “Lëkura e dytë”

Kati përdhe propozohet të jetë një hapësirë publike, me funksione si; ambiente tregtare, bar/restorant etj. Pra, mendohet si një kat “transparent” me shërbime në funksion të banorëve të zonës, me akses nga rruga “Aleksandër Moisiu”.

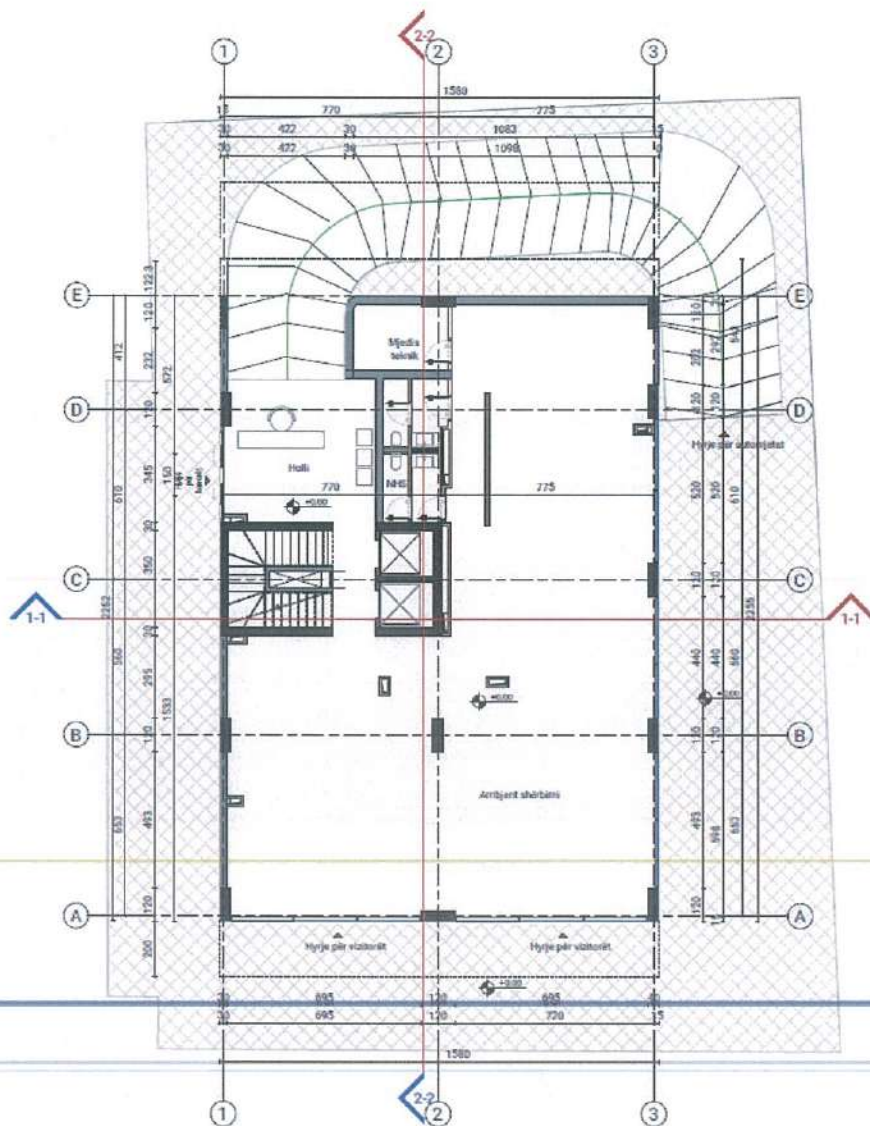


Fig.11 Planimetria e Katit Përdhe

- Kati Përdhe _ 355.50 m²
- Funksioni _ AMBJ. SHËRBIMI



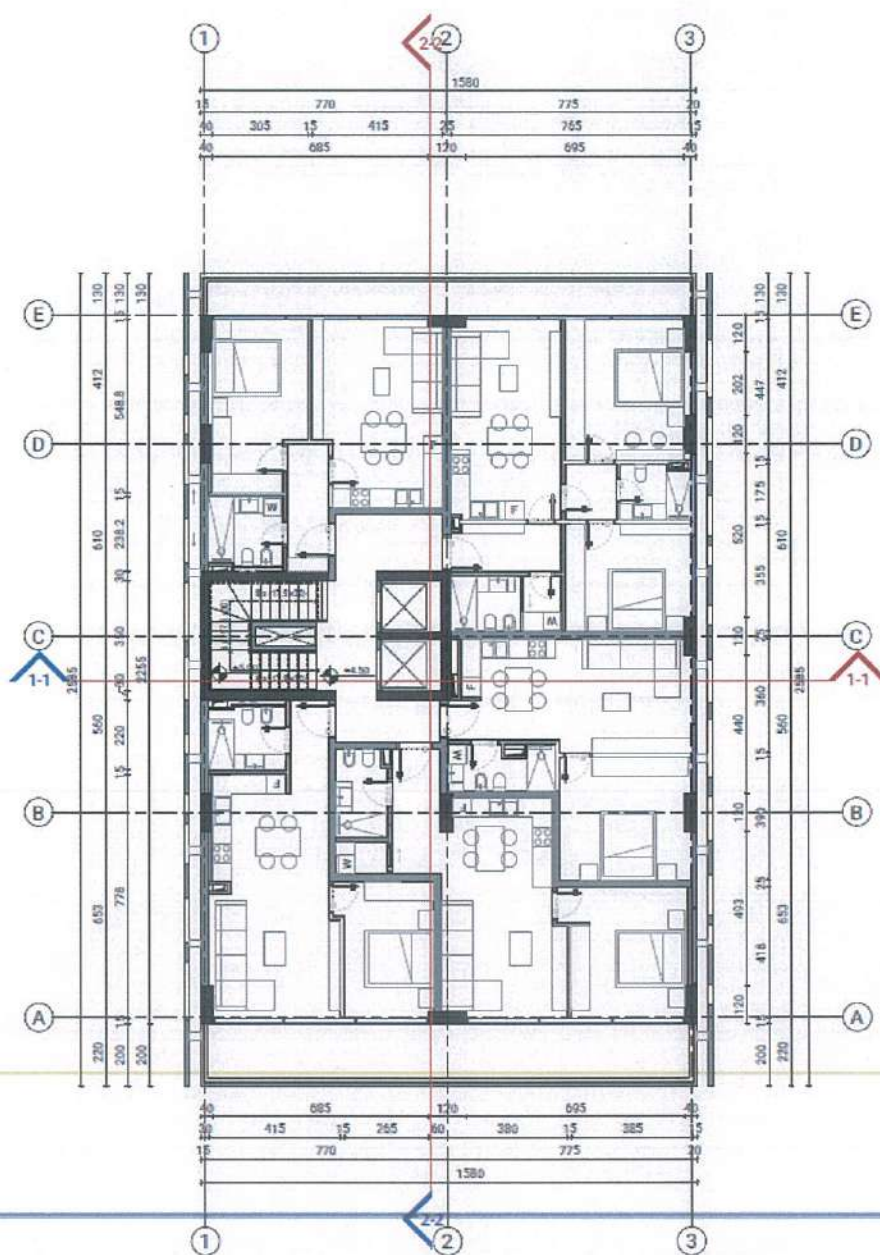


Fig.12 Planimetria e katit Tip, Kati 1 - Kati 8

- Kati Tip _ 408.43 m²
- Total _ Kati 1-8 _ 3,267.50 m²
- Funkzioni _ *BANIM*

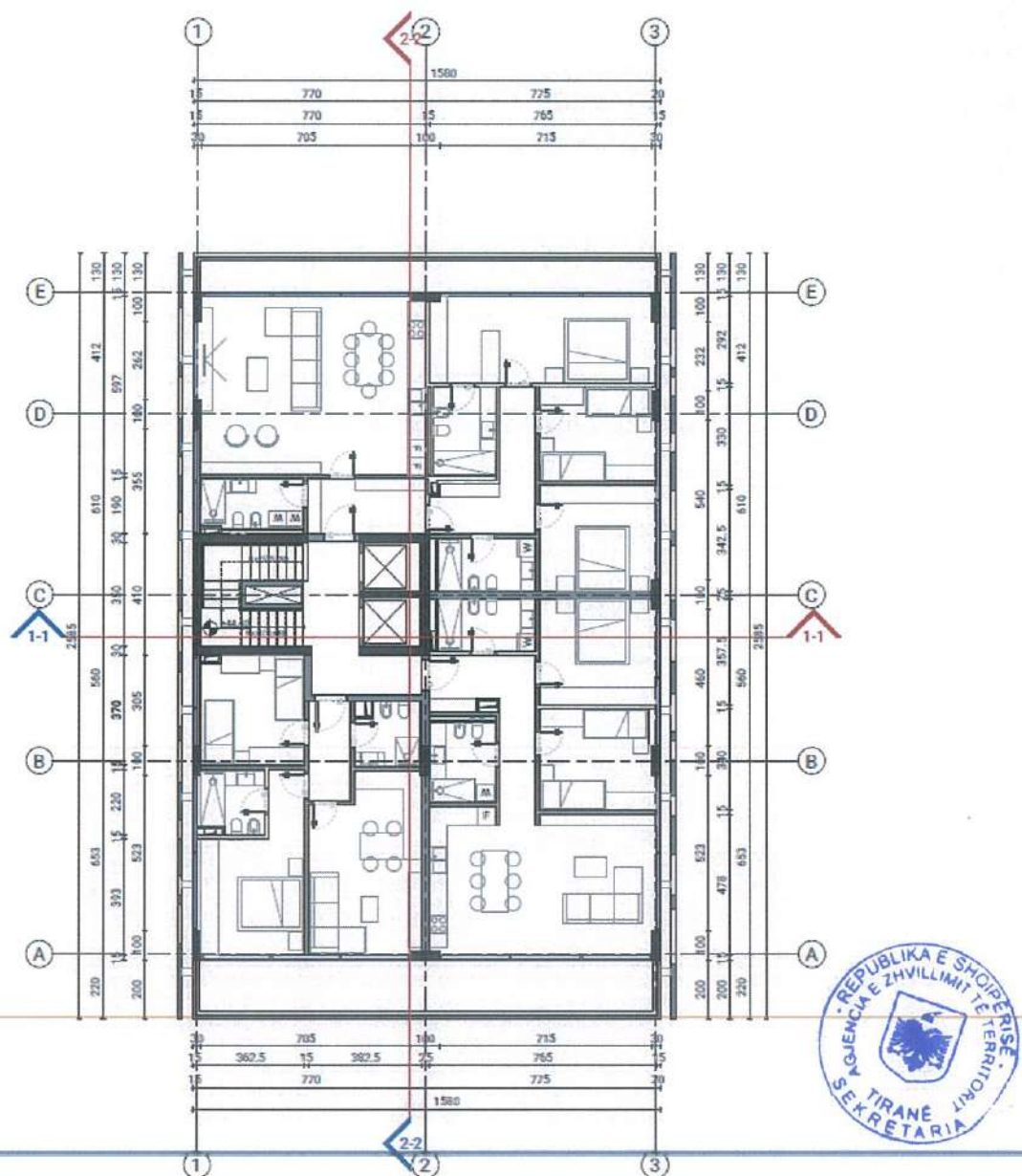


Fig.14 Planimetria e katit Tip, Kati 12 - Kati 13

- Kati Tip _ 408.43 m²
- Total _ Kati 12-13 _ 816.9 m²
- Funksioni _ *BANIM*

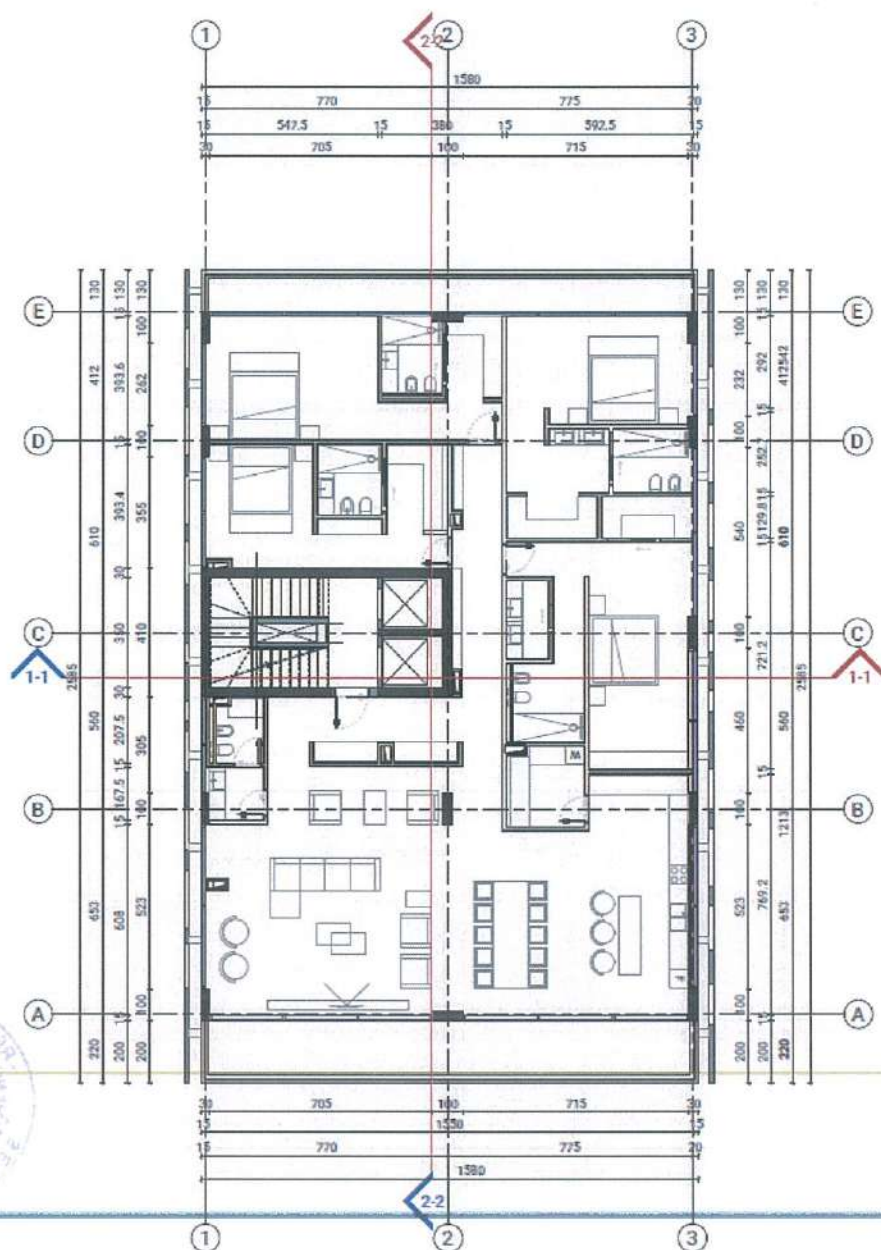


Fig.15 Planimetria e katit 14

- Kati 14 _ 408.43 m²
- Funksioni _BANIM



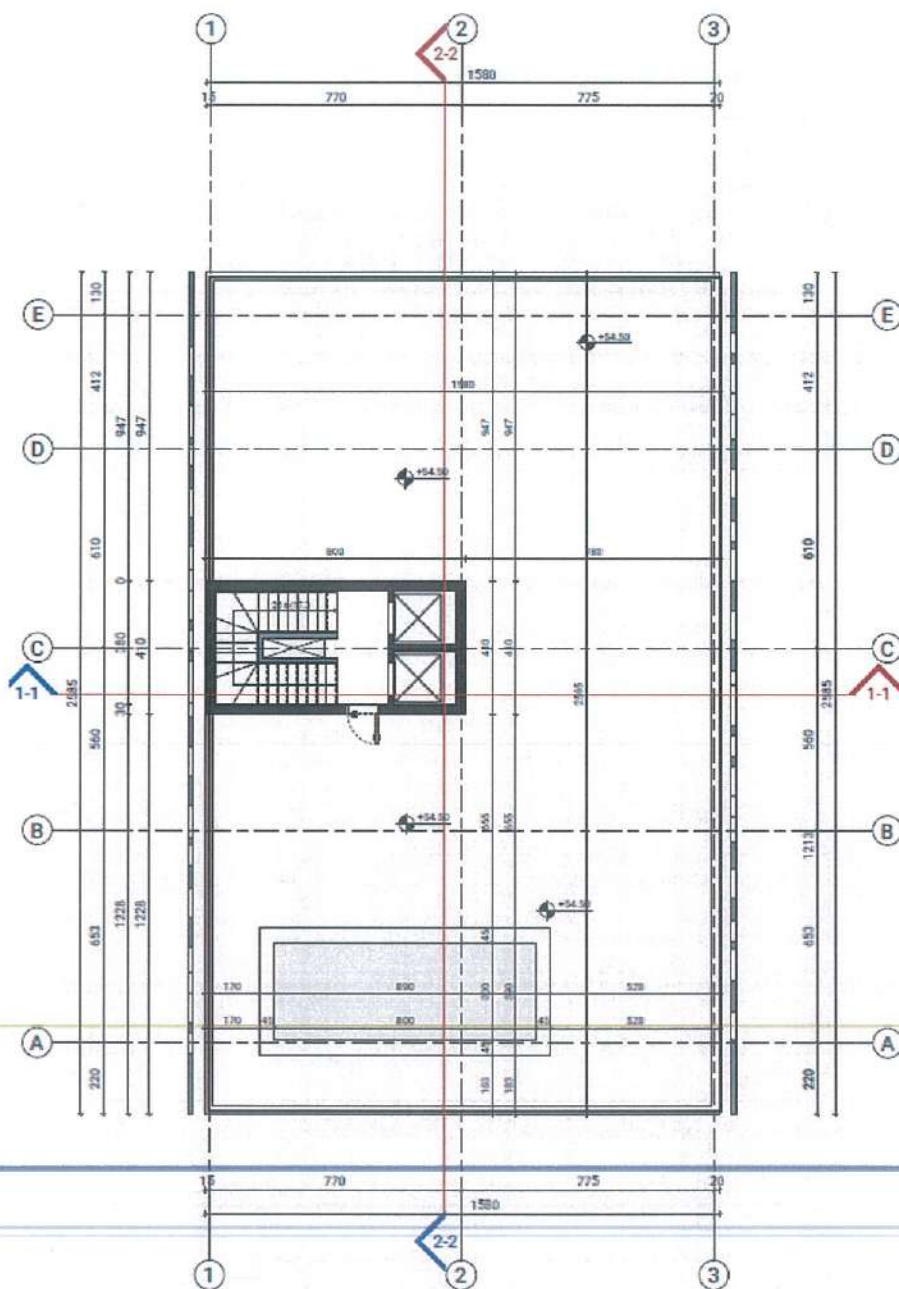


Fig.16 Planimetria e Tarracës

Pishina e propozuar me pamje nga qyteti i Tiranës është një vlerë e shtuar për këtë projekt.

Tarraca e katit të fundit është e shfrytëzueshme dhe në funksion të apartamentit në katin e 14-të.

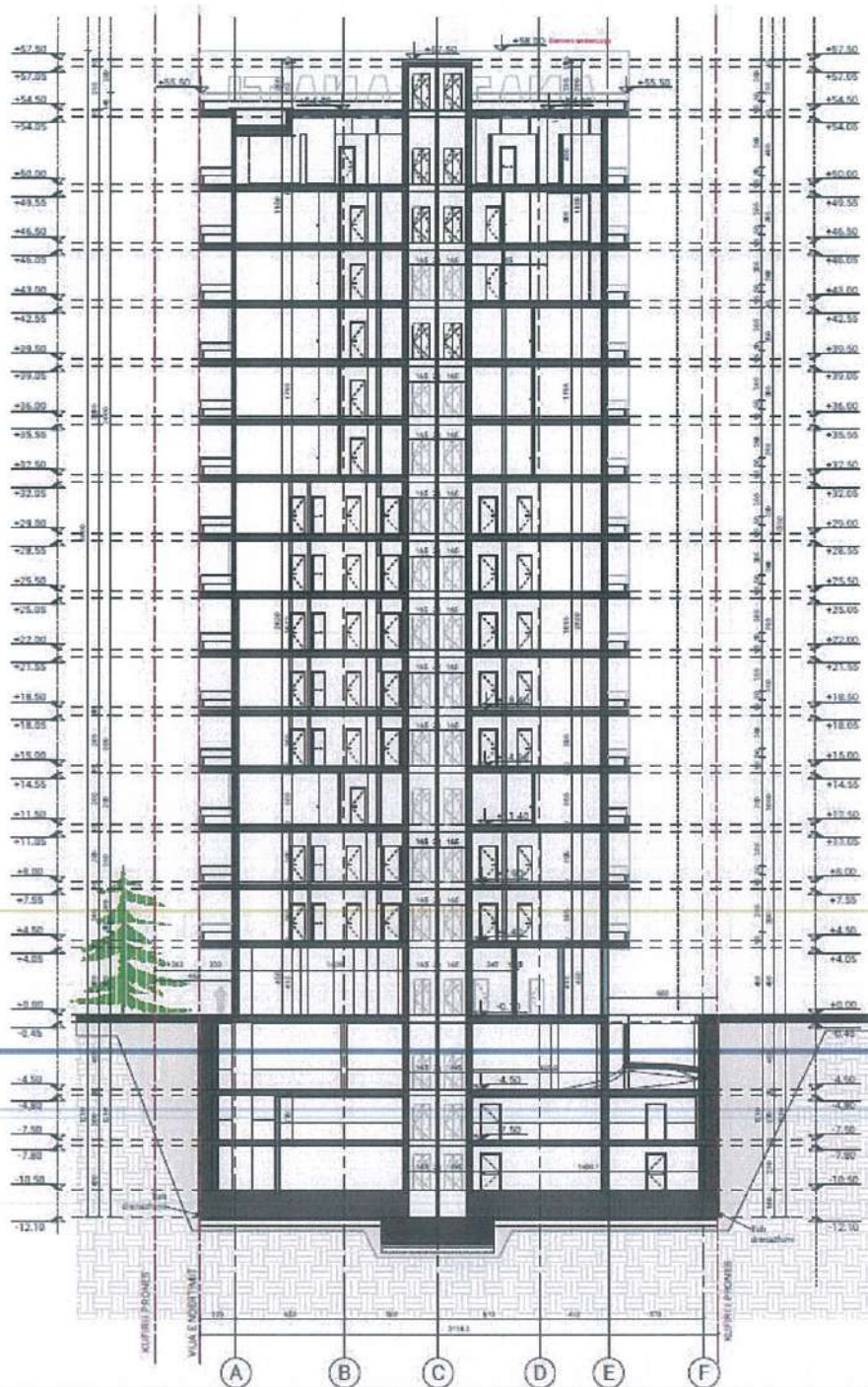


Fig.17 Prerje Tërthore



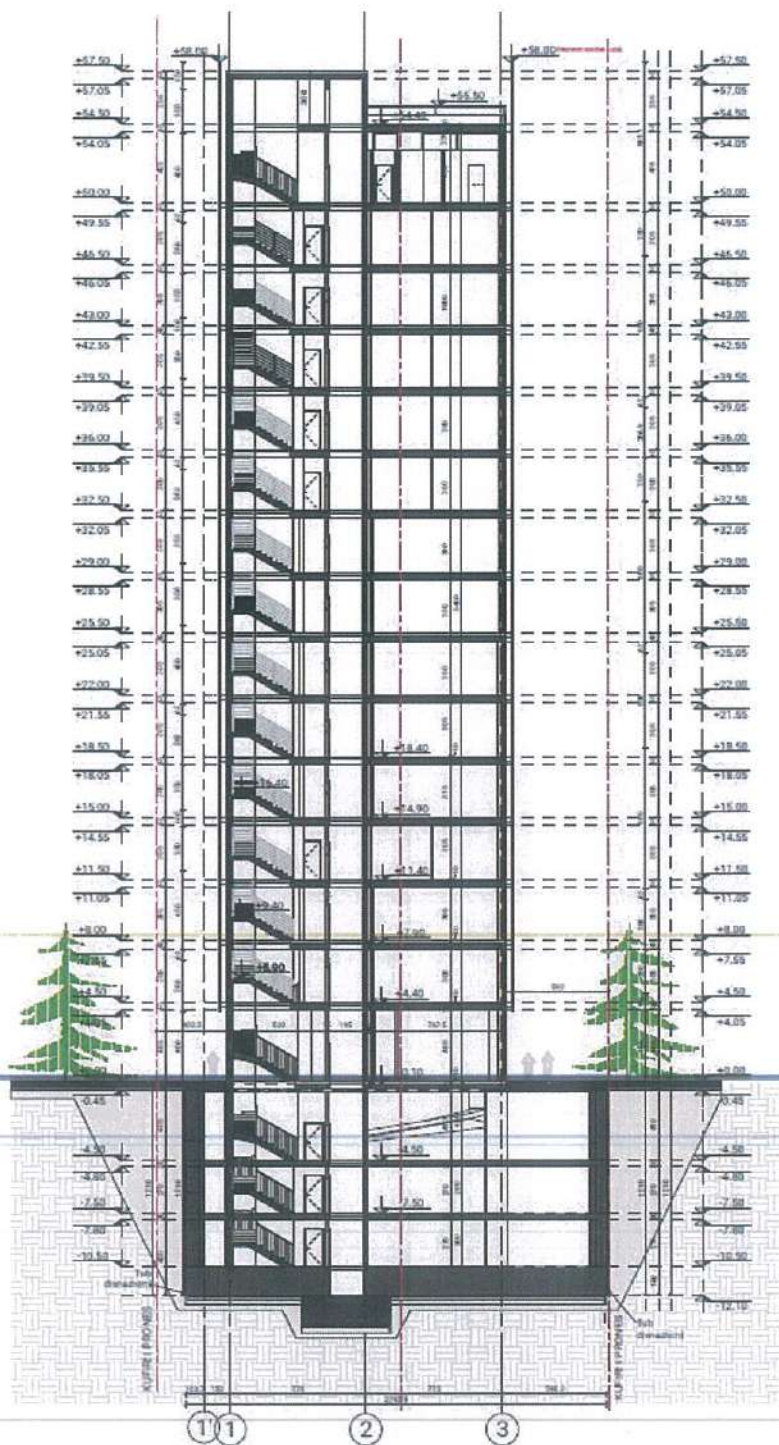


Fig.18 Prerje Gjatësore

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

Objekti karakterizohet nga një arkitekturë racionale, me linja të drejta dhe të pastra. Fasada Jugore dhe ajo Veriore kanë volumin e ballkonit të përsëritur në çdo kat, duke krijuar një estetikë që siguron dritë për apartamentet, si dhe sipërfaqe të mirëorganizuara dhe hapësira të jashtme private për secilën njësi. Ballkonet janë me pamje nga qendra e Tiranës dhe mali i Dajtit.

Në Perëndim dhe Lindje është propozuar një “lëkurë e dytë” për objektin, me elemente betoni të parafabrikuara, të cilat lejojnë krijimin e një ritmi plotë/bosh, privatësi/hapësirë drite. Çdo detaj në fasadë është një element dizajni, që shpreh stilin dhe vizionin e ndërtesës, duke kontribuar në identitetin e saj të veçantë.

Ngjyra e betonit është menduar e kuqe, duke bërë që objekti të kthehet në një pikë referimi, simbol (landmark) për qytetin dhe zonën përreth.

Për “mbështjelljen” është propozuar një variant, i cili konsiston në një fasadë, ku “gdhendet” emri i kryeqytetit.

Tirana_ manifeston zhvillimin modern dhe ritmin e Tiranës së tashme drejt së ardhmes.

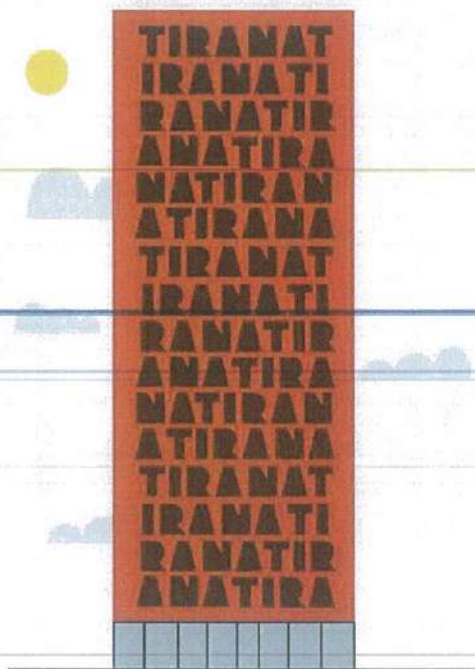


Fig.19 Fasada





Fig.20 Pamje e objektit të propozuar.

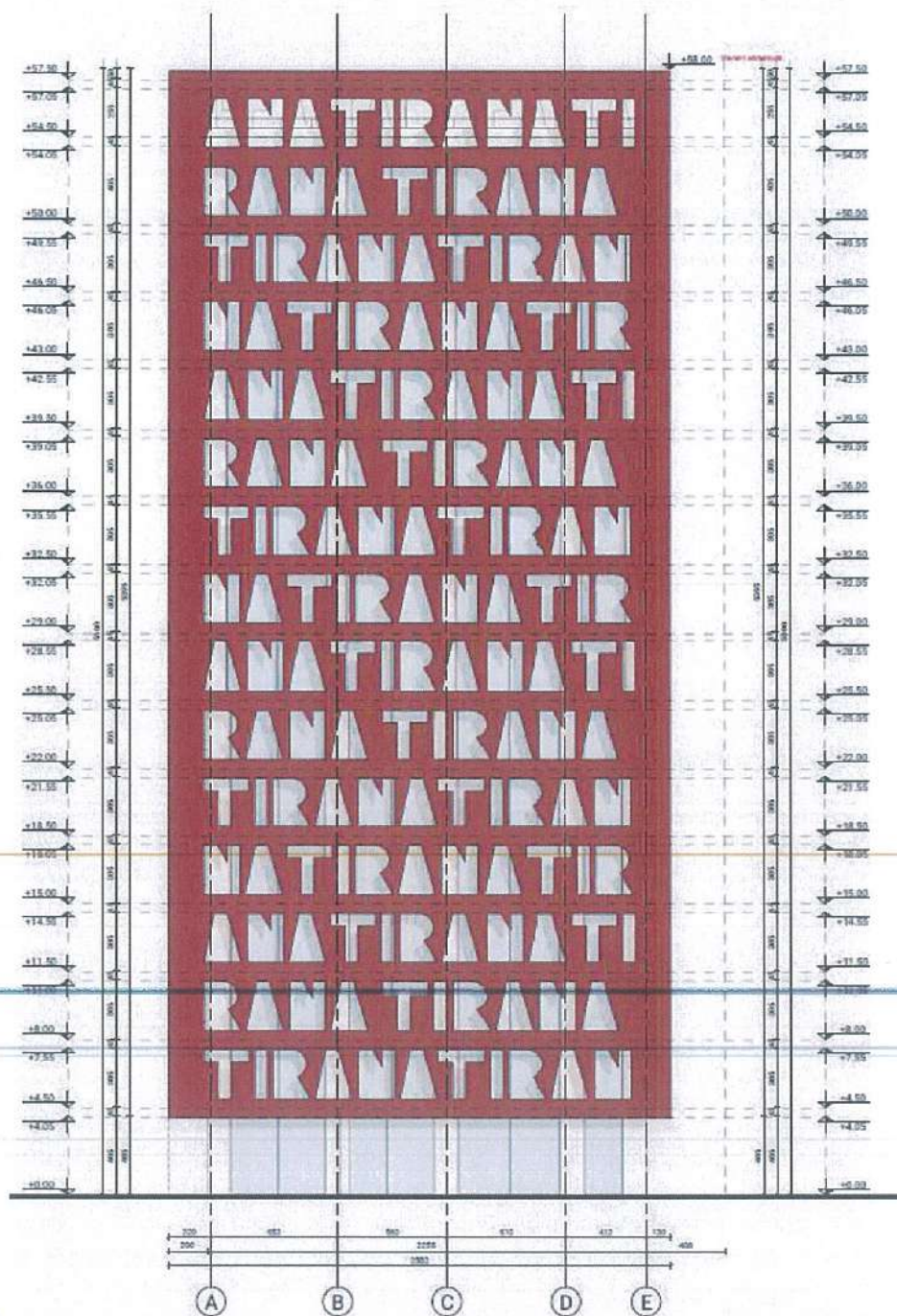


Fig.21 Fasada Lindore





Fig.22 Pamje e objektit të propozuar.

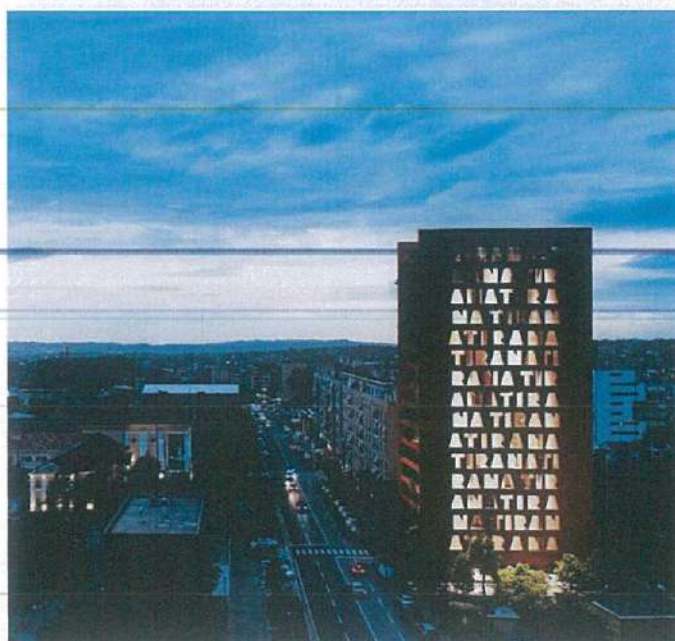


Fig.23 Pamje e objektit të propozuar.



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	855 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	355.5 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	6 074 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë:	2 250 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nëntokë:	8 324 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	41.6 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	58.4 %
Intensiteti i ndërtimit:	7.1
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	54.40 m
Lartësia maksimale e elementit arkitektonik nga niveli i kuotës së sistemimit:	58.00 m
Numri i kateve mbi tokë:	15 kat
Numri i kateve nëntokë:	3 kat

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: 5/350 dhe 5/351 në Zonën kadastrale 8120, në emër të Robert Kujtim Bano

Kufizimet:

Veri:	5/185, 5/186
Jug:	5/184
Lindje:	5/887
Perendim:	5/182, 5/629

Distancat nga kufiri i pronës:	Veri	5.00 m - 5.60 m
	Lindje	5.35 m - 6.35 m
	Jug	2.60 m - 2.70 m
	Perendim	2.40 m - 4.00 m

Distancat nga aksi i rrugës: Jug 10.80 m nga aksi i rrugës "Aleksandër Moisiu"



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

- Hapësirat e lira

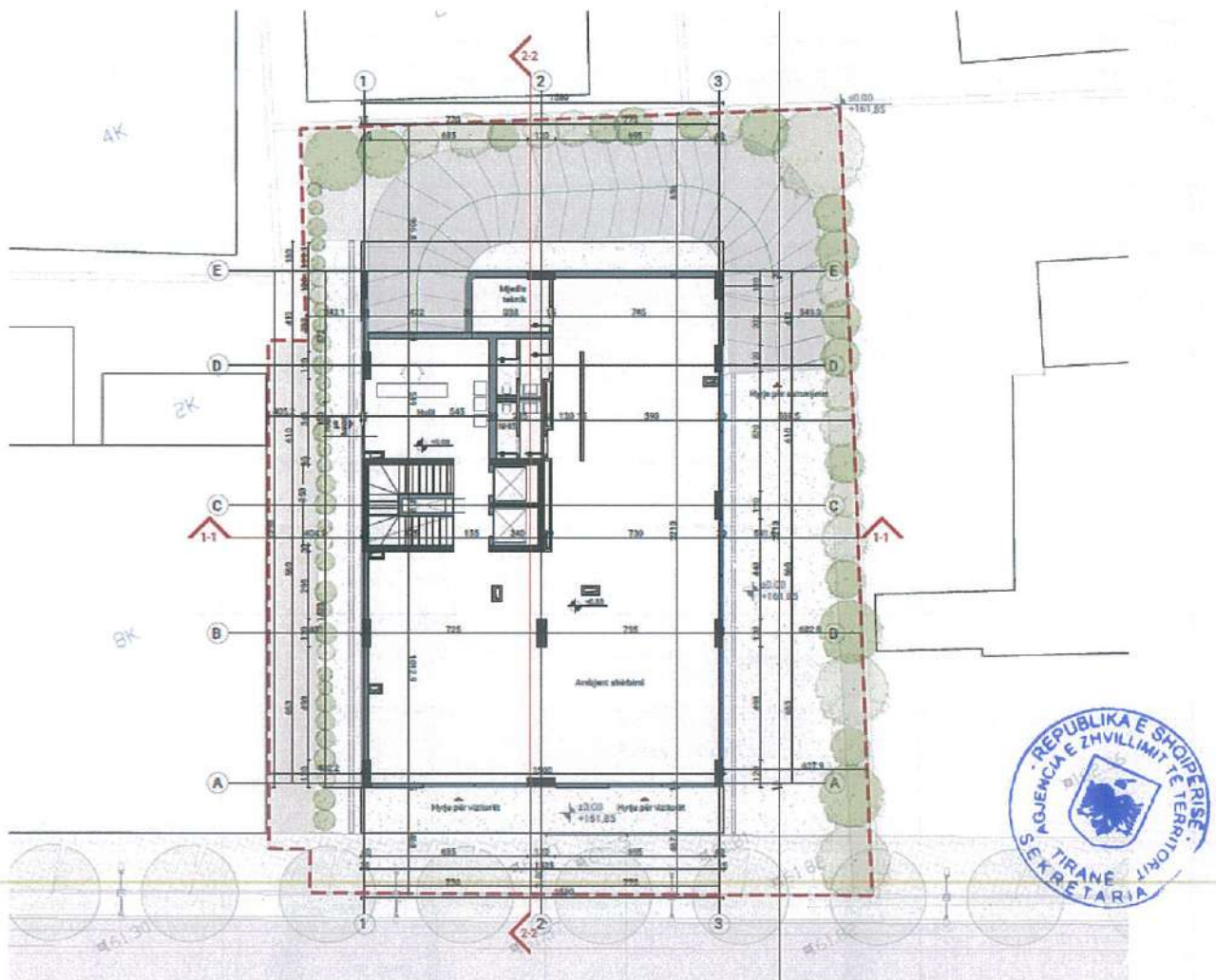


Fig. 24 Plani i Sistemit

Ky objekt është parashikuar të zhvillohet në një pronë me sipërfaqe totale prej 855 m², nga e cila rreth 41.6% është e zënë nga struktura, ndërsa pjesa e mbetur e hapësirës së lirë (58.4%) është organizuar sipas funksioneve specifike.

Hyrja kryesore për banorët është vendosur në Perëndim, ndërsa hapësira Jugore, me akses të drejtpërdrejtë nga rruga “Aleksandër Moisiu,” është dedikuar shërbimeve të katit përdhe dhe do të pajiset me elemente të mobilimit urban të personalizuar për këtë objekt.

Rampa është e pozicionuar në Veri dhe pjesa Lindore është e dedikuar për aksesimin e makinave në katet nëntokë.

• Vendparkimet

Parkimi në objekt është projektuar të zhvillohet në 3 kate nëntokë, me një sipërfaqe totale prej 2250 m². Duke qenë se sipërfaqja e kateve nëntokë është relativisht e vogël, hyrja për automjetet është konceptuar përmes një rampe, ndërsa qarkullimi brenda kateve -1, -2 dhe -3 do të realizohet me anë të ashensorëve të posaçëm për automjete, duke optimizuar kështu hapësirën e parkimit për banorët.

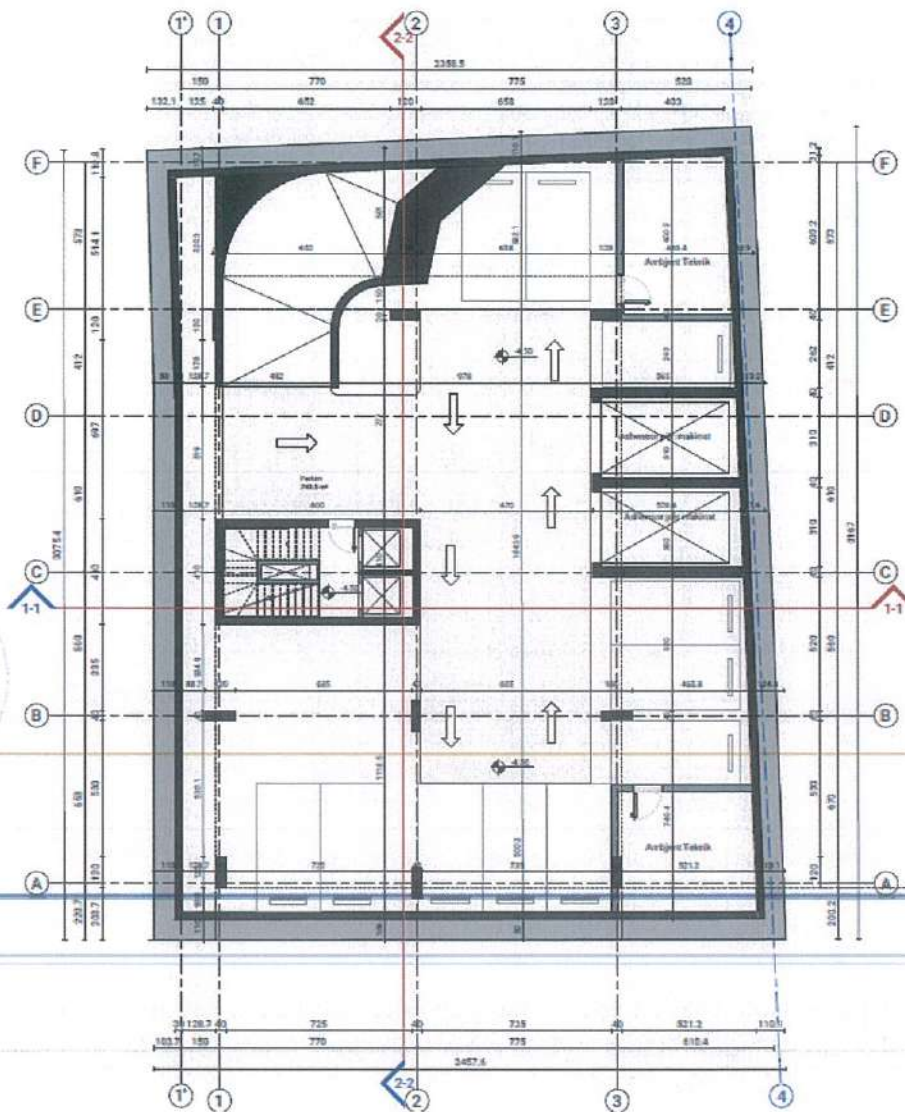


Fig.25 Plani i katit të parë nëntokë

• Kati -1_ 749.50 m²

• Funkcioni_ *PARKIM*



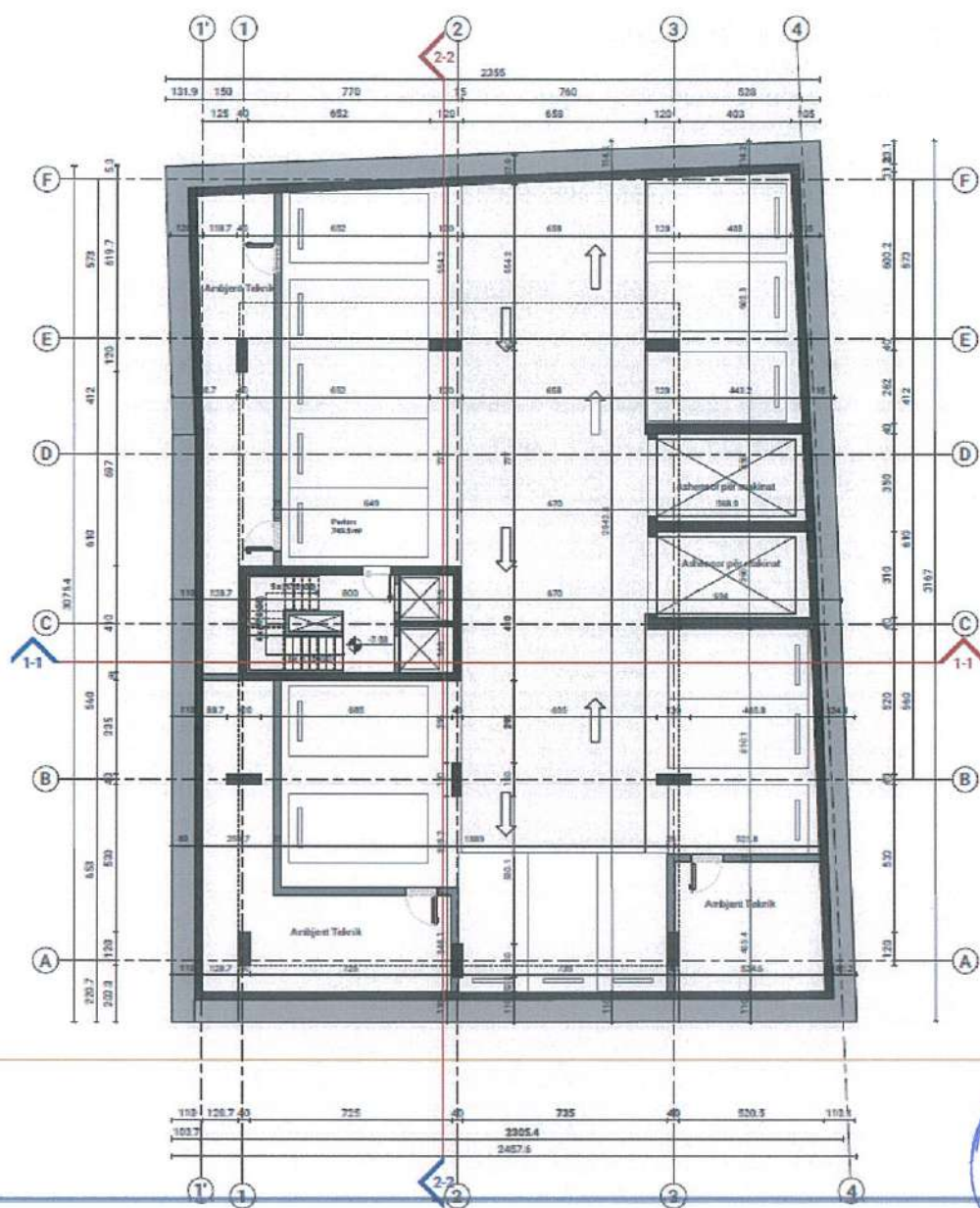


Fig.26 Plani i katit të dytë dhe të tretë nëntokë

- Kati Tip _ 749.50 m²
- Total _ Kati -2; -3 _ 1,499 m²
- Funksioni _ *PARKIM*



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi në objekt realizohet nga rruga “Aleksandër Moisiu”, rrugë Urbane Kryesore, Kategoria D dhe me anë të kësaj rruge bëhet i mundur aksesimi automobilistik dhe këmbësor, në katin përdhe të shërbimit dhe në katet e banimit.



Fig.27 Infrastruktura në PPV-në e Bashkisë Tiranë

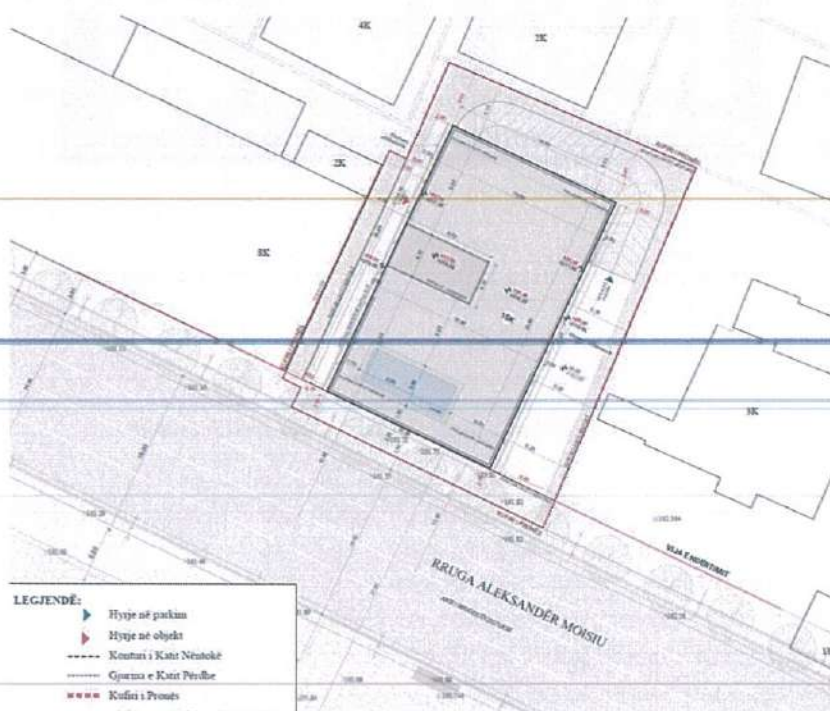


Fig.28 Planvendosje