



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR "KOMPLEKS REZIDENCIAL DHE SHËRBIME TREGTARE ME 2, 24, 26 DHE 28 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE NËNTOKË" ME VENDNDODHJE NË TIRANË (SHESHI SHQIPONJA), BASHKIA TIRANË

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 21, Datë 28.01.2025

Projektues:
"PEPE GASCON ARQUITECTURA"
"SAAS (SILHOUETTE ARCHITECT BY ANISA SPAHIU)"

Zhvillues:
"HEIN-INVEST"



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË



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.

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për: “Kompleks Rezidencial dhe Shërbime Tregtare me 2, 24, 26 dhe 28 kate mbi tokë dhe 3 kate nëntokë”, me vendndodhje në Tiranë (Sheshi Shqiponja), Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë “HEIN-INVEST” 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 13.05.2025 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.
- Planit të Përgjithshëm Vendor të 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.

Zona që do të zhvillohet ndodhet në rrethrotullimin e ish-sheshit “Shqiponja” në Tiranë, në një pozicion strategjik të favorshëm ku kalon Unaza e Madhe e Tiranës dhe në një distancë prej rreth 3 kilometrash nga qendra e qytetit.

Sheshi kufizohet në veri me rrugën “Gjergj Legisi”, në jug me pronën me numër 12/134, në perëndim me pronat 12/110, 12/115 dhe 12/132, si dhe në lindje me pronën 12/324.

Përbërja urbane e zonës është kryesisht e karakterit industri-shërbim, me objekte të ndërtuara pas vitit 1990. Në zonë vërehen gjithashtu edhe struktura informale njëkatëshe, të cilat tregojnë për një zhvillim të pjesshëm dhe jo të planifikuar në mënyrë të unifikuar.

Zona e studiuar paraqet një konfiguracion urban dhe territorial ende të pakonsoliduar, ku disa prona dhe territore nuk janë zhvilluar në përputhje me fizionominë urbane të krijuar deri më tani.

Kjo e bën zonën një potencial të rëndësishëm për zhvillim të ri urban, me synim transformimin dhe modernizimin e saj .

Sipërfaqja e përgjithshme e pronës që do të zhvillohet është 13,879.9 m². Sipërfaqja e ndërtimit mbi tokë është 74,500 m², ndërsa sipërfaqja e ndërtimit nëntokë arrin në 28,470 m². Koeficienti i shfrytëzimit të tokës është 30.1% dhe intensiteti i ndërtimit është 5.36.

Zhvillimi do të realizohet në Zonën Kadastrale nr. 8310, mbi pasuritë me numër: 12/349, 12/345, 12/330, 12/340, 12/107, 12/125, 12/109, 12/346 dhe 12/347.



Fig 1. Ortofoto e zonës së studiuar, Njësia Tr/345

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Mbështetur në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendimi Nr.15, datë 04.10.2024 “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranë”, i ndryshuar, për zonën e interesit TR/345, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani në masën mbi 50%.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit, 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 fragmentet e hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në fuqi, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “Kompleks Rezidencial dhe Shërbime Tregtare me 2, 24, 26 dhe 28 kate mbi tokë dhe 3 kate nëntokë”, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

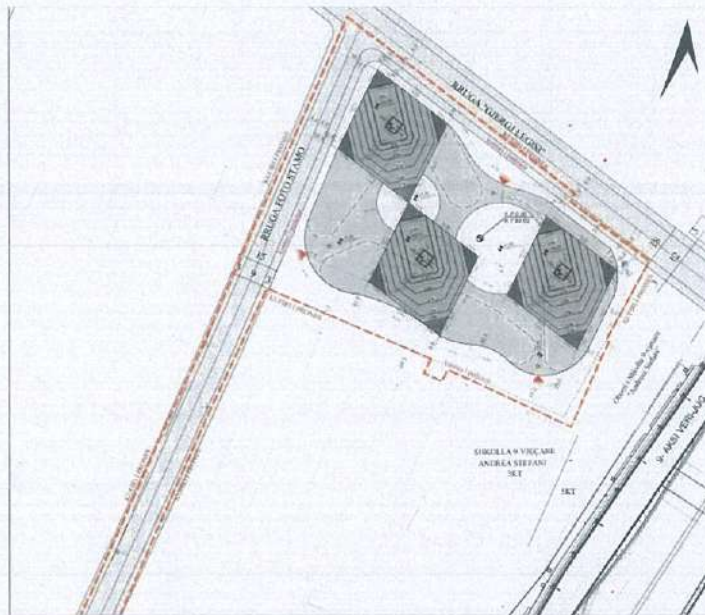


Fig 2. Planvendosje e Strukturës së Projektit

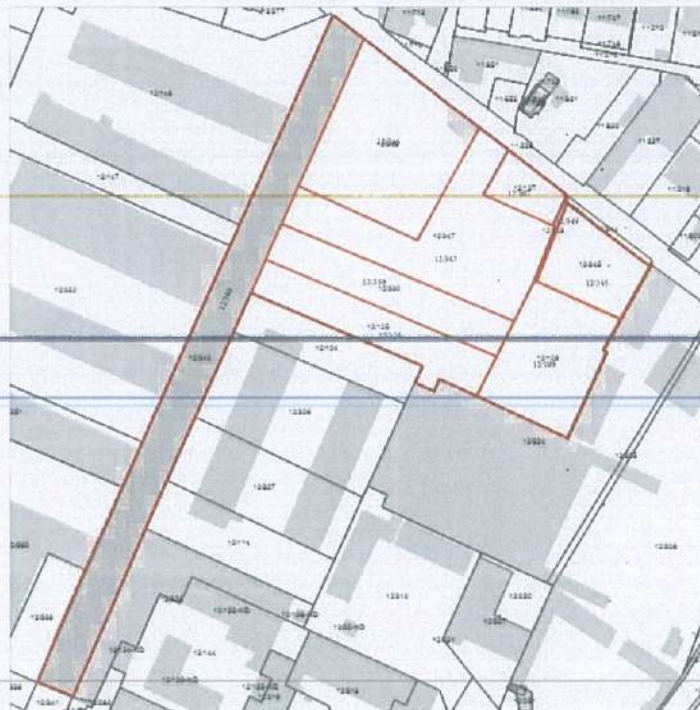


Fig 3. Planvendosje e Strukturës së Projektit



Fig 5. Foto në brendësi te zonës, rruga “Gjergj Legisi”



Fig 6. Foto të tipologjisë industri-shërbim në zonë

4. Rregullat e zhvillimit të territorit.

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara.

Kompleksi rezidencial i propozuar përbëhet nga tre kulla shumëkatëshe, respektivisht me nga 24, 26 dhe 28 kate mbi tokë. Objekti është konceptuar si një strukturë e përdorimit të përzier, që integron funksione rezidenciale dhe komerciale, duke krijuar një mjedis funksional dhe komod për banorët dhe vizitorët.

Dy katet e para të secilës kulle janë të lidhura me njëra-tjetrën, duke funksionuar si një strukturë unike e dedikuar për funksione shërbimi. Këto kate përfshijnë hapësira komerciale, njësi tregtare dhe ambiente të aksesueshme nga publiku, të cilat pritet të ofrojnë një gamë të gjerë shërbimesh për komunitetin përreth.

Volumi i mbetur ndërtimor i çdo kulle është i destinuar për apartamente rezidenciale. Njësitë e banimit janë projektuar për të ofruar standart të lartë jetese, duke garantuar ndriçim natyral, ventilim efikas dhe organizim racional të hapësirës së brendshme.

Më poshtë paraqiten planimetritë përkatëse, ku specifikohen qartë tipologjitë e njësive funksionale, shpërndarja e sipërfaqeve dhe organizimi hapësinor i kompleksit.

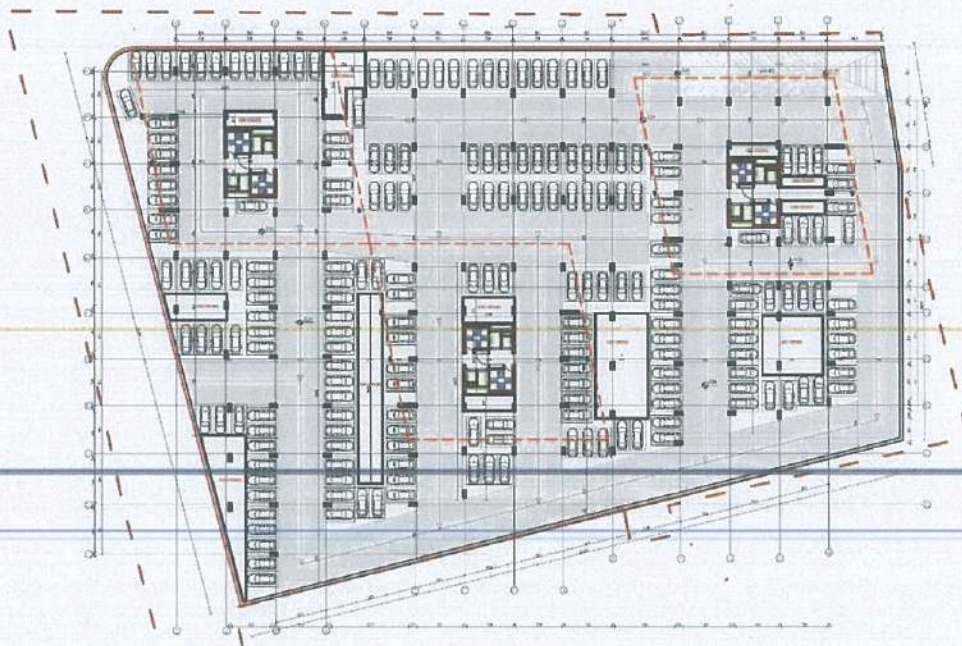


Fig 7. Plani i Kati -1

Projekti parashikon gjithashtu ndërtimin e tre kateve parkimi nëntokë, të pozicionuara nga kati -1 deri në -3. Këto kate do të jenë të dedikuara për parkimin e automjeteve, si dhe për ambiente teknike dhe hapësira depozitimi, duke përmbushur kërkesat funksionale dhe logjistike të kompleksit. Hyrja në parkimin nëntokësor është e pozicionuar në anën veriore të kompleksit, duke mundësuar një menaxhim efikas të qarkullimit të automjeteve. Parkimi nëntokë do të ofrojë një kapacitet të mjaftueshëm për automjetet, me një total prej 627 poste parkimi.



Fig 8. Plani i Kati +1

Kompleksi parashikon tre hyrje të veçanta, duke siguruar qasje të lehtë dhe të mirëorganizuar për rezidentët dhe vizitorët. Kati i parë është i dedikuar funksioneve komerciale dhe tregtare, duke ofruar mundësi për aktivitete të ndryshme ekonomike.

Një rampë, e pozicionuar në anën veriore të kompleksit, siguron akses të drejtpërdrejtë dhe të rehatshëm për në parkimin nëntokësor. Struktura e katit të parë ka një formë organike, duke integruar oborre të brendshme të gjelbra rrethore në qendër, të cilat krijojnë një atmosferë relaksuese dhe të hapur, duke ruajtur një ekuilibër të natyrshëm dhe harmonik mes elementeve të natyrës dhe ambientit urban.

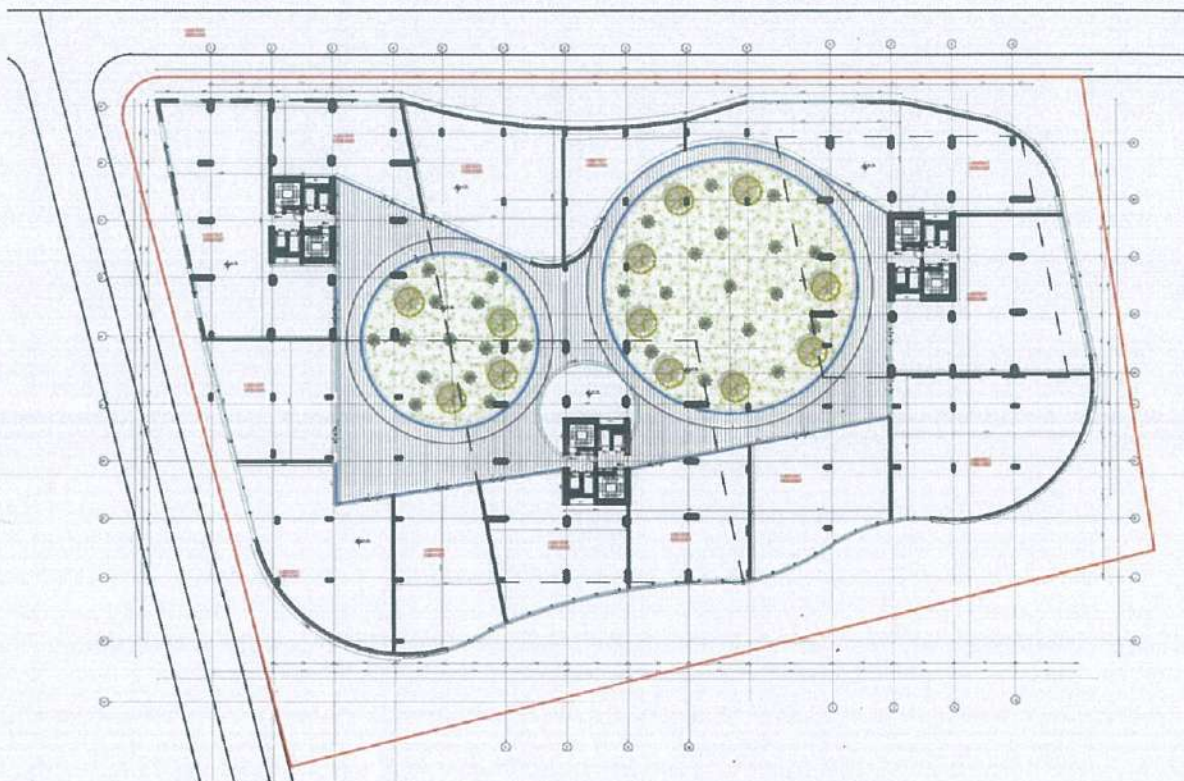


Fig 9. Plani i Kati +2

Kati +2 i tre kullave është i lidhur, duke formuar një njësi të vetme horizontale që ndërlidh të gjithë kompleksin në këtë nivel. Kjo hapësirë e përbashkët është dedikuar për ambientet tregtare. Organizimi i këtij kati ndjek formën organike të katit +1, duke ruajtur një vazhdimësi harmonike dhe funksionale në arkitekturën e kompleksit.

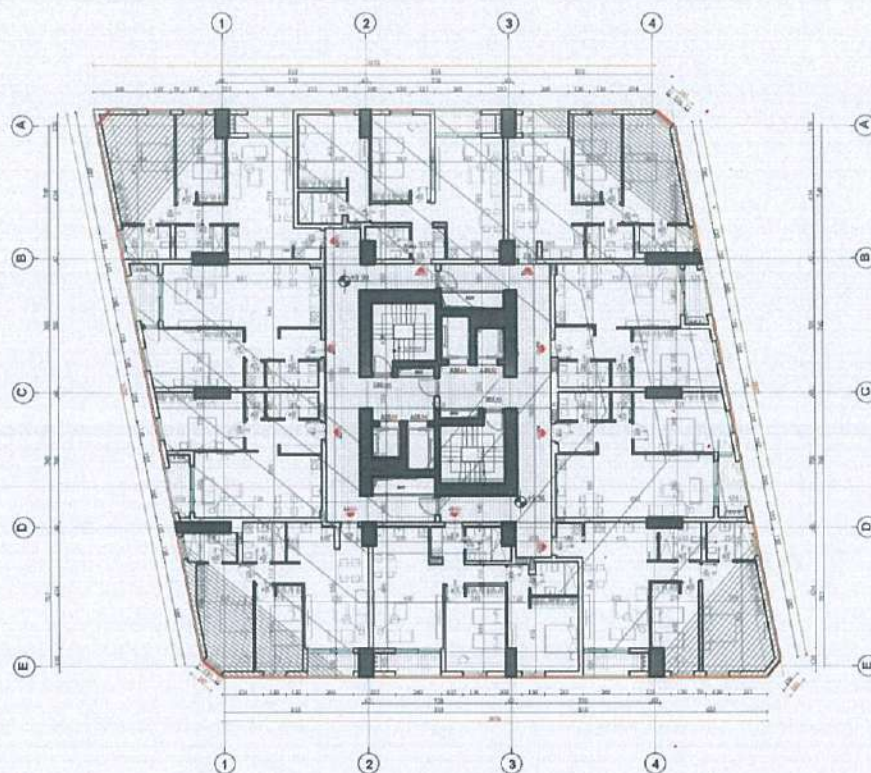


Fig 10. Plani i Kati +3 Kulla 24, 26, 28 kate

Kati +3 përfaqëson katin tip për të tre kullat dhe përfshin një gamë të larmishme apartamentesh, të strukturuar në tre tipologji kryesore: 1+1, 2+1 dhe 3+1.

Me ngjitjen në kate më të larta, volumi i ndërtesave fillon të ngushtohet gradualisht në cepa: deri në katin e 24-t për kullën me 28 kate, deri në katin e 22-të për kullën me 26 kate dhe po ashtu deri në katin e 20-t për kullën tjetër me 24 kate. Pas këtyre kateve të secilës kullë, ngushtimet bëhen më të theksuara në tre anët e kullave, duke krijuar terraca të mëdha që ofrojnë hapësira të jashtme cilësore dhe pamje panoramike mbi qytetin. Planet janë të njëjta në të tre kullat, ndryshimi qëndron vetëm në faktin që te kullat me 26 dhe 24 kate janë hequr disa kate të sipërme.

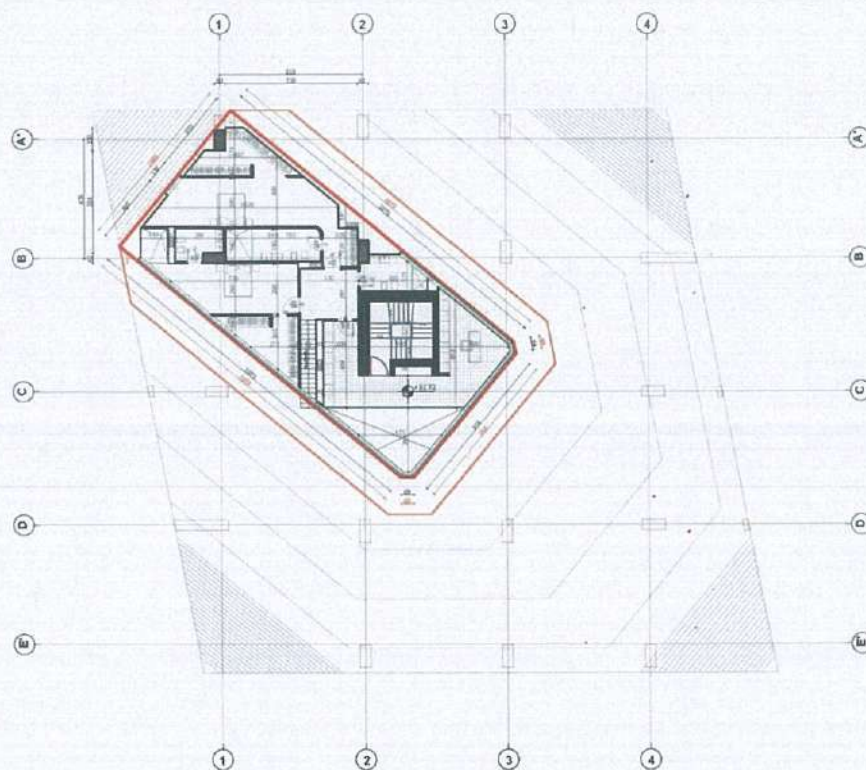


Fig 11. Plani i Kati +24 / Kulla 24
Plani i Kati +26 / Kulla 26
Plani i Kati +28 / Kulla 28

Siç shihet edhe në planimetritë e katit të fundit, zvogëlimet progresive të volumeve në katet e sipërme dhe tarracat e krijuara janë të pasqyruara qartë, duke reflektuar transformimin gradual të formës së kullave dhe organizimin hapësinor të tyre në lartësi.

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

Ky kompleks përbëhet nga tre kulla që ngrihen mbi horizontin urban me një prani të fuqishme arkitektonike dhe një identitet unik për secilën prej tyre.

Çdo kullë është projektuar me një gjuhë unike arkitektoore që kremton formën dhe funksionin, duke reflektuar identitete të veçanta brenda një kompozimi të përbashkët urban. Me fasada elegante, moderne dhe ritmike të artikuluar, ndërtesat ngrihen si skulptura urbane, të cilat ndërthuren me peizazhin përreth në një mënyrë të harmonizuar dhe vizualisht tërheqëse.

Formësimi volumetrik i kullave — i theksuar nga zhvendosjet horizontale, prerjet diagonale dhe vëllimet e nxjerra — krijon një identitet të fuqishëm arkitektonik, duke sfiduar linearitetin klasik të ndërtesave të larta. Dritaret e shpërndara në mënyrë organike krijojnë një mozaik grafik në fasadë, që jo vetëm pasuron përvojën vizuale por edhe lejon dritën natyrore të depërtojë në mënyrë dinamike në çdo ambient të brendshëm.

Fasada është e trajtuar me një sipërfaqe të njëtrajtshme, në një ngjyrë të hapur (si bezhë ose gri shumë e lehtë), që e bën ndërtesën të duket e pastër dhe e qetë vizualisht përkundër kompleksitetit formal.

Tarracat e gjelbra dhe hapësirat e hapura janë integruar me kujdes në projekt, duke ftuar natyrën në mjedisin urban dhe ofruar zona çlodhjeje për banorët në nivele të ndryshme të ndërtesës. Këto komunitete vertikale do të ofrojnë një përzierje të apartamenteve banimi luksoze dhe hapësirave komerciale të avancuara, të konceptuara për të përmbushur nevojat gjithnjë në ndryshim të banorëve dhe bizneseve urbane.

Orientimi i mirëstuduar i secilës kullë garanton jo vetëm privatësi dhe ekskluzivitet për banorët, por edhe përfitimin maksimal të pamjeve panoramike të qytetit dhe natyrës përreth.

Ndërkohë, lartësitë e ndryshme të kullave krijojnë një kompozim dinamik që pasuron vijën e horizontit, ndërsa elementët ndërlidhës në nivel të ulët nxisin ndjesinë e unitetit dhe bashkëjetesës midis strukturave.

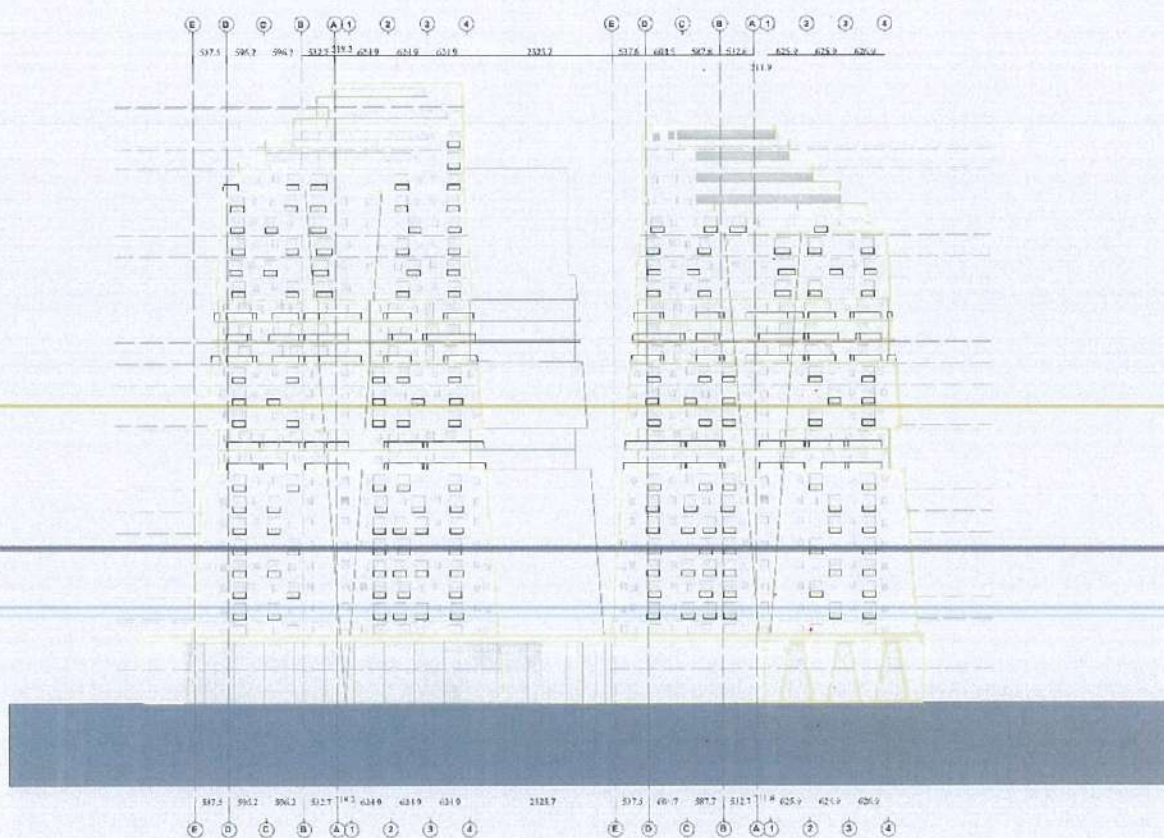


Fig 12. Fasada e Propozuar Veriore



Fig 13. Pamje 3D



Fig 14. Pamje 3D

4.3.Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TE PROJEKTIT:

Sipërfaqe e truallit: 13,879.9 m²
Sipërfaqe e zënë nga ndërtimi: 4,190 m²
Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë: 74,500 m²
Sipërfaqe ndërtimi nën tokë: 28,470 m²
Sipërfaqe totale e ndërtuar: 102,970 m²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 30.1 %
Intensiteti i ndërtimit: 5.36
Lartësia maksimale e strukturës nga kati përdhe: 98.82 m
Numri i kateve mbi tokë: 24, 26 dhe 28 kate
Numri i kateve nën tokë: 3 kate

TREGUES TEKNIK:

- Nr. pasurie: 12/349 ,12/345 ,12/330 ,12/340 ,12/107 ,12/125 ,12/109 , 12/346 ,12/347
- Zona Kadastrale: 8310

KUFIZIMET:

Veri: me Rrugën Gjergj Legisi
Jug: me pronën 12/134,
Perëndim : me pronën 12/110,12/115,12/132
Lindje: me pronën 12/324

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONES :

Veri: 5.2 m për volumin 2K
8.6 - 8.8 m për volumin 26K
10.2 -13.3 m për volumin 28K
Jug: 8.9 -17 m për volumin 24K
10.1 -15 m për volumin 2K
Perëndim : 5.2 m për volumin 2K
16.5 - 18 m për volumin 26K
47 m për volumin 24K
Lindje: 9.2 -9.4 m për volumin 28K
5 m për volumin 2K

DISTANCAT NGA AKSI I RRUGES:

Veri: 11.9 m për volumin 26K
16.8 m për volumin 28K
Perëndim : 10,4-12,1 m për volumin 26K

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat e gjelbra janë konceptuar në formë rrethore brenda kompleksit, duke siguruar një ambient të qetë dhe privat për banorët. Parkimet janë parashikuar nëntokë, të shpërndara në tre kate, me një kapacitet total prej 627 vendesh.

Risistemimi i sipërfaqeve rekreative do të realizohet nëpërmjet:

1. Mobilimit urban:
 - a. Elemente ndriçimi;
 - b. Stola;
 - c. Kënde lojrash;
 - d. Gjëlberim i lartë dhe i ulët;
 - e. Sipërfaqe të gjelbërta;
 - f. Depozitues të mbeturinave;
2. Elementeve hijezues;
3. Sinjalistikës.



Fig 15. Pamje 3D e hapësirave të lira dhe të gjelbra

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturav

Projekti ndodhet në rrethrotullimin e ish-sheshit “Shqiponja” në Tiranë, në një pozicion strategjik të favorshëm ku kalon Unaza e Madhe e Tiranës dhe në një distancë prej rreth 3 kilometrash nga qendra e qytetit.

Sheshi kufizohet në veri me rrugën “Gjergj Legisi”, në jug me pronën me numër 12/134, në perëndim me pronat 12/110, 12/115 dhe 12/132, si dhe në lindje me pronën 12/324.



Fig 16. Harta e Tiranës



Fig 17. Njolla e Ndërtimit ku tregohen dhe rrugët hyrëse dhe dalëse përreth