



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH, 8, 10 DHE 11 KATE ME 2 KATE PARKIM
NËNTOKË ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË, TIRANË DHE ZHVILLUES
"GJATA KONSTRUKSION" SH.P.K"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGIJË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 58, Datë 18.04.2025

Projektues:
SON Engineering & Construction

Zhvillues:
GJATA KONSTRUKSION sh.p.k.

SON
NDËRTIM CONSTRUCTION
PROJEKTIM ENGINEERING
www.son-group.com

GJATA - KONSTRUKSION
Sh.p.k.
NIPT: L 22205016 L
TIRANA - 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 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 Leje Ndërtimi për objektin: "Godinë banimi dhe shërbimesh, 8, 10 dhe 11 kate me 2 kate parkim nëntokë me vendndodhje në bashkinë Tiranë, Tiranë dhe zhvillues "Gjata konstruksion" sh.p.k" 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, Bashkia Tiranë.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim ndodhet në Tiranë, përkatësisht në zonën kadastrale nr. 3866. Zona në studim paraqet një interes të veçantë. Ajo përbën një pjesë integrale të zonës me objekte të periudhave të ndryshme si dhe me zhvillime të ndryshme funksionesh. Paraqitet si një zonë në zhvillim me ndërtime të reja dhe me një potencial për zhvillim me objekte banimi dhe shërbimi. Projekti që ne propozojmë ndodhet 4.5 km nga sheshi Skenderbej me anë të Bulevardit Gjergj Fishta. Objekti ndodhet përgjatë 2 rrugëve: rruga "Jorgo Panajoti" dhe rruga "3 Dëshmorët". Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 1566 m².



Fig. 1 Vendndodhja e pronës.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë. Studimi është komform rregullores dhe kriterëve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Nr.1 datë 14.04.2017.



Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.

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

Duke u bazuar në rregulloren e planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë", për zonën e interesit, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: "Godinë banimi dhe shërbimesh, 8, 10 dhe 11 kate me 2 kate parkim në tokë me vendndodhje në bashkinë Tiranë, Tiranë dhe zhvillues "Gjata konstruktion" sh.p.k", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore KA/246.



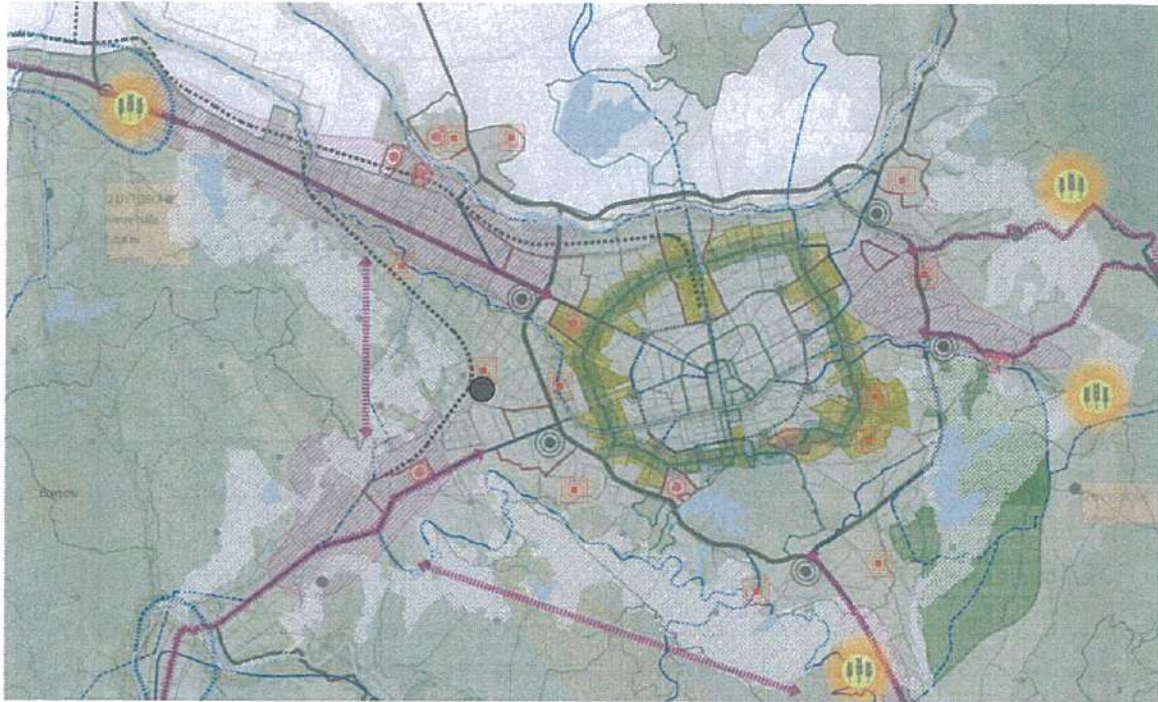


Fig. 3 Harta e zonave, poleve, korridoreve ekonomike të propozuar, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.

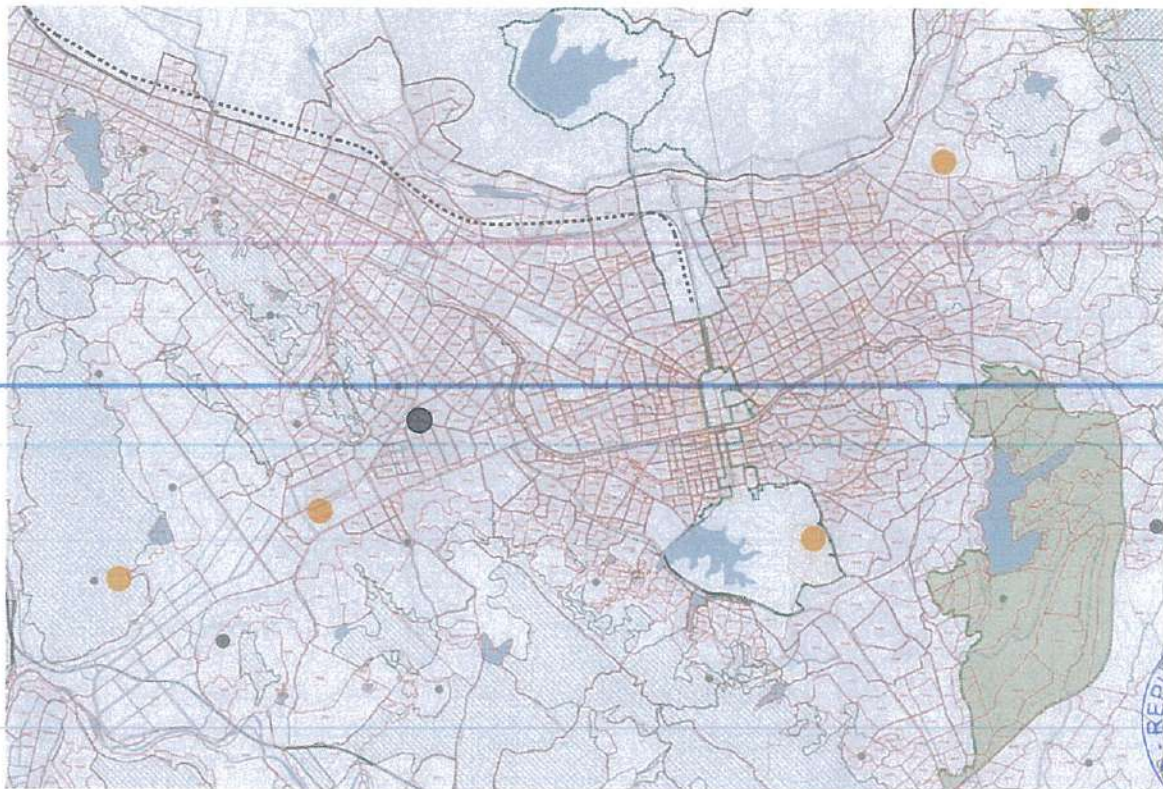


Fig. 4 Harta e njësisve strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë.

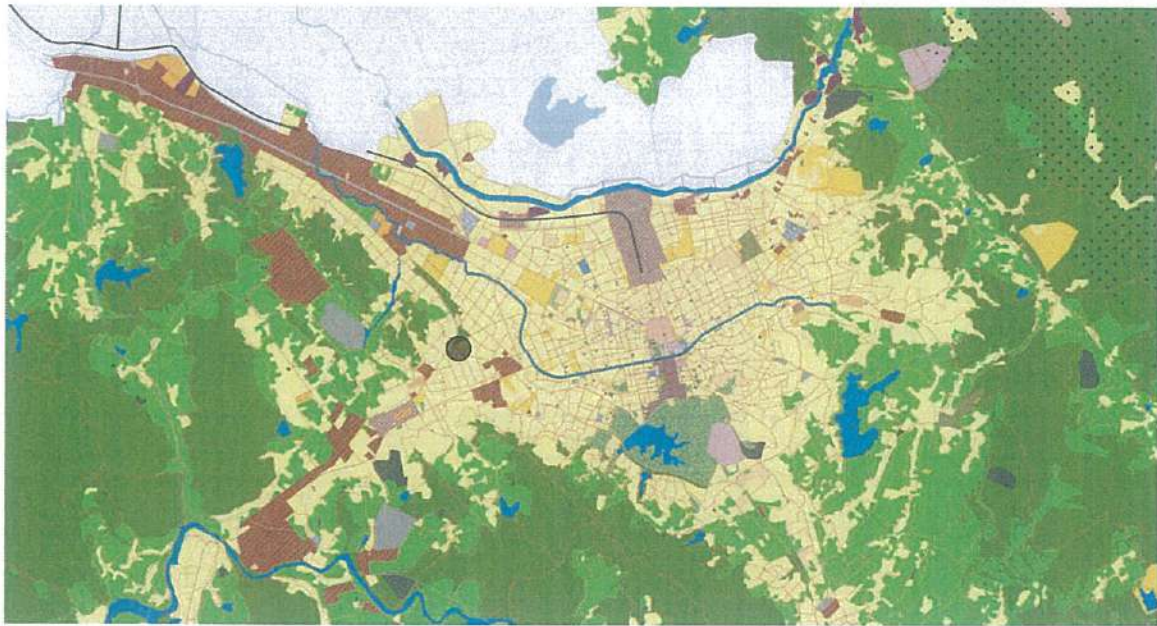


Fig. 5 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, ekstrakti i PPV Bashkia Tiranë

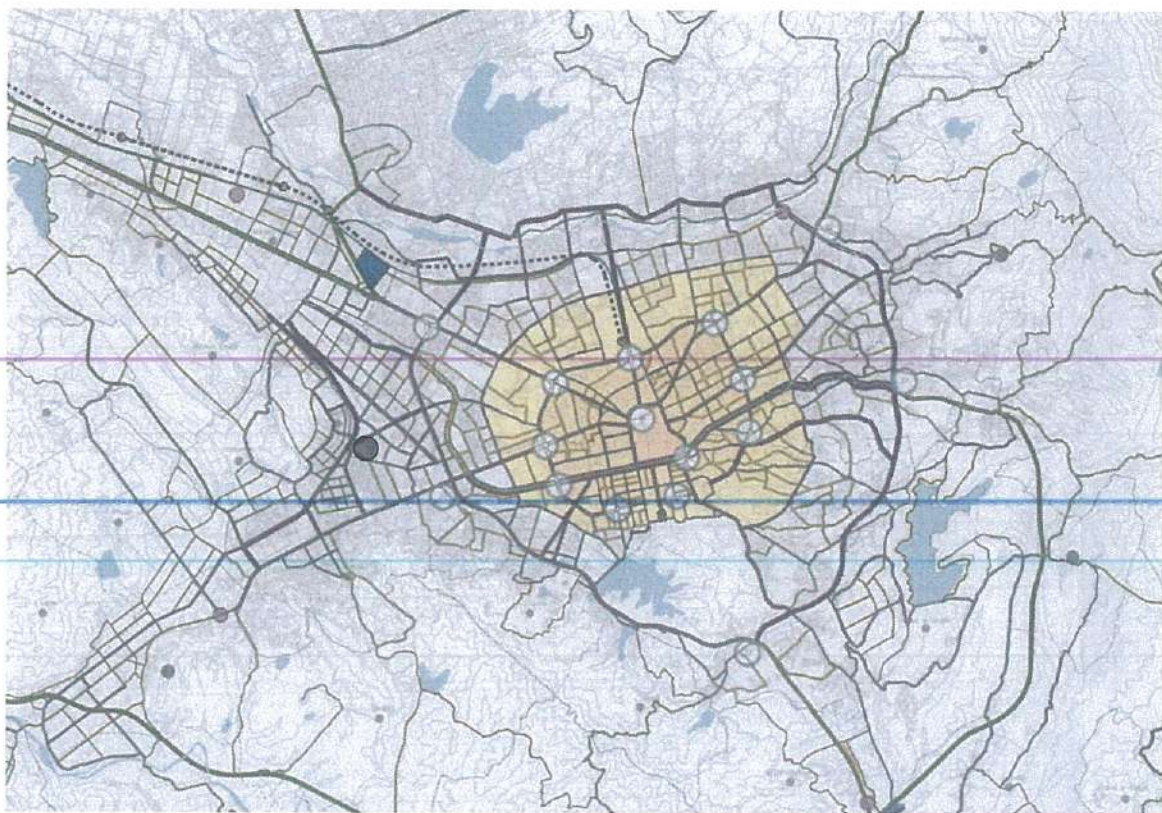


Fig. 6 Rrjeti rrugor dhe vendparkimet publike të propozuara, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.



Njësia Strukturore: KA/246	
Bashkia	Tiranë
Njësia	KA/246
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A_Banim 94%
Kategori 2	IN_Infrastrukturë 5%
Kategori 3	N_Natyrë 1%
Kategori 4	
Lartësia në kate	8
Lartësia në Metra	26
PDV	PO
Intensitet	3.2
KSHT	30%
KSHR	Referuar nenit përkates të Rregullatores së PPV
KSHP	Referuar nenit përkates të Rregullatores së PPV
Kufizime Ligore	Nuk është zonë e mbrojtur natyrore
Sipërfaqe (ha)	10.92
Përdorime të ndaluara	Referuar nenit përkates të Rregullatores së PPV

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion rezidencial dhe shërbimesh, ku dominojnë godinat e banimit private dhe komplekset rezidenciale me shërbime. Sheshi ndodhet 4.5 km nga sheshi i Skenderbej, në një zonë që po mer një zhvillim të shpejtë urban .Në këtë kuptim, objekti i propozuar, është një moment strategjik për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës.

Sipërfaqja pronës është 1566 m²

Ndërkohë parcela kufizohet:

Jug: Rruga "Jorgo Panajoti"

Veri: Rruga "3 Deshmoret"

Perëndim: Objekt 4 kate, (Pronë private).



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar shtrihet në 11 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë të dedikuara për parkim, duke ofruar një strukturë funksionale dhe të organizuar në mënyrë efikase. Kati përdhe përmban ambiente shërbimi, bërthamën vertikale të komunikimit (shkallë dhe ashensor), si dhe një rampë për të mundësuar akses të drejtpërdrejtë drejt kateve nëntokësore. Volumi i objektit ngrihet mbi një bazë gjeometrike të rregullt, të konceptuar si një grid i pastër që ndjek formën trekëndore të truallit. Ky organizim formal prishet në nivelin përdhe, ku, për shkak të natyrës më publike të funksioneve, ndërhyrja arkitektonike e artikulon fasadën me një arkadë ritmike, e cila thekson hapjen vizuale dhe transparencën. Kjo arkadë nuk është e hapur, por është e mbushur me vitrina xhami që shërbejnë për ndriçimin natyral dhe ekspozimin e ambienteve të shërbimit, duke krijuar një ndërfaqe të qartë mes publike dhe privatit, pa humbur kontaktin me hapësirën urbane përreth. Katet e sipërme janë të dedikuara për banim dhe organizohen në mënyrë të përsëritur, ku çdo kat përmban 8 njësi rezidenciale, kryesisht apartamente të tipologjive 2+1 dhe 1+1, si dhe njësi më kompakte si garsoniere, duke ofruar diversitet në tipologji për të përmbushur nevojat e grupeve të ndryshme përdoruesish.

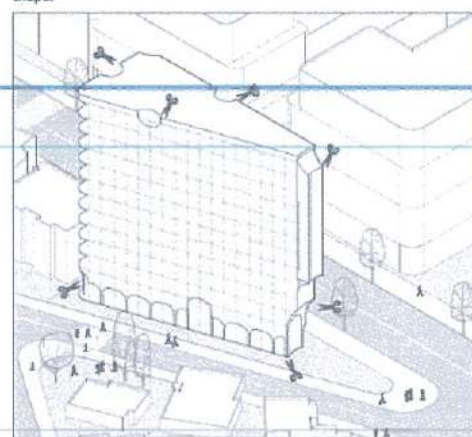
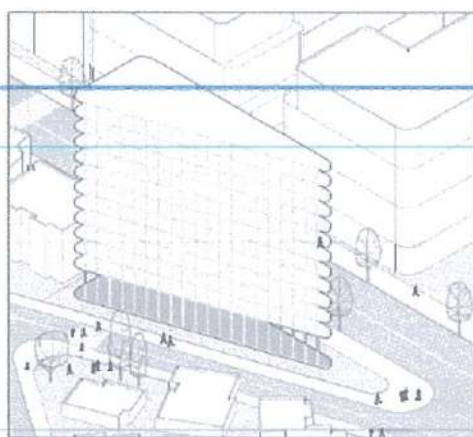
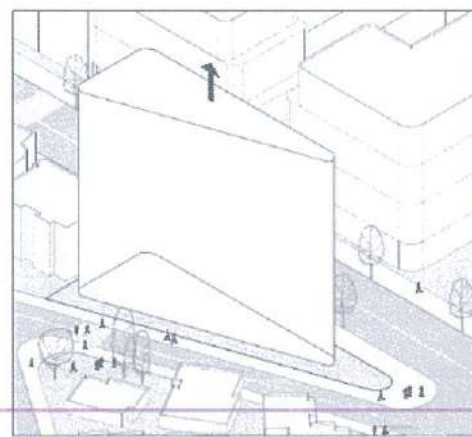
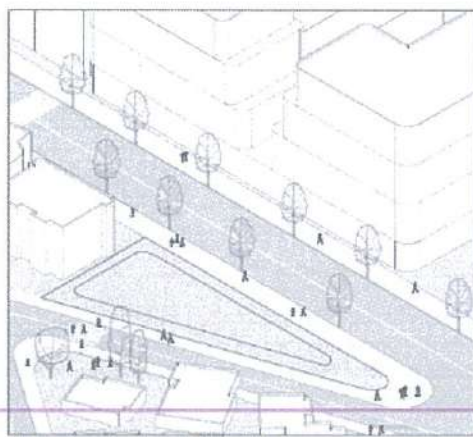


Fig. 7 Aksonometri e objektit.





Fig. 8 Vizualizim i objektit



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

Ky objekt luan një rol strategjik në formësimin e karakterit të zonës, duke ndërthurur funksionet e banimit me ato të shërbimit në mënyrë harmonike. Struktura është konceptuar në respekt të kontekstit ekzistues, duke e plotësuar dhe pasuruar atë, ndërkohë që vendos një dialog të qartë me mjedisin përreth. Zgjedhja e formës dhe materialeve arkitektonike është përdorur si mjet i drejtpërdrejtë komunikimi, duke bërë të lexueshme funksionet e objektit nga jashtë dhe duke kontribuar në krijimin e një siluete të veçantë dhe mbresëlënëse brenda peizazhit urban.

Volumetria

Objekti zhvillon një volumetri të ndërtuar mbi një koncept formal të qartë, i cili merr formë nga gjeometria trekëndore e parcelës. Volumi ndjek kufijtë e truallit me precizion, ndërkohë që në pikën më të ngushtë krijon një hark të lugët, i cili vepron si gjest mikpritës dhe thekson tensionin hapësinor në atë segment. Ky element i veçantë kontribuon në identitetin vizual të ndërtesës dhe nxit ndërveprimin me mjedisin urban. Në drejtimin e gjatë të parcelës, volumi ndjek linja të pastra dhe të qarta, duke ruajtur një linearitet të disiplinuar, ndërsa në bazën më të gjerë, ndërhyrjet volumetrike – si tërheqje, dritare të thella, ballkone dhe lozha – krijojnë lojë drite dhe hije, duke e gjallëruar fasadën dhe duke përmirësuar ndriçimin e brendshëm. Kati përdhe trajtohet si një nivel aktiv në marrëdhënie me qytetin, ku ndërprerja e gridit krijon një arkadë me vitrina xhami, e cila siguron transparencë, përshkueshmëri vizuale dhe ndërveprim me kalimtarët. Këto hapësira janë të destinuara për shërbime dhe funksione me karakter publik, duke kontribuar në jetësimin e rrugës dhe krijimin e një fronti urban të gjallë. Kjo qasje volumetrike ndërthur rregullsinë me dinamizmin, duke gjeneruar një arkitekturë bashkëkohore, funksionale dhe të lidhur fort me kontekstin.

Fasada

Fasada e objektit do të veshjet me mikroçimento në ngjyrë të kuqe, duke i dhënë volumit një pamje karakteristike, moderne dhe të dallueshme në peizazhin urban. Dritaret do të realizohen me profile alumini me ndërprerje termike dhe xhama dopio, të përshtatura për të siguruar ndriçim natyral dhe izolim të mirë akustik e termik. Parapetet e ballkoneve do të trajtohen me rrjetë metalike të ngjashme në ngjyrë dhe materialitet me fasadën, duke krijuar një kompozim të unifikuar dhe estetikisht të balancuar. Për izolimin e fasadës do të përdoret lesh guri, material i cili kontribuon si në ruajtjen e temperaturës së brendshme, ashtu edhe në sigurinë strukturore, duke garantuar një performancë të qëndrueshme të ndërtesës në kohë. Përzgjedhja e materialeve synon të balancojë funksionalitetin me estetikën, në harmoni me identitetin arkitektonik të objektit.



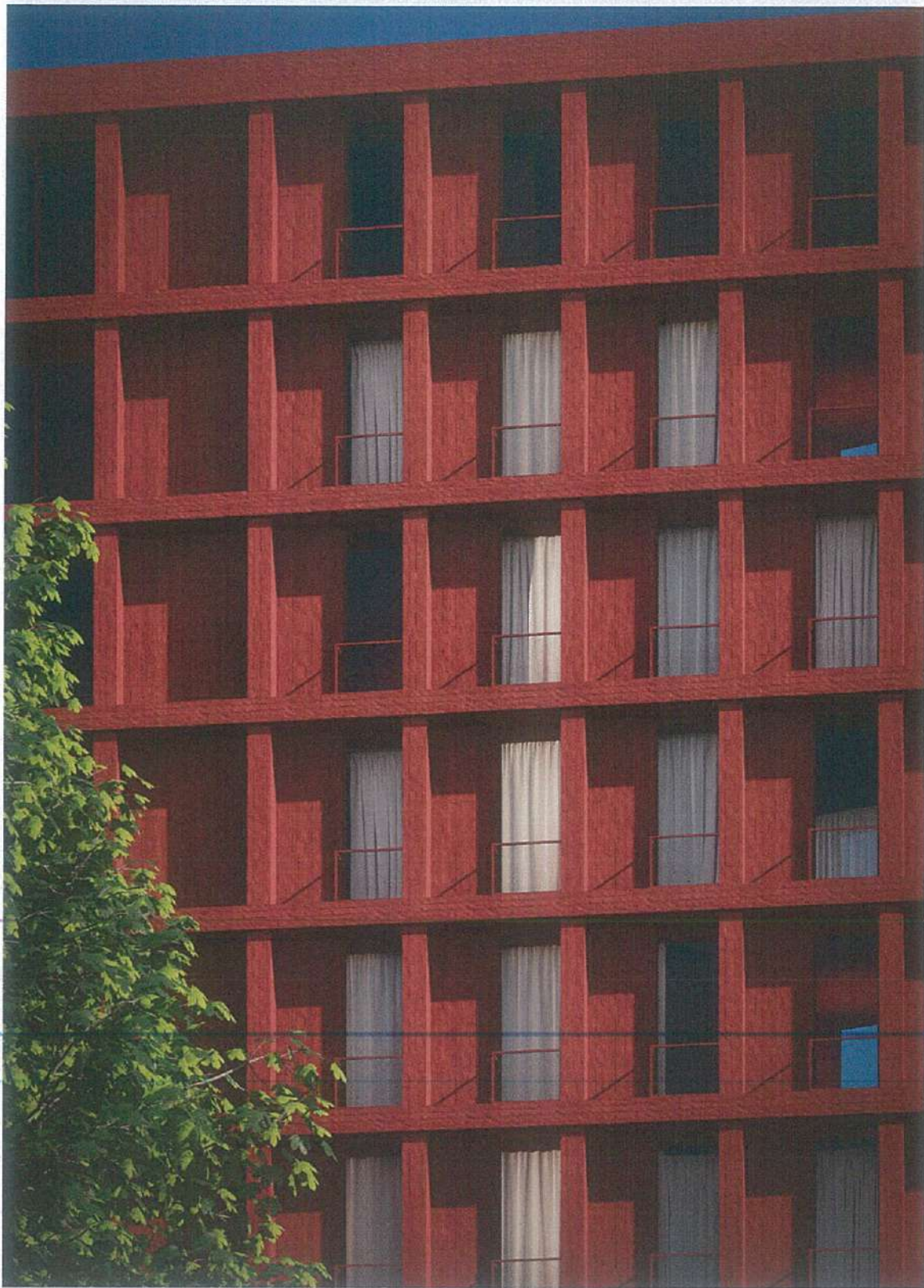


Fig. 9 Vizualizim i fasades.





Fig. 10 Vizualizim i objektit.



VI. TREGUESIT TEKNIK

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri- Lindje : 4.2 m dhe 7.2 m

Jug : 2.9 m dhe 4.2 m

Lindje: 13 m

Veri- Perëndim: 5 m

Distancat nga objektet ekzistuese:

Veri - Perëndim: 5.5 m dhe 6 m për volumin 11 kat nga objekti ekzistues 4 kate

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri - Lindje: 14.5 m për volumin 11 kat nga aksi i rrugës

Jug : 9 m për volumin 11 kat nga aksi i rrugës

PLANI I SISTEMIMIT

Sistemimi rreth ndërtesës është projektuar me kujdes për të respektuar dhe për t'u integruar natyrshëm me kontekstin urban ekzistues dhe me ndërtesat fqinje. Ky organizim synon jo vetëm ruajtjen e identitetit të zonës, por edhe përmirësimin e cilësisë së jetës urbane për banorët e rinj dhe komunitetin përreth.

Hyrja kryesore e ndërtesës do të realizohet nga një rrugë e re, e cila është projektuar për të qenë e aksesueshme si për këmbësorët ashtu edhe për automjetet, duke garantuar qarkullim të sigurt, funksional dhe pa ndërprerje. Kjo rrugë do të pajiset me ndriçim urban, trotuare të gjera dhe sinjalistikë përkatëse, duke mundësuar një përvojë të këndshme dhe të sigurt për të gjithë përdoruesit.

Hapësirat në pjesën perëndimore të ndërtesës do të gjelbërohen në mënyrë të kujdesshme, me pemë dekorative dhe gjelbërim të ulët që kontribuojnë në mikroklimën dhe estetikën e zonës. Gjithashtu, planifikimi i hapësirave të jashtme i jep përparësi qëndrueshmërisë urbane dhe krijimit të një ambienti funksional, estetik dhe të qëndrueshëm në kohë.





Fig. 11 Plansistemimi

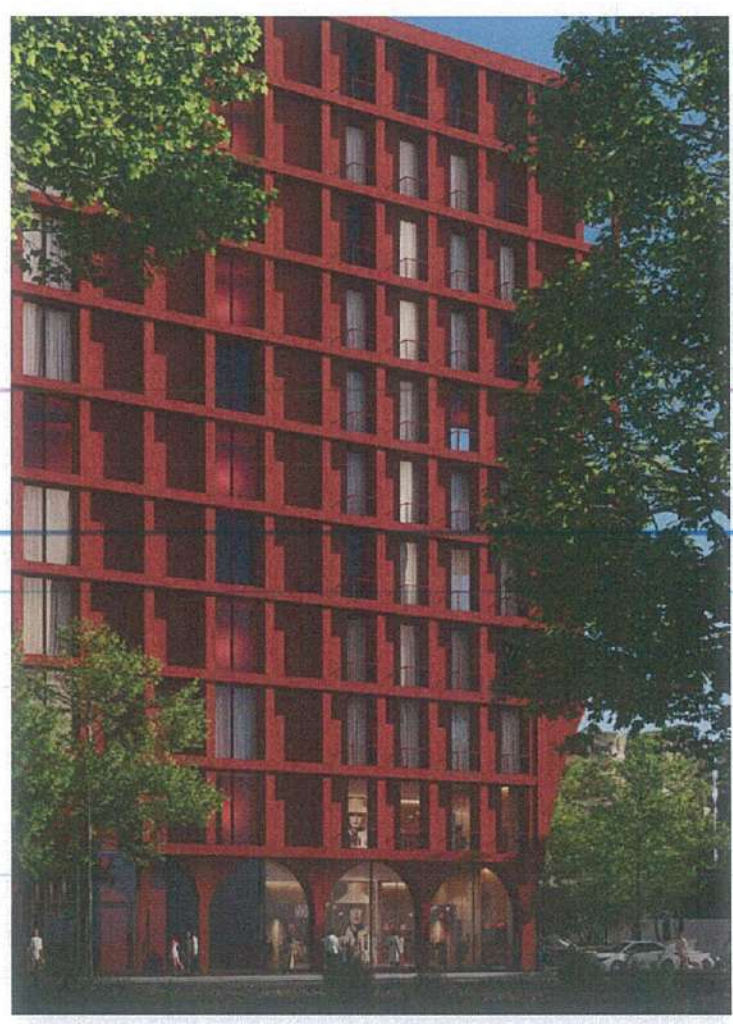


Fig. 12 Vizualizim i objektit.



PARKIMI NËNTOKËSOR

Objekti përfshin 2 kate parkimi me 62 vende, të cilat aksesohen nga rampa që lidh katin perdhje me katin -1. Parkimi realizohet me dy kate nëntokë, ku hyrja në parkim realizohet nga pjesa jugore e objektit me anë të një rampe deri në nivelin -3.06.

VI. NËNTOKA (KATET E PARKIMIT)

Kati -1 ka një sipërfaqe prej 1041 m² dhe aksesohet me rampe të jashtme në pjesën jugore të objektit; me një gjatësi prej 17 m dhe pjerrësi 18%. Në katin -1 zhvillohen hapësira për vende parkimi dhe depo.

Vende parkimi -28

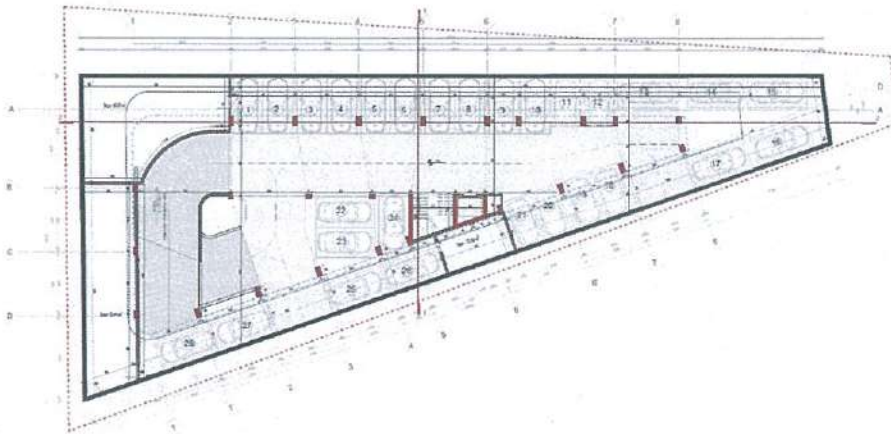


Fig.13 Plani i katit -1 të objektit

Kati -2 ka një sipërfaqe prej 1041 m² dhe aksesohet me rampë nga kuota -3.06 në kuotën -6.12; me një gjatësi 15.30 m dhe pjerrësi 20%. Në katin -2 zhvillohen hapësira për vende parkimi dhe hapësira teknike (depo uji).

Vende parkimi -35



Fig.14 Plani i katit -2 të objektit



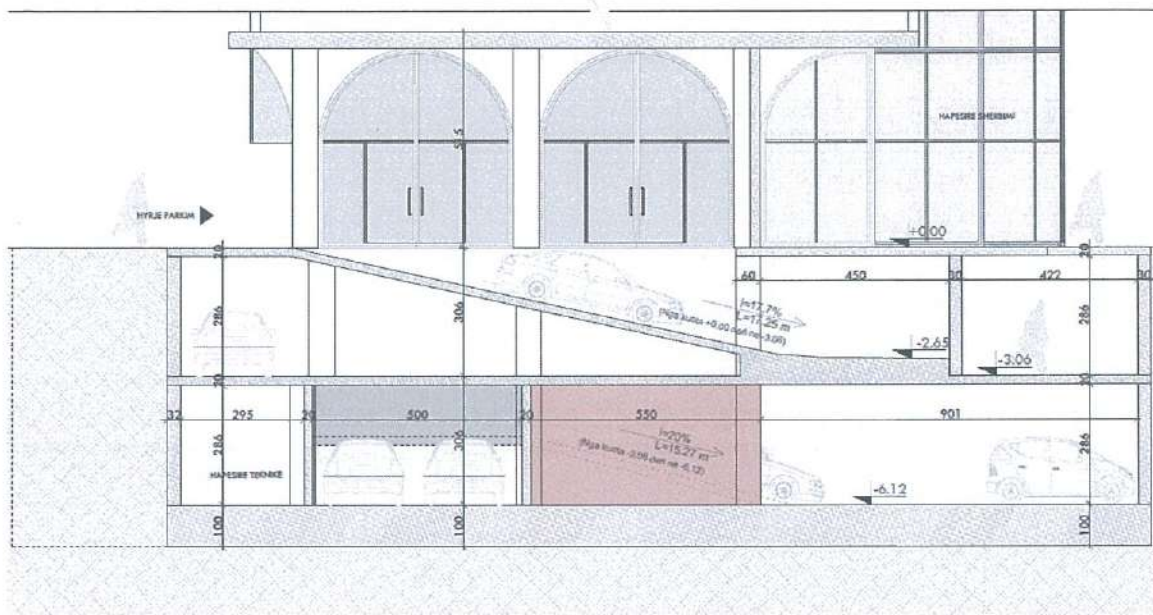


Fig.15 Prereje e pjeshme e hyrjes ne parkim

KATET E BANIMIT

Kati përdhe i objektit është dedikuar për hapësira tregtare, duke ofruar një qendër aktive për bizneset dhe shërbimet lokale. Katet e sipërme, nga kati +1 deri në katin +10, janë të destinuar për banim, me planimetrinë që përmban apartamente të tipit 1+1 dhe 2+1.

Në katin përdhe, objekti ka një sipërfaqe prej 483.3 m², ku organizohen funksione të ndryshme hyrëse dhe shërbimi. Hyrja kryesore në objekt është vendosur në pjesën jugore të sheshit dhe shoqërohet me një holl pritjeje të vogël si dhe një bërthamë vertikale me shkallë dhe ashensor, e cila siguron aksesin në zonat e banimit në katet e sipërme. Po në anën jugore ndodhet edhe hyrja për në parkim nëpërmjet një rampe që siguron lidhjen me dy nivelet nëntokësore të parkimit (kati -1 dhe -2).

Pjesa e mbetur e sipërfaqes së katit përdhe është e dedikuar për hapësira shërbimi, të cilat janë të aksesueshme në mënyrë të pavarur nga anë të ndryshme të objektit, në varësi të pozicionimit të tyre në raport me rrugët përreth dhe hapësirën publike. Ky organizim mundëson një përdorim fleksibël të katit përdhe dhe kontribuon në aktivizimin e kufijve të ndërtesës, duke krijuar një ndërveprim të drejtpërdrejtë me hapësirën urbane përreth.



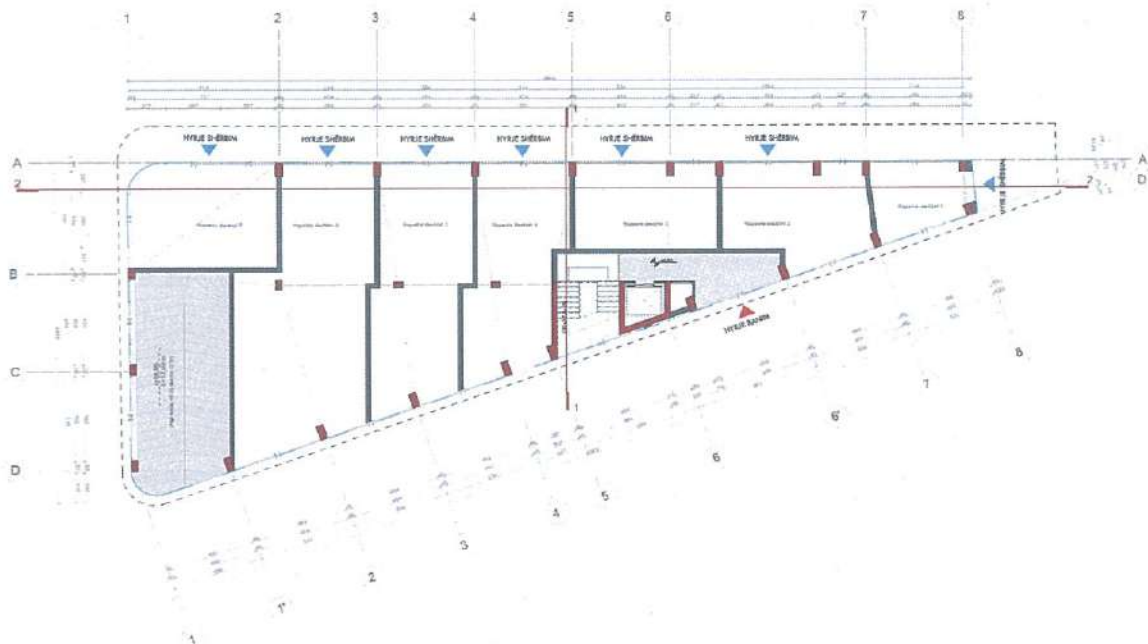


Fig.16 Plani i katit përdhe i objektit

Në katin +1 zhvillohen 8 apartamente ku , 5 apartamente jane 1+1 dhe 3 apartament 2+1. Kati +1 ka sipërfaqe 567.98 m² .

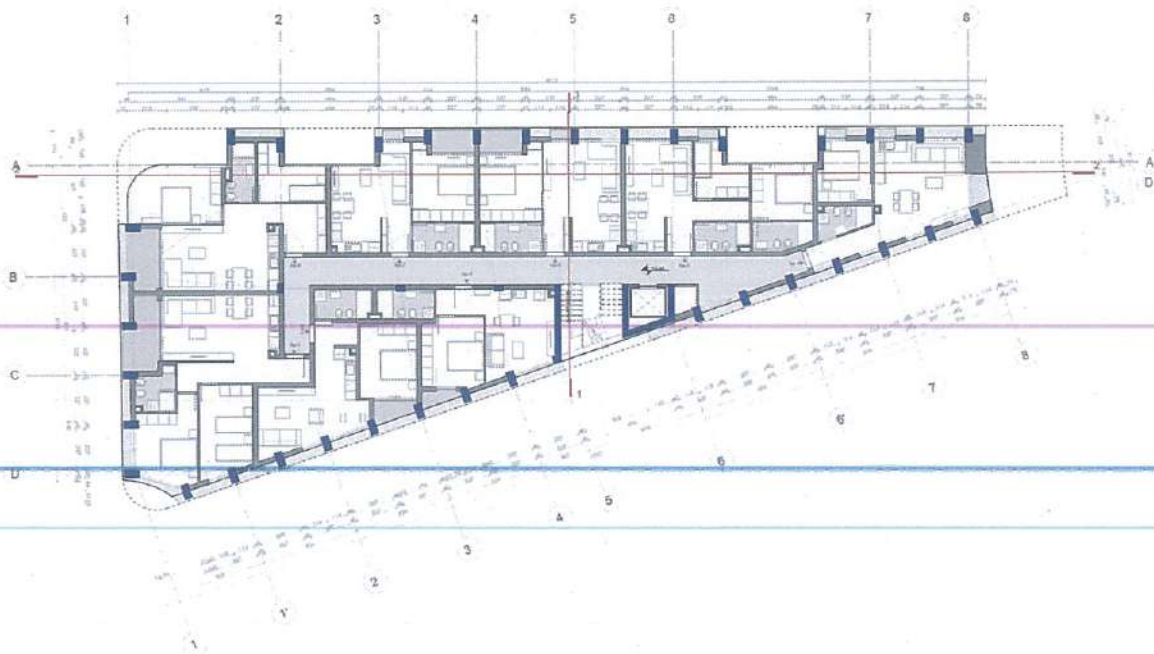


Fig 17. Planimetria e katit +1 të rezidencës



Në katin +2 zhvillohen 8 apartamente ku , 5 apartamente jane 1+1 dhe 3 apartamente 2+1. Kati +2 ka sipërfaqe 596.37 m² .

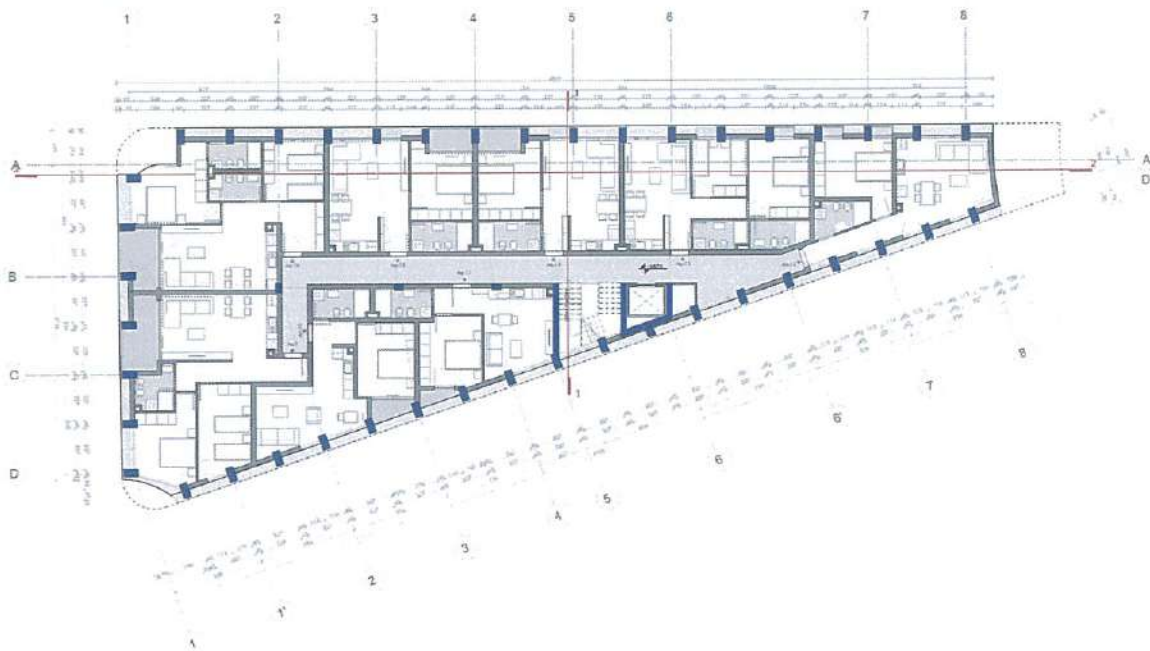


Fig18. Planimetria e katit +2 të residences

Në katin +3 zhvillohen 8 apartamente ku , 5 apartamente janë 1+1 dhe 3 apartamente 2+1. Kati +3 ka sipërfaqe 610.64 m² .

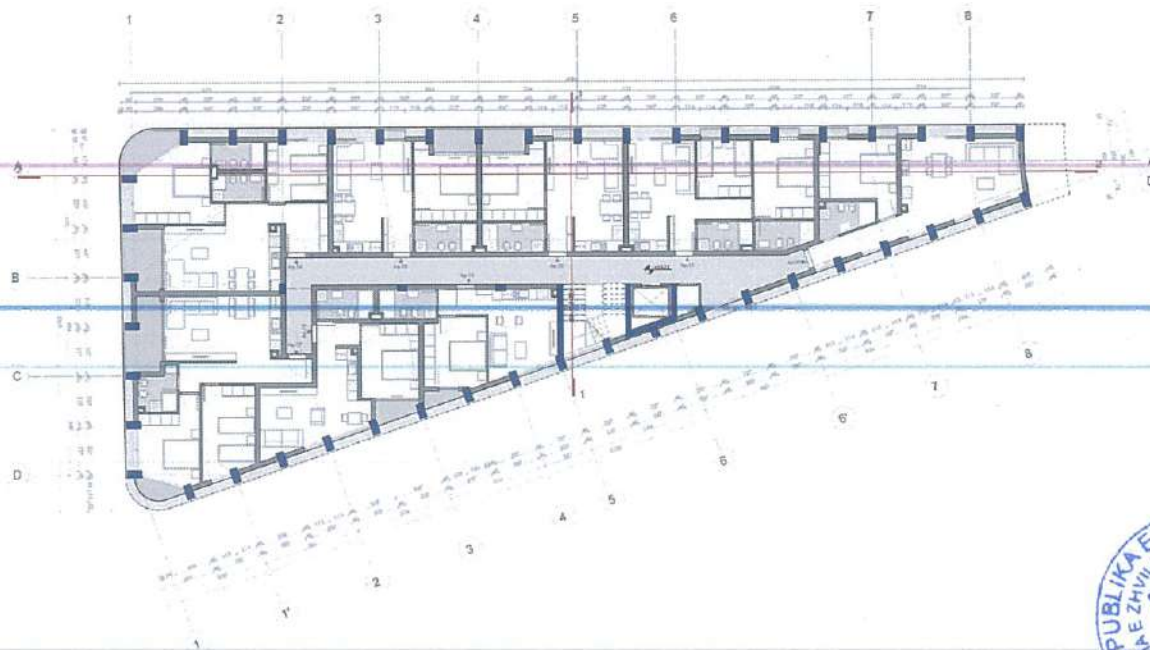


Fig19. Planimetria e katit +3 të residences



Në katin +4 zhvillohen 8 apartamente ku , 5 apartamente janë 1+1 dhe 3 apartamente 2+1. Kati +4 ka sipërfaqe 610.64 m² .

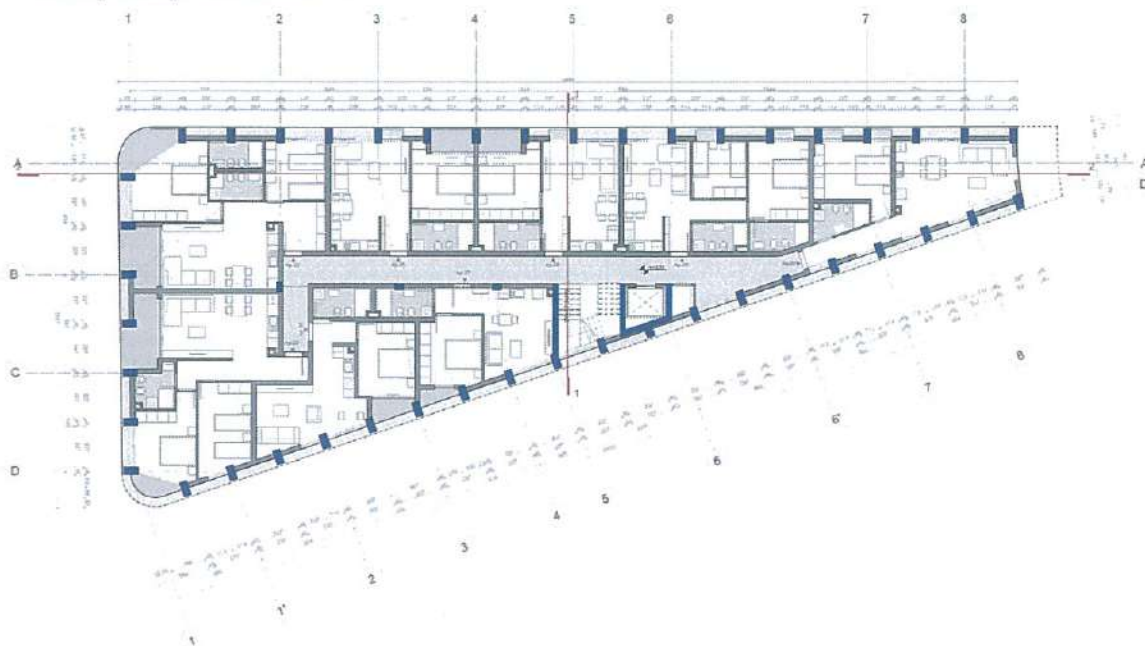


Fig20. Planimetria e kati +4 të residences

Kati +5, +6, +7 dhe +8 janë kate tip në të cilat do të zhvillohen 8 apartamente ku, 5 apartamente janë 1+1 dhe 3 apartamente 2+1.

Kati +5 ka sipërfaqe 618.62 m²

Kati +6 ka sipërfaqe 618.62 m²

Kati +7 ka sipërfaqe 618.62 m²

Kati +8 ka sipërfaqe 618.62 m²

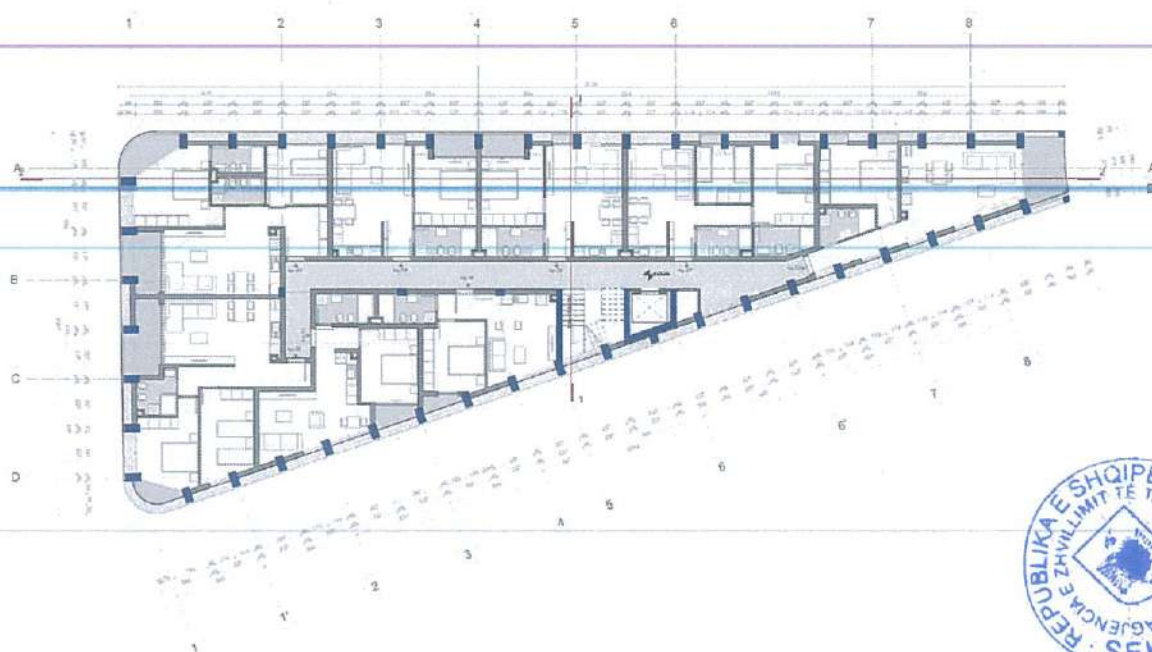


Fig21. Planimetria e kati +5 të residences

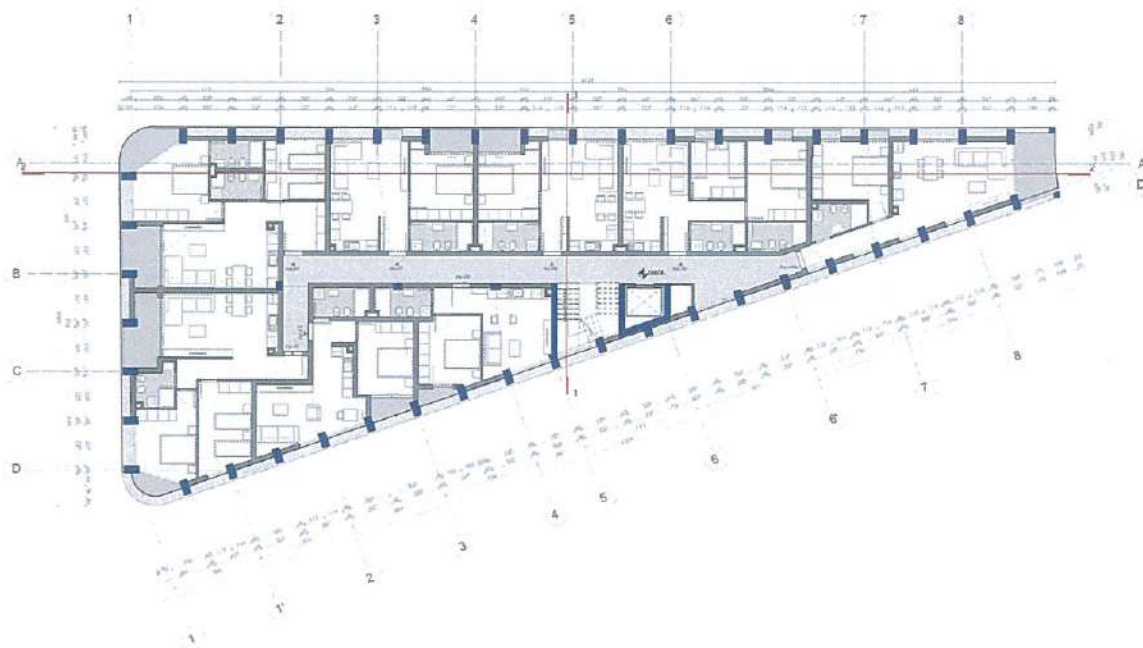


Fig22. Planimetria e katit +6 të residences

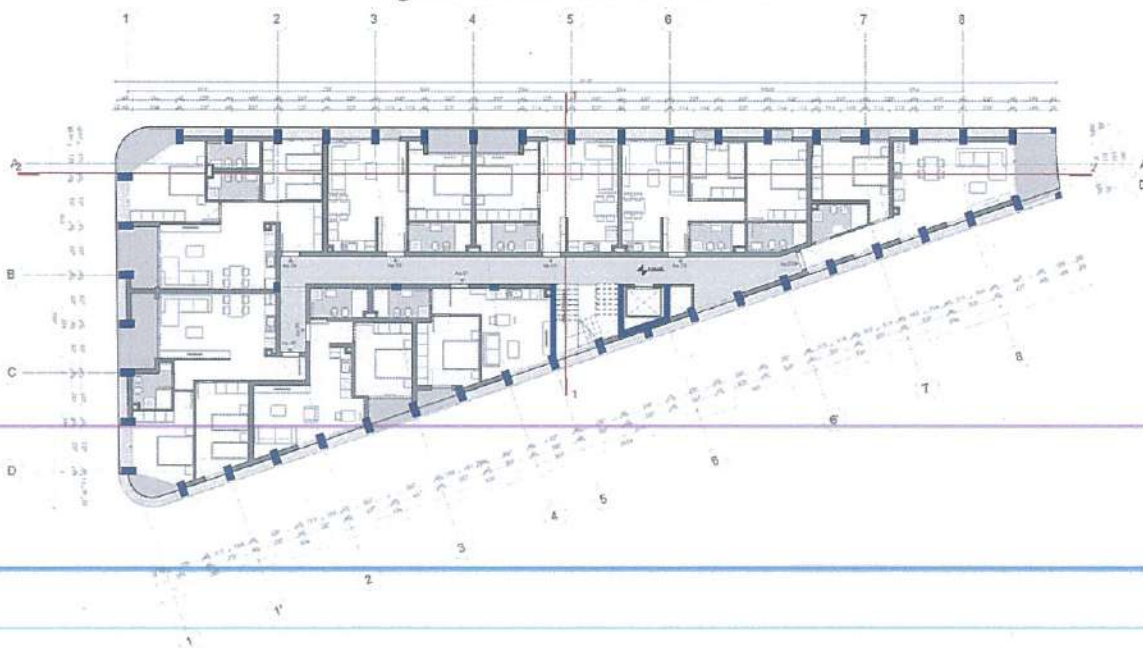


Fig23. Planimetria e katit +7 të residences



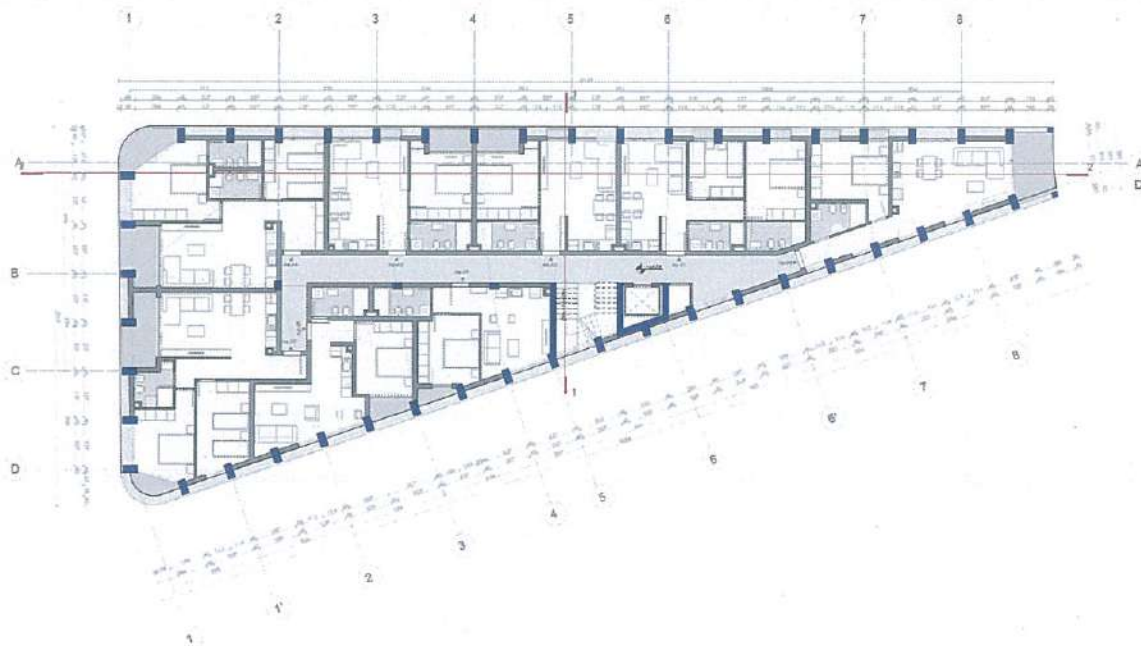


Fig24. Planimetria e kati +8 të rezidences

Në katin +9 zhvillohen 8 apartamente ku , 5 apartamente janë 1+1 dhe 3 apartamente 2+1. Kati +9 ka sipërfaqe 614.21 m² .

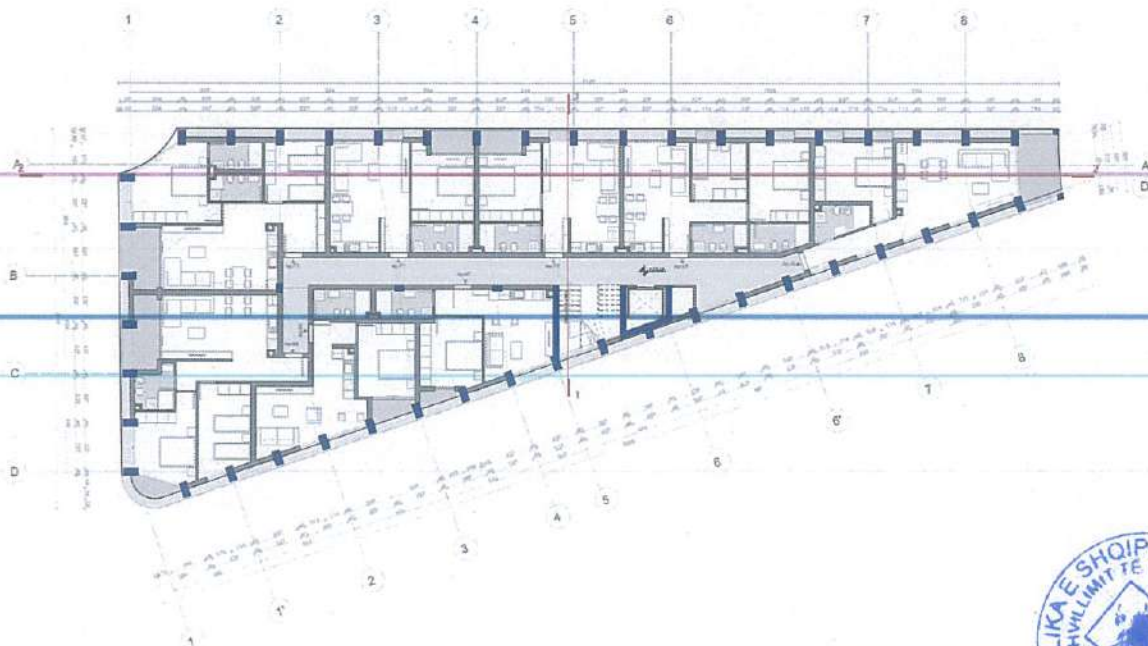


Fig25. Planimetria e kati +9 të rezidences



Në katin +10 zhvillohen 8 apartamente ku , 5 apartamente janë 1+1 dhe 3 apartamente 2+1.
Kati +10 ka sipërfaqe 614.21 m² .

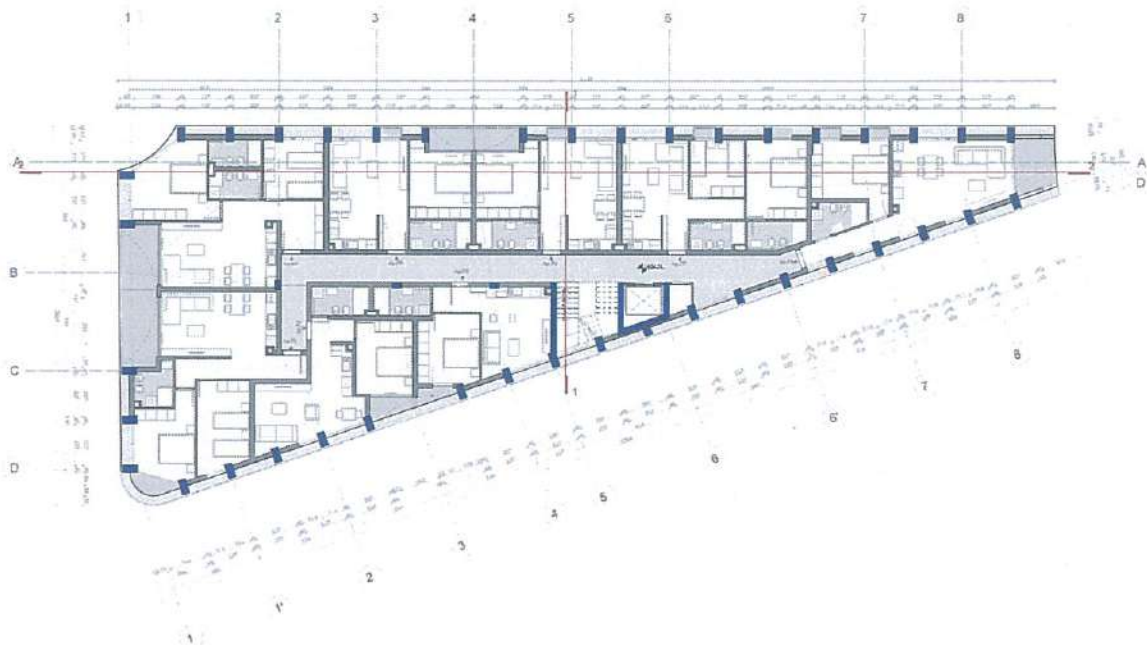


Fig26. Planimetria e katiit +10 të rezidencës

Tipologji apartamentesh

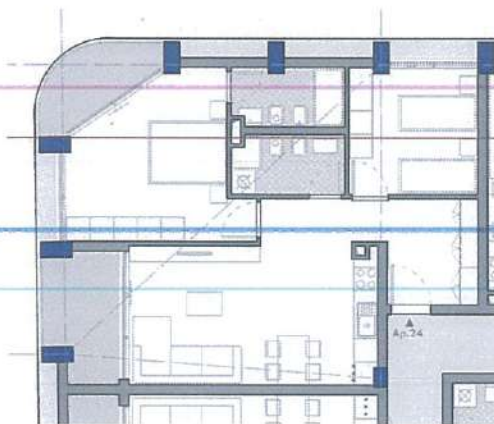


Fig 27. Apartament 2+1

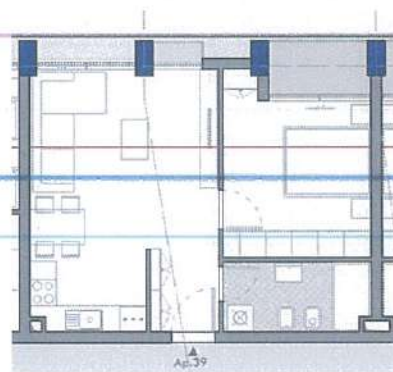


Fig28. Apartament 1+1

Ne total objekti do te kete 80 apartamente , prej te cileve; 30 apartamente 2+1 dhe 50 apartamente 1+1.



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1566 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	1566 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma kati përdhe):	483.3 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni):	618.62 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	8653.83 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	6571.83 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	2082 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	30.9 %
Intensiteti i ndërtimit:	4.2
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	40.55 m
Numri i kateve mbi tokë:	8,10,11 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

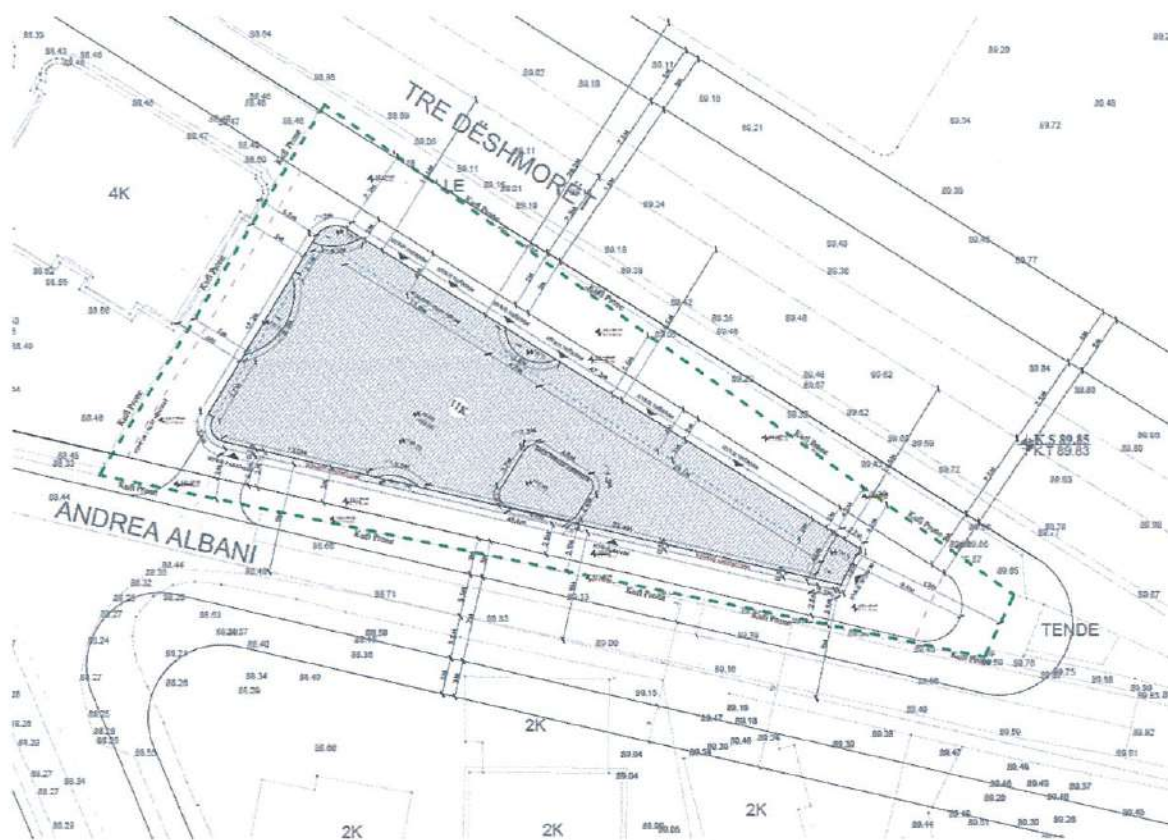
Hapësirat rreth e përqark objekteve, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.



Fig29. Vizualizim i kalimeve



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës



Aksesueshmëria në prone me infrastrukturën rrugore do të arrihet nga rruga ekzistuese në pjesën jugore të parcelës .

Fig. 30. Planvendosje

