



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN:
“STRUKTURË SHËRBIMI DHE BANIMI 21-23 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE
PARKIM NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN “QEMAL STAFA”,
BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “PRIMO INVEST”
SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 26, Datë 04.06.2025

PROJEKTUES:

"CARRILIO DA GRAÇA ARCHITECTOS" dhe "UNO ARCHITECTS" SH.P.K.

ZHVILLUES:

“PRIMO INVEST” SH.P.K.



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 Gjendjes 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 të Lejes së Ndërtimit për objektin: “STRUKTURË SHËRBIMI DHE BANIMI 21-23 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE PARKIM NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN “QEMAL STAFA”, BASHKIA TIRANË”, me zhvillues “PRIMO INVEST” SH.P.K.

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar neni 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, I ndryshuar.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona ndodhet përgjatë rrugës "Qemal Stafa", në zonën kadastrale 8370, në bashkinë Tiranë. Prona ndodhet në një largësi 1 km në linjë ajrore dhe afërsisht 10 minuta me mjete automobilistike, nga qendra e Tiranës.



Figure 1. Pozicionimi në lidhje me qendrën e Tiranës.

Në zonë parashikohet të kalojë sistemimi zones dhe krijimi I infrastructure te (rruge te reja) sipas PDV TR332.



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Parcela ndodhet në njësinë strukturore TR332. Kjo njësi për sa i përket përdorimit të lejuar të tokës është A dhe IN, që përfshim Banim. Shërbime dhe Infrastrukturë.

Ky projekt zhvillohet brenda kritereve zhvillimore të përdorimit të tokës sipas P.P.V-së së miratuar me Vendim nr.1 të K.K.T-së më datë 14.04.2017, të pasqyruara në tabelën më poshtë.

Njësia Strukturore: TR/332

Bashkia	Tiranë
Njësia	TR/332
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A. Banim 92%
Kategori 2	IN. Infrastrukturë 8%
Kategori 3	
Kategori 4	

Fig. 2. Të dhëna sipas akpt.gov.al



Fig. 3. Hartë e marrë nga akpt.gov.al



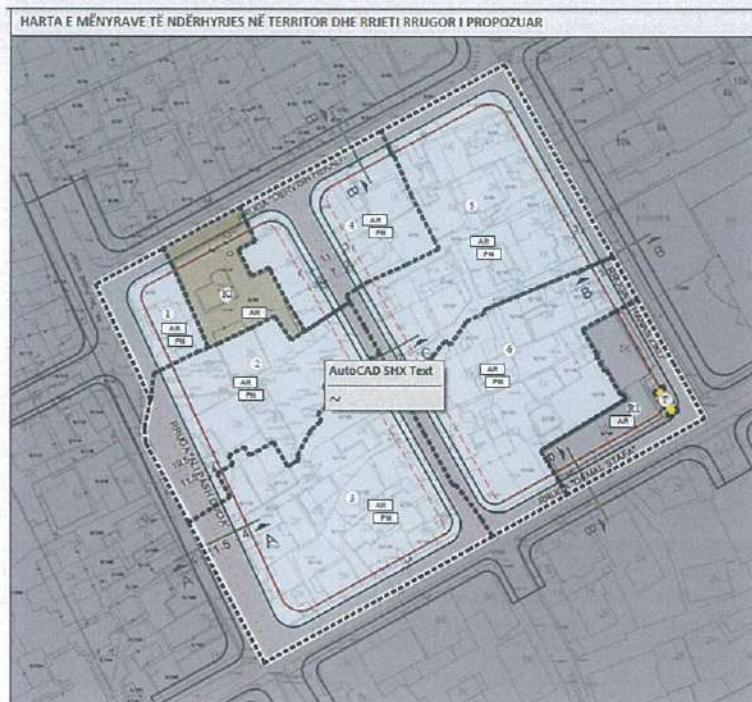


Fig 4. Fragment nga harta e rrejetit rrugor të propozuar sipas PPV-së së Bashkisë Tiranë

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Objekti që propozohet, "OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMI 21-23 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE PARKIM NËNTOKË, NË RRUGËN "QEMAL STAFA", TIRANË, ME ZHVILLUES "PRIMO INVEST" SH.P.K kufizohet me pjesën veriore me objekte ekzistuese përdhese, në jug me rrugën kryesore Qemal Stafa, dhe në lindje-perëndim me objekte banimi kryesisht kate përdhe, dhe një objekt ekzisutes 5K, dhe me një arkitekturë pa identitet për zonën.

Funksionet që duhen implementuar në këtë zonë sipas studimit janë godinat të reja të propozuara me funksion banimi. Në këto godina mund të implementohen ambiente tregtare në katet e para.

Në shkallë më të gjerë kjo e kthen zonën në një pol shumë të rëndësishëm për qytetin e jo vetëm nga pozicionimi por edhe nga formulimi dhe miksimi i funksioneve publike me ato private.





Fig 5. Fragment nga harta e pronësisë

3.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Në këtë projekt propozohet të ndërtohen rreth 9556.81 m² mbi toke, nga të cilat 279.22 m² janë sherbime. Planifikohet të ndërtohet 1 objekt 23 kate me funksion banim dhe shërbim. Gjithashtu është parashikuar që të ndërtohen 3 kate nëntokë me një total prej 3220.59m².

Me një vendndodhje shumë pranë qendrës së qytetit, apartamentet luksoze janë në prani të hapësirave të gjelbërta të cilat ofrojnë një atmosferë qetësie.

Përdorimi kryesor do të jetë ai i banimit edhe pse këto hapësira do të përfshijnë edhe ambiente të ndryshme shërbimesh në formën e qendrës komerciale.

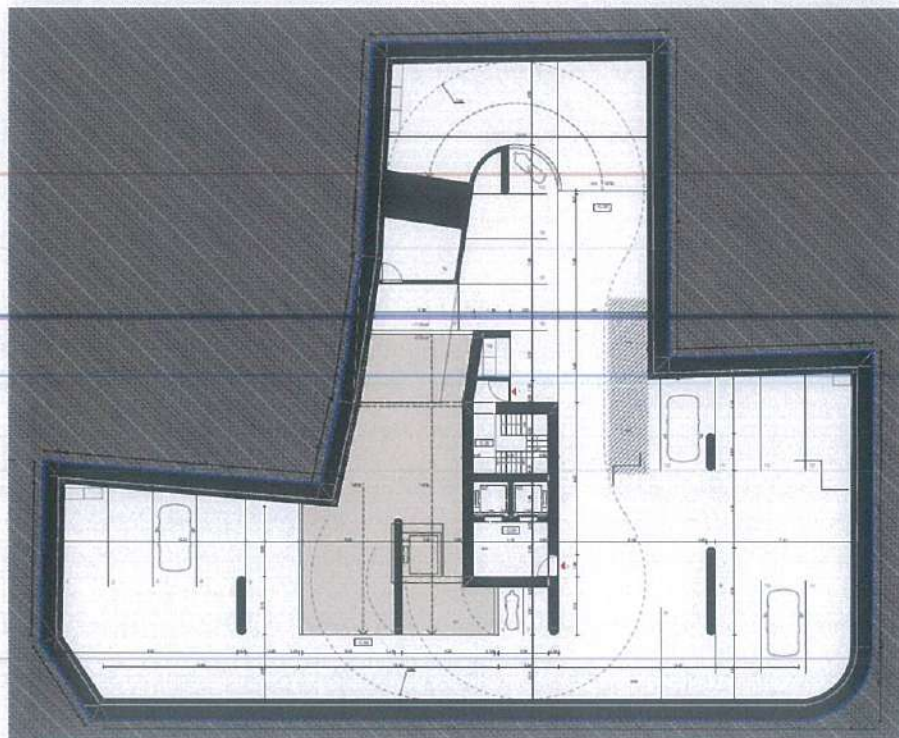


Fig. 6 Funkcionet e propozuara



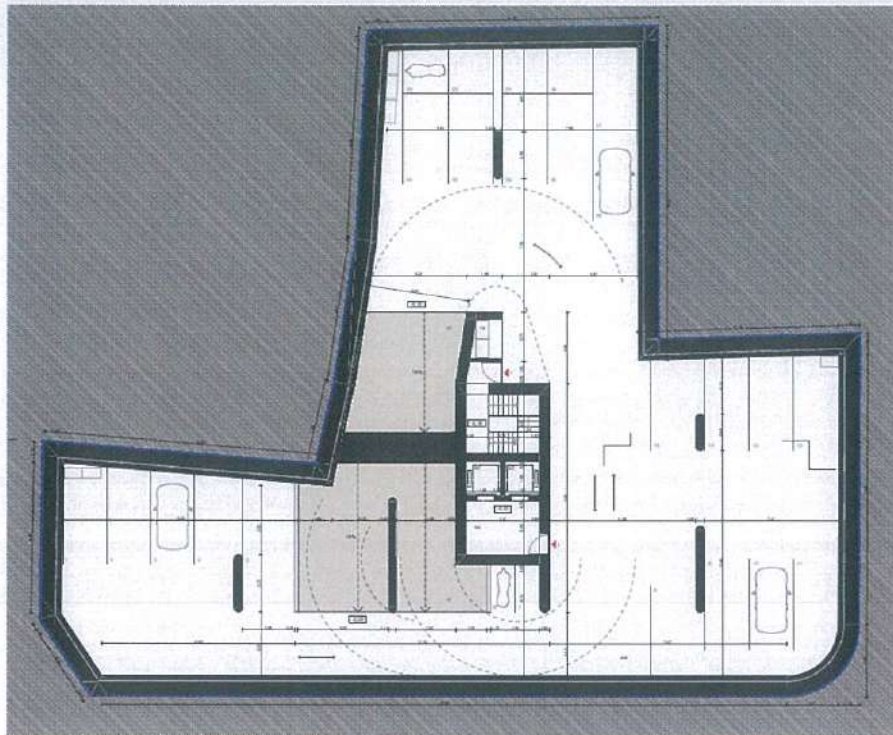
Fig.7 Funksionet e propozuara

Katet nëntokë -1, -2 dhe -3 kanë të njëjten sipërfaqe prej 1073.53 m² secila dhe kanë kryesisht funksion parkimi me disa ambiente në shërbim të residentëve. Përkatësisht, kati -1 me 1073.53 m², ka 19 poste parkimi, kafazi shkallë-ashensor dhe rampa e qarkullimit të makinave. Kati -2 me 1073.53 m², ka 25 poste parkimi, kafazi shkallë-ashensor dhe rampa e qarkullimit të makinave. Kati -3 me 1073.53 m², ka 26 poste parkimi, kafazi shkallë-ashensor dhe rampa e qarkullimit të makinave.



Kati -1





Kati -2 dhe -3

Fig. 8 Planimetria e katit -1, -2 dhe -3 nentoke.

Sipërfaqe totale e parkimeve në nëntokë është 3220.59 m².

Kati përdhe me sipërfaqe 407.33 m² është kati ku janë fokusuar kryesisht ambientet e shërbimeve. Nga ky kat bëhet akses kryesor në pjesën residenciale me një sipërfaqe 100.38 m². Ofrimi i shërbimeve në funksion të përmirësimit dhe krijimit të kushteve më të mira të jetesës së banorëve është objektivi ynë kryesor duke mbajtur në konsideratë kriteret europiane në projektim me një sipërfaqe 306.95 m². Përveç destinacionit të banimit, apartamente me standarde europiane, kompleksi gjithashtu ofron edhe shërbime.

Këto shërbime janë trajtuar në formën e dyqaneve të vogla, e cila i lidh objektin e banimit në katin përdhe. Shërbimeve i është shtuar vlera me anë të taracimeve të gjelbërta dhe krijimit të disa akseseve në pjesën lindore të sajme sistemit totalisht të gjelbëruar.

Llojet e shërbimeve që do i jepen objektit janë kryesisht bar-restorante dhe mini markete etj.



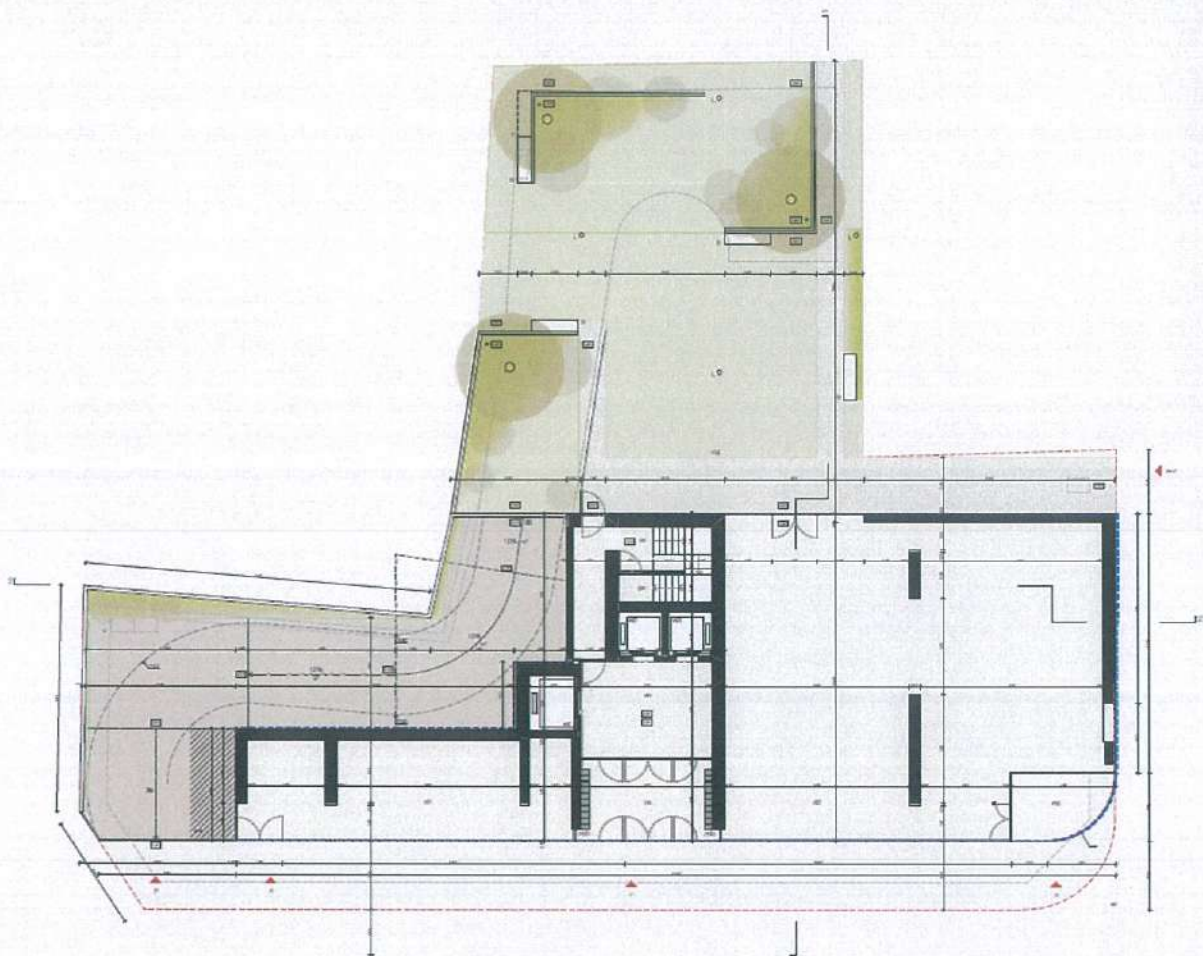


Fig. 9 Planimetria e katit perdhe – Ambiente Sherbime

Kati +1, është kat tip banimi dhe për në katet +3 dhe +5. Ka një sipërfaqe prej 419 m² nga të cilat 333.35 m² banim dhe 85.65 m² ambiente të përbashkëta. Tipologjia e apartamenteve në keto kate varion nga tipologjia 1+1 dhe 2+1 ku 2 nga apartamentet janë tipologji 1+1, me një dhomë ndenje e kuzhinë, një dhomë gjumi, një tualet, dhe një llozhë e 2 apartamente me tipologji 2+1, me një dhomë ndenje e kuzhinë, dy dhoma gjumi, dy tualete e dy llozha.

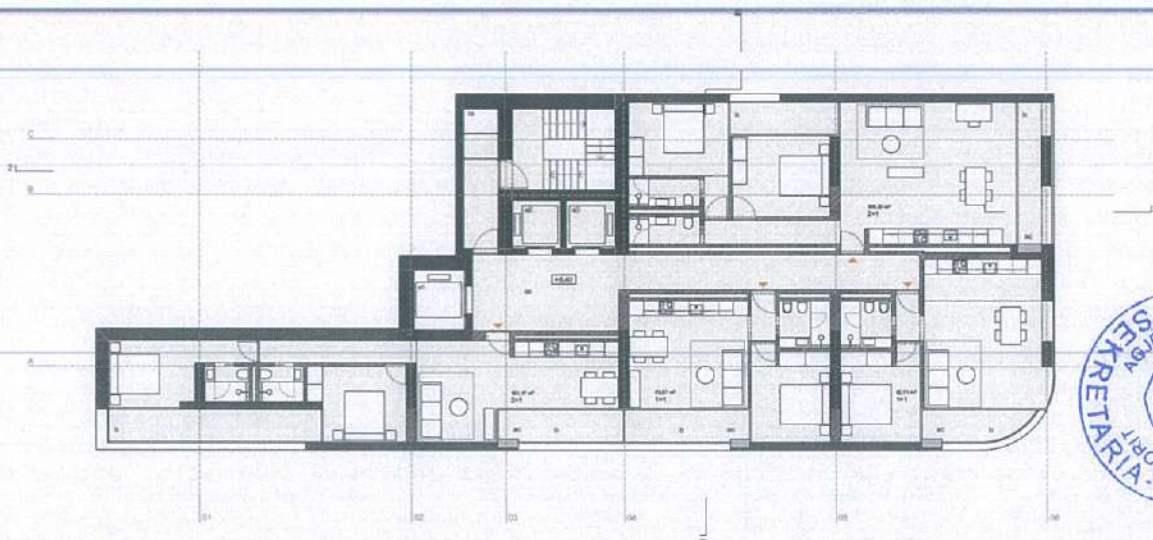


Fig.10 Planimetria e katit TIP te banimit per katet 1,3,5

Kati +2, është kat tip banimi dhe për në katin +4. Ka një sipërfaqe prej 419 m² nga të cilat 333.35 m² banim dhe 85.65 m² ambiente të përbashkëta. Tipologjia e apartamenteve në keto kate varion nga tipologjia 1+1 dhe 2+1 ku 2 nga apartamentet janë tipologji 1+1, me një dhomë ndenje e kuzhinë, një dhomë gjumi, një tualet dhe një llozhë, e 2 apartamente me tipologji 2+1, me një dhomë ndenje e kuzhinë, dy dhoma gjumi, dy tualete e nga dy llozha.

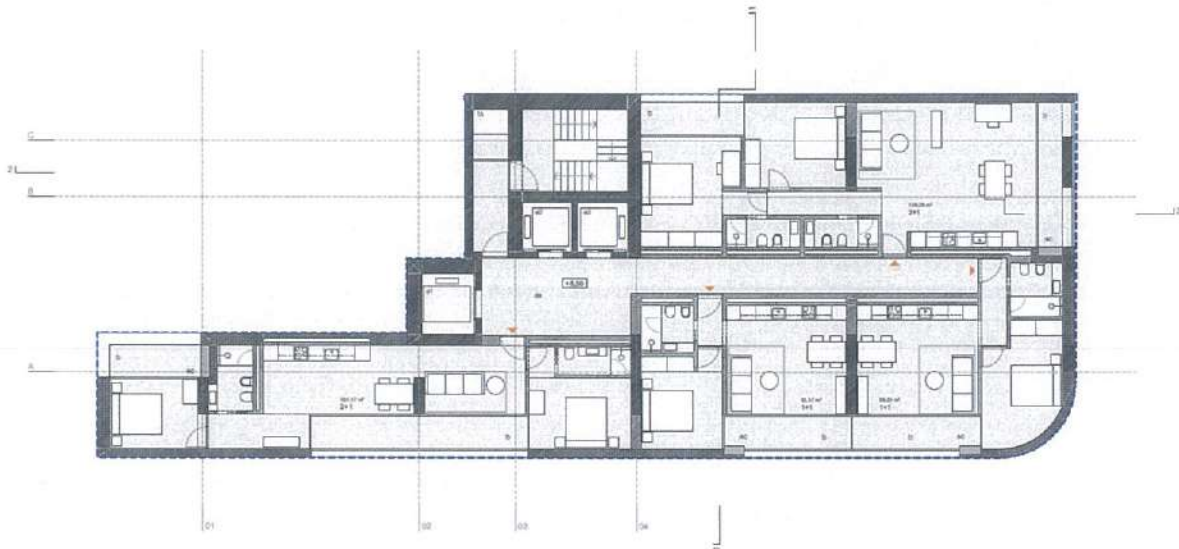


Fig.11 Planimetria e katit TIP te banimit per katet 2,4

Kati +6 është kat tip banimi dhe për katet +8, +10, +12, +14, +16, +18, +20. Ka një sipërfaqe prej 419 m² nga të cilat 333.35 m² banim dhe 85.65 m² ambiente të përbashkëta. Tipologjia e apartamenteve në keto kate varion nga tipologjia 1+1 dhe 2+1 ku 4 nga apartamentet janë tipologji 1+1, me një dhomë ndenje e kuzhinë, një dhomë gjumi, një tualet dhe një llozhe, e 1 apartament me tipologji 2+1, me një dhomë ndenje e kuzhinë, dy dhoma gjumi, dy tualete e dy llozha.

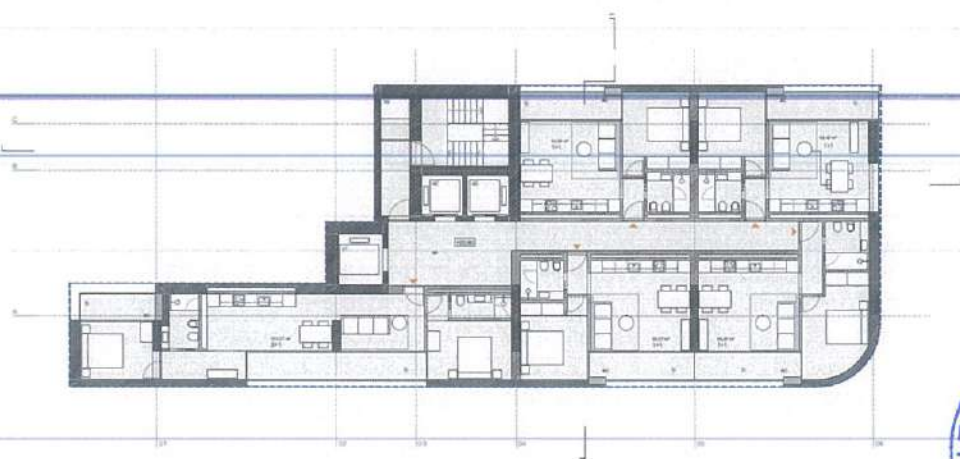


Fig. 12 Planimetria e katit TIP te banimit per katet 6, 20



Kati +7, është kat tip banimi dhe për katet +9, +11, +13, +15, +17, +19. Ka një sipërfaqe prej 419 m² nga të cilat 333.35 m² banim dhe 85.65 m² ambiente të përbashkëta. Tipologjia e apartamenteve në keto kate varion nga tipologjia 1+1, 2+1 dhe 3+1 ku 2 nga apartamentet janë tipologji 1+1, me një dhomë ndenje e kuzhinë, një dhomë gjumi, një tualet dhe një llozhë, e 1 apartament me tipologji 2+1, me një dhomë ndenje e kuzhinë, dy dhoma gjumi, dy tualete e dy llozha, e 1 apartament me tipologji 3+1, me një dhomë ndenje e kuzhinë, tre dhoma gjumi, dy tualete e dy llozha.

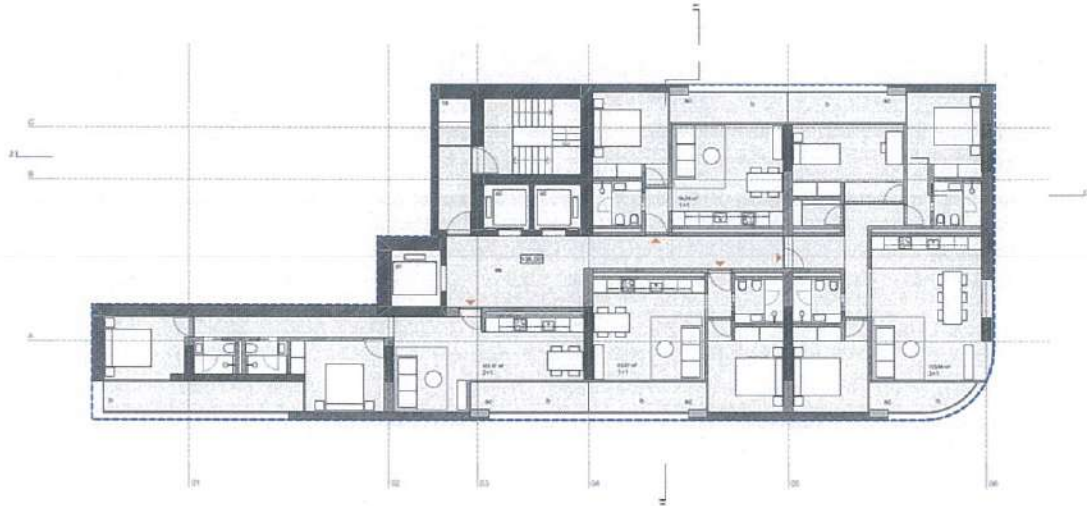


Fig. 13 Planimetria e katit TIP te banimit per katet 7,19

Kati +21 ka një sipërfaqe prej 419 m² nga të cilat 320.85 m² banim dhe 98.15 m² ambiente të përbashkëta. Tipologjia e 3 apartamenteve në këtë kat është tipologji 4+1 duplexe, e ne këtë kat kanë nga një dhomë ndenje e kuzhinë, nje tualet e shkalle, e nje nga apartamentet me një dhomë gjumi me llozhë. Secila nga hyrjet ka të paktën një llozhë ne dhomë ndenje por ka raste qe mund të ketë dhe llozhë ne dhomë gjumi.



Fig. 14 Planimetria e katit TIP te banimit duplex 0, kati 21



Kati +22 ka një sipërfaqe prej 350.48 m² nga të cilat 289.35 m² banim dhe 61.13 m² ambiente të përbashkëta. Tipologjia e 3 apartamenteve në këtë kat është tipologji 4+1 duplexe, e ne këtë kat kanë nga 2 apartamente me kater dhoma gjumi, tre tualete, e 1 apartament me tre dhoma gjumi e dy tualete.

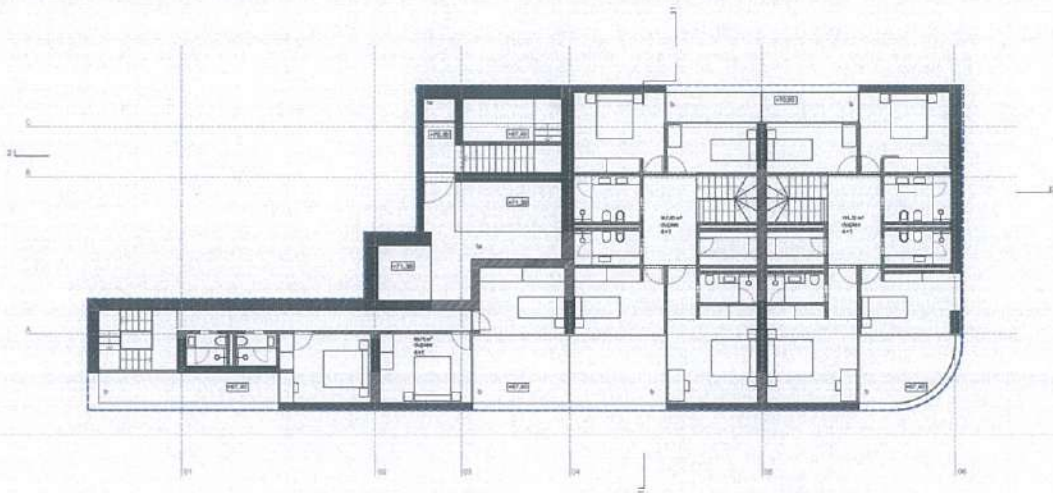


Fig. 15 Planimetria e katit TIP te banimit duplex I, kati 22

3.2. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Sipërfaqe totale e parkimeve në nëntokë është 3220.59 m².

Sipërfaqe totale e shërbimeve (kati 0) është 306.95 m².

Sipërfaqe totale rezidenciale është 9249.86 m².

TREGUESIT E ZHVILLIMIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1423.8 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	1423.8 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	407.33 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	9556.81 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	3220.59 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	12777.4 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	28.6 %
Intensiteti i ndërtimit:	6.71
Lartësia maksimale e kuotës së tarracës nga niveli i kuotës së sistemimit:	73.15 m-73.67 m
Lartësia maksimale e parapetit të strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	73.8 m
Numri i kateve mbi tokë:	21-23 kate
Numri i kateve nëntokë:	3 kate



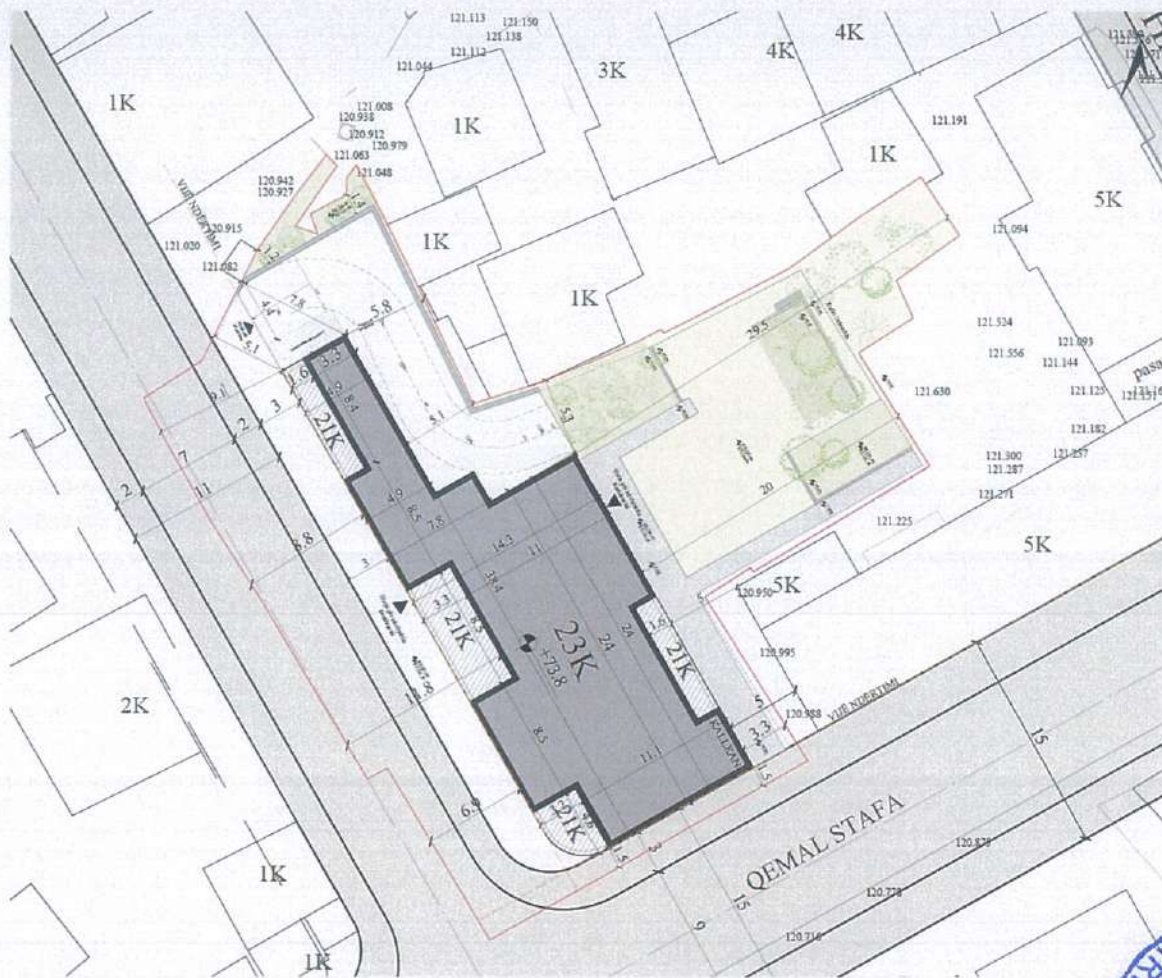


Fig. 16 Planvendosja

3.3. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / në situatën urbane

Në pronën që zhvillohet, pjesa më e madhe e pronës shkon për sistemin e infrastruktures, sheshe, trotuare dhe gjelberim. Hapësira përreth objektit do të sistemohet me trotuare, stola edhe pemë duke respektuar akset e kalimit të kembësorëve si dhe rampat për akses të individëve me aftësi të kufizuar.

3.4. Materialet

Koncepti dhe hapësirat janë parashikuar për t'i shërbyer me së miri komunitetit, ku do të sistemohet hapësira për të qënë sa më shplothëse dhe rekreative. Pozicionimi i objektit është bërë duke shfrytëzuar më së miri terrenin. Zhvilluesi kërkon të realizojë një objekt me ambjente shërbimi të përshtatshme për komunitetin dhe për zonën.

Në aspektin urban objekti që propozohen nëpërmjet trajtimit volumetrik dinamik të tyre konkretizojnë formulimin e kontekstit urban ku ndodhet parcela. Këto volume perceptohen të lehta dhe dinamike nga akset rrugore që e kufizojnë, duke realizuar një linjë interesante silueti urban.

Projekti përqipet të shfaqë në arkitekturë natyrën e një objekti rezidencial, human, me volume të dallueshme qartë. Lëvizja me siluetin, si në plan dhe në altimetri, tenton të realizojë një siluet të vazhdueshëm. Zhvendosja e hapësirës publike në vertikalishtet, ndërsa funksionet e banimit ngrihen në lartësi për tu distancuar nga zhurma dhe ndotja e rrugës.

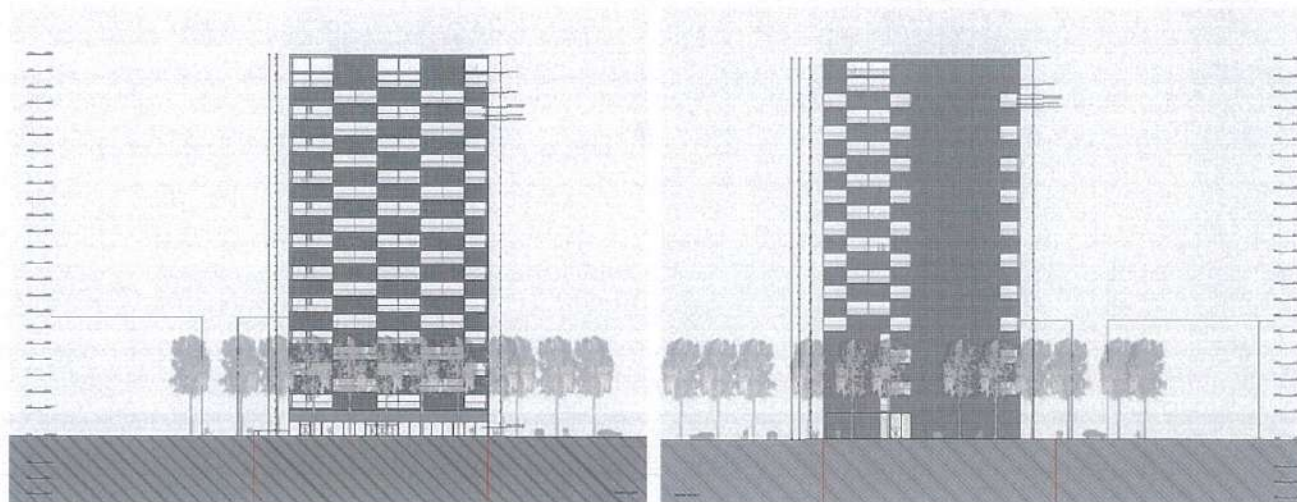


Fig. 17 Fasada jugore dhe veriore

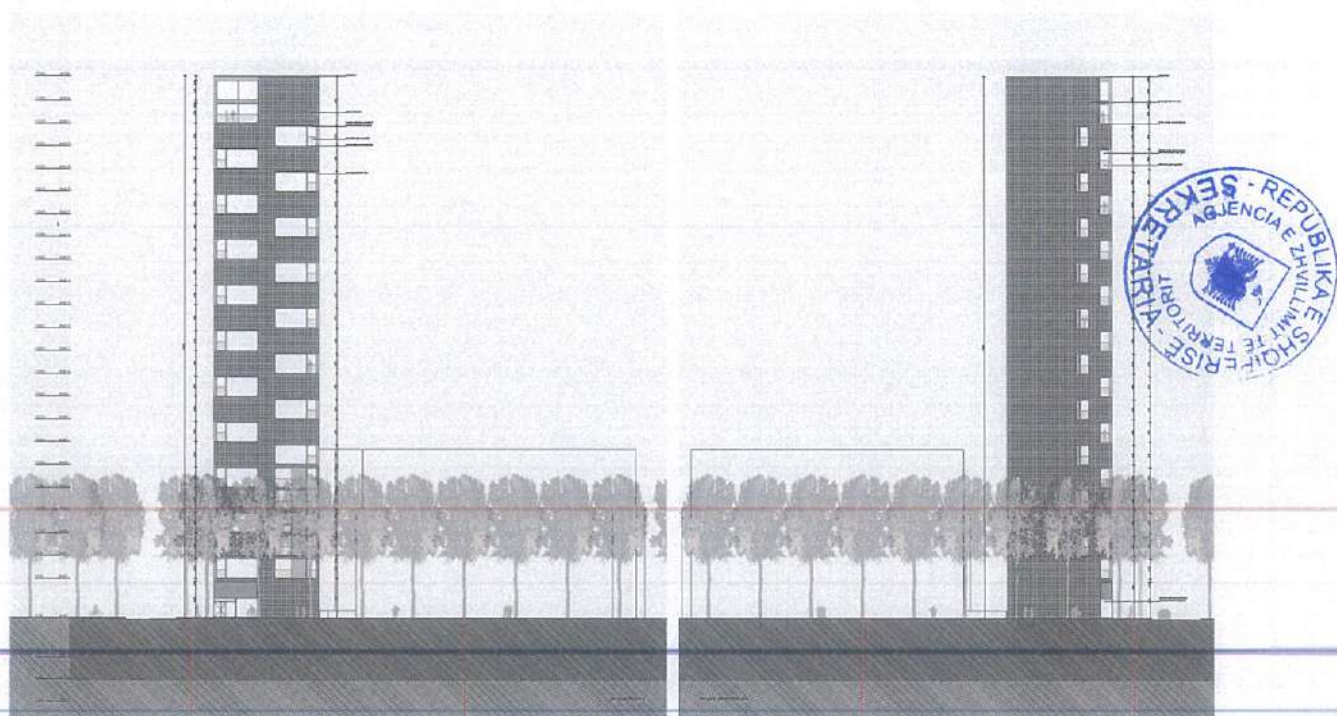


Fig. 18 Fasada lindore dhe perendimore

Format e rregullta, duke u përsëritur në linearitet krijojnë një barrierë vizuale e cila nuk perceptohet mirë nga përdoruesit. Funkzioni i moduleve dallohet edhe në fasadë. Për pjesën e banimit është menduar që të ruhet një bërthamë e njëjtë në të gjitha modulet. Bërthama që është një formë e rregullt të një katrori është transformuar me anë të një veshje në një “mantel” që e vesh volumin përreth dhe që përsëritet çdo 2 kate.

Kati e shërbimeve krijojnë kurba duke krijuar hapësira publike. Format e lakuara perceptohen me këndshëm nga syri i njeriut, gjë që e bën objektin më fluid dhe më dinamik në të njëjtën kohë për shkak të shtrirjes gjatësore të tij. Katet e shërbimeve zgavrohen dhe lakohen jo vetëm në plan por dhe në vertikalishtet. Duke u ndërthurur me gjelbërimin e sistemit dhe gjelbërimin në tarraca, katet e shërbimeve shkrihen me hapësirën publike.

4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

4.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Infrastruktura rrugore ekzistuese është e pamjaftueshme për qarkullimin e mirë të makinave dhe këmbësorëve kështu nga bashkia Tiranë janë parashikuar ndërhyrjet në zonë si krijimi i nje rruge te nderlidhese midis aksit kryesore Rruga Qemal Stafa dhe Rruga Dervish Hekal, zgjatim i cili do të lidhet me rrugen Hoxh Vokri (sipas GIS Kadastres të marrë nga Bashkia Tiranë), i cili ende nuk ka nisur si investim dhe pritet të mbarojë me mbarimin e investimit të parashikuar në pronën tonë. Përsa i përket rrjetit inxhinierik të sistemit të ujrave të zeza, rrjetit të furnizimit me ujë, telekomunikacionit, rrjetit elektrik dhe atij të ndriçimit të rrugës, janë ekzistuese në zonë dhe po përmirësohen me përmirësimin e infrastrukturës. Në afërsi të zonës ndodhet dhe kabina elektrike e cila furnizon zonën po ashtu dhe lidhjet me ujësjellës - kanalizime, pasi zona është e zhvilluar. Lidhjet e reja me to do të parashikohen të ndërtohen nën zonën e trotuareve, sipas projekteve të detajuara teknike të miratuara nga institucionet përkatëse. Në trotuare duhet të parashikohet edhe mbjellja e pemëve dhe sistemimi i parkimeve të përkohshme. Sistemet e infrastrukturës (ujë, kanalizime, energji elektrike dhe telekomunikacion), duhet të vendosen nën sipërfaqen e tokës dhe do të jenë të sistemuara nën një korridor qendror infrastrukture. Kjo duhet të sigurojë funksionim të mirë dhe efikas të sistemit dhe do të lehtësojë mirëmbajtjen dhe punimet riparuese.



Fig. 19 GIS KADASTRA





Fig. 20 Pamje 3-dimesionale të objektit





Fig. 21 Pamje 3-dimesionale të objektit





Fig. 22. Panje 3-dimensionale të objektit

"CARRILIO DA GRAÇA ARQUITECTOS"

"UNO ARCHITECTS" sh.p.k

