



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "REZIDENCA" SIMA TOWER", ME
VENDNDODHJE NË RRUGËN "BEDRI KARAPICI", BASHKIA TIRANË
ME SUBJEKTE ZHVILLUESE SHOQËRITË "SIMA-COM ALB" sh.p.k
dhe "ALB VIZION CONSTRUCTION" sh.p.k.

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.15, datë 26.03.2025

ALB VIZION CONSTRUCTION
SH.P.K.
NUIIS: K78022502F
ALBANIA

Udret L Leka



Projektues: Christian Kerez AG

Studio Lokale: BGStudio

Ark.Dritan Papavasil nr.11ç-A, 1238/3

Zhvilluesi: "SIMA-COM ALB" sh.p.k.

"ALB VIZION CONSTRUCTION" sh.p.k.



Yorinc Marhu

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 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: "**Sima Tower**", me vendndodhje në Rrugën " Bedri Karapici ", Njësia Administrative Tiranë, Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë "SIMA- COM ALB " shpk. dhe ALB VIZION CONSTRUCTION" shpk., bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, 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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 5, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi ku do të zhvillohet objekti është i pozicionuar në qënder të qytetit të Tiranës. Sheshi ndodhet në rrugën "Bedri Karapici" dhe lidhet me një nga akset kryesore, siç është ai i "Rrugës së Kavajës".

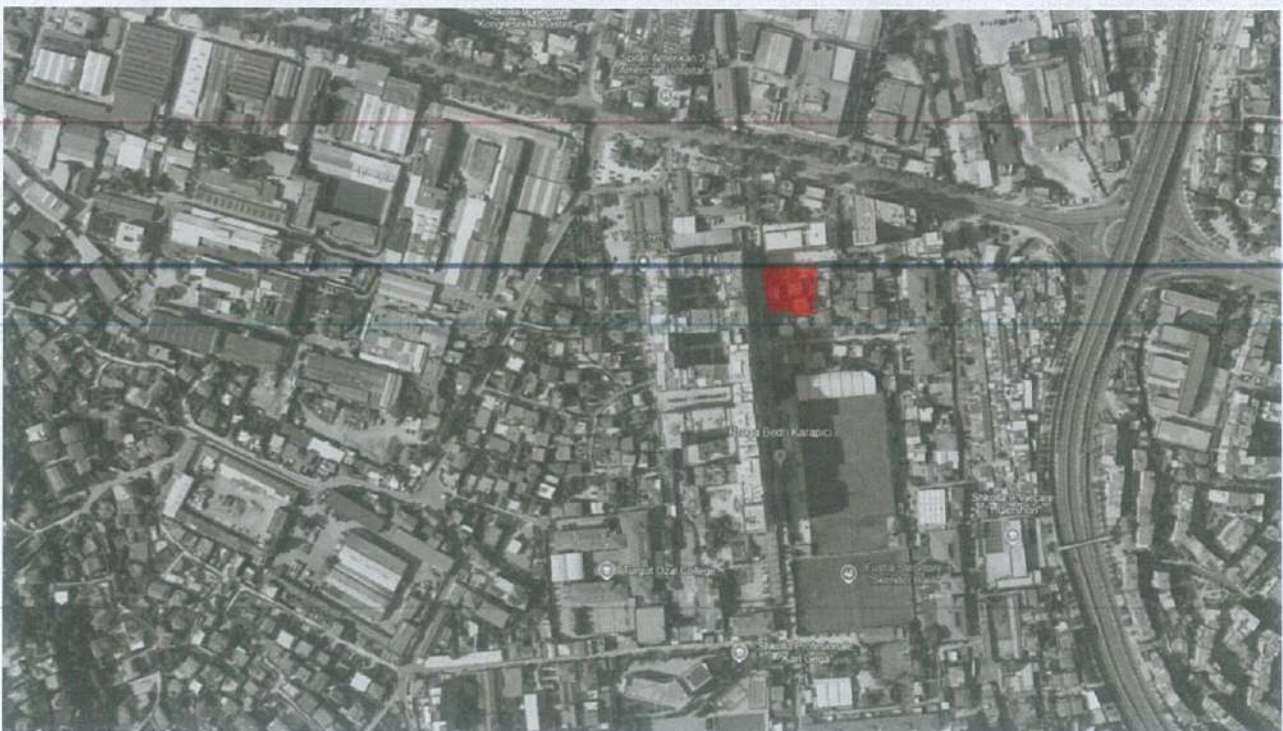


Fig. 1 - Pozicionimi i truallit ne Google Earth



Zona lidhet drejtpërdrejt me Unazën e Re dhe me daljet kryesore të qytetit drejt Autostradës Tiranë–Durrës, duke e pozicionuar sheshin në një pikë të favorshme tranziti dhe zhvillimi.

Nga Sheshi Skënderbej, qendra kryesore e Tiranës, sheshi i ndërtimit është i vendosur rreth 3–4 km larg. Me makinë, kjo distancë përshkohet zakonisht për 10–15 minuta, në varësi të trafikut, ndërsa me transport publik lidhet me linja që qarkullojnë në drejtim të Unazës dhe zonave përreth.

Në kontrast me qendrën historike të Tiranës, e cila është e përqendruar në funksione administrative, kulturore dhe tregtare, sheshi i ndërtimit në Rrugën Bedri Karapici i shërben kryesisht zhvillimit rezidencial dhe zgjerimit të kufijve urbanë.

Ky shesh përfaqëson një hapësirë të re zhvillimore që kontribuon në rritjen dhe transformimin e Tiranës drejt pjesës perëndimore dhe veriore të saj.



Fig. 2 - Pozicionimi i truallit ne raport me Tiranën



Pronat kanë një sipërfaqe prej 1956.2 m², e pozicionuar në një nga akset kryesore të Tiranës, objekti "Sima Tower", me funksion strukturë banim dhe shërbime përmbush kërkesat e zonës në këtë drejtim.

- Në këtë shesh ndërtimi janë të përfshira pronat me Nr. Pasurie 3/18, 3/969, 3/29, 3/624, 3/713, 3/970, 3/957, 3/730, 3/729, 3/512, 3/513;
- Zona Kadastrale: Z.K. 8240;
- Pronar të sheshit të ndërtimit: Mete Sakollari, Sami Zeneli, Luis Zeneli, Nazmi Hajdini, Jani Lamçe, Niko Lamçe, Behar Shehaj, Franc Skënderi, Hysni Neza, Oresti Cane, Fatmir Sakollari
- Investitor: "SIMA-COM ALB" shpk dhe "ALB VIZION CONSTRUCTION" shpk.;
- Vendndodhja: Tiranë;

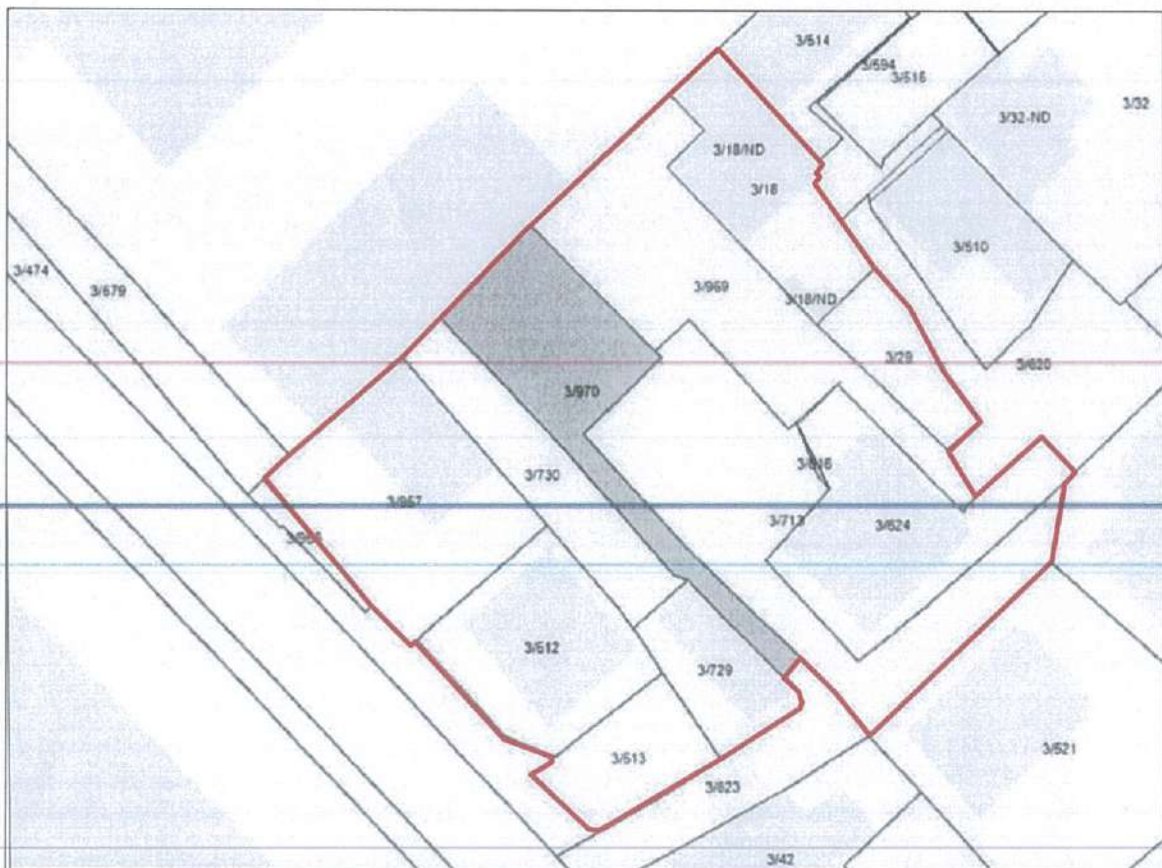


Fig.3 - Pozicionimi i pronave sipas hartës kadastrale



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona TR/103_16 sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar me Vendim Nr1, të hyrë në fuqi me datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit i cili sipas pasaportës për këtë zonë parashikon që kjo njësi të zhvillohet për:

"

Kategori 1	A. Banim 58%
Kategori 2	S. Shërbime 22%
Kategori 3	AS. Arsim 10%
Kategori 4	AR. Aktivitete Sociale dhe Rekreative 8%
	IN. Infrastrukturë 2%

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

Plani i Përgjithshëm Vendor

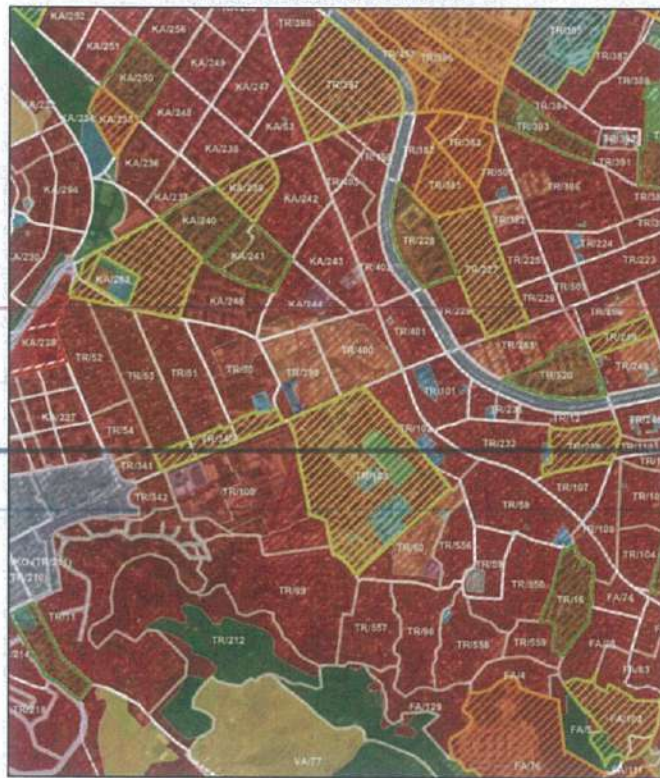


Fig. 4 - Vendndodhja sipas PPV-së



Fig. 5 - Harta e Planit të Detajuar Vendor, nën-njësia TR/103_16

Të gjitha dimensionet, parametrat teknikë dhe kushtet urbane të parashikuara në këtë rregullore të veçantë janë përcaktuar në përputhje të plotë me dispozitat që kjo rregullore parashikon. Hartimi i tyre është bërë duke marrë në konsideratë kërkesat ligjore, kontekstin funksional të zonës dhe objektivat e zhvillimit të qëndrueshëm.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Gjendja e objekteve ekzistuese ka krijuar një situatë urbane estetikisht të vështirë për qytetin. Sikurse vërehet edhe nga fotot, objektet ekzistuese njëkatëshe janë të parikonstruara dhe nuk ofrojnë asnjë shërbim apo funksion të veçantë për zonën. Këto objekte janë lënë pas dore, kryesisht si pasojë e pamundësisë ekonomike të pronarëve të tyre. Në zonë dallohen kalime të ngushta ndërmjet ndërtesave, që mund të funksionojnë si korridore ose rrugica për këmbësorë. Kjo tregon për një mungesë të planifikimit modern urban dhe një strukturë të zhvilluar më tepër nga nevoja sesa nga rregullat zyrtare të ndërtimit.

Në këto kushte, paraqitet kërkesa për zhvillimin e truallit në fjalë, me qëllim përmbushjen e nevojave të qytetit për objekte të reja bashkëkohore.



Fig. 6 - Foto e gjendjes ekzistuese të truallit





Fig. 7 - Foto të gjendjes ekzistuese të truallit

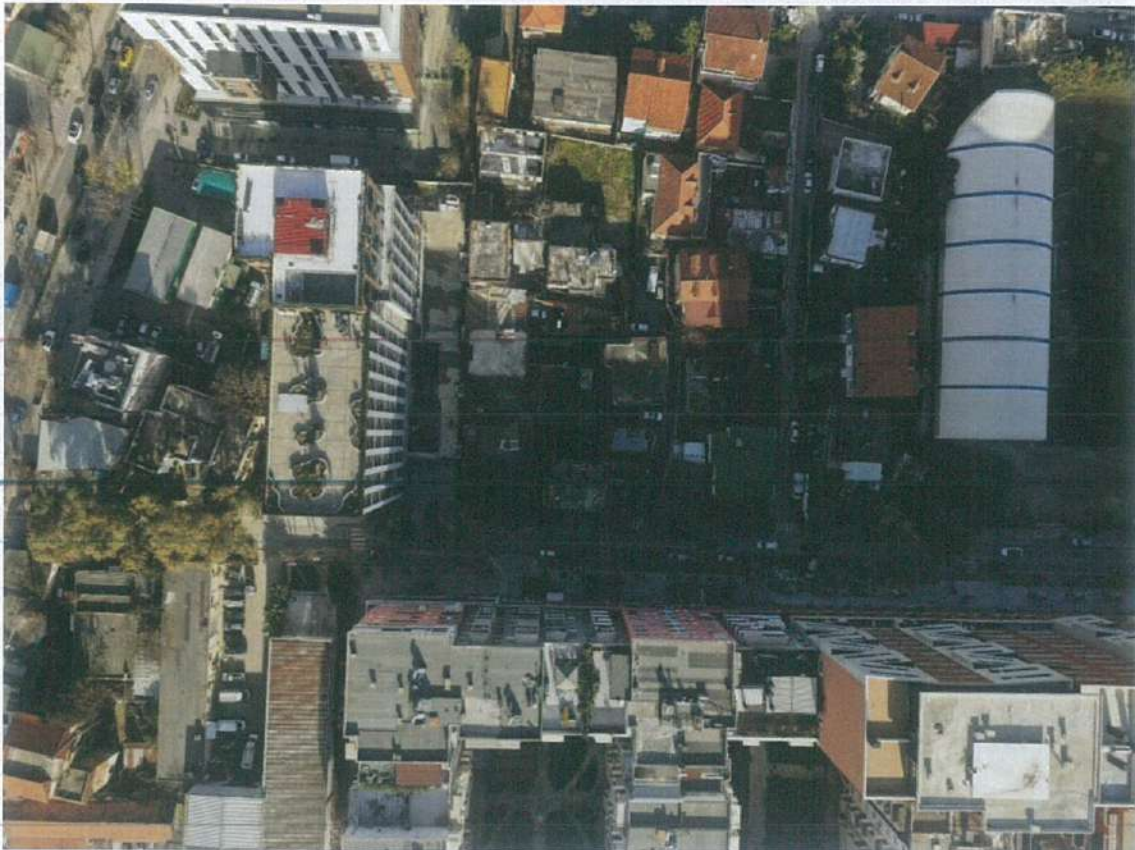


Fig. 8- Foto të gjendjes ekzistuese të truallit



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Lidhur me këtë propozim, në katin përdhe zhvillohen shërbime. Godina ndërkohë zhvillohet si strukturë banimi dhe shërbime.

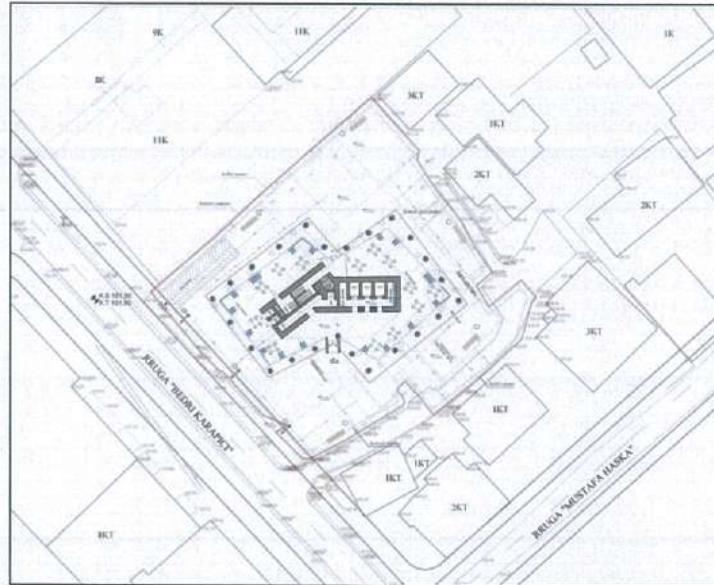


Fig. 8 – Plansistemim

Këto kate do të jenë me funksion bodrum, parkim dhe ambiente teknike në shërbim të objektit. Këto kate kanë një sipërfaqe prej 4801.29 m².

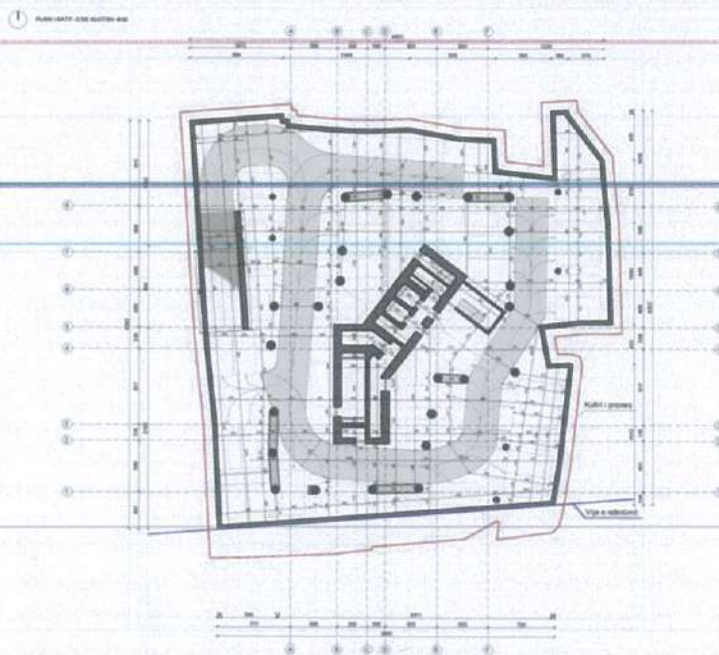


Fig. 9 – Kati -3 Parking, Kuota -8.00

- *Kuota -8.00 (me funksion Parkim) Sip. 1600.43 m²*



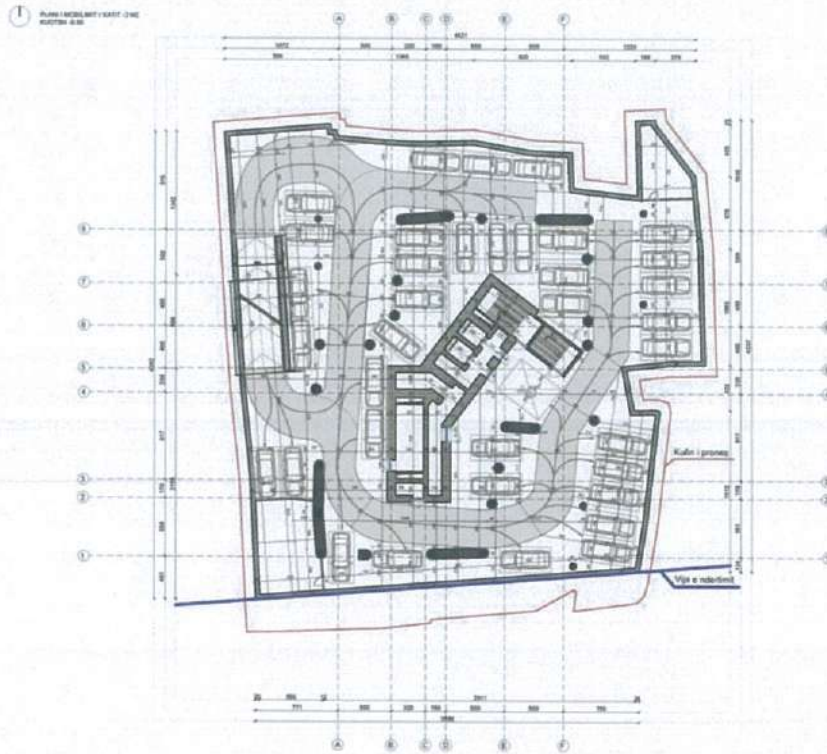


Fig. 10 – Kati -2 Parking, Kuota -5.50

- *Kuota -5.50 (me funksion Parkim) Sip. 1600.43 m²*

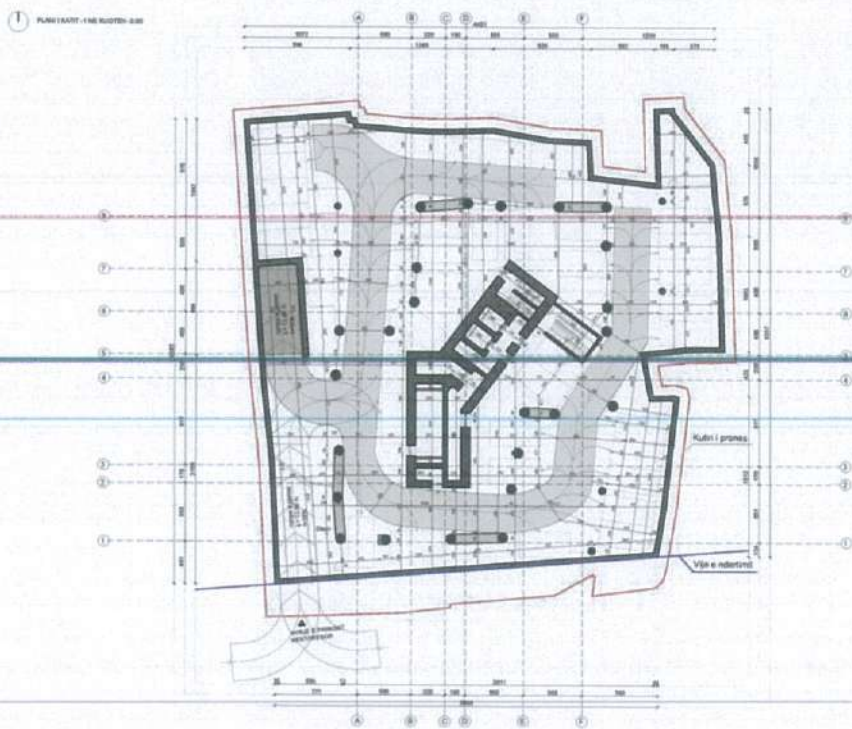


Fig. 11 – Kati -1 Parking, Kuota -3.00

- *Kuota -3.00 (me funksion Parkim) Sip. 1600.43 m²*



- *Kuota +0.00 m, kati përdhe (me funksion shërbime)*
Hyrja në objekt do të realizohet nga ana jugore, lindore dhe perëndimore. Në qendër të objektit do të vendosen nyjet vertikale (shkallët dhe ashensorët), Ky kat ka një sipërfaqe prej 513 m².

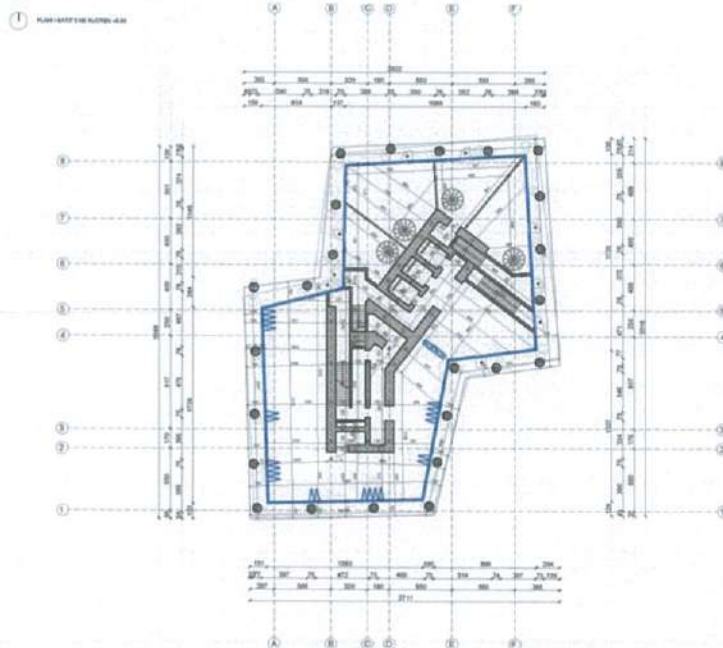


Fig. 12 – Kati Përdhe, kuota +0.00

- *Kuota +0.00 m, kati përdhe (me funksion shërbime) Sip.513 m²*

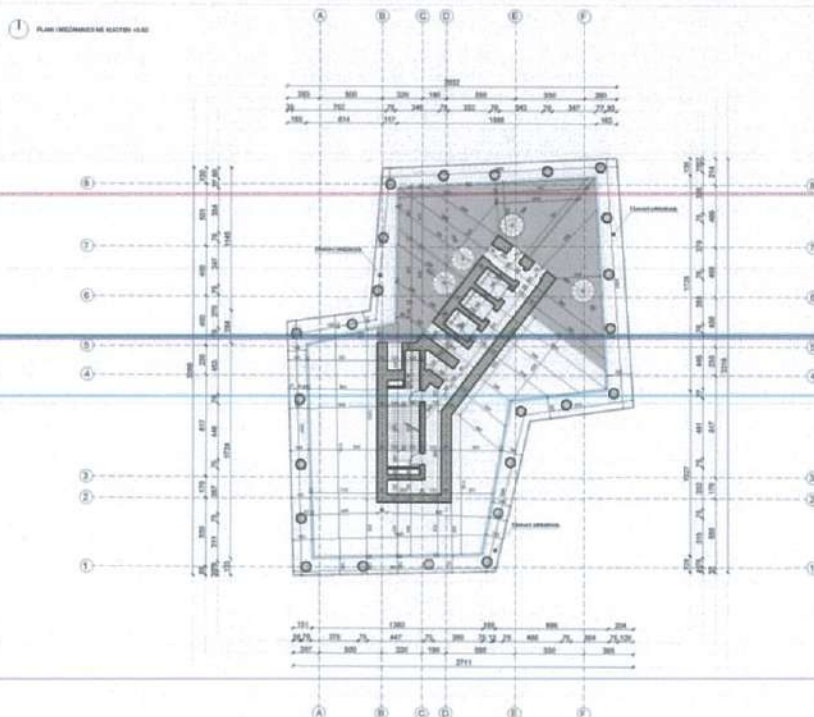


Fig. 12 – Mezanine, kuota +0.00

- *Kuota +3.50 m, (me funksion shërbime) Sip.223 m²*



PLANI KATI 1 ME KUOTEN +6.30

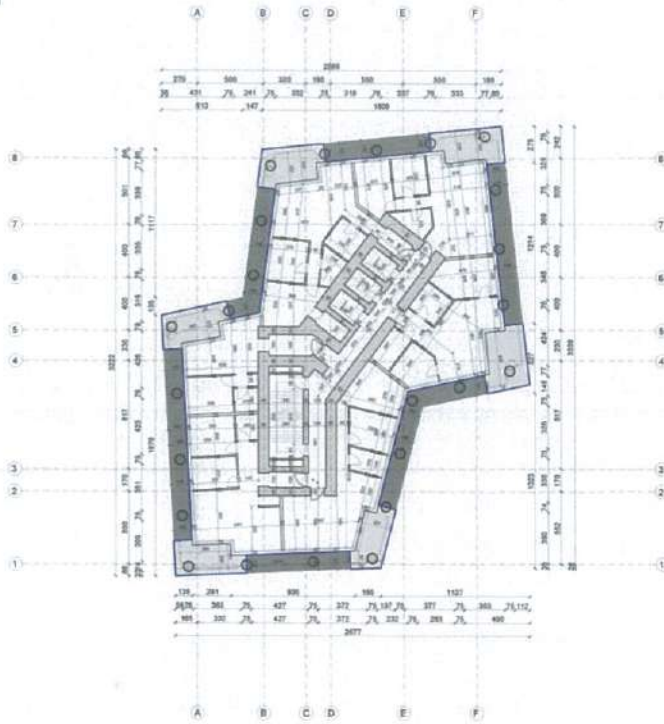


Fig. 13 – Kati i parë

- *Kuota +6.30 m, (me funksion banim) Sip.574 m²*

PLANI KATI 2 ME KUOTEN +9.60

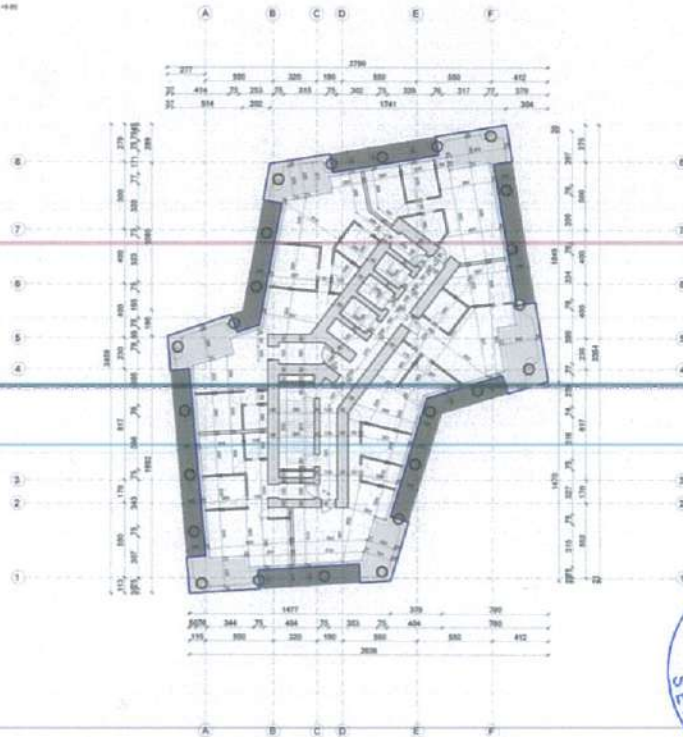


Fig. 14 – Kati i dytë

- *Kuota +9.60m, (me funksion banim) Sip.564.46 m²*



PLANI KATI 3 ME KUOTEN +12.90



Fig. 15 – Kati i tretë

- Kuota +12.90m, (me funksion banim) Sip.555.64m²

PLANI KATI 4 ME KUOTEN +16.20

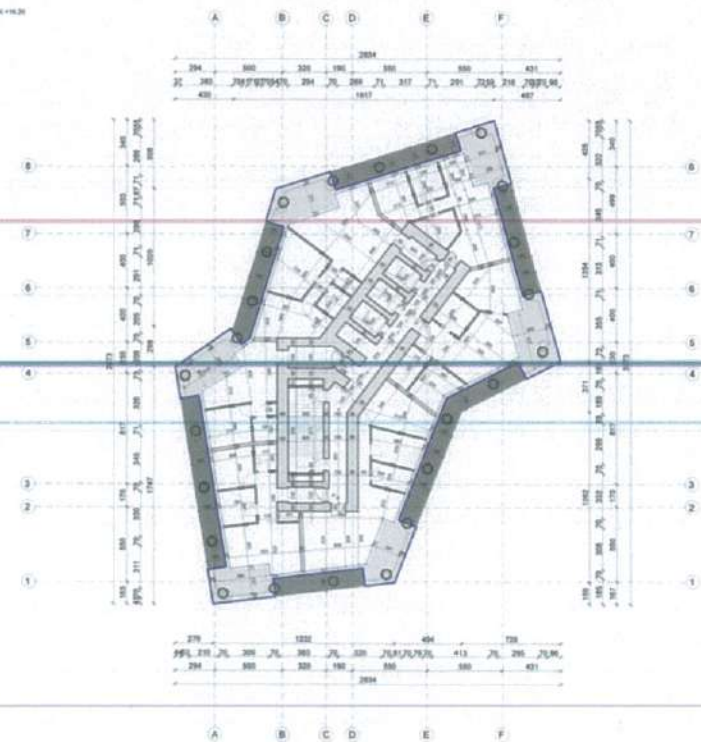


Fig. 16 – Kati i katërt

- Kuota +16.20m, (me funksion banim) Sip. 548.37 m²



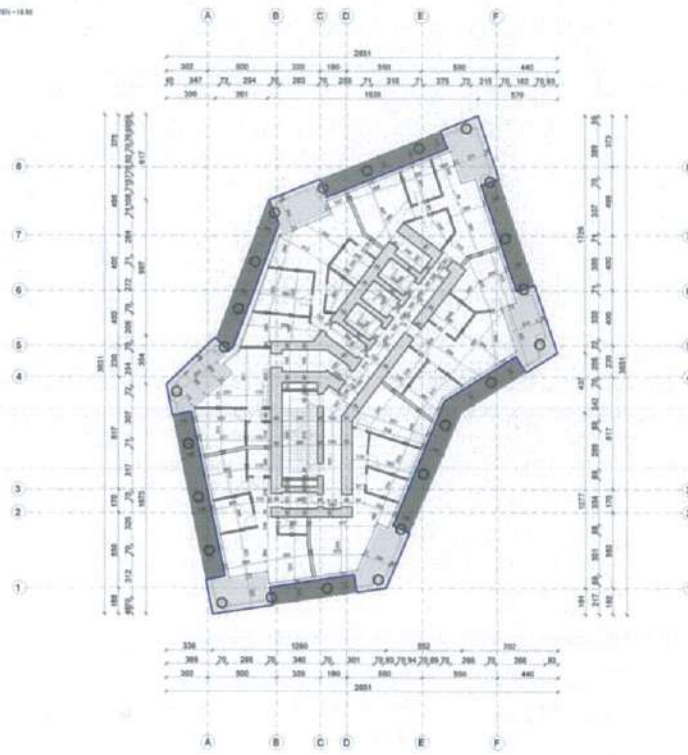


Fig. 17 – Kati i pestë

- Kuota +19.50m, (me funksion banim) Sip. 539.99 m²

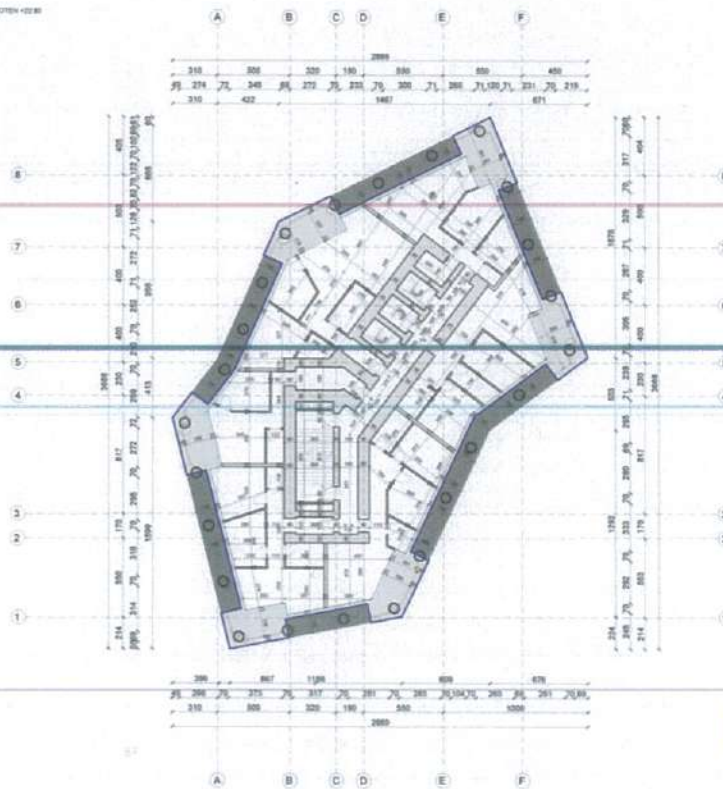


Fig. 18 – Kati i gjashtë;

- Kuota +22.80m, (me funksion banim) Sip. 538.4



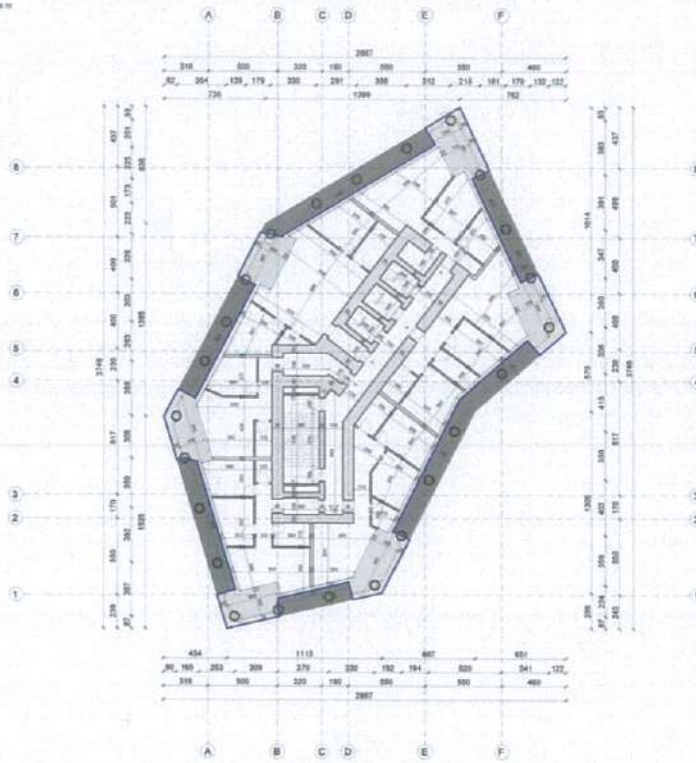


Fig. 18 – Kati i shtatë;

- *Kuota +26.10m, (me funksion banim) Sip. 532.13 m²*

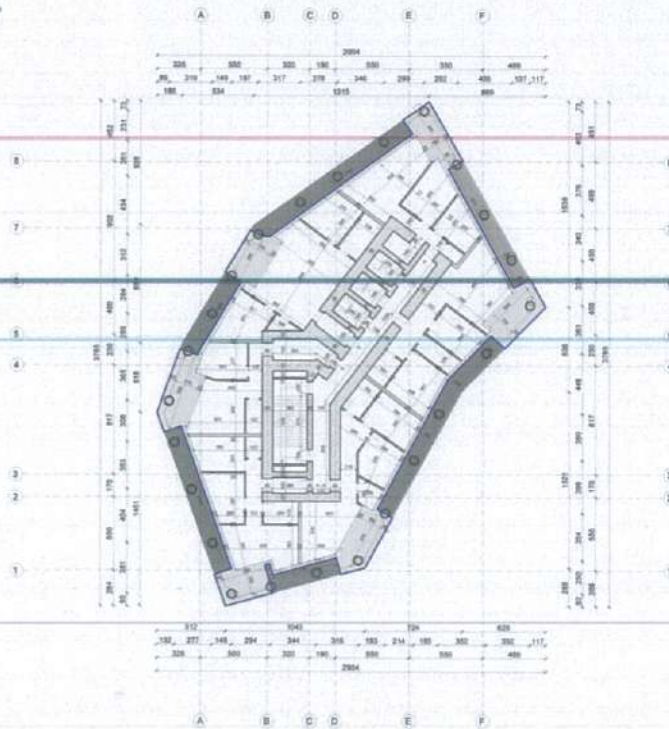


Fig. 18 – Kati i tetë;

- *Kuota +29.40m, (me funksion banim) Sip. 534.56 m²*



PLAN I KATIT 8 NE KUOTEN +32.70

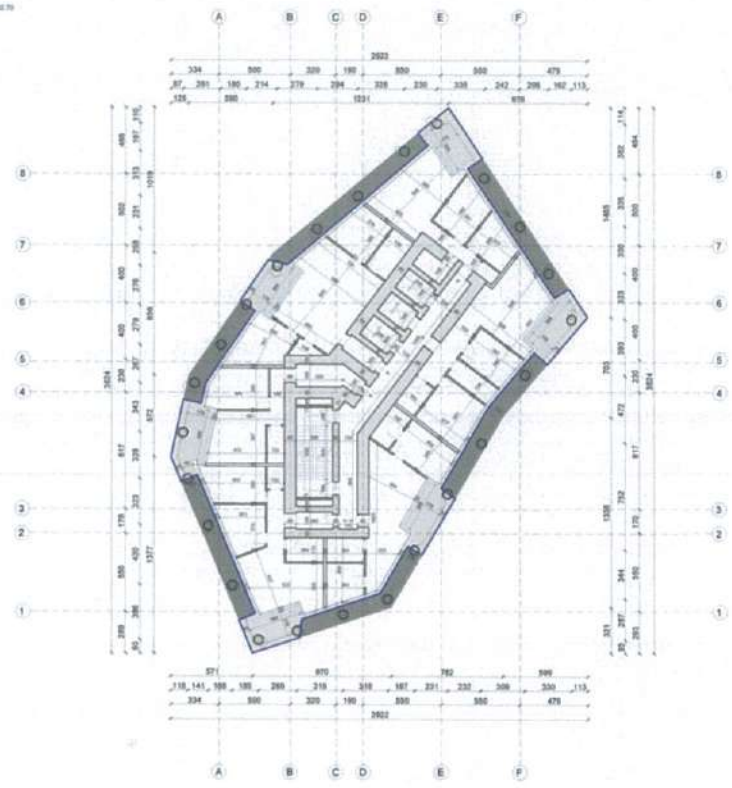


Fig. 19 – Kati i nëntë;

- Kuota +32.70m, (me funksion banim) Sip. 539.50 m²

PLAN I KATIT 10 NE KUOTEN +36.00

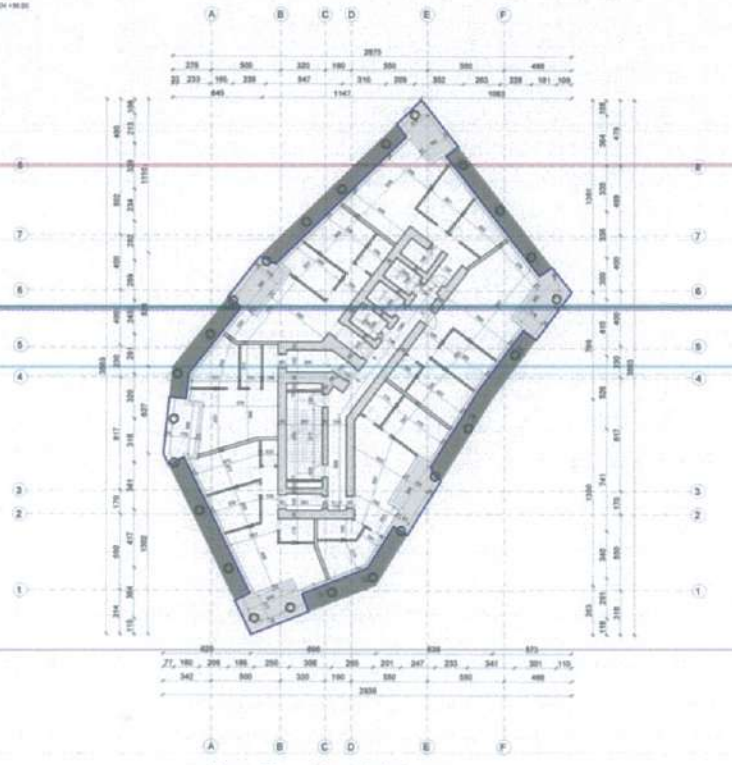


Fig. 20 – Kati i dhjetë;

- Kuota +36.00m, (me funksion banim) Sip. 543.39 m²



PLANI KATI 11 NE KUOTEN +39.30

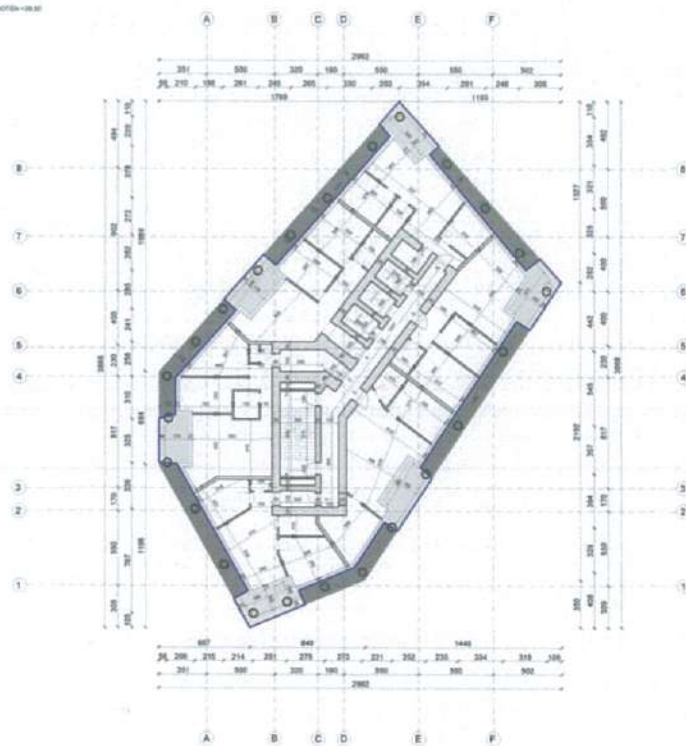


Fig. 21 – Kati i njembdhjetë;

- *Kuota +39.30m, (me funksion banim) Sip. 547.74 m²*

PLANI KATI 12 NE KUOTEN +42.60

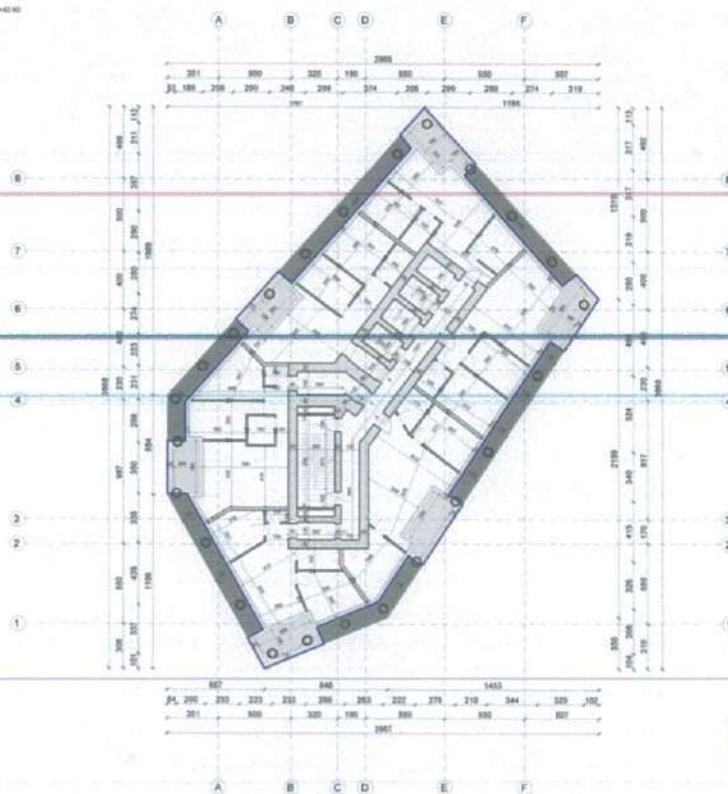


Fig. 22 – Kati i dymbdhjetë;

- *Kuota +42.60m, (me funksion banim) Sip. 549.52m²*



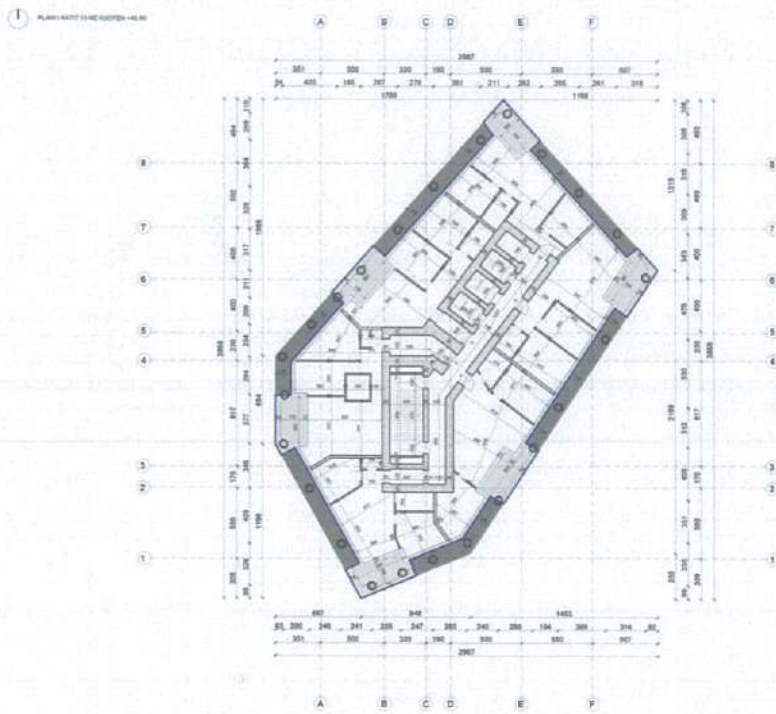


Fig. 23 – Kati i trembedhjetë;

- *Kuota +45.90m, (me funksion banim) Sip. 555.12 m²*

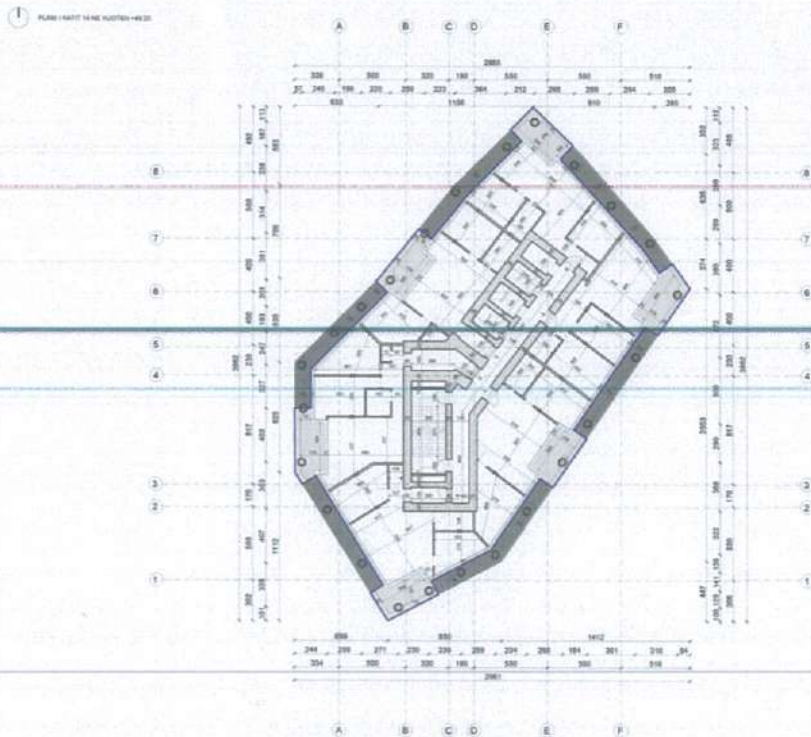


Fig. 24 – Kati i katembdhjetë;

- *Kuota +49.20m, (me funksion banim) Sip. 554.07 m²*



PLAN I KATI 10 NE KUOTEN +0.00

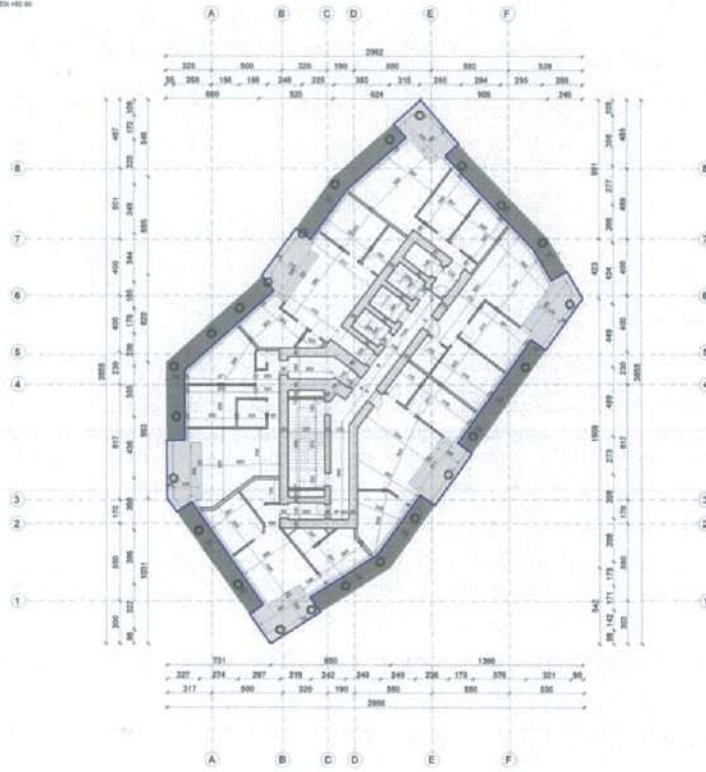


Fig. 25 – Kati i pesëmbëdhjetë;

- *Kuota +52.50m, (me funksion banim) Sip. 547.45 m²*

PLAN I KATI 11 NE KUOTEN +0.00

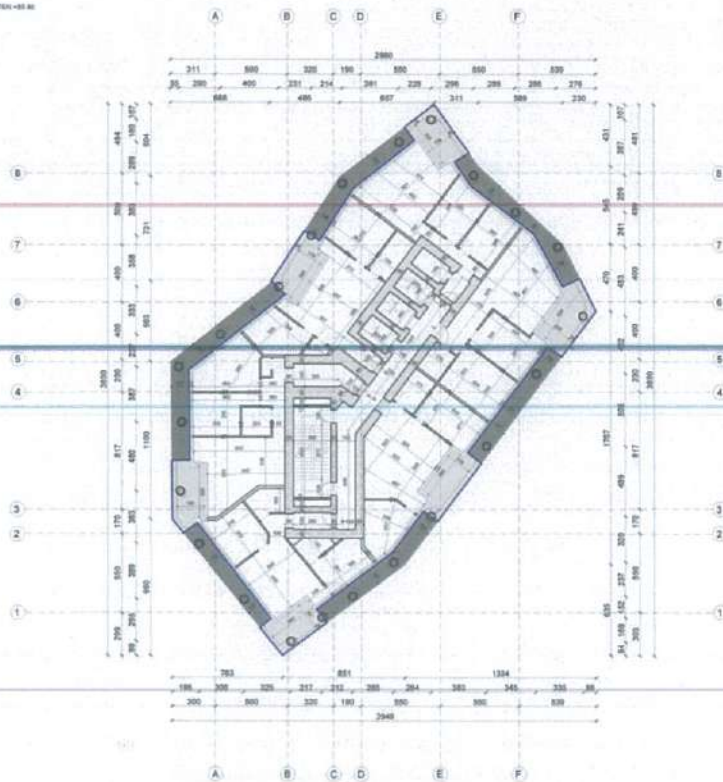


Fig. 26 – Kati i gjashtëmbëdhjetë;

- *Kuota +55.80m, (me funksion banim) Sip. 552.44 m²*



PLANI SHTATI NE NE KUOTEN +59.10

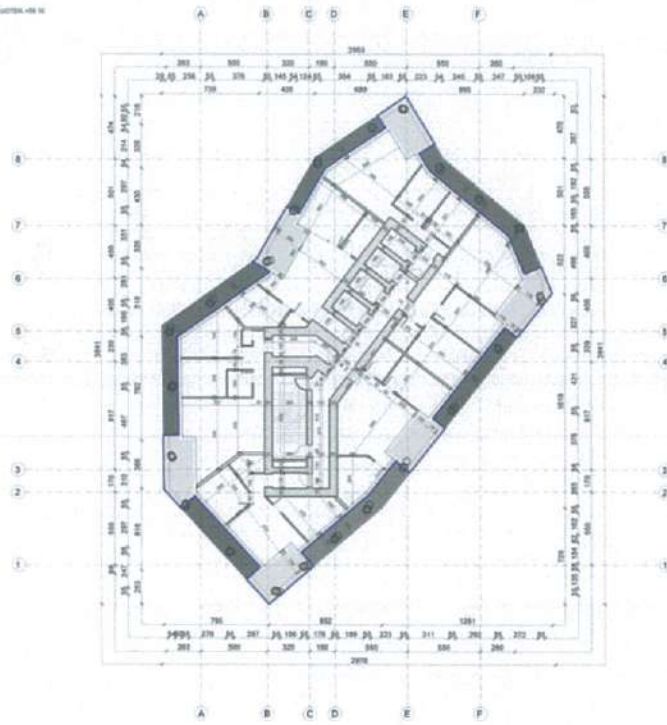


Fig. 27 – Kati i shtatembdhjetë;

- *Kuota +59.10m, (me funksion banim) Sip. 547.50 m²*

PLANI SHTATI NE NE KUOTEN +62.40

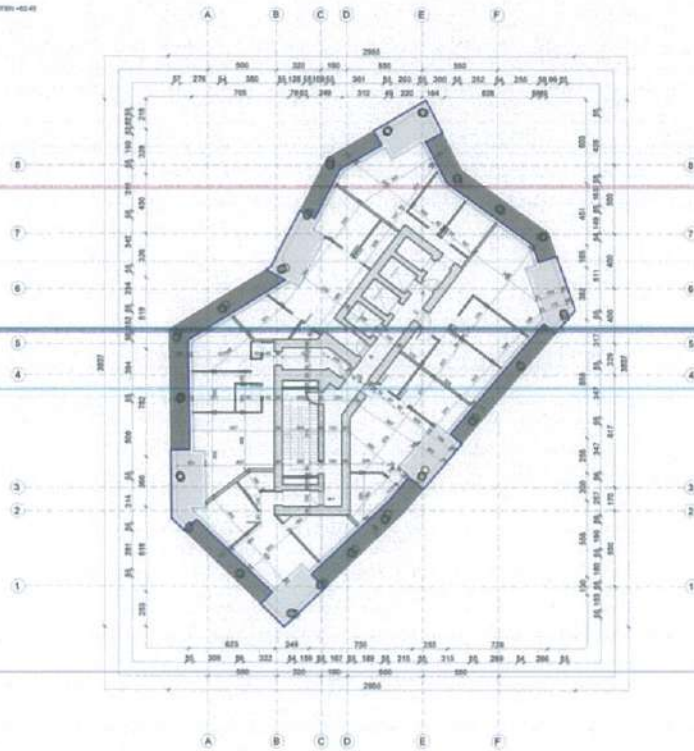


Fig. 28 – Kati i tetembdhjetë;

- *Kuota +62.40m, (me funksion banim) Sip. 548.39 m²*



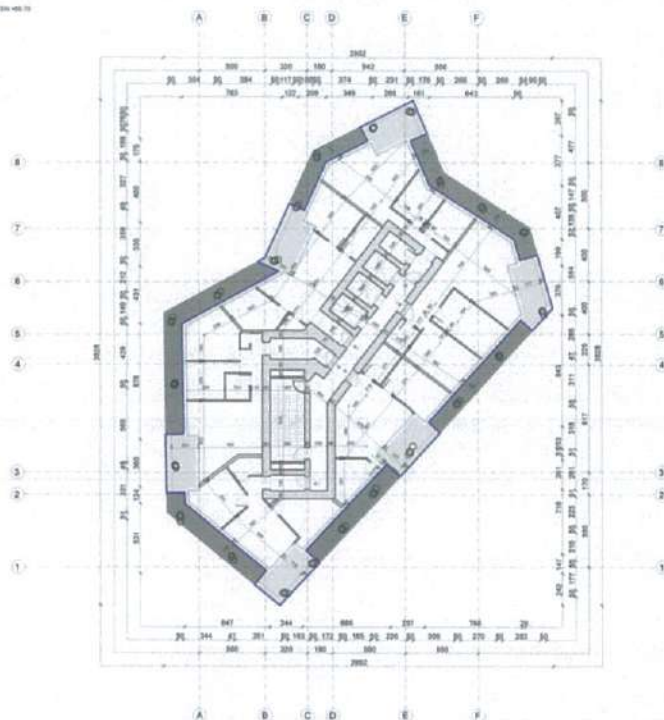


Fig. 29 – Kati i nentembdhjetë;

- *Kuota +65.70m, (me funksion banim) Sip. 544.87 m²*

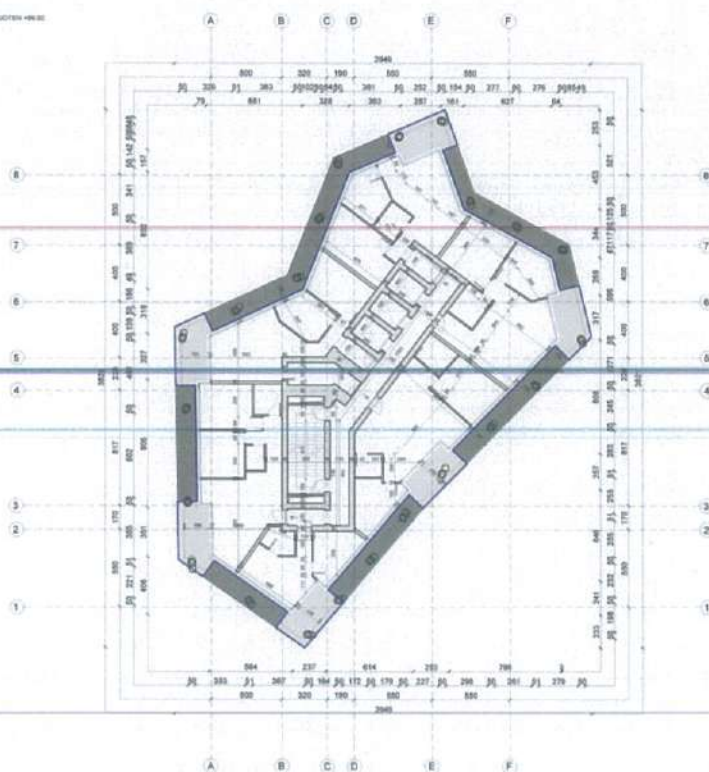


Fig. 30 – Kati i njetë;

- *Kuota +69.00m, (me funksion banim) Sip. 544.89 m²*



PLAN I KATIT 01 NE NIVELIN +12.30

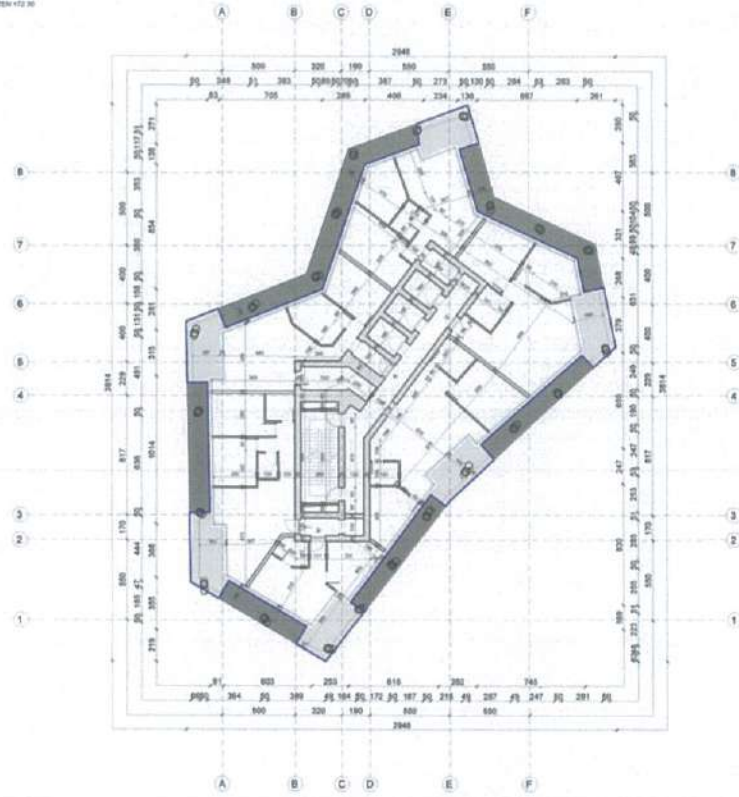


Fig. 31 – Kati i njetetë e një;

- *Kuota +72.30m, (me funksion banim) Sip. 548.33 m²*

PLAN I KATIT 02 NE NIVELIN +15.00

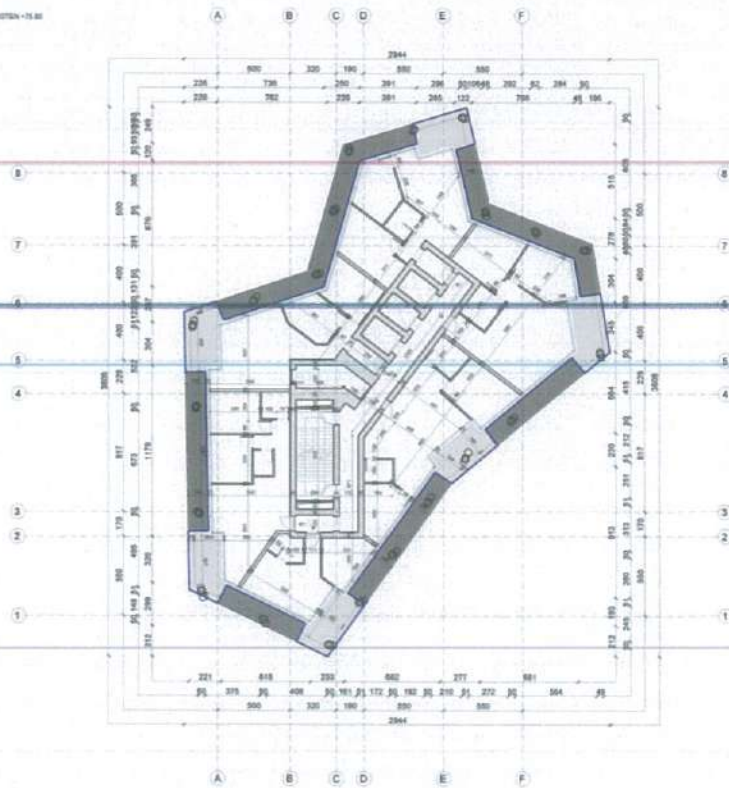


Fig. 32 – Kati i njetetë e dy;



- *Kuota +75.60m, (me funksion banim) Sip. 545.41 m²*

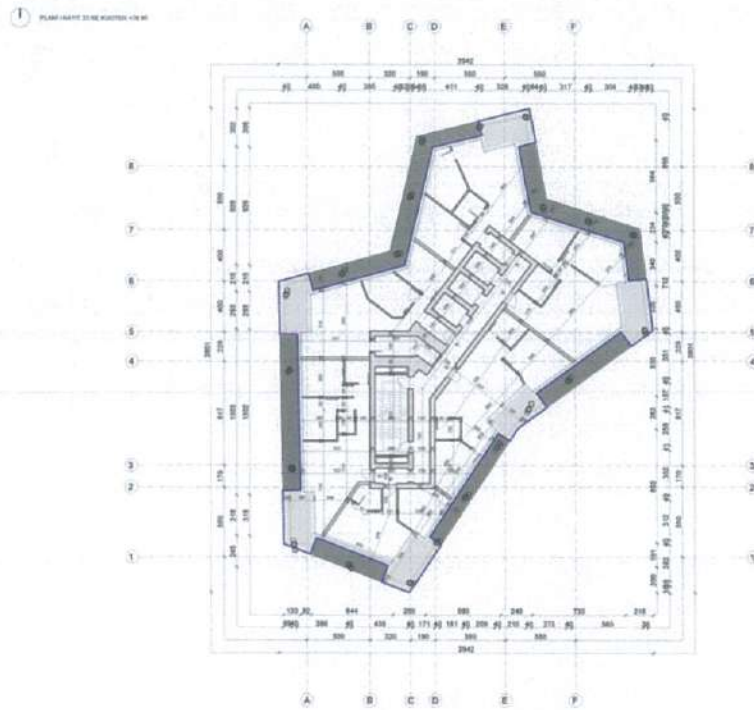


Fig. 34 – Kati i njezetë e tre;

- *Kuota +78.90m, (me funksion banim) Sip. 551.20 m²*

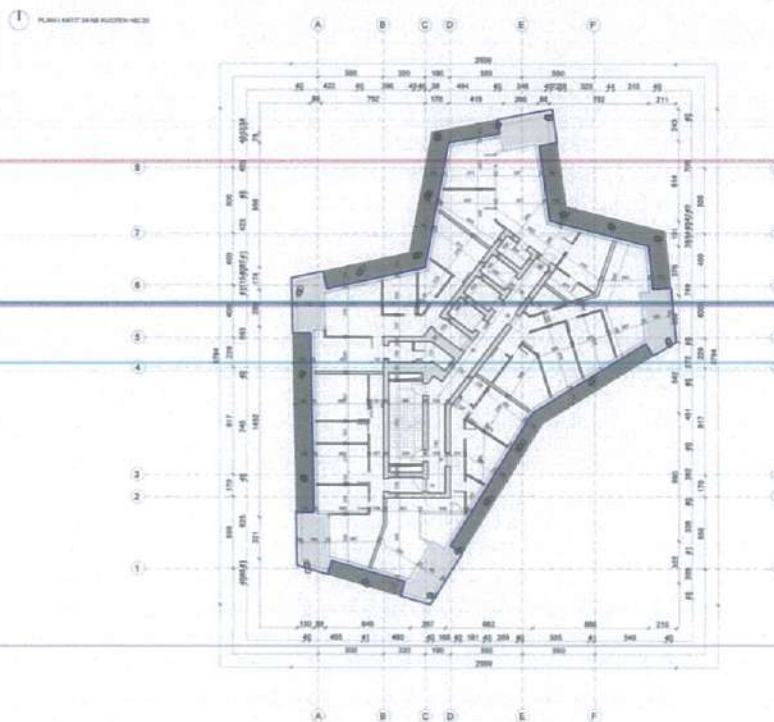


Fig. 35– Kati i njezetë e katet;

- *Kuota +82.20m, (me funksion banim) Sip. 552.98 m²*



PLANI I KATI 35 ME NIVELIN +88.80

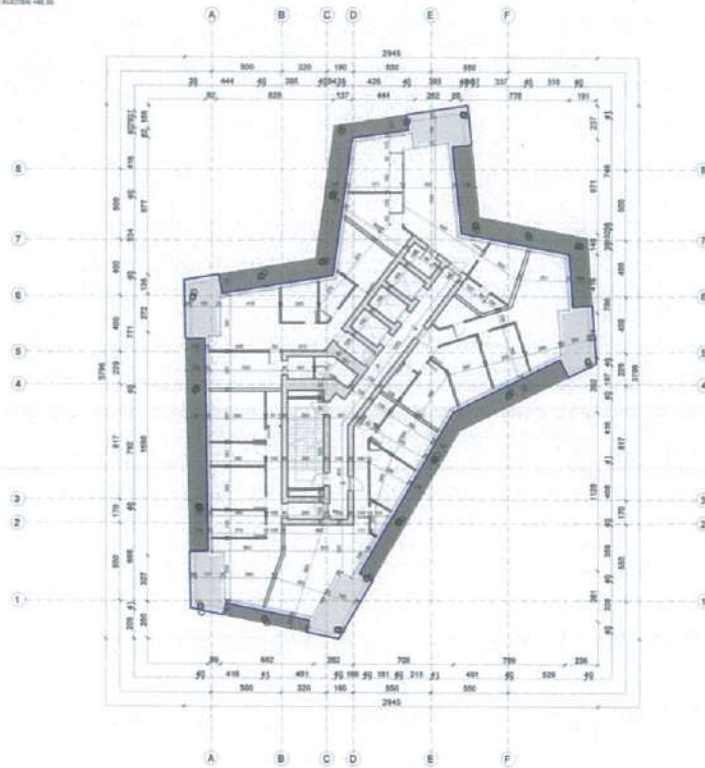


Fig. 36– Kati i njetë e peste;

- *Kuota +85.50m, (me funksion banim) Sip. 555.77 m²*

PLANI I KATI 35 ME NIVELIN +88.80

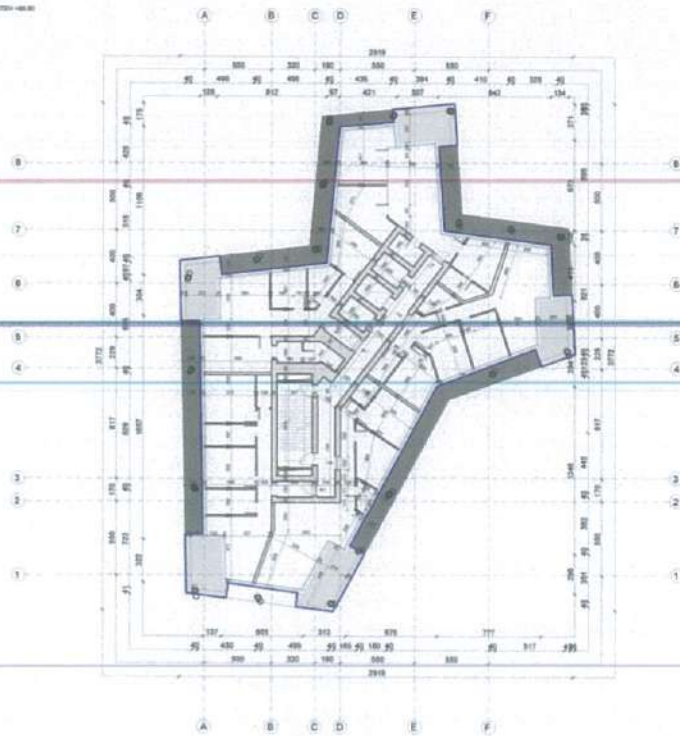


Fig. 35– Kati i njetë e gjashtë;

- *Kuota +88.80m, (me funksion banim) Sip. 560.34 m²*



PLAN KATI 2+ME KANTON-40-00

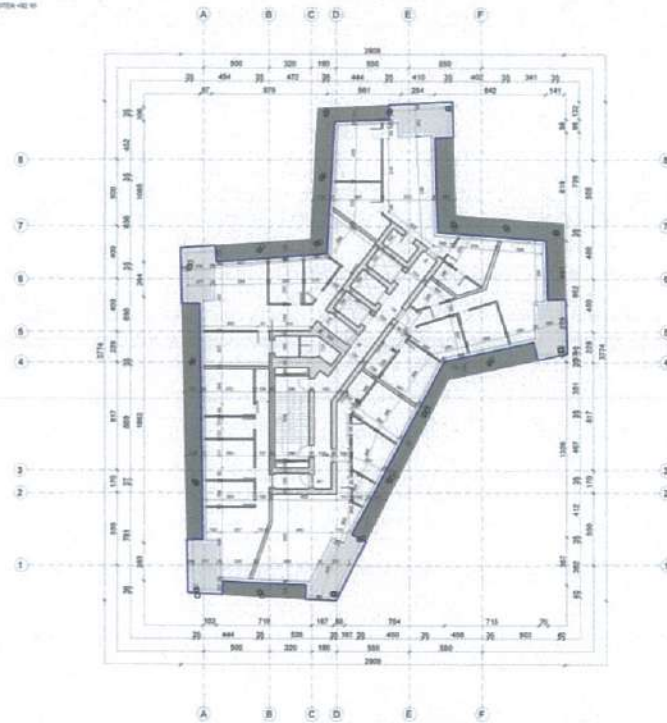


Fig. 36– Kati i njetetë e shtate;

- Kuota +92.10m, (me funksion banim) Sip. 564.97 m²

PLAN TARRACA-40-00

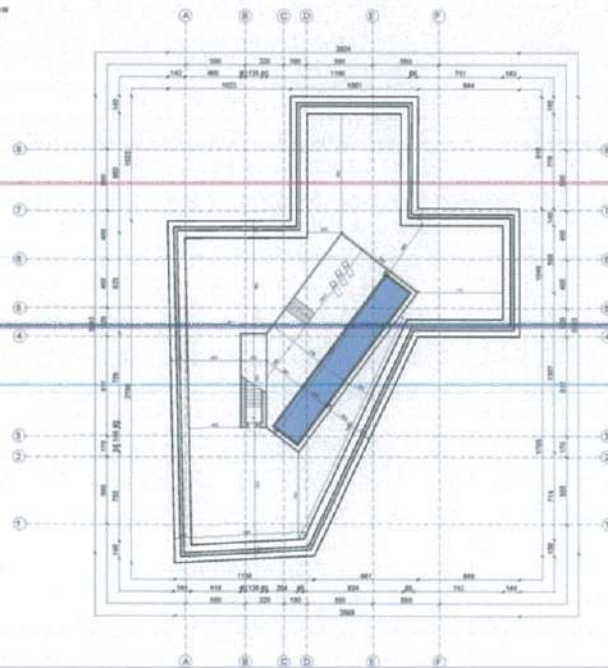


Fig. 37– Tarraca

- Kuota +96.60m, (me funksion pishine)

Tarraca përfshin një pishinë funksionale me pamje panoramike, e konceptuar si hapësirë relaksi dhe socializimi.



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

Pamja e jashtme e godinës dallohet menjëherë për gjuhën arkitektonike bashkëkohore dhe trajtimin dinamik të fasadës, e cila thekson identitetin vertikal të strukturës. Kulla ngrihet mbi një trup, i cili ruan një rregullsi të theksuar gjeometrike në fasadë, me module vertikale, duke krijuar një kontrast të pastër dhe një ritëm vizual harmonik.

Volumi i kullës paraqitet me një formë të zhdërvjellët, ku ballkonet dalin në mënyrë të alternuar, duke i dhënë objektit një efekt të valëzuar dhe lehtësisht skulptural.

Rreth fasades kemi implementimin e elementeve arkitektonike. Kjo ndërhyrje ritmike në trajtimin e fasadës jo vetëm që thekson ndjesinë e lëvizjes, por edhe krijon hije natyrore që luajnë me dritën gjatë gjithë ditës.

Rifiniturat e fasadës përfshijnë struktura betoni të ekspozuar në pjesët ballore të ballkoneve, të cilat janë punuar me një ritmikë të kujdesshme që nënvizon sistemin konstruktiv dhe shpreh qartazi logjikën arkitektonike të objektit. Parapetet janë të ulëta dhe të integruara me linja horizontale të pastra, ndërsa përdorimi i xhamit në elementë të caktuar ndihmon në lehtësimin vizual të fasadës dhe krijimin e transparencës nga brenda.

Në tërësi, godina i përgjigjet në mënyrë funksionale dhe estetike kontekstit urban që e rrethon, duke u shfaqur si një simbol i rigjenerimit të qendrave të dendura urbane dhe modernizimit arkitektonik në qytet.



Fig. 43 - Render i objektit





Fig. 44 - Render i objektit



Fig. 45 - Render i objektit



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Nr.	Emërtimi	Njësia	Sasia
1	Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	m ²	1956.2
2	Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	m ²	513
3	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë	m ²	15,577.49
4	Sipërfaqe e elementëve arkitektonik	m ²	2,399.48
5	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë	m ²	4,801.29
6	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë	m ²	20,378.78
7	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	%	26.22
8	Intensiteti i ndërtimit	-	7.96
9	Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	m	96.60
10	Numri i kateve mbi tokë	kate	28
11	Numri i kateve nën tokë	kate	3



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Kati përdhe i kullës është konceptuar si një hapësirë e gjallë dhe e përfshirë në jetën e përditshme urbane, duke u kthyer në një pikë takimi të natyrshme për banorët dhe komunitetin përreth. I dedikuar më shumë jetës së përditshme dhe ndërveprimit social, ky nivel përfshin një përzgjedhje të kujdesshme hapësirash si restorante dhe kafene, të vendosura në një ritëm dinamik përgjatë perimetrit të ndërtesës.

Ndërkohë, 3 kate nëntokë shërbejnë si hapësira parkimi për banorët dhe vizitorët, duke garantuar akses të sigurt dhe të organizuar në një zonë me densitet të lartë urban. Kjo ndarje funksionale siguron një balancë harmonike mes përdorimit publik, jetesës private dhe infrastrukturës mbështetëse.

Kati -1 ka 40 vende parkimi ; Kati -2 ka 37 vende parkimi; Kati -3 ka 40 vende parkimi
Ne total jane 117 vende parkimi.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Situata urbane në të cilën ndodhet trualli, sikurse është përmendur edhe më sipër, karakterizohet nga ndërtesa banimi. Ndërkohë, trualli kufizohet nga dy rrugë kryesore: "Bedri Karapici" në perëndim dhe "Mustafa Hasi" në juglindje, që ofrojnë akses të drejtpërdrejtë në parcelë.



Fig. 46 – Fragment nga planimetria e Tiranës