



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"STRUKTURË SHËRBIMI DHE BANIMI 1,8,11 DHE 15 KATE MBI TOKË, ME 3 KATE NËNTOKË", ME VENDODHJE NË KASHAR, BASHKIA TIRANË, ME ZHVILLUES SHOQËRINË "MAGNA CONSTRUCTION"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLEUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 29, Datë 04.06.2025

Projektues:

SON Engineering & Construction

Zhvillues:

MAGNA CONSTRUCTION

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



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 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 Leje Ndërtimi për objektin: "Strukturë shërbimi dhe banimi 1-15 kate mbi tokë, me 3 kate nëntokë", në pasurinë nr. 215/90, 215/95, 215/96, 215/126, 215/127, 215/128, zonë kadastrale z.k 3866 me vendodhje në Kashar, Bashkia Tiranë, në njësinë strukturore KA/249, në pronë të Eldor Iljas Bellova, Emiljano Iljas Bellova, Lulzime Ramadan Bellova, Bujar Xhevo Koçi, Lorena Vezir Kushe, Bilbil Qani Shahini, Gjezmi Qani Shahini, Blerim Mehmet Shahini, Eduart Shahini dhe Melsen Shahini me zhvillues shoqërinë "MAGNA CONSTRUCTION"

- 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 Tiranë, Bashkia Tiranë.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim pozicionohet në Tiranë, përkatësisht në zonën kadastrale nr. 249. Zona e Astirit, e vendosur në pjesën perëndimore të Tiranës, përfaqëson një nga zonat urbane më dinamike dhe në zhvillim të kryeqytetit shqiptar. E njohur për pozicionin e saj strategjik dhe lidhjen e mirë me arteriet kryesore rrugore të qytetit, kjo zonë ka përjetuar një rritje të konsiderueshme demografike dhe urbanistike gjatë viteve të fundit. Rugët Loni Ligori dhe Mark Bazaiti përbëjnë akse të rëndësishme brenda kësaj zone, duke kontribuar në aksesueshmërinë dhe funksionalitetin e saj për banorët dhe bizneset. Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 1900 m².





Fig. 1 Vëndndodhja 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 rregullore dhe kriterëve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Nr.1 datë 14.04.2017.

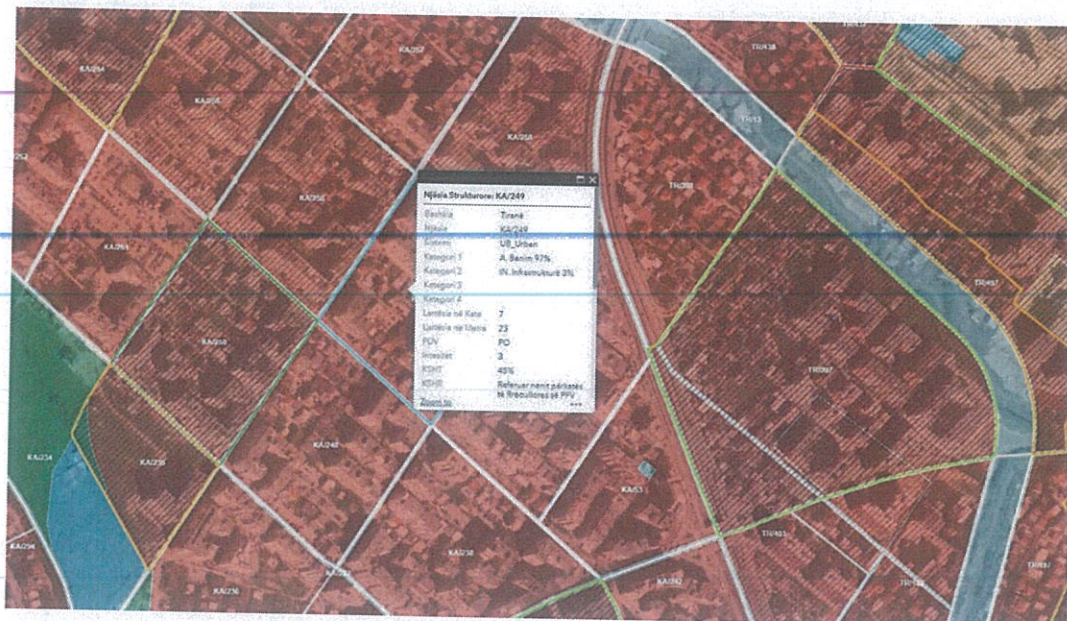


Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.



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, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: "Strukturë Shërbimi dhe Banimi 1,8,11 dhe 15 kate mbi tokë, me 3 kate nëntokë", 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/249.

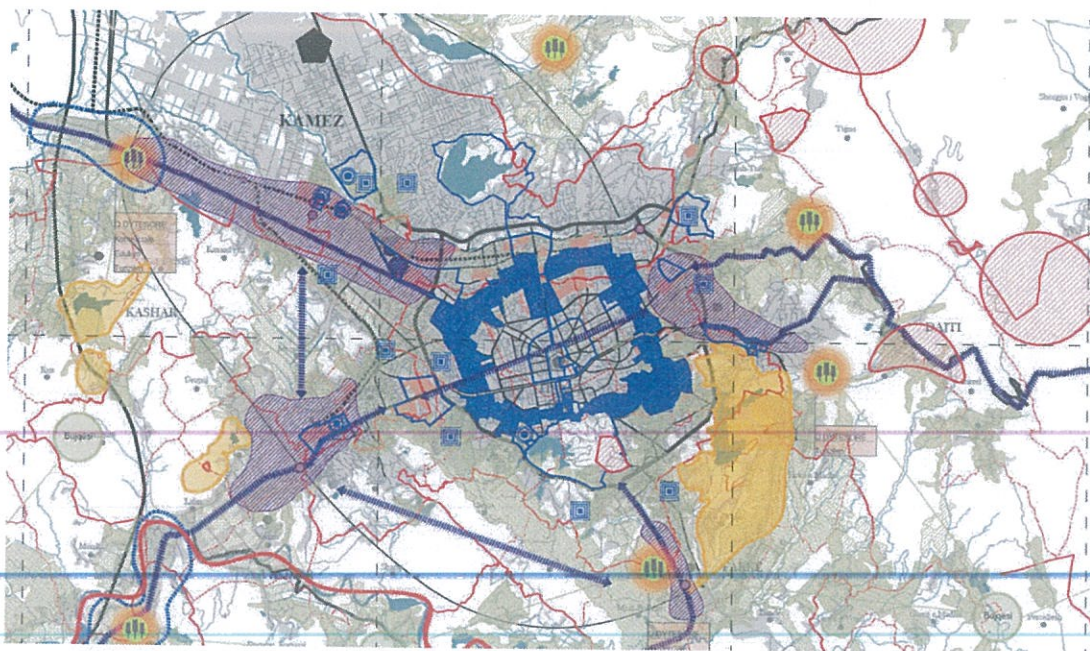


Fig. 3 Harta e zonave, poleve, korridoreve ekonomike të propozuar, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.





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



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

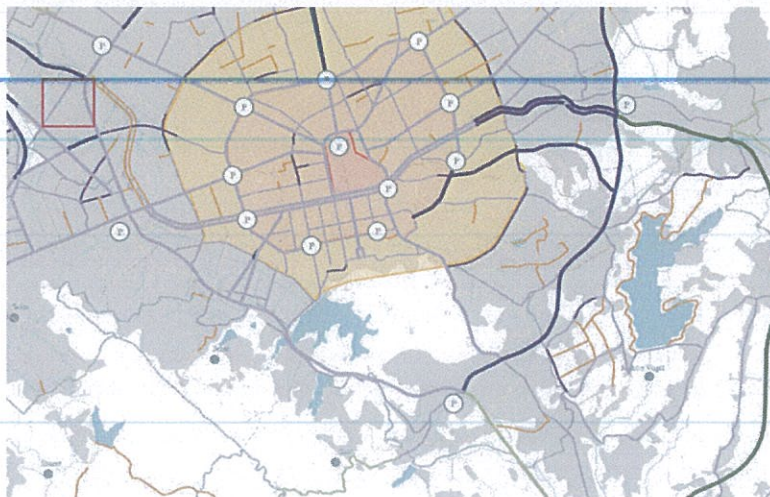


Fig. 6 Rrjeti rrugor dhe vendparkimet publike të propozuara, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona për të cilën propozohet ky zhvillim, ndodhet 4.8 km larg qendrës së qytetit të Tiranës. Objekti që ne propozojmë ndodhet në njësinë strukturore KA249 me nr.pasurie 215/90, 215/95, 215/96,215/126,215/127,215/128. Sheshi në studim paraqet një interes të veçantë për zhvillimin më tej të zonës. Sheshi i ndërtimit kufizohet në veriperëndim me rrugën "Loni Ligori" , kurse në jugperëndim me rrugën "Mark Bazaiti". Zona në studim është një zonë në zhvillim e sipër. Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 1900 m².

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar është godinë rezidenciale dhe ka 15 kate, 2 prej të cilave do të jenë shërbim kurse 13 do të jenë banim. Përsa i përket nëntokës, ajo do të zhvillohet në 3 kate. Ky objekt siguron një shpërndarje shumë të mirë të funksioneve në përputhje me kërkesat e zonës.

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

Përsa i përket trajtimit të objektit është zgjedhur që të mbahet i thjeshtë dhe i pastër. Fasada karakterizohet nga veshje me panele terrazzo, të cilat althernohen me hapjet e dritareve dhe ballkoneve, duke krijuar një ritëm të qëndrueshëm dhe një teksturë të pasur vizuale.

Terrazzoja, me pamjen e saj granulare dhe nuancat e gjelbërta e të zbehta, i jep volumit një estetikë natyrale dhe të rafinuar, duke theksuar lartësinë e ndërtesës dhe duke e bërë të dallohet brenda kompleksit urban. Katet e sipërme tërhiqen lehtësisht në plan dhe trajtohen me panele inoksi.Inoksi sjell një pamje monolite, të pastër dhe bashkëkohore, duke e lehtësuar vizualisht pjesën e sipërme të ndërtesës.

Ky material i jep volumit një karakter më modern, duke e ndarë qartë nga ritmi vertikal i pjesëve të poshtme.Edhe parapetet në katin përdhe janë të veshura me inoks, kurse në katet e banimit është zgjedhur parapeti i xhamit në mënyrë që edhe volumi të jetë i qetë në aspektin e materialeve.





Fig. 8 Imazh i fasadës.



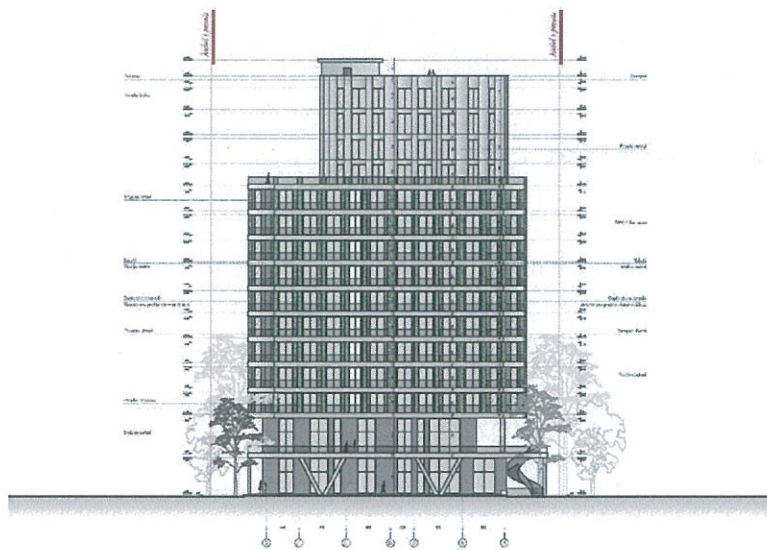


Fig. 9 Fasada Veriperëndimore

Fasada Veri-Perëndimore është fasada e cila pozicionohet nga rruga. Pra është fasada me të cilën prezantohet objekti. Në këtë drejtim ndodh hyrja kryesore për në ambientet e shërbimit si dhe në parkim. Vihet re trajtimi i fasadës me panele terrazzo dhe beton në bazën e tij, kurse teksa ngjitemi lart objekti kthehet me elegant duke u trajtuar me panele inoksi të cilat i japin një hierarki të qartë vizuale objektit.

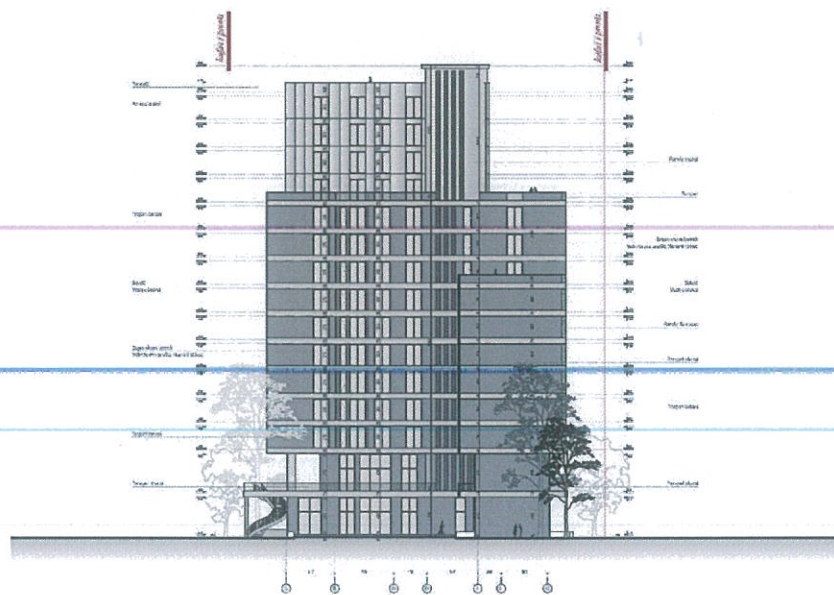


Fig. 10 Fasada Juglindore

Kombinimi i materialeve është një element kyç: bardhësia e elementeve strukturore (panelet e inoksit), përzier me sipërfaqe të errëta/jeshile të terrazzos (që japin efekt natyror) dhe xhami reflektues në hapësirat e dritareve. Ky kontrast sjell gjallëri, por edhe një dinamizëm midis pjesëve të hapura dhe atyre të mbyllur.



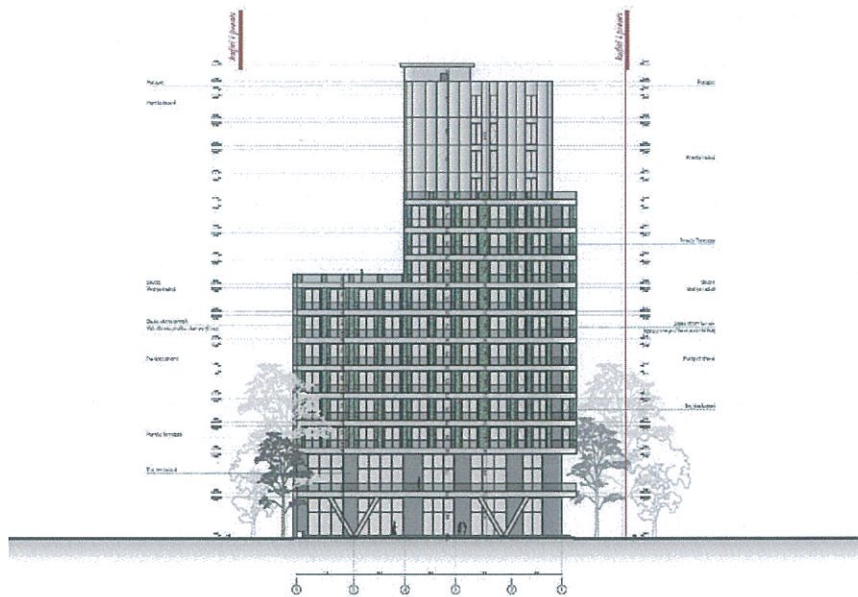


Fig. 11 Fasada Verilindore

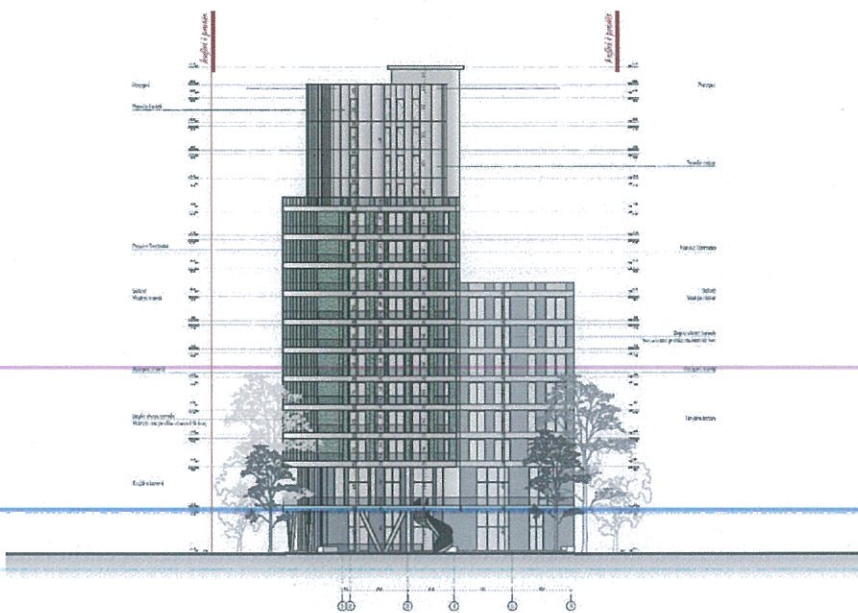


Fig. 12 Fasada Jugperëndimore

Ballkonet janë të integruara në fasadë me forma të harkuara dhe linja të rumbullakosura që i japin objektit një ndjesi më fluide dhe organike. Kornizat e veshura me inoks te soletave që përshkojnë fasadën krijojnë një lloj rrjeti uniform, duke lidhur hapësirat e ballkoneve dhe dritareve me pjesën e murit të trajtuar me terrazzo. Fasada ndërthur strukturalen me estetikën, duke krijuar një ndërtesë që gjendet mes monumentalitetit dhe fluiditetit organik. Kjo e bën objektin jo vetëm funksional, por edhe një element të spikatur në hapësirën urbane.



VOLUMETRIA

Volumetria e objektit paraqitet si një vëllim i lartë dhe elegant, i organizuar me kurbatura të buta të ballkoneve që zbusin masën dhe krijojnë lëvizje horizontale.

Ritmi i elementëve vertikalë thekson lartësinë, ndërsa tërheqja e lehtë e kateve të sipërme i jep volumit një mbyllje të lehtë dhe të artikuluar.

Në tërësi, objekti lexohet si një volum i zgjatur, dinamik dhe i balancuar, që diferencohet qartë nga vëllimet fqinje pa humbur harmoninë me kontekstin urban.



Fig. 13 Vizualizim Arkitektonik.



TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 3866;
Nr. pasurie 215/90, 215/95, 215/96,215/126,215/127,215/128

KUFIZIMET :

Distancat nga kufiri i pronës:

VeriLindje: 5.0 m për objektin (8K)
5.0 m për objektin (11K)
14.8 m për objektin (15K)

JugLindje: 5.0 m për objektin (8K)
5.0 m-18.1 m për objektin (11K)
6.7 m për objektin (15K)

JugPerëndim: 2.0 m per objektin (1K)
5.0 m për objektin (11K)
7.0 m për objektin (15K)

VeriPerëndim: 7.5 m - 8.5 m për objektin (11K)
9.8 m -10.5 m për objektin (15K)

Distancat nga aksi i rrugës :

VeriPerendim: 12.5 m per objektin (11K)

Distancat nga strukturat ekzistuese :

VeriLindje: 13 m nga objekti ekz. 8K per objektin (8K)

JugLindje: 7.1 m - 7.5 m nga objekti ekz. 2K per objektin (8K)
10.4 m nga objekti ekz. 3K per objektin (11K)

VeriPerëndim: 25 m nga objekti ekz. 8K deri te objekti (11K)

JugPerëndim: 16.5 m nga objekti ekz. 9K deri te objekti (1K)



PLANI I SISTEMIMIT

Sistemimi i objektit është realizuar në mënyrë të tillë që të ndajë shumë mirë flukset e qarkullimit sipas përdorimit. Rëndësi e veçantë i është kushtuar hyrjes dedikuar banorëve. Në mënyrë që banorët të jenë tërësisht me hyrje të dedikuara, aksesit në objekt u është bërë nga aksi juglindor. Kurse përsa i përket shërbimit aksesit mund të jetë direkt nga rruga për katin përdhe ose përmes shkallës spirale të vendosur në skajin jugor të objektit. Objekti është i tërhequr nga trupi i rrugës me 2m dhe i ngritur me 30 cm nga kuota e sistemimit, përmes dy këmbë shkallëve. Në perimetër sheshi kufizohet me një bordurë të vazhduar gjelbërimi e cila shërben jo vetëm për efekt estetik por po ashtu edhe si barrierë vizive dhe akustike. Hyrja për makinat është lënë në faqen jugperëndimore të objektit me një rampë të dedikuar, që të çon në katin nëntokë (-1).

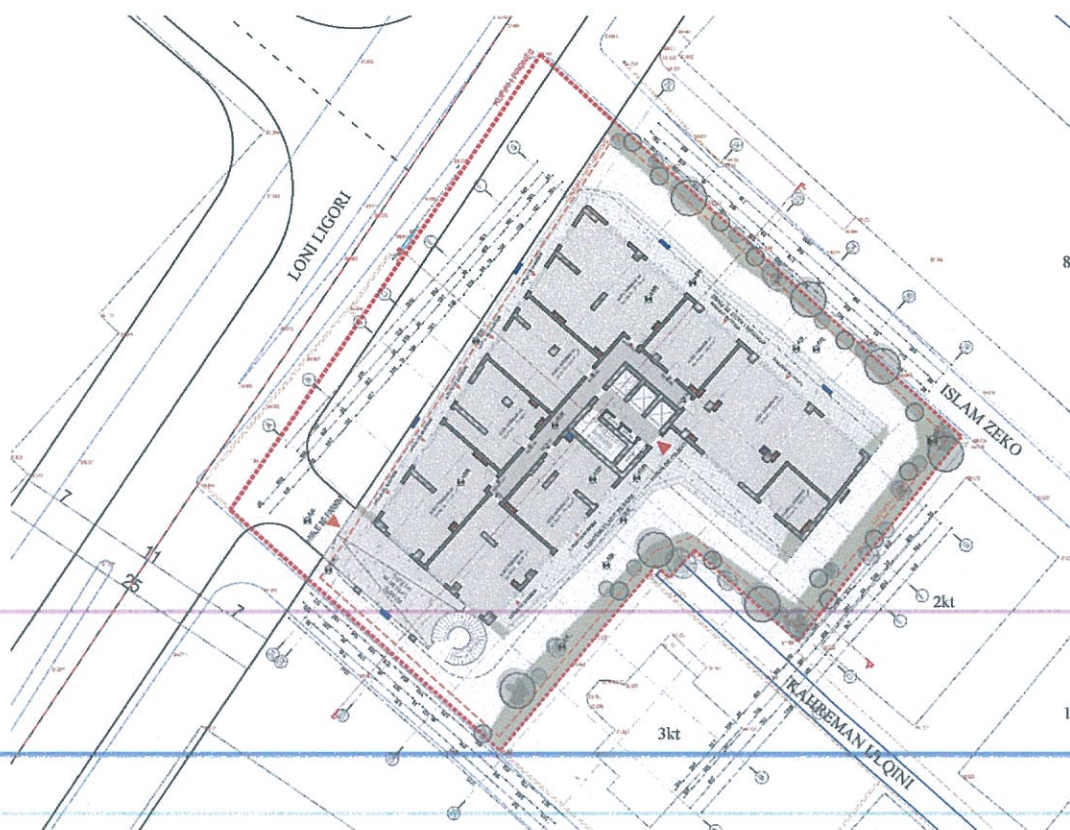


Fig. 14 Plansistemimi.



PARKIMI NËNTOKËSOR

Në katin nëntokë zhvillohet parkimi i automjeteve, i cili është i organizuar në dy lloje kryesore: parkime individuale (teke) dhe parkime familjare. Hapësira nëntokësore është projektuar 3 kate për të mundësuar shpërndarjen funksionale të automjeteve.

Hyrja për në parkimin nëntokësor është pozicionuar në pjesën jugperëndimore të sheshit, duke garantuar një hyrje të dedikuar dhe funksionale për automjetet, pa ndërprerë qarkullimin këmbësor në pjesët e tjera të kompleksit. Aksesimi vertikal nga parkimi në katet e banimit dhe shërbimit realizohet nëpërmjet bërthamave të shkallëve dhe ashensorëve, të cilët zbresin direkt nga objekti në katin nëntokë.

Në total, janë parashikuar 84 poste parkimi. Kjo ndarje është bërë në funksion të përmbushjes së nevojave të ndryshme të përdoruesve, duke garantuar qasje të lehtë, organizim efikas dhe funksionalitet të plotë të hapësirave të parkimit.

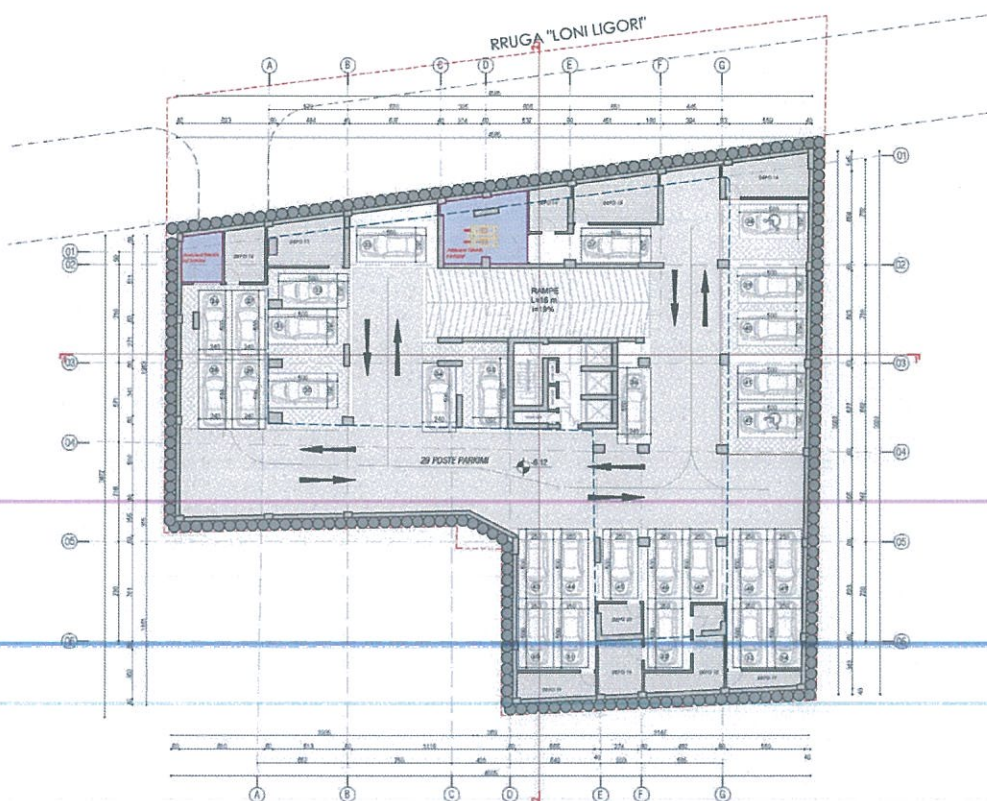


Fig. 15 Kati Tip_Parkim



KATET E SHËRBIMIT

Objekti është zhvilluar me 15 kate, 2 nga të cilat janë për shërbime kurse 13 për banim. Kemi gjithsej në katin e parë 8 njësi shërbimi, bllokun shkallë ashensor me 3 ashensorë dhe kabina elektrike e pozicionuar në skajin juglindor. Edhe kati i parë është organizuar me 8 njësi shërbimi, por në ndryshim nga kati përdhe kati i parë perimetrohet me ballkon të aksesueshëm nga njësitë e shërbimit. Në katin përdhe është e pozicionuar edhe një shkallë spirale e cila të çon direkt në ballkonin e katit të parë.

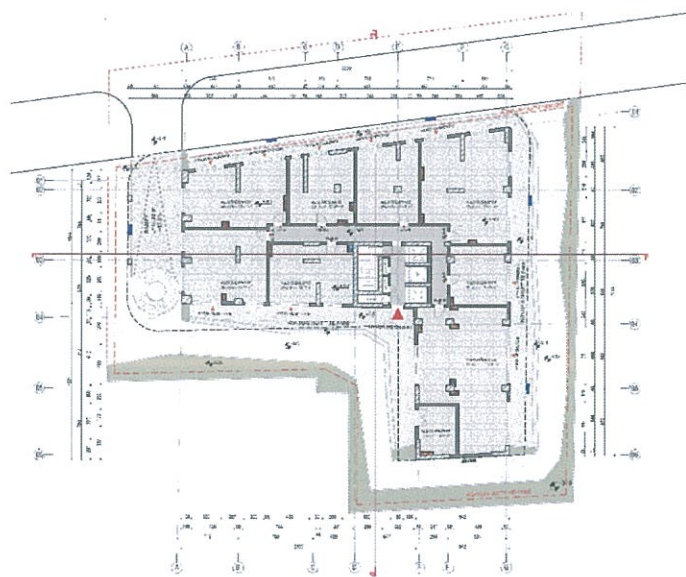


Fig. 18 Kati përdhe (0)

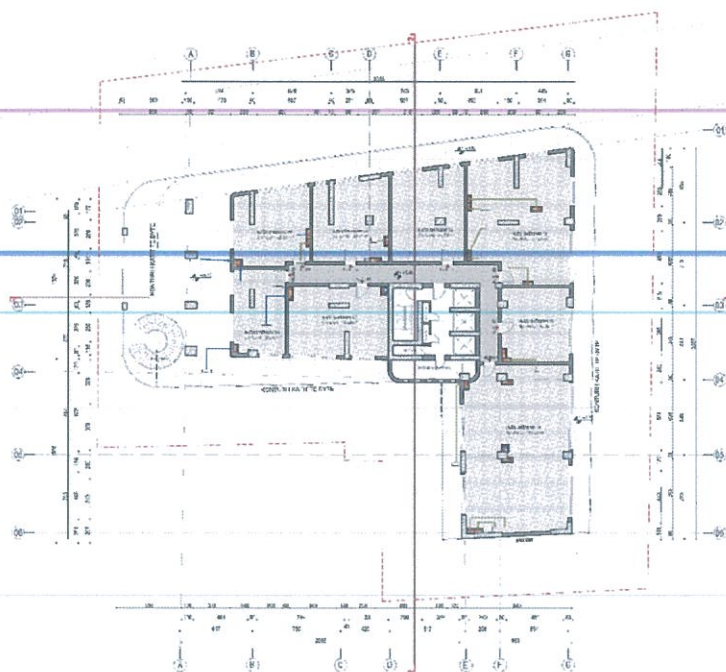


Fig. 19 Kati i parë (+1).



KATET E BANIMIT

Në 13 kate kemi, 3 kate tip. Kati tip nga 2-7, kati tip nga 8-10 dhe kati tip nga 11-14.

Nga kati i parë deri në katin e shtatë fillojnë të zhvillohen njësitë e banimit. Në këto kate kemi 10 apartamente për kat, të tipologjive të ndryshme 1+1, 2+1 dhe 3+1. Organizimi planimetrik është bërë i tillë që të gjitha apartamentet të ndriçohen mjaftueshëm dhe të kemi kryesisht ventilim natyral. Në këtë kat kemi bllokun shkallë ashensor si dhe dhomën teknike të motorëve të kondicionerëve.

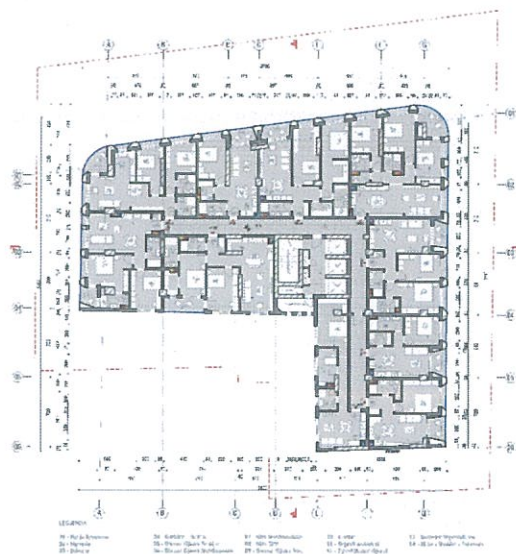


Fig. 20 Kati tip (2-7).

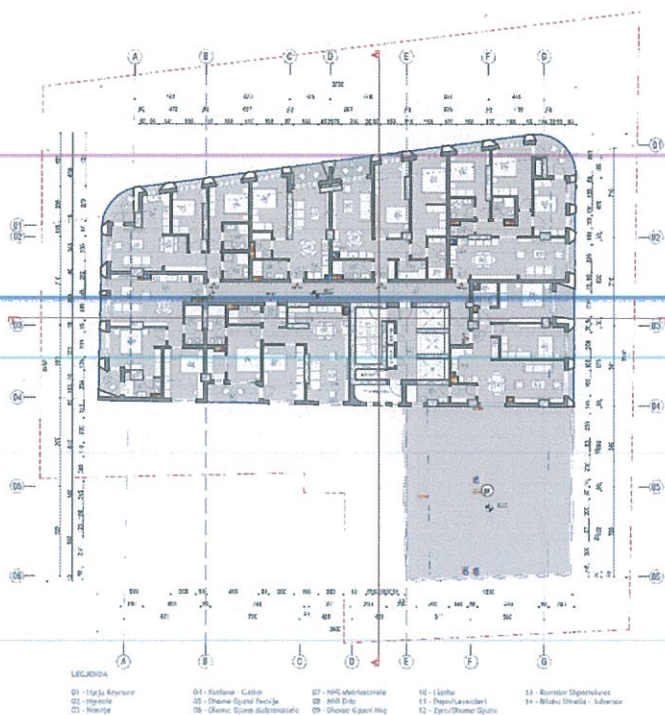


Fig. 21 Kati tip (8-10).



Për të vazhduar më tutje me katin e 8,9 dhe 10 që përbëhen nga hapësira e bllokut të shkallës dhe ashensorit, hapësira e korridorit të shpërndarjes dhe 7 njësitë e banimit për secilin kat . Në ndryshim nga katet e mëposhtme këtu do të fillojmë të na zhvillohen edhe verandat.Kurse blloku shkallë ashensor bashkë me dhomën teknike të motorëve vazhdon të zhvillohet edhe në këto kate.

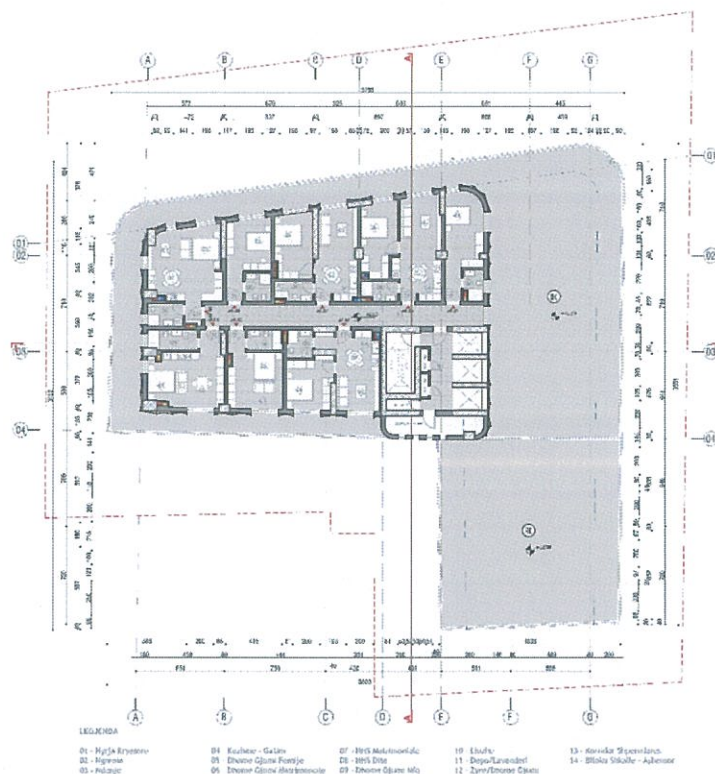


Fig. 22 Kati tip (11-14).

Në katin e 11-14,volumi vjen duke u mbledhur, gjë kjo e cila çon në organizimin e katit me 8 njësi banimi,hollin e shpërndarjes dhe bllokun e shkallë ashensorit. Njësitë e banimit në këto kate përfshijnë 3 apartamente 1+1, 2 garsoniere dhe 3 dhoma standard dhe janë të shpërndara përgjatë perimetrit të ndërtesës, duke përfituar maksimalisht nga ndriçimi dhe ventilimi natyral. Çdo njësi banimi është e pajisur me hyrje të veçantë dhe përfshin ambiente të dite si salloni dhe kuzhina, dhoma gjumi dhe tualete.

Në total në këtë objekt kemi:

- Garsoniere – 8 Njësi
- Dhoma Standard - 12 Njësi
- 1+1 – 33 Njësi
- 2+1 – 51 Njësi
- 3+1 – 9 Njësi



TABELA E SIPERFAQEVE PER OBJEKTIN : "STRUKTURË SHËRBIMI DHE BANIMI 1, 8, 11 DHE 15 KATE MBI TOKË, ME 3 KATE NËNTOKË" ME VENDODHJE NË KASHAR, BASHKIA TIRANË, ME ZHVILLUES SHOQËRINË "MAGNA CONSTRUCTION"		
KATI/NIVELI	SIPERFAQJA	FUNKSIONI
KATE NENTOKE	4069.71 m ²	PARKIM
KATI PERDHE (±0.00) DHE KATI I PARE	1638.42 m ²	SHERBIM
KATI 2-14	9378.48 m ²	BANIM

SIPERFAQE PRONE	1900 m ²
SIPERFAQE TOTALE MBITOKË	11 016.9 m ²
SIPERFAQE TOTALE NENTOKE	4069.71 m ²
SIPERFAQE E PERGJITHSHME NDERTIMI	15 086.61 m ²

Fig. 23 Tabela e Siperfaqeve

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 1900 m²
 Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 749.13 m²
 Sipërfaqe e e ndërtimit mbi tokë : 11 016.9 m²
 Sipërfaqe e e ndërtimit nëntokë : 4069.71 m²
 Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit: 15 086.61 m²
 Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (gjurma): 39.42 %
 Intensiteti i ndërtimit: 5.79
 Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 56.50m
 Numri i kateve mbi tokë: 1-8-11-15 kate
 Numri i kateve nën tokë: 3 kate



4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaq objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve. Vendparkimet për objektin janë të parashikuara në katet nëntokë, përkatësisht në katin -1, -2 dhe -3.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Duke qenë se sheshi shtrihet përgjatë rrugës automobilistike, ai është lehtësisht i aksesueshëm, ndërkohë që hyrja në katin nëntokësor realizohet nëpërmjet rampës së pozicionuar në pjesën jugperëndimore të sheshit. Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore.

Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të bashkisë për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.

Objekti do të zhvillohet në truallin e vet.

