



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:

"ETERNA TIRANA" 25 DHE 26 KATE MBITOKE DHE 4 KATE
NENTOKE, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN ALI DEMI,
TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "MOA"

SHPK

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDIRAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGIJES

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, Nr.13, datë 04.06.2025

Projektues:

"INFINITE" R.S.

Zhvillues:

"MOA" shpk

Albi Meta

Meta



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. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

3.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

3.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

3.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

3.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

4.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



[Handwritten signatures]

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "ETERNA TIRANA" 25 DHE 26 KATE MBITOKE DHE 4 KATE NENTOKE, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN ALI DEMI, TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "MOA" 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 13.05.2015 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.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona ku do jetë objekti i propozuar gjenden në qytetin e Tiranës, në një hapsirë urbane, e përdorur kryesisht për objekte banimi dhe shërbimi.

Objekti që propozohet ndodhet përgjatë rrugës "Ali Demi" dhe kufizohet në pjesën veriore me bulevardin "Bajram Curri", në një afërsi prej qendrës së Tiranës 2.5 km , prej 15 minutash më mjet automobilistik dhe 40 minuta me ecje. Pozicioni i pronës është i favorshëm dhe lehtësisht i aksesueshëm. Aktualisht në pronë ndodhen objekte 1 kat me funksion banim dhe shërbime. Prona kufizohet me dy rrugë kalimi, të cilat janë prioritet zhvillimi urban sipas PPV të Bashkisë Tiranë.

Zona ku ndodhet objekti karakterizohet nga një përzierje e funksioneve dhe tipologjive ndërtimore që pasqyrojnë zhvillimin e vazhdueshëm urban të Tiranës. Në pjesën më të afërt të saj dominojnë objektet e banimit kolektiv me lartësi 5–8 kate, të ndërtuara në periudha të ndryshme, ndërkohë që ndodhen edhe ndërtesa të ulëta në formën e vilave 2–3 kate, si dhe godina të reja mbi 10 kate, të cilat janë ngritur përgjatë akseve kryesore rrugore.

Nga pikëpamja e lartësisë dhe dendësisë ndërtimore, zona përbëhet nga një strukturë e larmishme: pallate 5–6 kate të ndërtuara gjatë periudhës komuniste, ndërtesa të reja 8–12 kate të ndërtuara gjatë dekadës së fundit, si dhe ndërtime më të ulëta, kryesisht vila private 1–3 kate që ende ekzistojnë në blloqe të caktuara. Kjo ndërthurje e tipologjive ndërton një mozaik urbanistik, ku bashkëjetojnë ndërtesat tradicionale të ulëta me zhvillimet moderne në lartësi.



Në vetë parcelën që do të zhvillohet, aktualisht gjenden disa ndërtime ekzistuese të ulëta, kryesisht godina banimi 1–2 kate në formën e vilave, të cilat do të zëvendësohen me objektin e ri sipas projektit. Ky transformim përkon me prirjen e përgjithshme të zonës drejt intensifikimit të ndërtimit dhe rritjes së lartësive, duke e integruar më tej këtë territor në procesin e modernizimit të kryeqytetit.

Trualli që kërkohet të zhvillohet ka një sipërfaqe totale prej 2387 m², ku përfshin përkatësisht pronat me nr. Pasurie: 6/843; 6/842; 6/61; 6/273; 6/739 në Tiranë.

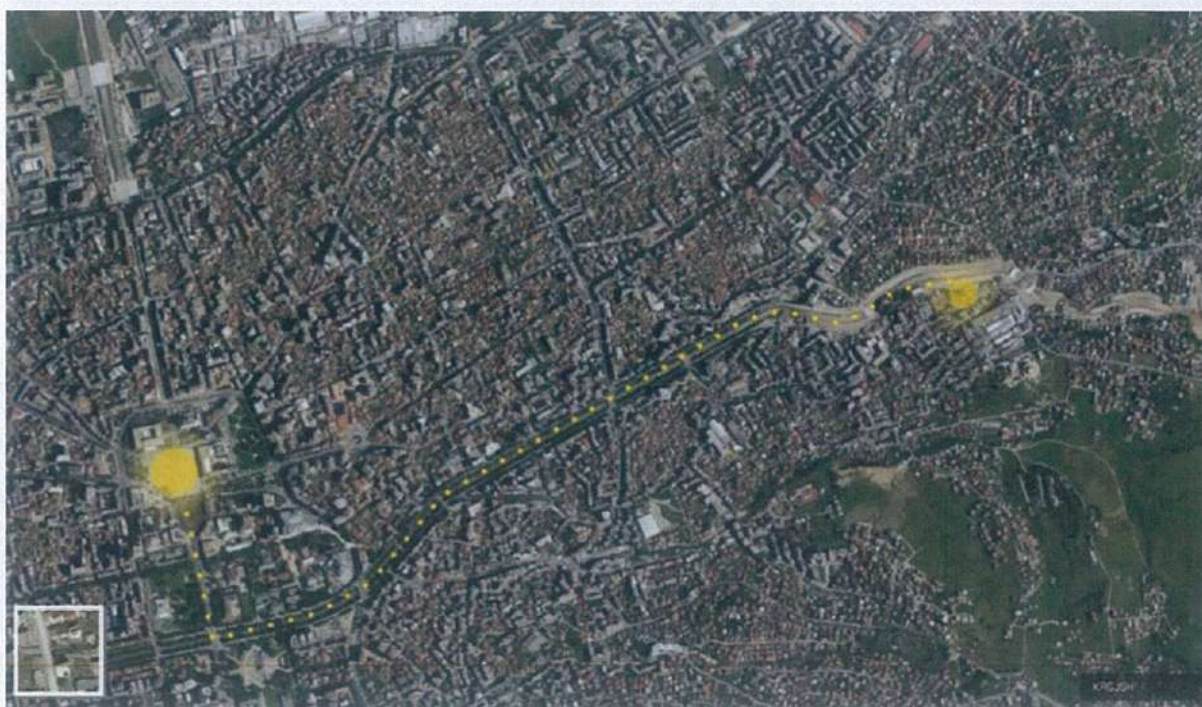


Fig.1 – Pozicionimi i truallit



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Aktualisht, në parcelën e zhvillimit ndodhen ndërtime ekzistuese 1-katëshe, të cilat përdoren për banim dhe shërbime të vogla. Këto struktura kanë karakter të përkohshëm dhe gjenden në gjendje të amortizuar, duke mos përmbushur më nevojat bashkëkohore të zonës dhe duke mos qenë në përputhje me potencialin urbanistik që ofron pozicioni i pronës.

Zona përreth është në një proces transformimi të dukshëm. Në rrugët dytësore brenda lagjes dominojnë godina banimi 3–5 kate të ndërtuara kryesisht në periudhën e komunizmit dhe gjatë viteve '90, shpesh me tipologji të përziera pallatesh të ulëta dhe vilash private 2–3 kate. Një pjesë e këtyre ndërtesave janë të amortizuara dhe ruajnë ende gjurmët e zhvillimit spontan urbanistik të dekadave të kaluara. Katet përdhe në këto godina janë përdorur pjesërisht për funksione shërbimi si dyqane të vogla, punishte apo zyra, ndërsa pjesa tjetër mbetet e destinuar për banim.

Nga ana tjetër, përgjatë akseve kryesore si “Ali Demi” dhe bulevardi “Bajram Curri”, situata ndryshon ndjeshëm. Këto korridore urbane po transformohen gradualisht në zona me ndërtime shumëkatëshe dhe komplekse bashkëkohore që arrijnë mbi 8–12 kate, duke reflektuar prirjen e qytetit drejt densifikimit dhe zhvillimit në lartësi. Ky kontrast mes godinave ekzistuese të ulëta dhe ndërtimeve të reja moderne është i dukshëm, duke e vendosur pronën në një zonë tranzicioni ku bashkëjetojnë tipologjitë e vjetra dhe zhvillimet urbane të reja.

Një element i rëndësishëm urbanistik është fakti se prona kufizohet me dy rrugë kalimi të cilat, sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, janë përcaktuar si prioritet zhvillimi urban. Ky fakt e rrit potencialin e pozicionit strategjik të pronës, pasi garanton akses të mirë për automjete, transport publik dhe këmbësorë. Në të njëjtën kohë, ky pozicionim siguron kushte të favorshme për integrimin e objektit të ri në infrastrukturën ekzistuese rrugore dhe në rrjetet kryesore të shërbimeve teknike.

Në aspektin e infrastrukturës, rruga “Ali Demi” dhe bulevardi “Bajram Curri” janë të pajisura me elementë urbanistikë të konsoliduar si trotuare, gjelbërim anësor dhe lidhje me linjat kryesore të transportit publik. Ky konfigurim jo vetëm që e bën zonën të aksesueshme, por edhe të përshtatshme për zhvillime bashkëkohore që synojnë të integrojnë funksione të përziera banimi, shërbimesh dhe sociale.

Në përfundim, prona ku do të zhvillohet objekti i ri gjendet në një territor me karakter tranzicional urban: nga një lagje ekzistuese me ndërtime të ulëta dhe të amortizuara, drejt një korridori kryesor në transformim ku po ngrihen ndërtime moderne shumëkatëshe. Ky pozicion e bën ndërhyrjen e re jo vetëm të përshtatshme, por edhe të domosdoshme për të harmonizuar zhvillimin e parcelës me dinamikën e përgjithshme të qytetit dhe për të kontribuar në përmirësimin e cilësisë urbane në këtë pjesë të Tiranës.



[Handwritten signatures in blue ink]



Fig. 2 – Foto të gjendjes ekzistuese të truallit



[Handwritten signatures]

3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

3.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Pozicionimi i objektit në sheshin e ndërtimit bëhet duke ruajtur distancat e nevojshme nga kufiri i pronës dhe nga vija e ndërtimit. Njolla e tij ndahet në dy pjesë nga një pasazh në katin përdhe që mundëson dhe kalimin pedonal nga njëra anë e sheshit në tjetrën. Pjesa e mbetur e sheshit zhvillohet me parcela gjelbërimi dhe kalim njerëzish. Hyrja për parkim bëhet nëpërmjet rrugës së re të propozuar në perëndim. Në të njëjtën anë janë dhe hyrjet në objekt.

Kati përdhe është i organizuar me ambiente shërbimi. Hyrja për në objekt bëhet në anën lindore, ndërkohë që rampa e parkimit është e pozicionuar në pjesën jugore. Kati përdhe i volumit të poshtëm është më i vogël se pjesa e kateve sipër, kështu që kemi dhe një kolonadë duke lehtësuar më tepër lëvizjen.

Në katet e sipërme janë të organizuara apartamentet, të cilat konsistojnë në shtatë 2+1 dhe tre 1+1. Të gjithë apartamentet kanë akses në llozha ose ballkone. Levizja vertikale realizohet me dy grupe shkallësh me nga një ashensor të bollshëm 2.5x2.5m.

Katet e parkimit janë 4 ku në katin -1 janë të organizuara edhe ambientet teknike si dhe 40 poste parkimi ndërsa në katin -2,3 dhe -4 janë 40 poste parkimi në çdo kat.



[Handwritten signatures]

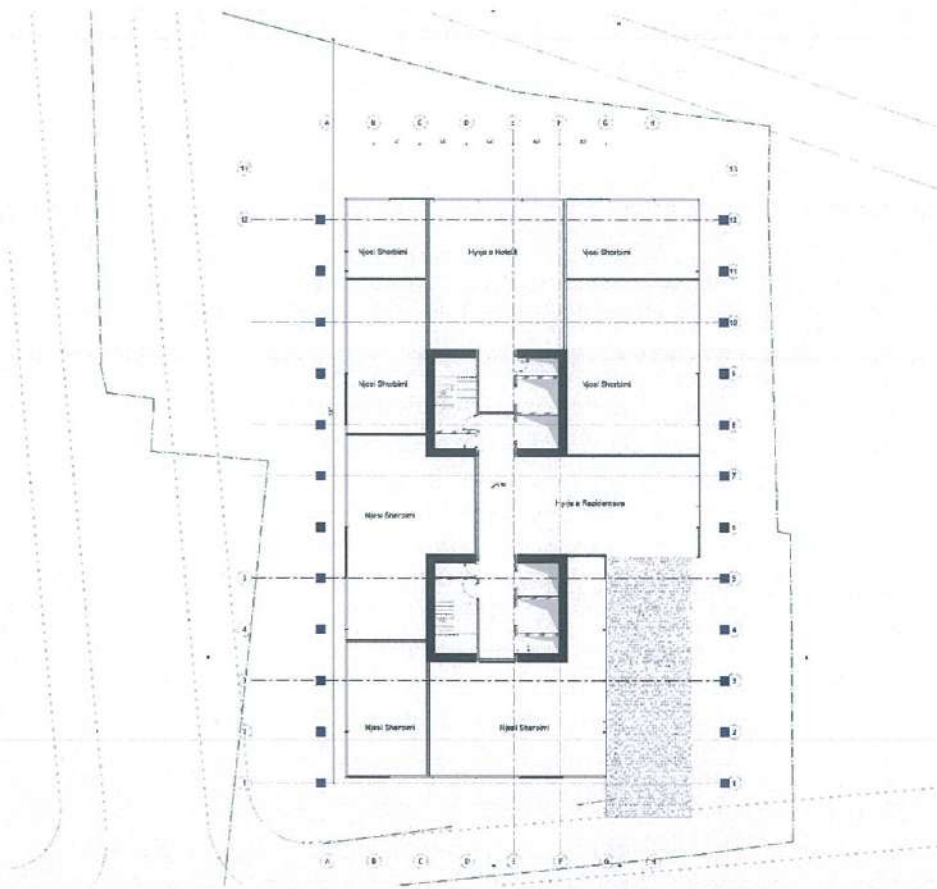


Fig.4 - Planimetri kati perdhe me funksion sherbim dhe siperfaqe 949.1 m2

Kati përdhe i objektit do të funksionojë si niveli kryesor i aksesit, shërbimeve dhe ndërveprimit me hapësirën publike. Në këtë nivel do të vendosen njësi tregtare dhe shërbimesh, të cilat duhet të pajisen me hyrje të pavarura dhe fasade të plotë drejt rrugëve kufizuese të pronës, duke siguruar qasje të drejtpërdrejtë për publikun dhe përdoruesit e ndërtesës. Në qendër të planimetrisë pozicionohet komunikimi vertikal, e përbërë nga grupet e shkallëve dhe ashensorëve, të cilat janë të detyrueshme të garantojnë lidhje funksionale me të gjitha katet mbi dhe nën tokë. Qarkullimi horizontal në këtë kat do të organizohet nëpërmjet korridoreve lidhëse, të cilat shpërndajnë në mënyrë të qartë hyrjet për në njësitë e shërbimit dhe drejt bërthamës teknike. Të gjitha ambientet e katit përdhe do të kenë ndriçim dhe ajrosje natyrale të mjaftueshme. Ky kat do të integrohet me trotualet dhe rrugët përreth përmes hyrjeve të nivelit zero.



[Handwritten signatures]

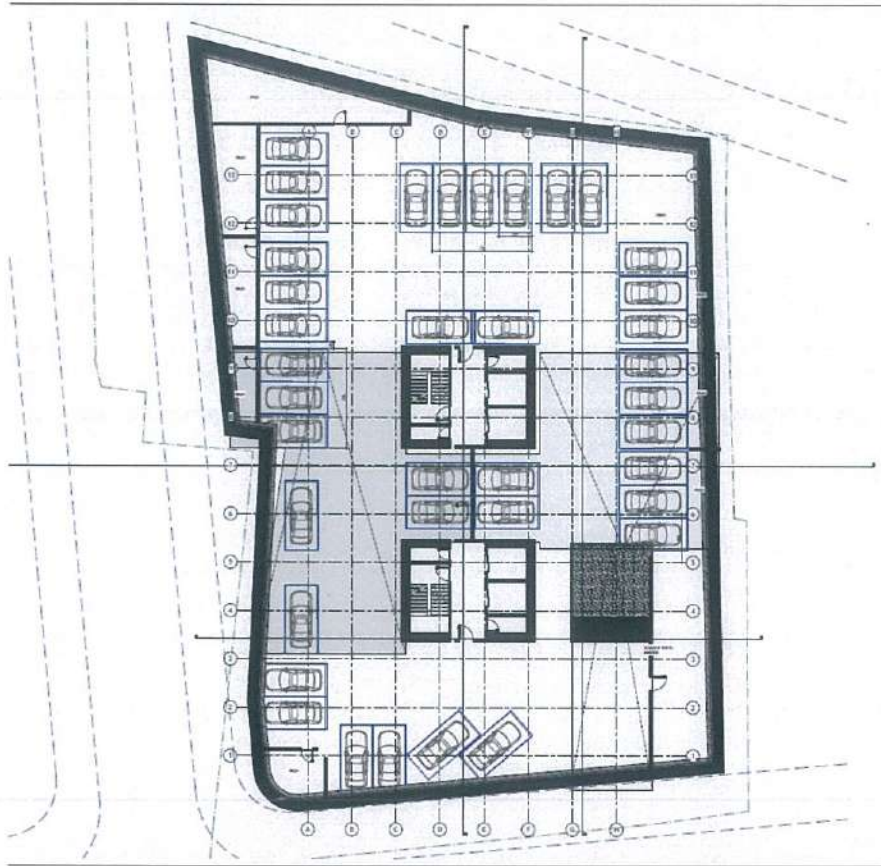


Fig.5 - Planimetri e katit -1 me funksion parkim

Kati nëntokë -1 i objektit është i destinuar kryesisht për parkimin e automjeteve dhe hapësirat teknike ndihmëse. Qarkullimi i automjeteve realizohet përmes rampës hyrëse-dalëse, e cila do të ketë pjerrësi të kontrolluar dhe gjerësi të përshtatshme për lëvizje në dy drejtime. Organizimi i qarkullimit brenda katit do të garantojë hyrje dhe dalje të qarta, shmangie të konflikteve të lëvizjes dhe respektim të korridoreve të qarkullimit minimal sipas normativave. Në qendër të planimetrisë është vendosur bërthama teknike dhe komunikimi vertikal, e përbërë nga shkallët dhe ashensorët, të cilat sigurojnë lidhjen e drejtpërdrejtë me të gjitha katet mbi dhe nën tokë. Këto elemente duhet të jenë të pajisura me dalje emergjence dhe të plotësojnë kushtet e mbrojtjes nga zjarri dhe sigurisë në përdorim. Ky kat është projektuar për të garantuar funksionimin e sigurt të parkimit dhe shërbimeve teknike të ndërtesës, duke respektuar në çdo rast normat e sigurisë, komoditetit dhe aksesueshmërisë.



[Handwritten signatures in blue ink]



Fig.6 - Planimetri e katit -2 deri ne -4 me funksion parkim

Kati nëntokë -2 i objektit është i destinuar tërësisht për parkimin e automjeteve. Në këtë nivel është e detyrueshme të sigurohet kapaciteti maksimal i vendeve të parkimit, të shpërndara në mënyrë rrethore përgjatë perimetrit të ndërtesës dhe në hapësirat qendrore të përcaktuara. Qarkullimi i brendshëm i mjeteve duhet të realizohet përmes korridoreve qendrore, duke siguruar hyrje dhe dalje të qarta drejt rampës vertikale të komunikimit me nivelet e tjera nëntokësore. Pjerrësia dhe gjerësia e rampës duhet të jenë në përputhje me normat e projektimit për garazhe, duke garantuar përdorim të sigurt dhe të pandërprerë. Në qendër të katit është vendosur bërthama teknike dhe e komunikimit vertikal, e cila përfshin grupet e shkallëve dhe ashensorëve. Këto janë të detyrueshme për të siguruar evakuimin e personave dhe lidhjen funksionale me të gjitha katet mbi dhe nën tokë. Ky kat është i detyruar të trajtohet si pjesë integrale e sistemit të parkimit të objektit, duke garantuar funksionalitet, siguri, aksesueshmëri.



[Handwritten signatures in blue ink]

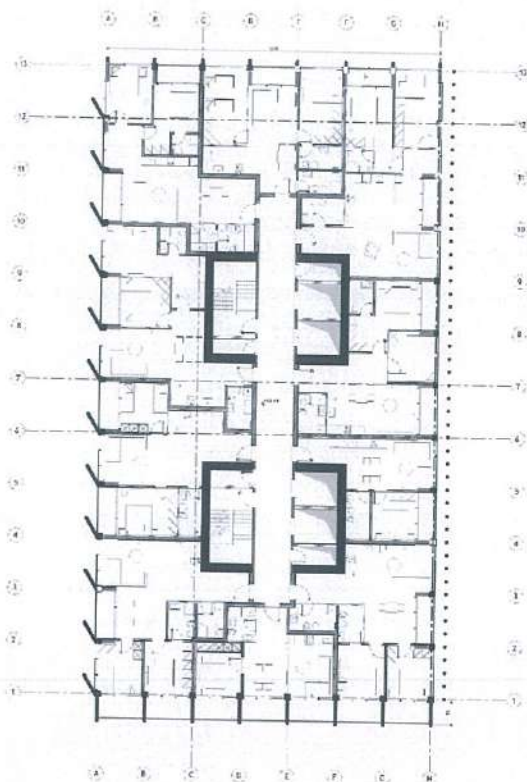


Fig. 7 – Planimetria e katit tip +2 deri ne katin + 22 me funksion banim dhe sipërfaqe 1062 m²

Kati tip i objektit është projektuar për funksionin e banimit dhe përbëhet nga njësi apartamentesh të organizuara rreth bërthamës qendrore të komunikimit vertikal. Në këtë bërthamë janë të detyrueshme grupet e shkallëve dhe ashensorëve, të cilat sigurojnë lidhjen me të gjitha nivelet e ndërtesës dhe përmbushin kushtet për evakuim dhe siguri nga zjarri.

Apartamentet janë të shpërndara në të dyja anët e korridorit qendror, duke siguruar hyrje të pavarura për secilën njësi. Çdo apartament do të përmbajë hapësira ditore (dhomë ndenjeje dhe ngrënie), kuzhinë, dhoma gjumi dhe tualete, të organizuara në mënyrë funksionale dhe në përputhje me normat e ndriçimit dhe ajrosjes natyrale.

Organizimi i planimetrisë garanton diversitet të tipologjive të apartamenteve, duke ofruar fleksibilitet dhe përshtatje me kërkesat e ndryshme të përdoruesve.



Qarkullimi horizontal është i përqendruar në korridorin qendror, i cili duhet të ketë gjerësi të mjaftueshme për kalim të lirë dhe evakuim të sigurt. Daljet emergjente dhe lidhja me bërthamat teknike janë të detyrueshme të plotësojnë standardet e sigurisë. Ky kat tip përsëritet në nivelet e

[Handwritten signatures in blue ink]

sipërme të objektit, duke ruajtur uniformitetin e shpërndarjes funksionale, thjeshtësi në mirëmbajtje dhe lehtësi në përdorim, duke garantuar një standard të qëndrueshëm banimi dhe cilësi të lartë ndërtimi.

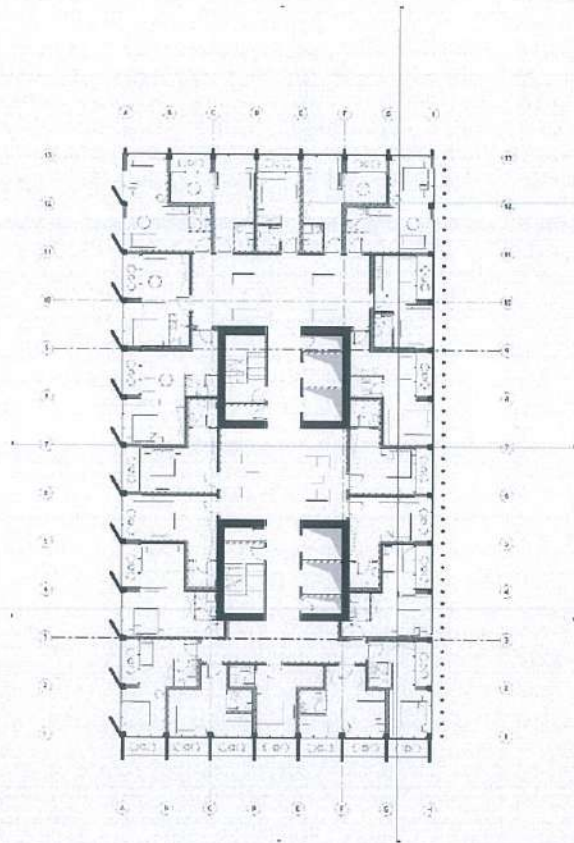


Fig. 7 – Planimetria e katit tip +23 deri ne +24 deri me funksion hotel dhe sipërfaqe 1062 m2



[Handwritten signatures]

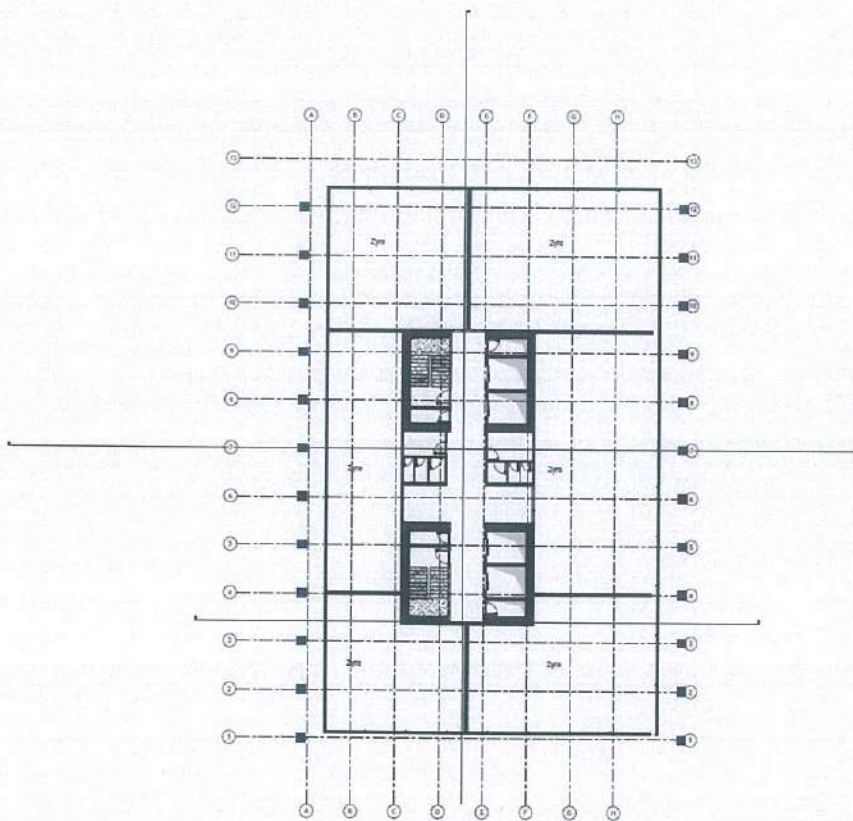


Fig. 8 – Planimetria e katit +1 me funksion zyra dhe sipërfaqe 949.1 m²



JAB

Arsho

1.1 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Objekti i propozuar është konceptuar mbi idenë e krijimit të dy volumeve të ndërthurura me njëri-tjetrin, të cilat lexohen qartë në fasadë përmes përdorimit të materialeve dhe ngjyrave të ndryshme. Ky ndarje volumetrike ndihmon në thyerjen e masës së përgjithshme të ndërtesës dhe krijon një ritëm arkitektonik që lehtëson perceptimin vizual të saj në raport me hapësirën urbane përreth.

Evidentimi i volumeve është realizuar nëpërmjet përdorimit të tullave me ngjyra të ndryshme dhe rifiniturave kontrastuese. Njëri volum trajtohet me veshje kryesore me tullë të kuqe të kombinuar me suvaje të zeza, duke ruajtur një modul të pastër dhe linear të fasadës. Ky trajtim i jep ndërtesës një karakter më të rregullt dhe racional.

Volumi i dytë trajtohet me tullë në ngjyrë kafe, ndërsa ndarjet horizontale të kateve dhe kati përdhe theksohen me veshje imitim betoni në ngjyrë gri të hapur. Në këtë volum është përdorur një gjuhë më e çrregullt arkitektonike, ku hapjet e fasadës dhe ndarjet e saj janë më të lira, duke krijuar kontrast dhe diversitet në raport me volumin e parë.

Objekti parashikon gjithashtu ballkone funksionale, të cilat janë integruar në gjuhën volumetrike të fasadës. Ballkonet që i përkasin volumit të parë (me tullë të kuqe) trajtohen me ngjyrë të kuqe, duke u bërë pjesë organike e fasadës, ndërsa ballkonet e volumit të dytë trajtohen me ngjyrë gri për të ruajtur identitetin e tij. Të gjitha ballkonet janë të veshura me material metalik dhe parapetet e tyre ndjekin të njëjtin trajtim, duke siguruar uniformitet dhe qëndrueshmëri estetike.

Kati përdhe trajtohet si një bazament i dallueshëm, i cili lexohet përmes ritmit të elementëve vertikale dhe transparencës së shtuar të hapjeve. Ky trajtim është i detyrueshëm për të mundësuar lidhjen vizuale dhe funksionale të objektit me hapësirën publike përreth.

Në tërësi, koncepti volumetrik dhe trajtimi i fasadave janë të orientuara drejt krijimit të një ndërtese me identitet të fortë vizual, që ndërthur rregullsinë dhe çrregullsinë, linearitetin dhe fragmentimin, duke e bërë objektin të lexueshëm dhe bashkëkohor, në harmoni me transformimin urbanistik të zonës.



[Handwritten signatures]

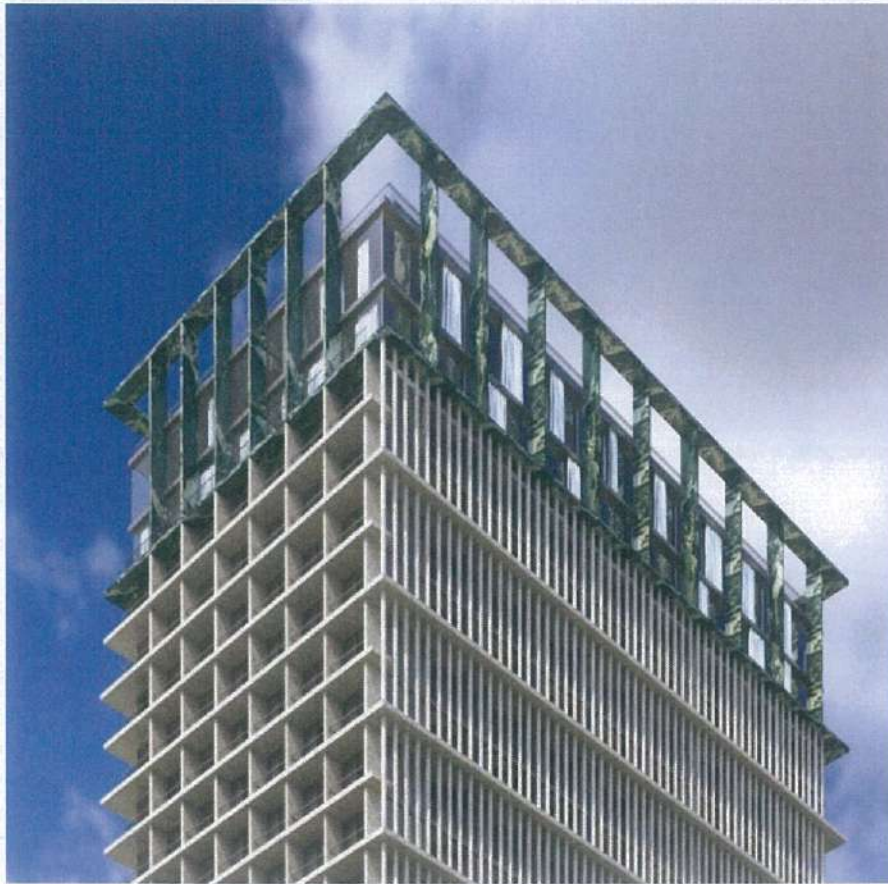


Fig. 8 – Render i objektit



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "F. B.", written in a cursive style.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Arshi", written in a cursive style.



Fig. 9 – Render i objektit



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "F. B.".

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J. Meh".

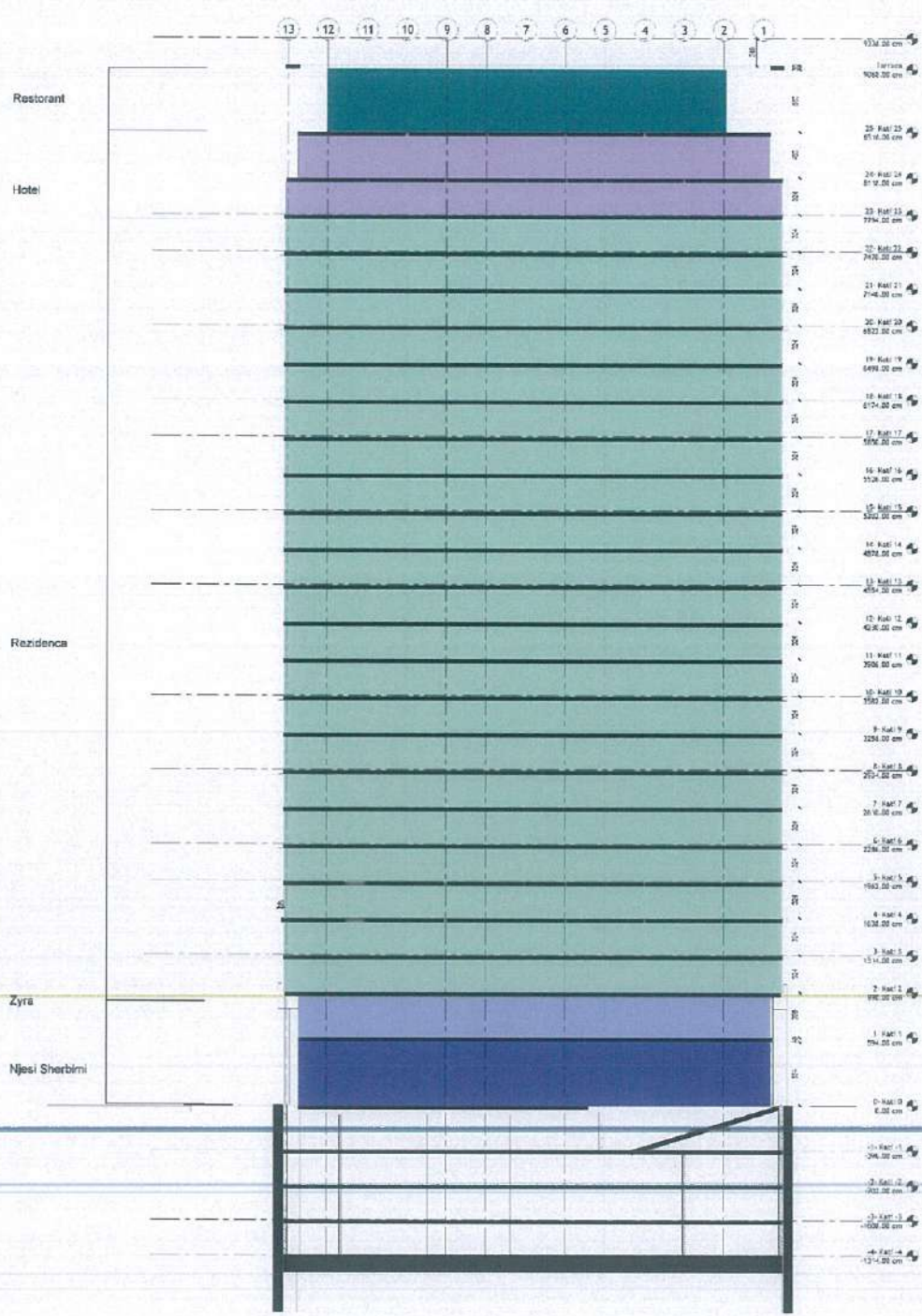


Fig. 10 – Prerje skematike e ndarjeve funksionale



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

1.2 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2387 m ²
2. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	949.1 m ²
3. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	26952.5 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	7124 m ²
5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	39.7%
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	60.3 %
7. Intensiteti i ndërtimit:	11.29
8. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	91.72 m
9. Numri i kateve mbi tokë:	25 dhe 26 kat
10. Numri i kateve nën tokë:	4 kate

TREGUES TEKNIK:

- Zona Kadastrale: Z.K. 8180; Nr. Pasurie 6/842; 6/843; 6/273; 6/739; 6/61

KUFIZIMET:

Distancat

Veriu: 15.23 m nga aksi i Rrugës
Jugu: 12.2 m nga aksi i Rrugës
Lindja: 5.37 m – 6.40 m nga kufiri i Pronës
Perëndimi: 14.86 m nga aksi i Rrugës dhe 5.30m nga kufiri i Pronës

Zhvillues: "MOA" sh.p.k.



[Handwritten signatures]

1.3 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Pjesa e pandërtuar e truallit do të mbushet me gjelbërim. Përreth objektit do të vendoset një rrugë kalimi për njerëzit e ndërthurur me gjelbërimin.

2. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

2.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Pozicioni i pronës ku parashikohet zhvillimi i objektit është strategjik, duke qenë i vendosur përgjatë bulevardit “Ali Demi”, një nga akset kryesore të qytetit që lidh zonën lindore të Tiranës me qendrën urbane. Distanca nga nyjet kryesore të qarkullimit është e favorshme, duke e bërë pronën lehtësisht të aksesueshme si me automjete private, ashtu edhe me transport publik. Zona është e lidhur drejtpërdrejt me rrjetin kryesor rrugor dhe ofron qasje të shpejtë drejt qendrës së qytetit, e cila arrihet me automjet në rreth 10–12 minuta ose në rrugë këmbësore për 20–25 minuta.

Rruga “Ali Demi”, së bashku me rrugët dytësore që kufizojnë parcelën, janë të sistemuara dhe të mirëmbajtura, duke garantuar infrastrukturë funksionale për aksesin e objektit. Përgjatë këtij aksi kalojnë linja të transportit publik që e lidhin zonën me pjesë të tjera të Tiranës, duke e rritur ndjeshëm aksesueshmërinë e kompleksit. Aktualisht nuk parashikohen zgjerime të mëdha në infrastrukturën rrugore përreth, gjë që e bën pozicionimin e objektit të qëndrueshëm në raport me zhvillimin urban të zonës.

Përveç infrastrukturës rrugore, prona ka një shtrirje të favorshme edhe për lidhjen me rrjetet kryesore të shërbimeve teknike. Rrjetet e ujësjellësit dhe kanalizimeve, energjisë elektrike dhe telekomunikacionit kalojnë përgjatë kufijve të saj dhe janë të konsoliduara, duke mundësuar lidhje të menjëhershme e funksionale të objektit me këto shërbime. Ky pozicionim siguron që objekti i propozuar të lidhet pa vështirësi me të gjitha shërbimet bazë publike, duke garantuar funksionalitet të plotë për përdoruesit dhe duke mbështetur zhvillimin e qëndrueshëm të zonës.



[Handwritten signatures]

