



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:

“Godinë Banimi, Shërbimi dhe Hotelerie 22 dhe 24 kat me 5 kate nëntokë” me vendndodhje në Tiranë, Bashkia Tiranë, me zhvillues shoqëritë “Artech Group” sh.p.k. dhe “Edonil Konstruksion” sh.p.k.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.C.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXELI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, Nr.26, datë 18.04.2025

Projektues:

OODA ARCHITECTURE

“ARTECH STUDIO” SH.P.K. LIC: N7130

Zhvillues:

“ARTECH GROUP” sh.p.k. dhe “EDONIL KONSTRUKSION” sh.p.k.

ARTECH GROUP	EDONIL KONSTRUKSION	ARTECH STUDIO
sh.p.k.	sh.p.k.	architecture & technology
NUIS: L71723909V mob: +355 68 400 6002 mail: info@artech.al TIRANE - ALBANIA		NUIS: M02118022B mob: +355 68 4200 512 mail: info@artech.al TIRANE - 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. 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



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: **“Godinë Banimi, Shërbimi dhe Hotelerie 22 dhe 24 kat dhe 5 kate nëntokë” me vendndodhje në Tiranë, Bashkia Tiranë, me zhvillues shoqëritë “Artech Group” sh.p.k. dhe “Edonil 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 i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Prona në studim ndodhet në rrugën “Myslym Shyri”, Njësia administrative 7, Tiranë. Pozicioni i pronës është i favorshëm, sepse ndodhet në një nga nyjet kryesore qarkulluese të Tiranës, me lidhje direkte me qendrën e Tiranës, dhe akset kryesore të qytetit. Pronat në zhvillim janë me pamje kryesore kundrejt rrugës. Prona kufizohet me dy rrugë kalimi, të cilat janë prioritet zhvillimi urban sipas PPV të Bashkisë Tiranë. Aktualisht në pronën ndodhen objekte 1-4 kat me funksion banimi e shërbimi.

Parcela e propozuar për zhvillim gjendet në një zonë urbane të rëndësishme të qytetit të Tiranës, e cila është pjesë e zhvillimit urban të planit të qytetit. Pranë zonës ndodhen banesa një kat, një pjesë e të cilave është në gjendje jo të mirë. Në pjesën jugore të sheshit, ndodhen godina ekzistuese banimi deri në 5-6 kat, të cilat kanë disa vite të ndërtuara. Duke qënë në një pozicion lehtësisht të arritshëm dhe favorizues, sheshi i ndërtimit ka mundësi zhvillimi në trajtën e një objekti shumëkatësh banimi, duke ruajtur kondicionet urbane sipas PPV.

Sipas të dhënave të PPV Tiranë, prona është pjesë e njësise strukturore TR/ 379 dhe ka këto të dhëna:

Kategoritë bazë të përdorimit të tokës janë:

Kategoria A (banim), Kategoria IN (infrastrukturë),

Sipas rregullores së PPV Tiranë, neni 14 – kategoritë dhe nënkategoritë e kategorisë bazë A (banim), pika 3a kemi:

3. Brenda kategorisë Banim (A) lejohen kombinime të kategorisë bazë banim me këto kategori bazë të tjera si dhe nënkategoritë e tyre:

a. S- Nënkategoritë e kategorisë bazë (S) shërbime, në funksion të njësive të banimit



Karakteristikat e zonës Intensiteti I ndërtimit: 3.5

Lartësia në kate: 9 kate

Lartësia në metra: 29m

KSHT: 45%

Sipas karakteristikave ekzistuese të pronës në fjalë, atëherë është e mundur zhvillimi I pronës në funksion banimi dhe shërbimi në funksion të banimit.

Trualli që kërkohet të zhvillohet ka një sipërfaqe totale prej 1751.6 m², ku përfshin përkatësisht pronat me nr. Pasurie: 3/117; 3/116 ; 3/115; 3/114; 3/535; 3/113; 3/357 në Tiranë.

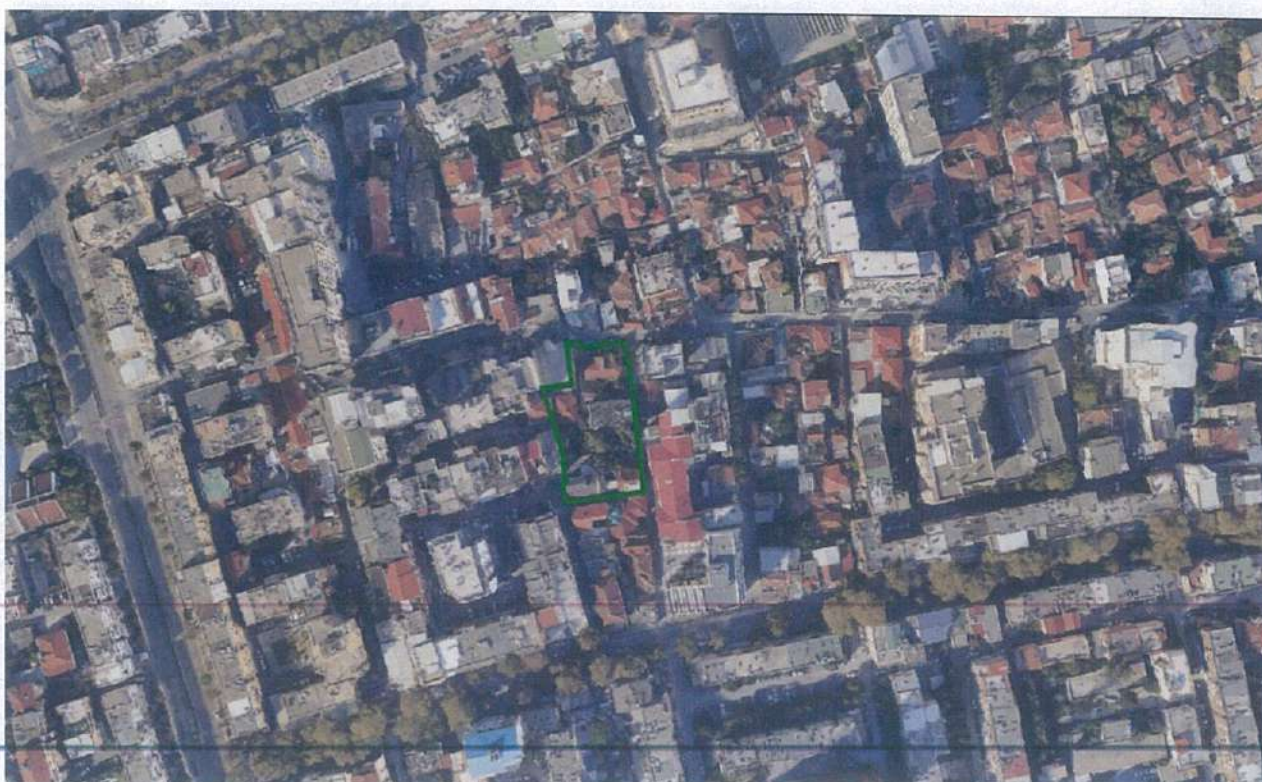


Fig.1 – Pozicionimi i truallit



Plani i Përgjithshëm Vendor



9/24/2024, 9:31:32 AM

PDV e Planifikimi

PDV në fazë Miratimi

PDV në Fuqi

Njësitë Strukturore

Përdorimi i Propozuar i Tokës

A. Banim

AS. Arsim

INT. Infrastruktura Transporti

IS. Institucione

PDV RKPT

Faza 1: Në proces

Faza 1: Miratuar, Faza 2: Miratuar

PPV Rrjeti Rrugor i Propozuar

D. Rruge Urbane Kryesore

E. Rruge Urbane Dytësore

F. Rruge Lokale

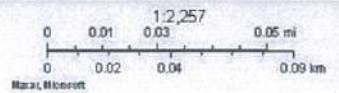


Fig 2. Të dhënat për njësinë nga PPV, Tiranë (burimi : akpt.maps.arcgis.com)

AAPT



2. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Aktualisht, në rrugët përreth pronës ku parashikohet zhvillimi i objektit të ri, gjendja urbane karakterizohet nga një përzierje objektesh banimi dhe shërbimi, me tipologji të ndryshme ndërtimore dhe me periodha të ndryshme ndërtimi.

Në brendësi të lagjes, në rrugët dytësore të ngushta që lidhen drejtpërdrejt me pronën, dominojnë ndërtesa ekzistuese 1–3 kate, kryesisht shtëpi individuale me çati të pjerrëta me tjegulla dhe godina të vogla me funksion banimi. Një pjesë e tyre janë të amortizuara dhe nuk përmbajnë vlera të veçanta për t'u ruajtur. Në disa prej objekteve, katet përdhe shfrytëzohen pjesërisht për shërbime të vogla (dyqane, punishte, njësi tregtare), ndërsa pjesa tjetër ruan funksionin banim.

Në kontrast me këtë strukturë të ulët, përgjatë akseve më të gjera rrugore përreth parcelës vihen re ndërtime bashkëkohore shumëkatëshe, godina ndërtime moderne mbi 6–8 kate, me funksione të kombinuara banim dhe shërbim. Ky raport mes ndërtesave të ulëta tradicionale dhe ndërtesave të reja shumëkatëshe përbën një element të qartë tranzicioni në strukturën urbane.

Nga pikëpamja infrastrukturore, rruga kryesore që kufizon pronën është e urbanizuar me elementë modernë: trotuare të shtruara me pllaka, korsitë për biçikleta, kalime këmbësorësh dhe prani gjelbërimi anësor. Këto elemente e bëjnë zonën të aksesueshme dhe e përgatitur për zhvillime urbane me karakter bashkëkohor.

Pozicioni i pronës është strategjik, pasi ndodhet në një zonë tranzicioni urban: nga një bllok lagjeje me ndërtime ekzistuese të ulëta dhe të fragmentuara, drejt një zone me ndërtime të reja rezidenciale dhe komerciale shumëkatëshe. Ky realitet krijon premisa për zhvillimin e objekteve të reja që do të harmonizohen me transformimin urbanistik në vijim, duke kontribuar në konsolidimin e strukturës urbane të zonës.



Rregullat e Zhvillimit të Territorit

3.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

ky projekt i arkitekturës së Tiranës përmban kullën e banimit të projektuar si "qytetet vertikale" me komoditete dhe undësi të ndryshme për banorët. Projekti ka prioritet qëndrueshmërinë nëpërmjet përdorimit të materialeve me vlerë lokale nga Shqipëria të reduktojë gjurmën e saj të karbonit dhe mbështetjen e ekonomisë lokale.

Projekti integron elemente urbane dhe rurale dhe kullat pritet të bëhen një pikë referimi në qytet, duke krijuar një ndikim të mrekullueshëm vizual. Projekti tregon mendime projektimi dhe praktikën e qëndrueshme të ndërtimit që ijojnë komunitete të gjalla dhe të lulëzuara për të gjithë.

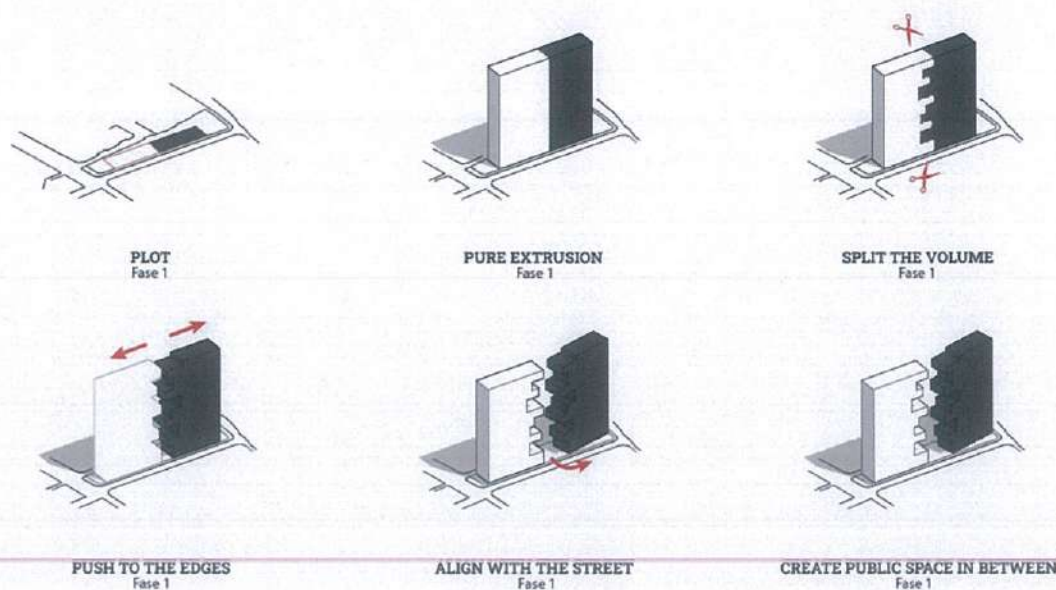
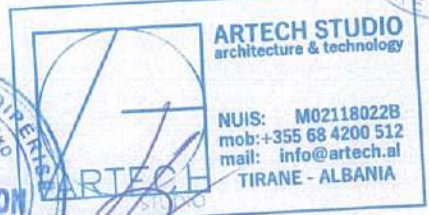


Fig 8. Etapat e konceptit volumetrik

Organizimi vertikal i godinës bëhet nëpërmjet një bërthame qendrore duke siguruar një fleksibilitet organizativ të animetiv. Bërthama qendrore siguron stabilitetin e duhur struktural duke lehtësuar sistemin konstruktiv. Për mëtej, në bërthamën vertikale zhvillohen hapësirat teknike të nevojshme, pozicionohen numri i duhur i hensorëve për funksionet si dhe 2 shkallët anti zjarr, të nevojshme për këtë tipologji objekti. Fleksibiliteti i krijuar nga bërthama, lexohet dhe në skemat planimetrike që zhvillohen. Pozicioni qendror i bërthamës lejon zhvillimin e objekteve në perimetrin e objektit duke siguruar pamje dhe shikueshmëri drejt qytetit në nivele dhe në kënde të ndryshme.



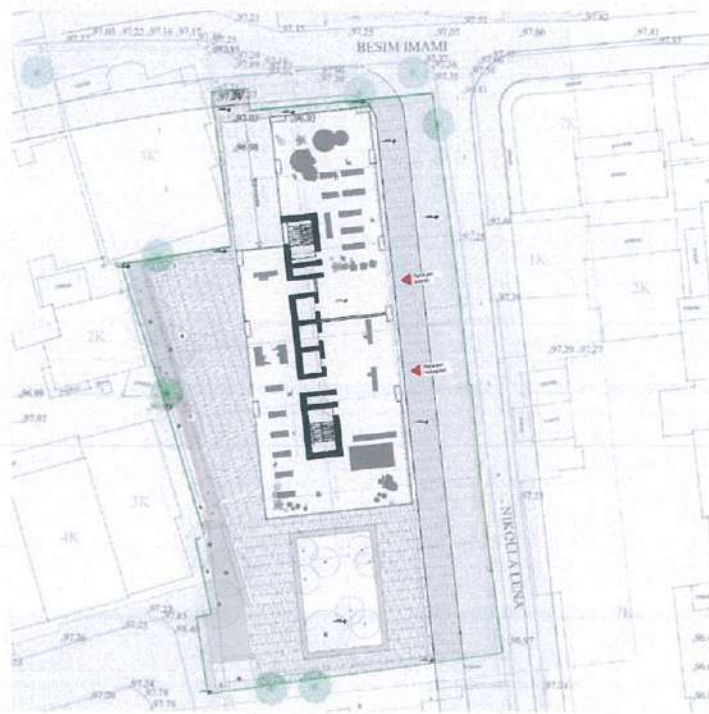


Fig 9. Plani i katit përdhe
 Kati përdhe i objektit zhvillohet me hapësira hollit në shërbim të hotelit.

Planin e katit përdhe parashikohen ambjenti i hollit për nivelet e sipërme ku parashikohen ambjente zyre apo të banimit. Në këtë yre objekti ka një fleksibilitet funksional .

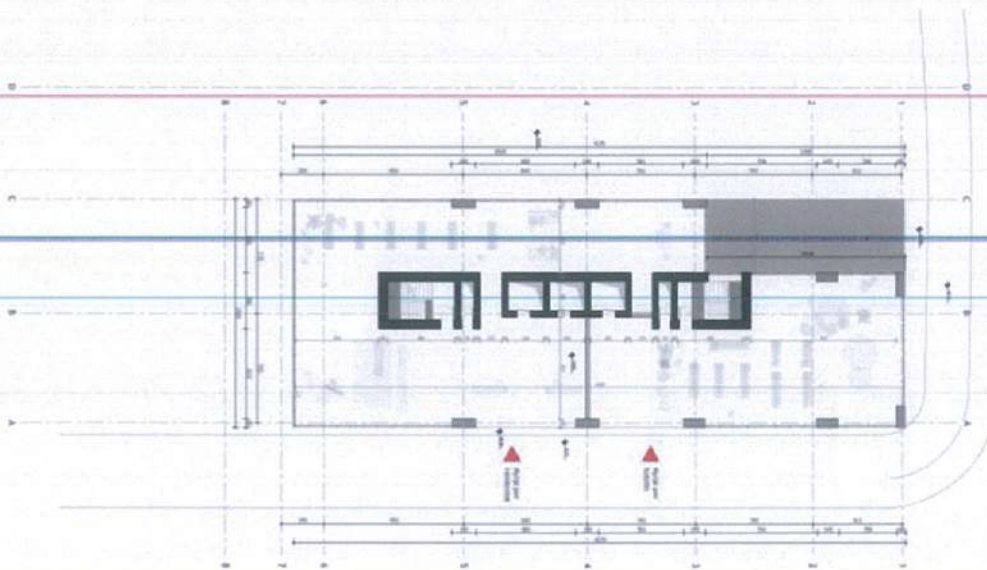


Fig 10. Plani i katit përdhe: Holl, Hapësire në funksion të hotelit, me sipërfaqe 579.1 m²

ARTECH GROUP

NUI: L71723009V
 mob: +355 68 400 6003
 mail: info@artech.al
 TIRANE - ALBANIA

EDONIL
 KONSTRUKSIONI
 Sh.p.k.

ARTECH STUDIO
 architecture & technology

NUI: M02118022B
 mob: +355 68 4200 512
 mail: info@artech.al
 TIRANE - ALBANIA

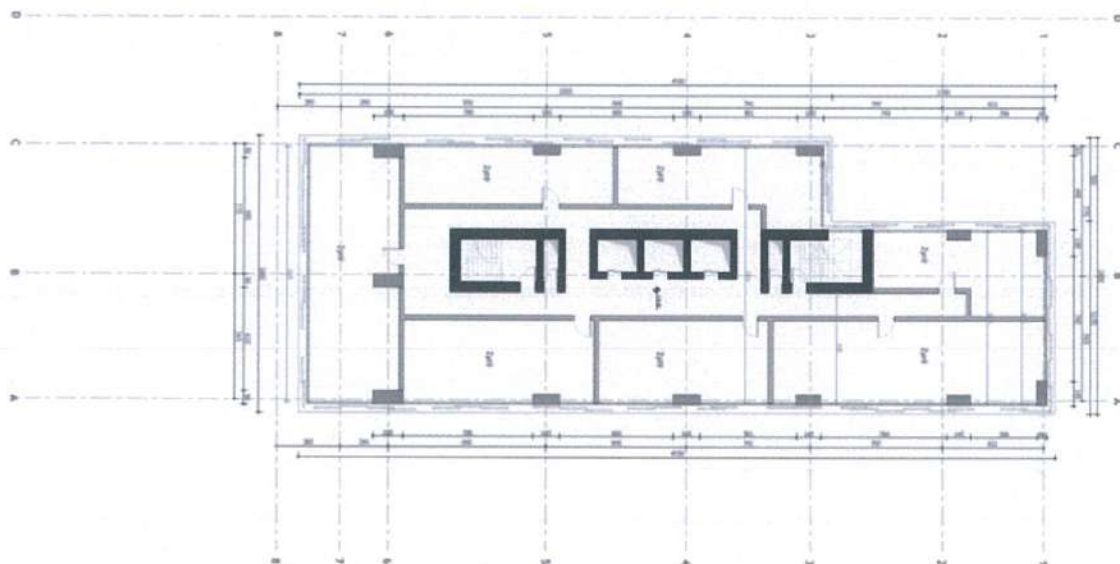


Fig 11. Plani i katit të dytë me funksion Zyra me sipërfaqe 622.4 m2

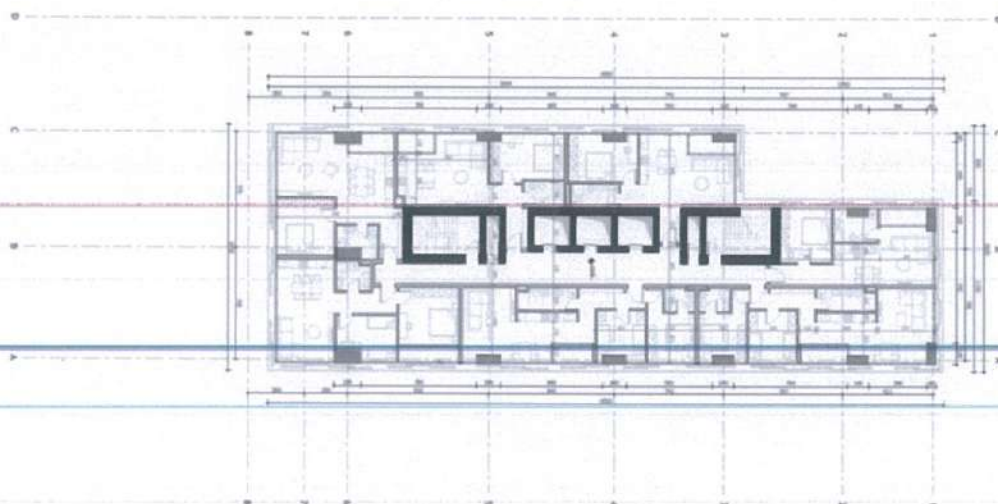


Fig 12. Plani i katit +3, +18, +19 me funksion banim, me sipërfaqe 622.4 m2





ARTECH GROUP
 NUIS: L71723003Y
 mob: +355 68 400 6000
 mail: info@artech.al
 TIRANE - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISE
 Edonil
KONSTRUKSION
 S.p.k.
 TIRANE - ALBANIA

ARTECH STUDIO
 architecture & technology

NUIS: M02118022B
 mob: +355 68 4200 512
 mail: info@artech.al
 TIRANE - ALBANIA

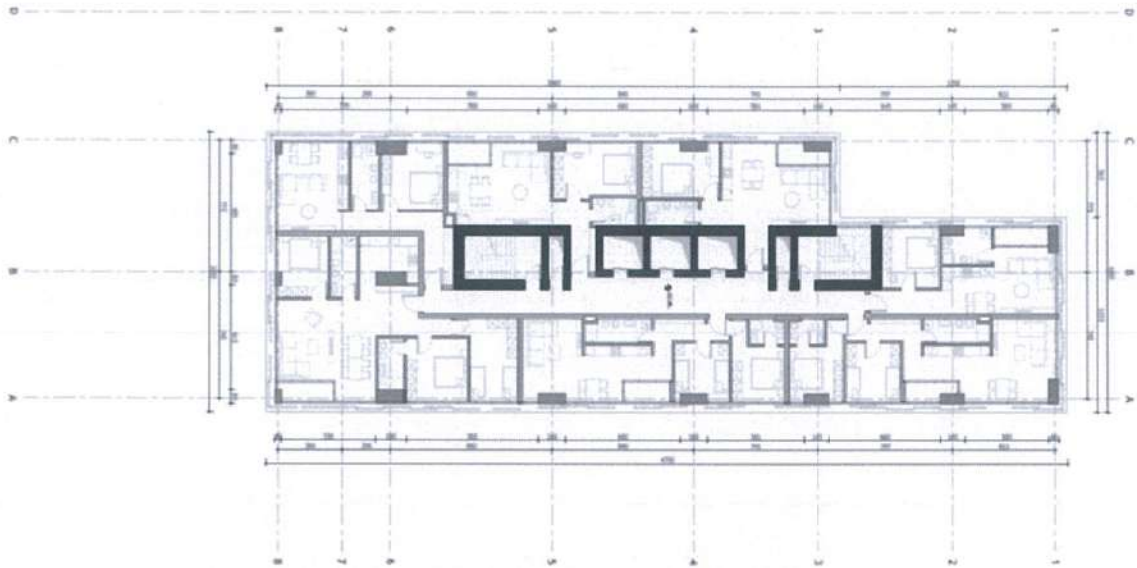


Fig 13. Plani i katit +7, +8, +13, +14, +15 me funksion banim, me sipërfaqe 653.4 m²

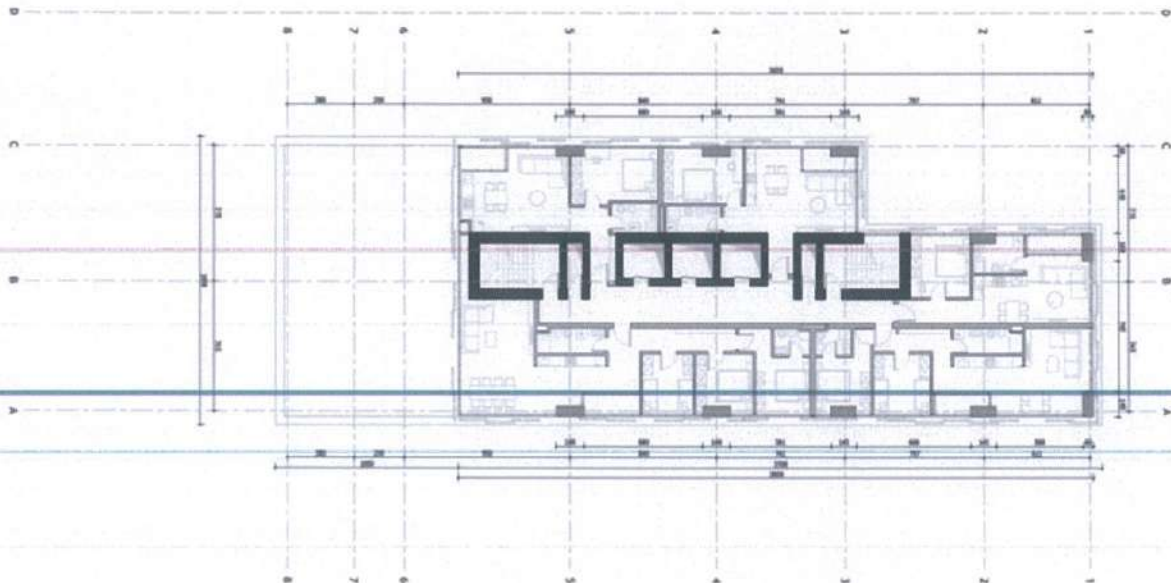


Fig 14. Plani i katit +16, +17 me funksion banim, me sipërfaqe 498.4 m²



	ARTECH GROUP NUIS: L71723609Y mob: +355 68 400 6008 mail: info@artech.al TIRANE - ALBANIA		ARTECH STUDIO architecture & technology NUIS: M02118022B mob: +355 68 4200 512 mail: info@artech.al TIRANE - ALBANIA
			

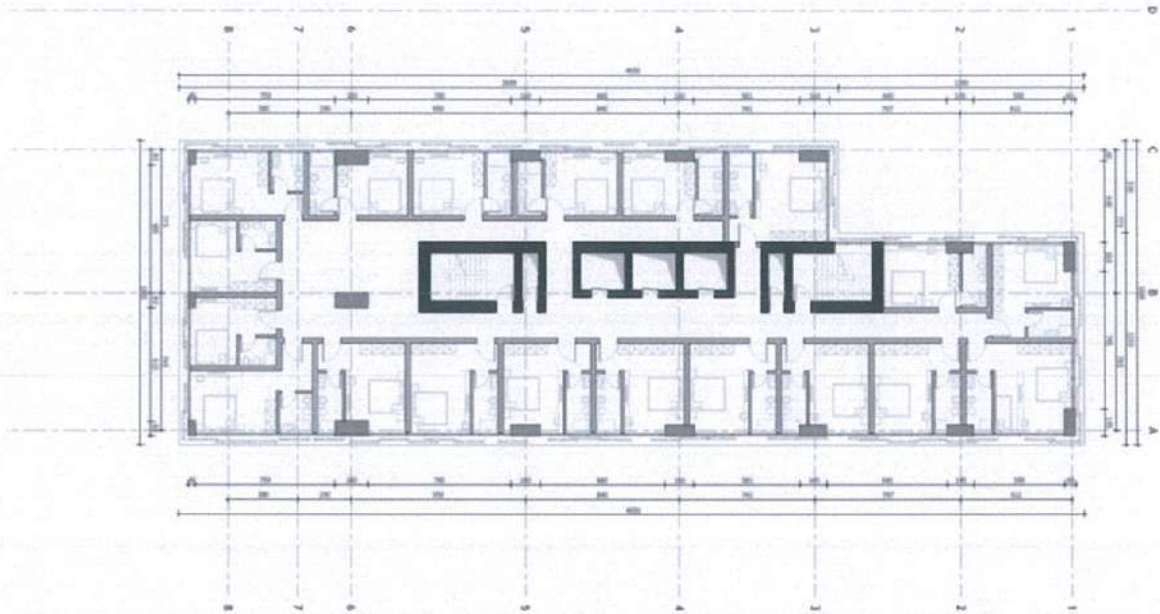


Fig 15. Plani i katit +20, +21 me funksion Hotel, me sipërfaqe 684.4 m²

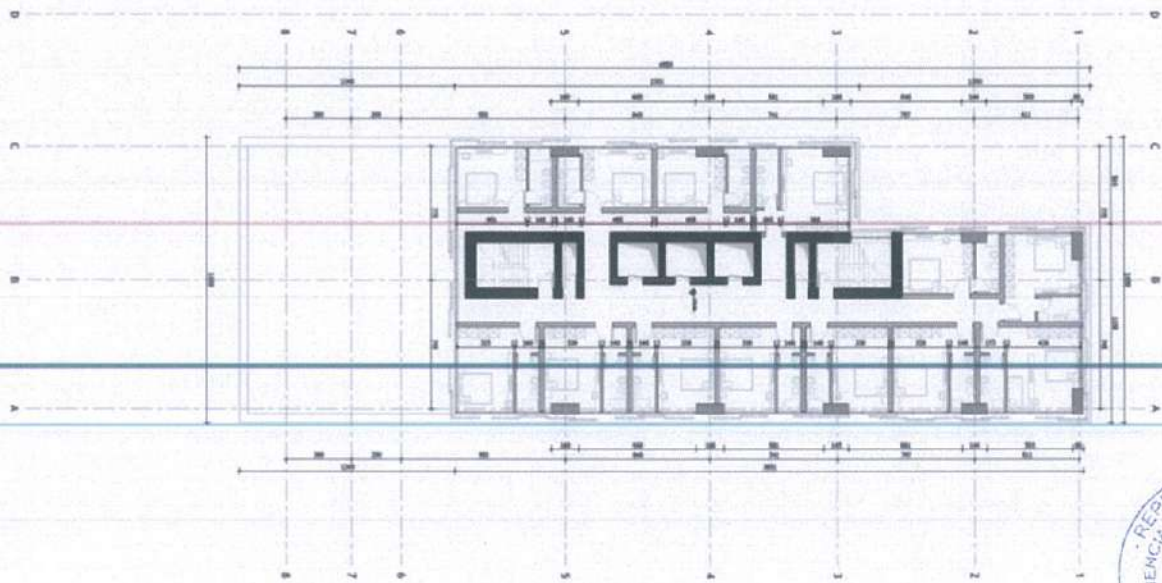


Fig 16. Plani i katit +22, +23 me funksion Hotel, me sipërfaqe 498.4 m²



	<p>ARTECH GROUP</p> <p>NUIS: L71723049V mob: +355 68 400 6003 mail: info@artech.al TIRANE - ALBANIA</p>	<p>EDONIL KONSTRUKSION Sh.p.k.</p>	<p>ARTECH STUDIO architecture & technology</p> <p>NUIS: M02118022B mob: +355 68 4200 512 mail: info@artech.al TIRANE - ALBANIA</p>
--	---	--	---

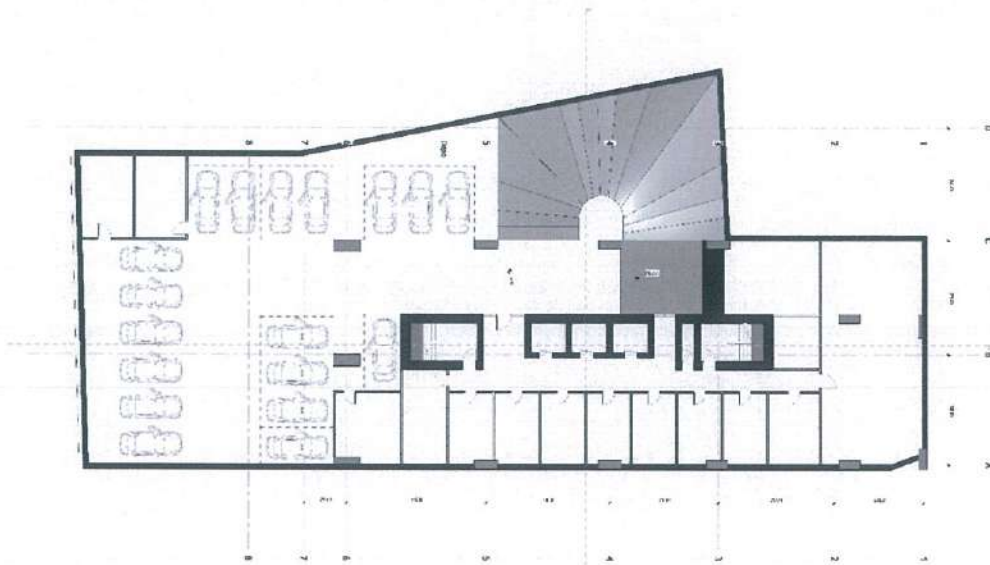


Fig 17. Plani i katit nëntoke -1, parkim në funksion të Hotelit

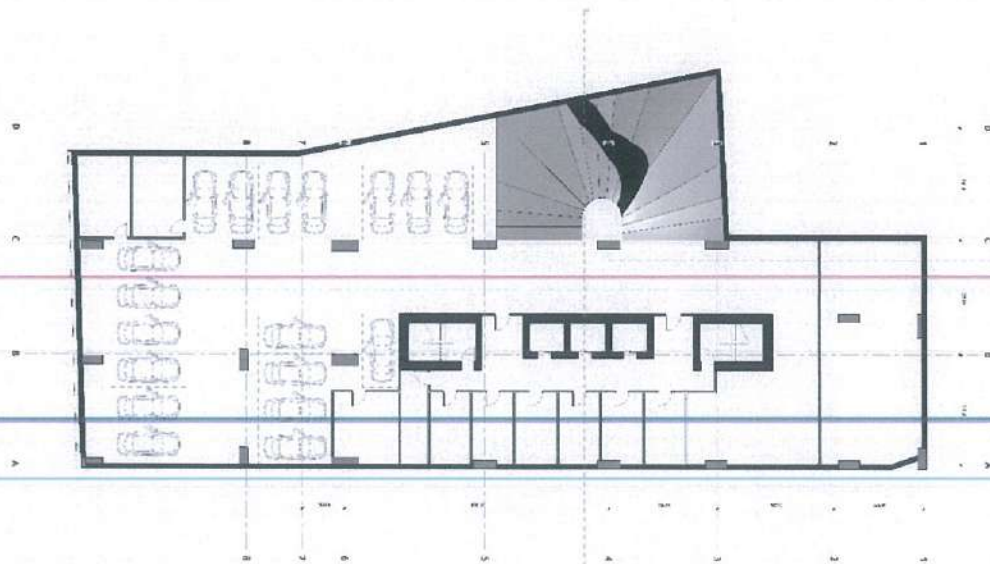


Fig 18. Plani i katit -2,-3,-4,-5 tip, me funksion parkim



	<p>ARTECH GROUP</p> <p>NUIS: L71723009V mob: +355 68 400 6003 mail: info@artech.al TIRANE - ALBANIA</p>		<p>ARTECH STUDIO architecture & technology</p> <p>NUIS: M02118022B mob: +355 68 4200 512 mail: info@artech.al TIRANE - ALBANIA</p>
---	---	--	---

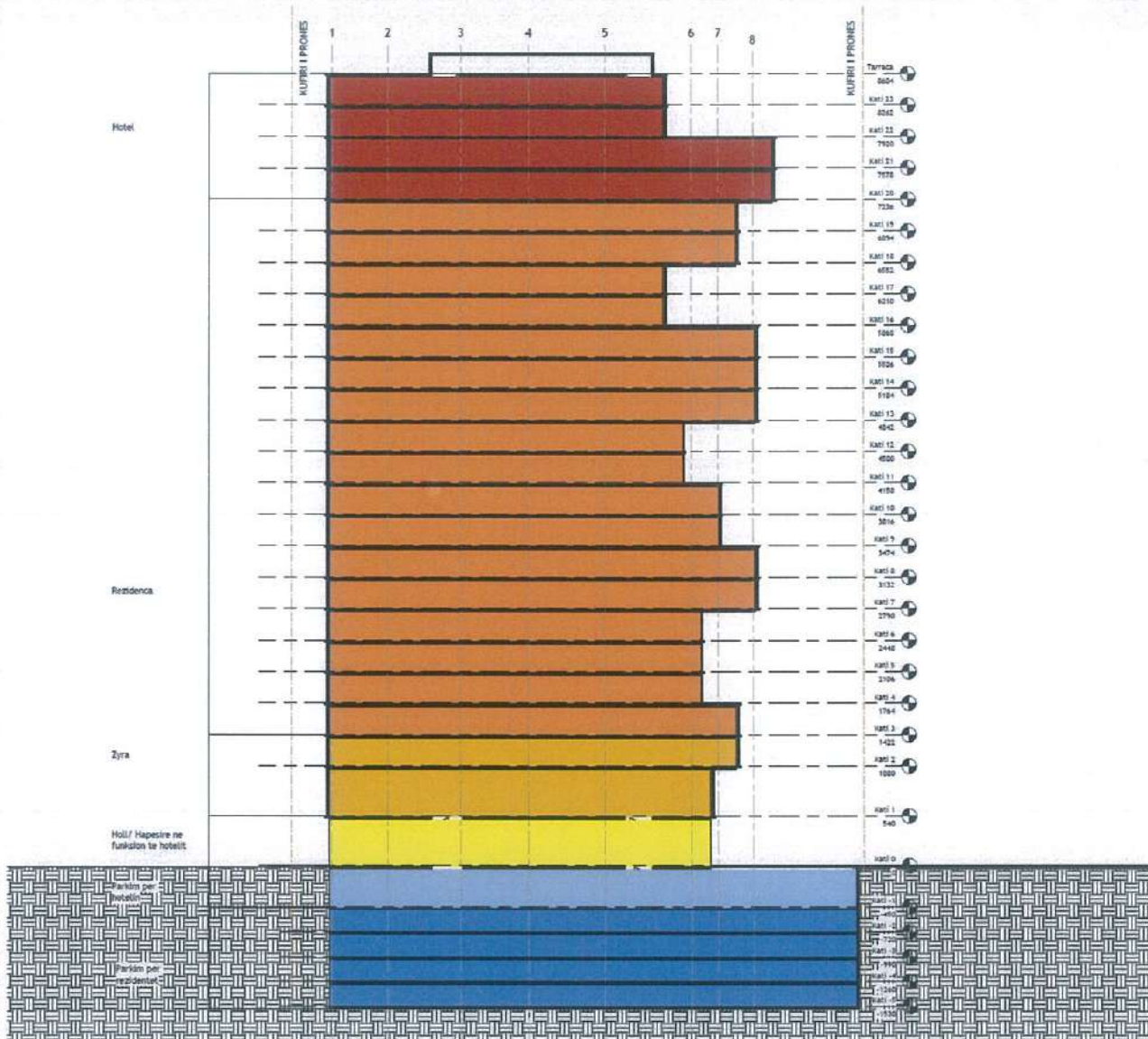


Fig 19. Prerje skematike me ndarjen e funksioneve të objektit

Objekti "Split" Siperfaqet	
	Sip. ne m2
KATI 0	579.1
KATI 1	579.1
KATI 2	622.4
KATI 3	622.4
KATI 4	560.4
KATI 5	560.4
KATI 6	560.4
KATI 7	653.4
KATI 8	653.4
KATI 9	591.4
KATI 10	591.4
KATI 11	529.4
KATI 12	529.4
KATI 13	653.4
KATI 14	653.4
KATI 15	653.4
KATI 16	498.4
KATI 17	498.4
KATI 18	622.4
KATI 19	622.4
KATI 20	684.4
KATI 21	684.4
KATI 22	498.4
KATI 23	498.4
KATI 24	14200

Holl/ Hapësire ne funksion te hotelit

Zyra

Banim

Banim

Banim

Banim

Banim

Banim

Banim

Banim

Banim

Banim

Banim

Banim

Banim

Banim

Banim

Banim

Banim

Banim

Banim

Banim

Banim

Banim

Banim

Banim



ARTECH GROUP
 NUIS: L71720000
 mob: +355 68 4000003
 mail: info@artech.al
 TIRANE - ALBANIA



ARTECH STUDIO
 architecture & technology
 NUIS: M02118022B
 mob: +355 68 4200 512
 mail: info@artech.al
 TIRANE - ALBANIA

Tabela 1. Siperfaqet e objektit sipas funksioneve

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

Pamja e jashtme e godinës është konceptuar për t'u harmonizuar me tipologjitë arkitektonike të zonës, duke pasqyruar një gjuhë bashkëkohore, por njëkohësisht duke respektuar materialitetin dhe ngjyrat e përdorura në ndërtesat përreth. Koncepti volumor i objektit është i ndarë në dy masa kryesore, të cilat krijojnë një thyerje qendrore me funksion estetik dhe funksional. Ky trajtim volumor lehtëson perceptimin vizual të ndërtesës në raport me shkallën urbane të zonës dhe ofron hapësira të lira publike në nivelin e sheshit.

Fasadat janë projektuar mbi bazën e konfigurimeve të hijezuesve, të cilët janë një përgjigje arkitektonike ndaj ndriçimit diellor të Tiranës, duke ofruar mbrojtje gjatë pjesës më të madhe të vitit. Përveç rolit funksional, këto elemente arkitektonike krijojnë një ritëm vizual të pasur dhe një identitet të veçantë për objektin.

Karakteristikat kryesore të trajtimit të fasadës janë:

- **Hijezuesit vertikalë dhe horizontalë**, të realizuar me materiale të përziera, bllokojnë ndriçimin e tepërt të diellit, duke siguruar mbrojtje termike dhe vizuale, si dhe duke krijuar ambiente të brendshme të rehatshme.
- **Ventilimi natyror** mundësohet nga konfigurimi i fasadës, duke rritur ndjeshëm komoditetin e hapësirave të brendshme dhe duke reduktuar nevojën për energji të shtuar për freskim.
- **Privatësia dhe transparencja** janë balancuar përmes përdorimit të elementeve të filtruar, duke ruajtur pamjet panoramike të qytetit pa kompromentuar intimitetin e banorëve.
- **Përdorimi i materialeve dhe ngjyrave të ndryshme**, të frymëzuara nga konteksti i Tiranës, krijojnë një fasadë dinamike dhe bashkëkohore që reflekton karakterin e zonës.

Në katet e sipërme, tarracat dhe hapësirat e gjelbëruara të integruara në volum kontribuojnë në pasurimin vizual të fasadës, duke e bërë ndërtesën jo vetëm një objekt arkitektonik, por edhe një element gjenerues gjallërie për zonën. Rifiniturat parashikohen të jenë të qëndrueshme, me cilësi të lartë dhe rezistente ndaj kushteve klimatike lokale, duke garantuar jetëgjatësi dhe mirëmbajtje të ulët në kohë.

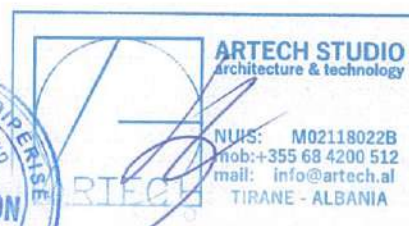




Fig.20 – Volumetria e zhvillimit



ARTECH GROUP

NUIS: L71723009V
 mob: +355 68 400 6003
 mail: info@artech.al
 TIRANE - ALBANIA



ARTECH STUDIO
architecture & technology

NUIS: M02118022B
 mob: +355 68 4200 512
 mail: info@artech.al
 TIRANE - ALBANIA

Fig. 21 – Referencat e fasadës

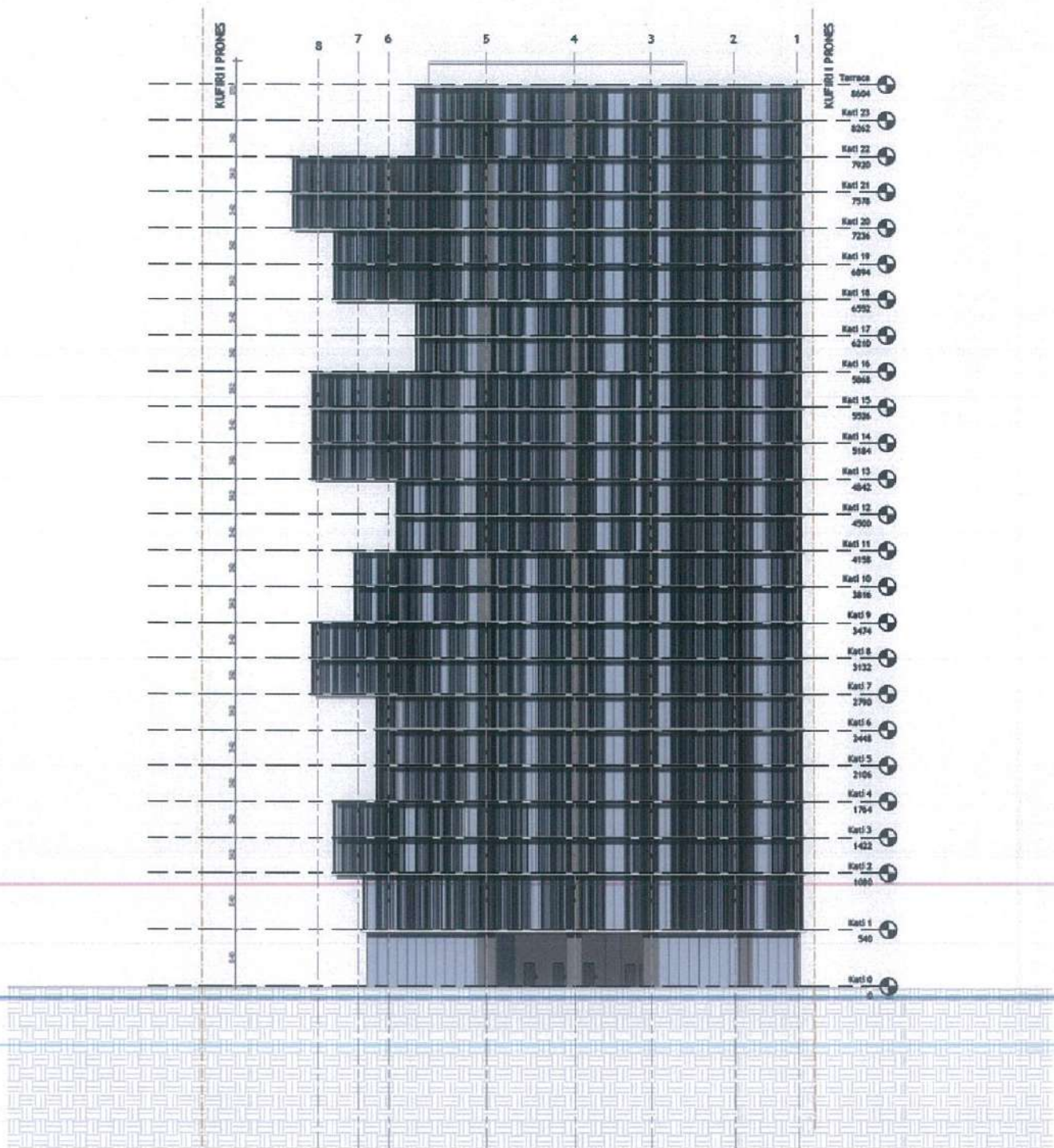


Fig. 22 – Fasada Lindore

ARTECH GROUP



 NUIS: L71723009Y
 mob: +355 68 400 6008
 mail: info@artech.al
 TIRANE - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPERISE
 m. imp. Exp.
EDONIL
KONSTRUKSION
 Sh.p.k.
 TIRANE - ALBANIA

ARTECH STUDIO
architecture & technology

VOJIS: M0211800729
 mail: 35...@...





Fig. 23 – Render i objektit

ARTECH GROUP

NUIS: L71723009V
mob: +355 68 400 6003
mail: info@artech.al
TIRANE - ALBANIA

ARTECH STUDIO
architecture & technology

NUIS: M02118022B
mob: +355 68 4200 512
mail: info@artech.al
TIRANE - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPERISE
EDONIL
KONSTRUKSION
Sh.p.k.
TIRANE-ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPERISE
AGJENCIA E ZAVILLIMIT TE TERRITORIT
TIRANE
SEKRETARIA



Fig. 24 – Render i objektit



 <p>ARTECH GROUP NUIS: L71723000K mob: +355 68 400 6003 mail: info@artech.al TIRANE - ALBANIA</p>	 <p>EDONIL KONSTRUKSION S.p.k. No. 1011/2008/K TIRANE - ALBANIA</p>	 <p>ARTECH STUDIO architecture & technology NUIS: M02118022B mob: +355 68 4200 512 mail: info@artech.al TIRANE - ALBANIA</p>
---	--	---

1.2 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1751.6 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	579.1 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	14200 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nëntokë:	5959 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	33.0 %
Intensiteti i ndërtimit:	8.1
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	88.34 m
Numri i kateve mbi tokë:	4, 7, 11, 16, 22 dhe 24 Kate
Numri i kateve nën tokë:	5 Kate
Sipërfaqe e Basenit Ujor:	118.9 m ²

TREGUES TEKNIK:

- Zona Kadastrale: Z.K. 8250; Nr. Pasurie 3/117; 3/116 ; 3/115; 3/114; 3/535; 3/113; 3/357

KUFIZIMET:

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri: 8.0 m nga aksi i rrugës

Jug: 10.0 m nga aksi i rrugës

Lindje: 7.5 m nga aksi i rrugës

Perëndim: 7.0 m- 12.0 m nga kufiri i pronës

Zhvillues: "ARTECH GROUP" sh.p.k. dhe "EDONIL KONSTRUKSION" sh.p.k.



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.

Parkimi i objektit është menduar i gjithë nëntokësor në 5 kate. Sipërfaqja totale e ndërtimit nën tokë do të jetë 5959 m².

2. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

2.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Pozicioni i objektit të propozuar ndodhet në një parcelë strategjike në zonen e Myslym Shyrit. Këto akse rrugore, të cilat përbëjnë lidhje të drejtpërdrejta me rrjetin kryesor të lëvizjes urbane, i japin truallit një vlerë të shtuar në aspektin e aksesueshmërisë dhe integritimit në strukturën ekzistuese të qytetit. Vendosja e godinës është konceptuar paralelisht me rrugën “Nikolla Lena”, duke respektuar kufijtë ekzistues dhe duke liruar hapësira në anët kufizuese që krijojnë komunikim të natyrshëm me lëvizjen e këmbësorëve dhe me hapësirat publike përreth.

Rrugët që kufizojnë pronën janë të urbanizuara dhe të mirëmbajtura, të pajisura me rrjetet kryesore të infrastrukturës: ujësjellës, kanalizime, energji elektrike dhe rrjete telekomunikacioni. Këto elemente e bëjnë të mundur që objekti i ri të lidhet drejtpërdrejt me shërbimet publike ekzistuese, pa nevojën për devijime apo zgjerime të mëdha teknike. Prania e këtyre rrjeteve të konsoliduara garanton funksionalitet të plotë për objektin dhe mbështet zhvillimin e tij të qëndrueshëm.

Pozicionimi i objektit në parcelë është menduar të sigurojë akses të qartë dhe të diferencuar për përdoruesit, duke mundësuar hyrje të pavarura për këmbësorët dhe automjetet, si dhe duke respektuar rrjedhat ekzistuese të qarkullimit në zonë. Në këtë mënyrë, organizimi i lëvizjes bëhet më efikas dhe ndërveprues me sistemin rrugor që e rrethon.

Një tjetër element i rëndësishëm është lidhja me hapësirat publike dhe gjelbërimin përreth. Hapësirat e lira që krijohen në kufi me rrugët dytësore ofrojnë mundësi për integrimin e elementeve të peizazhit dhe shesheve të vogla publike, duke gjeneruar një raport më të afërt midis godinës dhe komunitetit. Ky raport synon jo vetëm të përmirësojë cilësinë vizuale dhe funksionale të objektit, por edhe të rrisë nivelin e jetës sociale dhe ndërveprimit në zonë.

Në tërësi, objekti i propozuar është menduar në përputhje me rrjetet ekzistuese të infrastrukturës dhe karakterin urban të zonës, duke krijuar një zhvillim të harmonizuar që forcon identitetin e bllokut dhe e bën objektin pjesë aktive të transformimit urbanistik të Tiranës.



