



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 DHE SHËRBIMESH 20 KATE MBI TOKË, ME 4 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "LUIS JANSIN HENKARD", BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES TABI CONSTRUCTION" SH.P.K."

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGIJË

Z. ENEA KARAKAÇI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 23, Datë 17.10.2025

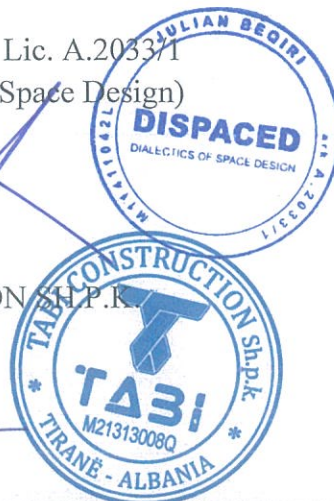
Projektues:

AIRES MATEUS III, Lda. (Portugali)

Ark. JULIAN BEQIRI Lic. A.2033/1  
DISPACED (Dialectics of Space Design)

Zhvillues:

TABI CONSTRUCTION SH.P.K.



## 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 Gjëndjes 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 të Lejes së Ndërtimit për objektin:

“GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 20 KATE MBI TOKË, ME 4 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "LUIS JANSIN HENKARD", BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES TABI CONSTRUCTION" SH.P.K.” bazuar ne:

- Ligjin Nr. 107/2014, date 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- Vendimin Nr. 408, date 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit tv 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

Sheshi i ndërtimit ndodhet në rrugën “Luis Jansin Henkard”, Tiranë me distancë prej 1.7 km nga qendra e qytetit, në Njësinë Bashkiake Nr. 7, në zonën perëndimore të Tiranës. Zona përreth sheshit karakterizohet nga banesa individuale të ndërtuara në mënyrë informale kryesisht pas viteve '90 dhe objekte të reja shumëkatëshe në ndërtim me funksion kryesisht banim dhe sherbime. Në perëndim, sheshi kufizohet me rrugën “Ali Kolonja”, ndërsa në lindje kufizohet me rrugën “Luis Jansin Henkard”. Në veri sheshi i ndërtimit kufizohet me një rrugë të re, e cila sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tirane do të lidhë rrugën “Luis Jansin Henkard” me rrugën “Ali Kolonja”.



Fig. 1. Vendndodhja e pronës në raport me qendrën e qytetit të Tiranës.



## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Në rishikimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim Nr. 66, date 12.07.2022, sheshi i ndërtimit ndodhet në njësinë strukturore TR/387. Kjo zonë e planit, e cila shtrihet në një sipërfaqe totale 5.56 ha, parashikon ndërtime me funksion kryesisht banim. Vihet re afërsia me Universitetin Katolik "Zoja e Këshillit të Mirë" dhe Universitetin e Sporteve, Tiranë, institucione të rëndësishme kombëtare dhe me ndikim në demografinë e zonës. Lidhja e rrugës "Luis Jansin Henkard" me rrugën "Ali Kolonja" siguron akses të drejtëpërdrejtë në rrugën "Dritan Hoxha", një prej arterieve kryesore të qytetit.



Fig. 2. Fragment nga PPV (burimi AKPT/e-Planifikimi).



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

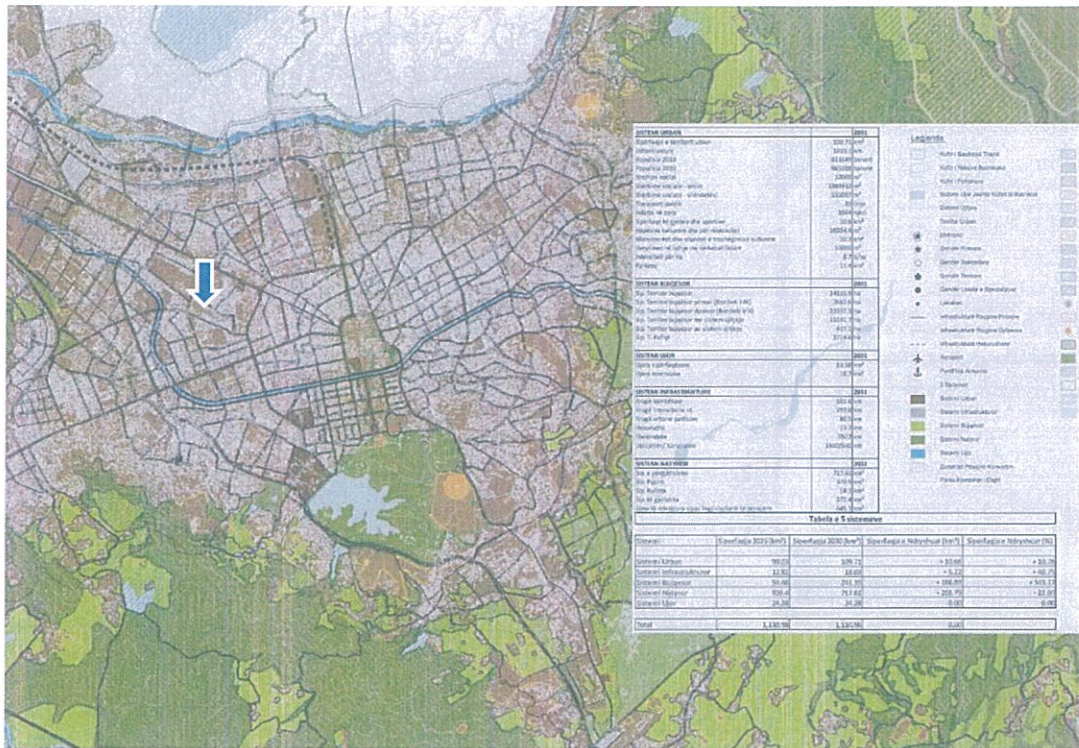


Fig. 3. Harta e ndarjes së territorit në 5 sisteme në nivel Bashkie.

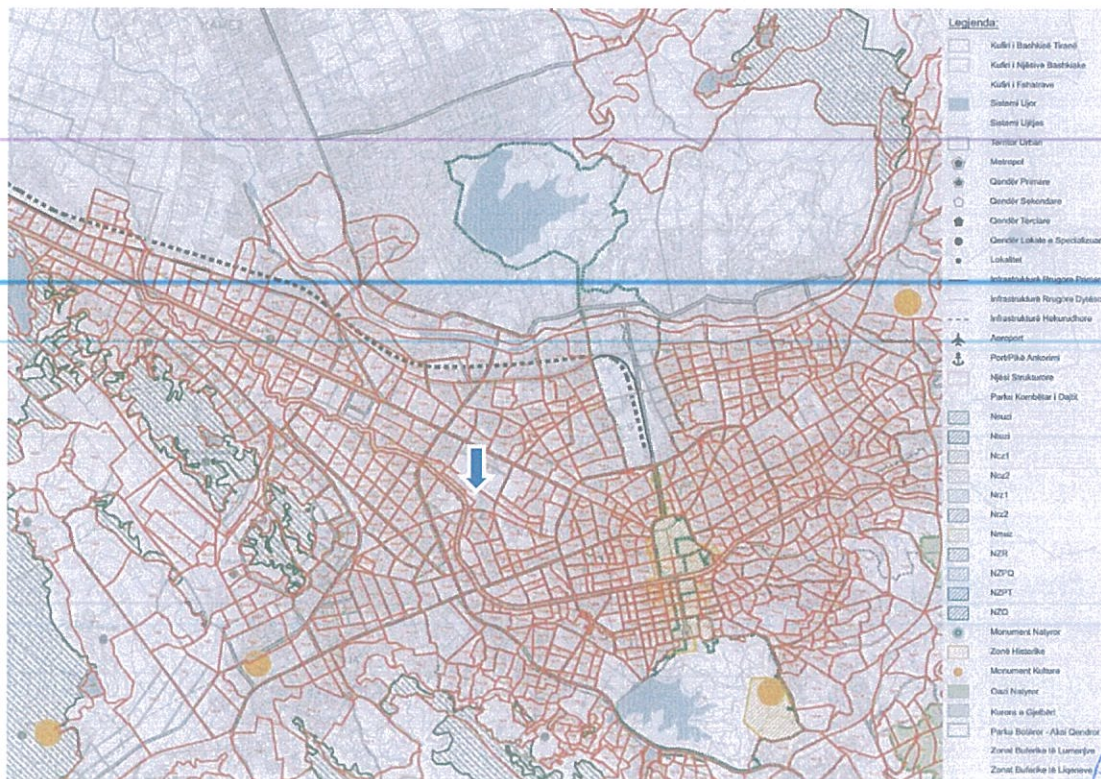


Fig. 4. Harta e ndarjes së territorit në zonat dhe njësi në nivel Bashkie.



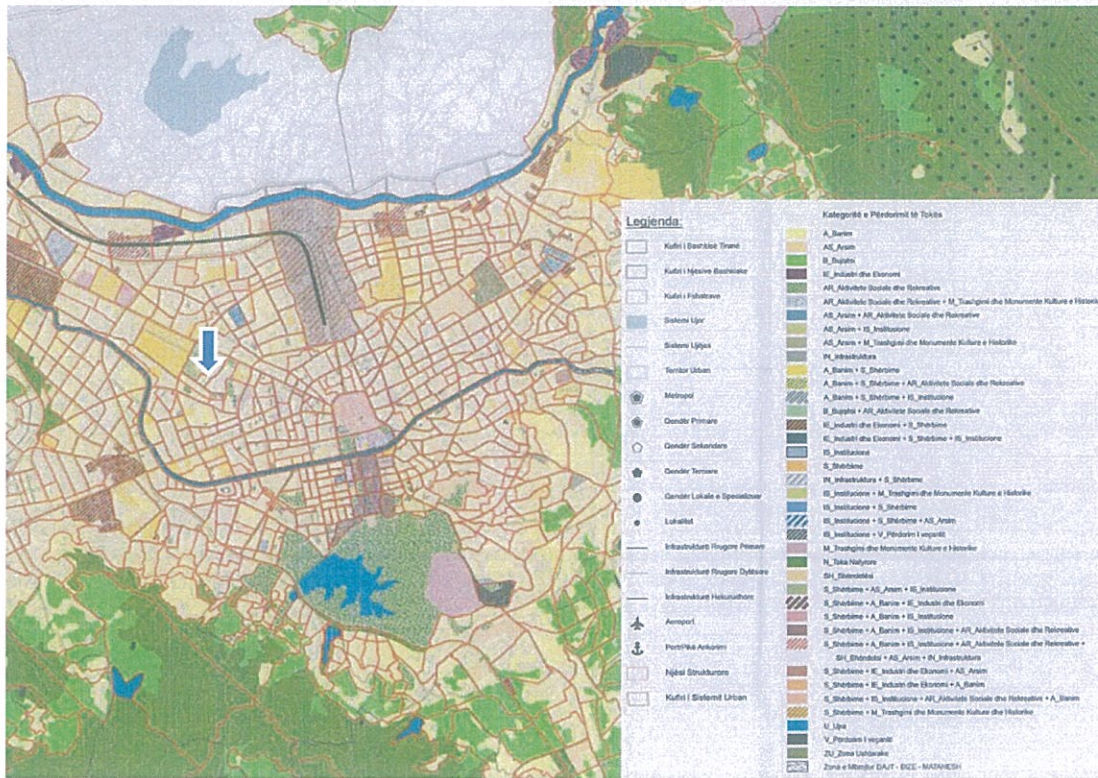


Fig. 5. Harta e përdorimit të tokës sipas 14 kategorive në nivel Bashkie.

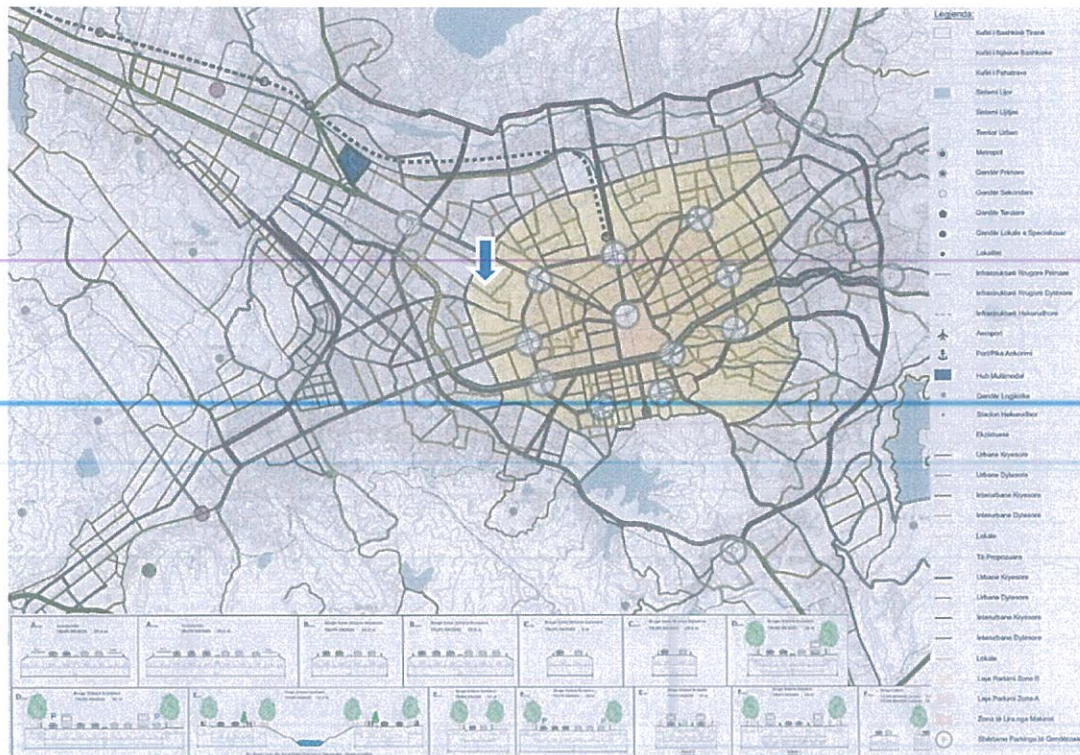


Fig. 6. Harta e infrastrukturave të transportit në nivel Bashkie.



### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet në rrugën “Luis Jansin Henkard” me distancë ajrore prej 1.7 km nga qendra e qytetit të Tiranës. Ky shesh karakterizohet nga një terren kryesisht i sheshtë me lartësi afërsisht 90m mbi nivelin e detit, me një formë pothuajse trapezoidale të orientuar përkatësisht në drejtimet Veri-Lindje-Perëndim. Sheshi i ndërtimit përbëhet nga pronat me nr. Pasurie: 2/573, 2/604, 2/605, 2/705, 2/711, 2/718, 2/750, 2/757, 2/758, ne Zonën Kadastrale 8210, me sipërfaqe totale 3119 m<sup>2</sup>; me adresa të pasurive Tiranë.



Fig. 7. Vendndodhja e pronës në raport me qendrën e qytetit të Tiranës.



Fig. 8. Foto e gjëndjes ekzistuese.





Fig. 9-10. Foto të rrugëve ekzistuese.

#### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

##### 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Kategoria e përdorimit kryesor në njësinë strukturore TR/387 është A\_Banim. Objekti do ketë një hyrje kryesore të dedikuara për banorët nga ana veriore, në mesin e gjatësisë së fasadës, me dalje në rrugën e re, e cila është planifikuar për të lidhur rrugën “Luis Jansin Henkard” me rrugën “Ali Kolonja”. Dy hyrjet e tjera janë të vendosura nga ana e rruges “Luis Jansin Henkard” dhe nepermjet pasazhit të kalimit në anën lindore.

Objekti është projektuar me një nyje qendrore të qarkullimit vertikal, përkatësisht me tre ashensorë dhe dy shkallë antizjarr. Të tre ashensorët e vendosur në objekt do të jenë në shërbim të banorëve dhe aksesit në to fillon që prej kateve të nëntokës.

Kati përdhe i objektit është projektuar për t’u përdorur për shërbime në funksion të banorëve apo komunitetit të zonës. Ky kat do të ketë një lartësi prej 4.5m, pra më i lart se katet e banimit, për të përmbushur nevojat hapësinore të shërbimeve. Në anën lindore, ndërprerja e këtij kati me një pasazh kalimi lejon kalimin e tërthortë veri-jug përmes godinës, dhe njekohësisht ofron



një akse të dytë në bërthamën qendrore të qarkullimit vertikal. Në këtë kat, njësitë e shërbimit do të kenë dalje të drejtpërdrejtë në fasadë, nga ku mund të aksesojnë parkun perimetral të godinës. Në këtë mënyrë, këto ambiente kanë akses në të paktën njërin prej seksioneve të parkut, dhe në rastin më të mirë në tre seksione të njëpasnjëshme. Duke qenë se vetëm 24% e truallit do të shfrytëzohet për ndërtim, pjesa më e madhe e pronës në zhvillimi i dedikohet pikërisht këtij parku perimetral që rrethon godinën.

Apartamentet janë projektuar të ndërtohen nga kati i parë deri në katin e nëntëmbëdhjetë. Kati tip i banimit do të ketë 8 apartamente të cilat do të jenë kryesisht të tipologjisë 1+1 dhe 2+1, dhe një përqindje e vogël e apartamenteve 3+1 apo duplex. Këto njësi banimi do të kenë shtrirje lineare përgjatë fasadës, duke garantuar kështu ndriçim dhe ventilim natyral për të gjitha ambientet.

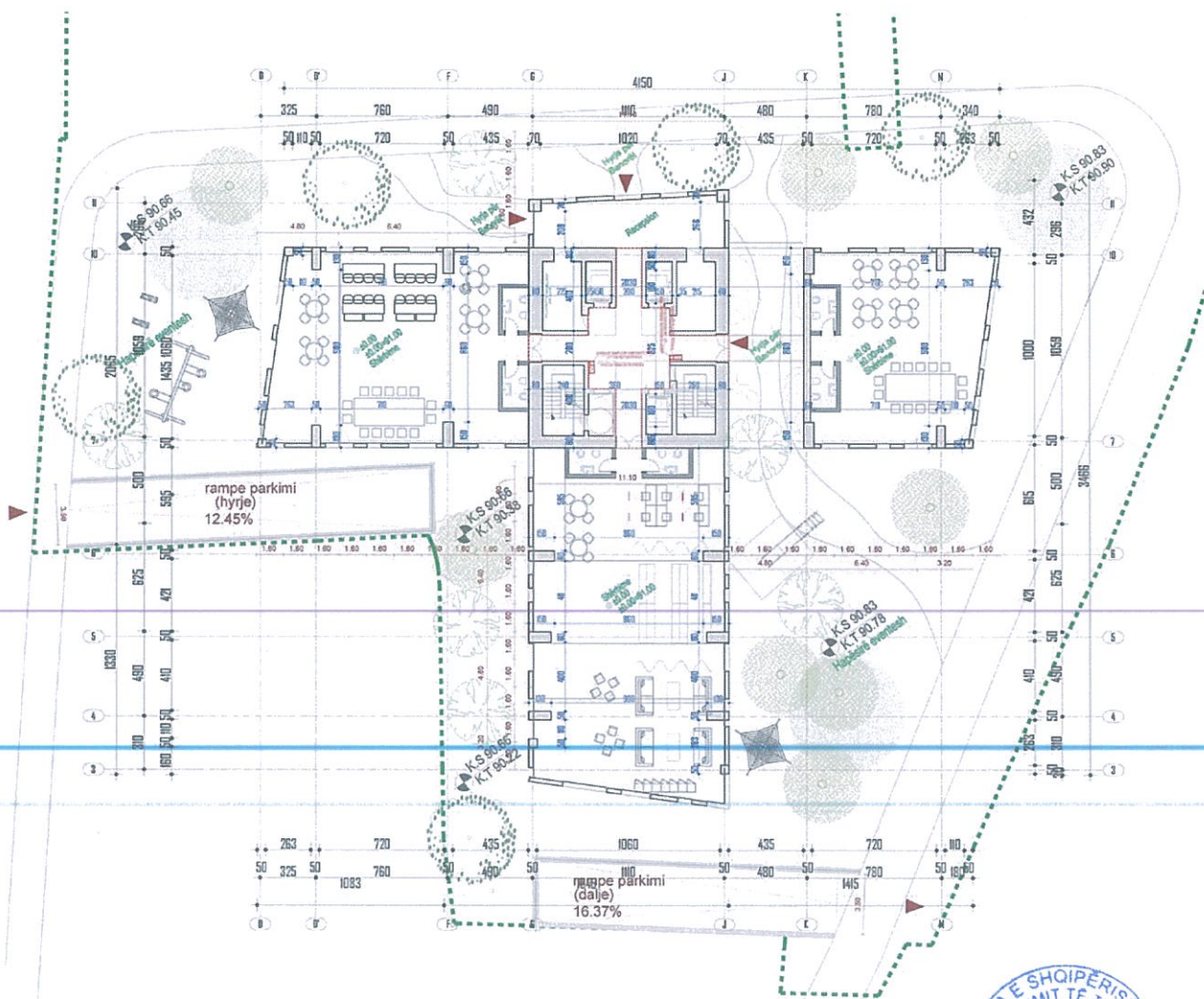


Fig. 11. Planimetria e Katit Përdhe.





Fig. 12. Pamje e jashtme e objektit në pjesën jug-perëndimore dhe trajtimi i fasadës sipas kateve.



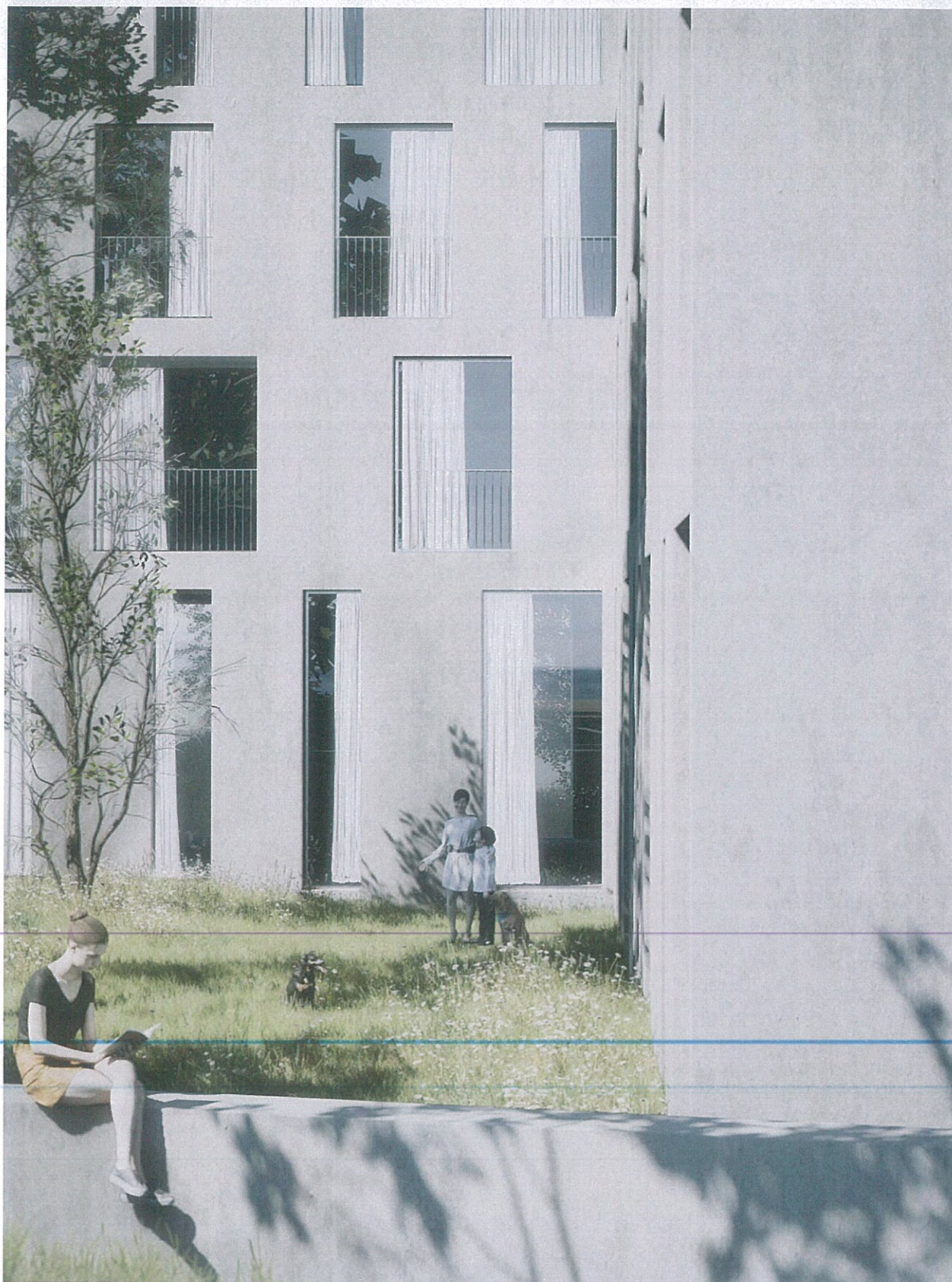


Fig. 13. Parqet këndorë në perimetër të objektit.





Fig. 14. Trajtimi i fasadës me çarje të sfazuara.

#### 4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Treguesit e Zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3119 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	3119 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	750 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	14928 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	22648 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	24 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	76 %
Intensiteti i ndërtimit:	4.79
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	64.4 m
Numri i kateve mbi tokë:	20 kat
Numri i kateve nën tokë:	4 kat



Tregues Teknik:

Zona Kadastrale: ZK 8210

Nr. pasurie 2/573, 2/604, 2/605, 2/705, 2/711, 2/718, 2/750, 2/757, 2/758.

Kufizimet:

Veri: me pronën 2/589, 2/104, 2/103, (rrugë në projekt).

Jug: me pronën 2/158, 2/163, 2/164.

Lindje: me pronën 2/626, 2/369, 2/170, 2/541, 2/640, (rrugë ekzistuese).

Perëndim: me pronën 2/873, 2/108, 2/769, (rrugë ekzistuese).

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 12.2 m - 22.6 m;

Jug: 5.1 m - 8.35 m;

Lindje: 5 m - 13.35 m;

Perëndim: 9.4 m - 22.3 m;

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri: 7.5 m - 11.7 m;

Lindje: 15.5 m - 16.3 m;

Perëndim: 13.3 - 23.6 m;

#### 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Përgjatë perimetrit të objektit janë të vendosura katër parqe me gjelbërim të ulët dhe të mesëm dhe në shërbim të banorëve, të cilët ndërlihen me njëri-tjetrin dhe krijojnë një brez të vazhduar gjelbërimi kufizues nga infrastruktura publike.

Me katër kate nëntokë, godina ofron 164 vende parkimi.



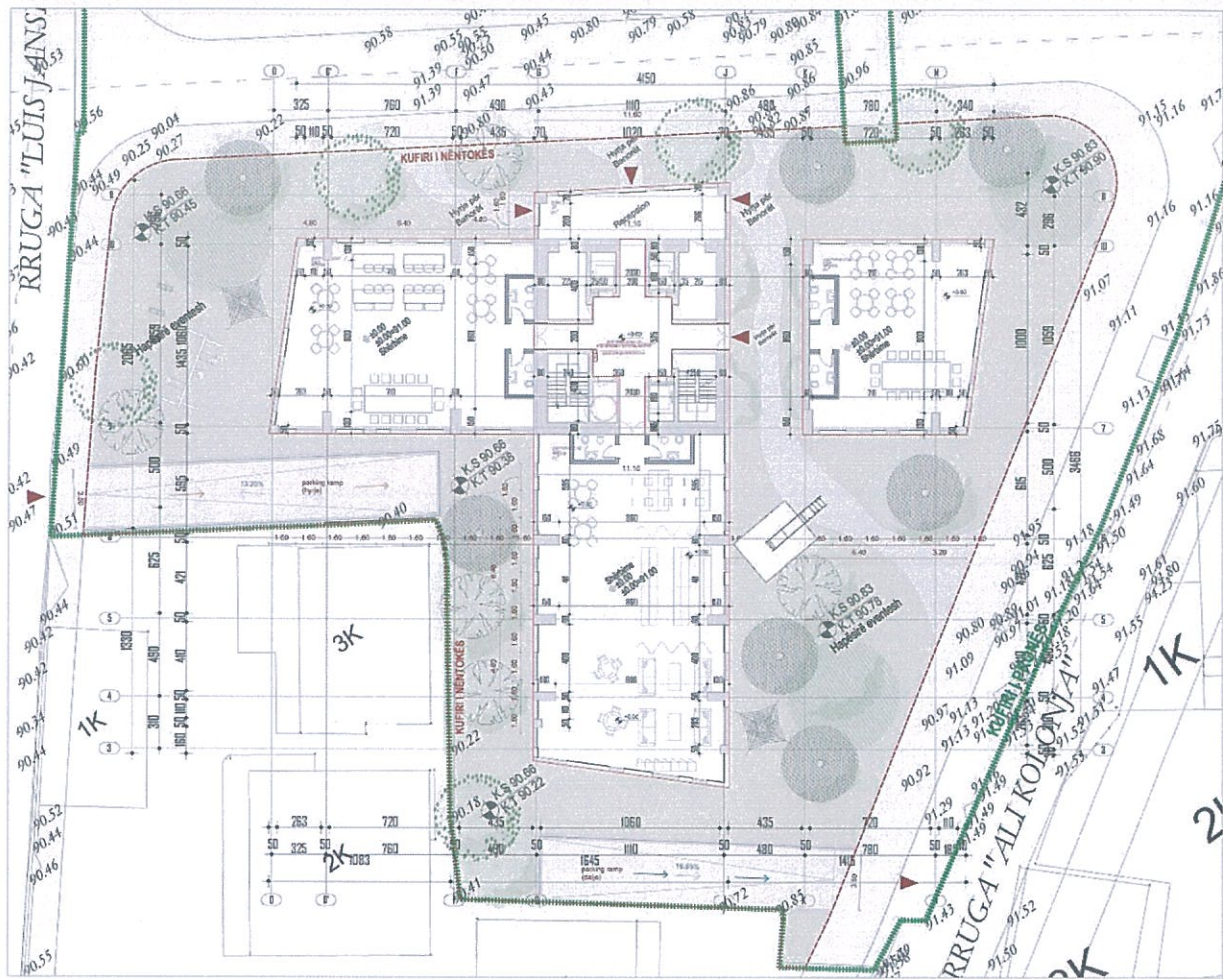


Fig. 15. Plani i Sistemimit.

## 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

### 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Shërbimet janë të vendosura në katin përdhe, të pozicionuara përgjatë perimetrit të objektit dhe me dalje të drejtpërdrejtë në fasadë.

Referuar pozicionimit të gjurmës së objektit në raport me kufijtë e pronës, hyrja dhe dalja për në parkim është propozuar përkatësisht nga rrugët “Luis Jansin Henkard”, në anën perëndimore dhe “Ali Kolonja” në anën lindore. Aksesit në katet e nëntokës realizohet me rampa jashtë gjurmës së objektit. Kjo zgjidhje shman krijimin e nyjeve të rënduara të trafikut në afërsi të rampave dhe lehtëson daljen e automjeteve nga katet e nëntokës në raste emergjencash.

Ky projekt:

- nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore.
- respekton plotësisht propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.



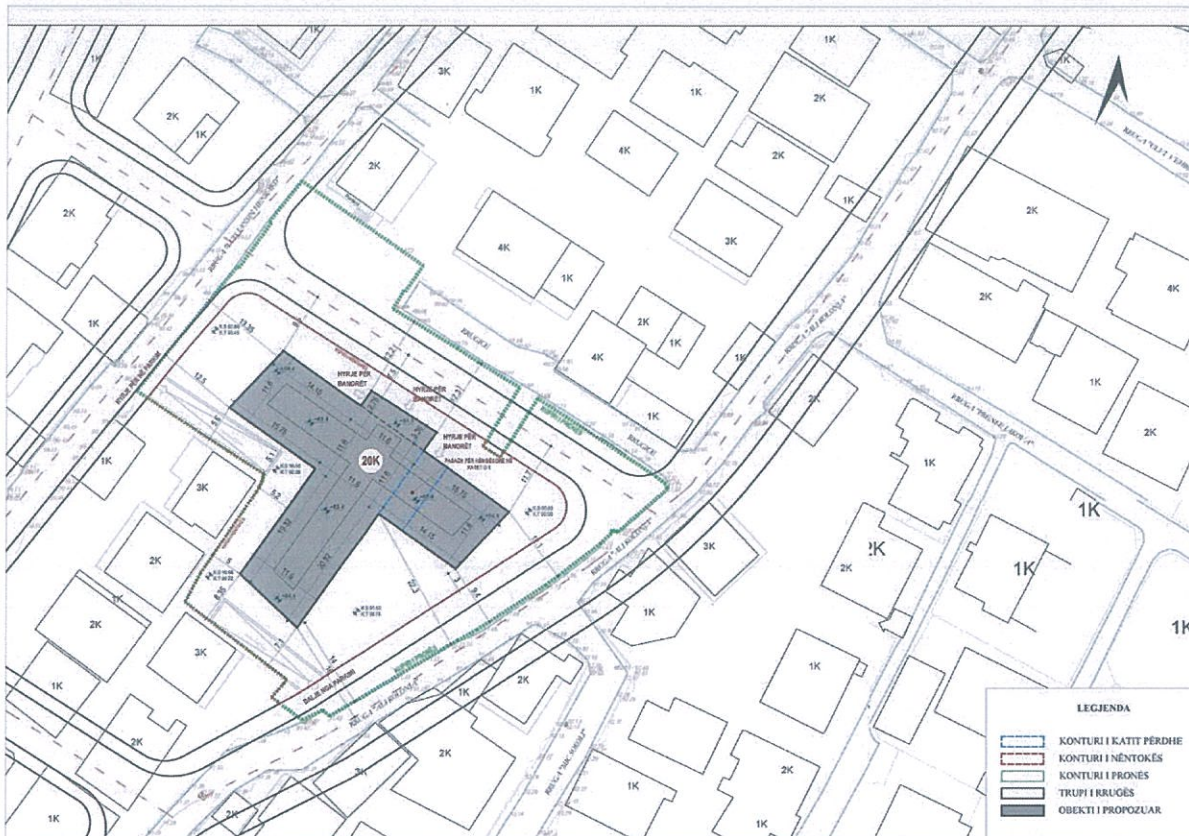


Fig. 16. Plani i Vendosijes së Strukturës.

Rrjetet kryesore të infrastrukturës teknike, përfshirë furnizimin me ujë të pijshëm, kanalizimet e ujërave të zeza dhe të bardha, energjinë elektrike dhe rrjetin e komunikimit, janë planifikuar të lidhen në pikat ekzistuese të shpërndarjes përgjatë rrjetit urban të zonës. Këto rrjete janë integruar në mënyrë të padukshme në strukturën e projektit, duke respektuar të gjitha standardet teknike dhe urbanistike të vendosura nga plani i përgjithshëm vendor.

Në katet nëntoke dhe përdhe, si dhe në katet e tjera të objektit janë parashikuar hapësira teknike të dedikuara për funksionimin e këtyre sistemeve, duke përfshirë dhomat teknike për ujin, energjinë dhe sistemet e tjera. Vendosija e nyjeve të lëvizjes vertikale dhe e akseseve të shërbimit është bërë në mënyrë të racionalizuar, duke mundësuar funksionim të lehtë të sistemit të brendshëm dhe akses të garantuar për mirëmbajtje.

Ky organizim garanton një funksionim të sigurt, të qëndrueshëm dhe efikas të objektit në raport me infrastrukturën urbane përreth, duke mbështetur një mënyrë jetese të qëndrueshme dhe të integruar, si për banorët ashtu edhe për përdoruesit e kompleksit.

