



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:
"GODINË SHËRBIMI DHE BANIMI ME 12 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË",
ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "OMER NISHANI", BASHKIA TIRANË, ME
ZHVILLUES SHOQËRINË "EVEREST" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U



Z. EDI RAJVA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKACI



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 30, Datë 23.07.2025



PROJEKTUES: STUDIO INTERNACIONALE: "ACE"
STUDIO VENDORE: "FOCUS ARCHITECTURE" sh.p.k

ZHVILLUES: "EVEREST" 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 Zhvillimit për objektin: "Godinë shërbimi dhe banimi me 12 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë", me vendndodhje në Rrugën "Omer Nishani", bashkia Tiranë, me zhvillues shoqërinë "Everest" Sh.p.k.bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i rishikuar.
- VKM 408 date 13.05.2015 "Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit" e ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet në qytetin e Tiranës, 2.1km larg sheshit Skënderbej me një sipërfaqe prej 3116.8 m². Zona përreth karakterizohet nga vila individuale deri në 2 kate dhe objekte te reja deri ne 12 kate me funksion banimi dhe shërbimi.

Sheshi ndodhet mbi gjashtë prona:

1. Prona me nr. pasurie 10/674 me sipërfaqe 766.0m²; në zonën kadastrale 8120; me adresë pasurie Tiranë, Tiranë; në emër të Z. Erion Kastrati, Znj.Ermalinda Gjani, Z. Bedri Kastrati, Z. Niko Gjani.
2. Prona me nr. pasurie 10/681 me sipërfaqe 717.8m²; në zonën kadastrale 8120; me adresë pasurie Tiranë, Tiranë, në emër të Z. Valmir Imeri, Znj. Ornela Jahaj, Znj. Elda Kastrati, Znj. Vasilika Haxhiu.
3. Prona me nr. pasurie 10/615 me sipërfaqe 179.0m²; në zonën kadastrale 8120; me adresë pasurie Tiranë, Tiranë; në emër të Z. Muharrem Xhikolli, Z. Gani Molla, Znj. Entrita Molla, Znj. Blerina Molla, Znj. Arjana Xhikolli, Znj. Xhoana Xhikolli.
4. Prona me nr. pasurie 10/618 me sipërfaqe 460.0m²; në zonën kadastrale 8120; me adresë pasurie Tiranë, Tiranë; në emër të Z. Drini Xhikolli.
5. Prona me nr. pasurie 10/621 me sipërfaqe 494.0m²; në zonën kadastrale 8120; me adresë pasurie Tiranë, Tiranë; në emër të Z. Morin Xhikolli.
6. Prona me nr. pasurie 10/622 me sipërfaqe 500.0m²; në zonën kadastrale 8120; me adresë pasurie Tiranë, Tiranë; në emër të Znj. Arjana Xhikolli, Znj. Xhoana Xhikolli Z. Muharrem Xhikolli, Z. Gani Molla, Znj. Entrita Molla, Znj. Blerina Molla.

Në pjesën jugore të sheshit ndodhet një objekt i ri me 8 deri 12 kate. Në pjesën veriore, lindore dhe perendimore ndodhen objekte ekzistues 1 deri 5 kate. Sheshi i ndërtimit ka një distancë prej rreth 200m nga aksesit i drejtpërdrejtë me unazën e qytetit.



Fig.1 Vendodhja e sheshit të ndërtimit



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Njësitë strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim janë TR/513 dhe TR/314



Fig.2 Fragment nga PPV.

Duke u bazuar në rregulloren e Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi Nr. 2, datë 16.10.2017, "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranë", për zonën e interesit **TR/513** dhe **TR/314** janë marrë parasysh kategoritë e përdorimit të tokës që propozon ky plan.

TREGUESIT URBANISTIKE TË NJËSISË NR. **TR/513**

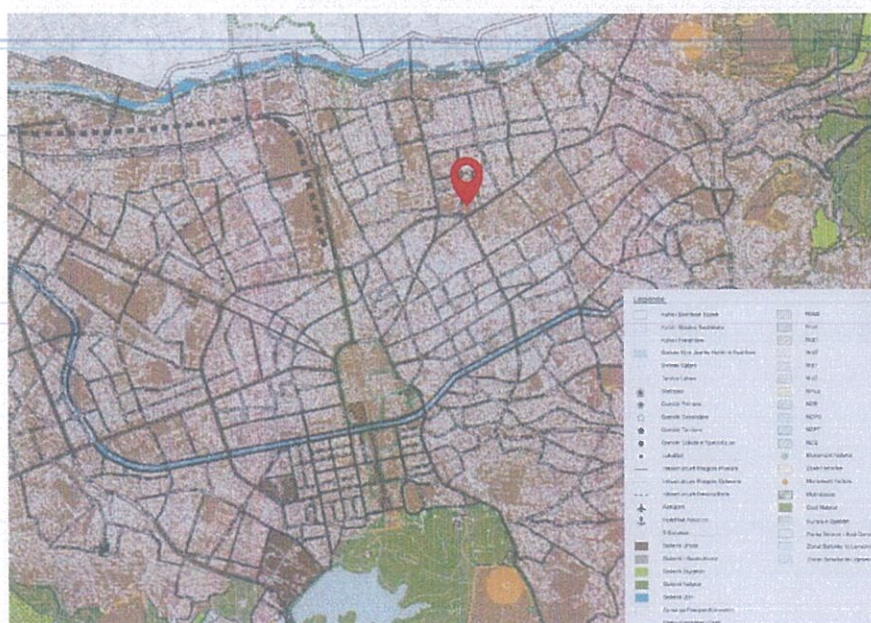
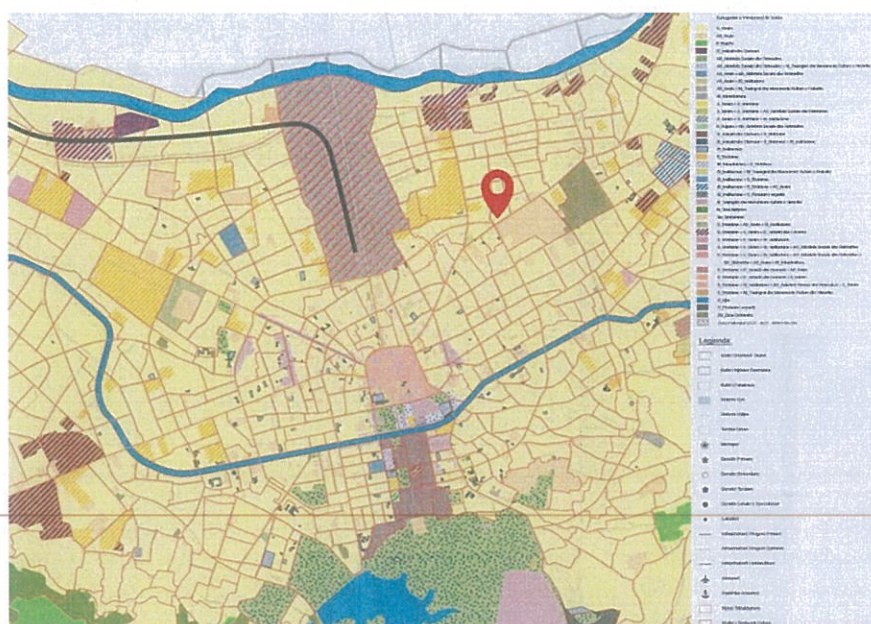
Bashkia	Tiranë
Njësia	TR/513
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A. Banim 95%
Kategori 2	IN. Infrastrukturë 5%
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia në Kate	9
Lartësia në Metra	31
PDV	PO
Intesitet	3.5
KSHT	45%
Sipërfaqe (ha)	2.27



TREGUESIT URBANISTIKE TË NJËSISË NR. TR/314

Bashkia	Tiranë
Njësia	TR/314
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A. Banim 94%
Kategori 2	IN. Infrastrukturë 6%
Lartësia në Kate	9
Lartësia në Metra	31
PDV	PO
Intesitet	3.9
KSHT	45%
Kufizime Ligjore	Nuk është Zonë e mbrojtur Natyrore
Sipërfaqe (ha)	2.37

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



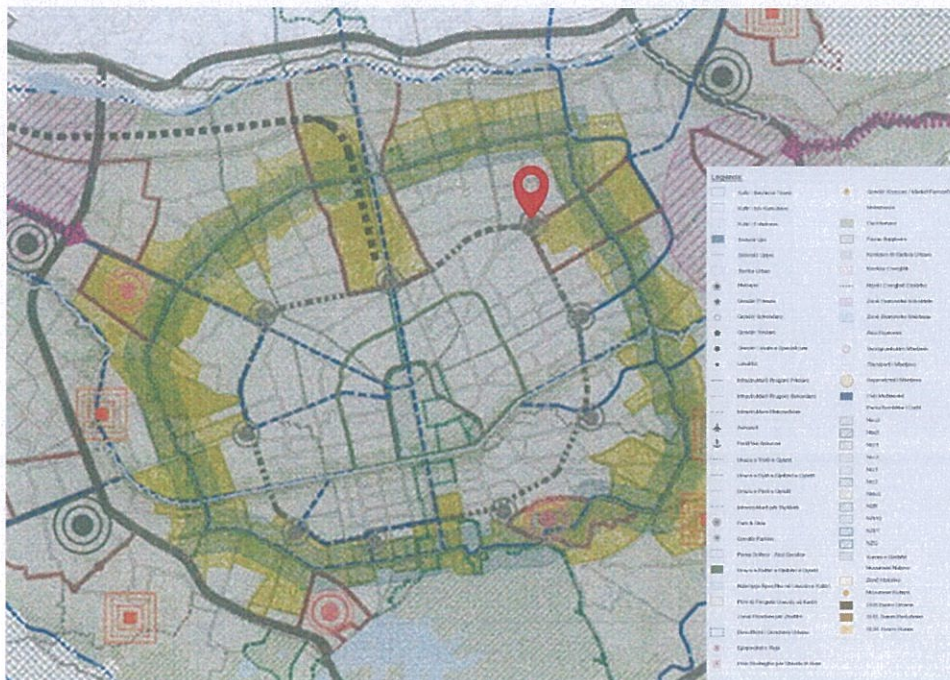


Fig.5 Harta e vizionit strategjik.



Fig.6 Rrjeti rrugor i propozuar.



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet rreth 2.1km larg sheshit Skënderbej me një sipërfaqe prej 3,116.8 m². Zona përreth karakterizohet nga vila individuale deri në 2 kate dhe objekte të reja deri në 12 kate me funksion banimi dhe shërbimi.

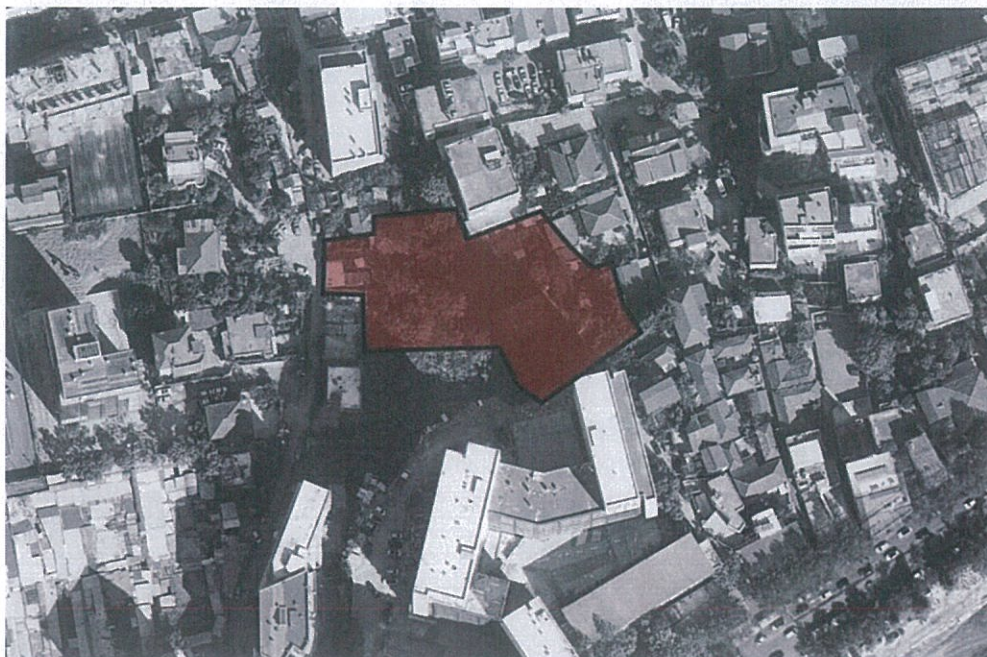


Fig.7 Pozicioni topografik I sheshit të ndërtimit.

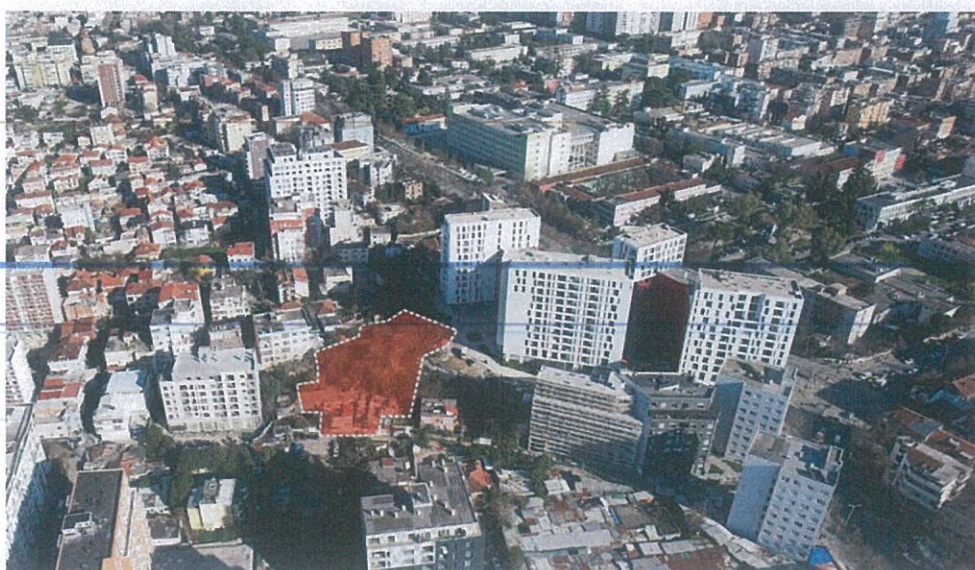


Fig.8 Foto e sheshit të ndërtimit.



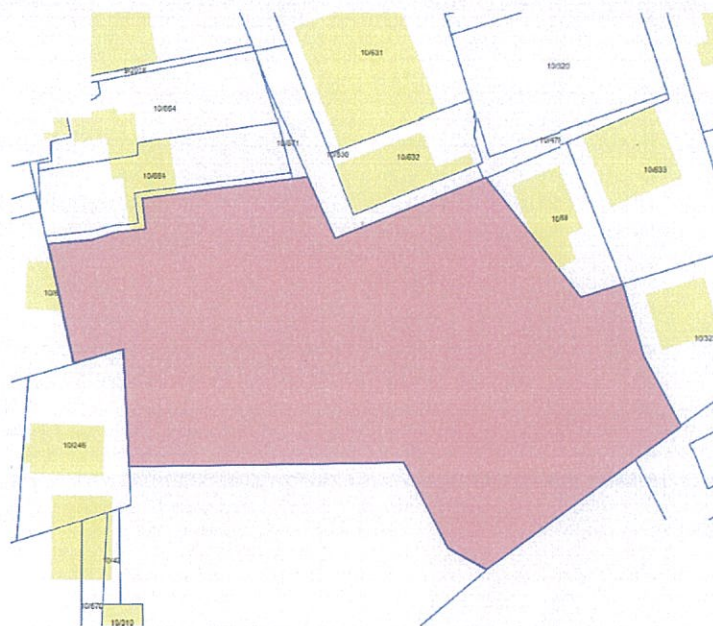


Fig.9 Fragmente nga Harta Kadastrale

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit të ndërtimit është parashikuar ndërtimi I dy objekteve me 12 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë, me funksion banim dhe shërbim.

Projekti për ndërtimin e objekteve do të ofrojë jetesë të një cilësie të lartë, duke kombinuar akomodimin me një sërë elementesh të tjerë rekreativ. Një alternativë për të cilën ka nevojë tregu i ndërtimit në kryeqytet. Vendi i propozuar për ndërtimin e objektit ka një sipërfaqe prej 3,116.8 m² me akses të drejtpërdrejtë të unazës së vogël.

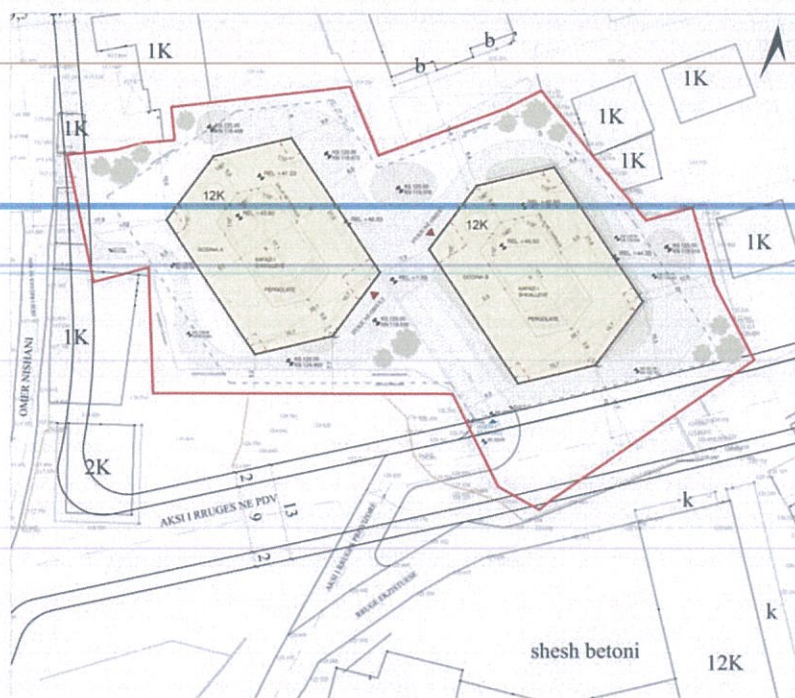


Fig.10 Planvendosja e objekteve



Funksionet e objektit.

Në **katet nëntokë** zhvillohen ambientet teknike të pompave të ujit, depot e ujit sanitar dhe MNZ, korpuset e shkallëve dhe ashensorëve, si dhe parking. Janë parashikuar gjithësej 108 poste parkimi për automjete.

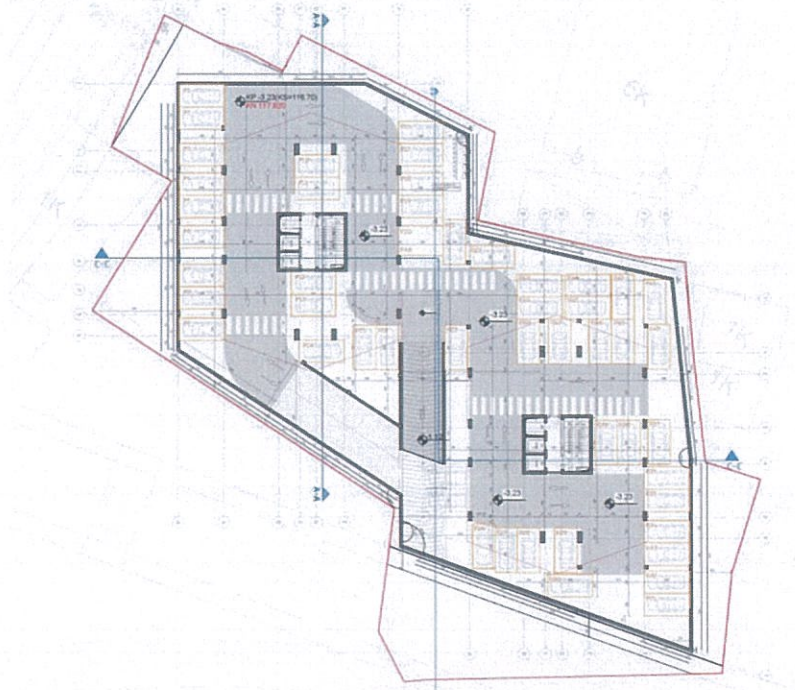


Fig.11 Planimetria e katit të parë nëntokë.

Në katin përdhe zhvillohen hapësirat e shërbimit të përbëra nga: holli i hyrjes, njësi tregtare dhe kabina elektrike 20 KW. Në katin e parë zhvillohen po ashtu hapësira shërbimi.

Në qendër të objektit ndodhet korpusi i shkallës dhe ashensorët së bashku me pusin elektrik dhe hidraulik nëpërmjet shkallëve bëhet aksesimi për në katet nëntokë dhe në katet e banimit.

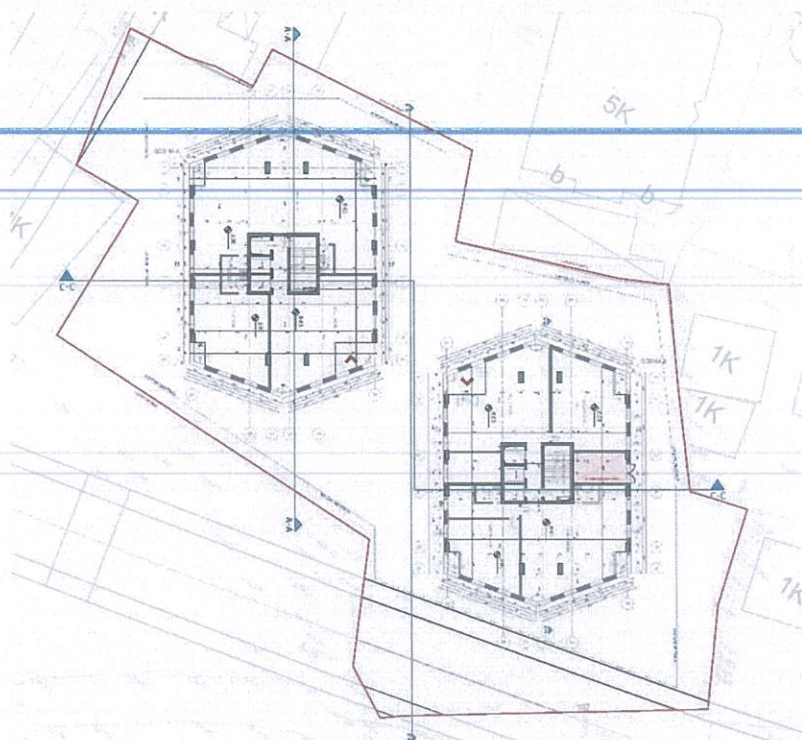


Fig.12 Planimetria e katit përdhe.



Në **katet e sipërme**: nga kati i dytë teknik deri në katin e njëmbëdhjetë teknik ndodhen 120 apartamente (për të dy objektet) të cilët aksesohen nëpërmjet një korridori që të con te shkallët.

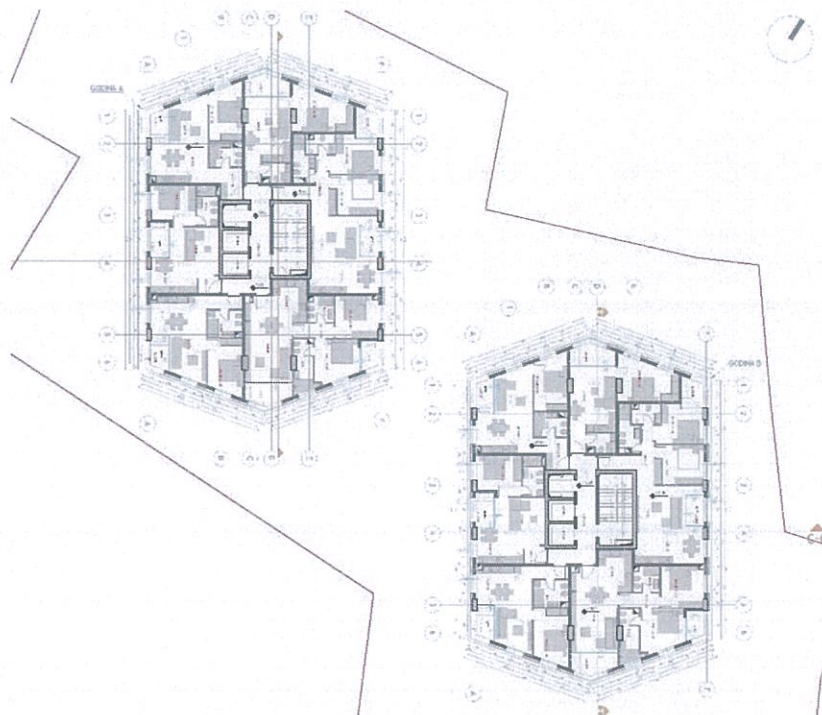


Fig.13 Planimetria e katit të dytë.

4.2 Pamja e Jashtme e Objektivit / Trajtimi i Fasadeve / Rifiniturave.

Fasadat e objekteve karakterizohen nga përdorimi i kompozitit alumini cili do të termoizolohet nga pambuk mineral 75 kg/m^3 . Vettratat janë të përmasave të mëdha për të siguruar diellëzimin e nevojshëm në të gjitha stinët e vitit. Ato do të janë dopio xham, me profile alumini termik. Llozhat mbrohen prej parapetit xham triplex 18 mm.



Fig.14 Fasada Veriore Objekti 1.





Fig.15 Pamje 3 dimensionale



Fig.16 Fotomontazh



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Nr.	Emertimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m ²	3,116.8 m ²
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	958.8 m ²
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m ²	12,092.8 m ²
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m ²	4,567.0 m ²
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m ²	16,659.8 m ²
6	Lartësia maksimale e strukturës nga kuota 0.00	ml	42.93 m
7	Koeficienti i shfrytëzimit	%	30.8%
8	Intensiteti i ndërtimit		3.88
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	12
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	2

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8120 Nr. pasurie: 10/674, 10/681, 10/618, 10/621, 10/615, 10/622

Kufizimet:

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

Veri: 6.0 m për Godinën A 12K nga kufiri i pronës
8.4 m për Godinën B 12K nga kufiri i pronës

Jug: 5.3 m për Godinën A 12K nga kufiri i pronës
11.7 m për Godinën B 12K nga kufiri i pronës

Lindje: 9.9 m për Godinën A 12K nga kufiri i pronës
5.0 m për Godinën B 12K nga kufiri i pronës

Perëndim: 5.5 m për Godinën A 12K nga kufiri i pronës
8.5 m për Godinën B 12K nga kufiri i pronës

DISTANCAT NGA OBJEKTET EKZISTUESE:

Veri: 7.2 m nga objekti ekzistues 1K për Godinën A 12K
16.4 m nga objekti ekzistues 5K për Godinën B 12K

Lindje: 5.4 m nga objekti ekzistues 1K për Godinën B 12K
12.6 m nga objekti ekzistues 1K për Godinën B 12K

DISTANCAT NGA AKSI I RRUGËS:

Jug: 10.0 m për Godinën B 12K
Perëndim: 17.7 m për Godinën A 12K



Hapësirat e lira dhe të gjelbërta.

Në figurën më poshtë është paraqitur Plani i Sistemeve të jashtme të zonës ku do të ndërtohen objektet, ku krahas mobilimit urban është bërë edhe evidentimi i hyrjeve të ndryshme për në objekte.

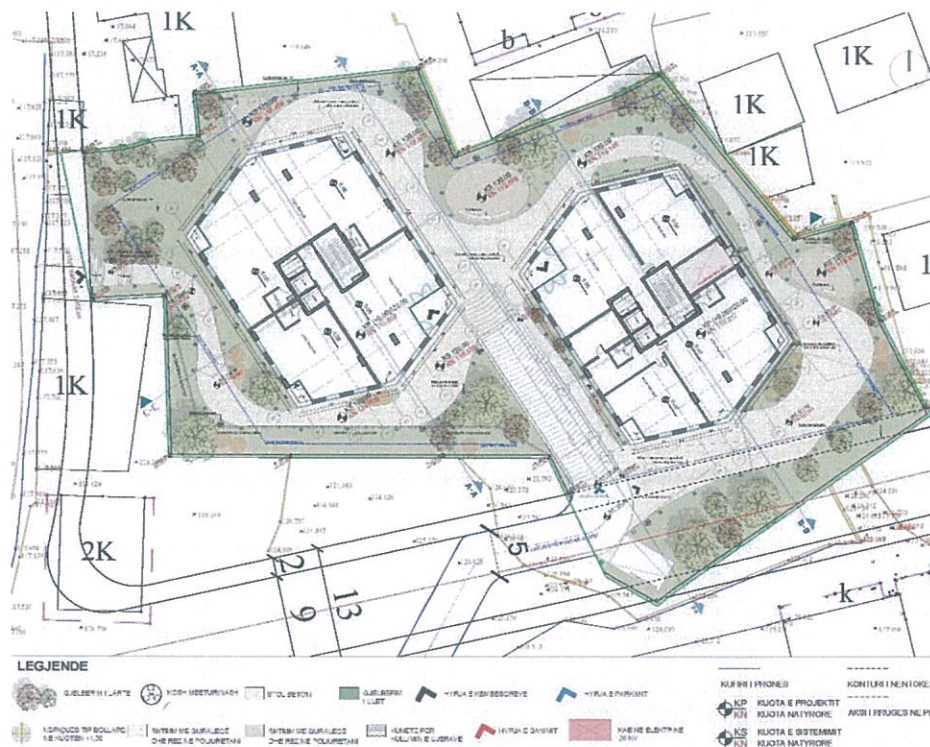


Fig. 17 Plani i sistemeve të jashtme

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi në pronë sigurohet nëpërmjet rrugës ekzistuese sekondare, e cila lidhet drejtpërdrejt me rrugën 'Ferit Xhajko', duke garantuar hyrje-dalje funksionale dhe të pandërprerë në përputhje me kërkesat e aksesueshmërisë.



FRAGMENT NGA PLANIMETRIA E TIRANËS, ZK. 8120, TR, K-13, VITI 2025, SH.1:500

NUMER PASURIE 10/621, 10/681, 10/674, 10/622, 10/615, 10/618.

SISTEMI I KOORDINATAVE KRGJSH

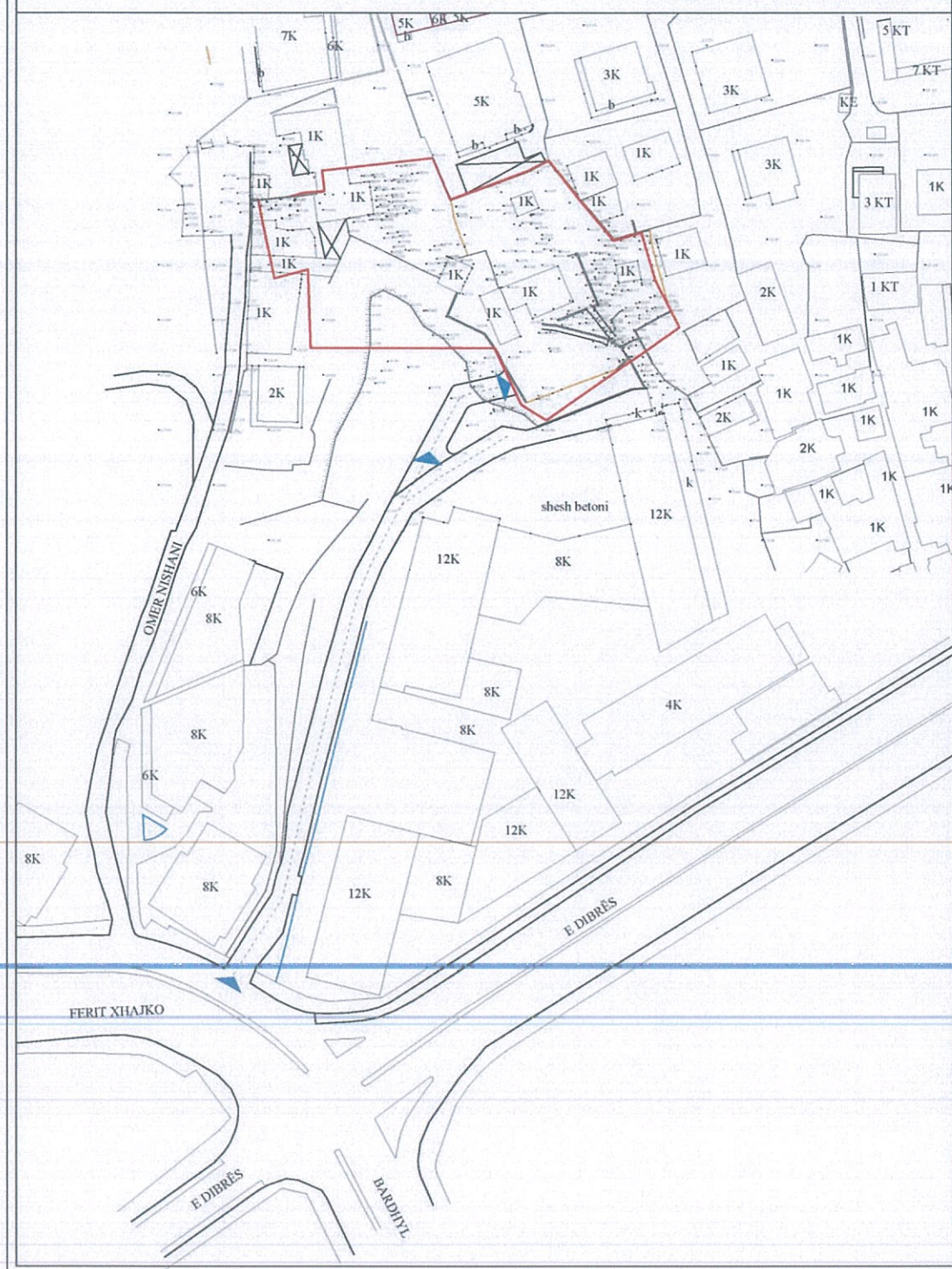


Fig.18 Aksesueshmeria në pronë

