



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN "GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 10, 14, 15
DHE 16 KATE MBI TOKË DHE 4 KATE NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË
RRUGËN "IBRAHIM KODRA", BASHKIA TIRANË ME SUBJEKT ZHVILLUES "A&G
CONSTRUCTION" SH.P.K.

MIRATOHET
KRËSTETI L. K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 19, Datë 04.06.2025

Projektues:

"FOCUS ARCHITECTURE" Sh.p.k

Zhvillues:

"A&G 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 shërbime dhe banimi me 10, 14, 15 dhe 16 kate mbi tokë dhe 4 kate nëntokë” me vendndodhje në Rr. “Ibrahim Kodra”, Bashkia Tiranë, me zhvillues shoqëria “A&G CONSTRUCTION” 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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 66, datë 12.07.2022 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 2.8 km larg qendrës së qytetit të Tiranës në zonën e Komunës së Parisit që ndodhet në pjesën jug-perëndimore të Tiranës, pranë Bllokut dhe Liqenit Artificial, dhe është një ndër zonat më të aksesueshme të qytetit. Lidhja me rrugët kryesore si Rruga e Elbasanit dhe Unaza e Madhe e bën zonën strategjike për banim dhe biznes.

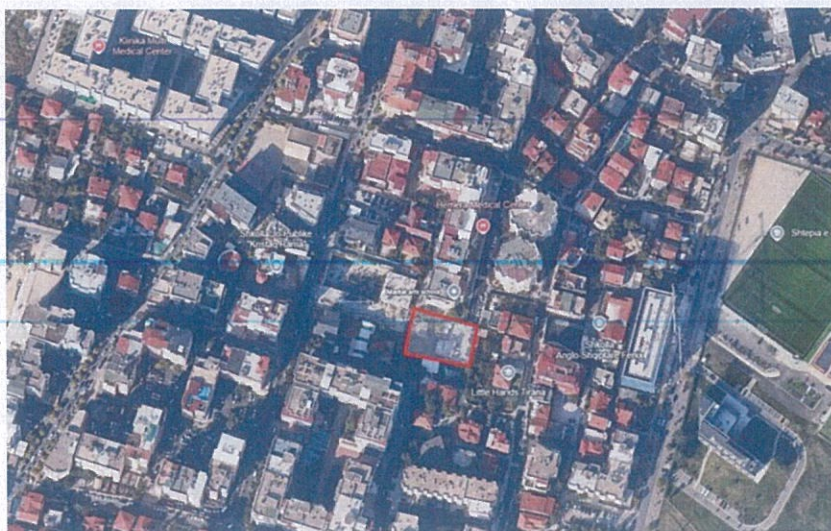


Fig.1 Vendndodhja e sheshit



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Njësia strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim është TR/41

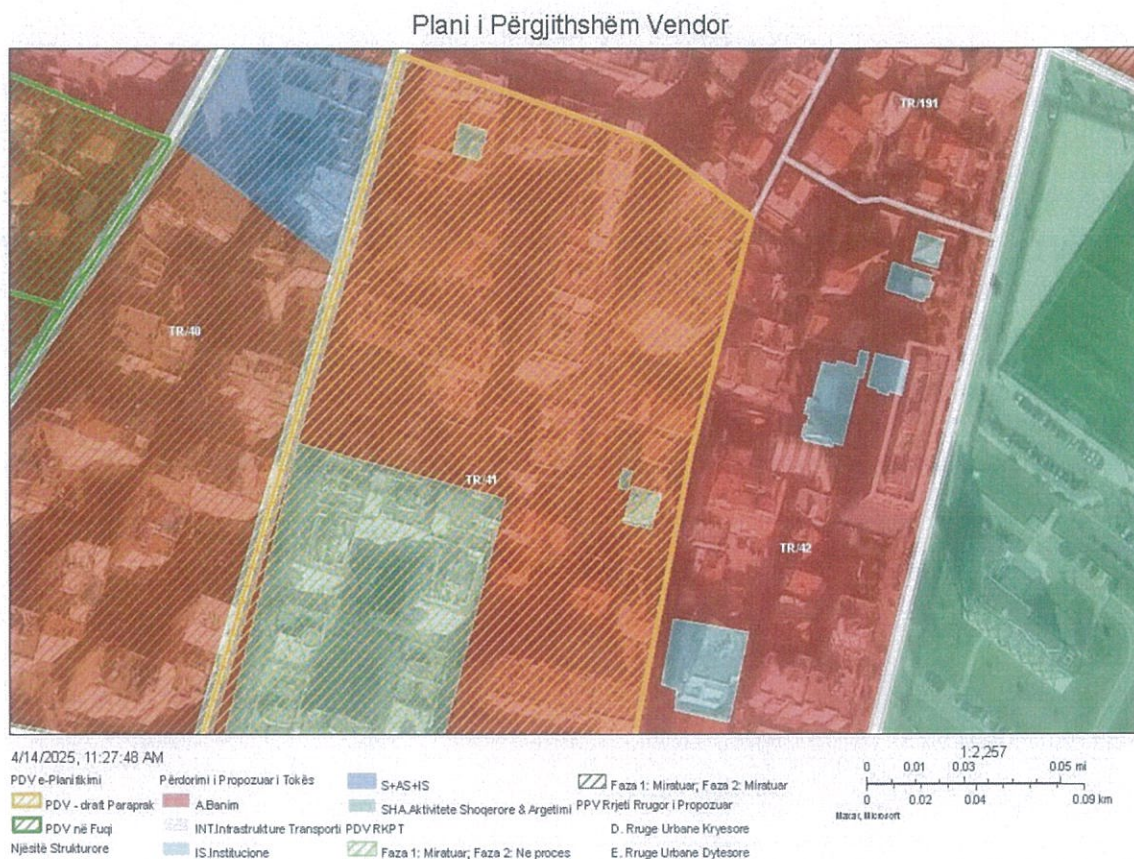


Fig.2 Fragment nga PPV.

Në rishikimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi Nr. 66, sheshi i ndërtimit ndodhet në njësinë strukturore TR/41. Kjo zonë e masterplanit parashikon ndërtime me funksion kryesisht banim. Vihet re afërsia me zonën e Bllokut dhe Liqenin Artificial të Tiranës, si dhe aksesimi i drejtpërdrejtë përmes Unazës së Madhe të Qytetit, elemente këto që i japin zonës një pozicion të favorshëm dhe strategjik për zhvillim urban. Infrastruktura rrugore ekzistuese dhe e planifikuar kontribuon në përmirësimin e qarkullimit urban, duke siguruar lidhje funksionale si me qendrën e qytetit ashtu edhe me zonat rekreative dhe akset kryesore të lëvizjes.



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

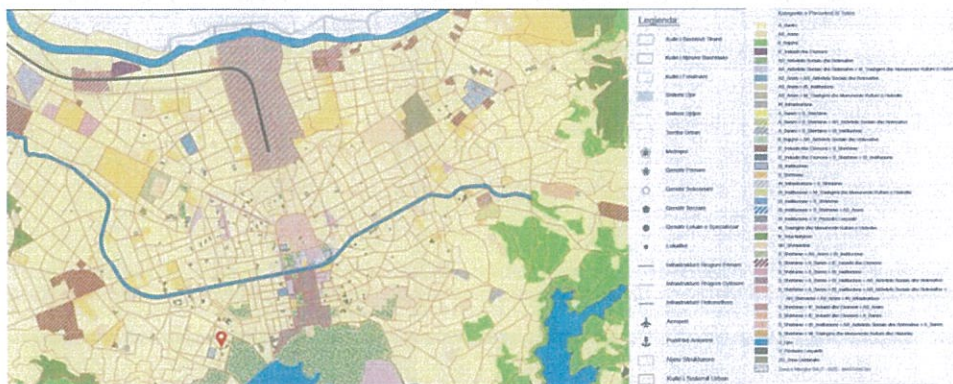


Fig.3 Fragment nga harta e përdorimit të tokës

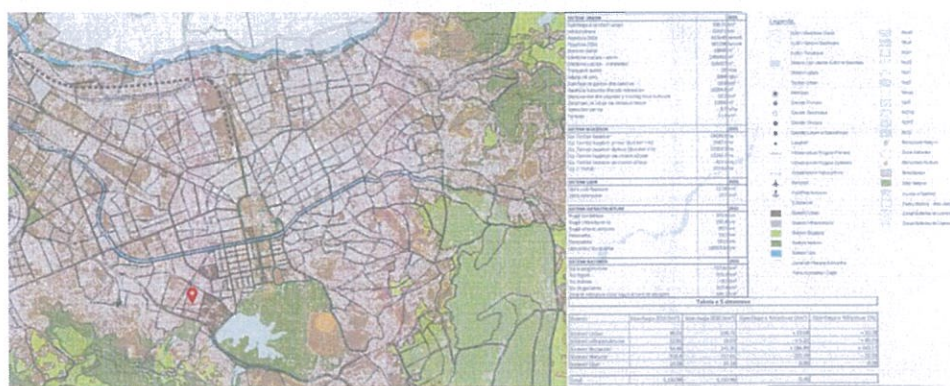


Fig.4 Fragment i hartës së sistemeve territoriale



Fig.5 Fragment i hartës së vizionit strategjik.



Fig.6 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar.



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet në zonën e Komunës së Parisit në pjesën jug-perëndimore të Tiranës, pranë Bllokut dhe Liqenit Artificial, dhe është një ndër zonat më të aksesueshme të qytetit. Lidhja me rrugët kryesore si Rruga e Elbasanit dhe Unaza e Madhe e bën zonën strategjike për banim dhe biznes.

Zona është e mbushur me ambiente të jetës sociale dhe argëtimit, veçanërisht e popullarizuar nga të rinjtë dhe familjet. Ka shumë shkolla private, kopshte, klinika shëndetësore dhe qendra estetike.

Ndryshe nga zona të tjera të ngarkuara të Tiranës, Komuna e Parisit ka një balancë mes gjallërisë dhe qetësisë. Çmimet e pasurive të paluajtshme janë relativisht të larta për shkak të kërkesës së madhe dhe cilësisë së ndërtimit.

E përshtatshme për banim afatgjatë, por edhe për investime në apartamente me qira. Ka shumë ndërtime të reja dhe komplekse luksoze që tërheqin një shtresë të mesme dhe të lartë të popullsisë.

Sheshi i ndërtimit ndodhet në rrugën “Ibrahim Kodra” pranë Federatës Shqiptare të Futbollit dhe shkollës International Montessori School of Albania në Tiranë, me një sipërfaqe totale prej 1,142.5 m² me distancë 2.8 km (rreth 15 minuta me automjet) nga qendra e qytetit të Tiranës. Zona në të cilën ndodhet trualli karakterizohet nga objekte banimi me një lartësi të ndryshme duke filluar nga 2 kate deri në 12 kate.



Fig.8 Pamje ajrore e sheshit të ndërtimit



Sheshi i ndërtimit ndodhet mbi pronat me nr. Pasurie:

1. 8/338 me sipërfaqe 790 m²
Indeksi i hartës KADASTRALE: TR-S,T-9,10
Lloji i pasurisë:TRUALL.
Zona kadastrale 8270.
Kodi Unik 8270021154

2. 8/356 me sipërfaqe 352.5 m²
Indeksi i hartës KADASTRALE: TR-S,T-9,10
Lloji i pasurisë:TRUALL.
Zona kadastrale 8270.
Kodi Unik 8270027076



Fig.9 Fragment nga harta kadastrale.



Fig.10 Planvendosja e objektit

Objekti i projektuar është konceptuar si një volum kompakt, i karakterizuar nga një masë e çarë në të katër fasadat, duke krijuar perceptimin e katër moduleve kryesore që zhvillohen dhe lëvizin në mënyrë graduale në altimetri. Ky artikulum volumor i jep ndërtesës një identitet të fortë arkitektonik, duke thyer monotoninë e masës së plotë dhe duke krijuar një dialog dinamik mes formës dhe hapësirës përreth. Lëvizja vertikale e moduleve thekson karakterin bashkëkohor të objektit dhe kontribuon në një lexueshmëri të qartë të kompozimit të përgjithshëm.

Volumi shfaq një qasje organike, e cila manifestohet përmes rrumbullakosjes së lehtë të këndeve të godinës, duke shmangur cepat e mprehtë dhe duke krijuar një formë më fluide dhe të butë në raport me kontekstin urban. Kjo qasje përforcohet nga çarjet vertikale që definojnë masën përmes gryerjeve në formë cilindrike, duke krijuar një lojë të kontrolluar mes dritës dhe hijes. Këto elemente jo vetëm që pasurojnë fasadën vizualisht, por edhe theksojnë tridimensionalitetin e objektit dhe ritmin e tij arkitektonik.

Përveç rolit estetik, artikulimi i masës dhe çarjet vertikale kontribuojnë në përmirësimin e ndriçimit natyral dhe ventilimit të hapësirave të brendshme, duke rritur komoditetin dhe efikasitetin energjetik të ndërtesës. Në përfundim, objekti përfaqëson një ndërthurje të balancuar mes funksionalitetit dhe estetikës, ku forma organike dhe kompozimi volumor krijojnë një arkitekturë bashkëkohore, dinamike dhe të integruar në mënyrë harmonike me mjedisin përreth.



Funksionet e objektit.

Në katet nëntokë, me sipërfaqe 801.0 m² secili dhe me sipërfaqe totale 3,204.0 m² janë parashikuar rreth 44 poste parkimi për automjetet. Këto nivel aksesohen nëpërmjet shkallëve dhe 2 ashensorëve për të gjitha kategoritë përfshirë dhe PAK.

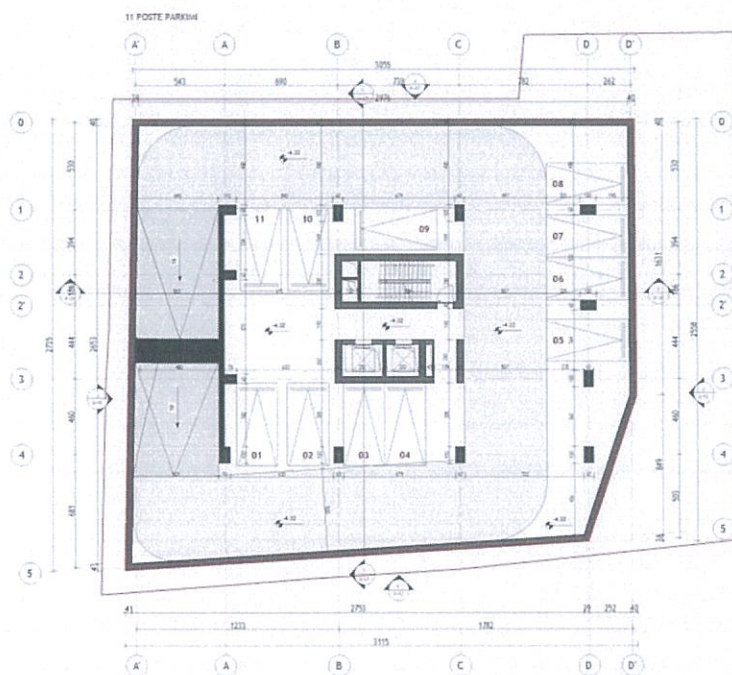


Fig.11 Planimetria e katit të parë nëntokë.

Në katin përdhe me sipërfaqe 414.0 m² zhvillohen funksionet si: hapësirat e shërbimeve dhe hyrja e banorëve për tu shpërndarë më pas nëpër apartamentet përkatëse.

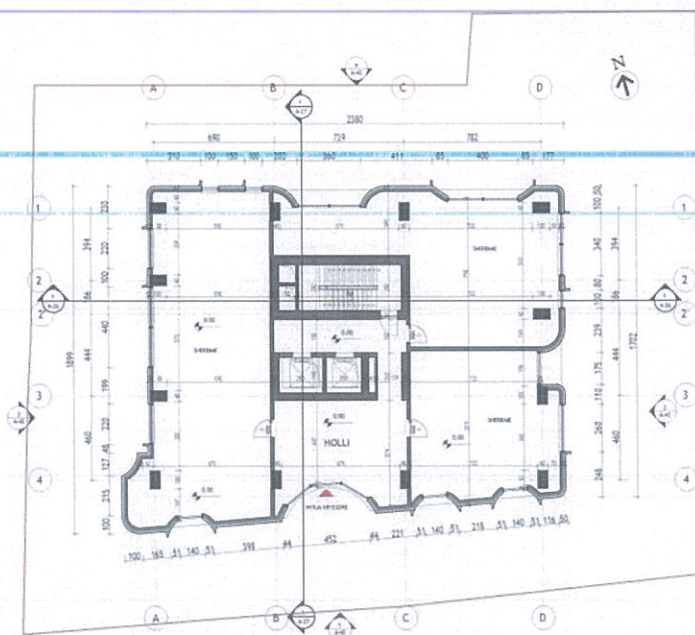


Fig.12 Planimetria e katit 0.



Katet e sipërme banim: nga niveli i katit të parë teknik deri në katin e 16 ndodhen rreth 66 apartamente të tipeve 1+1, 2+1 dhe 3+1.

Akresi për në këto apartamente realizohet nëpërmjet 1 shkalle dhe 2 ashensorëve përkatës.

Të gjitha apartamentet janë të dizajnuara me standarde të larta në aspektin e ergonomisë dhe ndriçimit natyral. Çdo hapësirë është optimizuar për të krijuar një ambient të rehatshëm dhe efikas, duke ofruar gjithashtu pamje të këndshme dhe akses të lehtë në dritën natyrale falë organizimit të hapur të ambienteve të brendshme. Materialet dhe teknologjitë e përdorura garantojnë izolim të shkëlqyer termik dhe akustik, duke ofruar një mjedis të qetë dhe të këndshëm për jetesë.

Në përfundim, organizimi i kateve të sipërme përfshin një gamë të gjerë tipologjish banimi, që i përgjigjen nevojave të ndryshme të banorëve, duke ofruar komoditet dhe cilësi të lartë në jetesën urbane.

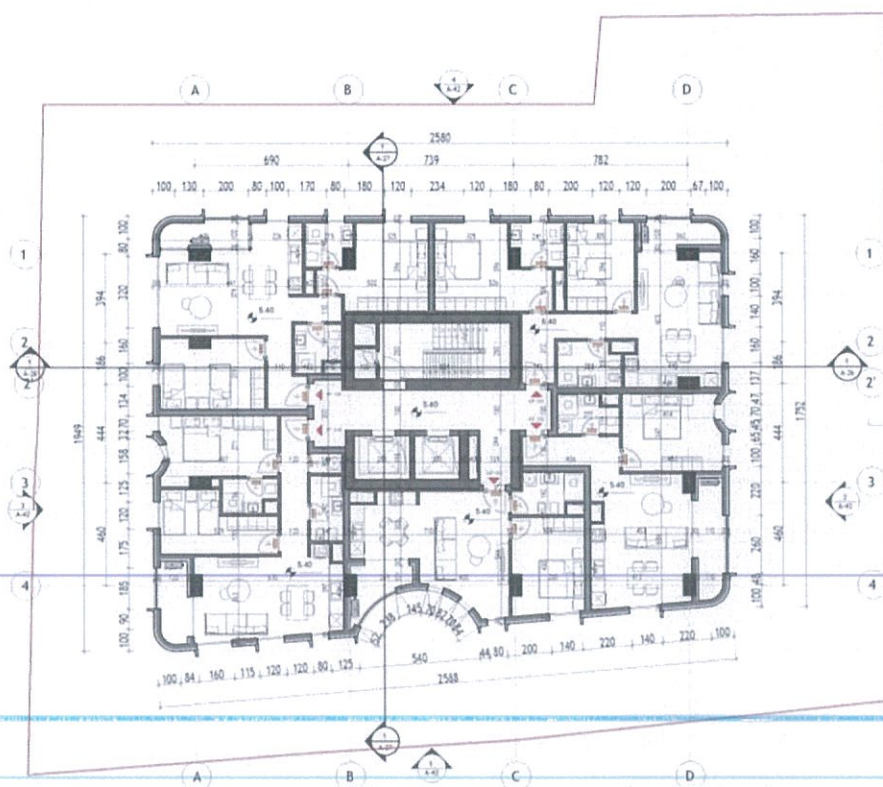


Fig.13 Planimetria e katit të par (KATI TIP).



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

Trajtimi i fasades:

Fasada e ndërtesës ka një dizajn bashkëkohor dhe dinamik, që kombinon elementë arkitekturorë modernë me një lojë të bukur formash dhe materialesh. Ndërtesa ka një volum të lartë me një formë të lakuar në skajin e sipërm që e dallon nga ndërtimet tipike të drejta.

Fasada është e ndarë vizualisht në dy seksione kryesore që ndërthuren harmonikisht: pjesa perimetrale me pllaka betoni dhe pjesa e brendshme me material corten. Përdorimi i paneleve të parafabrikuara prej betoni i jep një pamje elegante dhe moderne. Krijon kontrast me pjesën tjetër të fasadës dhe thekson dritaret dhe format. Corteni jep ndjesinë e ngrohtësisë dhe qëndrueshmërisë, me tonalitete natyrale që afrojnë ndërtesën me mjedisin urban.

Dritaret janë të shpërndara në mënyrë asimetrike, por krijojnë një ritëm të qëllimshëm dhe tërheqës vizualisht. Ka dhe dritaret që janë të vendosura thellë në muraturë, duke krijuar lojë dritë-hije dhe thellësi.

Ballkonet dhe hapësirat e thelluara ofrojnë privatësi dhe shtojnë dimension hapësinor. Hapësirat e gjelbëruara në pjesën e sipërme, sugjerojnë një qasje ekologjike dhe moderne ndaj jetesës urbane. Bazamenti i mbrojtur, me hyrje të qarta dhe akses për këmbësorë, që integrohen me hapësira komerciale. Në tërësi, kjo fasadë është një shembull shumë i mirë i arkitekturës bashkëkohore me një ekuilibër të kujdesshëm mes estetikës, funksionalitetit dhe integrimit me natyrën.



Fig.14 Fasada Jugore





Fig.15 Pamje 3 dimensionale



Fig.16 Pamje 3 dimensionale



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	1,142.5
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	404.9
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m ²	6,470.3
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m ²	3,204.8
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m ²	9,675.1
6	Lartësia maksimale e strukturës nga terreni i sistemuar	m	57.70
7	Koeficienti i shfrytëzimit	%	35.4
8	Intensiteti i ndërtimit		5.66
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	10,14, 15 dhe 16 kate
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	4

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 8/338, 8/356, Zona Kadastrale: 8270

Kufizimet:

Veri: me pronën 8/892
Lindje: me pronën 8/1034
Jug: me pronën 8/1008
Perëndim: me pronën 8/218

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 5.1 m për volumin 15K
5.0 m për volumin 14K
Jug: 5.0 m për volumin 16K
5.0 m për volumin 10K
Lindje: 7.3 m për volumin 14K
7.6 m për volumin 10K
Perëndim 5.3 m për volumin 15K
5.5 m për volumin 16K

Distancat nga objektet ekzistuese:

Veri: 13.1 m volumi 15K nga objekti ekzistues 6K
15.4 m volumi 15K nga objekti ekzistues 8K



Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Hapësirat e jashtme janë konceptuar për të ofruar një balancë mes funksionalitetit, estetikës dhe komoditetit për banorët dhe vizitorët. Në planin e sistemeve është parashikuar që hyrja kryesore në ndërtesë të jetë e pozicionuar në mënyrë të tillë që të krijojë një qasje të lehtë dhe të dukshme. Rugët ekzistuese sigurojnë lëvizjen e qetë të këmbësorëve dhe automjeteve, ndërkohë që ndarjet e qarta mes këtyre dy flukseve do të minimizojnë ndërprerjet dhe rreziqet.

Do të përfshihen kënde të posaçme pushimi, trotuare të gjera dhe një shesh të vogël, i cili do të ofrojë një hapësirë qetësuese.

Zonat e gjelbërta janë konceptuar për të përmirësuar cilësinë e jetës në kompleks dhe për të siguruar mikroklimë të favorshme. Këto përfshijnë një kombinim të gjelbërimit të ulët, me mbjellje bimësh dhe shkurre dekorative që kërkojnë mirëmbajtje minimale dhe kontribuojnë në estetikën e përgjithshme të kompleksit.

Për aksesin në katet nëntokësore të objektit, është parashikuar një rrugë hyrëse e dedikuar që lidh direkt katet nëntokësore, të cilat janë dedikuar për parkim dhe shërbime teknike. Rruga vendoset në mënyrë të tillë që të mos ndërpresin hapësirat e dedikuara për këmbësorë dhe të sigurojnë qasje të qetë.

Në përfundim, ky plan i sistemeve i përgjigjet nevojave të banorëve duke ofruar hapësira të organizuara funksionalisht dhe estetikisht, ndërsa garanton një akses të qartë dhe të sigurt në katet nëntokësore.

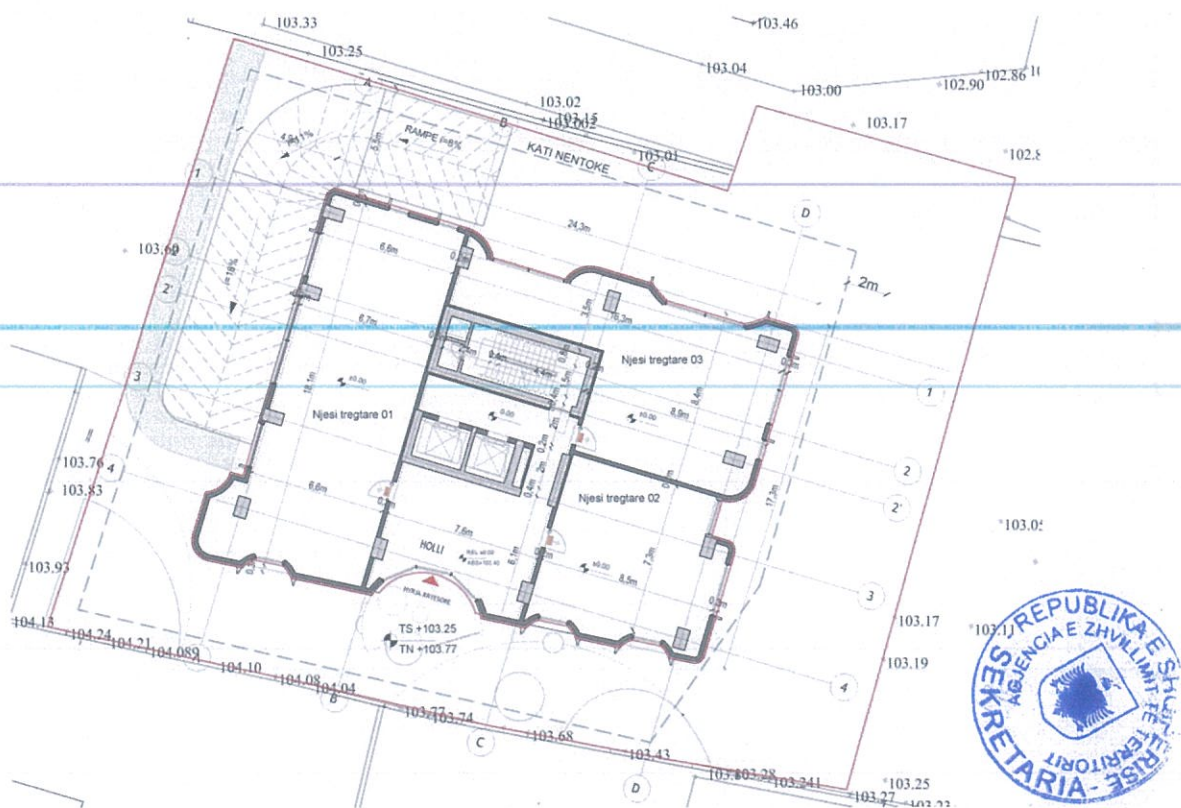


Fig.17 Plani i sistemeve

5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

FRAGMENT NGA PLANIMETRIA E TIRANËS, ZK. 8270, TR; S,T-9

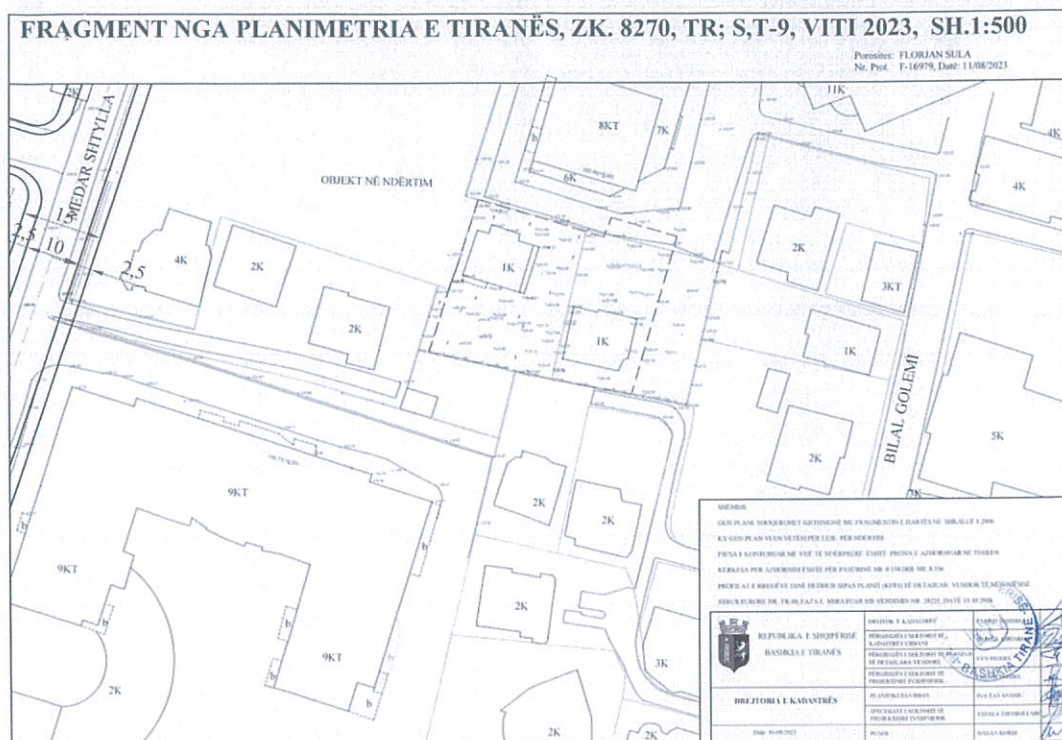


Fig.18 FRAGMENT NGA PLANIMETRIA E TIRANËS ZK. 8270, TR; S,T-9

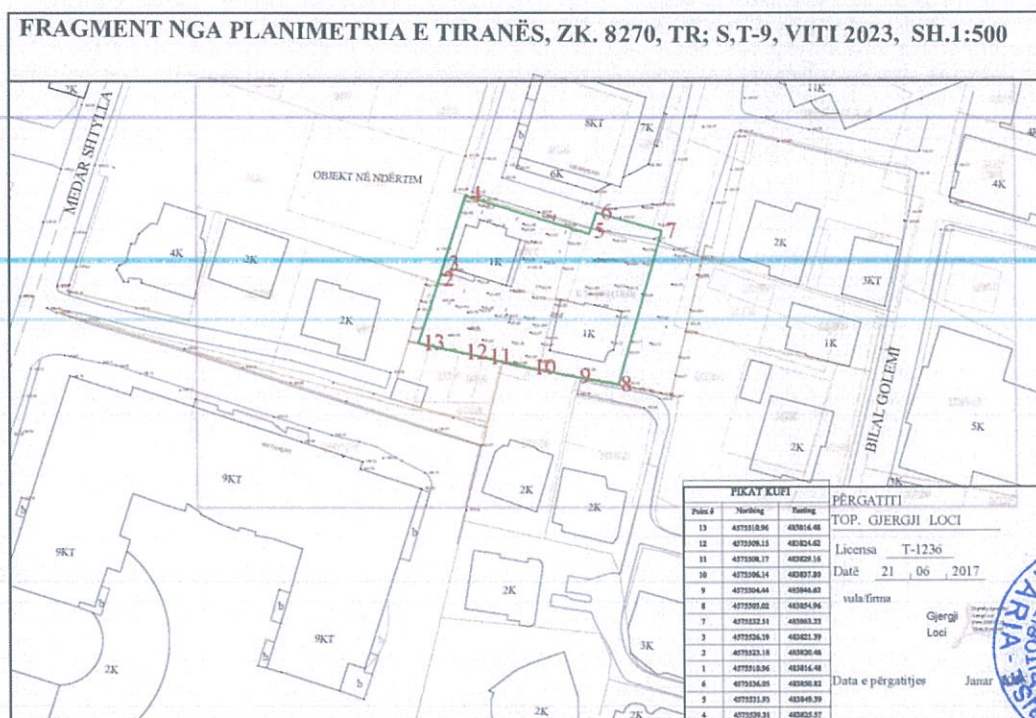


Fig.19 RILEVIMI TOPOGRAFIK

Infrastruktura rrugore mbetet e pandryshuar dhe përputhet me gjendjen ekzistuese të paraqitur në hart. Gjithashtu, janë respektuar kërkesat për infrastrukturën teknike, siç janë rrjetet e ujësjellësit, kanalizimeve dhe energjisë elektrike, në përputhje me standardet teknike dhe rregulloret urbanistike përkatëse. Zhvillimi synon të garantojë një integrim të qëndrueshëm me zonën përreth, duke ruajtur karakterin ekzistues të territorit dhe duke kontribuar në zbatimin efektiv të dokumenteve të planifikimit të territorit.

