



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "SHTËPIZA E MADHE", STRUKTURË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 3,12 DHE 19 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRITË "ADI-M" sh.p.k DHE "ENERIKO" SH.P.K.

MIRATOHET

KRYETARI I K.T.U



Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKACI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.24, datë 17.10.2025

Projektues: Christian Kerez AG

Studio Lokale: BGStudio

Ark. Besnik Grainca nr.liç 7303

Zhvilluesi: "ADI-M" sh.p.k. dhe "ENERIKO" 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 Gjendjes 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: **"Shtëpiza e madhe"**, me vendndodhje midis Rrugës "Gjergj Elez Alia" dhe "Nasi Lera", Njësia Administrative Tiranë, Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë "ADI-M" shpk. dhe "ENERIKO" sh, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- VKM Nr. 408, datë 13.05.2015 "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 e ndodhur mes rrugës "Gjergj Elez Alia" dhe rrugës "Nasi Lera" ndodhet në pjesën verilindore të Tiranës urbane, në një sektor që ka njohur zhvillim të shpejtë gjatë dekadës së fundit. Kjo zonë gjendet në një distancë të afërt nga Bulevardi "Bajram Curri" dhe Unaza e Madhe.



Fig. 1 - Pozicionimi i truallit ne Google Earth



Zona lidhet drejtpërdrejt me Unazën e Re dhe me daljet kryesore të qytetit drejt Autostradës Tiranë–Durrës, duke e pozicionuar sheshin në një pikë të favorshme tranziti dhe zhvillimi.

Nga Sheshi Skënderbej, qendra kryesore e Tiranës, sheshi i ndërtimit është i vendosur rreth 3–4 km larg. Me makinë, kjo distancë përshkohet zakonisht për 10–20 minuta, në varësi të trafikut, ndërsa me transport publik lidhet me linja që qarkullojnë në drejtim të Unazës dhe zonave përreth.

Në kontrast me qendrën historike të Tiranës, e cila është e përqendruar në funksione administrative, kulturore dhe tregtare, sheshi i ndërtimit në Rrugën 'Gjergj Elez Alia' i shërben kryesisht zhvillimit rezidencial dhe zgjerimit të kufijve urbanë.

Ky shesh përfaqëson një hapësirë të re zhvillimore që kontribuon në rritjen dhe transformimin e Tiranës drejt pjesës perëndimore dhe veriore të saj.

Pronat kanë një sipërfaqe prej 2 4 8 4 m<sup>2</sup>. I pozicionuar në një nga akset kryesore të Tiranës, objekti "Shtëpiza e madhe", me funksion strukturë banim dhe shërbime përmbush kërkesat e zonës në këtë drejtim.

- Në këtë shesh ndërtimi janë të përfshira pronat me Nr. Pasurie 315/725;

- Zona Kadastrale: Z.K. 3866;

- Investitor: "ADI-M " shpk. dhe "ENERIKO" shpk.;

- Vendndodhja: Tiranë;

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona KA/243 sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar me Vendim Nr.1, të hyrë në fuqi me datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit i cili sipas pasaportës për këtë zonë parashikon që kjo njësi të zhvillohet për:

*Kategori 1*

*A. Banim 88%*

*Kategori 2*

*S. Shërbime 7%*

*Kategori 3*

*IN. Infrastrukturë 5%*



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



Fig. 2 - Harta e Planit të Detajuar Vendor, nën-njësia TR/103 16

Të gjitha dimensionet, parametrat teknikë dhe kushtet urbane të parashikuara në këtë rregullore të veçantë janë përcaktuar në përputhje të plotë me dispozitat që kjo rregullore parashikon. Hartimi i tyre është bërë duke marrë në konsideratë kërkesat ligjore, kontekstin funksional të zonës dhe objektivat e zhvillimit të qëndrueshëm.

### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona e ndodhur mes rrugës “Gjergj Elez Alia” dhe rrugës “Nasi Lera” ndodhet në pjesën verilindore të Tiranës urbane dhe bën pjesë në një territor që ka njohur zhvillim të qëndrueshëm gjatë viteve të fundit. Pozicioni i saj në raport me akse të rëndësishme rrugore e bën zonën të aksesueshme dhe funksionale për përdorim banimi dhe shërbimi.

Struktura urbane karakterizohet nga një larishmëri tipologjike, ku bashkëjetojnë banesa individuale 1–2 kate, ndërtesa banimi kolektive dhe objekte të reja shumëkatëshe. Kjo shumëllojshmëri reflekton faza të ndryshme zhvillimi urban dhe kontribuon në një identitet dinamik të zonës, duke krijuar mundësi për integrim të zhvillimeve të reja në kontekstin



ekzistues. Rruga “Gjergj Elez Alia” shërben si aks kryesor urban, me rol të rëndësishëm lidhës dhe me prani të shërbimeve përgjatë saj, ndërsa rrugët dytësore sigurojnë akses të drejtpërdrejtë në parcelat e banimit. Rrjeti rrugor ekzistues mbështet funksionimin e përditshëm të zonës dhe ofron potencial për përmirësime të mëtejshme në aspektin e mobilitetit dhe aksesueshmërisë.

Nga pikëpamja funksionale, zona ka karakter kryesisht rezidencial, e plotësuar me funksione shërbimi dhe tregtie në shkallë lagjeje, veçanërisht përgjatë akseve kryesore. Kjo përzierje funksionesh ndihmon në krijimin e një zone të gjallë dhe funksionale për banorët.

Në tërësi, zona paraqitet si një hapësirë urbane në zhvillim, me kushte të favorshme për ndërhyrje të reja arkitektonike dhe urbanistike që synojnë konsolidimin e strukturës ekzistuese, rritjen e cilësisë së hapësirave të përbashkëta dhe integrimin harmonik të objekteve të reja në kontekstin urban.



Fig. 3 - Foto e gjendjes ekzistuese





Fig. 4- Foto të gjendjes ekzistuese



Fig. 5- Foto të gjendjes ekzistuese



#### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

##### 4.1 FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara

Lidhur me këtë propozim, në katin përdhe zhvillohen shërbime. Godina ndërkohë zhvillohet si strukturë banimi dhe shërbime. Katet e nëntokës i dedikohen parkimit.

1 PLANI KATI - 3 NE KUOTEN - 10.03

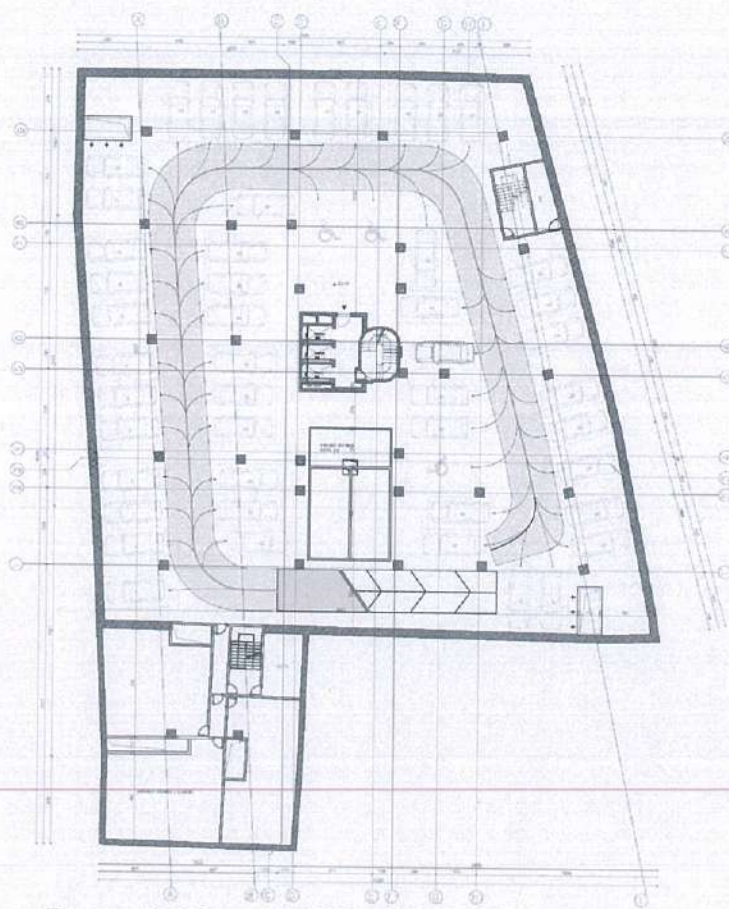


Fig. 6 – Kati Tipi nentoke : Parking Kuota -10.03

- Kuota -10.03 (me funksion Parkim) Sip.2020 m<sup>2</sup> ;
- Kuota -6.97 (me funksion Parkim) Sip.2020 m<sup>2</sup> ;
- Kuota -3.91 (me funksion Parkim) Sip.2020 m<sup>2</sup> ;

Këto kate do të jenë me funksion bodrum, parkim dhe ambiente teknike në shërbim të objektit. Këto kate kanë një sipërfaqe prej 6060 m<sup>2</sup>.



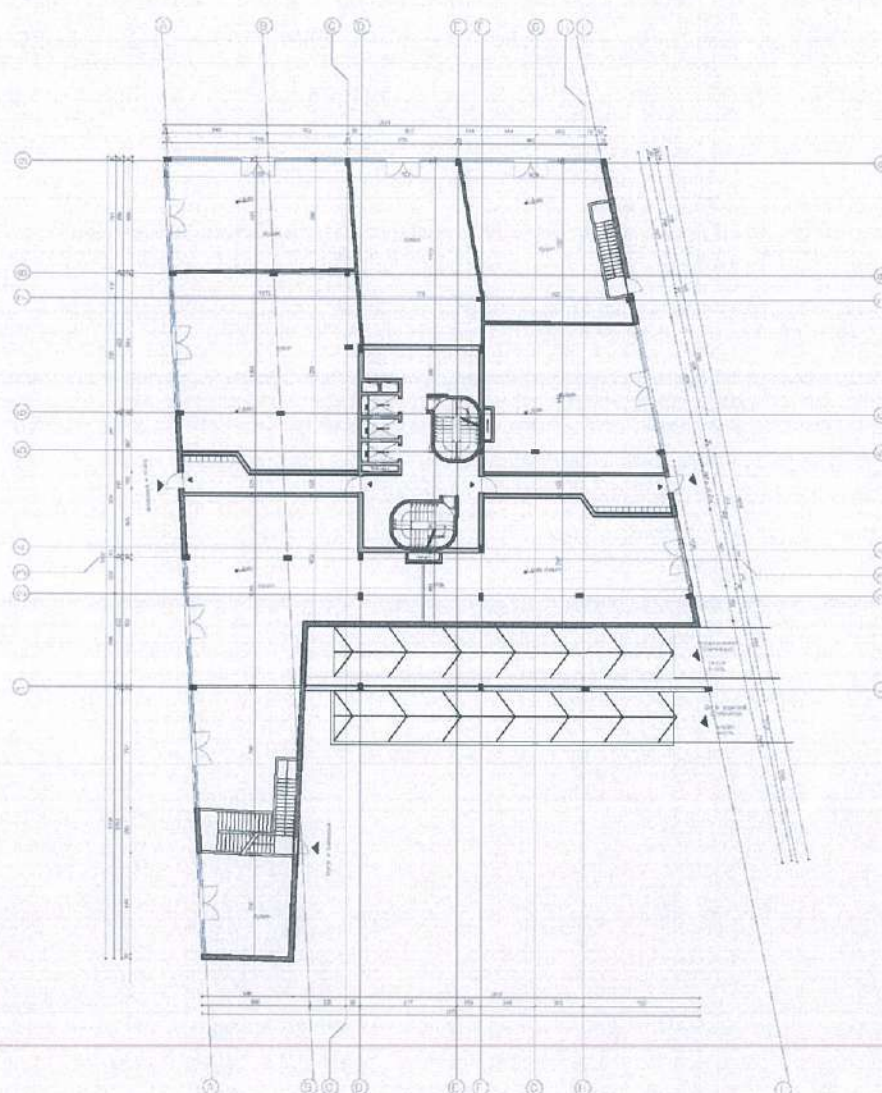


Fig. 7 – Kati Përdhe, kuota +0.00

- *Kuota +0.00 m, kati përdhe (me funksion shërbime)*

Hyrja në objekt do të realizohet nga ana jugore, lindore dhe perëndimore. Në qendër të objektit do të vendosen nyjet vertikale (shkallët dhe ashensorët), Ky kat ka një sipërfaqe prej 1167 m<sup>2</sup>.



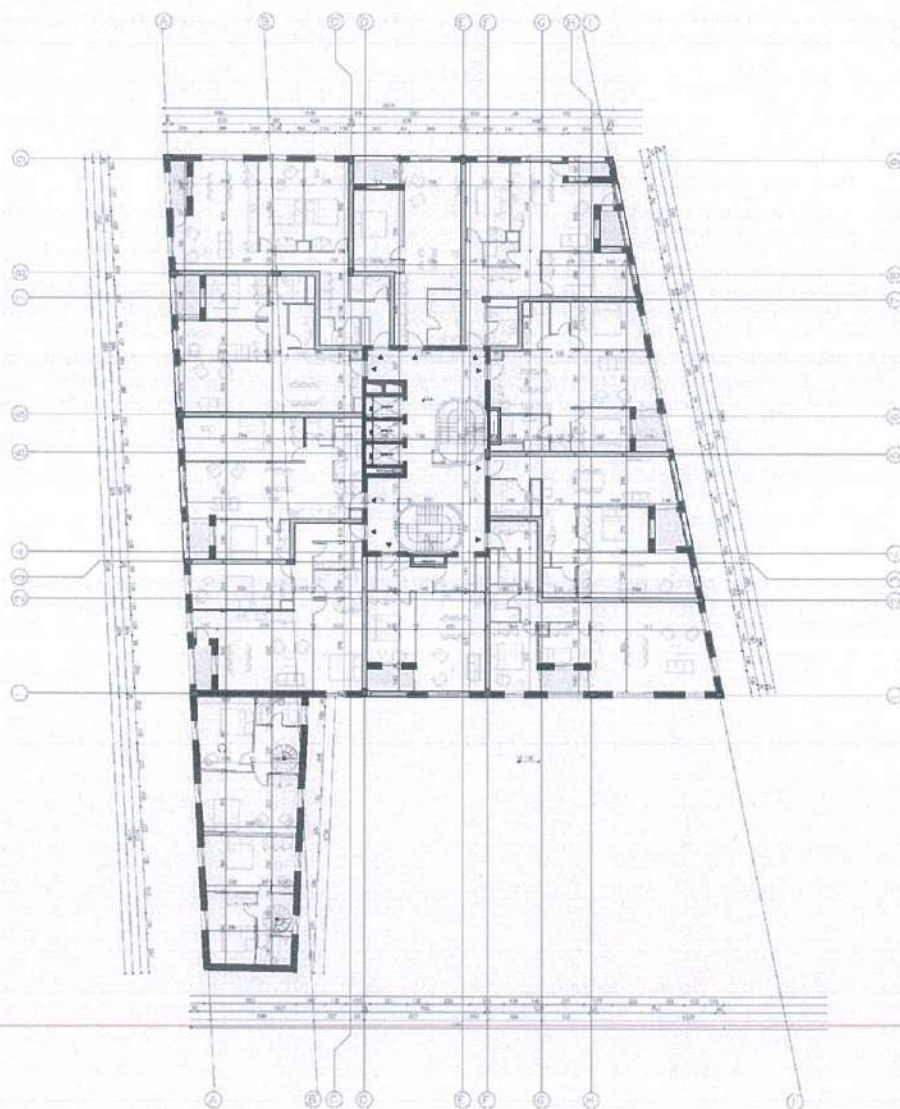


Fig. 8 – Kati i parë;Kati i dytë

- Kuota +5.61 m, (me funksion banim) Sip.1167m<sup>2</sup>
- Kuota +9.01 m, (me funksion banim) Sip.1167 m<sup>2</sup>

Këto dy kate i dedikohen apartamenteve të banimit ku kemi 10 apartamente në një kat.  
Në strukturën 3-katëshe kemi dy apartamente të tipit duplex.



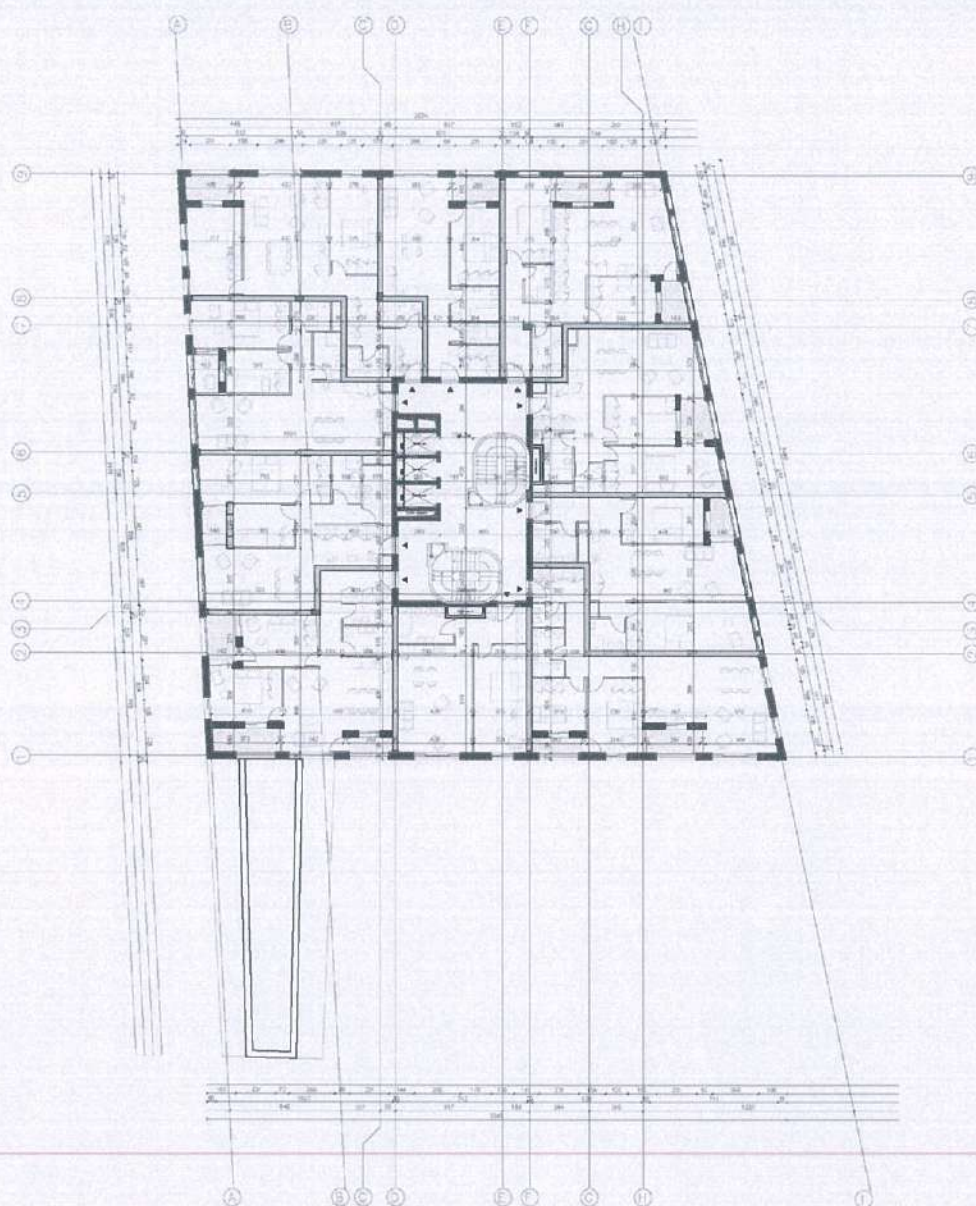


Fig. 9 – Kati i tretë

- *Kuota +12.41m, (me funksion banim) Sip.1109 m<sup>2</sup>*

Ky kat i dedikohet apartamenteve të banimit ku kemi 10 apartamente në një kat.



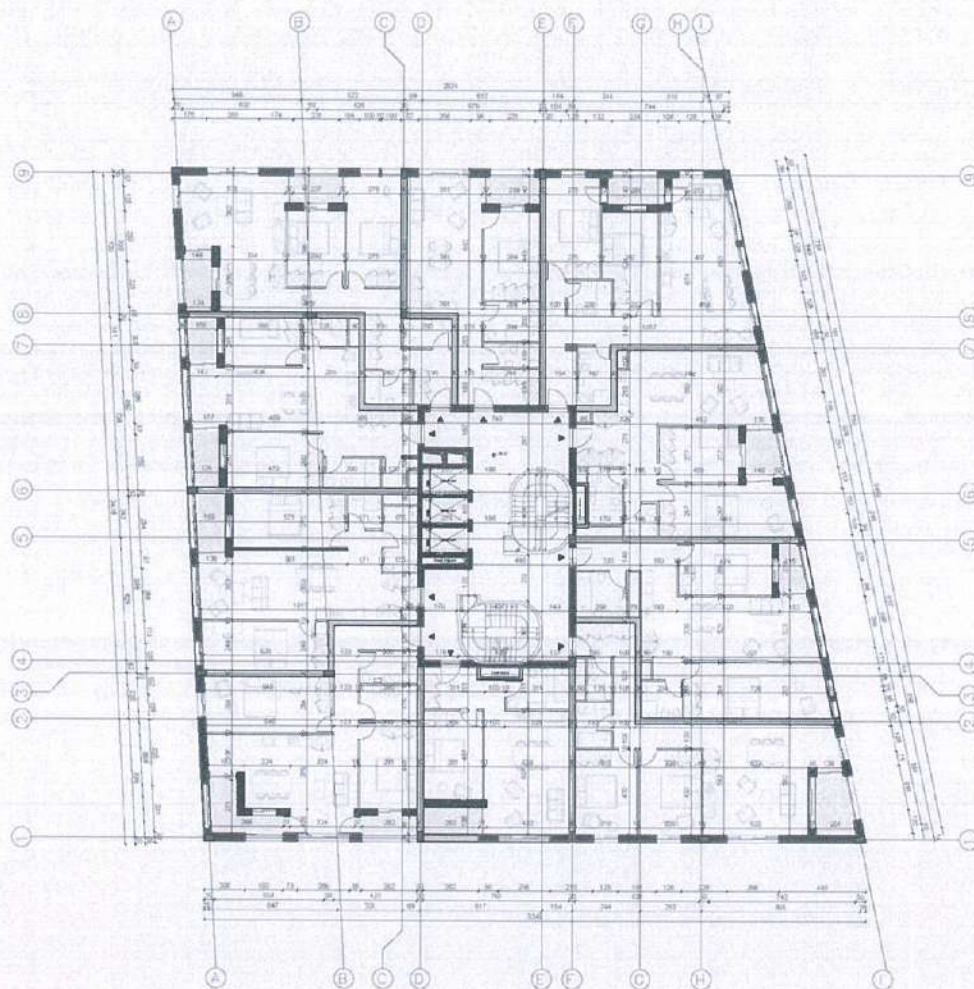


Fig. 10 Kati i katërt - Kati i nëntë

- Kuota +15.81m, (me funksion banim) Sip. 1053m<sup>2</sup>
- Kuota +19.21m, (me funksion banim) Sip. 1053 m<sup>2</sup>
- Kuota +22.61m, (me funksion banim) Sip. 1053 m<sup>2</sup>
- Kuota +26.01m, (me funksion banim) Sip. 1053 m<sup>2</sup>
- Kuota +29.41m, (me funksion banim) Sip. 1053 m<sup>2</sup>
- Kuota +32.81m, (me funksion banim) Sip. 1053 m<sup>2</sup>

Këto kate i dedikohen apartamenteve të banimit ku kemi 10 apartamente në një kat.



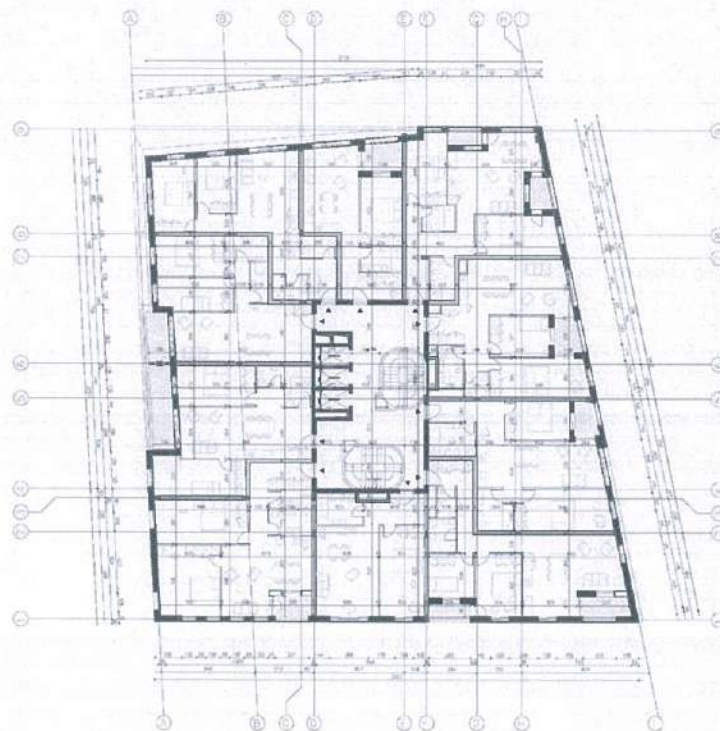


Fig. 11 – Kati i dhjetë;

- Kuota +36.21m, (me funksion banim) Sip. 1041 m<sup>2</sup>

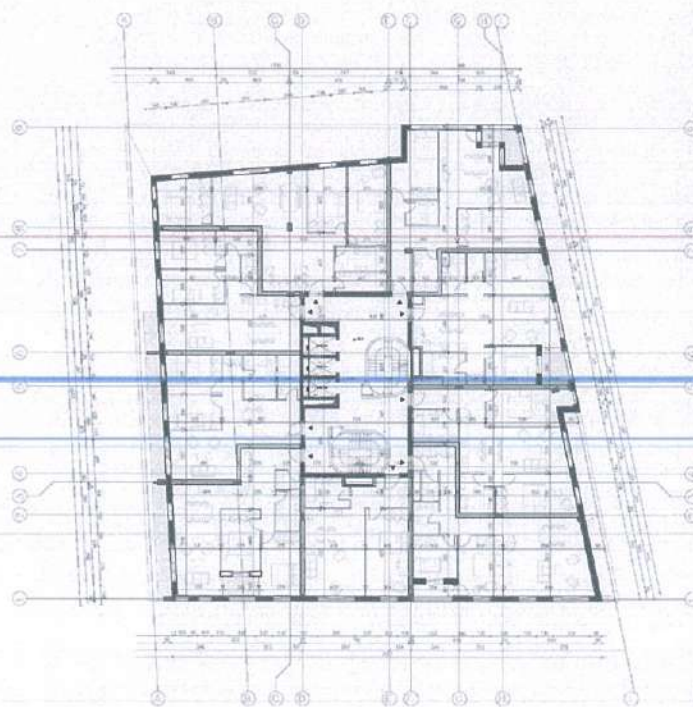


Fig. 12 – Kati i njembëdhjetë;

- Kuota +39.61m, (me funksion banim) Sip. 986 m<sup>2</sup>



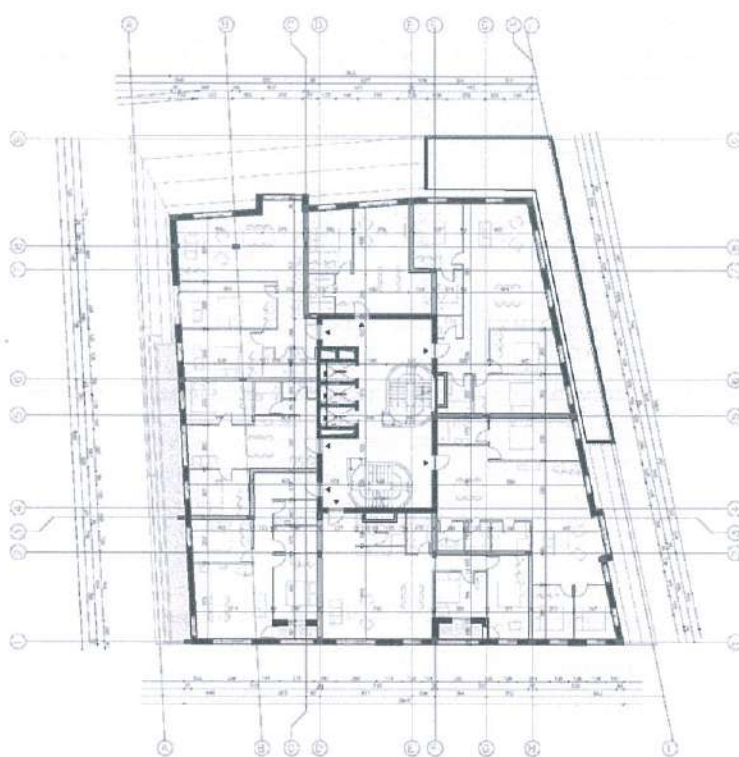


Fig. 13 – Kati i dymbëdhjetë;

- Kuota +43.01m, (me funksion banim) Sip. 927m<sup>2</sup>

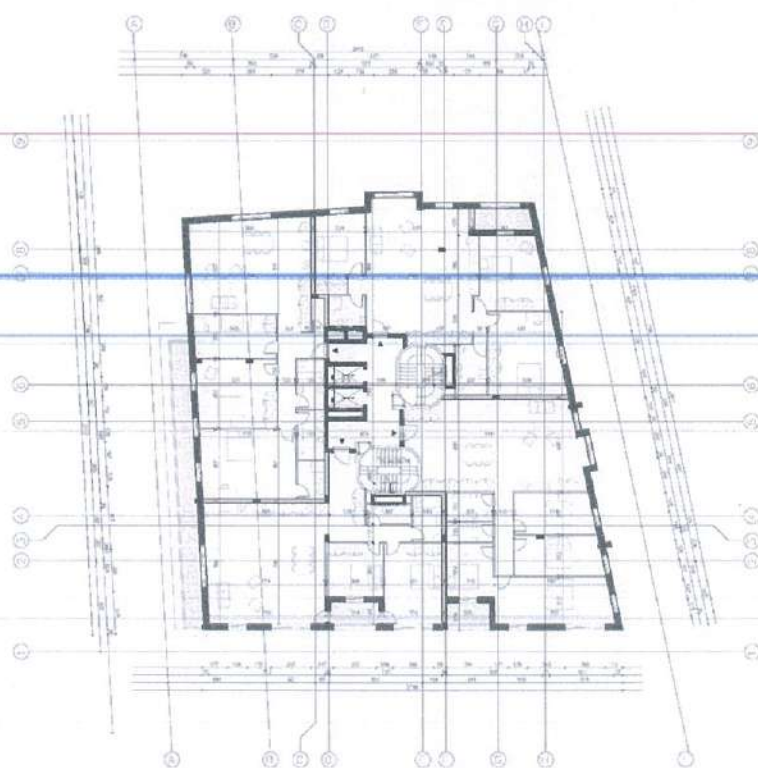


Fig. 14 – Kati i trembëdhjetë;

- Kuota +46.41m, (me funksion banim) Sip. 812 m<sup>2</sup>

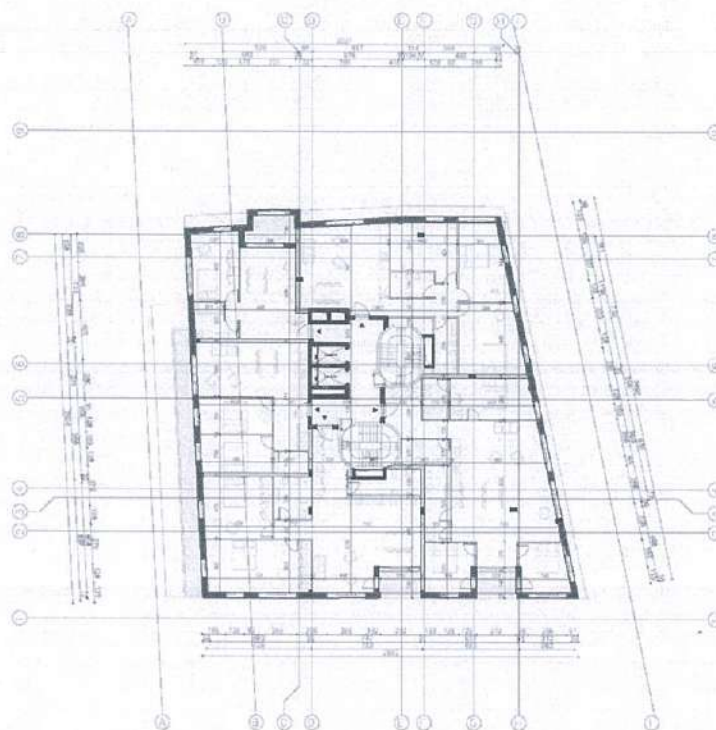


Fig. 15 – Kati i katërmbedhjetë;

- Kuota +49.81m, (me funksion banim) Sip. 706 m<sup>2</sup>

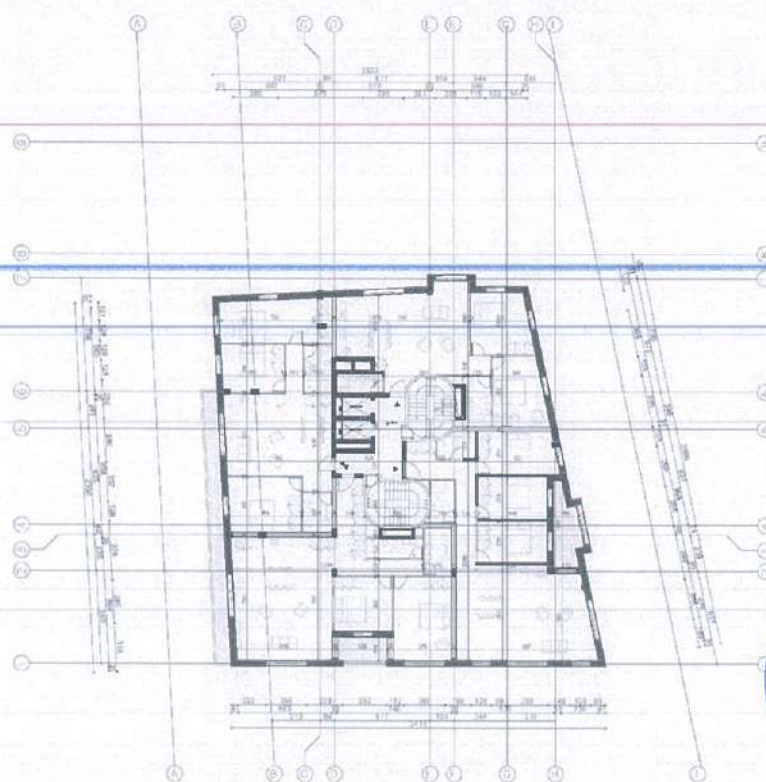


Fig. 16 – Kati i pesëmbdhetë;



- Kuota +53.21m, (me funksion banim) Sip. 616 m<sup>2</sup>

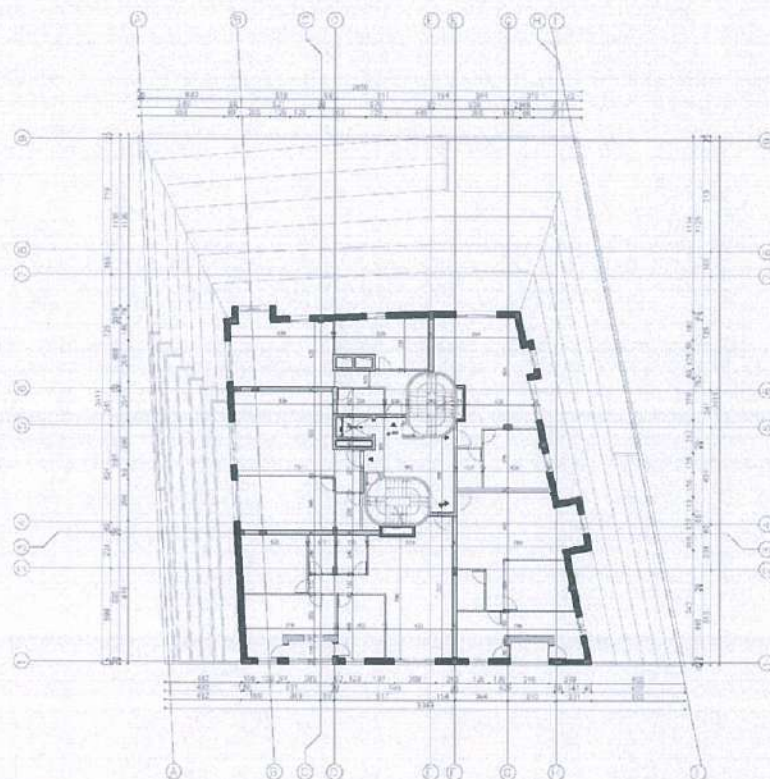


Fig. 17 – Kati i gjashtembdhjetë;

- Kuota +56.61m, (me funksion banim) Sip. 541 m<sup>2</sup>

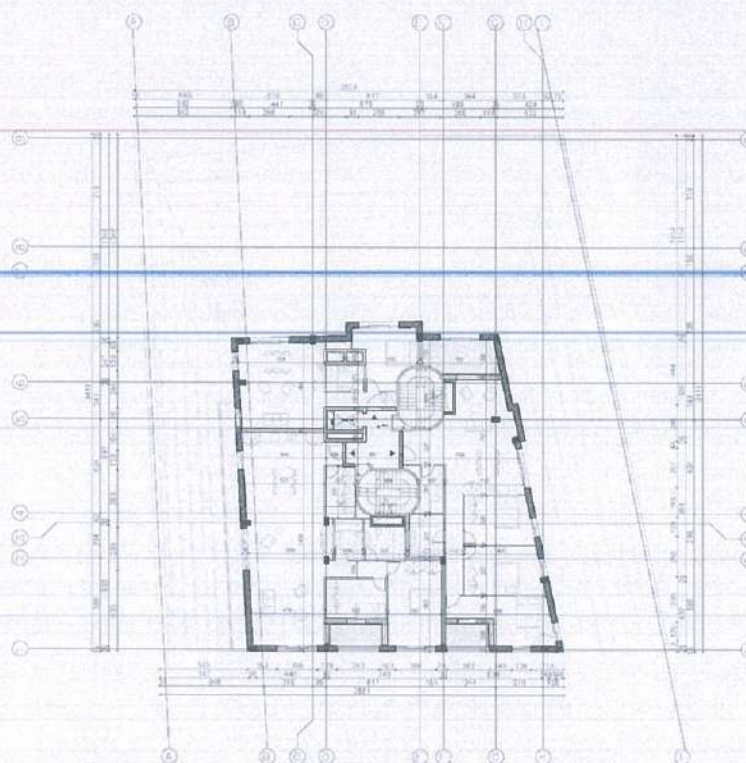


Fig. 18 – Kati i shtatembdhjetë;



- Kuota +60.01m, (me funksion banim) Sip. 462 m<sup>2</sup>

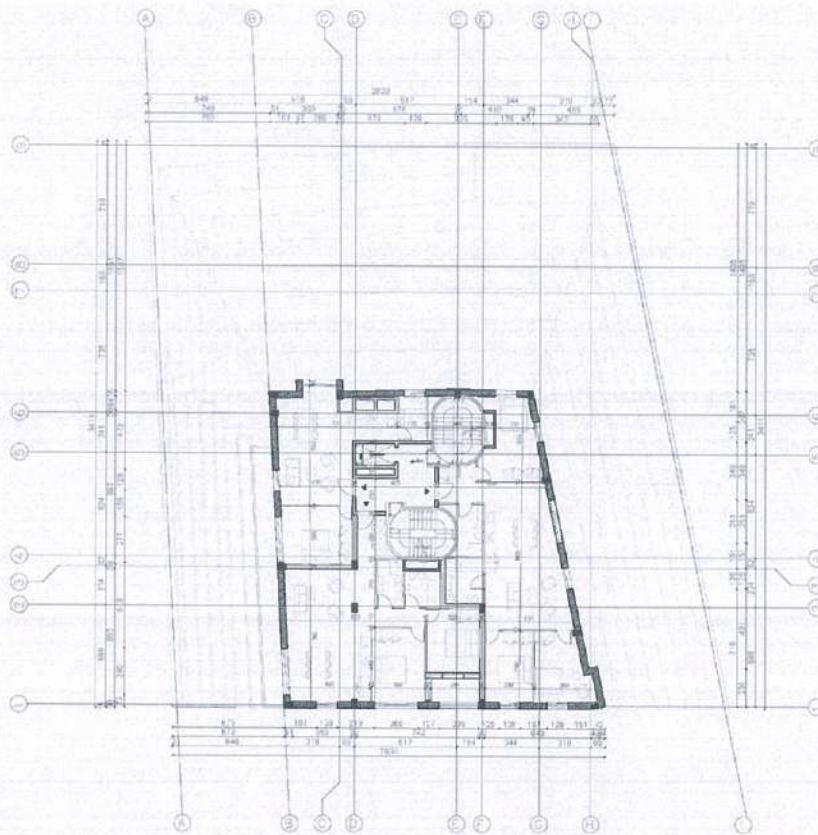


Fig. 19 – Kati i tetembdhjetë;

- Kuota +63.41m, (me funksion banim) Sip. 391 m<sup>2</sup>

#### 4.2 Pamja e Jashtme e Godines / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Fasada e ndërtesës përbëhet nga dy pjesë kryesore: një volum ortogonal i poshtëm dhe një formë e sipërme, e ngjashme me çati, që fillon nga kati i 9-të. Forma e pjesës së poshtme ndjek drejtpërdrejt logjikën strukturore: fushat e skeletit të betonit të armuar mbushen me blloqe jo-strukturore dhe organizohen me tre lloje hapësirash — dritare më të mëdha për dhomat e ndenjes, më të vogla për dhomat e gjumit, dhe llozha. Në katet e sipërme, fasadat juglindore dhe jugperëndimore marrin formën e sipërfaqeve të pjerrëta të çatisë me dritare të dala. Sipërfaqet e çatisë janë të ndërtuara me beton të armuar dhe të përfunduara me hidroizolim. Rreth 60% e fasadës veriperëndimore përbëhet nga ballkone të dalë.

Të gjitha materialet e fasadës janë të ekspozuara dhe përbëjnë pjesë integrale të shprehjes arkitektonike të ndërtesës. Marrëdhënia e ngjyrës dhe tonalitetit midis blloqeve dhe skeletit të betonit të armuar duhet të sigurojë një pamje koherente dhe monolitike.





Fig. 20 - Render i objektit



Fig. 21 - Render i objektit





Fig. 22 - Render i objekti



Fig. 23 - Render i objektit



#### 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

| Nr. | Emërtimi                                                          | Njësia         | Sasia   |
|-----|-------------------------------------------------------------------|----------------|---------|
| 1   | Sipërfaqe e përgjithshme e truallit                               | m <sup>2</sup> | 2484    |
| 2   | Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)                | m <sup>2</sup> | 1167    |
| 3   | Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë                     | m <sup>2</sup> | 17410   |
| 5   | Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë                     | m <sup>2</sup> | 6060    |
| 6   | Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë             | m <sup>2</sup> | 23470   |
| 7   | Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim                | %              | 46.98   |
| 8   | Intensiteti i ndërtimit                                           | -              | 7.01    |
| 9   | Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit | m              | 66.90   |
| 10  | Numri i kateve mbi tokë                                           | kate           | 3,12,19 |
| 11  | Numri i kateve nën tokë                                           | kate           | 3       |



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

Kati përdhe i objektit është konceptuar për shërbime, ndërsa pjesa e përket hapësirës së jashtme të ndërtesës është hapësirë e përbashkët, hapësirë e gjelbërt, e cila është njëkohësisht e aksesueshme edhe nga komuniteti jo vetëm nga rezidentët.

Ndërkohë, 3 kate nëntokë shërbejnë si hapësira parkimi për banorët dhe vizitorët, duke garantuar akses të sigurt dhe të organizuar në një zonë me densitet të lartë urban. Kjo ndarje funksionale siguron një balancë harmonike mes përdorimit publik, jetesës private dhe infrastrukturës mbështetëse.

Kati -1 ka 51 vende parkimi ; Kati -2 ka 59 vende parkimi; Kati -3 ka 51 vende parkimi  
Ne total jane 161 vende parkimi.

## 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

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

Situata urbane në të cilën ndodhet trualli, sikurse është përmendur edhe më sipër, karakterizohet nga ndërtesa banimi. Ndërkohë, trualli kufizohet nga dy rrugë kryesore: "Gjergj Elez Alia" në veri-lindje dhe "Nasi Lera" në jug-lindje (rrugë e parashikuar), që ofrojnë akses të drejtpërdrejtë në parcelë.

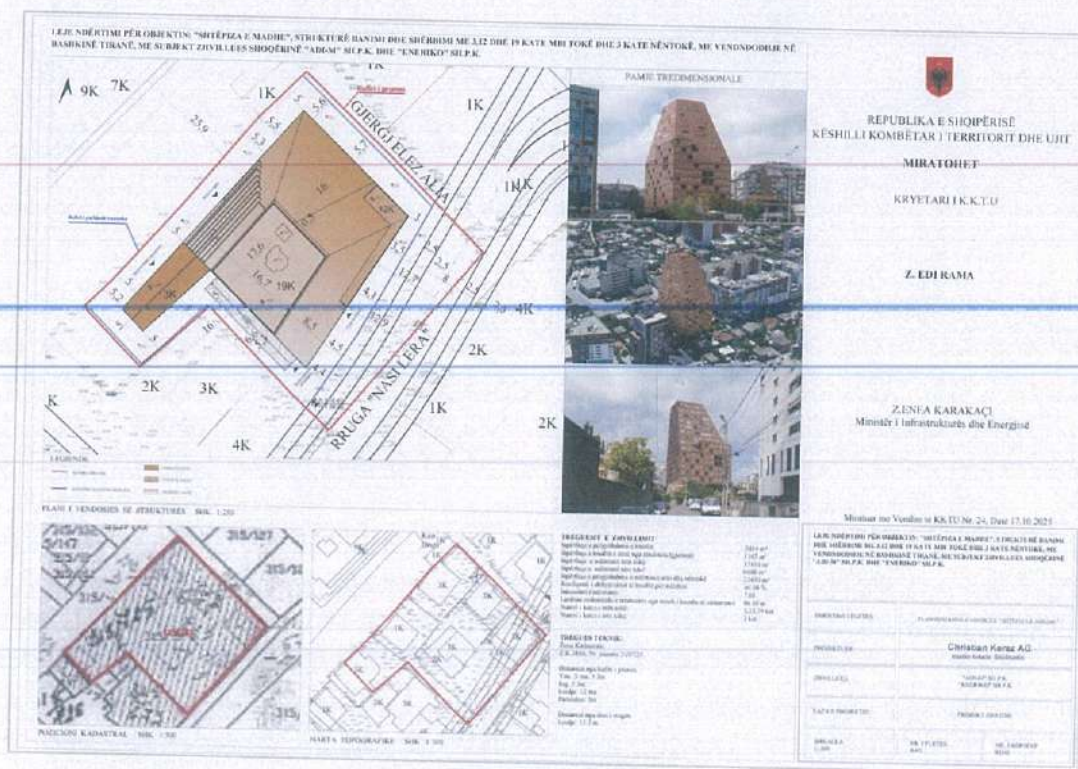


Fig. 24 – Planvendosje e objektit

