



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:

“KASHARI CENTER - OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMI 1 DHE 9 KATE MBI
TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË ME VENDNDODHJE NË BULEVARDIN E
KASHARIT, TIRANË, ME ZHVILLUES SHOQËRITË "KASHARI CENTER" SH.P.K
DHE Z.BEHAR ÇUKAJ”

MIRATOHET

KRYETARI I KËSHILLIT

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKAÇI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, **Nr.14**, datë **11.06.2025**

Projektues:
CARRILHO DA GRAÇA ARQUITECTOS

"ARTECH STUDIO" SH.P.K.

Zhvillues:

“KASHARI CENTER” sh.p.k. dhe Z. BEHAR ÇUKAJ



[Signature]

[Signature: Behar Çukaj]

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

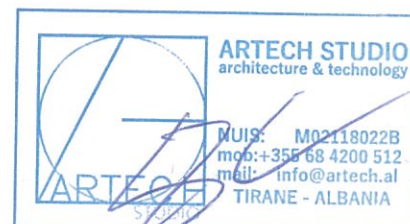
3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

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:

“KASHARI CENTER - OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMI 1 DHE 9 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË” ME VENDNDODHJE NË BULEVARDIN E KASHARIT, TIRANË, BASHKIA TIRANË, ME ZHVILLUES SHOQËRITË “KASHARI CENTER” SH.P.K. DHE Z. BEHAR ÇUKAJ.

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, i ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

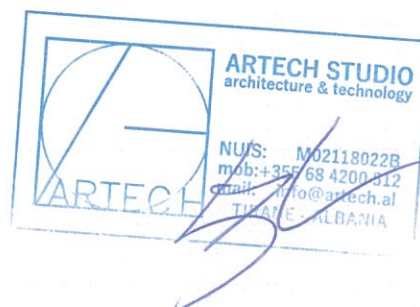
Zona ku do jenë objektet e propozuara gjendet në periferi të qytetit të Tiranës, në zonën e Kasharit, në një hapësirë urbane, e përdorur kryesisht për objekte banimi dhe shërbimi.

Prona ndodhet përgjatë rrugës “Pavarësia” dhe Bulevardit të Kasharit, në Kashar, dhe ka afërsi me autostradën Tiranë-Durrës. Kjo mundëson përfitimin nga afërsia me një nga arteriet kryesore të qytetit, por njëkohësisht e mbron nga fluksi i lartë i trafikut dhe zhurma.

Zona përgjatë pronës karakterizohet nga një larmishmëri funksionesh dhe tipologjish ndërtimi si dhe nga terrene të paurbanizuara. Në zonë kemi objekte banimi, vila 1-3 kate si dhe objekte shërbimi kryesisht 1 kate. Kjo përzierje e bën zonën të pasur në tipologji, duke i dhënë një karakter të gjallë urban.

Prona që do të zhvillohet është terren i paurbanizuar, i karakterizuar nga vegjetacini i ulët.

Trualli që kërkohet të zhvillohet ka një sipërfaqe totale prej 26500 m², ku përfshin përkatësisht pronën me nr. Pasurie: 184/33 në Kashar.



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, Sipas PDV, pronat i takojnë njësive strukturore **KA/184** ka këto të dhëna:

Kategoritë bazë të përdorimit të tokës janë:

Kategoria A (banim), Kategoria IN (infrastruktura),

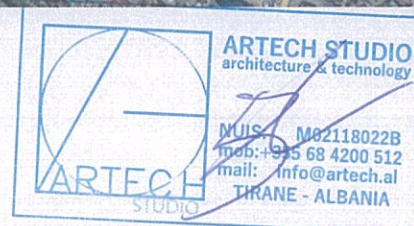
Sipas rregullores së PPV Tiranë, neni 14 - kategoritë dhe nënkategoritë e kategorisë bazë A (banim), pika 3a kemi:

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.



Fig.1 – Pozicionimi i truallit



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të përgjithshëm vendor të bashkisë Tiranë 2030, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Tiranë", për zonën e interesit KA/184, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

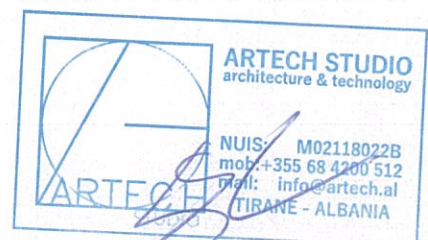
Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi i strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit apo nga Bashkia e Tiranës me konkurs të hapur ndërkombëtar, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëherë këto struktura dhe parcelat në funksion të tyre përjashtohen nga llogaritja e treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse si dhe nga kushtet e planifikimit të parashikuara sipas neneve 48 deri 57 të kësaj rregullore të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore në respektim të nenit 35 të "Rregullores së Zhvillimit të Territorit", miratuar me VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, e ndryshuar.

Lejet e ndërtimit për të cilat është përgjegjëse KKT-ja VKM 408 neni 19 pika 1.ë

ë) komplekset dhe fshatra turistike, komplekse parkesh ujore, argëtimi apo zbavitjeje, që përmbajnë ujë në basen mbi 5 000 m³, impiante skish, teleferikë dhe infrastruktura ndihmëse

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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i **"KASHARI CENTER - OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMI 1 DHE 9 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË"** ME VENDNDODHJE NË BULEVARDIN E KASHARIT, TIRANË, BASHKIA TIRANË, ME ZHVILLUES SHOQËRITË **"KASHARI CENTER"** SH.P.K. DHE Z. BEHAR ÇUKAJ" projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.





3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Pozicioni i pronës është i favorshëm, pasi ndodhet në një zonë tranzicioni ku ka premisa për zhvillim me objekte të reja që do të harmonizohen me transformimin urbanistik që po ndodh në këtë pjesë të qytetit. Në zonë kanë filluar ndërtimet të reja dhe komplekse bashkëkohore, duke shënuar një transformim gradual të fytyrës urbane.

Aktualisht, në zonën veriore dhe jugore përreth pronës ku do të zhvillohet objekti i ri, gjendja urbane karakterizohet nga disa objekte banimi dhe shërbimi, me tipologji të ndryshme ndërtimore që u përkasin periudhave të ndryshme ndërtimi. Ndërsa përgjatë anë rrugës “Pavarësia” prona rrethohet nga terrene të pazhvilluara në aspektin urban, siç shihet qartë nga fotot e gjendjes ekzistuese.

Një element i rëndësishëm urbanistik është fakti se rruga kryesore është e pajisur me infrastrukturë modern. Kjo e bën zonën më të aksesueshme dhe të përshtatshme për zhvillime bashkëkohore, duke plotësuar nevojat e mobilitetit të qëndrueshëm.

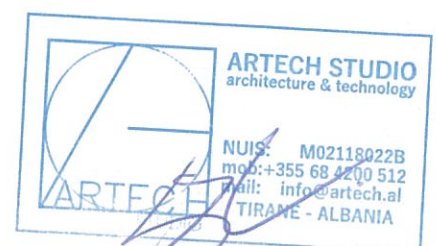
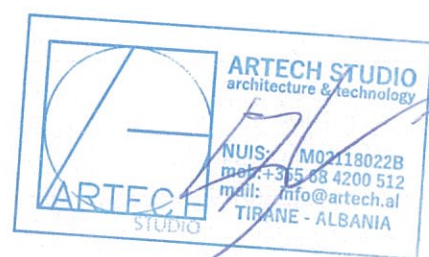




Fig. 7 dhe 8 – Foto të gjendjes ekzistuese të truallit



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

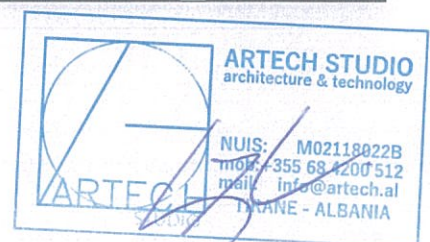
4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Zhvillimi i parcelës diktohet nga krijimi i një balance midis hapësirave publike dhe private në shesh. Ndërtesat janë të vendosura në skajet e sheshit duke ruajtur distancat e nevojshme nga kufiri i pronës si dhe duke lënë hapësirë në qendër për krijimin e një zone publike. Hapësira publike zhvillohet në qendër të godinave të banimit duke krijuar një zonë gjelberimi dhe socializimi.

Objektet janë në forma të rregullta drejtkëndore të shpërndara në terren duke ruajtur distancat ndërmjet tyre. Hyrja për në shesh bëhet e mundur nga ana lindore, jugore dhe perëndimore e tij dhe aksesohet lehtësisht nga tre rrugët që e kufizojnë sheshin. Ndërsa aksesimi për në parkim kryhet në dy skajet lindore dhe perëndimore të sheshit. Një aspekt i rëndësishëm i konceptit arkitektonik është lidhja në aspektin volumetrik i godinave në katin përdhe dhe me pas objektet zhvillohen 9 kate duke ruajtur distancat.



Fig.9 - Planimetri kati përdhe: Funksioni shërbim



Kati përdhe i objekteve është konceptuar si një hapësirë shërbimesh me funksione mikpritjeje, tregtare dhe gastronomike, ku organizimi i brendshëm është i ndarë qartë për të siguruar qarkullim të sigurt dhe funksional. Përgjatë perimetrit të katit përdhe ndodhen nuklet shkalle-ashensorë, hapësira ndihmëse dhe komunikime vertikale që lidhin këtë nivel me të gjitha katet e tjera të ndërtesës.

Në këtë kat gjenden njësi tregtare të dedikuara për shërbime ose dyqane, të cilat kanë hyrje të përshtatshme për përdoruesit.

Qarkullimi horizontal është projektuar për të mundësuar një rrjedhë të qartë dhe natyrale nga hyrja drejt të gjitha hapësirave kryesore, duke respektuar kriteret e sigurisë, komoditetit dhe aksesueshmërisë. Ky organizim siguron ndarje funksionale të qartë mes hapësirave publike dhe private dhe përmbush kërkesat bazë të standardeve të ndërtimit dhe përdorimit të ndërtesave publike.

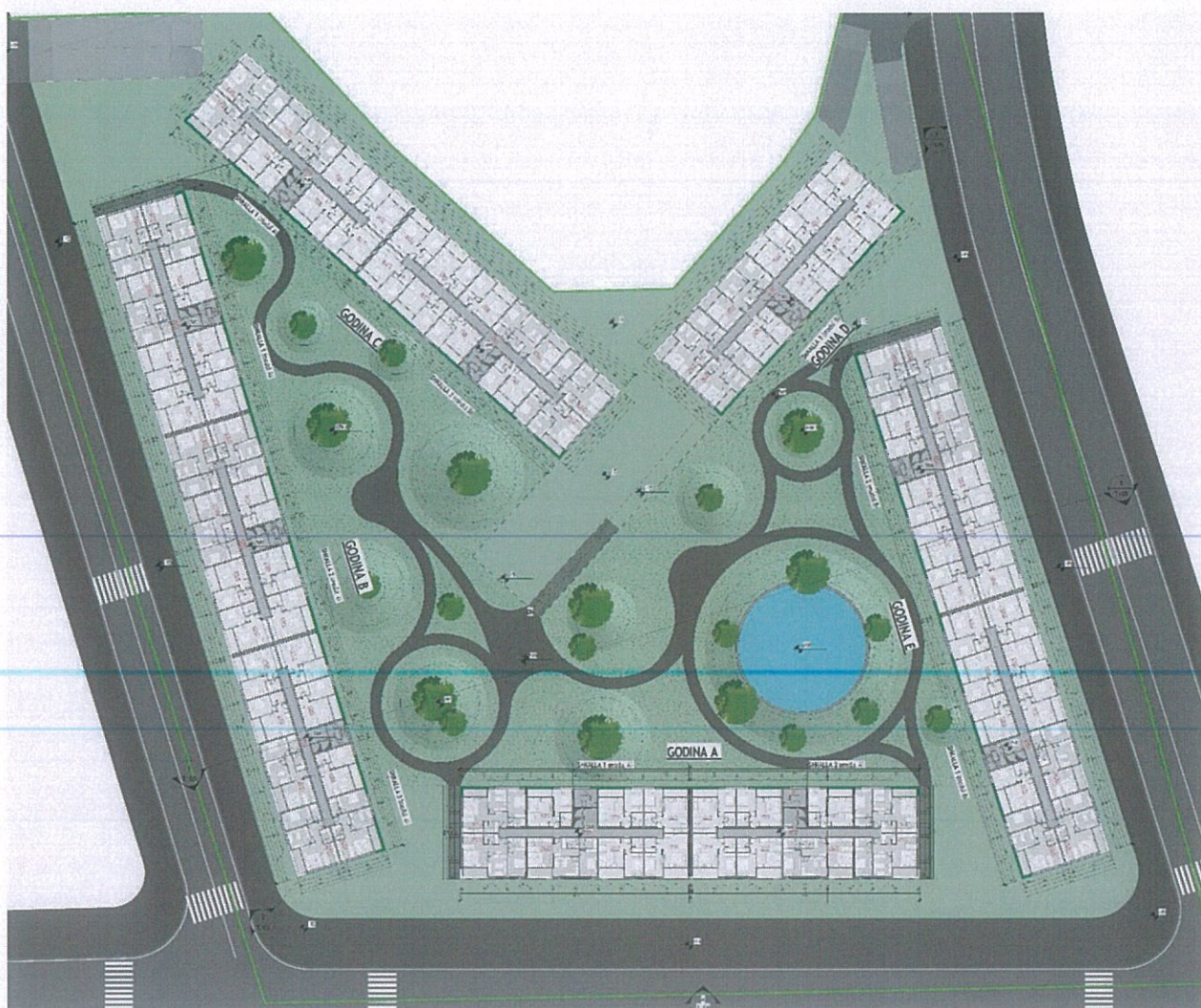
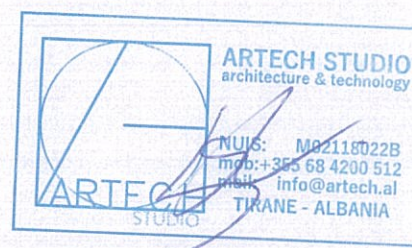


Fig.10 - Planimetri i katit tip: Funksioni banim



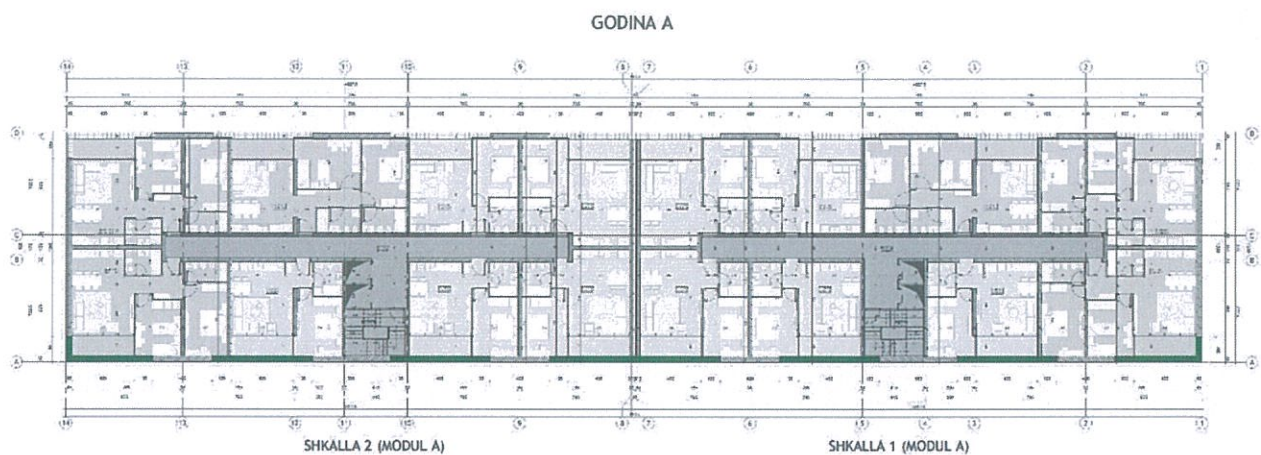


Fig.11 - Planimetri e katit +1 deri +8 (Godina A): Funksion banim

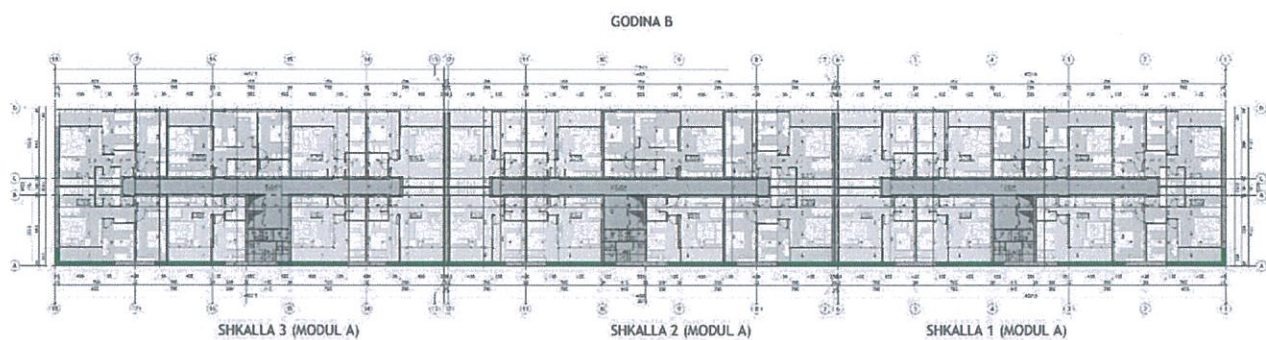


Fig.12 - Planimetri e katit +1 deri +8 (Godina B): Funksion banim

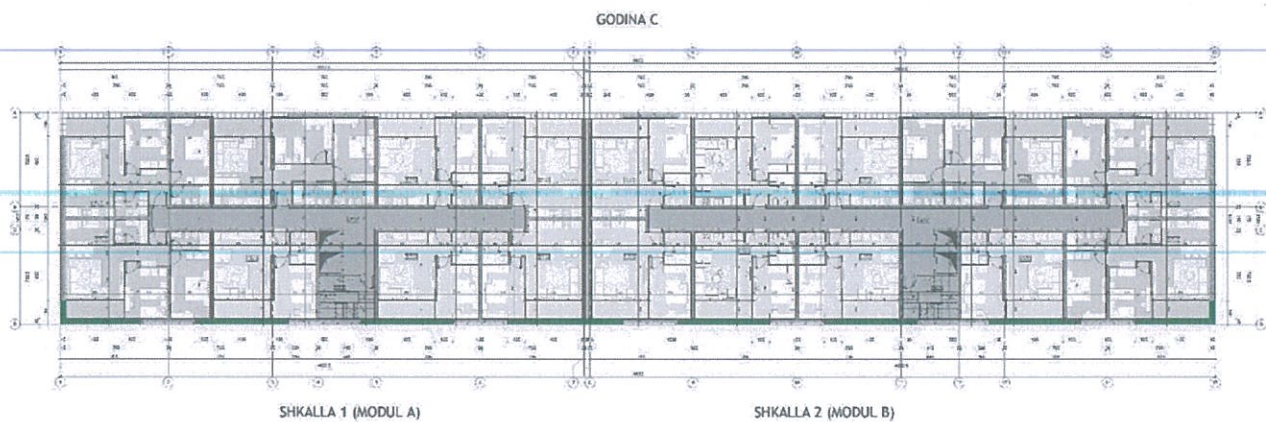
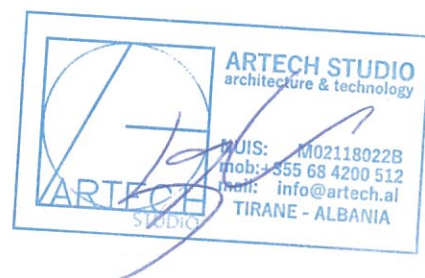


Fig.13 - Planimetri e katit +1 deri +8 (Godina C): Funksion banim



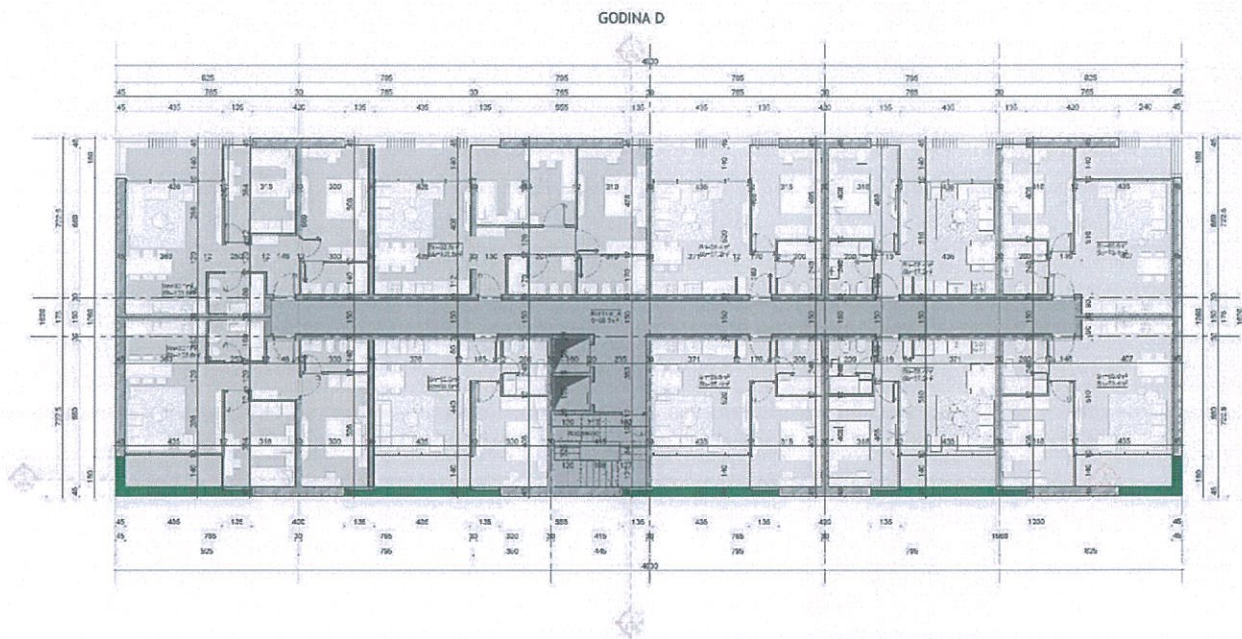


Fig.14 - Planimetri e katit +1 deri +8 (Godina D): Funkzion banimi

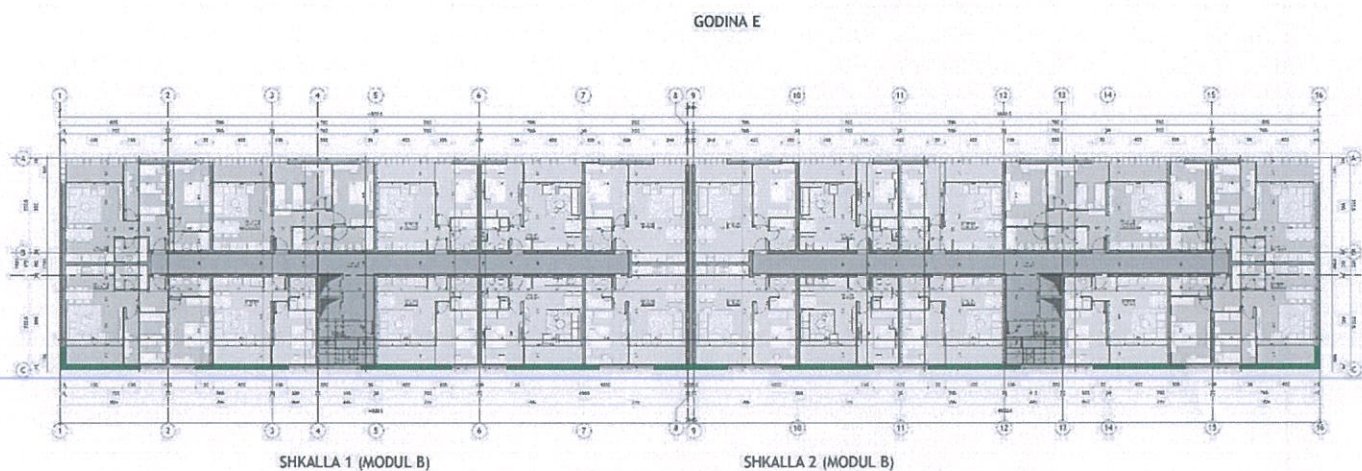
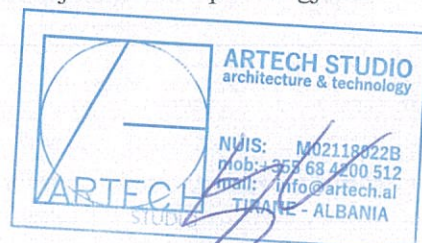


Fig.15 - Planimetri e katit +1 deri +8 (Godina E): Funkzion banimi

Në planimetri paraqiten katet tip me funksion banim për secilën godinë, nga kati +1 deri në +8. Në çdo godinë, në qendër të secilit modul, janë vendosur ashensorët, shkallët dhe hapësirat ndihmëse, duke siguruar lidhje funksionale me të gjitha katet e ndërtesës dhe duke ndarë simetrikisht apartamentet në të dyja anët.

Përreth shtrihen njësitë e banimit, të cilat janë projektuar në mënyrë të rregullt dhe kompakte. Çdo apartament përfshin hapësira ditore si dhomë ndenjeje dhe ngrënie, kuzhinë, si dhe dhoma gjumi dhe tualete, të organizuara për të ofruar komoditet dhe ndarje të qartë funksionale. Shumë prej njësive kanë dalje direkte drejt fasadës, e cila ofron ndriçim dhe ajrosje natyrale të mjaftueshme për të gjitha hapësirat e brendshme.



Kafazi i shkallëve I vendosur në pjesët anësore shërben për dalje emergjence, duke plotësuar kërkesat e sigurisë nga zjarri dhe evakuimit, si dhe rrit sigurinë e përgjithshme të objektit. Qarkullimi horizontal është i thjeshtë dhe funksional, pasi korridoret lidhin drejtpërdrejt bërthamën qendrore me hyrjet e apartamenteve. Organizimi i përgjithshëm siguron një shpërndarje të balancuar të hapësirave të banimit në të gjithë perimetrin e katit, duke kombinuar funksionalitetin me komoditetin dhe duke respektuar standardet e sigurisë dhe aksesueshmërisë.

Kati nëntokë aksesohet në dy zona të sheshit, në anën lindore dhe perëndimore. Plani i parkimit lidhet me shkallë dhe ashensor në vertikalitet me ambientet e tjera të godiave. Në të dy katet nëntokë janë të organizuara të gjitha postet e parkimit, ambjentet e magazinimit si dhe ambientet teknike.

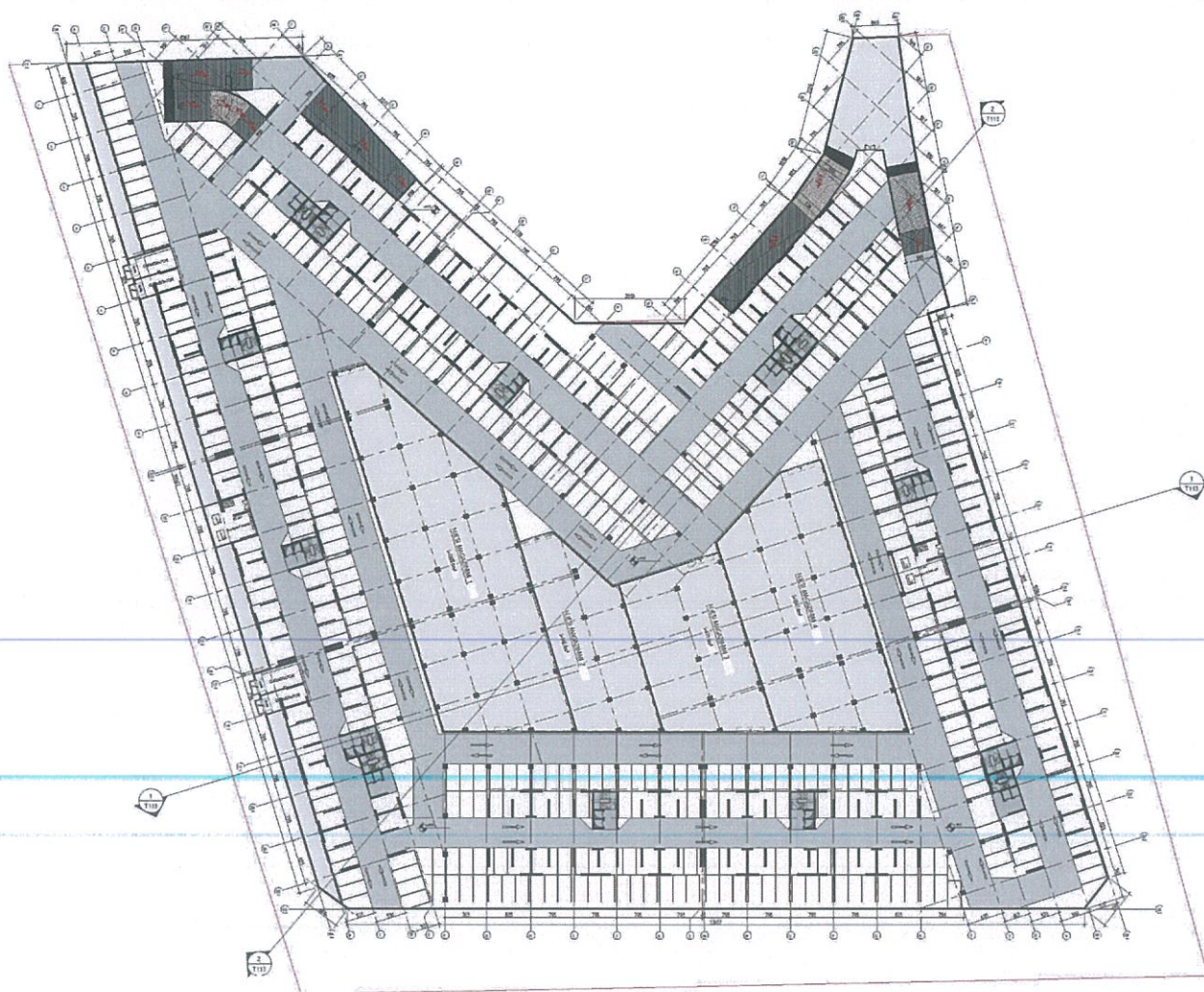
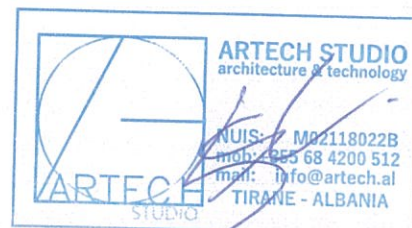


Fig.16 - Planimetri e katit nëntokë -1: Funksion parkim, magazinim dhe ambjente teknike



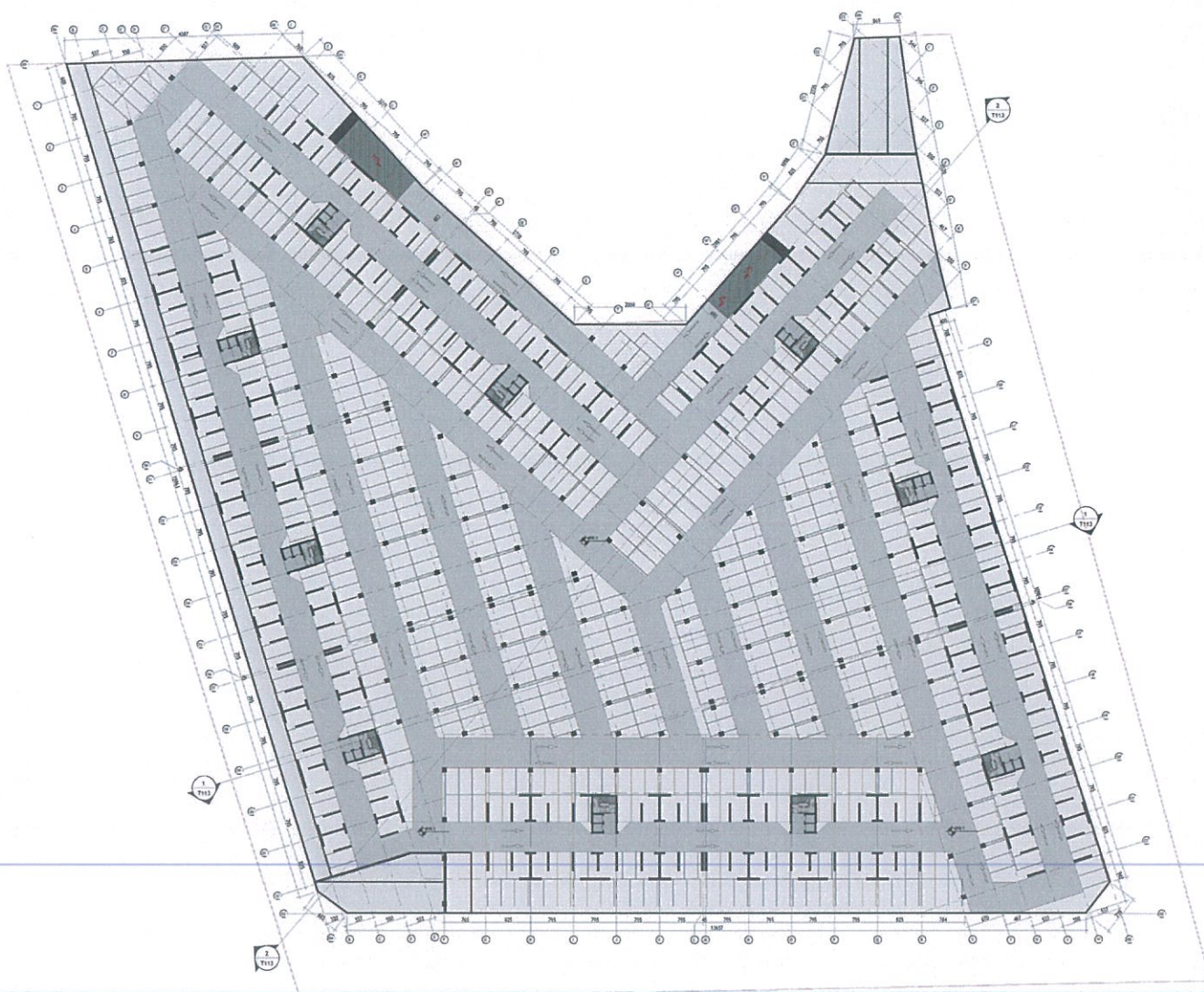


Fig.17 - Planimetri e katit nëntokë -2: Funkcion parkim, magazinim dhe ambiente teknike

Kati i dytë nëntokë është konceptuar të shërbejë kryesisht si hapësirë parkimi, duke ofruar një numër të konsiderueshëm vendesh për automjetet e banorëve. Organizimi i tij është menduar në mënyrë funksionale dhe efikase, duke siguruar qarkullim të lehtë dhe akses të përshtatshëm në çdo zonë të parkimit. Në hapësirat anësore të këtij kati janë integruar zona të veçanta që do të shfrytëzohen si ambiente magazinimi individuale për banorët, duke u ofruar atyre mundësi shtesë për ruajtjen e sendeve personale.

Gjithashtu, në këtë kat janë vendosur edhe ambientet teknike, të cilat janë të domosdoshme për funksionimin e ndërtesës, si instalimet mekanike, elektrike dhe sistemet e tjera mbështetëse. Këto ambiente janë pozicionuar në mënyrë strategjike për të garantuar mirëmbajtje të lehtë dhe funksionim optimal, pa ndërhyrë në përdorimin e hapësirave të parkimit dhe magazinimit.



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

Objektet e propozuara janë konceptuar si një kompleks bashkëkohor, i cili ndahet vizualisht në disa volume të lexueshme. Volumet e formuara në plan ndahen në blloqe të qarta dhe ritëm të rregullt, duke krijuar një identitet arkitektonik të veçantë dhe njëkohësisht të integruar me kontekstin përreth.

Trajtimi i fasadave realizohet me një kombinim materialesh bashkëkohore me përdorimin e veshjes me pllaka qeramike në tonalitetin e bardhë në fasadat e jashtme të kompleksit, ndërsa në fasadat e brendshme janë përdorur pllaka me tonalitet në blu-jeshile. Gridi i rregullt i vetratave dhe ballkoneve janë të integruara në mënyrë ritmike në fasadë, duke krijuar një kompozim të balancuar horizontal dhe vertikal. Vetratat e larta gjatësore janë zgjedhur në katin përdhe për të siguruar ndriçimin maksimal të hapësirave të brendshme si dhe mundëson integrimin e funksioneve tregtare e sociale. Ky trajtim është i detyrueshëm për të garantuar ndërveprim aktiv të godinës me qytetin dhe për të shmangur perceptimin e saj si një strukturë e mbyllur.

Në tërësi, objekti trajtohet si një landmark bashkëkohor, ku ndarja volumetrike, materialiteti i fasadave dhe gjelbërimi i integruar janë elementë të detyrueshëm për realizimin e tij. Ky koncept garanton që ndërtesa të respektojë kontekstin urban dhe të sjellë një vlerë të shtuar vizuale dhe funksionale për qytetin.

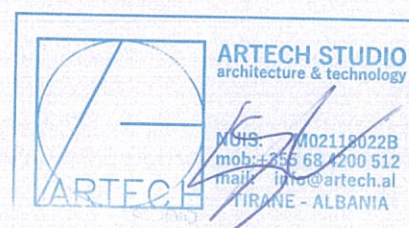


Fig. 18 – Render i objektit





Fig. 19– Render i objektit



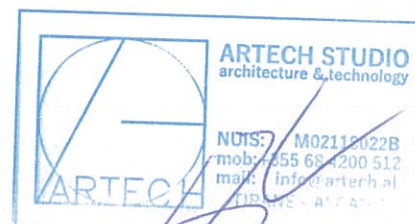
4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	26500 m ²
2. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	14032.68 m ²
3. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	70349.48 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	40344.76 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (mbi dhe nën tokë):	110694.24 m ²
6. Sipërfaqe e basenit ujqor:	397.61 m ²
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	52.95 %
8. Intensiteti i ndërtimit:	2.65
9. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	32.2 m
10. Numri i kateve mbi tokë:	1 dhe 9 kat
11. Numri i kateve nën tokë:	2 kate

TREGUES TEKNIK:

- Zona Kadastrale: Z.K. 2679; Nr. Pasurie 184/33, në emër të Behar Çukaj dhe Vitori Çukaj.



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Objekti kufizohet në tre nga fasadat e tij kryesore me akse rrugore, përgjatë të cilave është parashikuar një brez i ndërmjetëm gjelbërimi. Ky brez perimetral krijon një vazhdimësi peizazhi përgjatë gjithë zhvillimit, duke kontribuar në përmirësimin e cilësisë hapësinore dhe në integrimin e kompleksit me mjedisin përreth. Në disa pika të ndërthurjes së godinave, këto hapësira perimetrale lidhen në mënyrë organike me hapësira të tjera publike, të cilat orientojnë dhe ftojnë përdoruesit drejt sheshit të brendshëm të kompleksit.

Sheshi qendror është konceptuar si një platformë e ngritur nga niveli i terrenit përreth, duke krijuar një hapësirë të gjelbër me sipërfaqe totale prej rreth 7,857 m². Ky ambient është projektuar si një zonë multifunksionale rekreative, e cila përfshin gjelbërim të lartë dhe të ulët, si dhe hapësira të dedikuara për aktivitete sociale dhe rekreative, përfshirë kënde lojërash për fëmijë dhe zona çlodhjeje për të rriturit. Një element i rëndësishëm kompozicional i këtij sheshi është edhe baseni ujor, i cili i shton dinamizëm dhe gjallëri hapësirës, duke krijuar një atmosferë relaksuese dhe duke shërbyer njëkohësisht si element identifikues për kompleksin.

Një nga karakteristikat kryesore të kësaj hapësire është fakti se ajo kufizohet nga godinat përreth, duke krijuar një ambient relativisht të mbrojtur nga qarkullimi i jashtëm. Ky konfigurim hapësinor gjeneron një nivel më të lartë intimiteti dhe sigurie për përdoruesit, veçanërisht për familjet dhe fëmijët që frekuentojnë zonën rekreative të kompleksit.

Parkimi për kompleksin e banimit është parashikuar të zhvillohet në dy kate nëntokësore, me një sipërfaqe totale prej rreth 40,344.76 m². Kjo zgjidhje mundëson sigurimin e një numri të mjaftueshëm vendparkimesh për banorët e kompleksit, si dhe për vizitorët, duke kontribuar në organizimin efikas të qarkullimit dhe në lirin e hapësirave mbi tokë për funksione rekreative dhe gjelbërim.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Pozicioni i pronës paraqet një avantazh të konsiderueshëm në aspektin e aksesueshmërisë territoriale, pasi ajo lidhet drejtpërdrejt me aksin rrugor “Kashari”, i cili siguron komunikim të menjëhershëm me daljen e autostradës Tiranë–Durrës në drejtimin verior, si dhe me zonën e Kasharit në drejtimin jugor. Ky konfigurim hapësinor kontribuon në një akses të lehtë dhe efikas, si për automjetet private ashtu edhe për transportin publik, duke e integruar pronën në mënyrë funksionale me rrjetin ekzistues të infrastrukturës rrugore. Aksët rrugorë “Kashari” dhe “Muharrem Caushi” paraqiten aktualisht të ndërtuara në standarde të mira infrastrukturore; megjithatë, në kuadër të planeve të zhvillimit urban parashikohet zgjerimi i tyre, së bashku me riorganizimin dhe zgjerimin e trotuareve. Këto ndërhyrje pritet të përmirësojnë ndjeshëm kapacitetin e qarkullimit të automjeteve dhe njëkohësisht të krijojnë kushte më të favorshme për lëvizjen e këmbësorëve, duke garantuar standarde më të larta sigurie dhe komoditeti. Si rrjedhojë, rritet niveli i aksesueshmërisë dhe perceptueshmërisë së kompleksit përgjatë aksit rrugor, duke kontribuar në rritjen e potencialit zhvillimor dhe të vlerës së tij urbane. Përveç lidhjeve rrugore, prona gëzon gjithashtu një pozicion strategjik në raport me rrjetet kryesore të infrastrukturës teknike, përfshirë sistemin e ujësjellësit, kanalizimeve, furnizimit me energji elektrike dhe rrjetet e telekomunikacionit, të cilat janë të pranishme dhe të konsoliduara përgjatë kufijve të saj. Prania e këtyre infrastrukturave garanton mundësinë e lidhjes së drejtpërdrejtë dhe pa vështirësi të zhvillimit të propozuar me shërbimet bazë publike, duke siguruar funksionalitet të plotë për përdoruesit dhe duke mbështetur një zhvillim urban të qëndrueshëm dhe të integruar në kontekstin ekzistues territorial.

