



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

GODINË BANIMI DHE SHERBIMI 11 DHE 12 KATE ME 2 KATE PARKIM NËNTOKË ME
VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË, ME ZHVILLUES "SHOQËRIA TRIANGOLO
INVESTMENT GROUP SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKAÇI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 16, Datë 16.07.2025

Projektues:
SON Engineering & Construction



Zhvillues:
SHOQËRIA TRIANGOLO INVESTMENT GROUP 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 Leje Ndërtimi për objektin: **"Godinë banimi dhe shërbimi 11 dhe 12 kate me 2 kate parkim nëntokë, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë me zhvillues Shoqëria Triangolo Investment Group Sh.P.k "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, Bashkia Tiranë.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Projekti ndodhet në pjesën perëndimore të Tiranës, në një distancë prej 2.1 km nga Sheshi Skënderbej. Vitet e fundit, kjo zonë ka përjetuar një zhvillim të shpejtë, por kryesisht informal, veçanërisht në funksionin e banimit, duke integruar njëkohësisht shërbime të domosdoshme në katet përdhese të ndërtesave të ndryshme. Zona e studimit lidhet drejtpërdrejt me një nga akset rrugore më të frekuentuara dhe më të rëndësishme të kryeqytetit, Rrugën e Kavajës. Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 1101.6 m².



Fig. 1 Vendndodhja e pronës



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

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë. Studimi është komform rregullores dhe kriterëve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Nr.1 datë 14.04.2017.



Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.

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

Duke u bazuar në rregulloren e planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë, 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, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: "Godinë banimi dhe shërbimi 11 dhe 12 kate me 2 kate parkim nëntokë, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë me zhvillues Shogëria Triangolo Investment Group Sh.P.k ", prezantuar në dosjen e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore TR/227.



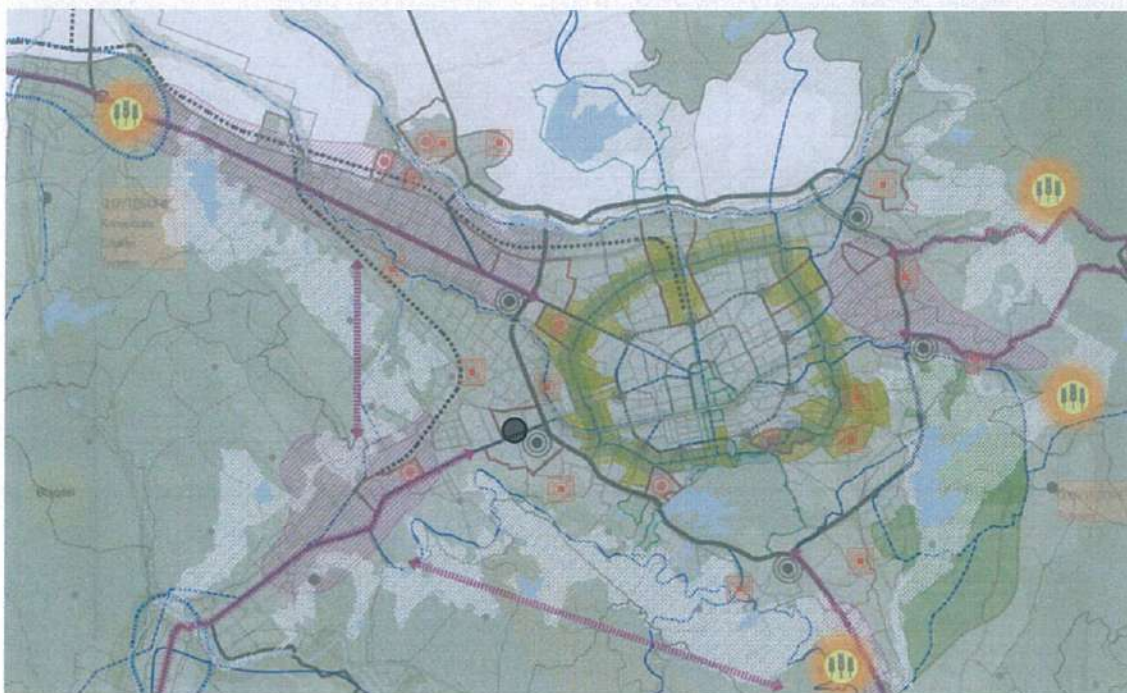


Fig. 3 Harta e zonave, poleve, korridoreve ekonomike të propozuar, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.

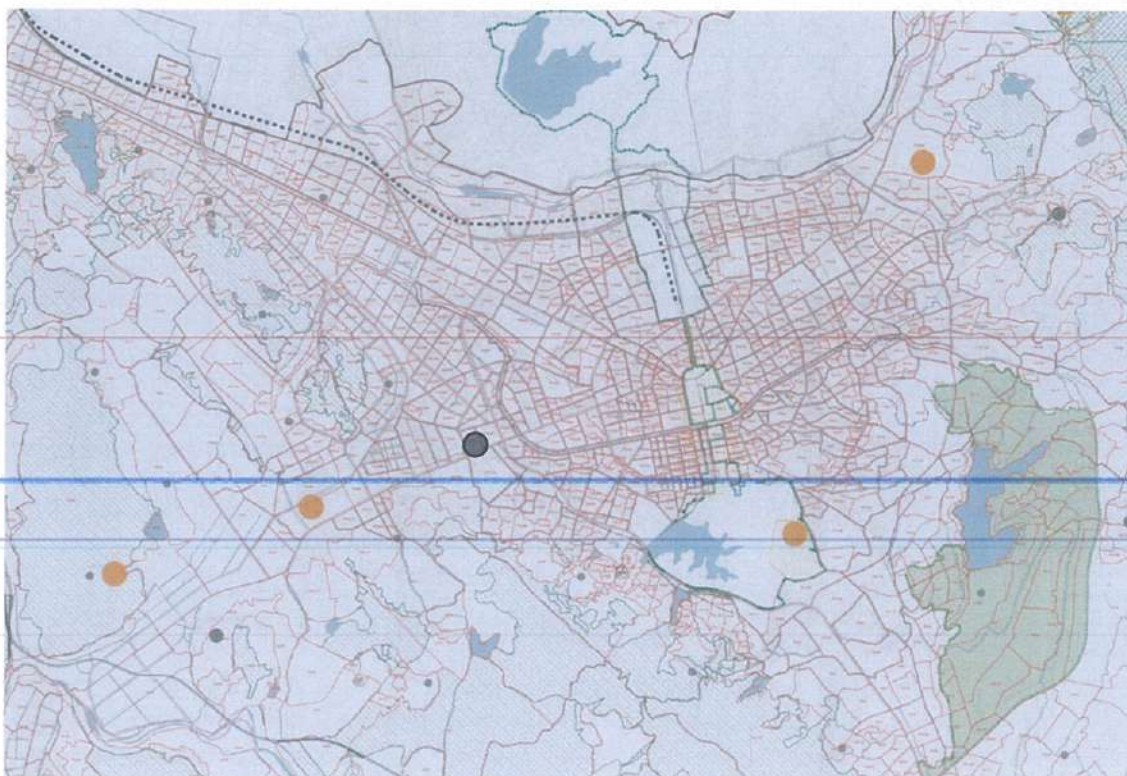


Fig. 4 Harta e njësive strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë.



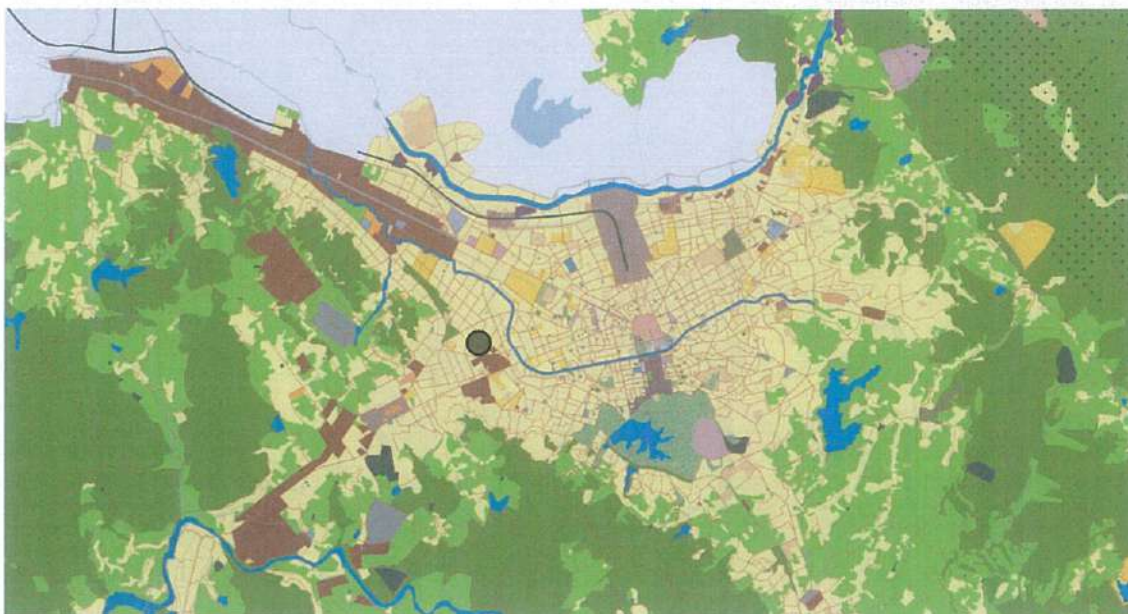


Fig. 5 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, ekstrakti i PPV Bashkia Tiranë

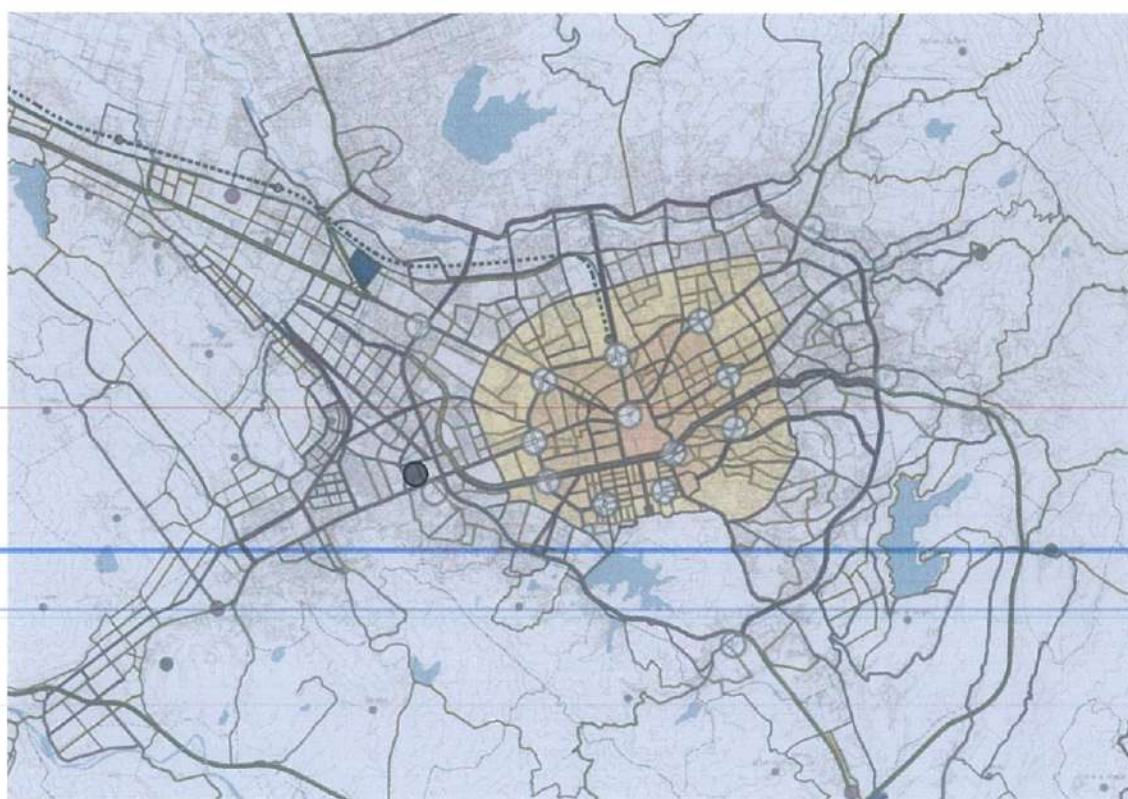


Fig. 6 Rrjeti rrugor dhe vendparkimet publike të propozuara, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.



2. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion rezidencial dhe shërbimesh, ku dominojnë godinat e banimit private dhe komplekset rezidenciale me shërbime. Sheshi ndodhet 4.5 km nga sheshi i Skenderbej, në një zonë që po mer një zhvillim të shpejtë urban. Në këtë kuptim, objekti i propozuar, është një moment strategjik për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës.

Sipërfaqja pronës është 1101.6 m²

Ndërkohë parcela kufizohet:

Jug: Rrugë ekzistuese

Veri: Rrugë ekzistuese,

Lindje: Rruga "Vaçe Zela"

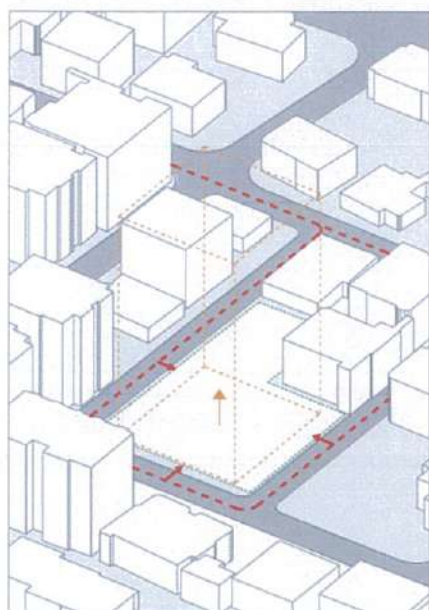
Perëndim: Objekt 4 kate (Pronë private), Objekt 3 kate (Pronë private)

3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

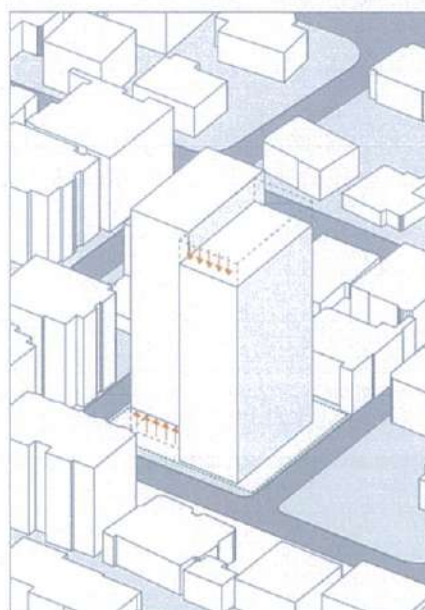
3.1. FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar shtrihet në 12 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë të dedikuara për parkim, duke ofruar një strukturë funksionale dhe të organizuar në mënyrë efikase. Kati përdhe përmban ambiente shërbimi, bërthamën vertikale të komunikimit (shkallë dhe ashensor), si dhe një rampë për të mundësuar akses të drejtpërdrejtë drejt kateve nëntokësore. Volumi i objektit ngrihet në bazë të gridit të pastër që ndjek formën e truallit, dhe ndahet në dy folume të ndërthurrura, me një zhvendosje dinamike për të zgjeruar hapësirat publike dhe për të shtuar hapësirat e gjelbëruara në zonë. Katet e sipërme janë të dedikuara për banim dhe organizohen në mënyrë dy e nga dy të përsëritur, ku çdo kat përmban 6 njësi rezidenciale, tre prej tyre të tipologjive 2+1 dhe tre të tjerat 1+1, duke ofruar diversitet në tipologji për të përmbushur nevojat e grupeve të ndryshme përdoruesish.

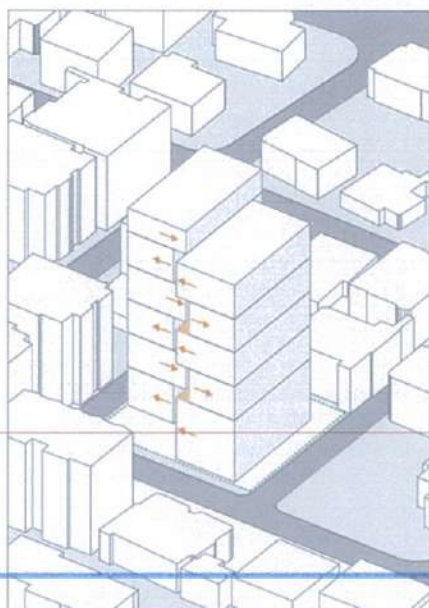




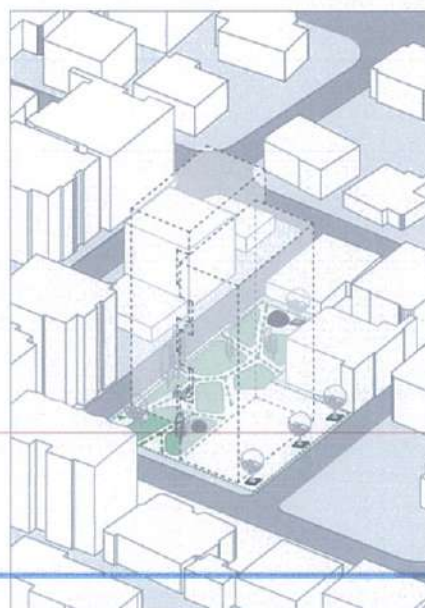
1 Site location, urban layout and the accessibility within the property



2 Fracturing mass to create a dynamic vertical shift and expand the public spaces on the ground floor



3 Adjusting through a horizontal shift to create a layered elevation and interlocking volumes



4 Landscape design: paving green paths to create new public green spaces for the community

Fig. 7 Aksonometri e objektit.





Fig. 8 Vizualizim i objektit



3.2. Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Objekti vendoset në një marrëdhënie të drejtpërdrejtë me zonën përreth, duke luajtur një rol strategjik në formësimin e karakterit urban dhe në ndërthurjen harmonike të funksioneve të banimit me ato të shërbimit. Konceptimi i tij bazohet në respektin ndaj kontekstit ekzistues, duke e plotësuar dhe pasuruar atë pa e dominuar. Forma arkitektonike dhe zgjedhja e materialeve shërbejnë si mjete të qarta komunikimi, duke e bërë të lexueshme organizimin funksional të objektit nga pamja e jashtme dhe duke krijuar një dialog të qëndrueshëm me mjedisin përreth. Kjo qasje kontribuon në ndërtimin e një siluete të veçantë dhe identitare brenda peisazhit urban.

Volumetria

Volumetria e objektit gjenerohet nga rrjeti urban dhe kufijtë e pronës, duke u artikuluar përmes këndeve të drejta dhe një kompozimi të qartë gjeometrik. Volumi ndahet në dy masa kryesore, ku njëra prej tyre ngrihet në lartësi me qëllim zgjerimin e hapësirës në nivelin e tokës dhe krijimin e një zone publike, e cila mungon në këtë pjesë të qytetit. Përmes lëvizjeve horizontale, këto dy masa ndërthuren në mënyrë dinamike me njëra-tjetrën, duke i dhënë objektit ritëm, lehtësi vizuale dhe një lexueshmëri të qartë volumore.

Fasada

Trajtimi i fasadave bazohet në përdorimin e një fasade të venteluar, e cila garanton performancë të lartë teknike dhe komoditet termik. Volumi ruhet i pastër dhe i rregullt, ndërsa çdo çarje dhe hapje realizohet brenda zgavrimeve të thelluara, të diferencuara kromatikisht, për të krijuar një efekt estetik të kontrolluar dhe të këndshëm. Materiali kryesor i përdorur është paneli kompozit, i cili ofron qëndrueshmëri të lartë, mirëmbajtje të lehtë dhe fleksibilitet në trajtimin formal, duke kontribuar njëkohësisht në një pamje bashkëkohore, elegante dhe të rafinuar të ndërtesës.





Fig. 9 Vizualizim i fasades.



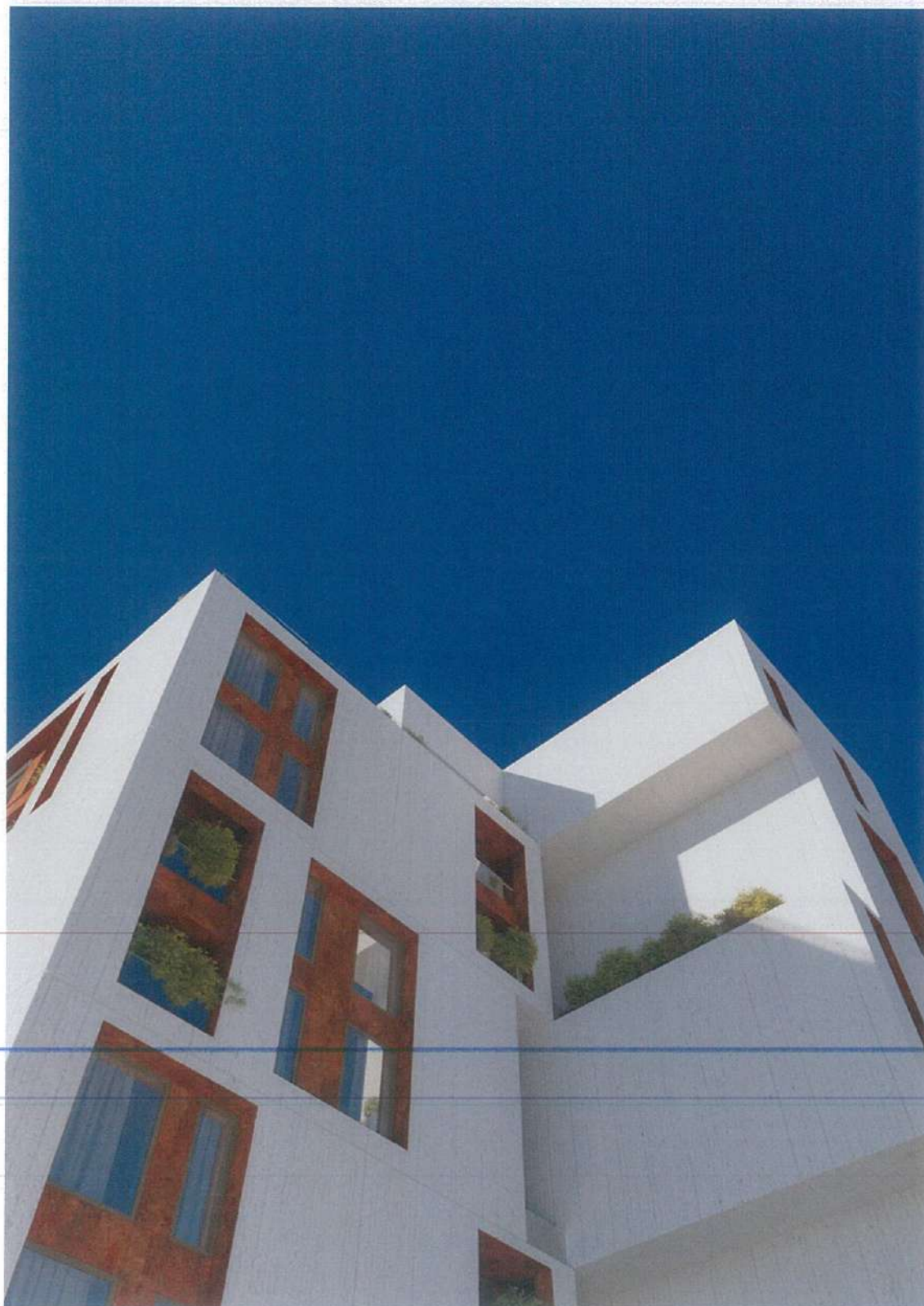


Fig. 10 Vizualizim i objektit.



VI . TREGUESIT TEKNIK

Kufizimet:

Veriu 2.1 m per volumen 11 kat
Lindja 0.5m per volumen 11 kat dhe 2.9m per volumen 12 kat
Jugu 3.5m dhe 3.7m per volumen 12 kat
Perëndimi 8.6 m per volumen 11 kat dhe 17.4 m;17.6m per volumen 12 kat

Distancat nga objektet ekzistuese:

Jug: 10 mpër volumen 12 kat nga objekti ekzistues 6 kat dhe 10.1m për volumen 12 kat nga objekti ekzistues 3 kat
Lindje: 17.8 m per volumen 11 kat nga objekti ekzistues 2 kat dhe 20.3 m per volumen 11 kat dhe 22.6 per volumen 12 kat nga objekti ekzistues 6 kat
Perëndim: 10 m per volumen 11 kat nga objekti ekzistues 4 kat dhe 18.9 m per volumen 12 kat nga objekti ekzistues 4 kat

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu 2.1 m per volumen 11 kat
Lindja 0.5m per volumen 11 kat dhe 2.9m per volumen 12 kat
Jugu 3.5m dhe 3.7m per volumen 12 kat
Perëndimi 8.6 m per volumen 11 kat dhe 17.4 m;17.6m per volumen 12 kat

Distancat nga aksi i rrugës:

Jug: 6.9m dhe 7.1m per volumen 12 kat
Lindje: 5.9m;6.1m; per volumen 11 kat dhe 8.3m për volumen 12 kat
Veri: 5.0m per volumen 11 kat

PLANI I SISTEMIMIT

Plani i sistemimit të projektit zhvillohet në një zonë ekzistuese me intensitet të lartë ndërtimi dhe mungesë të theksuar të hapësirave publike, duke synuar krijimin e një mjedisi më të balancuar urban dhe përmirësimin e cilësisë së hapësirës së përbashkët. Ndërhyrja respekton kontekstin urban dhe ruan identitetin e zonës, duke u integruar natyrshëm në strukturën ekzistuese dhe duke shmangur ndërhyrjet agresive në shkallë dhe volum. Zhvendosja dinamike e volumit në lartësi redukton ndjeshëm sipërfaqen e ndërtuar në kuotën e sistemimit, duke liruar terrenin dhe duke krijuar më shumë hapësira publike dhe të gjelberuara në nivelin e tokës. Sistemimi parashikon sipërfaqe të gjelbra të organizuara në mënyrë të vazhdueshme, të ndërthurura me pasazhe këmbësore të shtruara me pllaka betoni, të vendosura mes gjelbërimit të ulët, duke udhëhequr lëvizjen dhe duke krijuar sekuenca hapësinore të qarta. Hyrja kryesore realizohet nën volumen e spostuar, duke forcuar lidhjen mes ndërtesës dhe sheshit. Përjetimi në shesh synohet të jetë i këndshëm dhe i qetë, me hapësira për qëndrim, lëvizje dhe ndërveprim social, ku raporti mes ndërtimit, gjelbërimit dhe hapësirës së hapur krijon një ambient të rehatshëm dhe mikpritës për përdoruesit.



KATET E SHËRBIMIT

Objekti është zhvilluar me 12 kate, 1 nga të cilat janë për shërbime kurse pjesa tjetër për banim. Kemi gjithsej në katin e parë 2 njësi shërbimi tregtare, bllokun shkallë ashensor me 2 ashensorë. Kati përdhe i objektit është dedikuar për hapësira tregtare, duke ofruar një qendër aktive për bizneset dhe shërbimet lokale..

Në katin përdhe, objekti ka një sipërfaqe, ku organizohen funksione të ndryshme hyrëse dhe shërbimi. Hyrja kryesore në objekt është vendosur në pjesën jugore të sheshit dhe shoqërohet me një bërthamë vertikale me shkallë dhe ashensor, e cila siguron aksesin në zonat e banimit në katet e sipërme. Në anën veriore ndodhet edhe hyrja për në parkim nëpërmjet një rampe që siguron lidhjen me dy nivelet nëntokësore të parkimit (kati -1, -2).

Pjesa e mbetur e sipërfaqes së ndërtuar të katit përdhe është e dedikuar për hapësira shërbimi, të cilat janë të aksesueshme në anën veriore të objektit. Ky organizim ndan qartë katin përdhe në dy zona funksionale të dallueshme: në anën veriore vendoset zona e shërbimit dhe funksionet më publike, të orientuara drejt rrugës dhe të lidhura drejtpërdrejt me flukset urbane, ndërsa në anën jugore zhvillohet zona më private dhe e qetë, e dedikuar për banorët. Kjo ndarje funksionale siguron një hierarki të qartë të përdorimit të hapësirave, duke balancuar aktivitetin publik me privatësinë dhe duke përmirësuar cilësinë e jetesës për përdoruesit.

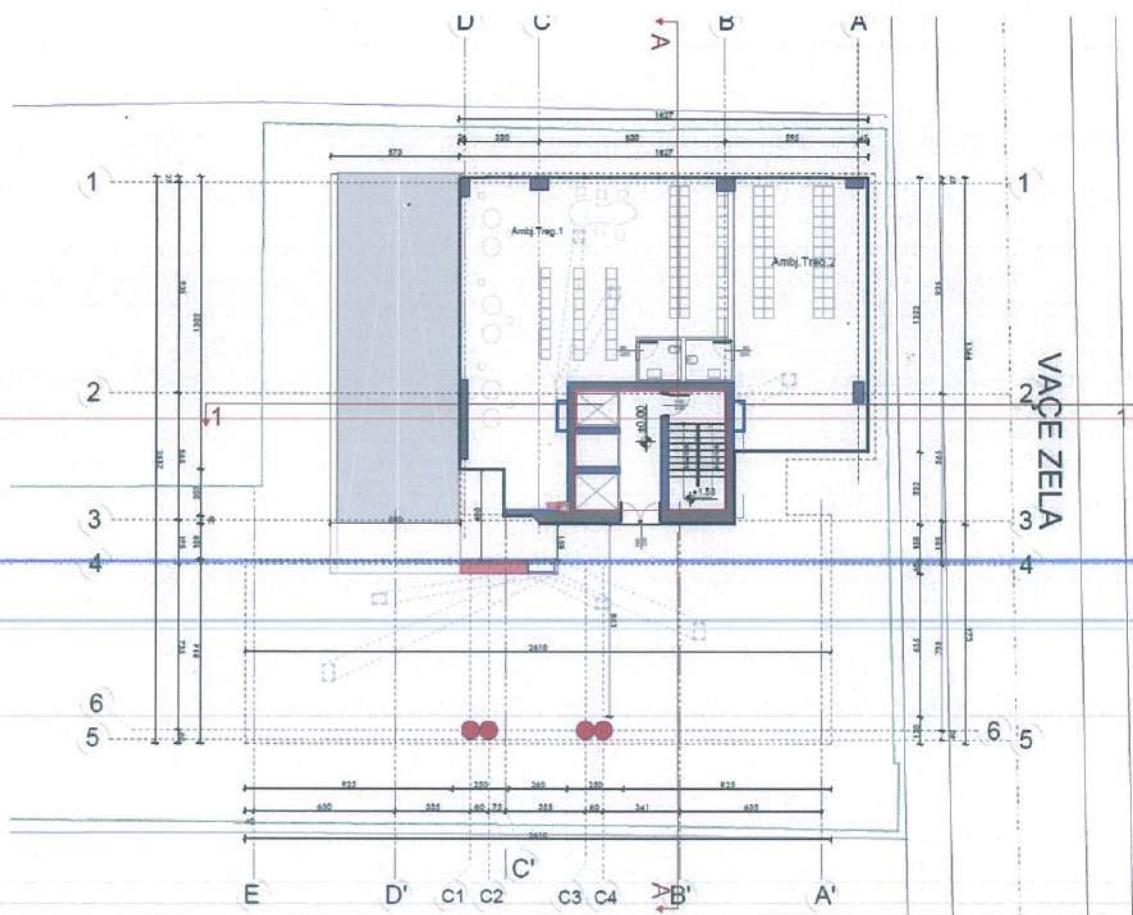


Fig. 12 Kati përdhe



PARKIMI NËNTOKËSOR

Objekti përfshin 2 kate parkimi me 48 vende, të cilat aksesohen nga rampa që lidh katin përdehe me katin -1. Parkimi realizohet me dy kate nëntokë, ku hyrja në parkim realizohet nga pjesa veriore e objektit me anë të një rampe deri në nivelin -3.40.

VI. NËNTOKA (KATET E PARKIMIT)

Kati -1 aksesohet me rampe të jashtme në pjesën veriore të objektit ; me një gjatësi prej 17.74 m dhe pjerrësi 19 %. Në katin -1 zhvillohen hapësira për vende parkimi dhe ambiente teknike. Kati -1 ka të njejtën sipërfaqe me katin -2 të parkimit .

Vende parkimi -23

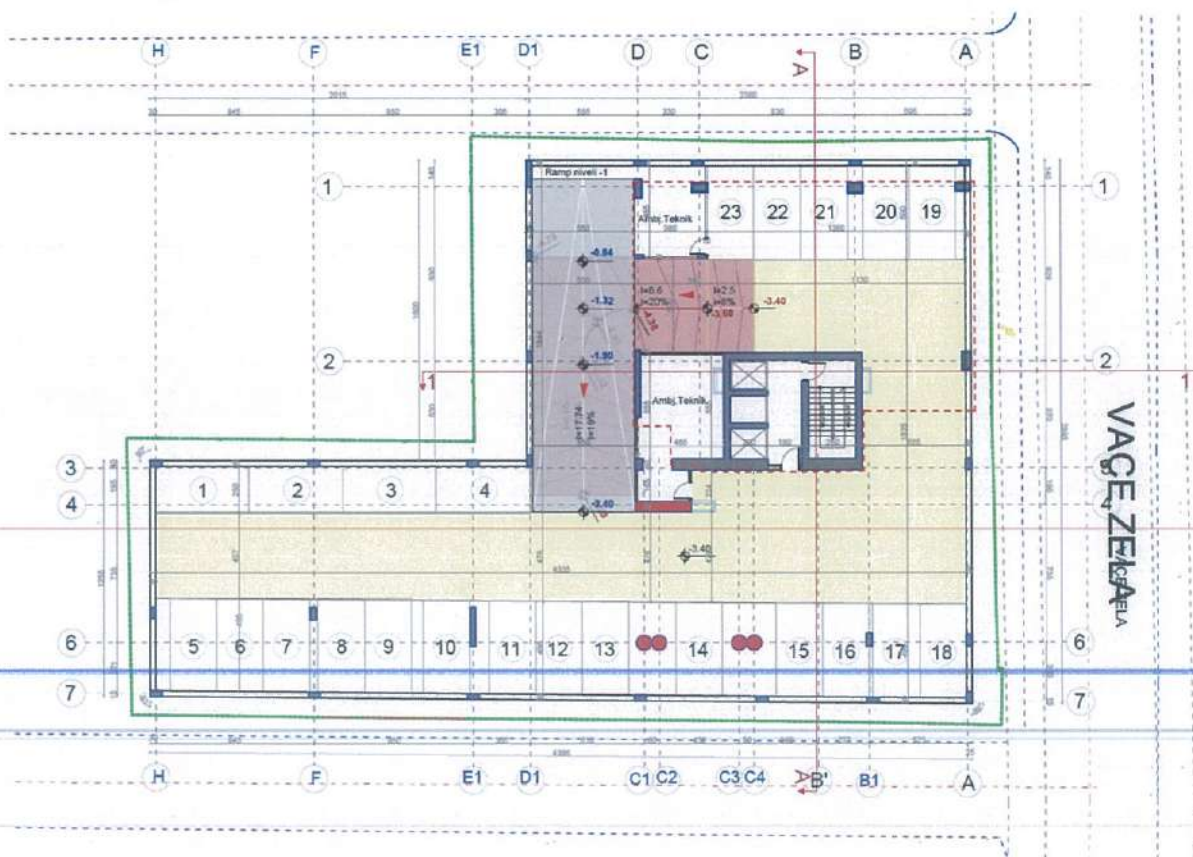


Fig.13 Plani i katin -1 të objektit



KATET E BANIMIT

Katet e sipërme, nga kati +1 deri në katin +11, janë të destinuara për banim, me planimetrinë që përmban apartamente të tipit 1+1 dhe 2+1.

Planimetrinë e kateve të banimit mbi tokë janë të grupuara dy e nga dy tip. Grupi i parë janë planimetritë e kateve +1, +2, +5, +6, +9 dhe +10, ndërsa grupi i dytë përbën katet +3, +4, +7, +8.

Në planimetritë tip të katit +1,+2,+6,+10 zhvillohen 6 apartamente ku, 3 apartamente janë 1+1 dhe 3 apartamente të tipologjisë 2+1. Organizimi planimetrik është bërë i tillë që të gjitha apartamentet të ndriçohen mjaftueshëm dhe të kemi kryesisht ventilim natyral.

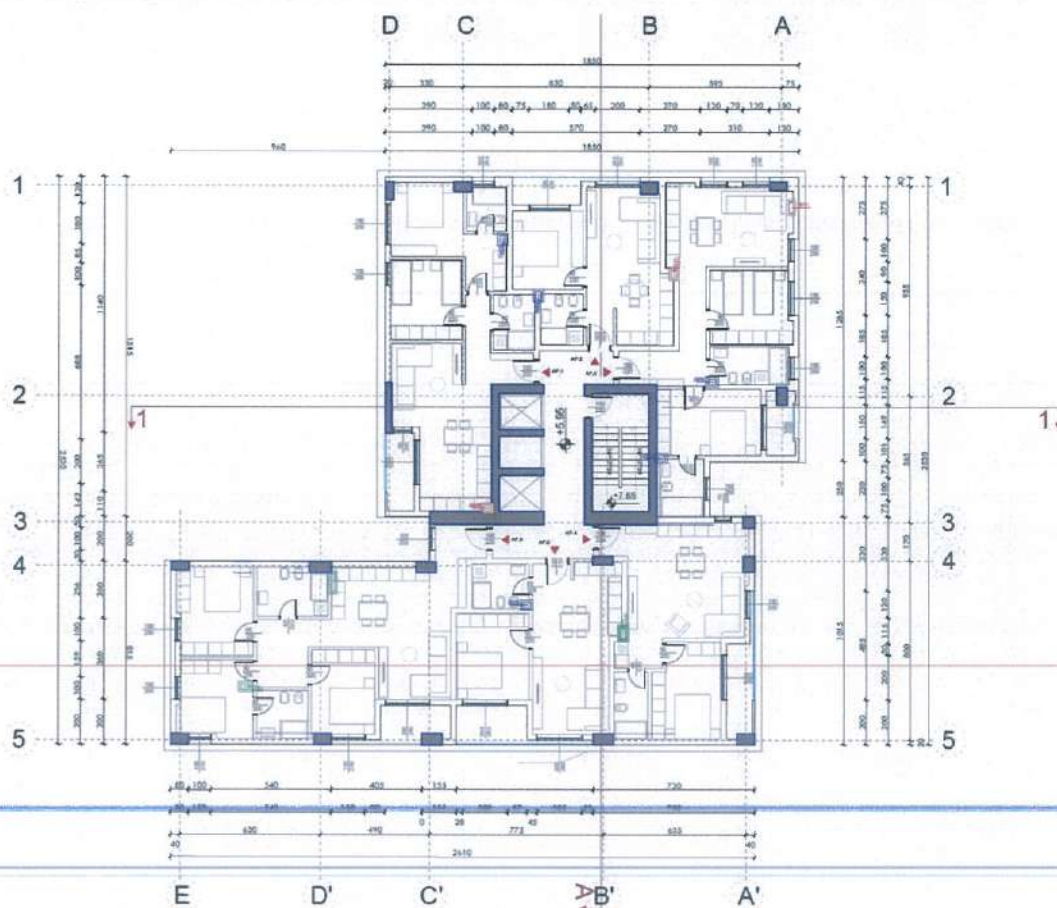


Fig 14. Planimetria e katit tip (+1,+2,+6,+10)



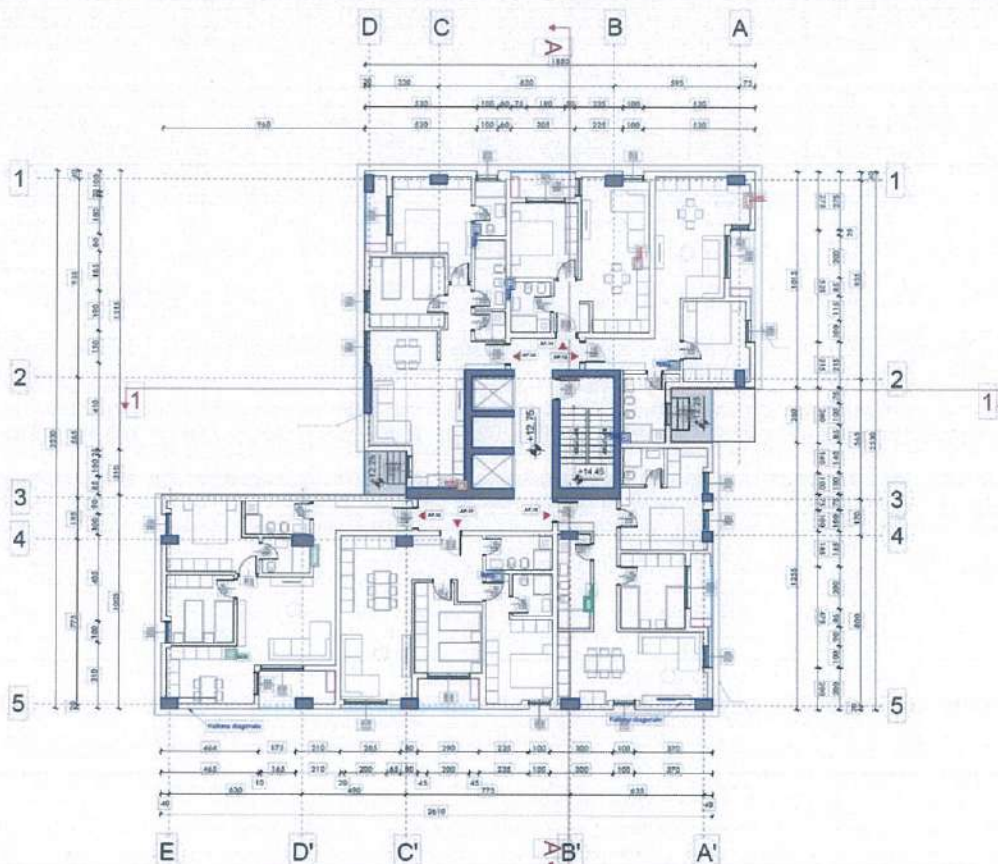


Fig 15. Planimetria e katit tip (+3,+7)

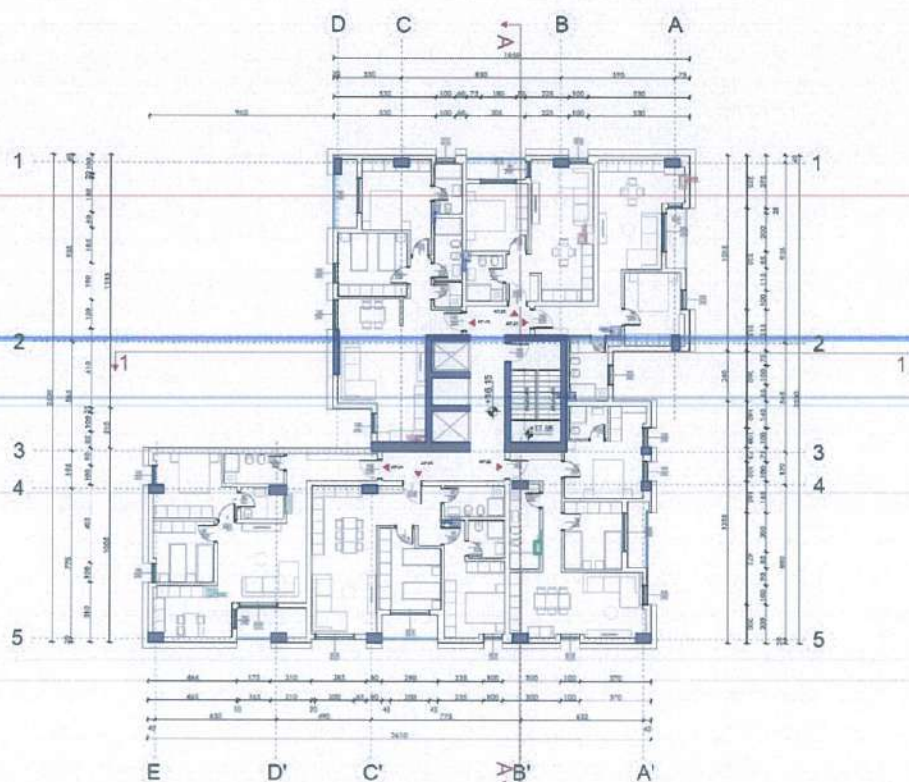


Fig 16. Planimetria e katit tip (+4,+8)





Fig 17: Planimetria e katit tip (+5,+9)

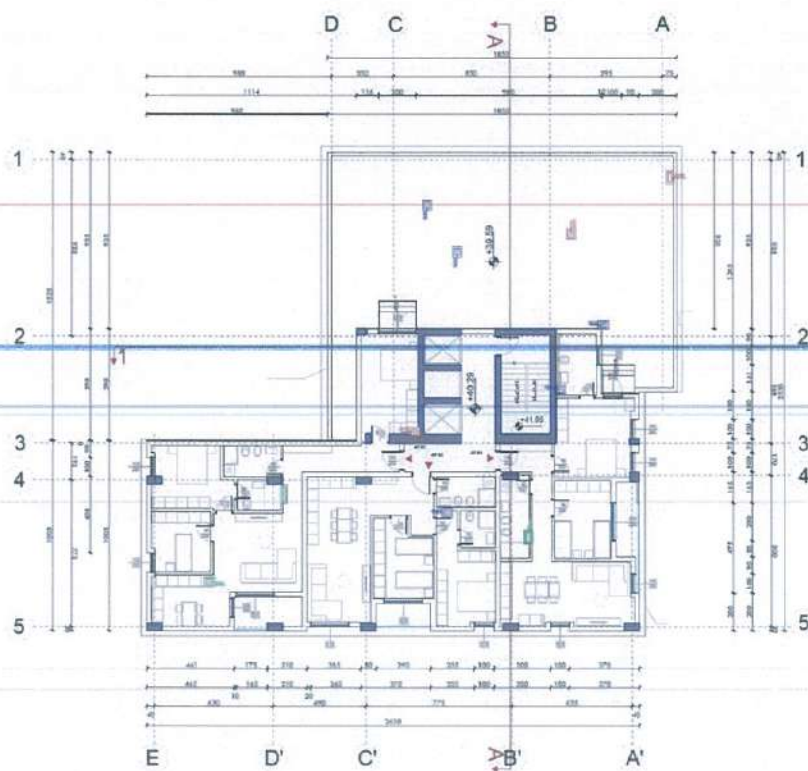


Fig 18. Planimetria e katit +11 të residences



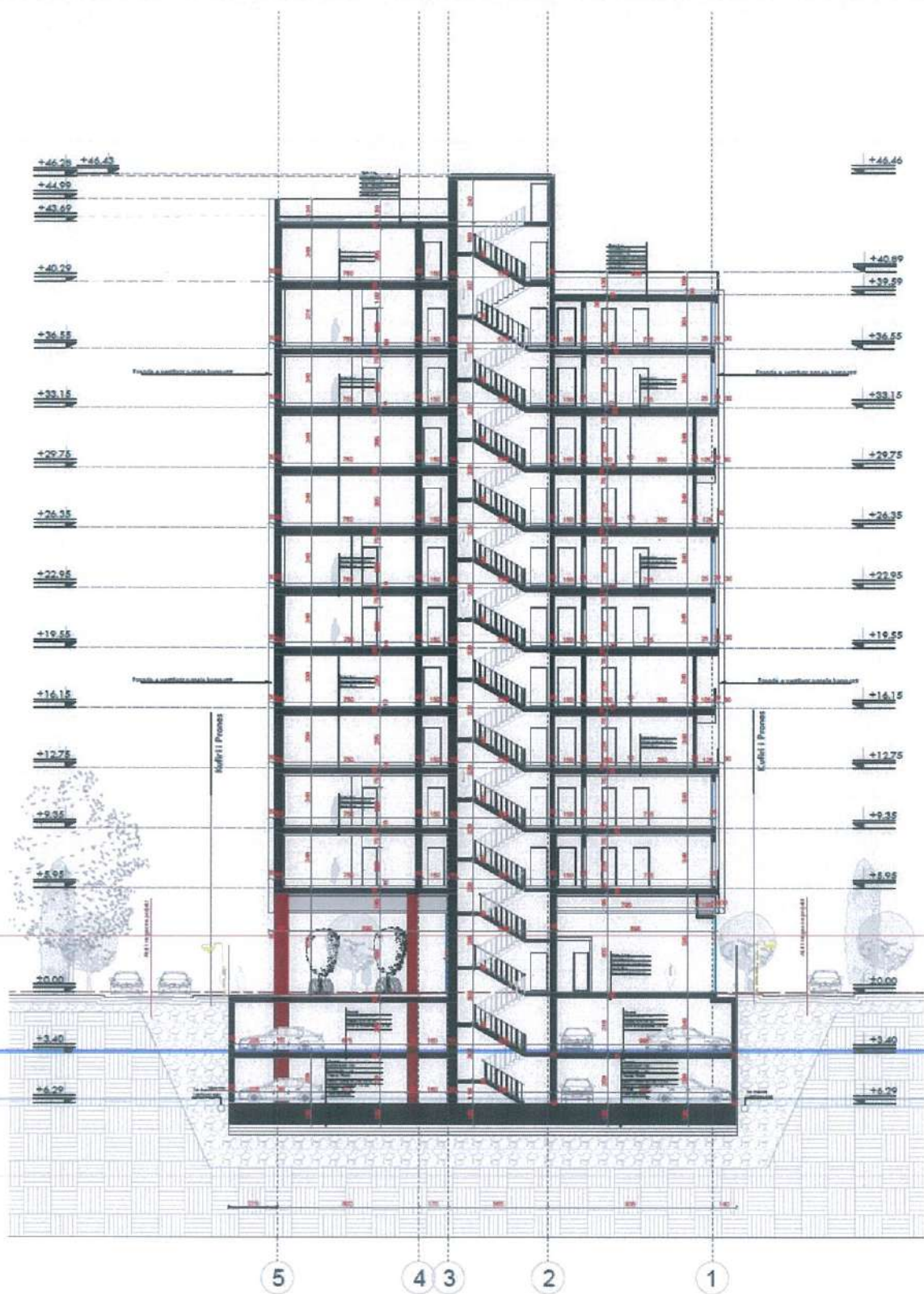


Fig 19. Prerje e Objektit



3.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1101.60 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	262.1 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	5776.75 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	1882.3 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	7659.05 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	23.79%
Intensiteti i ndërtimit:	5.24
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	43.69 m
Numri i kateve mbi tokë:	12 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

3.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark objekteve, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.



Fig 20. Vizualizim i kalimeve



4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

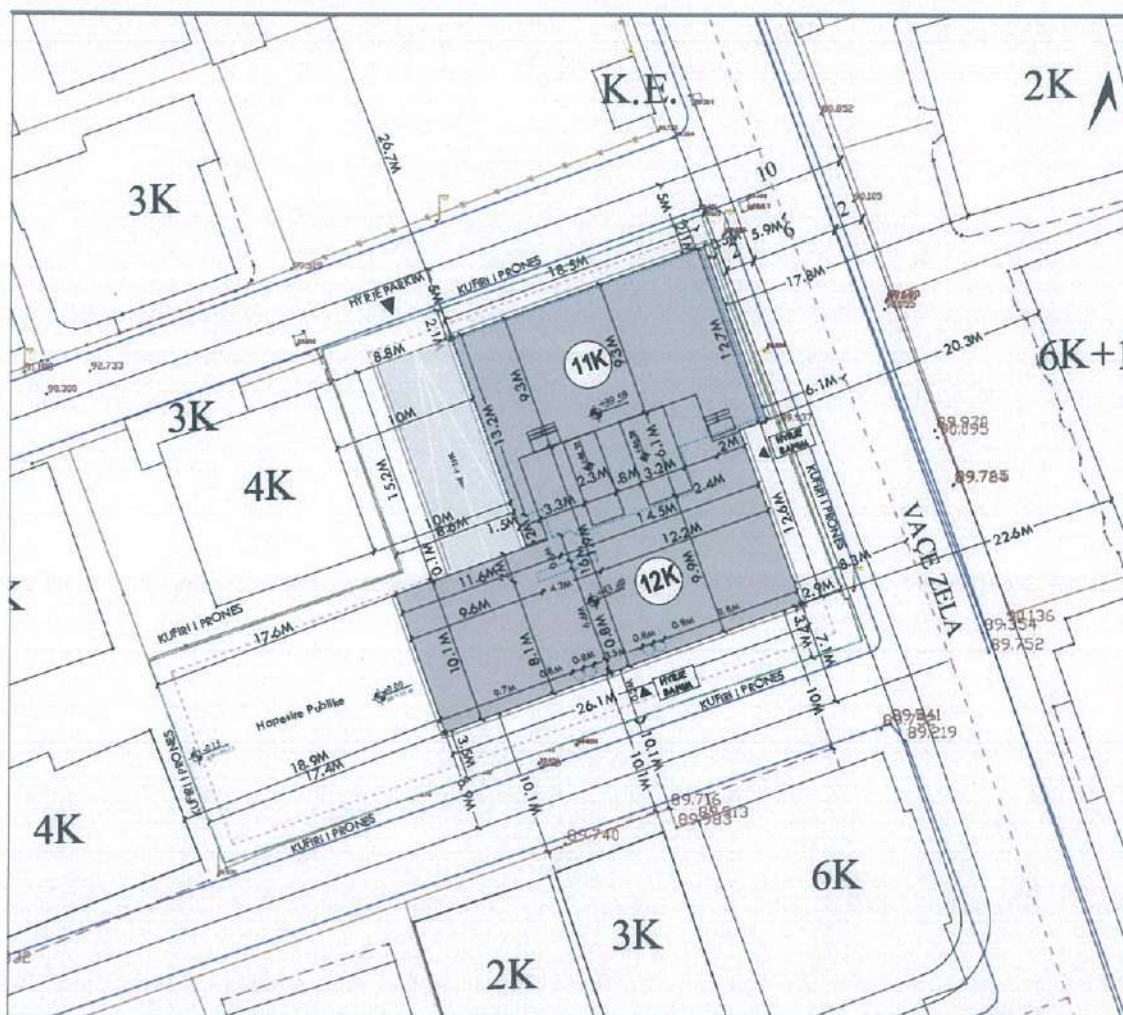


Fig. 21. Planvendosje

Aksesueshmëria në prone me infrastrukturën rrugore do të arrihet nga rrugët ekzistuese në pjesën veriore, lindore dhe jugore të parcelës.



