



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 2 DHE 9 KATE
MBI TOKË, ME 3 KATE PARKIM NËNTOKË", NË RRUGËN E SARACËVE, TIRANË,
ME ZHVILLUES SHOQËRIA "GENERAL CONSTRUCTION&CO.85 SH.P.K."
DHE "EMIGRESS SH.P.K."

MIRATOHET
KRYETARI I KSHUTU.



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKACI



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.17, Datë 25.06.2025

PROJEKTUES:
"ATELIER 4" Sh.p.k. Lic 5063/13



ZHVILLUES:
"GENERAL CONSTRUCTION&CO.85 sh.p.k." dhe "EMIGRESS sh.p.k."



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme.....	3
1.1. Baza Ligjore.....	3
1.2. Përshkrim i zonës së studiuar	3
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor	5
2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së	5
2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim	6
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese.....	7
3.1. Koncepti urban.....	8
3.2. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara	9
3.3. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat.....	12
3.4. Imazhe ilustruese	13
3.5. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit	15
3.6. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / Vendparkimet.....	15
4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës.....	17
4.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave.....	17
4.2. Planvendosja e strukturës	17



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1.Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin:

"GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 2 DHE 9 KATE MBI TOKË, ME 3 KATE PARKIM NËNTOKË", NË RRUGËN E SARACËVE, BASHKIA TIRANË, me zhvillues shoqëria: "GENERAL CONSTRUCTION" SH.P.K. DHE "EMIGRES" SH.P.K." bazuar në:

- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar neni 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.*
- *Vendimin Nr. 1, datë 14.04.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Tiranë".*

1.2.Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i marrë në studim respekton distancat e nevojshme nga kufiri i pronës dhe nga trupi i rrugës.

Nga trupi i rrugës ruan distancat:

- Veri: 0m nga vija e ndërtimit
- Jug: 0m nga vija e ndërtimit
- Lindje: 0m nga vija e ndërtimit

Nga kufiri i pronës ruan distancat:

- Perëndim 5.2m nga kufiri i pronës për volumen 2k





Fig. 1. Zona e marrë në studim

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- *Vendim Nr.626, datë 15.07.2015, “Për miratimin e normativave të projektimit të banesave”.*



Fig. 2. Zona për zhvillim



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 projektit "GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 2 DHE 9 KATE MBI TOKË, ME 3 KATE PARKIM NËNTOKË", NË RRUGËN E SARACËVE, BASHKIA TIRANË, me zhvillues shoqëria: "GENERAL CONSTRUCTION&CO.85 SH.P.K." DHE "EMIGRES SH.P.K." prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Zona për zhvillim – Njësia strukturore TR/351

Fig. 4. Kategoritë bazë të përdorimit të tokës, PPV Tiranë

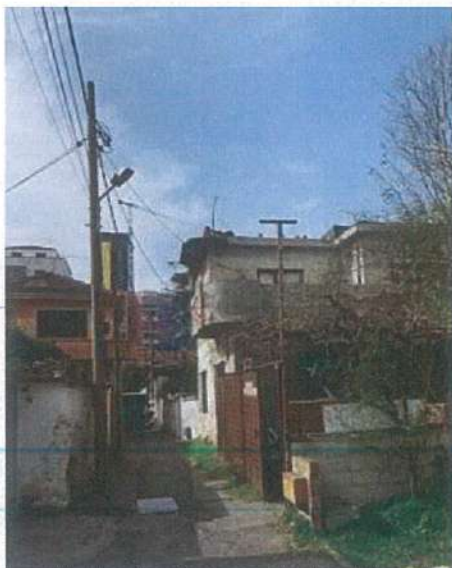


3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Mjedisi paraqet një zhvillim të pabarabartë dhe të fragmentuar, si rezultat i ndërhyrjeve urbane të realizuara në periudha të ndryshme dhe me standarde të ndryshme teknike. Kjo ka krijuar një strukturë jo homogjene, ku zona të konsoliduara ndërthuren me parcela të papërfunduara, hapësira bosh dhe mikro-zona të degraduara, shpesh me mungesë infrastrukture dhe mirëmbajtjeje.

Fragmentimi shfaqet edhe në aspektin funksional, për shkak të mungesës së lidhjeve të qarta mes hapësirave publike, banimit dhe shërbimeve. Elementët natyrorë – si vegjetacioni spontan, kanalet e hapura dhe mikro-hapësirat e gjelbra – janë të pranishëm, por të shpërndarë dhe të paintegruar në një sistem ekologjik të organizuar, duke kufizuar potencialin e tyre mjedisor.

Kjo situatë ndikon drejtpërdrejt në cilësinë e jetës së banorëve dhe në perceptimin estetik të zonës. Mungesa e koherencës hapësinore krijon vështirësi në orientim dhe në përdorimin efikas të hapësirave publike. Hapësirat e papërdorura shpesh kthehen në zona problematike nga pikëpamja sociale dhe mjedisore. Ndërkohë, potenciali për rigjenerim urban mbetet i lartë nëse ndërhyhet me një vizion të integruar planifikimi. Një qasje e koordinuar do të mundësonte lidhjen e elementëve ekzistues në një strukturë më funksionale dhe të qëndrueshme.



3.1.Koncepti urban

Volumi i objektit krijohet duke ndjekur linjën e ndërtimit në Veri-Lindje, Jug-Lindje dhe Veri-Perëndim për dy katet e para të shërbimeve, e pas këtyre kateve tërhiqet më brenda. Volumi kryesor ngrihet në mënyrë të pastër drejt lartësisë, duke ruajtur elegancën dhe përmasën njerëzore përmes integritit të gjelbërimit në tarraca dhe në fasadë. Struktura krijon një dialog dinamik me hapësirën publike, duke u perceptuar si një objekt i lehtë, ritmik dhe bashkëkohor që animon urbanistikën përreth.

Fasada përmban një numër maksimal të dritareve, ku synohet diellëzimi i ambienteve të brendshme. Kornizat e theksuara horizontale e vertikale i japin ndërtesës një karakter skulpturor me lojëra të dritës dhe hijes. Dritaret janë dritare dysHEME-tavan lartësi 2.6m për njësitë e banimit duke maksimizuar kështu sasinë e ndriçimit natyral që futet në objekt. Teknologjia e fasadës do të jetë me sistem të venteluar.



Fig. 7. Koncepti i projektit

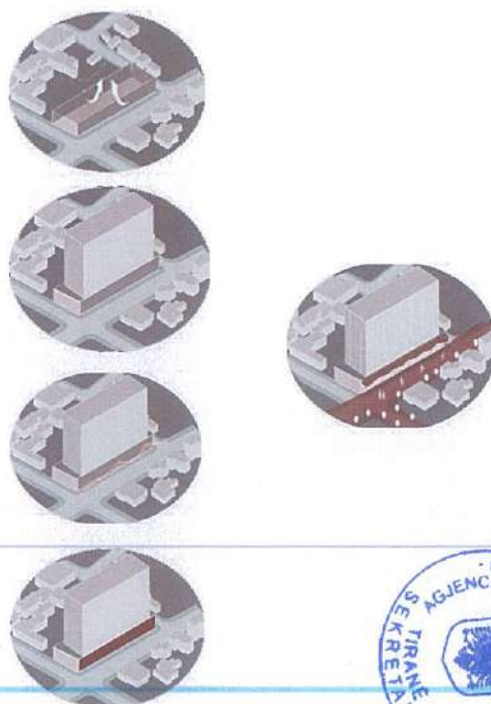


Fig. 6. Koncepti i projektit

Referuar pozicionimit të njollës në raport me kufijtë e pronës, një atmosfere ftuese krijohet nën strehën e dalë në fasadën ballore, si vazhdimësi e elementeve arkitektonikë në pazarin e ri, e cila krijon mundësi përjetimi dhe ndërveprimi në zonë. Gjithashtu mundësia për hapësira rekreative krijohet në Jug-Perëndim të objektit duke e rrethuar me lulishte dhe kënde lojrash për fëmijët. Ajo aksesohet si nga rruga “Qemal Stafa” ashtu dhe nga rruga dytësore, duke e kthyer në një vatër për komunitetin ku do të organizohen një sërë aktivitete.

Në zonë propozohet gjelbërimi: i ulët, i mesëm, dhe i lartë duke krijuar një hapësitë piktoreske e cila ndikon pozitivisht në psikologjinë e banorëve. Duhet përmendur që gjelbërimi i propozuar është gjelbërim i përhershëm duke krijuar hapësira të hijëzuara dhe freskëta gjatë verës dhe hapësira të gjallëruara gjatë stinës së dimrit.

3.2.Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti ndahet sipas funksioneve: 3 kate nëntokë të cilët do të jenë kate parkimi, kati përdhe dhe kati i parë do të shfrytëzohet për njësi shërbimi, ndërsa katet e tjera do të shërbejnë si apartamente banimi. Katet e parkimit nëntokësor kanë 140 vende parkimi.

Aksesi i parkimit realizohet në Jug-Perëndim të parcelës në rrugën “Qemal Stafa”. Kati përdhe në funksion të njësive të shërbimit aksesohet nga Rruga ”Qemal Stafa” dhe rruga e “Saracëve”. Objekti parashikon të strehojë shtatëdhjetë e tre familje. Duke i’u referuar ndarjeve të secilit kat:

- Kati zero (një kat total) është propozuar kat shërbimi;
- Kati i parë është propozuar kat shërbimi;
- Kati i dytë deri në katin e tetë janë propozuar nga trembëdhjetë apartamente në çdo kat.
- Kati i taracës, është hapsirë rekreative për fëmijë

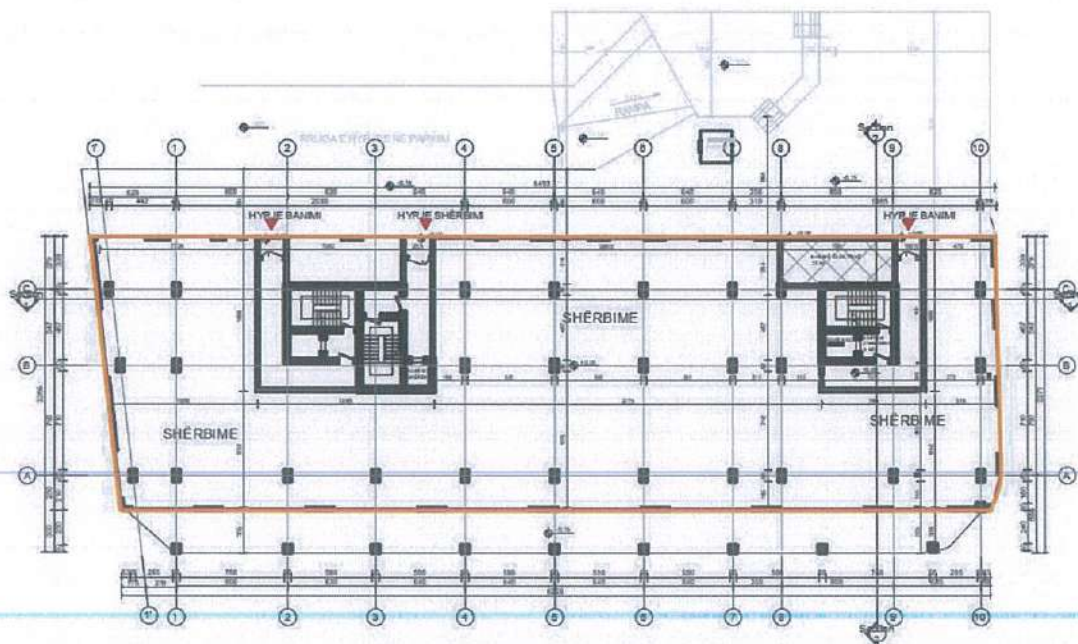


Fig. 8. Planimetria e katit përdhe

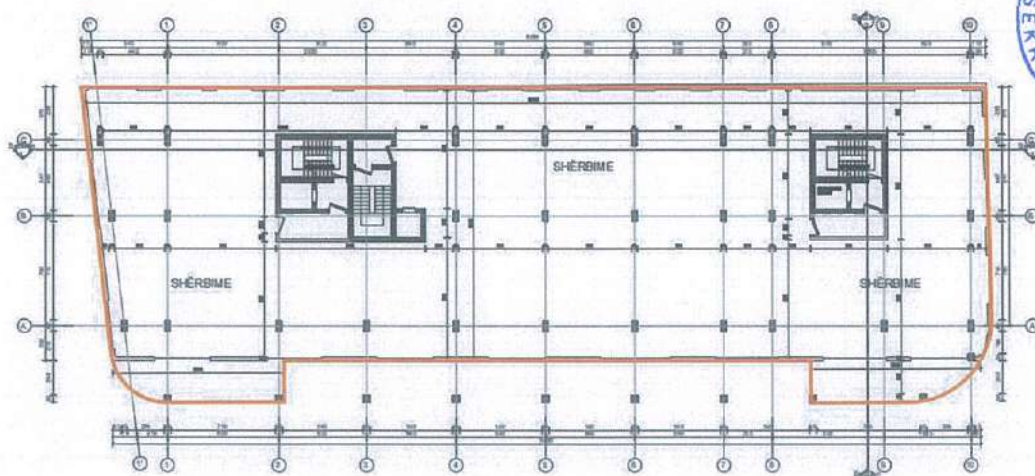


Fig. 9. Planimetria e katit të parë



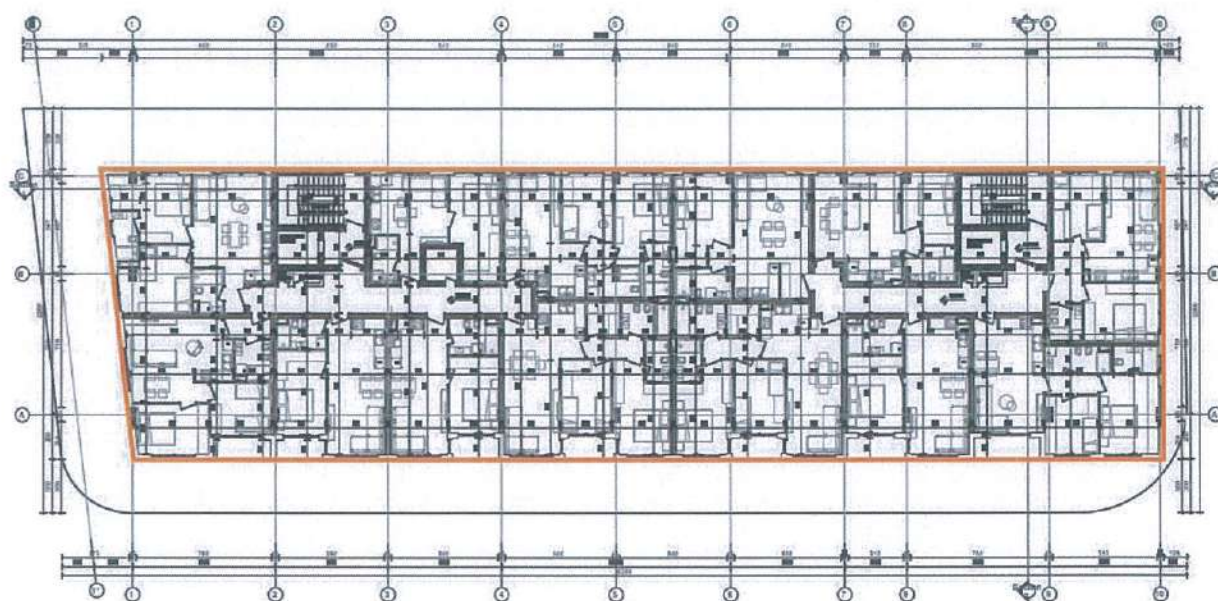


Fig. 10. Planimetria e katit të dytë-tetë

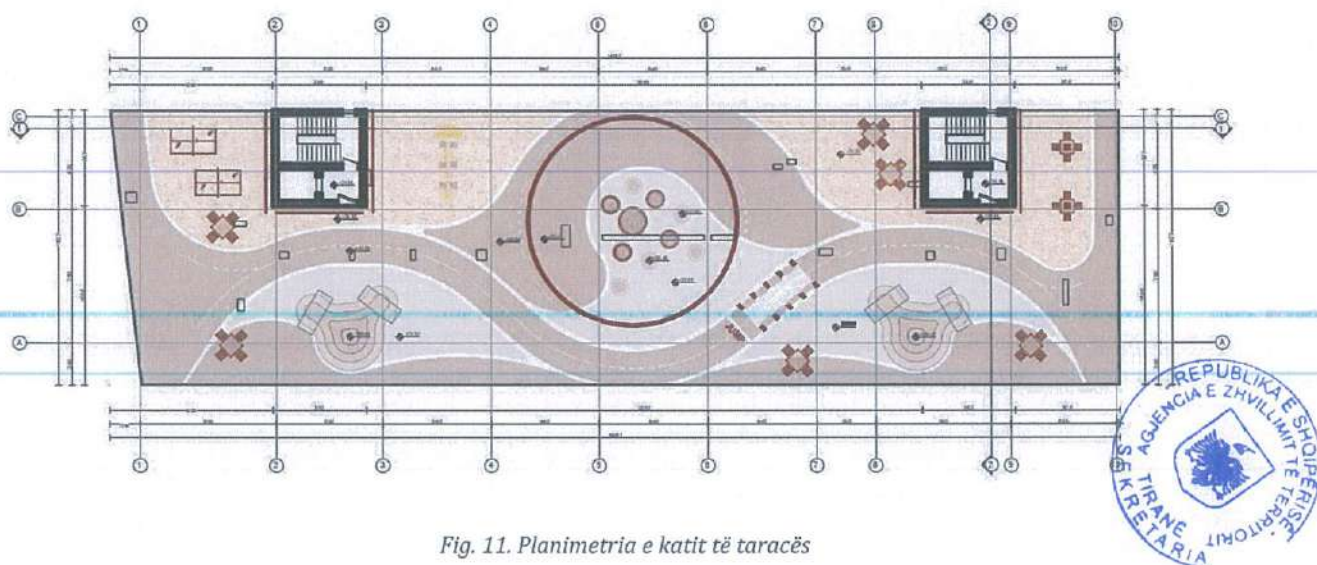


Fig. 11. Planimetria e katit të taracës

Tarraca zë të gjithë sipërfaqen e disponueshme të soletës së fundit me 955m^2 , me një zonë të qartë të përdorshme për lojëra dhe rekreacion prej 70% pas llogaritjes së hapësirave të sigurisë, shtigjeve të kalimit, mbulesave të elementëve mekanik dhe elementeve të kullimit.

Arritja kryesore sigurohet përmes dy ashensorëve të dedikuar dhe 2 bërthameave të shkallëve të emergjencës, që hapen drejtpërdrejt në një shesh qarkullimi qendror. Një parrak balustrade perimetral me lartësi 1.4 m, i përshkueshëm nga era dhe rrjeta teli të ndërmjetme horizontale, siguron mbrojtje nga rënia në përputhje me kodet përkatëse të ndërtimit, duke ruajtur në të njëjtën kohë pamje panoramike të pandërprera.

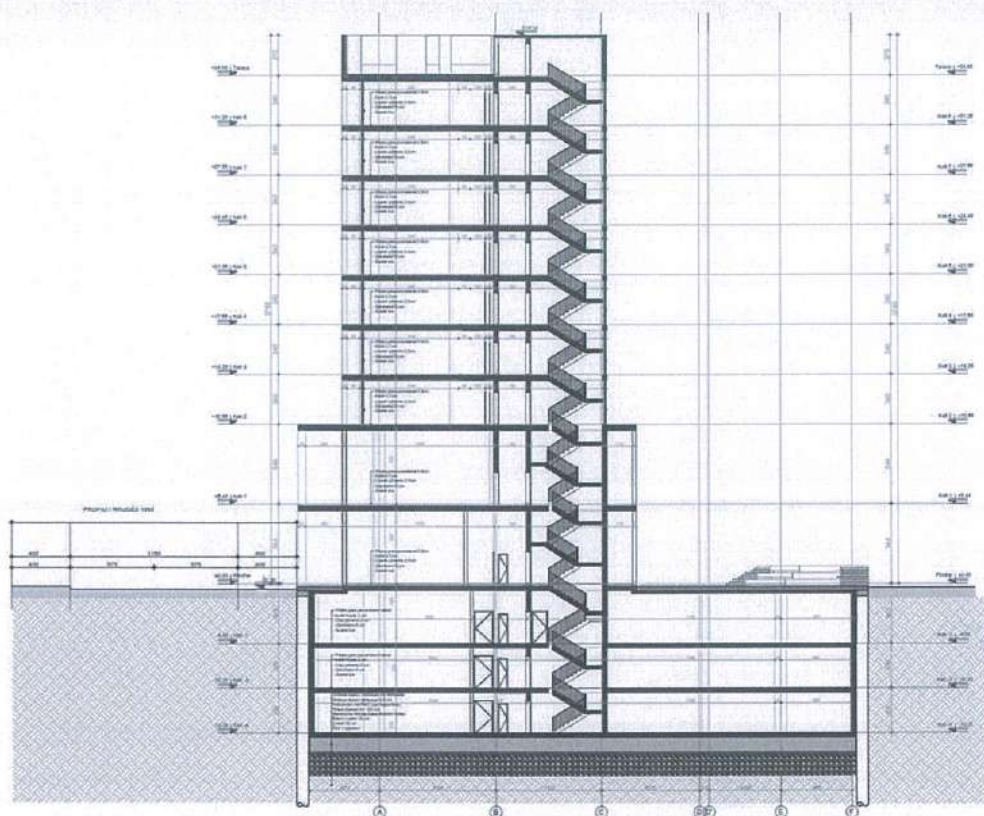


Fig. 11. Prerje e objektit

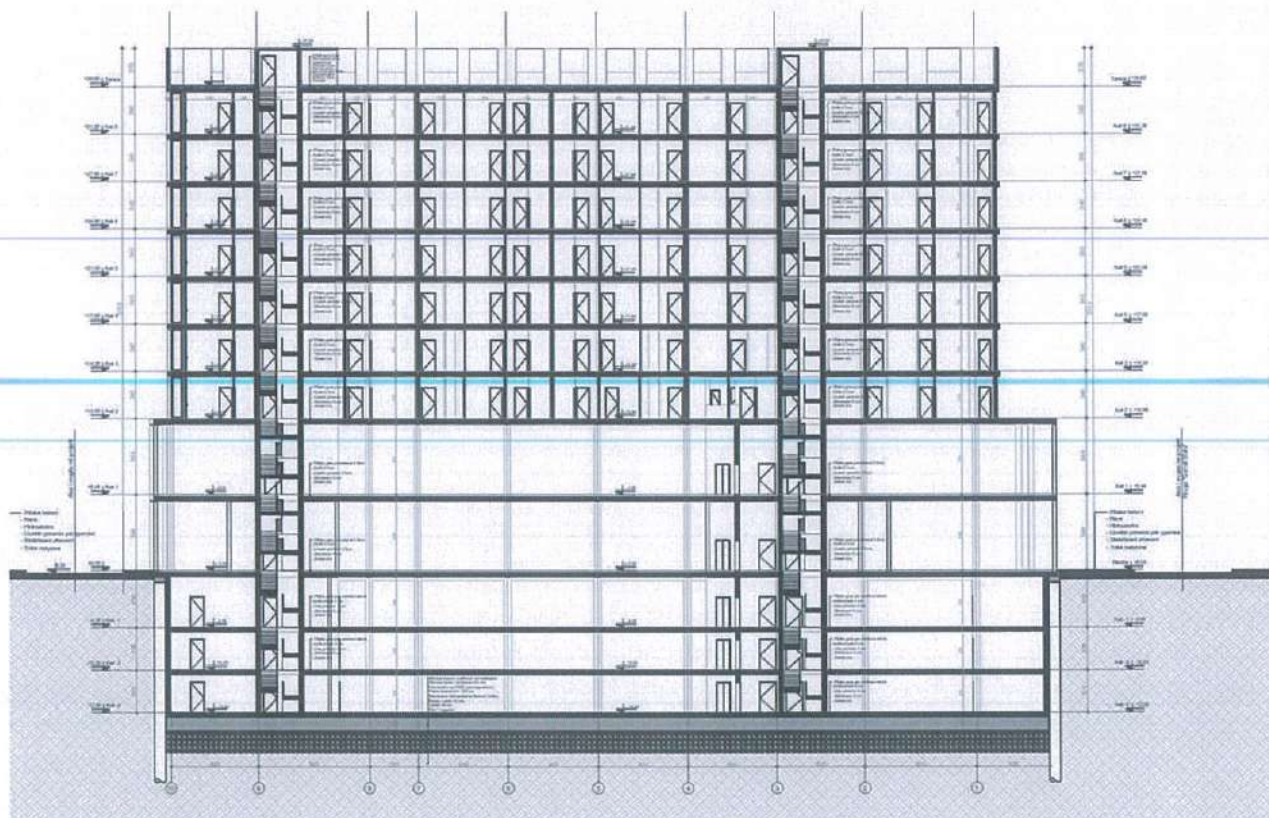


Fig. 12. Prerje e objektit



3.3.Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat

Në projektimin e fasadës dallohet që fasada përmban një numër maksimal të dritareve, ku synohet diellëzimi i ambienteve të brendshme. Kornizat e theksuara horizontale e vertikale i japin ndërtesës një karakter skulpturor me lojëra të dritës dhe hijes. Dritaret janë dritare dysHEME–tavan lartësi 2.6m për njësitë e banimit duke maksimizuar kështu sasinë e ndriçimit natyral që futet në objekt. Teknologjia e fasadës do të jetë me sistem të ventuiluar.



Fig. 13. Fasada Veri



Fig. 14. Fasada Jug



3.4.Imazhe ilustruese



Fig.15. Pamje të objektit të propozuar





Fig.16. Pamje të objektit të propozuar



3.5.Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT:

SIPËRFAQE E PËRGJITHSHME E TRUALLIT:	2796.27 m ²
SIPËRFAQE E TRUALLIT E ZËNË NGA STRUKTURA (GJURMA):	1280.32 m ²
SIPËRFAQE E NDËRTIMIT MBI TOKË:	9267.4 m ²
SIPËRFAQE E NDËRTIMIT NËNTOKË:	5944.1 m ²
KOEFIÇENTI I SHFRYTËZIMIT TË TRUALLIT PËR NDËRTIM:	45%
INTENSITETI I NDËRTIMIT:	3.3
LARTËSIA E STRUKTURËS SE BANIMIT:	34.68 m
LARTËSIA E STRUKTURËS (ELEMENTI ARKITEKTONIK)	37.68 m
NR. I KATEVE MBI TOKË (BANIM):	2, 9 kate
NR. I KATEVE NËNTOKË:	3 kate

3.6.Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / Vendparkimet

Sistemimi i jashtëm

Plansistemimi është konceptuar duke u referuar pozicionimit të njollës në raport me kufijtë e pronës, një atmosfere fluere krijohet nën strehën e dalë në fasadën ballore, si vazhdimësi e elementeve arkitektonikë në pazarin e ri, e cila krijon mundësi përjetimi dhe ndërveprimi në zonë. Gjithashtu mundësia për hapësira rekreative krijohet në Jug-Perëndim të objektit duke e rrethuar me lulishte dhe kënde lojrash për fëmijët. Ajo aksesohet si nga rruga “Qemal Stafa” ashtu dhe nga rruga dytësore, duke e kthyer në një vatër për komunitetin ku do të organizohen një sërë aktivitete.

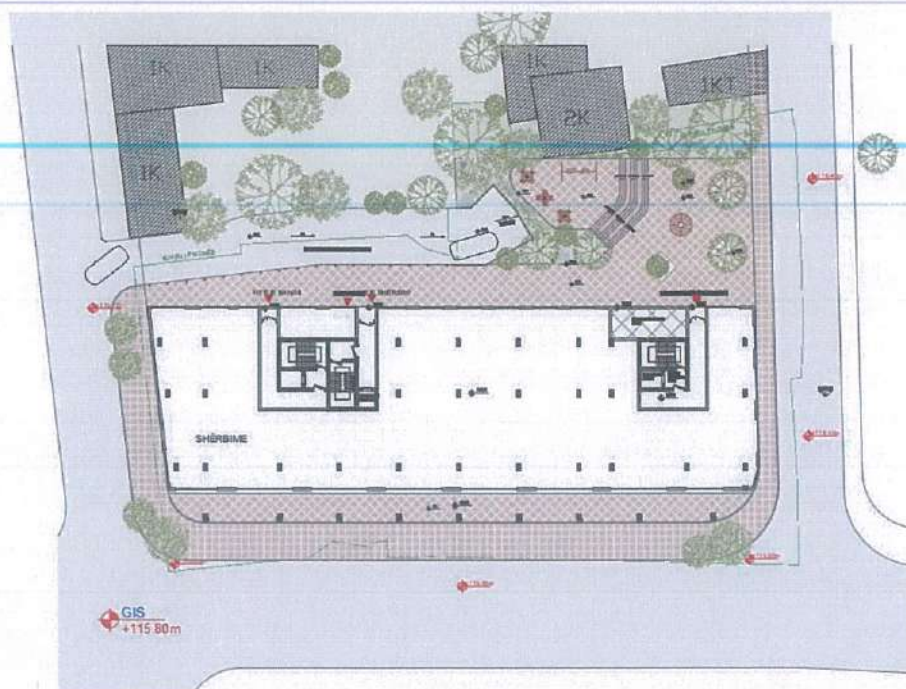


Fig. 17. Plansistemimi

Parkimet

Nëntoka e objektit përbëhet nga tre nivele parkimi nëntokësor, të organizuara për të strehuar gjithsej 140 vende parkimi. Hapësirat janë të strukturuar në mënyrë funksionale, me qarkullim të qartë të automjeteve dhe korridore manovrimi që sigurojnë përdorim të sigurt dhe efikas.

Aksesi në parkim realizohet nga veri-perëndimi i parcelës, nëpërmjet rrugës dytësore, ku është pozicionuar rampa hyrëse-dalëse, e cila mundëson lëvizje të pavarur nga flukset e këmbësorëve dhe ato të shërbimeve në katet mbi tokë.

Organizimi i këtyre tre kateve krijon një strukturë të qëndrueshme funksionale që mbështet kapacitetin e objektit për banim dhe shërbime, duke plotësuar nevojat për parkim të banorëve, stafit dhe përdoruesve të hapësirave të tjera.

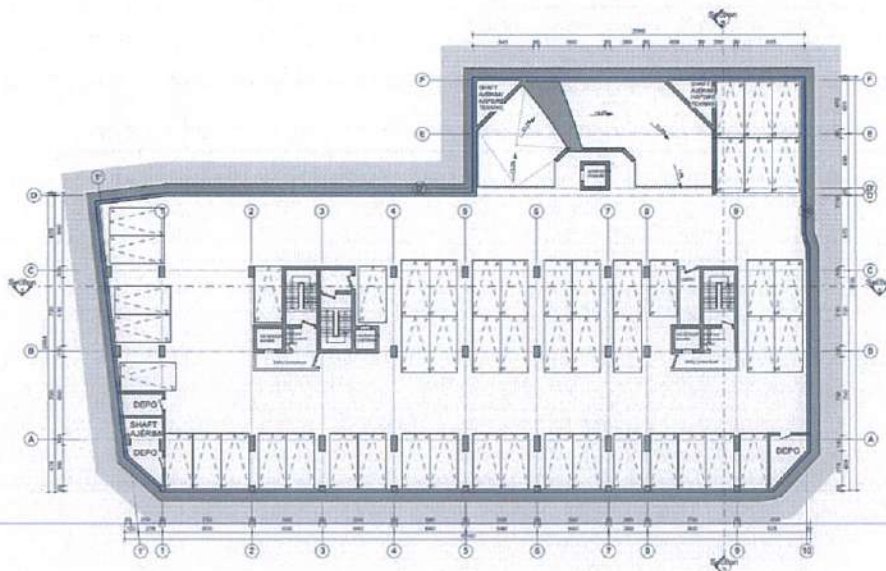


Fig. 19. Planimetria e katit -1

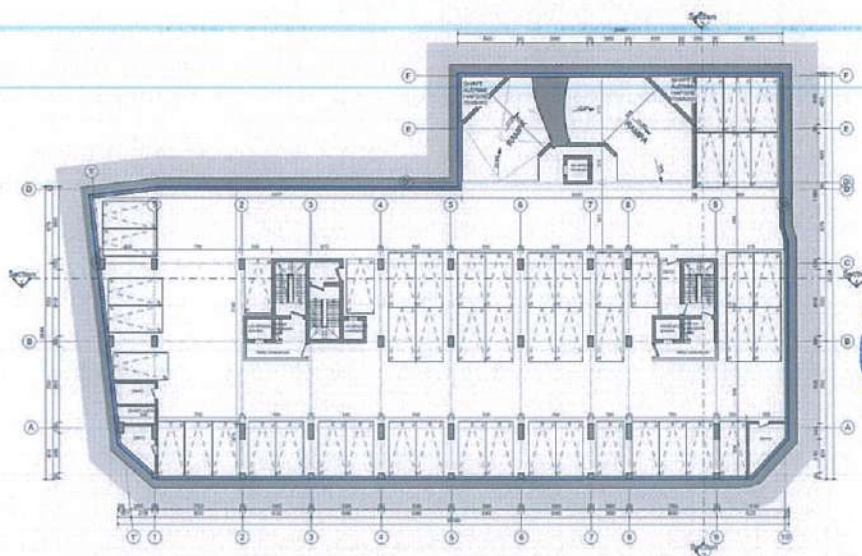


Fig. 20. Planimetria e katit -2/-3



4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

4.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Objekti është i organizuar me hyrje të diferencuara sipas funksioneve, duke siguruar ndarje të qartë të flukseve dhe lidhje të mirë me rrugët përreth. Aksesit në katet e parkimit nëntokësor realizohet në jug-perëndim të parcelës, nga rruga “Qemal Stafa”, duke mundësuar hyrje të pavarur të automjeteve. Në nivelin përdhe, njësitë e shërbimit aksesohen drejtpërdrejt nga Rruga “Qemal Stafa” dhe rruga e Saracëve, duke i dhënë objektit hapje publike dhe funksion të qartë tregtar. Hyrja e banesave është e vendosur në një pozicion të veçantë dhe të mbrojtur, duke siguruar lidhje të drejtpërdrejtë me bërthamën vertikale të ndërtesës dhe duke ruajtur privatësinë e banorëve.

Rrjetet e infrastrukturës janë integruar përgjatë kufijve të parcelës, në koordinim me gjurmët e rrugëve ekzistuese dhe të projektuara.

4.2. Planvendosja e strukturës

Objekti është projektuar si një ndërtesë me funksione të kombinuara, i cili përfshin hapësira shërbimi në nivelet e ulëta dhe njësi banimi në nivelet e sipërme, duke krijuar një strukturë urbane të qëndrueshme dhe të integruar me zonën përreth. Ndërtesa është vendosur në qendër të parcelës, me distanca funksionale të qarta nga kufijtë e truallit dhe me akses të mirëorganizuar nga rrugët përreth.

Objekti ka një formë drejtkëndore të zgjatur, të vendosur në qendër të truallit dhe të rrethuar nga distanca funksionale të qarta ndaj kufijve të pronës. Konturet e buta në anën veriore i japin volumnit një profil më të zbutur urban.

Kati përdhe, i projektuar për shërbime, ka akses të drejtpërdrejtë nga rrugët kryesore të profilizuara në kufijtë lindor dhe jugor, duke siguruar vizibilitet, qarkullim të lehtë të përdoruesve dhe funksionim të pavarur nga banesat. Hapësirat e lirshme përreth ndërtesës krijojnë zona trotuari dhe qasje teknike për mirëmbajtje, furnizim dhe lëvizje.

Katet e sipërme të banimit janë pozicionuar mbi bazamentin me funksion shërbimi, duke përfituar nga orientimi linear i ndërtesës për të siguruar ndriçim të bollshëm natyror dhe ventilim nga të dyja anët e parcelës. Distancat rreth ndërtimit mundësojnë një ambient të qetë banimi dhe largim adekuat nga ndërtesat fqinje.

Objekti lidhet drejtpërdrejt me rrjetin rrugor ekzistues, gjë që rrit aksesueshmërinë për shërbimet në katin përdhe dhe i siguron ndërtesës një rol aktiv brenda strukturës urbane. Qasja e organizuar dhe forma kompakte e ndërtesës krijojnë një volum uniform që integrohet me densitetin dhe tipologjinë e zonës.



