



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN:
"N' DRIT" KOMPLEKS BANIMI DHE SHËRMBIMI ME 1 - 8 KATE MBI TOKË DHE 1 - 4
KATE NËNTOKË ME VENDNDODHJE NË SELITË, KODRA E DIELLIT, BASHKIA
TIRANË, ME ZHVILLUES SHOQËRIA "STAR CONSTRUCTION SHPK".

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 21, Datë 25.09.2025

PROJEKTUES:

"UNO ARCHITECTS" SH.P.K.



ZHVILLUES:

SHOQËRIA "STAR CONSTRUCTION SHPK"



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 Konceptimi i zgjidhjes arkitektonike
- 4.3 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
- 4.4 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
- 4.5 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: "N'DRIT", kompleks banimi dhe shërbimi me 1-8 kate mbi tokë dhe 1-4 kate nëntokë, me vendndodhje në Selitë, Kodra e Diellit, Bashkia Tiranë me zhvillues: "STAR CONSTRUCTION" 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
- 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

Objekti i propozuar pozicionohet në një shesh ndërtimi me sipërfaqe prej 9500 m², i cili ndodhet në zonën e Selitës, Kodra e Diellit, Bashkia Tiranë, Shqipëri.

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Objekt rezidencial me 1-8 kate mbi tokë me 1-4 kate nëntokë.
- Konceptim si është përshkruar në njësinë strukturore FA/76_RMU1, Tiranë.
- Përshtatja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zonës



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, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Tiranë", i ndryshuar, e vendosur në njësinë strukturore FA/76_RMU1.

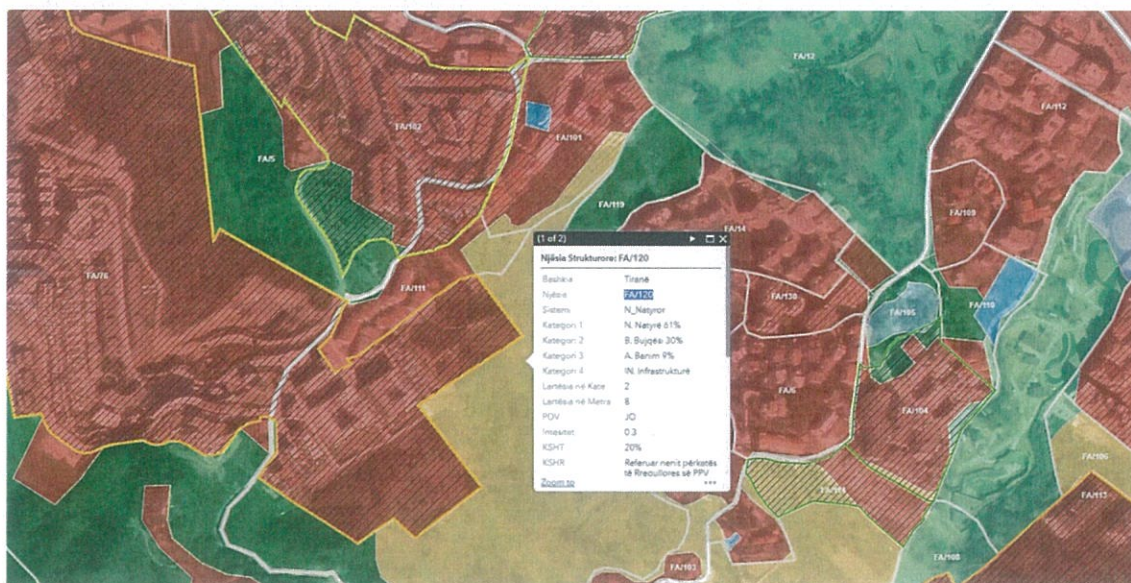


Fig. 1 Pozicionimi në zonë



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona ku po zhvillohet kompleksi ndodhet në një territor me reliev të butë kodrinor, i karakterizuar nga gjelbërim i dendur dhe hapësira të paprekura ndërtimore në pjesën lindore të saj. Terreni ka një pjerrësi të moderuar, që krijon kushte të favorshme për ndërtim me orientim panoramik drejt zonave përreth.

Në përfundim, prona kufizohet me një grup banesash dhe ndërtesash shumëfamiljare ekzistuese, me zhvillim të ri urban dhe infrastrukturë moderne, ndërsa nga lindja dhe jugu kufizohet me zona të gjelbërta natyrore dhe terrene të paurbanizuara. Kjo gjeneron një kontrast të balancuar mes ndërtimit dhe peizazhit natyror, duke i dhënë kompleksit një karakter harmonik dhe integruar me mjedisin.

Akseset kryesore në pronë realizohen nga rruga që kalon në anën veriperëndimore, e cila lidh zonën me rrjetin rrugor ekzistues dhe me qendrën urbane përreth. Pozicioni gjeografik ofron ekspozim të favorshëm diellor gjatë gjithë ditës dhe pamje të hapura drejt gjelbërimit natyror që e rrethon.

Zhvillimi i propozuar synon të ruajë karakterin e gjelbër të zonës, duke kombinuar ndërtimet me hapësira publike dhe private të trajtuara me peizazh, në mënyrë që kompleksi të integrohet natyrshëm në strukturën urbane dhe mjedisin përreth.



Fig. 2. Vendndodhja në rang qyteti



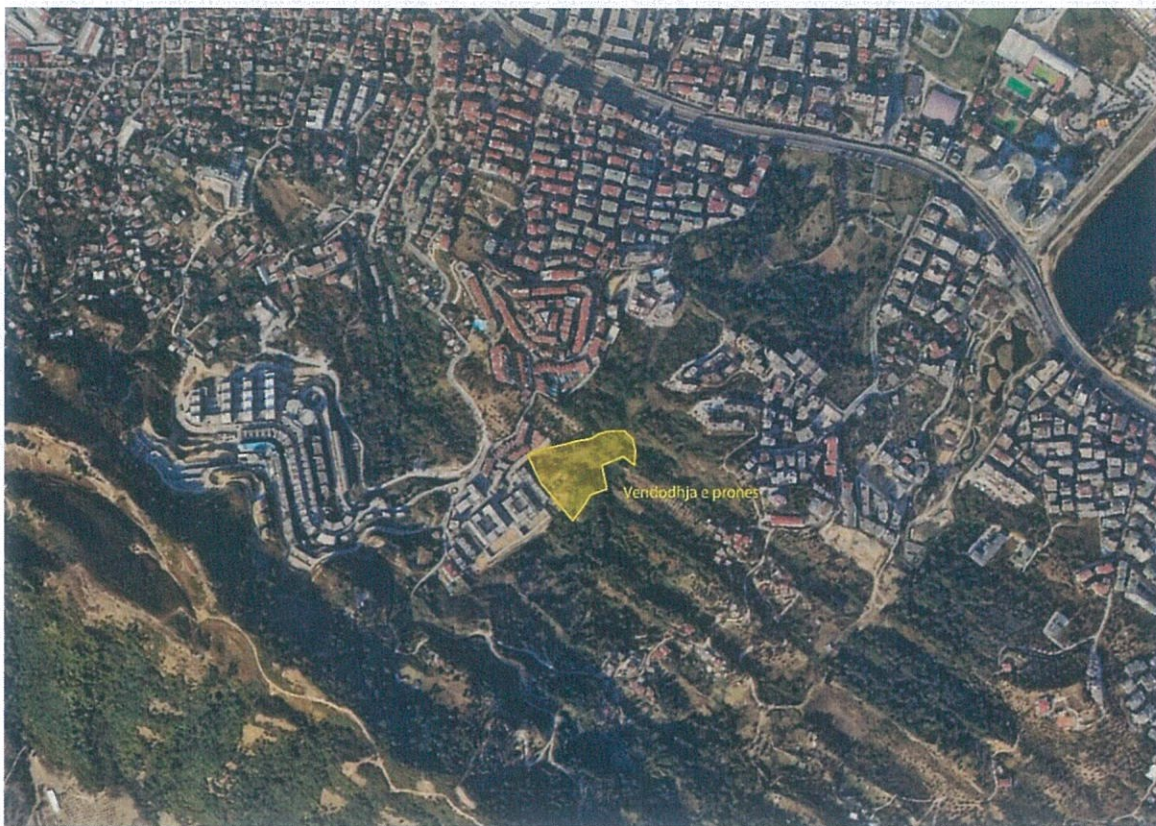


Fig. 3. Pozicioni i sheshit në raport me zonën



Fig. 4. Foto të gjendjes ekzistuese



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti bazohet në krijimin e një kompleksi banimi dhe shërbimi me strukturë të hapur dhe funksionale, që ndërthuret në mënyrë harmonike me terrenin ekzistues kodrinor të zonës “Kodra e Diellit”, në Bashkinë Tiranë.

Kompleksi i banimit parashikon apartamente me cilësi të lartë jetese, të shoqëruara me tarraca dhe veranda të gjelbëruara, të projektuara për të rritur komoditetin dhe për të kontribuar në karakterin ekologjik të zhvillimit.

Në qendër të kompleksit është parashikuar një shesh i organizuar me hapësira të gjelbra, zona rekreative dhe elementë peizazhistë që mundësojnë pushim, socializim dhe përdorim publik nga banorët.

Gjithashtu, përgjatë katit përdhe, në frontet që kufizohen me hapësirat e sistemimit, janë vendosur njësi shërbimi të cilat do të ofrojnë funksione mbështetëse dhe komoditete të domosdoshme për komunitetin brenda kompleksit, duke rritur kështu funksionalitetin dhe ndërlidhjen e tij urbane.



Fig. 5 Plansistemimi



4.2. Konceptimi i zgjidhjes arkitektonike

NËNTOKA

Parkimet janë të organizuara në katër nivele, përfshirë edhe katin 0, duke ndjekur morfologjinë e parcelës dhe diferencat natyrore të terrenit. Aksesimi i tyre realizohet përmes rampave automobilistike, të projektuara në mënyrë të vazhdueshme dhe funksionale, që sigurojnë qarkullim të lehtë dhe të sigurt ndërmjet niveleve. Te tre objektet lidhen së bashku me ane të kateve të parkimeve.

Planimetria në kuotën +12.96m 66 Parkime

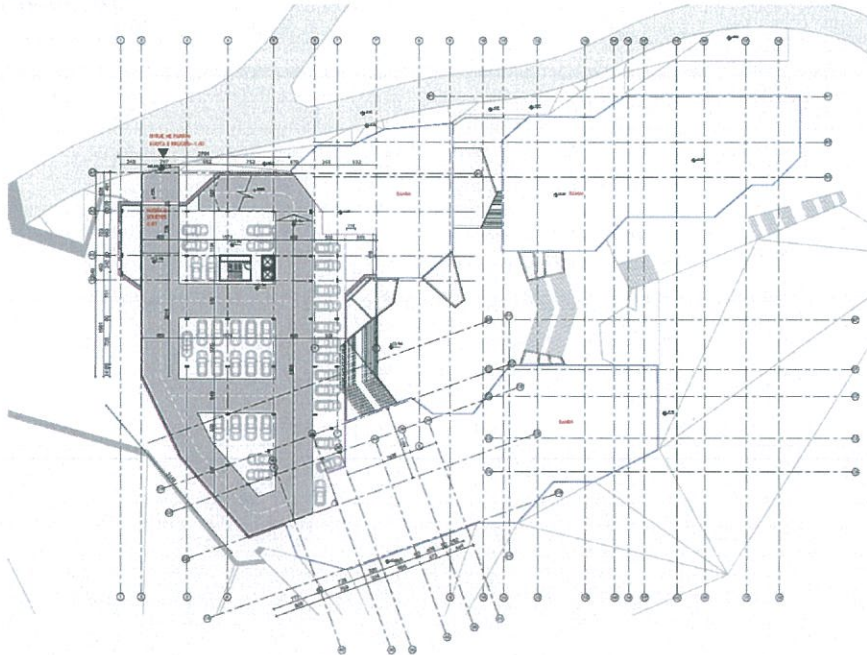


Fig. 6 Plani në kuotën +12.96

OBJEKTI A

Objekti A është një nga objektet e kompleksit që ndodhet në pjesën veri-perendimore të kompleksit, i zhytur 2 kate pjesërisht nën tokë.

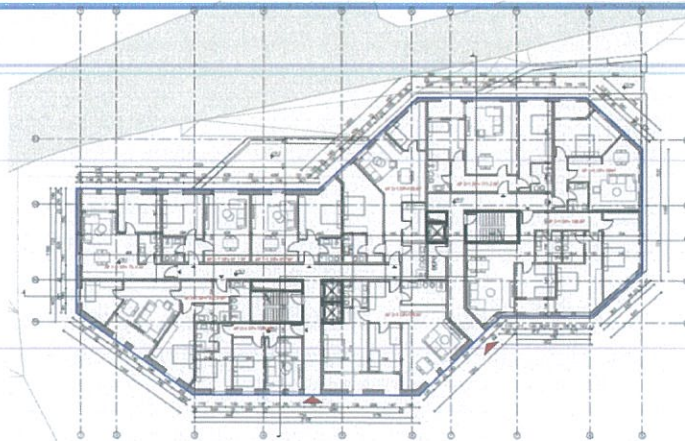


Fig. 7 Plani në kuotën +16.20





Fig. 8 Prerje objekti A



Fig. 9 Pamje objekti A

OBJEKTI B

Objekti B është një nga objektet e kompleksit që ndodhet në pjesën veri-lindore të kompleksit, i zhytur 4 kate pjesërisht nën tokë.

Objekti përbehet nga dy grupe shkalle/ ashensor për levizjen vertikale dhe korridoret shpërndarëse optimale të cilat të shpërndajnë neper apartamente.



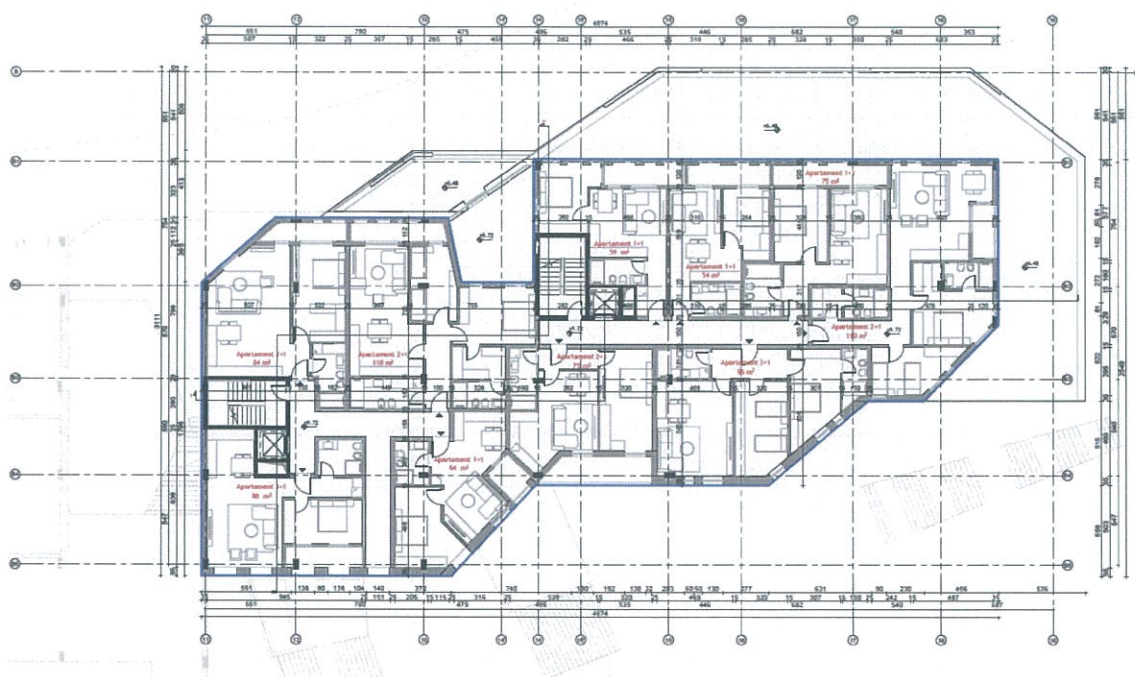


Fig. 10 Plani në kuotën +9.72

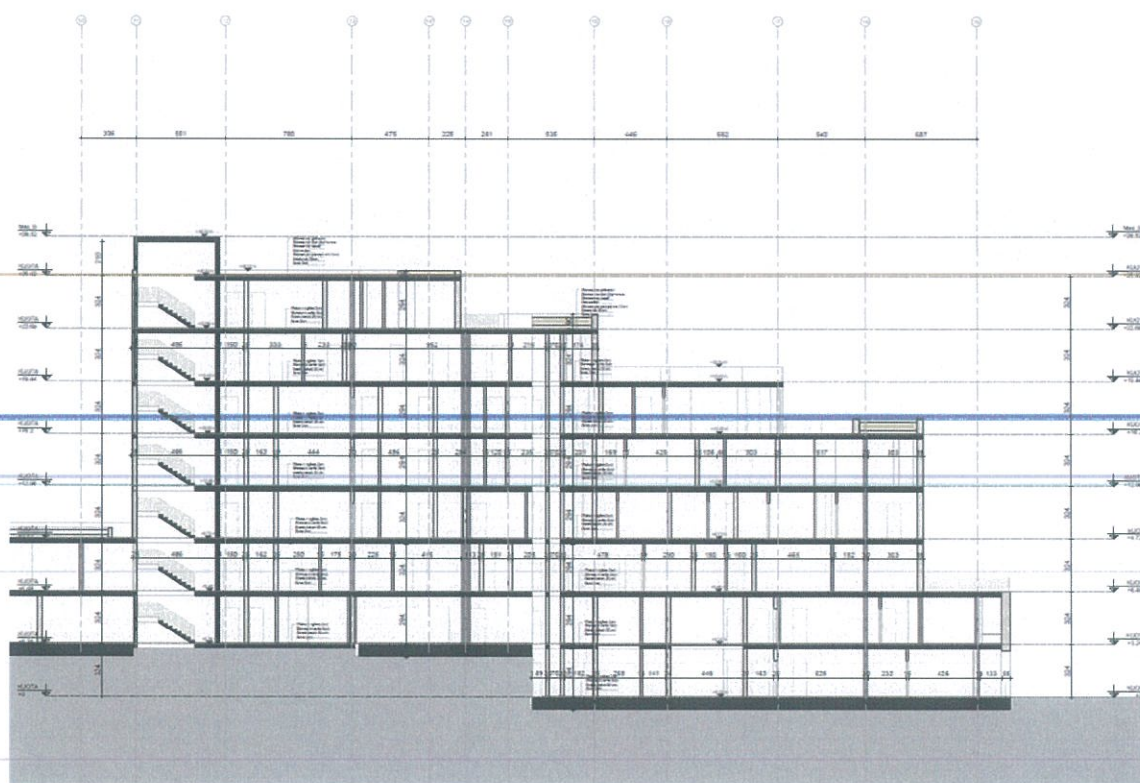


Fig. 11 Prerje objekti B





Fig. 12 Pamje objekti B

OBJEKTI C

Objekti C organizohet në dy volume të veçanta 7 dhe 8 kate, me forma poligonale të përshtatura ndaj kufijve të parcelës dhe kontekstit urban. Secili volum ka bërthamë vertikale të pozicionuar në mënyrë qendrore, me shkallë dhe ashensor, duke garantuar shpërndarje funksionale dhe reduktim të hapësirave të përbashkëta.

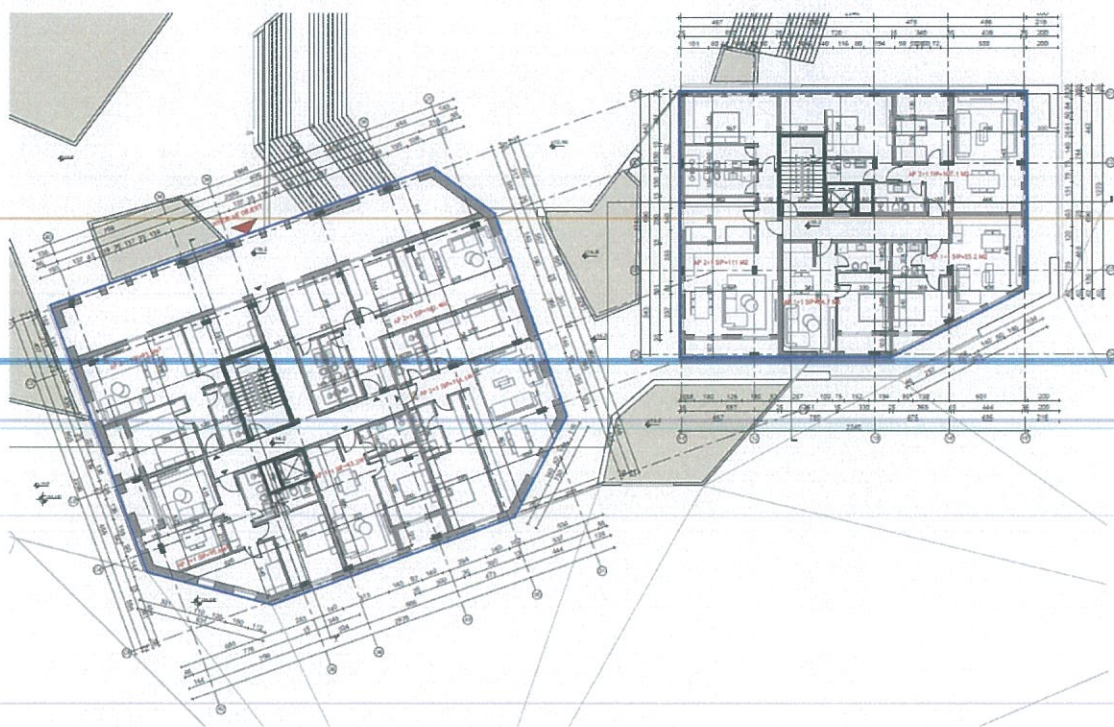


Fig. 13 Plani në kuotën +16.20



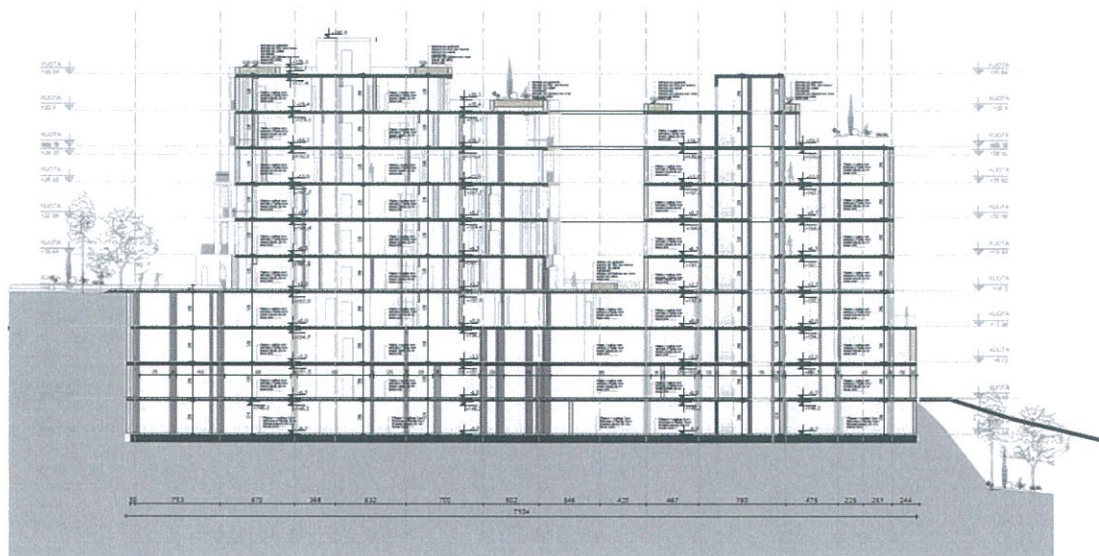


Fig. 14 Prerje objekti C

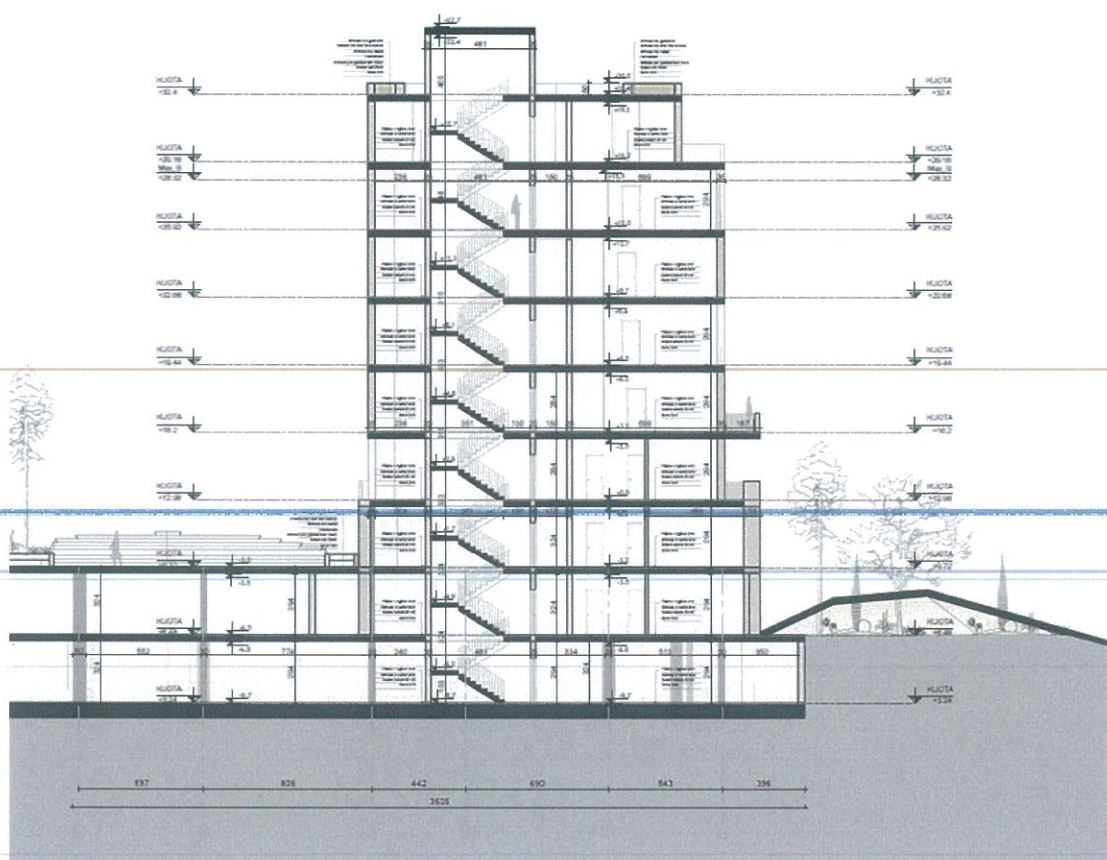


Fig. 15 Pamje objekti C



Fasada e kësaj ndërtese paraqitet me një gjuhë arkitekturore të thjeshtë dhe elegante, të lidhur ngushtë me peizazhin përreth. Volumet kubike, të veshura me një ngjyrë të gjelbër natyrale, krijojnë një harmoni vizuale me malin dhe pyllin në sfond, ndërsa baza e ndërtuar me gurë natyralë në ton të kuqërremtë i jep objektit një ndjesi qëndrueshmërie dhe lidhjeje me tokën. Hapjet e dritareve janë vertikale, të ngushta dhe të ritmuara në mënyrë të rregullt, duke krijuar një fasadë me karakter të fortë linear dhe njëkohësisht të rafinuar. Integrimi i gjelbërimit përreth – pemë të larta dhe shkurre mes ndërtesave – e bën arkitekturën të ndihet si pjesë organike e natyrës, duke zbutur masivitetin e objekteve dhe duke i dhënë kompleksit një identitet të qetë dhe mediteran.

Fasada e ndërtesave paraqet volumetri të thjeshta e moderne, me dritare vertikale të ritmuara dhe ballkone të integruara në mënyrë delikate në trupin e objektit. Përdorimi i ngjyrave tokësore – një e kuqe e ngrohtë dhe një e gjelbër e butë – krijon kontrast të rafinuar dhe harmoni me muret e gurit natyral në bazament, duke e lidhur kompleksin me terrenin kodrinor përreth. Gjelbërimi i integruar në tarraca, shkallët e gurta dhe pemët e gjata mes objekteve shtojnë një karakter biophilic dhe e bëjnë arkitekturën pjesë organike të peizazhit.



Fig. 16 Pamje 3D





Fig. 17 Pamje 3D

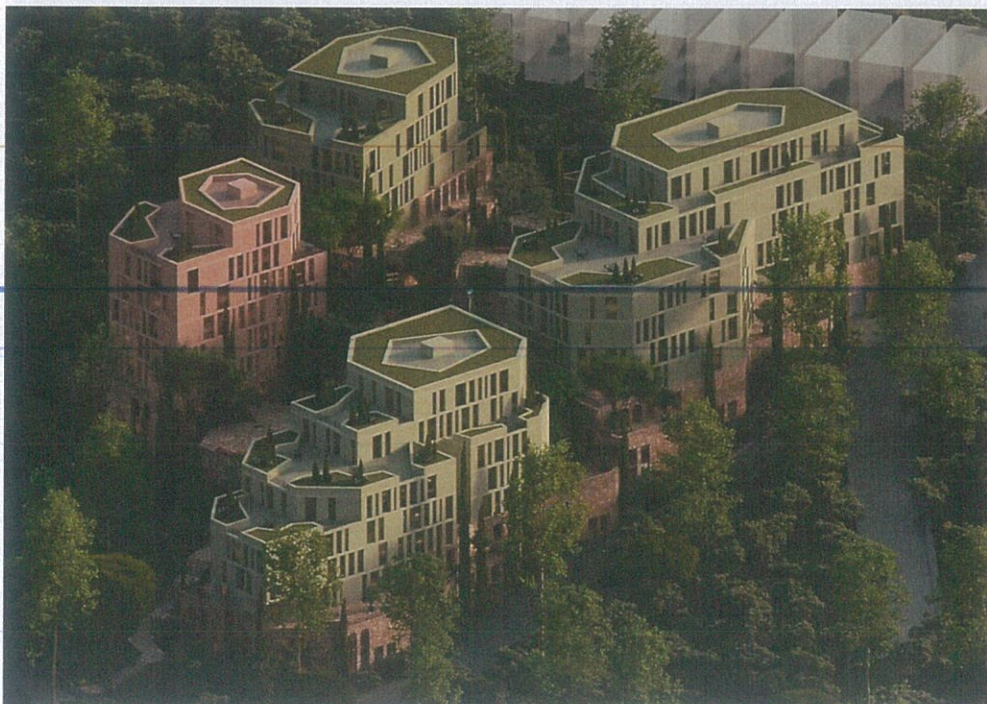


Fig. 18 Pamje 3D



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TE PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	9,500 m ² /
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	9,500 m ² /
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	3,934 m ² /
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	18,413.71m ² /
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	10,529.1 m ² /
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbitokë dhe nëntokë:	28,949.81m ² /
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	41.4 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	58.6%
Intensiteti i ndërtimit:	1.94
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit në hyrje të objektit:	+36.60 m
Numri i kateve mbi tokë:	1-8 kat
Numri i kateve nën tokë:	1-4 kat

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / në situatën urbane

Hapësirat e lira brenda kufirit të zhvillimit organizohen në funksion të relievit natyror, me qëllim ruajtjen e karakterit të terrenit dhe integrimin natyral të objekteve në peizazh. Sistemimi i kompleksit realizohet në zonën qendrore ndërmjet godinave, ku krijohen korridore të gjelbërta dhe hapësira rekreative për përdorim komunitar.

Hapësirat e gjelbra janë të shpërndara në disa nivele të terrenit dhe përfshijnë:

- sipërfaqe të gjelbruara në sheshin qendror të kompleksit;
- masa gjelbërimi përgjatë shkallëzimeve të terrenit;
- gjelbërim vertikal dhe pemë dekorative në tarracat e ndërtesave;
- breza mbrojtës të gjelbër rreth perimetrit të kompleksit.

Vegjetacioni i propozuar synon:

- rritjen e cilësisë mjedisore;
- uljen e ndikimit vizual të ndërtimeve;
- krijimin e zonave rekreative të sigurta dhe të aksesueshme për banorët;
- përmirësimin e mikroklimës së brendshme të kompleksit.

Hapësirat e gjelbra konsiderohen të patjetërsueshme dhe mirëmbajtja e tyre është detyrim i subjektit menaxhues të kompleksit.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

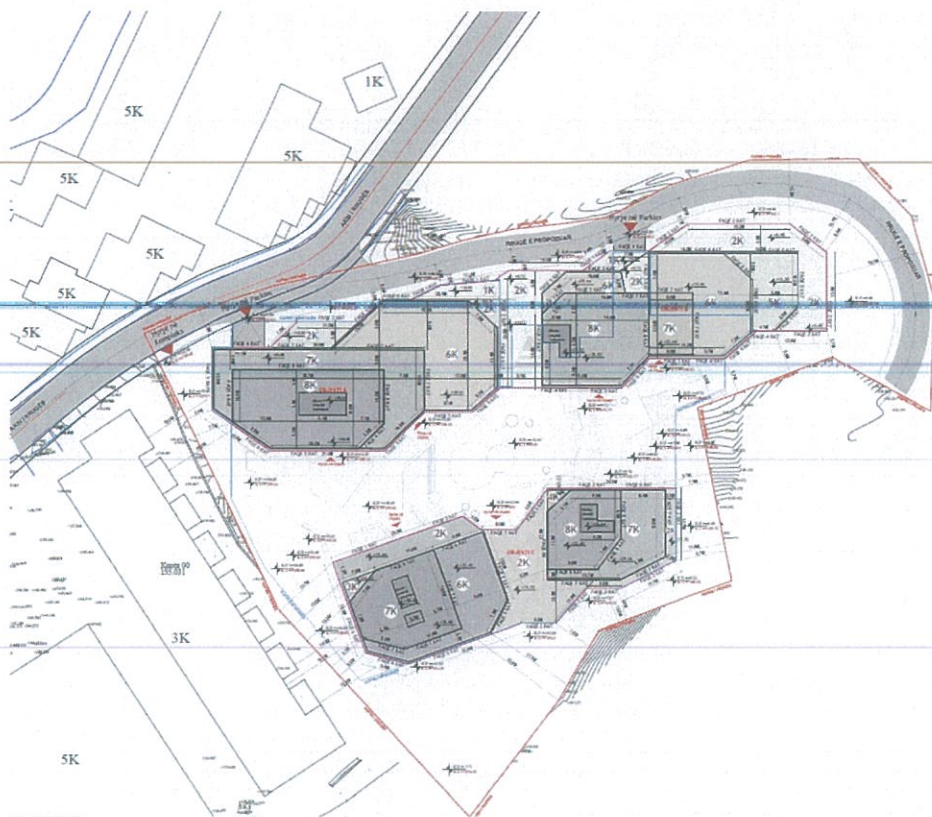
Rrjetet kryesore të infrastrukturës së kompleksit janë të organizuara në funksion të hyrjes së centralizuar të objektit dhe sistemit të përgjithshëm të territorit. Aksesit automobilistik sigurohet përmes një **hyrjeje të vetme të parkimit**, e cila lidhet drejtpërdrejt me rrugën kryesore të qarkullimit. Kjo hyrje shërben për të gjithë kompleksin dhe kanalizon fluksin e mjeteve drejt niveleve të parkimit të integruara në volumet e ndërtesave.

Rrjetet e brendshme të qarkullimit të automjeteve janë të kufizuara vetëm në zonën e aksesit dhe në hapësirat teknike, duke i lënë pjesët funksionale dhe rekreative të kompleksit të dedikuara për këmbësorë.

Shërbimet publike dhe rrjetet teknike (ujësjellës, kanalizime, energji elektrike, komunikime elektronike dhe sisteme të menaxhimit të ujërave të shiut) zhvillohen përgjatë korridoreve infrastrukturore të vendosura në sipërfaqe dhe ndjekin gjurmën e rrugës hyrëse. Ky organizim siguron funksionimin e pavarur të secilës njësi banimi, si dhe mirëmbajtje të lehtësuar të sistemeve.

Shërbimet ndihmëse dhe funksionet lokale tregtare (dyqane, njësi shërbimi) janë të pozicionuara përgjatë **pjesës së sistemit qendror**, në nivelet përdhe të godinave. Ato janë të aksesueshme në këmbë dhe të lidhura me rrugët dhe shëtitorët e brendshme, pa ndikuar në qarkullimin e mjeteve.

Fig. 19 Plani I vendosjes së kompleksit



"UNO ARCHITECTS" sh.p.k

