



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:

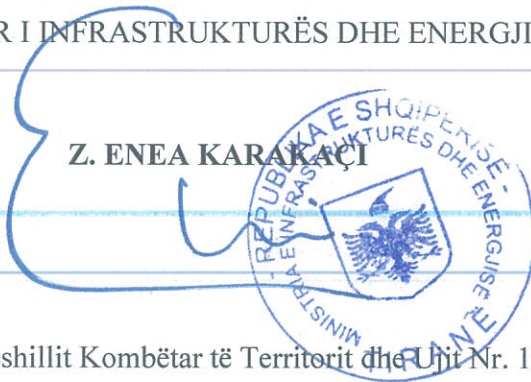
“GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 10 KATE MBI TOKË DHE 1 KAT PARKIMI NËNTOKË”,
ME VËNDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES “FONDACIONI
MIRËNJOHJA”

MIRATOHET
KRYETARI D.K.K.T.U



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKAÇI



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 13, Datë 25.06.2025

Projektues:

ANTONIO CHILOIRO & ERANDA SHALSI

ARK. ERANDA SHALSI
L61810028K

Zhvillues:

Fondacioni Mirënjohja



TABELA E PERMBAJTJES

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.....	6
2.1.	Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së.....	6
2.2.	Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim	6
3.	Analiza e Gjëndjes Ekzistuese.....	8
4.	Rregullat e Zhvillimit të Territorit	10
4.1.	.Funksionet dhe aktivitetet e propozuara	10
4.2.	Trajtimi i Fasadave dhe Materialet	14
4.3.	Lartësia e ndertesës.....	20
4.4.	Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.....	20
5.	Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës.....	21
5.1.	Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave	21



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 shërbimi me 10 kate mbi tokë dhe 1 kat parkimi nëntokë”, me vëndndodhje në bashkinë Tiranë, 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.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti ndodhet në Rugën Asllan Shahini, një rrugë dytësore që lidhet pingul me Rugën Don Bosko, një nga arteriet urbane më të njohura dhe të zhvilluara në pjesën perëndimore të Tiranës. Zona bën pjesë në Njësinë Administrative Nr. 9, e cila është karakterizuar nga një transformim i ndjeshëm urban gjatë dy dekadave të fundit. Rruga Don Bosko dhe lagjia përreth kanë kaluar nga një zonë me ndërtime të ulëta individuale në një zonë me zhvillim të lartë rezidencial dhe komercial, duke tërhequr investime të shumta private, si dhe ndërhyrje publike në infrastrukturë dhe shërbime. Aktualisht, zona përbën një nga qendrat më të qëndrueshme të zhvillimit urban në Tiranë, me:

- Komplekse të reja banimi me standarde moderne ndërtimi;
- Objekte arsimore,
- Njësi shërbimi, markete dhe qendra tregtare;
- Transport publik i organizuar, me disa linja autobusi që kalojnë pranë.

Pozicioni i objektit në Rugën Asllan Shahini ofron akses të drejtpërdrejtë me rrugët kryesore, ndërsa vendosja në një rrugë dytësore siguron një ambient më të qetë dhe të kontrolluar për banim apo zhvillime të tjera të natyrës rezidenciale ose miks.



TREGUESIT TEKNIKË TË ZHVILLIMIT

Ky projekt zhvillimi parashikon ndërtimin e një objekti modern në një truall me sipërfaqe totale prej 723m², i cili do të shfrytëzohet plotësisht për ndërtim. Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura e ndërtesës është 278m², ndërsa sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit do të arrijë në 2962.7m² mbi tokë dhe 654 m² nëntokë.

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim është 38.5%, duke lënë 61.5% të sipërfaqes për rrugë dhe hapësira publike. Intensiteti i ndërtimit është 4.1, duke reflektuar një zhvillim të balancuar urbanistik.

Ndërtesa do të ketë një lartësi maksimale prej 35.38 metrash nga niveli i kuotës së sistemimit dhe do të përbëhet nga 10 kate mbi tokë dhe 1 kat nën tokë. Kati nëntokësorë do të përdoret për parkim, ndërsa hapësirat mbi tokë do të ofrojnë një kombinim të funksioneve rezidenciale, tregtare dhe administrative.

Projekti është i pozicionuar në një truall të identifikuar me numrin e pasurisë 4/284, brenda Zonës Kadastrale 8330.

Vija e pronës – përcakton kufijtë e parcelës ku do të realizohet zhvillimi. Vija e ndërtimit – tregon kufirin e jashtëm të lejuar për zhvillimin e strukturës. Njolla e objektit – pasqyron gjurmën e ndërtesës mbi truall.

Ky zhvillim synon të sjellë një ndërtesë bashkëkohore, të integruar me zonën përreth, duke respektuar standardet urbane dhe arkitektonike.



Figure 1_Vendndodhja e prones



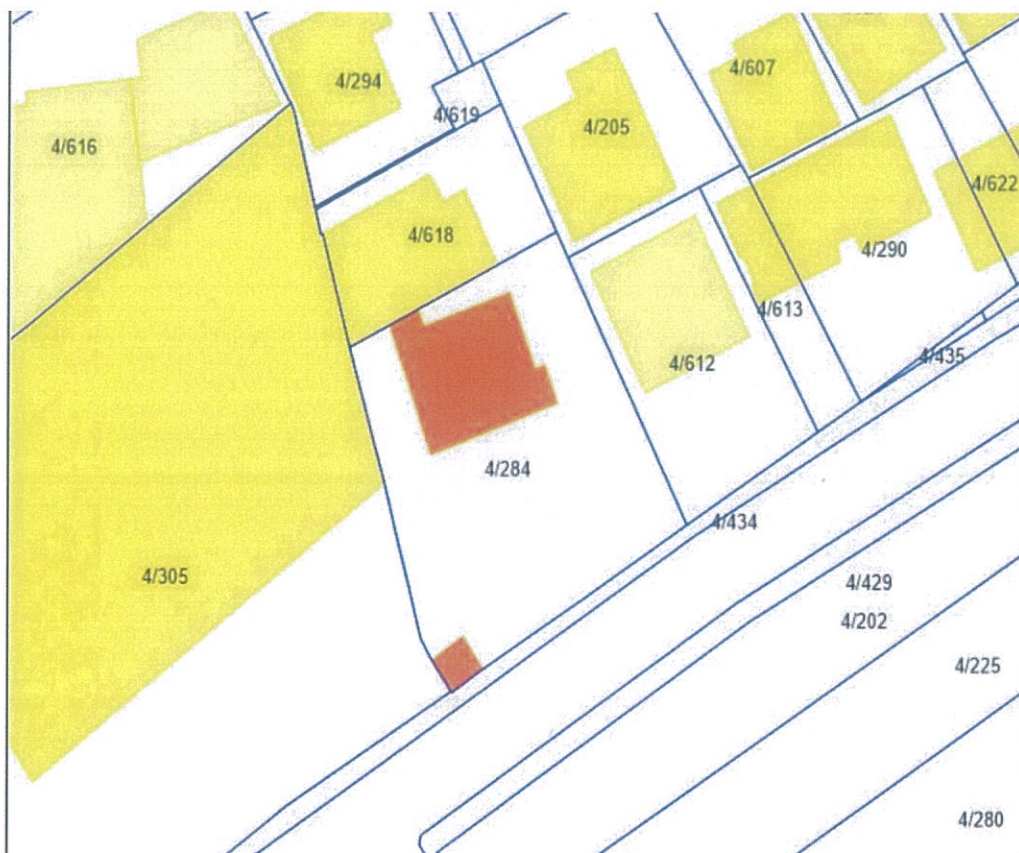


Figure 4_Pozicioni kadastral i sheshit

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 Planin e 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 TR 499, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

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 ndodhet propozimi i projektit **"Godinë banimi dhe shërbimi me 10 kate mbi tokë dhe 1 kat parkimi nëntokë"**, me vëndndodhje në bashkinë Tiranë prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.



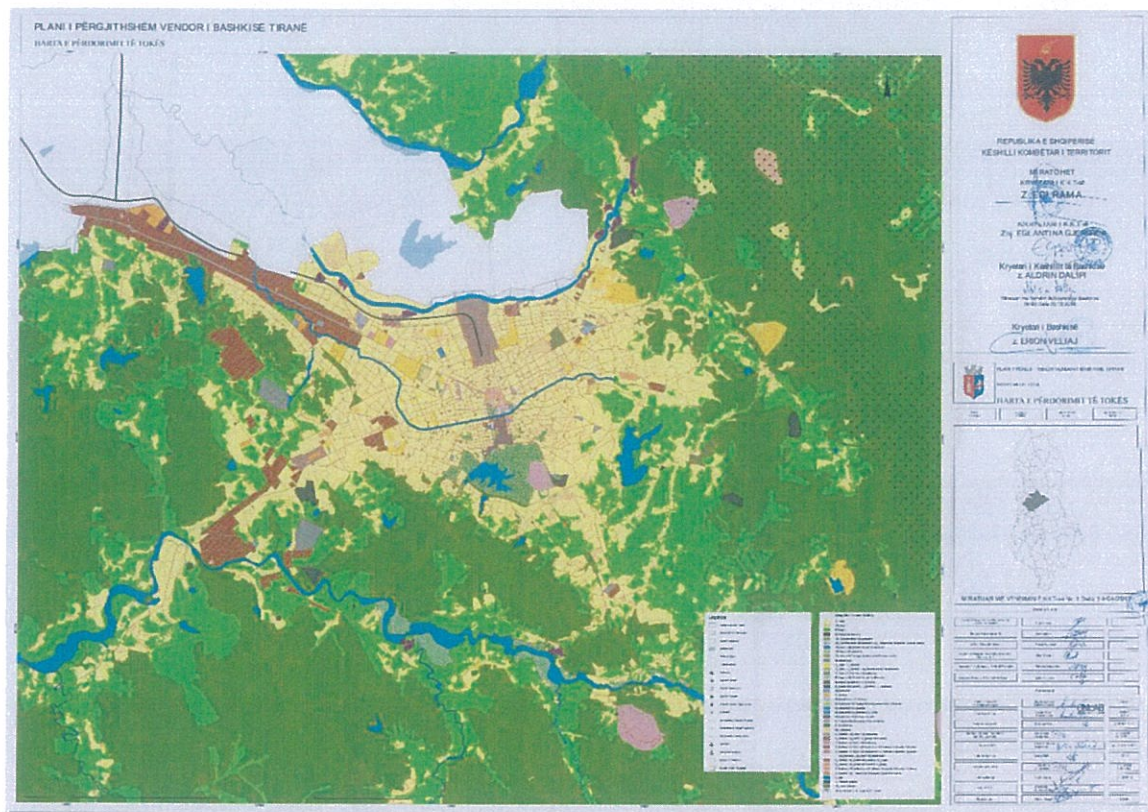


Figure 5_Perdorimi i propozuar i tokes

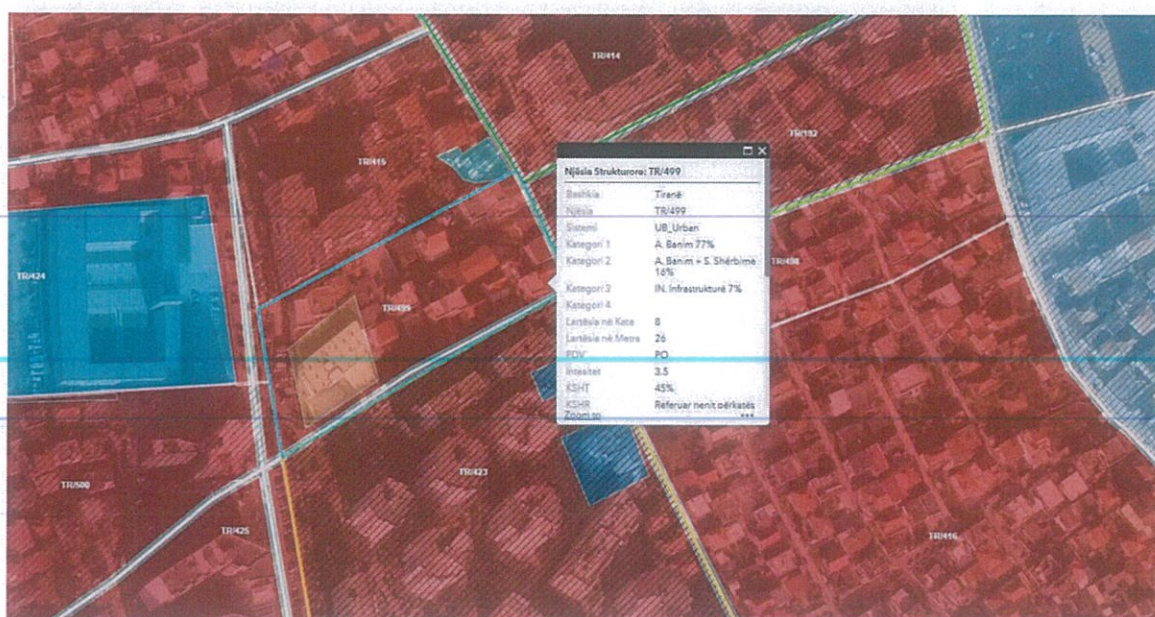


Figure 6_Harta e propozuar e kategorive te perdorimit te tokes





Figure 8_Harta e rrjetit rrugor



Figure 7_Harta e vizionit strategjik

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet në një parcelë me sipërfaqe totale prej 723 m², e pozicionuar përgjatë Rrugës Asllan Shahini, në një zonë të urbanizuar dhe me zhvillim të dendur pranë rrugës Don Bosko në Tiranë. Brenda kësaj parcele ndodhet aktualisht një objekt ekzistues trekatësh, i cili do të priset për t'i lënë vend një ndërtese të re dhjetëkatëshe me funksion të pastër rezidencial. Pozicioni i truallit është i favorshëm si për nga infrastruktura, ashtu edhe për nga konteksti urban, pasi kufizohet në perëndim me një objekt arsimor trekatësh, pjesë e kompleksit "Albanian College", në veri me një objekt dykatësh me funksion rezidencial, në lindje me një objekt njëkatësh gjithashtu rezidencial, ndërsa në jug ka dalje direkte në Rrugën Asllan Shahini, që ofron akses të lehtë për automjete dhe këmbësorë. Zona përreth është e pajisur me të gjithë elementët e infrastrukturës teknike të nevojshme, përfshirë rrjetin e energjisë elektrike, ujësjellësin, kanalizimet dhe rrugët e asfaltuara. Qëllimi i këtij zhvillimi është ndërtimi i një objekti bashkëkohor rezidencial, që të plotësojë kërkesat në rritje për banim në zonën Don Bosko, duke ruajtur përputhshmërinë me strukturën urbanistike ekzistuese dhe duke respektuar të gjitha parametrat teknikë e ligjorë në fuqi. Qëllimi i këtij zhvillimi është ndërtimi i një objekti bashkëkohor rezidencial, i cili do të jetë i dedikuar për ata në nevojë dhe do të ofrojë apartamente që do të jepen për individë dhe familje të cilët kanë nevojë për mbështetje banimi. Zhvilluesi i këtij objekti është Fondacioni Mirenjohja, një organizatë me angazhim të fuqishëm për përmirësimin e kushteve të jetesës për ata që kanë më shumë nevojë. Ky zhvillim do të kontribuojë në përmirësimin e kushteve të jetesës për ata që janë në vështirësi ekonomike, duke ofruar mundësi për një jetë më të denjë.





Figure 9_Foto nga sheshi i ndertimit



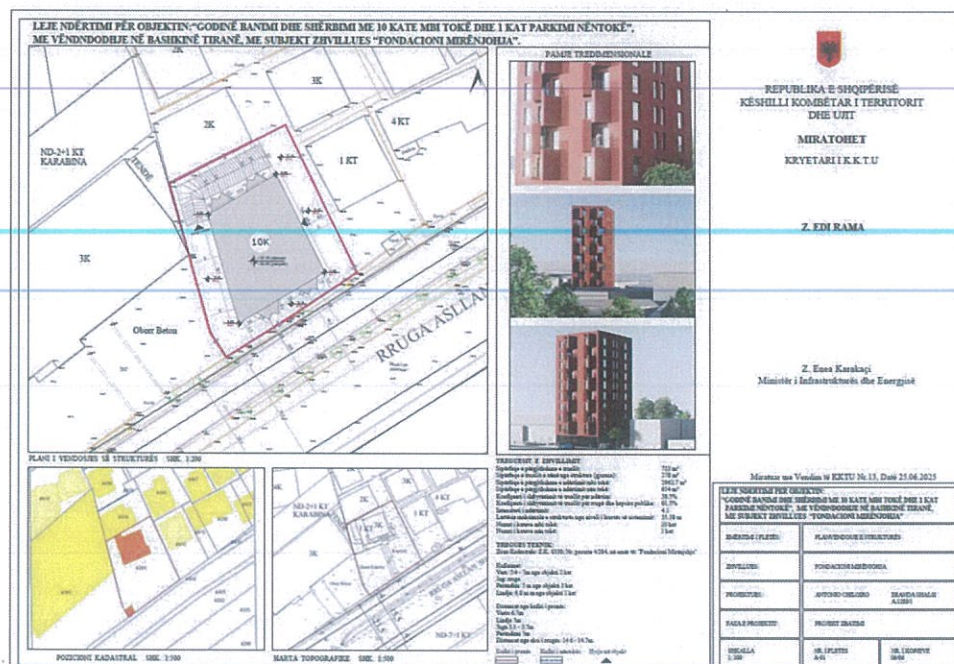
Figure 10_Foto nga sheshi i ndertimit





4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. .Funksionet dhe aktivitetet e propozuara



Volumi i ndërtesës është i rregullt dhe kompakt, me një trajtim të pastër arkitektonik, ku thyerjet ndodhin vetëm përmes ballkoneve të vendosura në cepa. Këto ballkone janë herë të mbyllura nga njëra anë, herë nga tjetra, duke krijuar një lojë të balancuar drite, hijeje dhe thellësie, e cila e bën fasadën më dinamike dhe vizualisht tërheqëse. Ky trajtim volumor i jep ndërtesës karakter dhe i përshtatet kontekstit urban përreth.

Ballkonet që janë herë të mbyllura nga njëra anë e herë nga tjetra jo vetëm që krijojnë një efekt estetik, por gjithashtu i japin mundësi orientimit të ndryshëm të hapësirave të brendshme të apartamenteve, duke maksimizuar përdorimin e dritës natyrale dhe duke kontribuar në komfortin e brendshëm të çdo hapësire. Kjo mënyrë e thyerjes mund të krijojë elemente vizuale tërheqëse, që i shton dinamizëm ndërtesës dhe e bën më tërheqëse për ata që e shohin nga jashtë dhe brenda.

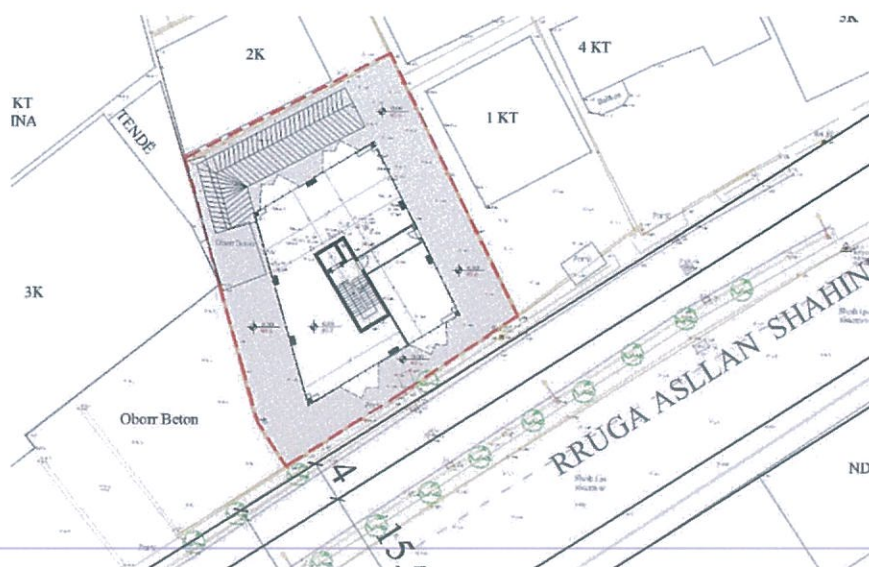


Figure 13_Plani i sistemit

Objekti i ri do të ketë një koncept të thjeshtë dhe të drejtpërdrejtë për volumin dhe funksionet. Kati i parë do të jetë kat me dyqane, për të ofruar hapësira komerciale që mund të shfrytëzohen për bizneset lokale.



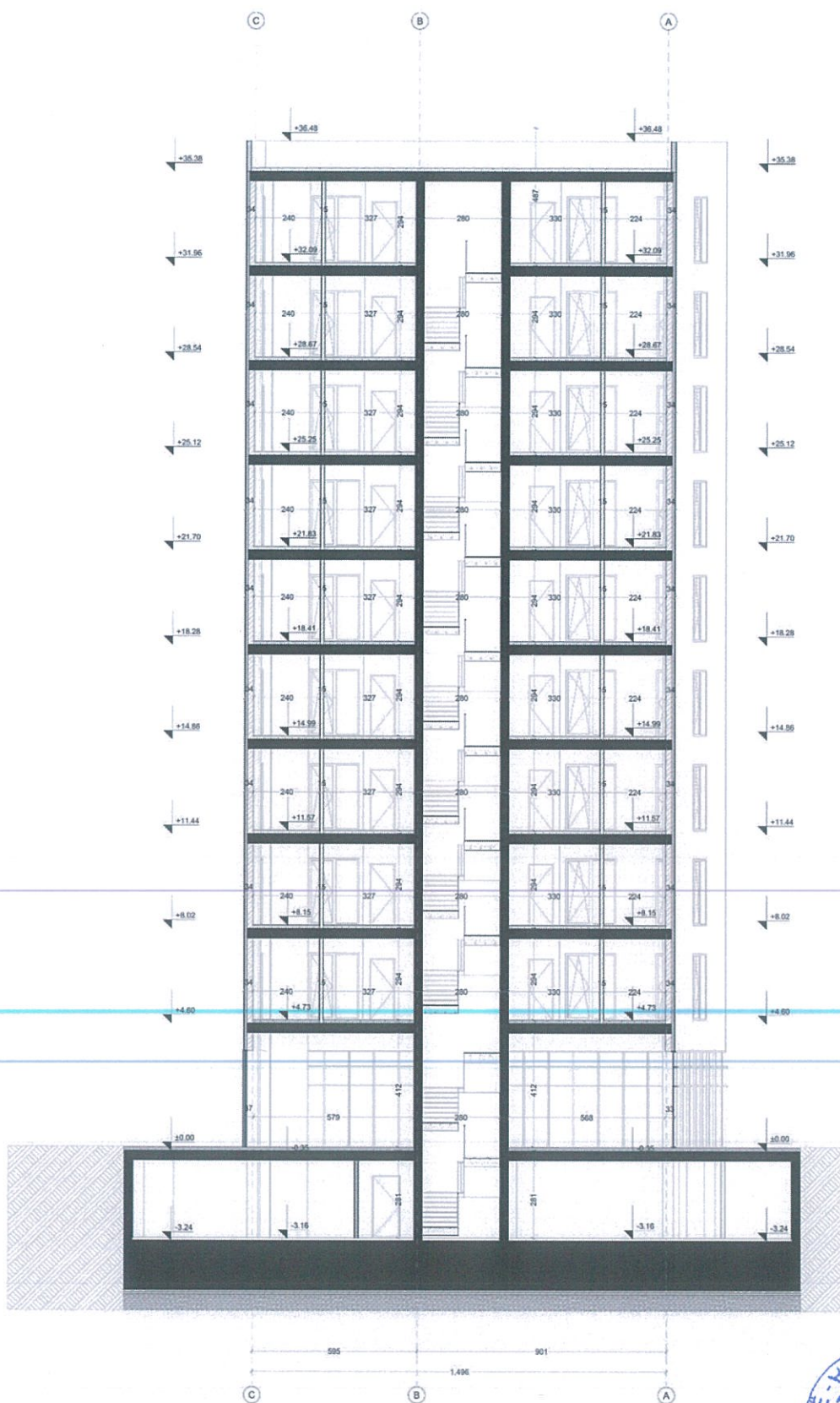


Figure 14_Prerje e objektit



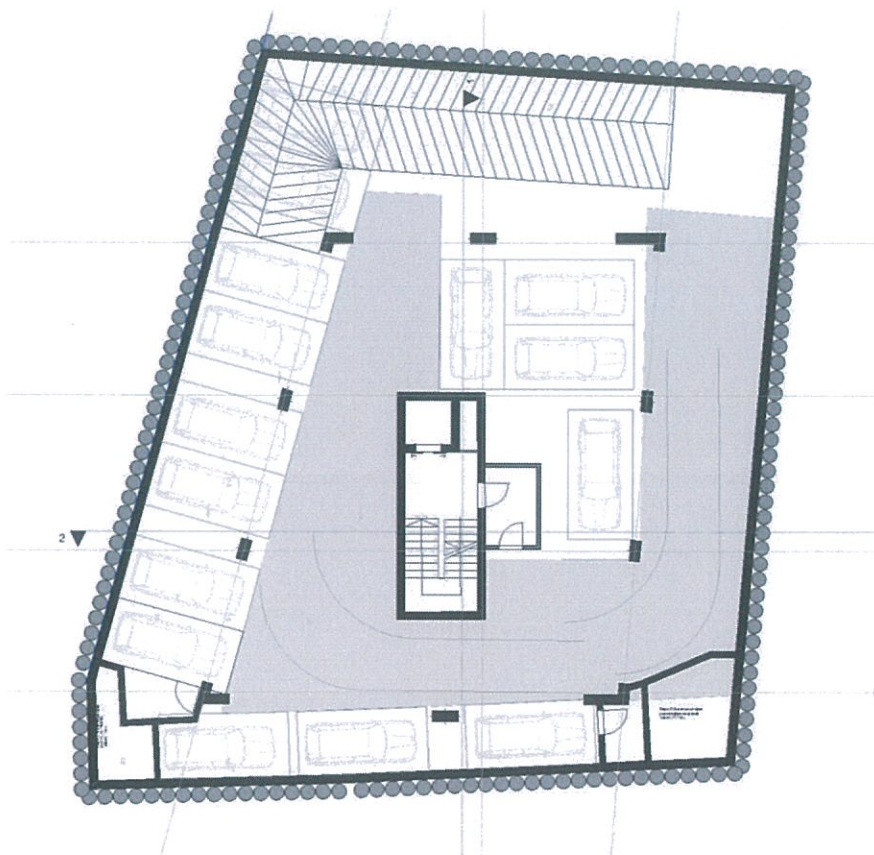


Figure 15_Planimetria e katit nentoke

Ndërtesa zhvillohet me 1 kat parkim duke siguruar kështu 13 poste parkimi në total.

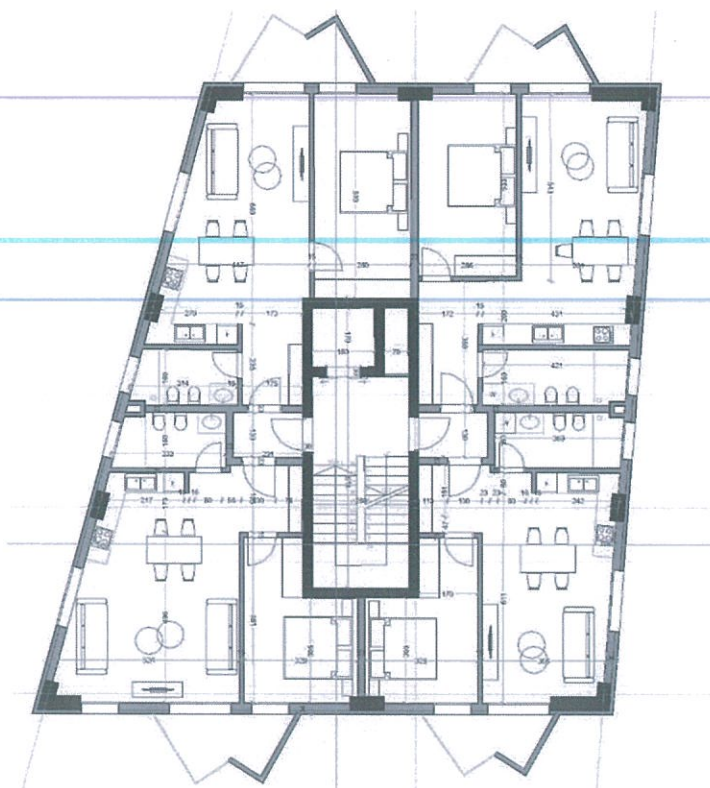


Figure 16_Planimetria e katit tip



Katet e sipërme do të jenë të dedikuara për banim rezidencial, ku çdo kat do të ketë 4 apartamente 1+1. Kjo organizim ofron një shpërndarje të mirë të hapësirave, duke optimizuar përdorimin e sipërfaqes së disponueshme dhe duke ofruar mundësi të mjaftueshme banimi për ata në nevojë.

Çdo apartament do të ketë një planimetrik të thjeshtë dhe të funksional, që i përshtatet kushteve të jetesës së qytetarëve, duke u siguruar gjithashtu komfort dhe mundësi orientimi të mirë me përdorimin e ballkoneve dhe ndriçimit natyral që krijon një efekt dritëhije shumë interesante

Duke qenë se ka vetëm një bërthamë qendrore për qarkullimin vertikal, organizimi i brendshëm i kateve është i racionalizuar, dhe kjo ndihmon në kursimin e hapësirës dhe thjeshton sistemet teknike. Objekti është i projektuar me një bërthamë të vetme vertikale, që përfshin shkallët dhe ashensorin. Në krah të ashensorit është pozicionuar shafti kryesor teknik, i cili mbledh instalimet elektrike dhe mekanike të ndërtesës. Kjo bërthamë është projektuar në përputhje me normat e mbrojtjes kundër zjarrit, duke përmbyshur të gjitha kërkesat ligjore për sigurinë e përdoruesve.

Hapësirat janë organizuar për të përmbyshur nevojat e përdoruesve, duke ofruar efikasitet në lëvizje, siguri dhe një përvojë komode banimi. Organizimi funksional i kateve dhe elementet e sigurisë përmbyshin standardet bashkëkohore të ndërtimit dhe urbanistikës.

Kati nentoke -1 ka një sipërfaqe prej 654 m². Përdorimi kryesor i dedikohet funksionit të parkimit.

Kati përdhe ka një sipërfaqe prej 278m² dhe është konceptuar si një zonë me karakter publik dhe komercial, ku janë planifikuar hapësira për dyqane, bare, shërbime të tjera, që do të kontribuojnë ndjeshëm në gjallërimin e jetës urbane përreth ndërtesës. Kjo qasje bën që ndërtesa të mos funksionojë vetëm si një njësi e izoluar banimi apo shërbimi, por të shndërrohet në një nyje të gjallë të komunitetit lokal

4.2. Trajtimi i Fasadave dhe Materialet

Volumi i ndërtesës është i rregullt dhe kompakt, me një trajtim të pastër arkitektonik, ku thyerjet ndodhin vetëm përmes ballkoneve të vendosura në cepa. Këto ballkone janë herë të mbyllura nga njëra anë, herë nga tjetra, duke krijuar një lojë të balancuar drite, hijeje dhe thellësie, e cila e bën fasadën më dinamike dhe vizualisht tërheqëse. Ky trajtim volumor i jep ndërtesës karakter dhe i përshtatet kontekstit urban përreth.

Ballkonet që janë herë të mbyllura nga njëra anë e herë nga tjetra jo vetëm që krijojnë një efekt estetik, por gjithashtu i japin mundësi orientimit të ndryshëm të hapësirave të brendshme të apartamenteve, duke maksimizuar përdorimin e dritës natyrale dhe duke kontribuar në komfortin e brendshëm të çdo hapësire. Kjo mënyrë e thyerjes mund të krijojë elemente vizuale tërheqëse, që i shton dinamizëm ndërtesës dhe e bën më tërheqëse për ata që e shohin nga jashtë dhe brenda. Kjo qasje e re në projektimin urban është menduar të shërbejë si një model pozitiv për zhvillimet e ardhshme, duke sjellë një balancë mes inovacionit dhe respektimit të kontekstit urban ekzistues





Figure 18_Fasada veriore



Figure 17_Fasada lindore





Figure 19_Fasada jugore



Figure 20_Fasada perendimore



Figure 21_Imazh tredimensional





Figure 22_Imazh tredimensional



Figure 23_Imazh tredimensional





Figure 24_Imazh tredimensional



Figure 258_Imazh tredimensional



