



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Leje Ndërtimi për objektin: “OBJEKT BANIMI DHE SHËRBBIMESH 5, 10 DHE 17
KAT ME 3 KAT PARKIMI NËNTOKË, NË RRUGËN “JORGJI KUSHI” ME
VENDNDODHJE NË YZBERISH, KASHAR, BASHKINË TIRANË”,

MIRATOHET
KRYETARI I KËSHILLIT

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKAÇI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.35, Datë 23.10.2025

Projektues:

NIETO SOBEJANO ARQUITECTOS S.L.P.

Ark. ERMIR HAZIZI Nr.Lic. A1544/1



Zhvillues:

“KLENSI” 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 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

4.5 Mobilimi urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese

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 Zhvillimit për objektin: “OBJEKT BANIMI DHE SHERBIMESH 5, 10 DHE 17 KAT ME 3 KAT PARKIMI NËNTOKË, NË RRUGËN “JORGJI KUSHI” ME VENDNDODHJE NË YZBERISH, KASHAR, BASHKINË TIRANË”, me zhvillues “KLENSI” shpk, 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

Pronat që do të zhvillohen janë vazhdim i projekteve të kompanisë “KLENSI” shpk në zonë, dhe janë pjesë të njësisë strukturore KA/255 e cila pozicionohet në pjesën perëndimore të qytetit të Tiranës.

Njësia strukturore KA/255 përbëhet kryesisht nga objekte të ndërtuara pas vitit 1990, të cilat janë objekte me numër të ulët, të mesëm dhe të lartë katesh, pothuajse në të gjithë zonën. Objektet janë kryesisht të tipit vila me lartësi të ulët që varion nga 1 deri në 3 kate. Gjithashtu në zonë ndodhen edhe disa objekte të lartë nga 6 kate deri në 9 kate, gjithashtu të ndërtuar në vitet e fundit. Kjo njësi ka karakter banimi, dhe ka mungesë të objekteve me karakter shërbimi. Sipas planit të Përgjithshëm Vendor TR030 në këtë njësi janë realizuar disa objekte sipas PDV-së dhe lejeve të ndërtimit me lartësi deri në 6K, të cilat sot janë pjesë e gjendjes ekzistuese të njësisë.

Njësia strukturore KA/255 ndodhet në Yzberish, në një distancë rrugore 6.000 m nga qendra e qytetit dhe rreth 3.700 m në vijë ajrore. Zona në fjalë kufizohet nga “Bulevardi Kashar” në jug-perëndim, Rruga “Jorgji Kushi” në veri-perëndim, në veri-lindje nga Rruga “Janosh Huniadi” si dhe nga Rruga “Stefan Shundi” në jug-lindje. Pozicioni i njësisë KA/255 në lidhje me qendrën është i favorizuar pasi, edhe pse nuk është në afërsi të saj, aksesohet lehtë me infrastrukturën kryesore të qytetit nëpërmjet një prej arterieve kryesore të infrastrukturës së qytetit, që është Unaza e madhe e Tiranës.

Pronat janë 825m², 1430m², 1000m² dhe të gjitha janë pa ndërtime ekzistuese brënda. Aksesit do të bëhet nëpërmjet rrugës së parashikuar nga PDV-ja, e cila lidhet me rrugët “Jorgji Kushi” dhe “Stefan Shundi”.



Trualli që kërkohet të zhvillohet ka një sipërfaqe totale prej 3255 m², ku përfshihen tre prona, përkatësisht pronat 213/243, 213/241, 213/169 në Zonën Kadastrale 3866.



Fig.1 – Pozicionimi i truallit në Ortho Foto.



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Mbështetur në Planin e 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 KA/255 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 dhe Ujit apo nga Bashkia e Tiranës, 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.

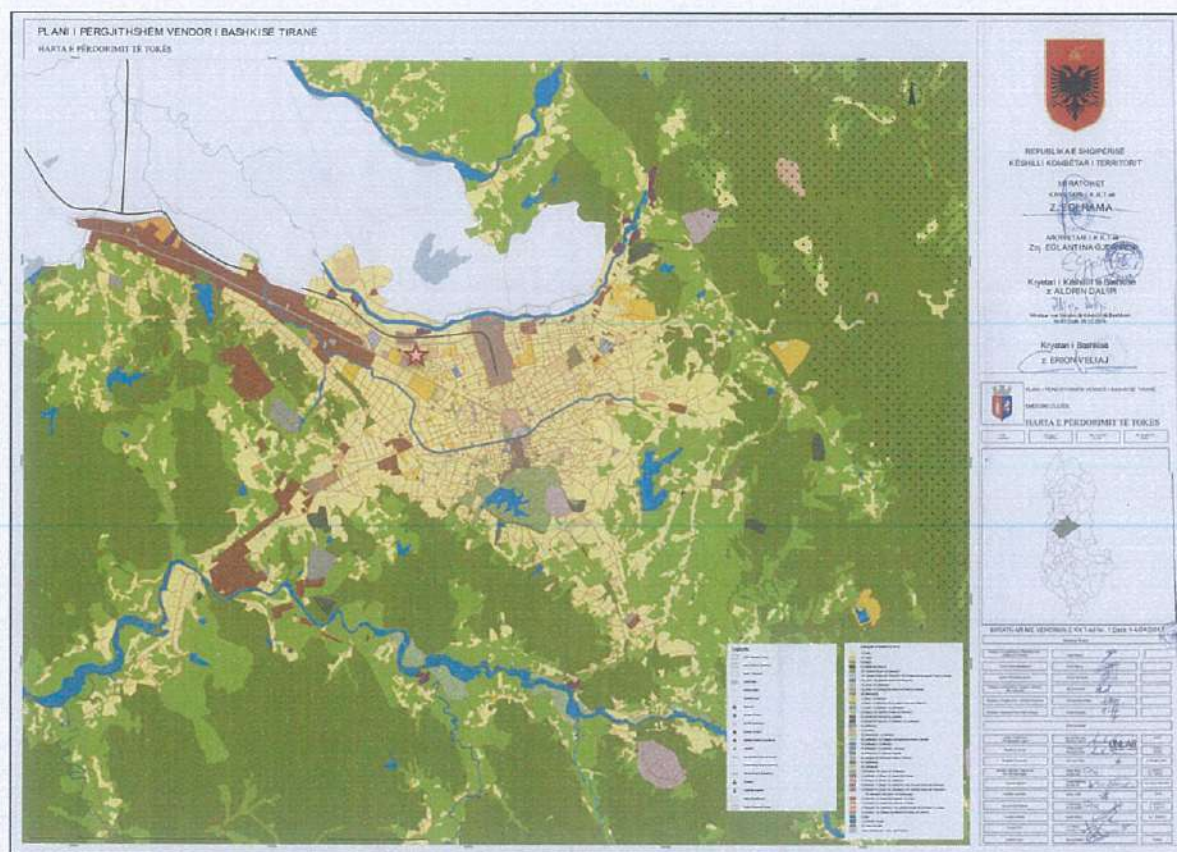


Fig. 2 – Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës.



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

Më poshtë paraqitet harta nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilën mendohet se propozimi i projektit “OBJEKT BANIMI DHE SHERBIMESH 5, 10 DHE 17 KAT ME 3 KAT PARKIMI NËNTOKË, NË RRUGËN “JORGJI KUSHI” ME VENDNDODHJE NË YZBERISH, KASHAR, BASHKINË TIRANË”, me zhvillues “KLENSI” shpk do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Fig. 3– Harta e Planit të Përgjithshëm Vendor, nën-njësia KA/255.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Aktualisht, në pronë nuk ka ndërtime të mëparshme. Gjithashtu zona shërben si parking makinash informal.

Objektet e tjera në zonë kanë qënë kryesisht të ulta të tipit vila individuale 1-3 kate, me disa objekte të tipit pallat 6-9 kate. Por zona në vitet e fundit ka ndryshuar prej ndërtimeve të reja. Këto ndërtime të vjetra, të ulta vazhdojnë të jenë, por njësia KA/255 prej ndërtimit dhe zbatimit të objekteve siç parashikohen tek PDV-ja e njërive, ka ndryshuar. Në zonë dhe përreth pronës, janë ndërtuar disa objekte të tipit pallat të cilat janë 6-9 kate. Sipas PDV-së, në vitet në vazhdim do të kemi dhe pallate të tjera të ndërtuara përreth.

Shërbimet në zonë nuk mungojnë. Në disa objekte kemi përdorimin e kateve përdhe për biznese dhe shërbime të ndryshme, por nuk janë aq të shpeshta. Zona është kryesisht me objekte banimi.

Objektet e shërbimit mungojnë në zonë. Infrastruktura rrugore e brëndshme mungon. Ndër rrugët

perimetrale që kufizojnë zonën, vetëm bulevardi i "Kasharit" është në gjendje relativisht të mirë, i realizuar së fundmi, ndërsa rrugët e tjera janë në gjendje jo të mirë si dhe hapësirat publike mungojnë. Zona ka karakterin e një zonë jo të zhvilluar. Gjendja e pronësisë mbi truallin është kryesisht private.



Fig. 4 – Foto e gjendjes ekzistuese nga Bulevardi i "Kasharit".



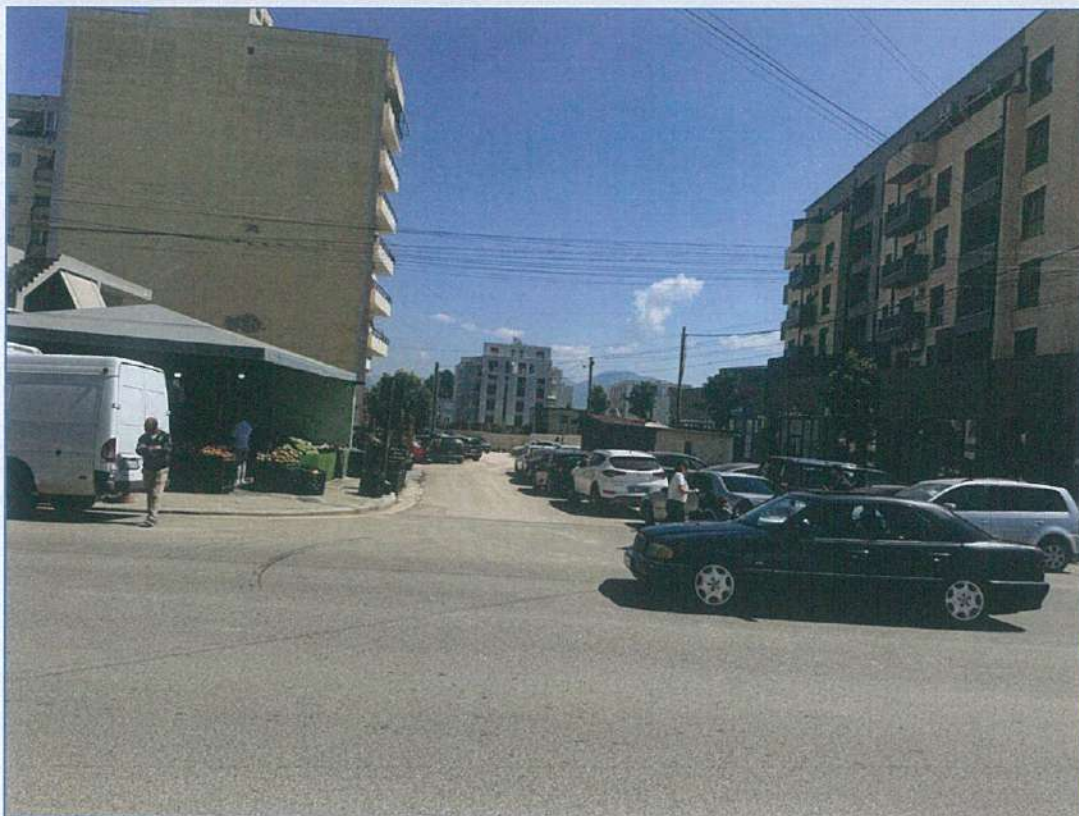


Fig. 5 – Foto e gjendjes ekzistuese nga Rruga “Stefan Shundi”.



Fig. 6 – Foto e gjendjes ekzistuese nga sheshi i ndertimit



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti ka disa shkallëzime në lartësi, të cilat bëjnë që planet të ndryshojnë nga kati në kat. Gjithashtu, ndryshimet në plane ndikohen dhe nga modulet e përdorura në fasadë, të cilat janë të ndryshme në kate të ndryshme.

Nga ana funksionale, kryesisht në katin 0 kemi të përqëndruara shërbimet në objekt. Këto janë ambiente tregtare.

Përveç funksioneve të përmendura, godina 17 katëshe, përveç katit 0 do të përdoret me funksion kryesor banim, duke u organizuar në apartamente 1+1, 2+1 dhe 3+1.

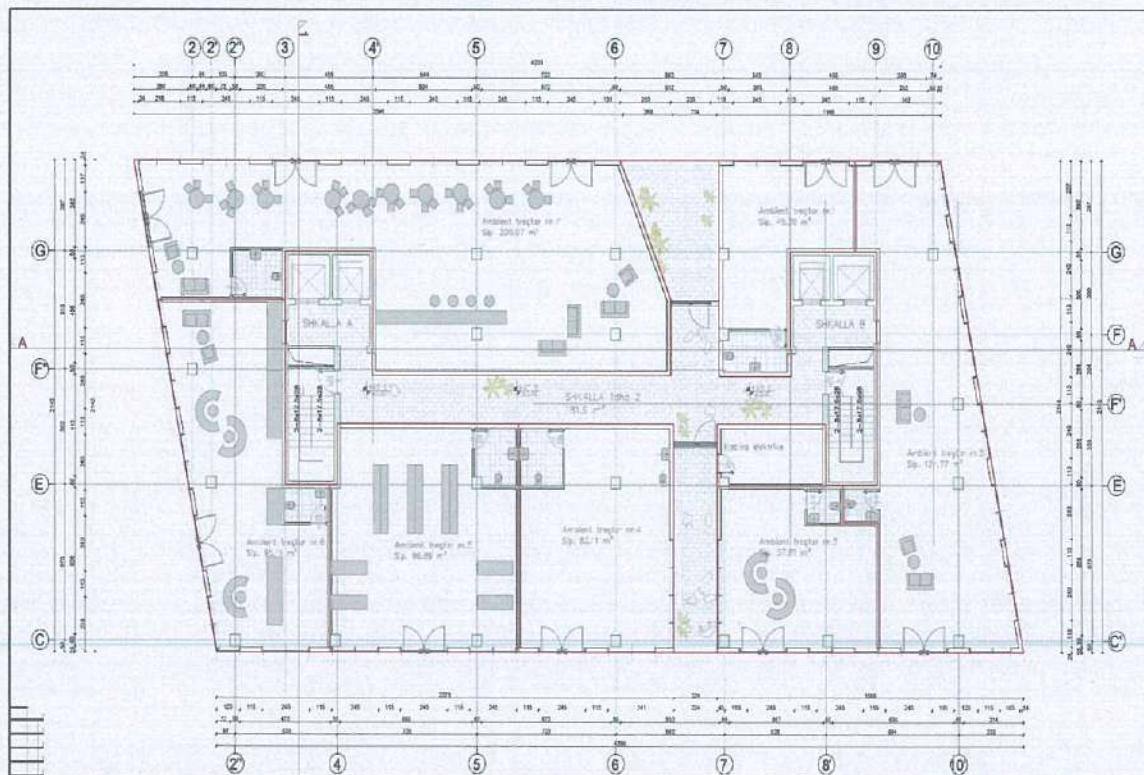


Fig. 7 – Planimetria e katit përdhe

Kati përdhe i godinës zë një sipërfaqe 900.2 m². Në këtë kat ndodhet hyrja në godinë dhe shkallët me ashensorët për të bërë të mundur aksesin në vertikaltet të objektit.



Kati i parë banim i godinës zë sërish një sipërfaqe prej 900.2 m² dhe ka te njëjtën sipërfaqe deri në katin e katërt banim. Në këto kate ndodhen apartamente banimi 1+1, 2+1 dhe 3+1, disa prej të cilave përsëriten në kate të ndryshme.

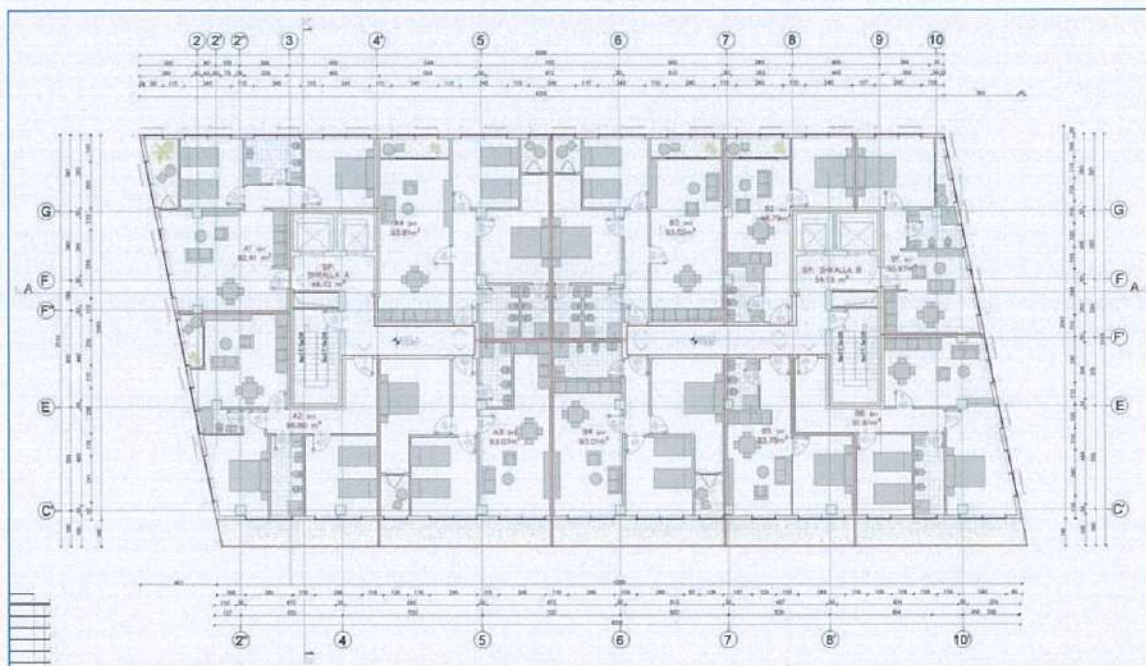


Fig. 8 – Planimetria e katin të parë deri ne katin e katërt banim

Kati i pestë banim i godinës është kati ku bëhet tërheqja e parë e volumit. Gjithashtu ai ka dhe një tërheqje perimetrale prej 70cm e cila i jep shumë dinamizëm objektit. Ai zë një sipërfaqe prej 841.38 m² si dhe një verandë me sipërfaqe prej 58.8m².

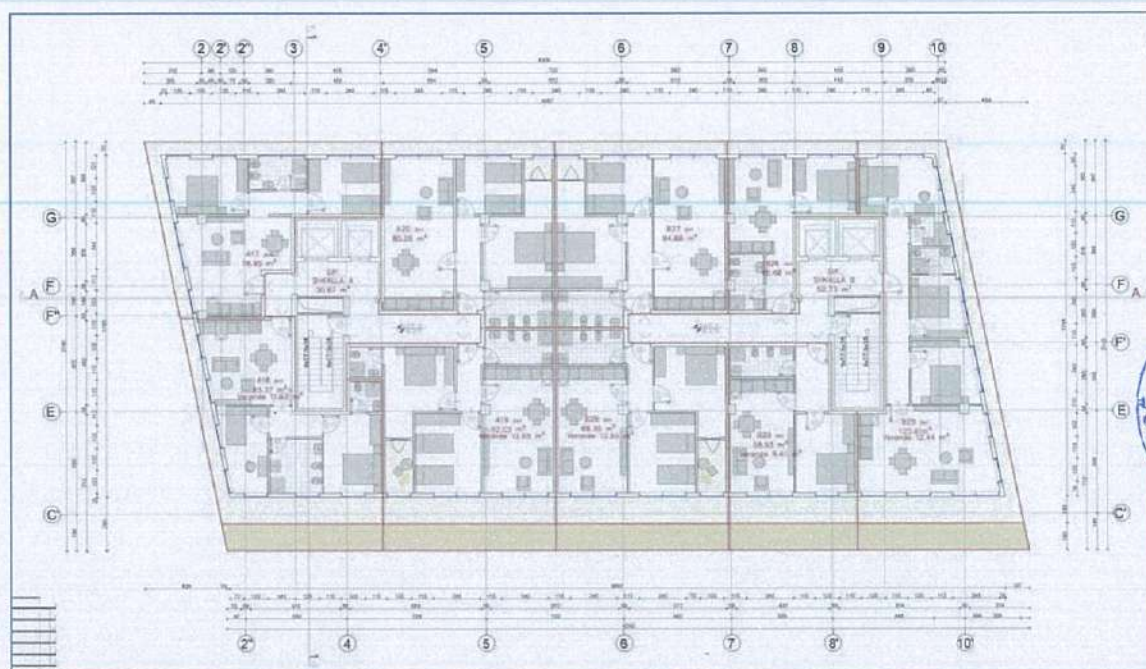


Fig. 9 – Planimetria e katin të pestë

Kati i gjashtë banim zë një sipërfaqe prej 841.38 m² dhe ka te njëjtën sipërfaqe deri në katin e nëntë banim. Në këto kate ndodhen apartamente banimi 1+1, 2+1 dhe 3+1, disa prej të cilave përsëriten në kate të ndryshme.

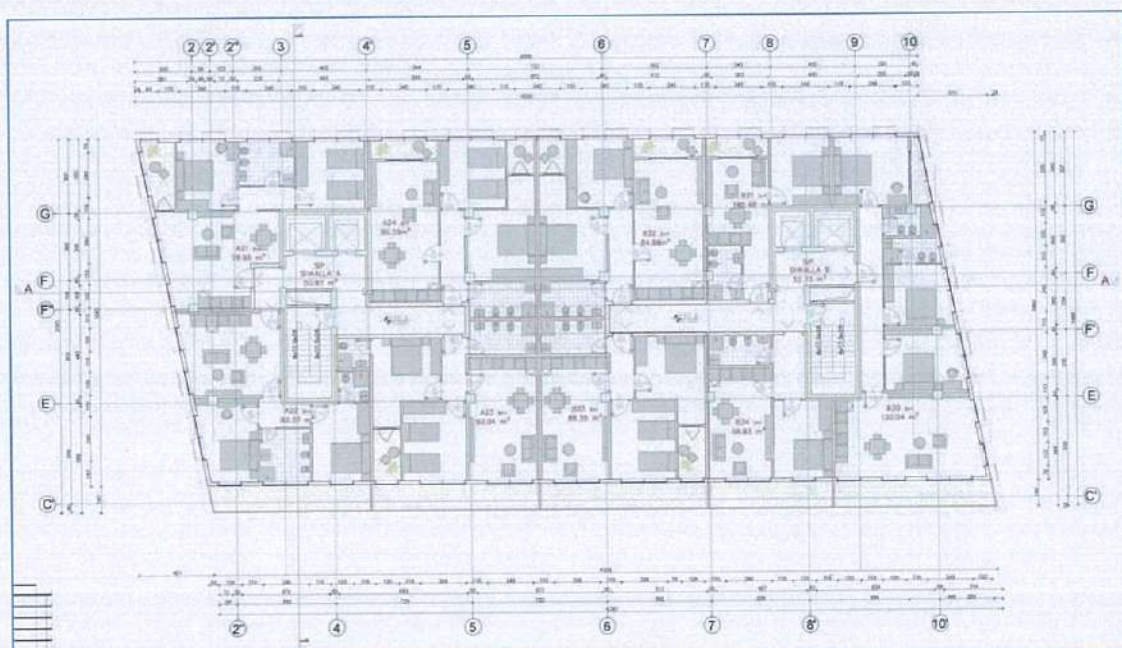


Fig. 10 – Planimetria e katit të gjashtë deri në katin e nëntë banim

Kati i dhjetë banim i godinës është kati ku bëhet tërheqja e dytë e volumit. Gjithashtu ai ka dhe një tërheqje perimetrale prej 70cm e cila i jep shumë dinamizëm objektit. Ai zë një sipërfaqe prej 782.58 m² si dhe një verandë me sipërfaqe prej 58.8 m².

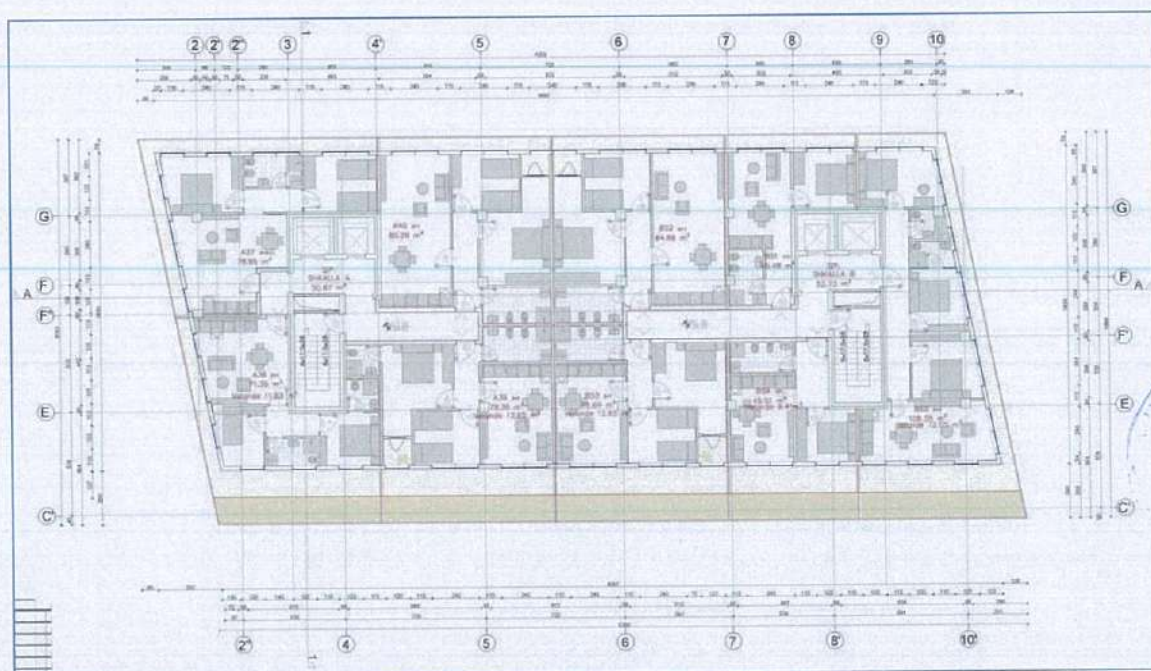


Fig. 11 – Planimetria e katit të gjashtë deri në katin e nëntë banim

Kati i njëmbëdhjetë banim zë një sipërfaqe prej 782.58 m² dhe ka të njëjtën sipërfaqe deri në katin e gjashtëmbëdhjetë banim. Në këto kate ndodhen apartamente banimi 1+1, 2+1 dhe 3+1, disa prej të cilave përsëriten në kate të ndryshme.

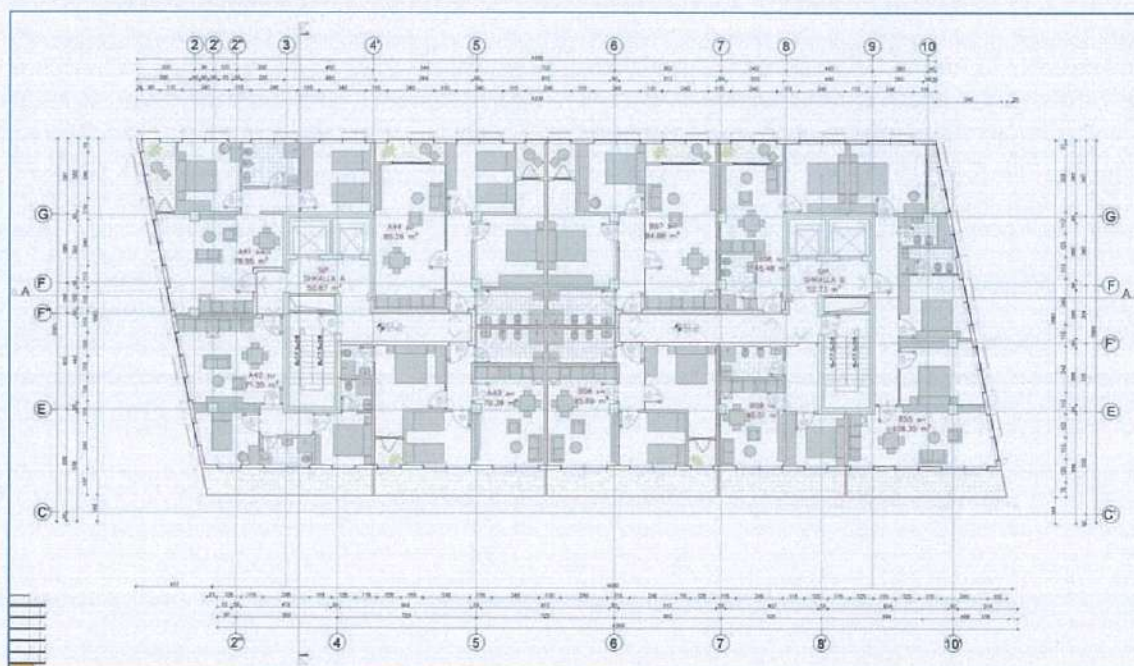


Fig. 12 – Planimetria e katit të njëmbëdhjetë deri në katin e gjashtëmbëdhjetë



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

Projektimi i kullës synon të harmonizohet me peizazhin urban të larmishëm përreth. Kulla është konceptuar si një përbërje vëllimesh që ngushtohen me lartësinë, duke krijuar një efekt hapash drejt fasadës jugperëndimore.

Zvogëlimi i sipërfaqes së kateve kompensohet me shtimin e kateve të reja, duke arritur një total prej 17 nivele, pa e tejkaluar sipërfaqen maksimale të lejuar për ndërtim.

Planimetritë e banesave përshtaten me gjeometrinë e shkallëzuar të ndërtesës. Ndërtesa do të përmbajë 148 njësi banimi, të shpërndara rreth dy bërthamave vertikale. Banesat janë të organizuara me hapësirat e ditës dhe të gjumit drejt fasadës, ndërsa hapësirat ndihmëse (kuzhina dhe tualete) kryesisht janë në qendër.

Fasada do të ketë një rrjet fleksibël dhe modular që kombinon panele të izoluara, rrjeta mbrojtëse nga dielli dhe xhama me efikasitet të lartë. Lozhat e integruara ofrojnë hapësira të jashtme private për çdo banesë.

Përdorimi i betonit të ricikluar dhe çimentos me përmbajtje të ulët CO₂ do të ketë përparësi për të gjitha elementet e betonit të armuar. Do të shqyrtohet edhe përdorimi i aditivëve lokalë për të reduktuar ndikimin nga transporti. Druri i certifikuar do të përdoret për elementet prej druri. Elementet e parafabrikuara do të inkurajohen për të optimizuar proceset e ndërtimit.

Struktura do të projektohet në mënyrë që të mundësojë çmontimin dhe ripërdorimin e komponentëve. Strategjitë pasive do të zbatohen për të reduktuar konsumin e energjisë, si: mbrojtja nga dielli përmes tarracave dhe rrjetave, përdorimi i lozhave dhe gjelbërimit në fasadë, si dhe panelet e izoluara dhe xhamat me efikasitet të lartë.

Ngrohja, ftohja dhe uji i ngrohtë sanitar do të sigurohen nga pompa nxehtësie me efikasitet të lartë në çdo njësi banimi, të kombinuara me sisteme rikuperimi të nxehtësisë për ventilim.

Zhvillimi i propozuar përfaqëson një shembull të evolucionit të peizazhit urban të Tiranës, duke integruar zgjidhje arkitektonike inovative me parime të projektimit të qëndrueshëm dhe elastik.

Aktualisht, afër pronës është rruga “Jorgji Kushi” në veri-perëndim, si dhe nga Rruga “Stefan Shundi” në jug-lindje dhe PDV-ja ka parashikuar lidhjen e këtyre dy rrugëve për shkak të lejeve që janë dhënë në zonë. Kështu, objekti do të jetë i konturuar në 2 anë të tij nga rrugë. Mënyra e organizimit të sistemit është bërë e tillë që në katin përdhe kemi dy hyrje për në katet e banimit të cilat e përshkojnë tej për tej objektin. Kjo mundëson lëvizjen e lirshme të këmbësorëve, si dhe lidhjen me pjesën e plansistemit.

Duke iu përgjigjur transformimit të qytetit dhe duke u përpthur me vizionin e tij afatgjatë, projekti përmirëson mjedisin e ndërtuar, ndërkohë që vë në plan të parë efikasitetin, përshtatshmërinë dhe cilësinë e lartë të jetesës. Përmes sistemit strukturor modular, strategjive të avancuara të materialeve dhe përkushtimit ndaj performancës mjedisore, kulla vendos një standard të ri për arkitekturën rezidenciale bashkëkohore, duke kontribuar në një të ardhme urbane më të ndërlidhur, të qëndrueshme dhe vizionare.





Fig. 13 – Render





Fig. 14 – Render



Fig. 15 – Render



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3255 m ²
2. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kat përdhe):	900.18 m ²
3. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	14142.88 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	5735.37 m ²
5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	26.33%
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	73.67%
7. Intensiteti i ndërtimit:	4.34
8. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	56.525 m
9. Numri i kateve mbi tokë:	5,10,17 kat
10. Numri i kateve nën tokë:	3 kate
11. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit :	19878.25 m ²

TREGUES TEKNIK:

Z.K.3866; Nr. pasurie 213/243

Z.K.3866; Nr. pasurie 213/241

Z.K.3866; Nr. pasurie 213/169

KUFIZIMET:

Veri-Lindje : Pronë private

Jug-Lindje : Rrugë e hapur sipas PDV Bashkia Tiranë dhe Objekt 9 kat

Jug-Perëndim : Objekt 6 kat

Veri-Perëndim : Rruga "Jorgji Kushi"

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS :

Veri-Lindje : 12.1 m dhe 14.3 m nga kufiri i pronës, 10.2 m nga aksi i rrugës në projekt
16.9 m nga objekt 2 kat

Jug-Lindje : 5.8 m dhe 6.8 m nga kufiri i pronës, 21.6 m nga objekt 9 kat

Jug-Perëndim : 9.9 m dhe 12.2 m nga kufiri i pronës dhe 14.9 m nga objekt 6 kat për volumnin 5 kat
8.2 m dhe 9.4 m nga kufiri i pronës dhe 16.3 m nga objekt 6 kat për volumnin 10 kat
9.7 m dhe 10.7 m nga kufiri i pronës dhe 17.7 m nga objekt 6 kat për volumnin 17 kat

Veri-Perëndim : 16.4 m nga aksi i rrugës Rruga "Jorgji Kushi"
17.3 m - 17.8 m nga kufiri i pronës

Zhvillues: "KLENSI" sh.p.k.

Subjekt Ndërtues: "KLENSI" sh.p.k.



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Propozimi i ndërtesës është bërë me qëllim maksimalizimin e hapësirës së lirë në sistemim. Mënyra e organizimit të sistemimit është bërë e tillë që të lirojë hapësirën e nivelit përdhe. Kjo mundëson lëvizjen e lirshme të këmbësorëve, si dhe lidhjen me pjesën e plansistemimit. Pandusi për të aksesuar nëntokën aksesohet nga rruga e re që do të hapet në veri-perëndim e cila lidhet me rrugët "Jorgji Kushi" në veri-perëndim dhe nga Rruga "Stefan Shundi" në jug-lindje dhe vendoset jashtë njollës së objektit.

Nëntoka ka 1 rampë me dy sense, dhe do të jetë në funksion të shërbimit dhe banimit.

Objekti do të ketë 3 kate nëntokë.

Në total do të jenë 152 parkime.

Në katet nëntokë pozicionohen dhe ambientet e shërbimit përsa u përket depozitave të ujit, pompave dhe ambienteve të tjera teknike.

Ajrimi i kateve nëntokë bëhet nëpërmjet carjeve në soletat e podrumit dhe katit përdhe të cilat në planin e sistemimit shëndrohen në stola për uljen e qytetarëve.

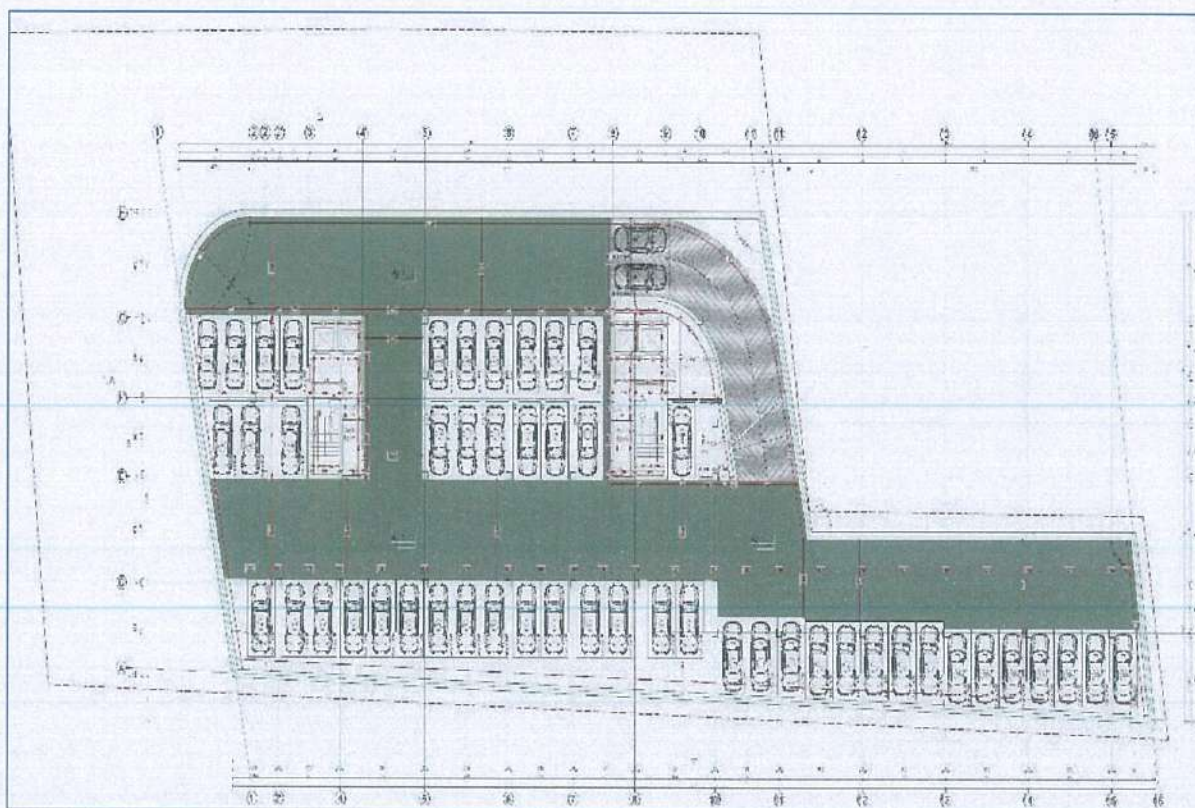


Fig. 16 – Plani i katit -3



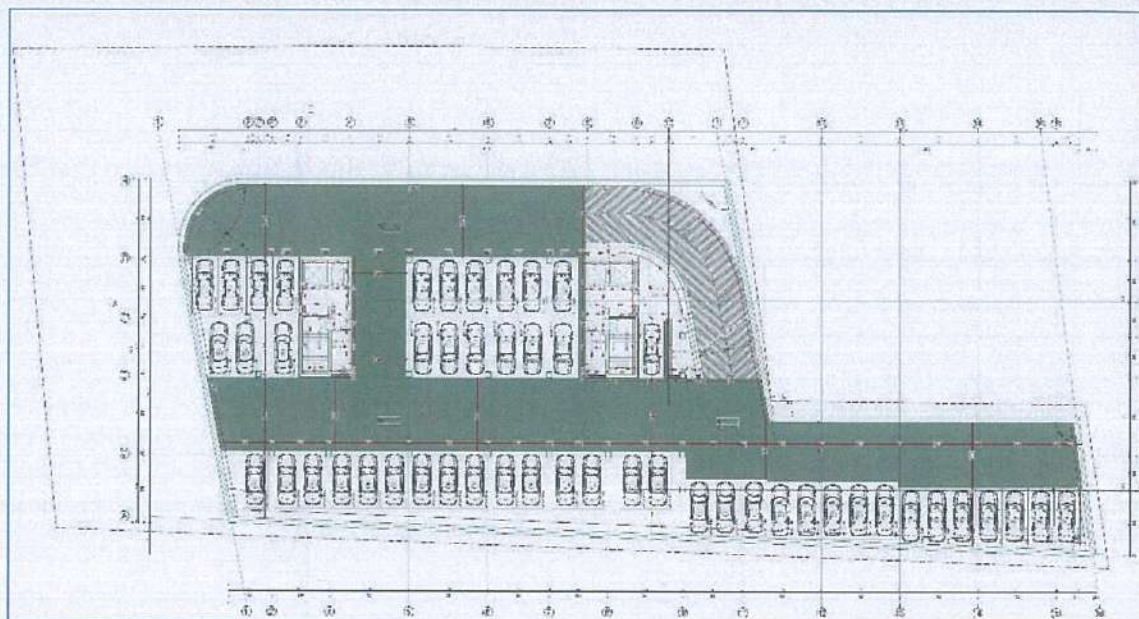


Fig. 17 – Plani i katit -2

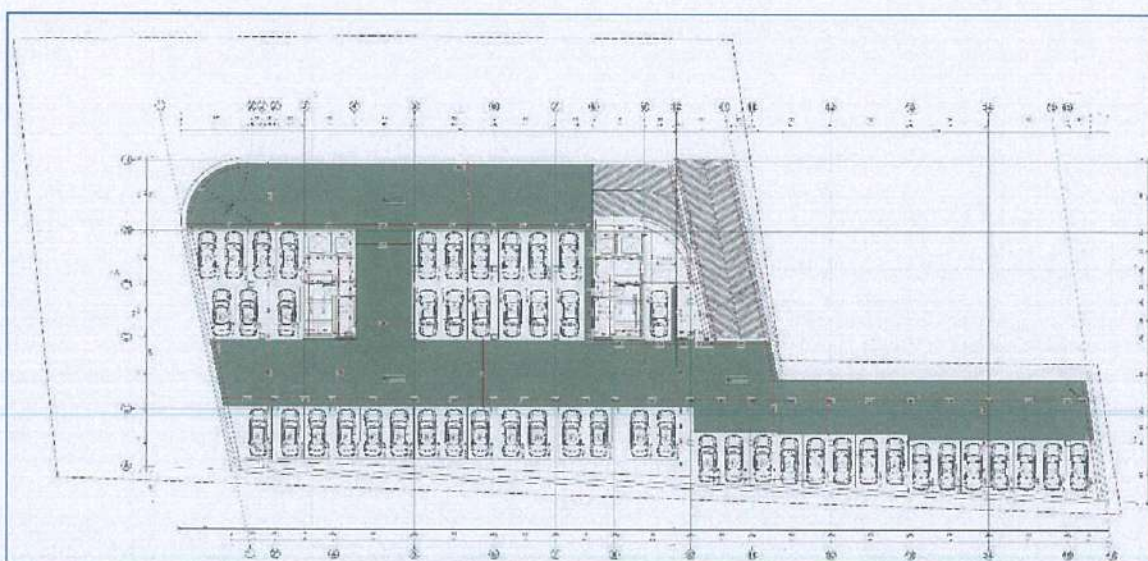


Fig. 18 – Plani i katit -1

Për shkak të formës së zgjedhur të ndërtesës, dhe koeficientit të ulët të shfrytëzimit të territorit krijohet një oborr i brendshëm i cili është elementi kryesor i sistemit. Mënyra e organizimit të sistemit është bërë e tillë për t'i drejtuar njerëzit në këtë oborr.



4.5 Mobilimi urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese

Mobilimi urban përfshin të gjitha pajisjet, objektet dhe strukturat e vendosura në hapësirat e lira të krijuara për t'i shërbyer qytetarëve. Këto elemente plotësojnë nevojat e përditshme për pushim, siguri, higjienë, ndriçim dhe orientim.

Elementet kryesore të mobilimit urban

Për pushim: Stola, ulëse publike, shezlongë druri dhe rrethime pemësh.

Për ndriçim: Shtylla ndriçimi, drita LED rrugore dhe ndriçues dekorativë.

Për higjienën: Kosha mbeturinash dhe kontenerë riciklimi.

Për lëvizjen: Mbajtëse biçikletash dhe rampa.

Për sigurinë: Shtylla penguese (bollards), rrethime dhe dritare mbrojtëse.

Për informacion: Tabelat tregues dhe panele rrugore.

Për argëtim: Lodra për fëmijë.

Roli dhe rëndësia e tij:

Rrit jetueshmërinë: Kthen hapësirat boshe në vende sociale dhe të gjalla.

Garanton sigurinë: Ndriçimi dhe pengesat fizike ulin rrezikun e aksidenteve.

Krijon identitet: Dizajni i objekteve pasqyron kulturën dhe historinë lokale.

Nxit qëndrueshmërinë: Përdorimi i materialeve ekologjike mbron mjedisin urban

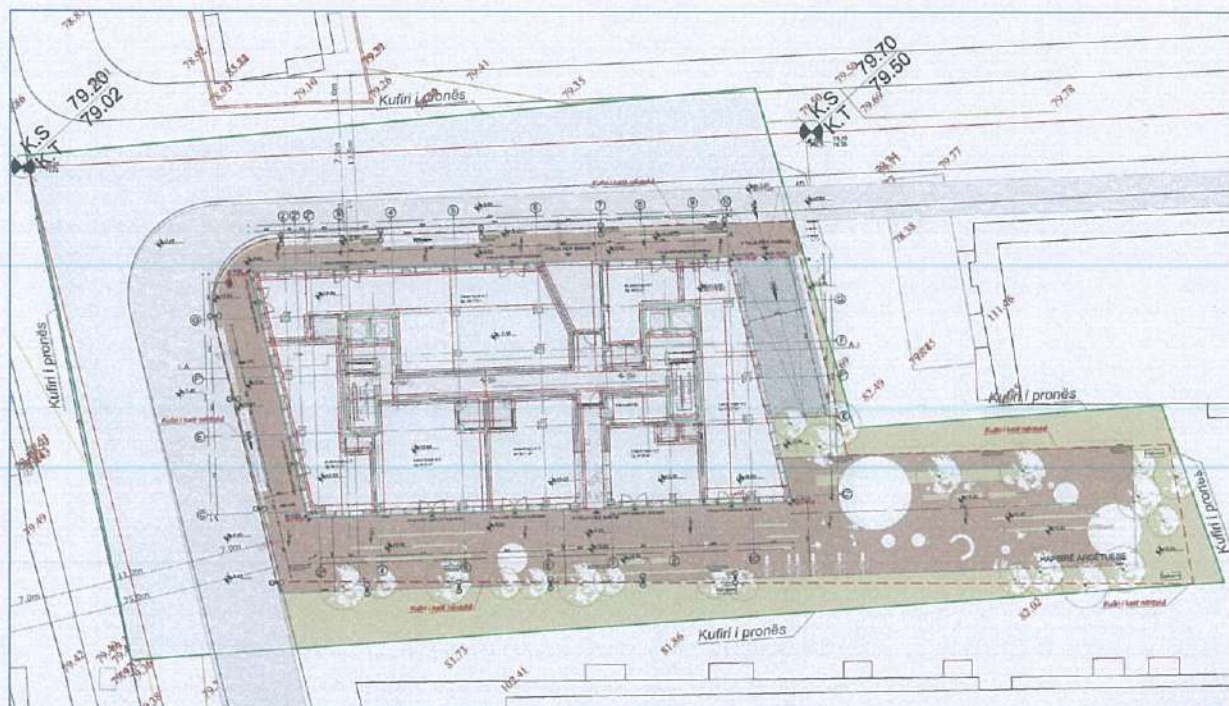


Fig. 19 – Plansistemi dhe mobilimi urban

Përsa i përket gjelbërimit do përdoren për vegjetacionin e lartë pemë si Magnolia dhe Bui dhe për vegjetacionin e ulët shkurre dhe lule të tipit allium villenium, ornamental onion.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Si pozicion, Njësia strukturore KA/255 ndodhet në Yzberisht, në një distancë rrugore 6.000 m nga qendra e qytetit dhe rreth 3.700 m në vijë ajrore.

Zona në fjalë kufizohet nga “Bulevardi Kashar” në jug-perendim, Rruga “Jorgji Kushi” në veri-perëndim, në veri-lindje nga Rruga “Janosh Huniadi” si dhe nga Rruga “Stefan Shundi” në jug-lindje. Pozicioni i njësisë KA/255 në lidhje me qendrën është i favorizuar pasi, edhe pse nuk është në afërsi të saj, aksesohet lehte me infrastrukturën kryesore të qytetit nëpërmjet një prej arterieve kryesore të infrastrukturës së qytetit, qe është Unaza e madhe e Tiranës.

Sipas PDV-së për njësinë KA/255, rrugët ekzistuese “Jorgji Kushi” dhe “Stefan Shundi” do të zgjerohen duke u bërë 25m, pra 7 m trotuar në secilën anë të rrugës dhe 11 m pjesa e rrugës për automjete. Rruga e re që do bëjë lidhjen e të dyja rrugëve ekzistuese do të bëhet 13.5m, pra 3.5m trotuar në secilën anë të rrugës dhe 7.5 m pjesa e rrugës për automjete.

