REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KËSHILLI I MINISTRAVE

KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "GODINË SHËRBIMI DHE BANIMI ME 15 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN ZEQIR LIKA, BASHKIA TIRANË."

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 37, Datë 28.01.2025

Projektues:

"FOCUS ARCHITECTURE" Sh.p.k

Zhvillues:

"EB CONSTRUCTION" 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 Gjendjes 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

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "Godinë shërbimi dhe banimi me 15 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë, me vendndodhje në rrugën Zeqir Lika, Bashkia Tiranë", me subjekt zhvillues Shoqërinë "EB CONSTRUCTION " sh.p.k. bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e 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 rishikuar.
- Vendim Nr. 690, date 29.10.2024 "Për miratimin e nisjes së hartimit të ndryshimit të fazës së parë të Planit të Detajuar Vendor të njësisë strukturore: TR/396 dhe 497 (Ndryshim), të hartuar nga Bashkia e Tiranës".

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet në rrugën "Zeqir Lika" në Tiranë, dhe ka një sipërfaqe totale prej 3,179.60 m². Kjo vendndodhje është strategjike, pasi ndodhet vetëm 2.5 km larg nga qendra e qytetit të Tiranës, duke e bërë atë lehtësisht të aksesueshëm për banorët dhe vizitorët. Kjo afërsi me qendrën e qytetit është një avantazh i rëndësishëm, pasi ofron qasje të shpejtë në infrastrukturën dhe shërbimet kryesore të Tiranës.
Zona përreth truallit karakterizohet nga ndërtesa rezidenciale me një lartësi mesatare prej 1-3 katesh.

Fig.1 Vendndodhja e sheshit në raport me qëndrën e Tiranës

Ndërtesa e re është menduar për t'u përshtatur estetikisht dhe funksionalisht me zonën përreth, e cila ka marr nje zhvillim te madh vitet e fundit, duke respektuar normat urbane dhe duke ruajtur harmoninë me ndërtesat ekzistuese.
Ky pozicion strategjik i sheshit të ndërtimit, së bashku me karakteristikat e zonës urbane, e bën këtë projekt një investim të rëndësishëm për rritjen e cilësisë së jetesës dhe për zhvillimin e mëtejshëm të komunitetit lokal.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Njësitë strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim janë TR/396 dhe TR/497

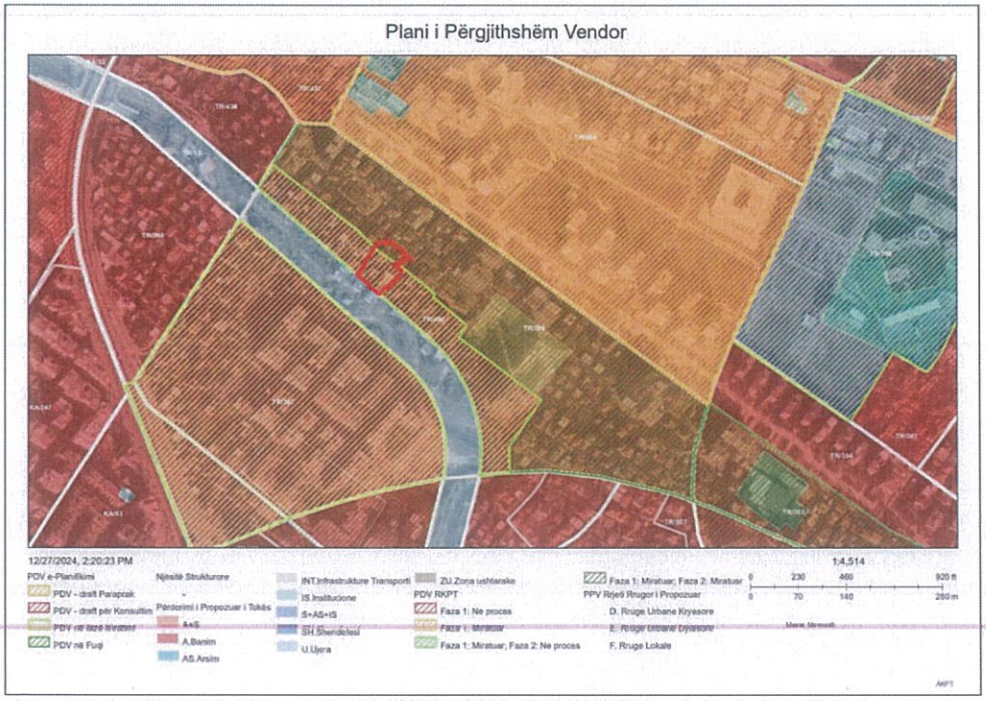

Fig.2 Fragment nga PPV.

Me Vendim Nr. 690, date 29.10.2024 "Për miratimin e nisjes së hartimit të ndryshimit të fazës së parë të Planit të Detajuar Vendor të njësisë strukturore: TR/396 dhe 497 (Ndryshim), të hartuar nga Bashkia e Tiranës".
Kjo zonë e masterplanit parashikon ndërtime me funksion kryesisht banim. Ky shesh aksesohet nëpërmjet rrugëve që lidhen direkt me rrugën e Fushës së Aviacionit si dhe me vazhdimin e Bulevardit Gjergj Fishta sipas skemës së propozuar të rrjetit rrugor në PDV.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · TIRANË SEKRETARIA

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

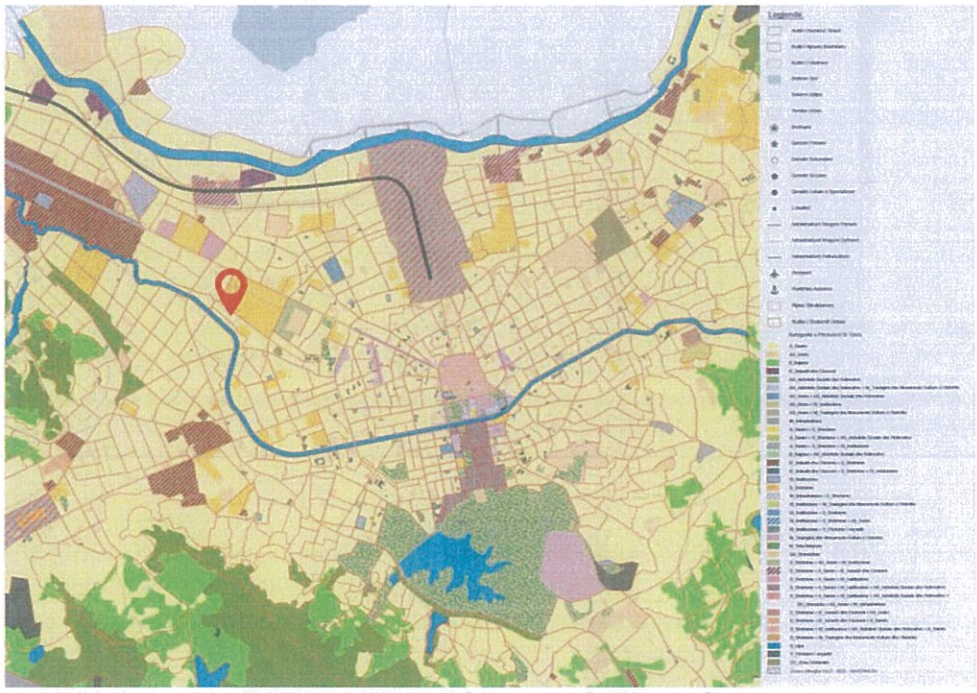

Fig.3 Fragment nga harta e përdorimit të tokës

Fig.4 Fragment i hartës së sistemeve territoriale

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

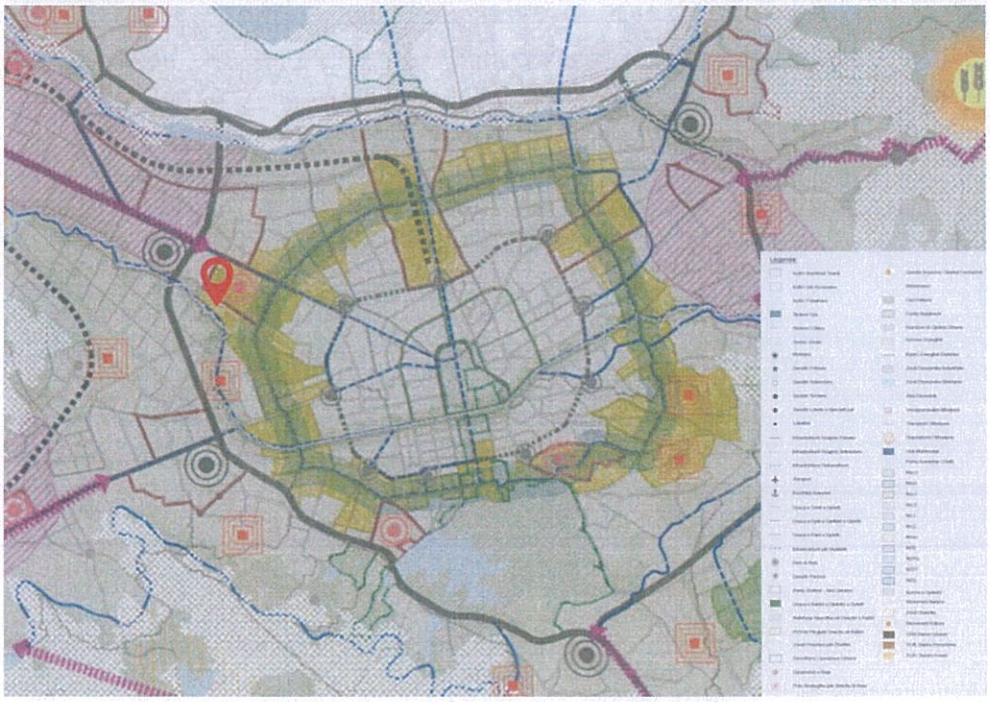

Fig.5 Fragment i hartës së vizionit strategjik.

Fig.6 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet rreth 2.5 km nga qendra e qytetit me dalje kryesore në rrugën "Zeqir Lika". Ai karakterizohet nga një terren kryesisht i sheshtë rreth 85.0 m mbi nivelin e detit, me orientim Veri-lindje dhe Jug-perëndim.

Fig.8 Pamje ajrore e sheshit të ndërtimit

Sheshi i ndërtimit ndodhet mbi pronat me nr. Pasurie:

1. 1/303 me sipërfaqe 293.8 m²
Indeksi i hartës KADASTRALE: TR-M-6
Lloji i pasurisë: TRUALL.
Zona kadastrale 8220.

2. 1/338 me sipërfaqe 194.0 m²
Indeksi i hartës KADASTRALE: TR-M-6
Lloji i pasurisë: TRUALL.
Zona kadastrale 8220.

3. 1/500 me sipërfaqe 500.0 m²
Indeksi i hartës KADASTRALE: TR-M-6
Lloji i pasurisë: TRUALL.
Zona kadastrale 8220.

4. 1/506 me sipërfaqe 500.1 m²
Indeksi i hartës KADASTRALE: TR-M-6
Lloji i pasurisë: TRUALL.
Zona kadastrale 8220.

5. 1/510 me sipërfaqe 384.8 m²
Indeksi i hartës KADASTRALE: TR-M-6
Lloji i pasurisë: TRUALL.
Zona kadastrale 8220.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

6. 1/550 me sipërfaqe 500.0 m²
Indeksi i hartës KADASTRALE: TR-M-6
Lloji i pasurisë: TRUALL.
Zona kadastrale 8220.

7. 1/551 me sipërfaqe 335.2 m²
Indeksi i hartës KADASTRALE: TR-M-6
Lloji i pasurisë: TRUALL.
Zona kadastrale 8220.

8. 1/914 me sipërfaqe 471.7 m²
Indeksi i hartës KADASTRALE: TR-M-6
Lloji i pasurisë: TRUALL.
Zona kadastrale 8220

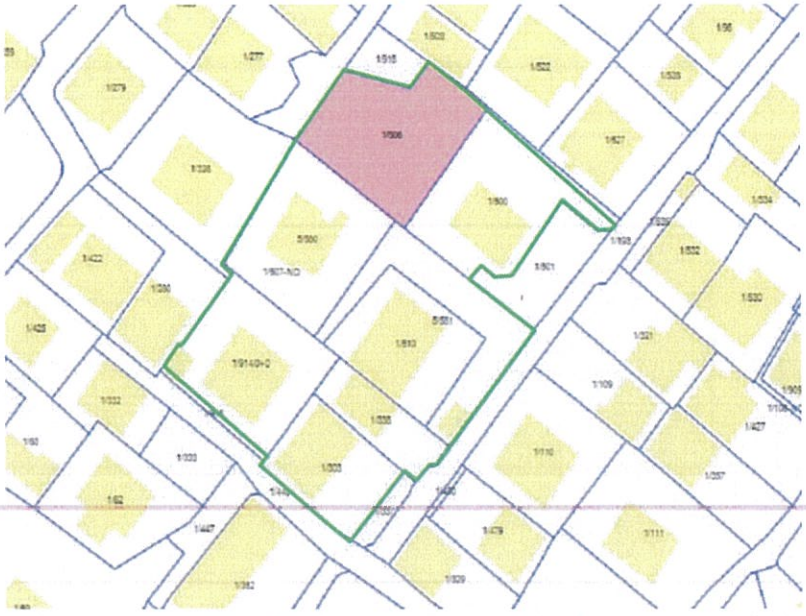

Fig.9 Fragment nga harta kadastrale.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit të ndërtimit është planifikuar realizimi i një Godine Banimi dhe Shërbimi me karakteristika moderne dhe struktura të larta që përmbajnë 15 kate mbi tokë, si dhe 2 kate nën tokë. Ky objekt është konceptuar për të krijuar një përzierje funksionale të hapësirave, duke kombinuar shërbimet dhe banimin në një mënyrë të integruar dhe efikase, duke i ofruar qytetit një projekt të sofistikuar dhe të qëndrueshëm.

E vendosur në një zonë në zhvillim të shpejtë rezidenciale dhe komerciale në kufijtë e qendrës së Tiranës, projekti krijon një urë lidhëse midis qytetit dhe natyrës. Kjo lagje karakterizohet nga infrastrukturë moderne dhe një frymë komunitare në rritje të gjitha të mishëruara në filozofinë e projektit për **rritje, transformim dhe lidhje**.

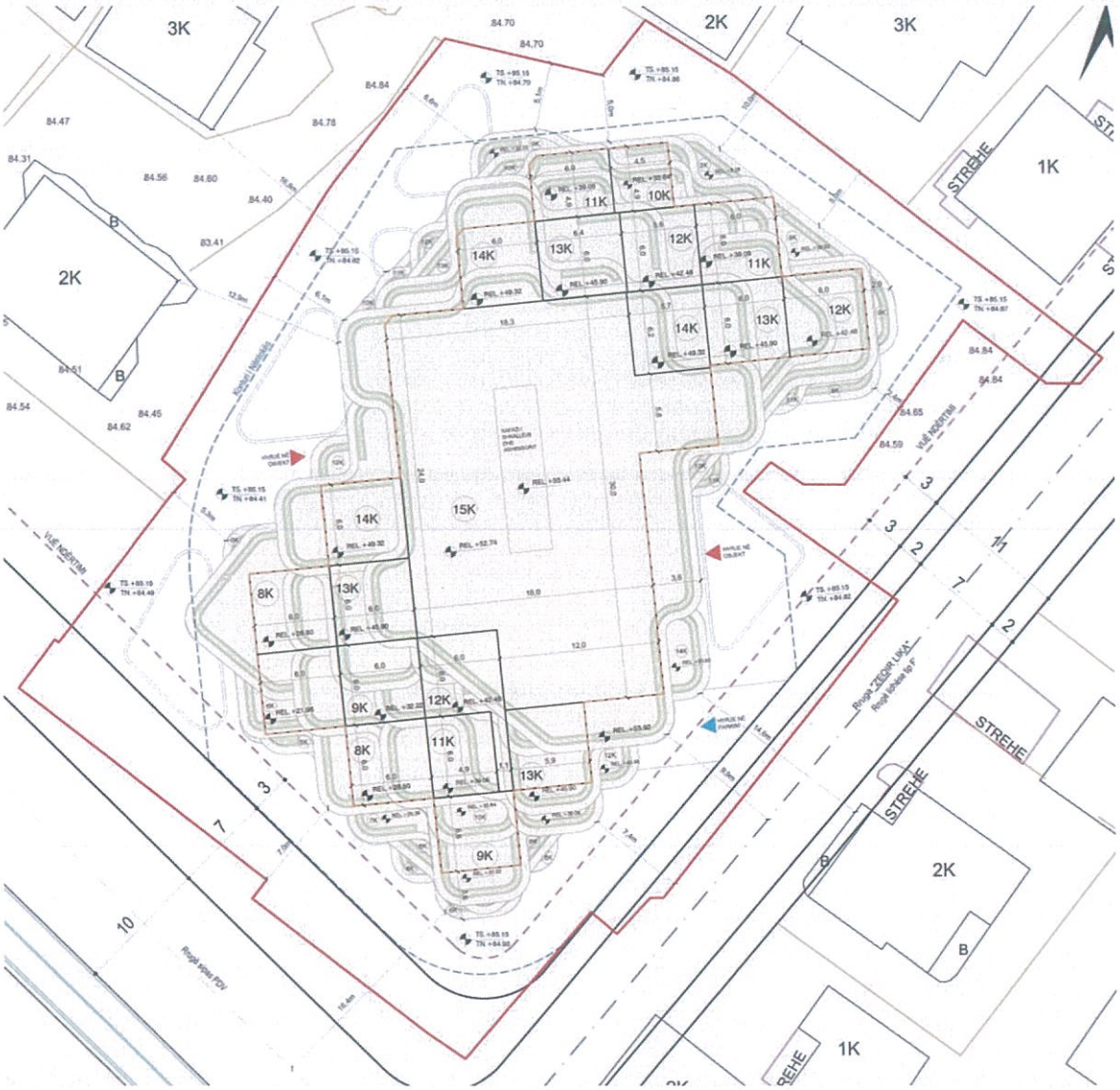

Fig.10 Planvendosja e objektit

Funksionet e objektit.

Ndërtesa përfshin 2 kate nëntokë, të cilat do të shfrytëzohen për parkim, depo, dhe për pajisje teknike dhe mekanike që do të mbështesin funksionimin e ndërtesës.
Kati përdhe do të përdoret për shërbime të ndryshme, si dyqane apo ambiente komerciale, duke krijuar një zonë dinamike që i shërben jo vetëm banorëve të objektit, por edhe komunitetit përreth.
Katet e sipërme, nga kati i parë e lart, janë projektuar për funksion banimi dhe do të ofrojnë apartamente të një cilësie të lartë, të cilat do të plotësojnë nevojat për një standard të lartë jetese.
Projekti synon të krijojë apartamente moderne, të ndriçuara mirë dhe të dizajnuara për të maksimizuar përdorimin e hapësirës, duke u kujdesur për komoditetin dhe privatësinë e banorëve.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
MINISTRIA E ZHVILLIMIT TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

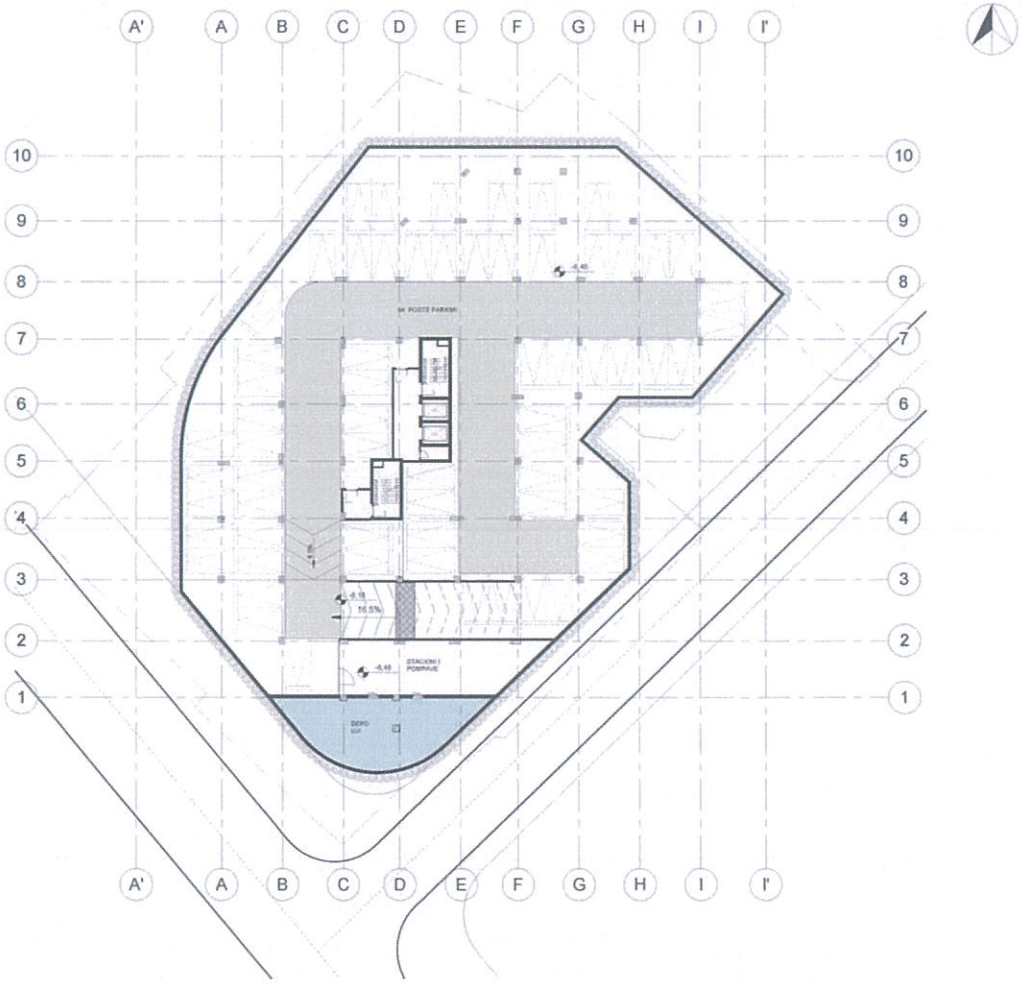

Fig.11 Planimetria e katit të dytë nëntokë.

Residenciale: me tipologji të ndryshme banesash dhe ndarje fleksibël për stile të ndryshme jete.
Kati përdhe komercial: Hapësira për kafene, dyqane dhe shërbime bazë që gjallërojnë lagjen.
Balancë midis Komunitetit dhe Privatësisë: Ambientet janë të dizajnuara për të nxitur si shoqërimin ashtu edhe qetësinë individuale.
Gjelbërim në Taracë: Hapësirë e përbashkët panoramike për relaks apo bashkëbisedim, që lidh jetesën urbane me natyrën.

Në përfundim, organizimi i kateve nga i pari deri në katin e 14-të teknik përfshin një gamë të gjerë tipologjish banimi, që i përgjigjen nevojave të ndryshme të banorëve, duke ofruar komoditet dhe cilësi të lartë në jetën urbane.

AGJENCIA KOMBËTARE E SHQIPËRISË PËR ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

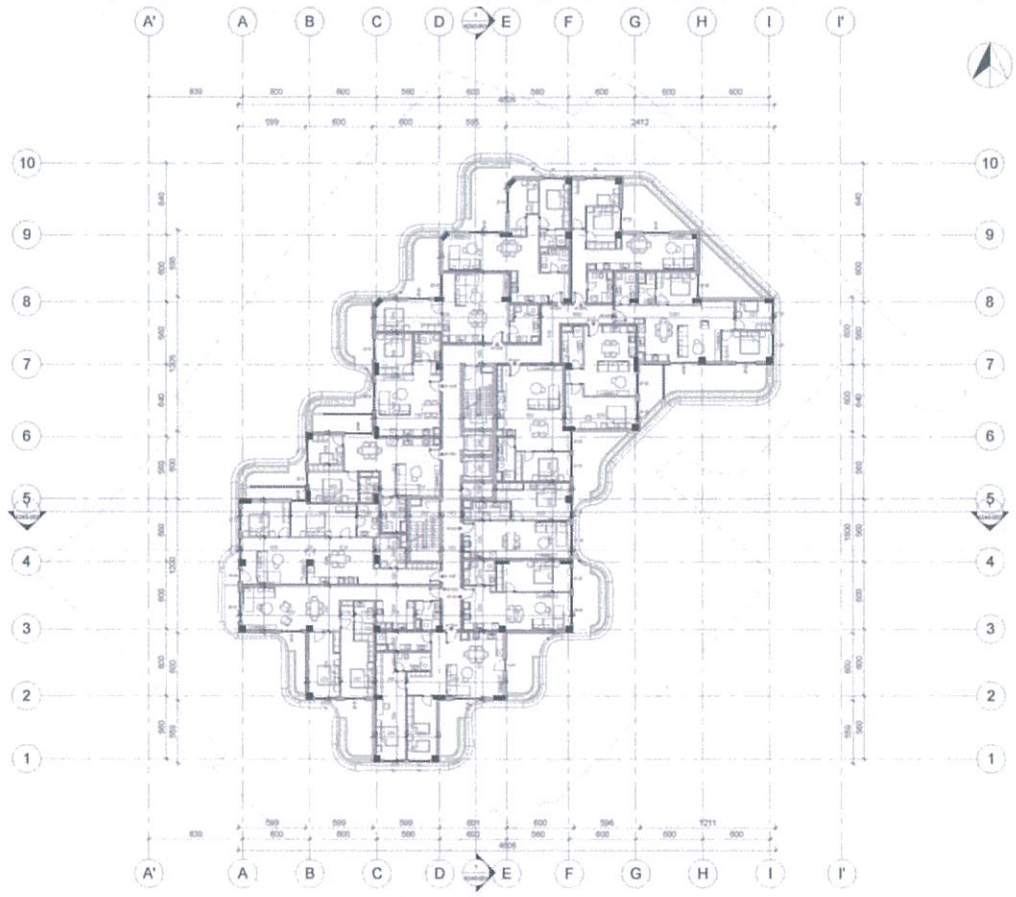

Fig.12 Planimetria e katit të dytë teknik.

SIPËRFAQET NDËRTIMORE		
Objekti	**Siperfaqja (m²)**	**Funksioni**
Kati -2	2,360.1 m2	PARKIM
Kati -1	2,360.1 m2	PARKIM
Kati 0	1,196.0 m2	SHËRBIME
Kati 1	1,450.3 m2	BANIM
Kati 2	1,482.9 m2	BANIM
Kati 3	1,437.5 m2	BANIM
Kati 4	1,461.6 m2	BANIM
Kati 5	1,436.4 m2	BANIM
Kati 6	1,495.8 m2	BANIM
Kati 7	1,406.4 m2	BANIM
Kati 8	1,450.3 m2	BANIM
Kati 9	1,342.2 m2	BANIM
Kati 10	1,256.3 m2	BANIM
Kati 11	1,223.7 m2	BANIM
Kati 12	1,133.1 m2	BANIM
Kati 13	1,032.5 m2	BANIM
Kati 14	829.9 m2	BANIM

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

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

E frymëzuar nga gjeometria natyrore, struktura me kate të shkallëzuara ngjan me hapjen e Bimës së Ringjalljes. Hapësira të jashtme private që lidhin banorët me natyrën, duke ruajtur privatësinë. Orientimi dhe dizajni i ndërtesës maksimizojnë ndriçimin dhe ajrosjen natyrore.
Një shprehje e pandërprerë e lëvizjes, e ndikuar nga lumi i afërt.
Siempre Viva është më shumë se një strukturë-ajo është një **organizëm i gjallë që merr frymë** dhe bashkëjeton me mjedisin.

Fig.13 Fasada Perendimore

Fig.14 Pamje 3 dimensionale

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TIRANË
SEKRETARIA

Fig.15 Pamje 3 dimensionale

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Nr.	Emërtimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m²	3,179.6
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m²	1,196.0
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m²	19,634.8
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m²	4,720.2
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m²	24,355.0
6	Lartësia maksimale e strukturës nga terreni i sistemuar	m	53.92
7	Koeficienti i shfrytëzimit	%	37.6
8	Intensiteti i ndërtimit		6.2
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	15
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	2

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 1/303, 1/338, 1/500, 1/506, 1/510, 1/550, 1/551, 1/914,
Zona Kadastrale: 8220

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

Veri - Lindje: 5.0 m për Volumin 9K nga kufiri i pronës
Jug - Lindje: 2.3 m për Volumin 8K nga kufiri i pronës
7.4 m për Volumin 11K nga kufiri i pronës
Jug - Perëndim: 7.0 m për Volumin 8K nga kufiri i pronës
Veri - Perëndim: 5.3 m për Volumin 6K nga kufiri i pronës
6.1 m për Volumin 15K nga kufiri i pronës
6.6 m për Volumin 9K nga kufiri i pronës

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

DISTANCAT NGA OBJEKTET EKZISTUESE:

Veri - Lindje: 10.0 m nga objekti ekzistues 3K për Volumin 2K

Veri - Perëndim: 16.8 m nga objekti ekzistues 3K për Volumin 11K
12.9 m nga objekti ekzistues 2K për Volumin 15K

Jug - Lindje: 14.6 m nga objekti ekzistues 2K për Volumin 14K

DISTANCAT NGA AKSI I RRUGES:

Jug - Lindje: 9.9 m për Volumin 15K

Jug - Perëndim: 16.4 m për Volumin 6K

Hapësirat e lira dhe të gjelbërta.

Hapësirat e jashtme janë konceptuar për të ofruar një balancë mes funksionalitetit, estetikës dhe komoditetit për banorët dhe vizitorët. Në planin e sistemimeve është parashikuar që te ketë dy hyrje kryesore në ndërtesë, të cilat janë të pozicionuar njëra nga lindja dhe tjetra nga perëndimi, në mënyrë të tillë që të krijojë një shpërndarje të fluksit të banorëve.

Zonat e gjelbërta janë konceptuar për të përmirësuar cilësinë e jetës në objekt dhe për të siguruar mikroklimë të favorshme. Për aksesin në katet nëntokësore të objektit, është parashikuar një rrugë hyrëse e dedikuar dhe rampë që lidh dy katet nëntokësore, të cilat janë dedikuar për parkim dhe shërbime teknike. Rampa ndodhet në juglindje të rrugës "Zeqir Lika", vendosura në mënyrë të tillë që të mos ndërpresin hapësirat e dedikuara për këmbësorë dhe të sigurojnë qasje të qetë.

Në përfundim, ky plan i sistemimeve i përgjigjet nevojave të banorëve duke ofruar hapësira të organizuara funksionalisht dhe estetikisht, ndërsa garanton një akses të qartë dhe të sigurt në katet nëntokësore.

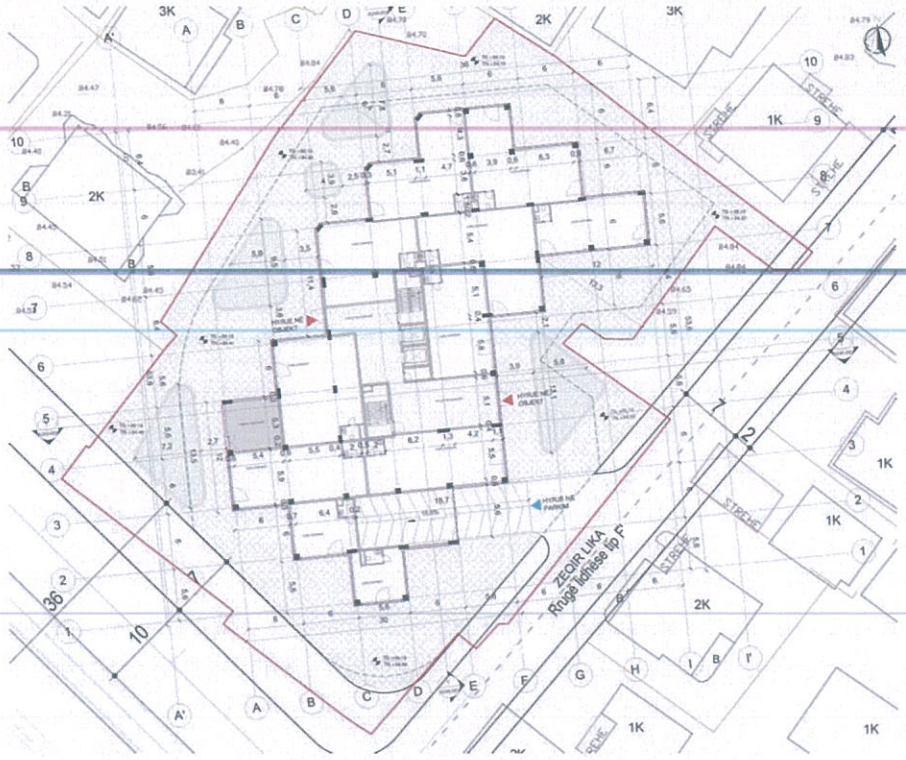

Fig.16 Plani i sistemimeve

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

FRAGMENT NGA PLANIMETRIA E TIRANËS, ZK.8220, TR; M-6

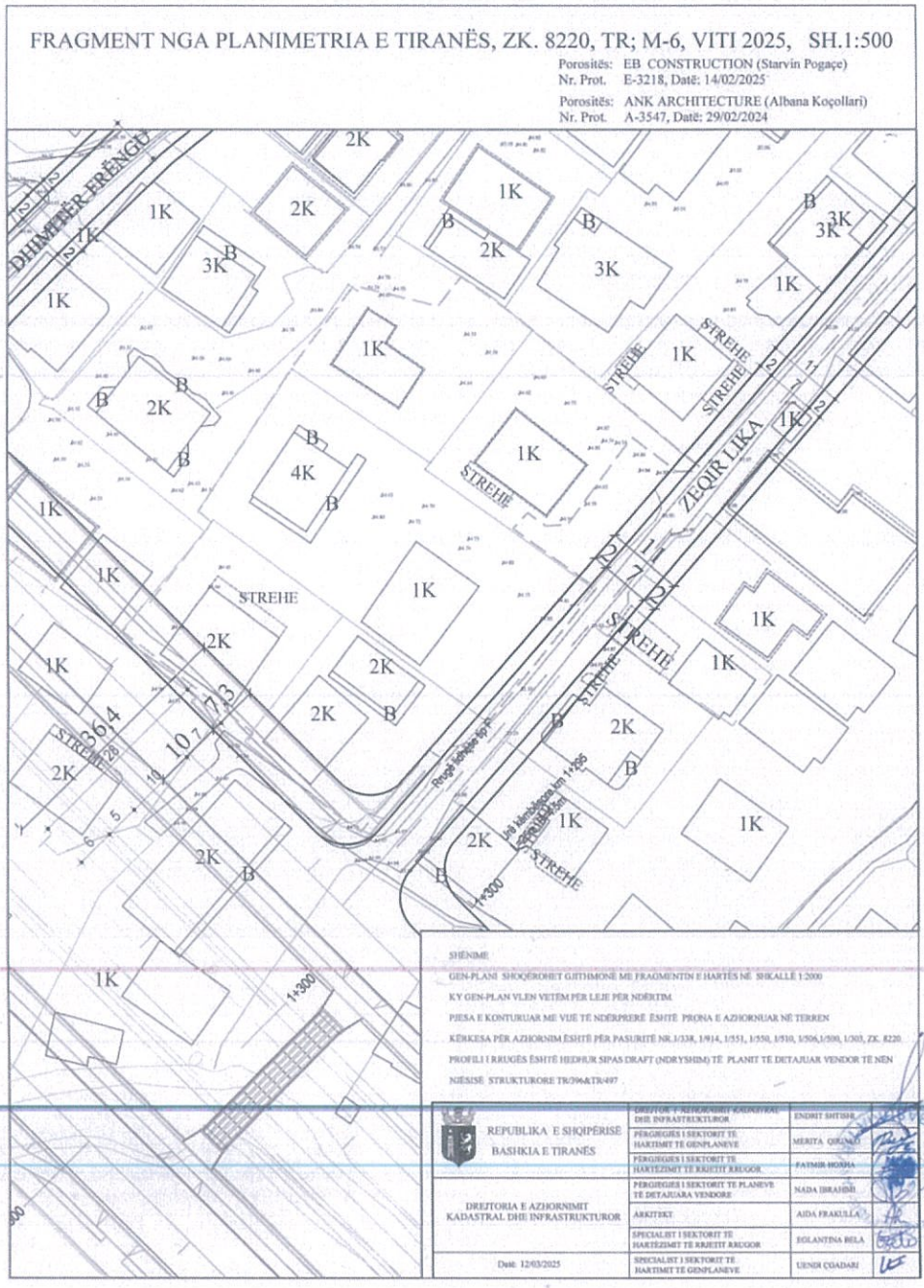

Fig.17 FRAGMENT NGA PLANIMETRIA E TIRANËS, ZK.8220, TR; M-6

Infrastruktura mbetet e pandryshuar dhe përputhet me gjendjen ekzistuese të paraqitur në hartë.

"FOCUS ARCHITECTURE" sh.p.k.