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 ME 13 KATE NË JUG DHE 16 KATE NË VERI MBI TOKË DHE 2-5 KATE NËNTOKË ME VENDNDODHJE NË ZONËN E LIQENIT TË THATË, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES "ASINVESTMENT" SH.P.K. DHE "B-INVESTMENT"

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKAÇI

Miratuar me Vendim të KKTU Nr. 49, Datë 17.10.2025

Projektues:

"ARQUITECTURA-G"

Ark. NERTILA ALIGJONI Lic. A.1368/1

NUIS: M52125024L Nertila Aligjoni Person Fizik TIRANE - ALBANIA

Zhvillues:

"ASINVESTMENT" SH.P.K DHE "B-INVESTMENT"

Figiri Haxhiaj

AS INVESTMENT Sh.p.k. -M11707028L-

Sotiraq Mureolini

B-INVESTMENT SH.P.K. NIPT : M51824027D

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 Gjelberimi dhe mobilimi urban

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TERRITORIT · SEKRETARIA

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

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

"GODINË BANIMI ME 13 KATE NË JUG DHE 16 KATE NË VERI MBI TOKË DHE 2-5 KATE NËNTOKË ME VENDNDODHJE NË ZONËN E LIQENIT TË THATË, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES "ASINVESTMENT" SH.P.K. DHE "B-INVESTMENT", me vendndodhje në rrugën "Hamdi Garunja".

- Ligjin Nr. 107/2014, date 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- Vendimin Nr. 408, date 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

Vendndodhja e projektit të parashikuar për tu zhvilluar është në qytetin e Tiranës, pranë zones së Liqenit të Thatë në rrugën "Hamdi Garunja" në një distancë 1.6 km nga qendra e qytetit. Terreni është pjesërisht i sheshtë dhe kryesisht kodrinor. Zona përreth është e ndërtuar kryesisht nga banesa individuale ne krahun e kodrave dhe me pallate 5 katësh të viteve të fundit ne krahun veriore te Liqenit të Thatë. Pranë zonës ndodhet edhe Parku i Liqenit Artificial të Tiranës. Aksesi i zonës me hyrjen dhe daljen nga qyteti për shkak të afërsisë me Unazën Jugore të Tiranës ka bërë këtë zonë me interes të lartë për zhvillim.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA



Fig. 1-1. Vendodhja e pronës në raport me Liqenin e Thatë.



Fig. 1-2. Ortofoto nga gjendja ekzistuese.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA



Fig. 1-3. Fotografi nga gjendja ekzistuese.

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 Instrumentit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, miratuar në Këshillit Kombëtar të Territorit me Vendim Nr.1, Datë 14.04.2017, rishkuar me Vendim Nr. 1, Datë 23.10.2019 dhe rishikuar përsëri me Vendim Nr.2, Datë 27.07.2022 për zonën e interesit janë vlerësuar dhe konstatuar se janë respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

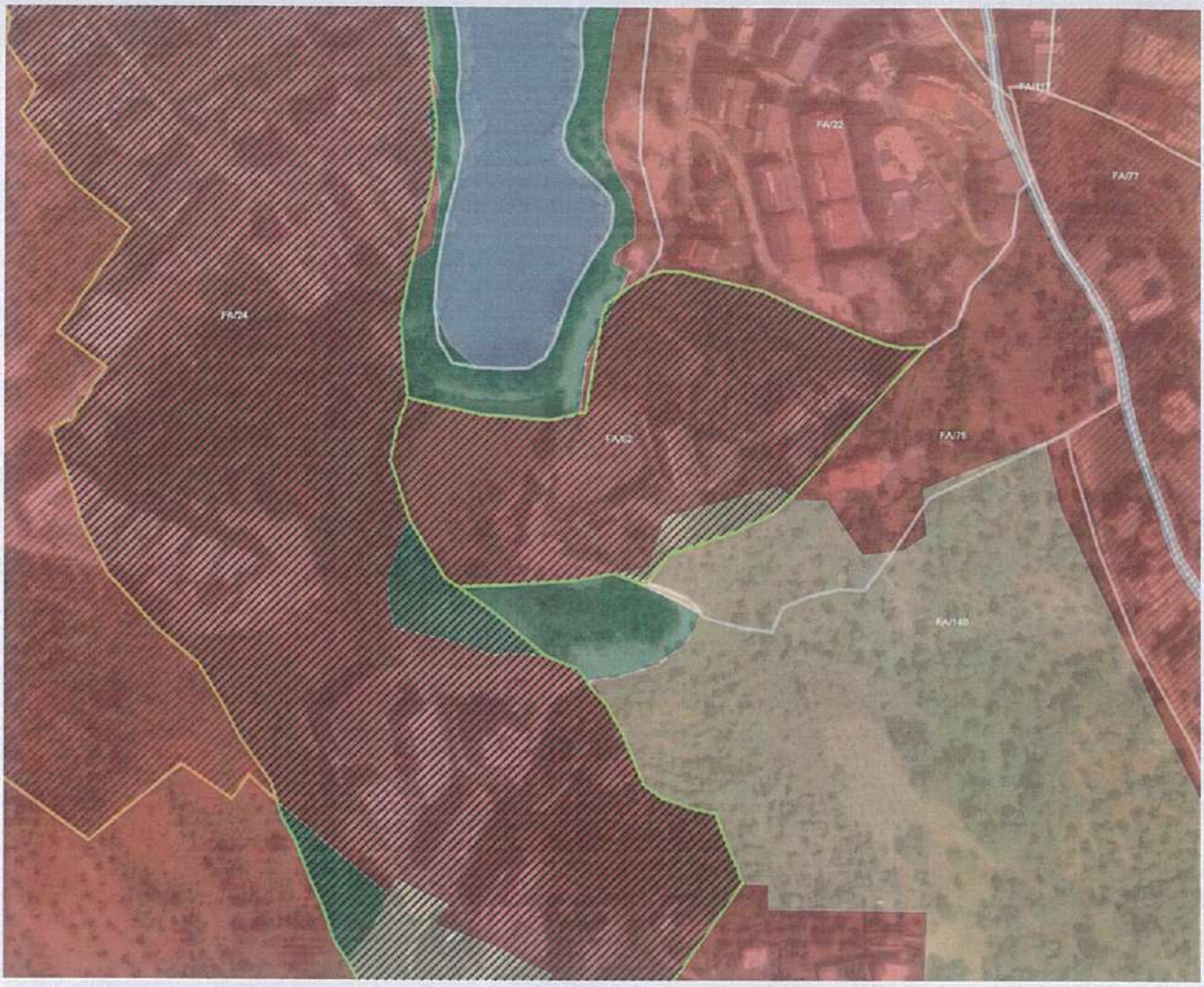


Fig. 2-1. Fragment nga harta e përdorimit të tokës.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

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

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga Instrumenti i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat shihet se njësia strukturore në PPV plotëson kërkesat e zhvillimit për objektin në fjalë. Parcela në studim i përket njësive strukturore FA/24 dhe FA/140.

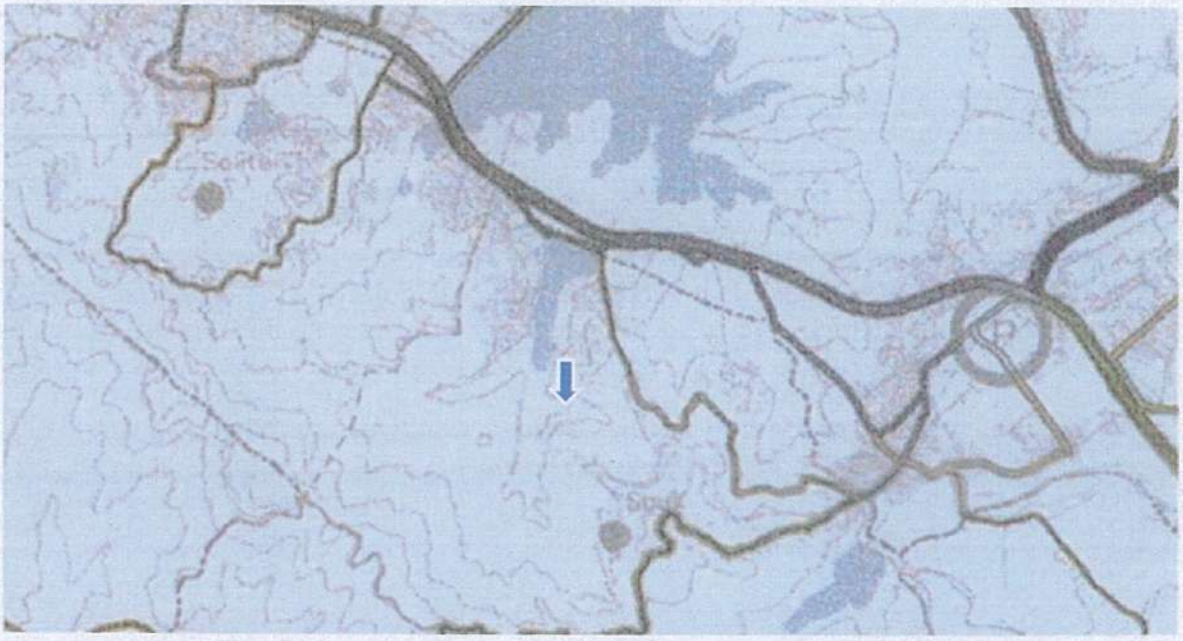


Fig. 2-2. Fragment nga harta e infrastrukturës.



Fig. 2-3. Fragment nga harta e njësive strukturore.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Objekti që do të ndërtohet ndodhet në zonën kadastrale Nr.3266, prona ka numër pasurie: 113/15, 113/26, 113/27 Bashkia Tirane dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 1990 m². Në këto prona ndodhet ndërtesë ekzistuese, e regjistruar, e cila në të dyja rastet është përfshirë në kontratat e sipërmarrjes dhe objektet do të prishen në momentin e fillimit të ndërtimit të ri. Projekti propozon ndërtimin e një objekti 13-16 kate mbi tokë dhe 2-5 kate nëntokë, me funksion banimi. Volumetria pozicionohet në pronë në mënyrë të tillë që respekton vijën e ndërtimit, distancën nga trupi i rrugës dhe trotuarit, si dhe nuk pengon zhvillimin e zonës. Duke bërë një vlerësim të zhvillimit të zonës zgjerimi i pronës ka ardhur si qëllim për të zhvilluar edhe shiritin e mbetur të pronave në veri dhe perëndim që kufizohen me rrugën duke i dhënë zonës më tepër potencial.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Në nivelin e sistemimit, hyrja mund të aksesohet nga rruga "Hamdi Garunja". Akseset realizohen në katin përdhe, prej nga ku zgjidhet hyrja për këmbësorët dhe dy hyrje-daljet e parkimit. Në planin e katit përdhe parashikohet ambjenti i hollit për nivelet e sipërme. Në pjesën veriore të objektit ndodhet hyrja për parkim. Volumetria zhvillohet me tarracime, dhe në të gjitha nivelet e tjera kemi funksion të banimit.

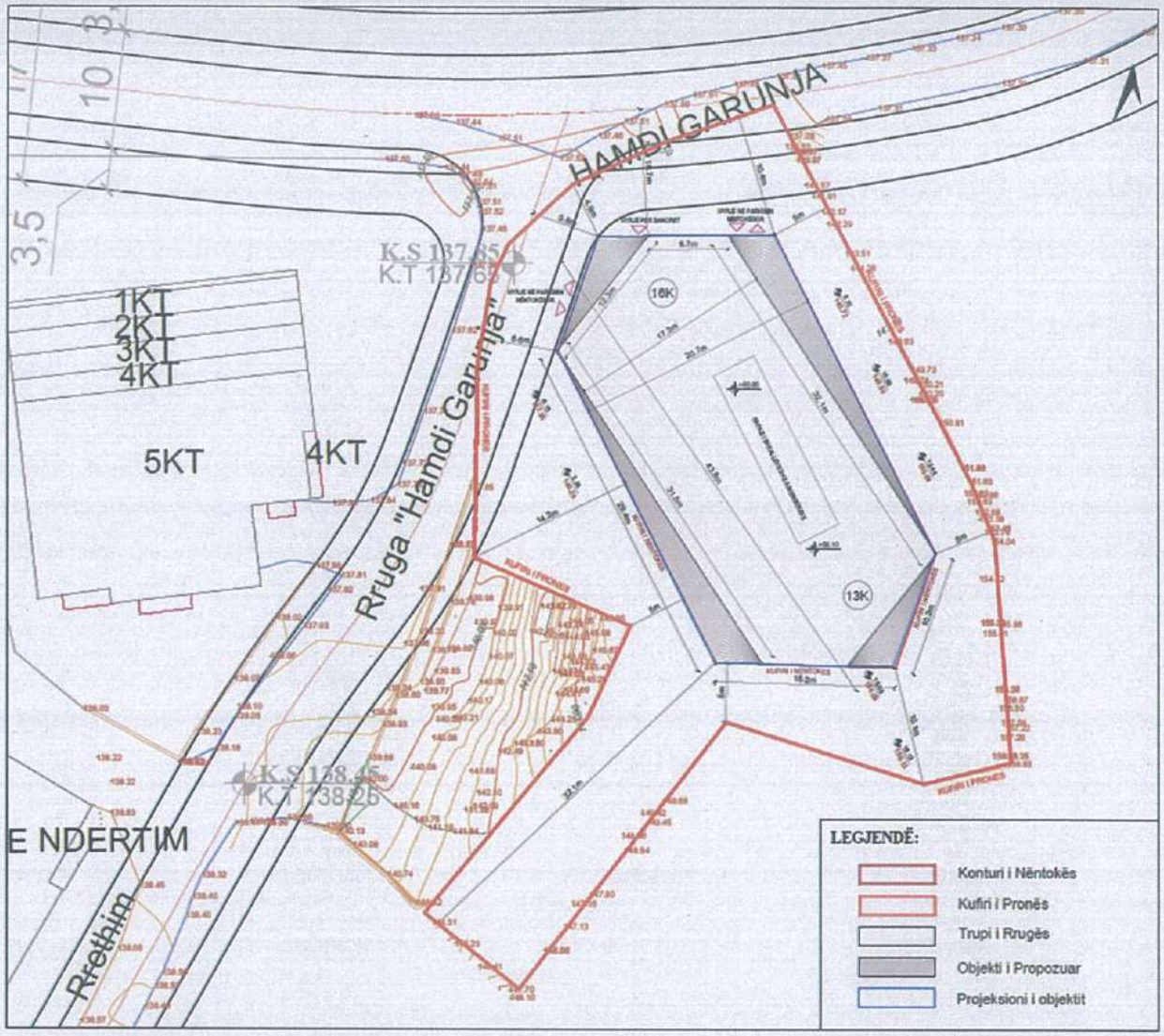


Fig. 4-1.1 Planvendosja.

Sipas funksionit të tyre katet ndahen si vijon:

- Kati -2 dhe -1 – parkim nëntokësor
- Kati 0 – parkim, gjithashtu vendndodhja e hollit dhe hyrjes së parkimit
- Kati +1 dhe +2 – parkim
- Kati +3 deri +8 – banim me nga 6 apartamente në kat
- Kati +9 deri +15 – banim me nga 4 apartamente në kat
- Kati +16 – tarracë

Duke shfrytëzuar potencialin e madh ekonomik dhe fluksin e lartë të lëvizjes së këmbësorëve që ka zona, kati përdhe i objektit zhvillohet me hapësira rekreative. Nivelet e sipërme zhvillohen me tipologji të ndryshme banimi sipas kërkesave të tregut si dhe duke menduar komunikimin, lidhjen dhe përjetimin e natyrës nga nivelet e ndryshme të kullës, të cilat ofrojnë pamje të lire të qytetit. Për të përmbushur të gjitha kërkesat teknike si dhe funksionale, do të zhvillohen 2 kate nëntokë si dhe 3 kate të tjera pjesërisht mbi dhe nën tokë.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TERRITORIT
SEKRETARIA

Në këto nivele do të jenë hapësirat e parkimit sipas nevojave të funksioneve të objektit, hapësirat teknike si dhe shërbime të tjera. Perimetralisht, kati përdhe tërhiqet duke krijuar një hapësire të mbuluar, ftuese për njerëzit si dhe duke rritur sipërfaqen e trotuarit në zonë. Në këtë mënyrë, ky nivel bëhet pjesë e zonës. Katër ashensorët e bërthamës shërbejnë për funksione të ndryshme, pra kanë akses për zona të ndryshme të godinës, në varësi të nevojave të zonës. Skema funksionale siguron fleksibilitet në organizimin e hapësirave të apartamenteve në bazë dhe të kërkesave të përdoruesve. Kati nëntokë i objektit ka funksionin e parkimit dhe të pozicionimit të ambienteve teknike në të. Këto kate aksesohen nëpërmjet rampave, prej makinës, dhe nëpërmjet nyjeve vertikale nga njerëzit. Në total janë 64 vënde parkimi.

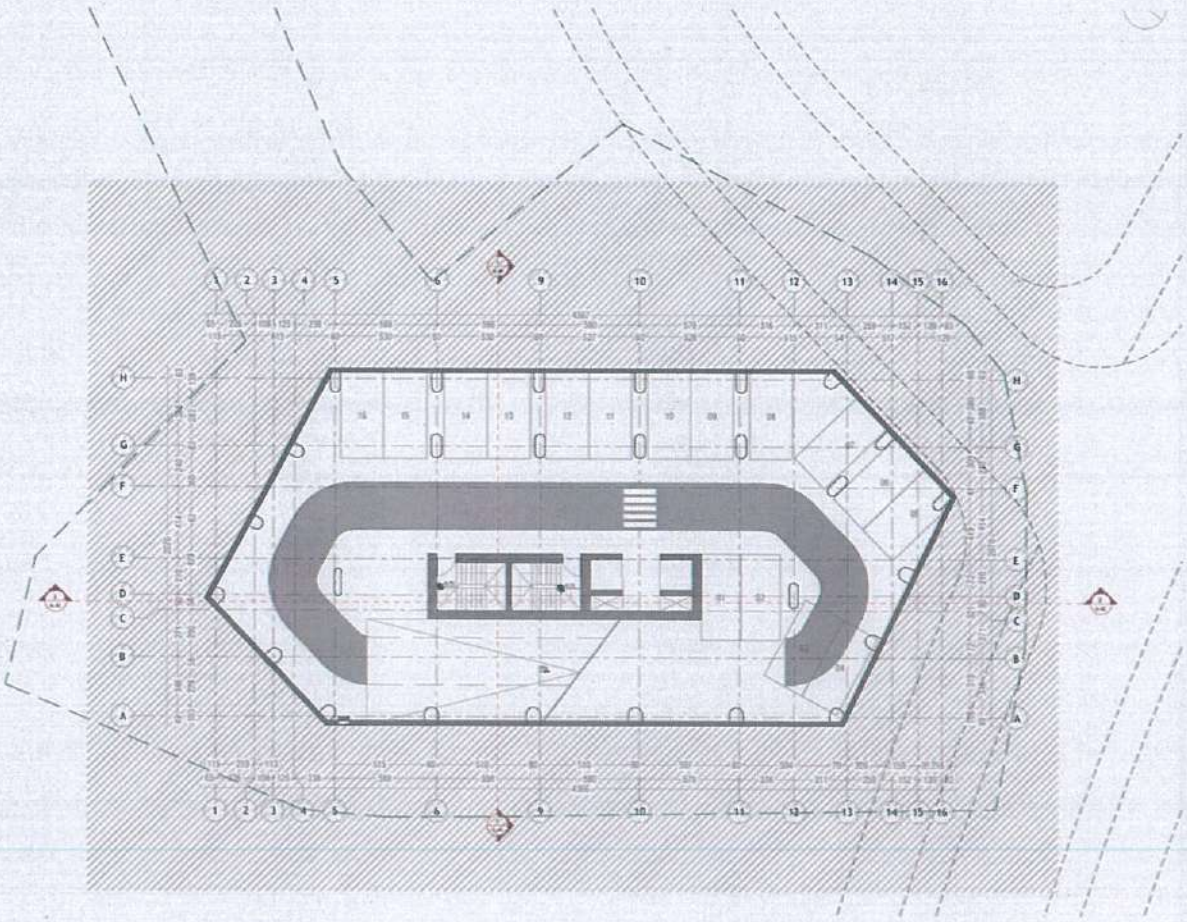


Fig. 4-1.2 Plani i katit -2, Parkim

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

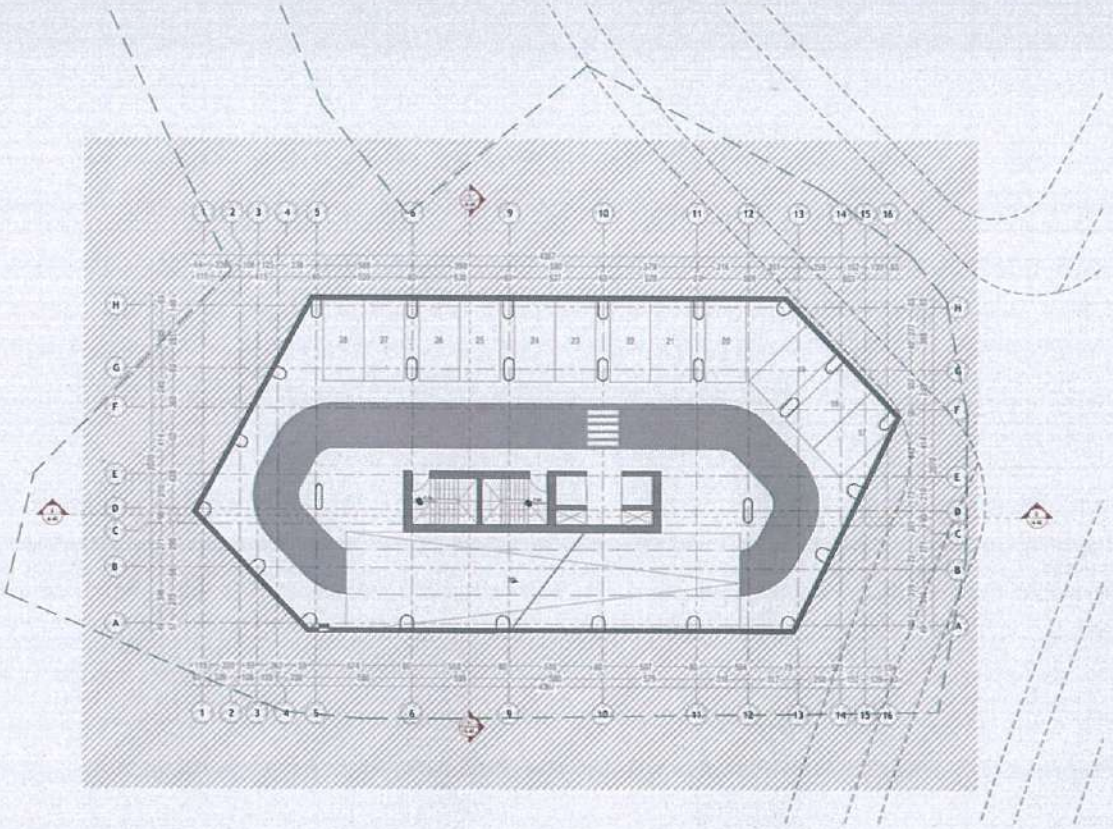


Fig. 4-1.3 Plani i katit -1, Parkim

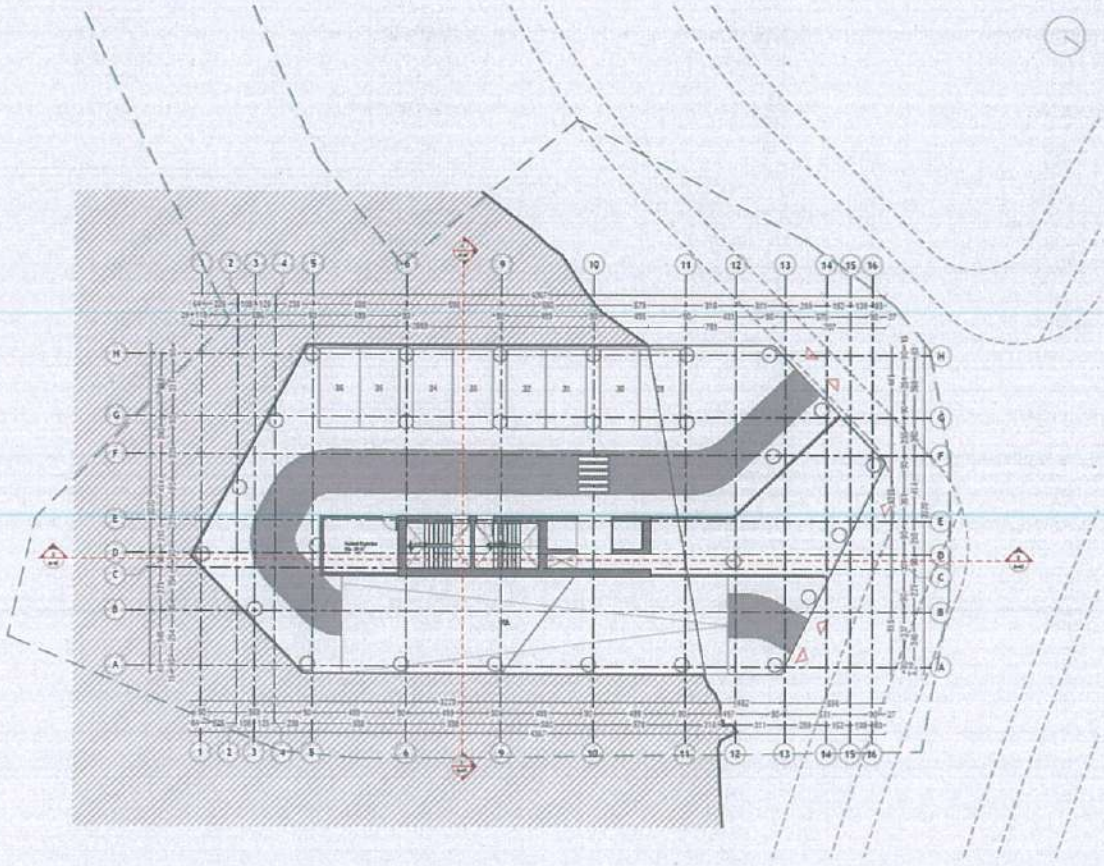


Fig. 4-1.4 Plani i katit 0, Parki

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

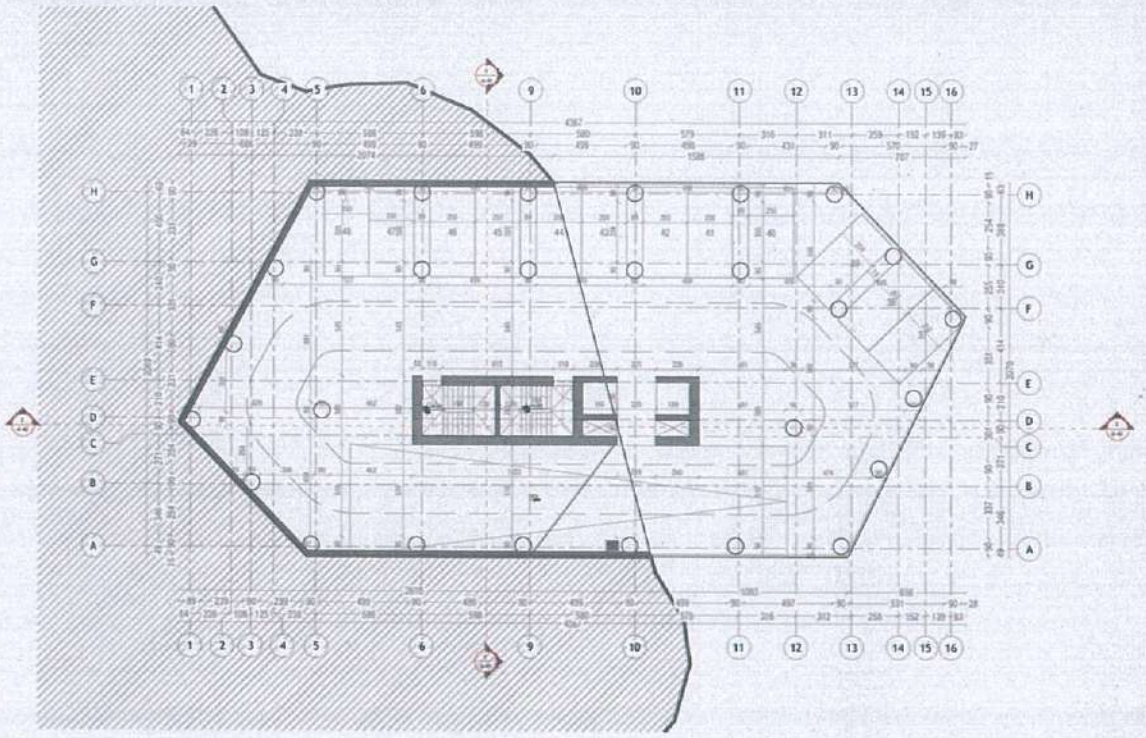


Fig. 4-1.5 Plani i katit 1, Parkim

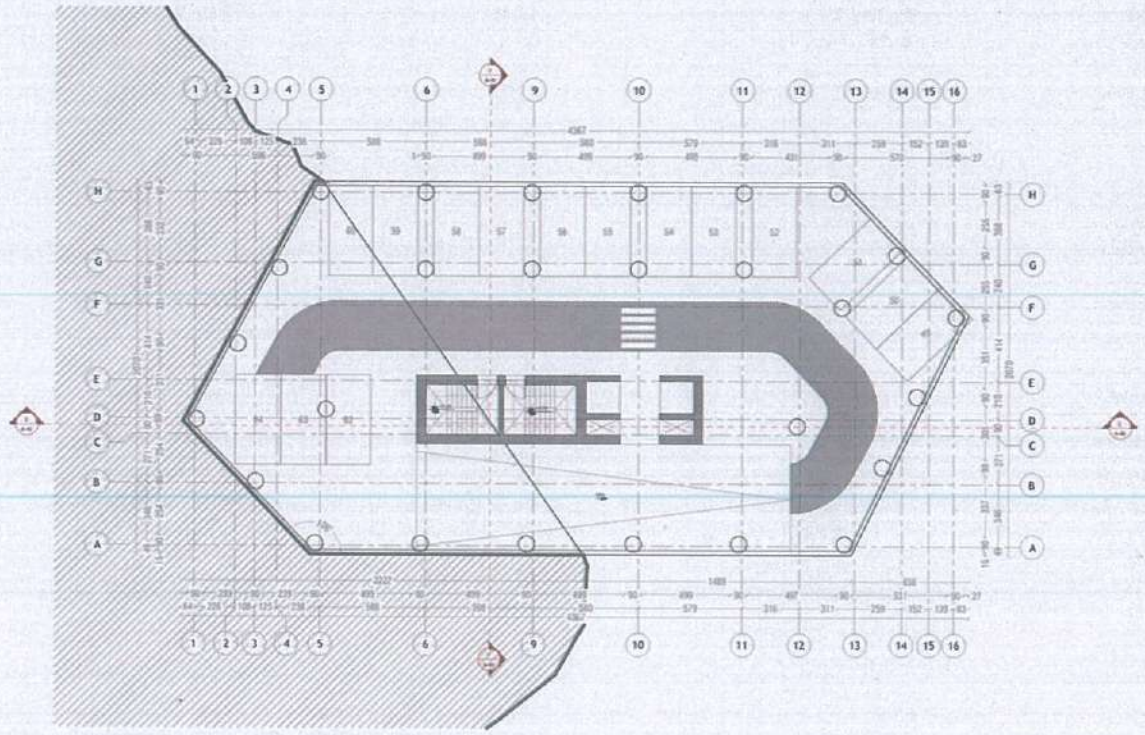


Fig. 4-1.6 Plani i katit 2, Parkim

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

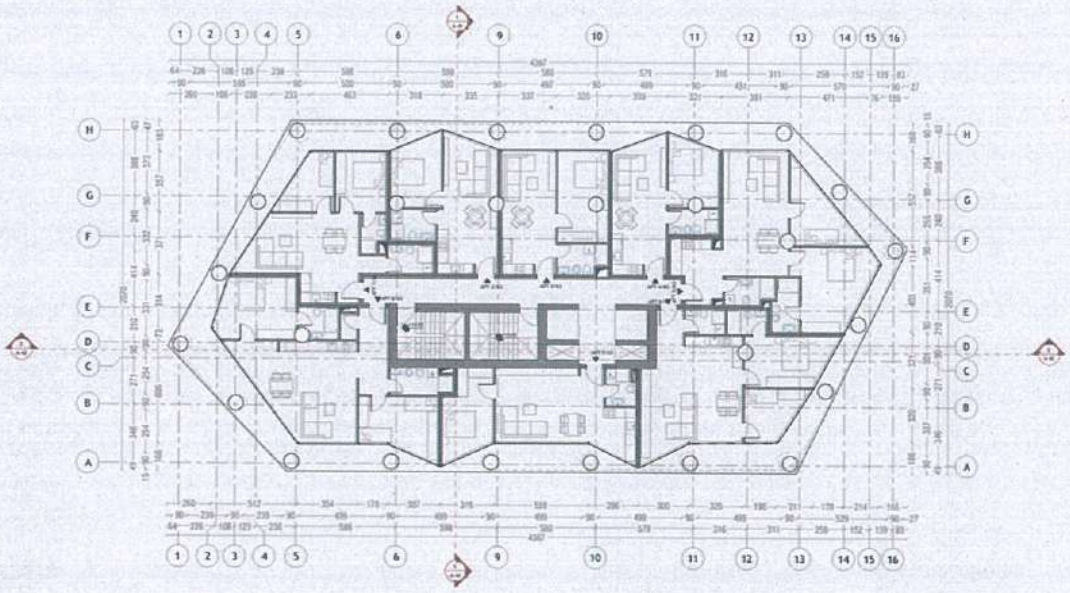


Fig. 4-1.7 Plani katit tip 1, Banim

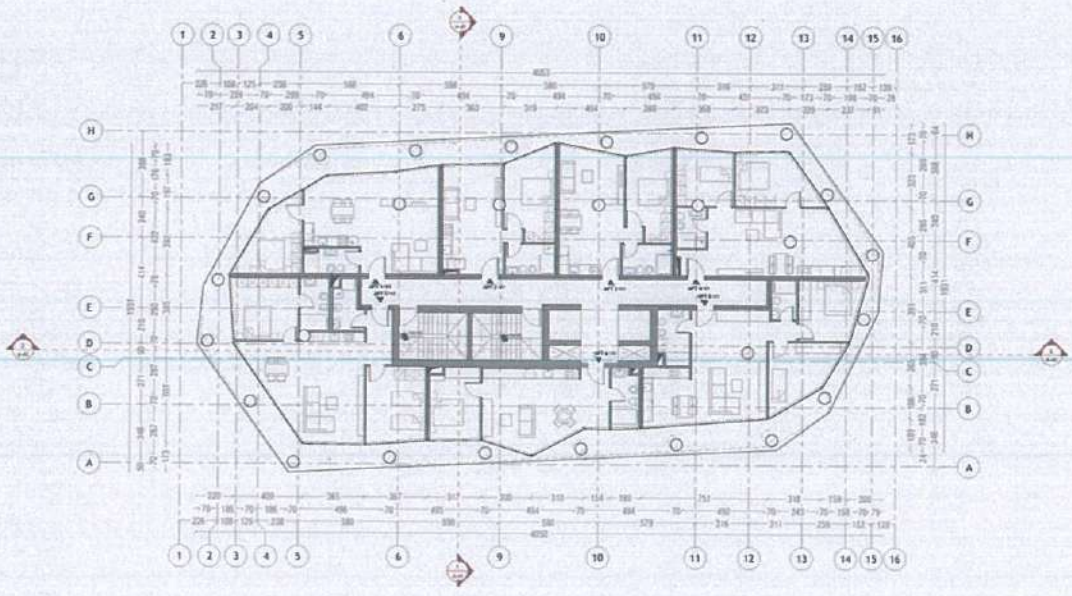


Fig. 4-1.8 Plani i katit tip 2, Banim

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

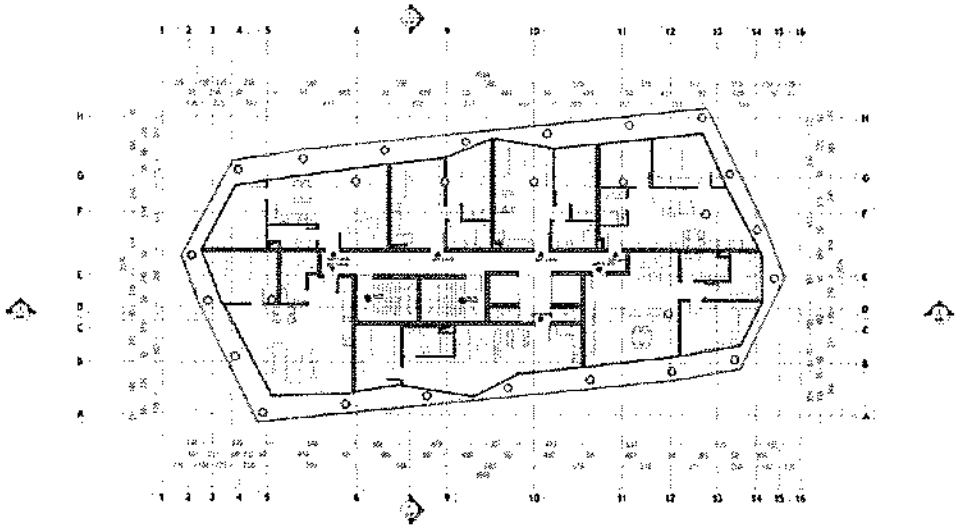


Fig. 4-1.9 Plani i katit tip 3, Banim

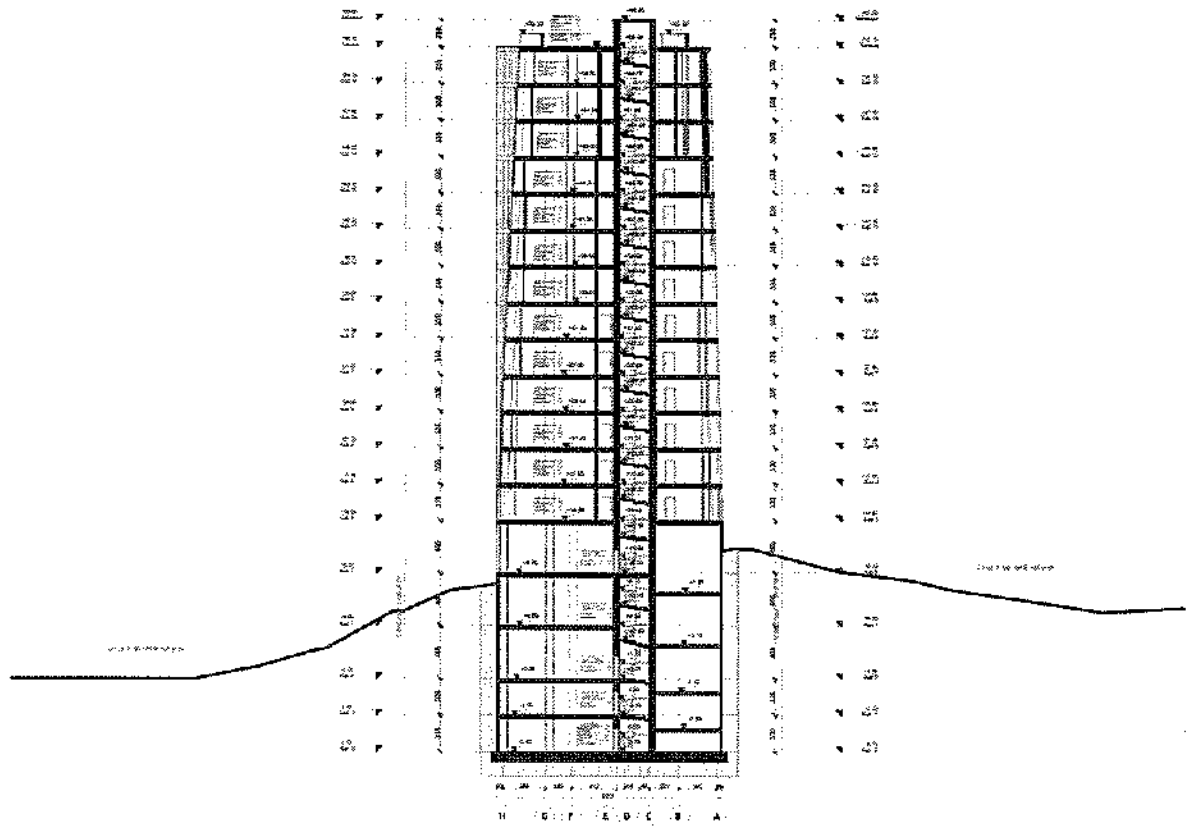


Fig. 4-1.10 Prerja 1-1

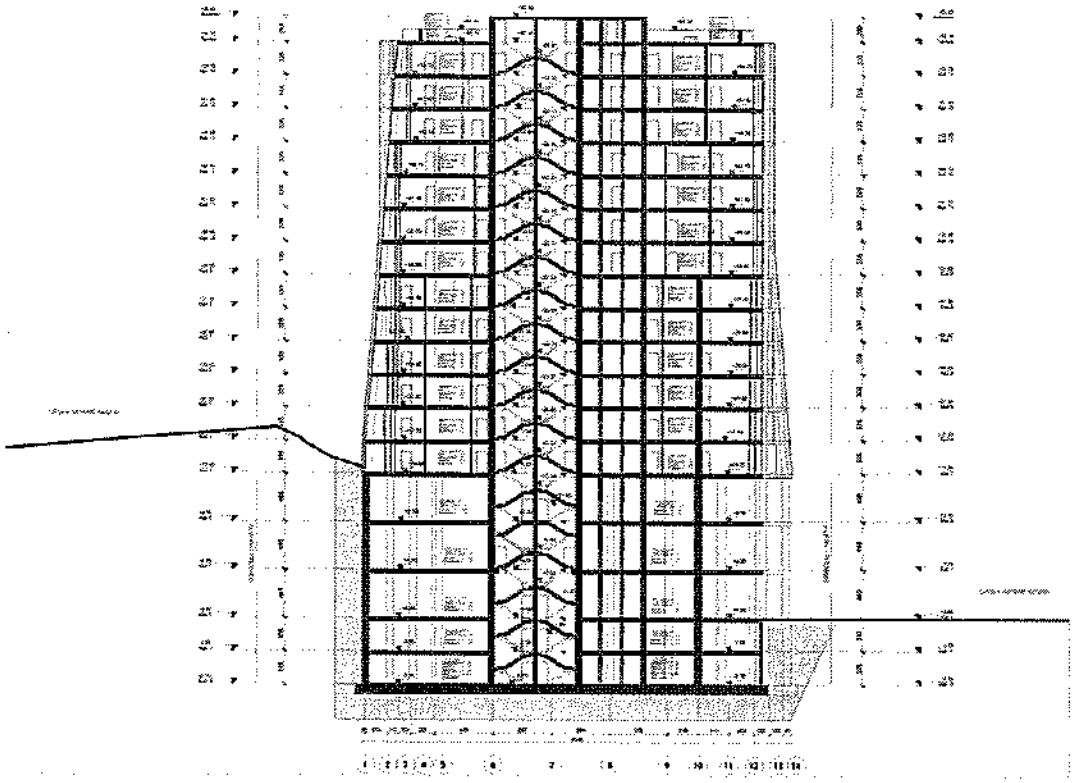


Fig. 4-1.21 Prerja 2-2

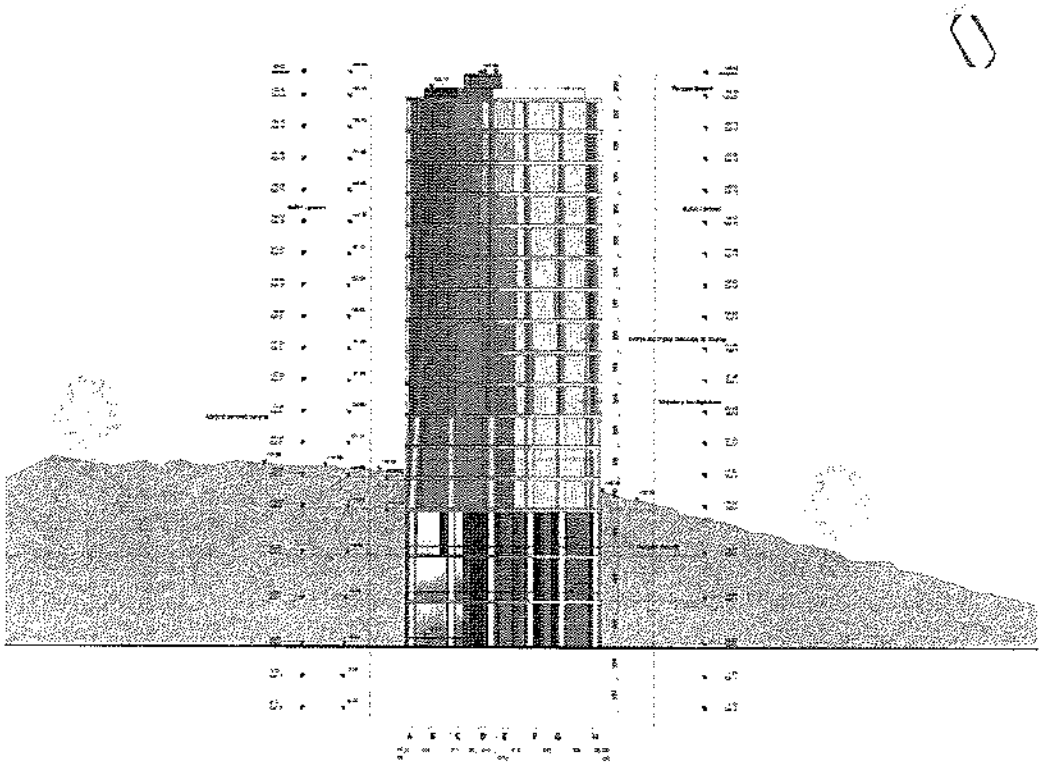


Fig. 4-1.22 Pamja Veriore

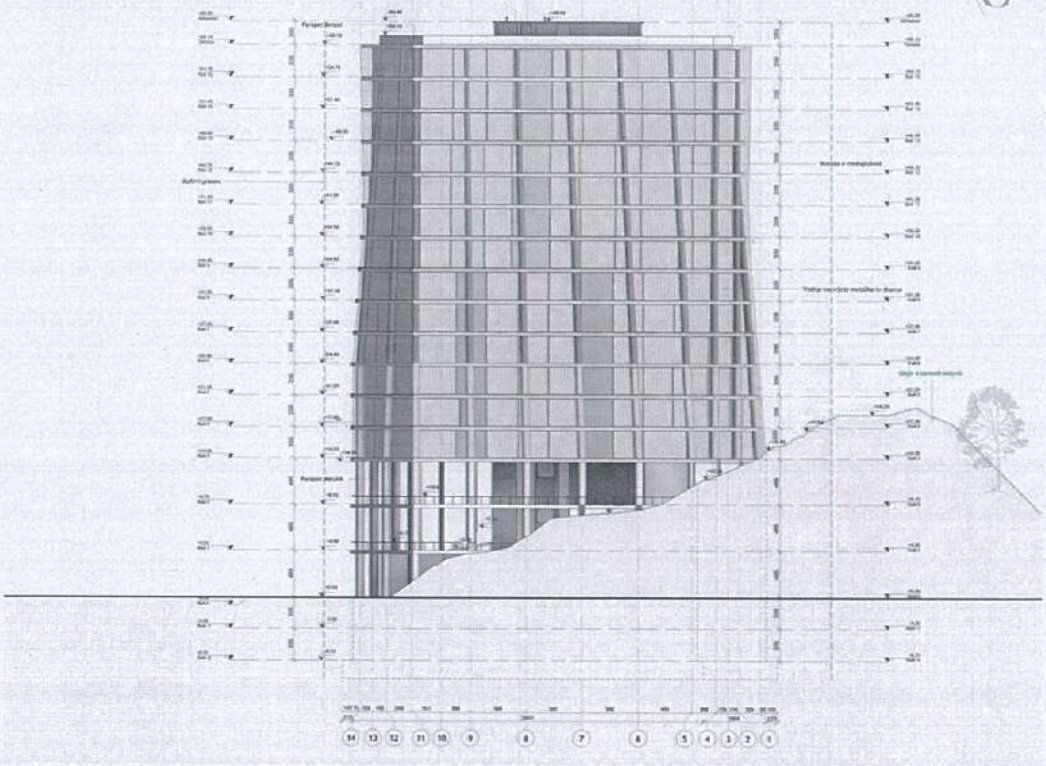


Fig. 4-1.23 Pamja Perëndimore

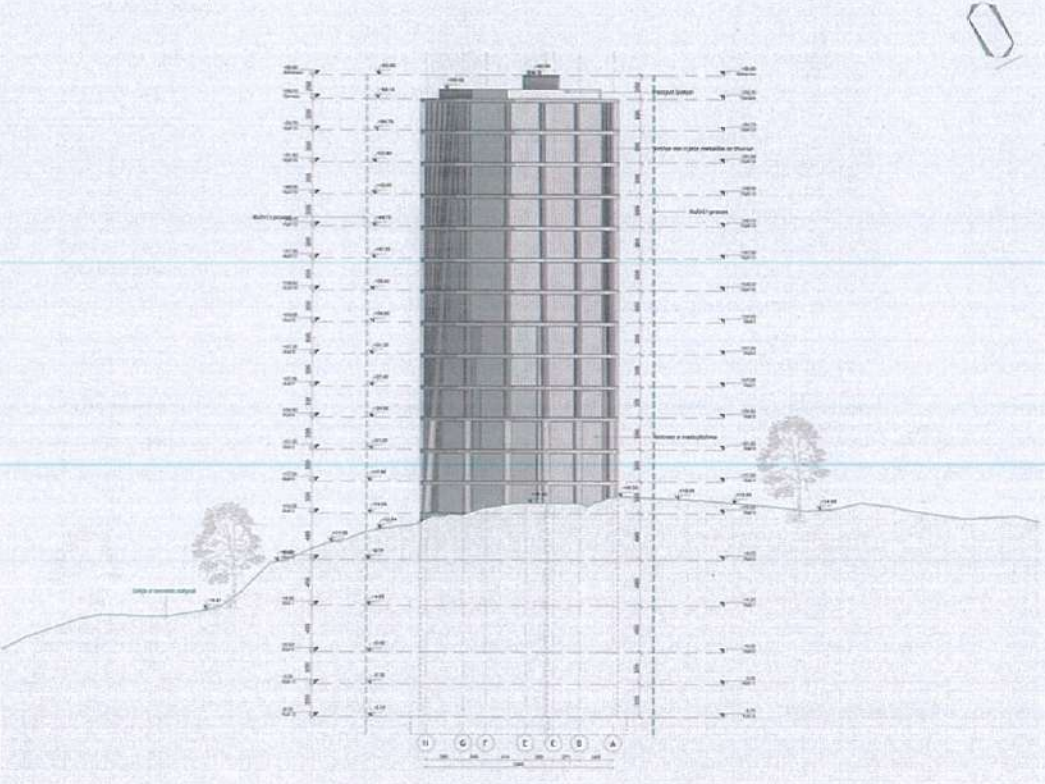


Fig. 4-1.24 Pamja Jugore

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

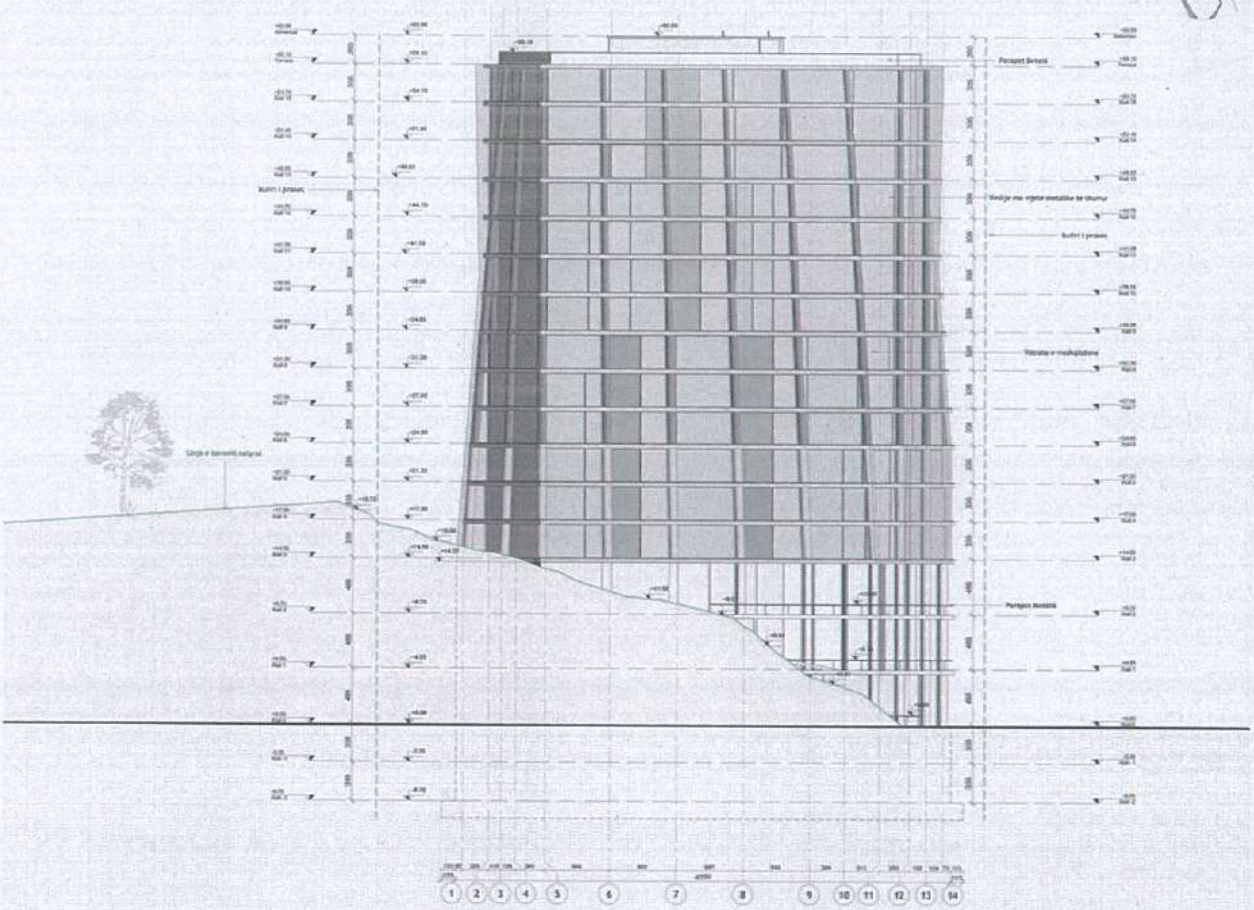


Fig. 4-1.24 Pamja Lindore

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

Fasada është veshur me vetrata rrëshqitëse, të cilat përthyhen nga jashtë për të krijuar ndarje midis tarracave që shtrihen përgjatë perimetrit të çdo apartamenti. Këto tarraca mundësojnë një kalim të pandërprerë midis hapësirave të brendshme dhe atyre të jashtme, duke ruajtur njëkohësisht aksesin në dritë natyrale dhe ventilim. Objekti në pjesën e tij më të jashtme mbulohet me një rrjetë të thurrur metalike e cila ruan qëllimin kryesor të konceptit i cili është transparenca dhe përfshirja me natyrën përreth.

Volumetria e propozuar është një volumetri që kërkon të balancohet me zonën si dhe të gjejë një ekuilibër me kontekstin urban si dhe natyren në të cilin ndodhet. Vertikaliteti i godinës kërkon të gjejë një dialog të ri me qytetin duke përmbushur dhe mbyllur një kontekst urban të forte por dhe duke kërkuar të krijojë një identitet të ri në zonë, një simbol, një pikë të rë referimi. Silueta elegante dhe raporti i krijuar shkrihet me kontekstin urban si dhe me volumetrinë e zonës. Raportet e propozuara kanë racionalitet dhe një shkallë njerëzore në raport me qytetin. Materialiteti i godinës në katet e para ndryshon për të krijuar një dialog me hapësirën përreth dhe duke iu përgjigjur natyrës. Kati përdhe zhvillohet më i terhequr duke nxjerrë në pah elementet vertikale të objektit. Siluetat vertikale të elementeve krijojnë një dialog me parkun dhe gjelbërimin.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA



Fig.4-2.1. Pamje e jashtme e objektit dhe trajtimi i fasadës në katet e para.



Fig. 4-2.2. Trajtimi i fasadës..

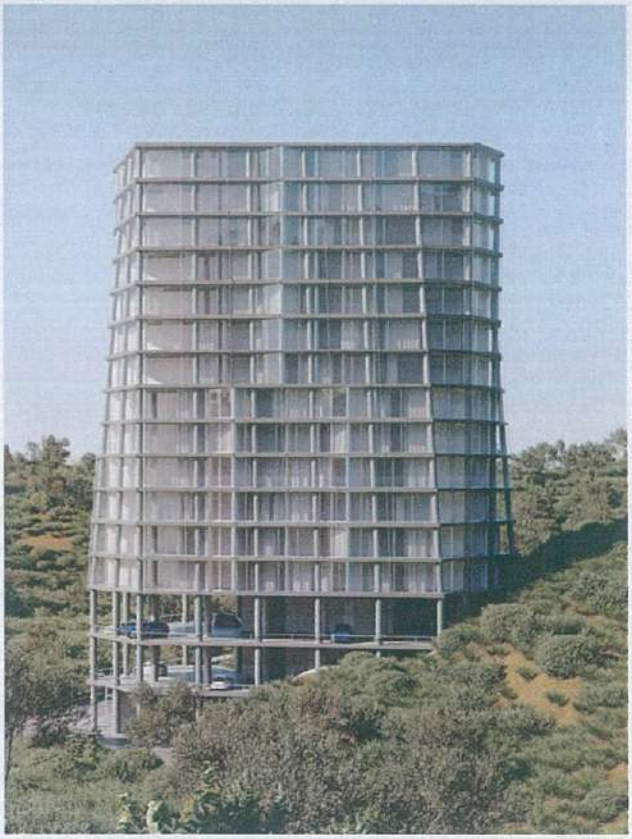


Fig. 4-2.3. Pamje e jashtme e objektit parë nga larg.

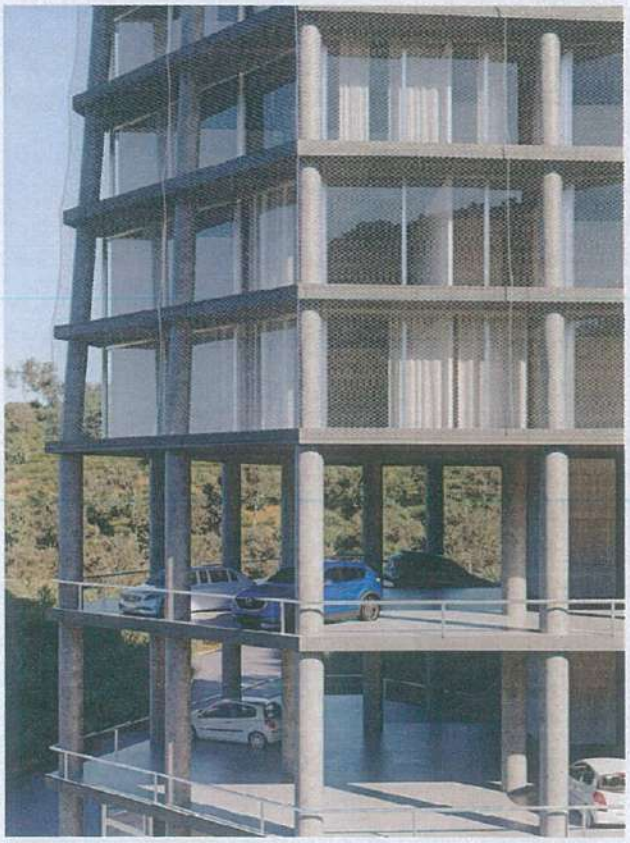


Fig. 4-2.4. Trajtimi i fasadës.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1990 m^2
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	760 m^2
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	10 086.3 m^2
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	2 724.3 m^2
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	12 809.6 m^2
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	38.2 %
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	61.8%
Intensiteti i ndërtimit:	5.07
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit(Veri):	58.1 m
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit(Jug):	43.5 m
Numri i kateve mbi tokë(Veri):	16 kat
Numri i kateve mbi tokë(Jug):	13 kat
Numri i kateve nën tokë:	2-5 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: ZK 3266

Nr. pasurie 113/15, 113/27, 133/26.

Kufizimet:

Veri: rrugë ekzistuese

Jug: prona 113/22 dhe prona 113/19

Lindje: prona 113/18 dhe prona 113/2

Perëndim: rrugë ekzistuese.

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 4.1 m – 9.6 m.

Lindje: 5 m.

Jug: 5 m – 13.7 m.

Lindje: 5 m.

Perëndim: 5m – 14.2 m.

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri: 10.7 m.

Perendim : 5.5m

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark objektit janë brenda normave për garatimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar aksese në raste emergjencash. Në nivel sistemi kemi nje hapësirë të gjelbër rreth 1200 m², e cila vizualisht lidhet me terrenin ekzistues të gjelbër të kodrës pranë objektit. Në këtë projekt, nuk ka vendparkime të jashtme, por parkimi zgjidhet ne 2 nivele nëntokë dhe 3 nivele mbitokë, ku numri i plotë llogaritet 64 poste parkimi.

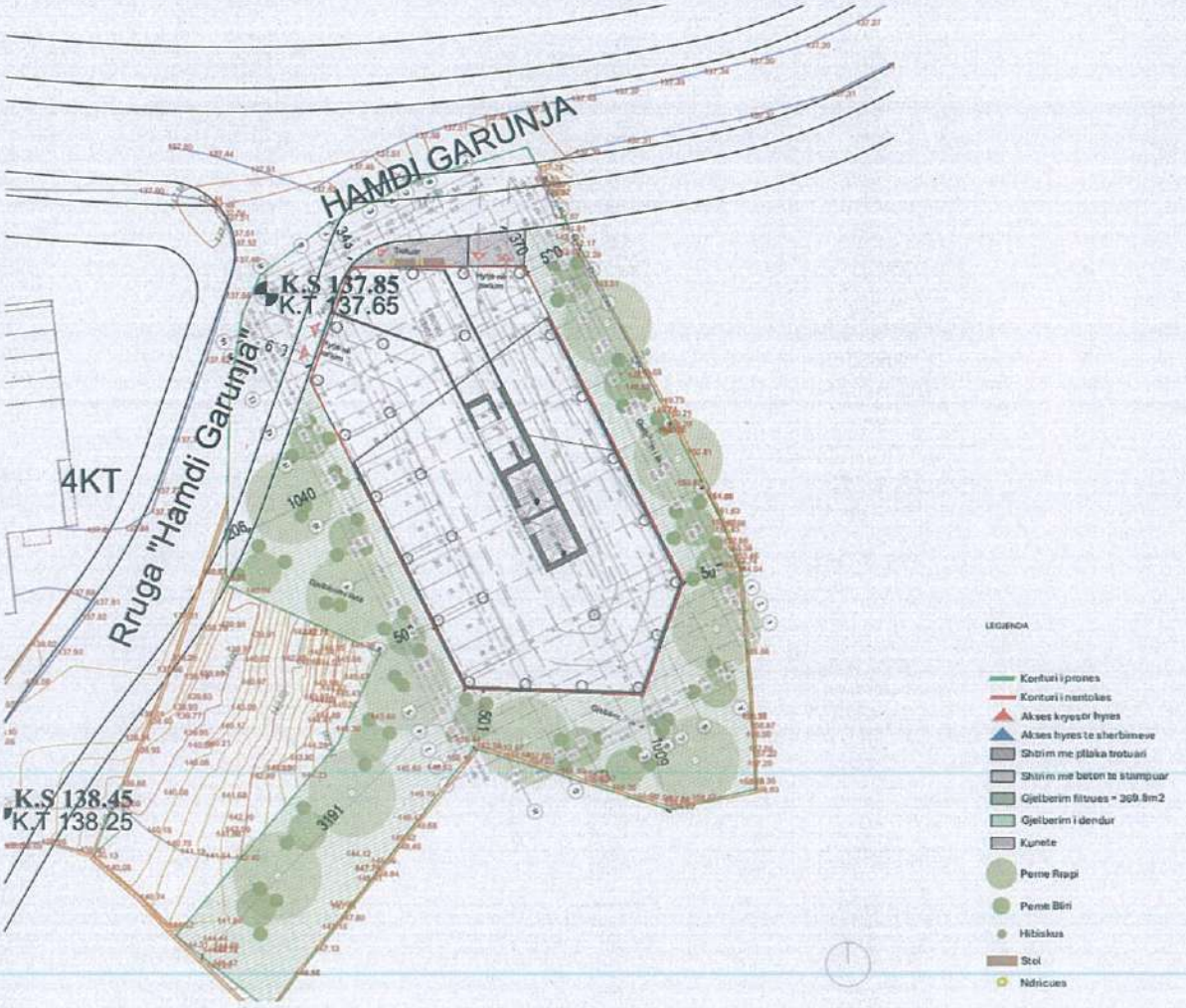


Fig. 4-4.1. Plani i Sistemimit.

4.5 Gjelberimi dhe mobilimi urban

Strategjia e gjelbërimit bazohet në përdorimin e bimësisë autoktone me kërkesa të ulëta për ujë dhe rezistencë të lartë ndaj ndotjes urbane.

- **Gjelbërimi i Lartë (Pemët):** Do të mbillen pemë të llojit *Platanus orientalis* (Rrap) dhe *Tilia cordata* (Beme) në distancë 6 metra nga njëra-tjetra. Ato do të shërbejnë për krijimin e hijeve gjatë sezonit të verës.
- **Gjelbërimi i Mesëm (Shkurret):** Përgjatë kodrës, përpos gjelbërimit ekzistues i cili do të ruhet, do të përdoret *Hibiscus rosa*-sinensis (Hibiskus) dhe *Rosmarinus officinalis*.
- **Gjelbërimi i Ulët (Tapeti gjelbër):** Sipërfaqet e hapura do të mbillen me bar të llojit *Festuca arundinacea*, i përshtatshëm për shkelje dhe rezistent ndaj temperaturave të larta.



Fig. 4-5.1. Platanus orientalis.



Fig. 4-5.2. Hibiskus.

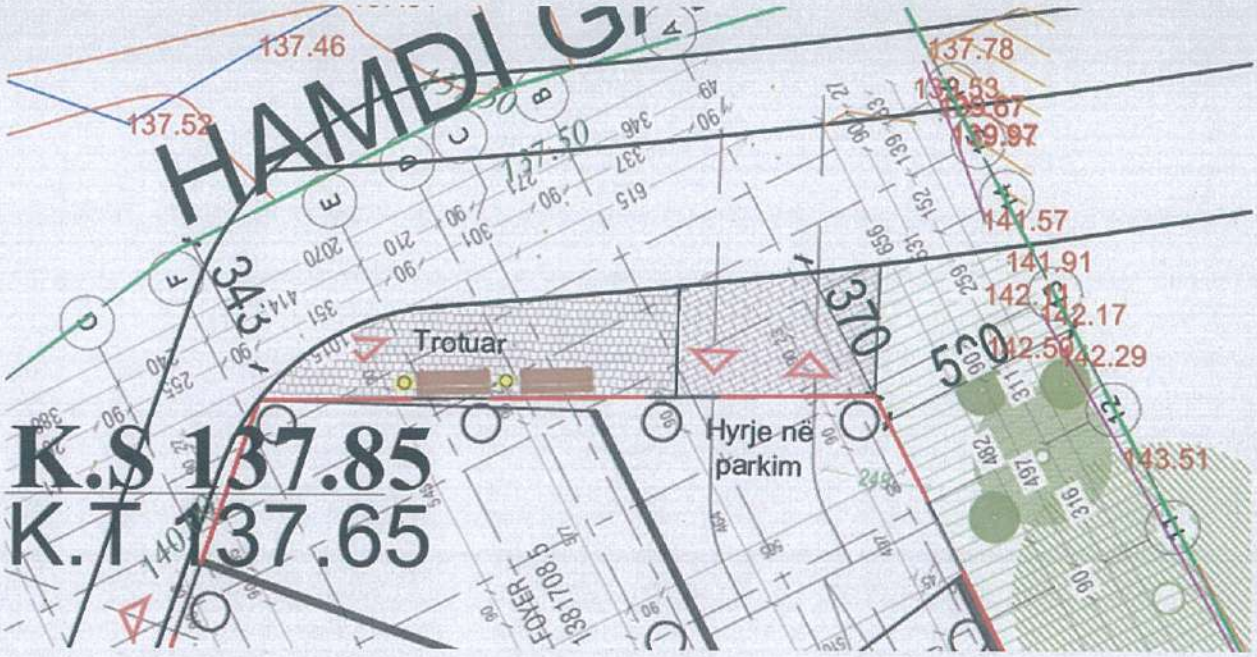


Fig. 36. Fragment i mobilimit urban nga plani i sistemimit.

Trotuaret do të shtrohen me beton të stampuar. Do të vendosen stola me strukturë betoni të parafabrikuar dhe ulëse druri të trajtuar (Iroko), me gjatësi 1.8 metra. Vendosja do të bëhet nën hijen e pemëve. Kosha metalikë me kapacitet 45 litra, të pajisur me kapak mbrojtës ndaj shiut dhe të ndarë për riciklim, do të pozicionohen në pjesën e përparme të objektit. Do të përdoren shtylla ndriçimi LED me lartësi 4 metra, me dritë të ngrohtë (3000K), të orientuar poshtë për të shmangur ndotjen dritore. Të gjitha vendosjet e mobilizimit do të lejojnë një korridor kalimi të lirë prej minimumi 1.5 metrash, duke garantuar lëvizjen e karrocave të fëmijëve dhe personave me aftësi të kufizuara (PAK).



Fig. 4-5.3. Beton i stampuar.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

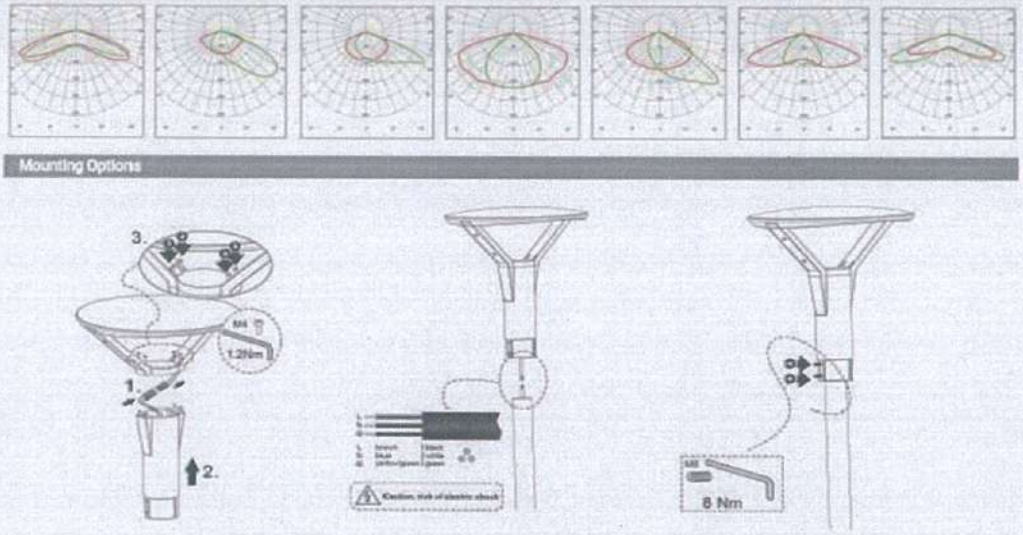


Fig. 4-5.4. Ndricimi



Fig. 4-5.5. Kosh riciklimi

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

5 Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

- nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore.
- respekton plotësisht propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.
- Situata e rrugëve është e formuar; kemi rrugën "Hamdi Garunja" me seksion 10 metra, si dhe dega e po të njëjtës rrugë e cila ka seksion 6 metra

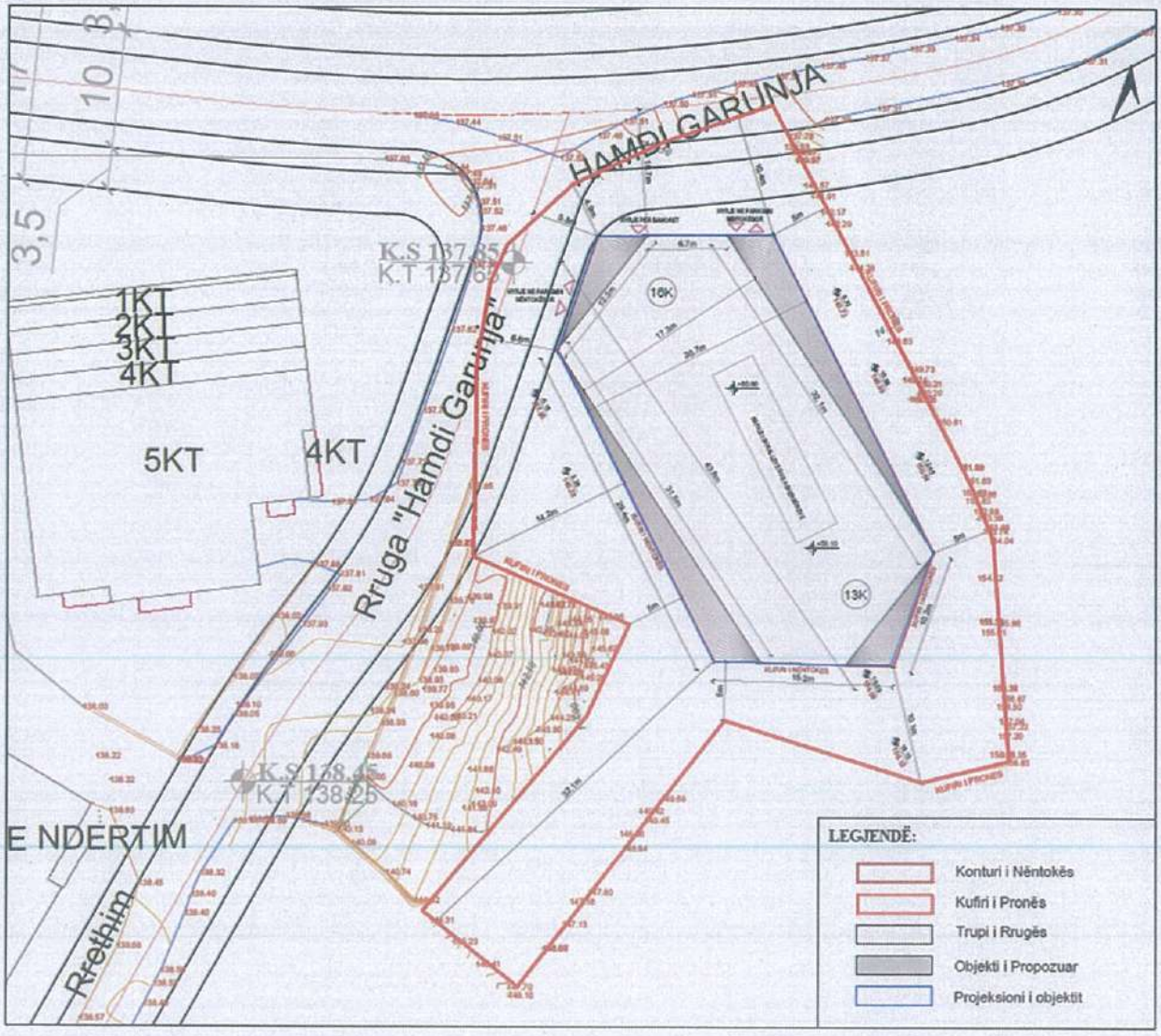


Fig. 5-1.1. Rrjeti i propozuar nga PPV.