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 SHËRBIMESH 10, 12, 13, 16 DHE 18 KATE MBI TOKË, ME 2-3 KATE NËNTOKË" NË RRUGËN "ZHEGU", BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES "MIA CONSTRUCTION" SH.P.K.

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKAÇI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 47, Datë 17.10.2025

Projektues:

"SOFIA ALBRIGO ARCHITECTURE"
Ark. GERALD VEIZI Lic. A.2083

Ark.Gerald VEIZI
Nr.Lic. A.2083
NUIS :M61309020T

Zhvillues:

"MIA CONSTRUCTION" SH.P.K.

MIA CONSTRUCTION SHPK
NUIS : M 51914036 B
TIRANË - ALBANIA

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

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:

"GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 10, 12, 14, 16 DHE 18 KATE MBI TOKË, ME 2 KATE NËNTOKË" NË RRUGËN "ZHEGU" BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES "MIA CONSTRUCTION" SH.P.K., me vendndodhje në rrugën "Zhegu".

- 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 zhvillim është në qytetin e Tiranës, në lagjen "Ali Demi", përgjatë rrugës "Zhegu", rreth 2.4 km nga qendra e qytetit. Terreni paraqet konfigurim të pjerrët me reliev kodrinor, duke ofruar kushte të favorshme për zhvillimin e projektit.

Zona përreth karakterizohet nga një zhvillim i konsiderueshëm urban, ku mbizotërojnë ndërtesa të reja banimi kolektive me lartësi 5–9 kate, si dhe ndërtesa banimi private me 1–5 kate. Në afërsi të truallit ndodhet edhe sheshi "Çamëria" (Lulishtja Ali Demi), i cili përbën një hapësirë të rëndësishme publike dhe rekreative për banorët e zonës.

Falë pozicionit të favorshëm, orientimit të mirë dhe afërsisë me qendrën e qytetit, kjo zonë po përjeton një zhvillim të shpejtë urban. Ndërtimet e reja dhe zgjerimi i infrastrukturës kanë sjellë një rritje të shërbimeve dhe faciliteteve, duke krijuar kushte gjithnjë e më të mira për një jetesë cilësore dhe duke e bërë zonën një nga hapësirat me potencial të lartë zhvillimi në qytetin e Tiranës.



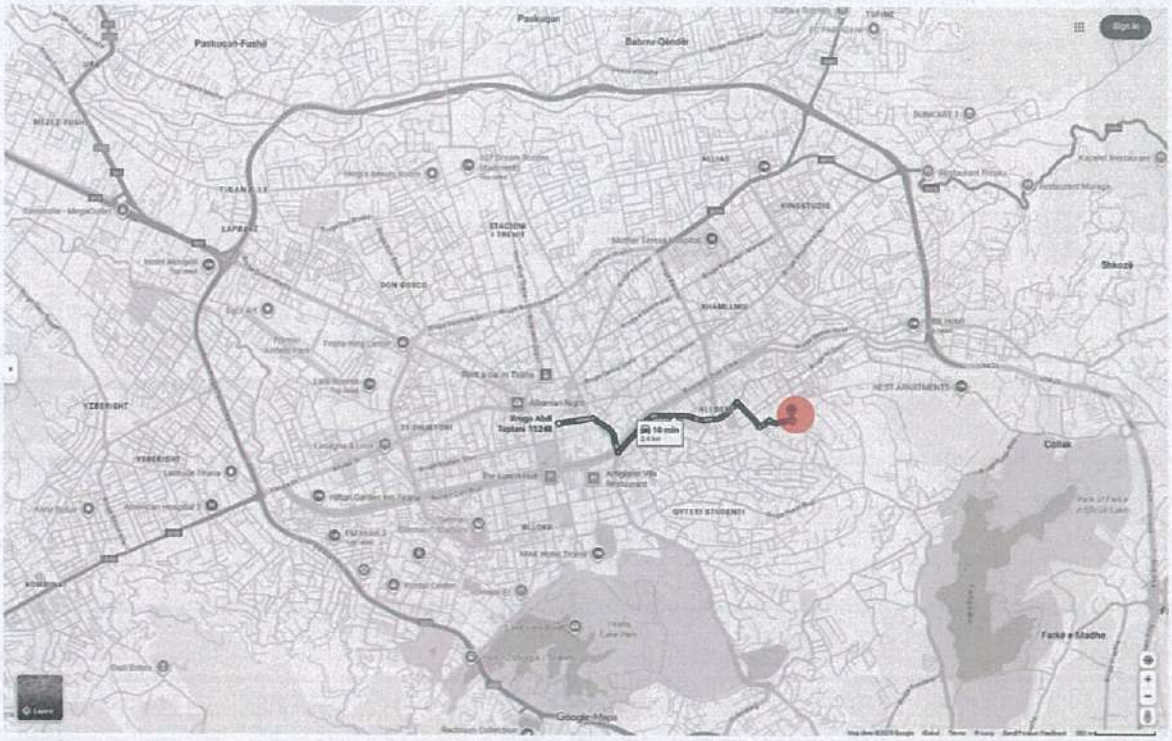


Fig. 1-1. Vendodhja e pronës në raport me qendren e Tiranës.



Fig. 1-2. Ortofoto nga gjendja ekzistuese.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

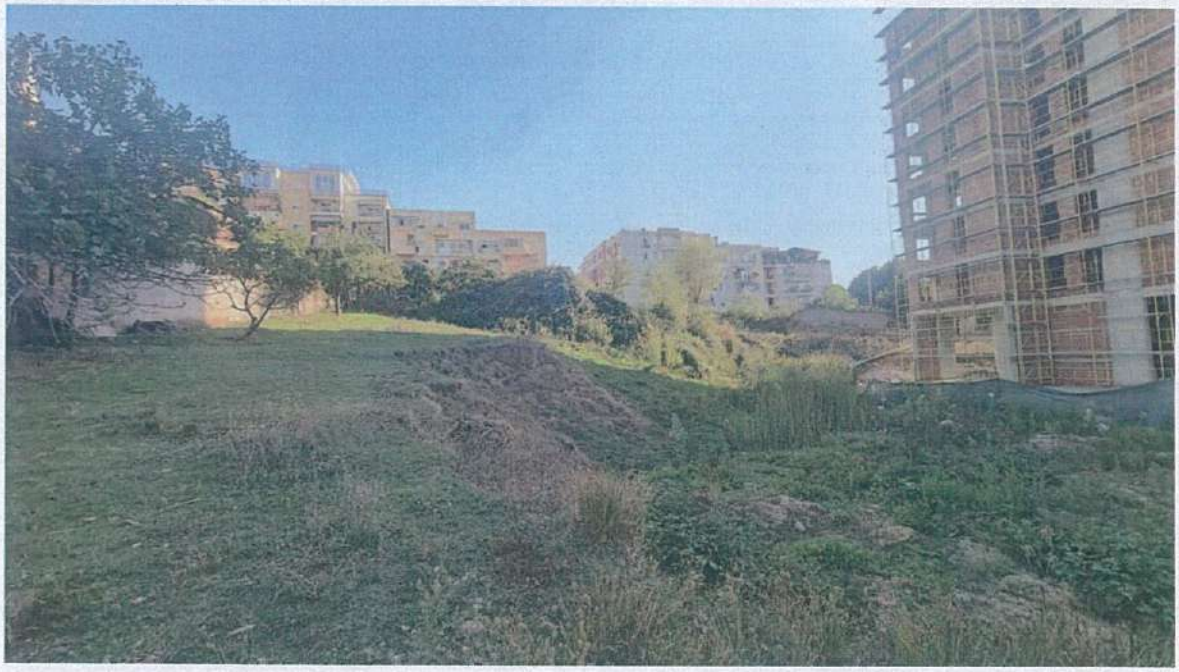


Fig. 1-3. Fotografi nga gjendja ekzistuese.

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.



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

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT SEKRETARIA TIRANË

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 TR/485 .



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



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

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
MINISTRIA E ZHVILLIMIT TERRITORIT
SEKRETARIA TIRANË

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Objekti që do të ndërtohet ndodhet në zonën kadastrale Nr. 8180, prona ka numër pasurie: 8/1208, 8/1083 Bashkia Tirane dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 4205 m². Në këto prona ndodhet ndërtesë ekzistuese, e regjistruar, e cila 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 10-18 kate mbi tokë dhe 2 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. Bazuar në vlerësimin e zhvillimit të zonës, pozicionimi i objektit favorizon zhvillimin e mëtejshëm të pronave të mbetura në anën lindore dhe jugore, të cilat kufizohen me rrugën, duke rritur potencialin zhvillimor të të gjithë zonës.

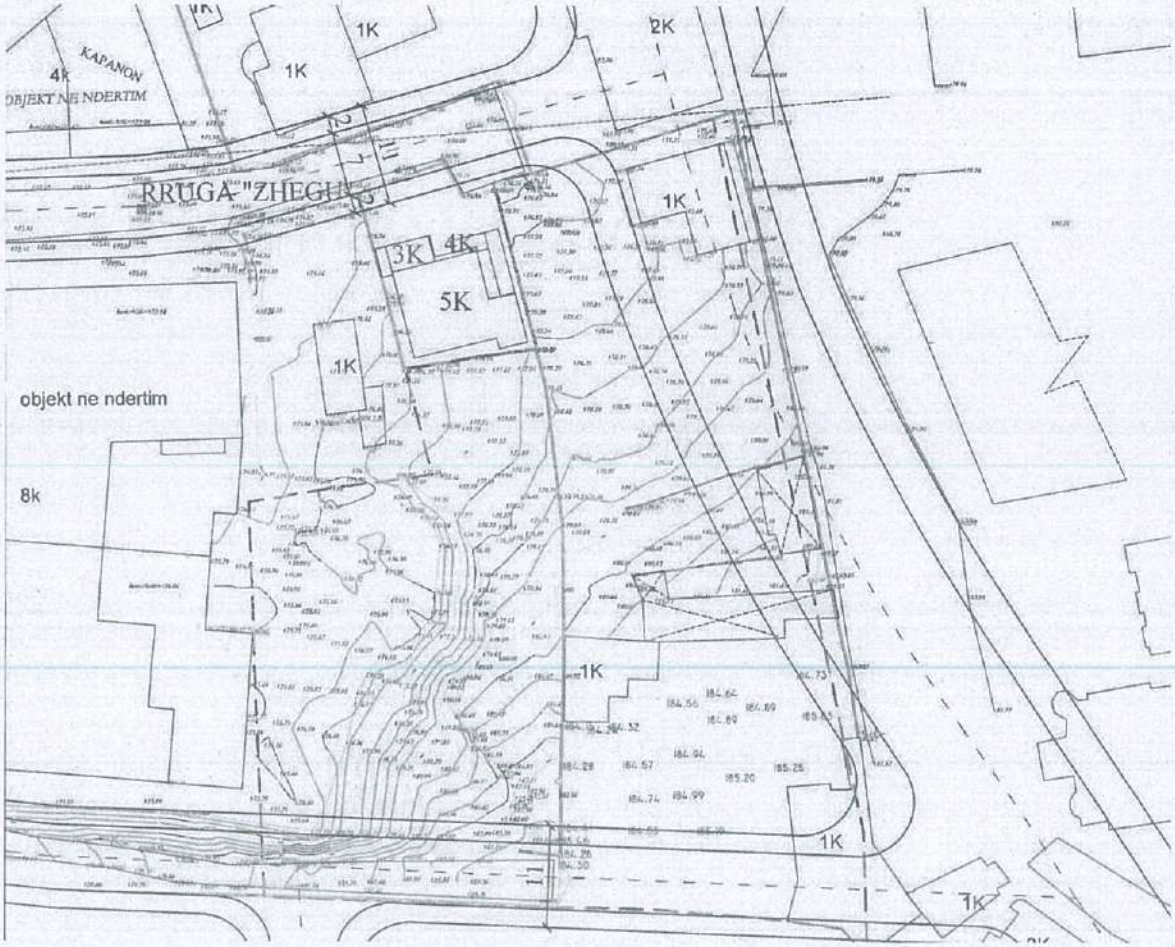


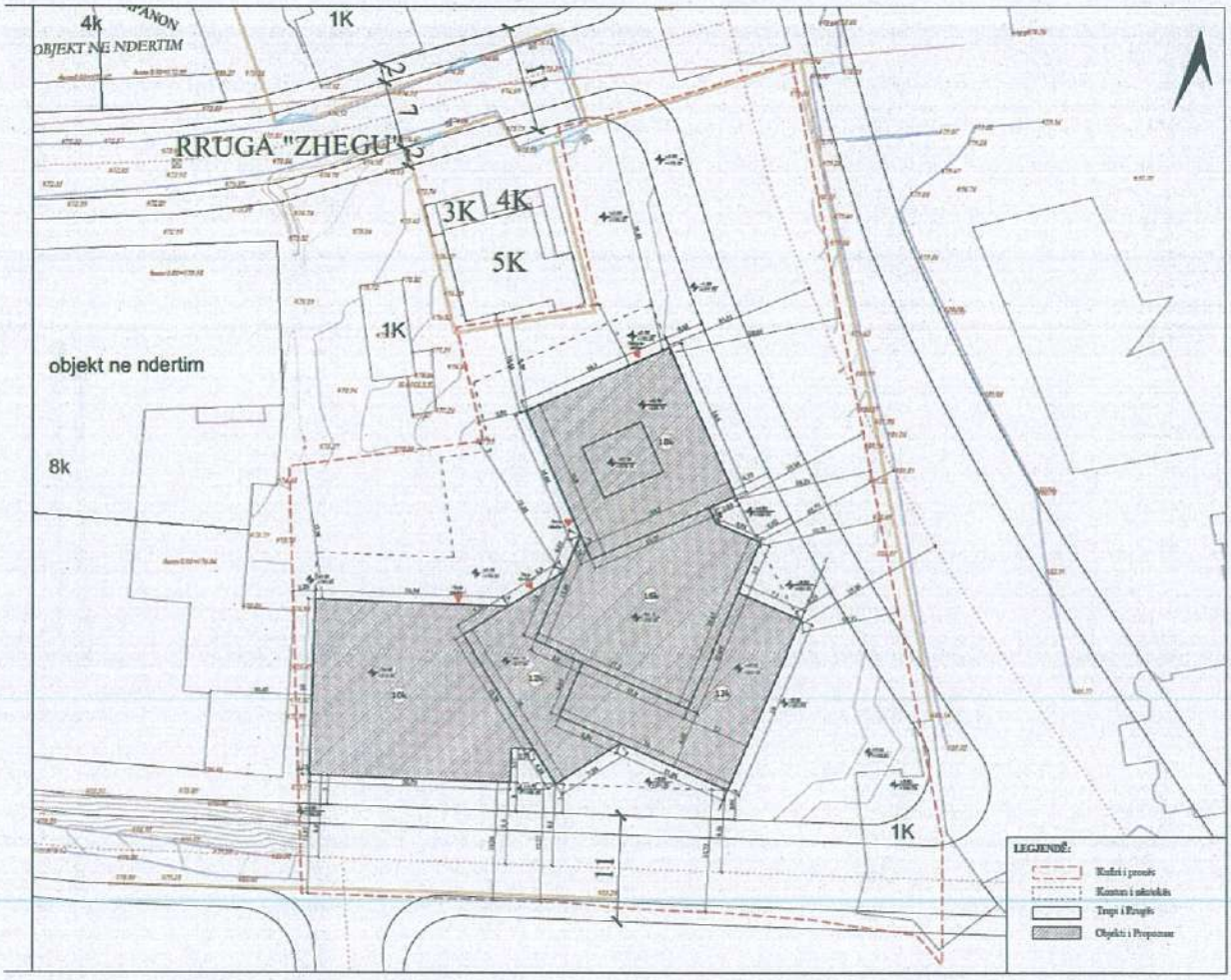
Fig. 3-1. Trualli (fragment nga GIS Kadastra)

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

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Në nivelin e sistemimit, hyrja mund të aksesohet në anën lindore nga rruga "Namik Delvina". Akseset realizohen në katin përdhe, prej nga ku zgjidhen tre hyrjet për këmbësorët dhe hyrje-dalja e parkimit. Në planin e katit përdhe parashikohen ambjentet e holleve 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.



Sipas funksionit të tyre katet ndahen si vijon:

- Kati -2 dhe -1 – Parkim nëntokësor
- Kati 0 – Hyrja e parkimit, hyrjet e banimit, njesi sherbimi dhe ambiente teknike.
- Kati +1 deri +18 – banim me apartamente

Duke shfrytëzuar potencialin e lartë ekonomik të zonës dhe fluksin e konsiderueshëm të lëvizjes së këmbësorëve, kati përdhe është konceptuar me funksione rekreative dhe hapësira aktive që kontribuojnë në gjallërimin e jetës urbane. Nivelet e sipërme organizohen me

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

tipologji të ndryshme banimi, të përshtatura sipas kërkesave të tregut dhe të projektuara për të garantuar një lidhje të vazhdueshme me natyrën. Organizimi i volumit dhe i hapësirave të banimit mundëson përjetime të ndryshme të peizazhit, duke ofruar pamje të hapura drejt qytetit nga nivelet e ndryshme të objektit.

Për përmbushjen e kërkesave teknike dhe funksionale, objekti zhvillohet me dy kate nëntokë të dedikuara për parkim, si dhe një ambient teknik në nivelin e katit përdhe, i cili, për shkak të konfigurimit natyror të terrenit, rezulton pjesërisht i vendosur nën nivelin e tokës.

Hyrjet e banimit janë pozicionuar në pjesën e brendshme të oborrit, duke mundësuar një akses më të qetë dhe më të mbrojtur nga ndikimet e qarkullimit automobilistik.

Tre bërthama vertikale, të përbëra nga shkallë dhe ashensorë, shërbejnë për të siguruar akses të pavarur në zonat përkatëse të godinës, sipas organizimit funksional të saj. Skema funksionale ofron fleksibilitet në organizimin e apartamenteve, duke lejuar përshtatjen e tyre sipas nevojave të përdoruesve dhe kërkesave të tregut.

Katet nëntokësore aksesohen nëpërmjet rampave për automjetet dhe përmes bërthamave të komunikimit vertikal për këmbësorët, duke garantuar funksionalitet dhe qarkullim efikas ndërmjet niveleve.

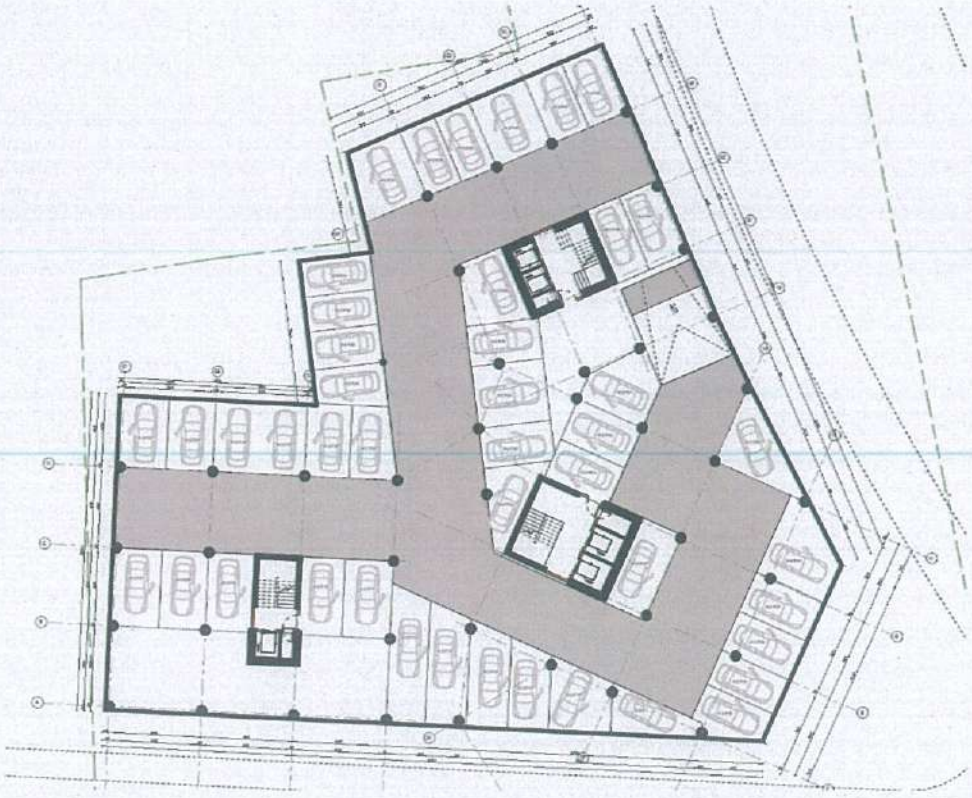


Fig. 4-1.2 Plani i katit -2, parkim

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

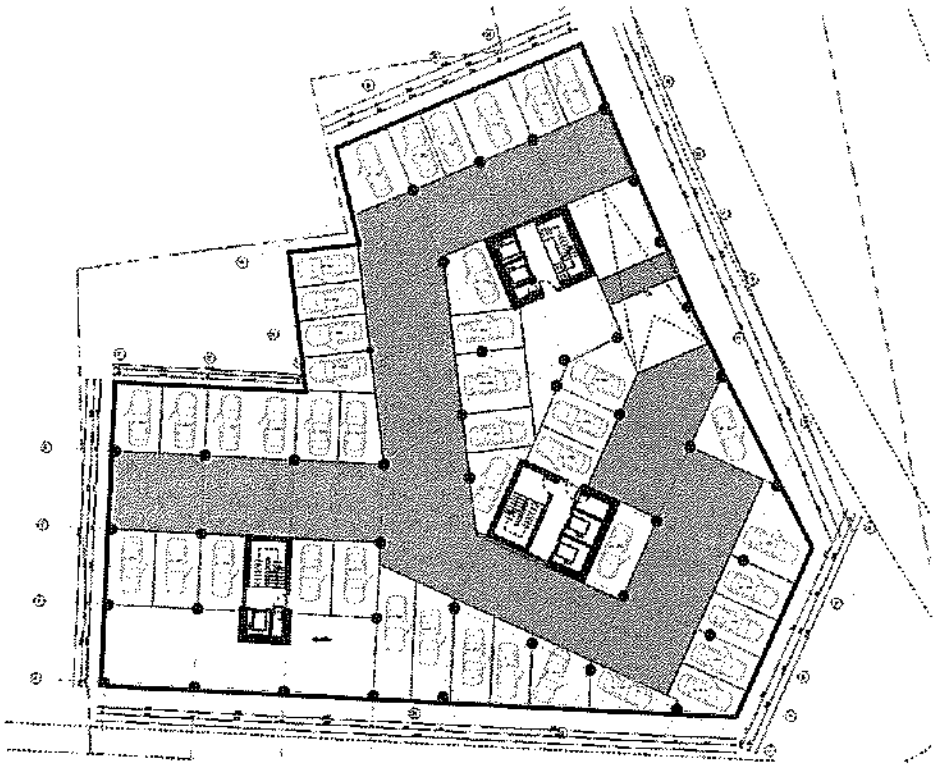


Fig. 4-1.3 Plani i katit -1, parkim

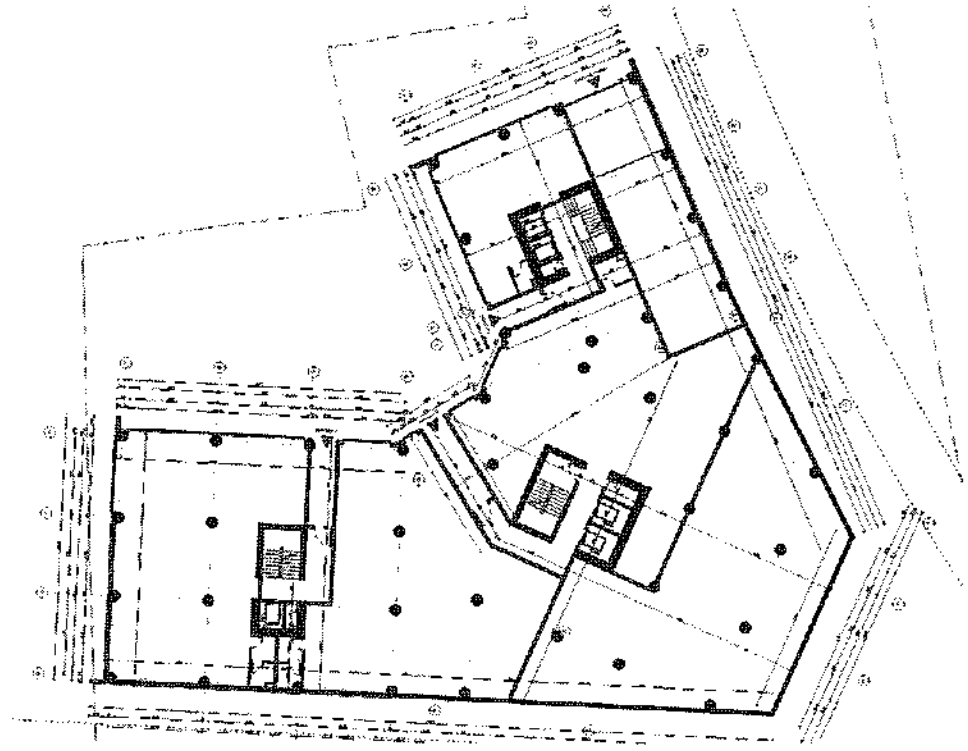


Fig. 4-1.4 Plani i katit 0, hyrja e parkimit, hyrjet e banimit, njesi sherbimi dhe ambiente teknike

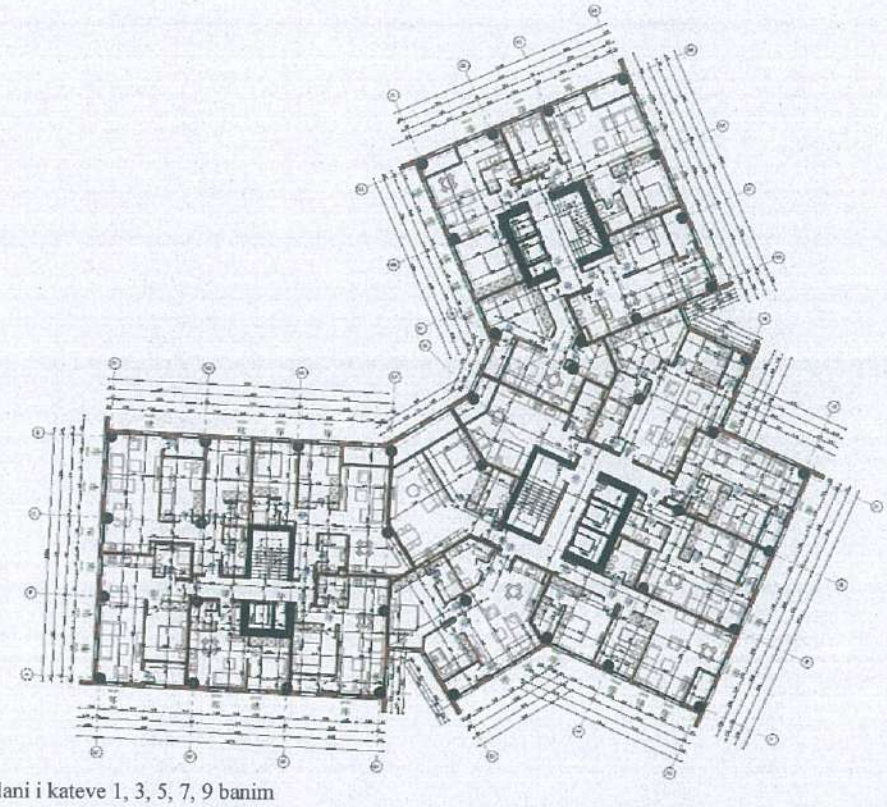


Fig. 4-1.5 Plani i kateve 1, 3, 5, 7, 9 banim

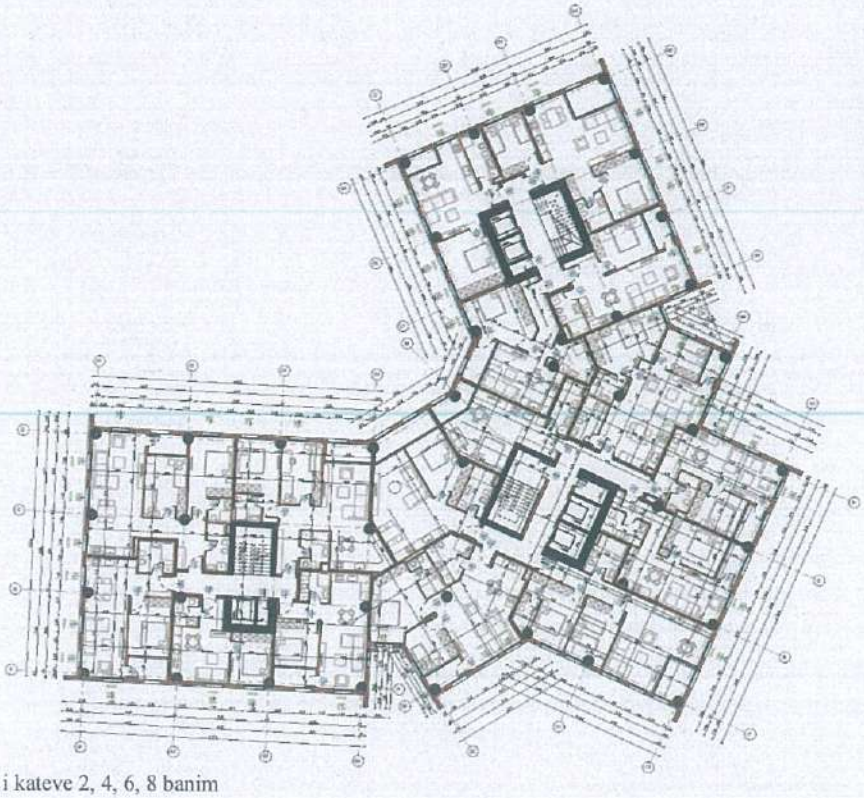


Fig. 4-1.6 Plani i kateve 2, 4, 6, 8 banim

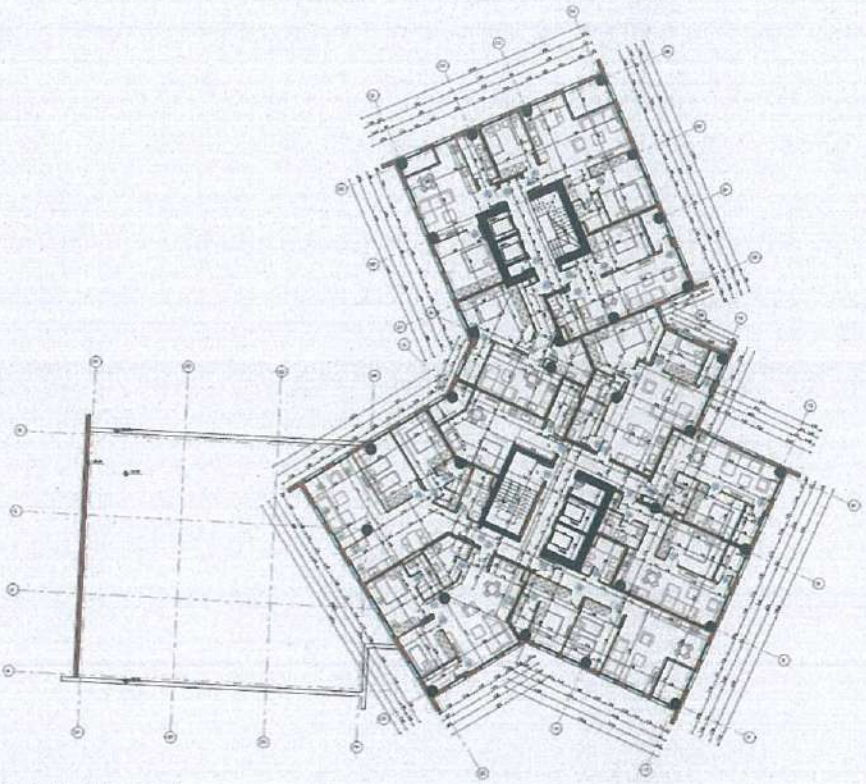


Fig. 4-1.14 Plani i katit 10, Banim

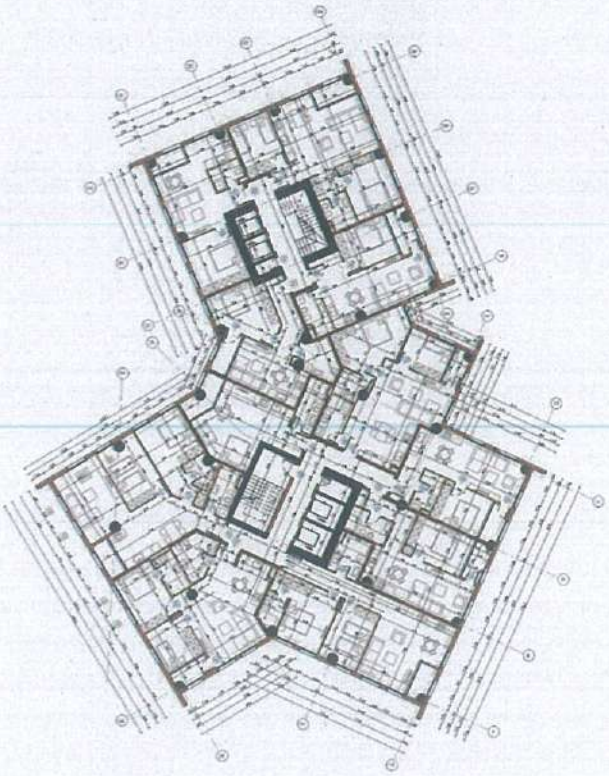


Fig. 4-1.15 Plani i katit 11, Banim

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA TIRANË

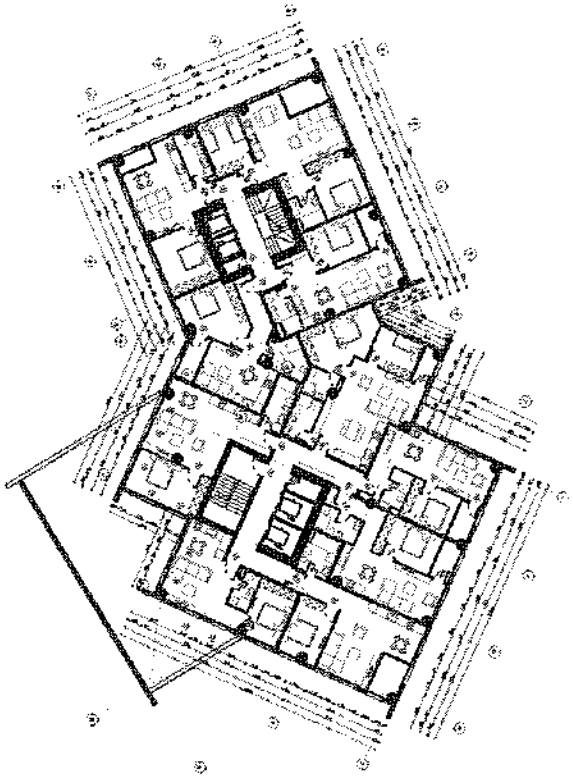


Fig. 4-1.16 Plani i katit 12, Banim

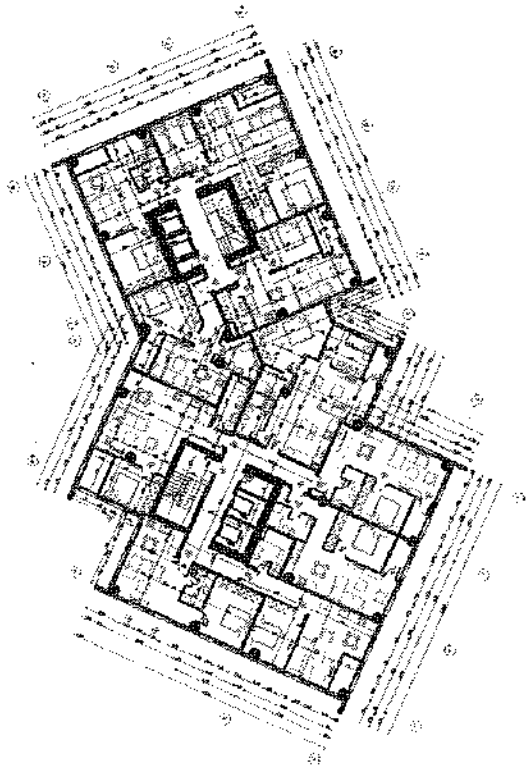


Fig. 4-1.17 Plani i katit 13, Banim

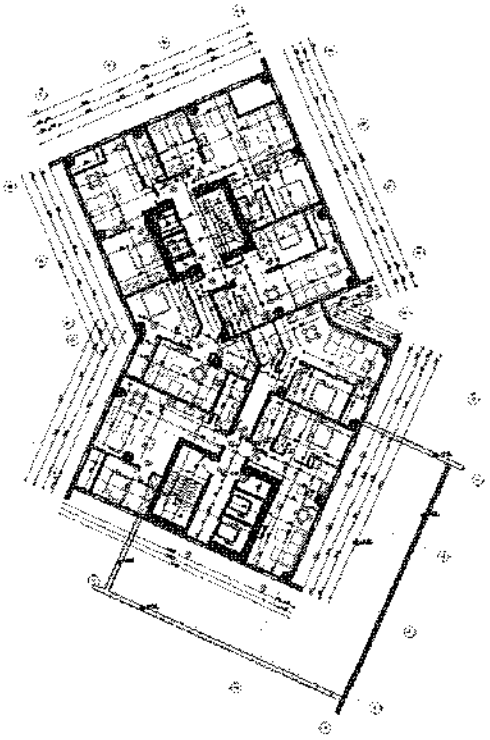


Fig. 4-1.18 Plani i katit 14, Banim

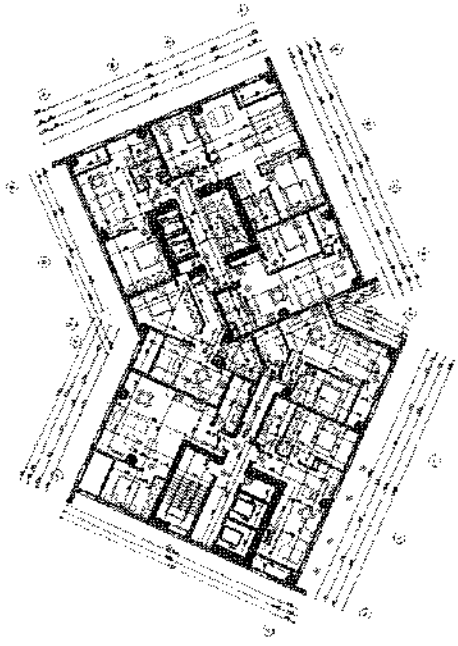
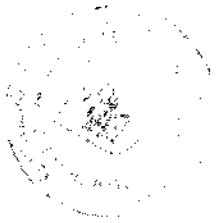


Fig. 4-1.19 Plani i katit 15, Banim



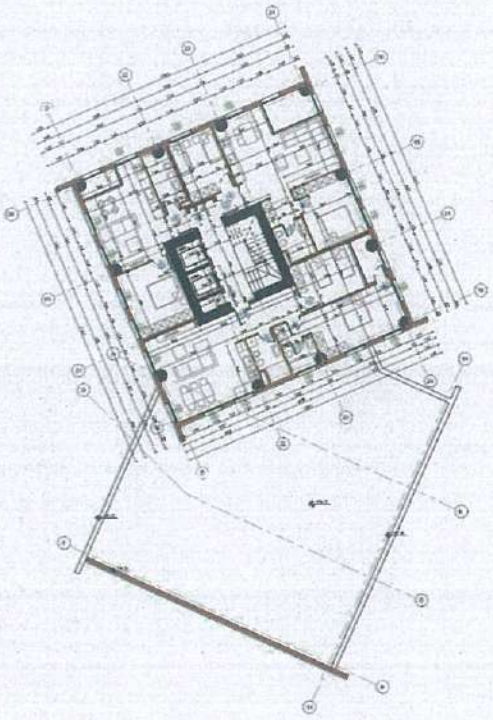


Fig. 4-1.20 Plani i katit 16, Banim

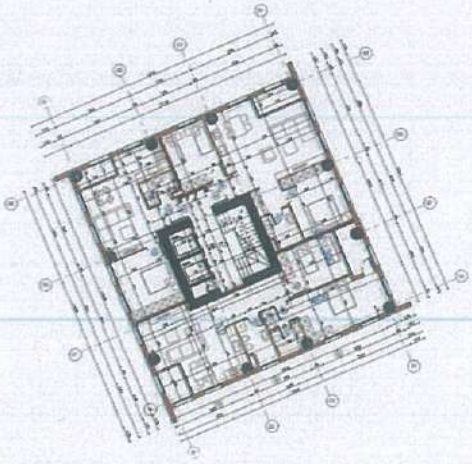


Fig. 4-1.21 Plani i katit 17, Banim

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I QARKUT TIRANË
DEGA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

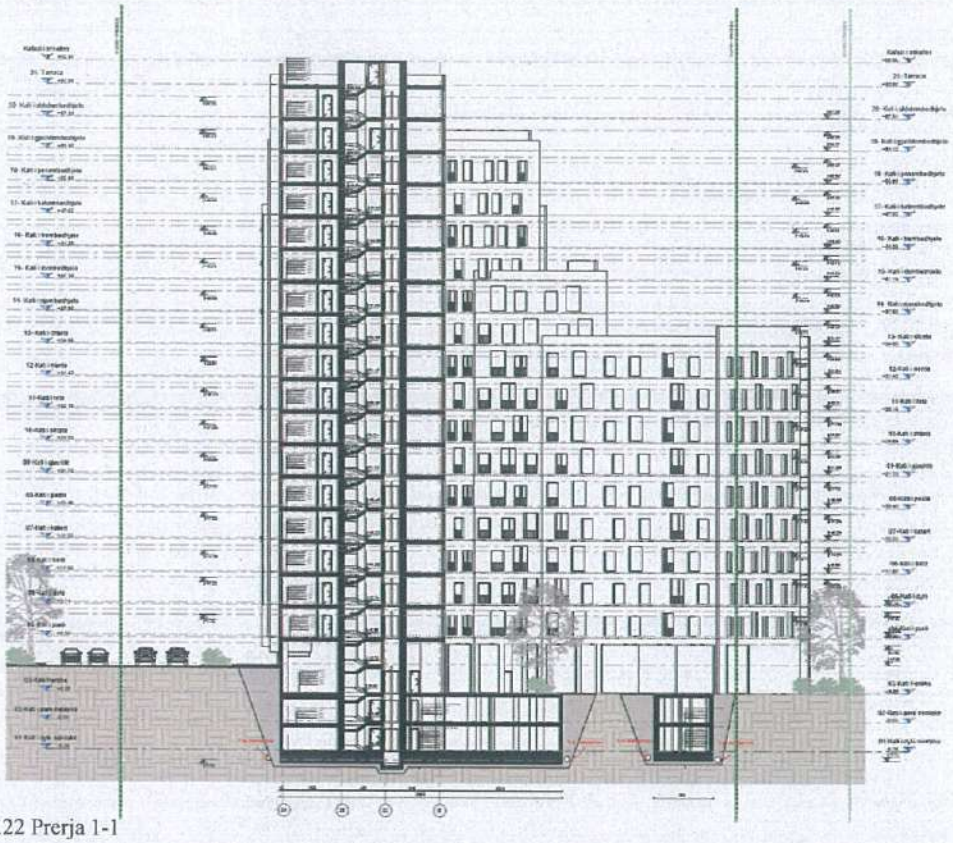


Fig. 4-1.22 Prerja 1-1

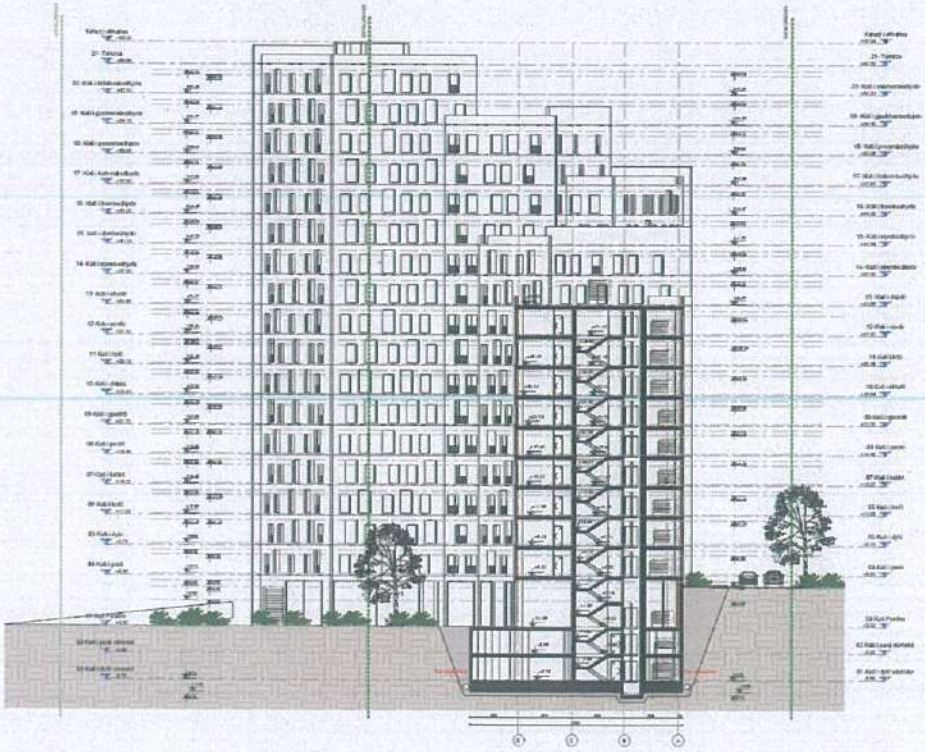


Fig. 4-1.21 Prerja 2-2

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA



Fig. 4-1.22 Pamja Veriore



Fig. 4-1.23 Pamja Perëndimore



Fig. 4-1.24 Pamja Jugore



Fig. 4-1.24 Pamja Lindore

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

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

Fasada është konceptuar si një lëkurë arkitektonike e vazhdueshme që mbështjell të gjithë volumin e ndërtesës. Gjeometria e saj është e frymëzuar nga logjika e origamit në letër, e artikuluar përmes një serie planesh rrëshqitëse që përcaktojnë formën e përgjithshme dhe i japin ndërtesës një identitet të qartë dhe të dallueshëm.

Veshja e fasadës është projektuar si një shtresë e hollë prej 15 cm betoni të pigmentuar. Ai synohet si një shtresë e jashtme jo masive dhe precize, që thekson sipërfaqen dhe palosjen, në vend të rëndesës strukturore. Hollësia e fasadës shprehet qëllimisht në qoshe, ku planet e saj zhvendosen lehtë drejt jashtë. Ky detaj e bën të dukshëm seksionin e "lëkurës" dhe forcon perceptimin e saj si një sipërfaqe e vazhdueshme dhe e palosur. Në të njëjtën kohë, ai thekson lëvizjen volumetrike të ndërtesës dhe i jep kompozimit një ndjesi më të madhe lehtësie.

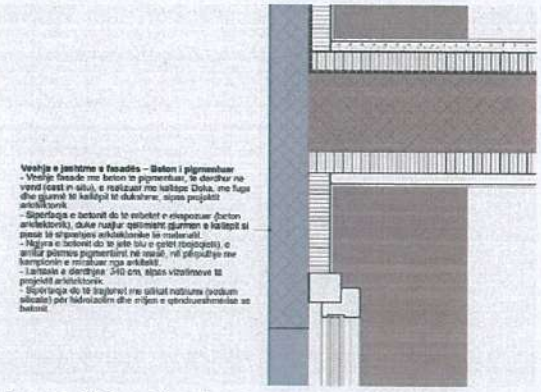


Fig. 4-1.25 Detaj fasada



Fig. 4-1.26 Trajtimi i fasadës

Fasada është realizuar me beton të pigmentuar në ngjyrë blu të hapur. Kjo zgjedhje materiali dhe ngjyre krijon një lidhje të drejtpërdrejtë me qiellin dhe kontribuon në një prani vizuale më të butë në kontekstin urban të Tiranës. Ajo gjithashtu krijon një dialog të subtil me ndërtesën Mangalem 21, duke lejuar që projekti të integrohet në mjedisin përreth, ndërkohë që ruan karakterin e vet arkitektonik. Kornizat e dritareve janë të fshehura pas fasadës për të theksuar më tej idenë e një strukture të ngjashme me letër.

Hapjet e dritareve nuk janë të rreshtuara në një rrjet të ngurtë. Përkundrazi, ato janë pozicionuar në një shpërndarje që duket rastësore, për të sjellë ritëm, variacion dhe lëvizje në kompozimin e fasadës.

Në tërësi, fasada synohet si një element njëkohësisht formal dhe material: një sipërfaqe e unifikuar që artikulon volumin, shpreh lëvizjen dhe ndërmjetëson mes shkallës së ndërtesës dhe karakterit të mjedisit urban përreth.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA



Fig.4-2.1. Pamje e jashtme e objektit.



Fig. 4-2.2. Pamje e jashtme e objektit parë nga larg.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

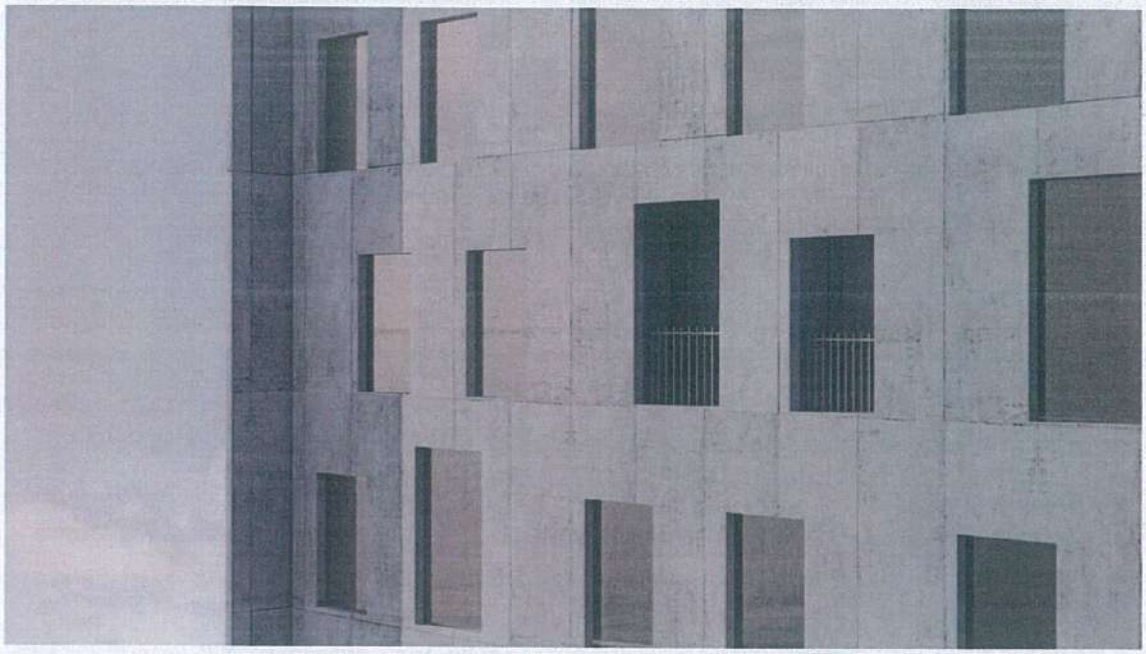


Fig. 4-2.3. Trajtimi i fasadës.

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	4205.0 m^2
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1231.4 m^2
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	16899.1 m^2
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	3657.7 m^2
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	20556.8 m^2
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	29.3 %
Intensiteti i ndërtimit:	4.02
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	60.58 m
Numri i kateve mbi tokë:	10-18 kate
Numri i kateve nën tokë:	2-3 kate

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

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: ZK 8180

Nr. pasurie 8/1208, 8/1083

Kufizimet:

Veri: prona 8/1141, prona 8/301, prona 8/395 dhe prona 8/1209

Jug: prona 8/683

Lindje: rruge ekzistuese

Perëndim: prona 8/1089

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 6.61 m – 24.3 m.

Jug: 11.62 m – 11.9 m.

Lindje: 9.56 m – 17.04 m.

Perëndim: 0.76 m – 5 m.

Distancat nga aksi i rrugës:

Jug: 8.5 m – 8.51 m.

Lindje: 15.71 m – 15.96 m.

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 nivelin e sistemimit është projektuar një brez i gjelbër me sipërfaqe rreth 1000 m², i cili krijon një barrierë natyrore, duke mbrojtur qetësinë dhe privatësinë e oborrit të rezidencës, si edhe të ambienteve të saj të brendshme.





Fig. 4-4.1. Plani i sistemimit në katin përdhe



Fig. 4-4.2. Plani i sistemimit në katin e pare

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.
- Rruga "Zhegu" do të konturojë pronën në anën veriore, rruga "Tanush Topia" do të konturoje pronën ne anën jugore ndërsa ne anën lindore prona do të konturohet nga rruga kryesore e cila do te jete vazhdim i rrugës "Spiro Velko".
- Rrjetet kryesore të infrastrukturës teknike, përfshirë furnizimin me ujë të pijshëm, kanalizimet e ujërave të zeza dhe të bardha, energjinë elektrike dhe rrjetin e komunikimit, janë planifikuar të lidhen në pikat ekzistuese të shpërndarjes përgjatë rrjetit urban të zonës. Këto rrjete janë integruar në mënyrë të padukshme në strukturën e projektit, duke respektuar të gjitha standardet teknike dhe urbanistike të vendosura nga plani i pergjithshëm vendor.
- Në katet nëntoke dhe përdhe, si dhe në katet e tjera të objektit janë parashikuar hapësira teknike të dedikuara për funksionimin e këtyre sistemeve, duke përfshirë dhomat teknike për ujin, energjinë dhe sistemet e tjera. Vendosja e nyjeve të lëvizjes vertikale dhe e akseseve të shërbimit është bërë në mënyrë të racionalizuar, duke mundësuar funksionim të lehtë të sistemit të brendshem dhe akses të garantuar për mirëmbajtje.
- Ky organizim garanton një funksionim të sigurt, të qendrueshëm dhe efikas të objektit në raport me infrastrukturën urbane përreth, duke mbështetur një mënyrë jetese të qëndrueshme dhe të integruar, si për banorët ashtu edhe për përdoruesit e kompleksit.

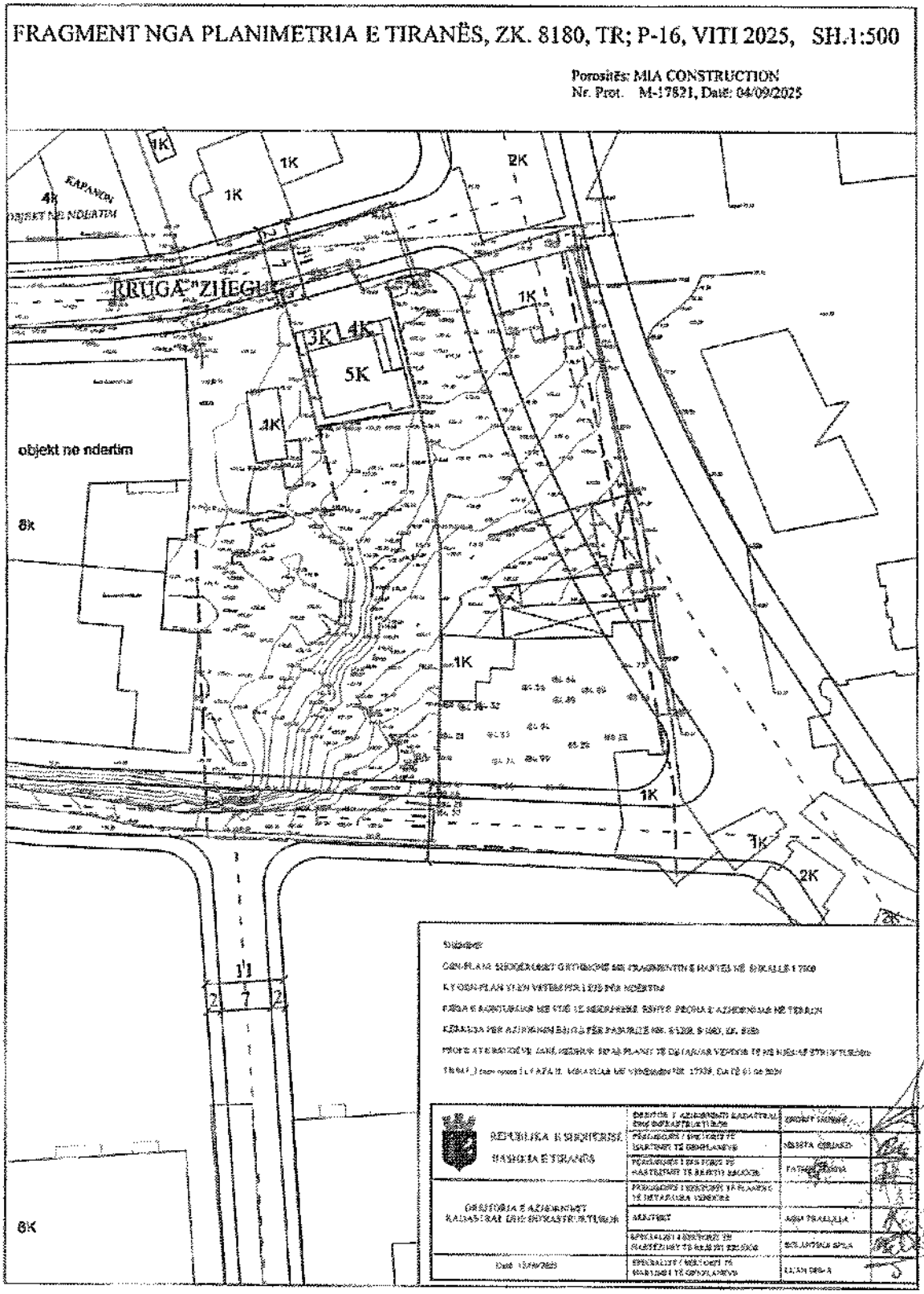


Fig. 5-1. Rrjeti i propozuar nga PPV.