REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KËSHILLI I MINISTRAVE

KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMI ME 9, 10, 11 DHE 12 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN 'NEXHO KONOMI', BASHKIA TIRANË ME SUBJEKT ZHVILLUES: '2AG KONSTRUKSION 2014 ' 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 dhe Ujit, Nr.52, Datë 23/07/2025

PROJEKTUES:
"ATELIER 4" SH.P.K. Lic 5063/12

ZHVILLUES
"2AG KONSTRUKSION" SH.P.K.

2AG KONSTRUKSION 2014" SH.P.K
L41608012G
TIRANE - ALBANIA

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 4

2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së 4

2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim 4

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese 5

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit 6

4.1. Koncepti urban 7

4.2. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara 9

4.3. Pamja e jashtme e godinave/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturave 13

4.4. Imazhe ilustruese 13

4.5. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit 16

4.6. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet 16

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës 17

5.1. Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave 17

5.2. Plani i vendosjes së strukturës 18

"2AG KONSTRUKSION 2014" SH.P.K
L41608012G
TIRANE - ALBANIA

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANE
SEKRETARIA

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMI ME 9, 10, 11 DHE 12 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN 'NEXHO KONOMI', BASHKIA TIRANË ME SUBJEKT ZHVILLUES: '2AG KONSTRUKSION 2014 ' SH.P.K." bazuar në:

- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar neni 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 i miratuar me Vendim nr.1 KKT dt 14.04.2017, i ndryshuar.*

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Prona që do të zhvillohet është e pozicionuar në pjesën perëndimore të qytetit të Tiranës, në zonën e Astirit, pjesë e njësisë strukturore TR/397. Parcelat që do të zhvillohen ndodhen në anën perëndimore të Rrugës Nexho Konomi.

Zona e Astirit, e pozicionuar në perëndim të Tiranës, është një nga zonat më të zhvilluara dhe dinamike të kryeqytetit. E shtrirë përgjatë Unazës së Madhe, kjo zonë ka përjetuar një rritje të shpejtë urbanistike gjatë dekadave të fundit, duke u kthyer në një nga pikat kryesore të zhvillimit të banimit dhe biznesit. Sheshi i ndërtimit shtrihet në një zonë që më parë ka qenë periferike, por falë zhvillimeve të vrullshme urbanistike, është transformuar në një nga lagjet më të kërkuara për banim dhe biznes.

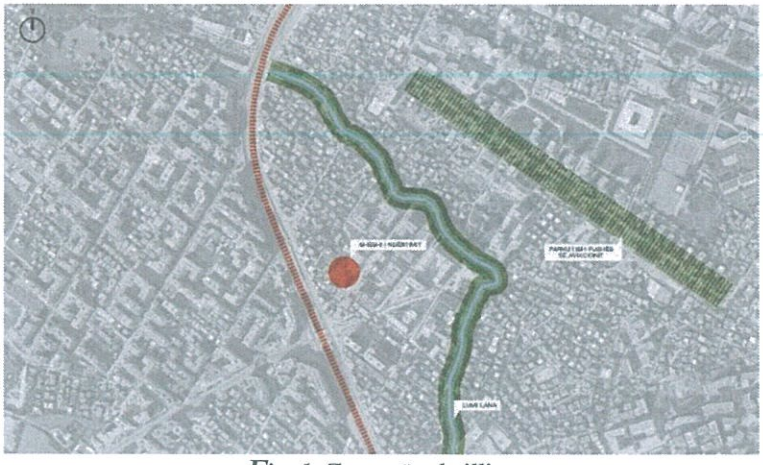


Fig. 1. Zona për zhvillim

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

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 Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, parcela që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore TR/397, në zonën kadastrale me nr.3866 dhe përfshin parcelat me nr. Pasurie 305/351, 305/92, 305/93, 305/94, 305/352, 305/34.

Objekti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon "Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë".



Fig. 2. Harta e njësisë strukturore TR/397

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 mendohet se propozimi i projektit " OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMI ME 9, 10, 11 DHE 12 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE NËNTOKË " do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

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

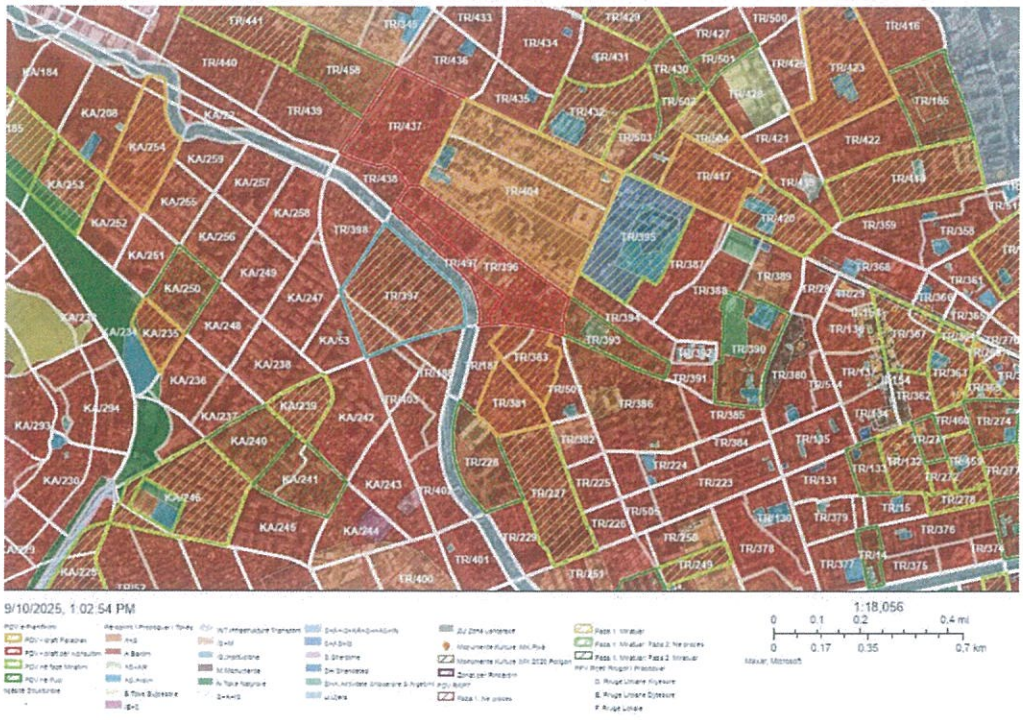


Fig. 3. Mënyrat e ndërhyrjes në territor / Sistemet territoriale

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Të rrethuar nga blloqe banesash të reja dhe komplekse rezidenciale, kjo zonë është bërë një pikë kryesore për familjet që kërkojnë qetësi, por njëkohësisht dëshirojnë akses të shpejtë në zemrën e qytetit.

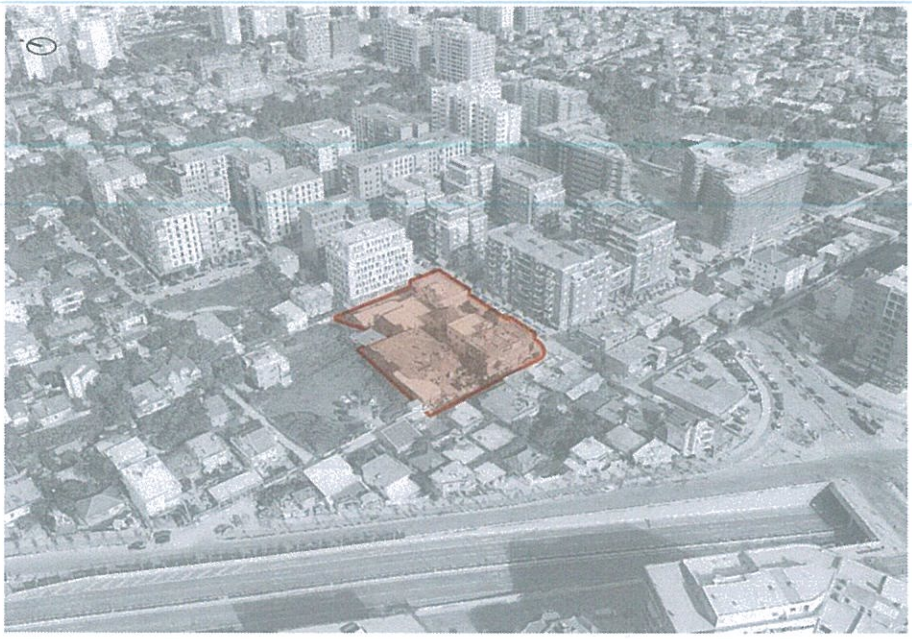


Fig. 4. Foto e gjendjes ekzistuese

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

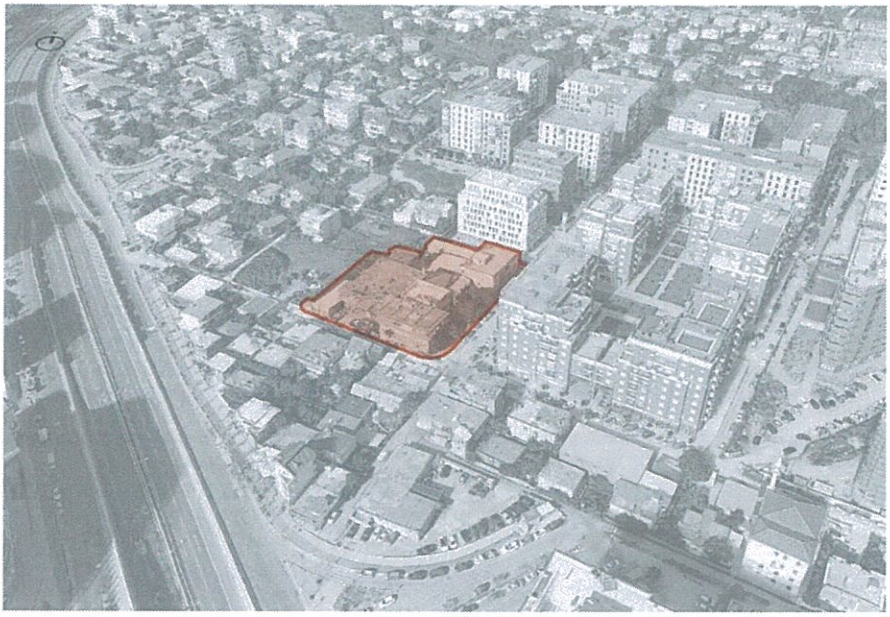


Fig.5. Foto e gjendjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

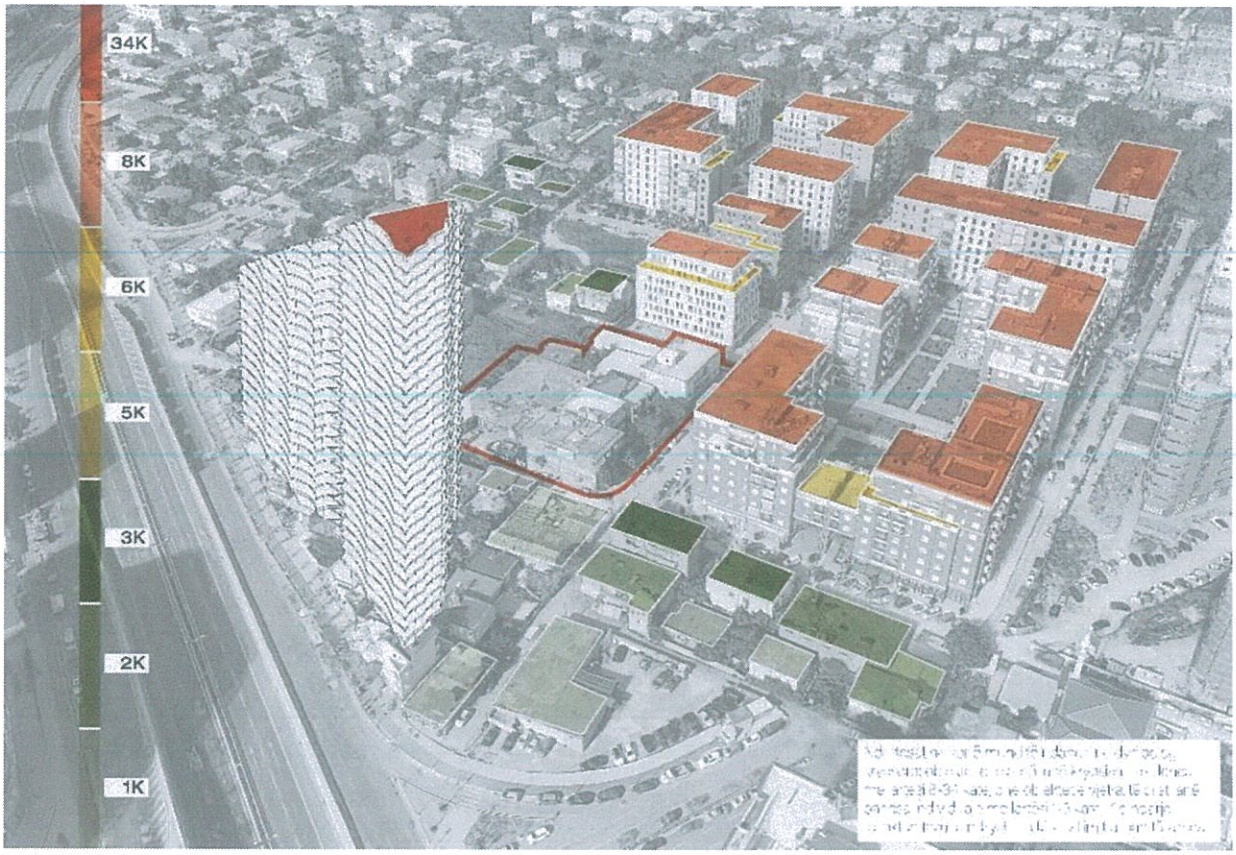


Fig.6. Situata urbane

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

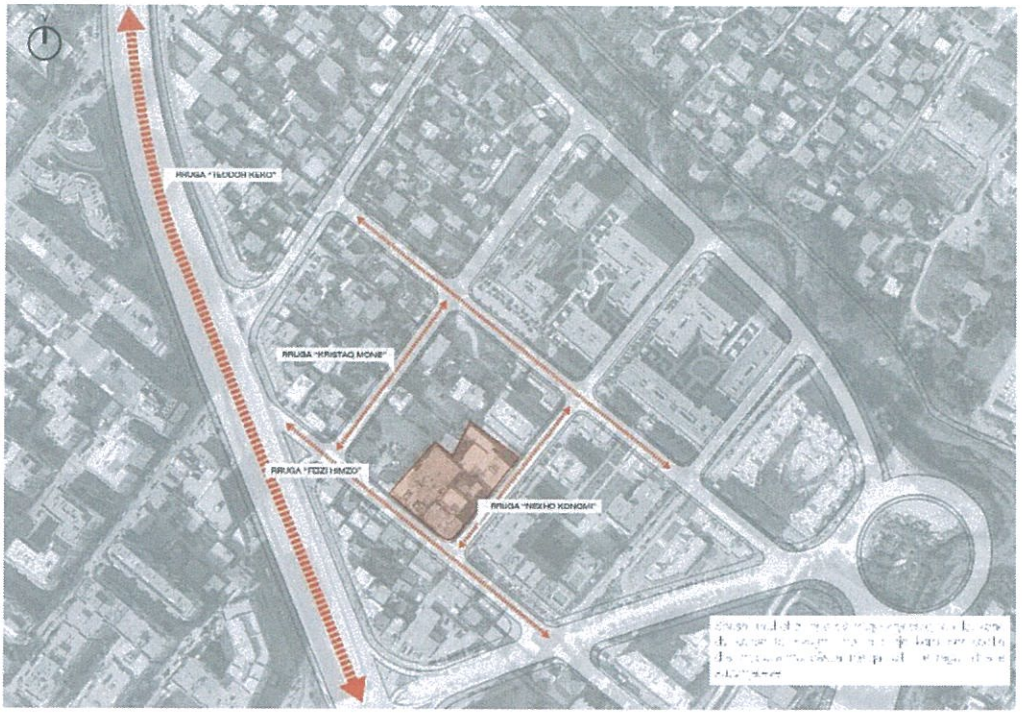


Fig.7. Situata urbane

Astiri vazhdon të jetë një zonë me potencial të madh për investime të mëtejshme në sektorin e ndërtimit dhe shërbimeve. Përmirësimet e vazhdueshme të infrastrukturës rrugore dhe ndërtimi i objekteve të reja janë dëshmi e rritjes së pandalshme të zonës, duke e kthyer atë në një destinacion të preferuar për banim dhe biznes.

Prona në zhvillim ka një sipërfaqe trualli prej 3100 m².

4.1. Koncepti urban

Koncepti i projektit ka në qendër të tij krijimin e një objekti që i përgjigjet logjikës së parcelës dhe strukturës urbane përreth, duke ruajtur ekuilibrin mes densitetit ndërtimor dhe hapësirave të hapura. Procesi nis nga leximi i kufijve të truallit dhe përcaktimi i akseseve kryesore, të cilat orientuan formimin fillestar të volumit. Kjo fazë e parë vendos bazat për një zhvillim që është në harmoni me blloqet ekzistuese, duke respektuar rregullat e përmasave dhe lartësive përreth.

Në fazën pasuese, volumi fillestar pëson transformime përmes zhvendosjes dhe ndarjes së masave ndërtimore, duke krijuar hapësira të jashtme dhe gjysmë të jashtme që lehtësojnë lidhjen mes ndërtesës dhe qytetit. Ky veprim gjeneron një përshkueshmëri vizuale dhe funksionale, duke i dhënë projektit një karakter të hapur dhe mikpritës.

Rezultati përfundimtar është një formë e ndërtuar graduale, ku lartësia ulet drejt kufijve të parcelës duke krijuar tarraca të hapura dhe të gjelbëruara. Ky gjest volumetrik jo vetëm redukton impaktin vizual të ndërtesës në raport me rrethinën, por gjithashtu e integron objektin me peizazhin urban dhe natyror, duke kontribuar në krijimin e një identiteti të qartë dhe bashkëkohor.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

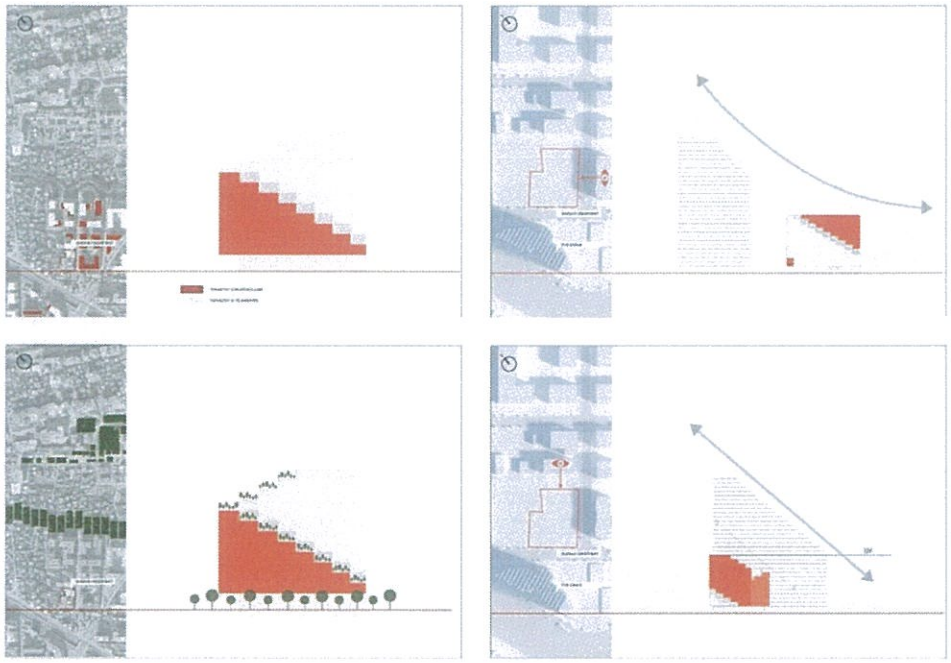


Fig. 8. Koncepti i projektit dhe materialet

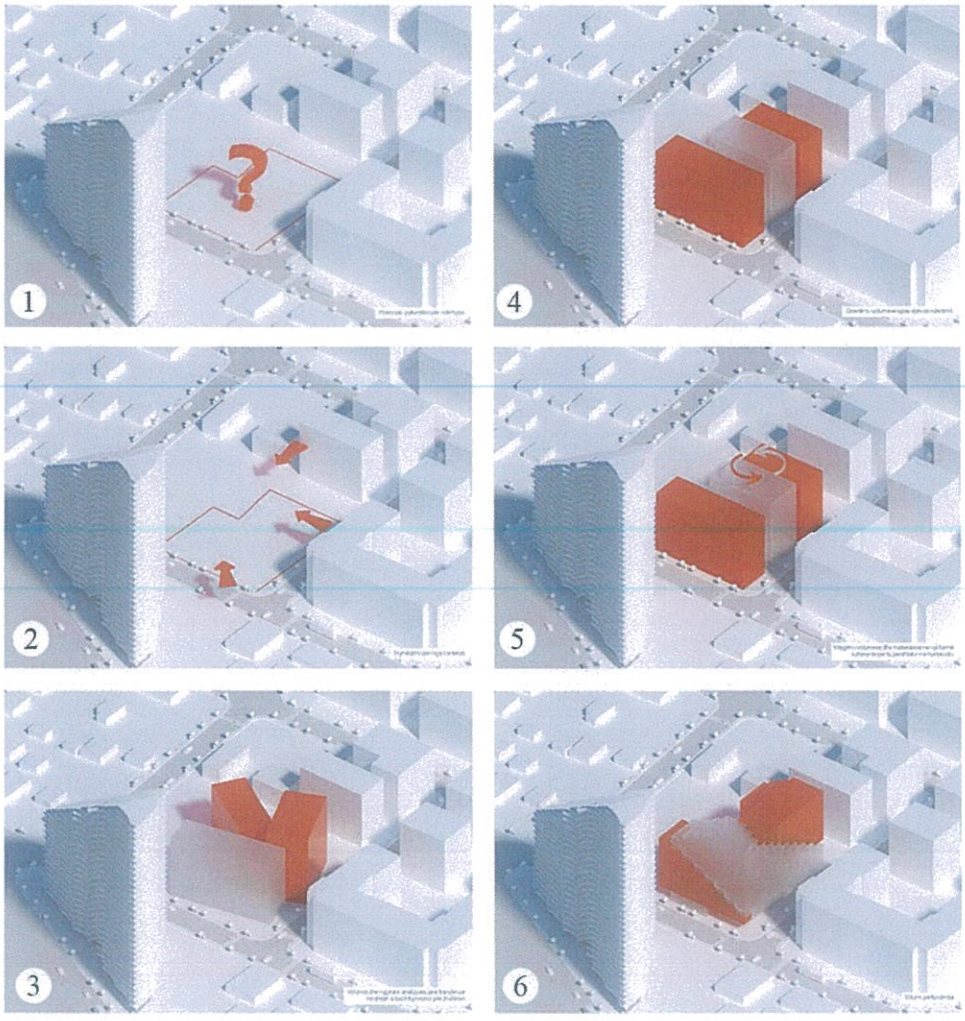


Fig. 9. Koncepti i projektit

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

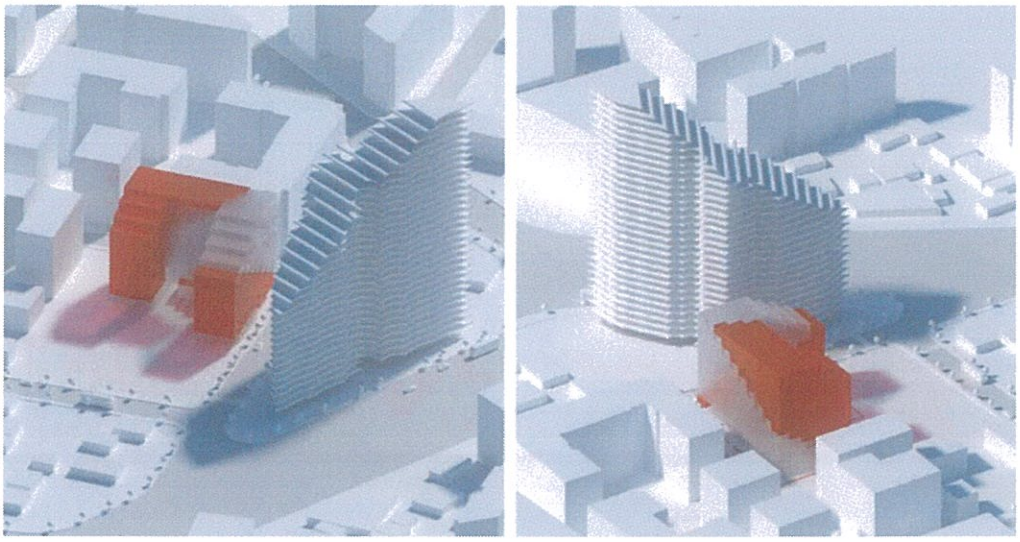


Fig. 10. Koncepti i projektit dhe shkallëzimet

4.2. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti është një strukturë funksionale dhe e mirëorganizuar që përbëhet nga 9, 10, 11 dhe 12 kate mbitokë dhe 3 kate nëntokë. Katet nëntokë janë të dedikuara për parkimin dhe hapësira ndihmëse. Kati përdhe është i dedikuar për ambiente shërbimi dhe për hyrjet e parkimit dhe banimit.

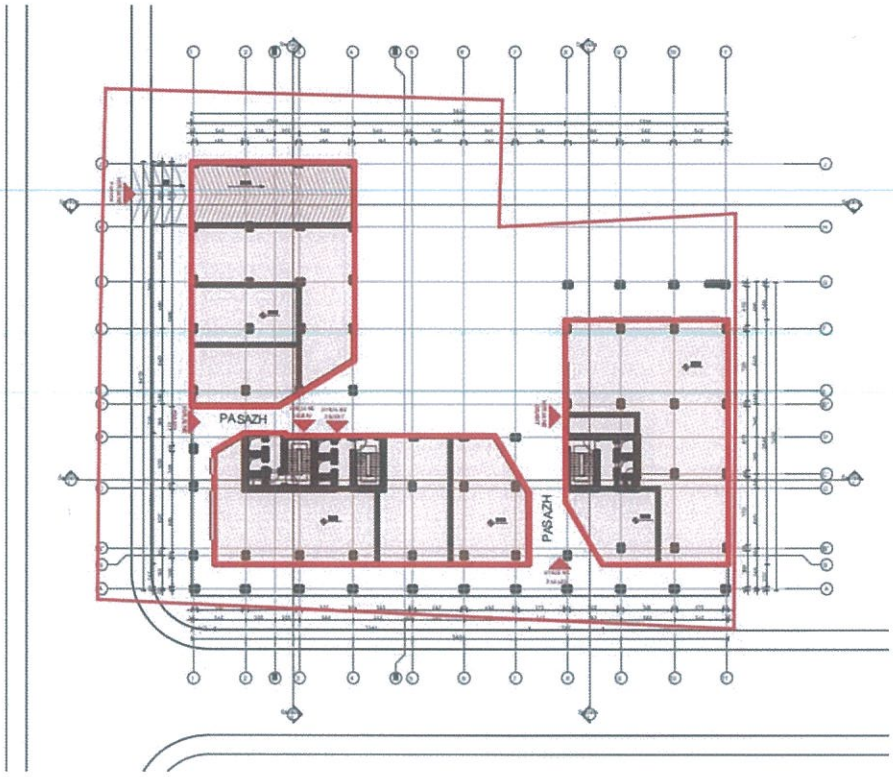


Fig. 11. Planimetria e Katit Përdhe

Katet mbitokë janë të destinuara për apartamente banimi. Këto apartamente janë të dizajnuara me një ndarje efikase dhe një qasje praktike ndaj shfrytëzimit të hapësirës. Kati përdhe ka funksion hapësira shërbimi ndërsa katet e sipërme ndahen në apartamente të tipologjive 1+1 dhe 2+1.

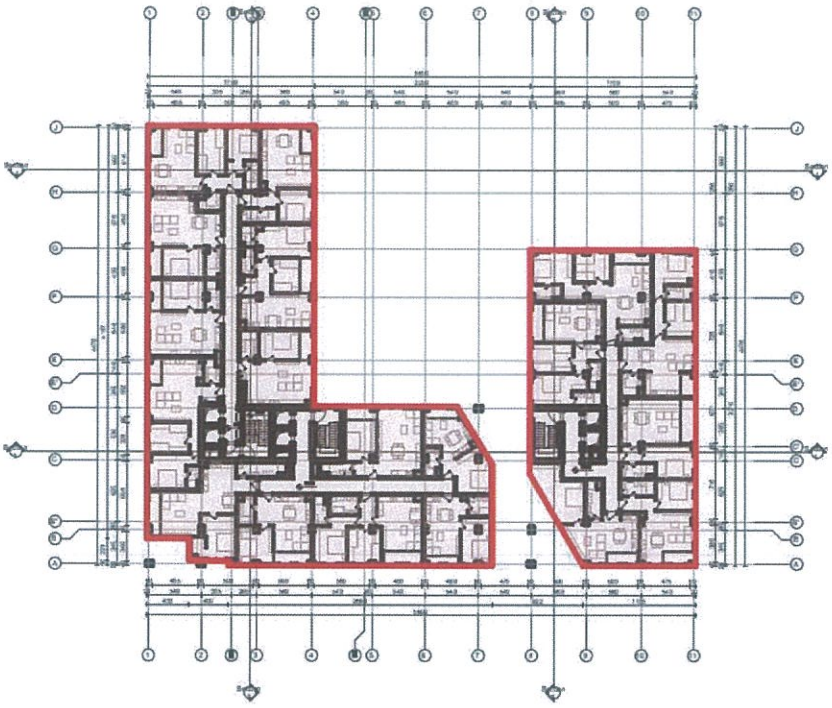


Fig. 12. Planimetria e Katit të Parë

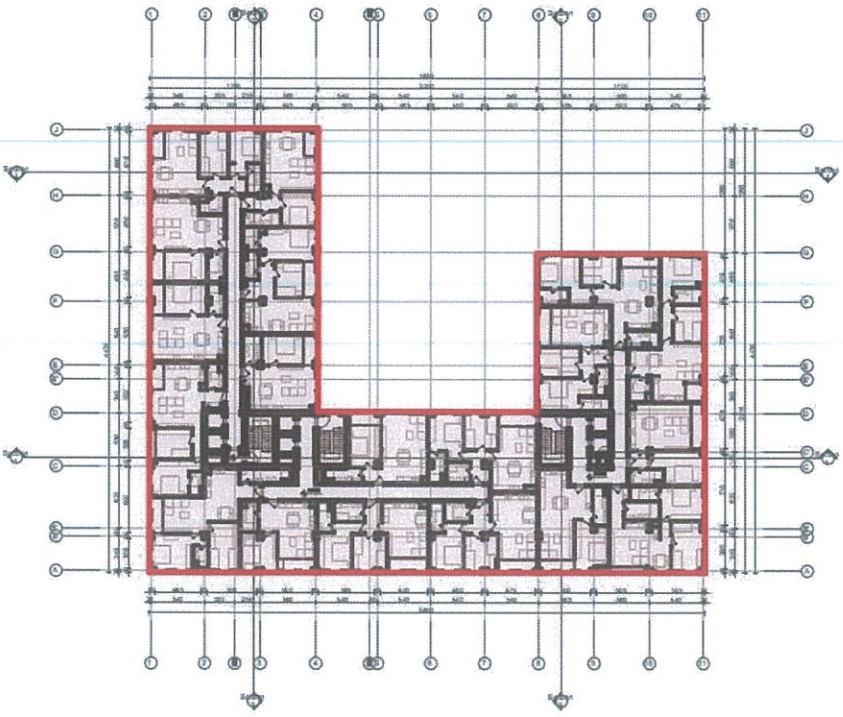


Fig. 13. Planimetria e Katit Tip

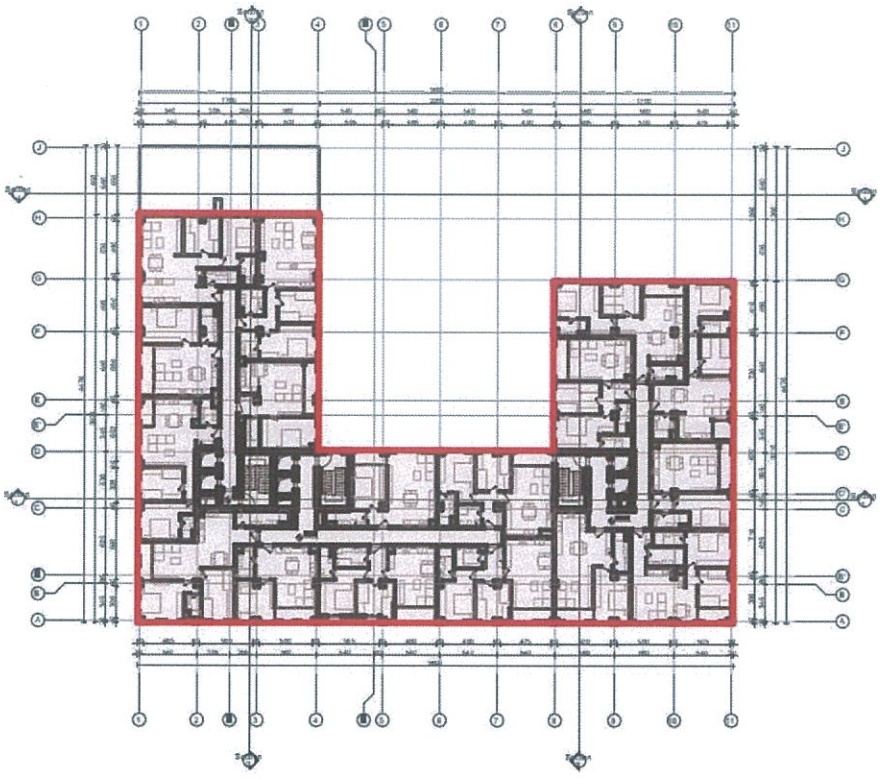


Fig. 14. Planimetria e Katit të Neentë

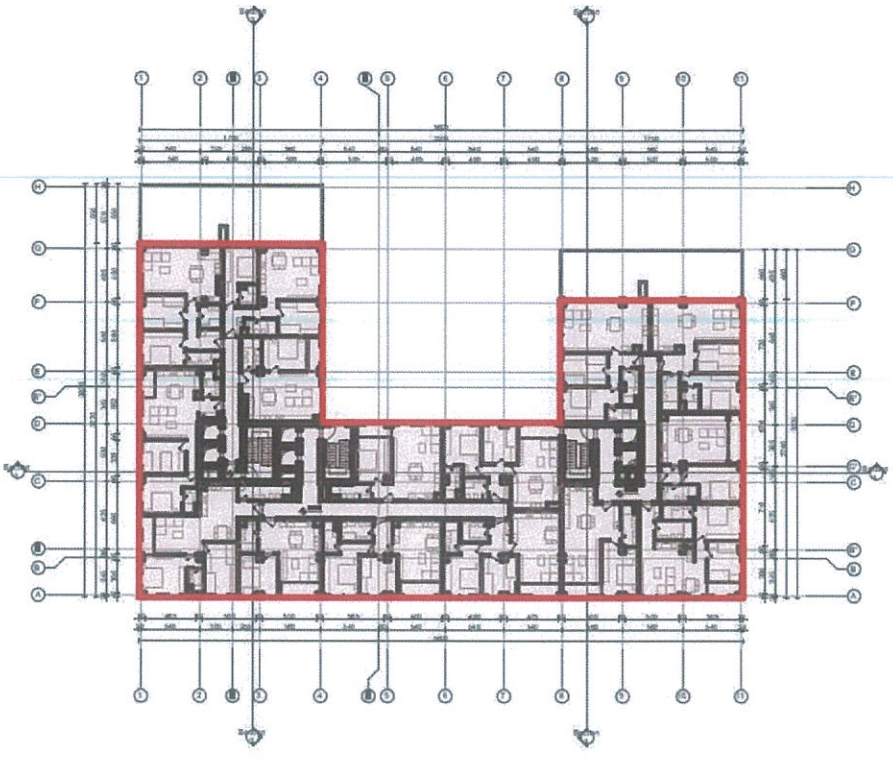


Fig. 15. Planimetria e Katit të Dhjetë

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANE
SEKRETARIA

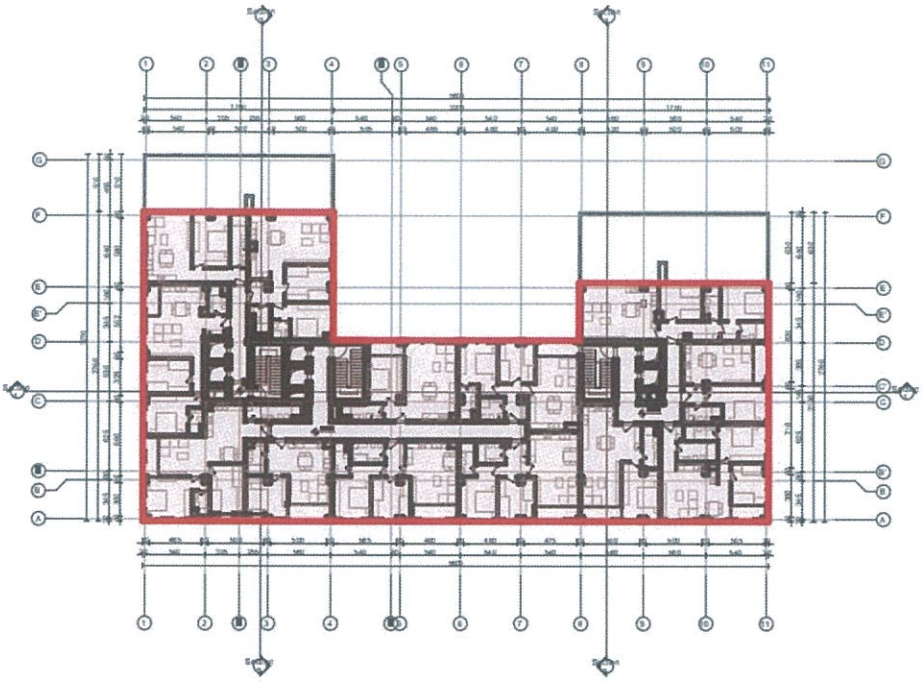


Fig. 16. Planimetria e Katit të Njeembeedhjetë

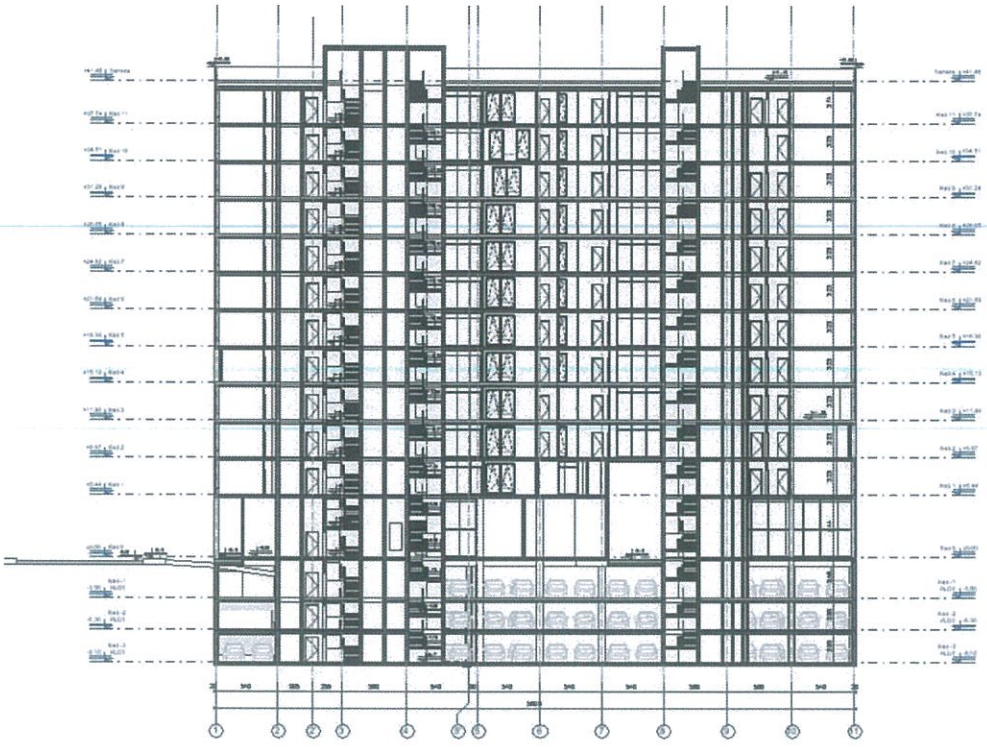


Fig. 17. Prerje e objektit

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

4.3. Pamja e jashtme e godinave/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturave

Fasadat me materiale lokale dhe forma unike pasqyrojnë një identitet dallueshëm, duke e bërë ndërtesën një pikë referimi në zonë. Fasada tregon volumin e pastër dhe ka ritëm horizontal. Dominon kombinimi I elementëve të bardhë linearë me panelet në ngjyrë terrakote, që krijojnë kontrast dhe thellësi vizuale. Dritaret e mëdha vertikale sigurojne ndriçim natyral maksimal. Llozha të integruar me gjelbërim vertical zbusin masën e ndërteses dhe rrisin cilësinë estetike. Kati përdhe është transparent, me kolona dhe vitrina komerciale, duke krijuar lidhje të drejtpërdrejtë me rrugën dhe hapësirën urbane.



Fig.18. Pamje fasada jugore

4.4. Imazhe ilustruese



Fig.19. Vizualizime

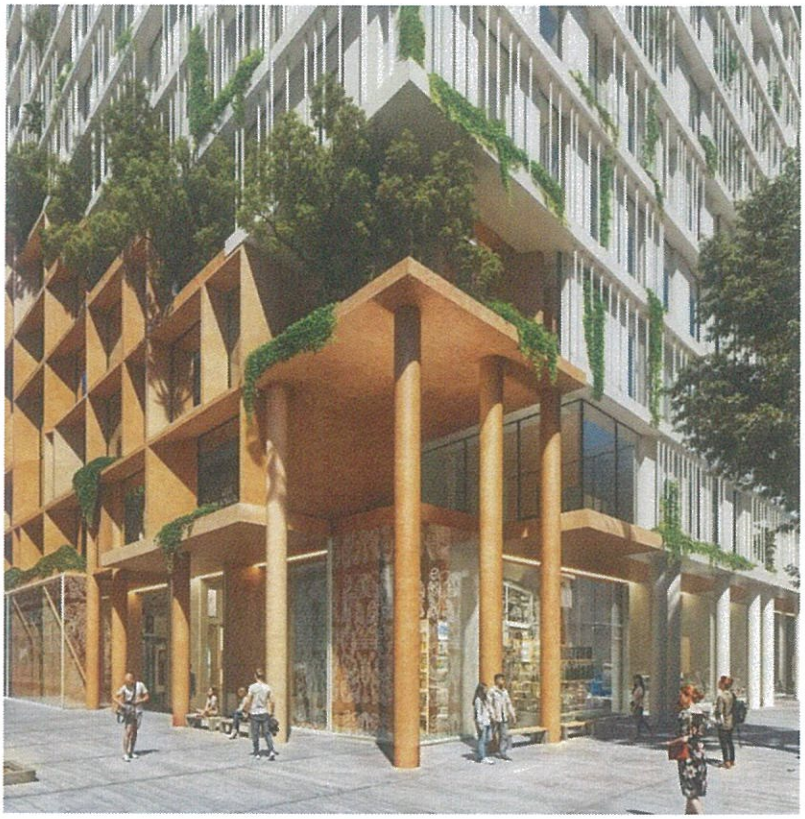


Fig.20. Vizualizime



Fig.21. Vizualizime



Fig.22. Vizualizime



Fig.23. Vizualizime

4.5. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1.	Sipërfaqe e truallit që zhvillohet:	3100 m^2
2.	Sipërfaqe e gjurmës:	1266.3 m^2
3.	Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	18573.8 m^2
4.	Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	7078.6 m^2
5.	Koefiçenti i shfrytëzimit:	40.85 %
6.	Intensiteti i ndërtimit (I):	5.99
7.	Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	42.6 m
8.	Numri maksimal i kateve mbi tokë:	12 K
9.	Numri i kateve nën tokë:	3 K

4.6. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Sistemimi i jashtëm

1. Rrethim mbrojtës dekorativ për pemë. Element metalik me formë rrethore, që siguron mbrojtje të trungut dhe njëkohësisht vlerë estetike.

2. Hapësirë e dedikuar për pushim. Zona të pajisura për grumbullim e qetësi, të pajisura me elemente urbane.

3. Stola të integruara në gjelbërim. Ulëse të vendosura mbi sipërfaqe të gjelbëruara, që krijojnë një përvojë më natyrale të përdorimit.

4. Zonë argëtimi për fëmijë. Hapësirë e konceptuar për lojëra dhe aktivitete edukative në ambient të hapur.

5. Hapësirë e gjelbëruar. Sipërfaqe me gjelbërim të ulët dhe të lartë, që përmirësojnë mikroklimën dhe harmoninë vizuale.

6. Ndriçim funksional dhe estetik. Pajisje ndriçuese për siguri dhe përdorim të vazhdueshëm të hapësirës gjatë orëve të mbrëmjes.

Parkimet

Me një total prej rreth 200 vende parkimi, strategjia e parkimit për kompleksin është planifikuar me kujdes për të siguruar funksionalitet, qasje të lehtë dhe shfrytëzim optimal të hapësirës në harmoni me terrenin ekzistues dhe nevojat e banorëve.

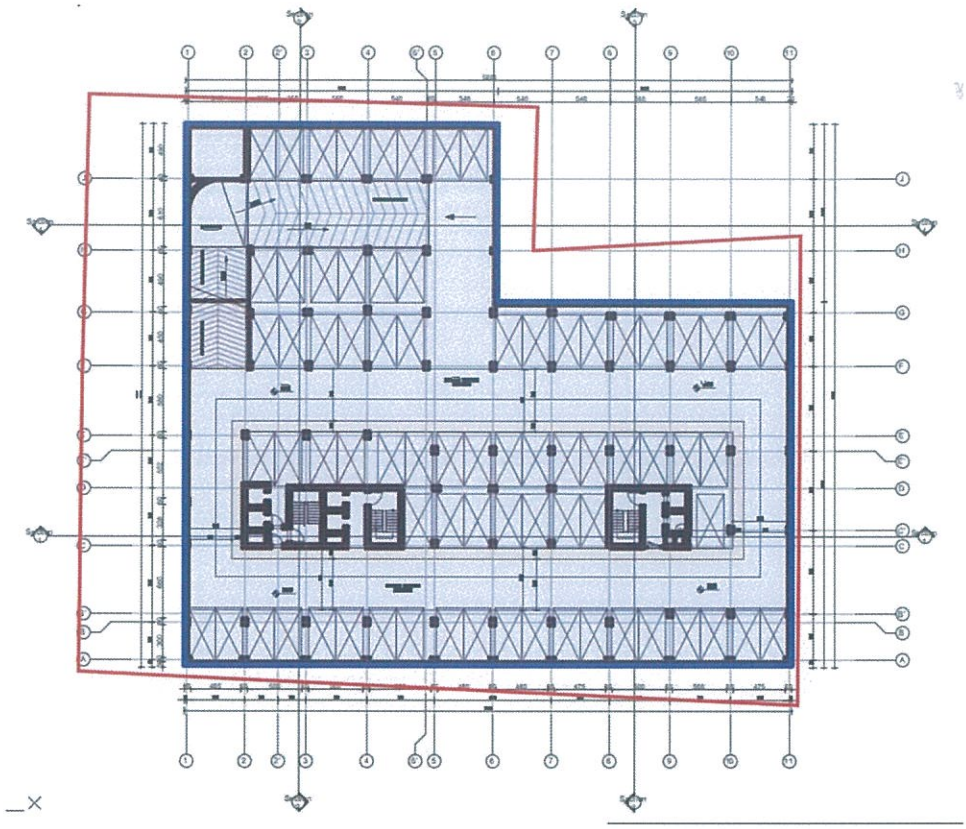


Fig.24. Pamje e katit tip të Parkimit

Gjatë përpilimit të projektit janë zbatuar të gjitha masat e nevojshme për të zbutur ndikimin e strukturave të ndërtimit në ambientin rrethues, në mënyrë që të lejohet integrimi me zonën përreth, duke pasur parasysh dhe mbjelljen e pemëve, krijimin e një hapësire të jashtme të sistemuar e mobiluar.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave do të sigurojë një shpërndarje të qartë dhe të balancuar të funksioneve në territor, duke mundësuar akses të lehtë për komunitetin dhe lidhje të vazhdueshme me hapësirat publike dhe private. Rrjetet do të organizohen në mënyrë që të krijojnë një strukturë funksionale të integruar, e cila do të përforcojë kohezionin hapësinor dhe do të lehtësojë zhvillimin e qëndrueshëm në kohë. Përmes këtij organizimi, do të garantohet përdorim efikas i burimeve, mundësi për ndërveprim shoqëror, si dhe një mjedis i sigurt, i aksesueshëm dhe i lidhur në mënyrë të harmonizuar me të gjitha elementet përreth.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

5.2. Plani i vendosjes së strukturës



Fig.25. Plani i vendosjes së strukturës

Prona është e vendosur përgjate kryqëzimit të dy rrugëve. Objekti aksesohet nga oborri i brendshëm dhe 2 pasazheve kaluese të cilat mundësojnë qarkullim të lehtë dhe optimal të përdoruesve. Akses i makinave drejt parkimit nëntokësor realizohet nëpërmjet rrugës "Fejzi Himzo" nga krahu Jug-Perëndimor i objektit.

"2 K KONSTRUKSION 2014" SH.P.K
L41608012G
TIRANE - ALBANIA