



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR “GURI TOWER, GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 27 KAT ME 5-6 KAT PARKIM NËNTOKË” ME VENDNDODHJE NË RRUGËN “IRFAN TOMINI”, BASHKIA TIRANË

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 19, Datë 26.03.2025

Projektues:

ARUP
Ark. Enton Derraj

Zhvillues:
“MIDHA 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



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore.

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për: “Godinë banimi dhe shërbimesh 27 kat me 5-6 kat parkim nëntokë”, me vendndodhje në rrugën “Irfan Tomini”, Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë “Midha” 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 13.05.2025 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.
- Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr.1 datë , 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar.

Zona që do të zhvillohet ndodhet në rrugën “Irfan Tomini” në Tiranë, në një pozicion strategjik dhe mjaft të favorshëm, përgjatë segmentit të Unazës së Madhe të qytetit dhe vetëm rreth 3 kilometra larg nga qendra e Tiranës.

Sheshi kufizohet në veri me rrugën “Irfan Tomini”, në jug me pronën me numër pasurie 1/205, në perëndim me pronën 1/382 dhe në lindje me pronën 1/205.

Zona karakterizohet nga një përbërje urbane me funksion kryesisht banimi dhe shërbimesh me ndërtesa ekzistuese njëkatëshe të cilat dëshmojnë për një zhvillim të pjesshëm dhe jo të planifikuar në mënyrë të unifikuar. Rreth zonës së zhvillimit gjenden ndërtesa me funksion të ngjashëm banim dhe shërbime me lartësi 5 dhe deri në 7 kate.

Zona e studiuar paraqet një konfiguracion urban dhe territorial ende të pakonsoliduar ku një pjesë e pronave dhe territoreve nuk janë zhvilluar në përputhje me fizionominë urbane që është krijuar deri më tani. Kjo situatë paraqet potencial të rëndësishëm për një zhvillim të ri urban me synim transformimin dhe modernizimin e zones.

Sipërfaqja e përgjithshme e pronës që do të zhvillohet është 947.5m². Sipërfaqja e ndërtimit mbi tokë do të jetë 13,500m², ndërsa sipërfaqja e ndërtimit nëntokë do të shtrihet në 5,030m². Koeficienti i shfrytëzimit të tokës është 54% dhe intensiteti i ndërtimit arrin në 14.2.

Zhvillimi do të realizohet në Zonën Kadastrale numër 8260 mbi pasuritë me numër 1/393, 1/392 dhe 1/357.





Fig 1. Ortofoto e zonës së studiuar, Njësia Tr/232

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 Vendimi Nr.15, datë 04.10.2024 “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranë”, i ndryshuar, për zonën e interesit TR/232, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani në masën mbi 50%.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit, 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.



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

Më poshtë paraqiten të gjitha fragmentet e hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në fuqi, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “Godinë banimi dhe shërbimesh 27 kat me 5-6 kat parkim nëntokë”, me vendndodhje në rrugën “Irfan Tomini”, Bashkia Tiranë, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

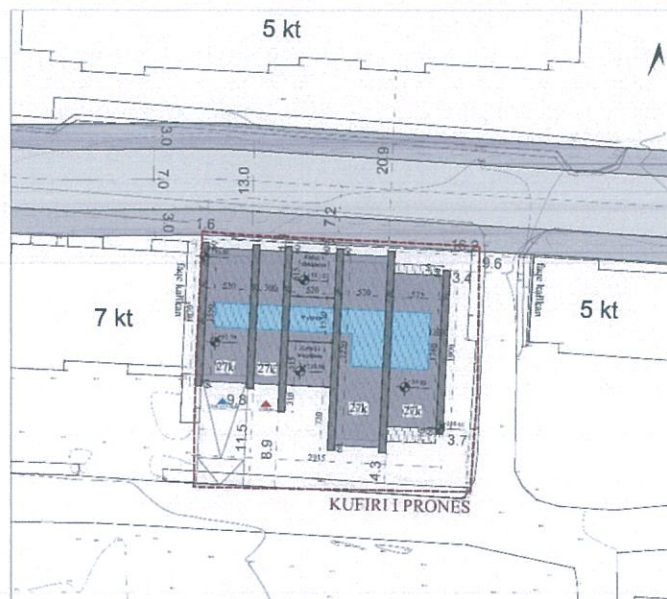


Fig 2. Planvendosje e Strukturës së Projektit

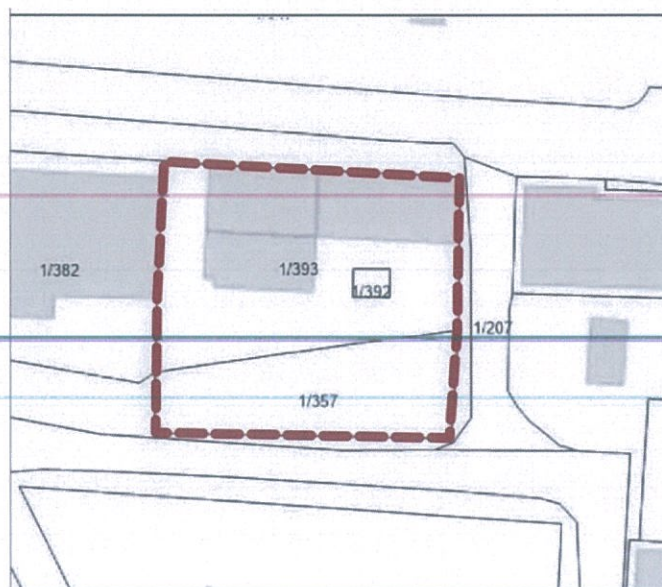


Fig 3. Planvendosje e Strukturës së Projektit



Plani i Përgjithshëm Vendor

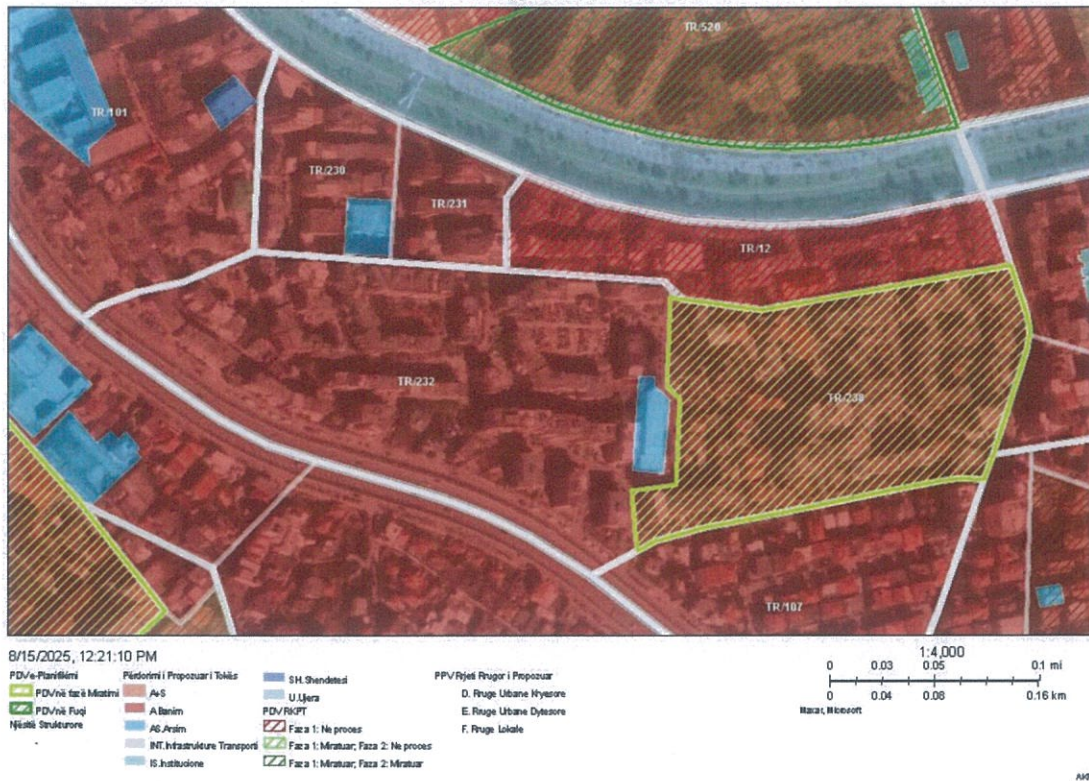


Fig. 4. Harta e PPV, njësia TR/232

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese.

Godinat që ndodhen në zonën e studimit klasifikohen kryesisht si objekte me funksion banimi dhe shërbimesh. Kjo tipologji ndërtimore përfshin kryesisht struktura të ndërtuara pas vitit 1990, të përbëra nga objekte njëkatëshe. Ndërtimet në fjalë paraqesin një karakter të përkohshëm dhe të paqëndrueshëm urban, duke reflektuar një zhvillim të fragmentuar dhe të papërfunduar të zonës, pa një fizionomi të qartë dhe të integruar urbane.

Përreth zonës së studimit ndodhen objekte banimi me lartësi 5 dhe 7 kate. Vetë zona është e rrethuar nga rrugë në tre anë, ndërsa në njërin anë kufizohet nga një godinë 7-katëshe.

Sistemi rrugor brenda zonës karakterizohet nga rrugë të asfaltuara, të pajisura me trotuare, duke siguruar akses të lehtë si për këmbësorët ashtu edhe për automjetet.

Në vijim paraqiten fotografi ilustrative, të cilat dokumentojnë gjendjen aktuale të tipologjisë së ndërtimeve dhe infrastrukturës rrugore në zonën e studimit.





Fig 5. Foto në brendësi të zonës, rruga "Irfan Tomini"





Fig 6. Foto të tipologjisë banim-shërbim në zone

4. Rregullat e zhvillimit të territorit.

4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara.

Objekti i propozuar përbëhet nga një kullë me 27 kate dhe është konceptuar si një strukturë me përdorim të përzier. Dy katet e para janë të dedikuara për shërbime, ku përfshihen hapësira komerciale dhe njësi tregtare, të cilat synojnë të ofrojnë lehtësi dhe funksionalitet për banorët dhe vizitorët e kompleksit.

Katet e mbetura të kullës janë të destinuara për banim rezidencial. Apartamentet janë projektuar në të gjitha tipologjitë: 1+1, 2+1 dhe 3+1, duke iu përshtatur nevojave të ndryshme të familjeve dhe individëve. Njësitë e banimit janë ndërtuar për të ofruar një standard të lartë jetese, duke garantuar ndriçim natyral të bollshëm, ventilim efikas dhe organizim racional të hapësirës së brendshme.

Më poshtë paraqiten planimetritë përkatëse, ku specifikohen qartë tipologjitë e njësive funksionale, shpërndarja e sipërfaqeve dhe organizimi hapësinor i kullës.



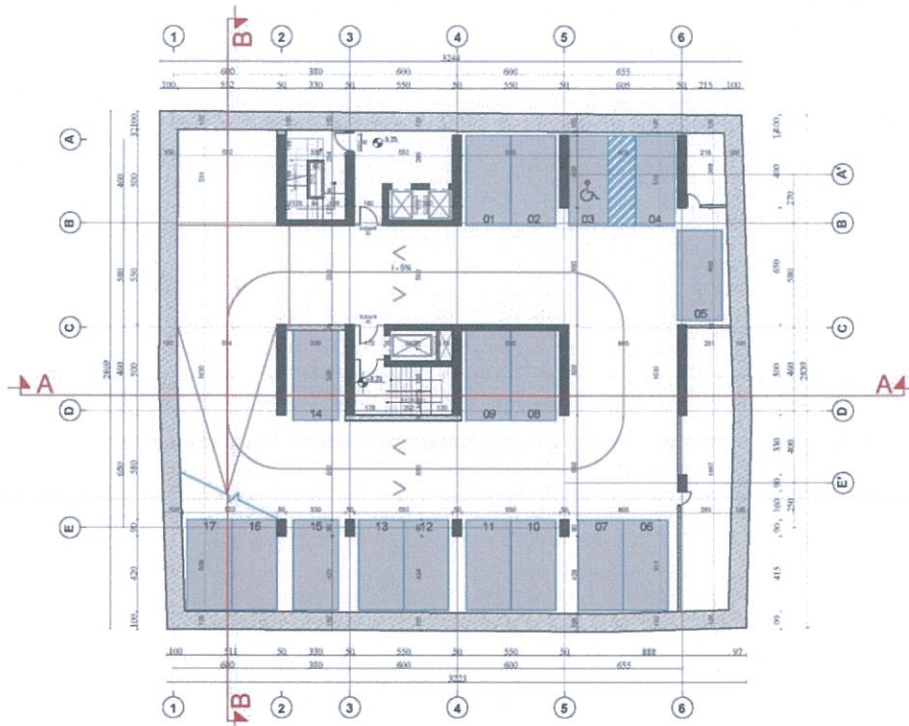


Fig 7. Plani i Parkimit Kati -1

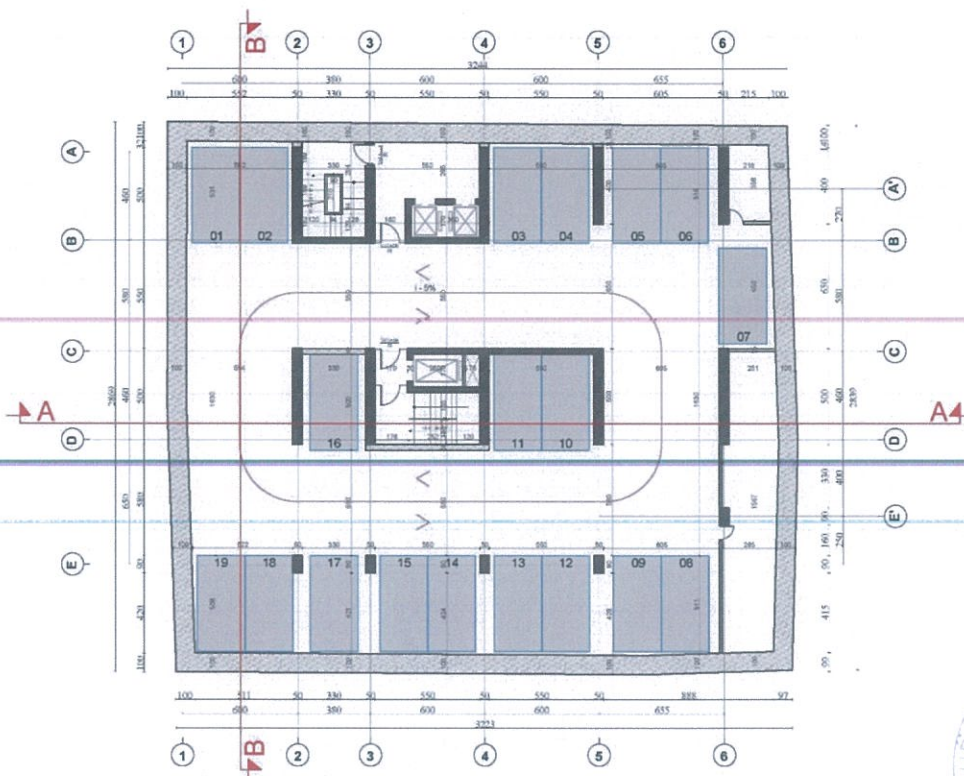


Fig 8. Plani i Parkimit Kati Tip -2, -3, -4, -5, -6



Projekti përfshin ndërtimin e 5-6 kateve nëntokë, nga kati -1 deri në -6, të cilat do të shërbejnë për parkimin e automjeteve, si dhe për ambiente teknike dhe hapësira depozitimi. Këto hapësira janë të menduara për të përbushur nevojat praktike dhe funksionale të objektit.

Hyrja në parkim është vendosur në anën jugore të objektit, në të majtë, duke mundësuar një hyrje-dalje të lehtë dhe qarkullim të rregullt të mjeteve. Në total parashikohen 95 vende parkimi, të shpërndara në mënyrë që të mbulojnë kërkesat e banorëve dhe të njësive shërbimi, duke respektuar standardet teknike për siguri dhe funksionalitet.

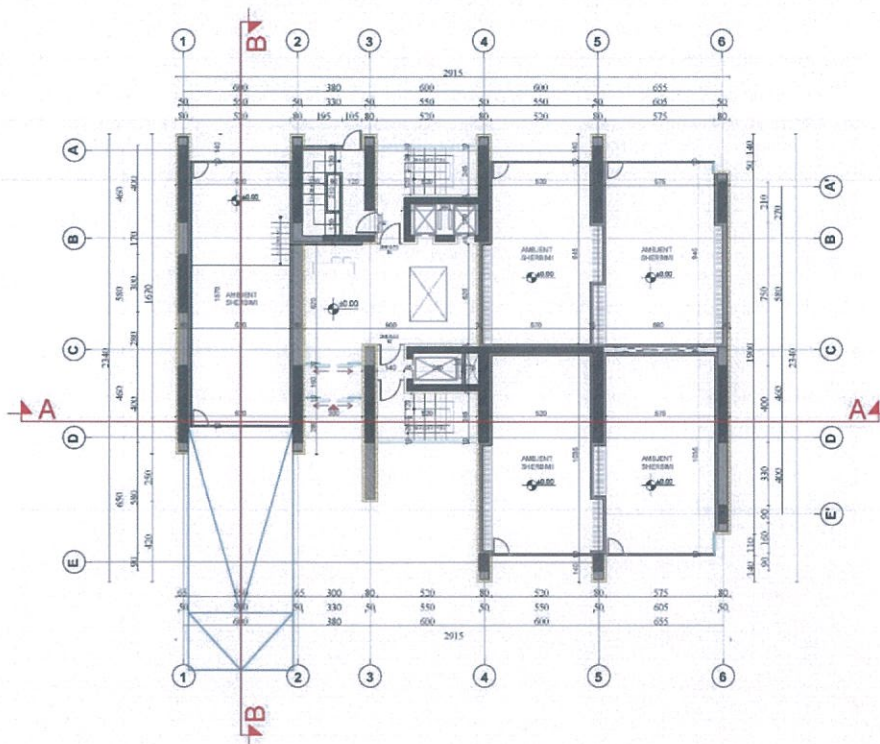


Fig 9. Plani i Kati Perdhe

Hyrja kryesore për banorët është projektuar në anën jugore të objektit, në krahun e majtë, ngjitur me hyrjen e parkimit nëntokësor. Ky pozicionim siguron akses të lehtë, të organizuar dhe të ndarë nga hyrjet e njësive tregtare, duke garantuar qarkullim të sigurt dhe funksional për rezidentët dhe vizitorët.



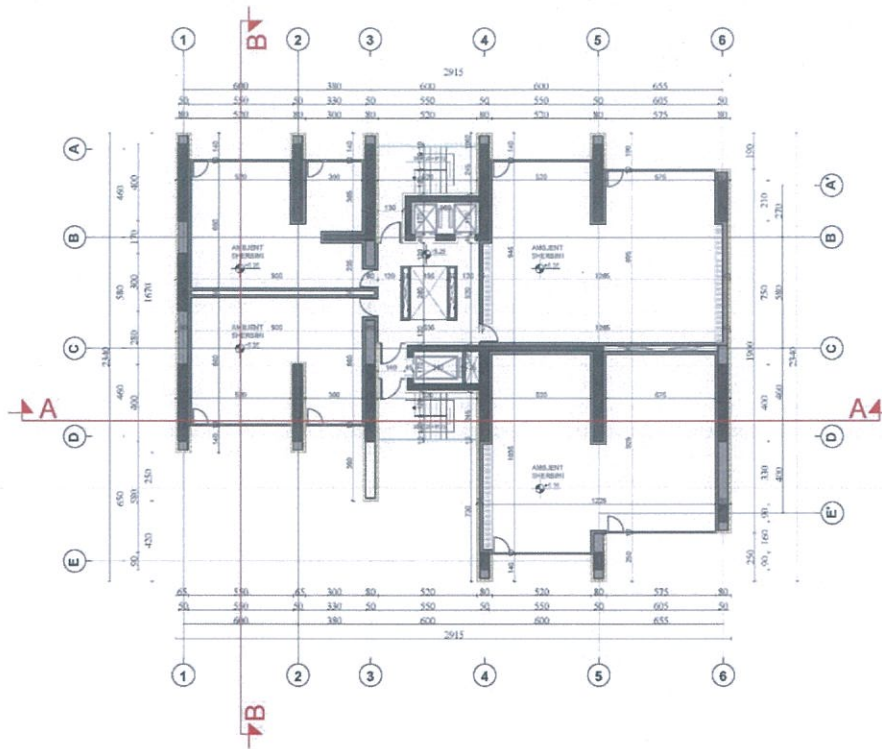


Fig 10. Plani i Katit I-re

Kati perdhe dhe i pare janë të dedikuar për funksione komerciale dhe tregtare, duke krijuar një zonë aktive që ofron mundësi për shërbime dhe aktivitete ekonomike të ndryshme. Organizimi funksional i këtyre kateve është konceptuar për të maksimizuar përdorimin e hapësirës dhe për të siguruar një lidhje efikase midis zonave të brendshme dhe hapësirës publike përreth objektit.



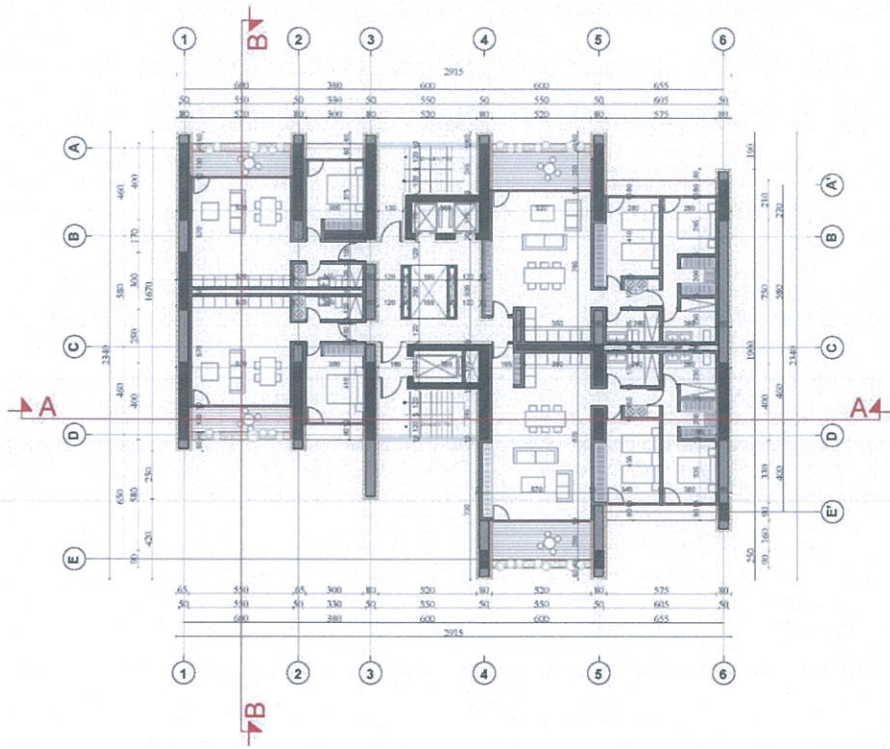


Fig 11. Plani i Kati Tip
2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26

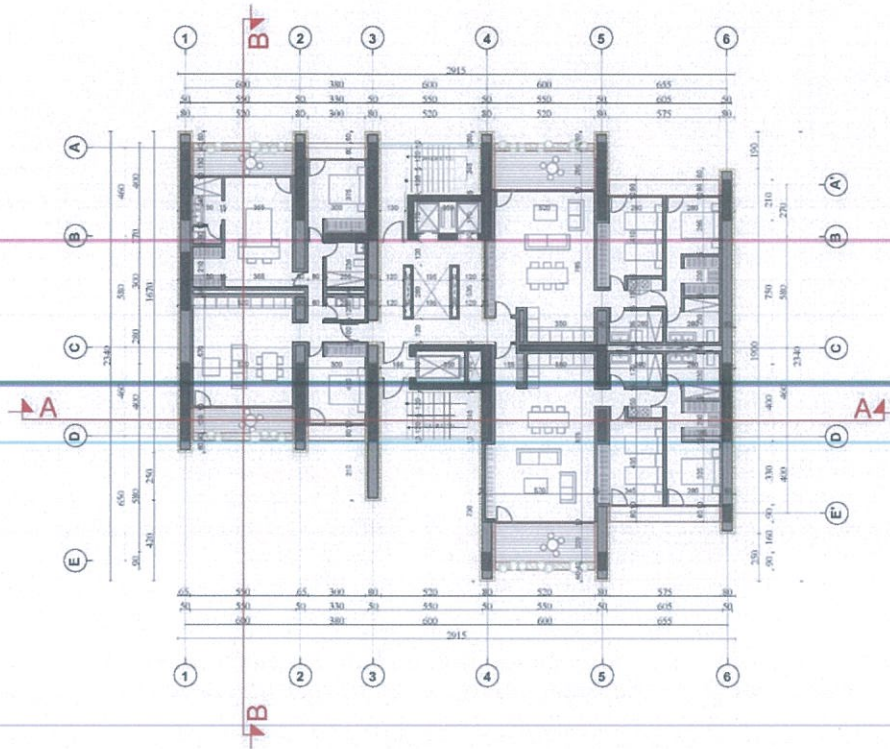


Fig 12. Plani i Kati Tip
3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25



Nga kati i 2-te deri në katin 27-te, objekti ndjek një organizim të përsëritur të dy kateve tip, të alternuar për të përfshirë një gamë të larmishme të tipologjive të banimit. Këto kate përmbajnë apartamente të strukturuar në tre tipe kryesore: 1+1, 2+1 dhe 3+1, për të përmbushur nevoja të ndryshme të përdoruesve.

Njëri prej kateve tip përmban 3 njësi banimi, ndërsa tjetri 4 njësi. Ky konfigurim është bërë me qëllim për të siguruar shpërndarje optimale të tipologjive, si dhe për të maksimizuar përdorimin e sipërfaqes ndërtimore pa cenuar cilësinë e jetesës.

Të gjitha apartamentet janë projektuar me hapësira funksionale, të organizuara në mënyrë efikase, dhe secili përfshin ballkon, duke garantuar ndriçim natyral, ajrosje të mirë dhe komoditet për banorët.

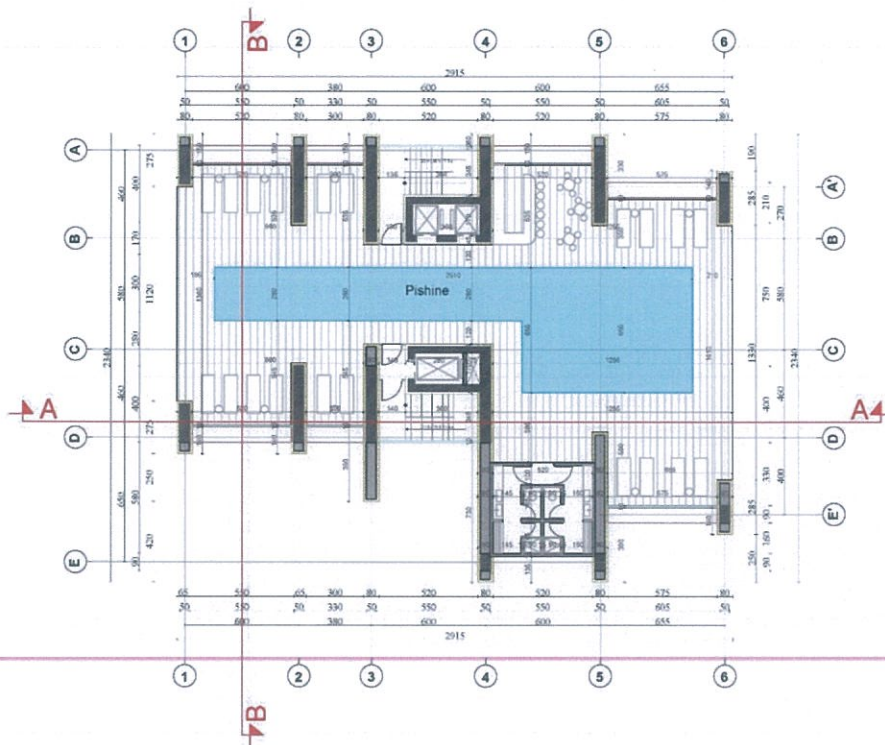


Fig 13. Plani i Terraces

Plani i terraces është konceptuar si hapësira rekreative dhe sociale, të dedikuara për relaks dhe aktivitete sociale. Në këtë nivel është parashikuar një pishinë me pamje panoramike, e cila do të ofrojë një përvojë unike vizuale dhe ambient tërheqës.

Hapësirat do të jenë të aksesueshme si për banorët, ashtu edhe për vizitorët, duke krijuar një zonë të përbashkët pushimi dhe shfrytëzimi të lirë. Ky organizim synon të rrisë cilësinë e jetesës dhe të shtojë vlerë arkitektonike dhe funksionale projektit.



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

Objekti përshkruhet nga një fasadë monumentale e veshur me gur natyral, me një trajtim skulpturor që thekson vertikalishtet e objektit. Gurët janë punuar në mënyrë artizanale, me një përfundim të papërpunuar që ruan teksturën natyrore, duke krijuar një ritëm të dallueshëm në sipërfaqe dhe duke reflektuar dritën në mënyrë dramatike.

Elementët vertikalë të fasadës janë të theksuar, të ritmuar dhe të futur në thellësi, duke gjeneruar një efekt të valëzuar që e bën strukturën të duket e gjallë dhe dinamike. Midis boshllëqeve vertikale të strukturës, është integruar gjelbërim, duke sjellë kontrast të bukur midis ngjyrës së ngrohtë të gurit dhe toneve të gjelbra të bimësisë.

Në katet e fundit të sipërme, objekti hapet me një hapësirë të madhe panoramike që përmban një pishinë të brendshme me pamje mbresëlënëse drejt qytetit. Kjo hapësirë është e rrethuar nga kolona të mëdha guri dhe dritare të mëdha që kornizojnë peizazhin dhe krijojnë një atmosferë qetësie, luksi dhe meditimi.



Fig 14. Fasada e Propozuar Veriore



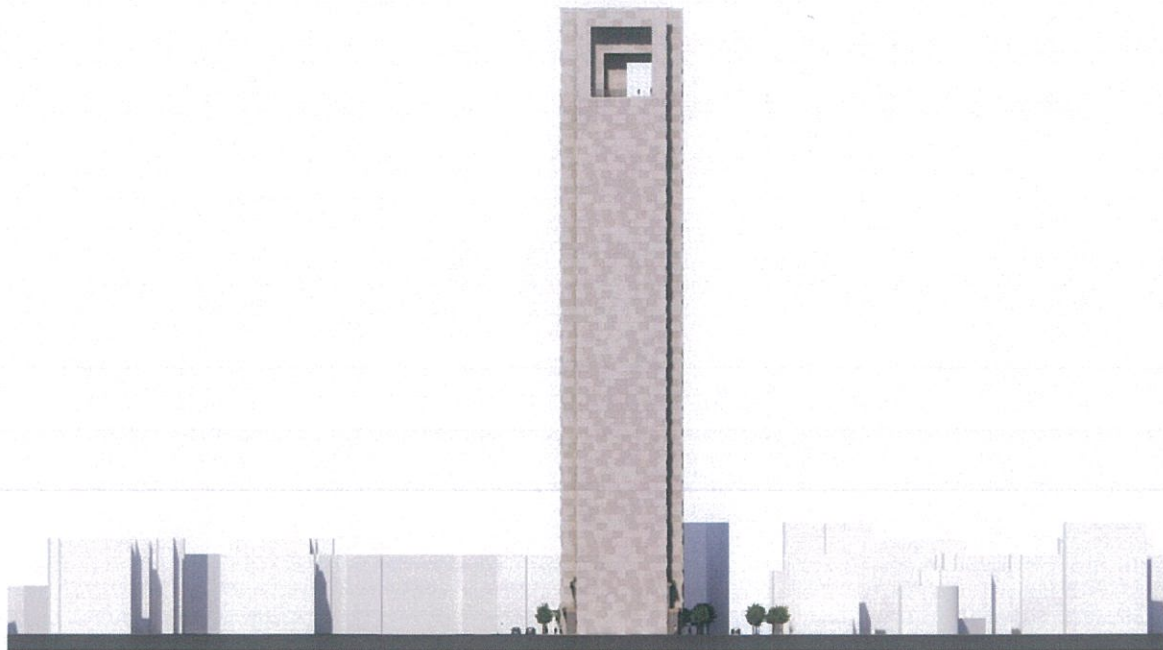


Fig 15. Fasada e Propozuar Lindore

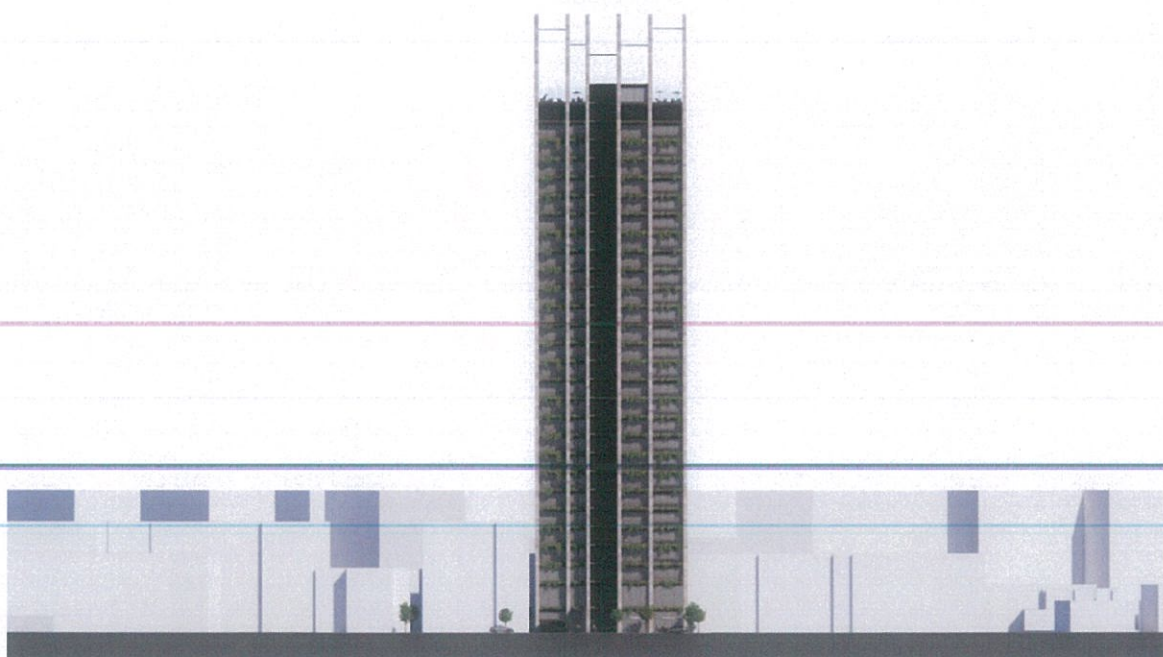


Fig 16. Fasada e Propozuar Jugore



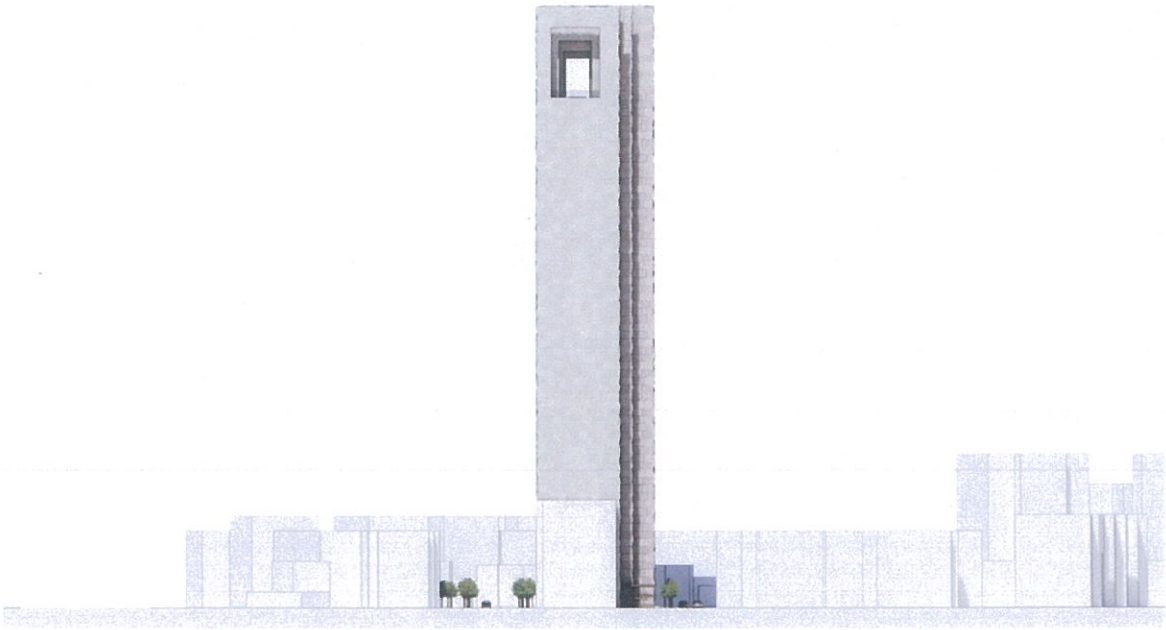
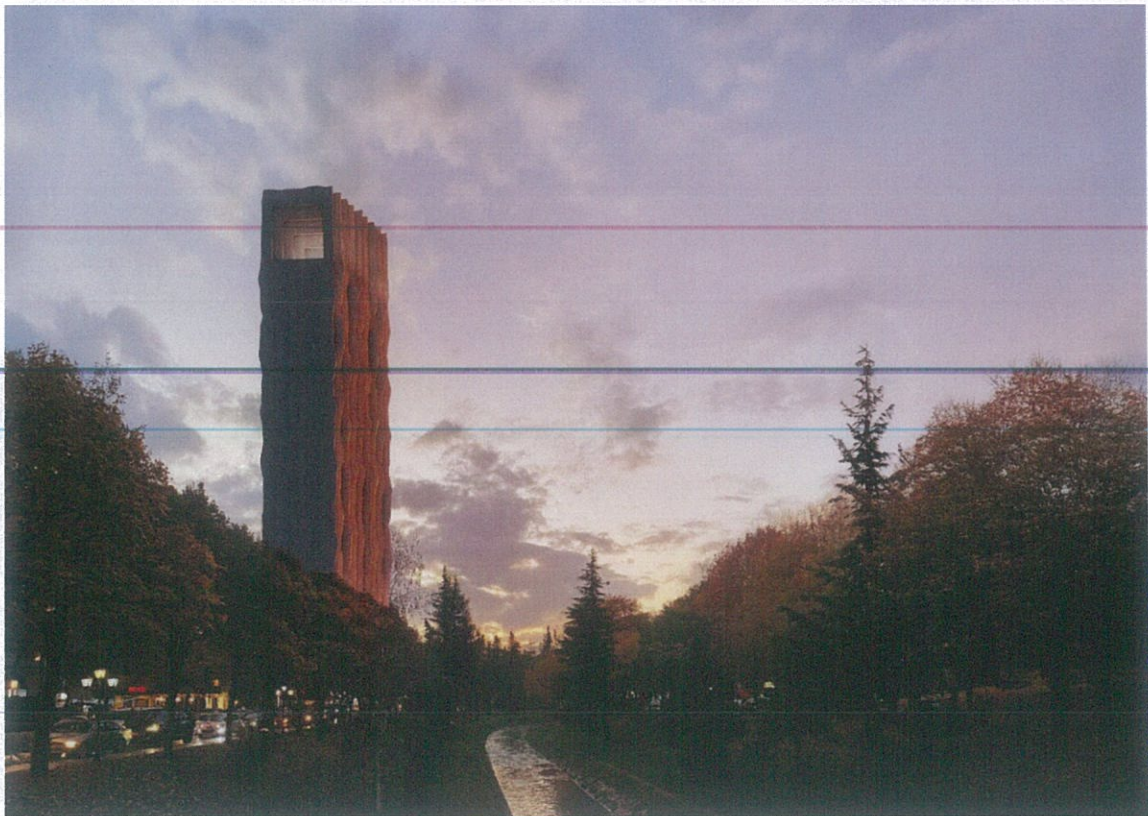


Fig 17. Fasada e Propozuar Perendimore



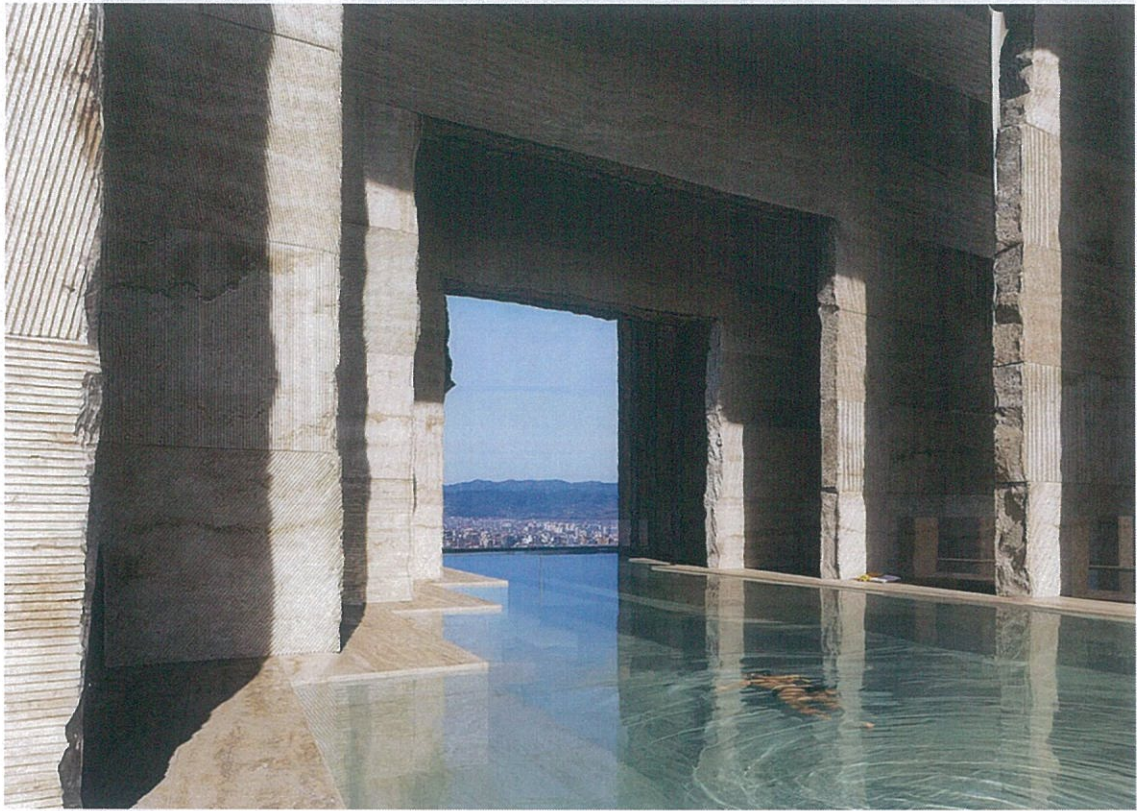


Fig 18. Pamje 3D





Fig 19. Pamje 3D



4.3.Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TE PROJEKTIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	947.5 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	512 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	13.500 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	18,530 m ²
Sipërfaqe e pishines:	150m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	54 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	14 %
Intensiteti i ndërtimit:	14.2
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	99.9m
Lartësia maksimale e elementit arkitektonik:	116.6m
Numri i kateve mbi tokë:	27 kat
Numri i kateve nën tokë:	5-6 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K.8260

Nr. pasurie: 1/393, 1/392 dhe 1/357

Z.Viktor Kola dhe Pavlin Kola

KUFIZIMET:

Veri: 20.9 m për volumin 27K me volumin ekzistues 5K

Lindje: 9.6 m për volumin 27K me volumin ekzistues 5K

Perëndim : faqe kallkan 1.6 m për volumin 27K me volumin ekzistues 7K

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS :

Veri: 1.1 m për volumin 27K

Lindje: 3.4 m për volumin 27K

Jug: 4.3 m për volumin 27K

Perëndim : faqe kallkan për volumin 27K

DISTANCAT NGA AKSI I RRUGES: 7.2 m



4.4.Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat e gjelbra janë planifikuar në pjesën jugore të objektit, për shkak se në anën tjetër jemi të kufizuar nga rruge. Parkimet janë parashikuar nëntokë, të shpërndara në 6 kate, me një kapacitet prej 95 vendesh.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1.Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Projekti ndodhet në rrugën “Irfan Tomini” në Tiranë, në një pozicion strategjik dhe mjaft të favorshëm, përgjatë segmentit të Unazës së Madhe të qytetit dhe vetëm rreth 3 kilometra larg nga qendra e Tiranës.

Sheshi kufizohet në veri me rrugën “Irfan Tomini”, në jug me pronën me numër pasurie 1/205, në perëndim me pronën 1/382 dhe në lindje me pronën 1/205.

