



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES PËR NDRYSHIME  
NË PROJEKT GJATË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:  
“PARK VIEW RESIDENCE (GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 10 KAT ME 3  
KATE NËNTOKË) - TIRANË”

MIRA TOHET  
KRYETAR I KËSHILLIT  
KOMBËTAR I TERRITORIT  
EDI RAMA  
KËSHILLI I MINISTRAVE

MINISTRE E INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU  
MINISTRIA E INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË  
TIRANË

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.10, Datë 15.04.2021

Projektues:

ARCHEA ASOCCIATI

ARK. ADHURIM QEHAJI  
LIC. A. 0898/2  
S&L STUDIO SH.P.R.  
LIC. N. 6763/1



## 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 Tiranë**

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Tirane ne lidhje me zonën në zhvillim;
- 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

### **3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese**

### **4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit**

- 4.1 Funkcionet 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

### **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 për Ndryshimin e Projektit gjatë Ndërtimit për objektin: "PARK VIEW RESIDENCE (Godinë banimi dhe shërbimesh 10 kat me 3 kate nëntokë), Tiranë", me numër katesh 10 (dhjetë), me vendndodhje pranë rrugës "Liman Kaba" dhe me zhvillues: "IR"shpk, Rajmonda Agalliu P.F., Jonuz Ismailaj P.F. I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit" (i ndryshuar).
- 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, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri "Godinë banimi dhe shërbimesh 10 kat me 3 kate nëntokë", ndodhet në Tiranë në zonën kadastrale nr.8270, me numër pasurie 8/606 sipas dokumentit hipotekor "Çertifikatë për Vërtetim Pronësie nr.1 1343956, lëshuar më datë 14.07.2016", 8/941 sipas dokumentit hipotekor "Çertifikatë për Vërtetim Pronësie nr.1 1500047, lëshuar më datë 11.07.2018", 8/1020 sipas dokumentit hipotekor "Çertifikatë për Vërtetim Pronësie nr.1 1986949, lëshuar më datë 31.10.2019", me adresë Rruga Liman Kaba, Tiranë.

Godina: "Park View Residence" ka marrë lejen e ndërtimit me Vendim të KKT-së nr.07 datë 08/11/2019 dhe Leje Ndërtimi nr. 542/3 datë 09/06/2020. E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 2173.6 m<sup>2</sup>, ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 886.86 m<sup>2</sup>, sipërfaqja e zënë nga struktura (kati tip) është 1299.37 m<sup>2</sup> që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 59.7 %. Ndryshimet e parashikuara në projekt, janë ndryshime strukturore, ndryshime të organizimit të brendshëm të apartamenteve, ndryshime në fasadë dhe ndryshime të sipërfaqes totale jo më shumë se 2% e projektit të miratuar.

Në gjëndjen ekzistuese, në hapësirën e parashikuar për ndërtim gjendet një objekt i katër katësh, ndërtuar pas viteve '90, me konstruksion mbajtës me kollona dhe mure tulle. Sipas projektit, parashikohet prishja e objektit ekzistues për të lënë vend ndërtimit të objektit të ri të propozuar.





Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet godina e re



## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor te Bashkisë Tiranë

### 2.1. Fragmente të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor TIRANA 2030, parcela ku propozohet ndërtimi i godinës “PARK VIEW RESIDENCE” gjendet në hapësirën e konturuar brenda Njësisë Strukturore TR/42. Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Tiranë, përdorimet e lejuara në këtë Njësi Strukturore janë:

A Banim

IS Institucione

IN Infrastrukturë – rrjeti rrugor dhe linjat e infrastrukturave të brendshme.

Shfrytëzimi i territorit për ndërtim në këtë Njësi Strukturore lejohet deri në një vlerë maksimale prej 45%, ndërkohë që Intensiteti i miratuar i ndërtimit është 1.6. Numri maksimal i miratuar i kateve është 4 (katër), ndërsa lartësia maksimale është 14 metra.

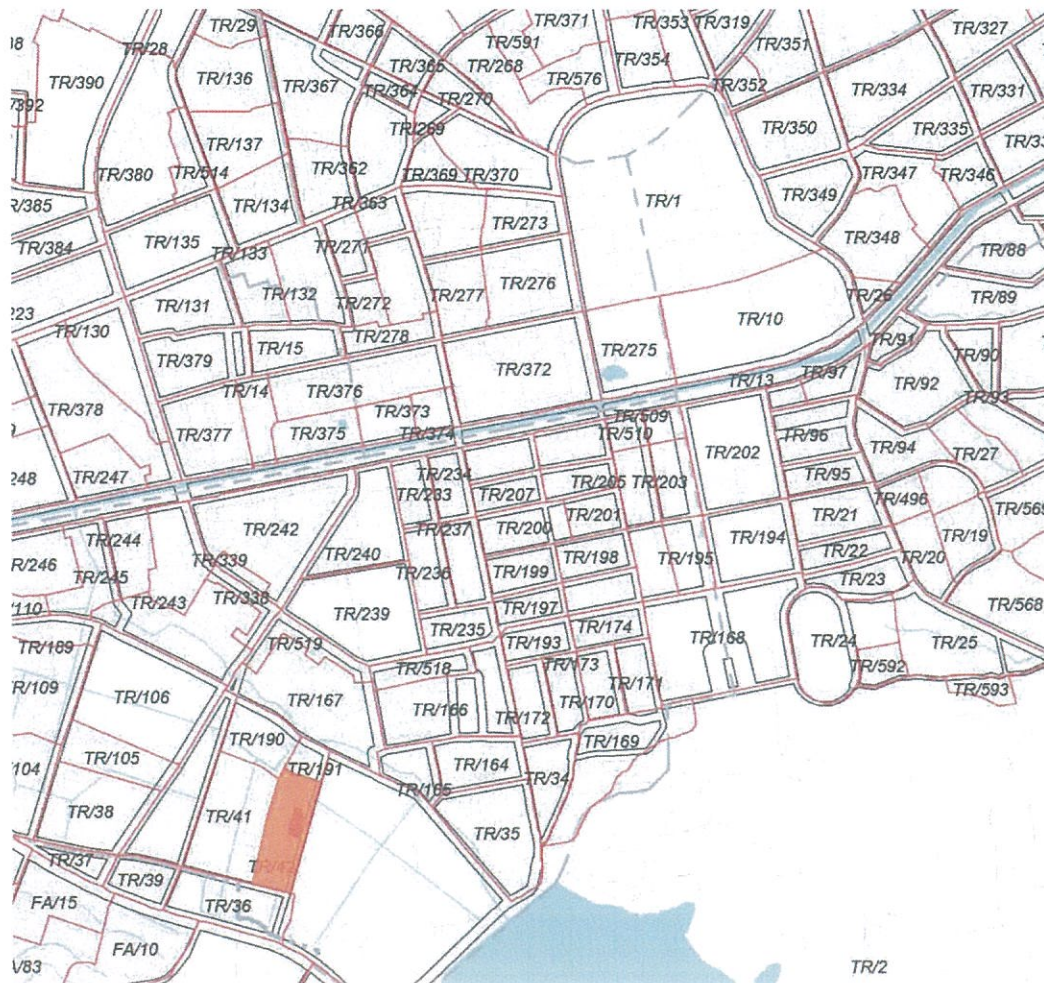
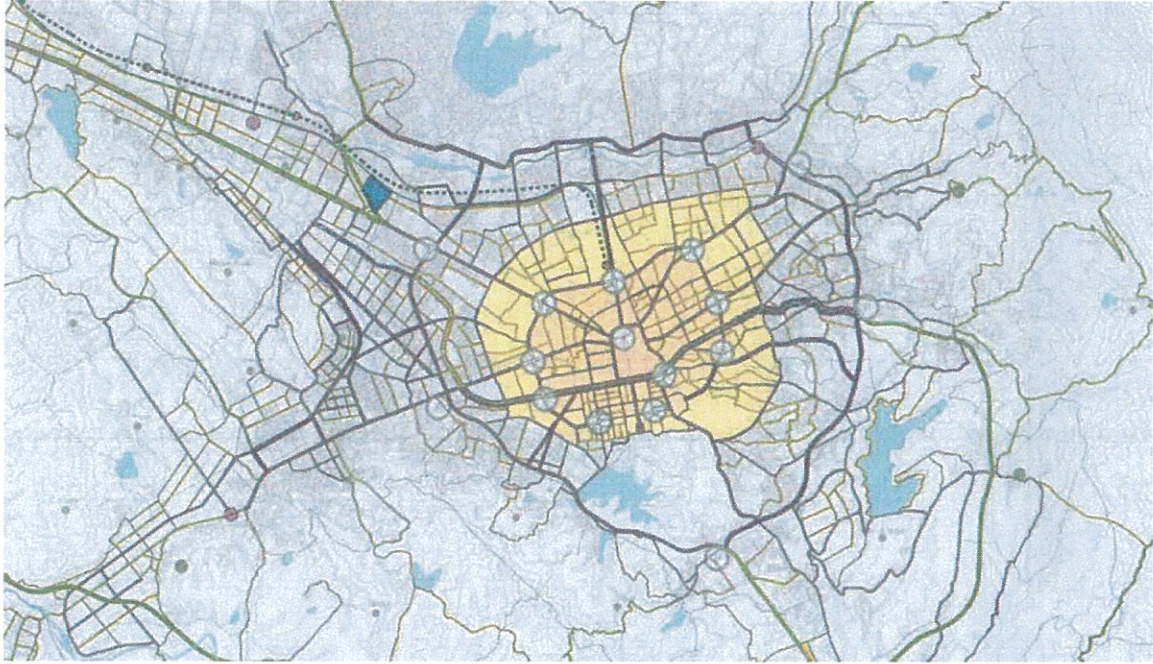


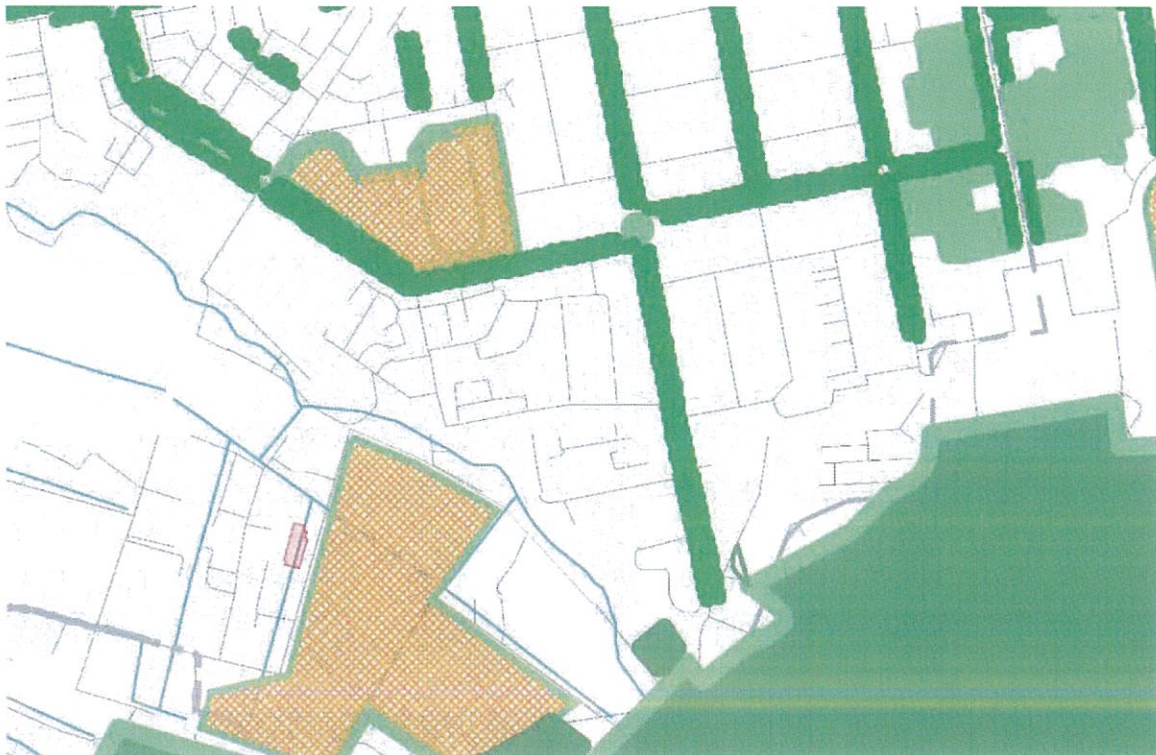
Fig.2 Fragment i hartës së Njësisë Strukturore të Qytetit Tiranë – përfshirë Njësinë TR/42





**Fig.3 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar PPV-TIRANA 2030**

Referuar figurës nr. 3, në të cilën jepet një fragment i hartës së rrjetit të propozuar rrugor të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, në territorin e Njësisë Strukture TR/42 nuk është parashikuar që të ndërtohen rrugë të kategorisë parësore apo dytësore urbane.

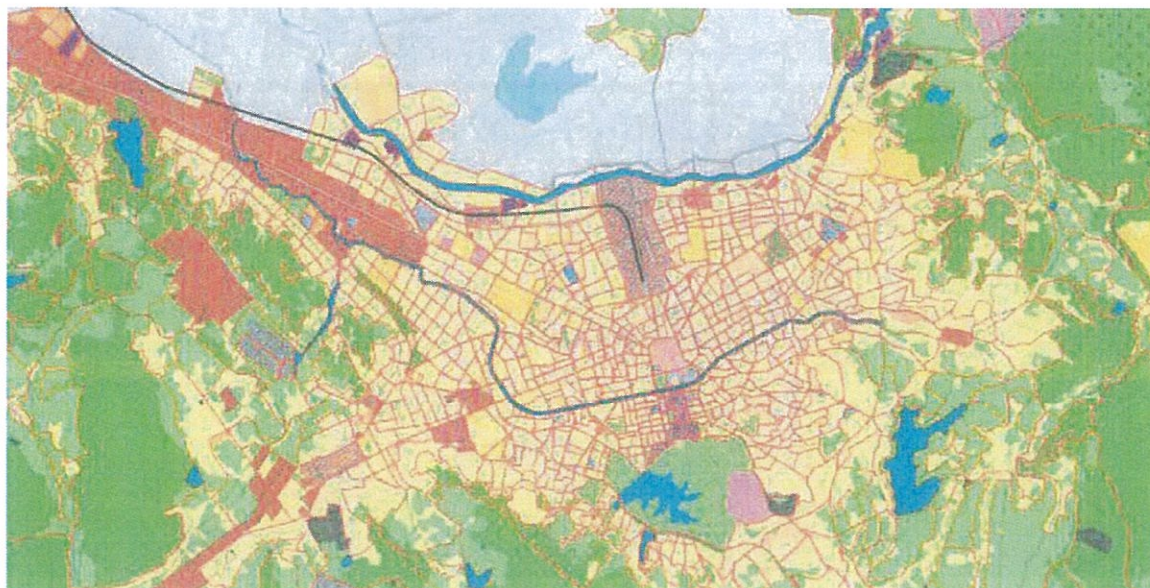


**Fig.4 Fragment i hartës së shpërndarjes së hapësirave publike të gjelbra\_ PPV-TIRANA 2030**



Në figurën 4 më sipër, paraqitet shpërndarja e propozuar e hapësirave publike të gjelbra të propozuara në pjesën jug-perëndimore të qendrës së Tiranës, në të cilën ndodhet dhe Njësia Strukturore TR/42. Sipas hartës së miratuar, në këtë Njësi nuk parashikohet ndërtimi i një hapësire publike të gjelbër, kriter ky që mund të krijonte konflikt me ndërtimin e godinës së re.

## 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës



**Fig.5 Fragment i hartës së përdorimeve të tokës PPV-TIRANA 2030**

Referuar sa më sipër, përdorimi i tokës për funksion “**Banimi**” në këtë Njësi përfshihet në kategorinë e përdorimeve të lejuara. Nënkatëgoria e shërbimit sipas PPV-së së Tiranës, në katin përde është e përfshirë në kategorinë e banimit. Sëbashku me nënkategorinë e shërbimeve është i përfshirë dhe parkimi nëntokë.

Pas një analize të thelluar të PPV-së Tiranë, arrijmë në konkluzionin që zona në të cilën kërkohet të ndërtohet “PARK VIEW RESIDENCE” (Godinë banimi dhe shërbimesh 10 kat me 3 kate nëntokë), Tiranë, nuk rezulton të ketë propozime për zhvillime si struktura publike spitalore ose shëndetësore, kopshte, çerdhe, shkolla, lulishte etj.

## 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri “Park View Residence”, ndodhet në Tiranë në zonën kadastrale nr.8270, me numër pasurie 8/606 sipas dokumentit hipotekor “Çertifikatë për Vërtetim Pronësie nr.1 1343956, lëshuar më datë 14.07.2016”, 8/941 sipas dokumentit hipotekor “Çertifikatë për Vërtetim Pronësie nr.1 1500047, lëshuar më datë 11.07.2018”, 8/1020 sipas dokumentit hipotekor “Çertifikatë për Vërtetim Pronësie nr.1 1986949, lëshuar më datë 31.10.2019”, me adresë Rruga “Liman Kaba”, Tiranë. Siperfaqja totale e pronës është 2173.6 m<sup>2</sup>, ndërkohë që sipërfaqja ndërtimore totale e objektit ekzistues është 645 m<sup>2</sup>.





**Fig.6 Rilevimi topografik i gjëndjes ekzistuese**

Prona ka komponent përbërës të saj një objekt 4-katesh (sipas çertifikatës së pronësisë), i cili është ndërtuar pas viteve '90, me konstrukcion mbajtës me kollona dhe mur tulle i cili ka funksion banimi. Për këtë objekt kërkohet prishja e tij dhe sipërfaqja e lirë e truallit nënobjekt që përftohet nga prishja, bëhet pjesë e sipërfaqes totale të lirë të pronës 2173.6 m<sup>2</sup> që do të jetë objekt studimi për ndërtimin e godinës me funksion banimi dhe shërbimesh.



## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti në zgjidhjen e vetë arkitektonike ruan natyrën e një banese shumëkatëshe , kombinuar me katin përdhe i cili shërben për biznes e tregeti dhe me katet nëntokë që shërbejnë për parkim si dhe për ambiente teknike. Përsa i përket anës volumetrike të objektit mund të themi që kemi të bëjmë me një objekt me formë të rregullt drejtkëndore. Këtij volumi i janë bërë dy çarje praktikisht nga kuota +11.15 deri në kuotën +20.75 dhe nga kuota +14.35 deri në kuotën +27.15, të cilat do të bëjnë të mundur vazhdimësinë vizuale nga ana perëndimore e objektit drejt anës lindore të tij. Funkzioni tjetër i këtyre çarjeve është lulishte, duke krijuar kështu hapsira çlodhëse dhe shumë të këndshme për banorët e kesaj rezidence. Përsa i përket anës funksionale mund të themi që: katet nëntokë aksesohen me anë të rampës që ndodhen në perëndim të pronës. Të treja katet nëntokë janë të ngjashme dhe në to mundesohet parkimi i 98 automjeteve. Janë menduar tre blloqe shkallë-ashensor të cilët do të shërbejnë për banorët. Çdo bllok shkalle ka nga 2-3deri në 5 apartamente në kat. Përsa i përket lartësisë së kateve, ato banim do të jenë 3.30 m të larta kurse ajo e katit përdhe 4.95 m (lartësitë janë llogaritur dysHEME-dysHEME).

Hyrja në objekt për banorët e rezidencës është menduar që secila prej shkallëve të ketë hyrjen e saj dhe këto hyrje janë në fasadën veriore, lindore dhe jugore të objektit, kurse ambientet e shërbimit të katit përdhe e kanë hyrjen në faqen lindore, pra këto ambiente do të kenë mundësi aksesit direkt nga trotuari i rrugës “Liman Kaba”.

#### CONCEPT

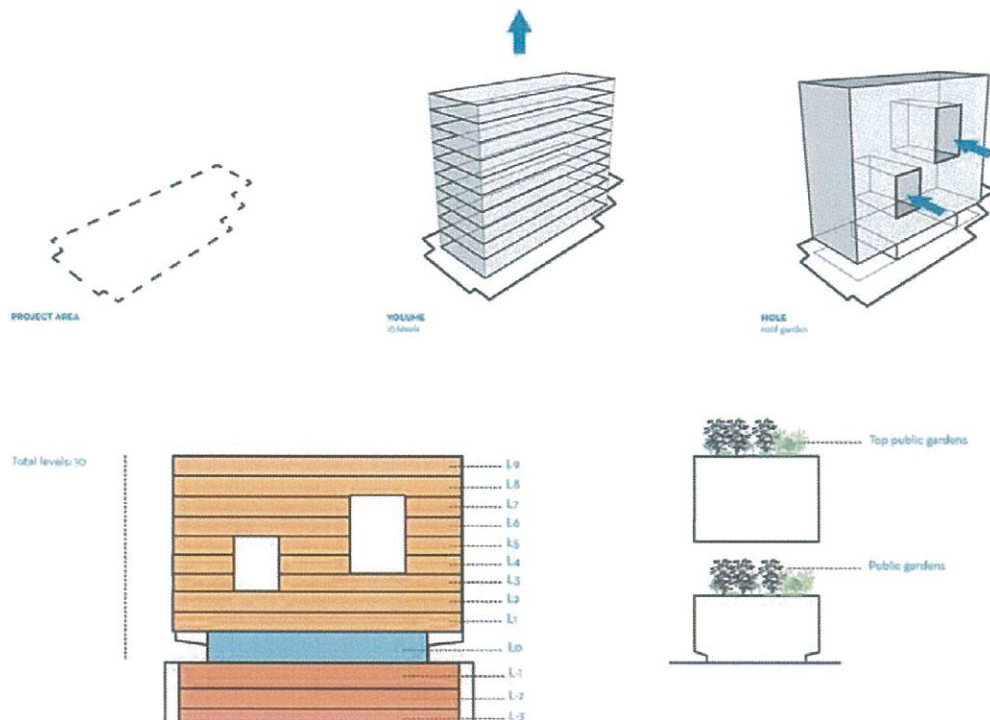


Fig.7 Koncepti i volumetrisë së objektit



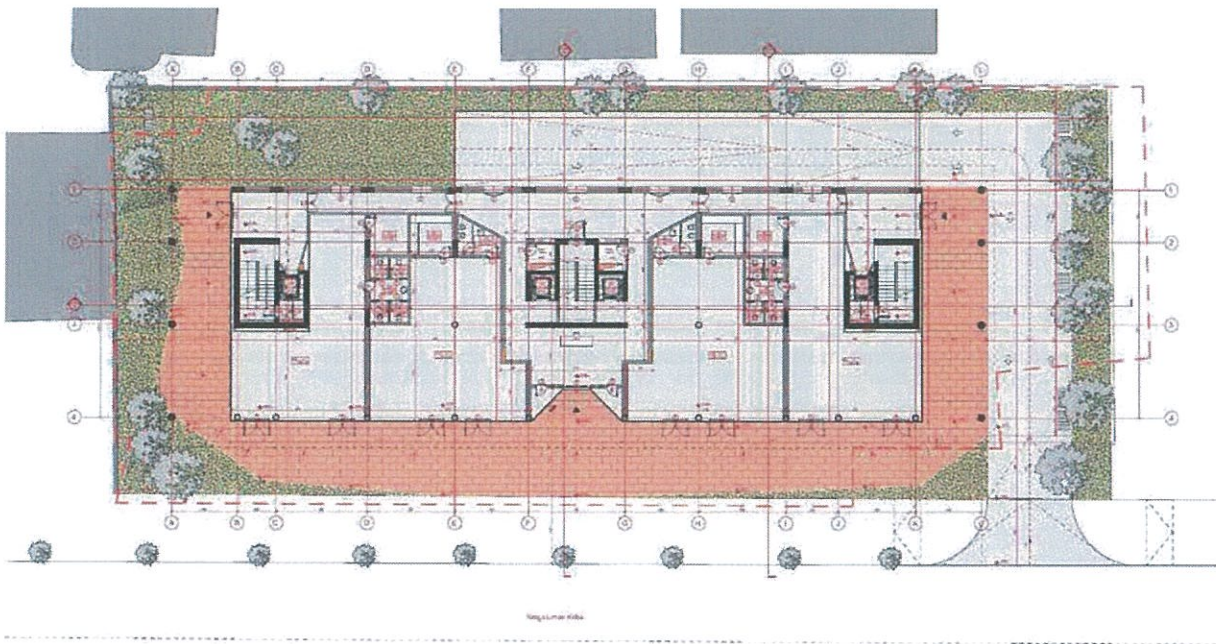


Fig.8 Plani i sistemeve të jashtme të objektit

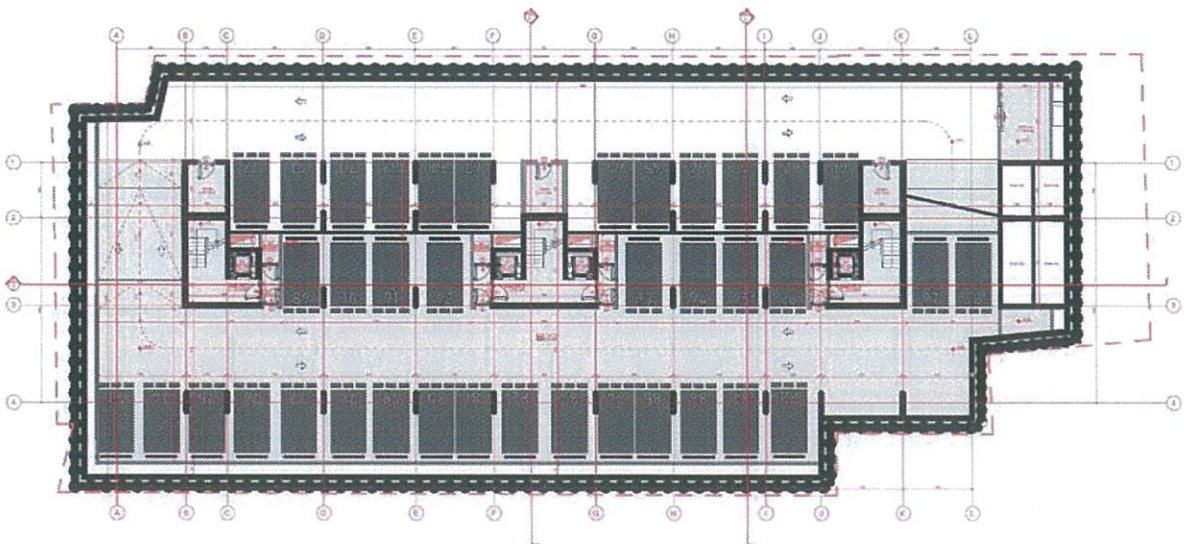


Fig.9 Plani i katit nëntokë të objekt



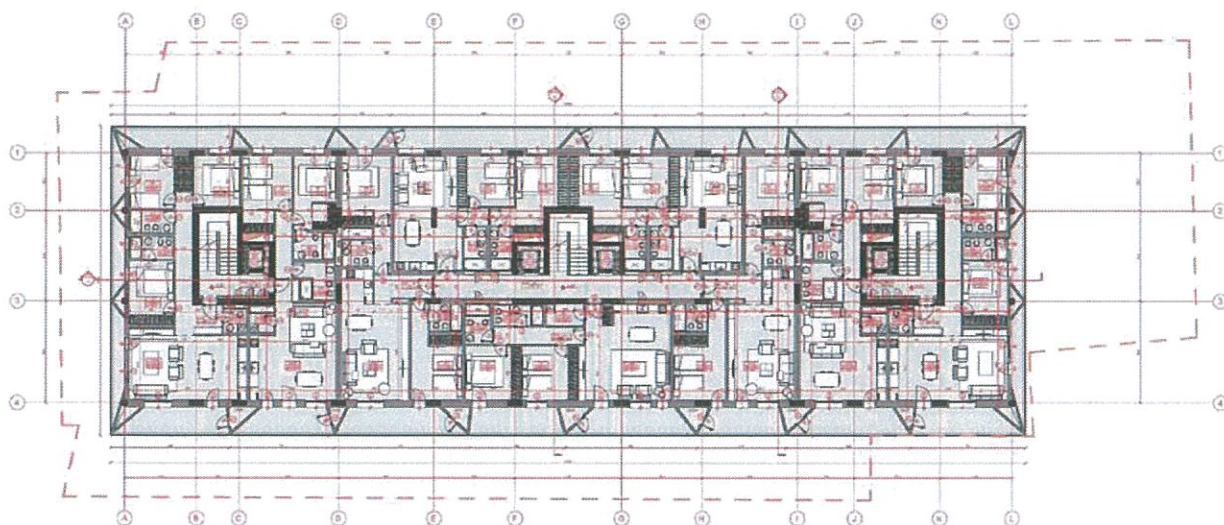


Fig.10 Plani i katit tip të objektit

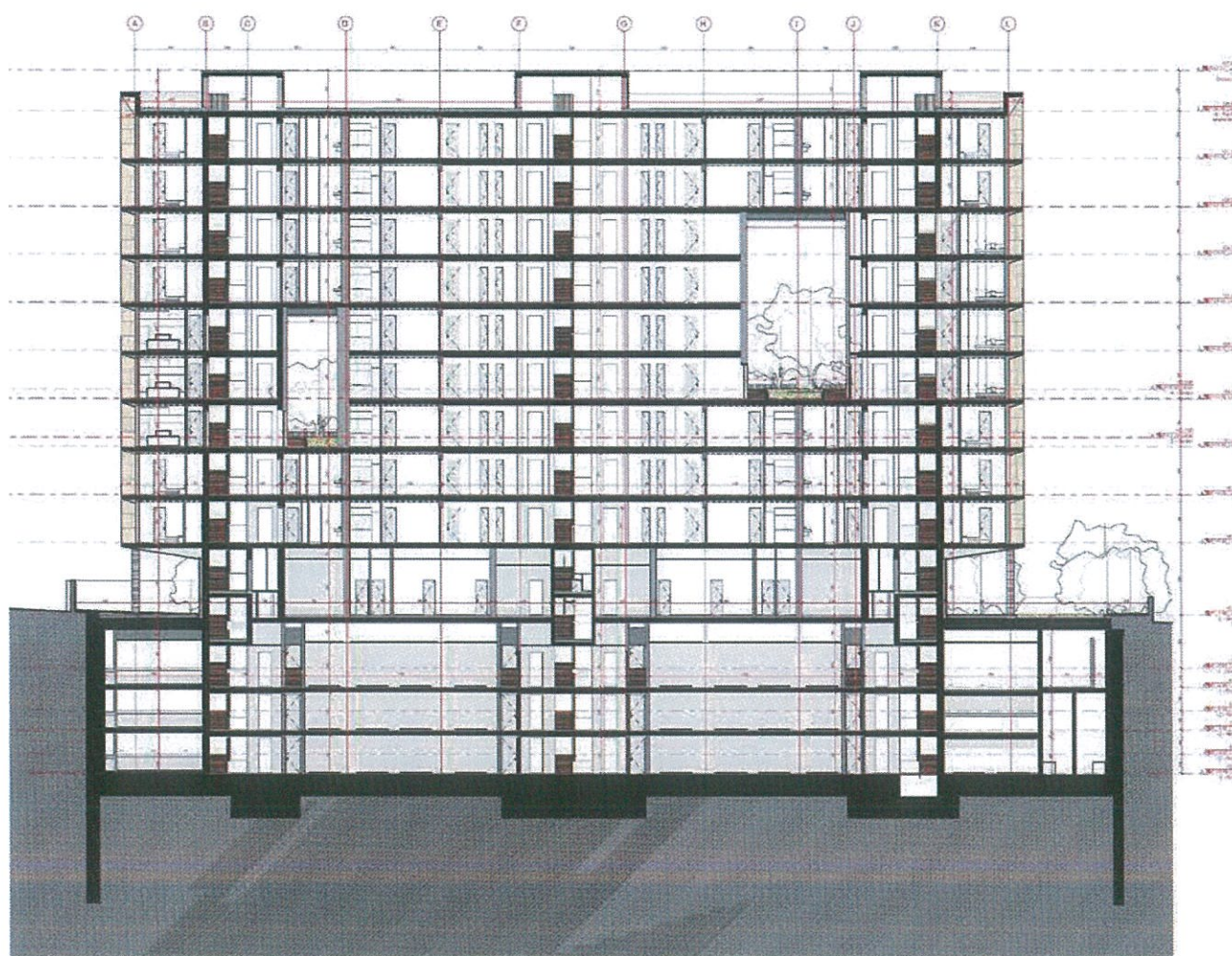


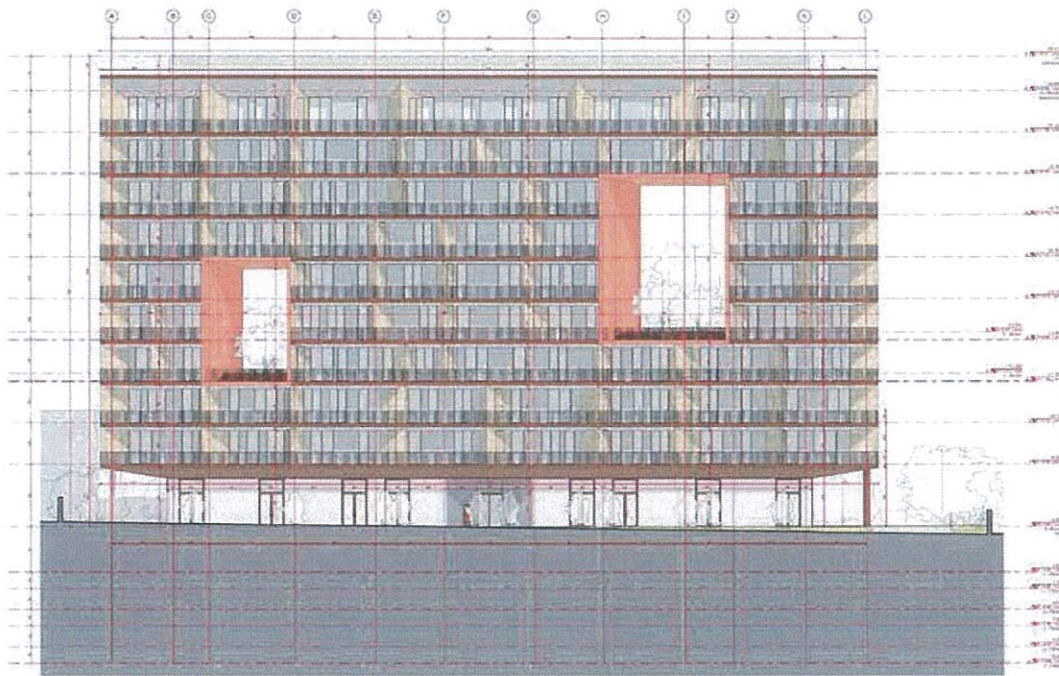
Fig.11 Prerja A-A e objektit të propozua





#### 4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

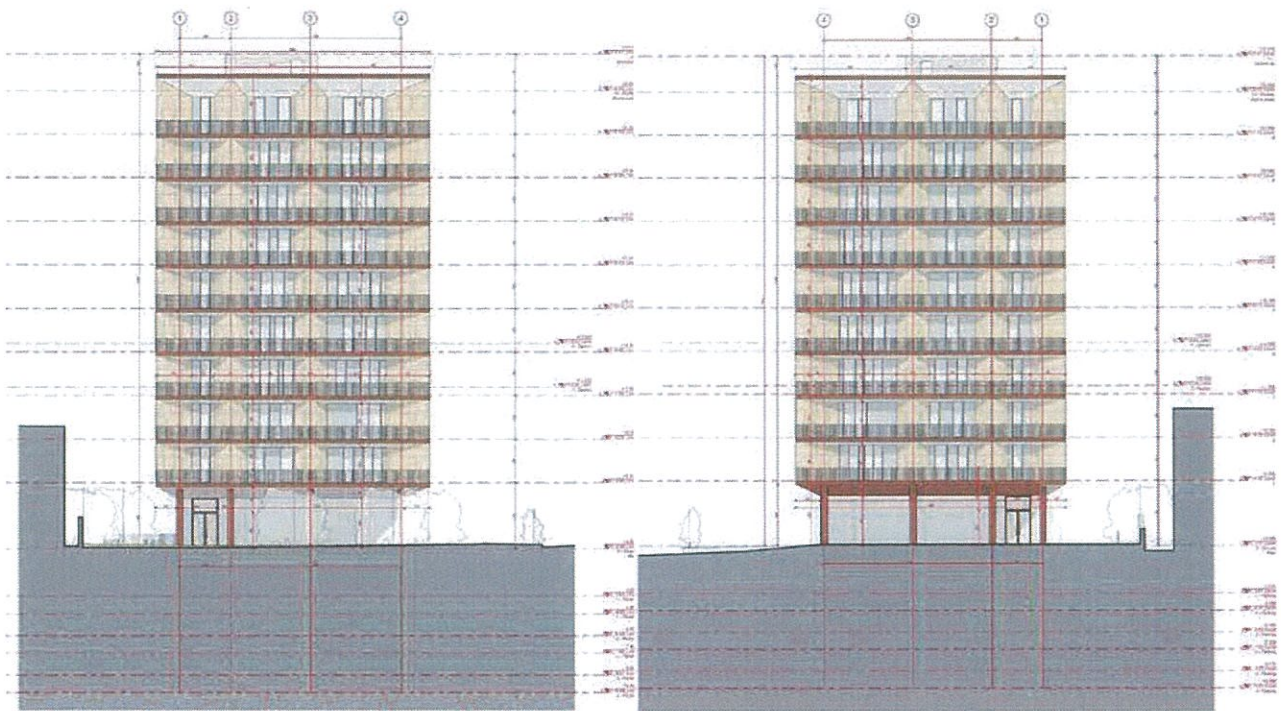
Përsa folëm dhe mësipër, rolin e fasadës së objektit të propozuar e luajnë ballkonet të cilat përshkojnë objektin rreth e përqark, të cilët ndahem me njëri tjetrin me disa plane të pjerrët. Kjo lloj zgjidhje bën të mundur mbrojtjen e faqes të jashtme të objektit nga agjentët atmosferik të jashtëm siç është shiu në dimër, dhe i mbi nxehti në verë.



**Fig.13 Fasada e objektit nga lindja**

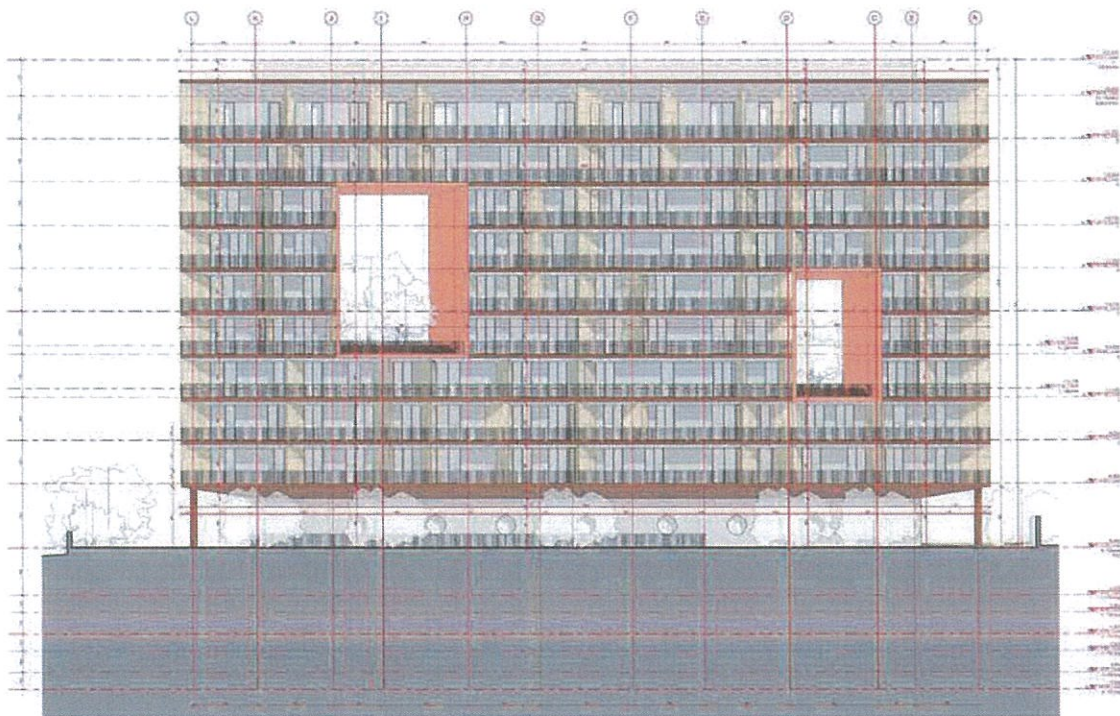
Kjo anë e fasadës zhvillohet përgjatë rrugës Liman Kaba dhe është fasada kryesore e objektit të propozuar. Në këtë fasadë kemi dhe hyrjet për në ambientet e shërbimit të cilat kanë akses direkt nga trotuari i rrugës.





**Fig.14 Fasada veriore dhe jugore e objektit të propozuar**

Hyrja në objekt për banorët e rezidencës është menduar të lihet në faqen veriore dhe jugore të objektit.



**Fig.15 Fasada perëndimore e objektit të propozuar**





**Fig.16** Pamje perspektive të objektit



**Fig.17** Pamje perspektive të objektit





Fig.18 Pamje perspektive të objektit

#### 4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

##### Treguesit e Zhvillimit:

• Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2173.6 m <sup>2</sup>
• Sipërfaqe e përgjithshme ndërtesës ekzistuese (që priset):	645 m <sup>2</sup>
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kati përdhe):	886.86 m <sup>2</sup>
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kati tip):	1299.37 m <sup>2</sup>
• Koefficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	59.7 %
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (mbi tokë):	11905.87 m <sup>2</sup>
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (nën tokë):	5334.12 m <sup>2</sup>
• Intensiteti i ndërtimit:	5.47
• Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	37.41 m
• Numri i kateve mbi tokë:	10
• Numri i kateve nën tokë:	3

##### Treguesit e Parceles për Zhvillim:

- Zona Kadastrale: 8270 Nr. i pasurise: 8/606, 8/941, 8/1020

##### Kufizimet:

- Veri: 8/669
- Jug: 8/188
- Lindje: Rruga "Liman Kaba"
- Perëndim: 8/374; 8/375

##### Distancat nga kufiri i pronës:

- |                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| • Veri: 10.7 m  | Jug: 3.5 m      |
| • Lindje: 4.4 m | Perëndim: 5.8 m |



#### Distancat nga trupi i rrugës:

- Lindje: 9 m

#### 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Në tërësinë e vetë, gjithë sipërfaqja e lirë trajtohet me trotuar dhe sipërfaqe të gjelbëruara si dhe ndriçim të ulët dhe të lartë. Sheshi i brendshëm është menduar si një mini park ku banorët mund të ulen në stola dhe të relaksohen duke shijuar ambientin komod që do të krijohet përreth. Gjithashtu në katin e tretë dhe të katërt është menduar krijimi i oborreve të gjelbër rekreative do mbulohet me bimësi të lartë dhe të ulët dhe do jetë ambient publik për banorët.

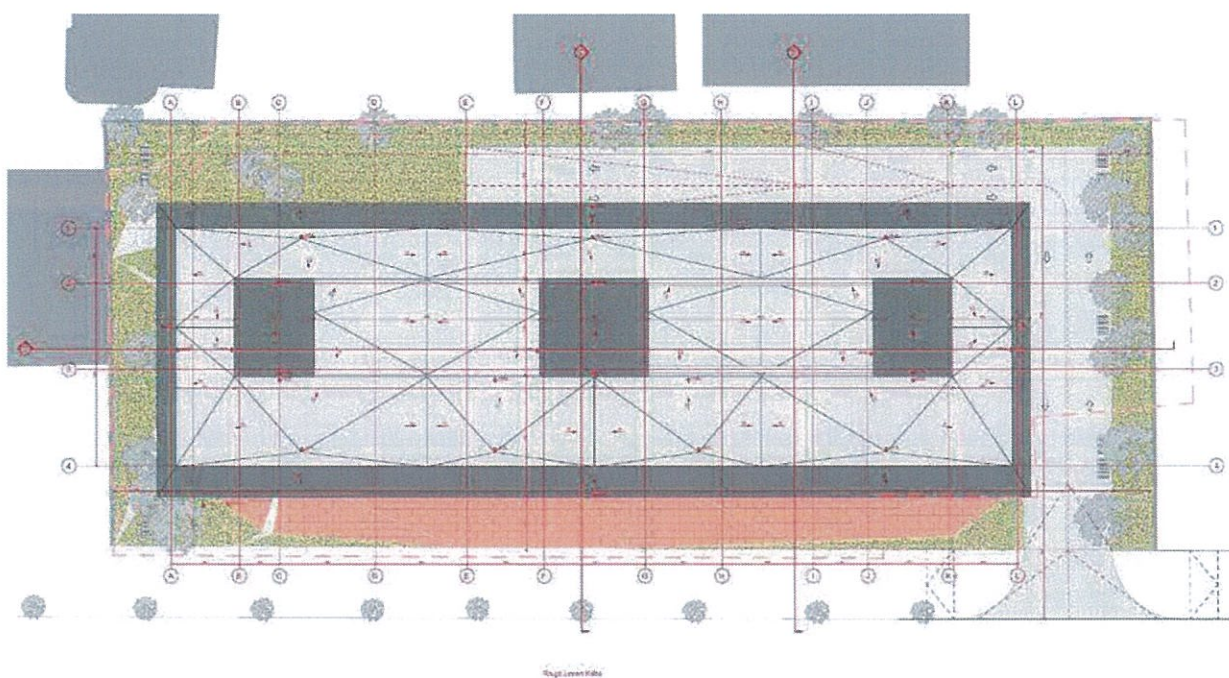


Fig.19 Plani i hapësirave të jashtme të objektit të propozuar

#### 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

##### 5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Objekti do të pajiset me të gjithë infrastrukturën inxhinierike të nevojshme, e cila do të jetë e lidhur me infrastrukturën ekzistuese të rrugës “Liman Kaba”, duke përfshirë këtu magjistralet dhe kolektorët kryesore. Ndërtimi i këtij objekti nuk do të ndikojë në devijimin e infrastrukturës inxhinierike ekzistuese. Objekti do të plotësojë nevojat e tij për uje higjieno-sanitar nëpërmjet shfrytëzimit të rrjetit ekzistues dhe përsa i përket sistemit të shkarkimit të ujërave të zeza, ato do të lidhen me kanalizimet ekzistuese në zonë, siç janë ato të objekteve të ndërtuara më herët.



Mbetjet e ngurta do të menaxhohen në bashkëpunim me Bashkinë, dhe do të përcaktohet vendi i depozitimit të tyre, pasi të jetë miratuar leja. Pastrimi i mbetjeve urbane do të kryhet nëpërmjet vendosjes së koshave të jashtëm të mjaftueshëm, ndërkohë që evakuimi i mbetjeve do të kryhet nga firma pastruese e zonës.

