



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

‘KOMPLEKS ME OBJEKT SHËRBIMI 1-3 KATE DHE VILA BANIMI 1,2 DHE 3 KATE MBI TOKË, ME 1 KAT NËNTOKË, ME PISHINA DHE ME MUR RRETHUES’ ME VENDNDODHJE NË NJËSINË STRUKTUREORE FA/47, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “ROLLING HILLS BY THE LAKE” SH.P.K.

MIRATOHET
KRYEQARSHI K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE
ENERGJISË

Znj.BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.18, Datë 02/07/2024

PROJEKTUES
"ATELIER 4" Sh.p.k. Lid 5063/12

ZHVILLUES
"ROLLING HILLS BY THE LAKE" Shpk



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	5
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese	7
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit	9
4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara	9
4.2. Pamja e jashtme e godinave/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturave	16
4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit	19
4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet	19
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës	20
5.1. Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave	20

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "KOMPLEKS ME OBJEKT SHËRBIMI 1-3 KATE DHE VILA BANIMI 1,2 DHE 3 KATE MBI TOKË, ME 1 KAT NËNTOKË, ME PISHINA DHE MUR RRETHUES", me zhvillues "Rolling Hills by the Lake" 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.*
- *Vendimin Nr. 2, datë 27.07.2022, "Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë, të miratuar me vendimin nr.1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar".*

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Prona që do të zhvillohet është e pozicionuar ne pjesen jug-lindore të qytetit të Tiranës, pjesë e parkut të liqenit të Farkës.

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- *Vendim Nr.626, datë 15.07.2015, "Për miratimin e normativave të projektimit të banesave".*

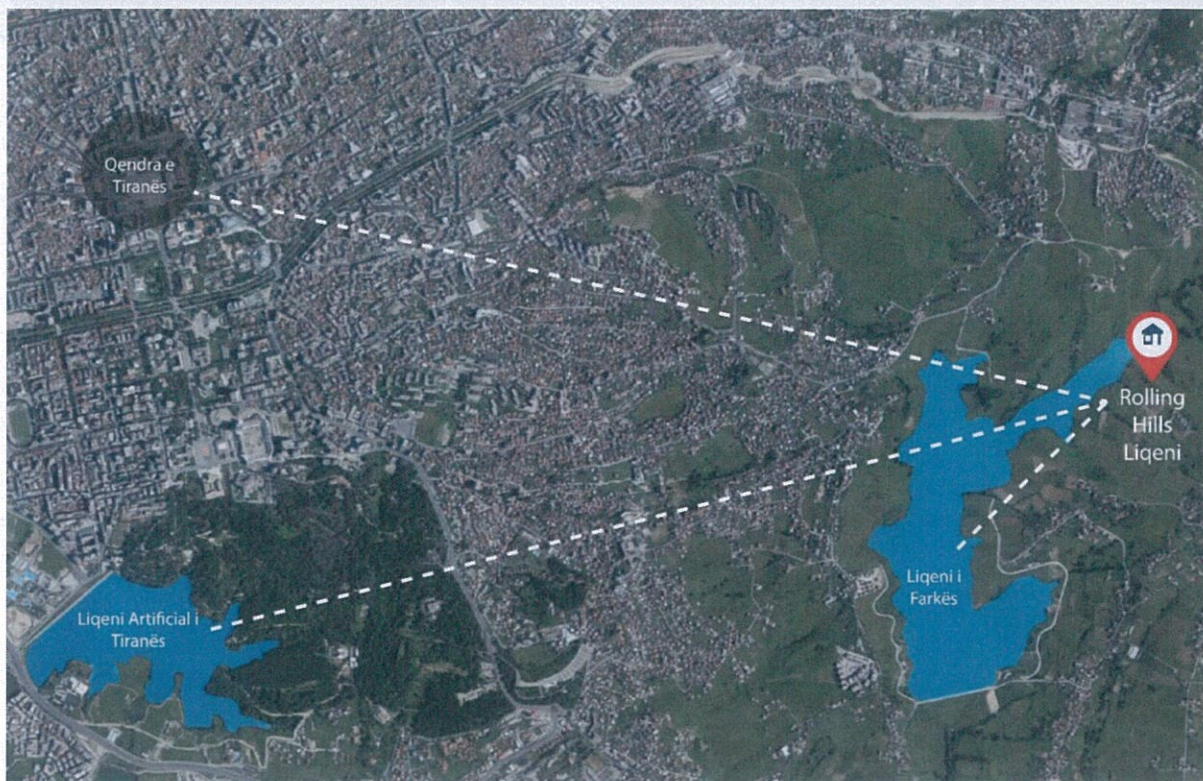


Fig. 1. Zona për zhvillim

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, me Vendim Nr. 2, datë 27.07.2022, "Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë, të miratuar me vendimin nr.1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar" për zonën e interesit; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore FA/47, në sistemin territorial B, ku përdorimi i tokës që lejohet është A. Banim + B. Bujqësi + N. Natyrë + IN. Infrastruktue +U. Ujëra + V. Përdorim i veçantë.

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".

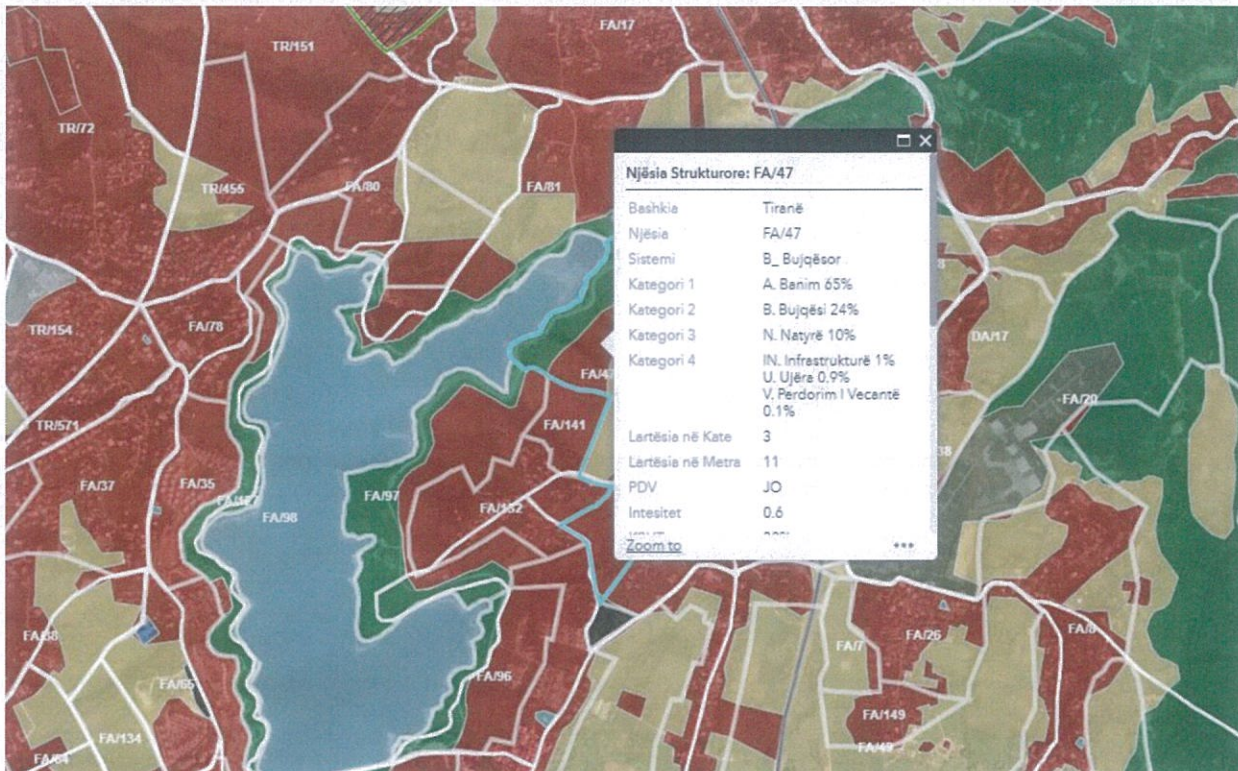


Fig. 2. Harta e njësisë strukturore FA/47

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 "KOMPLEKS ME OBJEKT SHËRBIMI 1-3 KATE DHE VILA BANIMI 1,2 DHE 3 KATE MBI TOKË, ME 1 KAT NËNTOKË, ME PISHINA DHE MUR RRETHUES", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

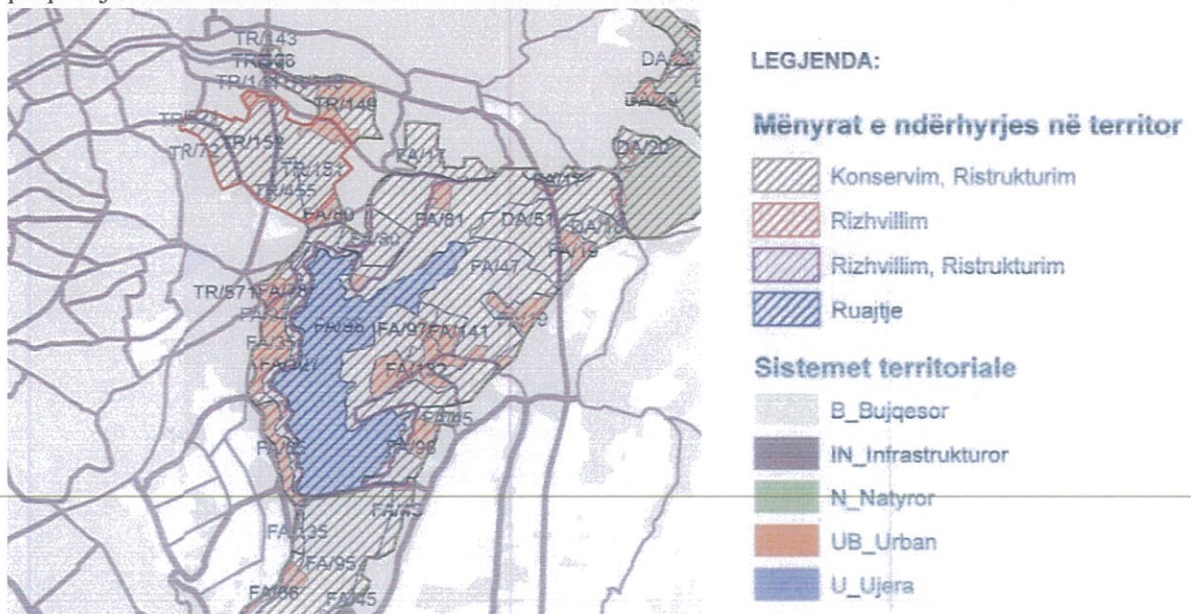


Fig. 3. Mënyrat e ndërhyrjes në territor / Sistemet territoriale

Pylli orbital

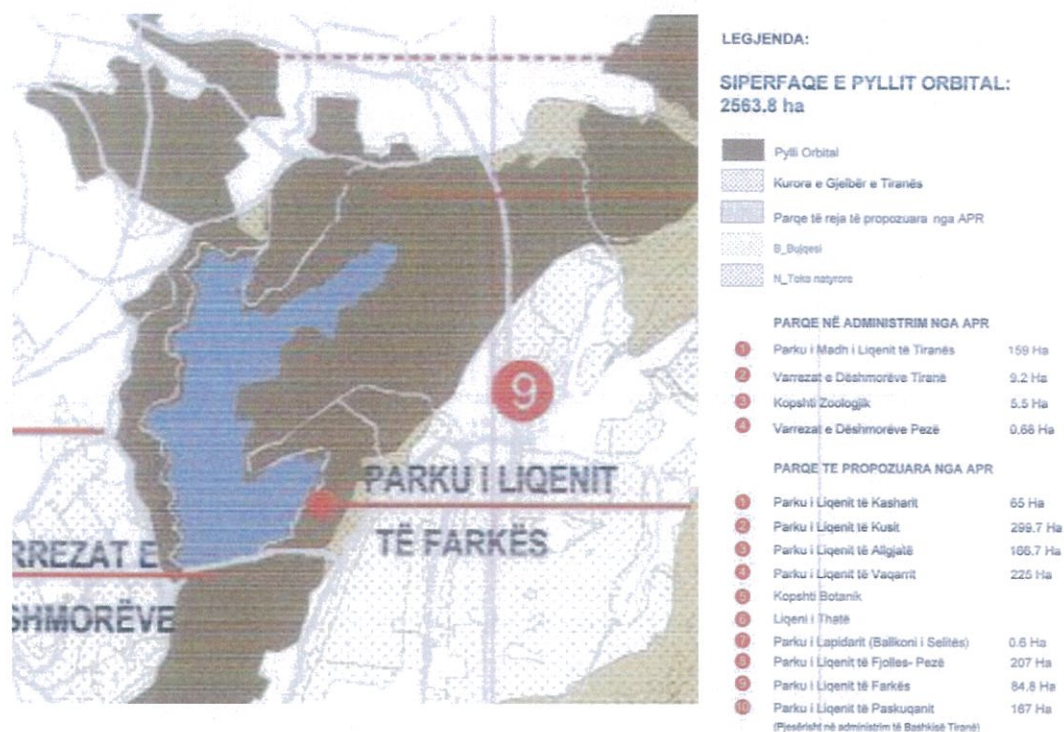


Fig. 4. Pylli orbital i Tiranës

Njësia strukturore FA/47 bën pjesë në zonën e përfshirjes së pyllit orbital. Zona që rrethon liqenin e Farkës është pika ku brezi I gjelbër depërton në qytet duke ndërlidhur parkun me unazën e katërt dhe mjedisin urban të pjesës jug-lindore të kryeqytetit. Kjo zone mund të konsiderohet si një rezerve natyrore dhe një zone e mbrojtur për specie të egra dhe aktivitete rekreative. Bimësia që do të mbillet në këtë zone është si më poshtë.

Dru dekorativ gjethembajtës si: pishë e butë, lejlandër, dafinë, manjolë, ulli dhe hunap.

Dru dekorativ gjetherënës si: tepsi, panja flete rrap, qershi japoneze, lis i kuq, bli hibrid, carac dhe gështenje kali.

Shkurre gjetherënëse si: bush, kotoneaster, evonimus, jasemin i verdhë, oleander, dafinëm fotinja e kuqe, pitospora dhe dëllinje.

Shkurre gjethembajtëse si: hibiscus, shegë, trëndafil, spirea, lajthi, kulumri dhe thanukzel.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Terreni në të cilin ndodhet prona është reliev kodrinor. Në anën veri – lindore relievi është kodrinor me pjerrësi më të lartë dhe lugina përrenjsh. Pjesa tjetër e terrenit karakterizohet nga një pjerrësi e konsiderueshme dhe përfshin disa korridore të gjelbra në formën e luginave. Aksesimi në zonë bëhet nga Unaza e madhe për të gjithë kompleksin.

Më poshtë janë paraqitur foto të gjendjes ekzistuese të pronës.



Fig. 5. Foto e gjendjes ekzistuese



Fig. 6. Foto e gjendjes ekzistuese



Fig.7. Foto e gjendjes ekzistuese



Fig.8. Foto e gjendjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

Prona në zhvillim ka një sipërfaqje prej 105 443 m² dhe një sipërfaqje ndërtimi mbitokë 41 497.70 m². Kjo sipërfaqje ndërtimi është e ndarë në 148 vila të 32 tipologjive të ndryshme. Zhvillimi parashikon ndërtimin e vilave individuale, shërbime, hapësira të gjelbërta dhe rekreative.

Qëllimi është krijimi i një përvojë jetese autentike. “Rolling Hills Liqeni” do të pasqyrojë dhe do të përfshijë bukuritë natyrore që e rrethojnë, siç është gjelbërimi kodrinor dhe liqeni. Ky kompleks do t’u ofrojë banorëve mundësinë e një jetese elegante, unike dhe luksoze në Shqipëri.

Ky kompleks vilash vjen si një investim cilësor në zonë duke sjellë një zhvillim socio-ekonomik. Projekti synon zhvillimin gjithëpërfshirës, ku jetesa mes gjelbërimit, ajrit të pastër ndërthuret me pamjen e liqenit të Farkës.

Zgjidhja arkitektonike respekton relievin natyror, duke i mundësuar çdo vile pamje nga liqeni, që është dhe ornament i kryesor i këtij kompleksi. Stili arkitektonik i përdorur në “Rolling Hills Liqeni”, edhe pse mbështetur në arkitekturën neoklasike franceze, është trajtuar me një frymë të re dhe të freskët.

Secila nga vilat është e projektuar me hapësira të bollshme dhe ka: dhomën e ndenjjes të shkrirë me atë të ngrënies dhe kuzhinën, dhomën bashkëshortore dhe dhoma të tjera fjetjeje; zyrë dhe ambiente teknike të vendosura në katin përdhe ose në podrum, në rastin e tipologjive të vilave me podrum.

Në tipologjitë më të mëdha të vilave akomodohen hapësira të tjera shtesë kryesisht me funksion argëtimi.

4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

1. Vilat

Vilat janë 2 dhe 3 kateshe, me ose pa podrum. Katet aksesohen nëpërmjet shkallës. Gjithashtu nivelet e ndryshme të sistemimit aksesohen nëpërmjet shkallëve të jashtme të sistemimit. Disa prej vilave kanë edhe pishine si pjesë të sistemimit të tyre. Në katin nëntoke ndodhen ambiente ndihmëse ose teknike, në përdhe ndodhen ambientet e ditës dhe në katin e parë gjenden dhomat e fjetjes.

Kati (-1)

Në këtë kat janë vendosur ambientet: ndenje sekondare, palester, ambient teknik, lavanderi, nyje higjeno-sanitare. Kati (-1) aksesohet nepermjet shkalleve e cila ben lidhjen vertikale te viles.

Kati përdhe

Kati përdhe i dedikohet kryesisht ambienteve të ditës. Ky kat ka një lartësi prej 3.60 m për të mundësuar ndriçim sa më të mirë nëpërmjet vetratave të larta. Në këtë kat janë vendosur kuzhina, nyje hidro-sanitar, ambienti i ngrënies, ambienti i ndetjes, zyre.

Kati i parë

Në katin e parë zhvillohet zona e natës me dhomat e gjumit dhe nyje higjeno sanitare. Dhoma matrimoniale ka si facilitet garderobën dhe nyjen higjeno sanitare personale.

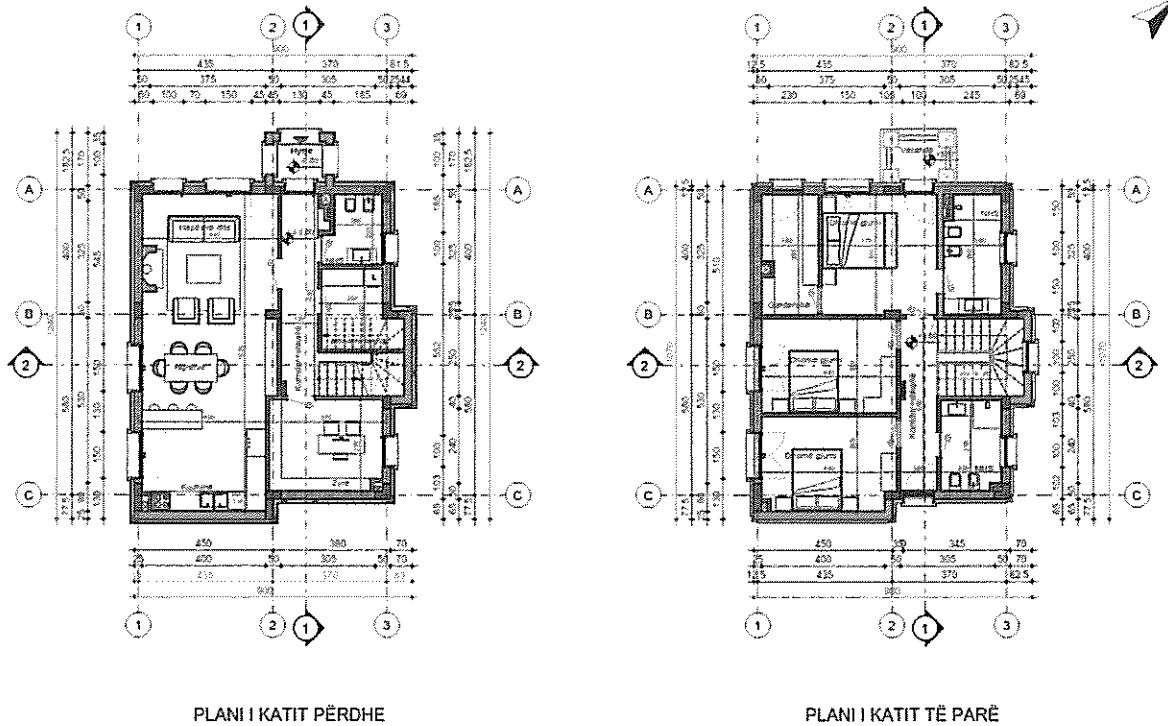


Fig.8. Planimetria e katit përdhe dhe katit të parë

Fasadat

Fasadat janë të realizuar në stil klasik, ku si element karakterizues janë linja të pastra dhe vetrata të mëdha. Objektet kanë një ndërthurje materialesh të aplikuar në fasade, elemente dekorative dhe veshje kapote. Në hyrje ka një thellim në volum për të krijuar një hapësirë me private. Loja e volumeve nëpërmjet elementeve dekorative në fasade krijon një dinamikë në arkitekturën e objektit. Vetratat janë të mëdha që lidhin dyshemetë me tavanet për të sjellë dritë në ambiente dhe kontaktin sa më të afërt me natyrën që e rrethon.

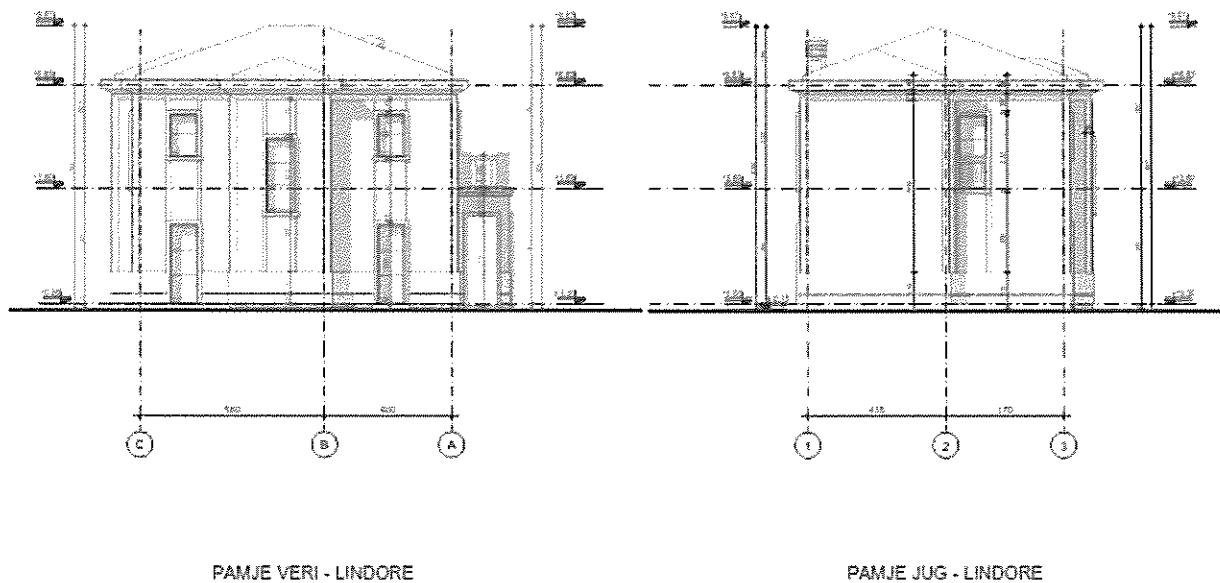


Fig.9. Pamje Veri-Lindore dhe Jug-Lindore

Tipologjite e vilave

Tipologjite e vilave variojne sipas tabelës me poshte:

TIPOLOGJIA E VILAVE TOTAL Leje Ndertimi						
Tipologjia	Sasia	Sip. Nentoke	Sip. Gjurme (K0)	Sip. Kati +1	Sip. Kati +2	Sip. Mbi toke
VILA 1	13		92.18	88.44	0	180.62
VILA 1A	31		92.18	88.44	0	180.62
VILA 1M	2		92.18	88.44	0	180.62
VILA 1'	1		92.18	92.18	88.44	272.8
VILA 1'A	3		92.18	92.18	88.44	272.8
VILA 1'B	2		92.18	92.18	88.44	272.8
VILA 1'C	2		92.18	92.18	88.44	272.8
VILA 2	34		90.46	92.88	88	271.34
VILA 2A	1		90.46	92.88	88	271.34
VILA 2B	1		90.46	92.88	88	271.34
VILA 3	8		93.34	88	0	181.34
VILA 3M	5		93.34	88	0	181.34
VILA 4	4	88.44	92.18	88.44	0	180.62
VILA 4'	1		92.18	88.44	0	269.06
VILA 5M	7		119.18	113.13	0	232.31
VILA 6	13		113.13	119.18	113.13	345.44
VILA 6A	1		113.13	119.18	113.13	345.44
VILA 7	3		117.48	112.59	0	230.07
VILA 7A	2		117.48	112.59	0	230.07
VILA 8	1		117.48	117.48	112.59	347.55
VILA 8A	1		117.48	117.48	112.59	347.55
VILA 8B	1		117.48	117.48	112.59	347.55
VILA 9	2		177.48	185.44	177.48	540.4
VILA 10	1		181.82	181.82	176.45	540.09
P36	1		101.13	97.13	89.98	288.24
P42	1		102.48	99.9	0	202.38
P47	1		158.54	119.18	113.13	345.44
P60	1		92.18	88.44	0	180.62
P119	1		117.48	112.59	0	230.07
P59	1	37.8	92.18	88.44	0	180.62
P134	1	85.8	125.55	121.13	0	246.68
P121	1		161.65	123.05	0	284.7
Vila Total_	148					

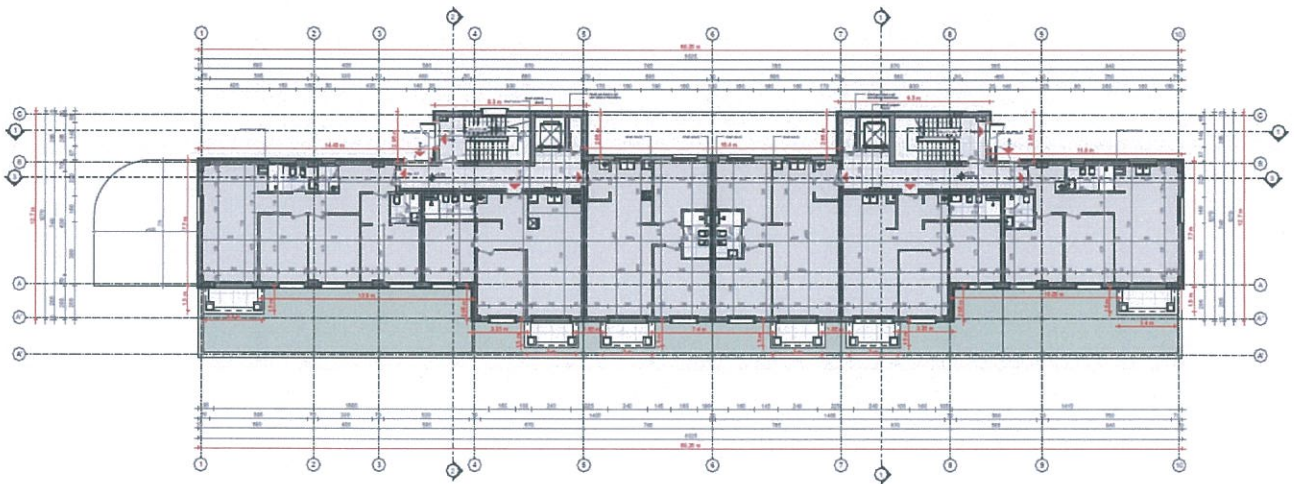
2. Palazzina

Volumi 3 katësh me një kat nentoke është vendosur në fillim të parces me formë të rregullt. Objekti është brenda përdorimit të paracaktuar për banim si dhe respekton të gjitha kondicionet urbane. Ky objekt do të shërbejë vetëm për banim ndërkohë që ambientet teknike dhe parkimi do të vendosen në katin (-1). Aksesit në parcelën e ndërtimit bëhet i mundur nëpërmjet hyrjes në kompleks.

Struktura e re është pjesë e kompleksit “Rolling Hills” dhe si e tillë pasqyron konceptin fillestar të projektit.

Ndërtesa zhvillohet si një volum i thjeshtë në stilin klasik. Aksesit vertikal mes kateve realizohet nëpërmjet shkalleve dhe ashensoreve. Vettrat e larta mundesojnë ndricimin e ambienteve të brendshme. Fasadat janë të realizuara në stilin klasik me elemente të ndryshme dekorative.

Kati (-1):	823 m ²
Kati (0):	693.4 m ²
Kati (+1):	617.8 m ²
Kati (+2):	617.8 m ²
Nr. i kateve:	3K
Sipërfaqe totale nentoke:	823 m ²
Sipërfaqe totale mbitoke:	1929 m ²
Sipërfaqe totale ndertimi:	2752 m ²
Sipërfaqe rampe:	42.4 m ²



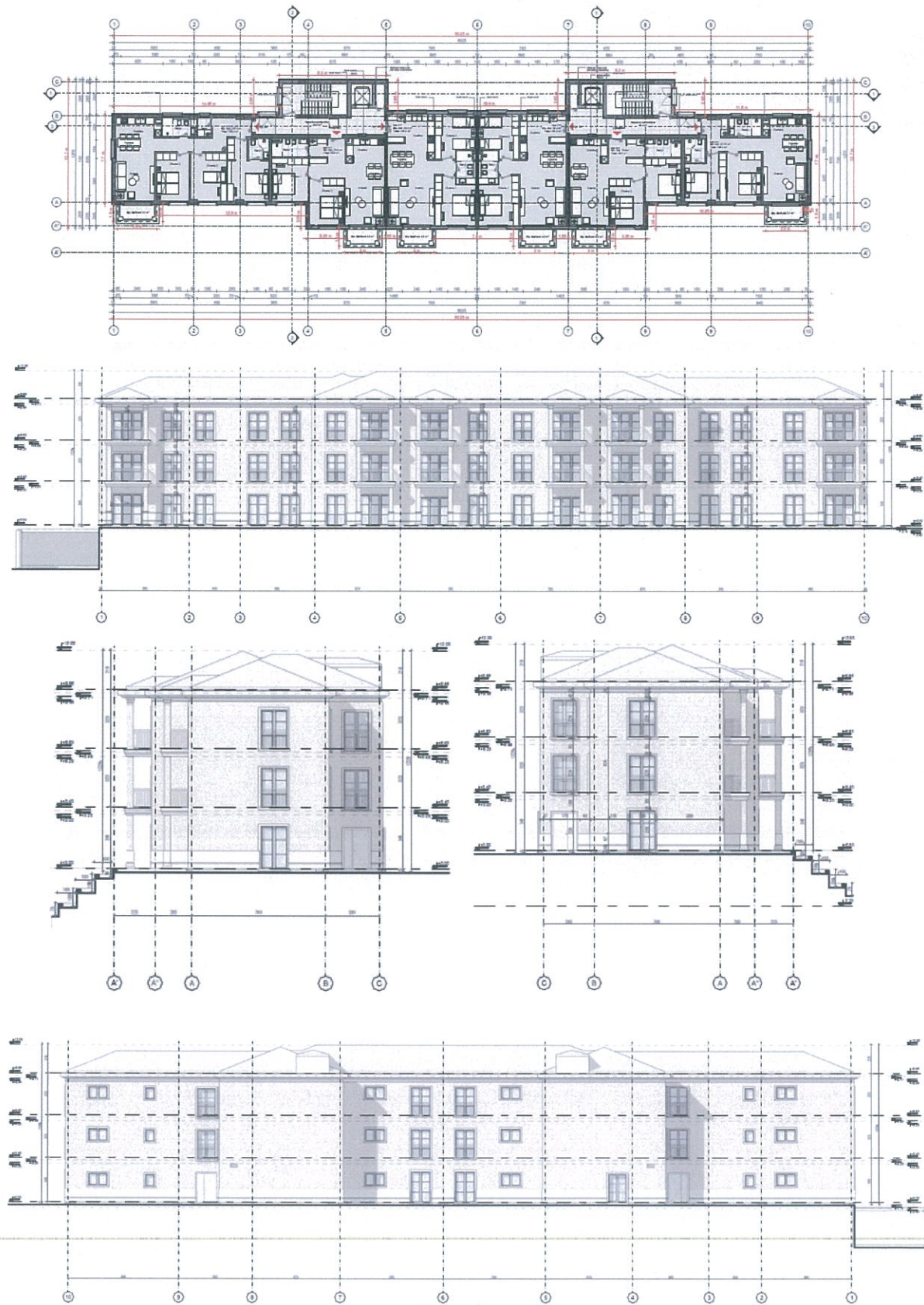
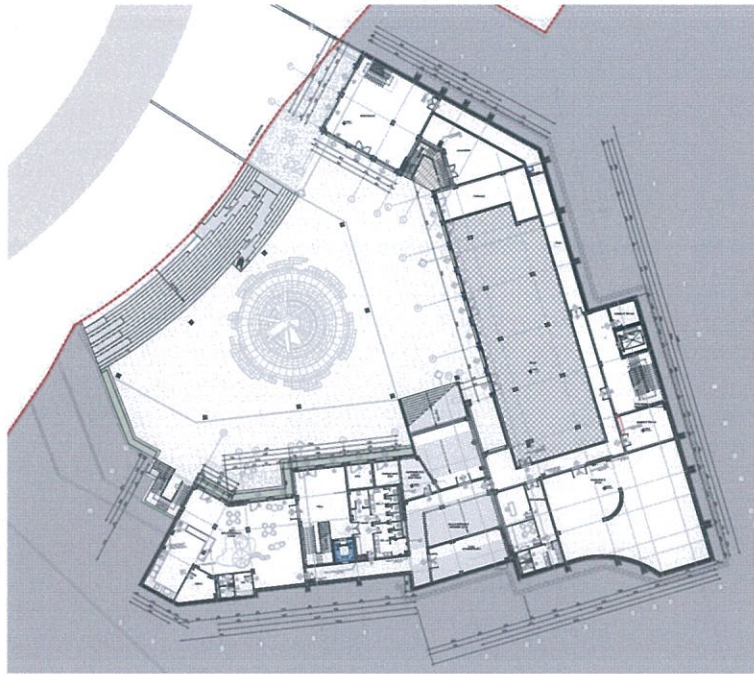


Fig.10. Planimetri dhe pamje te objektit "Palazzina"

3. Piazza

Ky objekt krijon lidhje mes lungolagos dhe kompleksit “Rolling Hills”. Piazza eshte objekt 3 katesh ne stilin klasik me sherbime te tilla si: dyqane, farmaci, restorante, kafene, spa, palester, administrate.

Kati (0)	1839,0 m ²
Kati (+1)	1618,2 m ²
Kati (+2)	208,0 m ²
Sip. Totale	3665,2 m ²
Sip. Rampe	508.1 m ²
Sip. Gjurma	2347.1 m ²



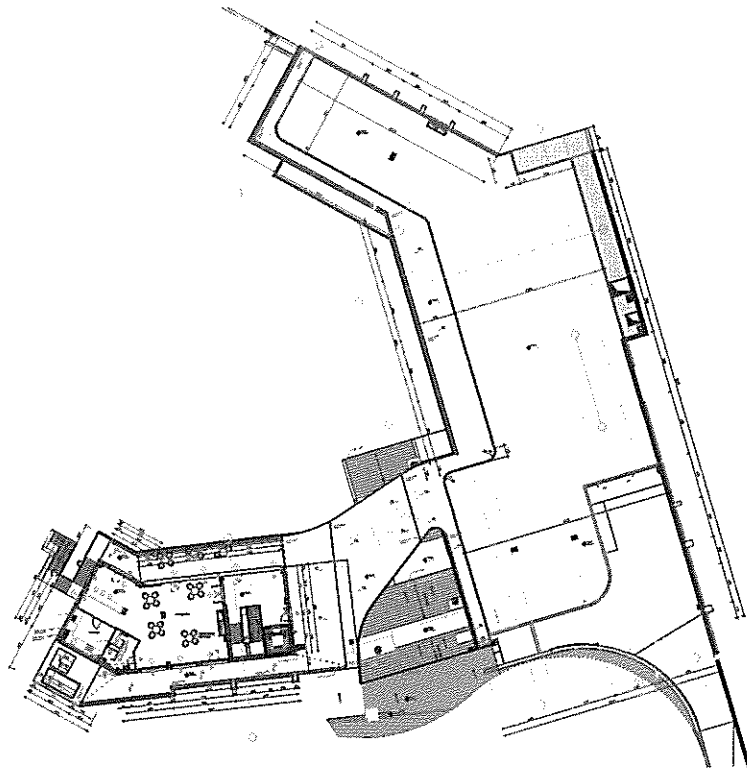
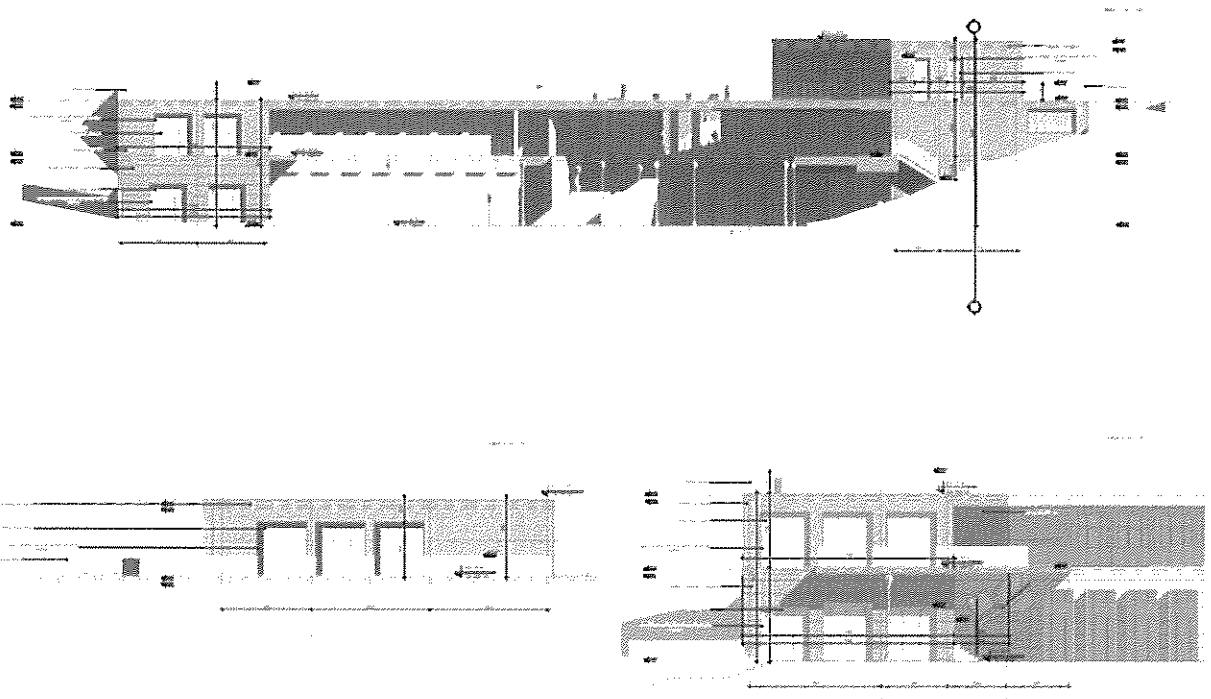


Fig.11. Planimetri te objektit "Piazza"



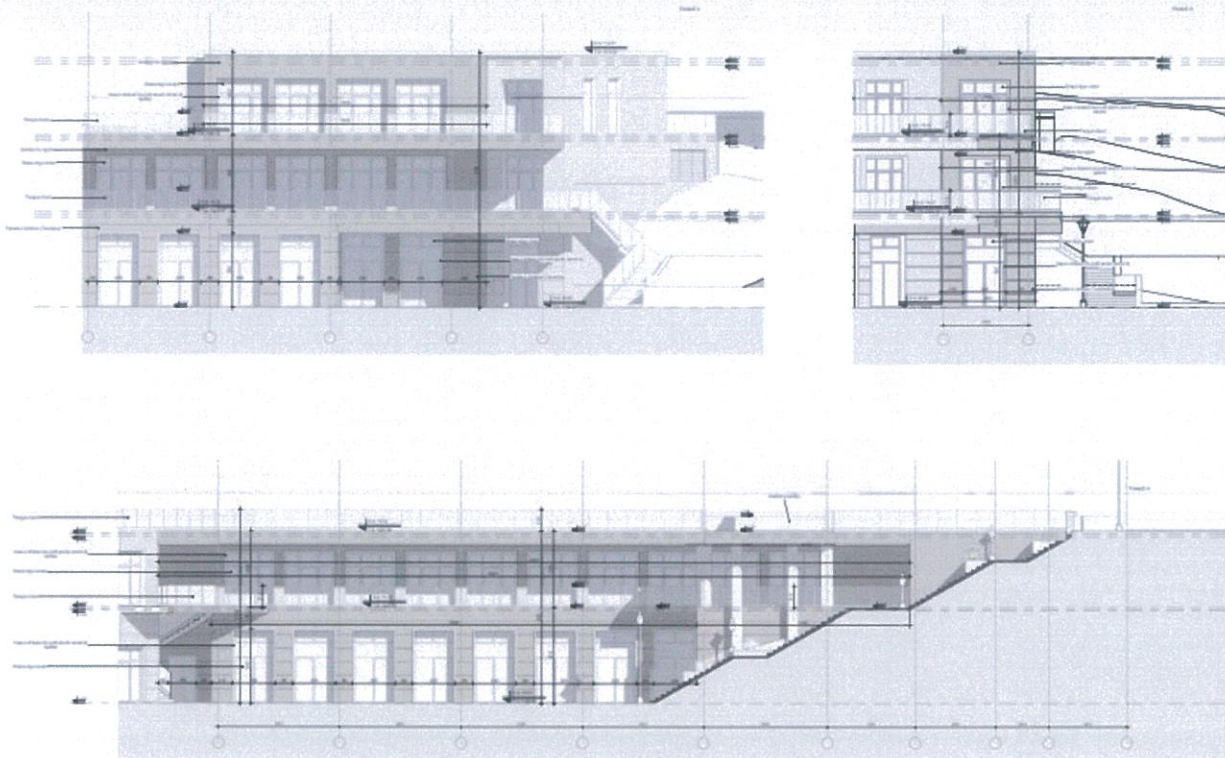


Fig.12. Pamje te objektit "Piazza"

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

Arkitektura e vilave është e pasur me elemente të Arkitekturës Neoklasike. Materialet e përdorura i përshtaten gjithashtu këtij stili.



Fig.13. Detaje arkitektonike dhe sistemimi

- 01 KAPOTË ME GRAFIATO
- 02 KORNIZA GIPSI
- 03 ÇATI ME TJEGULLA
- 04 KOLONA NEOKLASIKE
- 05 GUR LUMI
- 06 GJELBËRIM
- 07 ELEMENTE UJORE



Fig.14. Pamje 3 dimensionale e kompleksit



Fig.15. Pamje 3 dimensionale e vilave



Fig.16. Pamje 3 dimensionale e vilave



Fig.17. Pamje 3 dimensionale e vilave

4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	105 443 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura (gjurma):	17 848.65 m ²
3. Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	41 497.70 m ²
4. Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	2 058.36 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi:	43 556.06 m ²
6. Sipërfaqe e pishinave:	599 m ²
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	16.9 %
8. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	83.1 %
9. Intensiteti i ndërtimit (I):	0.4
10. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	13.61 m
11. Numri maksimal i kateve mbi tokë:	1,2 dhe 3 kate
12. Numri i kateve nën tokë:	1 kat

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Sistemimi i jashtëm

Terreni i pjerrët ndikon drejtpërdrejt në zgjidhjen e propozuar të konceptit për sistemimet e oborreve të jashtme të vilave, duke krijuar tarraca të sfazuara në përshtatje me terrenin natyral të parcelave. Oborret synojnë të jenë sa më private në pjesën e pasme të vilave ku kryhen dhe më shumë aktivitete dhe disi më publik nga drejtimi i rrugës ku do të pozicionohet parkimi i jashtëm, dy makina për secilën vilë. Gjelberimi i lartë do të ndjekë orientimin e diellit për secilën parcelë duke krijuar hijezim optimal në verë, si dhe privatësi mes parcelave fqinje.

Parkimet

Strategjia e parkimit të kompleksit konsiston në parkimin privat me dy poste parkimi të jashtme ose të brendshme për secilën vilë.

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

Planvendosja e kompleksit është projektuar duke marrë parasysh parimet e zhvillimit të integruar të parcelës në terësi ku forma e ndërtuar vjen si rrjedhojë e një studimi tipologjik të ndërtimit të zonës si dhe parametrave urbane të përshtatshëm për karakterin e zonës. Godinat respektojnë distancimin nga çdo element urban, gjithashtu dhe organizimi i hapësirave publike dhe të gjelbra vendoset në bazë të përqindjeve të nevojshme për gjelbërim në parcelë. Të gjithë elementet e zhvillimit janë në bazë të rregullores së zhvillimit të zonës.

Qarkullimi në kompleks do të zhvillohet nëpërmjet sistemit të brendshëm rrugor. Ky sistem përbëhet nga hyrja në pronë nëpërmjet Unazes së madhe. Kjo rrugë e cila akseson pjesën lindore të pronës do të lidhet me rrugët e tjera të brendshme të kompleksit. Rrugët do të jenë me dy sense dhe me një sens dhe do të mundësojnë shpërndarjen në çdo parcelë individuale të vilave.

Masa ndërtimore do të shpërndahet në mënyrë të tillë që secila parcelë të ketë gjelbërim dhe hapësirë rekreative në trajtë oborresh rrethues dhe ndërtesa të futet mes gjelbërimit. Infrastruktura do të jetë minimale, por do të ofrojë komoditet, duke siguruar kështu një akses shumë të mirë.

Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standartet kombëtare dhe ato Europiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar këto standarte.

