



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN: "KOMPLEKS ME BANESA INDIVIDUALE DHE GODINA BANIMI 1, 2, 3 DHE 4 KATE ME 2 KAT PARKIM NËNTOKË", ME VENDNDODHJE NË FARKË, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINE "TREMA INVESTMENT" SH.P.K

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDIRAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGIJES

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.20, Datë 02/07/2024

Projektues:

Zhvillues:

"UDV ARCHITECTS" SH.P.K

"TREMA INVESTMENT" SH.P.K



## 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.....	7
4.1.	Funksionet dhe aktivitetet e propozuara.....	7
4.3	Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.....	40
4	RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS.....	41
4.4	Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave.....	41





# 1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

## 1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të lejes së ndertimit për objektin "KOMPLEKS ME BANESA INDIVIDUALE DHE GODINA BANIMI 1, 2, 3 DHE 4 KATE ME 2 KAT PARKIM NËNTOKË" bazuar në:

- *Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tirane, miratuar me vendim Nr.02, viti 2017, i ndryshuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit,*
- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", i ndryshuar,*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores zë zhvillimit të territorit", i ndryshuar.*

## 1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën kryhet ky studim ndodhet në zonën e Farkës, në zonën kadastrale Nr. 1604, parcela Nr. 696/16, 25/51, 25/52, 25/53, 696/17, 25/33, 696/25, 696/18 dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 65 274 m<sup>2</sup>. Zona paraqet një interes të veçantë për vet faktin se është një zonë kryesisht banimi elitare duke i shtuar vlere edhe liqeni që ndodhet në zonë. Vitet e fundit ka patur interes në ndërtimin e komplekseve në funksion të banesave individuale dhe atyre elitare pasi zona është në një pozicion të favorshëm dhe ka zhvillim të qëndrueshëm ekonomik.



Figure 1 - Vendndodhja në raport me qytetin





Sheshi i ndërtimit ndodhet 8.6 km nga qendra e Tiranës, ka një terren relativisht të pjerret. Struktura e re e propozuar ka për qëllim kryesor atë të banimit dhe shërbimit.

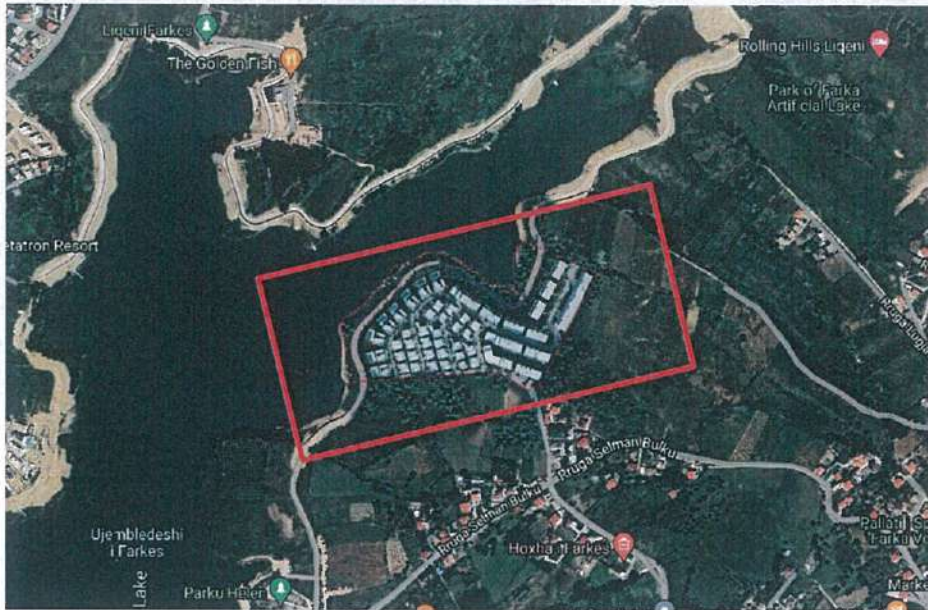


Figura 2- Vendndodhja e pronës

## 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 të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tirane, miratuar me vendim Nr.02 datë 27.07.2022 pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, konstatojme se është respektuar kategoria e përdorimit të tokës që propozon plani sipas kategorisë së përdorimit të tokës (A. Banim)

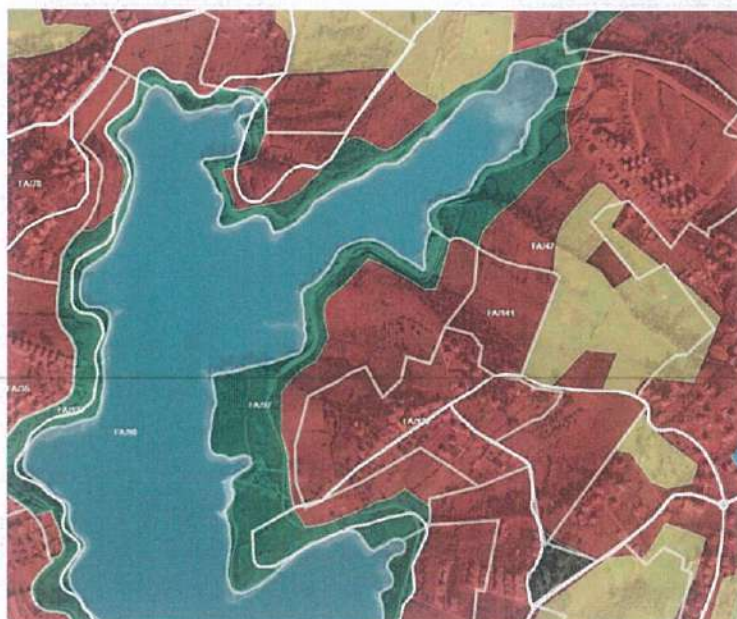


Figure 2- Fragment nga e-harta





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

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se pozicionimi i projektit, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen. Parcela në studim i përket njësisë strukturore FA/97

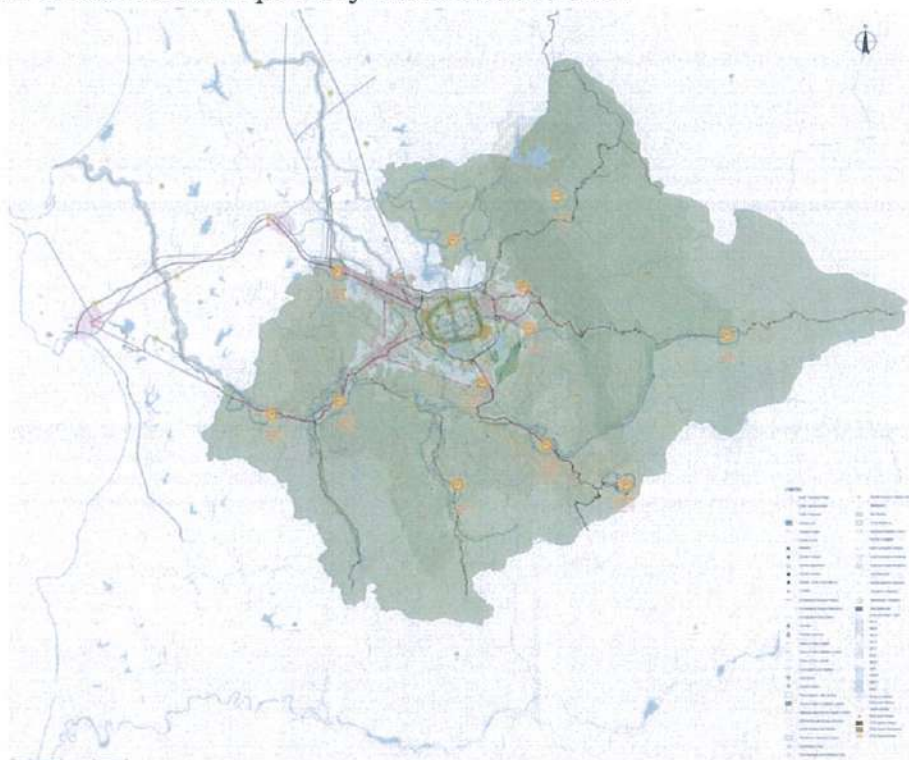


Figure 3-Fragment nga harta e vizionit strategjik

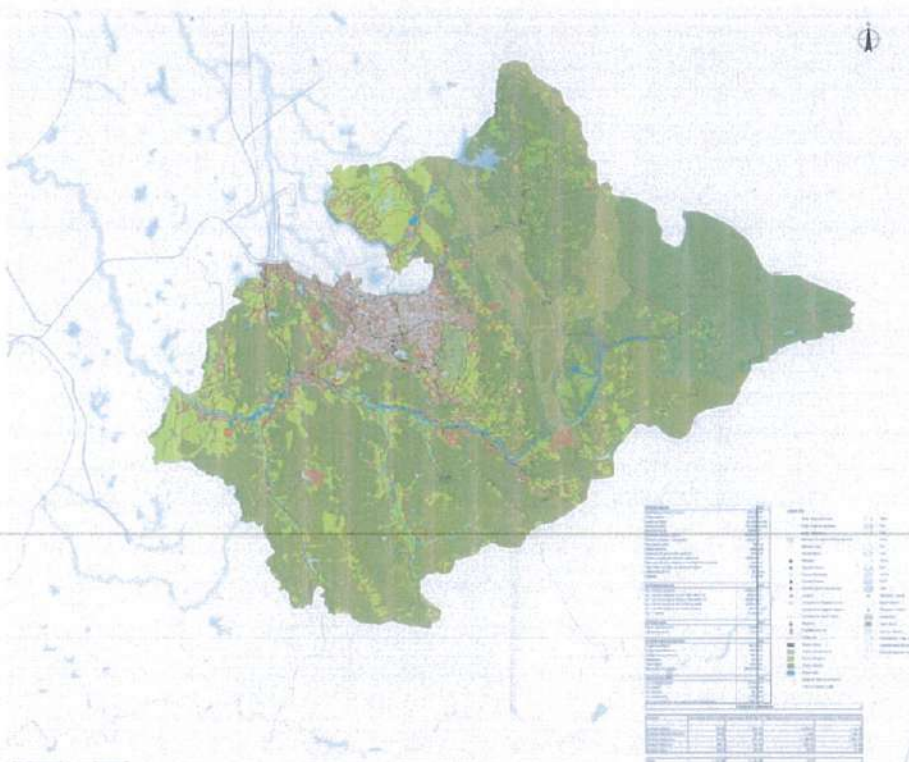


Figure 4-Fragment nga harta e sistemeve territoriale



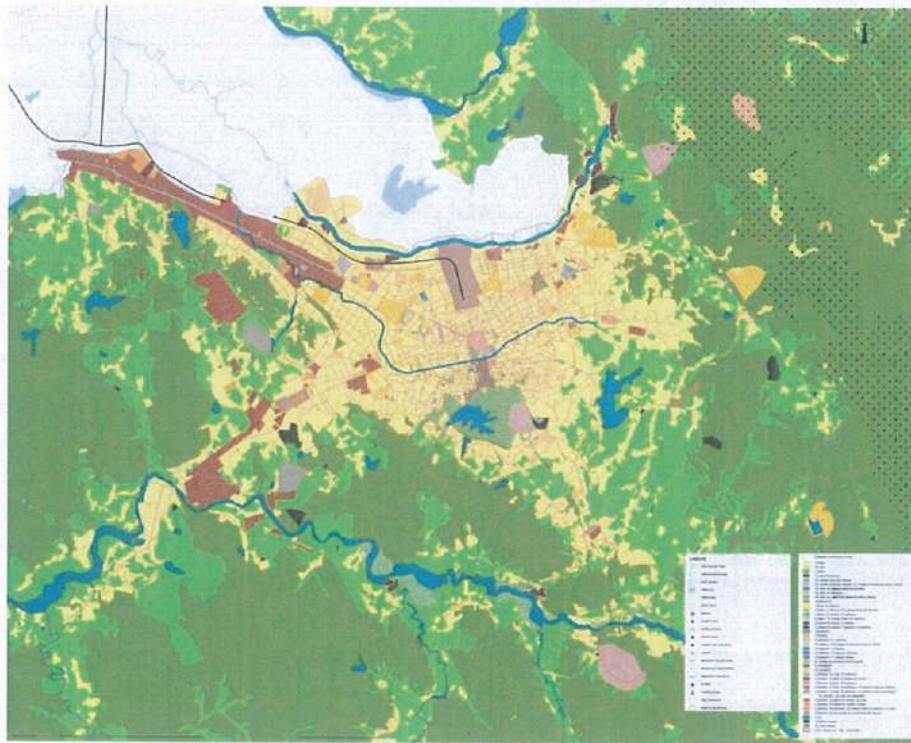


Figure 5-Fragment nga harta e përdorimit të tokës

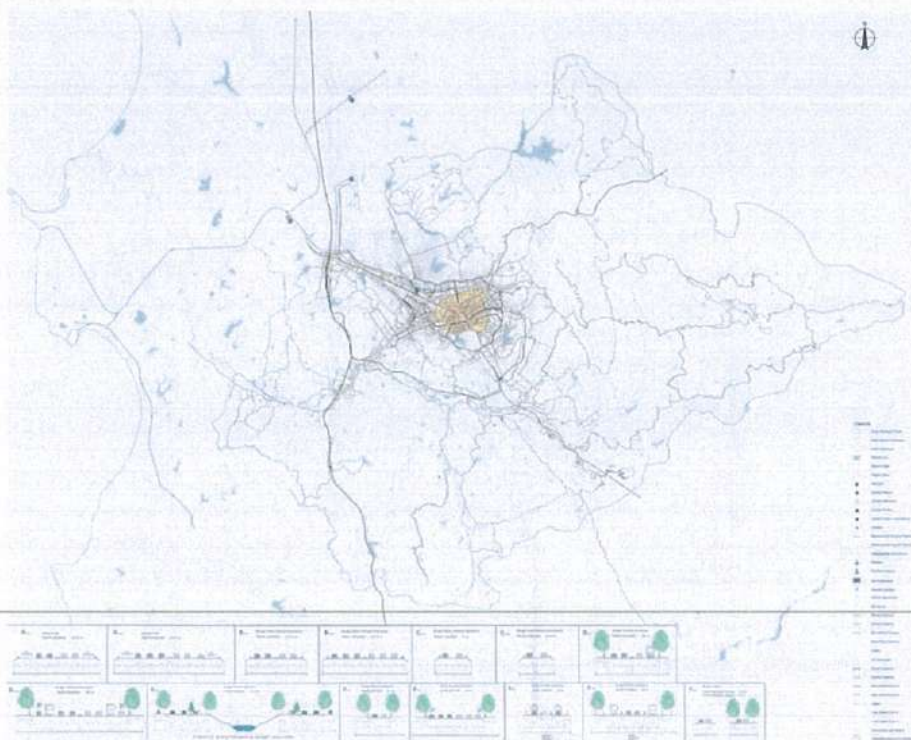


Figure 6-Fragment nga harta e infrastrukturës



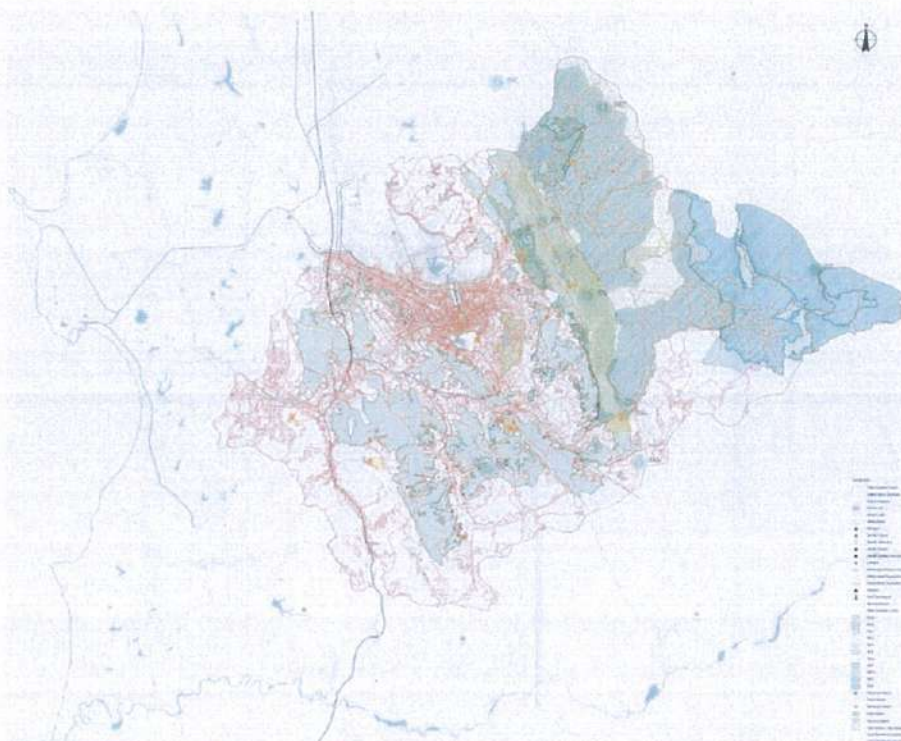


Figure 7-Fragment nga harta e njësive

### 3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Prona është truall me një sipërfaqe 65 274 m<sup>2</sup> e cila është e pa ndërtuar. Prona ndodhet në një terren të pjerrët dhe sipas të cilës do të pershtatet projektimi i kompleksit të banimit duke respektuar të dhënat teknike.

Kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

- Në anën veriore ka prone private dhe liqen;
- Në anën lindore prone private;
- Në anën jugore ka prone private dhe rrugë;
- Në anën perëndimore nga prone private dhe liqen.

### 4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

#### 4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Kompleksi dhe objektet në vetvete respektojnë të gjitha kushtet urbane si distancat nga objektet, nga kufiri i pronës, nga trupi dhe aksi i rrugës.



## PLANVENDOSJA



Kompleksi zhvillohet në Farkë, në një truall të karakterizuar nga pamjet panoramike dhe pjerresia. Element ky i cili ka shërbyer dhe për organizimin e objekteve në disa fasha grupuar sipas kuotave të ngjashme të terrenit sipas të cilave shpërndahen dhe tipologjitë e objekteve. Respektimi i topografisë së zonës ka shërbyer si një element favorizues duke maksimizuar pamjet panoramike ndaj Liqenit të Farkës dhe ndricimit natyror.

Tipologjitë e pranishme janë:

- Zona e 1 vilave elitare (Në vijën e parë të ndërtimit të Liqenit të Farkës) – Vila Elitare
- Zona e 2 vilave– Vija e dytë e ndërtimit e përbërë nga parcelat e bashkegjitura të vilave të grupuara në 2 grupe (jane të ndërtuara Vilat e tipit 1 dhe 2 të cilat përmbajnë të gjithë funksionet e vilës Elitare por në një sipërfaqe më të vogël )
- Zona e 3 – Banesat Kolektive (janë të ndërtuara objekte 3 dhe 4 katëshe të shpërndara në 3 parcela)

Shpërndarja në objekte zhvillohet me anë të infrastrukturës rrugore në brendesi të kompleksit, me anë të së cilës bëhet dhe aksesimi i parkimeve nëntokësore të cilat në varësi të tipologjisë së objektit janë individuale dhe kolektive.



## PLANSISTEMIMI



Relievi ka disnivel për këtë arsye çdo plansistemim vile në vetvete është mbushur me dhe ose është gërmuar në mënyrë që të krijohet terren i shfrytëzueshëm dhe i drejtë .  
Rruga e përbashkët në hyrje, si dhe ne brendesi te kompleksit do të jetë e shtruar me pllakë. Hyrja në çdo vilë do të jenë të shtruara me pllaka guri . Te gjitha objektet kanë prani të lartë të gjelberimit, të integruar dhe në formën e tarracimeve.

### VILAT ELITARE

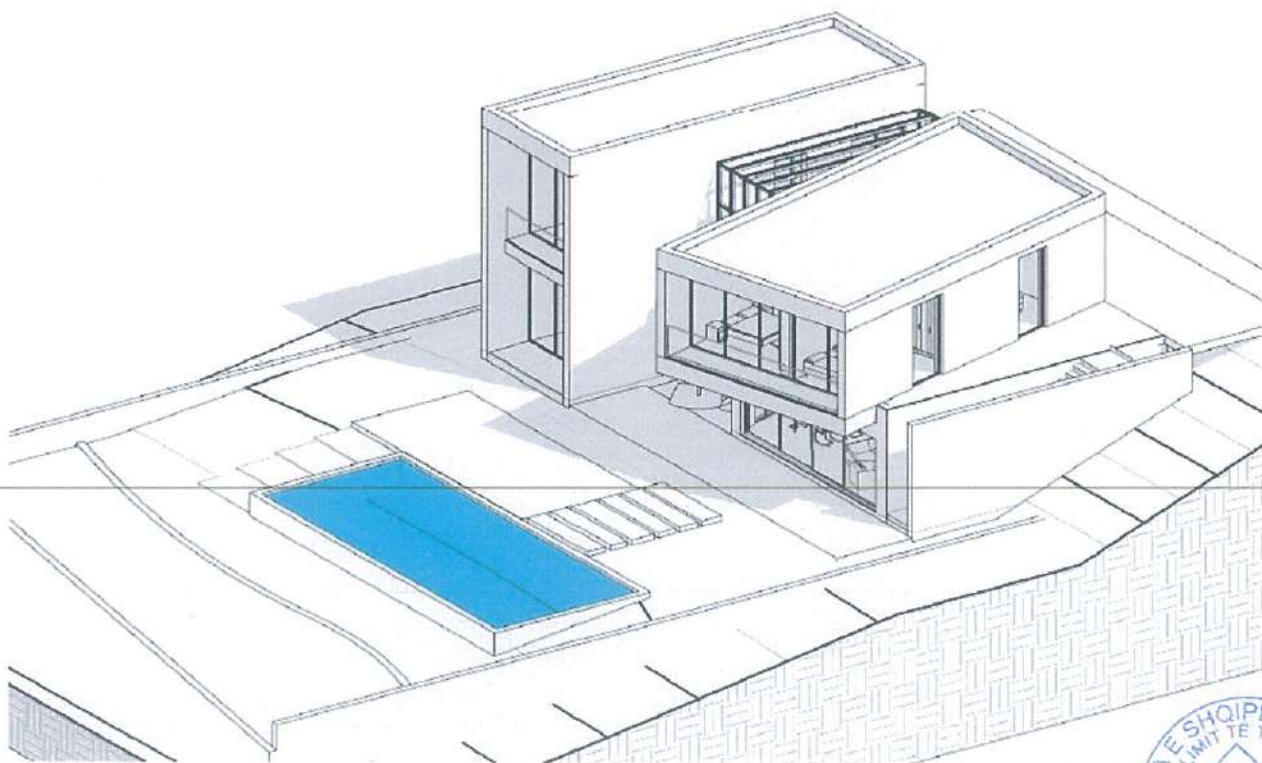
- Zona e 1 vilave elitare (Ne vijen e parë të ndërtimit të Liqenit të Farkës) – Vila Elitare

Planvendosja zona 1



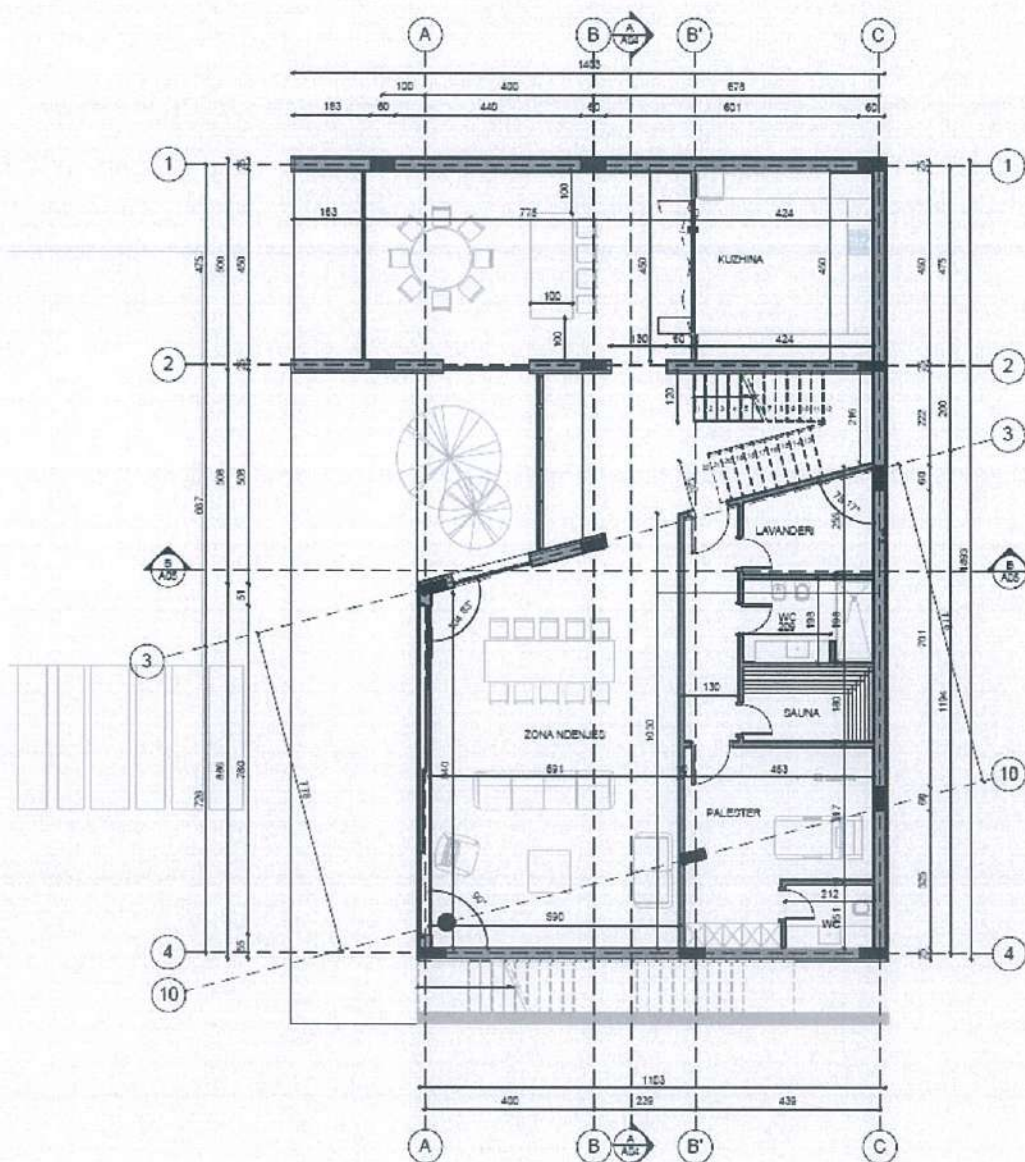


8 Vilat elitare shtrihen në reshtin e parë të parcelës 30 metra nga pedonalja e Farkës. Të kompozuar nga 3 volume te ndara qartazi me nje orientim radial nga liqeni, objekti shtrihet ne pjesen e sipërme te parceles duke lënë një sistemim të bollshëm në kati përdhe.





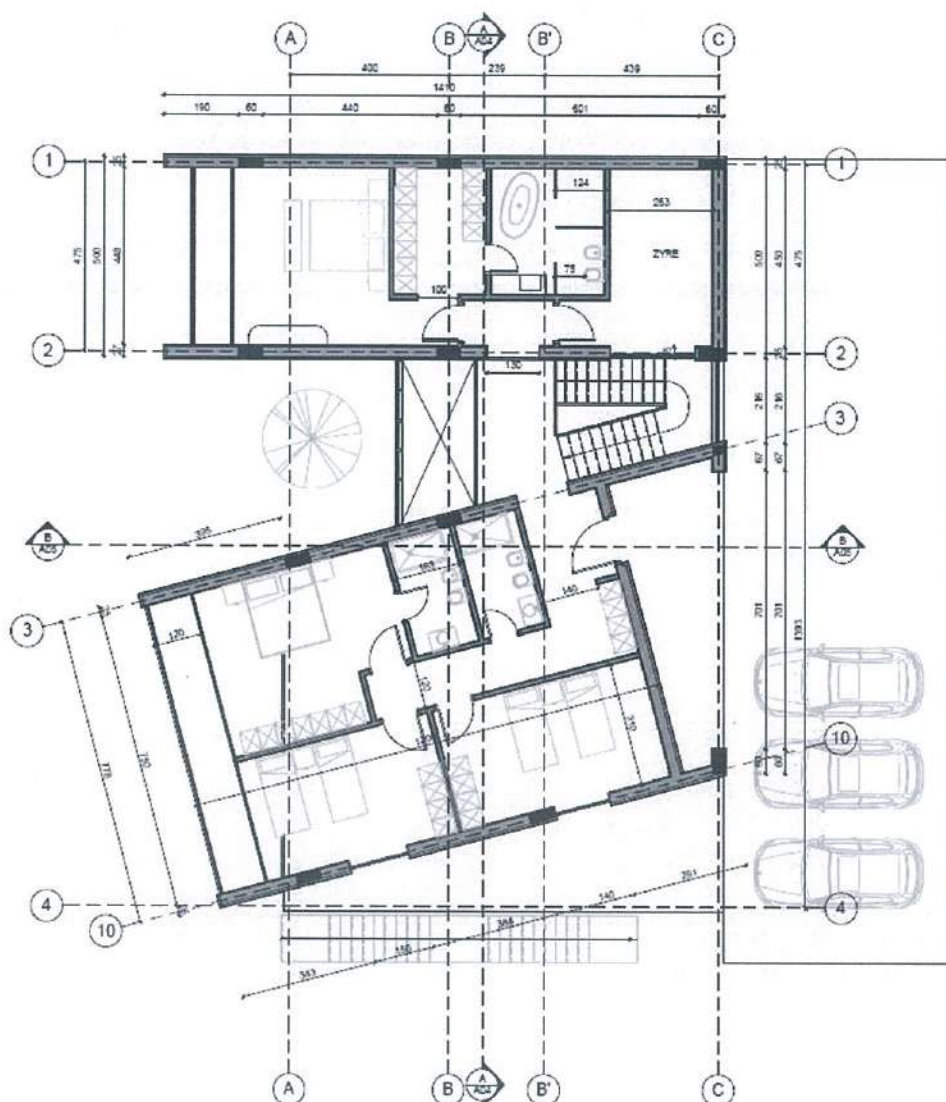
## PLANI 0 / SISTEMIMI



Kati përdhe shtrihet në pjesen fundore të parcelës duke mundësuar një hapsirë të konsiderueshme oborri të gjelber dhe një basen ujq për të treguar prezencën e ujq edhe në hapsirën private. Ndarja e hapsirave në katin përdhe bëhet qartazi duke ndare në zona. Zona e ngrënies dhe gatimit ndodhen të pozicionuar sipas volumit të pastër kuboidal. Zona e ndenjes përbën pjesën tjetër të objektit që ndahet në volum tjetër nëpërmjet nuklit transparent të shkallës. Ambjete të tjera plotësuese janë lavanderi, nyjehigjenosanitare sauna dhe palestër.



## PLANI I KATIT TË PARË

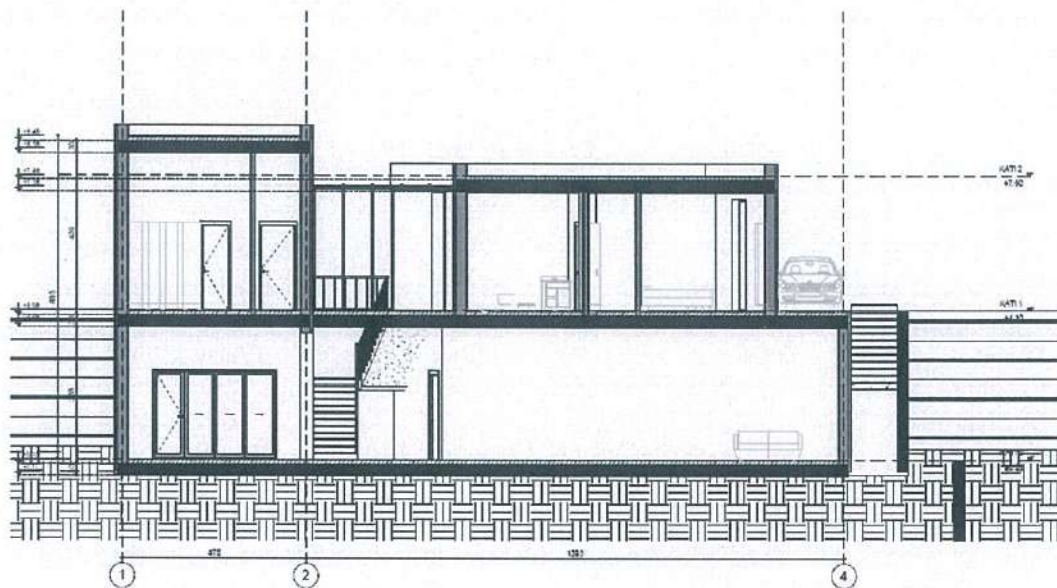


Planimetria e kati te dytë mbajne pjeserisht vazhdimësi e katit tjetër. Volumi i zonës ngrënie gatim ka në katin e mësipërm zonë e dhomës matrimoniale me njeje higjenosanitare vetjake si dhe një zyrrë. Volumi tjetër konsiston në një drejtkëndësh të sfazuar me 14.8 grade duke ndjekur gjeometrinë e shkallës. Ai konsiston ne 3 dhoma gjumi dhe 2 njeje higjenosanitare. Tek ky volum behet edhe aksesi ne objekt sapo kalon zonën e parkimit.

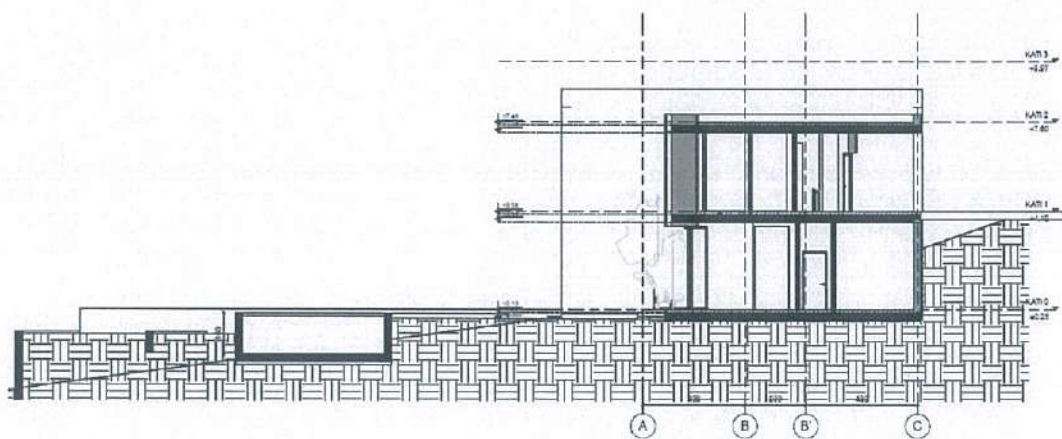


Ne prerjet e paraqitura shohim zhvillimin e lëvizjes vertikale në objekt si dhe kuptojme altimetrinë e tij





Prerja A



Prerja B

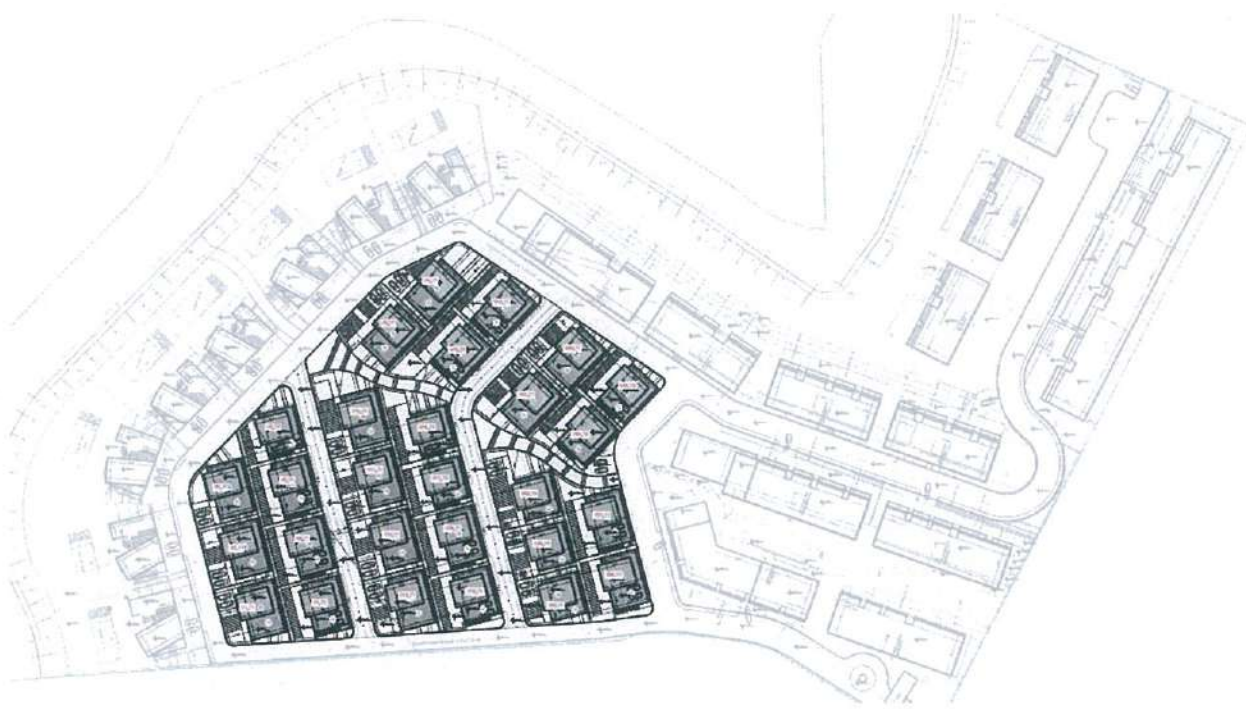


### VILAT

Zona e 2 vilave- Vija e dytë e ndërtimit e përbëre nga parcelat e bashkegjitura të vilave të grupuara në 3 grupe (janë të ndërtuara Vilat e tipit 1, 2 të cilat përmbajnë të gjithë funksionët e vilës Elitare por në nje siperfaqe më të vogël.

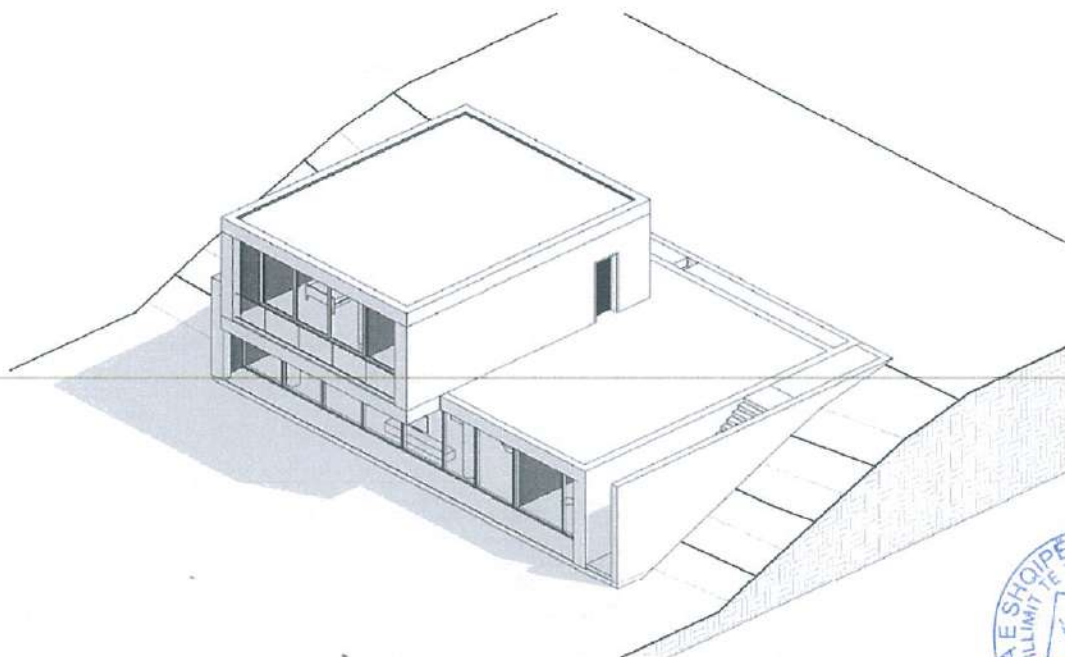


## Planvendosja zona 1



### VILA TIP 1

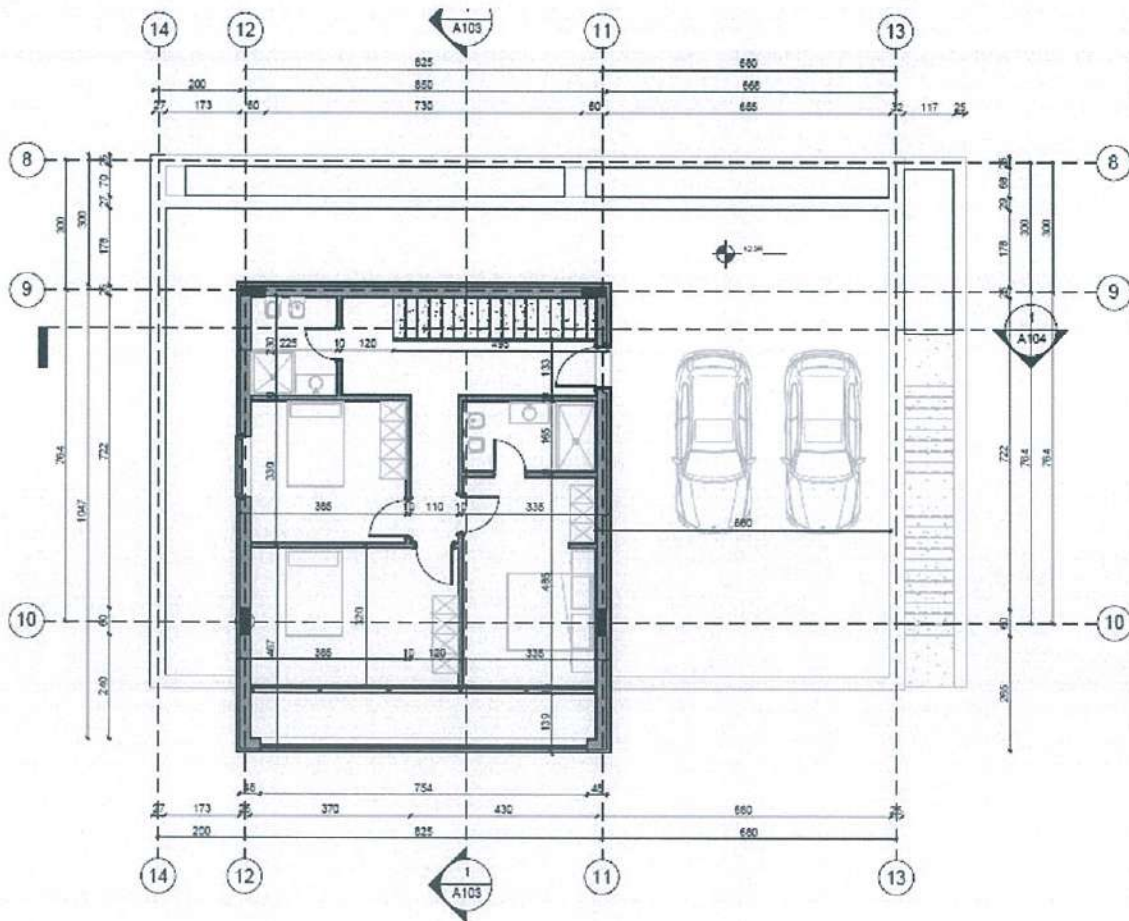
Vilat TIPIT 1 janë 17 të shpërndara në zona të ndyshme të parcelës. Volumetria zhvillohet në 2 kate dhe konsiston në 2 vologe kuboidiale që pozicionohen ortogonalisht me njëri-tjetrin. Ky kompozim ofron mundësinë e taracave të shfytëzueshme dhe një qasje më të kujdeshme ndaj topografisë së terrenit. . Kjo tipologji karakterizohet nga sipërfaqe të bollshme dhe luksoze dhe pamje panoramike të papenguara të liqenit dhe prania hapësirave gjelbëruese vetjake.





## PLANI I PARË

Aksesi në objekt paraprihet nga një fashë e holle gjelbërimi që ndan pronen nga rruga e kompleksit. Plani i parë nga ku bëhet hyrja për në objekt strehon 3 dhoma gjumi te bollshme, me garderobe, tarraca, ballkone dhe nyje higjenosanitare ku njera nga të cilat është individuale. Skema e organizimit është e thjeshtë dhe efiçente, ku shpërndarja zhvillohet sipas një korridori linear. Te gjitha dhomat kanë pamje nga Liqeni i Farkës. Në anën e djathtë të objektit janë 2 vendparkime të jashtme me akses të drejteperdrejtë nga rruga.

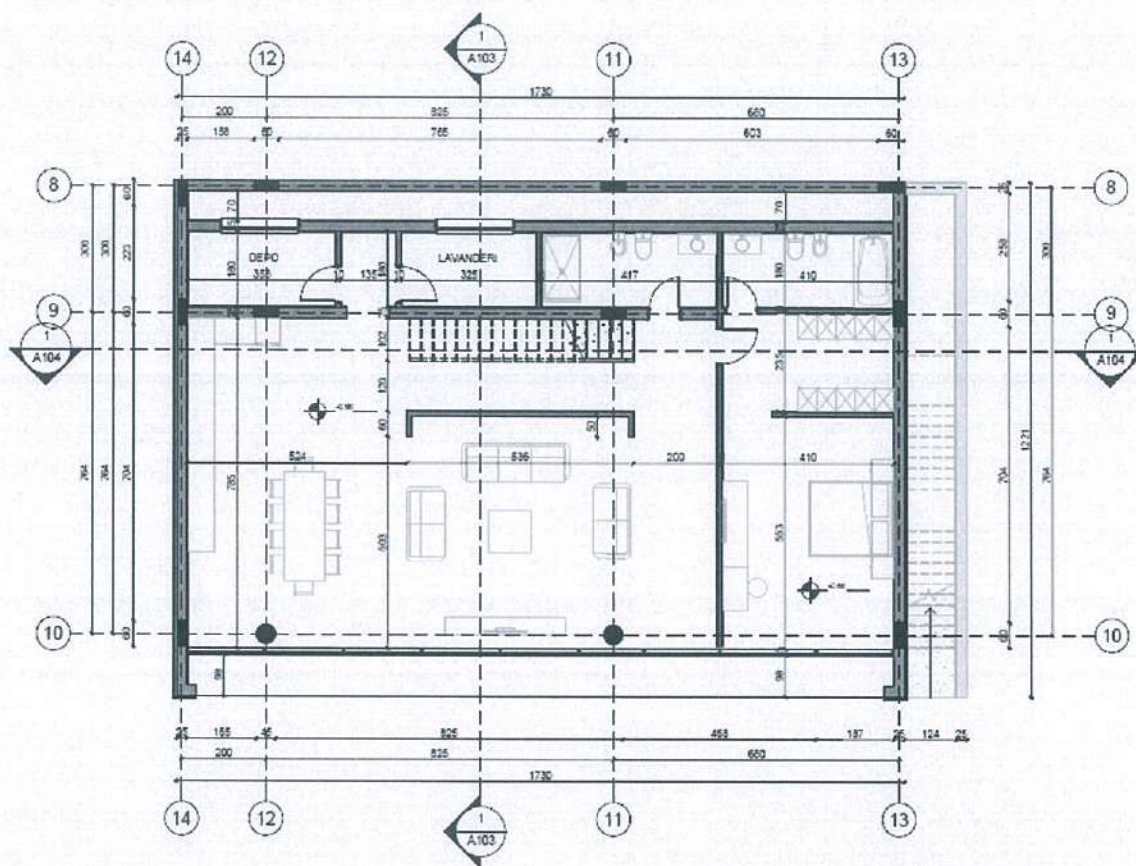


## PLANI 0 / SISTEMIMI

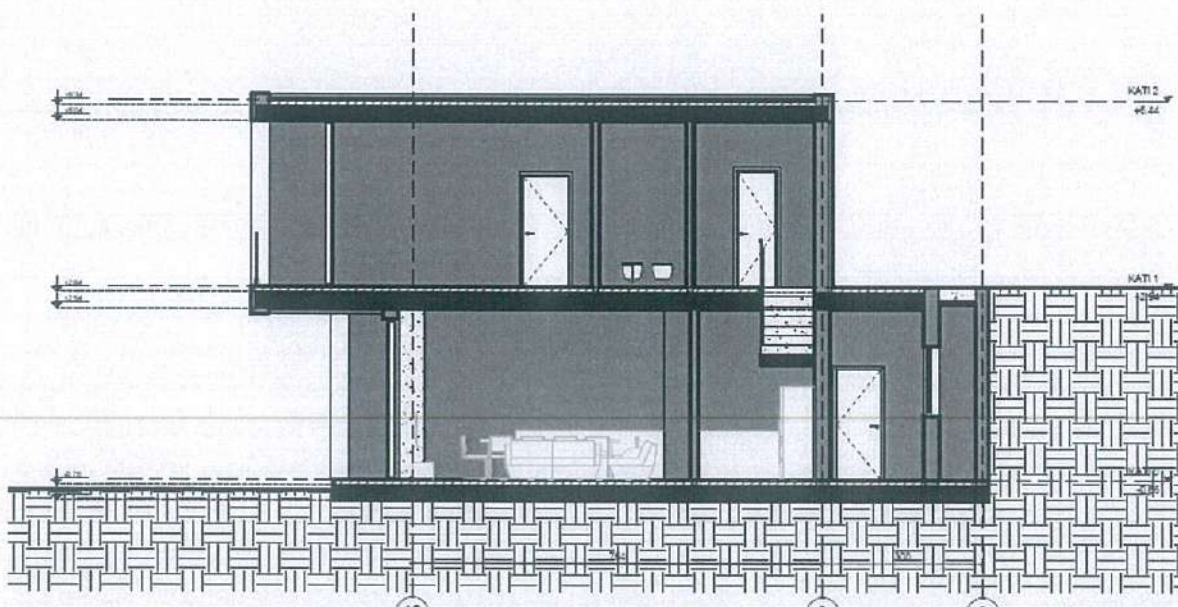
Plani i katin përdhe organizohet në formën e një hapsire primare dhe ambjenteve ndihmese në anën gjatësore të planit. Nga shkallet e katin të mësipërm zbresimi në katin përdhe ku në një hapsirë të madhe ndodhen hapësirat e ndejtjes ngrënies dhe gatimit. Në anën e djathtë të planit gjendet një dhomë me nyje higjenosanitare përkatëse. Hapsirat ndihmëse të shtrira në anën gjatësore të planit konsistojnë në një nyje higjenosanitare, depo dhe një lavanderi të gjitha të ndricuara nga një gojë ujku. Kurse për sa i përket ambjenteve të jashtme, kemi praninë e një ambjenti ndejtje të jashtëm, të strehuar nën volumin e dalë të katin të parë dhe hapësira të gjelbëruara.







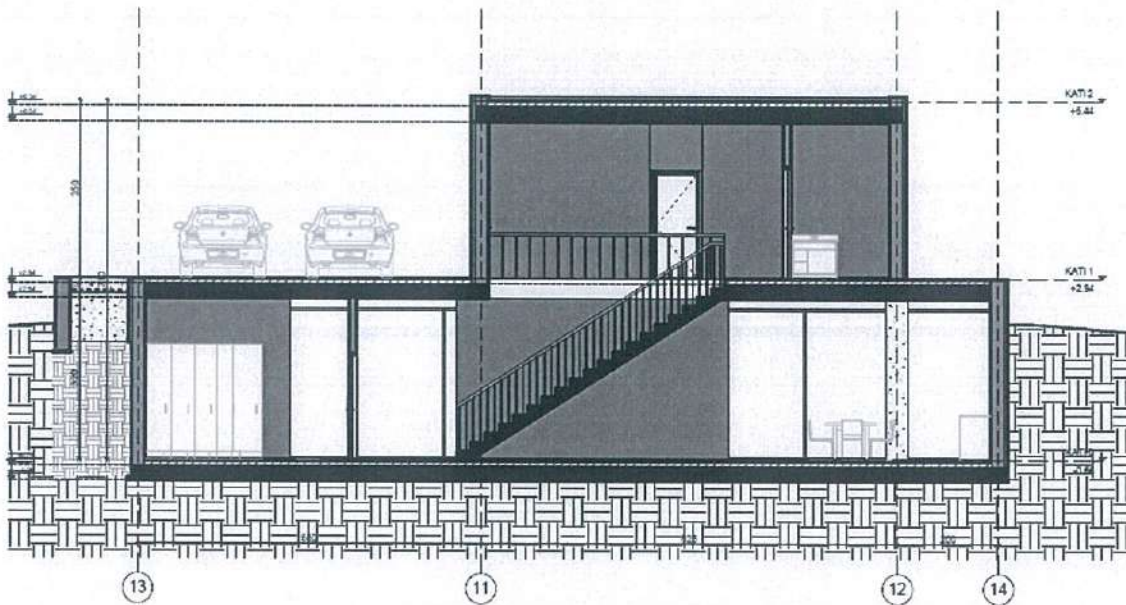
Në prerjet e paraqitura shohim zhvillimin e lëvizjes vertikale në objekt si dhe kuptojme altimetrinë e tij



Prerja A



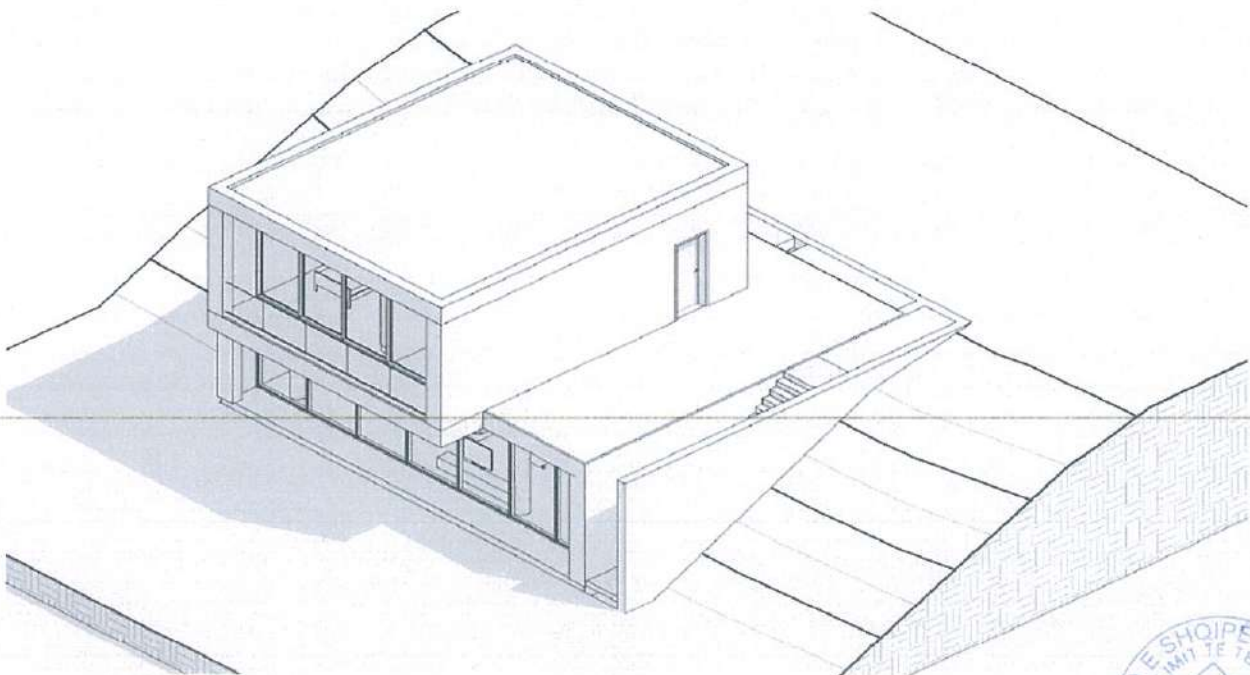




Prerja B

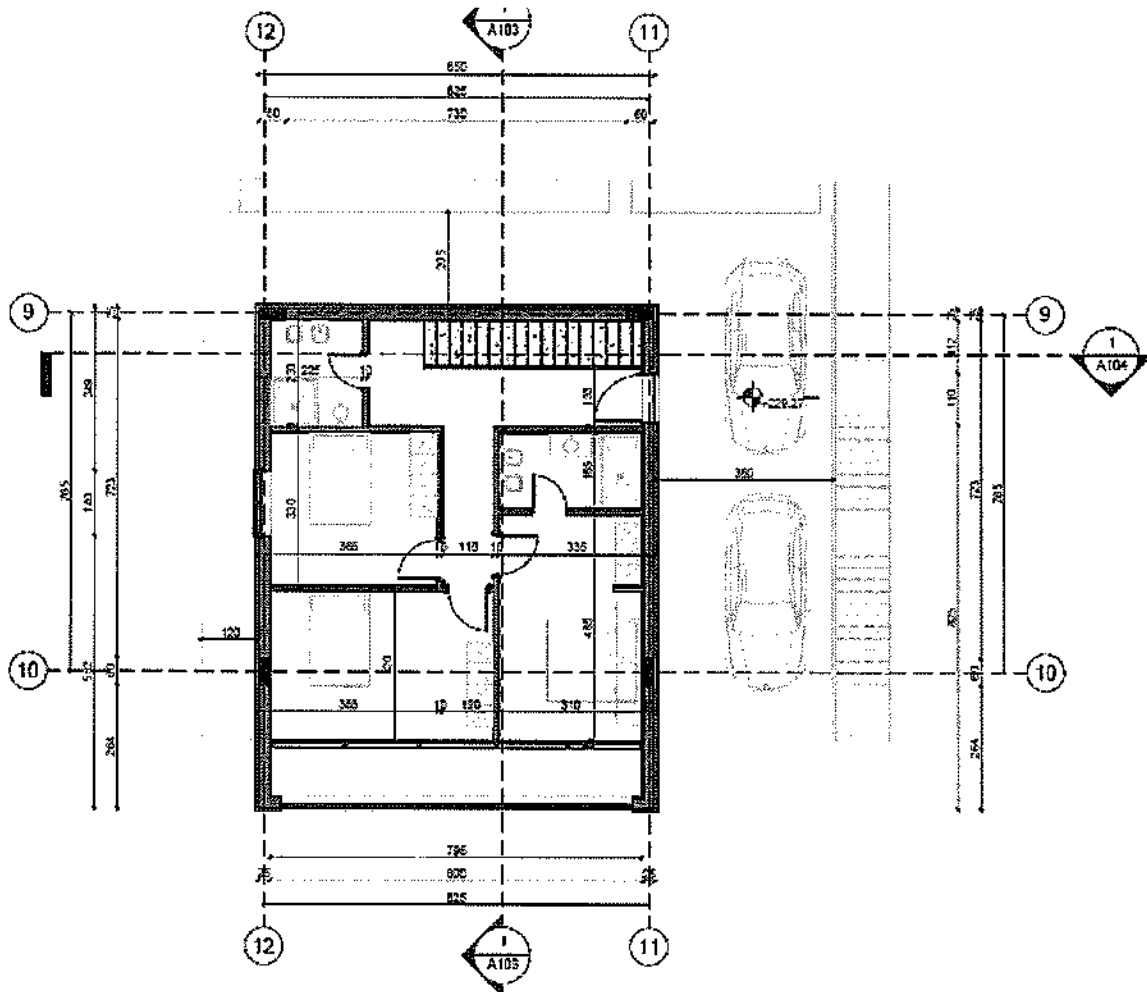
### VILA TIP 2

Vilat TIPIT 2 janë 5 të shpërndara në zona të ndryshme të parcelës  
 Volumetria është e njëjtë me vilën tipi 1 dhe tipi 3 por ndryshon në konfigurimin e katit përdhe





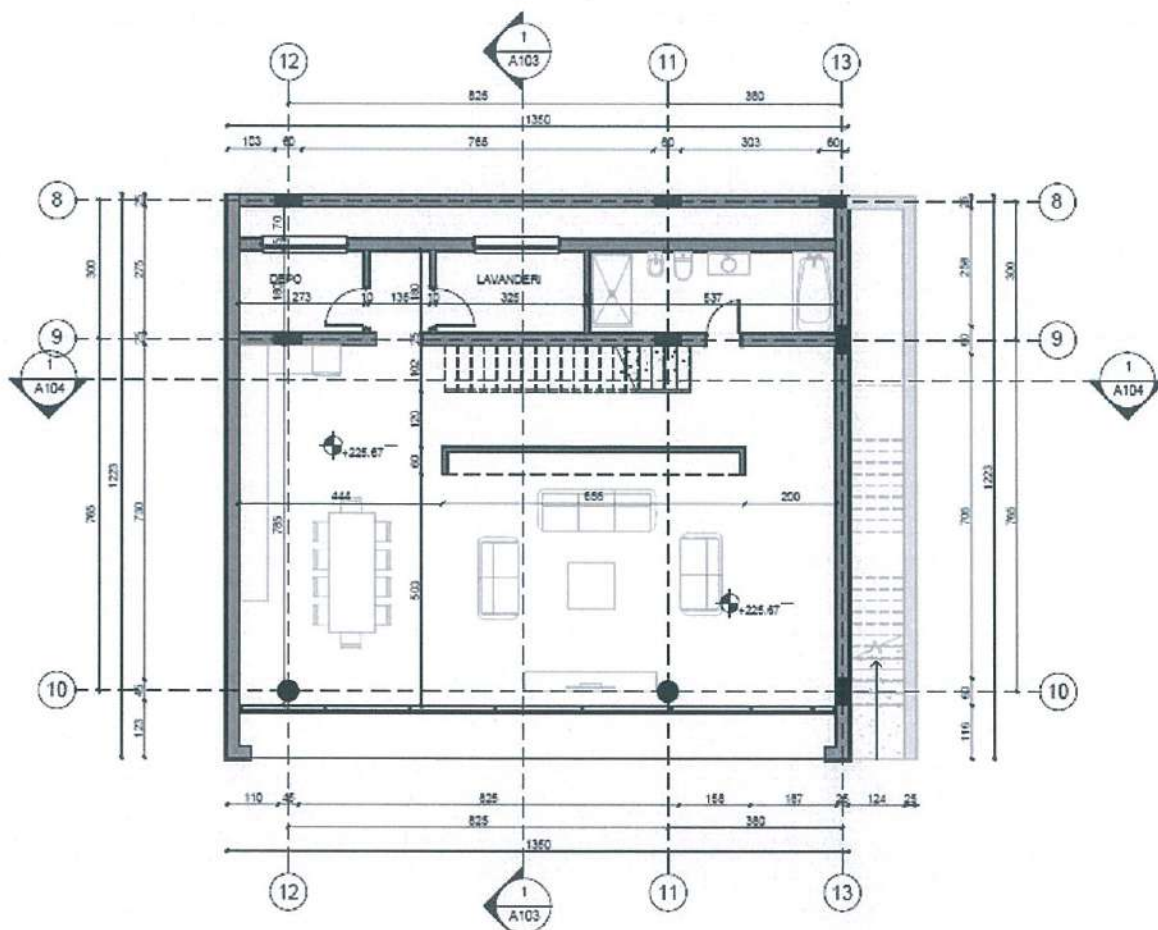
## PLANI I KATIT TË PARË



## PLANI 0 / SISTEMIMI

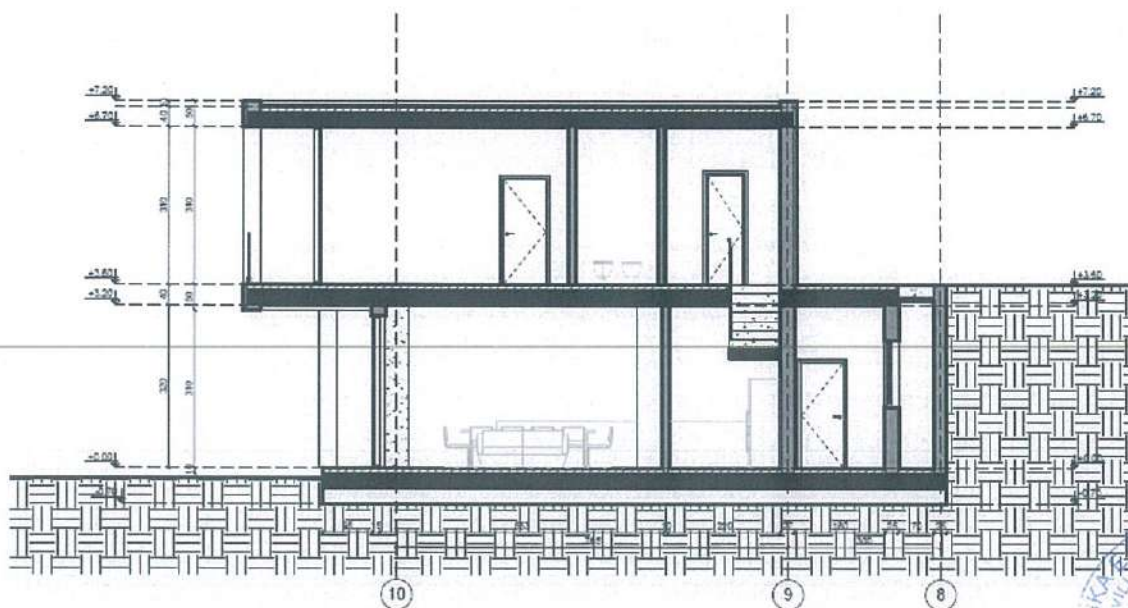
Plani i katit përdhe ka një hapse të hapur që përfshin ndenjen, ngrënien, gatimin dhe qarkullimin vertikal, shallet dhe horizontal. Në pjesën gjatësore janë të vendosura hapsirat ndihmëse si depo, lavanderi dhe nyje higjienosanitare



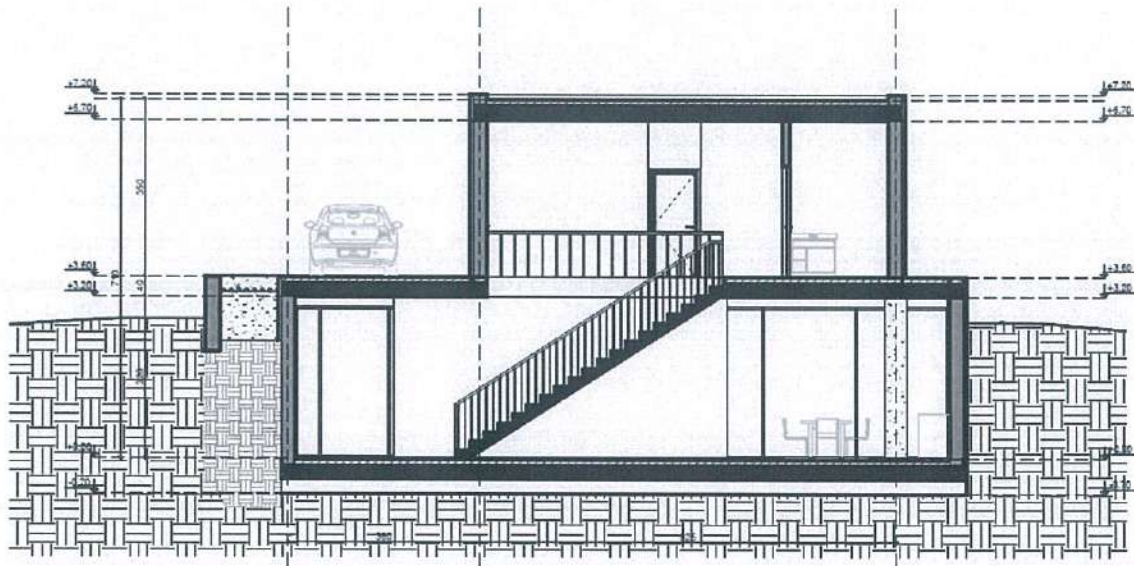


Në prerjet e paraqitura shohim zhvillimin e lëvizjes vertikale në objekt si dhe kuptojmë altimetrimin e tij

Prerja A





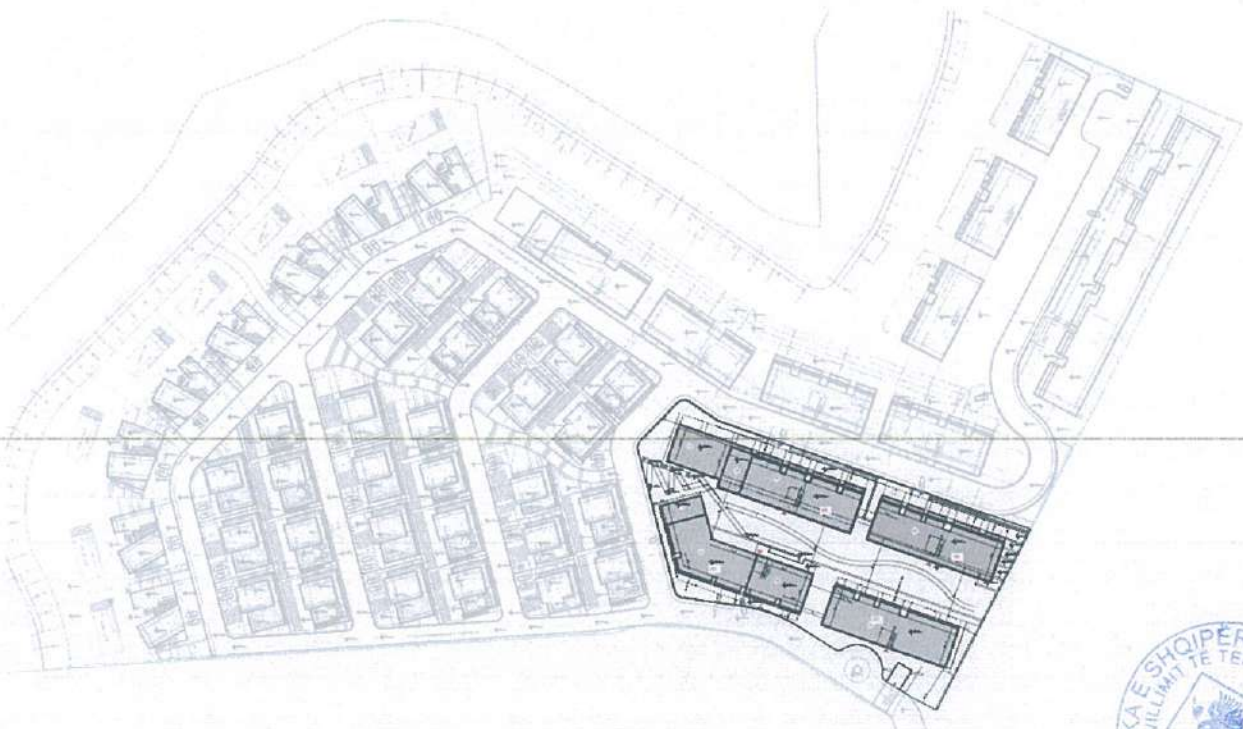


Prerja B

**ZONA E 3 : BANESA KOLEKTIVE , 3 KATE**

Jane të ndërtuara objekte 3 dhe 4 kateshe të shpërndara në 3 parcela.

Planvendosja 3 A

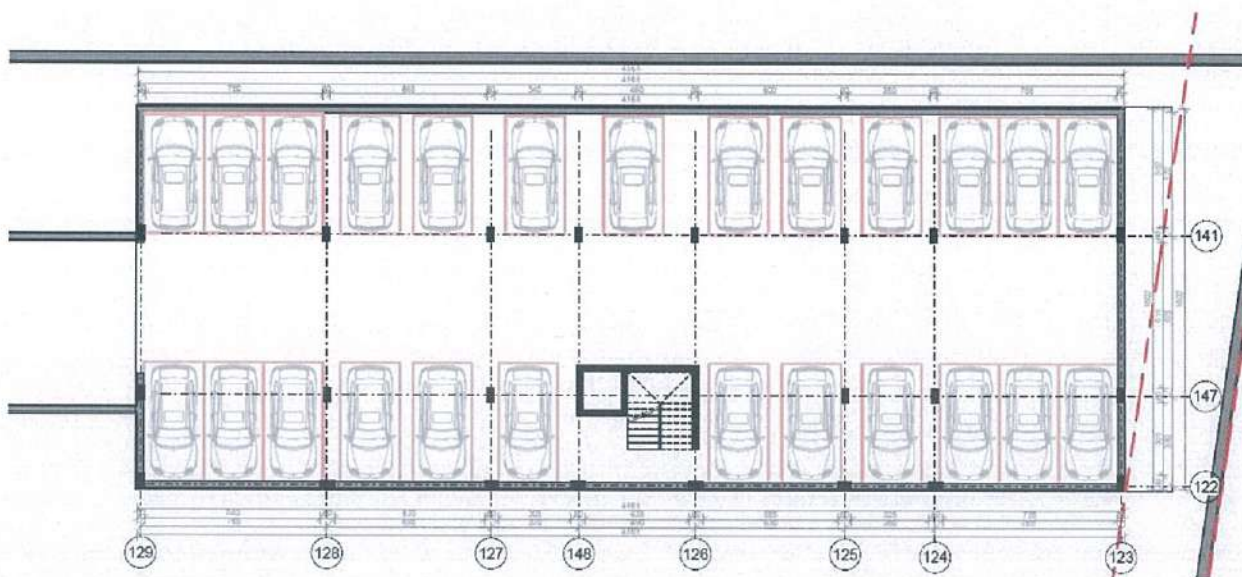




Banesat kolektive te zonës 3 A janë në hyrje të kompleksit. Zona pvrbehvt nga 4 objekte ku objekti G1 ka funksion hotelerie ato janë pozicionuar paralelisht ku njëri nga objektet mbyllet nga brenda duke ndjekur kthesvën e parv të rrugës. Zona ka një obor të brendshëm dhe midis objekteve të vendosura paralelisht dhe parkimin e pvrbashket nëntokvsor.

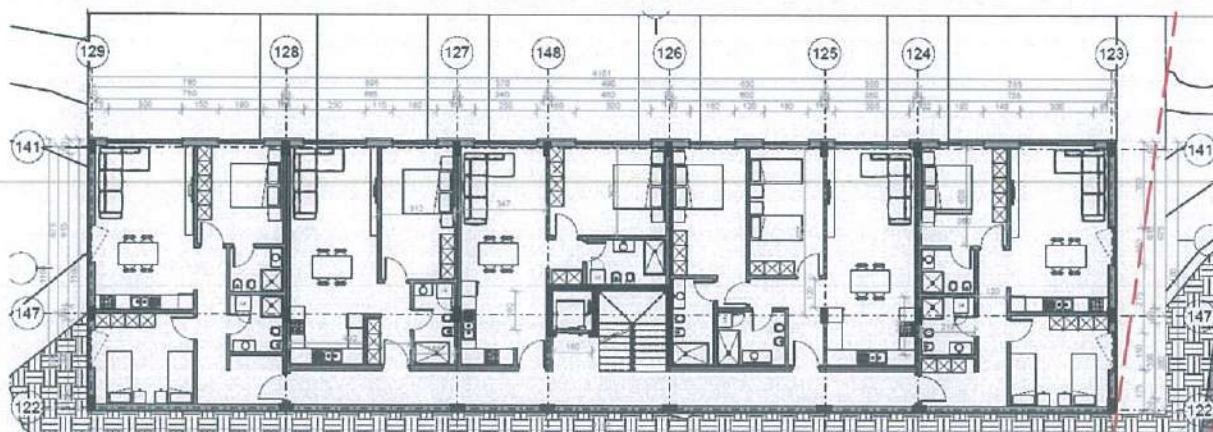
### GODINA 1

Planimetria e katit -1



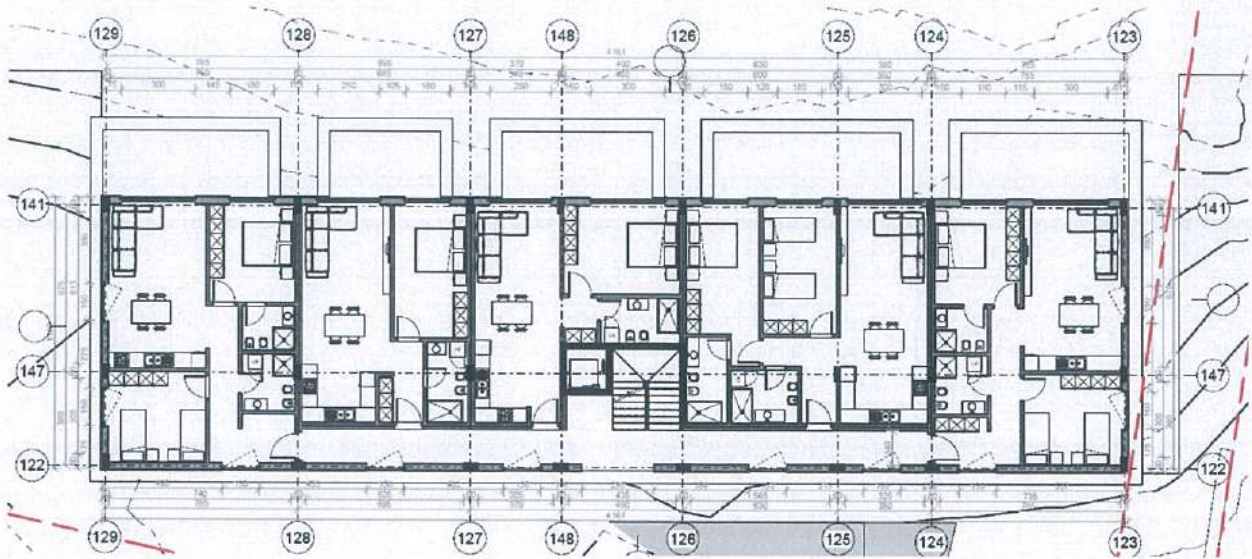
Parkimi është i aksesueshëm nga godina 2 si vazhdimësi e parkimit të saj. 25 vendparkime me një nukël shkalle ashensor në mes.

Planimetria e katit përde

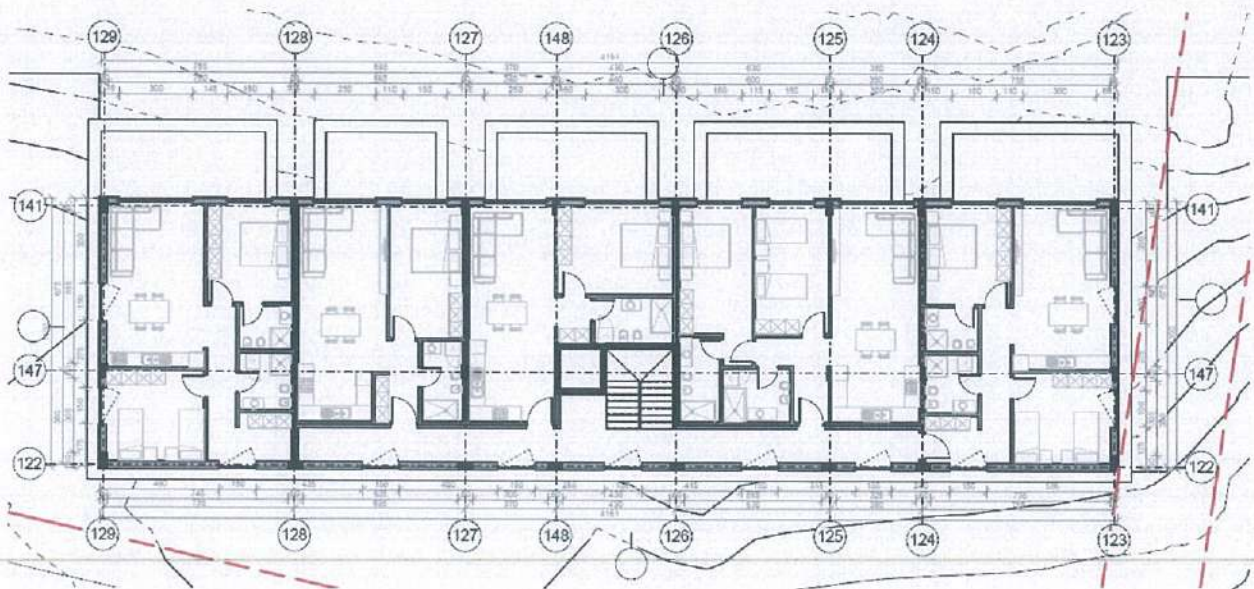




Planimetria e katit të parë



Planimetria e katit të dytë

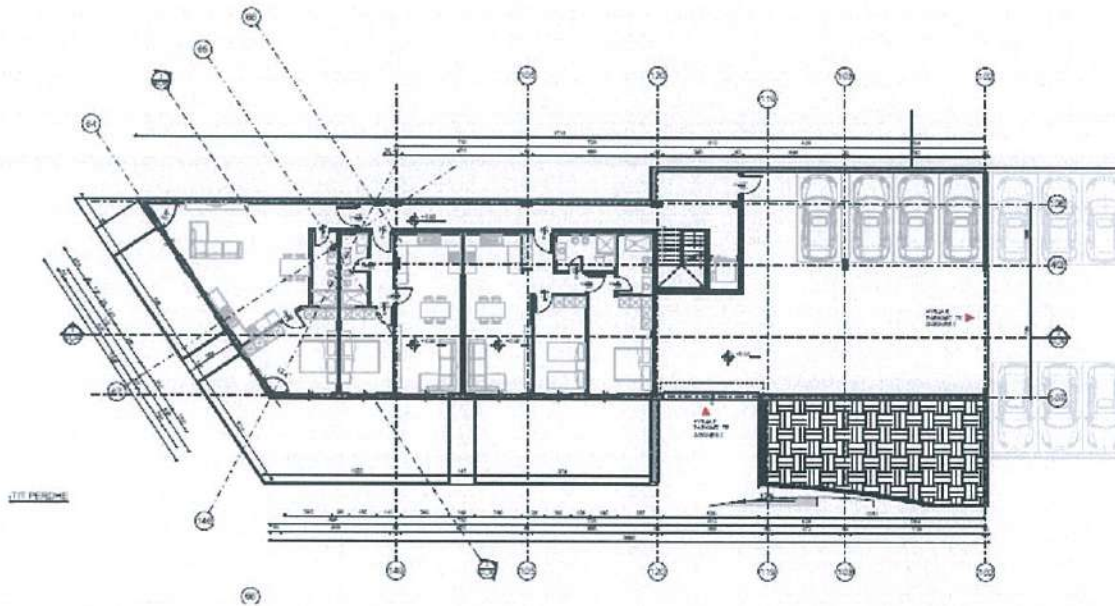


Godina paraqet si një kuboid i pastër me apartamete.

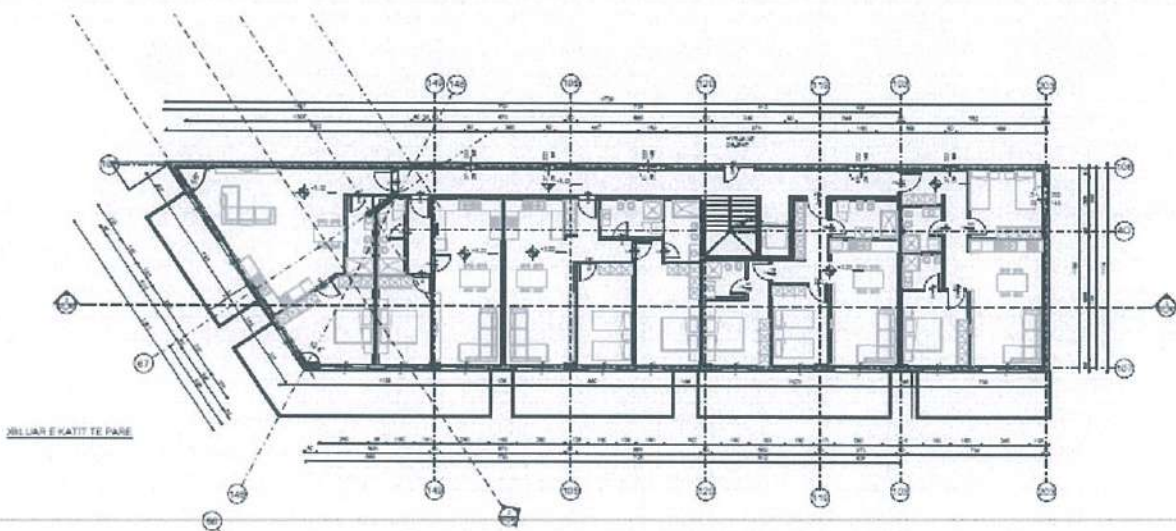




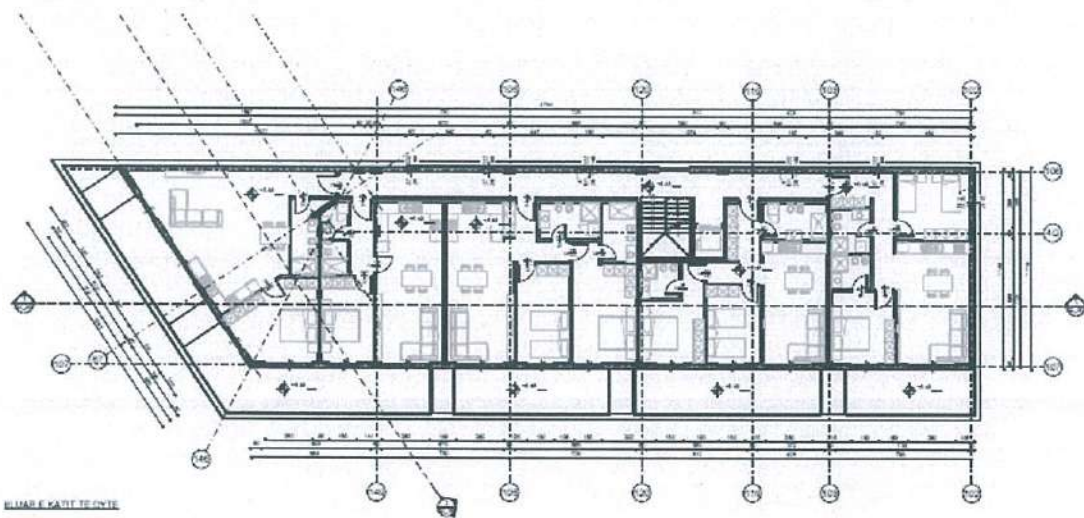
## GODINA 2



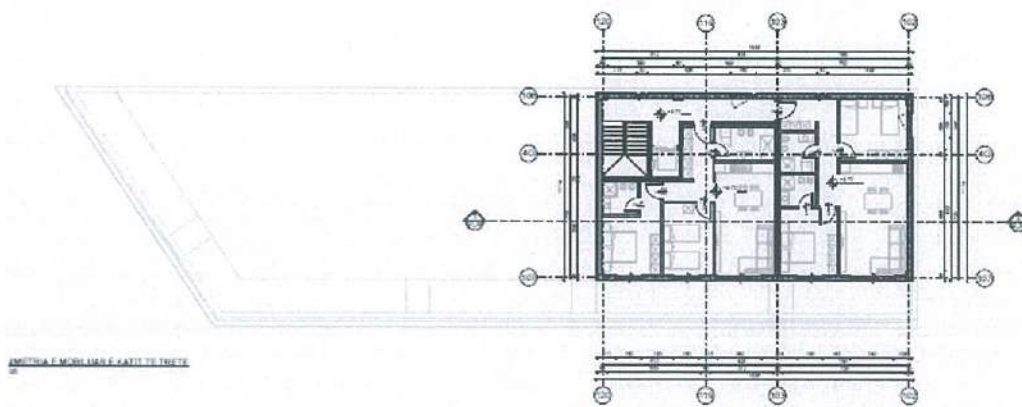
Planimetria e katit përdhe



Planimetria e katit të parë



Planimetria e katit të dytë



Planimetria e katit të tretë

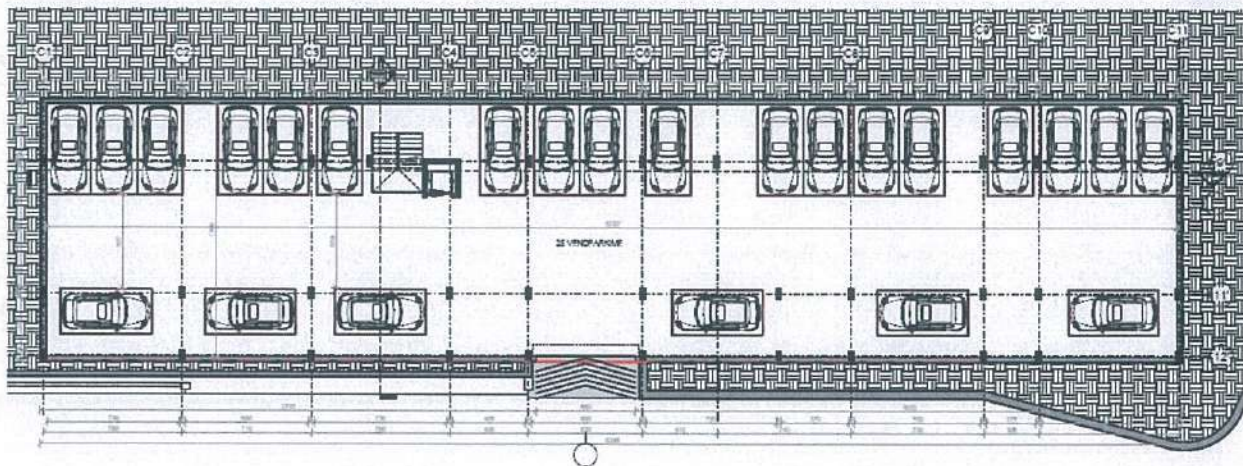
Godina 2 paraqet si një objekt linar në terren ku pjesa nvtoke përdoret pvr parkim. si një kuboid i pastvr me apartamete tv bollshme dhe veranda te gjera për të kundruar natyrën e gjelbërt. 17 apartametet të shperndara sipas skemvs balator janë apartamete 2+1.

### GODINA 3

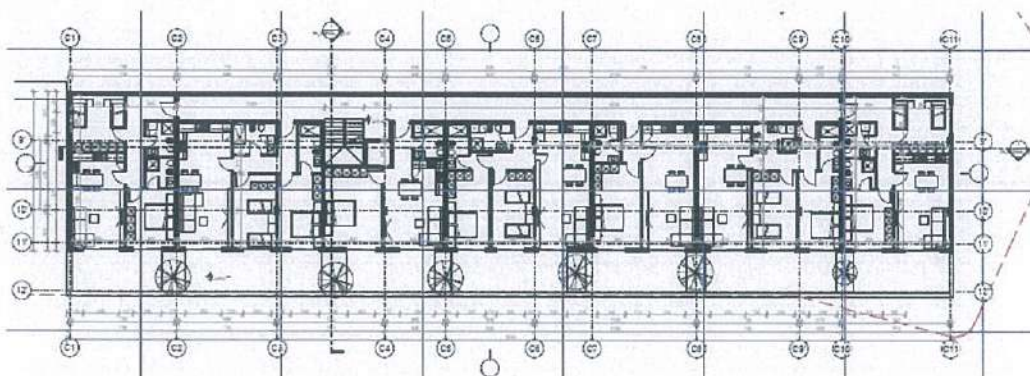
Planimetria e katit -1



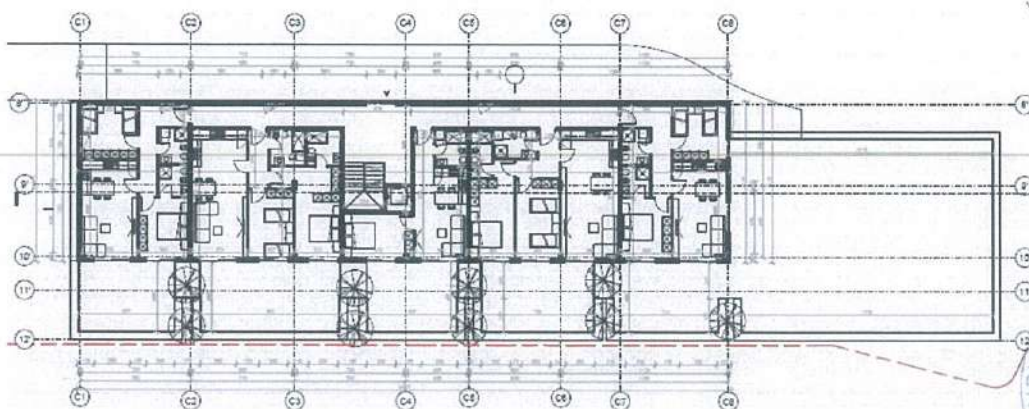




Planimetria e katit përdhe

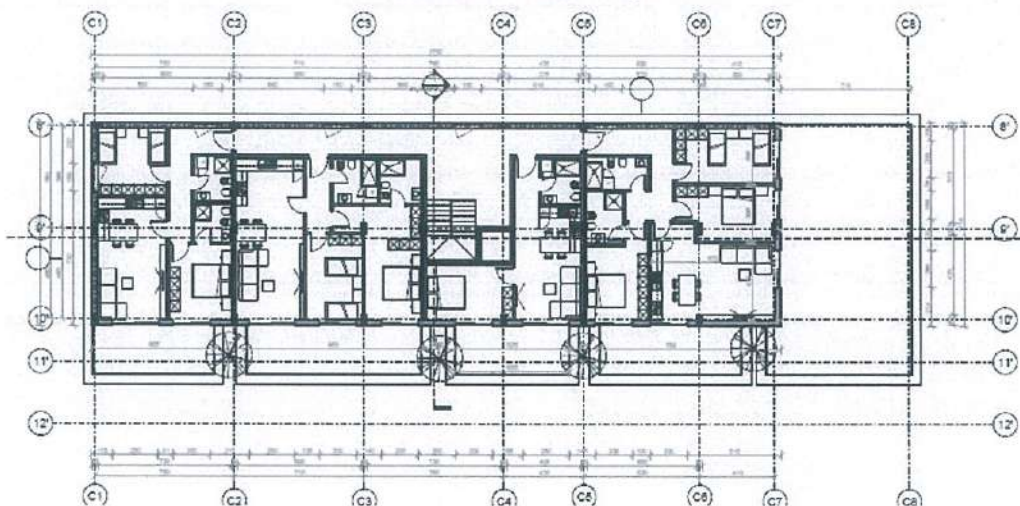


Planimetria e katit të parë





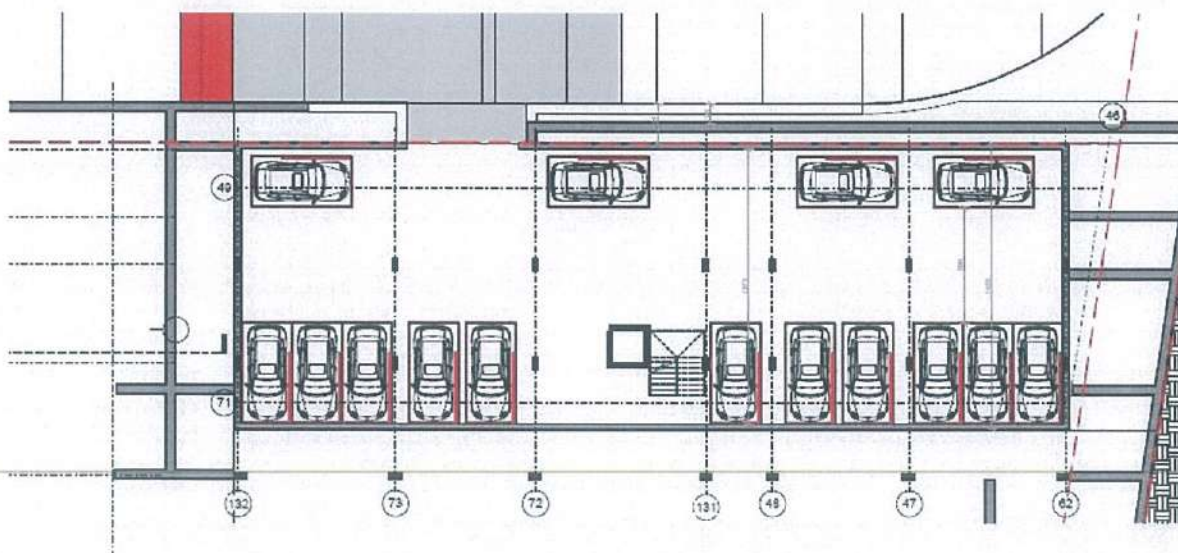
Planimetria e katit të dytë



Godina 3 paraqet si një objekt linar i shkallëzuar me veranda  
16 apartamentet të shpërndara sipas skemes balator janë perkatesisht 12 apartamente 2+1 dhe 4 apartamente 1+1.

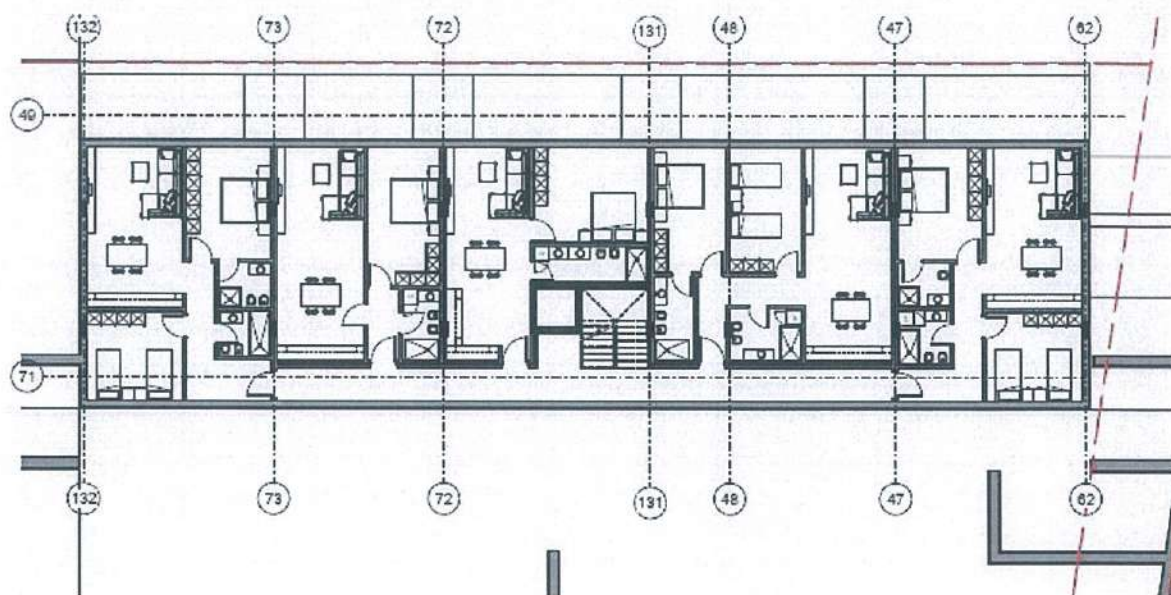
## GODINA 4

Planimetria e katit -1

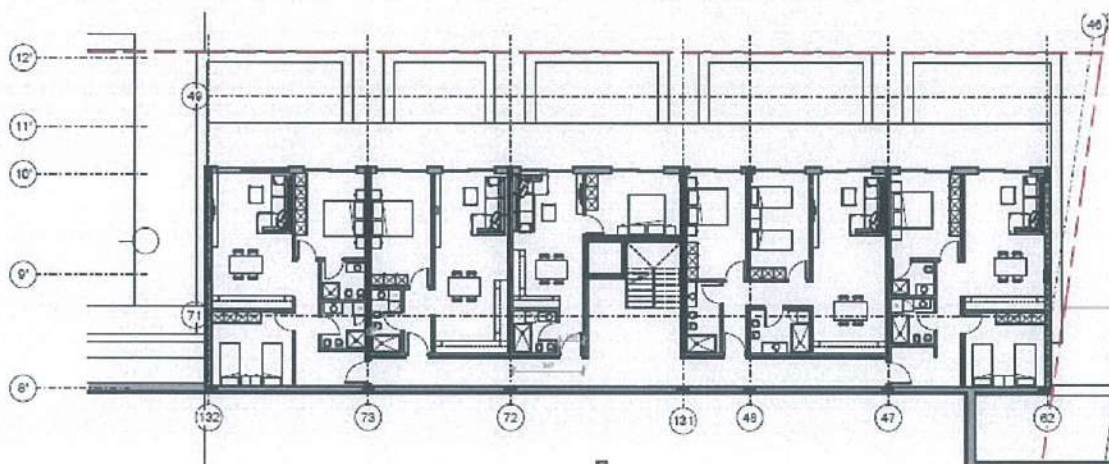


Planimetria e katit përdhe





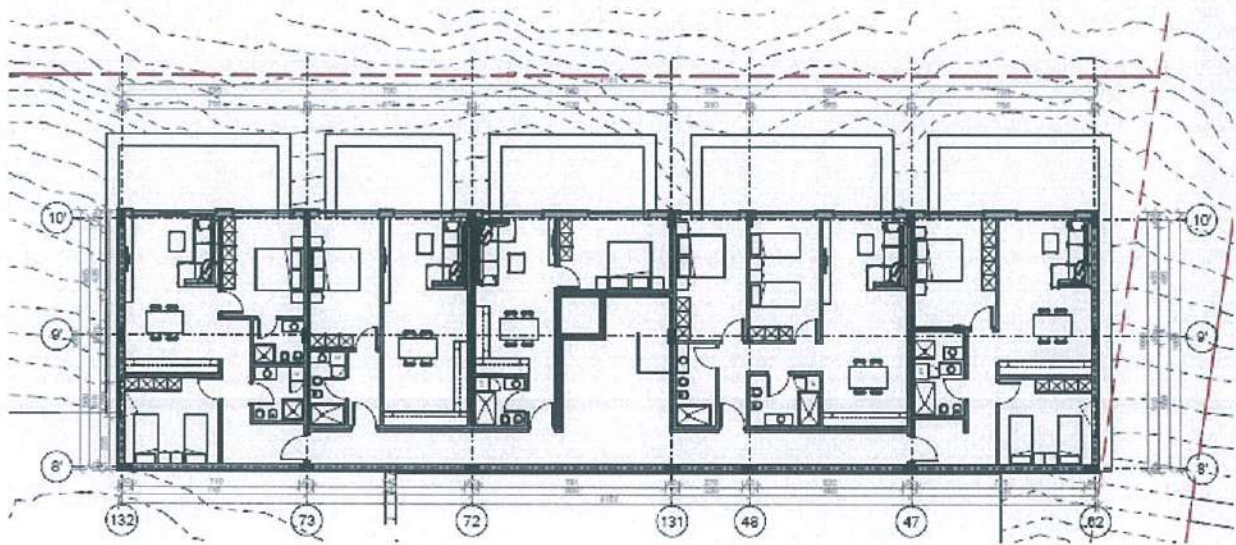
Planimetria e katit të parë



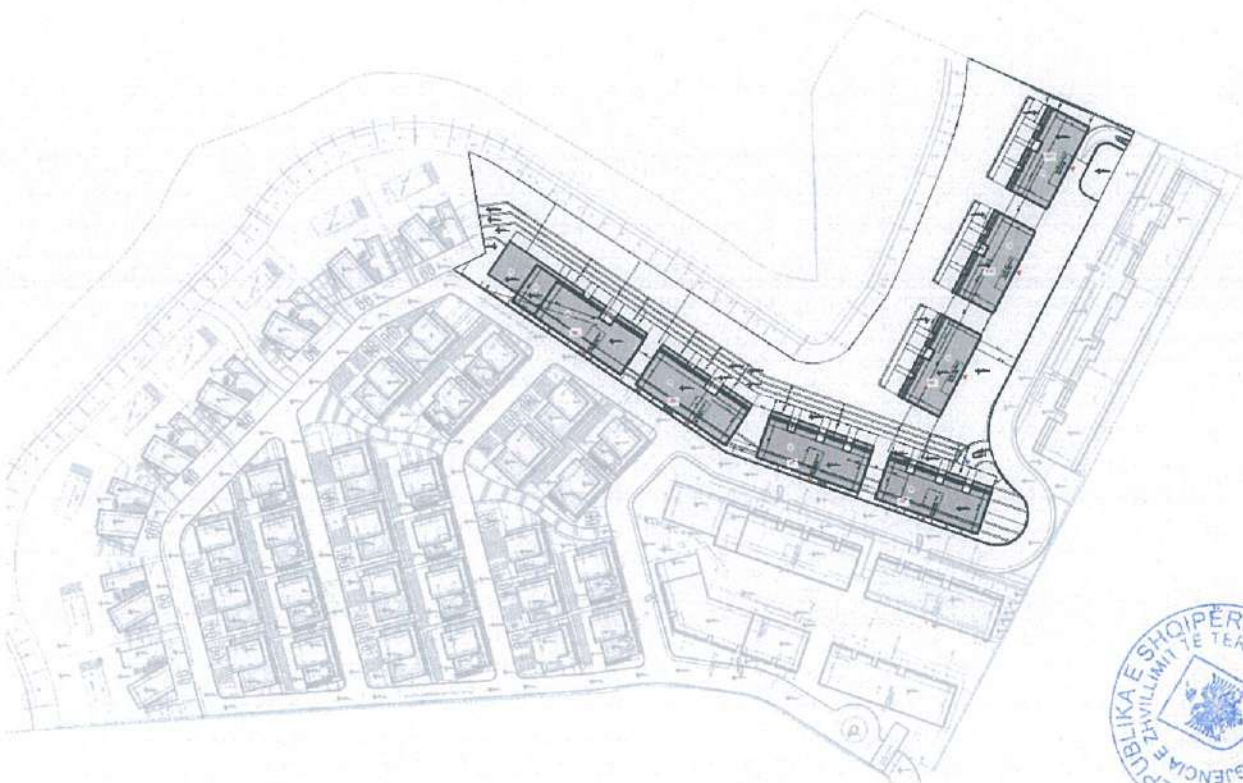
Planimetria e katit të dytë







Planvendosja 3 B

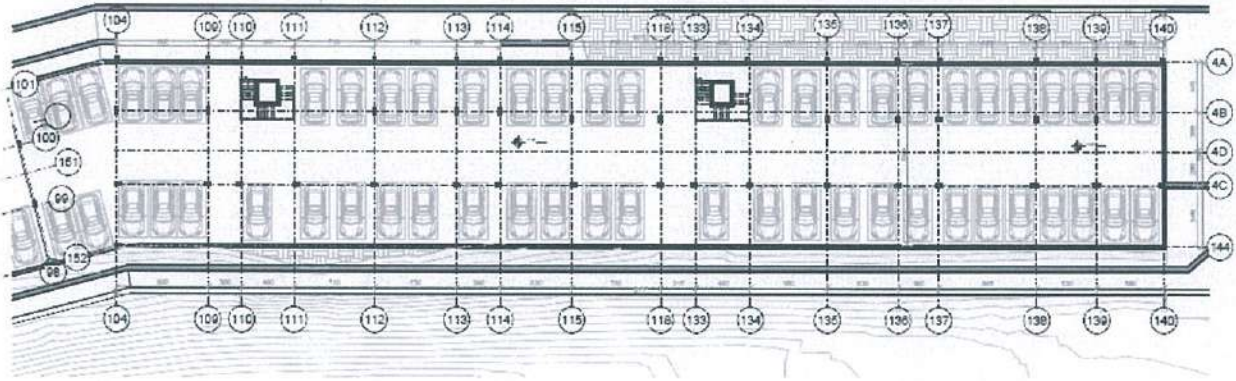


Banesat kolektive shtrihen në fashën e parë dhe janë 7 nga të cilat 3 janë tip. Për arsye të topografisë propozohen taracime. Objektet zhvillohen në lartësi të 3 dhe 4 kateve dhe 2 kati nëntoke. Grupimi i tyre bëhet në 2 grupe ku objektet tip përbëjnë njërin grup dhe 4 objektet e tjera grupin tjetër. Grupimi bëhet për arsye topografike dhe kati nëntotë është i vazhduar sipas grupimit përkatës. Grupimi i parë ndodhet në mes të vilave elitare dhe grupit tjetër dhe akseson në -1 hyrjen e parkimit.

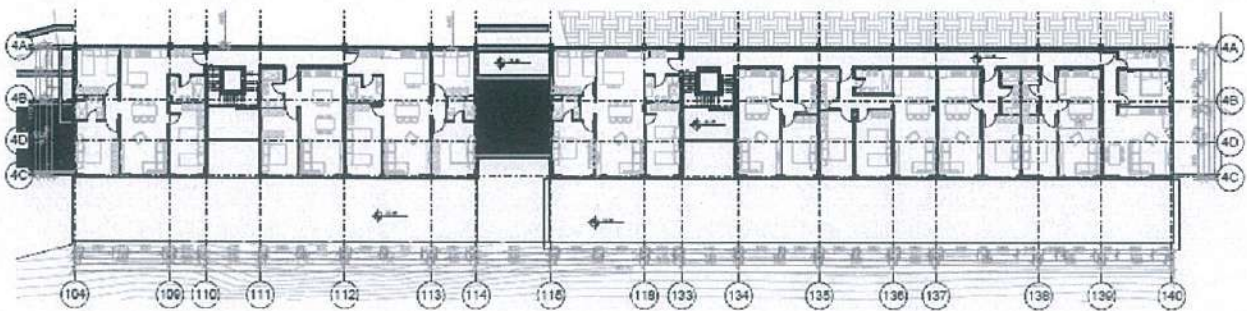


GODINA 5 dhe 6

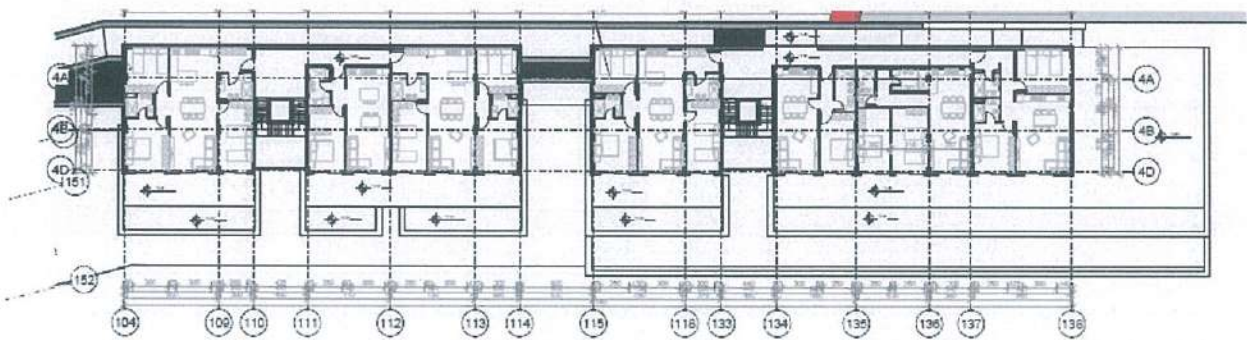
Plani kati -1



Plani kati përdhe



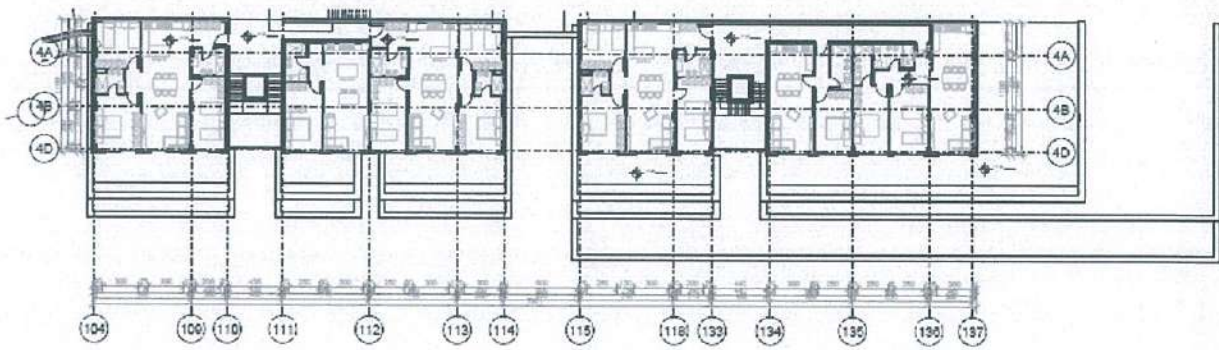
Plani kati të parë



Plani kati të dytë

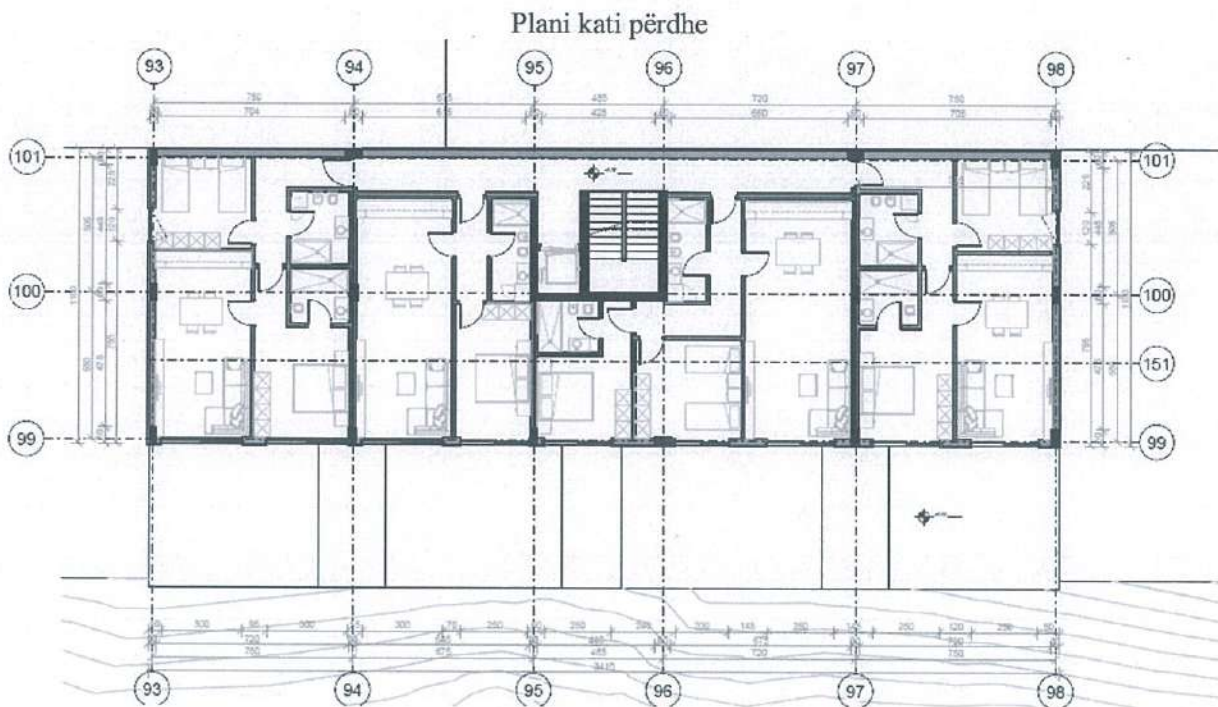






Godina 5 dhe 6 janë një objekt me baze të përbashkët dhe nv volumetri paraqiten të ndare. 22 apartametet të shpërndara sipas skemes balator janë perkatesisht 9 apartamete 3+1, 4 apartamete 2+1 dhe 9 apartamete 1+1.

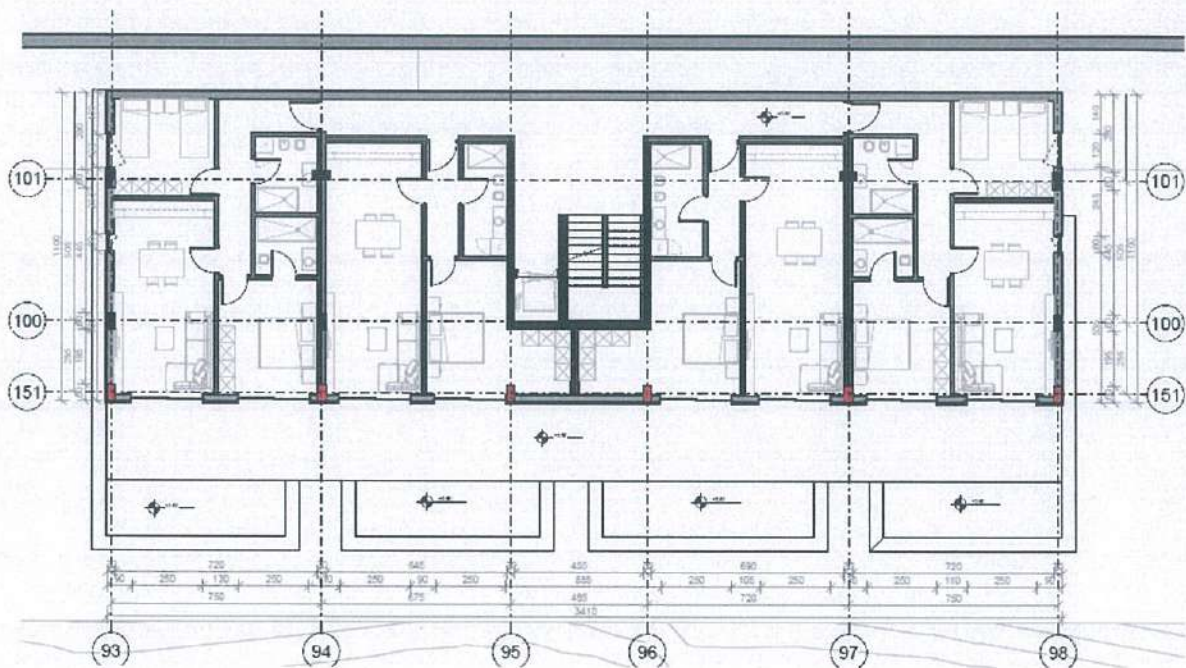
### GODINA 7 DHE GODINA 8



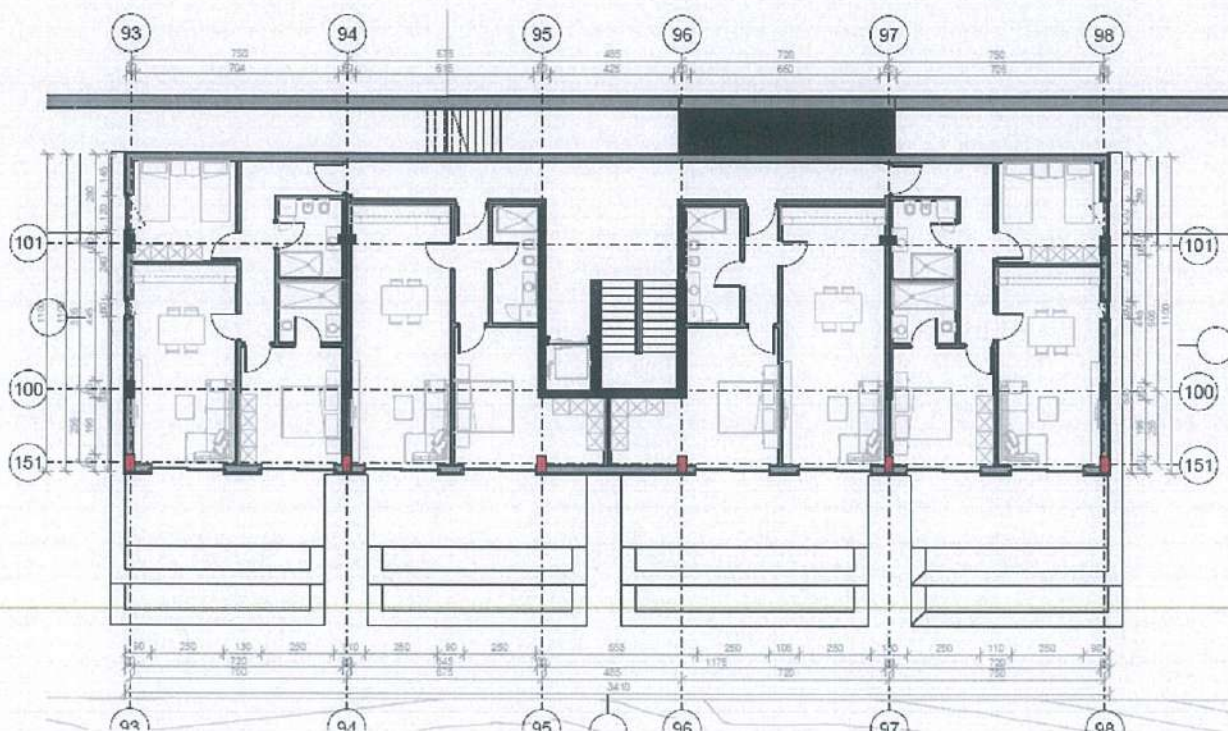
Plani katit të parë







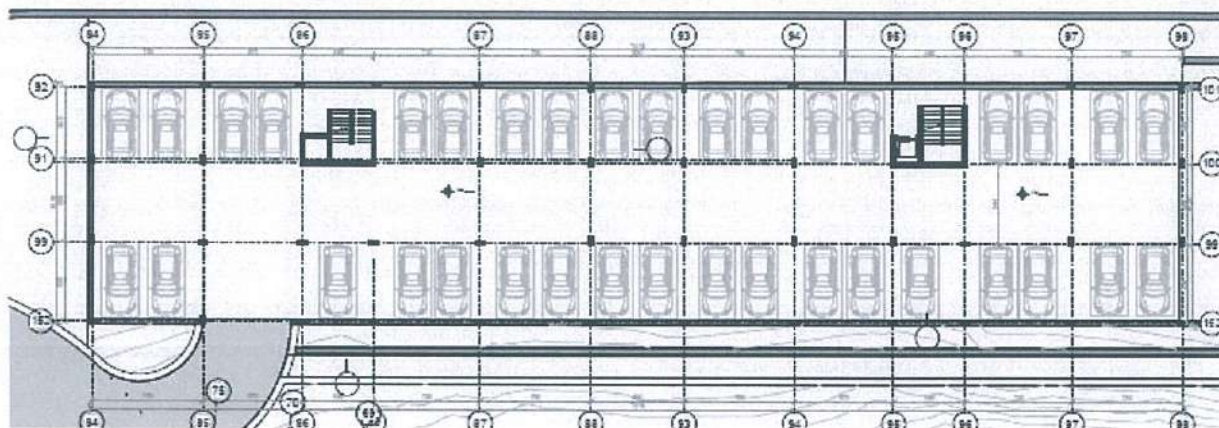
Plani katit të dytë



Plani kati -1



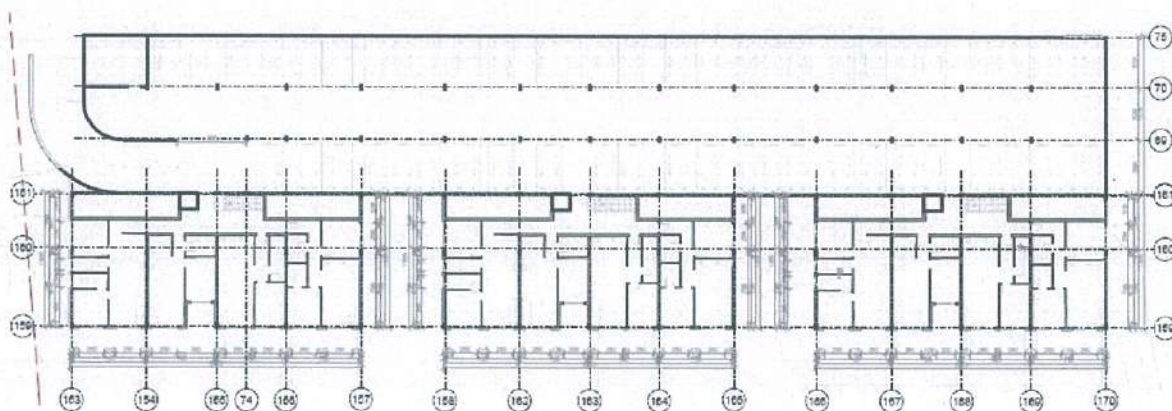




Godina 7 dhe godina 8 kanë të njëjtin konfigurim planimetrik në katet e apartamenteve. Për sa i përket parkimit e kanë të përbashkët. Secili objekt ka 12 apartamentet të shpërndara sipas skemes balator janë pertkatesisht 7 apartamete 2+1, 4 apartamete 1+1.

### GODINA 9, GODINA 10 DHE GODINA 11

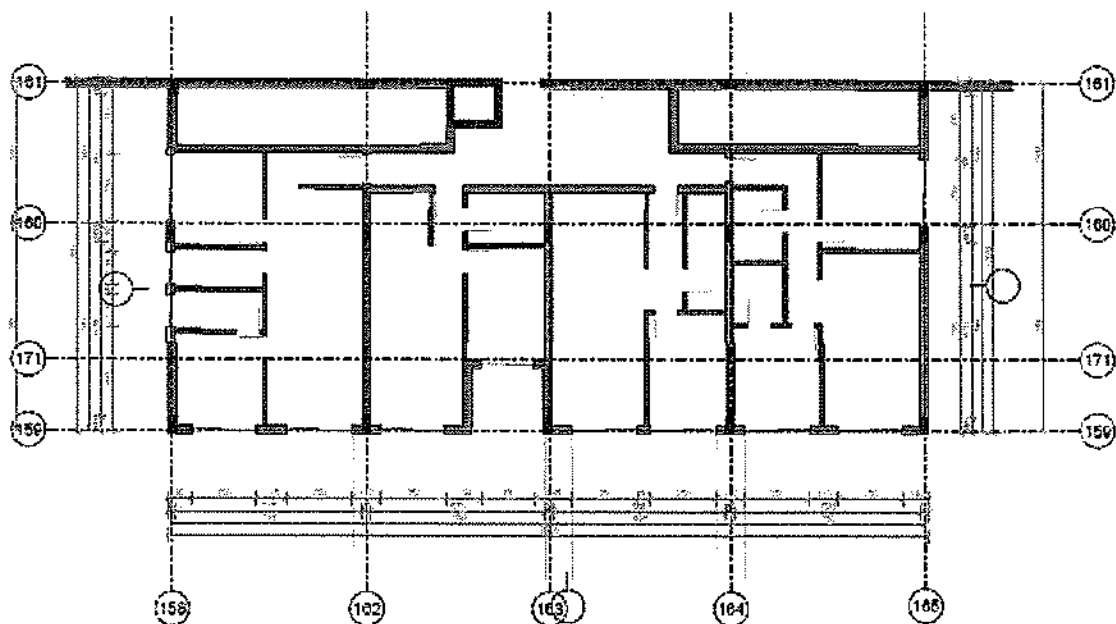
Plani katit përdhe



Plani banim i katit përdhe

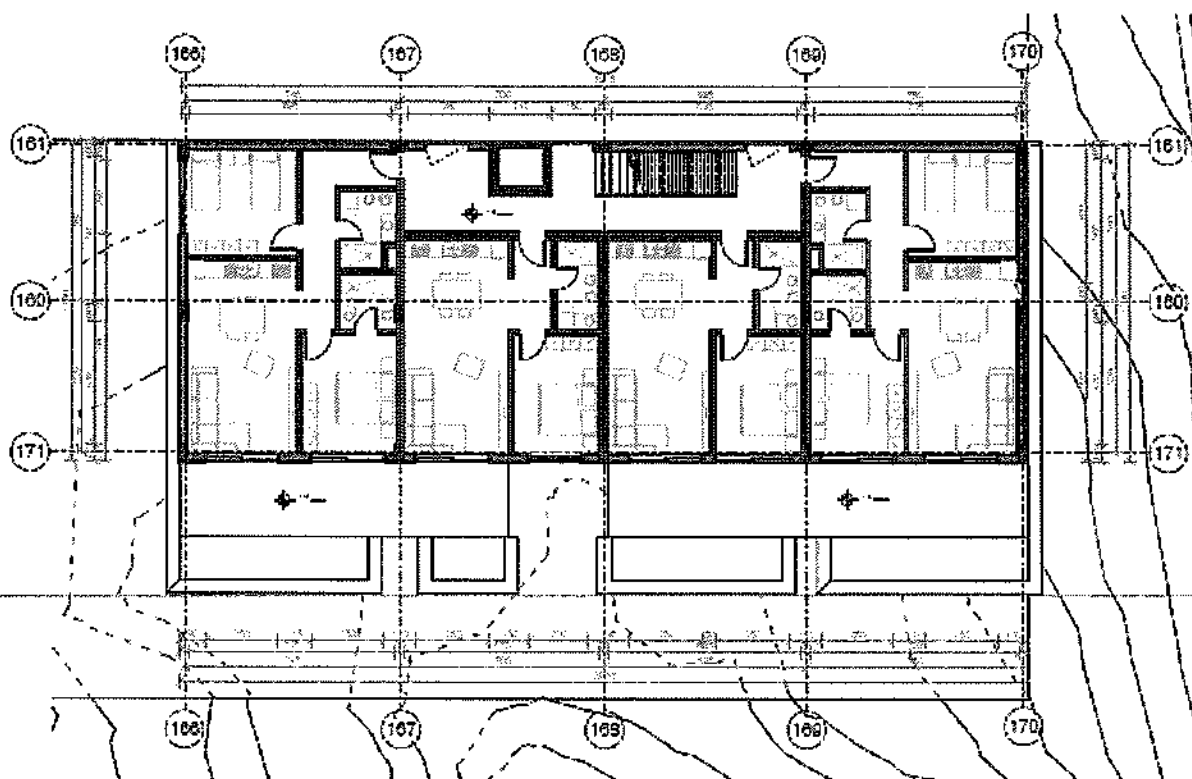




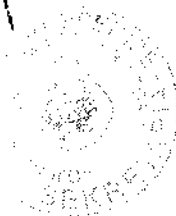


Godina 9, godina 10 dhe godina 11 kanë të njëjtin konfigurim planimetrik në katet e apartamenteve. Për sa I përket parkimit e kanë të përbashkët. Secili objekt ka 12 apartamentet të shpërndara sipas skemes balator janë përkatesisht 6 apartamete 2+1, 6 apartamete 1+1

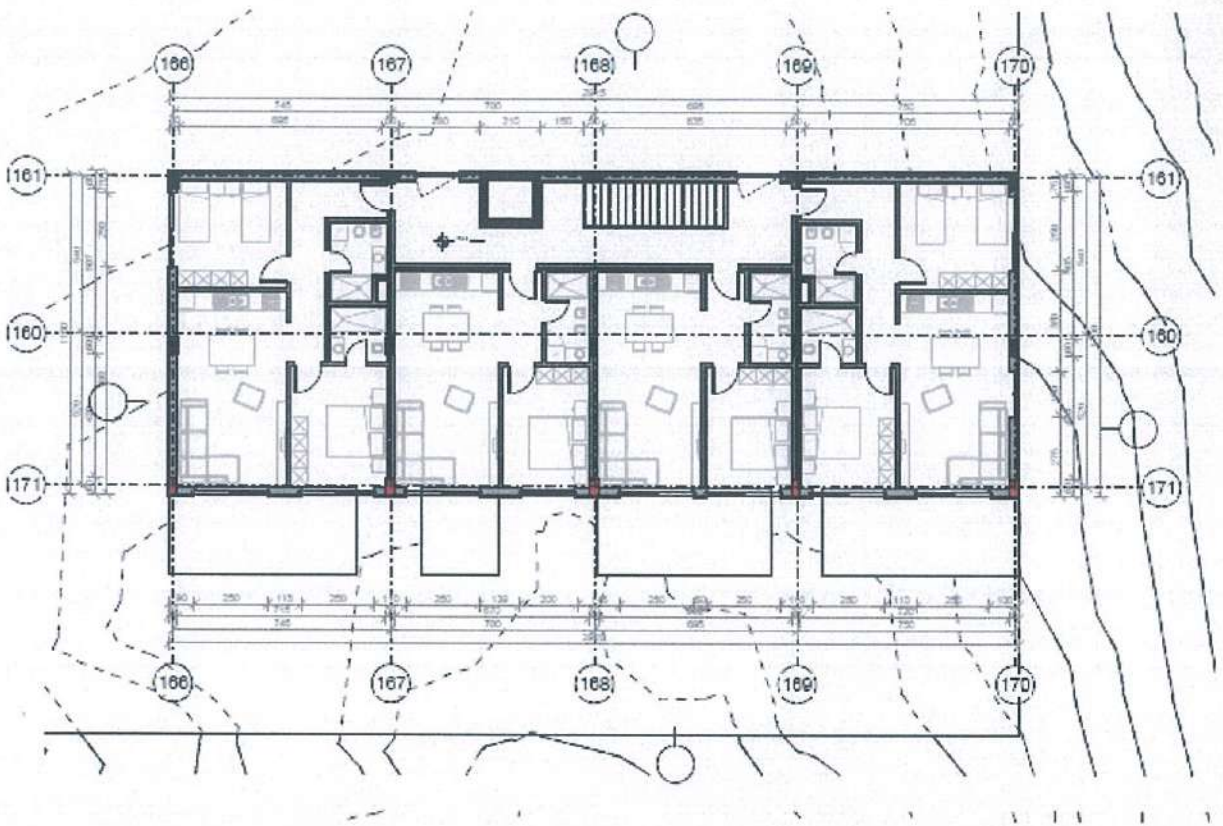
Plani katit të parë



Plani katit të dytë



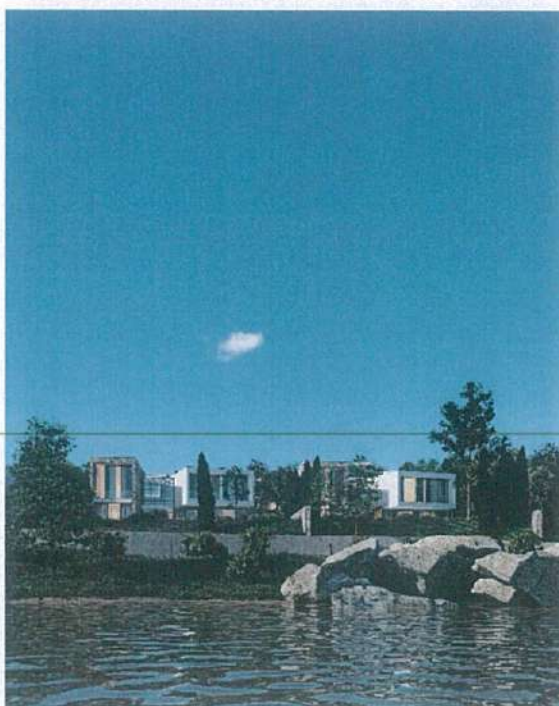
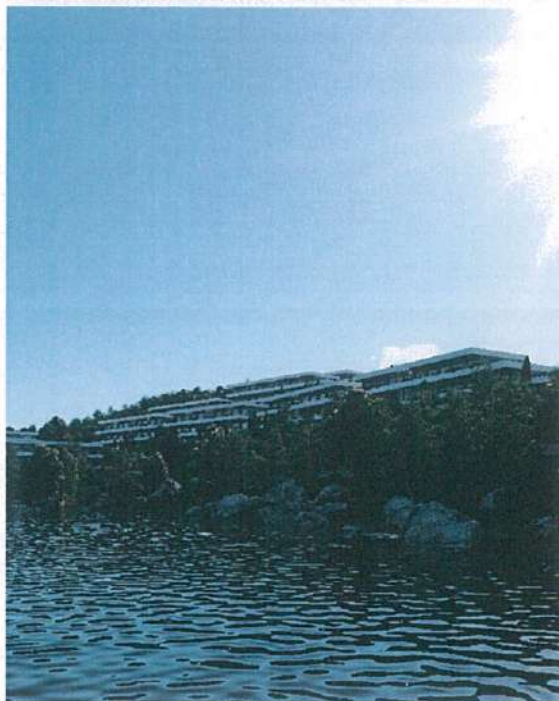




- IMAZHE TREDIMENSIONALE











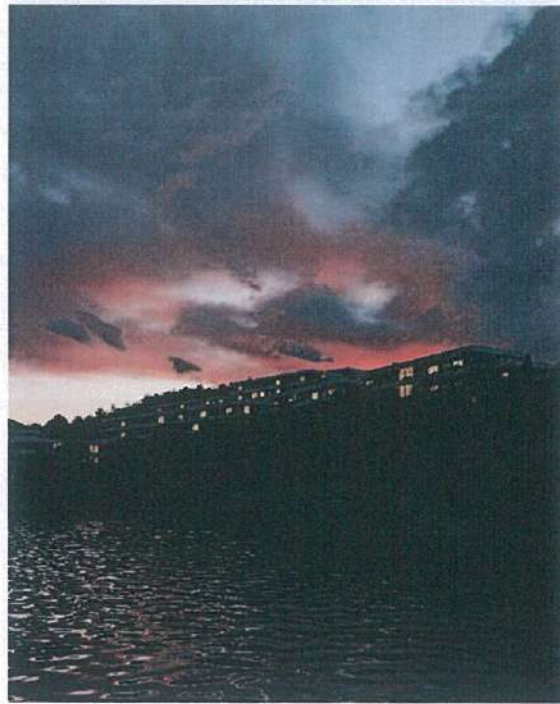




**MOMENTE TE GODINAVE**







**MOMENTE TE VILAVE**







Fasadat e vilave karakterizohen nga bardhësia dhe përdorimi i materialeve mesdhetare si guri, xhami dhe suvaja e bardhë. Mbizoterojnë linjat e drejta dhe pastërtia kompozicionale. Raporti mvs sipërfaqeve opake dhe transparente është i balancuar duke ofruar një ndjenjë sigurie pa kompromentuar hapjen ndaj natyrës.





#### 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	65 274m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim	65 274m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	14 874 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e ndërtimit mbi toke e propozuar	32426 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e ndërtimit nentoke e propozuar	14238 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar	46664 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e pishinave	680 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	22.7 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike	77.3%
Intensiteti i ndërtimit	0.49
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	+12.96m
Numri i kateve mbi tokë	4 KAT
Numri i kateve nën tokë	2 KAT

#### TREGUES TEKNIK:

Nr. e Pasurive : 696/16, 25/51, 25/52, 25/53, 696/17,  
25/33, 696/25, 696/18

Zona Kadastrale : ZK Nr. 1604

Distancat nga kufiri i pronës :

Veri : 35.8 m, 3.5 m  
Perendim : 47.6 m, 57.1 m  
Jug : 4.3 m, 7.2 m  
Lindje : 4 m, 4.1 m





## **4 RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS**

### **4.4 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave**

Ky projekt:

- nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri përsa i përket infrastrukturës rrugore.
- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Tirane, përsa i përketë rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.

