



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

OBJEKTI: "ABA 2, KOMPLEKS BANIMI ME GODINA 2-3 KATE DHE 1 KAT
PARKIMI NËNTOKË", NË RRUGËN E TURDIVE, NJËSIA ADMINISTRATIVE
FARKË, ME SUBJEKT ZHVILLUES DHE NDËRTUES "KONTAKT" SH.P.K,
BASHKIA TIRANË.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 16, Datë 26.03.2025

Projektues:

Selgascano+ FRPO
Ark. Ardita Gusho

51375516W Digitally signed by
JOSE MARIA SELGAS (R:
B88638291)
Date: 2025.08.19
23:12:17 +02'00'



14305971V Firmado digitalmente
por 14305971V PABLO
PABLO LUIS
ORIOL SALGADO
(R: B85369387)
Fecha: 2025.08.20
16:37:33 +02'00'

Ardita
Gusho

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 Gjëndjes 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



Ardita
Gusho

Digitally signed by
Ardita Gusho
Date: 2023.04.20
17:00:03 +02'00'

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme e Lejes së Ndertimit për objektin “AbA 2”, kompleks banimi me objekte 2 dhe 3 kate me 1 kat parkimi nëntokë, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë “Kontakt” sh.p.k.bazuar në:

- 1) Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- 2) Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- 3) Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë (i ndryshuar), miratuar me vendim nr. 1 datë, 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Porositësi, shoqëria “Kontakt” Sh.p.k., ka planifikuar ndërtimin për objektin: “AbA 2”, kompleks banimi me objekte 2 dhe 3 kate me 1 kat parkimi nëntokë”, Vendndodhja e objektit të propozuar është në zonën Kadastrale 2704, Farkë, Bashkia Tiranë.

Kordinatat e zonës: 41°18'42"N 19°50'56"E



Figure 1 Vendndodhja e prones



Ardita
Gusho

Digitally signed by
Ardita Gusho
Date: 2025.05.21
17:08:43 +0200

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 nr. Vendimi nr. 1 datë, 14.04.2017 "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Tiranë", janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

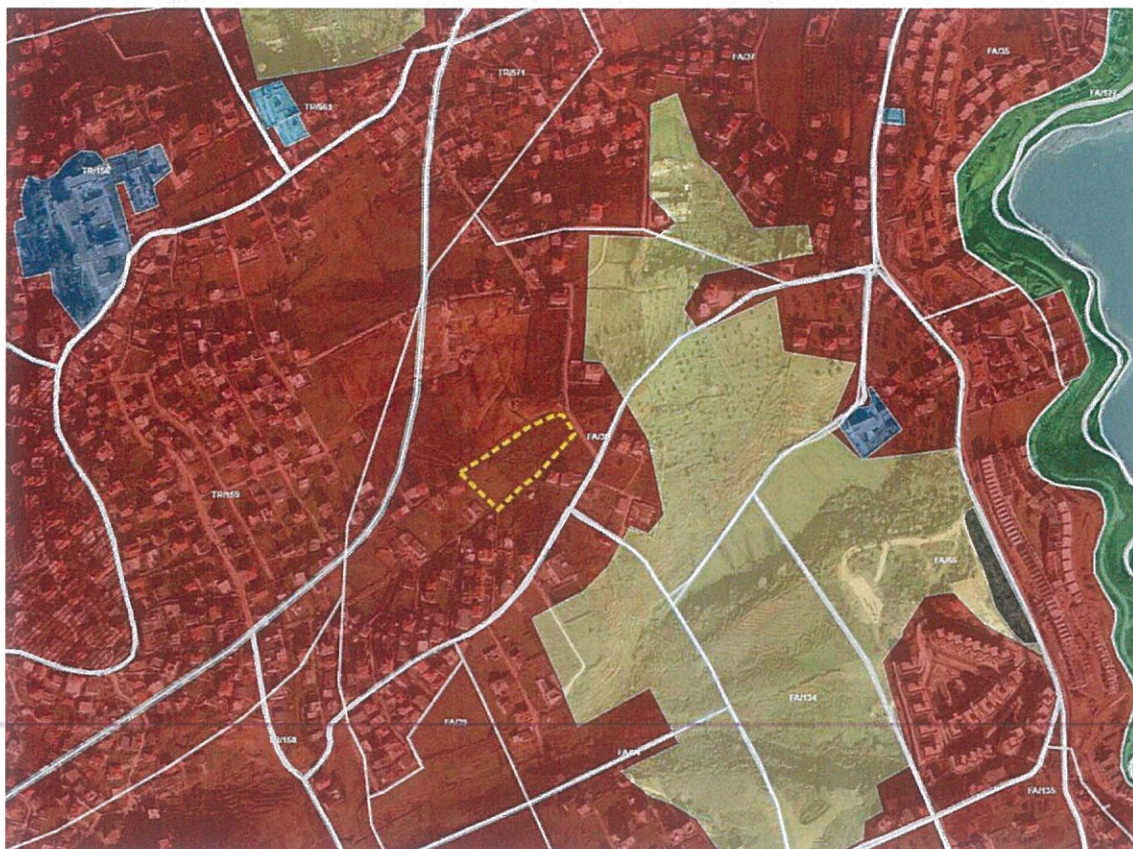


Figure 2 Harta e përdorimit të tokës dhe harta e njësive strukturore



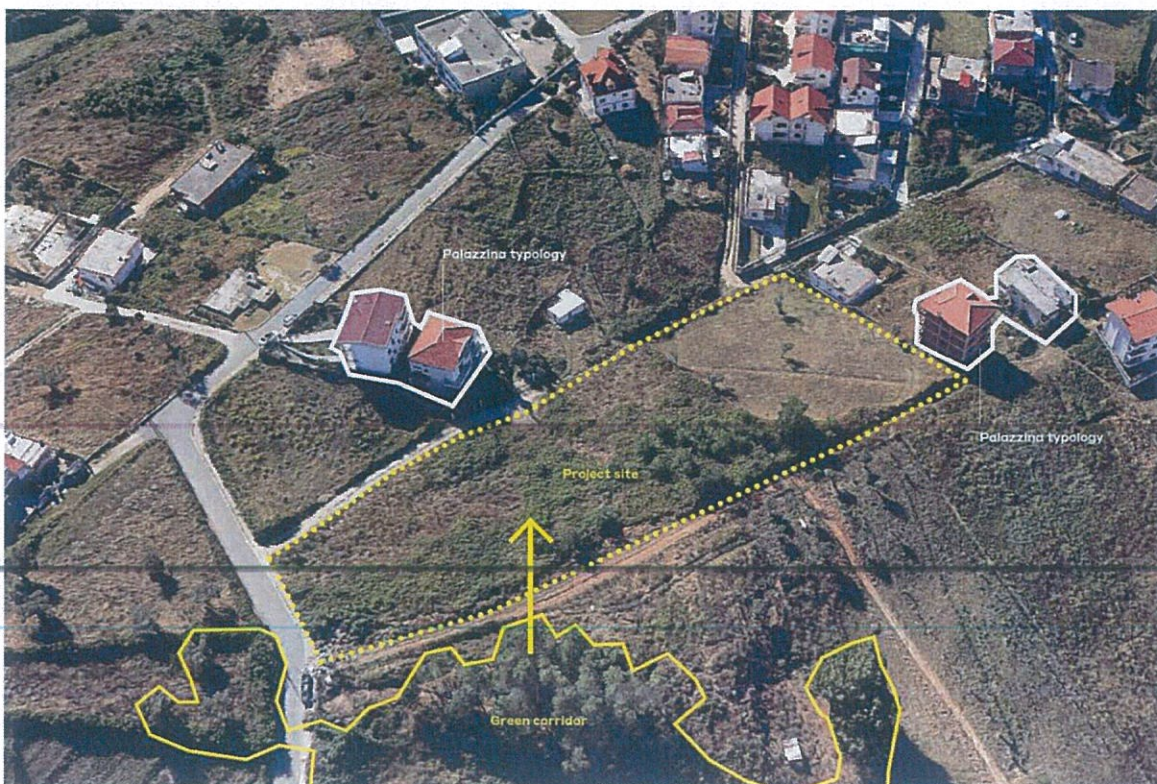
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Objekti “ABA 2, kompleks banimi me objekte 2 dhe 3 kate, me 1 kat parkimi nëntokë”, pozicionohet në juglindje të qytetit të Tiranës, në rrugën e Turdive, rreth 5 km në vijë ajrore nga qendra e qytetit.

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe trualli prej rreth 3,600 m² dhe është i kufizuar në pjesën veriore nga rruga automobilistike që lidh Tiranën me Farkën, në jug nga Liqeni i Farkës dhe toka bujqësore që e rrethon, në lindje nga toka e pasur me bimësi dhe zona të gjelbra, dhe në perëndim nga një zonë e hapur, e cila është e papërdorur dhe me potencial zhvillimi.

Objekti, subjekt i zhvillimit, ndodhet në zonën kadastrale: Z.K. 2704, me nr. pasurie 988/20. Sipërfaqja është e lirë nga ndërtimet, me pjerrësi të moderuar prej rreth 12%. Sheshi aksesohet nga rruga e Turdive në perëndim, nga rruga që lidh Farkën me Liqenin e Farkës në jug dhe nga rruga që lidhet me zonat përreth liqenit në lindje. Të gjitha këto pika mundësojnë aksesin e këmbësorëve dhe automjeteve.

Megjithëse nuk ka kontakt dhe shikueshmëri të drejtpërdrejtë, trualli ka një afërsi prej rreth 900 m në vijë ajrore me Liqenin e Farkës.



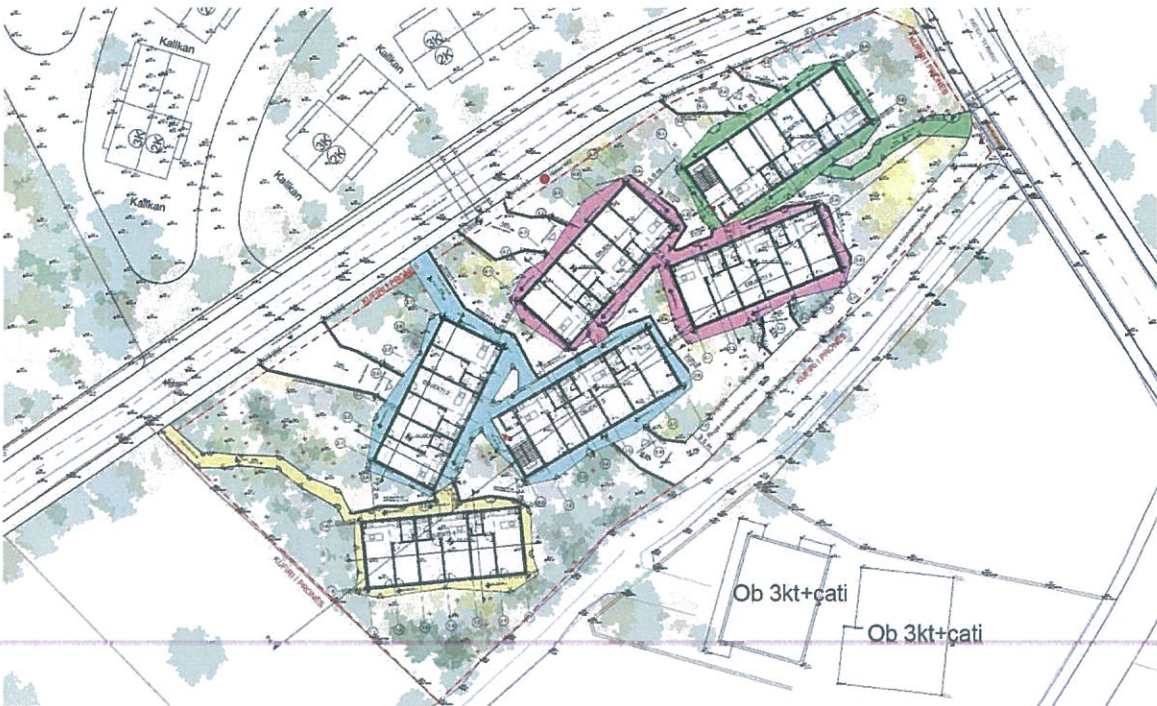
Figurë 4 Foto ajrore nga gjendja ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Sipërfaqe e truallit është 3,600 m², sipërfaqja ndërtimore totale do të jetë 4,616 m², ndërkohë që njolla e objekteve do të jetë 1,080 m². Lartësia maksimale e objekteve nuk i kalon 11 m, ndërkohë që nr. i kateve mbi tokë është 2 - 3 dhe nr. i kateve nëntokë është 1.

Projekti parashikon funksion banimi në katet mbitokë dhe parkim në katin nëntokë. Objektet do të jenë 6 në total, të inklinuar kundrejt njëri-tjetrit duke respektuar topografinë e terrenit dhe do të lidhen nëpërmjet korridoreve dhe verandave që do të veshin objektet rreth e përqark.

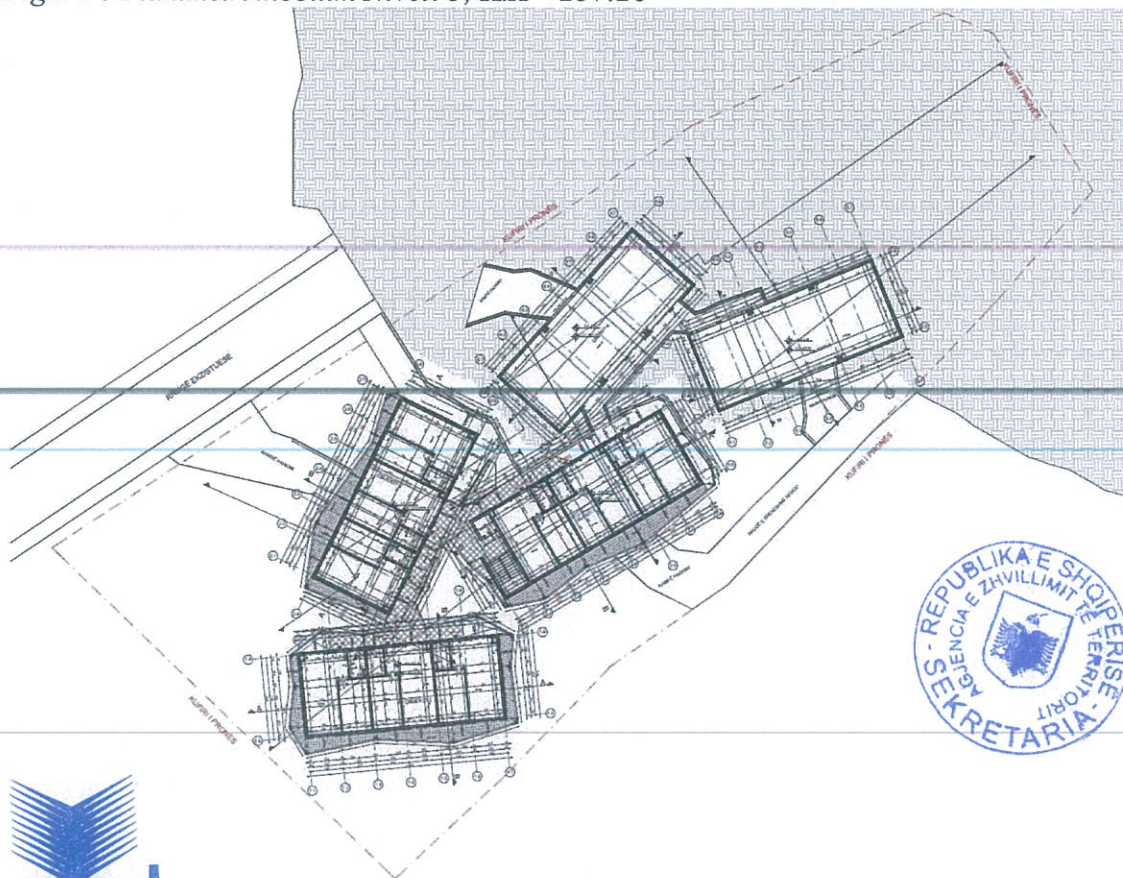


Figurë 5 Plani i Sistemit

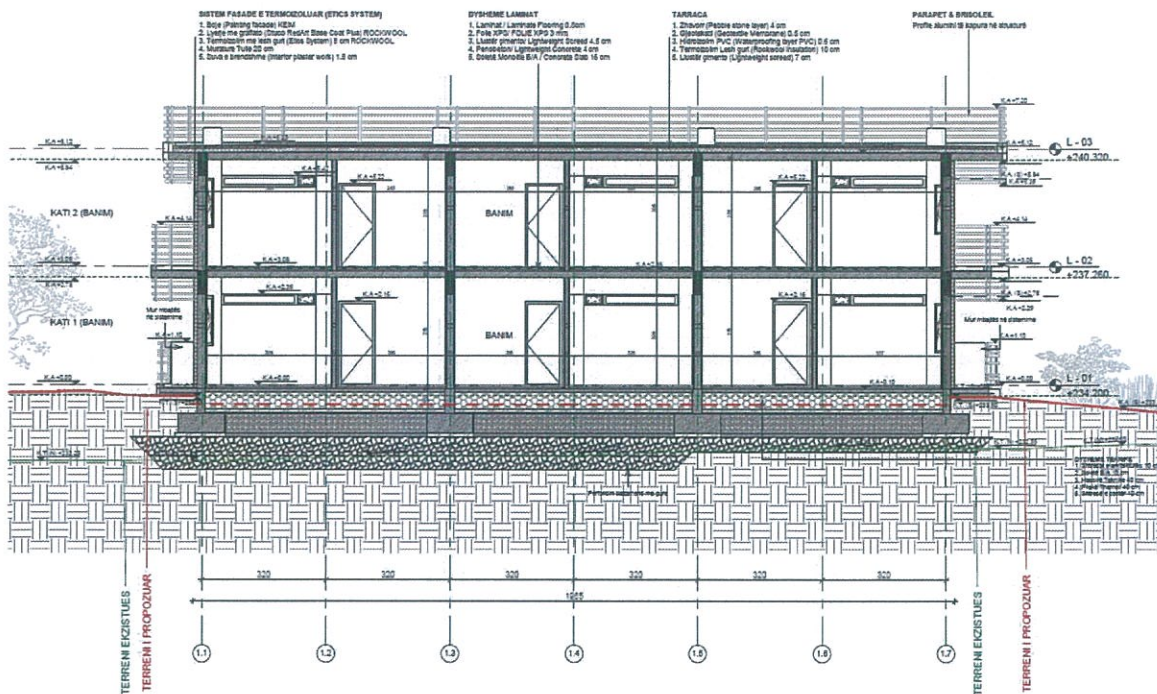




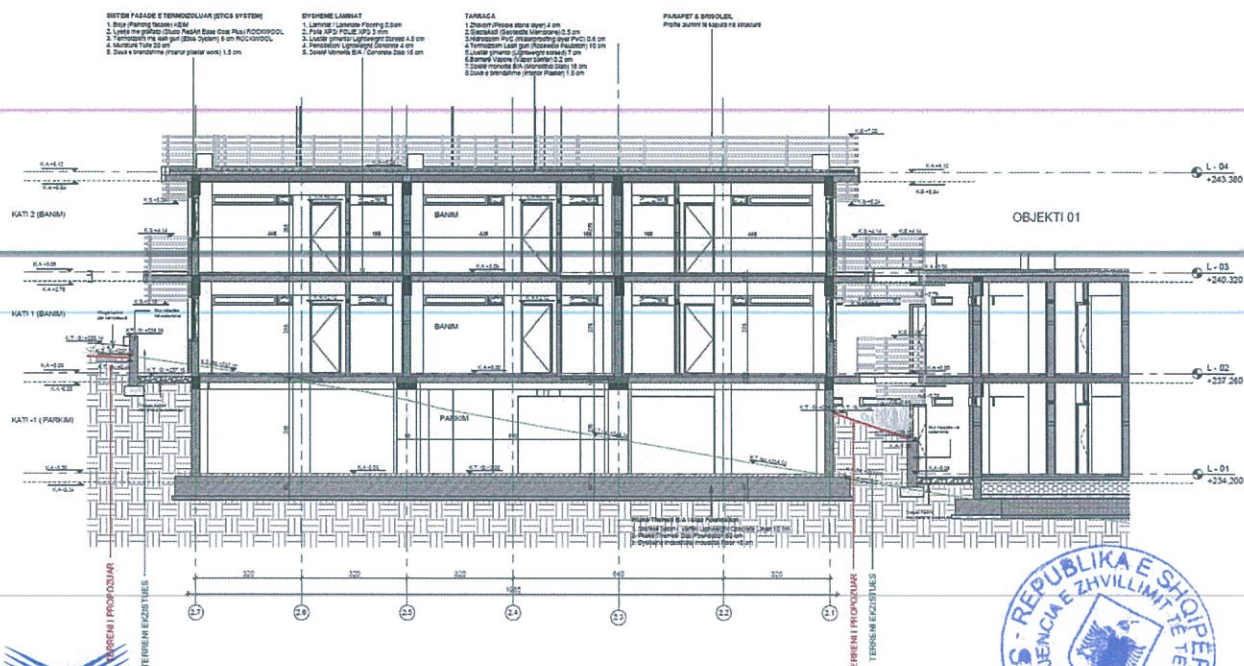
Figurë 6 Planimetri mobilim Niveli 3, K.A +237.26



Figurë 7 Planimetri teknike Nivel 3, K.A +237.26



Figurë 8 Prerje Objekti 1



Figurë 9 Prerje Objekti 2

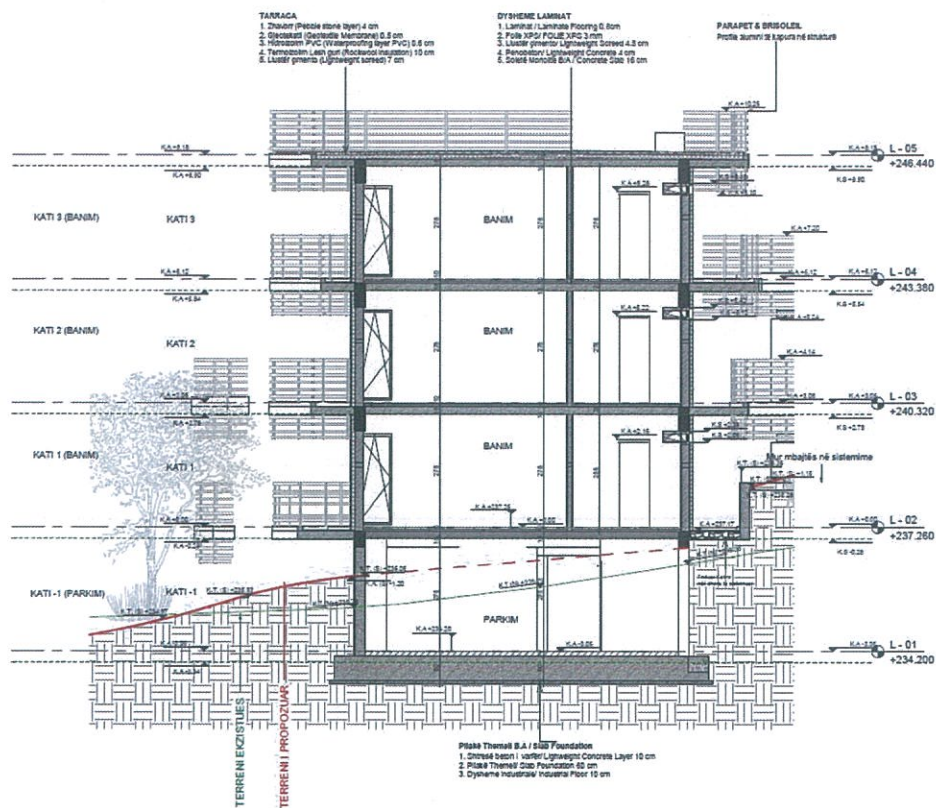


Ardita
Gusho

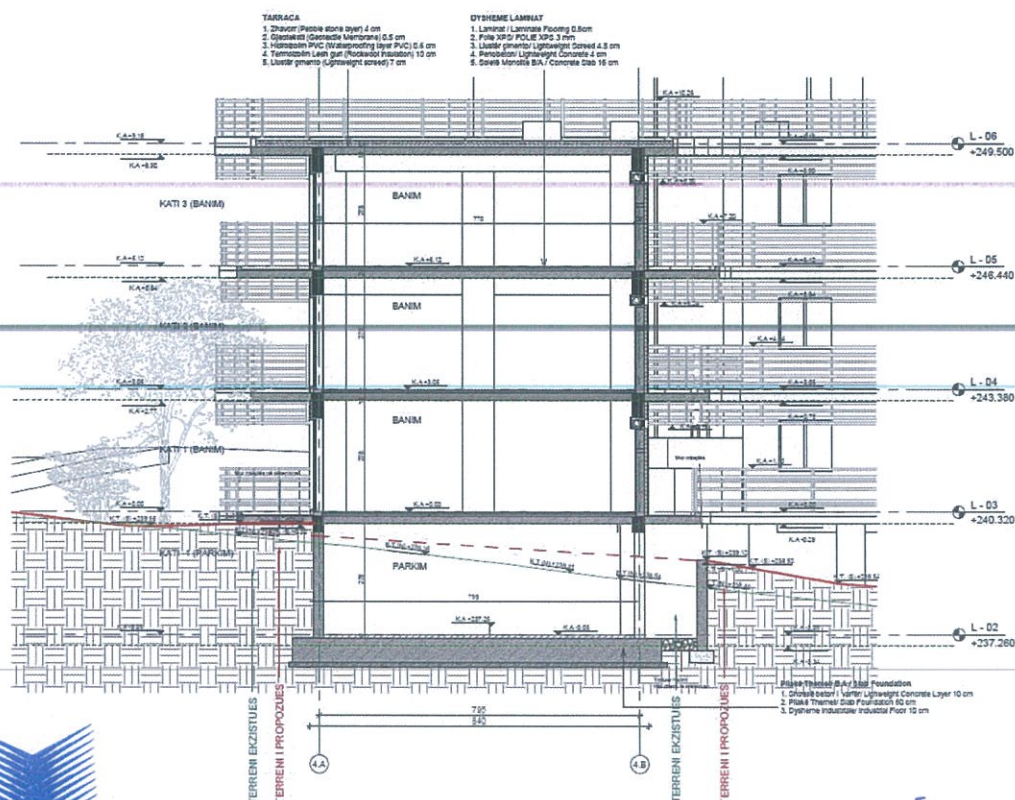
Digitally signed by
Ardita Gusho
Date: 2023.08.30
17:08:33 +0200

[Handwritten signature]





Figurë 10 Prerje Objekti 3



Figurë 11 Prerje Objekti 4

Ardita
Gusho

Digitally signed by
Ardita Gusho
Date: 2021.08.20
17:08:03 +0200



4.2 Pamja e jashtme e godinave/ Trajtimi i Fasadave/ Rifiniturave

Arkitektura bazohet në krijimin e hapësirave të shfrytëzuara në mënyrë optimale për realizimin e qëllimit të aktivitetit, si dhe në aplikimin në objekt të rifiniturave dhe materialeve bashkëkohore, për të rritur cilësinë vizuale, performancën termike dhe akustike, sipas standardeve më të larta.

Në fasadat e objekteve aplikohet sistemi “kapotë”, termoizolim me lesh guri. Dyert dhe dritaret në fasadë do të jenë prej alumini termik.

Fasada është konceptuar si vibrante nga arkitektët projektues spanjollë *Selgascano* dhe *FRPO*, duke sjellë stilin e tyre të veçantë arkitektonik, me ngjyra të ngrohta të integruara në mes të gjelbërimit të dendur.

Baza e strukturës së objektit është drejtkëndore, me vetrata të mëdha transparente, ndërkohë që çdo objekt rrethohet me konsola në fasadë, të cilat shfrytëzohen si ballkone dhe korridore kalimi. Një strukturë e lehtë parapetesh rrethon perimetrin e konsolave, duke i dhënë përsëri një pamje transparente objekteve, gati të fshehura në gjelbërimin e shumtë të këtij zhvillimi.

Secili objekt është konceptuar me tonalitete të zbehta të ngjyrave të ngrohta, të verdhës dhe portokallisë, për të dhënë idenë e dritës dhe për të ruajtur stilin e *Selgascano* dhe *FRPO* edhe në këtë projekt



Figura 10 Fragment nga zhvillimi

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projektit-propozimit

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3'600 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	3'600 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1'080 m ²
4. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni):	1'520 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	3'775 m ²
6. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit :	4'616 m ²
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	30%
8. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	70%
9. Intensiteti i ndërtimit:	1.05
10. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemit:	11m
11. Numri i kateve mbi tokë:	2 - 3 kat
12. Numri i kateve nën tokë:	1 kat

▪ Sipërfaqet e cdo kati/niveli te projektit te propozuar:

Nivel	Niveli 1	Niveli 2	Niveli 3	Niveli 4	Niveli 5	Niveli 6	TOTAL
Kuota	+ 234.2	+ 237.26	+ 240.32	+ 243.38	+ 246.44	+ 249.5	
Objekti 1	Kati 1	Kati 2					
Sipërfaqe Nëntokë	-	-					419.9
Sipërfaqe Mbitokë	200.3	219.6	-	-	-	-	
Objekti 2	Kati -1	Kati 1	Kati 2				
Sipërfaqe Nëntokë	159.4	-	-	-	-	-	611.6
Sipërfaqe Mbitokë	-	218.5	233.7	-	-	-	
Objekti 3	Kati -1	Kati 1	Kati 2	Kati 3			
Sipërfaqe Nëntokë	181.9	-	-	-	-	-	942.8
Sipërfaqe Mbitokë		242.7	259.3	258.9	-	-	
Objekti 4		Kati -1	Kati 1	Kati 2	Kati 3		
Sipërfaqe Nëntokë	-	159.4	-	-	-	-	849.2
Sipërfaqe Mbitokë	-	-	223.0	232.0	234.8	-	
Objekti 5		Kati -1	Kati 1	Kati 2	Kati 3		
Sipërfaqe Nëntokë	-	159.4	-	-	-	-	841.2
Sipërfaqe Mbitokë	-	-	218.4	228.5	234.9	-	
Objekti 6			Kati -1	Kati 1	Kati 2	Kati 3	
Sipërfaqe Nëntokë	-	-	181.2	-	-	-	951.7
Sipërfaqe Mbitokë	-	-	-	251.4	256.1	263.0	
TOTAL							
Sipërfaqe Nëntokë	341.3	318.8	181.2	-	-	-	841
Sipërfaqe Mbitokë	200.3	680.8	934.4	970.8	725.8	263.0	3,775
Sipërfaqe Totale	541.6	999.6	1,115.6	970.8	725.8	263.0	4,616



Ardita
Gusho

Digitally signed by
Ardita Gusho
Date: 2024.04.02
17:08:53 +02'00'



TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 2704; Nr. pasurie 988/20, në emër të: Sadete Qamil Hoxha, Petrit Selman Hoxha, Majlinda Selman Prendi, Vera Selman Hoxha.

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu	4 – 16.2 m
Lindja	10.3 m
Jugu	3.6 – 13.4 m
Perëndimi	3.7 – 9.1 m

Distance nga aksi i rrugës:

Veriu	12.3 - 8.9 m
Lindja	15.6 m

4.4 . Hapësirat e lira dhe të gjelbërta/ vendparkimet

Hapësirat përreth objektit janë brenda normave për garantimin e qarkullimit normal të këmbësorëve, duke siguruar dhe qarkullimin në raste emergjencash.

Projekti parashikon vetëm 30% sipërfaqe të zënë nga strukturat, çka do të thotë se 70% e sipërfaqes është e dedikuar për rrugë, rrugica kalimi për këmbësorët, kënde lojrash dhe gjelbërim.

5 objekte banimi kanë kat nëntokë në funksion të parkimit, dhe parashikohen rreth 29 poste parkimi në funksion të këtij zhvillimi.



Ardita
Gusho

Digitally signed by
Ardita Gusho
Date: 2025.09.24
17:08:57 +02'00'

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi kryesor për në Strukturë do të zhvillohet nga kufiri verilindor dhe veriperëndimor i pronës, nga rruga e Turdivë. Qarkullimi do të realizohet nëpërmjet rrugëve të planit të cilat respektojnë Planin e Përgjithshëm Vendor dhe GIS të Bashkisë Tiranë.

Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standardet kombëtare dhe ato Europiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave nga personat me aftësi të kufizuara. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar standardet e përshkruara në "Rregullore".

Lidhur me katet e parkimit, aksesit për në këto parkime sigurohet nga rrugët hyrëse në fasadat gjatësore të objekteve.

