



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

**KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT**

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:

"BANESA INDIVIDULE ME 1,2 DHE 3 KATE MBI TOKË DHE ME 1-2 KATE
NËNTOKË , ME PISHINË DHE MUR RRETHUES", ME VENDNDODHJE NË SAUK,
BASHKIA TIRANË, ME ZHVILLUES
Z. ERMAL PETI "

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 22, Datë 26.03.2025

Projektues:

UNO ARCHITECTS
Nr.Lic N.6877/5



Ark.Athanas Ndreçka

Zhvillues:
Z. Ermal Peti

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

Për “BANESA INDIVIDULE ME 1,2 DHE 3 KATE MBI TOKË DHE ME 1-2 KATE NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË SAUK, BASHKIA TIRANË, ME ZHVILLUES Z. ERMAL PETI. , janë mbajtur parasysh:

- Ligji Nr. 107, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar
- VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar
- VKM Nr. 725, datë 02.09.2015, "Për mënyrën e organizimit dhe funksionimit të Agjencisë së Zhvillimit të Territorit"
- Urdhër i Kryeministrit Nr. 143, datë 03.11.2015, "Për ngritjen dhe funksionimin e strukturave përgjegjëse për bashkërendimin e punës me Agjencinë e Zhvillimit të Territorit"

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

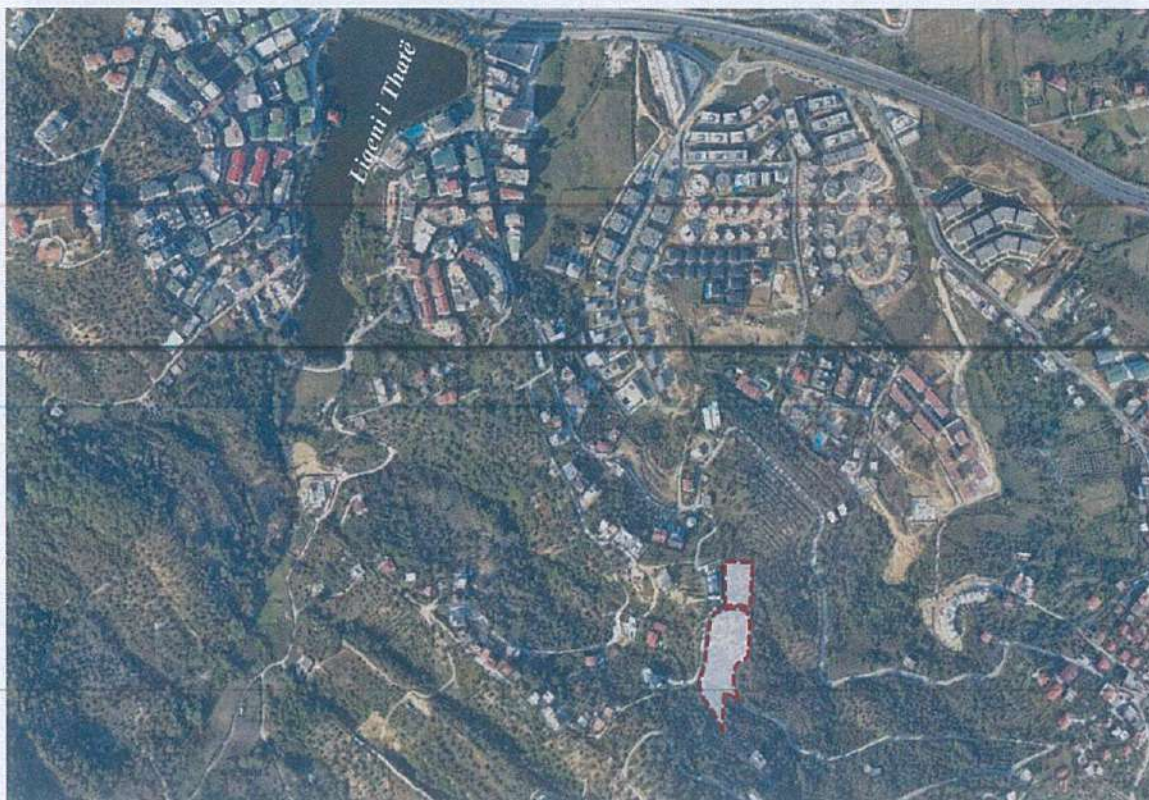


Fig.1 Vendndodhja e pronës, foto ajrore.



Pronat ku do të ndërtohen rezidencat e banimit ndodhen në pjesën jugore të qytetit të Tiranës në kodrat e Saukut tek Liqeni i Thatë. Konkretisht, pronat me sipërfaqe totale prej 7 335 m², ndodhen në zonën kadastrale Nr.3266 me numër pasurie 125/288 dhe 125/304. Kushtet kryesore që ndihmojnë në zhvillimin e këtyre dy rezidencave janë akses i drejtpërdrejtë nga Unaza e Madhe e qytetit, pamja fantastike e Tiranës që shtrihet para këtyre dy rezidencave.

Këto prona ndodhen 5.5 km nga qendra e qytetit të Tiranës. Zona është ndërtuar kryesisht me objekte banimi familjar me struktura 2-3 kate. Projekti propozon ndërtimin e dy strukturave rezidenciale me 1, 2, dhe 3 kate mbi tokë dhe 1 kate nëntokë.

Aksesi për në pronë bëhet nëpërmjet Unazës të Madhe.



Fig.2 Prona, foto ajrore.

Pronat ku do të zhvillohen objektet e banimit ndodhen përgjatë Kodrave tek Liqenit i Thatë, në zonën e Saukut, Bashkia Tiranë. Konkretisht, pronat me sipërfaqe totale prej 7.335 m², ndodhen në zonën kadastrale Nr.3266.

Këto prona ndodhen 5.5 km nga qendra e qytetit të Tiranës, në Sauk. Zona është ndërtuar kryesisht me objekte me funksion rezidencial në formën e banesave individuale dhe disa objekte shërbimi. Projekti propozon ndërtimin e dy objekteve rezidenciale me funksion banimi.



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 PPV-së së Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë KKT, me Vendim Nr.4 datë 27.07.2022 “Miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranë” parcelat që do të zhvillohen janë vendosur në njësitë strukturore sipas kodit të zonimit FA/77 dhe FA/140.



Fig.3 Pozicioni i zonës në PPV-në e Bashkisë Tiranë.

Trualli FA/77 ndodhet në sistemin territorial UB_Urban me kategori bazë të përdorimit të tokës UB (Urban), me nënkategori:

Nënkategori 1_A.1_Banim

Trualli FA/140 ndodhet në sistemin territorial N_Natyror me kategori bazë të përdorimit të tokës N (Natyrë), me nënkategori:

Nënkategori 1_A.1_Banim

Plani i Përgjithshëm Vendor ka propozuar përkatësisht përdorimet e lejuara A_Banim dhe B_Tokë Bujqësore për njësitë strukturore FA/77, FA/140.



Njësia Strukturore: FA/77

Bashkia	Tiranë
Njësia	FA/77
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A. Banim 97%
Kategori 2	IN. Infrastruktura 3%
Kategori 3	B. Bujqësi
Kategori 4	
Lartësia në Kate	2
Lartësia në Metra	8
PDV	JO
Intesitet	0.5
KSHT	20%
KSHR	Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV
KSHP	Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV
Kufizime Ligjore	Nuk është Zonë e mbrojtur Natyrore
Sipërfaqe (ha)	9.07
Nenkatëgori 1	
Nenkatëgori 2	
Nenkatëgori 3	
Nenkatëgori 4	
Parcela_Minimale	
Përdorime të Lejuara	
Përdorime të Ndalues	Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV
Kushte të Tjera	

Fig.4 PPV Tiranë _ Të dhënat e parametrave në tabelë.

Njësia Strukturore: FA/140

Bashkia	Tiranë
Njësia	FA/140
Sistemi	N_Natyror
Kategori 1	A. Banim 54%
Kategori 2	B. Bujqësi 42%
Kategori 3	IN. Infrastruktura 3%
Kategori 4	N. Natyrë 1%
Lartësia në Kate	3
Lartësia në Metra	11
PDV	JO
Intesitet	0.6
KSHT	30%
KSHR	Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV
KSHP	Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV
Kufizime Ligjore	Nuk është Zonë e mbrojtur Natyrore
Sipërfaqe (ha)	34.07
Nenkatëgori 1	
Nenkatëgori 2	
Nenkatëgori 3	
Nenkatëgori 4	
Parcela_Minimale	
Përdorime të Lejuara	
Përdorime të Ndalues	Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV
Kushte të Tjera	

Fig.4 PPV Tiranë _ Të dhënat e parametrave në tabelë.



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

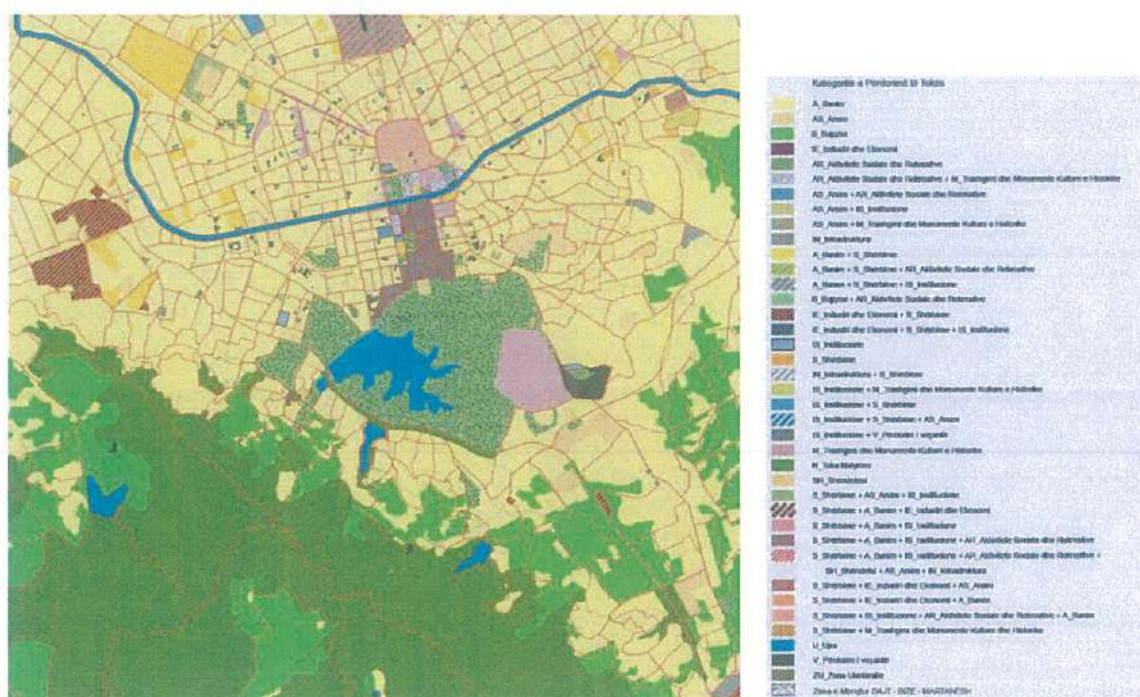


Fig.5 Harta e përdorimit të tokës ne PPV-në e Bashkisë Tiranë.



Fig.6 Harta e sistemeve territoriale në PPV-në e Bashkisë Tiranë.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Trualli në studim ndodhet në zonën e Saukut sipër Liqenit të Thatë, Bashkia Tiranë, dhe përfshihet në një zonë e cila po zhvillohet gjërësisht me banesa rezidenciale deri në 3 kate mbi tokë dhe objekte shërbimi në funksion të tyre.

Rruga kryesore që shërben si arterie lidhëse për kompleksin është Unaza Lindore. Aksesit për automjetet është shumë i lehtë nëpërmjet rrethrotullimit të Saukut.

Në pronë nuk ka objekte ekzistuese ;

Nr: Pasurisë - 125/288 dhe 125/304.

Zona Kadastrale 3266

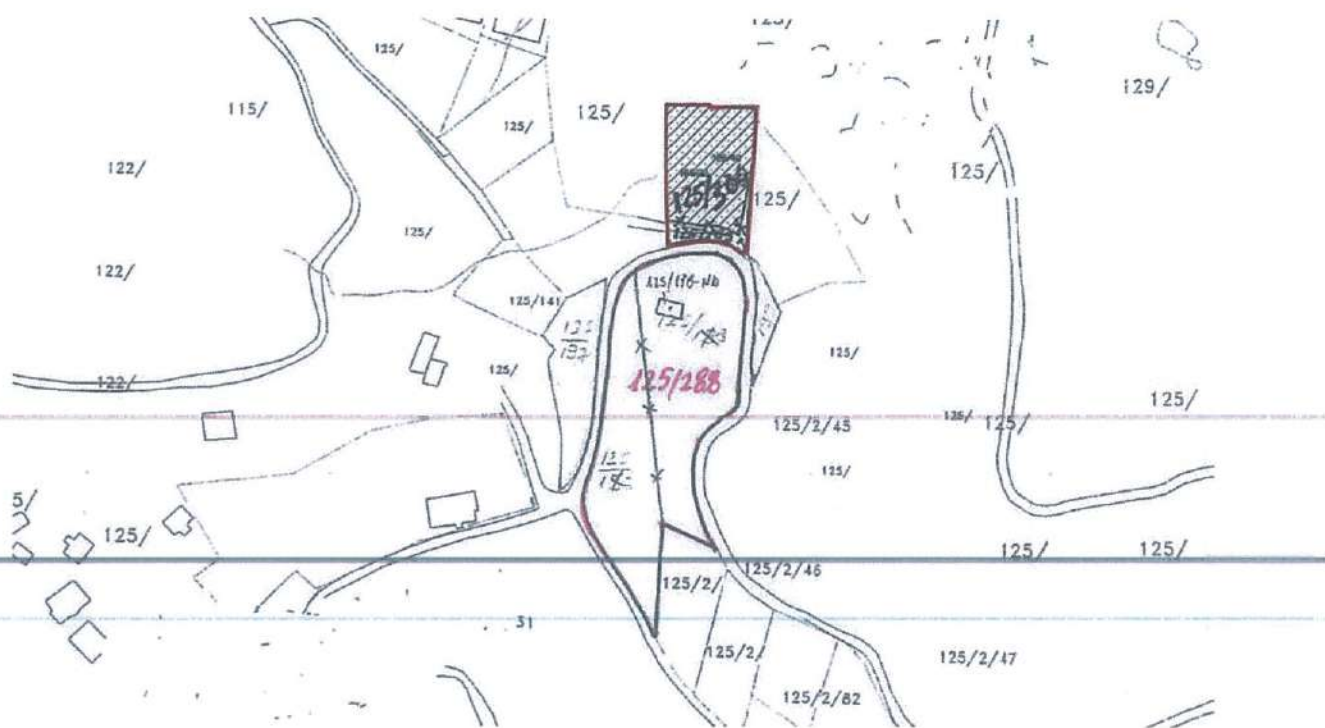
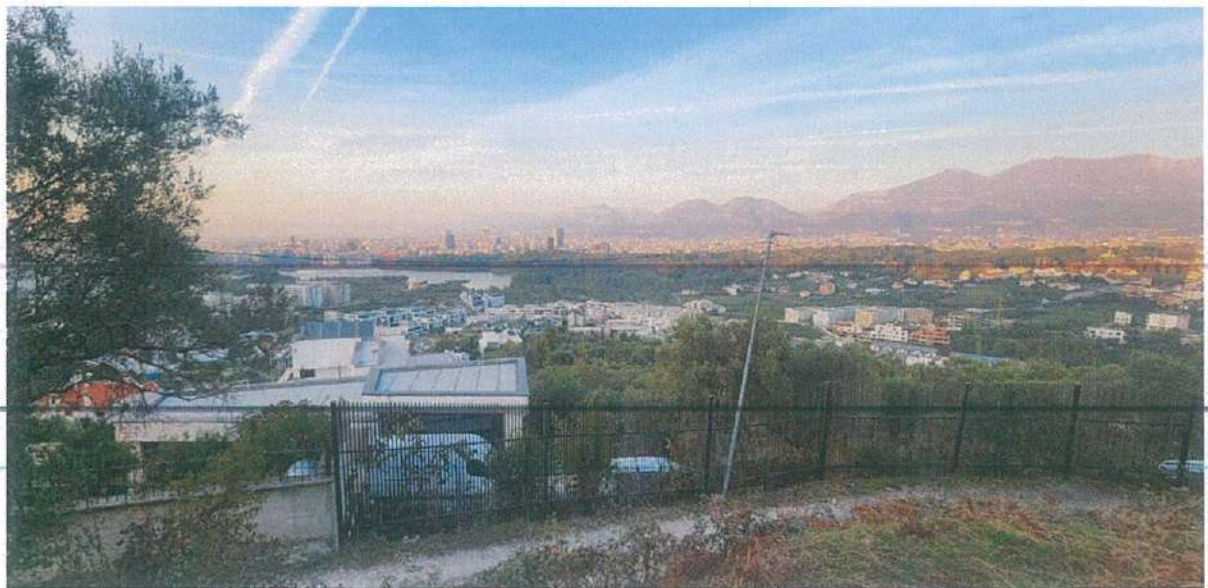
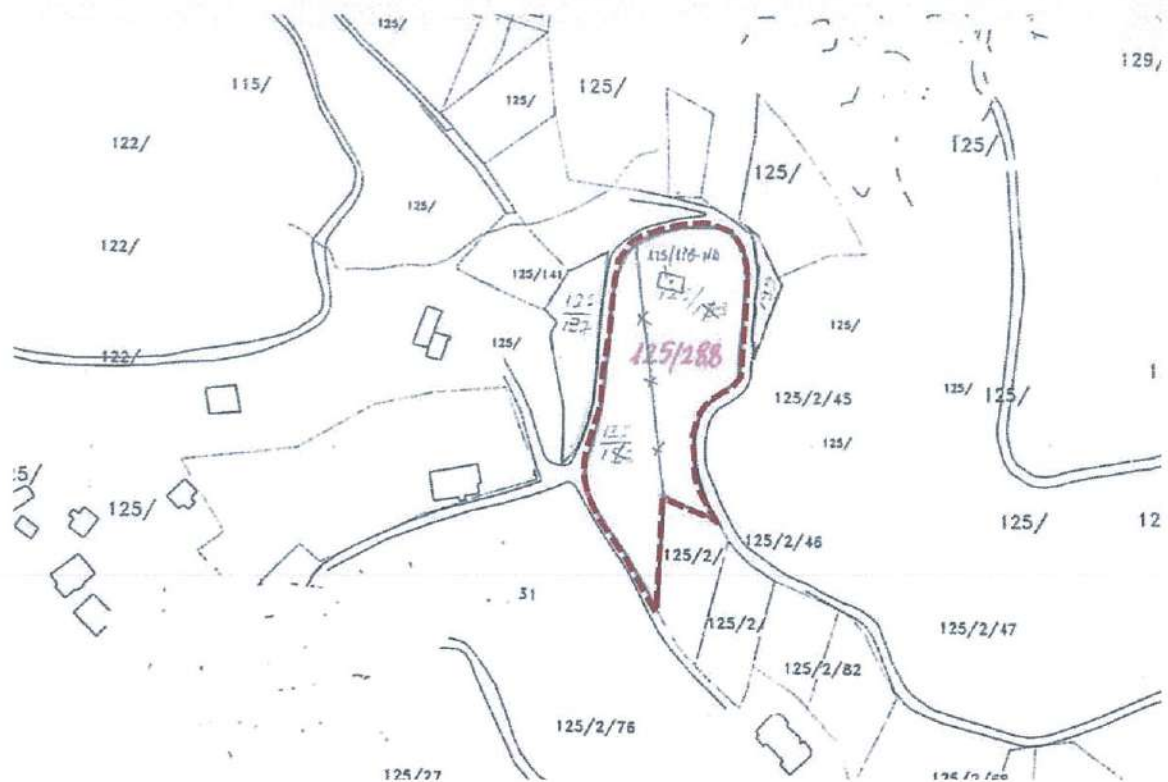


Fig.7 Prona 125/304 në fragmentin e hartës kadastrale.





4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti përfshin ndërtimin e dy vilave banimi 2 dhe 3 kate mbi tokë, me 1 kat parkim nëntokë me pishina dhe mur rrethues. Projekti ka për qëllim të plotësojnë nevojat dhe kërkesat e klientit duke u përshtatur me terrenin e pjerrët që ka zona..

Vila 1

Vila nr:1 do të ndërtohet në një sipërfaqe toke prej 5475m², me lartësi katesh 1,2 dhe 3 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë. Kjo vilë është projektuar që të ketë hapësira të bollshme dhe të mëdhaja ku ka, 6 dhoma gjumi, 3 ambiente ndenje, 1 ambient katim, 2 ambiente ngrenie, dy pishina një të brendshme dhe një të jashtme, një ambient GYM si dhe 16 vënde parkimi. Kjo banesë ofron oborr privat relaksues me pishinë dhe mure rrethues gjatë gjithë perimetrit të pronës.



Fig.9 Pamje e viles 7

Vilat për shkak të terrenit të pjerrët ku ndodhet, sistemimi i jashtëm i saj kërkon mbushje dhe ndërtim të mureve mbajtës në zona të caktuara ku janë pjesë e sistemimit të përgjithshëm të vilës.



Vila 1:

Kati -2 : 1,288 m²

Kati -1 : 785 m²

Kati 0: 1085 m²

Kati 0: 115 m²

Kati 1: 925 m²

Total ndërtimi mbi tokë: 2910 m²

Nëntokë: 1288 m²

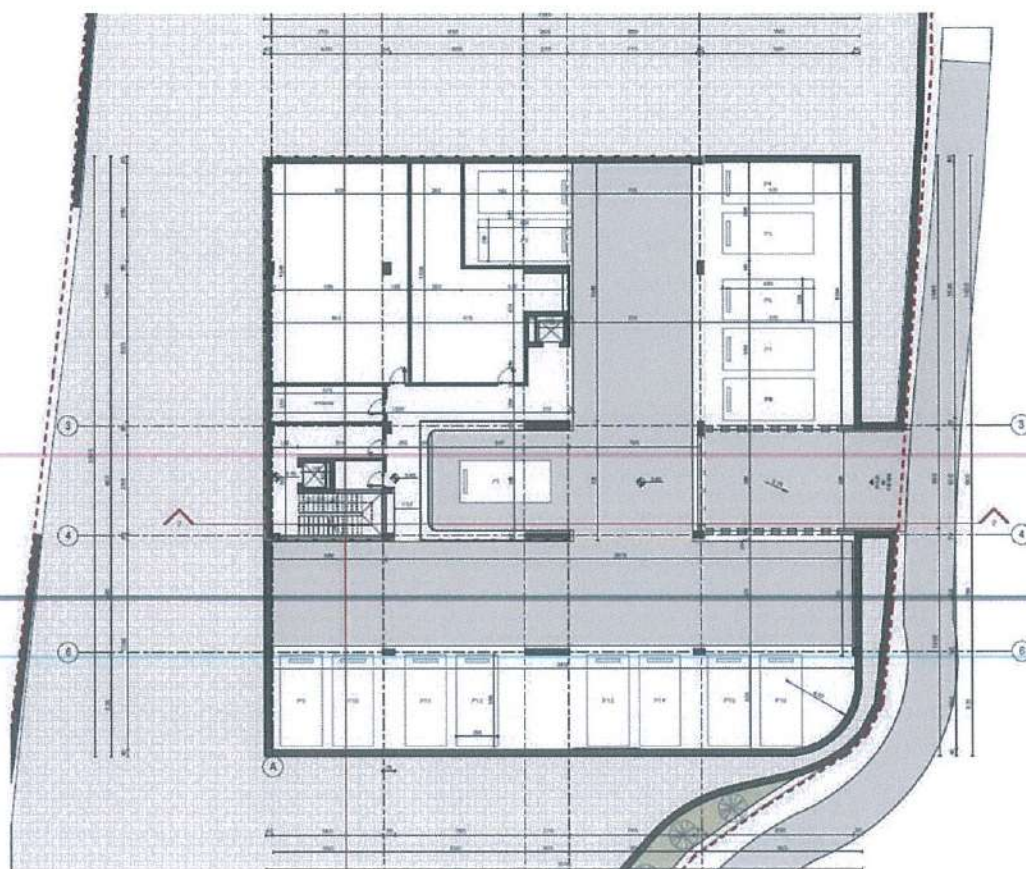


Fig.10 Planimetria e katit -1



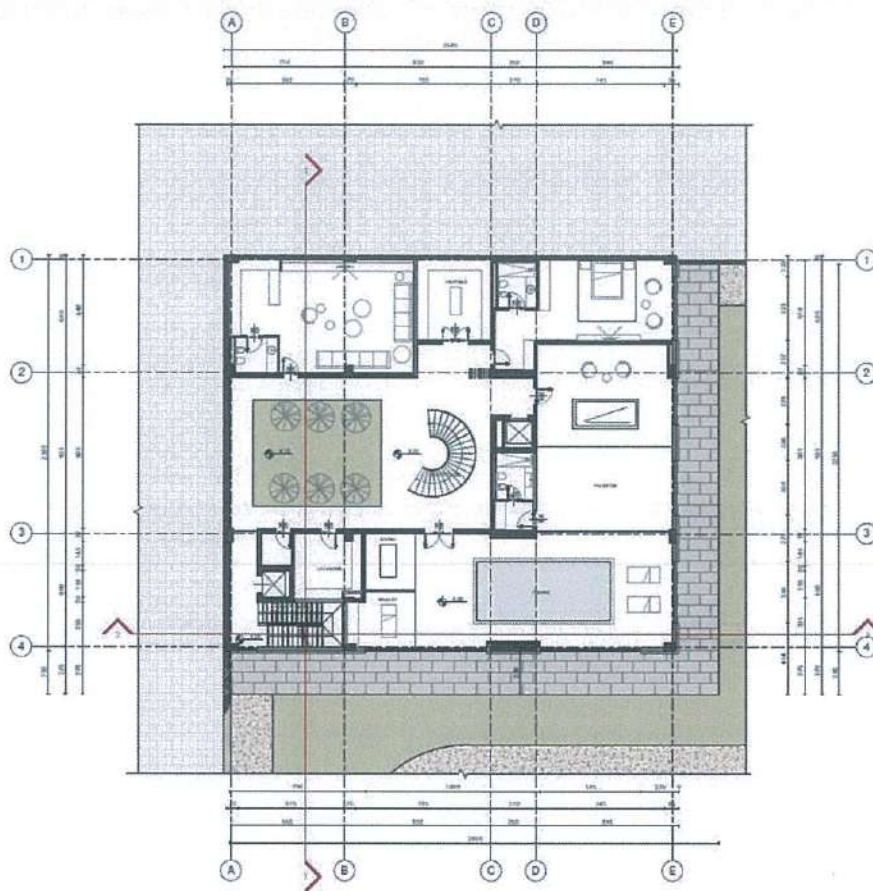


Fig.10 Planimetria e katit -1

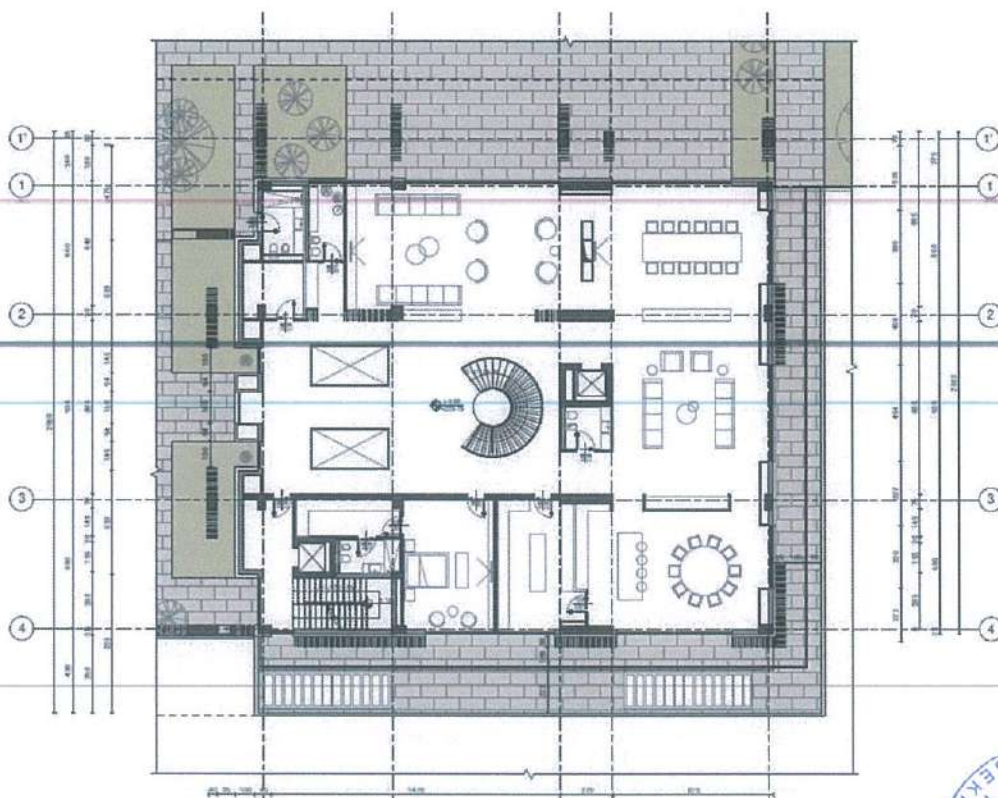


Fig.11 Planimetria e katit përdhe



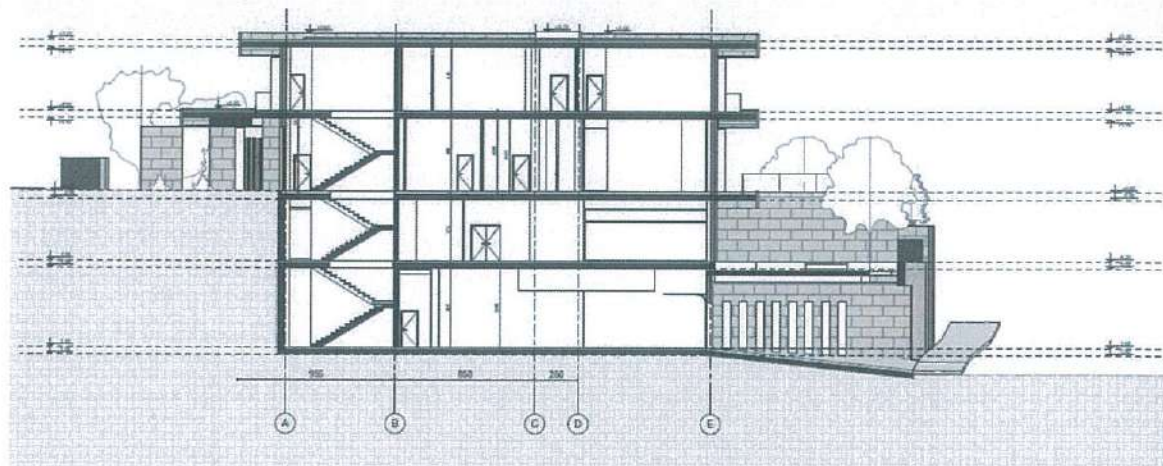


Fig.13. Prerje 1-1.

Vila 2:

Vila nr:2 do të ndërtohet në një sipërfaqe toke prej 1860m², me lartësi katesh 1,2 dhe 3 kate mbi tokë . Kjo vilë është projektuar që të ketë hapësira të bollshme dhe të mëdhaja ku ka, 5 dhoma gjumi, 2 ambiente ndenje, 1 ambient katim, 2 ambiente ngrenie, një pishinë të jashtme, një ambient GYM si dhe 5 vënde parkimi të jashtëm. Kjo banesë ofron oborr privat relaksues me pishinë dhe mure rrethues gjatë gjithë perimetrit të pronës.

Vilat për shkak të terrenit të pjerrët ku ndodhet, sistemimi i jashtëm i saj kërkon mbushje dhe ndërtim të mureve mbajtës në zona të caktuara ku janë pjesë e sistemimit të përgjithshëm të vilës.

Kati 0: 380 m²

Kati -1: 369 m²

Kati -2: 445 m²

Total Ndërtim: 1,194 m²



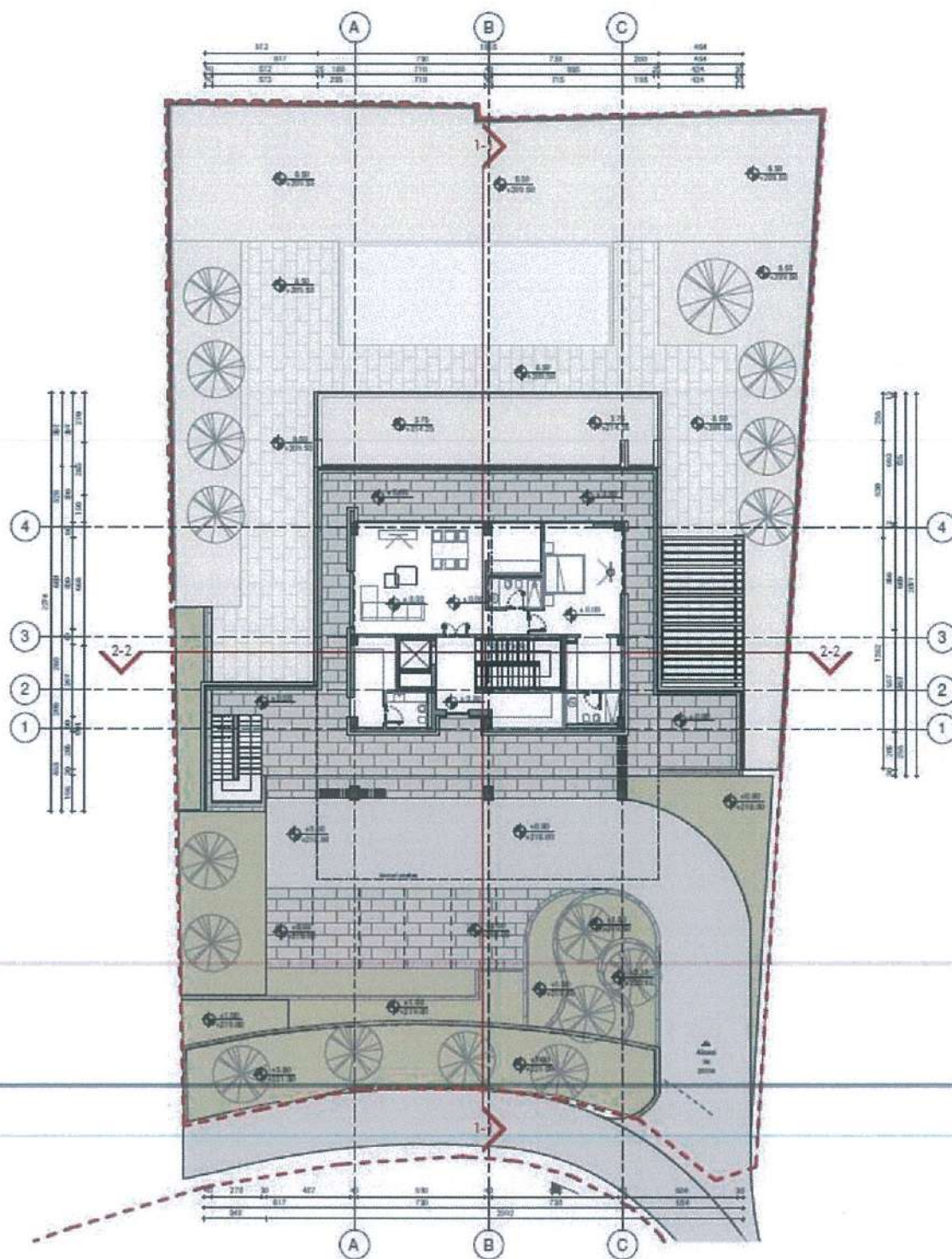


Fig.14. Planimetria e katit përdhe



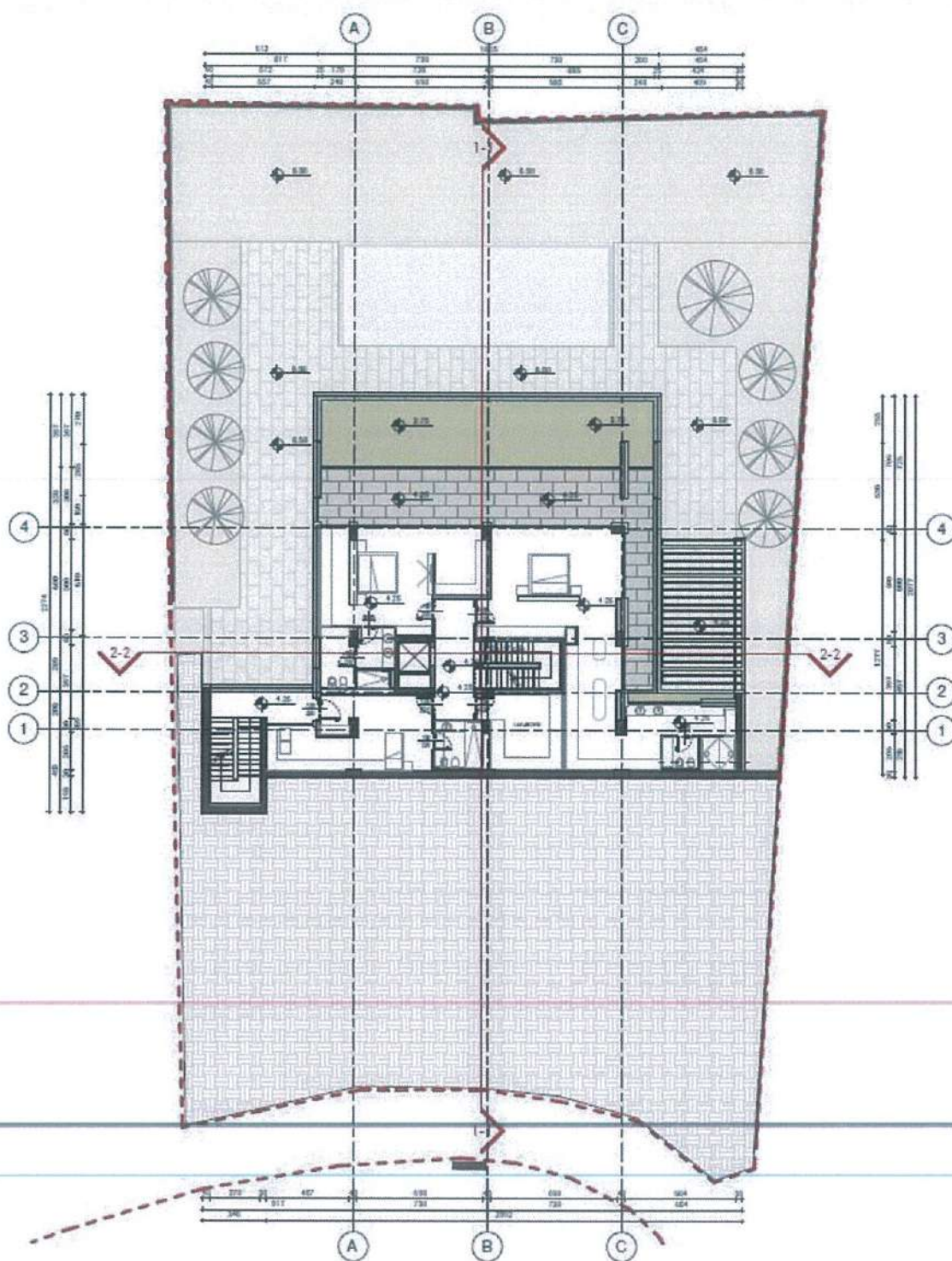


Fig.15.Planimetria e katit të parë



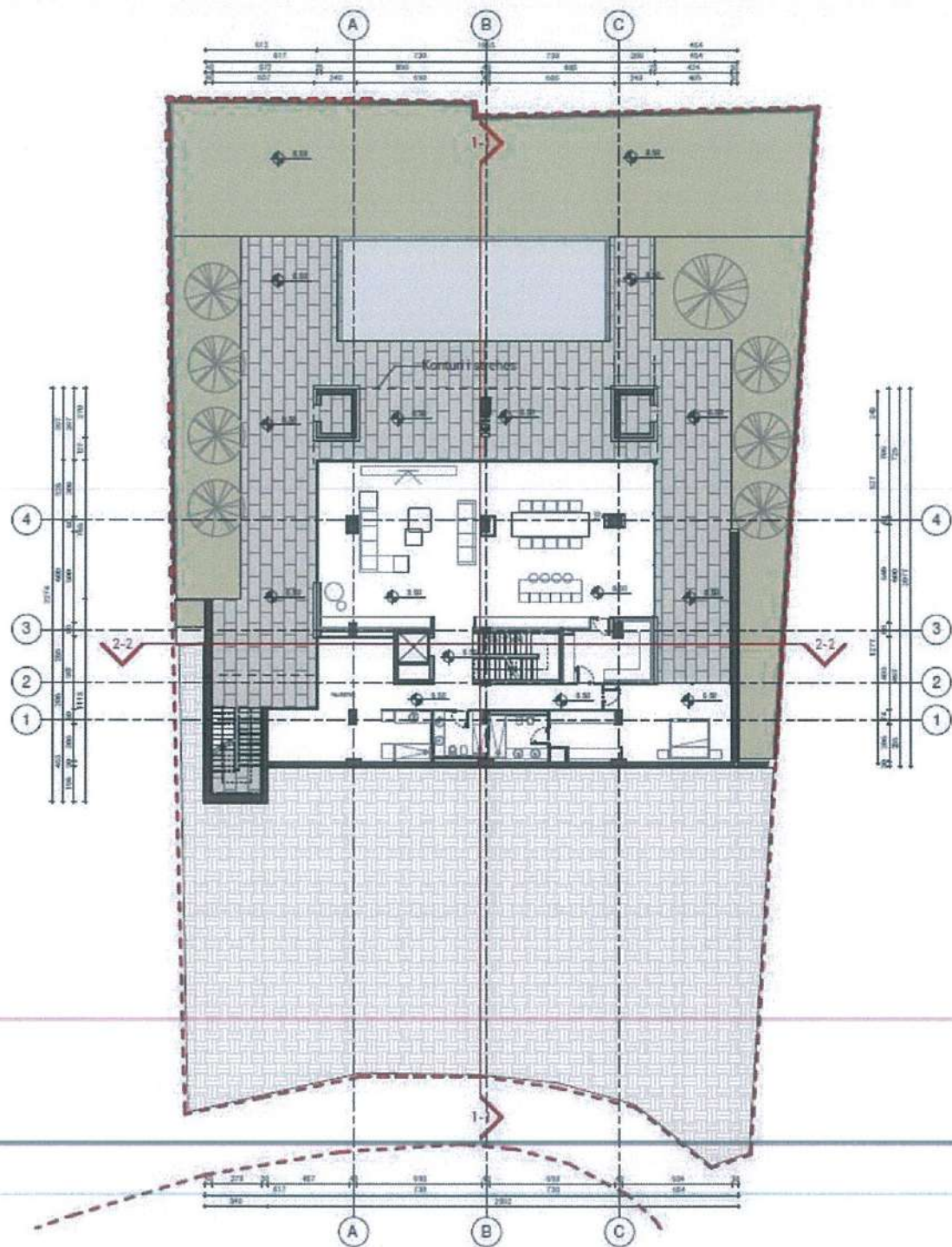


Fig.16. Planimetria e katit të dytë



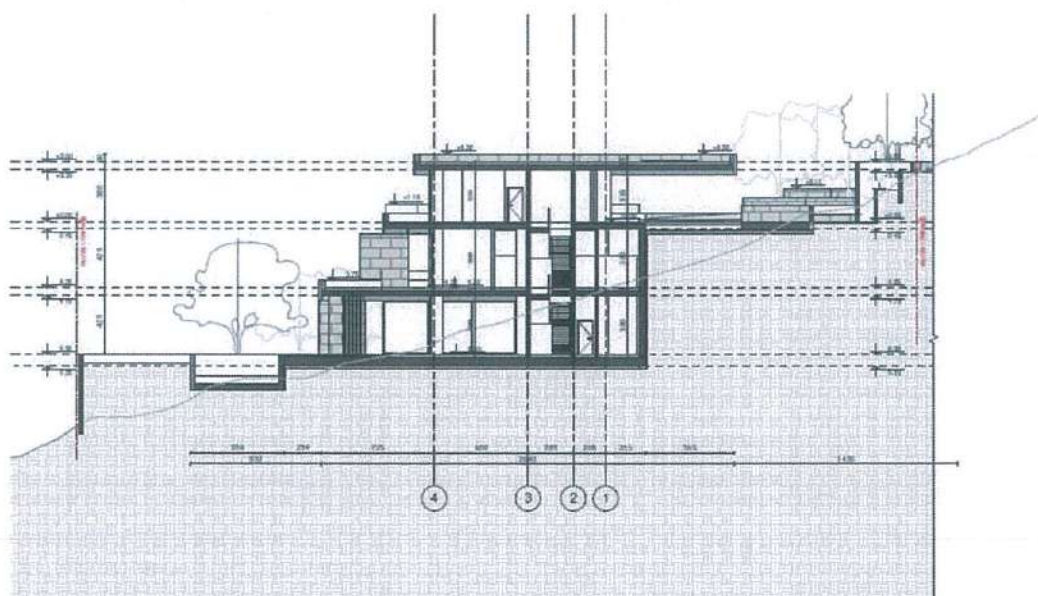


Fig.17. Prerje 1-1

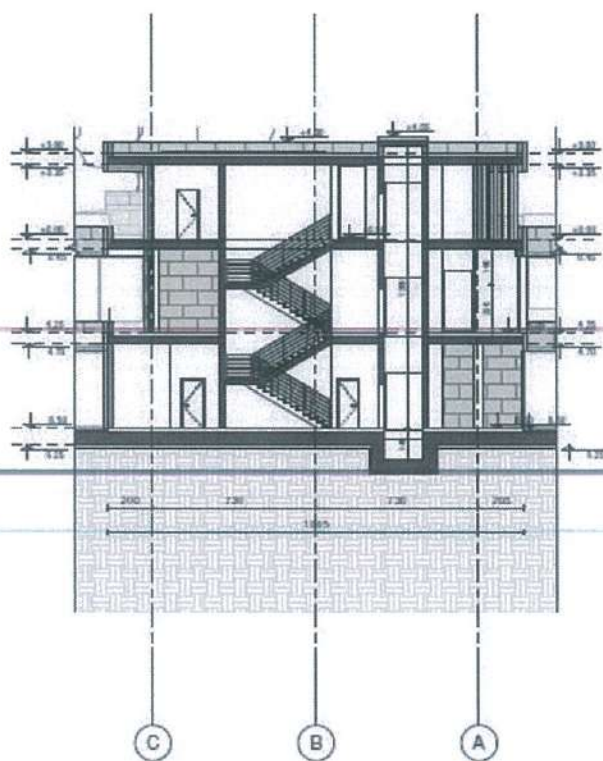


Fig.18. Prerje 2-2



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

Vilat:

Arkitektura ku është bazuar ky projekt është i stilit modern me linja shumë të pastra dhe të drejtat. Materialet e përdorura janë traventin, fasada xhami të mëdhaja, përdorimi i brisoleve vertikale prej druri si dhe elemente arkitektonik të veshur me etalbon. Në projekt është integruar shumë mirë arkitektura e objekteve me pjerrësinë e terrenit dhe integrimin e gjelbërimit si në sistemin e jashtëm ashtu dhe në objekte. Objektet kanë vetrata shumë të mëdha për vetë pamjen që vëndi ofron.

Vila 1:

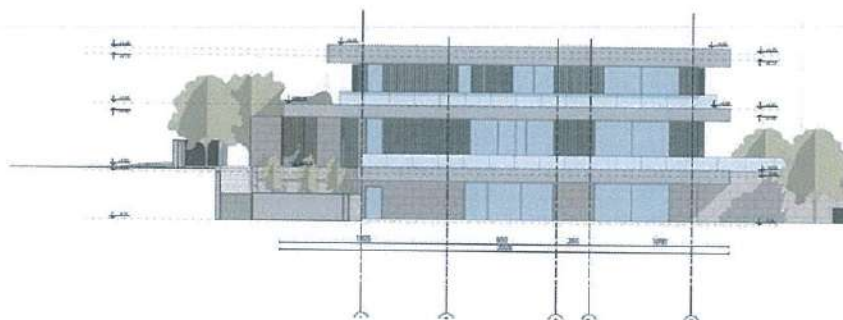


Fig.54. Fasada veriore, vila 1

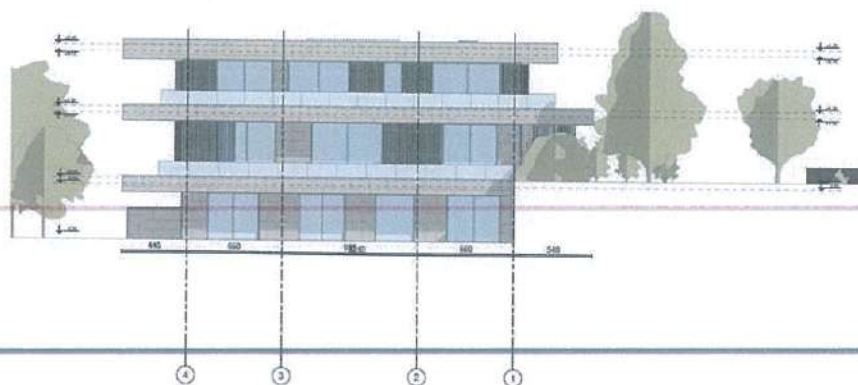


Fig.55. Fasada lindore, vila 1

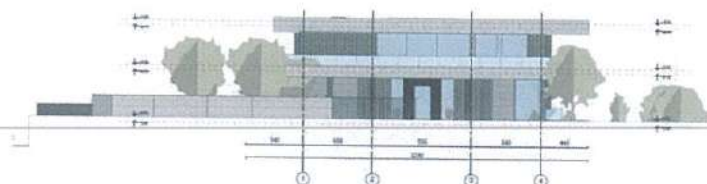


Fig.54. Fasada veriore, vila 1

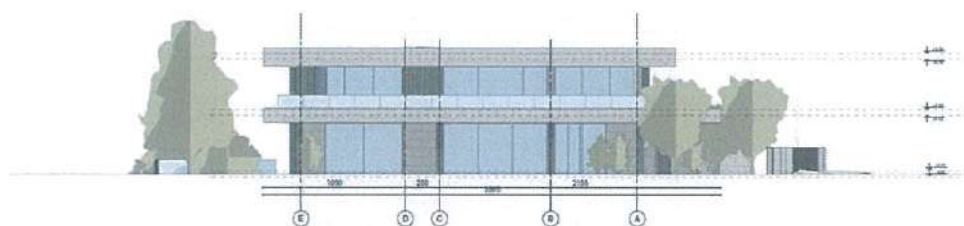


Fig.54. Fasada veriore, vila 1

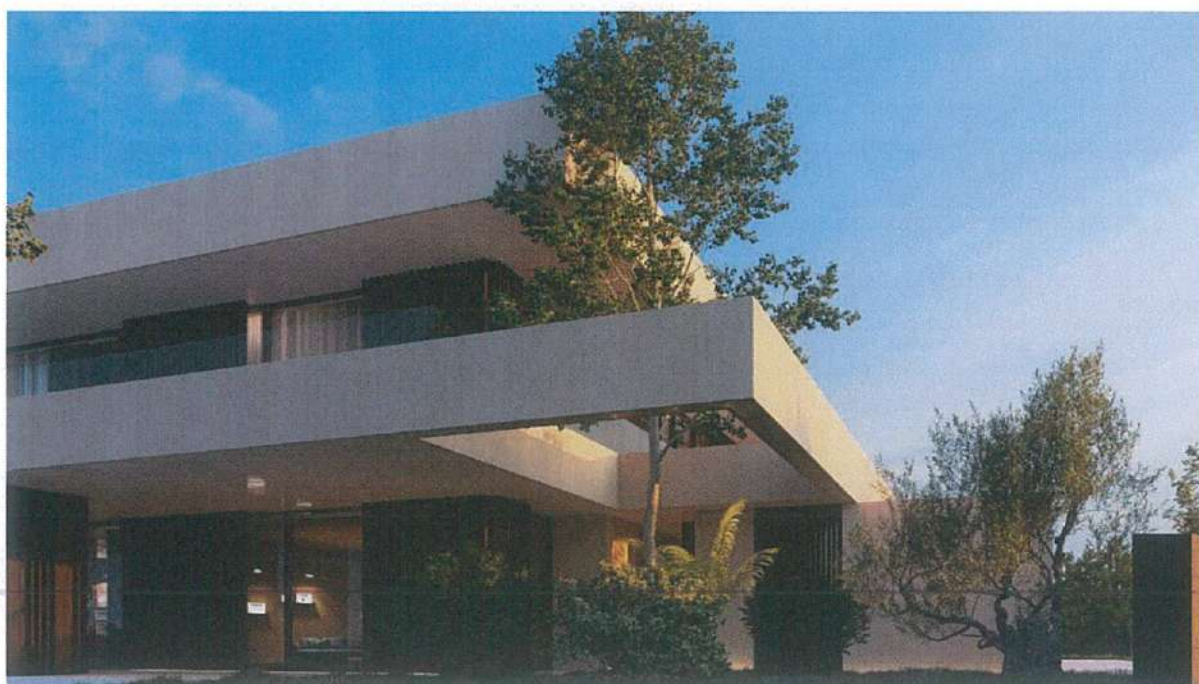


Fig.55. Fasada lindore, vila 1





Fig.56. Pamje 3D, vila 1



Fig.56. Pamje 3D, vila 1



Vila 2:

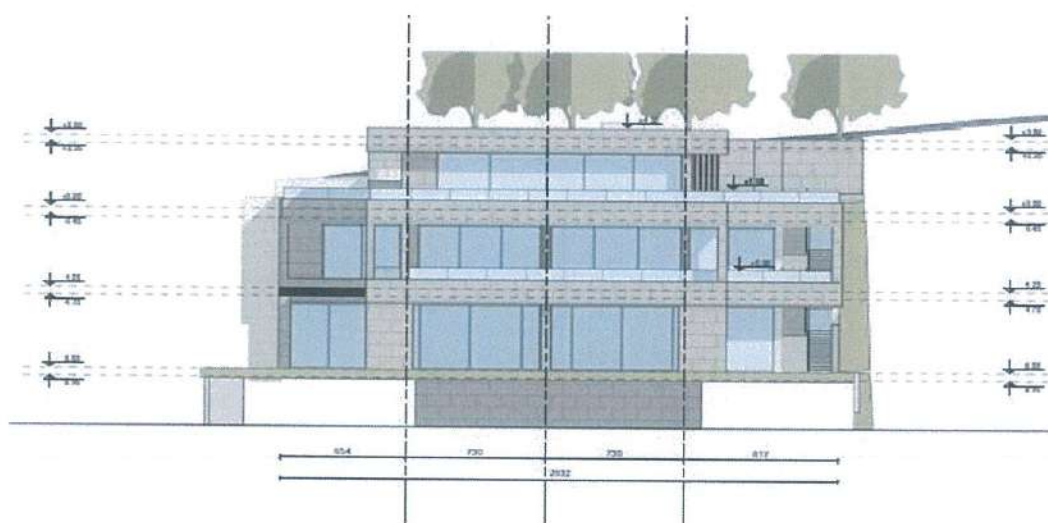


Fig.58. *Fasada lindore, vila 2*

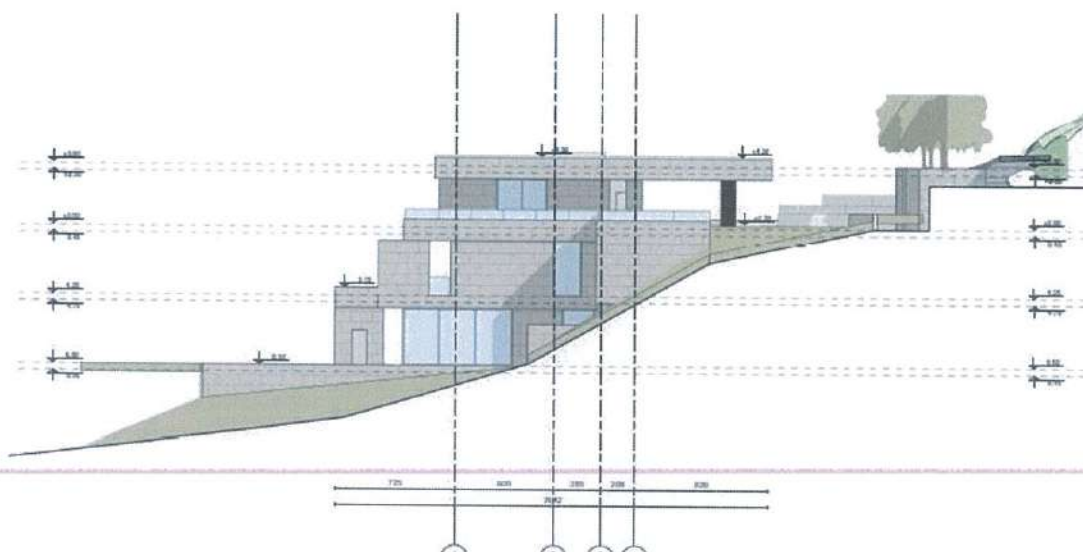


Fig.58. Fasada lindore, vila 2

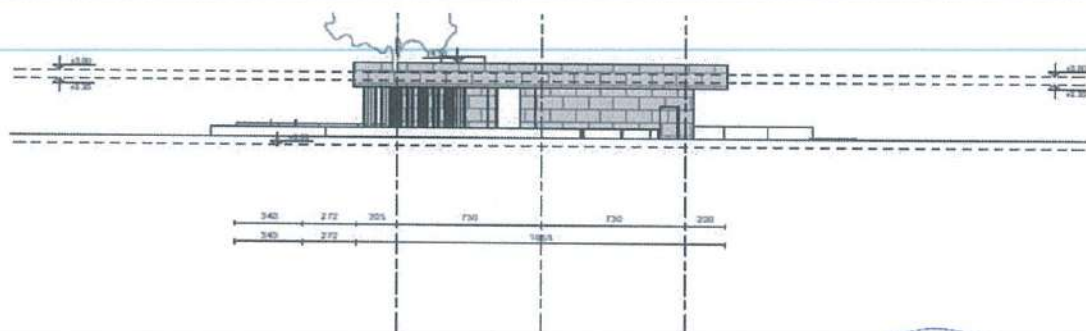


Fig.58. *Fasada lindore, vila 2*



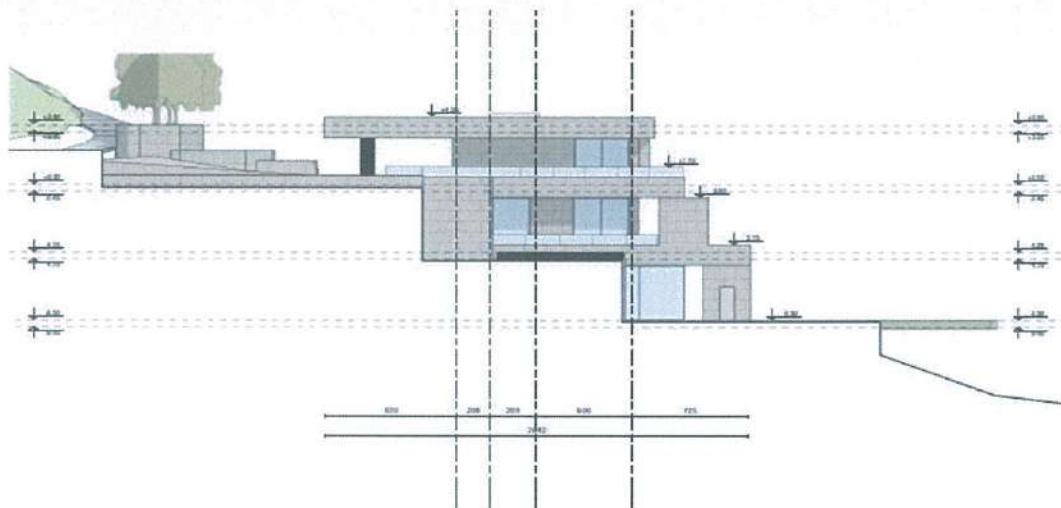


Fig.58. Fasada lindore, vila 2



Fig.57. Fasada veriore, vila 2





Fig.58. Fasada lindore, vila 2



Fig.59. Pamje 3D, vila 2



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	7 335 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1 590 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	4 104 m ²
Sipërfaqe nëntokë e ndërtimit:	1 288 m ²
Sipërfaqe pishina:	231 m ²
Sipërfaqe totale e ndërtimit :	5392 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	21%
Intensiteti i ndërtimit:	0.56
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	13.8 m
Numri i kateve mbi tokë:	1, 2, 3 kate
Numri i kateve nën tokë:	1 dhe 2 kate

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: Nr. pasurie:, 125/288, 125/304, dhe zona kadastrale: 3266

Kufizimet:

Jug: nr. pasurise: nuk ka informacion

Perëndim: 125/137

Veri: nuk ka informacion

Lindje: 125/2/45, 125/2/46

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 15.62 m; 11.38 m

Jug: 11.9 m; 15.08 m

Lindje: 6.37 m; 8.7 m

Perëndim: 5.16 m; 4.81 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Jug: 13.06 m

Lindje: 11.44 m

Perendim: 7.7 m



- **Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet**

Një fokus i veçantë i kushtohet gjelbërimit si një nga aspektet kryesore të landscape-it. Hapësirat e gjelbëruara janë përcaktuar si një element që kontribuon në përmirësimin e cilësisë së jetesës dhe në krijimin e një ambienti tërheqës për pronarët e tyre.

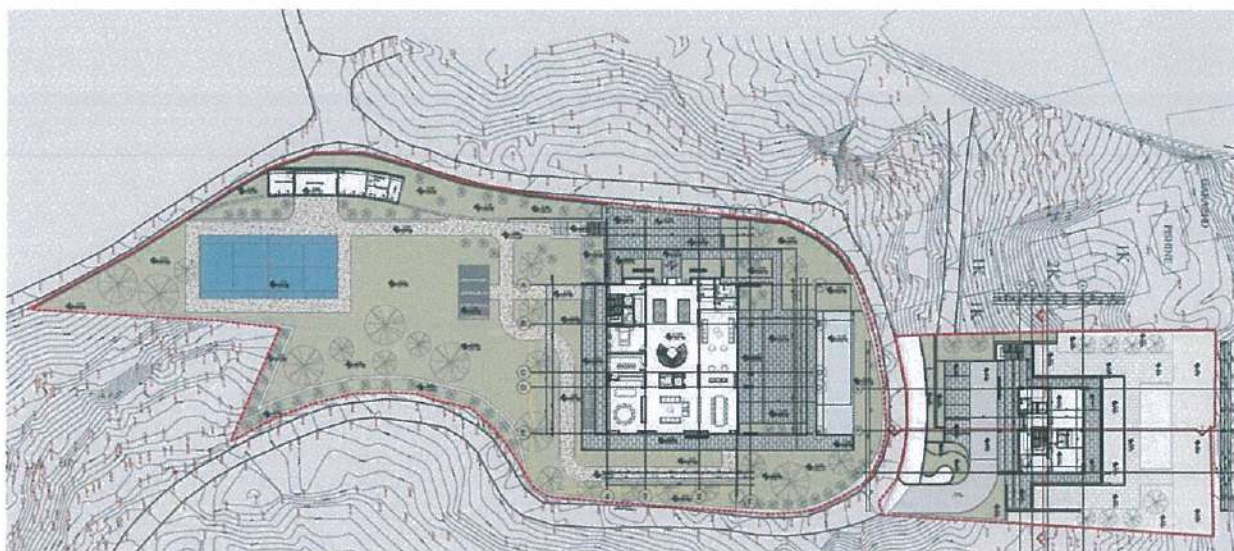


Fig.71. Plansistemi total i vilave dhe shërbimeve

- **Vendparkimet**

Vilat

Arkitektura e parkimeve private është konceptuar me kujdes për të ofruar privatësi dhe komfort maksimal për çdo vilë. Secila vilë disponon një hapësirë të dedikuar parkimi, e cila është integruar në oborrin e vilës, ose në rastet kur duhet të realizohet përshtatja me terrenin, aksesit i parkimit është propozuar të realizohet drejtpërdrejtë në kuotën e podrumit. Parkimet janë pozicionuar strategjikisht për të lehtësuar qasjen dhe për të minimizuar ndikimin në pamjen e përgjithshme të objekteve. Ky dizajn siguron që çdo vilë të ketë akses të lehtë me automjetin e tij, duke ruajtur një ndjesi të fortë të intimitetit dhe lidhjes me natyrën.



5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Vilat

Aksesi në objekt bëhet nga një rrugë kryesore “Selman Garunja” e cila i ndan në mes të dyja objektet, nga ku e cila bëhet dhe lidhja me rrjetin e transportit publik dhe lehtëson qasjen për banorët. Parcelat e vilave janë të organizuara në dy sheshe të ndara nga rruga 2 kalimshe me profilin e rrugës 9m.

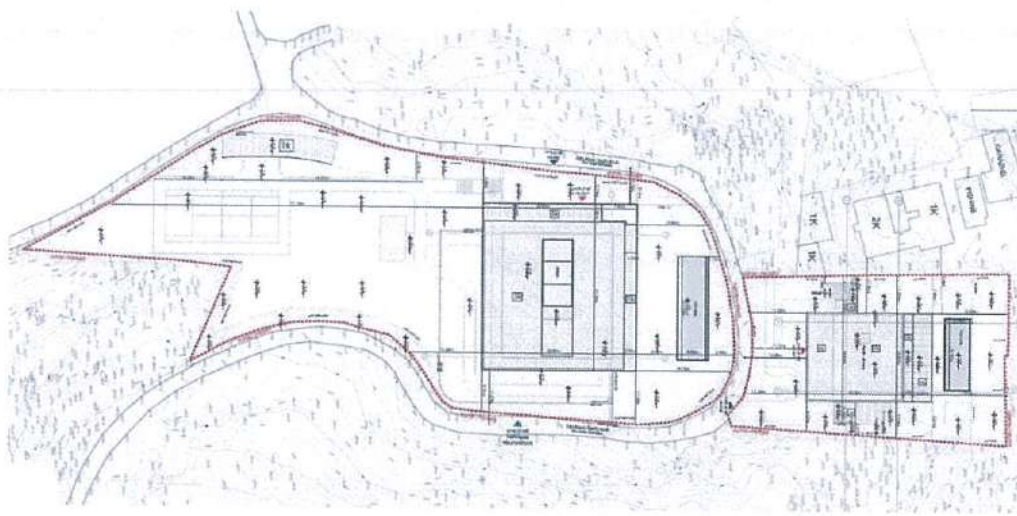


Fig. 72. Planvendosje skematike

