



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 3, 5 DHE 6 KATE MBI TOKË, ME 2 KATE
PARKIM NËNTOKË, NË RRUGËN ‘HAMDI SINA’, TIRANË,
ME ZHVILLUES “MEMA INVEST” SH.P.K.”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.

ZOEDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE
ENERGJISË

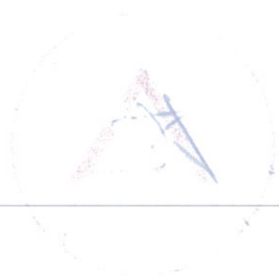
Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 43, Datë 26.03.2025

Projektues:
"ATELIER 4" Sh.p.k. Lic 5063/12

Zhvillues:
“MEMA INVEST” SH.P.K.





0-371-

100-

100-

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

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 3, 5 DHE 6 KATE MBI TOKË, ME 2 KATE PARKIM NËNTOKË, NË RRUGËN “HAMDI SINA”, TIRANË, ME ZHVILLUES “MEMA INVEST” SH.P.K.” bazuar në legjislacionin e mëposhtëm:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 13.05.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, (i ndryshuar)
- VKM Nr. 408, datë 13.05.2015 – “Për miratimin e rregullorës së zhvillimit të territorit” (e azhornuar)
- 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

Zona në studim ndodhet në pjesën jugore qytetit të Tiranës, në zonën e Liqeni të Thatë. Zona në të cilën ndodhet prona i përket ZK 3266, me nr. harte K-34-100-(27_A). Ajo ndodhet rreth 4 km larg nga qendra e qytetit dhe shumë pranë unazës së madhe të Tiranës. Parcela në zhvillim ndodhet në anën jugore të rrugës “Hamdi Sina”, e cila vazhdon në anë të liqenit të thatë. E vendosur buzë liqenit në një terren kodrinor të butë, pranë një zone ku ka kryesisht objekte banimi, të cilat janë komplekse objektesh banimi 5, 6, 7, 8 kate.



Fig. 1. Vendndodhja e zonës në lidhje me Tiranën.



Në nivel rajonal, objekti gëzon një pozicion të favorshëm strategjik, falë lidhjeve të mira infrastrukturore me aeroportin “Nënë Tereza”. Me aeroportin Ndërkombëtar të Tiranës të aksesueshëm në rreth 23 minuta, në një distancë prej 19,4 kilometrash, objekti kthehet në një destinacion të arritshëm si për banorët vendas ashtu edhe për turistët ndërkombëtarë.

Terreni është kryesisht i rrafshët me një pjerrësi të lehtë, dhe i zhvilluar me ndërtesa të ulëta, aktivitete tregtare dhe biznese shërbimi si lavazhe, servise dhe dyqane të vogla. Rrugët janë të asfaltuara dhe të aksesueshme për automjete, ndërsa infrastruktura bazë si energjia elektrike, ujësjellësi dhe rrjeti i kanalizimeve janë të pranishme. Zona ka karakter gjysmë-urban dhe ndodhet në një fazë të zgjerimit gradual, çka e bën të përshtatshme për zhvillime të mëtejshme ndërtimi ose aktivitete komerciale.



Fig. 2. Vetëpozicionimi i mikrozonës me kontekstin rrethues.

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 dhe Ujit, me Vendim Nr. 1, datë 29.05.2023, "Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë, të miratuar me vendimin nr.6, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar" për zonën e interesit; parcela që do të



zhvillohet është e vendosur në njësinë strukturore FA/24, ku përdorimi i tokës që lejohet është K1: A.Banim 93%, K2: B.Bujqësi 4%, K3: N. Natyrë 3%.

KODI I NJESISE	FA/24
NJESIA ADMINISTRATIVE	FARKA
SIPERFAQJA E NJESISE (ha)	8.13
SIPERFAQE E GJURMES SE NDERTIMIT EKZISTUES (m²)	18605
SIPERFAQE NDERTIMI TOTAL EKZISTUESE (m²)	81994
INTENSITETI I NDERTIMIT EKZISTUES (I)	1.60
KATEGORIA PRIMARE	A
PERQINDJA E KATEGORIVE TE LEJUARA TE PERDORIMIT TE TOKES	A:100%
SIPERFAQE TOTALE E NDERTIMIT BANIM (KATEGORIA A) (m²)	105626.73
PERDORIMET E NDALUARA DHE TE KUSHTEZUARA	Referuar nenit perketas te Rregulores se PPV
TIPOLOGJIA E NDERTIMIT	Struktura lineare/ kulle
MENYRA E NDERHYRJES	Konsolidim / Rizhvillim / Ristrukturim
SUBJEKT PDV	PD
INTENSITETI I NDERTIMIT (I)	1.9
INSTRUMENTAT E ZHVILLIMIT	N/A
PERQINDJA E BONUSIT (ne %)	30
KOEFICIENTI I SHFRYTEZIMIT TE TOKES PER NDERTIM (ksh)	45
KOEFICIENTI I SHFRYTEZIMIT TE TOKES PER RRUGE DHE HAPESIRA PUBLIKE (ksh & kshp)	Referuar nenit perketas te Rregulores se PPV
NUMRI I KATEVE	5
LARTESIA E STRUKTURAVE (m)	17
DISTANCAT E LEJUARA	Referuar nenit perketas te Rregulores se PPV
KAPACITETI MBAJTES I POPULLESISE	2062
SIPERFAQE E GJEBERIMI/BANORE (m²)	5155
PARKIME PER BANORE	1031
KATEGORITE E ZONAVE TE MBROJTURA NATYRORE	Nuk eshte Zone e Mbrotur Natyrore

Fig. 3. Vendndodhja e pronës në njësinë administrative dhe tabela me treguesit e zhvillimit.

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 “GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 3, 5 DHE 6 KATE MBI TOKË, ME 2 KATE PARKIM NËNTOKË, NË RRUGËN “HAMDI SINA”, TIRANË”, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



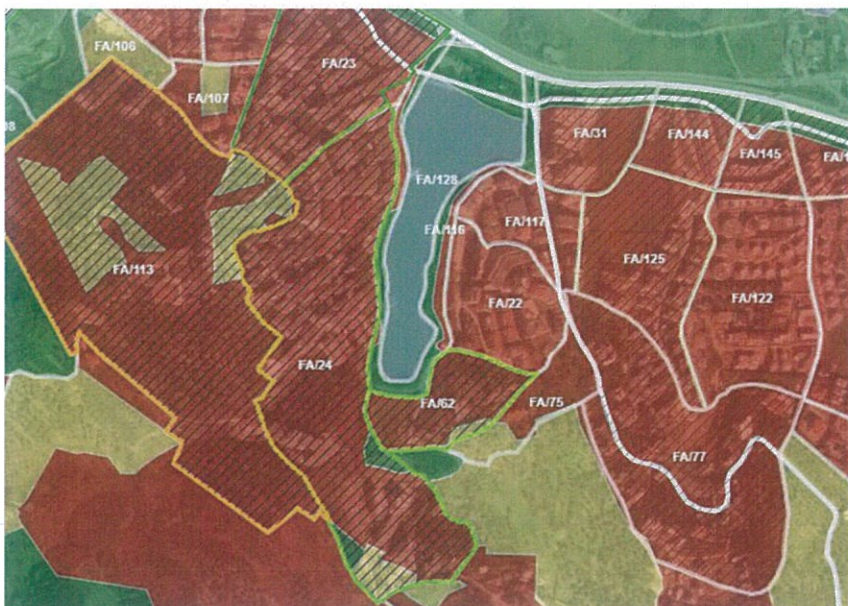


Fig. 4. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës.

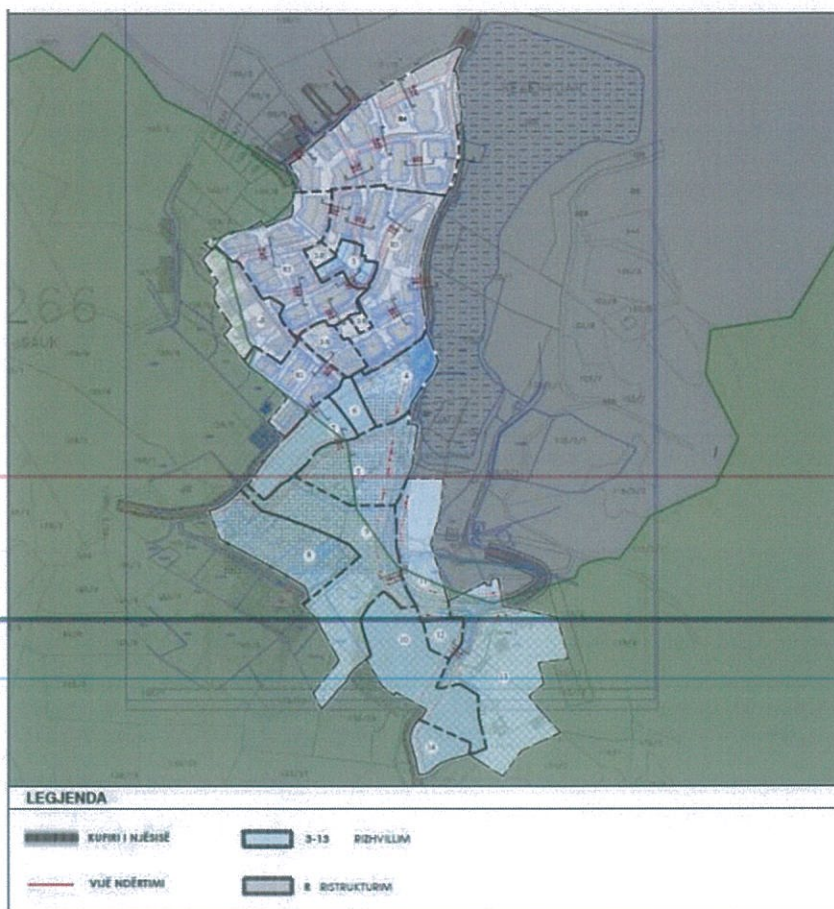


Fig. 5. Harta e mënyrave të ndërhyrjes në territor.



3. Analiza e gjendjes ekzistuese.

Terreni në zonën në zhvillim është lehtësisht i pjerrët. Njëkohësisht zona është e patrajtuar në kuptimin e tokës bujqësore dhe e shkretë nga ana e pyllëzimit apo gjelberimit karakteristik i cili është i pranishëm vetëm në anën perëndimorë të sheshit me një brez pemësh halore. Sipërfaqja është aktualisht e përshtatur për funksione shërbimi si lavazh dhe parkim. Aksesimi i objekteve është konceptuar të jetë i mundur nga ana veriore e sheshit, rrugës “Hamdi Sina”.

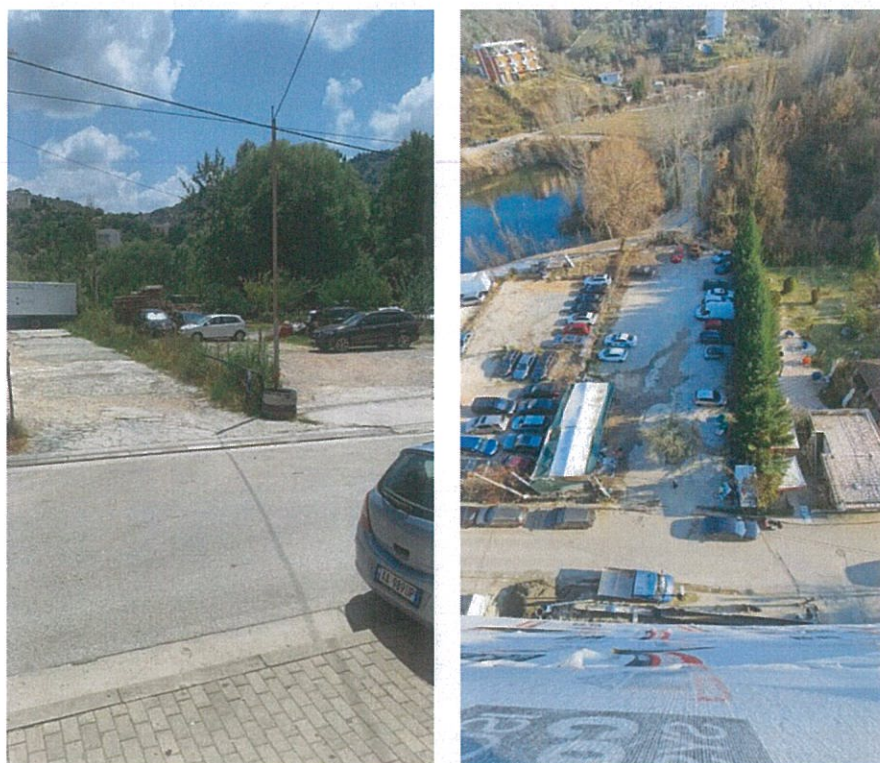


Fig. 6. Foto të gjendjes ekzistuese.



Fig. 7. Foto e gjendjes ekzistuese.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

Prona në shqyrtim ndodhet në njësinë strukturore FA/24, Bashkia Tiranë, me numër pasurie 105/16/2. Parcela në të ciën zhvillohet objekti ka një sipërfaqe **1000 m²**. Objekti do të jetë me 2 kate nëntokë dhe me 6 kate mbi tokë, 1840 m² sipërfaqe ndërtimi mbi tokë dhe 1600 m² sipërfaqe ndërtimi nëntokë.

Ky objekt banimi 6-katësh në zonën e Liqenit të Thatë në Tiranë vjen si një investim cilësor që kontribuon në zhvillimin social dhe ekonomik të zonës. Ndërthurja e banimit me shërbimet në katin përdhe synon të plotësojë mungesën e shërbimeve për banorët dhe vizitorët, duke sjellë gjallëri dhe funksionalitet. Projekti përfshin gjithashtu krijimin e hapësirave të gjelbërta dhe rekreative, duke shtuar vlera publike dhe përmirësuar cilësinë e jetesës në komunitet.

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Ndërhyrja në parcelë konsiston në krijimin e një objekti banimi 3, 5 dhe 6 katesh, me seksion drejtkëndor dhe me shkallëzim, duke iu referuar parametrave përkatës të Planit të Përgjithshëm Vendor për këtë njësi. Për të qarkulluar në parcelën e pronës, propozohen 2 sheshpushime, përkatësisht në veri dhe në jug të objektit, të cilat zëjne një pjesë të konsiderueshme të parcelës. Kufitare me parcelën ndodhen pronat ku do të zhvillohen objektet me 3, 5, 6 dhe 7 katëshe fqinj. Objekti i propozuar do të ketë dhe 2 kate nëntokë. Katet e nëntokës do të jenë të përbashkëta me objektet fqinj, sipas marrëveshjes me Nr. të repertorit 1270, të lidhur në Tiranë më 18.02.2023, Shoqëria "F.Z. Construction" sh.p.k. dhe Shoqëria "Mema Invest" sh.p.k. bien dakord si më poshtë:

"Meqenëse parcelat janë kufitare, projektimi, zhvillimet dhe aplikimet për tu pajisur me leje ndërtimi do të realizohen në të njëjtën kohë, për të realizuar një zgjidhje konstruktive të sigurt, eficiente dhe efikase, shprehim dakordësinë që të dy projektet do të kenë të përbashkët rampën dhe korridoret e kateve të parkimit nëntokë, për ta bërë kalimin e automjeteve sipas parkimeve përkatëse dhe që parkimi të paraqitet në projekt i përbashkët dhe të realizohet i tillë me kushtin që vendparkimet e parashikuara për secilin projekt, të pozicionohet në nëntokën e parcelave sipas kontratave të sipërmarrjes të lidhur nga secili investitor."

Sistemimi i objektit ka sipërfaqe gjelbërimit të ndërthtur me shtrim me pllaka betoni dhe gjelbërim filtrues në nivelet e pranueshme dhe orientim të mirë.

Programi i projektit është konceptuar që të zhvillohet tërësisht në vertikalisht, ku do të përfshihen funksionet e banimit dhe shërbimit. Nga kushtet teknike dhe koncepti, objekti zhvillohet në qendër të parcelës duke respektuar distancat përkatëse: 7 metra nga kufiri në veri dhe 26.7 metra nga kufiri në jug; ndërsa në lindje dhe perëndim objekti është kallkan për 6 kate. Objekti përmban 1 kafaz shkallë antizjarr dhe 1 ashensor të cilet bëjnë të mundur lidhjen në të gjitha nivelet nga kati nëntokë deri në tarracë. Shpërndarja e apartamenteve lidhet me korridore lineare në çdo kat.



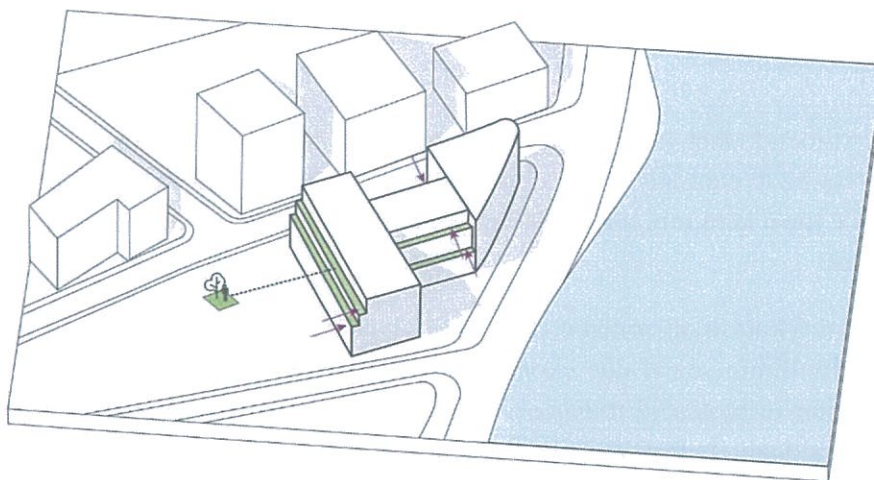


Fig. 8. Aksonometri skematike.

Aksesimi i hyrjes për banimin ndodhet në katin përdhe në pjesën e brendshme të oborrit dhe bëhet me anë të një korridori linear që lidhet edhe me kafazin e shkallëve. Shpërndarja e apartamenteve bëhet nëpërmjet po këtij korridori në çdo kat.

Projekti përmban sipërfaqet të ndara si më poshtë:

<i>Sipërfaqe kati përdhe sherbime</i>	330 m ²
<i>Sipërfaqe kati parë banim</i>	330 m ²
<i>Sipërfaqe kati dytë banim</i>	330 m ²
<i>Sipërfaqe kati tretë banim</i>	295 m ²
<i>Sipërfaqe kati katërt banim</i>	295 m ²
<i>Sipërfaqe kati pestë banim</i>	260 m ²

TOTAL	1840 m²
--------------	---------------------------

SIPËRFAQE MBI TOKË	1840 m ²
SIPËRFAQE NËN TOKË	1600 m ²
TOTAL NDËRTIM	3440 m²



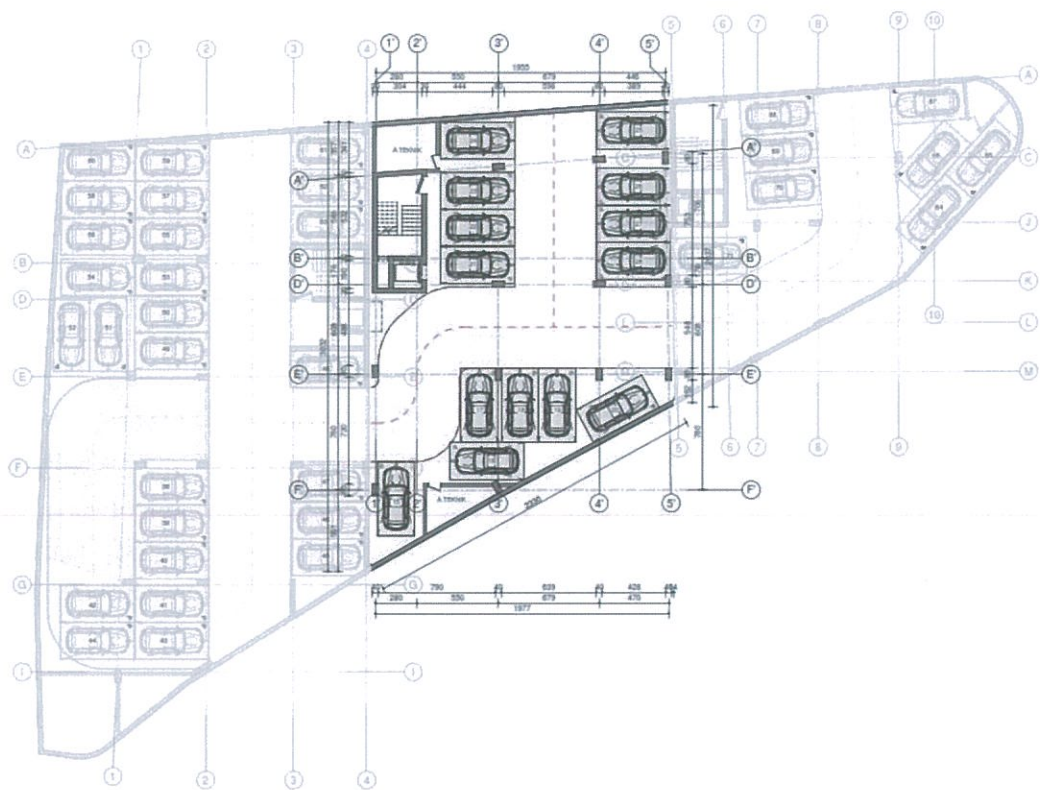


Fig. 9. Plani i katit të parkimit -2.

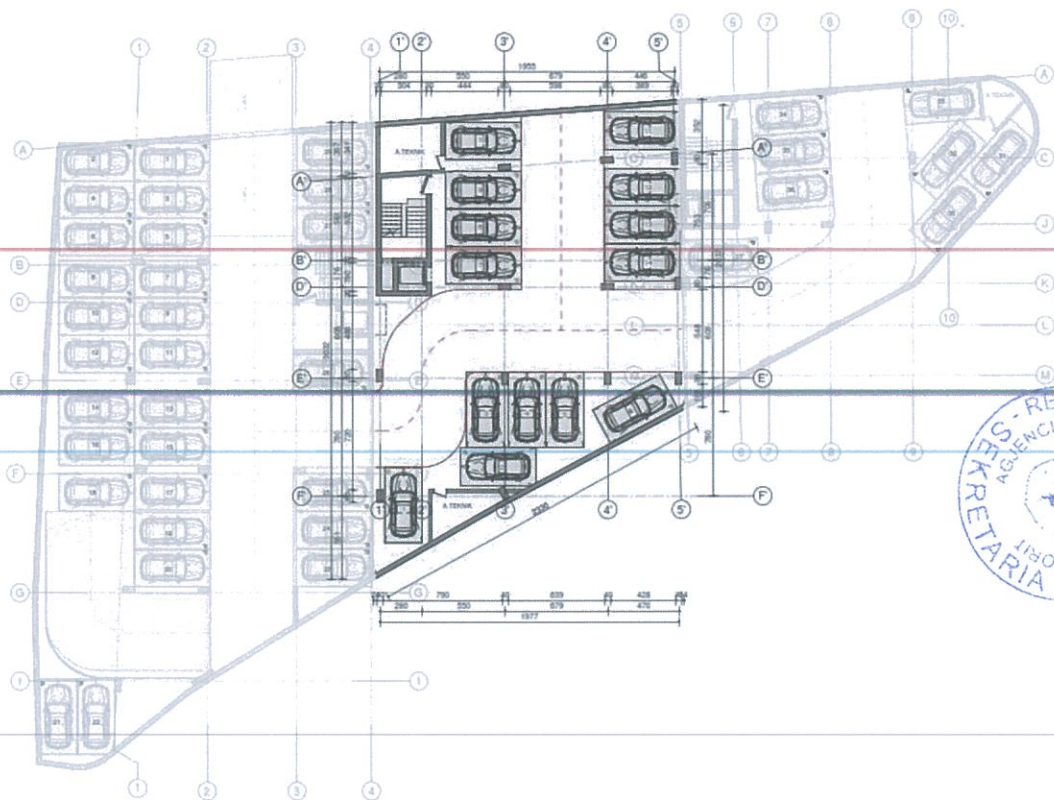


Fig. 10. Plani i katit të parkimit -1.



Dy katet nëntokë lidhen me rampë midis tyre dhe kemi në total 27 vende parkimi. Kalimet janë bërë të tilla që të mundësojnë qarkullimin në 2 sense të makinave. Ka një rampë në hyrje të objektit fqinj dhe një rampë në brendësi që bën të mundur lidhjen me katin -2.

Elementët e emergjencave.

Sipas marrëveshjes me Nr. të repertorit 1270, të lidhur në Tiranë më 18.02.2023, Shoqëria “F.Z. Construction” sh.p.k. dhe Shoqëria “Mema Invest” sh.p.k. kanë rënë dakord që objektet që do të ndërtojnë të mund të lidhen dhe të furnizohen me energji elektrike nga kabina “FZ CONSTRUCTION” Shpk, FI333 (20 kW) nënstationi i Selitës, e cila administrohet nga Njësia Nr.1.

Në katin përdhe të objektit zhvillohen funksionet të dedikuara njësisë tregtare. Hyrja e objektit është pozicionuar në pjesën veriore të parcelës.

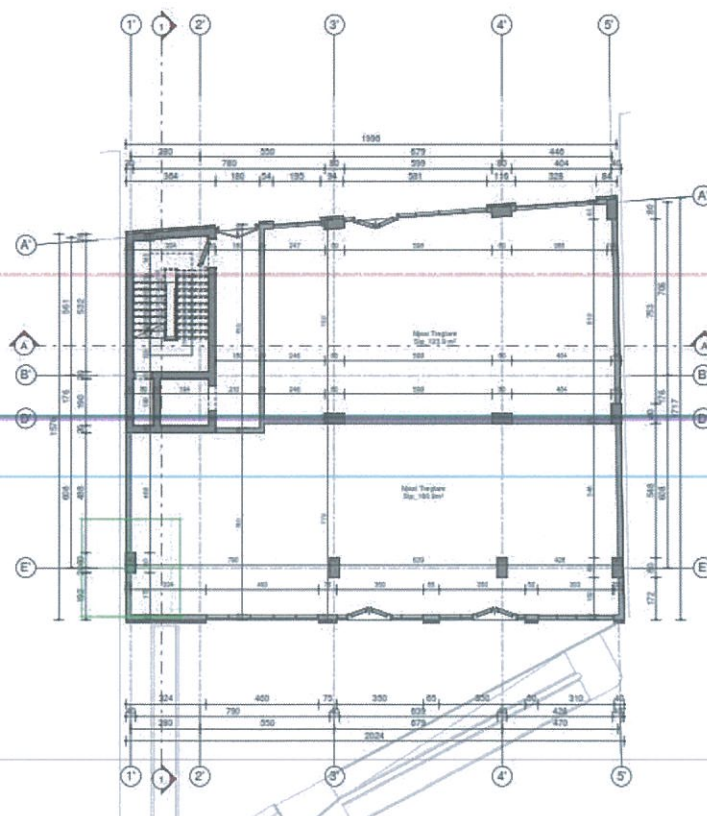


Fig. 11. Plani i katit përdhe..



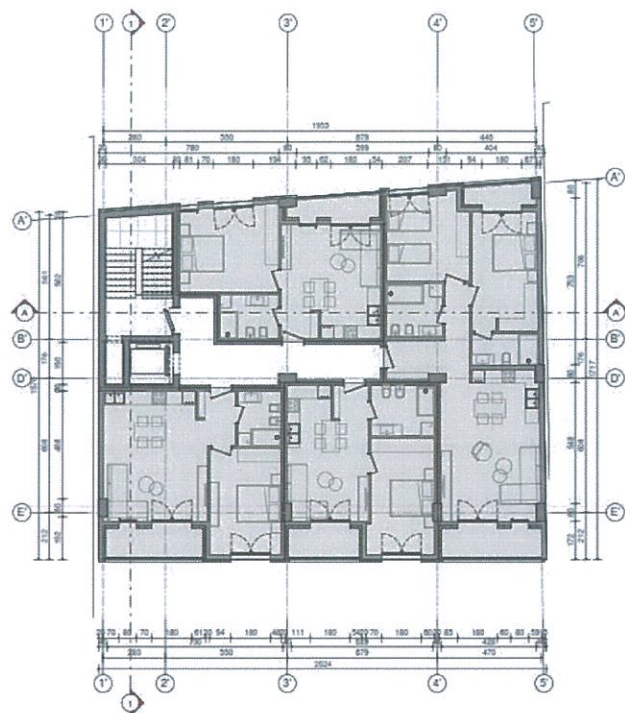


Fig. 12. Plani i katit tip 1-2.

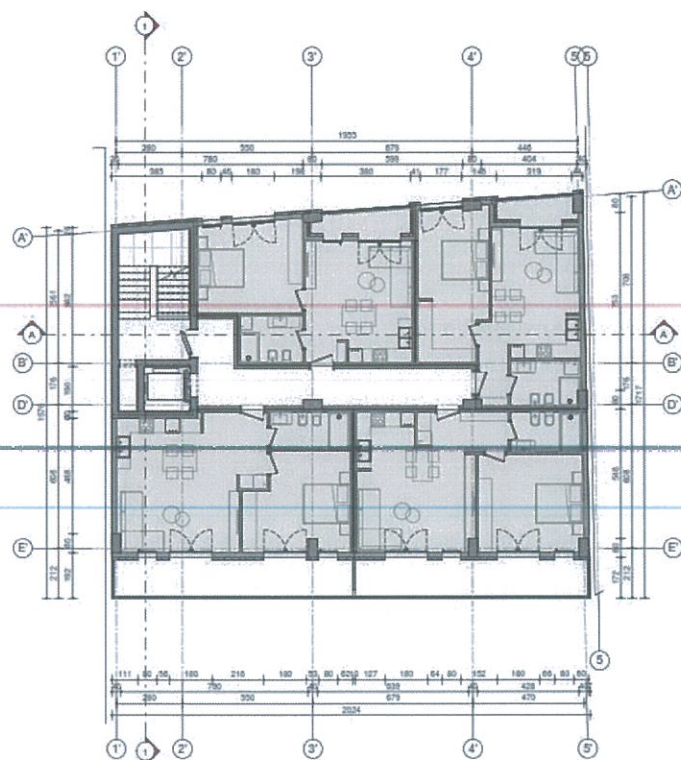


Fig. 13. Plani i katit tretë.



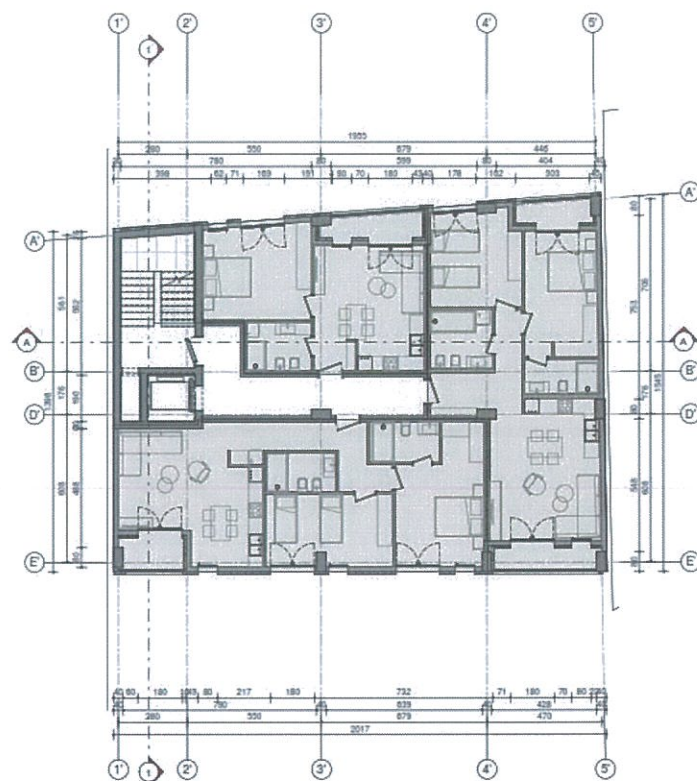


Fig. 14. Plani i katit të katërt.

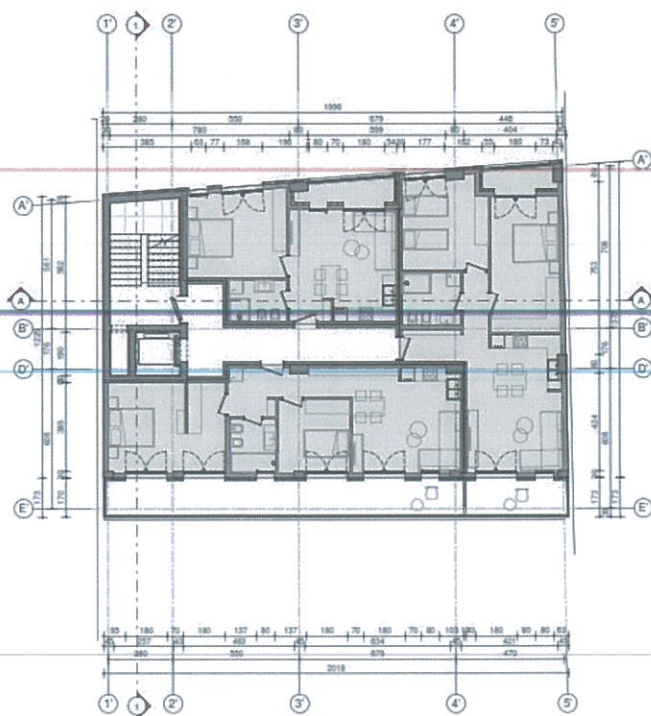


Fig. 15. Plani i katit të pestë.



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

Fasada e objektit, është trajtuar në stil modern, minimalist, dhe nga orientimi synohet funksioni dhe realizimi i kushteve optimale të ndriçimit natyral. Muret e jashtme janë me sistem kapotë dhe grafiato. Dritaret janë me sipërfaqe relativisht të mëdha, në mënyrë që objekti në interior të ketë sa më shumë ndriçim natyral dhe pamje panoramike me kënd sa më të gjerë, për të shijuar peizazhin përreth.



Fig. 16. Pamje Jugore.



Fig. 17. Pamje Veriore.





Fig. 18. Pamje 3-dimensionale e objektit.





Fig. 19. Pamje 3-dimensionale e objektit.



4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1000 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura (gjurma):	330 m ²
3. Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	1840 m ²
4. Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	1600 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi:	3340 m ²
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	33%
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	67%
8. Intensiteti i ndërtimit (I):	1.84
9. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	23.62 m
10. Numri maksimal i kateve mbi tokë:	3, 5 & 6 kat
11. Numri i kateve nën tokë:	2 kat

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Sistemimi i jashtëm

Duke qenë se kemi të bëjmë me terren me pjerresi të lehtë, propozohet një plansistemim në truall ndërtimi me formë të zgjatur drejtkëndore dhe dy sheshe kryesore në veri dhe në jug. Aksesit i objektit bëhet nga rruga "Hamdi Sina". Ndërtesa është e pozicionuar në mes të parcelës dhe është e rrethuar nga dy sheshe të gjelbëruara në veri dhe në jug për qarkullim këmbësorësh, të cilat krijojnë korridore natyrale për lëvizjen e njerëzve dhe për hapësira rekreative. Terreni ka një pjerrësi të lehtë që zbret drejt pjesës jugore, duke u afruar drejt liqenit, ku kemi hapësirë për krijimin e një shkallaraje apo një shëtitore të gjelbëruar. Gjelbërimi i propozuar përfshin pemë dekorative dhe shkurre të shpërndara përgjatë perimetrit dhe në zonat qendrore, duke krijuar një mikroklimë të freskët dhe duke përmirësuar estetikën vizuale të zonës. Hyrja për në rampën e parkimit do të jetë në pronën fqinje.



janë respektuar këto standarde. Së fundmi janë respektuar të gjithë elementët infrastrukturorë sipas pozicionimit të shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës në zonë.

Ky projekt :

- Nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri përsa i përket infrastrukturës rrugore.
- Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e PPV të Bashkisë Tiranë, përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.

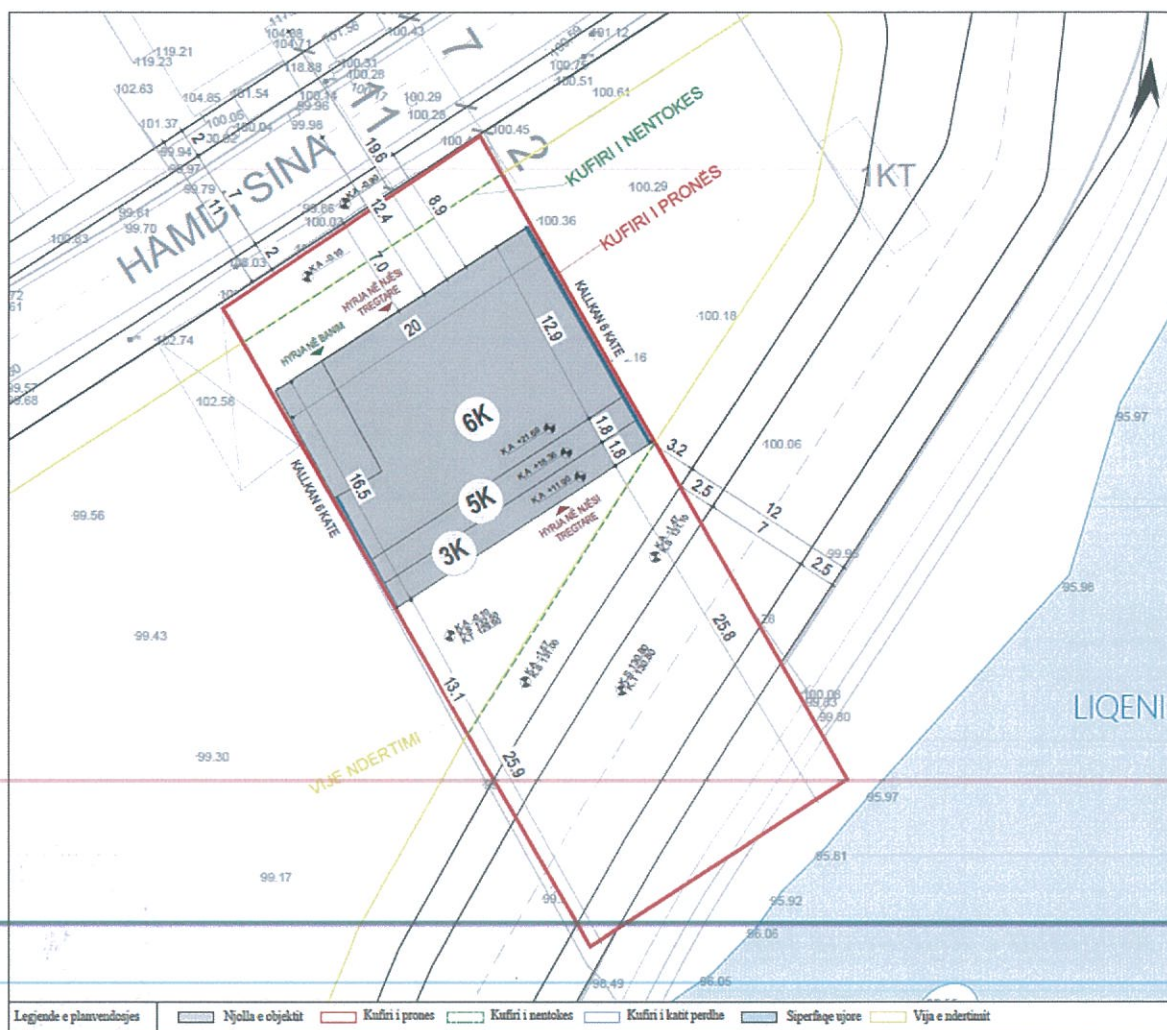


Fig. 21. Plani i vendosjes së strukturës.

