



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "BALLADA, KOMPLEKS BANIMI ME OBJEKTE 2,3,4
DHE 5 KATE DHE ME 1 KAT PARKIMI NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË
TIRANË ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "KONTAKT" SH.P.K

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 dhe Ujit Nr. 27, Datë 25.09.2025

Projektues:
OMA
Ark. Ardita Gusho

Zhvillues:
Kontakt Sh.p.k



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



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme e Lejes së Ndertimit për objektin "Ballada", kompleks banimi me objekte 2,3,4 dhe 5 kate dhe 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: "Ballada, kompleks banimi me objekte 2,3,4 dhe 5 kate me 1 kat parkimi nëntokë", Vendndodhja e objektit të propozuar është në zonën Kadastrale 1605, Farke, Bashkia Tiranë.

Në lindje të sheshit të ndertimit ndodhet rruga e Vrapeve.

Trualli shtrihet në një sipërfaqe me pjerrësi, pjerrësi e moderuar rreth 13%. Kjo karakteristikë e truallit, ka ndikuar shtrirjen dhe volumetrinë e objekteve të këtij projekti, i cili e respekton maksimalisht morfologjinë e terrenit ekzistues.

Kordinatat e zonës: 41°22'03.8"N dhe 19°42'52.7"E



Figure 1 Vendndodhja e prones

[Signature]



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 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 si dhe parametrat e zhvillimit të saj.



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



[Handwritten signature]

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

Më poshtë paraqiten hartat pjesë të planit të përgjithshëm vendor i bashkisë Tiranë, ku evidentohet se njesite strukturore në PPV plotësojnë kërkesat e zhvillimit në fjalë. Parcela në studim i përket njesitë strukturore FA/43 dhe FA/151, me subjekt zhvillues shoqërinë “Kontakt”, i cili është shpjeguar me projektin e propozuar bashkëlidhur.



Figure 3 Fragment nga harta e infrastruktures

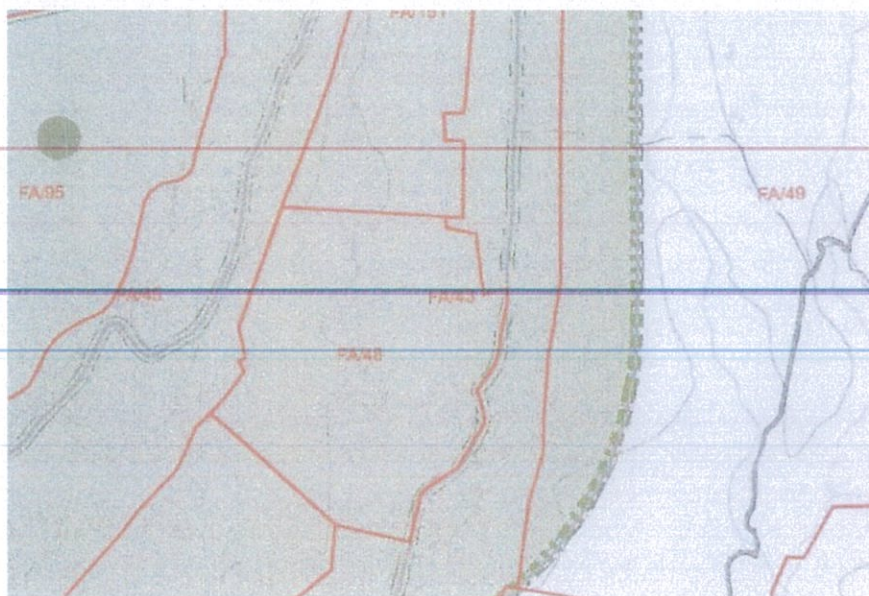


Figure 4 Fragment nga harta e njesive strukturore

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Objekti “Ballada”, kompleks banimi me objekte 2,3,4 dhe 5 kate dhe me 1 kat parkimi nëntokë”, pozicionohet në lindje të qytetit të Tiranës, në rrugën e Vrapeve, rreth 300 m në vijë ajrore nga unaza Lindore e qytetit. Sheshi aksesohet në mënyrë direkte nga rruga e Vrapeve, që ka funksion strategjik në krijimin e një unaze të re lidhëse midis qytetit dhe zonave periferike. Një tjetër vlerë e shtuar e këtij sheshi është afërsia me Liqenin e Farkes, vetëm 4 minuta larg.

Zona përreth është e gjelbëruar dhe përbëhet përgjithësisht nga ndërtime të ulëta të tipit vile, 1-4 kate, me karakter rezidencial. Terreni karakterizohet nga pjerrësi mesatare prej 13%.

Sheshi ka një sipërfaqe totale prej 40'680 m² dhe shtrihet në 6 prona me numra pasurie tek ZK 1605, me Nr. 222/18, 222/19, 222/20, 222/21, 223/5, 223/6.



Figure 5 Foto ajrore nga gjendja ekzistuese



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara

Sipërfaqe e truallit është 40'680 m², sipërfaqja ndërtimore totale do të jetë 64'125 m² ndërkohë që njolla e objekteve do të jetë 12'450 m². Lartësia maksimale e strukture nga niveli i kuotës së sistemit do të jetë 15.3 m.

Zhvillimi përfshin 9 objekte, prej të cilave 8 objekte janë me 4 kate mbi tokë dhe 1 objekt me 2 kate mbi tokë, të gjitha me 1 kat parkimi nëntokë. Për shkak të pjerrësisë së terrenit, më pak se 2% e projektit interpretohet si një kat shtesë — konkretisht, objektet 4-katëshe lexohen si 5-katëshe, dhe objekti 2-katësh si 3-katësh.

Duke u bazuar në analizën dhe studimin e karakterit të zonës në të cilën ndodhet sheshi i kërkuar për zhvillim, duke respektuar funksionet e lejuara në planin e miratuar ne fuqi propozohet që:

- Katet 1,2,3, 4 dhe 5 janë me funksion kryesisht banim.
- Kati nëntokë është dedikuar parkimit dhe ambjenteve teknike të objektit.

Aksesi në rezidencë është konceptuar me hyrje të pozicionuara përgjatë rrugës së "Vrapeve", duke krijuar një rrugë unazore të brendshme që do të mundësojë qarkullimin e plotë në të gjithë kompleksin.

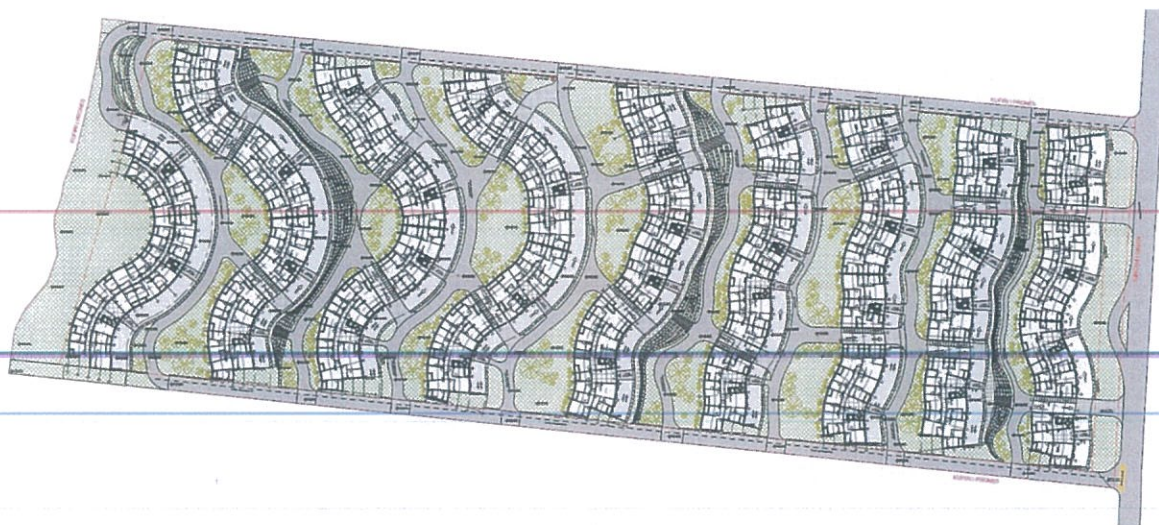


Figure 6 Plani i Sistemit



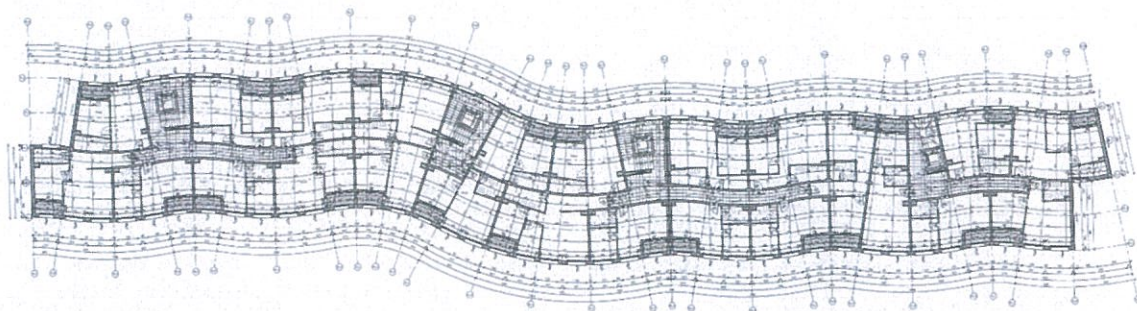


Figure 7 Plan Kati Tip

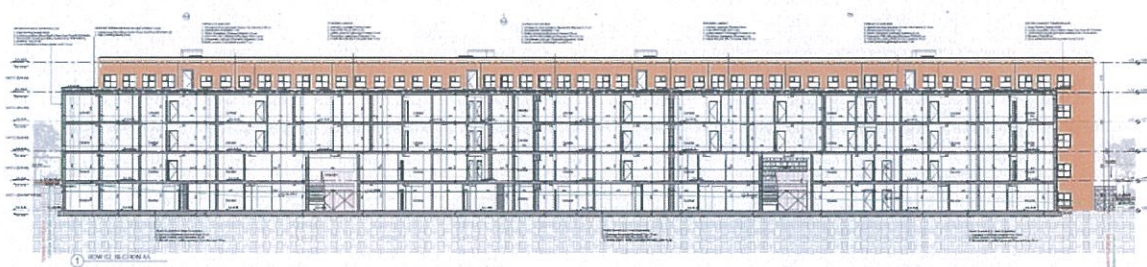


Figure 8 Prerje Tip



Figure 9 Fasada Tip





Figure 10 Vizualizime



A. Gushi

KONTAKT

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 aplikimin në objekt të rifiniturave dhe materialeve bashkëkohore për të rritur cilësinë vizuale, performancën termike dhe akustike, sipas standarteve më të larta.

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

Fasada është konceptuar me një trajtim të thjeshtë, ku secili objekt dallon përmes ngjyrës së vet. Në anët veriore dhe jugore, fasadat janë të tipit kallkan, si përgjigje ndaj afërsisë me rrugën unazore që shërben për aksesin e mjeteve.

Secili objekt është konceptuar të ketë 3 ngjyra: fasada lindore dhe perëndimore do të trajtohen secila me një ngjyrë të vecantë. Kështu do të realizohet kombinimi i 2 objekteve fasadat e të cilave përballë njëra-tjetrës do të kenë të njejtën paletë ngjyrash, duke siguruar kështu harmoni vizuale. Pasazhet e të gjitha objekteve do të kenë një ngjyrë të përbashkët, duke krijuar vazhdimësi dhe unitet brenda rezidencës.



Figure 11 Fragment nga zhvillimi



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projektit-propozimit

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	40'680 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	40'680 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	12'734 m ²
4. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni):	13'340 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	51'675 m ²
6. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë:	12'450 m ²
7. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit :	64'125 m ²
8. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	31%
9. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	69%
10. Intensiteti i ndërtimit:	1.27
11. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	15.3 m
12. Numri i kateve mbi tokë:	2,3,4,5 kat
13. Numri i kateve nën tokë:	1 kat

• Sipërfaqet e cdo objekti/kati te projektit te propozuar:

Objekti	Kate					Total
Objekti 1	Kati 1	Kati 2	Kati 3	Kati 4	Kati 5	
Sipërfaqe Nëntokë	1,584.5					7,395.8
Sipërfaqe Mbitokë	689.7	1,356.8	1,495.9	1,495.9	773.0	
Objekti 2	Kati 1	Kati 2	Kati 3	Kati 4	Kati 5	6,808.4
Sipërfaqe Nëntokë	1,217.5					
Sipërfaqe Mbitokë	671.2	1,301.7	1,440.8	1,440.8	736.4	7,151.1
Objekti 3	Kati 1	Kati 2	Kati 3	Kati 4	Kati 5	
Sipërfaqe Nëntokë	1,299.7					6,894.4
Sipërfaqe Mbitokë	699.5	1,366.6	1,505.8	1,505.8	773.7	
Objekti 4	Kati 1	Kati 2	Kati 3	Kati 4	Kati 5	7,409.8
Sipërfaqe Nëntokë	1,340.4					
Sipërfaqe Mbitokë	737.2	1,422.5	1,561.6	1,561.6	786.5	



Objekti 6	Kati 1	Kati 2	Kati 3	Kati 4	Kati 5	
Sipërfaqe Nëntokë	1,530.5					8,429.9
Sipërfaqe Mbitokë	827.4	1,627.2	1,766.3	1,766.3	912.2	
Objekti 7	Kati 1	Kati 2	Kati 3	Kati 4	Kati 5	
Sipërfaqe Nëntokë	1,446.8					8,180.7
Sipërfaqe Mbitokë	833.3	1,587.7	1,726.8	1,726.8	859.3	
Objekti 8	Kati 1	Kati 2	Kati 3	Kati 4	Kati 5	
Sipërfaqe Nëntokë	1,470.6					8,180.8
Sipërfaqe Mbitokë	812.2	1,580.2	1,719.2	1,719.2	879.4	
Objekti 9	Kati 1	Kati 2	Kati 3	Kati 4	Kati 5	
Sipërfaqe Nëntokë	1,288.5					3,674.1
Sipërfaqe Mbitokë	539.8	1,180.9	664.9			
TOTAL						
Sipërfaqe Nëntokë	12,450.0	-	-	-	-	12,450.0
Sipërfaqe Mbitokë	6,473.1	12,733.4	13,330.0	12,665.1	6,473.4	51,675.0
Sipërfaqe Totale	18,923.1	12,733.4	13,330.0	12,665.1	6,473.4	64,125.0



[Handwritten signature]



TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 2704; Nr. pasurie 222-18, 222-19, 222-20, 222-21, 223-5, 223-6, në emër të: Perparim Balla, Denis Balla, Dorjan Balla, Fiqirete Balla, Haxhi Balla, Fatri Balla, Lulzim Balla, Elvana Balla dhe Kontakt Shpk.

Kufizimet:

Veri:	7.7 – 21.1 m
Lindje:	28.9 – 30.4 m

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu	5.0 – 13.7 m
Lindja	13.4 – 14.2 m
Jugu	4.4 – 10.1 m
Perëndimi	12.6 – 18.4 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Lindja	18.6 – 19.4 m
--------	---------------

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta/ vendparkimet

Hapësirat përreth objektit janë brenda normave për garantimin e qarkullimit normal të këmbësoreve, duke siguruar lëvizshmëri të sigurt edhe në raste emergjencash.

Projekti parashikon vetëm 31% sipërfaqe të zënë nga strukturat, çka do të thotë se 69% e sipërfaqes është e dedikuar për rrugë, rrugica kalimi për këmbësorët, kënde lojrash dhe gjelbërim. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta janë planifikuar në mënyrë që të krijojnë një kompleks të balancuar mes ndërtimit dhe natyrës, duke ofruar sipërfaqe të bollshme për gjelbërim, hijezim natyror dhe vende pushimi. Këto hapësira përmirësojnë cilësinë e jetesës brenda kompleksit dhe kontribuojnë në një mjedis të qendrueshëm urban.

Secili objekt banimi ka kat nëntokë në funksion të parkimit, dhe parashikohen rreth 270 poste parkimi në funksion të këtij zhvillimi.

Në sistemimet e jashtme do të ketë:

- a- Sheshe
- b- Trotuare
- c- Gjelbërim
- d- Ndricim i jashtëm
- e- Ambjente clodhëse dhe hapësira recreative



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi në rezidencë është konceptuar përmes hyrjeve të pozicionuara përgjatë rrugës së Vrapeve, duke krijuar një rrugë unazore të brendshme që mundëson qarkullim të plotë në të gjithë kompleksin. Aksesit kryesor realizohet nga kufiri lindor i pronës, ndërsa lëvizja brenda kompleksit organizohet përgjatë kësaj rruge unazore.

Rruga unazore është projektuar me një sens të vetëm qarkullimi: nga njëra anë është parashikuar hyrja në zhvillim, ndërsa nga ana tjetër është planifikuar dalja. Kjo skemë lejon një rrjedhshmëri më të mirë të automjeteve dhe ndihmon në menaxhimin më efikas të qarkullimit të automjeteve brenda kompleksit.

Parkimi është parashikuar nëntokë, me hyrje-dalje të dedikuara që lidhen drejtpërdrejt me rrugën unazore, si dhe me pasazhe të vendosura në fasadat gjatësore të objekteve.

Gjatë hartimit të projektit janë marrë në konsideratë të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës, në përputhje me standardet kombëtare dhe europiane, përfshirë kërkesat për përshtatjen dhe shfrytëzimin e hapësirave nga personat me aftësi të kufizuara. Standardet e përkrahura në “Rregullore” janë respektuar plotësisht në fazat arkitektonike, konstruktive, elektrike dhe hidro-mekanike të projektimit.

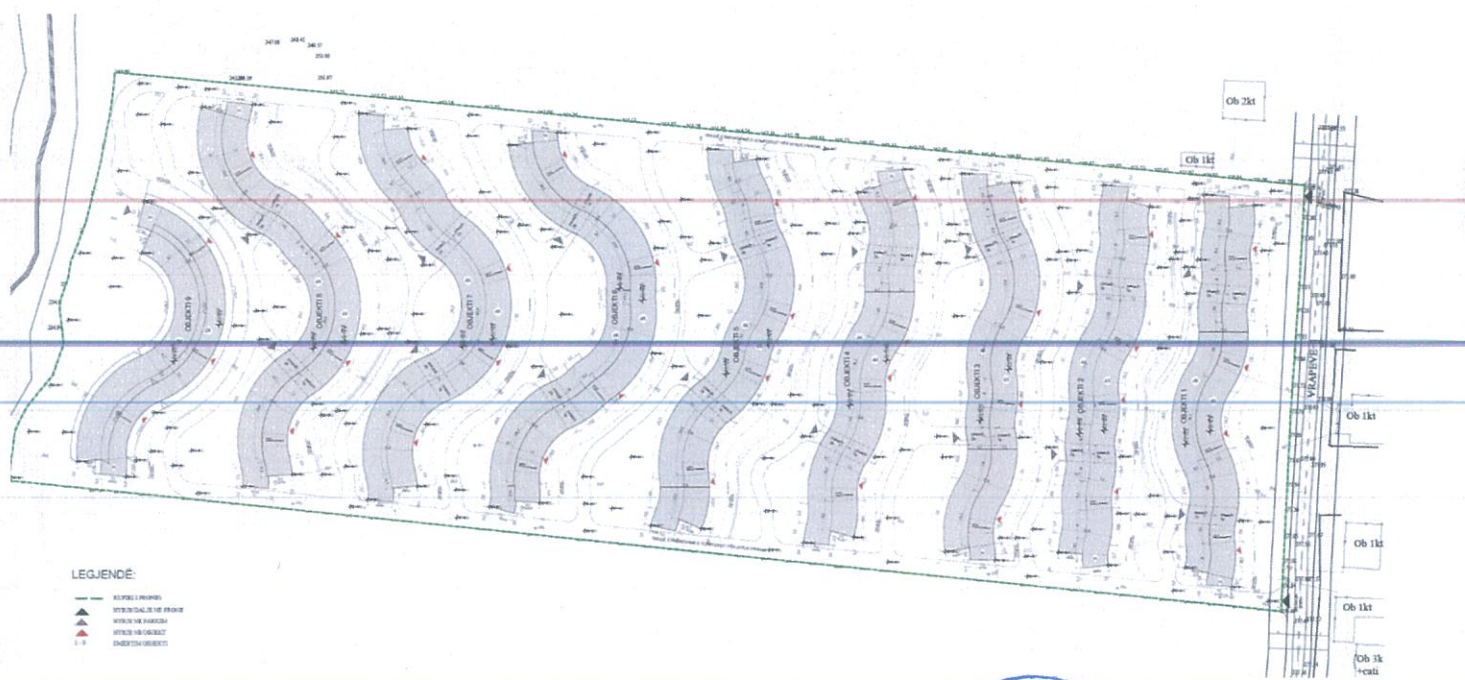


Figure 12 Planvendasje

[Signature]

KONTAKT

