



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
“Objekt banimi dhe kopsht me 1 dhe 10 kate mbitokë dhe me 1-2 kate
parkimi nëntokë me vendodhje në Sauk, Bashkia Tiranë, me zhvillues
Integrus shpk”

MIRATOHET
KRYETARLIQI I T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miraturar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, Nr. 23, Datë 25.06.2025

Projektues:
SOFIA ALBRIGO ARCHITECTURE
IH ARCHITECTS SH.P.K

Zhvillues:
INTEGRIS SHPK

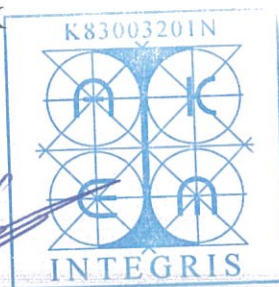


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

- **Dispozita të Përgjithshme**

- .1. Baza Ligjore
- .2. Përshkrim i zonës së studiuar

- **Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor**

- .1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së
- .2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

- **Analiza e Gjendjes Ekzistuese**

- **Rregullat e Zhvillimit të Territorit**

- .1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara
- .2. Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
- .3. Përcaktimi i treguesve për zhvillimin e projekt - propozimit
- .4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

- **Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës**

- .1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës



1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: **Objekt banimi dhe kopsht me 1 dhe 10 kate mbitokë dhe me 1-2 kate parkimi nëntokë me vendndodhje në Sauk, Bashkia Tiranë** me zhvillues "INTEGRIS" sh.p.k. bazuar në:

- Ligji Nr.107/2014, datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” i ndryshuar, nenit 7 dhe nenit 28;
- VKM Nr.408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit” e ndryshuar,
- VKM Nr.457, datë 29.06.2022 për disa shtesa dhe ndryshime në VKM nr. 408 dt.13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit” dhe Plani i Përgjithshëm Vendor i miratuar nga Bashkia Tiranë.
- Vendimi i Këshillit të Ministrave Nr.1, datë 14.04.2017 “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i propozuar për zhvillim ndodhet në lagjen e Saukut, në qytetin e Tiranës. Në një distancë prej 1,2 km nga qendra e qytetit. Terreni ka pjerrësi të vazhduar përgjatë rrugës dhe në brendësi të sheshit të ndërtimit.



Fig.1 Fotografi nga gjendja ekzistuese



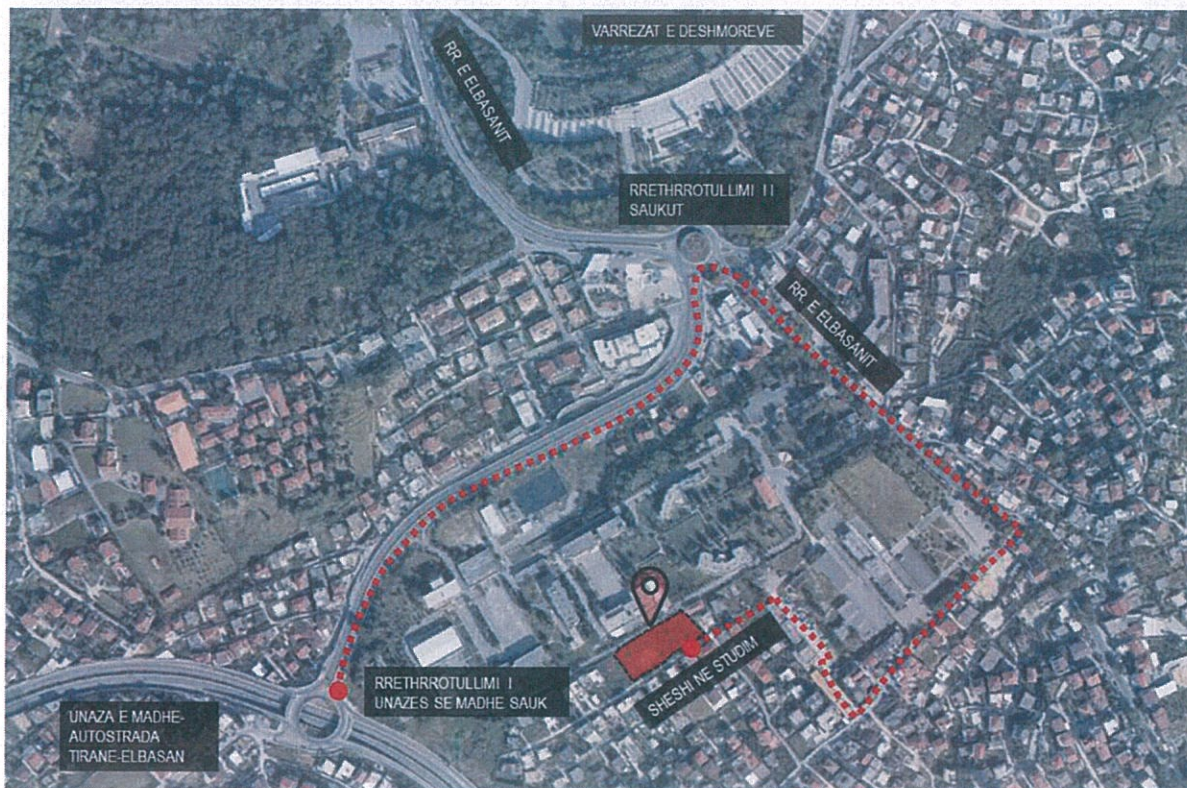


Fig.2 Vëndndodhja e Sheshit ku propozohet të zhvillohet objekti i ri

Kjo zonë ka karakter miks pasi përbëhet nga objekte me funksion banim si dhe nga objekte me funksion arsim. Objektet që bëjnë pjesë në këtë zonë janë të ndërtuar kryesisht pas viteve 90'. Objektet e ndërtuara pas viteve 90' janë objekte me funksion banim, me lartësi nga 1 deri në 3 kate. Njësia strukturore kufizohet në tërë perimetërin e saj me rrugë të kategorive të ndryshme.

Konkretisht në veri nën njësia ku bën pjesë sheshi në fjalë kufizohet me Unazën e Madhe, në perëndim me Autostradën Tiranë-Elbasan, në jug me rrugën Danish Jukniu dhe në lindje me rrugën e Elbasanit.

Parcela ndërtimore ka një sipërfaqe prej 2698 m² dhe kufizohet në jug nga rruga “Javer Çobani” dhe në veri nga rruga e Shkollës së Policisë, si dhe nga prona private në lindje dhe perëndim. Aktualisht kjo pronë është e pazhvilluar.

Zona përreth parcelës karakterizohet nga ndërtesa ekzistuese me forma dhe lartësi të ndryshme, kryesisht me 2 deri 3 kate mbitokë.



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, objekti i propozuar gjendet në hapësirën e konturuar brenda njësisë Strukture TR/162. Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar nga Bashkia Tiranë, përdorimi i tokës sipas kategorisë bazë i lejuar në këtë nën-njësi strukturore është Arsim (AS) dhe Banim (A). Sipas rregullores së miratuar së PPV-së të Bashkisë Tiranë, brenda këtyre kategorive lejohet zhvillimi i funksionit të kopshtit si dhe ai i banimit i propozuar për zhvillim.
- Referuar sa me sipër, kategoritë e përdorimeve të tokës të propozuara për objektin "**Godinë banimi dhe kopsht me 1 dhe 10 kate mbitokë dhe me 1-2 kate parkimi nëntokë në Sauk, Tiranë,**" përfshihen në kategoritë e përdorimeve të lejuara për zhvillim në nën-njësi strukturore TR/162.

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

Më poshtë paraqitet fragmenti i hartës të PPV të miratuar nga Bashkia Tiranë ku jepet edhe pozicioni i nën-njësisë strukturore Tr/162 në lidhje me Planin e Përgjithshëm Vendor.

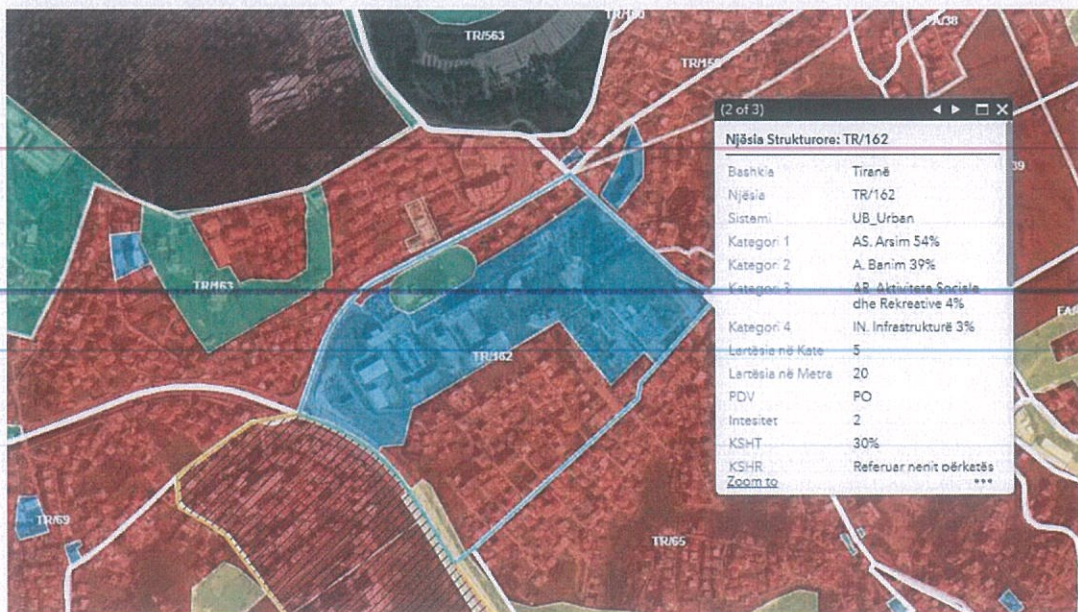


Fig.3 Fragment i Hartës së NënNjësisë Strukture dhe Pashaportës së Nën Njësisë TR/162



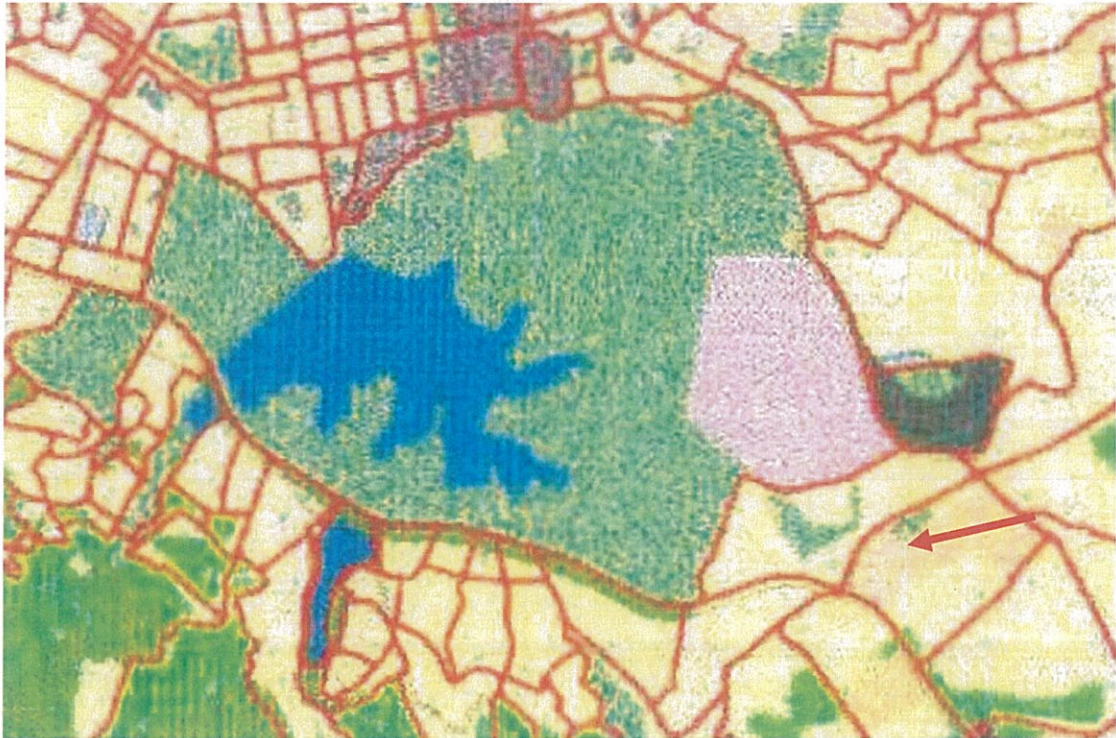


Fig.4 Fragment i Hartës së Rrjetit Rrugor të Propozuar

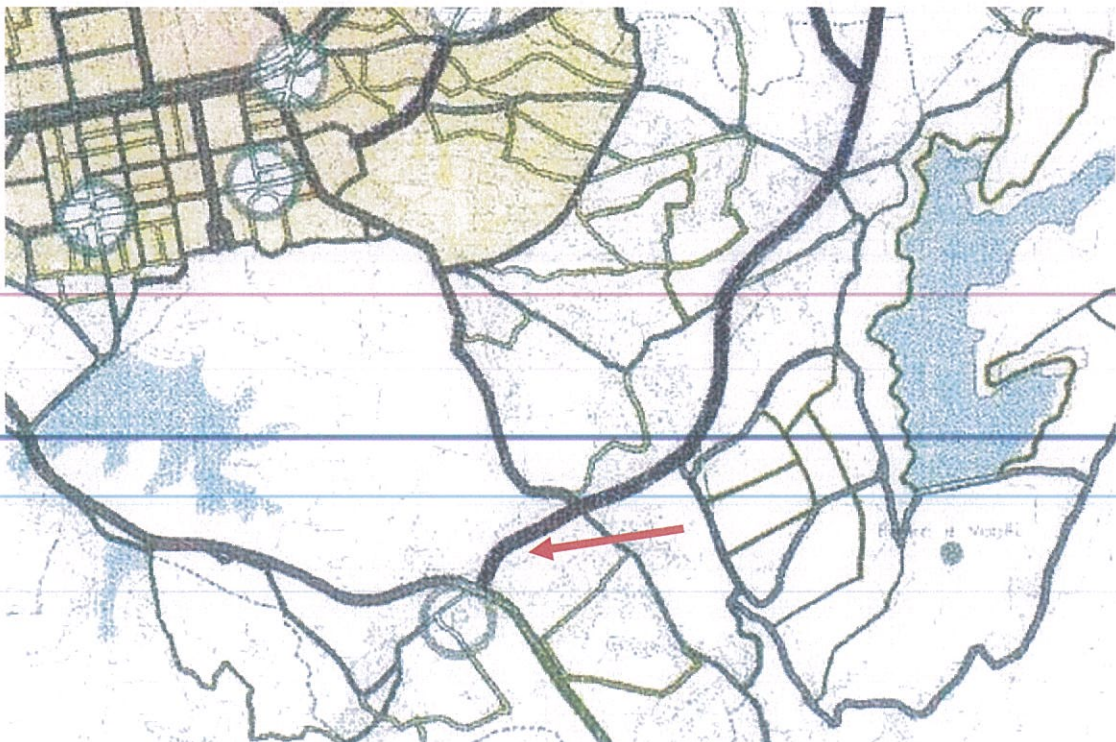


Fig.5 Fragment i Hartës së Përdorimit të Tokës



3. ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE

Kufizimet e sheshit të propozuar për ndërtim janë:

- në pjesën veriore sheshi kufizohet me rrugën e shkollës së policisë,
- në pjesën perëndimore me pronë private dhe me objekt 1 kat,
- në pjesën jugore me rrugën Javier Cobani,
- në rrugën lindore me hapsire të lirë.

Si pasojë e zhvendosjes së vazhduar të popullatës pas viteve 90-të dhe kjo zonë ka pësuar fatkeqsisht transformim të fortë duke u zhvilluar me ndërtimi informale të cilat kanë ndikuar ndjeshëm si në përkeqësimin e peisazhit ashtu edhe në tipologjinë apo volumetrinë e tij e zhvillimeve të reja në zonë.

Sheshi i propozuar për ndërtim me një sipërfaqe zhvillimi prej 2698 m² është tërësisht i lirë dhe përbën një parcelë të pa zhvilluar e cila rrethohet nga 2 anët me rrugë, njëra prej të cilave është rruga Javier Cobani, rruga nga e cila zhvillohet sot hyrja në shesh.

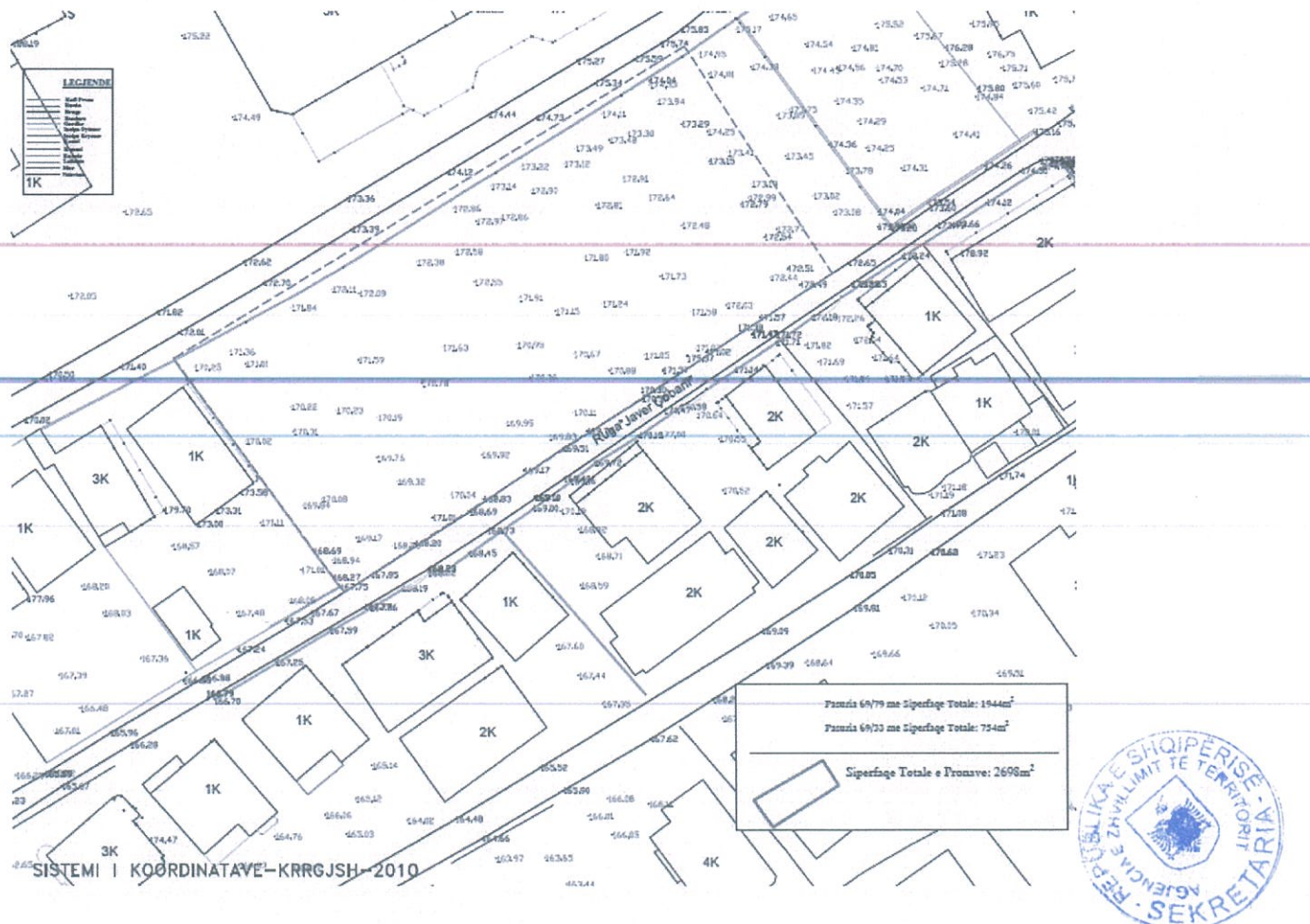


Fig.6 Rilevimi Topografik i gjendjes ekzistuese

4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti është konceptuar si një strukturë multifunksionale, që kombinon funksionin social me atë të banimit cilësor. Në katin përdhe projekti parashikon një kopsht për fëmijë, i cili është menduar jo vetëm për banorët e ndërtesës por si një hapësirë komunitare në shërbim të gjithë zonës. Ky funksion shoqërohet nga një godinë banimi e integruar në të njëjtin volum ndërtimor.



Fig.7 Modeli 3D me ambientin përreth

Koncepti arkitektonik i projektit është ndërtuar mbi një bazë prej betoni të fortë estetikisht, me formë rrethore, e cila përfaqëson edhe katin përdhe të objektit. Kjo bazë rrethore akomodon kopshtin për fëmijë dhe është organizuar bashke me një hapësirë të gjelbër, e menduar si një zonë lojrash dhe pushimi për fëmijët, brenda një ambienti të sigurt dhe të kontrolluar. Ky oborr i brendshëm është i rrethuar në gjithë perimetrin nga një mur, lartësia e të cilit ndryshon në përputhje me peizazhin përreth tij, për të krijuar një dialog midis mjedisit të jashtëm dhe atij të brendshëm.

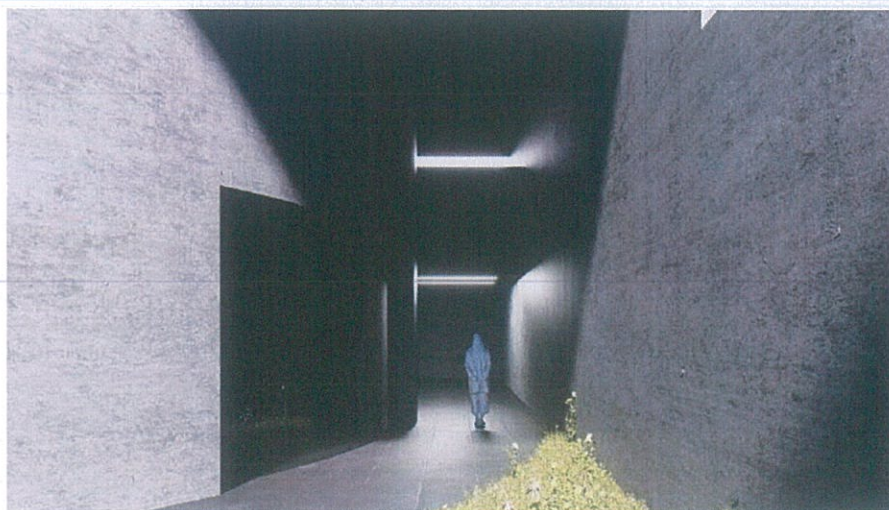


Fig.8 Fragment arkitekture i katit përdhe



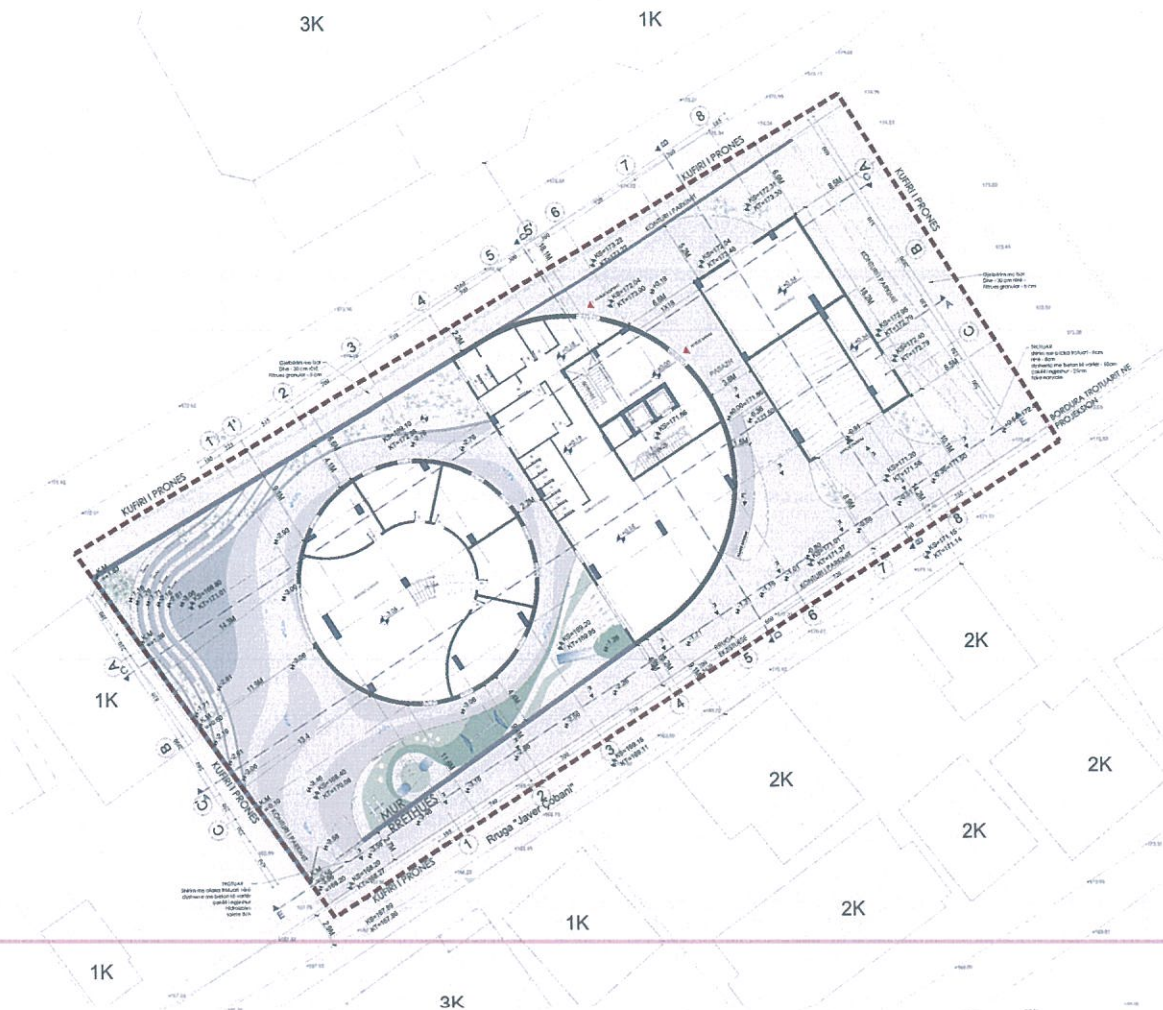


Fig.9 Planimetria e katit përdhe në kuotën ±0.00

Kati përdhe, për gjatë gjithë sipërfaqes së tij do të dedikohet funksionit të një kopshti për fëmijë, i cili funksionon edhe me një mezaninë (duke qenë se kemi disnivel në kuota në raport me hyrjen në objekt). Katet e tjera nga +1 deri në +9 do të jenë kate tip me funksion banimi.

Një aspekt i rëndësishëm i këtij dizajni është dhe organizimi funksional i aksesit: hyrja për në ambientet e kopshtit është e ndarë dhe e pavarur nga hyrja e banorëve, duke garantuar siguri, organizim dhe qartësi në përdorimin e hapësirave.



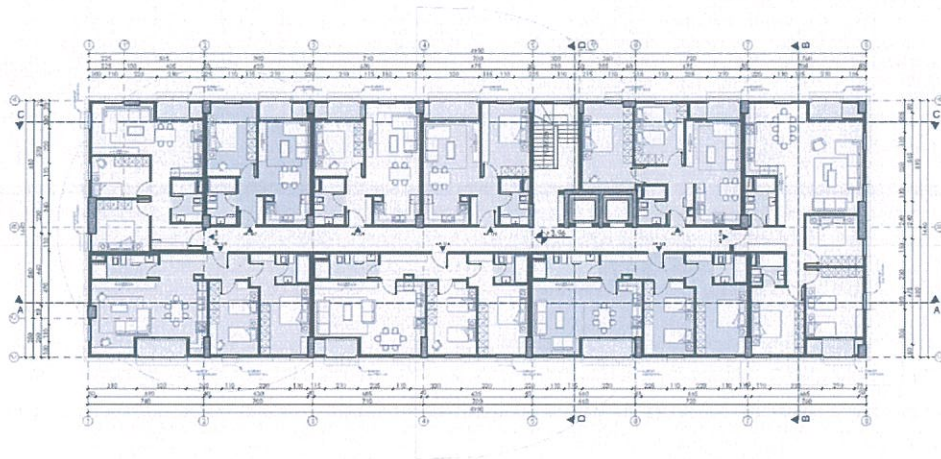


Fig.10 Planimetria e katit të parë në kuotën +3.96

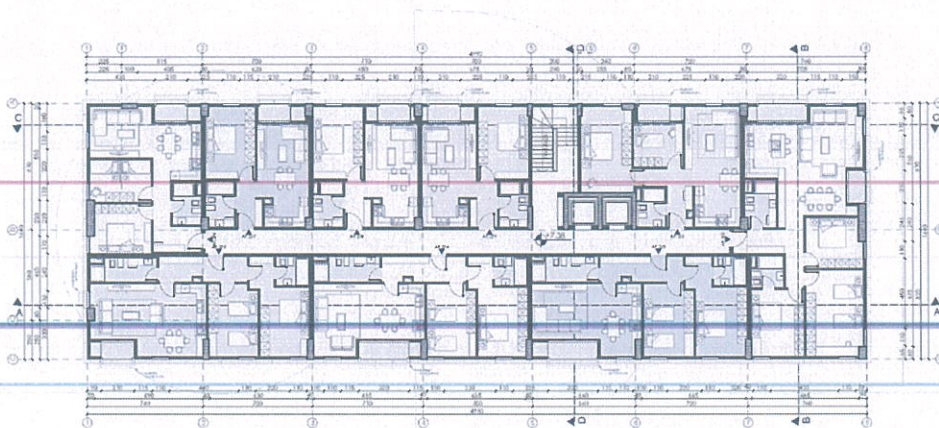


Fig.11 Planimetria e katit të dytë në kuotën +7.38

Për sa i përket katit tip të banimit, seksioni ka formë të pastër lineare me apartamente në dy anë dhe korridor shpërndarës qendror. Objekti ka nga një nukël të shpërndarjes vertikale. Njësitë e banimit janë të tipologjive 1+1, 2+1 dhe 3+1, të përshtatura për kërkesa të ndryshme të familjeve.



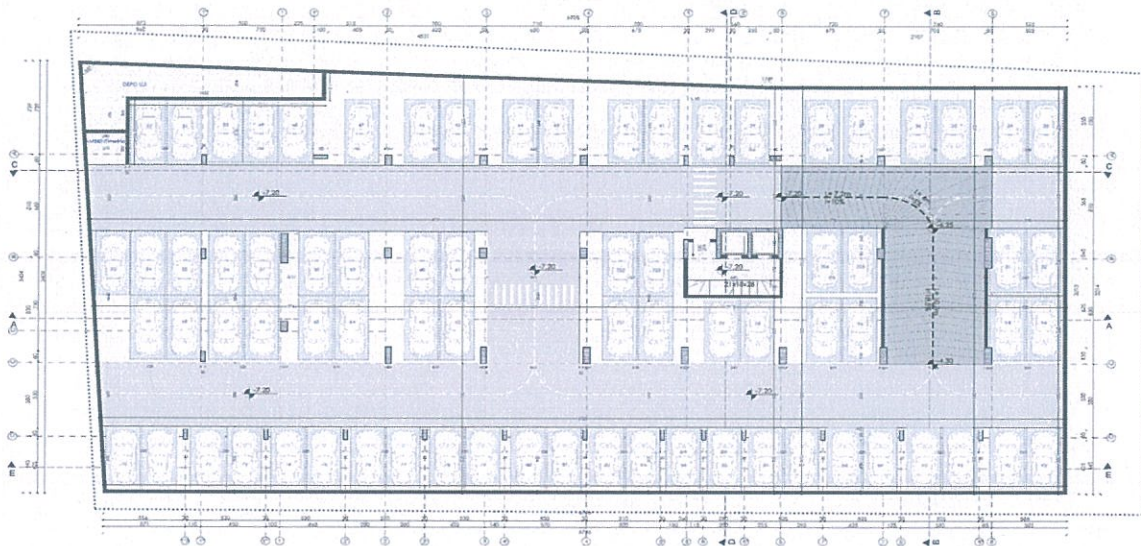


Fig.12 Planimetria e katit -2, në kuotën -7.20

Dy katet nëntokë të objektit kanë funksionin e parkimit, hapësirave teknike ,depo uji etj.. Numri total i vendeve të parkimit është 105 poste.

Terreni në parcelë ka thyerje të konsiderueshme përgjatë të gjithë hapësirës së saj. Për këtë arsye është ideuar një përshtatje sa më e mirë e objektit me terrenin ekzistues.

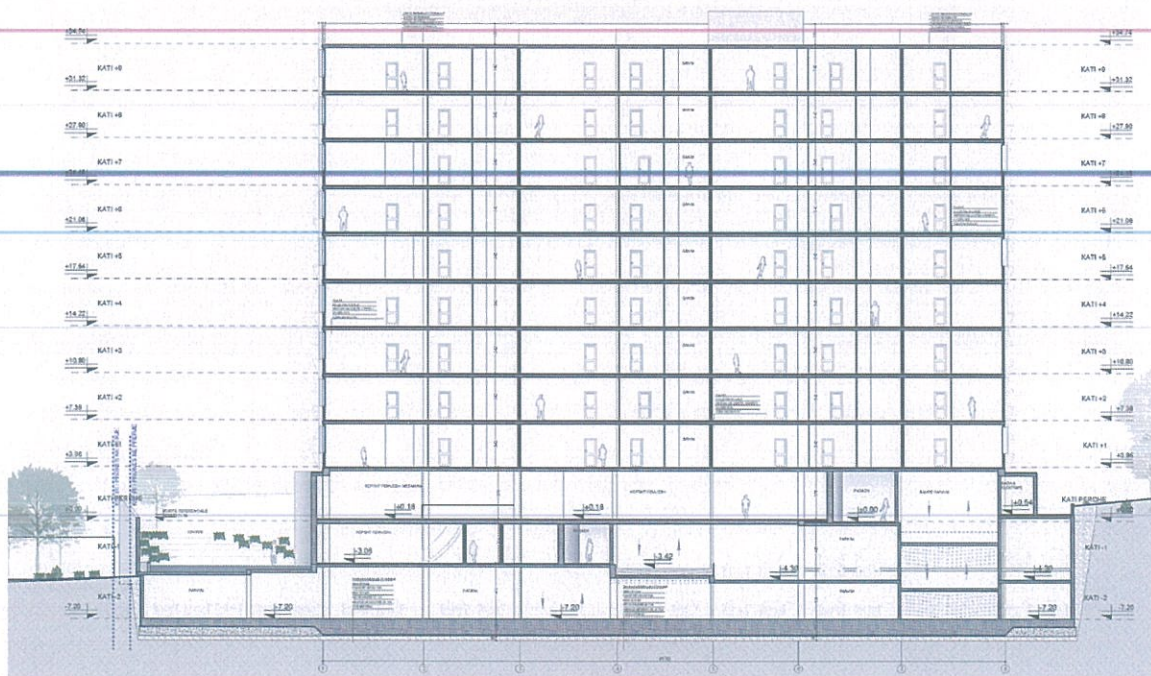


Fig.13 Prejra A-A e objektit



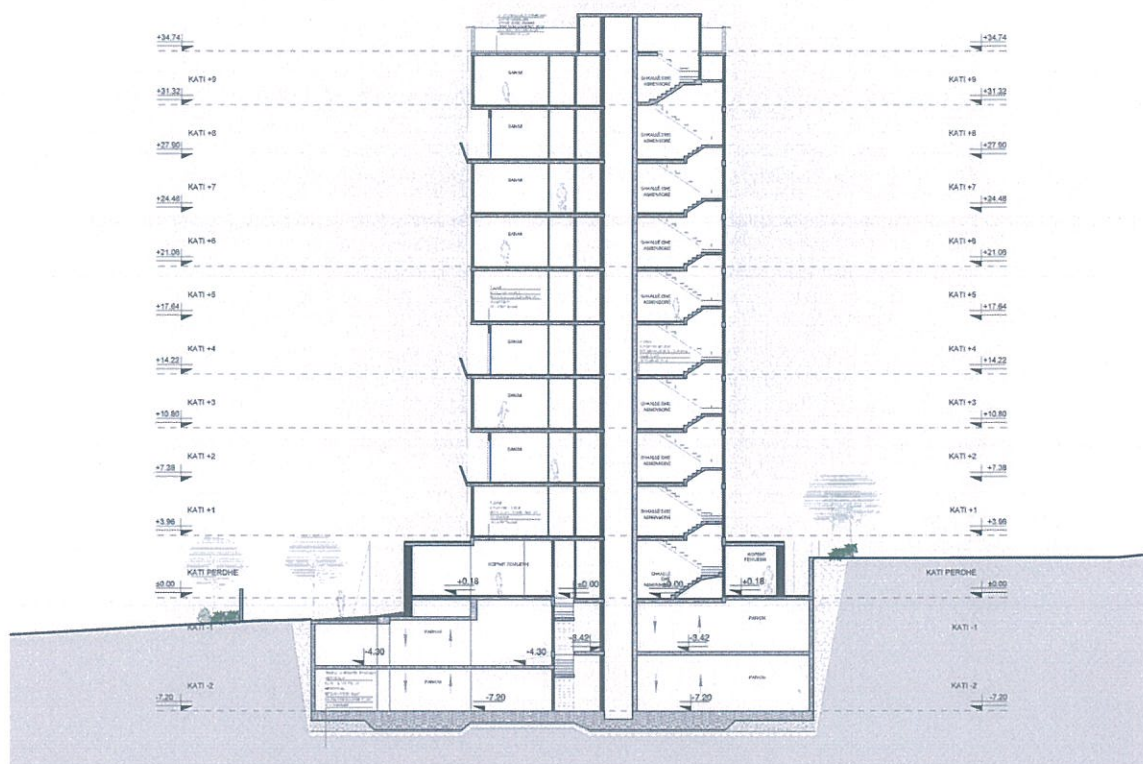


Fig.14 Prerja D-D e objektit

Për shkak të disnivelit të madh të kuotave, objekti në një pjesë të tij ka dy kate nëntokë pjesërisht, ndërsa në pjesën tjetër vetëm 1 kat nëntokë.

4.2. Pamja e jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Fasada e objektit është konceptuar të jetë një fasadë moderne, me impakt të fortë vizual duke kombinuar dy foma kryesore atë rrethore dhe atë drejtëkëndore me lëvizje të vazhduara përgjatë gjithë perimetrit të saj, jo vetëm të dritareve, por edhe të ballkoneve të propozuar si anëve të saj.

Baza rrethore e objektit përveç rolit të saj estetik dhe funksional, përbën një platformë arkitektonike mbi të cilën ngrihen 9 kate banimi, me një arkitekturë moderne me theks të veçantë në krijimin e një fasade dinamike dhe funksionale.

Fasada e ventiluar është trajtuar me panele alukobondi me nuancë perle, që i japin ndërtesës një shkëlqim të butë dhe bashkëkohor. Ndërkohë që ballkonet dalin jashtë volumit kryesor duke kontribuar në krijimin e një siluete urbane të veçantë dhe me karakter.



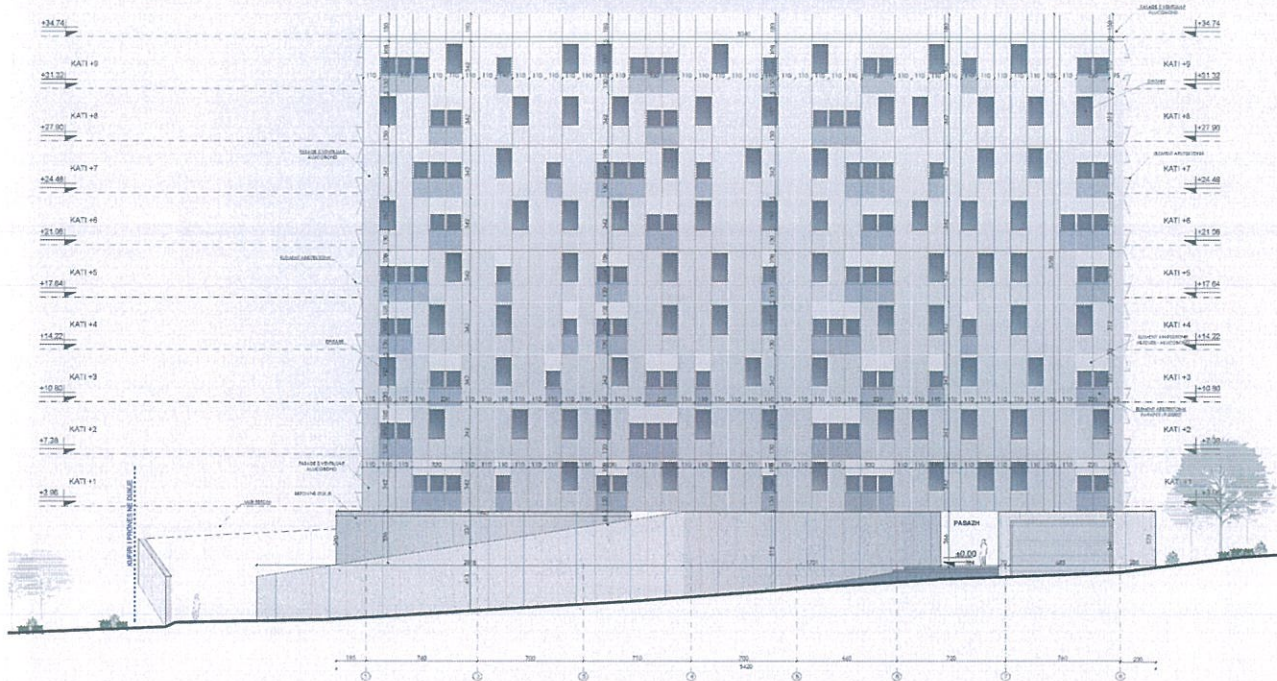


Fig.15 Fasada jugore e objektit

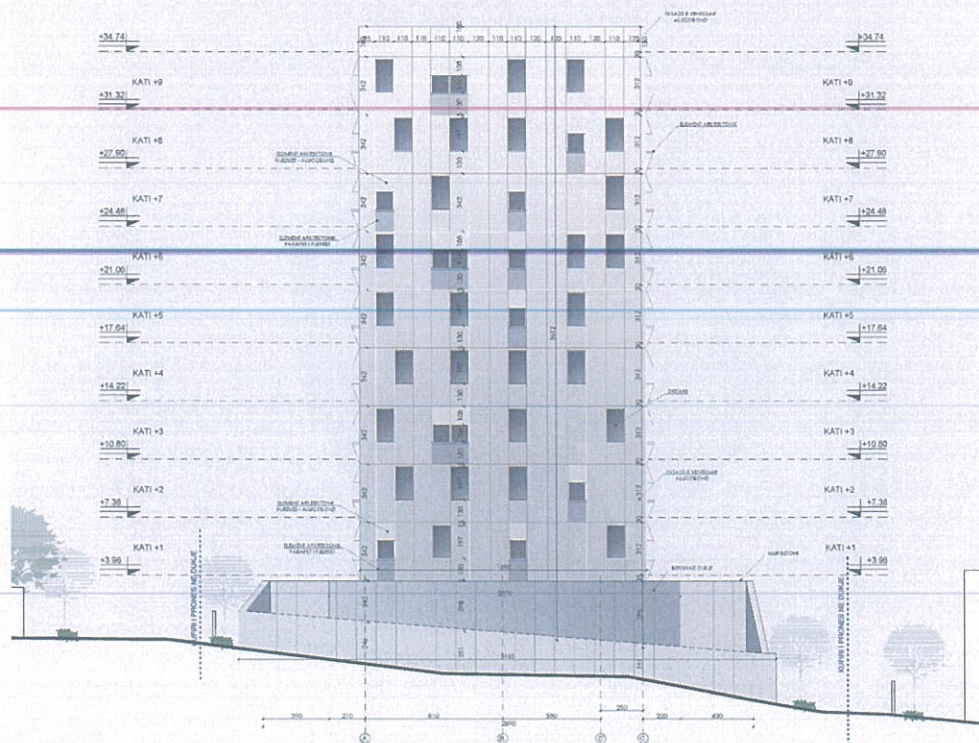


Fig.16 Fasada perëndimore e objektit



Në fasadë janë përdorur dy tipologji veshjesh, kjo në varësi të funksionit specifik. Në katin përdhe dhe elementet rrethuese të tij, sic është muri, është përdorur fasada me bazë masive të betonit. Fasada do të ketë të dukshme linjat e derdhjes së betonit. Në katet e sipërme, ato të banimit do të përdoret veshja me fasadë të venteluar me pllaka metalike.

Panelet do të jenë prej alukobondi me përfundim të lëmuar sateni. Dritaret dhe dyert në fasadën e jashtme do të jenë prej materiali duralumin me ngjyrë gri. Xhamat e dritareve dhe dyerve duralumin do të jenë transparente. Për realizimin e parapeteve të ballkoneve do të përdoret beton dhe do të vishen me fasadën metalike. Vettrat janë me profile duralumini gri dhe xham transparent.

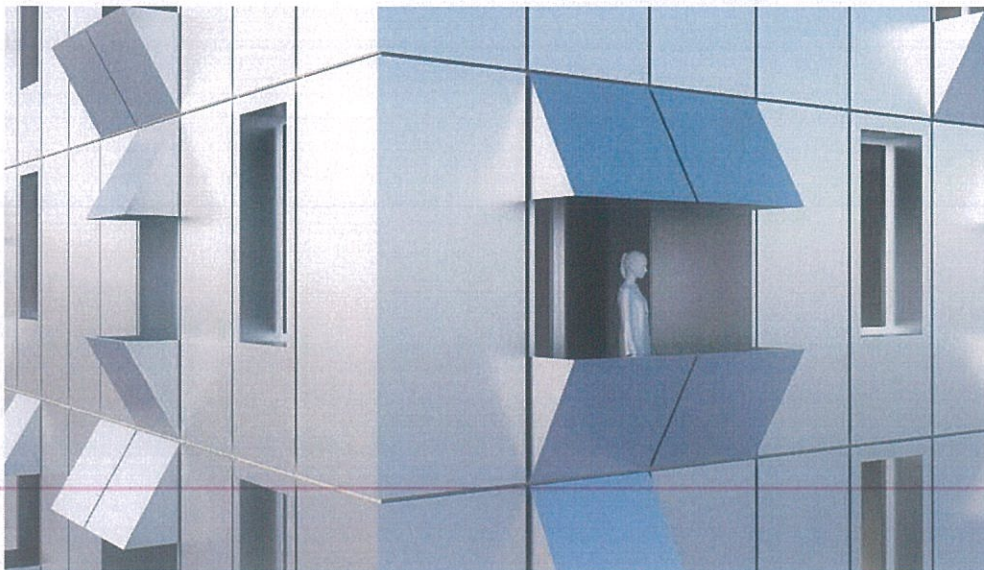


Fig.17 Fragment arkitekture kati banim



4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2,698	m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)-kopsht:	933	m ²
Sipërfaqe e katit të ndërmjetëm- mezaninë - kopsht:	167.5	m ²
Sipërfaqe e katit +1 mbitokë – banim	818.4	m ²
Sipërfaqe e katit +2 mbitokë – banim	818.4	m ²
Sipërfaqe e katit +3 mbitokë – banim	818.4	m ²
Sipërfaqe e katit +4 mbitokë – banim	818.4	m ²
Sipërfaqe e katit +5 mbitokë – banim	818.4	m ²
Sipërfaqe e katit +6 mbitokë – banim	818.4	m ²
Sipërfaqe e katit +7 mbitokë – banim	818.4	m ²
Sipërfaqe e katit +8 mbitokë – banim	818.4	m ²
Sipërfaqe e katit +9 mbitokë – banim	818.4	m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	8466.1	m ²
Sipërfaqe e katit -1 nën tokë - parkim :	1101	m ²
Sipërfaqe e katit -2 nën tokë - parkim :	2243	m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	11810.1	m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	34.3	%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	65.7	%
Intensiteti i ndërtimit:	3.1	
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	39.3	m
Numri i kateve mbi tokë:	10	kat
Numri i kateve nën tokë:	1-2	kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 3266; Nr. pasurie 69/33 ;69/79, në emër të: INTEGRIS

Kufizimet:

Veri: **Rrugë**
Jug: **Rrugë**
Lindje: **Pronë private**
Perëndim: **Pronë private**

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu 2.2m - 9.1m,
Lindja 8.5m,
Jugu 5.2m - 11.8m,



Perëndimi 11.9m -14.3m

Distancat nga trupi i rrugës: 4.0m - 11.6m.

Distancat nga objektet :

Veri	14.4m - 18.1m nga objekti 1 kat,
Jug	14.2m nga objekti 2 kat,
	9.1m - 16m nga objekti 2 kat,
	15.9m nga objekti 1 kat,
Perëndim	12.4m - 14.7m nga objekti 1 kat,



Fig.18 Moment perspektive



Fig.19 Imazh 3-dimensional

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaqojnë objektin, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse. Parkimet individuale janë nëntokësore për të gjithë përdoruesit.

Kemi hapësira të gjelbërta të dedikuara vetëm për ambientet e kopshtit, në të cilat janë modeluar dhe lojra për fëmijët e vegjël. Gjithashtu stola dhe ambiente rekreacioni janë vendosur përgjatë gjithë rezidencës në anë jugore dhe lindore të saj, të ajrosur e diellëzuar mirë si edhe të aksesueshëm lehtë nga të gjithë banorët e objektit.



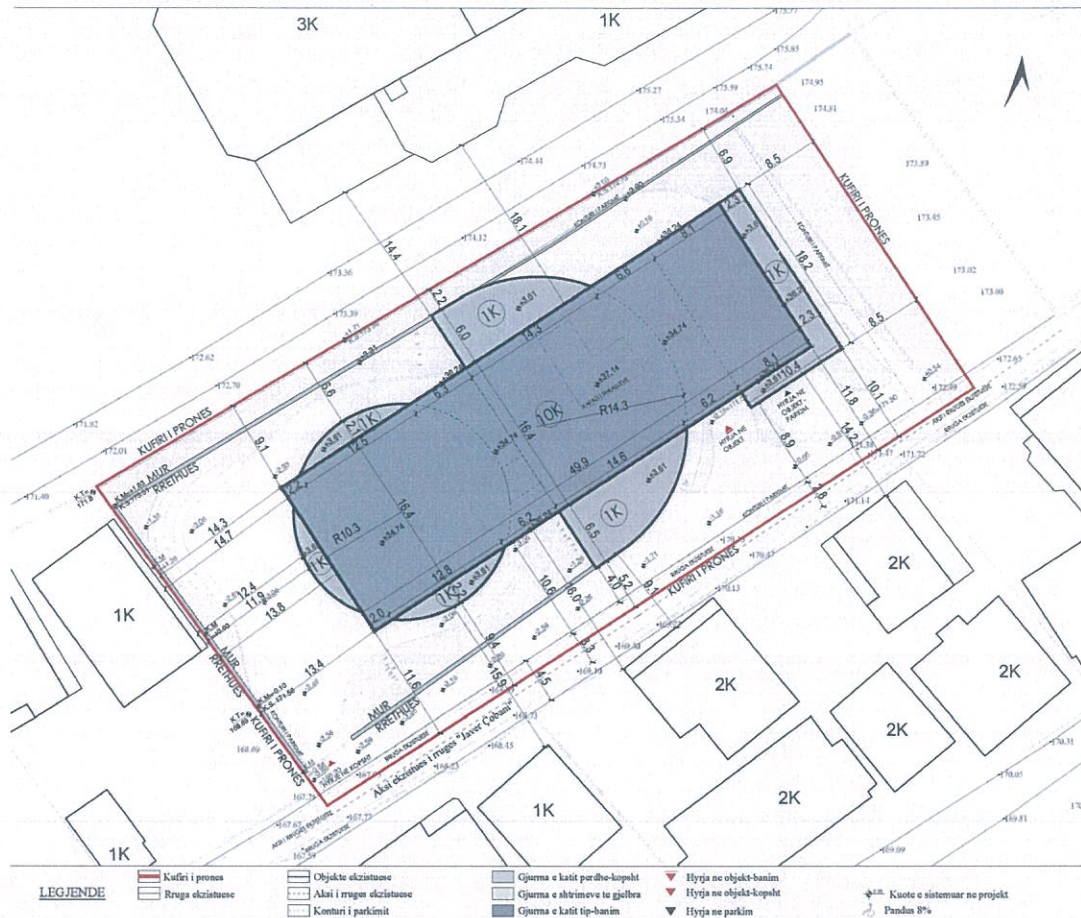


Fig.20 Planvendosje e objektit dhe sistemeve te propozuara



5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore.

Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, si edhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit.



Fig.21 Fragment nga harta e ujesjellesit

Objekti do të pajiset me të gjithë infrastrukturën inxhinierike të nevojshme, e cila do të jetë e lidhur me infrastrukturën ekzistuese të zonës. Ndërtimi i këtij objekti nuk do të ndikojë në infrastrukturën inxhinierike ekzistuese. Objekti do të plotësojë nevojat e tij për ujë higjeno-sanitar dhe energji elektrike nëpërmjet shfrytëzimit të rrjetit ekzistues. Përsa i përket sistemit të shkarkimit të ujërave të zeza, ato do të lidhen me kanalizimet ekzistuese në zonë.

Aksesi sigurohet nga rrugët ekzistuese. Nga rruga do të bëhet e mundur hyrja në pronë me automjete. Gjithashtu në rast emergjence, automjeti zjarrfikës ka akses në të 4 anë të kompleksit për shuarjen e zjarreve eventuale.

