



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:
"CORNER SELITA RESIDENCE, OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMESH 1-8 KATE
MBITOKË DHE 2-3 KATE NËNTOKË
ME ZHVILLUES SHOQËRINË “VENA KONSTRUKSION 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. 10, Datë 26.03.2025

PROJEKTUES:

"UNO ARCHITECTS" SH.P.K

ZHVILLUES:

" VENA KONSTRUKSION " SH.P.K

Vena Konstruktion
Sh.p.k.
NUIIS : M41730019P
TIRANË - ALBANIA

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

Rruga: "Nikolla Tupte" 352, Pallati 2, Shkalla 4, Apartamenti 3
Tirana, Albania
Mob. +355 69 20 31 242
Email: info@uno.al
www.uno.al

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "Corner Selita Residence, Objekt banimi dhe shërbimesh 1-8 kate mbitokë dhe 2-3 kate nëntokë", me zhvillues dhe subjekt ndërtues shoqërine "Vena Konstruksion " sh.p.k,bazuar në:

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

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i propozuar pozicionohet në një shesh ndërtimi me sipërfaqe prej 1970 m², i cili ndodhet në zonën Selitës, Bashkia Tiranë, Shqipëri.

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Objekt rezidencial me 1-8 kate mbi tokë me 2-3 kate nëntokë.
- Konceptim si është përshkruar në njësinë strukturore FA/28, Tiranë.



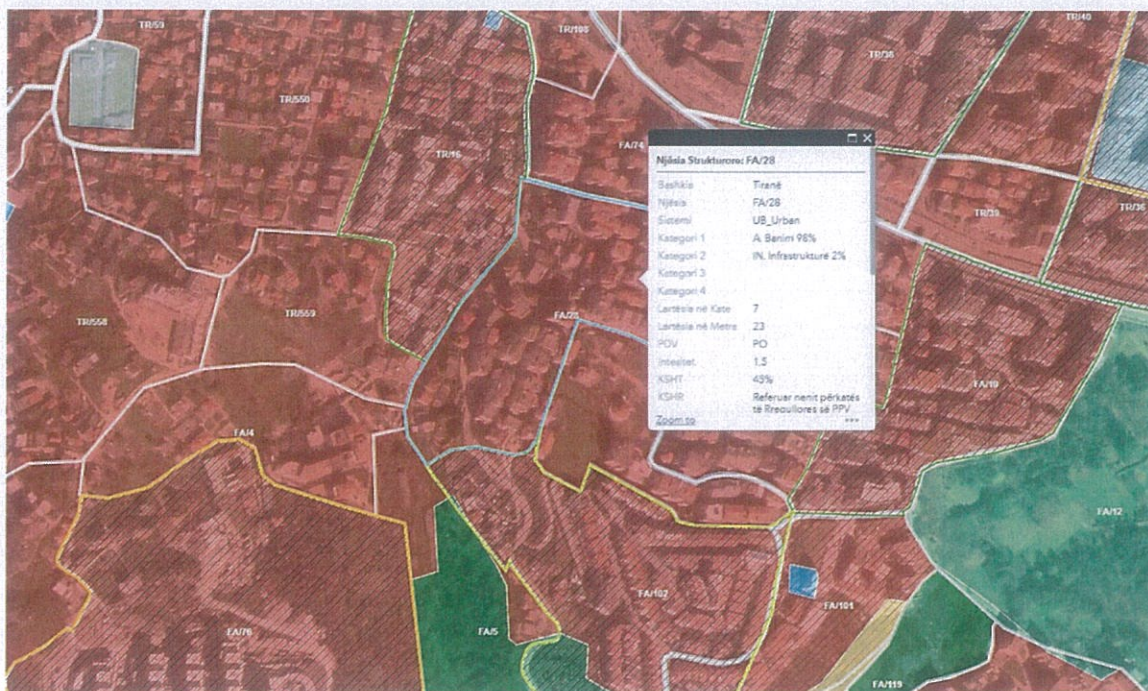


Fig. 1 Pozicionimi në zonë

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 1, datë 14.04.2017, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Tiranë", i ndryshuar, e vendosur në njësinë strukturore FA/28.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona ku propozohet objekti ka një pozicion strategjik në raport me qytetin pasi ka një distancë jo të largët nga qendra, ndodhet afër me Parkun e Liqenit artificial si dhe afër me unazën e madhe perëndimore të qytetit. Kjo është një zonë akoma jo shumë e populluar, por që është në zhvillim dhe në një të ardhme të afërt do dendësohet me ndërtim, gjë që do sjellë dhe përmirësimin e infrastrukturës ekzistuese, sistemimin e gjelbërimit dhe hapësirave të ndryshme urbane.



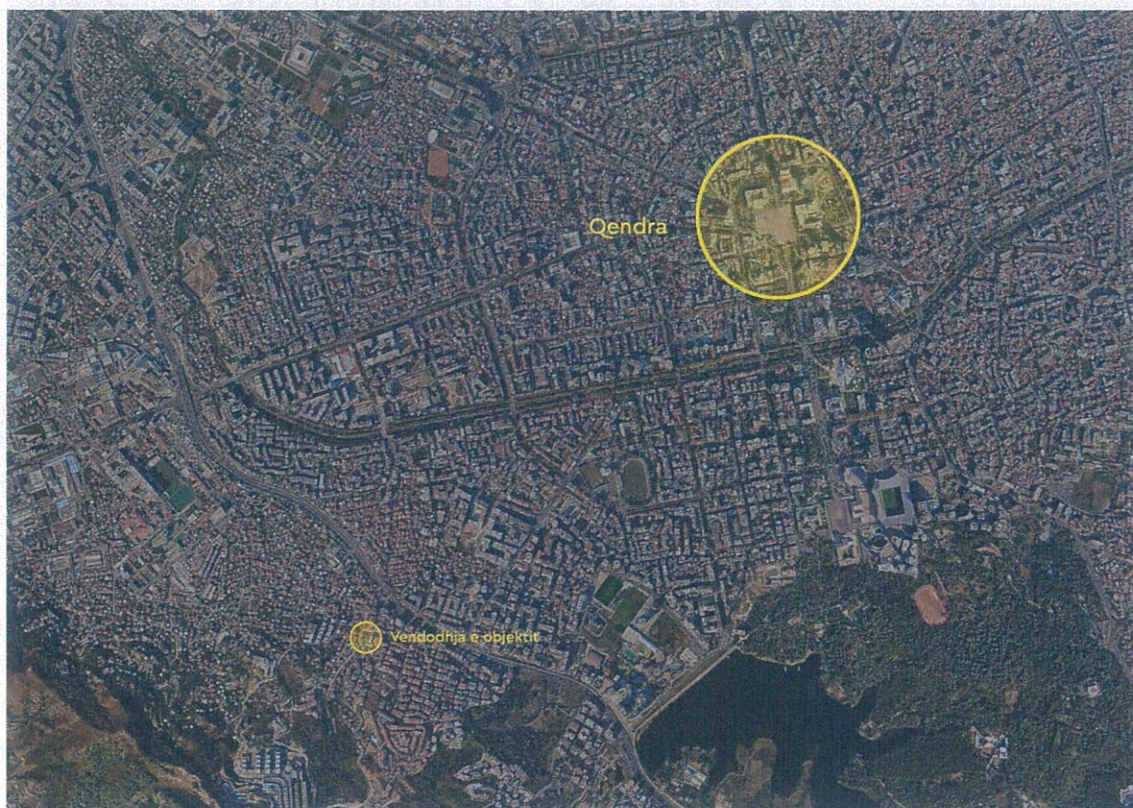


Fig. 2. Vendndodhja ne rang qyteti



Fig. 3 Foto te gjendjes ekzistuese

Rruga: "Nikolla Tupe" 352, Pallati 2, Shkalla 4, Apartamenti 3
 Tirana, Albania
 Mob. +355 69 20 31 242
 Email: info@uno.al
 www.uno.al



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

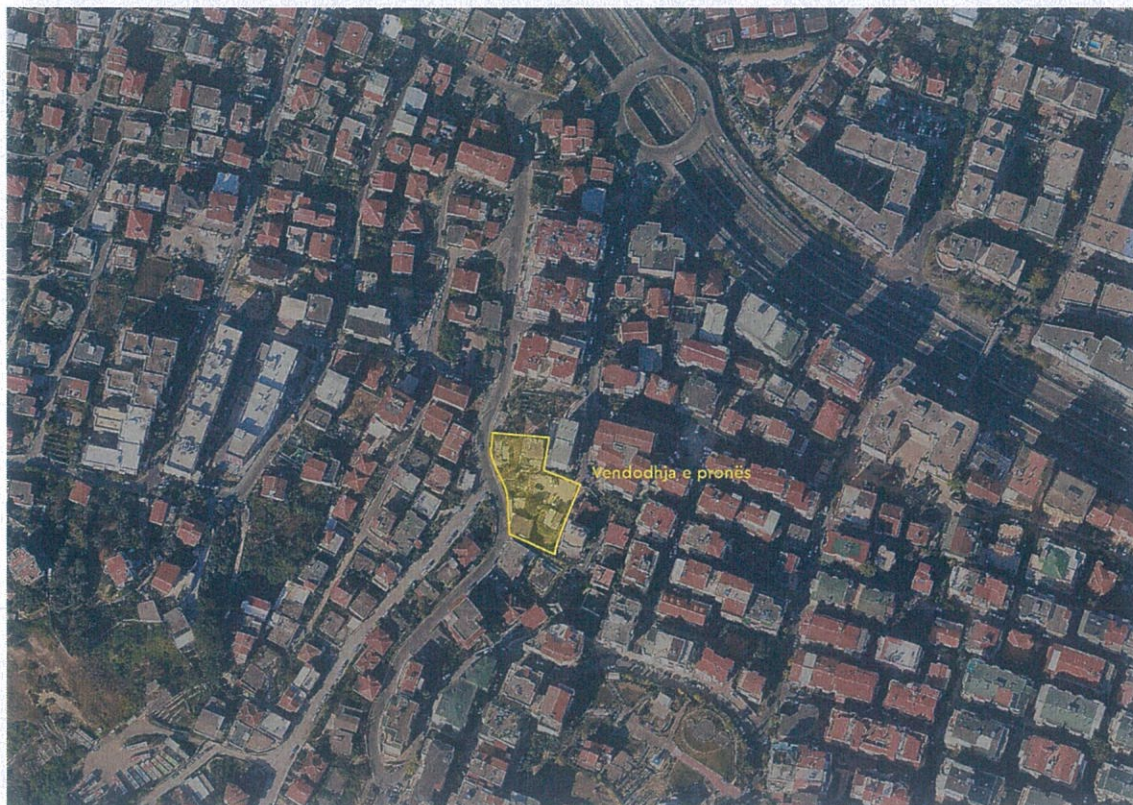


Fig. 4 Vendndodhja e pronës

Sheshi i ndërtimit i propozuar ndodhet në rrugën “Rexhep Pinari”, Selitë të qytetit të Tiranës, me një distancë rreth 2.7 km në jugperëndim të qendrës. Sheshi është aktualisht në gjendje të lirë, ka një sipërfaqe prej 1970 m² dhe një formë të çrregullt. Kjo pronë ndodhet në njësinë strukturore FA/28.

Objekti ka 1-8 kate mbi tokë dhe 2-3 kate nëntokë, të cilat shfrytëzohen për parkim si dhe ambiente teknike.

Forma e objektit në plan ka respektuar kryesisht gjeometrinë e sheshit të ndërtimit, në mënyrë që të ketë një shfrytëzim sa më optimal të sipërfaqes në dispozicion. Shtrirja në horizontalitet ul masivitetin e objektit. Po ashtu, për këtë arsye, si dhe për t'i shtuar vlerë arkitekturës, në katin përdhe pjesërisht është bërë një tërheqje, duke krijuar efektin e kolonadës në pjesën e jashtme, ndërkohë që pjesa e brendshme është e gjitha me xham.

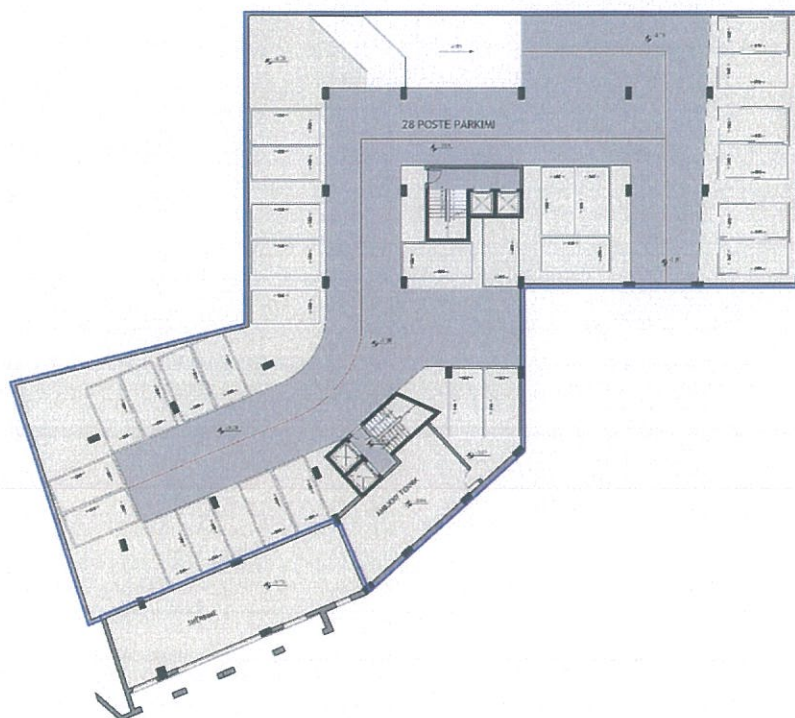


Fig. 5 Plani i katit -I (1395 m² nëntokë)

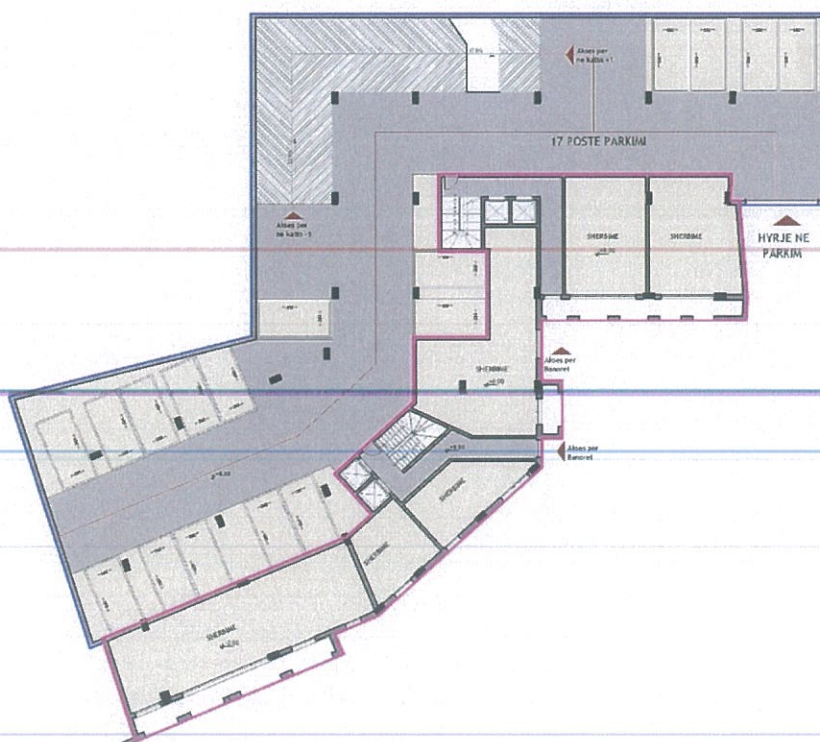


Fig. 6 Plani i katit perdhe (1012.4 m² nentoke, 507.7mbi tokë)



Rruga: "Nikolla Tupa" 352, Pallati 2, Shkalla 4, Apartamenti 3
Tirana, Albania
Mob. +355 69 20 31 242
Email: info@uno.al
www.uno.al



Fig. 7 Plani i katit të dyte (1068.8 m² mbi tokë)

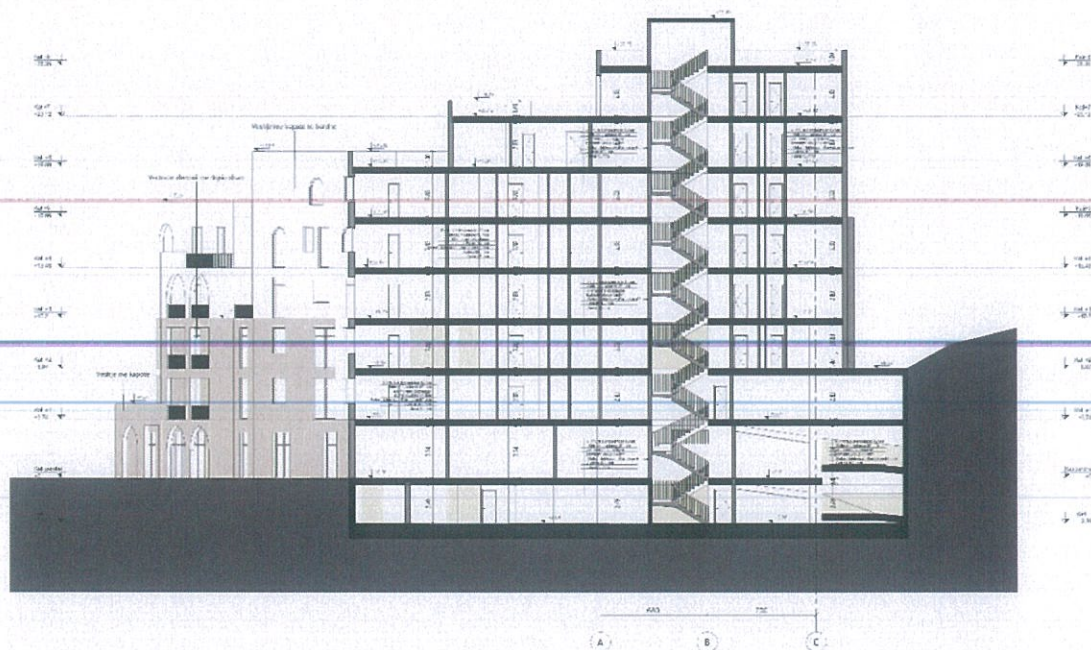


Fig. 7 Prerje e objektit



Rruga: "Nikolla Tupe" 352, Pallati 2, Shkalla 4, Apartamenti 3
Tirana, Albania
Mob. +355 69 20 31 242
Email: info@uno.al
www.uno.al

Apartamentet janë të tipologjive të ndryshme 1+1, 2+1 dhe 3+1. Secili prej tyre ka një ose dy llozha/ballkone ose verandë, sipas rastit dhe pozicionit. Objekti ka një kat plotësisht nëntokë që shërben për parkim dhe ambiente teknike. Në total janë 61 poste parkimi në tre kate, pasi kati 0 dhe +1 shërbejnë po ashtu pjesërisht për parkim.



Fig. 8 Pamje nga objekti

Përsa i përket zgjidhjes konstruktive, është menduar të jetë me strukturë mbajtëse në trajtë kolonash beton-armë. Gjithashtu, në funksion të po kësaj zgjedhjeje, rrjeti i kolonave, i caktuar sipas një moduli aksial kuadratik, është llogaritur të kryejë përballimin e ngarkesave sizmike.

Kjo ka çuar në zgjidhjen e një sistemi trarësh, të cilët pozicionohen në formë kuadratike. Marrja e këtyre masave garanton plotësisht qëndrueshmërinë e godinës dhe në rastet më të vecanta të parashikuara.



Fig. 9 Pamje nga objekti



Fig. 10 Pamje nga objekti

Rruga: "Nikolla Tupe" 352, Pallati 2, Shkalla 4, Apartamenti 3
 Tirana, Albania
 Mob. +355 69 20 31 242
 Email: info@uno.al
 www.uno.al



4.2. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TE PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1 970 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	1 970 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1 150.5 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	6 285 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	3 064.7 m ²
Numri i parkimeve:	55 parkime
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	59 %
Intensiteti i ndërtimit:	3.19
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemit ne hyrje te objektit:	27.35 m
Numri i kateve mbi tokë:	1-8 kate
Numri i kateve nën tokë:	2-3 kate

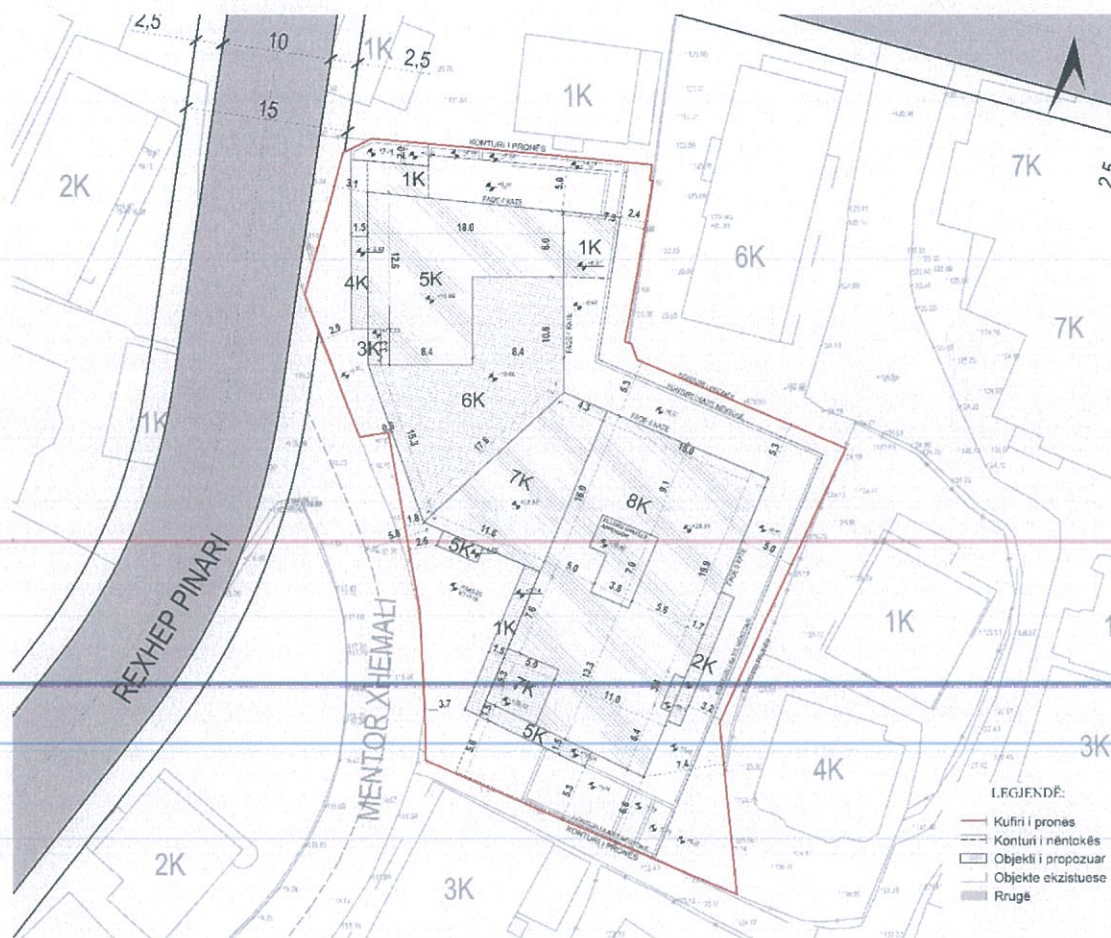


Fig. 11 Planvendosja

4.3. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / në situatën urbane

Ndërhyrja e propozuar integron më së miri me skemën ekzistuese pa pasur nevojë për ndërhyrje masive në të. Studimi do të pajiset me elementë shtesë thelbësore urbane si:

- Sinjalistikë për orientimin në qendër
- Instalimi me material të përshtatshëm sipas kriterëve teknike
- Vendkalimet për këmbësorë dhe P.A.K.
- Hapësira të gjelbërta
- Mobilim urban

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Objekti ka një hyrje-dalje të vetme për parkim. Përzgjedhja e vendit ku është pozicionuar kjo hyrje është bërë në varësi të kuotës së rrugës kufizuese me pronën. Parkimi bëhet direkt në kuotën e katin zero dhe po ashtu zhvillohet në një kat të plotë nëntokë dhe në katin +1 pjesërisht, në zonën që nuk ka ndriçim natyral.

Po ashtu edhe aksesit për këmbësorë realizohet nga e njëjta rrugë, në një pikë ku kuota e sheshit të objektit barazohet me atë të rrugës.

