



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

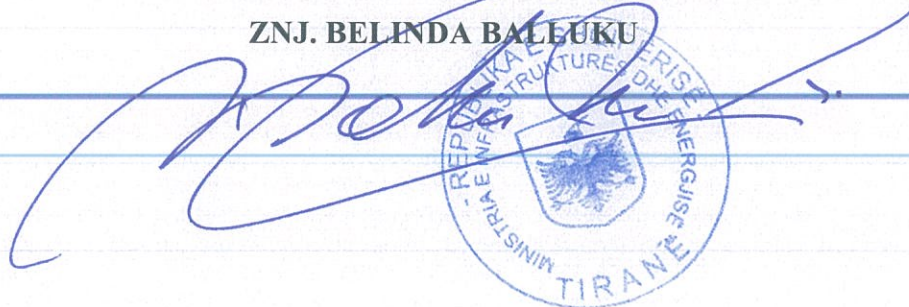
“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
"FABULA, KOMPLEKS REZIDENCIAL ME OBJEKTE BANIMI 1,2,3 DHE 4 KATE
DHE VILA INDIVIDUALE 1 DHE 2 KATE ME ZHVILLUES SHOQËRINË “G&P”
SH.P.K”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLEUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 18, Datë 18.04.2025

PROJEKTUES:

"UNO ARCHITECTS" SH.P.K



ZHVILLUES

"G&P" SH.P.K



Nipt. K715280030

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 Funkcionet 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: "FABULA, kompleks rezidencial me objekte banimi 1,2, 3 dhe 4 kate dhe vila individuale 1 dhe 2 kate me zhvillues shoqërinë "G&P" 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", i ndryshuar, ku në pikën 12 të nenit 34 "Distancat minimale midis ndërtimeve" përcaktohet se:
"Për objektet në kompetencë të Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas nenit 19, të kësaj rregulloreje, distancat midis objekteve mund të përcaktohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit me rregullore të posaçme, të miratuara prej tij."
- 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 55180 m², buzë rrugës nacionale Tiranë- Elbasan, në Mullet të qytetit të Tiranës.

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Objekte rezidenciale 1, 2, 3 dhe 4 kate mbi tokë dhe vila individuale 1-2 kate mbi tokë me 1 kat nëntokë.
- Konceptim si është përshkruar në njësine strukturore PT/4, Tiranë.





Fig. 1 Pozicionimi në zone

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 njësine strukturore PT/4, Tiranë.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona ku propozohet zhvillimi ka një pozicion strategjik në raport me qytetin pasi ka një distancë jo të largët nga qendra, ndodhet buzë rrugës nacionale Tiranë- Elbasan, në Mullet të qytetit të Tiranës, me një distancë rreth 6.9 km në jug të qendrës. 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.



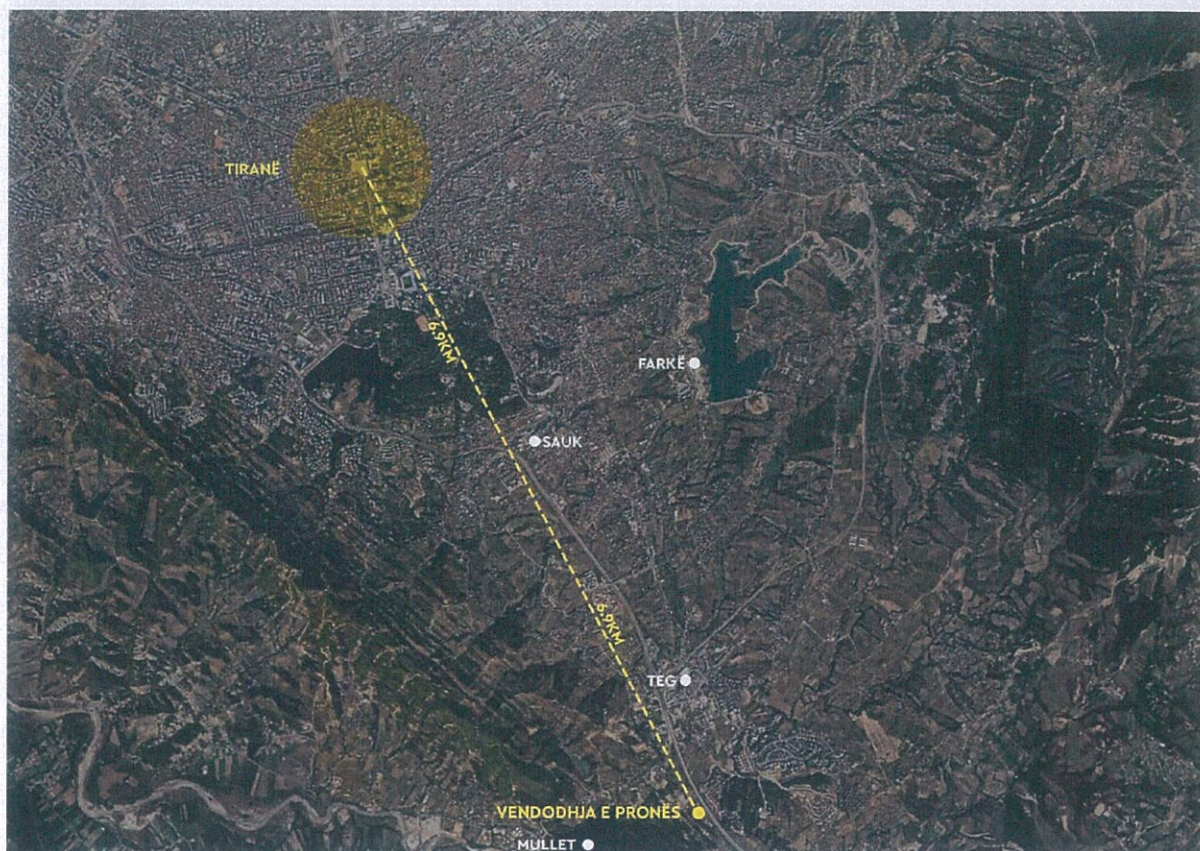


Fig. 2. Vendndodhja ne rang qyteti



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. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara



Fig. 4 Vendndodhja e pronës

Projekti paraqet një kompleks të integruar banimi të përbërë nga vila individuale dhe godina kolektive banimi (palacina), të pozicionuara në një prej zonave periferike me zhvillim të vrullshëm të Tiranës – Mullet. Ky zhvillim i ri synon të ndërthurë qetësinë dhe natyrën karakteristike të kësaj zone me kërkesat moderne të jetesës urbane, duke krijuar një ambient të balancuar mes intimitetit familjar dhe jetës në komunitet.

Kompleksi organizohet në dy njësi të mëdha funksionale: vila individuale të shpërndara në parcela të veçanta dhe palacina të strukturuar në forma të vogla "fshattrash", të organizuara në mini-njësi komunitare. Ky ndarje e bën kompleksin e përmirësuar në termit e shkallëzimit urban dhe e bën më të lehtë orientimin dhe jetesën për banorët.

Palacinat janë të grupuara në zona të ndryshme, ku secila zonë ka një hapësirë të përbashkët qendrore që funksionon si një shesh komunitar, një lloj "zemre" rreth së cilës organizohen ndërtesat. Këto hapësira të përbashkëta shërbejnë si pika takimi, hapësira lojërash për fëmijët, apo vende pushimi për të rriturit, duke rritur ndjeshëm ndjesinë e përkatësisë dhe komunitetit.



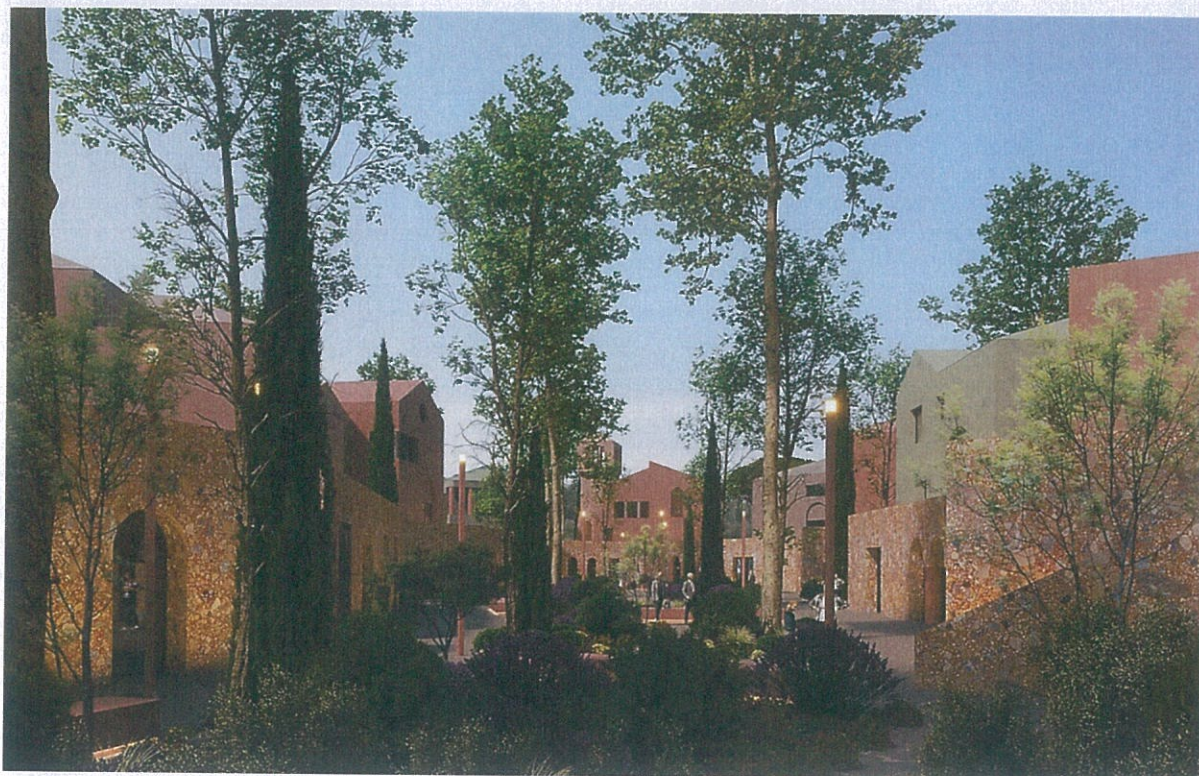


Fig. 5 Pamje nga objekti

Apartamentet janë të tipologjive të ndryshme, duke u përshtatur me kërkesat aktuale të tregut për banim familjar të përmasave mesatare. Çdo njësi banimi është e pajisur me verandë ose llozhë, duke garantuar hapësira të jashtme për përdoruesit dhe duke mundësuar ndriçim dhe ajrosje natyrale të bollshme.

Fasadat janë konceptuar për të krijuar një ndjesi natyraliteti dhe ngrohtësie. Kati përdhe është i veshur me gur lokal, i cili i jep godinës një ndjenjë qëndrueshmërie dhe lidhje me kontekstin e zonës, duke reflektuar karakterin tradicional shqiptar. Katet e sipërme trajtohen me sistem kapote termike dhe ngjyra të ndryshme, duke siguruar izolim energjetik dhe estetikë bashkëkohore. Ngjyrat përdoren me kujdes për të ruajtur harmoninë dhe për të shmangur mbingarkesën vizuale, ndërkohë që theksojnë individualitetin e çdo ndërtese.

Çatitë janë të mbuluara me sistem dy-ujëshe ose katër-ujëshe, duke respektuar traditën arkitektonike të zonave periferike shqiptare, por edhe për të përballuar kushtet klimatike. Çatitë me pjerresë janë funksionale dhe estetikisht të integruara në identitetin rural të kompleksit

ZONA 1 ka objekte në plan në formën e një gjysmë harku, të cilat krijojnë një oborr të brendshëm, me sistemime në nivele të ndryshme që e bëjnë këtë hapësirë më interesante. Tekstura e shtrimeve është e njëjtë me atë të katit përdhe të objekteve, duke bërë një vazhdimësi të objektit. Objektet po ashtu janë vendosur në kuota të ndryshme, të cilat kushtëzohen nga terreni, dhe këto nivele lidhen nëpërmjet shkallarëve të jashtëm në sistemim. Janë përdorur pemë të ndryshme, të cilat shkojnë mjaft mirë edhe me ngjyrat e objekteve. Zona ka një hyrje të dedikuar për parkim.





Fig. 6 Plansistemimi Zona 1

ZONA 2 shumë e ngjashme me zonën 1, duket si një pjesë komplementare e saj në plan, duke qenë se të dyja krijojnë një oborr të përbashkët por edhe të veçantë, pasi ndahen nga një rrugë, e cila do të ketë trafik të kufizuar. Po ashtu, objektet e kësaj zone janë të pozicionuara në kuota të ndryshme. Edhe kjo zonë ka një hyrje të dedikuar për parkim nëntokësor.

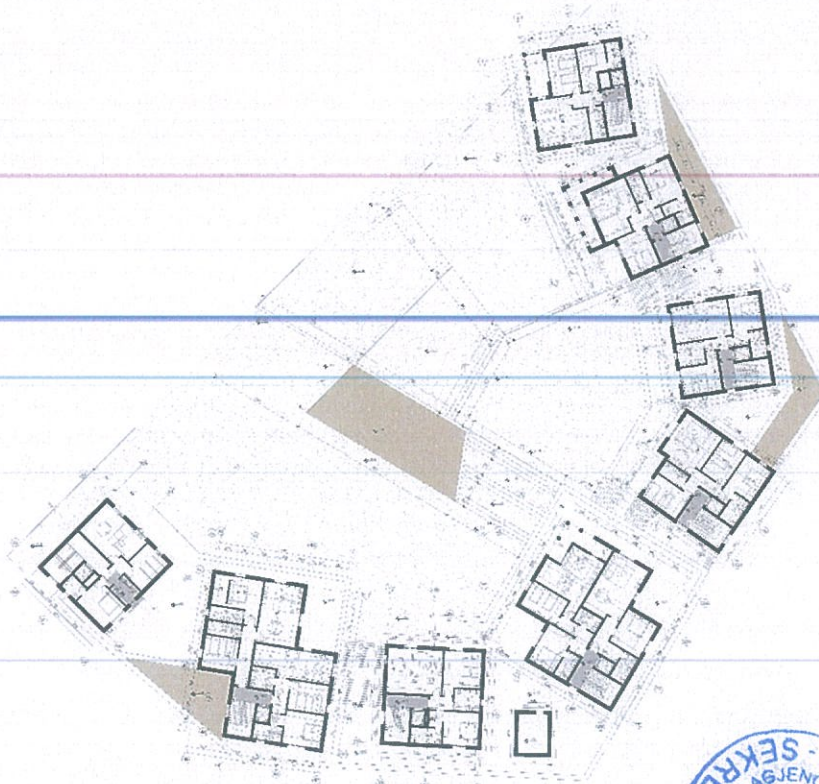


Fig. 7 Plansistemimi Zona 2

ZONA 3 është edhe më e madhja e gjithë kompleksit. Objektet në plan janë të organizuara në formë U-je, duke krijuar po ashtu një oborr të brendshëm. Objektet janë të pozicionuara në të njëjtën kuotë, duke qenë se terreni në atë zonë paraqitet më i sheshtë. Materialet e përdorura dhe format volumetrike kanë të njëjtën logjikë me pjesën tjetër, dhe po ashtu kemi një hyrje parkimi të dedikuar, si në zonat e tjera.



Fig. 8 Plansistemi Zona 3

ZONA 4 ndryshe nga të tjerat, ka tre dhe kater kate, por në katin përdhe janë hapësira të dedikuara për shërbim. Arkitektura e saj ka disa detaje më shumë, duke qenë se pjesërisht do të shërbejë si qendër e fshatit, e kushtëzuar nga funksionet shtesë. Kati i pare, i dytë dhe i tretë pastaj do të kenë funksion rezidencial, me apartamente të tipologjive të ndryshme. Sistemimi do të shtrohet me të njëjtin material si kati përdhe. Po ashtu, do të ketë gjelbërim të ulët dhe të lartë, ashtu si në pjesët e tjera të kompleksit.



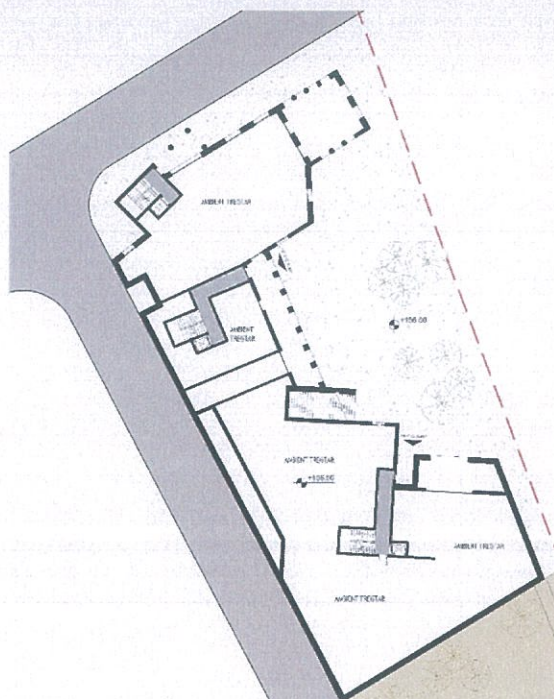


Fig. 9 Plansistemimi Zona 4

ZONA 5 ka një sipërfaqe relativisht të vogël. Ajo përbëhet nga dy blloqe objektivsh të pozicionuara në kuota të ndryshme dhe që lidhen me njëra-tjetrën përmes shkallëve të sistemit ndërmjet tyre. Sistemimi i kësaj zone është disi më i kufizuar, pasi në anën lindore të saj kemi brezin e dedikuar të autostradës me gjerësi 30 metra. Arkitektura, materializimi dhe format volumetrike ndjekin logjikën e të tërës. Zona ka një hyrje të dedikuar për parkimin nëntokësor.



Fig. 10 Plansistemimi Zona 5

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

ZONA 6 ka dy korpuse kryesore me objekte, të cilat janë të pozicionuara në kuota të ndryshme dhe lidhen në një moment të caktuar me një platformë të përbashkët të sistemit, nëpërmjet shkallëve. Për sa i përket funksioneve, korpusi në pjesën perëndimore ka shërbime në katin përdhe dhe më pas gjithë pjesa tjetër ka funksion rezidencial. Format volumetrike dhe materialet e përdorura janë të ngjashme me pjesën tjetër. Zona ka një hyrje të dedikuar në parkimin nëntokësor.



Fig. 11 Plansistemi Zona 6

VILAT i kemi të ndara në 5 tipologji të cilat ndryshojnë në varësi të sipërfaqes dhe arkitekturës. Vilat individuale janë të shpërndara në mënyrë të kontrolluar në brendësi të kompleksit, duke respektuar privatesinë dhe natyrën e tokës. Ato përfaqësojnë një tipologji banimi më ekskluzive, të përshtatshme për familje që kërkojnë një mënyrë jetese më të qetë dhe më të pavarur. Çdo vilë ka qasje të drejtpërdrejtë në rrugë, kopësht privat dhe hapësira të dedikuara parkimi. Arkitektura e tyre ndjek të njëjtën gjuhë me palacinat për nga materialet dhe trajtimi i formave, duke krijuar një koherencë të përgjithshme vizuale brenda kompleksit.

Një vëmendje e veçantë i është kushtuar integritetit të peizazhit natyror dhe artificial në projekt. Rrjetet e rrugëve brenda kompleksit janë të menduara për të ofruar qarkullim të qetë, me theks të veçantë tek ecja në këmbë dhe përdorimi i biçikletave. Hapësirat gjelbëruese janë shpërndarë rregullisht në formë shkurresh, pemësh dekorative për përdorim të përditshëm nga banorët.

Ndriçimi publik, ulëset, mbjelljet dhe elementët urbanë janë përzgjedhur me kujdes për të krijuar një ambient mikpritës, të sigurt dhe estetikisht të këndshëm gjatë gjithë ditës dhe natës.



Fig. 12 Plansistemi i vilave



Fig. 13 Pamje e vilave

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





Fig. 14 Pamje e vilave



Fig. 15 Pamje nga kompleksi



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

Përsa i përket zgjidhjes konstruktive është menduar të jetë me strukturë mbajtëse në trajtë kolonave beton-arme. Gjithashtu në funksion të po kësaj zgjedhjeje, rrjeti i kolonave, i caktuar sipas nje 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 objekteve edhe në rastet më të veçanta të parashikuara.



Fig.16 Pamje nga kompleksi



4.2. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TE PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	55 180 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	55 180 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	14 597 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	27 436.5 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	13 844.2 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	41 280.7 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	27 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	73 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.5
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemit ne hyrje te objektit:	+15.8 m
Numri i kateve mbi tokë:	1, 2, 3 dhe 4 kate
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

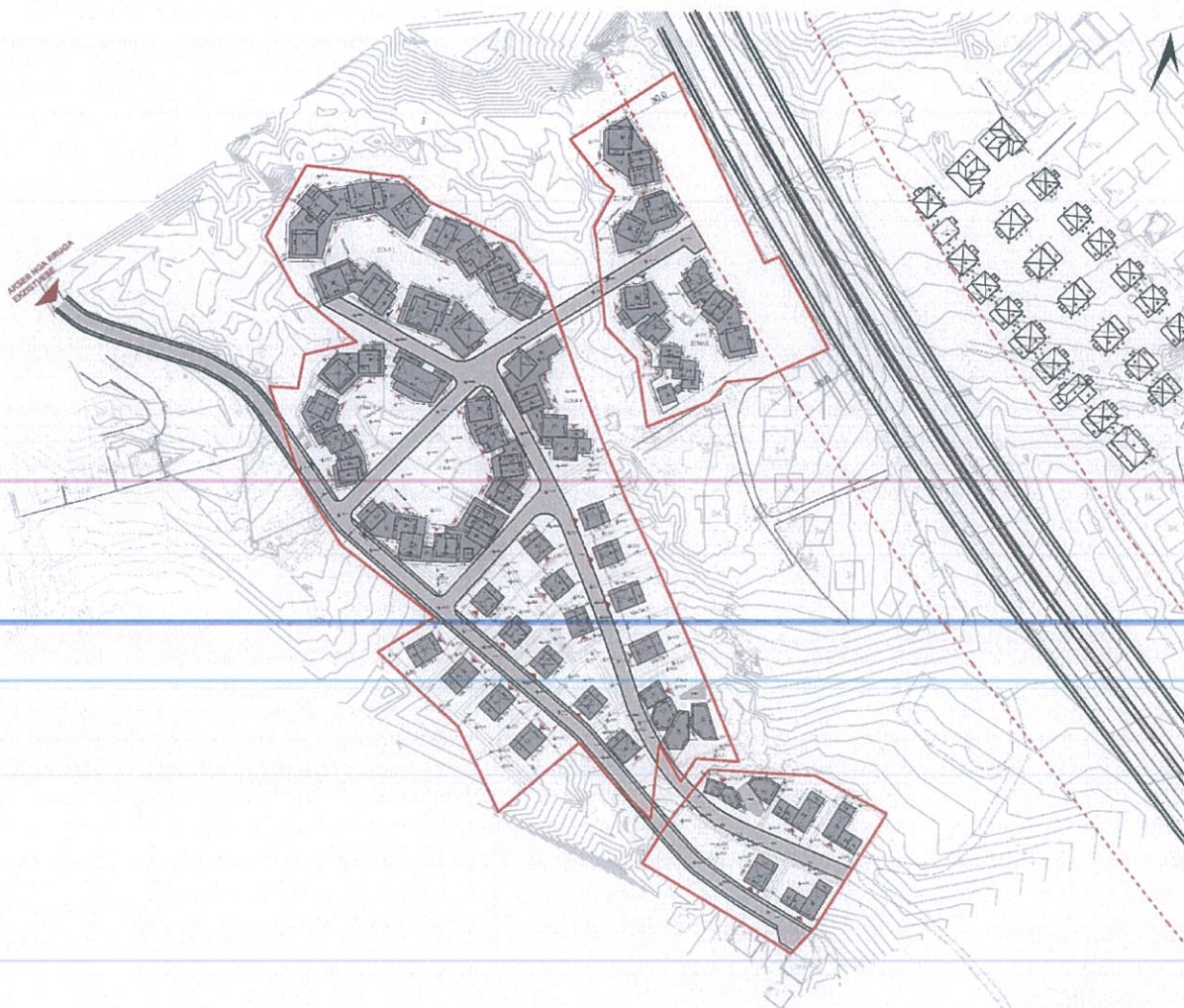


Fig. 18 Planvendosja



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 dhe Mobilim urban

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Secila nga zonat ka një hyrje të dedikuar për parkim. Përzgjedhja e vendit ku janë pozicionuar këto hyrje është bërë në varësi të kuotës së rrugës kufizuese me pronën. Në zonën e vilave individuale parkimi kryhet mbi tokë ku cdo vilë ka dy poste parkimi të jashtme. 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.

