



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "SHITESË KATI 1 KAT DHE SHITESË ANËSORE 2 KATE PËR OBJEKTIN EKZISTUES 2 KATE DHE 1 KAT NËNTOKË, ME FUNKSION PUNISHTË, NË NJËSINË ADMINISTRATIVE FARKË, BASHKIA TIRANË" ME ZHVILLUES SHOQËRINË "AV 7" SH.P.K.

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJTISË

Z. ENEA KARAKACI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 03, datë 23.10.2025

Projektues:

Florian Nepravishta PF/SMART STUDIO

Zhvillues:

Shoqëria "AV 7" 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 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
- 4.5 Mobilimin urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese
- 4.6 Të tjera

### **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:

**“SHITESË KATI 1 KAT DHE SHITESË ANËSORE 2 KATE PËR OBJEKTIN EKZISTUES 2 KATE DHE 1 KAT NËNTOKË, ME FUNKSION PUNISHTË”,  
NDODHUR NË LUNDËR, NJËSIA ADMINISTRATIVE FARKË, BASHKIA TIRANË,**  
me subjekt zhvillues shoqërinë **“AV 7” SH.P.K.**

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- 2 Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar
- 3 Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, i ndryshuar
- 4 Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

### 1.2 Përshkrimi i Zonës së Studiuar

Sheshi i propozuar për zhvillim ndodhet në “Rrugën e Vilave”, Njësia Administrative Farkë, Bashkia Tiranë, në Zonën Kadastrale 2529, pasuria nr. 568/44, me sipërfaqe trualli 4495 m<sup>2</sup>.

Zona karakterizohet nga zhvillime me funksion industrial dhe shërbimesh, me ndërtesa me lartësi 3–4 kate, si dhe me akses të drejtpërdrejtë në rrjetin rrugor lokal.

Ndërtesat në afërsi të pronës janë me lartësi 2, 3 dhe 4 kate.

Në veri-perëndimore kufizohet me Rrugën e “Vilave”

Në pjesën veri-lindore të pronës kufizohet me objekt 4 KT.

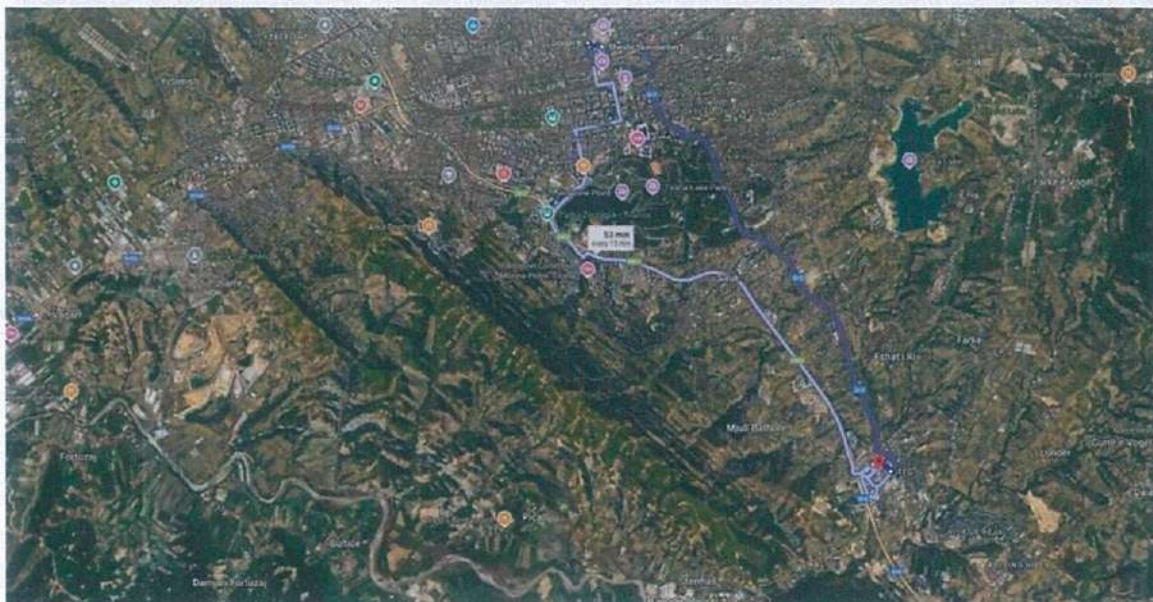
Në pjesën jug-perëndimore të pronës kufizohet me objekte ekzistuese 3 KT.

Në pjesën jug-lindore të pronës kufizohet me objekte 2 KT.

Pozicionimi i pronës krijon kushte të favorshme për zhvillimin e propozuar dhe integrimin e tij në kontekstin urban ekzistues.







*Figurë 1. Pozicioni i sheshit objekt zhvillimi në lidhje me qendrën e Tiranës.*

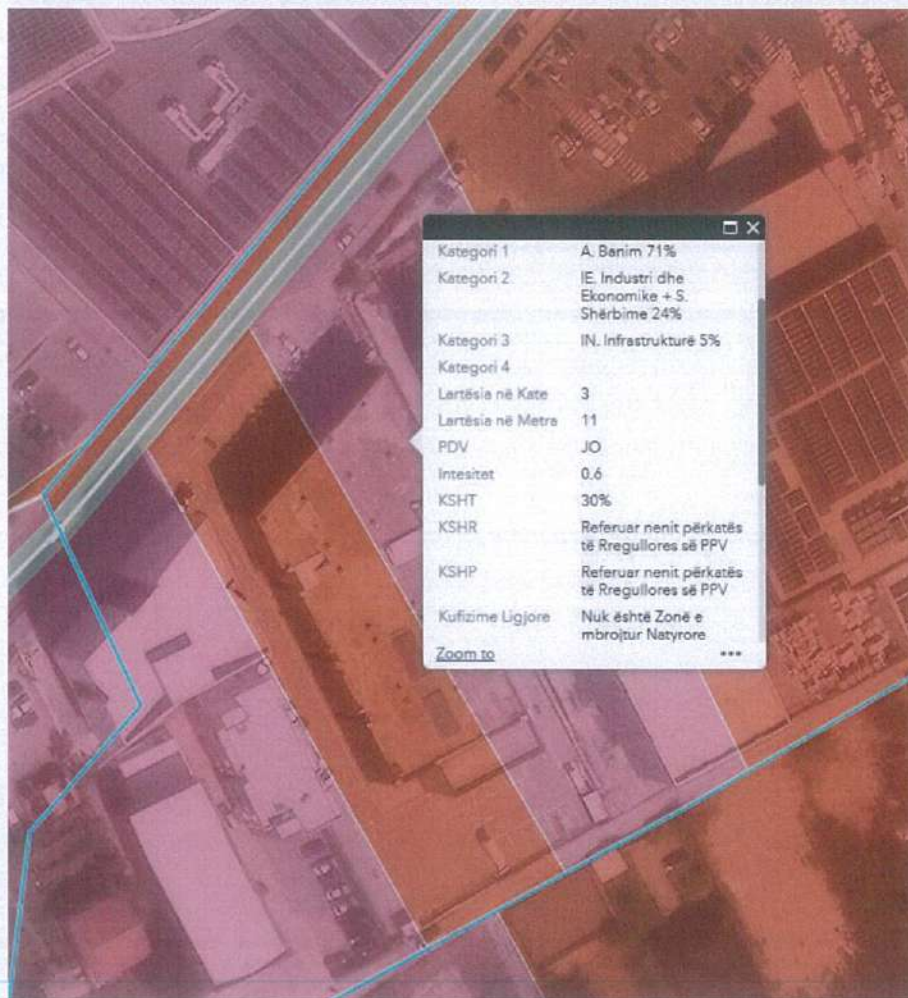
## **2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR**

### **2.1 Përputhshmëria me Kategorinë e Përdorimit të Tokës Sipas PPV-së**

Sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, prona bën pjesë në Njësinë Strukturore FA/68, Kategoria A+IE+IN (Banim + Industri dhe Ekonomike + S. Shërbime + Infrastruktura). Ekstraktet përkatëse të PPV-së evidentojnë përputhshmërinë e zhvillimit të propozuar me karakterin funksional dhe urban të zonës.







Figurë 2. Fragment nga PPV.

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, parcela ku propozohet ndërtimi i godinës gjendet në hapësirën brenda Njesisë Strukturore FA/68. Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Tiranë, përdorimet e lejuara në këtë Njësi Strukturore janë:

- Kategoria 1: A-Banim 71%
- **Kategoria 2: IE. Industri dhe Ekonomike + S. Shërbime 24%**
- Kategoria 3: IN. Infrastruktura 5%

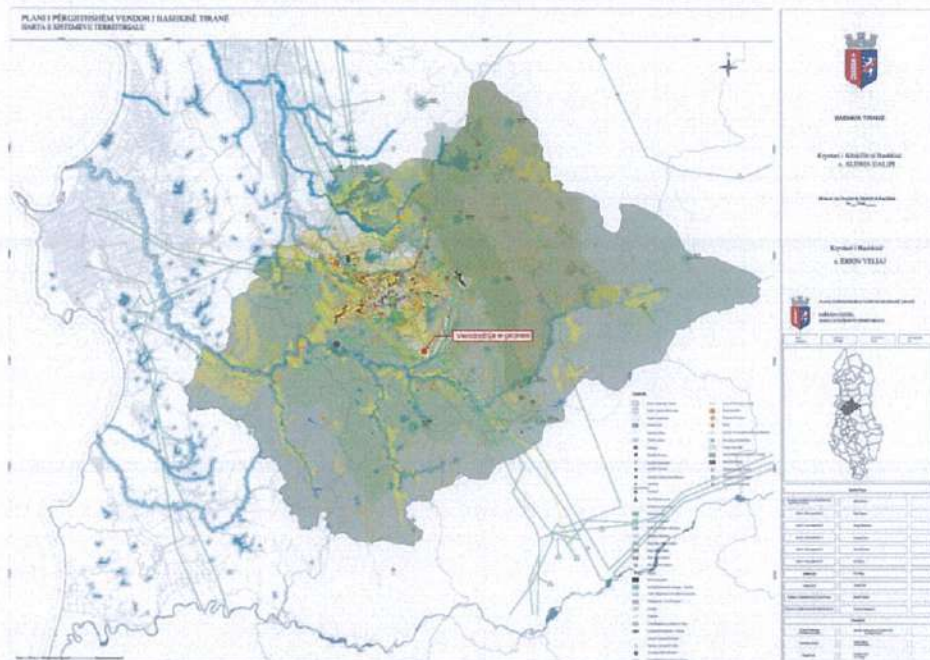
Referuar të dhënave për kategorinë IE+S:

- Koefficienti i shfrytëzimit të territorit për kategorinë e ndërtimeve në funksion të përdorimit industri dhe ekonomi është 70%.
- Intensiteti i ndërtimit 2.6.
- Strukturat lejohen të kenë lartësi 4 kate me kushtin e respektimit të lartësisë maksimale prej 20 m.

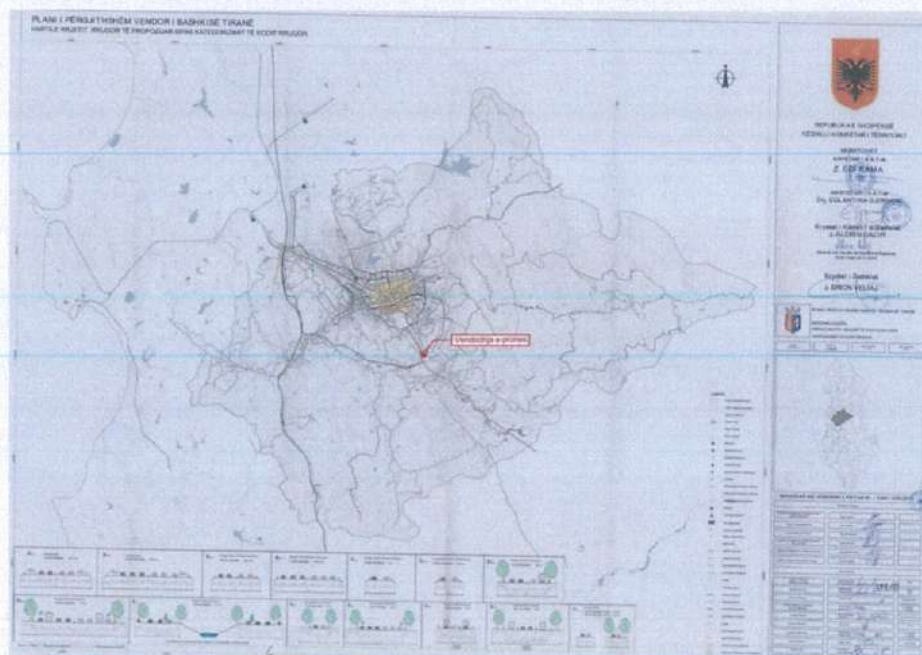




## 2.2 Seti i Fragmenteve të Hartave të PPV për Zonën në Zhvillim



Figurë 3. Harta e sistemeve territorial të propozuara.



Figurë 4. Infrastruktura e transportit rrugor.

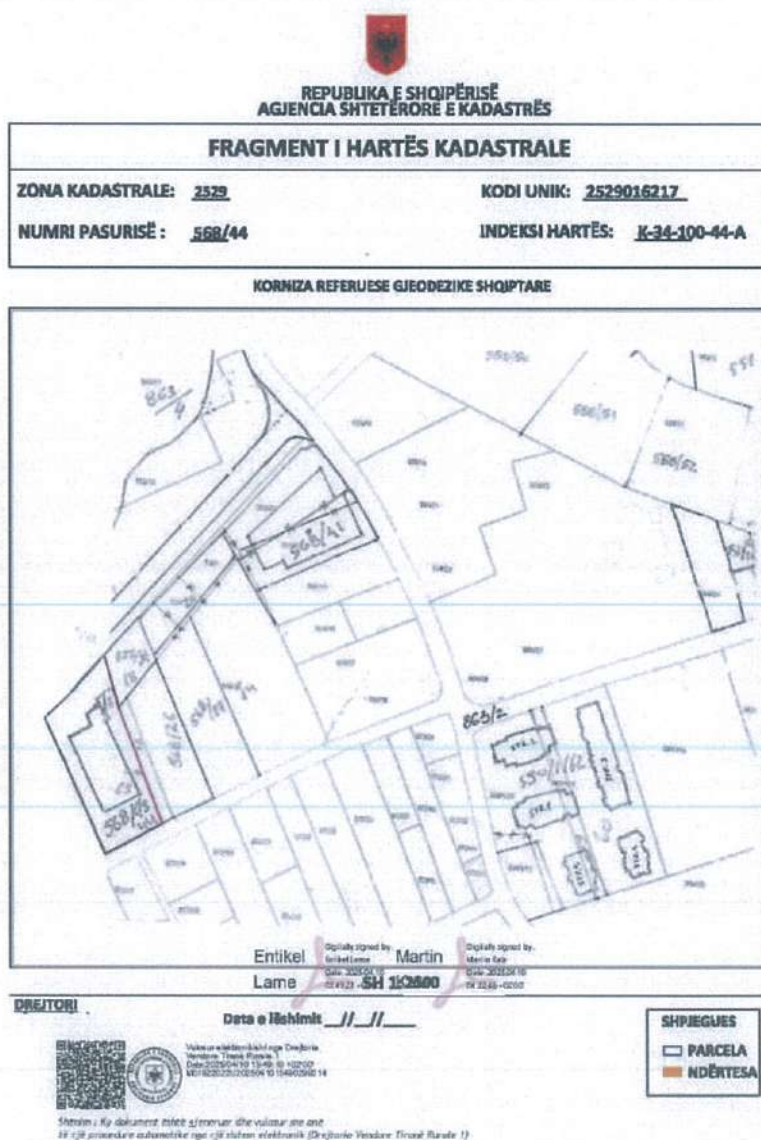




### 3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Pasuria prej 4495 m<sup>2</sup> ndodhet në Farkë, Bashkia Tiranë, pozicionuar në një zonë me zhvillim drejt funksionit të shërbimit. Brenda sheshit ndodhet objekti ekzistues 2 kate dhe 1 kat nëntokë, me funksion punishte. Territori përreth paraqitet i urbanizuar pjesërisht, me zhvillime kryesisht industriale dhe shërbimi, si dhe me prani të hapësirave të lira që mundësojnë zhvillim të mëtejshëm të kontrolluar, në përputhje me instrumentet e planifikimit territorial në fuqi.

Sipërfaqja e pronës ku do të zhvillohet objekti ndodhet në rrugën “Rruga e Vilave”, Bashkia Tiranë, në Zonën Kadastrale 2529, Në parcelën mbi pasurinë: Nr. 568/44.

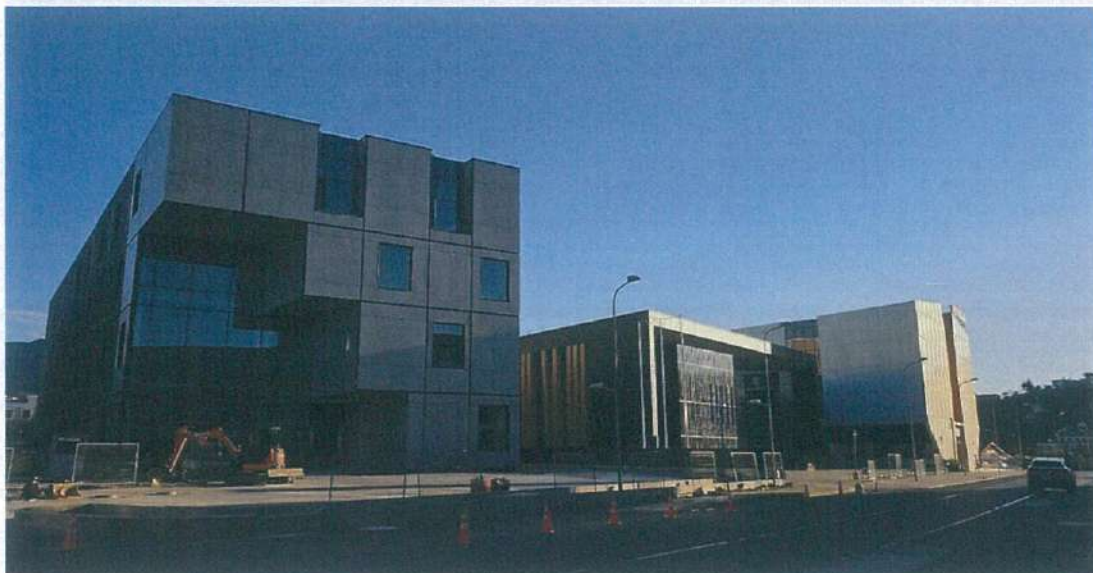


Figurë 5. Fragment i hartës kadastrale.









*Figurë 8. Foto të gjendjes ekzistuese.*



*Figurë 9. Pamje aksonometrike dhe foto të objektit ekzistues pas ndërtimit.*





## 4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

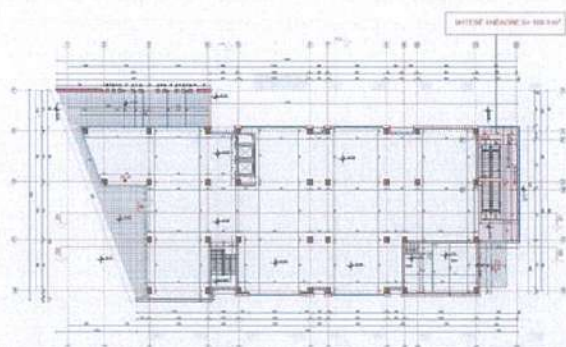
### 4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Objektit ekzistues i shtohen funksionet dhe ndërhyrjet e mëposhtme:

1. Kati përdhe: shtesë anësore për vendosjen e një shkalle;
2. Kati i parë: shtesë anësore për vazhdimin e shkallës;
3. Kati i dytë: shtesë kati për ambiente punishte.

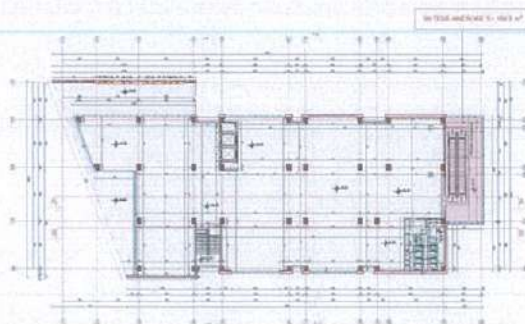
Në katin përdhe propozohet një shtesë anësore për vendosjen e një shkalle vetëlëvizëse, e cila do të funksionojë nga niveli i katit përdhe deri në katin e parë, duke mundësuar lidhjen vertikale dhe përmirësimin e qarkullimit të brendshëm të objektit.

Sipërfaqja e përgjithshme e katit përdhe është 1348 m<sup>2</sup>, ndërsa sipërfaqja e shtesës së propozuar është 109.8 m<sup>2</sup>.



Figurë 10. Plani teknik i katit përdhe, Shtesë anësore.

Plani i katit të parë ka një sipërfaqe prej 1348 m<sup>2</sup>, ndërsa shtesa anësore zë një sipërfaqe prej 109.8 m<sup>2</sup>.



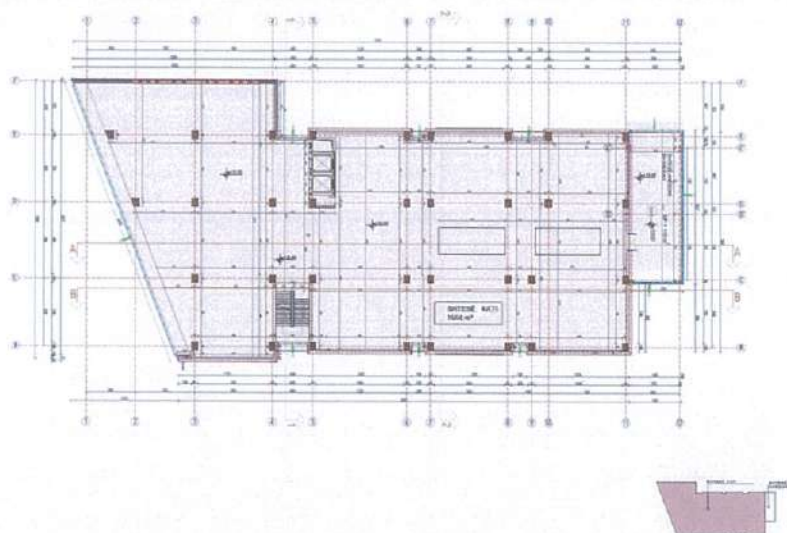
Figurë 11. Plani teknik i katit të parë, Shtesë anësore.



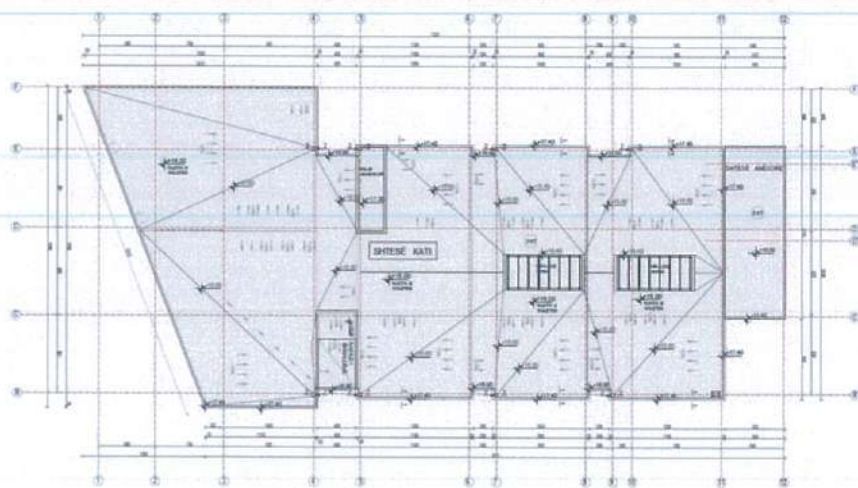


Kati i dytë shtesë ka një sipërfaqe prej 1664 m<sup>2</sup> dhe është parashikuar të funksionojë tërësisht në shërbim të punishtes, duke rritur kapacitetin dhe eficiencën e procesit të punës. Organizimi i brendshëm është konceptuar si hapësirë e hapur, me mundësi përshtatjeje sipas nevojave të përdoruesve.

Kati ka ndriçimi natyral në pjesën balllore, i cili siguron kushte optimale pune dhe redukton nevojën për ndriçim artificial gjatë ditës. Në pjesët anësore janë parashikuar vetrata të ngushta, të cilat mundësojnë depërtimin e dritës natyrale në thellësi të hapësirës, duke garantuar një shpërndarje më të njëtrajtshme të saj, si dhe ventilim të mirë.



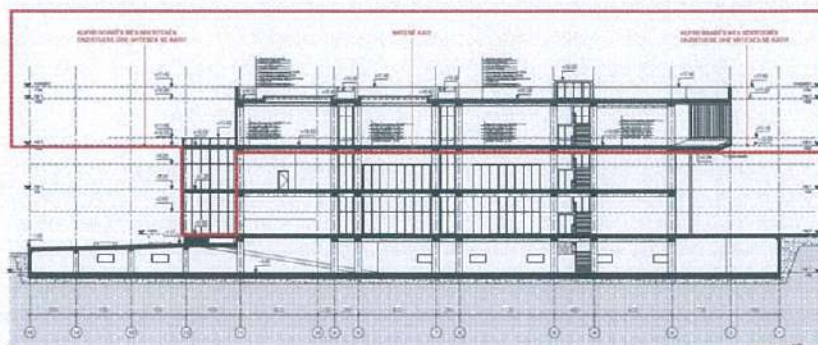
Figurë 12. Plani teknik i katit të dytë, Shtesë kati.



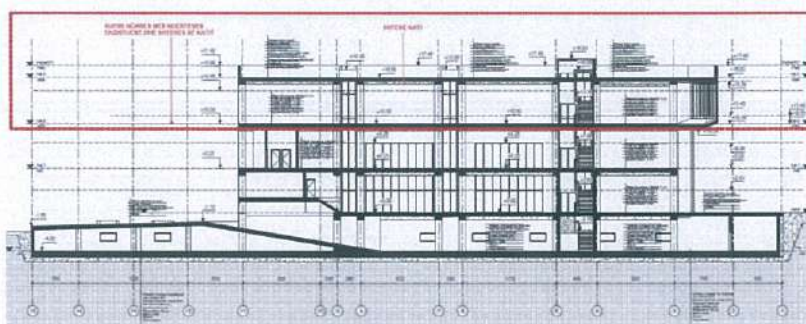
Figurë 13. Plani i tarracës, Shtesë kati.



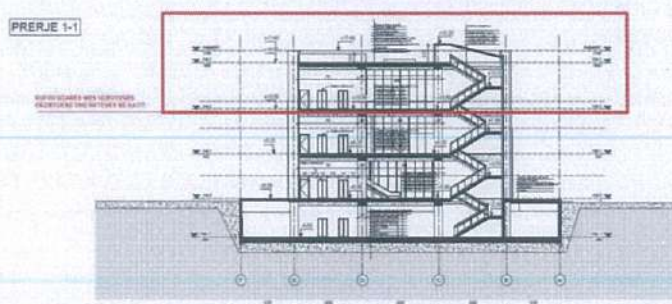




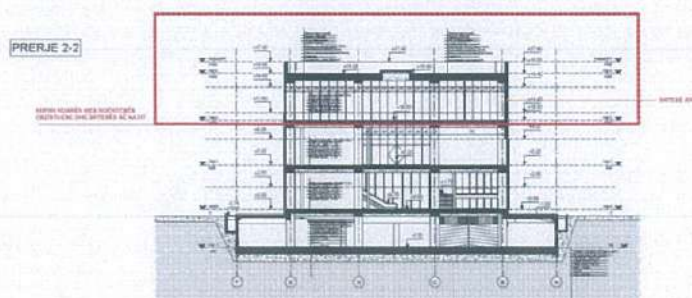
Figurë 14. Prerje A-A.



Figurë 15. Prerje B-B.



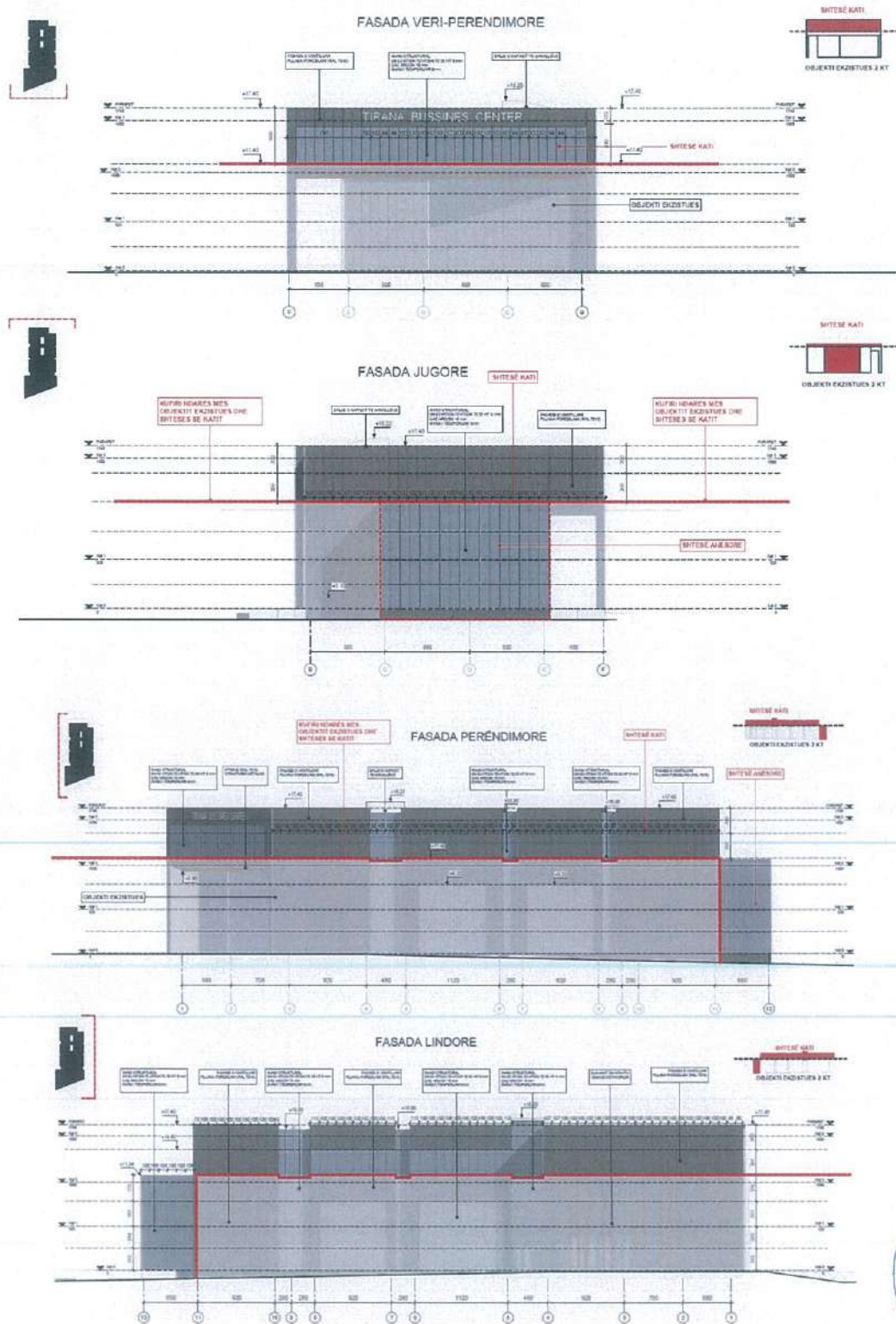
Figurë 16. Prerje 1-1.



Figurë 17. Prerje 2-2.







Figurë 18. Fasadat e objektit.





#### 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Objekti është projektuar me fasadë të venteluar, e realizuar me panele kompozite dhe pllaka porcelani në ngjyrë gri të errët (RAL 7016), si dhe me xham strukturor SN 63 HT / SN 70 HT / SN 70 35 HT, i përbërë nga xham 8 mm, hapësirë me gaz argon 16 mm dhe xham i temperuar 6 mm.

Rifinitura e fasadës thekson dhe shoqëron volumetrinë e objektit, duke krijuar një paraqitje të qartë dhe të harmonizuar të kompozimit arkitektonik.

Të njëjtat materiale të fasadës janë propozuar edhe për shtesën e katit të parë, si dhe për shtesën anësore, me qëllim ruajtjen e unitetit material dhe formal të ndërhyrjes. Në pjesën balllore të shtesës së katit të dytë është parashikuar një vetratë e vazhduar, e cila mundëson ndriçimin natyral të ambientit, ndërkohë që ruhen edhe çarjet e ngushta vertikale ndërmjet volumeve të plota, duke theksuar ritmin dhe ndarjen volumetrike të fasadës.

Për realizimin e shtesës janë përdorur elemente arkitektonike të thjeshta dhe të kontrolluara, të cilat nuk cenojnë vlerat estetike të objektit dhe sigurojnë integrimin harmonik të ndërhyrjes me volumetrinë ekzistuese.



Figurë 19. Vizualizimi i strukturës.







*Figurë 20. Vizualizimi i strukturës.*



*Figurë 21. Vizualizimi i strukturës.*







Figurë 22. Vizualizimi i strukturës.

### 4.3 Përcaktimi i Treguesve për Zhvillim të Projekt-Propozimit

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

|                                                                   |                       |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Sipërfaqja e truallit që zhvillohet                               | 4495 m <sup>2</sup>   |
| Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura ekzistuese             | 1348 m <sup>2</sup>   |
| Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit ekzistues dhe katit nëntokë | 6283.8 m <sup>2</sup> |
| Sipërfaqja e ndërtimit të shtesës 1 kat                           | 1664 m <sup>2</sup>   |
| Sipërfaqja e gjurmës së shtesës anësore                           | 109.8 m <sup>2</sup>  |
| Sipërfaqja e përgjithshme të shtesës anësore                      | 220 m <sup>2</sup>    |
| Sipërfaqja e përgjithshme të shtuar                               | 1884 m <sup>2</sup>   |
| Numri i kateve mbi tokë                                           | 2 dhe 3 Kate          |
| Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit | 17.40 m               |

#### TREGUESIT TEKNIK:

Zona Kadastrale 2529; Nr. Pasurie 568/44

#### DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

|                 |                 |                     |
|-----------------|-----------------|---------------------|
| Veri-Perëndimi: | 12.8 m - 13.9 m | nga kufiri i pronës |
| Veri-Lindje:    | 4.1 m - 10.9 m  | nga kufiri i pronës |
| Jug-Lindje:     | 7.9 m - 16.5 m  | nga kufiri i pronës |
| Jug-Perëndim:   | 20.1 m - 28.6 m | nga kufiri i pronës |

#### DISTANCAT NGA OBJEKTET EKZISTUESE:





|               |                 |                                          |
|---------------|-----------------|------------------------------------------|
| Veri-Lindje:  | 9.1 m - 16.2 m  | nga struktura 4 kate me leje të miratuar |
| Jug-Lindje:   | 55.6 m - 56.6 m | nga struktura ekzistuese 2 kate          |
| Jug-Lindje:   | 46.1 m          | nga struktura ekzistuese 2 kate          |
| Jug-Perëndim: | 10.2 m - 11.2 m | nga struktura ekzistuese 3 kate          |
| Jug-Perëndim: | 9.5 m - 11.3 m  | nga struktura 3 kate me leje të miratuar |

#### **DISTANCAT NGA TRUPI I RRUGËS NË PROJEKT:**

|                 |                 |                                                  |
|-----------------|-----------------|--------------------------------------------------|
| Veri-Perëndimi: | 13.6 m - 14.7 m | nga trupi i rrugës në projekt për volumin 3 kate |
| Jug-Lindje:     | 20.6 m - 29.2 m | nga trupi i rrugës në projekt për volumin 3 kate |

#### **4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbra / vendparkimet**

Sheshi është shfrytëzuar maksimalisht për të siguruar qarkullimin sa më të mirë të mjeteve industriale duke pasur dhe vendparkimet e nevojshme. Gjithashtu sheshi është i rrethuar me hapësira të gjelbra.

Projekti parashikon hapësira të gjelbërimit filtrues me sipërfaqe rreth 675 m<sup>2</sup>, si dhe sistem parkimi nëntokësor dhe parkime të jashtme, të mjaftueshme për punonjësit dhe vizitorët, në përputhje me normativat në fuqi.

#### **4.5 Mobilimin urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese**

Mobilimi i jashtëm i objektit përfshin hapësira të gjelbra si dhe sheshe për qëndrim. Projekti i përmbush kushtet e sipërfaqes së gjelbëruar dhe zonave rekreative duke ofruar një ambient të jashtëm tepër komod për individëd.



*Figurë 23. Planvendosja e objektit.*



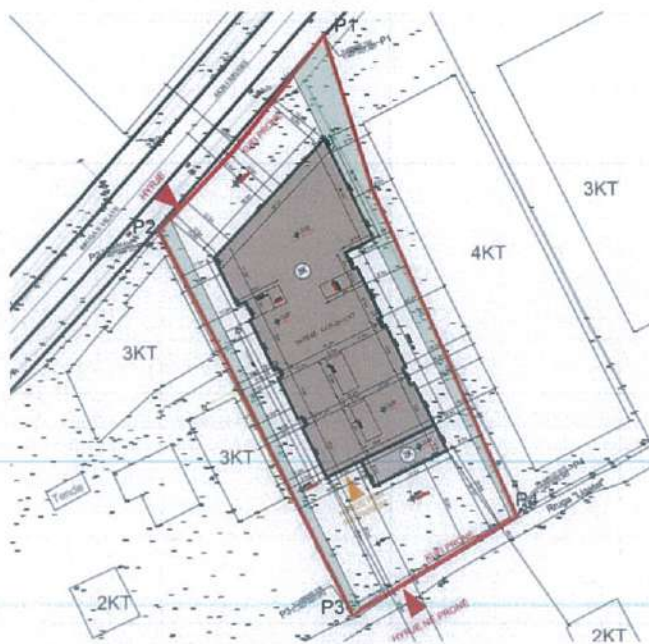
## 5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

Objekti do të lidhet me rrjetet ekzistuese të ujësjellës-kanalizimeve, energjisë elektrike, telekomunikacionit dhe rrjetit rrugor, duke respektuar standardet teknike dhe kushtet e institucioneve përkatëse.

### 5.1 Pozicionimi i Shërbimeve dhe Rrjeteve Kryesore të Infrastrukturrës

Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës realizohet në përputhje me projektin e miratuar dhe kushtet teknike të institucioneve përkatëse, pa cënuar funksionimin e rrjeteve ekzistuese publike dhe private.

Hyrjet në pronë realizohen nga të dyja rrugët që kufizojnë sheshin. Hyrja kryesore është nga "Rruga e Vilave", e vendosur në anën veri-perëndimore të sheshit, ndërsa rruga dytësore "Ligatat" shërben si për hyrjen e automjeteve, ashtu edhe për këmbësorët.



Figurë 24. Akseset në pronë.

