



REPUBLIKA E SHQIPËRISË

**KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT**

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
"OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMESH 22 DHE 23 KATE MBITOKË DHE 2 KATE
NËNTOKË " ME VENDNDODHJE NË LINZË, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT
ZHVILLUES SHOQËRINË "AGHAK CARA" SH.P.K.

MIRATOHET

KRYETARI I K.T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKACI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 50, Datë 28.01.2025

Zhvillues:
"AGHAK CARA" SH.P.K



Projektues:
ANDREA CAPUTO
ARKPRO STUDIO ALBANIA
Ark. Alfons Shtjefni
Nr.Lic A.1387/1



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

PËR OBJEKTIN : “OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMESH 22 DHE 23 KATE MBITOKË DHE 2 KATE NËNTOKË”

ME VENDNDODHJE NË LINZË, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “AGHAK CARA” SH.P.K.

janë mbajtur parasysh:

- Ligji Nr. 107, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- Vendimi Nr 408, date 13.05.2025 te Keshillit te ministrave “Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit”, i ndryshuar.
- Plani i pergjithshem Vendor i Bashkise Tirane (i ndryshuar) miratuar me vendim nr. 1 datë, 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar



Fig.1 Vendndodhja e pronës, foto ajrore.



Pronat ku do të zhvillohet ky projekt ndodhen në Veri-Lindje të qytetit të Tiranës, në zonën e ashtuquajtur “Fresk”. Ky truall ka një distancë 3.7 km nga qendra e Tiranës dhe gjithashtu është në afërsi të Malit të Dajtit. Sipas Planit të Zhvillimit Territorial, kjo zonë mendohet të jetë një pol i ri për qytetin e Tiranës.

Aktualisht kjo zonë ka një karakter informal me objekte rezidenciale 1 familjare me 1-3 kat, por gjithashtu ka dhe një karakter urban më të zhvilluar me objekte rezidenciale 8-12 kate.

Konkretisht, prona me sipërfaqe totale prej 3600 m², ndodhet në zonën kadastrale Nr. 2460 me numër pasurie 199/40.

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 PPV-së së Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë KKT, me Vendim Nr.1 datë 14.04.2017 “Miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranës” parcelat që do të zhvillohet janë vendosur në njësitë strukturore sipas kodit të zonimit DA/12.



Fig.2 Pozicioni i zonës në PPV-në e Bashkisë Tiranë.

Njësia Strukturore: DA/12

Bashkia	Tiranë
Njësia	DA/12
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A. Banim 94%
Kategori 2	IN. Infrastrukturë 4%
Kategori 3	SH. Shëndetësi 1%
Kategori 4	AS. Arsimit 1%
Lartësia në Kate	5
Lartësia në Metra	14
PDV	PO
Intesitet	2.1
KSHT	45%
KSHR	Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV
KSHP	Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV
Kufizime Ligjore	Nuk është Zonë e mbrojtur Natyrore
Sipërfaqe (ha)	17.92
Nenkategori 1	
Nenkategori 2	
Nenkategori 3	
Nenkategori 4	
Parcela_Minimale	
Përdorime të Lejuara	
Përdorime të Ndaluara	Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV
Kushte të Tjera	
Rregullore	More info



Fig.3 PPV Tiranë _ Të dhënat e parametrave në tabelë.

- Trualli 199/40 ndodhen në sistemin territorial UB_Urban me kategori bazë të përdorimit të tokës A (Banim), me nënkategori:
Nënkategori 1_A.1_Banim

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



Fig.5 Harta e sistemeve territoriale në PPV-në e Bashkisë Tiranë.

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Trualli ndodhet midis rrugës “Dalim Topi ,”dhe “SH54”, një nga akset kryesore të lëvizjes në qytetin e Tiranës ne drejtim te Dajtit.

Në Veri të sheshit ndodhet një ndërtesë 9 katëshe, në Lindje ndodhet nje ndertese 7 kate, nderkohe qe ne Jug dhe Perendim ndodhen ndertesa te uleta 1,3 dhe 4 kate. Aktualisht, prona eshte e pazhvilluar dhe nuk gjendet asnje objekt ekzistues.

ZK.2460



Fig.6 Prona në fragmentin e hartës kadastrale.





Fig.7 Foto e gjendjes ekzistuese.



Fig.8 Foto e gjendjes ekzistuese.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar është menduar me funksionin kryesor atë rezidencial, por mbart edhe hapësira komerciale në fuksion të banimit.

- Hapësirat e banimit shtrihen nga kati +1 deri në katin +21
- Hapësirat komerciale shtrihen ne katin perdhe dhe katin (+22).
- Hapësirat teknike të objektit shtrihen në nivelet nëntokë.

Në mënyrë që banorët të kenë fushëpamje maksimale, objekti është menduar me ballkone të vazhduara në Jug-Perendim, me pamje nga qendra e Tiranës , dhe në Veri-Lindje, me pamje nga Mali i Dajtit.

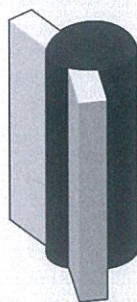


Fig.9 Forma baze

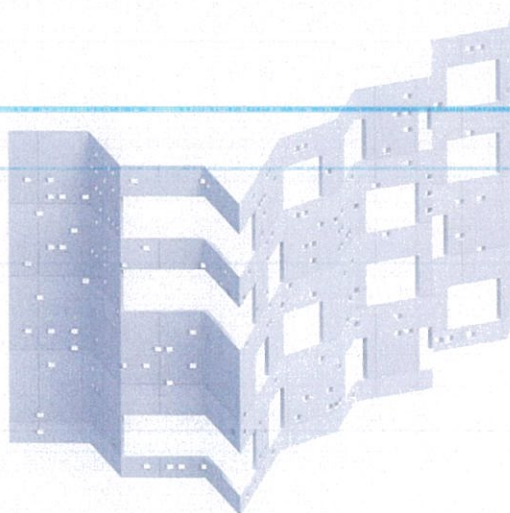


Fig.10 Veshja e nderteses

Kati përdhe propozohet të jetë një hapësirë publike, me funksione si; ambiente tregtare, bar/restorant etj. Pra, mendohet si një kat i aksesueshem nga te gjithë perdoruesit me shërbime në funksion të banorëve të zones.

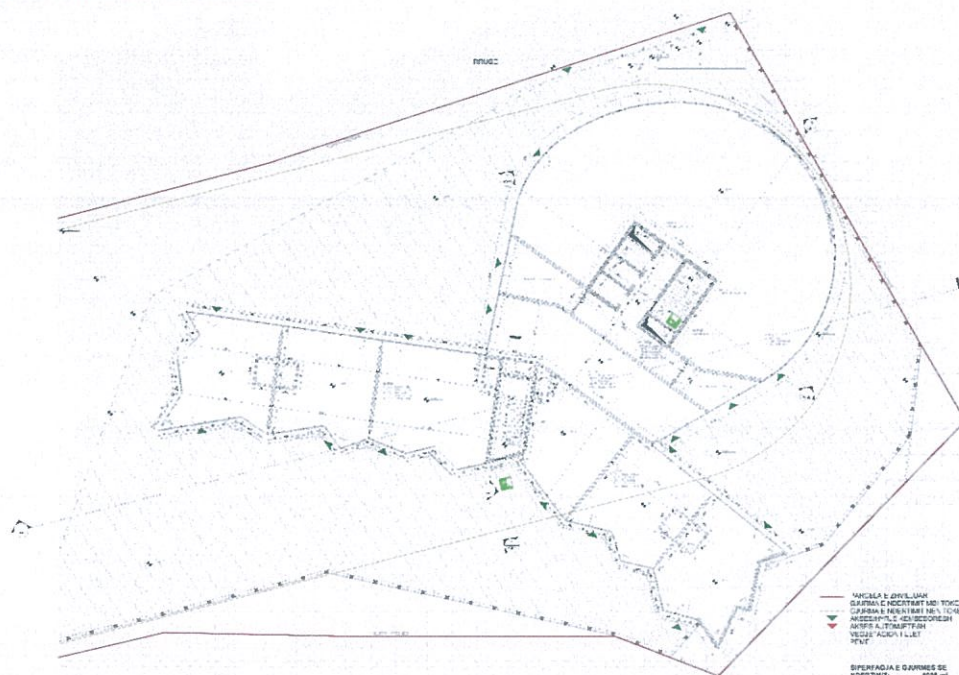


Fig.11 Planimetria e Katit Përdhe



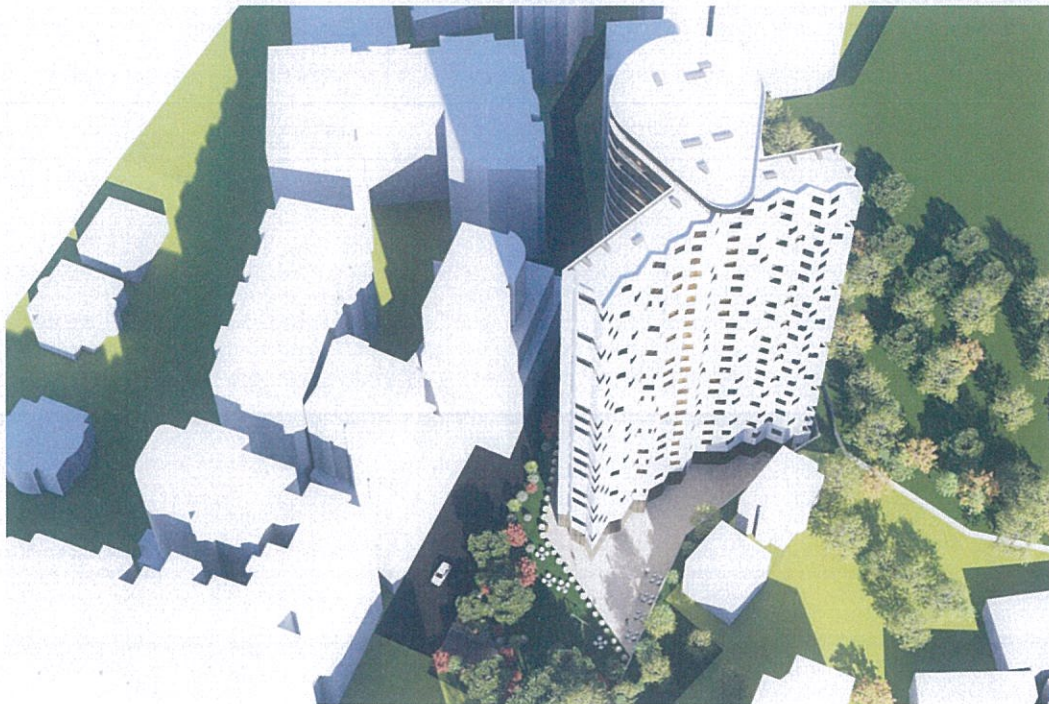


Fig.12 Pamje 3D.





Fig.13 Prerje Terthore





Fig.14 Planimetria e Katit Tip/Programi Funksional

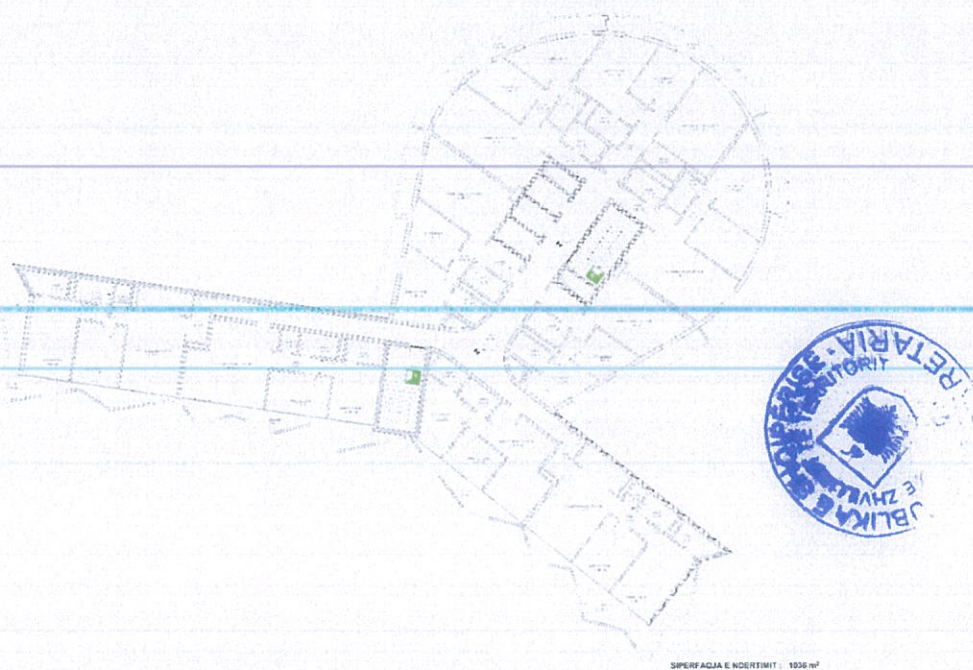


Fig.15 Planimetria e Katit Tip/Plan mobilimi

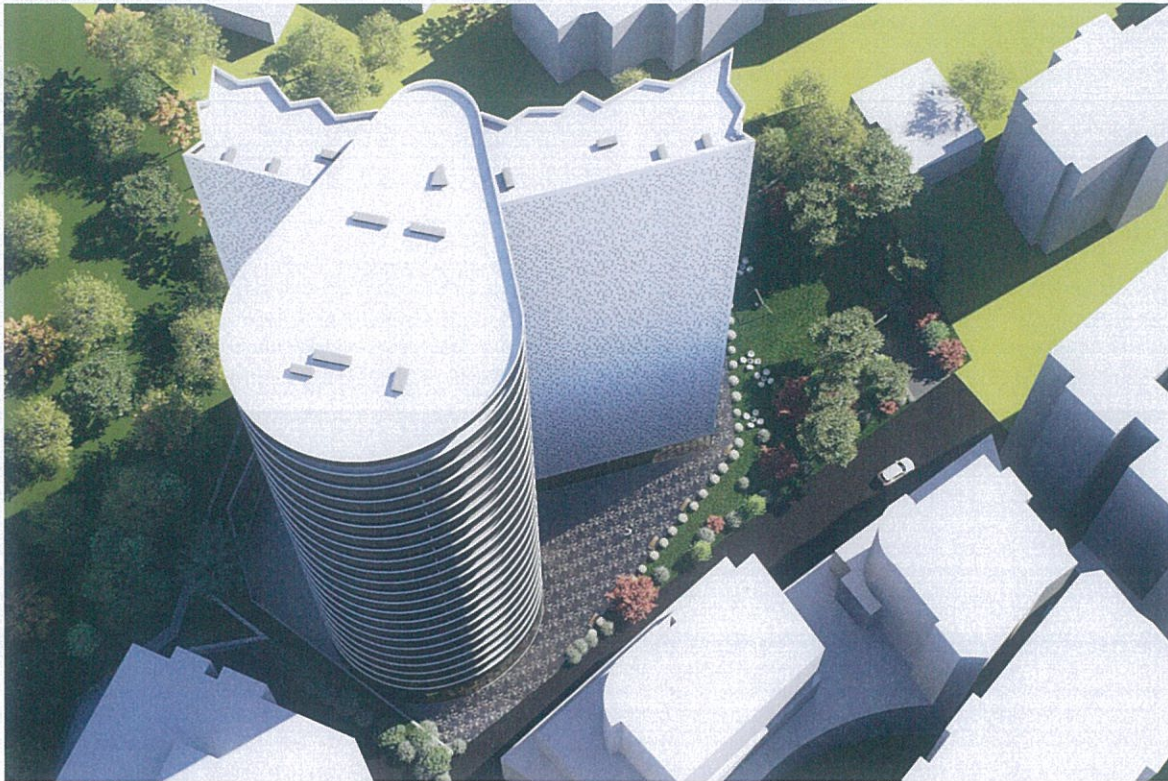


Fig.16 Pamje 3D

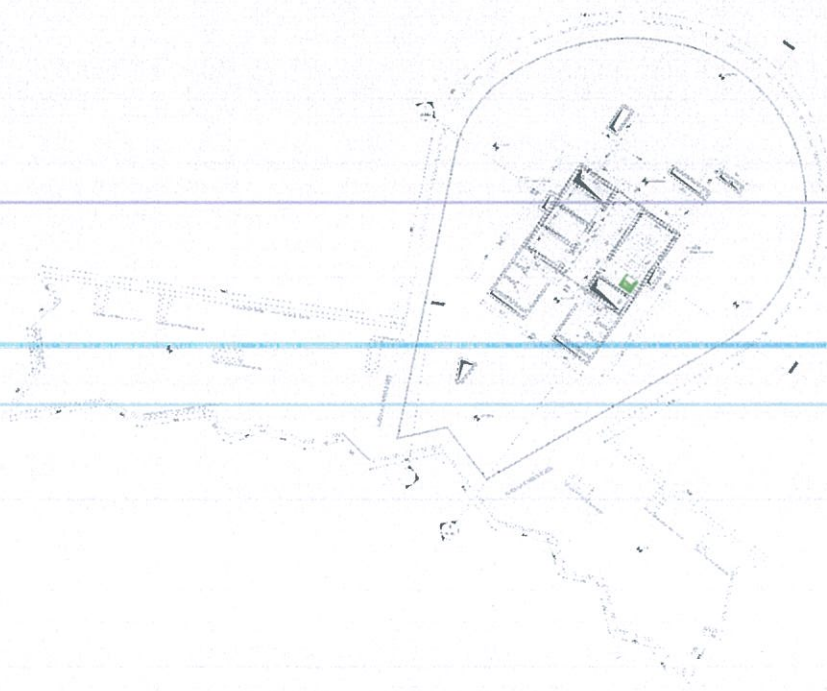


Fig.18 Planimetria e tarracës

Funksionet dhe sipërfaqet ndërtimore sipas kateve perkatese :

NDËRTIMI NËN TOKË :

Kati -2 (Parkim) : 2737.7 m²

Kati -1 (Parkim) : 2737.7 m²

Sipërfaqe totale ndërtimi nëntoke : 5 475.4 m²

NDËRTIMI MBI TOKË :

Sipërfaqe totale ndërtimi mbitoke : 23477 m²

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

Objekti karakterizohet nga një arkitekturë racionale, me linja të drejta dhe të pastra. Fasada në njerën nga volumnet (sipas imazheve të mëposhtme) fasada do të ketë çarje të mëdha të cilat do të mundësojnë krijimin e ballkoneve për njesitë e banimit dhe gjithashtu koncepti propozon edhe përdorimin e tullave të xhamit për të krijuar efekt unik të dritës në interior.

Në volumnin tjetër propozohet përdorimi i një materiali shumë të veçantë në fasade siç është asfalti. Në imazhet e mëposhtme shpjegohet përdorimi dhe aplikimi i këtij materiali në fasade.

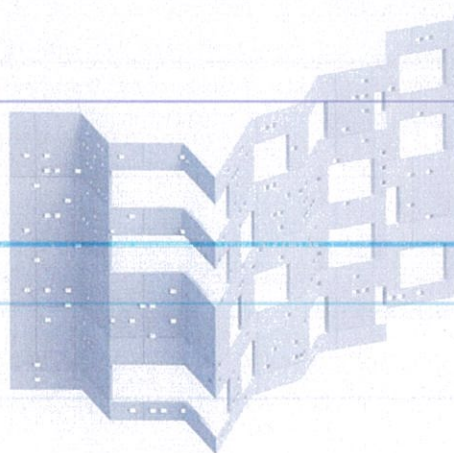


Fig.19 Pamje fragment i fasades



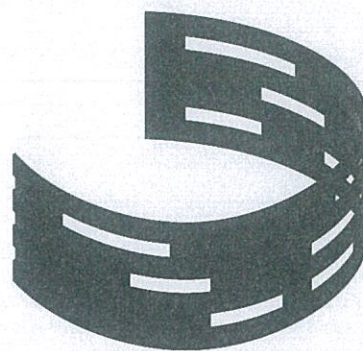


Fig.20 Pamje fragment i fasades



Fig.21 Pamje Fasada



Fig.22 Pamje e objektit të propozuar.

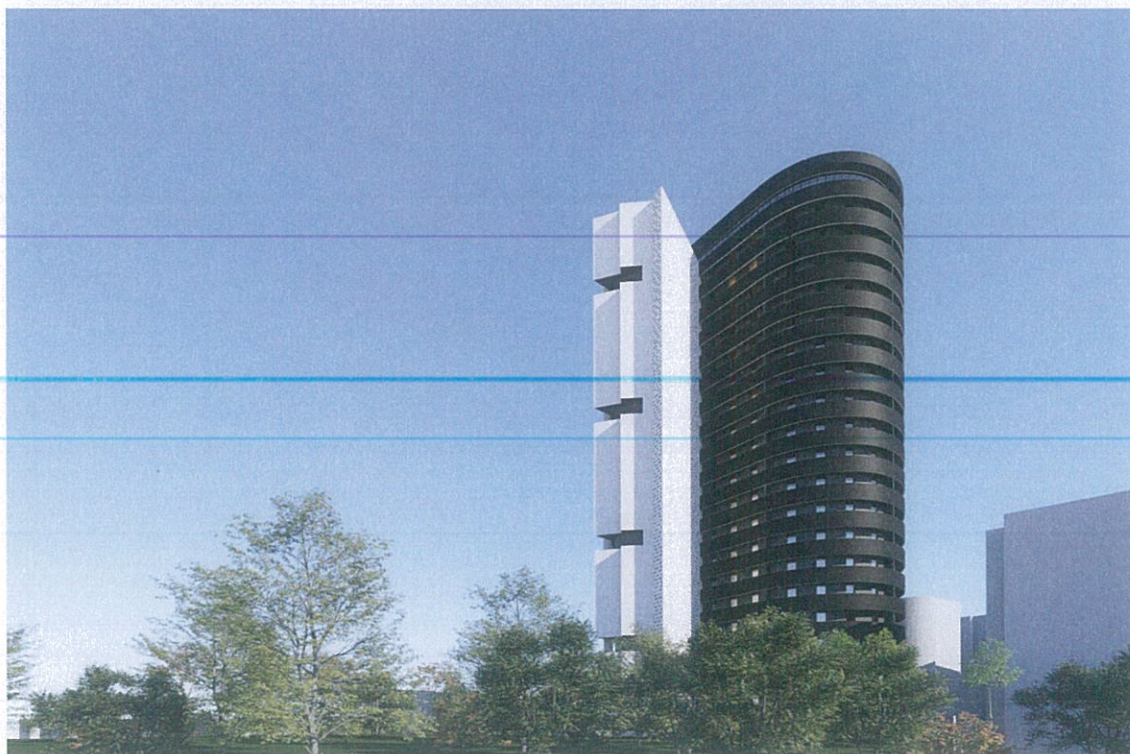


Fig.23 Pamje e objektit të propozuar.





Fig.24 Pamje e objektit të propozuar.



Fig.23 Pamje e objektit të propozuar



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3 600 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1 036 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë :	23 477 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë tokë :	5 475.4 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	28.7 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	71.3 %
Intensiteti i ndërtimit:	6.52
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	84.1 m
Numri i kateve mbi tokë:	23 kate
Numri i kateve nën tokë:	2 kate

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: 199/40 në Zonën kadastrale 2460, në emër të Ramazan Seit
Liçi

Kufizimet:

Lindje:

Jug:

Perendim:

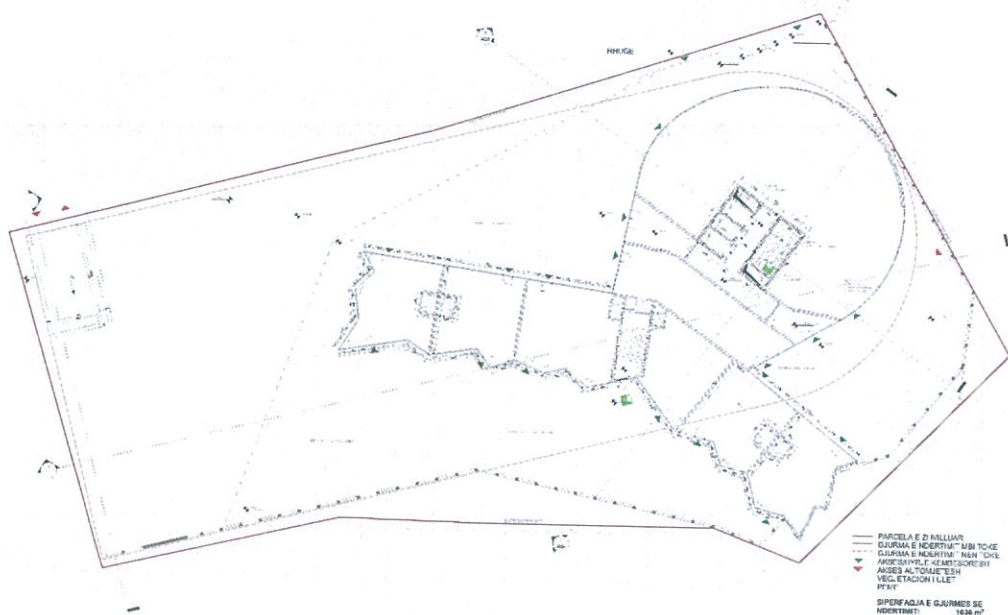
Veri:

Distancat nga kufiri i pronës:	Veri	10.03 m (nga objekti ekzistues 3,4,5,6 dhe 9 kat)
		10.00 m (nga objekti ekzistues 3K)
	Jug	16.81 m (nga objekti ekzistues 4K)
		37.62 m (nga objekti ekzistues 1K)
	Lindje	10.05 m (nga objekti ekzistues 7K)
	Perendim	-



Veri 4.80 m

- Hapësirat e lira



Ky objekt është parashikuar të zhvillohet në një pronë me sipërfaqe totale prej 3600 m², nga e cila rreth 28.7% është e zënë nga struktura, ndërsa pjesa e mbetur e hapësirës së lirë (71.3%) është organizuar sipas funksioneve specifike.

Pjesa perendimore e sistemimit te jashtem eshte menduar ti dedikohet hapësirave te gjelberta te cilat do te permbajen gjelberim te ulet, te mesem dhe te larte. Keto hapësira do te jene ne sherbim te perdoruesve te objektit.

Hyrja kryesore për banorët është vendosur në Veri.

Rampa është e pozicionuar në perendim, është e dedikuar për aksesimin e makinave në katet nëntokë.

- **Vendparkimet**



5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi në objekt realizohet nga rruga “Dalip Topi”, rrugë Lokale, Kategoria F dhe me anë të kësaj rruge bëhet i mundur aksesi automobilistik dhe këmbësor, në katin përdhe të shërbimit dhe në katet e banimit.

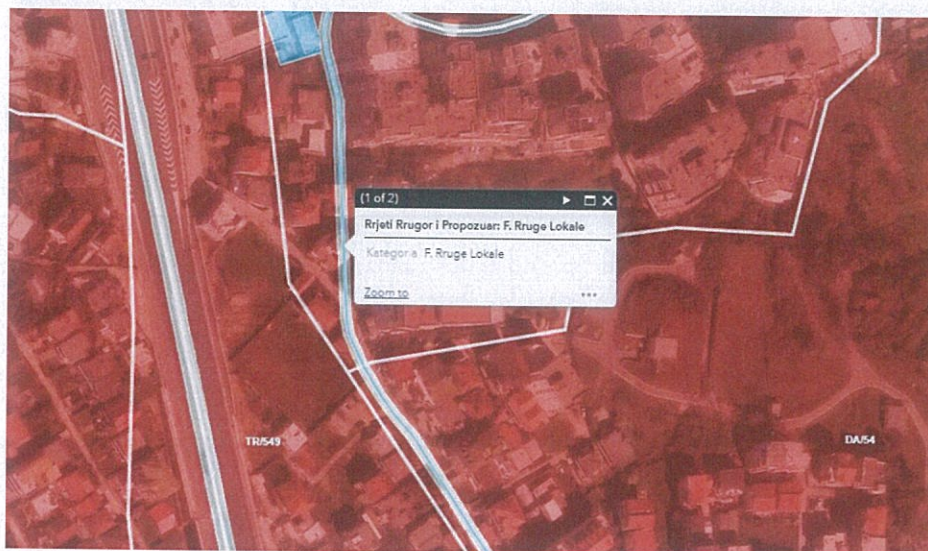


Fig.27 Infrastruktura në PPV-në e Bashkisë Tiranë

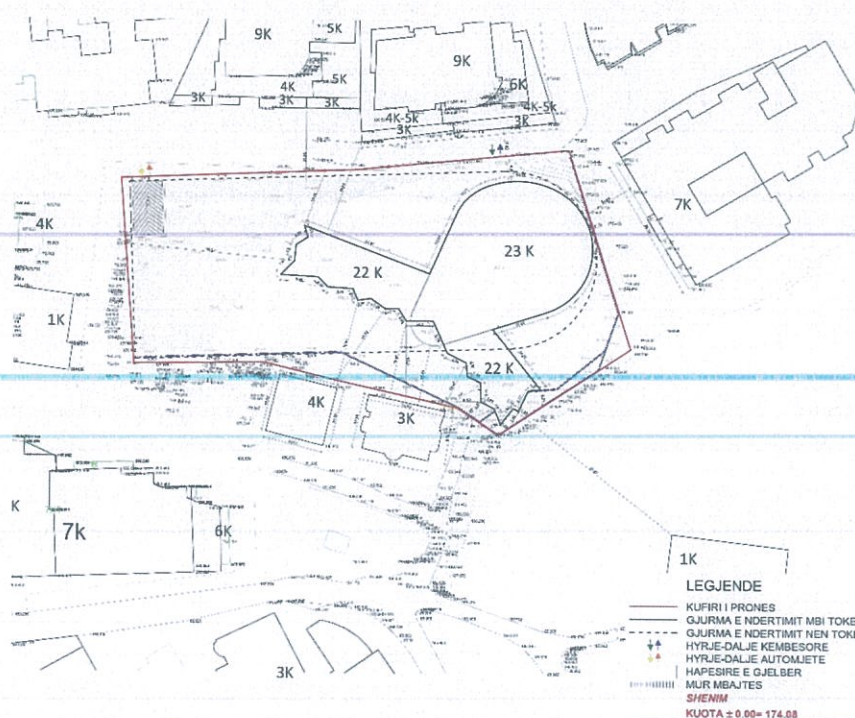


Fig.28 Planvendosje

