



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
“6 DHOMA AKOMODIMI DHE RESTORANT ME LARTËSI 1 KAT, NË FUNKSION
TË AGROTURIZMIT”

MIRATOHET
KRYETARI I KËSHILLIT

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 56, Datë 27.02.2025

Projektues: “HSC studio” Sh.P.K.

Zhvillues: “PASTRIME SILVIO” 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 Mobilimi urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese

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 Zhvillimit për objektin: “6 DHOMA AKOMODIMI DHE RESTORANT ME LARTËSI 1 KAT, NË FUNKSION TË AGROTURIZMIT, NË MUMAJES, TIRANË”, me zhvillues “PASTRIME SILVIO” sh.p.k. bazuar në:

- Ligj Nr.107/2014, datë, 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar;
- Vendimin Nr. 408 datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit” (i ndryshuar);
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela që do të zhvillohet ndodhet në njësinë administrative Mumajes, Tiranë.

Parcela ka një sipërfaqe prej 30000 m² dhe është në pronësi të Shtetit por i është dhënë në përdorim shoqërisë “Pastrime Silvio” sh.p.k.

Sipas dokumentit të pronësisë kjo pasuri ka këto të dhëna: zk 2736 , nr. Pas 125/0.

Parcela në të cilën do të bëhet ndërhyrja është e përbërë kryesisht nga pyje dhe tokë për kullotje. Ajo është marrë në përdorim nga shoqëria “Pastrime Silvio” sh.p.k. dhe sipërfaqja në të cilën do të zhvillohet projekti aktualisht është e zhvilluar në 3 tarraca me fushëpamje 360°. Këto sheshe janë krijuar me mure mbajtëse prej guri.

Ndërhyrja e cila do të zhvillohet në këtë sipërfaqe ka për qëllim krijimin e një agroturizmi në fshatin Mumajes, në Tiranë.

Trualli ku do të ndërtohet objekti, ndodhet në një zonë kodrinore përgjatë rrugës së Mumajesit. Ky truall ka një distancë ajrore minimale rreth 550 m nga Liqeni i Rrovës. Zona është ndërtuar kryesisht me objekte shërbimi në funksion të turizmit.





Figura 1. Ortofoto - Vendodhja e pronës



Figura 2. Pozicioni kadastral i truallit në zhvillim



1. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Trualli në zhvillim ndodhet në njësinë strukturore BA/49.

Kategoria primare:	-N
Tipologjia e ndërtimit:	-
Intesiteti i ndërtimit:	-0
Ksht:	-0
Numri i kateve:	-0
Lartësia e strukturave	0 m

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me numër vendimi 1, datë 14.04.2017, zona në të cilën ndodhet trualli që do të zhvillohet është parashikuar zonë natyrore, kategoria bazë "N"

Në truallin prej 30000 m², zhvilluesi "PASTRIME SILVIO" sh.p.k. ka si synim të zhvillojë dhe ndërtojë 6 dhoma akomodimi dhe restorant në funksion të agroturizmit, në Mumajes, Tiranë, për t'iu përgjigjur kërkesave për akomodim të vizitorëve të zonës.

Njësia Strukturore: BA/49

Bashkia	Tiranë
Njësia	BA/49
Sistemi	N_Natyror
Kategori 1	N. Natyrë 88%
Kategori 2	B. Bujqësi 9%
Kategori 3	U. Ujëra 2%
Kategori 4	A. Banim 1%
Lartësia në Kate	0
Lartësia në Metra	0
PDV	JO
Intesitet	0
KSHT	0
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)	2,078.96
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

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



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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se pozicionimi i projektit, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen.



Figura 4. PPV Tiranë_ Harta e njësive strukturore BA/49 në të cilën ndodhet trualli që do të zhvillohet



Figura 5. PPV Vlorë_ Harta e infrastrukturës së Transportit



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Terreni ku ndodhet ky truall ka pjerrësi. Në pjesën më të lartë terreni arrin kuotën rreth 311.50 m mbi nivelin e detit dhe në pjesën më të ulët kjo kuotë shkon rreth 239 m. Aktualisht në truall nuk ka ndërtime ekzistuese.

Gjithashtu objektet fqinje janë në distanca të largëta. Këto objekte ofrojnë kryesisht shërbime në funksion të turizmit, dhe gjithashtu kemi disa objekte me funksion banimi.

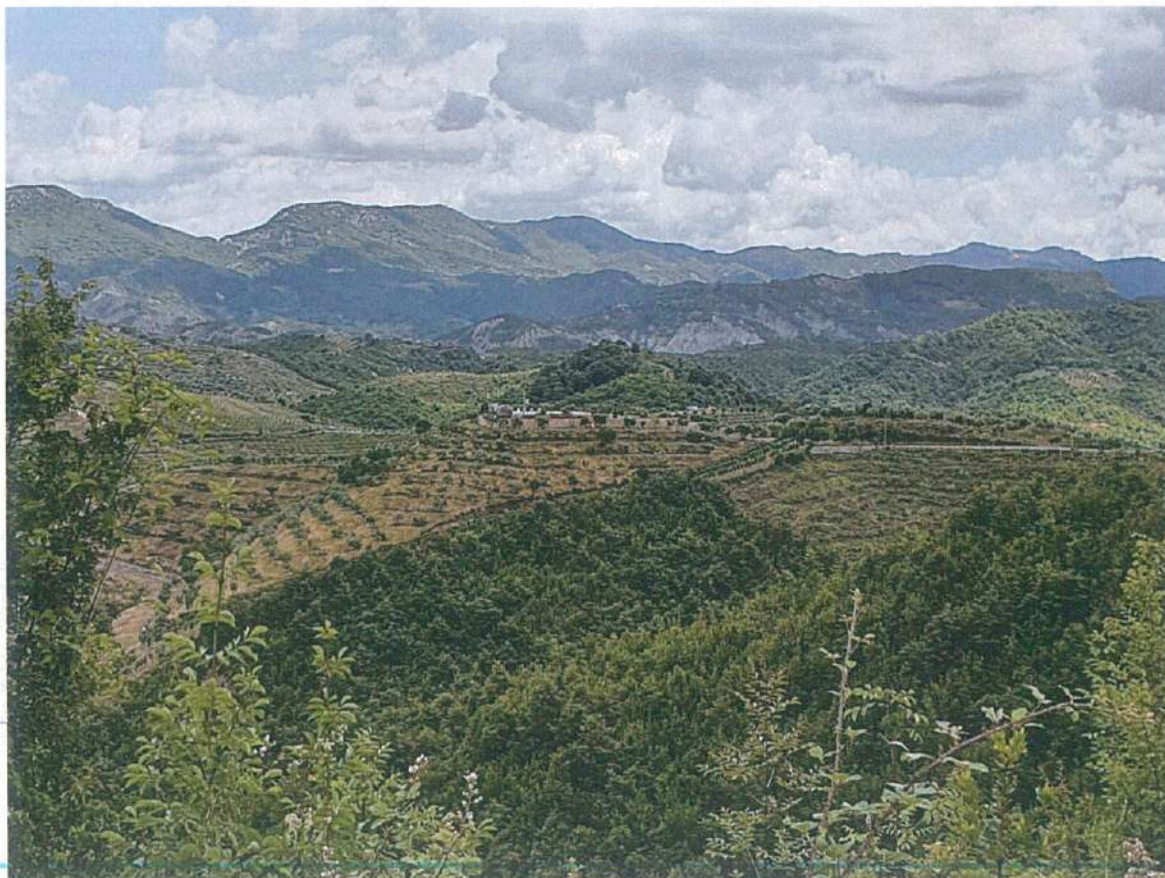


Figura 6. Foto gjendja ekzistuese



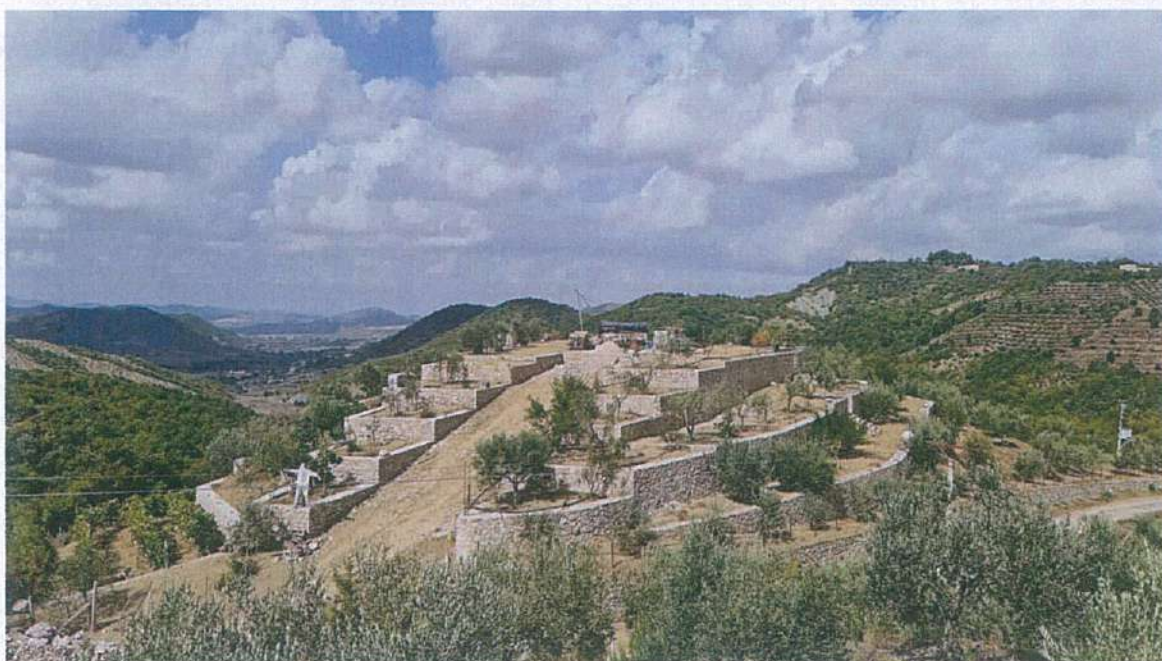


Figura 7. Foto gjendja ekzistuese



Figura 8. Foto gjendja ekzistuese





Figura 9. Foto gjendja ekzistuese



Figura 10. Foto gjendja ekzistuese



4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

The diagram shows a floor plan of a house. On the left is a living area with a sofa and a coffee table. In the center is a kitchen with a sink and a stove. To the right of the kitchen is a bathroom with a toilet and a bathtub. A dashed line runs vertically through the center of the house, separating the living area from the kitchen and bathroom. Another dashed line runs horizontally across the middle of the house, separating the living area from the kitchen and bathroom. A small square is marked on the horizontal dashed line in the living area.

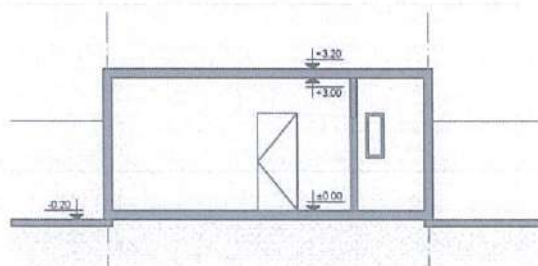
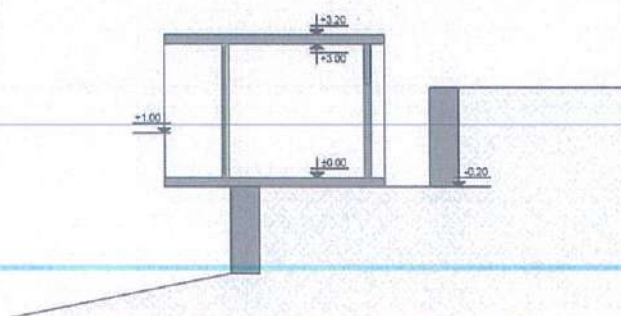


Figura 11. Dhoma akomodimi tipologjia 1, plan, prerje



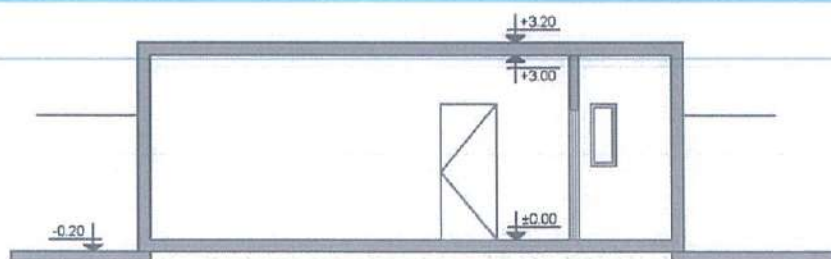
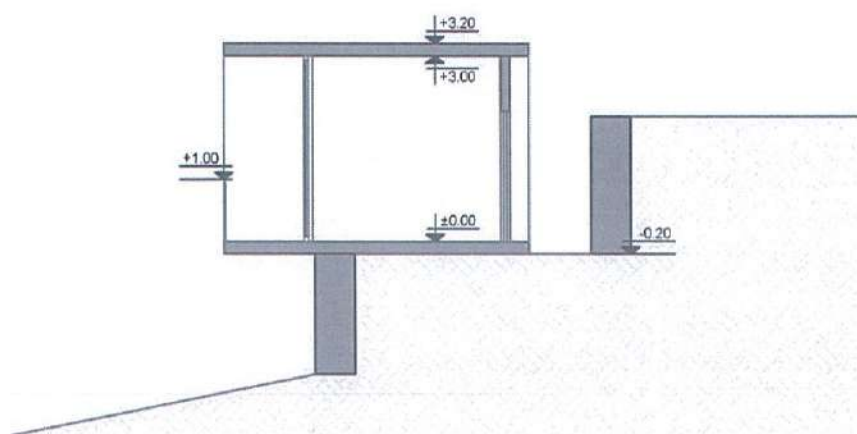
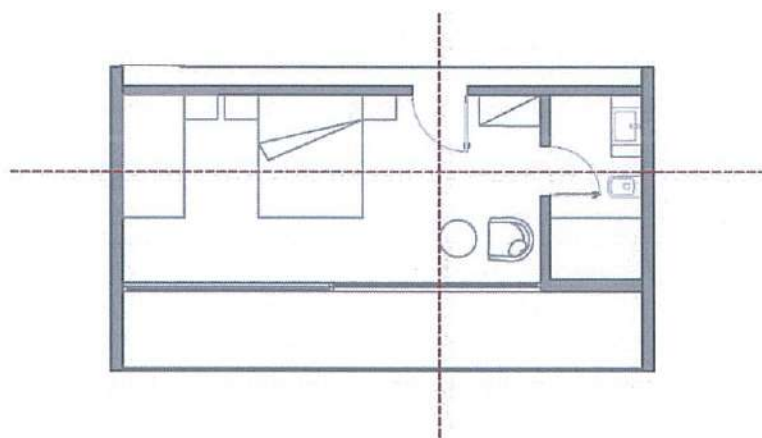


Figura 12. Dhoma akomodimi tipologjia 2, plan, prerje



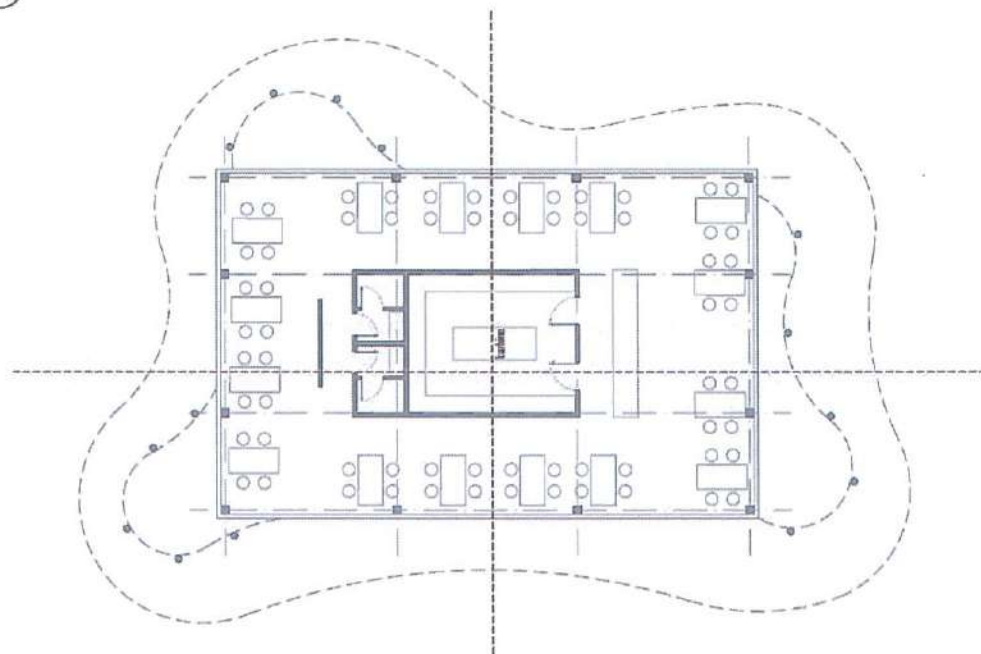


Figura 13. Plani i restorantit

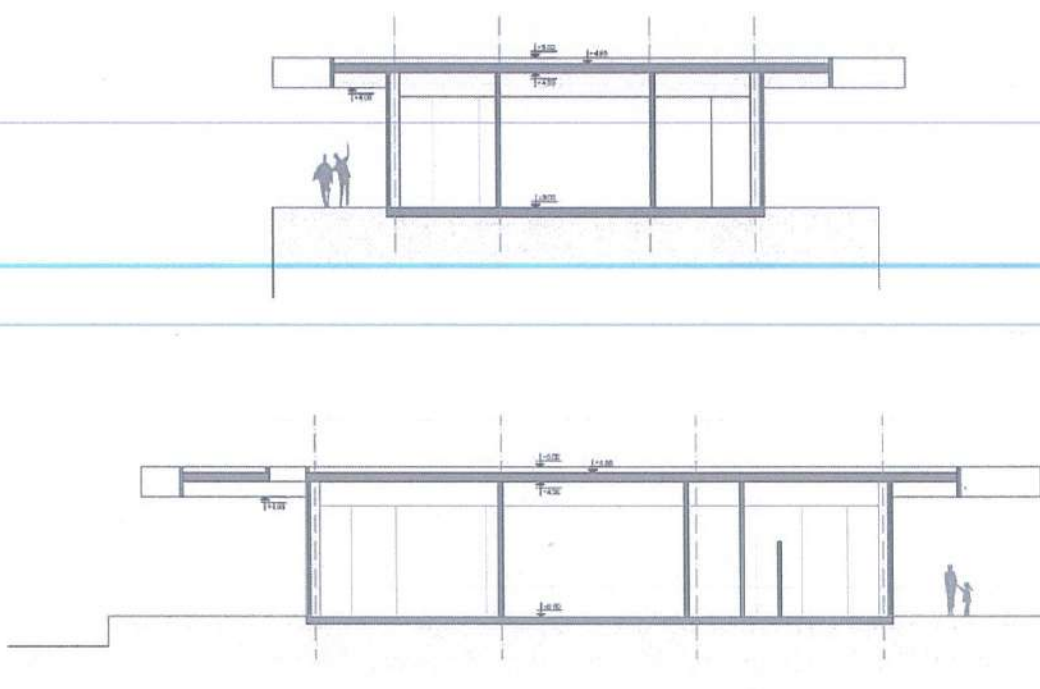


Figura 14. Prerje të restorantit



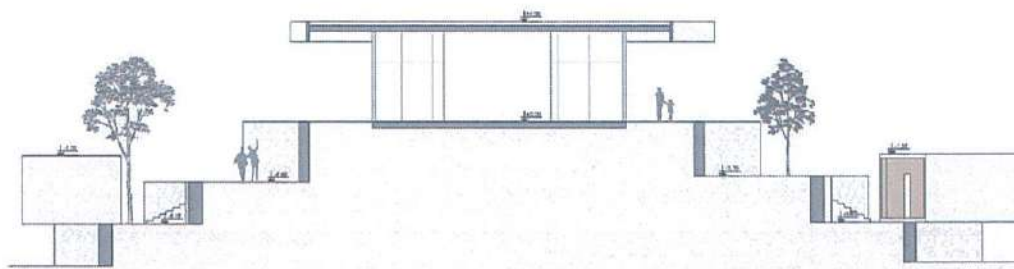


Figura 15. Prerje e përgjithshme



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

Dhomat e akomodimit janë modulare, sipas tipologjisë së dhomës, dhe kjo pasqyrohet dhe në fasadat e objekteve. Orientimi dhe pozicionimi i këtyre moduleve ndjek linjën natyore të terrenit kodrinor, dhe qëndron në harmoni të plotë me kontekstin.

Modulet janë gjeometrikisht forma të pastra, trajtuar me materiale natyrore, duke respektuar karakterin e zonës.

Materialet e përdorura janë: Suva, veshje druri, parapete metalike si dhe vetrata xhami.

Muret mbajtëse të tarracave janë prej guri natyror.

Kjo tërësi materialesh të përdorura i shërben jo vetëm anës funksionale, por edhe asaj estetike, duke i dhënë formë një projekti që qëndron në harmoni të plotë me kontekstin dhe duke nxjerrë në pah karakterin e tij.

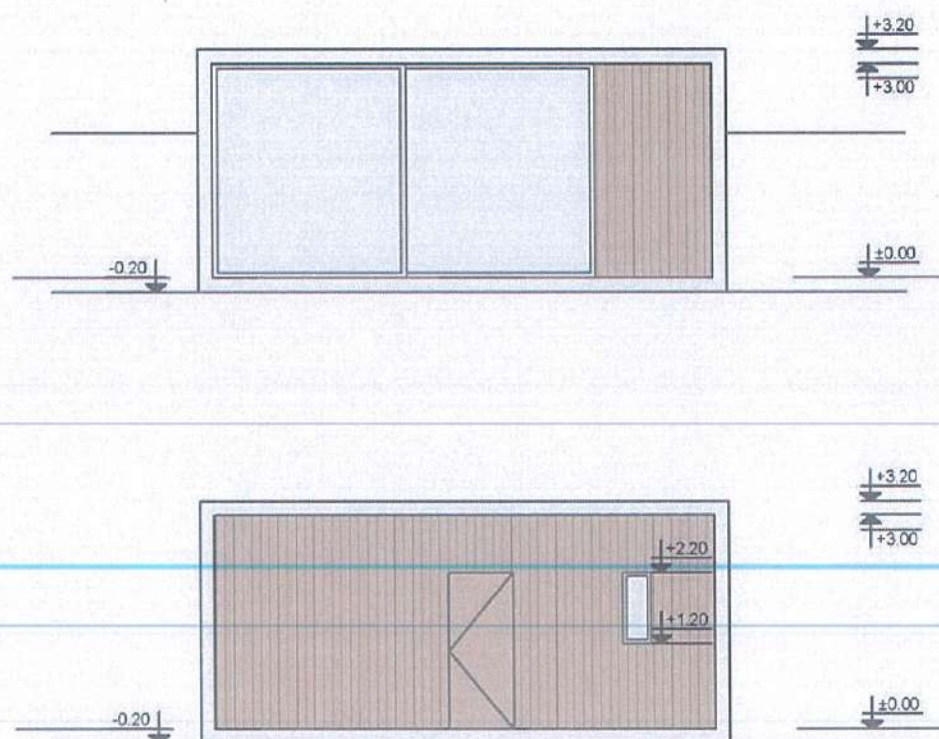


Figura 16. Dhoma akomodimi tipologjia 1, pamje



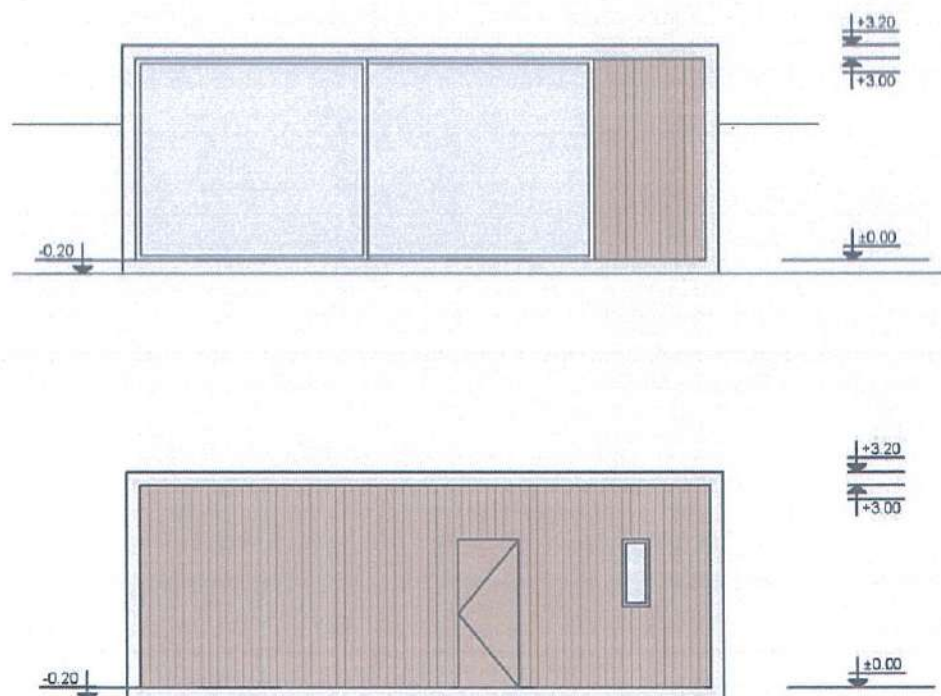


Figura 17. Dhoma akomodimi tipologjia 2, pamje

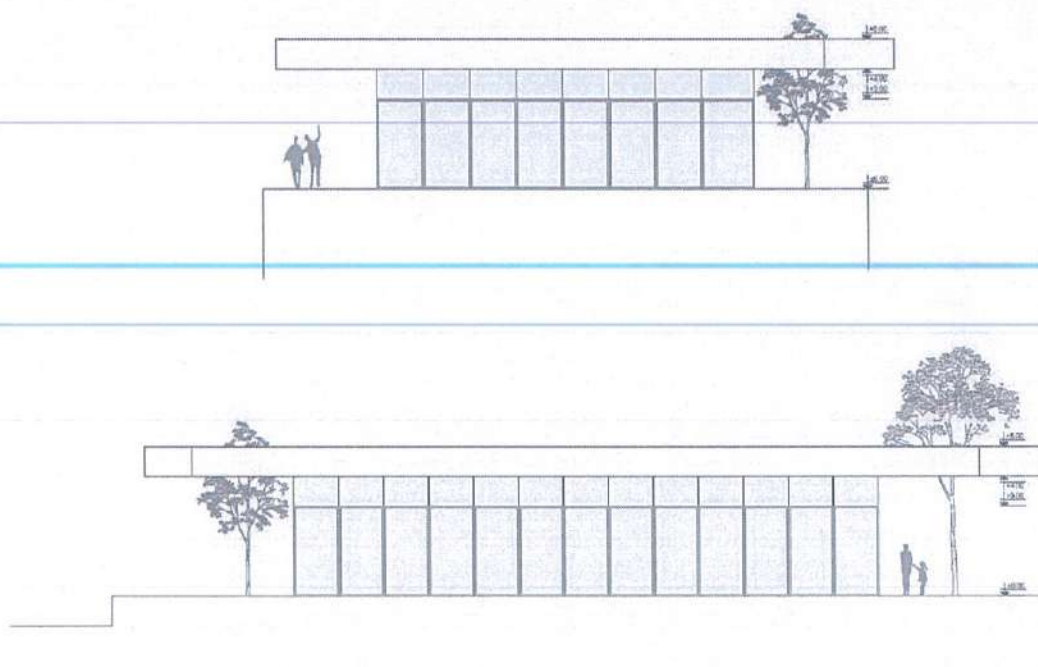


Figura 18. Pamje të restorantit





Figura 19. Imazh



Figura 20. Imazh





Figura 21. Imazh



Figura 22. Imazh





Figura 23. Imazh



Figura 24. Imazh



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e marrë për zhvillim:	30000 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	478.1 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	478.1 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	478.1 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	1.59 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.0159
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	5 m
Nr. i kateve mbi tokë:	1 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 2736; Nr. pasurie 125/0, pasuria me pronar "shtet" marrë me kontratë qeraje me Nr. Repertori: 342, Nr. koleksioni: 129, Tiranë, më 01.02.2022

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu: 155.9 m-162.9 m	Nga kufiri i pronës për volumn 1 kat Obj 3,
147.2 m-152.1 m	Nga kufiri i pronës për volumn 1 kat Obj 4,
153.4 m-160.4 m	Nga kufiri i pronës për volumn 1 kat Obj 5,
167 m-174.4 m	Nga kufiri i pronës për volumn 1 kat Obj 6,

Lindja: 23.7 m-32.5 m	Nga kufiri i pronës për volumn 1 kat Obj 5,
8.4 m-15.7 m	Nga kufiri i pronës për volumn 1 kat Obj 6
17 m- 28.3 m	Nga kufiri i pronës për volumn 1 kat Obj 7,

Perëndimi: 33.3 m- 35 m	Nga kufiri i pronës për volumn 1 kat Obj 5,
19.1 m- 23.5 m	Nga kufiri i pronës për volumn 1 kat Obj 3,
11 m- 15.5 m	Nga kufiri i pronës për volumn 1 kat Obj 2,
4.8 m- 9.4 m	Nga kufiri i pronës për volumn 1 kat Obj 1.

DISTANCAT NGA AKSI I RRUGËS:

Jugu: 24.3 m - 31 m	Nga trupi i rrugës për volumn 1 kat Obj 1,
20.3 m - 31.6 m	Nga trupi i rrugës për volumn 1 kat Obj 7,
8.4 m - 15.7 m	Nga trupi i rrugës për volumn 1 kat Obj 6.



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Trualli ka një sipërfaqe të konsiderueshme prej 30000 m², nga të cilat pjesën më të madhe e zë gjelbërimi. Modulet e pozicionuara në pjesën më jugore të pronës së bashku me restorantin, zënë një sipërfaqe të vogël të tij. Pozicionimi i moduleve dhe restorantit ka një akses strategjik ndaj rrugës ekzistuese, ku është thjeshtuar aksesibiliteti duke i lënë gjithashtu një akse qendërsie hapësirës së restorantit. Përgjatë këtij aksi, në të dy anët e tij kemi tarraca të gjelbëruara, të mbjella me pemë. Pemët luajnë një rol shumë të rëndësishëm në lidhjen e tokës nëpërmjet rrënjëve të tyre, duke e ruajtur atë nga erozioni. Një nivel më poshtë në lartësi, duke u lidhur me restorantin nëpërmjet shkallëve të jashtme, kemi verandat e jashtme. Këto veranda janë të orientuara në tre drejtime të ndryshme të pronës, duke ofruar kështu pamje të ndryshme të natyrës përreth.

Akresi në dhomat e pushimit bëhet nëpërmejt rrugicave dytësore, duke siguruar kështu akses më privat.

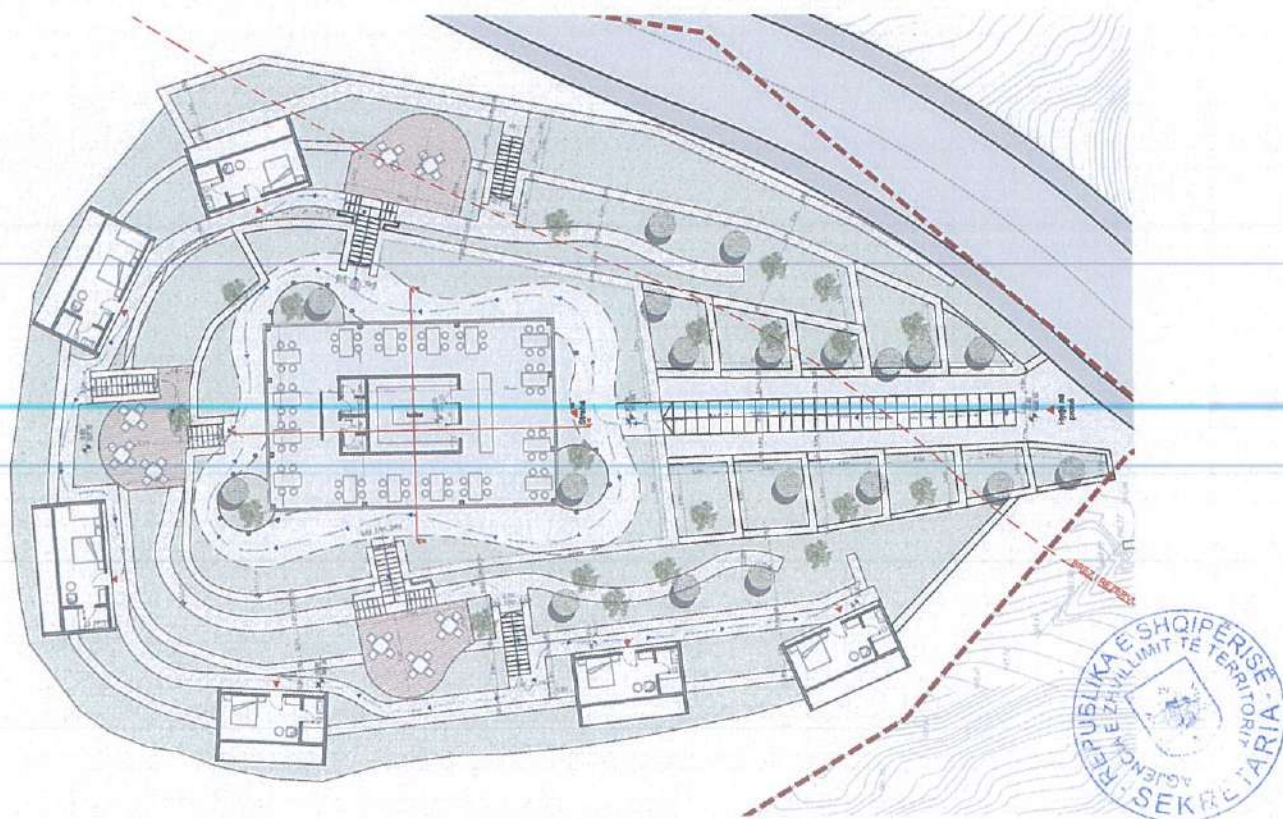


Figura 25. Plansistemimi

4.5 Mobilimi urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese

Mobilimi urban i propozuar është konceptuar si pjesë integrale e organizimit funksional të propozimit me 6 dhoma akomodimi dhe restorant 1-katësh në funksion të agroturizmit, me qëllim krijimin e hapësirave cilësore për qëndrim, socializim dhe rekreacion në natyrë. Në të gjithë territorin parashikohen zona pushimi të pajisura me ulëse, pergola, elementë hijëzues, ndriçim të jashtëm dekorativ dhe orientues, kosha mbeturinash dhe elementë të tjerë të mobilimit urban të integruar në mënyrë harmonike me karakterin arkitektonik dhe natyror të zonës. Hapësirat rekreative organizohen përgjatë rrugëve këmbësore dhe nyjeve kryesore të qarkullimit, duke krijuar pika qëndrimi dhe vëzhgimi me pamje drejt peizazhit përreth. Tarracat e jashtme dhe platformat e qëndrimit shërbejnë si ambiente multifunksionale për pushim, aktivitete sociale dhe argëtim në ajër të hapur, duke garantuar aksesueshmëri të plotë dhe lidhje të drejtpërdrejtë me funksionet kryesore të propozuara. Trajtimi i sipërfaqeve realizohet me materiale natyrore dhe të qëndrueshme, ndërsa gjelbërimi dekorativ dhe pemët kontribuojnë në përmirësimin e mikroklimës, rritjen e komoditetit ambiantal dhe forcimin e identitetit peizazhor. Zgjidhjet e mobilimit urban dhe hapësirave rekreative respektojnë kërkesat e sigurisë, aksesueshmërisë dhe standardet teknike të projektimit të hapësirave publike e gjysmëpublike.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturë

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore. Sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, zona ku ndodhet trualli ka në lindje rrugë Interurbane Dytësore. Objekti do të jetë përgjatë rrugës ekzistuese gjë që do të ofrojë akses direkt në këtë rrugë. Gjithashtu struktura që do të zhvillohet do të lidhet me rrjetin e kanalizimeve dhe ujësjellësit ekzistues në afërsi të truallit.

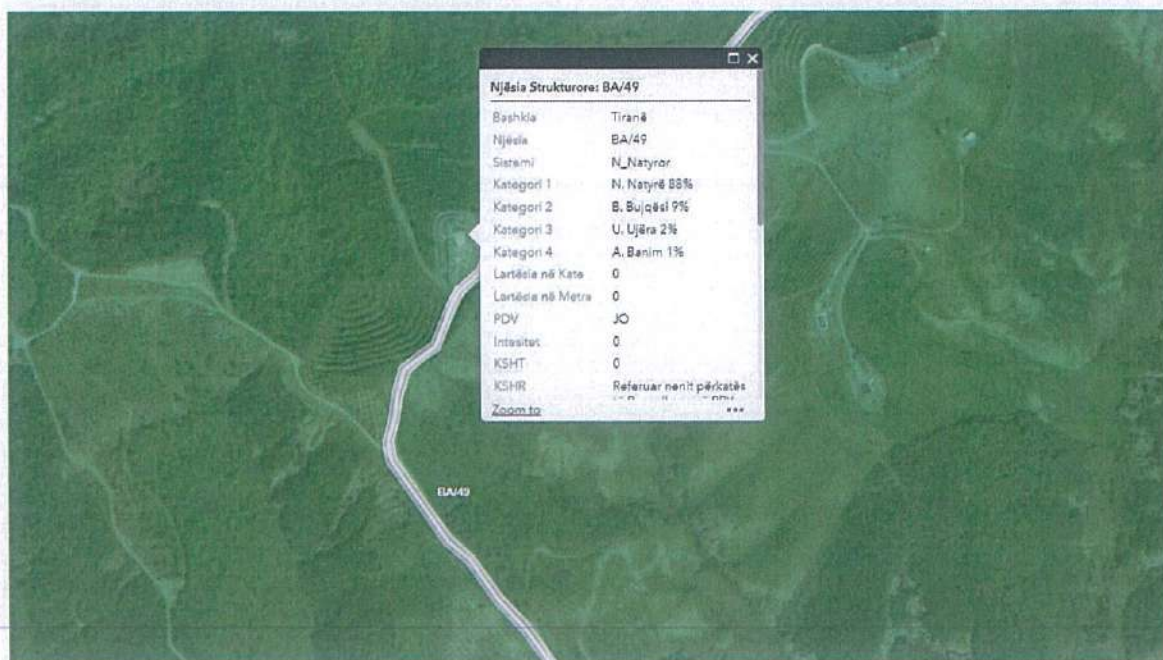


Figura 26. Karakteristikat e rrjetit të infrastrukturës marrë nga harta sipas PPV



