



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "KOMPLEKS BANIMI 1 DHE 2 KATE MBI TOKË,
ME 1 KAT NËNTOKË DHE MUR RRETHUES", ME VENDNDODHJE NË PETRELE,
BASHKIA TIRANË, ME ZHVILLUES PF ARDIAN LLOSHI DHE PF RESUL
ÇARÇANI"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKAÇI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 17, Datë 11.06.2025

Projektues:

SON Engineering & Construction

Zhvillues:

PF ARDIAN LLOSHI DHE PF RESUL ÇARÇANI.



Arrian Lloshi

Resul Carcani

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

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme për Leje Ndërtimi për kompleksin: "KOMPLEKS BANIMI 1 DHE 2 KATE MBI TOKË, ME 1 KAT NËNTOKË DHE MUR RRETHUES", ME VENDNDODHJE NË PETRELE, BASHKIA TIRANË, ME ZHVILLUES PF ARDIAN LLOSHI DHE PF RESUL ÇARÇANI" bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona Kadastrale në studim është 2947 . Sheshi i ndërtimit përbëhet nga prona me nr. pasurie 34/35. Zona për të cilën realizohet ky studim, ndodhet në një largësi prej 14.6 km nga Sheshi Skenderbej.



Fig. 1 Vendndodhja e pronës.



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Sipas PPV të Bashkisë Tiranë njësia strukturore PT/67 është e ndarë në 4 kategori. Ndër të cilat kemi: Kategoria 1 - B.Bujqësor 39%, Kategoria 2 - N.Natyrë 33%, Kategoria 3 - A.Banim 26% dhe Kategoria 4 - U.Ujra 1%. Sipas saj është e përcaktuar lartësia maksimale e shprehur në numër katesh dhe në metra. Respektivisht 3 kat dhe 11m. Kjo njësi nuk ka Plan të Detajuar Vendor. Intensiteti maksimal i lejuar është 0.3 dhe koeficienti i shfrytëzimit të territorit (KSHT) është 30%.

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë. Studimi është komform rregullores dhe kriterëve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Nr.1 datë 14.04.2017.



Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.



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

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", për zonën e interesit, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: "KOMPLEKS BANIMI 1 DHE 2 KATE MBI TOKË, ME 1 KAT NËNTOKË DHE MUR RRETHUES", ME VENDNDODHJE NË PETRELE, BASHKIA TIRANË, ME ZHVILLUES PF ARDIAN LLOSHI DHE PF RESUL ÇARÇANI"., prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore PT/67.

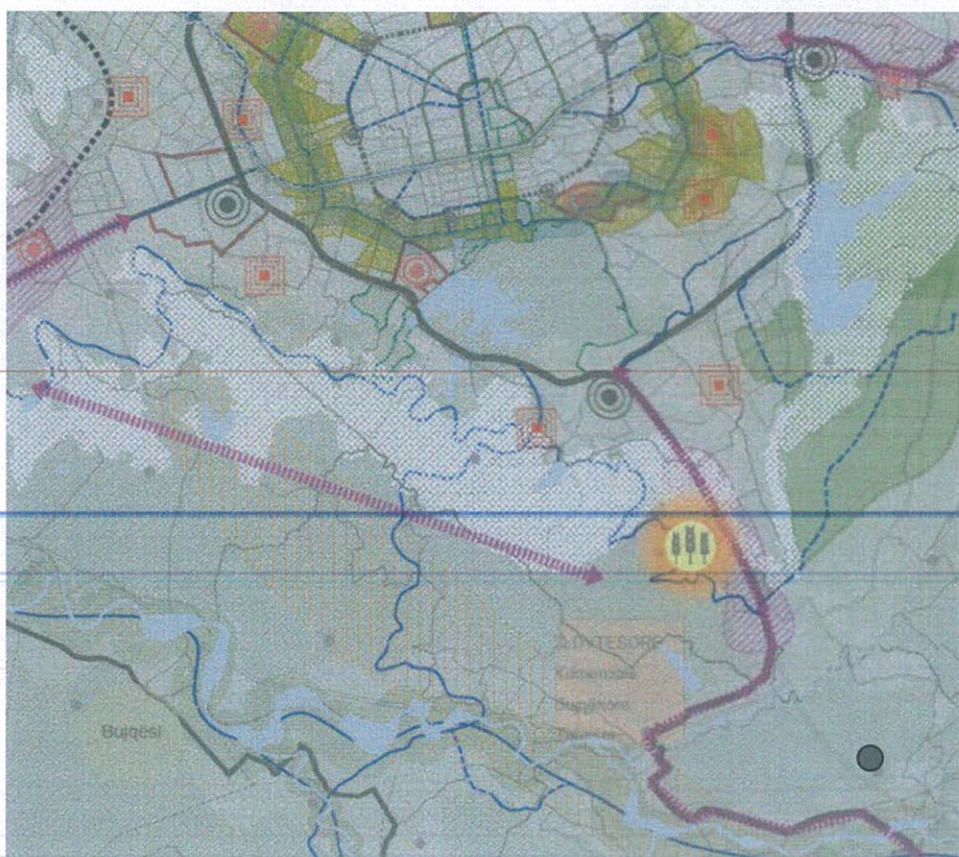


Fig. 3 Harta e zonave, poleve, korridoreve ekonomike të propozuar, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë



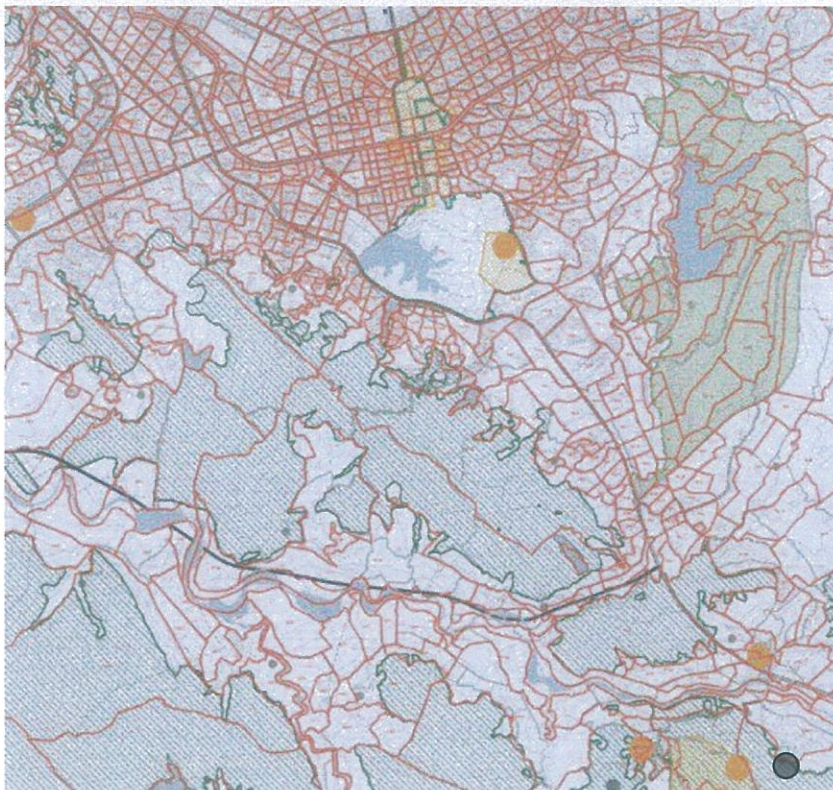


Fig. 4 Harta e njësive strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë.

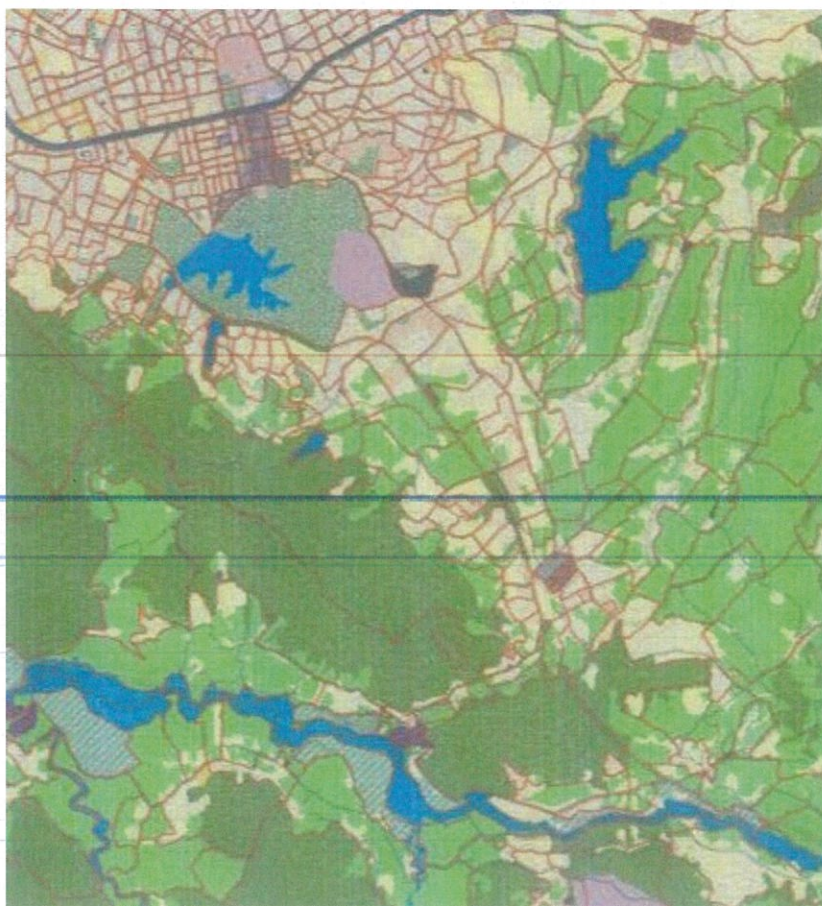


Fig. 5 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, ekstrakt i PPV Bashkia





Fig. 6 Rrjeti rrugor dhe vendparkimet publike të propozuara, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë



Njësia Strukturore: PT/67	
Bashkia	Tiranë
Njësia	PT/67
Sistemi	B_Bujqësor
Kategori 1	B. Bujqësi 39%
Kategori 2	N. Natyrë 33%
Kategori 3	A. Banim 26%
Kategori 4	U. Ujra 1%
Lartësia në kate	3
Lartësia në Metra	11
PDV	JO
Intensitet	0.3
KSHT	30%
KSHR	Referuar nenit përkares të Rregullatores së PPV
KSHP	Referuar nenit përkares të Rregullatores së PPV
Kufizime Ligore	Nuk është zonë e mbrojtur natyrore
Sipërfaqe (ha)	56.82
Përdorime të ndaluara	Referuar nenit përkares të Rregullatores së PPV

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona ku propozohet ndërtimi ndodhet në një mjedis periferik, rreth 14.6 km larg Tiranës, ku mbizotëron qetësia dhe hapësirat e gjelbra. Kjo e bën zonën të përshtatshme për zhvillime rezidenciale, duke ofruar një ambient të qetë dhe të integruar me natyrën.

Sipërfaqja pronës është 3770 m²

Ndërkohë parcela kufizohet:

Veri: Parcele

Veriperëndim: Parcele

Lindje: Rugë e propozuar

Perëndim: Parcele

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Kompleksi rezidencial në Petrelë përbëhet nga vila të pozicionuara përballë njëra tjetrës me një rrugë kalimi në mes që funksionon për të dyja anët e kompleksit. Kjo rrugë gati shërben si një aks simetrie për rezidencën. Në krah të saj, secila vile ka nga dy poste parkimi për të ofruar komoditet në transportin privat që do të kenë në të ardhmen banorët e këtij kompleksi rezidencial.

Arkitektura e kompleksit ruan peizazhin vizual të natyrës duke e bërë atë shumë harmonik me sfondin që e rrethon. Në katin përdhe të vilave përdoret veshje me gurë travertin, ndërsa në katet e sipërme aplikohet bojatisje dhe hijëzues me profile metalike. Vilat përbëhen nga grupime dyshe duke siguruar mjaftueshëm hapësira të blerta për cdo njësi banimi.

Planet e vilave janë plane tip të projektuara për të qenë në të gjithë rezidencën pothuajse të njëjta por shumë funksionale dhe me ndarje të qartë të zonave të caktuara të banesave. Në to kemi të ndarë zonën e ditës me zonën e natës por gjithashtu kemi dhe ambiente të dedikuara hapësirave teknike apo ndihmëse që cdo vile do ti duhej.



PLANIMETRITË

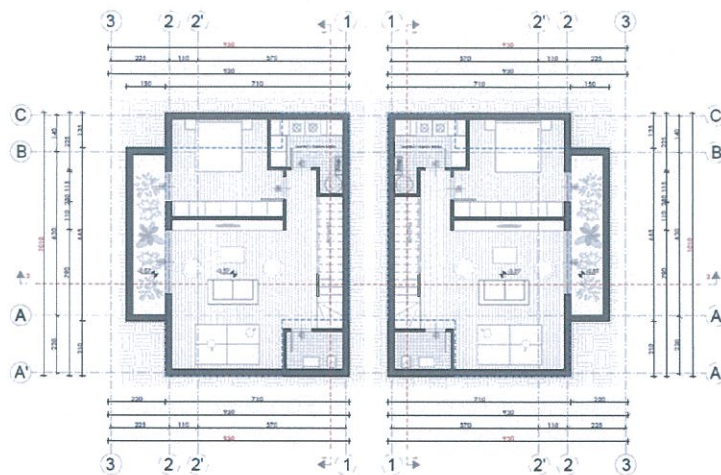


Fig.7. Plani i katit -1

Në katin -1 është e pozicionuar një dhomë miqsh, një hapësirë teknike/lavanteri, tualet dhe një hapësirë rekreative që do të jetë e adaptueshme sipas nevojave funksionale të cdo banori që do të ketë në pronësi këtë tipologji vile. Goja e ujkut do të jetë e mbuluar me një zgarë metalike të shkelshme.

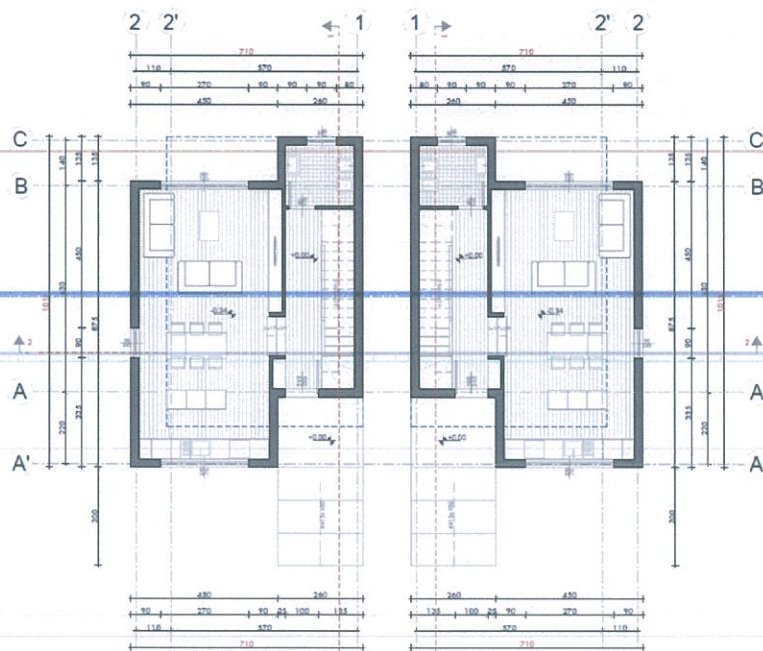


Fig.8. Plani i katit përdhe i objektit

Kati përdhe ka të pozicionuar zonën e ditës, ku është e përfshirë kuzhina, ngrenia dhe ndenja. Koridori për levizjen vertikale në objekt dhe një tualet dite.



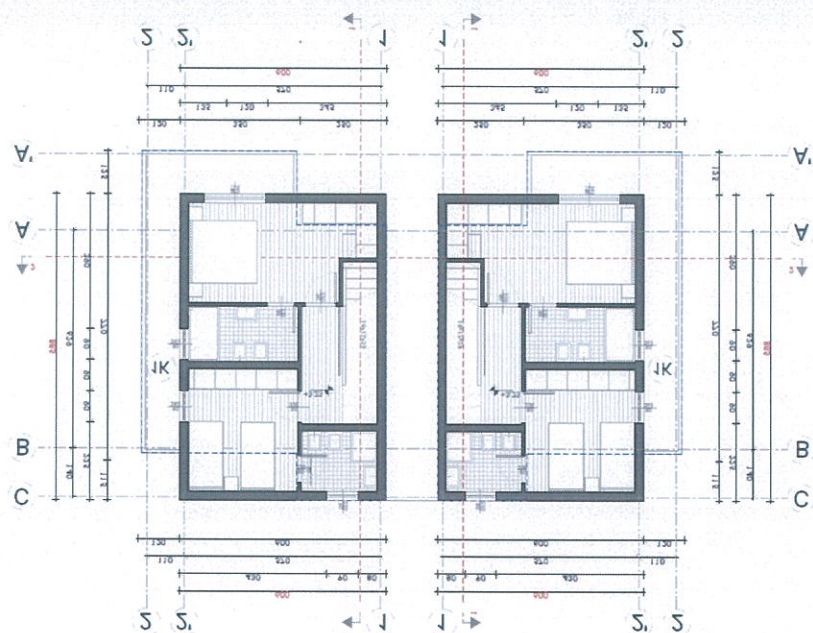


Fig.9. Plani i katit +1.

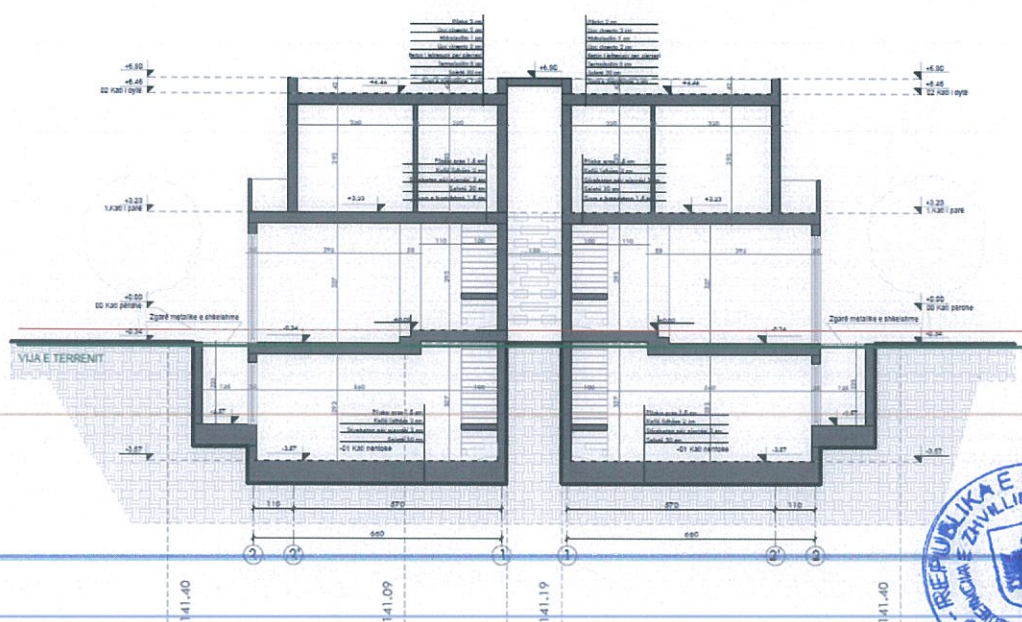


Fig.10. Prerja

Në katin +1 zhvillohet zona e natës me dy dhoma gjumi dhe dy tualet personale për secilën dhomë. Dhomat janë me siperfaqe te ndryshme ku njëra është normale dhe tjetra është dhomë matrimoniale.

Qartazi kjo rezidencë me organizimin e saj krijon një frymë komunitare por në të njëjtën kohë edhe privatësinë e nevojshme që kërkojnë objekte të tilla banimi që ndertohen në periferi të qendrave urbane.



Fig.10. Aksonometri e kompleksit.



Fig.11. Vizualizim i objektit

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



Ky kompleks rezidencial luan një rol strategjik në formësimin e karakterit të zonës. Struktura respekton kontekstin ekzistues dhe krijon një dialog të qartë me mjedisin përreth, ndërsa përdorimi i materialeve dhe formave arkitekturore e bën të lexueshëm funksionin e çdo ndërtese dhe tërheq vëmendjen vizuale në peizazhin urban.

Volumetria

Objektet e vilave janë të thjeshta, kuboidale me katin e sipërm të shfazuar duke krijuar një dinamizëm vizual por edhe duke krijuar hapësira funksionale të jashtme siç janë taracat. Loja që bëhet nga kjo lëvizje dhe e përsëritur në formë simetrike nga vila në vilë e bejnë kompleksin të duket si një tablo pazëlli ku objektet konfotrohen me njëri tjetrin në formë elegante dhe respektoze. Vilat ndahen nga njëra tjetra me disa elementë arkitektonik të menduara në formën e pllakave prej travertini të kapura me shufra metalike duke krijuar oborre të brendshme të perbashkëta për të dyja vilat kufitare.

Fasada

Objektet e vilave propozohen të trajtohen me veshje guri travertini të kuqerremtë. Pllakat e travertinit do të jenë modulare të përsëritura në hapësirë dhe në momentet e mungesës së tyre do të gjenden carjet e objektit. Dritaret dhe vetratat do të jenë me kasa të zeza metalike duke fortësuar kontrastin me të kuqerremtën e ëmbël që ofron ngjyra e gurit travertin. Dritaret i kemi dy llojesh vertikale dhe horizontale, dritarja horizontale është dritarje e kuzhinës, ndërsa ato vertikale janë të dhomave të tjera të vilës. Momenti i hyrjes evidentohet më shumë duke qenëse tërhiqet mbrapa duke krijuar një strehë adapte për momentin e hyrjes në një vilë.

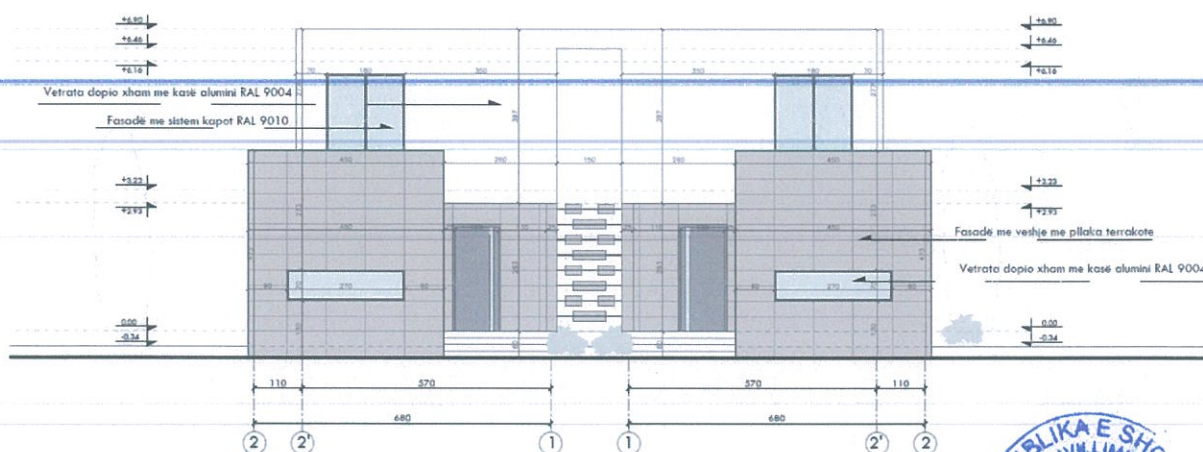


Fig.12. Fasada balllore.



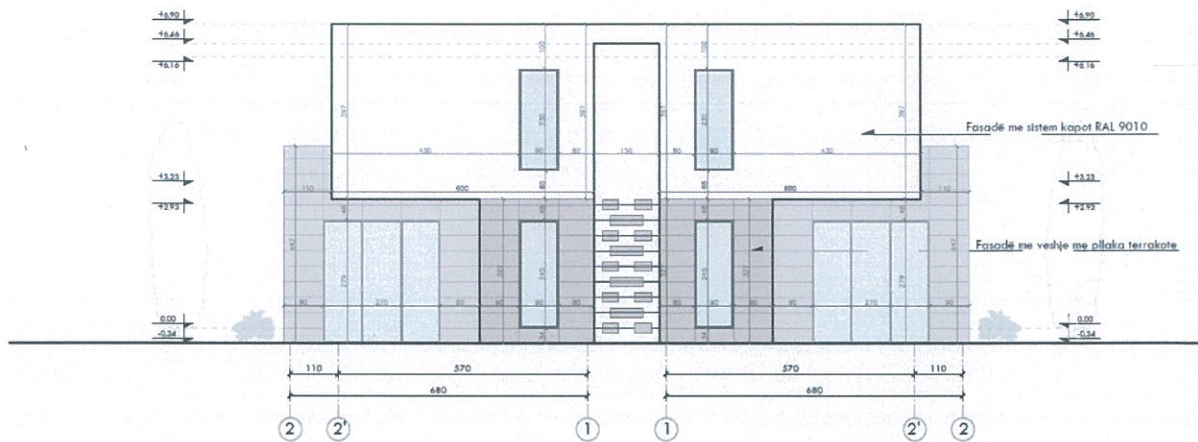


Fig.13.Fasada e mbrapme.



Fig.14. Vizualizim i fasades.



VI . TREGUESIT TEKNIK

Koeficienti i shfrytëzimit të projektit tonë arrin 16%. Sipërfaqja e truallit që zhvillohet është 3770 m². Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura është 600 m², ndërsa sip. totale e ndërtimit mbi tokë është 1131 m².

Kufizimet:

DISTANCA NGA KUFIRI I PRONËS:

VERI:	6.3 M DHE 8.3 M	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 1 DHE 2 KAT, OBJEKTI 1
	7.8 M DHE 10.6 M	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 1 DHE 2 KAT, OBJEKTI 2
	10.1 M DHE 12.9 M	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 1 DHE 2 KAT, OBJEKTI 3
JUG:	6.4 M DHE 8.5 M	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 1 DHE 2 KAT, OBJEKTI 4
	7.9 M DHE 10.8 M	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 1 DHE 2 KAT, OBJEKTI 5
	10.2 M DHE 13.1 M	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 1 DHE 2 KAT, OBJEKTI 6
LINDJE:	6.8 M DHE 8.7 M	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 1 DHE 2 KAT, OBJEKTI 3
	7.2 M DHE 8.2 M	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 1 DHE 2 KAT, OBJEKTI 6
PERENDIM:	6.8 M DHE 10 M	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 1 DHE 2 KAT, OBJEKTI 1
	6.8 M DHE 9.3 M	NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 1 DHE 2 KAT, OBJEKTI 4

DISTANCAT NGA STRUKTURAT EKZISTUESE:

LINDJE : 26.3M DHE 38.4M NGA OBJEKTI EKZISTUES PËR VOLUMIN 1 DHE 2 KAT, OBJEKTI 3

DISTANCAT NGA TRUPI I RRUGES:

LINDJE : 3 M DHE 4.9M NGA TRUPI I RRUGËS PËR VOLUMIN 1 DHE 2 KAT, OBJEKTI 3 DHE 5

PLANI I SISTEMIMIT

Sistemi i organizimit të hapësirave rreth kompleksit është projektuar me kujdes për t'u integruar në mënyrë harmonike me kontekstin urban. Duke ruajtur identitetin e zonës dhe duke përmirësuar cilësinë e jetës urbane për banorët dhe komunitetin.

Hyrja kryesore e kompleksit ndodhet në pjesën lindore dhe është e lidhur me një rrugë, të projektuar për qarkullim të sigurt dhe funksional, e aksesueshme si për këmbësorët ashtu edhe për automjetet, e pajisur me trotuare të gjera, ndriçim urban dhe sinjalistikë përkatëse.

Kompleksi ofron hapësira të gjelbra në të gjithë zonën, duke përfshirë gjelbërimin privat të vilave dhe hapësirat e gjelbra të përbashkëta të kompleksit. Secila vile ka parcelen e vet private të mbjellë me bimesi të llojeve të ndryshme që pershtaten me klimën dhe natyrën e zonës.

Ky organizim i kujdesshëm i hapësirave të jashtme kombinon funksionalitetin, estetikën dhe qëndrueshmërinë, duke krijuar një ambient të këndshëm, të sigurt dhe të integruar me natyrën dhe mjedisin urban përreth.



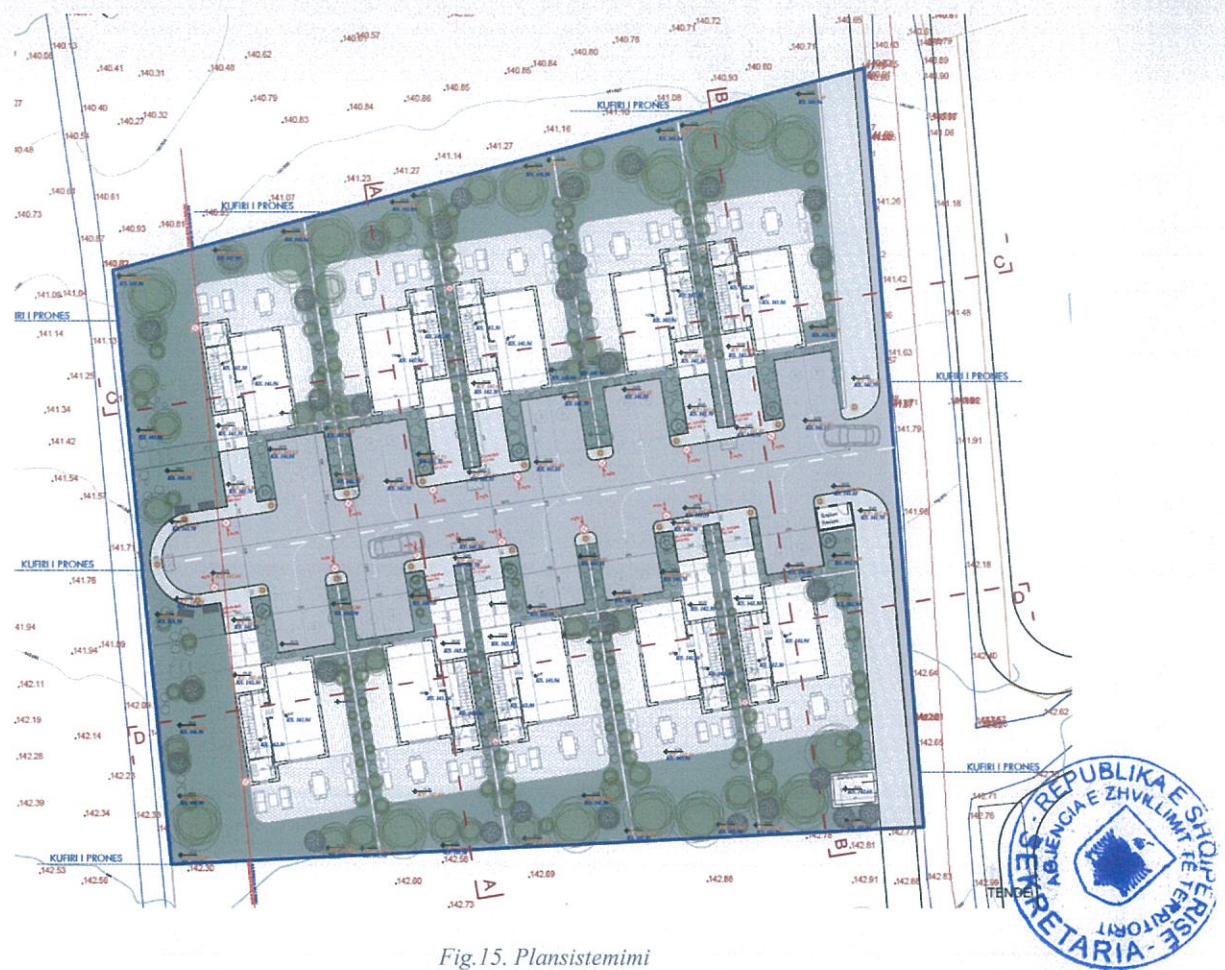


Fig.15. Plansistemi



Fig.16. Vizualizim i hyrjes.

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3770 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	3770 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	600 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	1947 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	1131 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	816 m ²
Kabinë elektrike:	12 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	15.9%
Intensiteti i ndërtimit:	0.3
Lartësia maksimale:	6.90 m
Numri i kateve mbi tokë:	2 kat
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark objekteve, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.

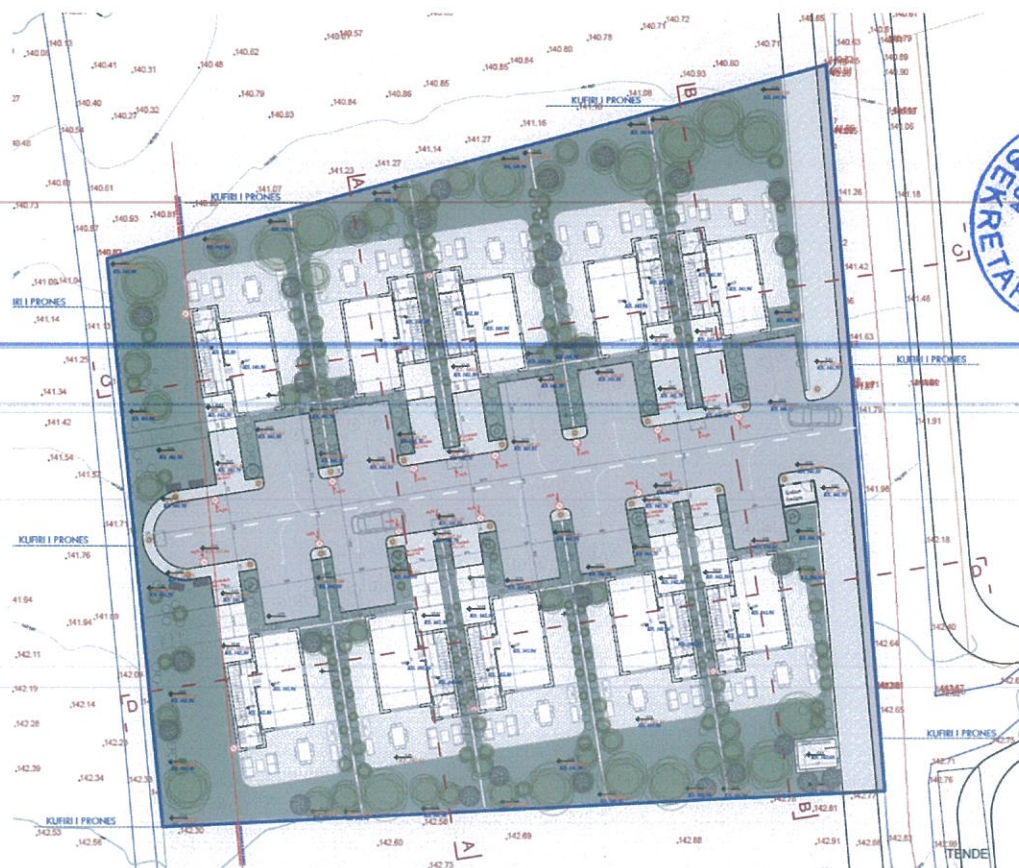


Fig.17. Vizualizim i kalimeve

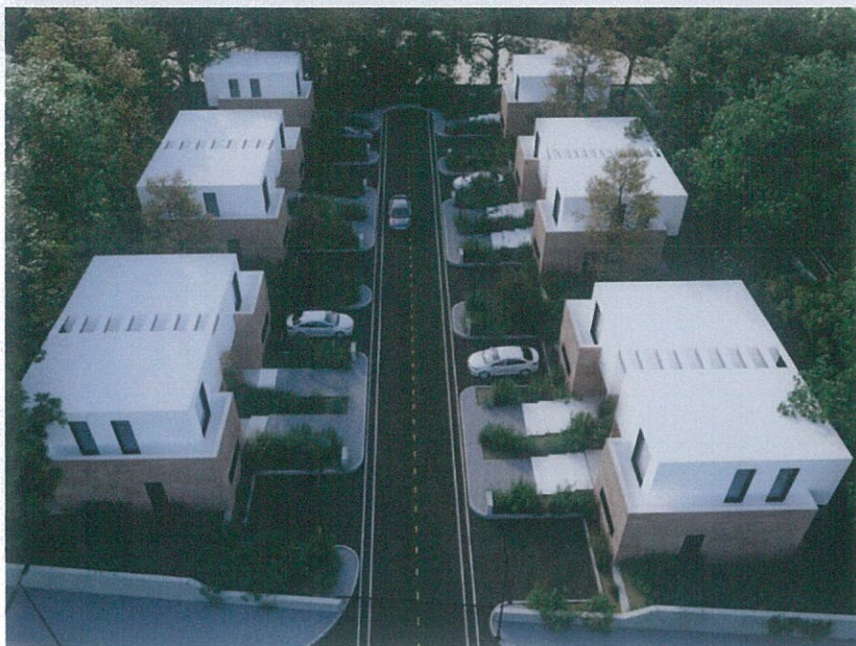


Fig.18. Vizualizim i kalimeve

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Aksesueshmëria në prone me infrastrukturën rrugore do të arrihet nga rruga ekzistuese në pjesën lindore të parcelës .

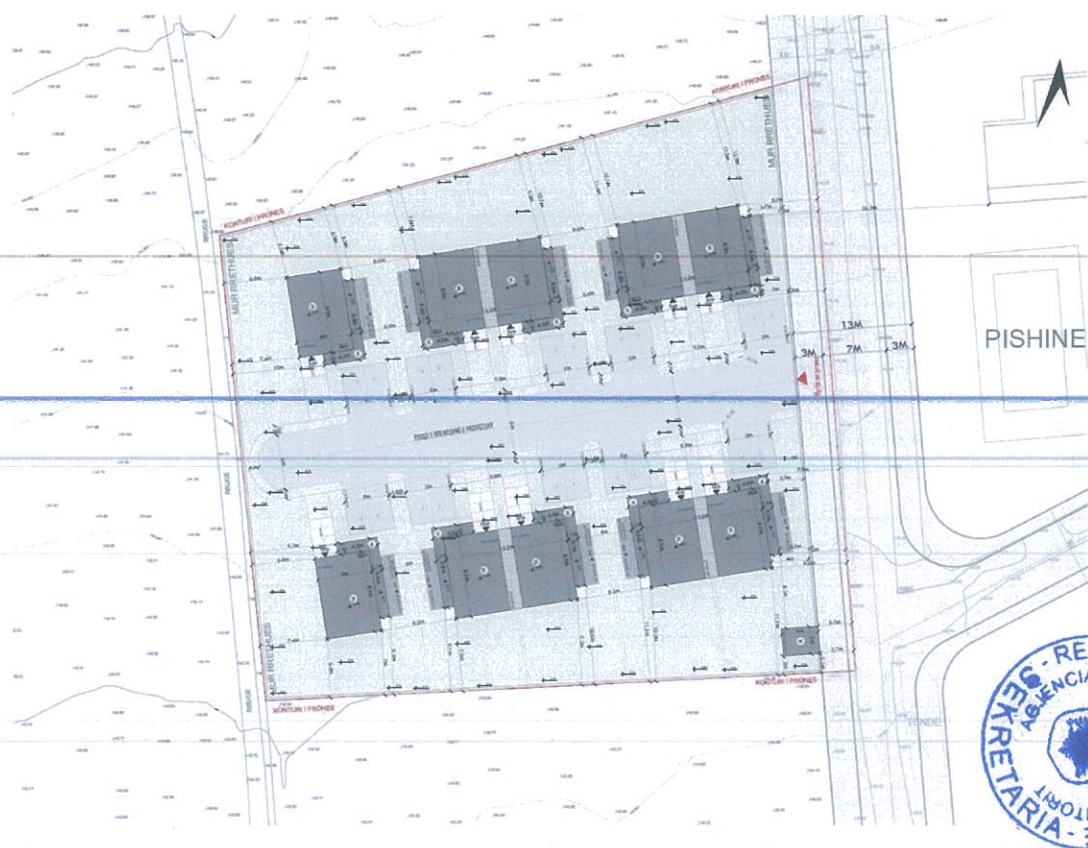


Fig.1.9 Planvendosje