



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN :
“KOMPLEKS BANIMI DHE SHËRBIMI 2,3,4 DHE 15 KATE ME 2 KATE PARKIM
NËNTOKE , ME VENDODHJE NË BASHKINË KAMËZ , ME SUBJEKT ZHVILLUES
SHOQËRINË “SAI COMPANY” SH.P.K.”

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKACI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 29, Datë 17.04.2026

Projektues:
“KYRIAKOS TSOLAKIS STUDIO LIMITED”
“DEVAL” Sh.p.k

Zhvillues :
“SAI COMPANY” 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 Fragmente të hartave të PPV në lidhje me zonën në zhvillim
- 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

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
- 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: "KOMPLEKS BANIMI DHE SHËRBIMI 2,3,4 DHE 15 KATE ME 2 KATE PARKIM NËNTOKE, ME VENDNDODHJE NË BASHKINE KAMËZ, ME ZHVILLUES "SAI COMPANY" SH.P.K " bazuar në :

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikim 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 I Bashkisë Kamëz, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona ku do të ndërtohet objekti i propozuar gjendet në Bashkinë Kamëz, në një hapësirë urbane, e përdorur kryesisht për objekte banimi.

Prona ndodhet në zgjatimin e rrugës "Selaniku", në një nga zonat me zhvillimin më dinamik urban të Bashkisë Kamëz.

Tipologjia e godinave në zonë është e larmishme, duke u nisur nga funksionet, forma e ndërtimit dhe stili arkitektonik. Lartësia e objekteve ekzistuese varion nga 1 kate deri në 8 kate, ku përmendim vila apo ndërtime pranë rrugëve me funksione shërbimi.

Prona në fjalë është një hapësirë e rrethuar nga ndërtesa, ndërkohë nga ana veriore ndodhet dhe akses i kryesor.





Fig. 1 Pozicionimi I truallit në Google Earth



2.1 Fragmente të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim



Fig. 2 Fragment i hartës kadastrale te parces ne zhvillim

Parcela e zhvillimit ndodhet në kryqëzimin e rrugës ekzistuese me rrugën e propozuar sipas PDV së zonës KZ_UB_A2_/14/310, KZ_UB_A2_/14/639 .Objektet e propozuara respektojnë vijën e ndërtimit sipas PDV së zonës KZ_UB_A2_/14/310, KZ_UB_A2_/14/639.

2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.

Aktualisht zona është parashikuar me përdorim banim sipas sistemit UB Urban.

Sipas projektit të propozuar, zona do të marrë një funksion që do të ndihmoj zonën të zhvillohet në kompleksitet e të përfitojë nga pozicioni i përshtatshëm gjeografik si dhe nga natyra.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Pozicioni i pronës është shumë i favorizuar, duke qenë se rruga lidhet me kryqëzimi rrugës kryesore të zonës. Duke qenë në një pozicion kaq të favorshëm, zona ka kërkesa për zhvillim dhe ndërtimin e objekteve të reja bashkëkohore.



Fig.3 Vendndodhja

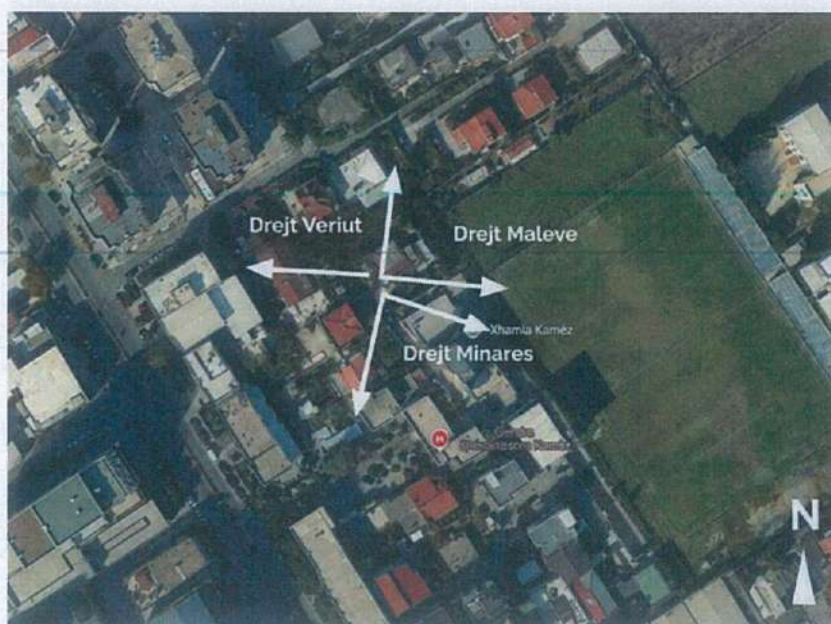


Fig.4 Analiza e Orientimit



Analiza e Pamjeve dhe Orientimit të Parcelës

Analiza fotografike evidenton marrëdhënien e parcelës me kontekstin urban dhe elementet natyrore përreth. Vendndodhja ofron orientime të favorshme vizuale në disa drejtime, të cilat ndikojnë në organizimin funksional dhe kompozimin arkitektonik të ndërhyrjes.

- **Pamja drejt Veri-Lindjes** karakterizohet nga panorama e vargmalit, e cila përbën potencialin kryesor peizazhistik të sitit. Kjo pamje krijon një bosht të rëndësishëm vizual dhe sugjeron orientimin e hapësirave kryesore të qëndrimit drejt peizazhit natyror.
- **Pamja drejt Jug-Lindjes** dominohet nga minaret e xhamisë së zonës, të cilat funksionojnë si pikë referimi urbane (landmark) dhe kontribuojnë në identitetin vizual të lagjes. Ky element ndihmon në orientimin hapësinor dhe perceptimin e kontekstit ekzistues.
- **Pamja drejt Veriut** paraqet strukturën urbane përreth, të përbërë nga ndërtesa banimi me lartësi të ndryshme dhe hapësira të gjelbra të fragmentuara. Analiza evidenton karakterin heterogjen të zhvillimit urban dhe marrëdhënien e objektit me indin ekzistues.
- **Analiza e orientimit** tregon pozicionimin e parcelës në raport me drejtimet kryesore gjeografike, elementet natyrore dhe referencat urbane. Kjo analizë shërben si bazë për vendosjen e hyrjeve, organizimin funksional të ambienteve, orientimin e fasadave, optimizimin e ndriçimit natyror dhe shfrytëzimin maksimal të pamjeve cilësore.



Fig.5,6 Foto gjendja ekzistuese



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Masa fillestare influencohet nga kufiri i pronës si edhe parametrat urban që duhen respektuar me godinat përreth.

Prona aksesohet nga rrugët dytësore: Rruga “Valencia”, në jug të objektit dhe rruga “Selaniku”, në veri të objektit. Hyrja në parkim mundësohet nga rruga dytësore “Selaniku”, e cila mundëson aksesin në të dy katet e parkimit.

Në katin përdhe dhe në katin e 7-të, janë të shpërndara hapësira shërbimi të cilat i japin fluiditet dhe akses banorëve të objektit dhe jo vetëm për të pasur pranë shërbime të natyrave të ndryshme. Në katin përdhe, ndërmjet godinave janë zhvilluar dhe hapësira të jashtme me gjelbërim ku mund të pushohet apo të zhvillohen aktivite të ndryshme.

Në katet e sipërme janë organizuar 186 apartamente të banimit të tipologjive të ndryshme, duke përfshirë apartamente 1+1 dhe 2+1.

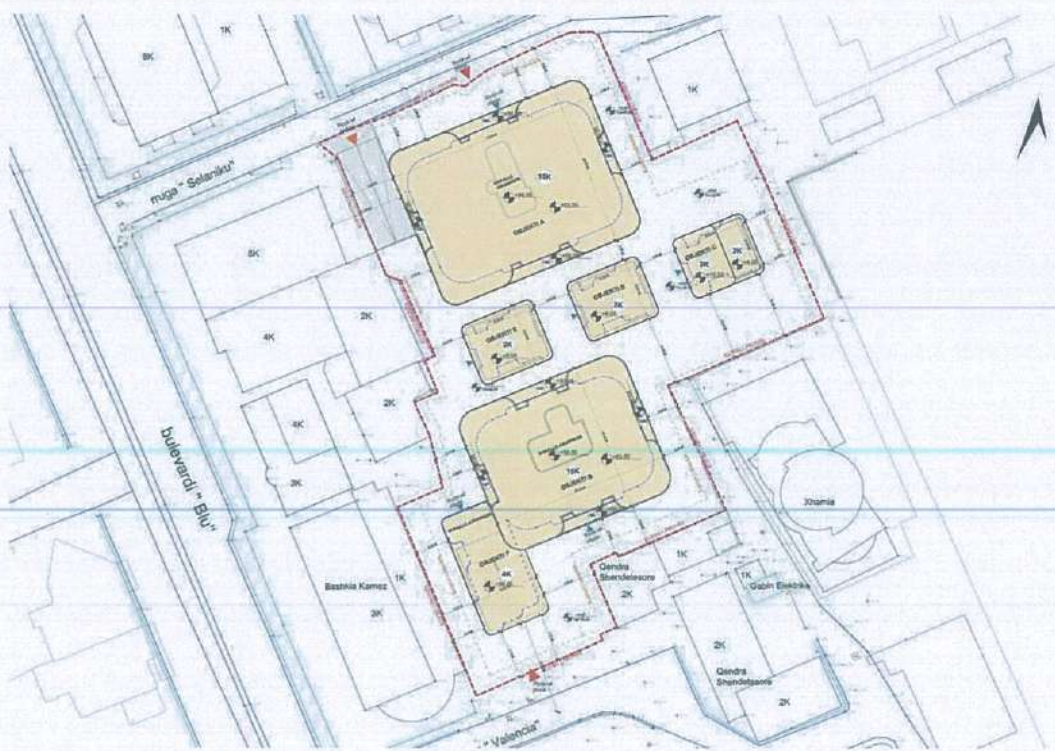


Fig. 7 Planvendosje

Në pronën në zhvillim janë propozuar 2 godina kryesore multifunkionale, shërbimi, banim me 15 kate. Propozohen 2 kate nëntokë në funksion të parkimit, I cili e merr aksesin nëpërmjet rrugës “Selaniku”.



Ky zhvillim është projektuar për të ofruar standarde të larta banimi dhe shërbimesh, me organizim racional të hapësirave, akses të kontrolluar dhe zgjidhje teknike bashkëkohore, në përputhje me kërkesat e sigurisë, funksionalitetit dhe estetikës arkitektonike.

Planimetritë

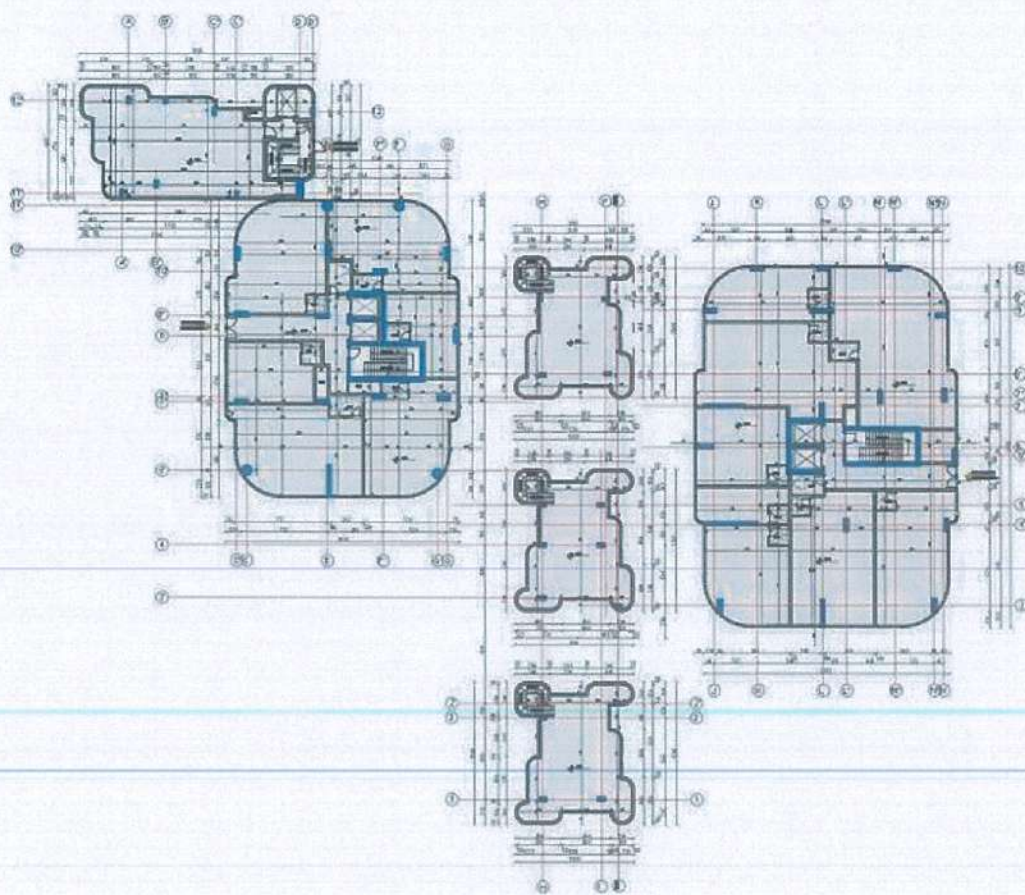


Fig. 8 Plan I katit përdhe



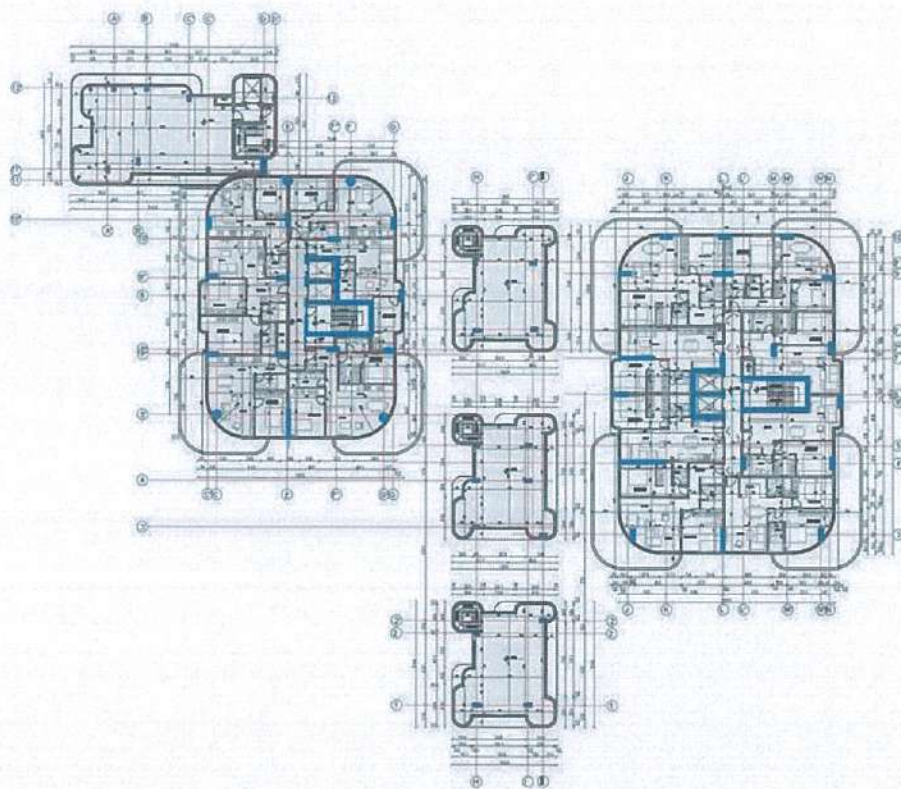


Fig. 9 Plan I katit 1

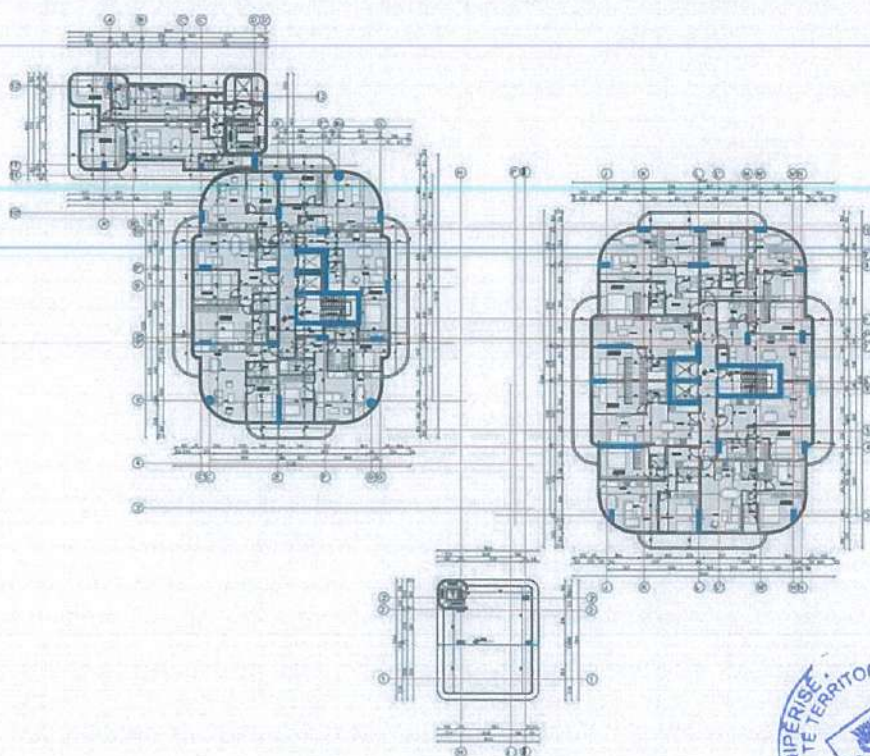


Fig. 10 Plan I katit 2



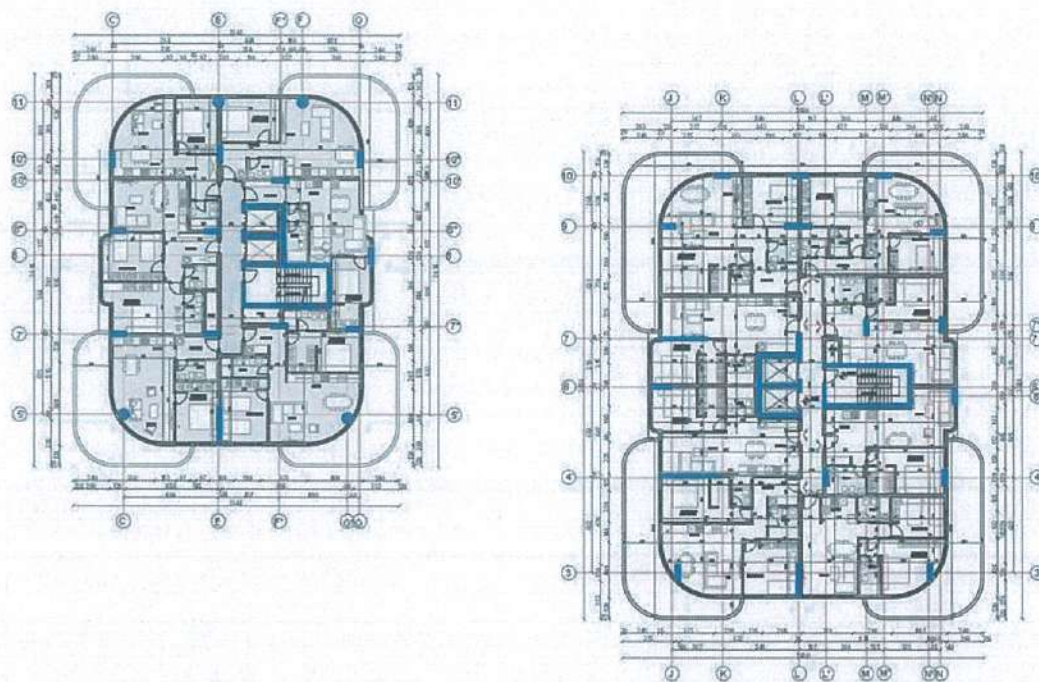


Fig. 11 – Plan I katit 9,11,13

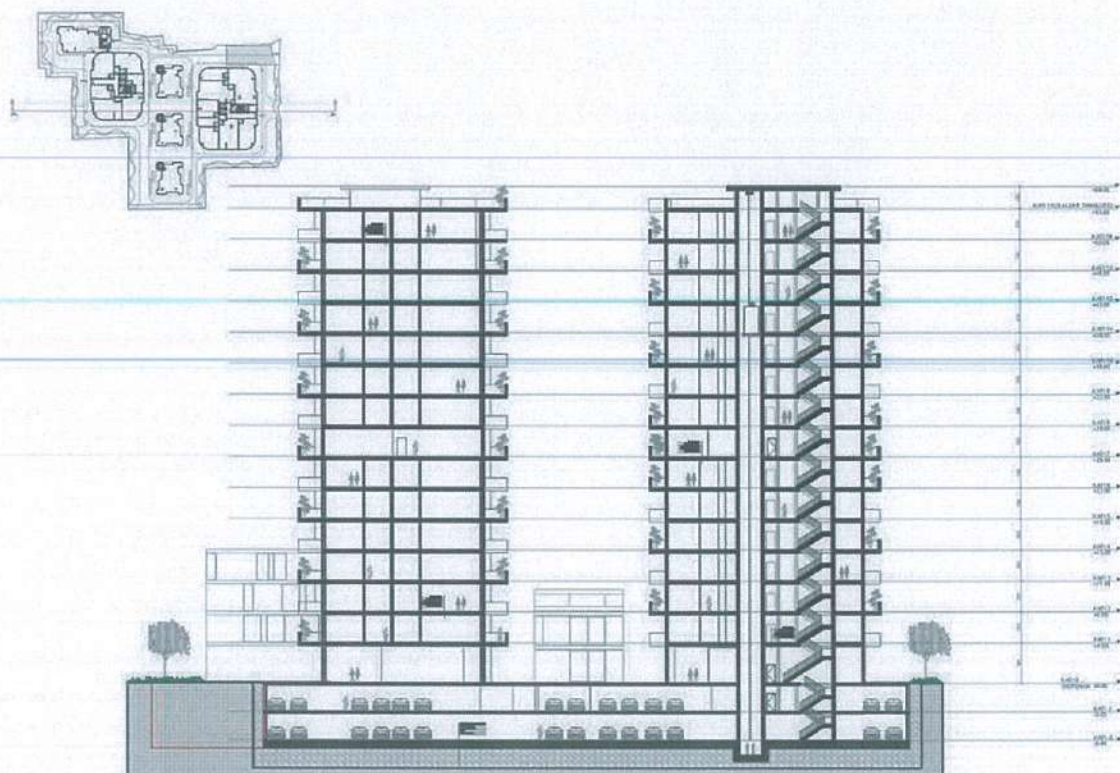


Fig. 12 – Prerje 4-4



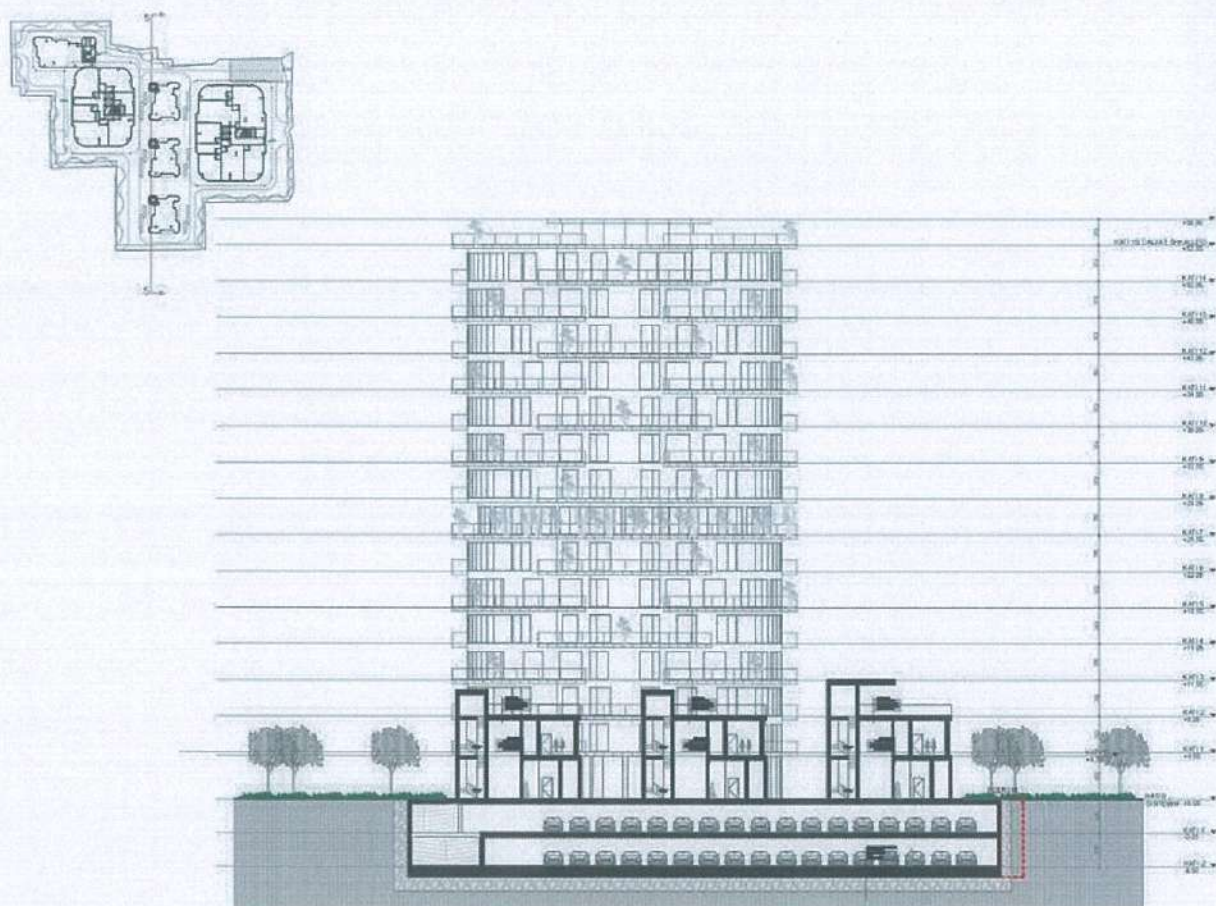


Fig. 13 – Prerje 5-5



4.2 Pamja e jashtme e Godinave

Fasada karakterizohet nga një pamje moderne dhe elegante, ku xhami dominon si material kryesor i jashtëm. Transparenca e plotë krijon një efekt vizual të lehtë dhe reflektues, duke i dhënë ndërtesës një identitet bashkëkohor dhe dinamik brenda peizazhit urban.

Trajtimi arkitektonik i fasadave i përgjigjet volumetrisë dhe funksioneve që secili prej volumeve përmban. Veshja e ballkoneve dhe hapësirave tregtare është parashikuar me qeramikë porcelani me teksturë Travertinë, ndërsa elementet metalike të fasadës realizohen me alumin të anodizuar në ngjyrë Champagne.

Ballkonet e harkuara ofrojnë ritëm volumetrik dhe hapësira të gjelbra të integruara, duke kontribuar në cilësinë e jetesës së banorëve.

Integrimi i gjelbërimit në fasadë përforcon konceptin e arkitekturës së qëndrueshme, ku është parashikuar të ketë sipërfaqe të gjelbra të integruara në katin e 7-të, duke përmirësuar cilësinë e jetesës dhe performancën mjedisore të ndërtesës. Në tërësi, kombinimi i xhamit, travertinës, aluminit të anodizuar dhe elementeve dekorative, krijojnë një fasadë me identitet të qartë arkitektonik dhe standarde të larta estetike.



Fig.14 Paleta e materialeve të fasadave





Fig. 15 – Fasada Veri- Lindore



Fig. 16 – Fasada Jug- Lindore





Fig.17 Render I objektit



Fig.18 Render I objektit



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozim

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	4 412.1 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim	4 412.1 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	1546.77 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar mbi tokë	21426.6 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar nën tokë	7 604.2 m ²
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	35.05 %
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike	64.3 %
8. Intensiteti i ndërtimit	4.85
9. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	+53.55m
10. Numri i kateve mbi tokë	2,3,4 dhe 15 KAT
11. Numri i kateve nën tokë	2 KAT

TREGUES TEKNIK:

KUFIZIMET:

Distancat nga objektet ekzistuese:

Distanca nga objektet ekzistues 5K dhe objektit 15K: 11.68 metra

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 5.75m – 6.82m

Perëndim: 5.08 m, 5.19m, 6.84m

Jug; 5.78m, 7. 74m

Lindje: 5m, 5.35m , 5.48m

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri: 8.66 m

Jug: 15.02 m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në sistemim, pjesa e pandërtuar e truallit në perimetër të truallit do të mbushet me gjelbërim dhe me hapësira kaluese të cilat do të bëjnë të aksesueshëm objektin.

Përgjatë kësaj hapësire do të jetë e plotësuar me gjelbërim të tipit shkurre dhe pemë për të krijuar dhe një barrierë vizuale me objektet e tjera në nivelin e syrit të njeriut.

Parkimi i objektit është totalisht nëntokë në 2 kate me vende parkimi. Parkimi aksesohet nga rruga “Selaniku”, nëpërmjet rampës së makinave. Sipërfaqja totale e ndërtimit nën tokë do të jetë

7 604.2 m².

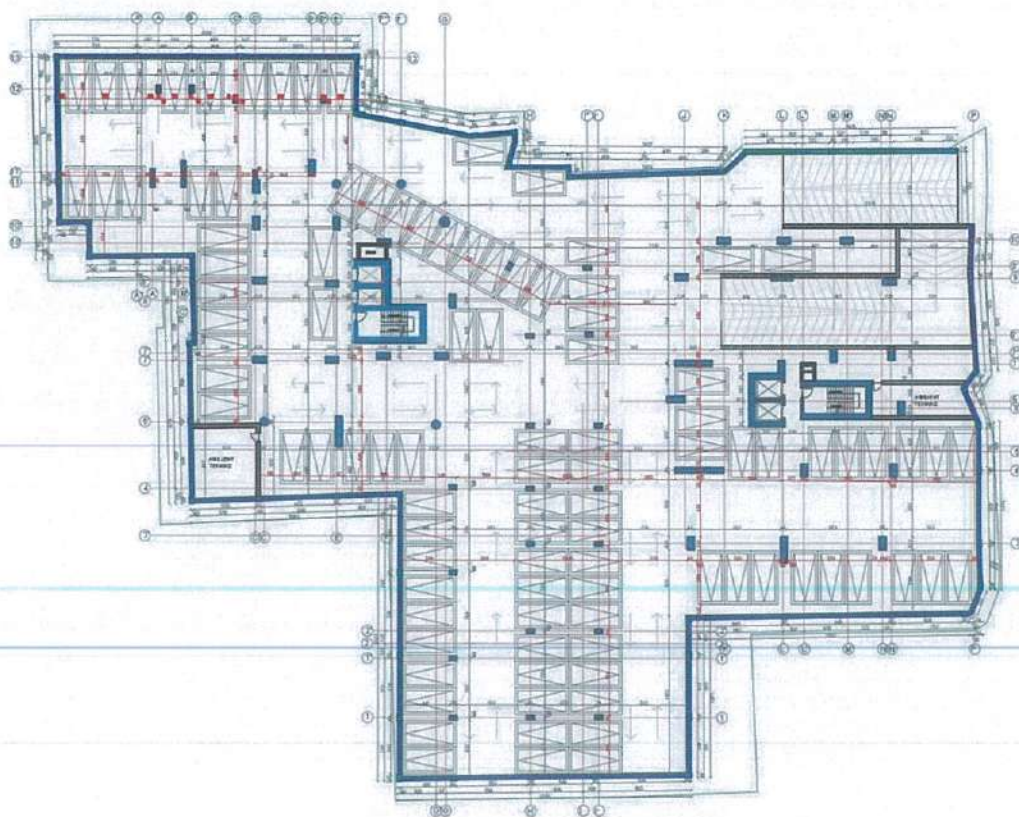


Fig. 19 – Kati -I (PARKIM)



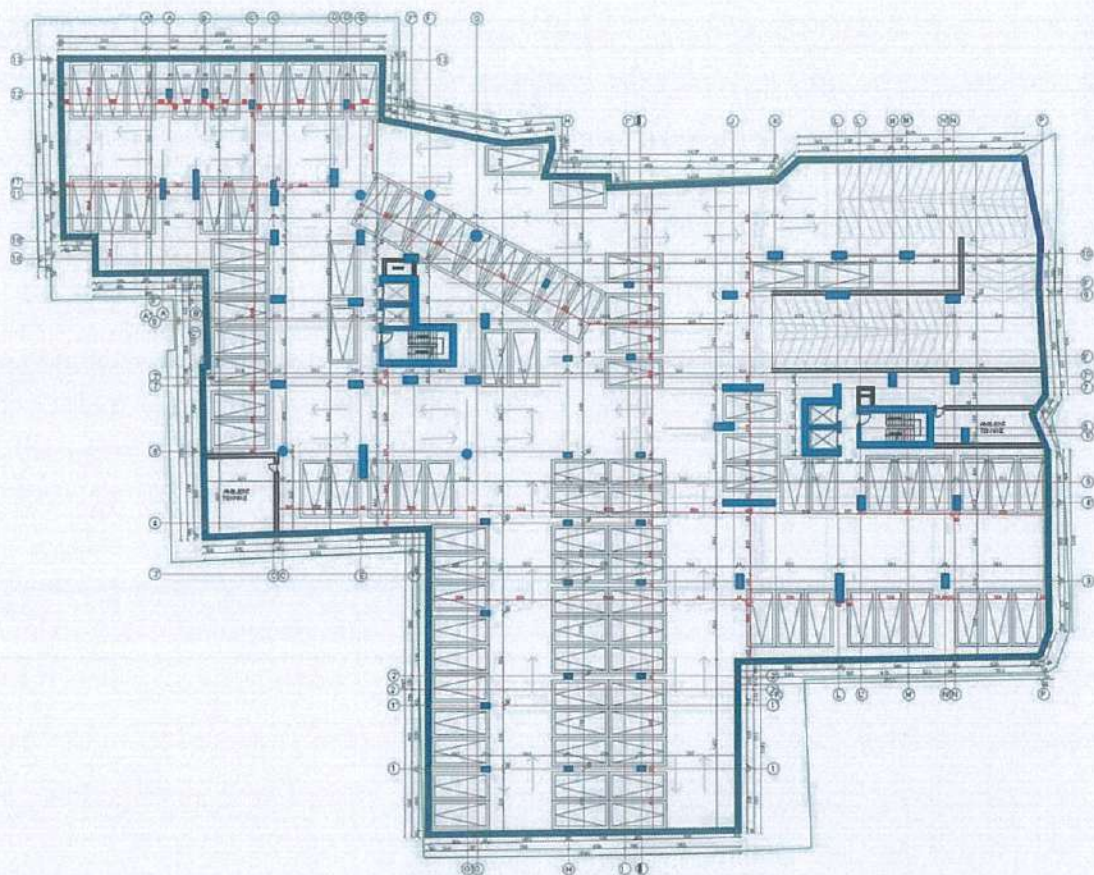


Fig. 20 – Kati -2 (PARKIM)



4.5 Mobilim urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese

Projekti parashikon një sistemim të integruar të hapësirave të jashtme, duke kombinuar sipërfaqet e qarkullimit, zonat e gjelbëruara dhe mobilimin urban në mënyrë funksionale dhe estetike. Gjelbërimi është konceptuar për të krijuar një ambient të këndshëm, me ndikim pozitiv në mikroklimën e kompleksit, duke ofruar hije, cilësi peizazhi dhe një mjedis të përshtatshëm për banorët. Plani i sistemimit përfshin gjithashtu një kënd lojërash për fëmijë, i projektuar si një hapësirë rekreative dhe e sigurt, që nxit aktivitetin social të komunitetit.

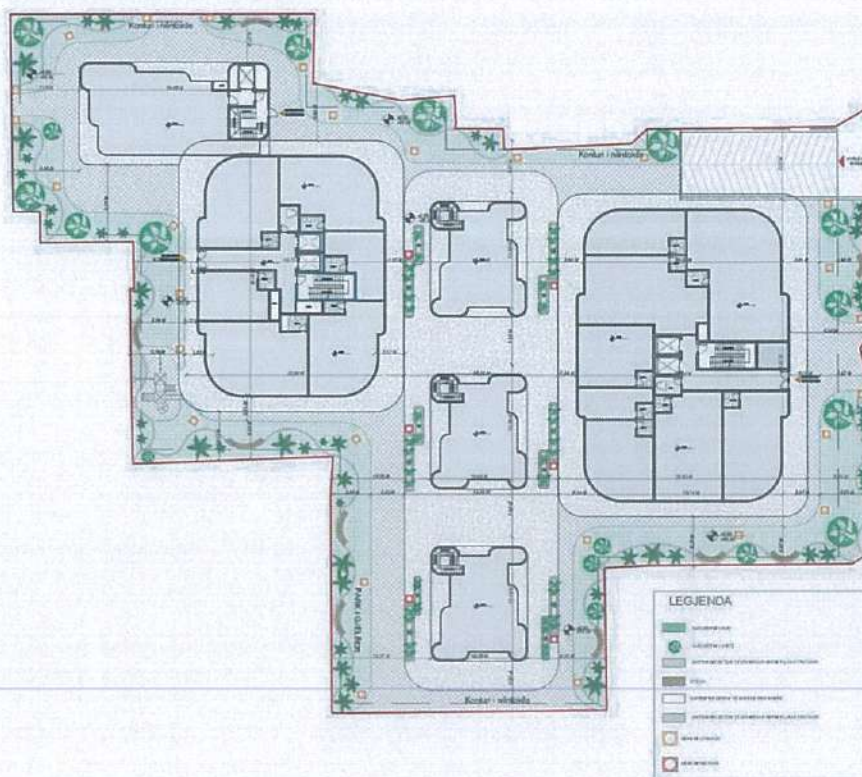


Fig.21 Plan mobilimi urban

Përbërja bimore është realizuar me tre lloje kryesore:

- **Pinus pinea (Pisha)**, e vendosur përgjatë perimetrit të parcelës dhe në pika strategjike të oborrit, për të krijuar gjelbërim të përherëshëm, hije natyrale dhe mbrojtje vizuale.
- **Penus avium**, e përdorur si pemë dekorative në zonat e gjelbëruara, duke i dhënë hapësirës karakter estetik përmes lulëzimit sezonal dhe harmonizimit me peizazhin përreth.
- **Lavandula**, e mbjellë në brezat dekorativë dhe përgjatë shtigjeve këmbësore, duke krijuar kompozime tërheqëse me aromë karakteristike, ngjyrë dhe kërkesa të ulëta për mirëmbajtje. Sipërfaqet e gjelbëruara janë shpërndarë në mënyrë të balancuar përgjatë kufijve të parcelës, rreth ndërtesave dhe në ishujt e gjelbër mes rrugëve të brendshme, duke siguruar



vazhdimësi vizuale dhe një lidhje harmonike ndërmjet elementeve të ndërtuara dhe natyrës. Rrugët këmbësore dhe hapësirat e përbashkëta janë projektuar me shtrime të përshtatshme, të cilat lidhen organikisht me zonat e gjelbëruara.

Mobilimi urban, i përbërë nga stola, ndriçimi i jashtëm, koshat e mbeturinave dhe elementë të tjerë funksionalë, është vendosur në pika strategjike për të garantuar komoditet, siguri dhe akses të lehtë për përdoruesit.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës

Pozicioni i pronës është shumë i favorizuar nga ana e infrastrukturës, duke qenë se ndodhet në rrugën “Selaniku” e cila kyqëzohet me aksin kryesor “Bulevardi Blu”.

Bulevardi Blu ka gjerësi 12 m për lëvizjen e automjeteve dhe 3 m trotuar për këmbësoret nga të dyja anët.

