



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:

"KOMPLEKS ME OBJEKTE BANIMI 2 KAT, MUR RRETHUES DHE KABINË
ELEKTRIKE", ME VENDNDODHJE NË FARKË, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT
ZHVILLUES SHOQËRINË "ROLLING HILLS BY THE LAKE" SH.P.K.

MIRATOHET:

KRYETARI I KKTU

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKACI



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.23, Datë 17.04.2026

ZHVILLUES:
ROLLING HILLS BY THE LAKE SH.P.K.

PROJEKTUES:
ARKIMADE SH.P.K.

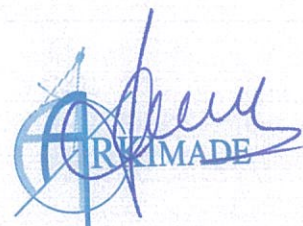
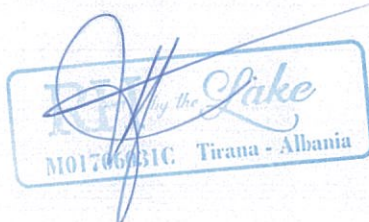


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 Pozicionimet e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "Kompleks me objekte banimi 2 kat, mur rrethues dhe kabine elektrike", me vendndodhje në Farkë, Bashkia Tiranë me subjekt zhvillues shoqërorinë "Rolling Hills by The Lake" sh.p.k bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- VKM 408 date 13.05.2015 "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit" e ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Prona që do të zhvillohet është e pozicionuar në pjesën jug-lindore të qytetit të Tiranës, pranë liqenit të Farkës, në pasurinë me nr. 151-32, në Z.K.3350, në njësitë strukturore DA/51. Zhvillimi parashikon ndërtimin e vilave individuale, ambjente teknike, hapësira të gjelbërta dhe rekreative. Distanca ajrore nga qendra e qytetit të Tiranës është 4.5km dhe nga liqeni Artificial i Tiranës 4.3km. Terreni në të cilin ndodhet pronat është reliev kodrinor

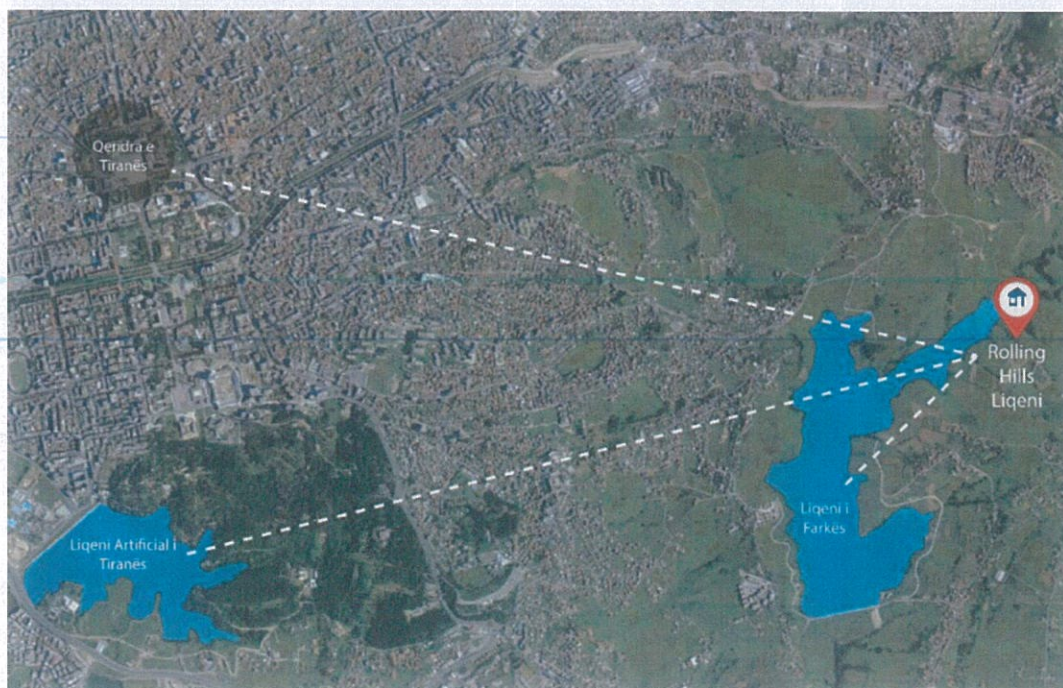


Fig.1 Vendndodhja e sheshit të ndërtimit





Fig.2 Sheshi i ndërtimit.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

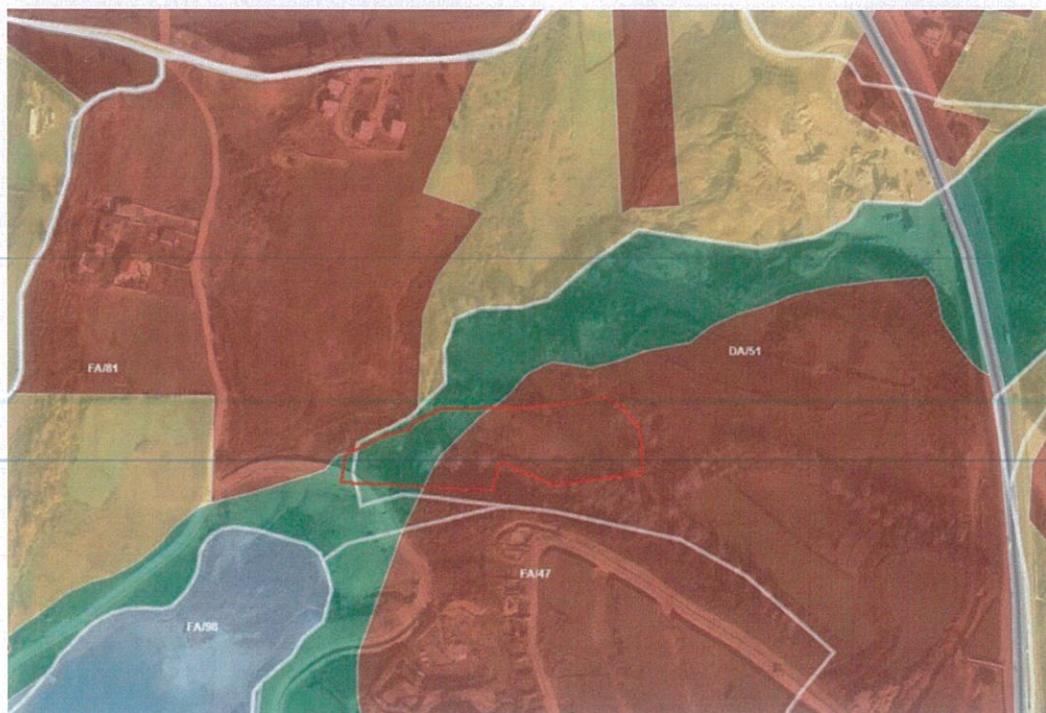


Fig.3 Fragment nga PPV.



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

Njësia strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim është DA/51.

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi Nr. 2, datë 27.07.2022, "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranë, për zonën e interesit DA/51, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani rregullues.

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

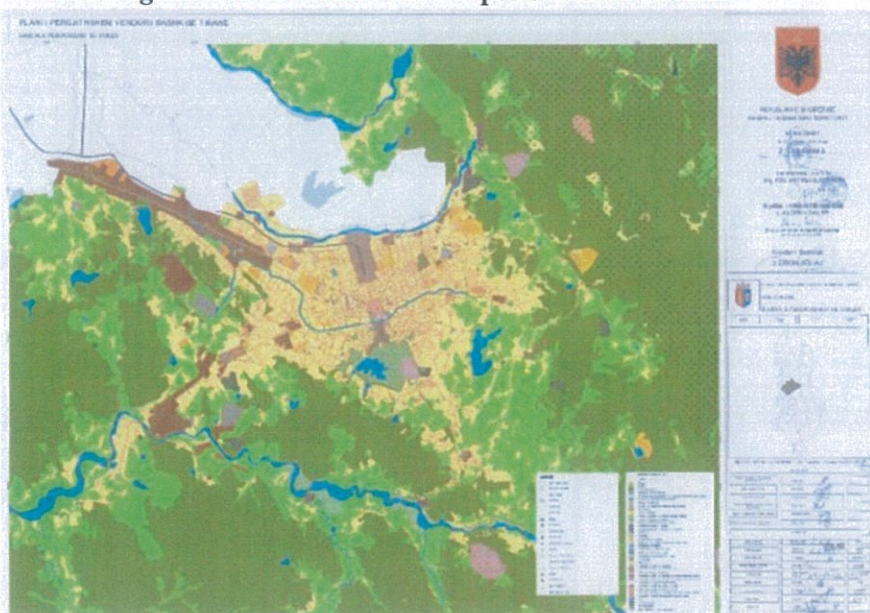


Fig.4 Harta e përdorimit të propozuara të tokës.

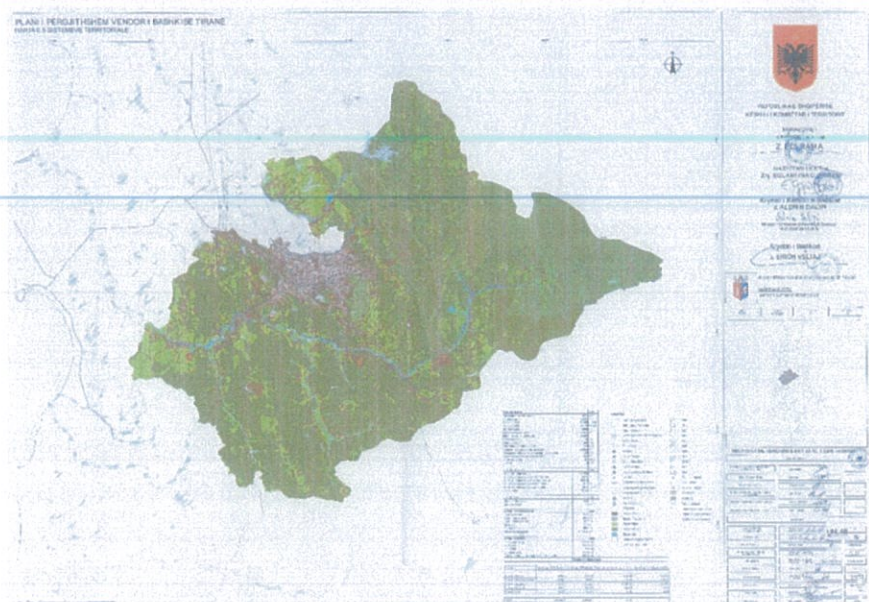


Fig.5 Harta e sistemeve territoriale të propozuara.



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit është përbërë nga 1 pasuri:

- zona kadastrale 3550;
- nr. i pasurisë 151/32;
- Indeksi i Hartës: k-34-100-(12-B) (13-A)

me sipërfaqe 11079m²; në pronësi të AS CONSTRUCTION. Ne sheshin e ndërtimit nuk ka objekte ekzistuese.



Fig.6 Foto të gjëndjes ekzistuese





Fig.7 Foto të gjendjes ekzistuese



Fig.8 Foto të gjendjes ekzistuese



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Prona ka një sipërfaqe prej 11,079m². Brenda sheshit të ndërtimit parashikohet të ndërtohet **"Kompleks me objekte banimi 2 kat mbitokë, mur rrethues dhe kabinë elektrike"** ku secilal parcelë ka hapësirë për dy poste parkimi dhe sipërfaqe të gjelbërt përreth objektit.

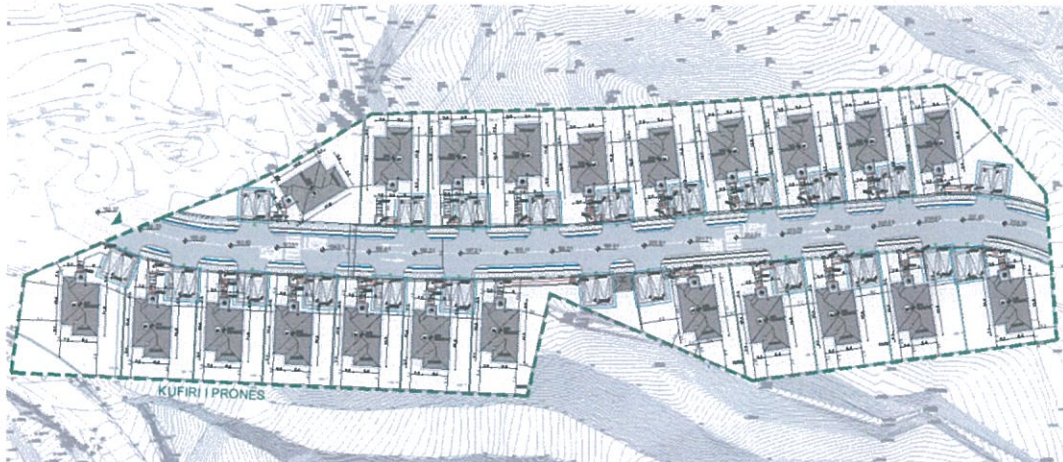


Fig.9 Planvendosja e objektit.

Vilat janë 2 katëshe, dhe nuk kanë podrum nëntokë. Gjithashtu nivelet e ndryshme të sistemit aksesohen nëpërmjes shkallëve së jashtme të sistemit. Vilat zhvillohen në 2 tipologji (Vila tip 3 dhe Vila tip3M) , në dy kate në total me sipërfaqe totale 181.34m².

Mbulesa e objektit do të jetë me çati, e realizuar me tjegulla qeramike dhe me të gjitha shtresat termoizoluese dhe hidroizoluese.

Dritaret dhe vetratat do jenë me profil të bardhë, dopio xham me hapësirë në mes të tyre të mbushur me gaz Argon. Xhami i jashtëm do të jetë termik kurse i brendshmi tripleks i laminuar. Dyert e brendshme do të jenë të tipit Tamburato të veshur me panel mdf të lyer sipas projektit. Dera kryesore e jashtme do të jetë me strukturë dru masiv, me lyerje për ambientet e jashtme.

- Kati përdhe i dedikohet kryesisht ambienteve të ditës. Ky kat ka një lartësi prej 3.60 m për të mundësuar ndriçim sa më të mirë nëpërmjet vetratave të larta. Në këtë kat janë vendosur kuzhina, nyje hidro-sanitar, ambienti i ngrënies, ambienti i ndëjtjes.
- Në katin e parë zhvillohet zona e natës me dhomat e gjumit dhe nyje higjeno sanitare. Dhoma matrimoniale ka hapësirën e garderbës dhe nyjen higjeno sanitare personale.



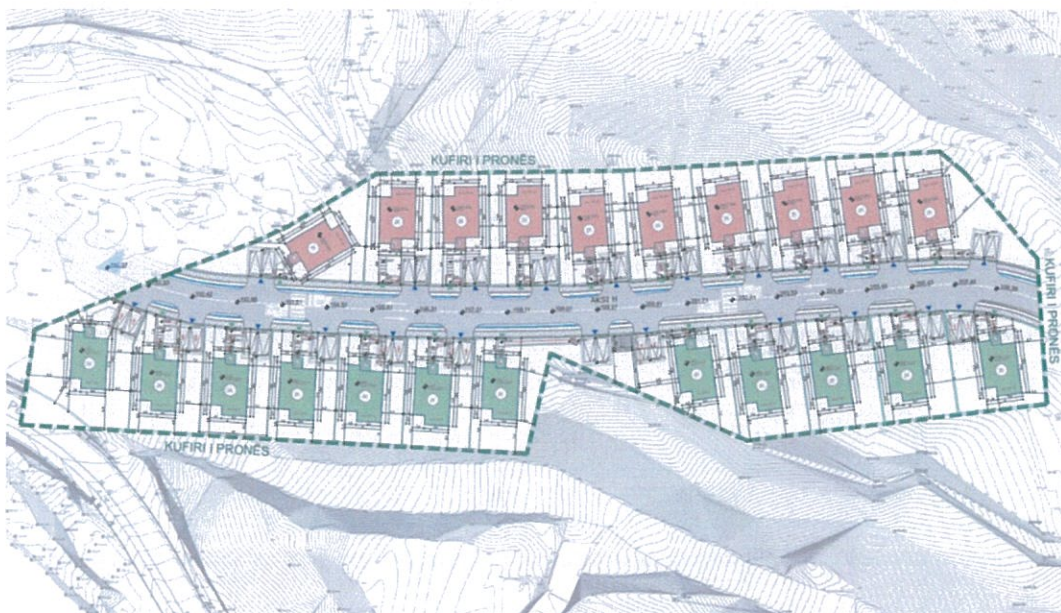


Fig.10 Planvendosja e objektit sipas tipologjise.

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

Fasadat janë të realizuar në stil klasik, ku si element karakterizues janë linja të pastra dhe vetrata të mëdha. Objektet kanë një ndërthurje materialesh të aplikuara në fasadë, elemente dekorative dhe veshje kapote. Në hyrje ka një thellim në volum për të krijuar një hapësirë më private. Loja e volumeve nëpërmjet elementeve dekorative në fasade krijon një dinamikë në arkitekturën e objektit. Vetratat janë të mëdha që lidhin dyshemetë me tavanet për të sjellë dritë në ambiente dhe kontaktin sa më të afërt me natyrën që e rrethon.

Zgjidhja arkitektonike respekton relievin natyror, duke i mundësuar çdo vile pamje nga liqeni, që është dhe ornament i kryesor i këtij kompleksi. Stili arkitektonik i përdorur në “Rolling Hills Liqeni”, edhe pse mbështetur në arkitekturën neoklasike franceze, është trajtuar me një frymë të re. Secila nga vilat është e projektuar me hapësira të bollshme dhe ka: dhomën e ndenjes të shkrirë me atë të ngrënies dhe kuzhinën, dhomën bashkëshortore dhe dhoma të tjera fjetjeje; zyrë dhe ambiente teknike të vendosura në katin përdhe ose në podrum, në rastin e tipologjive të vilave me podrum. Gjithashtu akomodohen hapësira të tjera shtesë kryesisht me funksion argëtimi.





Fig.19. Pamje 2 dimensionale e vilës tip 3

Elementet arkitektonike/ materialet

Arkitektura e vilave është e pasur me elemente të Arkitekturës Neoklasike. Materialet e përdorura i përshtaten gjithashtu këtij stili.



Elementët arkitektonik të përdorur në të gjitha tipologjit e vilave janë kapot me grafiato, korniza gipsi në konturet e dritareve, cati me tjegulla, kolona neoklasike në ballkone. Në pjesën e sistemit do të përdoren gur lumi, gjelberim



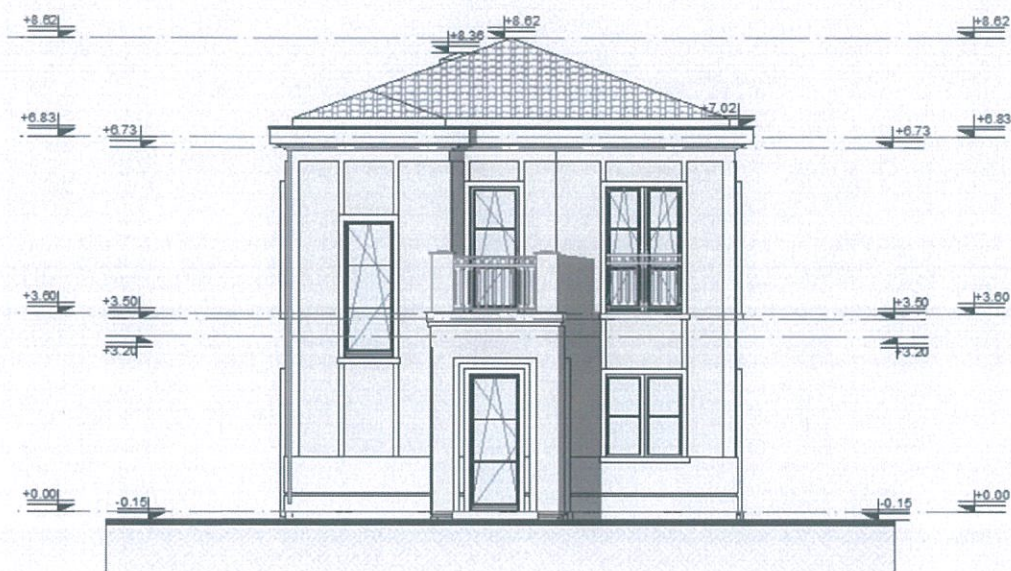


Fig.20. Pamje 2 dimensionale e vilës tip 3M



Fig.21. Pamje 3 dimensionale e vilës tip 3





Fig.22. Pamje 3 dimensionale e vilës tip 3M

4.3 Përcaktimi i treguesëve për zhvillim të projekt propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	11079 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	2066.92 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	4002.92 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	0 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit :	4 002.92 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	18.65 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.36
Lartësia maksimale e strukturës - Kulmi i çatisë:	8.62 m
Lartësia maksimale e strukturës:	6.83 m
Numri i kateve mbi tokë:	2 kat
Numri i kateve nën tokë:	0 kat
Numri i Vilave:	22

TREGUESIT TEKNIK:

Zona Kadastrale:	Z.K.3550;
Nr. Pasurie:	151/32; në emër të: AS CONSTRUCTION



Distancat nga kufiri i pronës:

Veri:	3.0m – 5.4 m;
Lindje:	3.7m – 10.2 m;
Jug:	3.3m – 8.8 m;
Perëndim:	3.0m - 9.2 m.

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Qarkullimi në kompleks do të zhvillohet nëpërmjet sistemit të brendshëm rrugor. Ky sistem përbëhet nga një aks kryesor rrugor që përshkon përmes në brendësi të kompleksit. Qarkullimi do të jetë me dy sense dhe do të mundësojë shpërndarjen në çdo parcelë individuale të vilave. Masa ndërtimore do të shpërndahe në mënyrë të tillë që secila parcelë të ketë gjelbërim dhe hapësirë rekreative në trajtë oborresh rrethues.

Orientimi dhe pozicionimi i ndërtesave favorizon diellëzimin dhe pamjet panoramike.

Funksioni kryesor i kompleksit është rezidencial.

Strategjia e parkimit të kompleksit konsiston në parkimin privat me dy poste parkimi të jashtme për secilën vilë.



Fig.23. Plani i sistemeve të jashtme Zona H.

4.5 Mobilimin urban dhe hapësirat rekreative dhe argetuese

Mobilimi urban i hapësirave të përbashkëta, shëtitoreve, zonave të gjelbra dhe hapësirave rekreative është trajtuar në mënyrë të unifikuar, në përputhje me karakterin arkitektonik dhe peizazhistik të kompleksit.



Elementet e mobilimit urban përfshijnë stola, kosha për mbetje, ndriçues të jashtëm, mbajtëse për biçikleta, elemente hijezimi, sinjalistikë orientuese, vazo dhe elemente të integruara me gjelbërimin, si dhe elemente të tjera funksionale të nevojshme për përdorimin e hapësirave të përbashkëta.

Përzgjedhja dhe organizimi i mobilimit urban respektojnë këto parime:

integrimin harmonik me arkitekturën dhe peizazhin e kompleksit;
përdorimin e materialeve të qëndrueshme dhe të përshtatshme për ambiente të jashtme;
rezistencën ndaj kushteve atmosferike, korrozionit dhe përdorimit të vazhdueshëm;
mirëmbajtjen e lehtë dhe jetëgjatësinë e elementeve;
garantimin e sigurisë dhe komoditetit të përdoruesve;
respektimin e kërkesave për aksesueshmërinë dhe lëvizjen e lirë të këmbësorëve;
ruajtjen e korridoreve të lëvizjes, hyrjeve, daljeve dhe aksesit të mjeteve të emergjencës;
ruajtjen e një gjuhe të përbashkët estetike, materiale dhe funksionale në të gjithë territorin e zhvillimit.

Mobilimi urban është pozicionuar në mënyrë që të mos krijojë pengesa fizike ose vizuale, të mos cenojë sipërfaqet e gjelbra dhe të jetë në harmoni me karakterin arkitektonik të ndërtesave dhe hapësirave të përbashkëta.

Elementet e mobilimit urban janë koordinuar me sistemin e jashtëm, gjelbërimin, ndriçimin e jashtëm dhe rrjetet inxhinierike, duke siguruar funksionim të integruar dhe koherencë të përgjithshme të hapësirave të kompleksit.

4.6 Te tjera

Përveç kërkesave arkitektonike, peizazhiste dhe estetike, funksionimi i kompleksit Rolling Hills Liqeni mbështetet edhe në një sërë parimesh që lidhen me përdorimin, qarkullimin, sigurinë dhe administrimin e hapësirave të përbashkëta.

Përdorimi i njësive të banimit ruan karakterin kryesisht rezidencial të kompleksit. Çdo përdorim tjetër i njësive ose i hapësirave të tyre shoqëruese është i pajtueshëm me funksionin e përgjithshëm të zonës dhe nuk krijon shqetësime për banorët apo hapësirat fqinje.

Qarkullimi i automjeteve organizohet në mënyrë të kontrolluar, duke garantuar sigurinë e këmbësorëve, funksionimin e rrjetit të brendshëm rrugor dhe aksesin e pandërprerë në njësitë e banimit. Në zonat me karakter të përbashkët dhe rekreativ, përparësi i jepet lëvizjes së këmbësorëve.

Parkimi i automjeteve realizohet në hapësirat e përcaktuara për këtë funksion. Trotualet, shëtitoret, hapësirat e gjelbra dhe zonat e nevojshme për qarkullimin e mjeteve të emergjencës nuk përdoren për parkim.

Aksesi i mjeteve të emergjencës dhe shërbimit ruhet i lirë në çdo kohë. Rrugët e brendshme, zonat e manovrimit dhe akseset e përcaktuara sigurojnë ndërhyrjen e mjeteve të zjarrfikëses, ambulancës, mirëmbajtjes dhe shërbimeve të tjera.



Aksesueshmëria është integruar në organizimin e hapësirave të përbashkëta. Shëtitorët, hyrjet, zonat rekreative dhe lidhjet kryesore të këmbësorëve sigurojnë lëvizje të sigurt dhe të përshtatshme për të gjithë përdoruesit.

Menaxhimi i mbetjeve realizohet në pikat dhe hapësirat e përcaktuara për grumbullimin e tyre. Organizimi i këtyre zonave siguron higjienë, akses të përshtatshëm për shërbimin e pastrimit dhe shmang ndikimin negativ në pamjen e hapësirave të përbashkëta.

Mbrojtja nga zhurma konsiderohet pjesë e cilësisë së mjedisit rezidencial. Aktivitetet, pajisjet teknike dhe përdorimi i hapësirave të përbashkëta zhvillohen në mënyrë që të mos krijojnë shqetësime të panevojshme për njësitë e banimit dhe përdoruesit e kompleksit.

Siguria e hapësirave të përbashkëta mbështetet në organizimin e kontrolluar të hyrjeve, ndriçimin e përshtatshëm të zonave të lëvizjes dhe përdorimin e sistemeve të nevojshme të monitorimit dhe kontrollit, në harmoni me karakterin rezidencial të zhvillimit.

Mbrojtja nga zjarri dhe kushtet për ndërhyrje në raste emergjence ruhen nëpërmjet mbajtjes së lirë të korridoreve të aksesit, pikave të ndërhyrjes dhe elementeve të infrastrukturës së sigurisë.

Sistemimi i terrenit dhe drenazhimi ruajnë funksionimin e përgjithshëm të kompleksit. Ndërhyrjet në parcela nuk ndryshojnë në mënyrë të pakontrolluar kuotat e terrenit, drejtimin e rrjedhjes së ujërave apo funksionimin e sistemeve të kullimit dhe drenazhimit.

Hapësirat e gjelbra, rekreative dhe sportive përdoren sipas funksionit të tyre dhe ruajnë karakterin e përbashkët. Përdorimi i tyre nuk duhet të pengojë lëvizjen, qetësinë, sigurinë dhe aksesin e përdoruesve të tjerë.

Mirëmbajtja e hapësirave të përbashkëta përfshin rrugët, trotualet, shëtitorët, gjelbërimin, ndriçimin, mobilimin urban dhe infrastrukturën e jashtme, duke ruajtur cilësinë funksionale dhe vizuale të kompleksit.

Punimet e mirëmbajtjes, riparimit apo ndërhyrjet e përkohshme në njësitë private organizohen në mënyrë që të minimizojnë ndikimin në qarkullim, zhurmë, pastërti dhe përdorimin normal të hapësirave të përbashkëta.

Në tërësi, përdorimi dhe administrimi i kompleksit bazohen në ruajtjen e karakterit rezidencial, sigurisë, funksionalitetit, qetësisë dhe cilësisë së hapësirave të përbashkëta, duke garantuar një standard të njëtrajtshëm të jetesës dhe funksionimit në të gjithë territorin e Rolling Hills Liqeni.



5. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Planvendosja e kompleksit është projektuar duke marrë parasysh parimet e zhvillimit të integruar të parcelës në tërësi ku forma e ndërtuar vjen si rrjedhojë e një studimi tipologjik të ndërtimit të zonës si dhe parametrave urban të përshtatshëm për karakterin e zonës. Është projektuar në mënyrë të tillë për të siguruar akses optimal në çdo parcelë banimi,

Godinat respektojnë distancimin nga çdo element urban duke ndjekur të gjitha rregullat urbanistike, gjithashtu dhe organizimi i hapësirave publike dhe të gjelbërta vendoset në bazë të përqindjeve të nevojshme për gjelbërim në parcelë. Të gjithë elementët e zhvillimit janë në bazë të rregullores së zhvillimit të zonës.

Qarkullimi në kompleks do të zhvillohet nëpërmjet rrjetit të brendshëm rrugor. Ky rrjet përbëhet nga një aks kryesor me 2 sense kalimi. Rrugët kanë një gjerësi prej 6.5m bordurë - bordurë dhe 11.5m trup rruge total dhe do të mundësojnë aksesin në parkim të çdo parcelë individuale të vilave. Volumi ndërtimor do të shpërndahet në mënyrë të tillë që secila parcelë të ketë gjelbërim dhe hapësirë rekreative në trajtë oborresh rrethues.

Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standartet kombëtare dhe ato Europiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave, kanalizimeve të ujërave të bardha, ujërave të zeza dhe linjave të furnizimit me energji elektrike. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar këto standarte. Rrugët do të jenë të ndriçuara me ndriçues të tipit shtyllë, 5m të lartë.

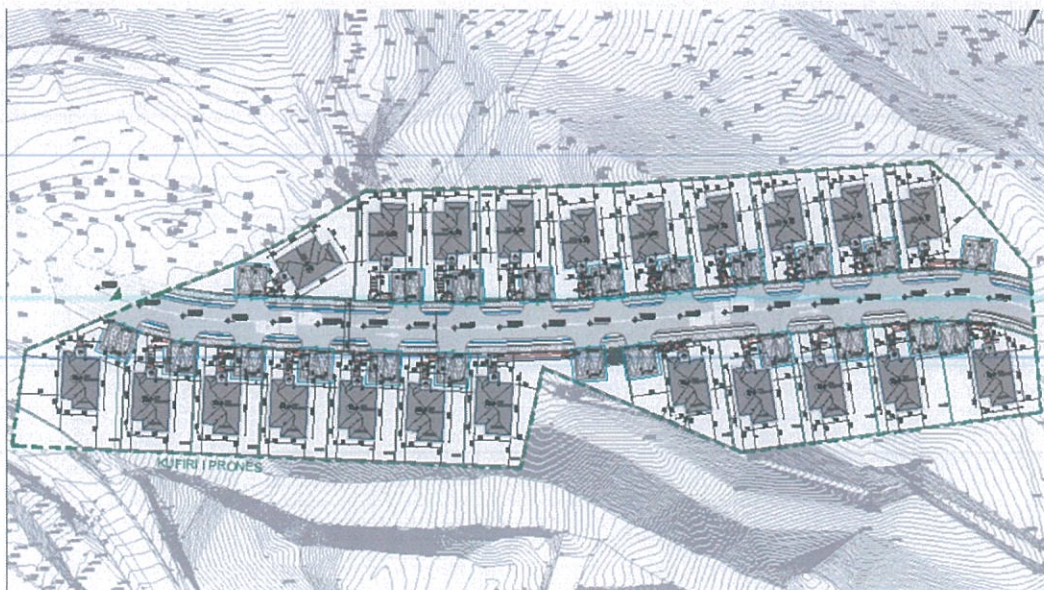


Fig.24. Plani i vendosjes së strukturave

