



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"GODINA BANIMI, GODINË SHËRBIMESH, ME 1, 2, 3 KATE MBITOKË ME 1 KAT NËNTOKË ME PISHINA DHE KOPËSHT ÇERDHE E PARK LOJRASH PËR FËMIJË DHE MUR RRETHUES", ME VENDNDODHJE NË LUNDËR, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "QAZIMI INVEST" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 43, Datë 28.05.2025

Projektues:
ROJKIND Arquitectos
álvarez tello
SON Engineering & Construction



Zhvillues:
Qazimi Invest sh.p.k.

[Signature]



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

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 Leje Ndërtimi për objektin: "Godina banimi, Godinë shërbimesh, me 1, 2, 3 kate mbitokë me 1 kat nëntokë me pishina dhe kopësht çerdhe e park lojrash për fëmijë dhe mur rrethues", me vendndodhje në Lundër, Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë "Qazimi Invest" sh.p.k., 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 Tiranë, Bashkia Tiranë, të Miratuar në datën 14.04.2017, hyrë në fuqi në datën 31.05.2017.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim pozicionohet në Tiranë, përkatësisht në zonën kadastrale nr. 2529. Kjo hapësirë bën pjesë në një zonë ku bashkëveprojnë ndërtime të periudhave të ndryshme, si dhe të tipologjive të ndryshme. Paraqitet si një zonë në zhvillimin me ndërtime të reja dhe me një potencial për zhvillim me objekte banimi dhe shërbimesh. Pozicioni i objekteve të propozuara do të jetë në periferi të qytetit të Tiranës, në zonën e Lundrës, duke ofruar një ekuilibër të përsosur midis lidhjes urbane dhe qetësisë periferike. Objektet që ne propozojmë ndodhen pranë unazës së madhe të qytetit. Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 30990m².

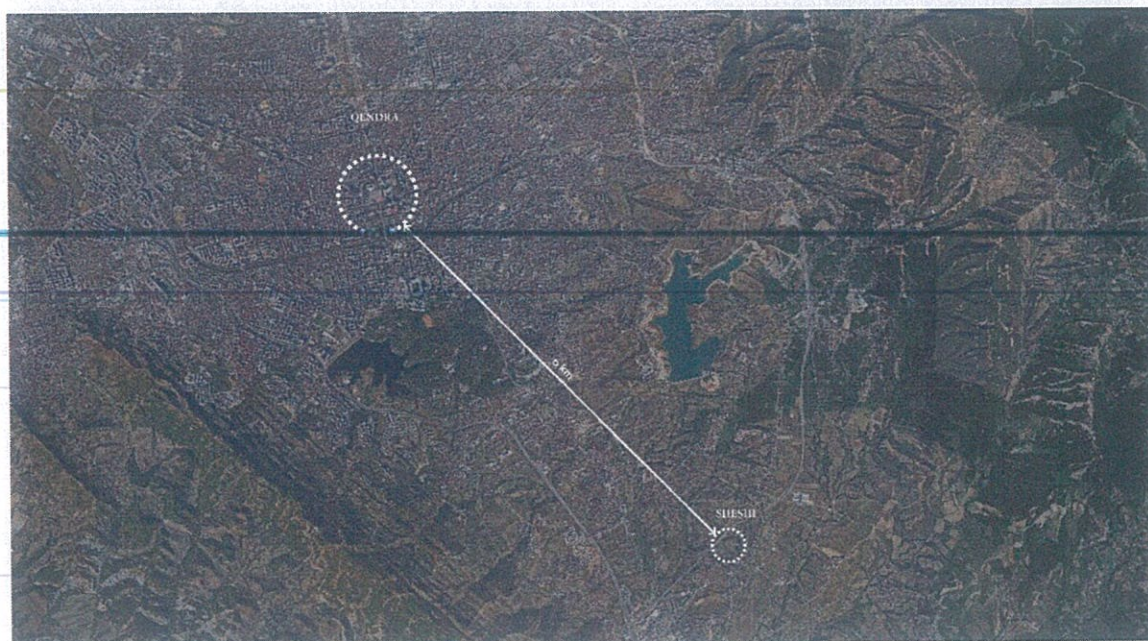


Fig. 1 Vendndodhja e pronës.



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

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.



Njësia Strukturore: FA/30

Bashkia	Tiranë
Njësia	FA/30
Sistemi	B_ Bujqësor
Kategori 1	A. Banim 71%
Kategori 2	B. Bujqësi 26%
Kategori 3	IN. Infrastrukturë 2%
Kategori 4	S. Shërbime 1%
	AS. Arsim

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 dhe Ujit, 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, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: "Godina banimi, Godinë shërbimesh, me 1, 2, 3 kate mbitokë me 1 kat nëntokë me pishina dhe kopësht çerdhe e park lojrash për fëmijë dhe mur rrethues", 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 FA/30.



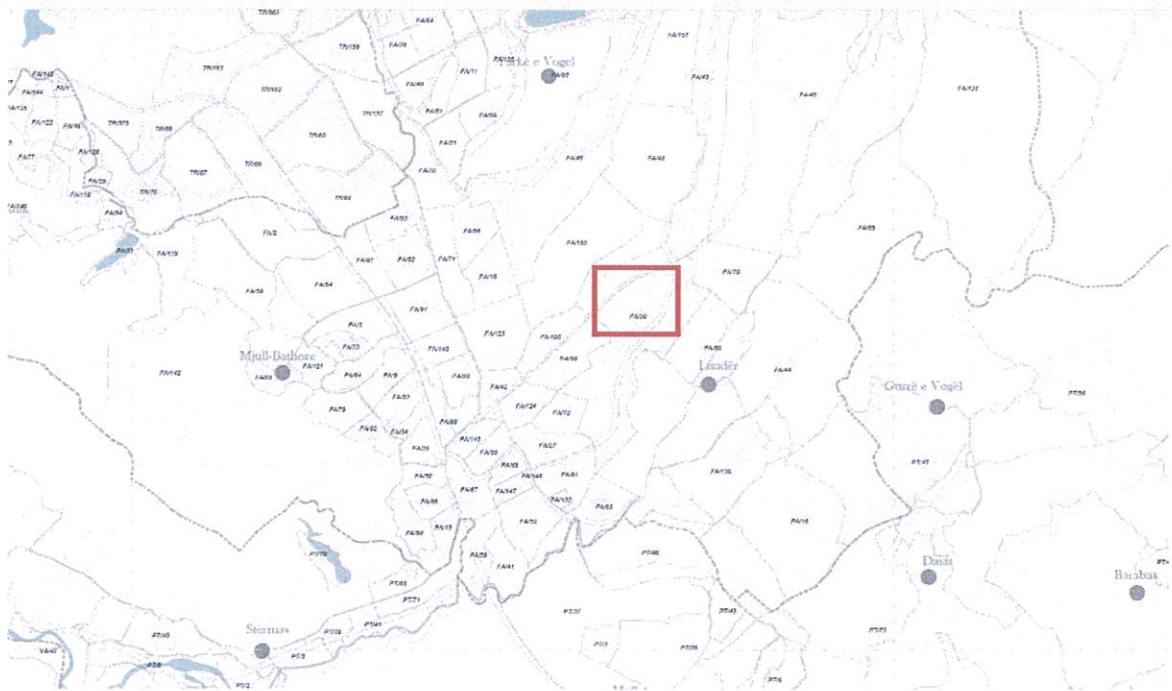


Fig. 3 Harta e njësive strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë.

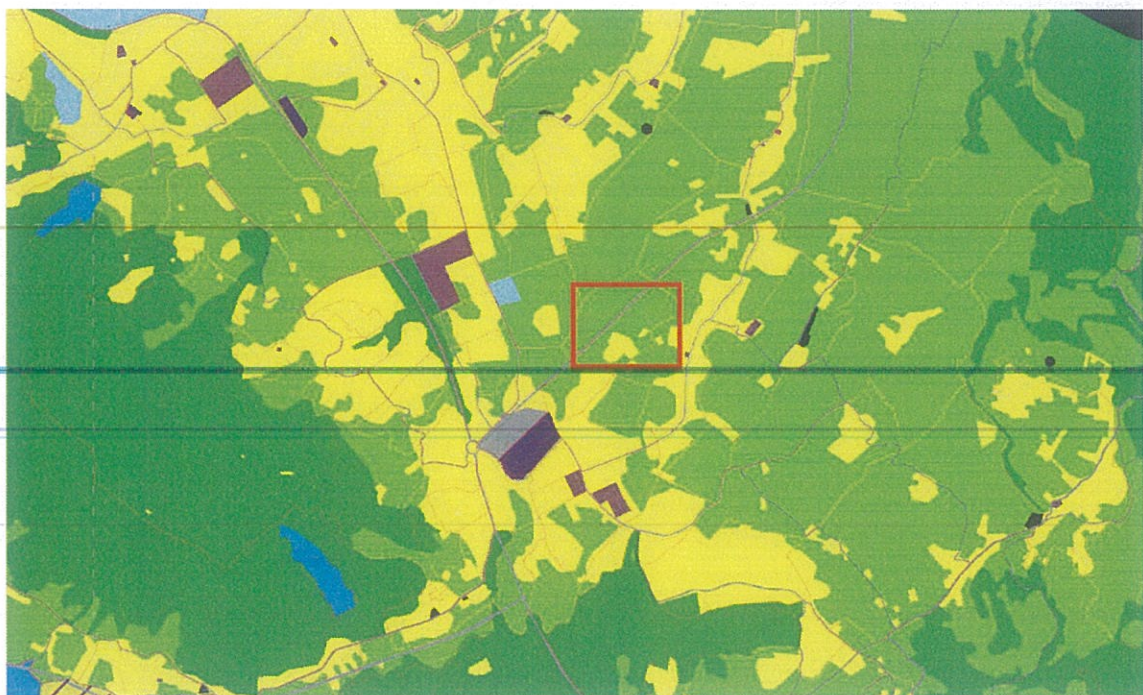


Fig. 4 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë



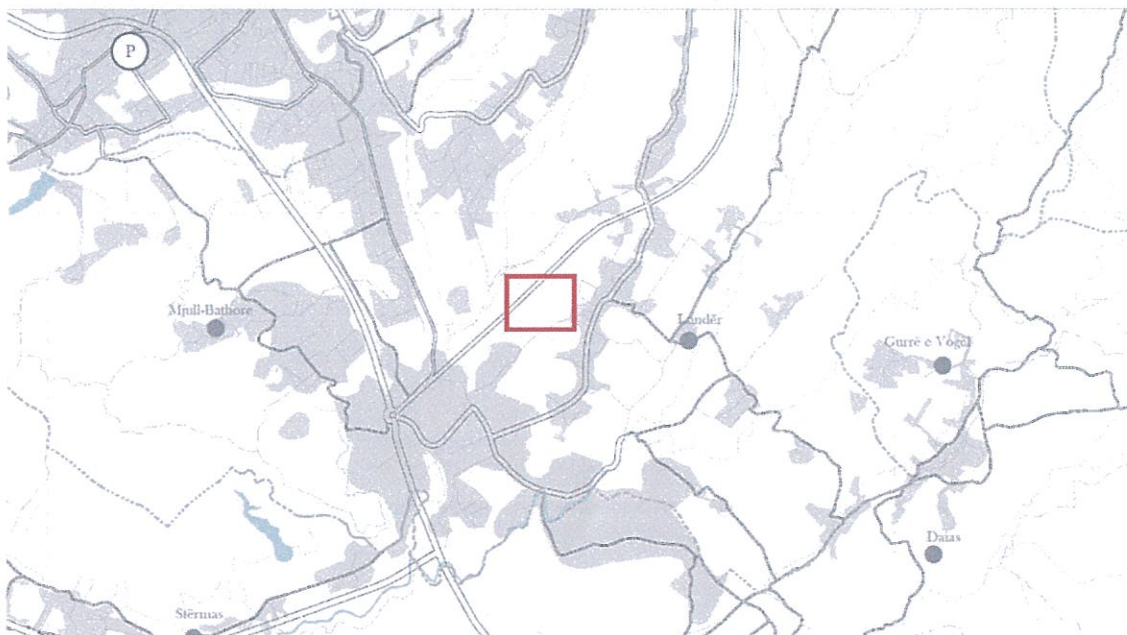


Fig. 5 Rrjeti rrugor dhe vendparkimet publike të propozuara, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion rezidencial, tregtar dhe social, ku dominojnë godinat polifunksionale dhe ato rezidenciale. Pozicionohet në afërsi të unazës së madhe të qytetit, pranë Unazës Lindore. Objektet e propozuara janë një pikë strategjike për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës.

Sipërfaqja pronës është 30990m².

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objektet e propozuara zhvillohen maksimalisht në 3 kate lartësi. Në shesh kemi 2 tipologji kryesore sipas funksionit: objekte banimi dhe objekte shoqërore ose publike. Objektet me funksion banimin ndahen në tipe të ndryshme sipas zgjidhjes planimetrike. Ndërsa objektet publike janë 2. Njëri është objekti i shërbimeve dhe përmban funksione më sociale apo rekreative, si bar, restorant, palestër, vend pune, spa, sauna etj. Objekti tjetër është ai i kopsht-çerdhes. Ky objekt i përmbush të gjitha kërkesat, normat dhe standartet e një godine të tillë.



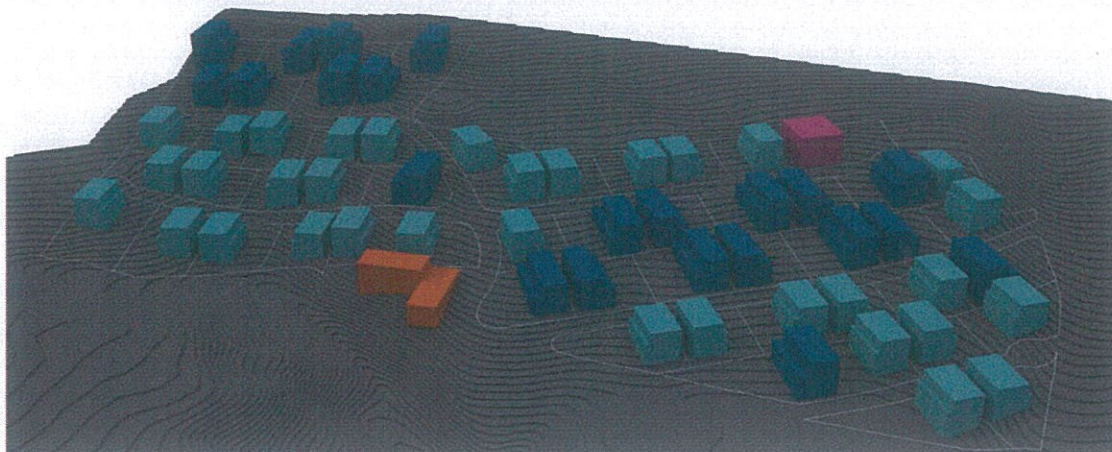


Fig. 6 Aksonometri e konceptit.

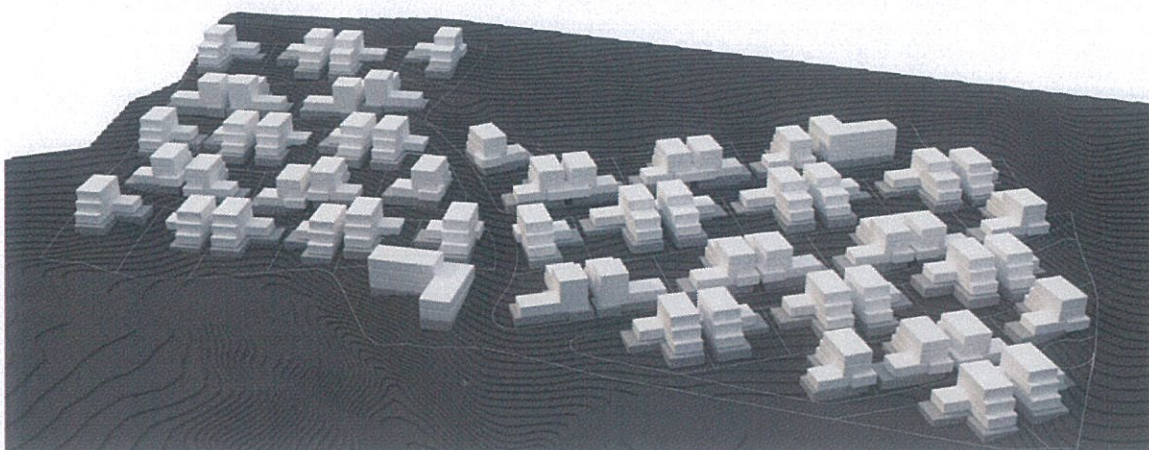


Fig. 7 Aksonometri e objektit.

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

Objektet zhvillohen të shkallëzuar në altimetri duke krijuar tarracime dhe veranda. Një element që i karakterizon të gjithë objektet është mbulesa e kateve të fundit. Ajo shndërrohet në një element arkitektonik identifikues. Kjo mbules realizohet me qemer nga brenda dhe me kende nga jashtë duke e bërë atë një element të veçantë të këtij projekti. Fasadat e objektit trajtohen me çarje modulare, por të vendosura në mënyrë të çrregullt.



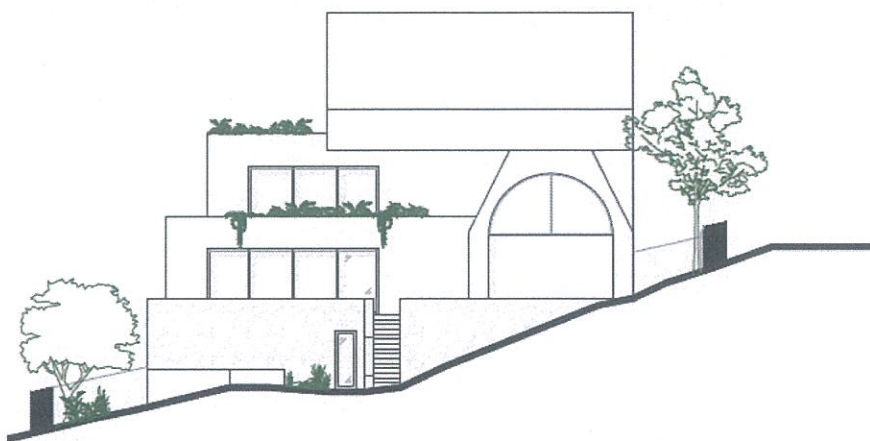


Fig. 8 Zhvillimi i fasadës.



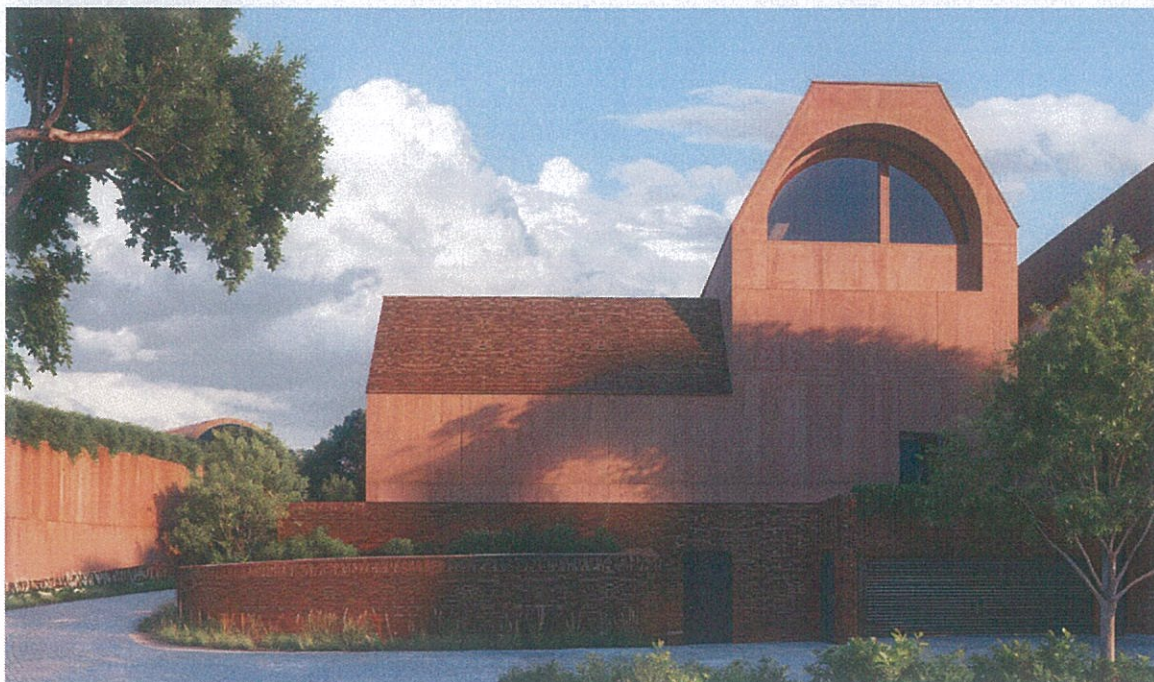


Fig. 9 Imazh i fasadës.

Volumetria

Koncepti volumor i këtij projekti përfshin një organizim modular dhe funksional të hapësirave. Zona e ndërtimit me formë të rregullt mundëson zhvillim dhe organizim fleksibël të planimetrisë. Objektet zhvillohen pjesërisht nëntokë dhe pjesërisht mbi tokë. Në objektet e banimit aksesit kryhet nga kati përdhe ku kemi të pozicionuar hyrjen, parkimin e makinave dhe zonën e ditës. Kati i nëntokës ka ambientet teknike dhe ato të shërbimeve. Ndërsa në 2 katet e tjera mbi tokë organizohet zona e natës me dhomat e gjumit dhe NHS. Ndërsa te objekti polifunksional kemi ndërthurjen e disa funksioneve të ndryshme. Edhe këtu aksesit kryhet nga kati përdhe ku kemi të pozicionuar ambientet e bar-kafes dhe restorantit. Funksione të tjera të këtij objekti janë ato ndihmëse dhe teknike, por edhe një palestër, të cilat pozicionohen në katin nëntokë. Ndërsa mbi tokë kemi vend pune, bar dhe SPA, me sauna, dhomë masazhi dhe dhomë avulli. Objekti i kopsht-çerdhes ndërkohë zhvillohet në 2 kate mbitokë dhe një kat i cili është pjesërisht mbitokë dhe pjesërisht nëntokë. Në katin përdhe janë: holli i hyrjes, 2 klasa dhe NHS. Në katin +1 kemi në klasë tjetër, administratën dhe NHS. Kurse nëntokë kemi: kuzhinën, lavanderinë, depon dhe amb.teknike. Kocepti i këtij projekti synon të ofrojë një mjedis funksional dhe të hapur, me lidhje të forta mes hapësirave private dhe atyre publike.





Fig. 10 Vizualizim i objekteve.

Fasada

Duke qenë që objektet kanë deri diku një forme të rregullt gjeometrike, fasadat e tyre trajtohen gjithashtu në mënyrë të rregullt. Objektet në përgjithësi janë në formë "L-je" dhe çarjet janë të pozicionuara në anën e brendshme të saj. Çarjet janë modulare, por të vendosura në mënyrë të çrregullt. Objektet kanë gjithashtu shkallëzime duke krijuar veranda në çdo kat. Përveç elementeve të xhamit dhe gjelbërimit, pjesët e murit trajtohen me beton në dukje dhe veshje me tulla të kuqe.

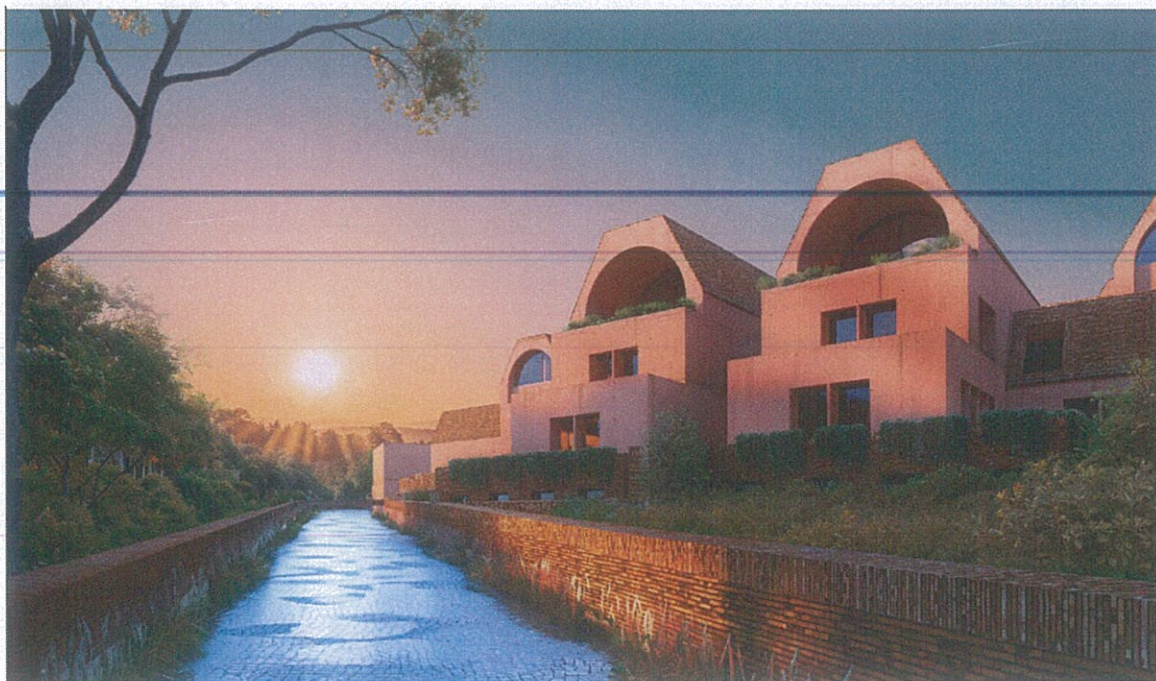


Fig. 11 Vizualizim i objekteve.



TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 524/2; 524/10; 524/11; 524/12; 524/13; 524/14; 524/15

Zona kadastrale nr. 2529

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 3.1m dhe 5.7m për objektin nga kufiri i pronës

Lindje: 3m dhe 11.1m për objektin nga kufiri i pronës

Jug: 3m dhe 15.2m për objektin nga kufiri i pronës

Perendim: 3m dhe 20.7m për objektin nga kufiri i pronës

Distancat nga objektet ekzistuese:

Lindje: 18.1m nga objekti ekzistues 1 kat

10.2m nga objekti ekzistues 2 kate

22.9m nga objekti ekzistues 3 kate

Distancat nga aksi i rrugës:

Lindje: 7.5m për objektin nga aksi i rrugës

PLANI I SISTEMIMIT

Akresi në shesh mundësohet nga rruga në anën jugperëndimore të tij. Rrugët në brendësi të sheshit bëjnë të mundur aksesimin e objekteve. Katër objekte në anë verilindore kanë akses të drejtëpërdrejtë me rrugën e fshatit, rruga "Plepja".



Fig. 12 Zhvillimi i sistemit.





Fig. 13 Vizualizim i objekteve.



Fig. 14 Vizualizim i objekteve.



OBJEKTI I SHËRBIMEVE

Objekti i shërbimeve është një objekt publik ndryshe nga objektet e tjera në këtë projekt, që janë objekte private banimi. Kjo godinë është në funksion të të gjithë komunitetit. Ky objekt ka një kat nëntokë dhe 3 kate mbitokë. Kati nëntokë ka një sipërfaqe prej 318m² dhe ka ambientet me funksion teknik dhe palestër. Kati përdhe është 318m² dhe organizohet në disa ambiente të veçanta si: holli i hyrjes dhe recepsioni, bar për fëmijët dhe restorant. Në katin +1 ka bar për të rritur dhe ambient për punë. Siperfaqja e tij është 249.8m². Ndërsa në katin +2 kemi SPA-në me sauna, dhomë avulli, dhomë masazhi dhe dhoma ndërrimi. Siperfaqja e këtij kati është 131.68m². Në total ky objekt është 1017.48m².

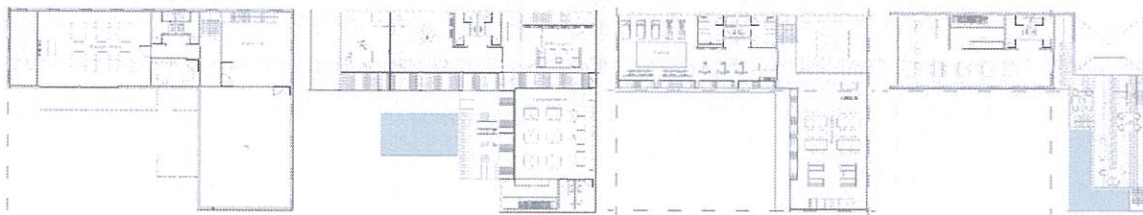


Fig. 15 Godina e shërbimeve.

OBJEKTI KOPSHT-ÇERDHE

Objekti kopsht-çerdhe është një objekt arsimor që zhvillohet në 3 kate, 2 kate mbitokë dhe një kat i cili është pjesërisht mbitokë dhe pjesërisht nëntokë. Në katin përdhe janë: holli i hyrjes, 2 klasa dhe NHS. Ky kat ka një sipërfaqe prej 193.2m². Në katin +1 kemi në klasë tjetër, administratën dhe NHS. Ky kat ka një sipërfaqe prej 203m². Kurse nëntokë kemi: kuzhinën, lavandinë, depon dhe amb.teknike. Kati nëntokë ka një sipërfaqe prej 124.8m². Kjo godinë është në funksion të të gjithë komunitetit. Në total ky objekt është 521m².



Fig. 16 Kopsht-çerdhe.

VILA T1a dhe T1b

Vilat T1a dhe T1b janë 2 vila totalisht simetrike me njëra-tjetrën. Ato kanë zgjidhje planimetrike totalisht të njëjtë, por kanë vetëm orientim të kundërt. Tipologjia T1 është një vilë me 3 kate mbi tokë dhe një kat nëntokë. Akses kryhet nga kati përdhe ku kemi të pozicionuar



hyrjen, parkimin e makinave dhe zonën e ditës. Ky kat ka një sipërfaqe prej 184.84 m². Kati i nëntokës me një sipërfaqe prej 220.33 m² ka ambientet teknike dhe ato të shërbimeve. Ndërsa në 2 katet e tjera mbi tokë organizohet zona e natës me dhomat e gjumit dhe NHS. Kati +1 ka një sipërfaqe prej 133.7 m², kurse kati +2 ka një sipërfaqe prej 87.5 m². Në total kjo tipologji vile ka 626.37 m². Kemi 4 vila T1a dhe 5 vila T1b.

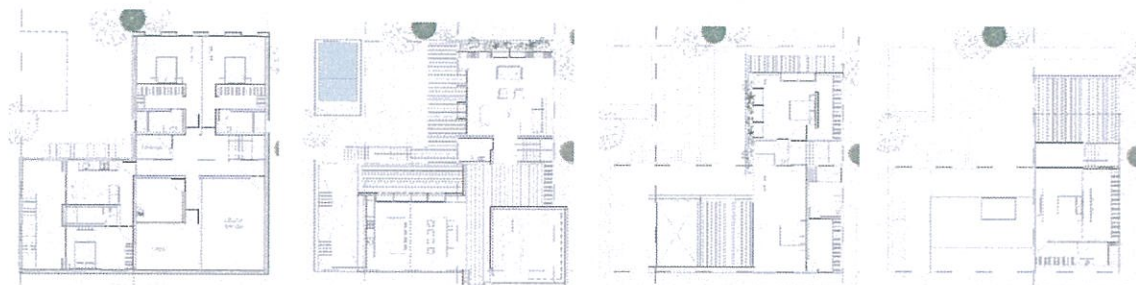


Fig. 17 Vila T1a.

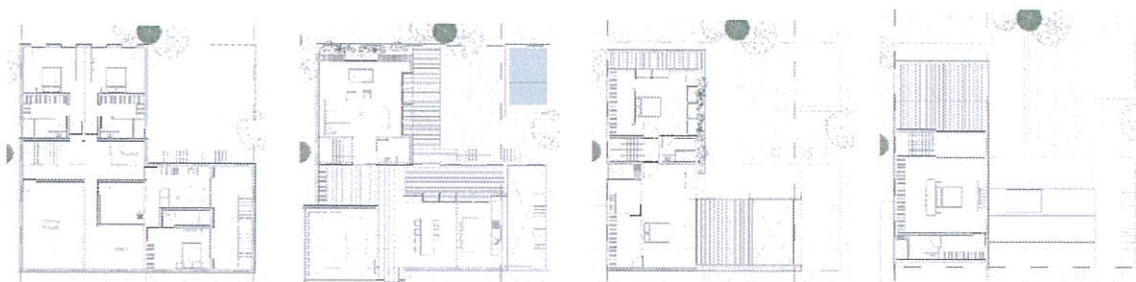


Fig. 18 Vila T1b.

VILA T2a dhe T2b

Vilat T2a dhe T2b janë 2 vila totalisht simetrike me njëra-tjetrën. Ato kanë zgjidhje planimetrike totalisht të njëjtë, por kanë vetëm orientim të kundërt. Tipologjia T2 është një vilë me 3 kate mbi tokë dhe një kat nëntokë. Akseset kryhet nga kati nëntokë ku kemi të pozicionuar hyrjen, parkimin e makinave dhe ambientet teknike. Ky kat ka një sipërfaqe prej 238.53 m². Kati përdhe me një sipërfaqe prej 166.9 m² ka zonën e ditës. Ndërsa në 2 katet e tjera mbi tokë organizohet zona e natës me dhomat e gjumit dhe NHS. Kati +1 ka një sipërfaqe prej 134.92 m², kurse kati +2 ka një sipërfaqe prej 82.6 m². Në total kjo tipologji vile ka 622.95 m². Kemi 6 vila T2a dhe 5 vila T2b.

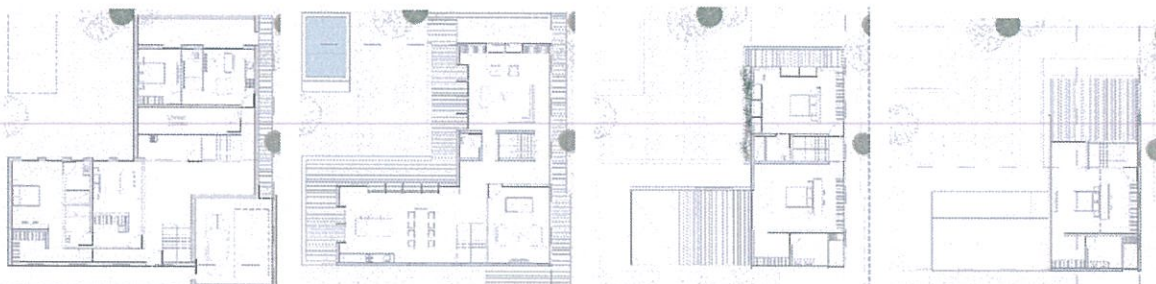


Fig. 19 Vila T2a.

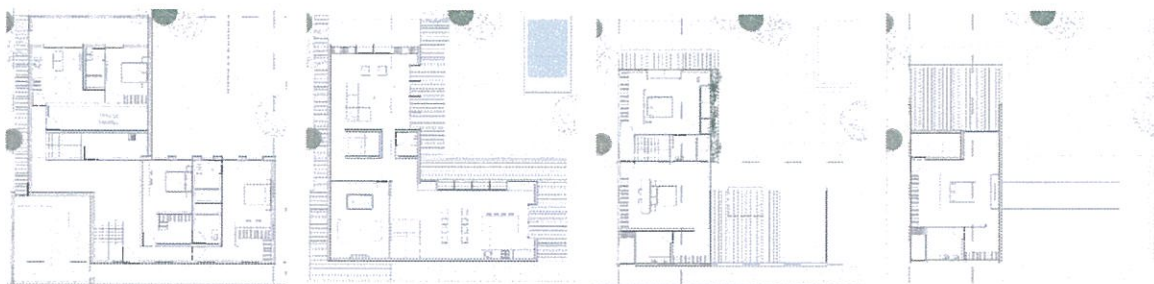


Fig. 20 Vila T2b.

VILA T3a dhe T3b

Vilat T3a dhe T3b janë 2 vila totalisht simetrike me njëra-tjetrën. Ato kanë zgjidhje planimetrike totalisht të njëjtë, por kanë vetëm orientim të kundërt. Tipologjia T3 është një vilë me 3 kate mbi tokë dhe një kat nëntokë. Ajo është një derivat më i vogël i vilës T1. Akseset kryhet nga kati përdhe ku kemi të pozicionuar hyrjen, parkimin e makinave dhe zonën e ditës. Ky kat ka një sipërfaqe prej 148.18 m². Kati i nëntokës me një sipërfaqe prej 176.49 m² ka ambientet teknike dhe ato të shërbimeve. Ndërsa në 2 katet e tjera mbi tokë organizohet zona e natës me dhomat e gjumit dhe NHS. Kati +1 ka një sipërfaqe prej 102.64 m², kurse kati +2 ka një sipërfaqe prej 76.23 m². Në total kjo tipologji vile ka 503.54 m². Kemi 10 vila T3a dhe 9 vila T3b.

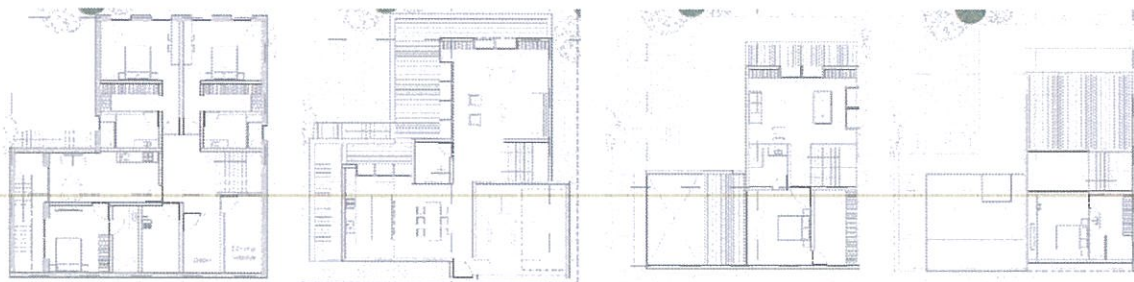


Fig. 21 Vila T3a.

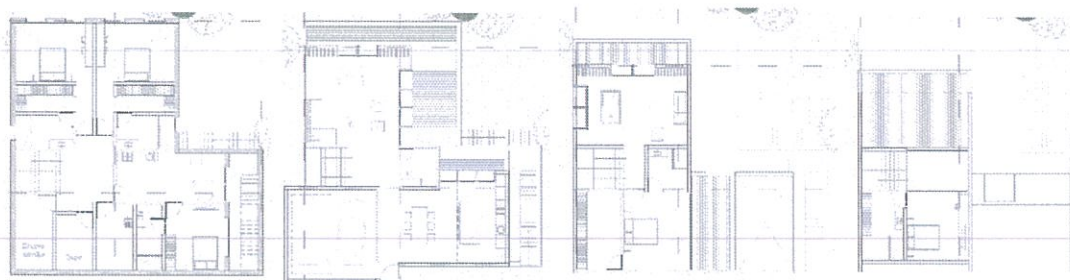


Fig. 22 Vila T3b.



VILA T3'

Vila T3 është një vilë me 3 kate mbi tokë dhe një kat nëntokë. Ajo është një derivat i vilës T3. Akseset kryhet nga kati përdhe ku kemi të pozicionuar hyrjen, parkimin e makinave dhe zonën e ditës. Ky kat ka një sipërfaqe prej 148.17 m². Kati i nëntokës me një sipërfaqe prej 176.46 m² ka ambientet teknike dhe ato të shërbimeve. Ndërsa në 2 katet e tjera mbi tokë organizohet zona e natës me dhomat e gjumit dhe NHS. Kati +1 ka një sipërfaqe prej 102.64 m², kurse kati +2 ka një sipërfaqe prej 76.23 m². Në total kjo tipologji vile ka 503.54 m². Kemi 1 vilë të tillë.



Fig. 23 Vila T3'

VILA T4a dhe T4b

Vilat T4a dhe T4b janë 2 vila totalisht simetrike me njëra-tjetrën. Ato kanë zgjidhje planimetrike totalisht të njëjtë, por kanë vetëm orientim të kundërt. Tipologjia T4 është një vilë me 3 kate mbi tokë dhe një kat nëntokë. Ajo është një derivat më i vogël i vilës T2. Akseset kryhet nga kati nëntokë ku kemi të pozicionuar hyrjen, parkimin e makinave dhe ambientet teknike. Ky kat ka një sipërfaqe prej 185.46 m². Kati përdhe me një sipërfaqe prej 130.45 m² ka zonën e ditës. Ndërsa në 2 katet e tjera mbi tokë organizohet zona e natës me dhomat e gjumit dhe NHS. Kati +1 ka një sipërfaqe prej 102.63 m², kurse kati +2 ka një sipërfaqe prej 76.23 m². Në total kjo tipologji vile ka 494.77 m². Kemi 9 vila T4a dhe 6 vila T4b.

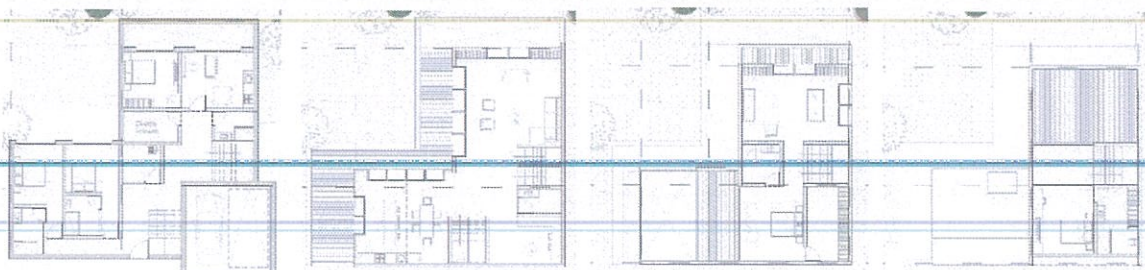


Fig. 24 Vila T4a.

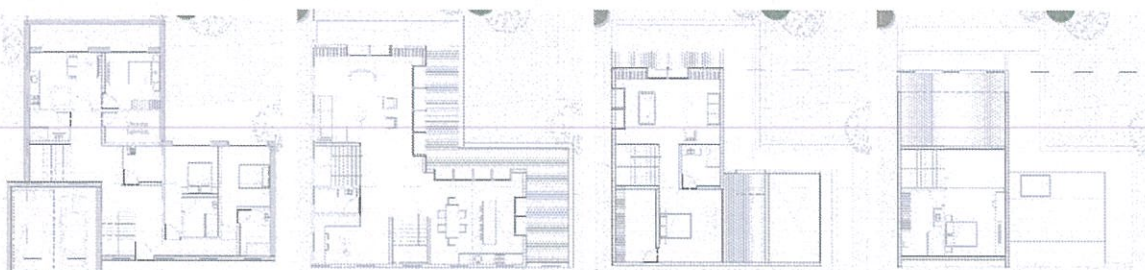


Fig. 25 Vila T4b.



VILA FAMILJARE

Vila VF është një vilë me 3 kate mbi tokë dhe një kat nëntokë. Ajo është menduar si një vilë me formë dhe organizim të brendshëm ndryshe nga vilat e tjera. Akseset kryhet nga kati nëntokë ku kemi të pozicionuar hyrjen, parkimin e makinave dhe ambientet teknike. Ky kat ka një sipërfaqe prej 275.37 m². Kati përdhe me një sipërfaqe prej 181.38 m² ka zonën e ditës. Ndërsa në 2 katet e tjera mbi tokë organizohet zona e natës me dhomat e gjumit dhe NHS. Kati +1 ka një sipërfaqe prej 168.41 m², kurse kati +2 ka një sipërfaqe prej 150.57 m². Në total kjo tipologji vile ka 775.73 m². Kemi 1 vilë të tillë.

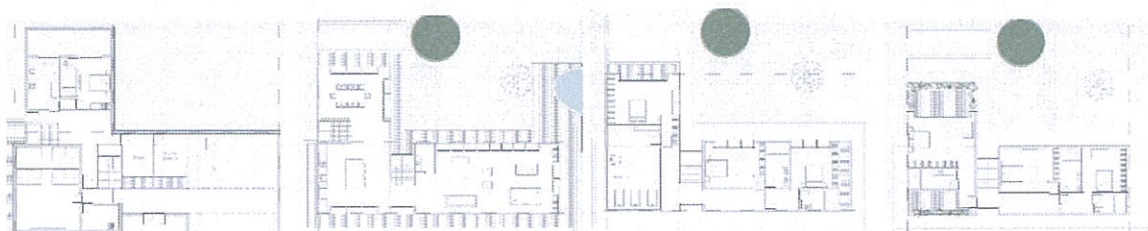


Fig. 26 Vila Familjare.

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	30990 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	30990 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	11912.07m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	32323.34 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	22910.34m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	9413.00m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	38.4%
Intensiteti i ndërtimit:	0.74
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	11.7 m
Numri i kateve mbi tokë:	1-2-3 kat
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

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



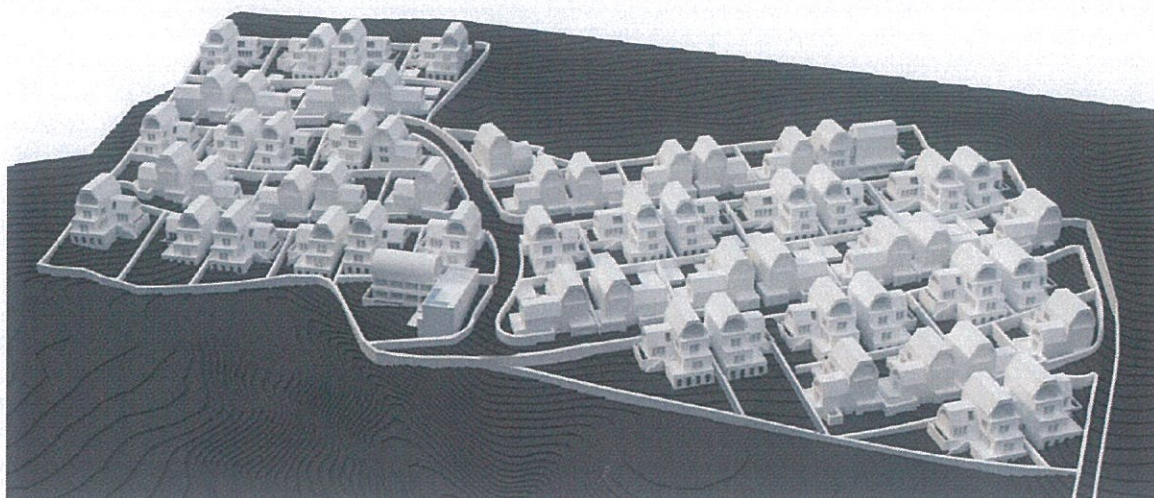


Fig. 27 Aksonometri zona dhe kalimet.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Aksesueshmëria në pronë me infrastrukturën rrugore do të arrihet nga rruga në anën jugperëndimore të tij. Aksesit i objekteve të ndryshme të këtij projekti realizohet nëpërmjet rrugëve të brendshme të propozuara. Katër objekte në anë verilindore kanë akses të drejtëpërdrejtë me rrugën e fshatit, rruga "Plepja".



Fig. 28 Plani i aksesit dhe qarkullimit.



Sigurisht që përveç rrugëve të reja brenda kompleksit, objekteve që propozohen nga ky projekt i shtohet dhe infrastruktura e nevojshme që plotëson të gjitha kushtet optimale të banimit dhe jetesës në këtë zonë. Rrjetet e KUZ, KUB, ndriçimit, internetit etj janë në komfort të normave dhe standarteve në fuqi.



Fig. 29 Plani i ndriçimit.



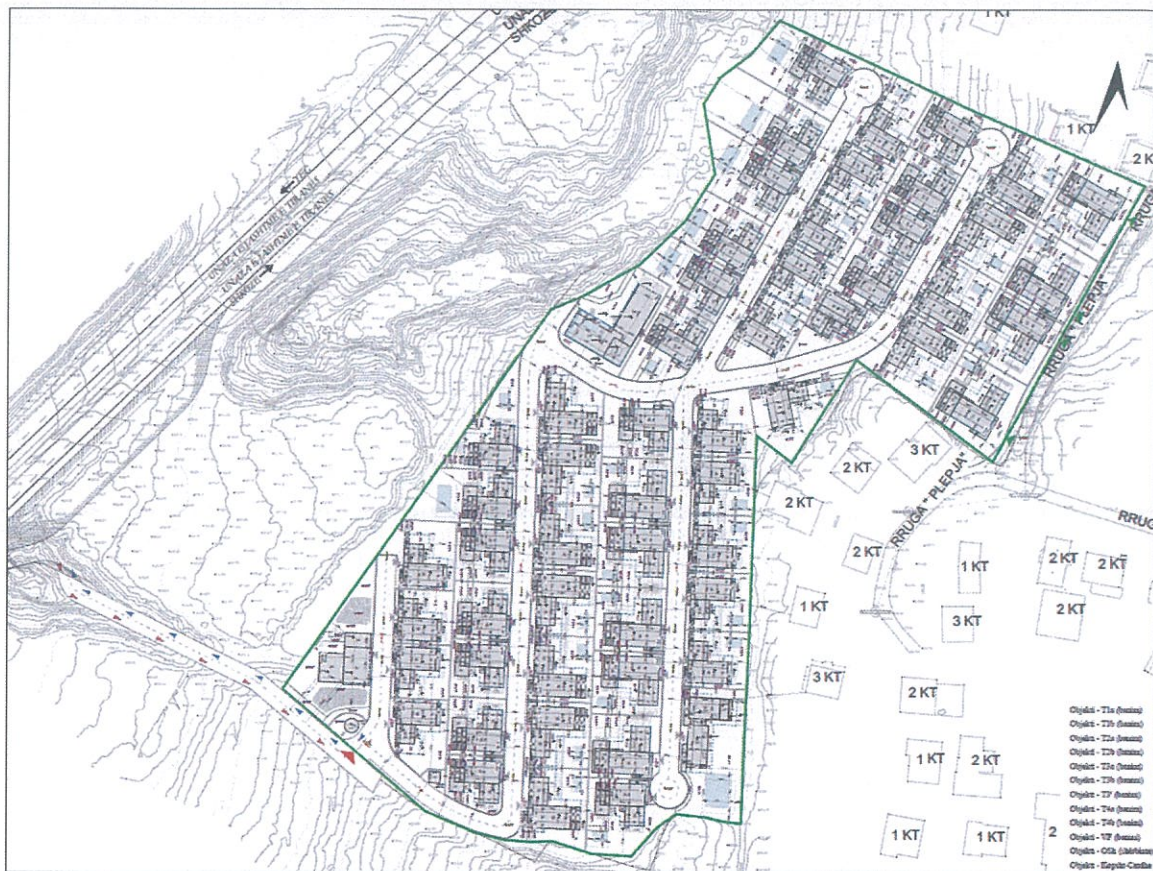


Fig. 30 Planvendosje.

