



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

" KOMPLEKS BANIMI 1,2,3,4 DHE 5 KATE ME 1 DHE 2 KATE NËNTOKË ", ME
VENDNDODHJE NË FARKË , BASHKIA TIRANË ME ZHVILLUES SHOQËRINË "E-
CONS" SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 48, Datë 19.02.2025

Zhvillues :
E-CONS Sh.p.k



Projektues:
AL_A
SON Engineering & Construction



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: "Kompleks banimi me 1,2,3,4 dhe 5 kate, me 1 dhe 2 kate nëntokë", me vendodhje në Farkë, Bashkia Tiranë me zhvillues shoqërinë "E-Cons" Sh.p.k., bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nën 7 dhe nën 28.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë, të miratuar me Vendimin nr.1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, i ndryshuar;

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim pozicionohet në Tiranë, përkatësisht në zonën kadastrale nr. 3266. Sheshi në studim paraqet një interes të veçantë për zhvillimin më tej të zonës. Sheshi i ndertimi kufizohet në lindje, veri dhe jug nga hapesira te pandertuara. Në lindje kufizohet me trupin e rrugës se “Hiqmet Buzi”. Zona ne studim eshte nje zone ne zhvillim e siper. Sheshi i ndertimit eshte ne jug te liqenin te Tiranes. Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 11 560 m².



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.



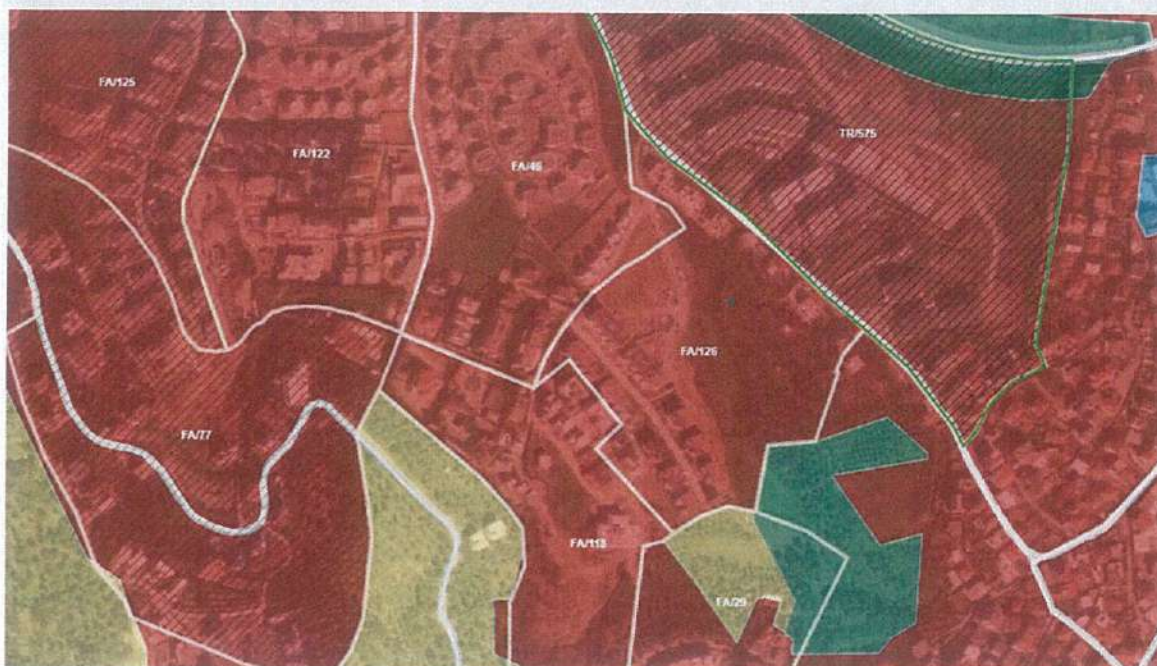


Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.

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: "Kompleks banimi me 1,2,3,4 dhe 5 kate, me 1 dhe 2 kate nëntokë", 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/126.



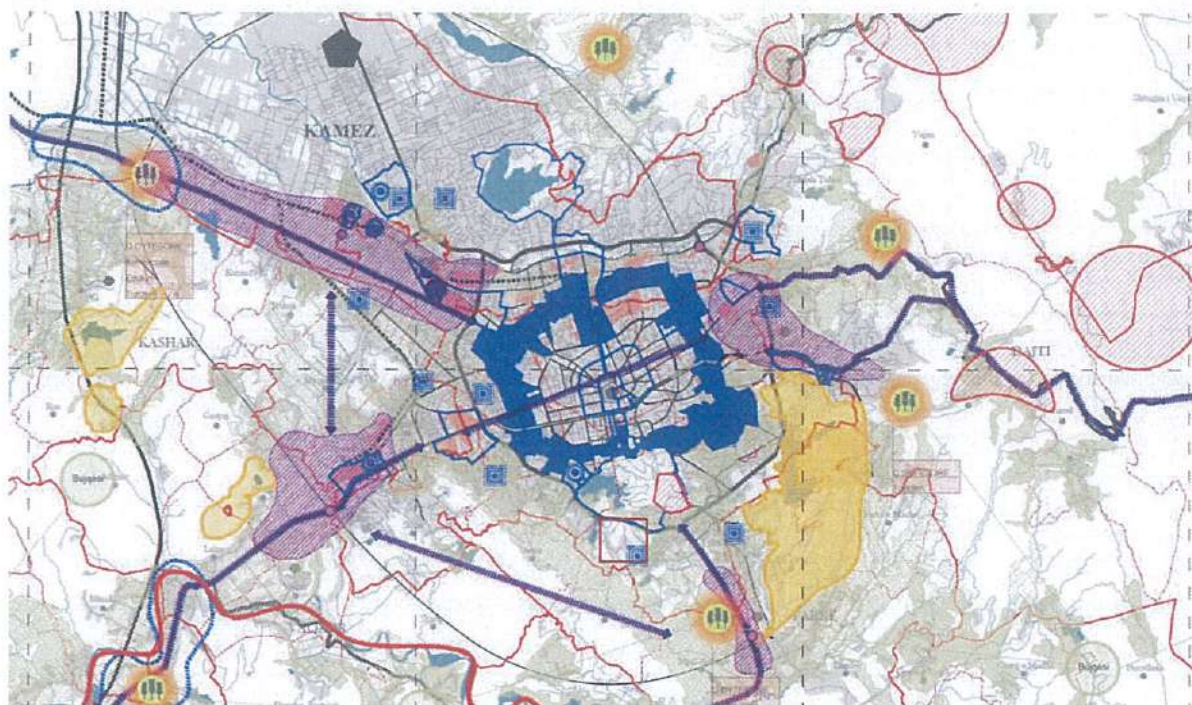


Fig. 3 Harta e zonave, poleve, korridoreve ekonomike të propozuar, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.

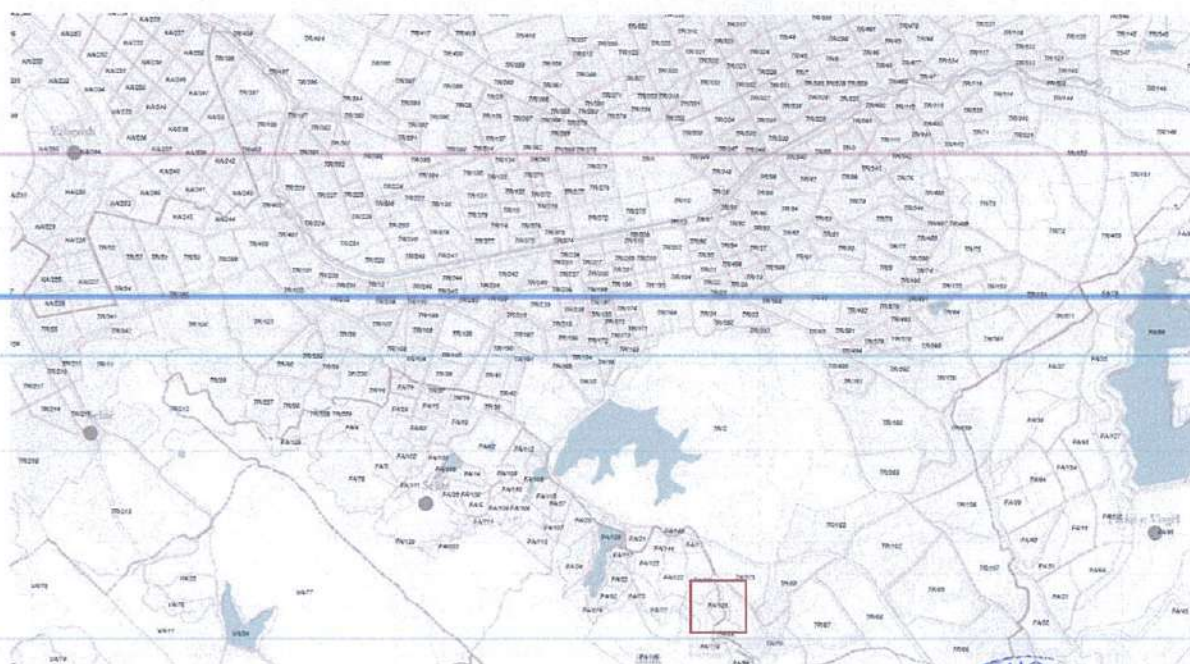


Fig. 4 Harta e njësjive strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë.





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

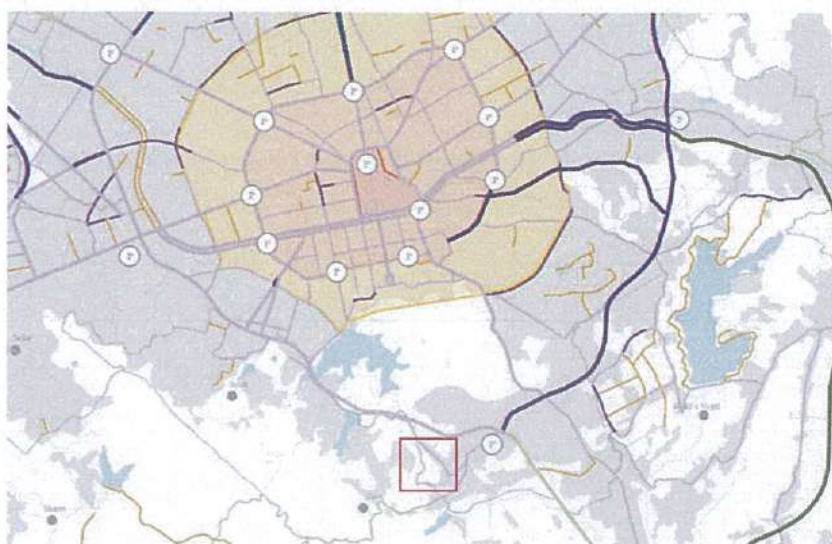


Fig. 6 Rrjeti rrugor dhe vendparkimet publike të propozuara, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona për të cilën propozohet ky zhvillim, ndodhet 5.7 km larg qendrës së qytetit të Tiranës. Objekti që ne propozojmë ndodhet në njësinë strukturore FA126 me nr.p 134/16, 129/22, 134/14. Sheshi në studim paraqet një interes të veçantë për zhvillimin më tej të zonës. Sheshi i ndërtimi kufizohet në lindje, veri dhe jug nga hapësira të pandertuara. Në lindje kufizohet me trupin e rrugës së “Hiqmet Buzi”. Zona në studim është një zonë në zhvillim të sipër. Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 11 560 m².





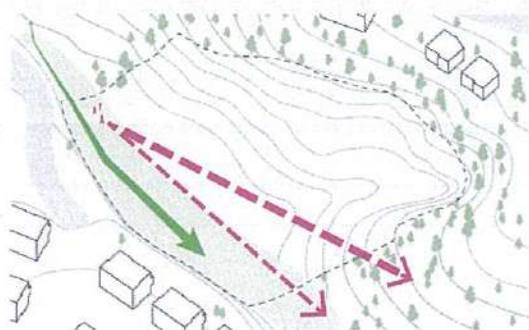
Fig. 6.1 Foto te gjendjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

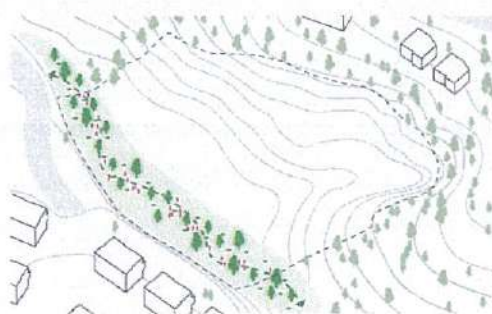
4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objektet e propozuara është konceptuar të zhvillohet në disa nivele, të cilat ndjekin dhe respektojnë natyrshëm topografinë ekzistuese të terrenit. Funksioni kryesor i këtij kompleksi është banimi, ku janë parashikuar njësi rezidenciale që plotësojnë nevojat

për hapësira funksionale. Gjithashtu para kompleksit propozohet një park i gjelbërt i cili kthehet në një hapësirë publike të rëndësishme për zonën.



01. Ruajtja e pamjeve të sheshit.



02. Krijimi i një parku linear.



03. Krijimi i një mase që ndjek terrenin.



04. Një lagje që lidhet me natyrën nëpërmjet pamjeve, diellzimit, orientimit dhe peizazhit.

Fig.7 Fazat e zhvillimit të konceptit





Fig. 8 Aksonometri e objekteve.

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

Stili arkitektonik i vilave është minimalist dhe modern, duke u karakterizuar nga linja të pastra, forma të thjeshta dhe përdorimi i materialeve bashkëkohore. Një nga elementët dallues të këtij stili është përdorimi i betonit me ngjyrë rozë të lehtë, i cili i jep kompleksit një identitet vizual të veçantë dhe e bën lehtësisht të dallueshëm në raport me ndërtesat përreth. Kjo zgjedhje materiale dhe kromatike jo vetëm që pasqyron një qasje estetike moderne, por gjithashtu kontribuon në krijimin e një atmosfere të ngrohtë dhe mikpritëse.

Të gjitha objektet janë të pajisura me tarraca të gjelbëruara, të cilat jo vetëm rrisin sipërfaqet e përdorshme dhe rekreative, por edhe integrojnë elementin e bimësisë në strukturën arkitektonike të ndërtesave. Kjo zgjidhje e qëndrueshme promovon kontaktin e vazhdueshëm me natyrën dhe ndikon pozitivisht në mikroklimën lokale, duke e bërë gjelbërimin të pranishëm vizualisht dhe funksionalisht gjatë gjithë vitit.



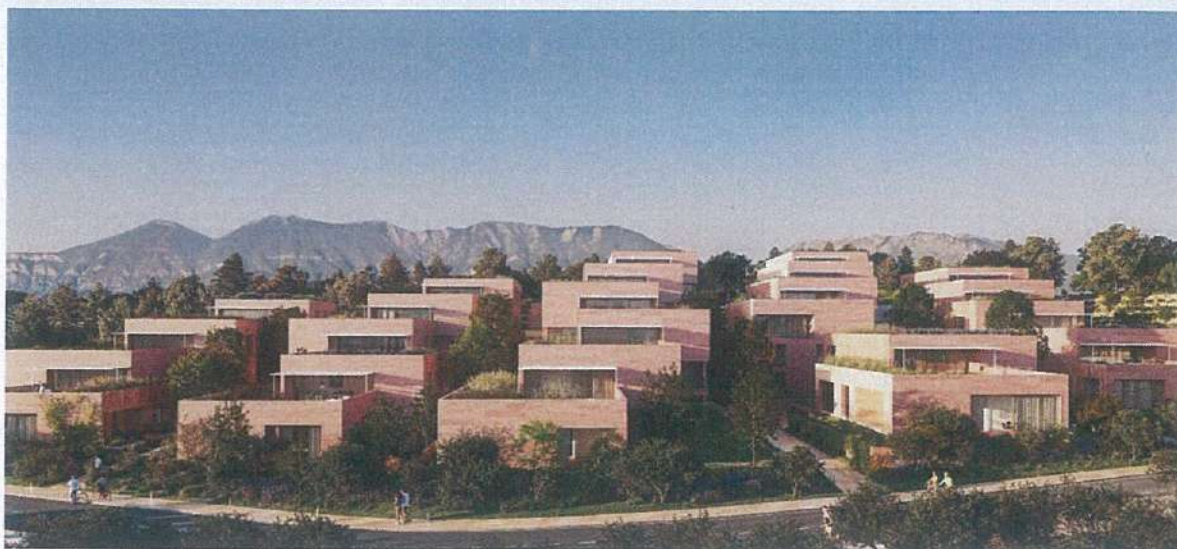


Fig. 9 Imazh i fasadës.

Volumetria

Volumet zhvillohen maksimalisht në 5 kate dhe vijën të shkallëzuara. Vendosija e objekteve në shesh vjen si pasojë e respektimit të terrenit duke krijuar një harmoni midis objekteve me njëri-tjetrin dhe me kontekstin. Para rrugës krijohet një park i gjelbëruar që e bën kompleksin e banimit të rrethuar nga gjelbërimi dhe hapësirat rekreative. Gjithashtu zhvendosja e objekteve në një drejtim në planin horizontal dhe lëvizja në altimetri krijojnë ritëm dhe dinamizëm në volumetri. Shkallëzimi i objekteve krijon mundësinë e shfrytëzimit të tarracave të cilat mbulohen me gjelbërim duke shtuar kështu më shumë elementë të natyrës.



Fig. 10 Aksonometri e objekteve..



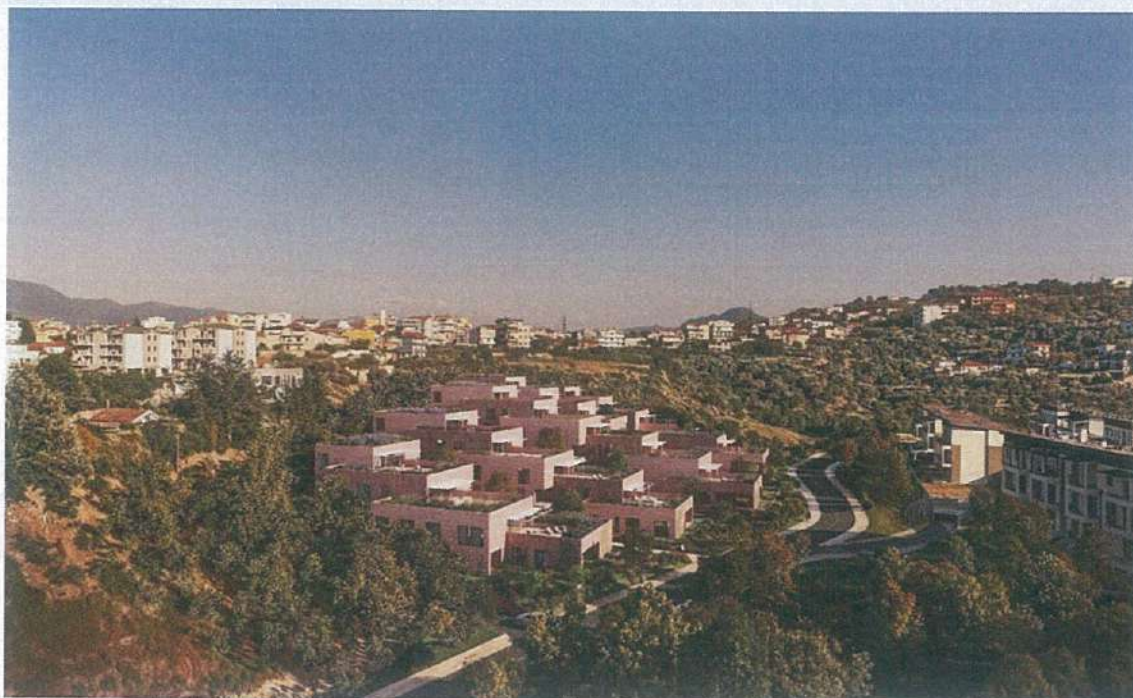


Fig. 11 Vizualizim i objektit.

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 134/16 ; 129/22 ; 134/14
Zona Kadastrale: 3266

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Objekti 01:

- 2.5-4.8 m per volumen 1K ne verilindje
- 4.1 m per volumen 2K - 16.8 m per volumen 1K ne veriperendim
- 8-12.9 m per volumen 1K ne jugperendim

Objekti 02:

- 3.3 - 7.9 m per volumen 1K ne verilindje
- 10.3 - 15.3 m per volumen 1K ne jugperendim

Objekti 03:

- 7.3 - 11 m per volumen 2K ne verilindje
- 10.5 - 12.6 m per volumen 1K ne jugperendim

Objekti 04'-04:

- 3.5 - 5.1m per volumen 2K ne verilindje
- 9.7 - 10 m per volumen 1K ne jugperendim

Objekti 05:

- 5.4 - 10.8 m per volumen 2K ne verilindje
- 2.9 per volumen 1K - 3.4 m per volumen 2K ne juglindje
- 2.9 - 25.1 m per volumen 1K ne jugperendim



Distancat nga aksi i rruges:

Objekti 01 : 9.1-14.5 m per volumin 1K
Objekti 02 : 12.3-17.6 m per volumin 1K
Objekti 03 : 13.2 m per volumin 1K
Objekti 04 : 9-11.3 m per volumin 1K
Objekti 05 : 25.3 m per volumin 1K

Distancat nga objektet e tjera:

Objekti 01 : 29.9- 34 m per volumin 1K nga volumi 2K
Objekti 02 : 30.5 m per volumin 1K nga volumi 2K
Objekti 03 : 38.1 m per volumin 2K nga volumi 2K
Objekti 04 : 25.3 m per volumin 2K nga volumi 2K
Objekti 05 : 34.7 m per volumin 2K nga volumi 2K

PLANI I SISTEMIMIT

Aksesi në objekt mundësohet nga rruga kryesore për tu futur kështu brenda kompleksit, me anë të patheve të ndryshme, rampave dhe shkallareve për shkak të terrenit. Ky sistem lëvizjeje i jep përdoruesit një eksperiencë të vazhdueshme dhe funksionale në hapësirë, duke mundësuar lëvizje të qetë dhe të sigurt drejt hyrjeve të objekteve. Përdoruesi kalon përmes parkut linear të propozuar, i cili nuk shërben vetëm si hapësirë rekreative, por edhe si element që e lidh projektin ngushtësisht me kontekstin përreth, duke krijuar një ndërthurje të natyrshme midis arkitekturës dhe peizazhit. Në pjesën veriore të parcelës është pozicionuar rampa e aksesit drejt parkimit të nëndheshëm, e cila është vendosur në mënyrë strategjike për të siguruar funksionalitet maksimal, qarkullim të qetë dhe ndarje të qartë midis trafikut të automjeteve dhe atij të këmbësorëve.





Fig. 12 Plansistemimi.

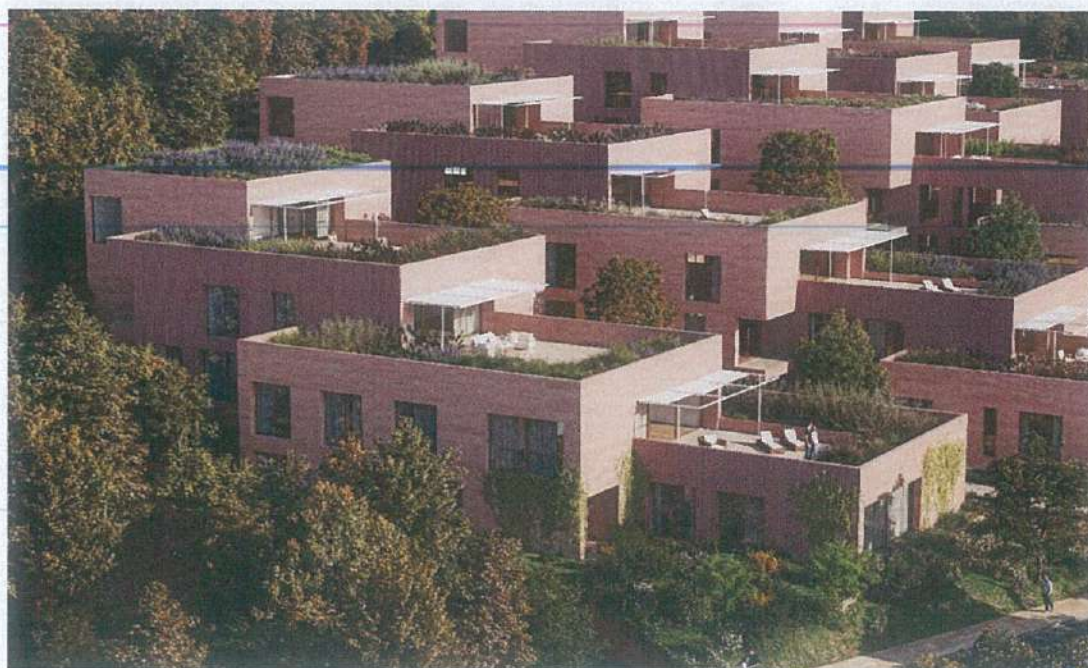


Fig. 13 Zhvillimi i sistemimit.



PARKIMI NËNTOKËSOR

Në katin nëntokë zhvillohet parkimi i automjeteve, i cili është i organizuar në dy lloje kryesore: parkime individuale (teke) dhe parkime familjare. Hapësira nëntokësore është projektuar me disnivele të ndryshme për të mundësuar shpërndarjen funksionale të automjeteve në raport me konfigurimin e terrenit dhe strukturën e objekteve sipërfaqësore.

Hyrja për në parkimin nëntokësor është pozicionuar në pjesën veriore të sheshit, duke garantuar një hyrje të dedikuar dhe funksionale për automjetet, pa ndërprerë qarkullimin këmbësor në pjesët e tjera të kompleksit. Aksesimi vertikal nga parkimi në objektet e banimit realizohet nëpërmjet bërthamave të shkallëve dhe ashensorëve, të cilët zbresin direkt nga objektet sipërfaqësore në katin nëntokë.

Në total, janë parashikuar 151 poste parkimi, nga të cilat 122 janë poste individuale dhe 29 janë poste të dedikuara për përdorim familjar. Kjo ndarje është bërë në funksion të përmbushjes së nevojave të ndryshme të përdoruesve, duke garantuar qasje të lehtë, organizim efikas dhe funksionalitet të plotë të hapësirave të parkimit.

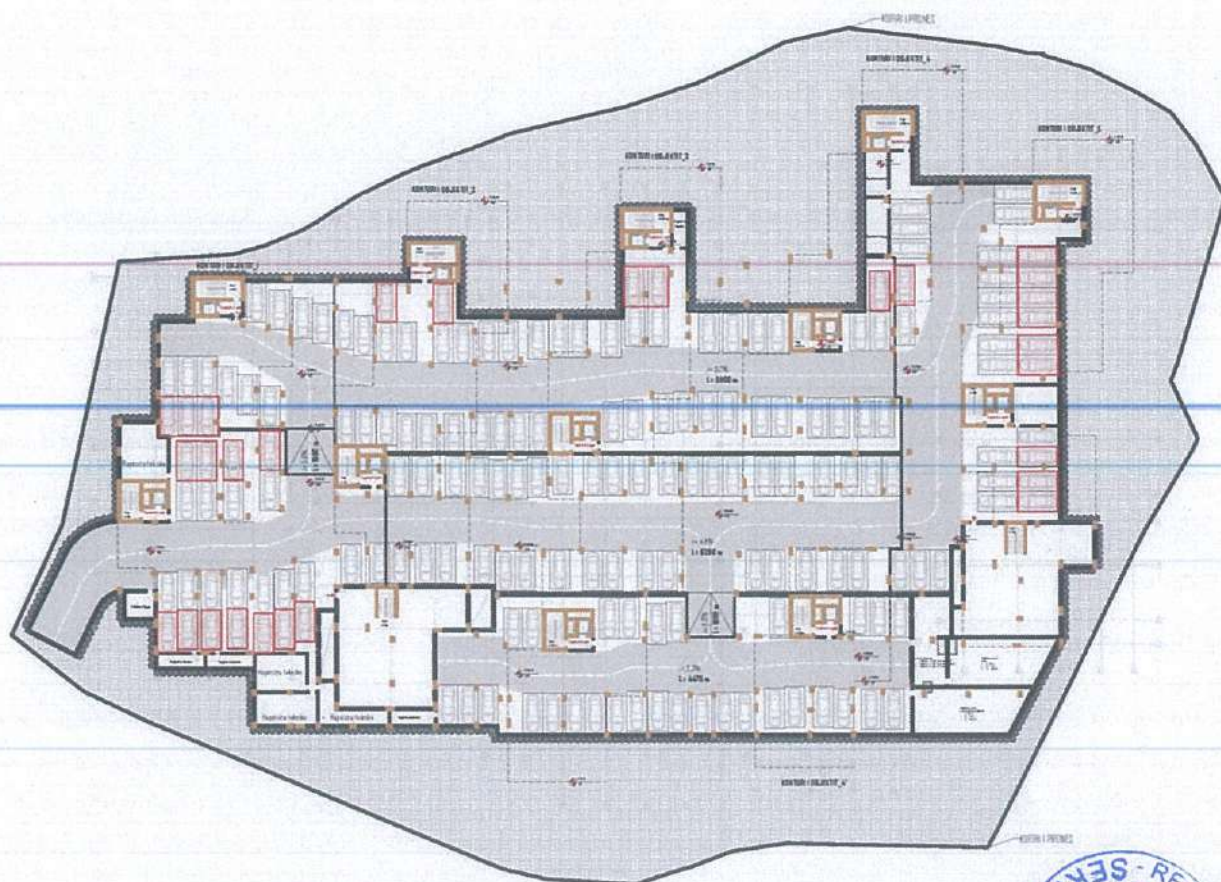


Fig. 14 Kati nëntokë.



KATET E BANIMIT

Objektet janë të zhvilluara në nivele të ndryshme, përkatësisht në kuotat +3.30 m; +6.60 m; +9.90 m; +13.20 m; +16.50 m dhe +19.80 m. Ky organizim vertikal është rezultat i një koncepti të kujdesshëm projektimi që merr parasysh topografinë natyrore dhe synon integrimin harmonik të objekteve në terren.

Hapësirat e banimit janë të bollshme, me orientim të mirë dhe të gjitha apartamentet janë të rrethuara nga gjelbërim, duke ofruar një ndjesi të theksuar lidhjeje me natyrën. Verandat janë të trajtuara me gjelbërim vertikal dhe horizontal, duke u shndërruar në një element kyç të identitetit estetik dhe funksional të kompleksit.

Tipologjitë e apartamenteve të parashikuara në kompleks janë të larmishme, për të përmbushur nevojat e përdoruesve të profileve të ndryshme familjare. Janë planifikuar gjithsej 96 njësi banimi, të ndara si më poshtë:

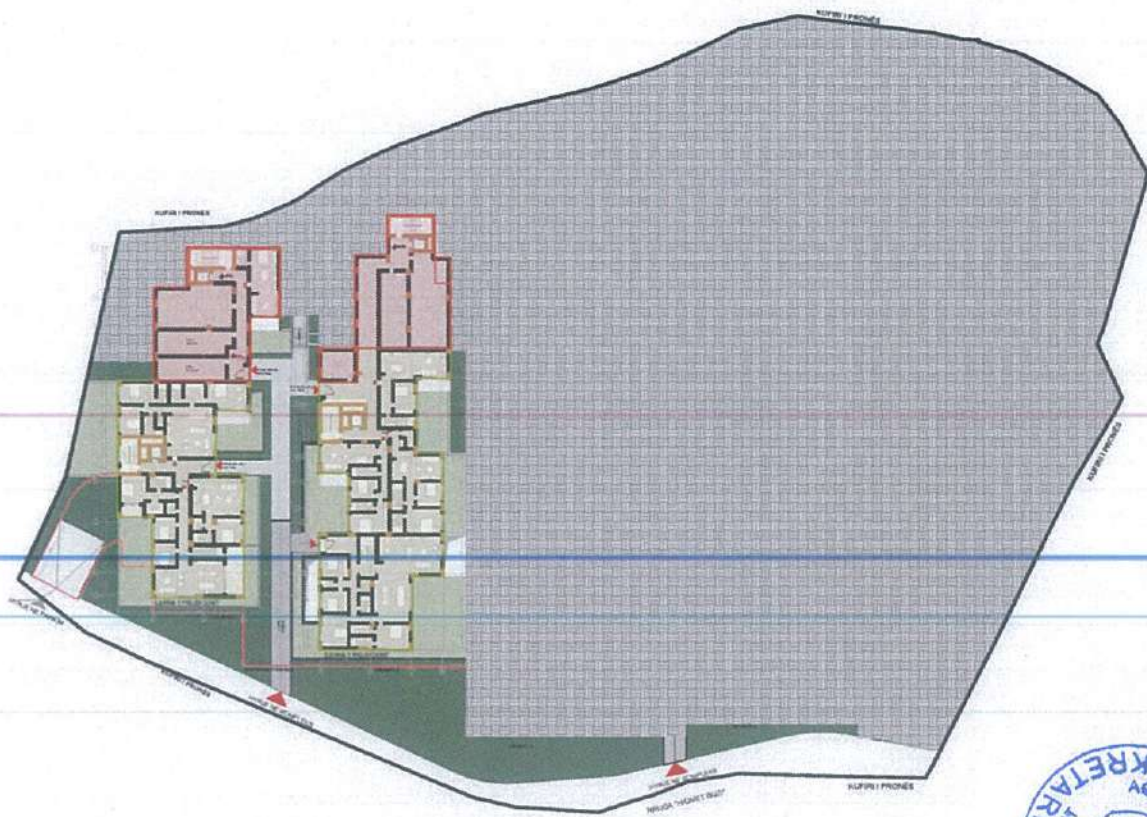


Fig. 15 Planimetri e mobiluar kuota ± 0.00 .



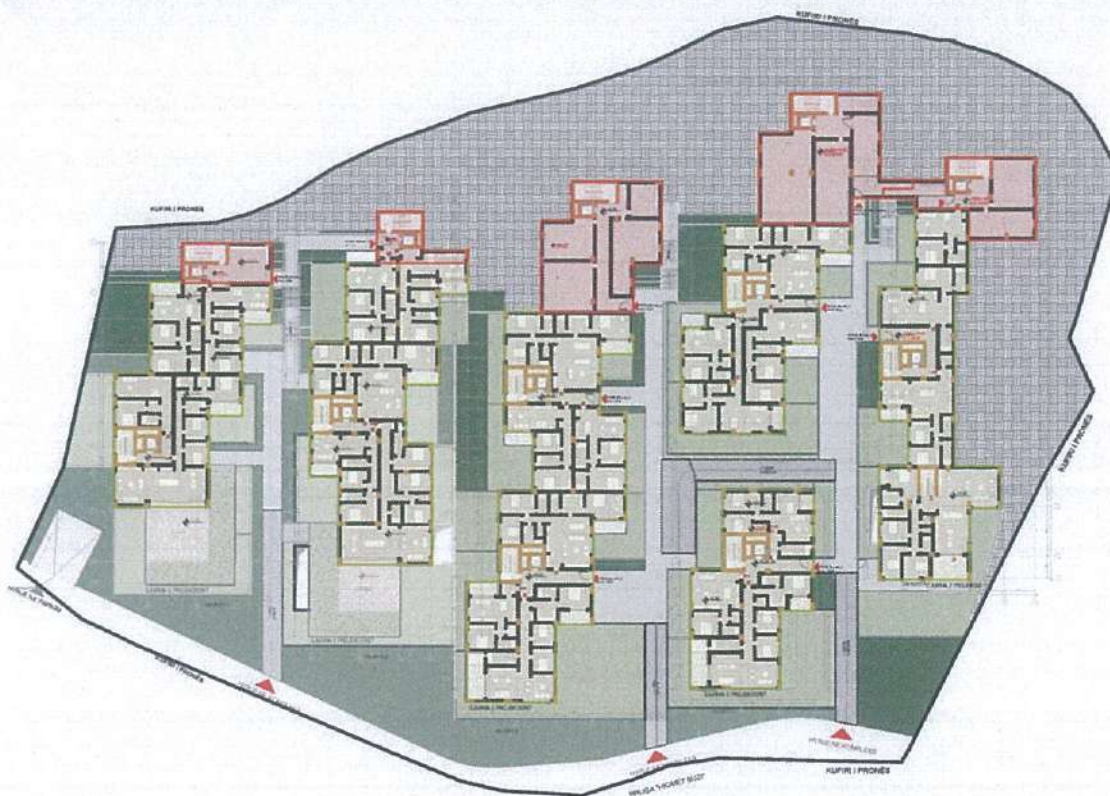


Fig. 16 Planimetri e mobiluar kuota +3.30.

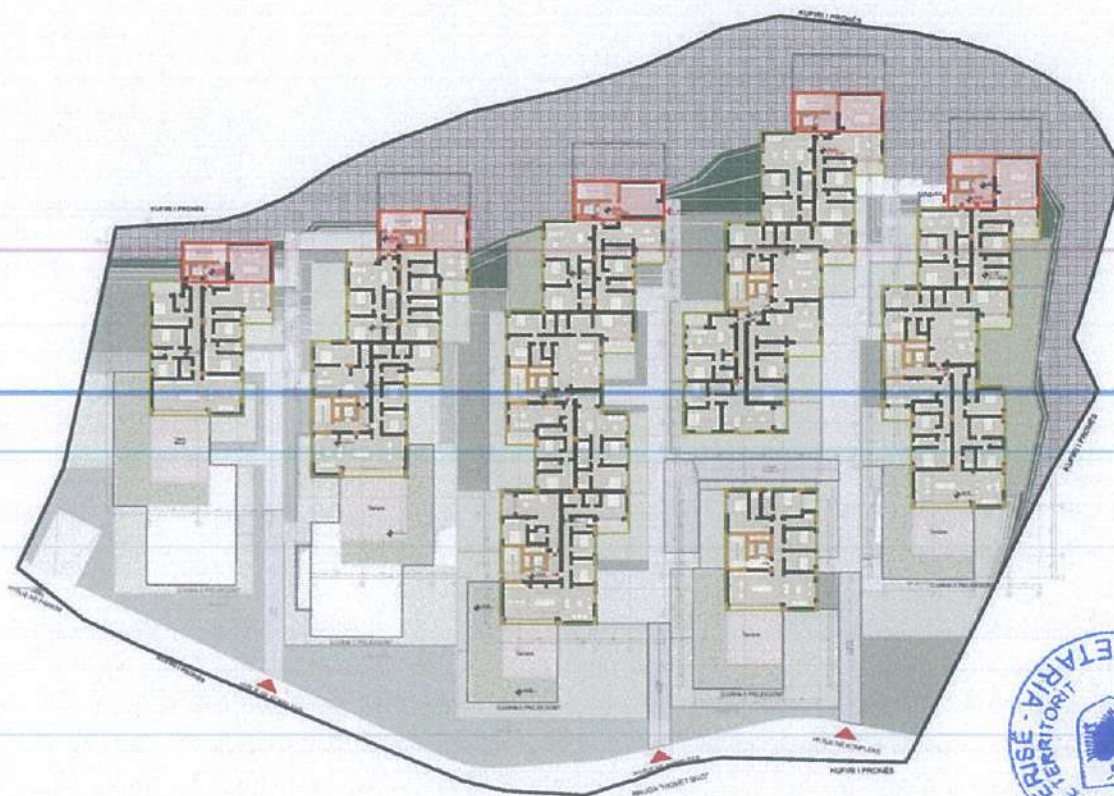


Fig. 17 Planimetri e mobiluar kuota +6.60.





Fig. 18 Planimetri e mobiluar kuota +9.90.

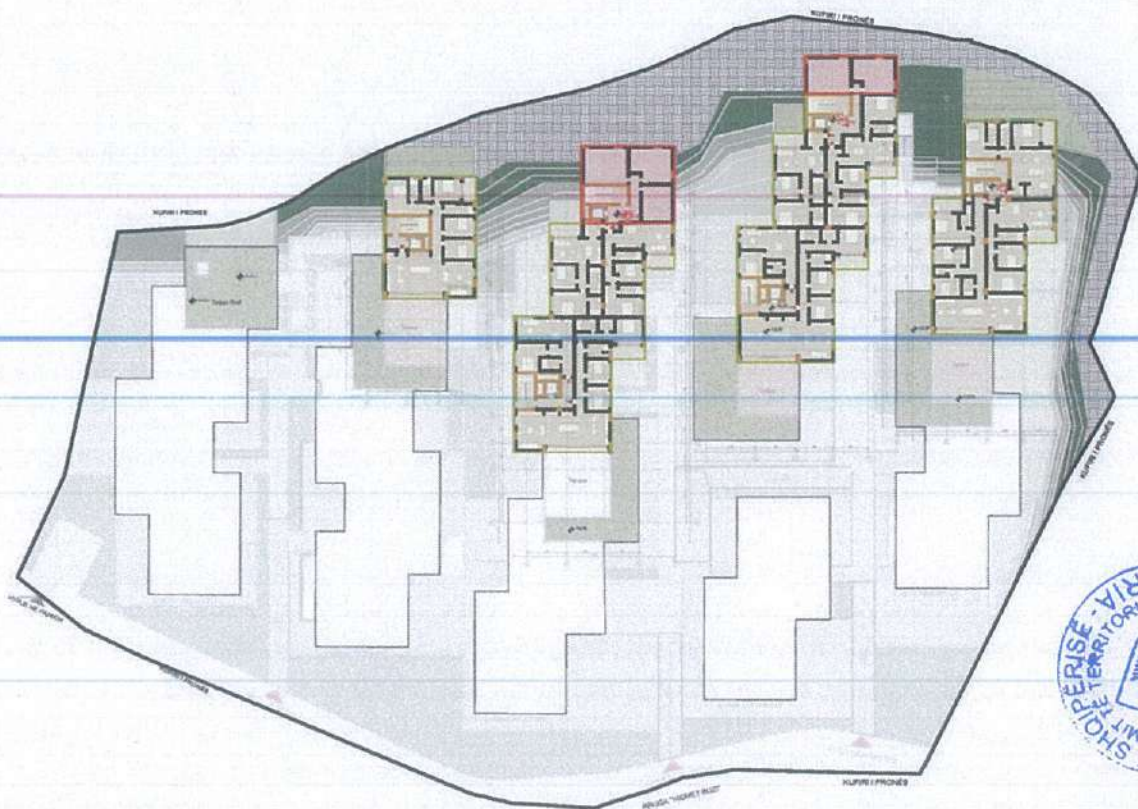


Fig. 19 Planimetri e mobiluar kuota +13.20.



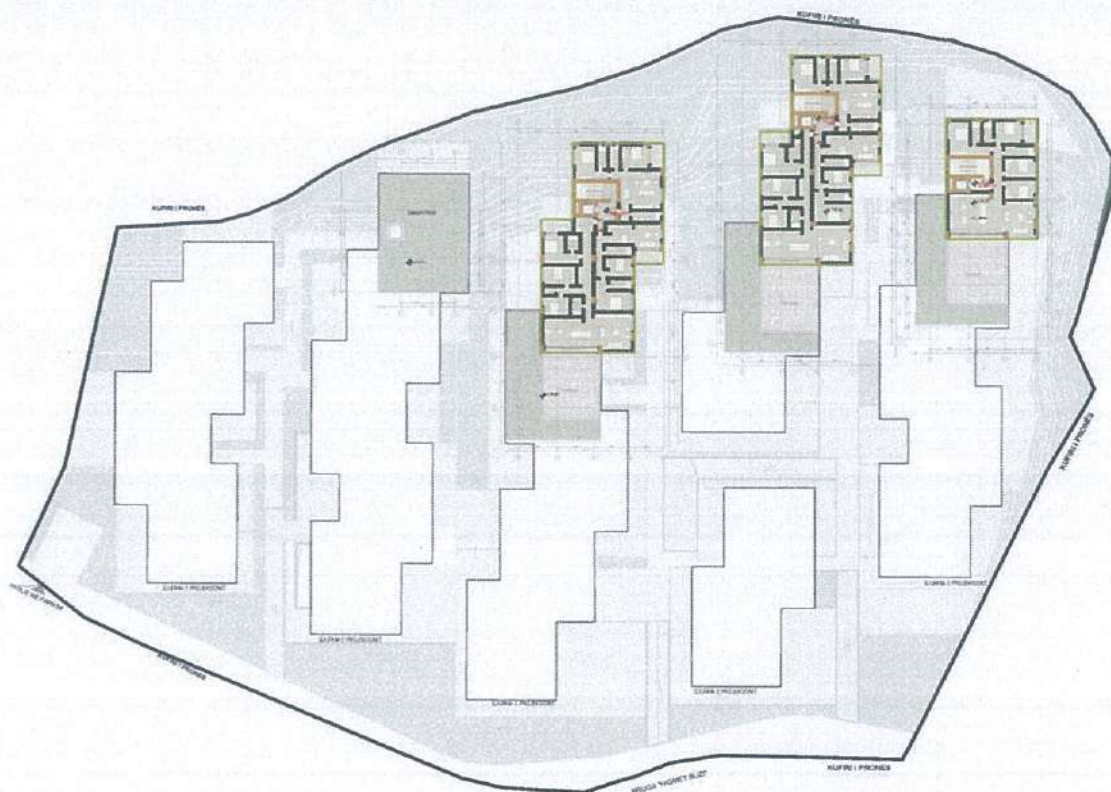


Fig. 20 Planimetri e mobiluar kuota +16.50.

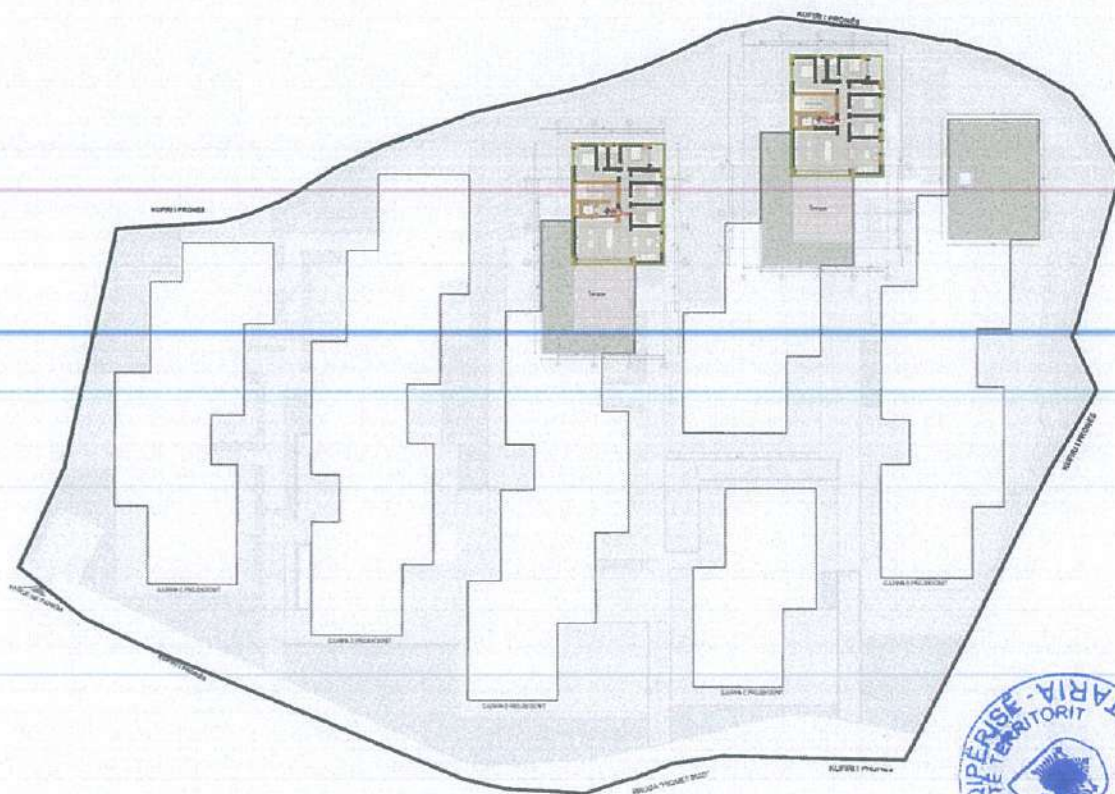


Fig. 21 Planimetri e mobiluar kuota +19.80.



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 11 560 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 4799.5 m²

Sipërfaqe e ndërtimit mbi toke : 12239.5 m²

Sipërfaqe e ndërtimit nentoke : 8999.8 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit: 21239.3 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (gjurma): 41.5 %

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: 10.8 %

Intensiteti i ndërtimit: 1.059

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 17.75 m

Numri i kateve mbi tokë: 1-2-3-4-5 kate

Numri i kateve nën tokë: 2 kate

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. 22 Zona dhe kalimet.

