



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE KËSHILLI
KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PER OBJEKTIN:

“OBJEKTE 1,3 DHE 4 KATE MBI TOKË ME 1 KAT NËNTOKË ME FUNKSION
SHËRBIMI, ZYRA DHE MAGAZINË INDUSTRIALE, DHE MUR RRETHUES”, ME
VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES ARB-
SECURITY

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKACI



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.41, Datë 18.04.2025

Projektues: INCEPTIO STUDIO

Zhvillues: ARB - SECURITY

Eneo Collaku



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

4.5 Mobilimi urban

4.6 Rrjetet e infrastrukturës



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndertimi për objektin: " Objekte 1,3 dhe 4 kate mbi tokë me 1 kat nëntokë me funksion shërbimi, zyra dhe magazinë industriale, dhe mur rrethues" me vendndodhje në Bashkinë Tiranë me subjekt zhvillues ARB- SECURITY, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, date 31.07.2014 "Per planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 4, datë 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit i rishikuar.
- VKM 408 datë 13.05.2015 "Për rregullimin e rregullores së zhvillimit të territorit" e ndryshuar.

1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar

Zona në studim ndodhet në Mëzez, Tiranë. Kufizohet në veri nga rruga "17 Nentori" I cili ka dalje direkte ne autostraden Tirane-Durres . Ky pozicion është i favorshëm për shkak të afërsisë me një nga rrugët kryesore te vendit qe e ben lehtesisht te aksesueshme.



Fig. 1,2 Vendodhja e pronës për zhvillim në Mëzez, Tir



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

Njësia strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim është KA/51



Fig.3 Fragment nga PPV

Njësia Strukturore: KA/51

Bashkia	Tiranë
Njësia	KA/51
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	IE_Industri dhe Ekonomi + S_Shërbime 97%
Kategori 2	IN. Infrastrukturë 3%
Lartësia në Kate	4
Lartësia në Metra	14
PDV	JO
Intesitet	2.6
KSHT	70%
KSHR	Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV
KSHP	Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV
Kufizime Ligjore	Nuk është Zonë e mbrojtur Natyrore
Sipërfaqe (ha)	5.68
Përdorime të Ndaluar	Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV
Bashkia	Tiranë



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Aktualisht në zonë ndodhet një objekt i ndërtuar 1 katëshe. Sheshi rrethohet nga objekte ekzistuese 1, dhe 2 katëshe, dhe nga një objekt në ndërtim në anën perendimore. Kufizohet në veri nga rruga “17 Nentori” I cili ka dalje direkte në autostradën Tiranë-Durrës . Ky pozicion është i favorshëm për shkak të afërsisë me një nga rrugët kryesore të vendit që e bën lehtësisht të aksesueshme.



Fig.4 Rilevimi Topografik

Territori që propozohet të zhvillohet shtrihet në kufi me Rr. 11 Nëntori, ne Mëzez pjesë e bashkisë së Tiranës. Pronat ndahen sipas numrit të pasurisë në: Nr. pasurie 1/245 në emër të ARB-SECURITY dhe z.Arben Prrenjasi dhe Nr. pasurie 1/245, 1/253, 1/254, 1/256, në emër të ARB-SECURITY. Zona kadastrale 2679 me sipërfaqe 3120m², 277 m², 123 m², 1188 m².



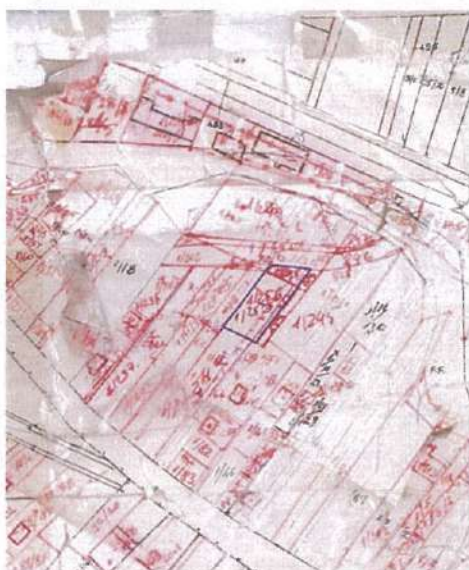


Fig.5 Fragment nga harta Kadastrale





Fig.6 Foto rreth zonës së ndërtimit



Fig.7 Foto rreth zonës së ndërtimit



4. Rregullat e zhvillimit të territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit të ndërtimit parashikohet të ndërtohet një objekt "OBJEKTE 1,3 DHE 4 KATE ME 1 KAT NËNTOKË ME FUNKSION SHËRBIMI, ZYRA DHE MAGAZINË INDUSTRIALE, DHE MUR RRETHUES"

Objekti nr.1 propozohet të zhvillohet si një objekt 4 kate me një atrium që e çan tej përtej në mes duke e ndarë objektin në dy godina me nivele të ndryshme kati. Diferenca e ndryshme e kuotave të katit bëhet të mundur levizjen neper objekt nepermjet nje rampe spirale . Në fasaden veriore kemi një thyerje të fortë të fasades e cila vazhdon nga gjysma e katit +1 deri në katin -1. Kjo thyerje na krijon një hapësirë të re rekreative në katin -1 i cili mund të aksesohet si nga brenda objektit dhe direkt nga jashtë tij.

Ndryshimi i kuotave të objektit bëhet të mundur rritjen e lartësisë në njërin anë të tij, ku për të dhënë me shumë rëndësi është luajtur dhe me zgjerim dhe ngushtim të mbulimit të objektit. Kjo zgjidhje është bërë për t'u përshtatur me morfologjinë e zonës por gjithashtu edhe për të krijuar një lojë në altimetri brenda pronës. Hyrja për në objekt bëhet në anën veriore. Lartësia e katit është 4.08 m. Numri maksimal i kateve mbi tokë është katër.

Objekti nr.2 propozohet të zhvillohet si një objekt 3 kate mbi tokë dhe me një kat nën tokë., Në katin përdehje i cili është me lartësi 7m do të jetë e pozicionuar magazina kryesore dhe hollit i hyrjes për në zyrë i cili do të jetë i ndarë nga hapësira e magazinimit. Seksioni i objektit në pjesën e magazines në katin përdehje është 15.8m dhe planimetria është e rregullt dhe me hap të rregullt strukturash.

Kati i parë dhe kati i dytë do të kenë funksion zyrë, ndërsa kati nën tokë do të përdoret për magazinim dhe ambiente teknike. Planimetritë kanë formë të rregullta dhe zgjidhje funksionale sipas normativave të projektimit të ndërtesave industriale.

Fasada është konceptuar modulare, me linjë të drejta kuadratike, dhe thyerje për krijimin e llozhave, verandave dhe tarracave të gjeberuara. Materialet që mbizoterojnë janë panelet kompozit me ngjyrë gri të lehtë dhe vetratat prej xhami duke lejuar që të lexohet me shumë volumetria e objektit dhe efekti dritë-hije. Në fasaden veriore kemi një thyerje të fortë të fasades për të evidentuar hyrjen me lartësi 7m për në hollin pritës të zyrave dhe për të krijuar një verandë të mbuluar të gjelberuar e cila do të shërbejë si një vazhdim i hollit pritës të zyrave dhe si një distancim nga rruga përpara. Numri maksimal i kateve mbi tokë është tre.



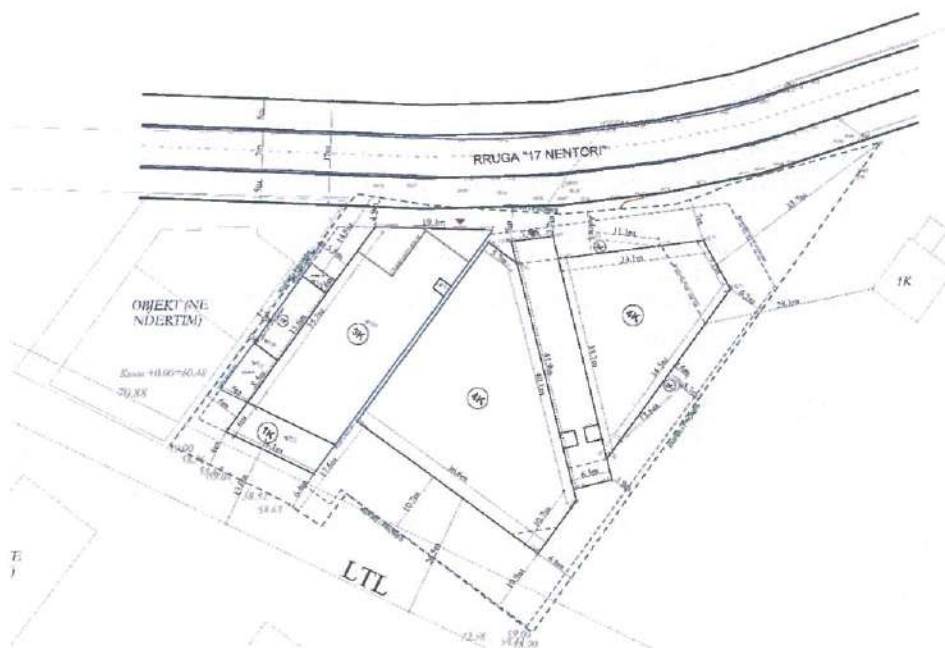


Fig.8 Planvendosja e objektit

Funksionet e objektit

OBJEKTI 1: Duke u nisur nga poshte-lart objektit, kemi katin -1 nentoke, I cili eshte I aksesueshem si nga jashte dhe nga brenda objektit. Aksesit nga jashte behet I mundur nepermjet disa shkalleve ne zonen veriore dhe nga Brenda nepermjet nje rampe e cila te zbret nga kati 0 ne katin -1. Bërthama e shkallës dhe ashensoreve me mure beton/arme eshte e vendosur ne anen perendimore te objektit ku cdo kat eshte lehtesisht I aksesueshem ne nivelet perkatese. Hyrja për në katin perdhe bëhet në kuotën +0.00 , ndërsa kati -1 në kuotën -4.08.

Në katin përdhe funksionet janë kryesisht orientuese ku direct ne hyrje hasim receptionin dhe me pas mund te aksesojme hapësirat e ekspozitave te cilat vazhdojne dhe ne katin +1,+2, +3

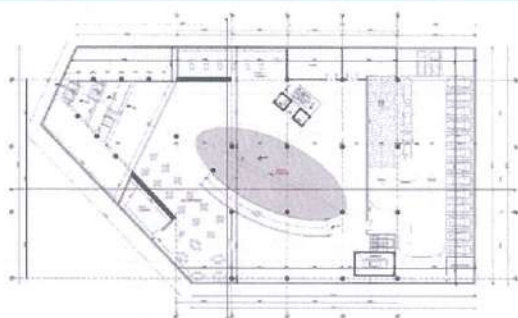


Fig.9 Planimetria e katin -4.08, objekti 1

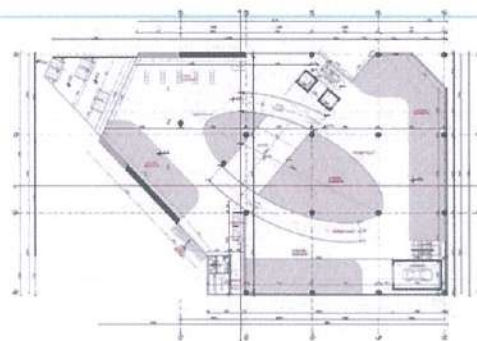


Fig.10 Planimetria e katin +0.00, objekti 1



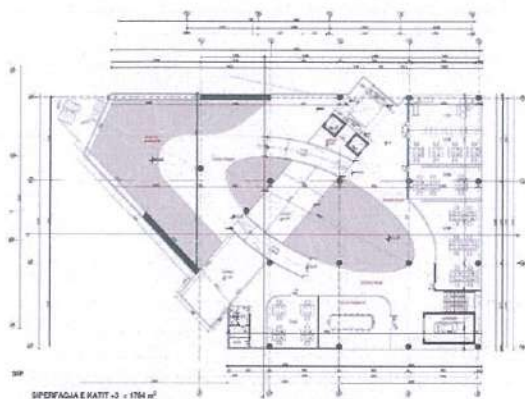


Fig.11 Planimetria e katit +4.08, objekti 1

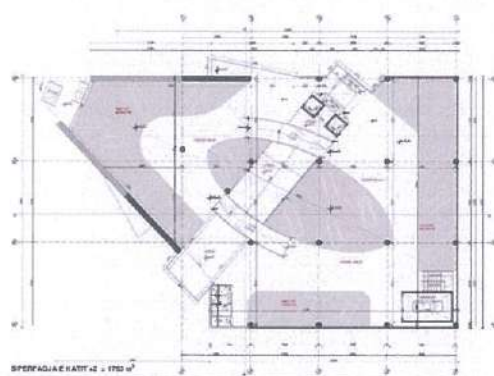


Fig.12 Planimetria e katit +8.16, objekti 1

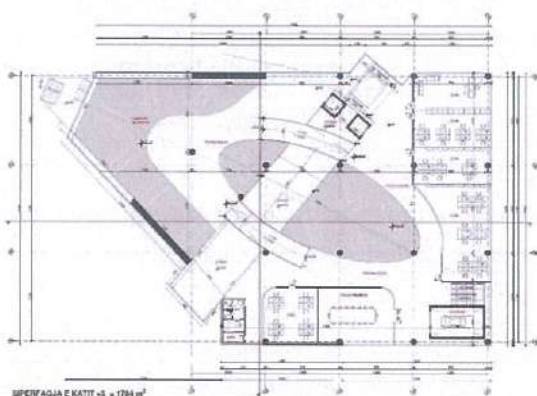


Fig.13 Planimetria e katit +12.24, objekti 1

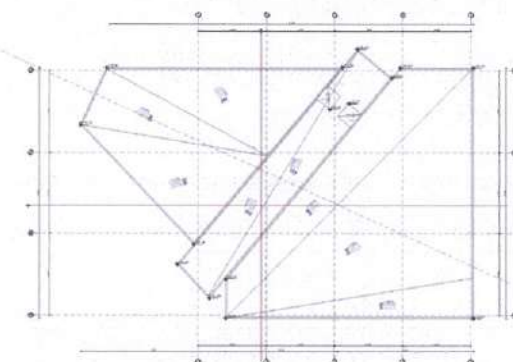


Fig.14 Planimetria e terraces, objekti 1

Funksionet e objektit

OBJEKTI 2: Duke u nisur nga poshte-lart objektit, kemi katin -1 nentoke, i cili eshte i aksesueshem nga brenda objektit dhe do te kete funksion magazinim dhe ambiente teknike.

Ne katin perdhe eshte e vendosur magazina kryesore e objektit dhe holli hyres i zyrave te cilat jane te ndara si ambiente nga njera tjetra. Kati i pare dhe kati i dyte jane me funksion zyra. Aksesit nga brenda objekti behet nepermjet shkalleve dhe ashensorit me mure beton/arme te cilat jane vendosur ne hollin hyres dhe te cilat lidhin çdo kat te objektit

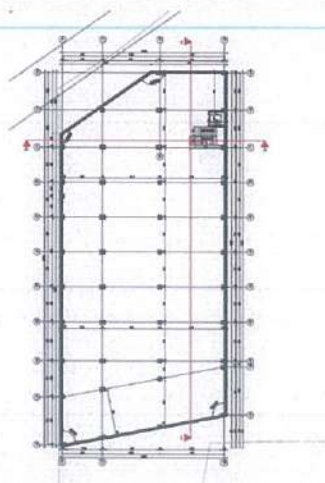


Fig.14 Planimetria e katit -3.91, objekti 2

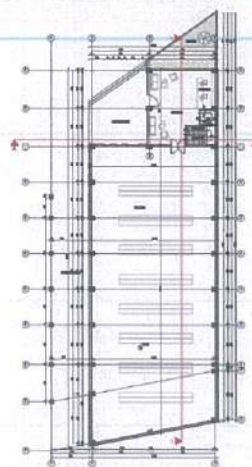


Fig.15 Planimetria e katit +0.00, objekti 2



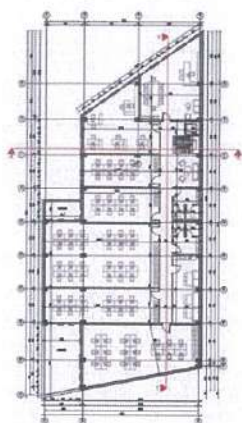


Fig.16 Planimetria e katit +7.00, objekti 2

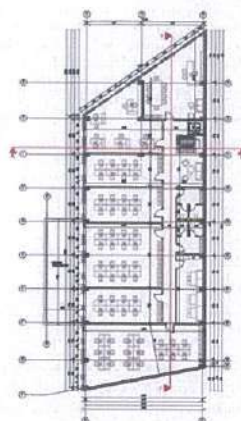


Fig.17 Planimetria e katit +10.50, objekti 2

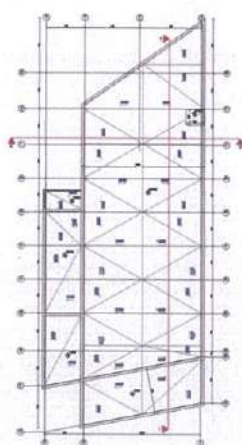


Fig.18 Planimetria e tarraces, objekti 2



Prerjet e objektit

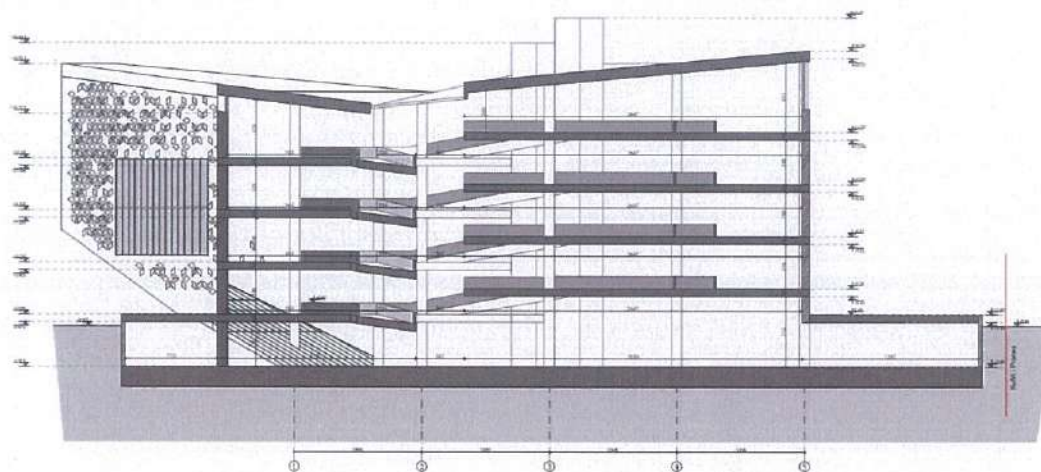


Fig.19 Prerja A-A e objektit 1

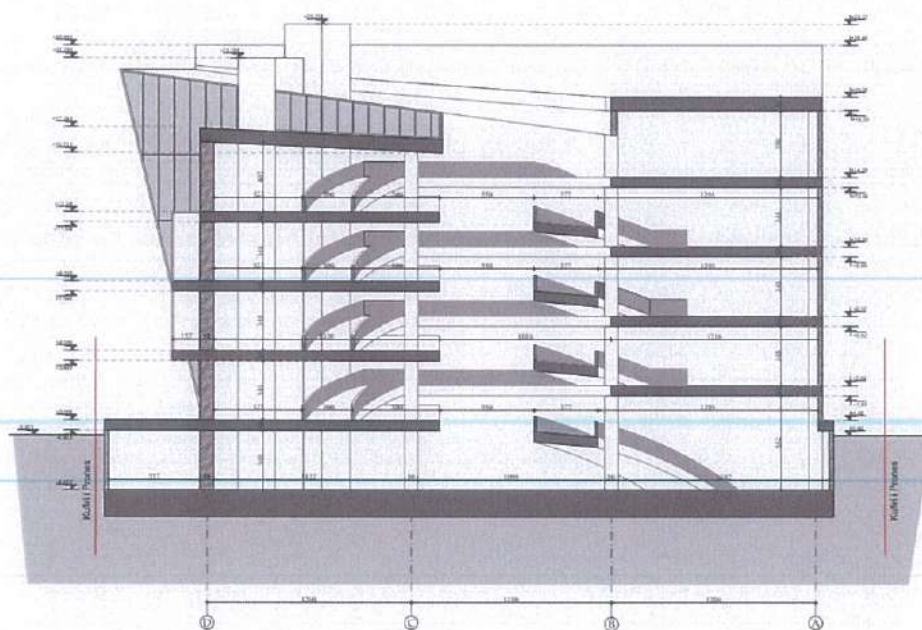


Fig.20 Prerja B-B e objektit 1



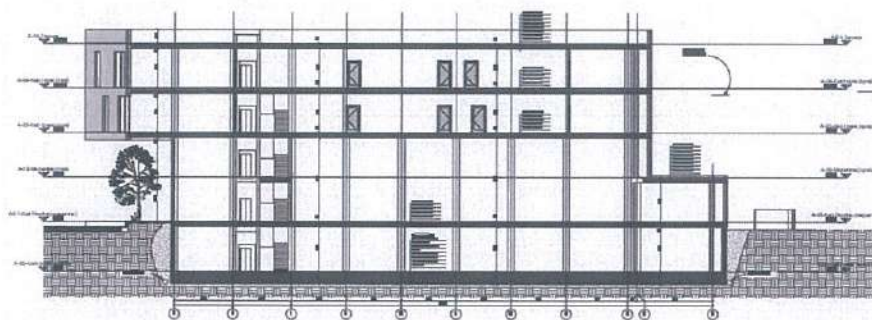


Fig.21 Prerja 1-1 e objektit 2

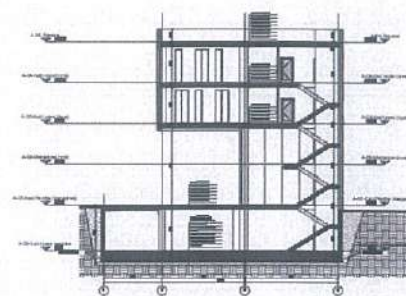


Fig.22 Prerja A-A e objektit 2



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

OBJEKTI 1: Pozicioni gjeografik i vendit ku do të ndërtohet objekti karakterizohet nga klima nen-tropikale mesdhetare me dimër të ftohtë me reshje dhe vere me shumë diell, duke ndikuar në menyre direkte në përzgjedhjen e materialeve të fasadës dhe zgjidhjes së jashtme arkitekturore.

Volumetria e objektit është konceptuar duke parë në mendje funksionin e objektit, dhe në rastin tone është trajtuar arkitektura dekonstruktiviste. Thyerja e volumit nëpërmjet altimetrive të ndryshme krijon një dinamikë në objekt duke prishur monotoninë. Njësia shkallë ashensor e vendosur në fund të atriumit dhe në cep të objektit do të mbulohet nga xhami duke e bërë të gjithë aktivitetin e lëvizjes në objekt të dukshëm dhe ftues. Shkalla do të ketë zgjerim të sheshpushimit të çdo kat duke i shtuar vlerë arkitektonike. Në objekt fasadat do të jenë fasade të ventiluar të veshura me pllaka 120x120cm në ngjyrë grise të hapur.

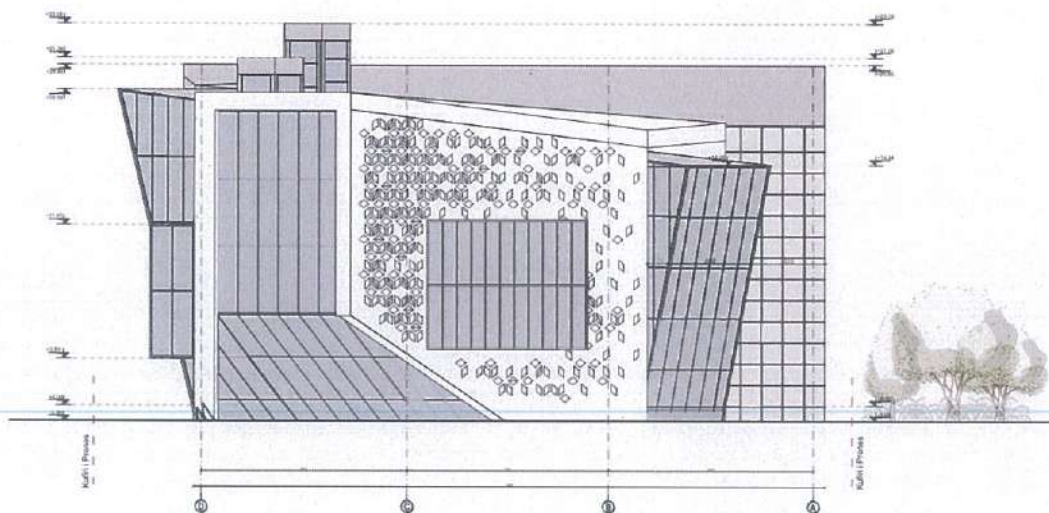


Fig.23 Fasada Veriore



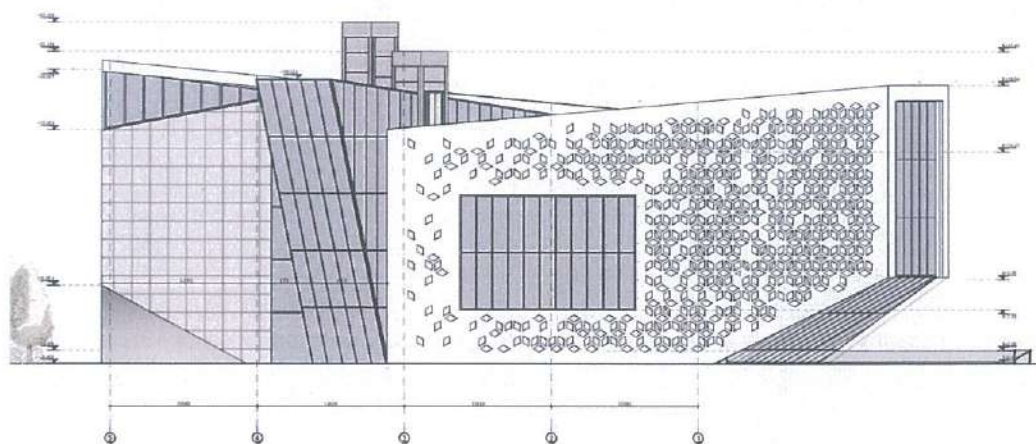


Fig.24 Fasada Lindore

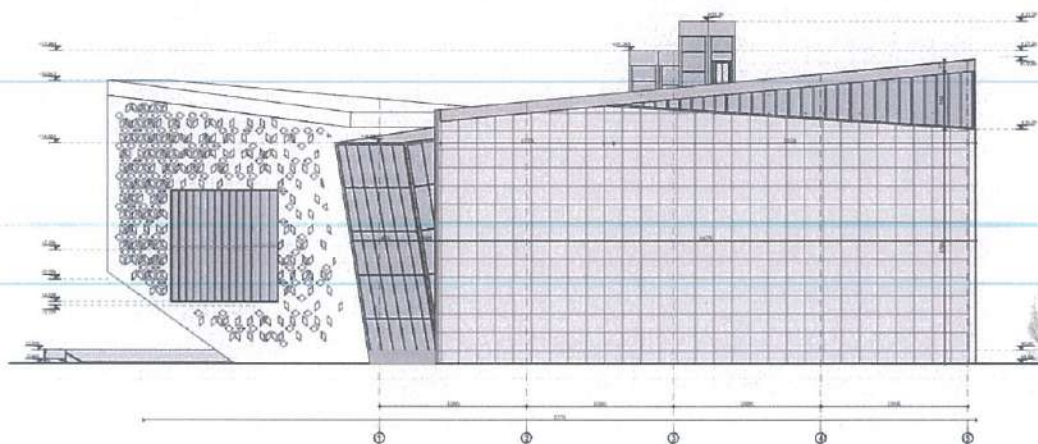


Fig.25 Fasada Jugore



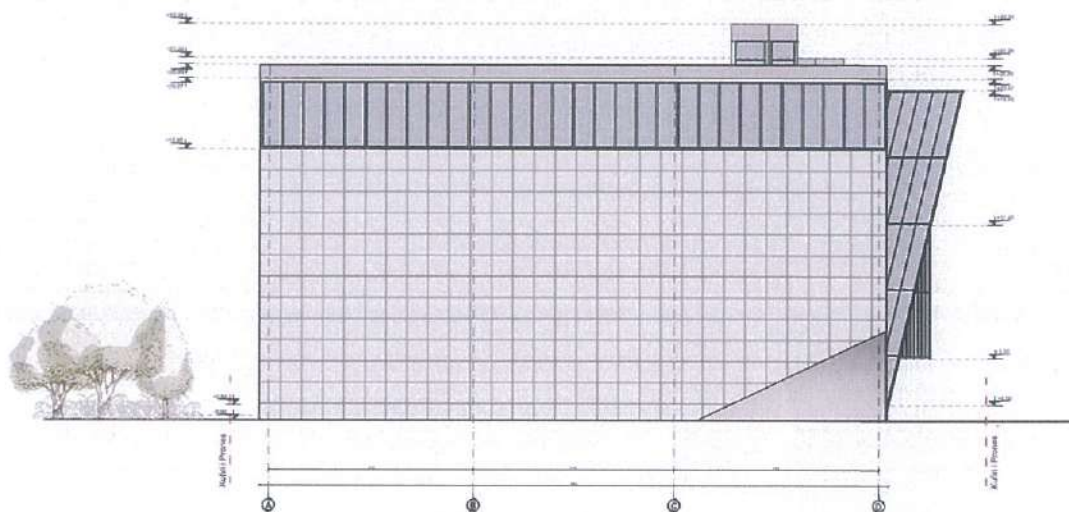


Fig.26 Fasada Perendimore

OBJEKTI 2: Volumetria e objektit është konceptuar duke patur ne mendje funksionin e objektit dhe sistemin konstruktiv te perdorur, per kete arsye eshte zgjedhur nje arkitekture bashkekohore me loje volumore te lexueshme lehtesisht. Thyerja e fasades veriore eshte bere per te evidentuar hollin hyres te zyrave dhe per te krijuar nje verande te mbuluar te gjelberuar e cila do jete pjese e jashtme e hollit. Në objekt fasadat do te jene te ventiluara te veshura me pllaka kompoziti ne ngjyre gri te lehte.



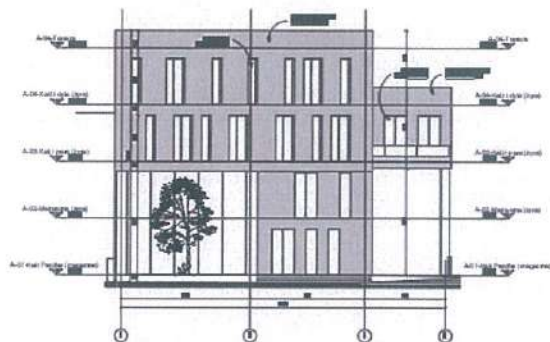


Fig.27 Fasada Veriore

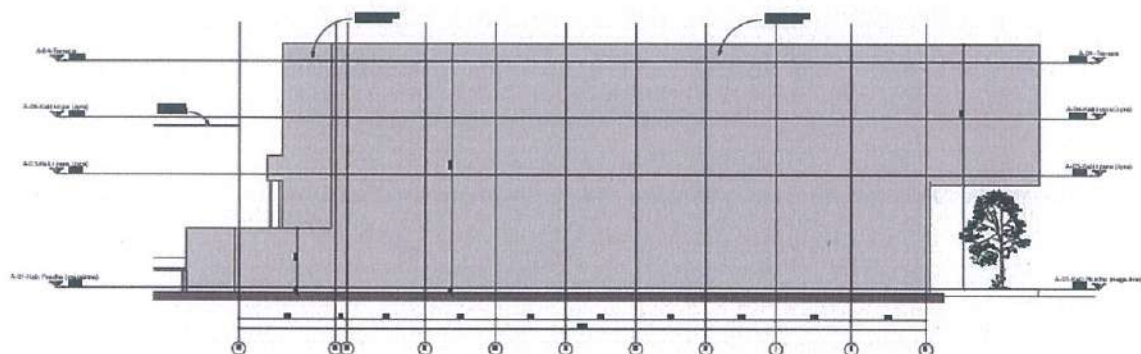


Fig.28 Fasada Lindore

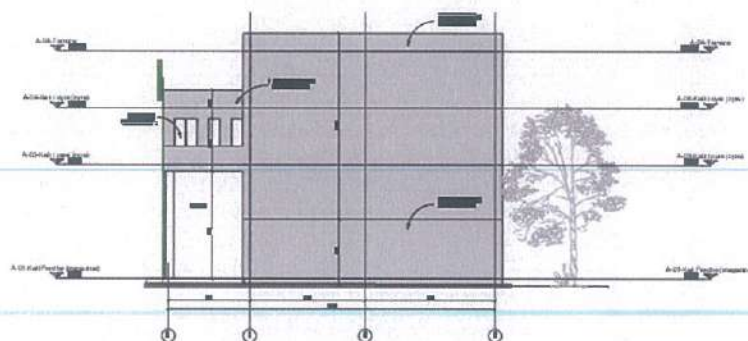


Fig.29 Fasada Jugore

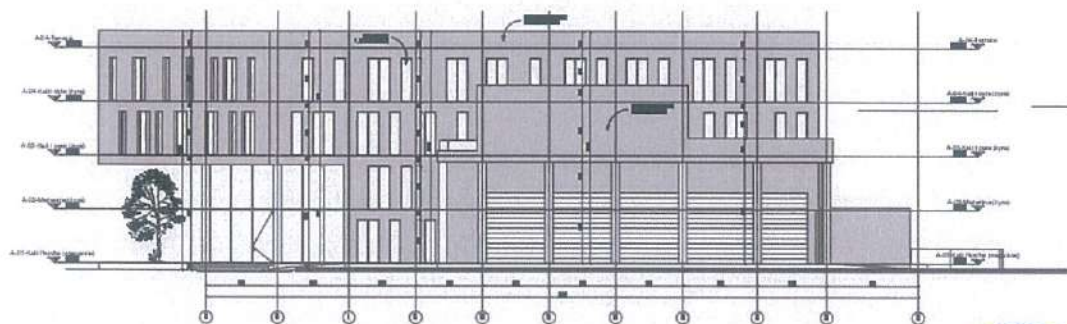


Fig.30 Fasada Perendimore





Fig.31 Pamje tre-dimensionale



Fig.32 Pamje tre-dimensionale



Fig.33 Pamje tre-dimensionale



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projektit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Nr.	Emërtimi	Njësia	Sasia
1	Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	m ²	4708
2	Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	m ²	2274.1
3	Sipërfaqe e truallit e katit nëntokë	m ²	3521
4	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë	m ²	8851.6
5	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë	m ²	12372.6
6	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	%	48.3
7	Intensiteti i ndërtimit		1.88
8	Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemit	m	23.7
9	Numri i kateve mbi tokë	kate	4
10	Numri i kateve nën tokë	kate	1

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K.2679; Nr. pasurie 1/245 në emër të ARB-SECURITY dhe z.Arben

Prrenjasi dhe Nr. pasurie 1/245,1/253,1/254,/1/256 në emër të ARB-SECURITY

Kufizimet:

Veri: Pasuria 1/246,
Jug: Pasuria 1/30
Lindje: Pasuria 1/51, 1/54
Perëndim: Pasuria 1/249

Dist ancat nga kufiri i pronës:

Veriu : 10.2m, 7m
Lindja : 5.5m, 2.8m
Jugu : 12.3m, 4m
Perëndimi: 6.1m,1.1m



4.4 Tabela e sipërfaqeve

SIPERFAQET E DETAJUARA NE KATE (OBJEKTI 1)

KUOTA	KATI	FUNKSIONI						SIPERFAQJA (M ²)
		MAGAZINE	VERANDE E MBULUAR	SHKALLE E PAMBULUAR	PARKIM	ATRIUM	ZYRA	
-4.08	KATI -1	1943	146	35	690			2814
±0.00/2.04	KATI 0	1635						1635
4.08/6.12	KATI 1	1726				161.4		1887.4
8.16/10.20	KATI 2	1774				167.5		1941.5
12.24/14.28	KATI 3	1362				174.4	395	1931.4
								10209.3

SIPERFAQET E DETAJUARA NE KATE (OBJEKTI 2)

KUOTA	KATI	FUNKSIONI						SIPERFAQJA (M ²)
		MAGAZINE	ZYRA				VERANDA	
-3.91	KATI -1	888						888
±0.00	KATI 0	639.1						639.1
7.00	KATI 1	551.8	141.5				56.6	749.9
10.50	KATI 2	627.2					66.5	693.7
		2706.1	141.5				123.1	2970.7

SIPERFAQET E DETAJUARA NE KATE (OBJEKTI 1&2)

KATI	FUNKSIONI							SIPERFAQJA (M ²)
	MAGAZINE	VERANDE E MBULUAR	SHKALLE E PAMBULUAR	PARKIM	ATRIUM	ZYRA		
KATI -1	1943	146	35	690				2814
KATI -1	888							1635
KATI 0	1635							1635
KATI 0	639.1							639.1
KATI 1	1726				161.4			1635
KATI 1	551.8	56.6				141.5		749.9
KATI 2	1774				167.5			1635
KATI 2	627.2	66.5						693.7
KATI 3	1362				174.4	395		1931.4
	11146.1			690		536.5		12372.6

SIPERFAQE TOTALE NDERTIMI

MAGAZINE	ZYRA
1635	141.5
639.1	
1726	
551.8	395
1774	
627.2	
1362	
8315.1	536.5
SIPERFAQE NDERTIMI	
8851.6 MBITOKE	



4.5 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Hyrja për në të dy objektet është e projektuar në veri të pronës, Gjë që sjell në po kete pjese te jetë shtrim me pllaka dhe rrugë kalimi. Ne fund te kufirit te pronës në zonën jugore realizojmë zona të gjelbërta.

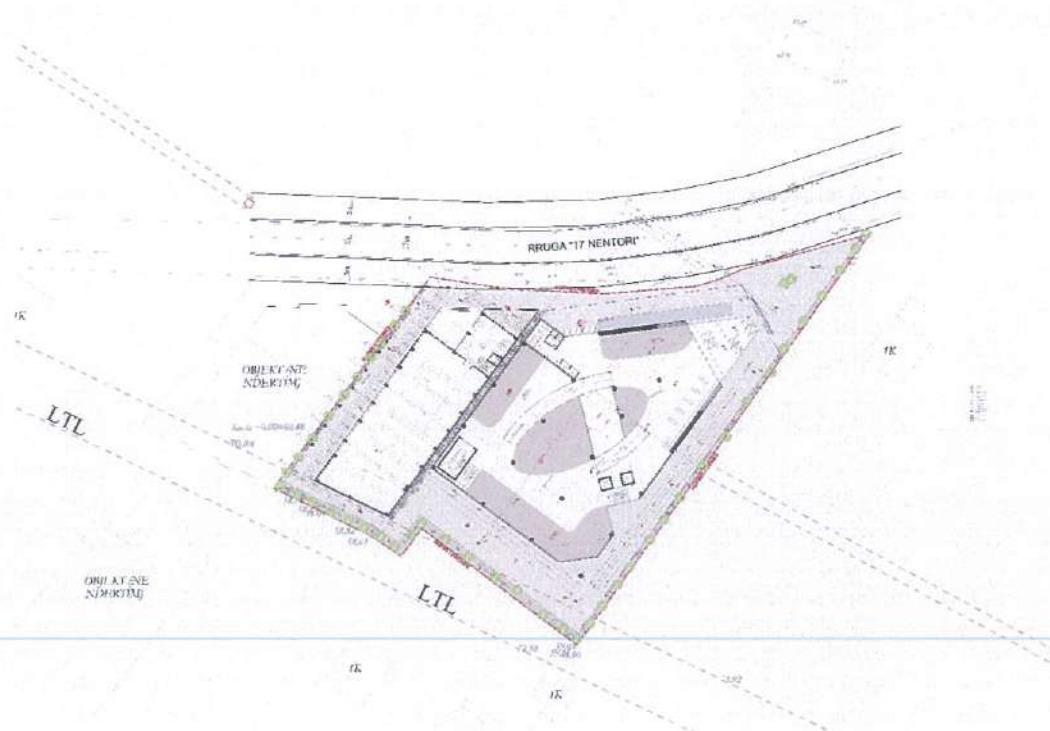


Fig.34 Plani i sistemimit



4.5 Mobilimi urban

Hapësirat e jashtme të kompleksit do të trajtohen me elementë të mobilimit urban, të cilët synojnë rritjen e cilësisë së mjedisit, funksionalitetit dhe komoditetit të përdoruesve. Mobilimi urban do të integrohet në mënyrë harmonike me arkitekturën e objekteve dhe sistemimin e përgjithshëm të parcelës.

Elementët e mobilimit urban përfshijnë:

- Koshat e mbetjeve dhe pajisje për menaxhimin e mbetjeve urbane;
- Ndriçimin e jashtëm dekorativ dhe funksional;
- Sinjalistikën orientuese dhe informuese;
- Elementë dekorativë dhe peizazhistikë në zonat e gjelbëruara;
- Mbrojtëset dhe elementët kufizues të qarkullimit ku kërkohet;
- Hapësira të sistemuara për këmbësorët.

Përzgjedhja e materialeve, formave dhe ngjyrave do të realizohet në përputhje me karakterin bashkëkohor të zhvillimit arkitektonik dhe me kërkesat e mirëmbajtjes afatgjatë.

4.6 Rrjetet e Infrastrukturës

Zhvillimi i propozuar do të mbështetet në një sistem të integruar të rrjeteve të infrastrukturës teknike, të projektuara në përputhje me legjislacionin në fuqi, standardet kombëtare të projektimit dhe kushtet teknike të institucioneve përgjegjëse.

Furnizimi me ujë do të realizohet nëpërmjet lidhjes me rrjetin publik ekzistues të ujësjellësit. Rrjeti i brendshëm do të projektohet në mënyrë që të garantojë furnizim të qëndrueshëm dhe efikas për të gjitha funksionet e kompleksit.

Sistemi i kanalizimeve do të organizohet në rrjete të veçanta për ujërat e zeza dhe ujërat atmosferike. Ujërat e zeza do të shkarkohen në rrjetin publik ekzistues, ndërsa ujërat atmosferike do të mblidhen dhe do të drejtohen përmes sistemit të drenazhimit sipas zgjidhjeve teknike të projektit.

Furnizimi me energji elektrike do të sigurohet nga rrjeti ekzistues i shpërndarjes së energjisë, nëpërmjet infrastrukturës përkatëse të furnizimit dhe shpërndarjes. Të gjitha instalimet elektrike do të projektohen dhe realizohen sipas standardeve teknike në fuqi, duke garantuar siguri dhe efikasitet energjetik.

Rrjeti i komunikimeve elektronike dhe telekomunikacionit do të integrohet në funksion të nevojave të aktivitetit, duke siguruar lidhje me rrjetet ekzistuese të operatorëve të autorizuar dhe mbështetje për sistemet e komunikimit, monitorimit dhe transmetimit të të dhënave.

Infrastruktura e mbrojtjes nga zjarri do të përfshijë rrjetin e hidrantëve, rezervat e nevojshme të ujit, si dhe sistemet e sinjalizimit dhe mbrojtjes aktive e pasive nga zjarri, në përputhje me kërkesat ligjore dhe normat teknike të sigurisë.

Projektimi dhe realizimi i të gjitha rrjeteve të infrastrukturës do të koordinohet me institucionet dhe operatorët përkatës, duke garantuar funksionimin e qëndrueshëm të kompleksit dhe integrimin e tij me infrastrukturën ekzistuese të zonës.

