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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
"OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIME 10 DHE 12 KAT ME 2 KAT PARKIM NËNTOKË",
ME VENDNDODHJE RRUGA "MIHAL BEGO", BASHKIA FIER,
ZHVILLUES "BEGA - 07" SHPK

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKAÇI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 23, datë 16.07.2025

Projektues:

"A+ Architecture Studio" N.7307
Ark. Anita BELERI (PAPAJANI) A.0881/4

Zhvillues:

"BEGA-07" SHPK K73312401J

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 Fier

2.1 Fragmente të hartave të PPV Fier 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
4.5 Mobilimi urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT SEKRETARIA

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: **"objekt banimi dhe shërbime 10 dhe 12 kat me 2 kat parkim nëntokë", me vendndodhje rruga "Mihal Bego" Bashkia Fier, me zhvillues "Bega-07" shpk K73312401J.**

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit" (i ndryshuar).
- 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 Fier, miratuar me Vendim nr.5, datë 29.12.2016, të Këshillit Kombëtar të Territorit, Rishikuar me Vendimi të KKT nr.1 26.01.2021.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri **"Objekt banimi dhe shërbime 10 dhe 12 kat me 2 kat parkim nëntokë", me vendndodhje rruga "Mihal Bego", Bashkia Fier, me zhvillues "Bega - 07" shpk.**

Sheshi i ndërtimit me sipërfaqe totale **971 m²** ndodhet në zonën kadastrale 8533 dhe përbëhet nga pasuritë me nr:

- 5/827 me sipërfaqe 454.4 m², Truall, në emër të Llazar Pove dhe Silvana Pove.
- 5/828 me sipërfaqe 16.6 m², Truall, në emër te Llazar Pove dhe Silvana Pove.
- 5/232 me sipërfaqe 500 m², Truall, në emër të Elida Prifti dhe Alketa Kola.

Sheshi i ndërtimit ndodhet rreth 0,4 km në veri të qendrës së qytetit të Fierit. Zona ku ndodhet sheshi në fjalë kufizohet në jug me rrugën „Mihal Bego", në perëndim me rrugën „Pinellopi Piro", dhe veri me rrugën „Sotiraq Xoxa".
Kjo zonë ka një pozicion mjaft të mirë, në lidhje me akset kryesore të qytetit të Fierit, si dhe është një zonë e preferuar për zhvillimin e banimit, ashtu sikurse dhe të shërbimeve publike dhe private.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA



Fig.1 *Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet objekti*

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Fier

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

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Fier, të miratuar me Vendim nr.5, datë 29.12.2016, të Këshillit Kombëtar të Territorit, Rishikuar me Vendimi të KKT nr.1 26.01.2021, parcela ku propozohet ndërtimi i **"Objekt banimi dhe shërbime 10 dhe 12 kat me 2 kat parkim nëntokë", me vendndodhje rruga "Mihal Bego", Bashkia Fier, me zhvillues "Bega-07" shpk** me sipërfaqe 971 m^2 ndodhet në njësinë strukturore **1/5.**

Referuar planit të zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Fier, në Njësinë Strukturore **1/5 Fier**

Përdorimet e lejuara jane:

- - Të gjitha ato që nuk janë të ndaluara ose të kushtëzuara

Perdorime te ndaluara:

- Industri dhe ekonomi, përvec magazinave me produkte jo ndotëse, ushtarake, përdorime të vecanta dhe të gjitha ato që nuk i shërbejnë, ose nuk përputhen me përdorimet e propozuara.

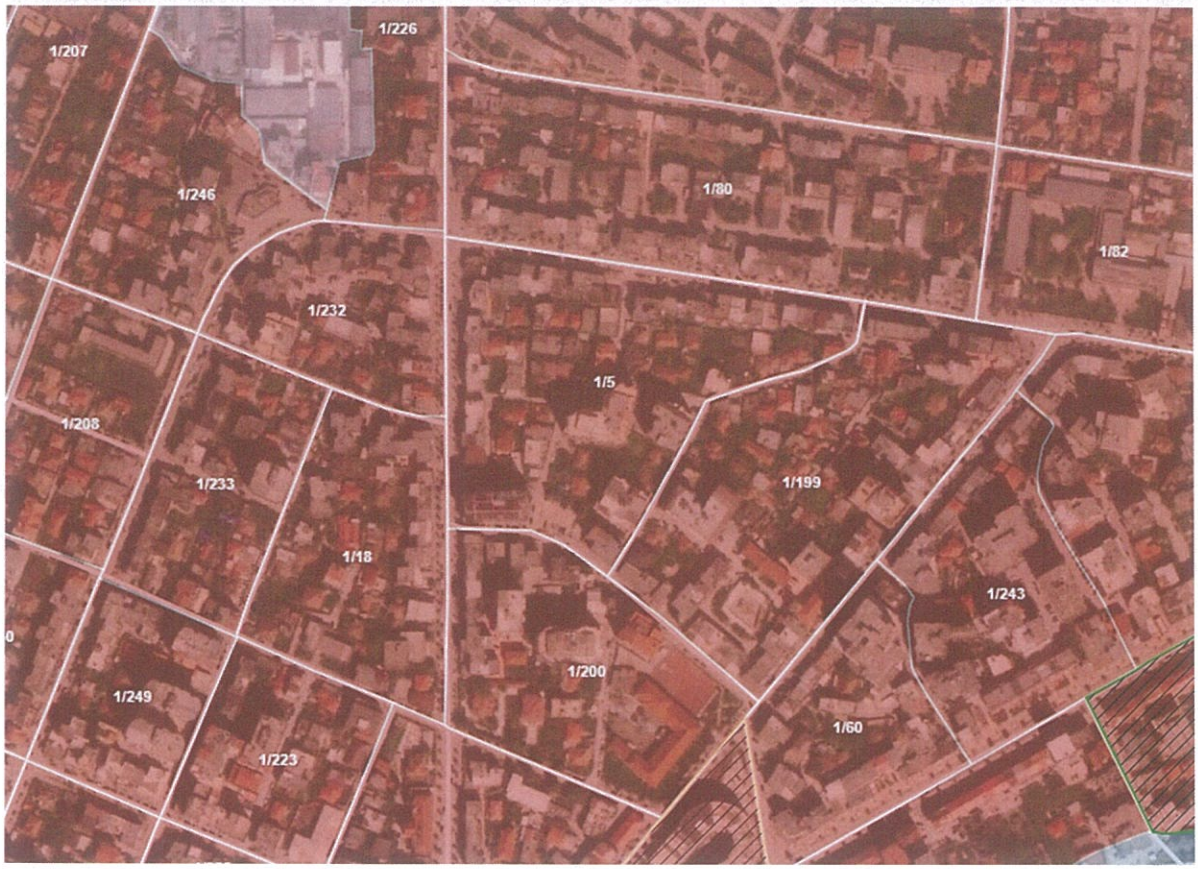


Fig.2 *Fragment nga harta e Njësive Strukturore, Fier*

Sheshi i ndërtimit është i orientuar Lindje-Perëndim, dhe është thuajse pingul me rrugën „Mihal Bego", e cila sipas PPV është rrugë urbane dytësore.
Për shkak të ndërtimeve të larta, ndërtesat ekzistuese tashmë kane formuar vijën e ndërtimit.
Në veri e jug, sheshi ballafaqohet nga fasada kallkan të ndërtimeve të mëparshme.

REPUBLIKA E SHQIPERISE - AGJENCIA E PLANIFIKIMIT TE TERRITORIT - SEKRETARIA

2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

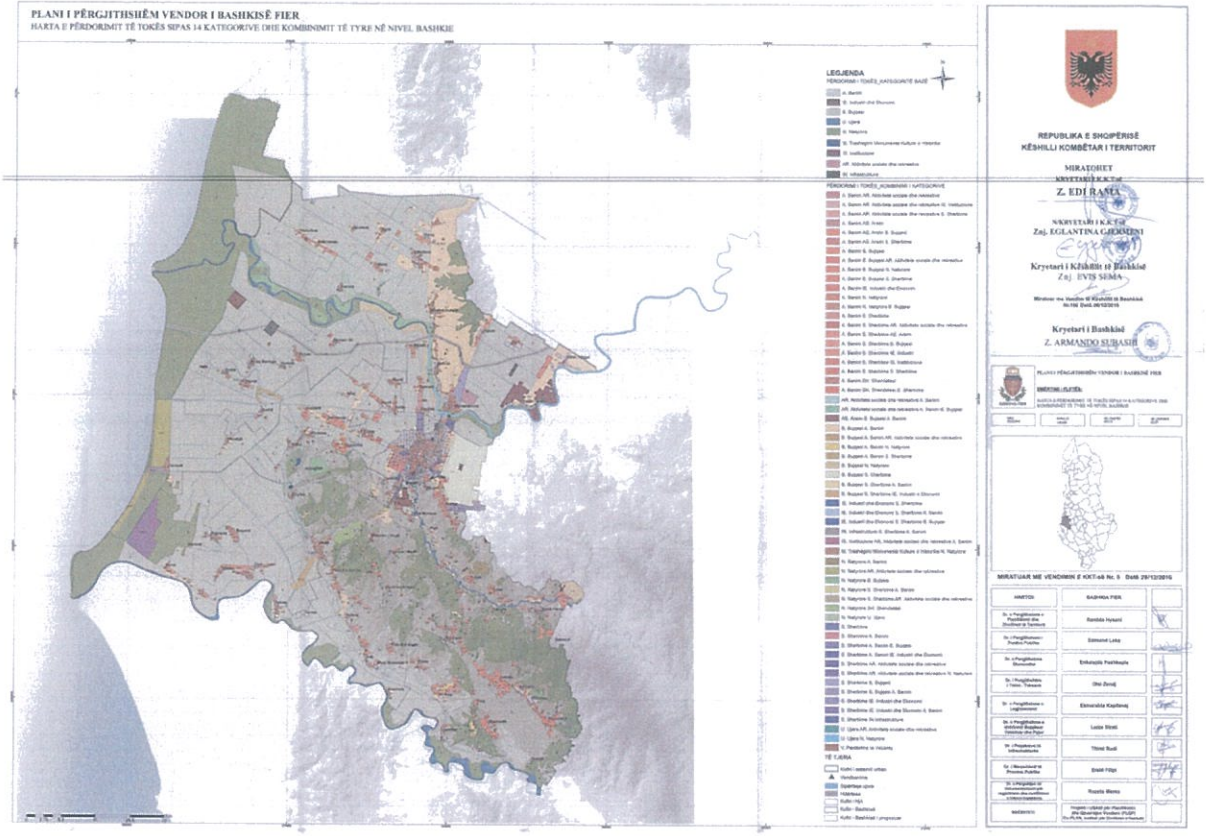


Fig.3 *Fragment i hartës së përdorimeve të tokës*

6. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet rreth 0,4 km në veri të qendrës së qytetit të Fierit.
Zona ku ndodhet sheshi në fjalë kufizohet në jug me rrugën „Mihal Bego", në perëndim me rrugën „Pinellopi Piro", dhe veri me rrugën „Sotiraq Xoxa".

Ky territor ndodhet në një nga zonat që, për shkak të pozicionit të saj pranë qendrës, është përdorur kryesisht për banim ku janë të miksuar për shkak të zhvillimeve në kohë të ndryshme banesat e të tipit te ulët, (kryesisht në qendër të bllokut), ndërtime të para viteve '90 (kryesisht në perimetër të bllokut në përballje me rrugët), si dhe ndërtime të karakterit tipit kullë të larta si rezultat i trysnisë së zhvillimit, duke e shndërruar këtë zonë në zonë banimi me ndërtesa kryesisht të tipit kulle 8-11 kt.

Miksimi i funksioneve nuk është vetëm ai ndërmjet banimit e shërbimeve, por në zonë ndodhet edhe nje shkolle fillore („Andon Xoxa"), filiale banke, Gjykata e Fierit e shumë shërbime lokale në shërbim të komunitetit në zonë e jo vetëm.

Kjo zonë ka një pozicion mjaft të mirë, në lidhje me akset kryesore të qytetit të Fierit, si dhe është një zonë e preferuar për zhvillimin e banimit, ashtu sikurse dhe të shërbimeve publike dhe private.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT SEKRETARIA

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej rreth 971 m² dhe është i orientuar Lindje-Perëndim, dhe eshte thuajse pingul me rrugën „Mihal Bego“, e cila sipas PPV është rruge urbane dytesore. Për shkak të ndertimeve të larta ekzistuese, rruga e ka të formuar vijën e ndërtimit. Në veri e jug, zona ballafaqohet nga fasada kallkan të ndërtimeve të mëparshme.

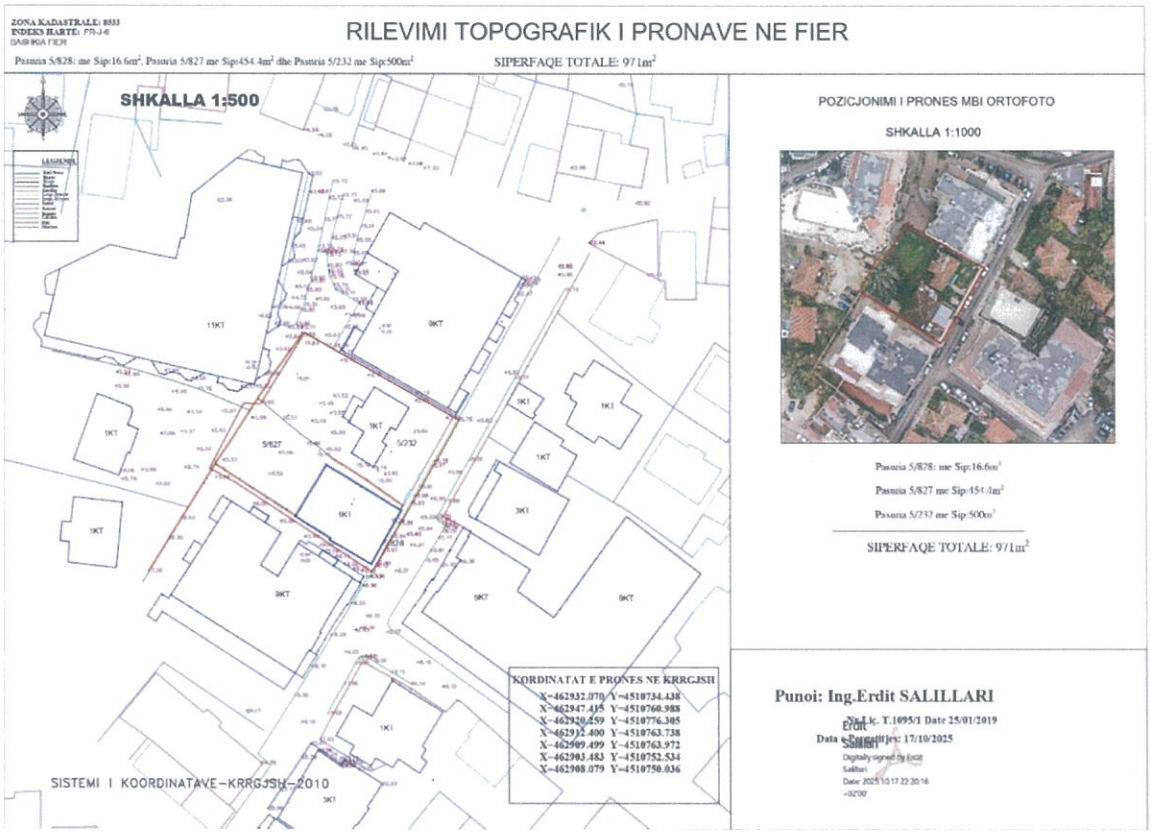


Fig.4 Rilevimi topografik i gjendjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Sheshi i ndërtimit ndodhet në një terren të sheshte.

Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura është 407 m², që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 42%, dhe total ndërtim mbi tokë 5404.3m², që përkon me një intensitet prej 5.57.

Objekti është lehtësisht i aksesueshëm nga rruga kryesore „Mihal Bego“. Ai do të jetë i tërhequr nga trupi i rrugës minimalisht 3 m në drejtimin jugor duke ndjekur edhe logjikën tashmë të formuar të vijës së ndërtimit të formuar nga ndërtimet aktuale në zonë.

Shkallëzimi në katin e 10-të nga ana lindore, bëhet per efekt arkitektonik si dhe të ruajtjes së distancave nga kufiri i pronës.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA

Nëntoka ofron përkatësisht 26 poste në katin -1 dhe -2 të parkimit duke plotësuar nëvojën për parkim që ka objekti. Në keto kate janë vendosur edhe ambientet teknike të duhura për pjesët hidraulike dhe elektrike të objektit.

Objekti është konceptuar në 1 seksion shkallësh për shkak të sipërfaqes së tij. Hyrja për në banim është pozicionuar nga ana julindore. Pjesa nga pas objektit e ndodhur në anën veriperëndimore, krijon një oborr të këndshëm të sistemuar që i shërben komunitetit e jo vetëm objektit.

Sistemimet e jashtme do të realizohen me të gjelbërim të ulët ndërsa gjelbërimi i lartë do jetë përgjatë rrugës kryesore.

Zgjidhja e apartamenteve është bërë sipas kërkesave të tregut dhe atyre të investitorit, në total 55 apartamente të ndara në 2+1 (41%), apartamente 1+1 (59 %).

Apartamentet janë të organizuara në mënyrë të tillë që zona e ditës është e ndarë nga zona e natës nëpërmjet korridoreve. Apartamentet 2+1 jane të pajisura me 2 nyje higjenosanitare, ku njëra ndodhet në dhomën matrimoniale.

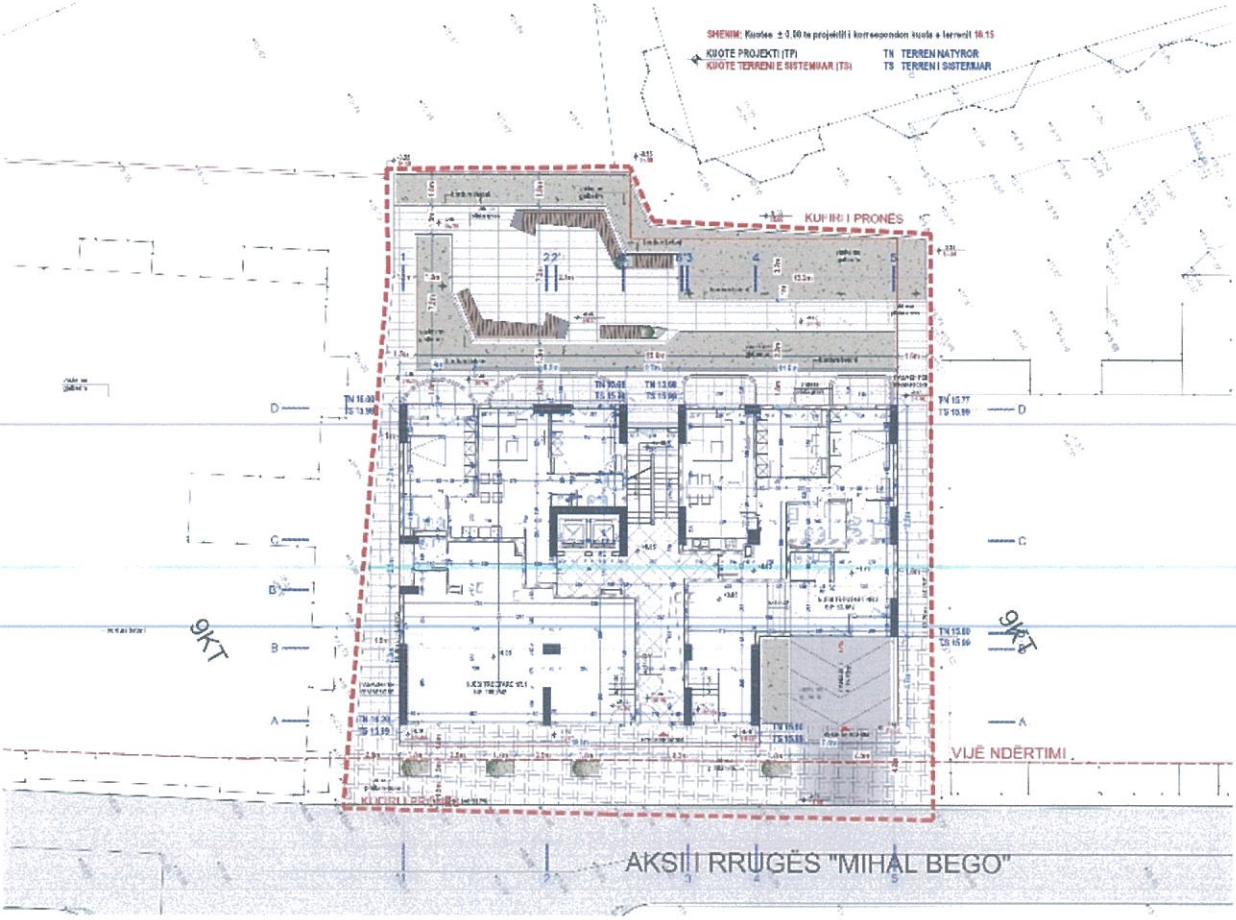


***Fig.5** Plani i sistemimeve të jashtme*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA



Fig.6 *Plani i katit nëntokë -2 të objektit*

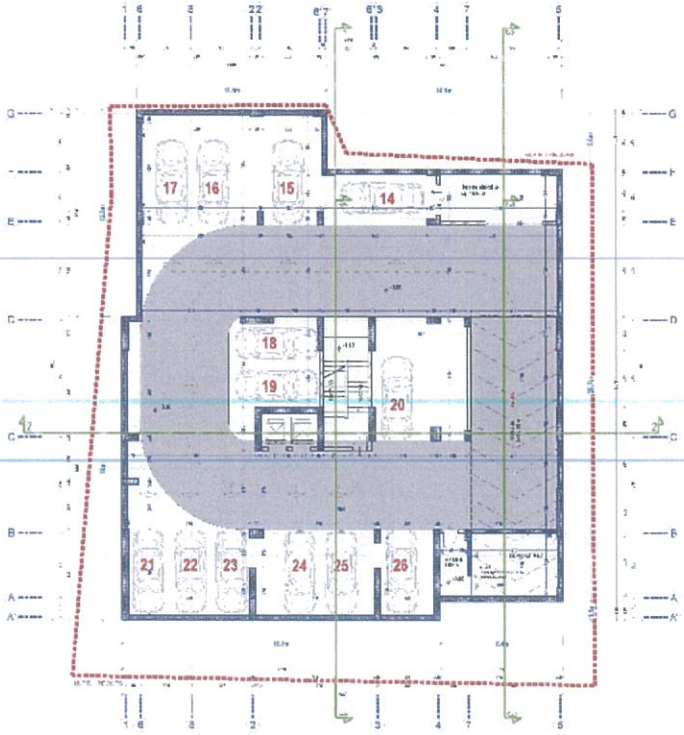


Fig.7 *Plani i katit nëntokë -1 të objektit*

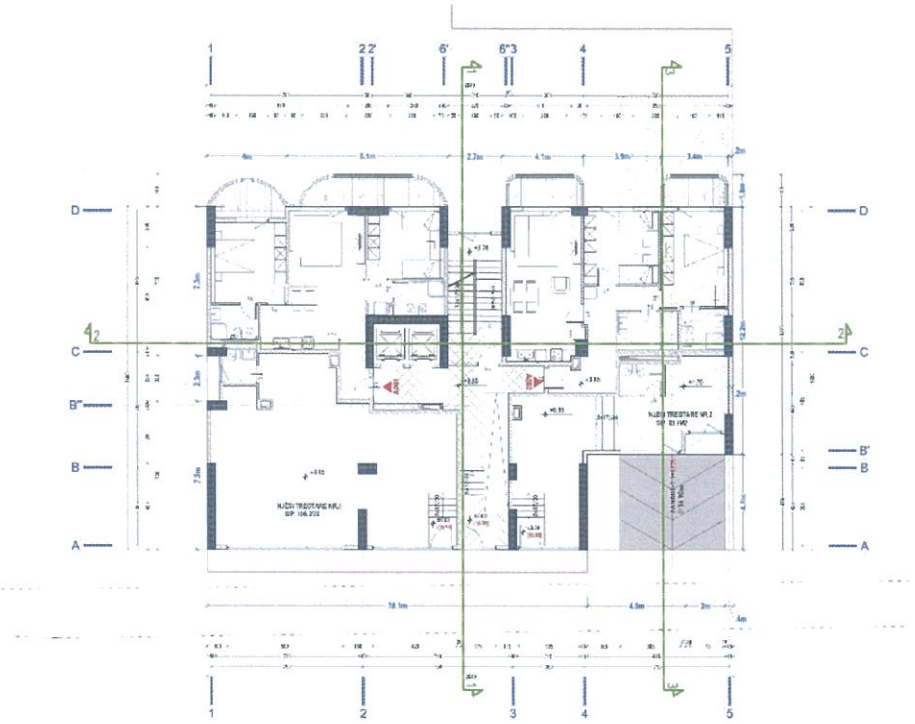


Fig.8 *Plani i katit përdhe*

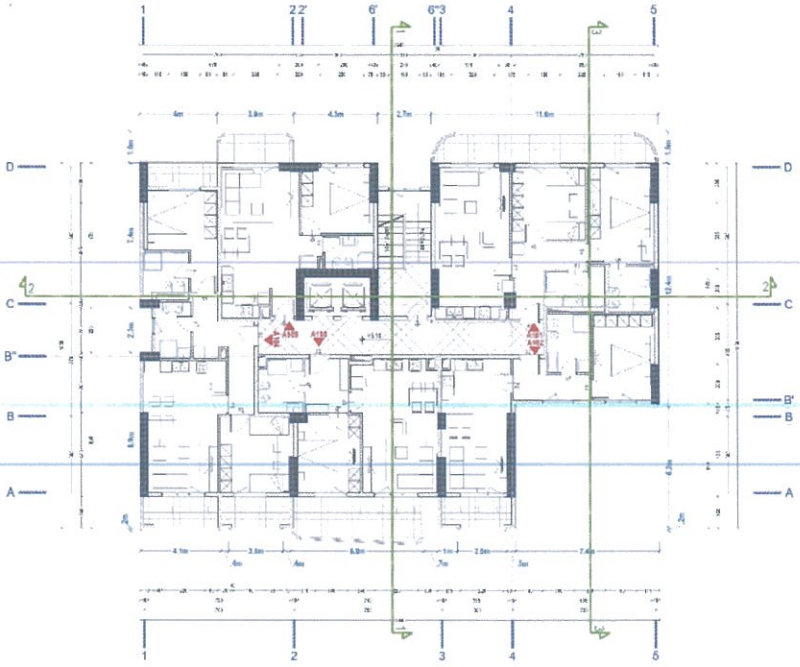


Fig.9 *Plani tip i katit 1,3,5,7 dhe 9*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

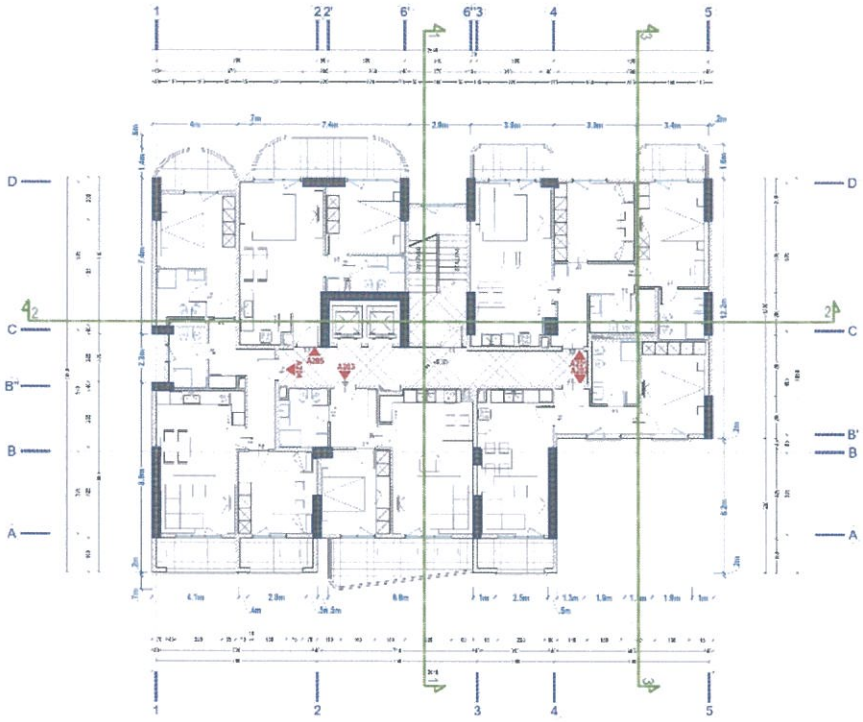


Fig.10 *Plani tip i katit 2,4,6 dhe 8*

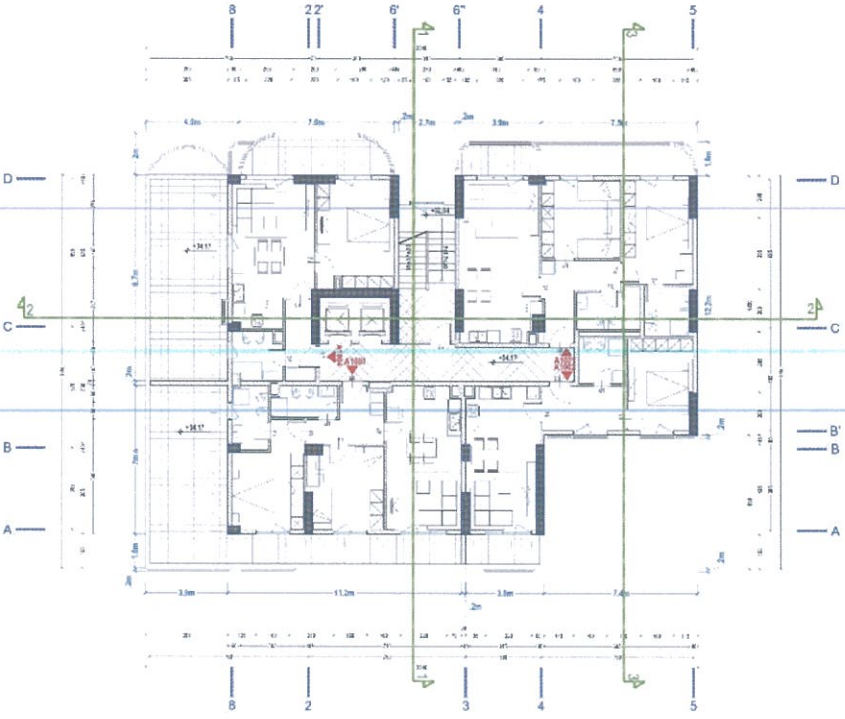


Fig.11 *Plani i katit të dhjetë*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - AUTORITETI KOMBËTAR I PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT - AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT - SEKRETARIA

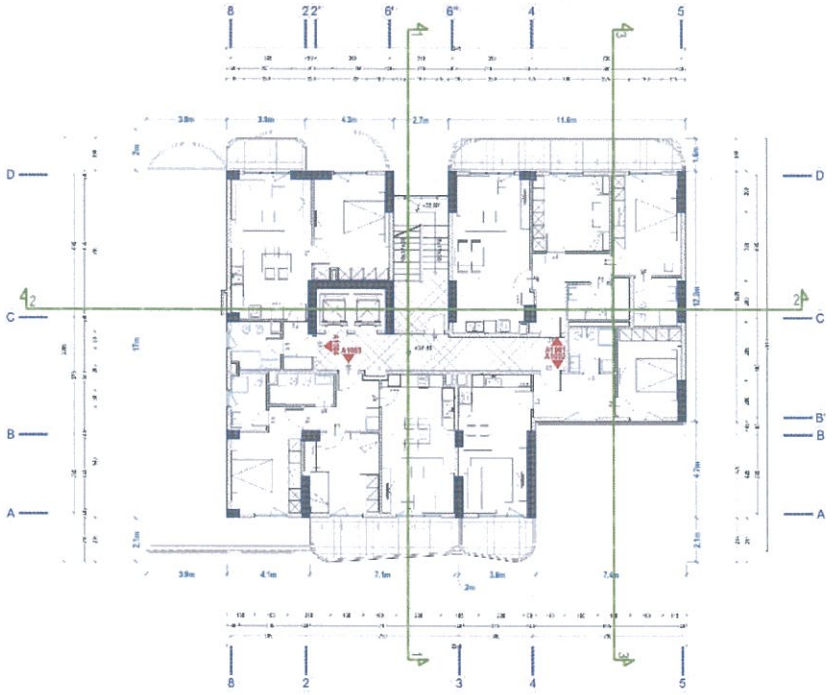


Fig.12 *Plani i katit të njëmbëdhjetë*

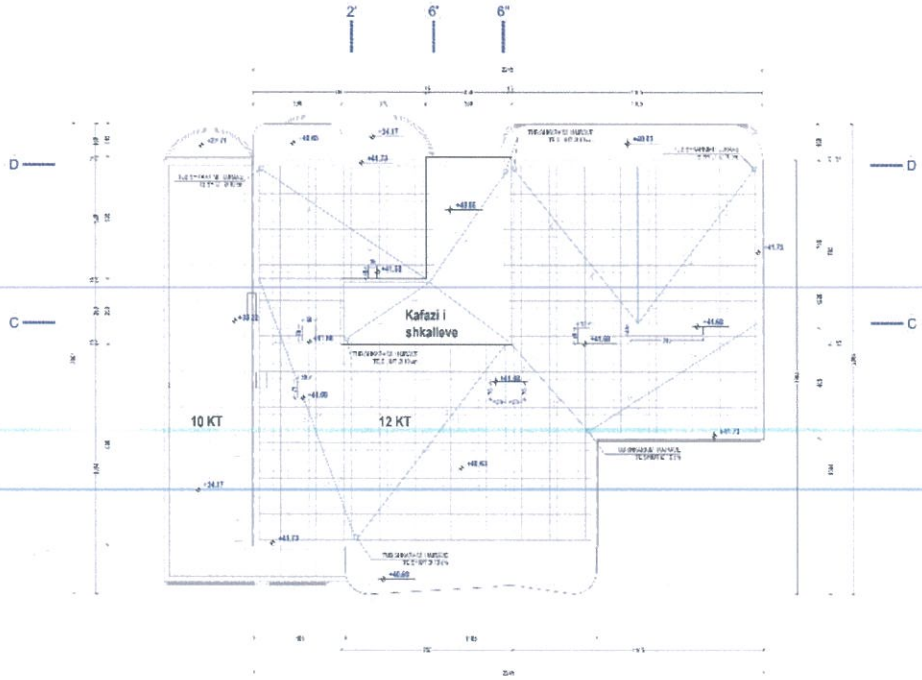


Fig.13 *Plani i tarracës*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

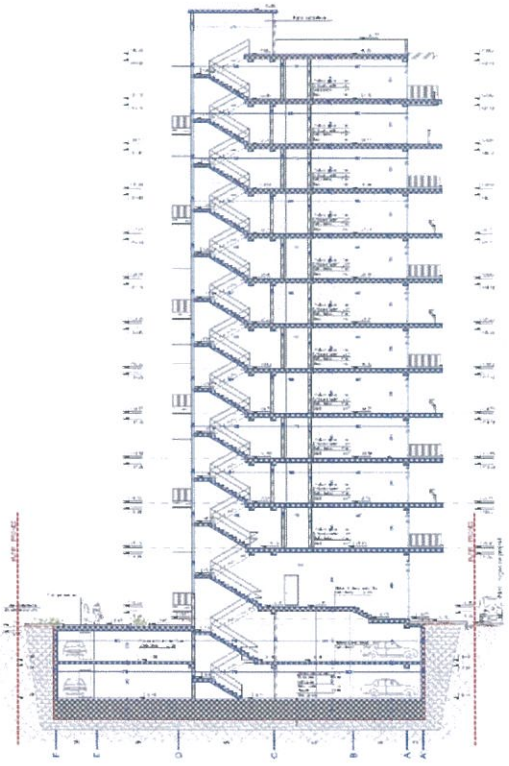


Fig.14 *Prerja 1-1*

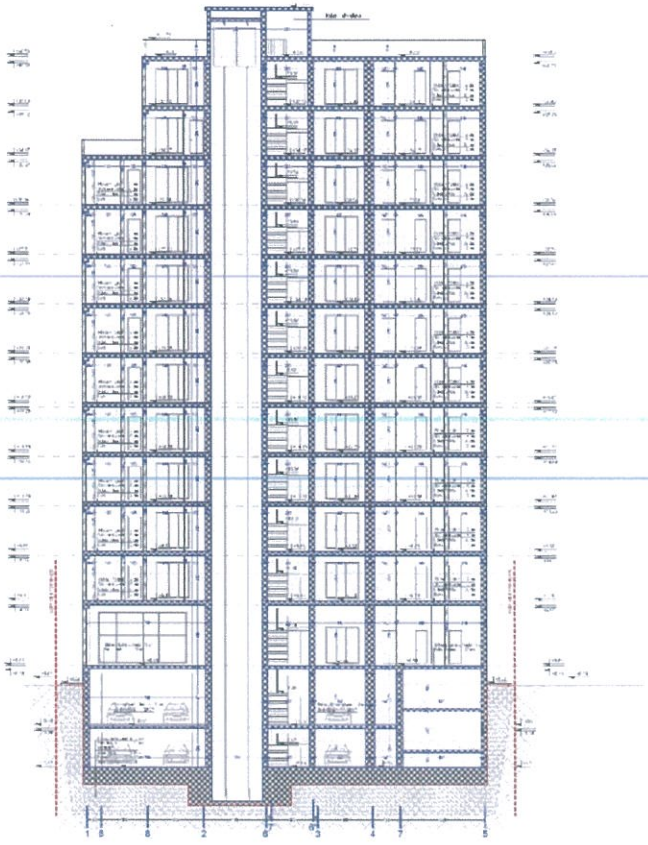


Fig.15 *Prerja 2-2*

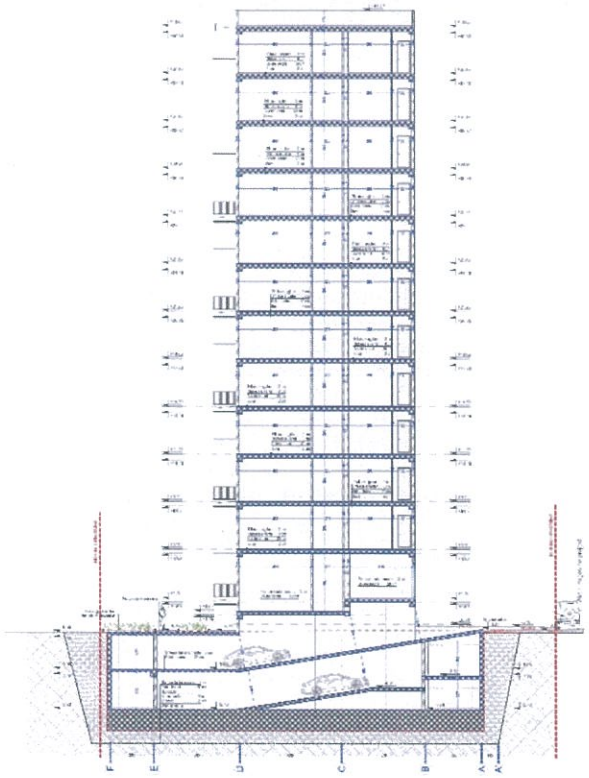


Fig.16 *Prerja 2-2*

4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave

Objekti do të jetë i tërhequr nga trupi i rrugës minimalisht 3 m në drejtimin jugor duke ndjekur edhe logjikën e vijës së ndërtimit të formuar tashmë nga ndërtimet aktuale në zonë.

Shkallëzimi në katin e 10-të nga ana lindore, bëhet per efekt arkitektonik si dhe të ruajtjes së distancave nga kufiri i pronës në drejtimin jugor.

Duke qenë se ndodhet pranë një rruge kryesore, fasada kryesore nga lindja do të jetë e alternuar me ballkone të dala dhe me llozha. Fasada nga perëndimi do ketë dalje ballkonesh tip konsol, të cilët respektojnë distancat me kufirin e pronës në të gjitha faqet e dala të konsolit, ndërsa dy anët e tjera do jenë kallkan. Nga ana veriore, objekti ka një tërheqje të pjesshme prej 10.1m me ndërtesën 9 kt, për shkak të carjeve të ndertesës ngjitur në mënyrë që të respektohen distancat.

Veshja e fasadës ndjek logjikën e thyerjes së objektit në vertikalitet. Volumi përballë rrugës kryesore do të jetë sistem kapot me grafiato jeshile, gërshetuar me tonalitete të ngjyrës gri të errët për të theksuar edhe m ë shumë lojën e volumeve. Elemente të tonalitetit të gjelbër do të përdoren për të thyer monotoninë e grisë.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË AGJENCIA E ZHVILLIMIT TERRITORIT SEKRETARIA

Dimensionet e çarjeve janë sipas normave të projektimit dhe sigurojnë ndricimin dhe ajrimin e mjaftueshëm të ambienteve. Shkallët gjithashtu marrin ndriçim dhe ajrim natyral. Në katin e përdhe të shërbimeve carjet janë menduar më të mëdha duke ju përshtatur funksionit që do të kryet në to, por duke ruajtur vazhdimësinë e linjave vertikale të çarjeve të banimit.



***Fig.17** Fasada nga juglindja*

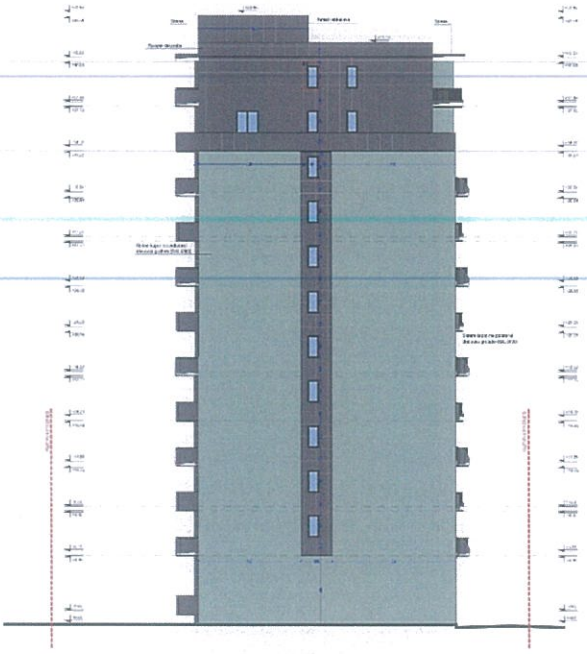


***Fig.18** Fasada nga jugperëndimi*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT - SEKRETARIA



Fig.19 *Fasada nga veriperëndimi*

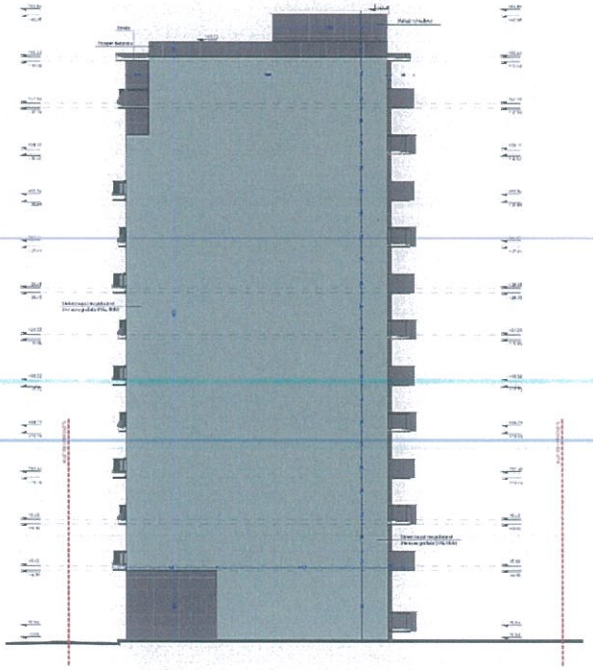


Fig.20 *Fasada nga verilindja*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA



Fig.21 *Pamje perspektive të objektit*



Fig.22 *Pamje perspektive të objektit*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA



***Fig.23** Pamje perspektive të objektit*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA



Fig.24 *Pamje perspektive të objektit*



Fig.25 *Pamje perspektive të objektit*

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA



Fig.26 *Pamje perspektive të objektit*

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

Treguesit e Zhvillimit:

- Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 971 m²
- Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura : 407 m²
- Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 42%
- Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 5404.3 m²

- Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë: 1462.8 m²
- Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit: 6867.1 m²
- Sipërfaqe verandash: 97.3 m²
- Intensiteti i ndërtimit: 5.57
- Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 40.63m
- Numri i kateve mbi tokë: 10 dhe 12 kat
- Numri i kateve nën tokë: 2 kat

Treguesit e Parcelës për Zhvillim:

- Zona Kadastrale: **8533**
- Nr. i pasurisë: **5/827; 5/828; 5/232**

Kufizimet:

Veri-Lindje: **5/101;**
Jug-Lindje: **5/789;**
Jug-Lindje: **5/828; 5/307 (Rrugë)**
Veri-Perëndim: **5/684; 5/564;**

Distancat nga kufiri i pronës

Veri-Lindje: 1.8 - 9.2m
Jug-Perëndim: 1.1 - 2.2m *(për volum 10kt);* 5.1 - 6.1m *(për volum 12K)*
Jug-Lindje: 2.9 - 3.1m *(për volum 10kt);* 4.5 - 9.4m *(për volum 12K)*
Veri-Perëndim: 12.4m *(për volum 10kt);* 8.2 - 12.7m *(për volum 12kt)*

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Në tërësinë e vetë, gjithë sipërfaqja e lirë trajtohet me trotuar dhe sipërfaqe të gjelbëruara si dhe ndriçim të ulët dhe të lartë. Sheshi në pjesën veriore është menduar si një hapsire rekreacioni për banorët e pallatit si dhe komunitetit në zonë, ku njerëzit mund të ulen në stola dhe të relaksohen duke shijuar ambientin komod që do të krijohet përreth.
Përgjatë rrugës kryesore, në pjesën lindore që përkon edhe me rrugën „Mihal Bego", do të ketë gjelbërim të lartë cdo rreth 5m.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - AUTORITETI KOMBËTAR I PLANIFIKIMIT TË TERRITORIT - AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT - SEKRETARIA

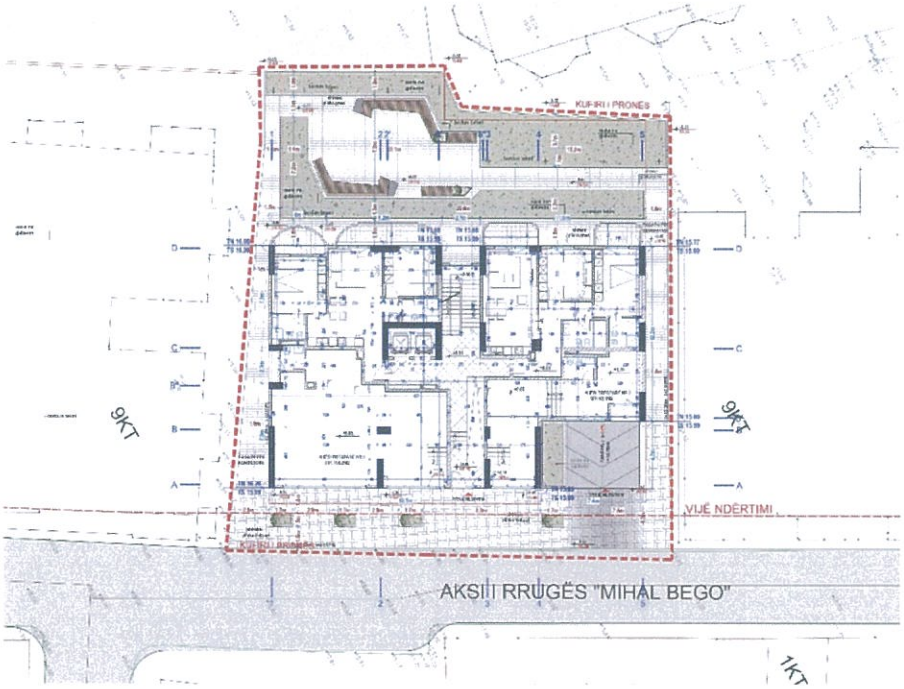


***Fig.27** Plani i hapësirave të jashtme të objektit të propozuar*

4.5 Mobilimi urban dhe hapësirat rekreative dhe argëtuese

Objekti do të pajiset me elementë shtesë thelbësore urbane si:

- Sinjalistikë për orientimin e trafikut dhe vendparkimet
- Instalimi me material të përshtatshëm sipas kritereve teknike
- Vendkalimet për këmbësorë dhe P.A.K.
- Hapësira të gjelbërta
- Mobilim urban

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Fier, në territorin e Njësisë Strukturore **1/5,** ne lindje te parceles ne te cilen propozohet ky projekt, eshte percaktuar rrugë urbane dytësore.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

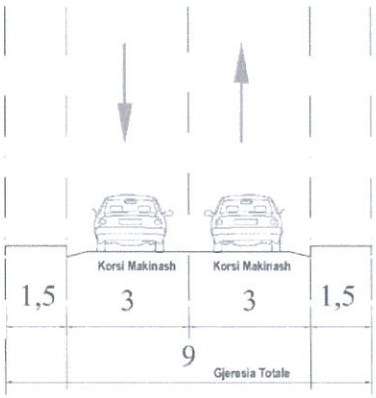


Fig.28 *Fragment i seksionit të rrugës sipas PPV*

Për shkak te ndërtimeve të larta, si dhe gjendjes aktuale në zonë, rruga është e formuar me seksion qe shkon nga 5.2m-7.2m.
Ndërtesat ekzistuese kanë krijuar siluetën në drejtimin verior të kësaj rruge duke lënë një hapsirë rreth 3m si trotuar për kalimin e këmbësorëve.
Në lidhje me aksesin për në pronë, hyrja e parkimeve si dhe hyrja për në ndërtesa, bëhen tërësisht brenda pronës në te cilën zhvillohet ky projekt.



Fig.29 *Plani i vendosjes së strukturës*

SEKRETARIA - AGJENCIA KOMBËTARE E TERRITORIT - REPUBLIKA E SHQIPËRISË - ZHVILLIMIT