



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Leje Zhvillimi për objektin: “GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI 11, 12, 13, 14, 15, 16  
KATE ME 4 KATE PARKIMI NËNTOKË” Rr. Fortuzi, me vendndodhje në Bashkinë  
Tiranë

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.  
EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË  
ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 12, Datë 18.10.2023

Projektues:  
DALMAT ARCHITECTURE  
LINDA LOKA (Nr. Lic. A1184/2)

Zhvillues:  
TDT & PARTNERS 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 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 / 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 të Lejes së Zhvillimit për objektin: “GODINË SHËRBIMI DHE BANIMI 11, 12, 13, 14, 15, 16 KATE ME 4 KATE PARKIMI NËNTOKË”, Rr. Fortuzi, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë, me zhvillues TDT & Partners shpk, 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 i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona ku do jetë objekti i propozuar gjendet në qytetin e Tiranës, në një hapsirë urbane, e përdorur kryesisht për objekte banimi dhe shërbimi.

Prona është përgjatë rrugës “Fortuzi”, e cila lidh rrugën e “Durrsit” dhe Bulevardin “Zogu I”, dy rrugë kryesore të Tiranës që të lidhin me Qendrën e qytetit.

Pjesa më e madhe e objekteve në zonë janë të vjetra dhe të ulta. Në zonat e brendshme të lagjeve ka kryesisht objekte banimi individuale 1-2 kate me mbulesë të tipit çati, të vendosura shumë pranë njëri-tjetrit. Përgjatë rrugës shohim po përsëri objekte të vjetra, por këtë herë në formën e pallateve 4-6 kate. Më rrallë kemi dhe pallate më të larta 9-12 kate.

Katet përdhe të objekteve, sidomos të objekteve përgjatë rrugës, përdoren për shërbime të ndryshme.

Prona në fjalë ka disa objekte të ndërtuara brenda saj aktualisht në trajtën e vilave individuale 1-3 kate.

Trualli që kërkohet të zhvillohet ka një sipërfaqe totale prej 1100.78 m<sup>2</sup>, ku përfshihen dhjetë prona, përkatësisht pronat 5/211, 5/217, 5/218, 5/219, 5/288, 5/308, 5/617, 5/692, 5/709 dhe 5/711.







Fig.1 – Pozicionimi i truallit në Google Earth

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Mbështetur në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranë”, për zonën e interesit TR/360, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi i strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit apo nga Bashkia e Tiranës, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëhere këto struktura dhe parcelat në funksion të tyre përjashtohen nga llogaritja e treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse si dhe nga kushtet e planifikimit të parashikuara sipas neneve 48 deri 57 të kësaj rregullore të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore në respektim të nenit 35 të “Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, miratuar me VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, e ndryshuar.





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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “GODINË SHËRBIMI DHE BANIMI 11, 12, 13, 14, 15, 16 KATE ME 4 KATE PARKIMI NËNTOKË”, Rr. Fortuzi, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

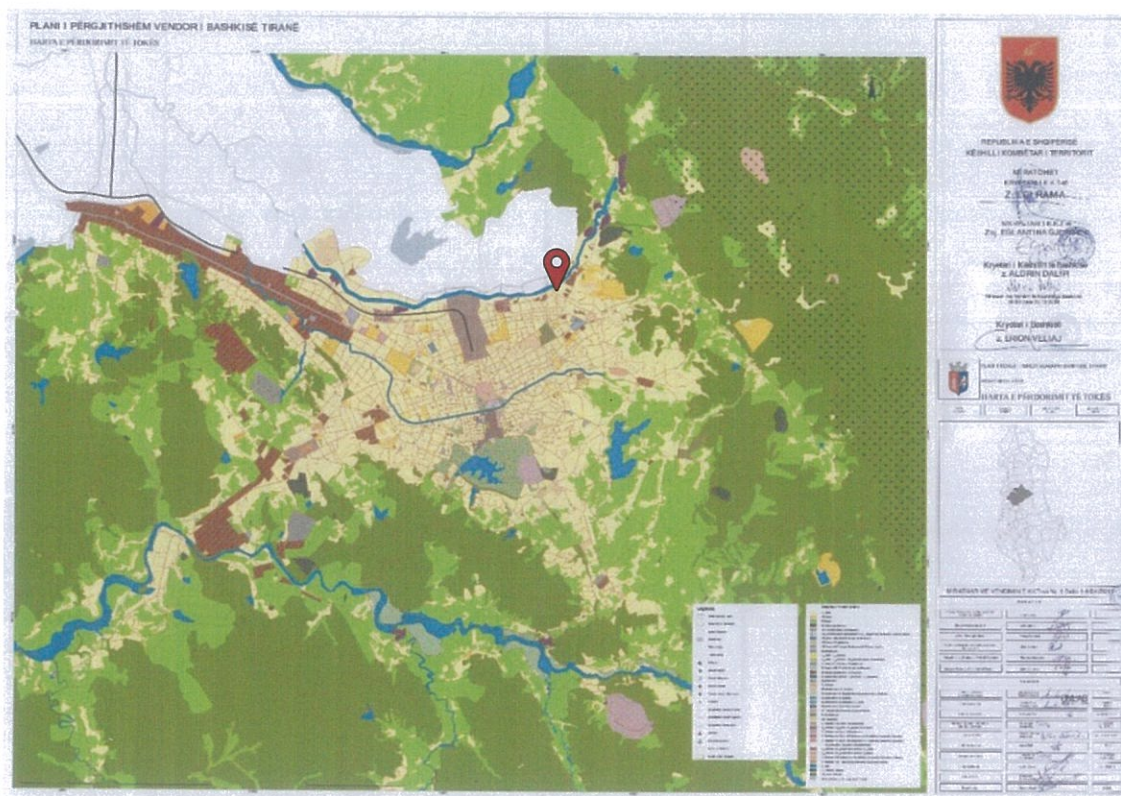


Fig. 2 – Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës









### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Aktualisht në truall ndodhen disa vila individuale të ulta, kryesisht 1 kat, si dhe 2-3 kate në pjesën e sipërme të pronës.

Pjesa më e madhe e objekteve të tjera në zonë janë të vjetra dhe të ulta. Në zonat e brendshme të lagjeve ka kryesisht objekte banimi individuale 1-2 kate me mbulesë të tipit çati, të vendosura shumë pranë njëri-tjetrit. Përgjatë rrugës shohim po përsëri objekte të vjetra, por këtë herë në formën e pallateve 4-6 kate. Më rrallë kemi dhe pallate më të larta 9-12 kate.

Katet përdhe të objekteve, sidomos të objekteve përgjatë rrugës, përdoren për shërbime të ndryshme. Në pronën e marrë në studim ama, vilat janë më të tërhequra nga rruga dhe hapsira përdoret nga makina të ndryshme për parkim, duke humbur kështu mundësinë e një linje ndërtimi estetike përgjatë rrugës dhe të përdorur për një funksion më të favorshëm.

Pozicioni i pronës është shumë i favorizuar, duke qënë se ndodhet në rrugën “Fortuzi”, një rrugë dytësore që lidh rrugën e “Durrsit” me Bulevardin “Zogu I” të cilat janë dy nga rrugët kryesore të qytetit. Gjithashtu ka një distance shumë të vogël nga Qendra e qytetit, vetëm 700 m ose 10 minuta larg me rrugë këmbësore.

Duke qënë në një pozicion kaq të favorshëm, zona ka kërkesa për zhvillim dhe ndërtimin e objekteve të reja bashkëkohore, gjë e cila aktualisht nuk shihet në zonë.



Fig. 6 – Foto e gjendjes ekzistuese të truallit



## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Sipas Planit të Detajuar Vendor të njësisë strukturore Tr/360, kategoria e përdorimit kryesor është A\_Banim. Kështu në objektin e propozuar, përveç dy kateve të para, pjesa tjetër e objektit do të përdoret për banim.

Kati tip ka pesë apartamente të cilat janë apartamente të tipologjisë 1+1 dhe 2+1. Në katet e fundit të objektit, njësitë e banimit trajtohen në formën e duplekseve. Në total do të kemi 59 apartamente.

Apartamentet mendohen me llozha të përmasave të mëdha, të cilat kanë funksionin e ndarjeve të volumeve vizualisht në fasadë, por janë dhe një pikë e shtuar nga ana funksionale në jetën e përditshme të banorëve.

Në katin përdhe dhe katin e parë të objektit zhvillohen shërbime të ndryshme për të cilat mund të ketë nevojë zona.

Objekti është i organizuar me 2 shkallë dhe 2 ashensorë. Shkallët do të jenë të mbyllura dhe me ajrim që të funksionojnë si shkallë antizjarr. Në katin -1 deri në katin +1, do të kemi një ashensor të tretë të shtuar që do funksionojë vetëm për funksionin e shërbimit.

Hyrja kryesore në objekt bëhet brenda pronës, pra jo në rrugë kryesore, në anën perëndimore të objektit.

Në sistemim, pjesa e pandërtuar e truallit do të mbushet me sa më shumë gjelbërim që lejon hapsira e mbetur. Përreth objektit do të vendoset një rrugë kalimi për njerëzit e ndërthurur me gjelbërimin, duke e bërë aksesin në hyrjen kryesore të objektit si dhe për shërbimet e ndryshme më të lehtë. Në pjesën Veri-Perëndimore të pronës, larg rrugës kryesore, do të vendosen struktura të ndryshme për lojë aktive të fëmijëve.

Parkimi do të jetë nëntokësor me 4 kate parkimi. Aksesimi në nëntokë do të bëhet me anë të pandusit të vendosur në anën veriore të pronës.





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

Objekti i ri i propozuar është frymëzuar nga objektet ekzistuese përreth pronës dhe në mënyrë më specifike çatitë që dominojnë arkitekturën në këtë zonë. Duke marrë idenë e vilave të ndryshme të ndërtuara afër njëra-tjetrës dhe të mbuluara më çati, ndërtohen 4 volume, vizualisht të ndara nga njëra tjetra të cilat mbarojnë me “çati”. Pra, ngrihet në lartësi gjendja ekzistuese e zonës.

Çatitë vishen me tjegulla terrakote dhe ky element nuk ndërpritet në përfundim të volumeve të pjerrëta, por vazhdojnë përgjatë gjithë fasadës deri në tokë. Kështu i gjithë objekti vishet me terrakotë me profil gjysëm cilindrik.

Për të theksuar më shumë nga ana vizuale ndarjen e volumeve përdoren ballkonet dhe llozhat, të cilat marrin rëndësi të veçantë në këtë objekt dhe përmasa të mëdha. Ballkonet ose llozhat e vendosura mbi njëra-tjetrën në vertikalisht krijojnë përshtypjen e një ndarje të madhe mes objekteve. Në fasadën Jug-Perëndimore, kjo çarje zmadhohet në dy katet e para, për të theksuar dhe hyrjen në shkallët e objektit. Ndërsa në fasadën balllore, llozhat kanë marrë një rol kryesor nga ana arkitektonike duke krijuar një çarje vertikale të valëzuar.



Fig. 7 – Koncepti





Fig. 8 – Render i objektit







Fig. 9 – Render i objektit



Fig. 10 – Render i objektit





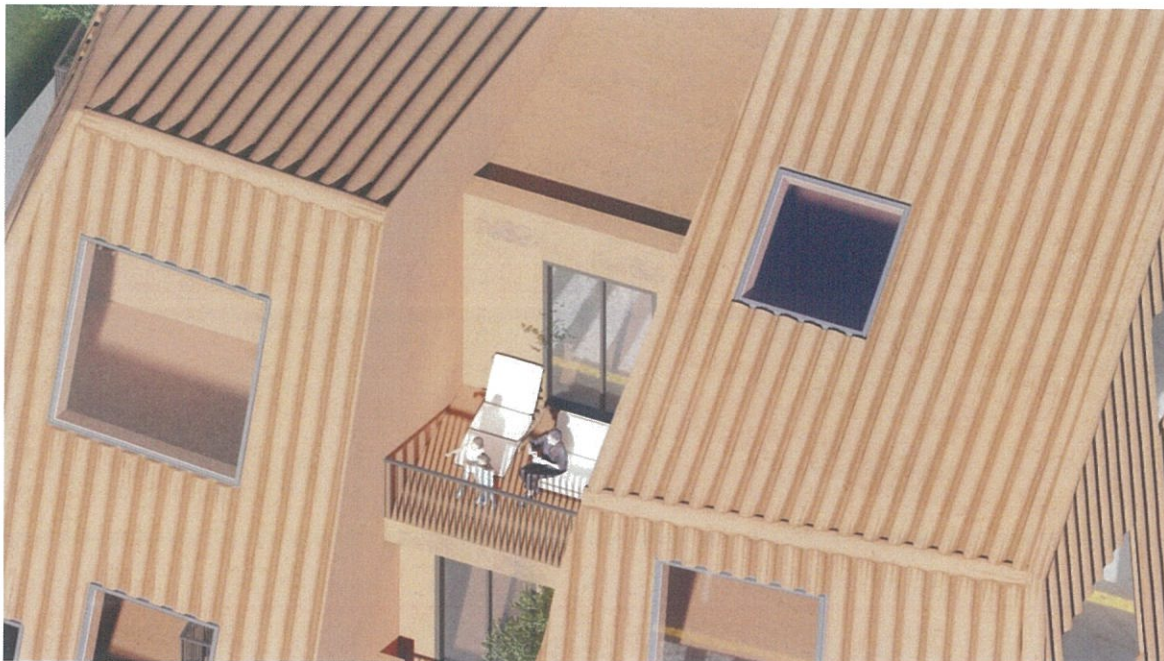


Fig. 11 – Render i objektit



Fig. 12 – Render i objektit





### 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1100.78 m <sup>2</sup>
2. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	528 m <sup>2</sup>
3. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	8027 m <sup>2</sup>
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	3358.8 m <sup>2</sup>
5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	47.9 %
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	52.1 %
7. Intensiteti i ndërtimit:	7.3
8. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	65.12 m
9. Numri i kateve mbi tokë:	11, 12, 13, 14, 15, 16 kat
10. Numri i kateve nën tokë:	4 kate

#### TREGUES TEKNIK:

- Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. Pasurie 5/211, në emër të Familjes Harizi
- Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. Pasurie 5/217, në emër të Meriban Isaj
- Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. Pasurie 5/218, në emër të Klodian Caushi
- Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. Pasurie 5/219, në emër të Francesko Jakova
- Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. Pasurie 5/288, në emër të Bardhyl Caushi
- Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. Pasurie 5/308, në emër të Muharrem Isaj
- Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. Pasurie 5/617, në emër të Ilirjana Hasanaj
- Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. Pasurie 5/692, në emër të Edmond Kerthi
- Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. Pasurie 5/709, në emër të Margarita Caushi, Klodian Caushi, Enilda Caushi, Arjan Duka
- Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. Pasurie 5/711, në emër të Klodian Caushi, Shkëlqim Çuni

#### KUFIZIMET:

##### Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu 5.0 m – 13.3 m

Jugu 0.5 m – 0.6 m

Lindja 3.4 m – 34.0 m

Perëndimi 5.0 m - 5.9 m

##### Distancat nga aksi i rrugës:

Jug: 11.5 m

Lindje: 5.3 m

Zhvillues: “TDT & Partners” sh.p.k.

Subjekt Ndërtues: “TDT & Partners” sh.p.k.



