



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR OBJEKTIN: "GODINE BANIMI DHE SHËRBIME ME 9 KATE MBITOKË
DHE 2 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE RRUGA "BESIM FAGU",
BASHKIA TIRANË, ZHVILLUES "EURO3D sh.p.k

MIRATOHET
KRYETARI I K.T.U

Z. ENDE RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGETIKËS

ZNJ. BELINDA BALLUKU



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 28, Datë 25.06.2025

Projektues:
STUDIO 6D

Ark. Gjergji MËHILLI

A.086/1

Gjergji Mëhilli



Zhvillues:

"EURO3D sh.p.k" NIP: 21290450

Flojan



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 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për 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 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara
- 4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / 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 Ndërtimit për objektin: **“ARCADIA”, OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIME ME 9 KATE MBITOKË DHE 2 KATE NËNTOKË, me vendndodhje rruga “BESIM FAGU”, Bashkia Tiranë, me zhvillues “Euro3d” shpk.**

bazuar në:

- 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 Tiranë, miratuar me Vendim Nr.1 KKT datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit (i rishikuar).

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri **“ARCADIA”, OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIME ME 9 KATE MBITOKË DHE 2 KATE NËNTOKË, me vendndodhje rruga “BESIM FAGU”, Bashkia Tiranë, me zhvillues “Euro3d” shpk**, është i përbërë nga :

Sheshi i ndërtimit, me sipërfaqe totale prej 2330.52 m², ndodhet në pjesën verilindore të qytetit të Tiranës, rreth 1 km nga qendra. Zona kufizohet: në veri me rrugën “Besim Fagu” dhe në lindje me rrugën “Selaudin Zorba”.

Territori i studimit shtrihet midis rrugëve të sipërpërmendura dhe bën pjesë në një zonë urbane në zhvillim të kryeqytetit. Në vitet e fundit, kjo zonë ka njohur intensifikim të ndërhyrjeve ndërtimore për zhvillimin dhe rizhvillimin e parcelave, kryesisht për ndërtesa banimi dhe





Fig. 2 Ortofoto e sheshit të ndërtimit

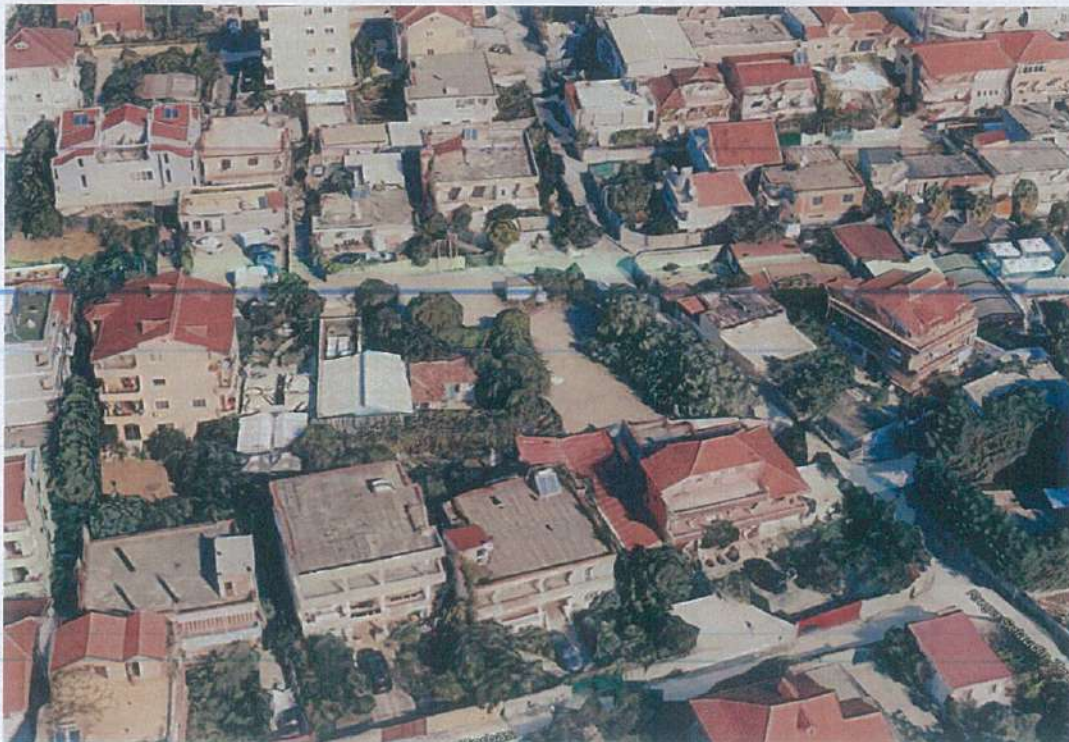


Fig. 3 Foto të gjendjes ekzistuese





Fig. 4 Foto të gjendjes ekzistuese

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se pozicionimi i projektit, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen. Parcela në studim i përket njësisë strukturore TR/39.



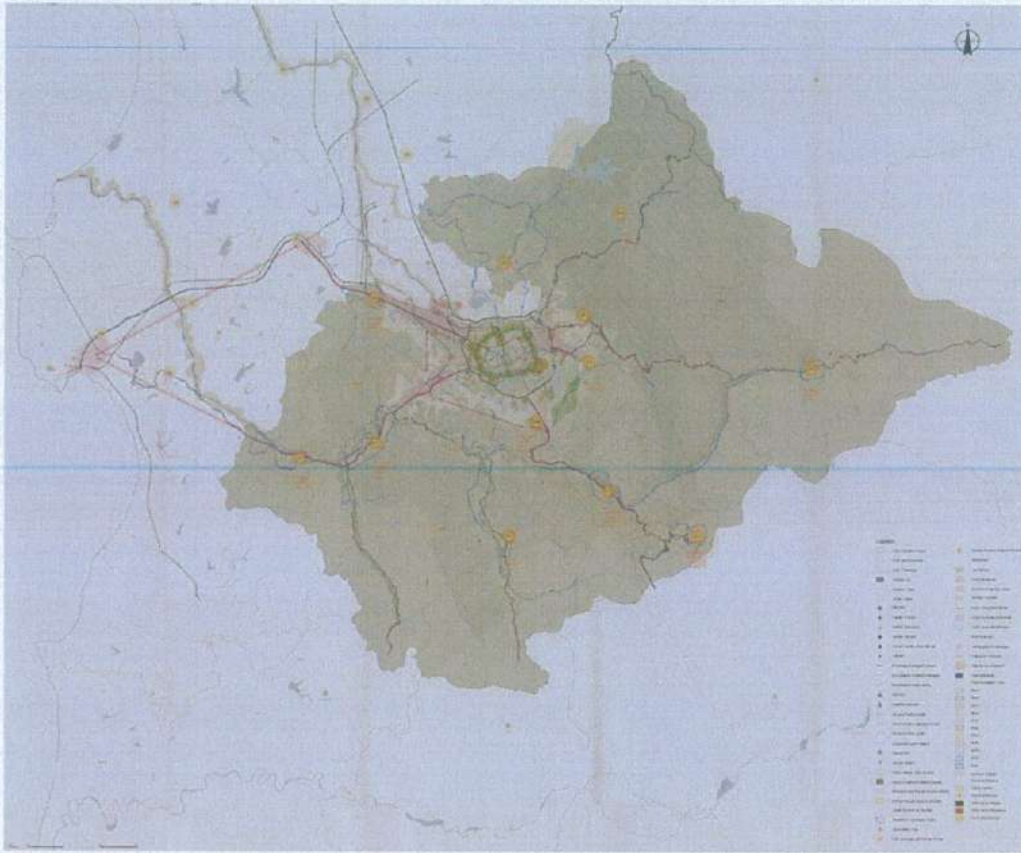


Fig. 5 Fragment nga harta e vizionit strategjik



Fig. 6 Fragment nga harta e sistemeve territoriale





Fig. 7 Fragment nga harta e përdorimit të tokës

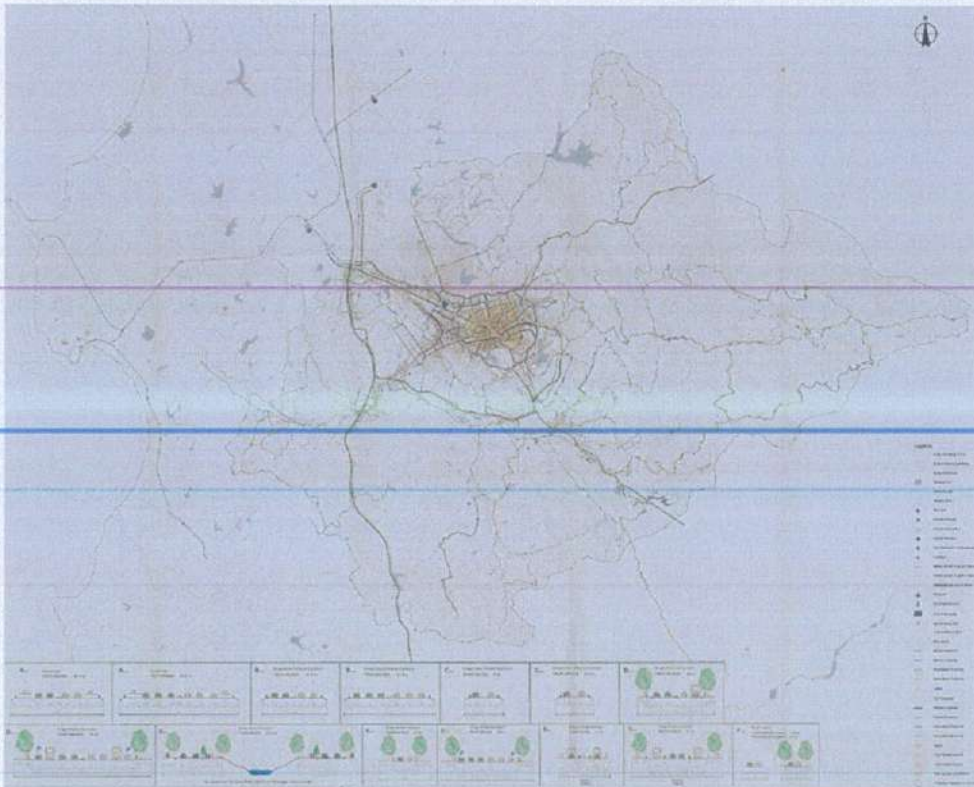


Fig. 8 Fragment nga harta e infrastrukturës





Fig. 9 Fragment nga harta e njësive

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

Duke u bazuar në **Rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë**, miratuar me **Vendimin nr. 1, datë 14.04.2017, të Këshillit Kombëtar të Territorit**, konstatohet se është respektuar kategoria e përdorimit të tokës, sipas përcaktimeve të planit, për kategorinë **A - Banim**.





Fig.10 Fragment nga e- harta

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit, me sipërfaqe prej **2330.52 m²**, ndodhet në pjesën verilindore të qytetit të Tiranës, rreth **3.5 km nga qendra**. Zona kufizohet nga rruga “**Besim Fagu**” në veri dhe nga rruga “**Selaudin Zorba**” në lindje.

Pozicioni gjeografik i zonës është i favorshëm, pasi lidhet drejtpërdrejt me akset kryesore të qytetit dhe ndodhet vetëm **1 km larg tregut të Medresesë**, si dhe pranë unazës së qytetit. Kjo e bën zonën të përshtatshme për zhvillim të funksioneve të banimit, por edhe të shërbimeve publike e private.

Objektet ekzistuese përreth janë kryesisht ndërtuar pas viteve '90 dhe i përkasin tipologjisë së vilave për 1–2 familje, me lartësi **1–3 kate**, ndërsa në raste të rralla arrijnë në **4 kate**, me funksion kryesor banimi.

Në këtë zonë, e cila tashmë është në proces zhvillimi, mbi bazën e **Plani I vendosjes së Detajuar (PDV)** të miratuar, është formuar një **siluetë ndërtimore me godina të larta**, ndërkohë që **vija e ndërtimit** është përcaktuar sipas parashikimeve të PDV-së së miratuar për këtë njësi zhvillimore.



FRAGMENT NGA PLANIMETRIA E TIRANËS, ZK. 8120, TR; I-13, VITI 2025, SH.1:500

RELIEVI ËSHTË PË SHESHIN E NDËRTIMIT NE RRUGEN "BESIM FAGU" DHE "SELAUDIN ZORBA" ZK 8120 TR;I-13
SISTEMIMI KOORDINATIV KRRGJSH

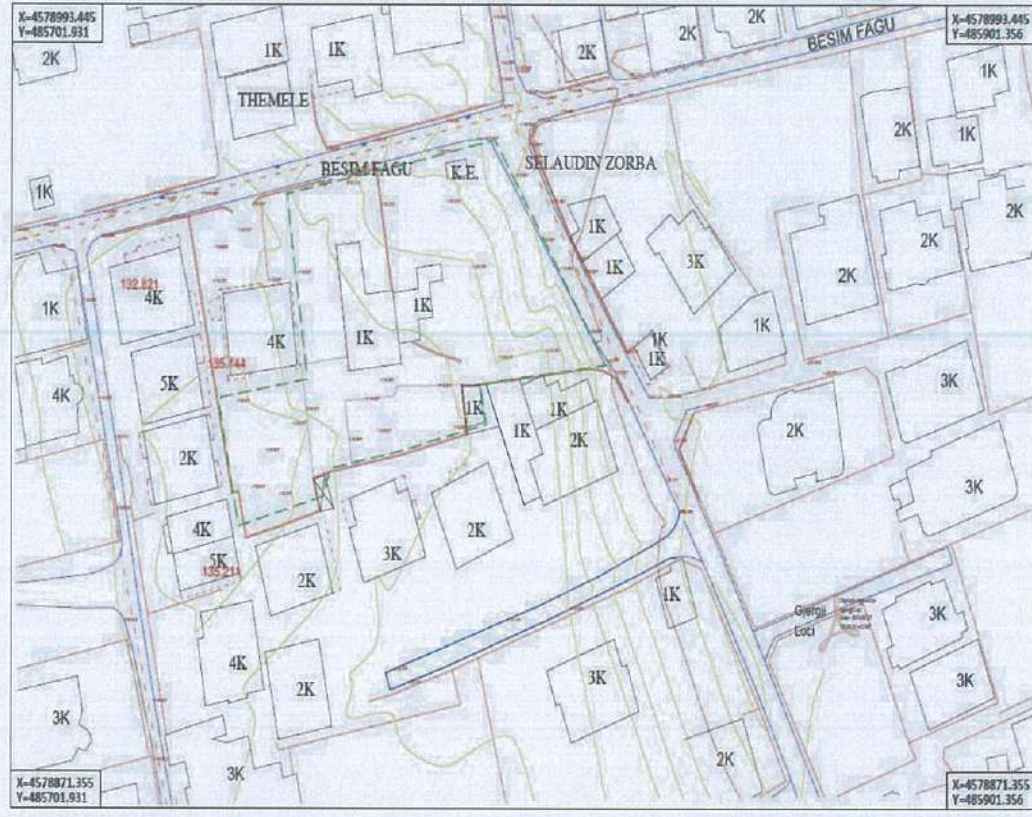


Fig. 12 Rilevimi topografik i gjendjes ekzistuese



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Përshkrimi i zhvillimit

Sheshi i ndërtimit ka një terren kryesisht të sheshtë, me altimetri mesatare rreth +135.1 m mbi nivelin e detit. Aksesit për në parkim sigurohet nga rruga "Besim Fagu", nga e cila realizohet gjithashtu edhe hyrja kryesore për në objektin e banimit. Njësitë e shërbimit kanë hyrje të veçanta nga rruga ekzistuese dhe nga rruga "Selaudin Zorba".

Parcela ka një formë të çrregullt, ndërsa sipërfaqja e saj sipas dokumentacionit të pronës është 2330.52 m². Nga pikëpamja fizike, terreni paraqitet pa diferenca të theksuara kuotash. Objekti është projektuar në formë lineare, paralelisht me rrugën "Besim Fagu".

Organizimi i katit përdhe

Në katin përdhe janë pozicionuar:

- ambientet e shërbimit, ambjent për fëmijë,
- hyrja për në parkimin nëntokësor,
- hyrja kryesore për në banim.

Aksesi në hapësirat e shërbimeve bëhet përgjatë perimetrit të objektit, ndërsa në skajin perëndimor është projektuar një pasazh tërthor. Objekti përmban një bllok shkallë-ashensor, i cili aksesohet nga kuota 0.00.

Hyrja e banimit është vendosur në pasazhin e katit përdhe, që lidh trotuarin e rrugës "Besim Fagu" (veri) me oborrin e pasëm (jug) ku do organizohet dhe ambjenti për fëmijë. Hyrja për në parkim është pozicionuar në veri, me akses po nga rruga "Besim Fagu".

Hapësirat e shërbimeve janë projektuar me fasadë xhami të vazhduar në katin përdhe, duke ofruar transparencë dhe fleksibilitet për ndarje të brendshme. Lartësia e katit përdhe është 6 m, e përshtatshme për akomodimin e instalimeve inxhinierike dhe impiantistike. Hapësira publike e këtij kati është organizuar kryesisht në jug të objektit, e gjelbëruar dhe e përshtatshme për përdorim komunitar, duke garantuar siguri për këmbësorët.

Organizimi i kateve nëntokësore

Objekti parashikon dy kate parkimi nëntokësor, për të siguruar numrin e nevojshëm të posteve në raport me sipërfaqen e zhvillimit mbi tokë. Aksesit kryhet nga rruga "Besim Fagu". Në total janë parashikuar **85 poste parkimi**, prej të cilave disa, të pozicionuara menjëherë pas rampës, janë të dedikuara për persona me aftësi të kufizuara.

Organizimi i kateve të banimit

Nga kati i parë e në vazhdim, objekti ka funksion banimi. Në kuotën +6.00 janë projektuar apartamentet e para, të cilat kanë ballkone të jashtme të bollshme dhe orientim të favorshëm për diellëzim dhe ndriçim natyral.



Sipërfaqja e zënë nga struktura (projeksioni) është 737.8 m²që përkon me një koeficient shfrytëzimit të truallit për ndërtim prej 31.7 %, sipërfaqja total ndërtim mbi tokë është 7477.5 m² që përkon me një intesitet 3.22.



Fig. 15 Imazhe 3 dimensionale

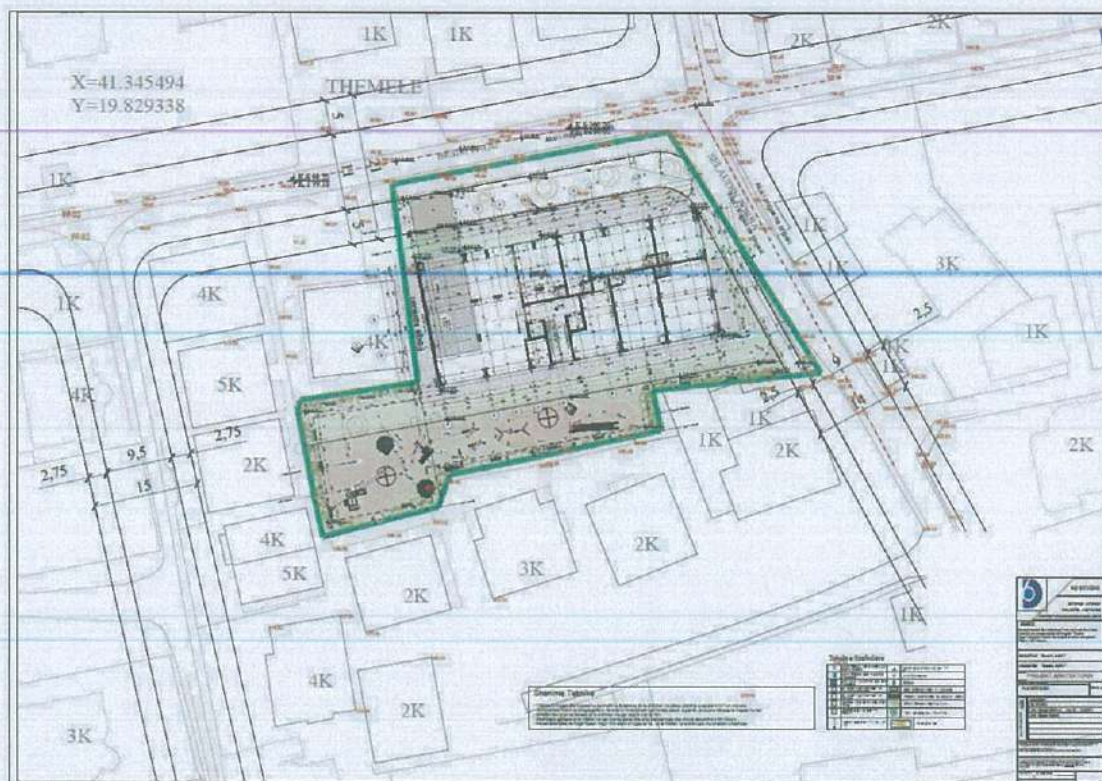


Fig. 15 Plani i sistemimeve

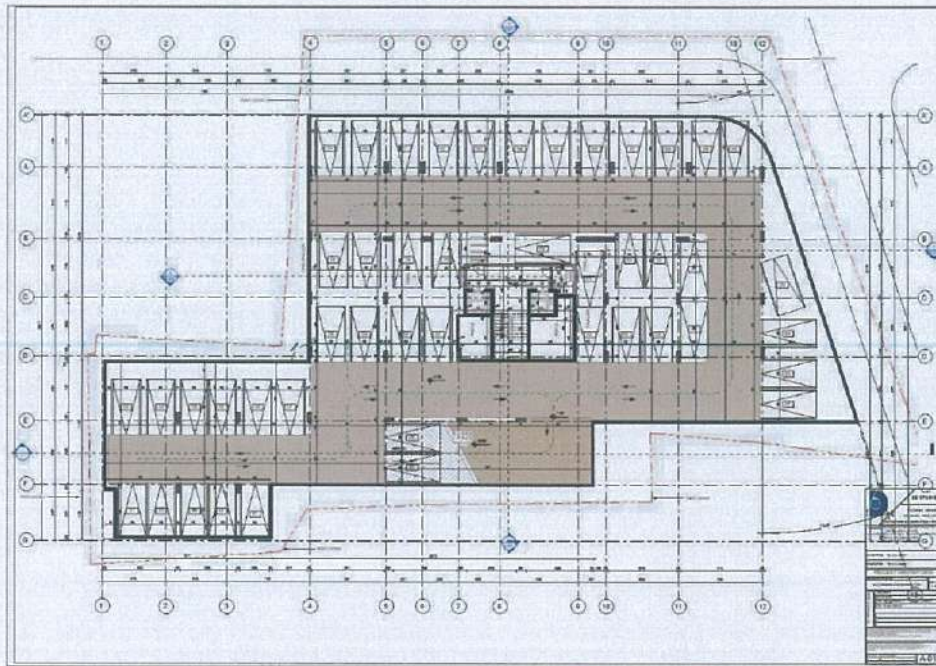


Fig. 16 Plani i katit në kuotën -7.20

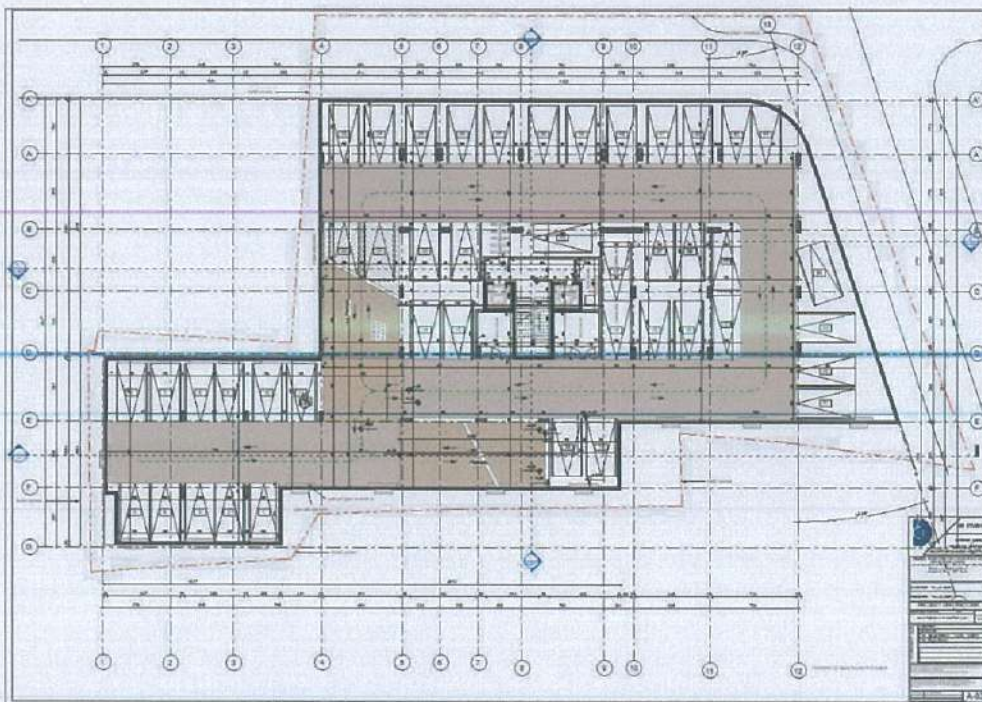


Fig. 17 Plani i katit në kuotën -4.20



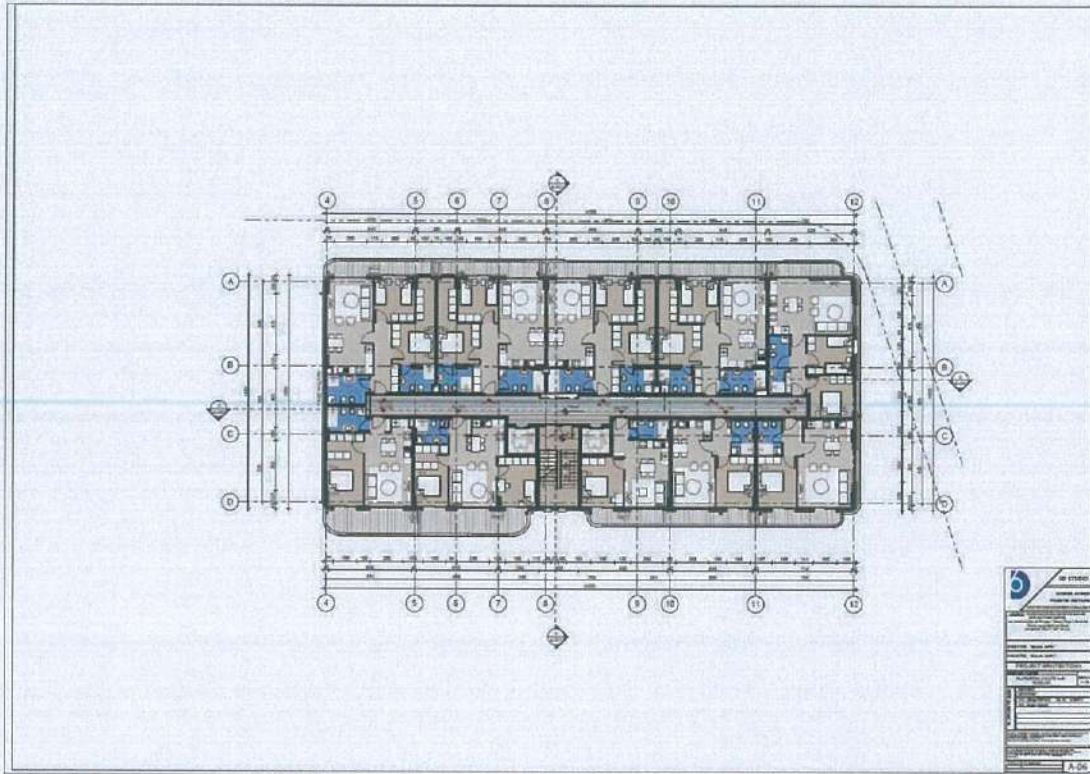


Fig. 19 Plani i ndërkatit në kuotën +6.00

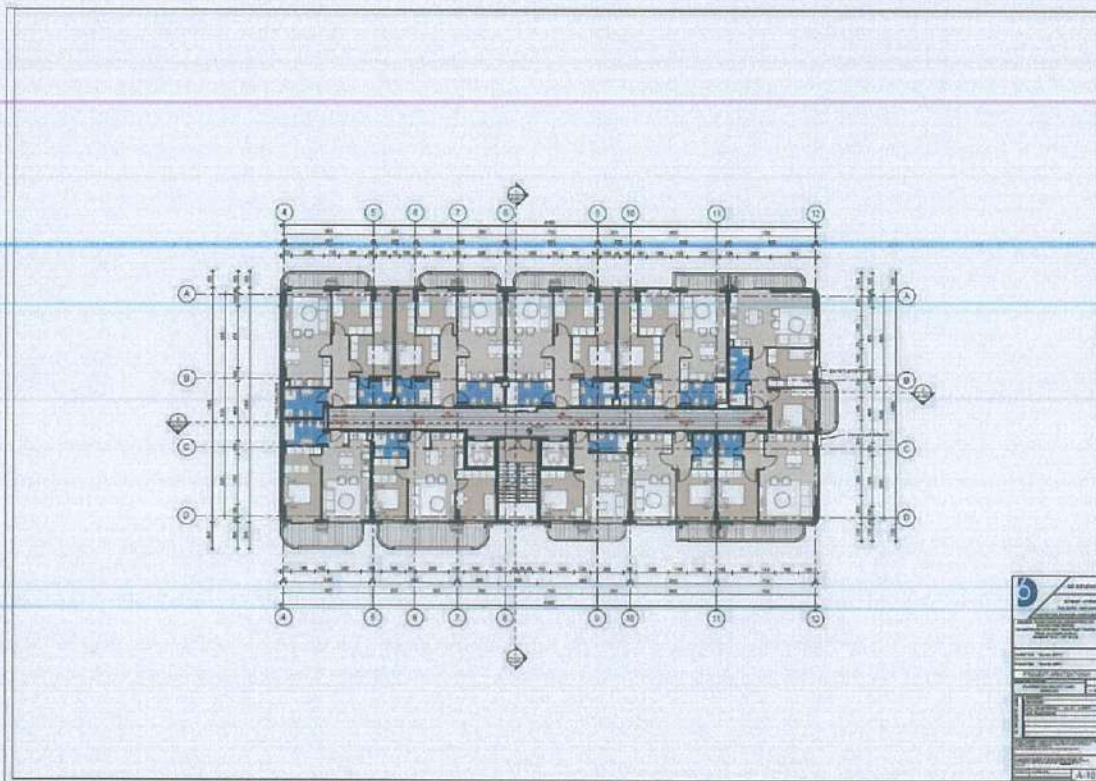


Fig. 21 Plani i katit në kuotën +12.80



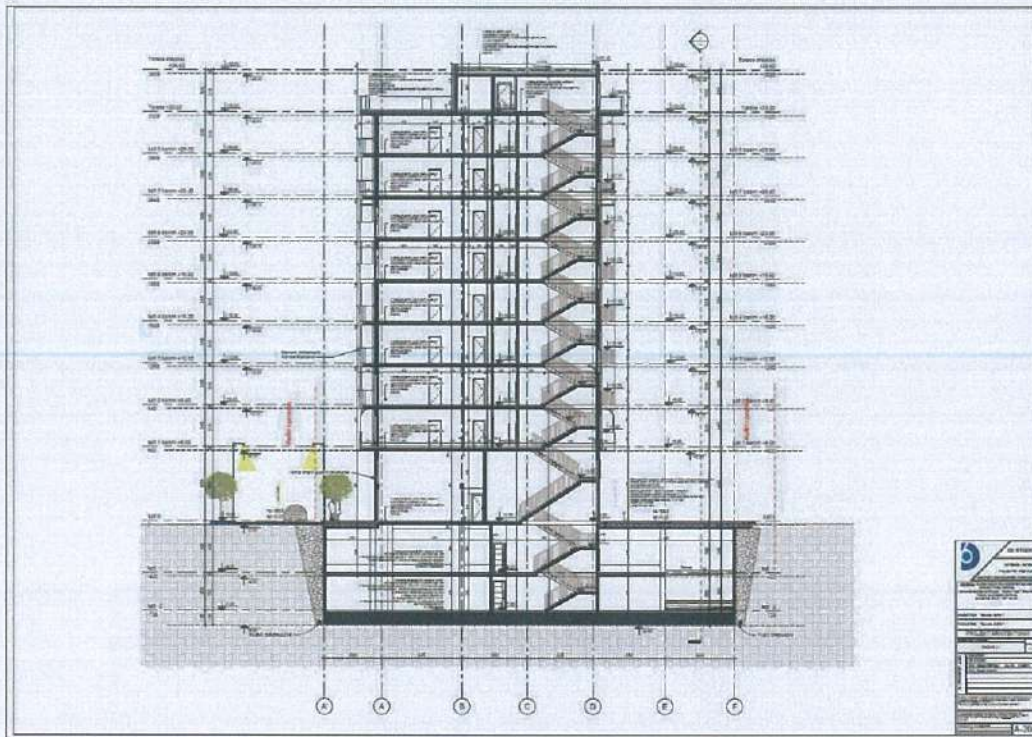


Fig. 28 Prerja 1-1

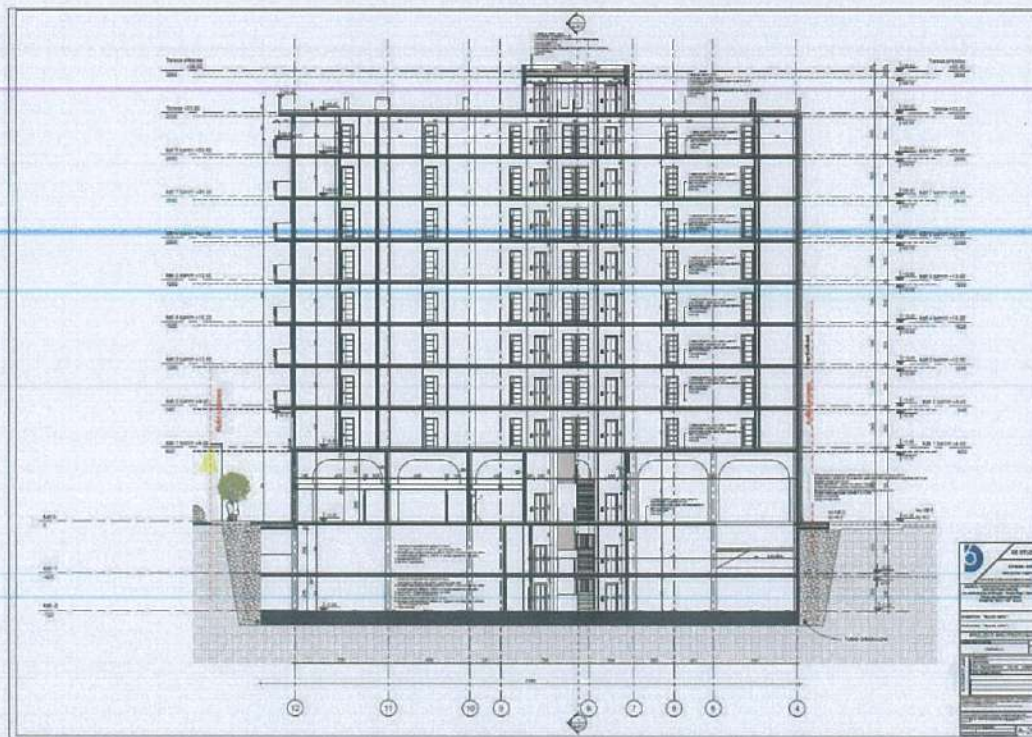


Fig. 29 Prerja 2-2



Lëvizja vertikale realizohet nëpërmjet dy blloqeve të ashensorëve, të cilët parashikohen të jenë me shpejtësi të lartë (minimumi 1.6 m/s) dhe të certifikuar pranë institucioneve përkatëse.

Shkalla është projektuar me ndriçim natyral dhe, për arsye sigurie nga zjarri, është menduar të ketë dalje edhe në tarraca. Zgjidhja e shkallës përputhet me parashikimet e rregullores teknike “Për mbrojtjen nga zjarri dhe për shpëtimin në ndërtesa të destinuara për banim”, ndërkohë që është propozuar të jetë e veçuar nga korridori i ashensorëve, duke mundësuar evakuim sa më efikas në rast emergjence (p.sh. në rast zjarri).

4.2. Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturat

Volumetria

Fasadat e objektit janë trajtuar me sistem termoizolues kapotë dhe suva dekorative (grafiato). Mbizotërojnë tre ngjyra: kafe, e bardhë dhe gri.

- **Kati përdhe** është trajtuar me grafiato kafe të errët.
- **Katet mbi përdhe** janë trajtuar me ngjyrë kafe, ndërsa ballkonet me beton gri në dukje (faciavista).

Ballkonet janë të dy llojeve:

1. Ballkonet me parapet betoni + xham

- Konstruksion betoni me parmak xhami në pjesën balllore.
- Lejojnë depërtimin e dritës dhe të pamjes, duke ruajtur sigurinë.
- Kombinimi i betonit me xhamin krijon një pamje moderne, në kontrast mes masivitetit të betonit dhe lehtësisë vizuale të xhamit.

2. Ballkonet plotësisht metalike

- Strukturë dhe parapet tërësisht metalik, me elemente të holla vertikale.
- Jepin ndjesi më të lehtë dhe industriale, duke lejuar transparencë vizuale më të madhe.
- Ngjyra e zezë krijon kontrast me pjesën tjetër të fasadës, duke i bërë dallueshme nga ballkonet prej betoni.

Kombinimi i dy tipologjive të ballkoneve krijon ritëm vizual dhe dinamikë, duke shmangur monotoninë e fasadës. Dimensionet e çarjeve janë sipas normave të projektimit, duke siguruar ndriçim dhe ajrim të mjaftueshëm për ambientet e brendshme. Në katin përdhe, hapjet janë më të mëdha, për t’iu përshtatur funksioneve të parashikuara, por gjithmonë duke ruajtur vazhdimësinë e harqeve të përdorura në katet e sipërme për të unifikuar frymën arkitekturore.



Fasada / Rifiniturat

Fasada paraqet një unitet kompozicional. Zgjidhja arkitekturore është bazuar kryesisht në veshjen me suva dekorative (grafiato) mbi kapotë termike 8 cm.

Në trajtimin kompozicional vihet re një gjeometri e pastër dhe racionale. Vëllimi është trajtuar në mënyrë uniforme, ndërsa monotonia është thyer përmes linjave të ballkoneve. Theksimi i katit përdhe përmes fasadës transparente e bën më atraktive zonën e shërbimeve dhe krijon një imazh identifikues për objektin dhe hapësirën publike përreth. Po kështu, përdorimi i rakordimit të këndeve në planimetri krijon një dizajn fluid, i cili përcakton karakterin kompozicional të objektit.

Trajtimi i fasadës me linja horizontale redukton perceptimin e masivitetit në shkallë urbane. Rezultati është një kompozim harmonik, që përshtatet mirë me kontekstin dhe kontribuon në përmirësimin e peizazhit urban të zonës.

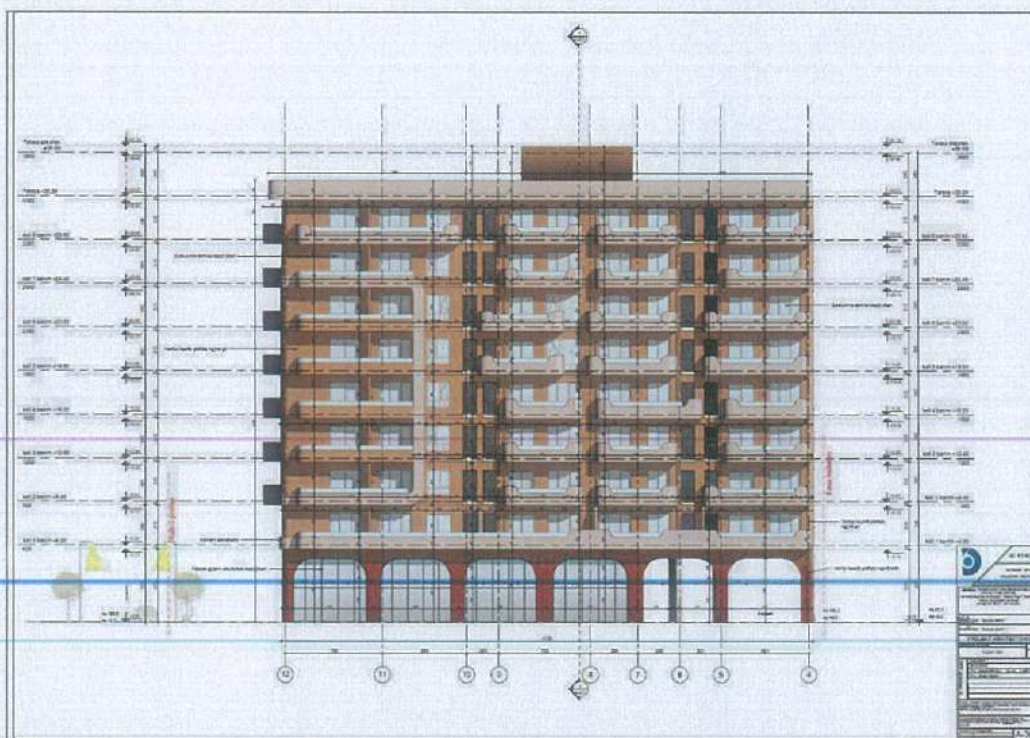


Fig. 38 Fasada nga veriperëndimi

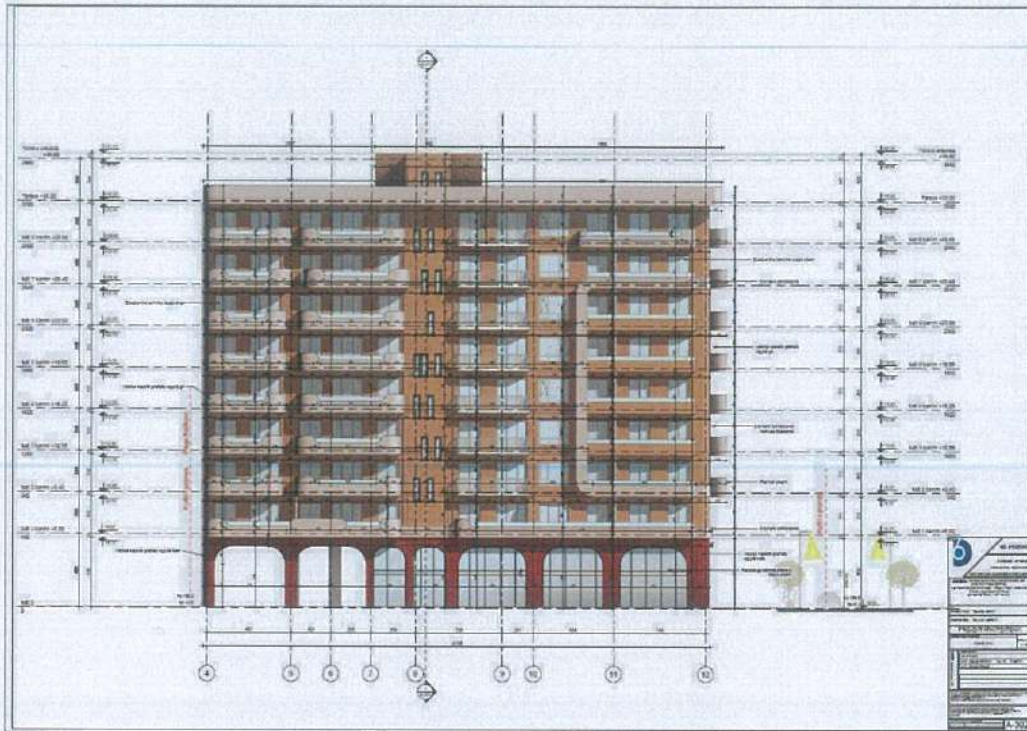


Fig. 39 Fasada nga verilindja

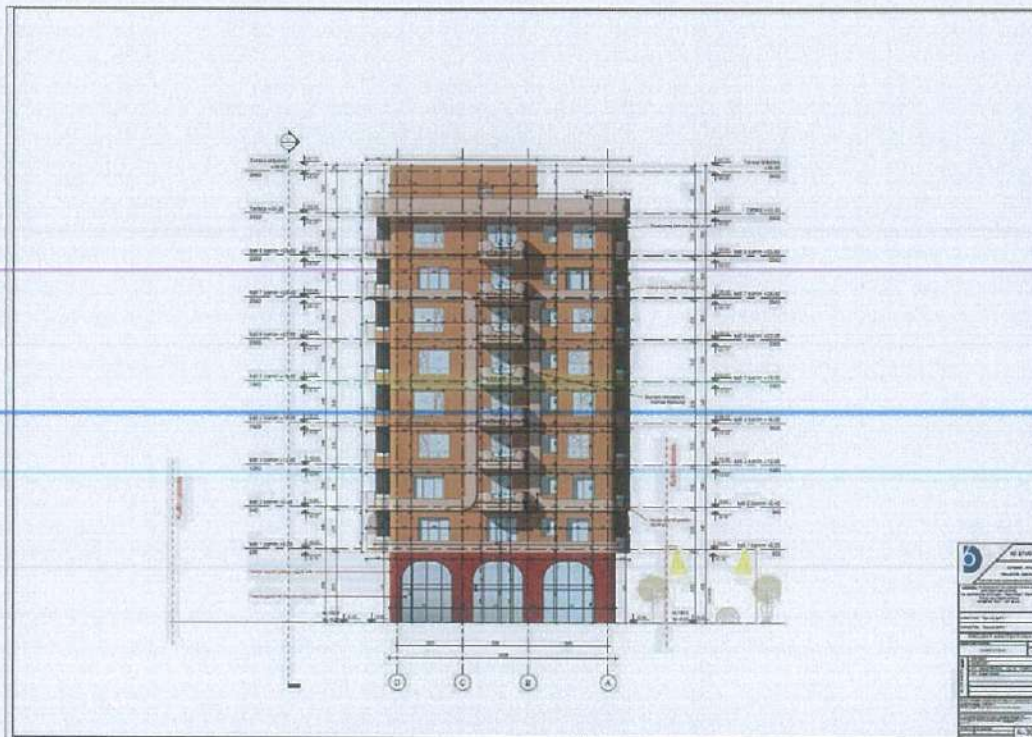


Fig. 41 Fasada nga jugperëndimi





Fig. 43 Trajtimi i fasadës



Fig. 44 Pamje nga objekti



4.2. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Sipërfaqet sipas niveleve:

Nr	EMERTIM	Bruto	PASAZH + RAMPE	TOTAL
	PARKIM			
1	Kuota (-7.20)	1662,6		
2	Kuota (-4.20)	1662,6		
	Total parkime	3325,2		
	Sherbime			
3	Kuota +0.00	490,07	247,74	737,81
	Banim			
4	Kuota +6.00 (KATI 1)	844,15		
5	Kuota +9.40 (KATI 2)	830,32		
6	Kuota +12.80 (KATI 3)	828,32		
7	Kuota +16.20 (KATI 4)	831,42		
8	Kuota +19.60 (KATI 5)	832,48		
9	Kuota +23.00 (KATI 6)	832,48		
10	Kuota +26.40 (KATI 7)	829,72		
11	Kuota +29.80 (KATI 8)	833,12		
12	Kuota +33.20 (TARACA)			
	Total banim	6662,01		
	Total mbi Toke	7152,08		
	TOTAL NDERTIM	10477,28		

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2330.52 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	737.8 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga kati per dhe :	490.07 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	7152.08 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	10477.28m ²
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	31,66%
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	68,34%
Intensiteti i ndërtimit:	3.07
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	33.20 m
Numri i kateve mbi tokë:	9 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona kadastrale 8120; Nr. pasurie 9/2189, 9/1399, 9/1396 në emër të z. Albert Sela, Nr. pasurie 9 / 2129 në emër të **Engjellushe Shehi, Flota Shyrbi, Paqyze Hyka, Ramazan Sela, Suzana Tollkuçi, Teuta Sela**, 9/2130 në emër të **Teuta Sela, Flota Shyrbi, Paqyze Hyka, Suzana Tollkuçi, Engjellushe Shehi, Ramazan Sela**.



Kufizimet:

Veri: 9/1098
Jug: 9/295,9/291,9/2146,9/293
Lindje: 9/218
Perëndim: 9/745,9/746,9/769,9/747

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu : 11.7 m
Lindja : 3.4 m,
Jugu : 6.4 m,
Perëndimi : kalkan 1 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Lindje : 9.0 m
Veri :14.5 m

4.3. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Ndërhyrja e propozuar integron harmonikisht objektin me skemën ekzistuese, pa kërkuar ndërhyrje masive në infrastrukturën përreth. Objekti do të pajiset me elementë shtesë urbane, të domosdoshëm për funksionimin dhe komoditetin e përdoruesve, si p.sh.:

- Sinjalistikë për orientimin e trafikut dhe vendparkimet.
- Instalime me materiale të përshtatshme, sipas kriterëve teknike.
- Vendkalime të sigurt për këmbësorët dhe për personat me aftësi të kufizuara (P.A.K.).
- Hapësira të gjelbërta dhe rekreative.
- Zona të dedikuara për lojëra dhe aktivitetet e fëmijëve.
- Mobilim urban dhe pajisje funksionale për përdorim publik.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimet e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës

Referuar **Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë**, miratuar me Vendim nr. 1 KKT, datë 14.04.2017, pranë **Këshillit Kombëtar të Territorit** (i rishikuar), për territorin e **Njësisë Strukture TR/309** është hartuar dhe miratuar **PDV (Faza 1)**. Ky plan parashikon:

- Rrugët lokale me seksion përkatës, përkatësisht:
 - **Rruga “Besim Fagu”**: 21 m (Profili 3-3_4.75-11.5-4.75)
 - **Rruga “Selaudin Zorba”**: (Profili 4-4_3.25-7.5-3.25)
- Vija e ndërtimit përkatëse, e përcaktuar sipas PDV-së, që rregullon pozicionin dhe skemën e zhvillimit të ndërtimeve në këtë njësi.



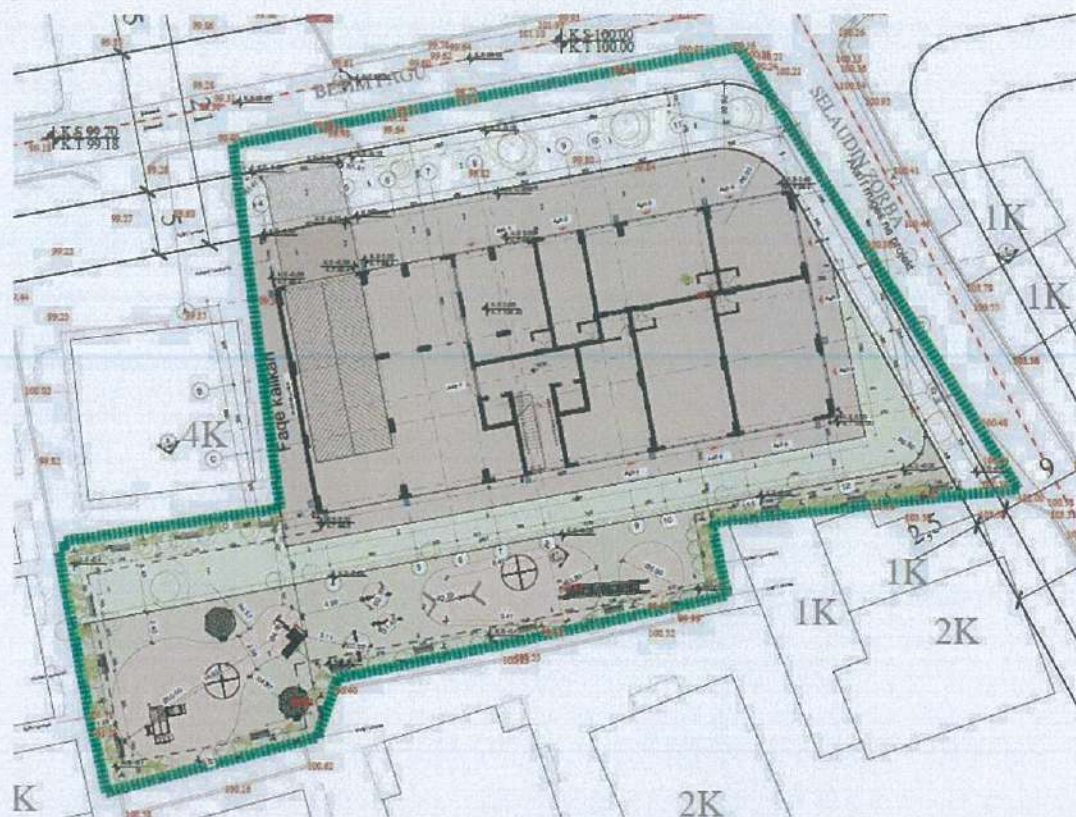


Fig. 46 Plani i sistemit së objektit

Ky projekt:

- Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimet e **Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë**, në lidhje me rrjetin ekzistues të infrastrukturës rrugore në zonë.
- Objekti do të zhvillohet brenda **trullit të tij**, përgjatë rrugëve ekzistuese.
- Aksesit në **parkimin nëntokësor** sigurohet nga rruga ekzistuese (ana veriore), ndërsa pandusi për katet e parkimit nëntokësor nuk cenon hapësirat e gjelbra dhe përfshihet brenda gjurmës së strukturës.

