



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "GODINË BANIMI,  
SHËRBIMESH DHE HOTELERI 6,8,10 KATE MBI TOKË ME 2 KATE PARKIM DHE 1 KAT  
SHËRBIM NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "PJETËR BUDI", BASHKIA  
TIRANË ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "MULAJ CONSTRUCTION" SH.P.K.”

MIRATOHEM  
KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDIRAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit, Nr 29, datë 16.07.2025

Projektues:



Ark. Dorjan KUSHI Lic. A. 1114/2

DORJAN KUSHI

## 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 të Lejes së Zhvillimit për objektin: “GODINË BANIMI, SHËRBIMESH DHE HOTELERI 6,8,10 KATE MBI TOKË ME 2 KATE PARKIM DHE 1 KAT SHËRBIM NËNTOKË NË RRUGËN "PJETËR BUDI", TIRANË”, me zhvillues MULAJ CONSTRUCTION SH.P.K, 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.
- Planin i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

### **1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar**

Trualli i përcaktuar për rizhvillim, në të cilin është hartuar projekti për godinë banimi, bazohet në Planin e Detajuar Vendor të njësisë TR/490.

Njësia TR/490 ndodhet në Jug të qytetit të Tiranës. Si pjesë përbërëse e njësisë bashkiake Nr. 2, kjo zonë ndodhet në krah të unazës së katërt qytetit (sipas parashikimit të PPV-së) dhe kufizohet nga rrugët Rr. "Kristaq Çapo" në veri, Rr. "Pjetër Budi" në jug si dhe Rr. "Abedin Pasha" pjesërisht në Perëndim. Njësia ka karakter të përzier, ku funksionet kryesisht janë banimi, shërbimet tregtare dhe kulturore. Zona ndodhet pranë Kampusit të Qytetit Studenti.

Njësia TR/490 është kryesisht zonë me ndërtesa banimi 1-3 katëshe dhe me objekte të reja shumëkatëshe në zhvillim e sipër.. Njësia është e ndërtuar me objekte me tipologji ndërtimore të ndërtuara në periudha kohore të ndryshme, ku vërejmë objekte me mbulesë me çati 1-3 katëshe dhe pjesërisht 4 katëshe të ndërtuara pas viteve '90. Këto objekte kanë oborre me gjelbërim të cilat përdoren edhe si sipërfaqe parkimi. Disa nga ndërtesat kanë ambiente shërbimi 1 kat në funksion të zonës. Gjithashtu vihet re mungesa e hapësirave publike rekreative. Në zonë ka mjaft hapësira të gjelbra por janë në përdorim privat si oborre të brendshme të strukturave ekzistuese.







*Fig. 1 Vendodhja e sheshit të ndërtimit*

## **2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor**

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë Tiranë 2030, 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/490, 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 dhe Ujit apo nga Bashkia e Tiranës, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëherë 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 hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “GODINË BANIMI, SHËRBIMESH DHE HOTELERI 6,8,10 KATE MBI TOKË ME 2 KATE PARKIM DHE 1 KAT SHËRBIM NËNTOKË NË RRUGËN "PJETËR BUDI", BASHKIA TIRANË”, me zhvillues MULAJ CONSTRUCTION SH.P.K, prezantuar në dosjen e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Fig. 2. Pozicionimi i truallit në PPV Bashkia Tiranë

Trualli i përcaktuar për rrizhvillim, në të cilin është hartuar projekti për godinë banimi, bazohet në Planin e Detajuar Vendor të njësisë TR/490 . Si pjesë përbërëse e njësisë bashkiake Nr. 2, njësia ka karakter të përzier, ku mbizotëron banimi. Ndërhyrja në këtë truall synon në plotësimin e kësaj hapësire nga pikëpamja funksionale dhe njëkohësisht përmirëson imazhin urbano-arkitektonik të saj duke u vendosur në harmoni me objektet e reja që po ndërtohen përreth.

Sheshi në fjalë ndodhet në kufi me rrugën “Pjetër Budi” dhe i jep përparësi për tu kthyer një pikë referimi për zonën.





### **3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese**

Intensiteti i ndërtimit në zonën në zhvillim është i ulët, të gjitha zhvillimet e kryera pas 1990-ës janë kryer mbi hapësirat e lira ose të ish banesave private ekzistuese brenda nën-njesisë. Megjithatë zona e studiuar aktualisht rezulton e mangët përsa i përket hapësirave të lira e rekreative. Sipërfaqet publike në shërbim të zonës janë trotualet anës rrugëve kryesore dhe sheshet e krijuara në mënyrë rastësore. Krijimi i hapësirave të reja publike dhe konsolidimi i atyre ekzistues ndihmon në mirëqenien e banorëve të zonës si dhe i japin me shumë frymëmarrje qytetit.

Brenda truallit ndodhet një ndërtim i papërfunduar dhe pa funksion i cili do të priset në momentin e fillimit të punimeve të objektit të ri.

**Koeficienti aktual i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike të të gjitha llojeve në funksion të banimit (rrugë, shesh, parcela të institucioneve publike) është përcaktuar rreth 15% ose rreth 235m<sup>2</sup>.**

### **4. Rregullat e Zhvillimit të territorit**

#### **4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara**

Përcaktuar sipas PDV-së, në planin e përdorimit të tokës, trualli ku do të ndërtohet është përcaktuar në kategorinë e banimit A. Sipas këtij përcaktimi objekti do të ketë funksion kryesor banimin të ndërthurur me shërbime si hoteleri dhe SPA. Në funksion të këtyre hapësirave, është propozuar 2 kat parkimi nëntokësor, i cili zë 56% të sipërfaqes së pronës me 59 vende parkimesh.

Kati për dhe ka funksion shërbimi, me dalje të drejtpërdrejtë në rrugën kryesore dhe dalje në sistemimet e jashtme në veri të objektit. Objekti parashikon të strehojë gjithsej 34 familje, duke i'u referuar ndarjeve të secilit kat, ku nga kati +1- +3 (3kate total) janë propozuar 13 dhoma hoteli në secilin kat (total 39 dhoma). Nga kati 4-7 ndodhen 6 apartamente në secilin kat, ndërsa në katin e tetë dhe të nëntë 5 apartamente në secilin kat. Apartamentet e katit të gjashtë dhe të tetë kanë dalje në verandat që krijohen si pasojë e shkallëzimit të objektit në lindje dhe në perëndim.

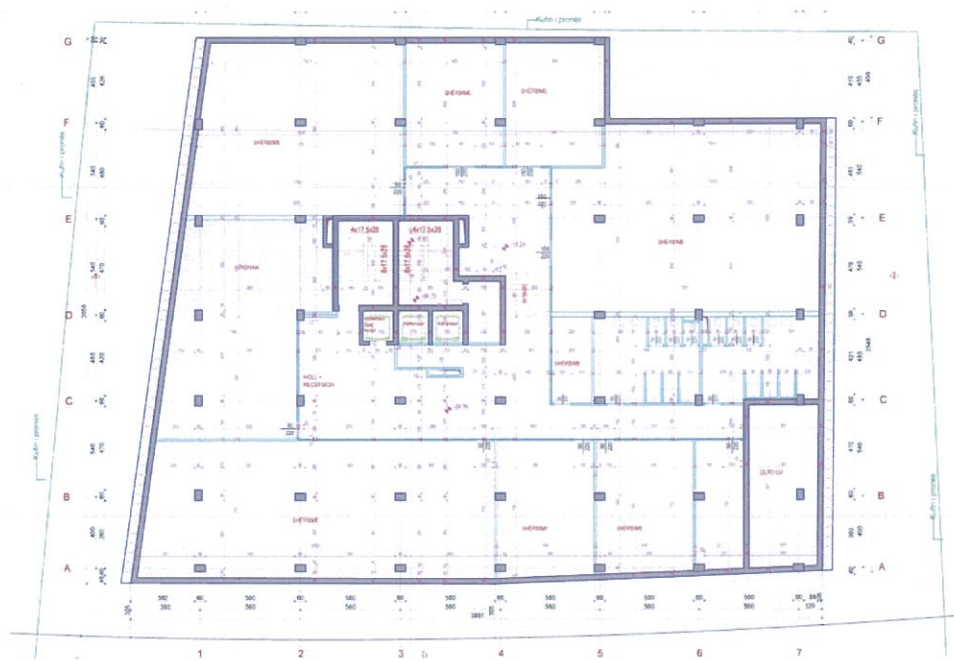
Hyrja për në parkim do të bëhet nga rrugica në lindje, me një pjerrësi 18%.

Hyrja për në objekt mundësohet nga hyrja në jug përgjatë rrugës kryesore "Pjetër Budi". Objekti ka një nukël shkallë dhe ashensor që mundëson aksesimin në vertikalisht si në katet sipër tokës dhe nëntokë. Ambientet e SPA në katin -3 nëntokë kanë ashensor të dedikuar i cili nisët nga ±0.00 dhe zbret në kuotën e katit -3. Shkalla është propozuar që të ketë funksionin e

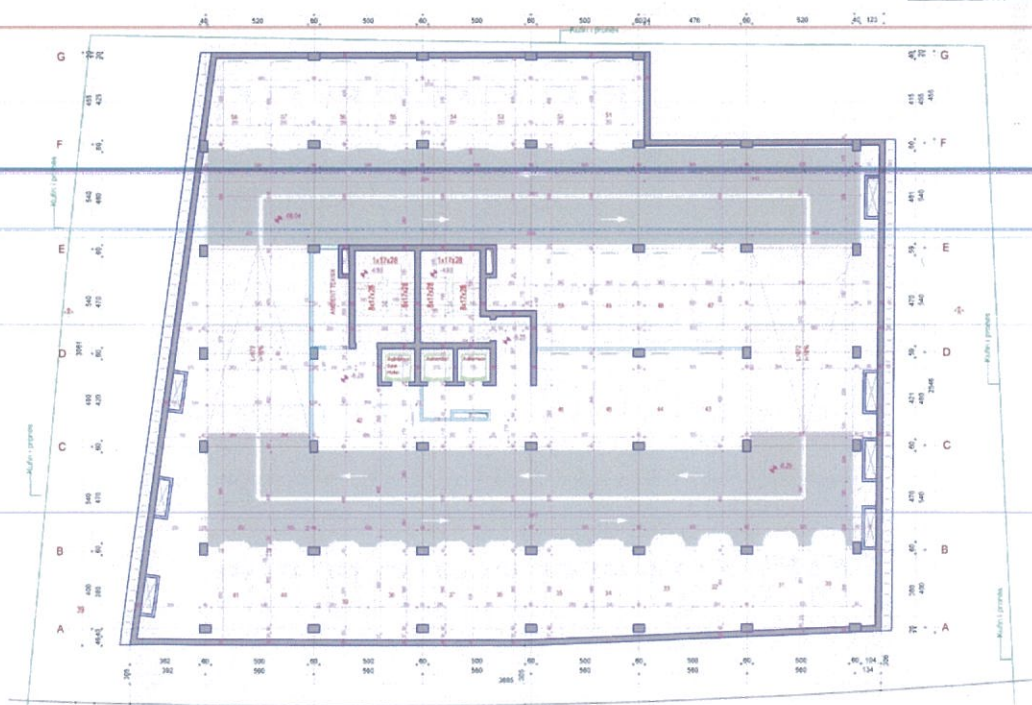


një shkallë emergjence në raste avarie në objekt duke plotësuar të gjitha standardet sa i përket mbrojtjes nga zjarri dhe shpëtimi. Të gjitha hapësirat e banimit janë projektuar sipas normave të projektimit të banesave të legjislacionit në fuqi.

Kati -3 Shërbime

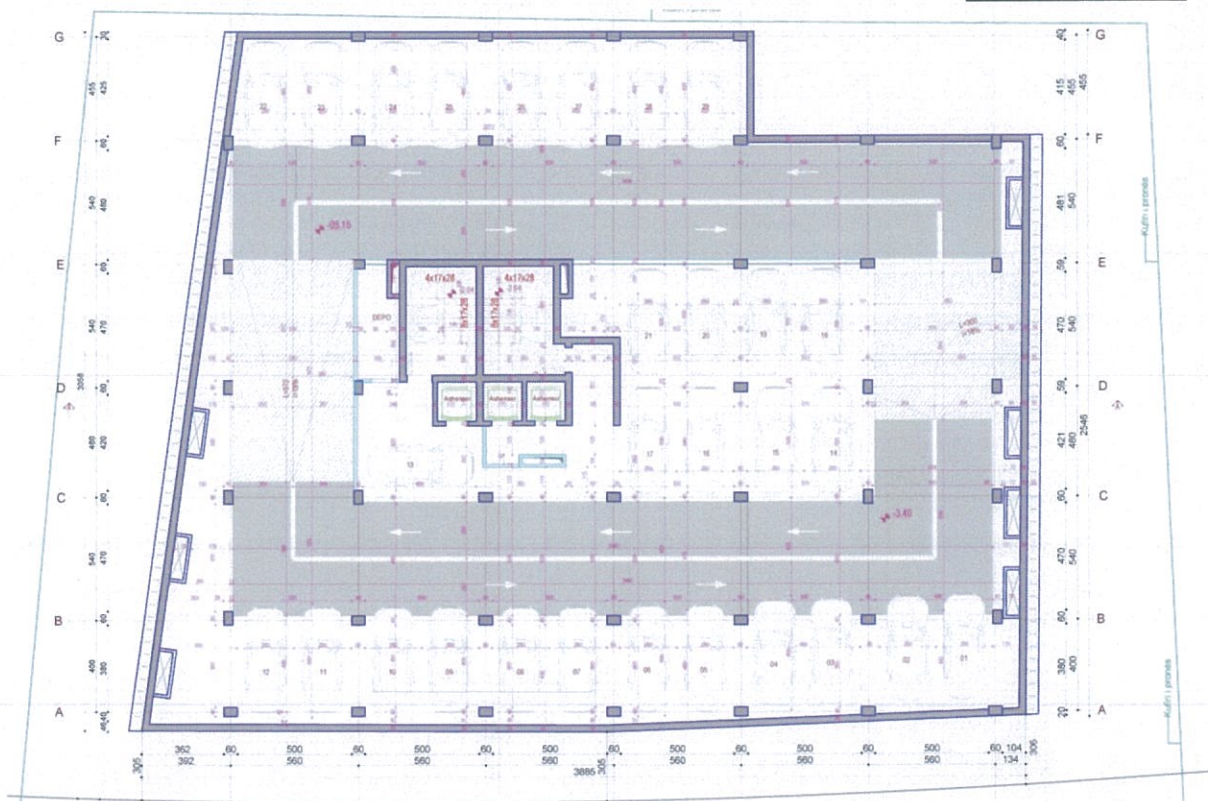


Kati i dytë nëntokë

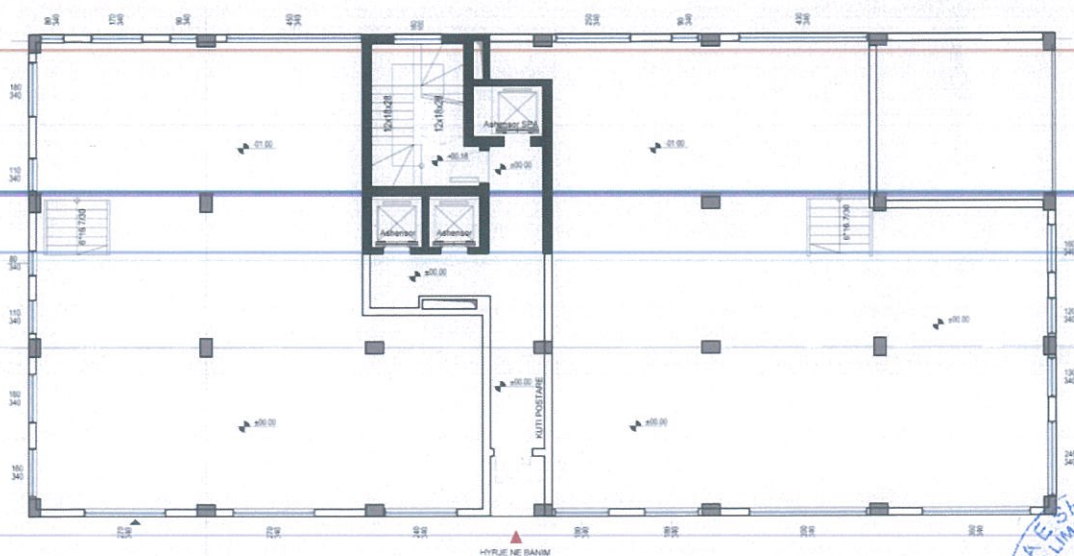




Kati parë nëntokë

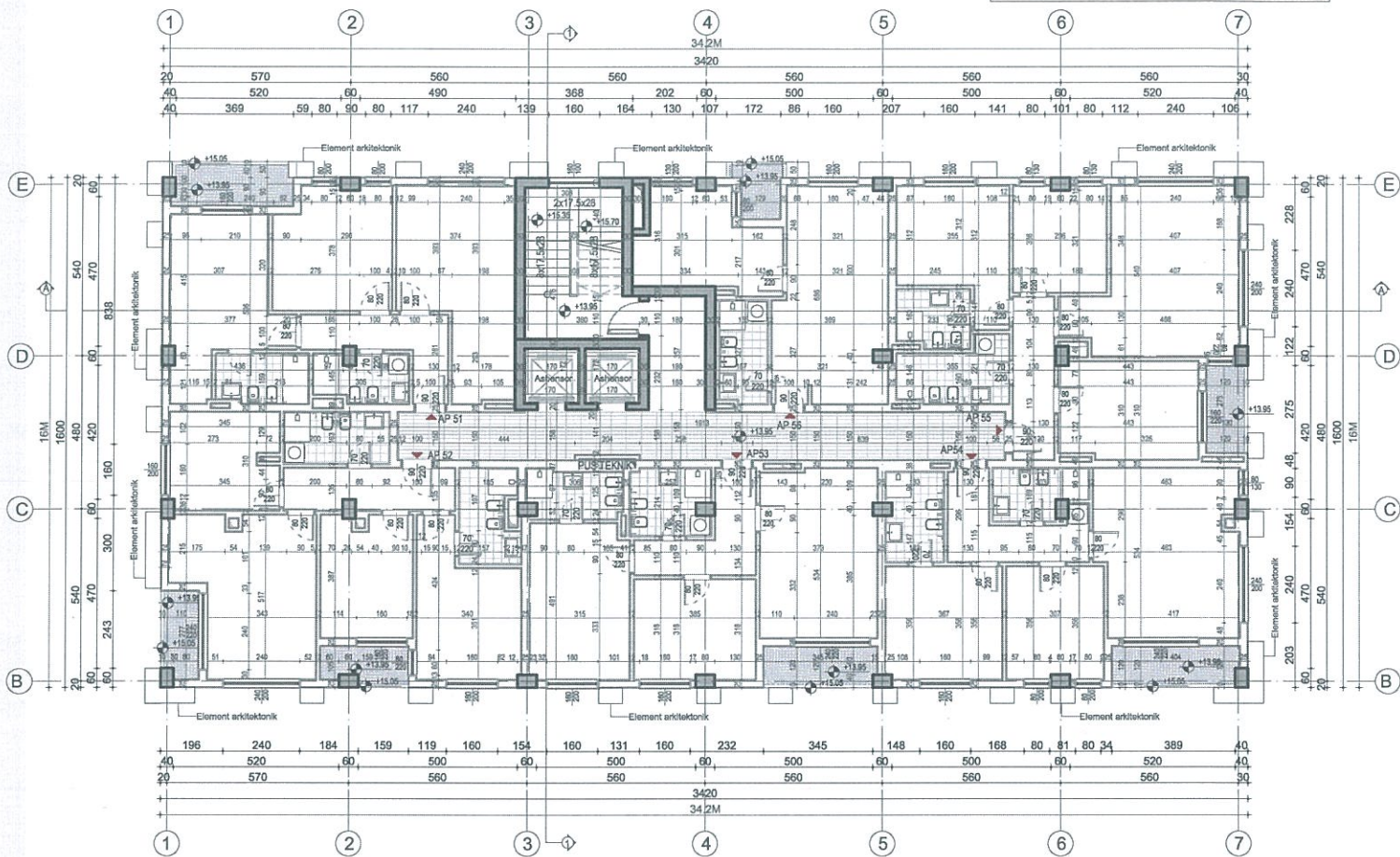


Kati përdhe

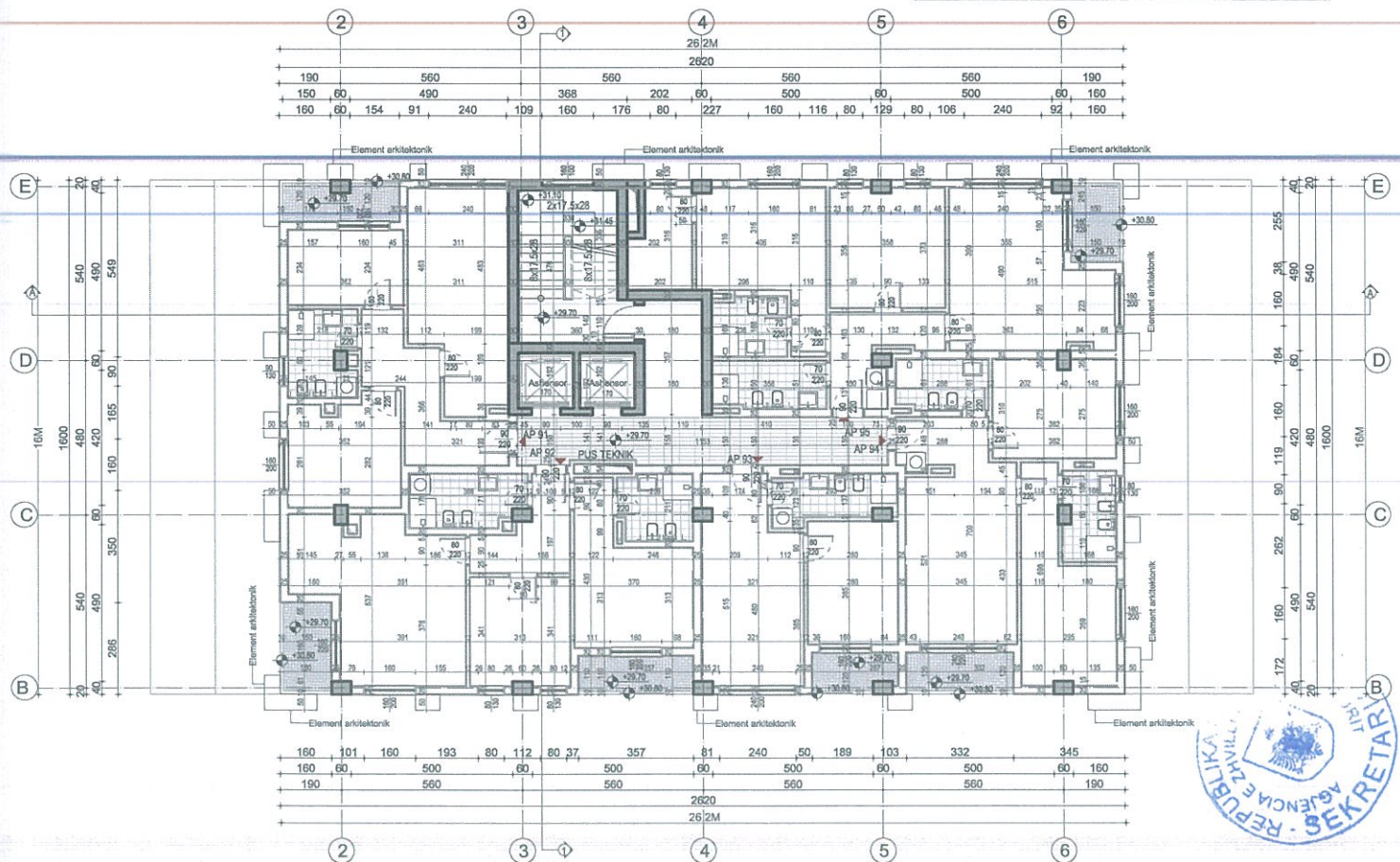




PLANIMETRIA E KATIT TIP



PLANIMETRIA E KATIT TË NËNTË





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

### *Volumetria*

Volumi i objektit është i kondicionuar nga vendndodhja e tij në raport me PDV-në e miratuar. Nga kjo na paraqitet një objekt me dy shkallëzime në katin e gjashtë dhe të tetë në lindje dhe në perëndim. Kjo situatë n'a jep mundësinë e dizenjimit të një faqe planare jug dhe në veri.

Në veshjen e jashtme të fasadës vihet re një kontrast i ngjyrës së bardhë të elementeve vertikale dhe horizontale, me atë gri të errët të llozhave dhe mureve të jashtëm. Korniza e bardhë theksohet gjithashtu si volum për shkak të daljes maksimumi 50 cm nga muret e jashtme. Nëpërmjet këtyre kornizimeve objekti theksohet në vertikalisht nëpërmjet elementeve gjatësore. Ndërprerjet horizontale thyejnë monotoninë e vertikalishtit çdo dy kate. Keto elemente horizontale dhe vertikale shpesh lidhen nëpërmjet tyre me gjysëm harqe në njërin anë të kornizimit duke e bërë më organike ndërhyrjen.

Dritaret kryesisht janë dysheme – tavan me barrierë mbrojtëse xhami të temperuar, me lartësi deri 2.2 m duke maksimizuar kështu sasinë e ndriçimit natyral që futen në objekt. Në ambientet të cilat kërkohet privatësi dhe siguri këto çarje propozohen më të vogla.

Teknologjia e zgjedhur për fasadën është ajo me sistem fasade e ventiluar në ngjyrë mjaltë RAL 1015 e kombinuar me RAL 7024 për ngjyrën gri të errët.





Pamja nga lindja



Pamja nga perendimi



Pamja nga veriu





*Rendera të objektit*





### Fasada e ventiluar:

Arsyet kryesore në lidhje me zgjedhjen e fasadës së ventiluar për objektin janë:

1. Efiçencë e lartë në kursimin e Energjisë.
2. Rrit në maksimum izolimin termik të murit dhe është fasada ideale për ndërtesa me konsum ZERO të energjisë.
3. Pastrim efektiv i ajrit.
4. Efekt vetë-pastrimi nëpërmjet sipërfaqjes hidrofilike.
5. Matreial që nuk ngrin, dhe i pa-shkatërrueshëm nga çdo faktor klimaterik
6. Material natyror i pa-djegshëm i cilin ruan sipërfaqen dhe ngjyrën deri në 1200 Grade Celsius që është edhe temperatura e pjekjes.
7. Ventilim natyror dhe zgjidhje për depërtueshmërinë e ujit edhe në forma nga me komplekset.
8. Niveli i lartë i izolimit akustik.
9. Kosto fare e ulët e mirëmbajtjes.

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

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

|                                                                       |                       |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:                               | 1949.6 m <sup>2</sup> |
| 2. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):                | 547.4 m <sup>2</sup>  |
| 3. Sipërfaqe e kateve nëntokë:                                        | 3244.2 m <sup>2</sup> |
| 4. Sipërfaqe e kateve mbi tokë:                                       | 5095.6 m <sup>2</sup> |
| 5. Sipërfaqe totale ndërtimi                                          | 8340 m <sup>2</sup>   |
| 6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:                | 28 %                  |
| 7. Intensiteti i ndërtimit:                                           | 2.61                  |
| 8. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: | 32.95 m               |
| 9. Numri i kateve mbi tokë:                                           | 6-8-10 kate           |
| 10. Numri i kateve nën tokë:                                          | 3 Kate                |

#### TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8190; Nr. pasurie 5/644;

#### Distancat nga kufiri i pronës:

|           |                                         |                     |
|-----------|-----------------------------------------|---------------------|
| Veriu     | 10.06m                                  | nga kufiri i pronës |
| Lindja    | 7.9m, 9.9m, 11.9m dhe 7.5m, 9.5m, 11.5m | nga kufiri i pronës |
| Jugu      | 13.3m                                   | nga kufiri i pronës |
| Perëndimi | 7m, 9m dhe 11m dhe 7.9m, 9.9m, 11,9m    | nga kufiri i pronës |





**Distanca nga aksi i rrugës:**

Veriu                      17m                      nga aksi i rrugës "Pjetër Budi"

Zhvillues: MULAJ CONSTRUCTION SH.P.K

#### **4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet**

Referuar pozicionimit të njollës në raport me kufijtë e pronës, mundësia për hapësira rekreative krijohet kryesisht në krahun verior dhe jugor të pronës. Me një orientim të mirë dhe me distanca që mundësojnë një diellëzim të mirë të sheshit, në këtë hapësirë organizohen një sërë aktivitete, që përfshijnë lodra për fëmijët dhe stola qëndrimi për banorët. Në zonë propozohet gjelbërimi: i ulët, i mesëm, dhe i lartë me tarracime në pjesën veriore. Gjelbërimi i propozuar krijon hapësira të hijëzuara dhe freskëta gjatë verës dhe hapësira të diellëzuara gjatë stinës së dimrit. Në sistemim janë marrë parasysh edhe hapësira në funksion të ambienteve të shërbimit, si psh. ambienteve të bareve që janë në shërbim të banorëve të zonës, duke parashikuar hapësira për vendosjen e elementëve të mobilimit (tavolinave etj.) në ambientet e jashtme. Detajet e shtrimit të cilat synojnë të përshtaten me funksionet e propozuara dhe volumetrinë e objektit. Hapësira në funksion të shërbimeve është shtruar me pllaka travertinë në jug dhe me përzierje guralecësh të bardhë me çimento të bardhë në veri.

Vendparkime janë parashikuar vetëm brenda objektit në katet nëntokësore -2 dhe -1.

Në sistemin e sheshit nuk do të ketë të parashikuara vendparkime të jashtme.

### **5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës**

#### **5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave**

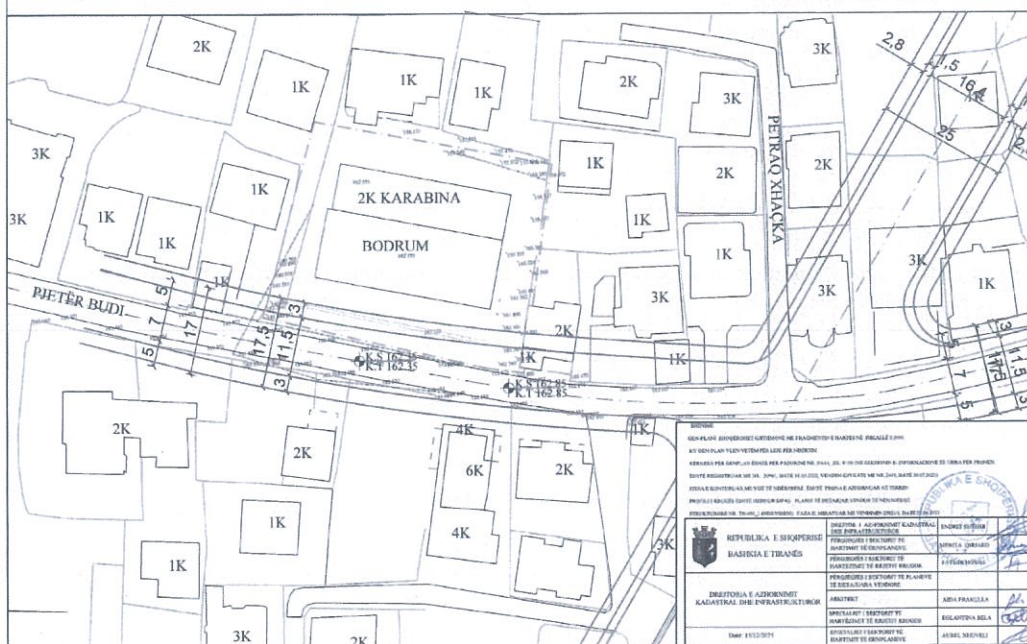
Ky projekt nuk propozon asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore.

Në tërësi projekti respekton rrjetin dhe infrastrukturën rrugore ekzistuese dhe kategoritë e rrugëve të zonës. Plan i përgjithshëm rregullues parashikon zgjerimin e rrugës Pjetër Budi me një gjerësi të trupit të rrugës 17.5m. (figura e mëposhtme)





Porositet: MULAJ CONSTRUCTION (Liridon Berisha)  
Nr. Prot. M-23041, Datë: 02/12/2025



Technical drawing of a building plot (10K) with dimensions and area calculations.

**Plot Dimensions and Area:**

- Plot width: 11.8
- Plot depth: 10.6
- Plot area: 126.05
- Building area: 103.35
- Remaining area: 22.70

**Plot Details:**

- Plot number: 10K
- Plot area: 126.05
- Building area: 103.35
- Remaining area: 22.70

**Surrounding Features:**

- BULEVARDI (Roads)
- BULEVARDI (Roads)
- PARKING (Parking lot)
- HYRJA NE OBJEKT (Building)

**Coordinates:**

- X=4576235.844, Y=486550.543
- X=4576113.754, Y=486550.543