



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:
“GODINË BANIMI DHE SHËRBIME 14 KATE MBITOKË DHE 2 KATE PARKIM
NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN “PJETËR BUDI”, BASHKIA
TIRANË, ME ZHVILLUES SHOQËRINË “ROGERD” SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALI UKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit, Nr. 52, datë 18.04.2025

Projektues:

ARKITEKT

Kleant Bibolli Liç. A.1624/1
Keti Ruci Liç. A.1646

KLEANT BIBOLLI
NR. LIC. A. 1624

Zhvillues:

“ROGERD” SH.P.K.

Robert Ruci

ARK. URB.
KETI RUCI
NR. LIC. A. 1646



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 Ndërtimit për objektin: “Godinë banimi dhe shërbime 14 kate mbitoke dhe 2 kate parkim nentoke, me vendndodhje në rrugën "Pjeter Budi", Bashkia Tiranë”, me zhvillues “Rogerd” 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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit (i rishikuar).

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i propozuar gjendet në Rr. "Pjeter Budi", prane rruges së “Elbasanit”.

Prona nën interes zhvillimi ka një sipërfaqe bruto prej 1364.5m². Ajo shtrihet në një zonë ku ndërtimet e reja 8-13 kate janë formacionet urbane kryesore që e definojnë zhvillimin e zonës. Objektet e reja të ndërtuara pas vitit 2005 e deri më sot, e kanë formësuar gjeografikisht lagjen, si një zonë për familje të reja, zyra dhe shërbime tregtare, ku objektet e banimit po zhvillohen gjithnjë e më shumë në të dy anët e rrugës “Pjeter Budi”. Katet e para të objekteve sikurse në pjesën më të madhe të kryeqytetit përdoren për funksione tregëtare si: dyqane, lokale, zyra etj.

Krahas këtyre pallateve të larta kemi dhe objekte të ulëta kryesisht me funksion banim. Në përgjithësi, këto ndërtesa janë 1-2 kate dhe të vjetra si ndërtime. Me kalimin e viteve shihet gjithnjë e më pak ndërtime të tilla si rrjedhojë e përdorimit të truallit ku ato ndodhen për ndërtime të reja.

Konkretisht prona në fjalë, rrethohet në një zonë të dendur në ndërtim, me objekte të larta ku maksimalisht ato arrijnë deri në 8-13 kate. Në këto kushte dhe prona e re synon të zhvillohet në lartësi sikurse vetë zona e dikton zhvillimin e saj.



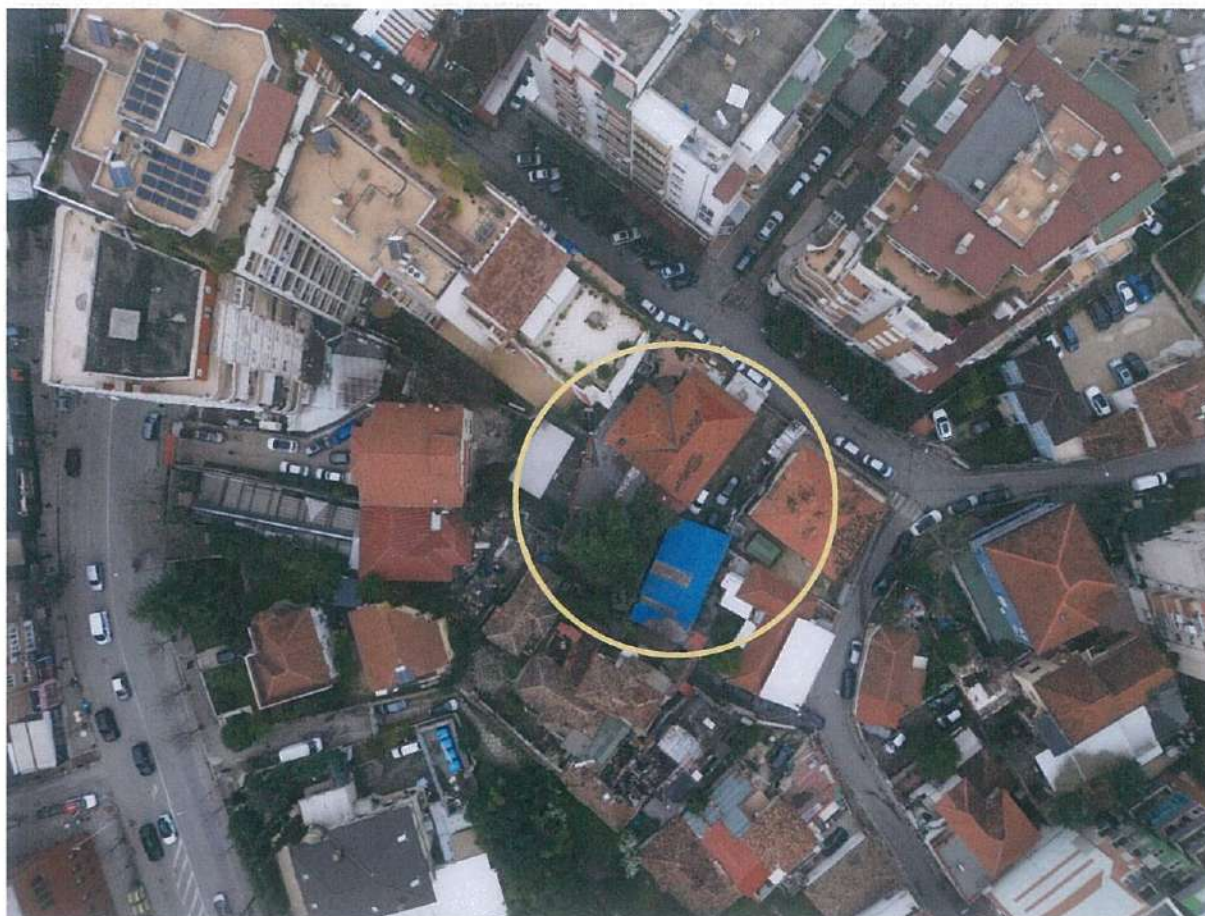


Fig. 1. Vendndodhja e pronës

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" (i rishikuar), për zonën e interesit TR/94, 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 me konkurs të hapur ndërkombëtar, 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 të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “Godinë banimi dhe shërbime 14 kate mbitoke dhe 2 kate parkim nentoke, me vendndodhje në rrugën "Pjetër Budi", Bashkia Tiranë”, me zhvillues “Rogerd” sh.p.k., prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.



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



Fig. 3. Harta e propozuar e rrjetit rrugor



Fig. 4. Harta e poleve strategjike





Fig. 5. Harta e njësisë strukturore

Njësia Strukturore: TR/94

Bashkia	Tiranë
Njësia	TR/94
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A. Banim 91%
Kategori 2	IN. Infrastrukturë 7%
Kategori 3	M. Trashëgimi dhe Monumente Kulture dhe Natyre 1%
Kategori 4	IS. Institucione + M. Trashëgimi dhe Monumente Kulture dhe Natyre 1%



Nga përshkrimi i mësipërm, përdorimi i tokës është banim. Kjo zonë i plotëson kushtet për tu zhvilluar si banim.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë:

Në veri dhe veri-lindje kufizohet me trupin e rrugës “Pjeter Budi”, në jug me trupin e rrugës “Nasi Pavlo”, në perëndim me trupin e rrugës “Elbasanit”. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PPV-së, të cilat mbajnë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për njësinë si dhe për legjislacionin në fuqi.

Sipërfaqja e pronës është 1364.5 m².

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

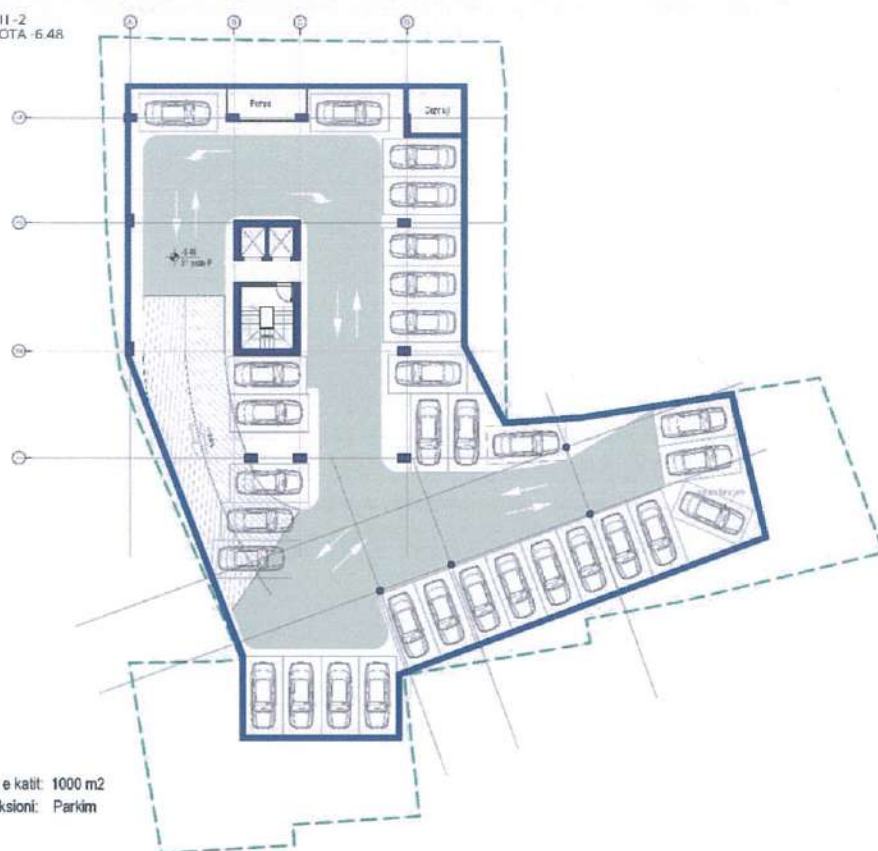
4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Godina zhvillohet me 1 bërthamë për shkallë dhe 2 ashensor të cilat janë të pandërprera në të gjithë lartësinë e objektit. Ndërsa kati përdhe ka hyrjen në cdo njësi biznesi.

Përkatesisht ambjentet tregtare mund të aksesohen lehtësisht nga rruga si dhe nga oborri i brendshëm i godinës. Kati përdhe do të ketë funksion miks, një pjesë është me zyra, një pjesë tjetër është komerciale. Mbi përdhe teknik deri në katin e fundit teknik kemi vetëm apartamente banimi të tipologjive 1+1 dhe 2+1. Në katin e 13 teknik kemi të pozicionuar një pishinë të mbyllur familjare.



KA II -2
KUOTA 6.48



Sip. e katit: 1000 m2
Funksioni: Parkim

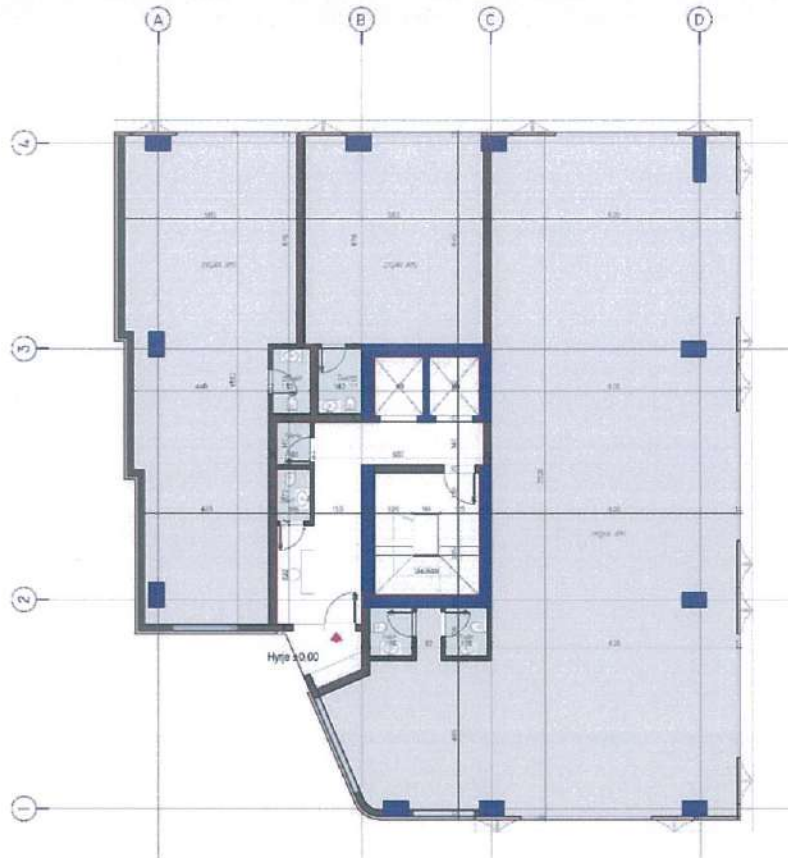
KA II -1
KUOTA 3.24



Sip. e katit: 1000 m2
Funksioni: Parkim



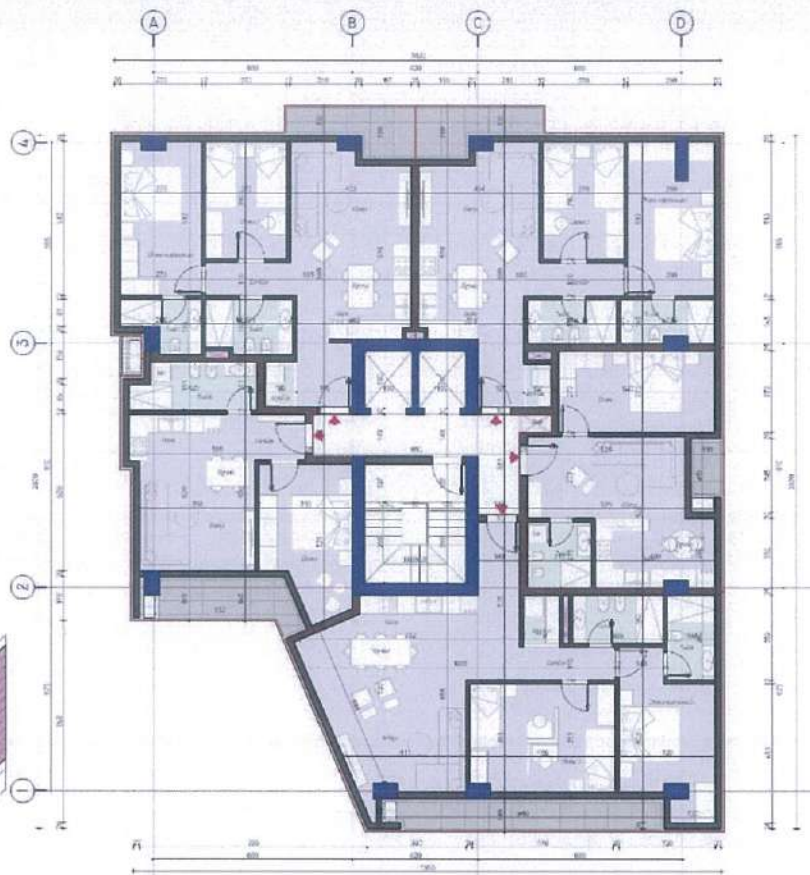
Sp. e kalit: 400m²
Funksioni: Shërbime



Sp. e kalit: 415m²
Funksioni: Banim



A 3D diagram of a rectangular prism. The front face is highlighted in purple. The prism is shown from an isometric perspective, with a white top surface and a white right side.



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

Volumetria

Koncepti i projektit synon të sjellë një godine elegante përballë aksit “Pjeter Budi”, me program dhe funksione të përziera si zonë komerciale, zyra dhe banim. Ndërtesa është projektuar me skelet mbajtës beton-arme. Sistemi me pilota përgjatë të gjithë pronës, është llogaritur për tu përdorur në varësi të kushteve të tokës dhe kërkesave për ngarkesë. Struktura përbëhet nga kolona, trarë dhe pllaka betoni të armuar. Përveç tyre, mure mbajtëse prej betoni dhe murature janë integruar për të siguruar mbështetje shtesë dhe për të zvogëluar forcat anësore.

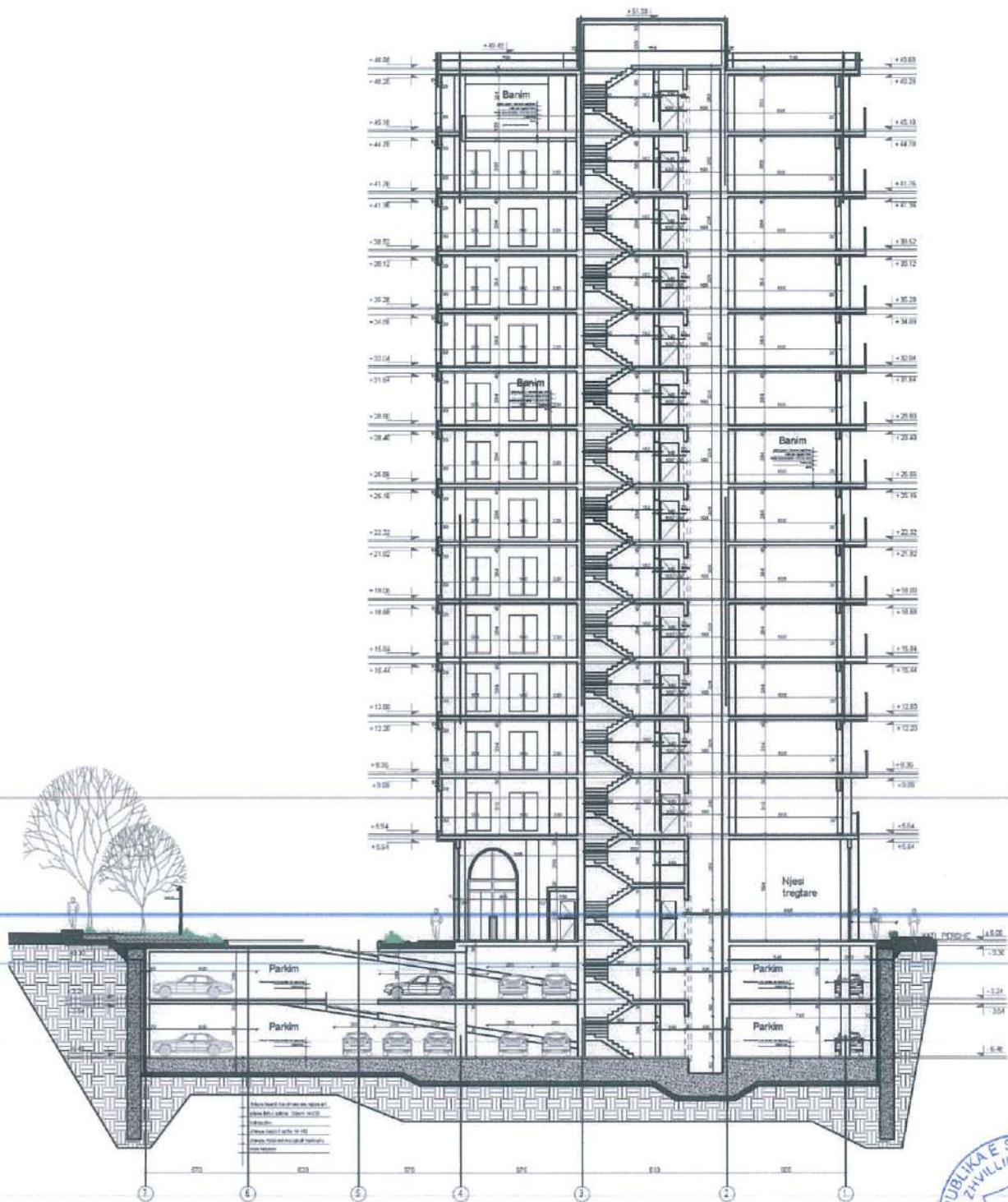
Trarët perimetralë të ndërtesës janë parashikuar trarë të thellë, ndërsa trarët e brendshëm janë parashikuar të sheshtë. Për katet e sipërme në pozicionet ku kalohet gjatësia e trarëve konsol prej 2-2.5m, do shikohet mundësia e mbjelljes së kolonave strukturore.

Në katet nëntokë, katin përdhe dhe katin e parë soleta do të jetë soletë monolite beton arme 20cm. Në katet e tjera të sipërme, soletat do të jenë soleta me traveta beton arme dhe mbushje me tullë qeramike për soleta.

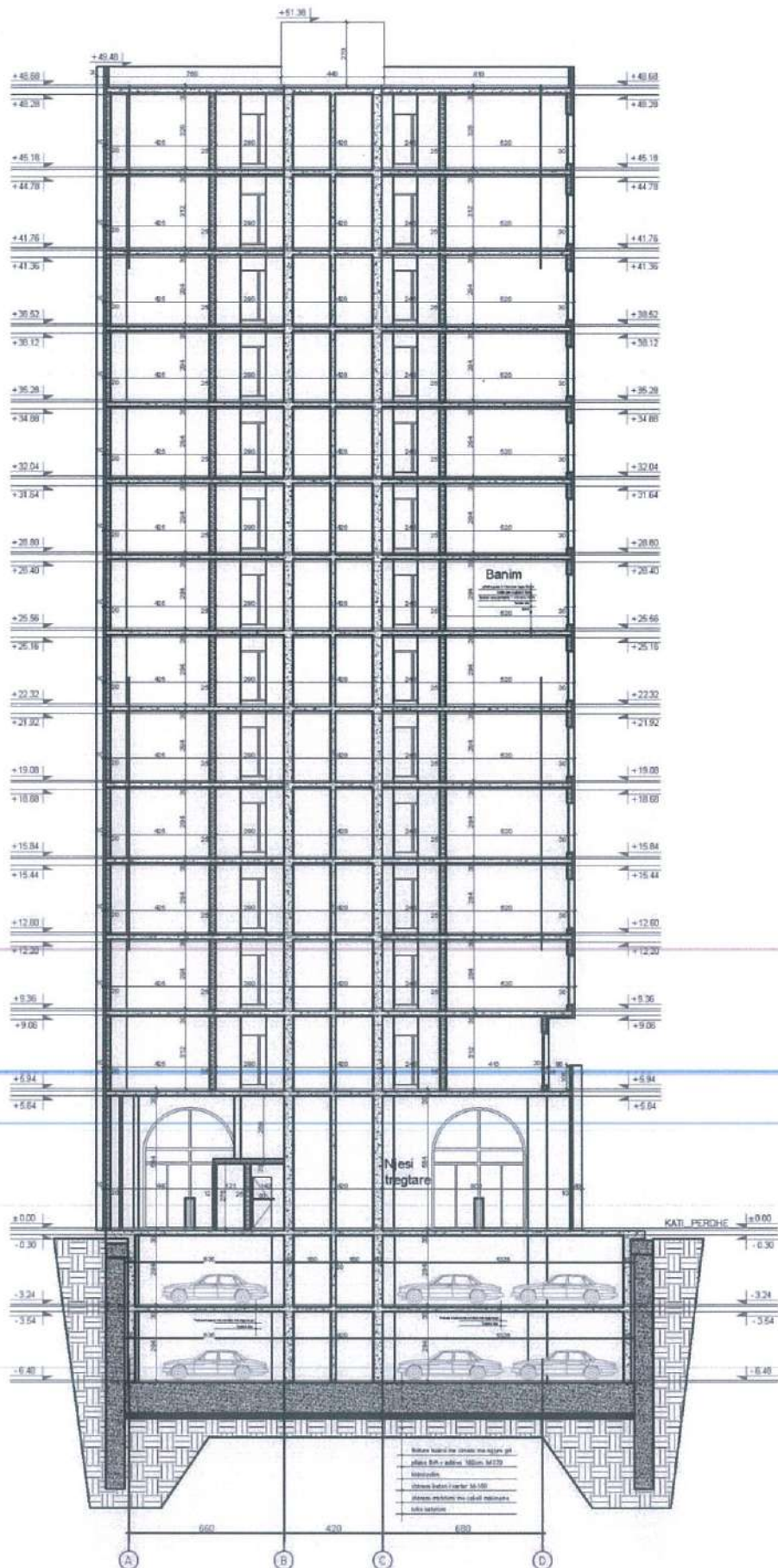
Muret e bërthamave (shkallë dhe ashensorë) do të jenë mure beton arme me trashësi 30cm. Muret perimetralë të podrumit të do jenë mure beton arme.



Prerje1-1



Prerje A-A



Fasada

Në projektin e fasades kemi zgjedhur te perdorim nje kombinim te dy elementeve arkitekture si paneli Alucobond dhe pllakave te gurit te errët ,me synimin per te kombinuar elegancën e përjetshme të gurit me materialet moderne dhe elementët e dizajnit të qëndrueshëm .

Elementi i trete i perfshire ne fasade eshte gjelberimi.Ndërveprimi midis ketyre tre elementevetyre pasurongjuhën arkitekture të ndërtesësAlucobond

Alucobond

Si nje panel me perberje prej alumini me rifiniture që imitonë gurin natyror ne ngjyre te hapur,eshte perdorur ne pjesen me te shumte te nderteses, duke ofruar një pamje të lehte dhe të sofistikuar .

Pllaka guri

Integrimi i elementeve prej guri të errët, si bazalti ose graniti, i shton fasadës një cilësi me kontrast me prekëse dhe një ndjenjë qëndrueshmërie. Me kete material jane veshur fasadat ne katin per dhe katin e pare ku jane menduar ambientet tregtare.

Gjelberimi

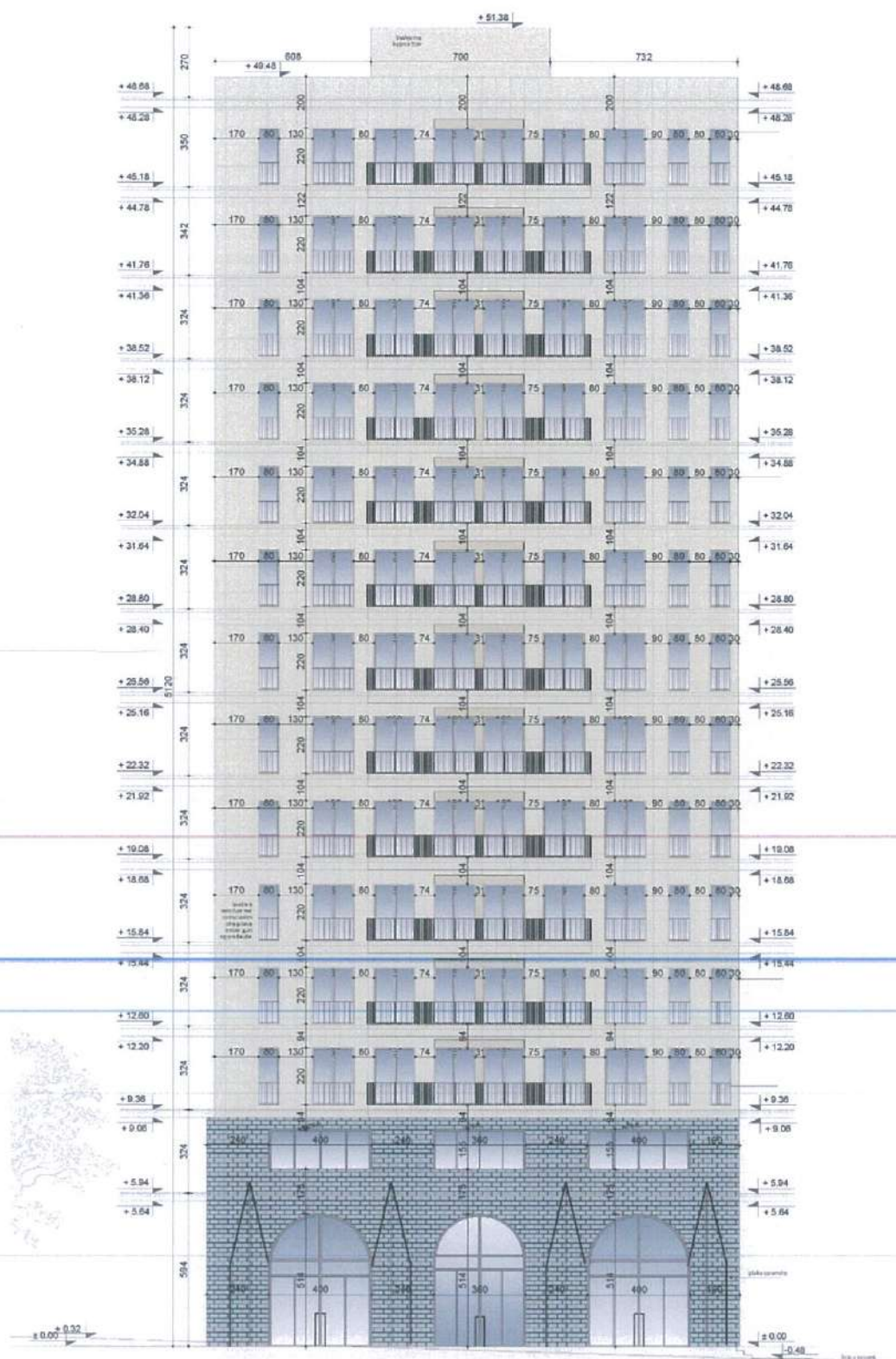
Përfshirja e gjelbërimit në dizajnin e fasadës zbut pamjen e ndërtesës dhe promovon qëndrueshmërinë mjedisore. Gjelbërimi i vendosur në mënyrë strategjike, të tilla si bimët ngjitëse, ose bimët në vazo,jo vetëm që rrit tërheqjen vizuale, por gjithashtu kontribuon në përmirësimin e cilësisë së ajrit dhe performancës termike.

Ky integrim i natyrës përputhet me parimet bashkëkohore të projektimit që i japin përparësi përgjegjësisë ekologjike.

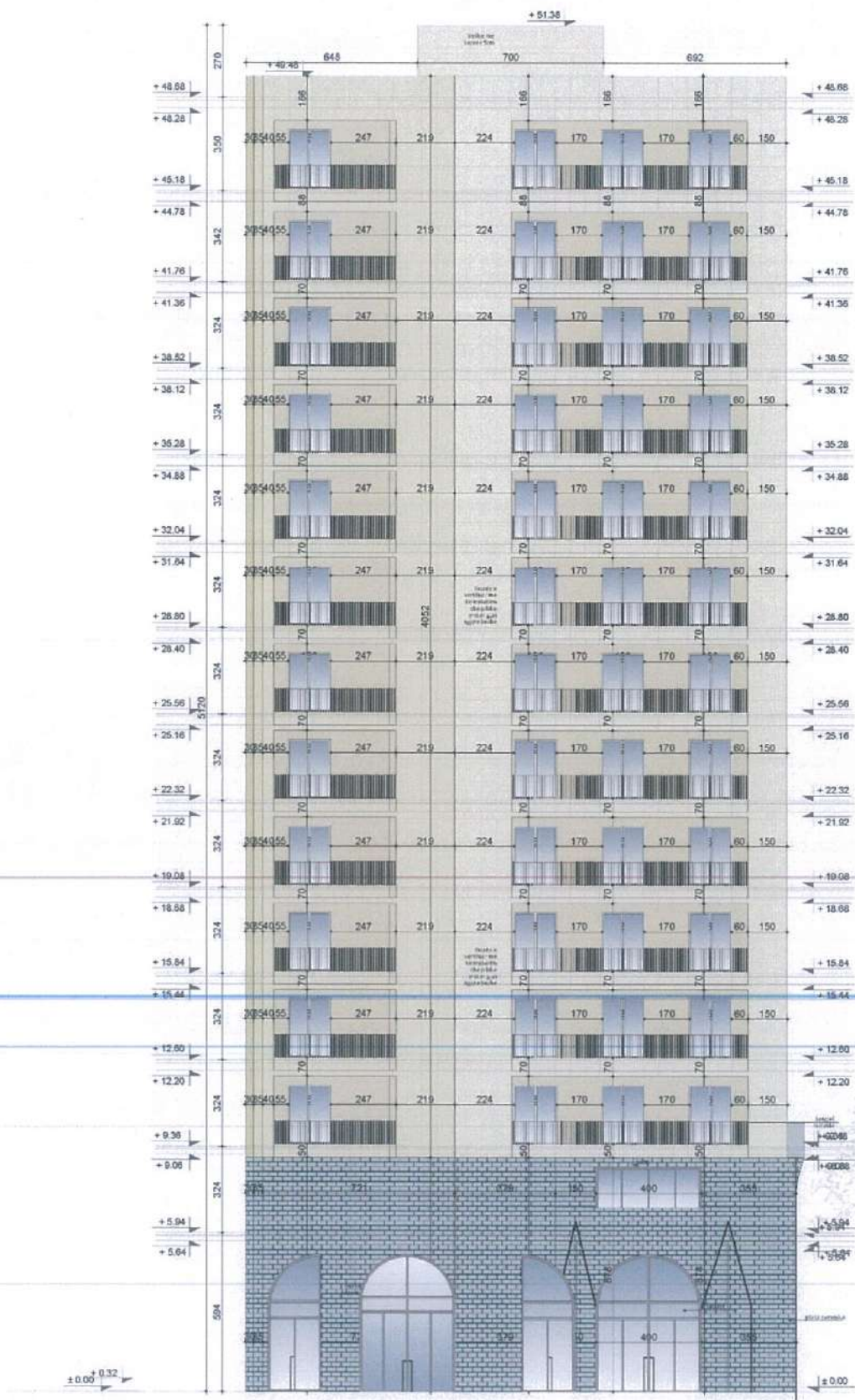
Seksioni i fasades ku nuk mund te nxjerrim dritare, eshte menduar te trajtohet me kapote.



Fasada Veri-Lindje



Fasada Jug-Perendim



Jug-Lindje dhe Veri –Perendim

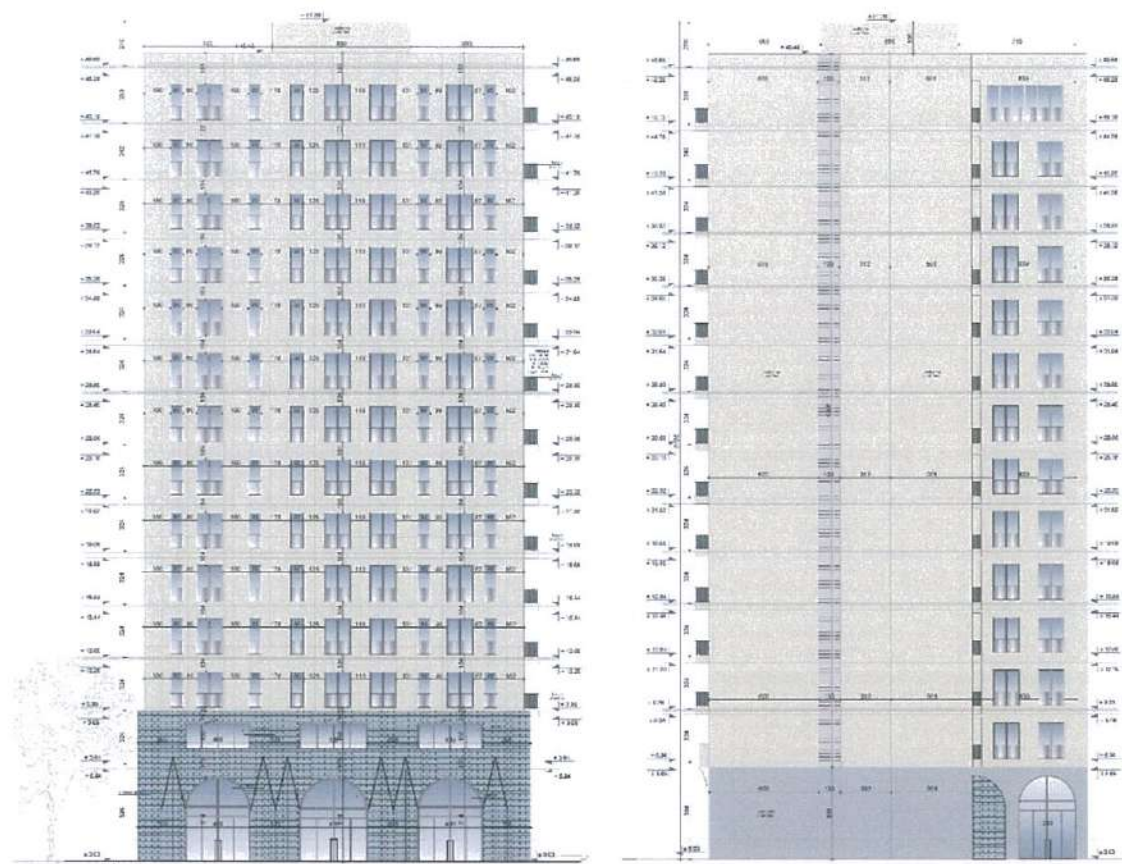


Fig. 7. Render i objektit nga afer ne rrugën "Pjeter Budi"



Fig. 8. Render i objektit nga ana e këndit të rrugës “Nasi Pavlo”





Fig. 9. Render i objektit me pamje nga zona e gjelberuar



Fig. 10. Render i objektit nga rruga "Pjeter Budi"

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1364.5 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	1364.5 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	415 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	5885 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	2000 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë dhe nën tokë:	7885 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	30.1 %
Intensiteti i ndërtimit:	4.31
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	48.68m
Numri i kateve mbi tokë:	14 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat



TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8160; Nr. pasurie 4/460, 4/16, 4/496, 4/21, 4/24.

Kufizimet:

Veri-lindje: Rruga "Pjetër Budi"

Jug-lindje: 4/17 dhe 4/18+ Rruga "Nasi Pavllo"

Jug-perëndim: 4/23 dhe 4/25 + Rrugë në projekt

Veri-perëndim: 4/9 dhe 4/10 dhe God ekzistuese 8-10-12 kt

Distancat nga kufiri i pronës: Veri-lindje 4.7m - 5m, Jug-lindje 5m - 5.2m, Jug-perëndim 11.2m - 20.9m, Veri-perëndim 0m - 0.5m (kallkan).

Distancat nga trupi i rrugës: Veri-lindje 2.5m, Jug-lindje 21.9m.

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / Vendparkimet

Prona ku do të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe prej 1364.5m². Në parcelën e zhvilluar do të përfshihen rrugët e qarkullimit të mjeteve, trotualet për këmbësorët dhe sheshe rekreative. Në parcelë do të ketë 95m² rrugë për automjet drejt parkimit, 185m² sipërfaqe trotuari, 520.5m² sipërfaqe të gjelbërta dhe sheshe rekreative. Pjesë e zhvillimit të pronës është edhe gjelbërimi filtrues prej 135m² i cili ploteson kushtin për 10% të sipërfaqes së parceles. Të gjitha sipërfaqet rekreative do të jenë të mobiluara me mobilim urban (stola, lodra, kosha mbeturina, ndriçues, etj.). Përgjatë trotuareve do të mbillen 3 pemë të medha dhe sipërfaqet rekreative do të kenë të përfshira edhe sipërfaqe të gjelbërta, përfshirë gjelbërimin e ulët dhe të mesëm. Në shesh do të ketë sipërfaqe të gjelbërta si pjesë e sistemeve të shesheve, të ngritura maksimumi 55-60 cm mbi kuotën e soletës, dhe 3 vend qëndrimi të makinave në total rreth 40m². Pjesë e zhvillimit të pronës është edhe gjelbërimi filtrues i cili zë një sipërfaqe prej 10% të parceles.

Sheshet rekreative do të kenë shtresa me pllaka guri dhe betoni me ngjyra të ndryshme për të theksuar mjedise me karakter të ndryshëm. Këto sheshe do të shërbejnë për të gjitha grupmoshat dhe do të kenë mjedise gjithëpërfshirës. Sheshet dhe trotualet do të jenë lehtësisht të aksesueshëm dhe pa pengesa për të gjithë. Nëpërmjet elementeve të mobilimit urban, përfshirë gjelbërimin e ulët dhe të lartë, stolat, ndriçimin, synohet rritja e cilësisë së hapësirave publike. Gjithashtu, rifiniturat e përdorura në modelimin e ketyre hapësirave jashte, përfshirë edhe rrugët, tentojnë drejt krijimit të një qyteti për këmbësorët duke shprehur nëpërmjet këtij modeli kufizimin e shpejtësisë së automjeteve në rrugët e brendshme, pa penguar aksesimin e strukturës së propozuar nga mjetet e shërbimit zjarrfikës dhe atij shëndetësor.





