



BASHKIA  
TIRANË

## RREGULLORE E PLANIT TË DETYRUAR VENDOR

### ZONA E RE PËR ZHVILLIM, NJËSIA ADMINISTRATIVE BALDUSHK, BASHKIA TIRANË

#### HARTOI:

Arkitekt: ARCHI STUDIO

*Mehmet Pano*  
*Pano*



#### KONTROLLOI, DPPZHT:

Specialist SM:

Edian Meçe

Specialist SM:

Iva Tavanxhiu

Pergjegjës SM:

Devis Agaraj

Drejtor DPT:

Anisa Mançe

Drejtor DPPZHT:

Ditjon Baboçi



## **TABELA E PËRMBAJTJES**

|                                                                    |   |
|--------------------------------------------------------------------|---|
| KREU I .....                                                       | 5 |
| OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET .....                            | 5 |
| Neni 1 .....                                                       | 5 |
| Objekti .....                                                      | 5 |
| Neni 2 .....                                                       | 5 |
| Qëllimi .....                                                      | 5 |
| Neni 3 .....                                                       | 5 |
| Përkufizimet .....                                                 | 5 |
| Neni 4 .....                                                       | 6 |
| Fusha e aplikimit .....                                            | 6 |
| Neni 5 .....                                                       | 6 |
| Struktura dhe formati i Planit të Detyruar Vendor .....            | 6 |
| Faza 1.....                                                        | 6 |
| Faza 2.....                                                        | 7 |
| KREU II .....                                                      | 8 |
| SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR.....                         | 8 |
| Neni 6 .....                                                       | 8 |
| Kriteret e përcaktimit të parcelave të mundshme për zhvillim ..... | 8 |
| Neni 7 .....                                                       | 8 |
| Lartësia e strukturës.....                                         | 8 |
| KREU III .....                                                     | 9 |
| Rregulla të përgjithshme zhvillimi.....                            | 9 |
| Neni 8 .....                                                       | 9 |
| Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave .....             | 9 |
| Neni 9 .....                                                       | 9 |
| Lartësia e katit.....                                              | 9 |
| Neni 10 .....                                                      | 9 |
| Gjatësia minimale e strukturave .....                              | 9 |
| Neni 11 .....                                                      | 9 |

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gjërësia maksimale e strukturave.....                                                   | 9  |
| Neni 12 .....                                                                           | 9  |
| Shkallëzimet .....                                                                      | 9  |
| Neni 13 .....                                                                           | 10 |
| Parkimi.....                                                                            | 10 |
| Neni 14 .....                                                                           | 10 |
| Vazhdimësia e objekteve kallkan .....                                                   | 10 |
| Neni 15 .....                                                                           | 10 |
| Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese.....                                      | 10 |
| Neni 16 .....                                                                           | 10 |
| Standarte orjentuese për trajtimin e hapsirave të lira ndërmjet strukturave .....       | 10 |
| Neni 17 .....                                                                           | 11 |
| Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave.....                                       | 11 |
| KREU III .....                                                                          | 12 |
| RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO PARCELË ..... | 12 |
| Neni 18 .....                                                                           | 12 |

## KREU I

### OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET

#### Neni 1

##### Objekti

Kjo rregullore ka për objekt përcaktimin e rregullave, normave dhe standarteve lidhur me përdorimin e tokës sipas zonimit të përdorimit të tokës të Planit të Detyruar Vendor të njësisë strukturore BA/9, të Bashkisë Tiranë, si dhe të përcaktojë rregulla mbi zhvillimin e ndërtimeve, sistemin rrugor e transportin, ruajtjen e zonave me vlera kulturore e mjedisore në zbatim të parashikimeve të Planit të Përgjithshëm të Bashkisë Tiranë.

#### Neni 2

##### Qëllimi

Qëllimi i rregullores është përcaktimi i përdorimeve të lejuara të tokës, treguesve të zhvillimit dhe standarteve të tjera për territorin duke synuar arritjen e objektivave të zhvillimit të qëndrueshëm të përcaktuara nga Politika Territoriale Vendore, Plani i Përgjithshëm Vendor dhe Rregullorja e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë.

#### Neni 3

##### Përkufizimet

1. Në këtë rregullore, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:
  - a. **“Gjelbërim i tipit kompakt”** – gjelbërim i vendosur në mënyrë kompakte/jo të shpërndarë në territor .
  - b. **“Gjatësia minimale e strukturës”** – është dimensionimi gjatësor minimal i shtrirjes në plan të një strukture, i përcaktuar nga kjo rregullore.
  - c. **“Gjërësia maksimale e strukturës”** – është dimensionimi tërthor maksimal i shtrirjes në plan të një strukture, i përcaktuar nga kjo rregullore me qëllim garantimin e nivelit minimal të domosdoshëm të ajrimit, diellzimit e kushteve të tjera higjeno-sanitare në banesa.
2. Termat e tjerë të përdorur në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim me ata të përcaktuar në përputhje të ligjit nr.107/2014 dt.31.7.2014 për “Planifikimin dhe zhvillimin e territorit”(i ndryshuar), akteve nënligjore në zbatim të tij dhe Planit të Përgjithshëm Vendor të qytetit të Tiranës miratuar me vendimin nr. 1 të Këshillit Kombëtar të Territorit datë 14.04.2017.

#### **Neni 4**

##### **Fusha e aplikimit**

Kjo rregullore është pjesë përbërëse e pandashme e Planit të Detyruar Vendor të njësisë strukturore BA/9, dhe aplikohet vetëm brenda kufirit të miratuar të këtyre njësive, të përcaktuar në hartën e Përdorimeve të Propozuara të Tokës të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë.

#### **Neni 5**

##### **Struktura dhe formati i Planit të Detyruar Vendor**

##### **Faza 1**

Plani i Detyruar Vendor përmban:

1. Pjesë dhe ekstrakte të PPV-së :
  - a. Plani i Përdorimeve të Propozuara të Tokës
  - b. Plani i Ndërhyrjeve të propozuara;
  - c. Sistemi Rrugor i Propozuar;
  - d. Hartat e infrastrukturës së propozuar;
  - e. Harta e Gjelbërimit
  - f. Rregullorja e Planit të Përgjithshëm Vendor;
2. Dokumenti i analizës së gjendjes ekzistuese :
  - a. Relievi topografik;
  - b. Analiza dhe vlerësimin demografik
  - c. Analiza e problematikës së pronësisë mbi tokën.
  - d. Analiza e përdorimit ekzistues të tokës, bashkë me tabelën e bilancit të përdorimeve në territor.
3. Projektplani :
  - a. Plani i propozuar i përdorimit të tokës dhe strukturave në të, i shoqëruar me bilancin e përdorimeve të propozuara në territor.
  - b. Harta e rrjetit rrugor të propozuar, përfshirë sheshet publike, brezat e gjelbërt përgjatë rrugëve, vijat e propozuara të ndërtimit.
  - c. Harta e rrjeteve kryesore të infrastrukturave si dhe plani i propozuar i shërbimeve dhe infrastrukturave publike;
  - d. Përcaktimi i treguesve për zhvillim për secilën parcelë;
  - e. Projekt ideja e zhvillimit të siluetës së rrugëve;
  - f. Relacioni shpjegues i PDyV-së.
4. Rregullorja e Planit të Detyruar Vendor;

## **Faza 2**

1. Evidentimi i pozicionit të zonës së studiuar në lidhje me nën-njësine strukturore, së bashku me kondicionet dhe parametrat urbanistike, të përcaktuara në Fazën e Parë të PDyV.
2. Foto të zonës së studiuar;
3. Planimetria e gjendjes ekzistuese të ndërtimeve ku do të identifikohen objektet dhe rrjeti rrugor ekzistues, vendosur mbi relievin e azhornuar topografik të zonës së studiuar (shkalla 1:500-1:2000);
4. Hartë e pronësisë ku evidentohen parcelat private dhe shtetërore ;
5. Plani i përdorimit të tokës, i detajuar (shkalla 1:500-1:2000), dhe kriteret përkatëse të zhvillimit;
6. Planimetria e përgjithshme e studimit, ku evidentohen rrjeti rrugor i propozuar, gjurmët e objekteve të propozuara, hapsirat për vepra me interes publik, hapsirat e terreneve të gjelbra, të pushimit, terreneve sportive e të lojrave për fëmijë, vendparkimet e automjeteve, hyrjet për parkimet nëntokësore. (shkalla 1:500-1:2000)
7. Perspektiva/aksonometri ajrore;
8. Relacion teknik;

## KREU II

### SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR

#### Neni 6

##### Kriteret e përcaktimit të parcelave të mundshme për zhvillim

1. Parcelat e mundshme për zhvillim përcaktohen duke përjashtuar:
  - a. Hapësirat publike si rrugë, sheshe publike, gjelbërim publik, etj;
  - b. Parcelat/ bashkimet e parcelave tashmë të zhvilluara të evidentuara nga analiza e gjendjes ekzistuese, të tilla si, por pa u kufizuar në:
    - i. Parcela të rihvilluara në 10 vitet e fundit sipas dokumentacionit të lejeve të ndërtimit. Parcelat e ndërtuara me objekte banimi mbi 5 kate të para viteve '90, të cilat i nënshtrohen vetëm rishtrukturimit;
    - ii. Parcelat e ndërtuara me objekte banimi mbi 5 kate të para viteve '90, të cilat i nënshtrohen vetëm rishtrukturimit;
    - iii. Parcela të cilat nuk ka interes zhvillimi nga pronarët sipas kërkesave me shkrim të paraqitura gjatë fazës së hartimit të PDyV.
2. Për çdo parcelë të ndërtueshme, do të përcaktohet  $K_{sht}$  në vlerë të saktë, pasi të jenë analizuar dhe përcaktuar pronat që përfshihen brenda gjurmës konkrete. Vlera e ksht është 45 %, referuar nenit 48 të rregullores së PPV, gjatë hartimit të PDyV-së apo gjatë aplikimit për leje zhvillimi, lejohet ngritja në lartësi deri në 3 kate mbi lartësinë e parashikuar nga ky plan dhe kjo rregullore, me kushtin e uljes të koeficientit të shfrytëzimit të territorit deri në 18% më pak se KSHT e parashikuar nga Neni 48 i kësaj rregullore zhvillimi. Në respektim të këtij rregulli, katet shtesë specifike përllogariten të shtohen me raportin 1 kat shtesë për çdo 6% KSHT më pak se parashikimi i përcaktuar nga ky plan dhe kjo rregullore.

#### Neni 7

##### Lartësia e strukturës

1. Përzgjedhja e lartësisë së strukturave në parcelat e mundshme për zhvillim e shprehur në kate, është bërë në çdo rast duke respektuar:
  - a. përcaktimet e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë dhe Rregullores së tij;
  - b. lartësinë e strukturave ekzistuese përreth strukturës së re;
  - c. normat e lejuara të distancave;
  - d. vlerat mjedisore dhe ekologjike në nën-njësi;
  - e. diellëzimin dhe orientimin;
  - f. respektimin e normave mjedisore.
2. Zhvillimet e strukturave, në varësi të kategorive të zonimit, ndahen në:
  - a. Zhvillim i strukturave të ulëta (deri në 3k);
  - b. Zhvillim i strukturave të mesme (3 – 6 k);
  - c. Zhvillim i strukturave të larta (mbi 6 k).
3. Lartësia e strukturave përcaktohet në metra në bazë të lartësisë së propozuar të katit, llojit të zhvillimit të strukturave dhe numrit maksimal të kateve.
4. Strukturat mbi tarracë e çati, si: makineritë e ashensorit, kullat e ujit, oxhaqet, tubat, parapetet dhe struktura të tjera të ngjashme, nuk llogariten në lartësinë e strukturave.

## **KREU III**

### **Rregulla të përgjithshme zhvillimi**

#### **Neni 8**

##### **Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave**

1. Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillimin e stukturave të mesme (4-6 kate) do të jetë 600 m<sup>2</sup>.
2. Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillimin e stukturave të larta (mbi 7 kate) do të jetë 800 m<sup>2</sup>.
3. Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillimin e stukturave të mesme dhe të larta në rastin e situatave kallkan reduktohet me 20 % të sipërfaqes së parcelës.

#### **Neni 9**

##### **Lartësia e katit**

1. Lartësia e strukturës jepet në metra dhe në numra kati (k). Lartësia minimale:
  - a. për katet banim është 3.06 metra (dysHEME - dysHEME);
  - b. për katet tregtare, lartësia minimale është 4 metra (dysHEME - dysHEME), ndërsa lartësia maksimale 5 metra.
  - c. për katet e zyrave administrative dhe hotelet është 3,5 metra (dysHEME - dysHEME).
  - d. për objektet shumëfunktionale, lartësia e çdo kati është në varësi të përdorimit.

#### **Neni 10**

##### **Gjatësia minimale e strukturave**

Gjatësia minimale e propozuar në rastet e zhvillimit të strukturave të reja lineare do të jetë 20 metra.

#### **Neni 11**

##### **Gjërësia maksimale e strukturave**

Gjërësia maksimale e lejuar në rastet e zhvillimit të strukturave të reja lineare do të jetë 18 metra, për katet banim.

#### **Neni 12**

##### **Shkallëzimet**

1. Fasadat e objekteve të vendosur përgjatë rrugëve kryesore dhe/ose rrugëve që konturojnë nën-njësitet strukturore nuk lejohet të kenë më shumë se 2 shkallëzime paralel me rrugën në fjalë.

### **Neni 13**

#### **Parkimi**

1. Numri minimal i parkimeve që duhet të sigurohet për çdo objekt do të llogaritet sipas parashikimeve të **nenit 57**, të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë. Numri i parkimeve që duhet të sigurohet për çdo objekt, është i lidhur me menaxhimin e trafikut dhe lëvizshmërinë. Mbështetur në studimet për transportin, duhet të mbahen në konsideratë këto normativa: Banim - minimalisht 1 vënd parkimi/apartament.

### **Neni 14**

#### **Vazhdimësia e objekteve kallkan**

Lejohet zhvillimi i strukturave në vijim të objekteve kallkan, sipas përcaktimeve të **nenit 56**, të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë.

### **Neni 15**

#### **Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese**

1. Fasadat e kateve të para të strukturave të cilat i nështrohen ristrukturimit/rikualifikimit, të cilat janë transformuar nga përdorimi banim në përdorime tregtare dhe/ose shërbime të tjera në funksion të zonës së banimit, duhet të unifikohen nëpërmjet:
  - a. Përdorimit të të njëjtave materiale për trajtimin dhe/ose veshjen e fasadës.
  - b. Vendorsjen e kontrolluar ose heqjen e tendave dhe hijëzuesve të tjerë të çfarëdo lloji, të paparashikuar në projektin e miratuar të strukturës;
  - c. Vendorsjen e kontrolluar të tabelave të reklameve, referuar nenit 17 në vijim;
3. Unifikimi i fasadave të strukturave të pranishme në zonën e studiuar nga ky Plan i Detyruar Vendor duhet të bëhet gjithmonë në përputhje me vijat e ndërtimit dhe treguesit e parashikuar nga PDyV-ja dhe Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë.

### **Neni 16**

#### **Standarte orjentuese për trajtimin e hapsirave të lira ndërmjet strukturave**

1. Hapësirat e lira ndërmjet strukturave ekzistuese, të cilat nuk i nështrohen rihvillimit/rindërtimi, duhet të trajtohen me projekte të veçanta rikualifikimi e në vijim mirëmbajtjeje.
2. Projektet e rikualifikimit të hapsirave të lira ndërmjet strukturave ekzistuese duhet të parashikojnë:
  - 2.1 Ndriçimin;
  - 2.2 Panduse për PAK;
  - 2.3 Vendorsjen e hidranteve të jashtëm të zjarrit;
  - 2.4 Vendorsjen e kontrolluar të tendave;
  - 2.5 Pajisjen me elemente të ndryshme të mobilitetit urban si kënde lojrash për fëmijë, pajisje sportive, stola, vend-depozitime të mbeturinave, etj.

2.6 Gjelbërimi i këtyre hapsirave me pemë, shkurre e bimë dekorative.

**Neni 17**

**Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave**

1. Nuk lejohet vendosja e antenave të çfarëdo lloji në fasadat e strukturave përgjatë rrugëve kryesore dhe rrugëve që kufizojnë bllokun e banimit.
2. Bashkia do të përcaktojë/vlerësojë me projekte të veçanta, vendosjen e strukturave për qëllime publiciteti dhe/ose reklama, si dhe vendosjen e Antenave të telefonisë të lëvizshme, në hapësirat publike, sipas kërkesave teknike të akteve ligjore e nënligjore në fuqi.

### KREU III

#### RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO PARCELË

##### Neni 18

##### Faza I-II

**1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të**

Nën-njësi me përdorim Banimi (A).

Aktivitet social dhe rekreativ (AR)

Arsim + Aktivitet social dhe rekreativ (AS + AR)

**2. Tipologjitë e propozuara të strukturave**

Zhvillime të strukturave të ulëta.

**3. Ndërhyrja në territor**

Rizhvillim

**4. Vija e ndërtimit**

Të respektohet vija e ndërtimit e krijuar dhe/ose vija e re e ndërtimit e përcaktuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar nga ky Plan i Detyruar Vendor.

**5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës**

Ksht në vlerë të saktë për çdo objekt do të përcaktohet, pasi të jenë analizuar dhe përcaktuar pronat që përfshihen brenda gjurmës konkrete, duke synuar që koeficienti të jetë maksimumi 45 % i sipërfaqes së pronës që menaxhohet për gjurmën e strukturës.

**6. Lartësia e strukturave**

Lartësia e propozuar për strukturat e kategorisë banim është 1 kat mbi tokë.

**7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra**

Hapësira rekreative të trajtohet kryesisht me pemë të larta, gjithmonë të gjelbërta që ofrojnë hijëzim shumë të mirë gjatë gjithë vitit, si dhe me shkurre e gjelbërim vertikal.

**8. Trajtimi i hapsirave të lira**

Hapësirat e lira të trajtohen për rikualifikim me shtrime dhe gjelbërim.

**9. Zgjidhja e parkimeve**

Strukturat e reja duhet të përmbajnë minimalisht 1 post parkimi.

Hapësirat e parkimeve do të integrohen brenda parcelave të banesave duke mos shqetësuar lëvizjet e këmbësorëve ose zhvillimin e aktiviteteve të tjera. Në këtë mënyrë në zonë do të krijohen kushte më të mira jetese, duke ulur edhe nivelin e ndotjes, për të qënë në shërbim të banoreve dhe aktiviteteve përkatëse. Numri i parkimeve duhet të jetë në përputhje me numrin

e strukturave që do të ndërtohen në mënyrë që të përmbushë plotësisht kërkesat e çdo banese.

#### **10. Trajtimi i fasadave**

Fasadat e objekteve të vendosura përgjatë rrugëve kryesore duhet të trajtohen me ngjashmëri arkitektonike.

### **Faza III**

#### **1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të**

Nën-njësi me përdorim Banimi (A).

Aktivitet social dhe rekreativ (AR)

Arsim + Aktivitet social dhe rekreativ (AS + AR)

#### **2. Tipologjitë e propozuara të strukturave**

Zhvillime të strukturave të ulëta.

#### **3. Ndërhyrja në territor**

Rizhvillim

Rindërtimi i shkollës 9-Vjeçare Publike |Mustafa Koci|

#### **4. Vija e ndërtimit**

Të respektohet vija e ndërtimit e krijuar dhe/ose vija e re e ndërtimit e përcaktuar në Skemën e Rrjetit Rrugor të propozuar nga ky Plan i Detajuar Vendor.

#### **5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës**

Ksht në vlerë të saktë për çdo objekt do të përcaktohet, pasi të jenë analizuar dhe përcaktuar pronat që përfshihen brenda gjurmës konkrete, duke synuar që koeficienti të jetë maksimumi 45 % i sipërfaqes së pronës që menaxhohet për gjurmën e strukturës.

#### **6. Lartësia e strukturave**

Lartësia e propozuar për strukturat e kategorisë banim është 1 kat mbi tokë.

Lartësia e propozuar për strukturën e shkollës 9-Vjeçare Publike |Mustafa Koci| është 2 kate.

#### **7. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra**

Hapësira rekreative të trajtohet kryesisht me pemë të larta, gjithmonë të gjelbërta që ofrojnë hijezim shumë të mirë gjatë gjithë vitit, si dhe me shkurre e gjelbërim vertikal.

#### **8. Trajtimi i hapsirave të lira**

Hapësirat e lira të trajtohen për rikualifikim me shtrime dhe gjelbërim.

#### **9. Zgjidhja e parkimeve**

Strukturat e reja duhet të përmbajnë minimalisht 1 post parkimi.

Hapësirat e parkimeve do të integrohen brenda parcelave të banesave duke mos shqetësuar lëvizjet e këmbësorëve ose zhvillimin e aktiviteteve të tjera. Në këtë mënyrë në zonë do të

krijohen kushte më të mira jetese, duke ulur edhe nivelin e ndotjes, për të qënë në shërbim të banoreve dhe aktiviteteve përkatëse. Numri i parkimeve duhet të jëtë në përputhje me numrin e strukturave që do të ndërtohen në mënyrë që të përmbushë plotësisht kërkesat e çdo banese.

#### **10. Trajtimi i fasadave**

Fasadat e objekteve të vendosura përgjatë rrugëve kryesore duhet të trajtohen me ngjashmëri arkitektonike.