



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:  
“GODINË POLIFUNKSIONALE EUROPIANE BLOK”,  
BASHKIA TIRANË.

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. DAMIAN GJIKNURI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 3, Datë 10.11.2017

Projektues:

Stefano Boeri Architeti  
ANK Architecture, studio lokale



## 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 Funkcionet 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 Polifunksionale Europiane Bllok, Bashkia Tiranë”, me zhvillues kompaninë “Invest Society” sh.p.k, 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, ku në pikën 12 të nenit 34 “Distancat minimale midis ndërtimeve” përcaktohet se:

*“12. Për objektet në kompetencë të Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas nenit 19, të kësaj rregulloreje, distancat midis objekteve mund të përcaktohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit me rregullore të posaçme, të miratuara prej tij.”*

- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar e Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela e propozuar për zhvillim, në këndvështrim të gjerë, gjendet brenda një zone të formuar në faza të ndryshme historike të qytetit të Tiranës. Ajo ndodhet pranë godinave të larta të banimit me vlera arkitektonike ruse, “pallatet agimi” dhe ish-vilave dhe rezidencave të vjetra të punonjësve dhe parisë së ish-bllokut, ku këto të fundit, në një fazë të zhvillimeve të mëdha urbane në qytetin e Tiranës, pas viteve 90’, u transformuan në godina të reja banimi shumë katëshe, 9, 10, 11, 12 kat dhe në objekte me fokus shërbimin publik, si; banka, zyra biznesesh të ndryshme, Bar, Restorante, etj.

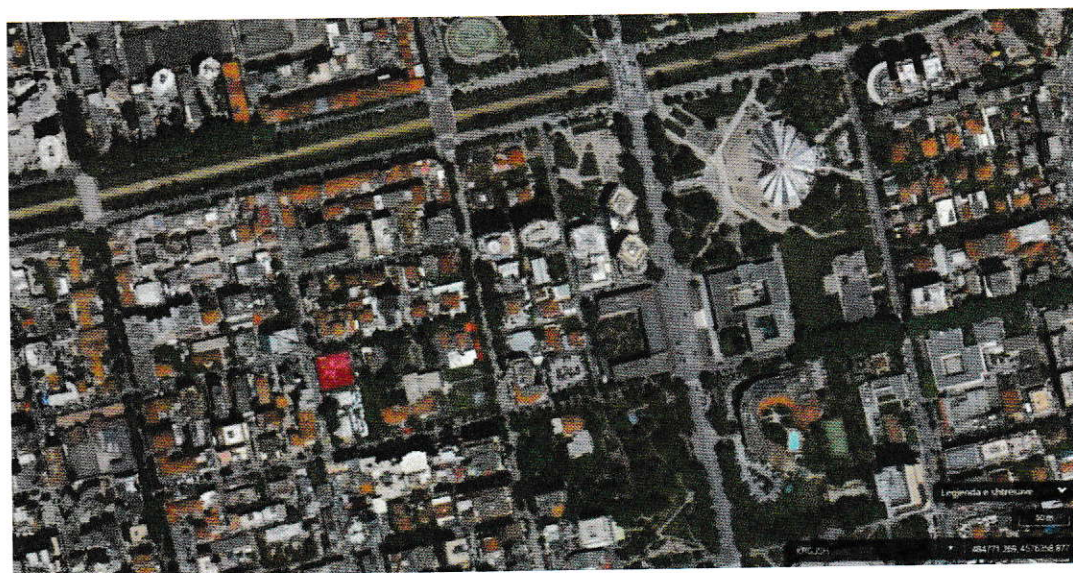


Fig.1 vendodhja e pronës me interes zhvillimi

## 2. Ekstrate të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në regulloren e Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë Tiranë 2030, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Përmiratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Tiranë", për zonën e interesit TR 200, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani si dhe parametrat e zhvillimit të saj përsa i përket numrit të kateve, intensitetit të ndërtimit dhe bonusit që parashikon zona.

NR	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234
KODI I NIKSISE	TR/193	TR/194	TR/195	TR/196	TR/197	TR/198	TR/199	TR/200	TR/201	TR/202
NJESIA ADMINISTRATIVE	TIRANA	TIRANA	TIRANA	TIRANA	TIRANA	TIRANA	TIRANA	TIRANA	TIRANA	TIRANA
SUPERFACIA E NJESISE (ha)	1.55	3.92	1.75	1.54	1.40	1.78	1.74	2.23	1.41	5.81
KATEGORIA PRIMARE	A	5A+5+4R	AR	A	A	A	A	A	5+5	AR
PERQINDJA E KATEGORIVE TE LEJARA	A:92% / IN:8%	5A+5+AR:84% / 5+M:10% / IN:6% / 5+M:3%	AR:94% / IN:6%	A:92% / IN:8%	A:91% / IN:9%	A:88% / IN:8% / 5:4%	A:77% / AS:12% / IN:8% / M:3%	A:89% / IN:8% / M:2%	5+5:78% / 5+M:12% / IN:7% / M:3%	AR:61% / 5A+5+AR:21% / 5+M:10% / M:9%
SUPERFAQE TOTALE E NDERTIMIT BANIM (KATEGORIA A) (m <sup>2</sup> )	31310.31	0.00	0.00	47954.48	44793.98	86495.84	66784.10	99460.65	0.00	0.00
PËRDORIMET E NDALUARA DHE TE KUSHTEZUARA	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV
TIPOLOGJIA E NDERTIMIT	Struktura individuale/ lineare/ kulle	N/A	N/A	Struktura individuale/ lineare/ kulle	Struktura individuale/ lineare/ kulle	Struktura individuale/ lineare/ kulle	Struktura individuale/ lineare/ kulle	Struktura individuale/ lineare/ kulle	Struktura individuale/ lineare/ kulle	N/A
MENYRA E NDERHYRJES	Konsolidim / Ristrukturim	Rizhvillim / Ristrukturim	Konsolidim / Rizhvillim / Ristrukturim	Rizhvillim / Konsolidim / Ristrukturim	Rizhvillim / Konsolidim / Ristrukturim	Rizhvillim / Konsolidim / Ristrukturim	Rizhvillim / Konsolidim / Ristrukturim	Rizhvillim / Konsolidim / Ristrukturim	Konsolidim / Rizhvillim / Ristrukturim	Konsolidim / Rizhvillim / Ristrukturim
SUBJEKT PDV	PO	PO	JO	PO	PO	PO	PO	PO	PO	JO
INTENSITETI I NDERTIMIT (i)	2.2	1.5	0.2	3.4	3.5	5.5	5	5	0.7	0.7
INSTRUMENTAT E ZHVILLIMIT	Intensiteti i ndertimit me kushte	Intensiteti i ndertimit me kushte	N/A	Intensiteti i ndertimit me kushte	Intensiteti i ndertimit me kushte	Intensiteti i ndertimit me kushte	Intensiteti i ndertimit me kushte	Intensiteti i ndertimit me kushte	N/A	N/A
PERQINDJA E BONUSIT (me %)	100	30	0	100	100	100	100	100	0	0
KOEFICIENTI I SHFRYTEZIMIT TE TOKES PER NDERTIM (ksh)	45	45	30	45	45	45	45	45	30	30
KOEFICIENTI I SHFRYTEZIMIT TE TOKES PER RRUGE DHE HAPESIRA PUBLIKE (ksh & kshp)	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV
NUMRI I KATEVE	9	Percaktohet ne PDV	Percaktohet ne PDV	9	9	9	9	9	3	3
LARTESIA E STRUKTURAVE (m)	29	Percaktohet ne PDV	Percaktohet ne PDV	29	29	29	29	29	8	0
DISTANCAT E LEJARA	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV	Referuar nenit perkates te Rregullores se PPV
KAPACITETI IMBAJTESI I POPULLESISE	895	0	0	1370	1280	2477	1908	2842	0	0
SUPERFAQE E GJEBERIMI PER BANORE	2237.5	0.0	0.0	3425.0	3200.0	6192.5	4770.0	7105.0	0.0	0.0
PARKIME PER BANORE	448	0	0	685	640	1238	954	1421	0	0

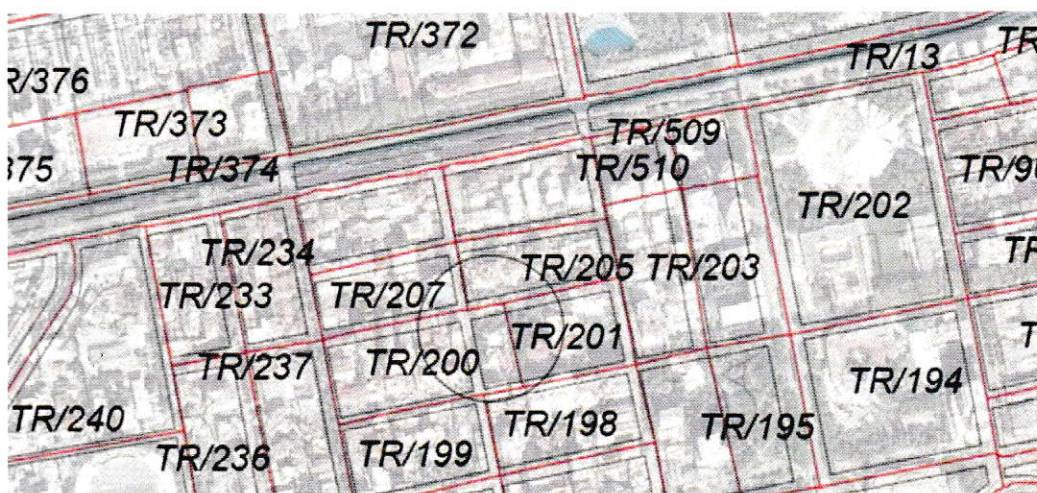


Fig.2 vendodhja e pronës në njësinë administrative dhe tabela me treguesit e zhvillimit, ekstrakt PPV 2030

## 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 polifunkionale europiane bllok, Bashkia Tiranë", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

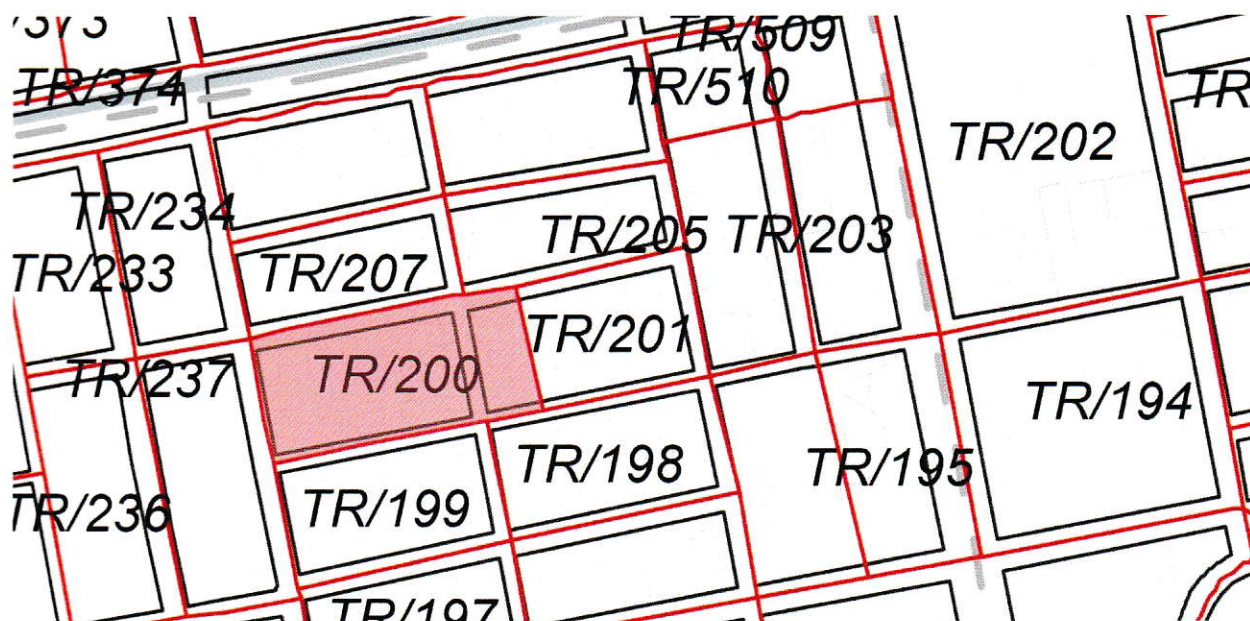


Fig. 3 ppt\_12\_harta e njesive strukturore



fig. 4 ppt\_07\_harta e propozuar e nenkategorive te perdorimit te tokes

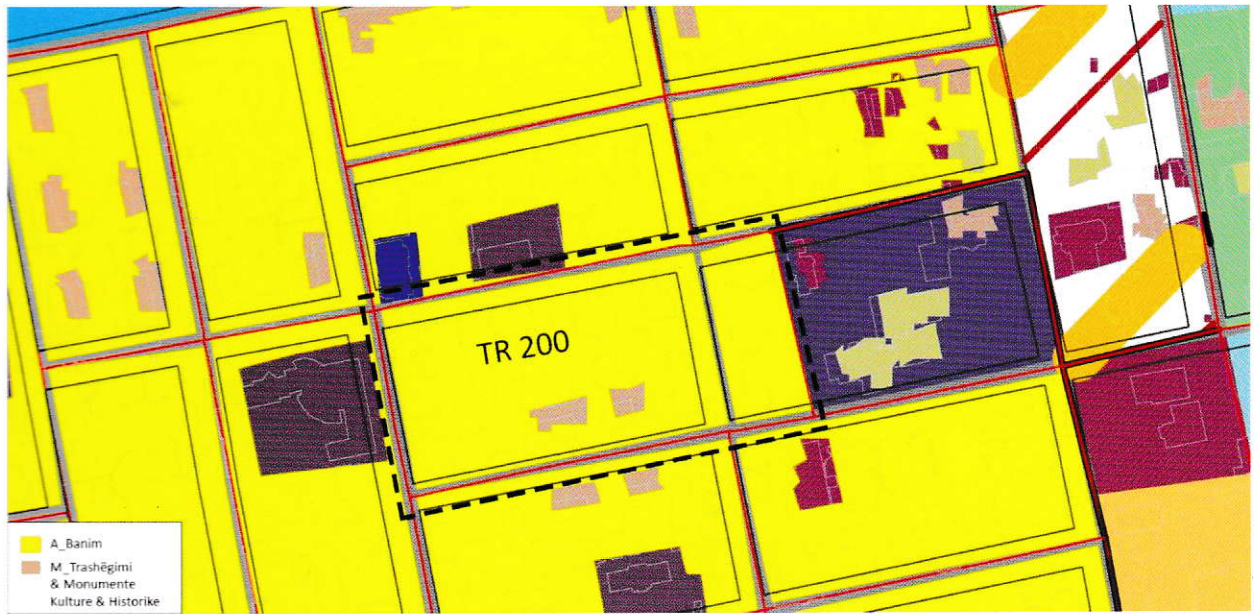


fig.5 ppt\_07\_harta e propozuar e kategorive e perdorimit te tokes

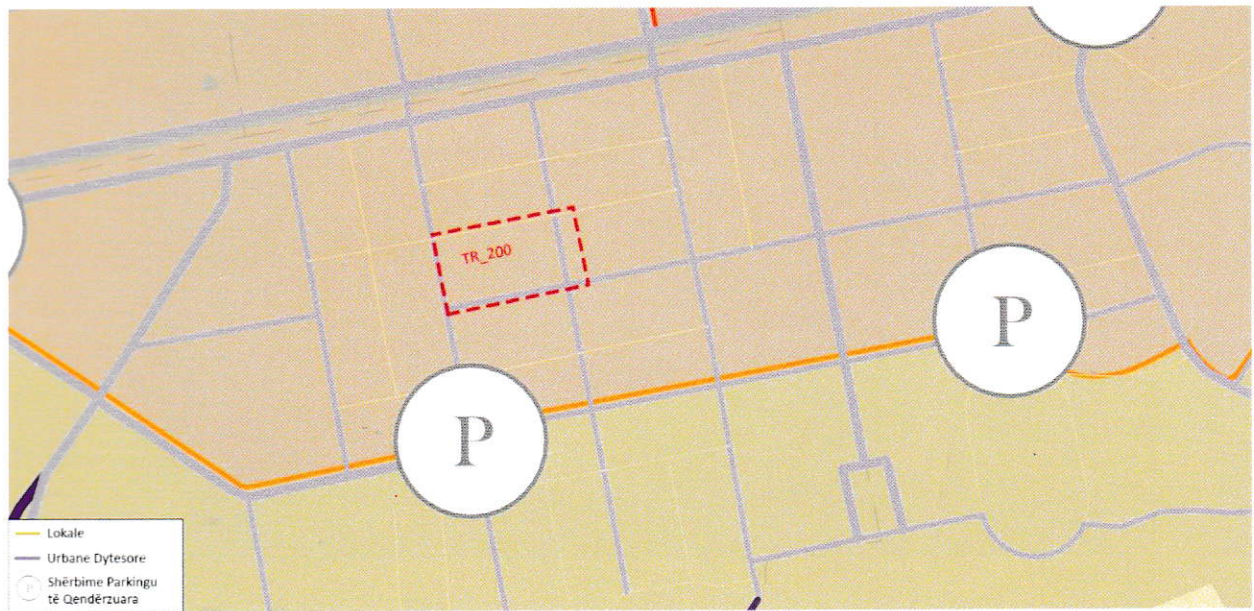


Fig.6 ship\_01\_harta e propozuar e rrjetit rrugor

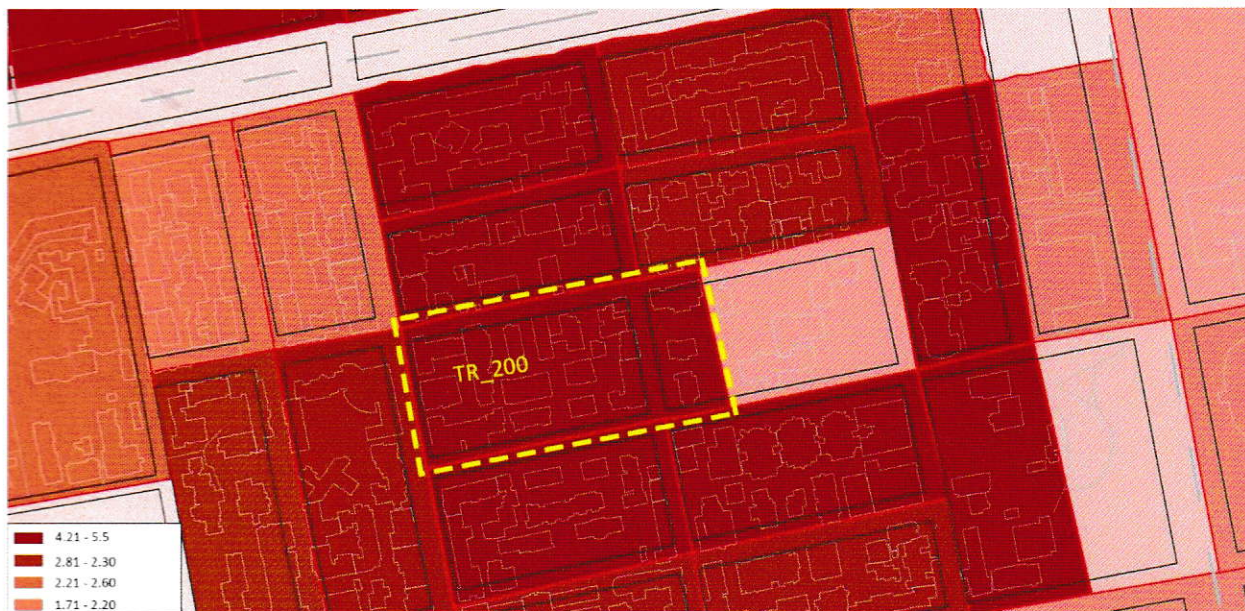


fig.7 ppt\_14\_harta e propozuar e intensiteti te ndertimit

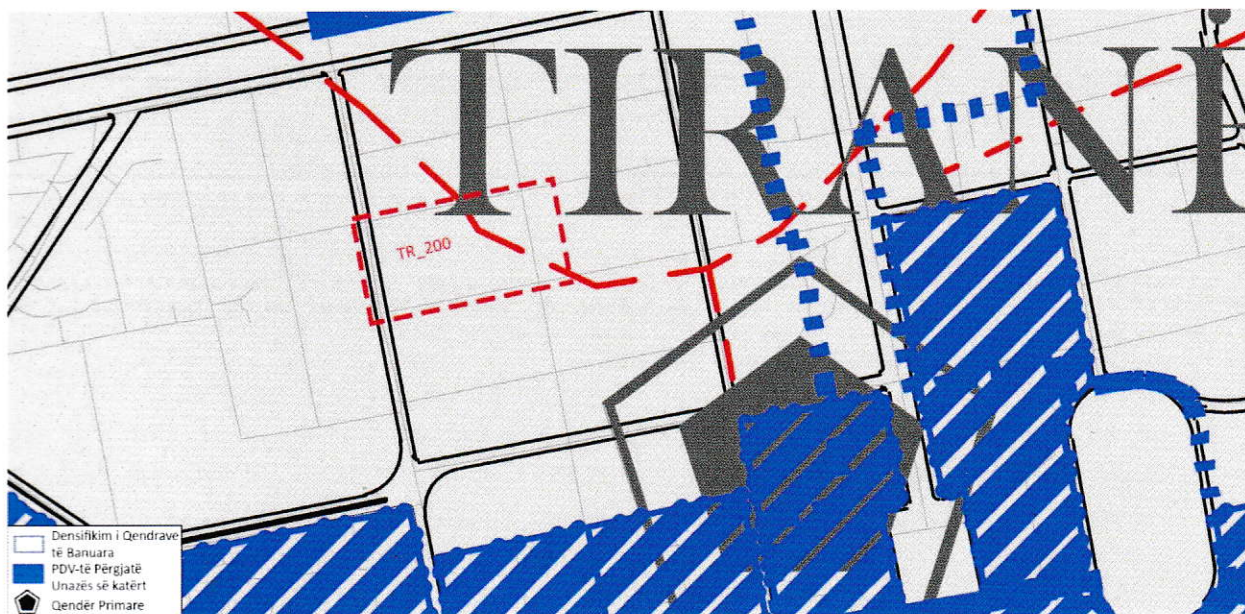


fig.8 ppt\_08\_harta e zonave te propozuara, poleve ekonomike dhe korridoret

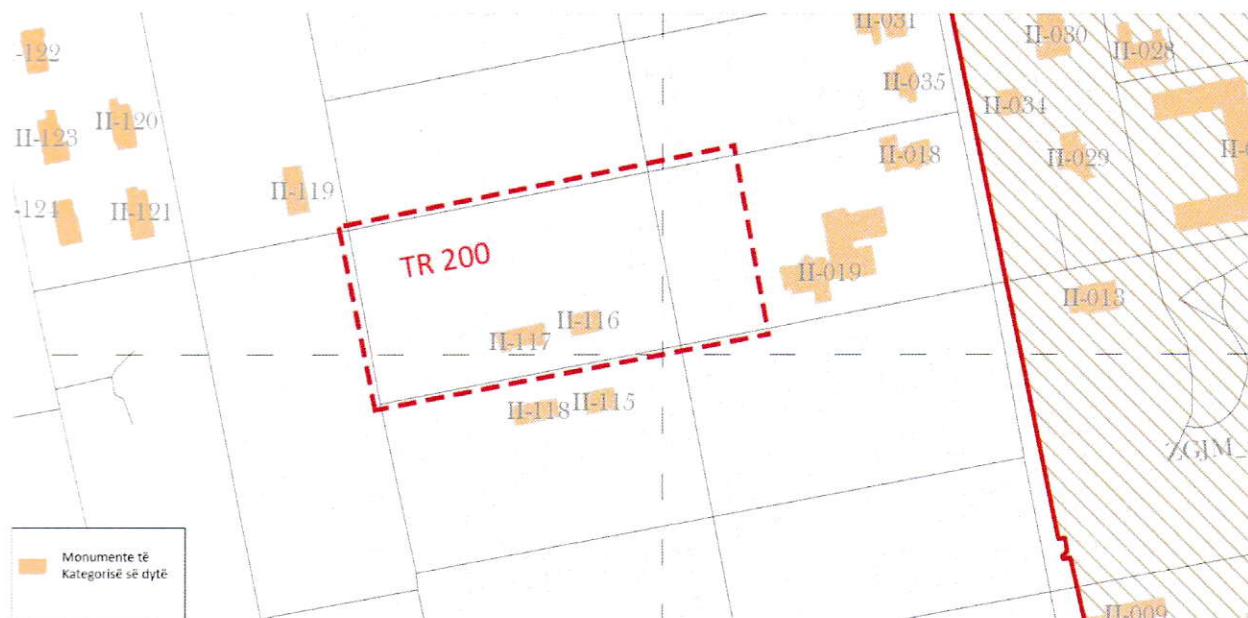


fig.9\_harta e trashëgimise kulturore

### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Trualli ku do të zhvillohet projekti që propozohet, ndodhet në zonën e ish-blokut, qyteti Tiranë, dhe kufizohet nga rruga “Pjeter Bogdani” në veri dhe rruga “Vaso Pasha” në perëndim. Kjo zonë ka një rendësi të veçantë në lidhje me qytetin, si pjesë e ish-zonës së bllokut, mjaft qendrore me shërbimet dhe godinat administrative të qytetit. Ndodhet fare pranë parkut 432 dhe rezidencës së ish-liderit komunist Enver Hoxha. Sipërfaqja e pronës është 1116,8 m<sup>2</sup>

Ndërkohë që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

Në pjesën veriore, nga disa vila të vjetra 3 katëshe me çati apo taraca, të cilat aktualisht përdoren për shërbime publike, si bar dhe resorante. Në pjesën veri-perëndimor, diagonal me parcelën, ndodhet një objekt zyrash, të bankës Credins, të projektuar nga Architecture-studio (arkitekt francez) me një arkitekturë me vlera volumetrike dhe estetike, në dizajnin e saj, veshjen e fasdës, interesante në ngjyrë dhe materiale bashkohore. Në perëndim ajo përballet me 2 objekte banimi; njëra 5 kate, e ndërtuar në vitin 1969, nga arkitekti shqiptar i mirënjohur, P.Kolevica dhe objekti tjetër i banimit 10 dhe 11 kat i ndërtuar në 20 vitet e fundit. Ndërkohë që nga ana lindore dhe jugore, parcela rrethohet me objekte të ulta 1 kat, me funksion bar, të rrethuar nga gjelbërim i idendur.

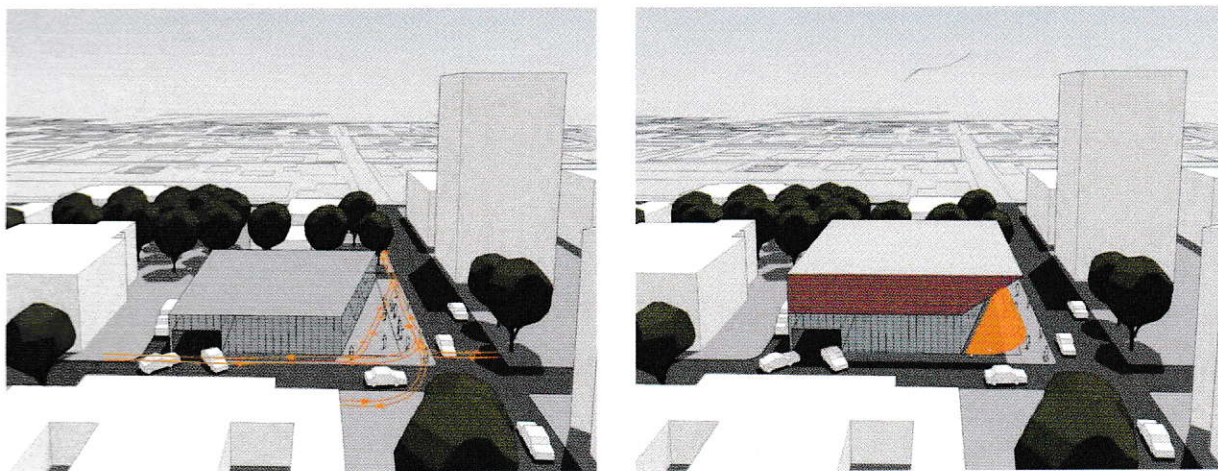
### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

#### 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Pas analizave dhe studimit të zonës, me një kompleksitet vlerash por edhe dëmsh urbanistike dhe arkitektonike, të krijuara ndër vite, vlerësohet të ideoet në këtë rast një volum i ri, bashkohor, që kërkon të rigjenerojë vlerat urbane në zone dhe të vlerësojë hapësirën publike rreth e përfaqë propozimit të ri.



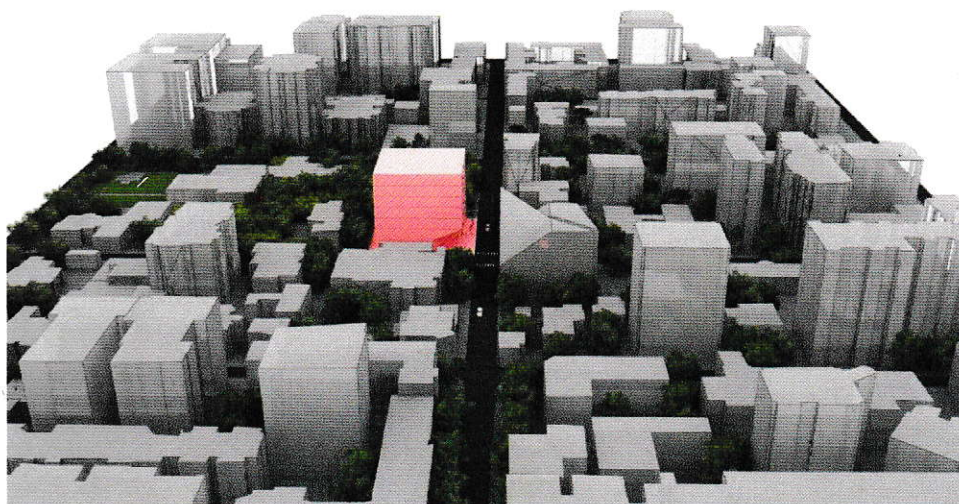
Objekti i ri është konceptua si një monolit i cili qëndron në këndin e formuar prej dy rrugëve, dhe nga ku fton publikun për të vizituar këtë hapësirë të re mjaft transparente me ambjentin përreth, përmes një hollit të hapur, të formuar nga ekstraktimi i një volumi trekëndor në nivelin e rrugës. Në këtë mënyrë do të krijohet një lëvizje këmbësore më fluide dhe e lirshme, në hapësirë më të madhe publike.



*Fig.10 Pamje e katit 0 dhe katit 1*

Gjithashtu niveli 1, ka një formë gjeometrike, si vazhdim i prerjes se nivelit zero, për të krijuar një landmark, shenjë të fortë në hapësirë, për të treguar dhe hyrjen kryesore në godinë.

Lartësia e objektit, kërkon të respektojë siluetën e ndërtesave ekzistuese në këtë zonë të veçantë, duke prezantuar një volum kubi kompakt, me një lartësi deri në 7 nivele, për të mos tejkaluar aspak atë ekzistuese.



*Fig.11 Pamje e pergjithshme*

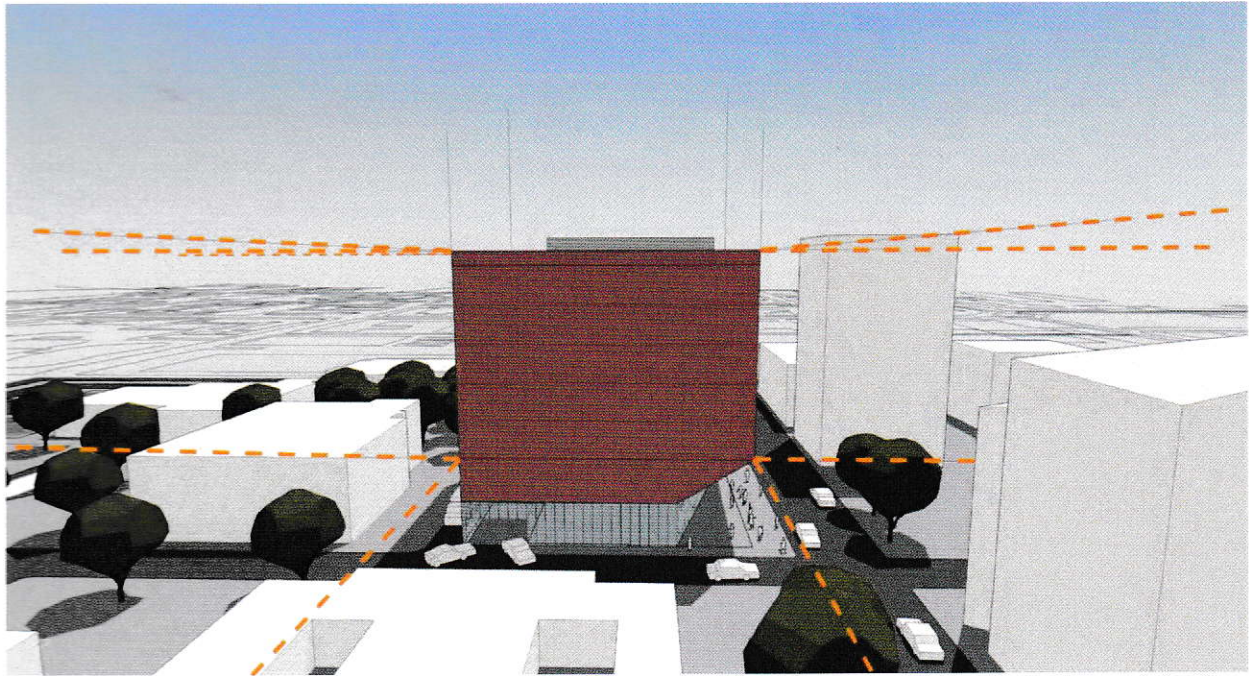
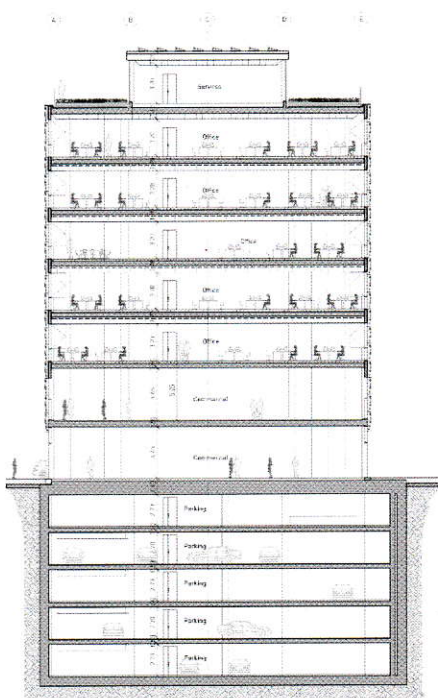


Fig.12 Pamje e pergjithshme

**Funksionaliteti:** Projekti kryesisht është një ndërtesë me zyra dhe i shoqëruar me aktivitet tregtar, dyqane dhe bare respektivisht në katet -1 ,0 dhe katin +1. Ndërtesa është e përbërë nga parkime nëntokësore duke u shërbyer punonjësve dhe klientëve që frekuentojnë ndërtesën por në të njëjtën kohë duke u përdorur edhe si parkim publik.



Zyra 5 kate, Sip. Totale 4340 m<sup>2</sup>

Biznese 2 kate, Sip. Totale 1470 m<sup>2</sup>

Parkime 5 kate, Sip. Totale 5420 m<sup>2</sup>

Fig.13 Prerja

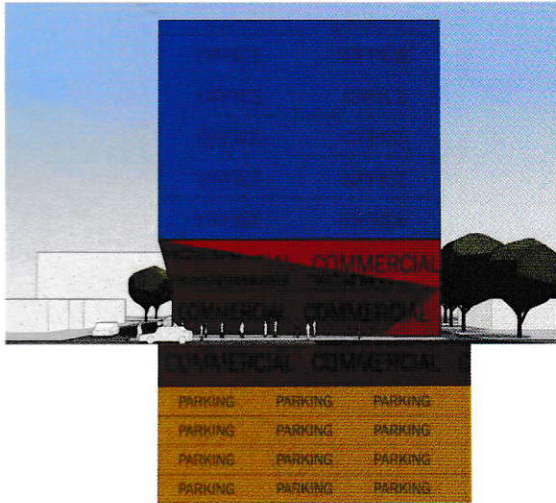


Fig.14 Prerja funksionale

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

**Gjeometria:** Ndërtesa ka një formë katrore për katet tip me dimensione 30 x 30 m dhe me një ngushtim në katin përdhe në anën veri-perëndimore dhe anës jug-lindore. Ky ndryshim i gjeometrisë në katin përdhe i jep një rëndësi të madhe rrugës dhe hapësirës publike duke bërë të mundur krijimin e dy hapësirave laterale të cilat përcaktojnë qartë hyrjet kryesore të katit përdhe. Gjithashtu krijimi i këtyre hapësirave publike bëjnë të mundur rritjen e fluksit pedonal përreth ndërtesës, nga dyqanet deri tek parku. Ky proces parashikon një korridor të gjelbër/pedonal që lidh zona të ndryshme në zonën e bllokut.

**Fasada:** Forma e thjeshtë gjeometrike e ndërtesës integrohet me një fasadë “dopio lëkure” komplekse, një mozaik 3 dimensional e përbërë nga sipërfaqe metalike lehtësisht të ndryshme nga njëra tjetra në tonalitete dhe transparencë. Fasada është unike në teknologjinë e saj arkitektonike. Ajo i garanton një performancë të lartë termike ndërtesës duke rregulluar parametrat e temperaturës dhe të ndricimit nga drita e diellit bazuar në orientimin e tyre. Reflektet spektakolare që emetohen nga sipërfaqet e metalit i japin unicitetin gjeometrik fasadës në llojin e saj si dhe bëjnë të mundur dallimin e ndërtesës si një zonë destinacioni atraktiv në Bllok.



Fig.15 Render

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

Objekti është i rrethuar nga 2 anët e saj me objekte ekzistuese, nga vila 2-3 katëshe në pjesën veriore, por që ndahen nga rruga “Pjetër Bogdani”; diagonal, kufizohet nga godina e bankës Credins, dhe në anën perëndimore përballet nga 2 objekte banimi, njëra 5 dhe tjetra 11 katëshe dhe të distancuara nga trualli i zhvillimit përmes rrugës “Vaso pasha”. Në anën lindore dhe Jugore, janë prezente bare të ulët 1 kat, por dominon hapësira e gjelbërt mjaft e dendur. Më poshtë prezantohen të specifikuar më në detaj parametrat e propozuar të zhvillimit të ri.

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqja e truallit që zhvillohet	1116,8 m <sup>2</sup>
Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura	735m <sup>2</sup> (kati 0)/ 868 m <sup>2</sup> (kati tip)
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit	65,8 % (kati 0) / 77,76% (kati tip)
Intensiteti i ndërtimit	5,4
Sipërfaqja e ndërtimit mbi tokë	6052 m <sup>2</sup>
Sipërfaqja totale nëntokë	5420 m <sup>2</sup>
Sipërfaqja totale e ndërtimit	11472 m <sup>2</sup>
Numri i kateve mbi tokë	7 + 1 kate
Numri i kateve nën tokë	5 kate
Lartësia maksimale e strukturës	+ 36,70 m

#### DISTANCA MINIMALE NGA KUFIRI I PRONËS:

Veri-Lindja:	3,5 m	nga kufiri i pronës për volumnin 7+1 kat
Jug-Lindja:	3,5-3,76 m	nga kufiri i pronës për volumnin 7+1 kat
Jug-Perëndimi:	0,3-0,46 m	nga kufiri i pronës për volumnin 7+1 kat
Veri-Perëndimi:	0,21-0,33 m	nga kufiri i pronës për volumnin 7+1 kat

#### DISTANCA MINIMALE NGA AKSI I RRUGËS:

Veri-Perëndim	5,4 m	nga aksi i rrugës në projekt për volumnin 7+1kat
Jug-Perëndim	9 m	nga aksi i rrugës në projekt për volumnin 7+1kat

#### DISTANCA MINIMALE NGA TRUPI I RRUGËS:

Veri-Perëndim	0,5 m	nga trupi i rrugës në projekt për volumnin 7+1kat
Jug-Perëndim	2,5 m	nga trupi i rrugës në projekt për volumnin 7+1kat

#### DISTANCA MINIMALE NGA OBJEKTET EKZISTUESE:

Veri-Lindja:	12 – 14,2 m	nga objektet 2 kate dhe 3 kate
Jug-Lindja:	10,2 m	nga objekti 1 kate
Jug-Perëndimi:	17,9 – 21,9 m	nga objektet 4 kate dhe 11 kate
Veri-Perëndimi:	10,3 m	nga objektet 1 kate

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

Përveç se hapësirave të lëna rreth e për qark objektit, si hapësira të lira për të qarkulluar këmbësori, dhe për të aksesuar në raste të daljes emergjente, ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira clodhëse.

**Tarraca e gjelbert:** Tarraca e ndertesës mban një hapësirë “te gjelbert” te rendesishem, sipërfaqe kjo që i shton një vlerë të vecante ndertesës dhe zones. Tarraca e gjelbert do të ndikojë në rritjen e sipërfaqeve të gjelberuara në zone si dhe do të rrisë cilësinë e ajrit përreth saj.

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

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

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

Respekton plotësisht gjëndjen ekzistuese dhe propozimin e planit të ri të Bashkisë Tiranë, për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit, tanimë plotësisht e formuar në këtë aspekt.

Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, cep i kryqëzimit midis rrugëve “Pjetër Bogdani” në veri dhe rruga “Vaso Pasha” në perëndim.

Nga rruga “Pjetër Bogdani”, do të ketë akses parkimi nën-tokësor me 5 nivele (nën-tokë).

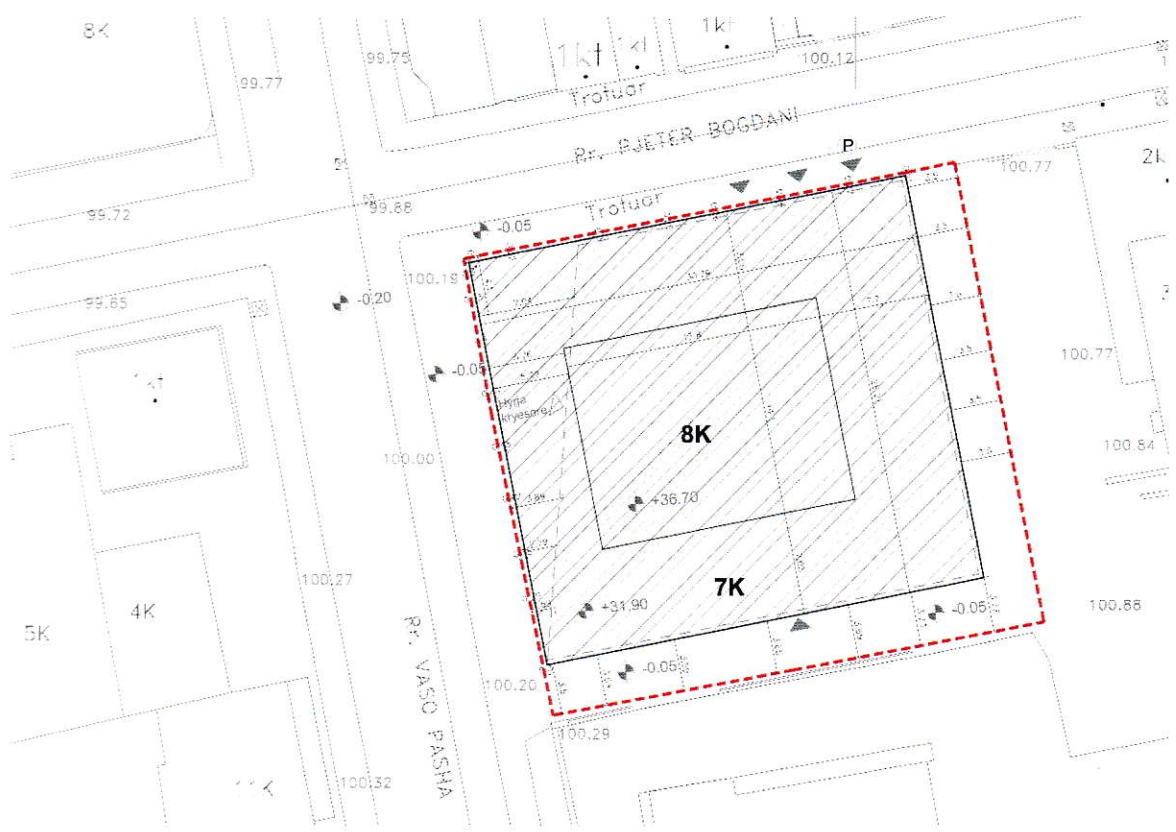


Fig.16 planvendosja

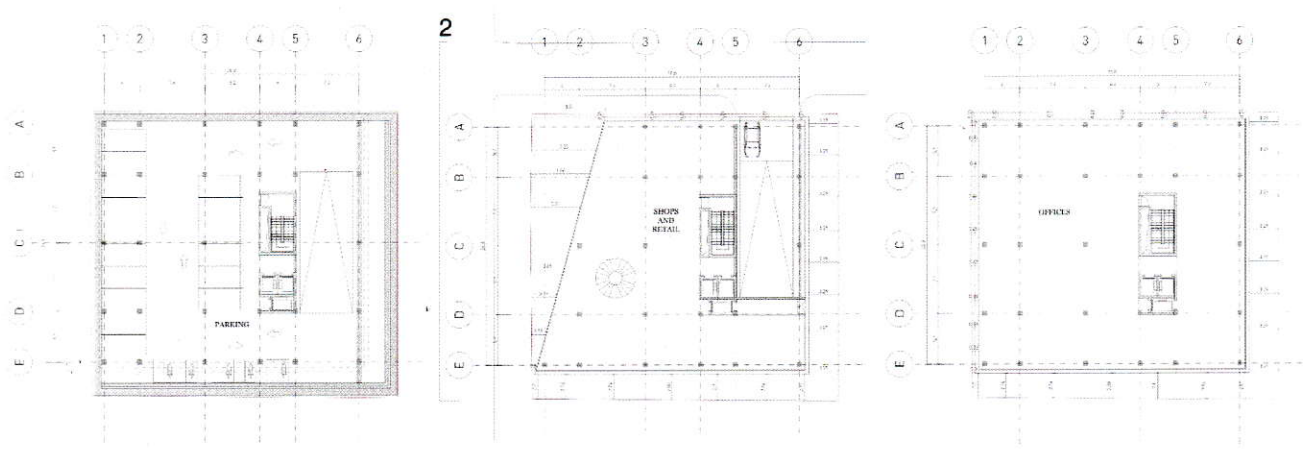


Fig.17 planet tip te: parkimeve, kati i biznesit dhe kai i zyrave