



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:  
GODINË POLIFUNKSIONALE 2, 4, 16 DHE 24 KATE, ME 4 KATE NËNTOKË  
“GARDEN BUILDING”  
ME VENDNDODHJE NË RRUGËN E KAVAJËS, BASHKIA TIRANË.

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. DAMIAN GJIKNERI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.05, Datë 10.11.2017

Projektues:

ARCHEA ASSOCIATI s.r.l. &  
ARK. GJERGJ RUCI, studio lokale

ALTERUAR 1997  
ARK. GJERGJ RUCI  
11.11.2017

## 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 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 Polifunkionale 2, 4, 16 dhe 24 kate, me 4 kate nëntokë”, me vendndodhje në rrugën e Kavajës, Bashkia Tiranë, me zhvillues dhe subjekt ndërtues kompanitë “NOVA Construction 2012” sh.p.k. dhe “TIRANA 1-KONSTRUKSION” 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. Sheshi ku propozohet ky zhvillim ndodhet në një zonë të përfshirë në pjesën qendrore të qytetit të Tiranës, brenda unazës së parë dhe përkatesisht në perëndim të kësaj hapësire urbane, buzë rrugës së "Kavajës", afer sheshit "21 Dhjetori". Në këtë hapësirë dikur ishte vendosur Muzeu i Shkencave të Natyrës, sot në rrënoja. Sipas planit rregullues në fuqi ky territor ka destinacion për zonë banimi me struktura të tipit linear dhe kullë. Territori historikisht ka qenë zonë banimi, në fillim me banesa private 1-2 kate e me pas gjatë viteve 70-90 me godina shumëfamiljare 5 katëshe. Pas viteve 2000 në këtë zonë janë zhvilluar disa godina shumëkatëshe me funksion banim dhe shërbime duke i përcaktuar zonës një karakter banesash kolektive të larta.



Fig.1 vendodhja e pronës me interes zhvillimi

## 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 Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 "Për miratimin e planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranë", objekti i propozuar bën pjesë në rastet e përcaktuara në pikën 12 të nenit 79 të Rregullores Vendore të Planit, ku citohet se:

*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.*

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "Godinë Polifunkionale 2, 4, 16 dhe 24 kate, me 4 kate nëntokë", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

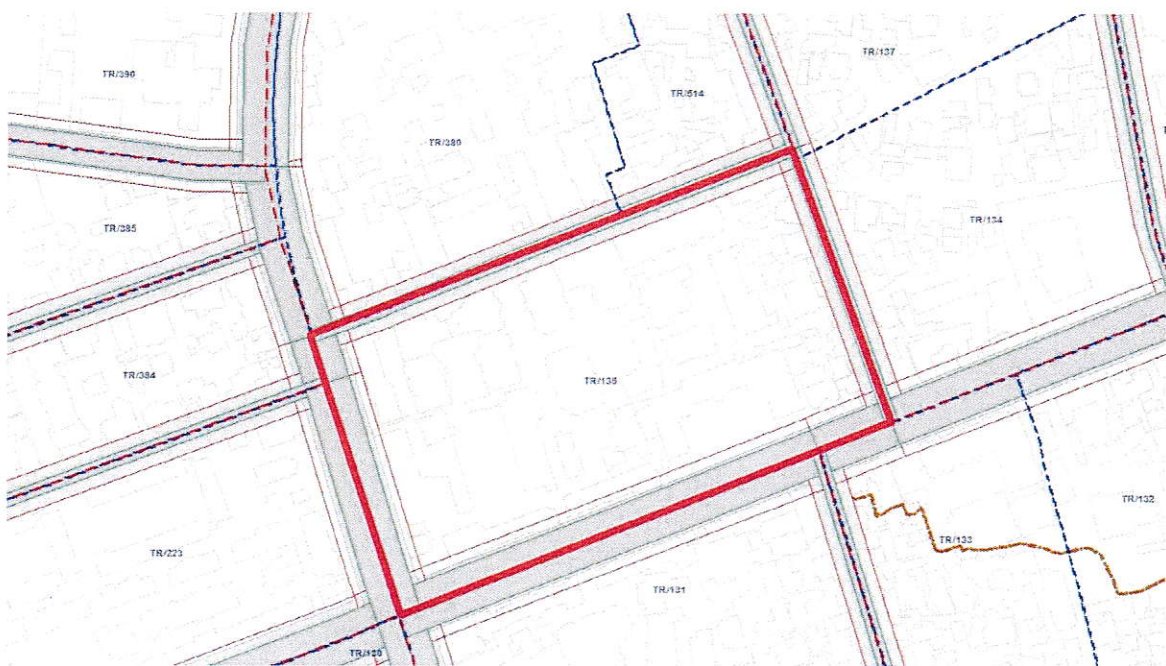


Fig. 2 ppt\_12\_harta e njesive strukturore





*Fig.5 ship\_01\_harta e propozuar e rrjetit rrugor*

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

Godina do të zhvillohet në një truall privat me sipërfaqe 5846.5m<sup>2</sup> me pronare familjet: Hafizi, Lito, Shala e Batalli. Kufizimet e truallit të ndërtimit janë: nga veriu rrugicë e lagjes dhe godina banimi e administrative 4-5 kate, nga jugu kufizohet me rrugën e "Kavajës", në pjesën perëndimore nga rrugicë e lagjes dhe godina banimi e administrative 4-5 kate dhe nga lindja me disa godina banimi ekzistuese 2-3 kate të ndërtuara në vitet 60-70.

Për një detyrë projektimi kaq të rëndësishme dhe një territor me karakteristika të veçanta u zgjodh një grup projektimi me vlera dhe përkatesisht Archea Associati, një studio arkitekture me histori dhe vepra të ndërtuara në gjithë botën. Ky bashkëpunim solli një ide mjaft të veçantë dhe të suksesshme.

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

#### **4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara**

Pas analizave dhe studimit të zonës, me një kompleksitet vlerash por edhe dëmsh urbanistike dhe arkitektonike të krijuara ndër vite, volum i ri bashkohor, kërkon të rigjenerojë vlerat urbane në zonë dhe të vlerësojë hapësirën publike rreth e përqark propozimit të ri.

Struktura që propozohet i bashkohet këtij karakteri zhvillimi, por gjithashtu ruan memorien e natyres që mbart ky territor duke sjellë një godinë kopësht në gjithë fasadën e propozuar. Ky imazh që evokon kopshtet e varura të Babilonisë, një nga 7 mrekullitë e botës antike, do të krijojë një atmosferë magjike në zonën ku do të zhvillohet ndërtesa.

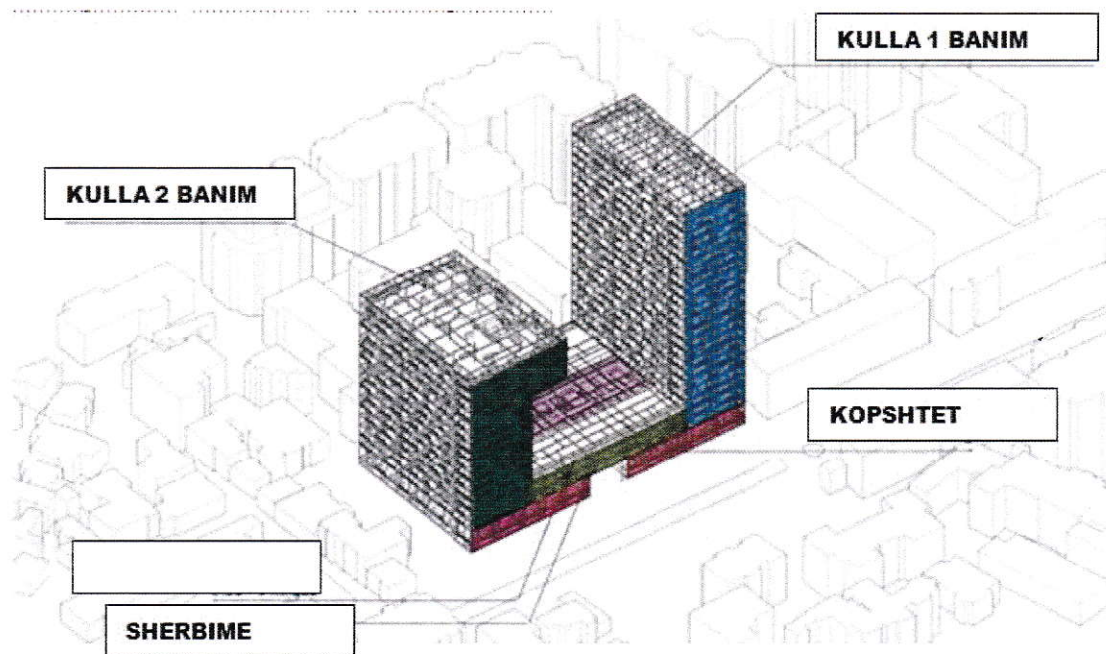


Fig.6 Pamje e Objektivit

Forma gjeometrike e objektit respekton formën e sheshit duke qenë një drejtkëndësh i rregullt në plan. Si në katin përdhe ashtu edhe në katet e sipërme tentohet të respektohet kjo formë klasike në arkitekturë. Spikat një korridor që përshkon tej për tej objektin në nivelin 0 në të dyja brinjët e drejtkëndëshit terthor dhe gjatësor, duke krijuar idenë e vazhdimësisë së mjedisit të jashtëm edhe në brendësi të objektit.

Lartësia e objektit, jo pa qëllim, nuk respekton aspak lartësinë e ndërtesave ekzistuese në zonë duke dashur të krijojë një landmark të fortë në zonë dhe duke treguar një mënyrë tjetër të të konceptuarit të një godine, duke vendosur në qendër të pyllit orbital (koncept i Planit të Përgjithshëm Vendor të S. Boerit) një pyll vertikal, absolutisht unik në llojin e vet.

Në ndërtesën e propozuar, ballkonet nuk janë as depo as vend për vendosjen e kondicionerit dhe antenave, por janë kopshte të gjelbëruar që kanë impakt si në jetën e atyre që përdorin këtë ndërtesë po aq sa edhe të kalimtarëve të rastit. Po ashtu godina me peshën e saj frymëzon arkitektët drejt ndërtesave të gjelbërta, një nga sfidat e ditëve tona. Koncepti i të jetuarit mes gjelbërimit por në mes të qytetit dhe në lartësi tingëllon utopike, por mishërohet më së miri në këtë godinë unike.

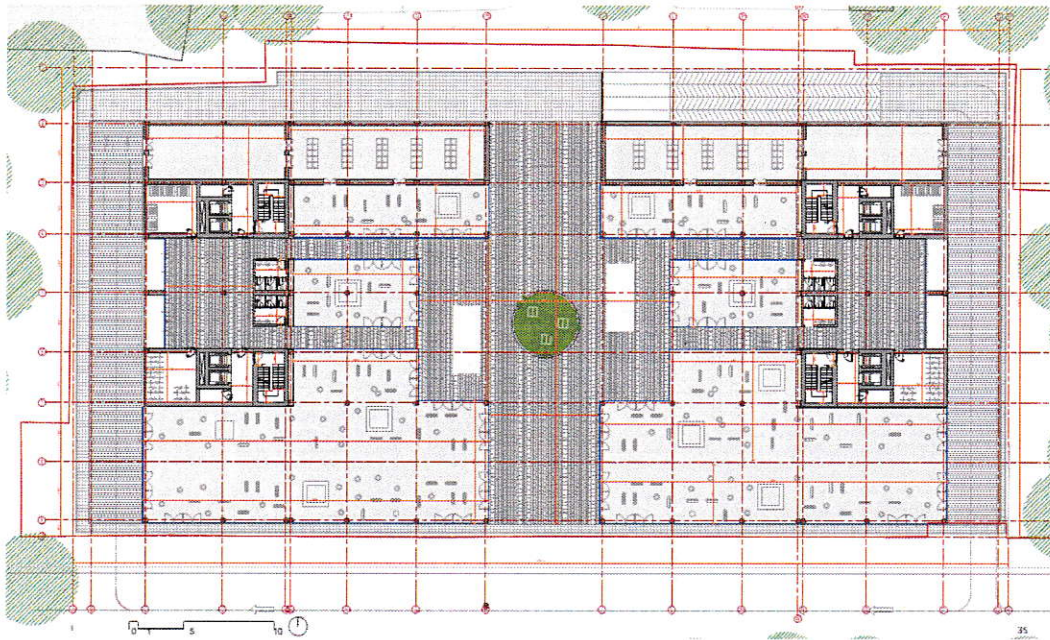


Fig.7 Pamje e Nivelit Përdhe

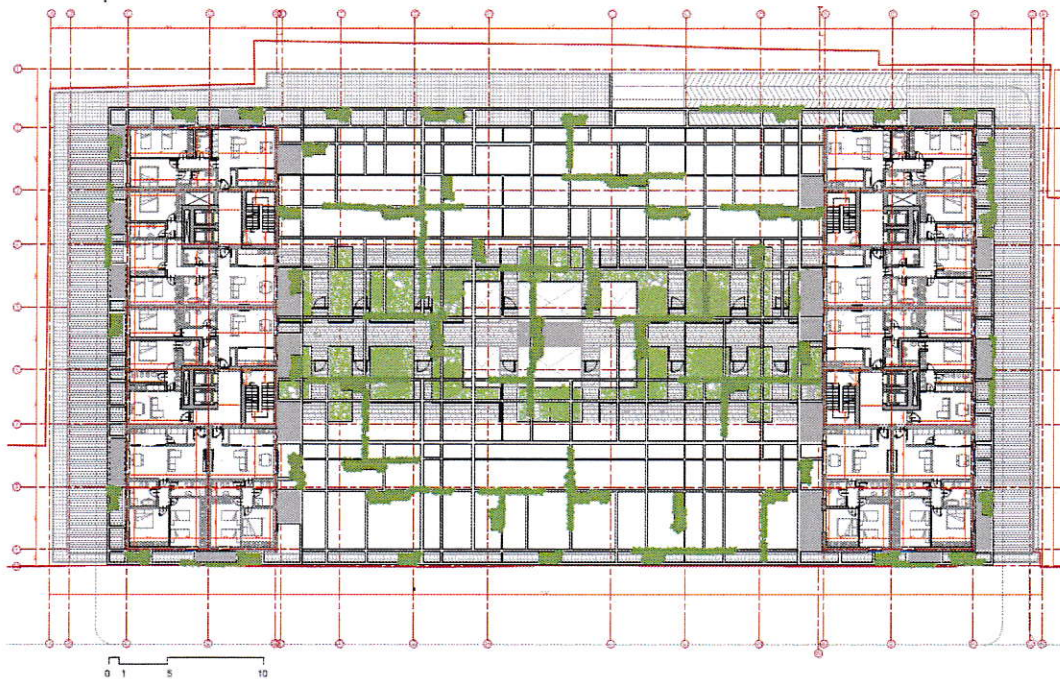


Fig.8 Pamje në Nivelin Katër

**Funksionaliteti:** Projekti kryesisht është një ndërtesë polifunksionale me 4 kate nëntokë ndër të cilët 3 janë kate parkimi dhe 1 i kombinuar parkim dhe zyra. Në katin përdhe parashikohen ambjente komerciale dhe zyra, kati i parë përbëhet tërësisht nga zyra, në katin e dytë dhe të tretë shtrihet një hotel me pesë yje i cili integrohet tërësisht me objektin por funksionon më vetë sa i përket aksesit në të. Mbi këtë nivel godina ndahet në 2 kulla njëra 24 kat nga toka dhe tjetra 16 kat nga toka e cila ka edhe një konsol 12m duke krijuar një efekt të fortë arkitektonik, i pari i këtyre përmasave në qytet. Funksioni i kullave është banim, në apartamente me ballkone të gjera dhe veranda të gjelbëruara.



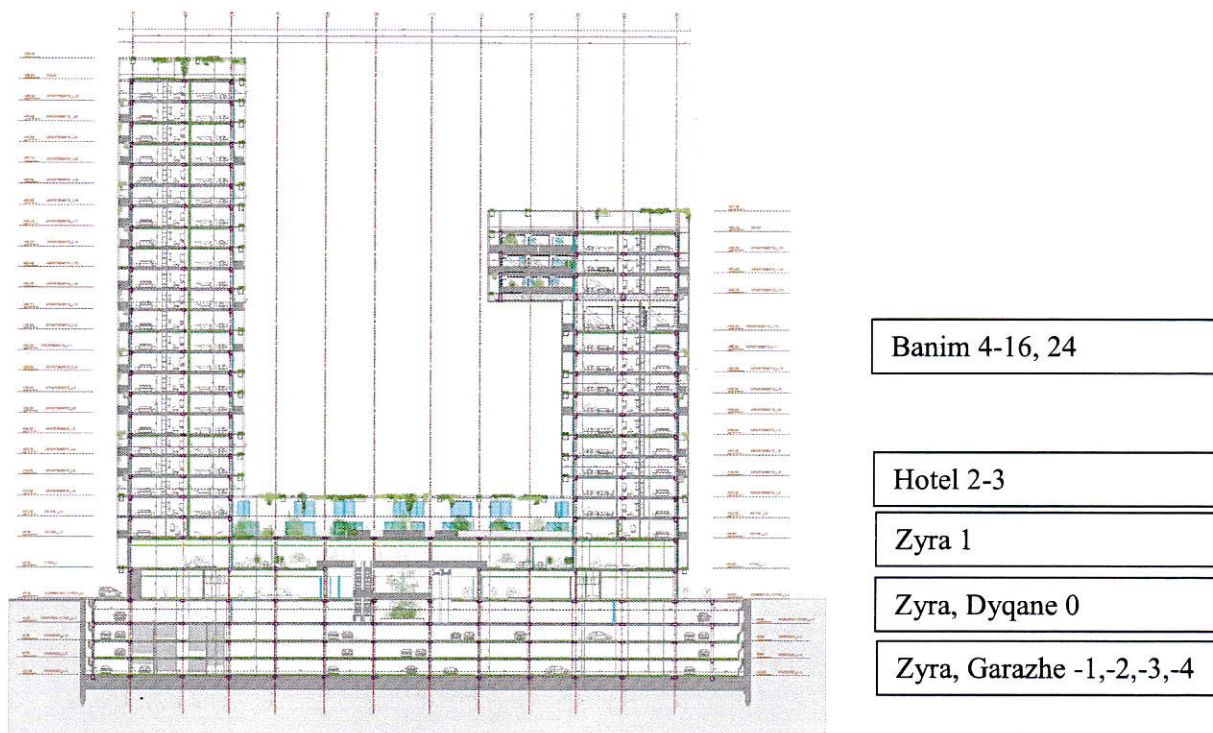


Fig.9 Prerja



Fig.10 Pamje nga Veriu

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

**Gjeometria:** Katet e shërbimit 0 dhe 1 sigurojnë qarkullim mjaft të mirë dhe hapësira rekreative. Mundësia e aksesit sigurohet nga të gjitha anët e territorit përreth. Nga kati 4 fillojnë ambjentet e banimit. Katet 2 dhe 3 i destinohen një Hoteli i cili shfrytëzon dhe kopshtin e gjelbëruar mbi terracat e kateve të shërbimit. Mbi katet e hotelit kemi përsëri pergolata të gjelbëruara që fshehin pajisjet teknike dhe sigurojnë hapësira rekreative për banorët e godinës. Kulla 16 katëshe mbyllet

me një zgjerim të seksionit të saj në 3 katet e fundit me një konsol 12 metra. Ky sforcim struktural e shton madhësinë dhe sfidën që paraqet objekti i propozuar si në cilësi arkitektonike ashtu edhe në zgjidhjet teknike. Kulla tjetër vazhdon me apartamente deri në katin 24. Të dyja kullat mbyllen me pergolata të gjelbëruara mbi tarracat e tyre. Objekti ka një trajtim bashkohor dhe ndërtohet mbi një gjeometri racionaliste ku shpërthimi i gjelbërimit zë vendin kryesor. Fryma e përgjithshme e objektit është me elemente të stilit modern. Dyert dhe dritaret e jashtme do të jenë duralumini me ngjyre të njejtë me të gjithë godinën dhe me parametrat e caktuar për banim. Fasada do të realizohet me materiale bashkohore dhe cilësi maksimale. Cilësia e materialeve të zgjedhura do të garantojë efikasitetin energjetic gjatë shfrytëzimit të ambienteve nga banorët dhe përdoruesit e përkohshëm. Është tentuar që pjesa më e madhe e mjediseve të gjelbërta të jenë publike dhe të aksesueshme nga të gjithë. Krijimi i këtyre hapësirave publike bëjnë të mundur rritjen e fluksit pedonal përreth ndërtesës.

**Fasada:** Forma e thjeshtë gjeometrike e ndërtesës integrohet me një fasadë “dopio skelet” komplekse, një rrjetë “grid” me elemente strukturale e vesh të gjithë objektin duke krijuar një çerdhe për gjelbërimin vertikal, po ashtu duke zbehur peshën e ballkoneve dhe dritareve të sfazuara. Fasada është unike jo për nga teknologjia e përdorur por për nga gjelbërimi i përhershëm i cili mbizotëron duke i dhënë jetë godinës, por edhe duke krijuar një mikroklimë në brendësi të kësaj fasade, gjë që rrit së tepërmi standartin e jetesës. Efekti madhështor i “godinës me fasada të gjelbëruara” do të spikatë nga shumë larg dhe do ta kthejë këtë strukturë në një monument arkitektonik në qytetin e tiranës dhe përtej.



Fig.11 Render

### 4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

Objekti është i rrethuar nga 3 anët e tij (veri, lindje, perëndim) me objekte ekzistuese, nga vila 2-3 katëshe në pjesën lindore, godina 4-5 katëshe në pjesën veriore dhe atë perendimore por që ndahen nga rrugicat përreth objektit. Kufizohet nga rruga e “Kavajës” në pjesën jugore, nga ku bëhet edhe hyrja kryesore në objekt për këmbësorët, ndërsa në të tre faqet e tjera kemi sërish hyrje dalje pedonale. Automjetet e aksesojnë godinën nga rrugica në pjesën perëndimore. Më poshtë prezantohen të specifikuara më në detaj parametrat e propozuar të zhvillimit të ri.

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	5 846,5 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	5 846,5 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	3 981,0 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	42 520 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	68%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	32%
Intensiteti i ndërtimit:	7.27
Lartësia maksimale e strukturës (skelet beton-arme, element arkitektonik dekorativ) nga niveli i kuotës së sistemimit:	86.90 m
Lartësia maksimale e strukturës (soleta, kati i fundit) nga niveli i kuotës së sistemimit:	83.55 m
Numri i kateve mbi tokë:	2, 4, 16 dhe 24 kat
Numri i kateve nën tokë:	4 kat
Zona Kadastrale: Z.K. 8210; Nr. pasurie 5/203, 5/358, 5/359, 5/92, 5/184, 5/100, 5/353.	

#### DISTANCAT MINIMALE NGA KUFIRI I PRONËS:

Veriu:	8,45 m - 8.05 m nga kufiri i pronës për volumnin 2, 4, 16 dhe 24 kat
Lindja:	15.85 m - 7.05 m nga kufiri i pronës për volumnin 16 kat
Jugu:	1,2 m nga kufiri i pronës për volumnin 2, 4, 16 dhe 24 kat
Perëndimi:	13,25 m nga kufiri i pronës për volumnin 24 kat

#### DISTANCAT MINIMALE NGA AKSI I RRUGËS:

Jug:	16,2 m nga aksi i rrugës së Kavajës për volumnin 2, 4, 16 dhe 24 kat
------	--

#### DISTANCAT MINIMALE NGA TRUPI I RRUGËS:

Jug:	1,2 m nga trupi i rrugës së Kavajës për volumnin 2, 4, 16 dhe 24 kat
------	--

#### DISTANCAT MINIMALE NGA OBJEKTET EKZISTUESE:

Veriu:	14.2 m nga objektet ekzistues 4 kat, për volumnin 2, 4, 16 dhe 24 kat
Lindja:	15.85 m nga objektet ekzistues 2 kat, për volumnin 16 kat
Jugu:	31.5 m nga objekti ekzistues 5 kat, për volumnin 2, 4, 16 dhe 24 kat
Perëndimi:	17.5 m nga objekti ekzistues 4 kat, për volumnin 24 kat

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

Përveç se hapësirave të lëna rreth e përçark 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 çlodhëse.

**Tarracat e gjelbërta dhe verandat:** Tarracat dhe verandat e ndërtesës mbajnë një hapësirë “të gjelbërt” të rëndësishme, sipërfaqe kjo që i shton një vlerë të veçantë ndërtesës dhe zonës. Tarracat verandat dhe ballkonet e gjelbëruara do të ndikojnë në rritjen e sipërfaqeve të gjelbëruara në zonë si dhe do të rrisin cilësinë e ajrit përreth saj.

### 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

#### 5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore kryesore. Por respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të Bashkisë Tiranë, për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona, ku është parashikuar rehabilitim i rrugicave përreth parcelës ku do të vendoset objekti i propozuar. Objekti do të zhvillohet në truallin e vet. Aksesit këmbësor do të bëhet nga të katër anët, aksesit drejt parkimit do të bëhet nga rrugica midis godinës së re dhe ndërtesës ekzistuese 4 kat në përfundim të saj.



Fig.12 Planvendosja

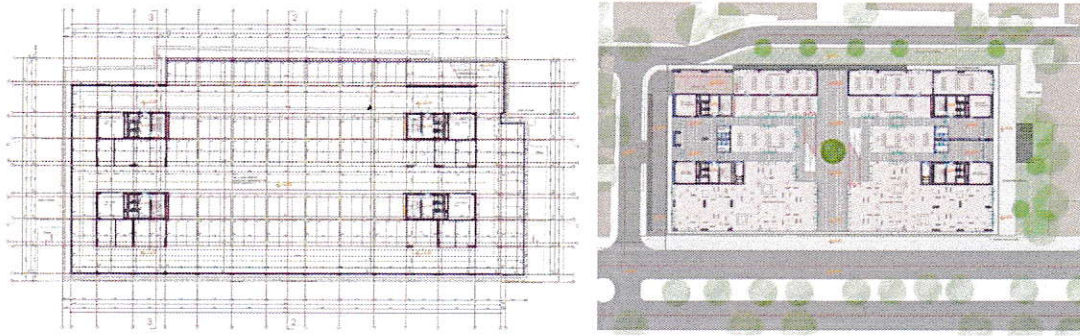


Fig.13 Planet tip të: parkimeve, kati i biznesit dhe kai tip i banimit

