



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:  
“OBJEKT ME FUNKSION HOTEL, "NOVA HOTEL FIVE STAR", ZYRA DHE  
SHËRBIME, 5-13, 5-14, 13 DHE 14 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE NËNTOKË, ME  
VENDODHJE NË BASHKINË TIRANË”

MIRATOHET  
KRYETARI PKR/A

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLOSI

Miratar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 47, Datë 28.12.2020

Projektues:

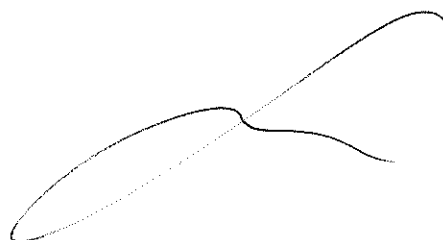
XAVEER DE GEYTER ARCHITECTS  
IRI shpk

IRI



## 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
6. Fazat e Zhvillimit të Lejes së Zhvillimit



## 1. Dispozita të Përgjithshme

### 1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “OBJEKT ME FUNKSION HOTEL, "NOVA HOTEL FIVE STAR", ZYRA DHE SHËRBIME, 5-13, 5-14, 13 DHE 14 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE NËNTOKË, ME VENDODHJE NË BASHKINË TIRANË”, me zhvillues Ferro Beton & Construction CO, 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.

### 1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Nevoja për programe publike, dhe mundësi të krijimit të një ure lidhëse midis studimit dhe punësimit, janë pikat fillestare nga të cilat nisët eksplorimi i mundësive të zhvillimit të integruar në zonën e Njesisë Strukturore TR/169 të qytetit të Tiranës, në zone ku qyteti takon Parkun e Liqenit. Hapësira e lexuar jo vetëm si pozicion por edhe si mundësi dhe domethenie e kësaj hapësire për të tërhequr bashkeveprimin e aktorëve të ndryshëm shoqëror dhe ekonomikë për sistemet territoriale. Në këtë mënyrë vetë hapësira dhe strukturat territoriale mund të organizojnë drejtimin e zhvillimit. Roli i dyfishtë i ekonomisë dhe planifikimit urban, të cilat krijojnë rezultate fizike të prekshme, vendos këtë studim për zhvillim të integruar rajonal në qëndër të vëmëndjes.

Fokusi do të jetë në ndërveprimin midis sistemeve ekonomike, trendeve sociale dhe sfidave ambientale, brënda një hapësire kohe që nis nga “nesër” për të dhënë përgjigje nevojave të programeve dhe vënë në dispozicion hapësira të gjelbëruara për publikun por duke i dhënë një përgjigje afatgjatë dhe stabilizuese gjithë zonës nëpërmjet planifikimit.

Dialogu midis aktorëve të ndryshëm që marrin pjesë në këtë planifikim është themelor për të krijuar një narrativë, të përbërë nga projekte strategjike, të cilat priten të krijojnë efektet e kërkuara hapësinore dhe ekonomike për gjithë zonën e pikëtakimit mes hyrjes së Parkut të Madh të Liqenit afër sheshit ‘Chopin’ dhe zonës urbane të Tiranës.

Për qytetarët e Tiranës, perspektiva e këtij projekti duhet të përqëndrohet tek zgjerimi i parkut të Tiranës. Kjo zonë tashmë e mbyllur prej vitesh, do të duhej të konvertohej në një projekt që i jep frymë një zone të konsiderueshme, për ta rikthyer atë në shërbim të interesit publik. Parku do të lidhe qytetin nga njëra anë në rrugën ‘Dora d’Istria’ deri në pikën më të lartë të parkut. Si kudo tjetër në këtë park, shumë ‘pavilione’ mund të integrohen në gjelberimin e parkut, përfshirë këtu programet publike që kanë tepër nevojë për rinovim dhe zgjerim. Brënda parkut, si Biblioteka Kombëtare e Shqipërisë ashtu edhe Teatri i Kukullave duhet të kenë hapësirat e tyre publike, atraksionet e tyre rekreative në ambjentin e gjelbër. Për të dyja këto objekte, propozimi duhet të theksojë marrëdhënien ndërmjet programeve publike dhe vetë ambjentit të gjelbëruar. Si një nga ambjentet më të përshtatshme, mund të përmendim dhomën e leximit të Bibliotekës Kombëtare, që fare mirë mund të ishte një hyrje ideale për në park, ndërkaj Teatri i Kukullave mund të konceptohej si një zgjerim kundrejt relievit të gjelbëruar dhe lidhjes me qytetin.







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", për zonën e interesit TR 205, 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.*

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'K' followed by a long, sweeping horizontal stroke that ends in a small hook.



## 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 ndodhet propozimi i projektit “OBJEKT ME FUNKSION HOTEL, "NOVA HOTEL FIVE STAR", ZYRA DHE SHËRBIME, 5-13, 5-14, 13 DHE 14 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE NËNTOKË, ME VENDODHJE NË BASHKINË TIRANË”, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

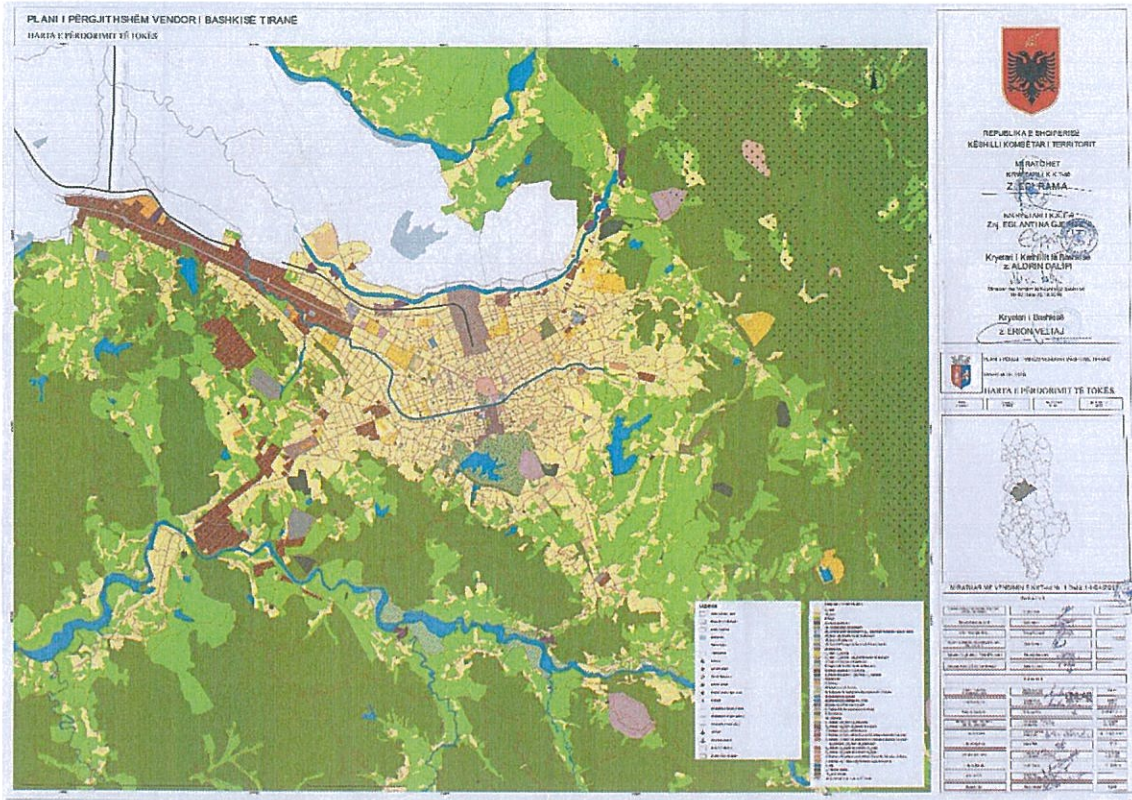


Fig. 2. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës





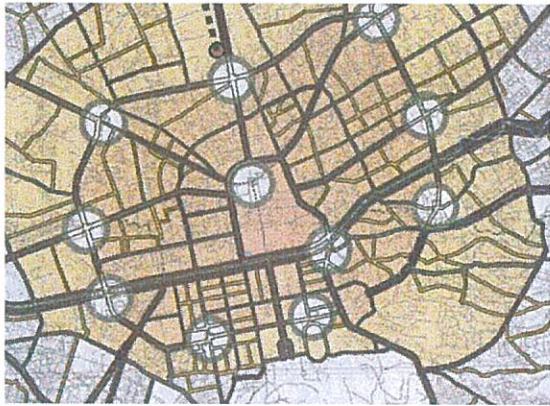


Fig. 3. Harta e propozuar e rjetit rrugor



Fig. 4. Harta e poleve strategjike

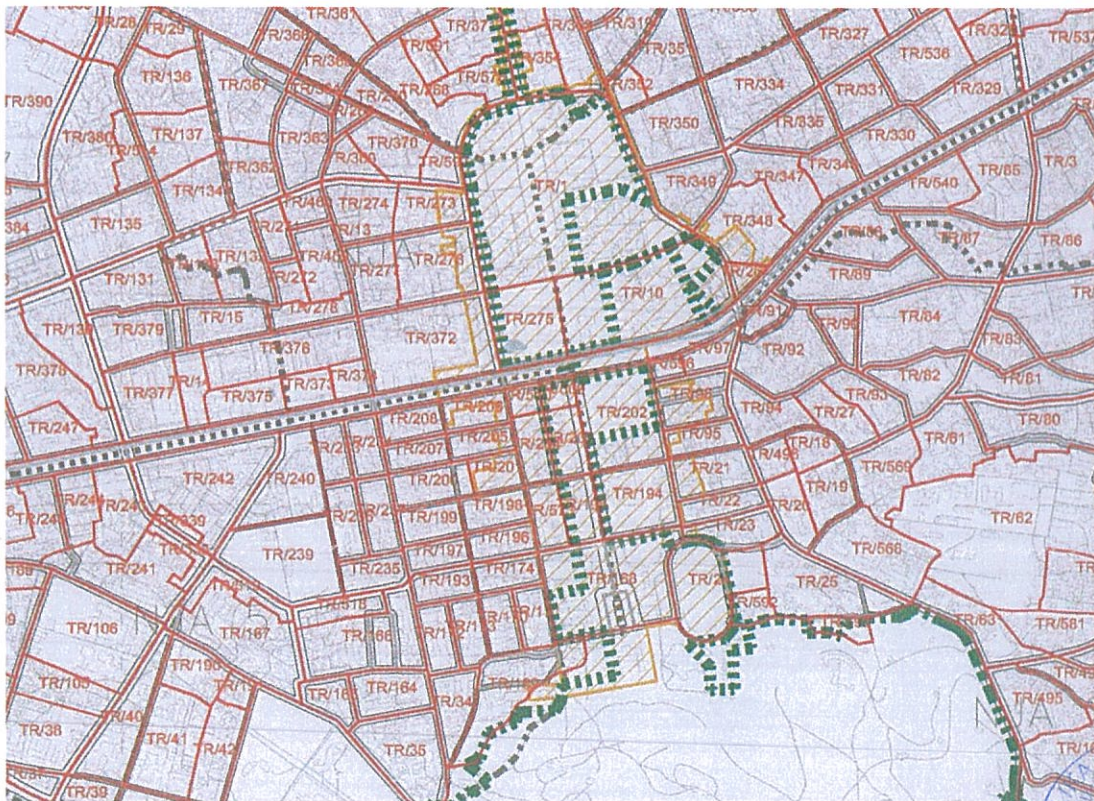


Fig. 5. Harta e njësive strukturore





### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Zona e projektit vendoset në rajonin jugor të qytetit të Tiranës në lidhjen ndërmjet zonës urbane të qytetit dhe Parkut të Madh të Liqenit Artificial të Tiranës. Parku i Madh i Liqenit Artificial të Tiranës (PMLAT) në formën që është sot daton në vitin 1957–1958. Zona përmendet për herë të parë në vitet 1700 si vendbanim i vllahëve të ardhur në rrethinat e Tiranës. Ndryshimi i strukturës urbane erdhi njëherazi me shpalljen si kryeqytet më 1925 dhe territori iu nënshtua planit rregullues të qendrës së re nga arkitekti roman, Armando Brazini, duke u konceptuar si Parku i Florës dhe Faunës. Brenda tij iu dha leje Kishës Autoqefale të rindëronte Kishën e Shën Prokopit. Masterplani italian nuk arriti të realizohej dhe PMLAT u projektua dhe u ndërtua me punë vullnetare në vitet '50. Në brëndësi të PMLAT është përcaktuar dhe zona e zhvillimit të projektit sipas Planit të Detajuar Vendor TR/169. Sipërfaqja e pronës është 1470 m<sup>2</sup>.

### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

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

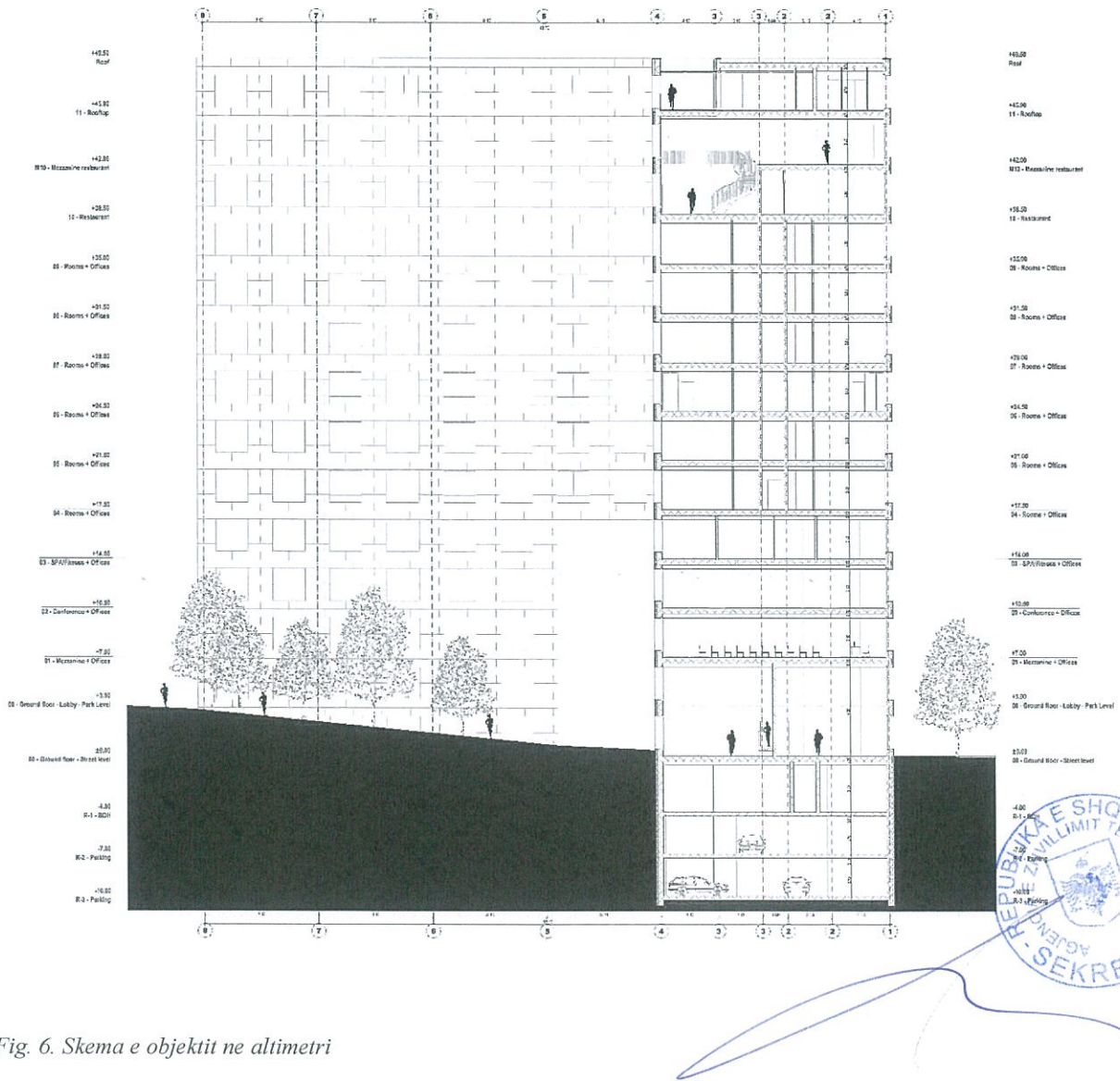


Fig. 6. Skema e objektit ne altimetri



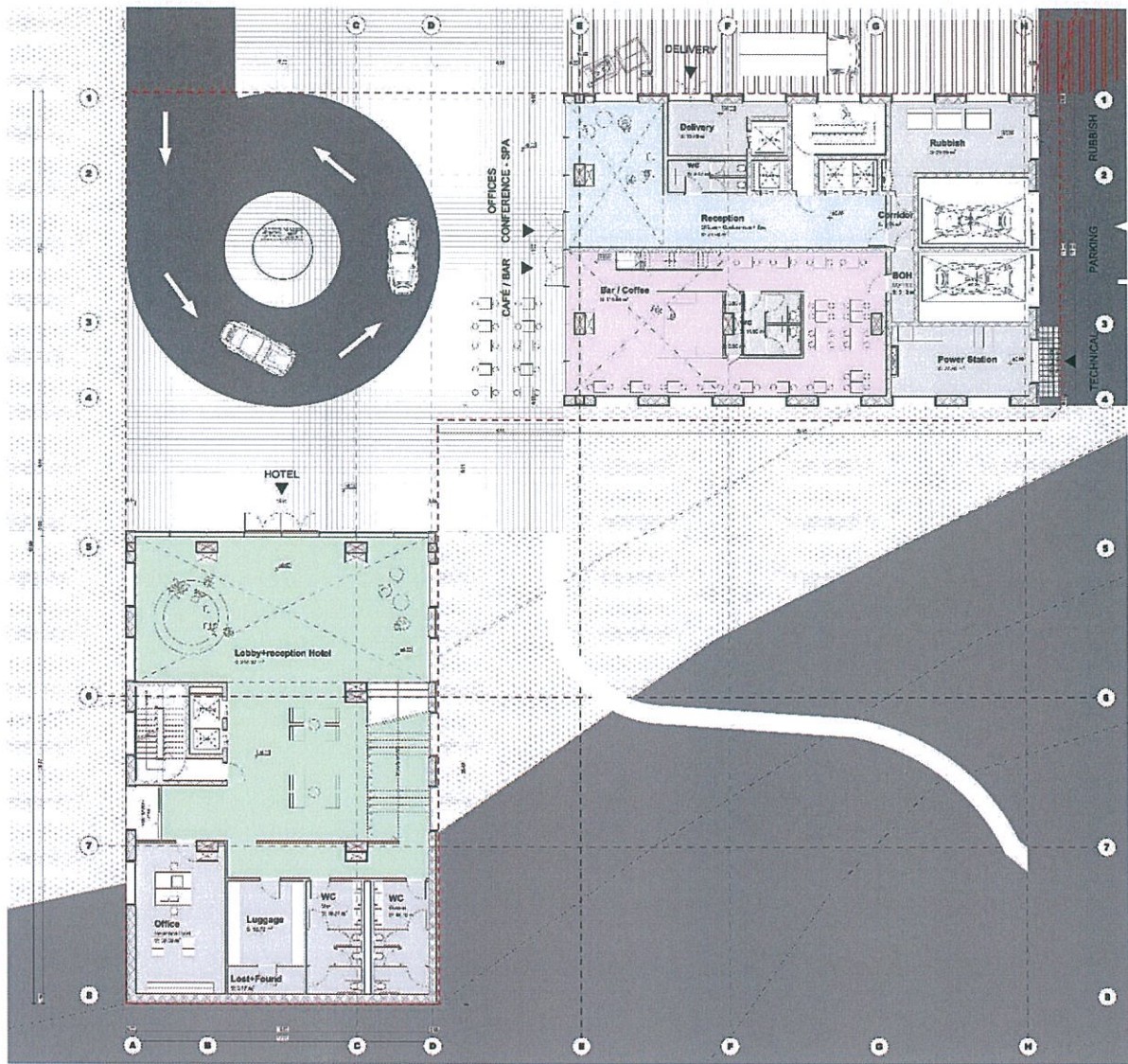


Fig. 7. Skema e perdorimit ne katin perdhe

Ndërtesa është e ndare në dy krahe në pjesën e takimit me tokën e cila lidhet në lartësi duke formuar dhe elementin hyrës ne objekt por edhe “portën” e kalimit në park. Ndarja zhvillon dhe dy programet kryesore të godinës: zyrat dhe hotelin. Zyrat janë të vendosura në anën e qytetit, ku aktiviteti urban është intensiv, ndërsa hoteli është i vendosur në anën e parkut, më qetë dhe me pamje të madhe të kontekstit të parkut.

Kati i fundit strehon një restorant dhe kulmi është i zënë nga një bar dhe një pishinë. Në cep të dy degëve, një boshllëk, i përcaktuar nga një konservë dhe një trajtim mineral i dyshemesë, identifikon hyrjen kryesore të ndërtesës. Ka hyrje të programeve të ndryshme, hyrje logjistike si dhe hyrje në park, të lidhura me shtegun. Duke përqëndruar flukset në këtë mënyrë, parku ruhet sa më shumë që të jetë e mundur. Në nëntokë janë zhvilluar tre nivele: dy nivele parkimi dhe një nivel teknik







Fig. 8. Skema e përdorimit në katin tip

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

### Volumetria

Projekti është i vendosur në buzë të parkut. Ajo i përket një ansambli urban me teatrin e kukullave dhe ndërtesën e arkivës. Çdo ndërtesë konsiderohet si një mënyrë për të hyrë në park dhe përpiket ta ruajë atë sa më shumë që të jetë e mundur. Plani është zhvilluar në formë L. Volumi përftohet nga rritja në altimetri e kësaj L-je. Njëra nga degët e L-së është ngritur paralelisht përgjatë boshtit të ri rrugor, në mënyrë që të përshtatet me kontekstin ekzistues urban, ndërsa dega tjetër shkon më thellë në park. Ndërtesa është e shpërndarë në 14 kate.

### Fasada

Kombinimi i kujdesshëm i materialeve veshëse shoqëruar me kompozimin e kujdesshëm në trajtimin e fasadave, krijon një imazh pozitiv dhe më të perceptueshëm të godinës në kontekstin e gjërë urban të këtij territori. Cilesia e materialeve të përdorura është e lartë (fasade e ventiliuar





dhe e veshur me pllake mermeri), po kështu edhe kualiteti i sistemeve elektrike, hidraulike apo elektrike.

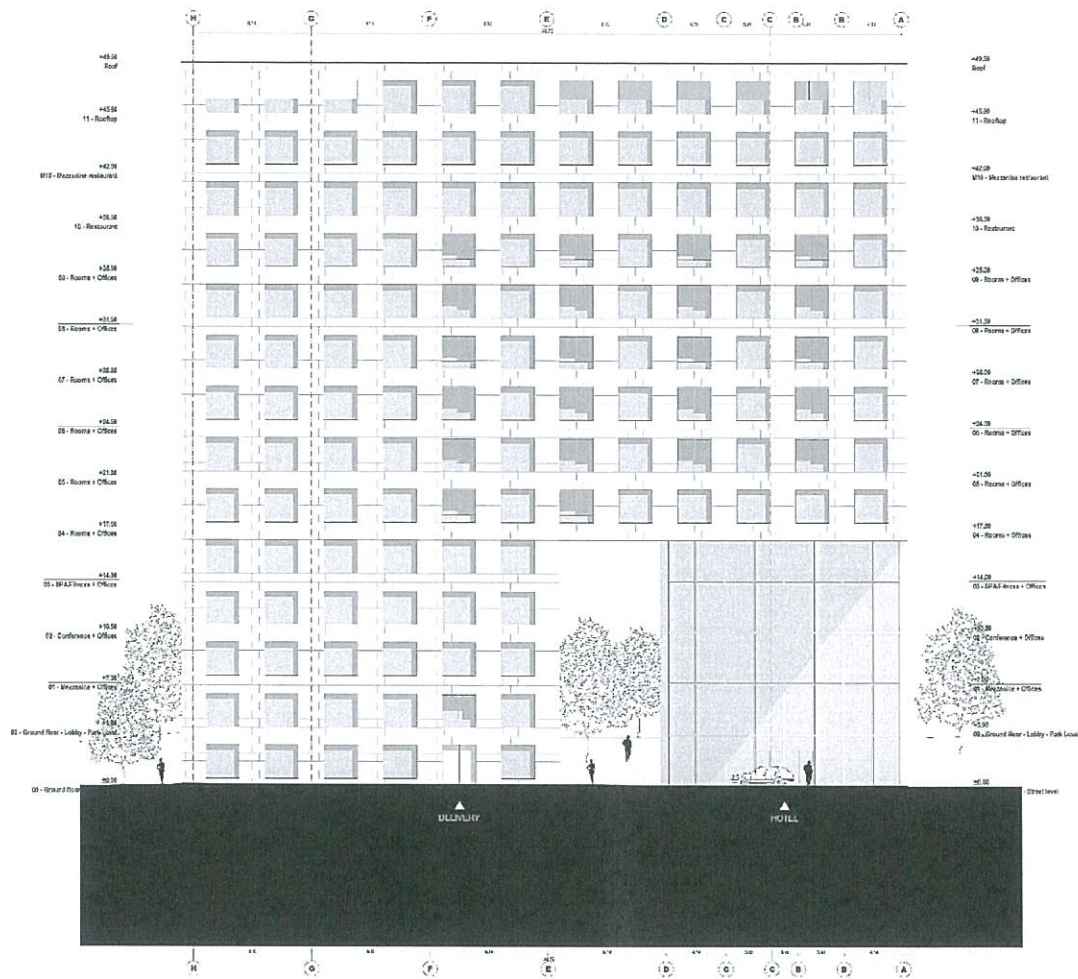


Fig. 2. Pamje e objektit të propozuar

### Inkuadrimi në situatën urbane

Zona ekzistuese paraqet një lidhje të sforcuar, pa shikueshmeri, dhe të mjegullt ndërmjet rruges Dora d'Istria nga ana e zonës urbane të qytetit dhe parkut. Garda dhe infrastruktura ekzistuese përbejnë vështiresi dhe shërbejnë si barriera për lidhjen mes parkut dhe qytetit.

Duke nxjerrë nga limitet aktuale, Gardën dhe një pronë private në një hapësirë plotësisht të aksesueshme për publikun, afersisht 45.000m<sup>2</sup> do të jenë për qytetaret, parkun, infrastrukturë dhe objekte publike. Zgjerimi i parkut, do të sjellë natyrshëm edhe një infrastrukturë të re. Një ruge e re që do të lidhë sheshin Frederic Chopin me rrugën këmbësore të parkut.

Si kudo në park, vete programi publik mund të realizohet në pavilionet e vetë parkut. Ato mund të jenë të pavarura apo të shkrira në ambjentin e gjelberuar në parkut, me vendosje që favorizojnë pamjen, aksesin, përdorimin e amfiteatrove etj.







Projekti fokusohet në riinterpretimin e murit urban, jo si një vazhdimesi lineare që bllokun komunikimin me pjesën mbrapa, por si një seri elementesh (nga të cilat godina është një prej tyre), të cilat funksionojnë si pavilione të shkëputura si shumë elemente të tjerë brenda parkut, në kontekstin e përcaktimit të skajit midis parkut dhe qytetit.



Handwritten signature in blue ink.





Fig. 3. Pamje e objektit të propozuar

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

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1 470 m <sup>2</sup>
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	1 470 m <sup>2</sup>
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	8 76.8 m <sup>2</sup>
<b>4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:</b>	<b>14 293.1 m<sup>2</sup></b>
5. Siperfaqe e gjurmes nentoke	1 470 m <sup>2</sup>
<b>6. Siperfaqe e pergjithshme nentoke</b>	<b>4 410 m<sup>2</sup></b>
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	59.6%
8. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	40.4%
9. Intensiteti i ndërtimit:	10.15
10. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	49.7 m
11. Numri i kateve mbi tokë:	5-13, 5-14, 13, 14 kat
12. Numri i kateve nën tokë:	3 kat





## TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8270; Nr. pasurie 4/862 dhe 4/863, në emër të: Ferro Beton & Construction Co dhe znj. Aida Dushku.

Kufizimet:

Veri: Pronë Shtet dhe Rrugë në Projekt

Jug: Pronë Shtet (park)

Lindje: Pronë Shtet (shesh)

Perëndim: Pronë Shtet (shesh)

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu 0m - 0.3m, Lindja 1.1m - 1.3m, Jugu 0m -0.4m - 0.5m, Perëndimi 0m.

Distancat nga aksi i rrugës: Veri: 22.3m - 22.5m.

Pronar trualli: Beton & Construction Co dhe znj. Aida Dushku.

Zhvillues: Ferro Beton & Constructioin CO

Subjekt Ndërtues: Ferro Beton & Constructioin CO

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

Si pjesë e hapësirës së Parkut të Liqenit, objekti është i rrethuar nga hapësira të gjelberuara. Raporti i hapësirës së lirë në krahasim me hapësirën e zënë nga ndërtimi është 40.4%. Hapësirat rreth e përfaqësojnë objektin, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse, tipike për hapësira të tilla urbane. Parkimet janë tërësisht nëntokësore.

## 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 gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të bashkisë Tiranë, për sa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit; të cilat protësohen dhe nga rruga e re me infrastrukturën përkatëse e përcaktuar nga Plani i Detajuar Vendor faza 1.



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.



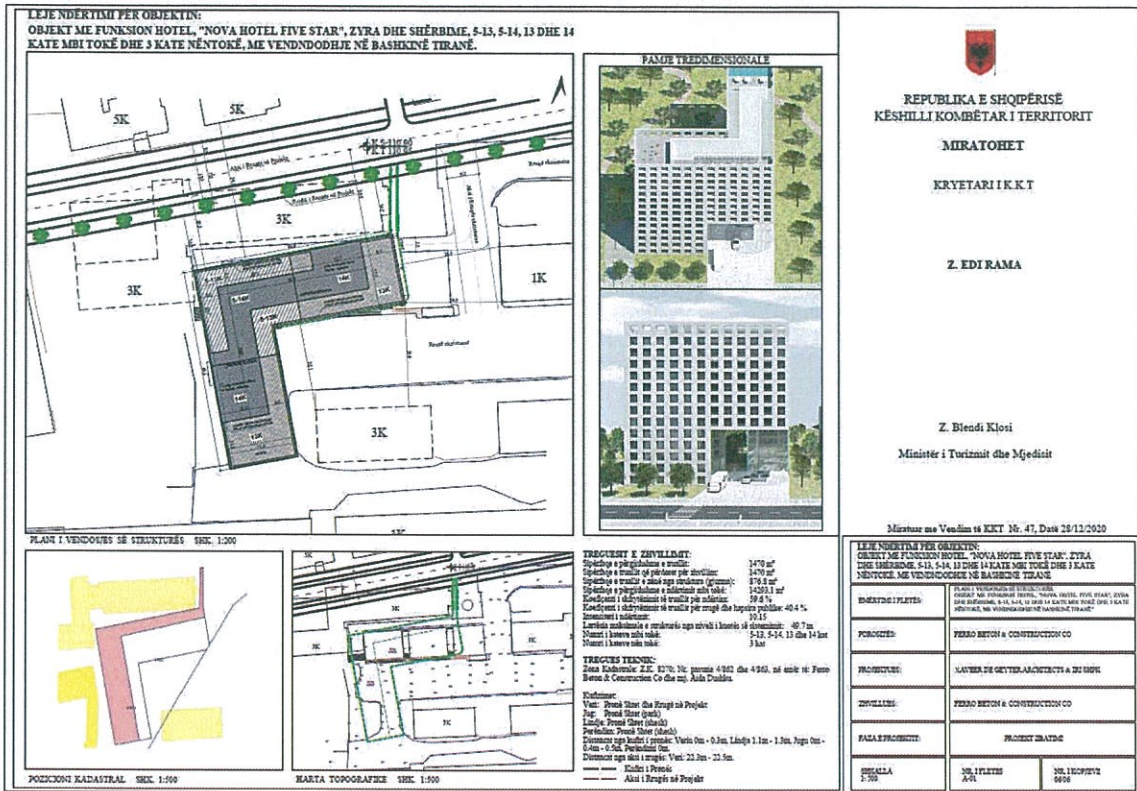


Fig. 4. Planvendosja e strukturës që propozohet

