



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE PËR MIRATIMIN E RISHIKIMIT TË KUSHTEVE TË LEJES SË NDËRTIMIT PËR  
OBJEKTIN:

“GODINË POLIFUNKSIONALE “CITY HOTEL”, ME VENDNDODHJE NË  
RRUGËN BRIGADA VIII, BASHKIA TIRANË”.

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 68, Datë 27.07.2022

Projektues:

ARCHEA ASSOCIATI S.R.L.  
ARK. KLEANT BIBOLLI LIC. A.1624

  
ARCHEA ASSOCIATI S.R.L.  
KLEANT BIBOLLI  
NR. LIC. A.1624

## 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
6. Fazat e Zhvillimit të Lejes së Zhvillimit (opsional)

## **1. Dispozita të Përgjithshme**

### **1.1. Baza Ligjore**

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “GODINË POLIFUNKSIONALE “CITY HOTEL”, 12 KATE+ATIK MBITOKË DHE 4 KATE NËNTOKË, NË RRUGËN BRIGADA VIII, BASHKIA TIRANË”, ME ZHVILLUES Z. AGIM ZEZO, me 12 kate mbi tokë + Atik dhe 4 kate nëntokë, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë”, me zhvillues Z. Agim Zeqo, 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**

Territori në këtë studim gjendet në një aks të rëndësishëm të qytetit dhe në një hapësirë me tematikë të ndryshme ku spikatin ato me funksion kryesisht shërbie dhe banim. Nderhyrja në këtë truall synon në plotësimin e kësaj hapësire nga pikpamja funksionale dhe njekohesisht permireson imazhin urbano-arkitektonik të këtij aksi.

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën veriore me rrugën "Brigada VIII" dhe në pjesën lindore me rrugën sekondare që futet në brendësi të lagjes, kurse në pjesën jugore gjendet një shesh midis objekteve dhe në perëndim një objekt 5 katesh I ndërtuar vite me parë. Parashikohen pasazhe pedonale dhe hapësira të sistemuara e të gjelberuara. Rruga kryesore e lidh sheshin me qendrën e Tiranës. Ky shesh ndodhet në një nyje të rëndësishme komunikimi, vetëm 300m nga qendra e Qytetit.

Në periudhën që pasoi ndryshimet e mëdha sociale dhe ekonomike të fillimviteve 90, kjo zonë pësoi një sërë ndërhyrjesh të rëndësishme në fushën e ndërtimit që sollën si rezultat transformimin jo vetëm të thurjes urbane ekzistuese por edhe transformimin e tipologjisë dhe volumetrisë të gjithë zonës. Këto transformime, pamvarësisht se jo gjithmonë të suksesshme, i dhanë një dinamizëm të ri zonës duke rritur në mënyrë eksponenciale numrin e banorëve të zonës dhe tipologjinë dhe numrin e shërbimeve të ofruara në këtë panoramë të re urbane të këtyre viteve.

Pas viteve 90 zona e ish Bllokut, u hap për publikun e gjere dhe u kthye në një hapësirë me rëndësi të vecante sociale ekonomike. Zona mori një tjetër pamje dhe rëndësi. Në këtë zonë ndodhen institucionet, sociale, ekonomike, administrative etj. nga më të rëndësishmet në qytet. Aktualisht kjo zonë pra zona e ish Bllokut, është nga zonat më të preferuara për arzetim, për hoteleri, për zyra, për banim gjithashtu.



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 Planit të 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.*

## 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 POLIFUNKSIONALE “CITY HOTEL”, 12 KATE+ATIK MBITOKË DHE 4 KATE NËNTOKË, NË RRUGËN BRIGADA VIII, BASHKIA TIRANË”, ME ZHVILLUES Z. AGIM ZEÇO, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

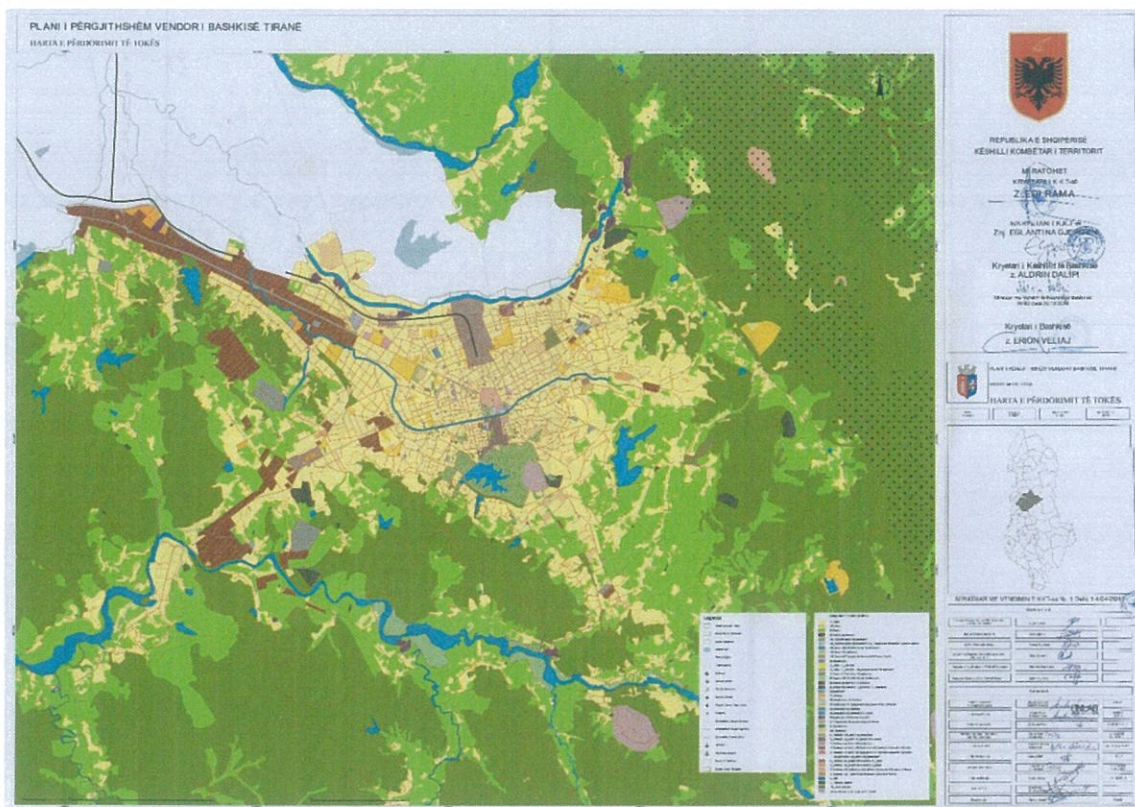


Fig. 2. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës



Fig. 3. Harta e propozuar e rrjetit rrugor



Fig. 4. Harta e poleve strategjike



Fig. 5-6. Harta e njësive strukturore



### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën veriore me rrugën "Brigada VIII" dhe në pjesën lindore me rrugën sekondare që futet në brendësi të lagjes, kurse në pjesën jugore gjendet një shesh midis objekteve dhe në perëndim një objekt 5 katesh i ndërtuar vite më parë. Parashikohen pasazhe pedonale dhe hapësira të sistemuara e të gjelberuara. Rruga kryesore e lidh sheshin me qendrën e Tiranës. Ky shesh ndodhet në një nyje të rëndësishme komunikimi, vetëm 300m nga qendra e Qytetit. Sipërfaqja e pronës është 734 m<sup>2</sup>.

### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

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

PRERJA A-A

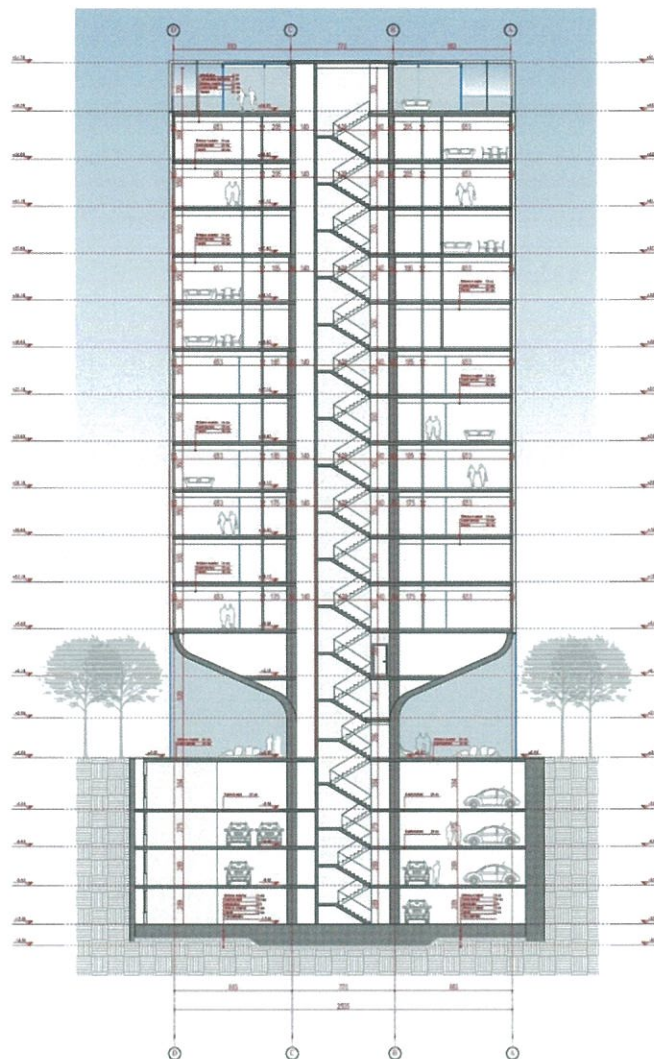


Fig. 7. Skema e objektit në altimetri

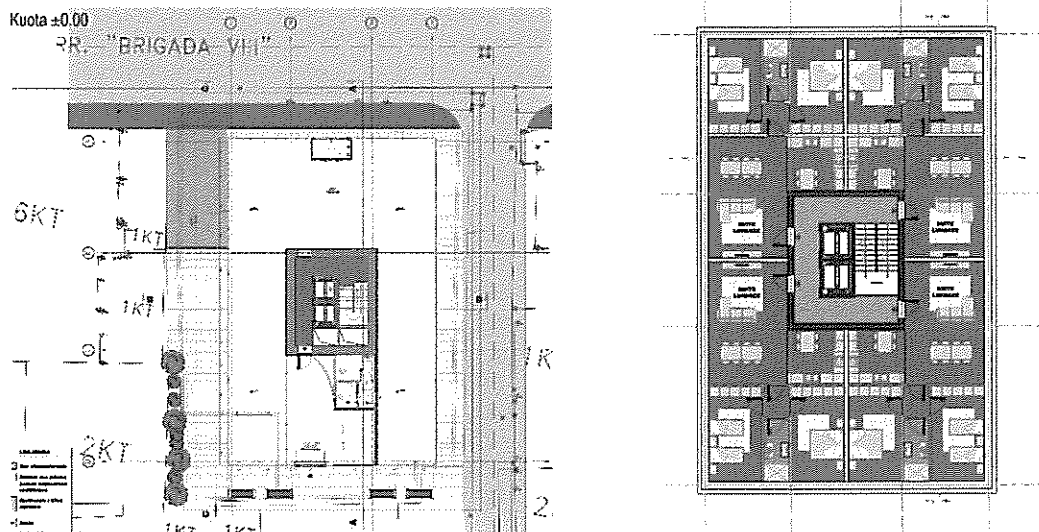


Fig. 8-9. Skema e përdorimit në cdo kat

Nga ana funksionale kemi 4 kate nentoke me funksion parkim, aksesit tek të cilat behet nga ana e rruges "Brigada VIII", nepermjet 2 ashensoreve të ndodhur në katin -1 të objektit, të cilat shkohet me një rrampe të ndodhur në pjesën perendimore të objektit. Te dy keta ashensore janë vendosur ngjitur me njëri tjetrin. Kati përdehe ka funksionin e hollit. Katet me funksion hotelieri (në formë suitash) do të jenë 11 dhe do të jenë në formën e katit tip ku planimetritë perseriten në cdo kat ndërsa dritaret janë ato që ndryshojnë duke krijuar edhe ritmin e një fasade dinamike, gjë e cila bie në sy në këtë objekt. Plani i katit përdehe ka një sipërfaqe të përgjithshme ndërtimi prej  $415.6 \text{ m}^2$  duke lënë mundësinë e krijimit të një hapësire të sistemuar bukur përreth objektit. Në të janë parashikuar dhe poste qëndrimi për kembësoret. Hyrja në ambient behet nga rruga kryesore poashtu edhe nga pjesa e pasme e godinës pasi të dyja të çojnë në të njëjtin holl. Godina organizohet me 1 grup shkallë-ashensor të pozicionuar në qendër të saj, me ambientet teknike përkatëse.

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

Qendra e Tiranës po lulëzon dhe transformohet me shpejtësi. Sheshi i ndërtuar rishtazi i ka dhënë një pamje të re dhe zhvillimet e fundit, duke ndjekur përcaktimet e master plan-it të gjelbër, po krijojnë adresa të shumta të reja. Kjo ndërtesë e re është një ndryshim që shton dhe krijon identitet për Tiranën. Ideja formuese e objektit të konceptuar nga arkitekti me famë botërore Marco Casamonti (Archea Associati) është krijimi i një objekti i cili në fasadën e tij të jashtme prezantohet si një objekt 1 volumor pa thyerje me përjashtim të zgavrimeve për futjen e ndricimit. Gjithashtu kati që spikat është kati përdehe në të cilin objekti është transparent dhe i pahur në të gjithë perimetrin dhe mbështet vetëm në mes nepermjet korpusit të shkallëve duke krijuar idene sikur qëndron në ajër. Nga ana volumetrike dallohet forma e rregullt gjeometrike e volumnit të objektit gjë e cila diktohet edhe nga forma e sheshit të ndërtimit por edhe nga funksionaliteti i cili deri diku e kërkon një rregullsi të kesaj natyre.

#### *Volumetria*

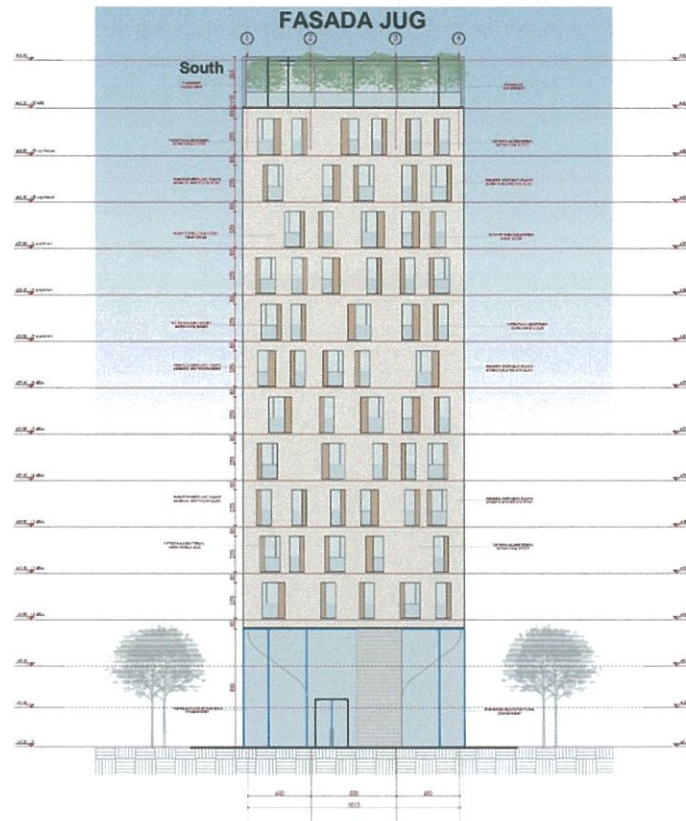
Në kërkim të formës së objektit dhe duke respektuar kondicionet, konkludohet në një strukturë arkitektonike racionale me forma dhe thyerje të alternuara të volumnit të shoqeruara me përdorimin e rifiniturave cilesore. Kjo zgjidhje jep një efekt të fortë arkitektonik si dhe e parafron me shembujt pozitive të trendit të sotëm arkitekturor. Forma gjeometrike e objektit respekton formën e sheshit duke qenë një drejtkëndësh i rregullt në plan. Si në katin përdehe



ashtu edhe në katet e sipërme tentohet të respektohet kjo formë klasike në arkitekturë. 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.

### *Fasada*

Kombinimi i kujdesshem i materialeve veshese shoqeruar me kompozimin e kujdesshem ne trajtimin e fasadave, krijon nje imazh pozitiv dhe me te perceptueshem te godines ne kontekstin e gjere urban te ketij territori. Cilesia e materialeve te perdorura eshte e larte (fasade e ventiluar dhe e veshur me pllake mermeri), po keshtu edhe kualiteti i sistemeve elektrike, hidraulike apo elektronike.



*Fig. 10. Pamje e objektit të propozuar*

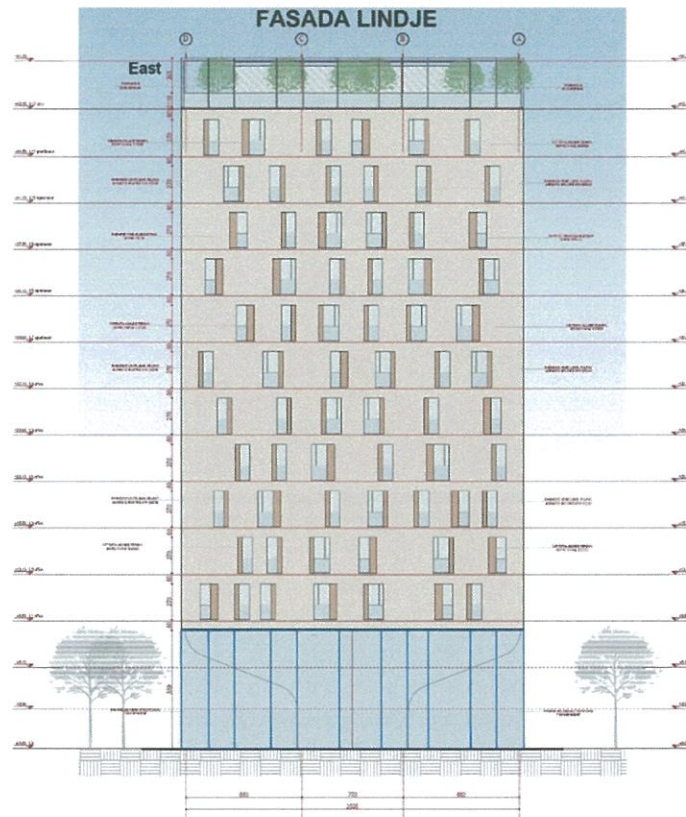


Fig. 112. Pamje e objektit të propozuar

### *Inkuadrimi në situatën urbane*

Pare ne kendveshtrimin e gjere urban te qendres se Tiranës, kjo ndërtesë lartëson natyrën dhe historinë e saj te ardhme. Nderhyrja ne kete truall synon ne plotesimin e kesaj hapësire nga pikpamja funksionale dhe njekohesisht permireson imazhin urbano-arkitektonik te ketij aksi. Godina harmonizohet me simotrat e saj te ndertuara rishtaz ne zonen e ish Bllokut si psh. American Busines Center (sot Credins Bank) apo West Residence etj.





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:	734 m <sup>2</sup>
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	734 m <sup>2</sup>
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	415.6 m <sup>2</sup>
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	5422 m <sup>2</sup>
5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	56.6%
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	43.4%
7. Intensiteti i ndërtimit:	7.38
8. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	51.7 m
9. Numri i kateve mbi tokë:	12 kat + Atik
10. Numri i kateve nën tokë:	4 kat

##### TREGUESI TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8270;

Nr. pasurie 3/520, 3/544, në emër të: Agim Zeqo, Mirela Cano dhe Blerim Isakaj.

Kufizimet:

Veri: Rrugë

Jug: Shesh (pronësi shtet)

Lindje: Rrugicë, Objekt ekzistuese 3 kat

Perëndim: Objekt Ekzistues 6 kat

Distanca nga kufiri i pronës:

Veriu 2.3m - 2.4m, Lindja 2.6m - 2.8m, Jugu 3.3m - 3.4m, Perëndimi 5.0m - 5.1m.

Distancat nga aksi i rrugës: Veri: 7.5m.

Pronar trualli: Agim Zeqo, Mirela Cano dhe Blerim Isakaj  
Zhvillues: Agim Zeqo  
Subjekt Ndërtues: "NOVA CONSTRUCTION 2012" sh.p.k.

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

Hapësirat rreth e përqark objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguraur 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 interes; tanimë plotësisht e formuar në këtë aspekt.

Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, midis rrugës "Brigada VIII" në Veri dhe Shesh (pronësi shtet) në Jug. Lindje Rrugicë, Objekt ekzistuese 3 kat dhe Perëndim objekt ekzistues 6 kat. Nga rruga "Brigada VIII" do të ketë akses dhe për parkimet nën-tokësore.

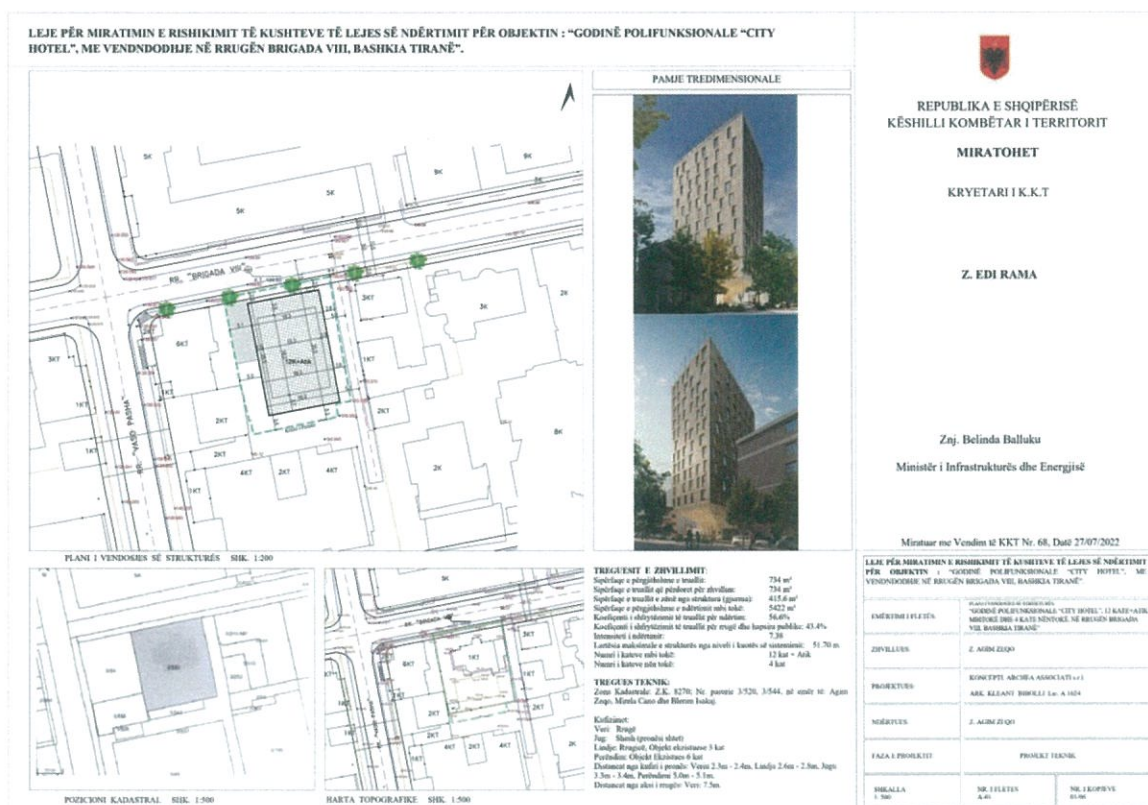


Fig. 4. Planvendosja e strukturës që propozohet