



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË  
“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN:  
“GODINA 22”, 7-9 KAT ME 1 KAT NENTOKE, ME VENDNDODHJE NE  
BULEVARDIN “ZOGU I” BASHKIA TIRANË , ME ZHVILLUES BASHKINË  
TIRANË”

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. Belinda Balluku

Miratar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 01, Datë 30/12/2021



PROJEKTUES:

TAULANT sh.p.k



## 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 Gjendjes 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 e Lejes së Ndertimit për objektin “GODINA 22”, 7-9 KAT ME 1 KAT NENTOKE, ME VENDNDODHJE NE BULEVARDIN “ZOGU I” BASHKIA TIRANË , ME ZHVILLUES BASHKIA TIRANË” me vendndodhje në Tiranë, Tiranë, me zhvillues Bashkia Tiranë, bazuar në:

2. Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
3. Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.
4. Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë (i ndryshuar), miratuar me vendim nr. 1 datë, 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit të Këshillit Kombëtar të Territori.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Porositësi, Bashkia Tirane, në bashkëpunim me Bashkine Tirane kanë planifikuar ndërtimin e “Godina 22”, 7-9 kat me 1 kat nentoke. Vendodhja e objektit të propozuar është në zonën Kadastrale 8360, , Tirane. *Kordinatat e zonës: 41°19'53.8"N dhe 19°49'03.6"E*

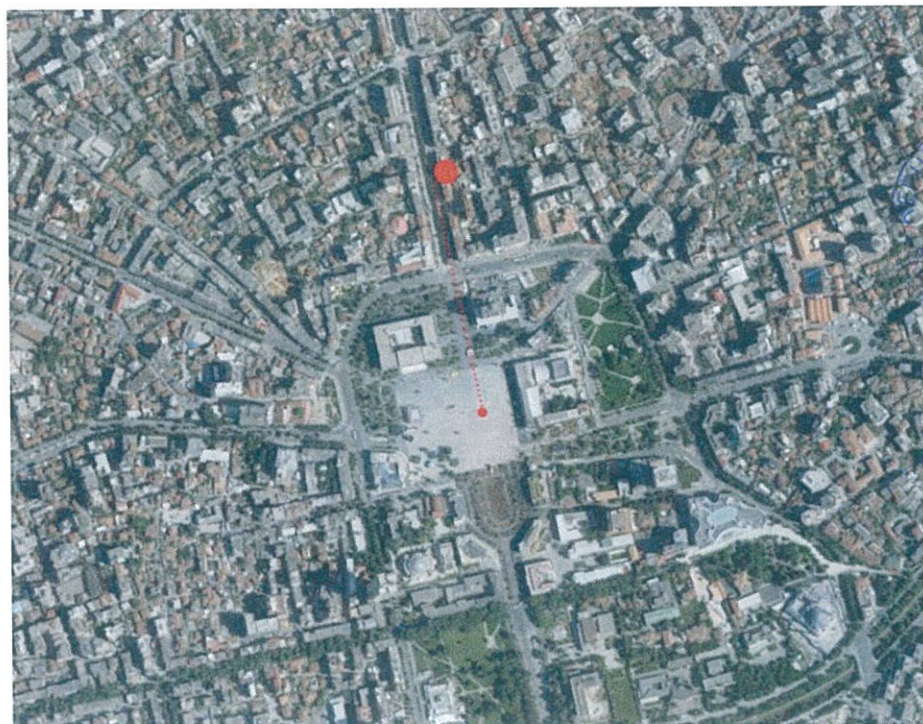


Figura 1. Vendndodhja e objektit

## **Kushtet e Projektimit**

Detyra e projektimit e hartuar në bashkëpunim me specialist të fushës, ngarkoi grupin e projektimit me detyra të qarta për të parashikuar një strukturë të denjë për përmbushjen e të gjitha kriterëve dhe standarteve dhe kushte bashkohore.

Për këtë grupi i projektimit realizoi qëllimin e tij nëpërmjet përmbushjes së disa objektivave specifike :

- Krijimin e një strukture akomoduese të mjaftueshme për t'u identifikuar në nivelin kombëtar dhe ndërkombëtar.
- Konceptim sipas parashikimeve të PPV.
- Facilitete pritëse e argëtuese në raport me kapacitet e strukturës.
- Përkujdesje për krijimin e mundësive argëtuese për të gjitha grupmoshat si garanci për një investim të qëndrueshëm.
- Respekt për mjedisin nëpërmjet përdorimit të elementeve natyrorë të arkitekturës, gjelbërimit me bimësi të zonës si garanci të shtresëzimit në kohë të vlerave.

## **Objektivi i Projektit**

Në përputhje me objektivin e klientit Bashkia Tirane të artikuluar qartë edhe në detyrën e projektimit të projektit, qasja jonë projektuale synon pikë së pari të adresojë qëllimin për ndërtimin e një Godine, e cila përmbush në mënyrë rigorozë të gjitha kriteret e standartet për një kompleks bashkëkohor, si dhe për të projektuar një godinë cilësore me performancë me efficiencë të lartë. Kontraktori duhet të realizojë këto detyra lidhur dhe në përputhje me:

-Situatën ekzistuese të vendosjes së godinës, të veprimtarive dhe zhvillimit të zonës.

- Gjuhen arkitektonike dhe elemente të Bulevardit “Zogu I” duke qenë se fasada kryesore e objektit konsiderohet si monument kulture.

-Standartin e Projektimit dhe Ndertimit të Godinave Publike Shqiptare

-Analizës ekonomike tekostos së projektit duke u mbështetur në vizatimet dhe terrenin dhe duke përdorur cmimet e miratuara me V.K.M. për vitin 2015

Në këtë kuptim u përballëm që në fillim me sfidën për të akomoduar kërkesat e klientit në terma sasiorë dhe cilësorë, por duke respektuar njëkohësisht kriteret teknike të parashikuara në legjislacionin në fuqi.

Projekti i porpozuar mendojmë se ofron zgjedhjen optimale dhe përmbush plotësisht të gjitha pritshmëritë e klientit për një projekt inovator.



## **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, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi nr. 1 datë, 14.04.2017 “Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Tiranë”, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani si dhe parametrat e zhvillimit të saj.

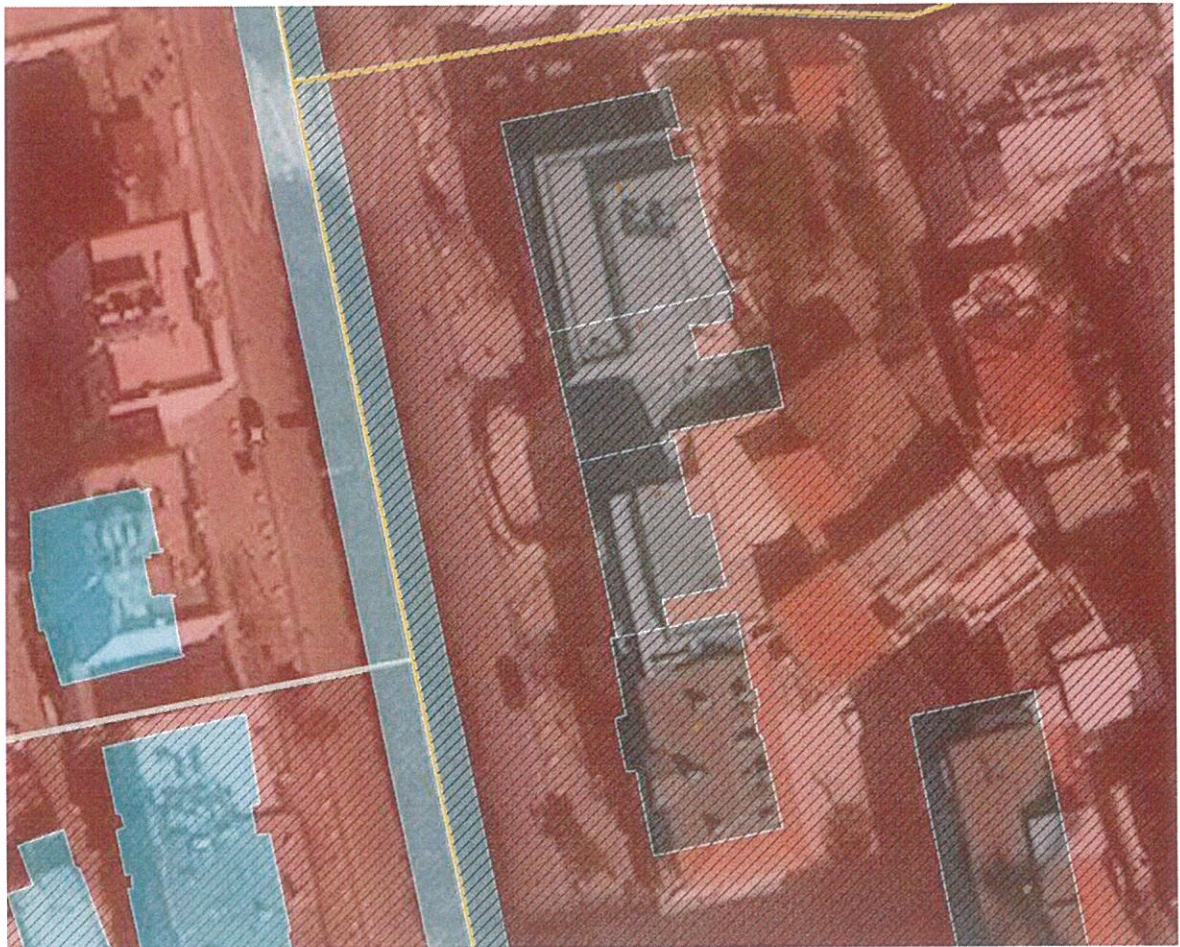


Figura 2. Harta e përdorimit të tokës dhe harta e njësive strukturore

## 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 “Godina 22”, 7-9 kat me 1 kat nëntoke”, prezantuar në dosjen e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje të plotë me të gjitha kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



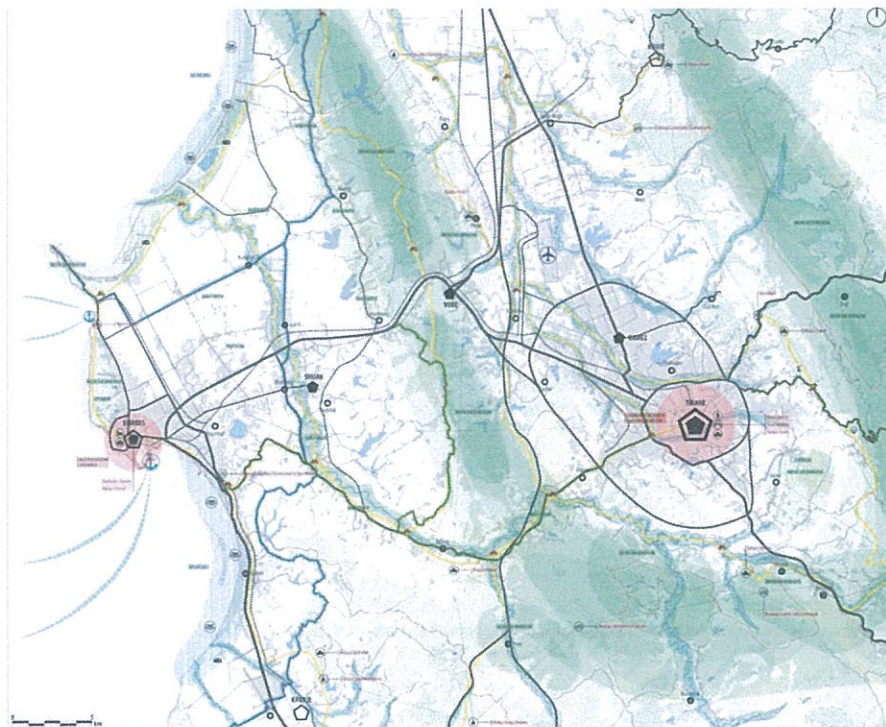


Figura 3. Harta e vizionit strategjik

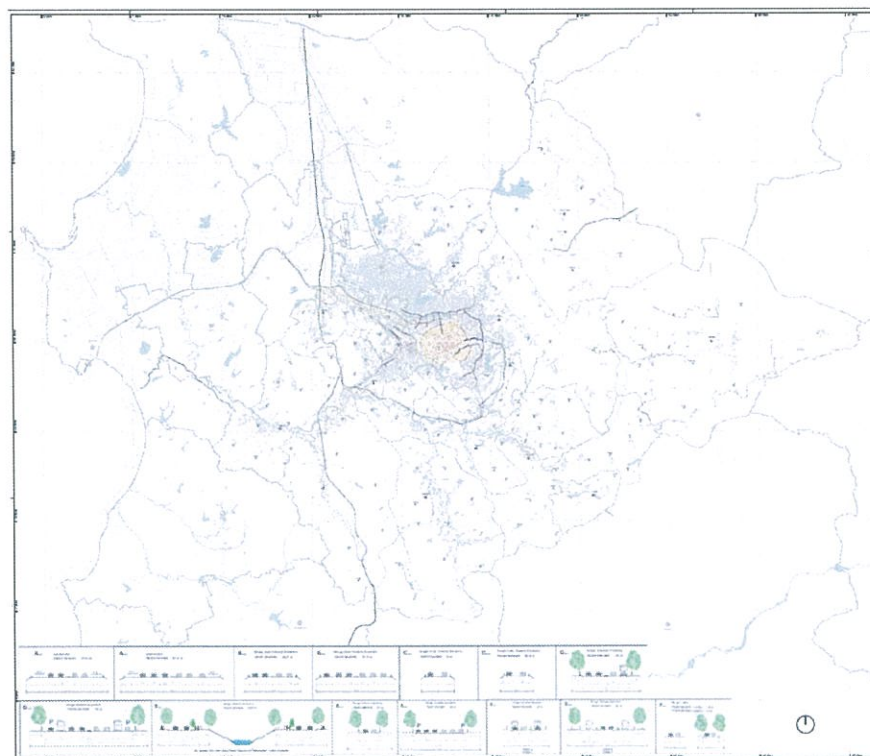


Figura 4. Harta e infrastrukturave të transportit

### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Godina ekzistuese në disa pika nuk i plotëson standartet.

“Godina 22”, 7-9 kat me 1 kat nentoke” ndodhet në Veri-Lindje të qytetit të Tiranës. E pozicionuar në një nga zonat më të preferuara.

Ndodhet rreth 350 km afër qendrës së qytetit, në rrugën “Zogu I”.

Objekti është ndertuar në vitin 1971 dhe ka shërbyer fillimisht në funksion të ATSH.

Godina ekzistuese është 7 kateshe me një strukturë të tipit të kombinuar me prezencë muresh mbajtës dhe sistemi tra-kolone me beton të armuar. Hapesirat ekzistuese të objektit janë shfrytëzuar nga biznese të ndryshme, të pavarura nga njëra tjetra. Pas verifikimit, konstatimit dhe analizave të demtimeve të ardhura si pasoje e termetit të datës 26 nëntor 2019, ky objekt është klasifikuar si i papershmatshëm dhe i rrezikshëm, i cili ndërtohet i ri.

Objekti është i pozicionuar në një truall prej afërsisht 241.94 m<sup>2</sup>, në bulevardin kryesor dhe fare pranë qendrës së qytetit. Aksesit i sheshit bëhet nga pjesa e përparme e cila ka komunikim direkt me bulevardin, ndërkohe që 3 anet e tjera janë të kufizuara me ndërtesa dhe objekte të tipit vile. Në dy anet e sheshit kemi ndërtesa ekzistuese me lartësi 5 kate me faqe kallkan, të cilat kufizojnë mundësinë e carjeve.

Objekti rrethohet nga ndërtesa relativisht të ulëta dhe kështu ka mundësi djellezimi në pjesën lindore dhe perëndimore. Aksesit nga ana e bulevardit është ane pozitive për objektin pasi siguron arritshmëri të shpejta si dhe mundësi të mira për evakuim në raste emergjente. Prania e gjelberimit në zonë gjendet vetëm në pjesën e përparme ku element gjelbërues është vetë sistemimi dhe pemët e trotuareve. Në pjesën e pasme mundësia e krijimit të një oborri të vogël që mund të shërbejë për një pamje estetike të pjesës së mbrapme.



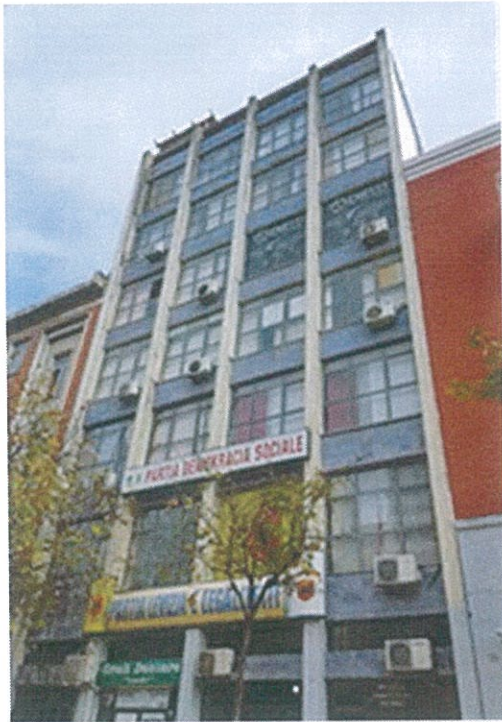
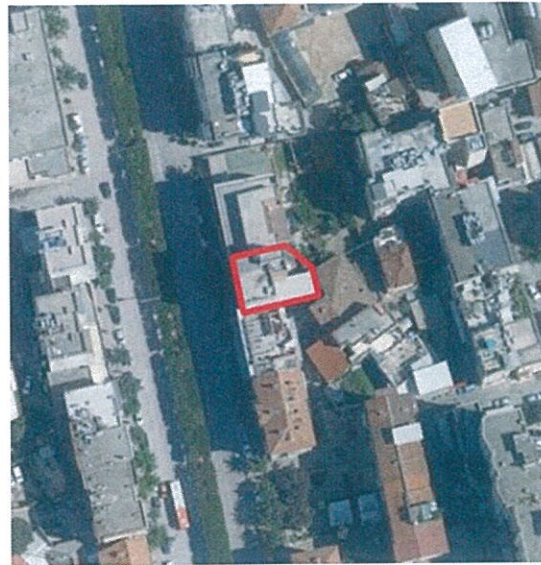


Figure 5 Foto nga zona

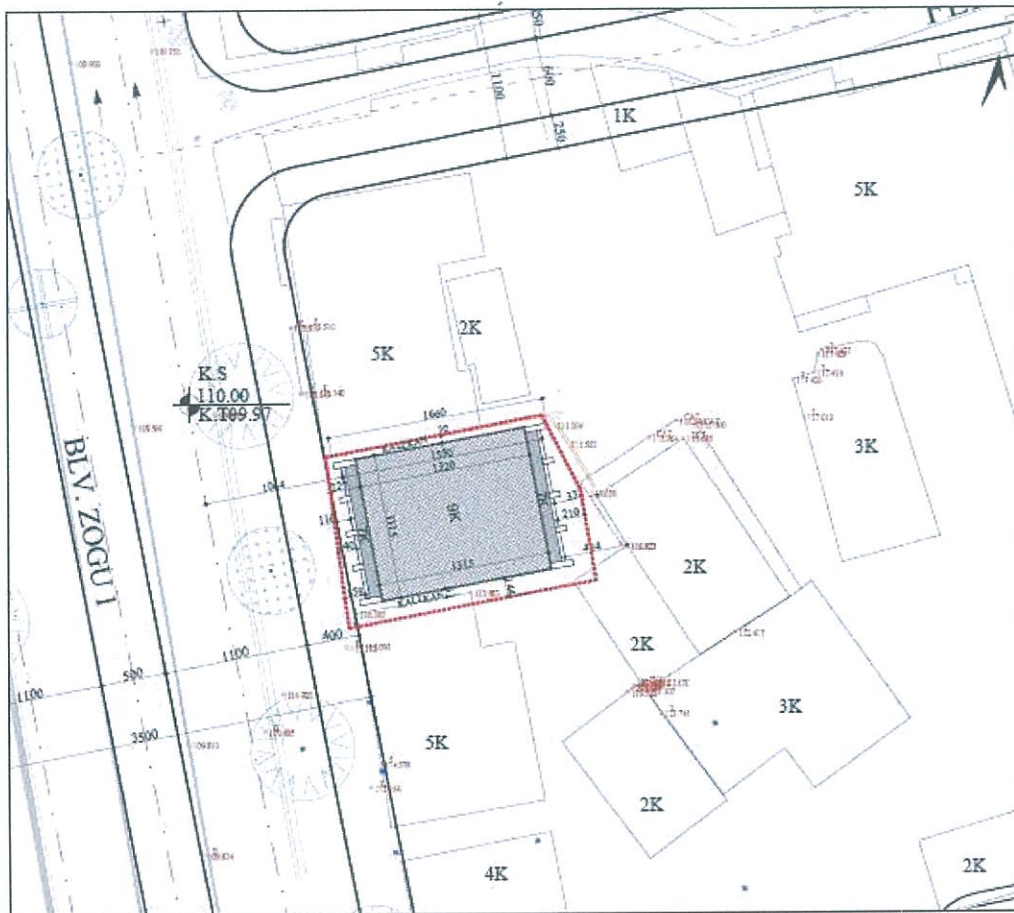


## *Koncepti Propozimi*



Projekti ka si qëllim konservimin e arkitektures ekzistuese te objektit si dhe elementeve perberes te cilet kane vlera arkitektonike dhe jane imazhi identifikues i ketij objekti te vecante. Fillimisht per te zhvilluar me tej ndertimin e volumit te ri , duhet bere zberthimi i elementeve dhe gjuhes arkitektonike qe kishte objekti i vjeter. Nga analizimi i objektit ekzistues jane zberthyer kater elemente te cilat na japin nje orientim se si te zhvillojme fasadat e reja te objektit. Keto elemente jane:

- Pllakat ekzistuese te qeramikes, te cilat jane te punuara ne relief dhe kane nje pamje dhe ngjyre te vecante.
- Kolonat vertikale ne dukje, element qe eshte prezent ne faqen ballore te objektit, te cilat fillojne qe prej katit perdhe dhe perfundojne ne krye te objektit.
- Kurora kornizuese, karakteristike e arkitektit Maks Velo per trajtimin e taracave, qe perbehet nga trare ne dukje dhe qe kornizojne te gjithe objektin ne pjesen e sipërme.
- Vetratat e xhamit, te cilat edhe pse jo origjinale, jane pershtatur me kalimin e kohes. Per trajtimin e objektit te volumit te ri eshte konceptuar qe 3 elementet e pare te ruhen ne menyre qe te mos ndryshoje identiteti i nderteses. Per sa i perket elementit te vetratave eshte zgjedhur te rikonceptohen ne nje menyre me bashkekohore qe ti pershtaten teknologjise dhe specifikimeve teknike qe i pershtaten funksionit te nderteses.



PLANI I VENDOSJES SË STRUKTURËS SHK 1:200

Koncepti Arkitekturial – bazohet ne permiresimin e hapësirave, rifiniturave dhe aplikimin e materialeve bashkekohore.

Koncepti Urbanistik – Sheshi ofron nje siperfaqe prej 241.94 m<sup>2</sup>, dhe gjurma e objektit ekzistues eshte 180m<sup>2</sup>. Ne 2 faqet anesore jemi te kushtezuar nga objektet ekzistuese, keshtu qe vemendja do te perqendrohet ne fasaden ballore dhe te pasme. Gjurma e objektit eshte me baze drejtkendore, por eshte mundesia e shfrytezimit te metejshem te sheshit ne menyre qe te krijohet nje thyerje volumore ne pjesen e pasme e cila e rrit siperfaqen e shfrytezueshme per kat, por zvogelon mundesine e krijimit te nje oborri te mbyllur ne pjesen e pasme.

Në Projekt Zbatim ne propozojmë, ruajtjen e siperfaqeve dhe njollen e objektit sipas Detyres se Projektimit. Hyrja per ne godine behet nga rruga kryesore.

Tarraca e objektit propozohet te jete e shfrytezueshme. Duke qene se objekti ka shfrytezim maksimal te sheshit, lind nevoja e krijimit te nje hapësire rekreative per stafin e administrates ku mund te shpenzoje kohen e tyre te lire.



Keshtu eshte konceptuar qe si ambjent i tille te sherbeje hapësira e terraces. Kjo jep mundesine e krijimit te nje hapësire private te qete, larg zhurmave urbane si dhe me nje pamje te te gjithe bulevardit.

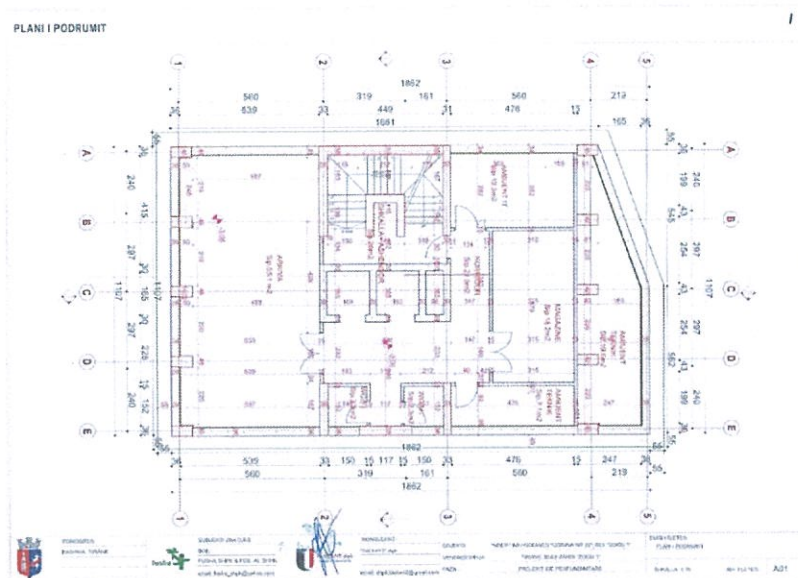
-Nderhyrja e pare eshte bere ne drejtim te ndertimit cilesor te saj, duke propozuar edhe disa permiresime ne organizimin funksional te saj.

-Se dyti jane sistemuar terrenet e jashtme.

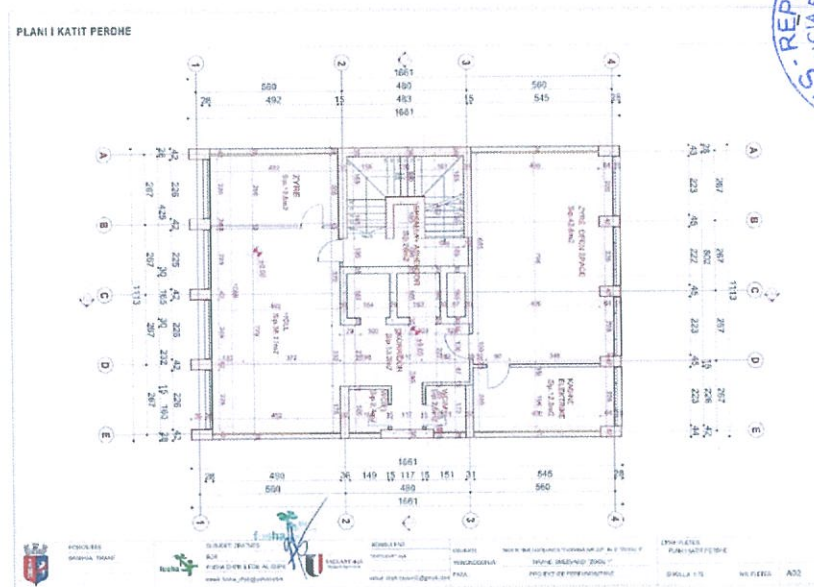
-Se treti eshte punuar me sigurine dhe emergjencen.

-Se fundmi eshte punuar me fasadat dhe sistemin e termoizolimit dhe te kursimit te energjise.

Plani I Podrumit

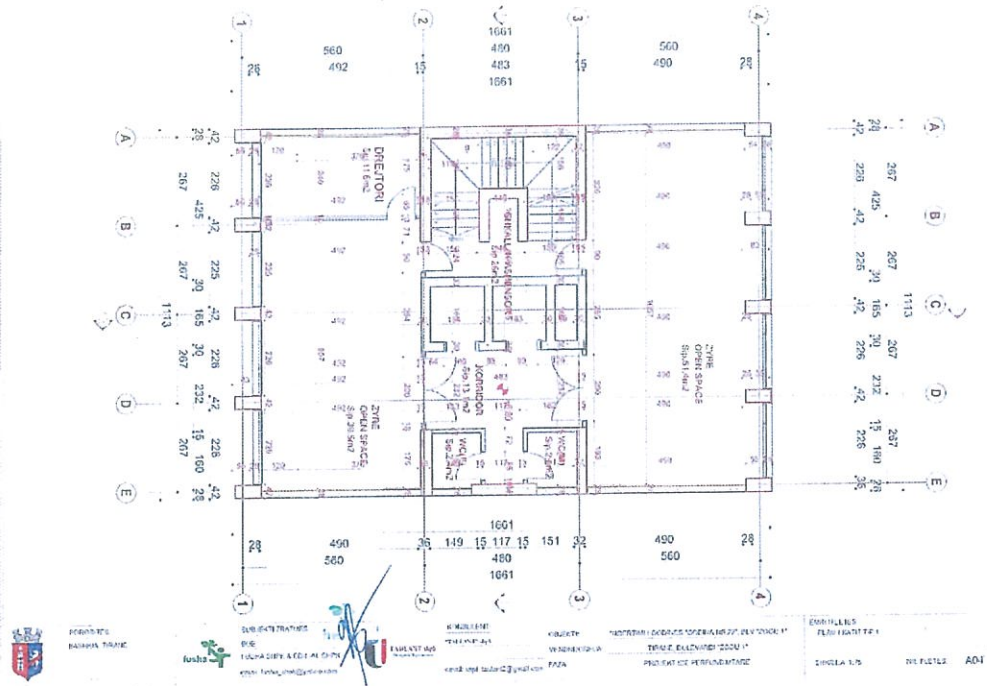


Plani i Katit Perdhe



# Plani i Katit te Pare

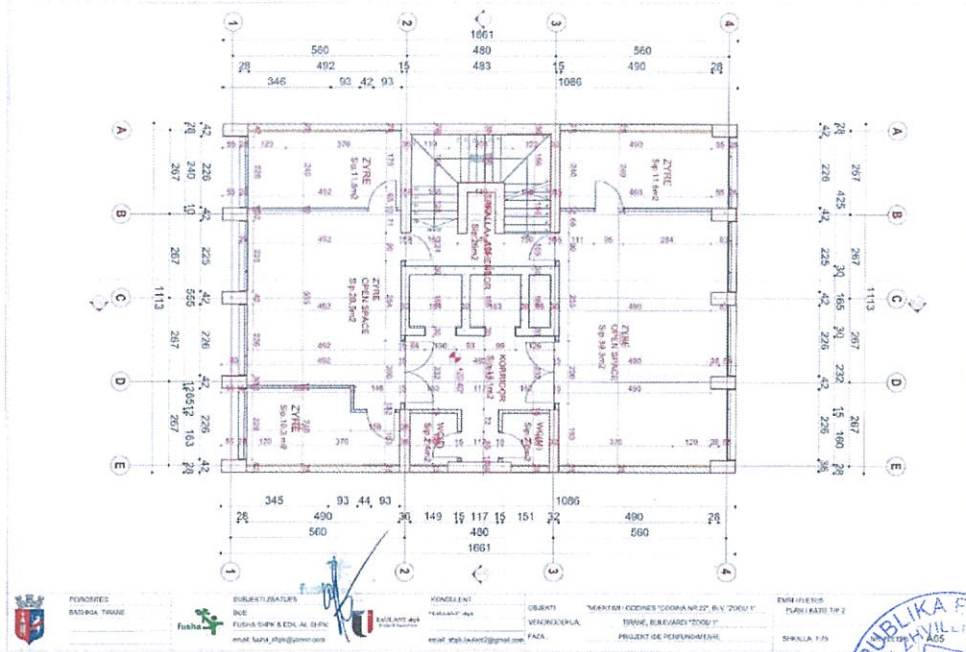
PLANI I KATIT TIP 1 (KATET 2,3,4)



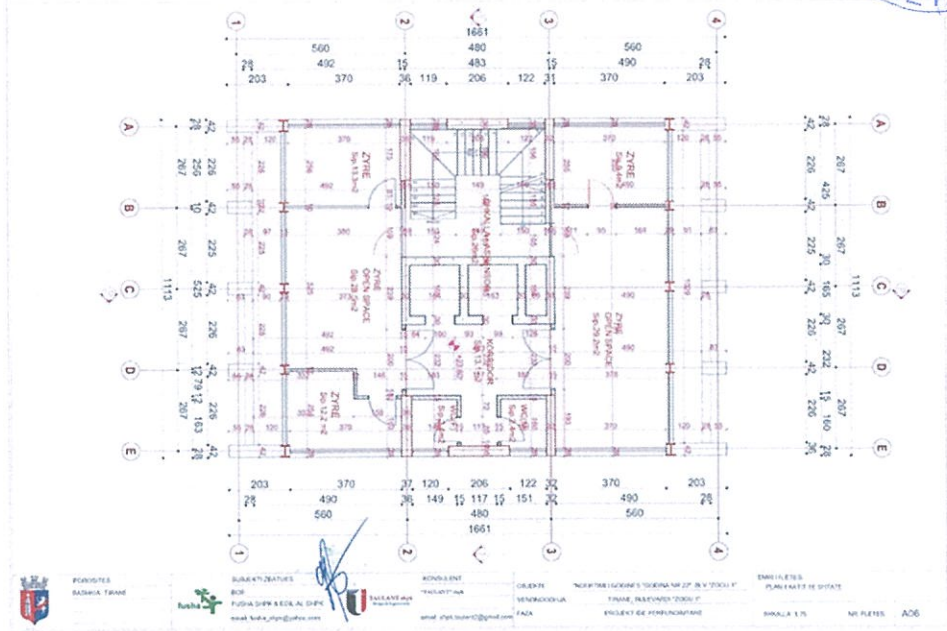
PLANI I KATIT TE PARE



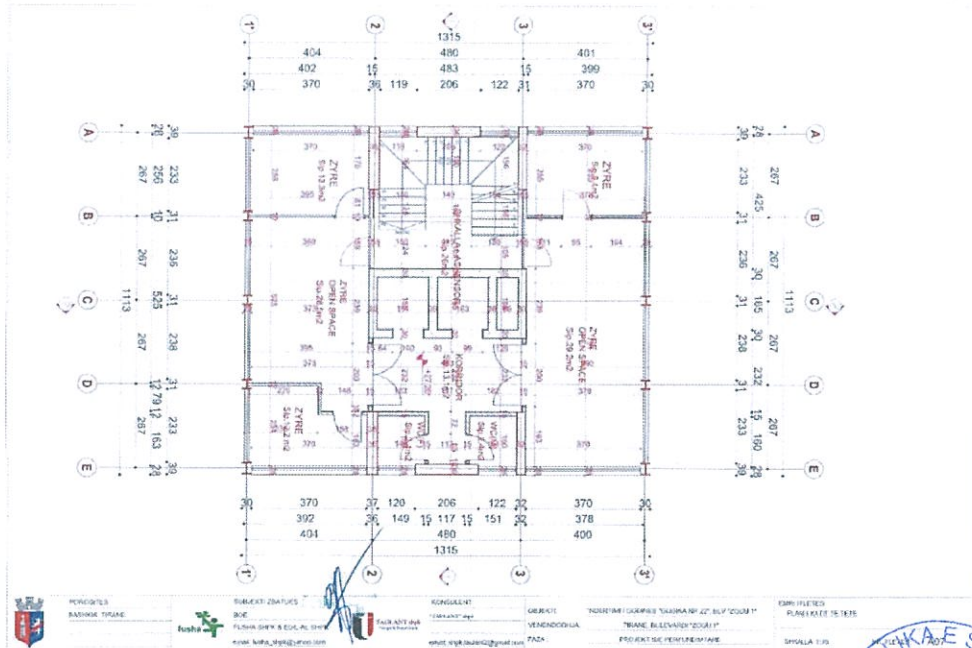
PLANI I KATIT TIP 2 (KATET 5,6)



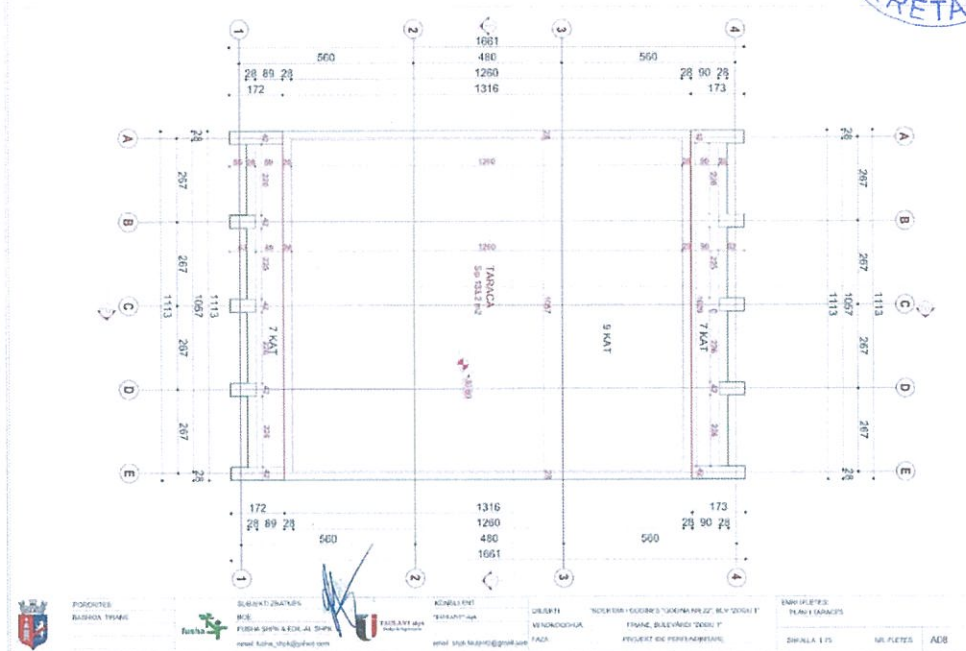
PLANI I KATIT TE SHTATE



PLANI I KATIT TE TETE



PLANI I TARACES



Prerje teknike e objektit.



RENDER



	<b>FURNIZUESI</b> BAGDUR FRANGI	<b>EGJENIT/SHAKES</b> BKE FUSHKETA & CAPITAL ZHARRI email: bke@fushketa.com	<b>INZHINJERI</b> TERRACINI A.S.	<b>DEZIGNI</b> VLERKON/STUDIO FADA	<b>"NDQITEN LLOSMES TË SHKENCËSIAVE" ALBY ZHARRI</b> FISHA, BULEVARDE 200GJ 1 BULEVARI NR. 200/200/1	<b>FASHIFLEX</b> RENDER	<b>SHALLA</b>	<b>IR. TULLER</b>	<b>A10</b>
--	------------------------------------	--	-------------------------------------	--	--	----------------------------	---------------	-------------------	------------

RENDER



Për sa i përket kushteve klimatike në Tiranë mbizotëron një klimë nëntropikale-mesdhetare me rreshje dimërore dhe me temperatura mesatare vjetore në korrik + 24° Celsius dhe në janar + 7° Celsius. Në vit bie 1 189 mm shi.



### 3.1 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

#### Treguesit e Zhvillimit të Projektit

1.	Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	m <sup>2</sup>	241.94
2.	Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimit mbi tokë:	m <sup>2</sup>	1550
3.	Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimit nën tokë:	m <sup>2</sup>	202
4.	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	%	74
5.	Intensiteti i ndërtimit (I):		
6.	Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	m	27.2
7.	Numri maksimal i kateve mbi tokë:	kt	9
8.	Numri i kateve nën tokë	kt	1



## 4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

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

Aksesi kryesor për në "Godinen 22" do të zhvillohet nga kufiri perendimor i pronës, nëpërmjet një aksi rrugor kryesor, pjesë e projektit të Bashkisë Tirane për permisimin e infrastrukturës publike. Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standartet kombëtare dhe ato Europiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave nga personat me aftësi të kufizuara. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar standartet e përshkruara në "Rregulloren e "Godines 22"

