



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:  
“QENDRA KOMBËTARE E KULTURËS PËR FËMIJË”, ME VENDNDODHJE NË  
BASHKINË TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES MINISTRINË E KULTURËS.

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I KULTURËS

Znj. ELVA MARGARETI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.06, Datë 16.03.2022

Projektues:

Xaveer De Geyter Architects &  
iRI shpk & Sphaera shpk



## 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 Ndërtimit për objektin: “QENDRA KOMBËTARE E KULTURËS PËR FËMIJË”, me vendndodhje Në Bashkinë Tiranë, me subjekt zhvillues Ministrinë e Kulturës, 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),
- 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**

Parcela në të cilën objekti i ri do të pozicionohet është pranë Parkut të Liqenit përgjatë rrugës Dora Distria, përpara kryqëzimit me rrugën Sami Frashëri. Aktualisht kjo hapësirë është zonë e gjelbëruar me e sipërfaqe rreth 1HA.

Projekti në fjalë do të bazohet në Planin e Detajuar Vendor i njësisë strukturore TR/169 PDV miratuar me vendim të Kryetarit të Bashkisë, Tiranë Nr. 30628/ 1, datë 14/09/2020.

Zona ku do të ngrihet ndërtesa e re e QKKFTK është klasifikuar nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë si zonë me zhvillime të mesme – për rrizhvillim; Përdorimi I propozuar i tokës për Institucione + Shërbime.

Plani i Detajuar Vendor i njësisë strukturore TR/169 perqendrohet tek zgjerimi i parkut te Tiranes. Kjo zone tashmë e mbyllur prej vitesh, do te duhej te konvertohej ne nje projekt qe I jep fryme nje zone te konsiderueshme, per ta rikthyer ate ne sherbim te interesit public. Parku do te lidhe qytetin nga njera ane ne rrugen ‘Dora d’Istria’ deri ne piken me te larte te parkut. Brenda parkut, Biblioteka Kombëtare dhe QKKFTK do te kene hapësirat e tyre publike, atraksionet e tyre rekreative ne ambjentin e gjelber. Per te dyja keto objekte, propozimi duhet te theksoje marredhenien ndermjet programeve publike dhe vete ambjentin te gjelberuar. Teatri I Kukullave konceptohet si nje zgjerim kundrejt relievit te gjelberuar dhe lidhjes me qytetin. Sistemimi me i mire i qytetit, vendi ku bashkohet me parkun, te dyja keto programe publike te objekteve do te rrisin ndjeshem cilesine dhe ambjentet e tyre, krahasimisht me ambjentet e limituara qe kane sot.

Teatri i Kukullave do te zgjeroje kapacitetin e tij, duke shtuar postet e frekuentuesve, si dhe ka nevojte te shtohet me nje dhome performancash, nje dhome punetorie dhe nje dhome provash e cila mund te sherbeje si nje ambjent fleksibel edhe per nevoja te tjera, Do te mund te shnderroje Teatrin e Kukullave ne nje qender te bollshme dhe te adaptueshme si nje Qender Kulturore per Femije, e shkrire me parkun.





Figure 1 vendndodhja e parcelës 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 Planit të përgjithshëm vendor të bashkisë së Tiranës 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", për zonën e interesit TR 169, 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.*

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "Qendra Kombëtare e Kulturës Për Fëmijë", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

Parcela që do të zhvillohet ndodhet në njësinë strukturore të qytetit TR/169. Më poshtë paraqitet një ekstrakt i kësaj njësie, duke ilustruar parcelën për zhvillim në ngjyrë të kuqe.

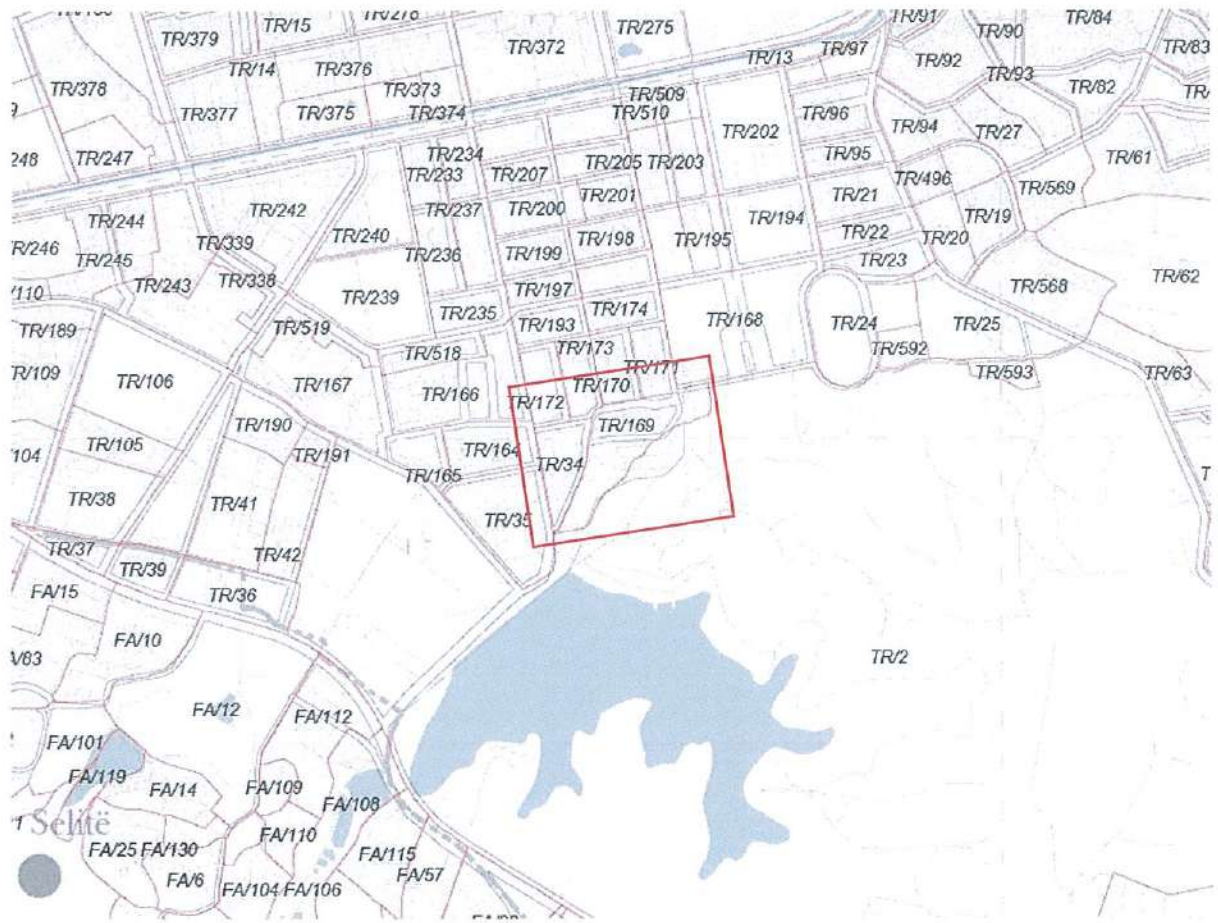


Figure 2 ppt\_12\_harta e njësive strukturore



KODI I NJESISE	TR/166	TR/167	TR/168	TR/169	TR/170	TR/171	TR/172
NJESIA ADMINISTRATIVE	TIRANA	TIRANA	TIRANA	TIRANA	TIRANA	TIRANA	TIRANA
SIPERFAQJA E NJESISE (ha)	5.58	8.31	8.86	4.56	1.60	1.62	1.73
SIPERFAQJE E GJURMES SE NDERTIMIT EKZISTUES (m <sup>2</sup> )	24184	23733	18881	9145	5914	6274	6578
SIPERFAQJE NDERTIMI TOTAL EKZISTUESE (m <sup>2</sup> )	145766	146681	55720	41748	30907	59264	43252
INTENSITETI I NDERTIMIT EKZISTUES (l)	2.61	2.32	0.63	1.87	1.88	3.56	2.49
<b>KATEGORIA PRIMARE</b>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>S+A+IS+AR</b>	<b>S+A+IS+AR</b>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
<b>PERQINDJA E KATEGORIVE TE LEJUARA TE PERDORIMIT TE TOKES</b>	<b>A:86% / AS:0% / IN:7%</b>	<b>A:81% / IS:5% / IN:4%</b>	<b>S+A+IS+AR:66% / AS:15% / IS+M:11% / IN:8%</b>	<b>S+A+IS+AR:92% / IN:8%</b>	<b>A:92% / IN:7% / M:1%</b>	<b>A:87% / IN:7% / IS:6%</b>	<b>A:59% / AS:33% / IN:8%</b>
<b>SIPERFAQJE TOTALE E NDERTIMIT BANIM (KATEGORIA A) (m<sup>2</sup>)</b>	<b>141201.40</b>	<b>170230.91</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>27283.06</b>	<b>46303.25</b>	<b>25730.95</b>
<b>PERDORIMET E NDALUARA DHE TE KUSHTEZUARA</b>	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
<b>TIPOLOGJIA E NDERTIMIT</b>	Struktura individuale/ lineare/ kulle	Struktura individuale/ lineare/ kulle	N/A	Struktura individuale/ lineare/ kulle	Struktura individuale/ lineare/ kulle	Struktura individuale/ lineare/ kulle	Struktura individuale/ lineare/ kulle
<b>MENYRA E NDERHYRJES</b>	Rizhvillim / Ristrukturim	Rizhvillim / Ristrukturim	Konsolidim / Rizhvillim / Ristrukturim	Rizhvillim / Konsolidim / Ristrukturim	Rizhvillim / Ristrukturim	Rizhvillim / Konsolidim / Ristrukturim	Rizhvillim / Ristrukturim
<b>SUBJEKT PDV</b>	PD	PD	PD	PD	PD	PD	PD
<b>INTENSITETI I NDERTIMIT (l)</b>	2.95	2.95	1.6	Percaktohet ne PDV	1.85	3.5	2.5
<b>INSTRUMENTAT E ZHVILLIMIT</b>	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
<b>PERQINDJA E BONUSIT (ne %)</b>	70	60	0	100	100	100	100
<b>KOEFICIENTI I SHFRYTEZIMIT TE TOKES PER NDERTIM (ksht)</b>	45	45	45	45	45	45	45
<b>KOEFICIENTI I SHFRYTEZIMIT TE TOKES PER RRUGE DHE HAPESIRA PUBLIKE (ksht &amp; kshp)</b>	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
<b>NUMRI I KATEVE</b>	9	9	0	9	9	9	9
<b>LARTESIA E STRUKTURAVE (m)</b>	29	29	0	29	29	29	29
<b>DISTANCAT E LEJUARA</b>	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
<b>KAPACITETI MBAJTES I POPULLESISE</b>	4037	4864	0	Percaktohet ne PDV	780	1323	735
<b>SIPERFAQJE E GJEBERIMI/BANORE (m<sup>2</sup>)</b>	1009	1216	0	Percaktohet ne PDV	1860	3308	1838
<b>PARKIME PER BANDRE</b>	2018	2432	0	Percaktohet ne PDV	380	662	358
<b>KATEGORITE E ZONAVE TE MBROJTURA NATYRORE</b>	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore	Nuk eshte Zone e Mbrojtur Natyrore

## 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 “Qendra Kombëtare e Kulturës Për Fëmijë”, Bashkia Tiranë, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.






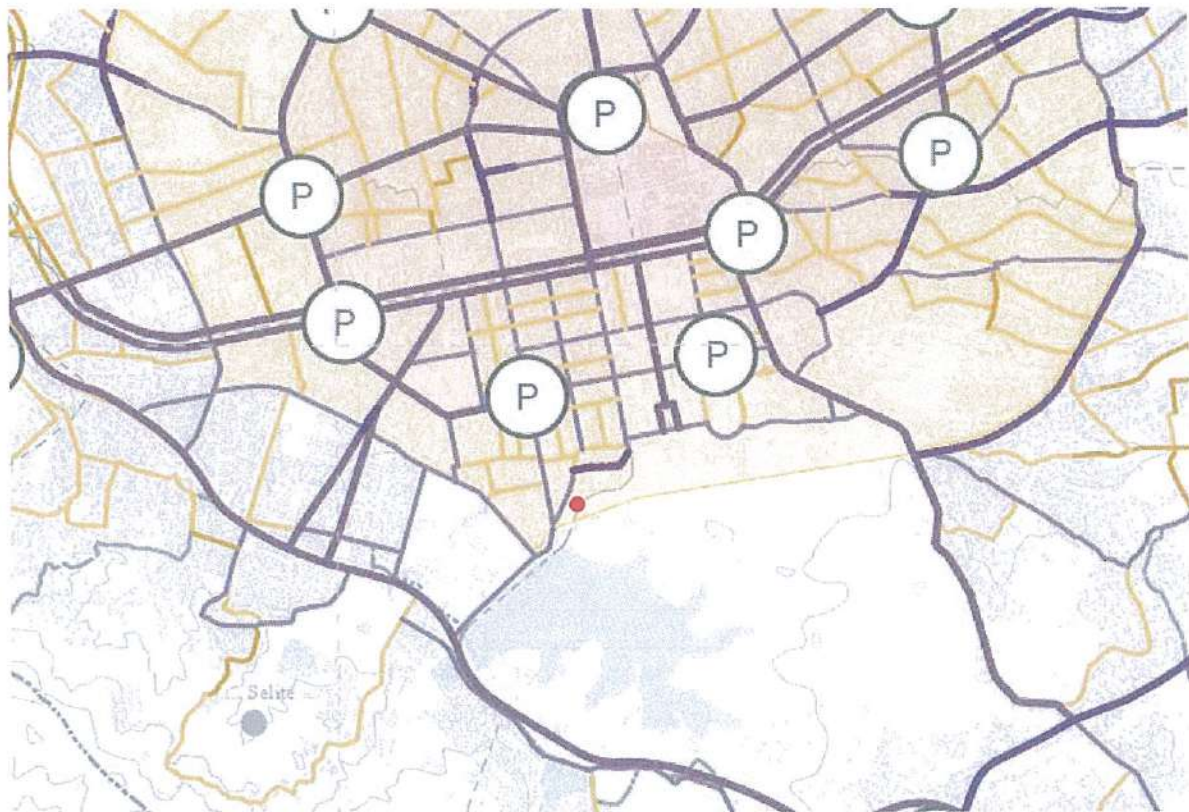
 S+A+IS+AR\_Shërbime, Banim, Institucione & Shërbime, Aktivitete Sociale & Rekreative

Figure 3 ppt\_07\_harta e propozuar e nënkategorive të përdorimit të tokës





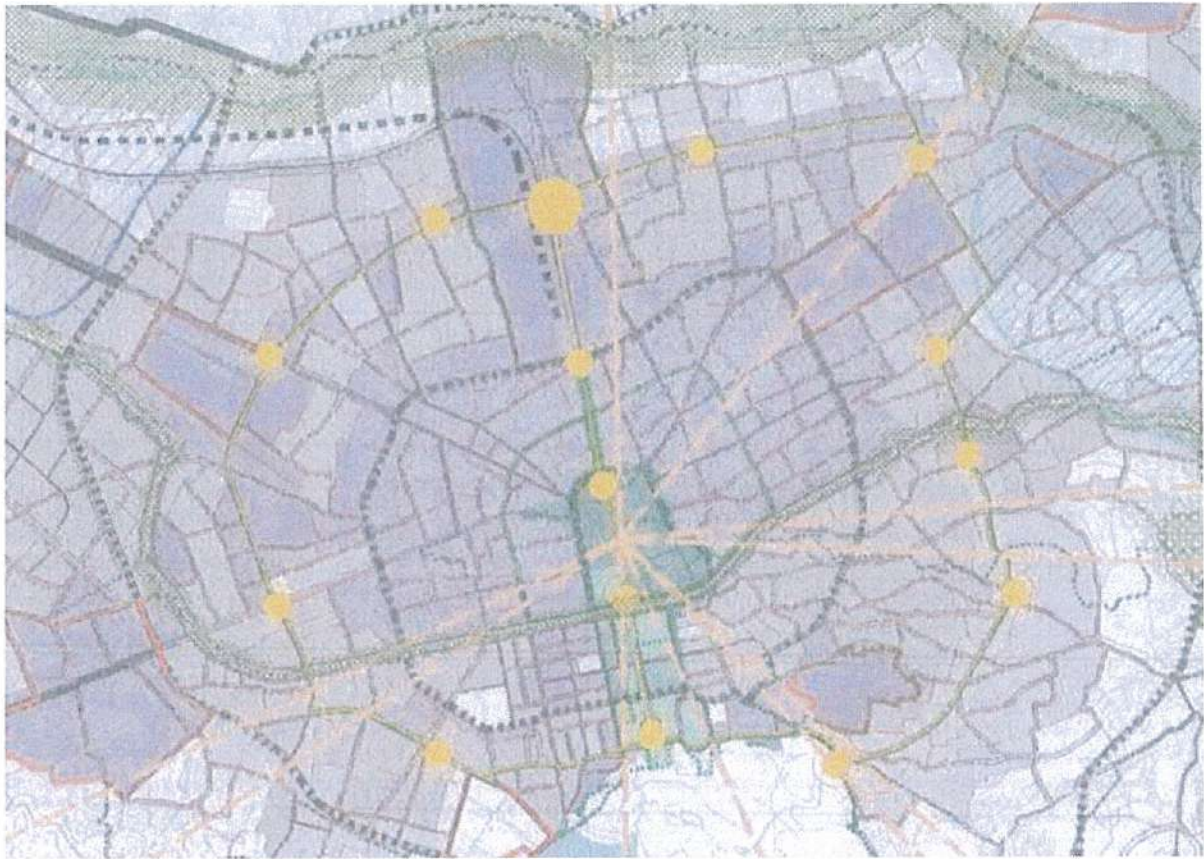
— Lokale  
 Zona të Lira nga Makinat  
 Shërbime Parkingu të Qendëruara

Figure 4 ship\_01\_harta e propozuar e rrjetit rrugor

— Urbane Kryesore  
 — Urbane Dytesore  
 — Interurbane Kryesore





*Figure 5 Harta e poleve strategjike*

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

Godina do të zhvillohet në një pronë shtetërore me sipërfaqe 6445m<sup>2</sup>. Nga ky truall do të vihet në dispozicion të zhvillimit 6445 m<sup>2</sup>. Prona permban disa rrenoja 1 kateshe te cilat do te prishen. Truallit pozicionohet ne njesine strukturore TR/169, midis rruges “Dora D’Istria ne perendim dhe Parkut te Madh te Liqenit Artificial te Tiranës ne lindje.

Zhvillimi do të bazohet në Planin e Detajuar Vendor i njësisë strukturore TR/169 PDV miratuar me vendim të Kryetarit të Bashkisë, Tiranë Nr. 30628/ 1, datë 14/09/2020. Për qytetin dhe qytetarët e Tiranës projekti urbanistik ka të bëjë para së gjithash me zgjerimin e Parkut të Tiranës. Në rikonvertimin e zonës së mbyllur dhe jashtë limiteve të aksesimit nga publiku të ish-Gardës se Republikës, projekti i mundëson kthimin e një parcele të madhe toke sferës publike. Parku do të mund të lidhet me qytetin me një zonë më të madhe, duke u ngjitur në shpatet natyrore nga Rruga Dora d’Istria deri në pikën e lartë të parkut.

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

#### **4.1 FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara**

Ndertesa zhvillon program social-kulturor dhe edukativ. Ajo permban dy funksione: hapesirat kulturore-edukative te Qendres Kombetare te Kultures per Femije dhe Teatrin Kombetar te Kukullave.



Duke qenë se ndërtesa do të jetë në hyrje të Parkut të Tiranës, ajo është programuar dhe projektuar në mënyrë që të ofrojë shumë mënyra për të përfituar nga gjendja e jashtme përreth saj. Propozimi thekson lidhjen ndërmjet programit publik dhe vetë parkut. QKKFTK është projektuar me disa avantazhe kryesore: Është një teatër i vogël, i përgjithshëm dhe i gjithanshëm, i aftë për të akomoduar formate të shumta. Jane integruar hapësira multifunksionale, edukative dhe punishte prodhimi. Ne përfitojmë nga kushtet e zonës me një skenë të dyanshme me ulëse të jashtme të integruara në park dhe me një terracë që ofron një perspektivë në kontekstin e mrekullueshëm. Ai është i integruar në strukturën e qytetit sepse përbën një mënyrë për të hyrë në park.

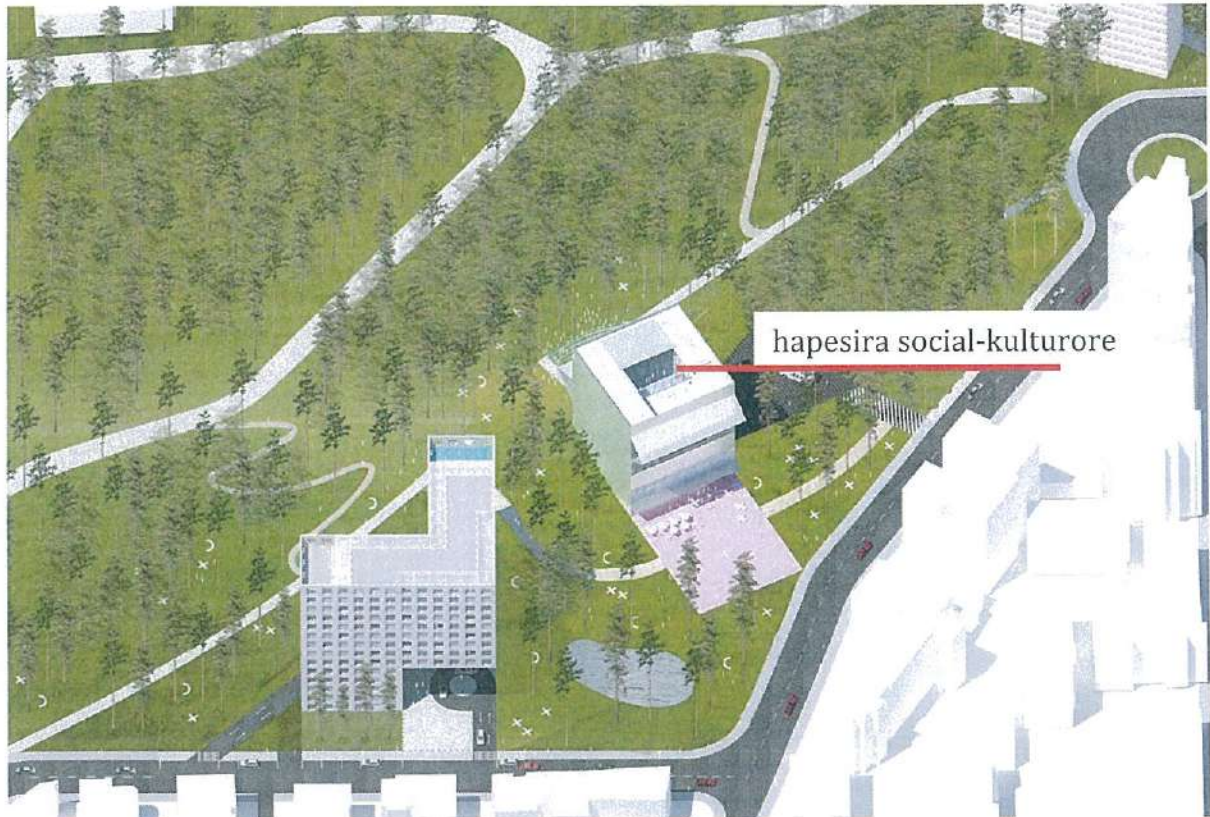


Figure 6 Pamje 3-dimensionale e realitetit urban të zonës së Objektivit

Objekti është konceptuar si një volum i thjeshtë gjeometrik, një kub me dimensione 30x30x30m. Teatri vendoset në katet e poshtme, Qendra e Kulturës në katet më të sipërme dhe ndërmjet tyre vendosen hapësirat e përbashkëta. Objekti ka një kat nëntokë që do të shërbejë për hapësirat teknike.

Hapësira e brendshme lidhet në një shkallë të madhe me hapësirën e jashtme nëpërmjet elementëve si atriumi që shtrihet në disa kate, terraca e gjere dhe hapja e skenës së teatrit në drejtim të parkut duke funksionuar në dy krahë.

Objekti mbështetet në terrenin e pjerrët ku merr fillësë kodrina e parkut të liqenit. Në këtë mënyrë ai shfrytëzon pjerrësinë e terrenit për të krijuar një teatër të jashtëm. Kështu skena do të përdoren në dy anë, njëkohësisht ose jo.



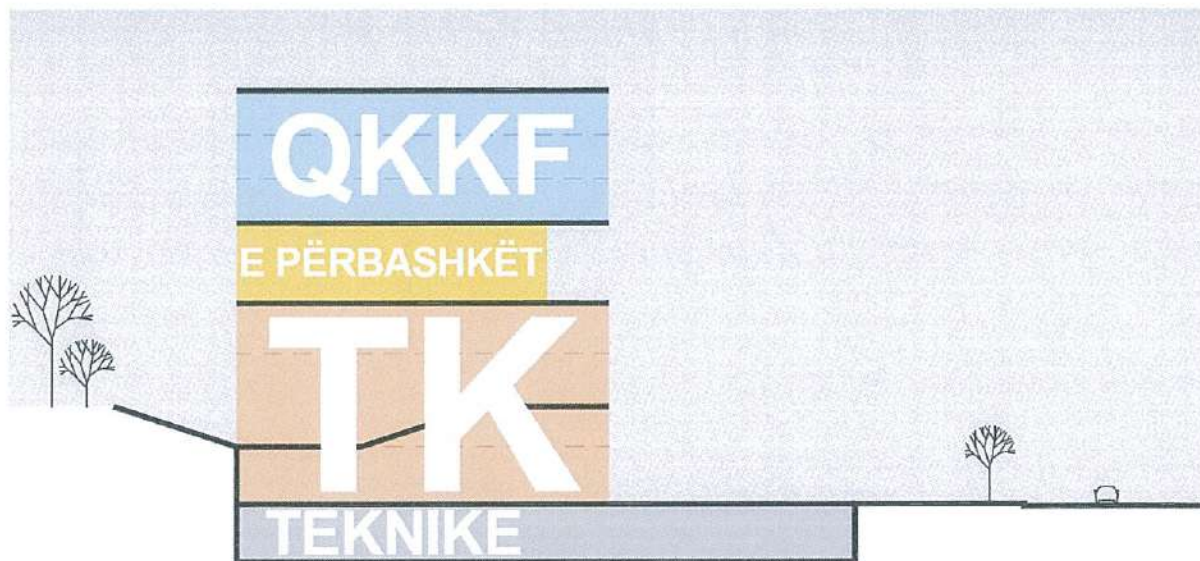


Figure 7 Shperndarja funksionale ne kate

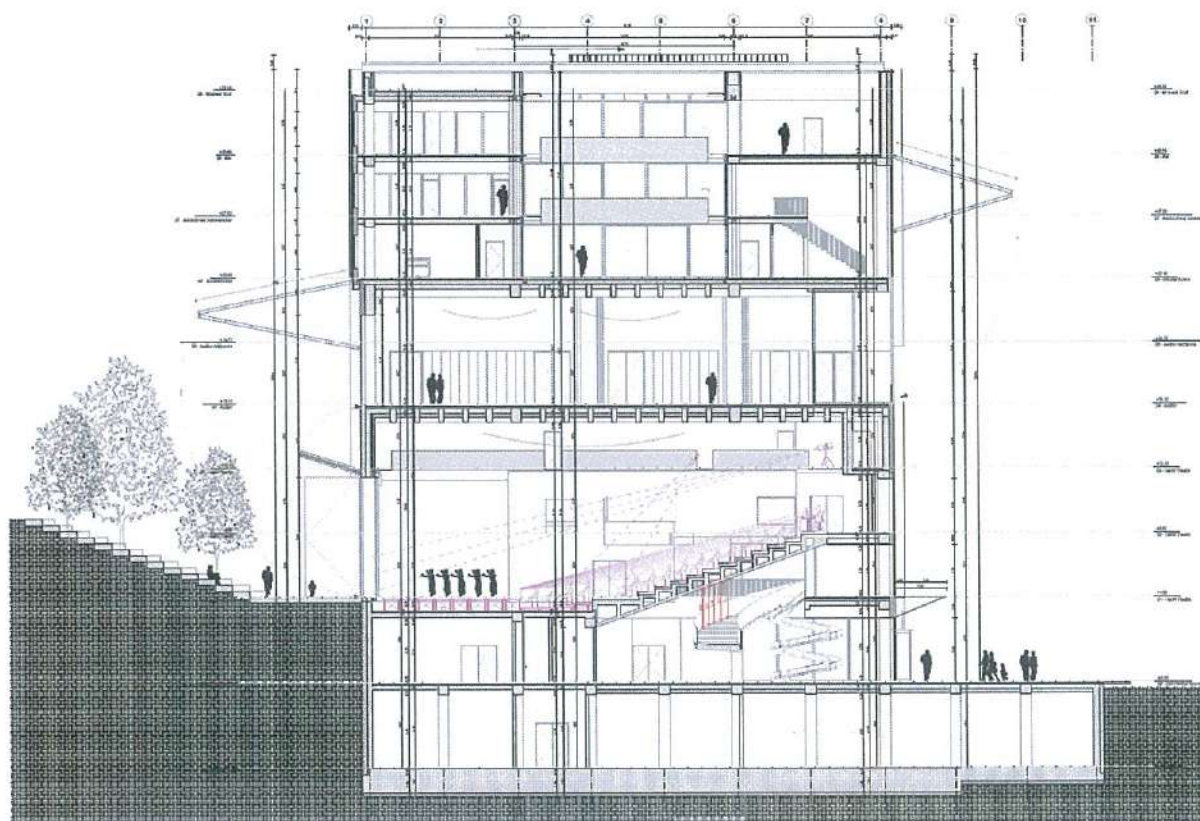


Figure 8 Prerje gjatesore



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

**Gjeometria:** Objekti është konceptuar si një volum i thjeshtë gjeometrik, një kub me dimensione 30x30x30m, me 9 kate mbi toke dhe 1 kat nentoke. Perpara objektit dhe hyrjes kryesore shtrihet një shesh gjithashtu me dimensione 30x30m.

**Fasada:** Forma e thjeshtë gjeometrike e ndërtesës integrohet me një fasadë e cila e cila do ti japë objektit pamjen e një pavilion në park. I gjithë volumi trajtohet me veshje alumini të valëzuar me një shtresë transparente . Shkëlqimi vezullues është i rëndësishëm për pamjen e teatrit të kukullave në park. Pjesë të fasadës do të kenë mekanizëm hapje.

Veshja e fasadës që mbështjell gjithë objektin do të jetë e hapshme në pjesët që krijojnë lidhjen me hapësirën e jashtme duke i bërë këto hapësira të kontrollueshme, herë pjesë të mbyllura të objektit e herë pjesë të hapura të ambientit të jashtëm.

Kombinimi i kujdesshem i materialeve veshëse shoqeruar me kompozimin e kujdesshëm në trajtimin e fasadave, krijon një imazh pozitiv dhe më të perceptueshem të godinës në kontekstin e gjere urban të këtij territori. Cilesia e materialeve të përdorura është e larte (fasade e ventiluar dhe e veshur me pllake mermeri), po kështu edhe kualiteti i sistemeve elektrike, hidraulike apo elektrike.



*Figure 9 Pamje Vizualizuese te Objektiv te propozuar*







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

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	6445 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	6445 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	990 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	6895 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	15.4 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	85.2 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.07
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	35 m,
Numri i kateve mbi tokë:	9 kate
Numri i kateve nën tokë:	1 kate

Zona Kadastrale: ZK 8270, TR-T-11; U-11  
Nr. pasurie: 4/868

##### DISTANCAT MINIMALE NGA KUFIRI I PRONËS:

Veriu: 20.73m  
Lindja: 9.53m  
Jugu: 13.79m  
Perëndimi: 30.12m

##### DISTANCAT MINIMALE NGA AKSI I RRUGËS:

Perëndim: 32.29m nga aksi i rrugës 'Dora D'Istria'

##### DISTANCAT MINIMALE NGA OBJEKTET EKZISTUESE:

Veriu: 25.61m  
Lindja: -  
Jugu: -  
Perëndimi: 42.84m

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

Peizazhi është element shumë i rëndësishëm i projektit dhe do të jetë vazhdimësi e Parkut të liqenit. Hapësirat e gjelbërta perbejne 85% te siperfaqes ku zhvillohet prona.

Objekti gjithashtu permban tarraca rekreative dhe veranda ne nje siperfaqe te konsiderueshme prej 430m<sup>2</sup> te vendosura ne disa kate, sipërfaqe kjo që i shton një vlerë të veçantë ndërtesës dhe zonës.

Objekti nuk do te kete vendparkime, por do te kete akses per ngarkim-shkarkim materialesh ne pjesen anesore te objektit.

## 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 rrugëve dhe 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 gjitha anët.

*Shenim: te gjitha emertimet e kateve i referohen gjuhes teknike.*

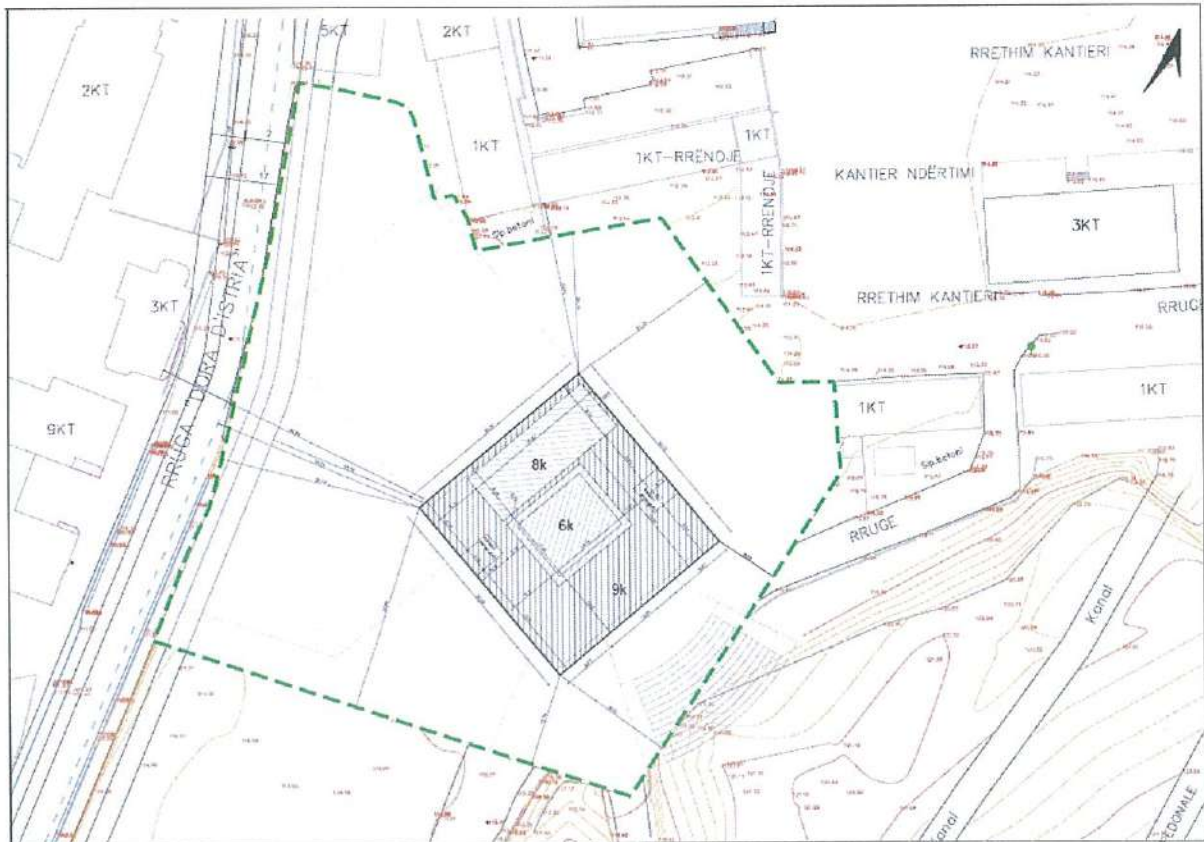


Figure 10 Planvendosja