



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:  
“GODINË MULTIFUNKSIONALE, SHËRMBIM, HOTELERI, BANIM, 58 KATE  
MBITOKË DHE 7 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN E  
“BARRIKADAVE”, BASHKIA TIRANË”

MIRATOHET  
KRYETARI I KËSHILLIT

EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit, Nr. 14, datë 08.03.2023

Projektues:

“CEBRA” ARCHITECTURE  
NOVA CONSTRUCTION 2012 SH.P.K.



ARKITEKT  
KRYETAR BIRORIT  
[Signature]

## 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: “GODINË MULTIFUNKSIONALE, SHËRBIM, HOTELERI, BANIM, 58 KATE MBITOKË DHE 7 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN E “BARRIKADAVE”, BASHKIA TIRANË”, me zhvillues Nova Construction-2012 sh.p.k.

, 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.

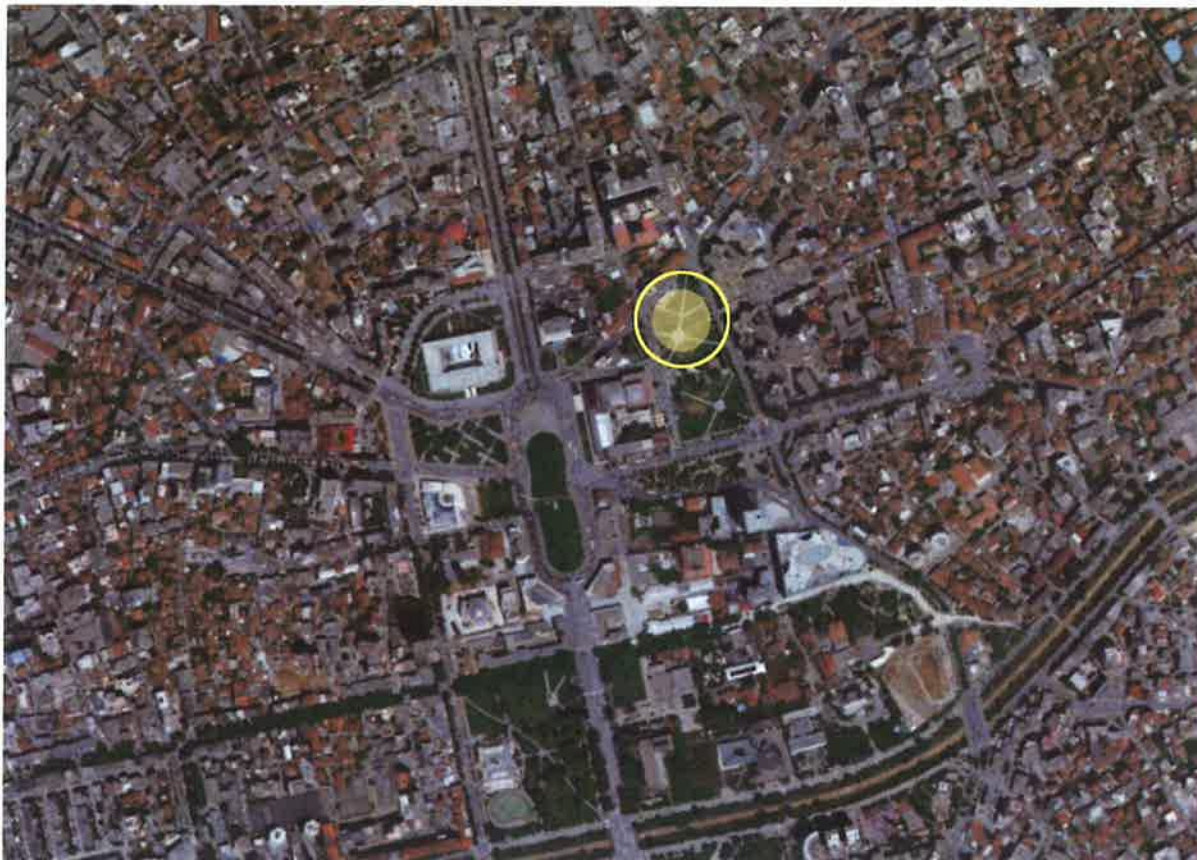
### **1.2. Përshkrim i zonës së studiuar**

Objekti i propozuar gjendet në Rr. e "Barrikadave", në qendër të qytetit të Tiranës. Kjo rrugë është një rrugë definuese për qytetin pasi është pjesë e unazës së parë të qytetit dhe shume pranë qendrës së tij.

Prona nën interes zhvillimi ka një sipërfaqe prej 2590.55 m<sup>2</sup>. Ajo shtrihet në një zonë ku ndërtimet e reja po zhvillohen të larta, të tipit kullë, por nuk mungojnë edhe ndërtimet 7-12 kate të cilat janë formacionet urbane kryesore që e definojnë zhvillimin e Tiranës. Objektet e reja të ndërtuara pas vitit 2005 e deri më sot, e kanë formësuar gjeografikisht qendrën, si një zonë për zhvillimin e biznesit, hotelerisë, por edhe banimit në rezidenca moderne. Zyrat dhe shërbime tregtare, po ashtu Hotelet dhe restorantet janë disa nga funksionet që po zhvillohen gjithnjë e më shumë në të dy anët e sheshit “Skënderbej”, sheshit qendror të qytetit. Katet e para të objekteve sikurse në pjesën më të madhe të kryeqytetit përdoren për funksione tregëtare si: dyqane, bare, restorante, zyra etj.

Krahas këtyre objekteve të larta dhe shumë të larta të qendrës, kemi dhe objekte të ulëta identifikuese si 9 katëshet, kryesisht me funksion banim. Në përgjithësi, këto ndërtesa po adaptohen dita ditës në ndërtesa shërbimi si shkak i kërkesës së lartë për shërbime në zonën perreth qendrës.

Konkretisht prona në fjalë, është një pronë ekskluzive për nga vendodhja, dhe si e tillë qysh herët në “Planin Francez” të Tiranës ishte parashikuar zhvillimi në vertikalitet me një ndërtim të tipit kullë. Në këto kushte dhe studio prestigjioze e arkitektures “CEBRA” ka sjellë “Mount Tirana”, një kullë e frymëzuar nga malet perrëth Tiranës, për të nderuar karakteristikat e këtyre maleve mbresëlënëse.



*Fig. 1 Vendodhja e sheshit të ndërtimit*

## **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/41, 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, atëhere 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 MULTIFUNKSIONALE, SHËRBIM, HOTELERI, BANIM, 58 KATE MBITOKË DHE 7 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN E "BARRIKADAVE", BASHKIA TIRANË", me zhvillues

Nova Construction-2012 sh.p.k., prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

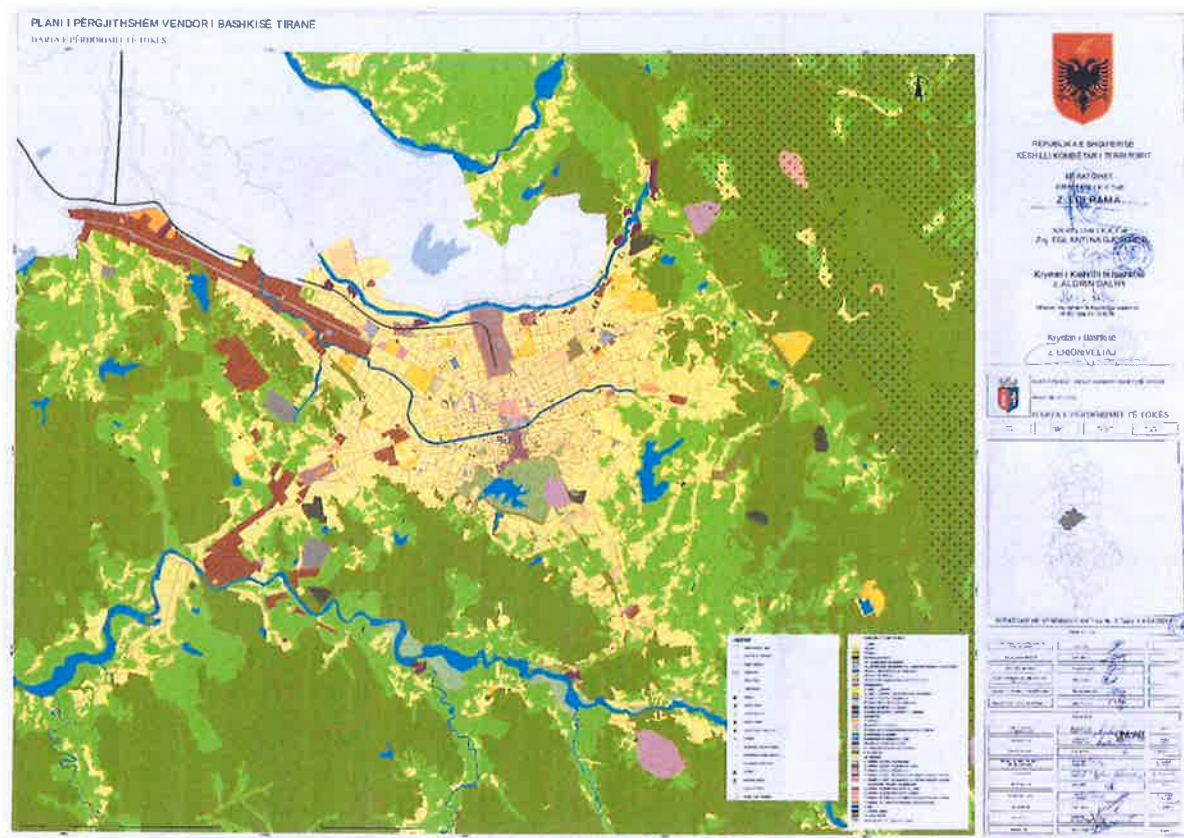


Fig. 2. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës



Fig. 3. Harta e propozuar e rrjetit rrugor



Fig. 4. Harta e poleve strategjike

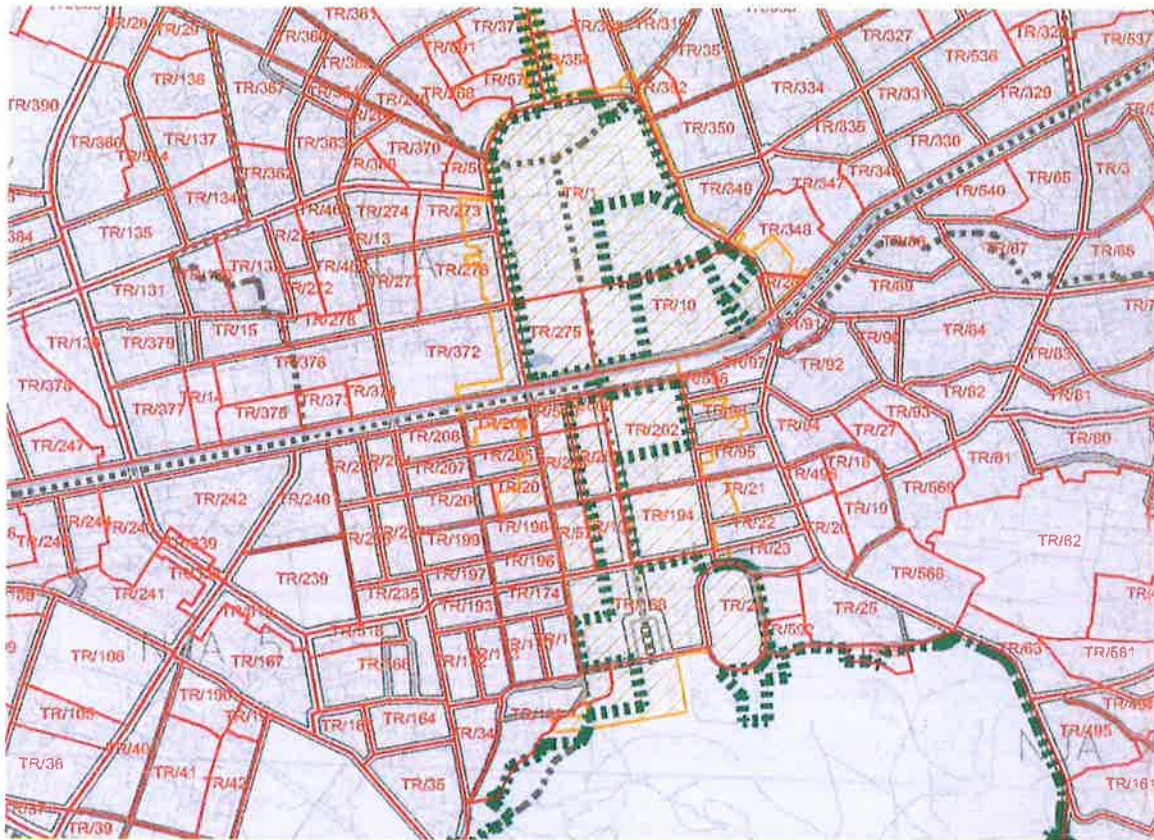


Fig. 5. Harta e njësjive strukturore



Fig. 6. Pozicionimi i truallit në PPV Bahkia Tiranë

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

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën Veriore kemi pronë private, në atë Lindore ndodhet Rr. e “Barrikadave”, në Jug kemi pronë me pronësi shtet dhe në anën Perendimore kemi pronë private. Sipërfaqja e pronës është 2590.55 m<sup>2</sup> dhe aktualisht është e lirë nga ndërtimet.

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

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

Objekti parashikon 7 kate nentokë të cilat do të përdoren për ambjent teknik (kati -1), parkim për hotelin (kati -2, -3 dhe -4) dhe parkim për banorët e godinës (katet -5, -6 dhe -7). Aksesit i parkimit me anë të rampës bëhet nga Rruga e “Barrikadave”.

Ambjenet tregtare mund të aksesohen lehtësisht nga rruga si dhe parku që shtrihet në anën perendimore të godinës. Kati për dhe i godinës do të ketë funksion biznesi, dyqane, bare, hall për hotelin dhe hyrja për rezidentet. Tre katet mbi katin për dhe do të jenë zyra. Kati 4 teknik do të jetë një “brand” restorant. Kati i pestë teknik është kat teknik. Nga kati i gjashtë teknik deri në katin njetzetetë teknik do të kemi një “brand” hotel (18 kate). Kati i njetzetekatit teknik do të jetë kati në funksion të mirmbajtjes së godinës, pra do të ketë funksion teknik dhe mbi të do të kemi zonën rezidenciale të banimit e cila shkon nga +26 deri në +57.

Godina zhvillohet me disa nukle për shkallë dhe ashensor të cilat janë të pandërprera në të gjithë lartësinë e objektit por janë të pavaruara nga ato të banimit. Pra hoteli ka aksesin e tij që nga nentoka deri sipër dhe kjo nuk interferon me pjesën e biznesit dhe atë të banimit. Nderkohe zona e biznesit e shtrire në pesë kate ka aksesin e vet që nga katet nentoke e deri në +5 dhe po ashtu edhe pjesa rezidenciale është komplet e pavaruar nga shërbimet duke patur një hyrje të veten, shkallë dhe ashensore me vete. Kjo godinë përben disa sfida njeherësh si për nga shkalla e kompleksitetit ashtu edhe për nga lartësia prej 206.2 m.

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

##### ***Volumetria***

Në vitin 1886 poeti shqiptar Naim Frashëri botoi poezinë “Bageti e Bujqësi”. Në poezi ai shpreh bukurinë e Shqipërisë, natyrës dhe veçanërisht maleve të saj. Malet janë padyshim një nga elementet më mbresëlënëse të peisazhit shqiptar. Ata janë një mishërim vizual i forcave të natyrës, të ngrira në kohë. Ata janë të perjetshëm, të mahnitshëm dhe monumente origjinale. Në dizajnin e tyre për kullën e re historike për Tiranën studio CEBRA ka marrë frymëzimin nga poezia e Naim Frashërit dhe topografia e Shqipërisë, e përfaqësuar nga sfondi mahnitës i Qytetit të Tiranës, vargmalet e dallueshme në periferi, prej tyre mali i bukur i Dajtit. Për të evidentuar këtë identitet kombëtar, ata kanë propozuar të krijojnë MOUNT TIRANA – një kullë e frymëzuar për të nderuar karakteristikat e këtyre maleve mbresëlënëse. Kjo pikë referimi simbolike do të krijojë një lidhje elegante midis strukturës urbane gjithnjë në transformim dhe një mjedisi natyror që ndryshon në mënyrë të vazhdueshme. Ky objekt do të simbolizojë një pikë referimi që lind dhe zhvillohet nga intelijenca territoriale. Duke propozuar një dizajn të frymëzuar nga malet e Shqipërisë, studioja e projektimit CEBRA ka zgjedhur të prekë historinë lokale, trashëgiminë kulturore dhe identitetin e Shqipërisë.

## *Fasada*

Koncepti i tyre është një ndërveprim midis strukturës urbane dhe tipareve natyrore që rrethojnë qytetin, një hibrid arkitektonik midis një kulle dhe një mali. Ajo bashkon ndërkombetarisht një tipologji të njohur me një simbolikë të ankoruar lokalisht. Silueta e veçantë malore siguron që ndërtesa të qëndrojë si një pikë referimi simbolike në horizontin e Tiranës. Kjo siluete është e dukshme kundrejt sfondit mahnitës të vargmalit të Dajtit dhe qiellit shqiptar. Maja e thepisur e objektit bën kontrast me kullat e tjera të planifikuara përreth saj. Profili i ngjashëm me malin arrihet duke trajtuar volumin baze. Modelimi ka nisur duke “luajtur” me majat dhe kreshtat në mënyrë që të shfaqet një pjerrësi karakteristike në anën veriore dhe jugore të ndërtesës. Ballkonet janë futur në shpatet e malit dhe janë ndërthurur në fasadë me bimë të ndryshme autoktone duke rikrijuar një peisazh natyral në mes të një qendre multikulturore gjithnjë e në zhvillim. Lartësia totale e ndërtesës së propozuar është 206.2 m, e barabartë me 58 kate mbi tokë. Përveç kësaj ndërtesa do të ketë 7 kate nën tokë për parkim dhe ambiente teknike. Vendi i spikatur, në zemër të Tiranës, kërkon veçanërisht vemendje në mënyrën se si ndërtesa bashkohet në strukturën urbane me nivelin e rrugës.



*Fig. 7. Render i objektit nga ana e rrugës së “Dibrës”*





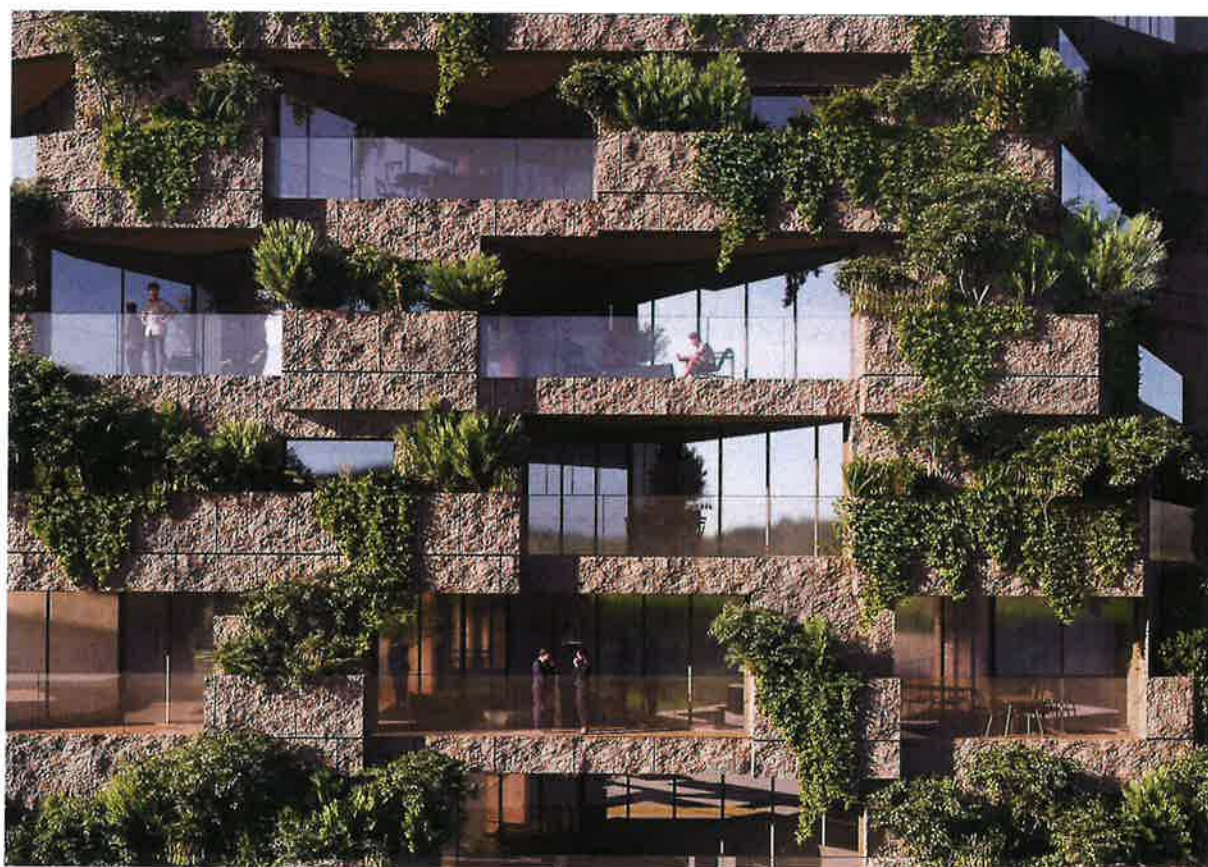
*Fig. 8. Render i objektit nga ana e “Pallatit te Kulturës”*



*Fig. 9. Render i objektit*



*Fig. 10. Render i objektit me pamje në katet tregtare, pjesa perëndimore*



*Fig. 11. Render i objektit në pjesën e ballkoneve*

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

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2 590.55 m <sup>2</sup>
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	2 590.55 m <sup>2</sup>
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1 393.5 m <sup>2</sup>
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	68 840.1 m <sup>2</sup>
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	15 500 m <sup>2</sup>
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	53.8 %
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	46.2 %
8. Intensiteti i ndërtimit:	26.57
9. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	206.2 m
10. Numri i kateve mbi tokë:	58 kat
11. Numri i kateve nën tokë	7 kat

#### TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8150; Nr. pasurie 1/193, 1/224, 1/225, 1/372, 1/425, 1/464, 1/465, 1/466, në pronesi sipas Listës Bashkëlidhur Kartelave përkatëse.

Kufizimet:

Veri: Pronë private

Jug: Pronë shtet

Lindje: Rruga e "Barrikadave"

Perëndim: Pronë private

Distancat nga kufiri i pronës: Veriu 5m - 11.4m, Lindja 1.0m - 1.0m, Jugu 4.2m, Perëndimi 5.5m - 11.7m.

Distancat nga aksi i rrugës: Lindje: 15.0m.

Zhvillues: "NOVA CONSTRUCTION-2012" sh.p.k.

Subjekt Ndërtues: "NOVA CONSTRUCTION-2012" sh.p.k.

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

Duke marrë parasysh formën e objektit, hapësirat e lira dhe të gjelbërta janë të fokusuara përreth objektit, sidomos në anën perendimore ku objekti hapet në drejtim të parkut dhe këto zona janë më të mbrojtura nga zhurmat e rrugës. Për të patur sa më tepër hapësira të lira e të aksesueshme nga të gjithë është menduar që kati përdhe i godinës të jetë sa më i hapur dhe po ashtu të jetë më i vogël se katet e tjera më sipër.

Gjithashtu është menduar të përdoret gjelbërim i lartë gjatë perimetri verior dhe lindor të truallit, duke krijuar dhe një ndarje nga ndërtesat në këto drejtime.

Parkimet janë menduar tërësisht nëntokësore në 4 kate. Katet e nëntokës do akseson nga rruga dytëtoke që parashikon PPV Bashkia Tiranë.

