



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:  
"PER NJE NDRYSHIM TE LEJES SE ZHVILLIMIT PER OBJEKTIN "GODINE  
POLIFUNKSIONALE EUROPIANE BLOKU", BASHKIA TIRANE, ME SUBJEKT  
ZHVILLUES SHOQERINE “INVEST SOCIETY”, SH.P.K  
NR. VENDIMIT 13, DATE 29/05/2023”

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

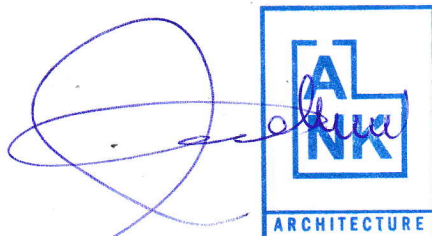
Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Zj. Belinda Balluku

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. Vendimit 13, date 29/05/2023  
Projektues:

Stefano Boeri Architeti  
ANK Architecture, studio lokale



## 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 Zhvillimit për objektin: "Per nje ndryshim te lejes se zhvillimit per objektin "Godine polifunksionale europiane blloku", Bashkia Tirane. nr. vendimit 13, date 29/05/2023, me zhvillues kompaninë "Invest Society" sh.p.k, 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 e Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela e propozuar për zhvillim, në këndvështrim të gjerë, gjendet brenda një zone të formuar në faza të ndryshme historike të qytetit të Tiranës. Ajo ndodhet pranë godinave të larta të banimit me vlera arkitektonike ruse, "pallatet agimi" dhe ish-vilave dhe rezidencave të vjetra të punonjësve dhe parisë së ish-blokut, ku këto të fundit, në një fazë të zhvillimeve të mëdha urbane në qytetin e Tiranës, pas viteve 90', u transformuan në godina të reja banimi shumë katëshe, 9, 10, 11, 12 kat dhe në objekte me fokus shërbimin publik, si; banka, zyra biznesesh të ndryshme, Bar, Restorante, etj.



Fig.1 vendodhja e pronës me interes zhvillimi





## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

### 2.1 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 europiane bllok, Bashkia Tiranë", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

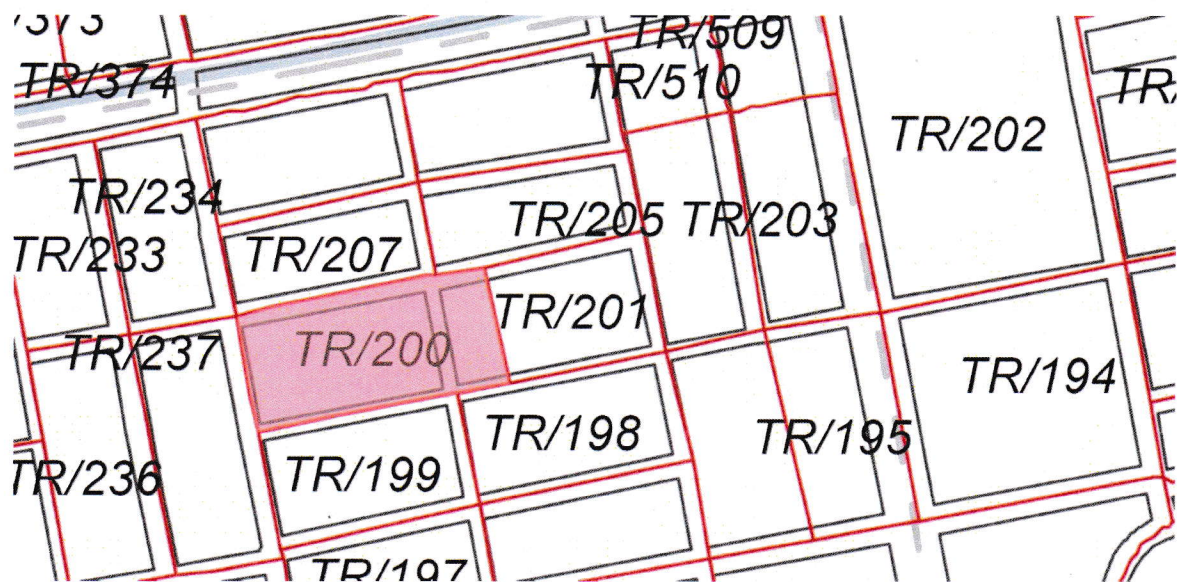


Fig. 2 ppt\_12\_harta e njesive strukturore

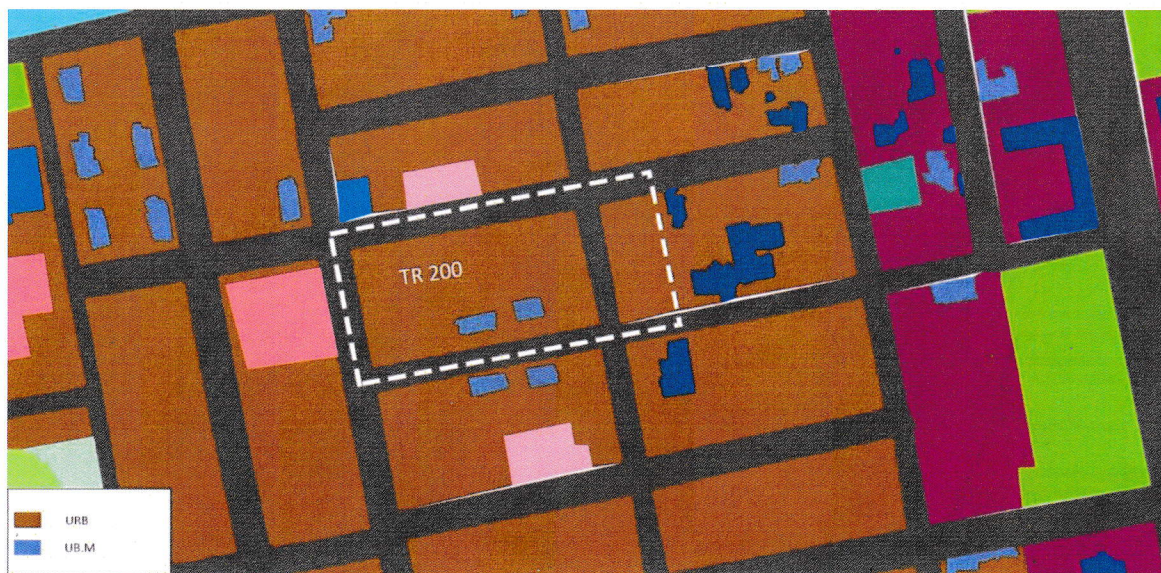
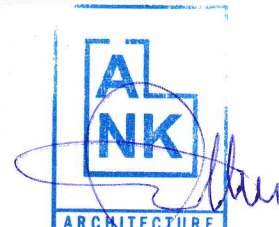


fig. 3 ppt\_07\_harta e propozuar e nenkategorive te perdorimit te tokes





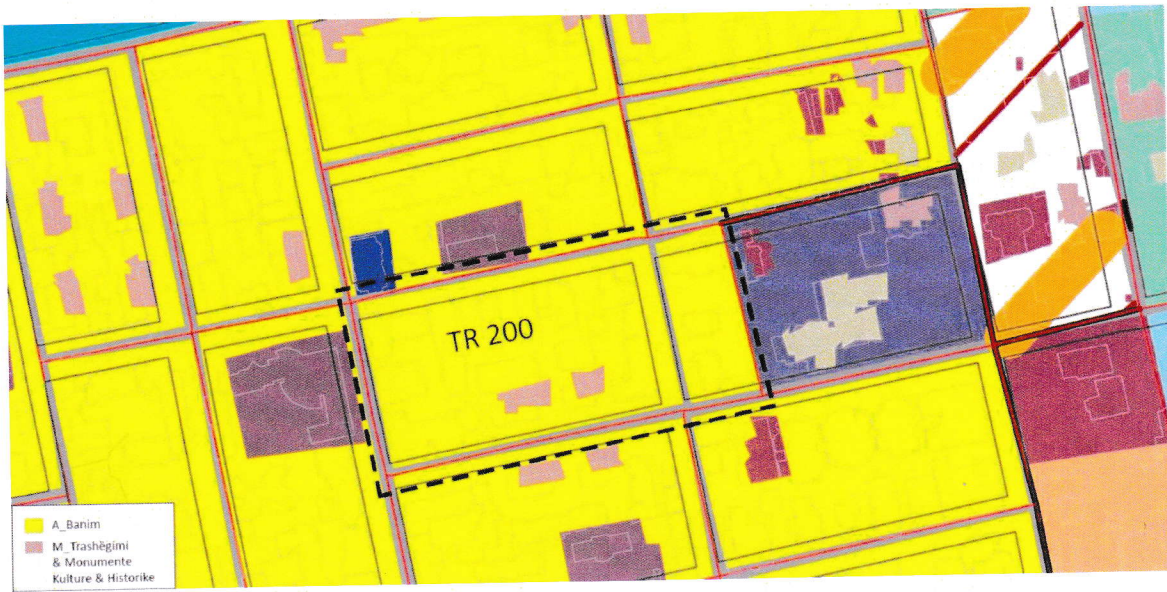


fig.4 ppt\_07\_harta e propozuar e kategorive e perdorimit te tokes

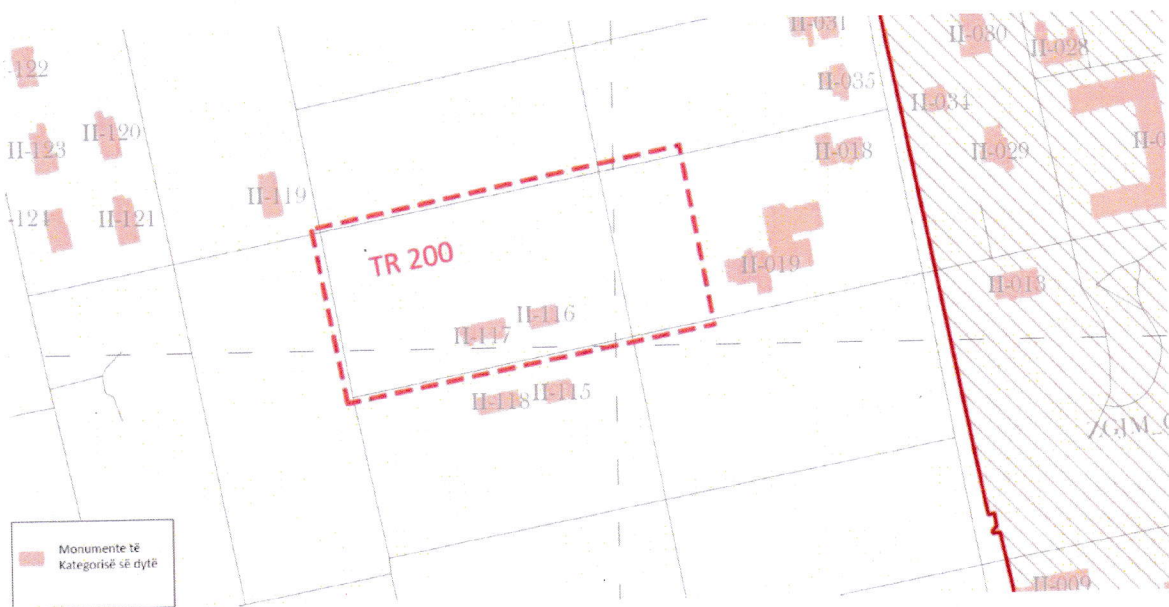


fig.5\_harta e trashegimise kulturore

### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Trualli ku është zhvilluar projekti që propozohet të ndryshohet, ndodhet në zonën e ish-blokut, qyteti Tiranë, dhe kufizohet nga rruga “Pjeter Bogdani” në veri dhe rruga “Vaso Pasha” në perëndim. Kjo zonë ka një rendësi të veçantë në lidhje me qytetin, si pjesë e ish-zonës së bllokut, mjaft qendrore me shërbimet dhe godinat administrative të qytetit. Ndodhet fare pranë parkut 432 dhe rezidencës së ish-liderit komunist Enver Hoxha. Sipërfaqja e pronës është 1116,8 m<sup>2</sup>

Ndërkohë që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:





Në pjesën veriore, nga disa vila të vjetra 3 katëshe me çati apo taraca, të cilat aktualisht përdoren për shërbime publike, si bar dhe resorante. Në pjesën veri-perëndimor, diagonal me parcelën, ndodhet një objekt zyrash, të bankës Credins, të projektuar nga Architecture-studio (arkitekt francez) me një arkitekturë me vlera volumetrike dhe estetike, në dizajnin e saj, veshjen e fasdës, interesante në ngjyrë dhe materiale bashkohore. Në perëndim ajo përballet me 2 objekte banimi; njëra 5 kate, e ndërtuar në vitin 1969, nga arkitekti shqiptar I mirënohur, P.Kolevica dhe objekti tjetër i banimit 10 dhe 11 kat i ndërtuar në 20 vitet e fundit. Ndërkohë që nga ana lindore dhe jugore, parcela rrethohet me objekte të ulta 1 kat, me funksion bar, të rrethuar nga gjelbërim i dendur.

#### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

##### 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara te objektit

Objekti i ri i ndërtuar, është konceptua si një monolit i cili qëndron në këndin e formuar prej dy rrugëve, dhe nga ku fton publikun për të vizituar këtë hapësirë të re mjaft transparente me ambjentin përreth, përmes një holli të hapur, të formuar nga ekstraktimi i një volumi trekëndor në nivelin e rrugës. Në këtë mënyrë do të krijohet një lëvizje këmbësore më fluide dhe e lirshme, në hapësirë më të madhe publike.

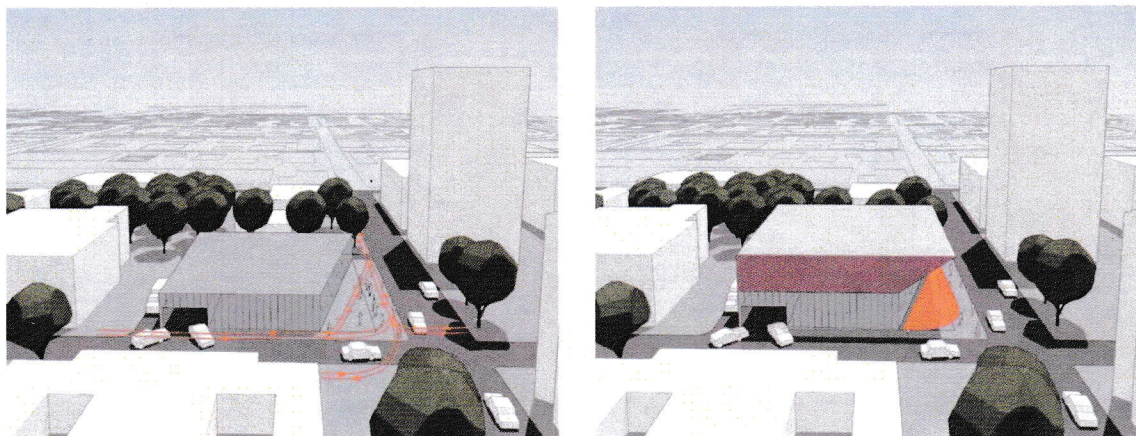


Fig.6 Pamje e katit 0 dhe katit 1

Gjithashtu niveli 1, ka një formë gjeometrike, si vazhdim i prerjes se nivelit zero, për të krijuar një landmark, shenjë të fortë në hapësirë, për të treguar dhe hyrjen kryesore në godinë.

Lartësia e objektit, kërkon të respektojë siluetën e ndërtesave ekzistuese në këtë zonë të veçantë, duke prezantuar një volum kubi kompakt, me një lartësi pjesërisht deri në 8 nivele, për të mos tejkaluar aspak atë ekzistuese. Por ndryshimi i projektit, propozohet të jete teresisht 8 kate, duke vazhduar mbulimin me solete betoni deri në konturet e kuadratit 30 x 30 m që ka plani i cdo kati.

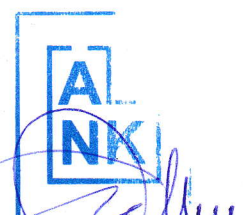




Fig.7 Pamje e pergjithshme

**Funksionaliteti:** Projekti kryesisht është një ndërtesë me zyra dhe i shoqëruar me aktivitet tregtar, dyqane dhe bare respektivisht në katet -1 ,0 dhe katin +1. Ndërtesa është e përbërë nga parkime nëntokësore duke u shërbyer punonjësve dhe klientëve që frekuentojnë ndërtesën por në të njëjtën kohë duke u përdorur edhe si parkim publik.

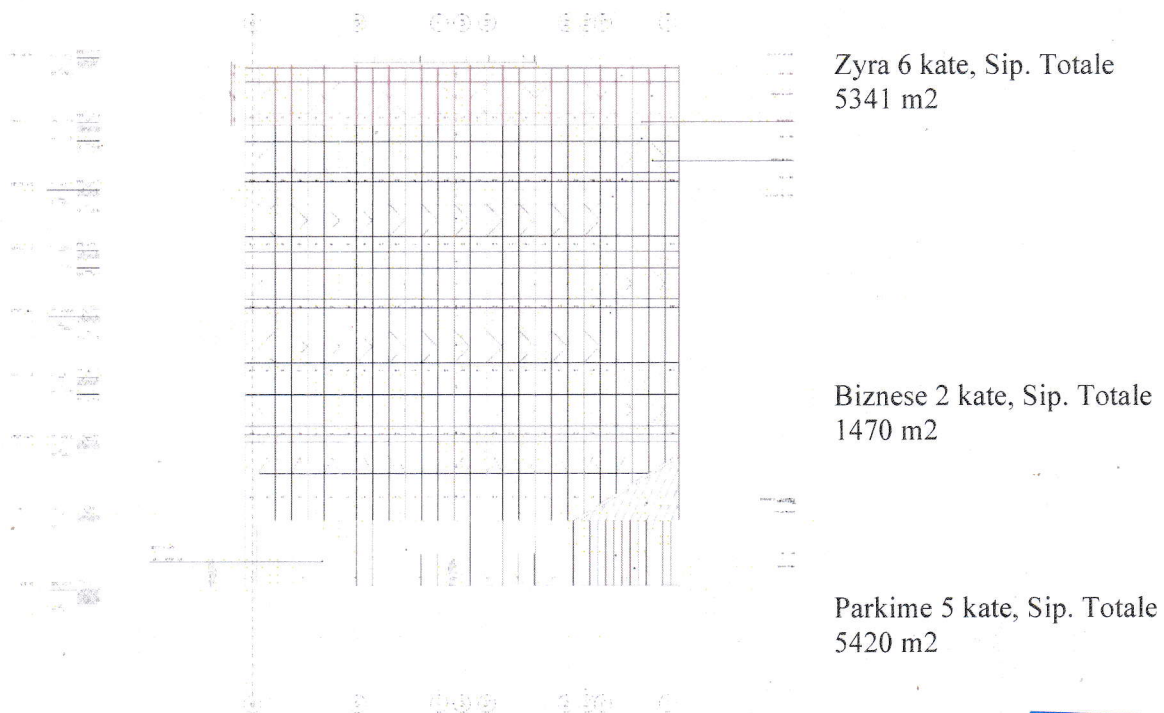


Fig. 8 fasada





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

**Gjeometria dhe fasada:** Ndërtesa ka një formë katrore për katet tip me dimensione 30 x 30 m dhe me një ngushtim në katin përdhe në anën veri-perëndimore dhe anës jug-lindore. Objekti i zbatuar aktualisht ka 7 dhe 8 kate mbi toke, ku kati i 8-te është një volum shumë më i reduktuar sesa dimensionet 30 x 30 m të kateve tip; në këtë volum janë vetëm shkallet, ashensori, njejet higjieno sanitare dhe një ambient për shërbimin e restorantit, sipas vendimit të parë të miratuar, datë 10.11.2017 me nr. 3.

Ndërkohe, ndryshimi i volumit të objektit i kërkuar për ndryshim projekti, konsiston në plotësimin e katit të 8-te, me mbylljes e hapësirave perimetrale, sipas formës ekzistuese të kubit, me fasada xhami dhe brisoleil trekëndore, të njëjta me ato ekzistuese. Mbyllja e volumit do të bëhet me solete betoni, ndërsa volumi në fasadë me xham struktural, dhe brisoleil me formë trekëndore, si fasada ekzistuese.

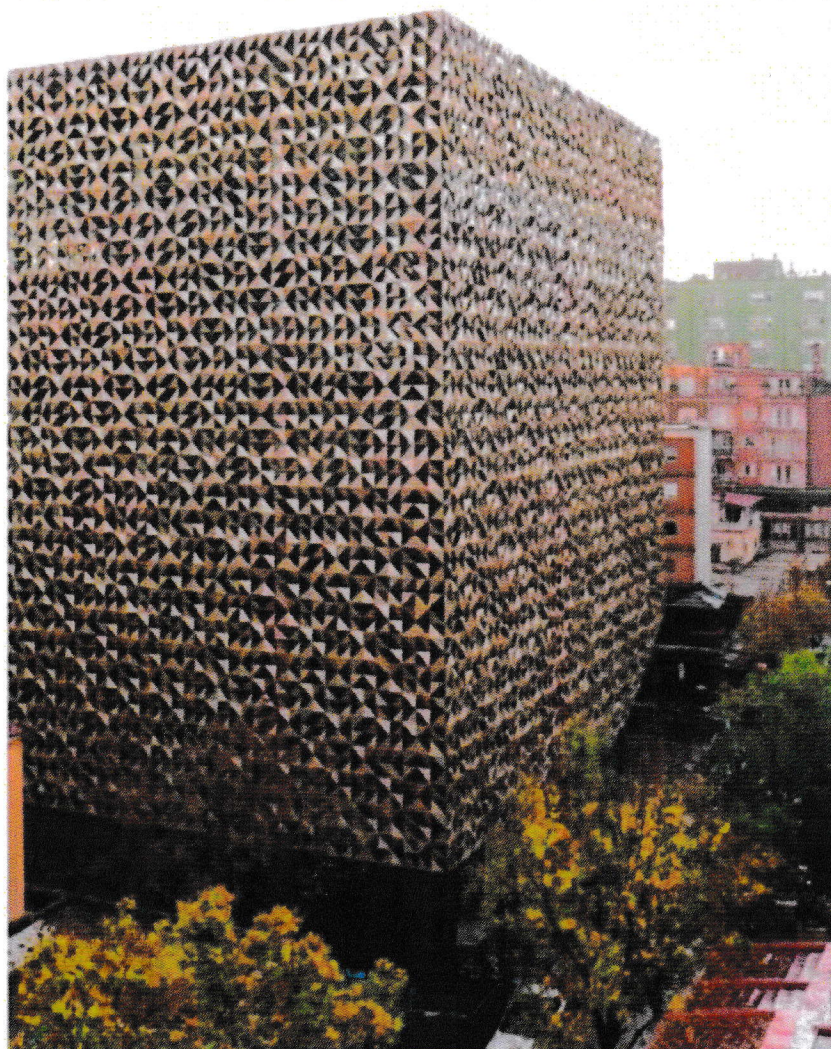


Fig.9 Render





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

Projekti i ndryshuar do të propozojë, plotësimin e volumit të katit të tete, deri në perimetër të kubit, duke shtuar, si sipërfaqe të reja të përdorshme, edhe 608 m<sup>2</sup>

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqja e truallit që zhvillohet	1116,8 m <sup>2</sup>
Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura	735m <sup>2</sup> (kati 0)/ 868 m <sup>2</sup> (kati tip)
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit	65,8 % (kati 0) / 77,76% (kati tip)
Intensiteti i ndërtimit	6
Sipërfaqja e ndërtimit mbi tokë	6811 m <sup>2</sup>
Sipërfaqja totale nëntokë	5420 m <sup>2</sup>
Sipërfaqja totale e ndërtimit	12231 m <sup>2</sup>
Numri i kateve mbi tokë	8 kate
Numri i kateve nën tokë	5 kate
Lartësia maksimale e strukturës	+ 36,70 m

#### Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-Lindja: 3,5m nga kufiri i pronës për volumnin 8 kat  
Jug-Lindja: 3,5-3,76m nga kufiri i pronës për volumnin 8 kat  
Jug-Perëndimi: 0,3-0,46m nga kufiri i pronës për volumnin 8 kat  
Veri-Perëndimi: 0,21-0,33m nga kufiri i pronës për volumnin 8 kat

#### Distancat nga aksi i rrugës:

Veri-Perëndim 5,4m nga trupi i rrugës në projekt për volumnin 8kat  
Jug-Perëndim 9m nga trupi i rrugës në projekt për volumnin 8kat

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

Përveç se hapësirave të lëna rreth e përfaqë objektit, si hapësira të lira për të qarkulluar këmbësori, dhe për të aksesuar në raste të daljes emergjente, ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira clodhëse.

### 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 gjëndjen ekzistuese dhe propozimin e planit të ri të Bashkisë Tiranë, për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit, tanimë plotësisht e formuar në këtë aspekt.

Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, cep i kryqëzimit midis rrugëve “Pjetër Bogdani” në veri dhe rruga “Vaso Pasha” në perëndim.

Nga rruga “Pjetër Bogdani”, do të ketë akses parkimi nën-tokësor me 5 nivele (nën-tokë).

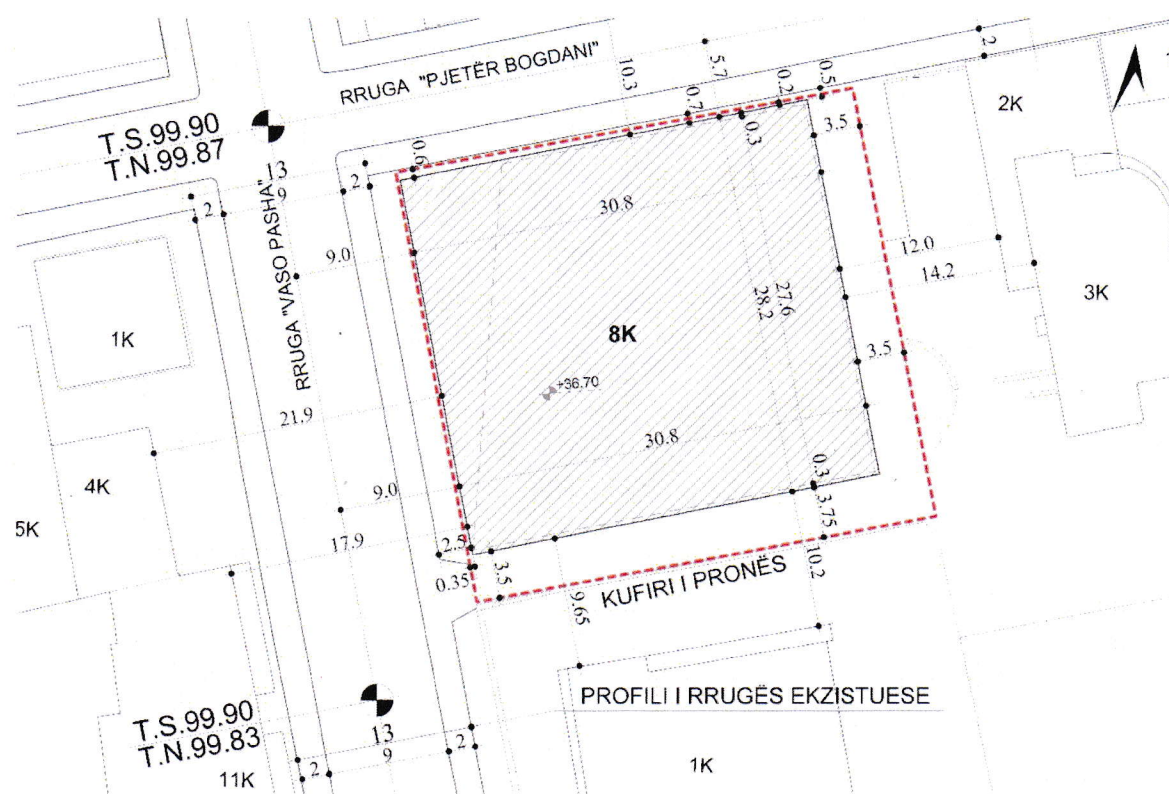


Fig.10 planvendosja





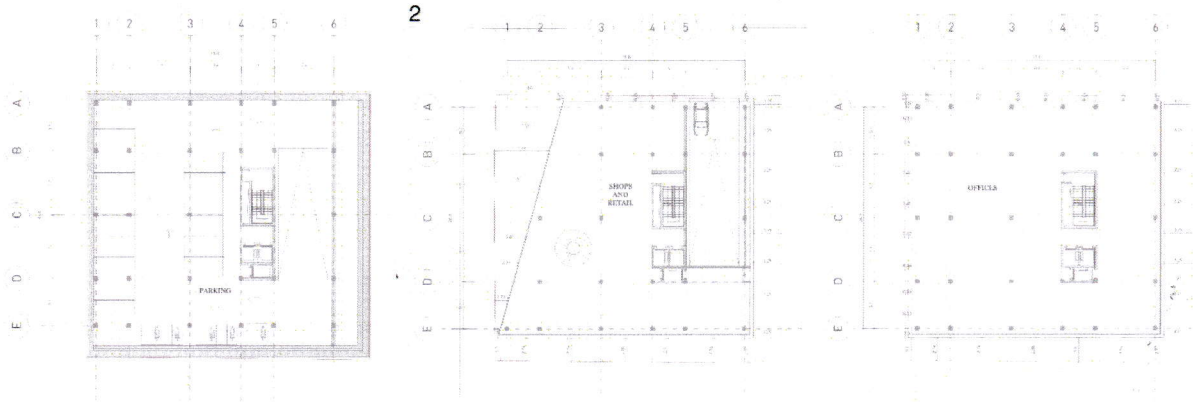


Fig.11 planet tip te: parkimeve, kati i biznesit dhe kai i zyrave

