



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"Objekt me Funkcion të Përzier, Shërbim dhe Hoteleri me 12 kate plus atik dhe 6 Kate nëntokë me vendndodhje në Rrugën "Brigada e VIII", në Bashkinë Tiranë dhe me Subjekt Zhvillues "Forever Construction" Sh.p.k"

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I Infrastrukturës dhe Energjisë.

Znj. Belinda Balluku

ON BEHALF OF  
MARCO CASAMONTI & PARTNERS  
LUNGARNO B.CELLINI 12  
50125 FIRENZE  
PARTITA IVA 0687879048

Projektues:  
MARCO CASAMONTI & PARTNERS

Studio Lokale:  
X-PLAN STUDIO sh.p.k.

XPLANSTUDIO  
architecture & design NUIS: L01411038E

## TABELA E PËRMBAJTJES

- 1. Dispozita të Përgjithshme**
  - 1.1 Baza Ligjore
  - 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar
- 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor Tiranë**
  - 2.1 Fragmente të hartave të PPV Tirane ne lidhje me zonën në zhvillim;
  - 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;
- 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
- 6. Pamje të Objektivit**



## 1. Dispozita të Përgjithshme

### 1.1 Baza Ligjore

Ky relacion përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “Objekt me Funkcion të Përzier, Shërbim dhe Hoteleri me 12 kate plus atik dhe 6 Kate nëntokë me vendndodhje në Rrugën “Brigada e VIII”, në Bashkinë Tiranë dhe me Subjekt Zhvillues “Forever Construction” Sh.p.k”

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- 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).

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i propozuar ndodhet ne qender te kryeqytetit, Tirane, ne zonen e ish-Bllokut, ne rrugen Brigada e VIII.

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri “Objekt me Funkcion të Përzier, Shërbim dhe Hoteleri me 12 kate plus atik dhe 6 Kate nëntokë me vendndodhje në Rrugën “Brigada e VIII”, në Bashkinë Tiranë dhe me Subjekt Zhvillues “Forever Construction” Sh.p.k” perfshin pasurite si ne vijim:

1. Pasuria me nr. 3/602, Kodi Unik 8270104191, me siperfaqe trualli 785.1 m2, dhe ndertesi mbi kete truall me siperfaqe 285.4 m2.
2. Pasuria me nr. 3/600, Kodi Unik 8270104163, me siperfaqe trualli 152.23 m2, mbi te cilen ndodhet pasuria e llojin “ndertese” me siperfaqe 73.5 m2, me nr. Pasurie 3/241-ND, Kodi Unik 8270078090.
3. Pasuria me nr. 3/549, Kodi Unik 8270081114, me siperfaqe trualli 138.6 m2.
- 4 Pasuria me nr. 3/202, Kodi Unik 8270022037, me siperfaqe trualli 98m2, dhe ndertesi mbi kete truall me siperfaqe 56 m2.

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 1173.93 m<sup>2</sup>, ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 660m<sup>2</sup>,që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 56.2%.



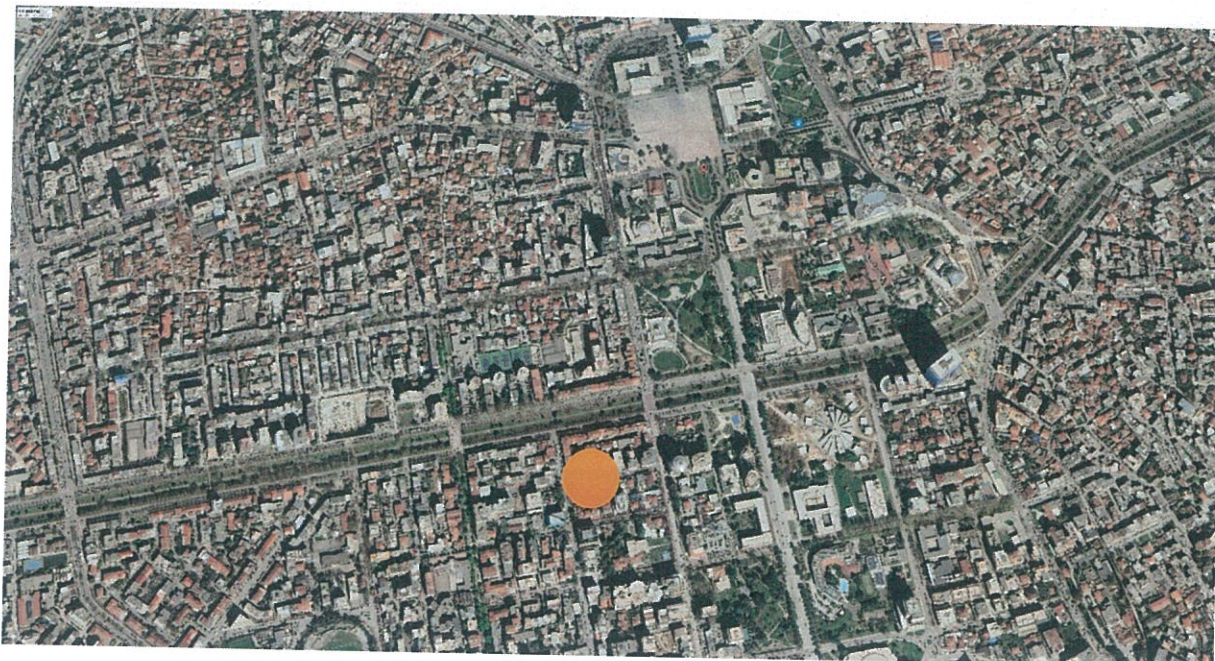


Fig.1 Vendndodhja e pronës me interes zhvillimi

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

### 2.1 Fragmente të hartave të PPV në lidhje me zonën në zhvillim

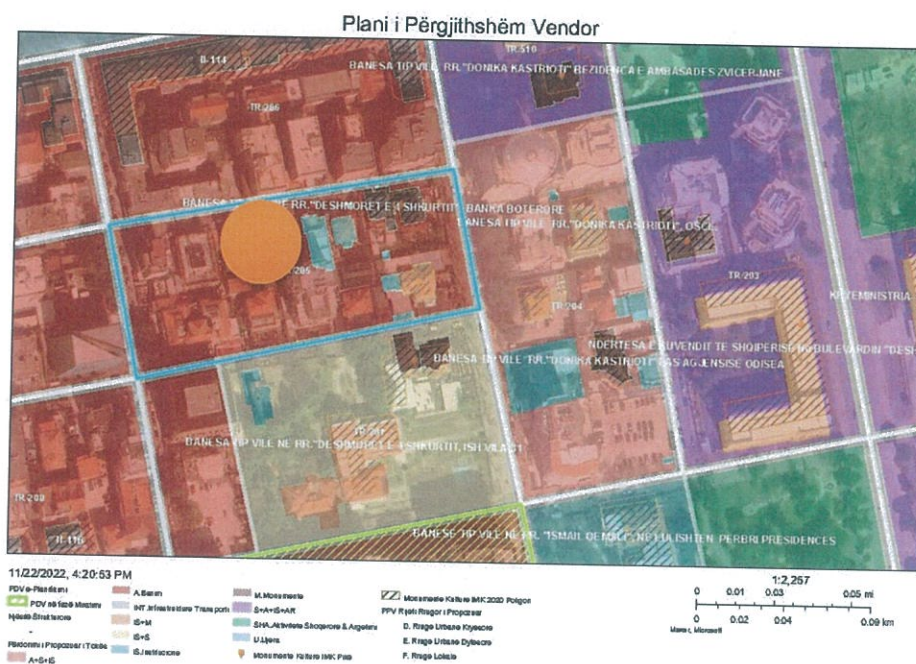


Fig.2 Plani i Përgjithshëm Vendor



## 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore TR/205, në sistemin territorial UB me kategori 1 përdorimit të tokës A. Banim, me nënkategori IN, IS, M (Infrastruktura, Institucione, Trashegimi dhe Monumente Kulture dhe Natyre).



## 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese



Fig.3 Fotografji te gjendjes ekzistuese te zones





*Fig.4 Fotografi te gjendjes ekzistuese te zones*

Prona per zhvillim ndodhet ne rrugen Brigada e VIII e cila kufizohet ne veri nga Rruga "Brigada e VIII", ne jug nga pasurite me nr. 3/58,3/60, ne lindje me pasurine nr. 3/278 dhe ne perendim me rruge dytesore. Trualli mbi te cilen do zhvillohet objekti aktualisht eshte i zene nga 3 objekte ekzistuese te cilat do te prishen per ti lene vend projektit te ri. Ne anen perendimore te objektit te propozuar shfaqet kantieri i objektit "binjak" me synimin dialogun e drejperdrejte dhe deshiren per te krijuar nja marredhenie dinamike harmonie-kontrasti, si ne forma ashtu edhe ne materiale.

Prona ka nje siperfaqe totale prej 1173.93 m<sup>2</sup> dhe aksesohet direkt nga rruga e Brigada e VIII. Parcela ku objekti propozohet, ka nje pozicion strategjik sepse vendndodhja e tij eshte ne zonen me te frekuentuar te kryeqytetit, ne Ish-Bllokun. Zona është një vend ku gërshetohen aktivitetet komerciale si bare, restorante, dyqane, hotele dhe zyra.

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

##### **4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara**

Objekti i propozuar do te kete funksione te perziera si restorante, bare, zyra, suita hoteli etj. Gjithastu objekti do te zhvillohet edhe 6 kate nentoke duke ofruar nje numer te madh vendparkimesh. Objekti do te zhvillohet ne 12 kate mbitoke plus atik.





**Kati 0:**

Sip. Totale kati: 660 m<sup>2</sup>

1. Restorant

**Kati +1:**

Sip Kati 660 m<sup>2</sup>

1. Zyra

**Kati +2:**

Sip. Totale kati: 660 m<sup>2</sup>

1. Zyra

**Kati +3:**

Sip. Totale kati: 660 m<sup>2</sup>

1. Zyra

**Kati +4:**

Sip. Totale kati: 660 m<sup>2</sup>

1. Zyra

**Kati +5:**

Sip. Totale kati: 660 m<sup>2</sup>

1. Zyra

**Kati +6:**

Sip. Totale kati: 660 m<sup>2</sup>

1. Zyra

**Kati +7:**

Sip. Totale kati: 660 m<sup>2</sup>

1. Zyra

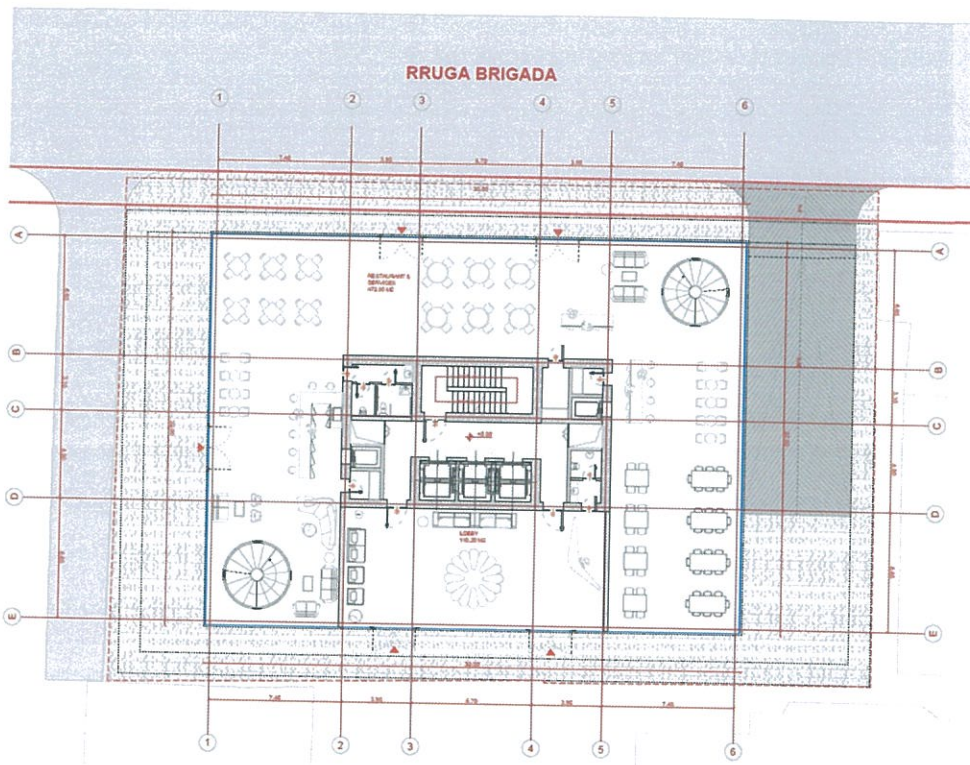


Fig.6 Planimetria e katiut perdhe

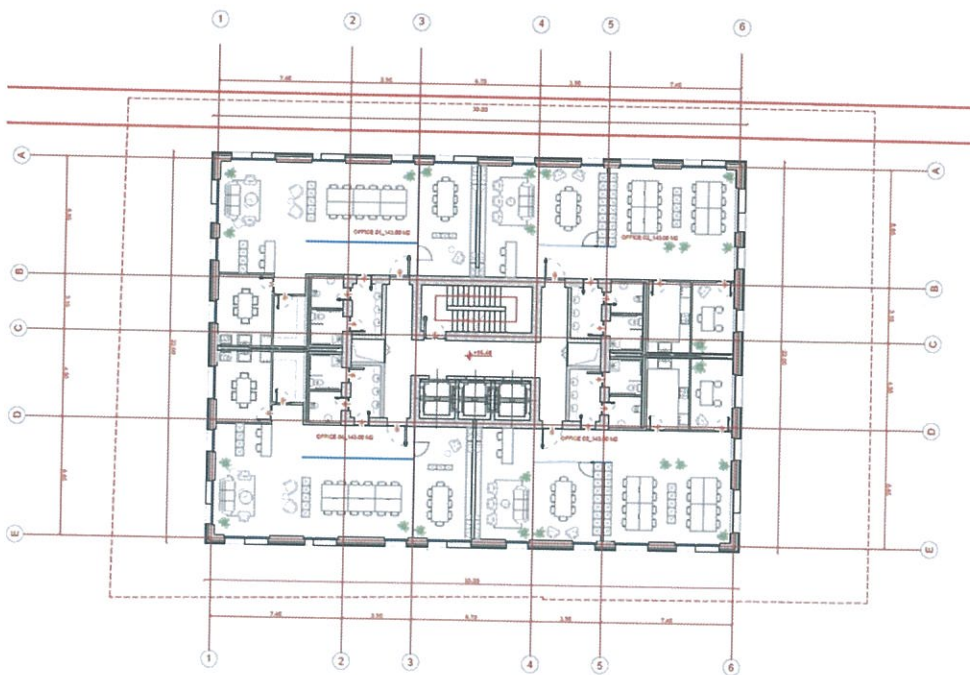


Fig.7 Planimetria e kateve te zyrave





**Kati +8:**

Sip. Totale kati: 660 m<sup>2</sup>

1. 6 Suite hotel

**Kati +9:**

Sip. Totale kati: 660 m<sup>2</sup>

1. 6 Suite hotel

**Kati +10:**

Sip. Totale kati: 660 m<sup>2</sup>

1. 6 Suite hotel

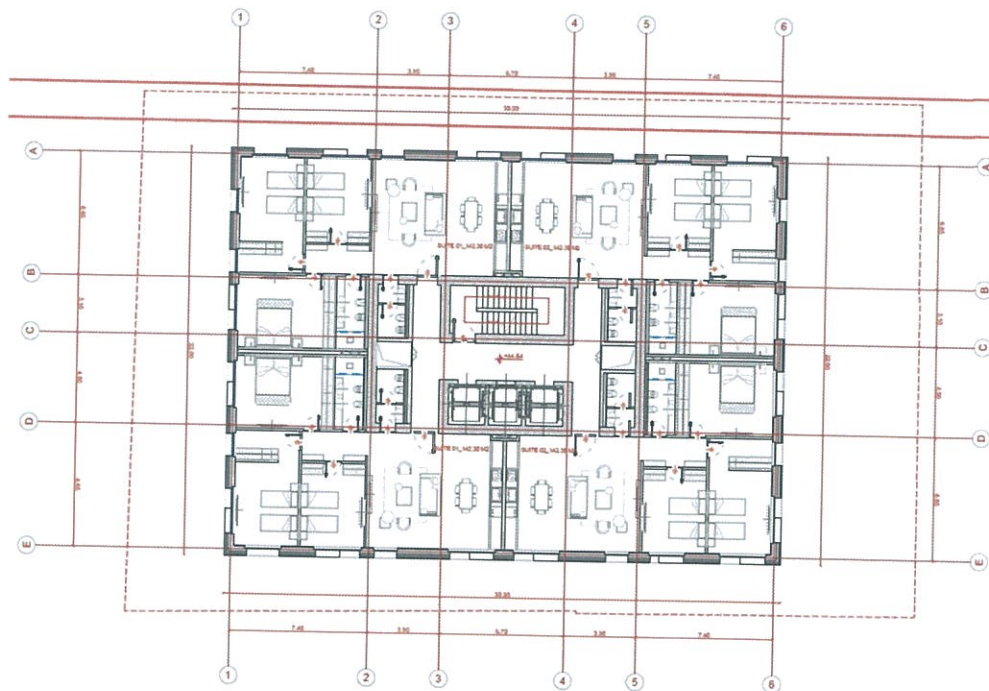
**Kati +11:**

Sip. Totale kati: 660 m<sup>2</sup>

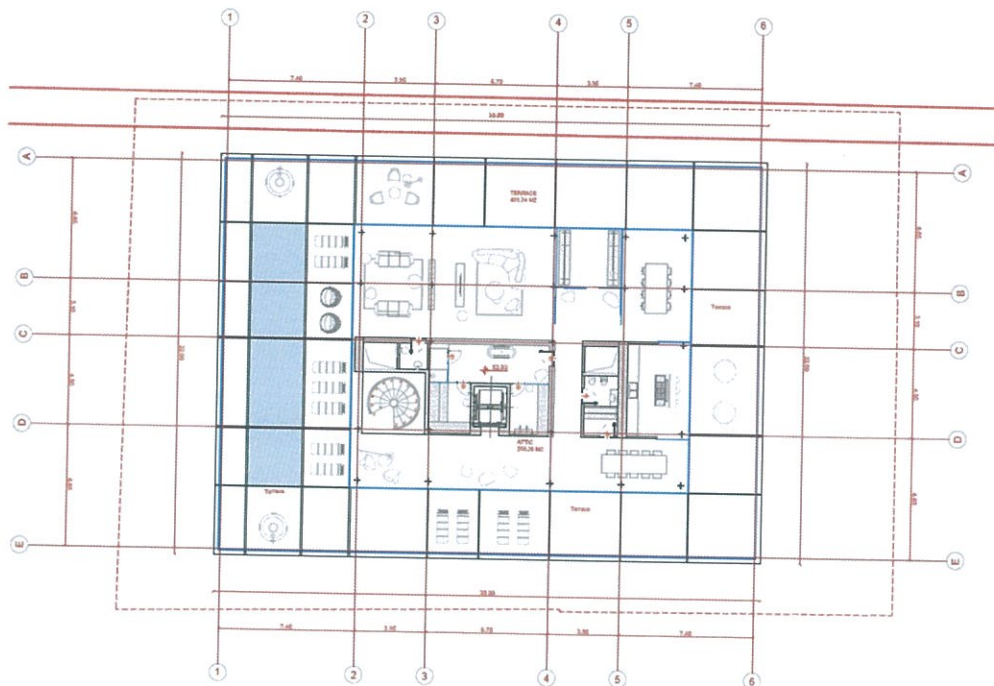
1. 6 Suite hotel

**Atik:**

Sip. Totale kati: 660 m<sup>2</sup>



*Fig.8 Planimetria e kateve te suite hotel*



*Fig.9 Planimetria e atik*



## 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Materialet e perdorura

Projektit ndodhet në zonën e Ish- Blloku-t, pranë një ndërtese tjetër të planifikuar më parë, e cila tani po sheh rritjen e kantierit të saj.

Ideja e dizajnit synon vendosjen e një dialogu të drejtpërdrejtë me projektin 'binjak', me të cilin dëshirojmë të krijojmë një marrëdhënie dinamike harmonie-kontrasti, si në forma ashtu edhe në materiale.

Pjesa e bazës së lidhjes me tokën me formën e saj të reduktuar lejon lehtësimin e masës së ndërtesës, duke ofruar gjithashtu një hapësirë për përdorim tregtar që mund të përmirësojë Rruga Brigada VIII. Kjo zgjedhje e projektimit është në gjendje të prodhojë një ndjesi pezullimi nga toka.

Fasada përbëhet nga një alternim i dritareve me harqe, të cilat ofrojnë këndvështrime të ndryshme mbi qytetin, sfazimi i të cilit gjeneron një dridhje që i jep dinamizëm lartësisë. Materiali mbulues e bën atë unik dhe luksoz.



Fig.10 Fasada kryesore



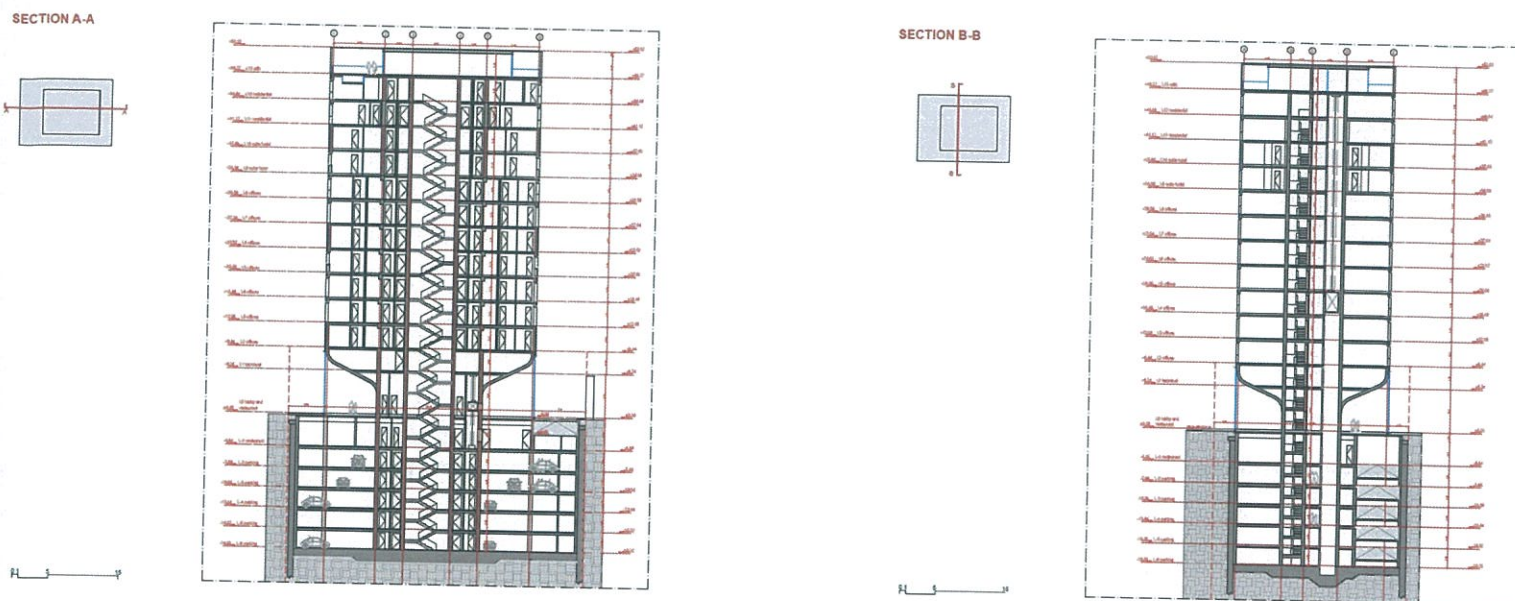


Fig.7 Prerje



Fig.11 Perspektivë e hotelit



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

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1 173.93 m <sup>2</sup> /
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	1 173.93 m <sup>2</sup> /
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	660 m <sup>2</sup> /
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	9 240 m <sup>2</sup> /
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë:	5 544 m <sup>2</sup> /
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	56.2 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	43.8 %
Intensiteti i ndërtimit:	7.87
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	51.70 m
Numri i kateve mbi tokë:	12 Kate + Atik
Numri i kateve nën tokë:	6 Kate

#### TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: 8270  
Nr. pasurie: 3/202, 3/549, 3/602, 3/600, 3/241- ND

#### Kufizimet:

Veri: Rruga "Brigada e VIII"  
Jug: Pasuritë me Nr. 3/58, 3/60  
Lindje: Pasuria me Nr. 3/278  
Perëndim: Rrugë dytësore

#### Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 2.92 m dhe 2.94 m nga kufiri i pronës per volumin 12 Kate + Atik  
Jug: 2.75 m dhe 3.02 m nga kufiri i pronës per volumin 12 Kate + Atik  
Lindje: 7.20 m nga kufiri i pronës per volumin 12 Kate + Atik  
Perëndim: 4.82 m dhe 5.24 m nga kufiri i pronës per volumin 12 Kate + Atik

#### Distancat nga aksi i rrugës:

Veri: 7.78 m dhe 7.88 m nga kufiri i pronës per volumin 12 Kate + Atik

#### Distancat nga objektet ekzistues:

Lindje: 7.20 m nga objekti ekzistues 3K per volumin 12 Kate + Atik  
8.48 m nga objekti ekzistues 2K per volumin 12 Kate + Atik  
Jug: 5.86 m nga objekti ekzistues 9K per volumin 12 Kate + Atik  
4.08 m nga objekti ekzistues 2K per volumin 12 Kate + Atik  
Perëndim : 12.25 m nga objekti në ndërtim per volumin 12 Kate + Atik





Rrjeti rrugor është zgjidhur në mënyrë të tillë që të bëjë të mundur krijimin e zonave funksionale në varësi të funksioneve të ndryshme që ofron objekti. Aksesi për në objekt bëhet nga rruga ekzistuese që përpara objektit

## 6. Pamje te hoteli



Fig.13 Pamje e objektit





*Fig.14 Pamje e objektit*

PUNOI: X-PLAN STUDIO NR. LIC. : N.6325/7

