



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES PËR NDRYSHIM PROJEKTI GJATË NDËRTIMIT PËR  
OBJEKTIN:

“GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 10 KATE ME 5 KATE PARKIM  
NËNTOKË NË RRUGËN “VASO PASHA”, BASHKIA TIRANË”

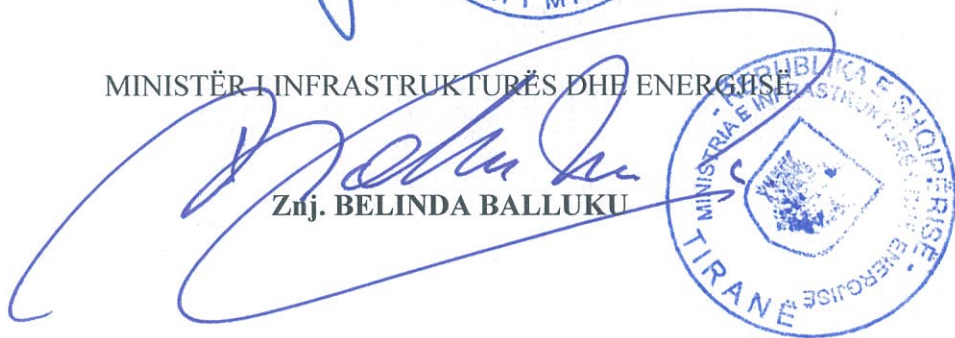
MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDIRAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

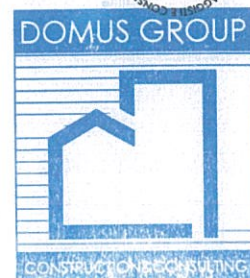
Znj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 20, Datë 14.12.2022

Projektues:

STEFANO BOERI ARCHITETTI  
ARK. ADRIAN HAJRO LIC. A.1081/1



## 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 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 të Lejes së Ndërtimit për objektin: “GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH NË RRUGËN “VASO PASHA”, me 10 kate mbi tokë dhe 5 kate nëntokë, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë”, me zhvillues Domus Group SHPK, 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

Territori në këtë studim gjendet në një aks të rëndësishëm të qytetit dhe në një hapësirë me tematikë të ndryshme ku spikatin ato me funksion kryesisht shërbim dhe banim. Nderhyrja në këtë truall synon në plotësimin e kësaj hapësire nga pikpamja funksionale dhe njekohesisht përmireson imazhin urbano-arkitektonik të këtij aksi.

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: në pjesën veriore me një objekt 1 kat, në pjesën perëndimore me një ndërtesë 3 kate, në jug me rrugën “Ismail Qemali” dhe në lindje me rrugën “Vaso Pasha”. Parashikohen pasazhe pedonale dhe hapësira të sistemuara e të gjelbruara. Ky shesh ndodhet në një nyje të rëndësishme komunikimi, vetëm 1.1 km nga qendra e qytetit.

Në periudhën që pasoi ndryshimet e mëdha sociale dhe ekonomike të fillim viteve 90, kjo zonë pësoi një sërë ndërhyrjesh të rëndësishme në fushën e ndërtimit që sollën si rezultat transformimin jo vetëm të thurjes urbane ekzistuese por edhe transformimin e tipologjisë dhe volumetrisë të gjithë zonës. Këto transformime, pavarësisht se jo gjithmonë të suksesshme, i dhanë një dinamizëm të ri zonës duke rritur në mënyrë eksponenciale numrin e banorëve të zonës dhe tipologjinë dhe numrin e shërbimeve të ofruara në këtë panoramë të re urbane të këtyre viteve.

Pas viteve 90 zona e ish Bllokut, u hap për publikun e gjere dhe u kthye në një hapësirë me rëndësi të vecante sociale ekonomike. Zona mori një tjetër pamje dhe rëndësi. Në këtë zonë ndodhen institucionet sociale, ekonomike, administrative etj. nga me të rëndësishmet në qytet. Aktualisht kjo zonë është nga zonat me të preferuara për arzetim, hoteleri, zyra, për banim gjithashtu.





Fig. 1. Vendndodhja e pronës



## 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 205, 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.*



## 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 BANIMI DHE SHËRBIMESH ME 10 KATE DHE 5 KATE PARKIM NËNTOKË NË RRUGËN “VASO PASHA”, BASHKIA TIRANË prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

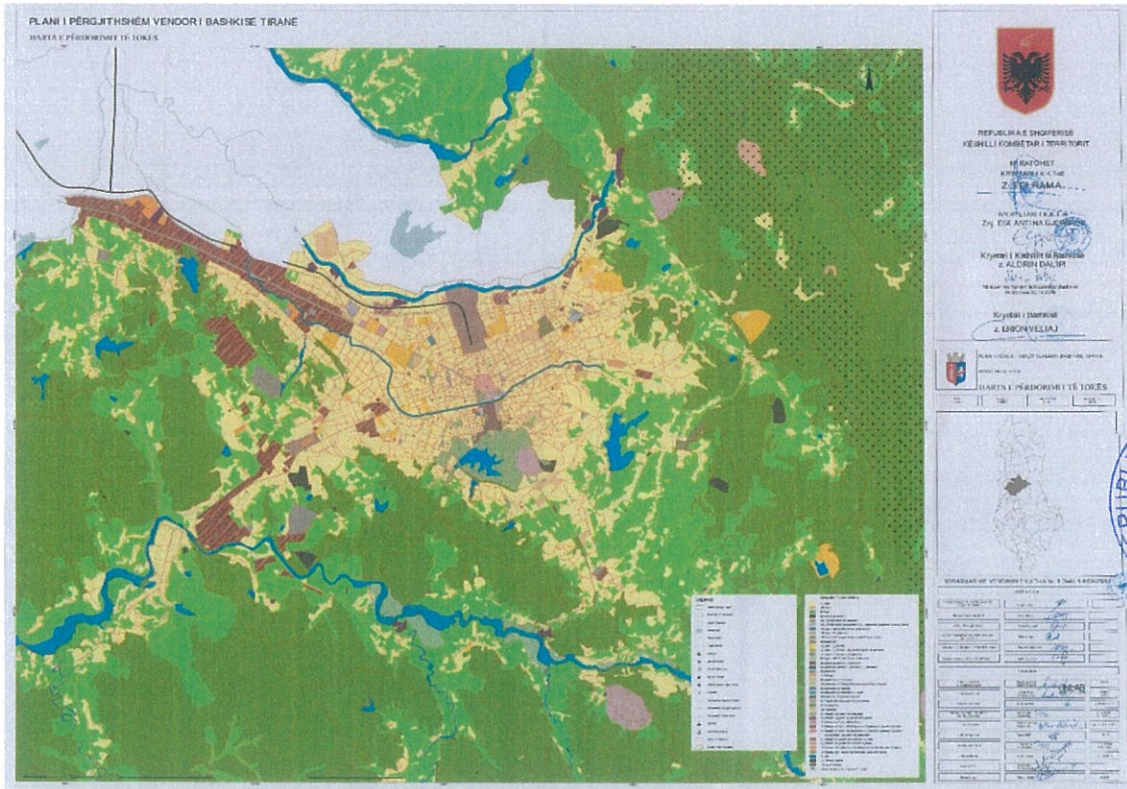


Fig. 2. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës







### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Kufizimet e sheshit të ndertimit janë: Në pjesën veriore me një objekt 1 kat, në pjesën perëndimore me një ndertese 3 kate, në jug me rrugën "Ismail Qemali" dhe në lindje me rrugën "Vaso Pasha". Parashikohen pasazhe pedonale dhe hapësira të sistemuara e të gjelberuara. Ky shesh ndodhet në një nyje të rëndësishme komunikimi, 1.1 km nga qendra e qytetit. Sipërfaqja e pronës është 1150 m<sup>2</sup>.

### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

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

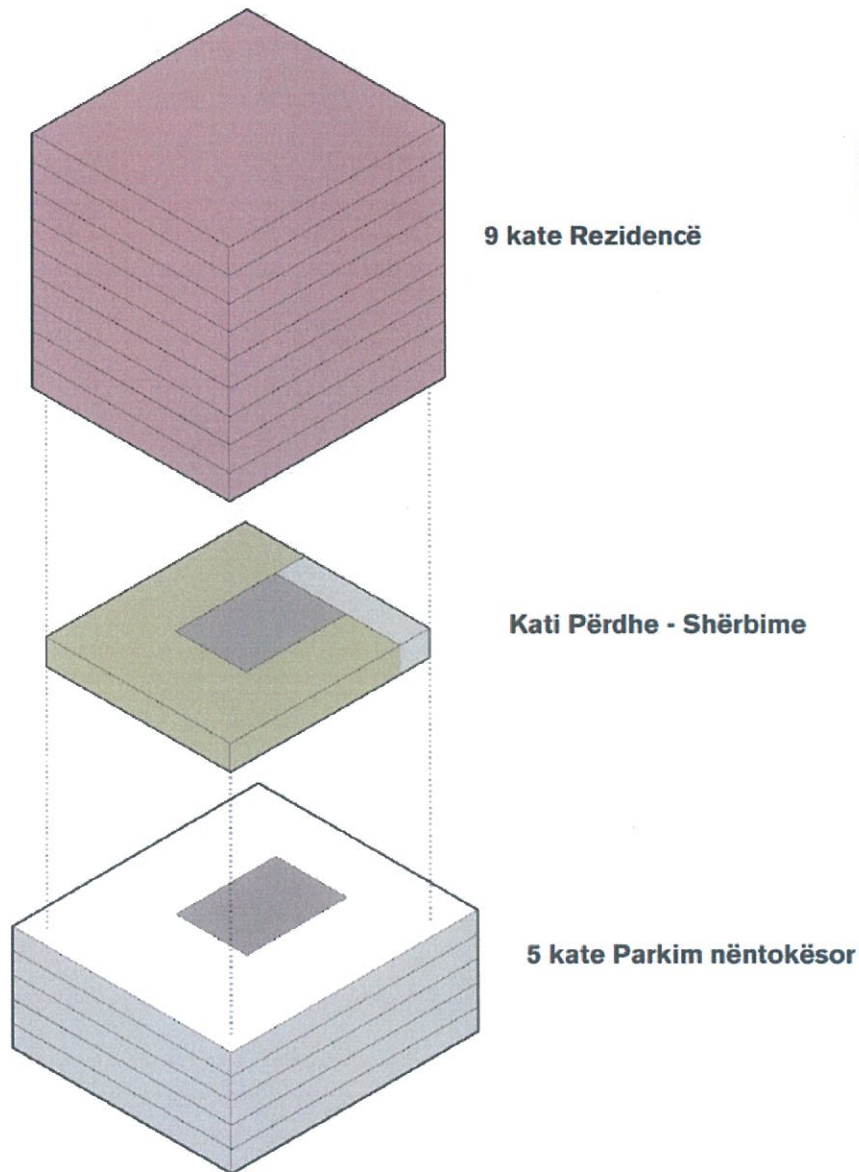
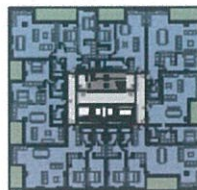
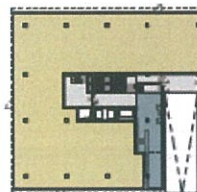


Fig. 7. Skema e objektit në altimetri

Plani i katit Tip T1, T2



Plani i katit përdhe



Plani i kateve të nëntokës

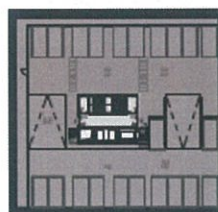


Fig. 8. Skema e përdorimit në çdo kat

Nga ana funksionale kemi 5 kate nentoke me funksion parkim ku aksesimi bëhet nga ana e rruges “Ismail Qemali” nepermjet rampes. Kati përdhe ka funksionin shërbimeve dhe të hollit për hyrjen në banim. Katet me funksion banim do të jenë 9 dhe do të jenë në formën e kateve tip ku planimetritë përsëriten në çdo kat ndërsa dritaret dhe llozhat janë ato që ndryshojnë duke krijuar edhe ritmin e një fasade dinamike, gjë e cila bie në sy në këtë objekt. Plani i katit përdhe ka një sipërfaqe të përgjithshme ndërtimi prej  $908.3 \text{ m}^2$  duke lënë mundësinë e krijimit të një hapësire të sistemuar bukur përreth objektit. Hyrja në banim dhe parkim bëhet nga rruga “Ismail Qemali” Godina organizohet me 1 grup shkalle-ashensor të pozicionuar në qendër të saj, me ambientet teknike përkatëse.

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

Qendra e Tiranës po lulëzon dhe transformohet me shpejtësi. Sheshi i ndërtuar rishtazi i ka dhënë një pamje të re dhe zhvillimet e fundit duke ndjekur përcaktimet e master plan-it të gjelbër, po krijojnë adresa të shumta të reja. Kjo ndërtesë e re është një ndryshim që shton dhe krijon identitet për Tiranën. Ideja formuese e objektit të konceptuar nga arkitekti me famë botërore Stefano Boeri është krijimi i një objekti i cili në fasaden e tij të jashtme prezantohet si një objekt 1 volumor. Godina e re, e cila është një trup i vetëm si volum, ka dritare dhe llozha në të gjithë perimetrin e saj, përkatësisht në drejtimet Veri, Jug, Lindje dhe Perëndim. Faqja e fasadës përgjatë gjithë perimetrit të volumeve del me 50 cm nga struktura me elemente dekorative në formën e veshjes së saj.



## *Volumetria*

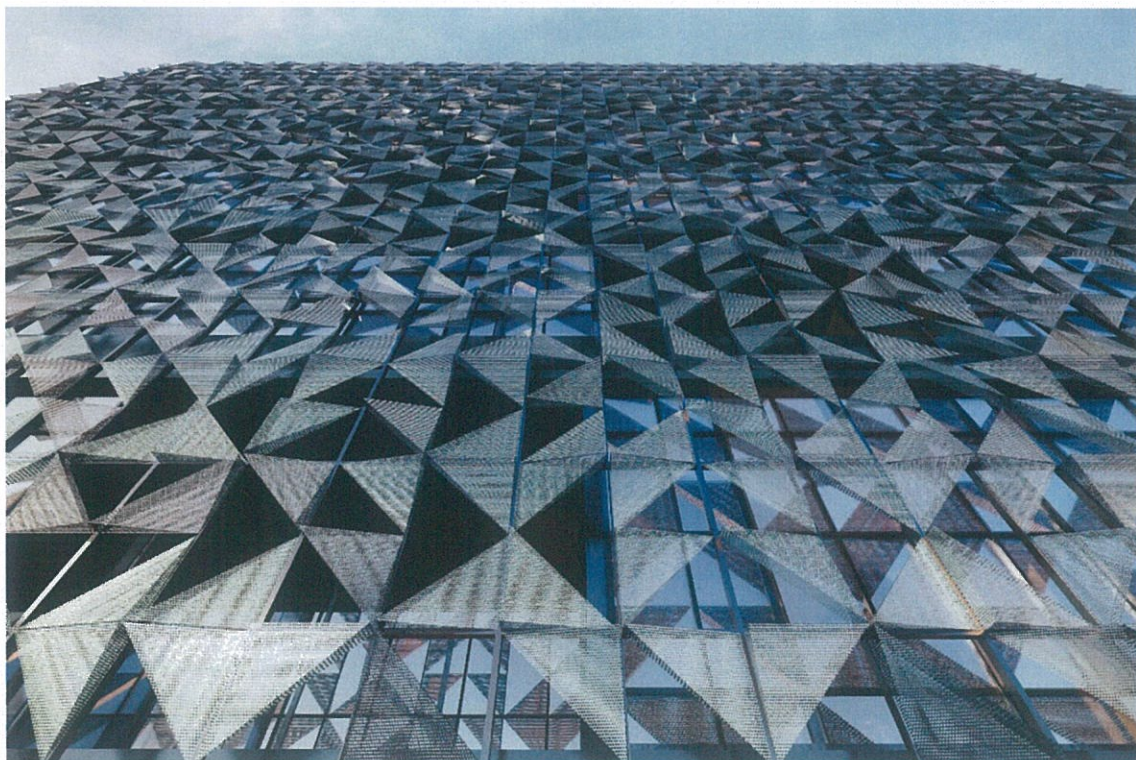
Duke ndjekur konceptin e kubit, objekti i ri respekton situatën aktuale urbane dhe fqinjësinë me objektet rreth e rrotull, dhe në këtë mënyrë kthehet në binjakun e ndërtesës së re në ndërtim përkrah saj, duke ndjekur proporcionet dhe dimensionet e saj në mënyrë që ndërhyrja dhe impakti në qytet të jetë sa më i vogël. Nëpërmjet kësaj ndërhyrje realizohet një hapësirë urbane e rikualifikuar dhe shumë më sociale e me mundësi përdorimi të gjithëanshëm. Në këtë mënyrë disiplinohen dhe akseset, flukset e përdorimit dhe të lëvizjes, duke e kthyer këtë pikë të qytetit si një nga më strategjikat për Tiranën. Kjo është një qasje e re në projektimin urban e cila pritet të nisi një shembull të mirë në qytet.

## *Fasada*

Sistemi i fasadës me dopjo lëkurë/mbështjellje përbëhet nga një mur i brendshëm perde, i cili plotëson kërkesat e izolimit termik dhe akustik, dhe një ekran modular i bërë nga panele llamarine me mikro-perforim me funksion të hijezimit diellor.

Moduli i fasadës, i cili përcakton lartësinë e mbulesave të fasadës, ka një gjerësi prej rreth 115 cm dhe një hapësirë dyshemeje prej 337 cm për dyshemetë e banimit, ndërkohë që për ambientet e shërbimit kemi fasadë të vazhduar xhami që lejon ekspozimin e aktivitetit për shërbimet tregtare.

Kërkesat e komfortit termik, akustik do të përmbushen tërësisht nga fasada e perdes së murit - mbështjellja e parë e fasadës, me komponentët kryesorë si: xham të dyfishtë, profilet e kutisë së aluminit, etj. të cilat do të përcaktohen në mënyrë që të jenë në përputhje me kërkesat e vendosura nga rregulloret aktuale në lidhje me transmetueshmërinë termike, izolimin e zërit, rezistencën ndaj ngarkesave të jashtme dhe sigurinë



*Fig. 9. Pamje fasades se objektit të propozuar*





Fig. 10. Pamje e objektit të propozuar



### *Inkuadrimi në situatën urbane*

Objekti i ri do të pozicionohet në parcelën përkarshi kubit të bllokut në një sipërfaqe parcele 1150 m<sup>2</sup>. Objekti i ri inkastron në situatën urbane dhe respekton vijën e ndërtimit të konsoliduar dhe ruan distancat nga objektet fqinje.



Fig. 11. Situata urbane





Fig. 12. Situata urbane

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



##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1150 m <sup>2</sup>
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	908.3 m <sup>2</sup>
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	908.3 m <sup>2</sup>
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	9083 m <sup>2</sup>
5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	79%
6. Intensiteti i ndërtimit:	7.89
7. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	36.61 m
8. Numri i kateve mbi tokë:	10 kat
9. Numri i kateve nën tokë:	5 kat

##### TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8270;

Nr. pasurie 3/578, në emër të: Genci Xhacka, Ilda Xhacka, Zhaneta Xhacka

Kufizimet:

Veri:	3.9m nga struktura ekzistuese 1 kat
Jug:	16.8 m nga konsoli I struktures ekzistuese 10 kate
Lindje:	21.2 m nga struktura ekzistuese 2 kate
Perëndim:	16.8 m nga konsoli I struktures ekzistuese 3 kate
Distancat nga kufiri i pronës:	
Veriu	3.3m
Lindja	3.2m
Jugu	0.5m
Perëndimi	0.5m



Distancat nga aksi i rrugës:

9m nga rruga "Vaso Pasha"

9m nga rruga "Ismail Qemali"

Pronar trualli: Genci Xhacka, Ilda Xhacka, Zhaneta Xhacka

Zhvillues: "Domus Group" SHPK

Subjekt Ndërtues: "Domus Group" SHPK



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

Hapësirat rreth e përfaqë objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse, tipike për hapësira të tilla urbane. Parkimet janë tërësisht nëntokësore.

### 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 gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të bashkisë Tiranë, për sa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interes; tanimë plotësisht e formuar në këtë aspekt.

Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, midis rrugës "Vaso Pasha" në Perendim dhe "Ismail Qemali" në Jug, ndërtesës ekzistuese 1 kat në veri dhe 2 kate në lindje. Nga rruga "Ismail Qemali" do të ketë akses dhe për parkimet nëntokësore.

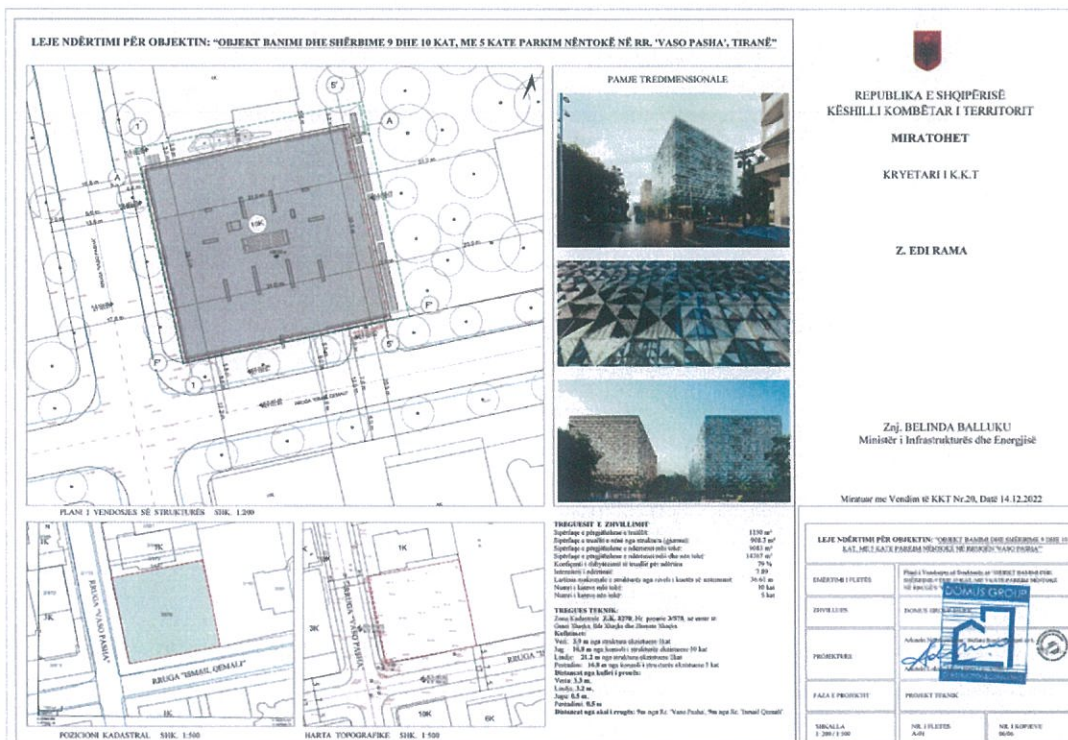


Fig. 13. Planvendosja e strukturës që propozohet