



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:  
“GODINË BANIMI SHERBIMI DHE HOTELERIE 6,13,20,27,34 dhe 41 KAT DHE  
5 KATE PARKIM NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN E “MUHAMET  
GJOLLESHA”, BASHKIA TIRANË”

MIRATOHET  
KRWE LARILIK K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit, Nr. 18, datë 18.10.2023

Projektues:

“OODA” ARCHITECTURE  
ARTECH STUDIO SH.P.K.



## 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 BANIMI SHERBIMI DHE HOTELERIE 6,13,20,27,34 dhe 41 KAT DHE 5 KATE PARKIM NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN E "MUHAMET GJOLLESHA", BASHKIA TIRANE", me zhvillues DEVELALB CONSTRUCTION sh.p.k & "EDONIL KONSTRUKSION" 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

Prona në studim ndodhet në rrugën "Muhamet Gjolleasha", Njësia administrative 7, Tiranë. Pozicioni i pronës është i favorshëm, sepse ndodhet në një nga nyjet kryesore qarkulluese të qytetit, me lidhje direkte me qendrën e Tiranës, dhe akset kryesore të saj. Pronat në zhvillim janë me pamje kryesore kundrejt rrugës. Prona kufizohet me rrugën "Muhamet Gjolleasha" në lindje të saj dhe me hapësirë të lirë në drejtimet e tjera, të cilat janë prioritet zhvillimi urban sipas PPV të Bashkisë Tiranë.

Parcela e propozuar për zhvillim gjendet në një zonë urbane të rëndësishme të qytetit të Tiranës, e cila është pjesë e zhvillimit urban të planit të qytetit. Pranë zonës ndodhen objekte të rëndësishme si Instituti i Ndërtimit, Fakulteti i Arkitektures dhe Urbanistikes, Fakulteti i Inxhinierise se Ndërtimit, Universiteti i Sporteve, Rezidenca Studentore, Hotel Doro Ciy, Ring Center dhe objekte të tjere residenciale ekzistues e te rinj te lartësive te ndryshme. Duke qënë në një pozicion lehtësisht të arritshëm dhe favorizues, sheshi i ndërtimit ka mundësi zhvillimi në trajtën e një objekti shumëkatësh banimi e sherbimesh.







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/390, 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 SHERBIMI DHE HOTELERIE 6,13,20,27,34 dhe 41 KAT DHE 5 KATE PARKIM NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN E "MUHAMET GJOLLESHA", BASHKIA TIRANE", me zhvillues DEVELALB





CONSTRUCTION sh.p.k & "EDONIL KONSTRUKSION" 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.

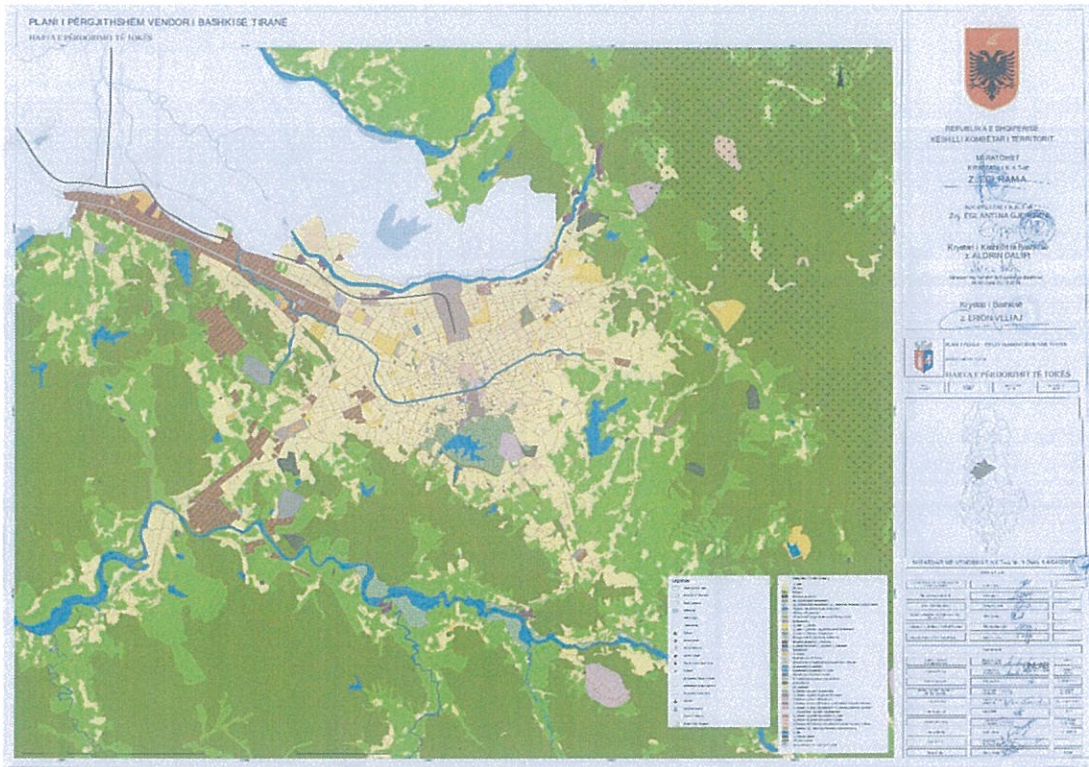


Fig. 2. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës



Fig. 3. Harta e propozuar e rrjetit rrugor



Fig. 4. Harta e poleve strategjike







Fig. 5. Harta e njësive strukturore

Plani i Përgjithshëm Vendor

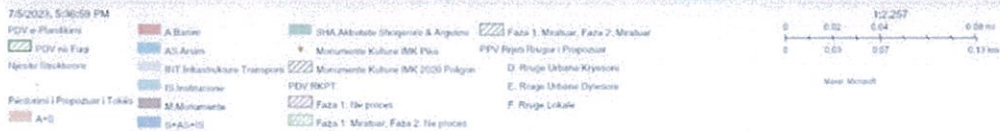


Fig. 6. Pozicionimi i truallit në PPV Bahkia Tiranë





### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën Veriore kemi pronë private, në atë Lindore ndodhet Rr. e “Muhamet Gjollesha”, në Jug kemi pronë me pronë private dhe në anën Perendimore kemi Universitetin e Sporteve. Sipërfaqja e pronës është 3642.73 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 5 kate nentokë të cilat do të përdoren për ambjent teknik (kati -1), parkim per hotelin (kati -2) dhe parkim për banorët e godinës (katet -3, -4 dhe -5). Aksesit i parkimit me anë të rampës bëhet nga Rruga e “Muhamet Gjollesha”.

Ambjenet tregtare mund të aksesohen lehtësisht nga rruga si dhe parku që shtrihet në anën perendimore të godinës. Kati përdhe dhe kati i parë i godinës do të ketë funksion biznesi, dyqane, bare, hall për hotelin dhe hyrja për rezidentet. Kater katet mbi shërbimet do të jenë hoteleri. Kati 4 teknik do të jetë një “brand” restorant. Kati +6 është kat teknik dhe mbi të do të kemi zonën rezidenciale të banimit e cila shkon nga +7 deri në +40.

Godina zhvillohet me dy nukle për shkallë dhe ashensor të cilat janë të pandërprera në të gjithë lartësinë e objektit por dhe një nukel i tretë i cili u shërben hapësirave të shërbimeve.

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

##### *Volumetria*

Forma e strukturës i përgjigjet skemës/gjuhës arkitekturore, e cila është e përbërë nga disa vëllime të grumbulluara, të zhvendosura anash dhe të ndërlidhura ngjitur me njëri-tjetrin. Kjo u zhvendosje e konfigurimi volumetrik krijon konsolet rrethuese, duke dhënë pothuajse përshtypjen se vëllimet janë “lundruet”, duke krijuar së bashku një pikë referimi me pamje të veçantë. Lartësia e kullës është 142 m përkatësisht 41 kate nga niveli i tokës. Shërbime dhe hapësira zyresh në nivelet më të ulëta (6 katet e para) dhe njësi banimi më sipër. Kulla adopton të gjuhë të ndryshme arkitektonike dhe çdo pllakë tipike e dyshemesë së kullës është një drejtkëndësh përafërsisht 22,5 m me 22,5 m. Kulla përbehet nga 5 kate nentoke të cilat do të shërbejnë si ambjente teknike në shërbim të objektit dhe pjesa e ngelur në hapësira parkimi dhe magazinimi.



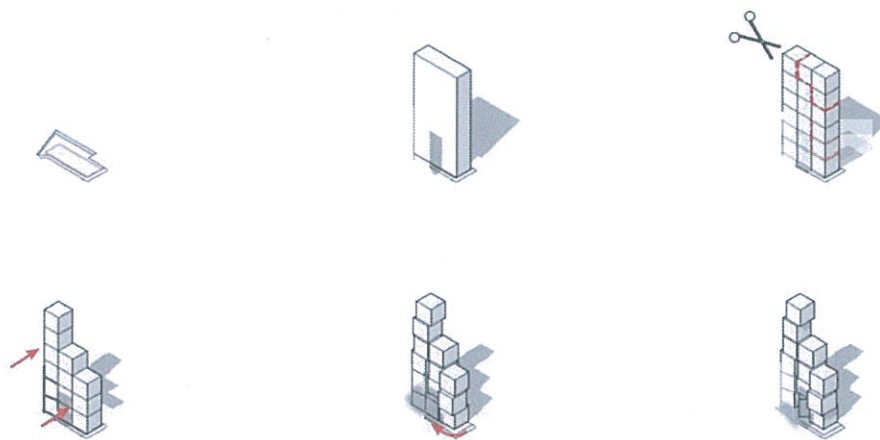


Fig. 8. Etapat e konceptit volumetrik

### **Fasada**

Trajtimi I fasades eshte bere I tille duke integruar stilin e ndertuar ndervite neper Tirane. Duke huazuar materializimin dhe crregullsine e ketyre fasadave ato jane marre dhe jane rikonceptuar per tu vendosur ne nje objekt te ri te rregullt. Ngjyrat e fasades do te shkrihen me ambientin dhe objektet perreth duke e bere kullen si pjese e perhershme e qytetit. Trajtimi ne fasade do jetë vertical dhe I dallueshëm, si një pjesë veshëse e njëjtë në të gjithë sipërfaqen e fasadës së objektit. Çarjet janë të ndryshme ne dimension ne menyre qe te krijohet nje loje dinamike dhe fasada mos te bjere pre e monotonise. Dimensioni I carjeve eshte në lartësinë e një kati dhe me korniza prej metali ne menyre qe te krijohet nje kontrast ne fasade dhe te theksohen më shumë çarjet. Njëkohësisht këto çarje do ndryshojnë paraqitjen e tyre në kohë të ndryshme, me praninë e elementeve metalikë ku do të ndikojë reflektimi I dritës në theksimin e dritareve dhe llozhave. I gjithë objekti në fasadën kryesore vishet me një strukture veshëse travertine e pershtatur sipas formës së kontekstit urban dhe vesh të gjithë fasadën. Travertina e perdorur do te jete me dytrajtime, njera pllake e lemuar qe do perfshije te gjithe veshjen e fasades, dhe pllaka tjetër me relief ne menyre qe ti krijohet dhe nje moment per ndricimin e objektit ne lartesi duket e bere keshtu te perceptueshem gjate nates. Ndarjet e kateve theksohen me anë të krijimit të një fuge të hollë e cila krijon efektin arkitektonik të kërkuar duke rritur efektin e sfazimit të kateve, por gjithashtu duke theksuar perspektivën e volumit. Koncepti I struktures veshëse prej travertine është në formën e mantelit përkatet e banimit. Në dy katet përdhe është komplet trajtim transparent, për t'iu përshtatur funksionit të shërbimit dhe gjitha shtunë këto kate do kemi përdorimin e një tjetër moduli të xhamit si dhe nxjerrjen më në pah të soletave me anë të profileve metalike.







*Fig. 9. Render i objektit*





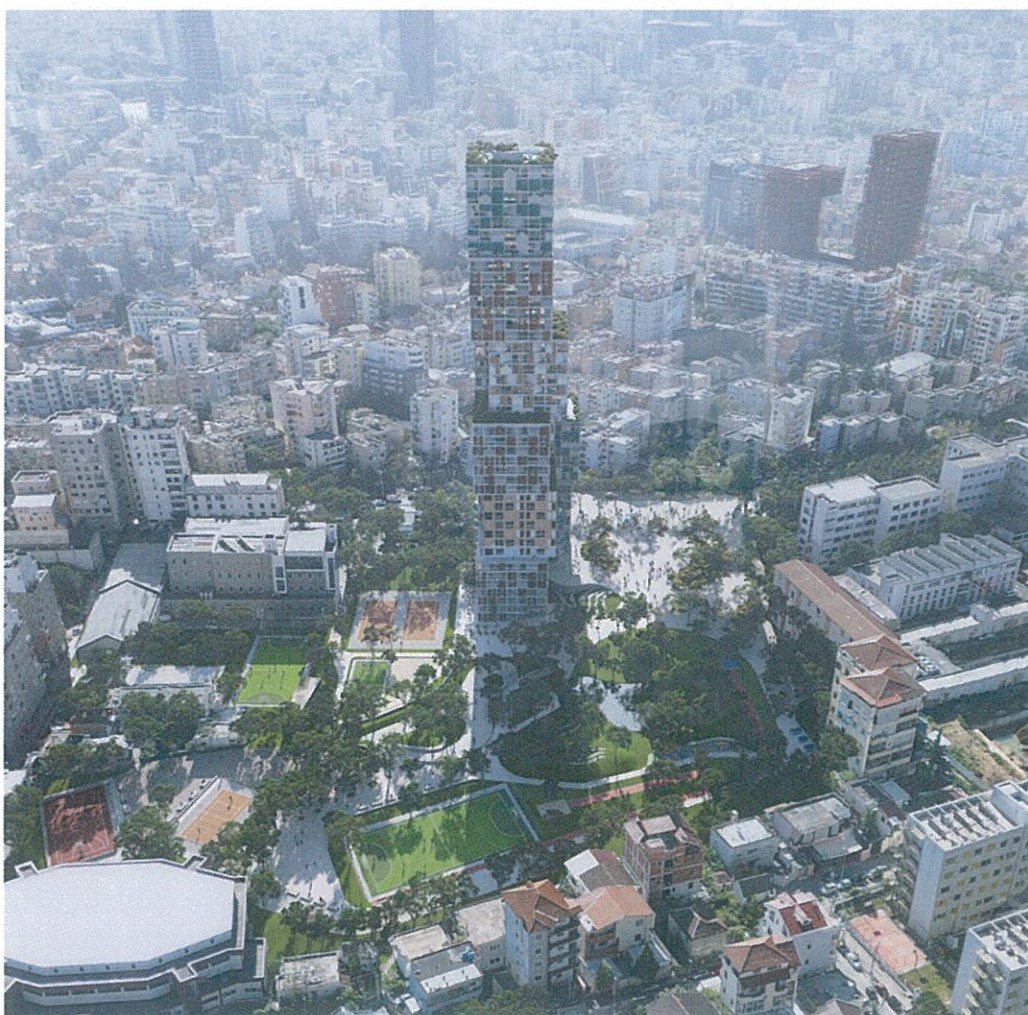


Fig. 11. Render i objektit

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

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

|   |                         |
|---|-------------------------|
| 1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:                               | 3642.73 m <sup>2</sup>  |
| 2. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):                | 1716.3 m <sup>2</sup>   |
| 3. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:                     | 45730.15 m <sup>2</sup> |
| 4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:                     | 15018.45 m <sup>2</sup> |
| 5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:                | 47.11 %                 |
| 6. Intensiteti i ndërtimit:   | 12.55                   |
| 7. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: | 142.46 m                |
| 8. Numri i kateve mbi tokë:   | 41 kat                  |
| 9. Numri i kateve nën tokë  | 5 kat                   |





## **TREGUES TEKNIK:**

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: ZK. 8210, Nr. Pas. 3/66, 3/405, 3/274, 3/273

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 0.61m - 0.76 m për Vol. 6 Kate, 5.0 m për Vol. 6 Kate i rrotulluar,  
5.36 m për Vol. 6 Kate në drejtim të perëndimit.

Jug: 4.81m - 5.18m për Vol. 13 Kate dhe 14.72m - 18.18m për Volumin 27  
Kate

Lindje: 6m për Vol. 13 Kate dhe 8.5m për Vol. 20 Kate

Perëndim: 0.32 - 8.81 për Vol. 6 Kate

Distancat nga aksi i rrugës: 16.5 m Për Volumin 13 Kate

Zhvillues: DEVELALB CONSTRUCTION sh.p.k & "EDONIL KONSTRUKSION" sh.p.k

Subjekt Ndërtues: DEVELALB CONSTRUCTION sh.p.k & "EDONIL

KONSTRUKSION" 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 fokusuar perreth objektit, sidmos në anën jugore dhe perendimore 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 perimetrit verior dhe lindor të truallit, duke krijuar dhe një ndarje nga ndërtesat në këto drejtime.

Parkimet janë menduar tërësisht nëntokësore në 4 kate pasi kati -1 do të jetë kat teknik shërbimesh. Katet e nëntokës do akseson nga rruga Muhamed Gjolleasha.

## **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 të zonës.





