



REPUBLIKA E SHQIPERISE  
KESHILLI I MINISTRAVE  
KESHILLI KOMBETAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SE VEÇANTE

“Godine banimi dhe sherbimesh, me 2 dhe 14 kate mbi toke (12 kate me atik dupleks), me 5 kate nentoke, me vendndodhje ne rrugen "Vaso Pasha", Bashkia Tirane, me subjekt zhvillues "Domus Group Al" sh.p.k.

MIRATOHET  
KRYETARI I KESHILLIT

Z. EDI RAMA

Znj. BELINDA BALLUKU  
Minister i Infrastruktures dhe Energjise

Miratur me Vendim te Keshillit Kombetar te Territorit Nr. 17, Date 18.10.2023

Projektues:

Arkitekti i keshillit kombetar  
Stefano Beeri Arkitekti  
1979

Arkitekt lokal:

Adrian Hajro Liç: A1081/1

Zhvillues:

Domus Group Al Sh.pk.



## TABELA E PERMBAJTJES SE DOKUMENTIT TE RREGULLORES SE VEÇANTE

1. Dispozita te Pergjithshme
  - 1.1 Baza Ligjore
  - 1.2 Pershkrim i zones se studiuar
2. Ekstrakte te Planit te Pergjithshem Vendor
  - 2.1 Perputhshmeria me kategorine e perdorimit te tokes sipas PPV-se
  - 2.2 Seti i fragmenteve te hartave te PPV per zonen ne zhvillim
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese
4. Rregullat e Zhvillimit te Territorit
  - 4.1 FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara
  - 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
  - 4.3 Percaktimin e treguesve per zhvillim te projekt-propozimit
  - 4.4 Hapesirat e lira dhe te gjelberta / vendparkimet
5. Rregullat e Rrjeteve te Infrastruktures
  - 5.1 Pozicionimin e sherbimeve dhe rrjeteve kryesore te infrastrukturave



## 1. Dispozita te Pergjithshme

### 1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçante percakton kushtet e pergjithshme te Lejes se Zhvillimit per objektin: "Godine banimi dhe sherbimesh, me 2 dhe 14 kate mbi toke (12 kate me atik duplex), me 5 kate nentoke, me vendndodhje ne rrugen "Vaso Pasha", Bashkia Tirane, bazuar ne:

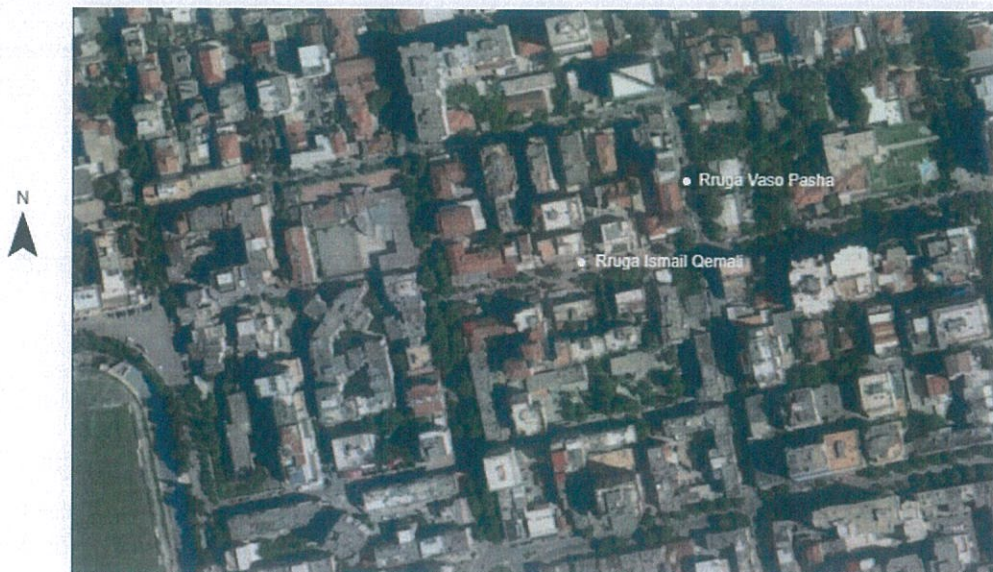
□ Ligjin Nr. 107/2014, date 31.07.2014 "Per planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.

□ Vendimin Nr. 408, date 13.05.2015 te Keshillit te Ministrave "Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit", i ndryshuar.

□ Plani i Pergjithshem Vendor i Bashkise Tirane, miratuar e Vendim Nr. 1, date 14.04.2017 te Keshillit Kombetar te Territorit, i rishikuar.

### 1.2 Pershkrim i zones se studiuar

Sheshi i zhvillimit pozicionohet ne zonen e bllokut ne Tirane, ne nje nga zonat me te rendesishme te zhvillimit urban. Kjo eshte nje zone e cila i eshte nenshtuar transformimeve urbane e rrjetit urbanistik te kryeqytetit dhe te shfrytezimit te hapësirave publike.



Zona karakterizohet nga objekte banimi dhe sherimi te tipologjive te ndryshme dhe eshte epiqendra e zhvillimit urban dhe jetes urbane te kryeqytetit. Per kete arsye edhe zhvillimi ne kete cep midis rruges 'Vaso Pasha' dhe 'Ismail Qemali' eshte nje pike kyçe per qytetin. Sheshi ne studim ka afersi me objekte te rendesishme ne zone, si Ish Vila e Enver Hoxhes, Kubi i

Bllokut me sherbimet e tij, si dhe plot ndertesa te tjera si banka, objekte administrative, ashtu si dhe bare dhe restorante.

Ky shesh ndodhet ne nje pozicion strategjik, ne kryqezimin e elementeve te cilet po e transformojne kryeqytetin ne nje model europian.

## **2. Perputhshmeria me Planin e Pergjithshem Vendor te Bashkise Tirane**

Plani i Pergjithshem Vendor i Bashkise Tirane eshte miratuar me Vendim Nr. 1, date 14.04.2017 te Keshillit Kombetar te Territorit, pjese e te cilit jane dokumentet e meposhtme:

- a) Strategjia Territoriale, shoqeruar me permbledhjen e Analizes dhe Vleresimit te Territorit;
- b) Plani i Zhvillimit te Territorit, shoqeruar me Shtojcen I, sipas percaktimeve te Rregullores se Planifikimit;
- c) Rregullorja e Planit;
- d) Vleresimi Strategjik Mjedisor;
- e) Materiali hartografik:
  - i. Vizioni strategjik;
  - ii. Ndarja e territorit ne 5 sisteme;
  - iii. Ndarja e territorit ne njesi;
  - iv. Perdorimi i propozuar i tokes sipas 14 kategorive baze;
  - v. Infrastruktura e transportit;
  - vi. Fazat e zbatimit te PPV-se.



### **2.1 Perputhshmeria me kategorine e perdorimit te tokes sipas PPV-se**

Parcela e propozuar per zhvillim ndodhet ne njesine strukturore TR/200, me nje siperfaqe prej 2.23ha. Kategorite e propozuar te perdorimit te tokes per kete njesi perfshin perzierjen e perdorimeve te sherbimeve, institucioneve, aktiviteteve rekreative, sociale, kulturore dhe te banimit sipas nderthurjeve ekzistuese ne territor apo dhe atyre te propozuara. Mund te nderhyhet nepermjet rizhvillimit ose ristrukturimit. Persa i perket parametrave te tjere te zhvillimit per objektin e propozuar do te percaktohen ne kete rregullore sipas nenit 34, pika 12

e VKM-se 408, date 13.05.2014 “Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit”, i Ndryshuar.



Sheshi ne studim

### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona ne fjale aktualisht eshte nje objekt sherbimesh me karakter privat dhe nuk paraqet vlere arkitektonike per qytetin. Karakterizohet nga mungesa e infrastruktures dhe nga shfrytezim i dobet i hapësirës.

### 4. Rregullat e Zhvillimit te Territorit

#### 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Zhvillimi i ri i propozuar, permbush nevojat dhe kerkesat per te qene ne nivel te standarteve europiane, duke u prezantuar si vlere e shtuar per ndertesat ne zone dhe per vete qytetin e Tiranës.

Propozimi per zhvillim perbehet nga 2 volume (*sipas hartes se planvendosjes qe shoqeron kete rregullore*). Duke marre per baze zonen me zhvillimet dhe volumet aktuale, zhvillimi i ri, i qendron besnik zones.

Ne kete menyre me zhvillimin e ri te propozuar, tentohet te kemi nje nderhyrje si vlere te shtuar ne ate qe eshte sakaq ne zone, duke respektuar paramentrat e zhvillimit te konsoliduar sakaq, ashtu si edhe duke respektuar zhvillimet volumetrike dhe estetike te zones.

Objekti i ri do jete nje ndertese banimi 14 kat me dy kate sherbim, 5 kate parkim nentoke.

Ambientet teknike te ndertesës do te pozicionohen ne katet nentoke si dhe pajisjet do te integrohen ne mbeshtjelljen e ndertesës, ne menyre qe te respektojne fasadat dhe mos te pengojne pamjen e pergjithshme te ndertesës.



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

Godina e re, e cila perbehet nga dy volume ku volumi i pare eshte me nje baze me te madhe dhe volumi i dyte me 12 kate i mbivendosur ne volumin e pare. Objekti ka dritare dhe llozha ne te gjithë perimetrin saj, perkatesisht ne drejtimet Veri, Jug, Lindje dhe Perendim.

Faqja e fasades pergjate gjithë perimetrin eshte konceptuar me veshje te elemente dekorative me materiale gur natyror qe do te kene ngjyre te ndryshme ne sejcilin kat. Sistemi i fasades ploteson kerkesat e izolimit termik dhe akustik dhe me funksion te hijezimit diellor.

#### 4.3 Percaktimin e treguesve per zhvillim te projekt-propozimit

Siperfaqe e pergjithshme e truallit:	1209.8 m <sup>2</sup>
Siperfaqe e truallit e zene nga struktura (gjurma):	525 m <sup>2</sup>
Siperfaqe e pergjithshme e ndertimit mbi toke:	5782 m <sup>2</sup>
Siperfaqe e pergjithshme e ndertimit mbi dhe nen toke:	11147 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytezimit te truallit per ndertim:	43 %
Intensiteti i ndertimit:	4,7
Lartesia maksimale e struktures nga niveli i kuotes se sistemimit:	51.7 m
Numri i kateve mbi toke:	14 kt (12 kt+ atik dupeks)
Numri i kateve nen toke:	5 kat

#### Tregues teknik:

Z.K. 8270; Nr. pasurie 2/411,  
Z.K. 8270; Nr. pasurie 2/946,  
Z.K. 8270; Nr. pasurie 2/396,  
Z.K. 8270; Nr. pasurie 2/863,  
Z.K. 8270; Nr. pasurie 2/864,  
Z.K. 8270; Nr. pasurie 2/865,

#### Distancat nga kufiri i prones:

Veriu: 1,1 dhe 24,6 m  
Lindja: 2.6 m  
Jugu: 1.2 m  
Perendimi: 2,9 m

Distancat nga aksi i rruges: 7,8 m nga Rr. 'Vaso Pasha', 8,6 m nga Rr. 'Ismail Qemali'.



#### **4.4 Hapesirat e lira dhe te gjelberta / vendparkimet**

Propozimi per zhvillim shoqerohet me 5 kate nentoke, te cilat do te kene funksione sherbimi dhe parkimi nentokesor.

Nga rruga 'Ismail Qemali' realizohet aksesimi per ne parkim nepermjet nje rampe nga ku arrihet niveli i pare i parkimit ku ndodhen dhomat teknike te impianteve si dhe vendet e parkimit shoqeruar.

Ndertesa shoqerohet me sistemimet e territorit dhe me jelberimin shoqerues, per te rikualifikuar zonen.

### **6. Rregullat e Rrjeteve te Infrastruktures**

#### **5.1 Pozicionimin e sherbimeve dhe rrjeteve kryesore te infrastrukturave**

Rrjeti inxhinierik do te ndertohet perimetralisht neperputhje me rrjetin inxhinierik te qytetit. Pozicionimi dhe rregullat e infrastrukture inxhinierike do te jene objekt trajtimi ne fazen e lejes se ndertimit.

