



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:  
“GODINË MULTIFUNKSIONALE, SHËRBBIM, HOTELERI, BANIM, 44 DHE 55  
KATE MBITOKË DHE 5 KATE NËNTOKË, ME TARRACË TË  
SHFRYTËZUESHME, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "DRITAN HOXHA",  
BASHKIA TIRANË”, ME ZHVILLUES “NOVA CONSTRUCTION GROUP”  
SH.P.K.

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit, Nr. 15, datë 20.11.2024

Projektues:

ARKITEKT

KLEANT BIBOLLI

OODA (Portugal)   
Kleant Bibolli Lic. A.1624

Zhvillues:

NOVA CONSTRUCTION GROUP 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 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

## **1. Dispozita të Përgjithshme**

### **1.1. Baza Ligjore**

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "Godinë multifunksionale, shërbim, hoteleri, banim, 44 dhe 55 kate mbitokë dhe 5 kate nëntokë, me tarracë të shfrytëzueshme, me vendndodhje në rrugën "Dritan Hoxha", Bashkia Tiranë", me zhvillues "Nova Construction Group" 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 (i rishikuar).

### **1.2. Përshkrim i zonës së studiuar**

Objekti i propozuar gjendet në Rr. "Dritan Hoxha", në zonën e njohur si Laprakë. Kjo rrugë është një rrugë definuese për qytetin si rrjedhojë e lidhjes së saj me Autostradën Tiranë-Durrës.

Prona nën interes zhvillimi ka një sipërfaqe prej 2930.6m<sup>2</sup>. Ajo shtrihet në një zonë ku ndërtimet e reja 7-12 kate janë formacionet urbane kryesore që e definojnë zhvillimin e zonës. Objektet e reja të ndërtuara pas vitit 2005 e deri më sot, e kanë formësuar gjeografikisht lagjen, si një zonë për familje të reja, zyra dhe shërbime tregtare, ku objektet e banimit po zhvillohen gjithnjë e më shumë në të dy anët e rrugës "Dritan Hoxha". Katet e para të objekteve sikurse në pjesën më të madhe të kryeqytetit përdoren për funksione tregëtare si: dyqane, lokale, zyra etj.

Krahas këtyre pallateve të larta kemi dhe objekte të ulëta kryesisht me funksion shërbimi. Në përgjithësi, këto ndërtesa janë 1-2 kate dhe të vjetra si ndërtime. Me kalimin e viteve sheh gjithnjë e më pak ndërtime të tilla si rrjedhojë e përdorimit të truallit ku ato ndodhen për ndërtime të reja.

Konkretisht prona në fjalë, ndodhet në një zonë të dendur në ndërtim, me objekte të larta ku maksimalisht ato arrijnë deri në 12-14 kate. Në këto kushte dhe prona e re synon të zhvillohet në lartësi sikurse vetë zona e dikton zhvillimin e saj.



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" (i rishikuar), për zonën e interesit TR/41, 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 multifunkionale, shërbim, hoteleri, banim, 44 dhe 55 kate mbitokë dhe 5 kate nëntokë, me tarracë të shfrytëzueshme, me vendndodhje në rrugën "Dritan Hoxha", Bashkia Tiranë", me zhvillues "Nova Construction Group" 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.

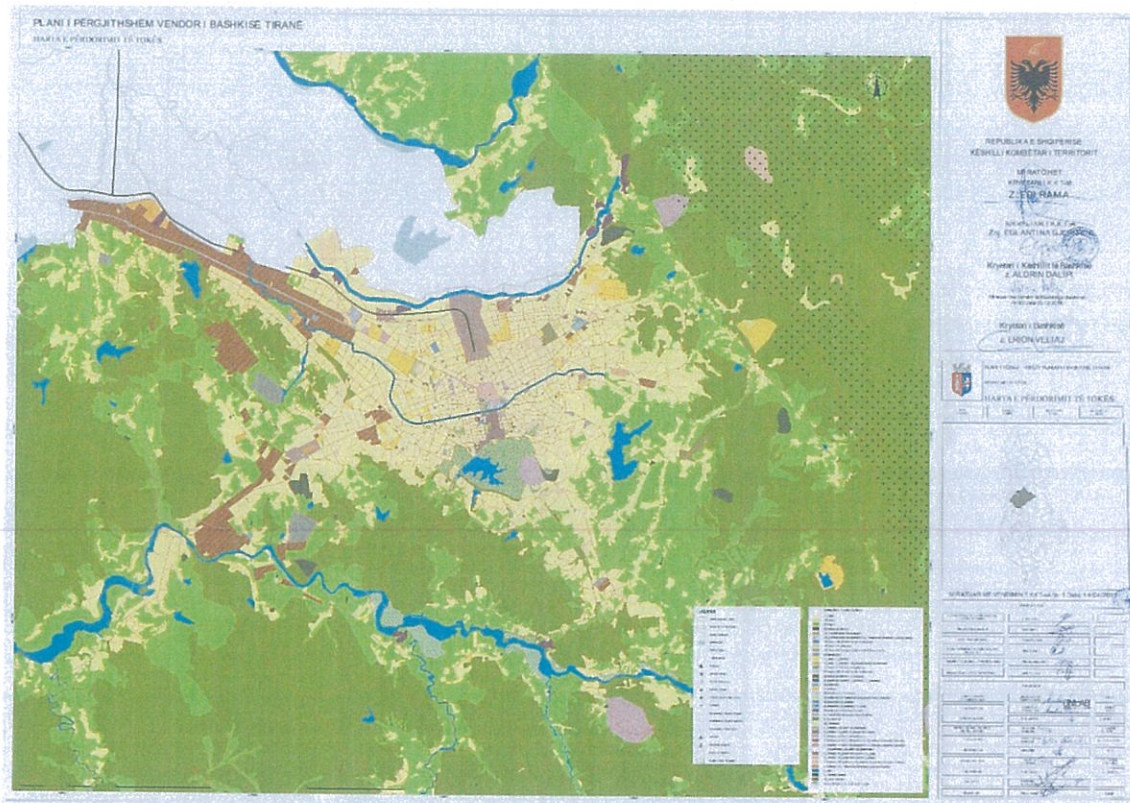


Fig. 2. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës



Fig. 3. Harta e propozuar e rrjetit rrugor



Fig. 4. Harta e poleve strategjike



Fig. 5. Harta e njësisë strukturore (ka nevojë të kapet më gjerë sepse nuk kapet nën-njësia jonë)



Fig. 6. Pozicionimi i truallit në PPV Bahkia Tiranë

### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

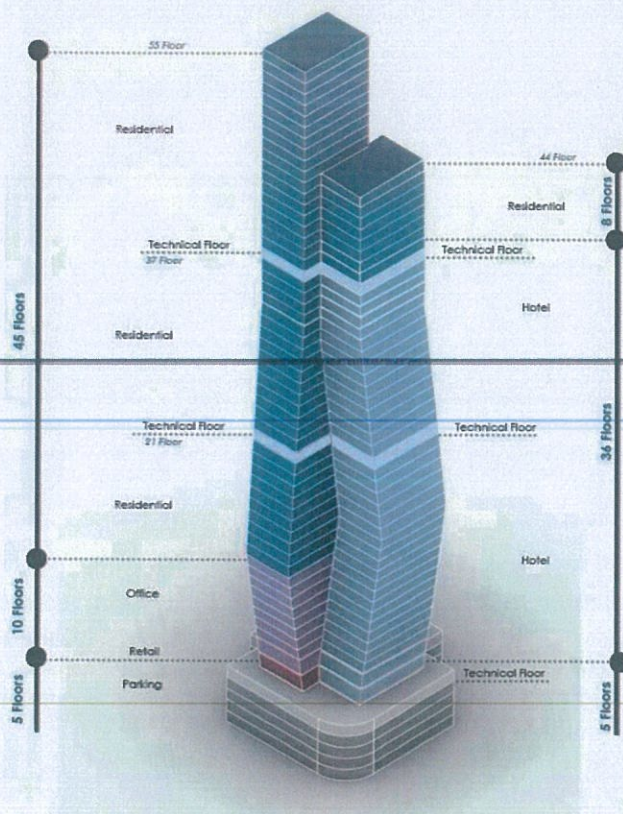
Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën veriore nga Rr. Dritan Hoxha me seksion 4-22-4 m, nga ana lindore dhe jugore me prona private në të cilat janë ndërtuar disa objekte 1-3 kate, në pjesën perëndimore nga rruga “Ana Komnena” e cila parashikohet të zgjerohet, madje duke marrë një pjesë nga prona private, sipas PPV nga Bashkia Tiranë me seksion 4-15.5-4 m. Sipërfaqja e pronës është 2930.6 m<sup>2</sup>.

### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

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

Godina zhvillohet me 2 nukle për shkallë dhe ashensor të cilat janë të pandërprera në të gjithë lartësinë e objektit. Po këto shkallë do të përdoren dhe nga ambientet tregtare të menduara në objekt. Hoteleria gjithashtu do të ketë një shkallë të ndarë nga ambientet e tjera e cila do të shërbejë vetëm për ambientet e hotelarisë.

Përkatesisht ambjentet tregtare mund të aksesohen lehtësisht nga rruga si dhe nga oborri i brendshëm i godinës. Kati përdhe do të ketë funksion mix, një pjesë është me funksion hotel, një pjesë tjetër është komerciale, një pjesë është në funksion të zyrave dhe një pjesë në funksion të banimit. Kati i parë është në funksion të hotelit. Hoteli zhvillohet tërësisht në njërin nga volumet, në atë me lartësi 44 kat, ku hotel kemi 36 kate. Në volumen tjetër me lartësi 55 kate kemi katin përdhe me funksion mix të spjeguar më sipër. Mbi katin e parë, kemi 8 kate zyra. Nga kati +10 deri në +54 do të kemi banim, duke përfshirë katet +20 dhe +36 që janë teknike.



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

### *Volumetria*

**Koncepti** i projektit synon të sjellë një kullë elegante përballë aksit Dritan Hoxha, me program dhe funksione të përziera si hotel, zone komerciale, zyra dhe banim. Në konceptimin e kullës kemi marrë parasysh faktorët që na ndihmuan në zhvillimin aktual, si pamjet e mundshme të qytetit të Tiranës dhe maleve që e rrethojnë atë, ekspozimi i favorshëm diellor për organizimin e apartamenteve të banimit dhe hotelit, Nga keto aspekte favorizuese mundem që gjurma e sheshit të mos shkelë kushtet urbanistike dhe lartësinë maksimale që mund të arrijë objekti. Pozicioni i parcelës sonë në kend ishte një faktor tjetër vendimtar për projektin, kështu që ky kusht na dha mundësinë për të hapur një shesh hyrje publike në kullëketij propozimi synon të sjellë një kullë elegante, me funksion mix si komerciale, zyra, hotel dhe banim. Vendndodhja e sheshit në kryqëzim është faktor vendimtar për projektin, pasi e bën godinën të lexueshme nga të gjitha anët. Kulla është konceptuar si dy volume me lartësi të ndryshme, të ndërlidhura me njëra tjetrën. Midis dy volumeve është krijuar një hapësirë dinamike për t'i dhënë godinës akoma më tepër elegancë dhe cilësi ikonike. Kjo hapësirë krijon lehtësi në gjeometri dhe ndriçim më të mirë të ambjenteve. Projekti ynë synon të sigurojë hartimin e parimeve të qëndrueshme që lidhen me qytetin e Tiranës. Në kërkim të materialeve lokale, energjisë së rinovueshme, ujit të ripërdorur dhe ngjyrave të qytetit, ne synojmë të pasqyrojmë kulturën e pasur të Shqipërisë në ndërtesën tonë. Kryeqyteti është një qendër urbane e gjallë dhe me zhvillim të shpejtë. Me një histori të pasur që daton në kohët e lashta, Tirana ka pësuar transformime të rëndësishme, veçanërisht në dekadat e fundit. Me një jetë të ngjeshur urbane, ne sjellim zona publike në projektin tonë për të theksuar më tej këtë karakteristikë të qytetit. Dhe së fundi, duam të theksojmë rëndësinë që natyra shqiptare si një thesar i mrekullive natyrore që ofron një bollëk peizazhesh për t'u eksploruar dhe përvoja për t'u çmuar.

### *Fasada*

Koncepti kryesor i fasadës vjen nga kultura e pasur shqiptare e kombinimit të llojeve të ndryshme të modeleve me një rrjetë pëlhurash.

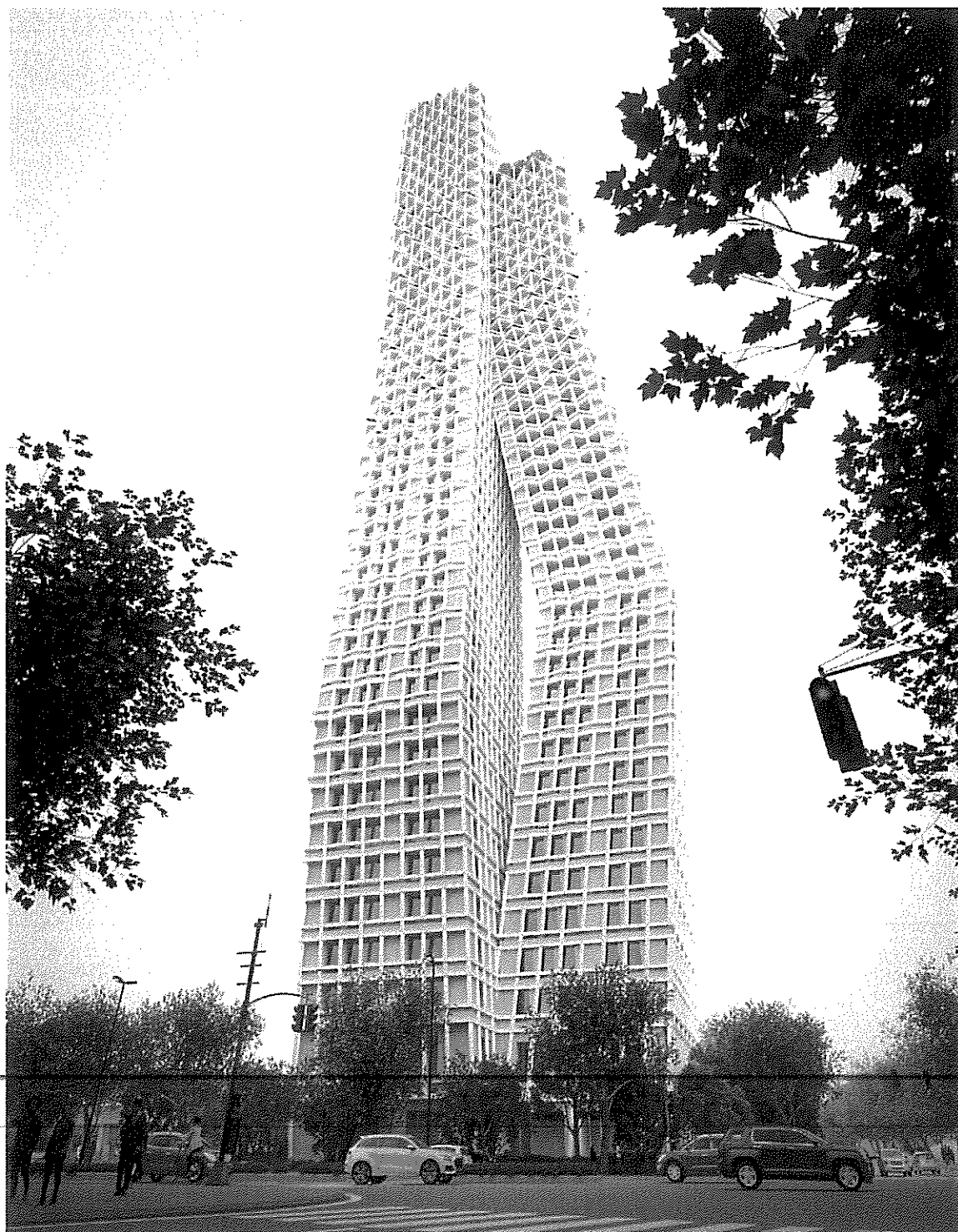
Mbeshjtellja e jashtme e ndërtesës përbëhet nga një ndërthurje vertikale dhe horizontale, ku linjat ngjajnë me një shtresë pëlhure. Së bashku me këtë, shtohet një dalje trekendore e ballkoneve, duke arritur në 45 gradë. Gjurma e dy kullave fillon me një gjeometri drejtkëndëshe, duke u ngjitur në lartësi, ballkonet dalin, krijojnë kënde, duke dhënë mundësinë për të rritur sipërfaqet e ballkonit si dhe sipërfaqet e mundshme për bimësi.

Thyerja e dy kullave krijon një hapësirë në mes, duke lejuar lehtësi në gjeometri dhe ndriçim po ashtu. Për më tepër, ai lejon ndarje më të mirë programore në të cilën asnjë funksion nuk është përballë njëri-tjetrit, duke krijuar më shumë privatësi. Në këtë zonë të projektit, fasada ndjek të njëjtën strukturë ndërlidhëse, por me një kënd më të vogël, duke lehtësuar ndërtimin dhe duke rritur dimensionin e hapësirës midis dy kullës.

Për materialitet, ne po shqyrtojmë një veshje alumini vetë- mbështetëse me ngjyrë të bardhë mat. Zgjedhja është bërë për shkak të lehtësisë së ndërtimit dhe parafabrikimit të materialit. Përsa i përket korimanove dhe kornizave, zgjedhja jonë ishte alumin në ngjyrë shampanjë. Për të përfunduar kompozimin e fasadës, mureve si dhe shtretërve të luleve, propozohen veshje me beton opak me linja vertikale



Fig. 7. Render i objektit nga ana e rrugës "Dritan Hoxha"



*Fig. 8. Render i objektit nga ana e këndit të rrugës "Dritan Hoxha"*



*Fig. 9. Render i objektit me pamje në katet e banimit*



*Fig. 11. Render i objektit në pjesën e oborreve të brendshme*

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

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

|                                                                          |                         |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:                                  | 2 930.60 m <sup>2</sup> |
| 2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:                        | 2 930.60 m <sup>2</sup> |
| 3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):                   | 732 m <sup>2</sup>      |
| 4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:                        | 50 000 m <sup>2</sup>   |
| 5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:                        | 10 050 m <sup>2</sup>   |
| 6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:                   | 25 %                    |
| 7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: | 75 %                    |
| 8. Intensiteti i ndërtimit:                                              | 17.06                   |
| 9. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:    | 196 m                   |
| 10. Lartësia maksimale e elementit arkitektonik:                         | 199.5 m                 |
| 11. Numri i kateve mbi tokë:                                             | 44 kat dhe 55 kat       |
| 12. Numri i kateve nën tokë:                                             | 5 kat                   |

##### TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8210; Nr. pasurie 1/750, në pronësi të Znj. Fabjola Luli.

Kufizimet:

Veri: Rruga "Dritan Hoxha"

Jug: Pronë private

Lindje: Pronë private

Perëndim: Rruga "Ana Komnena"

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu: 13.1m për volumn 44 kat dhe 1.8m deri 7.8m për volumn 55 kat,

Lindja: 6.7m për volumn 55 kat, 5.2m ballkonet e volumnit 55 kat,

Jugu: 19.7m për volumn 55 kat, 18.3 ballkonet e volumnit 55 kat, 6.8m për volumn 44 kat, 5.3m ballkonet e volumnit 44 kat,

Perëndimi: 15.3m deri 21.3m për volumn 44 kat.

Distancat nga trupi i rrugës:

Veri: 12.3m për volumn 44 kat dhe 0.3 deri 6.3 për volumn 55 kat,

Perëndimi: 2.4m deri 8.4m për volumn 44 kat.

Zhvillues: "NOVA CONSTRUCTION GROUP" sh.p.k.

#### **4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / Vendparkimet**

Dizajni i peizazhit synon të integrojë diversitetin natyror që mund të gjejmë në Tiranë.

Projekti ka tre zona të rëndësishme me ndërhyrje peizazhi, e para në katin përdhë, e dyta në katin 44 dhe e treta në fasadë.

Përballë rrugëve Dritan Hoxha dhe Ana Komnena, krijuam hapësira sociale me hapësira publike pranë hyrjes së zones komerciale, hotelit dhe banimit e zyrave. Është vendosur bimësi vendase në këto zona për të ndarë shtegun e këmbësorëve dhe për të reduktuar zhurmën që vjen nga rrugët. Në zonën pas kullës do të kemi një zonë të dedikuar për një restorant në funksion të hotelit. Përveç kësaj, krahas disa veçorive ujore u shtuan gjithashtu zona relaksi dhe soditjeje. Bimësia këtu bllokoi muret që ndajnë parcelën me fqinjin e saj dhe ndajnë po ashtu edhe funksionet.

Kati +44: Në këtë kat ku takohen dy kullat kemi një program me pishina dhe një zonë të jashtme. Dizajni i pishinave ndjek fasadën. Bimësia këtu u zgjodh me kujdes pasi duhet të bllokojë erën dhe të mbijetojë në lartësi të madhe.

Fasada: Ndërsa kulla ngrihet, fasada rritet, duke pasur më shumë hapësira për ballkone dhe zona të gjelbra. Prandaj, peizazhi është projektuar që të ketë bimësi që mund të përballojë më shumë ose më pak ekspozimin ndaj diellit dhe që mund të mbijetojë me më shumë ose më pak sasi toke.

Objekti parashikon 5 kate nëntokë të cilat do të përdoren për ambient teknik (kati -1), parkim për hotelin (kati -2 dhe -3) dhe parkim për banorët e godinës (katet -4 dhe -5). Akseset në parkim me anë të rampës bëhet nga rruga dytësore “Ana Komnena” e planifikuar sipas PPV nga Bashkia e Tiranës.

### **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.

