



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "VASARELY TOWER", GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 1, 13 DHE 14 KATE MBI TOKË, ME 2 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "CHRISTIN" SH.P.K."

MIRATOHET

KËSHILLI I K.K.T.U.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.27, Datë 28.05.2025

Projektues:  
Bolles+Wilson  
Gjergji Terova LIC A.0740/1

Zhvillues:  
Christin Sh.P.K.

Ark. GJERGJI TËROVA

Person Fizik

NUIS : L84805001P

CHRISTIN Sh.p.k.

NUIS : M33730002B  
TIRANË - ALBANIA

## 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 për Lejen Ndërtimi për objektin: "Vasarely Tower", Godine banimi dhe shërbimi me 1, 13 dhe 14 kate mbi tokë, me 2 kate nëntokë", me vendndodhje në Bashkinë Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë "Christin" sh.p.k., bazuar në:

- Ligji Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimi 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 Tiranë, Bashkia Tiranë, miratuar me Vendim Nr.1, date 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit (i ndryshuar)

### 1.2 Përshkrimi i zones së studiuar

Objekti 14-katësh ndodhet në qytetin e Tiranës, ne Rrugen "Ali Pash Gucia", duke zënë një pozitë strategjike pranë rrugëve kryesore dhe hapësirave publike me intensitet të lartë. Kjo zonë e Tiranës është e pasur në histori dhe nje pjesë e rendësishme e qytetit.

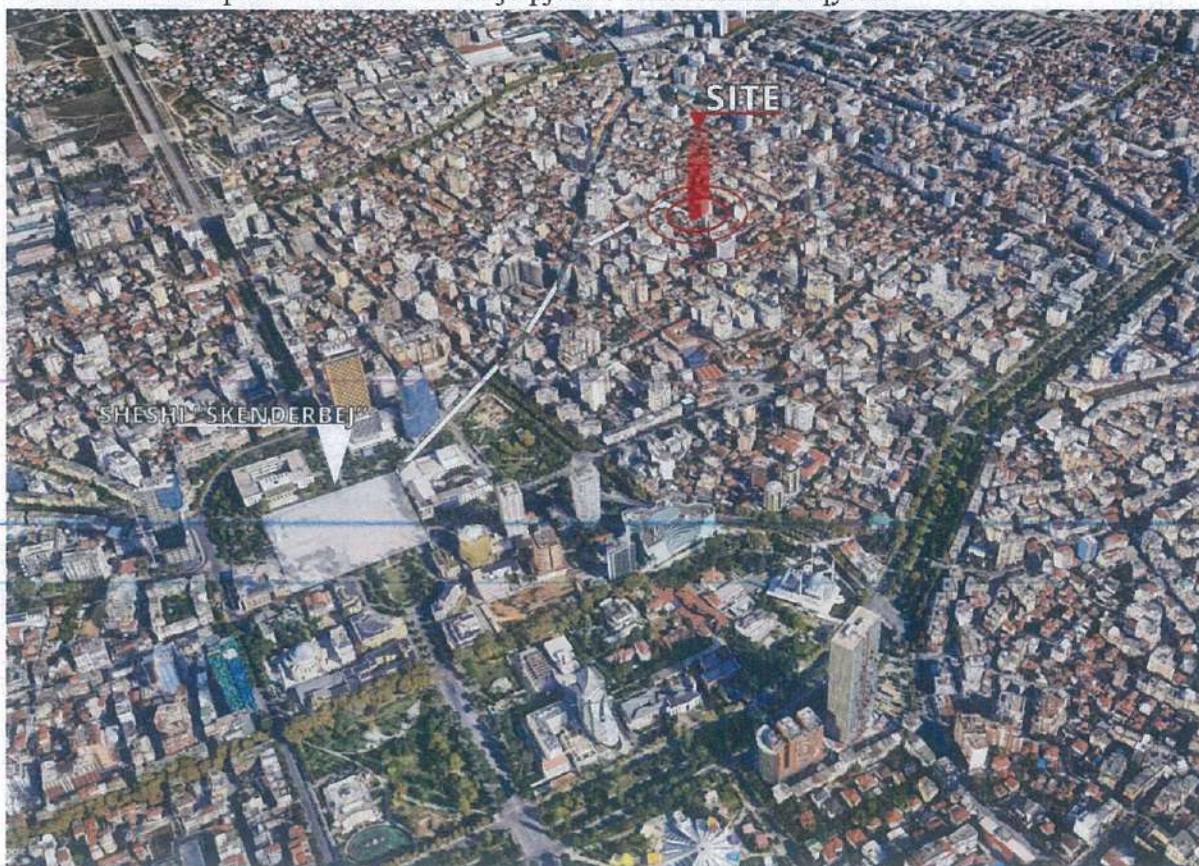


Foto 1. Vendodhja e zonës të ndertimit në lidhje me qendrën e qytetit





Foto 2. Vendodhja e zonës të ndertimit

Zona karakterizohet nga zhvillim urban intensiv dhe ofron një miks funksionesh që përmbajnë banim, shërbime dhe parkim. Kemi kryesisht një ndërthyrje objektsh banimi individuale me lartësi të ulët, 1 deri në 2 kate, ndërtime banesash kolektive të para viteve 90' si dhe ndërtime të viteve të fundit me lartësi 9 deri në 12 kate. Zona ka një sistem rrugore të konsoliduar dhe me akses të drejtpërdrejt në aksest kryesore të qytetit si Rr "Dibres". Gjithashtu zona është e konsoliduar nga shërbimet publike me objekte arsimore si Shkolla e Mesme e Përgjithshme "Partizani" dhe Shkolla e "Kuqë", etj

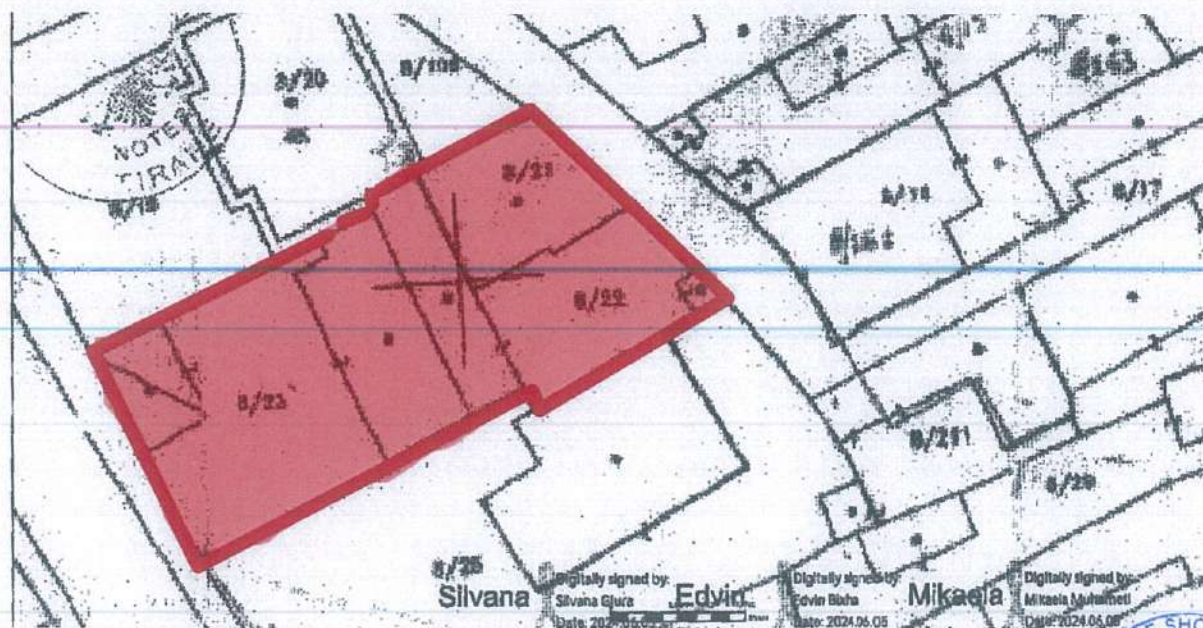


Foto 3. Parcelat e pronës

Pronat e perfshira në zhvillim janë ne total 449.5 m2



Zona kadastrale	Numri i Pasurisë	Sipërfaqe (m2)
8370	8/21	70.2
8370	8/22	125.2
8370	8/23	254.1

## 2. Estraktet të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregulloren e Plani të Përgjithshëm Vendor të Tiranës, Bashkia Tiranë, miratuar me Vendim Nr.1, date 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit (i ndryshuar), janë vlerësuar dhe repektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

### 2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Tiranës, prona ndodhet në njesinë TR/325. Për këtë pronë, plani parashikon ndërtime me intesitet maksimal, 3.38, KSHT 45%. Lartësia maksimale në numër katesh parashikohet në 8 ku dhe funksionet e lejuara janë të kategorisë A, Banim.

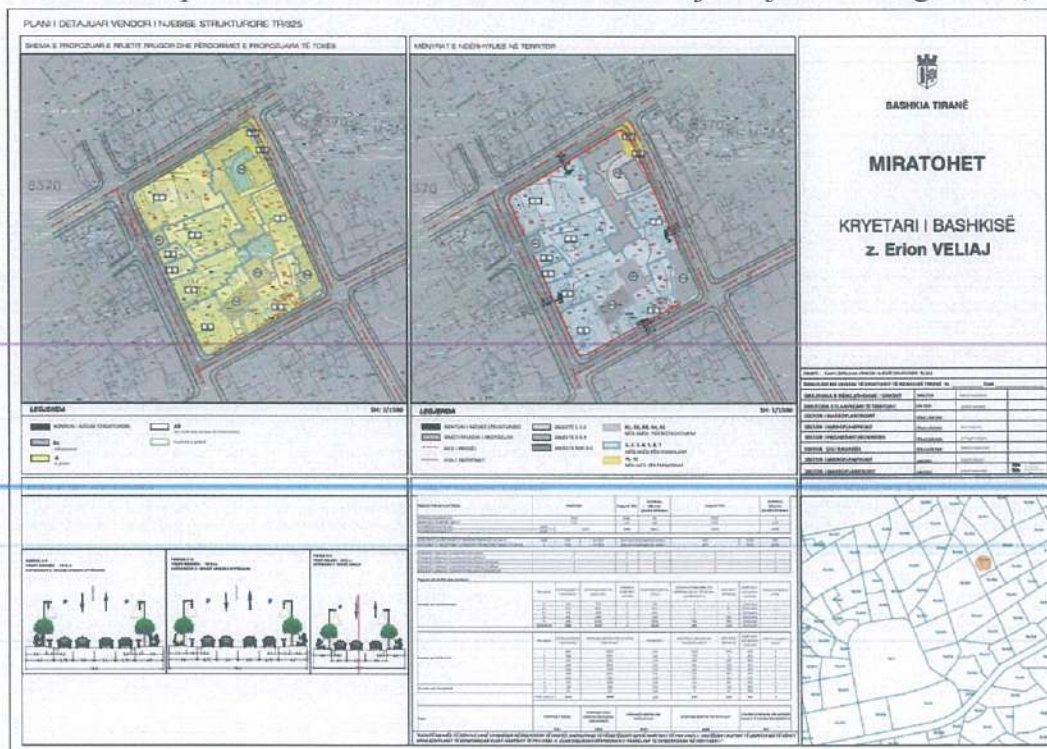


Foto 4. Plani i detajuar vendor, i njesises strukturore TR/325





Foto 5. Harta e PDV, Nënjesia 8

Pronat që zhvillohen janë në nën njësin 8, përgjat rrugës “Ali Pash Gucia”. Sipas palnit të PDV së zonës, parashikohen zgjerimi i sistemit aktual rrugë si dhe ndërtime të reja, kryesisht banim, duke densifikuar njesine.

### 3. Analiza e gjëndjes ekzistuese

Prona ndodhet ndërmjet 2 objekteve egzistues. Në veri ndodhet një objekt 4 kate, ndërtim me tulla të kuqe, para viteve 90'. Ky objekt, faqet veriore dhe jugore i ka kallkan, sic shikohet dhe nga imazhet.





*Foto 6. Foto zonës zhvillimit dhe objekteve egzistuese*



*Foto 7. Foto objektit në veri te zonës së zhvillimit*



Objekti tjetër, që zhvillohet në pjesën jugore të pronës, është ndërtuar kohët e fundit, sipas PPV, PDV faza 1 dhe 2, në fuqi të qytetit të Tiranës. Zhvillohet me 2 faqe kallkan, në veri dhe në jug të tij, ku përgjat pronës në zhvillim, ndodhet njëra prej tyre. Ky objekt, pjesë e nën njësis 3, të Njesise strukturore TR/325, zhvillohet ne 9 kate ne total.



Foto 8. PDV Faza 2 dhe prona në zhvillim në veri



Foto 9. Objekti i ndërtuar, sipas PDV Faza 2, në jug të zonës në zhvillim



## 4. Rregullat e zhvillimit të territorit

### 4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar zhvillohet ne 14 kate lartësi, ku në katin përdhe zhvillohen ambiente shërbimi, nukli shkallë ashensore si dhe ashensori i makinave për aksesin e parkimit.

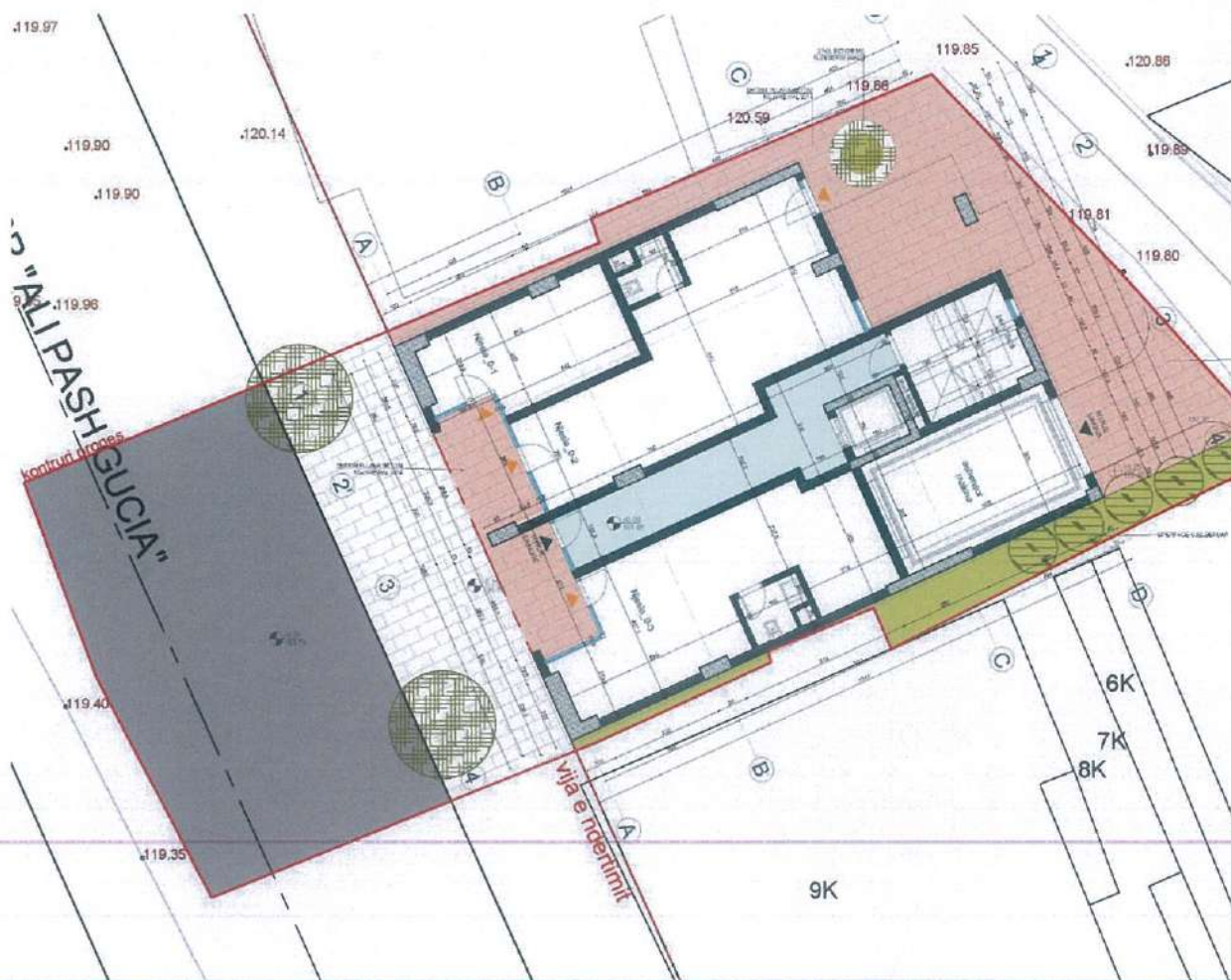


Foto 10. Plansistemimi



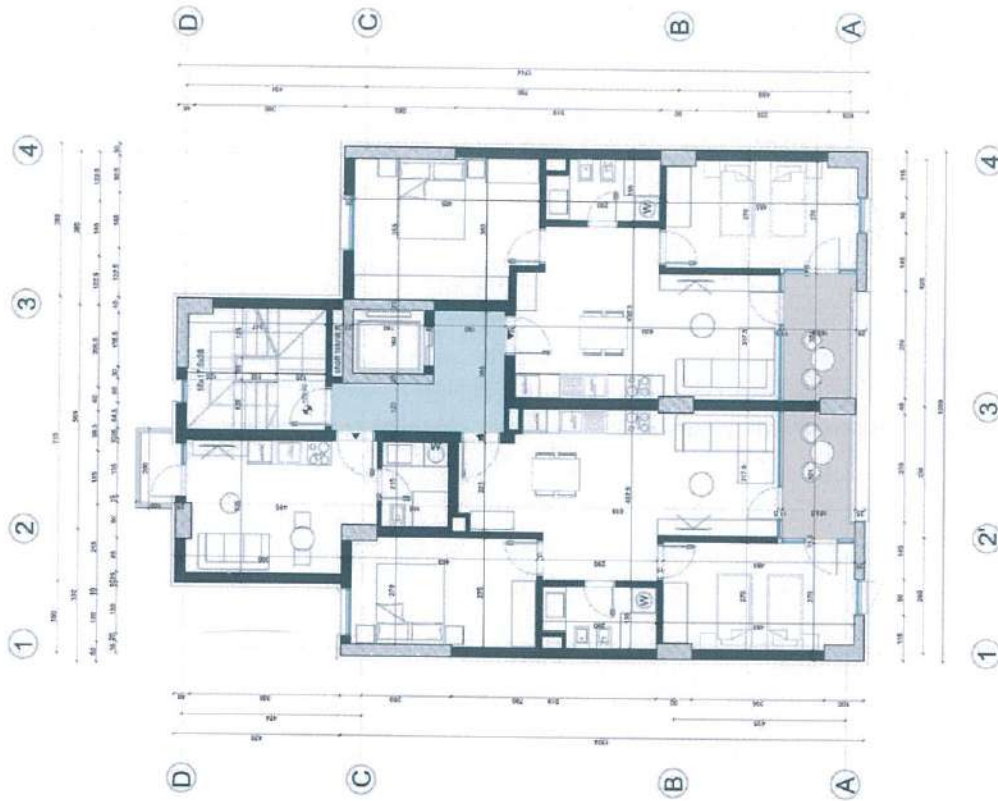


Foto 11. Plani katit banimi, tip

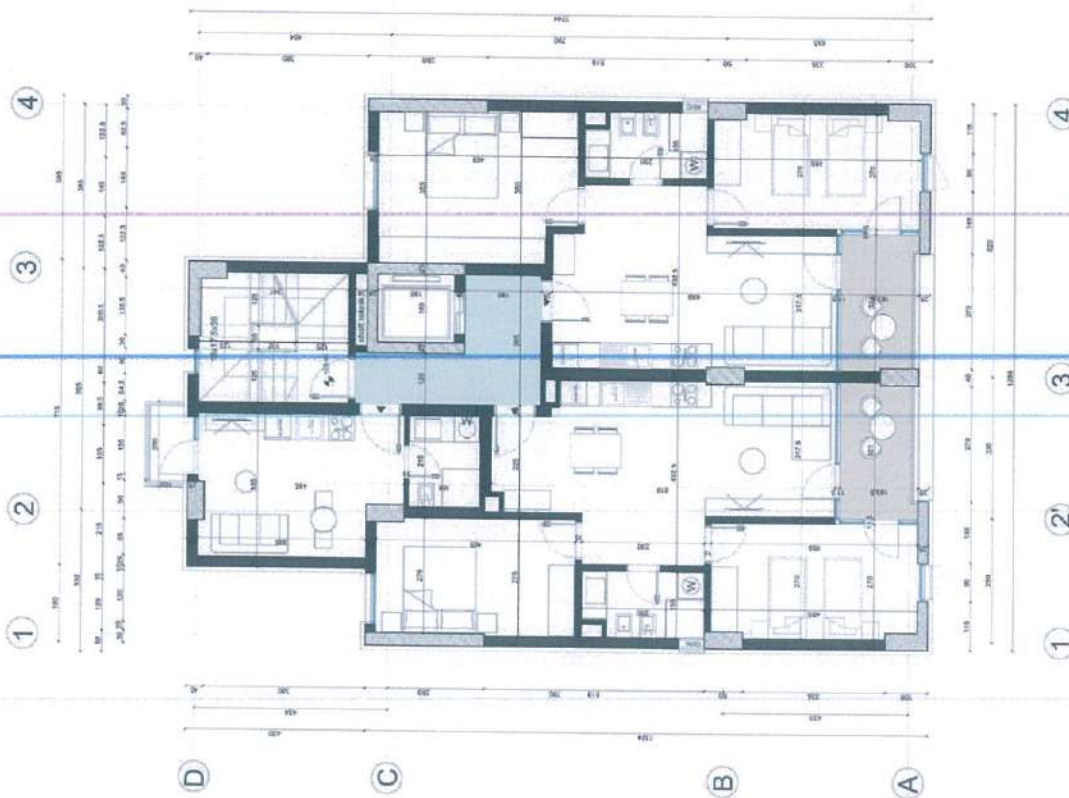


Foto 11. Plani katit banimi tip, +9-+12





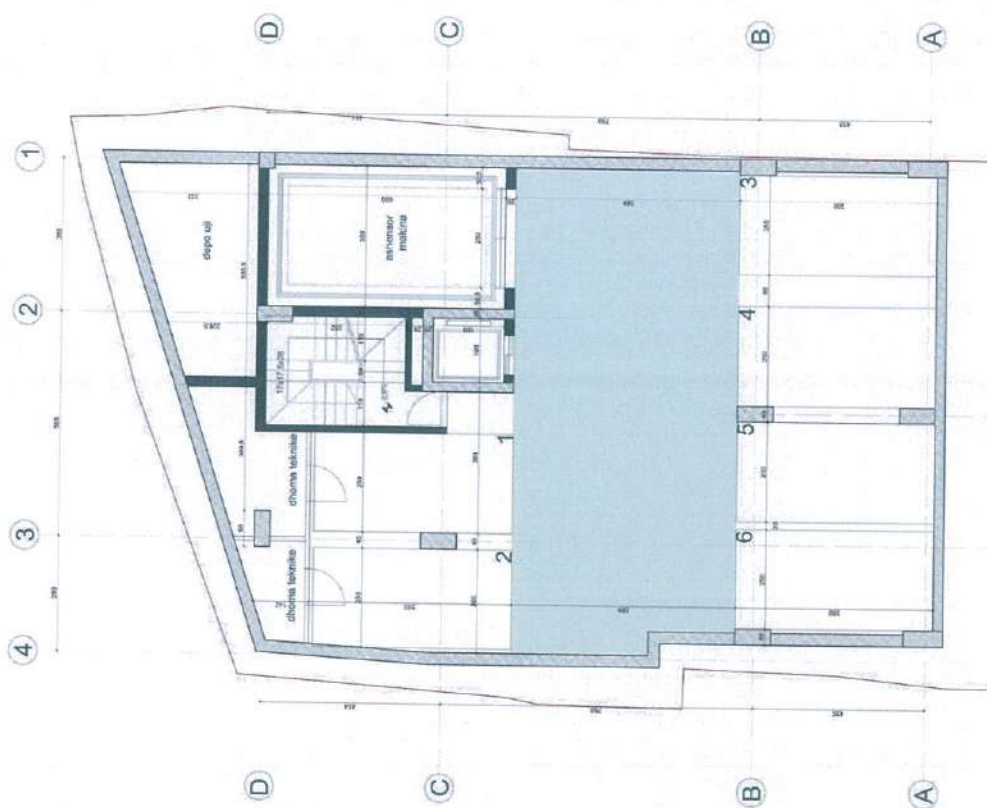


Foto 13. Plani katit -1, -2, parkimi

Sipërfaqet e kateve

Kati	Sipërfaqe (m <sup>2</sup> )	Funksioni
-2	242.7	Parkim
-1	242.7	Parkim
0	185	Ambjente shërbimi
+1	201.15	Banim
+2	201.15	Banim
+3	201.15	Banim
+4	201.15	Banim
+5	201.15	Banim



+6	201.15	Banim
+7	201.15	Banim
+8	201.15	Banim
+9	201.15	Banim
+10	201.15	Banim
+11	201.15	Banim
+12	201.15	Banim
+13	172.2	Banim

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

Koncepti bazë i projektit frymëzohet nga artisti hungarez Victor Vasarely, i njohur për artin optik dhe përdorimin e formave gjeometrike me kontraste të forta. Tema kryesore e dizajnit të Vasarely Towëer buron nga përdorimi i formave të thjeshta gjeometrike dhe ngjyrave kontrastuese të forta. Muzeu Vasarely në Aix-en-Provence interpreton pikturat e artistit si një ndërtesë horizontale, ndërsa në këtë projekt, koncepti transformohet në një kullë vertikale.

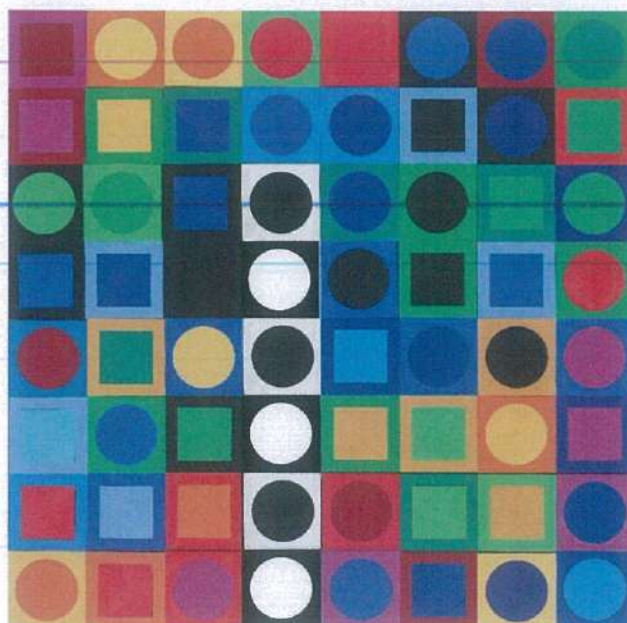


Foto 14. Koncepti artistik i objektit



Kulla bazohet në një plan prej 12.5 m me 12.5 m, me një lozhë rrethore që sjell dritë natyrale në thellësi të apartamenteve. Brenda lozhës, të gjitha sipërfaqet dhe kornizat e dritareve janë të lyera me ngjyrë rozë RAL 3014, duke krijuar një kontrast të fortë me fasadën bardh e zi. Ky kontrast vizual krijon një efekt optik unik, duke reflektuar në mënyrë besnike frymëzimin nga Vasarely.

Objekti zhvillohet ndërmjet 2 ndërtesave, ekzistuese dhe të ndërtuar së fundmi. Këto objekte, dhe sipas PPV dhe PDV fazat 1 & 2, ezaurojnë zhvillimin e atyre pronave.

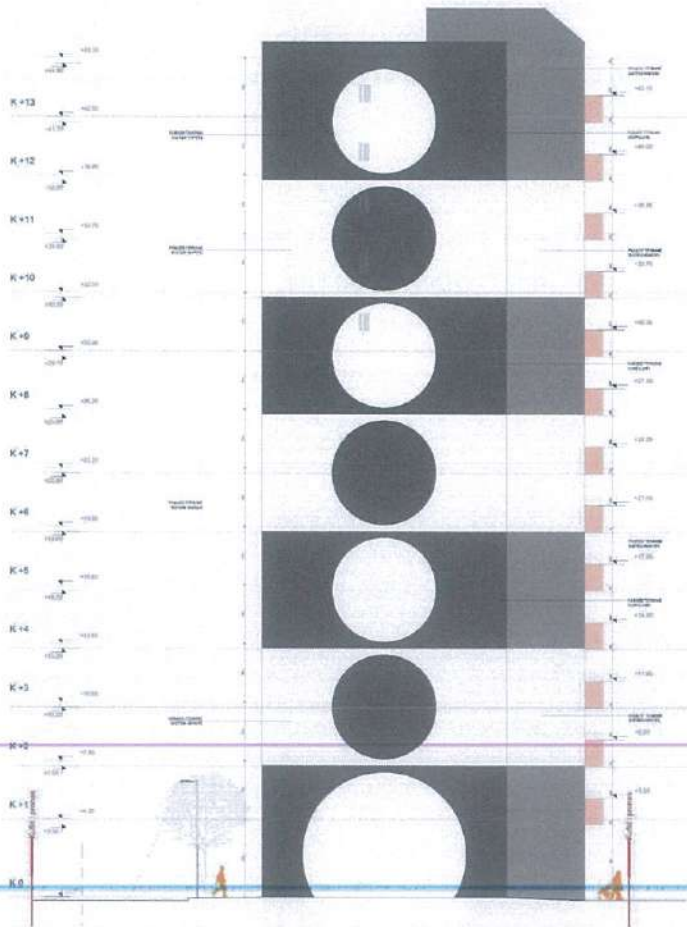


Foto 17. Fasada kallkan, jugore

Objekti i ri, me një lartësi prej 14 kate, kërkon të mos krijoj një siluete urbane ku dy faqet kryesore ne peizashin e zones të jenë faqe të pa trajtuar nga ana arkitektonike.



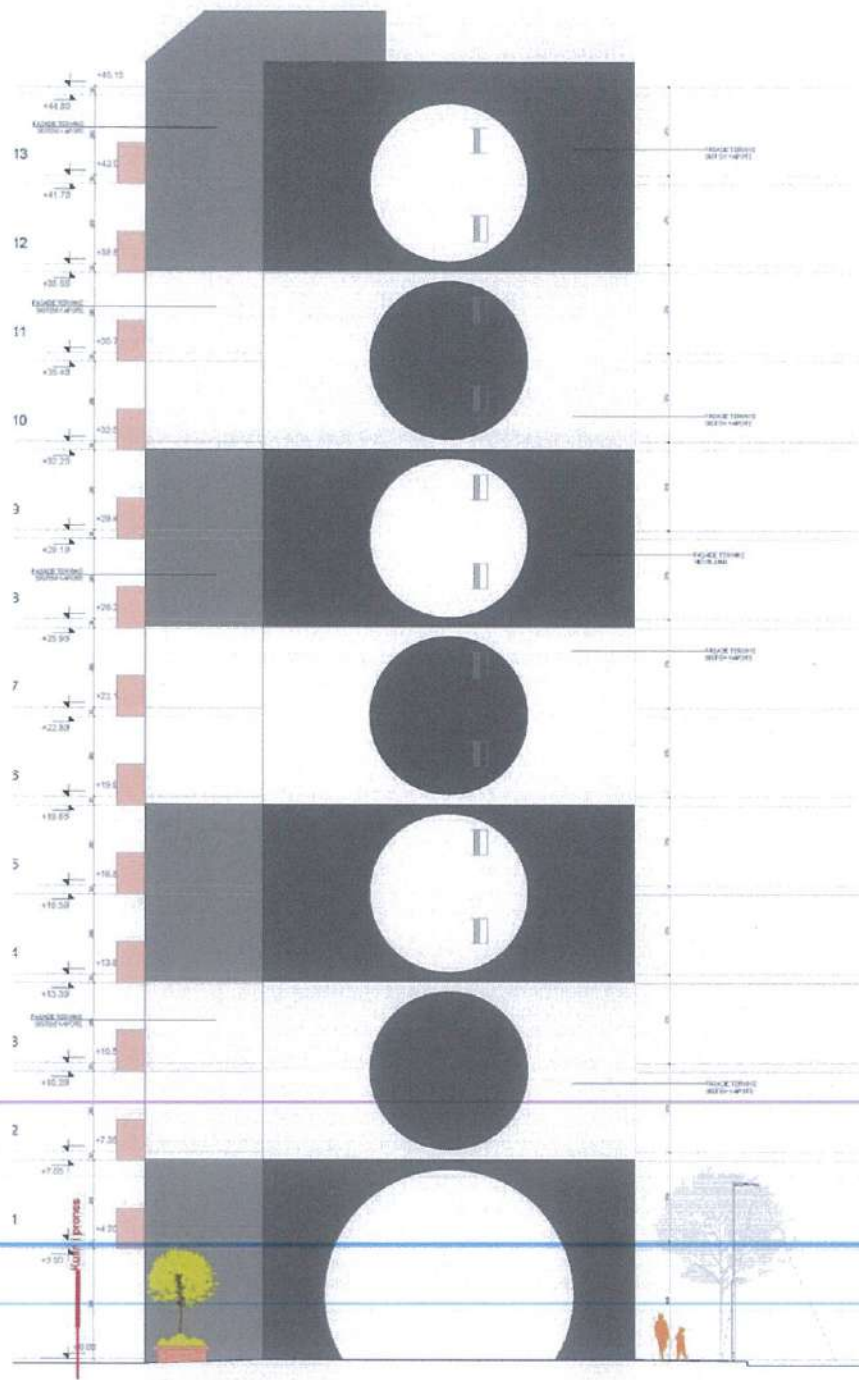


Foto 17. Fasada kallkan, veeriore





*Foto 15. Imazh i objektit*

Projekti i objektit 14-katësh në Tiranë përfaqëson një bashkim të suksesshëm të funksionalitetit, estetikës dhe konceptit artistik. Inspiruar nga arti optik i Victor Vasarely, kulla sjell një dimension të ri në arkitekturën bashkëkohore të qytetit, duke kombinuar elemente vizuale të fuqishme me komoditetin dhe qëndrueshmërinë. Ky projekt synon të jetë një pikë referimi e rëndësishme në peizazhin urban, duke krijuar një lidhje të ngushtë midis artit dhe funksionit praktik.



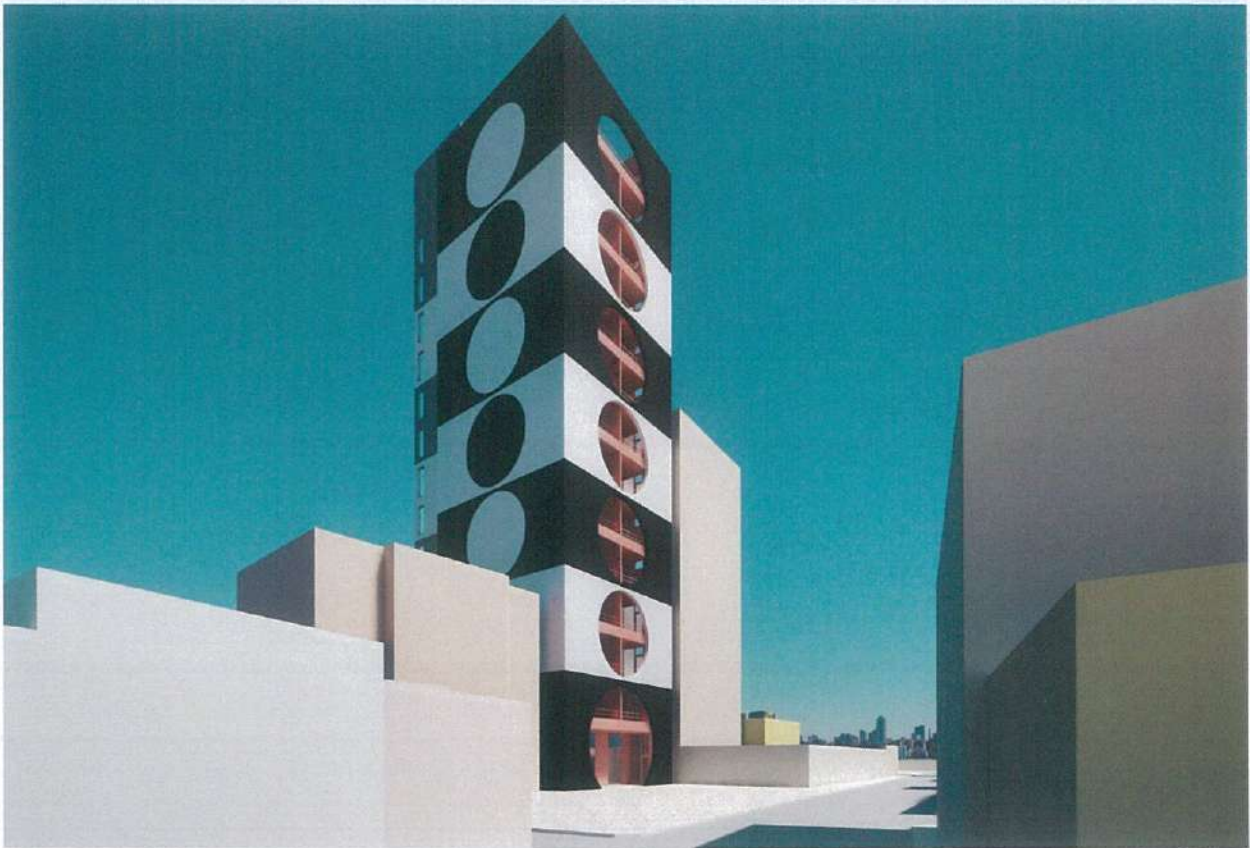


Foto 16. Imazh i objektit

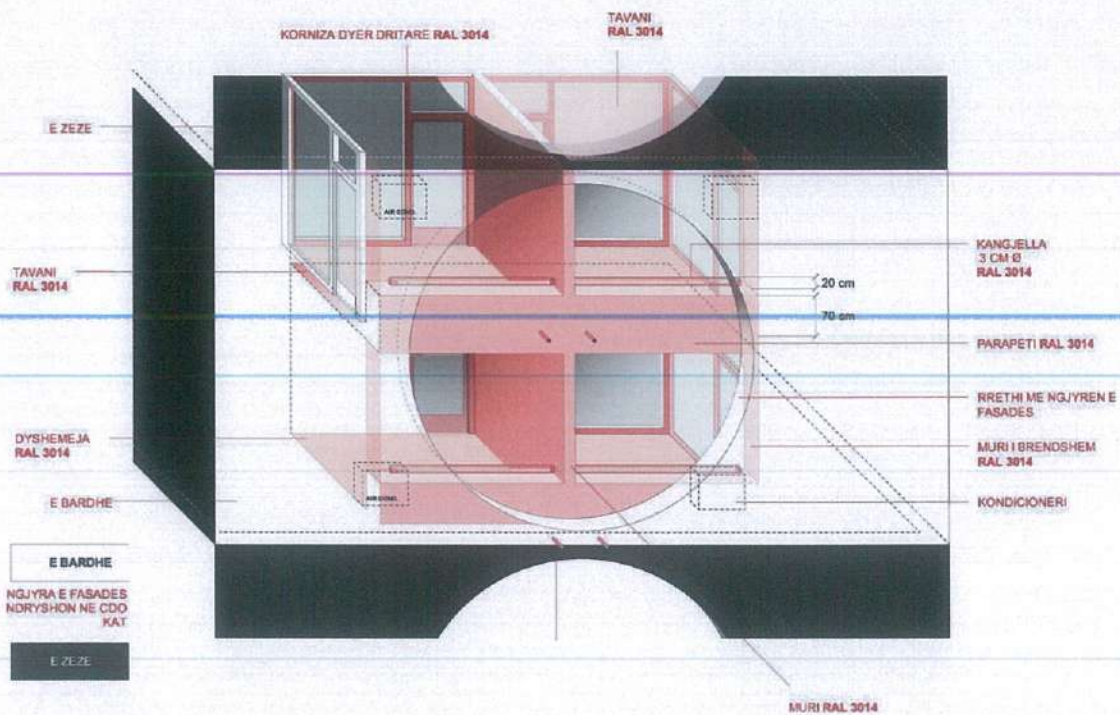


Foto 17. Detaji fasades

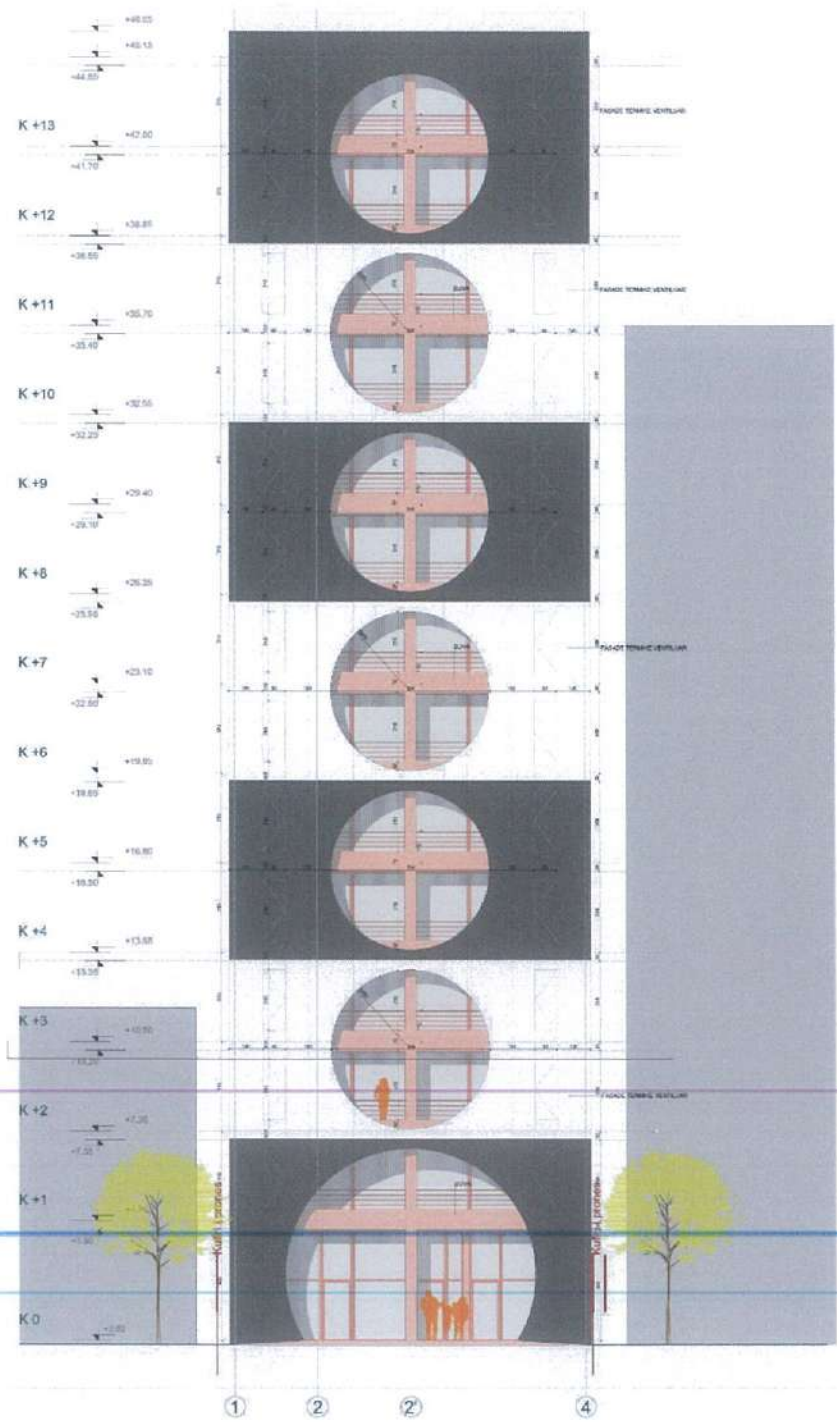


Foto 18. Fasada perëndimore



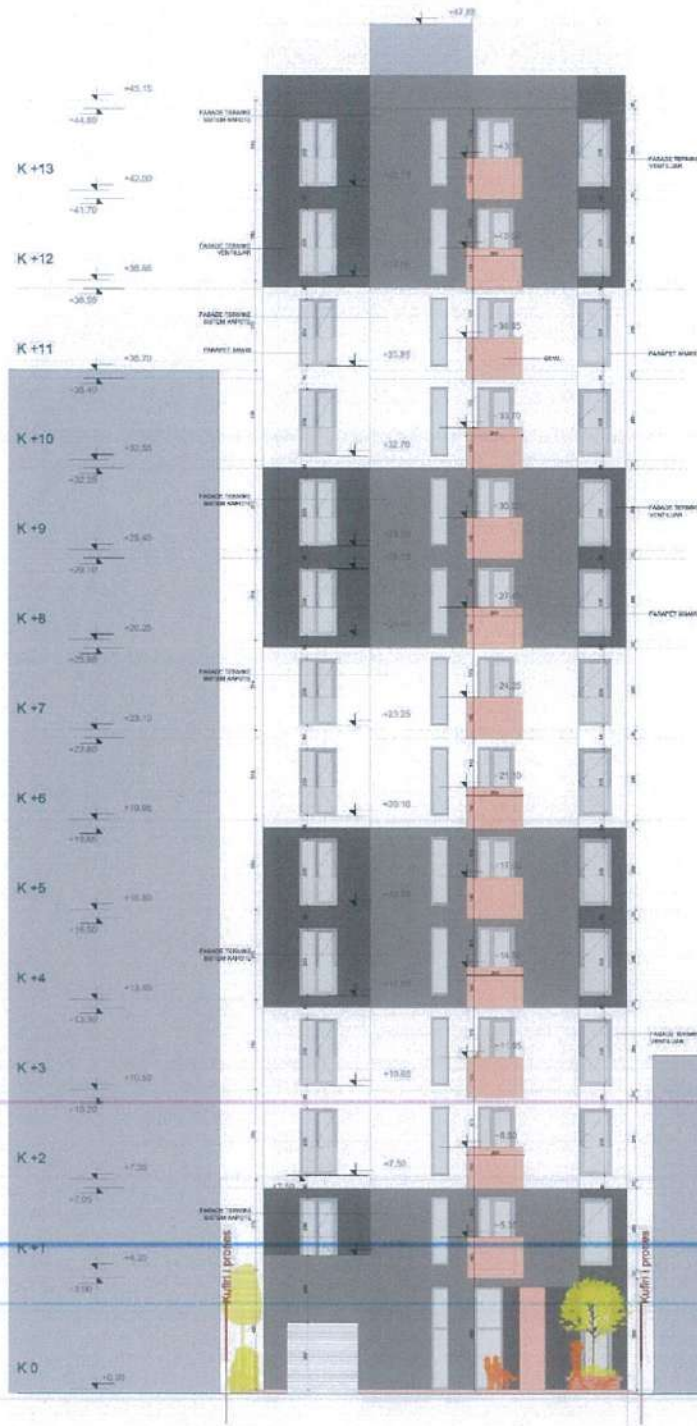


Foto 17. Fasada perëndimore





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

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	449.5 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	185 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e ndertimit mbi toke:	2 771 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e ndertimit nën toke:	485.5 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	41.15 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	58.8 %
Intesiteti i ndërtimit:	6.16
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	45.15 m
Numri i kateve mbi tokë:	1, 13, dhe 14 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

#### TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: ZK 8370, Nr. pasurie 8/21, 8/22, 8/23

Kufizimet:

Distanca nga kufiri i pronës:

Veri:	0.28 - 2.54 m
Perendim:	11.73 - 11.82 m
Jug:	0 - 1.17m
Lindje:	1.28 m - 4.81 m
Distanca nga aksi i rruges:	
Perendim:	9.74 m

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

Këto sipërfaqe trajtohen dhe arrihen për të qene sa më funksionale. Gjithashtu kemi zhvillimin e hapësirave të gjelbërta. Përsa i përket parkimeve, ato zhvillohen vetëm nëntokë, duke liruar mbi tokën nga makinat.





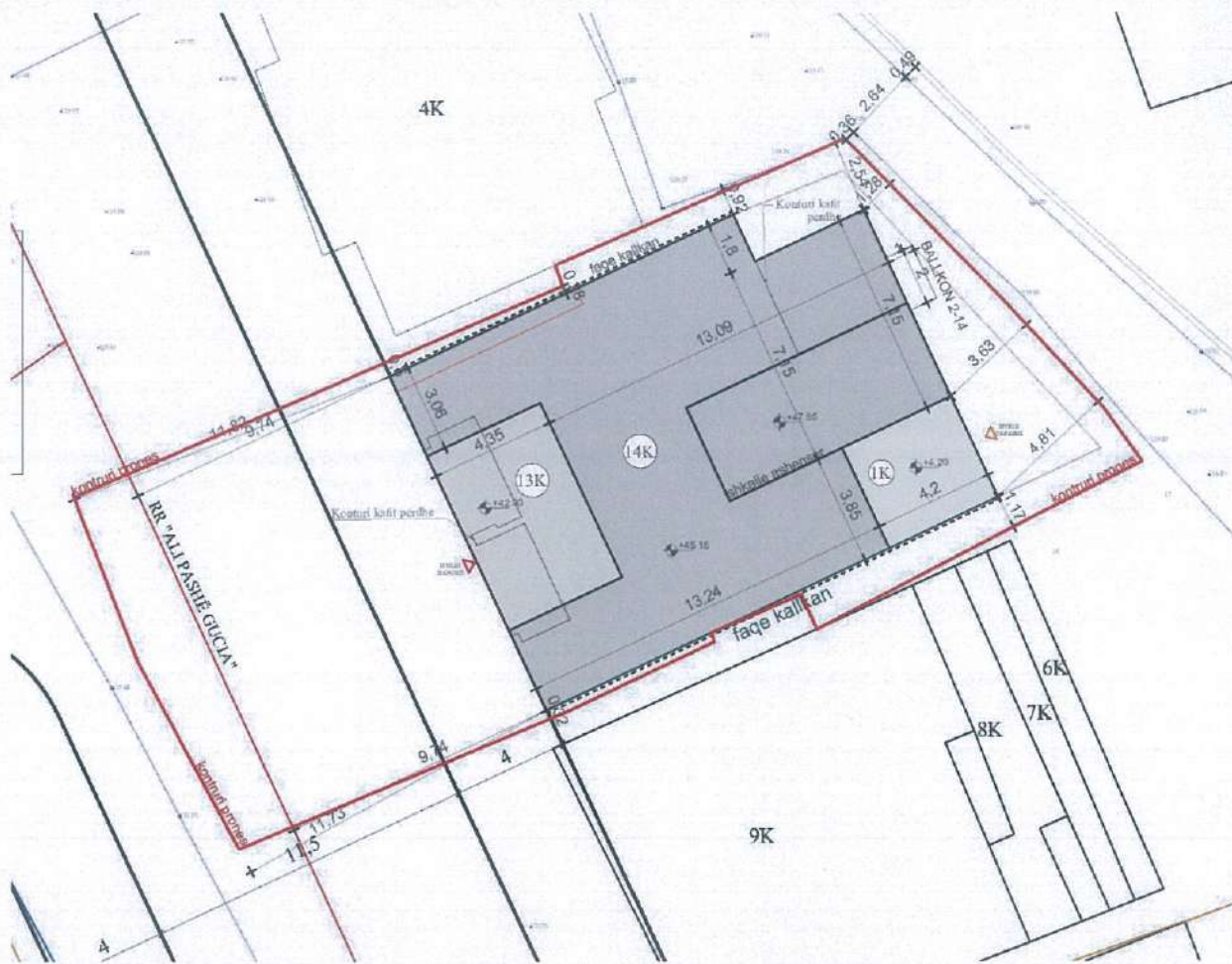


Foto 19. Planvendosja

Zona përreth rrugës së godinës është pjesë e një rrjeti rrugore urban që lidhet ngushtësisht me arteriet kryesore të qytetit. Aksesimi në objekt për kembesorët është nga Rr “Ali Pashë Guçia” kurse për automjetet bëhet nga rruga dytësore në pjesën lindore të sheshit.

Sipas PPV së Tiranës, rruga per krahu zonës së zhvillimit, Rr “Ali Pashë Guçia”, do të zgjerohet dhe rritet në standarde, duke perballuar flukset dhe nevojat e zhvillimit në këtë zonë. Në këtë mënyrë, objekti jonë ka një akses dhe lidhje shumë të mirë me zonën dhe qytetin. Nëpërmjet rruges”4 Dëshmorët”, lidhemi me rrugët kryesore të qytetit si Rruga e “Dibrës”, Rruga “Bardhy”, etj.

Përsa i përket rrjeteve inxhinierike, zona është e konsoliduar, duke patur të gjitha kapacitetet e duhura si elektrike, hidro apo kanalizimi. Sistemet inxhinierike janë kryesisht të zhvilluara nëntokë, përgjatë sistemit rrugor.

Projektues:  
Bolles+Wilson  
Gjergji Terova LIC A.0740/1

