



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI "PARKU TEMATIK KULTUROR "TIRANA ART GARDEN", ME  
VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË", ME SUBJEKT ZHVILLUES FONDIN  
SHQIPTAR TË ZHVILLIMIT

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 26, Datë 02.07.2024

Projektues:  
Kengo Kuma & Associates  
SON Engineering & Construction



Zhvillues:  
Fondi Shqiptar i Zhvillimit

## 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 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 Leje Ndërtimi për objektin: “Parku tematik kulturor “Tirana Art Garden”, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë”, me subjekt zhvillues Fondin Shqiptar të Zhvillimit, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar neni 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, të Miratuar në datën 14.04.2017, hyrë në fuqi në datën 31.05.2017.

### 1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim pozicionohet në Tiranë, përkatësisht në zonën kadastrale nr. 2947. Kjo hapësirë ndodhet në jug të qytetit, në fshatin Petrelë, pranë bregut të Lumit Erzen, në një terren të gjelbër me fare pak zhvillime të karakterit rural. Zona aksesohet lehtësisht nga rruga automobilistike dhe ndodhet në një terren piktoresk. Në brendësi të sheshit ka ish-magazina të Repartit Ushtarak, struktura 1 katëshe me qemer. Pozicioni i objekteve ekzistuese dhe i atyre të propozuara, në periferi të qytetit të Tiranës, ofron një ekuilibër të përsosur midis lidhjes urbane dhe qetësisë periferike. Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 32660m<sup>2</sup>.



Fig. 1 Vendndodhja e pronës.



## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë. Studimi është komform rregullores dhe kriterëve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Nr.1 datë 14.04.2017.



#### Njësia Strukturore: PT/14

Bashkia	Tiranë
Njësia	PT/14
Sistemi	N_Natyror
Kategori 1	N. Natyrë 57%
Kategori 2	B. Bujqësi 27%
Kategori 3	M. Trashëgimi dhe Monumente Kulture dhe Natyre 9%
Kategori 4	A. Banim 4% U. Ujëra 2% IN. Infrastruktura 1% V. Përdorim I Vecantë

Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.

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

Duke u bazuar në rregulloren e planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, “Për Miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë”.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: “Parku tematik kulturor “Tirana Art Garden”, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë”, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore PT/14.



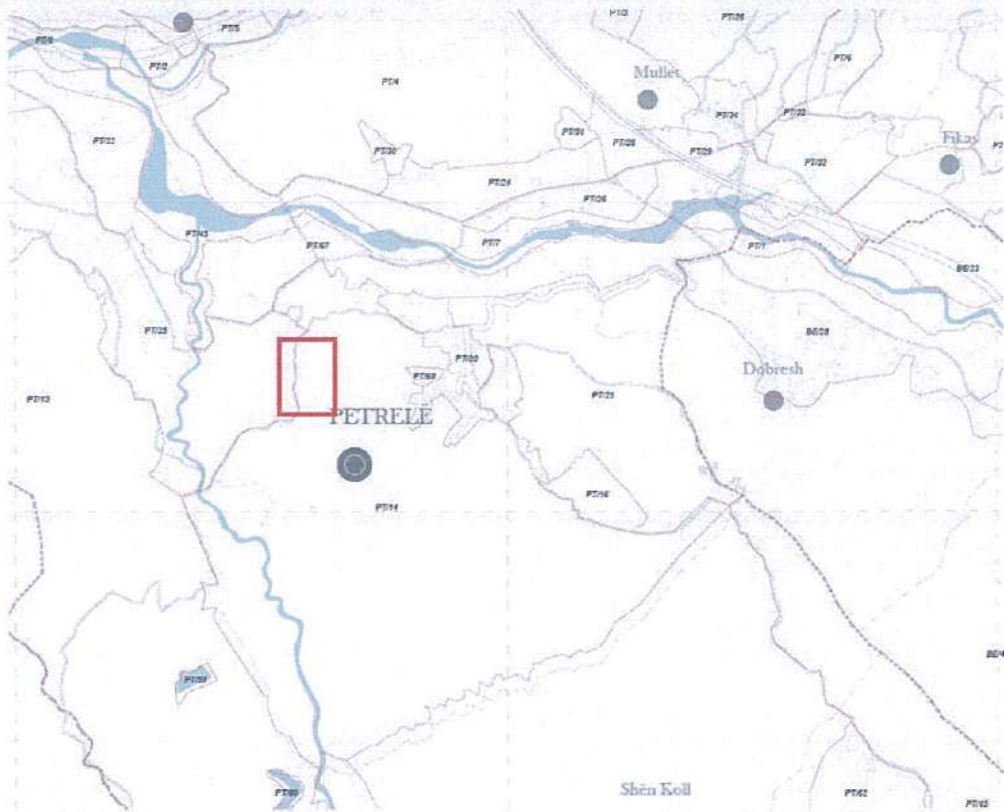


Fig. 3 Harta e njësisë strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë.

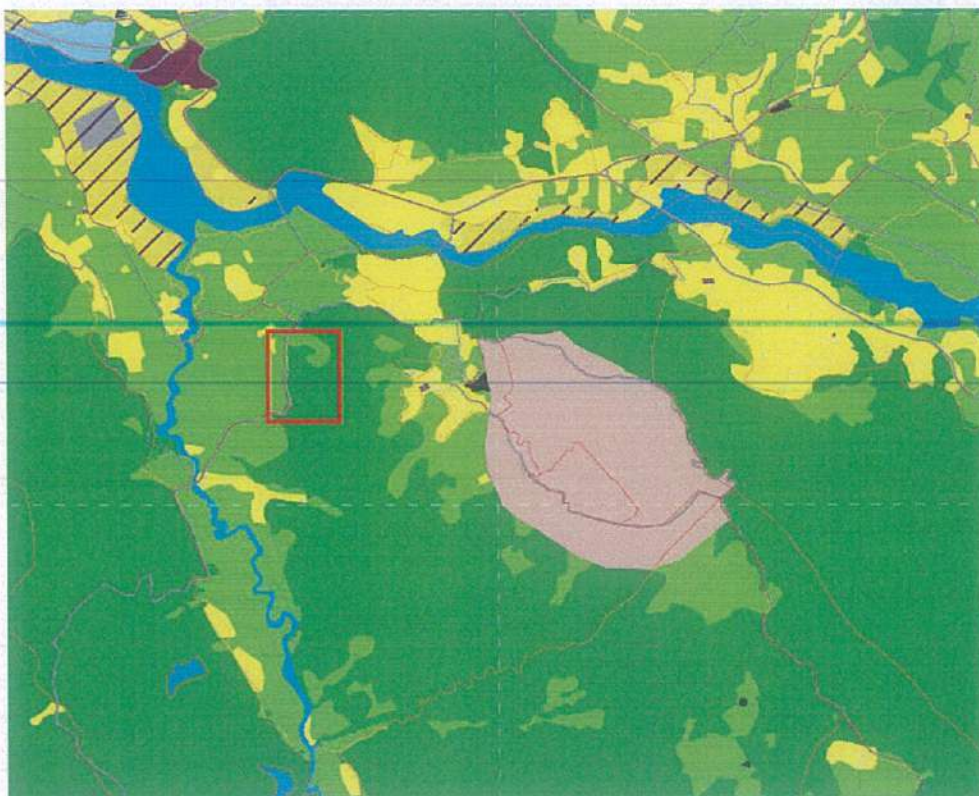


Fig. 4 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë



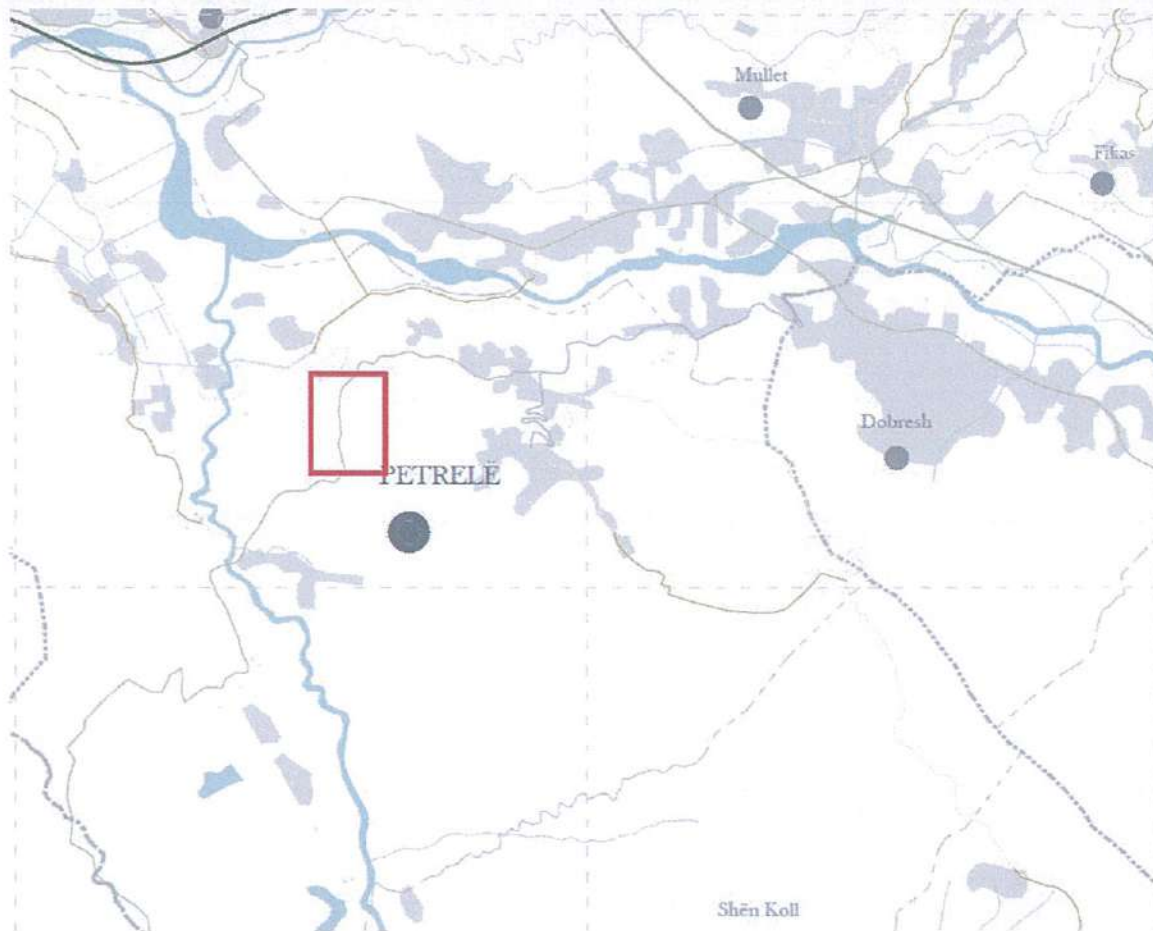


Fig. 5 Rrjeti rrugor dhe vendparkimet publike të propozuara, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.

### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë rurale, terren të gjelbër dhe me shumë-pak ndërtime. Zona aksesohet lehtësisht nga rruga automobilistike dhe ndodhet në një terren piktoresk. Në brendësi të sheshit ka ish-magazina të Repartit Ushtarak. Ato janë struktura 1 katëshe, me hapësira të mëdha, të mbuluara me qemer, të cilat janë shumë të volitshme për mjedise ekspozimi dhe aktivitete të natyrës artistiko-kulturne. Mjedisi përreth tyre përbën një peisazh mbresëlënës. Ai gjithashtu, ofron mundësi për shtimin e strukturave të tjera shtesë, për plotësimin e sipërfaqeve të nevojshme për zhvillimin e programit hapësinor të Parkut të Artit. Objektet e propozuara janë një pikë strategjike për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës.

Sipërfaqja e pronës është 32660m<sup>2</sup>.



## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Parku i Artit në Petrelë është një projekt i adaptimit të strukturave të vjetra, të cilat janë të amortizuara, duke i dhënë një rinovim të plotë dhe duke i përshtatur ato për funksione të reja kulturore. Ky park do të shërbejë si një qendër të rëndësishme për artin dhe kulturën jo vetëm në zonën e Petrelës, por për të gjithë kryeqytetin, duke ofruar një gamë të gjerë aktivitetesh për komunitetin lokal dhe për vizitorët.

Objektet mund t'i ndajmë në dy kategori: objekte ekzistuese që restaurohen dhe objekte të reja. Edhe objektet e reja që propozohen do të jenë godina 1 katëshe duke respektuar lartësinë e atyre ekzistuese.

Nga ana e funksionit objektet mund të grupohen si:

- hapësira në funksion të edukimit (hapësira didaktike, rezidenca e artistëve)
- hapësira në funksion të ekspozimit (galeria)

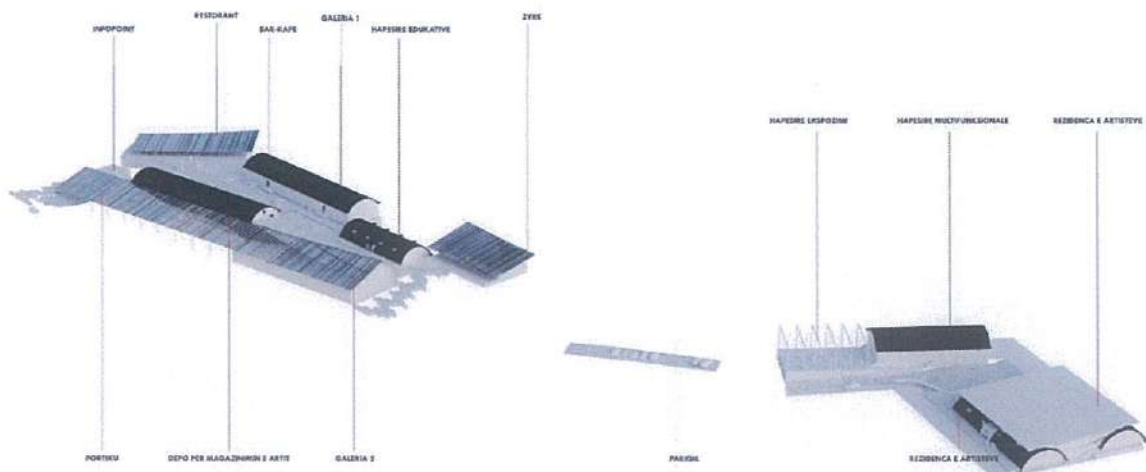


Fig. 6 Aksonometri e konceptit.



## OBJEKTI E01

Objekti E01 është info-pointi. Ky objekt është ekzistues dhe do të restaurohet dhe përshtatet me funksionet e reja të propozuara. Ai ndodhet pranë hyrjes së sheshit dhe është lehtësisht i dallueshëm nga të gjithë vizitorët. Plani i rregullt i këtij objekti mundëson krijimin e dy ambienteve kryesore, njëri për vizitorët dhe një zyrë pune për administratën.

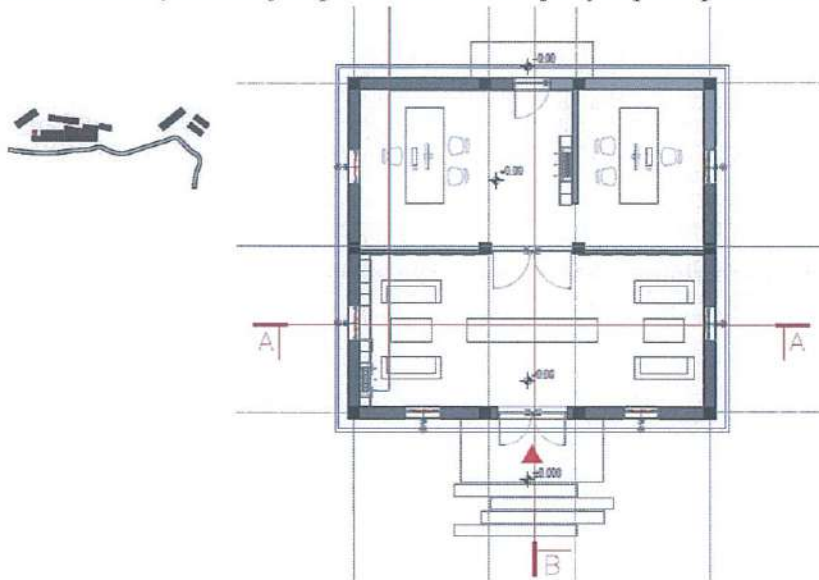


Fig. 7 Godina E01 planimetria.

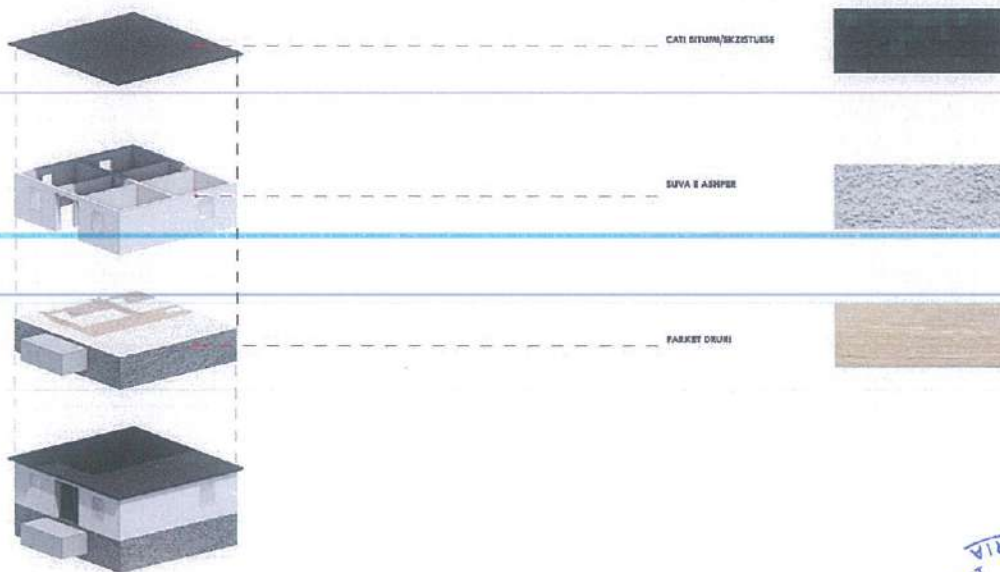


Fig. 8 Godina E01 materialet.



## OBJEKTI E02

Objekti E02 është ekzistues, prandaj do të restaurohet dhe përshtatet me funksionet e reja të propozuara. Ky objekt do të ketë dy funksione në brendësi të tij. Në anën e majtë të tij propozohet një bar kafe të vogël, kurse në anën e djathtë është menduar vendi i depozitimit dhe magazinimit të veprave të artit. Këto dy ambiente ndahen në mes nga zona e NHS-ve.

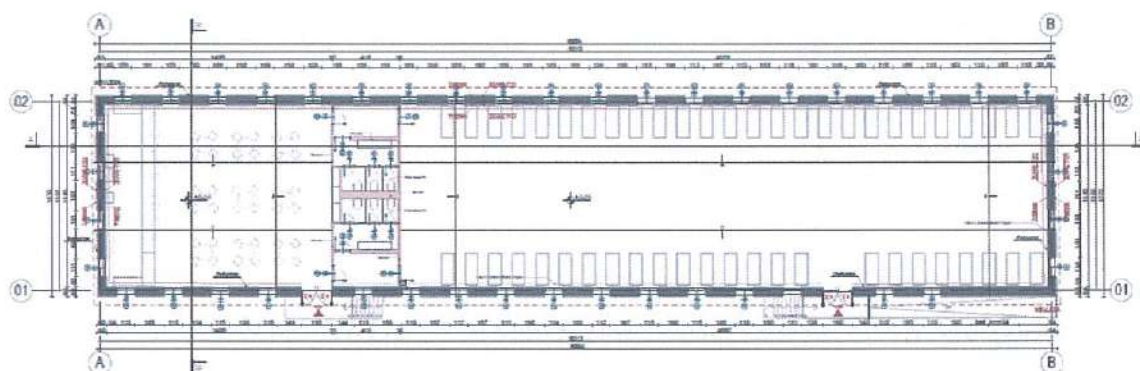


Fig. 9 Godina E02 planimetria.

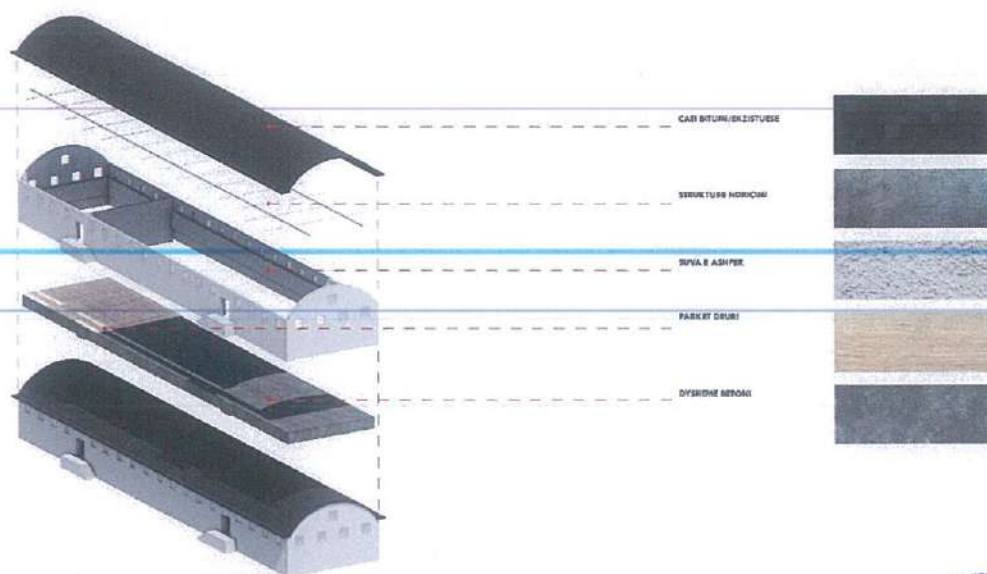


Fig. 10 Godina E02 materialet.



## OBJEKTI E03

Objekti E03 është ekzistues, prandaj do të restaurohet dhe përshtatet me funksionet e reja të propozuara. Ky objekt është menduar që do të ketë funksione edukative. Këtu mund të zhvillohen klasa, workshope, punëtori të ndryshme për fëmijët, të rinjt apo këdo që do të mësojë për artin. Në këtë mënyrë parku nuk ka vetëm funksionin e ekspozimit të artit, por edhe atë të edukimit të brezave të rinj.

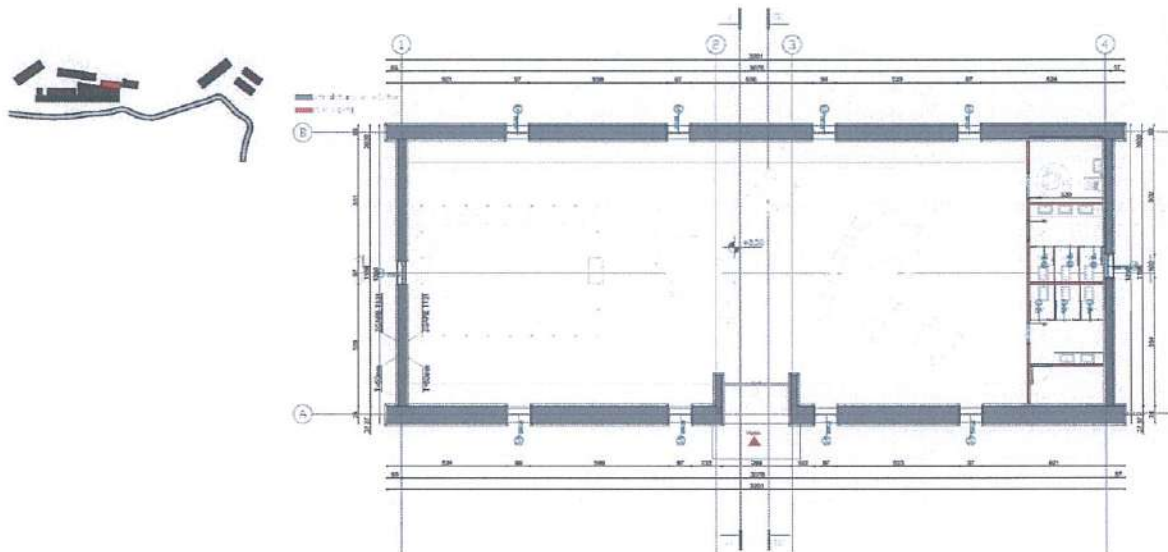


Fig. 11 Godina E03 planimetria.

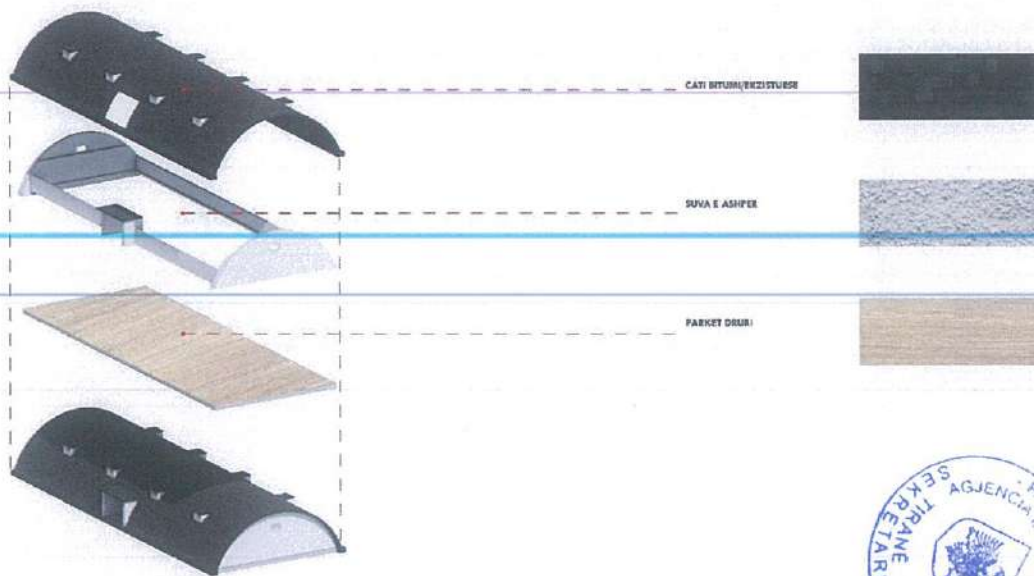


Fig. 12 Godina E03 materialet.

## OBJEKTI E04

Objekti E04 është ekzistues, prandaj do të restaurohet dhe përshtatet me funksionet e reja të propozuara. Ky objekt është menduar që do të ketë funksionin e galerisë së artit. Në këtë park do të ketë gjithsej 2 galeri dhe kjo është njëra prej tyre. Objekti tjetër do të jetë një objekt i ri që do të ndërtohet pranë atij ekzistues dhe të dy bashkë do të lidhen me një strehë. Plani i hapur dhe linear i objektit E04 mundëson më së mirë konvertimin e tij në një galeri për ekspozita të ndryshme.

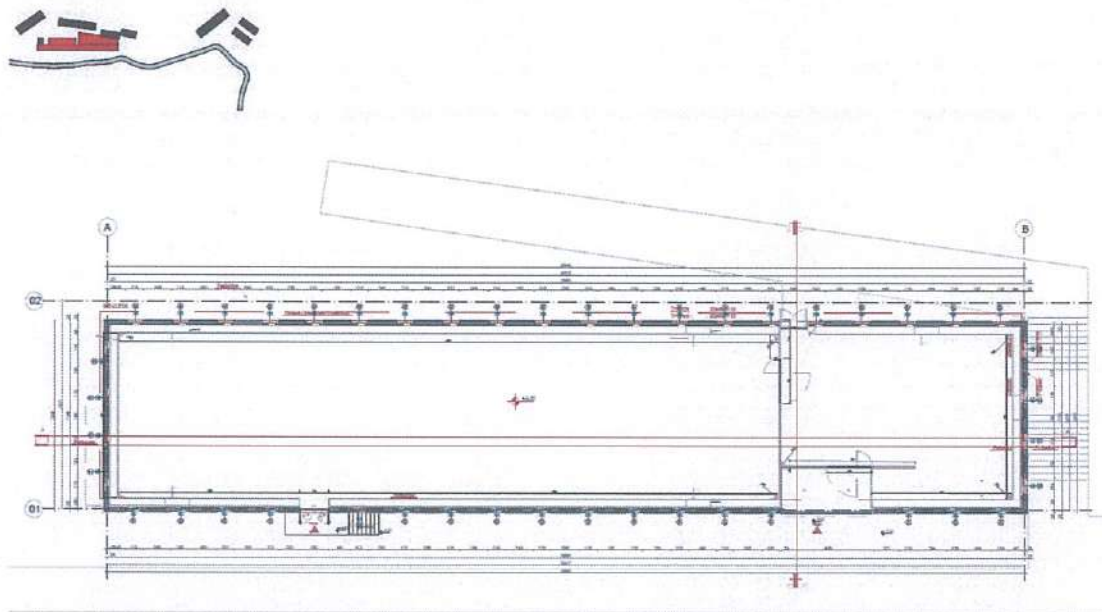


Fig. 13 Godina E04 planimetria.

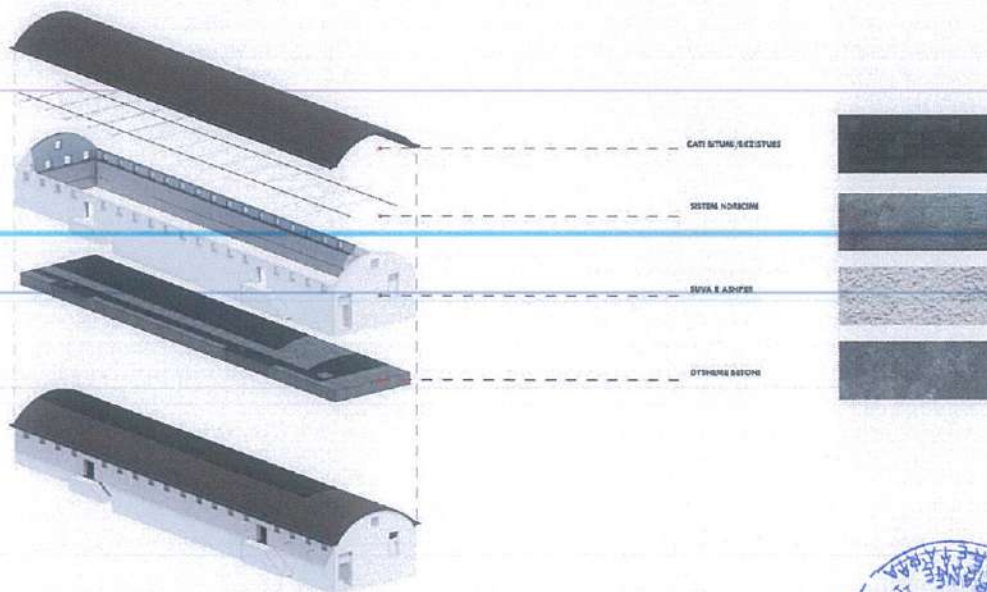


Fig. 14 Godina E04 materialet.



## OBJEKTI R03

Objekti R03 është një objekt i ri që propozohet të ndërtohet në këtë shesh. Ky objekt do të ketë funksionin e galerisë së artit dhe do të ndërtohet pranë objektit ekzistues E04. Objektet E04 dhe R03 do të kenë të njëjtin funksion dhe do të lidhen bashkë me një strehë.

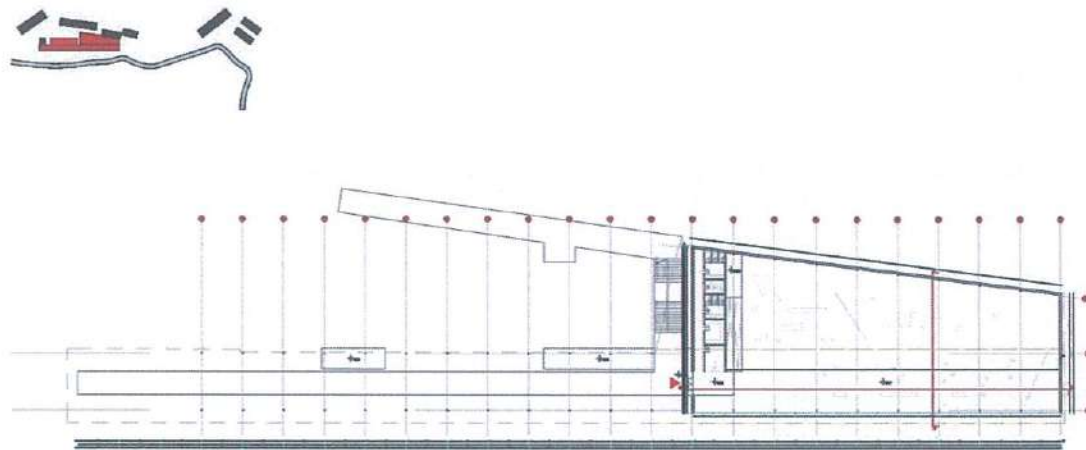


Fig. 15 Godina R03 planimetria.

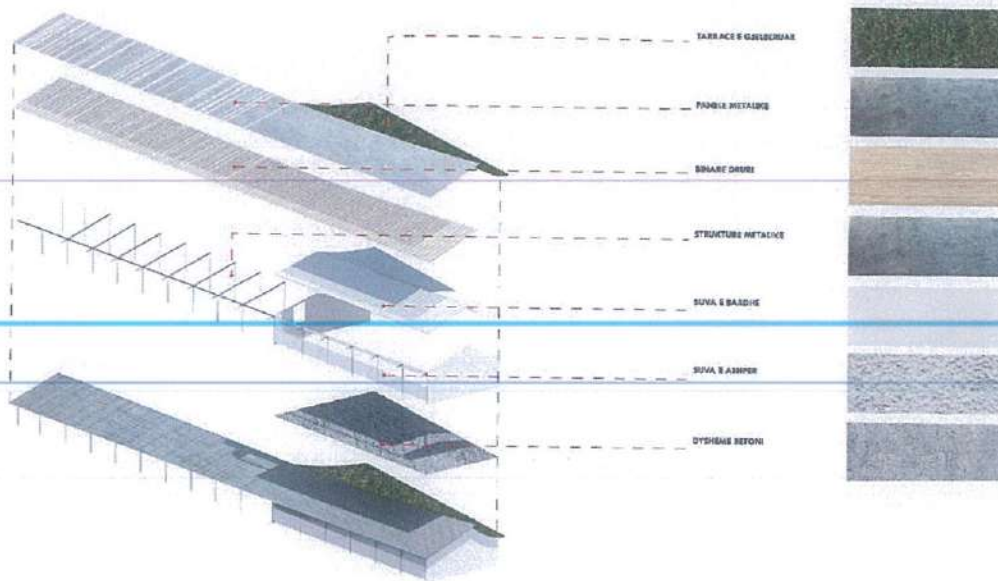


Fig. 16 Godina R03 materialet.



## OBJEKTI R01

Objekti R01 është një objekt i ri që propozohet të ndërtohet në këtë shesh. Ky objekt do të ketë funksionin e restorantit. Objekti i ri do të ketë formë lineare të drejtë si objektet e tjera ekzistuese. Në ndryshim me ta nuk do të ketë mbulesën me qemer, por një mbulesë të drejtë dhe të dalë si strehë.

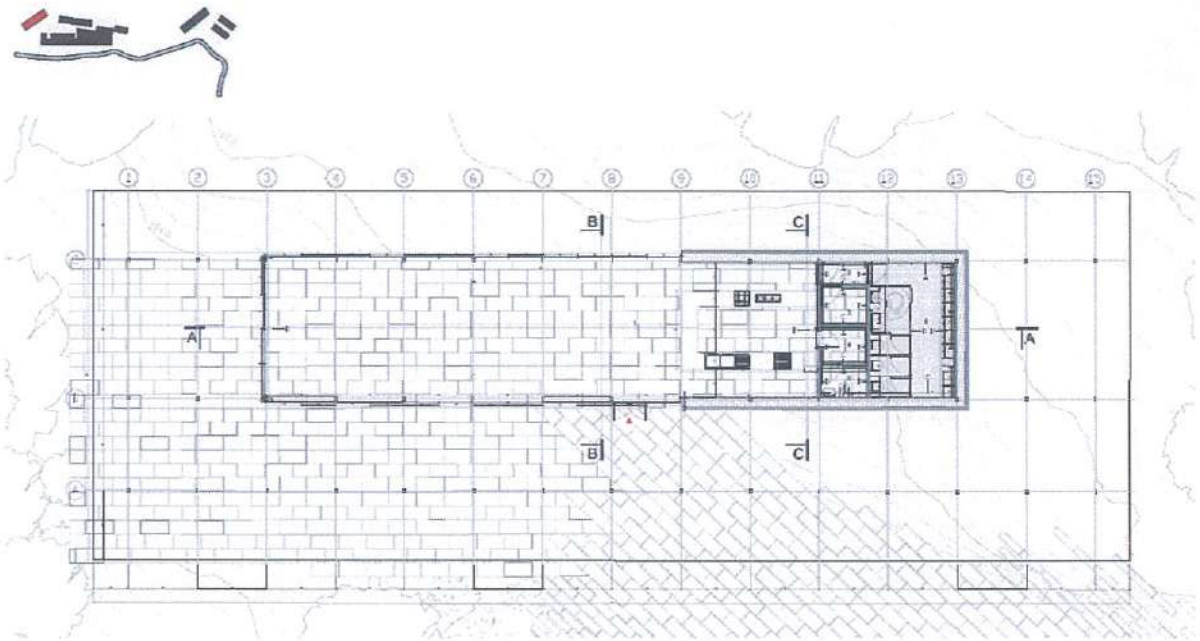


Fig. 17 Godina R01 planimetria.

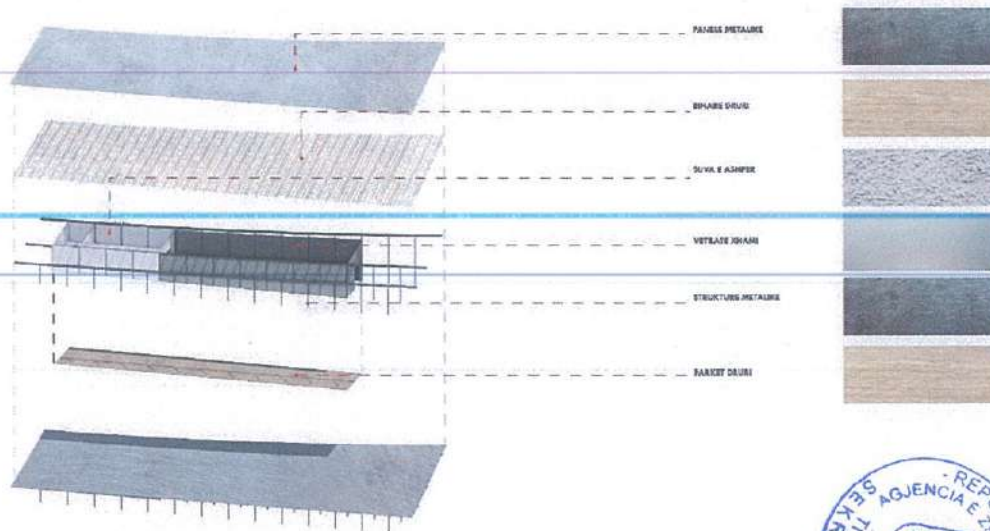


Fig. 18 Godina R01 materialet.

## OBJEKTI R02

Objekti R02 është një objekt i ri që propozohet të ndërtohet në këtë shesh. Ky objekt do të ketë funksionin e zyrave. Administrata që do të menaxhojë të këtë park do t'i ketë zyrat këtu. Objekti i ri do të ketë formë lineare të drejtë si objektet e tjera ekzistuese. Në ndryshim me ta nuk do të ketë mbulesën me qemer, por një mbulesë të drejtë dhe të dalë si strehë.

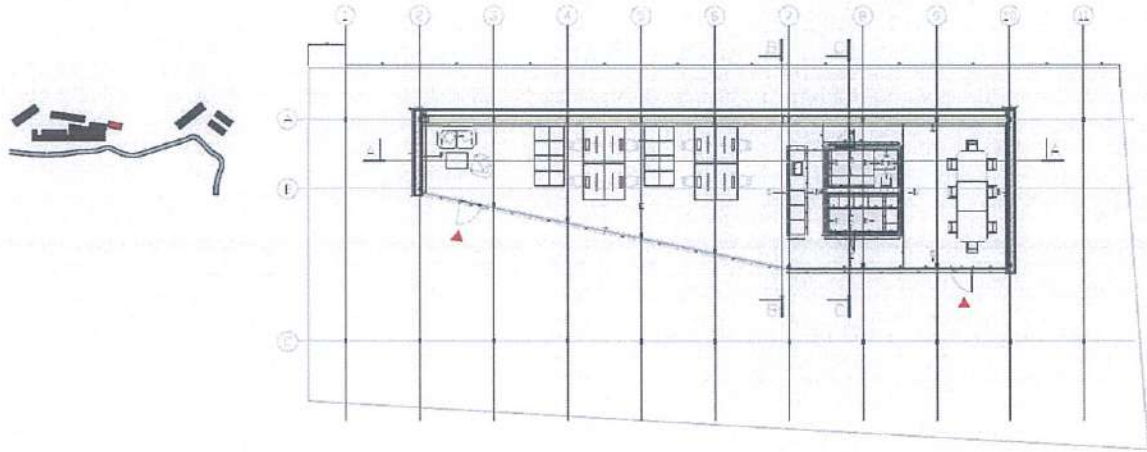


Fig. 19 Godina R02 planimetria.

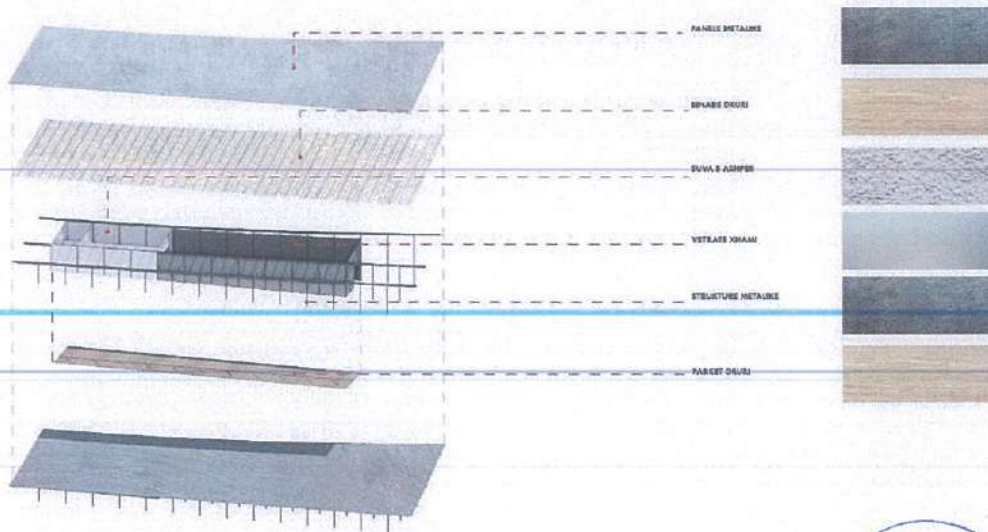


Fig. 20 Godina R02 materialet.



## OBJEKTI E05+R05

Objekti E05 është ekzistues, prandaj do të restaurohet dhe përshtatet me funksionet e reja të propozuara. Këtij objekti do t'i shtohet një pergola, e cila do të emërtohet R05. Lidhja mes objektit ekzistues dhe shtesës bëhet duke prishur dhe drejtuar muret e shkurtra të objektit ekzistues. Kjo godinë do të shërbejë si ambient për të zhvilluar shfaqje apo aktivitete të ndryshme si brenda ashtu edhe jashtë.

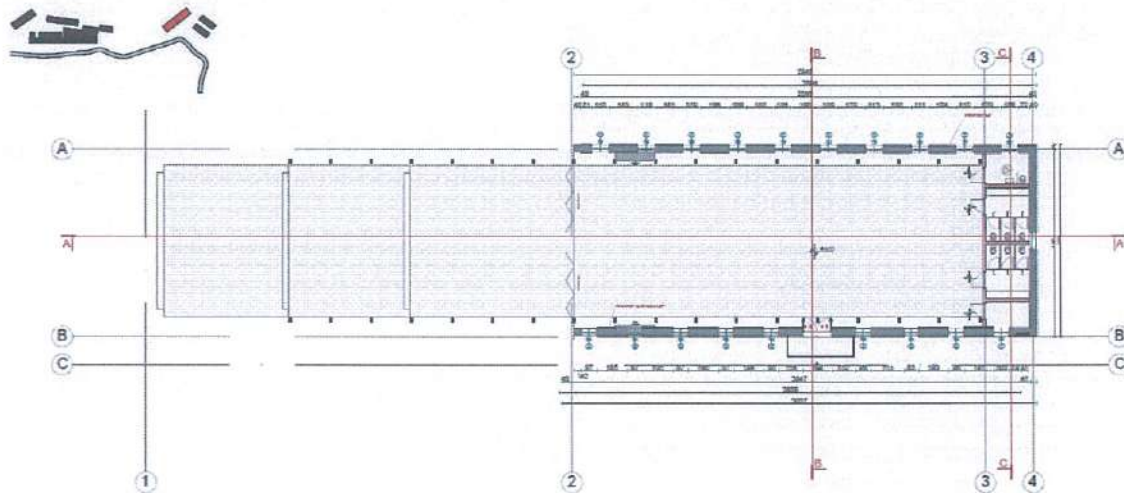


Fig. 21 Godina E05+R05 planimetria.

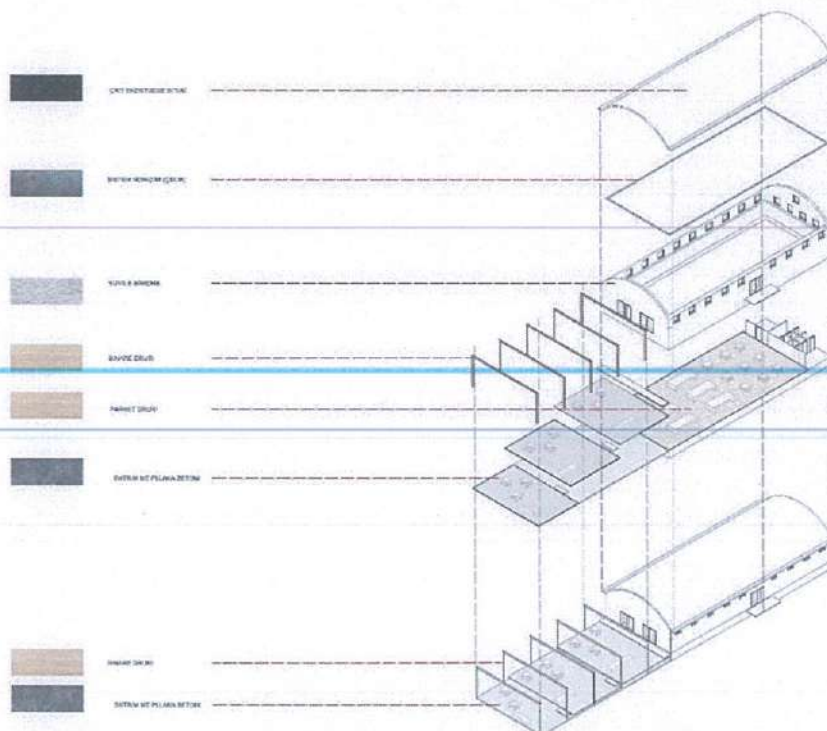


Fig. 22 Godina E05+R05 materialet.



## OBJEKTI E06+R04+E07

Objektet E06 dhe E07 janë ekzistuese, prandaj do të restaurohen dhe përshtaten me funksionet e reja të propozuara. Gjithashtu, përveç restaurimit të objekteve ekzistuese, do të shtohet edhe një strehë e re që lidh dy godinat dhe krijon ambiente të reja. Këtu do të jetë rezidenca e artistëve. Akomodimi i tyre do të bëhet në dhoma individuale të pozicionuara te dy godinat ekzistuese. Ndërsa te hapësirat e reja që krijohen do të ketë atelie pune për artistët.

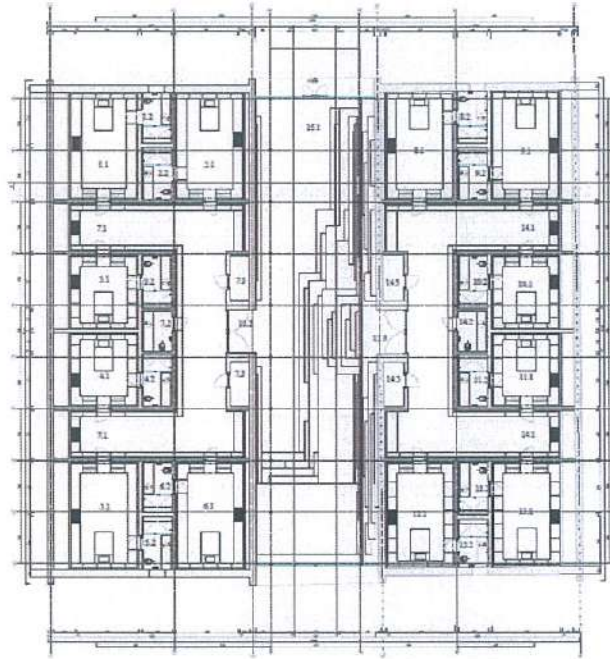


Fig. 23 Godina E06+R04+E07 planimetria.

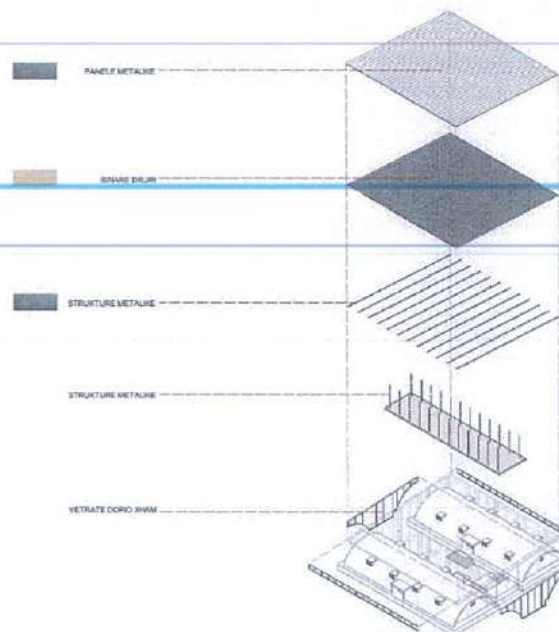


Fig. 24 Godina E06+R04+E07 materialet.

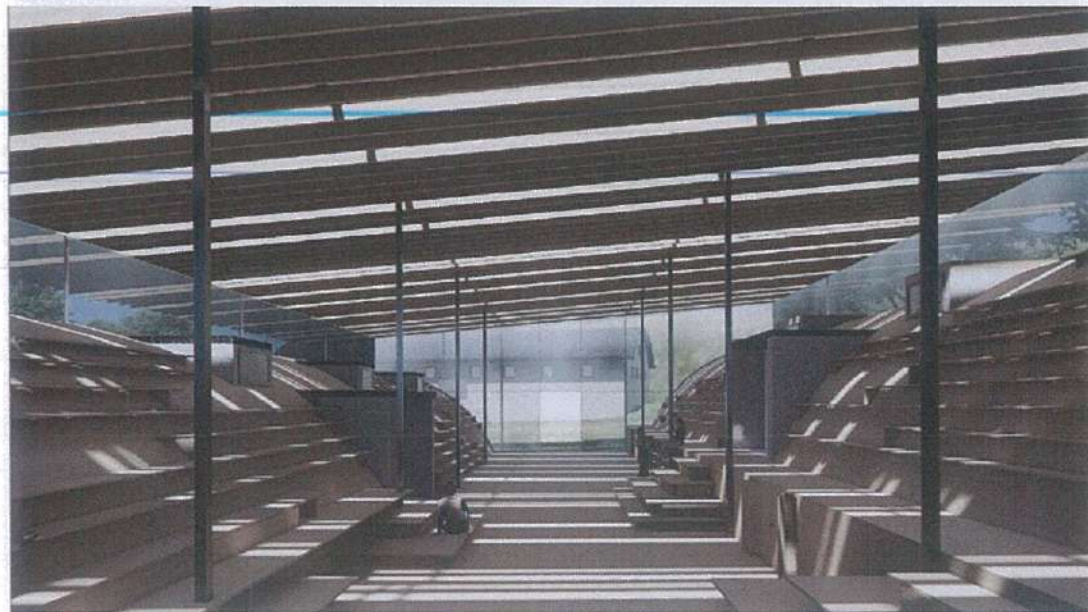




Fig. 25 Vizualizime interieri.



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

Gjuha arkitektonike e propozuar në këtë projekt përpiqet të krijojë një dialog mes të resës dhe të vjetrës. Elementi karakteristik i objekteve ekzistuese, mbulesa me qemer, ruhet dhe evidentohet edhe më shumë. Për objektet e reja është përzgjedhur një sistem linear çatish në mënyrë që të përcaktohen hapësirat e reja. Kontrasti mes dy formave të përzgjedhura krijon një hierarki të re dhe thekson linearitetin e volumeve. Edhe godinat e reja që propozohen janë 1 katëshe si ato ekzistuese.



Fig. 26 Vizualizim.

#### *Volumetria*

Koncepti volumor i këtij projekti përfshin një organizim modular dhe funksional të hapësirave. Zona e ndërtimit dhe terreni natyror bëhen pjesë e projektit, pasi përdorimi i strehave të dalës krijon hapësira gjysëm brenda e gjysëm jashtë. Drita e bollshme natyrale sfumon kufirin mes hapësirës së brendshme dhe asaj të jashtme duke krijuar hapësirën e ndërmjetme.

Objektet zhvillohen totalisht mbi tokë dhe të gjithë janë vetëm 1 kat. Lineariteti i formave ekzistuese ruhet edhe tek ato që propozohen. Në këtë mënyrë zgjidhja e programit kryhet në horizontalitet duke mundësuar një akses të mirë për të gjithë. Altimetritë e ndryshme në këtë projekt realizohen nga kuotat e ndryshme të terrenit dhe lartësitë variabël të strehave.

Kocepti i këtij projekti synon të ofrojë një mjedis funksional dhe të hapur, me lidhje të forta mes hapësirave të brendshme dhe atyre të jashtme, ku arti vendoset në qendër të çdo gjëje. Krijimi i një mjedisi ku vizitorët mund të shijojnë artin në mënyra të ndryshme dhe të ndihen të frymëzuar është qëllim në vetvete për këtë projekt. Parku duhet të ofrojë një përvojë unike dhe të pasur artistike për të gjithë njerëzit që e vizitojnë.



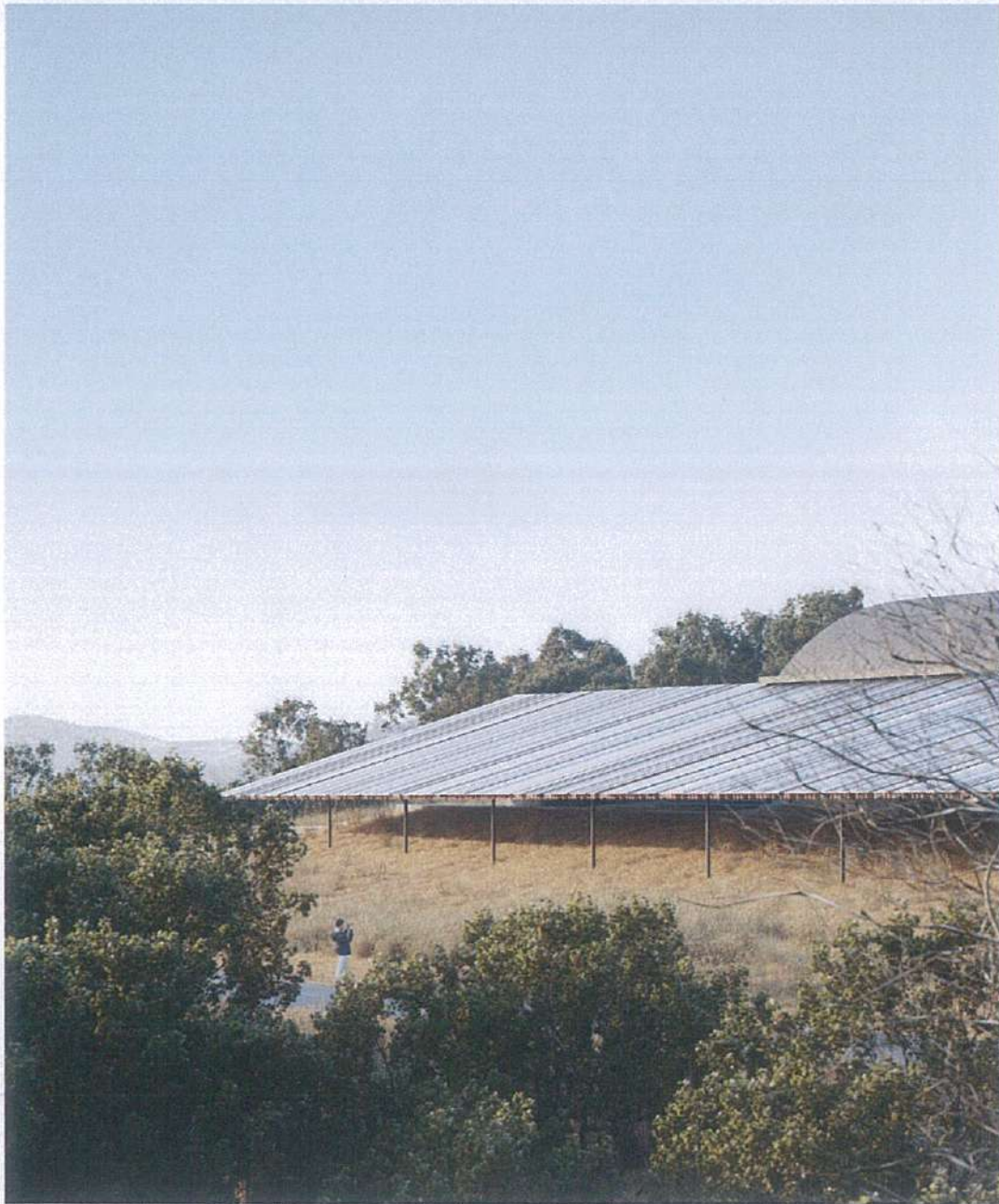


Fig. 27 Vizualizim i objekteve.

### **Fasada**

Duke qenë që objektet kanë një formë të rregullt gjeometrike, fasadat e tyre trajtohen gjithashtu në mënyrë të rregullt. Në objektet ekzistuese çarjet janë të vogla, të rregullta dhe ritmike. Kurse në objektet e reja kemi përdorimin e fasadave të xhamit, duke krijuar një hapësirë të brendshme me lidhje të forta me ambientin përreth. Strehat e dala kornizojnë peisazhin dhe krijojnë një hapësirë dinamike brenda - jashtë.

Materiallet e përdorura janë: suvaja e ashpër, dritare dopio xhami, dysheme betoni dhe çati bitumi për objektet ekzistuese. Ndërsa tek objektet e reja kemi: suvanë e ashpër, vetrata xhami, dysheme betoni, struktura metalike, binarë druri dhe panele metalike për mbulim.





Fig. 28 Vizualizim i objekteve.



## PLANI I SISTEMIMIT

Aksesi në shesh mundësohet nga rruga në anën perëndimore të tij. Rrugët, kalimet, shkallaret dhe rampat në brendësi të sheshit bëjnë të mundur aksesimin e objekteve të ndryshme.

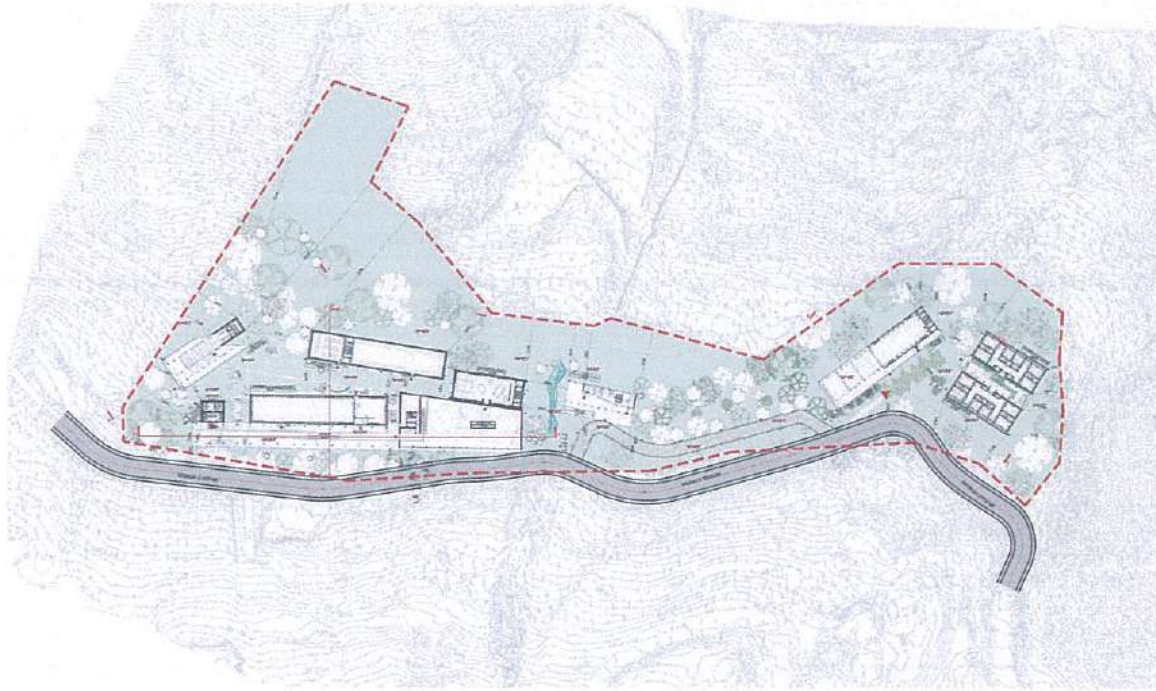


Fig. 29 Zhvillimi i sistemimit.

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

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 32660 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 4933 m<sup>2</sup>

#### OBJEKTE TE REJA

Objekti R01 201m<sup>2</sup>

Objekti R02 126m<sup>2</sup>

Objekti R03 1134m<sup>2</sup>

Objekti R04 243m<sup>2</sup>

Objekti E01 85m<sup>2</sup>

#### OBJEKTE EKZISTUESE

Objekti E02 770m<sup>2</sup>

Objekti E03 410m<sup>2</sup>

Objekti E04 769m<sup>2</sup>

Objekti E05 369m<sup>2</sup>

Objekti E06 408m<sup>2</sup>

Objekti E07 418m<sup>2</sup>

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksion+pergola):

7382 m<sup>2</sup>

#### OBJEKTE TE REJA

Objekti R01 720m<sup>2</sup>

Objekti R02 416m<sup>2</sup>

Objekti R03 2236m<sup>2</sup>

Objekti E01 95m<sup>2</sup>

#### OBJEKTE EKZISTUESE

Objekti E02 836m<sup>2</sup>

Objekti E03 422m<sup>2</sup>

Objekti E04 833m<sup>2</sup>

Objekti E05+R05 613m<sup>2</sup>

Objekti E06+R04+E07 1211m<sup>2</sup>



Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	15.1 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.15
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	8.95 m
Numri i kateve mbi tokë:	1 kat
Numri i kateve nën tokë:	0 kate

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

Hapësirat rreth e përfaqë objekteve, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.

Është parashikuar krijimi i një hapësire të gjallë dhe të aksesueshme për komunitetin, duke u fokusuar në zhvillimin e zonave rekreative që nxisin relaksim, argëtimin dhe ndërveprimin social. Zonat e pushimit janë konceptuar si hapësira të qeta dhe të hijëzuara, të rrethuara nga gjelbërimi dhe elemente dekorative natyrore. Këto zona ofrojnë stola dhe mobilje urbane të përshtatshme për qëndrim, duke krijuar një ambient ideal për vizitorët dhe artistët që duan të kalojnë kohë në natyrë, por edhe të socializohen mes tyre.



Fig. 30 Aksonometri zona dhe kalimet.

#### 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Aksesueshmëria në pronë me infrastrukturën rrugore do të arrihet nga rruga ekzistuese në anën perëndimore të tij. Aksesit i objekteve të ndryshme të këtij projekti realizohet për këmbësorët nepërmjet kalimeve të brendshme të propozuara. Respektohet infrastruktura ekzistuese dhe nuk ka ndërhyrje të tjera. Rrjetet e KUZ, KUB, ndriçimit, internetit etj janë në komfort të normave dhe standarteve në fuqi.



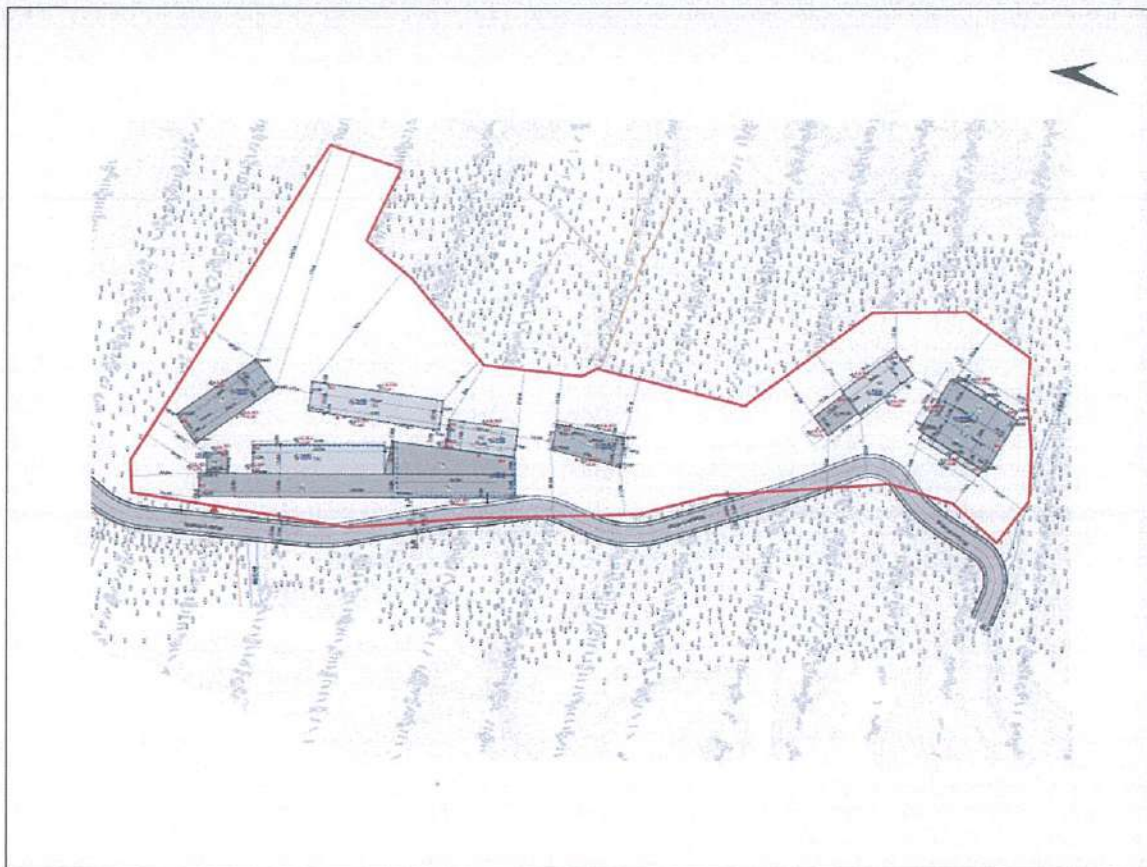


Fig. 35 Planvendosje.

