



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:  
“GODINË POLIFUNKSIONALE WEST RESIDENCE 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 DHE 9 KAT, NË  
RRUGËN "IBRAHIM RUGOVA", BASHKIA TIRANË”,

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. DAMIAN GJIKNURI



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.11, Datë 20.06.2018

Projektues:

Stefano Boeri Architetti  
ANK Architecture, studio lokale



ARCHITECTURE  
Lic. N.6840/1  
ALBANA KOÇOLLARI

## 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 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

### 6. Fazat e Zhvillimit të Lejes së Zhvillimit (opsional)

## **1. Dispozita të Përgjithshme**

### **1.1 Baza Ligjore**

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “Godinë Polifunksionale West Residence, Bashkia Tiranë”, me zhvillues kompaninë “Invest Society” sh.p.k, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar, ku në pikën 12 të nenit 34 “Distancat minimale midis ndërtimeve” përcaktohet se:

*“12. Për objektet në kompetencë të Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas nenit 19, të kësaj rregulloreje, distancat midis objekteve mund të përcaktohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit me rregullore të posaçme, të miratuara prej tij.”*

- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar e Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

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

Parcela e propozuar për zhvillim, në këndvështrim të gjerë, gjendet brenda një zone të formuar në faza të ndryshme historike të qytetit të Tiranës; ajo ndodhet pranë godinave të banimit, me arkitektura të ndryshme të krijuata ndër vite në këtë zone, si; ish-vilave dhe rezidencave të vjetra të punonjësve dhe parisë së ish-bllokut, ku këto të fundit, në një fazë të zhvillimeve të mëdha urbane në qytetin e Tiranës, pas viteve 90’, u transformuan në godina të reja banimi shumëkatëshe, 9, 10, 11, 12 kat dhe në objekte me fokus shërbimin publik, si; hotele, zyra biznesesh të ndryshme, Bar, Restorante, etj.



Fig.1 vendodhja e pronës me interes zhvillimi

## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në regulloren e Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë Tiranë 2030, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, "Përmiratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Tiranë", për zonën e interesit TR 168, **janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani si dhe parametrat e zhvillimit të saj përsa i përket numrit të kateve dhe intensitetit të ndërtimit.**



Fig.2 vendodhja e pronës në njësinë administrative dhe tabela me treguesit e zhvillimit, ekstrakt PPV 2030

## 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, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "West Residence", Tirane, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

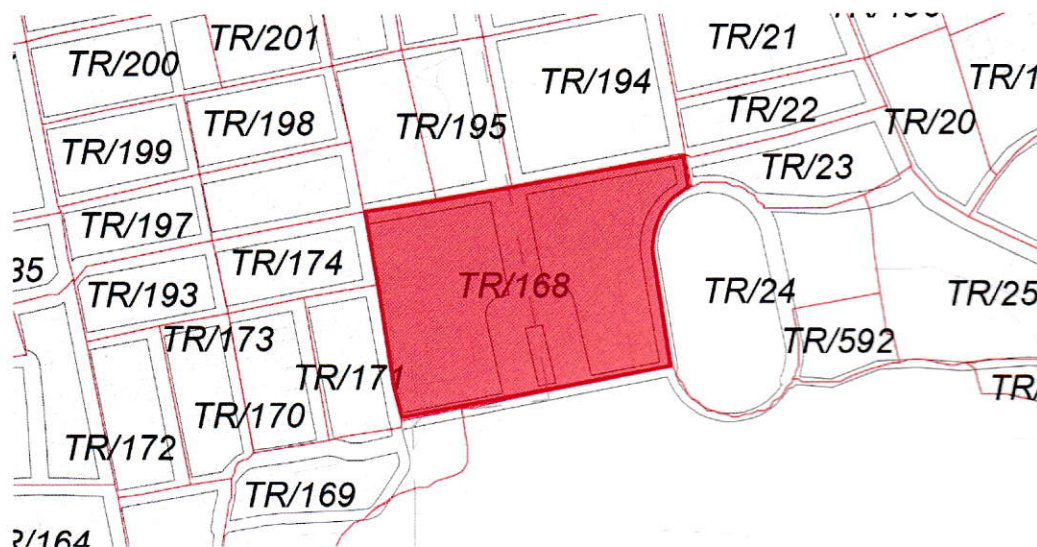


Fig. 3 ppt\_12\_harta e njesive strukturore

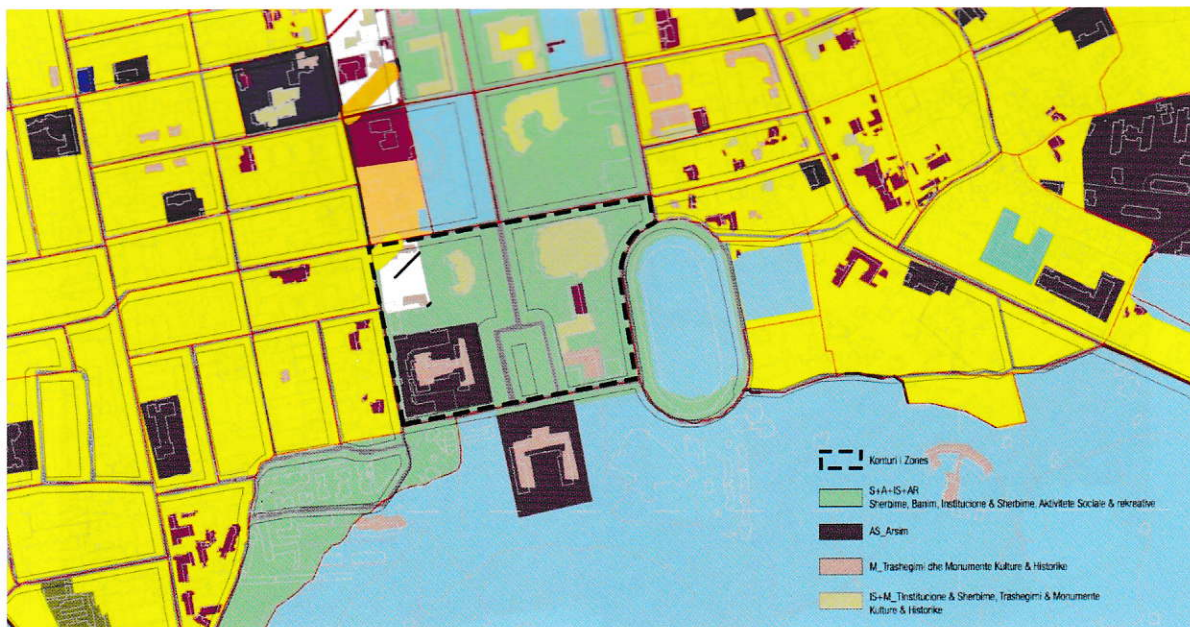


fig.4 ppt\_07\_harta e propozuar e kategorive e perdorimit te tokes

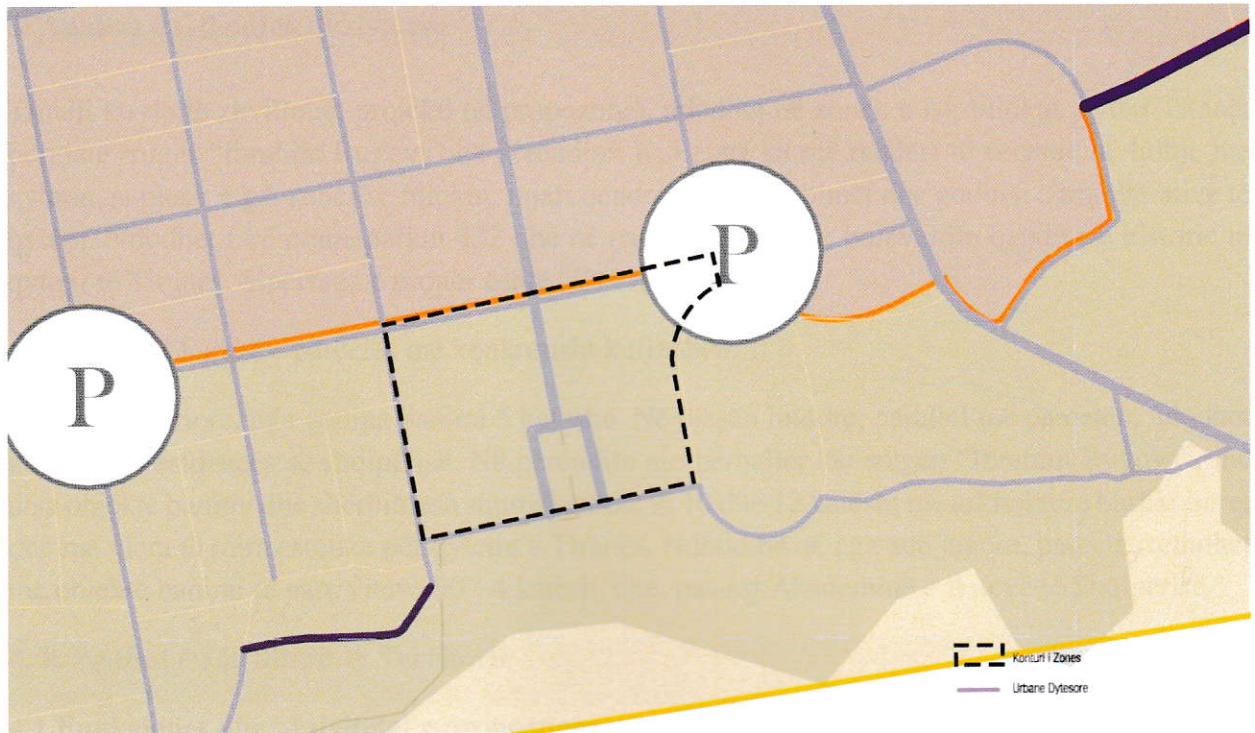


Fig.5 ship\_01\_harta e propozuar e rrjetit rrugor

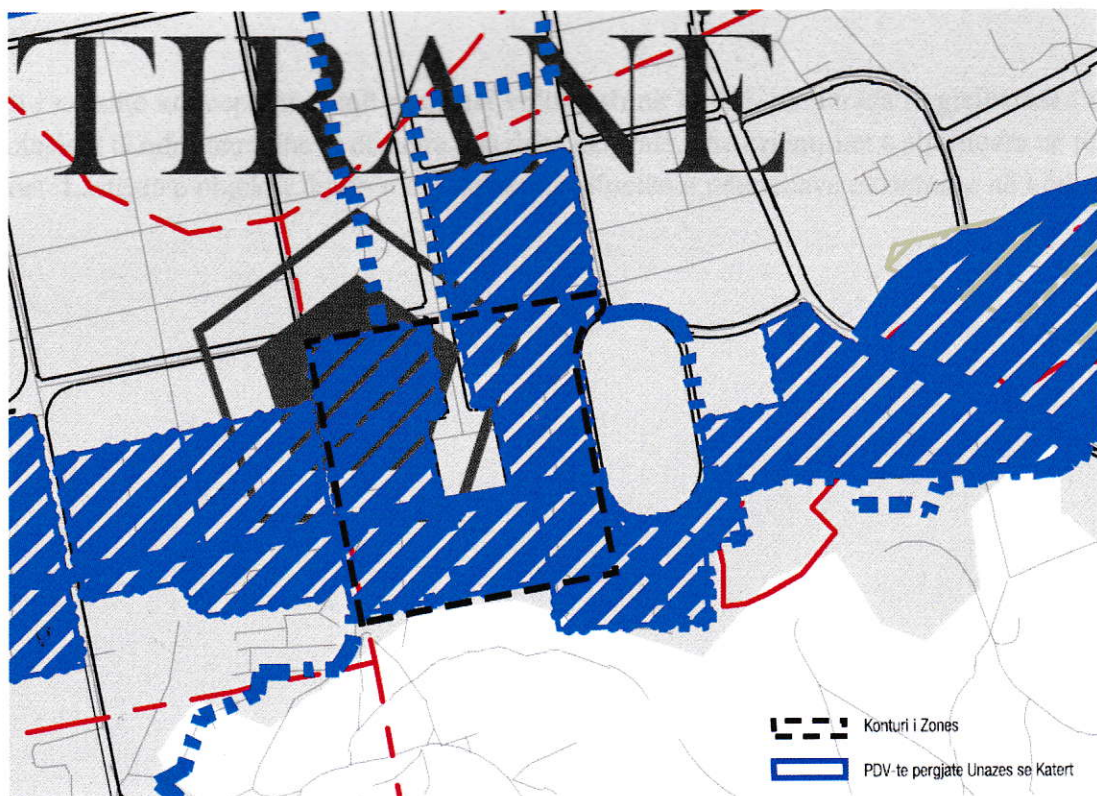


Fig.6. ppt\_harta e propozuar e poleve ekonomike

### **3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese**

Trualli ku do të zhvillohet projekti që propozohet, ndodhet në zonën e ish-bllokut, qyteti Tiranë, përgjatë rrugës “Ibrahim Rugova” në perëndim. Kjo zonë ka një rendësi të veçantë në lidhje me qytetin, si pjesë e ish zonës së bllokut, mjaft qendrore me shërbimet dhe godinat administrative të qytetit. Ndodhet farë pranë parkut 432 dhe në rrugë paralele me bulevardin qendror e historik të qytetit të Tiranës. Sipërfaqja e pronës është 1744 m<sup>2</sup>

Ndërkohë që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

Në pjesën veriore, nga godina banimi 5 katëshe. Në pjesën lindore, parallel me parcelën, ndodhet godina e presidencës së shqipërisë. Në perëndim ajo përballet me rrugën “Ibrahim Rugova”, me disa objekte banimi dhe shërbimesh shumëkatëshe 9, 10 dhe 12 katësh; me arkitektura bashkohore, dhe me vlera të mira estetike për qytetin e Tiranës. Ndërkohë që nga ana jugore, parcela rrethohet me objekte banimi të para viteve 90’, 4 katësh, dhe pas saj Akademinë e Arteve të Shqipërisë.

### **4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit**

#### **4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara**

Pas analizave dhe studimit të zonës, me një kompleksitet vlerash por edhe dëmsh urbanistike dhe arkitektonike, të krijuara ndër vite, vlersohet të ideoet në këtë rast një volum I ri, bashkohor, që kërkon të rigjenerojë vlerat urbane në zone dhe të vlerësojë hapësirën publike rreth e përqark propozimit të ri.

Objekti i ri është konceptuar si një bashkësi volumesh në lartësi, me taraca të gjelbëruara dhe jo, por plotësisht të ndricuara dhe ventiluara nga drita natyrale, dhe orjentimet e alternuara në të gjitha drejtimet. Lartësia e objektit, kërkon të respektojë siluetën e ndërtesave ekzistuese në këtë zone.



**Funksionaliteti:** Projekti kryesisht është një ndërtesë mikes, kryesisht rezidencale, me apartamente të tipologjive të ndryshme, por që nuk mungojnë ambientet për aktivitete ekonomike, dyqane dhe bare respektivisht në katet 0 dhe katin +1. Ndërtesa është e përbere nga 4 kate parkimesh nentokesore, duke u sherbyer banorëve, punonjesve dhe klienteve qe frekuentojne ndertesën.

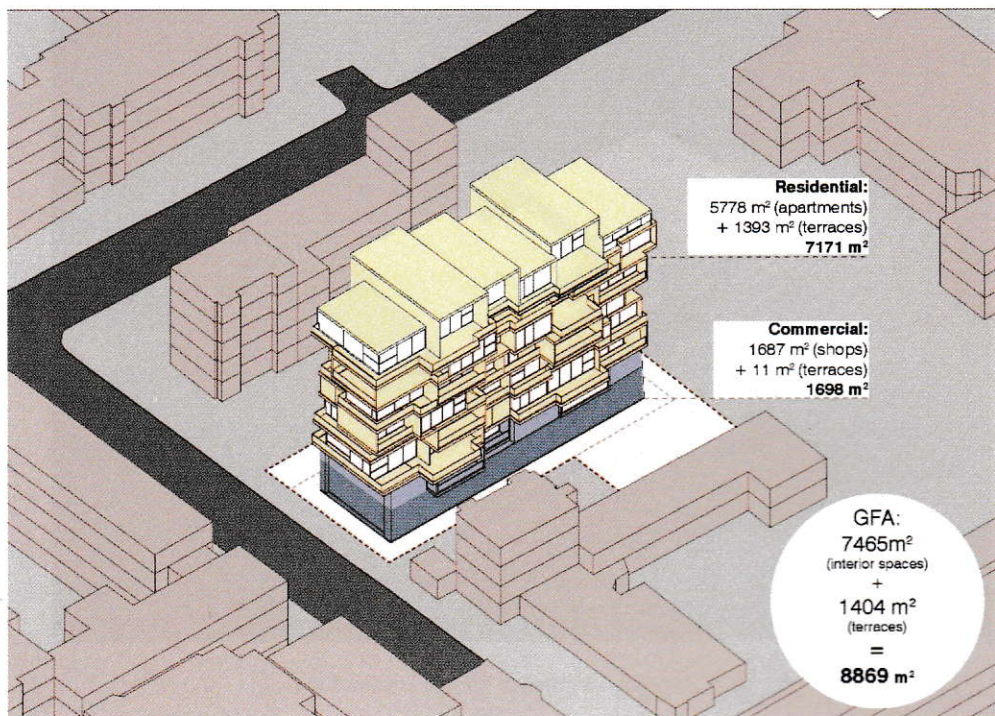


Fig.7 skema funksionale

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

##### Gjeometria dhe fasada:

Ndertesa ka nje forme drejtkëndore, e “lëvizur-spostuar”, në cdo kat të saj, duke krijuar kështu një lojë volumesh dhe taracash apo verandash të gjelbëruara në të gjitha fasadat e saj.

Volumet e zhvendosura në drejtimin lindje-perëndim, janë të dimensioneve të ndryshme, duke koresponduar me programin planimetri dhe volumetri, të apartamenteve që zhvillohen në 1 nivel dhe në 2 nivele (duplex). Fasadat e ‘box-eve’, të apartamenteve të ndryshme, kanë një gjuhë të përbashkët trajtimi, përmes materialit transparent, xhamit. Përdorimi i materialit të drurit për veshjen e disa, llozhave dhe taracave, të objektit, bashkë me gjelbërimin e dendur në to, do të krijojnë harmonizim natyral me peizazhin e gjelbëruar të asaj zone dhe të qytetit në përgjithësi.



Fig.8 imazh I objektit voluetriok – fasada

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

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

|                                                                                                                            |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:                                                                                       | 1744 m <sup>2</sup>     |
| Sipërfaqe e truallit që zhvillohet                                                                                         | 1744 m <sup>2</sup>     |
| Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):<br>(Sip. e zënë nga pandusi i hyrjes në parkim 84.76 m <sup>2</sup> /) | 755.74 m <sup>2</sup>   |
| Sipërfaqe e truallit e zënë nga ndërtimi:                                                                                  | 840.5 m <sup>2</sup>    |
| Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:                                                                             | 8869 m <sup>2</sup>     |
| Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit total ( mbi dhe nën-tokë):                                                            | 15408.16 m <sup>2</sup> |
| Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim<br>(kati përdhe dhe pandusi i hyrjes në parkim)                         | 48%                     |
| Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:                                                     | 52%                     |
| Intensiteti i ndërtimit:                                                                                                   | 5.08                    |
| Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:                                                         | +35.00 m                |
| Numri i kateve mbi tokë:                                                                                                   | 9 k                     |
| Numri i kateve nën tokë:                                                                                                   | 4 k                     |

##### DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

|        |                                                        |
|--------|--------------------------------------------------------|
| VERIU: | 3.98m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 2 KAT            |
|        | 1.35m, 2.31m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 5 KAT     |
|        | 1.29m, 5m, 6.37m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 6 KAT |
|        | 4.07m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 7 KAT            |

2.12m, 2.23m, 5.11m, 5.21m, 6.92m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 8 KAT

3.93m, 5.01m, 6.26m, 8.54m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 9 KAT

JUGU: 0.45m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 2 KAT  
15.37m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 3 KAT  
0.41m, 15.45m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 6 KAT  
0.46m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 7 KAT  
1.42m, 1.46m, 15.71m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 8 KAT  
0.44m, 2.65m, 17.71m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 9 KAT

LINDJE: 3.02m, 3.63m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 6 KAT  
3.99m, 4.29m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 8 KAT  
10.11m, 10.49m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 9 KAT

PERENDIMI: 1.01m, 1.04m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 8 KAT  
6.71m, 6.72m NGA KUFIRI I PRONËS PËR VOLUMIN 9 KAT

#### **DISTANCAT NGA AKSI I RRUGES:**

PERENDIMI: 9.89m NGA AKSI I RRUGES PËR VOLUMIN 9 KAT

#### **DISTANCAT NGA TRUPI I RRUGES:**

PERENDIMI: 1.37m NGA TRUPI I RRUGES PËR VOLUMIN 9 KAT

*Shënim: Në fazën e Lejes së Ndërtimit projekt zbatimi i secilit objekt, pjesë e kësaj Leje Zhvillimi, mund të këtë ndryshime të sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore mbi tokë dhe nëntokë, brenda kufijve dhe kushteve urbane të zhvillimit, deri në masën 2%.*

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

Përvec se hapësirave të lëna rreth e përqark objektit, si hapësira të lira për të qarkulluar këmbësori, dhe për të aksesuar në raste të daljes emergjente, ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira clodhëse.

### **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 që ka zona e interest; tanimë plotësisht e formuar në këtë aspekt.

Nga kjo rrugë do të ketë akses dhe për parkimet nën-tokësore.

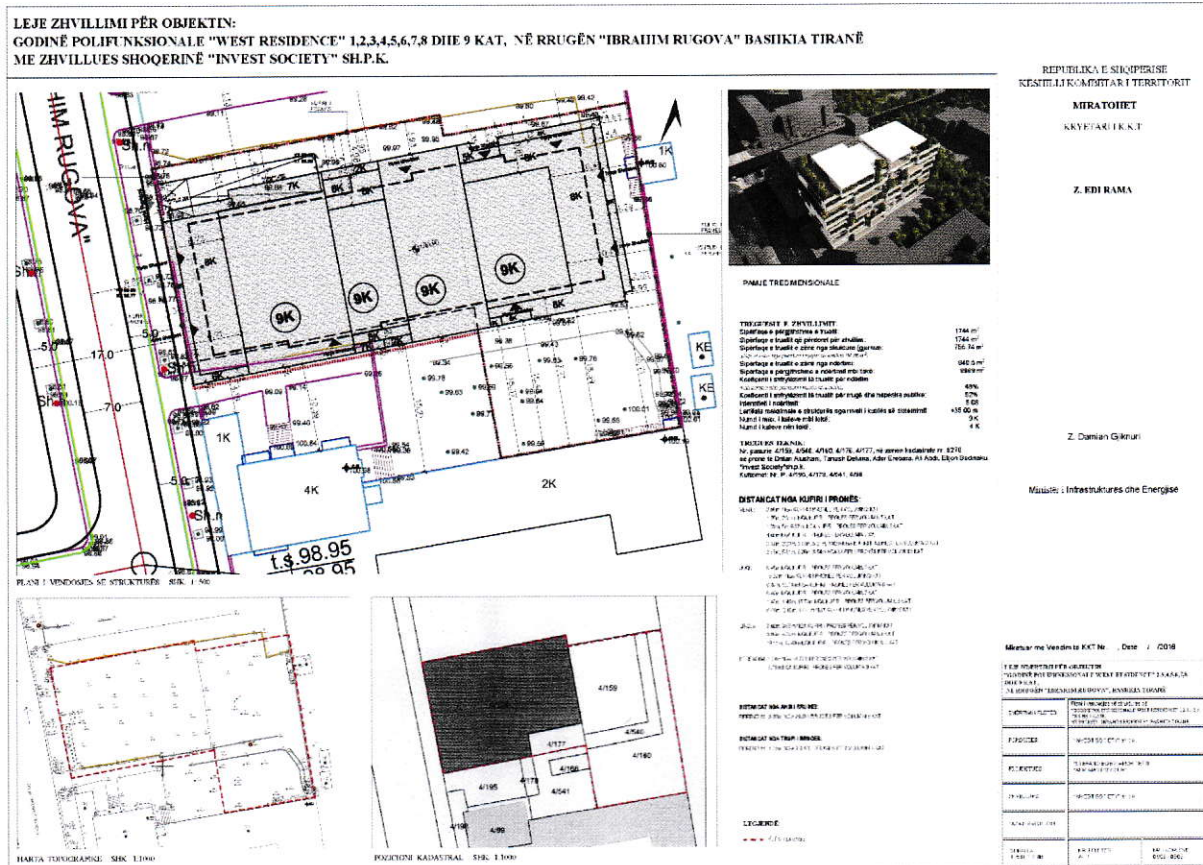


Fig.9 planvandosja