



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

Leje Ndërtimi për objektin "Top Seven Tower": (Zhvillim kompleks për ndërtimin e ambjenteve të reja me funksion rezidencial dhe shërbime prej 33 dhe 35 katesh mbi tokë dhe 5 katesh nëntokë, me vendndodhje në rrugën "Dritan Hoxha", Bashkia Tiranë.)

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

EDI RAMA

Ministër i Infrastrukturës dhe Energjitikës

Znj. Belinda Balluku

Miraturar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.12, Datë 02.07.2024

Vendndodhja: **Bashkia Tiranë**

Subjekti Zhvillues: **Top Seven Construction Shpk**

Projektues: **Marco Casamonti & Partners MC&P**

Studio lokale: **UDV Architects Shpk**

2025



ON BEHALF OF
MARCO CASAMONTI & PARTNERS S.R.L.
LUNGARNO B.CELLINI, 13
50125 FIRENZE
PARTIT A IVA 06878700481

Montani

TABELA E PËRMBAJTJES

1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor Tiranë

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Tirane ne lidhje me zonën në zhvillim;
- 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

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

6. Pamje të Objektivit

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “Top Seven Tower”. Zhvillim kompleks për ndërtimin e ambjenteve të reja me funksion rezidencial dhe shërbime prej 33 dhe 35 katesh mbi tokë dhe 5 katesh nëntokë, me vendndodhje në rrugën "Dritan Hoxha", Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues “Top Seven Construction” sh.p.k. Miratuar me Vendim të K.K.T Nr. 12, datë 02.07.2024 .

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- • Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar, nenit 7 dhe nenit 28;
- • Vendimin e KKT Nr.408, datë 13.05.2015 “Për miratimin e Rregullores zë zhvillimit të territorit”, i ndryshuar;
- • Vendimin e KKT Nr.1, datë 14.04.2017 “Për miratimin e Planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Tiranë” • Vendimin e KKT Nr.1, datë 23.10.2019 “Për miratimin e Rishikimit të Planit të përgjithshëm vendor, Bashkia Tiranë” (i ndryshuar)

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Tirana renditet mes kryeqyteteve europiane të cilët pas rënies së sistemit totalitar, gjatë fillimit të shekullit të XXI ka përjetuar një hov të konsiderueshëm në industrinë e ndërtimit si dhe zhvillime të projekteve arkitektonike të përmasave të mëdha. Kjo ka ardhur si pasojë e rrëzimit të sistemit komunist, i cili la pas një nevojë emergjente, në rradhë të parë për hapësira rezidenciale për strehim, por edhe një treg të etur për mundësimin e shërbimeve dhe hapësirave për aktivitet tregtar të munguara thuajse totalisht ndër vite. Nga ana tjetër, Tirana pësoi (dhe vazhdon të ketë) një rritje galopante të saj si në aspektin e shtrirjes territoriale, ashtu edhe në atë shtimin e përqëndrimin e pjesës më të madhe të popullsisë në kryeqytet.

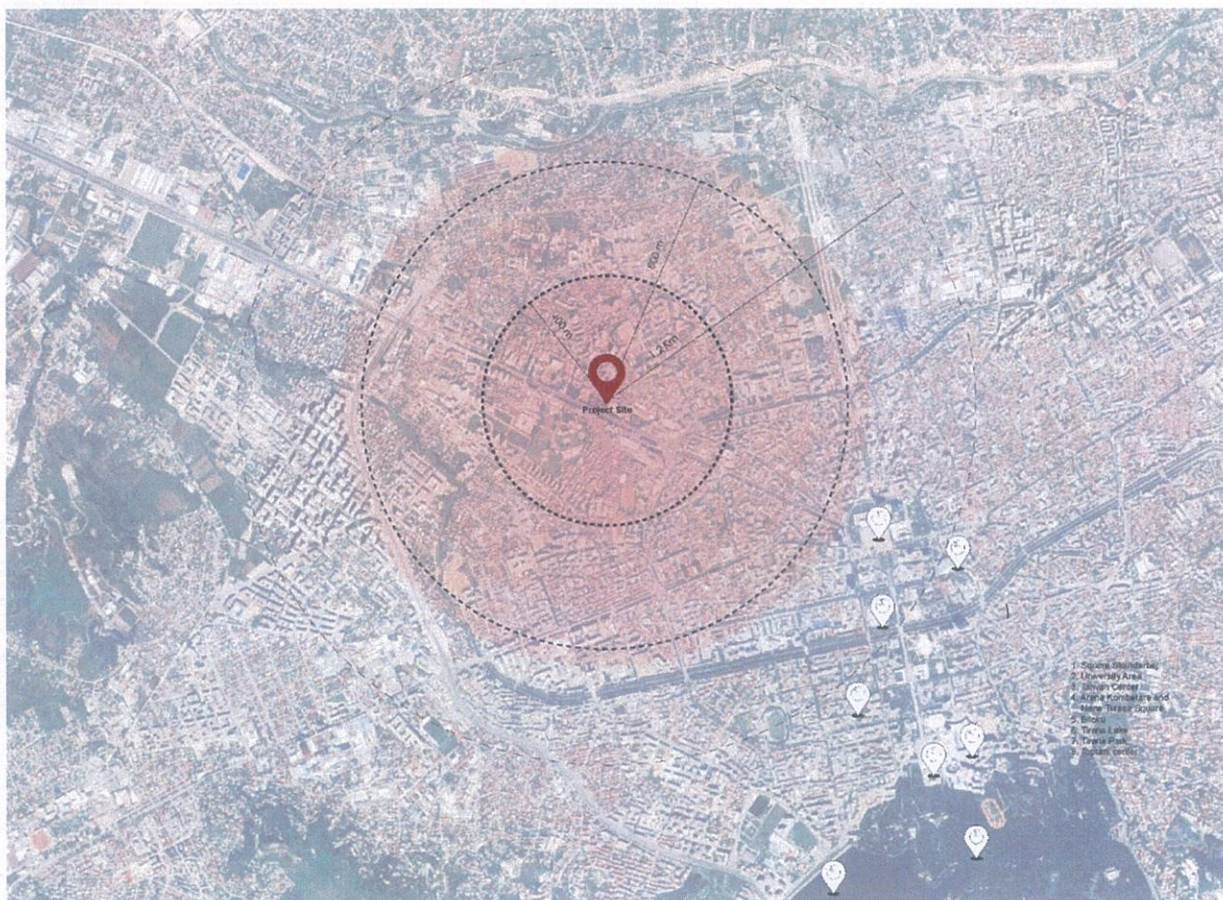


Fig.1. Fotografia ajrore, pozicioni i site-t të ndërtimit relativisht me pika të rëndësishme të Tiranës.

Kjo zonë relativisht e re e qytetit ndodhet midis rrugës së Durrësit dhe fillimit të autostradës Tiranë - Durrës dhe ka një rëndësi të madhe për sa i përket zhvillimit ekonomik-urban. Gjithashtu do të jetë shumë lehtë e aksesueshme me përfundimin e Unazës së pestë nëpërmjet nyjes që njihet si ish-sheshi Shqiponja. Urbanizmi pa rregulla i kësaj zonë ka sjellë një shpërndarje të njësisë të ndërtuara në mënyrë spontane pa infrastrukturën e duhur dhe për këtë plani rregullues propozon reduktimin e shfrytëzimit të truallit duke racionalizuar dhe duke projektuar në mënyrë eficiente.

Kështu, hapësira në studim ku dhe propozohet projekti "Top Seven Tower" ka distanca të kënaqshme në lidhje me pika strategjike si dhe me projektin e unazës së pestë e cila do të ndihmojë lidhjen më të mirë të kryeqytetit me qytetin e Durrësit, Aeroportin 'Nënë Tereza' si dhe linjën e re hekurudhore Tiranë - Durrës. Nga ana tjetër, vlen të nënvizohet lokacioni i favorshëm në raport me sistemin rrugor, si dhe mbulimi i zonës nga transporti publik i qytetit.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Fragmente të hartave të PPV ne lidhje me zonën në zhvillim

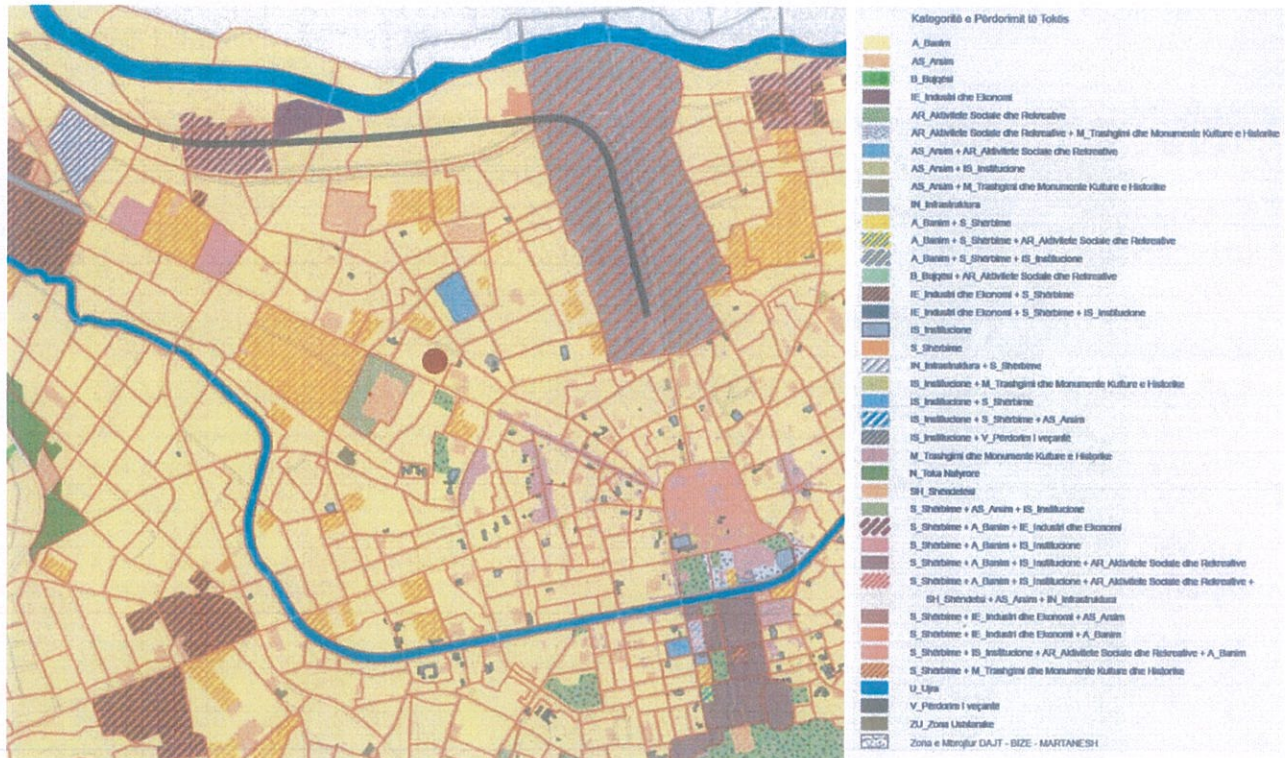


Fig. 2. Fragment nga harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, sipas PPV-së së Bashkisë Tiranë



Fig.3 Hartë e njësive strukturore sipas e-Planifikimi për parcelën në studim

2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Zona e marrë në studim ndodhet në njësinë strukturore TR_417. Kjo njësi për sa i përket përdorimit të lejuar të tokës është pjesë e kategorisë A, pra Banim në masën 96% dhe nënkategorisë IN_Infrastrukturë. Treguesit kryesor janë: Lartësia max e kateve - 8; Intensiteti i ndërtimit - 3.5; Koefficienti i shfrytëzimit të truallit - 45%.



Fig. 4. Parcela e marrë në studim.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në afërsi të hapësirës territoriale në studim përbën një kontekst informal të trashëguar nga periudha e tranzicionit, por edhe me herët, në formën e objekteve ndërtimore disa katëshe me karakter ekonomik dhe social, duke krijuar kështu në një farë mënyre një korridor të rëndësishëm biznesi e më gjërë. E gjithë zona përmban gjurmët e karakteristikave të indeve urbane krejtësisht spontane që vërehen edhe në pjesë të tjera të qytetit si për shembull edhe në zona të tjera informale të ndërtuara rrishtazi në periferinë e Tiranës. Në aspektin e një konteksti më të ngushtë urban, në këtë territor bëjnë pjesë dy objekte të ulta 1 katëshe dhe një objekt 5 katësh me funksion ekonomik, ndërsa pjesa tjetër e zonës përdoret aktualisht si vëndparkimi për automjete të ndryshme të transportit interurban. Site i ndërtimit kufizohet perimetralisht nga rrugë në dy anët e saj, të cilat janë: Rruga “Teodor A. Ipen” në pjesën lindore dhe veriore dhe rruga “Dritan Hoxha” në pjesën jugore.



Fig.5 Fotografi të gjendjes ekzistuese të zonës

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti i propozuar “Top Seven Tower” zhvillohet në pjesën lindore të qytetit të Tiranës. Përgjatë këtij aksi, dhe krah tij, janë duke u ndërtuar edhe projekte të tjera që do të kënaqë kërkesen e vazhdueshme për ndërtime rezidenciale cilësore në përputhje me rritjen e përshpejtuar të kryeqytetit në dimensione dhe popullsi.

Gjatë viteve të tranzicionit, dhe më pas, janë parë ndërtesa të tipologjive të ndryshme por së fundmi vërehet një qasje më e guximshme në artikullimin arkitektonik dhe cilësinë e ndërtimit si domosdoshmëri për realizimin e tyre gjë që ka çuar në rikualifikimin e hapësirave që më parë ishin ndërtuar pa kritere bashkohore. Megjithatë, vërehet një nevojë dhe kërkesë në rritje veçanërisht për ndërtime cilësore të cilat ofrojnë rezidenca por edhe shërbime të ndryshme, gjë që lidhet me trendet bashkohore por edhe me rritjen e buxhetit për të blerë dhe investuar në tregun e pasurive të paluajtshme.



Fig.6. Ilustrim 3-Dimensional i Projektit Top Seven Tower.

Kështu, në vazhden e zhvillimeve dhe rikualifikimeve të viteve të fundit mund të përmenden: në pjesën lindore të qytetit përgjatë bulevardit “Bajram Curri” projekti ‘Downtown One Tirana’, më tej projekti për Zonën e Shallvareve, projekti për kompleksin ‘Ekspozita Building’ në territorin e ish-ekspozitës “Shqipëria Sot”, ndërtesa e OSHEE përgjatë bulevardit “Gjergj Fishta” si dhe ‘Kompleksi Delijorgji’. Në këtë trend zhvillohet edhe projekti “Top Seven Tower” që synon përbushjen e kërkesave cilësore rezidenciale dhe ofrimin e një shumëllojshmërie shërbimesh, që aspiron shndërrimin premtues në një pol të rëndësishëm për të gjithë kryeqytetin.

Aksi që përshkon drejtimin nga qendra e Tiranës drejt Durrësit përmban një potencial të konsiderueshëm zhvillimi sidomos me prezantimin dhe vënien në jetë të projekteve të rëndësive të mëdha

infrastrukturore ku përmendim nyjen kryesore të hyrjes në qytet, të Unazës së madhe të Tiranës e cila do të mundësojë lidhjen e kësaj zone me drejtimin e autostradës “Tiranë-Elbasan”. Ky rajon vlerësohet si nyja kryesore në vend e burimeve njerëzore, mallrave, hapësirave të jetueshme dhe si porta hyrëse e Korridorit të 8-të. Ndikim të drejtpërdrejtë në ekonominë e rajonit luajnë edhe “portat” logjistike, siç janë Porti i Durrësit dhe aeroporti ndërkombëtar “Nënë Tereza”. Plani i integruar i zonës ekonomike Tiranë – Durrës, ose siç është pagëzuar me emrin “Durana”, do të shërbejë si një udhëzues për të shmangur kaosin e ndërtimeve pa leje dhe të pakontrolluara, për ta bërë këtë rajon më konkurrues.

Nga ana tjetër, rajoni konsiderohet si nyja më e rëndësishme e qarkullimit në nivel kombëtar, në të cilin është zhvendosur fluksi më i madh i akomodimit dhe shërbimit, si dhe shpërndarja e vizitorëve. Njëkohësisht zhvillimet infrastrukturore në pjesën lindore të qytetit, së bashku me plotësimin e Unazës së madhe në zonën e Astirit, mendohet të lidhen më pas me rrugën e Arbrit duke kompletuar në një tjetër shkallë sistemin infrastrukturor. Kjo shmangie e deritanishme nga aksi dominant dhe qendrës më të ngushtë të Tiranës, ku ka qenë përqëndruar pjesa më intensive e trafikut, u jep mundësi të reja dhe avantazhe zonës Lindore të qytetit në aspektin e zhvillimit të qendrave të reja rezidenciale dhe shërbimeve e bisneseve.

Projekti “Top Seven Tower” është konceptuar si tipologjia kullë me bazën e një forme gjeometrike të rregullt me tendecë lineare drejt brinjës më të gjatë të sheshit. Respektivisht objekti ka 33 dhe 35 kate.

Konkretisht objekti është i organizuar si më poshtë:

| | | |
|------------------------|--|-----------------------|
| Numër Maksimal Katesh: | 33 dhe 35 Kate | |
| | Sipërfaqe totale e ndërtuar (L0 – L34): | 41 170 m ² |
| Funksioni: | <i>Ambjente tregëtare</i> në katin e përdhe (L0) | 784 m ² |
| | <i>Apart-Hotel</i> në pesë kate (L1 – L5) | 5 688 m ² |
| | <i>Residencial</i> në katet e sipërme (L6 – L34) | 34 698 m ² |

Hapësirat e përbashkëta të hapura e rekreative, por edhe ato të dedikuara për shërbimet komerciale janë të pozicionuara në katin e parë të objektit (Niveli 0) ku realizohet më së miri funksionimi i tyre nga vizitorët, residentët si dhe lidhja me katet nëntokësore të parkimit.

Ato janë të ndara sipas kateve dhe funksioneve si më poshtë:

| | |
|------------------------------|---|
| Niveli 0: | Sipërfaqe Kati prej 784 m ² Hapësira komerciale/ Holli /Hapësira qarkullimi |
| Niveli (-1, -2, -3, -4, -5): | Hapësira parkimi me sipërfaqe 10 180 m ² 252 poste parkimi në total |

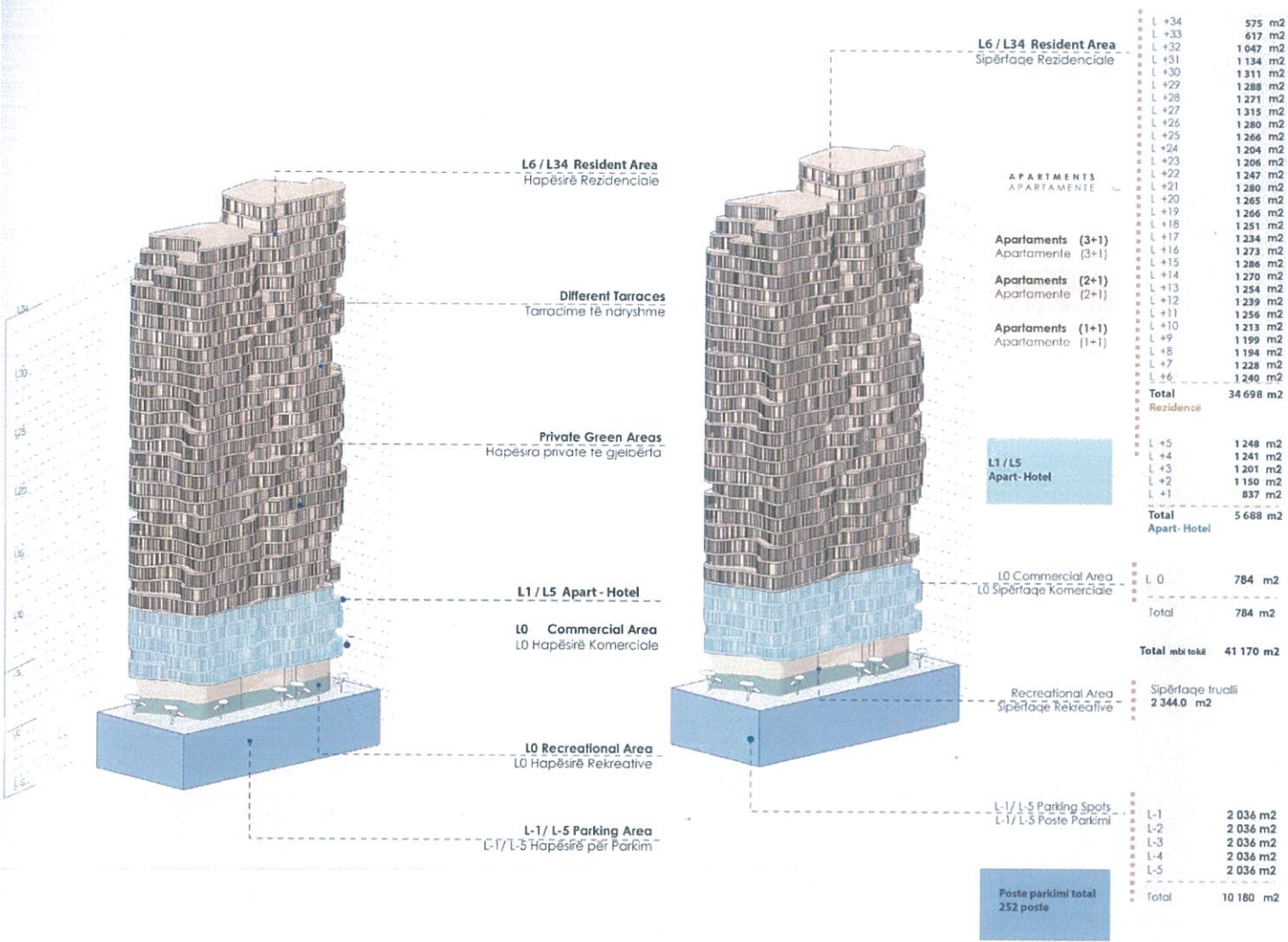


Fig.7 Skemë funksionale

Planimetritë tip të godinave / Organizimi i hapësirës

Njësitë rezidenciale janë organizuar në të gjithë sipërfaqen e perimetrit të kullës. Hapësirat e qarkullimit kanë pozicion gjatësor, të pajisur me 2 nukle qarkullimi nga të cilët ashensorët janë pozicionuar në qëndër. Apartamentet e banimit, të përmasave dhe formacioneve të ndryshme zhvillohen sipas një drejtimi gjatësor me fasadën. Është synuar drejt një optimizimi të sipërfaqeve dhe racionalizimi të llojeve të njëjësive të banimit, por gjithashtu duke ofruar hapësira të bollshme, me standarte bashkëkohore dhe me mundësinë e individualitetit e fleksibilitetit sipas dëshirës së rezidentëve, gjë që përkon dhe me cilësinë e lartë të përgjithshme të të gjithë objektit "Top Seven Tower".

Në përputhje me legjislacionin në fuqi në Republikën e Shqipërisë që rregullon aktivitetin e strukturave akomoduese, përcaktohet që katet +1;+2;+3;+4;+5; të objektit do të përdoren si Apart-Hotel, duke ofruar një kombinim të shërbimeve të akomodimit dhe banimit afatshkurtër për turistët dhe përdoruesit.

Apart-Hotel-i është një strukturë akomoduese që plotëson standardet për ofrimin e shërbimeve akomoduese me karakter turistik dhe mund të aplikojë për marrjen e statusit të strukturës akomoduese.

Apartamentet në këto kate do të menaxhohen si njësi të integruara në përputhje me kërkesat dhe standardet ligjore për strukturat akomoduese, duke garantuar cilësinë e shërbimit dhe funksionalitetin e tyre sipas kërkesave për kategori të strukturuar të akomodimit.

Apart-Hotel, do të ofrojë shërbime të nivelit të lartë për turistët dhe klientët e biznesit, duke kombinuar përfitimet e apartamenteve rezidenciale me komoditetet dhe shërbimet e një hoteli. Gjithashtu, përdorimi i katër kateve si Apart-Hotel është në përputhje me qëllimin për zhvillimin e qëndrueshëm të turizmit dhe integrimin e praktikave moderne të akomodimit në qytet.



Fig.8 Perspektivë e objektit

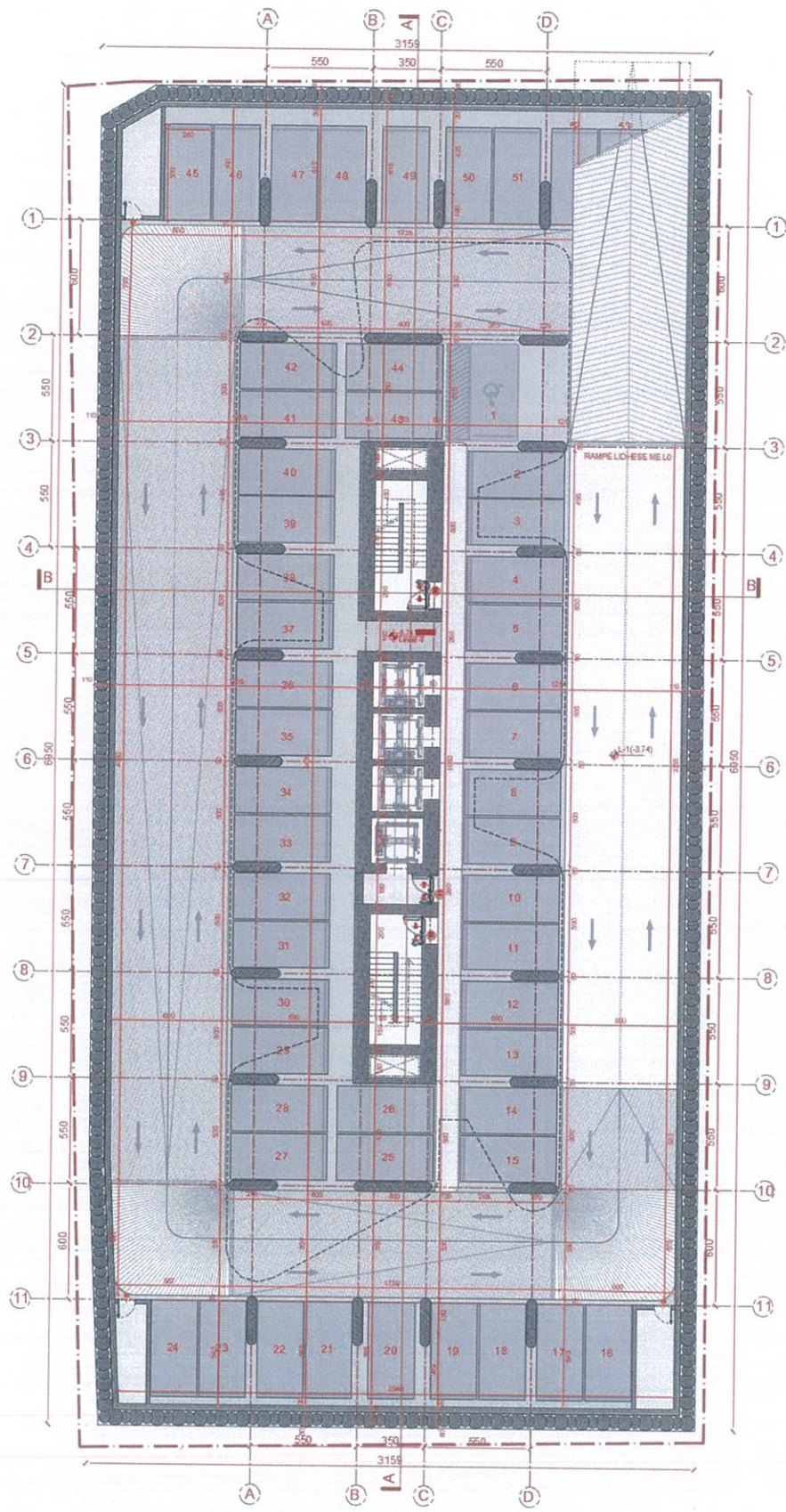


Fig.9. Planimetri e katit të parë nëntokë

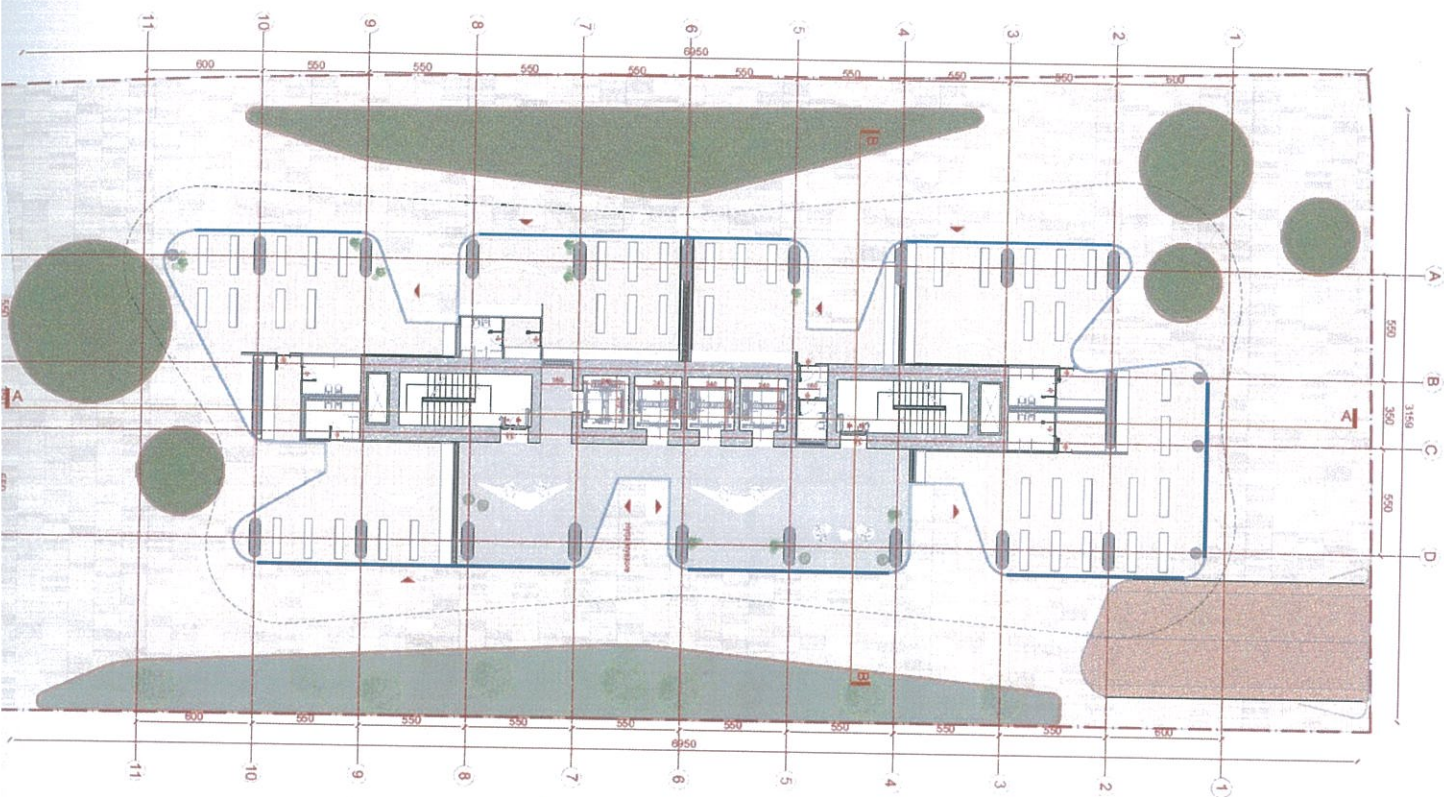


Fig.10. Planimetri e katit përdhe (Shërbime).

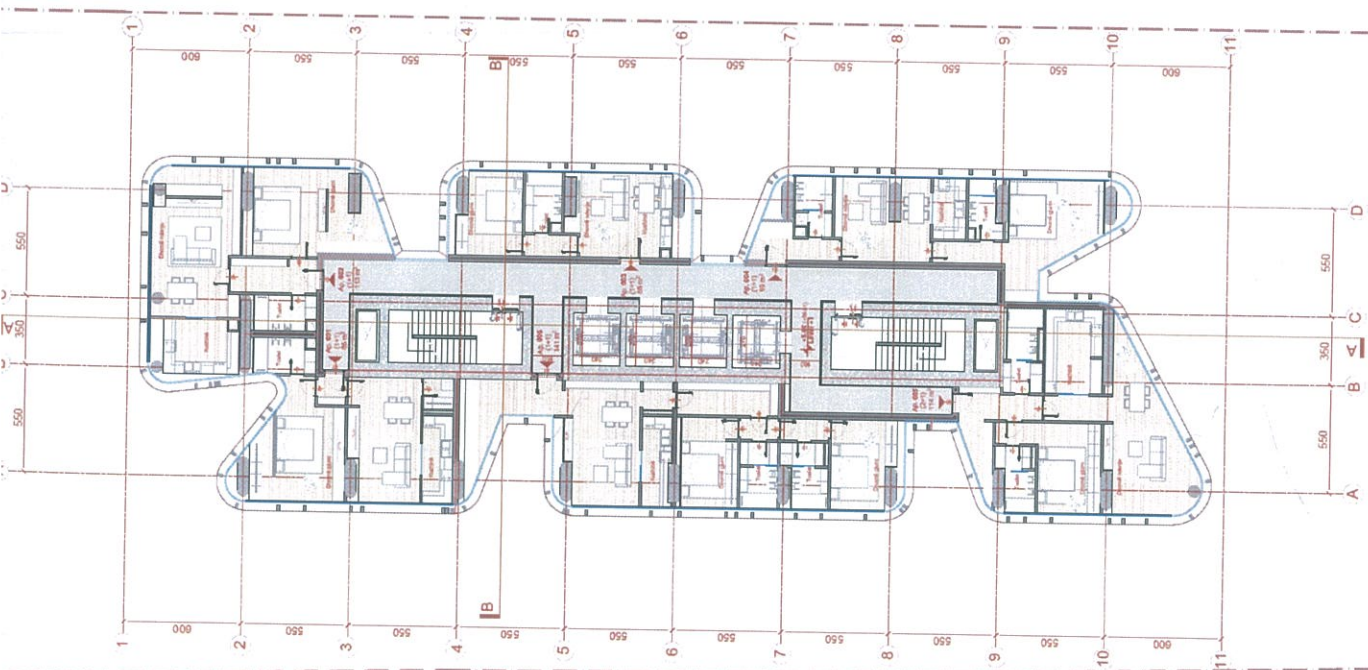


Fig.11. Planimetri e katit të parë (Apart-Hotel).

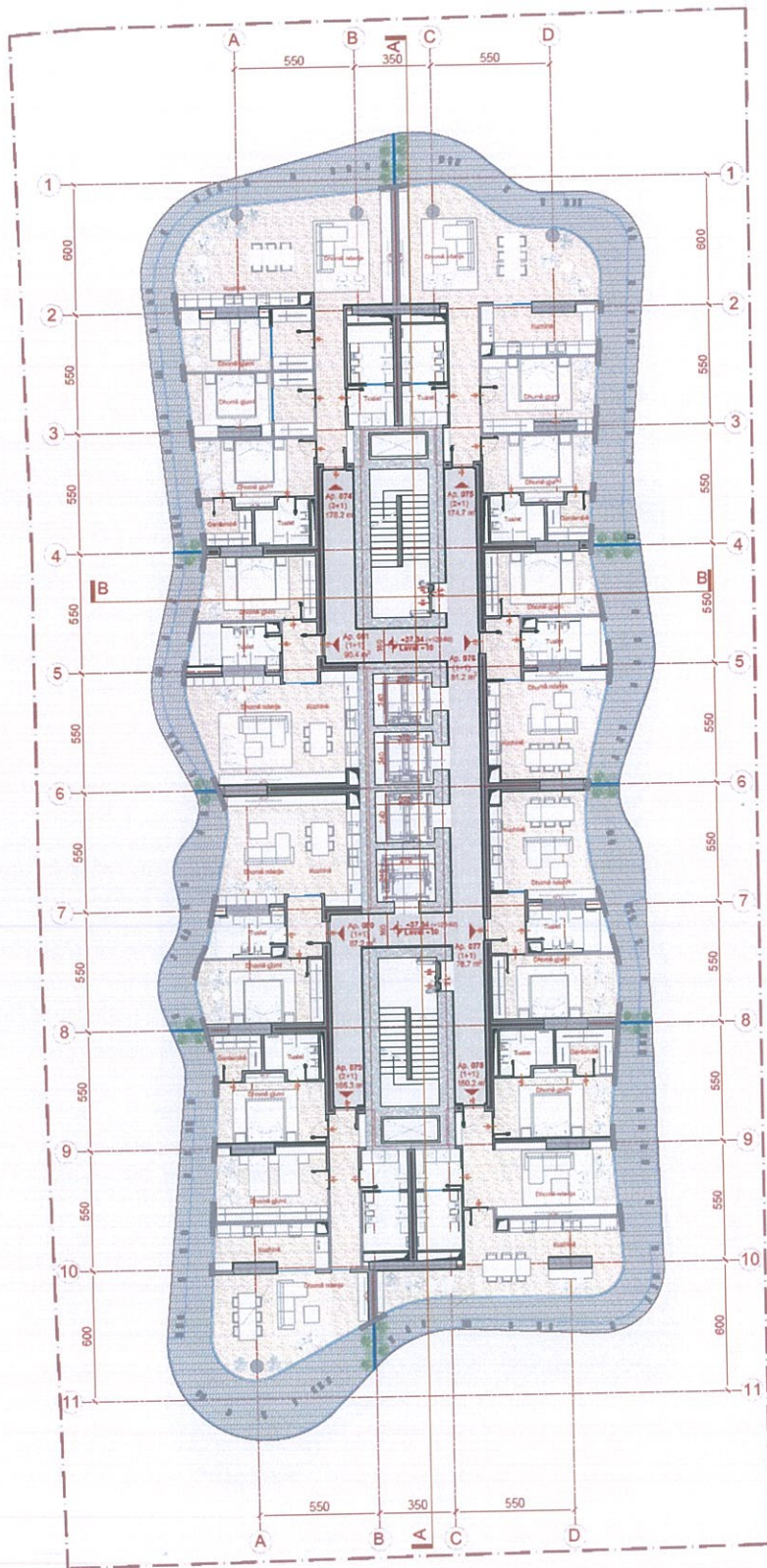


Fig.12. Planimetri e katit të dhjetë (Rezidencë).

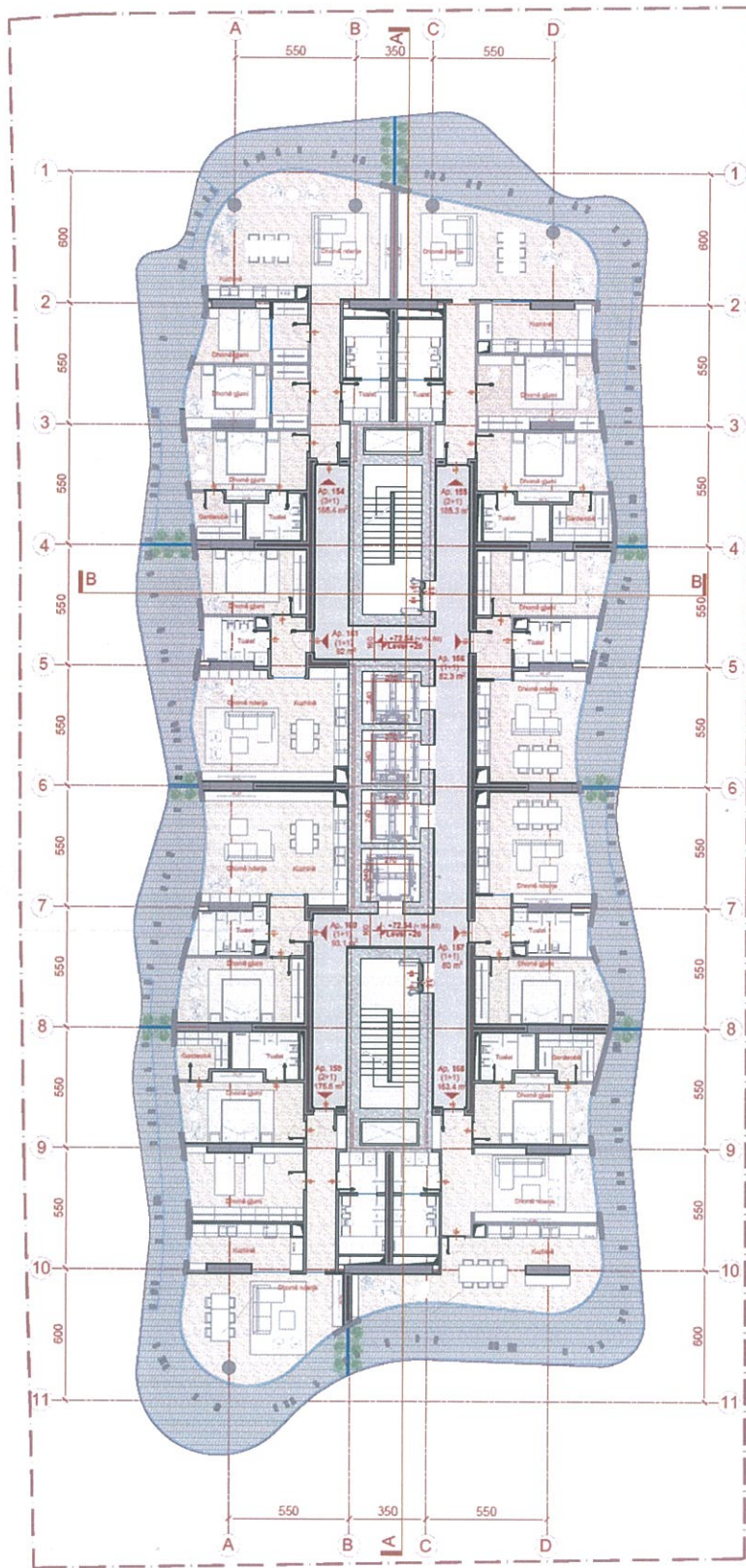


Fig.13. Planimetri e katit të njëzetën (Rezidencë)

Në prerjet gjatësore dhe tërthore janë paraqitur ndarjet e nivele me lartësitë përkatëse për çdo nivel. Vihen re lidhjet vertikale të objektit ku janë kryesisht sistemi i shkallëve dhe ashensorit. Gjithashtu vëmë re ndarjet e brendshme të objektit duke kuptuar kështu organizimin e volveve.

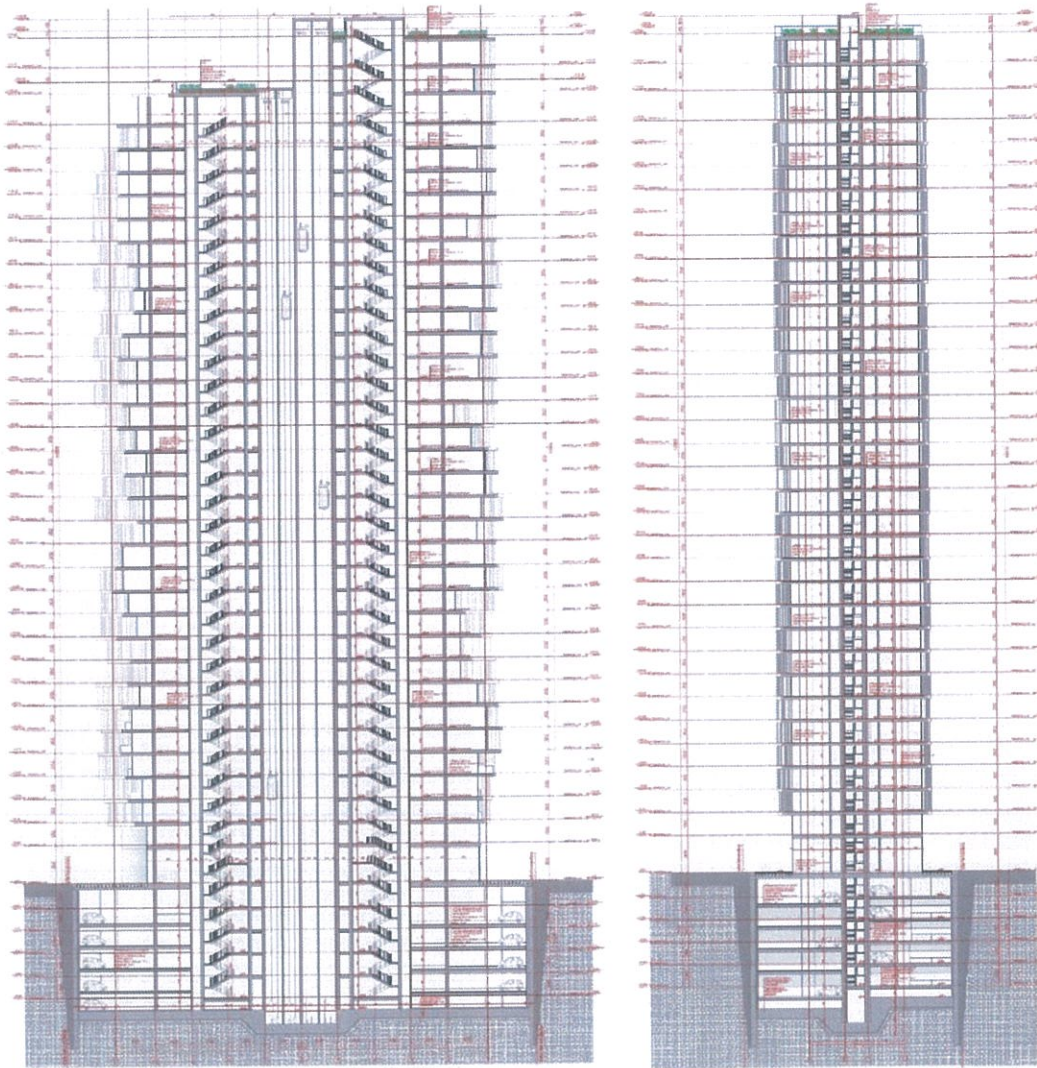


Fig.14 Prerje gjatësore dhe tërthore

4.1 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Materialet e përdorura

Objekti zhvillohet sipas një tërësie kompozicionale që integron gjithë komponentet e volumtrise së bashku me fasadat e vazhduara dhe elementët vertikale brise soleil, duke krijuar një imazh vizual të përgjithshëm shumë estetik të një arkitekture bashkëkohore. Elementët e përdorur luajnë rolin e një unifikimi tërësor të fasadave të objektit, duke qetësuar në përgjithësi imazhin volumor të tij shumë organik dhe gjeometrisë që ndryshon vazhdimisht. Njëkohësisht ata shërbejnë si hijëzues të dedikuar për cdo njësi banimi duke rritur komfortin termik në banese.

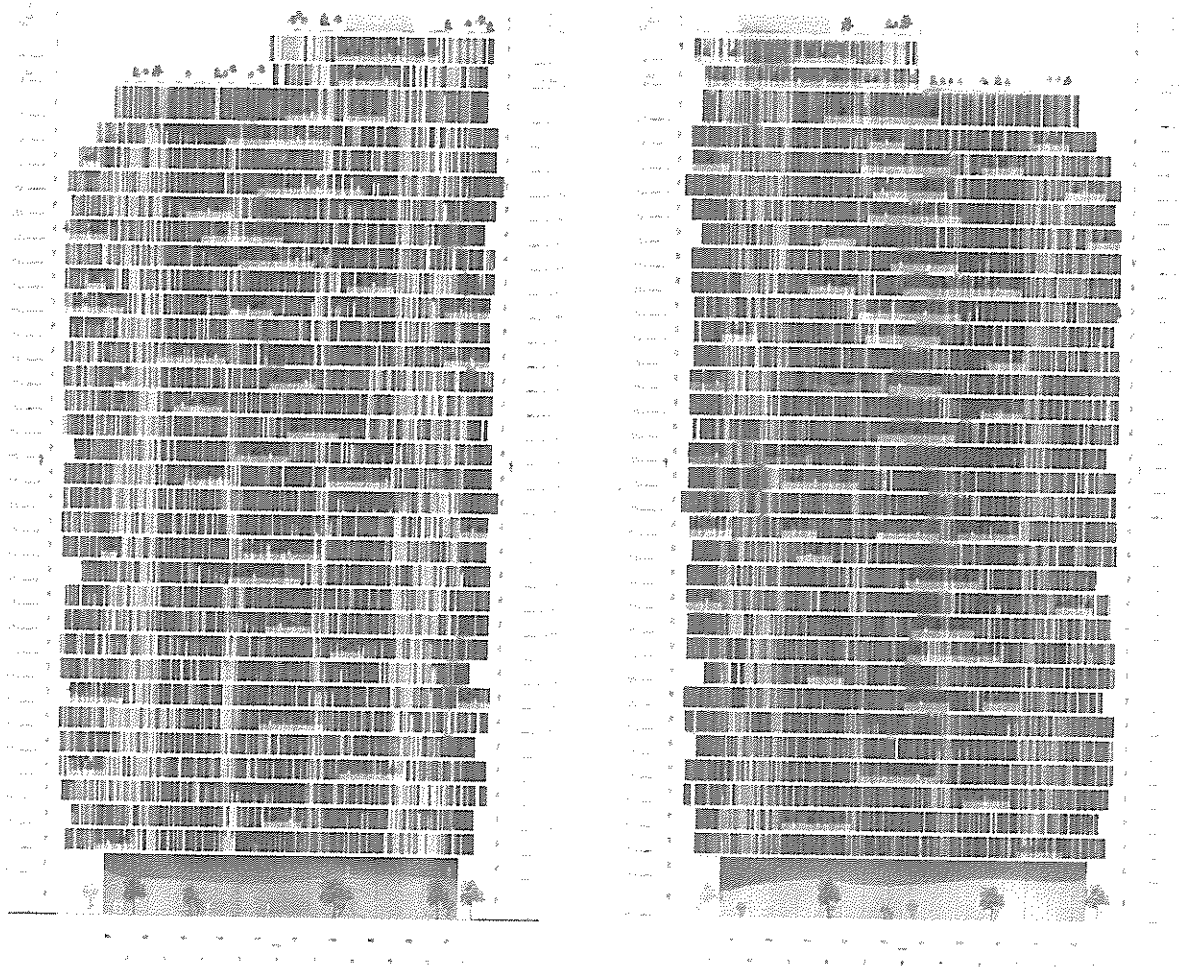


Fig.15 Pamjet lindore dhe perëndimore të objektit

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Projekti arkitektonik "Zhvillim kompleks për ndërtimin e ambienteve të reja me funksion rezidencial dhe shërbime prej 33 dhe 35 katesh mbi tokë dhe 5 katesh nëntokë, me vendndodhje në rrugën

"Dritan Hoxha". Bashkia Tiranë." dhe me Zhvillues Top Seven Construction Shpk paraqet treguesit teknik të mëposhtëm:

| | |
|--|-----------------------|
| Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: | 2 344 m ² |
| Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: | 2 344 m ² |
| Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): | 784 m ² |
| Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksion): | 1 630 m ² |
| Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: | 41 170 m ² |
| Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë: | 10 182 m ² |
| Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: | 33.4 % |
| Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike: | 66.6 % |
| Intensiteti i ndërtimit: | 17.6 |
| Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: | +129.20 m |
| Numri i kateve mbi tokë: | 33, 35 Kate |
| Numri i kateve nën tokë: | 5 Kate |

Tregues Teknik:

Zona Kadastrale Nr. 8310.
Pasuritë Nr. 6/1469, 6/1570, 6/1569.

Kufizimet:

Perëndim: Rruga Teodor A. Ipen
Jug: Rruga Dritan Hoxha

Distancat nga kufiri i Pronës:

Veri: 4.5 m dhe 6.5 m nga Kufiri i Pronës për Volumin 33 dhe 35 Kate
Lindje: 4.5 m dhe 6.5 m nga Kufiri i Pronës për Volumin 35 Kate
4.5 m dhe 7.0 m nga Kufiri i Pronës për Volumin 33 Kate
Jug: 5.0 m dhe 7.0 m nga Kufiri i Pronës për Volumin 33 Kate
34 m nga Kufiri i Pronës për Volumin 35 Kate
Perëndim: 5.0 m dhe 5.5 m nga Kufiri i Pronës për Volumin 35 Kate
4.5 m dhe 5.0 m nga Kufiri i Pronës për Volumin 33 Kate

Distanca nga Aksi i Rrugës:

Veri: 7.5 m dhe 8.5 m nga Aksi i rrugës "Teodor A. Ipen" për volumin 33 dhe 35 Kate
Jug: 18.5 m dhe 47.5m nga Aksi i rrugës "Dritan Hoxha" për volumin 33 Kate dhe 35 Kate
Perëndim: 9.5 m dhe 10.0m nga Aksi i rrugës "Teodor A. Ipen" për volumin 33 dhe 35 Kate

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Pozicioni i sitet të projektit është një pol i madh i lëvizjes automobilistike si dhe ofron mundësinë e lëvizjes këmbësore dhe asaj ciklistike në të dy krahët e tij. Gjithashtu, site ka akses të vazhdueshëm ndaj shërbimit të autobusëve urbanë dhe distancave të afërta me pikat e ndalimit të tyre. Në përfundim të relacionit veçojmë se projekti është një landmark për qytetin e Tiranës, një inovacion arkitektonik dhe struktural, një sfidë për të sjellë cilësinë projektuese në çdo aspekt në kryeqytetin e vendit.

6. Pamje të objektit



Fig.17 & Fig.18 Ilustrim 3-Dimensional i Projektit Top Seven Tower.