



REPUBLIKAE SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN: “FLOWER TOWER”,
STRUKTURË SHËRBMIMI, HOTELERI DHE BANIMI, ME 25 KATE MBI TOKË DHE 5 KATE
NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË

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 04.10.2024

Projektues:
OFFICE KERSTEN GEERS DAVID VAN SEVEREN

Studio Lokale: Singular Arch
Endri Bega Nr.Lic.A 1816

Ark. ENDRI BEGA
Nr.Lic: A.1816

Zhvillues:

“XHAJS TIRANA” shpk, “KLEAL INVEST” shpk, “O.B.E.R” shpk



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme
 - 1.1 Baza Ligjore
 - 1.2 Përshkrimi 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 Hapësira te lira dhe të gjelbërta / vend parkimet
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës
 - 5.1 Pozicionimi ne 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: “Flower Tower”, Strukturë shërbimi, hoteleri dhe banimi ,me 25 kate mbi tokë dhe 5 nëntokë, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë, me zhvillues “Xhajs Tirana” shpk, “Kleal-Invest” shpk, “O.B.E.R” shpk, 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;
- Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë,miratuar me Vendim Nr.01, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Prona që do të zhvillohet ndodhet ne qendër të Tiranës, në “Rrugën e Barrikadave”, Tiranë, në një hapsirë urbane, në një pozicion strategjik dhe të favorshëm i rrethuar nga të tre anët me rrugë kryesore. Përbërja urbane përreth është kryesisht e ndërtuar me ndërtesa banimi, që variojnë nga një deri në pesë katë, përveç një ndërtese fqinje me 10 kate, prej nga ku është e orientuar fasada e kallkanit.

Projekti ndodhet në zemrën e Tiranës, duke zënë një sipërfaqe prone prej 1406 m² përgjatë Rrugës së Barrikadave.

Kjo parcelë ka një pozicion strategjik dhe të favorshëm, duke qenë e hapur në tri anë dhe e përcaktuar nga tre rrugë kryesore: Rruga e Barrikadave në perëndim, Rruga Mahmut Fortuzi në veri dhe Rruga Cerciz Topulli në jug-lindje. Ky pozicionim e bën shumë të lehtë qasjen dhe dukshmërinë, duke krijuar mundësi ideale për angazhimin publik dhe komercial.

Sipërfaqja e ndërtimit mbi toke është 20 660 m², ndërsa sipërfaqja ndërtimi nëntokë 5,840.4 m² me koeficient shfrytëzimi 59.15% dhe intensitet ndërtimi 14.68, në Zonën Kadastrale 3860, në pasuritë me Nr: 5/294, 5/295, 5/296, 5/310, 5/311, 5/312, 5/313, 5/314, 5/443, 5/535, 5/689.



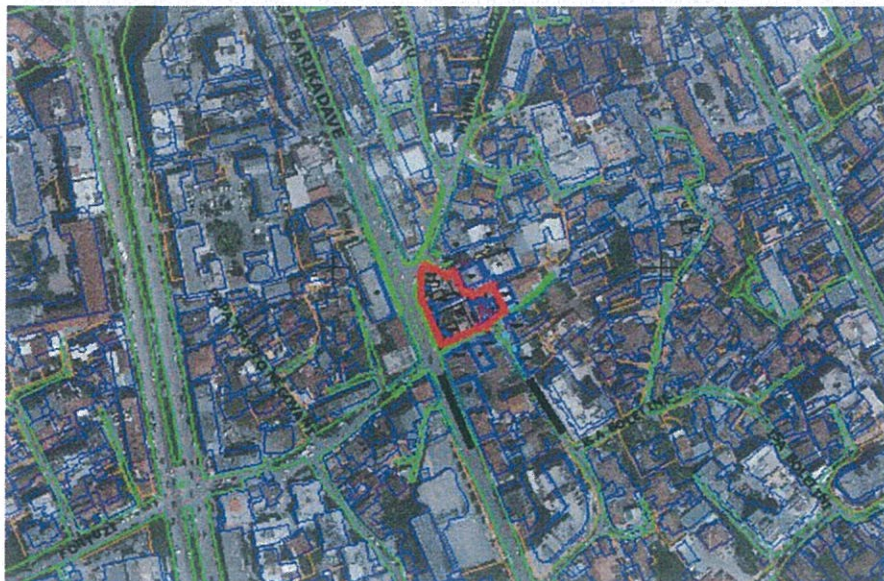


Fig. 1: Rilevimi topografik, Rruga e Barrikadave

Prona është në pronësi të disa familjeve përkatësisht në Zonën Kadastrale numër 3860, me pronat nr: 5/294; 5/295; 5/296; 5/310; 5/311; 5/312; 5/313; 5/314; 5/433; 5/535; 5/689.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Mbështetur në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendimi Nr.15, datë 04.10.2024 “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranë”, i ndryshuar, për zonën e interesit TR/355, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani në masën mbi 50%.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit, 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 fragmentet e hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, në fuqi, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “Flower Tower”, Strukturë shërbimi, hotelieri dhe banimi, Bashkia Tiranë, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



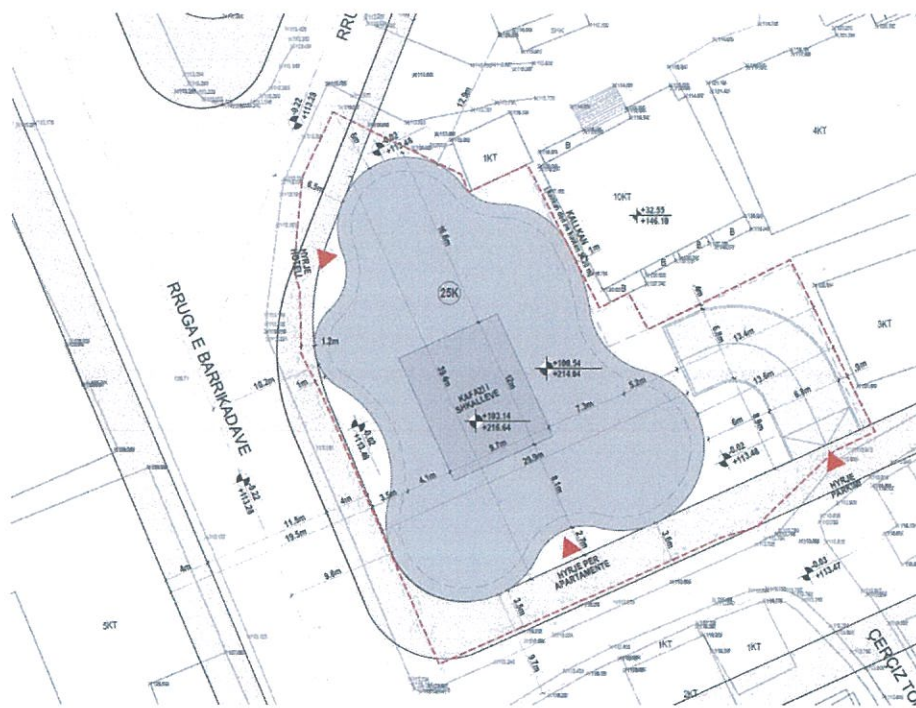


Fig Nr. 2: Plan vendosja e struktures se projektit

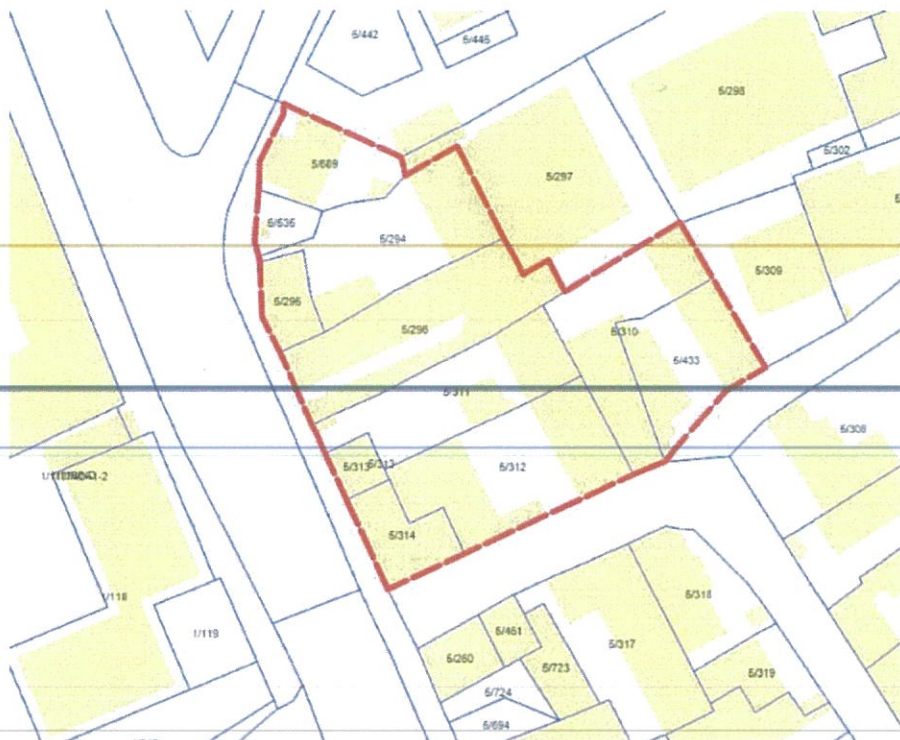


Fig Nr 3. Harta kadastrale e zones





Fig Nr 5. Foto e gjendjes ekzistuese nga Rruga e Barrikadave



Fig Nr 6. Foto e gjendjes ekzistues nga rruga Cerciz Topulli

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

“Flower Tower” është një zhvillim me përdorim të përzier, i cili përbëhet nga 25 kate mbi nivelin e tokës, i projektuar për të përmbushur një gamë funksionesh dhe për t’u përgjigjur kërkesave në rritje të peizazhit urban të Tiranës. Ndërtesa përfshin hapësira komerciale, dhoma hoteli, njësitë banimi dhe shërbime, duke ofruar një grup të gjerë përdorimesh që i shërbejnë si banorëve ashtu dhe vizitorëve..



“FLOWER TOWER” është e dizajnuar për të përmbushur një gamë të gjerë nevojash urbane. Funkcioni i saj i përdorimit të përzier, së bashku me hapësirat e saj të gjelbra dhe publike, ofron një model të ri dhe të qëndrueshëm të jetesës në Tiranë. Objekti do të ketë përkatsisht strukturën, bazamentin dhe dyshe me beton arme. Projekti gjithashtu i përgjigjet parashikimit të rritjes së turizmit në Tiranë, duke ofruar 92 dhoma hoteli.

Më konkretisht planimetritë e mëposhtme në të cilat specifikohen edhe tipologjitë e sipërfaqeve:

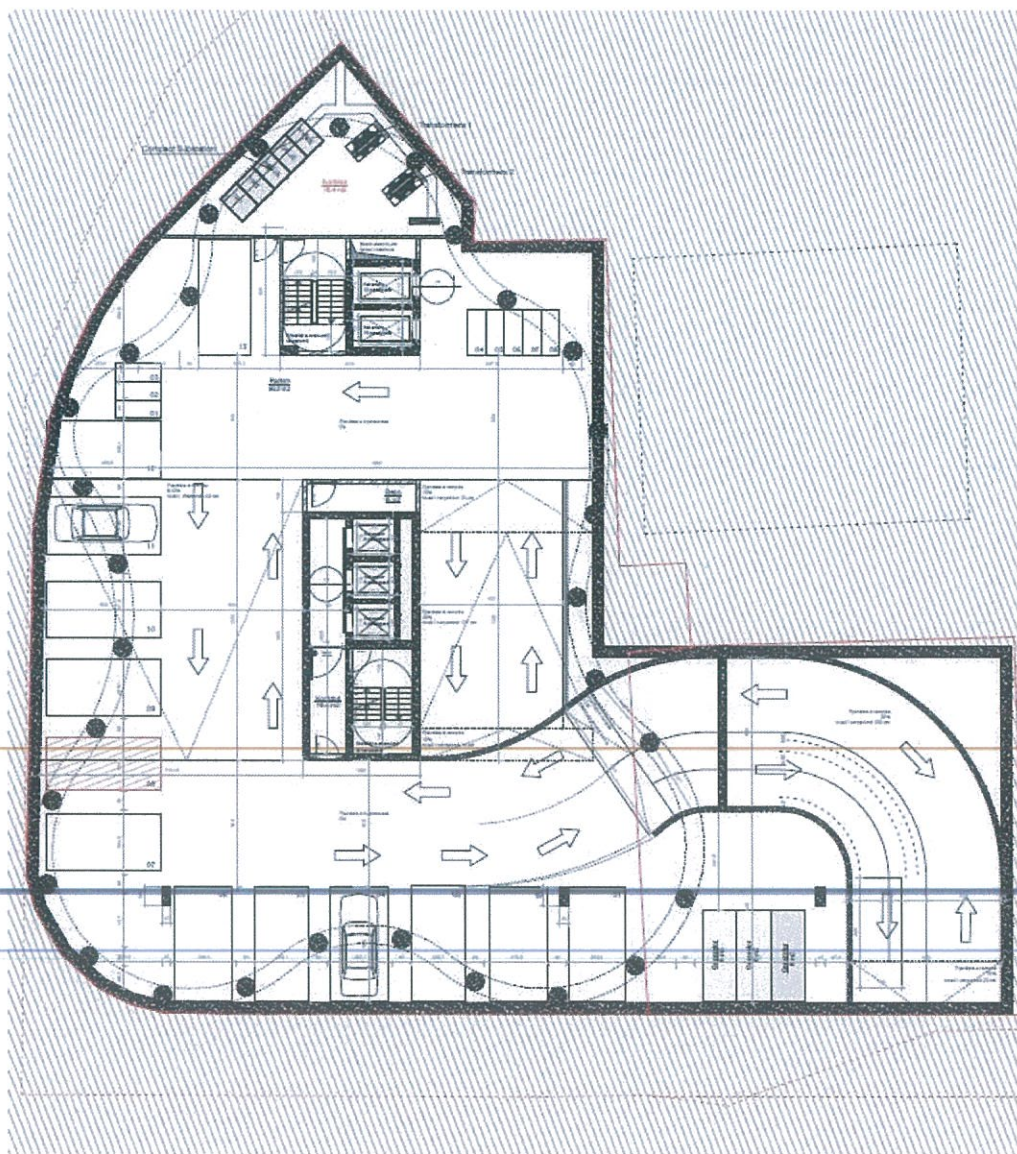


Fig Nr 7. Plani i katit -1

Katet nga -1 në -5 do të jenë në funksion për parkim dhe ambiente teknike ku gjithashtu dhe depo. Në total do të jenë 88 poste parkimi për automjete dhe 92 poste parkime për motorra.



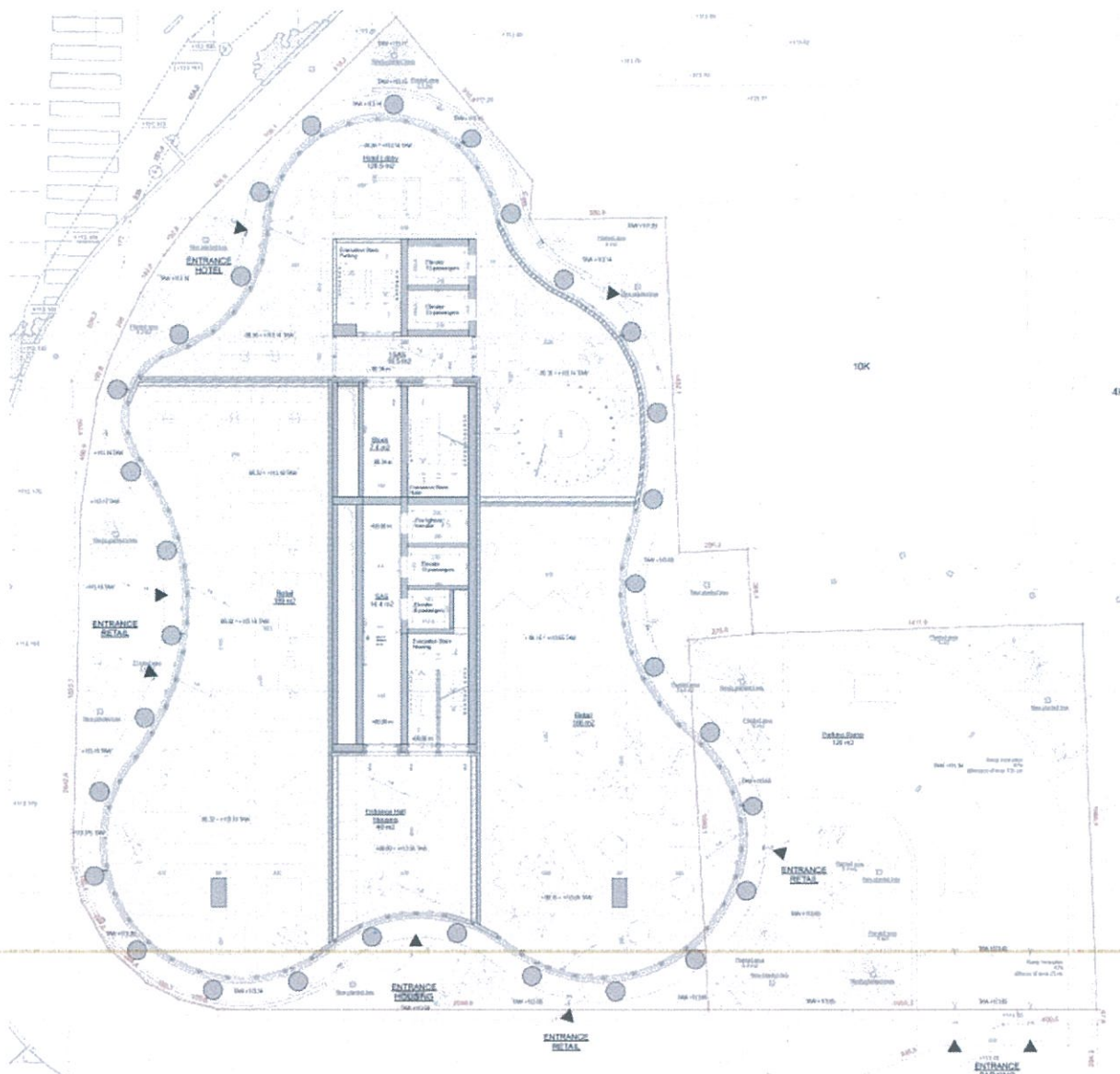


Fig Nr 8. Plan vendosja e kati perdhe +0

Kati i parë është dedikuar funksioneve komerciale dhe hyrjeve kryesore të ndërtesës. Ky nivel rrethohet nga një “platformë e gjelbër”, një shesh publik i mbushur me breza të gjelbëruara. Kjo hapësirë e gjelbër jo vetëm që përmirëson pamjen vizuale të kullës, por gjithashtu krijon një ambient urban të gjallë, duke lidhur ndërtesën me rrugët përreth. Një rampë siguron aksesin në garazhin nëntokësor të parkimit, i cili akomodon një numër të caktuar vendesh parkimi për makina, si dhe vende të përcaktuara për motorra dhe biçikleta, si dhe dhoma teknike që mbështesin funksionet e ndryshme të kullës.





Fig Nr 9. Plan vendosja e katit +1 / +4

+1 /+4 Hotel

Projekti i përgjigjet parashikimit të rritjes së turizmit në Tiranë, duke ofruar 92 dhoma hoteli në katet e sipërme. Këto dhoma janë të disponueshme në konfigurime të ndryshme: dhoma njëpjestore, dypjesore dhe suite. Çdo dhomë hoteli ka akses të drejtpërdrejtë në një terrace private, duke mundësuar që vizitorët të shijojnë hapësirën e jashtme dhe pamjet e qytetit.



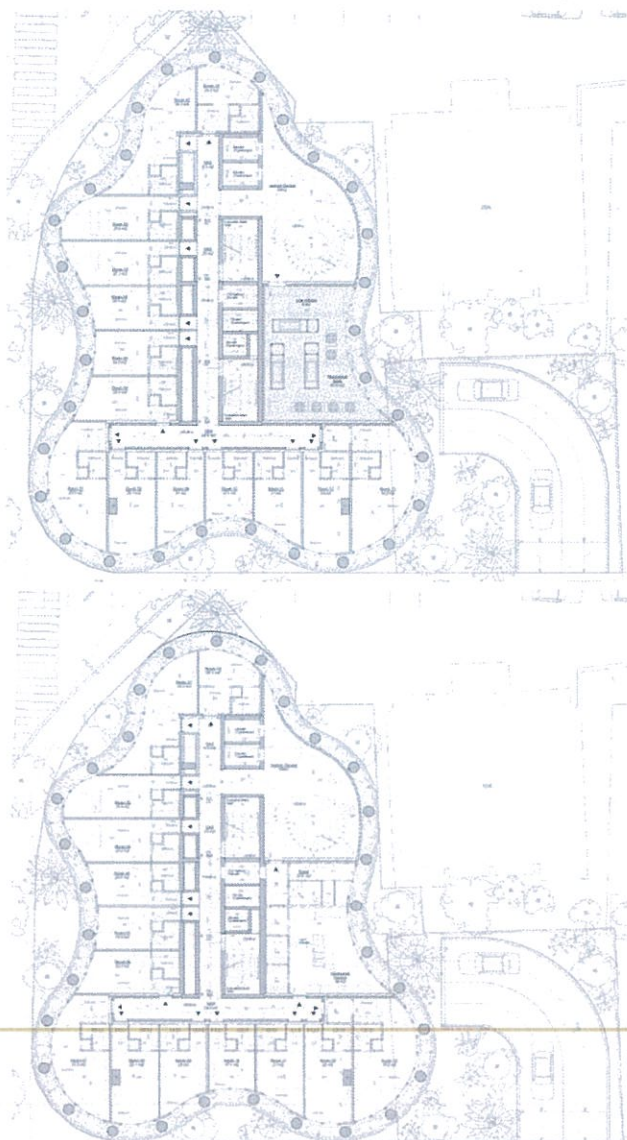


Fig Nr 10. Plan vendosja e katit +5 dhe +6

Katet +5 dhe +6 janë në të njëjtin funksion dhe përfshijnë të njëjtat aksesë me katet +1/+4 me ndryshimet e vetme ku një prej dhomave të hotelit është zëvendësuar me ambiente teknike ku ndodhen gjeneratorët në katin +5 dhe në katin +6 është zëvendësuar me guzhinë.



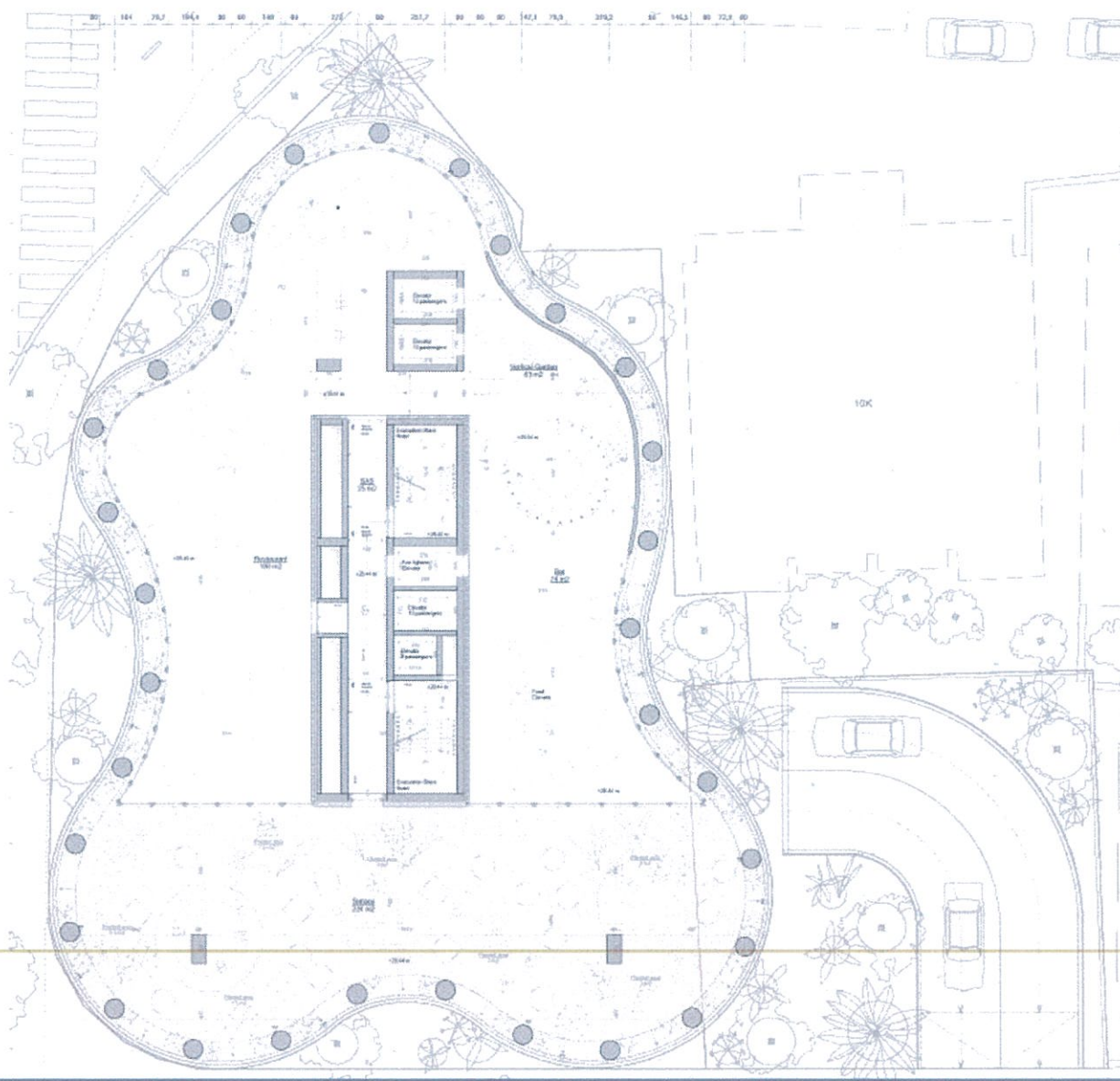


Fig Nr 11 .Plan vendosja e katit +7

Në katin e shtatë, i cili ofron një pamje 360 gradë të qytetit. Terraca panoramike që shikon nga jugu ofron një përvojë unike ngrënieje, me pamje mahnitëse të horizontit të Tiranës.



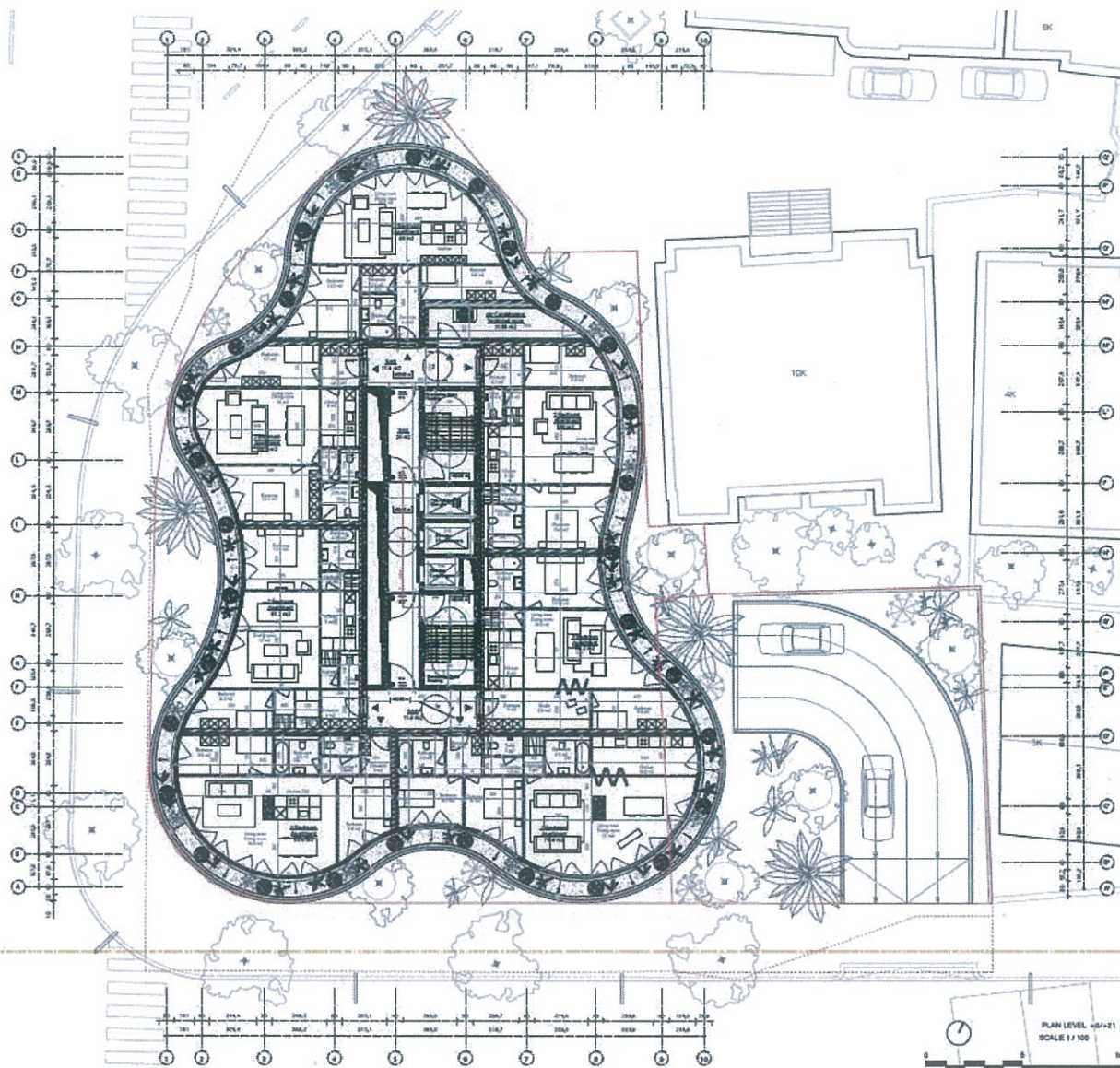


Fig Nr 12 .Plan vendosja e katit +8 deri me +21

Nga kati i 8-të deri në të 21-in, kulla përfshin gjithsej 98 apartamente banimi, duke ofruar një gamë madhësish, nga apartamente me një, dy ose tri dhoma gjumi dhe disponueshmëri të ndryshme në planimetri për të përmbushur nevojat e banorëve të ndryshëm. Gjithashtu në ndërtim përfshihen dhe 10 Penthouse.



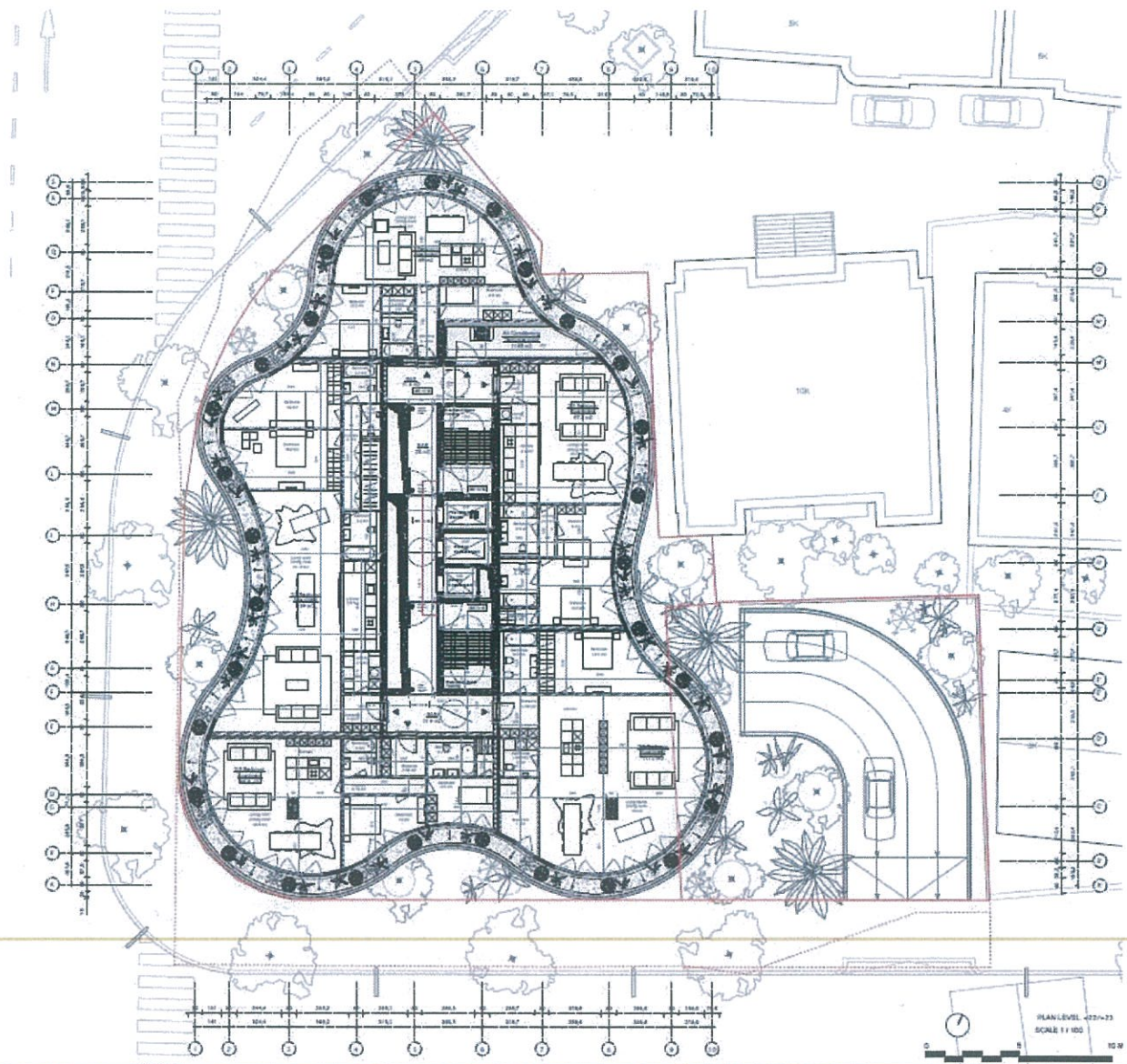


Fig Nr 13 .Plan vendosja e katit +22 deri me +23

Katet e fundit të ndërtesës pra +22 dhe +23 janë dedikuar për rezidenca luksoze, duke përfshirë 10 apartamente të nivelit të lartë. Këto njësitë janë pozicionuar për të ofruar pamje të jashtëzakonshme. Çdo apartament ka akses në terracën përreth, e cila shtrihet përgjatë të gjithë perimetrit të ndërtesës. Kjo hapësirë e gjerë e jashtme krijon një lidhje të fortë midis hapësirave të brendshme dhe qytetit, duke ofruar një ndjesi hapësire dhe qetësie.



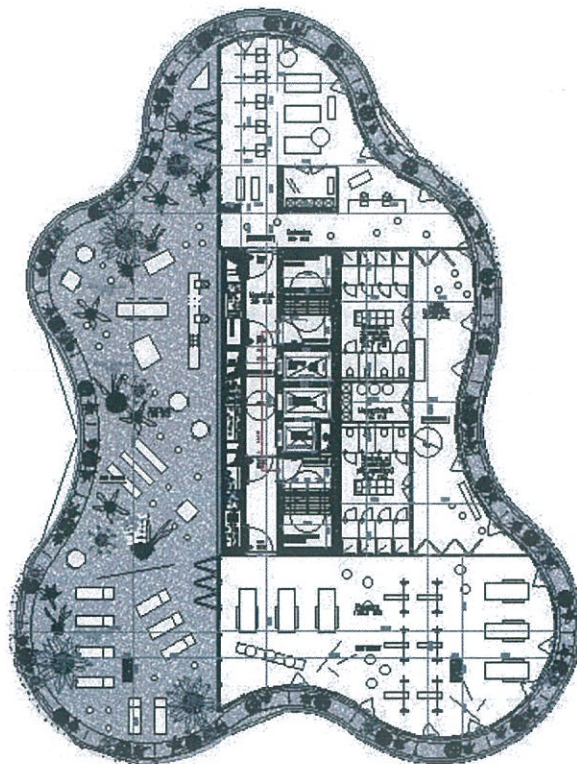


Fig Nr 14. Plan vendosja e katit +24

Kati +24 është menduar si një hapësirë palestine e cila do të jetë në dispozicion të hotelit, duke i dhënë mundësi vizitoreve apo turistëve të qëndrojnë në komoditet të plotë.

4.2 Pamja e Jashtme e Godinave/ Trajtimi Fasade/ Rifiniturave

Objekti i ri i propozuar është i përbërë nga një volum prej 25 katesh mbi tokë dhe 5 kate nëntoke. Struktura e ndërtesës shprehet në mënyrë të dukshme përmes fasadës, e cila bëhet element përcaktues i ndërtesës. Fasada është projektuar për të qenë mbresëlënëse, por ruan elegancën dhe cilësinë e përjetshme të arkitekturës mesdhetare, duke u integruar pa probleme me mjedisin natyror përreth. Koncepti i dizajnit kërkon të balancojë forcën me lehtësinë, duke lidhur ndërtesën me ambientin përreth. Ndërtesa është e ndërtuar me një sistem kolonash dhe pllakash, ku një zinxhir i vazhdueshëm kolonash të rumbullakëta, secila me diametër 80 cm, krijon një sekuencë ritmike përgjatë fasadës. Këto kolona jo vetëm që përcaktojnë ritmin arkitektonik, por gjithashtu krijojnë një lidhje vizuale midis terracave të ndryshme që janë të aksesueshme nga çdo dhomë dhe apartament, duke lidhur nivelet e ndryshme të ndërtesës. Forma organike dhe rrjedhëse e kolonave i shton një dimension unik këtij sistemi të ndërtimit tradicional. Në kontrast me kolonat, shiritat horizontalë të fasadës kanë një paraqitje të jashtme betoni të guxharduar, duke i dhënë ndërtesës një cilësi të ashpër minerale. Hapësirat publike dhe terracat përkatëse janë përcaktuara nga prania e paneleve betoni të perforuara, të cilat shërbejnë njëkohësisht si funksionale dhe estetike. Këto panele krijojnë lojëra dinamike drite dhe hije gjatë gjithë ditës, duke shtuar thellësi dhe atmosferë në hapësirat e brendshme. Përdorimi i këtyre paneleve gjithashtu ofron një element privatësie, duke ruajtur njëkohësisht



shikueshmërinë, duke kontribuar në ndjesinë e hapësirës dhe të hapjes së ndërtesës.

Gjithashtu objekti përfshin një shkallë spirale e cila fillon nga kati +1/+7 e cila ndërlidh me një atrium të kompozuar me sipërfaqe të gjëlberuara të gjitha katet e hotelit dhe shërbimeve përkatëse, dhe është e konturuar në fasadë nga një faqe kallkani. E cila jo vetëm ruan privatësinë e objektit ngjitur prej 10 katesh por gjithashtu kryen funksionin e hijëzimit të vetë kafazit të shkallëve. Duke krijuar gjithashtu alternimin e dritë-hijes me atriumin spiral të shkallëve dhe sipërfaqet e gjëlberuara. Fasada prej xhami, e cila ndjek kurbën e ndërtesës, alternon midis paneleve të aluminit të anodizuar dhe hapësirave të mëdha xhami, duke ofruar pamje panoramike 360 gradë dhe duke lejuar që drita natyrore të mbushë hapësirat e brendshme. Ky sistem xhami siguron vazhdimësi vizuale me jashtë, duke ofruar gjithashtu pamje të peizazhit përreth. Elementët e integruar të hijes natyrore në dizajnin e fasadës ndihmojnë në rregullimin e performancës termike të ndërtesës, duke siguruar rehati dhe efikasitet energjetik.

Përfundimisht, një aspekt i rëndësishëm i ndërtesës është integrimi i hapësirave të gjelbra brenda dizajnit të terracave. Këto zona janë projektuar me kujdes për të akomoduar vegjetacion, duke sjellë jetë dhe ngjyra në strukturën e thjeshtë. Elementët e gjelbërta në fasadë i japin ndërtesës një prekje organike, duke ofruar një ndjesi lidhje me natyrën. Ky integrim i natyrës me arkitekturën është në qendër të filozofisë së dizajnit, duke forcuar harmoni ndërmjet mjedisit të ndërtuar dhe atij natyror.



Fig.Nr 15. Pamje 3D nga ballkone





Fig Nr .16 Pamje 3D nga hapsirat e gjelberta



Fig Nr.17 Pamje 3D te fasades



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqja e pronës	1406.9 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	832.29 m ²
Sipërfaqja totale e ndertimit mbi tokë:	20 660 m ²
Sipërfaqja totale e ndertimit mbi tokë (pa veranda):	19 918.8 m ²
Siperfaqe totale e ndërtimit mbi tokë ndërtimi nentoke:	26500.4 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit:	59.15 %
Intesiteti i ndërtimit:	14.68
Numri i kateve mbi tokë:	25 kate
Numri i kateve nen toke	5 kate

TREGUESIT TEKNIK

- Zona Kadastrale: Z.K.3860; Indeksi i Hartes: TR; M-355
- Pasuria nr. 5/294, 5/295, 5/296, 5/310, 5/311, 5/312, 5/313, 5/314, 5/433, 5/535, 5/689.

KUFIZIMET:

Kjo parcelë ka një pozicion strategjik dhe të favorshëm, duke qenë e hapur në tri anë dhe e përcaktuar nga tre rrugë kryesore: Rruga e Barrikadave në perëndim, Rruga Mahmut Fortuzi në veri, dhe Rruga Cerciz Topulli në jug-lindje.

Veri: Rruga Mahmut Fortuzi
Jug: Rruga Cerciz Topulli
Lindje: Pasuritë me Nr. 5/297 dhe 5/309
Perëndim: Rruga e Barrikadave

DISTANCATNGA AKSI I RRUGËS:

Me Rrugën e Barrikadave: 14.28 m

DISTANCAT NGA STRUKTURAT EKZISTUESE:

Veriu: 9.3 m - 11.05 m me objektin ekzistues 3 kate;
Jugu: 8.77 m - 10.84 m me objektin ekzistues 1 kat;
Lindje: 24 m me objektin ekzistues 1 kat.



4.4 Hapësira te lira dhe të gjelbërta/ vend parkimet

- Siperfaqe gjelber total në të gjithë objektin 557.19 m².
- Poste parkimi 88 poste për automjete dhe 92 poste për motorra.



Fig.Nr 18.Pamje 3D te kopeshti vertikal





Fig.Nr 19 Pamje 3D e tarracave



5. Rregulla te Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Projekti ndodhet në zemrën e Tiranës, duke zënë një parcelë prej 1406.9 m² përgjatë Rrugës së Barrikadave. Kjo parcelë ka një pozicion strategjik dhe të favorshëm, duke qenë e hapur në tri anë dhe e përcaktuar nga tre rrugë kryesore: Rruga e Barrikadave në perëndim, Rruga Mahmut Fortuzi në veri, dhe Rruga Cerciz Topulli në jug-lindje. Ky pozicionim e bën shumë të lehtë qasjen dhe dukshmërinë, duke krijuar mundësi ideale për angazhimin publik dhe komercial. Në zonën kadastrale 8360 në grupin e pronave me Numer Pasurie nr. 5/294, 5/295, 5/296, 5/310, 5/311, 5/312, 5/313, 5/314, 5/433, 5/535, 5/689.

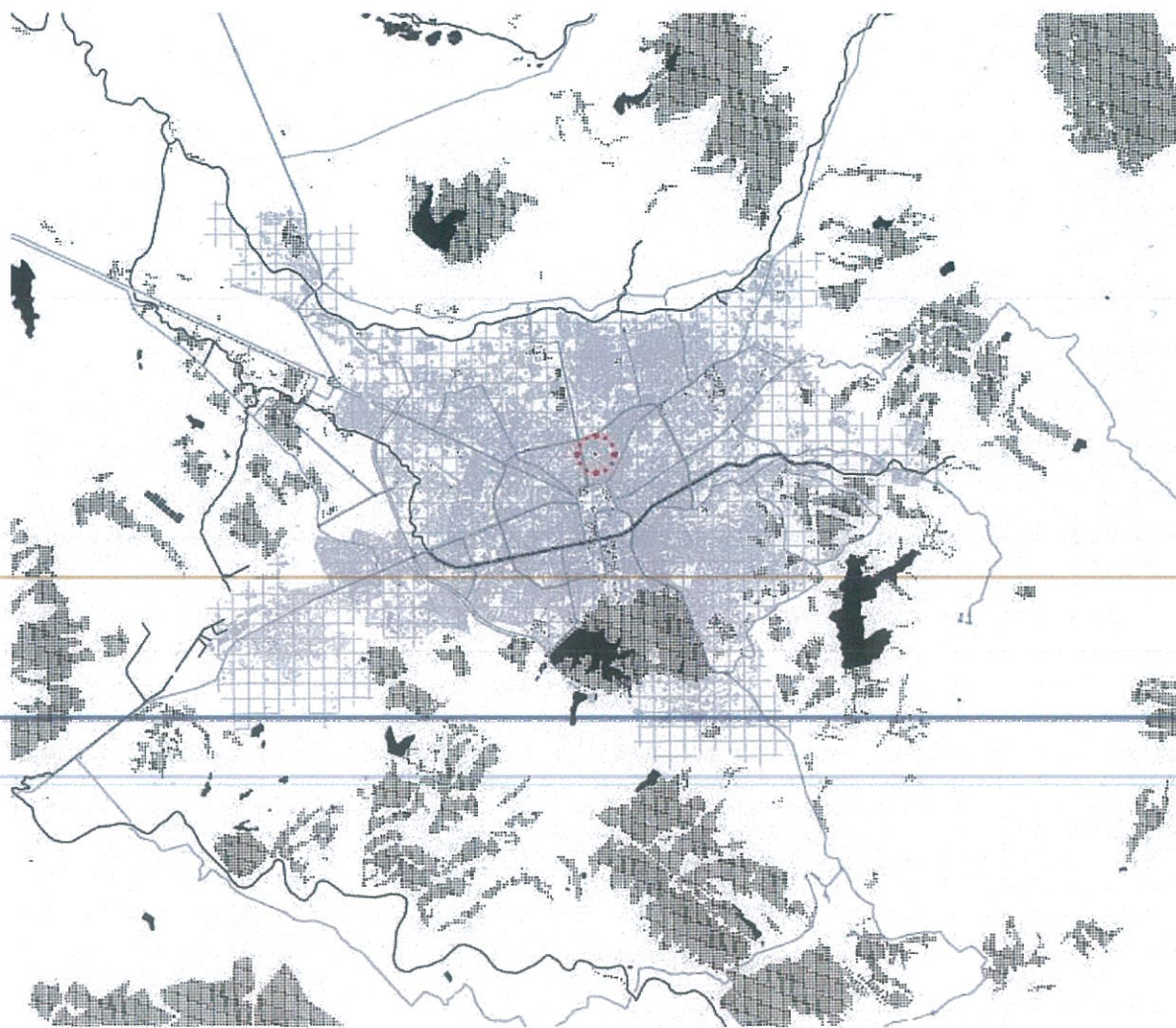


Fig.Nr 20. Harta e Tiranës



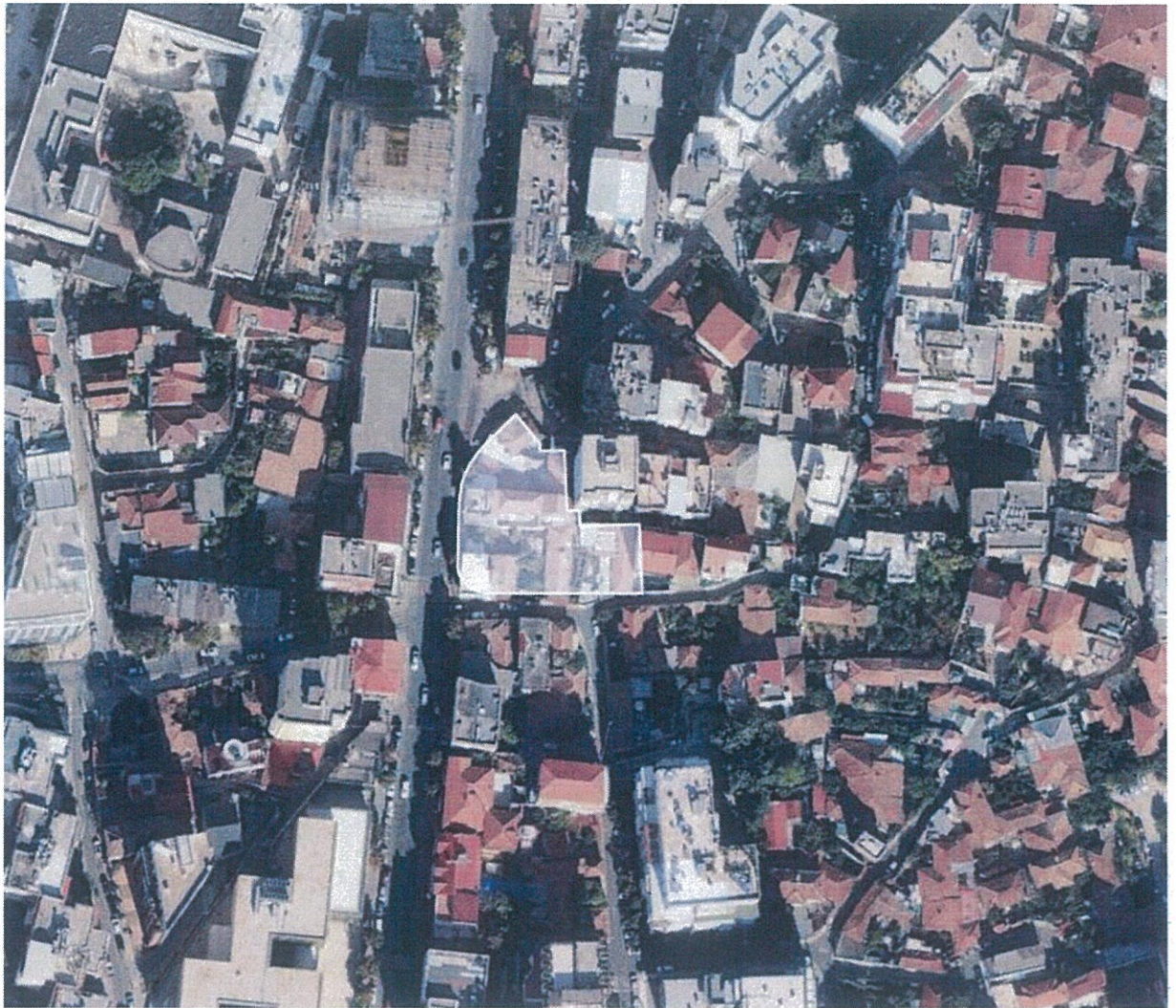


Fig.Nr 21. Njolla e ndertimit ku tregohen dhe rruget hyrese dhe dalese perreth

