



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
"GARDA TOWER", OBJEKT BANIMI, HOTELERI DHE SHERBIME, 33KATE
MBI TOKE DHE 5 KATE NËNTOKË ME VENDNDODHJE NË BASHKINË
TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "ARTECH GROUP" SHPK
DHE "SHOQËRINË "EL-PROM" SHPK.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURES DHE SPORTIT

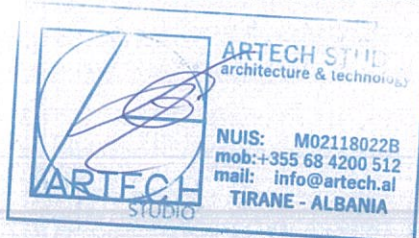
Z. BLENDI GONXHJA



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit, Nr.12, datë 08/11/2024

Projektues:

KUEHN MALVEZZI
ARTECH STUDIO SH.P.K.



Zhvillues:

Shoqëria "ARTECH GROUP" SH.P.K.
Shoqëria "EL-PROM" SH.P.K

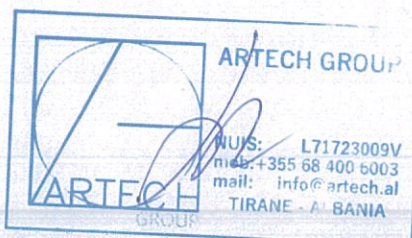
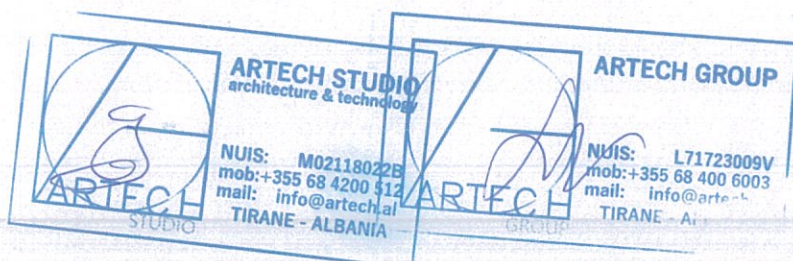


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "GARDA TOWER", OBJEKT BANIMI, HOTELERI DHE SHERBIME, 33 KATE MBI TOKE DHE 5 KATE NËNTOKË ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "ARTECH GROUP" SHPK DHE "SHOQËRINË " EL-PROM" 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.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Prona në studim ndodhet në kryqëzimin e rrugës "Dora D'Istria" me rrugën "Adem Jashari", nje-sia Administrative 5, Tiranë. Pozicioni i pronës është i favorshëm, pasi ndodhet në një nga nyjet kryesore të Tiranës, a lidhje direkte me qendrën historike të saj dhe akset kryesore të qytetit. Pika e fortë e këtij lokacioni është pozicionimi i tij në raport me sheshin "Nënë Tereza" dhe parkun e madh të Liqenit. Sheshi i përfshirë në zhvillim ka një sipërfaqe prej 1 220.71 m². Objektet që rrethojnë pronën janë objekte banimi, me lartësi jo më shumë se 5 kate. Ato janë kryesisht ndërtesa të ndërtuara para viteve '90. Në jug të zonës së propozuar për zhvillim do të ketë shumë hapësira rekreative për objekte me funksione të reja si Teatri i Fëmijëve dhe Biblioteka Kombëtare, duke krijuar një pol të ri në qytet. Një tjetër objekt që do të shërbejë për forcimin e karakterit të zhvillimit të zonës është Hoteli me 5 yje, i cili ka filluar ndërtimin. Këto ndërhyrje në zonë bëjnë që godina e propozuar të ketë akses të drejtpërdrejtë në Parkun e Liqenit nëpërmjet kësaj zone rekreative. Ne propozojmë që objekti të jetë i karakterit miks në përdorim, ku mbizotëron banimi, por ka edhe shërbime të tjera si zyra, hoteleri etj.





2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

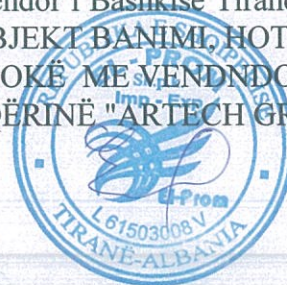
2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

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, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Tiranë", për zonën e interesit TR/92, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi i strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit apo nga Bashkia e Tiranës me konkurs të hapur ndërkombëtar, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëhere 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 hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "GARDA TOWER", OBJEKT BANIMI, HOTELERI DHE SHERBIME, 33 KATE MBI TOKE DHE 5 KATE NËNTOKE ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLIMESH SHOQËRINË "ARTECH GROUP" SHPK DHE "SHOQËRINË "EL-PROM" SHPK.



te projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.



Fig. 2. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës



Fig. 3. Harta e propozuar e rrjetit rrugor



Fig. 4. Harta e poleve strategjike

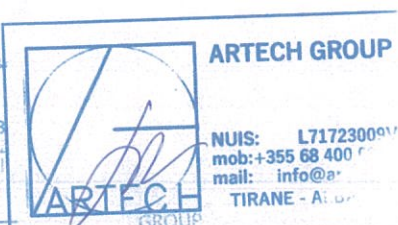
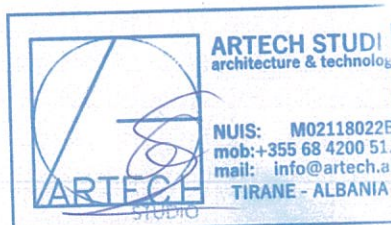




Fig. 5. Harta e njësive strukturore

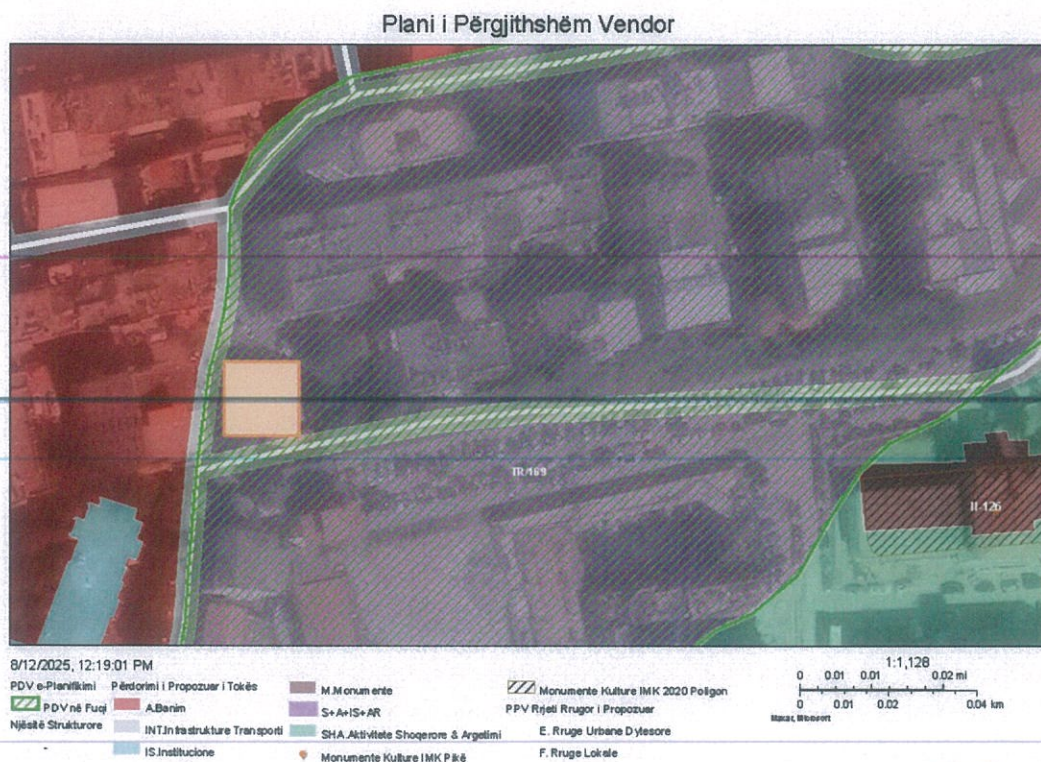
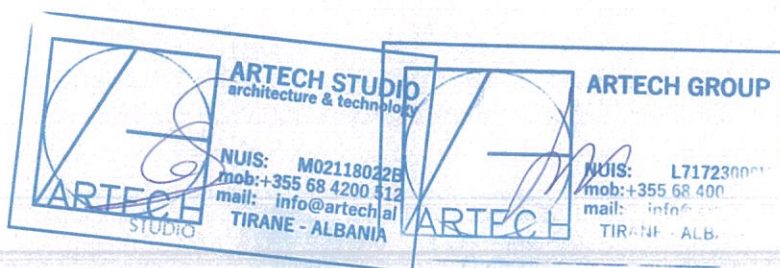


Fig. 6. Pozicionimi i truallit në PPV BaShkia Tiranë



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi ndertimit pozicionohet nje ne situare shume te favoreshme edhe ne lidhje me atraksionet natyrore qe qyteti i Tiranes ofron. Pervec pjeses Veri-Perendimore nga mund te peshkrohen me lehtesi pikat e interesit qe gjenden ne qytet, ne anen Jug- Lindore sheshi i projektimit eshte i rrethuar nga atraksione natyrore. Zona e gjelber sikurse tregohet ne figurat ne vazhdim perben nje siperfaqe te konsiderueshme per te dhene nje pamje relaksuese per perdoruesit e objektit ne fjale. Ne brendesi te gjelberimit, si pjese integrale e tij shquhet Liqeni Artificial I Tiranes ne shetitoren e tij qe ne mbremje ofrojne pamje relaksuese. Gjithashtu ne nje distance prej 4 minuta me makine mund te shijosh nje shetitje ne kopeshtin botanik.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Ne objekt do te zhvillohen disa funksione si zyra, hotel ashtu dhe banimi. Kati perdhe i objektit zhvillohet me hapesira holli ne sherbim te hotelit. 3 nivelet me siper (kati +1 derine +3) parashikohen ambjente zyrash (sherbim). Hoteli pervec katit perdhe ne te cilin ndodhet holli, shtrihet dhe ne katet nga +24 deri ne katin +32, ku konkretisht, kati +24 dhe +25 do te jene zyra pjese e hotelit, kati +26 do te jete nje sky bar ne funksion te hotelit si dhe katet +27 deri ne +32 do te jene dhomat e hotelit. Nivelet +4 deri ne katin +16 si edhe katet +18 deri ne +23 do zhvillohen me tipologji te ndryshme apartamentesh banimi sipas kerkesave te tregut si dhe duke menduar komunikimin, lidhjen dhe perjetimin e natyres nga nivelet e ndryshme te kullës, te cilat ofrojne pamje te lire drejt parkut si dhe qytetit. Kati +17 do te jete nje kat teknik. Kati -1 do te funksionoj si parkim per hotelin. Kati -2 deri ne katin -5 do te funksionojne si parkime per banimin.

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

Volumetria e propozuar eshte nje volumetri qe kerkon te balancohet me zonen si dhe te gjej nje ekuilibër me kontekstin urban ne te cilen ndodhet. Vertikaliteti godines kerkon te gjej nje dialog te ri me parkun duke permbushur dhe mbyllur nje kontekst urban te forte por dhe duke kerkuar te krijoj nje identitet te ri ne zone, nje simbol, nje pike te re referimi. Silueta elegante dhe raporti i krijuar shkrihet me kontekstin urban si dhe me volumetrine e zones. Raportet e propozuara shprehin racionalitet dhe nje shkalle njerezore ne raport me qytetin dhe me parkun ne teresi.

Planimetria

Organizimi vertikal i godines behet nepermjet nje berthame qendrore duke siguruar nje fleksibilitet organizativ te planimetrive. Berthama qendrore siguron stabilitetin e duhur struktural duke lehtesuar sistemin konstruktiv. Gjithashtu, ne berthamen vertikale zhvillohen hapesirat teknike te nevojshme, pozicionohen numri i duhur i ashensoreve per funksionet si dhe 2 shkallet anti zjarr, te nevojshme per kete tipologji objekti. Fleksibiliteti i krijuar nga berthama, lexohet dhe ne skemat planimetrike qe zhvillohen. Pozicioni qendror i berthames lejon zhvillimin e ambjenteve ne perimeterin e objektit duke siguruar pamje dhe shikueshmeri drejt qytetit ne nivele dhe ne kende te ndryshme. Ne planin e katit perdhe parashikohen ambjenti i hollit per nivelet e sipërme ku parashikohen ambjente zyre apo te banimit. Në këtë mënyrë objekti ka nje fleksibilitet funksional. Gjithashtu, ne nivelin rruges, ne pjesen lindore te objektit eshte dhe hyrja per parkimin nentoksor. Perimetralisht, kati perdhe terhiqet duke krijuar nje hapësirë te mbuluar, ftuese per njerzit si dhe duke rritur siperfaqen e trotuarit ne zone. Ne kete menyre, ky nivel behet pjese e zones.

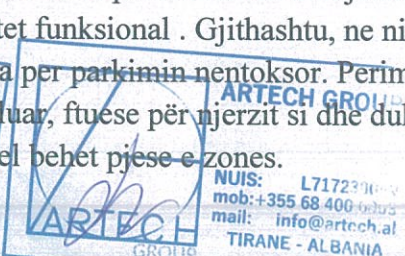
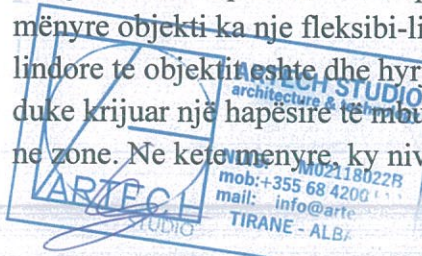




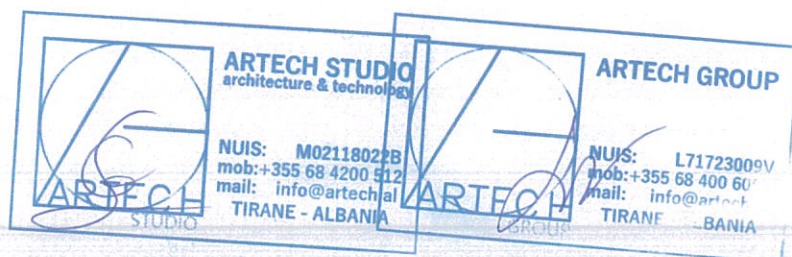
Fig. 8. Etapat e konceptit volumetrik

Fasada

Fasada e kullës është ndërtuar mbi një ritëm të rregullt vertikal dhe horizontal, duke krijuar një rrjet të dendur elementesh strukturore që japin përshtypjen e një skeleti të ekspozuar. Kjo rrjetë modulare, ndoshta prej betoni ose çeliku, është e njëtrajtshme përgjatë gjithë lartësisë së ndërtesës, duke i dhënë fasadës një karakter racional dhe rigoroz. Dritaret janë të futura brenda këtij skeleti, çka e thekson më tej thellësinë vizuale dhe efektin e hijes.

Në pjesën e sipërme të fasadës vërehet një ndryshim i qartë: materiali bëhet më transparent, me përdorim të xhamit ose paneleve të lehta që krijojnë një "kurorë" të tejdukshme, duke i dhënë kullës një ndjesi përfundimi të ajrosur dhe më të lehtë vizualisht. Ky kontrast mes masës së rëndë strukturore më poshtë dhe lehtësisë së sipërme krijon një balancë vizuale shumë të menduar.

Ngjyra neutrale e fasadës, ndoshta gri e lehtë ose bezhë, lejon ndërtesën të përshtatet me kontekstin urban, ndërsa prerjet dhe dritaret e thella krijojnë një lojë interesante dritë-hije që ndryshon gjatë ditës. Fasada, në këtë rast, nuk është thjesht mbështjellëse, por pjesë aktive e shprehjes arkitektonike dhe funksionale të kullës.



Programi-Organizimi funksional

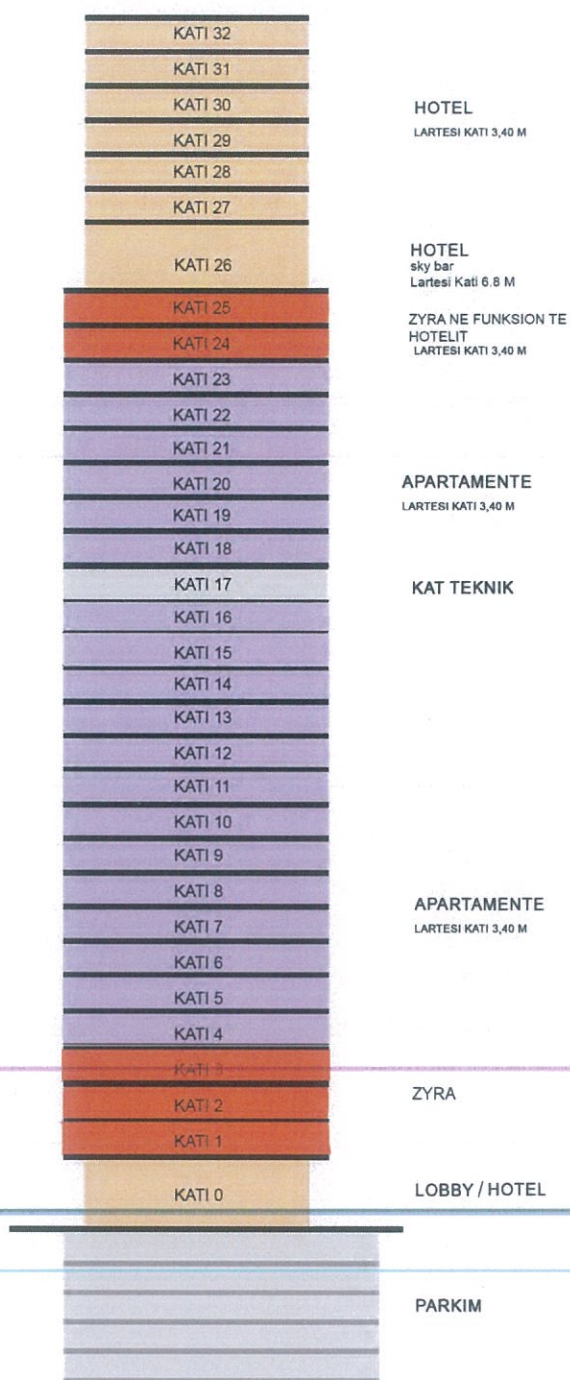


Figura 9. Programi ne prerje i objektit

Ashtu sic eshte pershkrur ne paragrafin 4.1 te kesaj rregullore, hoteli shtrihet nga kati -1 (zona e parkimit) dhe kati 0 (kati perdhe), ku ndodhet holli. Me pas shtrihet nga kati +24 deri ne katin +32. Ne kete hapësirë hoteli do te kete zyra ne funksion te hotelit konkretisht ne katet +24 dhe +25, kati +26 eshte konceptuar si nje sky bar i hotelit, si edhe dhomat e hotelit ne katet +27 deri ne katin +32. Kati +1 deri ne katin +3 do te jene hapësira zyrash. Katet nga +4 deri ne katin +16 dhe nga kati +18 deri ne katin +23 do te jene me funksion banimi. Kati +17 do te jete nje kat teknik. Nderkoh katet -2 deri ne katin -5 do te jene parkime ne funksion te banimit.

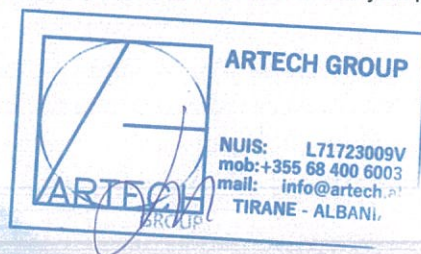
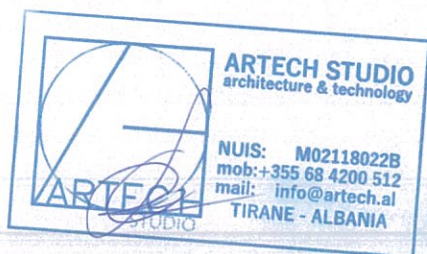




Fig. 10. Render i objektit

ARTECH STUDIO architecture & technology	NUIS: M021180228 mob: +355 68 4200 512 mail: info@artech.al TIRANE - ALBANIA	ARTECH GROUP NUIS: L71723009V mob: +355 68 400 6003 mail: info@artech.al TIRANE - ALBANIA
---	---	--





Fig. 11. Render i objektit

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

TREGUESIT ZHVILLIMORË TË OBJEKTIT JANË:

Sipërfaqja e truallit që zhvillohet:	1220.71 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	487.6 m ²
Sipërfaqe ndertimi mbi toke:	20300 m ²
Sipërfaqe ndertimi nen toke:	4200 m ²
Sipërfaqe ndertimi mbitoke dhe nentoke:	24500 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit te tokes:	39.94 %
Koeficienti sh.per rruge dhe hapsira publike	31.7%
Intensiteti i ndërtimit:	16.62
Lartësia maksimale e objektit	120.55 m
Numri i kateve mbi toke:	33 kate



TREGUES TEKNIK

zona kadastrale: Z.K. 8270

Nr. pasurie 4/481; Nr. pasurie 4/487; Nr. pasurie 4/823; Nr. pasurie 4/754; Nr. pasurie 4/488,
Nr. pasurie 4/138+1-7, nr pasurie 4/138+1-8 nr pas 4/138+1-4, Nr. pasurie 4/963

Veri: Distanca nga aksi i rrugës: 3.75 m

Jug: Distanca nga aksi i rrugës: 8.8m

Lindje: Distanca nga kufiri i pronës: 5 m

Perendim: Distanca nga aksi i rrugës: 8.2 m

Zhvillues: "El- Prom" sh.p.k. "Artech Group" sh.p.k.

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hyrja për në parkim pozicionohet në piken lindore të shtrirjes së objektit, duke u paraqitur si më e favorshme, me akses nga oborri I objektit.

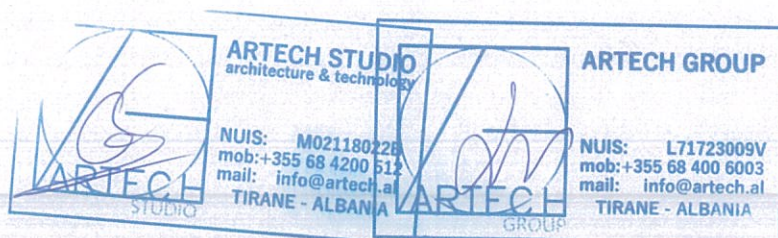
Gjithashtu është menduar të përdoret gjelbërim i lartë gjatë perimetrit verior dhe perendimor të truallit, duke krijuar dhe një ndarje nga ndërtesat në këto drejtime.

Parkimet janë menduar tërësisht nëntokësore në 5 kate. Katet e nëntokës do akseson nga rruga dytesore.

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 të zonës.



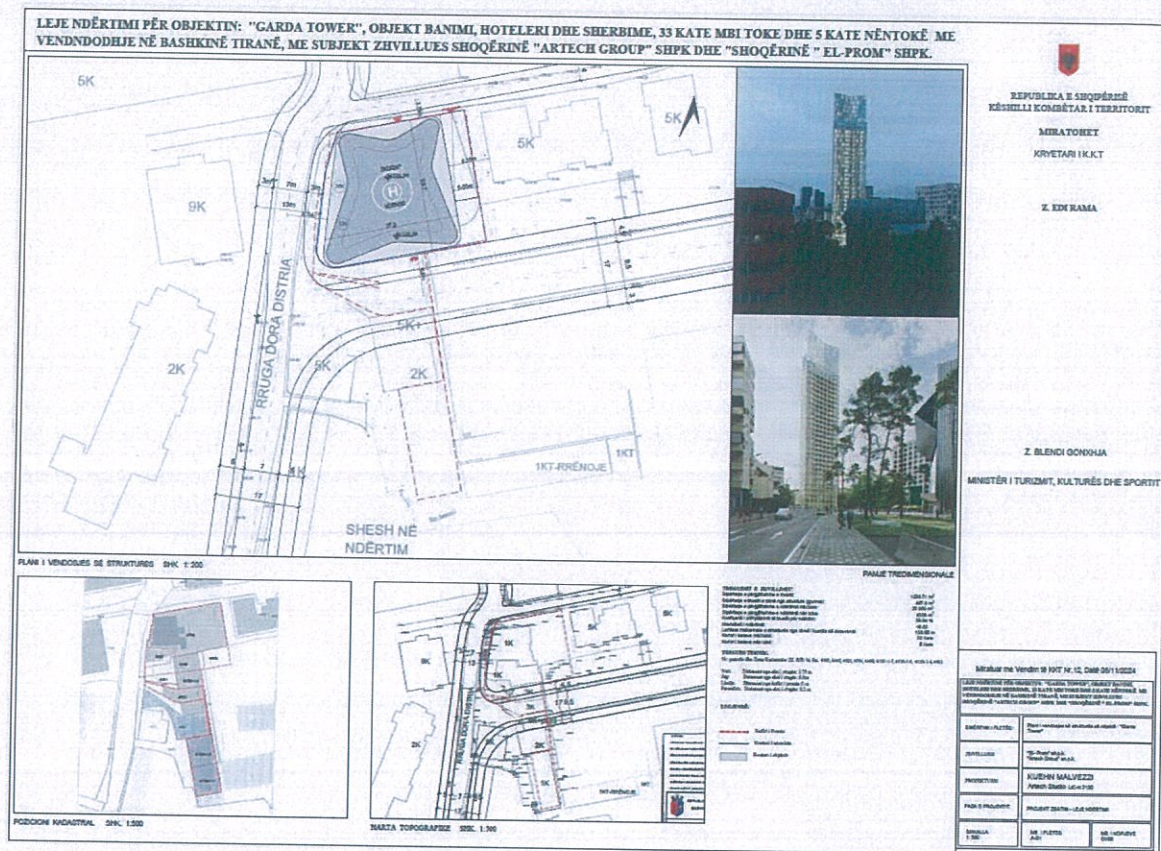


Fig. 12. Planvendosja e strukturës që propozohet

