



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "GODINË MULTIFUNKSIONALE, SHËRBIME, ZYRA, BANIM, HOTELERI, ME 5, 6, 21 KATE DHE 1 KAT HAPËSIRË PUBLIKE MBI TOKË DHE ME 2 KATE NËNTOKË", ME VENDNDODHJE BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES DHE NDËRTUES "M.C. INERTE" SH.P.K;



MINISTËR I TURITMIT, KULTURIS DHE SPORTIT
Z. BLENDIC OPAVA



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 55, datë 18.04.2025

Projektues: Sauerbruch Hutton
Studio Lokale: STUDIO-REBUS sh.p.k
Zhvilluesi: M.C. INERTE 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 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



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: **"Green City Towers"**, me vendndodhje në Autostradën Tiranë-Durrës, Njësia Administrative Tiranë, Bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues dhe ndërtues shoqërinë M.C. INERTE SHPK sh.p.k., bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- VKM Nr. 408, datë 13.05.2015 "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

Sheshi ku do të zhvillohet objekti është i pozicionuar në zonën e Kasharit të qytetit të Tiranës. Sheshi lidhet me Autostradën Tiranë-Durrës.



Fig.1 - Pozicionimi i truallit në Google Earth



Pronat kanë një sipërfaqe prej 64,643 m², e pozicionuar në autostradën Durrës – Tiranë dhe objekti "Green City Towers", propozohet me funksione të kombinuara strukturë hotelerie, banim, qendër biznesi dhe shërbime duke përmbushur kërkesat e zonës në këtë drejtim.

Në këtë shesh ndërtimi janë të përfshira pronat me Nr. Pasurie 117/7 Z.K 2679; Nr.p 119/15 Z.K 2679; Nr.p 119/20 Z.K 2679; Nr.p 119/21 Z.K 2679; Nr.p 119/26 Z.K 2679.

- Pronar të sheshit të ndërtimit: "Green City Towers" janë:
AGNA për pronat 117/7;119/34;119/15;119/20.
Realdo Mansaku, Alma Filaj dhe Ornela Lamaj për pronën 119/26.
- Investitor: M.C. Inerte sh.p.k.
- Ndërtues: M.C. Inerte sh.p.k.
- Vendndodhja: Tiranë

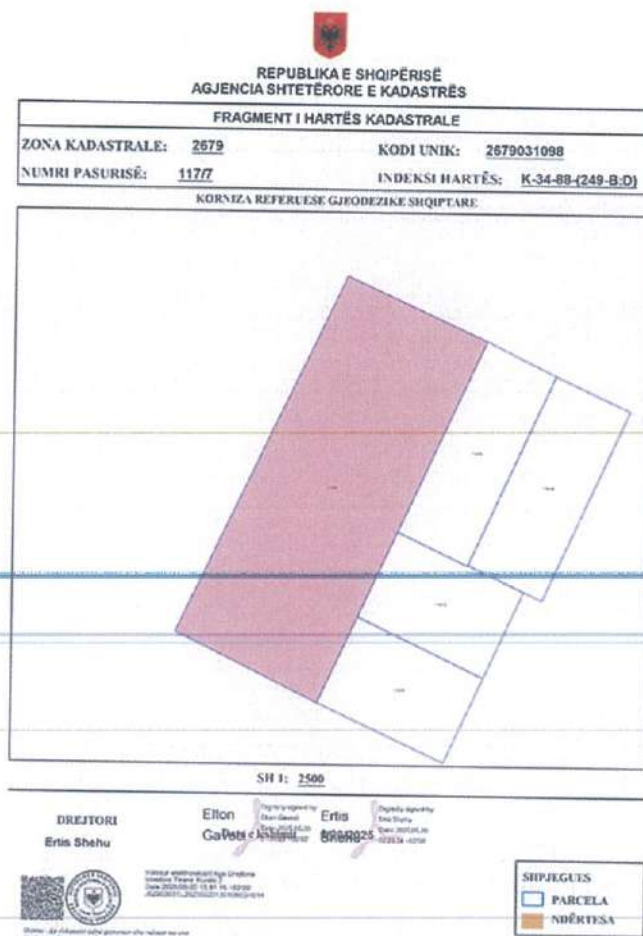


Fig.2 - Pozicionimi i pronave sipas hartës kadastrale

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona KA/23 sipas Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar me Vendim Nr 1, të hyrë në fuqi me datë 14/04/2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit; ndryshuar me Vendim Nr 1, të hyrë në fuqi me datë 23/10/2019; ndryshuar me Vendim Nr 2, të hyrë në fuqi me datë 27/07/2022; korrigjuar me Vendim Nr 3, të hyrë në fuqi me datë 01/08/2023 i cili sipas pasaportës për këtë zonë parashikon që kjo njësi të zhvillohet për:

<i>Kategori 1</i>	<i>Banim</i>	<i>64%</i>
<i>Kategori 2</i>	<i>Shërbime</i>	<i>6%</i>
<i>Kategori 3</i>	<i>Hoteleri</i>	<i>25%</i>
<i>Kategori 4</i>	<i>Business Center</i>	<i>4%</i>

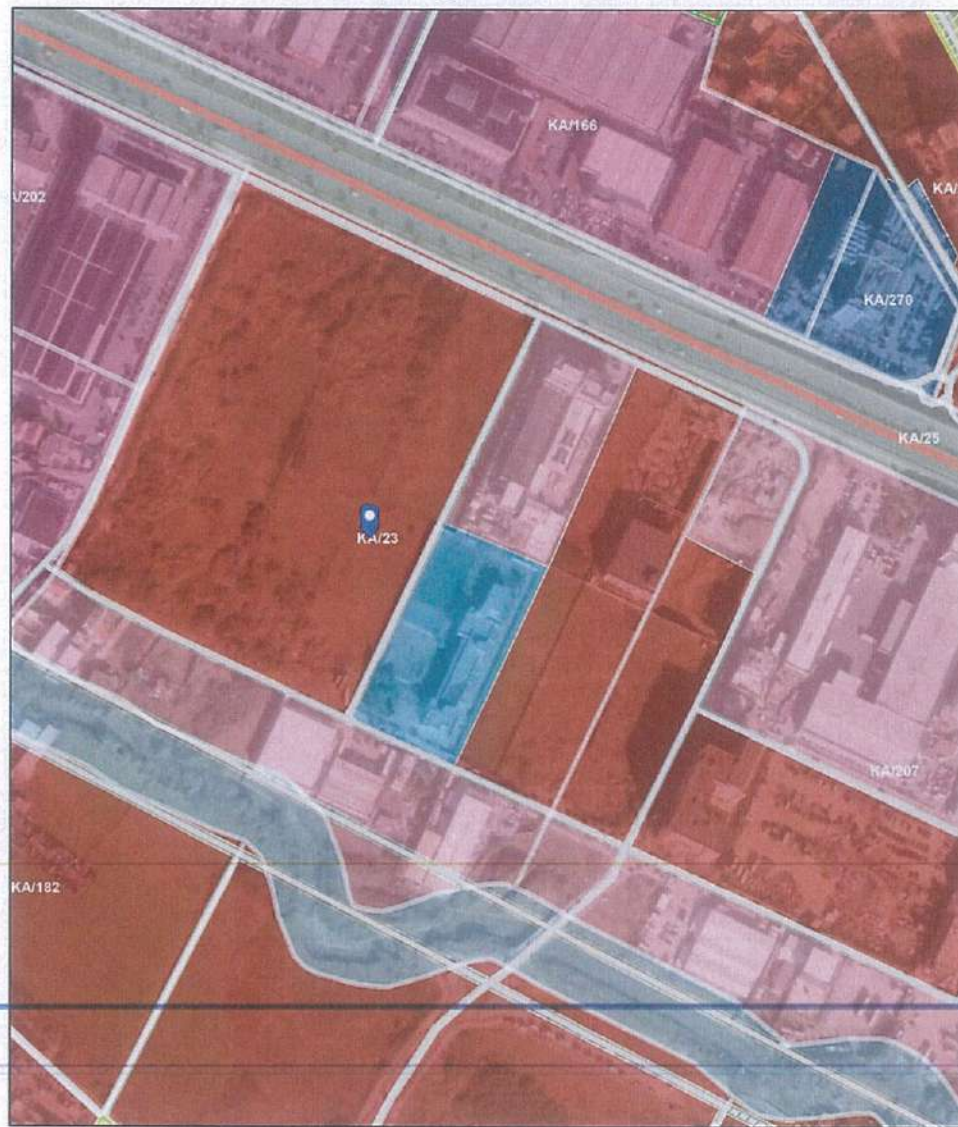
2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim



Fig. 3 - Vendndodhja sipas PP



Plani i Përgjithshëm Vendor



5/21/2025, 4:11:56 PM

PDV e-Planifikimi
 PDV në faza Miratimi
 PDV në Fugë
 Njësitë Strukturore

Perdorimi i Propozuar i Tokës
 A+S
 A.Banim

AS Anahim
 IE+S
 IN+S
 INT.Infrastruktura Transporti
 S.Sherbime
 SH Shendetesi
 U.Ujera

PDV RKPT

Faza 1: Miratuar; Faza 2: Miratuar
 PPV Rrjeti Rrugor i Propozuar

A. Autostrade
 D. Rruge Urbane Kryesore
 E. Rruge Urbane Dytësore
 F. Rruge Lokale

Maxar, Microsoft

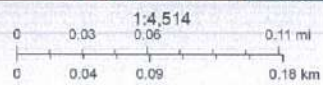


Fig. 4 - Harta e Planit të Detajuar Vendor, nën-njësia SH006.UB



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sikurse mund të shihet edhe nga fotot e gjendjes ekzistuese, trualli në fjalë është lënë pas dore dhe i patrajtuar. Vendi është aktualisht bosh dhe kufizohet në veri me autostradën Durrës-Tiranë, në lindje dhe perëndim me rrugët Pavarësia dhe Kasem Shima dhe në jug me lumin Lana. Ai përfshin një sipërfaqe prej 64,643 m², për nga madhësia afërsisht e barabartë me sheshin Skënderbej. Zona përreth është një lagje në tranzicion. Dikur një zonë industriale në autostradën Tiranë-Durrës kohët e fundit ka pësuar një rritje të shërbimeve publike si spitalet dhe një sërë shkollash, universitetesh dhe qendrash tregtare. Kjo ka krijuar kushte ideale për shtrirjen drejt perëndimit të zhvillimit rezidencial midis autostradës Tiranë-Durrës dhe rrugës Pavarësia. Zona e “*Green City Towers*” në Tiranë është në kufirin midis këtij zhvillimi rezidencial në rritje dhe zhvillimit të përzier që ka karakterizuar deri më sot periferinë.

Gjendja e objekteve ekzistuese në zonën e Kasharit ka krijuar një situatë urbane estetikisht të vështirë për qytetin. Sikurse vërehet edhe nga fotot. Trualli i lënë pas dore, në një nga zonat më të frekuentuara me makinë midis Tiranës dhe Aeroportit Rinas, e thekson edhe më tej këtë situatë të degraduar.

Në këto kushte, paraqitet kërkesa për zhvillimin e truallit në fjalë, me qëllim përmbushjen e nevojave të qytetit për objekte të reja bashkëkohore, si hotele dhe qendra biznesi, të cilat janë shumë të kërkuara nga pushuesit e shumë që vizitojnë qytetin gjatë sezonit veror dhe më tej.



Fig. 5 - Foto e gjendjes ekzistuese të truallit





Fig. 6 - Foto të gjendjes ekzistuese të truallit



Fig. 7- Foto të gjendjes ekzistuese të truallit



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Lidhur me këtë propozim, në katin përdhe zhvillohen shërbime, hyrje e qendres së biznesit dhe po ashtu lobby të hotelit. Godina ndërkohë zhvillohet si strukturë hoteleri, banim, qendër biznesi dhe shërbime.



Fig. 8 – Plansistemim



- *Kuota -3.90 m, -6.80m (me funksion Parkim dhe mix shërbimesh)*

Këto dy kate do të jenë me funksion bodrum, shopping centre, parkim dhe ambiente teknike e shërbimesh në shërbim të objekteve. Gjithsej janë 4 hyrje të mëdha në katet e nëntokës



Fig 9- Kati -1, Bodrum

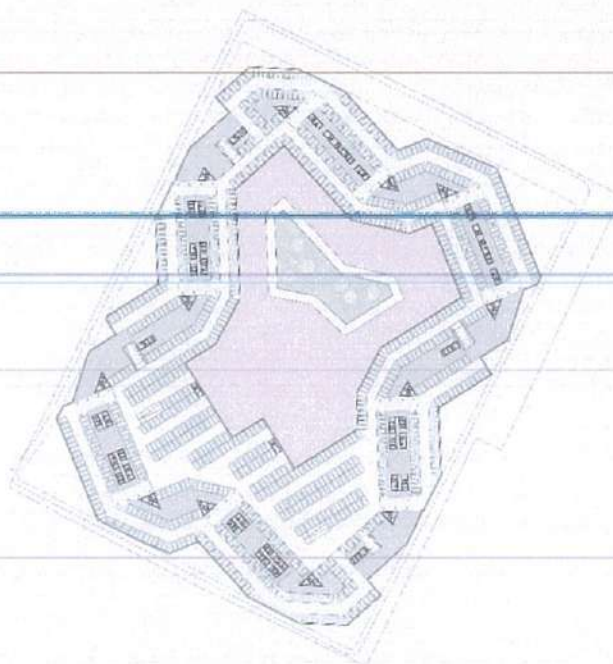


Fig 10- Kati -2, Bodrum



- *Kuota +0.00 m - +5.04 m, kati përdhe (me funksion shërbime, hyrje ne apartmanete, hyrje tek dy kullat e hoteleris, hyrje tek qendrat e biznesit)*

Hyrja në objekt do të realizohet nga të gjitha anët. Gjithsej janë 18 hyrje prej 5 metra lartësi dhe me gjerësi 7.5 m dy prej tyre me gjerësi dhe 10.6 m në parkun e madh. Në nyjet e formës do të vendosen koret me shkallët dhe ashensorët, të cilat do të shërbejnë për lëvizjen vertikale të përdoruesve në të gjitha katet.

Hyrja në ambientet e shërbimeve do të bëhet nga pjesa e jashtme dhe e brendshme e objektit, nëpërmjet dyerve hyrëse.

Një element shumë i rëndësishëm është rruga e kalimit të zjarfikëseve me gjerësi 9m, që përshkon si unazë pjesën e brendëshme të godinave për të siguruar kushtet maksimale për sigurinë e tyre ndaj fatkeqësive dhe zjarreve.

Lëvizshmëria, transparenca, komunikimi në planin horizontal dhe vertikal janë elementët kyç të këtij propozimi.

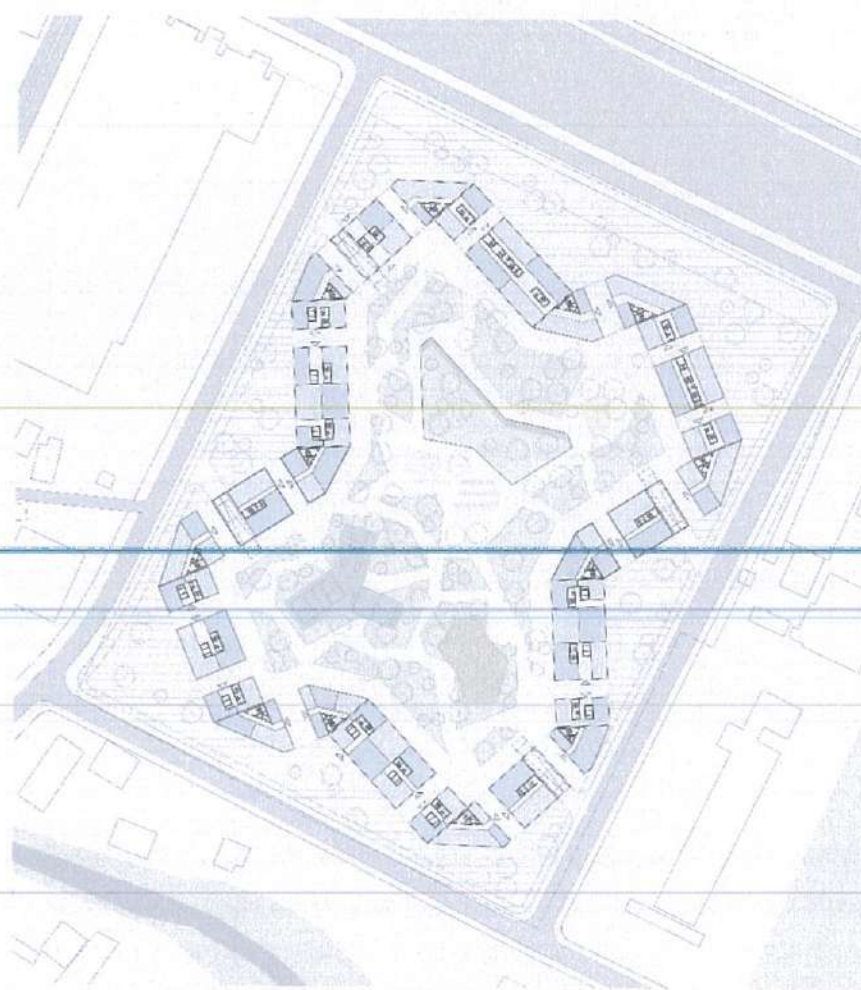


Fig. 11-Kati përdhe , Kuota +0. 00m deri ne +5,04

- Kuota +5.04 deri në kuotën +21.9 m, kati i dytë- kati gjashtë (me funksion banim, , Kati i dytë – kati i pestë (hoteleri, qendër biznesi)

Bazuar në projektin arkitektonik, parashikohen tipologji katesh që përsëriten. Në anën e autostradës është qendër biznesi. Apartamentet janë të organizuara me një ambient ndenjjeje, kuzhinë, tualet, dhoma gjumi dhe ballkon. Të gjitha apartamentet kanë akses në ballkone. Në pjesën very- lindore janë të pozicionur dhe hotelet.

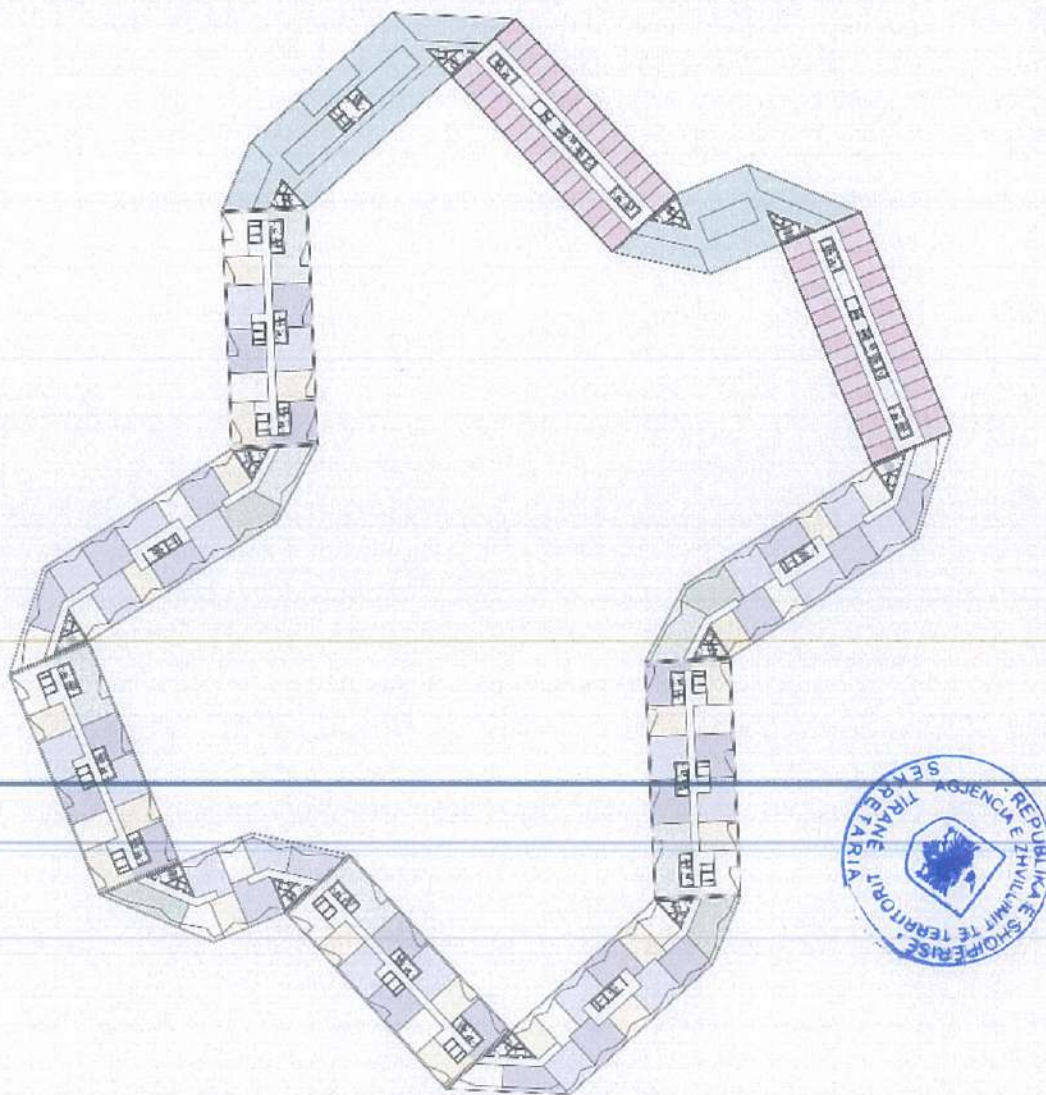


Fig. 12 – Kati 2-6 tek zona e banimit, kuota +5.04m - +21.9 m
Kati 2-5 tek zona e hotelisë, qendër biznesi (në veri), kuota +5.04m - +21.9 m

- Bazuar në projektin arkitektonik, parashikohet një park sportiv me një running track (pistë vrapimi) dhe po ashtu pjesë të gjelbëruar për banoret që jetojnë në godinat. Në këtë kat janë po ashtu dhe hyrjet e hotelërisë dhe të koreve të apartamenteve. Ky kat është i hapur me kollona dhe shërben më shumë vetëm si zonë qarkullimi dhe po ashtu si një park i dytë, me privat për banorët dhe pushuesit e hotelërisë. Ky kat ka një lartësi prej 4.50 m.

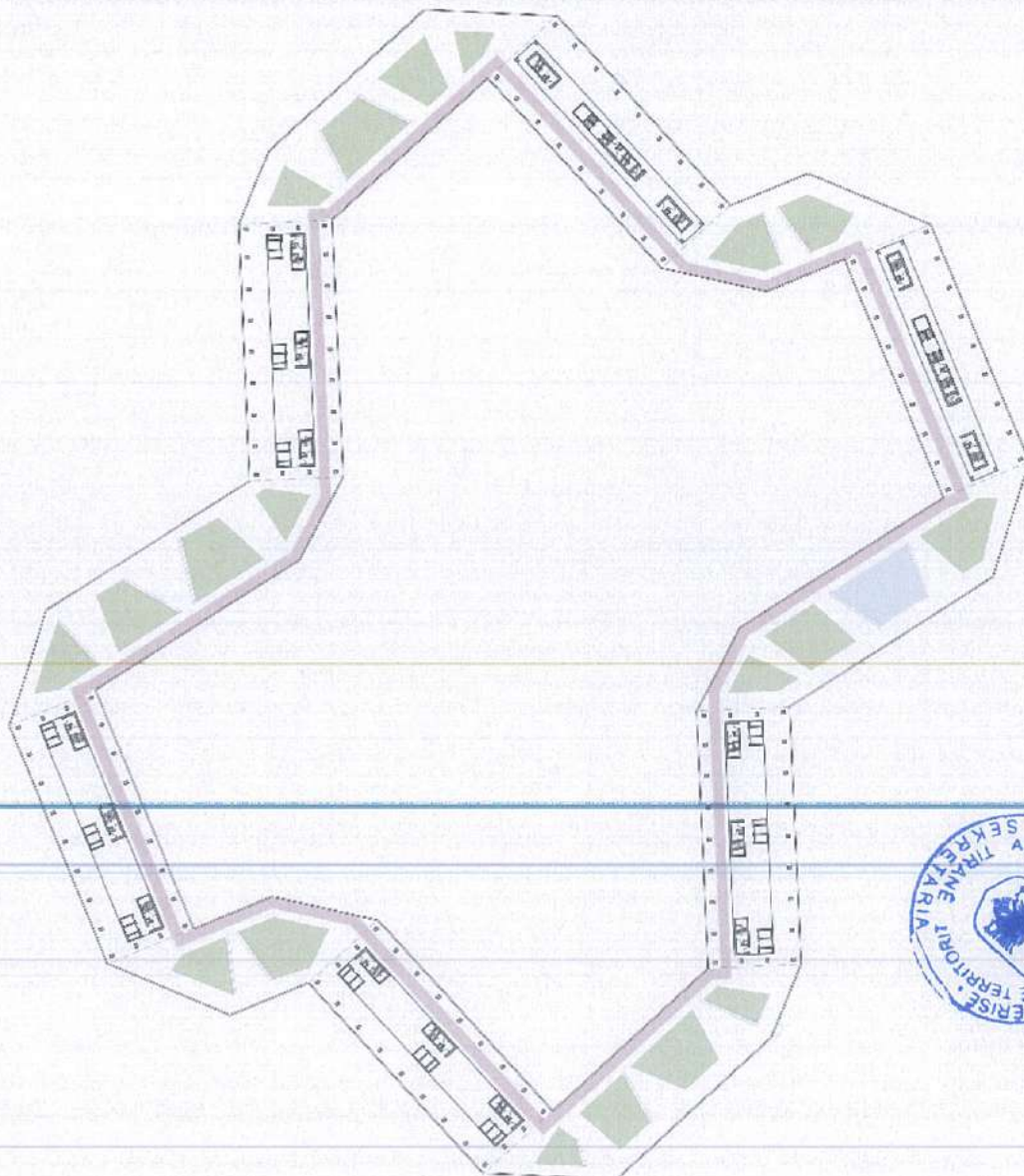


Fig. 13 – Kati i 7 (tek zona e banimit , kuota +21.90m - +25.74m
Kati i 6 tek zona e hotelarisë, qëndër biznesi (në veri) kuota +21.9m - +25.74m

- Kuota +25.74 deri në kuotën +84.0, +75.0m, kuota të soletës përfundimtare, kati i 8-21 (me funksion banim, hoteleri)

Bazuar në projektin arkitektonik, parashikohen tipologji katesh që përsëriten të kullave. Në krahun e autostradës janë të pozicionuara 2 kullat e hoteleve. Ndërsa 4 kullat e tjera janë me funksion banim. Apartamentet janë të organizuara me një ambient ndenjjeje, kuzhinë, tualet, dhoma gjumi dhe ballkon. Të gjitha apartamentet kanë akses në ballkone.

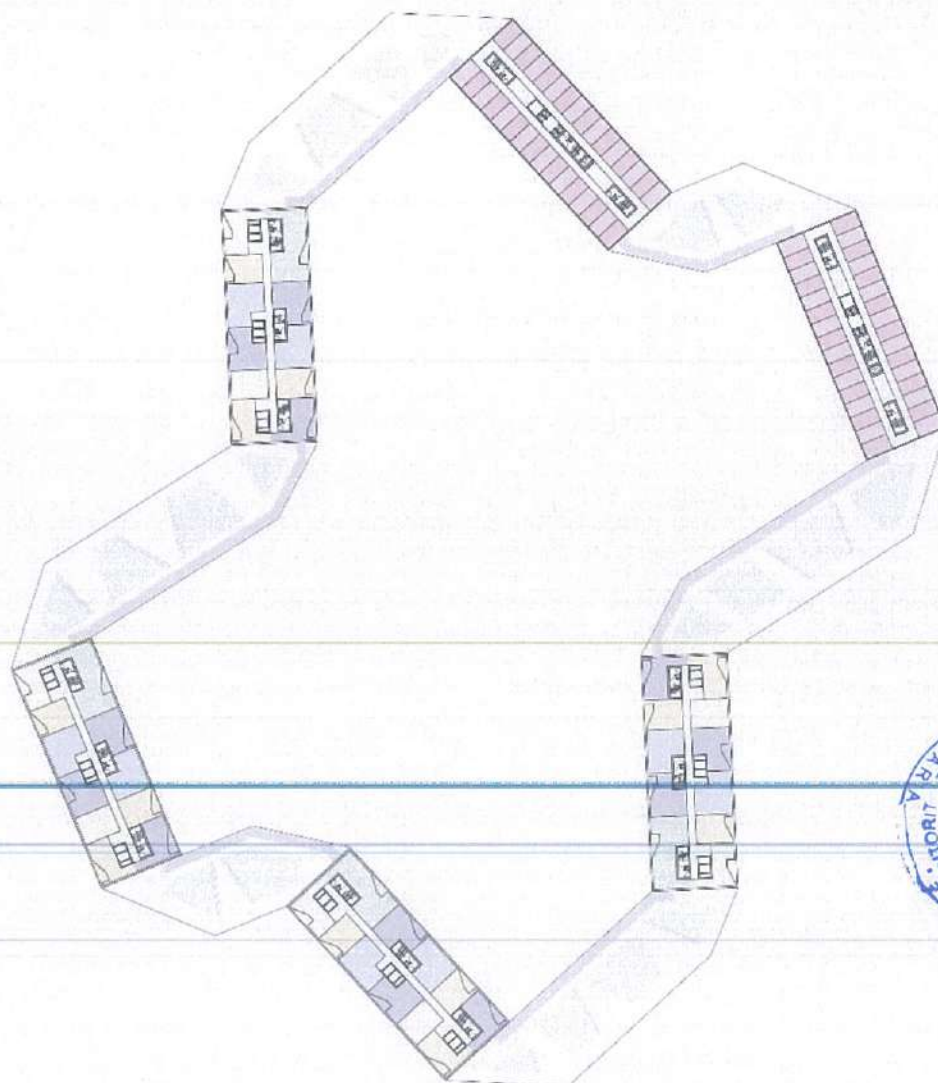


Fig. 14 – Kati 8-22, kuota +25.74m - +75.0 m, për 4 kullat e banimit
Kati 7-22, kuota +25.74m - +84.0 m, për 2 kullat e hotelisë

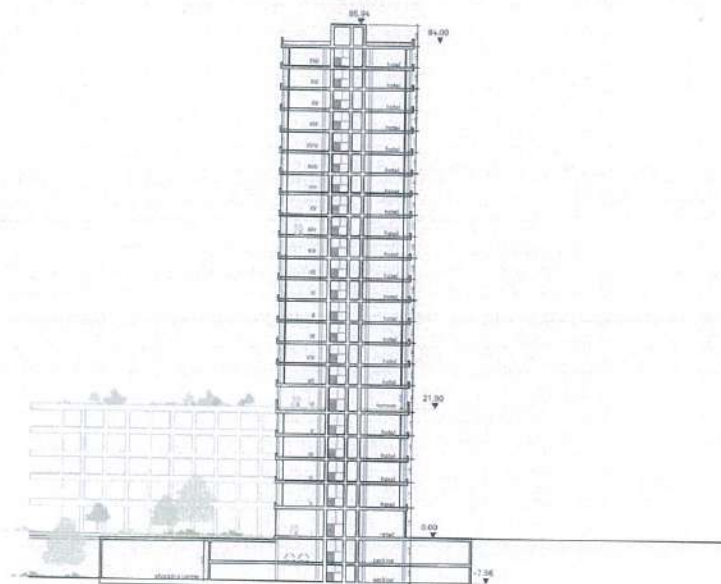


Fig. 15 – Prerje tip e Kullës së Hotelerisë

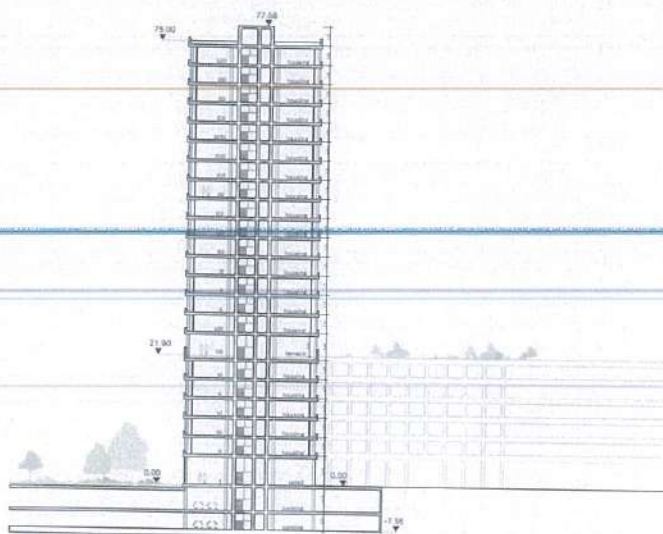
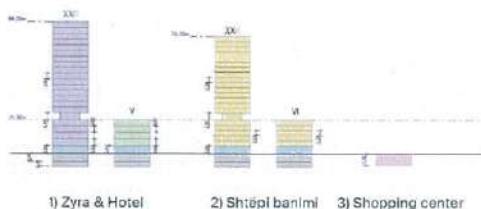
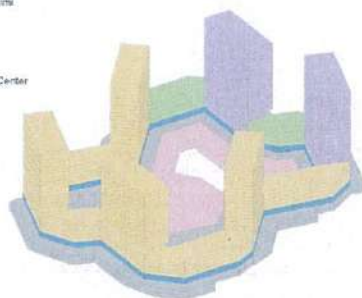


Fig. 16 – Prerje tip e Kullës së Banimit



Programi

- Shërbimi banimi
- Zyra
- Hotel
- Shërbime
- Shopping Center



Godina të ulëta
VI = 6 Kato
Godina të larta
XXI = 22 Kato

Apartamente:
140.859 sqm (64%)
Zyra:
9.756 sqm (5%)
Hotel:
55.652 sqm (25%)
Shërbime:
13.202 sqm (6%)

GFA: 219.469 sqm
BCR: 21,10%
FAR: 3,39



Kati nëntë 2 Kati nëntë 1 Kati përdhe Kati 1-5/6 Kati 6/7-21



Source: Urban Hub



Fig. 17 – Diagram i funksioneve

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

Forma dhe volumetria e ndërtesës janë përcaktuar nga kushtet urbane dhe nga orientimi i objektit. Synimi fillestar ka qenë vendosja e një ndërtese brenda kufijve të lejuar të ndërtimit. Stili arkitektonik i përdorur për fasadat është i tipit bashkëkohor, ku mbizotërojnë ngjyrat e hapura.

Materialet e përdorura në fasadë janë zgjedhur në mënyrë që objekti të përshtatet me natyrën përreth. “Green City Towers” është konceptuar si një dialog midis soliditetit dhe lehtësisë, traditës dhe modernitetit. Baza e fortë dhe një sërë kullash që ngrihen mbi të janë projektuar për të pasqyruar topografinë natyrore dhe identitetin kulturor të rajonit. Unaza është e ndërtuar nga guri vendas shqiptar dhe gurë të ndryshëm mediterian, një material që mbart rëndësi historike dhe kulturore. Guri ka qenë materiali kryesor ndërtimor në Shqipëri, për shkak të forcës, qëndrueshmërisë dhe vazhdimësisë së tij. Në këtë projekt, ai bëhet një lidhje moderne me të kaluarën, duke lidhur kullat, duke ofruar gjithashtu përfitime termike. Duke u ngritur nga ky bazament mineral, gjashtë kullat janë pozicionuar me kujdes, të orientuara drejt malit të Dajtit apo kodrave përreth që përqafojnë qytetin e Tiranës. Fasadat e kullave, të përbëra nga qelqi dhe metali, duken pothuajse pa peshë.

Në faqen e jashtme të fasadës objektet janë të veshura me ngjyra të ndryshme - jeshile drejt parkut qëndror dhe të kuqe drejt qytetit përreth duke i dhënë vëllimeve të mëdha njëfarë lehtësie. Kullat duken sikur shpërndahen në horizont, ndërsa konturet e tyre zbehen në sfondin e peizazhit të Tiranës. Nëpërmjet përdorimit të materialeve vendase dhe me një gjuhë arkitekturore bashkëkohore, “Green City Towers” qëndron si një nderim për të shkuarën dhe si një pikë referimi për të ardhmen.



Fig. 18;19 - Render i objektit



Fig. 20- Render i objektit



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Mbështetur në zhvillimin e arkitekturës së paraqitur më sipër, objekti i ri "GREEN CITY TOWERS" përfshin gjithashtu katin e parë me funksion shërbimi në katin përdhe, si dhe hyrje të gjera dhe me një lartësi prej 5.04m në park.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:(sipas rastit)

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	64 643 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	64 643 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	13 644 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	219 469 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë dhe mbi tokë:	302 044 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit hoteleri mbi tokë:	55 652 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	21.10 %
Intensiteti i ndërtimit:	3.39
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	84.0 m, 75.0 m, 21.9 m
Numri i kateve mbi tokë:	5K, 6K dhe 21 Kat dhe 1 kat
	Hapësirë publike mbi tokë
Numri i kateve nën tokë:	2 Kate

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Vendparkimet e objektit janë organizuar në dy kate nëntokë.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Situata urbane në të cilën ndodhet trualli, sikurse është përmendur edhe më sipër, karakterizohet nga ndërtesa banimi.

Ndërkohë, trualli konturohet nga dy rrugë me rëndësi për zonën, të vendosura në të dy anët e tij.

Rruga në pjesën veriore të truallit është aksi kryesor i autostradës të qytetit të Tiranës, ndërsa rruga që i bie pingul kësaj të fundit është një nga akset më të frekuentuara nga turistët dhe banorët e qytetit.

An aerial photograph of the University of Illinois at Chicago campus. The central feature is a large, irregularly shaped building complex with a dark, possibly paved or landscaped interior courtyard. The building's perimeter is defined by a thick, dark line. Surrounding the central complex are various other buildings, parking lots, and streets. Labels on the map include "UNIVERSITY OF ILLINOIS AT CHICAGO" at the top, "MILWAUKEE AVENUE" on the right, and "STATE STREET" at the bottom. The map is oriented with North at the top.

[illegible]

Manuel J. Fontana, *Kulturtheorie und Sprache*

[illegible]

Fig. 21 – Planvendsosje

