



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"Objekt me funksione komplekse hoteliere, shërbimi, zyra dhe rezidenciale me 1, 2, 3, 4, 5, 6, 42 dhe 44 kate mbi tokë dhe 5 kate nëntokë, me vendndodhje në rrugën Dritan Hoxha, Bashkia Tiranë."

MIRATOHET
KRYETARI I K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të KKT Nr. 16, Date 29/05/2024

Zhvillues :

"ULTRA-TECH" SH.P.K

Projektues:

"COOP HIMMELB(L)AU"

"X-PLAN STUDIO" SH.P.K.



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

6. Pamje të Objektivit



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Ky relacion përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimi për objektin: "Objekt me funksione komplekse hotelerie, shërbimi, zyra dhe rezidenciale me 1,2,3,4,5,6, 42 dhe 44 kate mbi tokë dhe 5 kate nëntokë", me vendndodhje në rrugën Dritan Hoxha, Bashkia Tiranë."

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).
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit" (i ndryshuar).

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i propozuar ndodhet në afersi të rrugës: "Dritan Hoxha"

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri "Objekt me funksione komplekse hoteliere, shërbimi, zyra dhe rezidenciale me 1, 2, 3, 4,5,6, 42 dhe 44 kate mbi tokë dhe 5 kate nëntokë, me vendndodhje në rrugën Dritan Hoxha, Bashkia Tiranë.", ndodhet në veri-perëndim të qytetit të Tiranës. Infrastruktura e zonës është e rregullt, me trotuare, korsi biçikletash dhe rrugë automobilistike sipas standardeve të projektimit. Kjo është një ndër zonat më në zhvillim të qytetit, duke sjellë një numër të madh fluksesh.

Zona Kadastrale: Z.K.8310

Nr. pasurie: 7/188, 7/1030, 7/1034, 7/1036, 7/1037, 7/1042, 7/1043, 7/1053, 7/1054, 7/1055

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 3 106 m², ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 1 659.8 m², që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 53.40 %.

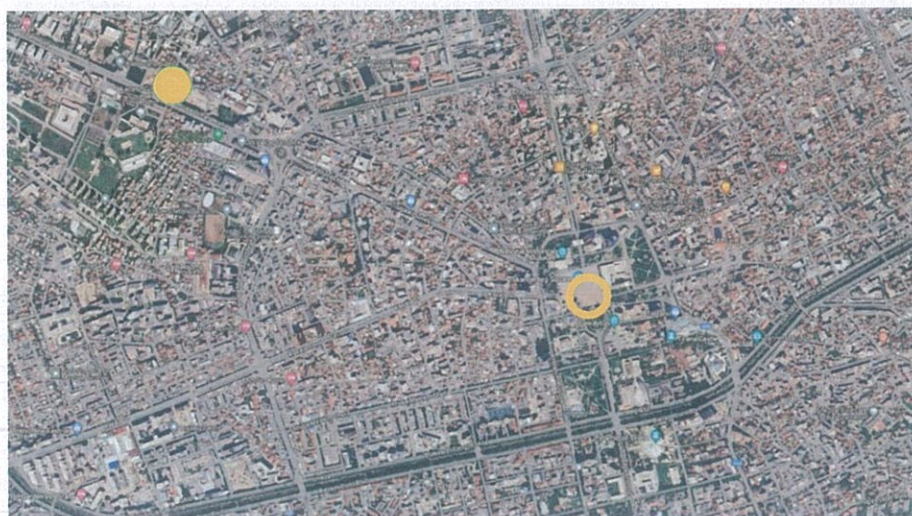


Fig.1 Vendodhja e pronës me interes zhvillimi

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

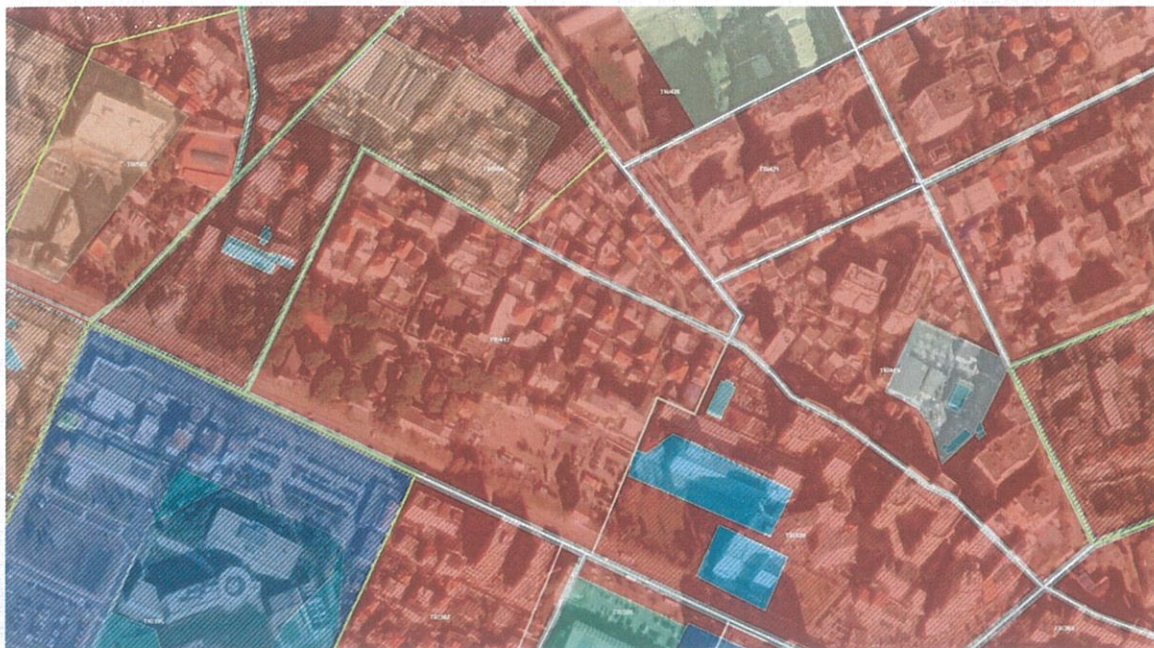


Fig.2 Plani i Përgjithshëm Vendor

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

Parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore TR/417, në sistemin territorial UB_Urban me kategori 1 përdorimit të tokës A. Banim, me nënkategori IS, IN, (Institucione , Infrastrukturë).



Fig.3 Plani i Përgjithshëm Vendor



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese



Fig.4 Fotografi të gjëndjes ekzistuese të zonës

Parcela ku objekti ndodhet gjëndet në afërsi të rrugës Dritan Hoxha , pranë rrugës dytësore “Teodor A Ipen”

Objekti pozicionohet në pjesën Veri-perëndimore të qytetit të Tiranës, në pjesën jug-perëndimore të njësisë Strukturore TR/417 përgjate rrugës kryesore “Dritan Hoxha”.

Prona zhvillohet në këto nr. Pasurie:

7/188, 7/1030, 7/1034, 7/1036, 7/1037, 7/1042, 7/1043, 7/1053, 7/1054,7/1055

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Duke u bazuar në analizën dhe studimin e karakterit të zonës në të cilën ndodhet sheshi i kërkuar për zhvillim, objekti parashikon pesë kate parkim nëntokë.

Katet e sipërme do të ndahen përkatësisht në këto funksione, njësi shërbimi në katin përdhe sëbashku dhe pjesën e hollit të hotelit, në katin e parë zyra në katin e dytë dhe të tretë salla të ndryshme të konference (në funksion të hotelit) sëbashku me administratën për hotelin, në katin e katërt restorant dhe longue-bar në funksion të hotelit, në katin e pestë SPA dhe Fitness në funksion të hotelit, në katin e gjashtë taracë, banim nga kati i 7 deri në katin e 29-te, hapësira në funksion të hotelit dhe të banimit në katet +30 deri në katin e 41-të. Më pas



vazhdojmë me një pishinë në roof top, përkatësisht kati +42, dhe restorant në katin e 43 e cila vjen në formën e një skulpture urbane.

AMBJENTE TË PËRBASHKËTA

Ashensorët për çdo kat janë sipas standardeve europiane për kapacitetin mbajtës, përmasat si dhe mbulimin për numër apartamentesh në kat.

Apartamentet janë 1+1, 2+1 dhe 3+1 në varësi të sipërfaqes në dispozicion. Ambientet e interiorit kanë hapësirën e nevojshme për realizimin e funksionit të përcaktuar. Kanë diellzim dhe ajrim të mirë si dhe një zgjidhje funksionale me ndarje të zonës së ditës me atë të natës. Një pjesë e nyjeve h/sanitare janë me ndriçim natyral.

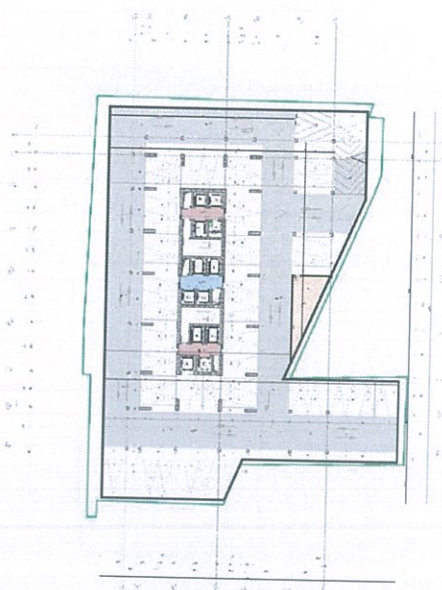


Fig.5 Planimetria e parkimit

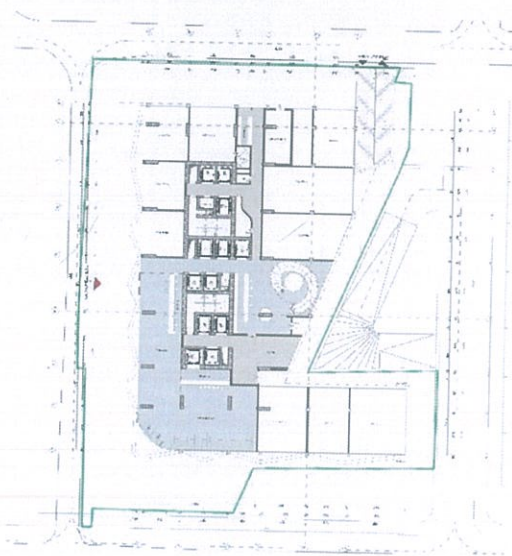


Fig.6 Planimetria e katit përdhe



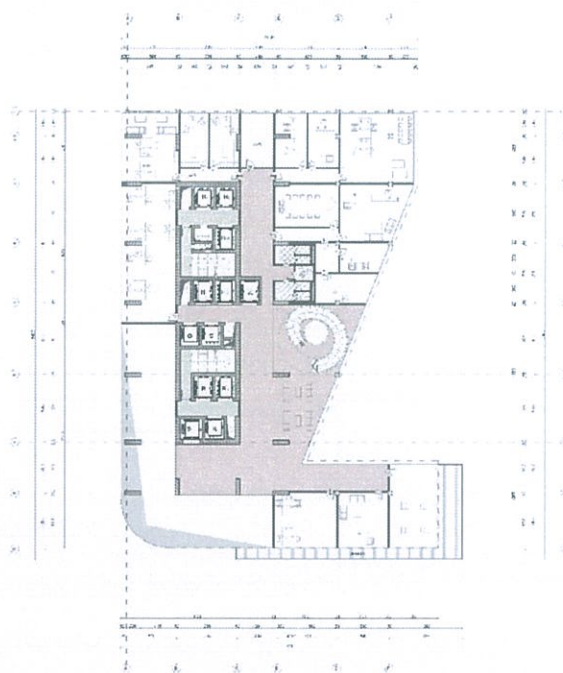


Fig.7 Planimetria e katit të parë

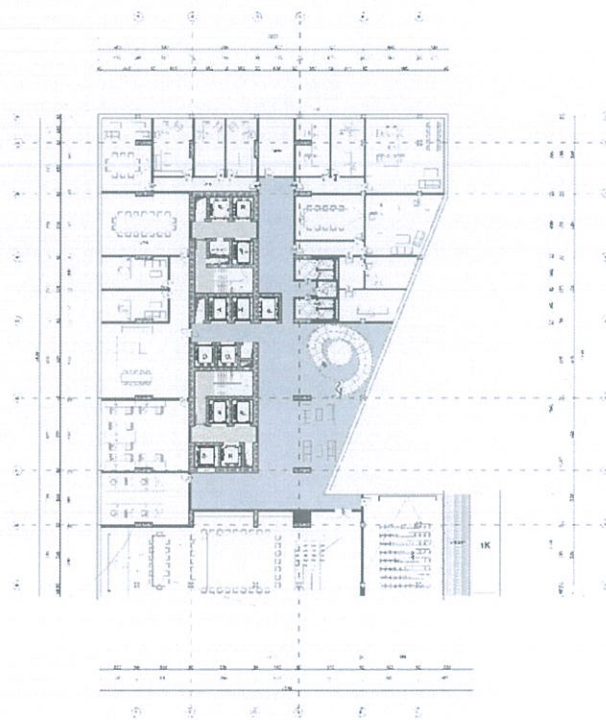


Fig.8 Planimetria e katit të dytë



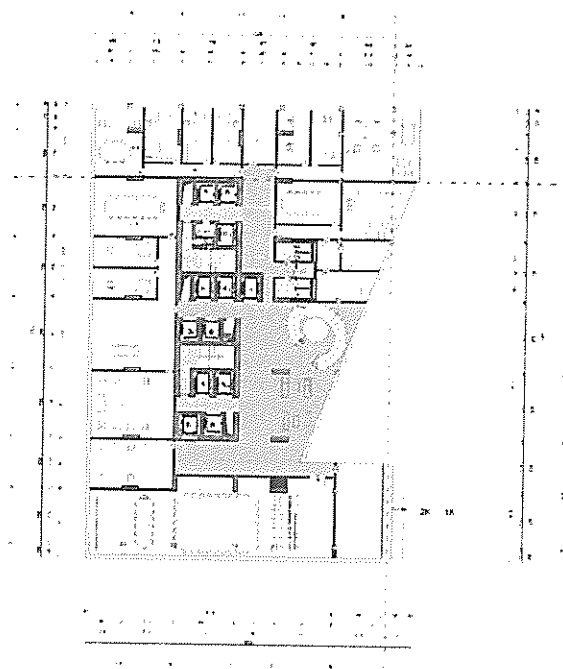


Fig.9 Planimetria e katit të tretë

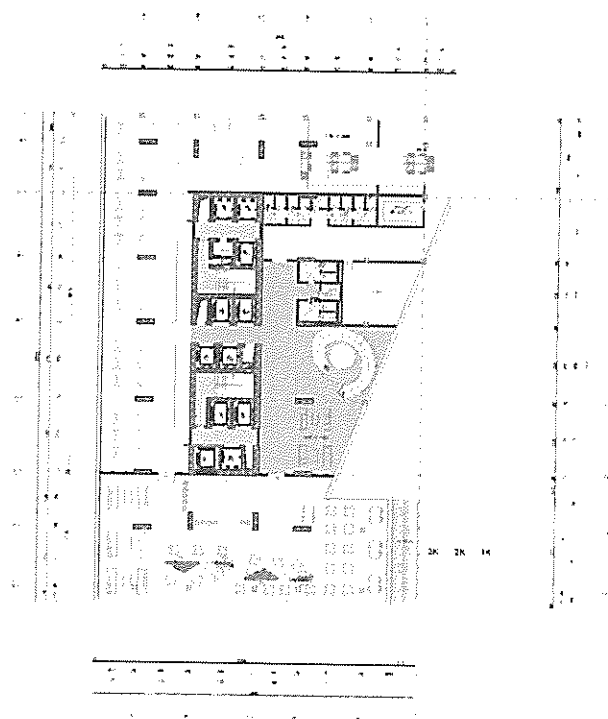


Fig.10 Planimetria e katit të katërt

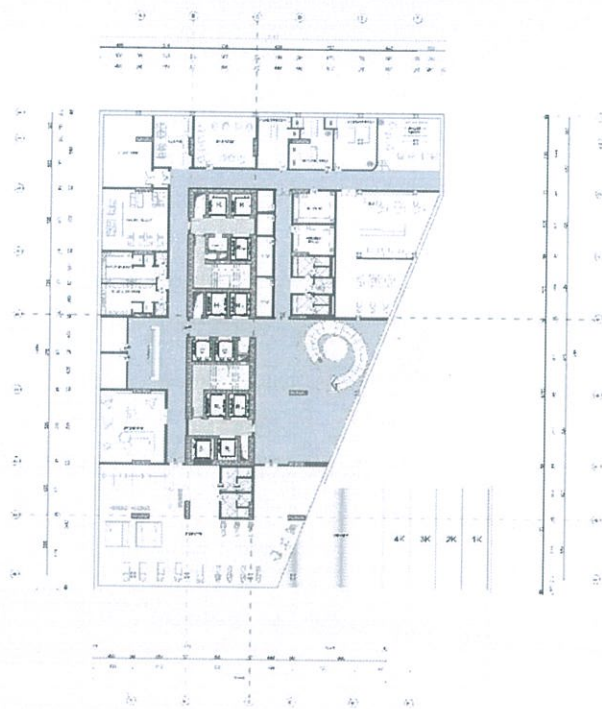


Fig.11 Planimetria e katit të pestë

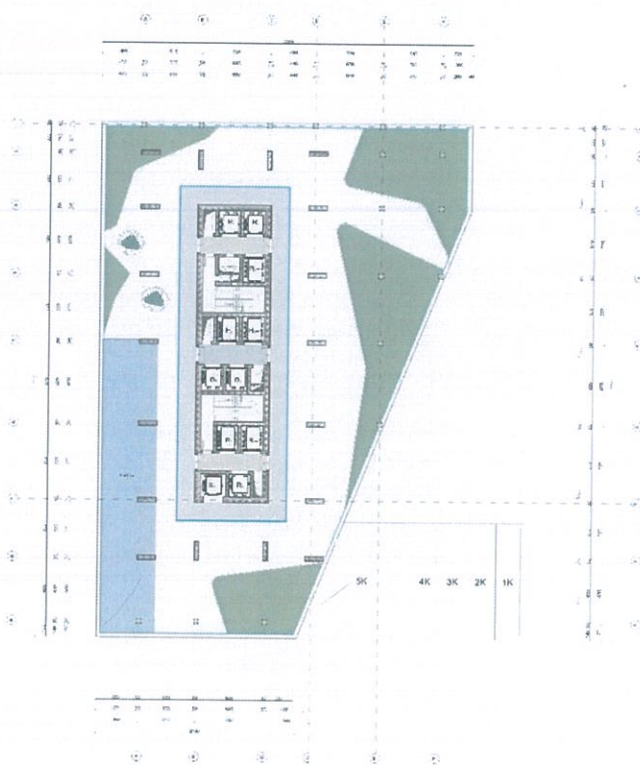


Fig.12 Planimetria e katit të gjashtë



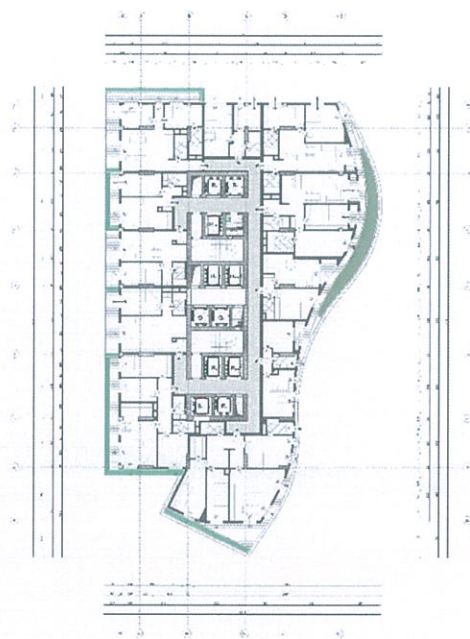


Fig.13 Planimetria e katit +7



Fig.14 Planimetria e katit +17





Fig.15 Planimetria e katit +29

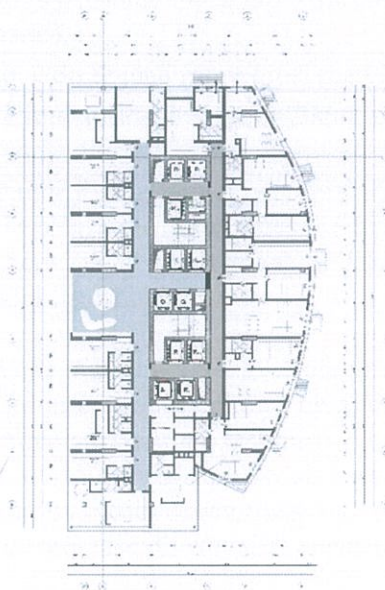


Fig.18 Planimetria e katit +41



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

Volumi i propozuar ka një formë të thjeshtë dhe synon të diferencojë kullën nga të tjerat në kryeqytet, duke e kthyer atë në një landmark për zonën. Në pesë katet e para mbi tokë, objekti paraqitet i kurbëzuar, ndërsa në katet më sipër, në anën perëndimore, kemi ballkonet e kurbëzuara të cilat vijnë në formën e xhubletës, veshje tradicionale e Shqipërisë, dhe shoqërohet me gjelbërim. Kjo do t'i japë një efekt më dominant dhe do të kontribuojë në ndërtimin e një objekti ekologjik.

Objekti përfaqëson më së miri stilin arkitektonik të Coop Himmelb(l)au, i cili identifikohet lehtësisht me kupolën në katin e fundit.

Ballkonet / Parapetet:

Muret me parapet dhe parmakët e vendosur në skajet e tarracave të çatisë, ballkonit, verandës etj., nuk duhet të jenë më pak se 1,2 m të lartë, lartësi kjo e llogaritur nga niveli i përfunduar të dyshemesë. Në ballkonet me kangjella metalike, hapësira midis profileve vertikale metalike nuk duhet të jetë më e gjerë se 8 centimetra. Në çdo rast ku parashikohen kangjella metalike, profilet mbushëse do të jenë vertikale pa ndarje horizontale. Korimanot me mbrojtëse xhami do të jenë me xham triplex të temperuar në dy anët (xhami i laminuar), me trashësinë totale prej 20mm, ku të dy pjesët e xhamit do të jenë secila 10mm.

Muret e jashtme:

Muret janë disa llojesh në varësi të ambientit dhe funksionit që kryejnë.

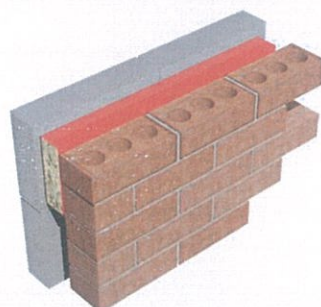
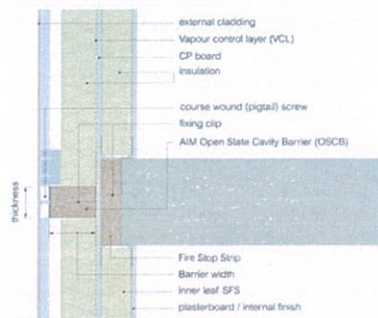
- Muret ndarëse mes apartamenteve dhe ndarësit me korridoret e shkallëve do të jenë termikisht të izoluar, duke përdorur mure gipsi me trashësi 18cm dhe mbushje minerale (pambuk mineral).
- Muret ndarës të dyqaneve do të jenë mure gipsi me trashësi 20cm.
- Muret perimetrale do të jenë tullë e lehtësuar 20cm, me fasadë të venteluar me pambuk mineral dhe panele alumini.
- Muret e tualeteve do të jenë të ndryshme, në varësi të mobilimit dhe instalimeve. Aty do të përfshihen mure instalimi me kartonxhes me trashësi 25-30cm, mure ndarës 10 cm, dhe mure ndarës 16cm. Në të gjitha zonat me lagështi mbi 80%, do të përdoren mure gipsi rezistente ndaj lagështisë.

Cilësia e objektit do të ndikojë nga materialet që do të përdoren si dhe teknologjitë e reja të ndërtimit, si në realizimin e rifiniturave ashtu edhe në realizimin e shtresave hidro-izoluese, si dhe në ndarjen e apartamenteve me ambientin e jashtëm.

Përsa i përket detajit të veshjes, dyerve apo dritareve, shërbejnë detajet teknike që ndihmojnë për të kuptuar detajet e montimit të fasadës së venteluar me murin perimetral, montimin e vetratave me muret, shtresat e dyshemesë dhe tavanet e varura.



AIM Open State Cavity Barrier (OSCB) - SFS to Cladding



FB® CAVITY BARRIER

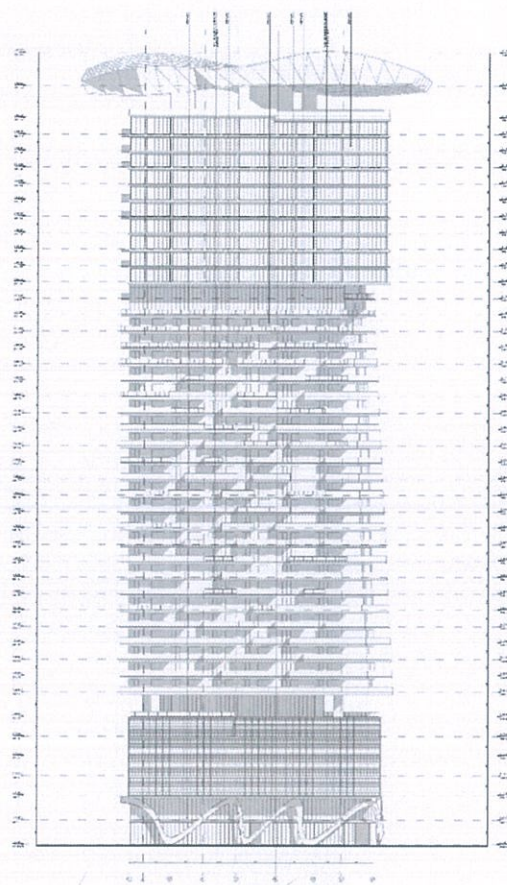
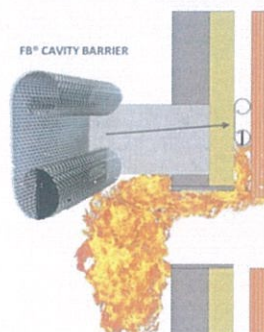


Fig.19 Fasada Lindore



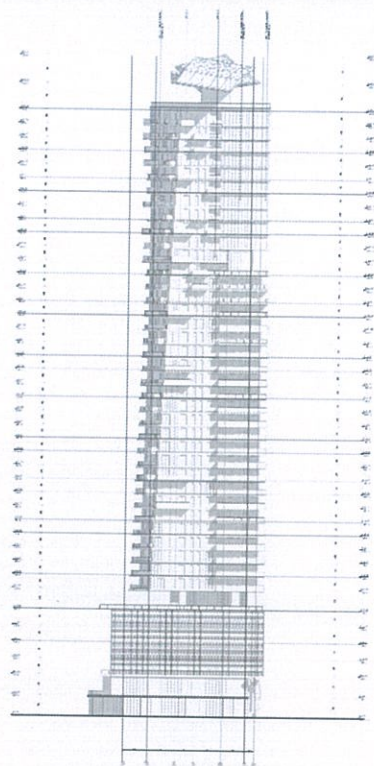


Fig.18 Fasada Veriore

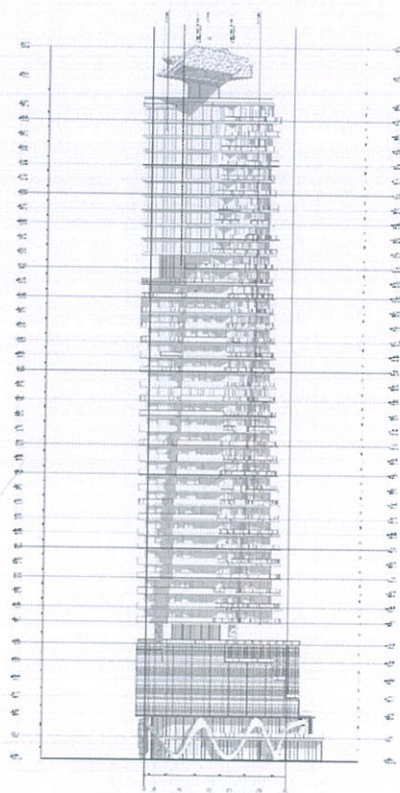


Fig.19 Fasada Jugore



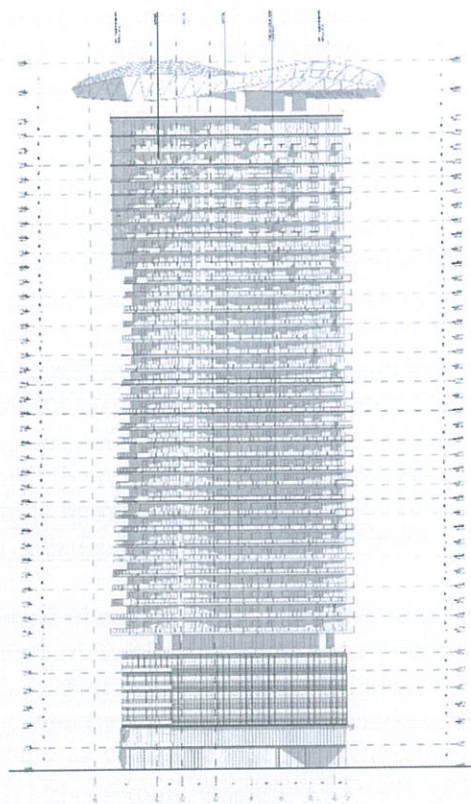


Fig.20 Fasada Perëndimore

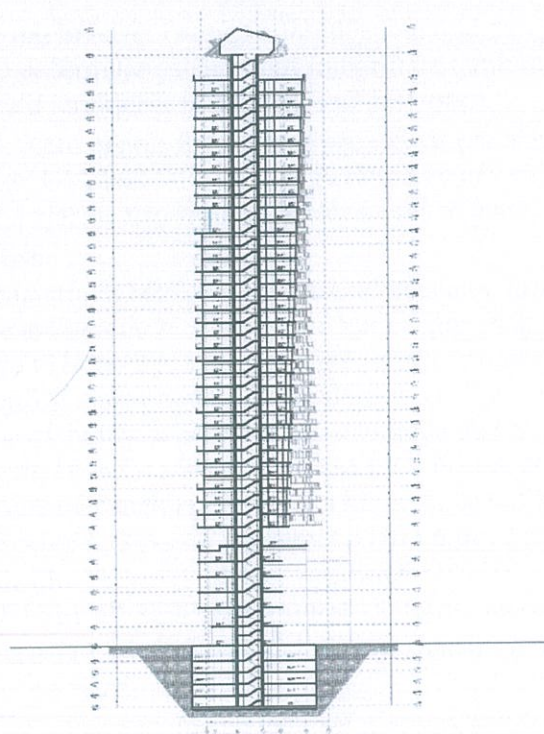


Fig.21 Prerje të objektit



Ndërhyrja për t'i dhënë një identitet të ri kësaj zone, duke ruajtur vlerat dhe duke respektuar të shkuarën, na ka sjellë në dualizimin e së vjetres me të renë. Në këtë mënyrë, rëndësi vizuale duhet t'i kushtohet hapësirës urbane dhe objekteve që janë më afër shkallës njerëzore. Ndikim të madh do të kenë edhe fasadat që janë të orientuara përgjatë rrugës kryesore "Sulejman Delvina", të cilat duhet të jenë të përshkueshme dhe, herë pas here, të krijojnë akses me zhvillim pas vëllimeve.

Ndërtimi është një art i kombinuar me inovacionin dhe qëndrueshmërinë, dhe ky projekt arkitektonik nuk përbën përjashtim. Fasadat e kësaj ndërtese, duke qenë se janë të ventiliuar, janë projektuar me kujdes të veçantë për të siguruar ventilim të natyrshëm dhe efikas, duke ndihmuar në ruajtjen e energjisë dhe përmirësimin e cilësisë së ajrit të brendshëm, gjithashtu duke mundësuar arritjen e një efikasiteti të kënaqshëm energjistik. Përmes izolimit të shtresuar të këtyre tipeve të fasadave, arrihet një komfort termik të kënaqshëm, duke e mbajtur objektin të ngrohtë në dimër dhe të freskët në verë. Kjo rezulton në ulje të kostove të ngrohjes dhe ftohjes, si dhe në ulje të ndikimit të ndërtesës në ndryshimet klimatike.

Një përfitim tjetër i rëndësishëm i fasadave të ventiliuar është që ato ndihmojnë në menaxhimin e cilësisë së ajrit të brendshëm të ndërtesës. Duke lejuar ajrin të qarkullojë midis shtresës së jashtme dhe asaj të brendshme të fasadës, ato ndihmojnë në heqjen e ndotësve dhe në ruajtjen e një mjedisi të shëndetshëm për banorët.

Materialet që janë përzgjedhur për realizimin e kësaj fasade, përveç aspektit estetik, duhet të plotësojnë kushtet për sigurinë dhe cilësinë e jetesës. Për këtë arsye, ato duhet të jenë konform rregullave dhe standardeve shqiptare dhe atyre ndërkombëtare për sigurinë në objekt, pavarësisht funksionit të tij. Materialet e përzgjedhura janë zjarrruduese, të klasës A për rezistencën ndaj zjarrit. Panelet e aluminit janë të markës ALPOLICTM A2, të klasifikuara sipas EN 13501-1 në klasën "A2 s1 d0". Materiali termoizolues do të jetë pambuk mineral (lesh guri) i klasifikuar sipas EN 13501-01 në klasën A1 s1 d0. Gjithashtu, këto materiale plotësojnë edhe Certifikimin NFPA 285 - metoda standarde e testit të zjarrit për vlerësimin e karakteristikave të përhapjes së zjarrit të montimeve të murit të jashtëm që nuk mbajnë ngarkesë dhe përmbajnë përbërës të djegshëm.

Materialet e përzgjedhura për fasadën kanë këto karakteristika:

- **Rezistencë ndaj nxehtësisë:** Panelet e fasadës mund të durojnë temperatura të larta deri në 2 orë pa u deformuar ose humbur integritetin strukturor. Kjo ndihmon në ruajtjen e stabilitetit strukturor të ndërtesës në rast zjarri.
- **Qëndrueshmëri:** Këto panele fasade janë projektuar për të rezistuar ndaj faktorëve mjedisorë, si rrezet UV, lagështia dhe temperatura ekstreme, pa komprometuar sjelljen e tyre ndaj zjarrit. Kjo siguron performancë të gjatë të paneleve dhe kosto të ulët të mirëmbajtjes.
- **Zjarrruduese:** Materialet bazë të përdorura në panelet e fasadës janë zjarrruduese, çka do të thotë se ato nuk do të shpërthejnë kur ekspozohen ndaj flakëve të hapura ose temperaturave të larta. Kjo karakteristikë është e rëndësishme për të parandaluar përhapjen e shpejtë të zjarrit në fasadat e ndërtimeve. Panelet duhet të testohen dhe certifikohen rigorozisht për të përmbushur standarde dhe rregullore të ndryshme të sigurisë ndaj zjarrit, si: EN 13501-01, ASTM E84, NFPA 285 dhe UL 94. Këto certifikata sigurojnë që panelet përmbushin kërkesat specifike për rezistencën ndaj zjarrit dhe përhapjen e flakëve në ndërtimet e larta mbi 12 m.
- **Prodhi i tymit dhe gazrave toksikë minimal:** Në rastin e një zjarri të mundshëm, panelet ALPOLIC TM A2 janë konform EN 13501-01 për përdorimin në ndërtesa të larta. Kjo karakteristikë është e rëndësishme për sigurinë e banorëve dhe evakuimin gjatë një emergjence zjarri.
- **Pjesa estetike:** Këto fasada vijjnë në gamë të gjerë ngjyrash dhe teksturash, duke lejuar arkitektët dhe dizajnerët të krijojnë fasada estetike të pëlqyeshme ndërsa ruajnë sigurinë ndaj zjarrit.



- **Lehtësi në montim:** Fasadat e ventiliuar janë optimale për sa i përket pjesës së montimit, duke zvogëluar koston e punës dhe kohën e montimit. Ato mund të montohen duke përdorur metoda të ndryshme, përfshirë pritëse mekanike dhe sisteme të ngjitjes.

Materialet në fasadë duhet të jenë miqësorë ndaj mjedisit, me impakt të ulët mjedisor. Për shpërndarjen e tyre, ato mund të jenë të riciklueshme dhe të ndihmojnë në arritjen e qëllimeve të ndërtimit të qëndrueshëm.

Përpara se të përzgjidhen materialet e fasadës nga ndërtuesi, është e rëndësishme të konsultoheni me prodhuesin ose furnizuesin për të siguruar që panelet përmbushin kodet lokale të ndërtimit, si dhe kodet e mëposhtme: EN 13501-01, ASTM E84, NFPA 285 dhe UL 94 lidhur me rezistencën ndaj zjarrit dhe sigurinë. Gjithashtu, është e rëndësishme që instaluesi të jetë i certifikuar nga organet kompetente për të siguruar montimin e duhur dhe njëkohësisht përmbushjen e standardeve të sigurisë në lidhje me zjarin dhe qëndrueshmërinë statike.

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3 106 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	3 106 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1 659.8 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	66 017.9 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë:	13 634 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	53.4 %
Intensiteti i ndërtimit:	21.25
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	173.77 m
Numri i kateve maksimal mbi tokë:	1-2-3-4-5-6-42 dhe 44 kat
Numri i kateve nëntokë:	5 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona kadastrale nr 8310 ; Nr. pasurie : 7/188, 7/1030, 7/1034, 7/1036, 7/1037, 7/1042, 7/1043, 7/1053, 7/1054, 7/1055

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-Lindje:	6.22 m
Jug-Lindje :	3.50 m
Veri-Perëndim :	4.33 m
Jug-Perëndim:	5.72 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Jug-Perëndim :	28.47 m
Veri-Lindje:	9.48 m
Veri-Perëndim :	5.83 m



Veri-Lindje:	13.82 m nga objekti ekzistues 3kat
Veri-Perëndim :	10.37 m nga objekti ekzistues 2kat

Veri-Lindje:	13.82 m nga objekti ekzistues 3kat
Veri-Perëndim :	10.37 m nga objekti ekzistues 2kat



Në Sistemit e jashtme do të ketë :

- a- Sheshe
- b- Trotuare
- c- Gjelbërim
- d- Ndricim i jashtëm
- e- Ambjente shplodhëse dhe hapësira shërbimi

Duke qenë se sheshi i ndërtimit zihet në pjesën më të madhe nga objekti, sistemimi i ambientit të jashtëm është minimal, por i mjaftueshëm për të përmbushur nevojat e përdoruesve.



5. Rregullat e Rrjeteve te Infrastrukturës

Rrugët e propozuara janë në perputhje me rrjetin rrugor ekzistues.

Hyrja për në objekt bëhet nga rrjeti rrugor ekzistues rruga “Dritan Hoxha”, e cila ndodhet në jug-perëndim të godinës dhe nga rrjeti rrugor ekzistues në veri-perëndim. Përsa i përket aksesimit të parkimit, ky i fundit bëhet nëpërmjet rrugës “Teodor A. IPEN”.

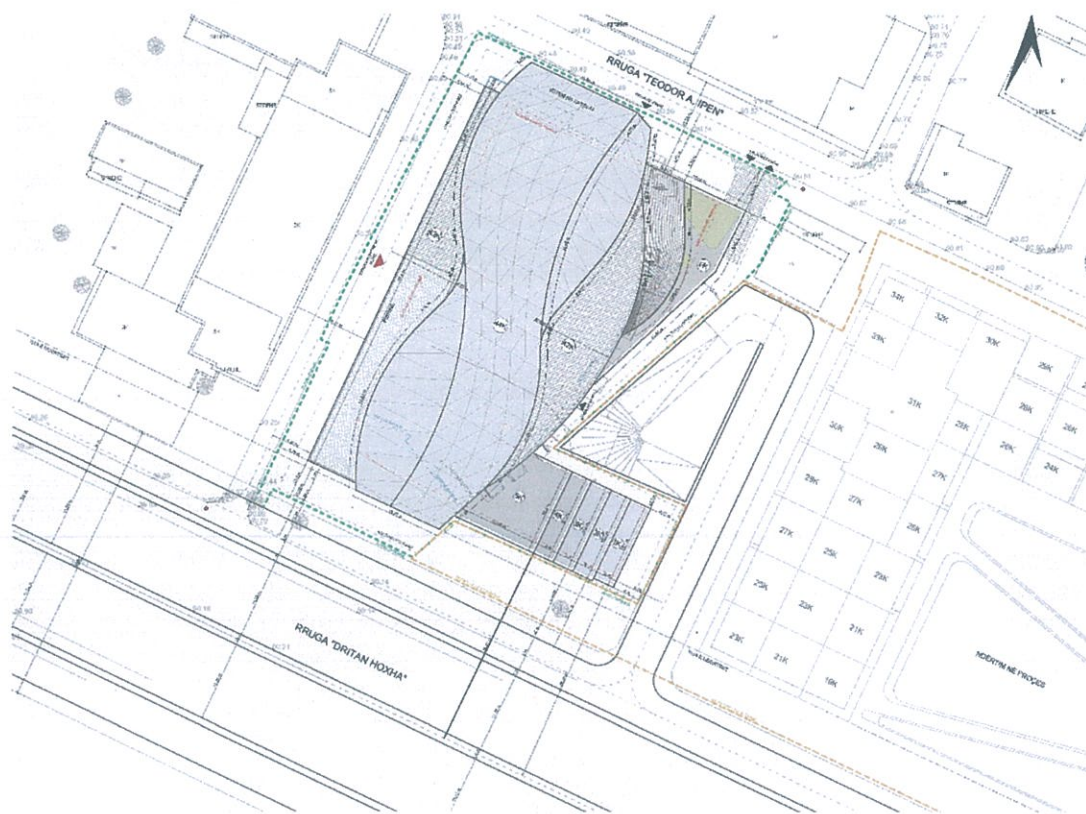


Fig.23 Planvendosja e propozuar



6. Pamje të objektit



Fig. 24 Perspektivë e objektit



Fig.25 Perspektivë e objektit





Fig.26 Perspektivë e objektit



Fig.27 Perspektivë e objektit





Fig.28 Perspektivë e objektit



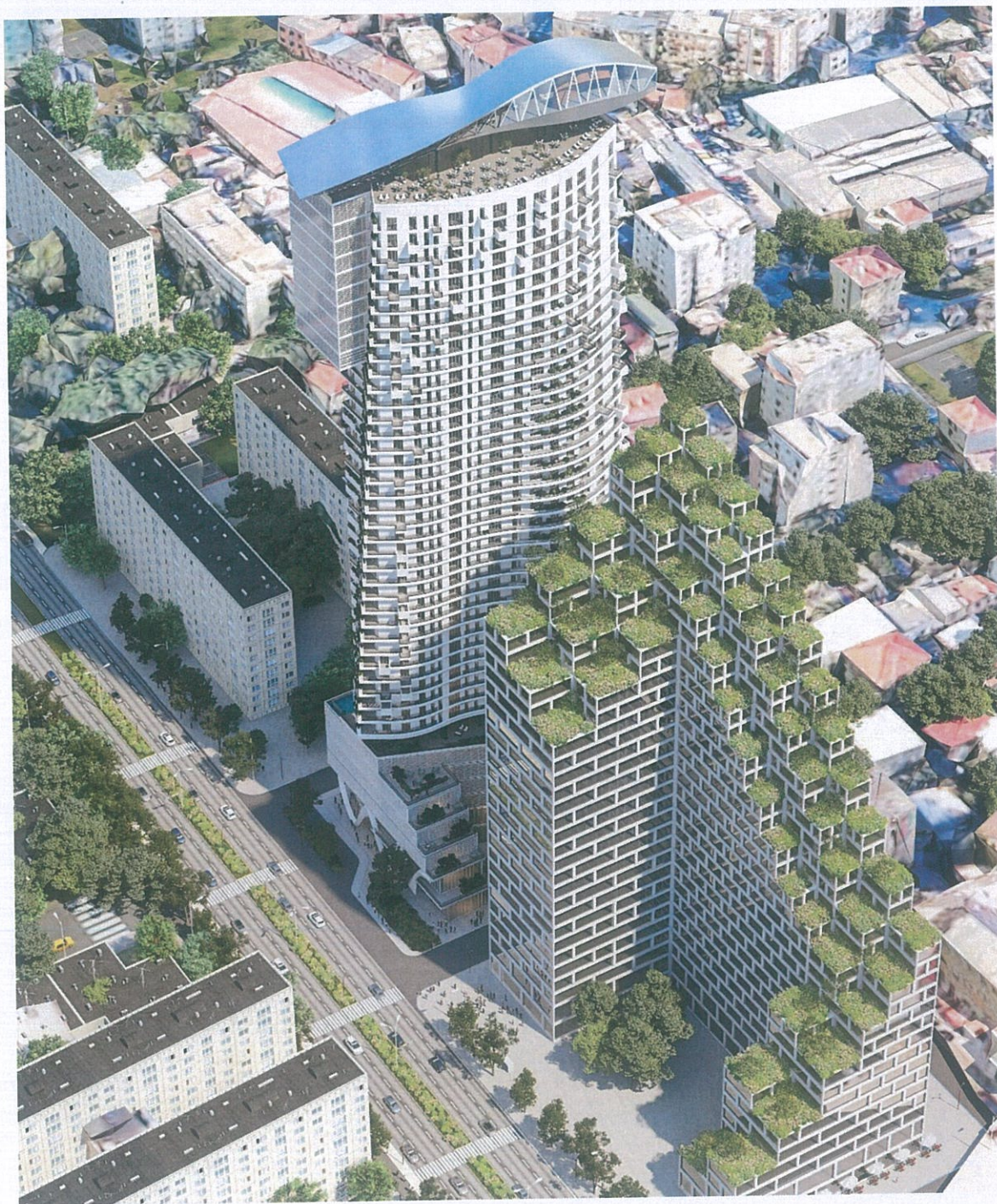


Fig.29 Perspektivë e objektit

