



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:

“Glow Tower”, godinë banimi , shërbimi dhe hotelerie 25 kate mbi tokë me 6 kat nëntokë,
në rrugën Zenel Bastari, Tiranë, me zhvillues shoqërinë “GLOB 3X GROUP” sh.p.k.

MIRATOHET

KRYETARI K.K.T

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT
Z. BLENDI GONXHA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit, **Nr.17**, datë 24.12.2024

Projektues:

TALLER HECTOR BARROSO
"ARTECH STUDIO" sh.p.k.



Zhvillues:

“GLOB 3X GROUP” 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 Funkcionet 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: **“Glow Tower”, godinë banimi , shërbimi dhe hotelerie 25 kate mbi tokë me 6 kat nëntokë, në rrugën Zenel Bastari, Tiranë, me zhvillues shoqërinë “GLOB 3X GROUP” sh.p.k.”** 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, i ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona ku do jenë objekti i propozuar gjendet në qytetin e Tiranës , bashkia Tiranë.

Prona ndodhet në Bulevardin e Ri të Tiranës, përgjatë rrugës “Zenel Bastari” prej 12 minutash me mjet automobilistik dhe 30 minuta me ecje nga qendra e qytetit. Pozicioni i pronës është i favorshëm dhe lehtësisht i aksesueshëm.

Zona është e ndërtuar herët kryesisht me objekte të ulta, banesa individuale, apo objekte që funksionojnë si magazina. Pra, funksionet kryesore të ndërtimeve përfshijnë banim e shërbime.

Nga pikëpamja e lartësisë, zona është e përbërë kryesisht nga ndërtime të ulëta, 1-3 katëshe. Prona që do të zhvillohet, përmban aktualisht një objekt 3 kate dhe disa objekte të tjera 1 katëshe.

Trualli që kërkohet të zhvillohet ka një sipërfaqe totale prej **3642.6 m²**, ku përfshin përkatësisht pronat me nr. Pasurie: 5/1260, 5/415, 5/1234, 5/963, 5/1250, 5/1257; 5/1263, 5/1172, 5/1271, 5/207, 5/1264, 5/1280 në rrugën “Zenel Bastari”, Tiranë.

Sipas të dhënave të PPV Tiranë, pronat i takon njësisë strukturore **TR/456**.





Fig.1 – Pozicionimi i truallit



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregulloren 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/456, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

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 **"Glow Tower", godinë banimi, shërbimi dhe hotelerie 25 kate mbi tokë me 6 kat nëntokë, në rrugën Zenel Bastari, Tiranë, me zhvillues shoqërinë "GLOB 3X GROUP" sh.p.k.**, 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 2. Të dhënat për njësinë nga PPV, Tirane (burimi : akpt.maps.arcgis.com)



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Aktualisht, përreth pronës ku do të zhvillohet objekti i ri, gjendja urbane karakterizohet nga objekte të shumta banimi dhe shërbimi, me tipologji të ndryshme ndërtimore dhe periudha të ndryshme ndërtimi.

Elementet kryesore përfshijnë: godina 1 katëshe me çati, kryesisht me funksion banimi, si edhe objekte 2-3 katëshe të ndërtuara me funksion shërbimi. Këto objekte janë të tipit vila individuale dhe magazina, një pjesë e të cilave janë në gjendje të amortizuara.

Një element i rëndësishëm urbanistik është fakti se rrjeti rrugor pritet të ketë zhvillime në përputhje me planin e Grimshaw. Kjo e bën zonën më të aksesueshme dhe të përshtatshme për zhvillime bashkëkohore, duke plotësuar nevojat e mobilitetit të qëndrueshëm.

Pozicioni i pronës është i favorshëm, pasi ndodhet në një zonë tranzicioni: nga një bllok lagjeje me ndërtime të ulëta ekzistuese, drejt një zone me ndërtime të reja shumëkatëshe dhe komplekse moderne. Kjo krijon premisa për zhvillimin e objekteve të reja që do të harmonizohen me transformimin urbanistik që po ndodh në këtë pjesë të qytetit.





Fig. 2 dhe 3 – Foto të gjendjes ekzistuese të truallit



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Zhvillimi i parcelës diktohet nga pozicioni i pronës dhe kondicionet urbane. Sheshi ka një formë të ç'rregullt me një shtrirje relativisht të gjerë, megjithatë vetëm një zonë e tij mund të lejojë ndërtimin. Rruga e parashikuar në PDV zë një sipërfaqe të konsiderueshme të truallit dhe dikton edhe pozicionimin e objektit në të.

Pozicionimi i objektit në sheshin e ndërtimit bëhet duke ruajtur distancat e nevojshme nga kufiri i pronës dhe nga vija e ndërtimit. Njolla e tij ka formë drejtkëndore të drejtë, pjesa e mbetur e sheshit zhvillohet me parcela gjelbërimi dhe kalim njerëzish. Objekti përbëhet nga dy volume që krijojnë një hapësirë midis tyre, që do të kontrollojë të gjithë fluksin e njerëzve që do të aksesojnë godinën.

Objekti zhvillohet në 25 kate, me funksion hoteleri, shërbime dhe ambiente për rezidencë. Këto aksesohen në katin përdhe nëpërmjet ashensorëve të pozicionuar në qendër të godinave dhe shkallëve në secilin volum. Kati përdhe i është dedikuar ambienteve të shërbimit, më pas në katin në vijim zhvillohen hapësirat për zyra, dhe më pas në katet e tjera ambiente për rezidentë, kati 22,23 dhe 24 i dedikohet hotelerisë e kati i fundit restorantit në funksion të hotelit.

Arkitektura këtu ndjek një filozofi bashkëkohore që nuk kufizohet vetëm në funksionalitetin e kullave por edhe në krijimin e një lidhjeje simbolike dhe skulpturore. Forma e ngushtë dhe e lartë, e përzier me minimalizmin në dizajn, ndihmon që ndërtesa të përçojë ndjenjën e lehtësisë pavarësisht masës së saj voluminoze. Këto elemente të kombinuara e kthejnë këtë vepër në një simbol të elegancës moderne dhe inovacionit arkitektonik brenda një peizazhi urban, duke e bërë atë jo vetëm një hapësirë funksionale, por edhe një pikë referimi vizuale dhe kulturore.



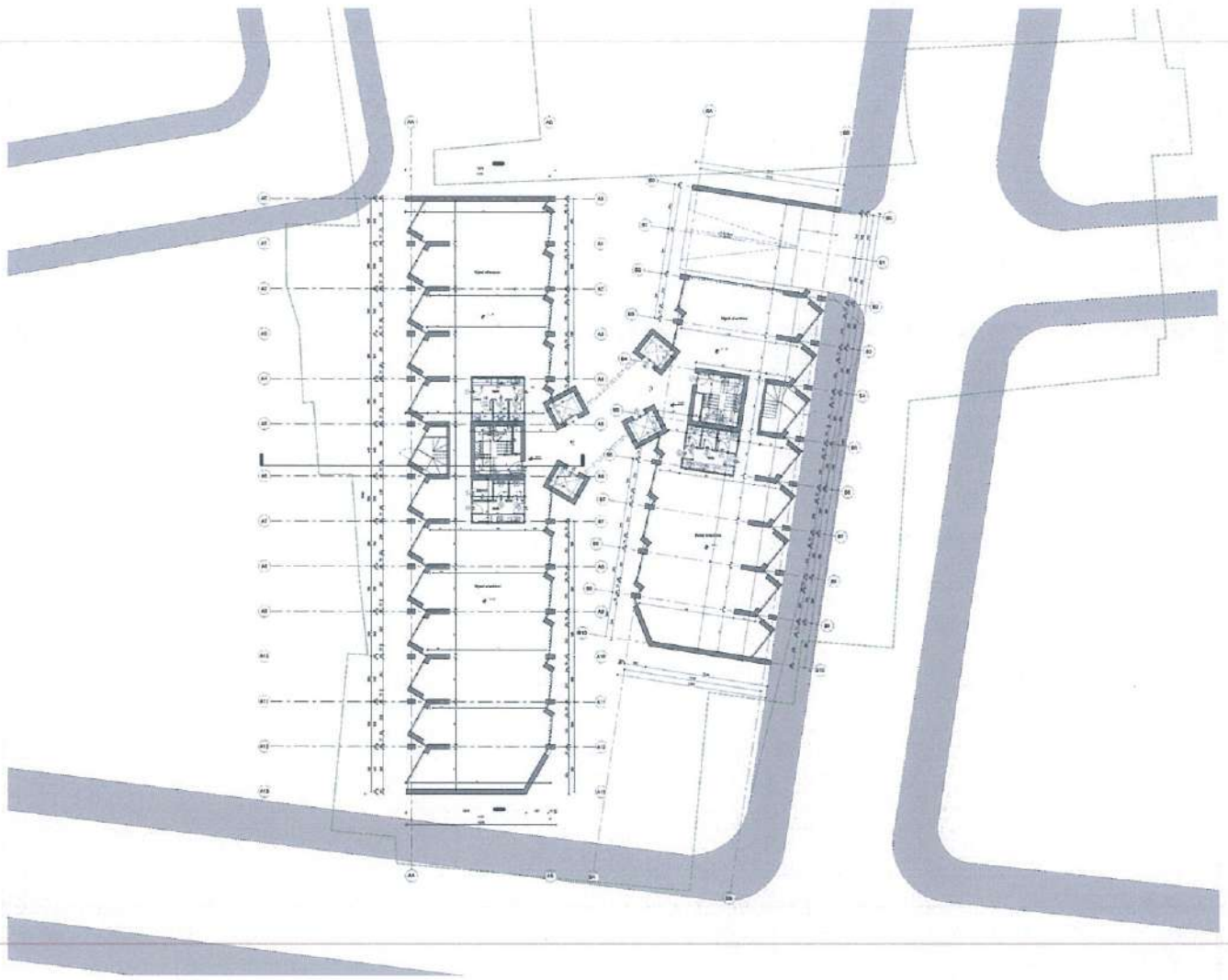


Fig.4 – Planimetria e katit përdhe _ Funkzioni : Shërbime



Kati përdhe i objektit përfshin hapësirat e shërbimeve, grupet e shkallëve e ashensorëve, si edhe hyrjen për në nëntokë. Aksesit për në njësitë e shërbimeve bëhet në hapësirën e brendshme të krijuar midis dy volumeve të objektit. Në këtë zonë janë të vendosur edhe katër ashensorët që bëjnë të mundur lëvizjen vertikale në objekt. Nga rruga në Lindje, në këtë kuotë ndodhet edhe rampa që të çon në katet nëntokë. Hapësirat e shërbimeve janë të hapura ndaj sistemimeve në të dyja anët e tyre. Pozicionimi i objekteve krijon sheshe të vogla që rrisin cilësinë e hapësirave të krijuara për banorët.





Fig.5 – Planimetria e katit të dytë _ Funksioni : Zyra

Kati i parë i të dy volumeve është i gjithë i organizuar me hapësira për zyra. Aksesi në to realizohet nëpërmjet shkallëve që ndodhen në secilin volum, si edhe ashensorëve që ndodhen në urën që lidh të dy objektet. Kjo e fundit është pjesë e bërthamës së objektit e gjithashtu shërben edhe si një hapësirë pushimi e socializimi për të gjithë ata që kanë akses në këto hapësira.

Si në të gjithë katet e tjera, edhe zyrat kanë një orientim mjaft të mirë, e kanë mundësi për dalje në llozhat e krijuara në secilin volum.



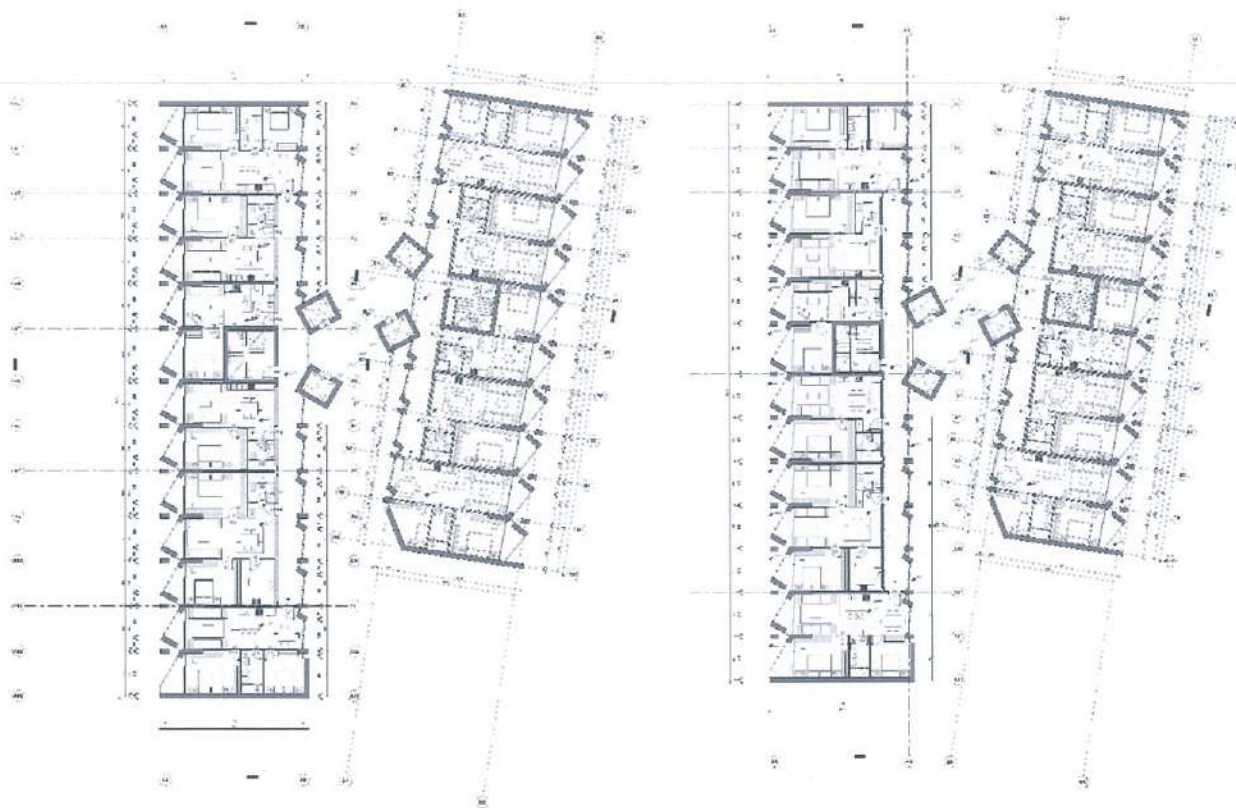


Fig.6 dhe 7 – Planimetria e katit tip 3-21_ Funkzioni : Banim

Kati tip ka funksion banim dhe është i organizuar me apartamente 1+1 dhe 2+1. Të gjithë apartamentet kanë daljet e tyre në llozha. Diferenca e kateve të banimit është vetëm një pjesë e soletës e shtuar për të qenë e gjelbëruar, që përsëritet ritmikisht në gjithë fasadën e objektit.

Aksesi realizohet edhe në këto kate po njësoj, nëpërmjet grupeve të shkallëve në secilin objekt dhe ashensorëve në qendër të volumit. Korridori i jashtëm bën shpërndarjen në secilin apartament.

Orientimi i të gjithë apartamenteve është mjaft i mirë, duke krijuar hapësira tërësisht të diellëzuara.

Përsëritja e elementeve arkitektonike të fasadës krijon një lojë interesante të dritës e hijeve në hapësirat e brendshme.



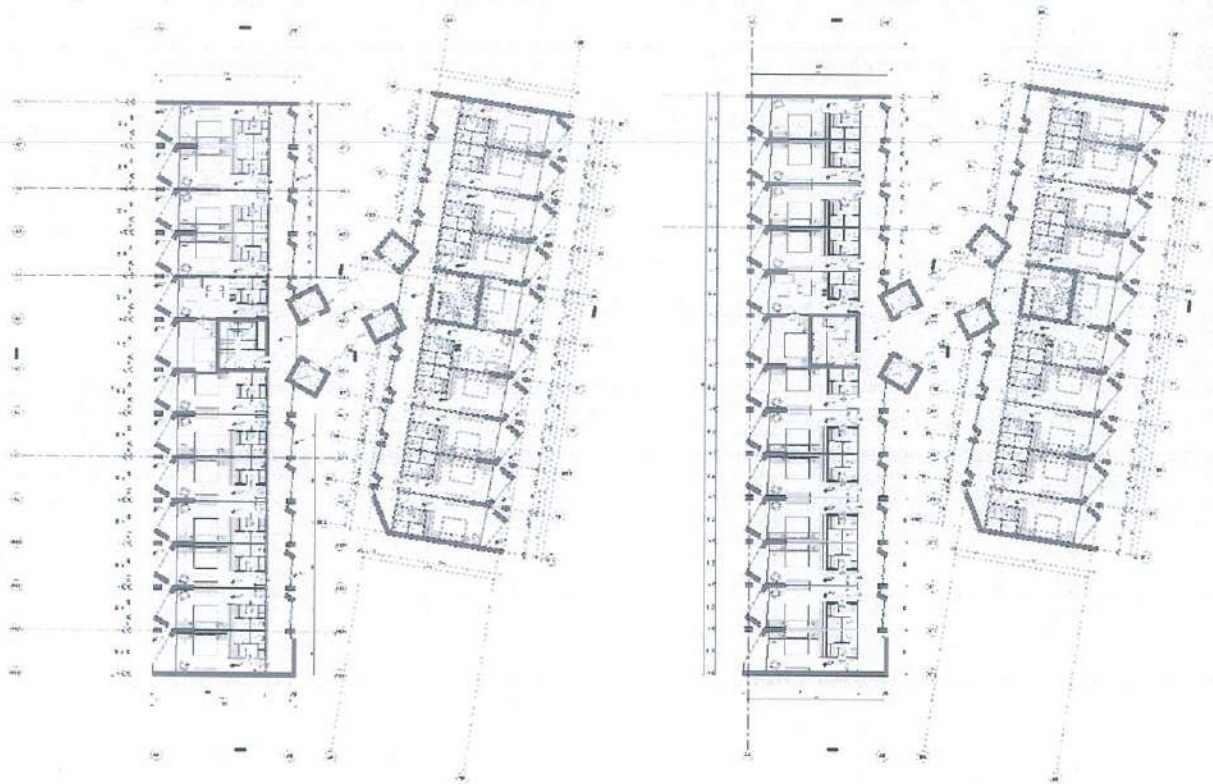


Fig.8 dhe 9 – Planimetria e katit tip 22-24 _ Funkzioni : Hotel

Në katet e sipërme të objektit zhvillohen 3 kate me funksion hotel. Organizim i hapësirave të dhomave diktohet nga struktura e objektit. Ato janë të arritshme nga grupet e shkallëve e ashensorëve e nga një korridor i jashtëm në të gjithë gjatësinë e volumnit.

Secila dhomë ka daljen në llozhë, e cila për njërin kat tip hotel ka edhe zonën e gjelbëruar të soletës. Të gjitha dhomat kanë orientim shumë të mirë.



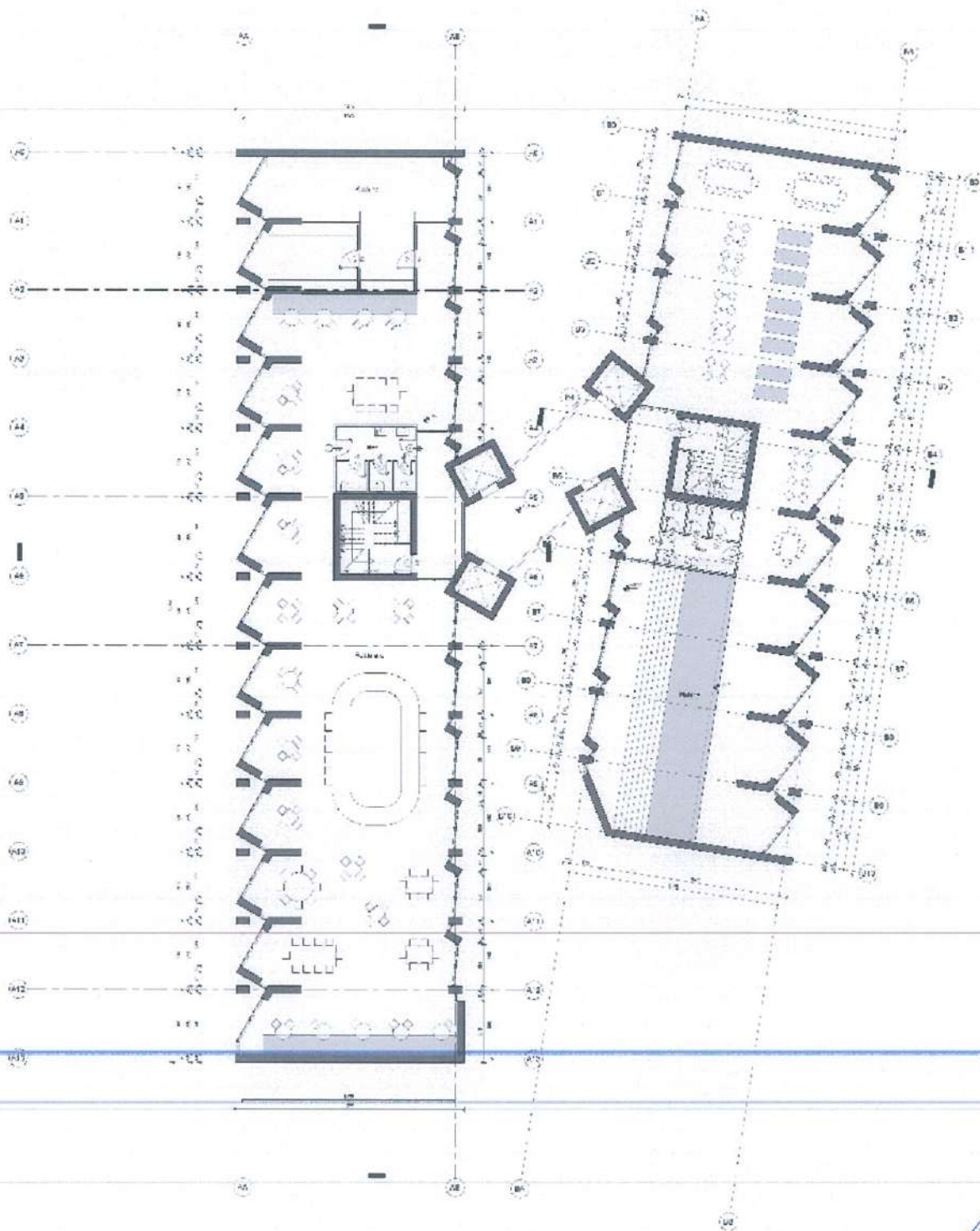


Fig.10 – Planimetria e katit 25 _ Funkzioni : Restorant

Kati i fundit i objektit është i dedikuar për restorant. Në njërën nga vëllimet propozohet edhe një pishinë e brendshme e disa hapësira pushimi. Aksesit në këtë kat është njëjtë si në katet e tjera, nëpërmjet shkallëve e ashensorëve në qendër.



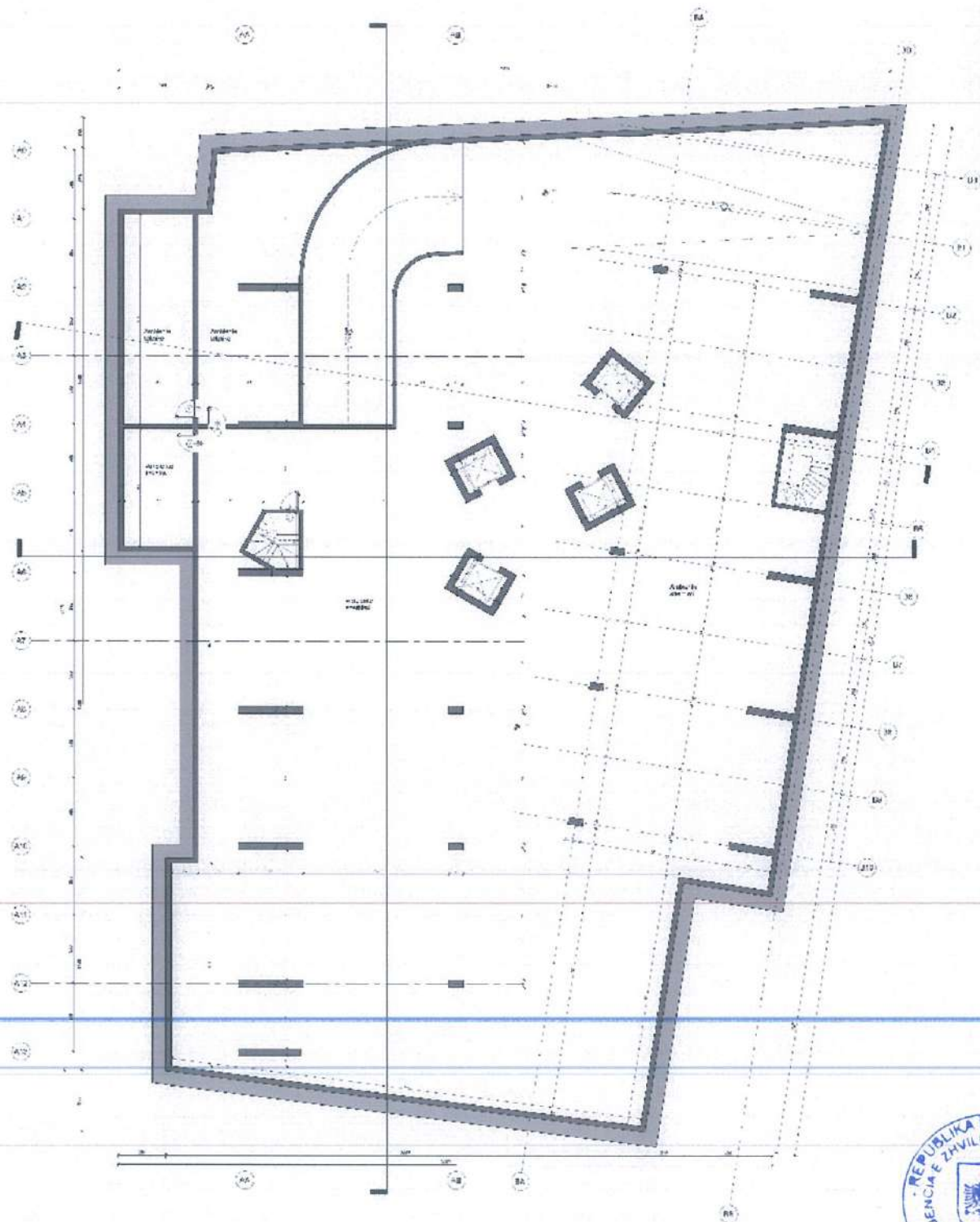


Fig.11 – Planimetria e katit nëntokë -1 _ Funkzioni : Shërbime në funksion të hotelit

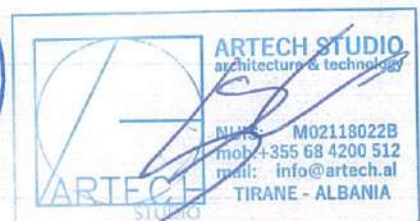
Kati nëntokë aksesohet nga një rampë në anën lindore të objektit. Kati i parë nëntokë është i gjithë i organizuar me ambiente shërbimi në funksion të hotelit dhe ambiente teknike. Ashensorët zbrasin të gjithë në nëntokë, për të bërë të mundur lidhjen vertikale të të gjithë kateve. Dy shkallë të tjera lidhin katet nëntokë me njëri tjetrin dhe realizojnë daljen e emergjencës në katin përdhe. Një rampë e dytë në këtë kat të çon në katin -2.





Fig.12 dhe 13 – Planimetria e katit nëntokë -2 - -6 _ Funkzioni : Parkime

Katet e tjera nëntokë janë të dedikuar tërësisht parkimeve. Lidhja vertikale e kateve bëhet në të njëjtën mënyrë si kati më lart. Ndryshimi në këto kate është aksesueshmëria me automjet, që realizohet nëpërmjet soletave të pjerrëta sa gjysma e secilit kat, e në një shtrirje relativisht të gjatë, që bën të mundur pjerrësinë e ulët, ç'ka lehtëson edhe parkimin në to. Në këtë mënyrë bëhet arritshmëria dei në katin e fundit -6 nëntokë.



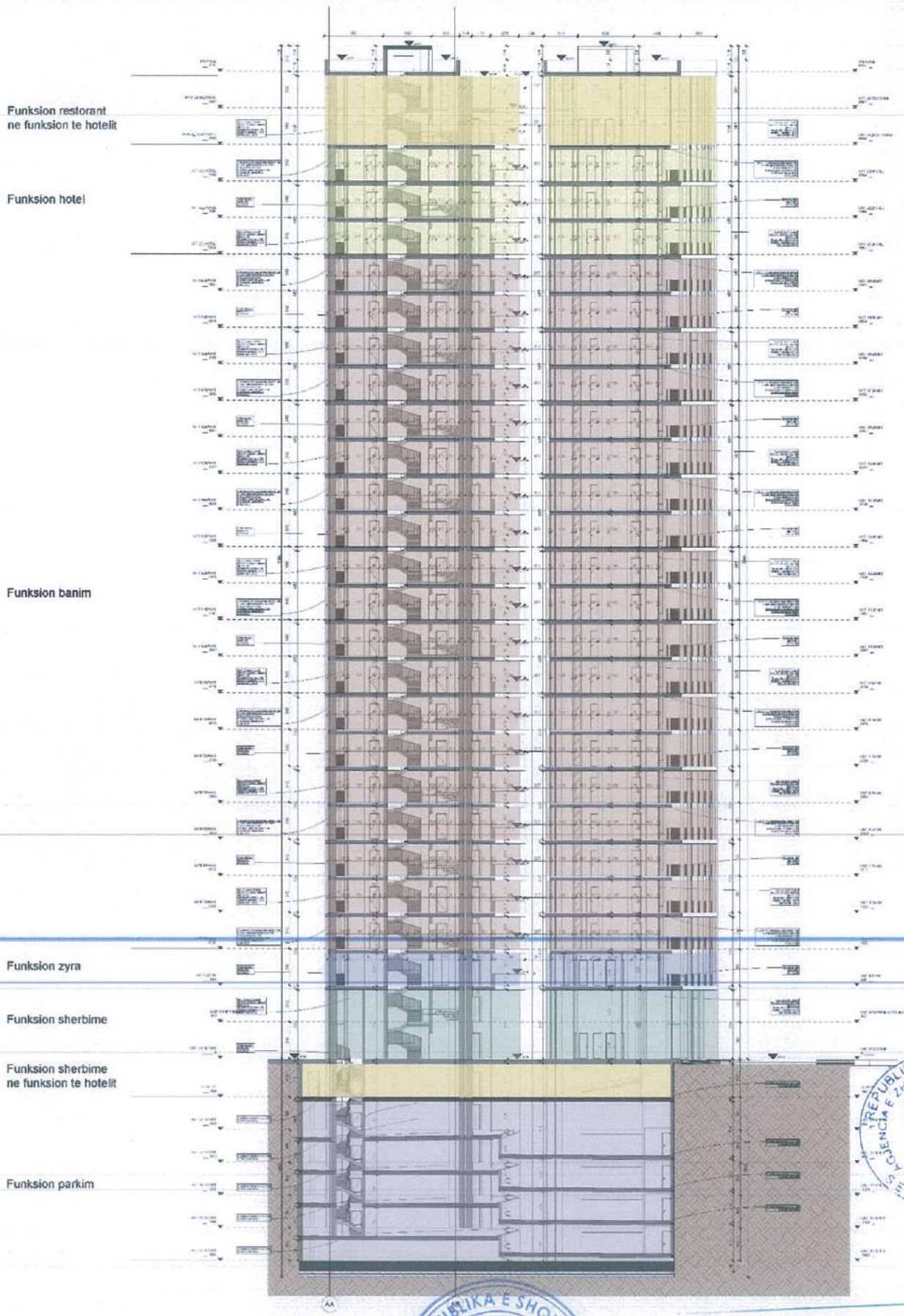


Fig. 14 – Prerje terthore ndarja funksionale e objekteve



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

Kjo strukturë arkitekturore përbëhet nga dy kulla të ngushta dhe të larta, të cilat ndërthurin thjeshtësinë e formës me një estetikë bashkëkohore. Gjithçka në projektin arkitekturor është e orientuar drejt linjave të pastra vertikale, duke theksuar lartësinë mbresëlënëse të ndërtesave. Gjeometria lineare e këtyre kullave përçon një ndjenjë të fortë racionalizmi dhe modernizmi, ndërsa lartësia e tyre dhe orientimi elegant e bëjnë strukturën ikonike brenda çdo peizazhi urban.

Materialet që përbëjnë fasadat sugjerojnë përdorimin e betonit të pastër dhe elementëve të ndërthurur me veshje xhami, duke lejuar ndriçimin natyral të hyjë brenda. Përsëritja e hapësirave të dritareve të ngushta krijon një ritëm arkitekturor të ekuilibruar dhe një strukturë vizuale harmonike. Për më tepër, gjelbërimi vertikal i integruar në disa seksione të fasadës apo në hapësira të përzgjedhura tregon tendencat bashkëkohore për arkitekturë të qëndrueshme, që synon të përmirësojë lidhjen e ndërtesës me natyrën.

Ambientet përreth janë dizajnuar me kujdes, me shtegje të shtruara dhe pemë të bollshme, duke krijuar një hapësirë të qetë dhe të gjelbër për këmbësorët. Ky kontrast midis arkitekturës urbane vertikale dhe elementëve të butë të mjedisit përreth e bën projektin veçanërisht tërheqës, duke harmonizuar ndërhyrjen njerëzore me natyrën.

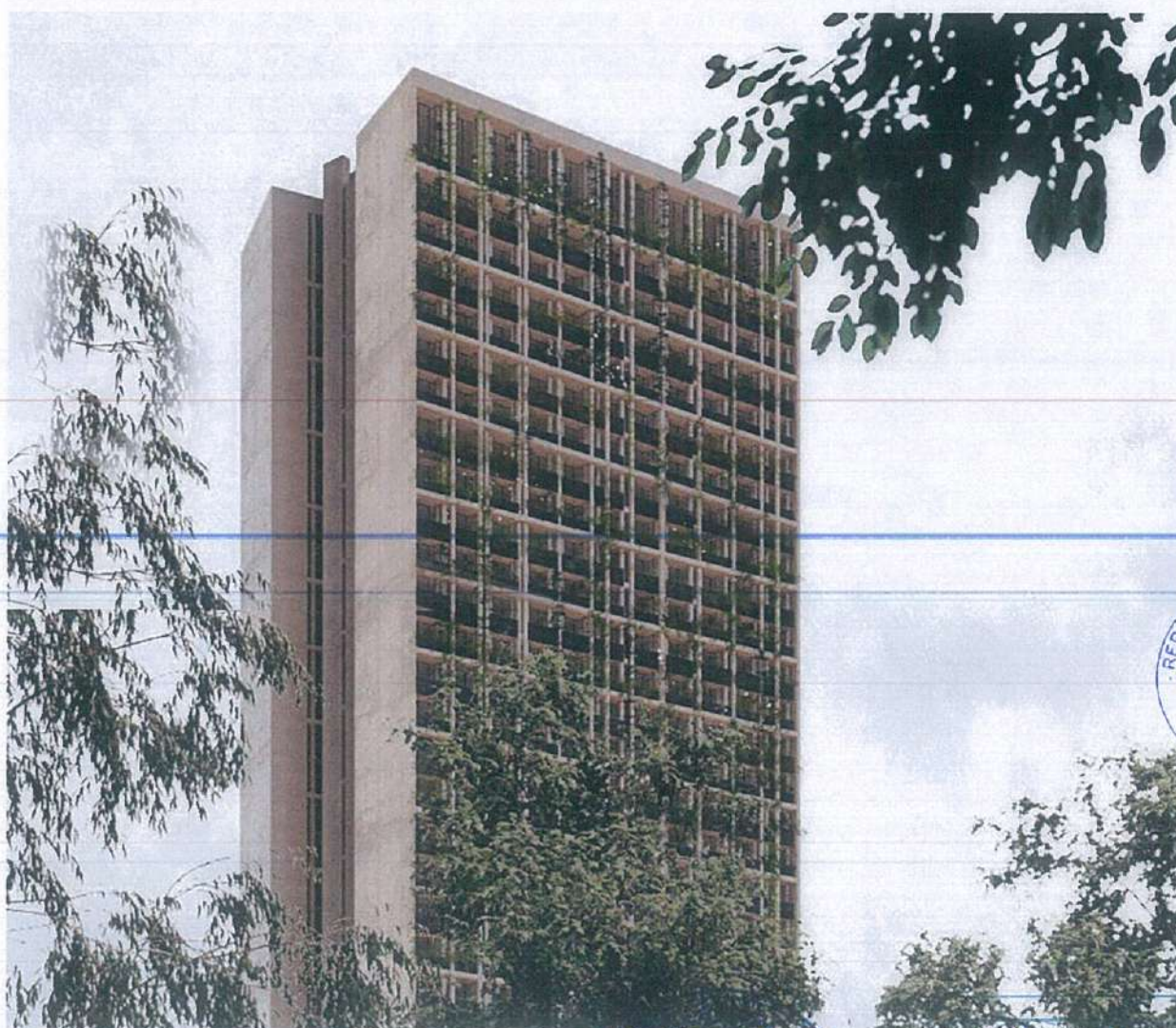


Fig. 15 – Renderi i objektit

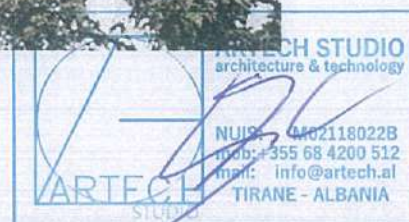




Fig. 16 – Render i objektit





Fig. 17 – Render i objektit

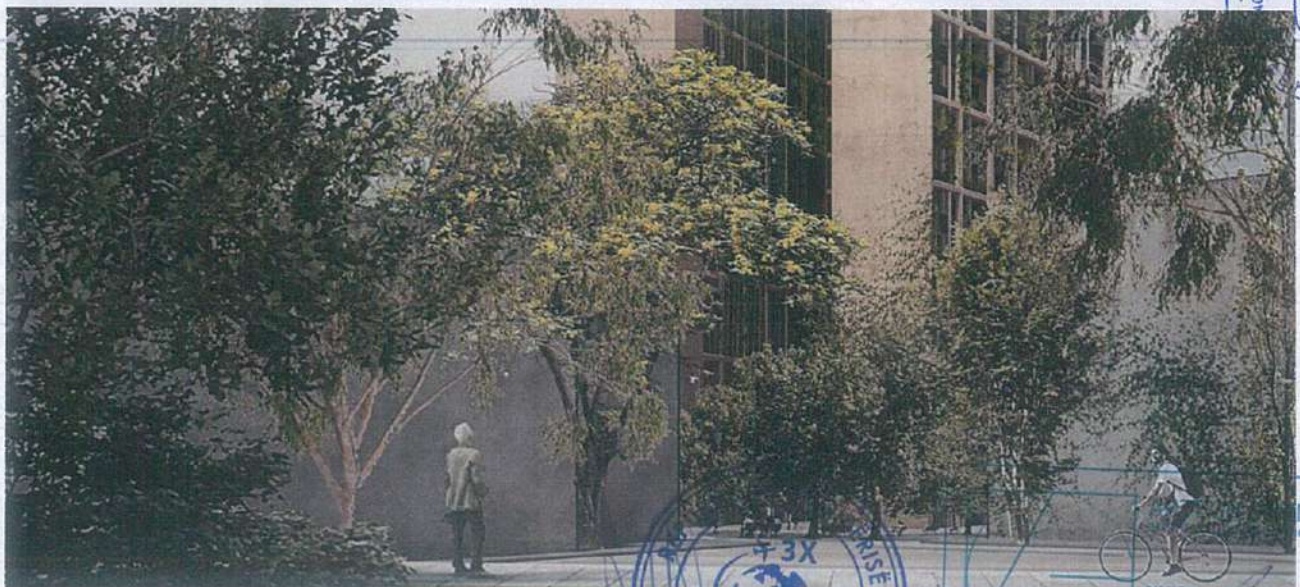


Fig. 18 – Render i objektit

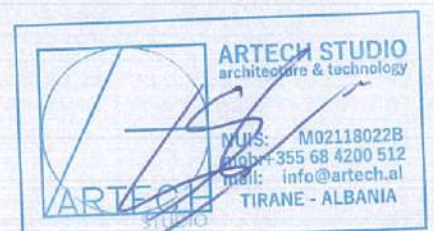




Fig. 19 – Render i objektit



Fig. 20 – Render i objektit



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3642.6 m ²
2. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1099.82 m ²
3. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	28653 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	11380.8 m ²
5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	30.19 %
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	69.81 %
7. Intensiteti i ndërtimit:	7.87
8. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	92.34 m
9. Numri i kateve mbi tokë:	25 kat
10. Numri i kateve nën tokë:	6 kat

TREGUES TEKNIK:

- Zona Kadastrale: Z.K. 8340; Nr. Pasurie 5/1260, 5/415, 5/1234, 5/963, 5/1250, 5/1257; 5/1263, 5/1172, 5/1271, 5/207, 5/1264, 5/1280

KUFIZIMET:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu: 0.8 - 3.4 m
Jugu: 5.9 - 20.3m
Lindja: 2.4 - 26.8 m
Perëndimi: 4.2 - 7.4 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Lindje: 8 m
Jugu: 10.1 - 25.1 m

Zhvillues: "GLOB 3X GROUP" sh.p.k



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Pjesa e pandërtuar e truallit do të mbushet me gjelbërim dhe hapësira e kalime për këmbësorët . Pozicioni i volumeve në shesh bën të mundur krijimin e shesheve intime të dedikuar për rezidentët.

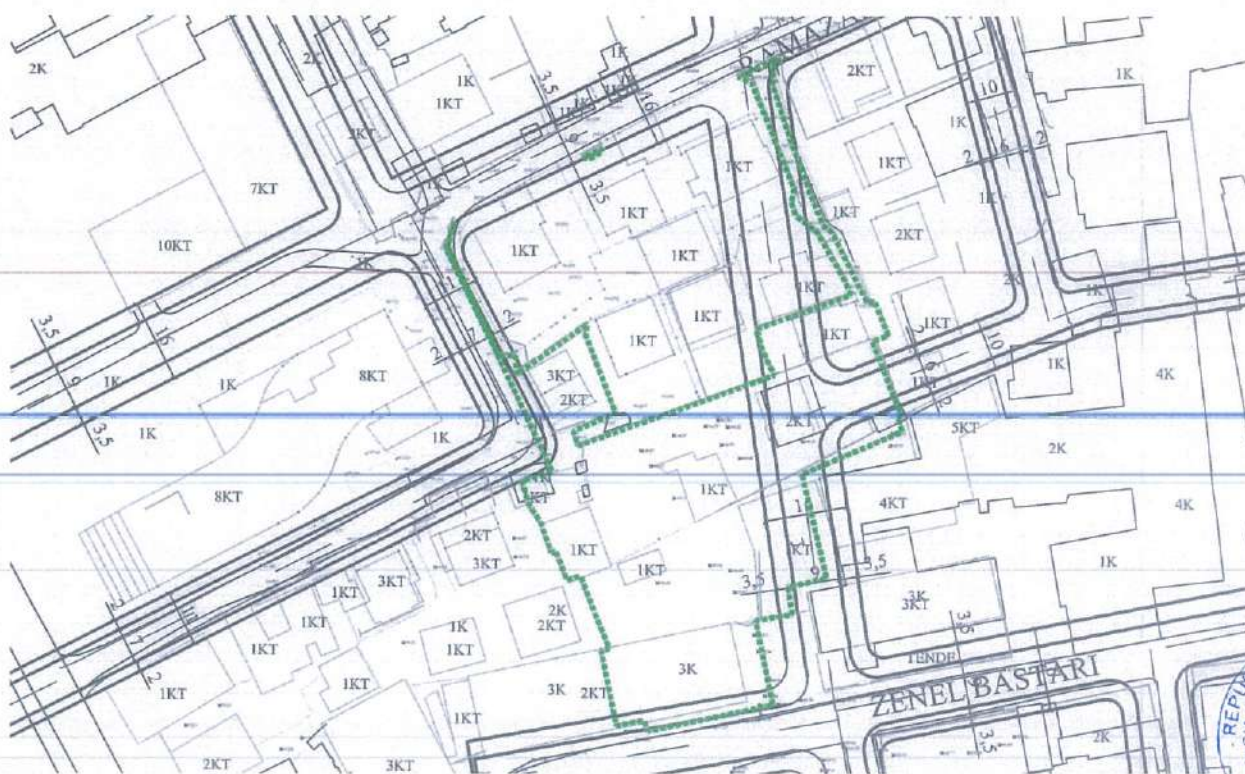
Parkimi i objektit është menduar i gjithë nëntokësor në 6 kate. Sipërfaqja totale e ndërtimit nën tokë do të jetë 11381 m².

5 Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Pozicioni i pronës ku parashikohet zhvillimi i objektit është strategjik, duke qenë i vendosur përgjatë Bulevardit të Ri të Tiranës dhe shumë pranë qendrës së Tiranës. Distanca nga nyja kryesore e qarkullimit është e favorshme, duke e bërë pronën lehtësisht të aksesueshme si me automjete private, ashtu edhe me transport publik. E ndodhur përgjatë rrugës “Zenel Bastari”, ajo arrihet prej 12 minutash me mjet automobilistik dhe 30 minuta me ecje nga qendra e qytetit

Rrjeti rrugor do të përmirësohet në përputhje me planin e Grimshaë. Zona do të jetë mjaft mirë e strukturuar dhe lehtësisht e aksesueshme, gjë që e bën pozicionimin e objektit të qëndrueshëm në raport me zhvillimin urban të zonës.



Përveç rrugëve, prona ka një shtrirje të favorshme edhe për lidhjen me rrjetet kryesore të infrastrukturave teknike (ujësjellës, kanalizime, energji elektrike dhe rrjete telekomunikacioni), të cilat janë të pranishme dhe të konsoliduara përgjatë kufijve të saj.

Ky pozicionim garanton që objekti i propozuar të mund të lidhet pa vështirësi me të gjitha shërbimet bazë publike, duke siguruar funksionalitet të plotë për përdoruesit dhe duke mbështetur zhvillimin e qëndrueshëm të zonës.



