



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN:
“SUN MOON STAR” STRUKTURE SHËRBIMI, BANIMI DHE HOTELERIE ME 1,
9 DHE 44 KATE MBITOKË DHE 7 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË
RRUGËN "ASIM VOKSHI", BASHKIA TIRANË”, ME ZHVILLUES “ALPOINT
SH.P.K”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 7, datë 20.11.2024

Projektues:

SAM CHERMAYEFF OFFICE (Berlin)
ALPOINT Lic. A. 6458/2

Zhvillues:

“AL-POINT” 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 Ndërtimit për objektin: “Sun Moon Star”, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë “Al Point” 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 rishikuar).

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i propozuar gjëndet në Rr. "Asim Vokshi", në afërsi të Bulevardit të Ri, kufizohet në veri me Rr. Reshit Petrela, në lindje me objekt 12 kate dhe Blv Zogu I parë, në jug objekt 9 kate dhe Rr. Haxhi Hysen Dalliu, në perëndim nga objekt 5 kate .

Prona nën interes zhvillimi ka një sipërfaqe prej 1519.7 m². Ajo shtrihet në një zonë ku ndërtimet e reja 9-12 kate janë formacionet urbane kryesore që e definojnë zhvillimin e zonës. Objektet e reja të ndërtuara pas vitit 2005 e deri më sot, e kanë formësuar gjeografikisht lagjen, si një zonë për familje të reja, zyra dhe shërbime tregtare, ku objektet e banimit po zhvillohen gjithnjë e më shumë në të dy anët e rrugës “Asim Vokshi” dhe “ Reshit Petrela”. Katet e para të objekteve sikurse në pjesën më të madhe të kryeqytetit përdoren për funksione tregëtare si: dyqane, lokale, zyra etj.

Krahas këtyre pallateve të larta kemi dhe objekte të ulëta kryesisht me funksion shërbimi. Në përgjithësi, këto ndërtesa janë 1-2 kate dhe të vjetra si ndërtime. Me kalimin e viteve shih gjithnjë e më pak ndërtime të tilla si rrjedhojë e përdorimit të truallit ku ato ndodhen për ndërtime të reja.

Konkretisht prona në fjalë, ndodhet në një zonë të dëndur në ndërtim, me objekte të larta ku maksimalisht ato arrijnë deri në 12-14 kate. Në këto kushte dhe prona e re synon të zhvillohet në lartësi sikurse vetë zona e dikton zhvillimin e saj.





Fig. 1. Harta e propozuar e rrjetit rrugor

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" (i rishikuar), për zonën e interesit TR/357, 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 "Sun Moon Star" Struktura shërbimi, banimi dhe hotelerie me 1, 9 dhe 44 kate mbitokë dhe 7 kate nëntokë, me vendndodhje në Rrugën "Asim Vokshi", Bashkia Tiranë", me zhvillues "Alpoint" sh.p.k prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.



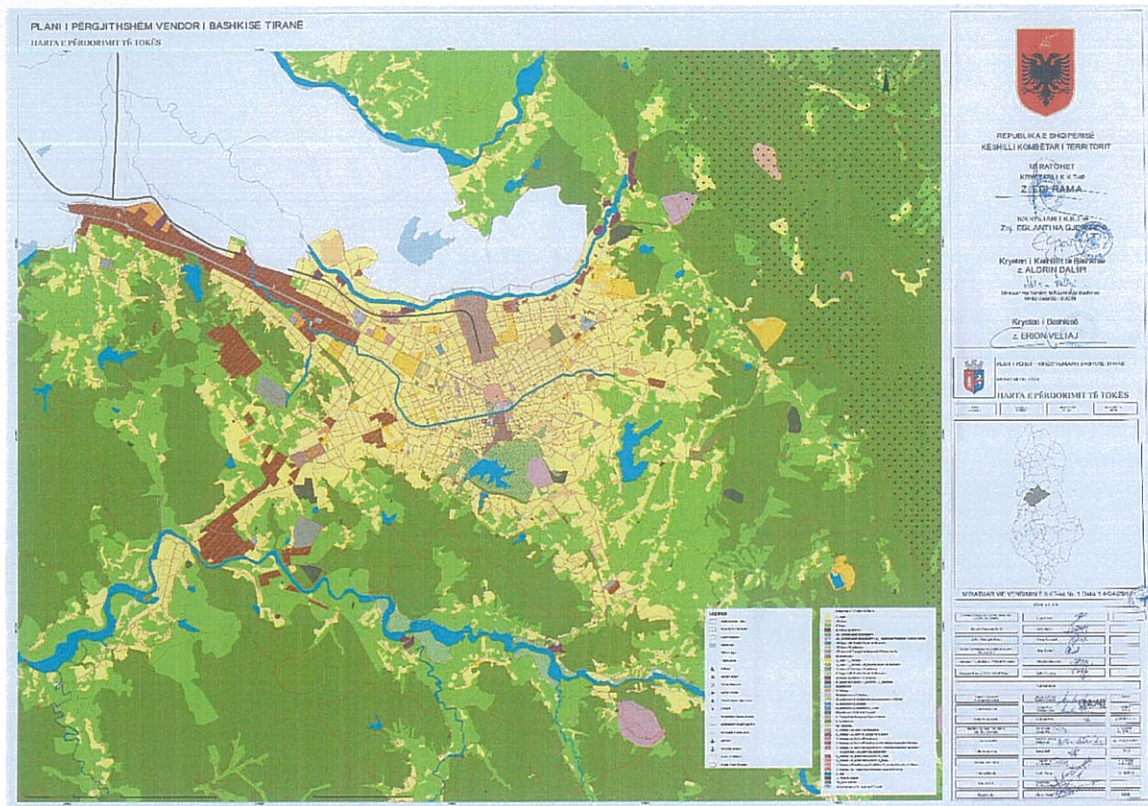


Fig. 2. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës



Fig. 3. Harta e propozuar e rrjetit rrugor



Fig. 4. Harta e poleve strategjike



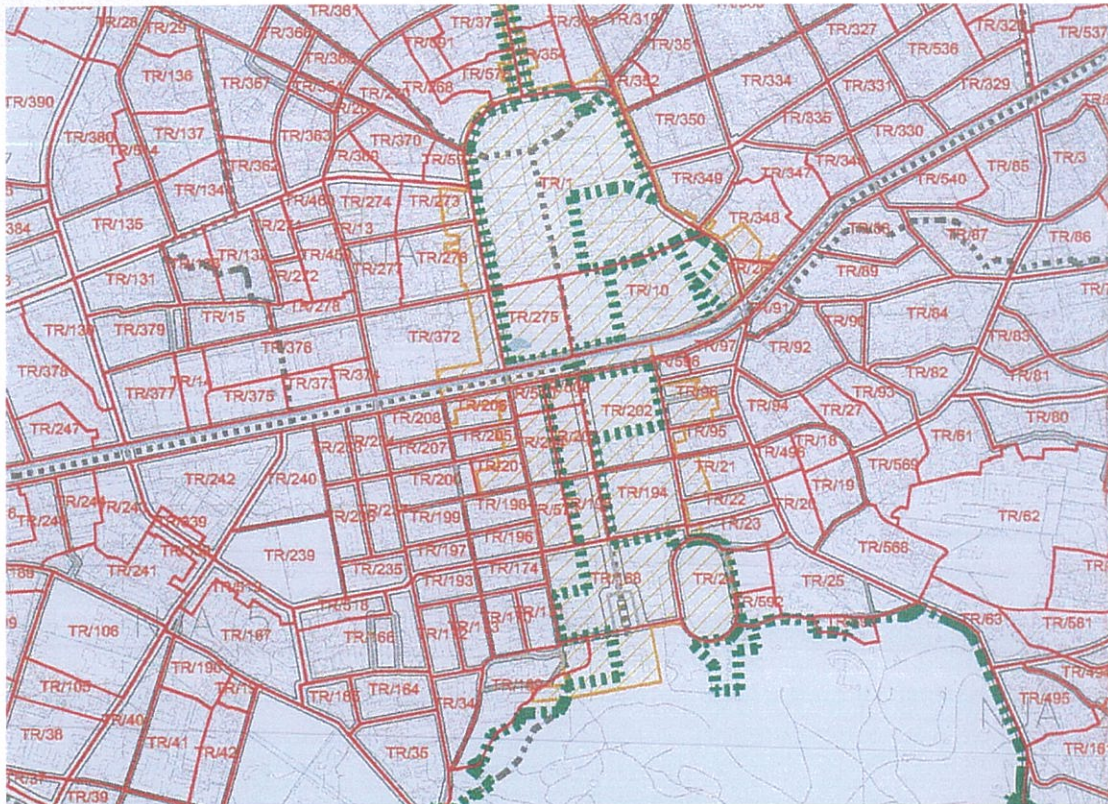


Fig. 5. Harta e njësive strukturore (ka nevojë të kapet më gjerë sepse nuk kapet nën-njësia jonë)



Fig. 6. Pozicionimi i truallit në PPV Bahkia Tiranë



3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

3.1.

3.2. .Funksionet dhe aktivitetet e propozuara



Diagrama e fig. 7

Godina organizohet rreth një nukli kryesor shkallësh dhe ashensori, i cili shërben dhe e shoqeron mbi dhe nen-toke për të gjithë lartësinë e objektit. Një nukel i veçantë ashensori dedikohet ekskluzivisht ambienteve të hotelerisë, ndërsa një tjetër nukel shërben vetëm për ambientet e shërbimit dhe zyrave, duke garantuar funksionim të ndarë dhe efikas të qarkullimit. Përkatesisht ambientet tregtare mund të aksesohen lehtësisht nga rruga. Objekti nentoken e zhvillon me 7 kate nentoke, ku nga kuota maksimale referuar kuotes se sistemuar do të jete: -20.70m. Katet nentoke kane per qellim kryesor parkimin i cili bashke e hapësirat e veta ndihmese dhe zona e qarkullimit te mjeteve si panduset edhe korridoret e aksesit perbejne siperfaqen me te madhe.

Gjithashtu ne nentoke jane pozicionuar ambjentet teknike kryesore te pozicionuara ne katin (-7). Ne keto kate kafazi qendror shkalle-ashensore dhe dy kafazet e tjera perkatesisht ai i hotelerise i pozicionuar ne anen perendimore te objektit dhe kafazi ne zonen lindore te tij qe i sherben ekskluzivisht zones se zyrave zbresin deri ne katin -7. Gjithashtu nje siperfaqe te konsiderueshme nxe edhe zona e magazinimit qe ndodhen ne katet (-1)-(-6).

Kati përdhe dhe i pare do të ketë funksion mix, një pjesë është me funksion hotel, një pjesë tjetër është komerciale, një pjesë është në funksion të banimit. Kati i parë është kryesisht në funksion të hotelit dhe shërbimeve. Nga kati 2-7 zhvillohet funksioni i zyrave. Siperfaqe totale e ketij kati tip do te jete $Sip=577.7m^2$. Mbi ambjentin e katit te shtate qe perfundon ne kuoten 31.5m fillojne ambjetet dhe katet e hotelerise. Ne kete zone perfundon edhe blloku i ashensoreve lindor.

Katet e hotelerise nga kati 8-17 perfshijne ne vete edhe retorant i cili eshte i dedikuar per zonen e hotelerise gjithasht veranda e katit 16 i sherben zones se restorantit.

Zona e banimit fillon ne kuoten 60.66m qe korospondon me katin 17-te dhe vazhdon deri ne katin e 44-et. Ne keto kate ne berthame te planimetrise ndodhet vetem kafazi i shkalle-ashensore qendror, i cilen ben te mundur shperndarjen ne apartamente nepermjet korridor linear i cili ndryshon ne gjatesi sipas tipologjise se apartamenteve te cilat jane te ndryshueshem ne lartesi. Ne keto kate gjejme zonen e apartamenteve miks kati 17-23, apartamentet e vogla nga kati 23-26, apartamentet miks tipi i dyte nga kati 26-38 dhe penthouses nga kati 38-43. Duke e mbyllur objektin me katin e 44 -et me tarrace dhe kafazi ishkalles-ashensore.



3.3. Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Volumetria

Ndërtesa “Sun Moon Star” konceptohet si një strukturë vertikale me përdorim të përzier, e bazuar në parimin e grumbullimit programatik të volumeve diskrete në një sistem arkitektonik të unifikuar. Projekti synon të reflektojë kompleksitetin funksional dhe social të kontekstit urban të Tiranës, duke krijuar një objekt me identitet të qartë morfologjik dhe urban.

Kufizimi i gjurmës së ndërtimit në nivelin e tokës mundëson krijimin e një oborri publik të hapur, i cili lidhet drejtpërdrejt me rrjetin ekzistues të qarkullimit për këmbësorë dhe përmirëson marrëdhënien e ndërtesës me strukturën urbane përreth.

Organizimi funksional i ndërtesës zhvillohet kryesisht në mënyrë vertikale, duke integruar në mënyrë të strukturuar hapësira publike dhe gjysmë-publike në nivelet e ulëta, të ndjekura nga zyra, banim, hoteleri dhe funksione shërbimi. Qarkullimet vertikale janë të ndara sipas përdorimeve përkatëse, duke garantuar funksionim të pavarur dhe pa ndërhyrje mes përdoruesve të ndryshëm.

Zgjidhja volumetrike dhe trajtimi i fasadave janë të kushtëzuara nga klima mesdhetare e Tiranës, duke integruar sisteme pasive hijezimi, hapje të kontrolluara dhe tarraca të përdorshme, me qëllim rritjen e komfortit termik dhe vizual të përdoruesve.

Në nivel urban, ndërtesa vepron si pikë referimi hapësinore dhe vizuale, duke kontribuar në densifikimin e kontrolluar dhe në përforcimin e identitetit bashkëkohor të qendrës së Tiranës, në dialog me strukturën historike ekzistuese.

Fasada

Zgjidhja fasadore e ndërtesës “Sun Moon Star” zhvillohet mbi një logjikë kompozimi vertikal, ku artikulimi volumor shërben si mjet kryesor për theksimin e shkallës dhe të rolit urban të objektit. Volumet janë të organizuara në mënyrë progresive përgjatë lartësisë, duke krijuar një perceptim dinamik dhe të lexueshëm të ndërtesës në raport me qytetin.

Trajtimi i fasadës ndërthur elemente horizontale, si ballkone dhe brezime strukturore, me sipërfaqe më kompakte dhe zona me transparencë të kontrolluar. Ky ndërveprim prodhon një ekuilibër mes soliditetit ndërtimor dhe lehtësisë vizuale, duke shmangur monotoninë dhe duke pasuruar përvojën perceptivë të objektit në distanca të ndryshme vëzhgimi.

Variacionet në materialitet, teksturë dhe tonalitete janë përdorur për të diferencuar në mënyrë të qartë segmentet funksionale të ndërtesës, pa fragmentuar leximin e saj si një njësi arkitektonike e vetme.

Pjesa e sipërme e ndërtesës trajtohet me një gjuhë më të përmbajtur formale, duke përforcuar karakterin përfaqësues të objektit dhe duke përmbyllur në mënyrë të qartë hierarkinë vertikale të fasadës.





Fig. 8. Render i objektit nga ana e rrugës "Bulevardi Zogu I"





Fig.9. Render i objektit nga "Bulevardi i Ri"





Fig. 10. Render i objektit me pamje nga "Sheshi Skenderbej"





Fig. 11. Perspektivë e objektit



3.4. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1519.7 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	1519.7 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	555.67 m ²
4. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	30 025.3 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	8269.2 m ²
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	36.56 %
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	63.44 %
8. Intensiteti i ndërtimit:	19.75
9. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	149.76 m
10. Lartësia maksimale e elementit arkitektonik:	164.29m
11. Numri i kateve mbi tokë:	44 kat
12. Numri i kateve nën tokë:	7 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8350; Nr. pasurie 2/181.2/390.2/783.2/192, në pronësi private.

Kufizimet:

Veri: Rruga "Asim Vokshi"

Jug: Obj. 1.9KT dhe Rruga "Haxhi Hysen Dalliu"

Lindje: Obj. 12KT

Perëndim: Rruge dytësore

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu: 2.1m kufiri i pronës,

Lindja: Kallkan me objekt 12KT, 10.2m ne cepin jug lindor te objektit,

Jugu: Pjesërisht Kallakan nga objekt 9KT ,

Perëndimi: 3.5m dhe 5.6m, dhe 10m nga objekti 5KT.

Distancat nga trupi i rrugës:

Veri: 13.7m dhe 13.8m nga aksi i Rr. "Asim Vokshi,

Jug: 18.4m nga aksi i Rr. "Haxhi Hysen Dalliu".

Zhvillues: "AL-POINT" sh.p.k.



3.5. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / Vendparkimet

Dizajni i peizazhit synon të integrojë diversitetin natyror që mund të gjejmë në Tiranë.

Projekti ka një zonë me nderhyrje peisazhi e cila është në katin përdhe.

Përballë rrugëve Asim Vokshi dhe Haxhi Hysen Dalli krijuam hapësira sociale dhe hapësira publike prane hyrjes së zones komerciale dhe hotelit. Është vendosur bimësi vendase në këto zona për të ndarë shtegun e këmbësorëve dhe për të reduktuar zhurmën që vjen nga rrugët. Në zonën verilindore të kullës do të kemi një zonë të dedikuar për një bar në funksion të hotelit dhe banimit. Përveç kësaj, krahas zones së relaksit u shtuan gjithashtu zona soditjeje.

Kati +44: Kati i tarracës përfaqëson pikën më të lartë dhe më simbolike të ndërtesës Sun · Moon · Star. Ky nivel konceptohet si një hapësirë orientimi dhe vëzhgimi. Në këtë nivel është parashikuar instalimi i një ore monumentale, e dukshme nga distanca dhe me rol orientues urban dhe një teleskop astronomik, i destinuar për vëzhgim dhe aktivitete edukative/shkencore.

Fasada: Fasada e ndërtesës Sun · Moon · Star karakterizohet nga një kompozim vertikal i artikuluar në volume të shkallëzuara, që thekson lartësinë dhe prezencën urbane të objektit. Ajo kombinon ritëm horizontal ballkonesh dhe brezash fasade me zona më të mbyllura dhe më transparente, duke krijuar kontrast mes masivitetit dhe lehtësisë vizuale. Ndryshimet graduale në materialitet dhe ngjyrë e ndajnë ndërtesën në seksione funksionale, ndërsa kati i sipërm përmbyll kompozimin me një trajtim më të pastër dhe përfaqësues, duke e bërë objektin një pikë reference dominuese në siluetën e qytetit.

Objekti parashikon 5 kate nëntokë të cilat do të përdoren për ambjent teknik, parkim për hotelin dhe parkim për banorët e godinës. Akses i parkimit me anë të rampës bëhet nga rruga “Haxhi Hysen Dalli” e planifikuar sipas PPV nga Bashkia Tiranë.

4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

4.1. 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.



