



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
"OBJEKT ME FUNKSION HOTEL "NOVA HOTEL FIVE STAR", ZYRA,
SHËRBIME DHE BANIM, 35 KATE MBI TOKË DHE 6 KATE NËNTOKË, ME
VENDODHJE NË BASHKINË TIRANË”

MIRATOHET
KRYETARI/K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 20, Datë 24.12.2024

Projektues:

VEEER DE GEYTER ARCHITECTS
IRI shpk



Zhvillues:

Ferro Beton & Construction sh.p.k.



ARKITEKT

KLEANT BULLI

NR. 1024/2024

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 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

6. Fazat e Zhvillimit të Lejes së Zhvillimit



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "OBJEKT ME FUNKSION HOTEL "NOVA HOTEL FIVE STAR", ZYRA, SHËRBIME DHE BANIM, 35 KATE MBI TOKË DHE 6 KATE NËNTOKË, ME VENDODHJE NË BASHKINË TIRANË", me zhvillues Ferro Beton & Construction CO, 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

Nevoja për programe publike, dhe mundësi i krijimit të një urë lidhëse midis studimit dhe punësimit, janë pikat fillestare nga të cilat nisët eksplorimi i mundësive të zhvillimit të integruar në zonën e Njesise Strukturore TR/169 të qytetit të Tiranës, në zone ku qyteti takon Parkun e Liqenit. Hapësira e lexuar jo vetëm si pozicion por edhe si mundësi dhe domethenie e kësaj hapësire për të tërhequr bashkeveprimin e aktorëve të ndryshëm shoqëror dhe ekonomikë për sistemet territoriale. Në këtë mënyrë vetë hapësira dhe strukturat territoriale mund të organizojnë drejtimin e zhvillimit. Roli i dyfishtë i ekonomisë dhe planifikimit urban, të cilat krijojnë rezultate fizike të prekshme, vendos këtë studim për zhvillim të integruar rajonal në qëndër të vëmëndjes.

Fokusi do të jetë në ndërveprimin midis sistemeve ekonomike, trendeve sociale dhe sfidave ambientale, brenda një hapësire kohe që nis nga "nesër" për ti dhënë përgjigje nevojave të programeve dhe vënë në dispozicion hapësira të gjelbëruara për publikun por duke i dhënë një përgjigje afatgjatë dhe stabilizuese gjithë zonës nëpërmjet planifikimit.

Dialogu midis aktorëve të ndryshëm që marrin pjesë në këtë planifikim është themelor për të krijuar një narrativë, të përbërë nga projekte strategjike, të cilat priten të krijojnë efektet e kërkuara hapësinore dhe ekonomike për gjithë zonën e pikëtakimit mes hyrjes së Parkut të Madh të Liqenit afër sheshit 'Chopin' dhe zonës urbane të Tiranës.

Për qytetarët e Tiranës, perspektiva e këtij projekti duhet të përqëndrohet tek zgjerimi i parkut të Tiranës. Kjo zonë tashmë e mbyllur prej vitësh, do të duhej të konvertohej në një projekt që i jep frymë një zone të konsiderueshme, për ta rikthyer atë në shërbim të interesit publik. Parku do të lidhe qytetin nga njëra anë në rrugën 'Dora d'Istria' deri në pikën më të lartë të parkut.

Si kudo tjetër në këtë park, shumë 'pavilione' mund të integrohen në gjelberimin e parkut, përfshirë këtu programet publike që kanë tepër nevojë për rinovim dhe zgjerim. Brënda parkut, si Biblioteka Kombëtare e Shqipërisë ashtu edhe Teatri i Kukullave duhet të kenë hapësirat e tyre publike, atraksionet e tyre rekreative në ambjentin e gjelbër. Për të dyja këto objekte, propozimi duhet të theksojë marrëdhënien ndërmjet programeve publike dhe vetë ambjentit të gjelbëruar. Si një nga ambjentet më të përshtatshme, mund të përmendim dhomën e leximit të Bibliotekës Kombëtare, që fare mirë mund të ishte një hyrje ideale për në park, ndërkaq Teatri i Kukullave mund të konceptohej si një zgjerim kundrejt relievit të gjelbëruar dhe lidhjes me qytetin.





Fig. 1. Vendndodhja e pronës

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 205, 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, atëherë 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 ndodhet propozimi i projektit "OBJEKT ME FUNKSION HOTEL "NOVA HOTEL FIVE STAR", ZYRA, SHËRBIME DHE BANIM, 35 KATE MBI TOKË DHE 6 KATE NËNTOKË, ME VENDODHJE NË BASHKINË TIRANË", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

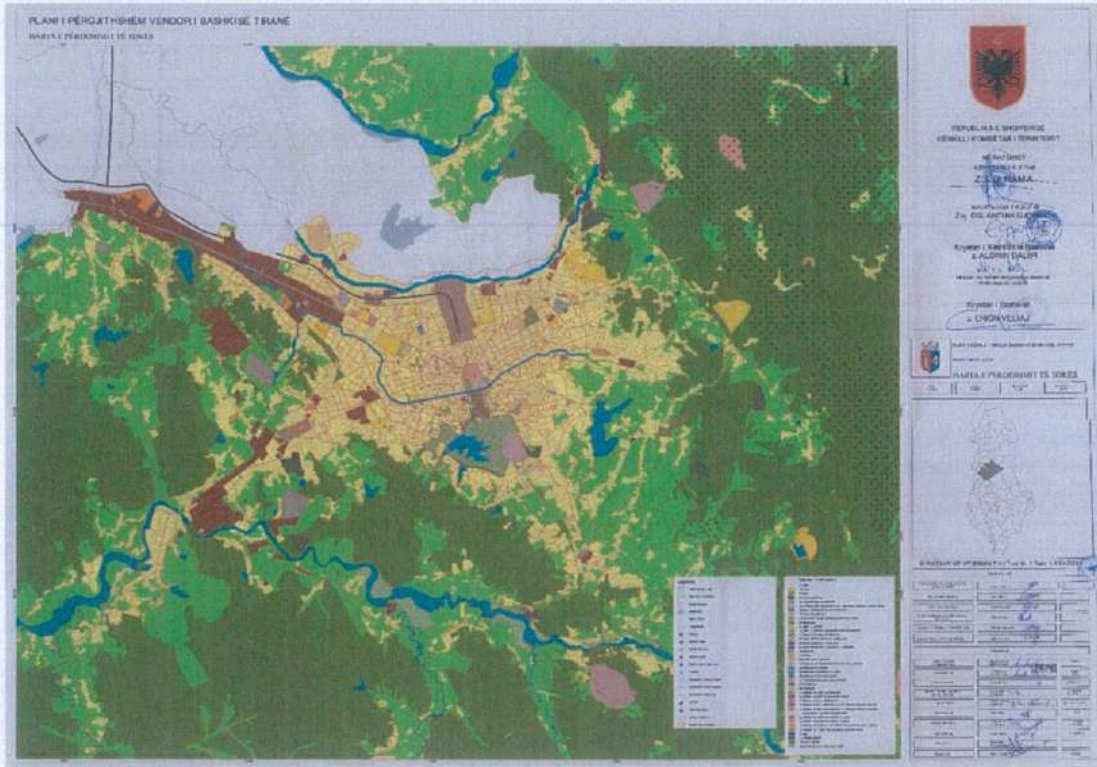


Fig. 2. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës





Fig. 3. Harta e propozuar e rrjetit rrugor



Fig. 4. Harta e poleve strategjike



Fig. 5. Harta e njësive strukturore



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Nevoja për programe publike, dhe mundësimi i krijimit të një ure lidhëse midis studimit dhe punësimit, janë pikat fillestare nga të cilat nisët eksplorimi i mundësive të zhvillimit të integruar në zonën e Njësisë Strukturore TR/169 të qytetit të Tiranës, në zonë ku qyteti takon Parkun e Liqenit.

Hapësira e lexuar jo vetëm si pozicion por edhe si mundësi dhe domethënie e kësaj hapësire për të tërhequr bashkëveprimin e aktorëve të ndryshëm shoqërorë dhe ekonomikë për sistemet territoriale. Në këtë mënyrë vetë hapësira dhe strukturat territoriale mund të organizojnë drejtimin e zhvillimit. Roli i dyfishtë i ekonomisë dhe planifikimit urban, të cilat krojtojnë rezultate fizike të prekshme, vendos këtë studim për zhvillim të integruar rajonal në qendër të vemendjes.

Fokusi do të jetë në ndërveprimin midis sistemeve ekonomike, trendeve sociale dhe sfidave ambientale, brenda një hapësire kohe që nis nga “nesër” për ti dhënë përgjigje nevojave të programeve dhe vënë në dispozicion hapësira të gjelbëruara për publikun por duke i dhënë një përgjigje afat gjatë dhe stabilizuese gjithë zonës nëpërmjet planifikimit.

Dialogu midis aktorëve të ndryshëm që marrin pjesë në këtë planifikim është themelor për të krijuar një narrativë, të përbërë nga projekte strategjike, të cilat priten të krijojnë efektet e kërkua hapësinore dhe ekonomike për gjithë zonën e pikëtakimit mes hyrjes së Parkut të Madh të Liqenit afër sheshit ‘Chopin’ dhe zones urbanë të Tiranës.

Mjetet e zhvillimit

Pika fillestare për fillimin e punës është eksplorimi i dokumenteve ekzistuese të planifikimit dhe planeve ekzistuese për zonën. Kjo domosdoshmërisht përfshin konsultime me qeveritë lokale përkatëse dhe shërbimet publike, agjencitë lokale dhe palët e interesuara. Hulumtimi i strategjive përkatëse kombëtare dhe lokale dhe dokumenteve ekzistuese të planifikimit fizik në disa nivele dhe sektorë do të informojë më tej peizazhin aspirues në momentin e fillimit të studimit, ashtu si lidhjet e mundshme me programet paralele dhe skemat e zhvillimit, të tilla si Plani i Përgjithshëm Vendor. Një përmbledhje paraprake e planifikimit të disponueshëm dhe dokumenteve të projektit zbulon një diktomi. Përveç kësaj, vërejmë gjithashtu se këto strategji planifikimi dhe investimi mbeten relativisht sektoriale. Në këtë fushë të punës, potenciali dhe logjika e drejtimeve tematike ose sektoriale të zhvillimit janë hulumtuar dhe imagjinuar, në shkallën e territorit dhe në shkallën e zonave të përqendrimit shembullor, bazuar në zonat e identifikuara të fokusit të investimeve, të hulumtuara përmes konsultimeve të palëve të interesuara. Si një propozim paraprak kemi identifikuar dy programet tematike / sektoriale që janë shtytës për këtë territor, që do të përpunohen, përcaktohen dhe ndryshohen ose shumohen nëse është e nevojshme gjatë rrjedhës së fazës fillestare.

Për qytetarët e Tiranës, perspektiva e këtij projekti duhet të përqendrohet tek zgjerimi i parkut të Tiranës. Kjo zonë tashmë e mbyllur prej vitesh, do të duhej të konvertohej në një projekt që i jep frymë një zone të konsiderueshme, për ta rikthyer atë në shërbim të interesit publik. Parku do të lidhë qytetin nga njëra anë në rrugën ‘Dora d’Istria’ deri në pikën më të lartë të parkut.





Si kudo tjetër në këtë park, shumë 'pavilione' mund të integrohen në gjelbërimin e parkut, përfshirë këtu programet publike që kanë tepër nevojë për rinovim dhe zgjerim. Brenda parkut, si Biblioteka Kombëtare e Shqipërisë ashtu edhe Teatri i Kukullave duhet të kenë hapësirat e tyre publike, atraksionet e tyre rekreative në ambjentin e gjelbër. Për të dyja këto objekte, propozimi duhet të theksojë marrëdhënien ndërmjet programeve publike dhe vetë ambjentit të gjelbëruar. Si një nga ambjentet më të përshtatshme, mund të përmendim dhomën e leximit të Bibliotekës Kombëtare, që fare mire mund të ishte një hyrje ideale për në park, ndërkaq Teatri i Kukullave mund të konceptohej si një zgjerim kundrejt relievit të gjelbëruar dhe lidhjes me qytetin.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. .Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

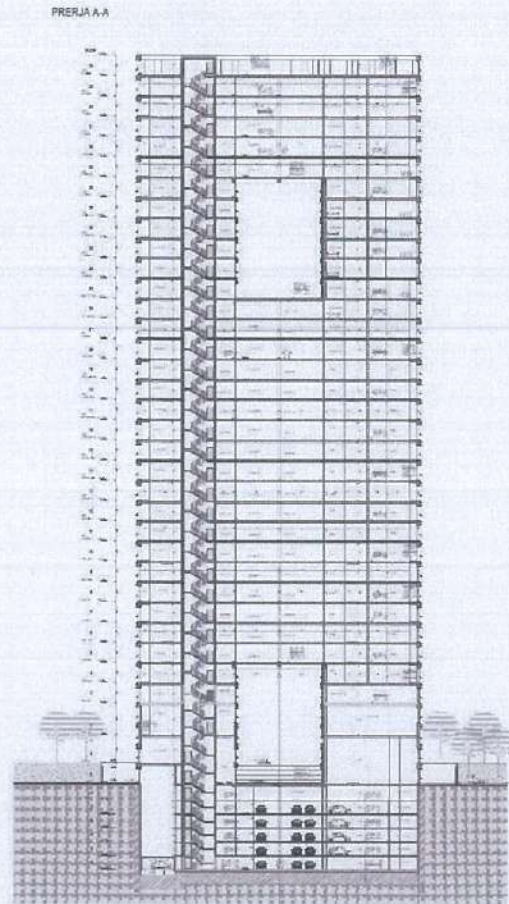


Fig. 6. Skema e objektit ne altimetri

Ky projekt ka një sipërfaqe totale prej 45,400 m², e cila është e shpërndarë në funksione të ndryshme për të mbështetur nevojat e përdoruesve dhe për të optimizuar përdorimin e hapësirave. Objektit i janë dedikuar katër funksione kryesore: zyra, shërbime, banim dhe hotel. Çdo funksion është organizuar në mënyrë që të ofrojë kushte optimale për aktivitetet përkatëse, duke siguruar një përvojë të kënaqshme për përdoruesit.

1-Hapësira e Zyrave

Zyrat janë të shpërndara në një krah të objektit dhe shtrihen nga kati 3 deri në katin 9. Ky sektor përfshin një sipërfaqe prej 2.030 m² dhe ofron hapësira të pajisura me teknologjinë më të fundit, duke siguruar një mjedis efikase dhe funksional për bizneset dhe profesionistët që do të operojnë në këtë pjesë të objektit. Kjo pjesë është projektuar për të ofruar fleksibilitet, duke mundësuar ndarjen e hapësirave në zyrat individuale ose hapësira të hapura, sipas nevojave të përdoruesve.

Në katet ku janë pozicionuar hapësirat e zyrave, një pjesë e sipërfaqes totale është dedikuar funksionit të hotelerisë. Për të garantuar funksionimin e pavarur të këtyre dy destinacioneve, është parashikuar një ndarje e qartë e aksesit vertikal, ku lëvizja për zyrat dhe ajo për hotelerinë

realizohet në mënyrë të dedikuar dhe të pavarur nga njëra-tjetra. Kjo zgjidhje është reflektuar qartë edhe në planimetritë bashkëlidhura, ku zonat përkatëse janë evidentuar grafikisht: me ngjyrë bojëqielli për hapësirat e zyrave dhe me ngjyrë rozë për zonat e hotelerisë.

2-Hapësira për Shërbime

Hapësira për shërbime është gjithashtu e shpërndarë në një krah të objektit dhe shtrihet nga kati 0 deri në katin 3. Ky sektor ka një sipërfaqe prej 870 m² dhe është projektuar për të ofruar kushte moderne. Kjo pjesë është projektuar për të ofruar fleksibilitet, duke mundësuar ndarjen e hapësirave ose hapësira të hapura, sipas nevojave të përdoruesve. Njësitë e shërbimit të vendosura në katet 0, 1 dhe 2 janë të ndërthurura funksionalisht me hapësirat e hotelerisë, duke krijuar një lidhje natyrale midis këtyre përdorimeve. Megjithatë, për të ruajtur funksionimin e pavarur të secilës njësi, janë parashikuar akseset vertikale dhe horizontale të dedikuara për çdo funksion në mënyrë që të garantohet qarkullimi i diferencuar dhe i pavarur si për shërbimet, ashtu edhe për hotelerinë. Kjo ndarje funksionale është trajtuar me kujdes për të siguruar komoditet, privatësi dhe efikasitet në përdorim.

3-Hapësira Hoteliere

Hapësira për hotelin është gjithashtu e shpërndarë në një krah të objektit dhe shtrihet nga kati 0 deri në katin 21. Ky sektor ka një sipërfaqe prej 20.700 m² dhe është projektuar për të ofruar kushte komode dhe moderne për vizitorët. Kati për dhë përfshin gjithashtu një restorant që ofron shërbime për klientët e hotelit. Përveç dhomave dhe suita të rehatshme, ky sektor do të mbështetet nga ambiente teknike në katin -1, duke përfshirë lavanderi, dhoma për stafin, kuzhinë dhe dhoma administrative për të siguruar një shërbim të plotë dhe cilësor. Në katin e 10-të, funksioni i hotelerisë zë një pjesë të sipërfaqes së njollës së katit, ndërkohë që pjesa tjetër është e dedikuar për ambiente teknike. Në katin e 11-të, e gjithë sipërfaqja është e destinuar për hoteleri.

Nga kati i 12-të deri në katin e 16-të, organizimi funksional është i ndarë në mënyrë të qartë: 720 m² janë të dedikuara hotelerisë dhe 440 m² janë të destinuar për banim. Këto dy funksione janë të ndara ndërmjet tyre përmes një ndërhyrjeje volumetrike arkitektonike, që garanton pavarësinë dhe privatësinë e secilës njësi.

Në katet 17 deri në 21, shpërndarja e sipërfaqes është 960 m² për hotelerinë dhe 440 m² për banimin, me akses të dedikuar për secilin funksion, duke siguruar një qarkullim të pavarur dhe të kontrolluar për përdoruesit respektivë

4-Hapësira e Banimit

Banimi zhvillohet mbi katin 12 dhe shtrihet në një sipërfaqe prej 18.600 m². Ky sektor do të përfshijë një numër apartamentesh të ndryshme për banim, të dizajnuara për të ofruar kushte të rehatshme dhe moderne për banorët. Këto hapësira janë planifikuar për të siguruar privatësi, por gjithashtu janë të orientuara për të shfrytëzuar maksimalisht dritën natyrale dhe pamjet që ofron zona përreth. Ky sektor është projektuar për të ofruar mundësi jetese të cilësisë së lartë, me shërbime të plota për banorët.

Siç është përmendur edhe më sipër, funksioni i banimit është i organizuar në katet 12 deri në 21, në bashkëekzistencë me hotelerinë brenda të njëjtave kate, por me ndarje funksionale dhe qasje të dedikuara për secilin përdorim. Nga kati i 23-të deri në katin e 33-të, e gjithë sipërfaqja e njollës së katit i dedikohet ekskluzivisht funksionit të banimit, siç pasqyrohet edhe në planimetritë e mëposhtme.



Hapësira Teknike

Hapësirat teknike përfshijnë disa kate që shërbejnë për sistemet e ngrohjes, ventilimit, kondicionimit, hidraulikës dhe elektrikes të objektit. Kati 10 (pjesërisht), kati 22 dhe kati 34 janë të dedikuara për këto sisteme, duke mbuluar një sipërfaqe prej 3,200 m². Këto hapësira janë jetike për sigurinë dhe funksionimin e pandërprerë të objektit, dhe janë projektuar për të ofruar qasje të lehtë për mirëmbajtje dhe operacionet e përditshme. Ambientet teknike janë shpërndarë në mënyrë të mirëorganizuar në tre kate të veçanta të ndërtesës: përkatësisht në katet 10, 22 dhe 34.

Hapësira Nëntokësore

Objekti ka gjithsej 6 kate nëntokë, që janë të dedikuara për parkim dhe ambiente teknike. Kati -6 deri në kati -3 (vetëm kati -3 për hotelin) janë të rezervuara për parkimin e automjeteve, me një sipërfaqe të madhe për të mbështetur banorët dhe vizitorët. Kati -1 dhe -2 janë dedikuar për ambiente teknike që mbështesin hotelin, përfshirë lavanderi dhe kuzhinë. Këto kate ofrojnë funksionalitet të domosdoshëm për përmirësimin e shërbimeve të objektit dhe mbështetje të qëndrueshme për përdoruesit e ndryshëm.



Programi	Sipërfaqja
HAPESIRA TREGTARE	870 m ²
ZYRA	2 030 m ²
BANIM	18 600 m ²
HOTEL	20 700 m ²
KATE TEKNIKE	3 200 m ²
TOTALI	45 400 m ²

Fig. 18. Skema e përdorimit në katin tip

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

Volumetria

Projekti ka një volum të ndërtuar në formë L, ku struktura ngrihet në lartësi, duke respektuar rritjen në altimetri të degëve të kësaj forme. Njëra degë e L-së është orientuar paralelisht me boshtin e ri rrugor, duke siguruar një lidhje organike me kontekstin urban ekzistues dhe duke u përshtatur me rrethin përreth. Dega tjetër shkon më thellë në park, duke ofruar një integrim të natyrshëm me hapësirën e gjelbër dhe duke ruajtur afërsinë me natyrën. Ky zhvillim volumetrik është krijuar për të ofruar një ndërtesë që harmonizohet me ansamblin urban përreth, përfshirë teatrin e kukullave dhe ndërtesën e arkivës, duke krijuar një lidhje të vazhdueshme mes arkitekturës dhe parkut. Objekti është i shpërndarë në 35 kate, duke ofruar një volum të përshtatshëm që siguron funksionalitet dhe një lidhje vizuale të qëndrueshme me mjedisin përreth. Struktura ofron një eksperiencë të hapur dhe të qartë për përdoruesit, duke ruajtur një balancë mes hapësirës sociale dhe integritit me natyrën, pa e ndërprerë vazhdimësinë e peizazhit urban.

Fasada

Fasada e këtij objekti është një element kryesor i dizajnit të tij, duke pasqyruar një balancë të bukur ndërmjet funksionalitetit dhe estetikës. Objekti është 35 kat, me një lartësi prej 128.52 metrash, dhe është i organizuar nga dy krahë me profil planar në formë L. Ky dizajn tregon një qasje të menduar mirë për të maksimizuar hapësirën dhe për të ofruar një pamje më të hapur dhe të pasur për përdoruesit dhe për publikun. Për të lehtësuar volumin e objektit dhe për të krijuar një lidhje me mjedisin përreth, janë realizuar tre çarje të mëdha që thyejnë masivitetin dhe ofrojnë mundësi për integrimin e hapësirave sociale që shërbejnë si zona ndërveprimi dhe aktivitete për përdoruesit.

Objekti është i pozicionuar në afërsi të Parkut të Liqenit, një lokacion që e bën atë të lidhur me natyrën dhe me peizazhin e gjelbër që e rrethon. Gjithashtu, ai ndodhet pranë një ansambli të ri arkitektonik, që përfshin objekte publike dhe private. Fasada e objektit është krijuar me qëllim të përshtatjes me arkitekturën moderne të kësaj zone, duke përdorur materiale dhe elemente që harmonizohen me ndërtesat përreth, pa qenë invazivë apo të kundërvihen me estetikën e mjedisit urban.

Materialet kryesore të fasadës përfshijnë profile të anodizuara alumini, të cilat janë vendosur në një formë lineare vertikale. Këto linja vertikale krijojnë një efekt të fortë të theksuar për vertikalitetin e objektit, duke u munduar të paraqesin një volum sa më elegant dhe të lehtë. Njëkohësisht, përdorimi i xhamit të pastër dhe të opakës në disa pjesë të fasadës ofron një ndarje vizuale që siguron dritë natyrale dhe intimitet, për të krijuar një ndjenjë të hapësirës dhe transparencës. Kombinimi i këtyre materialeve dhe formave ka për qëllim të krijojë një fasadë që është e bukur dhe e hapur për ambientin urban, duke ofruar një përvojë estetike dhe funksionale për ata që e shohin nga pedonalja dhe nga rrethinat urbane.

Në përgjithësi, fasada e këtij objekti është një ndërthurje elegante e materialeve moderne dhe dizajnit të mençur, që thekson vertikalitetin dhe harmonizon volumet dhe hapësirat për të siguruar një ndërtesë që nuk është vetëm funksionale, por dhe vizualisht tërheqëse, duke respektuar gjithashtu karakteristikat e mjedisit dhe arkitekturës përreth.



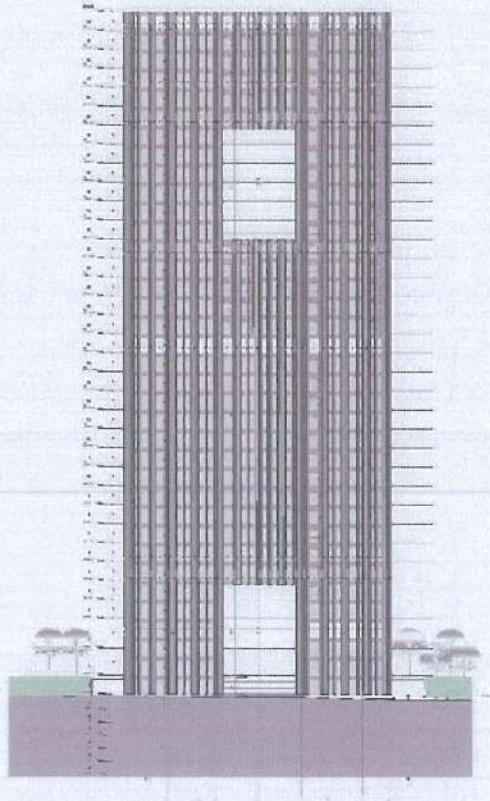


Fig. 9. Pamje e objektit të propozuar



Inkuadrimi në situatën urbane

Zona ekzistuese paraqet një lidhje të sforcuar dhe të mjegullt ndërmjet rrugës Dora d'Istria dhe parkut, e cila është e paqartë dhe pa shikueshmëri, duke krijuar një barrierë fizike dhe perceptuese mes qytetit dhe hapësirës natyrore. Garda dhe infrastruktura ekzistuese përbëjnë një pengesë të rëndësishme për lidhjen e këtyre dy pjesëve, duke izoluar qytetin nga parkut dhe duke kufizuar mundësitë për ndërveprim dhe akses të lehtë. Kjo shkakton një mungesë të vazhdueshme të lidhjes, duke e bërë të vështirë për qytetarët të shijojnë parkun dhe natyrën përreth.

Projekti ka si qëllim të thyejë këto barrierë dhe të krijojë një lidhje më organike mes qytetit dhe parkut. Duke nxjerrë përtej kufijve aktualë të Gardës dhe një pronë private, do të krijohet një hapësirë prej rreth 45.000 m² që do të jetë plotësisht e aksesueshme për publikun. Kjo do t'u ofrojë qytetarëve një mundësi të re për t'u angazhuar me natyrën dhe për të shijuar hapësira të hapura dhe të gjelbëruara, duke përfshirë parqe, infrastrukturë të re dhe objekte publike. Ky zgjerim do të krijojë një hapësirë të integruar që bashkon funksionet urbane dhe natyrore në një mjedis të aksesueshëm dhe të qëndrueshëm.

Pjesë e rëndësishme e këtij zgjerimi është ndërtimi i një rruge të re që do të lidhë sheshin Frederic Chopin me rrugën këmbësore të parkut, duke siguruar një lidhje të drejtpërdrejtë dhe të lehtë për qytetarët dhe vizitorët që duan të hyjnë në park. Kjo rrugë do të ofrojë mundësi për një kalim të qetë dhe pa pengesa, duke krijuar një urë lidhëse mes dy zonave dhe duke inkurajuar përdorimin e parkut si një hapësirë publike.

Si pjesë e zhvillimit të parkut, programi publik mund të realizohet në pavilionet që do të vendosen brenda hapësirës së gjelbëruar. Këto pavilionet mund të jenë të ndara dhe të pavarura,

ose të shkëputura natyrisht në ambientin e parkut, duke ofruar një mundësi për krijimin e hapësirave që janë të integruara me natyrën dhe të përshtatshme për aktivitete të ndryshme, si amfiteatrove dhe aktivitete të tjera kulturore. Vendosja e këtyre elementeve do të favorizojë pamjen e parkut dhe do të mundësojë aksesin e lehtë për përdoruesit, duke i dhënë mundësi për të shijuar natyrën dhe për të angazhuar në aktivitete publike.



Fig. 10. Pamje e objektit të propozuar

Projekti fokusohet në riinterpretimin e murit urban që ndan qytetin nga parku, duke e trajtuar atë jo si një vazhdimësi lineare që bllokun komunikimin, por si një seri elementesh të ndryshme, ku godinat mund të shërbejnë si pavilione të ndara. Kjo qasje e re krijon mundësinë për integrimin e ndërtesave si pjesë të parkut, duke i dhënë mundësi hapësirave të krijojnë një lidhje më të natyrisht me ambientin përreth. Kjo mund të ofrojë një eksperiencë të re për përdoruesit e parkut, duke pasur parasysh se elementët e parkut dhe ndërtimet urbane do të funksionojnë së bashku për të krijuar një përvojë harmonike dhe të integruar, që përmirëson lidhjen e qytetit me natyrën dhe e bën më të qartë dhe të hapur për publikun.



Fig. 11. Pamje e objektit të propozuar





Fig. 12. Pamje e objektit të propozuar



Fig. 13. Pamje e objektit të propozuar



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1 470 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	1 470 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1 160 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	45 400 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	8 400 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	78.9 %
Intensiteti i ndërtimit:	30.88
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	128.52 m
Numri i kateve mbi tokë:	35 Kate
Numri i kateve nën tokë:	6 Kate

TREGUESI TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8270; Nr. pasurie 4/862 dhe 4/863, në emër të: z. Ilir Shtufi dhe znj. Aida Dushku.

Kufizimet:

Veri: Pronë Shtet dhe Rrugë në Projekt

Jug: Pronë Shtet (park)

Lindje: Pronë Shtet (shesh)

Perëndim: Pronë Shtet (shesh)

Distancat nga kufiri i pronës: Veriu 0m - 0.3m, Lindja 1.1m - 1.3m, Jugu 0m - 0.4m - 0.5m, Perëndimi 0m.

Distancat nga aksi i rrugës: Veri: 22.3m - 22.5m.

Zhvillues: Ferro Beton & Constructioin CO

Subjekt Ndërtues: Ferro Beton & Constructioin CO

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Si pjesë e hapësirës së Parkut të Liqenit, objekti është i rrethuar nga hapësira të gjelberuara. Raporti i hapësirës së lirë në krahasim me hapësirën e zënë nga ndërtimi është 21.1%. Hapësirat rreth e përfaqë objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse, tipike për hapësira të tilla urbane. Parkimet janë tërësisht nëntokësore.

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 që ka zona e interesit; të cilat protësohen dhe nga ruga e re me infrastrukturën përkatëse e përcaktuar nga Plani i Detajuar Vendor faza I.



