



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“OBJEKT BANIMI DHE SHERBIME “TIRANA’S ROCK”, ME 25, KATE MBI
TOKE DHE 5 KATE PARKIM NENTOKE, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË
TIRANË”,

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. DAMIAN GJIKNURI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.11, Datë 20.06.2018

Projektues:

MVRDV
sfera studio



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 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
6. Fazat e Zhvillimit të Lejes së Zhvillimit (opsional)



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “Objekt banimi dhe shërbime, “TIRANA’S ROCK”, me 25 kate mbi tokë dhe 5 kate parkim nëntokë, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë”, me zhvillues kompaninë ANA sh.p.k, bazuar në:

- 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. Pika 12 e nenit 34 “Distancat minimale midis ndërtimeve” përcakton se:
“Për objektet në kompetencë të Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas nenit 19, të kësaj rregulloreje, distancat midis objekteve mund të përcaktohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit me rregullore të posaçme, të miratuara prej tij.”
- 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

Parcela e propozuar për zhvillim, ndodhet në qendër të qytetit të Tiranës, në krahun verior të teatrit të operas dhe baletit, dikur Pazari i Vjetër që ka shërbyer dhe si pikënisje e zhvillimit urban të qytetit të Tiranës. Megjithatë fizionomia zonës përcaktohet kryesisht gjatë shek. të XX dhe XI dhe kryesisht përgjatë 3 periudhave historike: vitet ‘60 – ‘80 kur ndërtohen “Pallati i Kulturës”, “ Hotel Tirana ” dhe “Muzeu Historik Kombëtar”, gjatë viteve 1990-2010 kur u ndërtuan objektet me karakter rezidencial ne veri te parcelës në zonën që njihet si zona e ish kinema 17 Nëntori dhe së fundmi në vitin 2018 kur përfundon kalvari i ristrukturimit dhe rifunksionalizimit të sheshit Skënderbej si dhe mbaron ndërtimi i segmentit të Unazës së vogël të qytetit mbrapa Hotel Tiranës.

Përgjithësisht inventari i trashëgimisë ndërtimore të zonës mbizotërohet nga tipologji arkitektonike tipike të periudhës së socializmit me përjashtime të rralla ku mund të veçojmë pallatin Kadaresë dhe Dritero Agollit projektuar nga ark. Maks Velo i cili pamvarësisht kohës kur u konceptua dhe ndërtua, ka një tjetër qasje arkitektonike.

Në periudhën që pasoi ndryshimet e mëdha sociale dhe ekonomike të fillimviteve 90, kjo zonë pësoi një sërë ndërhyrjesh të rëndësishme në fushën e ndërtimit që sollën si rezultat transformimin jo vetëm të thurjes urbane ekzistuese por edhe transformimin e tipologjisë dhe volumetrisë të gjithë zonës. Këto transformime, pamvarësisht se jo gjithmonë të suksesshme, i dhanë një dinamizëm të ri zonës duke rritur në mënyrë eksponenciale numrin e banorëve të zonës dhe tipologjinë dhe numrin e shërbimeve të ofruara në këtë panoramë të re urbane të këtyre viteve.

Pas hapjes së Unazës së Vogël dhe kthimit të sheshit “Skënderbej” dhe hapësirave përreth tij në hapësira këmbësore, zona mori një tjetër pamje dhe rëndësi. Në këtë zonë ndodhen institucionet, sociale, kulturore, ekonomike, fetare, administrative dhe politike më të rëndësishme të Shqipërisë e Tiranës.





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 168, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani si dhe parametrat e zhvillimit të saj përsa i përket numrit të kateve dhe intensitetit të ndërtimit.



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, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "SKENDERBEJ TOWER", Tirane prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Fig. 3. Tabela me treguesit e zhvillimit për Njësinë Strukture TR/1, ekstrakt nga PPV Bashkia Tiranë

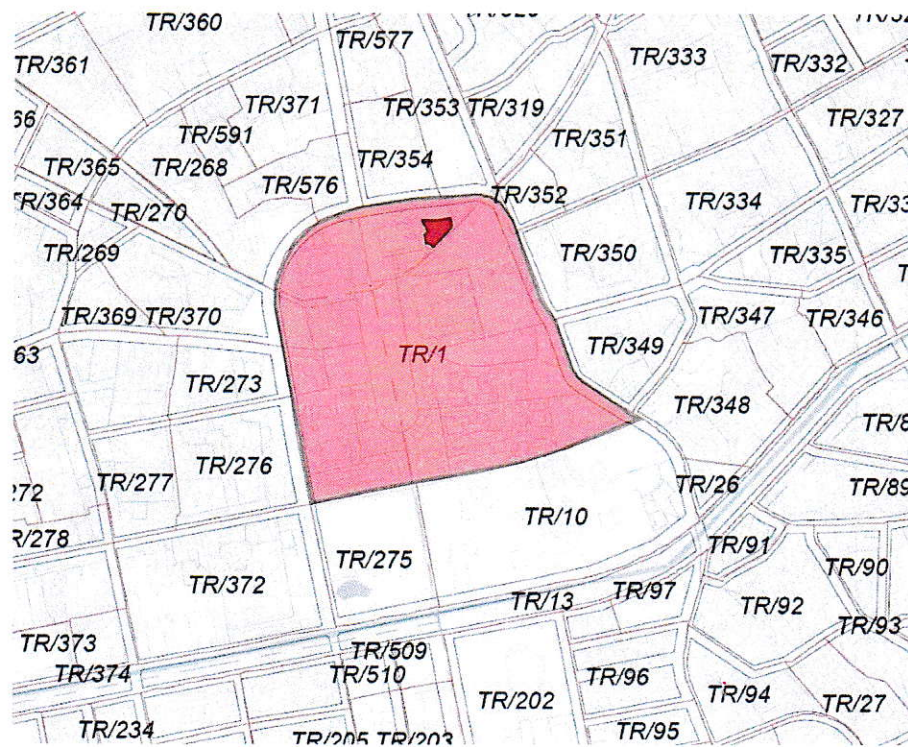


Fig. 2. Harta e njësive strukturore



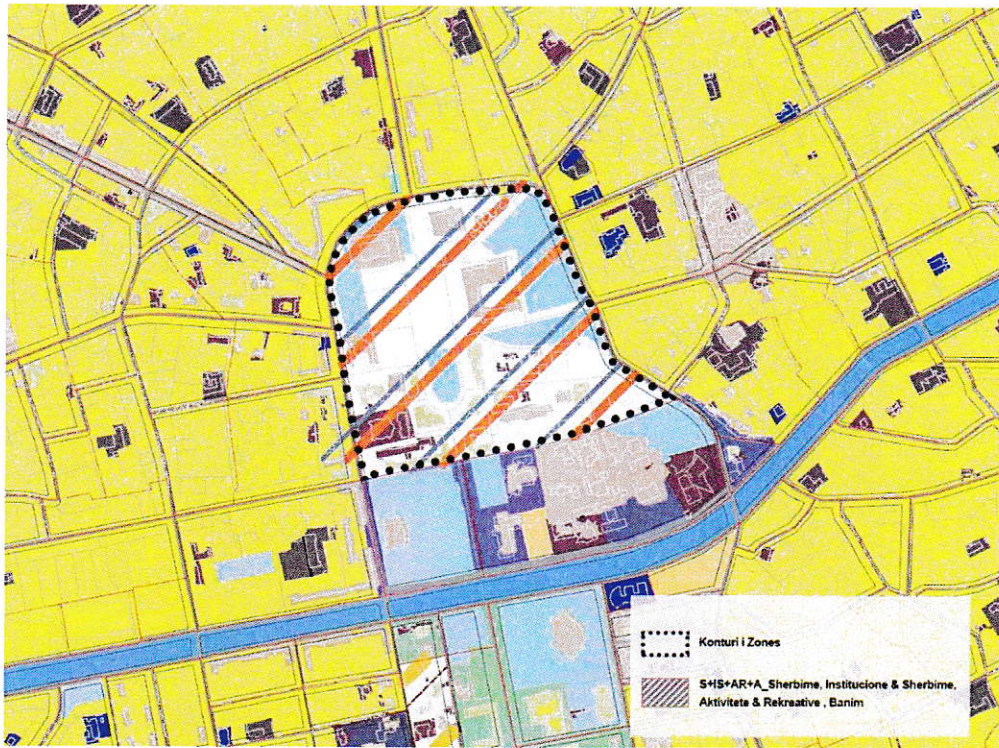
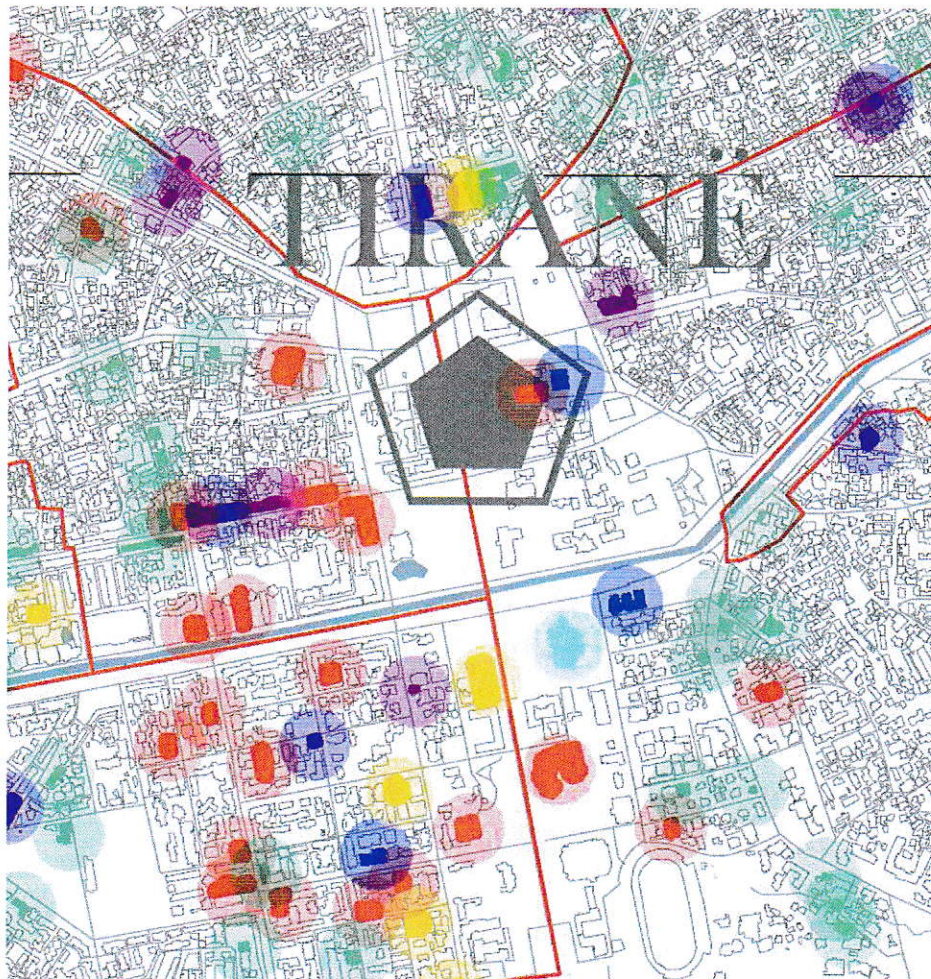


Fig. 4. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës



LEGJENDE:

- Infrastruktura Rrugore
- Qendra Tregëtare
- Industri Ushqimore
- Punime Arti dhe Artizanati
- Call Center
- Fabrike Ndërtimi
- Agjensi të shitjeve të Pronave të Paluajtshme
- Tekstile
- Gërmime dhe Miniera
- Zona Industriale Aktive
- Zona Industriale Pjesërisht Aktive

Fig. 5. Harta e propozuar e poleve ekonomike



Fig. 6. Harta e propozuar e rrjetit rrugor

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Trualli ku do të zhvillohet projekti që propozohet, kufizohet nga rruga e “DIBRES” që ndodhet në JUG dhe “Unaza e Vogël” në VERI. Kjo zonë ka një rendësi të veçantë në lidhje me qytetin, mjaft qendrore me shërbimet dhe godinat sociale, kulturore, ekonomike, fetare , administrative dhe politike të Tiranës. Ndodhet farë pranë sheshit “Skënderbej” dhe bulevardin qendror e historik të qytetit të Tiranës. Sipërfaqja e pronës është 1.930 m²

Ndërkohë që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

Në pjesën veriore, nga “Unaza e Vogël”, në pjesën lindore pallati me Kuba i projektuar nga Maks Velo, ne jug nga rruga e “DIBRES”, ne perëndim nga hotel “Tirana Internacional .

Pas ndërtimit te unazës se vogël, zona në fjalë u dallua dhe më shumë si gërmadha e vetme ne mes te Tiranës, me ndërtime te vjetruara, amorfë dhe pa përcaktim te qartë arkitektonik. Kështu që u bë i domosdoshëm zhvillimi i parcelës ku propozohet ndërtimi.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara



Fig. 7. Skema funksionale e structures së propozuar



Objekti, i cili ngrihet mbi një parking nëntokësor shumëkatësh, konsiston në rreth 29,300m² ambiente tregëtare, zyra dhe njësi banimi. Apartamentet përbëjnë pjesën kryesore të programit. Nga këndvështrimi funksional kemi një ndarje të qartë të flukseve. Ambientet tregëtare janë të aksesueshme nga ana e Sheshit Skënderbej dhe me anë të një hyrje të dytë krijohet një lidhje ndërmjet sheshin Skënderbej, hapësirës së gjelbër pranë “Tirana’s Rock” dhe Unazës së Re.

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

Qendra e Tiranës po lulëzon dhe transformohet me shpejtësi. Sheshi i ndërtuar rishtazi i ka dhënë një pamje të re dhe zhvillimet e fundit, duke ndjekur përcaktimet e master plan-it të gjelbër, po krijojnë adresa të shumta të reja. Kjo ndërtesë e re është një ndryshim që shton dhe krijon identitet për Tiranën dhe sheshin Skënderbej. Ne jemi të mendimit se është e rëndësishme për Tiranën dhe sheshin Skënderbej që ky identitet të lidhet me vlerat lokale të tilla si malet, gjelbërimi dhe Skënderbeu. E pozicionuar në anën verilindore të sheshit Skënderbej, “Tirana’s Rocks” plotëson vargun e kullave të qendrës së qytetit duke respektuar në të njëjtën kohë si ambientin përreth ashtu dhe më gjerë kontekstin e kësaj vendndodhje të spikatur. Objekti 85m i lartë perifrason temën e pejisazhit të mrekullueshëm kodrinor në sfond ndërsa fasadat e ndryshme mundësojnë krijimin e apartamenteve individuale me hapësira të jashtme të bollshme

Volumetria

Landmark-u i ri i Tiranës merr në analizë elementët përcaktues të pamjes së një shkëmbi dhe i përkthen ato në formën e tarracave. Panelet e betonit theksojnë më tej ngjashmërinë me pejisazhin përreth ndërsa parapeti krijon një lojë grafike ndërmjet dritareve dhe tarracave që ndihmon në leximin e volumit të ndërtesës si një shkëmb masiv dhe jo si kate të ndara.

Fasada

Ashtu si kodrat në sfond, "Tirana's Rock" krijon fasada të ndryshme me pamje të veçanta. Fasada në drejtim të parkut është e fragmentuar me dallgëzime të vogla që krijojnë një thyerje të dritës në drejtime të ndryshme. E ashpër dhe me lëvizje të mëdha paraqitet fasada në pjesën e mbrapme në drejtim të unazës së vogël, ndërsa në drejtim të sheshit shfaqet një fasadë me tarraca si sheshe të vogla dhe gjeste të forta që lidhen me historinë e Tiranës. Këto lëvizje natyrale bëhen të mundura me anë të përdorimit të një hapësire ballkoni fleksibël që qarkon apartamentet, zyrat dhe hapësirën tregëtare.



Fig. 8. Pamje ajrore e zonës me objektin e propozuar

Ballkonet dhe tarracat.

Thellësia e ndryshme ndërmjet dritareve dhe unazës së parapetit krijon si thyerjet e mëdha ashtu dhe detajet e imta të një shkëmbi natyral. Si rezultat krijohen apartamente unike me ballkone individuale. Edhe funksionet e tjera të ndërtesës përfitojnë nga ky element.

Inkuadrimi në situatën urbane

Përfshirë në master-planin e gjelbër të qendrës së Tiranës, kjo ndërtesë lartëson natyrën dhe historinë e Shqipërisë. Në kontrast me paraqitjen e ashpër si shkëmb të objektit në vetvete, është gjelbërimi i butë në tarracat e tij që thekson aspektin human duke krijuar një lidhje midis "Tirana's Rock" dhe parqeve e hapësirave publike në nivelin e katit përdhe. Një shtresëzim human që gjithashtu perceptohet nga pika të ndryshme të sheshit

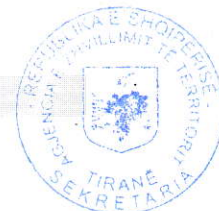


qendror, kur e parë në një këndvështrim skulpturor, kulla merr trajtat e heroit tonë kombëtar, Skënderbeut.



Fig. 9. Pamje e objektit të propozuar nga sheshi "Skënderbej"

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit



TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1	<i>Sipërfaqja e përgjithshme e truallit</i>	1,930 m ²
2	<i>Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura e re (gjurma e katit përdhe)</i>	1,843 m ²
3	<i>Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë</i>	29,275 m ²
4	<i>Sipërfaqe ndërtimi nëntokë</i>	9,010 m ²
5	<i>Sipërfaqe ndërtimi në total</i>	38,285 m ²
6	<i>Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim</i>	95 %
7	<i>Intensiteti i ndërtimit</i>	15,2
8	<i>Lartësia maksimale e strukturës nga kuota e sistemit</i>	85 m
9	<i>Numri i kateve mbi tokë për strukturën e propozuar</i>	25
10	<i>Numri i kateve nëntokë</i>	5

TREGUESIT E DISTANCAVE

Duke pasur parasysh formën skulpturore të objektit që propozohet është e pamundur përcaktimi i distancave në formë analitike. Përcaktimi i distancave do të bëhet në formë grafike dhe do të saktësohet në fazën e përgatitjes së dokumentacionit për Leje Ndërtimi.

Shënim: Në fazën e Lejes së Ndërtimit projekt zbatimi i objektit, pjesë e kësaj Leje Zhvillimi, mund të ketë ndryshime të sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore mbi tokë dhe nëntokë, brenda kufijve dhe kushteve urbane të zhvillimit, deri në masën 2%.

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark 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 interes; tanimë plotësisht e formuar në këtë aspekt.

Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, midis rrugës së “Dibres” në Jug dhe “Unazes së Vogël” në veri. Nga rruga e “Dibres” do të ketë akses dhe për parkimet nëntokësore.

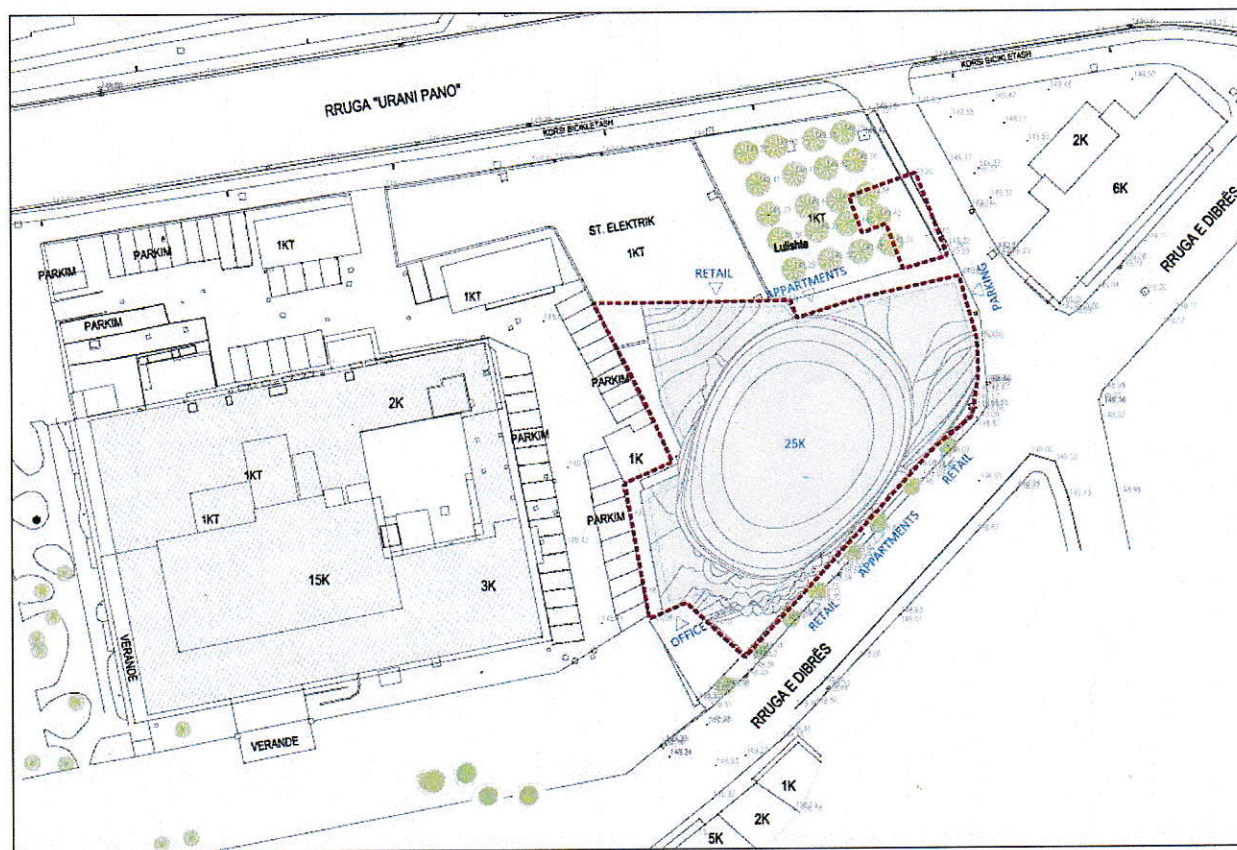


Fig. 10. Planvendosja e strukturës që propozohet

