



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“GODINË POLIFUNKSIONALE “EKSPUZITA BUILDING” ME
VENDNDODHJE NË BULEVARDIN “GJERGJ FISHTA”,
NË BASHKINË TIRANË”,

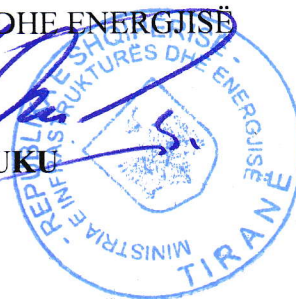
MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr 4, Datë 08/11/2019

Projektues:

MARIO CUCINELLA ARCHITECTS

EKOPLAN

ARCHITECTS URBORO
VIKTOR SHIMSHI

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, “**GODINË POLIFUNKSIONALE “EKSPOZITA BUILDING” ME VENDNDODHJE NË BULEVARDIN “GJERGJ FISHTA”**”, me **24** kate mbi tokë dhe **5** kate parkim nëntokë, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë”, me zhvillues kompaninë **VICTORIA CONSTRUCTION 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.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela e propozuar për zhvillim, ndodhet në qendër të qytetit të Tiranës, vendosur ndermjet Bulevardit Gergje Fishta dhe rruges nikolla Jorga, pikërisht pikërisht loti ku ndodhet ndërtesa e re është lota që ishte zënë më parë nga ndërtesa e Ekspozita sot, ndërtesë historike e kontekstit të kryeqytetit . Megjithatë fizionomia zonës përcaktohet kryesisht gjatë shekullit të XX dhe XI. Përgjithësisht inventari i trashëgimisë ndërtimore të zonës mbizotërohet nga tipologji arkitektonike tipike të periudhës së socializmit me përjashtime .Konteksti urban është kryesisht banor, ma nje prospektive komerciale. Një zonë e karakterizuar, në veri, nga prania e shtëpive sociale nga viteve 1960, të ndërtuara gjatë periudhës diktatoriale, dhe të cilat tani janë në një gjendje të vogël mirëmbajtjeje. Përkundrazi, përgjatë shtrirjes së bulevardit Gjergj Fishta, një nga rrugët më të trafikuar në Tiranë, që përkrah lumin Lana, karakterizohet nga ndërtesa relativisht të larta, të zhvilluara në mesin e viteve 90 dhe 2000, me një gjuhë të thjeshtë arkitekturore. Cilësia e dobët arkitekturore e këtij sezoni ndërtimi është për shkak të ndryshimit të madh socio-ekonomik të periudhës së pas-diktaturës, e cila çoi në ndryshimin total, si nga këndvështrimi i pëlurës urbane, por edhe nga këndvështrimi cilësor i hapësirave publike dhe qasja që ndërtuar me qëndrueshmëri, ndërtesë për pjesën më të madhe afër frontit të rrugës





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 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", për zonën e interesit TR 373, 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, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "EKSPozITA BUILDING", Tirane prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



Fig. 2. Tabela me treguesit e zhvillimit për Njësinë Strukturore TR/373, ekstrakt nga PPV Bashkia Tiranë

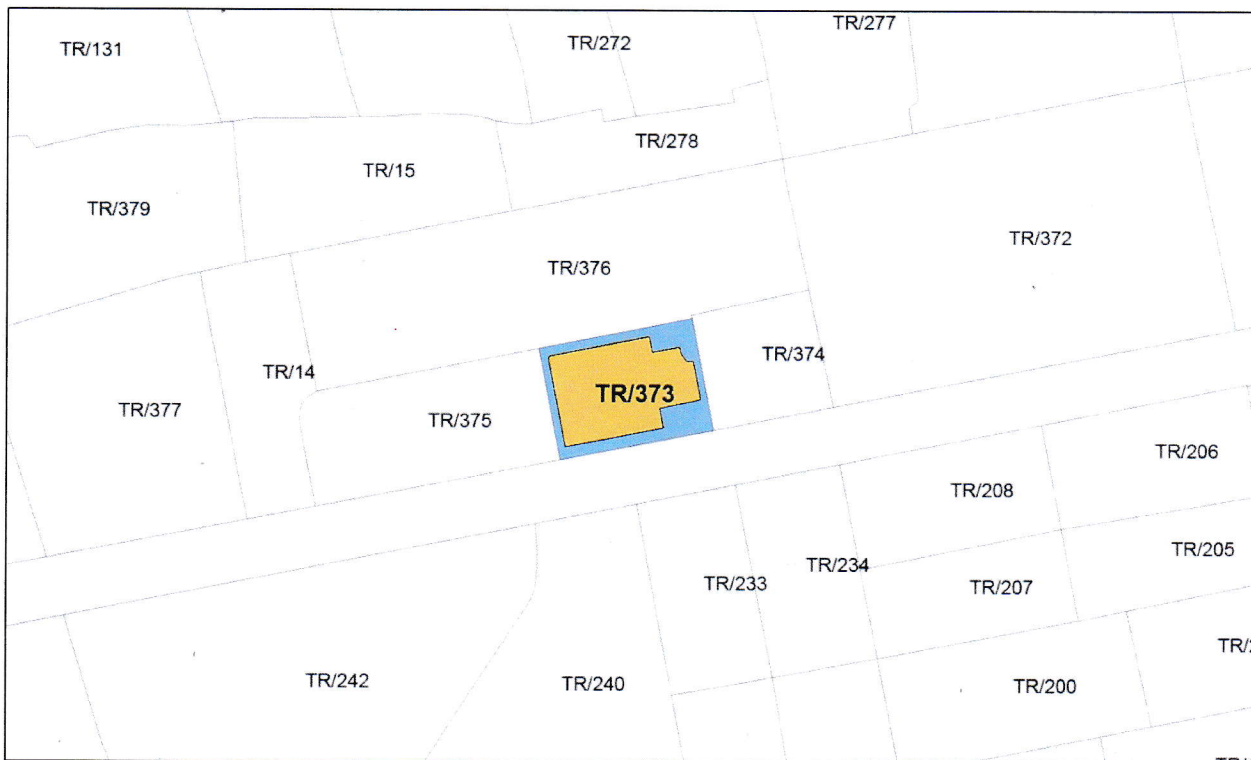


Fig. 3. Harta e njësive strukturore



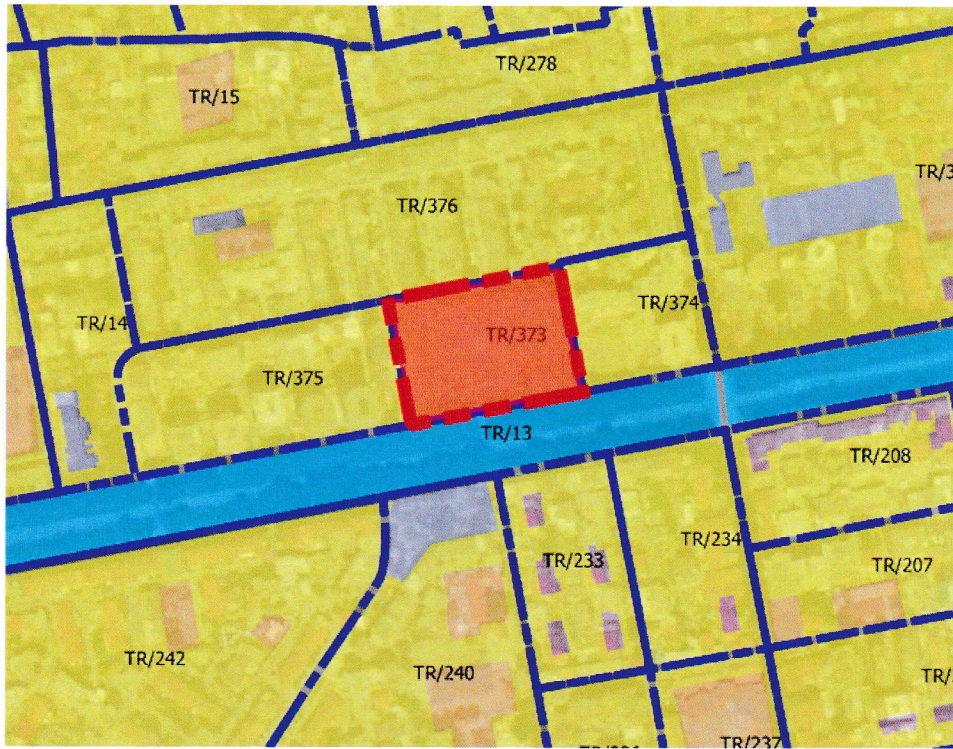


Fig. 4. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës

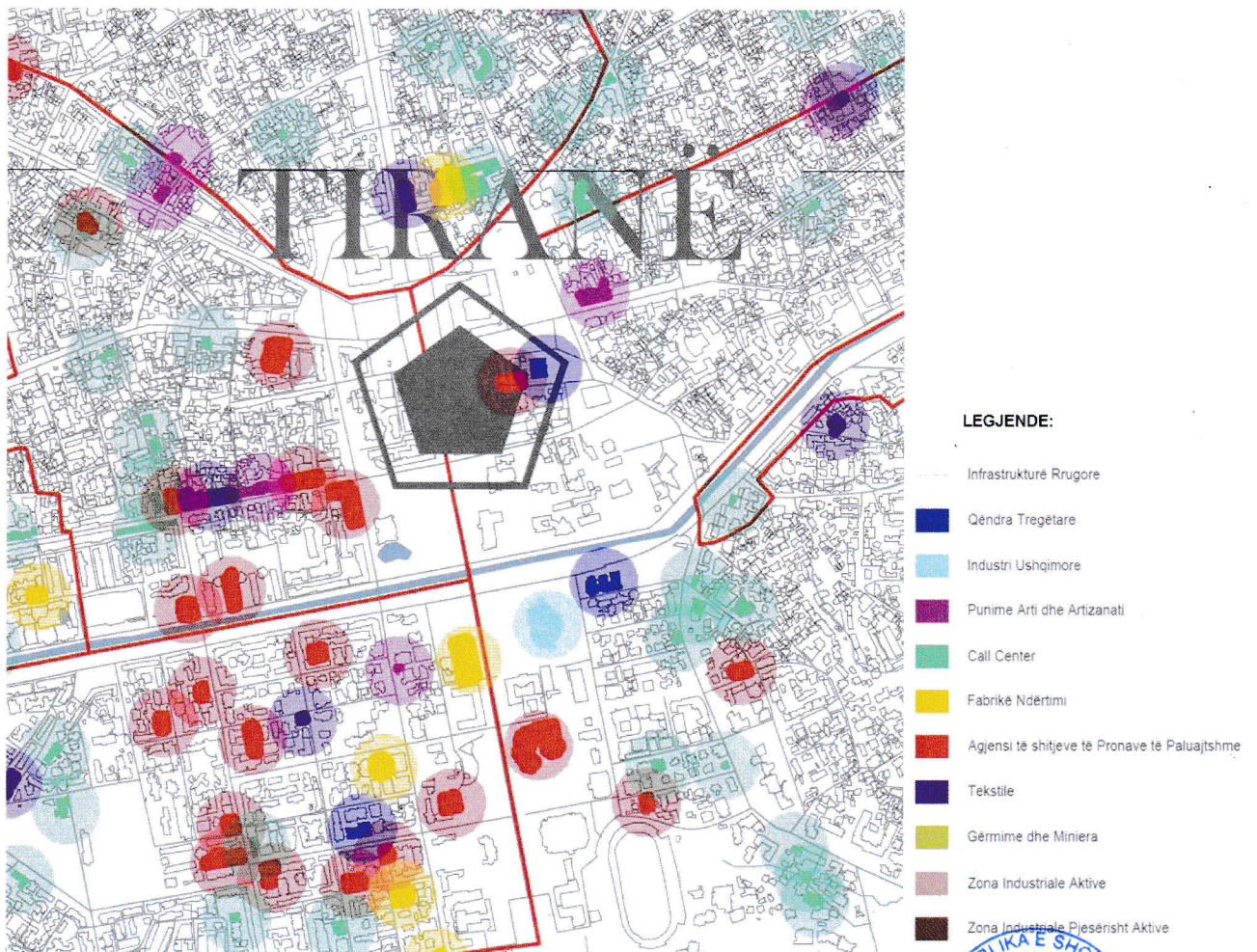
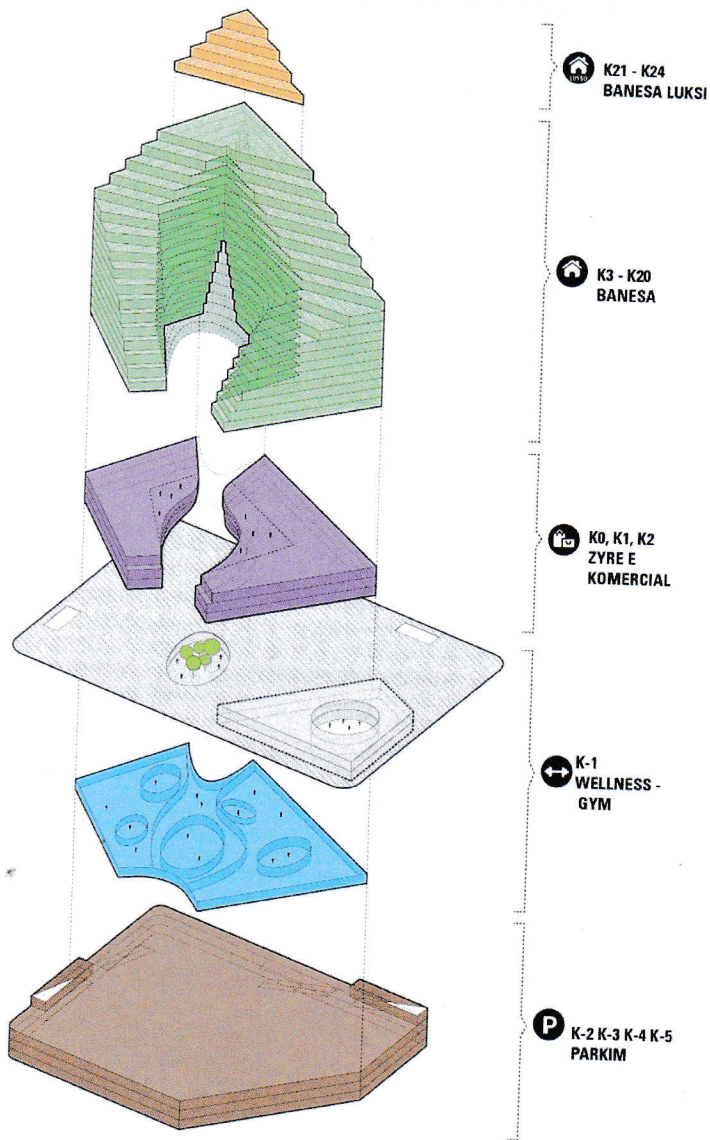


Fig. 5. Harta e propozuar e poleve ekonomike



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. .Funksionet dhe aktivitetet e propozuara



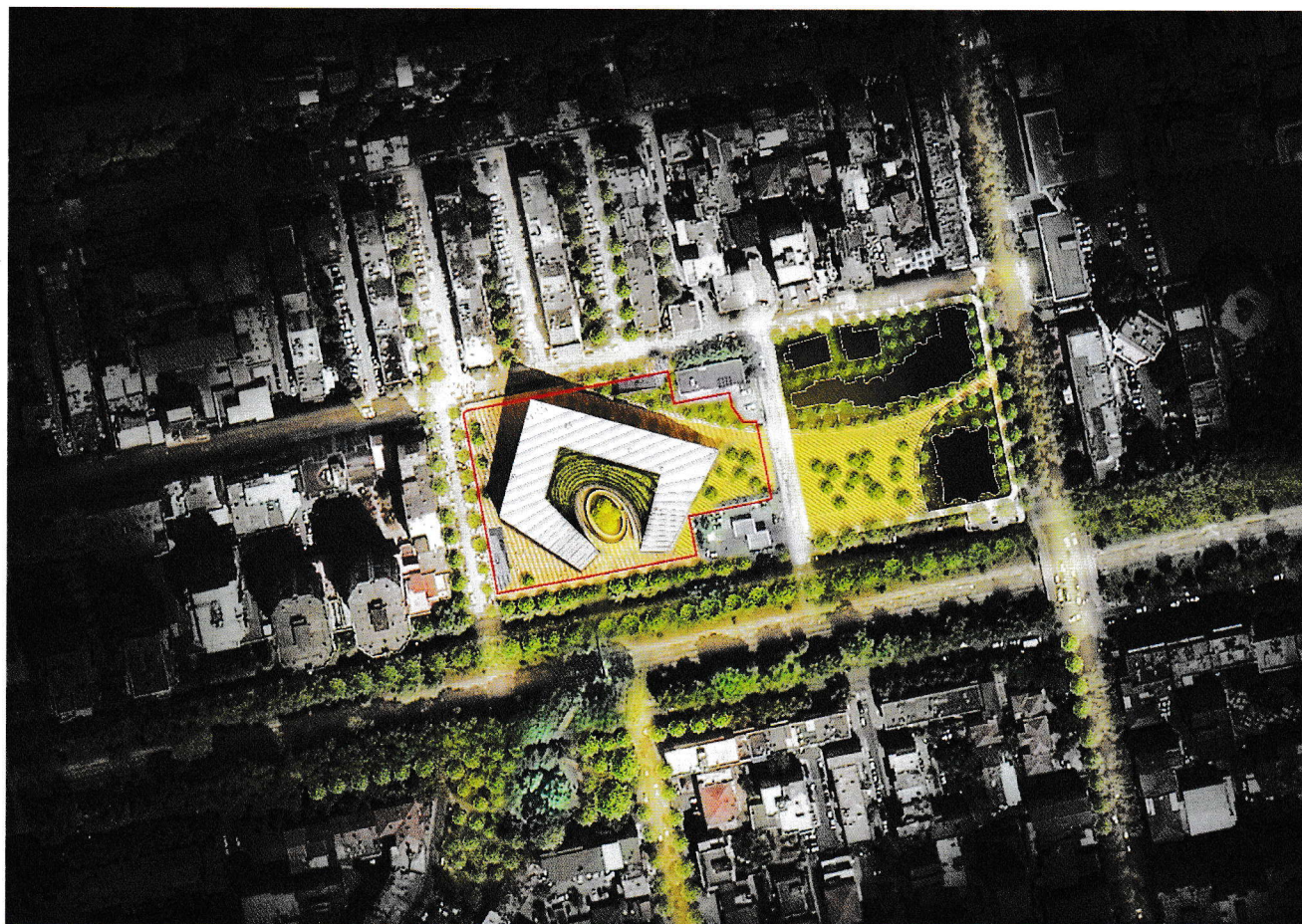
Objekti, i cili ngrihet mbi një parking nëntokësor shumëkatësh, konsiston në rreth **41996m²** ambiente tregëtare, zyra dhe njësi banimi. Apartamentet përbëjnë pjesën kryesore të programit. Nga këndvështrimi funksional kemi një ndarje të qartë të flukseve. Pozicionimi i ndërtesës në planimetri, nuk lejon të ketë fronte të mbyllura, por të krijojë disa hapje, të tilla si përmirësimi i qarkullimit dhe lidhja midis ndërtesës ekzistuese prapa dhe akseve kryesore në lidhjen me të gjithë qytetin.

Hyrja kryesore e ndërtesës është nëpërmjet Blv. Gjergj Fishta, i karakterizuar nga prania e një rruge të madhe me pemë, ku në katin perdhe janë vendosur funksionet komerciale për t'i dhënë vazhdimësi një rruge që ka potencial të fortë tregtar. Kati perdhe në krahasim me sipërfaqen totale të lotit, ka një gjurmë prej 42,66%, në raport me pronat e zhvilluara. Pjesa e mbetur prej 57,44% ndahet në gjelbërim, shesh dhe hapësira publike kalimi që lidhin ndërtesat me zonën e projektit, por edhe me akset kryesore të zonës.



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

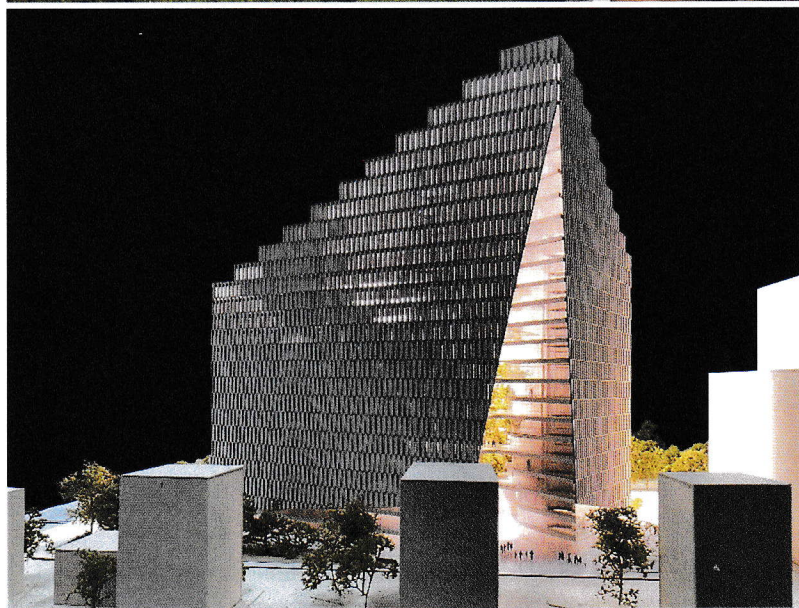
Qendra e Tiranës po lulëzon dhe transformohet me shpejtësi. Sheshi i ndërtuar rishtazi i ka dhënë një pamje të re dhe zhvillimet e fundit, duke ndjekur përcaktimet e master plan-it të gjelbër, po krijojnë adresa të shumta të reja. Kjo ndërtesë e re është një ndryshim që shton dhe krijon identitet për 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 veri-perendimore të sheshit Skënderbej, "GODINË POLIFUNKSIONALE "EKSPUZITA BUILDING" plotëson vargun e kullave të qytetit duke respektuar në të njëjtën kohë si ambientin përreth ashtu dhe më gjerë kontekstin e kësaj vendndodhje të spikatur. Objekti 93m 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. Për banorët dhe vizitorët e kompleksit, "oborri" i brendshëm nuk është konceptuar thjeshtë "atrium" për ti shërbyer njërive tregëtare që e qarkojnë atë, ai është trajtuar me të gjithë element e parkut, funksional dhe dekorativ, për të krijuar një oaz të gjelbëruar pushimi, të ventiluar natyrshëm dhe shëndetshëm, (orjntuar veri-jug) dhe mbi të gjitha, direkt i aksesueshem nga "kalimtarët" apo fqinjët pranë kompleksit.



Volumetria

Koncepti arkitektonik ka ndjekur një rrjedhë llogjike të idesë së guximshme dhe ambicioze për të realizuar një ndërtesë të denje për Tiranën dhe epokën që po jetojmë. Projekti vendosur mirë në shëshin që ka në dispozicion, të përmasuar në harmoni të plotë planimetricke dhe altimetrike duke i sjelle siluetit të asaj zone të Tiranës një dimension monumental. Pikërisht kjo ide, “monumentaliteti”, është përzgjedhur nga për të krijuar “plastikën” volumetrike të korpusit të kompleksit inspiruar nga silueti i malit të Dajtit, e cila është pasuruar më tej në trajtimin e fasadave veç të tjerash edhe me elementë organike (gjelbërim natyror).

Projekti ka lindur nga ideja e çlirimit dhe zbrazjes së njesise, 'duke krijuar sheshe dhe hapësira publike, duke qene se ne kotnekstin perreth mungojne hapësirat e grumbullimit te njerzve, qe nxisin marredheniet midis banoreve ekzistues ne kete pjese te qytetit dhe atyre qe do te vendosen ne te ardhmen e afert. Ky projekt pretendon të vijë si një asset shtesë në “skyline” e Tiranës duke ofruar pamje unike dhe klimë ftuese “ndjellëse” pranë hapësirave të tij për publikun, banorët, vizitorët dhe turistët.



Fasada

Ndërtesa në lartësi merr një gjeometri piramidale, duke theksuar ikonizmin e saj volumetrik dhe të rregullt në plan. Prania e terracave të gjelbërta, orientimi i saj në lidhje me rrezatimin diellor dhe fasadat modulare ndërmjet elementëve të transparente/opake, e theksojnë unitetin e ndërtesës sipas kontekstit shqiptar.



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1	Sipërfaqja e përgjithshme e truallit	
2	Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura e re (gjurma e katit përdhe)	8454 m ²
3	Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë	2696 m ²
4	Sipërfaqe ndërtimi nëntokë	41996 m ²
5	Sipërfaqe ndërtimi në total	25400 m ²
6	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	67366 m ²
7	Intensiteti i ndërtimit	32 %
8	Lartësia maksimale e strukturës nga kuota e sistemimit	4.97%
9	Numri i kateve mbi tokë për strukturën e propozuar	93 m
10	Numri i kateve nëntokë	24
		5



TREGUES TEKNIK

- Nr. pasurive që zhvillohen: 7/445, 7/450, 7/451, 7/452, 7/453, 7/454, 7/455
- Zona Kadastrale: 8380
- Kufizimet:
- Veri: Rruga "Nikolla Jorga", pasuria me Nr.7/444 dhe 7/264
- Jug: Rruga "Gjergj Fishta", pasuria me Nr. 7/234
- Lindje: Rruga "Nikolla Jorga", pasuria me Nr.7/444, 7/264 dhe 7/234
- Perëndim: Rruga "Nikolla Jorga"

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

- LINDJA: 19.6 m nga kufiri i pronës
- JUG : 4.2 m dhe 4.5m nga kufiri i pronës
- PERENDIMI: 5.3 m nga kufiri i pronës
- VERI : 8.3m dhe 12 m nga kufiri i pronës (gjurma e objektit)

DISTANCAT NGA AKSI I RRUGËS:

- 13m dhe 13.8m nga aksi i rrugës dhe në vijën e ndërtimit të krijuar.

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

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 interes; tanimë plotësisht e formuar në këtë aspekt.

Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, midis Boulevardit Gjergj Fishta në Jug dhe rruges Nikolla Jorga në lindje, veri e perëndim. Nga rruga Nikolla Jorga do të ketë akses dhe për parkimet nën-tokësore.

