



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN:
“GODINE POLIFUNKSIONALE “LION RESIDENCE” 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14
KATE ME 3 KATE NENTOKE NË BASHKINË TIRANE”,

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 11, Datë 23/10/2019.

Projektues:

URBAN PLANNING & DEVELOPMENT



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

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndertimit për objektin: "Objekt banimi dhe shërbime, "5-6-7-8-9-10-11-12-13-14", me 14 kate mbi tokë dhe 3 kate parkim nëntokë, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë", me zhvillues kompaninë LION CONSTRUCTION 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.

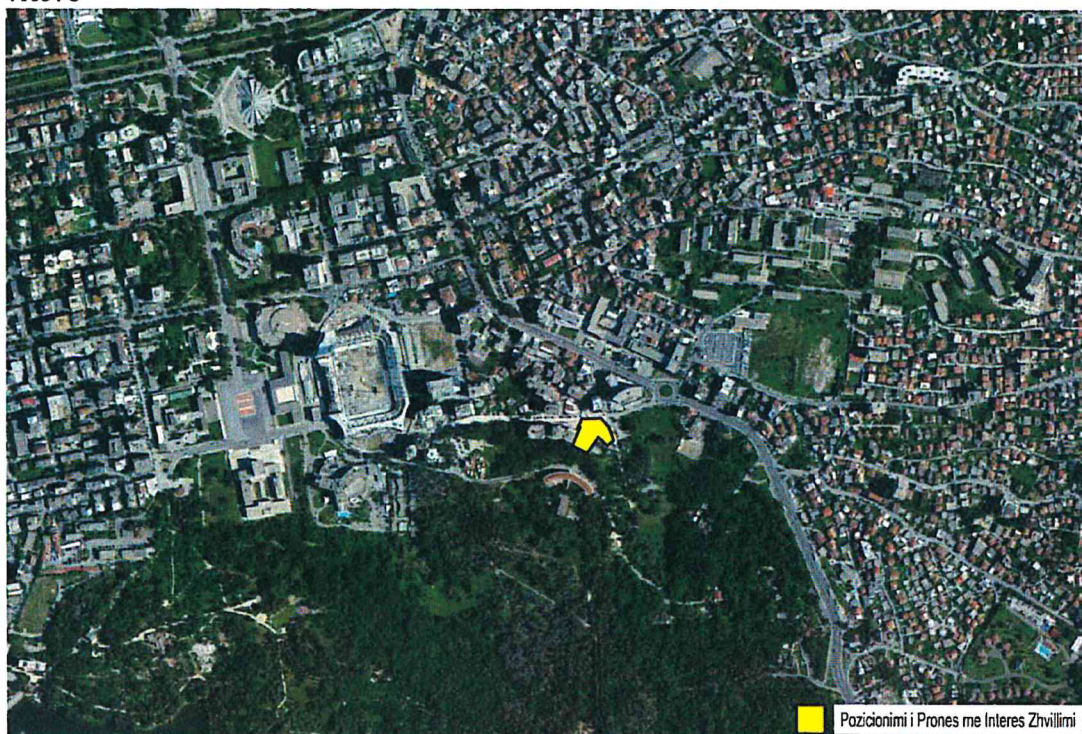


1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela e propozuar për zhvillim, ndodhet në Rrugën e Elbasanit, me konkretish perballë fakultetit të ekonomikut, në zonën e ish Bar-Restorant "LION-PARK".

Përgjithësisht inventari i trashëgimisë ndërtimore të zonës mbizotërohet nga tipologji arkitektonike të kombinuara midis ndërtimeve të vjetra të kohës së Italisë dhe ndërhyrjeve të mbas viteve 90 me ndërtime të reja të përgjithësuara në konstruksione të beton armese me shtrirje vertikale të cilat variojnë nga 6 deri në 16 kate mbi tokë. 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, pavarësisht 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



teve.

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 Planit të 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", 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 "LION RESIDENCE", Tirane prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

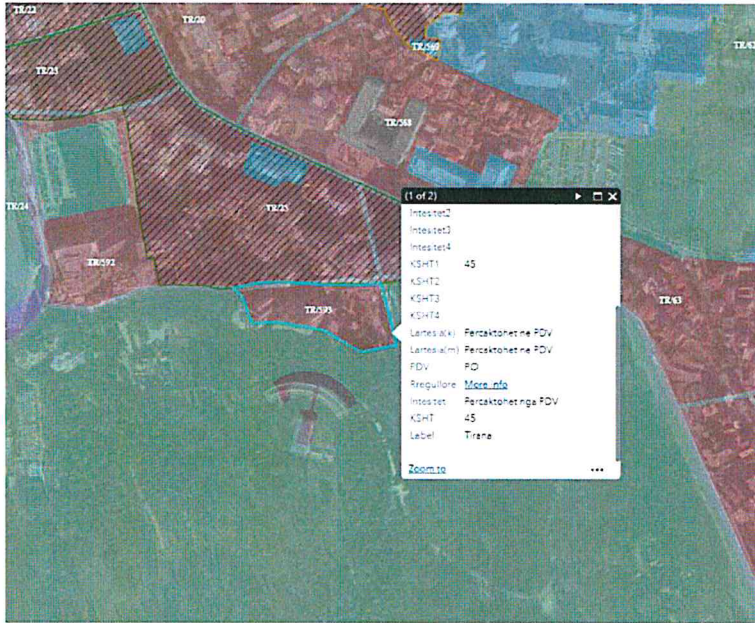


Fig. 2. Harta e zonifikimit sipas Njësive Strukturore , ekstrakt nga PPV Bashkia Tiranë



Fig. 3. Harta e njësive strukturore



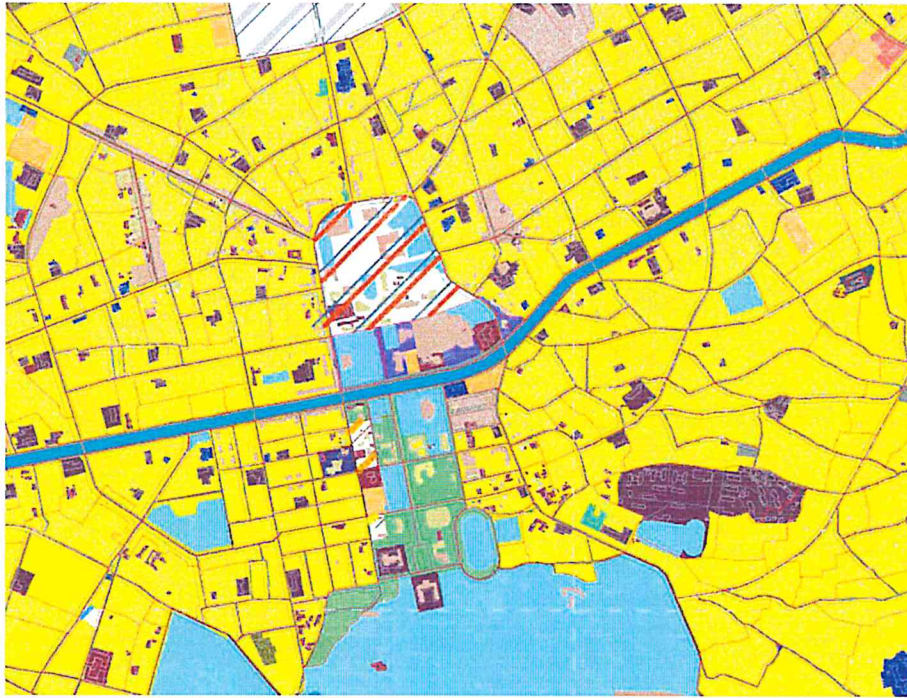


Fig. 2. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Trualli ku do të zhvillohet projekti që propozohet, kufizohet nga rruga “Faik KONICA” që ndodhet në VERI dhe “Gjeneral NIKOLS” në LINDJE. 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 parkut te liqenit. Sipërfaqja e pronës është 2’940 m²

Ndërkohë që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

Në pjesën veriore, nga rruga “Faik KONICA”, në pjesën lindore nga rruga “Gjeneral NIKOLS”, në jug nga parku i liqenit, dhe në perëndim një objekt 14katësh .

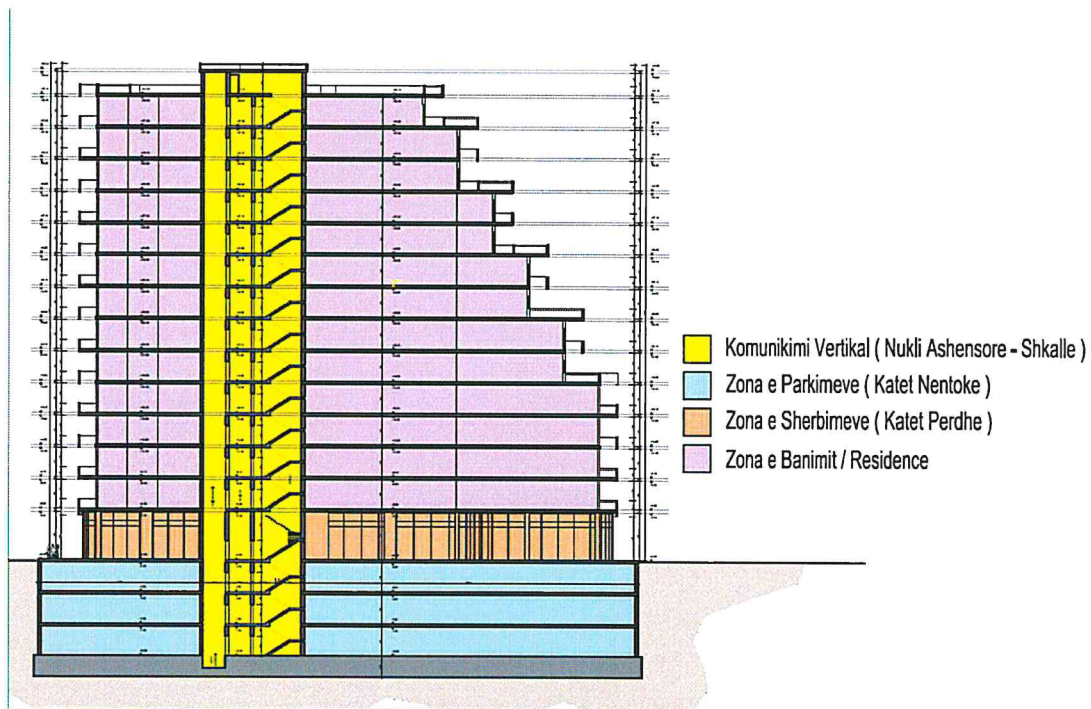
Zona në fjale është një zonë e cila po merr formë dhe po plotësohet në trajtën e saj urbane, duke ofruar çdo lloj shërbimi komunitetit përreth, shërbime të cilat plotësohen dhe nga ofrimi i çdo lloji hapësire, shërbimi apo kërkesë perkatese të cilat janë plotësuar më së miri në objektin të cilin në propozojmë.

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 34’274m² 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 sheshi i kryqezimit të rrugëve “Faik KONICA” dhe “Gjeneral NIKOLS”, gjithashtu kemi një pasazh për këmbësorë, pasazh i cili krijon një lidhje vizuale dhe fizike me pjesën jugore të zonës, konkretisht me parkun e liqenit.





Skema e objektit ne altimetri dhe perdorimet ne cdo kat

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

Zona ne fjale po lulëzon dhe transformohet me shpejtësi. Rruget, pedonalet e ndertuara rishtazi i kane 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 zonen perreth. Ne jemi të mendimit se është e rëndësishme për Tiranën dhe zonen perreth që ky identitet të lidhet me vlerat lokale të tilla si parku i liqenit. E pozicionuar në anën veriore te parkut te liqenit, "LION RESIDENCE" plotëson vargun e godinave të ndertuara ne zone pergjate viteve duke respektuar në të njejtën kohë si ambientin përreth ashtu dhe më gjerë kontekstin e kësaj vendndodhje të spikatur. Objekti 54.4m i lartë perifrazon temën e pejisazhit të mrekullueshëm kodrinor në sfond ndërsa fasadat e mundësojnë krijimin e apartamenteve individuale me hapësira të jashtme të bollshme.

Volumetria

Sikurse shihet koncepti dominant ne objekt eshte vazhdimesia e pyllit te parkut ne objekt. Kjo vazhdimesi integron ne menyren me te mire volumin e objektit me parkun pa nderhyre ne silueten urbane te tij. Vazhdimesia e parapeteve te betonit me carjet ne lartesi ne varesi te zonave ku jane specifikuar pemet e larta ndikon ndjeshem ne uniformitetin e objektit dhe ne cilesine e tij arkietktonike



Fig. 5. Pamje e objektit te propozuar

Fasada

Ashtu si parku i liqenit në sfond, LION RESIDENCE” 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. Këto lëvizje natyrale bëhen të mundura me anë të përdorimit të një hapësire ballkoni fleksibël që qarkon apartamentet, zyrat dhe hapësirën tregëtare.

Fasadat e objektit karakterizohen nga elementet e theksuar horizontal te parapeteve te varur si dhe nga gjelberimi

Ndricimet e pemeve do te kartarakterizohen nga spote me ngjyra te ndezura te ndryshme dhe me kohe te percaktuar ne ndryshimin e ngjyrave baze per secilen peme

Pjeset e muratures se tulles ne konturin e brendshem te objektit do te realizohen me fasade te ventiluar me ngjyre kafe ose gri, kjo per te krijuar thellesine e volumit dhe per te krijuar kontrast ne objekt.



Fig. 6. Pamje e objektit te propozuar



Inkuadrimi në situatën urbane

Përfshirë në master-planin e gjelbër të qendrës së Tiranës, kjo ndërtesë lartëson natyrën dhe historinë e Shqipërisë. Gjelbërimi i lartë dhe ai i ulët në tarracat e tij thekson aspektin human duke krijuar një lidhje midis parqeve e hapësirave publike në nivelet e sipërme të objektit . Një shtresëzim human që gjithashtu perceptohet nga pika të ndryshme të te vistave.

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1	<i>Sipërfaqja e përgjithshme e truallit</i>	2'940 m ²
2	<i>Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura e re (gjurma e katit përdhe)</i>	1'670 m ²
3	<i>Sipërfaqe e njolles (projeksioni horizontal)</i>	2'099.4m ²
4	<i>Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë</i>	25'472 m ²
5	<i>Sipërfaqe ndërtimi nëntokë</i>	8'802 m ²
6	<i>Sipërfaqe ndërtimi në total</i>	33'477.8 m ²
7	<i>Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim</i>	71.40 %
8	<i>Intensiteti i ndërtimit</i>	8.66
9	<i>Lartësia maksimale e strukturës nga kuota e sistemit</i>	54.4 m
10	<i>Numri i kateve mbi tokë për strukturën e propozuar</i>	14
11	<i>Numri i kateve nëntokë</i>	3

TREGUESIT TEKNIK

Zona Kadstrale. 8160, Nr. Pasurie: 6/76, 6/130, 6/187, 6/451

Distancat nga Kufiri i Prones:

Veri: Vijë ndërtimi e formuar
Lindje: Vije ndertimi e formuar
Jug: 3.08m
Perëndim: 4.66m; 8.54; 12.36m; 16.54m

Distancat nga Objekti me i Afert: 17.95m per objektin 9kate
14.48m per objektin 13kate
10.93m per objektin 14kate

Distancat nga aksi i rruges: Rr. "Faik Konica", 6.28m; 7.99m; 9.15m;
9.22m

Distancat nga aksi i rruges: "Gjeneral NIKOLS", 5.11; 5.15m; 5.23m;
8.91m; 12.74m

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaqshme 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 “Faik KONICA” në VERI dhe “Gjeneral NIKOLS” në LINDJE. Nga rruga “Faik KONICA” do të kenë akses nga te dyja krahet e rruges, rruge e cila do te jete me dy sense levizje, e cila do te mundesoje dhe hyrjen për ne parkimet nën-tokësore.

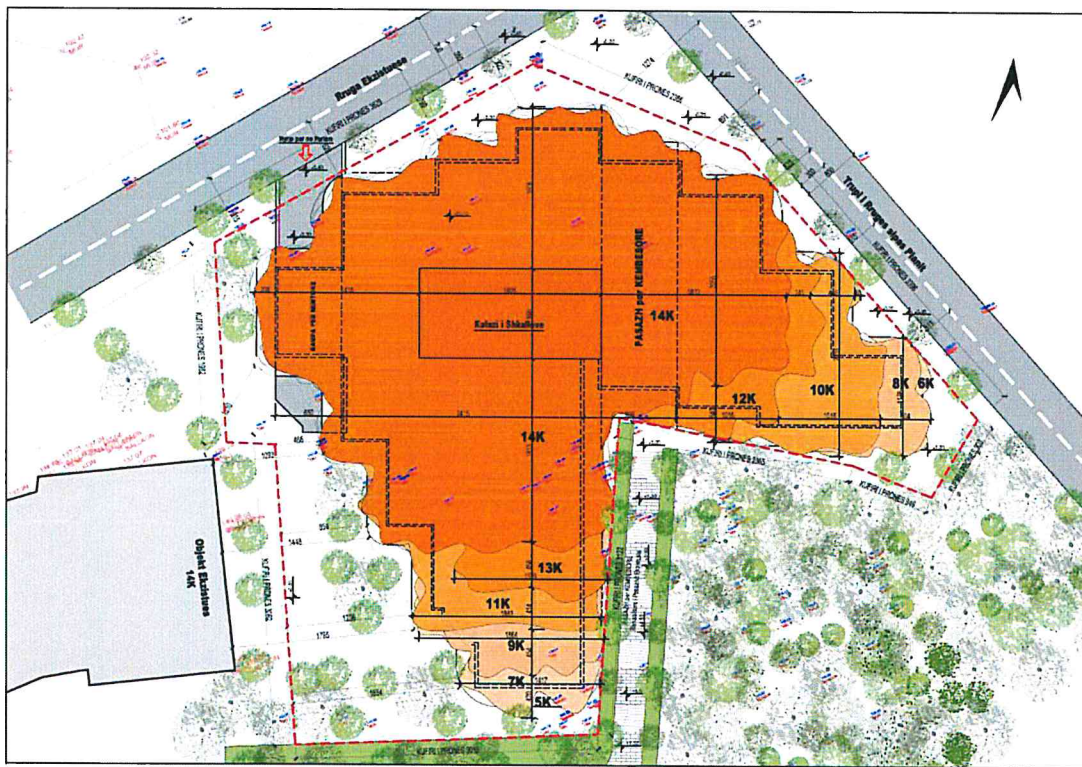


Fig. 7. Planvendosja e strukturës që propozohet

