

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Infrastruktura rrugore ekzistuese është e mjaftueshme për qarkullimin e mirë të makinave dhe këmbësorëve pasi ndërhyrjet e fundit në zonë ka ndodhur në vitin 2014 duke zgjeruar rrugët dhe trotuaret nga të gjitha anët e parcelës për mirëfunksionimin e zonës.

Përsa i përket rrjetit inxhinierik të sistemimit të ujrave të zeza, rrjetit të furnizimit me ujë, telekomunikacionit, rrjetit elektrik dhe atij të ndriçimit të rrugës, janë ekzistuese në zonë.

Sistemet e infrastrukturës (ujë, kanalizime, energji elektrike dhe telekomunikacion), duhet të vendosen në sipërfaqen e tokës dhe do të jenë të sistemuara në njëkorridor qendror infrastrukture. Kjo duhet të sigurojë funksionim të mirë dhe efikas të sistemit dhe do të lehtësojë mirëmbajtjen dhe punimet riparuese.

Projekti i mbrojtjes kundra zjarrit duhet të përmbajë sistemet e hidranteve, sensorëve të tymit, sprinklera gjithashtu edhe shkallët e emergjencës.

Duke marrë shkas nga përmbytjet dhe rrëshkitjet e tokës që karakterizojnë zonën e zhvillimit mund të lind nevoja për realizimin e përf forcimeve të terrenit për pjesë të caktuara (sipas vlerësimit të grupit të inxhinierëve), vetëm pas nënshkrimit të marrëveshjeve përkatëse me Bashkinë e Tiranës.

6. Fazat e Zhvillimit të Lejes së Zhvillimit

Shqyrtimi dhe miratimi i lejes së ndërtimit mund të bëhet me faza në rast se vleresohen se punimet ndertimore janë komplekse dhe kërkojnë risi të reja teknologjike për tu zbatuar, si rrjedhojë e problematikave që karakterizojnë zonën e zhvillimit nga përmbytja dhe rrëshkitjet e tokës.



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 DTA (DOWNTOWN ALBANIA), ME VENDNDODHJE
NË BULEVARDIN “BAJRAM CURRI”, BASHKIA TIRANË, ME ZHVILLUES
SHOQËRINË “DT 1” SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDIRAMA

ZËVENDËS KRYETARE E KKT

Znj. EGLANTINA GJERMENI
Ministër i Zhvillimit Urban

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 6, Datë 14.04.2017

Projektues: MVRDV & DEA 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 Fragmente nga hartate PPV-së 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
6. Fazat e Zhvillimit të Lejes së Zhvillimit

1. Dispozita të Përgjithshme

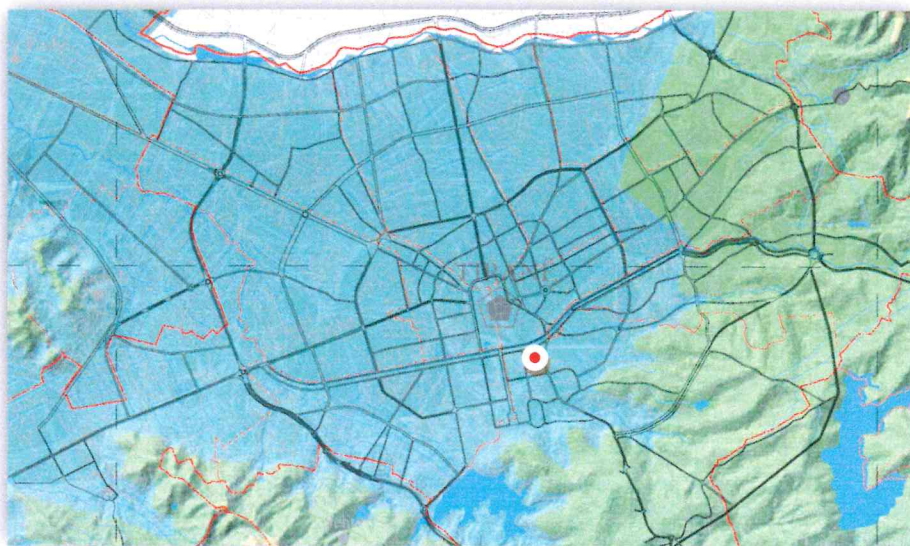
1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “Godinë polifunkionale DTA (Downtown Albania), me vendodhje në bulevardin “Bajram Curri”, Bashkia Tiranë”, me zhvillues kompaninë “DT 1” shpk, 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, ku në pikën 12 të nenit 34 “Distancat minimale midis ndërtimeve” përcaktohet se:
“12. 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 e Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti që propozohet ndodhet përgjatë bulevardit "Bajram Curri". Sheshi i cili propozohet për zhvillim kufizohet në orientimin Verior me bulevardin "Bajram Curri", në orientimin Jugor me rrugën "Fatmir Haxhiu", në orientimin Perëndimor me objekt ekzistues 2, 14 kat dhe në orientimin Lindor me parkun e lojrave “7 xhuxhat”. Sipërfaqja e pronës është 3 812 m². Parcela e propozuar për zhvillim gjendet në një zonë të formuar urbane me objekte banimi në orientimin Jugor me lartësi 5-6 kate dhe në Perëndim me objekt polifunksional (qendër tregtare, zyra dhe banesa) 15 kate. Aktualisht parcela e propozuar për zhvillim shërben si parkim privat. Lartësia e kullës arrin 144 m dhe do spikasë në siluetin e qytetit. Objekti propozohet në distance 680 m vijë ajrore nga sheshi Skënderbej.



Pozicionimi në lidhje me qendrën e Tiranës.

2. Përputhshmëria me Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë

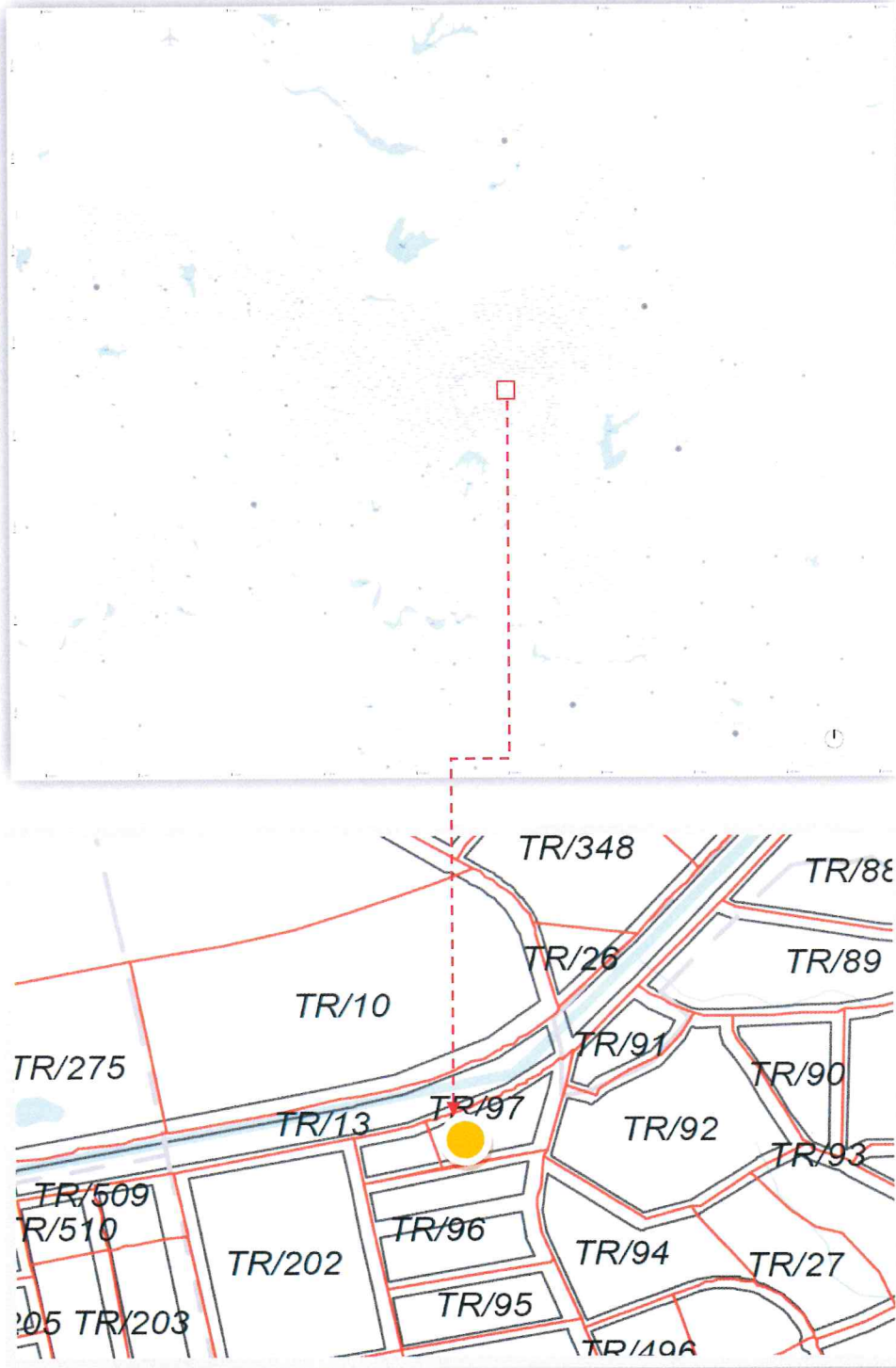
Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë është miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, pjesë e të cilit janë dokumentet e mëposhtme:

- a) Strategjia Territoriale, shoqëruar me përmbledhjen e Analizës dhe Vlerësimit të Territorit;
- b) Plani i Zhvillimit të Territorit, shoqëruar me Shtojcën I, sipas përcaktimeve të Rregullores së Planifikimit;
- c) Rregullorja e Planit;
- d) Vlerësimi Strategjik Mjedisor;
- e) Materiali hartografik:
 - i. Vizioni strategjik;
 - ii. Ndarja e territorit në 5 sisteme;
 - iii. Ndarja e territorit në njësi;
 - iv. Përdorimi i propozuar i tokës sipas 14 kategorive bazë;
 - v. Infrastruktura e transportit;
 - vi. Fazat e zbatimit të PPV-së.

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Parcela e propozuar për zhvillim ndodhet në njësinë strukturore TR/97, me një sipërfaqe prej 1.19 ha. Kjo njësi për sa i përket përdorimeve të lejuara është mikse (A_Banim dhe S_Shërbime). Mund të ndërhyhet nëpërmjet rizhvillimit ose ristrukturimit. Përsa i përket parametrave të tjerë të zhvillimit do të përcaktohen në këtë rregullore sipas nenit 34, pika 12 e VKM-së Nr. 408, datë 13.05.2014 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.

2.2 Fragmentenga hartate PPV-së për zonën në zhvillim



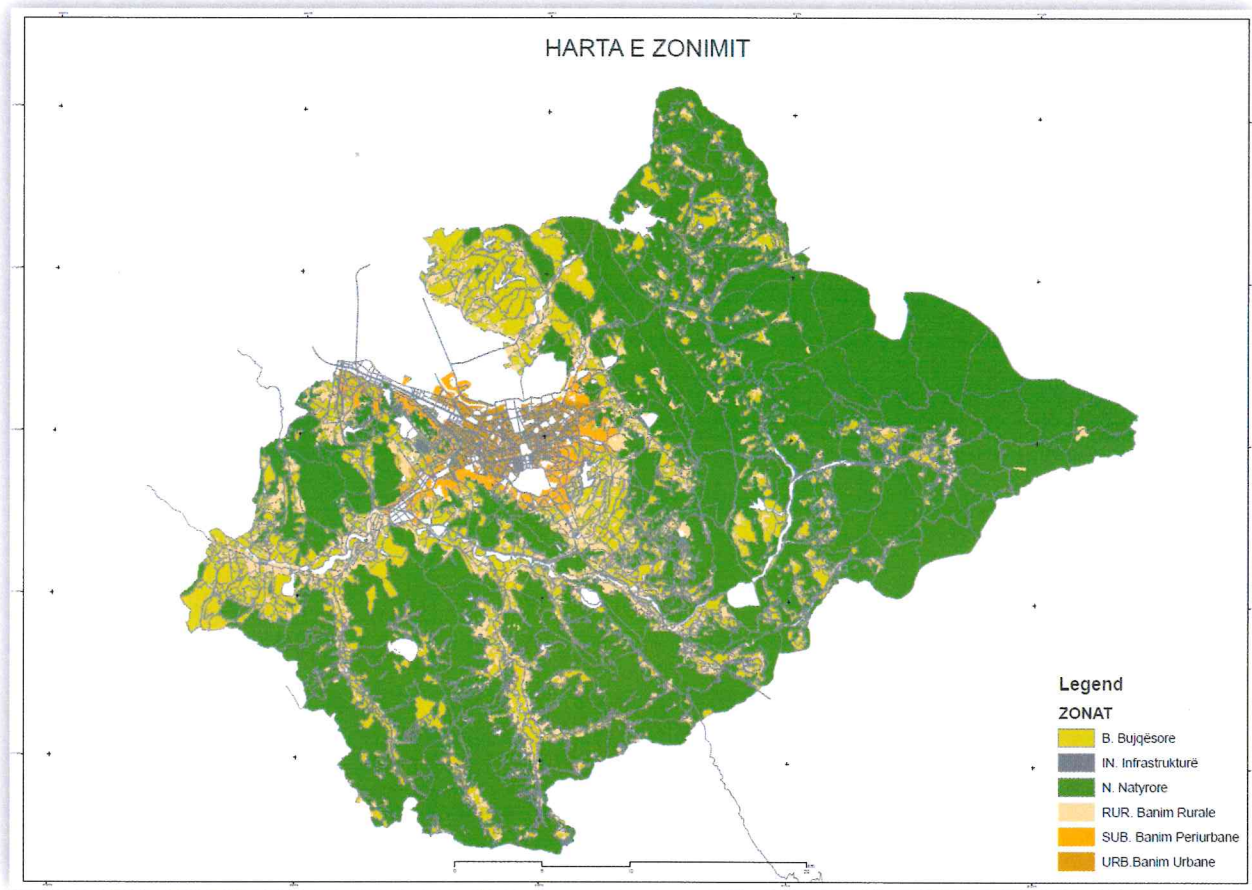
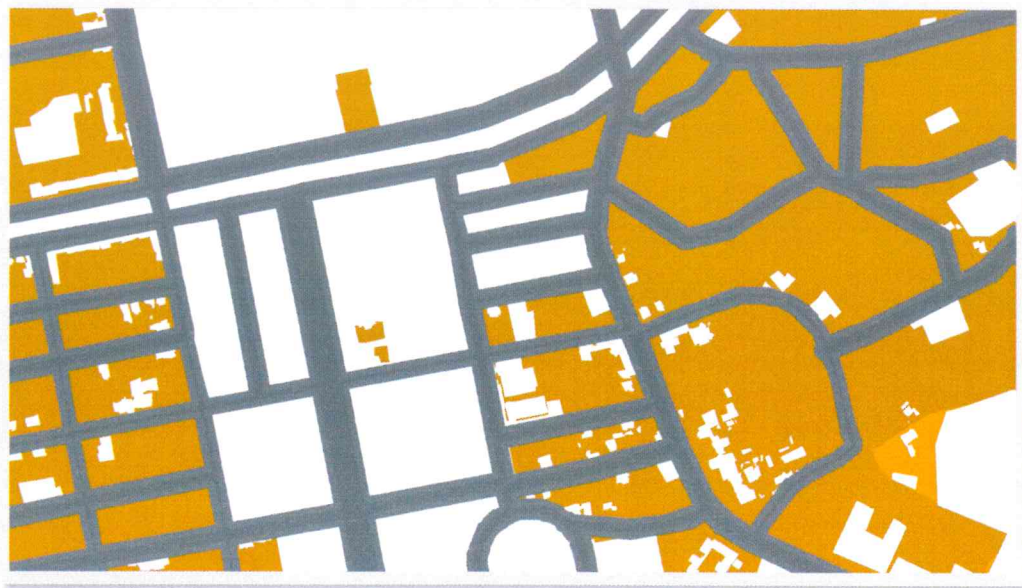


Fig. 3. Harta e zonimit



3. Analiza e gjëndjes ekzistuese

Objekti është i rrethuar nga objekti ekzistues "ETC" në pjesën perëndimore të tij. Pjesa veriore është e lirë përgjatë bulevardit "Bajram Curri" e cila krijon akses të drejtpërdrejtë në kullën e propozuar. Gjithashtu, në pjesën jugore të saj kemi rrugën dytësore "Fatmir Haxhiu" dhe në këtë perimetër kati përdhe ballafaqohet me perimetër tregtar (dyqane). Orientimi lindor është i hapur në trajtë parku dhe i bashkohet projektit të pavarur për parkimin publik dhe këndin e lojrave. Të dyja hapësirat dialogojnë dhe ndërthuren me njëra-tjetrën me një gjuhë unike design-i.

Parcela në perëndim kufizohet me objektin polifunksional "ETC", në lindje me parkun e lojrave "7 xhuxhat", në veri me bulevardin "Bajram Curri" (Unaza), ndërsa në jug me rrugën "Fatmir Haxhiu" dhe objektin 4 kat i ndërtuar para viteve '90.

Pronat që zhvillohen janë pasuritë Nr. 2/322, 2/291, 2/271, në zonën kadastrale 8160, me status truall. Parcela kufizohet nga Lindja me pronën me nr. pasurie 2/292 (pronë shtet), nga Veriu me pronën me Nr. pasurie 2/2 (pronë shtet), nga Jugu me pronën me nr. pasurie 2/292 (pronë shtet), nga Perëndimi me pronën me nr. pasurie 2/3 (pronë private/ Godina e "ETC").

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Të gjitha zhvillimet në territor do të jenë në përputhje me kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës, sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, duke i kushtuar rëndësi posaçërisht organizimit dhe vendosjes së objektit në shesh për të plotësuar kushtet e mbrojtjes kundra zjarrit dhe të mirëfunksionimit të hapësirave për këmbësorët.

Kategoritë e propozuara në këtë objekt parashikohen të jenë përafërsisht 55 % ambiente shërbimi/zyra dhe 45 % ambiente të konceptuara si hotel-apartament. Vlen për tu theksuar faktin që përqindja përfundimare e shpërndarjes funksionale të objektit do të përcaktohet në projektin përfundimtar të zbatimit gjatë shqyrtimit të Lejes së Ndërtimit.

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

Kulla Downtown Albania DTA me pozicionin e saj strategjik në Tiranë përgjatë bulevardit "Bajram Curri". Kjo godinë do të jetë e dukshme nga sheshi "Skënderbej". Natyra e dizajnit është e bazuar në siluetin e territorit të Shqipërisë dhe morfologjisë së saj. Lartësia e kullës arrin 144 m dhe do spikasë në siluetën e qytetit.

Krijimi i modulit gjatësor për kat lejon menaxhim më të mirë të planimetrive dhe formës së vetë objektit. Veshja dhe trajtimi i saj do të jetë modular dhe struktural me pllaka guri, për lehtësi në mirëmbajtje dhe montim si dhe për të ofruar pamje estetike të vetë godinës në kontekstin urban.

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim.

Treguesit e zhvillimit

Sipërfaqe e pronës

3812 m²

Sip. gjurmës së katit përdhe	1525 m ²
Sipërfaqe e rampës hyrëse parkimi	175 m ²
Sipërfaqe e gjurmës së katit përdhe + rampë hyrëse parkimi	1700 m ²
Sip. total ndërtimi mbi tokë	62 000 m ²
Intensiteti	16.3
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	45 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë, hapësira publike dhe gjelbërim	55 %
Numri i kateve mbi tokë	36 kate
Numri i kateve nën tokë	5 kate
Lartësia maksimale e strukturës	144 m

DISTANCAT MINIMALE NGA KUFIRI I PRONËS:

VERIU	distanca minimale 0.6 m nga kufiri i pronës
JUGU	distanca minimale 2.0 m nga kufiri i pronës
PERËNDIMI	distanca minimale 10.0 m nga kufiri i pronës
LINDJA	distanca minimale 3.0 m nga kufiri i pronës

DISTANCAT MINIMALE NGA TRUPI I RRUGËS:

VERIU	distanca minimale 1.0 M nga trupi i rrugës
JUGU	distanca minimale 3.0 M nga trupi i rrugës

DISTANCAT MINIMALE NGA OBJEKTET EKZISTUESE:

PERËNDIMI	21 M nga objekti ekzistues (nga volumi kryesor i "ETC")
JUGU	15 M nga objekti ekzistues 4 kat

Shenime: Forma dhe dimensionimi i konsolave do të përcaktohen gjatë fazës së shqyrtimit për Leje Ndërtimi, duke respektuar sipërfaqen e përgjithshme të ndërtimit të miratuar në Lejen e Zhvillimit.

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në pronën që zhvillohet 50% e saj parashikohet për gjelbërim, sheshe dhe trotuare. Hapësira përreth objektit do të sistemohet me trotuare, stola edhe pemë duke respektuar akset e kalimit të kembësorëve si dhe rampat për akses të individëve me aftësi të kufizuar. Sipërfaqe e gjelbërt parashikohet afërsisht 310 m².

Objekti do të ketë 5 kate parkimi me një kapacitet rreth 300 vende parkimi duke arritur standartin një vendparkimi për 4 aparthotel dhe 1 vendparkimi për 100 m² sipërfaqe shërbimi.