



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

GODINË POLIFUNKSIONALE DTA (DOWNTOWN ALBANIA) 40 KATE (Shërbime,
Banim dhe Hoteleri), ME 5 KATE PARKIM NËNTOKË ME VENDNDODHJE NË
BULEVARDIN "BAJRAM CURRI", TIRANË.
PRONAR: Z. SHEFQET KASTRATI, Z. SAMIR MANE, ZNJ. DRITA HOXHA, Z.
HEKTOR MUÇAJ, ZHVILLUES DHE SUBJEKT NDËRTUES: "Kastrati
Construction" SHPK.

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.31 , Datë 10.06.2021

Projektues: DEA Studio



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Përshkrim i zonës së studiuar

2. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

3.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

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

3.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

3.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5. Përshkrim i objektit të propozuar

6. Treguesit e zhvillimit



Duke pasur parasysh impaktin qe objekti **DTA(DownTownAlbania)**, ka si nje landmark i qytetit te Tiranës, referuar lartesisë si dhe pozicionit jashtezakonisht dominant ne qender te Tiranës, propozohet te shtohen 3 kate duke rritur lartesine e tij nga 140.6 m ne lartesine 150 m duke kapur standartet nderkombetare te nje SkyScraper, me lartesine 150m.

Kjo do te beje qe te jete objekti i pare ne Shqiperi ne kategorine e Skyscraper.

Për projektin e miratuar me Leje Ndertimi, datë **12.12.2018** me emertimin si me poshte:

- 1- **Godinë polifunksionale DTA (DownTownAlbania), (banim, shërbime dhe hoteleri) 37 kate me 5 kate parkim nëntokë** është aktualisht gjatë fazës së zbatimit.

Propozohet shtimi i 3 kateve me emertimin:

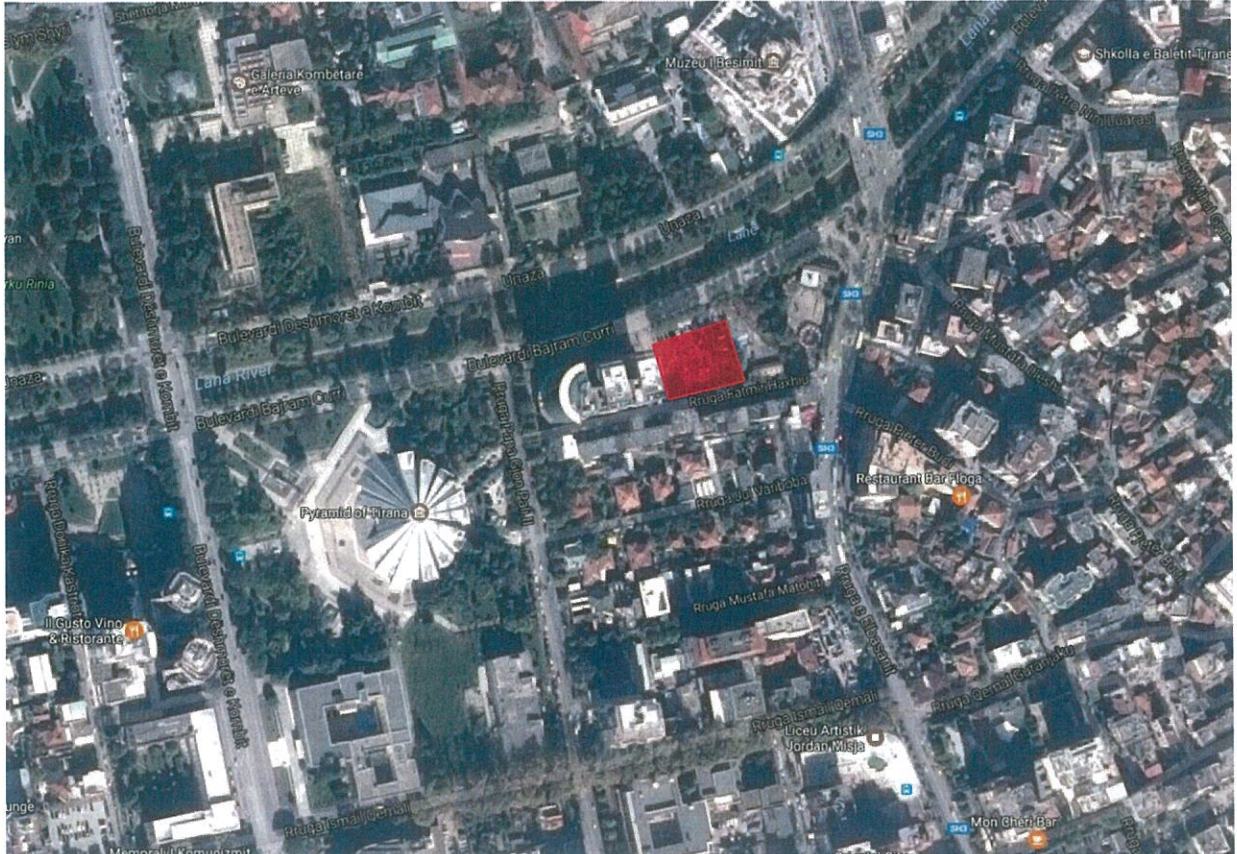
Godinë polifunksionale DTA (DownTownAlbania), 40 kate (banim, shërbime dhe hoteleri) me 5 kate parkim nëntokë

Vendodhja

Objekti që propozohet ndodhet pergjate bulevardit "Bajram Curri". Sheshi i cili propozohet per zhvillim kufizohet në orientimin Verior me bulevardin "Bajram Curri", ne orientimin Jugor me rrugen "Fatmir Haxhiu", ne orientimin Perendimor me objekt ekzistues 2, 14 kat dhe ne orientimin Lindor me parkun e lojrave "7 xhuxhat". Sipërfaqja e pronës është 3 812 m².



360° forward



Përshkrimi i gjendjes ekzistuese

Parcela e propozuar për zhvillim gjendet në një zonë të formuluar urbane me objekte banimi ne orientimin Jugor me lartesi 5-6 kate dhe ne Perendim me objekt polifunksional (shopping center, zyra dhe banesa) 15 kate. Aktualisht parcela e propozuar per zhvillim sherben si parkim privat.

Përshkrimi i konceptit urbanistik dhe projektit arkitektonik

Projekti propozon pikerisht ne kete parcele nje ngritje vertikale volumore e cila kontraston me volumet relativisht te uleta perreth. Qendrat e gjithë metropoleve kryesore te Shteteve te Bashuara te Amerikes dhe Europes kane down-town-et e tyre ku perqendrohen kryesisht qendrat tregtare dhe perfaqesite e bizneseve kryesore kombetare dhe nderkombetare. Nje karakter i tille u konceptua ne Planin Francez te vitit 2002 per qendren e Tiranës ku konsideroheshin nderitmi i disa kullave ne orientimin Perendimor dhe Lindor te qendres se qytetit te Tiranës. Aktualisht, jane ndertuar 2 kulla dhe pamvaresisht skepticizmit te pare ne opinionin profesional dhe publik i cili eshte i ndjeshem ndaj ndryshimeve te “forta”, sot keto godina e kane fituar qytetarine ne kontekstin e qendres se qytetit si nga pikepamja funksionale ashtu edhe volumore. “Qiell gervishtesit” siç quhen ndryshe ne



360° forward

terminologjine nderkombetare te te prejardhur kryesisht nga qendrat e qyteteve kryesore Amerikane ishin tabu edhe per qytetet Europiane, e sidomos te atyre me tradite dhe trashegimi te spikatur ne art dhe arkitekture. Por realiteti sot eshte gjithshka pervecse skeptic ndaj tyre. Perkundrazi, qendrat e qyteteve si Londra, Parisi, Berlioni, Roterdami, etj jane pershire nga keto asete vertikale te biznesit, porse edhe mozaikut te urbanistikes dhe arkitektures gjithepershiresse interactive. Pas polemikave te shumta Milano si nje nga qytetet kryesore industriale te Europes eshte pershire nga "ethet" e qiellgervishtesve te projektuara nga arkitektet e medhenj boterore ne skeme urbane dhe me pas edhe ne arkitekture. Sot keto zona te Milanos pas "shembjes" se tabuse se ruajtjes se panorames si qytetit te lidhur vetem me trashegimine, po jeton nje "rini te dyte" me ndertimin e dy Downtown-eve ne dy pole te saj. Londra, gjithashtu pikerisht ne zemren e saj te qendres historike ka ndertuar down-town-in e vet, qe ne fakt eshte shnderruar ne fakt ne qendren nderkombetare te ekonomise boterore.

Kulla e "Plaza hotel" ne ekuilibër bashkejetese funksionale dhe volumore me "Toptani shopping Center" kane transmetuar rendesishem modelin e nje qendre mirifilli Europiane, qe pritet te dialogoje natyrshem me hapësirën e rikonceptuar publike te sheshit "Skenderbej". Ne Planin Francez, por edhe ne llogjiken e pergjithshme te strukturimit te qytetit, zona qe jep karakterin dhe impaktin e e downtown-it global te qytetit metropolitan eshte zona brenda dhe ne perimetrin e unazes se qendres se Tiranes. E tere kjo zone eshte konceptuar te jete kryesisht kembesore me kalime te trafikut te kufizuar ndermjet godinave administrative publike dhe private. Gjithashtu, ne planin e qendres se Tiranes jane konceptuar edhe disa parking publike qe do mundesojne edhe sherbimin e qendres. Gjithashtu, eshte parashikuar edhe 1 stacion qendror i autobuzave pikersiht mbrapa Pallatit te Kultures, e cila do jete edhe pika kryesore e arrijtes se shume qytetareve ne destinacionet e punes, por edhe atyre, qe do te sherbehen ne downtown nga prurje te orientimeve te ndryshme te strukturese se qytetit apo ne terminologjine urbanistike, rrezet e sisitemit radial unazor, qe karakterizon strukturen urbane te Tiranes. Ne orientimin Lindor struktura e qendres se qytetit te Tiranes ka krijuar ekuilibrat funksionale – volumore me perfundimin dhe venien ne shfrytezim te "Plaza hotel" dhe "Toptani shopping Center". Orientimi Perendimor gjithashtu me perfundimin e "Green Tower" do i fitoje keto ekuilibra. Te paekuilibruara ne kete aspekt mbeten orientimi Jugor dhe Verior te cilat ne fakt jane te "paprekshme" pasi jane te pershkuara nga aksi i bulevardit historik "Deshmoret e Kombit". Por gjithsesi, ne keto kushte, do te ishte e rendesishme te perafrohej ky orientim me orientime te ndermjetme siç mund te ishte ai Jugperendimor apo Juglindor si edhe Veriperendimor apo Verilindor. Pra, ne kendveshtrimin profesional te MVRDV dhe DEA Studio do te ishin ne mireseardhura propozime te ngritjes vertikale volumore te qendres se qytetit edhe ne keto orientime brenda mundesive reale te zhvillimit ne marredheniet pronesore-financiare. Ne Veri-perendim eshte akoma prezente "rezerva" e ndertimit te nje kulle tjeter pikerisht tek ish reklamat e kinemave te qytetit te Tiranes ne bashkimin e dy rrezeve kryesore te strukturese rrugore te qytetit, rruga e "Kavajes" dhe e "Durresit". Kjo parcele eshte aktualisht ne probleme me pronesine e saj, por ne pritje te zhvillimit ne kohe. Ne orientimin e Veri-lindor gjithashtu ruhet mundesia e zhvillimit ne afersi te rruges se "Barrikadave", qe ne te ardhmen pas arrijtes se marreveshjes ndermjet pronareve te truallit e ka te gjithe mundesine e zhvillimit. Orientimi Jugperendimor eshte i pamundur te kete nje zhvillim vertikal pasi eshte teresisht i formuluar fizikisht. Me ndertime dhe infrastrukture publike. Nderkohe orientimi Jug-Lindor nuk ka aktualisht, por potencialisht e ka me se te mundshme me propozimin e MVRDV dhe



360° forward

Office Contacts

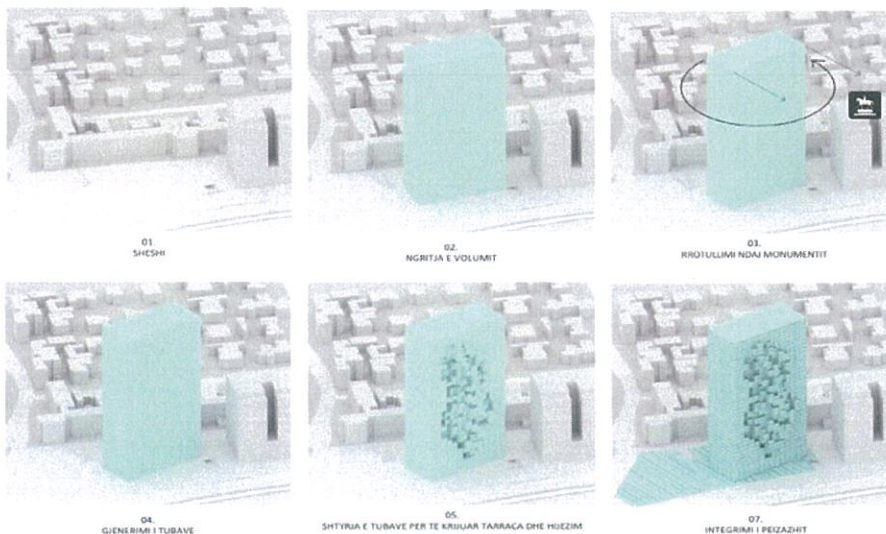
Rr: Elbasanit, Pall. Abau, Tirana - Albania. Tel: & Fax: 00355 4 370 947
info@dea-studio.com, www.dea-studio.com

DEA Studio pikerisht ne parcelen ngjitur me qendren polifunksionale ETC.

Kulla Downtown One me pozicionin e saj strategjik ne Tirane pergjate bulevardit “Bajram Curri” ka potencialin per t’u bere nje landmark fantastik per qytetin. Duke qene ndertesa me e larte e Shqiperise dhe me katet, qe ndryshojne ne volumetri krijon nje pamje impresionuese. Kjo godine do te jete e dukshme nga sheshi “Skenderbej” dhe me tej. Natyra e dizajnit eshte e bazuar ne siluetin e territorit te Shqiperise dhe morfologjise se saj. Lartesia e kules arrin 140.6 m dhe do spikase ne siluetin e qytetit.

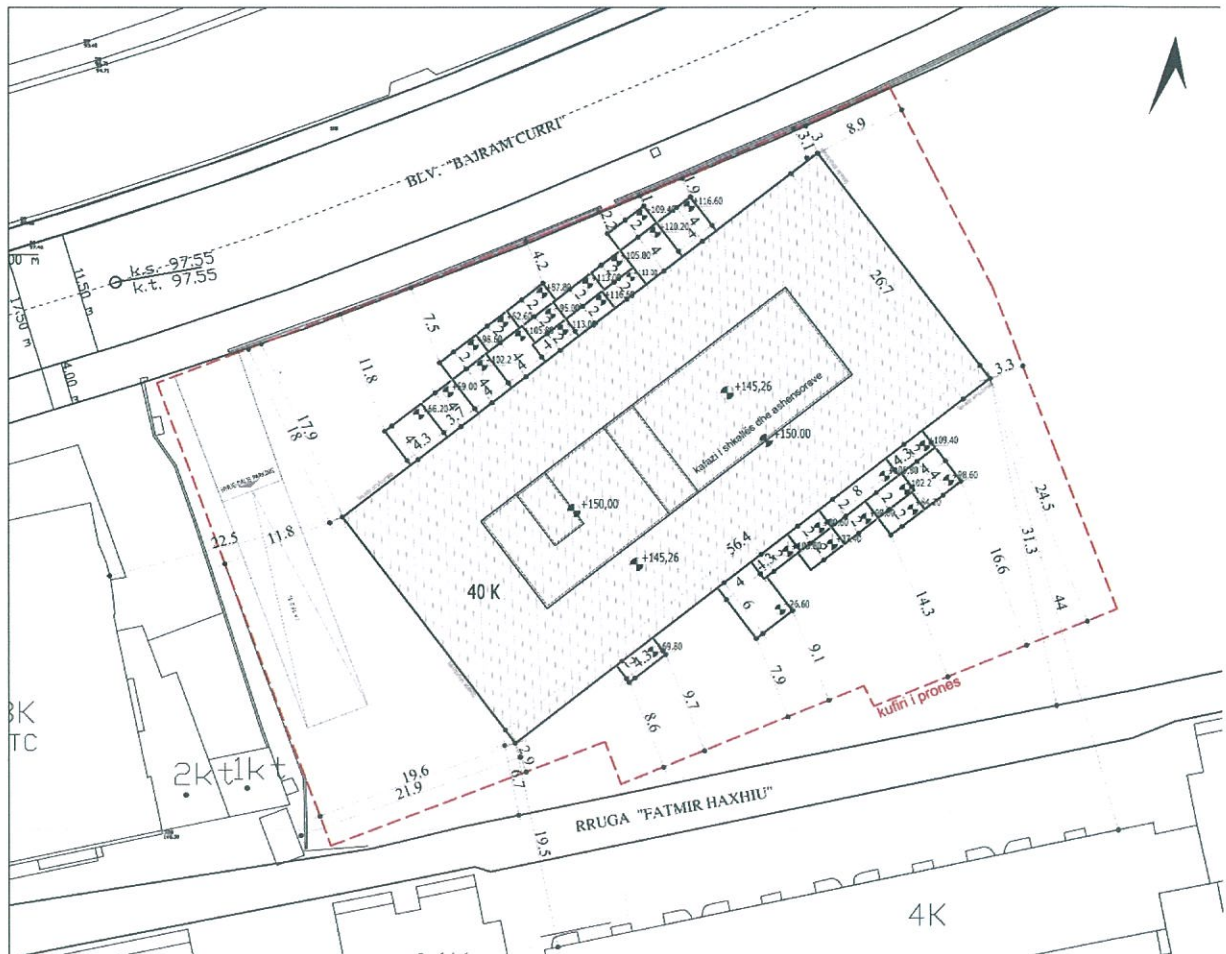
Koncepti volumor

Objekti merr nje lartesi te cilat i kalon 140 m duke u bere kulla me e larte ne gjithe Shqiperine. Volumin e ngritur ne lartesi tashme e rrotullojme per ta orientuar gjate sheshit Skenderbej. Krijimi i modulit gjatesor per kate lejon menaxhim me te mire te planimetrive dhe formese se vete objektit. Me modulim luhet duke krijuar shtytje dhe dalje ne pjesen veriore dhe jugore te tij duke formuar siluetin e hartes se Shqiperise. Sheshin e sistemojme ne peshtatje me hapesirat perreth per ti rritur vlere vete zones e cila ben te perceptohet si nje shesh me i madh.



360° forward

Vendosja ne shesh

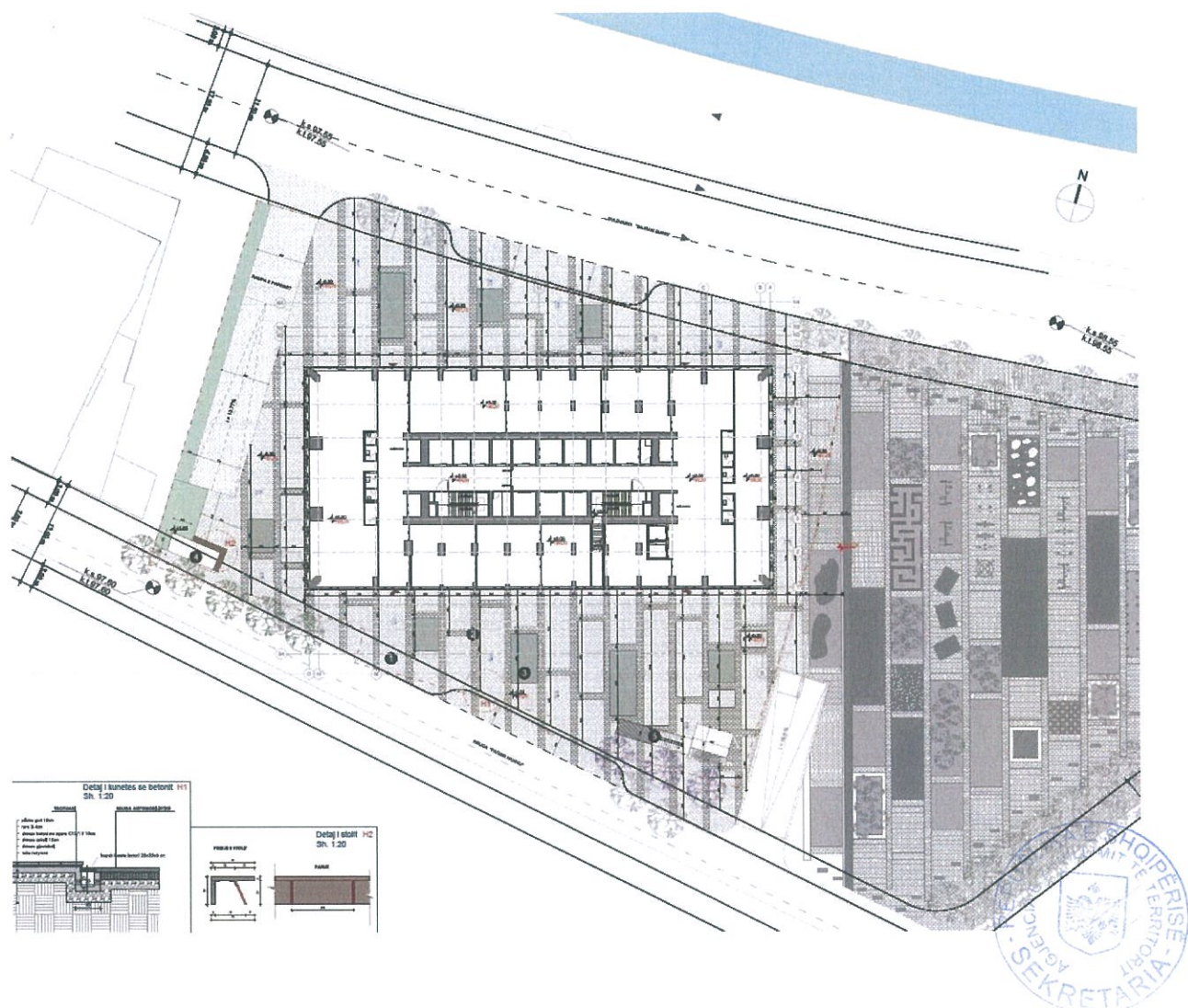


Objekti është i rrethuar nga objekti ekzistues ETC në pjesën perëndimore të tij. Pjesa veriore është e lirë përgjatë bulevardit Bajram Curri dhe cila krijon akses të drejtëpërdrejt për në godinën tone. Gjithashtu në pjesën e jugore të tij kemi rrugë dytësore. Aja lindore është e hapur në trajtë parku dhe cila na vjen për shtat me hapësirën e sistemit të objektit tone për tu përshtatur si një e tere.



360° forward

Planimetrite

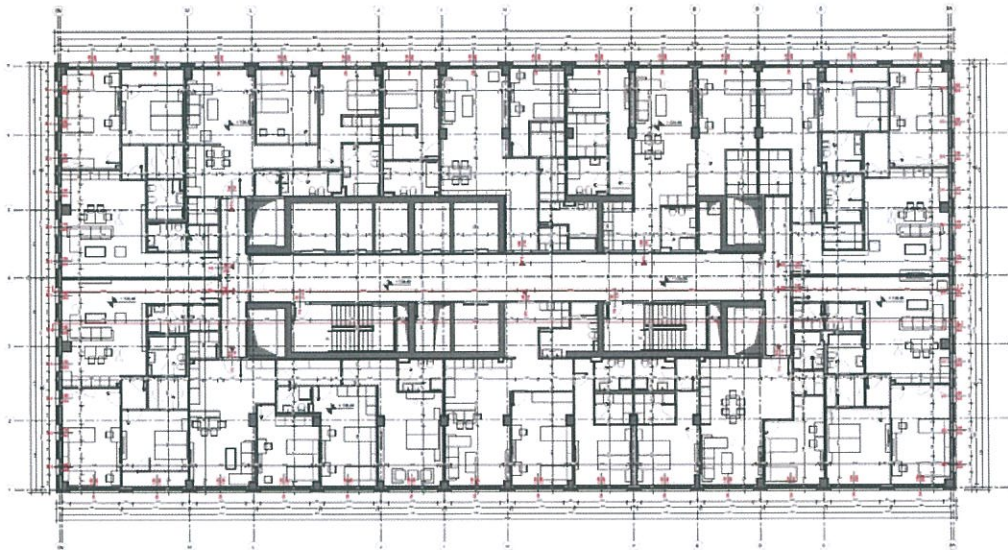


Kati perdhe perbehet prej hapësirës komerciale dhe hyrjeve te vecuara per zyrat dhe apart/hoteli. Zyrat do te kene hyrje te shoqeruar me holl prites nga bulevardi Bajram Curri. Apart/hoteli do te kene hyrje te shoqeruar me holl prites nga ana very-lindore e objektit. Kulla do te kete funksione te ndara ne vertikalitet i quajtur ndryshe "Burger". Kjo shperndarje funksionon duke patur funksione te ndryshme te ndara sipas kateve ku kati perdhe do sherbejne si hapësira komerciale. Ne katet qe vijojne do te jene te lokalizuara ambjentet e zyrate. Kati I 18 do jete kat teknik I cili do te beje dhe ndarjen mes kateve te zyrate dhe apart/hotelit. Ne katet e sipërme per te ofruar pamjet me te mira nga lartesia e kullës janë

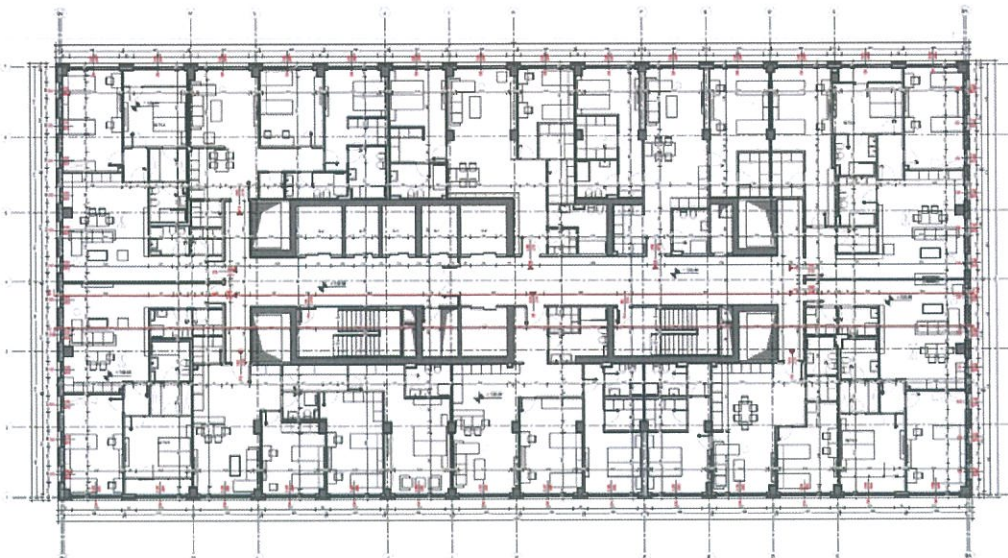
360° forward

pozicionuar apart/hotelet. Parkimi do te jete nentoke dhe me akses nga bulevardi Bajram Curri i cili do te mbuloje 300 vende parkimi.

Planimetrite e kateve Shtese



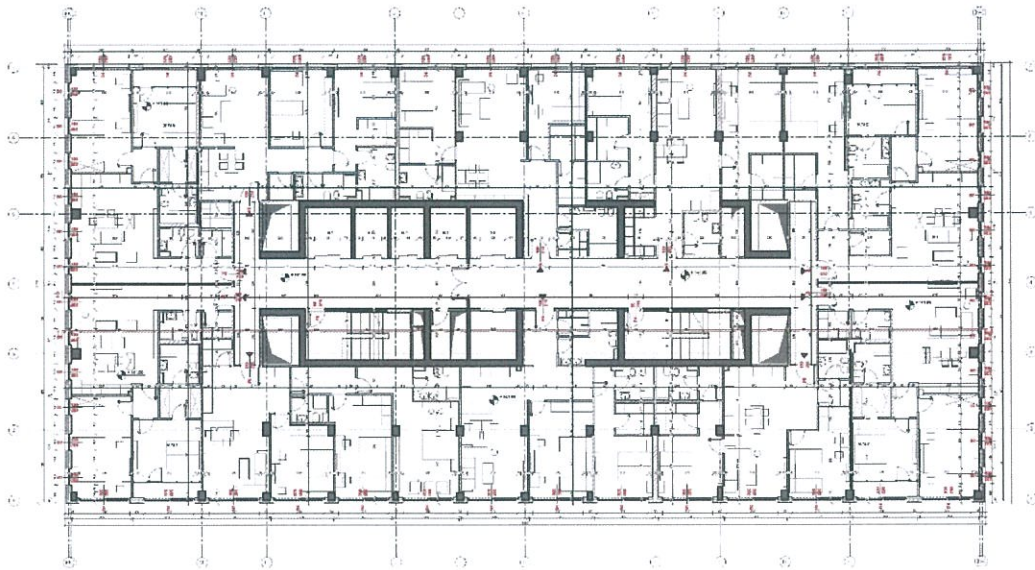
Plani Katit 37



Plani Katit 38

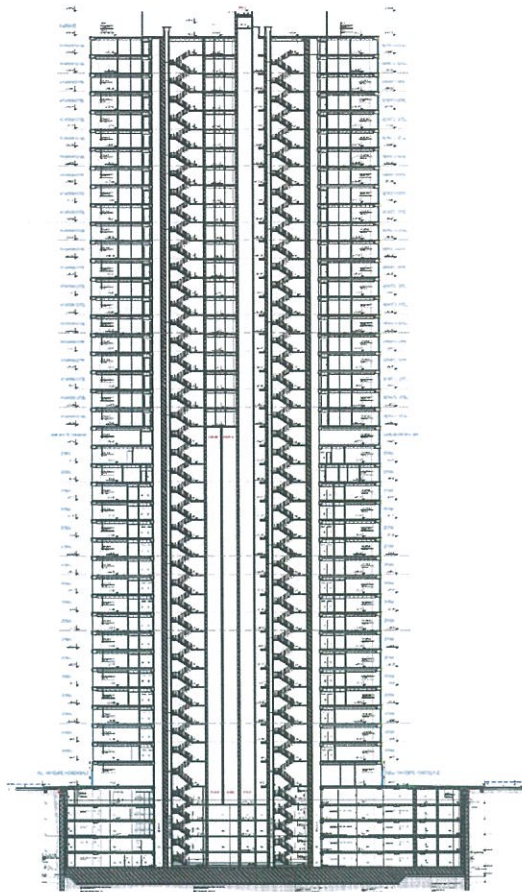


360° forward



Plani Katit 39

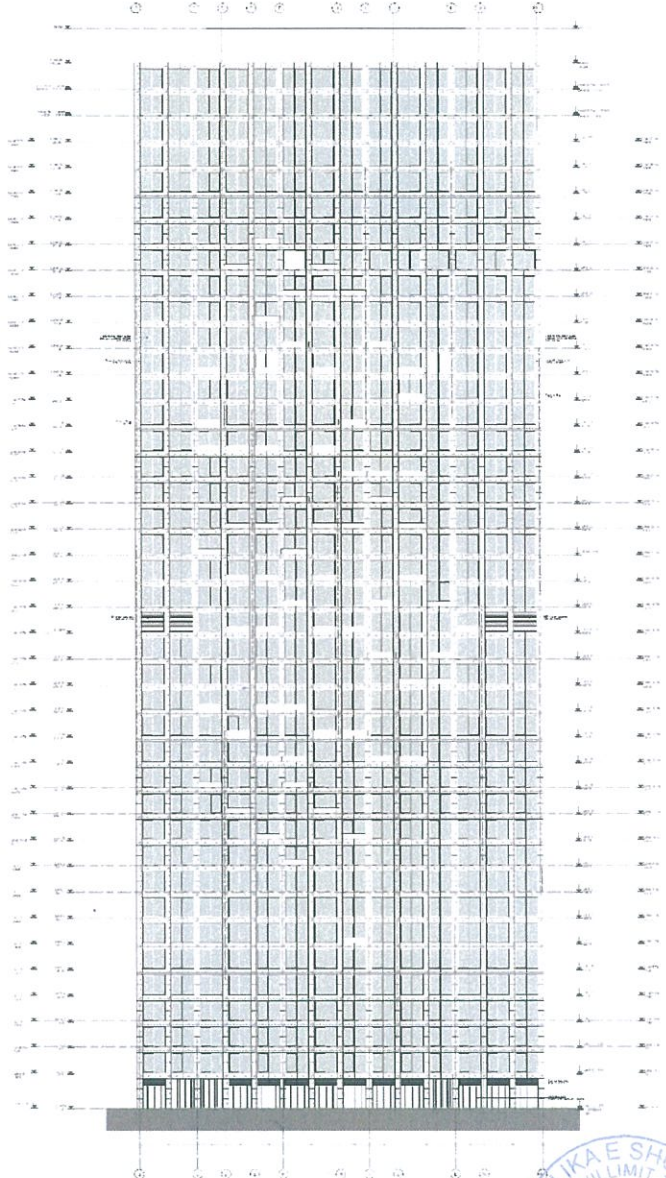
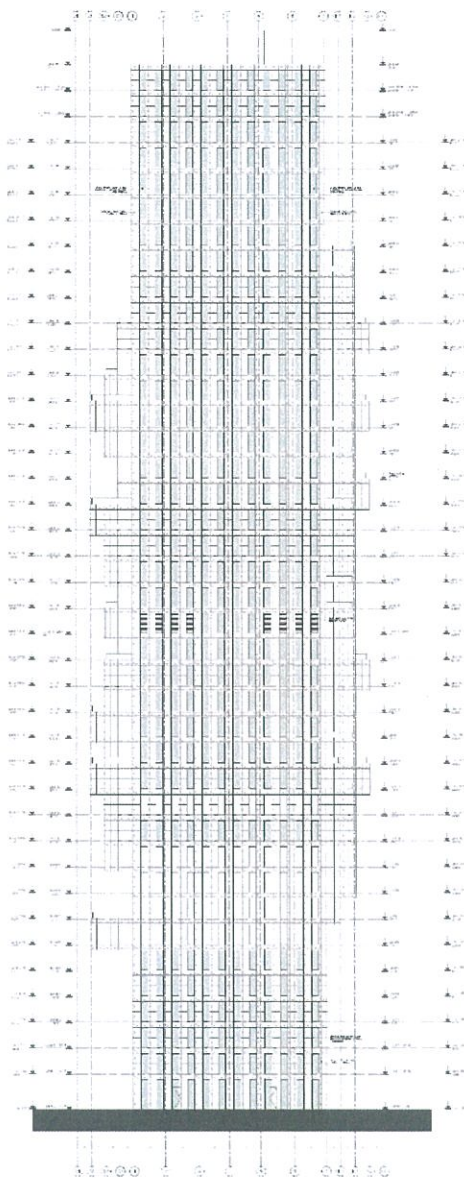
Prerje



360° forward

Fasada

Fasada ka nje forme te rregullt drejtekendore ku ne pjesen qendrore te saj e orientuar nga sheshi Skenderbej formon siluetin e hartes se Shqiperise me shtytjen dhe nxjerrjen e volumeve konsol. Veshja dhe trajtimi i saj do te jete modular dhe struktural per lehtesi ne mirembajtje dhe montim si dhe per te ofruar pamje estetike te vete godines ne kontekstin urban.



360° forward

