



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"GODINA E TEATRIT KOMBËTAR", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË TIRANË

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I KULTURËS

Zpj. ELVA MARGARITI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 1, Datë 29.06.2021

Projektues:
A&E Engineering

Studio konsulente:
F&M Ingegneria



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 Leje Ndërtimi për objektin: "Godina e Teatrit Kombëtar", me vendndodhje në Bashkinë Tiranë, 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.
- Ligjin Nr. 119/2020, "Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin nr. 107/2014 Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", të 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 studuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim ndodhet në Tiranë, përkatësisht në Zonën Kadastrale Nr. 8150. Zona në studim paraqet një interes të veçantë. Ajo përbën një pjesë integrale të zonës së zhvilluar me objekte të rëndësisë së veçantë. Paraqitet si një zonë në rikualifikim pasi përbëhet nga hapësira si dhe objekte kulturore dhe me një potencial të madh për zhvillim të mëtejshëm me karakter administrativ, tregëtar dhe kulturor. Pozicioni i objektit do të jetë në afërsi të sheshit "Skënderbej" me akses nga pedonalja "Murat Toptani" si dhe nga korpusi i ministrive.

Sheshi i ndërtimit ka një formë të rregullt me një sipërfaqe prej 6802 m².

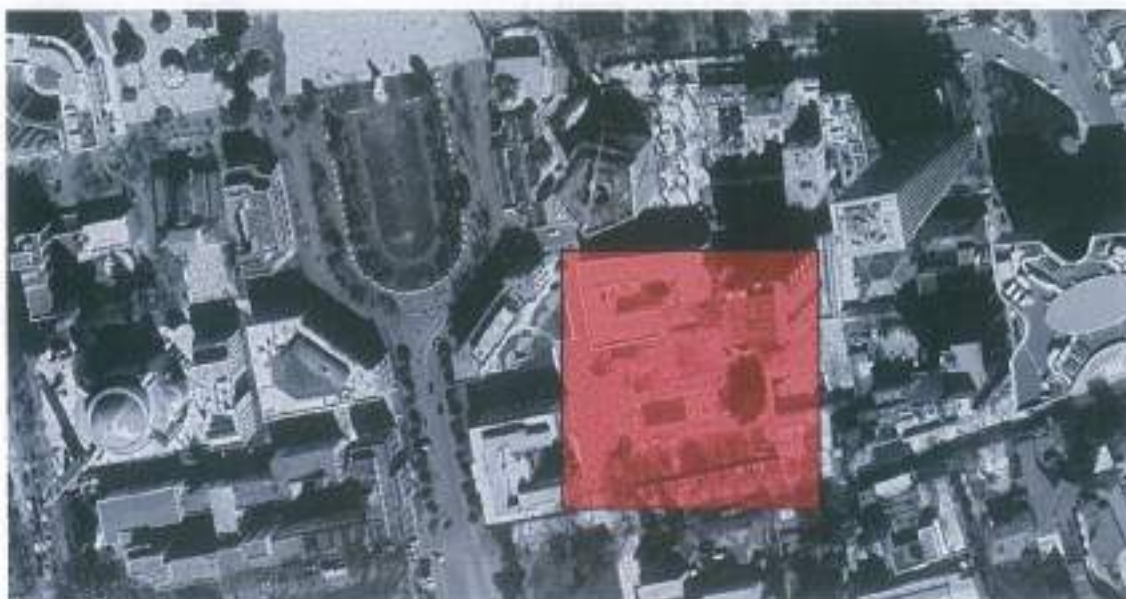


Fig. 1 Vendndodhja e pronës.

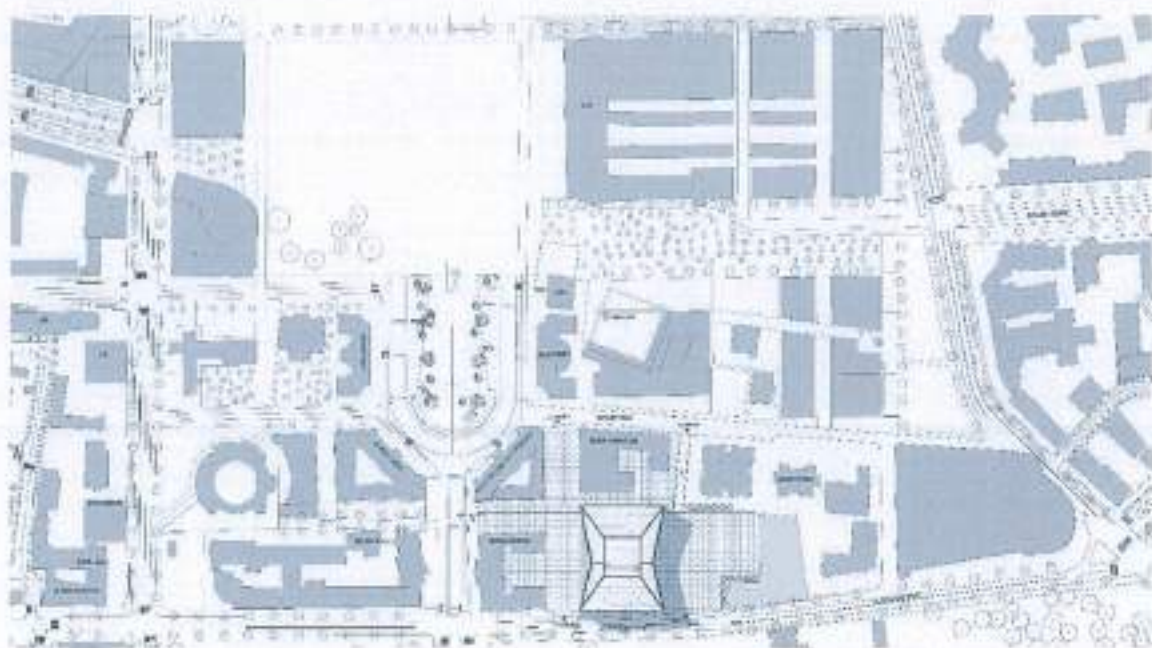


Fig. 2 Vëndndodhja e objektit.

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, të miratuar nga Këshilli Kombëtar të Territorit me Nr. Vendimi 1, datë 14.04.2017, për zonën e interesit, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.



- Kodi i njësisë TR/1.
- Kategoria primare S+IS+AR+A.
- Tipologjia e ndërtimit: Struktura tip kulle.
- Mënyra e ndërhyrjes: Rizhvillimi/ Ristrukturim.
- Përdorimet e ndaluara, distancat e lejuara, kapaciteti mbajtës përcaktohen referuar nenit përkatës të Rregulores së PPV.
- Lartësia e strukturave, sipëfaqe gjelbërimi, parkime, intensitet ndërtimi, koeficient shfrytëzimi përcaktohen në PDV.



Fig. 3 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.

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, TR030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "Godina e Teatrit Kombëtar", prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore TR/1.

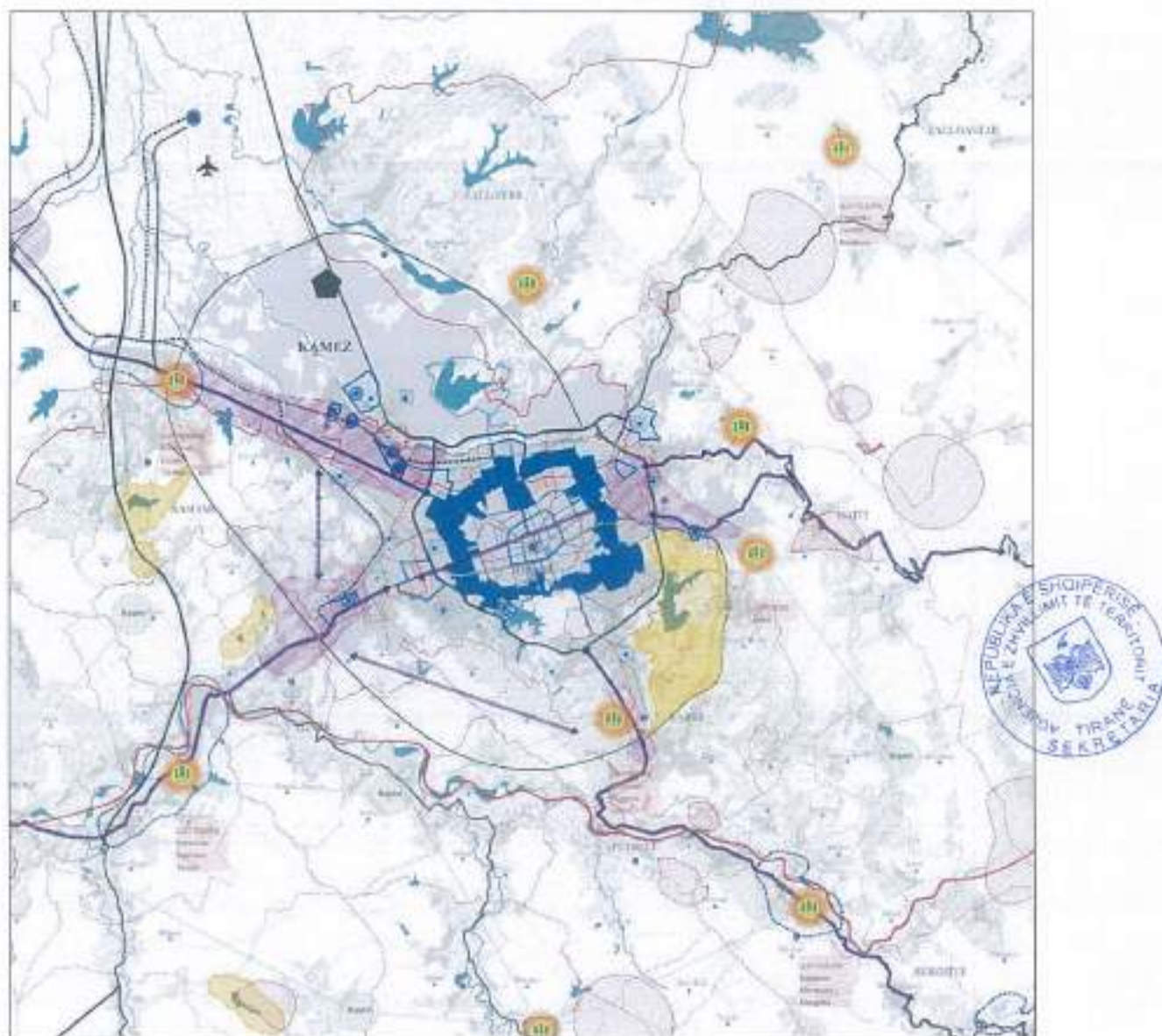


Fig. 4 Harta e zonave, paleve, karridoreve ekonomike të propozuar, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.

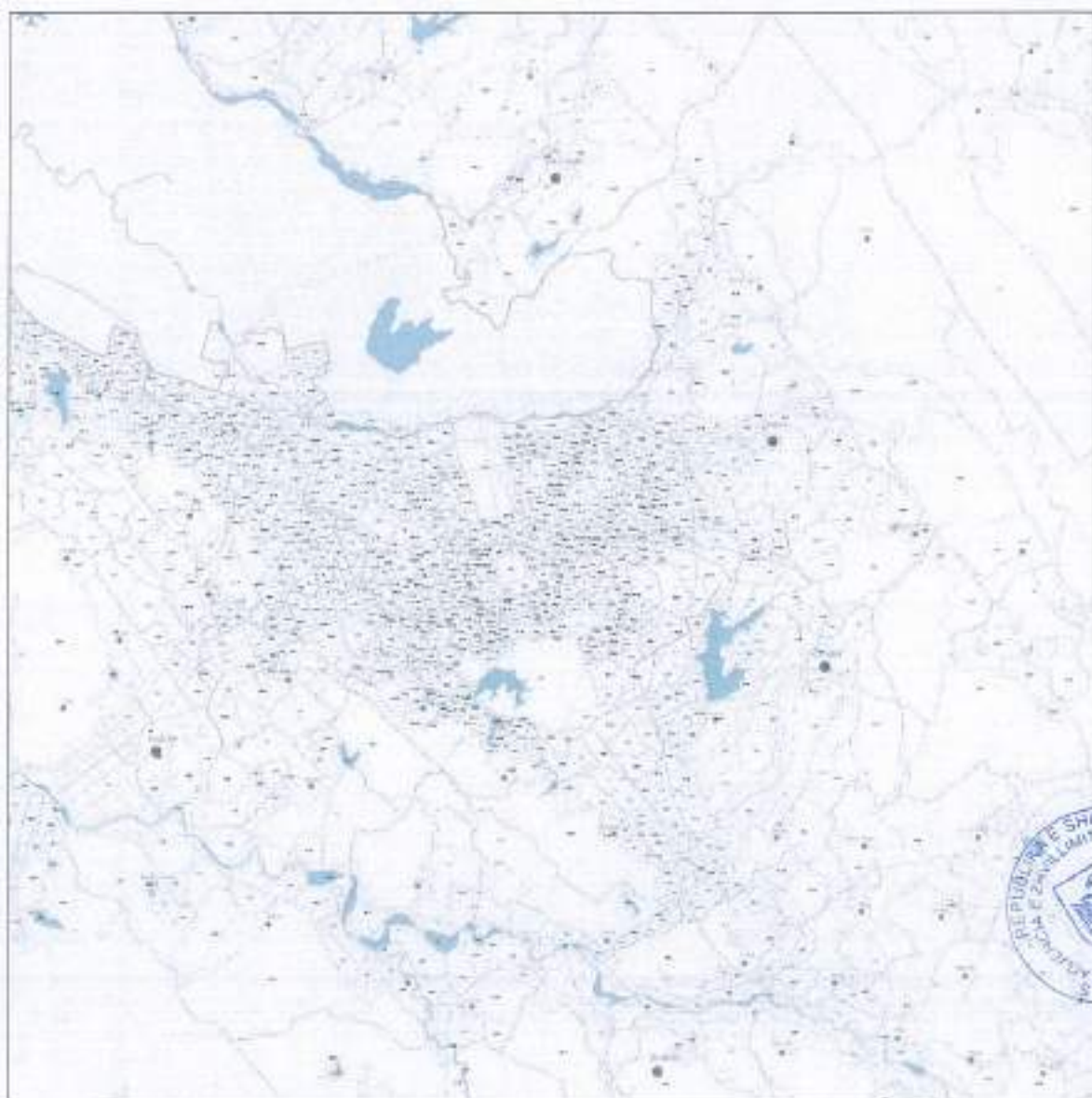


Fig. 5 Harta e njësisve strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë.



Fig. 6 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara



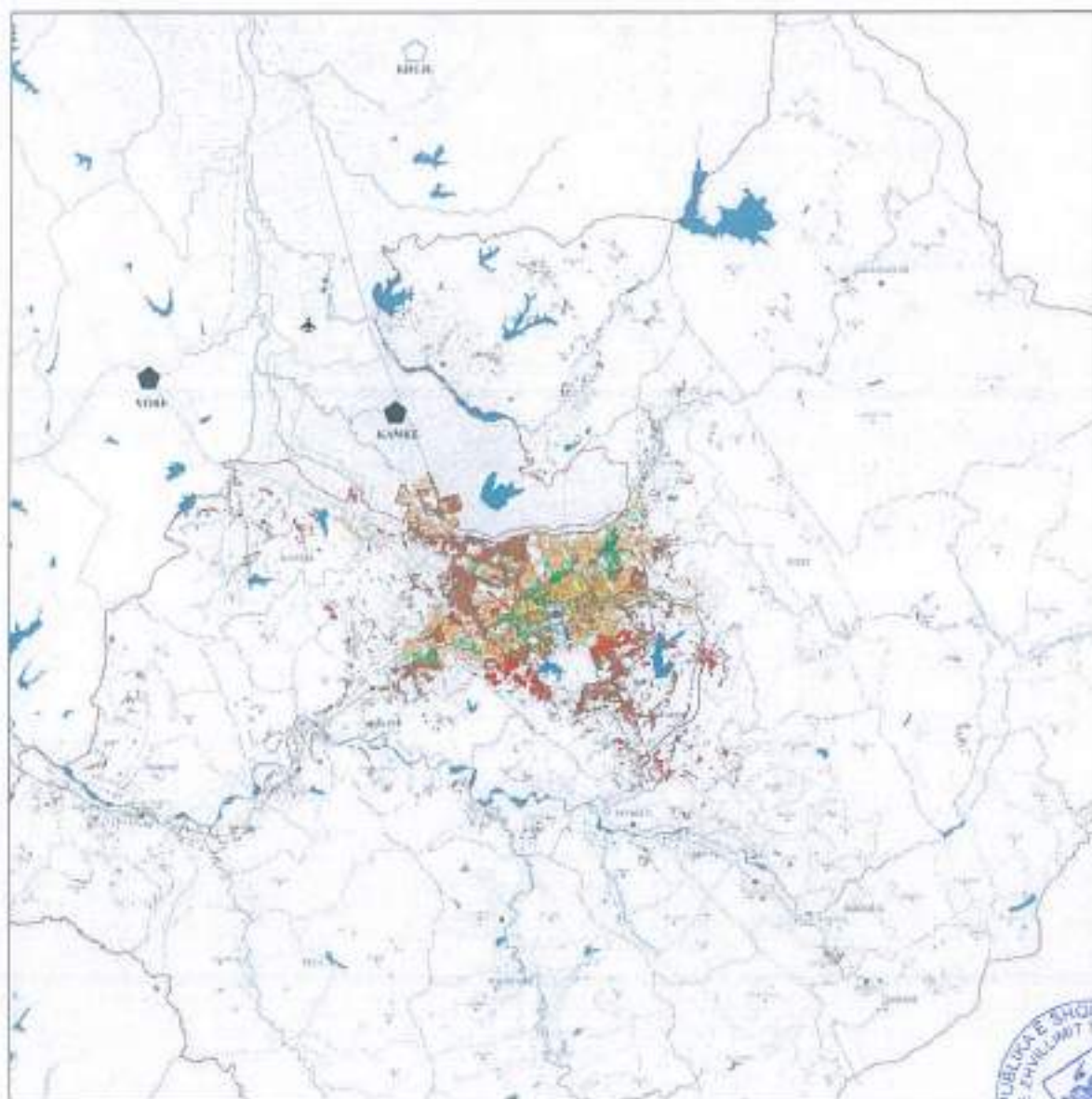


Fig. 7 Harta e tipologjisë të ndërtimeve, ekstrakt i PPV Bashkia Tiranë.



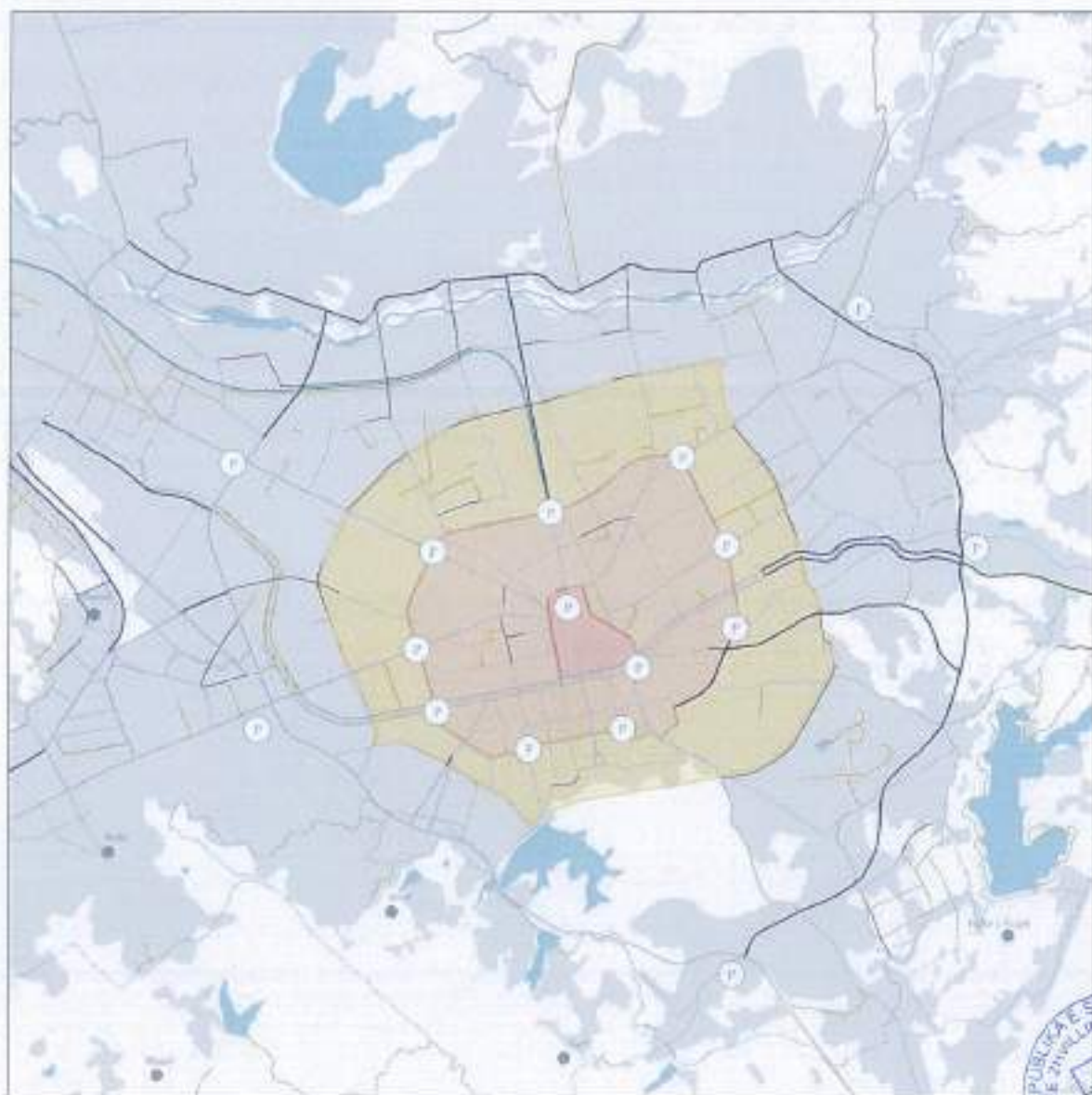


Fig. 8 Rrjeti rrugor dhe vendparlimentet publike të propozuara, ekstraktuar nga PPV Bashkia Tiranë.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet ndërhyrja është një zonë në zhvillim në aspektin kulturor, social dhe ekonomik. Ajo shtrihet pranë sheshit "Skënderbej" dhe me një akses të lehtë nga korpusi i Ministrive si dhe nga pedonalja "Murat Toptani", pra është një pikë strategjike zhvillimi si në hapësira publike ashtu dhe sociale.

Sipërfaqja e pronës është 6802 m².

Ndërkohë që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

Jug: Pedonalja "Murat Toptani"

Veri: Ministria e Infrastrukturës dhe Energjisë

Lindje: Qendra e biznesit "Torre Drin" dhe Qendra tregtare "Toptani"

Perëndim: Ministria e Brendshme

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

I vendosur në një vend të spikatur, në ndërthurjen e akseve të pedonaleve dhe linjave të shikimit, The Heart of Tirana tenton të rikuperojë dhe të përforcojë sheshet urbane si forum publik. Duke qenë një prizëm i thjeshtë, i ngjeshur në qendër të tij, objekti krijon njëkohësisht sheshe publike me pamje nga lindja dhe perëndimi, si dhe një hapësirë të hijezuar, e mbrojtur nga dielli, nga e cila vizitorët hyjnë në ndërtesë. Pjerrësia e çatisë krijon një tjetër lloj hapësirë së cilës i jepet një sfond dramatik nga vetë qyteti. Jo vetëm "zarfi" i ndërtesës është i përcaktuar për performanca, por edhe auditori dhe black box të cilat janë hapësira "tadicionale" kthehen në pjesëmarrëse aktive nëpërmjet marrëdhënies që kanë me fasadën dhe mënyrën sesi ndërveprojnë me kontekstin urban.

Duke krijuar një kombinim të tre hapësirave, lejojmë që mekanizmi i hapësirave publike të thjeshtohet shumë. Hyrja dhe biletaria e unifikuar çojnë në një foyer të madh i cili furnizon tre sallat e performancave. Dy foyer të tjerë dhe dhoma polifunksionale funksionojnë si hapësira me kapacitet të tejmbushur në rast se hapësira të tjera të caktuara janë të zëna. Kjo optimizon shumë përdorimin e hapësirave duke i ofruar secilit vend të njejtat lehtësira. Në të njejtën kohë, hapësirat mund të ndahen për skenare me performanca të shumëfishta. Mekanizmi i teatrit është i përbërë nga disa hapësira ekzistuese. Në veçanti, auditorit, me marrëdhënien që ka me skenën, skenat anësore, kullën, pitin, tregon që ky është një produkt me mekanizëm kompleks. Skema paraqet vendodhjen dhe marrëdhënien e këtyre hapësirave: auditorit kryesor, Black Box-it të madh, Black Box-it dhe sallën polifunksionale. Mbështetja e mekanizmit të teatrit janë hapësirat e punonjësve, punishtet dhe hapësirat e administratës. Qarkullimi i tyre është gjithmonë i pavarur nga publiku. Punonjësit hyjnë nëpërmjet ashensorëve të dedikuar për ta dhe korridoreve privatë.





Fig. 9 Aksonometri e zonës me ndërhyrjen, ZET Heart of Tirana, Teatri Kombëtar.



Fig. 10 Programi i objektit.

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

FASADA E PALOSUR: MBRËMJE ESTETIKE

Pavarësisht nga qasja e saj barazore si ndërtesë publike, koncepti i fasadës së jashtme rrjedh nga gjeometritë e mprehta të siluetave të një mbrëmjeje në qytet. Mbledhja e fasadës në majë merr inspirimin nga eleganca e papionit zyrtar dhe fjongos së perdes. FASADA "DOLL HOUSE" Ndarja e fasadës është reflektim i drejtpërdrejtë i programit që ndodhet pas saj, dhe krijon një "libër tregimesh" për publikun duke lejuar teatrin që të veprojë si një skenë më vete. Kjo qasje është e rrënjësor në konceptin e grupit teatror, ku elementët e skenës jabe simbolikë të hyrjes, hapësirës dhe tërheqin imagjinatën e shikuesve.

Ka katër shprehje kryesore të zarfit të ndërtesës:

Fasadat Lindore dhe Perëndimore kërkojnë të pasqyrojnë veprimtarinë e teatrit brenda duke u kompresuar rreth auditorit kryesor. Gjeometria është kalibruar me kujdes për të zvogëluar këndet e mprehta dhe për të zvogëluar përdredhjen në sipërfaqe të lakuara dyshe. Kjo lejon që palosjet e frymëzuara nga Origami të formohen në pllaka në një beton të kuq. Fasadat Veriore dhe Jugore janë më të hapura dhe pasqyrojnë aktivitetin brenda. Një sistem hijezuesish mbron fasadën nga nxehtësia diellore dhe mund të bëhen më të hapura ose të mbyllura në varësi të aktivitetit brenda. Hijezuesit janë një konstrukcion sanduiç i betonit të kuq të derdhur, paneleve izolues dhe veshjes së kortenit të brendshëm. Tarraca është një kuti e brendshme që sillet dhe si hapësirë e veçantë dhe si hapësirë ndihmëse. Muret rrethuese janë prej xhami të vendosur në korniza të lyera më spruco të zi dhe dyshemeja është prej mermeri të kuq vendas. Hapësira e hyrjes është një zgjatim natyral i sheshit publik ku shtrimi i pllakave ka një gjuhë të ngjashme të kompresimit, teksa lëvizin poshtë ndërtesës. Betoni i kuq paloset poshtë për të zbuluar hyrjet kryesore të hollit dhe receptionit të hapësirës publike. Rifiniturat e ndryshme të betonit janë përdorur për të theksuar konceptet e fasadës. Palosjet tip origami të fasadave lindore/perëndimore janë ndërtuar me kallëp druri për beton. Kjo thekson palosjen ndërkohë që lejon kurbëzimin e dyfishtë të sipërfaqeve. Fasada veriore/jugore janë pasqyrime të Interierit. Si të tilla, ato përdorin beton të lustruar-ku sipërfaqja lustrohet për të ekspozuar agregatët. Fletët janë një konstrukcion sanduiç prej betoni të pigmentuar të kuq të derdhur, izolimi dhe një veshje e brendshme prej metali, me një trashësi totale prej 150 mm. Pjesa e betonit formohet si profil L për të mbyllur kornizën e dritares që futet nga profili i jashtëm. Panelet metalike janë dimensionuar në një mënyrë që nuk kërkon që ato të montohen në një panel mbështetës.





Fig. 11 Fasada jugore e objektit.



Fig. 12 Pomje përgjatë pedonale Murat Toptani.

Volumetria

Duke patur formë fjongoje,ndërtesa është pasqyrim i drejtpërdrejtë i funksioneve dhe programeve që zhvillohen brenda saj. Auditori kryesor është i ndërprerë në "zemër" të tij ndërkohë që dy fundet shtrihen që të marrin funksionet respektive për hapësirën publike dhe atë administrative. Fasada ka dy pasqyrime kryesore:"guaskën" e betonit të derdhur në kallëpe që krijon një strukturë në trajtë ure, dhe 2 fundet e hapur të cilat lidhin aktivitetin brenda teatrit me qytetin.



Fig. 13 Pamje pranë hyrjes.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	6802 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1455.5 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbitokë:	10870 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	21.4 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.60
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	27 m
Numri i kateve mbi tokë:	7 kate
Numri i kateve nën tokë:	2

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: 8150

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri:	0.9m - 4.1m
Jug:	4.4m
Lindje:	17.2m - 62.6m
Perëndim:	2.5m - 9.5m

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri:	48m nga aksi i rrugës
Jug:	9m nga aksi i pedonale

Distancat nga objektet ekzistuese:

Jug:	20.6m-21.5m nga objekti ekzistues 1k
Veri:	5.9m - 6.4 nga objekti ekzistues 4k
Perendim:	23.8m-26.4m nga objekti ekzistues 3k



PLANI I SISTEMIMIT

Sheshi përcaktohet nga konturi i podrumit dhe nga kufizimet e sheshit. Nevojitet që daljet e emergjencës dhe sistemet mekanike të ventilimit që ndodhen më poshtë të furnizohen dhe të shkarkojnë ajrin brenda sheshit. Gjithashtu, rampa e parkimit në Veri duhet të jetë pjesërisht e mbuluar për të minimizuar impaktin viziv. Motivet e shtrimit nga rruga këmbësore vazhdojnë përtej dhe ngushtohen në hapësirën e hyrjes së ndërtesës së teatrit, duke lidhur ndërtesën kulturore ekzistuese me atë të rene. Kjo vazhdon më pas si elementi kryesor i shtrimit të sheshit. Cepat e sheshit ngrihen në mënyrë pikselare, e cila lidhet drejtpërdrejtë me motivin e shtrimit. Kjo integron të gjitha hapësirat teknike të nevojshme dhe gjithashtu mundëson mbjelljen e pemëve.



Fig. 14 Piani i sistemimit.

PARKIMI NËNTOKËSOR

Nëntoka shtrihet sa sipërfaqja e sheshit, e cila ndahen në dy zona kryesore: parkimi prej 78 postesh i cili aksesohet me anë të rampës në krah të objektit "Torre Drin" dhe nga zona kryesore ajo nën teatër e cila përfshin të gjitha ëorkshopet e nevojshme dhe hapësirat e punës si grimi, kostumografia, depo, punime druri dhe dhoma kontrolli. Gjithashtu nëntoka përfshin hapësirat teknike për sistemet e ndryshme për mirëfunksionimin e objektit dhe rritjen e performancës së tij. Zona e parkimit përban dhe një rampë 18% që krijon mezaninën për rritjen e kapacitetit të parkimit.

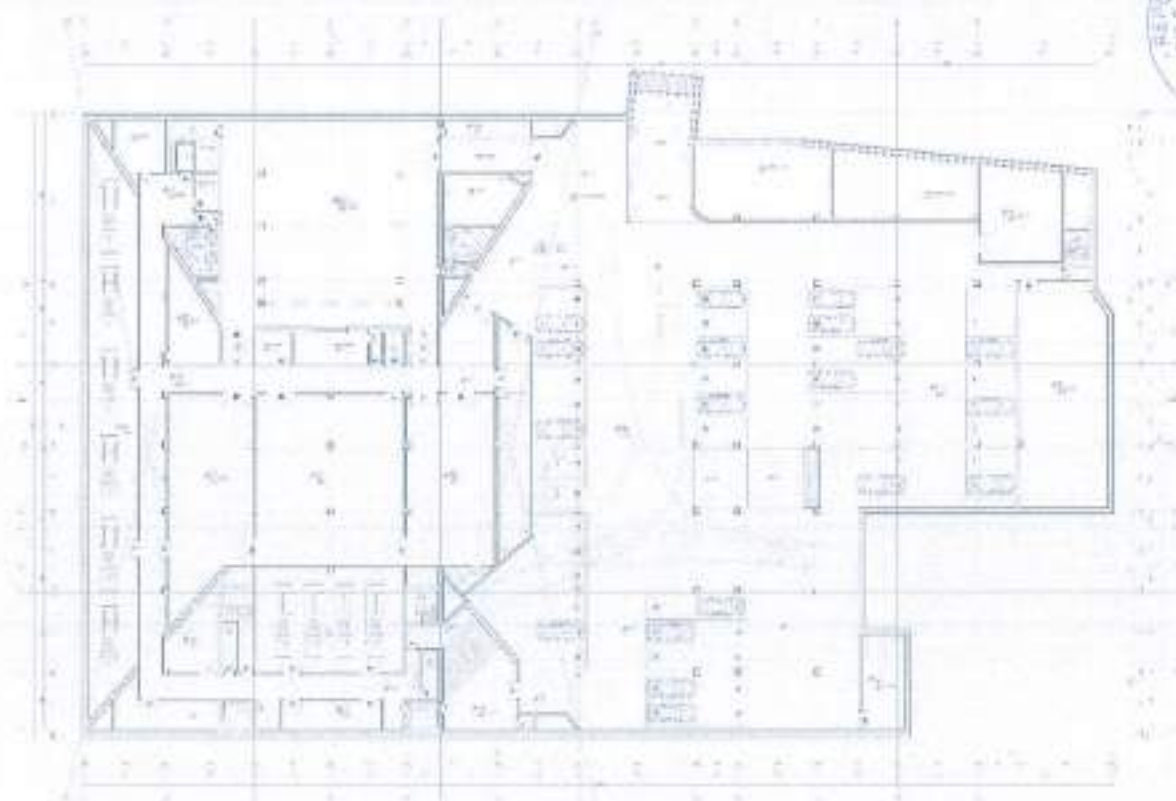


Fig. 15 Plan i nëntokës nivel -6.50.

ZGJIDHJA PLANIMETRIKE

Në katin përdhe pozicionohet hyrja kryesore e objektit, si nën object ashtu dhe në krah të pedonales "Murat Toptani". Kati përdhe përfshin hollin, nyjet e lëvizjes dhe receptionin me hapësirat për garderobë.

Nivelet e sipërme përfshin funksione që und të shtrihen në hapësira 2 katëshe, si foyeri, skena, blackbox i vogel dhe i madh, hapësira muzeale, zyra, hapësirat për artistët dhe duke përfunduar në tarracë me auditorin e hapur.

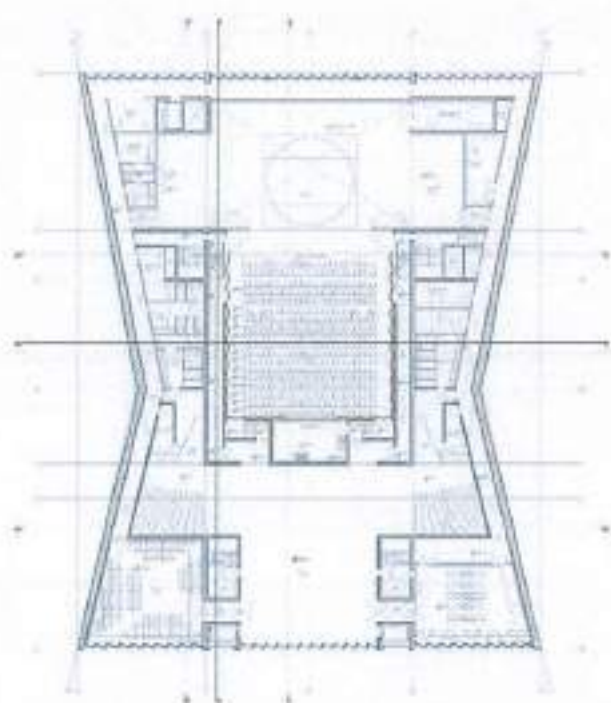


Fig. 16 Niveli i foyer-it.

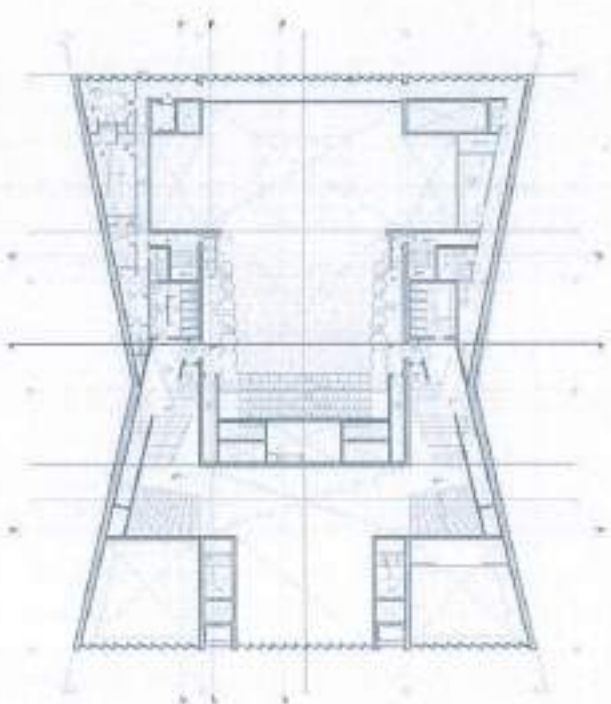


Fig. 17 Niveli i mezanines.

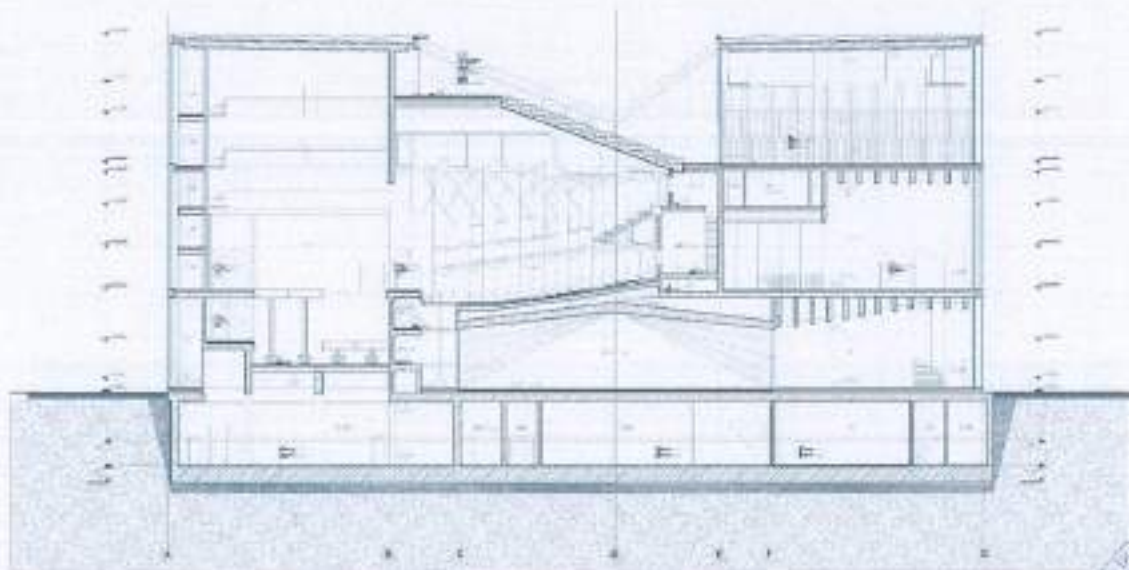


Fig. 10 Prerje gjatësore.



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	6802 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1455.5 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbitokë:	10870 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	21.4%
Intensiteti i ndërtimit:	1.60
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	27 m
Numri i kateve mbi tokë:	7 kate
Numri i kateve nën tokë:	2 kate

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përçark objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Aksesueshmëria në prone me infrastrukturën rrugore mund të kryhet me anë të pedonale "Murat Toptani", si dhe me rrugën "Abdi Toptani"

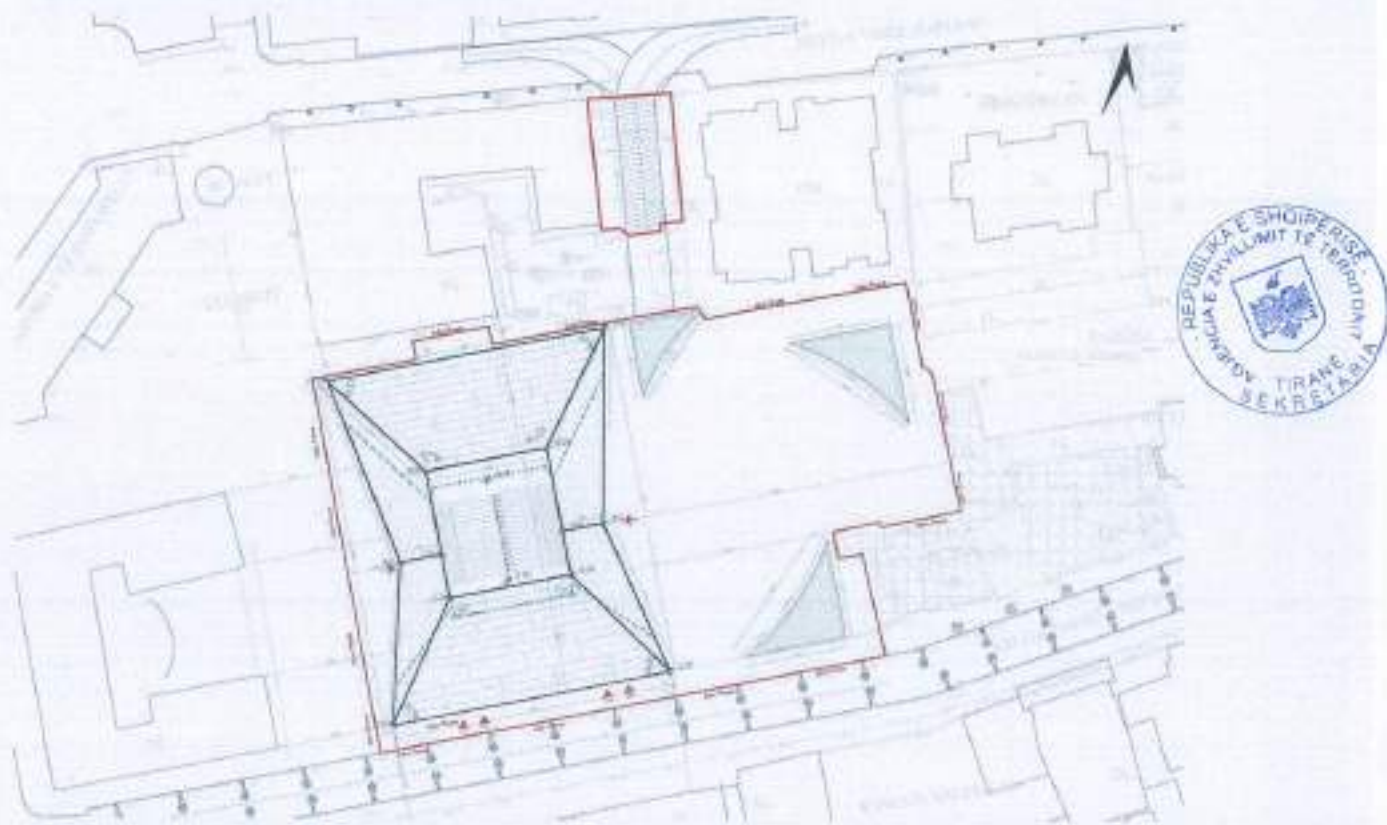


Fig. 19 Planvendosje e objektit.