



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
“Godinë banimi dhe shërbimi “Green Tower ” 2-9, 17 dhe 18 kate mbi tokë
me 4 kate nëntoke”
ME VENDNDODHJE NË BULEVARDIN “GJERGJ FISHTA”,
NË BASHKINË TIRANË”,

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr 33, Datë 25.04.2023

Projektues:

SOA
Arch. EURIND ÇAKA & Arch. STEFANO BASTIA

ARPA PROJECT
Ark. REDI PASKO



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 Ndertimit



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 BANIMI DHE SHERBIMI 2-9, 17 DHE 18 KT, "GREEN TOWER" ME VENDNDODHJE NË BULEVARDIN "GJERGJ FISHTA", me 18 kate mbi tokë dhe 4 kate parkim nëntokë, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë", me zhvillues kompaninë TITAN KONSTRUKTION 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 ndërmjet Bulevardit "Gjergj Fishta" dhe rrugës "Nikolla Jorga" e "Sami Frashëri".

Loti ku projektohet ndërtesa e re është afër lotit ku dikur ishte ndërtesë historike "Ekspozita sot". Konteksti urban i zones përcaktohet kryesisht gjatë shekullit të XX dhe XI. Elementet e trashëgimisë ndërtimore të zonës mbizotërohet nga tipologji arkitektonike tipike të periudhës së socializmit, me përjashtime. Ky kontekst është kryesisht për banim, me një prespektive komerciale, ku do të rekuperohen edhe elementet që mund të favorizojnë një hapësirë gjelbërimi.

Një zonë e karakterizuar, në veri, nga prania e shtëpive sociale, të ndërtuara gjatë periudhës diktatoriale, dhe të cilat tani janë në një gjendje të keqe, përta i përket mirëmbajtjes. Cilësia e dobët arkitekturore e kësaj periudhe 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 pëlhurës urbane, por edhe nga këndvështrimi cilësor i hapësirave publike dhe qasja për të ndërtuar me qëndrueshmëri, dhe për të ndërtuar në pjesën më të madhe afër buzës së rrugëve.

Përkundrazi, përgjatë shtrirjes së bulevardit Gjergj Fishta, që rrjedh lumi Lana, një nga rrugët më të trafikuar në Tiranë, karakterizohet nga ndërtesa relativisht të larta, të zhvilluara në mesin e viteve 90 dhe 2000, me një gjuhë të thjeshtë arkitekturore, dhe me një cilësi të dobët të materialeve ndërtimore.

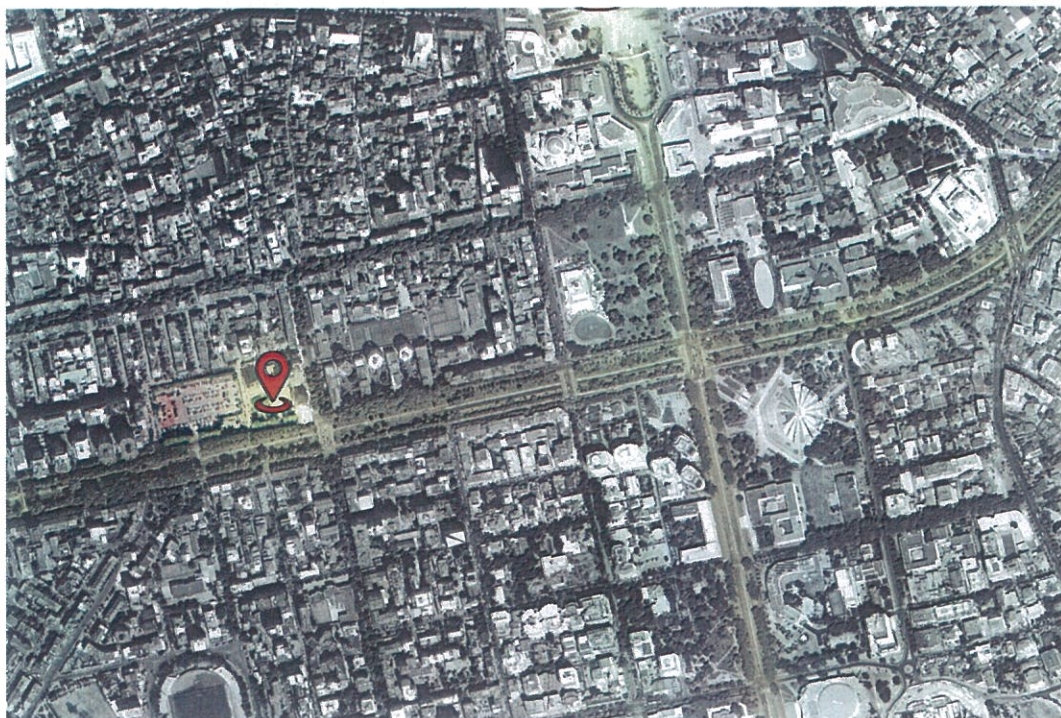
Siç është raportuar tashmë, zona e projektit është e vendosur në qendër të kryeqytetit, disa qindra metra larg qendrës së tij historike dhe futet në një sistem të rëndësishëm natyror, (Bulevardi Gjergj Fishta). Kjo i lejon asaj të përfitojë nga të gjitha përfitimet që rrjedhin nga afërsia e kësaj të fundit dhe, nga ana tjetër, të përfitojë nga pozicioni i saj strategjik i afërsisë me qendrën (të gjitha shërbimet që konkurrojnë me të).



Një zonë shumë strategjike dhe për këtë arsye epiqendër e mundshme e një rihvillimi të ardhshëm që mund të shartohet përgjatë gjithë bulevardit. Afërsia me këtë sistem na vendos qëllimin për ta pasuruar atë, duke e forcuar atë duke aneksuar projektin brenda tij dhe duke e bërë atë të bëhet një pjesë integrale e tij.

Projekti kështu bëhet një "event" i vërtetë përgjatë rrugës së Bulevardit "Gjergj Fishta", me një shesh para ndërtesës që fton, mirëpret njerëzit të hyjnë.

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", për zonën e interesit TR 374, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani



Fig. 2. Masterplani I Zones

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

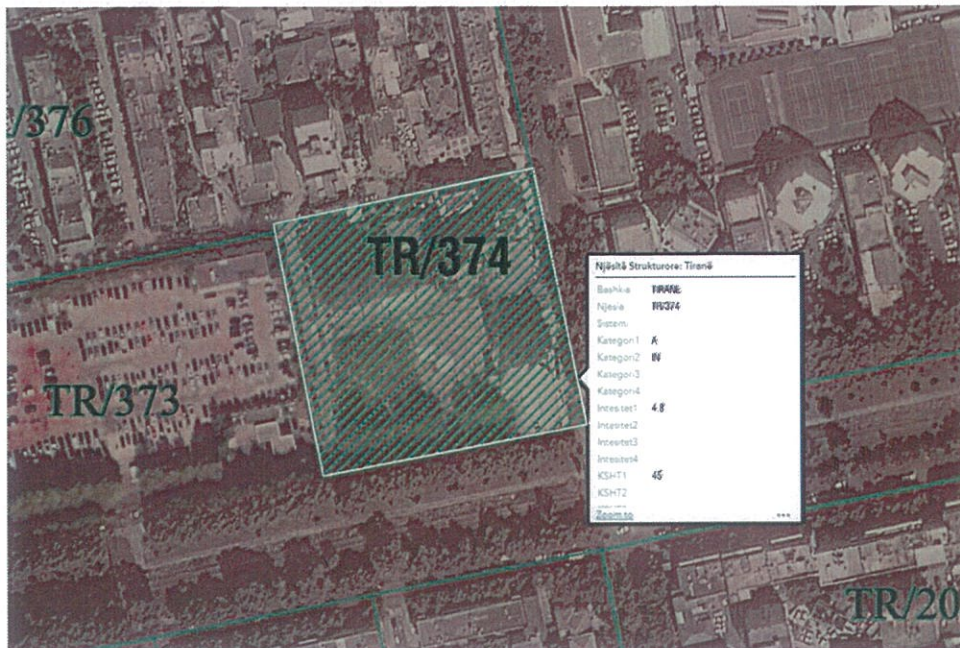


Fig. 3. Tabela me treguesit e zhvillimit për Njësinë Strukturore TR/374, ekstrakt nga PPV Bashkia Tiranë

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

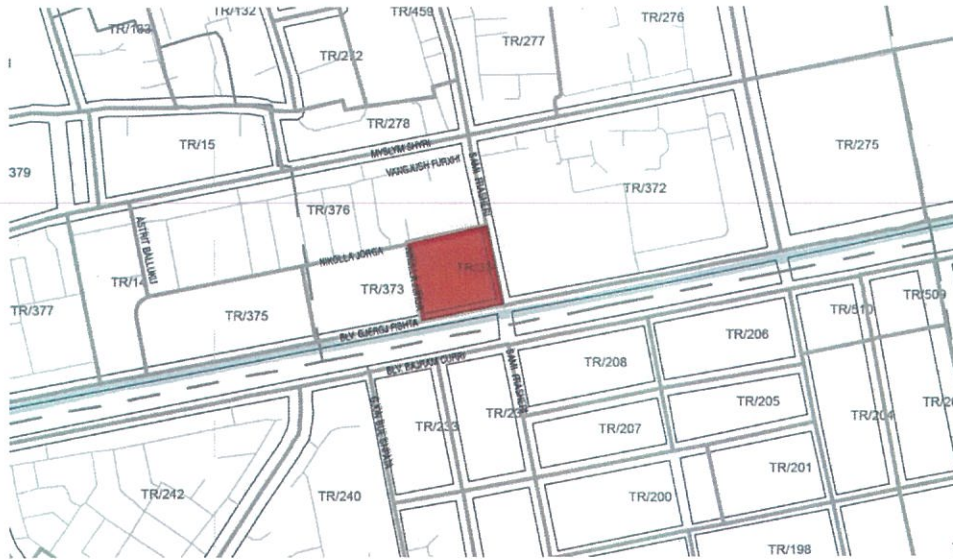


Fig. 7. Harta e propozuar e rrjetit rrugor

Fig. 6. Harta e propozuar e poleve ekonomike

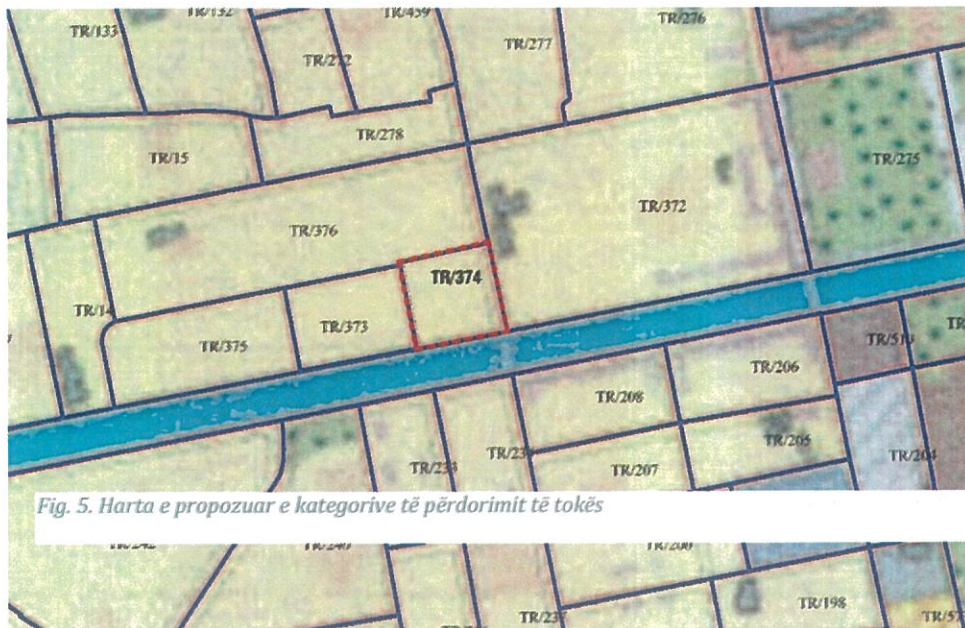


Fig. 5. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës



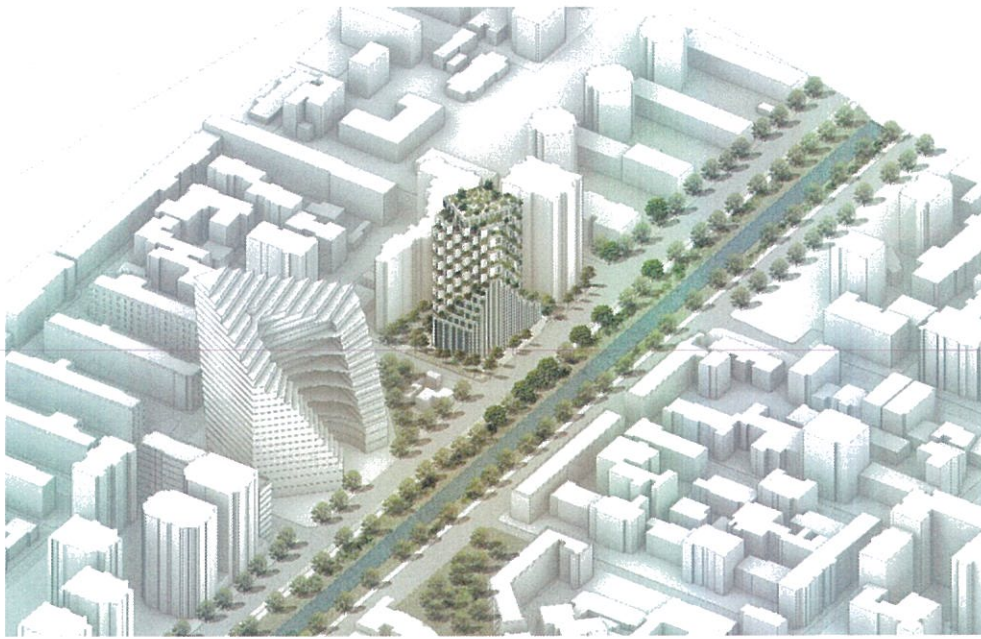


Fig. 8. Asonometria Pergjithshme

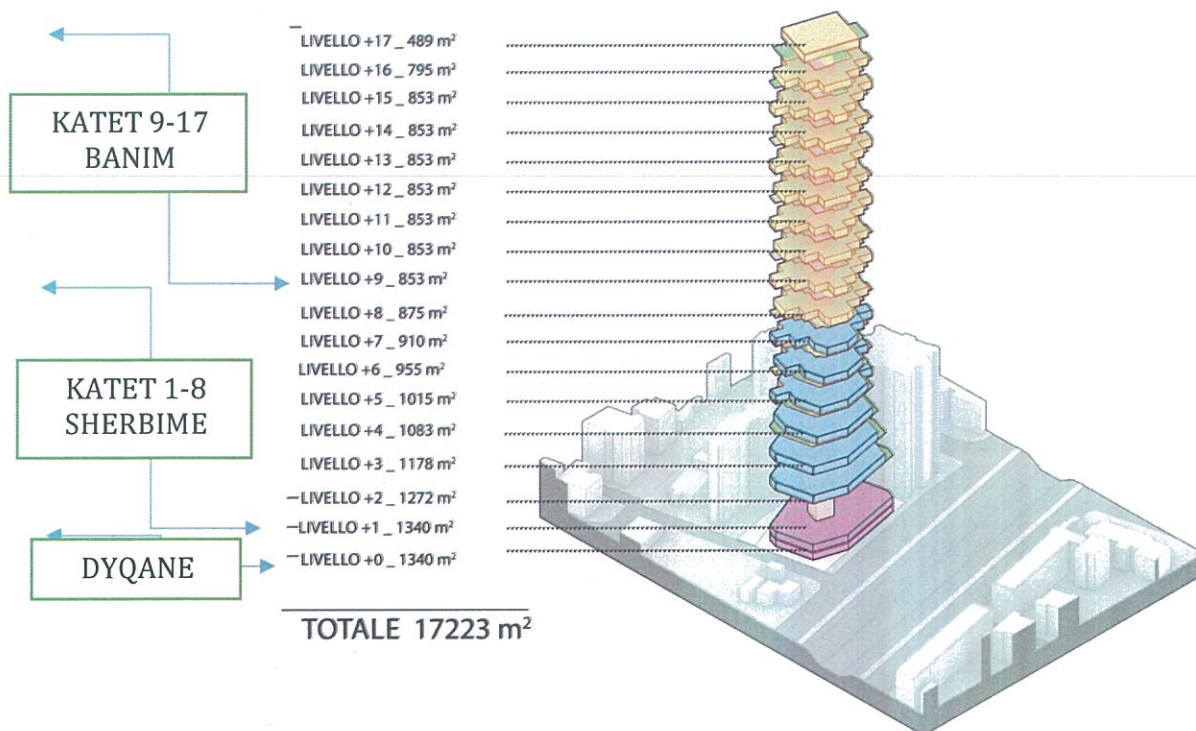
Zona e projektit ndodhet midis dy realiteteve të ndryshme që e karakterizojnë atë: nga njëra anë ndërfaqet me një front banimi, ndërsa në anën tjetër me Bulevardin “Gjergi Fishta”.

Në rastin e parë është thelbësore të kërkohet një marrëdhënie me të ndërtuarën dhe të krijohet një sistem i lidhjeve dhe shërbimeve që mund të lidhin realitetin "e vjetër" me atë të ri që do të krijohet. Ndërsa në lidhje me pjesën e përparme ngjitur me bulevardin do të jetë thelbësore që të miratohen një sërë mjetesësh për të "hapur" dhe për këtë arsye të garantohet një lidhje vizuale me këtë sistem në mënyrë që të vlerësohet më mirë.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. .Funksionet dhe aktivitetet e propozuara



Objekti, i cili ngrihet mbi një parking nëntokësor KATER katësh, konsiston në rreth **17223 m2** ambiente tregëtare, zyra dhe njësi banimi.

KATI 0.00 DYQANE

KATI 1- 8 ZYRA , AMBJENTE TREGËTARE

KATI 9 – 17 BANIM

Apartamentet përbëjnë pjesën kryesore të programit funksional, me një përqindje të vogël për zyra dhe ambiente tregëtare në katet e para. 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 në ndërtesë 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 50.41%, në raport me pronat e zhvilluara. Pjesa e mbetur prej 49.59% 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

Ne drejtim te Plani Tirana 2030, 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 masterplan-it të gjelbër, po krijojnë adresa të shumta të reja. **Green Tower** është një ndryshim që shton dhe krijon identitet për Tiranën dhe për zonën që shvillohet gjatë blv "Gjergj Fishta". E pozicionuar në anën veri-perendimore të sheshit Skënderbej, " **GODINA POLOFUNKSIONALE GREEN TOWER**", bashke me godinën "**Ekspozita Building**", plotëson vargun e kullave të qendrës së qytetit duke respektuar në të njëjtën kohë si ambjentin përreth ashtu dhe më gjerë kontekstin e kësaj vendndodhje të spikatur. Objekti **74 m** i lartë perifrason temën e pejisazhit me gjelbrim, ndërsa fasadat e ndryshme mundësojnë krijimin e apartamenteve individuale me hapësira të jashtme të bollshme. Për banorët dhe vizitorët e kompleksit , gjelbrimi i katit per dhe treturaret janë konceptuar thjeshtë për ti shërbyer akset ekzistuese që e qarkojnë atë, ai është trajtuar me të gjithë element e parkut, funksional dhe dekorativ, për të krijuar një oaz të gjelbëruar pushimi.

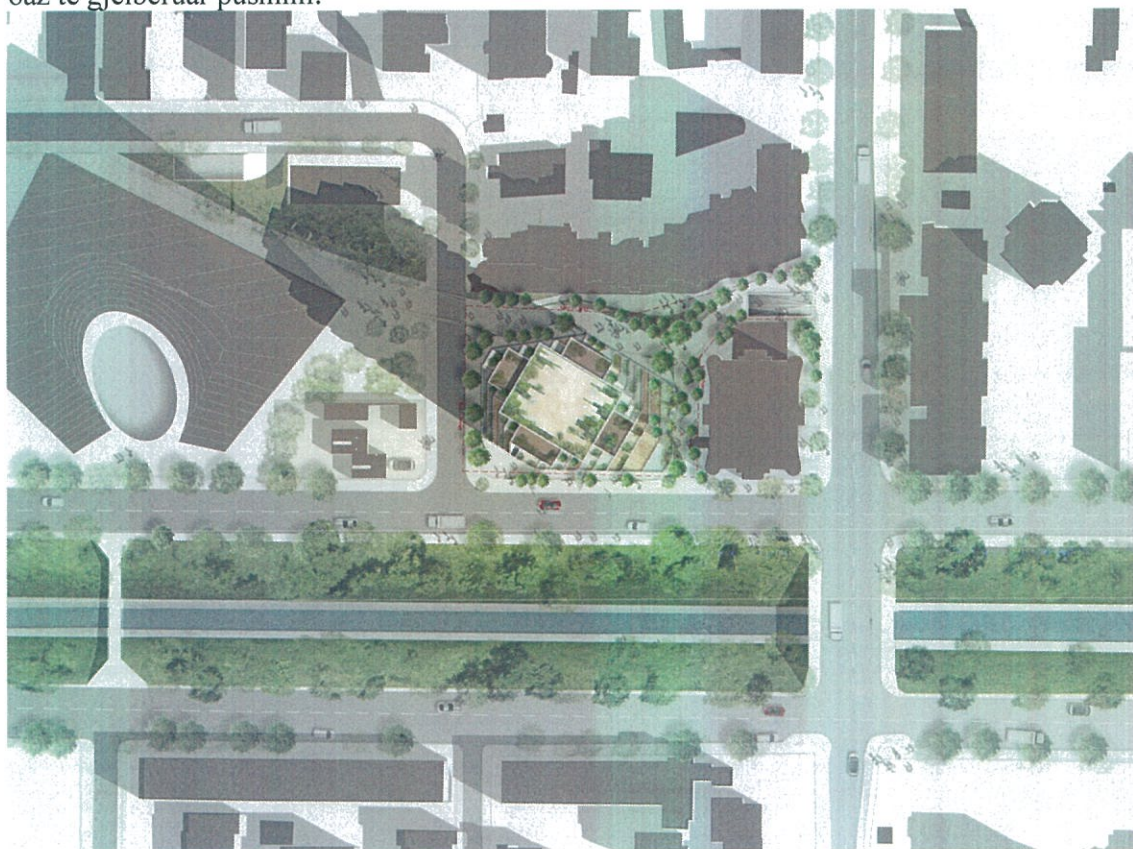


Fig. 9 Planimetria Urbane

Volumetria

Siç u përmend më lart, zona e projektit përbëhet nga dy fronte kryesore: një i brendshëm, i cili lidhet me atë ekzistues; dhe një i jashtëm, i cili përkundrazi lidhet me bulevardin, me pjesën më publike të lotit.

Kjo na lejon të zhvillojmë ndërtesën mbi këto dy parime: "afër" dhe për këtë arsye kemi një vëllim më kompakt në pjesën, ku kemi të bëjmë me publikun (bazën), në mënyrë që të kemi më shumë privatësi; "Hapur" dhe për këtë arsye një vëllim më pak kompakt në pjesën më private të ndërtesës (ndërsa ngrihemi në lartësi).



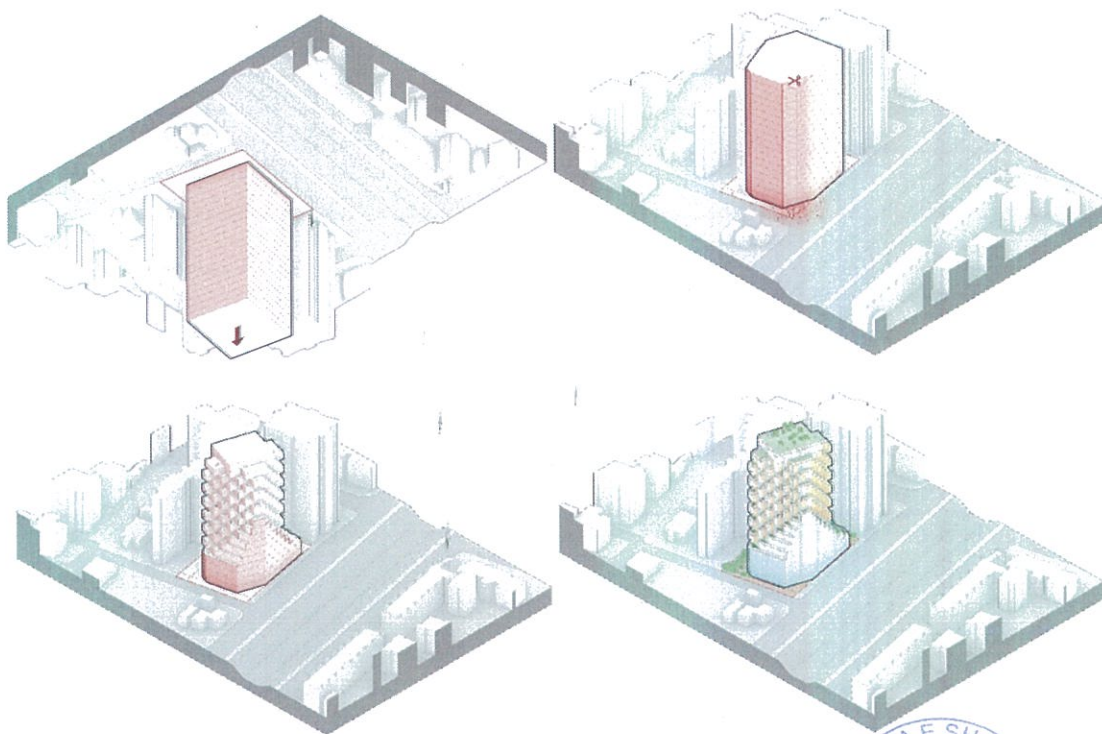
"Shkërmoqja" e vëllimit ndërsa ngrihet në majë, na lejon të kemi më shumë "lartësi" dhe për këtë arsye një orientim më të mirë të ndërtesës, ndriçim më të mirë natyror, një pamje. Për më tepër, ky orientim do të lejojë përdorimin e një pjese të sipërfaqeve të jashtme horizontale për të pritur rezervuarë të gjelbër për bimësi dhe ndoshta për akumulimin / mbledhjen e ujit të shiut.

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 i vendosur mirë në sheshin që ka në dispozicion, të përmasuar në harmoni të plotë planimetrike dhe altimetrike duke i sjelle siluetit të asaj zone të Tiranës një dimension monumental.

Projekti ka lindur nga ideja e çlirimit dhe zbrazjes së njesise, duke krijuar sheshe dhe hapësira publike, duke qene se ne kontekstin përreth mungojnë hapësirat e grumbullimit të njëzve, që nxisin marrëdhëniet midis banorëve ekzistues në këtë pjesë të qytetit dhe atyre që do të vendosen në tv ardhmen e afërt.

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.





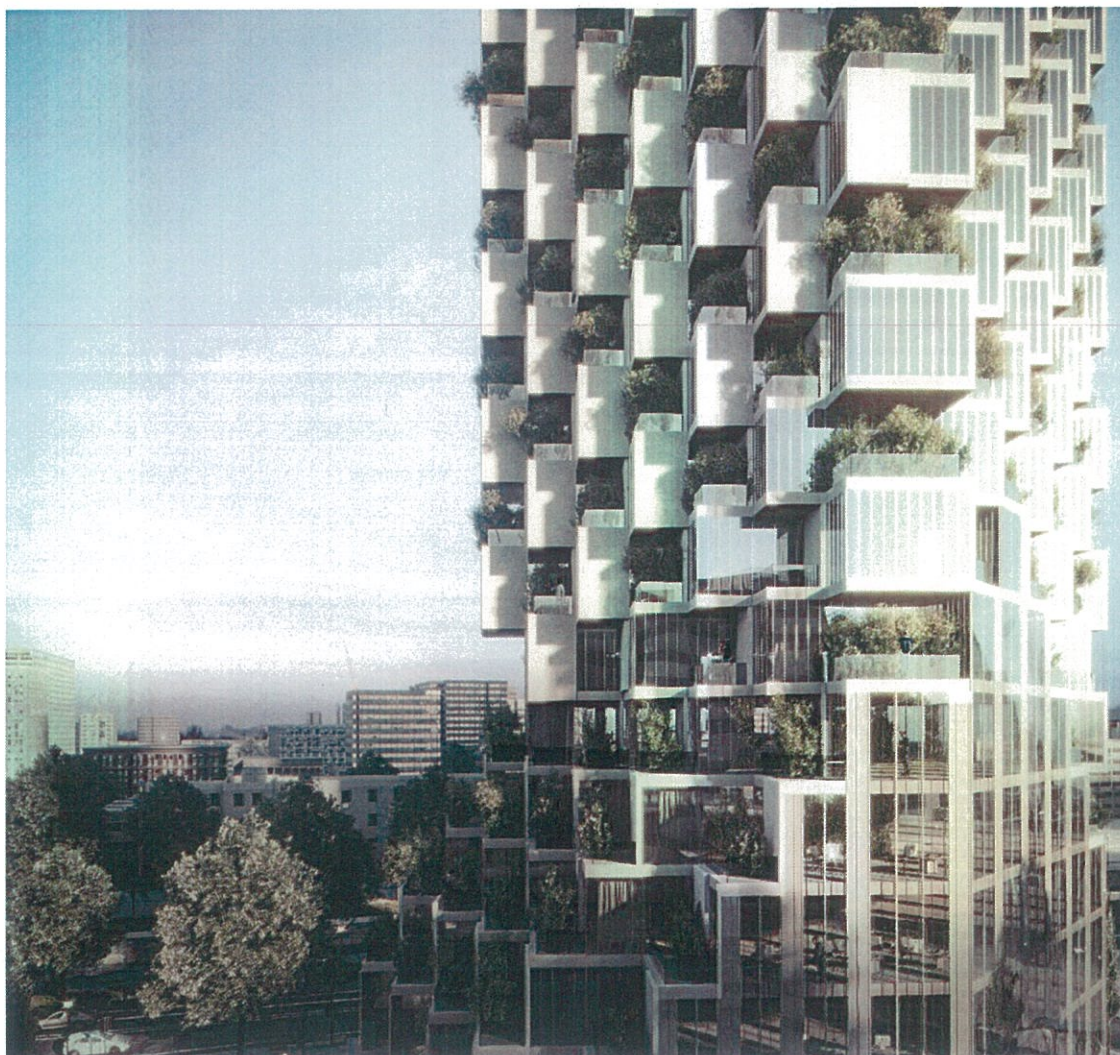
Fasada

Ndërtesa në lartësi merr një formë kulle, duke theksuar ikonizmin e saj volumetrik dhe të rregullt në plan. Prania e terracave të gjelbërta, orientimi i saj 360° edhe në lidhje me rrezatimin diellor dhe fasadat ndërmjet elementëve modular me formë kubike të transparente/opake, e theksojnë unitetin e ndërtesës sipas kontekstit shqiptar.

Seksioni i peizazhit tregon strategjitë e miratuara në këtë fazë të parë të hartimit. Pjesa e “ndërtuar” e projektit (tetëmbëdhjetë kate mbi tokë) zhvillohet në qendër të lotit, duke u mbështetur përgjatë boshtit të Bulevardit “Gjergj Fishta” në mënyrë që të konsolidojë dhe forcojë frontin urban. Sidoqoftë, në frontin e brendshëm, fragmentet e ndërtesës favorizojnë terraca të mëdha të gjelbërta (të cilat do të “strehojnë” bimësinë e nevojshme për t’u shfaqur në mënyrë vizuale dhe akustike) me një orientim jug-lindje.

Në katin e parë ka funksione tregtare, të gjitha këto funksione janë në shërbim të komunitetit (të tilla si një shesh i madh dhe vende). E gjithë zona e banimit zhvillohet në nivelet e sipërme, duke përfunduar me një bar / restorant “qiellor” të vendosur në katin e fundit, në mënyrë që të përfitojë sa më shumë nga pamja.





4.3.Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-zbatimit

Nr. pasurive që zhvillohen: 7/601 dhe 7/542, Zona Kadastrale: 8380

Kufizimet:

Veri: prona n.7/467; prona n. 7/541.

Jug: Rruga "Gjergj Fishta"

Lindje: Rruga "Sami Frasheri"; prona n.7/602.

Perëndim: Rruga "Nikolla Jorga"



DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

LINDJA: 5-6 m nga kufiri i pronës
JUG : 0.30 m nga kufiri i pronës
PERENDIMI: 4.40 m nga kufiri i pronës
VERI : 6.00 m nga kufiri i pronës

DISTANCAT NGA TRUPI I RRUGËS:

JUG: 5.00 m nga trupi i rrugës (Blv. Gjergj Fishta)
PERENDIMI: 3.20 m nga trupi i rrugës (Rr. Nikolla Jorga)

DISTANCA NGA AKSI I RRUGËS: 10.30 m nga aksi i rruges Gergj Fishta

7.20 m nga aksi i rruges Nikolla Jorga

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1	Sipërfaqja e përgjithshme e truallit	2658 m ²
2	Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura e re (gjurma e katit përdhe)	1340 m ²
3	Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë	17 223 m ²
4	Sipërfaqe ndërtimi nëntokë	9 482 m ²
5	Sipërfaqe ndërtimi në total	26 705 m ²
6	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	50.41 %
7	Intensiteti i ndërtimit	6.48
8	Lartësia maksimale e strukturës nga kuota e sistemimit	74 m
9	Numri i kateve mbi tokë për strukturën e propozuar	18
10	Numri i kateve nëntokë	4

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përfaqshme të 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 interesit; tanimë plotësisht e formuar në këtë aspekt.

Do të zhvillohet në truallin e vet, në këndin që lind mes Boulevardit "Gjergj Fishta" në Jug dhe rruges Sami Frasheri në lindje. Nga rruga "Sami Frasheri" rruga "Nikolla Jorga" do të ketë akses dhe për parkimet nëntokësore.

