



REPUBLIKA E SHQIPERISE
KESHILLI I MINISTRAVE
KESHILLI KOMBETAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SE VEÇANTE

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "PETRO NINI BRICKS", ME 3, 5, 7 DHE 9 KATE
MBI TOKË DHE 3 KATE NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN
"SAMI FRASHËRI", BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË
"DOMUS GROUP" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

Znj. BELINDA BALLUKU
Ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.09, Date 05.04.2024

Projektues:

Arkitekt nderkombetar:
Stefano Boeri Architetti s.r.l



Arkitekt lokal:
Adrian Hajro Liç: A1081/1

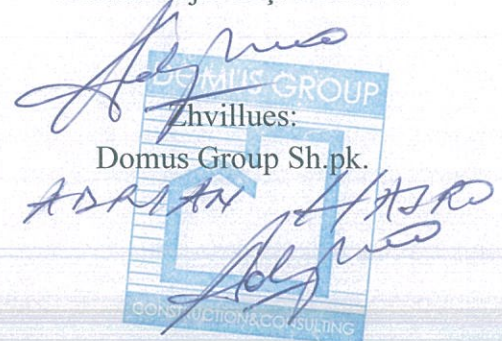


TABELA E PERMBAJTJES SE DOKUMENTIT TE RREGULLORES SE VEÇANTE

1. Dispozita te Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

1.2 Pershkrim i zones se studiuar

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshem Vendor

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

2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonen 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 te 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 Zhvillimit për objektin: "Petro Nini Bricks", me 3, 5, 7 dhe 9 kate mbi tokë dhe 3 kate nëntoke, me vendndodhje në rrugën "Sami Frashëri", bashkia Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë "Domus Group" sh.p.k., bazuar në:

- ☐ Ligjin Nr. 107/2014, date 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:
- ☐ 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

Sheshi i zhvillimit pozicionohet në zonën e bllokut në Tiranë, në një nga zonat më të rëndësishme të zhvillimit urban. Kjo është një zonë e cila i është nënshtruar transformimeve urbane e rrjetit urbanistik të kryeqytetit dhe të shfrytëzimit të hapësirave publike.



Fig.1 Zona në studim, ortofoto

Ndërtesa ndodhet pranë Liqenit Artificial, në kryqezimin midis rrugës "Sami Frashëri" dhe rrugës "Margarita Tutulani". Pozicioni është tejet strategjik fale afërsisë me Sheshin Willson, Parkun e Liqenit Artificial të Tiranës, zonën e ish-Bllokut etj.

Ndërtesa zë vendin e saj brenda një parcele interesante, e rrethuar nga ndërtesa institucionale, si gjimnazi Petro Nini dhe Fakulteti i Drejtësisë, Universiteti i Tiranës.

Zona karakterizohet nga objekte banimi dhe shërbimi të tipologjive të ndryshme dhe është epiqendra e zhvillimit urban dhe jetës urbane të kryeqytetit.

2. Përputhshmeria 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 Keshillit Kombëtar të Territorit, pjesë e të cilit janë dokumentet e mëposhtme:

- a) Strategjia Territoriale, shoqëruar me përmbledhjen e Analizës dhe Vleresimit të Territorit;
- b) Plani i Zhvillimit të Territorit, shoqëruar me Shtojcen I, sipas percaktimeve të Rregullores së Planifikimit;
- c) Rregullorja e Planit;
- d) Vleresimi 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/166, me një sipërfaqe prej 5.58 ha. Kategoritë e propozuar të përdorimit të tokës për këtë njësi përfshijnë përzierjen e përdorimeve të shërbimeve, institucioneve, aktiviteteve rekreative, sociale, kulturore dhe e banimit sipas ndëthurjeve ekzistuese në territor apo dhe atyre të propozuara. Mund të ndërhyhet nëpërmjet rihvillimit ose rishtruktimit. Përsa i përket parametrevë të tjerë të zhvillimit për objektin e propozuar do të përcaktohen në kete rregullore sipas nenit 34, pika 12

e VKM-së 408, datë 13.05.2014 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i Ndryshuar.



Fig.2 Sheshi në studim

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Zona në fjalë aktualisht është një objekt shërbimesh me karakter privat dhe nuk paraqet vlera arkitektonike për qytetin. Karakterizohet nga mungesa e infrastruktures dhe nga shfrytëzimi i dobët i hapësirës.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Zhvillimi i ri i propozuar, përmbush nevojat dhe kërkesat për të qënë në nivel të standarteve europiane, duke u prezantuar si vlerë e shtuar për ndërtesat në zone dhe për vetë qytetin e Tiranës. Propozimi i ri i qëndron besnik zonës.

Në këtë mënyrë me zhvillimin e ri të propozuar, tentohet të kemi një ndërhyrje si vlerë të shtuar në atë që është sakaq në zonë, duke respektuar paramentrat e zhvillimit të konsoliduar sakaq, ashtu si edhe duke respektuar zhvillimet volumetrike dhe estetike të zonës.

Objekti i ri do jetë një ndërtesë me 3,5,7 dhe 9 kate mbi tokë dhe me 3 kate kate parkim nëntokë.

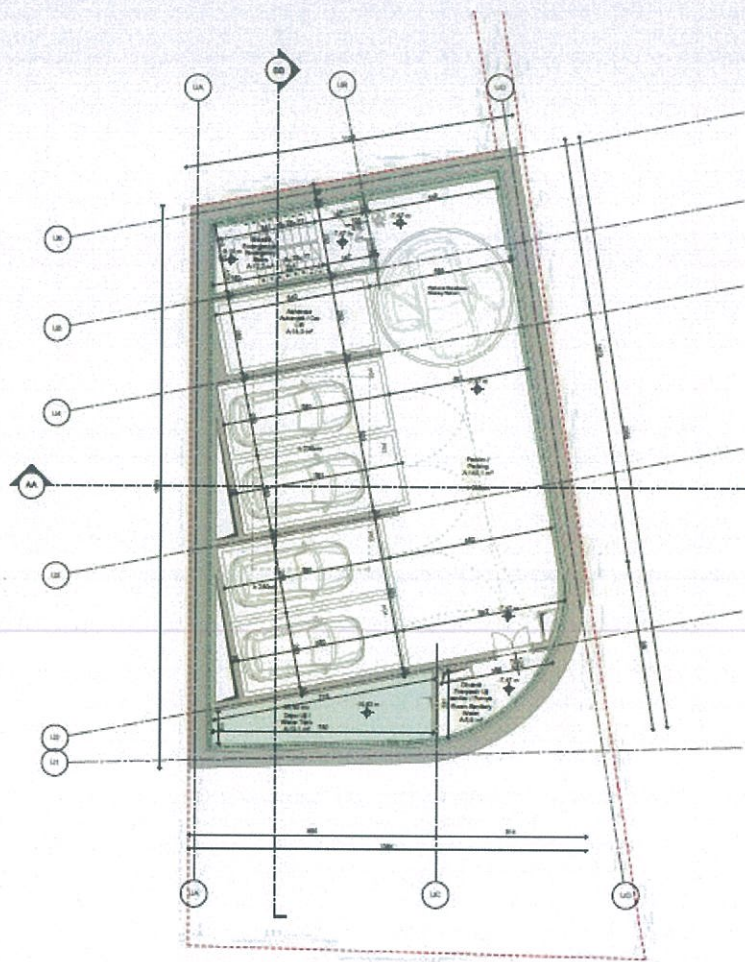


Fig.4_Parkimi nëntokësor

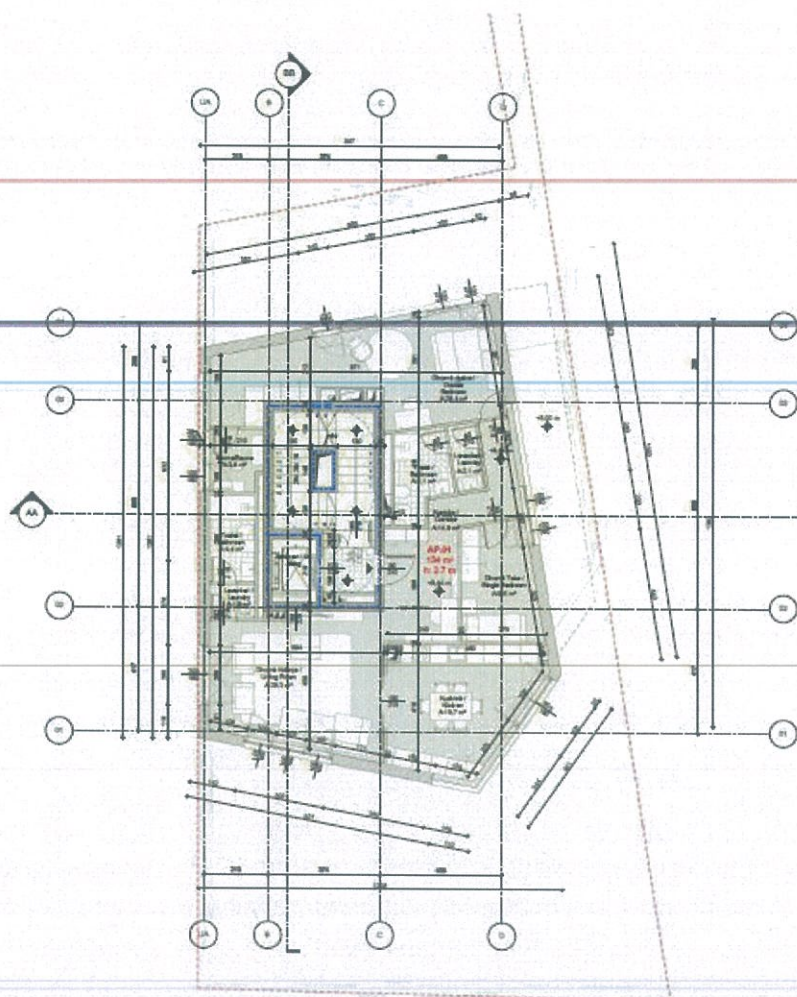


Fig.5_Zgjidhje planimetrike

Ambientet teknike të ndërtesës do të pozicionohen në katet nëntokë si dhe pajisjet do të integrohen në mbështjelljen e ndërtesës, në mënyrë që të respektojnë fasadat dhe mos të pengojnë pamjen e përgjithshme të ndërtesës.

Qëllimi i projektit është projektimi i një ndërtese që nuk zë të gjithë sipërfaqen e sheshit për ndërtim, por lë një qarkullimin pa pengesa rreth katit të tij përdhes, duke zhvilluar kështu një hapësirë të vogël publike qarkullimi.

Ky objekt është një vlerë e shtuar për zonën sepse qëndron më së miri në kontekstin egzistues. Projekti është mjaft dinjitoz si rrjedhojë e bashkëpunimit me një studio të huaj e majft prestigjioze.

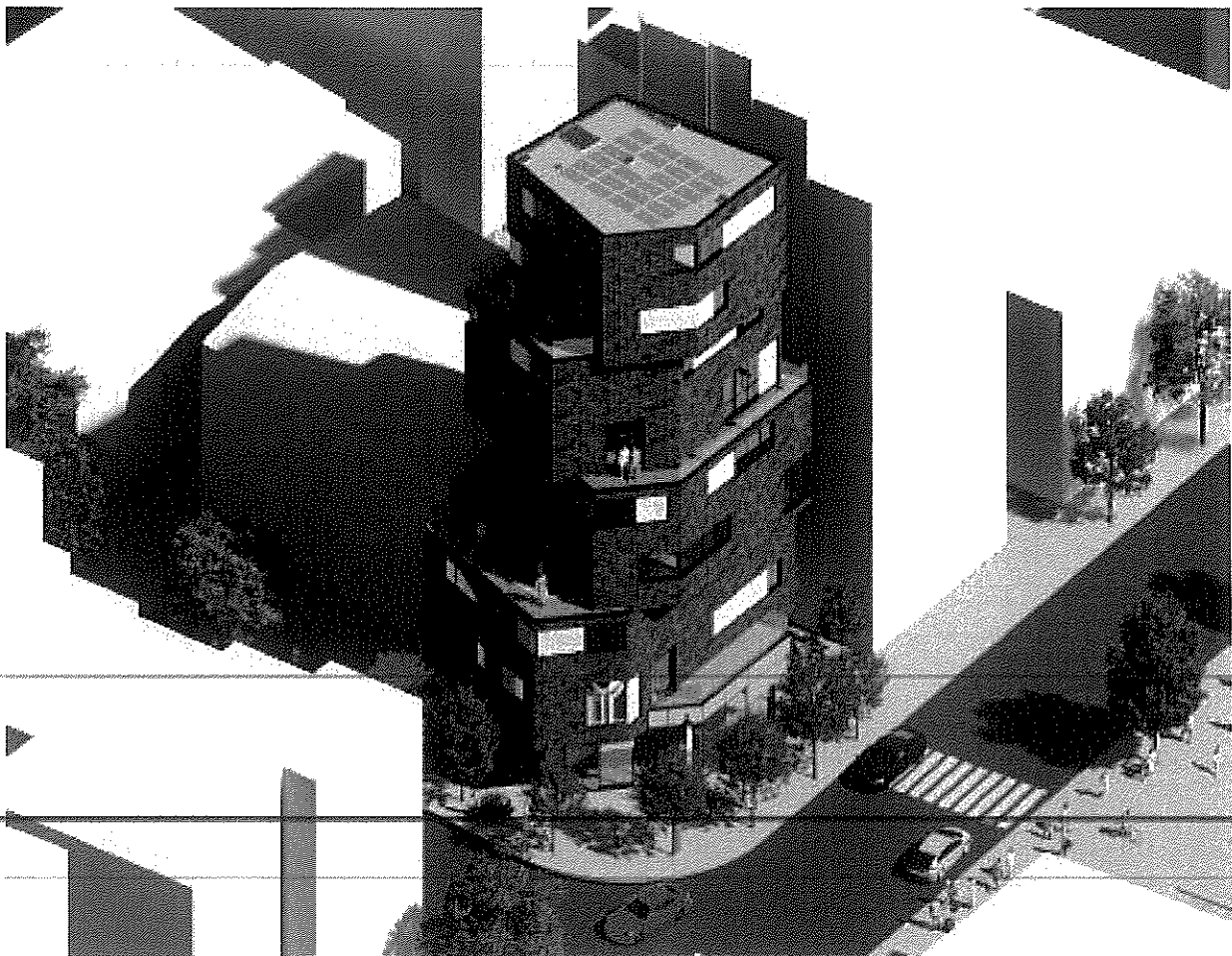


Fig.7_Pamje 3 dimensionale

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

Blloku i parë i katit përdhes është volumi më i vogël dhe është i gjithi transparent, me qëllim që të jetë sa më i integruar me hapësirën publike përreth, pothuajse i pa dukshëm, duke e bërë pjesën e objektit lart me tulla të duket si një objekt lundrues në ajër.

Katër blloqet e mësipërme, të përbera nga dy kate secila, zhvendosen përgjatë dy akseve, veri-jug dhe lindje-perëndim, për të krijuar sipërfaqe tarrace mbi to dhe hije të mëdha poshtë tyre.

Si rezultat i përdorimit të tullave në teksture të vogël, objekti krijon përshtypjen sikur është kompozuar nga volume unike të pastra.



Fleksibiliteti i dizajnit: Tullat vijnë në stile të ndryshme për t'iu përshtatur çdo projekti ndërtimi.

- Natyraliteti: Tulla është një material natyror ndërtimi.
- Qëndrueshmëria: Tullat janë rezistente ndaj motit por edhe ndaj kohës.

- Mirembajtja: Tullat nuk kërkojnë lysterje, veshje apo llakim për të ruajtur estetikën dhe qëndrueshmërinë e tyre me kalimin e kohës, ndryshe nga materialet e tjera të ndërtimit.

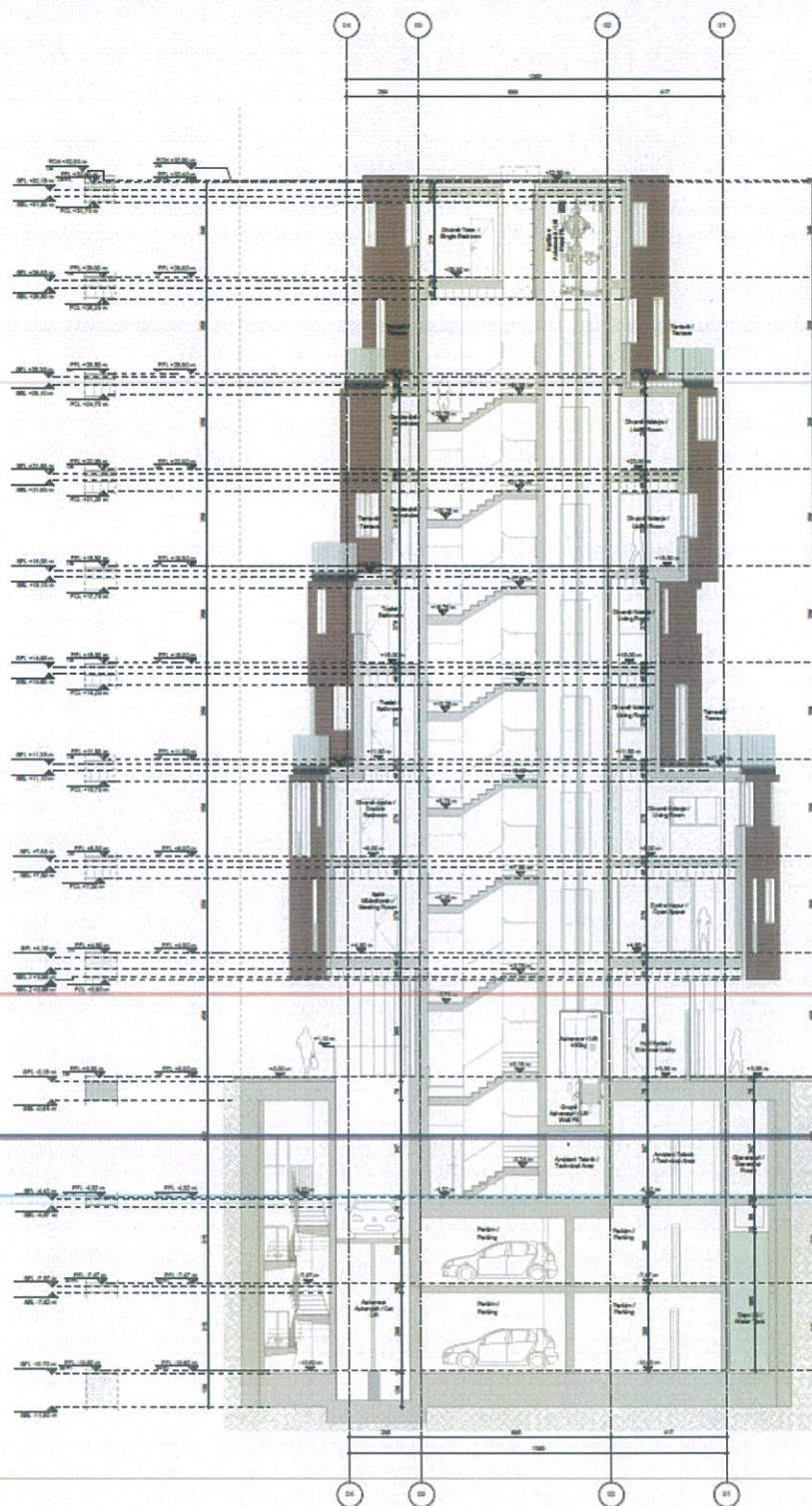


Fig 9_Prerje teknike



1 RENDER



2 RENDER



3 RENDER



4 RENDER

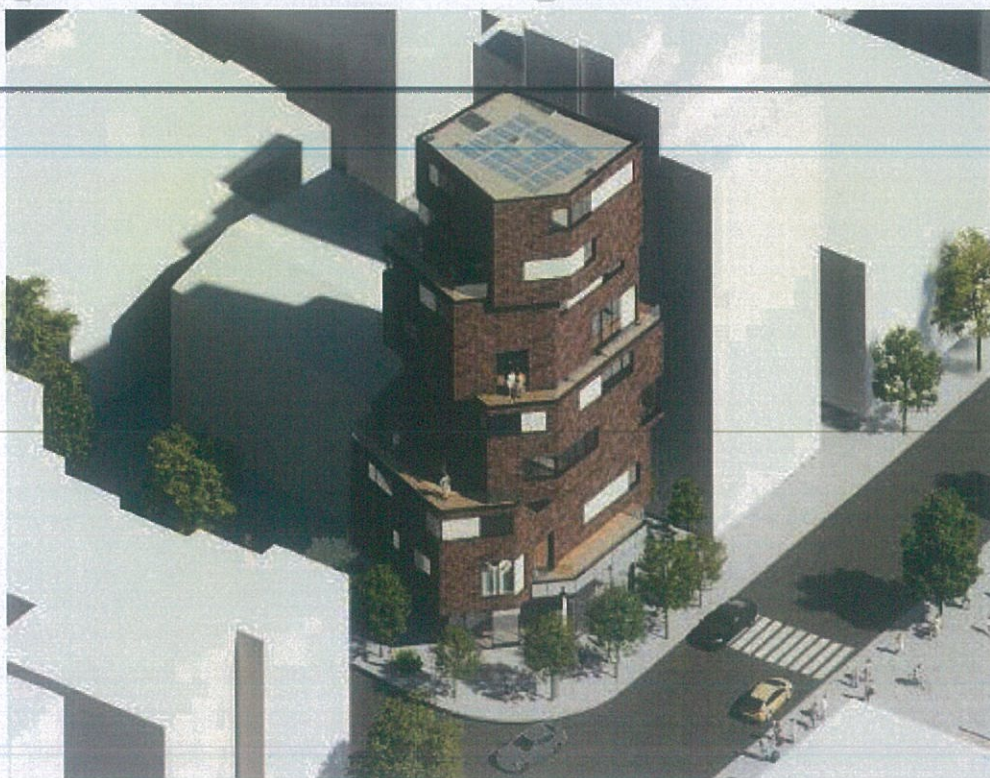


Fig 10_Pamje 3Dimensionale

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Treguesit e zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 393 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 119 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 1,166.2 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë: 1671,5 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 30 %

Intensiteti i ndërtimit: 2.96

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 32,5 m

Numri i kateve mbi tokë: 3,5,7,9 kat

Numri i kateve nën tokë: 3 kat

Tregues teknik:

Zona Kadastrale: **Z.K. 8270**; Nr. pasurie **5/817**

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu: **6 m**,

Lindja: **0 m**,

Jugu: **8.8m dhe 10.1 m**,

Perëndimi: **2 m**

Distancat nga aksi i rrugës:

9.8 m nga Rr. 'Dëshmoret e 4 Shkurtit',

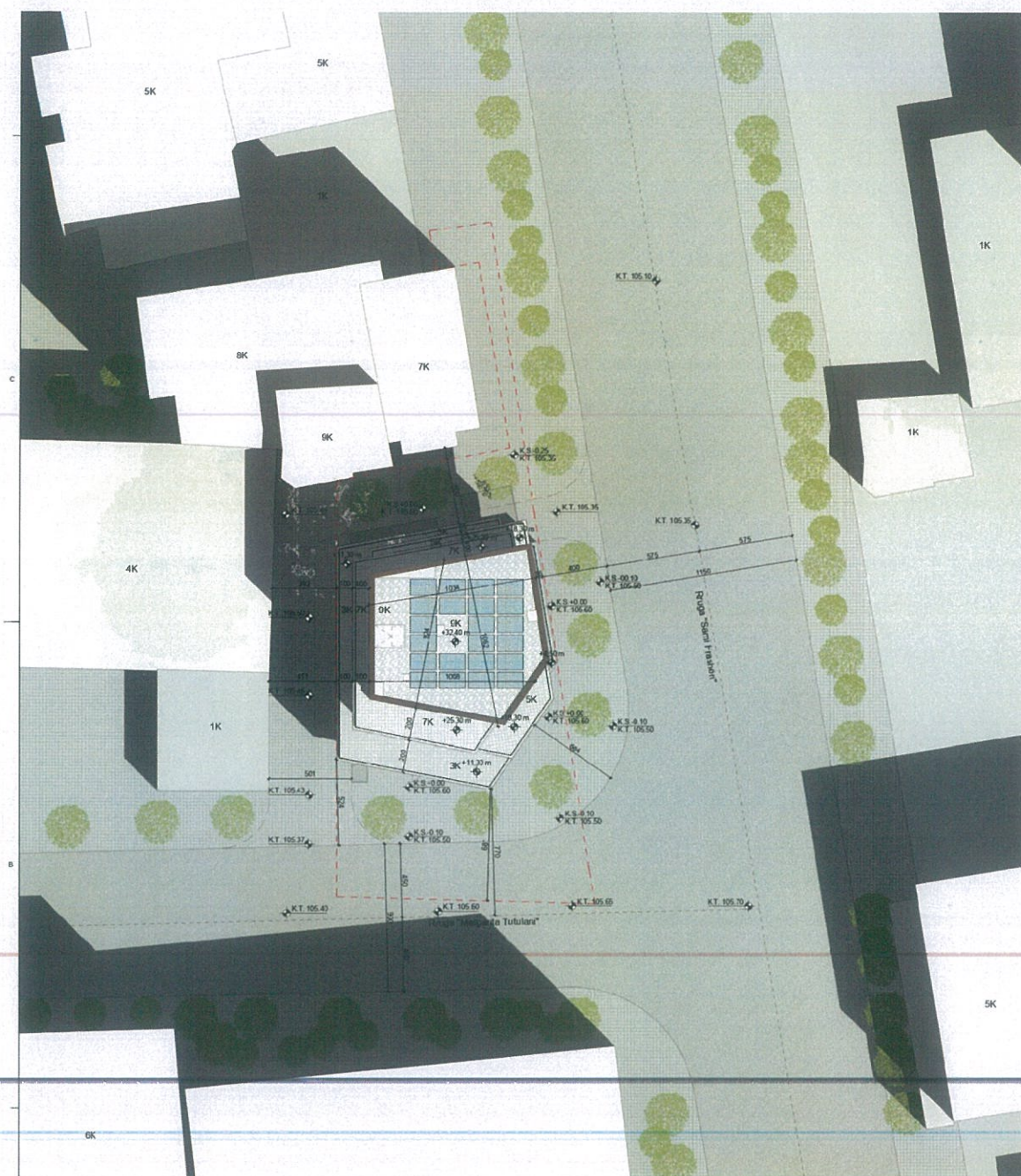
9.7m dhe 11.4 m nga Rr. 'Margarita Tutulani'.

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Propozimi për zhvillim shoqërohet me 3 kate nëntokë, të cilat do të kenë funksione shërbimi dhe parkimi nëntokesor. Nga rruga 'Margarita Tutulani' realizohet aksesimi për në parkim nëpërmjet një ashensori makinash nga ku arrihet niveli i dytë dhe I tretë i parkimit ku ndodhen postet e parkimit, ndërsa në nivelin -1 ndodhen dhomat teknike të impianteve dhe hapësira të tjera teknike.

Ndërtesa shoqërohet me sistemimet e territorit dhe me gjelbërimin shoqëruar, për të rikualifikuar zonën.

5. Rregullat e Rrjeteve te Infrastruktures



5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Rrjeti inxhinierik do të ndërtohet perimetralisht në përputhje me rrjetin inxhinierik të qytetit.

Pozicionimi dhe rregullat e infrastrukturës inxhinierike do të jenë objekt trajtimi në fazën e lejes së ndërtimit, por kurrësi nuk e cënon infrastrukturën egzistuese vetëm e përmirëson.

Fig.11_Genplan