



REPUBLIKA E SHQIPERISE
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI 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.U



Znj. BELINDA BALLUKU
Minister i Infrastrukturës dhe Energjisë



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit, Nr.12,, Datë 16.07.2025

Projektues:

Arkitekt ndërkombëtar:
Stefano Boeri Architetti s.r.l



Arkitekt lokal:
Adrian Hajro Liç: A1081/1

Zhvillues: GROUP
Domus Group Sh.pk.

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme
 - 1.1 Baza Ligjore
 - 1.2 Pershkrim 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 zonen 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 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 Ndërtimit 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 shoqërorë "Domus Group" sh.p.k., 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:
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit.



1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i zhvillimit pozicionohet në zonen e ish-Blokut në Tiranë, në një nga zonat më të rëndësishme të zhvillimit urban në vend. 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 te 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 Shtojcën I, sipas përcaktimeve 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 që do të zhvillohet 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 ristrukturimit. 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 zonë dhe për vetë qytetin e Tiranës. Propozimi i ri i qëndron besnik karakterit të 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 parametrat 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.



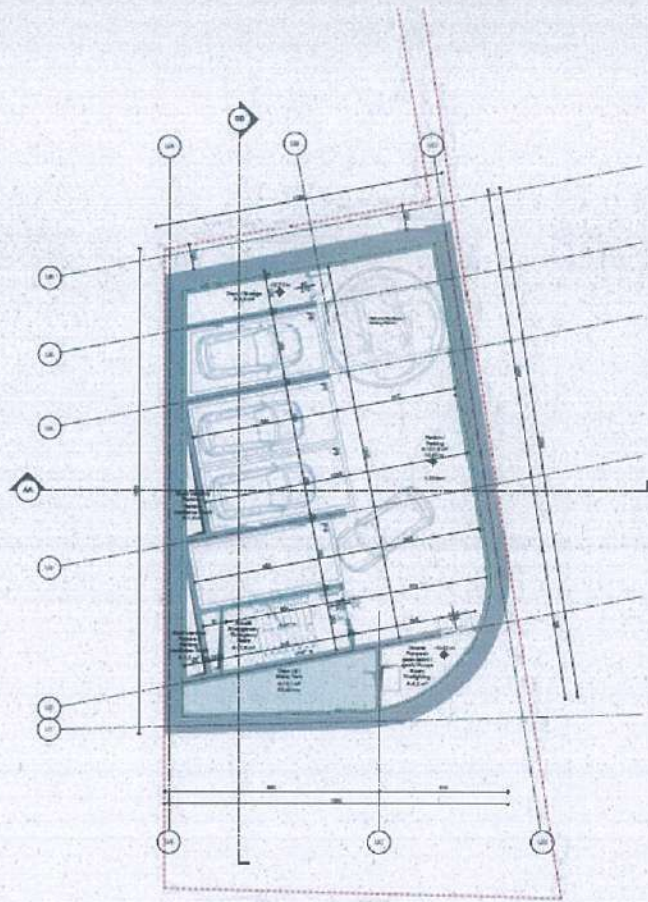


Fig.3_Kati tip i parkimit nëntokësor

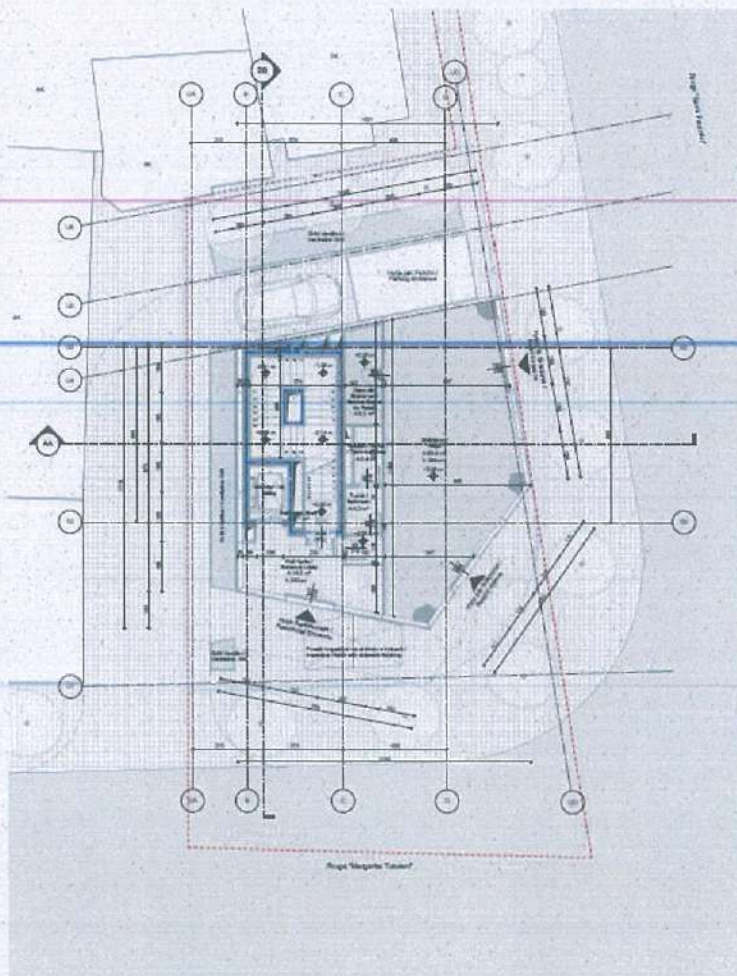


Fig.4_Plani i nivelit 0



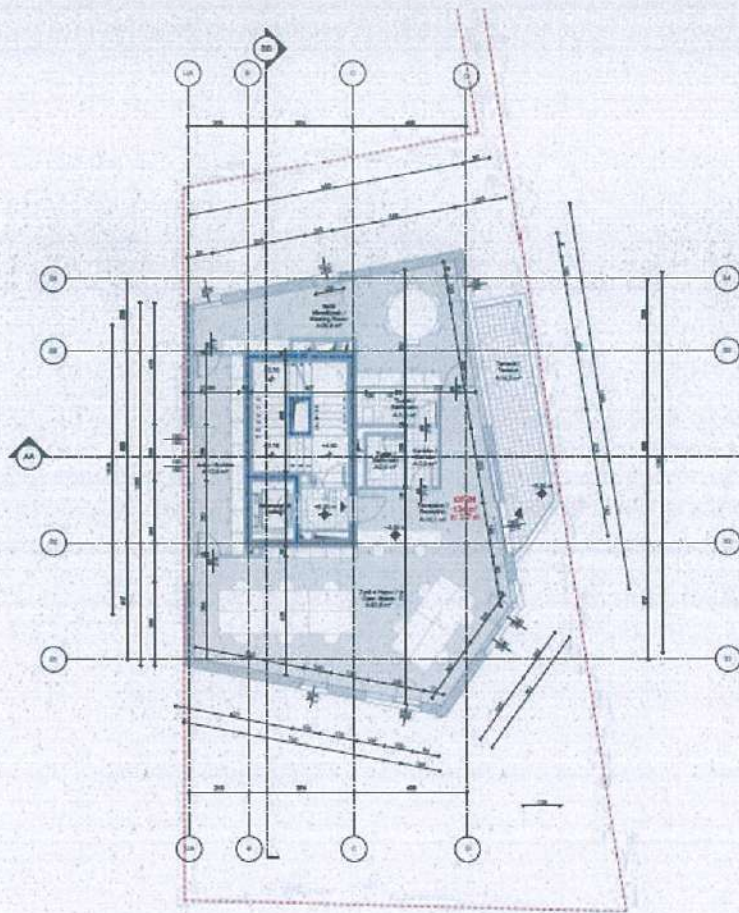


Fig.5_Plani i nivelit 1

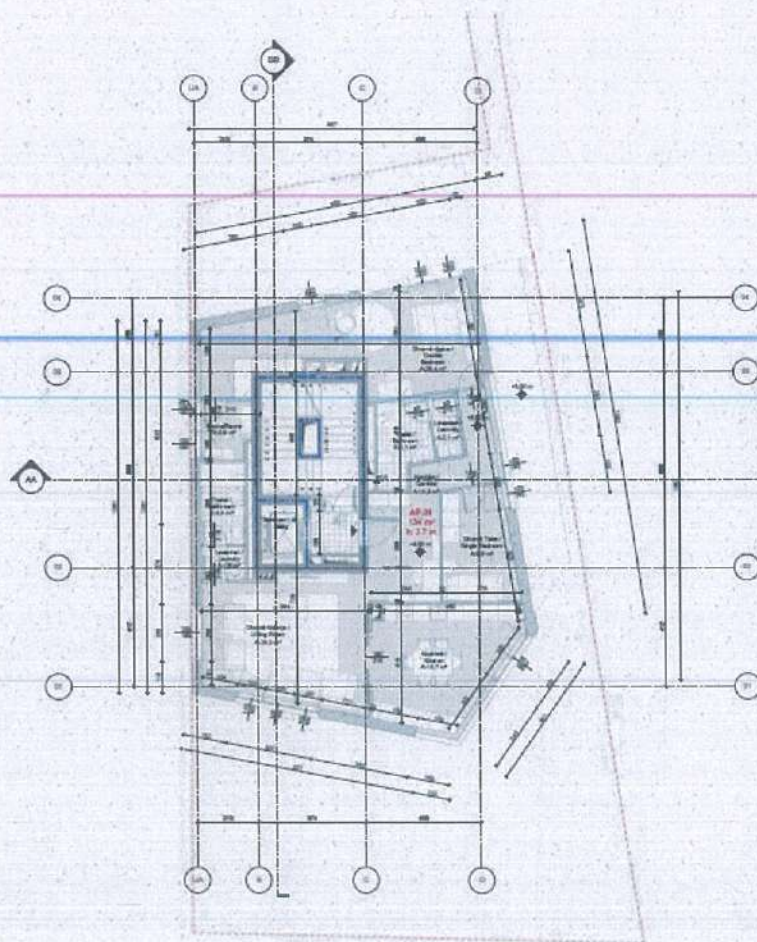


Fig.6_Plani i nivelit 2

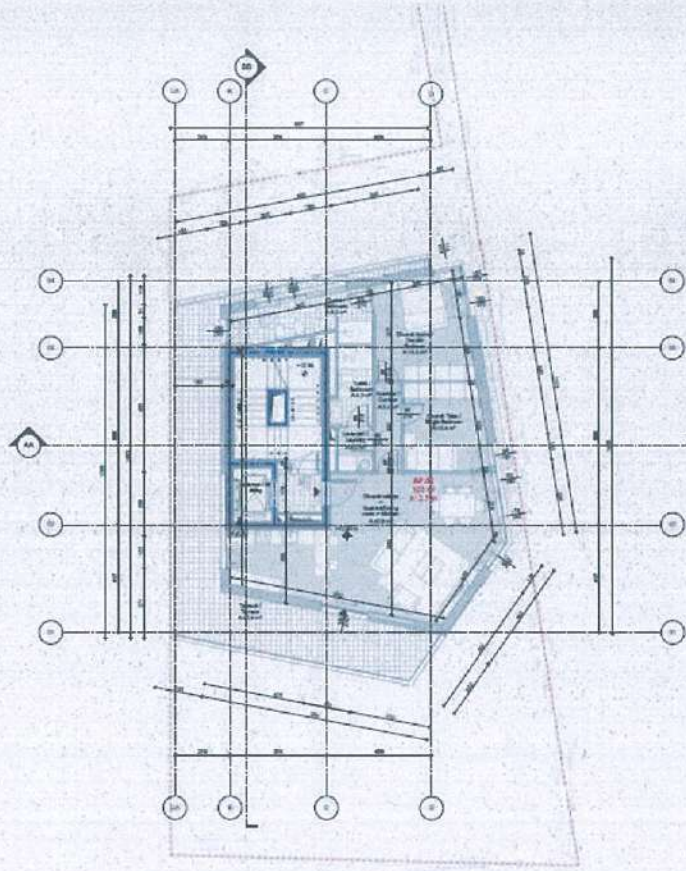


Fig.7_ Plani i nivelit 3,4

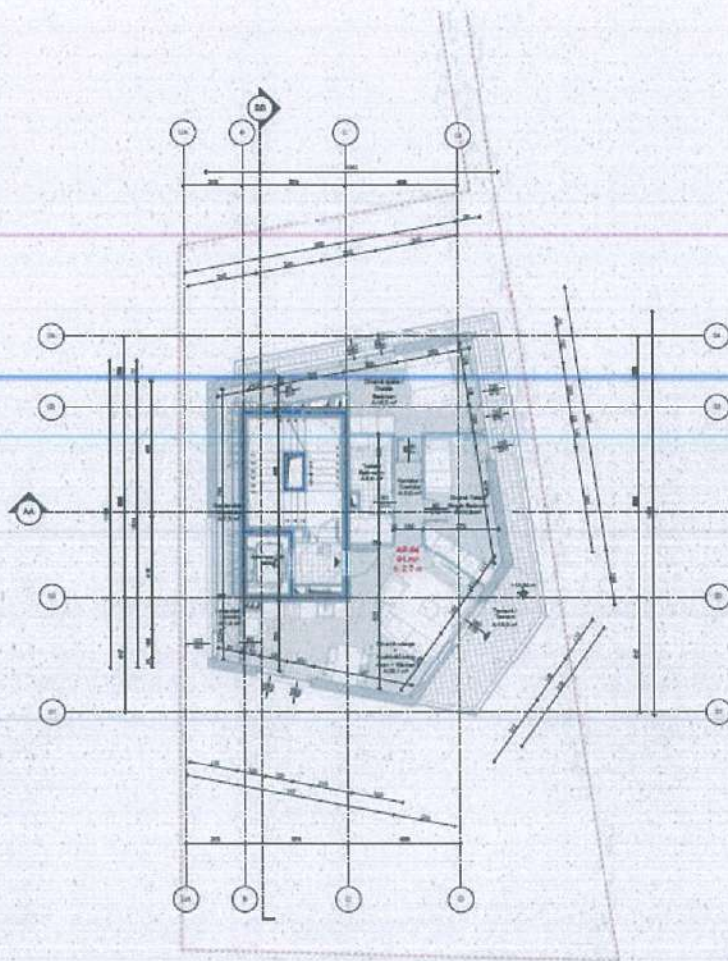


Fig.8_ Plani i nivelit 5,6



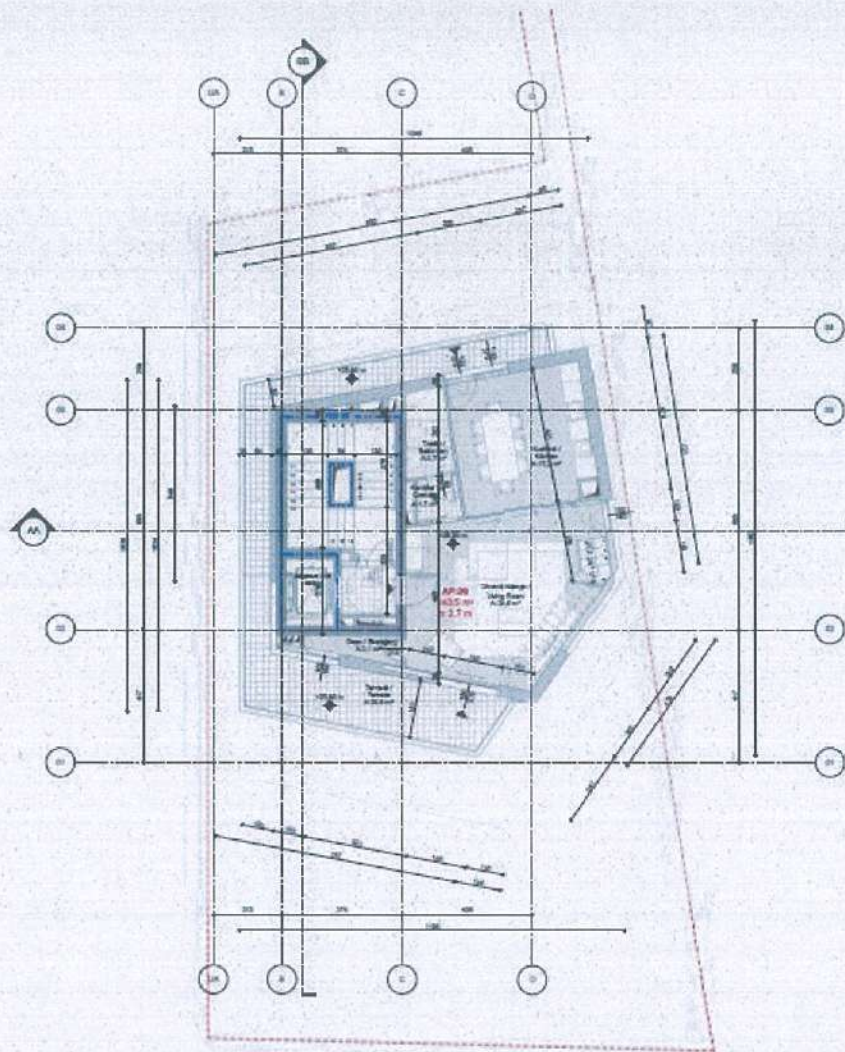


Fig.9_Plani i nivelit 7,8



Kati	Siperfaqe (m2)
-3	186
-2	186
-1	180
0	119
1	165
2	165
3	133
4	133
5	121
6	121
7	97
8	97
TOTAL MBI TOKE	1151
TOTAL	1703

Fig.10_Tabela e sipërfaqeve

Objekti është organizuar në disa nivele mbi tokë, me një ndarje të qartë funksionale midis hapësirave publike, gjysmë-publike dhe rezidenciale. Zgjidhja funksionale synon përdorim racional të hapësirave, qarkullim të qartë vertikal dhe horizontal, si dhe respektim të kushteve të komoditetit dhe privatësisë.

Kati përdhe (Niveli 0) dhe Kati i parë (Niveli 1)

Kati përdhe është konceptuar me funksion kryesisht publik dhe shërbimi, duke përfshirë:

- Ambient hyrës dhe holl pritjeje
- Recepton për orientimin dhe menaxhimin e përdoruesve
- Hapësira shërbimi me përdorim fleksibël
- Korridore dhe hapësira lidhëse

Ky nivel shërben si pikë hyrjeje dhe organizimi për të gjithë objektin, duke garantuar akses dhe funksionim të pavarur nga katet e sipërme. Kati i parë ka funksion gjysmë-publik dhe administrativ. Ky nivel krijon vazhdimësi funksionale me katin përdhe dhe mbështet aktivitetet organizative të objektit.

Kati i dytë (Niveli 2)

Nga ky nivel fillon funksioni rezidencial i objektit. Ky kat ofron një njësi banimi të plotë, me funksione ndihmëse për komoditetin e përdoruesve.

Katet e treta dhe të katërta (Nivelet 3–4)

Këto kate kanë funksion rezidencial dhe janë të organizuara si njësi banimi me përbërje standard..

Katet e pesta dhe të gjashta (Nivelet 5–6)

Këto nivele kanë gjithashtu karakter rezidencial. Organizimi funksional i këtyre kateve ofron qëndrim komod. Shfrytëzohet sa më mirë forma dhe konfigurimi në plan i objektit, duke siguruar funksionalitet maksimal.

Katet e shtata dhe të teta (Nivelet 7–8)

Katet e sipërme janë konceptuar si njësi rezidenciale me karakter më privat dhe panoramik, duke përfshirë. Këto nivele shfrytëzojnë maksimalisht pozicionin dhe pamjet, duke ofruar hapësira të jashtme rekreative.

Përfundim

Hapësirat teknike janë pozicionuar në katet nëntokë të objektit, nga ana vizive dhe estetike gjithashtu është zgjidhja më logjike. Zgjidhja funksionale e objektit është realizuar në përputhje me kërkesat urbanistike dhe teknike në fuqi, duke siguruar ndarje të qartë të funksioneve, qarkullim racional dhe kushte të përshtatshme përdorimi për secilin nivel të objektit.



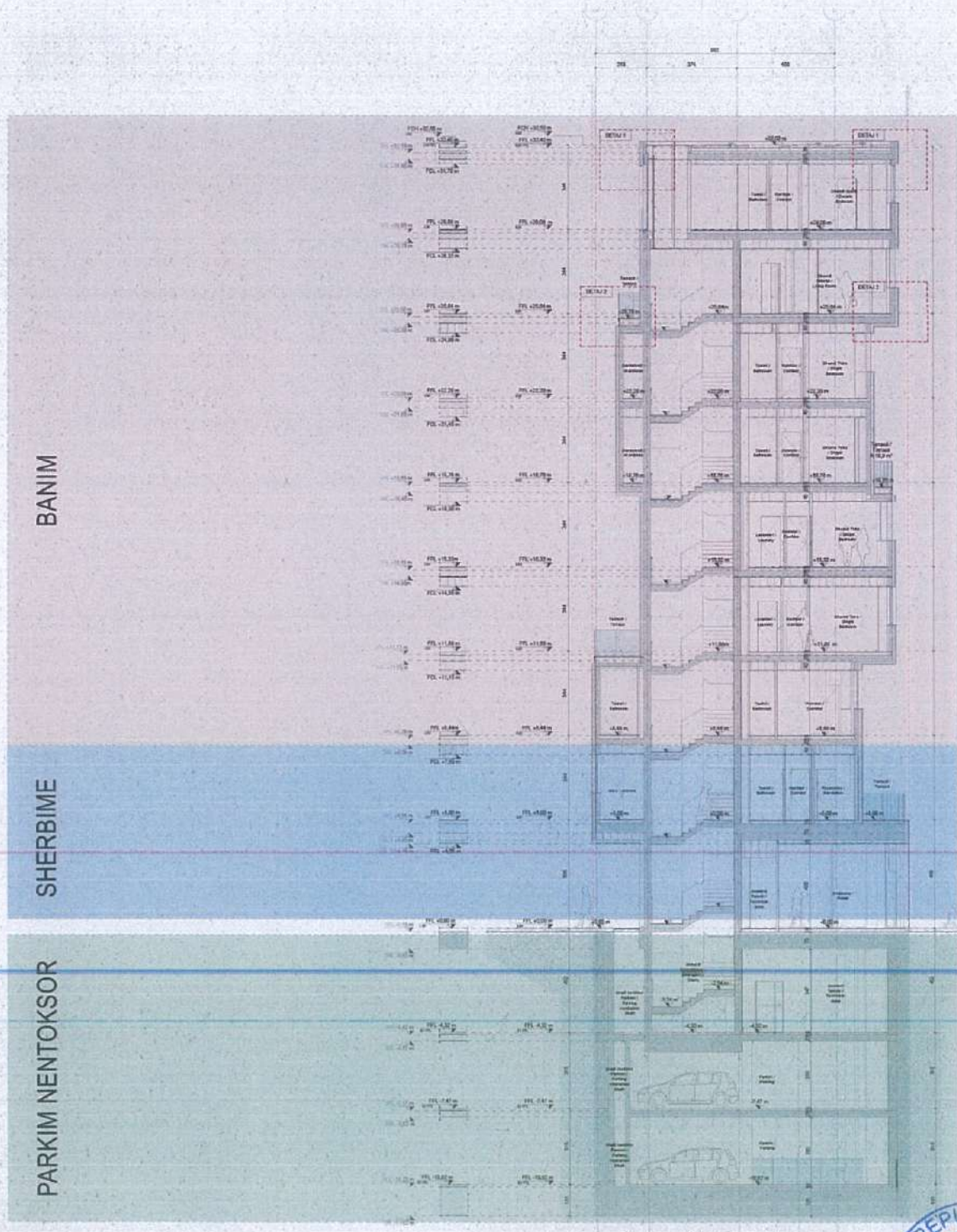


Fig.11_Zonim funksional në vertikalitet



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 realizimi 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. Kati përdhe dhe i pari ka ambientet e shërbimit/tregëtare, ndërsa pjesa tjetër do t'i dedikohet banimit.

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

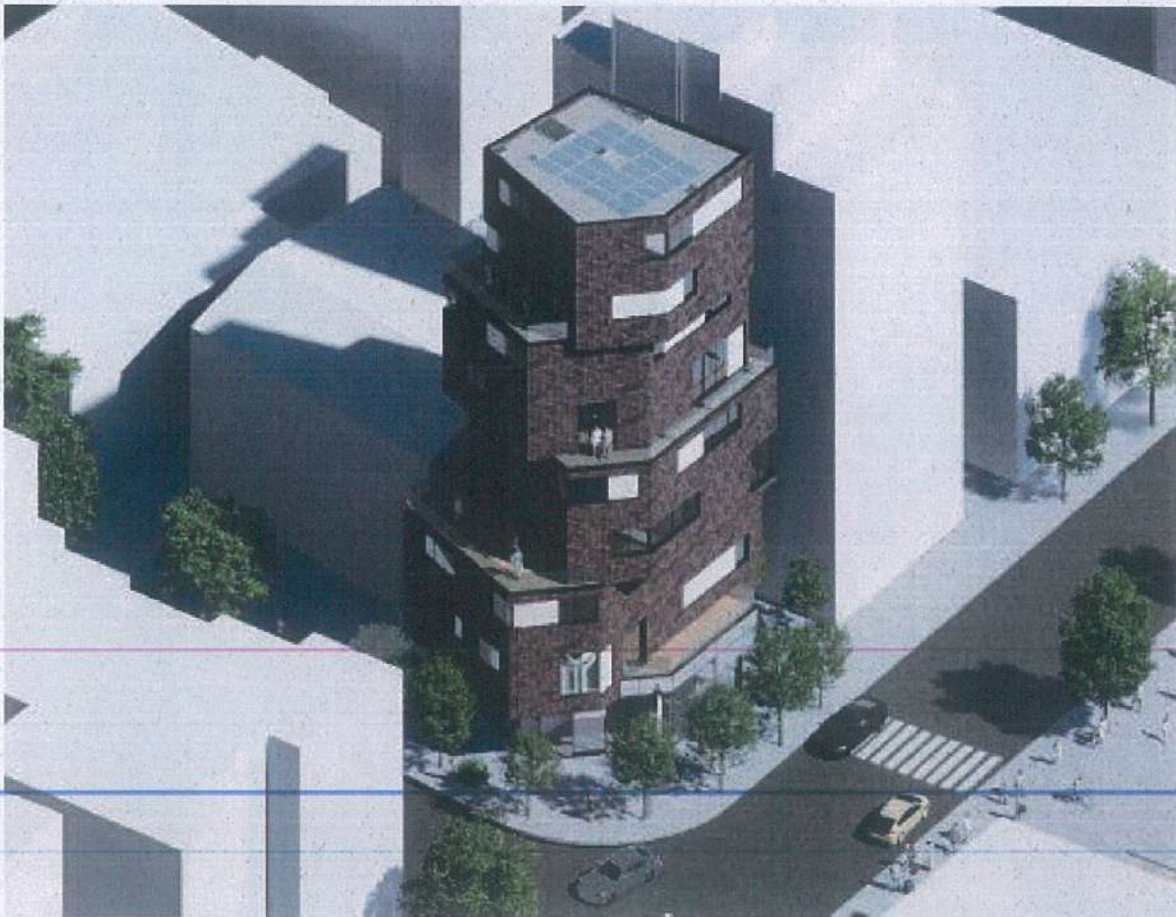


Fig.12_Pamje 3 dimensionale

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

Bloku 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 perreth, 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 terrace mbi to dhe hije të mëdha poshtë tyre.



Me një fokus në blloqet e veshura me tulla, fasada trajtohet me volume të pastra me disa prerje gjeometrike, duke zbuluar dritaret si një material i dytë dhe disa mbyllje me të lehta që mund të jenë me suva ose vetëm perde të jashtme si material i tretë.

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

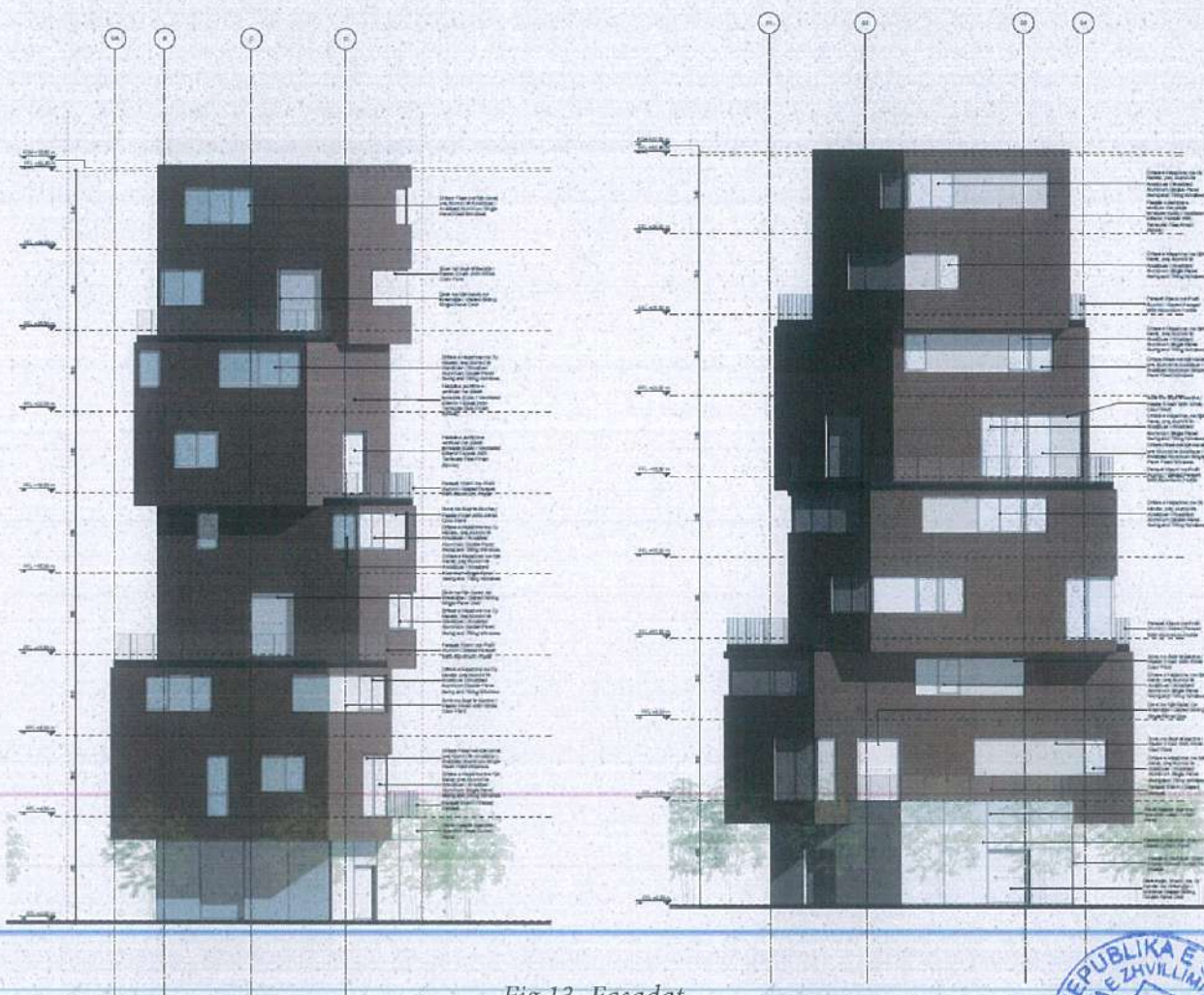


Fig.13_Fasadat



Disa nga përparësitë e përdorimit të tullave si materiali kryesor për ndërtesën janë:

- 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 lyerje, veshje apo llakim për të ruajtur estetikën dhe qëndrueshmërinë e tyre me kalimin e kohës, ndryshe nga materialet e tjera të ndërtimit.

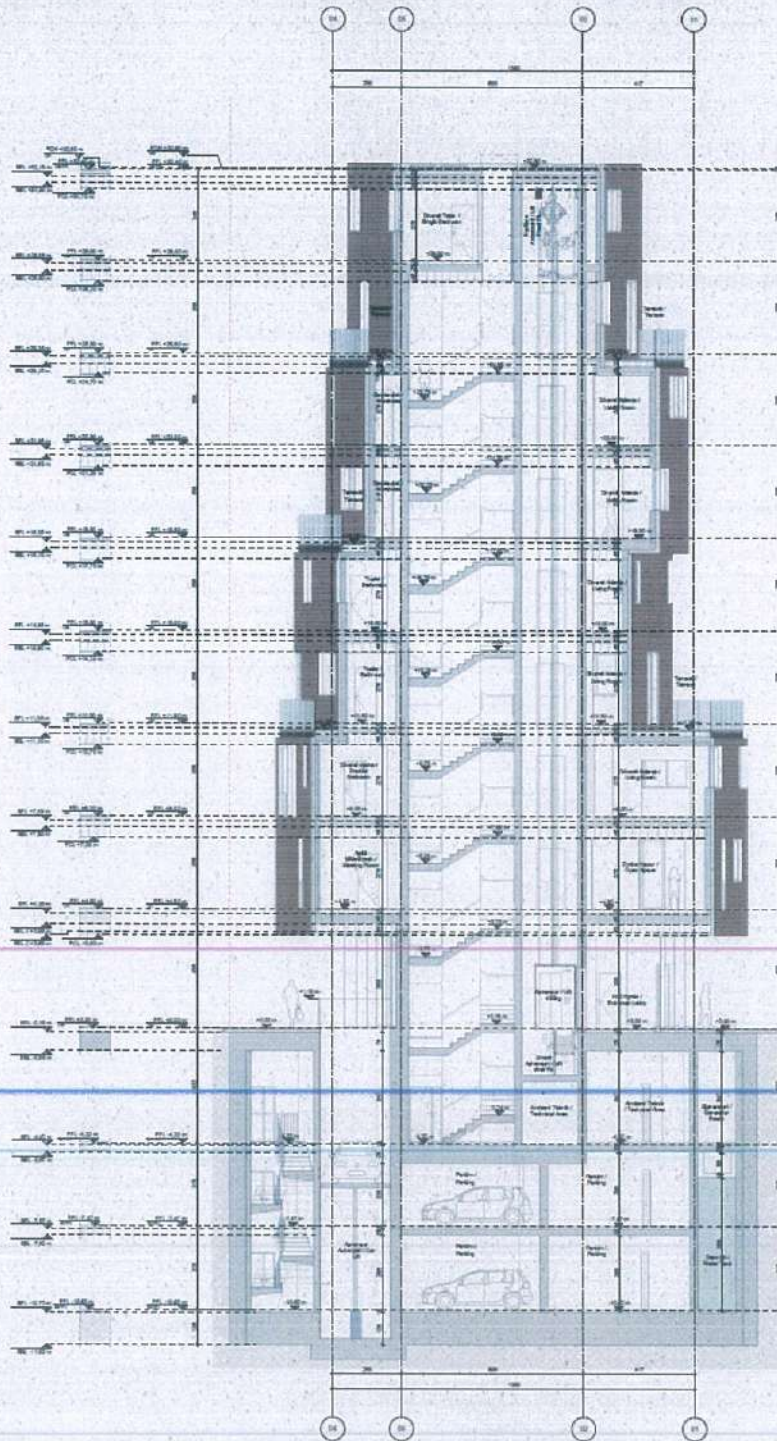


Fig 14_Prerje teknike



1 RENDEK



2 RENDEK



3 RENDEK



4 RENDEK



Fig 15_Pamje 3Dimensionale

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Treguesit e zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	393 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	119 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	1,151 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	1703 m ²
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

Objekti ka 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 -I 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 të Infrastrukturës

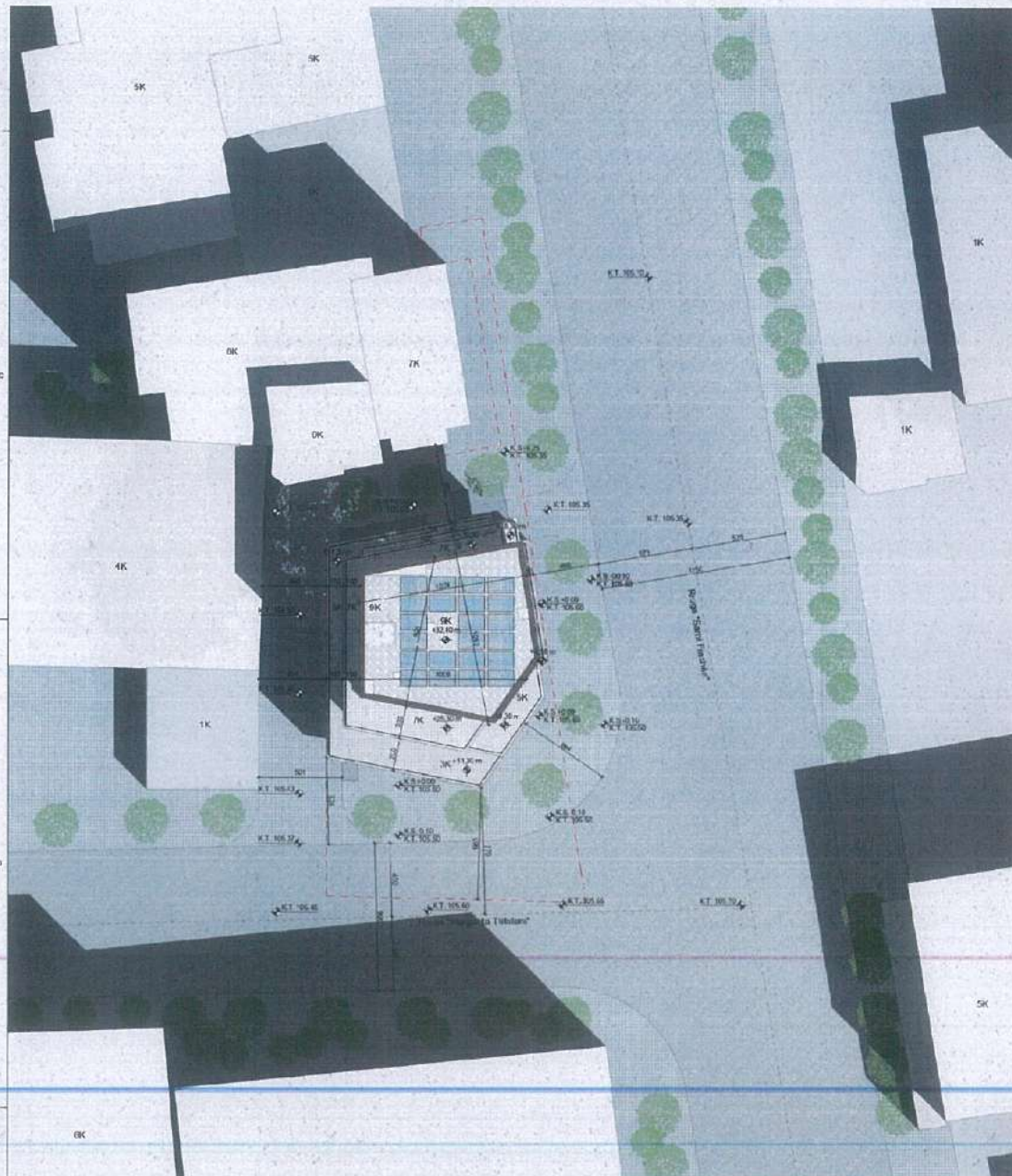


Fig.17_Genplan

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 infrastruktura e re inxhinierike nuk e cënonjnë infrastrukturën ekzistuese, vetëm e përmirësojnë.

Aksesi i makinave do të realizohet vetëm nga rruga "Margarita Tutulani", hyrja dhe dalja do të bëhen nga kjo rrugë. Aksesi i këmbësorëve është i lire dhe mund të realizohet nga të dyja rrugët.

