



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:  
"ZGJERIM I KAPACITETEVE AKOMODUESE E SHËRBIMEVE TË HOTEL TIRANA  
INTERNATIONAL, ME SHITESË ANËSORE DHE KULLË ME DESTINACION HOTEL ME  
PESË YJE DHE QENDËR SHËRBIMESH TURISTIKE", BASHKIA TIRANË.

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

Z. DAMIAN GJIKNURI  
Ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.15, Datë 02.02.2018

Projektues:

Arkitekt ndërkombëtar:  
BOLLES+WILSON GmbH & Co. KG

Arkitekt lokal:  
ATELIER 4. sh.p.k



## 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

## **1. Dispozita të Përgjithshme**

### **1.1 Baza Ligjore**

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “Zgjerim i kapaciteteve akomoduese e shërbimeve të Hotel Tirana International me shtesë anësore dhe kullë me destinacion hotel dhe qendër shërbimesh turistike”, me vendndodhje në Bashkinë Tiranë”, 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:

*“12. Për objektet në kompetencë të Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas nenit 19, të kësaj rregulloreje, distancat midis objekteve mund të përcaktohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit me rregullore të posaçme, të miratuara prej tij.”*

- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar e Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

### **1.2 Përshkrim i zonës së studiuar**

“Tirana International Hotel” pozicionohet në pikën lidhëse të Bulevardit Zogu i I, Unazës së Vogël dhe sheshit Skënderbej, në pjesën e tij veriore. Kjo është një zonë e cila po i nënshtrohet një projekti që ka si qëllim transformimin e rrjetit urbanistik të kryeqytetit dhe të shfrytëzimit të hapësirave publike nëpërmjet:

- Unazës së Vogël, e cila kufizon Hotel Tiranën në pjesën veriore dhe është pjesë e një sistemi të ri të qarkullimit rrugor, i organizuar nëpërmjet unazave. Kjo unazë përcakton kufijtë e qendrës së Tiranës, e përbërë nga Sheshi Skënderbej dhe monumentet historike rreth tij.
- Zgjatimit të Bulevardit “Zogu i I-rë” duke integruar në infrastrukturën e qytetit një zonë e cila ka pësuar një zhvillim të vullshëm në 20 vitet e fundit. Ky bulevardësh të konceptuar fillimisht si aksi kryesor i qytetit të Tiranës dhe nëpërmjet këtij projekti vihet në proporcion të drejtë me qytetin, i cili në ditët e sotme është trefishuar në përmasat e tij.
- Sheshit Skënderbej, i cili e kufizon Hotelin në pjesën jugore dhe perëndimore. Rikonceptimi i këtij sheshi sjell në qendër të vëmendjes objektet historike të cilat e rrethojnë, duke i monumentalizuar ato. Gjithashtu ndryshon totalisht karakterin e tij si hapësirë publike, nga nyja kryesore e transportit automobilistik në një hapësirë pedonale në shërbim të qytetareve.

Hotel Tirana Internacional ndodhet pikërisht në kryqëzimin e elementeve të cilët po e transformojnë kryeqytetin në një model evropian.

## **2. Përputhshmëria me Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë**

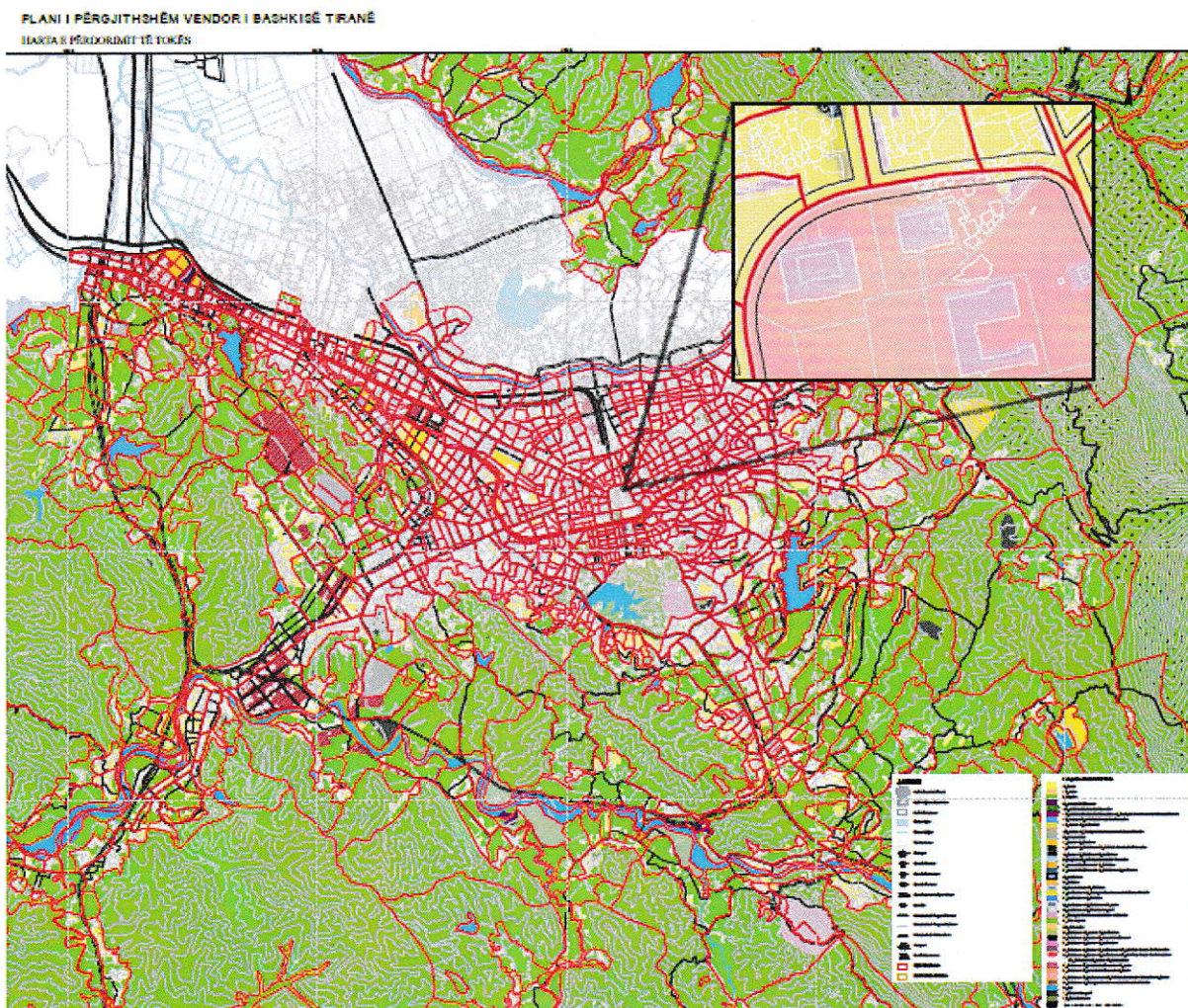
Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë është miratuar me Vendim Nr. 1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, pjesë e të cilit janë dokumentet e mëposhtme:

- a) Strategjia Territoriale, shoqëruar me përmbledhjen e Analizës dhe Vlerësimit të Territorit;
- b) Plani i Zhvillimit të Territorit, shoqëruar me Shtojcën I, sipas përcaktimeve të Rregullores së Planifikimit;
- c) Rregullorja e Planit;
- d) Vlerësimi 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.

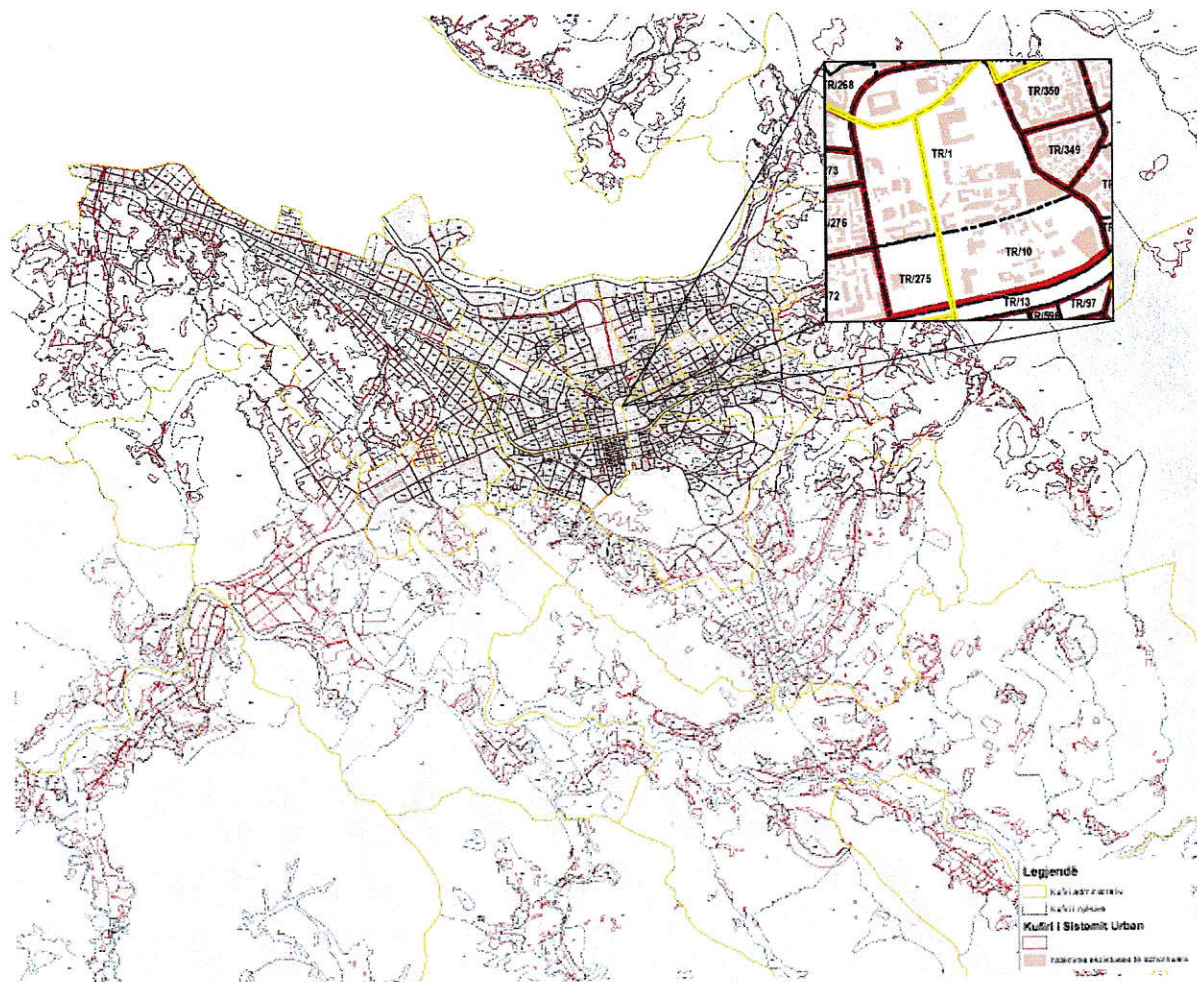
### **2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së**

Parcela e propozuar për zhvillim ndodhet në njësinë strukturore TR/1, me një sipërfaqe prej 23.31 ha. Kategoritë e propozuar të përdorimit të tokës për këtë njësi përfshin përzierjen e përdorimeve të shërbimeve, institucioneve, aktiviteteve rekreative, sociale, kulturore dhe të banimit sipas ndërthurjeve ekzistuese në territor apo dhe atyre të propozuara. Mund të ndërhyhet nëpërmjet rihvillimit ose ristrukturimit. Përsa i përket parametrave të tjerë të zhvillimit për objektin e propozuar do të përcaktohen në këtë rregullore sipas nenit 34, pika 12 e VKM-së 408, datë 13.05.2014 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.

## 2.2 Fragmente nga hartat e PPV-së për zonën në zhvillim



- S\_Shërbime +IE\_Industri dhe Ekonomi+AS\_Arsim
- S\_Shërbime +IE\_Industri dhe Ekonomi+A\_Banim
- S\_Shërbime +IS\_Institucione+AR\_Aktivitete Sociale dhe Rekreative+A\_Banim



### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Objekti i “Tirana International Hotel” ose i ashtu quajtur “15 Katëshi”, është ndërtuar në vitin 1979 me funksionin hotel, funksioni kryesor i ndërtesës edhe sot.

Objekti ekzistues përbëhet nga 2 volume, G dhe H (sipas projektit teknik që shoqëron këtë rregullore), ku volumi G ka një lartësi prej 15 katesh dhe ai H prej 2 katesh + mbulesë e verandës. Në trekatet e para janë të përqëndruara funksionet e shërbimit të klientëve dhe një qendër konferencash, ndërsa në 12 katet që vijojnë ndodhen dhomat e hotelit.

Volumi H ka në të gjithë gjatësinë e fasadës jugore dhe në një pjesë të fasadës lindore e perëndimore, një verandë. Hyrja kryesore ekzistuese e Hotelit ndodhet në pjesën jugore përballë sheshit Skënderbej. Fasada e dy volumeve shoqërohet me hapje dritaresh në të gjitha orientimet e saj.

Përsa i përket pikëpamjes arkitektonike dhe strukturale objekti konsiderohet në kushte të mira teknike, por nuk ofron kualitetin bashkëkohor pasi paraqet shumë mungesa funksionale dhe teknologjike.

Kërkesa gjithnjë e në rritje për shërbime akomoduese hotelerie për klasën e biznesit në qytetin e Tiranës në përgjithësi dhe në qendër të tij në veçanti, shoqëruar me kufizimet funksionale dhe teknologjike që paraqet hoteli ekzistues, bën që të lind natyrshëm nevoja e shtimit të kapaciteteve akomoduese si edhe funksioneve të reja të domosdoshme.

#### **4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit**

##### **4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara**

Hoteli i ri, përmbush nevojat dhe kërkesat për të qënë në nivel të standarteve europiane, duke u prezantuar si vlerë e shtuar për hotelin e vjetër dhe për vetë qendrën e Tiranës.

Propozimi për zhvillim përbëhet nga 2 volume kryesore (*sipas hartës së planvendosjes që shoqëron këtë rregullore*), të cilat janë:

- volumni A\_Kulla me lartësi 33 kat;
- volumni C\_Salla e madhe e konferencave me lartësi mesatare 30 m, lartësi e cila përfshin 2 kat ekzistues dhe katin e sallës së konferencave.

Përveç dy volumeve kryesore, të cilat përbëjnë bazën arkitektonike dhe funksionale të hotelit, propozimi për zhvillim shoqërohet edhe me volume të tjera, volumni D, E, në të cilat shtrihen funksione ndihmëse dhe shërbimi, si më poshtë:

- volumni D\_me lartësi 2 kat + Mbulesë e verandës;
- volumni E\_me lartësi 4 kat;

Volumni A, kulla me lartësi 33 kat, dhe volumni E me lartësi 4 kat, pozicionohen në veri të pronës, pranë pasurisë me status juridik “*shtet*” në administrim të Bashkisë Tiranë me Vendim të Këshillit të Ministrave Nr.629, datë 07.09.2016.

Hyrja e këmbësorëve në hotelin e ri do të bëhet nga ana perëndimore, përballë Muzeut Historik Kombëtar.

Volumni C, salla e konferencave, ka një strukturë të vecantë pasi mbështetet mbi objektin e depos së ujit dhe dhomës së kondicionimit në Jug, në perëndim në kolona të reja përkrah objektit ekzistues dhe nga veriu mbi strukturën e hotelit të ri. Aksesueshmeria për në këtë sallë bëhet nga ambjentet e hotelit të ri si dhe nga hoteli i vjetër. Kjo sallë ka shkallë të dedikuara të evakuimit si edhe ashensorë për lëvizjen vertikale.

Ambjentet teknike të hotelit të ri gjenden në katin -4, në katin 33 dhe në katet e ndërmjetme si kati 16 dhe gjysma e katit 17. Kati i fundit teknik përfshin përveç një pjesë të pajisjeve teknike edhe vinçin për larjen e fasadës dhe reklamën identifikuese të hotelit. Në oborrin e hotelit ekzistues nga ana lindore, ndërtohen nëntokë depoja e ujit, dhoma e kondicionimit dhe ftohësit.

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

Volumet A, C, D, E, (sipas hartës së planvendosjes që shoqëron këtë rregullore), kanë dritare në të gjithë perimetrin e tyre, përkatësisht në drejtimet Veri, Jug, Lindje dhe Perëndim. Faqja e fasadës përgjatë gjithë perimetrit të volumeve del me 50 cm nga struktura dhe përtej kësaj me 100 cm elemente dekorative në formën e strehës së ditareve.

Fasada e hotelit shoqërohet me ekran reklame në madhësi të përshtatshme për tu identifikuar në largësi. Në tarracën e fundit të hotelit qëndron reklama e cila është e evidentueshme nga të gjitha orientimet dhe sinjalistika identifikuese e nevojshme për mjetet në fluturim. Veranda e kafenesë historike, gjen mbulim me strehë përgjatë gjithë gjatësisë së fasadës perëndimore të hotelit. Ngjyra dhe materialet definitive të fasadës do të përcaktohet gjatë fazës së lejes së ndërtimit.

## 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Në pjesën veriore hoteli kufizohet nga Unaza e vogël e qytetit, përkatësisht në kufi me trotuarin ekzistues. Në pjesën verilindore hoteli kufizohet me pasurinë me status juridik "shtet" në administrim të Bashkisë Tiranë, ish parcelat: nr. pasurie 6/364 me pronar "Geci" SH.P.K; nr. pasurie 6/362; 6/363; nr. pasurie 6/360; 6/361. Në pjesën lindore objekti kufizohet me pasurinë me status juridik "shtet" në administrim të Bashkisë Tiranë, ish parcelat: nr. pasurie 6/204 dhe nr. pasurie 6/192; dhe nga parcela nr. pasurie 6/348; 6/349. Në pjesën jugore dhe perëndimore objekti kufizohet me Sheshin Skënderbej.

Referuar përlllogaritjes së distancave elementet dekorative në formën e strehës së dritareve nuk përbëjnë distancë.

### Treguesit e zhvillimit

Sipërfaqe e përgjithshme etruallit	5730 m <sup>2</sup>
Sip. gjurme e objektit ekzistues	2430m <sup>2</sup>
Sip. total ndërtimi mbi tokë objekti ekzistues	13779 m <sup>2</sup>
Sip. gjurme e objektit të ri	1880m <sup>2</sup>
Sip. total ndërtimi mbi tokë objekti i ri	32029 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma ekz + e re)	4310m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (ekz + e re)	45808m <sup>2</sup>
Koficient i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	75%
Koeficient i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike	24.7%
Intensiteti i ndërtimit	8%
Lartësi max. e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	133 m
Nr. i kateve max. mbitokë i objektit të ri	33 kat
Nr. i kateve nëntokë i objektit të ri	4 kat
Katet teknike	kati -4; kati 33; kati 16; 1/2 kati 17



## **Distancat**

---

### **Distancat nga kufiri i pronës**

VERI:	<b>Vijë ndërtimi e formuar/ 0.8 m</b> nga pika <u>1</u> e kufirit të pronës për volumin <u>A</u> (kulla 33 kat)
	<b>Vijë ndërtimi e formuar/0.8 m</b> nga pika <u>2</u> e kufirit të pronës për volumin <u>E</u> (4 kat)
JUG:	<b>27.36 m</b> nga pika <u>4</u> e kufirit të pronës për volumin <u>C</u> (3 kat)
LINDJE:	<b>2.46 m</b> nga kufiri i pronës për volumin <u>C</u> (3 kat)
PERENDIM:	<b>0.0 m</b> nga kufiri i pronës për volumin <u>D</u> (2 kat) + mbulose e verandes dhe volumin <u>A</u> (kulla 33 kat)

*Sqarim: Pikat 1; 2; 3 janë pikat e kufirit të pronës (sipas hartës së planvendosjes që shoqëron këtë rregullore).*

---

### **Distancat nga trupi i rrugës**

VERI:	<b>Vijë ndërtimi e formuar / 2.4 m</b> nga trupi i rrugës ekzistuese "Urani Pano" për volumin <u>A</u> 33 kat
-------	---

---

### **Distancat nga strukturat ekzistuese:**

VERI :	<b>32.4 m</b> nga struktura ekzistuese 8 kat për volumin <u>A</u> 33 kat
--------	--

---

### **Distancat nga parcelat në kufi me pronën**

VERI

Distanca e objektit (volumi A) me lartësi 33 kat nga ish parcela nr. pasurie 6/362; 6/363	<b>0m</b>
Distanca e objektit (volumi E) me lartësi 4 kat nga ish parcela nr. pasurie 6/364	<b>0m</b>
Distanca e objektit (volumi E) me lartësi 4 kat nga ish parcela nr. pasurie 6/360; 6/361	<b>3.62m</b>
LINDJE	
Distanca e objektit (volumi E) me lartësi 4 kat nga ish parcela nr. pasurie 6/192	<b>2.32m</b>
Distanca e objektit (volumi H) me lartësi 3 kat nga ish parcela nr. pasurie 6/204	<b>14.00m</b>

*Shënim: Përsa i përket elementeve arkitektonik pjesë e këtij projekt-propozimi, të cilat ndodhen jashtë kufirit të pronës, mbeten objekt vlerësimi nga Bashkia e Tiranës në fazën e Lejes së Ndërtimit, si autoriteti që administron rrugën dhe trotuarat.*

#### **4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet**

Propozimi për zhvillim shoqërohet me kate nëntokë, të cilat do të kenë funksione shërbimi dhe parkimi nëntokësor. Parkimi i parë nëntokë shtrihet në pjesën veriore të objektit të ri, përkatësisht nën kullën me lartësi 33 kat dhe volumn E (4 kate), e do të zhvillohet 4 kate nëntokë (*sipas hartës së planvendosjes që shoqëron këtë rregullore*). Parkimi i dytë nëntokësor, zhvillohet 3 kate nëntokë, shtrihet në lindje të pronës, përkatësisht në hapësirën ndërmjet faqes lindore të hotelit ekzistues dhe kufirit lindor të pronës. Ky parkim do të ndërtohet në një fazë të mëvonshme. Një rampë do të pozicionohet në veri të pronës për t'i shërbyer parkimit nën kullë me lartësi 33 kat dhe një rampë në pikën juglindore të pronës për t'i shërbyer parkimit me 3 kate nëntokë.

#### **5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës**

##### **5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave**

Rrjeti inxhinierik do të ndërtohet perimetralisht nëpërputhje me rrjetin inxhinierik të qytetit. Pozicionimi dhe rregullat e infrastrukturës inxhinierike do të jenë objekt trajtimi në fazën e lejes së ndërtimit.