



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN GODINË BANIMI DHE
HOTEL 1, 11, 12, 13 DHE 14 KATE ME 2 DHE 3 KATE PARKIM NËNTOKË, ME
VENDNDODHJE NË RRUGËN "SELITA E VJETËR", BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT
ZHVILLUES SHOQËRINË “ERE ARCHITECTURE & CONSTRUCTION” SH.P.K”

MIRATOHET

KRYEKALBES K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 12, Datë 05. 04. 2024

Projektues:

“ERE Architecture & Construction” sh.p.k

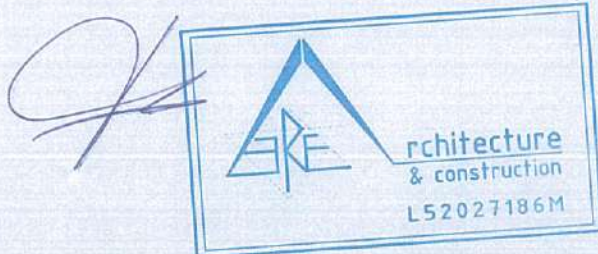


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 Gjendjes 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

Ky relacion përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin :
“Godinë banimi dhe hotel 1, 11, 12, 13 dhe 14 kate me 2 dhe 3 kate parkim nëntokë,
me vendndodhje në rrugën "Selita e Vjetër", Tiranë, me subjekt zhvillues shoqërinë
ERE Architecture & Construction sh.p.k”

Ligji 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” miratuar më datë
31. 07. 2014 (i ndryshuar).

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 408, datë 13. 05. 2015 është miratuar
“Rregullorja e zhvillimit të territorit”, (e ndryshuar).

“Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë” miratuar me vendim të KKT-së
nr.1, datë 14. 04. 2017, (i ndryshuar).

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e marrë në studim ndodhet në rrugën “Selitë e Vjetër”, midis “Unazës së
Madhe” dhe “Kopshtit Botanik”, Tiranë. Sipërfaqja e truallit që do të përdoret për
zhvillim është 2000 m², dhe kufizohet në pjesën jug-perëndimore me rrugën “Selitë e
Vjetër”, në pjesën lindore me rrugën “Pinari” dhe nga anët e tjera zona e
projektimit është e rrethuar me pallate (banimi).



Fig. 1. Pozicionimi i zonës në studim



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Njësia Strukturore: FA/130

Beshkia	Tiranë
Njësia	FA/130
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A. Banim 100%
Kategori 2	
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia në Kate	5
Lartësia në Metra	17
PDV	PO
Intesitet	1.6
KSHT	45%
KSHR	Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV
KSHP	Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV
Kufizime Ligjore	Nuk është Zonë e mbrojtur Natyrore
Sipërfaqe (ha)	1.15
Nenkategori 1	
Nenkategori 2	
Nenkategori 3	
Nenkategori 4	
Parcela_Minimale	
Përdorime të Lejuara	
Përdorime të Ndaluara	Referuar nenit përkatës të Rregullores së PPV
Kushte të Tjera	
Rregullore	More info



Fig. 2. Foto e marrë nga akpt.gov.al



2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim

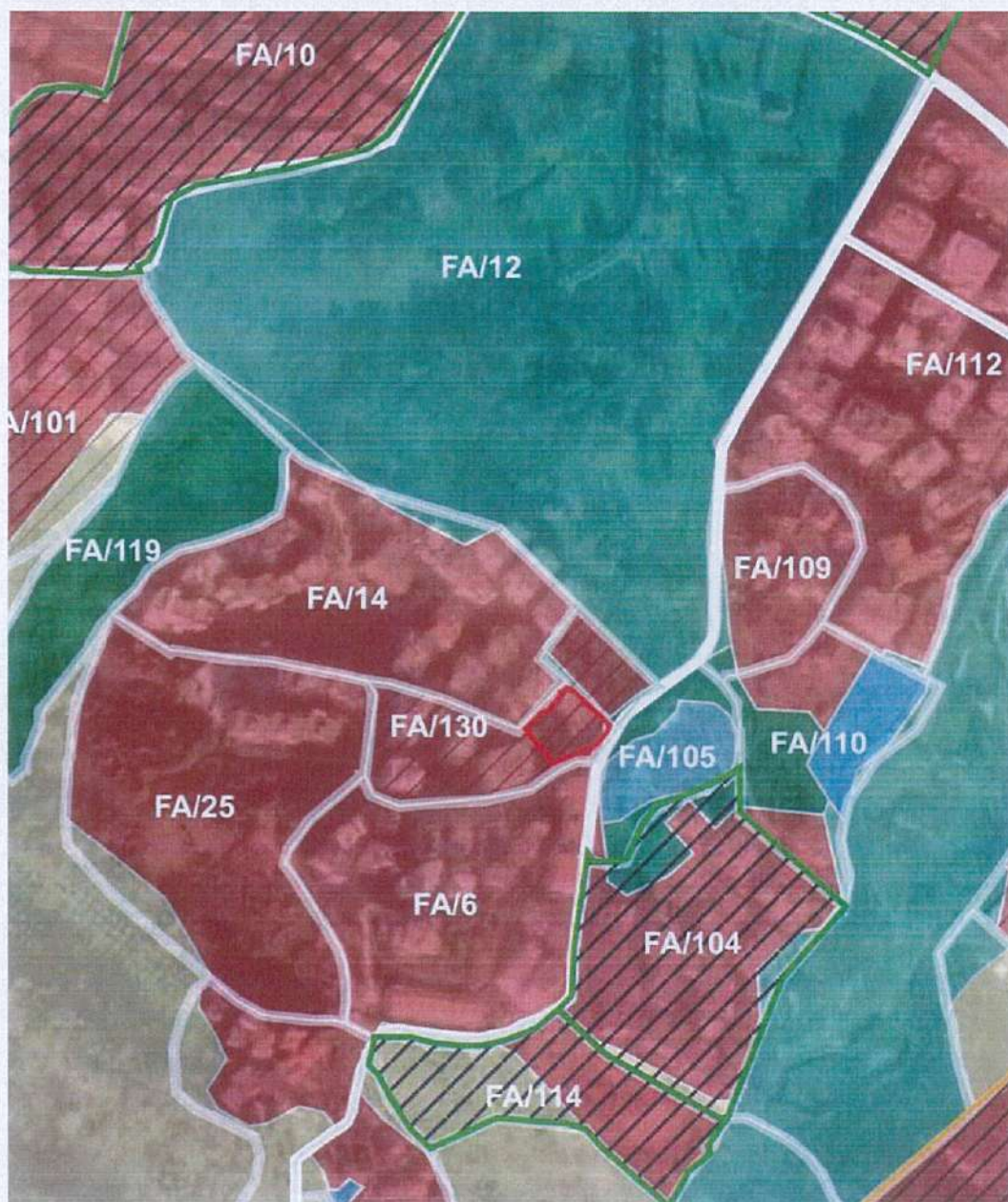


Fig.3. Foto e marrë nga akpt.gov.al



3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Zona përreth është e formuar kryesisht nga objekte banimi, disa prej të cilave janë rindërtuar dhe riformuluar sipas standardeve të reja të banimit. Në këtë kuadër dhe studimi i truallit në fjalë është bërë për godinë banimi, në bazë të kondicioneve dhe normativave të përcaktuara.

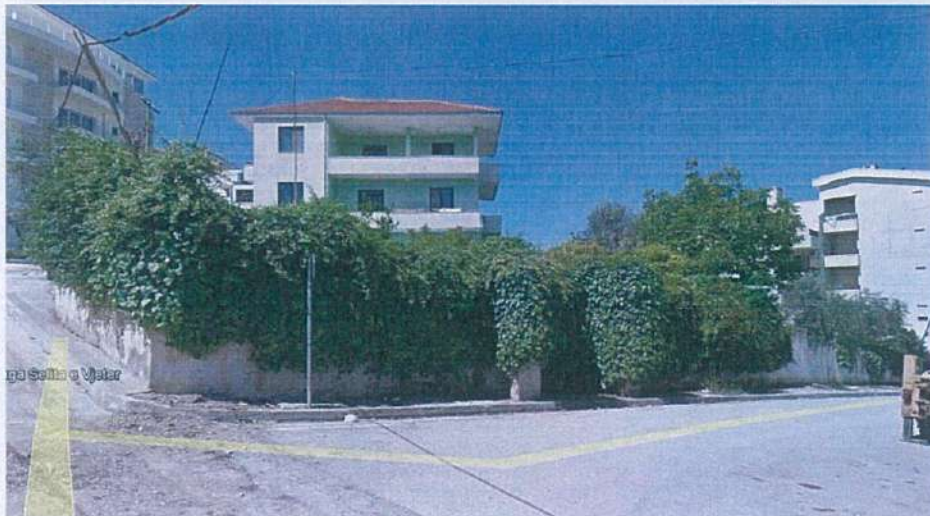


Fig.4. Foto të gjendjes ekzistuese të zonës



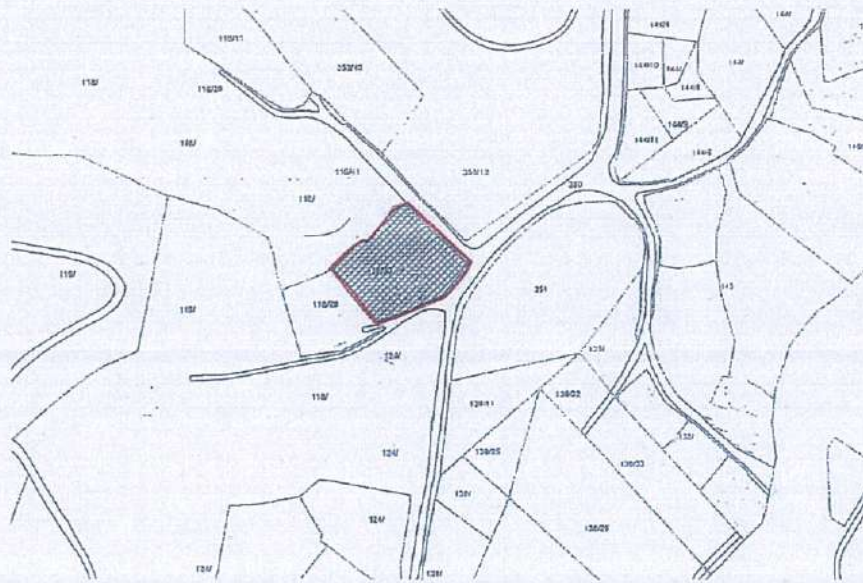


Fig. 5. Fragment nga harta kadastrale ekzistuese, rrjeti rrugor ekzistues, vendndodhja e sheshit

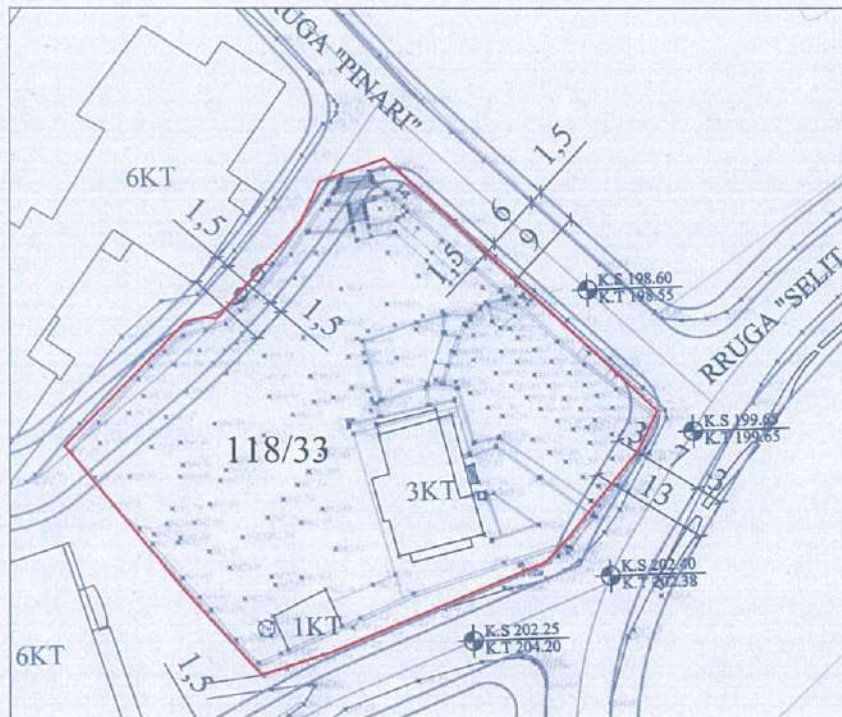


Fig. 6. Pozicioni i strukturës në lidhje me rrugët e propozuara nga Bashkia Tiranë



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Të gjitha zhvillimet në territor do të jenë në përputhje me kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës, sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, duke i kushtuar rëndësi posaçërisht organizimit dhe vendosjes së objektit në shesh për të plotësuar kushtet e mbrojtjes kundra zjarrit dhe të mirëfunksionimit të hapësirave për këmbësorët.

Interesi për zhvillimin e qytetit dhe kuartierëve të reja të banimit, që ndodhen në zonën pranë rrugës “Selitë e Vjetër”, ka nxitur nevojën për një kualitet më të lartë përsa i përket aspekteve arkitektonike si: zgjidhja funksionale, volumi, raporti me ndërtesat përreth, rifiniturat e përdorura, “stili” arkitektonik, shërbimet, etj., por edhe riformulimi i hapësirave urbane ekzistuese.

Godina që do të ndërtohet në këtë zonë është studiuar duke iu përshtatur qëllimit të shfrytëzimit të saj kryesisht për ambjente banimi dhe hoteleri. Arkitektura e përdorur është një arkitekturë qytetare që shihet në eksterieret e përbërësve të ndërtesës. Objekti ka 2 volume, të cilat pasqyrojnë pjerrësinë e terrenit, mbi të cilin është projektuar. Këto dy volume kanë hyrje dhe lëvizje të ndryshme, duke bërë një ndarje të gjithë objektit në tërësi.

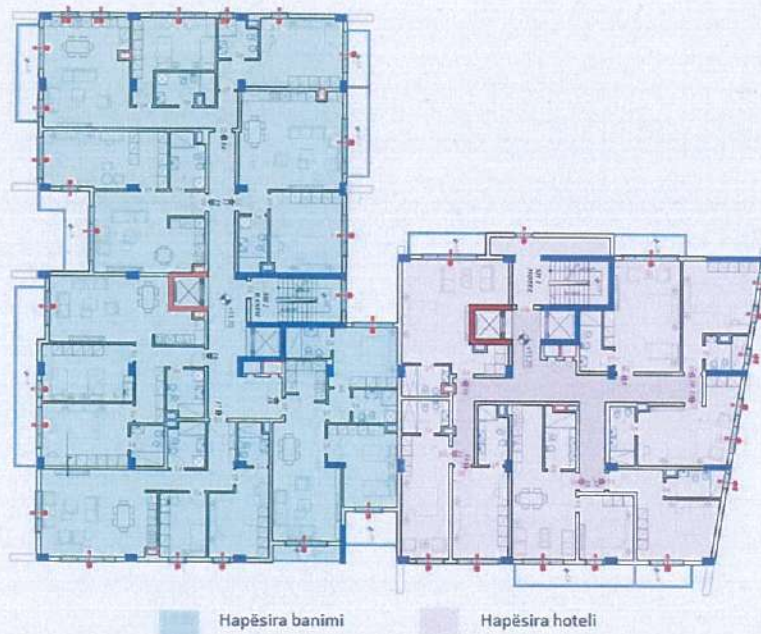


Fig.7. Ndarja e funksioneve brenda planimetrisë së katit tip

Zgjidhjet funksionale, në pjesën më të madhe të tyre përcaktohen nga kondicionet urbane të zonës dhe në pjesën tjetër nga normativat arkitektonike dhe teknologjike përsa i përket zonave të gjelbërta, hijezimit dhe diellzimit të banesave.



Seksioni i parë i objektit ka funksionin banim me një sipërfaqe prej 7215 m². Ky seksion nis me katin e dyqaneve në kuotën -0.90 dhe zhvillohet në katet e mësipërme me 64 apartamente të tipologjive të ndryshme: 1+1, 2+1 dhe 3+1. Të gjitha tipologjitë e apartamenteve ofrojnë hapësira kontemporane, ku secili prej tyre ka: një ose më shumë dhoma gjumi, tualet, kuzhinë me hapësirë optimale, sallon dhe dritë natyrale.

Hoteleria zë seksionin e dytë të objektit me një sipërfaqe prej 4618 m². Ky seksion zhvillohet në 14 kate, duke nisur nga kati përdhe me hollin receptionin, barin, restorantin, duke vazhduar me katet e dhomave, e duke u mbyllur me një tjetër bar e restorant në katin e fundit, i cili për shkak të lartësisë përfiton pamjen piktoreske të zonës. Seksioni i hotelierisë përbëhet nga 80 dhoma dhe apartamente për tu dhënë me afat të shkurtër kohor.

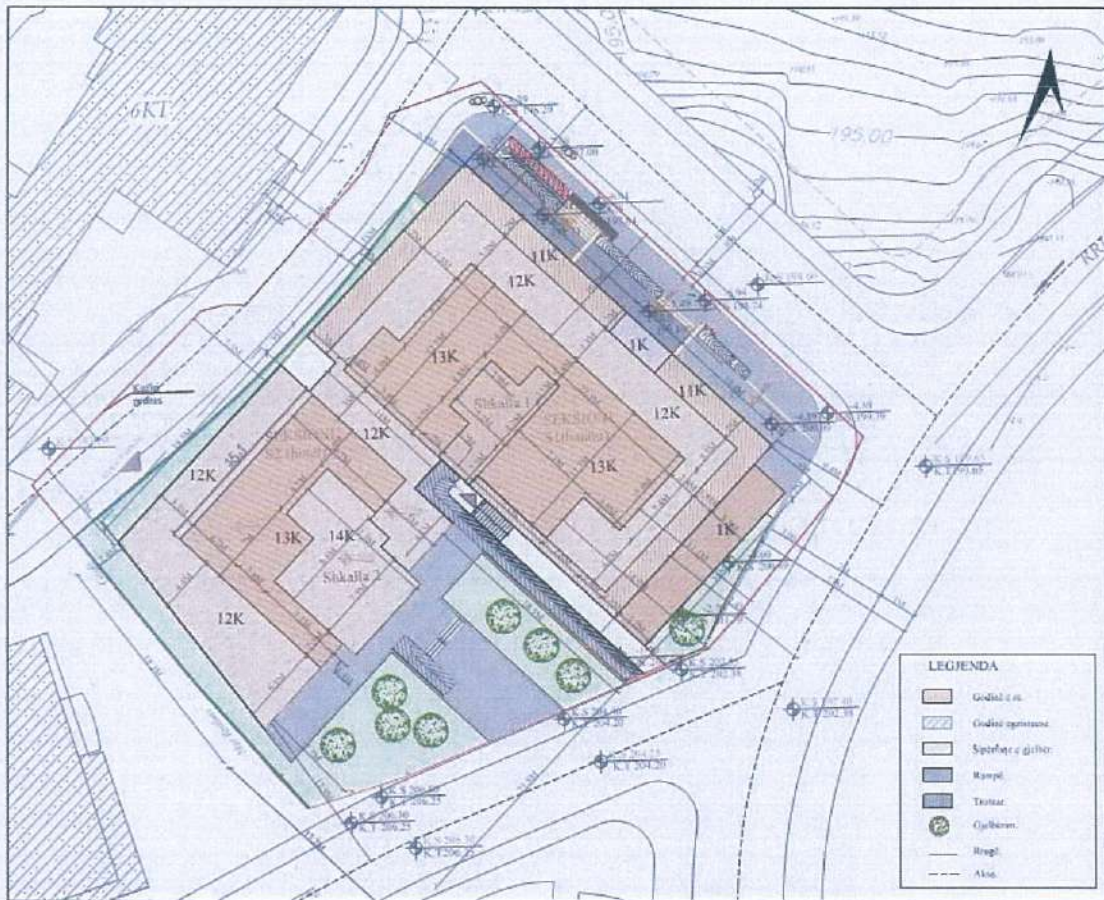


Fig. 8. Planvendosje e objektit



Në planin e katit përdhe, ku ofrohet dhe shërbimi i dyqaneve për banorët, i pozicionuar në pjesën lindore të objektit, lëvizja bëhet nga kuota 0.00 m. Në këtë plan është bërë dhe sistemimi i pjesës së jashtme të godinës, që lehtëson lëvizjen e këmbësorëve. Hyrja në banesë për banorët zhvillohet nga ana juglindore.

Hyrja për klientët e hotelërisë është e dedikuar dhe bëhet në kuotën +4.86.

Hyrja në parkim zhvillohet nga pjesa jugperëndimore, konkretisht pjesa e pasme e ndërtesës.

Në projekt janë marrë parasysh dhe lloji i shtrimit të pllakave për trotuaret, si dhe lloji i gjelbërimit. Në fasadë dritaret do të kenë një trajtim më të vecantë me grila , etj...

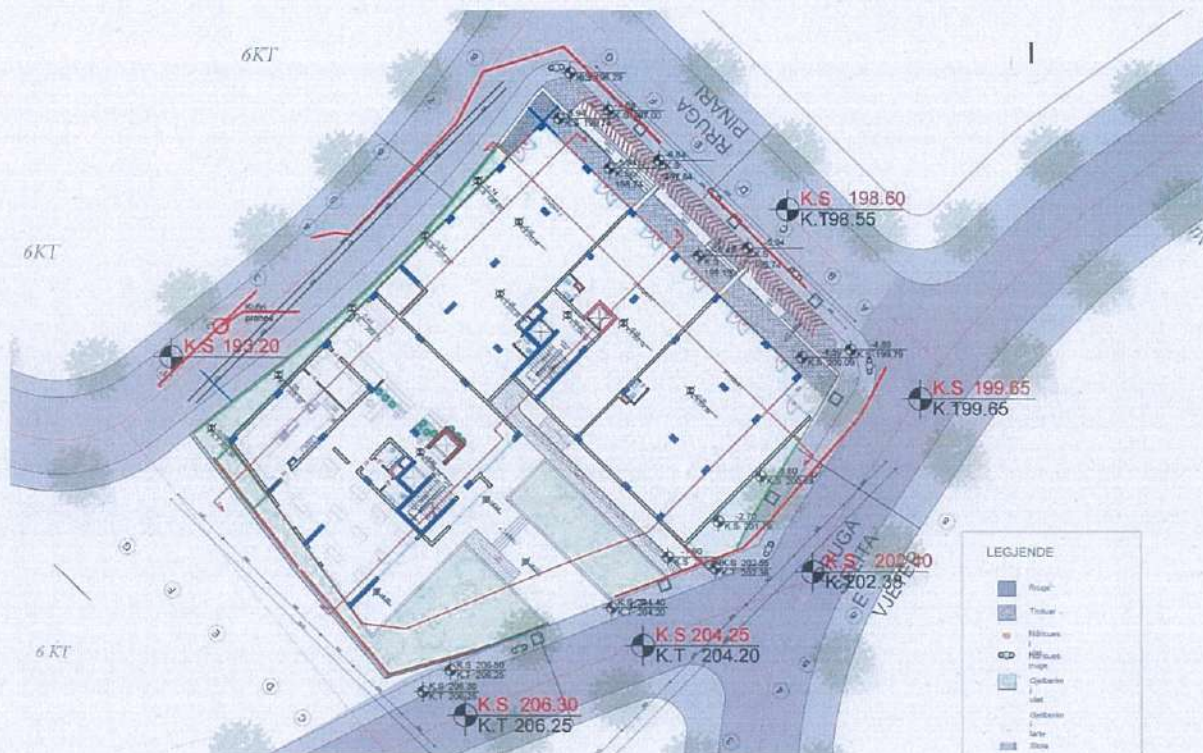


Fig. 9. Plansistemim i objektit



4.2 Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave/ Rifiniturave

Ekziston një larmi fasadash që janë ndërtuar në kohë të ndryshme, të cilat dominohen përgjatë zonës. Sfida më e madhe e një projekti të tillë është gjetja e një gjuhe lidhëse brenda një konteksti kulturor të ri që do të shërbente si një sfond për shfaqjet e potencialit të plotë arkitektonik.

Punimet e fasadës:

Fasada e ventiluar është zgjedhur në trajtimin e jashtëm të objektit si një opsion i mirë për performancën e mrekullueshme termike, cilësinë e ajrit, reduktimin e zhurmave dhe për një pamje të bukur të ndërtesës. Ndaj fasadat do të trajtohen me materiale bashkëkohore për të siguruar efikasitetin dhe qëndrueshmërinë e fasadës ventiluese.



Fig.10. Fasada verilindore





Fig.11. Fasada veriperëndimore



Fig.12. Fasada juglindore





Fig.13. Prerje B-B



Planimetritë e godinës/ Organizimi i hapësirës

Planimetria e katit -2, kuota -7.02

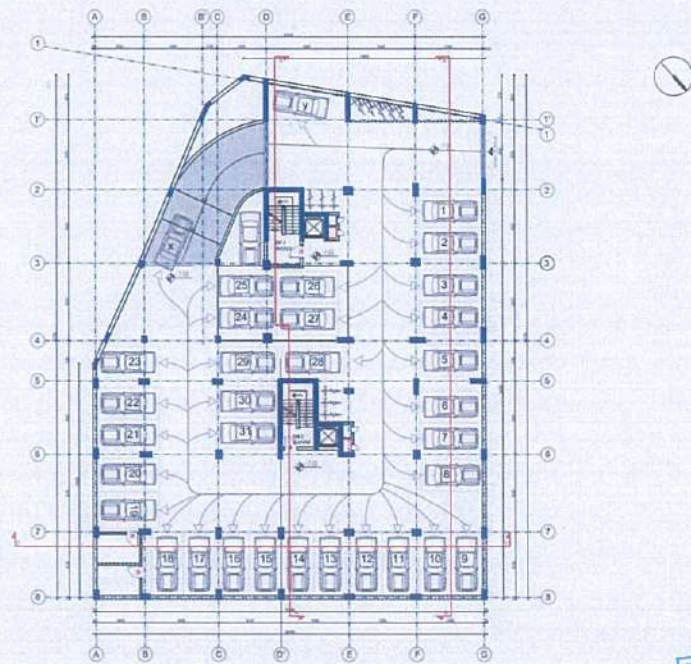


Fig.14. Plani në kuotën -7.02



Planimetria e katit -1, kuota -3.96

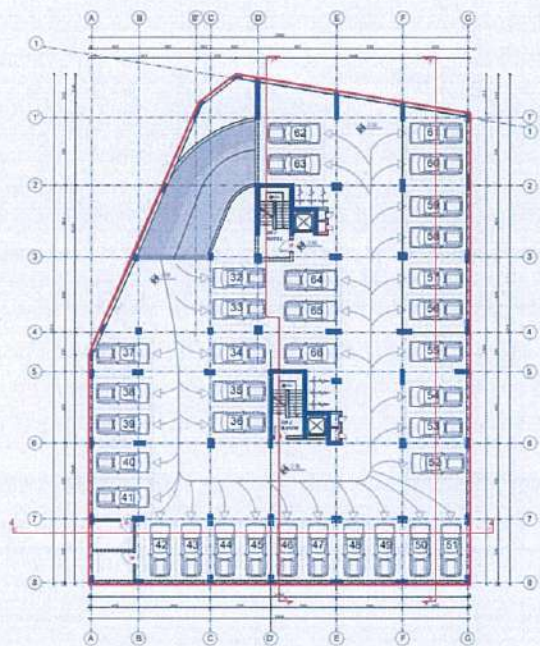


Fig.15. Plani në kuotën -3.96



Planimetria e katit të dyqaneve, kuota -0.90

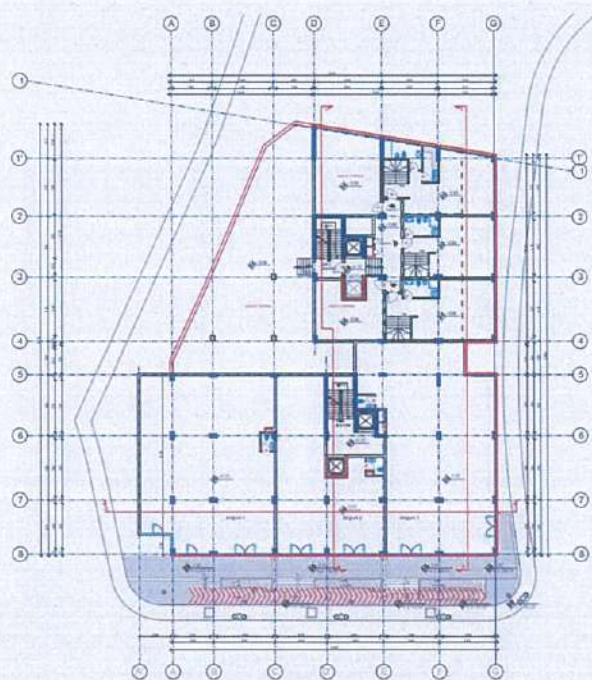


Fig.16. Plani në kuotën -0.90



Në kuotën -0.90 zhvillohen hapësirat e dyqaneve. Aksesit i tyre është në anën verilindore dhe trajtohet në mënyrë të ndryshme në raport me katet e mësipërme për shkak edhe të funksionit të ndryshëm që ka. Sistemit e projektuara për këtë zonë por edhe për të gjitha hapësirat e tjera të objektit janë në përputhje me kushtet optimale të përdorimit nga njerëz me aftësi të kufizuara.

Planimetria e katit të parë, kuota +4.86

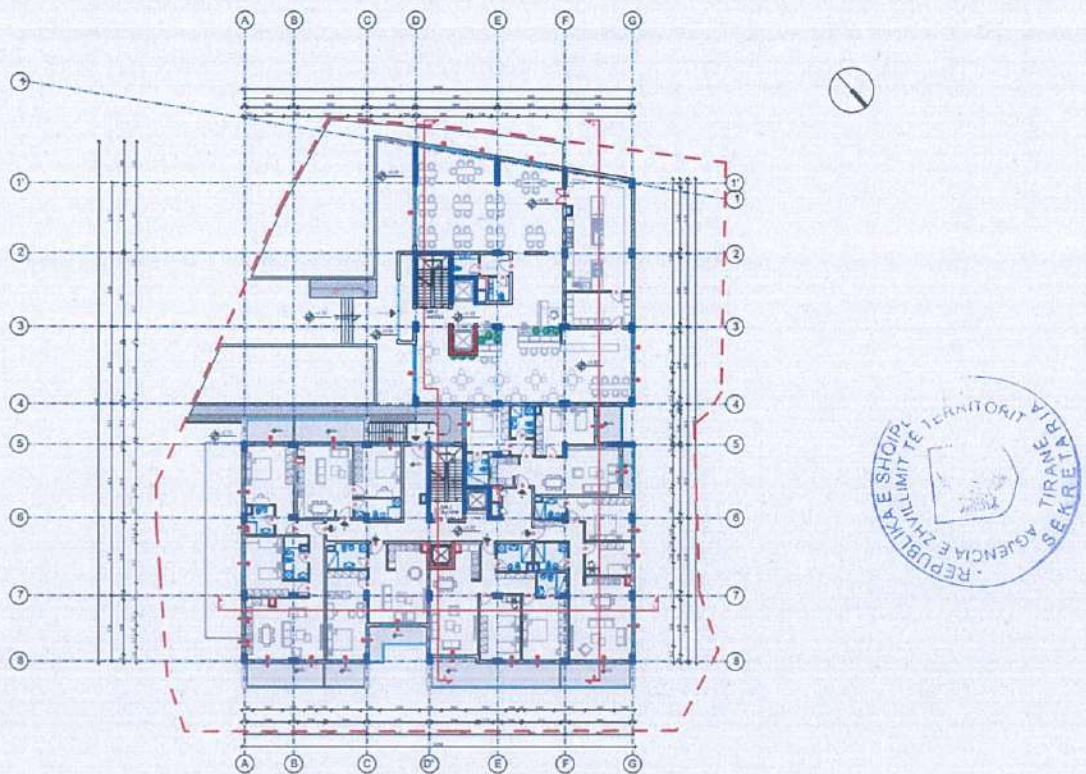


Fig.17. Plani në kuotën +4.86

Hyrjet në këtë nivel janë të dedikuara, për banorët dhe për klientët e hotelierisë. Në hyrjen e seksionit të hotelit, gjejmë hapësirat si : reception, hapësira pritje, restorant, bar dhe tualete. Kjo hapësirë siguron komoditetin e nevojshëm për të gjithë klientët që do ta frekuentojnë. Gjithashtu sistemit e pjesës së jashtme krijojnë një oaz mikpritës dhe të gjelbëruar.



Planimetria e katit tip

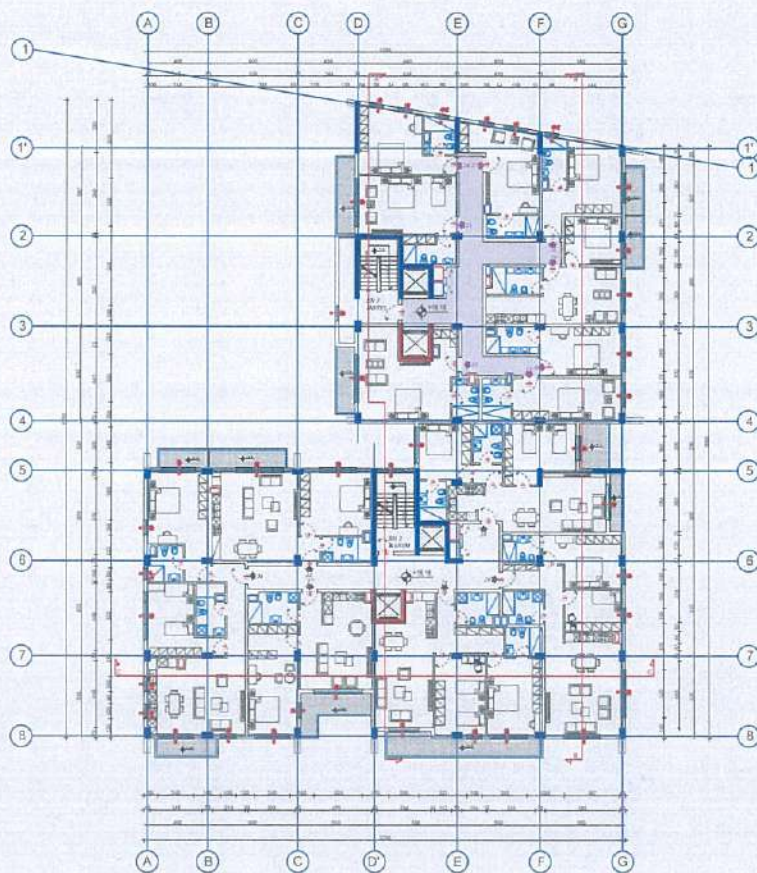


Fig. 18. Plani i katit tip

Planimetria e katit tip ka një organizim optimal të hapësirës, si për pjesën e apartamenteve, ashtu edhe për pjesën e hotelit. Plani tip përmban 6 apartamente në seksionin e banimit dhe 8 apartamente dhe dhoma në seksionin e hotelit. I gjithë objekti përmban 64 apartamente në seksionin e banimit dhe 80 dhoma ose apartamente në seksionin e hotelierisë. Në total për të gjithë objektin kemi të bëjmë me 7215 m² sipërfaqe banimi dhe 4618 m² sipërfaqe hotelierie.



Planimetria e katit 11 , kuota +37.62

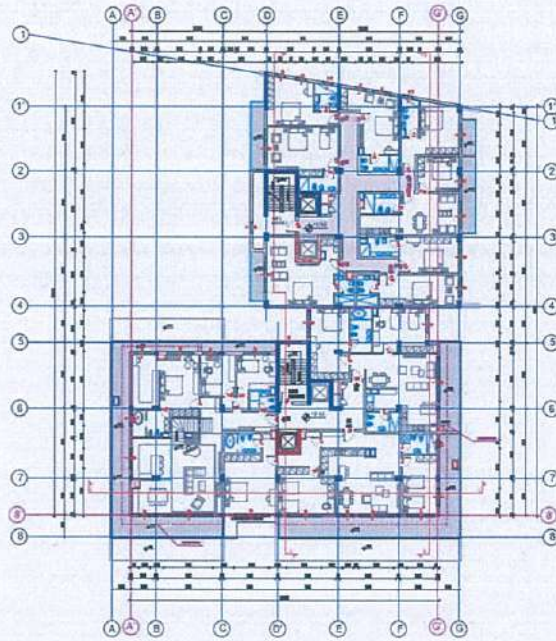


Fig.19. Plani në kuotën +37.62



Planimetria e katit 12, kuota +40.86

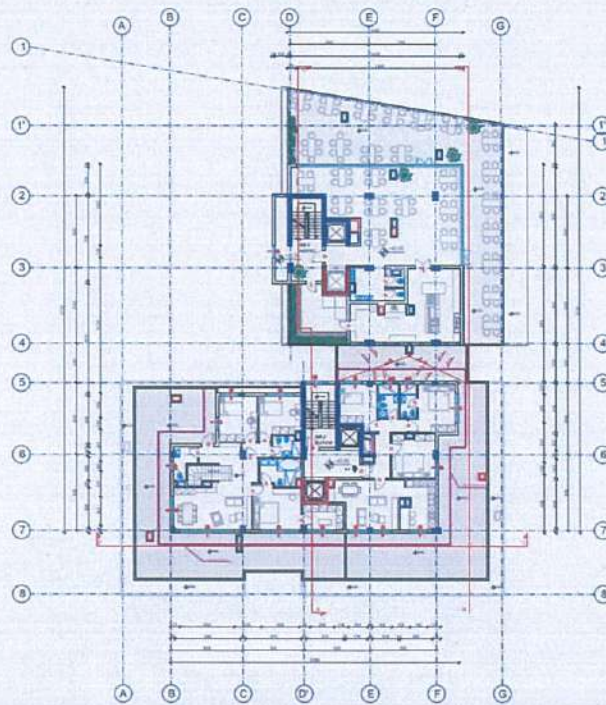
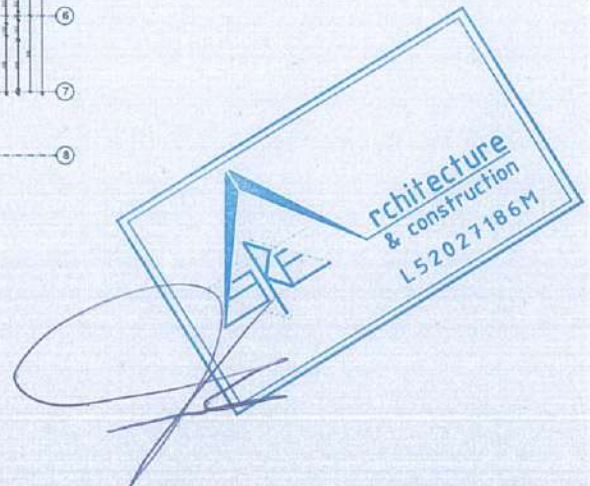


Fig. 20. Plani në kuotën +40.86



Plani në nivelin 12, për seksionin e hotelerisë siguron një hapësirë mjaft interesante bari, me gjelberim dhe me një pamje piktoreske të kopshtit Botanik të Tiranës.

Planimetria e tarracës

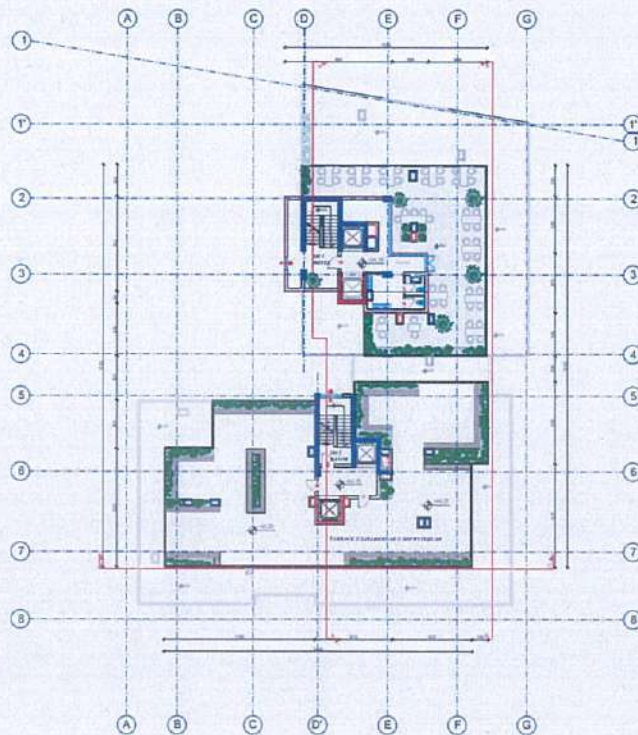


Fig.21. Plani në kuotën +44.28

Në këtë nivel kemi të bëjmë me vazhdimin e barit të nivelit të mëposhtëm për seksionin e hotelerisë dhe kemi të bëjmë me një tarracë të shfrytëzueshme për seksionin e banimit. Pra, në këtë mënyrë kemi arritur të shfrytëzojmë sa më mirë hapësirën e tarracës duke i dhënë asaj funksion rekreativ.



Shërbime në funksion të turizmit

Ofrimi i shërbimeve në funksion të përmirësimit dhe krijimit të kushteve për përmirësimin e jetesës së turistëve është objektivi ynë kryesor duke mbajtur në konsideratë kriteret europiane në projektim.

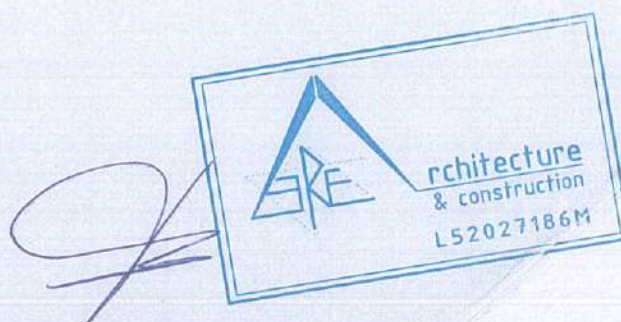
Përveç një destinacioni turistik, dhoma dhe apartamente me standarde europiane, objekti gjithashtu ofron edhe shërbime.

Përveç shkallëve, godina ofron ashensorë të dedikuar për banorët e apartamenteve si dhe do të ofrojë vende parkimi për secilin apartament. Apartamentet do të ofrojnë për mysafirët shërbimet e mëposhtme:

- Reception i hapur 24 orë, në të cilin do të shërbehet nga staf multilingual,
- Ashensorë të dedikuar me shpejtësi të lartë — për pasagjerë dhe mallra,
- Pastrim apartamenti, pastrim kimik, lavanderi, shërbim hekurosje dhe pastrim këpucësh,
- Ndërtesa do të përfshijë shërbime si shërbimi në dhomë, restorant, bar/lounge, etj.,
- Njësitë do të jenë të mobiluara me mobilje cilësore dhe shije të lartë,
- Hapësira të mëdha receptioni me ambiente qëndrimi dhe shërbimi,
- Mirëseardhje e personalizuar për çdo mysafir, me lule të freskëta ose dhuratë në dhomë,
- Dhomat do të jetë të pajisura me shtretër të mëdhenj (madhësia queen ose king), dyshekë dhe jastëkë të një cilësie të lartë, mini-bar dhe produkte marke për banjë, tualete mermeri ose graniti, dhe lule të freskëta,
- Internet në dhomë,
- Kasafortë në dhomë,
- Sistem informatik i integruar për prenotime,
- 24 orë shërbim në dhomë për të ofruar pije dhe ushqime,

Holli i hotelit do të jetë i zbukuruar me lule të freskëta, mobilje cilësore dhe vepra arti origjinale në mënyrë që të shtohet cilësia e shërbimit që do t'i ofrohet mysafirëve.

Në sajë të një stili interaktiv të të jetuarit në këto apartamente, mysafirëve do t'u krijohen kushte optimale për të pushuar, duke mos u ndjerë kurrë vetëm brenda hapsirave rezidenciale. Këto njësi banimi do të ofrojnë kualitet të lartë, ku rehatia dhe komforti do të jenë në qendër të vëmendjes së zhvilluesit dhe investitorit.



4.3. Përcaktimi i treguesëve për zhvillim të projekt- propozimit

Treguesit e zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 2000 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 995 m²

Sipërfaqe hoteli: 4618 m²

Sipërfaqe banimi: 7215 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 11833 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë: 14887 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 49 %

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: 51 %

Intensiteti i ndërtimit: 5.91

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 47.52 m

Numri i kateve mbi tokë: 1, 11, 12, 13 dhe 14 kate

Numri i kateve nën tokë: 2 dhe 3 kate

Treguesit teknikë:

Zona Kadastrale: Z.K. 3292 ;

Nr. pasurie 118/33 në emër të: Artur Xhevdet Pinari

Kufizimet:

Veri: Rruga Pinari, Nr pasurie 350

Jug: Rruga Selita e Vjeter, Nr pasurie 350

Lindje: Rruga Selita e Vjeter, Nr pasurie 35

Perëndim: Objekt 6K

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu 5.5m, 6.9m

Lindja 6m

Jugu 18.1m, 7.7m

Perëndimi 7.7m

Distancat nga aksi i rrugës:

Veriu 9.4 m

Lindja 9.4m, 12.4m

Jugu 12.9m

Perëndimi 7m, 7.3m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta/ vendparkimet

Kompozimi i gjithë projektit zhvillon një sekuençë të lehtë shpërndarjeje, që vepron në mënyrë efikase me funksionalitetin që mbart. Objekti është i vendosur në mënyrë të tillë që krijon një kënd të gjelbër në pjesën e hyrjes. Kjo hapësirë organizohet me gjelbërim të llojeve të ndryshme, me pasazhe kalimi dhe kënde e stola për tu ulur.



Fig. 22. Pamje e projekt-propozimit

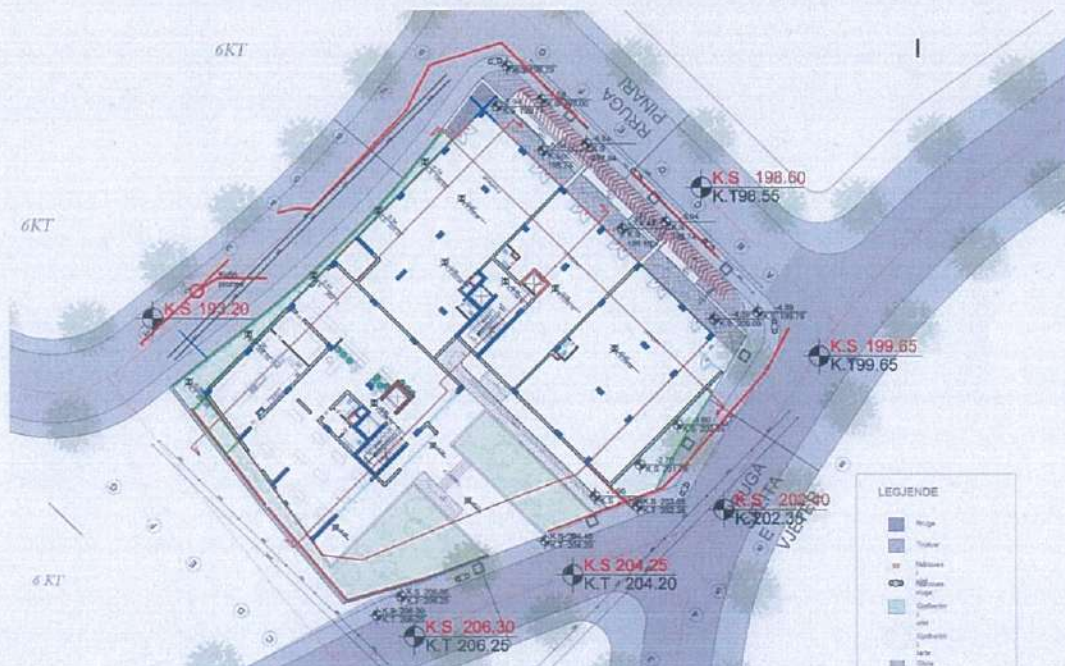


Fig. 23. Plansistemim i projekt propozimit



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Infrastruktura rrugore ekzistuese është e mjaftueshme për qarkullimin e mirë të makinave dhe këmbësorëve në të gjitha anët e parcelës për mirëfunksionimin e zonës.

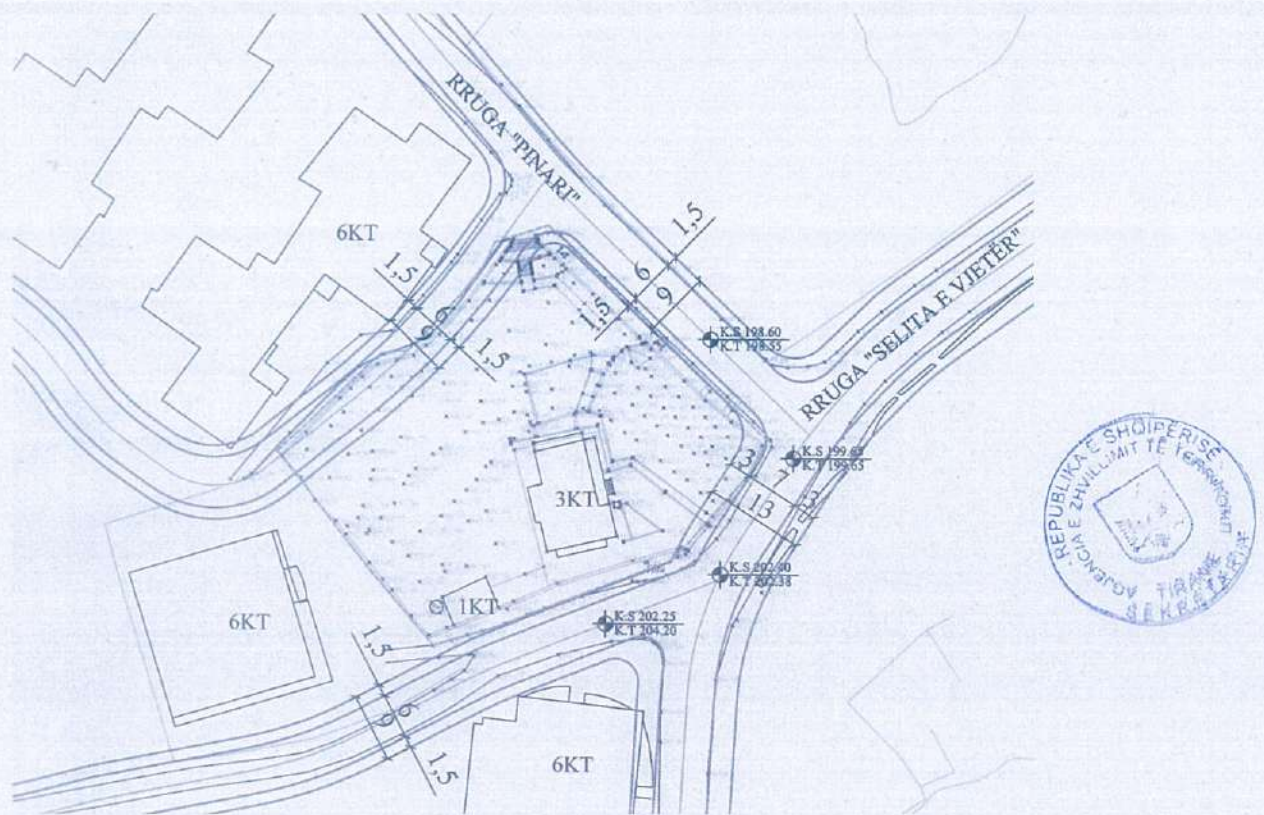


Fig. 24. Genplani i azhurnimit të pronës

Përsa i përket rrjetit inxhinierik të sistemit të ujërave të zeza, rrjetit të furnizimit me ujë, telekomunikacionit, rrjetit elektrik dhe atij të ndriçimit të rrugës, janë ekzistuese në zonë dhe lidhjet e reja me to, do të parashikohen të ndërtohen nën zonën e trotuareve, sipas projekteve të detajuara teknike të miratuara nga institucionet përkatëse. Në trotuare duhet të parashikohet edhe mbjellja e pemëve dhe sistemi i parkimeve të përkohshme.

Sistemet e infrastrukturës (ujë, kanalizime, energji elektrike dhe telekomunikacion), duhet të vendosen nën sipërfaqen e tokës dhe do të jenë të sistemuara nën një korridor qendror infrastrukture. Kjo duhet të sigurojë funksionim të mirë dhe efikas të sistemit dhe do të lehtësojë mirëmbajtjen dhe punimet riparuese.



Projekti i mbrojtjes kundra zjarrit duhet të përmbajë sistemet e hidranteve, sensorëve të tymit, sprinklera gjithashtu edhe shkallët e emergjencës.

Përforcimet e terrenit

Përforcimet e terrenit mund të kryhen për pjesë të caktuara (sipas vlerësimit të grupit të inxhinierëve) edhe jashtë kufirit të pronës përgjatë rrugëve që e kufizojnë, në bazë të marrëveshjeve përkatëse.

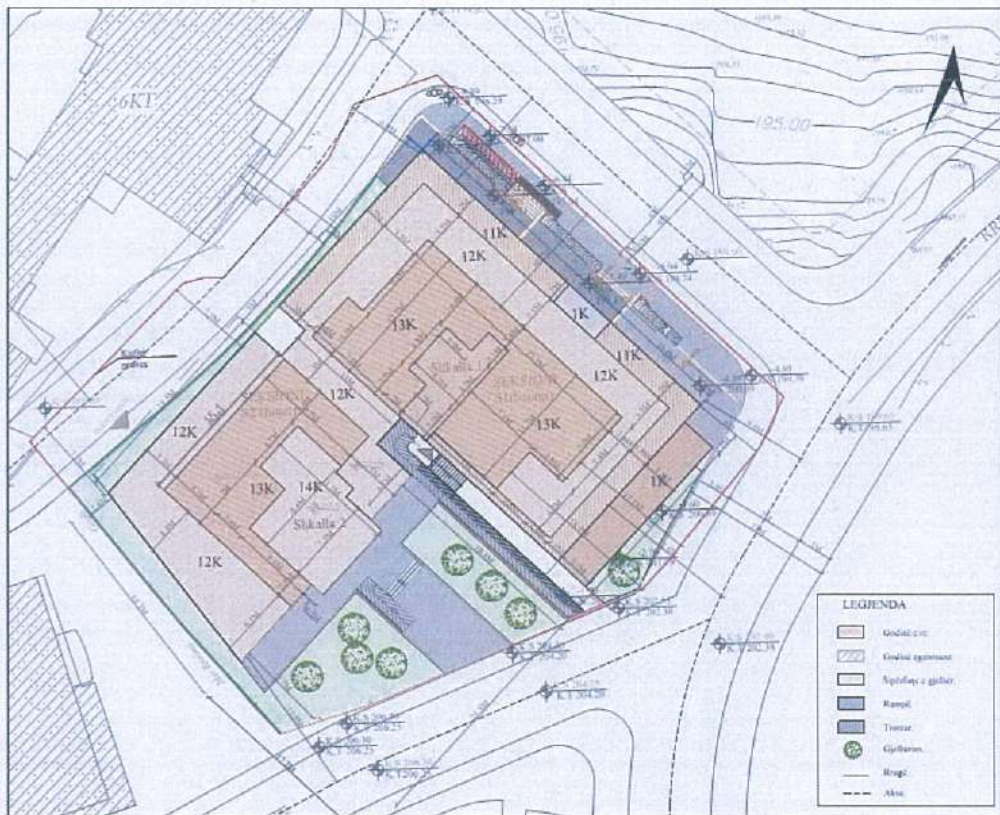


Fig.25. Planvendosje e projekt-propozimit

