



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN: “HOTEL 1,2,3 DHE 4 KAT MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË” NË RRUGËN E BARRIKADAVE, TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES Z. MENTOR PETRELA.”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË.

Znj. Belinda Balluku

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.29 , Datë 02 / 04 / 2024

Projektues:
Prof. Dr. Armand VOKSHI

Zhvillues Mentor Petrela



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 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
 - 4.2 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara
 - 4.3 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
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 Ndertimit për objektin: “HOTEL 1,2,3 DHE 4 KAT MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË” NË RRUGËN E BARRIKADAVE, TIRANË” me zhvillues z. Mentor Petrela bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar neni 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 Himarë, miratuar me Vendimin Nr. 2, datë 16.10.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti ndodhet në një truall me sipërfaqe prej 664.5 m², në Rrugën e Barrikadave, në Tiranë, Shqipëri.

- Zhvillohet në njësinë strukturore TR/353, në zonën kadastrale 8360 dhe me numër pasurie: 7/17, 7/18, 7/430.

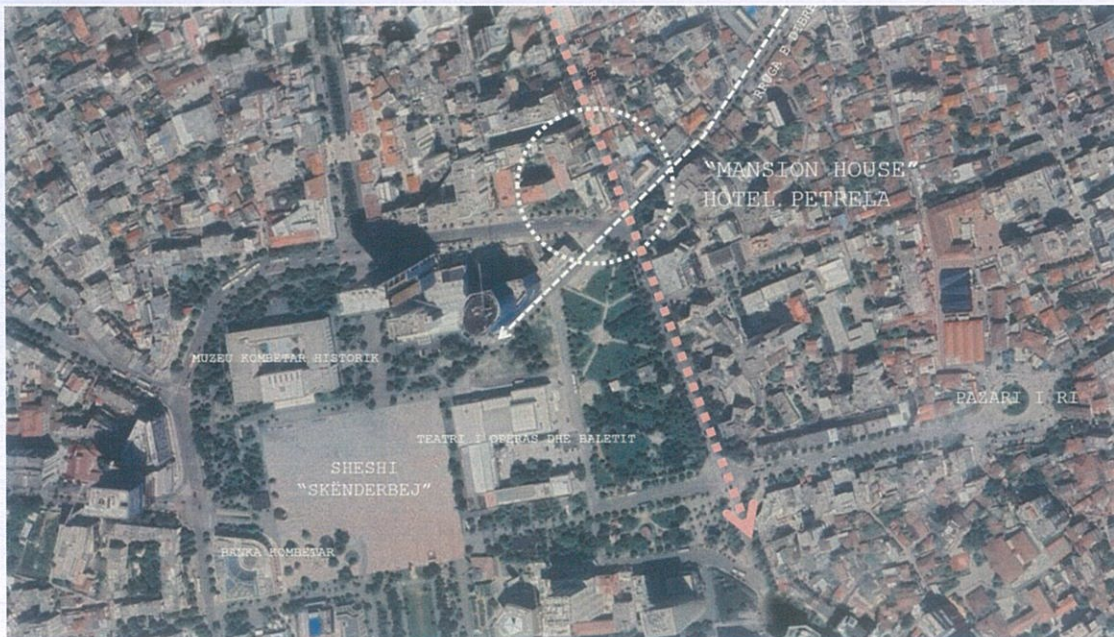


Figure 1 Arritshmeria ne zone



Figure 2 Vëndndodhja (pozicioni gjeografik)

Objekti është një hotel, prej 4 katesh, i vendosur ne nje truall prej 664.5 m², i pozicionuar ne nje terren me nje pjerresi natyrore prej afërsisht 2%. Hoteli ofron gjithashtu ambiente sherbimi, restorant etj.

Hoteli ofron gjithsej 22 dhoma gjumi me 23 krevate ku disa prej tyre jane me pamje nga qendra e qytetit. Ky investim me sipërfaqe ndërtimi mbi tokë 1820 m² dhe nën tokë 914 m².

Distancat na lejojnë të artikulojme ballkone dekorative, të cilët respektojnë kufirin e pronës në të gjitha faqet e dala. Dimensionet e çarjeve janë sipas normave të projektimit dhe sigurojnë ndricimin dhe ajrimin e mjaftueshëm të ambjenteve.

Katet nëntokë te objektit do të shërbejnë për ambiente shërbimi, ndërsa katet e sipërme do te shërbejnë per restorante, ambiente sherbimi, hoteleri.

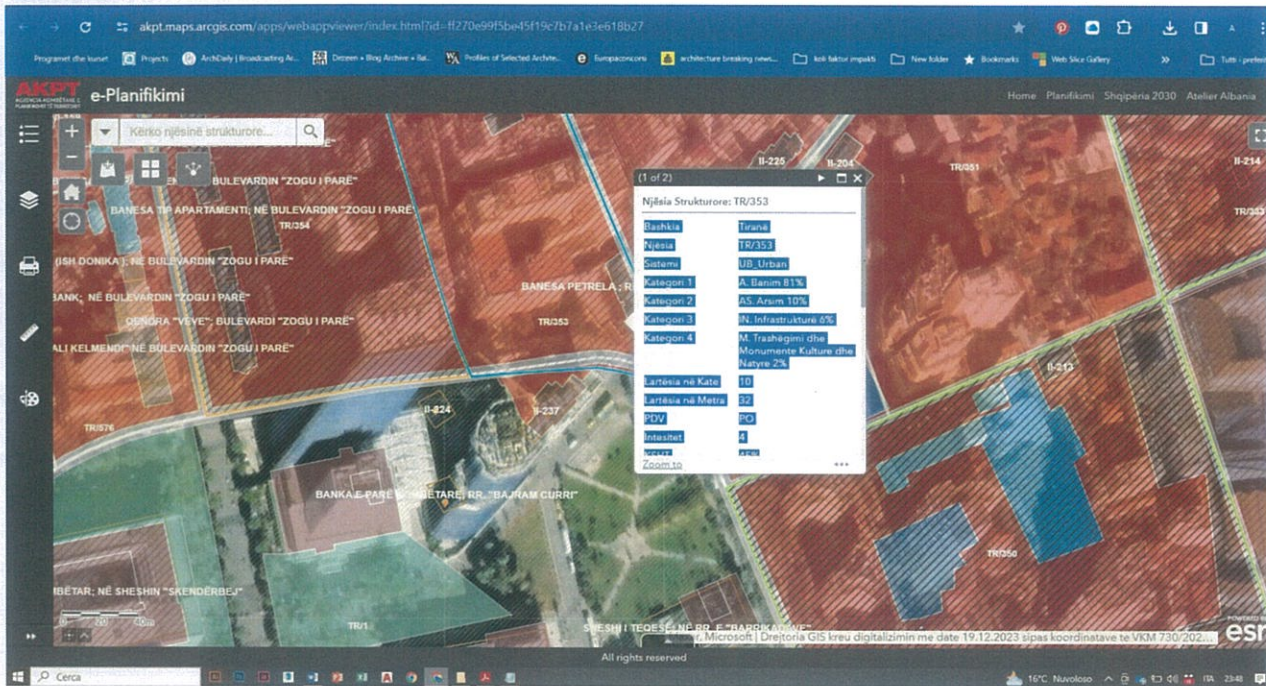
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në regulloren e Planit të Përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë, i miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, shihet qartë që Plani i Përgjithshëm vendor ka mbajtur të njëjtat funksione ekzistuese.

2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Më poshtë paraqiten hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Tiranë, në të cilat ndodhet dhe propozimi i projektit “



Njesia strukturore sipas PPV Tiranë

Objekti do të shtrihet dhe do të ndjekë formën e terrenit dhe të pronës duke u bërë një me objektin e vjetër dhe me gjuhën e zonës historike. Sipas PPV, në njësine ku ndodhet objekti, ka këto të dhëna:

Bashkia	Tiranë
Njësia	TR/353
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A. Banim 81%
Kategori 2	AS. Arsim 10%
Kategori 3	IN. Infrastruktura 6%
Kategori 4	M. Trashëgimi dhe Monumente Kulture dhe Natyre 2%
Lartësia në Kate	10
Lartësia në Metra	32
PDV	PO
Intesitet	4
KSHT	45%

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Objekti hotelier do të jetë vazhdimesi i objektit ekzistues, i cili ndodhet në Tiranë përgjatë rrugës së Barrikadave.

Punimet do të zhvillohen për shtesën e tij nga ana e pasme, në vendin e lenë bosh pas punimeve për hapjen Unazes së Vogel pas Hotel Tiranës. Objektivi është kompletimi i pjesës së pasme dhe tendenca për ta transformuar atë në një objekt multifunksional hotelier dhe shërbimesh. Në këtë objekt do të ketë edhe dy kate nentoke dhe një trup shkalle me ashensor.

Po ashtu rikostruksioni përfshin edhe ndërhyrjen në fasadën e jashtme dhe në interierin e vilës, pasi vila është menduar të marrë një funksion hoelieri-shërbimesh.

Në projekt, për të pasur hapësirë më të madhe në funksionalitetin e ambienteve të saj të brëndëshme kërkohen 2 kate nentoke.

Pjesa e jashtme e vilës do të ketë një trajtim estetik në fasadë me veshje cilësore e me ndriçim të veçantë si nga rruga e Barrikadave si një rrugë kryesore e Tiranës ashtu edhe nga ana e rrugës së re të unazes. Gjuha arkitektonike e përdorur është munduar të ruajë carjet dhe stilin e vet duke e pasuruar me elemente dekorativë që e lidhin edhe me pjesën ekzistuese.

Minimalisht 10% e sipërfaqes së territorit, në standardet kombëtare dhe nderkombëtare, shfrytëzohet për përdorim publik prandaj treguesit që kemi nxjerrë nga të dhënat e territorit në studim janë shumë më të ulët në krahasim me këto standarte.

Në këtë njësi hasim përdorimin e nënkategorive të këtij lloji:

- Shërbime, hoteleri
- banim
- Institucione.



Foto të gjëndjes ekzistuese



Foto të gjëndjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Hoteli është projektuar si një strukturë multifunksionale, duke kombinuar estetikën arkitekturore me organizimin e kujdesshëm të hapësirave për të maksimizuar shfrytëzimin e saj. Struktura përbëhet nga 4 kate mbi tokë dhe 2 kate nën tokë, me ndarje dhe funksione të qarta që adresojnë nevojat e ndryshme të përdoruesve. Më poshtë janë detajuar funksionet e secilit kat.

Kati përdhe është zemra sociale e hotelit, ku ndodhen recepsioni, restoranti, kafeneja dhe tualetet, të organizuara për komoditet dhe lehtësi. Hapësira ofron një ambient të rehatshëm për vakte dhe evente të vogla, me një kuzhinë funksionale që mbështet operacionet e shërbimit.

Kati nëntokë (-1) përfshin një sallë të madhe auditori për konferenca dhe seminare, një sallë mbledhjesh për takime biznesi dhe një zonë ndenjeje për argëtim dhe relaksim. Një mezaninë mbi një pjesë të katit përdhe krijon hapësira shtesë, ndërsa 50 m² janë dedikuar për zyra të bashkisë, duke integruar hotelin me komunitetin.

Kati -2 është për relaksim dhe funksione teknike, duke përfshirë një spa moderne me sauna dhe dhoma masazhi, lavanderi dhe hapësira teknike si depozita e ujit, që mbështesin funksionimin e objektit.

Katet e sipërme janë të dedikuara për akomodim, me 22 dhoma moderne dhe komode, secila me tualet privat, ballkone dhe tarraca dekorative që pasqyrojnë stilin Art Nouveaux. Dhomat ofrojnë ndriçim natyral dhe një atmosferë mikpritëse.

Hotelit i shtohet vlera nga gjelbërimi rrethues dhe hyrjet e shumta, që sigurojnë estetikë dhe privatësi, ndërkohë që organizimi i brendshëm dhe pamjet e veçanta krijojnë një përvojë unike për vizitorët.

Të dhënat teknike të projektit për zhvillim paraqiten në vijim:

TREGUESIT E ZHVILLIMIT :

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:(sipas rastit)

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	664.5 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	451 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	451 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	1 820 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	914 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	2 734 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	67.8 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	1.77%
Intensiteti i ndërtimit:	2.7
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	+17.19 m
Numri i kateve mbi tokë:	4
Numri i kateve nën tokë:	2

TREGUES TEKNIK:

(SIPAS RASTIT; mund të jenë):

Nr. pasurie: 7/17 , 7/18 , 7/430

Zona Kadastrale: 8360

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri:0 m

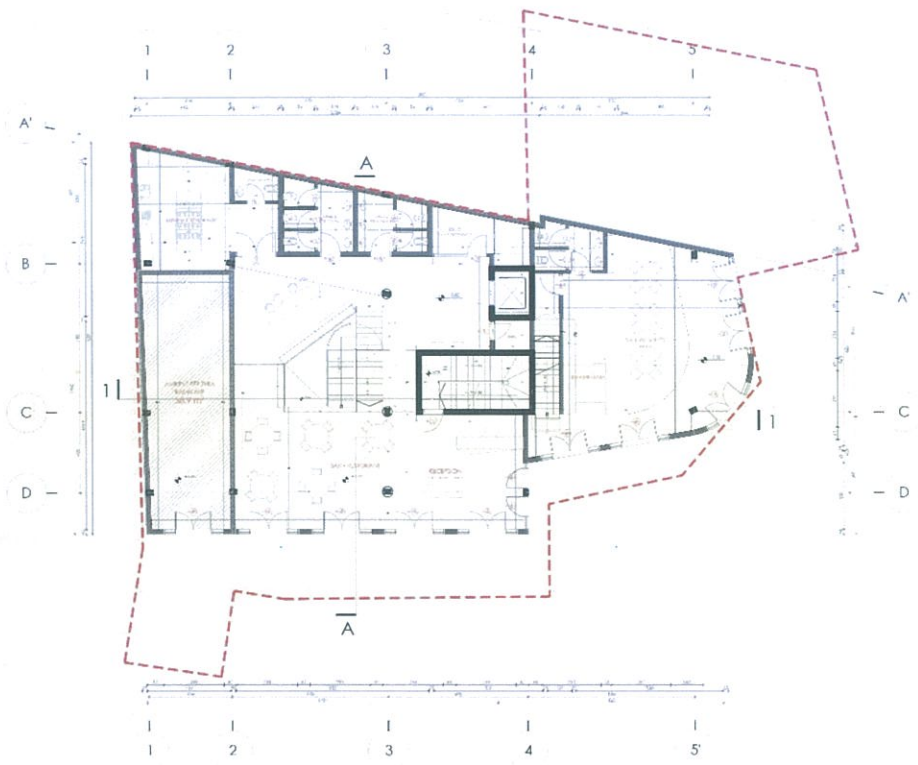
Lindje: 0 m

Jug: 0 m, 0.4 m, 0.5 m, 1 m.

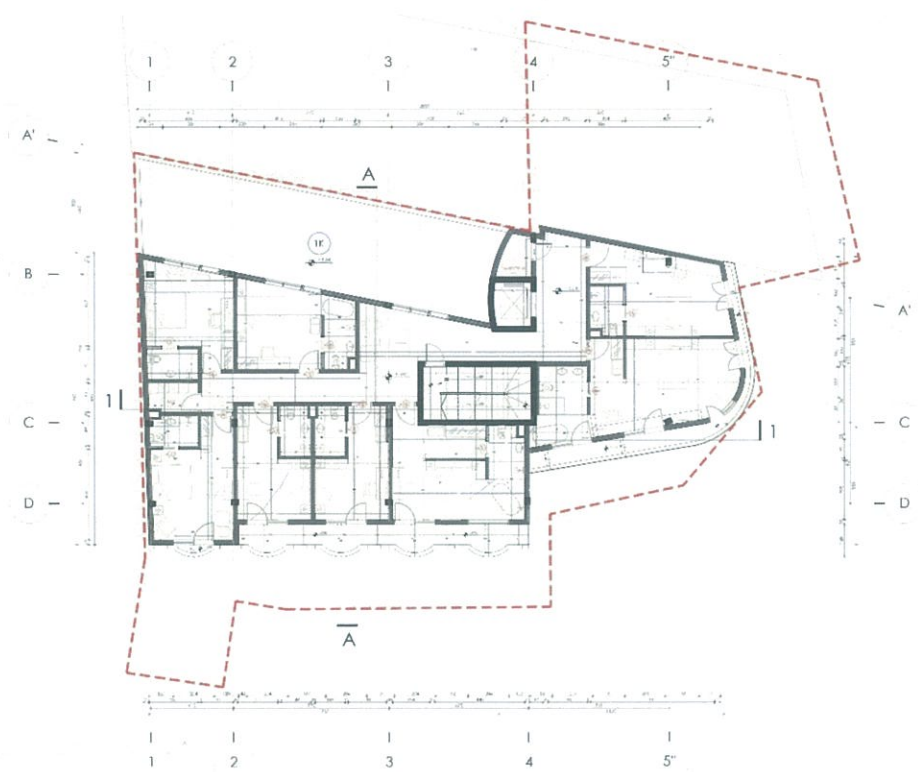
Perëndim: 2 m, 3 m, 4 m, 5 m, 6 m.

Distancat nga aksi i rrugës:

Jug: 15 m, 17 m, 19 m



Planimetri e katit përdhe.



Planimetri e katit të pare.

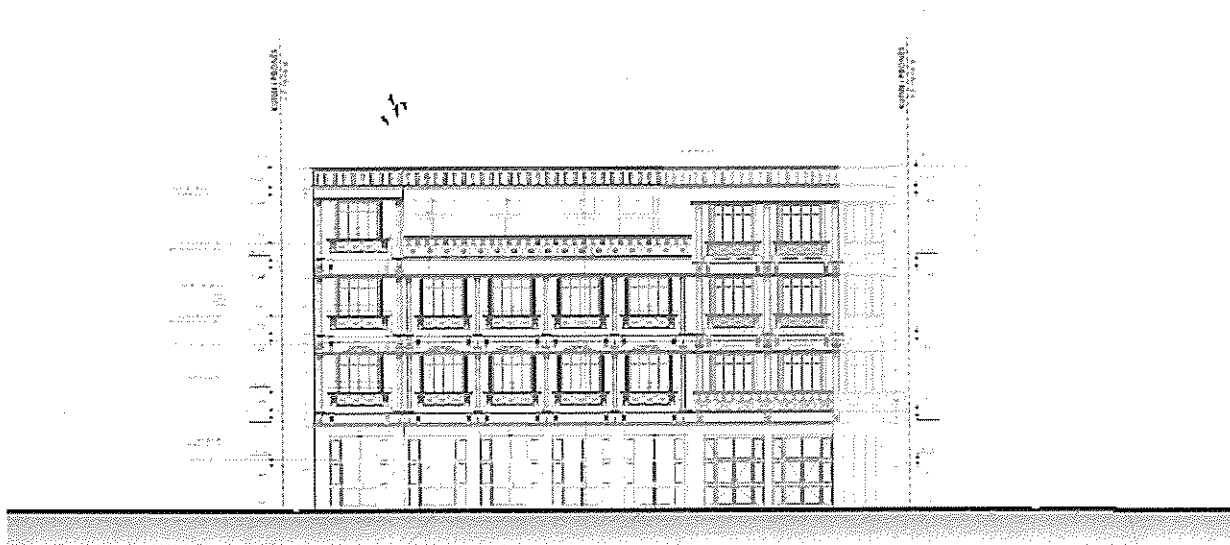
4.2. Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Godina do të ketë një konstrukcion me **betonarme**, që garanton qëndrueshmëri dhe rezistencë ndaj kushteve natyrore. **Muret perimetrale** do të ndërtohen me tulla të izoluar termikisht, për të siguruar efikasitet energjetik dhe rehati termike gjatë gjithë vitit. **Dizajni volumor** karakterizohet nga **linja të lakuara**, të cilat harmonizohen me pjerrësinë dhe format natyrore të terrenit. Ky qasje krijon një kompozim të lëvizshëm dhe unik në krahasim me formën klasike të vilave.

Objekti është projektuar për t'u integruar në mënyrë harmonike me terrenin e pjerrët, duke ruajtur karakterin natyror të zonës. Hapësirat përreth do të mundësojnë krijimin e një oborri të hapur dhe gjelbërimi të mirëmbajtur, pa ndërprerje të dukshme nga mure ose struktura kufizuese.

Fasada do të lidhet me elemente natyrore si **suvaja e lehtë** me ngjyrën tipike rozë të objektit ekzistues në krahë.

Dritaret panoramike dhe ballkonet me dekoracioni klasike të kohës, do të shfrytëzojnë maksimalisht pamjen dhe ndriçimin natyral.



Fasada perëndimore



Imazhe te fasades se propozimit