



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT 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”, NË BASHKINË TIRANË, ME SUBJEKT
ZHVILLUES SHOQËRINË ERE ARCHITECTURE & CONSTRUCTION SH.P.K”.

MIRATOHET
KRYETARI K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 8, Datë 20. 11. 2024

Projektues:
Davide Macullo Architects SA

“ERE Architecture & Construction” sh.p.k

Zhvillues:
“ERE Architecture & Construction” sh.p.k

DAVIDE MACULLO
ARCHITECTS SA
VIA LAVIZZARI 10
6900 LUGANO - CH
www.macullo.com
+41 (0)91 971 82 34



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 Ndërtimit 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”, në Bashkinë 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



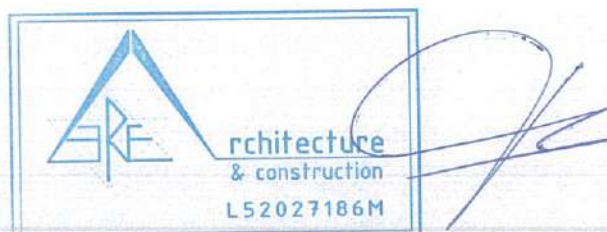
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Njësia Strukturore: FA/130

Bashkia	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

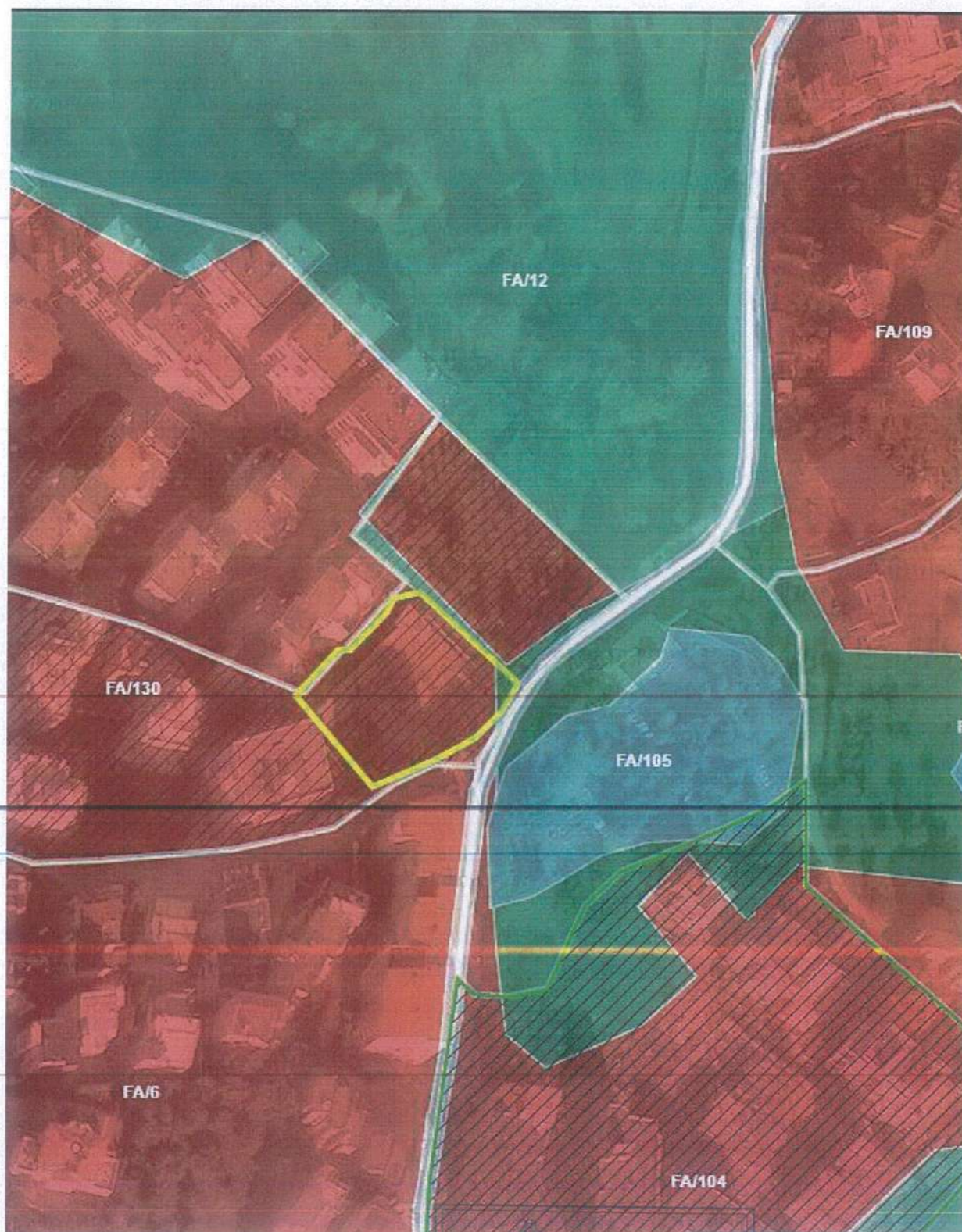


Fig.3. Foto e marrë nga akpt.gov.al

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

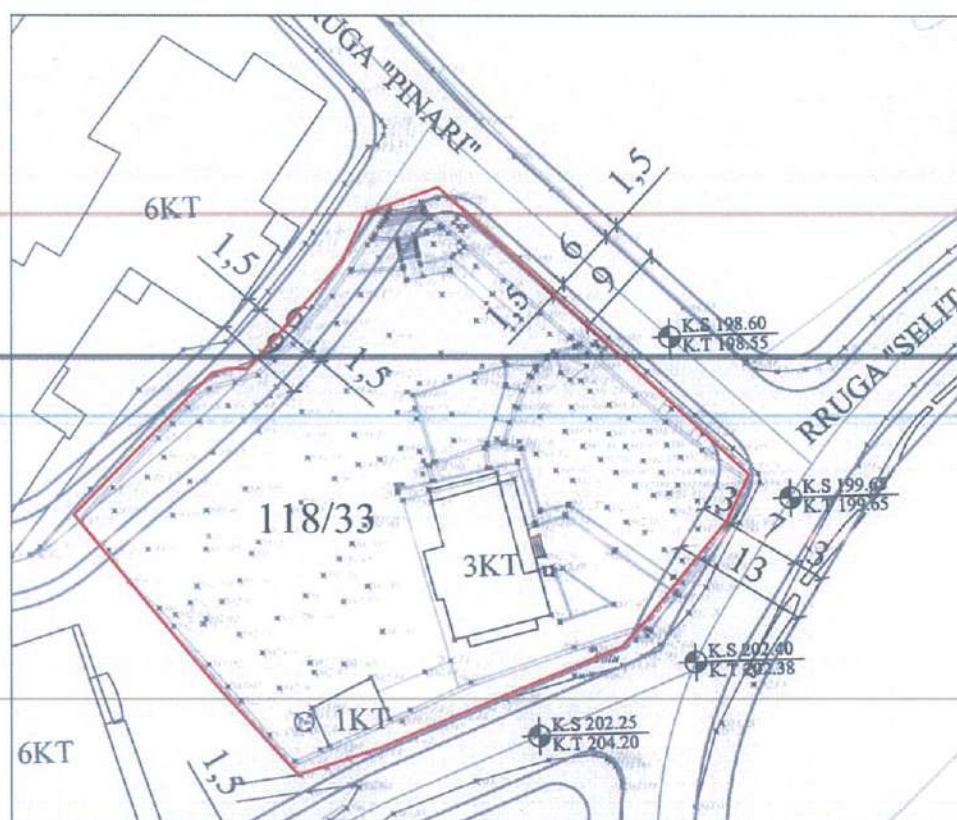
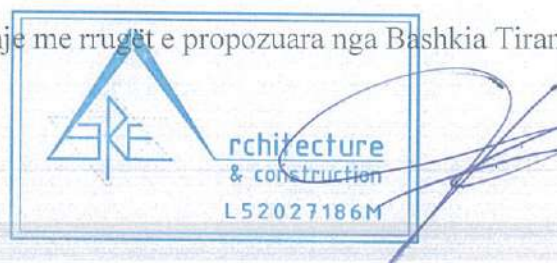


Fig. 6. Pozicioni i strukturës në lidhje me rrugët e propozuara nga Bashkia Tiranë



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet 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.

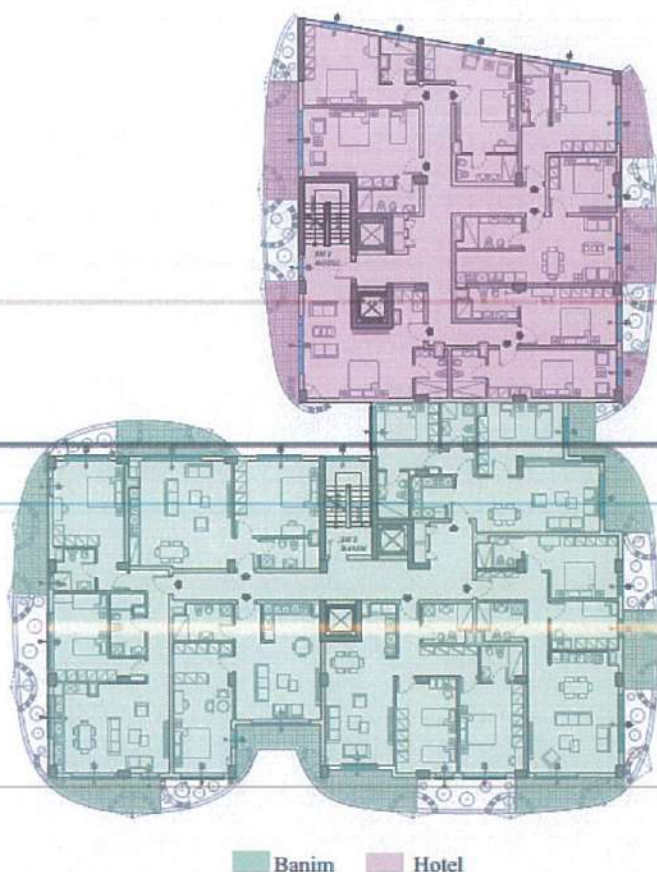


Fig.7. Ndarja e funksioneve brenda planimetrisë së katit tip

Seksioni i parë i objektit, në anën veriore, ka funksionin banim dhe ka një sipërfaqe prej 7525.6 m². Ky seksion nis me katin e dyqaneve në kuotën -0.90 dhe zhvillohet në 13 katet e mësipërme me 64 apartamente të tipologjive të ndryshme: 1+1, 2+1, 3+1 dhe duplex. 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, në pjesën jugore dhe ka një sipërfaqe prej 4852.5m². Ky seksion zhvillohet në 14 kate. Në nivelin -1 gjenden tre njësi të tipologjisë dubleks, të cilat janë të orientuara drejt pjesës perëndimore. Në nivelin 0, gjendet hyrja në hotel, me hollin, recepsionin, barin, restorantin, kuzhinën dhe tualetet. Duke filluar nga niveli 2, e deri në nivelin 11, pra 10 kate, zhvillohen 80 dhoma dhe apartamente të cilat jepen me qira për afate të shkurtra kohore. Në nivelin 12, gjendet një bar- restorant, i cili për shkak të lartësisë përfiton pamjen piktoreske të zonës.



Fig. 8. Planvondosje 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 hotelerisë 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 trotualet, si dhe lloji i gjelbërimit.

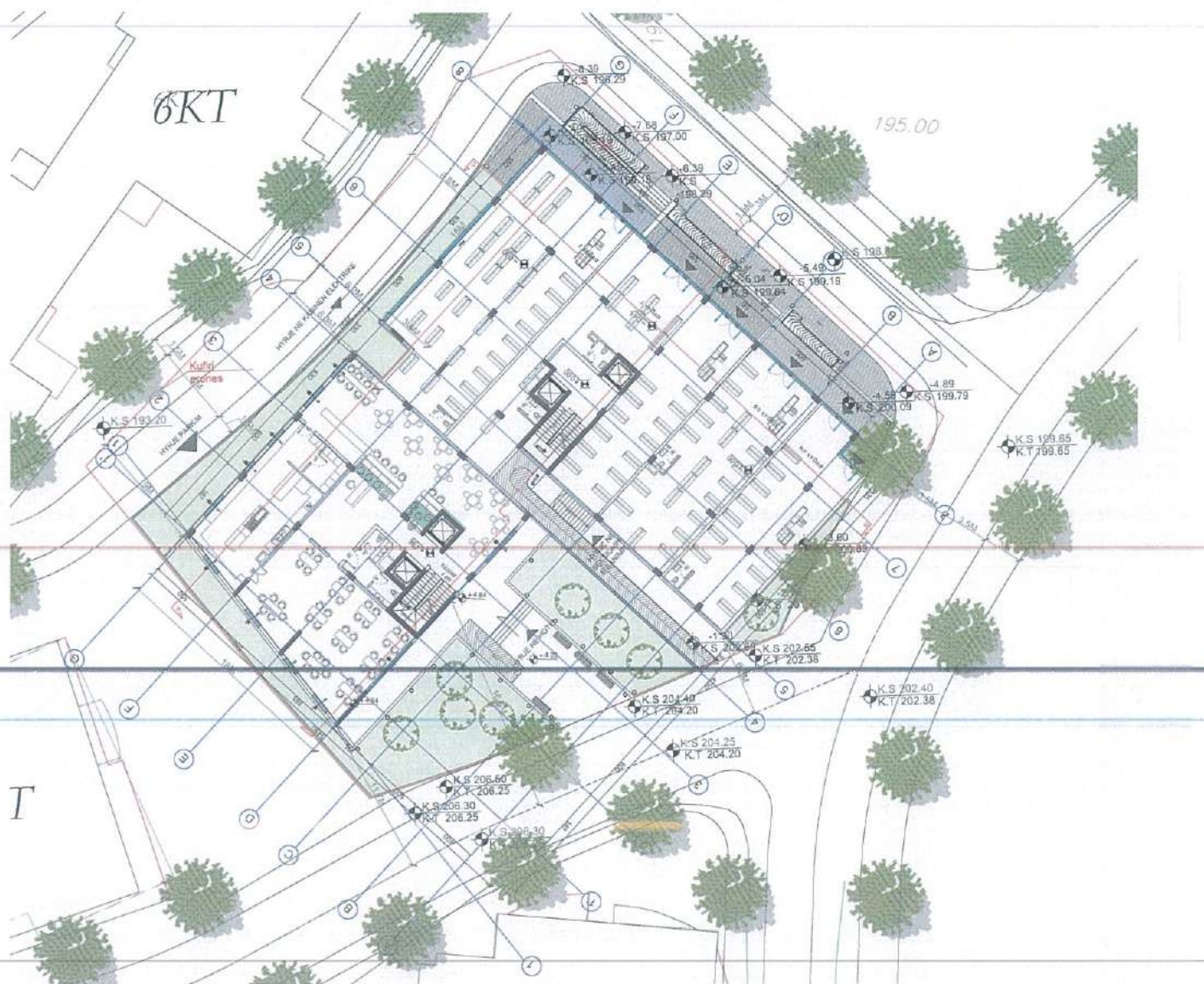


Fig. 9. Plansistemim i objektit



Planimetritë e godinës/ Organizimi i hapësirës

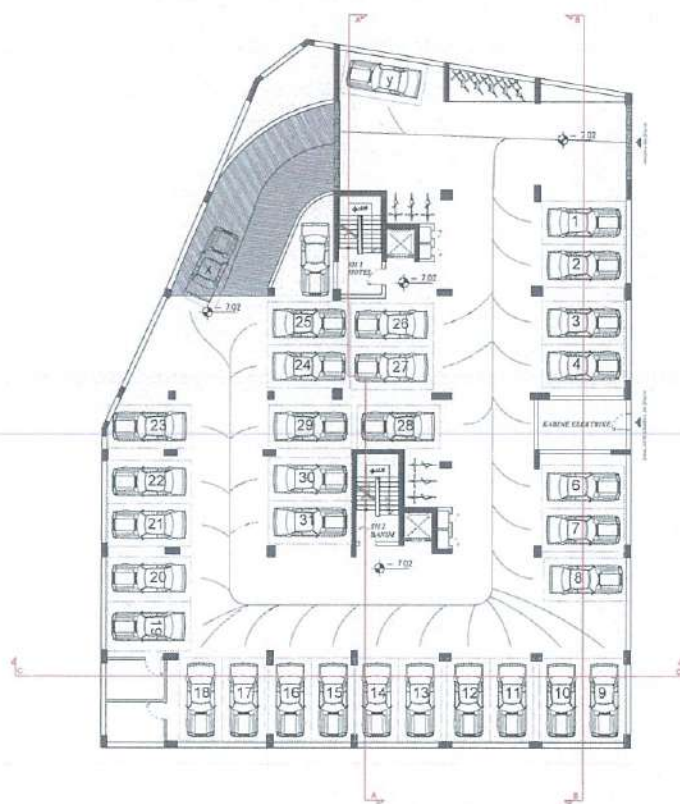


Fig.10. Plani në kuotën -7.02



Fig.11. Plani në kuotën -3.96





Fig.12. Plani në kuotën -0.90

Në kuotën -0.90 zhvillohen hapësirat e dyqaneve. Janë projektuar katër njësi shërbimi të pozicionuara në anën veriore. Aksesimi i tyre bëhet përmes rrugës “Pinari”. Për shkak të funksionit që ka, ky nivel trajtohet në mënyrë të ndryshme në raport me katet e mësipërme. 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, duke marrë parasysh gjerësitë e hapësirave të kalimit, pjerrësitë e rampave, etj.

Për sa i përket seksionit të hotelierisë, në këtë kuotë, zhvillohen tre dublekse në anën perëndimore dhe disa ambiente teknike që pozicionohen në anën lindore, në pjesën e nëntokës.

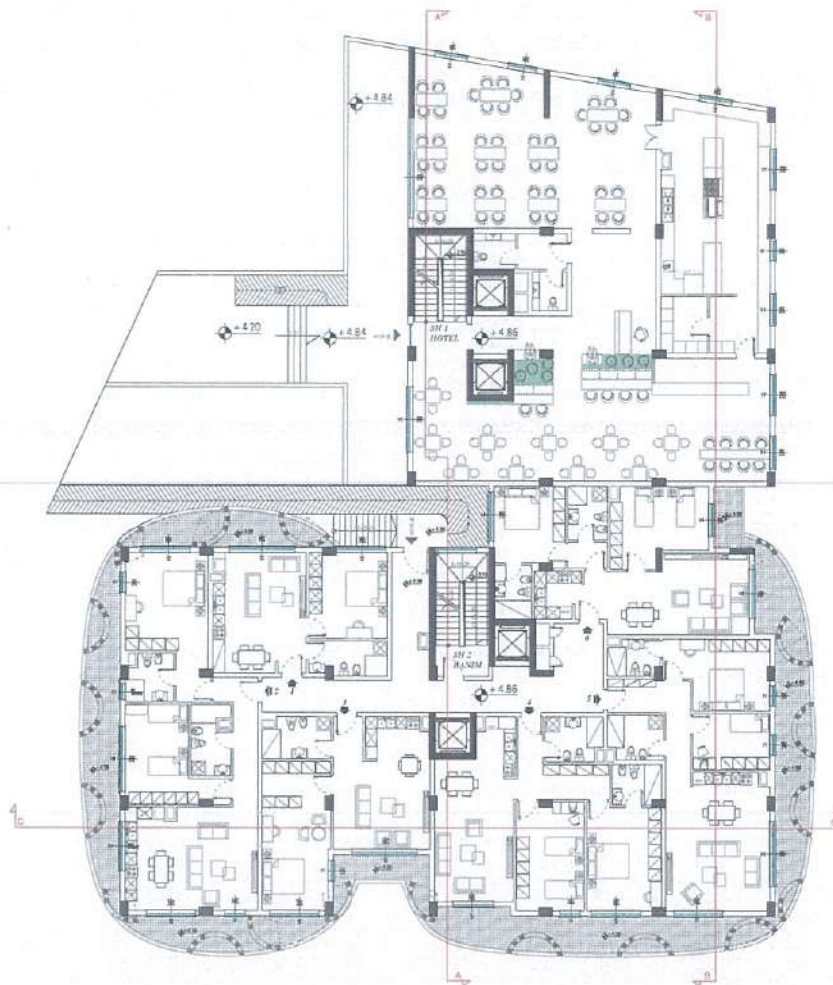


Fig.13. Plani në kuotën +4.86

Në këtë nivel, kryhet hyrja në objekt për këmbësorët, nga rruga “Solita e Vjetër”. Hyrjet për secilin seksion janë të dedikuara, për banorët dhe për klientët e hotelerisë. 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 sistemimet e pjesës së jashtme krijojnë një oaz mikpritës dhe të gjelbëruar.

Në seksionin e banimit, hyrja e banorëve kryhet në pjesën e pasme, ku përmes nuklit të shkallë-ashensorëve dhe korridoreve bëhet shpërndarja në secilën prej njësive të banimit të projektuara.

Planimetria e katit tip



Fig. 14. 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 në të gjithë objektin, janë projektuar 7525.6 m² sipërfaqe banimi dhe 4852.5 m² sipërfaqe hotelierie.

Në aspektin teknik, soleta betonarme do të jetë 30cm. Trarët perimetrale janë të thellë, ndërsa trarët e brendshëm janë petashuqë. Muret perimetrale dhe ndarës të dhomave të hotelit dhe apartamenteve të banimit do të bëhen me tullë me bira me spesor 20 ose 25cm. Muret e brendshme ndarës do të jenë me tullë me bira me spesor 12 cm dhe do të suvatohen me suva të zakonshme me rërë dhe llaç çimento 1:2. Finoja do të jetë me ngjyrë e bardhë dhe do të përdoret vetëm për muret e brendshme.

Kuota e sipërme për dyert është 220 cm nga kuota e soletës së betonit, ndërsa për vetratat dhe dritaret në fasadën e jashtme është 230cm nga kuota e soletës së betonit.
Lartësia e katit banim është 3.24m.

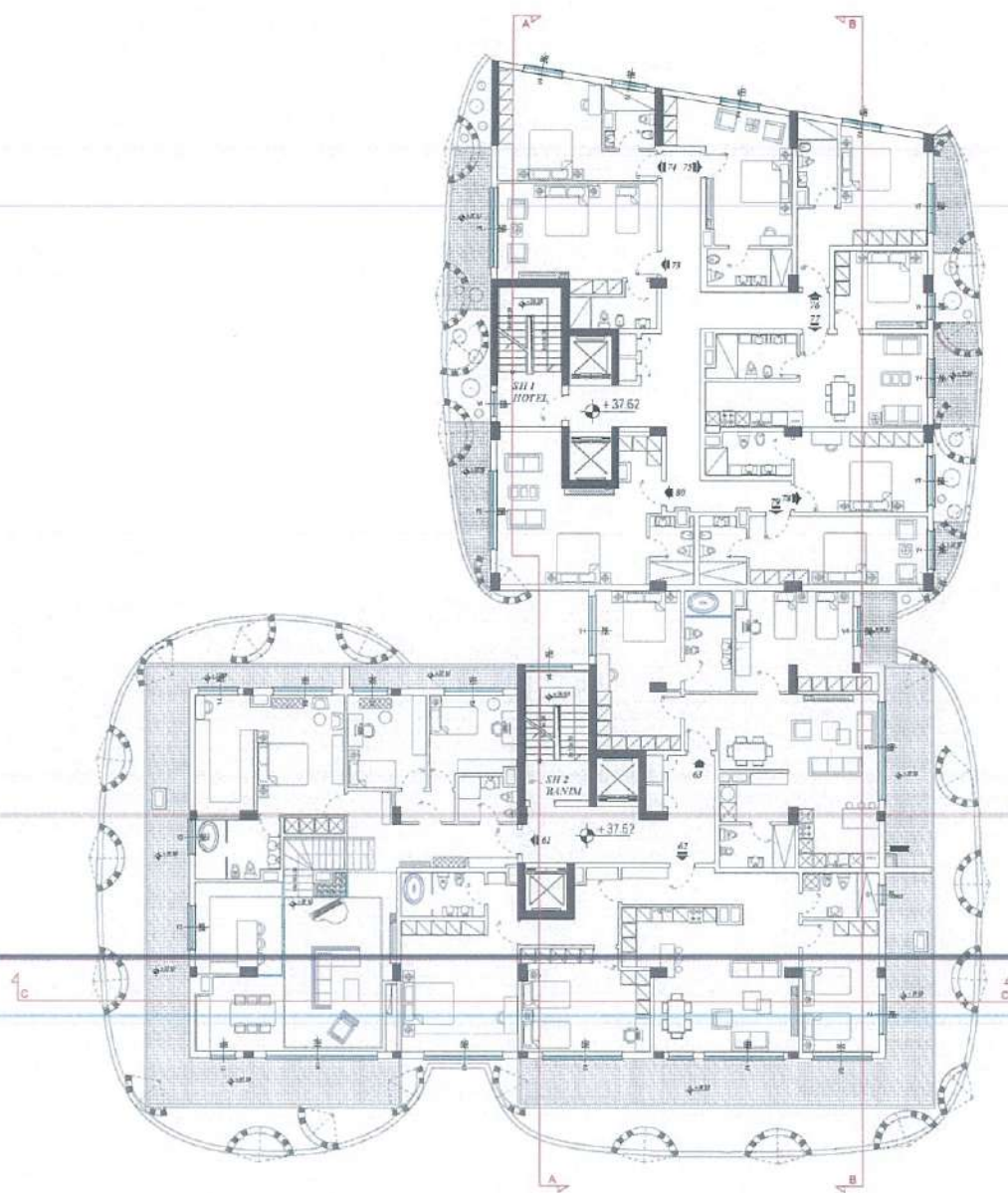


Fig.15. Plani në kuotën +37.62

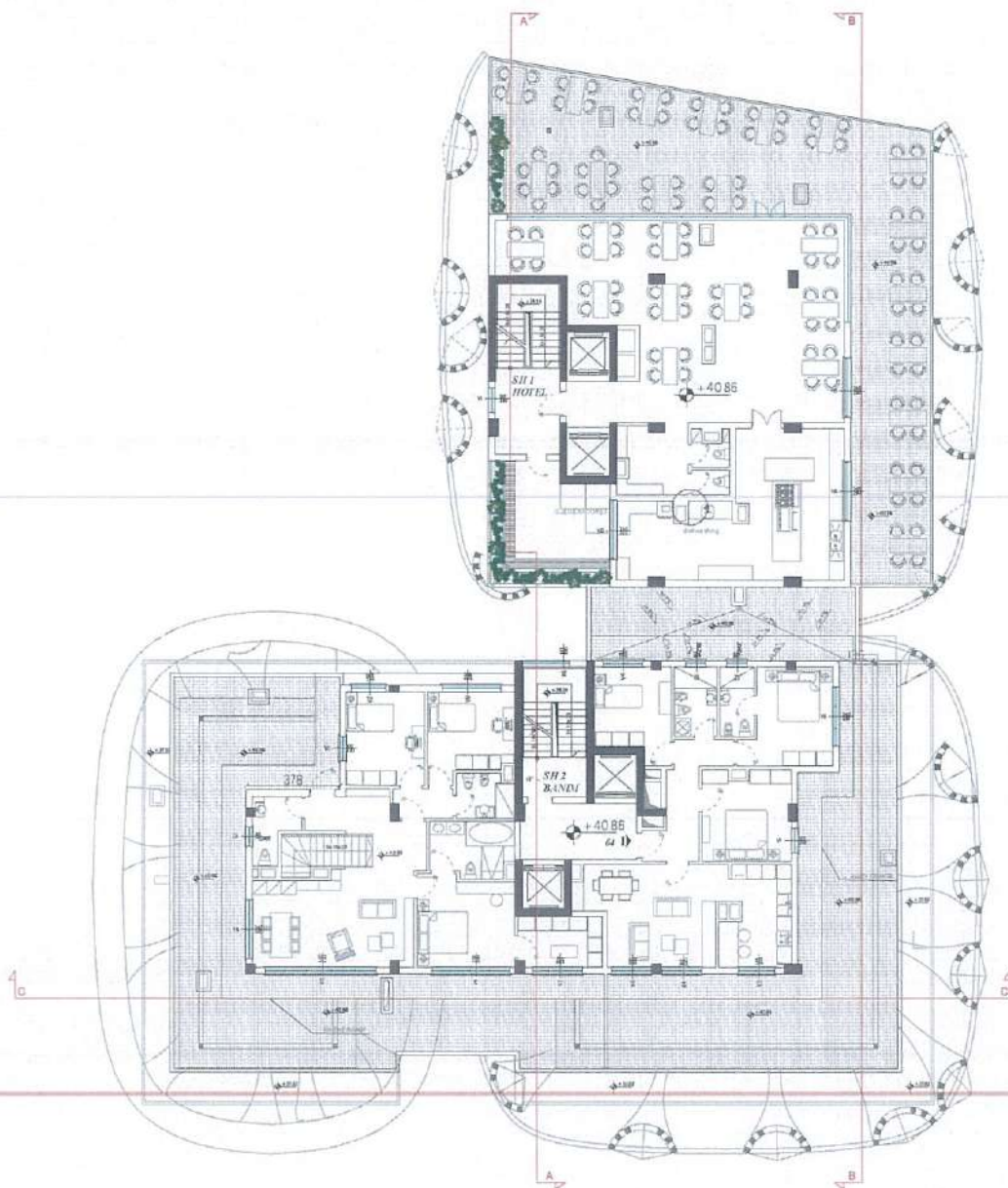


Fig. 16. Plani në kuotën +40.86

Plani në nivelin 12 dhe 13 për seksionin e hotelierisë siguron një hapësirë mjaft interesante bari, me gjelbërim dhe me një pamje piktoreske të kopshtit Botanik të Tiranës. Ndërsa në seksionin e banimit, në nivelin 13, zhvillohet një tarracë e gjelbëruar e shfrytëzueshme për të gjithë banorët e godinës. Pra, në këtë mënyrë kemi arritur të shfrytëzojmë sa më mirë hapësirën e tarracës duke i dhënë asaj funksion rekreativ.

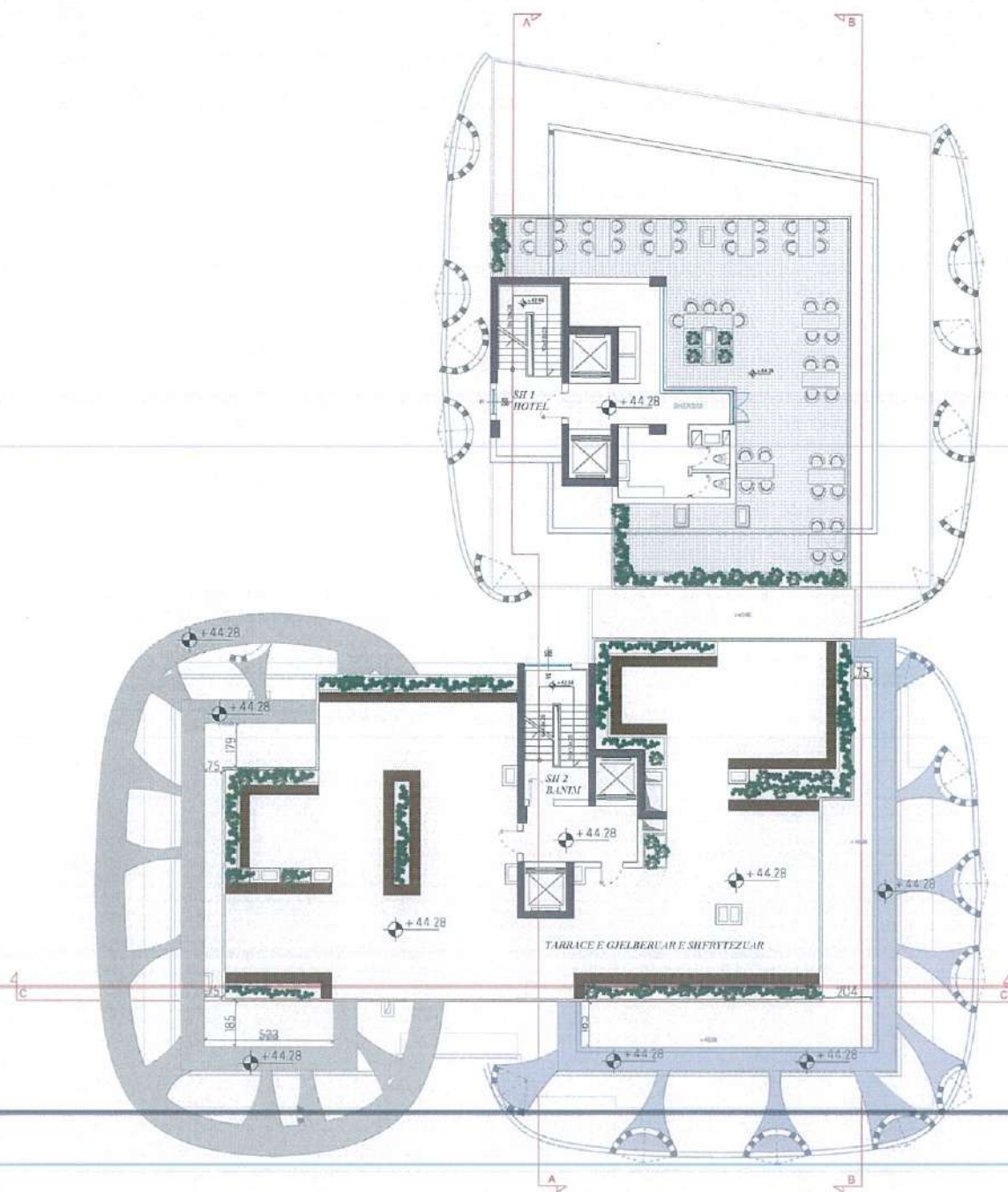


Fig.17. Plani në kuotën +44.28

Pilastrat që rrethojnë objektin, përfundojnë të mbledhura në struktura të lakuara në trajtën e “unazave” në kuotën +44.28 dhe +46.68 për seksionin e banimit dhe në kuotën +46.68 dhe +49.08 për seksionin e hotelit. Pra, kuota maksimale e objektit është +49.08 m.

TABELA E SIPËRFAQEVE

NIVELI	SIP. TOTALE	BANIM	HOTEL	LEGJENDA
13	 72.7 m ²	---	72.7 m ²	 Siperfaqe mbi tokë  Siperfaqe nëntokë  Siperfaqe dyqanesh  Siperfaqe gjurme
12	 461.8 m ²	263.9 m ²	197.9 m ²	
11	 875.1 m ²	475.4 m ²	399.7 m ²	
10	 1061.4 m ²	666.9 m ²	394.5 m ²	
9	 1074.1 m ²	674.4 m ²	399.7 m ²	
8	 1071.9 m ²	677.3 m ²	394.6 m ²	
7	 1074.1 m ²	674.4 m ²	399.7 m ²	
6	 1071.9 m ²	677.3 m ²	394.6 m ²	
5	 1074.1 m ²	674.4 m ²	399.7 m ²	
4	 1061.4 m ²	666.9 m ²	394.5 m ²	
3	 1062.2 m ²	662.5 m ²	399.7 m ²	
2	 1107.6 m ²	682.5 m ²	425.1 m ²	
1	 1089.8 m ²	729.7 m ²	360.1 m ²	
0	 878.9 m ²  275.2 m ²	---	220 m ²	DYQANE 658.9 m ²
-1	 1212 m ²	 360.1 m ² (niveli 1, seksioni hotel)		
-2	 1212 m ²	 658.9 m ² (niveli 0, dyqanet)		GJURMA 1019 m ²
TOTAL BANIM.....7525.6m ² TOTAL HOTEL.....4852.5m ² TOTAL DYQANE.....658.9m ² TOTAL MBITOKË.....13037m ² TOTAL NËNTOKË.....2799.2m ² TOTAL MBI TOKË DHE NËNTOKË.....15836.2m ²				

Fig.18. Tabela e sipërfaqeve për çdo kat

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:

Fasadat do të trajtohen me materiale bashkëkohore për të siguruar efikasitetin dhe qëndrueshmërinë e fasadës ventiluese. Pilastrat vertikale do të fillojnë në nivelin 1 për seksionin e banimit, dhe në nivelin 2 për seksionin e hotelit dhe do të shoqërojnë objektin përgjatë gjithë vartikalitetit të tij. Këto pilastra të holla lejojnë sasinë e duhur të ndriçimit për çdo njësi të banueshme në të dy seksionet. Pra, përveç funksionit estetik dhe efektit interesant që krijohet nga hijet përgjatë gjithë ditës, ato kanë edhe funksionin hijëzues. Materiali i tyre do të jetë buto beton dhe në nivelet e fundit, këto pilastra mblihen në struktura të lakuara në trajtën e unazave me të njëjtin material. Fasada do të jetë e lyster me bojë betoni rezistente, ngjyrë e bardhë. Parapetët e ballkoneve do të jenë metalikë, gjithashtu ngjyrë e bardhë. Pra fasada në tërësi do të jetë e bardhë në të gjithë elementet e saj formues, ku kontrasti i vetëm, do të jetë ai me dritaret dhe vetratat, të cilat do të jenë dopio xham, 30% filtër, 30% pasqyrë.

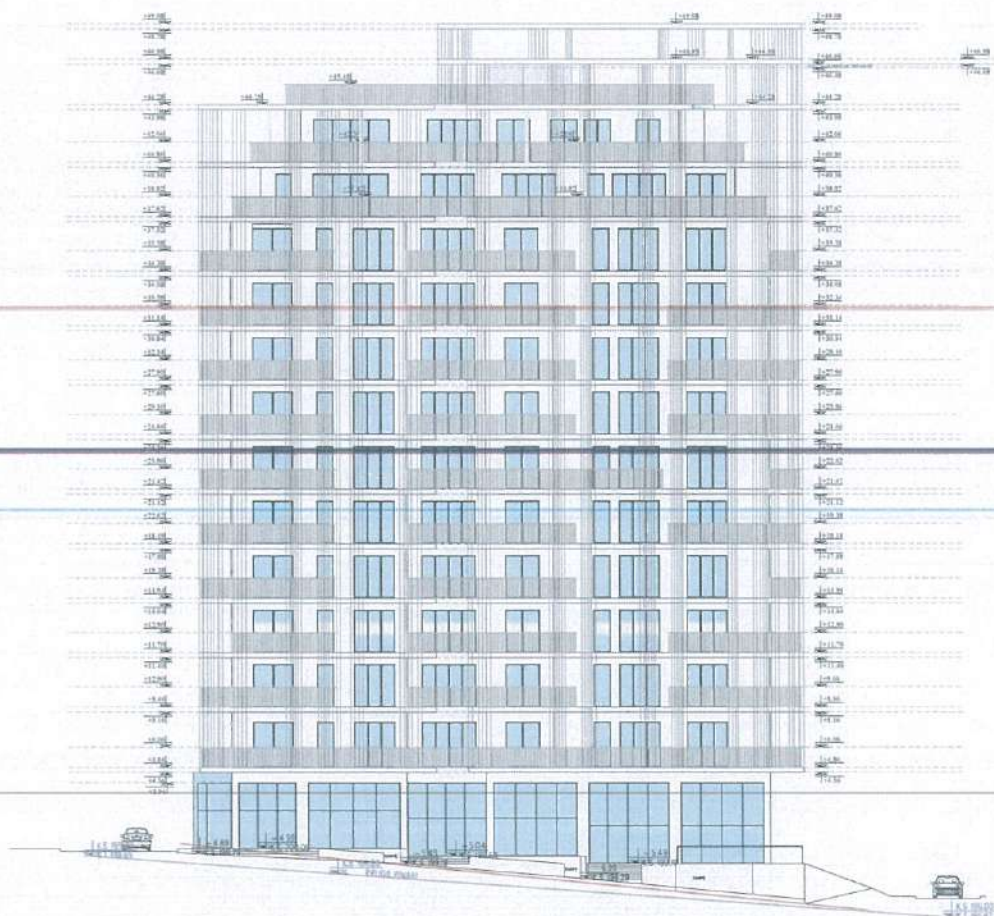


Fig.19. Fasada verilindore





Fig.20. Fasada veriperëndimore



Fig.21. Fasada juglindore



Fig.22. Prerje B-B

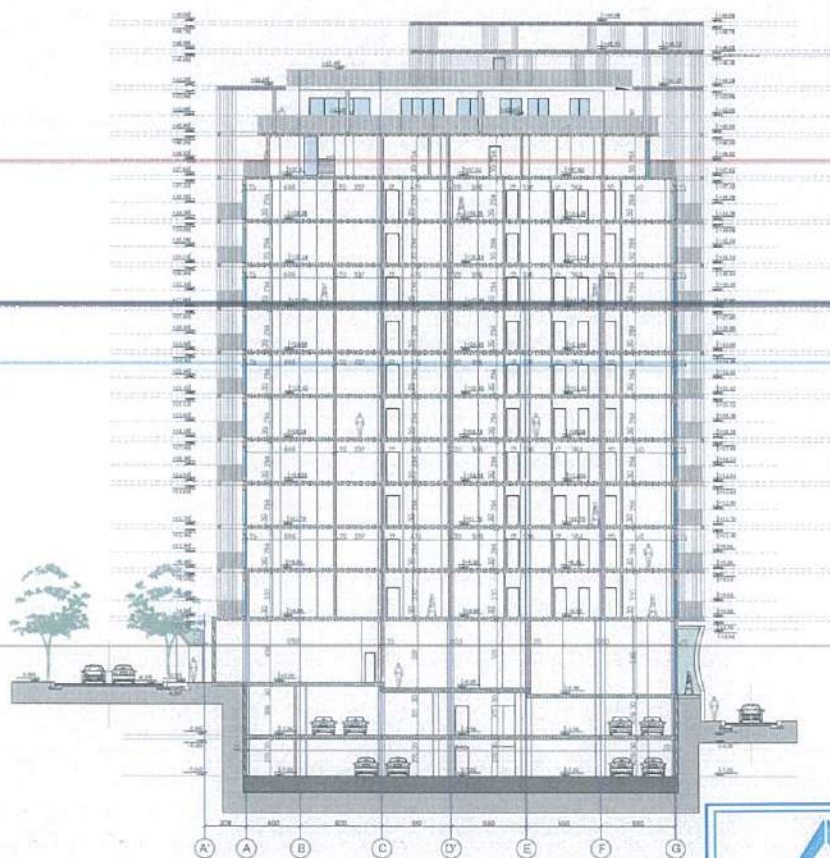


Fig.23. Prerje C-C



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): 1019 m²

Sipërfaqe hoteli: 4852.5 m²

Sipërfaqe banimi: 7525.6 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 13037 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë: 15836.2 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 51 %

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike: 49 %

Intensiteti i ndërtimit: 6.6

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 45.48 m parapeti i fundit dhe 49.08 m elementi strukturor mbulues

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 4.7 m, 6.9 m

Lindja 4.7 m

Jugu 16.7 m, 6.3 m

Perëndimi 8.1 m

Distancat nga aksi i rrugës:

Veriu 8.1 m

Lindja 8.3 m

Jugu 8.5 m, 11.4 m

Perëndimi 4.6 m, 5 m, 6.9 m



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. 24. Pamje e projekt-propozimit

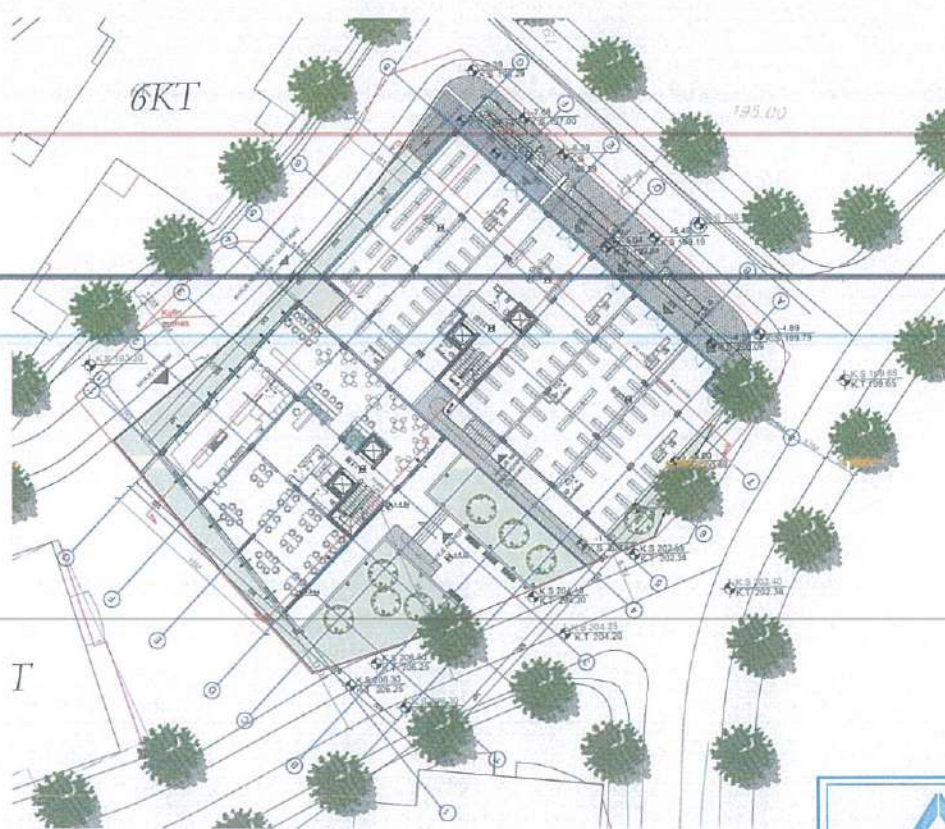


Fig. 25. Plansistemim i projekt propozimit



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.

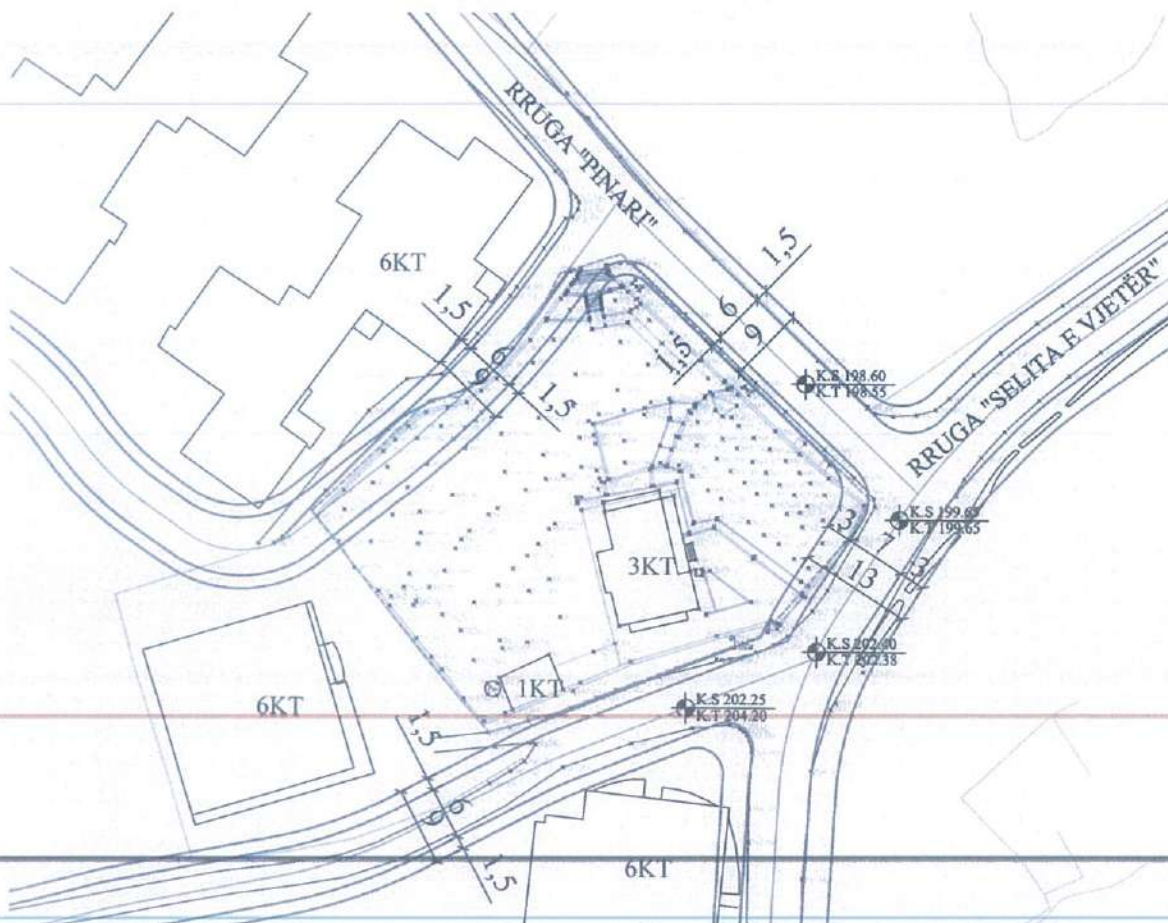


Fig. 26. Genplani i azhornimit të pronës

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 do të parashikohet edhe mbjellja e pemëve dhe sistemi i parkimeve të përkohshme.

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

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



Përforcimet e terrenit

Përforcimet e terrenit do 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.27. Planvendosje e projekt-propozim

