



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: “STRUKTURË APART - HOTEL 5 DHE 7 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE PARKIM NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN E “ELBASANIT”, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “XHELUKS CONSTRUKSION” SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

ZNJ. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 36, Datë 25.09.2024

Zhvillues :
SHOQËRIA “XHELUKS CONSTRUKSION”



Projektues:
ARK.HELGA XHERAHI

LIC. NR. A.2841

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar
- 1.3 Foto gjendja ekzistuese

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

Kjo rregullore e vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: **“Apart-Hotel 5 dhe 7 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë”**, me vendndodhje në rrugën e **“Elbasanit”**, me subjekt zhvillues shoqërinë **“Xheluks Construksion” sh.p.k.**

- 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, ku në pikën 12 të nenit 34 “Distancat minimale midis ndërtimeve” përcaktohet se:
“Për objektet në kompetencë të Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas nenit 19, të kësaj rregulloreje, distancat minimale 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 me Vendim Nr. 1 , datë 14.04.2017 Të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar.

1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar

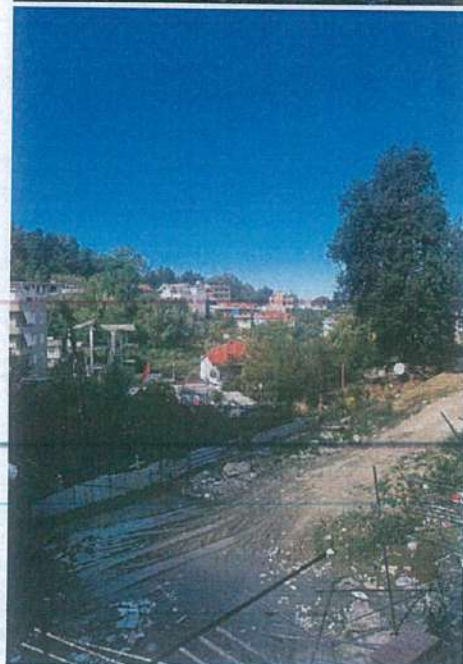
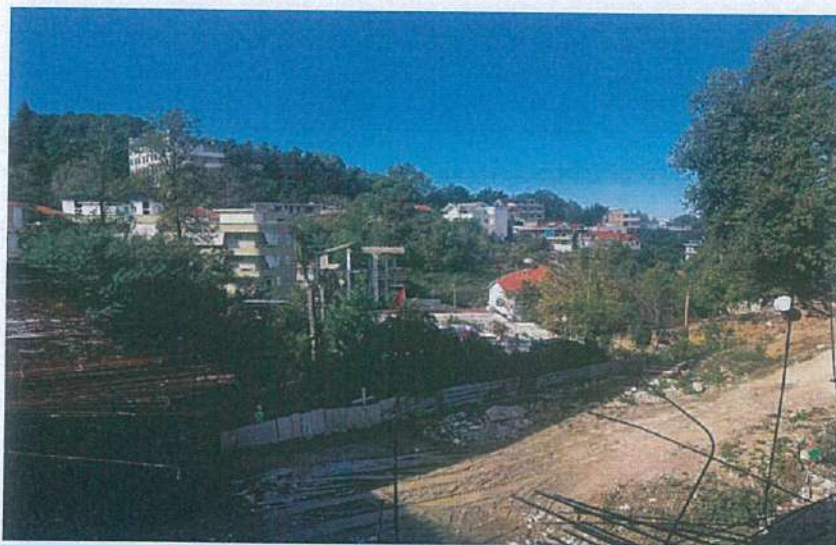
Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej rreth 1371m² dhe është i orientuar në pjesën veriperëndimore të qytetit të Tiranës, në rrugën e “Elbasanit”, rreth 2.1 km nga qendra e qytetit.

Struktura zhvillohet në njësinë strukturore TR/160.



Fig.1 Vendndodhja e pronës për objektin e propozuar.

1.3 Foto të sheshit të ndërtimit gjendja ekzistuese



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr.Vendimi 1, datë 14.04.2017, “Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor Bashkia Tiranë”, i ndryshuar, e vendosur në njësinë strukturore TR/160.

2.2 Kategoria bazë e përdorimit të tokës dhe të strukturave në të : **Banim dhe Infrastrukturë.**

Tipologjia e Ndërtimit

Intensiteti i lejuar është 1.6.

Projekti i propozuar ka intensitet 1.8.

Lartësia e propozuar është 5 dhe 7 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë.



Fig.2. Harta e njësive strukturore

Më poshtë paraqiten pjesë të Planit të Përgjithshëm Vendor të miratuar dhe në fuqi për bashkinë Tiranë.

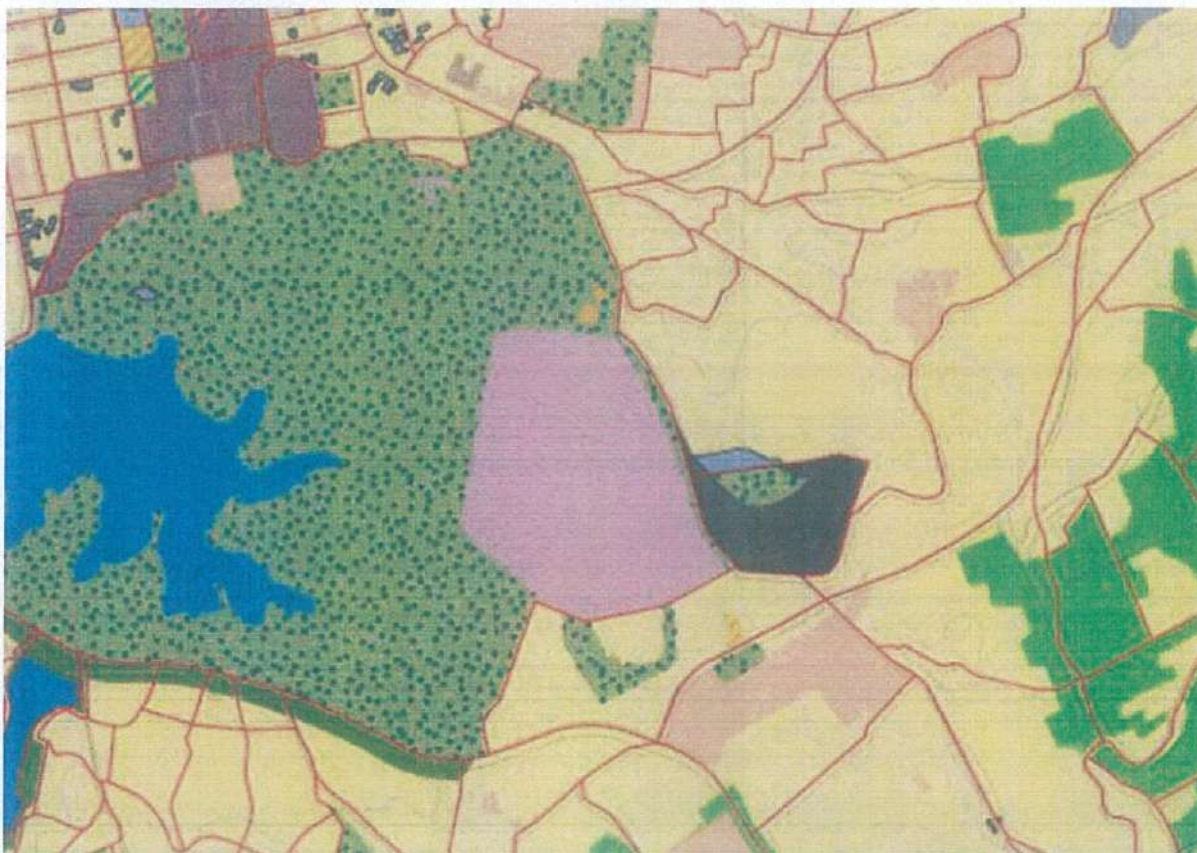


Fig 3 Fragment nga Harta e Përdorimit të Tokës Miratuar me vendim nr 1 datë 14.04.2017

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Parcela ku objekti është propozuar për zhvillim ndodhet në një zonë ndërtimi me funksion banim dhe infrastrukturë. Sheshi i ndërtimit ndodhet në pjesën veriperëndimore të qytetit të Tiranës, në rrugën e “Elbasanit”, rreth 2.1 km nga qendra e qytetit. Zona në veri kufizohet me kompleksin e vilave amerikane, në perëndim me objekte individuale të tipit vilë me lartësi 3-4 kate, në drejtimin lindor dhe jugor me kompleks rezidencial banimi. Struktura zhvillohet në njësinë strukturore TR/160. Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 1371 m² dhe përfshin 5 pasuri, përkatësisht 11/1303, 11/1513, 11/1367, 11/1319, 11/1294, 11/1368, 11/1321 në zonën kadastrale 8190 në Tiranë, ku ndodhet pjesërisht një objekt 1 kat.

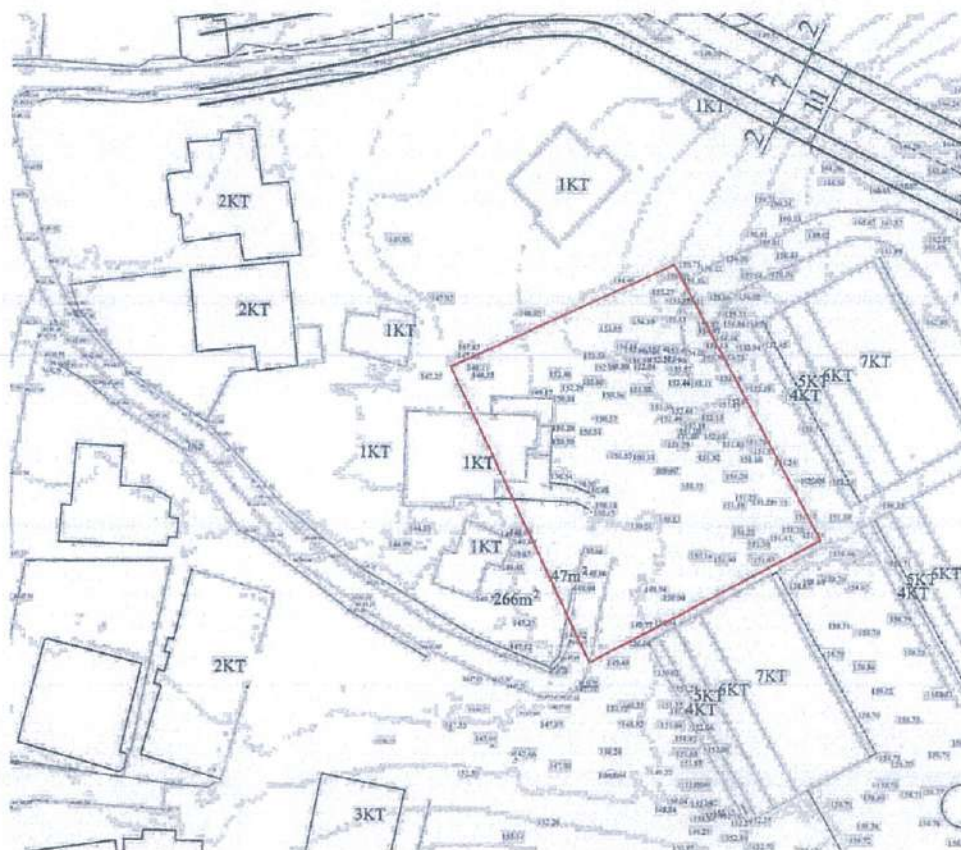


Fig 4 Topografia bashkë me gjendjen ekzistuese



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara

Duke u bazuar në analizën dhe studimin e karakterit të zonës në të cilën ndodhet sheshi i kërkuar për zhvillim, duke respektuar funksionet e lejuara në planin e miratuar në fuqi, objekti me funksion apart - hotel plotëson të gjitha kushtet dhe ambientet e nevojshme për funksionimin e tij.

Struktura e propozuar është 5 dhe 7 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë.

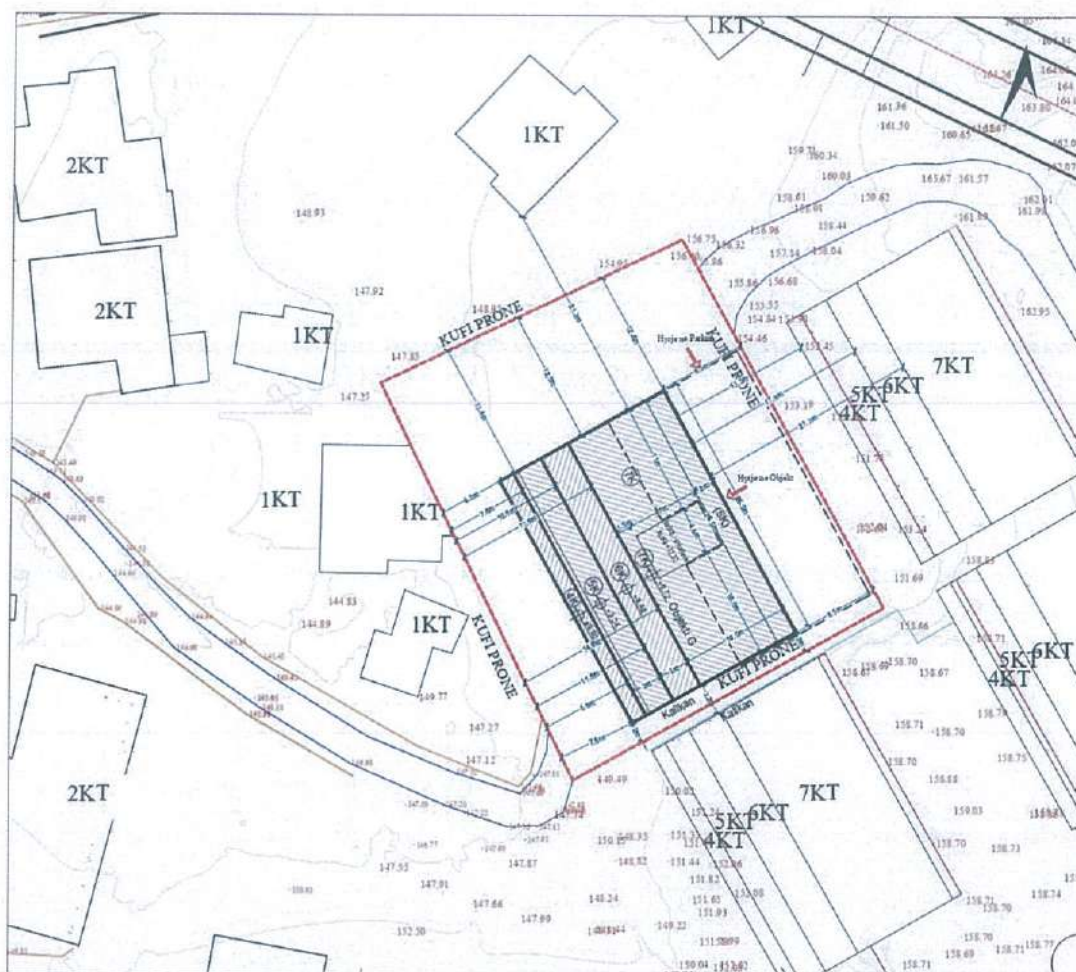


Fig 5 Plani i vendosjes se strukturës

Sipas projektit të propozuar, përkatësisht:

- **Kati /Kuota -12.96 m**
Sip.sherbimi: 291 m²
Sip. Parkimi 359 m²

Organizuar në 4 hapësira sherbimi: Restorant + Kuzhine, Reception, Bar, Tualete.

- **Kati /Kuota -9.72 m** – Sip.hotelerie: 305.4 m²
(nga të cilat nyje shkalle + ashensor: 93.3 m²)

Organizuar në 6 dhoma hoteli.



- **Kati /Kuota -6.48 m** – Sipërfaqe totale: 435.9 m²
Sip. banim: 251.05 m² dhe Sip.shërbimi: 184.85 m²
(përfshire shkallë + ashensor)

Organizuar në 2 apartamente dhe 2 shërbime.

- **Kati /Kuota -3.24 m** – Sip.banimi: 489.5 m²
(përfshire shkallë + ashensor)

Organizuar në 6 apartamente

- **Kati /Kuota +0.00 m** – Sip.banimi: 409.2 m²
(përfshire shkallë + ashensor)

Organizuar në 4 apartamente

- **Kati /Kuota +3.24 m** – Sip.banimi: 328.9 m²
(përfshire shkallë + ashensor)

Organizuar në 2 apartamente

- **Kati /Kuota +6.48 m** – Sip.banimi: 248.5 m²
(përfshire shkallë + ashensor)

Organizuar në 2 apartamente.

Total Sipërfaqe Shërbim: 475.85 m²

Total Sipërfaqe Hoteleri: 305.4 m²

Total Sipërfaqe Banim: 1727.15 m²



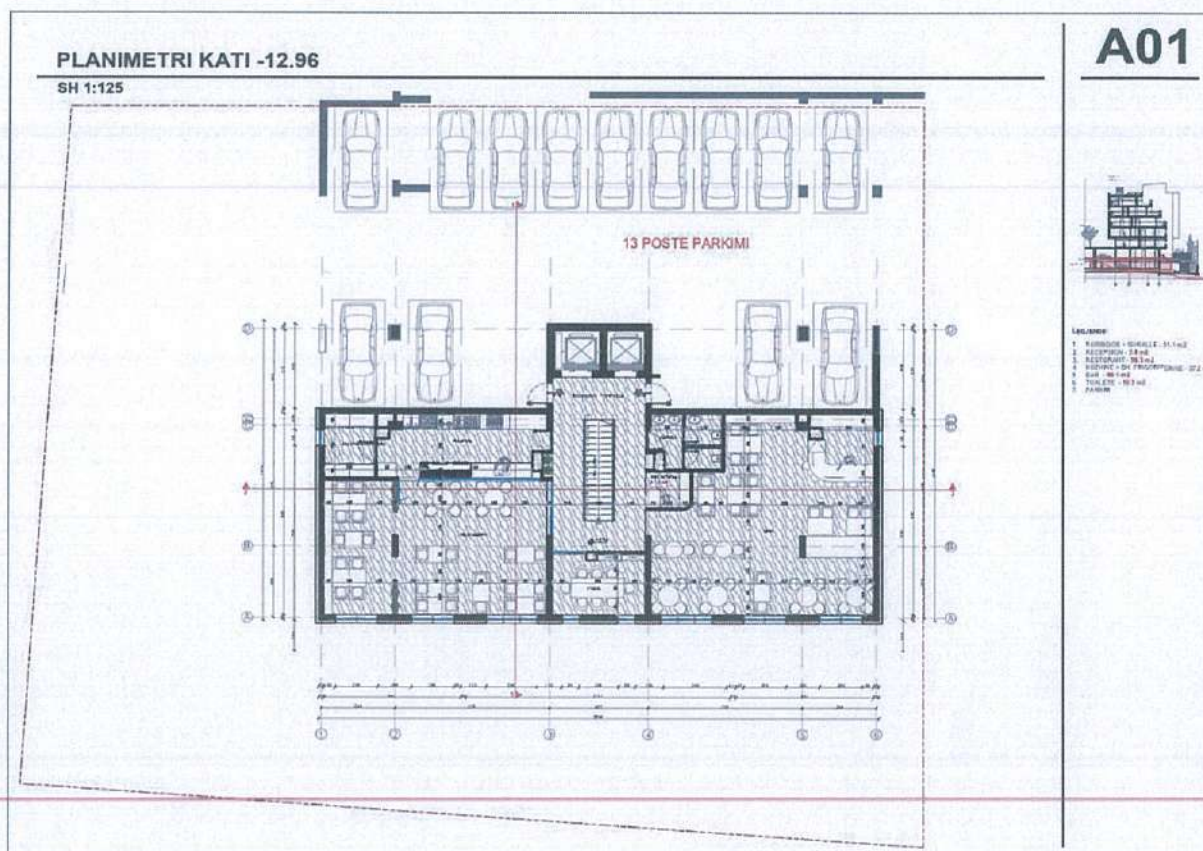


Fig. 6 Planimetria në kuotën -12.96



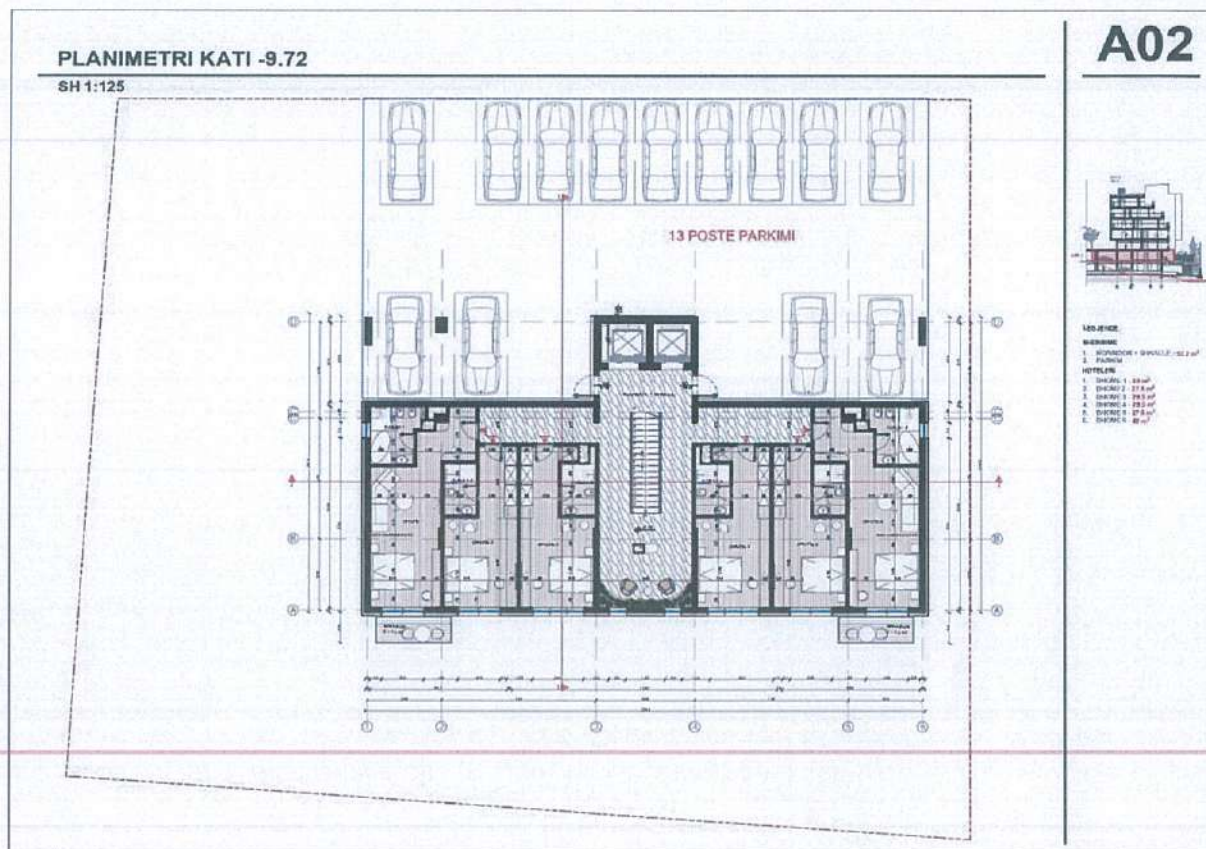


Fig. 7 Planimetria në kuotën -9.72



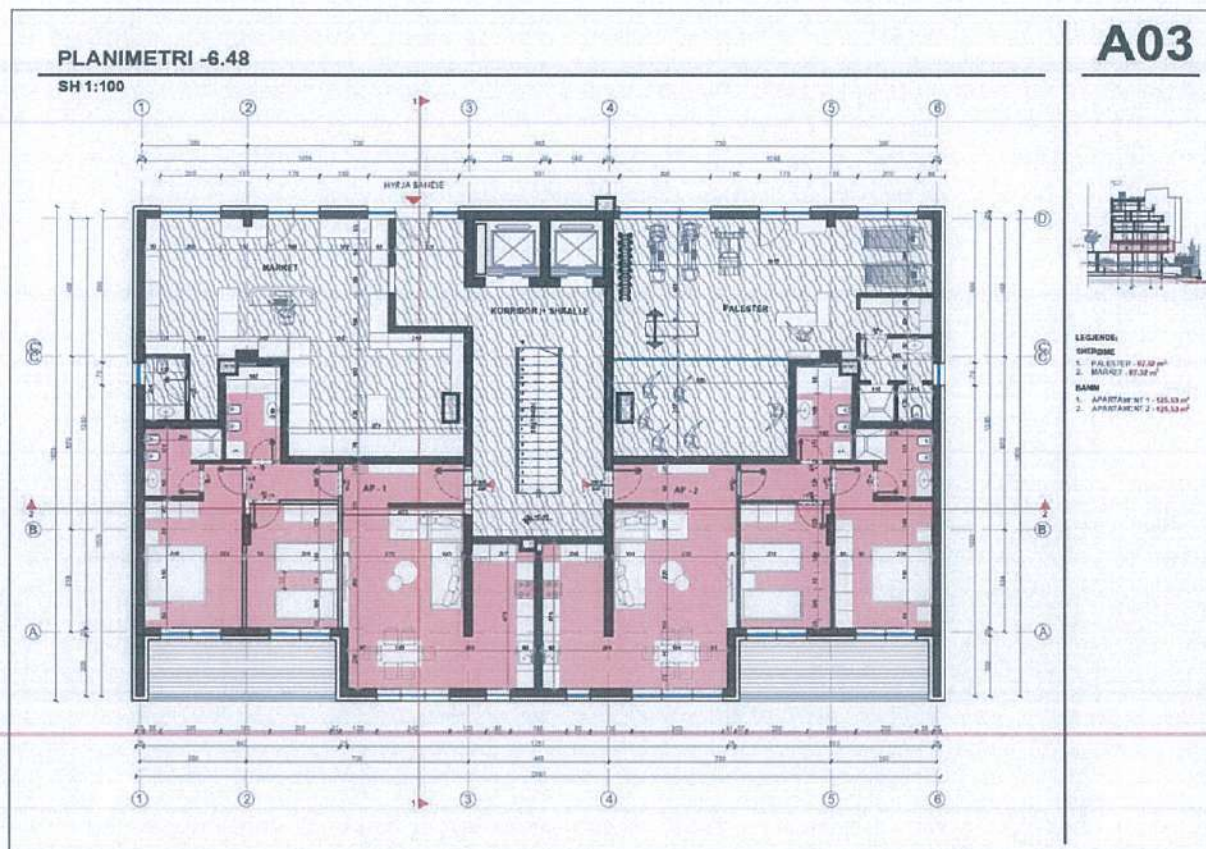


Fig. 8. Planimetria në kuotën -6.48



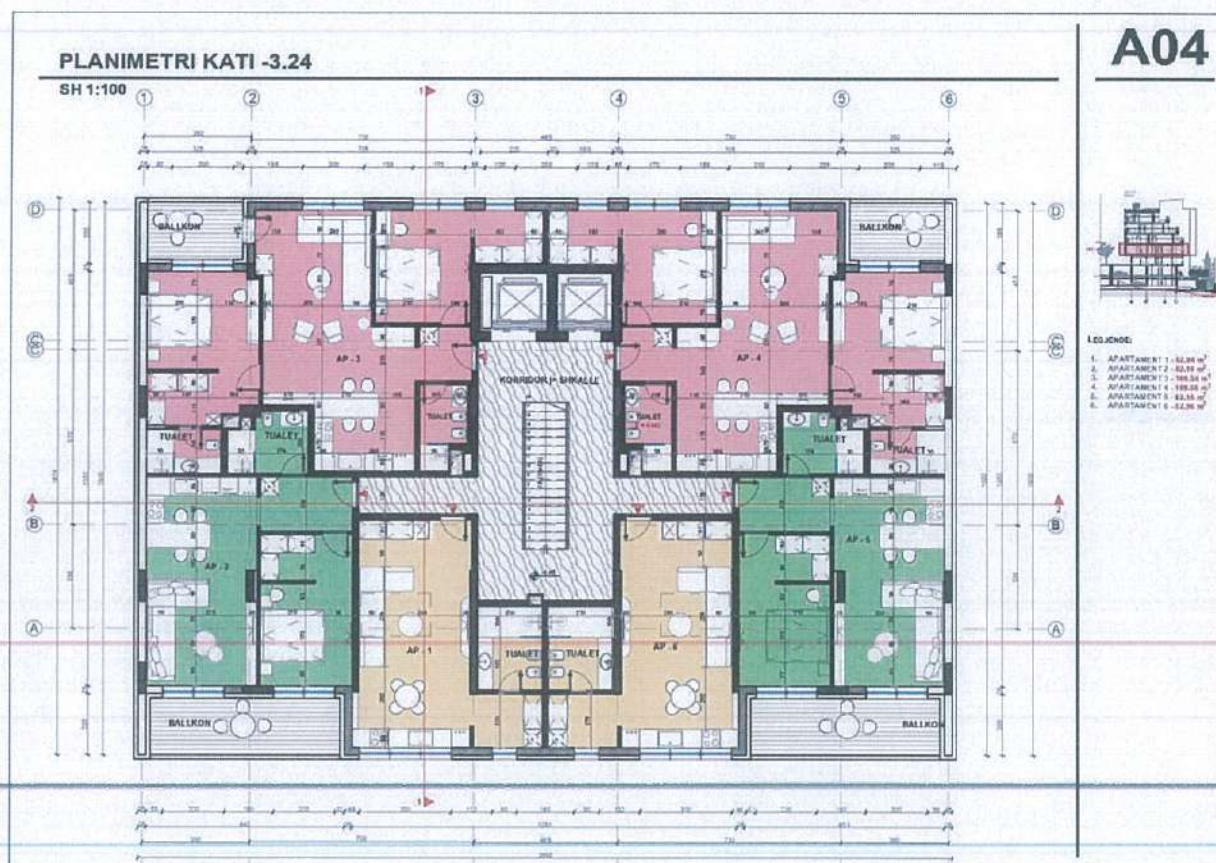


Fig. 9. Planimetria në kuotën -3.24



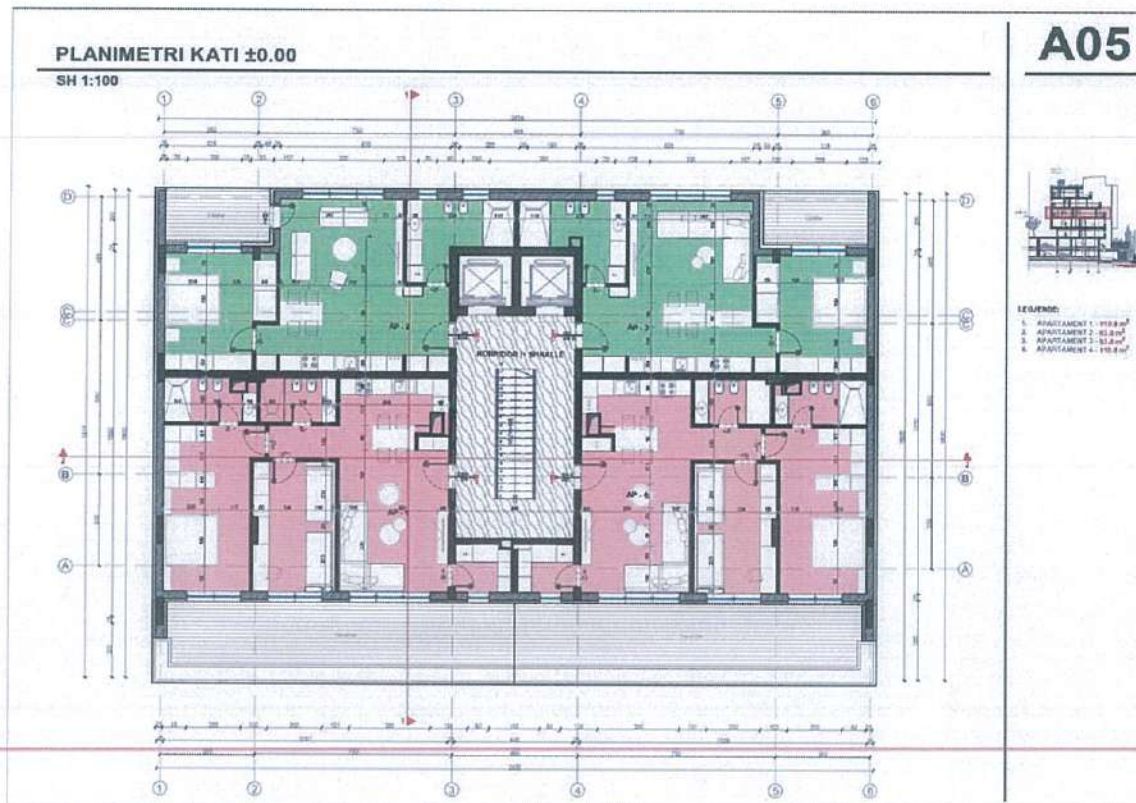


Fig. 10. Planimetria në kuotën ± 0.00



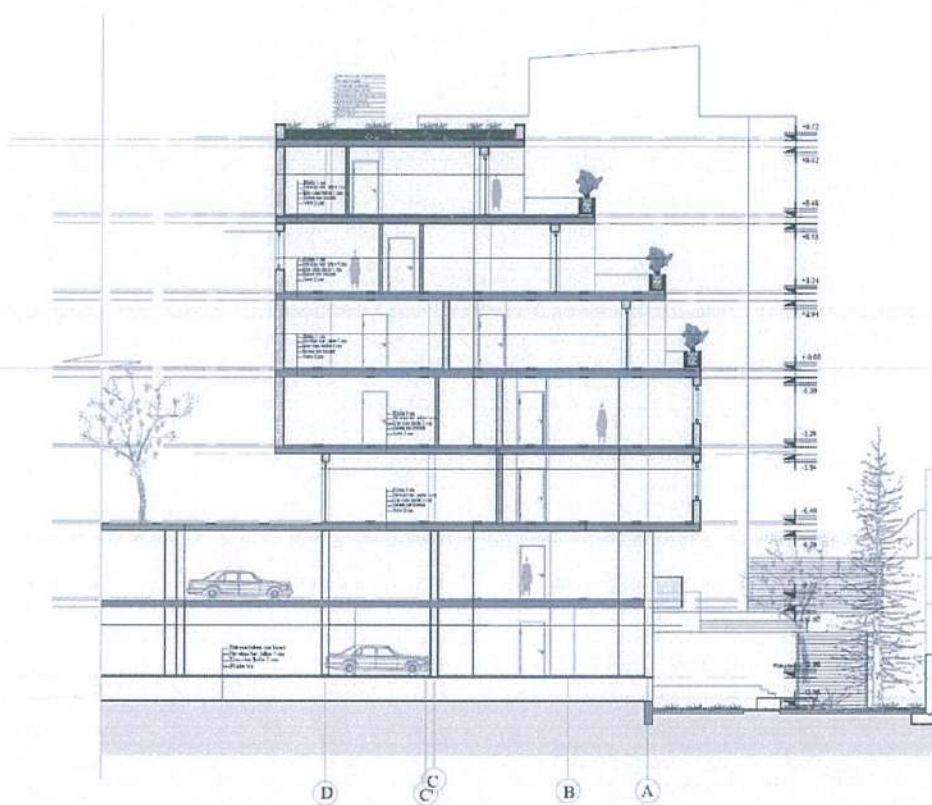


Fig. 11. Planimetria në kuotën +0.00



4.2 Pamja e jashtme e godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Projekti Arkitektonik i objektit do të zhvillohet nën koncepte dhe moto inovatore, duke aplikuar materiale dhe sisteme të moderuara dhe bashkëkohore, në materializimin e fasadës, hapësirave të brendshme të banesave dhe sistemimeve të jashtme. Kemi zgjedhur një arkitekturë minimaliste bashkëkohore, me linja të pastra dhe të thjeshta, lëvizje volumetrike në plane të rregullta duke i dhënë jetë 3 dimensionale objektit. Implementimi i gjelbërimit vertikal dhe pasurimi me gjelbërim horizontal në nivelet e tarracave të shfrytëzuara. Fasadat, propozojmë të realizohen në formën e fasadës të venteluar, të veshura me Etalbond dyngjyrësh për të theksuar volumetrinë e objektit. Kjo ndërthurur me brisoletë vertikale dekorative, gjelbërimin vertikal, çarjet e vetratave dhe parapeteve me xham transparent. Materialet e përzgjedhura janë eklektike, frymë e një teknologjie bashkëkohore.

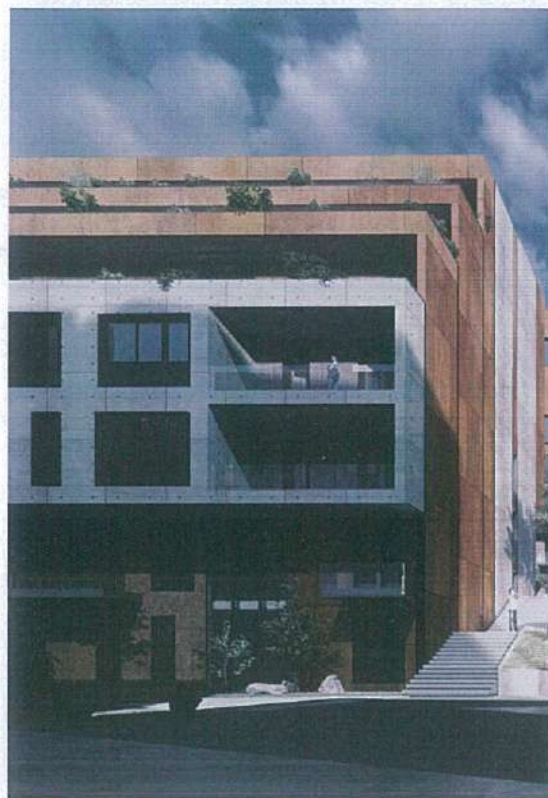


Fig.12 Pamie perspektive e objektit (volumetria)

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:

1371m²

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:

1371m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):

436 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë(pa veranda) :

2508.4 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë(me veranda) :

3226.4 m²



Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtimit nën tokë :	718 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	31.8 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.8
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	12.32 m
Numri i kateve mbi tokë:	5 dhe 7 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie **11/1303, 11/1513, 11/1367, 11/1319, 11/1294, 11/1368, 11/1321**

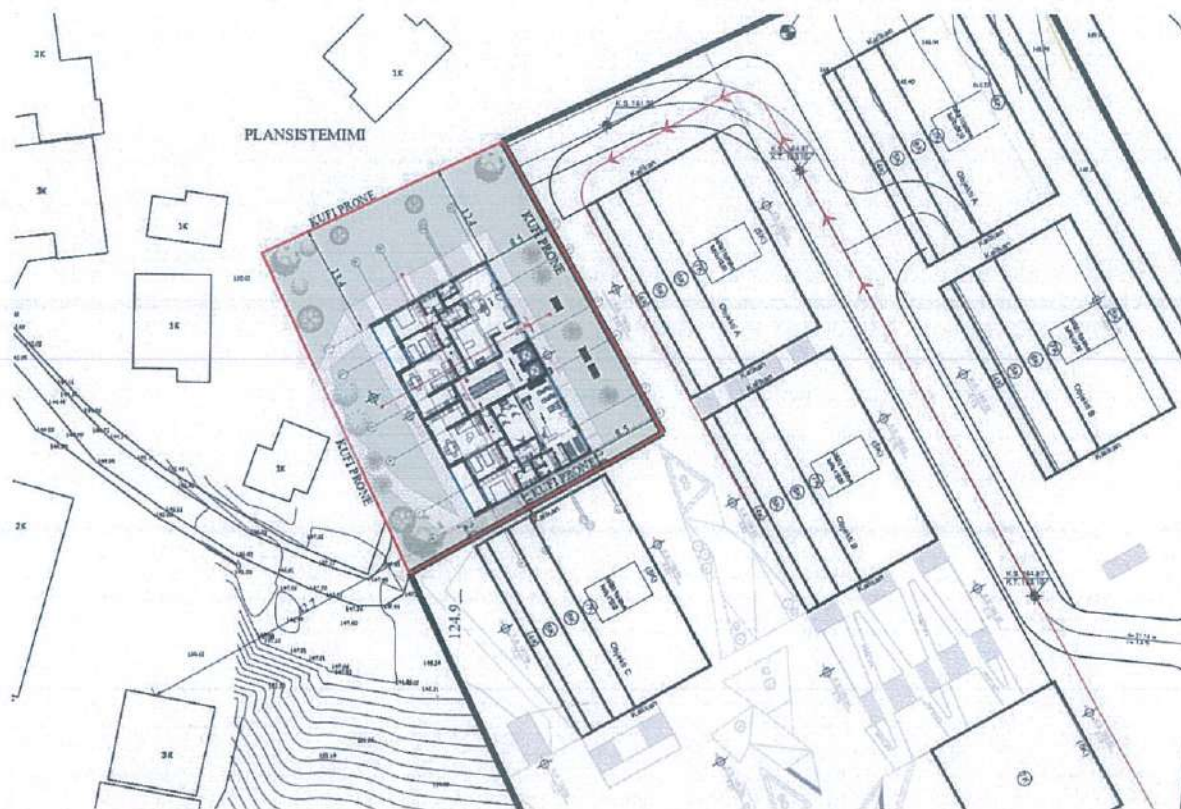
Zona Kadastrale: **8190**

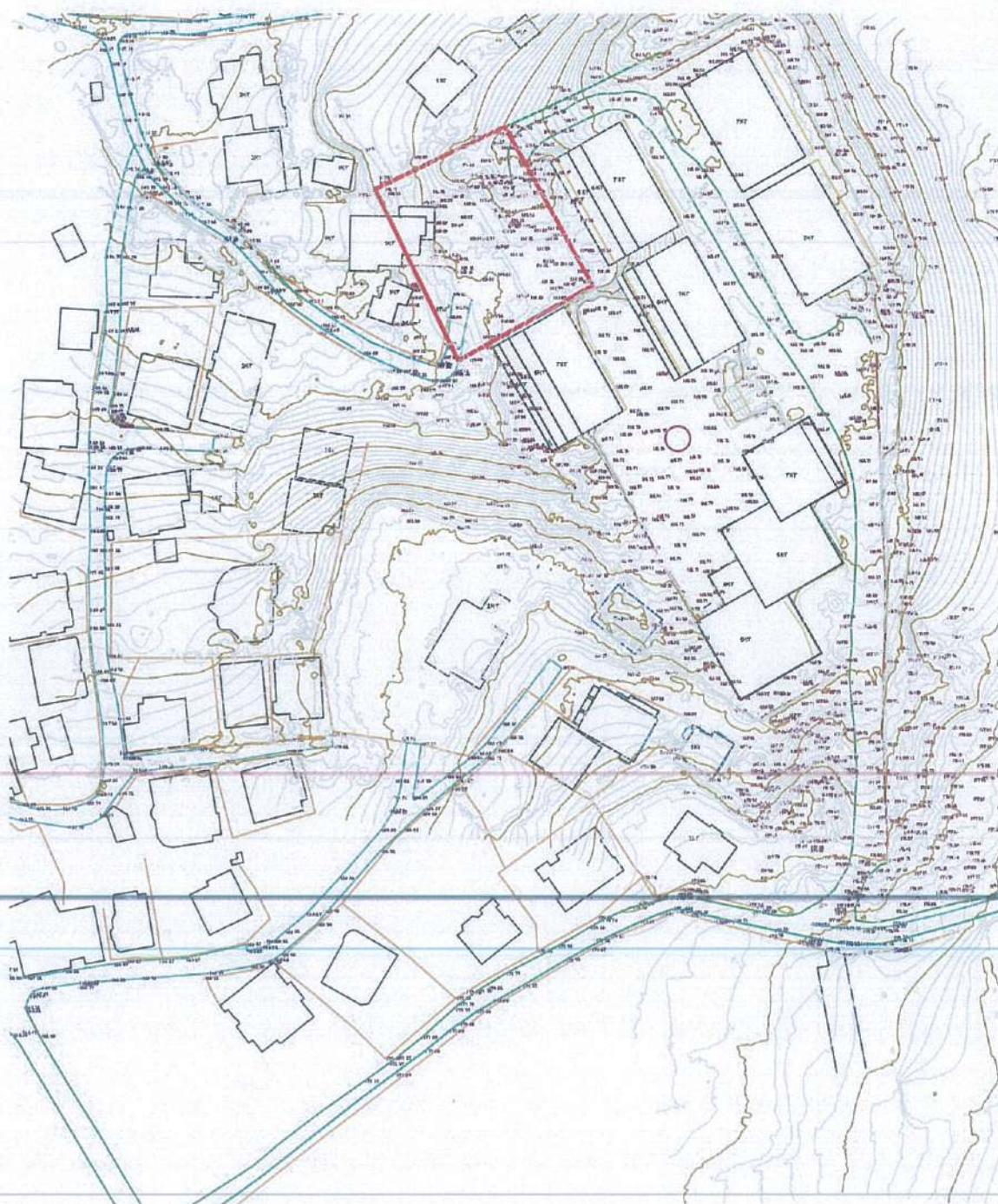
4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Projekti i propozuar ka një hyrje në anën lindore dhe hyrjen e parkimit nëntokësor nga ana veriore e objektit.

Parkimi do të jetë vetëm nëntokë, ndërsa ambientet e tjera të jashtme do të jenë pjesë e rekreacionit me kompozime gjelbërime kryesisht të zonës.







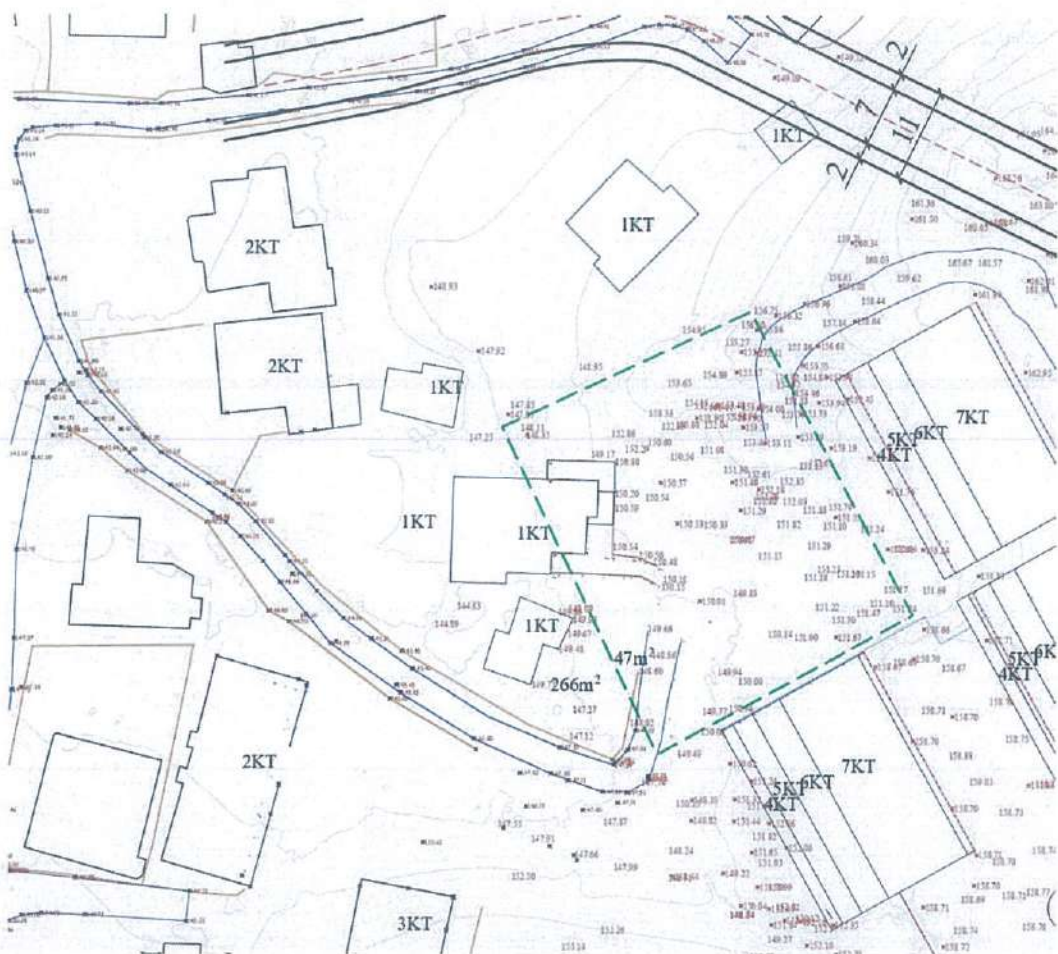


Fig.13 Rrjeti rrugor

Ark Helga Xherahi (Demaj)

LIC. NR. A.2841

