



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“STRUKTURË SHËRBIMI DHE HOTELERIE 10 KATE MBITOKË, DHE 2 KATE PARKIM
NËNTOKË, NË RRUGËN “FROSINA PLAKU”,
BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES “DATON” SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.13, Datë 24.04.2024

PROJEKTUES:
"ATELIER 4" Sh.p.k. Lic 5063/13



ZHVILLUES:
“DATON” SH.P.K



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme.....	2
1.1. Baza Ligjore.....	2
1.2. Përshkrim i zonës së studiuar	2
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor	3
2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së.....	Error! Bookmark not defined.
2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim	5
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese.....	6
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit.....	7
4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara	7
4.2. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat.....	8
4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit	9
4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet	9
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës.....	10
5.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave.....	10



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “STRUKTURË SHËRBIMI DHE HOTELERI 10 KATE MBITOKË DHE 2 KATE PARKIM NËNTOKË, NË RRUGËN “FROSINA PLAKU”, BASHKIA TIRANË ME SUBJEKT ZHVILLUES, “DATON” SH.P.K me zhvillues Bashkia Tiranë, 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.
- Vendimin Nr. 2, datë 27.07.2022, “Për miratimin e rishikimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë, të miratuar me vendimin nr.1, datë 14.04.2017 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i ndryshuar”.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi është i pozicionuar në krahun jugor të njësisë strukturale Tr/385. Kjo zonë ndodhet rreth 1.9 km nga qendra e qytetit dhe kufizohet nga rrugët “Artan Lenja”, “Frosina Plaku” dhe “Muhamet Gjollësja”, respektivisht në veri, jug dhe në perëndim. Sheshi i ndërtimit me një sipërfaqe prej 295 m², shtrihet përgjatë rrugës “Frosina Plaku”, në zonën kadastrale 8220. Kjo vendndodhje i jep truallit një pozicion të favorshëm urban dhe e bën atë lehtësisht të aksesueshëm.

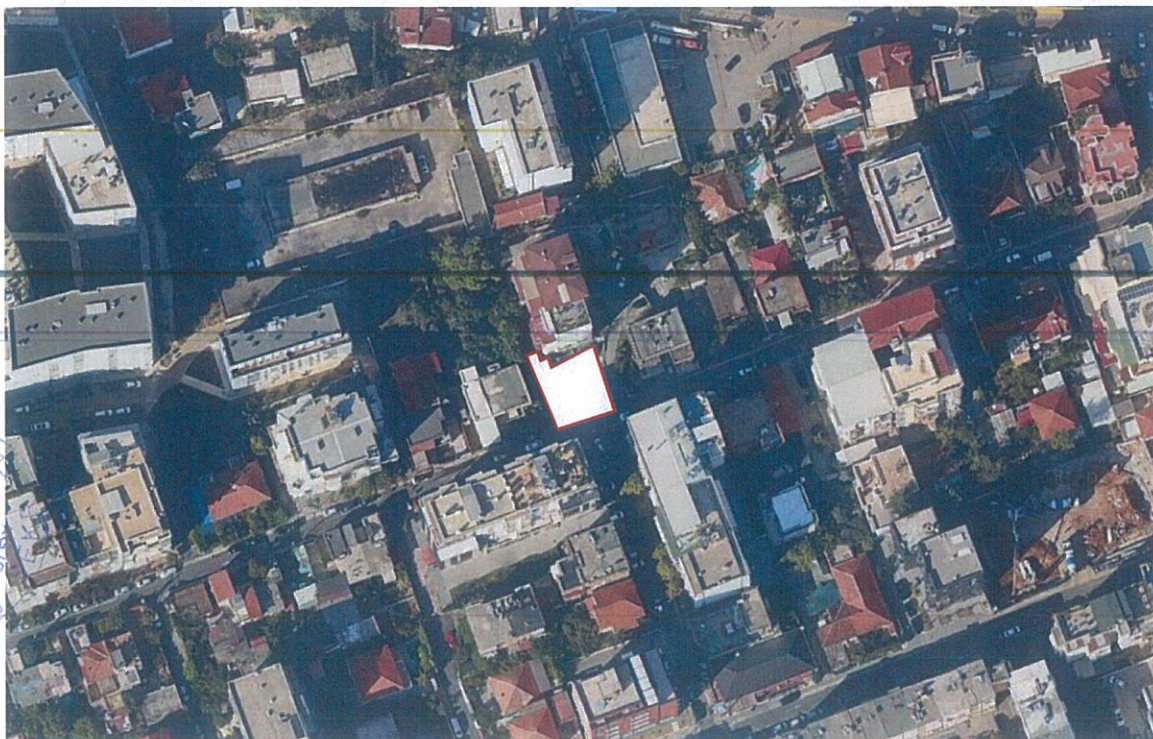


Fig. 1. Vendndodhja në lidhje me zonën (pozicioni gjeografik)



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

Kushtet e Projektimit

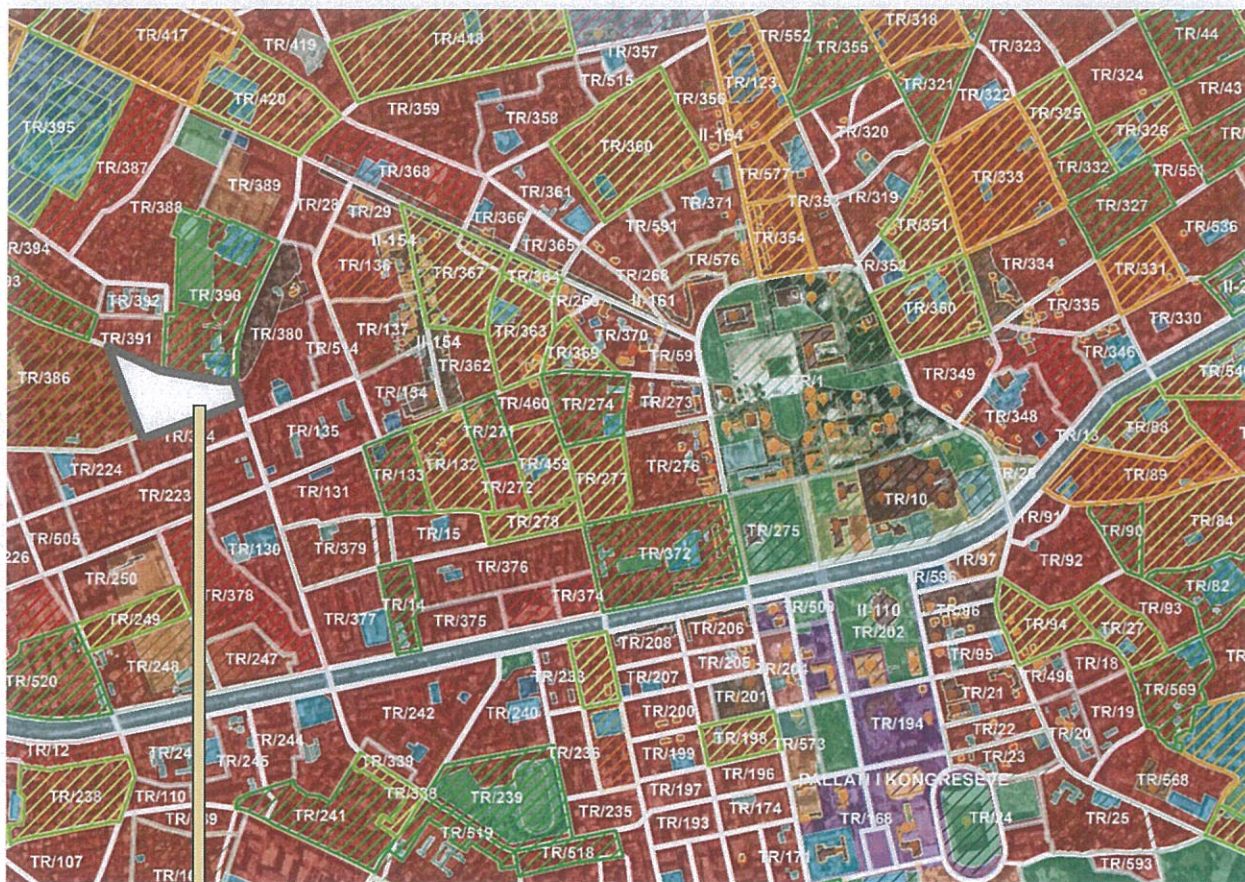
Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- *Vendim Nr. 711, datë 12.10.2016, Për miratimin e rregullores “Për kushtet dhe kriteret për projektimin dhe ndërtimin e strukturave akomoduese”.*



Fig. 2. Vendndodhja e njësisë strukturore në lidhje me qytetin e Tiranës (pozicioni gjeografik)





Zona për zhvillim

Fig. 3. Pozicionimi i nën-njësisë TR/385 në PPV Tiranë

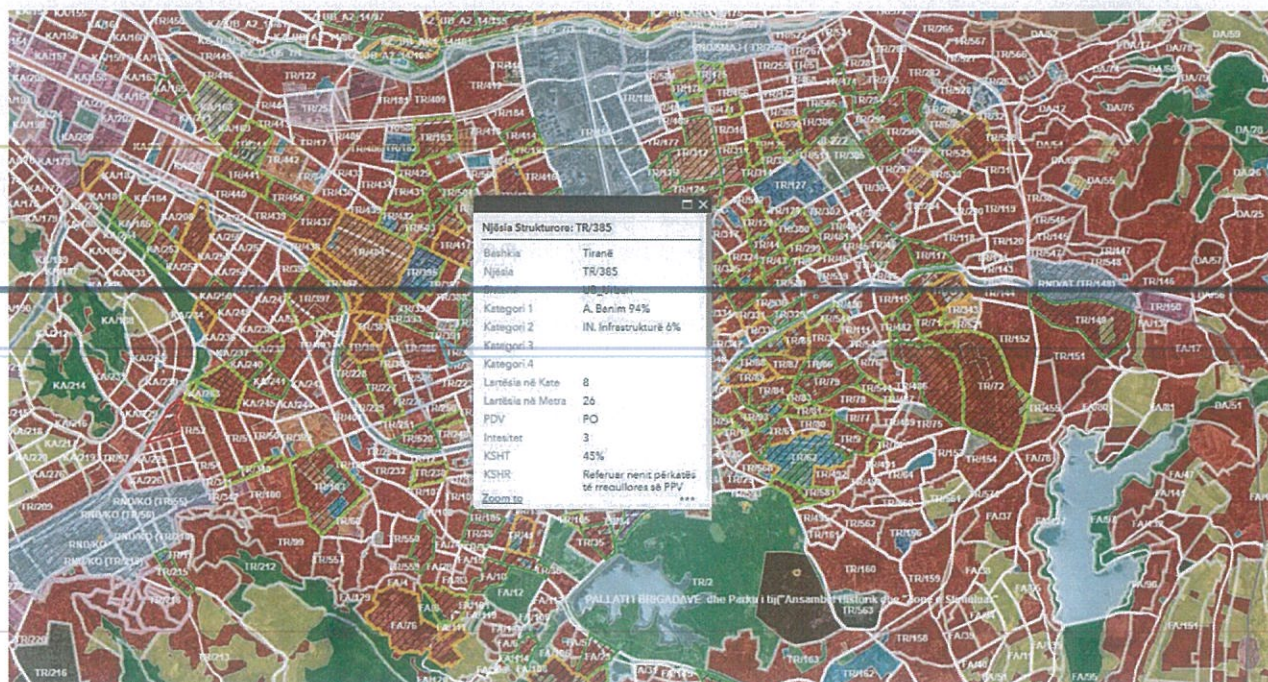
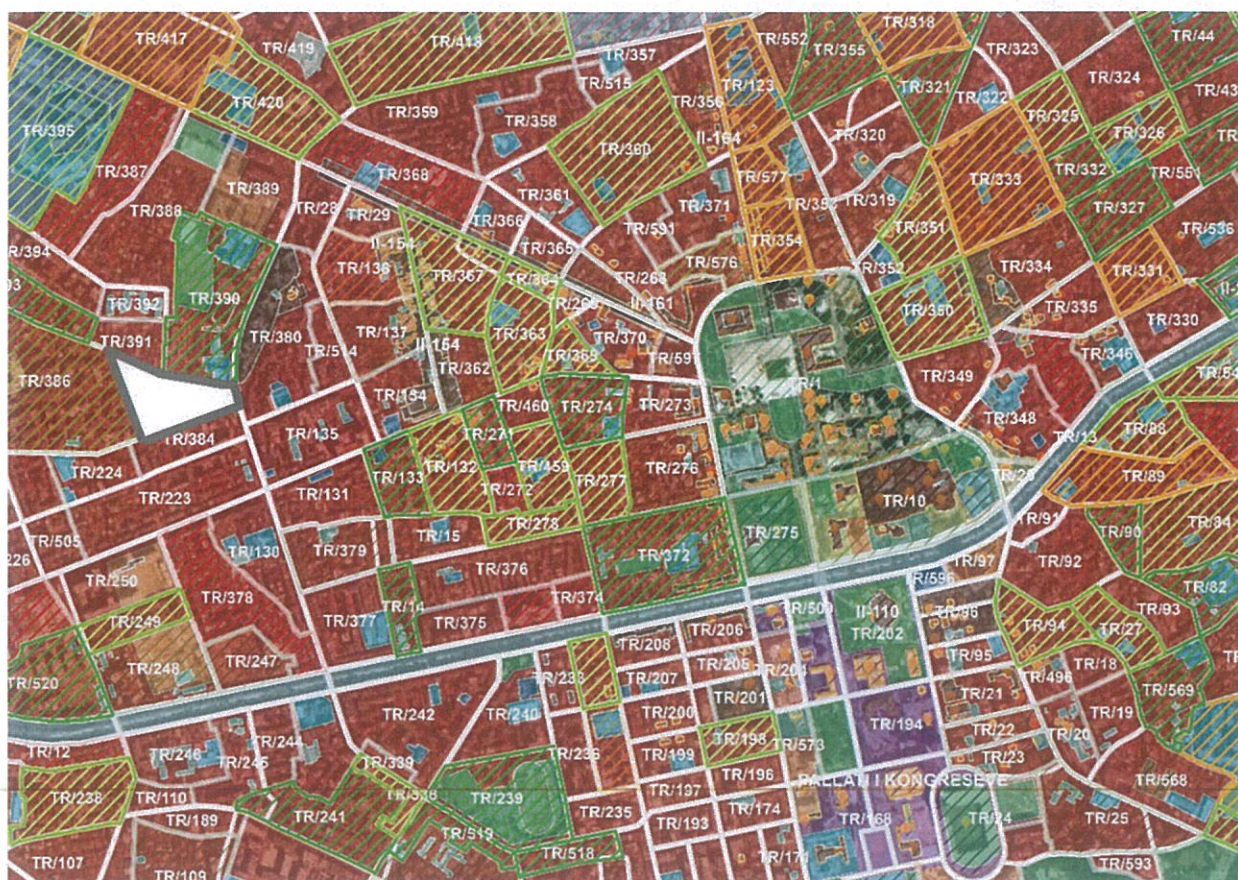


Fig. 4. Harta e Njësies Strukturore TR/385, Tiranë



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

Më poshtë paraqiten hartat e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, ku parashikohet propozimi për projektin: “STRUKTURË SHËRBIIMI DHE HOTELERI 10 KATE MBITOKË, DHE 2 KATË PARKIM NËNTOKË, NË RRUGËN “FROSINA PLAKU”, BASHKIA TIRANË. Ky zhvillim i propozuar nga subjekti “Daton” sh.p.k, sipas materialeve të paraqitura në dosjen e projektit të bashkëngjitur, është konceptuar që të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat për zhvillimin e ardhshëm të zonës.



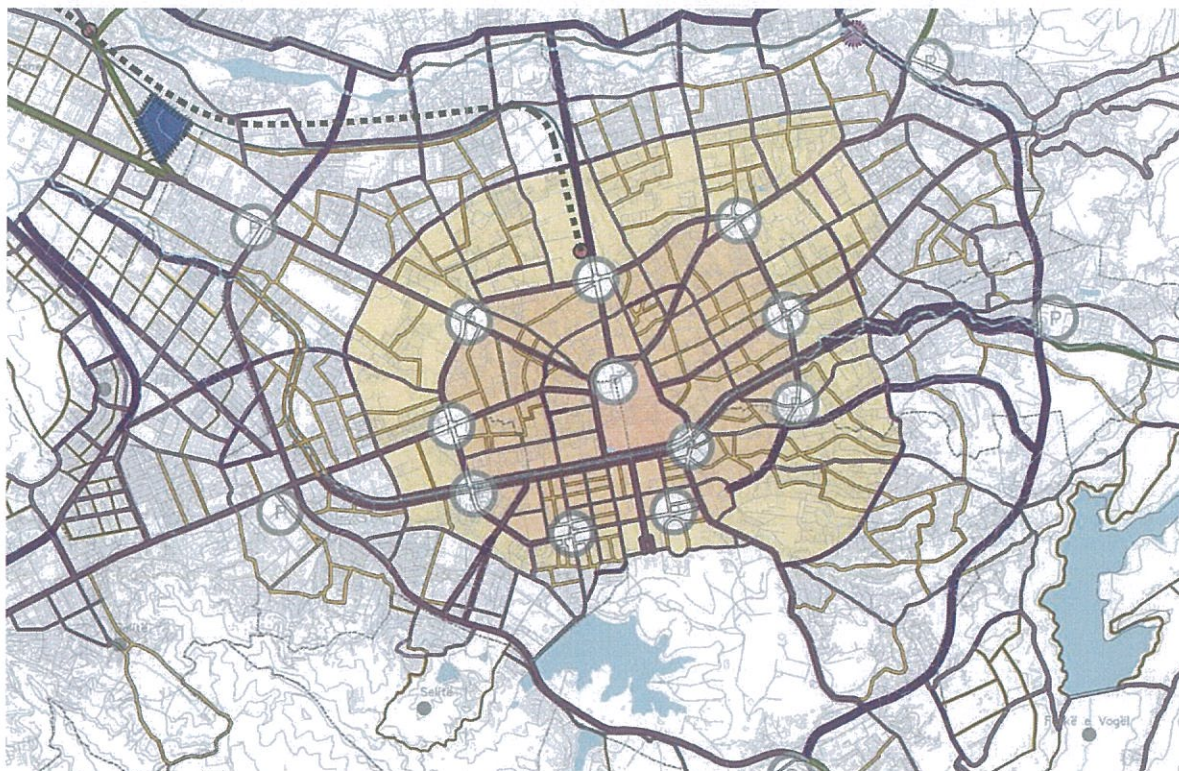


Fig .6. Harta e zones sipas PPV Tiranë_rrugët e propozuara

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në studim ndodhet përgjatë rrugës “Frosina Plaku”, në njësinë strukturore TR/385, në një nga zonat urbane me zhvillim të Tiranës. Në zonën e sheshit përreth ndodhen objekte banimi të ndryshme në altimetri dhe në gjuhë arkitektonike, nga objekte te ulta 1-2 kate, deri në njësi banimi deri në 8 kate. Kjo altimetri jo uniforme ka ndikuar negativisht në siluetën urbane të zones.

Më poshtë janë paraqitur foto të gjendjes ekzistuese të pronës.



Fig 7. Fragmente nga gjendja ekzistuese



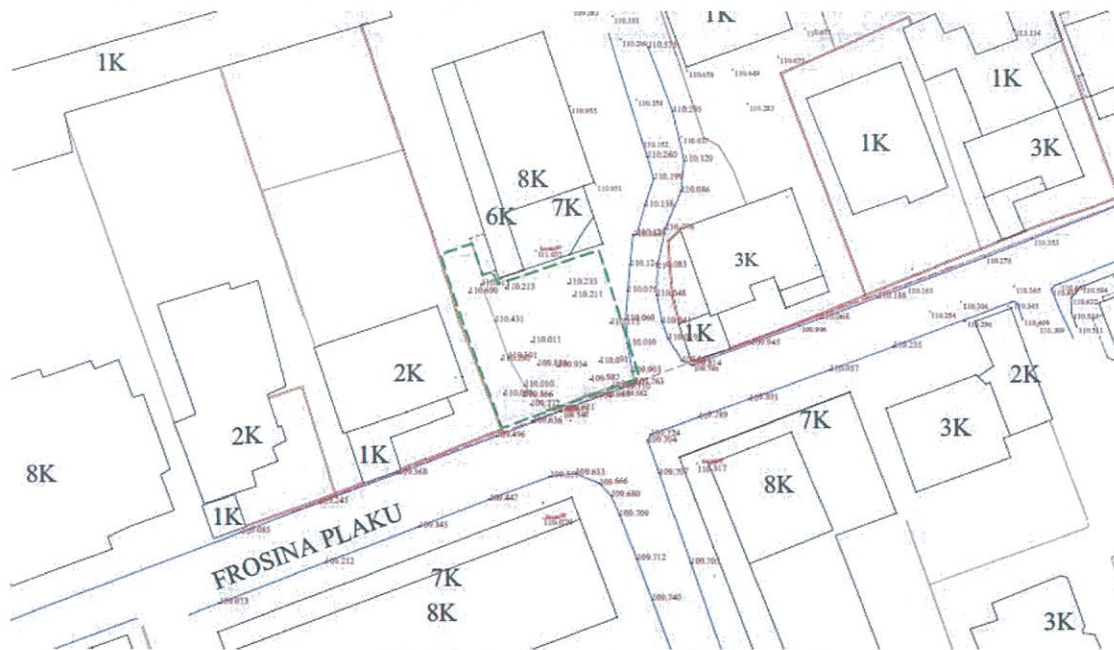


Fig 8. Plani i rilevimit topografik të parcelave

Koncepti

Koncepti arkitektonik është ndërtuar mbi nevojën për të sjelë rregull dhe qartësi në një zonë me zhvillim të pakontrolluar. Forma kompakte dhe e rregullt e ndërtesës sjell qetësi vizuale dhe një strukturë të lexueshme në një kontekst të mbingarkuar. Volumi ngrihet mbi një bazament të tërhequr deri në katin e gjashtë, për të krijuar distancë dhe privatësi ndaj objektit ekzistues në veri, por dhe për të përmirësuar raportin me hapësirën publike në nivelin e katit përdhe.

Kjo tërheqje lejon gjithashtu më shumë dritë dhe ventilim natyral për objektin fqinjë duke reduktuar ndikimin masiv të godinës së re.

Përzgjedhja e materialeve dhe trajtimit të arkitekturës, krijojnë një lidhje të drejtpërdrejtë me elementët tradicionalë të arkitekturës së vilave vëndase, ku ngjyrat teksturat dhe bimësia janë pjesë e karakterit të ndërtimit.

Në tërësi, objekti synon të funksionojë si një ndërhyrje kompakte racionale dhe me ndikim pozitiv në përmirësimin e kontekstit të vet urban.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Godinat përbëhen nga funksionet e mëposhtme:

- Hoteleri
- Shërbime

Kati -2 deri Kati -1

Parkim

Kati ±0.00 deri Kati+1

Shërbime

Kati +2 deri Kati +10

Hoteleri



4.2. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat

Fasada pasqyron një qasje bashkëkohore të lidhur me kontekstin urban të zones. Pjesa e poshtme dhe e sipërme trajtohet me pllaka të kuqe, duke krijuar kontrast dhe referencë ndaj toneve tradicionale të arkitekturës vendase (tjegullat e çative). Katet e tjera janë të veshura me pllaka imitim druri, duke transmetuar një ndjesi më të butë dhe natyrore. Në këto kate janë integruar dhe element dekorativ në formën e vazove të gjelbëruara, si një referencë ndaj vilave tradicionale të Tiranës, ku gjelbërimi është gjithmonë i pranishëm dhe pjesë e jetës së përditshme.

Ky trajtim fasade krijon një ritëm vizual të fortë, për shkak të alternimit të elementëve vertikal dhe vetratave të mëdha, të cilat sigurojnë ndriçim natyral dhe të bollshëm për hapësirat e brendshme. Integrimi i vazove i jep fasadës një pamje të gjelbër duke kontribuar në përmirësimin e klimës mikroambientale. Zgjedhja e materialeve të qëndrueshme, siguron izolim termik, jetëgjatësi dhe mirembajtje të thjeshtë duke përmbushur nevojat funksionale dhe estetike të një ndërtese bashkëkohore në një kontekst urban të dendur si Tirana.



Fig 9. Imazh I objektit



4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	295 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura (gjurma):	106.5 m ²
3. Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimi:	1605 m ²
4. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	36.1 %
5. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike (KSHR):	63.9 %
6. Intensiteti i ndërtimit (I):	4
7. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	38.04 m
8. Numri maksimal i kateve mbi tokë:	10 kate
9. Numri i kateve nën tokë:	2 kate

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Ndërthurja në situatën urbane

Ky objekt do të vendoset në një prej zonave më të zhvilluara të qytetit, një pikë strategjike për zhvillimin urban dhe turistik të zonës. Ndërtesa ndërthur funksionet e hotelerisë dhe shërbimit, duke ofruar një kombinim harmonik mes privatësisë dhe dinamizmit urban.

Kontributi për hapësira publike brenda zonës do të realizohet nëpërmjet hapësirave të gjelbërta dhe rekreative, të trajtuar me gjelbërim të ulët dhe pemë të larta për hijëzimin e hapësirave.

Parkimet

Në funksion të një shfrytëzimi sa më racional të truallit dhe kufizimeve të gjurmës së ndërtimit, projekti parashikon ndërtimin e 2 kateve nëntokë, të dedikuara për parkim, me një kapacitet prej 8 postesh parkimi. Ky kapacitet i reduktuar diktohet nga dimensionet e kufizuara të parcelës. Hyrja për në parkim realizohet nga një ashensor për makinat, e vendosur në brendësi të gjurmës së katit përdhe. Akseset realizohen nga rruga dytësore në lindje të kufirit të pronës, duke garantuar lëvizshmëri optimale dhe minimalizim të ndërhyrjes në rrjetin rrugor kryesor.

Gjatë përpilimit të projektit janë zbatuar të gjitha masat e nevojshme për të zbutur ndikimin e strukturave të ndërtimit në ambientin rrethues, në mënyrë që të lejohet integrimi me zonën përreth, duke pasur parasysh dhe mbjelljen e pemëve, krijimin e një hapësire të jashtme të sistemuar e mobiluar.



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Prona ndodhet përgjatë rrugës "Frosina Plaku", në një zonë me zhvillim të shpejtë dhe lidhje të drejtëpërdrejtë me rrugët kryesore të Tiranës. Akseset për hotelin bëhet po nga kjo rrugë. Kjo zgjidhje është propozuar për të siguruar një akses të drejtëpërdrejtë dhe të përshtatshëm për vizitorët. Akseset për zonat e hotelerisë, dhe të parkimit janë të ndara për të ofruar kështu më shumë siguri dhe rehati për të gjithë përdoruesit.

Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standartet kombëtare dhe ato Europiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar këto standarte.

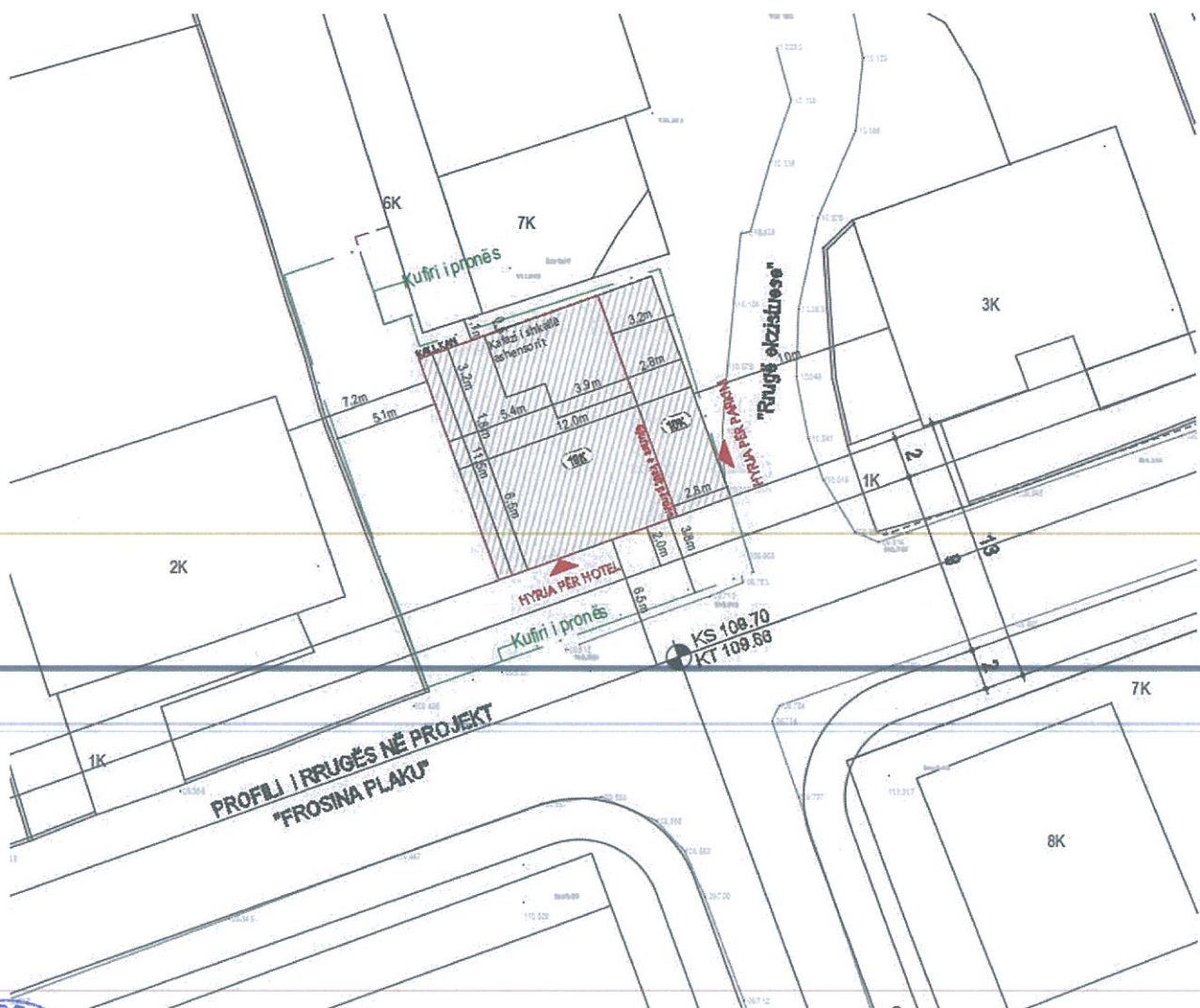


Fig.10. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave në planvendosjen e objekteve