



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
STRUKTURË ME FUNKSION HOTELERIE, SHËRBIMESH DHE ZYRA PREJ
12 KATE + ATIK MBI TOKË DHE 7 KATE NËNTOKË”, ME
VENDNDODHJE NË RRUGËN “VASO PASHA”, BASHKIA TIRANË.

MIRATOHET

KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 17, Datë 02.07.2024.

Projektues:
MARCO CASAMONTI & PARTNERS

ON BEHALF OF
CASAMONTI & PARTNERS S.R.L
LUNGARNO B. CELLINI, 13
50126 FIRENZE
PARTIT A IVA 06876790481

X-PLAN STUDIO sh.p.k

Zhvillues
IBN sh.p.k

XPLANSTUDIO
architecture & design NUIS: L01411038E



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Tiranë në lidhje me zonën në zhvillim
- 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

3. Analiza e Gjëndjes 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



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së ndërtimit për Strukturë me funksion hotelerie, shërbimesh dhe zyra prej 12 kate + atik mbi tokë dhe 7 kate nëntokë, me vendndodhje në Rrugën “Vaso Pasha”, Bashkia Tiranë, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit” (i ndryshuar).
- 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 Tiranë, i rishikuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i propozuar ndodhet në zonën qendrore të Tiranës, përgjatë rrugës “Vaso Pasha”, në një territor tërësisht të urbanizuar që karakterizohet nga ndërtime ekzistuese të larta dhe një intensitet të theksuar zhvillimi. Territori shtrihet në një sipërfaqe prej 648 m², e cila përbëhet nga pasuria nr. 2/868, në Zonën Kadastrale 8270, duke formuar një parcelë të vetme funksionale për ndërtimin e strukturës me funksion hotelerie, shërbimesh dhe zyra

Pozicionimi në një zonë me densitet të lartë ndërtimi, pranë bulevardit “Bajram Curri” dhe korridoreve kryesore të qarkullimit, e bën parcelën një pikë kyçe për zhvillim, ku objekti i propozuar lidhet natyrshëm me kontekstin urban dhe përfiton nga infrastruktura ekzistuese e konsoliduar e zonës.

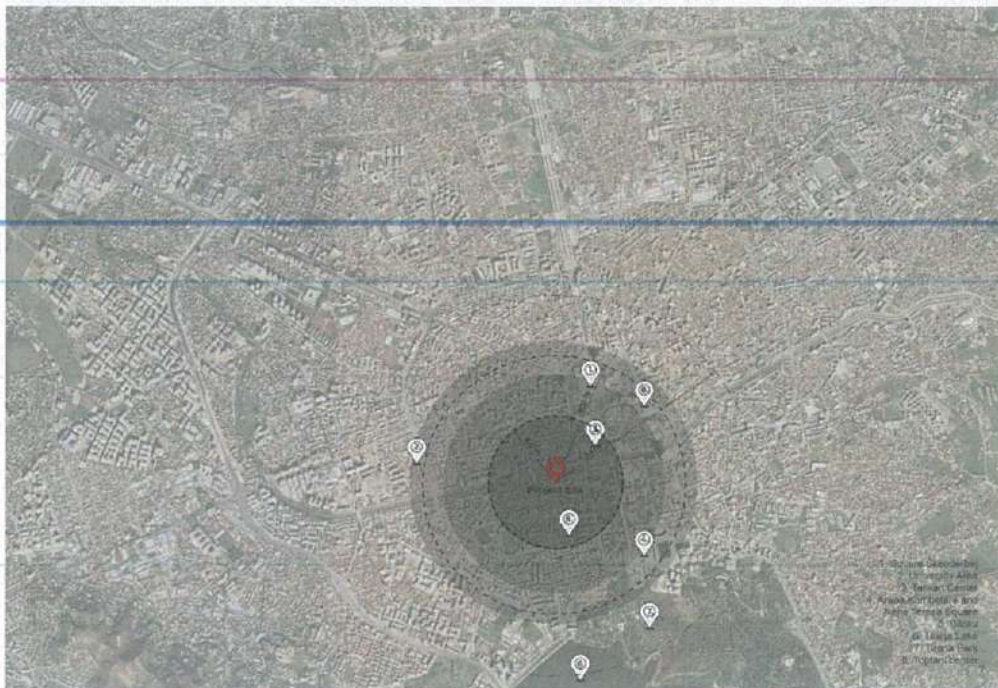


Fig.1 Vendndodhja e pronës me interes zhvillimi



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

Me poshtë paraqiten pjesë të Planit të Përgjithshëm Vendor të miratuar dhe në fuqi për Bashkinë Tiranë, për Strukturë me funksion hotelerie, shërbimesh dhe zyra prej 12 kate + atik mbi tokë dhe 7 kate nëntokë”, me vendndodhje në Rrugën “Vaso Pasha”, Bashkia Tiranë, i cili është shpjeguar me projektin e propozuar bashkëlidhur.

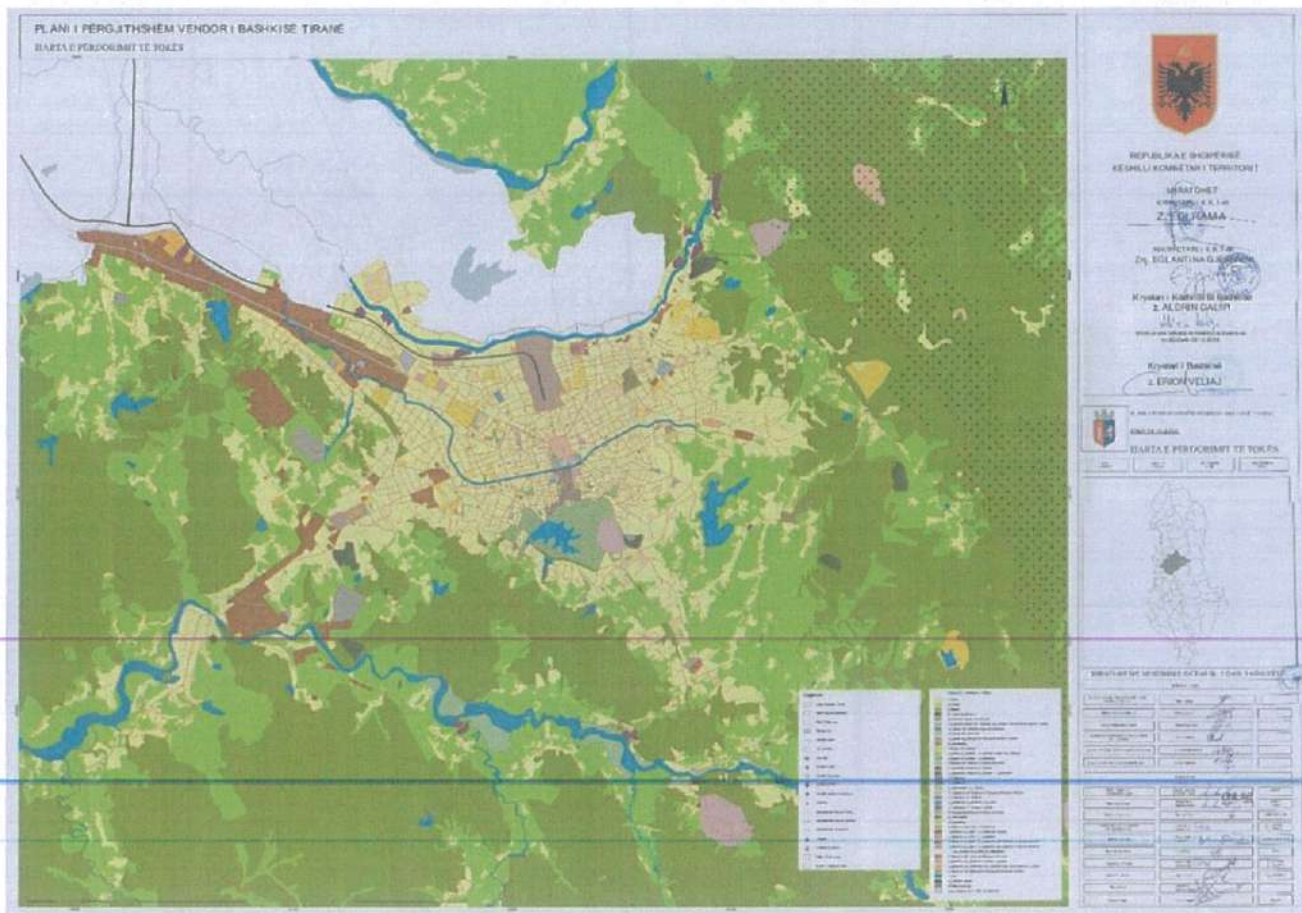


Fig.3 Harta e përdorimit të tokës



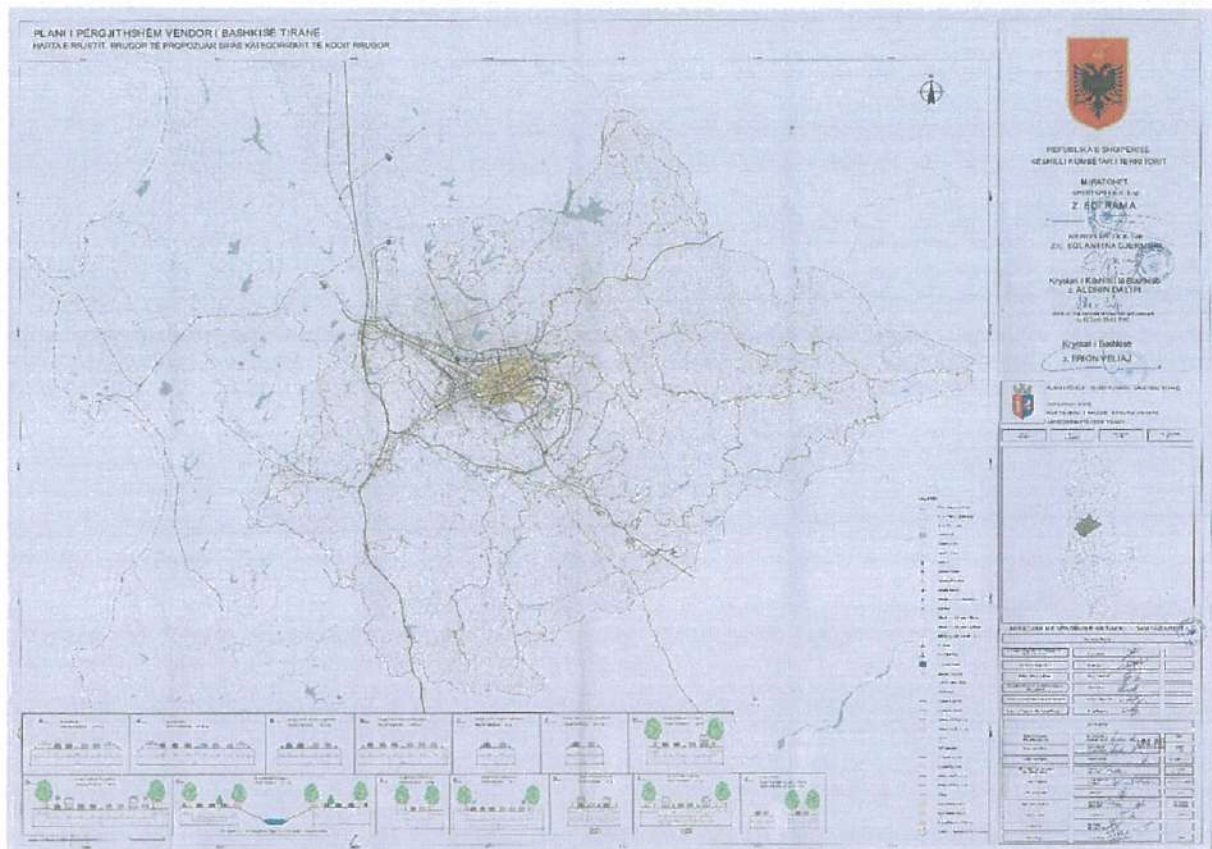


Fig.4 Harta e rrjetit rrugor te propozuar



Fig.5 Fragment nga Harta e Përdorimit te Tokës



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Në gjendjen aktuale, zona përmban ndërtime me intensitete dhe lartësi të ndryshme, si dhe struktura të përdorura kryesisht për aktivitete tregtare, teknike dhe shërbimesh. Territori ku propozohet ndërtimi i objektit është pjesërisht i zhvilluar dhe kërkon rikonceptim arkitektonik për të integruar ndërhyrjen e re në mënyrë harmonike me kontekstin ekzistues urban. Aktualisht në site janë të ndërtuara disa objekte: një objekt 4-katësh dhe tre objekte 1-katëshe. Duke qenë i pozicionuar në një zonë të tillë dhe në afërsi me pika të rëndësishme të qytetit, objekti i ri merr funksione thelbësore dhe shumë të nevojshme për zonën, si ambientet e zyrave, hoteleria dhe restorantet.

Struktura e ndërtimeve përreth është heterogjene, duke krijuar një sfond neutral dhe të fragmentuar, i cili i jep volumit të ri mundësinë të afirmohet si element domethënës dhe identitar brenda peizazhit të ndërtuar.

Aksesi në territor sigurohet përmes rrugës ekzistuese “Vaso Pasha”, e cila përbën lidhjen kryesore të sitit me rrjetin urban. Kufijtë e parcelës rrethohen nga ndërtesa 3–9 kate, të cilat përcaktojnë karakterin e konsoliduar të zonës dhe krijojnë një kontekst të qartë arkitektonik ku objekti i propozuar do të integrohet natyrshëm.

Më poshtë paraqitet foto e gjendjes ekzistuese, që dokumenton konfigurimin aktual të sitit dhe marrëdhëniet e tij me godinat përreth.



Fig.6 Foto e gjendjes ekzistuese



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar do të ketë funksione të përziera si restorante, bare, zyra, dhoma hoteli. Gjithastu objekti do të zhvillohet edhe 7 kate nëntoke duke ofruar një numër të konsiderueshëm vendparkimesh dhe në lartësi me 12 kate + atik mbitoke

• Lobby (L0)

Lobi shërben si hapësira kryesore e hyrjes për hotelin, duke organizuar shpërndarjen e flukseve të vizitorëve dhe përdoruesve të godinës. Ai siguron lidhjen funksionale midis hapësirave publike të katit përdhe dhe niveleve të sipërme.

• Restoranti (L1)

Restoranti është i pozicionuar menjëherë mbi hyrjen kryesore, duke ofruar një hapësirë shërbimi të aksesueshme për klientët e hotelit dhe përdoruesit e jashtëm. Ai shërben si një pikë rekreative që mbështet funksionet e akomodimit dhe të zyrave.

• Zyra (L2–L5)

Këto kate janë të dedikuara për ambiente zyrash me organizim fleksibël dhe ndriçim të favorshëm natyral nga fasadat. Ato krijojnë një komponent biznesi që e bën godinën shumëfunktionale dhe të integruar me ritmin urban të zonës.

• Dhomat e hotelit (L6–L11)

Këto kate përmbajnë njësi akomodimi të organizuara në module funksionale për privatësi dhe komoditet maksimal. Çdo kat është projektuar për të garantuar cilësi të lartë të akomodimit dhe efikasitet operativ.

• Rooftop Bar (L12)

Rooftop Bar shfrytëzon pozicionin e lartë për të ofruar pamje panoramike të qytetit. Ai funksionon si hapësirë rekreative premium për vizitorët dhe shton vlerë identitare godinës.

• Casino (U1)

Kati i parë nëntokë akomodon funksionin e kazinosë, të projektuar si një hapësirë argëtimi me akses të kontrolluar. Ai është i pozicionuar në mënyrë strategjike për të mos ndërprerë flukset kryesore të hotelit.

• Parkim (U2–U7)

Këto nivele ofrojnë kapacitet të lartë parkimi, duke mbështetur funksionet e hotelit, zyrave dhe restorantit. Organizimi vertikal i parkimeve optimizon strukturën dhe lehtëson hyrje-daljen nga objekti.



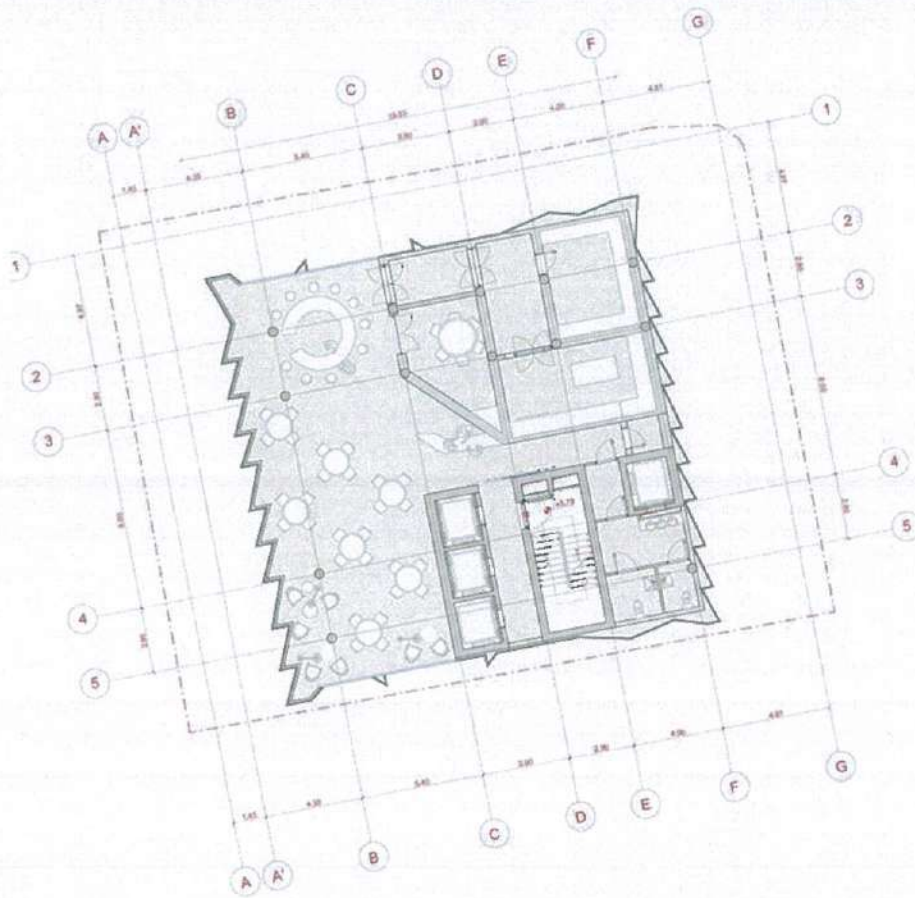


Fig.9. Planimetria e katit +1

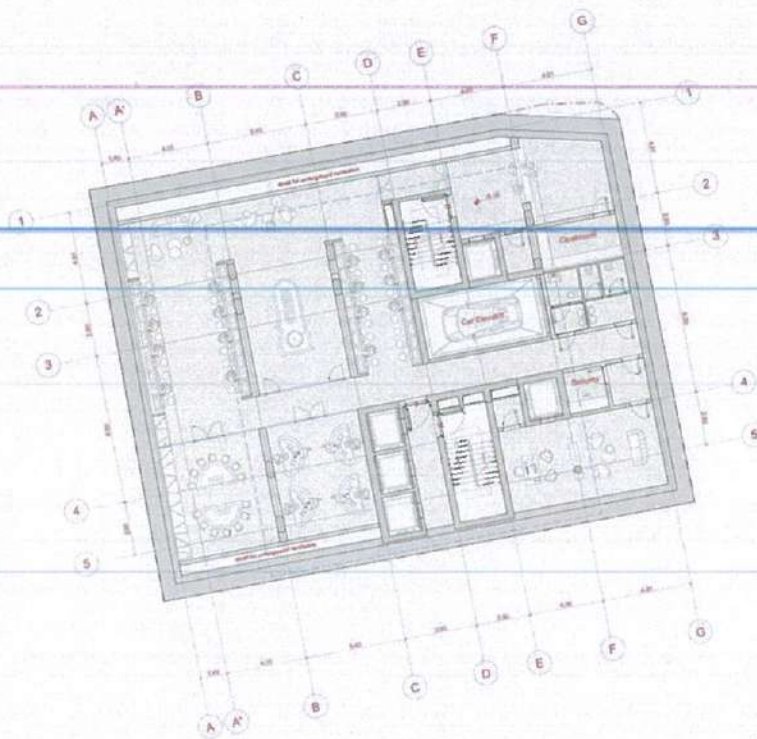


Fig.10 Planimetria e katit -1



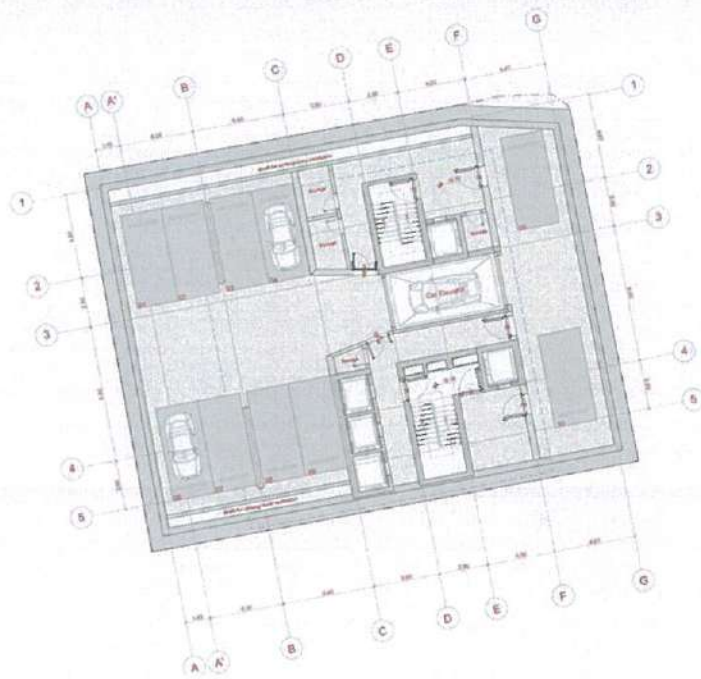


Fig.11. Planimetria e katit -2



Fig.12. Planimetria e katit +2



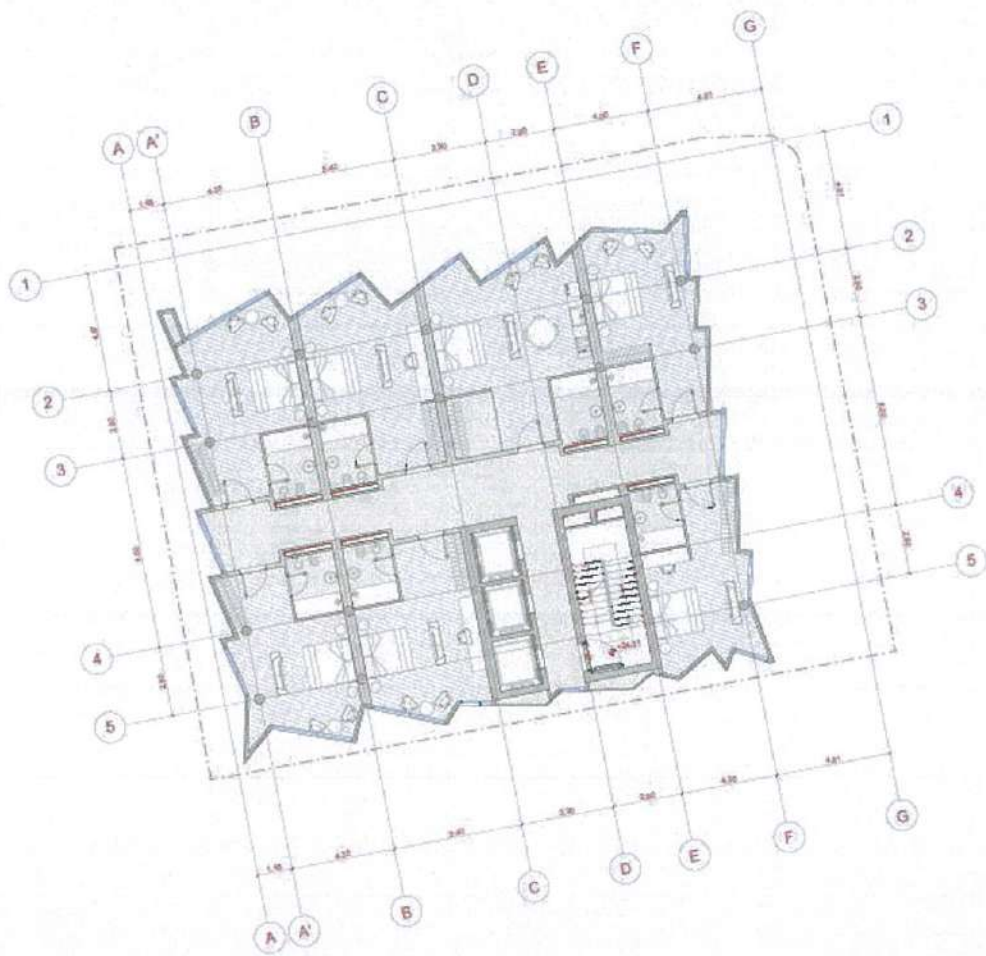


Fig.13. Planimetria e katit +6

Organizimi funksional i godinës është zhvilluar mbi parimin e ndarjes së qartë të dy blloqeve kryesore programatike: zyrat dhe hoteleria. Kjo ndarje siguron funksionim efikas, qarkullim të kontrolluar dhe përvojë optimale për secilin përdorues. Zyrat janë vendosur në katet e ndërmjetme (L2–L5), ku planimetritë modulare dhe rregullsia e strukturës mundësojnë fleksibilitet në organizimin e hapësirave të punës. Korridoret e qarta dhe lidhjet vertikale sigurojnë akses të lehtë dhe orientim të thjeshtë brenda secilit nivel.

Nga ana tjetër, hoteli është i pozicionuar në katet e sipërme (L6–L11), duke përfituar nga ndriçimi natyral dhe pamjet mbi qytet. Dhomat janë të organizuara rreth bërthamës së qarkullimit vertikal, duke garantuar privatësi dhe distancim të mjaftueshëm nga flukset e zyrave. Ndarja ndërmjet zyrave dhe hotelit është konceptuar për të minimizuar ndërhyrjet funksionale dhe për të krijuar dy sisteme të pavarura qarkullimi, ndërsa rooftop bar në nivelin L12 vepron si element lidhës rekreativ për përdoruesit e të dy funksioneve.

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

Fasada reflekton një gjuhë të artikuluar dhe një geometri komplekse të mbështetur nga teknologji bashkëkohore. Gjuha arkitektonike e fasadës është dinamike dhe shumëdimensionale, me një lëvizje të kontrolluar të elementëve kompozicionalë në të tre drejtimet hapësinore. Këto elementë rritin gradualisht intensitetin e ritmit të tyre në lartësi, duke krijuar një imazh tërheqës vizual dhe një identitet të qartë të arkitekturës bashkëkohore që objekti synon të përfaqësojë.

Materialet e përdorura janë kryesisht xhami, i cili dominon fasadën dhe pozicionohet në mënyrë strategjike për të maksimizuar transparencën, dritën natyrale dhe pamjet në dhomat e hotelit. Në zonat e tjera të fasadës përdoret fibra e përforcuar (fiber glass), e cila kontribuon në lehtësimin vizual të volumit dhe i jep ndërtesës një karakter teknologjik dhe modern. Këta elementë kompozohen në harmoni me struktura xhami struktural triplex në nivelet e para, ku organizohen funksionet e shërbimit dhe aktivitetet komerciale, duke krijuar një bazë të hapur dhe të lidhur drejtpërdrejt me hapësirën publike.





Fig. 14 Perspektivë e objektit



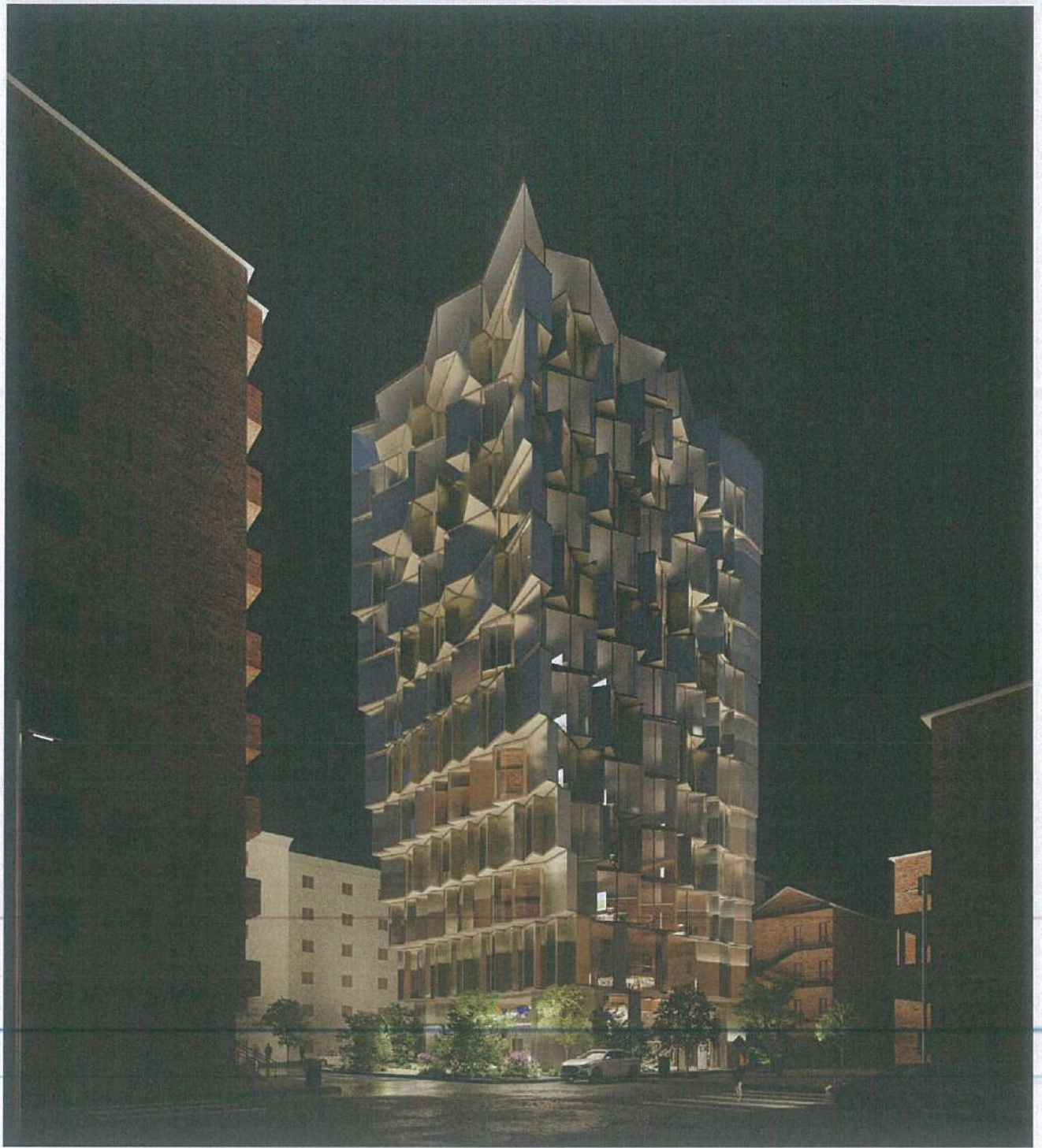


Fig. 15 Perspektivë e objektit





Fig. 16 Perspektivë e objektit



Fig. 17 Perspektivë e objektit



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 648 m²

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 648 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni): 443.8 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 314.4 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 4 946.38 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë: 3 699 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 48.51 %

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike: 51.49 %

Intensiteti i ndërtimit: 7.6

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 51.50 m

Numri i kateve maksimal mbi tokë: 12K + Atik

Numri i kateve nëntokë: 7K

TREGUES TEKNIK:

Zona kadastrale Nr.8270

Nr. pasurie: 2/868

Kufizimet:

Veri: Bulevardi "Bajram Curri"

Lindje: Rruga "Vaso Pasha"

Jug: Rruga "Barigada VIII"



Distancat nga kufiri i pronës:

Veri:	3.0 m	nga Kufiri i Prones
Jug:	0.3 m, 0.2 m	nga Kufiri i Prones
Lindje:	5.0 m	nga Kufiri i Prones
Perendim:	0 m , 0.3m	nga Kufiri i Prones

Distancat nga Objektet përreth:

Veri :	10.5 m	nga objekti 3 Kat.
Jug:	9.30 m	nga objekti 4 Kat.
Lindje:	7.30 m	nga objekti 6 Kat.
Perendim:	10.8 m	nga objekti 9 Kat.

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: STRUKTURË ME FUNKSION HOTELIERIE, SHËRBIMESH DHE ZYRA PREJ 12 KATE + ATIK MBI TOKË DHE 7 KATE NËNTOKË. ME VENDNDODHJE NË RRUGËN "VASO PASHA", BASHKIA TIRANË.

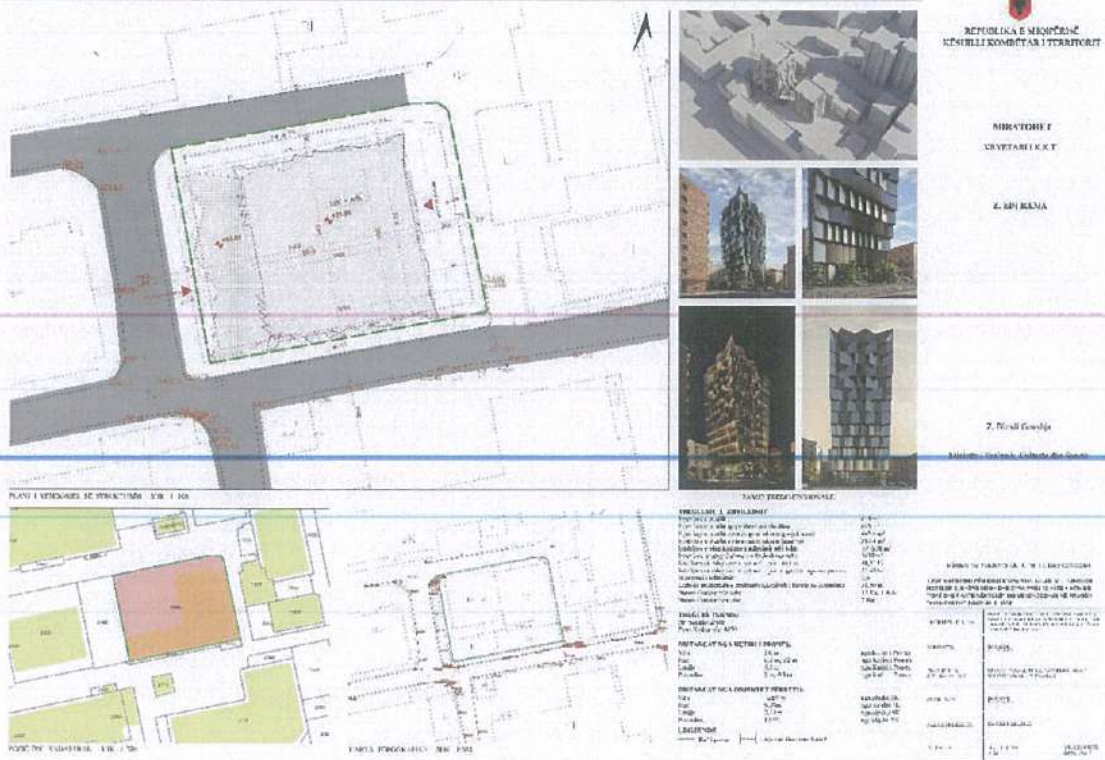


Fig.18 Planvendosja e propozuar



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat e jashtme të ndërtesës janë të kufizuara për shkak të pozicionimit urban dhe konfigurimit të parcelës, por ato janë organizuar në mënyrë që të sigurojnë hyrje të qartë dhe qarkullim të kontrolluar të përdoruesve. Vendparkimet organizohen kryesisht në nivelet nëntokësore (U2–U7), duke reduktuar nevojën për hapësira të jashtme parkimi dhe duke optimizuar përdorimin e truallit.

Në perimetrin e ndërtesës krijohen zona të vogla kalimi, aksesesh dhe mbjelljesh të kontrolluara për të ruajtur cilësinë vizuale të ndërtesës dhe për të lehtësuar lidhjen me rrugën “Vaso Pasha”. Ndrëçimi i jashtëm dhe sistemit e kalimit janë konceptuar për të bashkëpunuar me fasadën dhe për të krijuar një imazh të unifikuar urban

5. Rregullat e Rrjeteve te Infrastrukturës

Bulevardit “Bajram Curri” është një koridor të gjerë të lëvizjes automobilistike si dhe ofron mundësinë e lëvizjes këmbësore dhe asaj ciklistike në të dy krahët e tij. Gjithashtu, site ka akses të vazhdueshëm ndaj shërbimit të autobusëve urbanë dhe distancave të afërta me pikat e ndalimit të tyre. Nga ana tjetër akses i drejtpërdrejt në rrugën “Brigada VIII” dhe rrugën “Vaso Pasha” do ti mundësojë site-t të ndërimit një fleksibilitet të madh në lidhje me pjesë kyçe të qytetit. Projekti respekton plotësisht gjëndjen egzistuese dhe propozimin e ri të Bashkisë Tiranë për sa i përket rrjetit të infrastrukturës.



Fig.19. Evidentimi i aksesit në objekt

