



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
“SMILE” HOTEL DHE SHËRBIME, ME 7 KATE MBITOKË DHE 3 KATE NËNTOKË,
ME VENDNDODHJE NË SAUK, BASHKIA TIRANË, ME ZHVILLUES “SHOQËRIA
TECH AND SMILE PROVIDER SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U



MINISTËR I KULTURËS, TURIZMIT DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXEJA

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 11, Datë 26.03.2025



PROJEKTUES:

"UNO ARCHITECTS" SH.P.K

ZHVILLUES:

SHOQËRIA TECH AND SMILE PROVIDER SH.P.K.



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

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "Smile", Hotel dhe shërbime, me 7 kate mbitokë dhe 3 kate nëntokë, me zhvillues shoqëri "Tech and smile provider" sh.p.k, 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, 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 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. Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti i propozuar pozicionohet në një shesh ndërtimi me sipërfaqe prej 1262 m², i cili ndodhet në zonën Saukut, Bashkia Tiranë, Shqipëri.

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Hotel dhe shërbime me 7 kate mbi tokë me 3 kate nëntokë.
- Konceptim si është përshkruar në njësinë strukturore TR/162, Tiranë.





Fig. 1 Pozicionimi në zonë

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/162.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi i marrë në studim ndodhet ngjitur me unazën e madhe të Tiranës, në rrugën "Selim Brahma", e cila ndodhet në njësinë administrative të Saukut, në periferi të Tiranës, dhe është një rrugë dytësore që lidh zonën e Saukut me rrugët kryesore të qytetit. Ajo është një rrugë me një korsi dhe është e ndaluar për qarkullim në një drejtim (one-way). Kjo rrugë është e rëndësishme për lidhjen e zonës së Saukut me pjesën tjetër të qytetit, ofron akses të lehtë në shërbime dhe objekte të ndryshme për banorët dhe vizitorët dhe mundëson akses të drejtpërdrejtë me pronën.

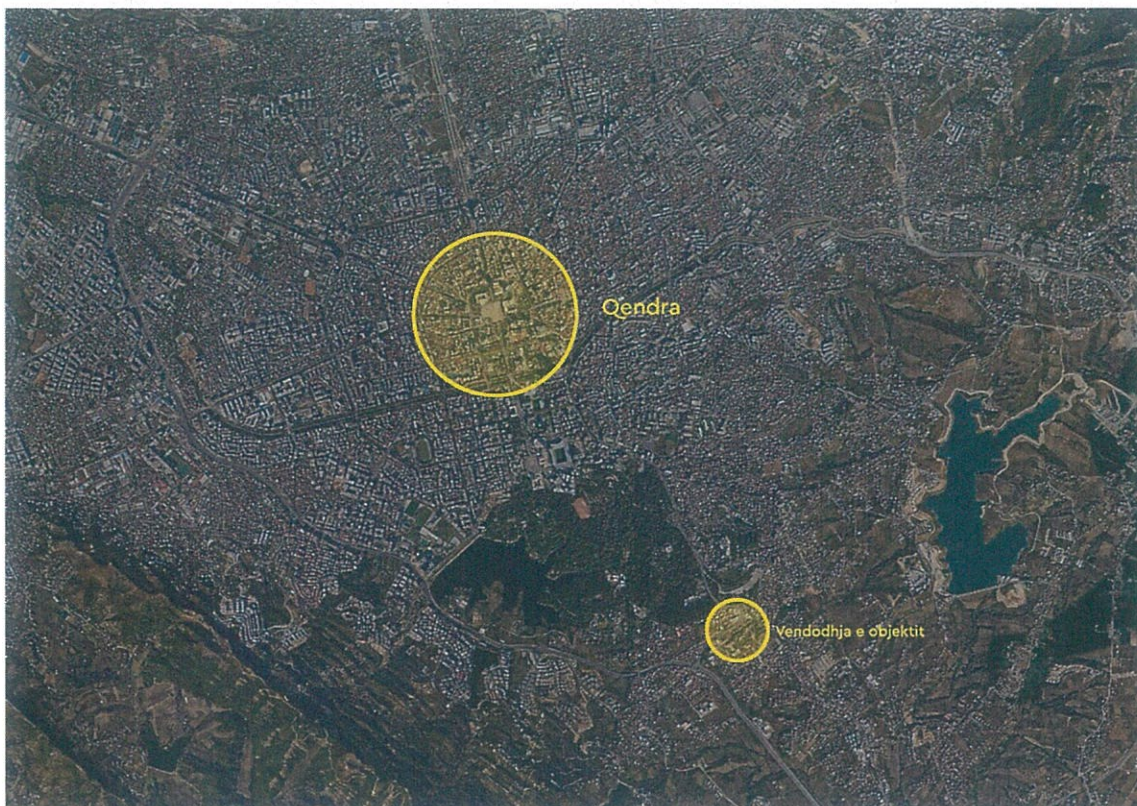


Fig. 2 Vendndodhja në rang qyteti



Fig. 3 Foto të gjendjes ekzistuese



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

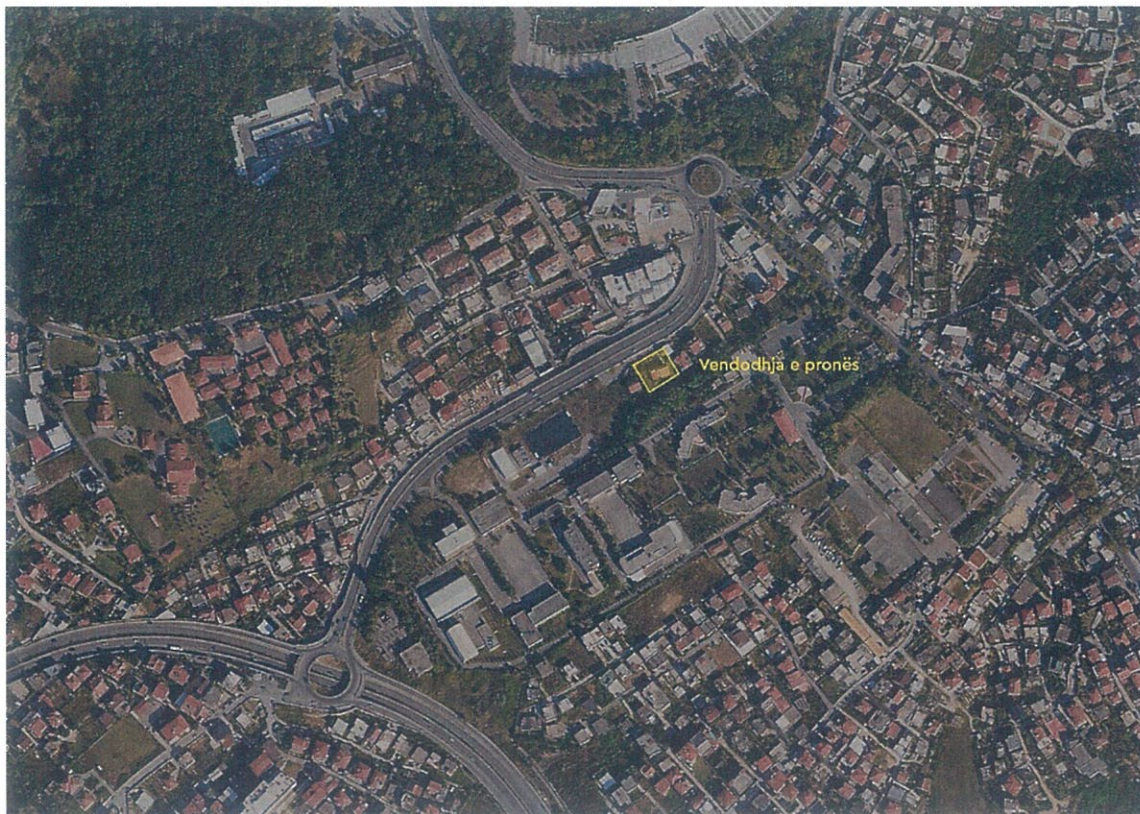
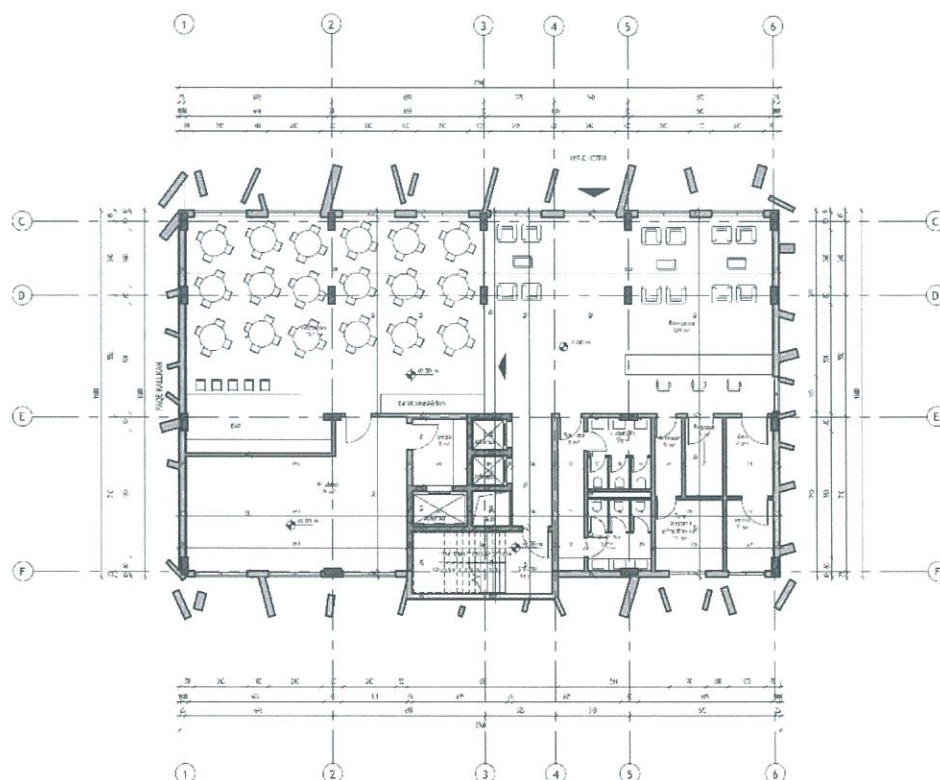


Fig. 4 Vendndodhja e pronës

Sheshi i ndërtimit i propozuar ndodhet në rrugën “Selim Brahma”, Sauk të qytetit të Tiranës, në juglindje të qendrës. Sheshi është aktualisht pjesërisht i ndërtuar, ka një sipërfaqe prej 1262 m² dhe një formë të rregullt në plan. Kjo pronë ndodhet në njësinë strukturore TR/162. Referuar nenit përkatës, zhvillimi i objektit i është përmbajtur rregullave të urbanistikës.





Hapësira e hyrjes së hotelit është mikpritëse dhe e gjerë. Niveli i tokës është një hapësirë aktive dhe e gjallë, duke kontribuar në aspektin social të përvojës së hotelit. Kati kryesor në katin përdhe +0.00 m, aksesohet direkt nga sistemi i jashtëm dhe përfshin hapësira publike dhe shërbimi.



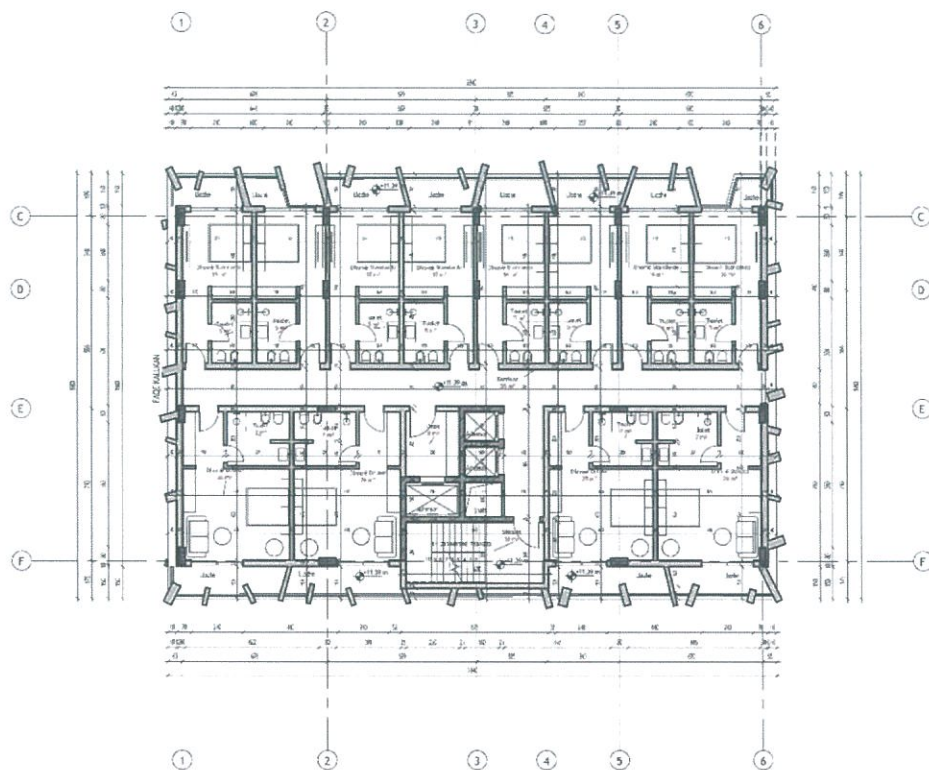


Fig. 7 Plani i katit të tretë (Kati tip)

Plani tip përfshin dhomat e organizuara brenda tij, secila prej tyre ka hapësirat standarde të mjaftueshme për një hotel të një standardi të lartë, ku çdo dhomë ka ballkon dhe është e pozicionuar me pamje. Të gjitha dhomat kanë një korridor të përbashkët që i lidh me sistemin e jashtëm dhe me zonën e pushimit.

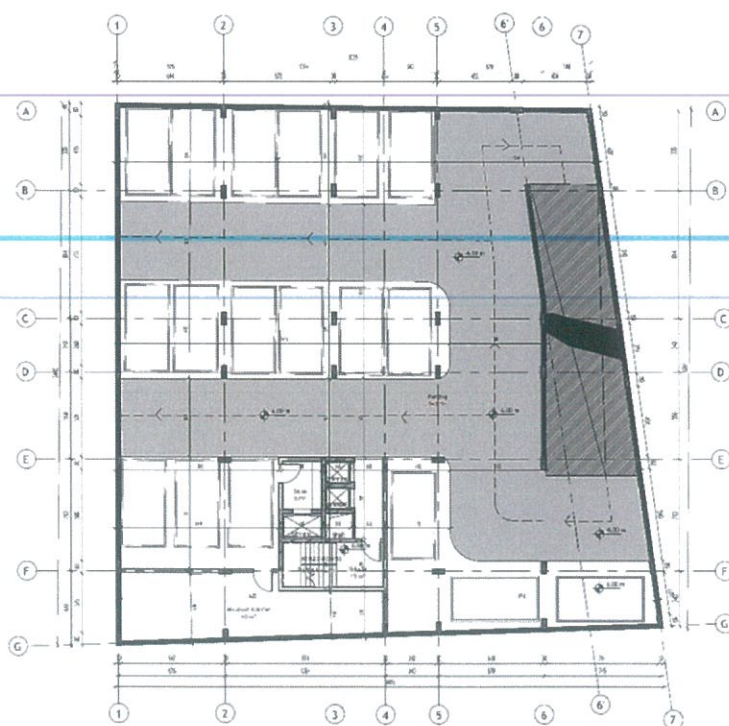


Fig. 8 Plani i katit -2



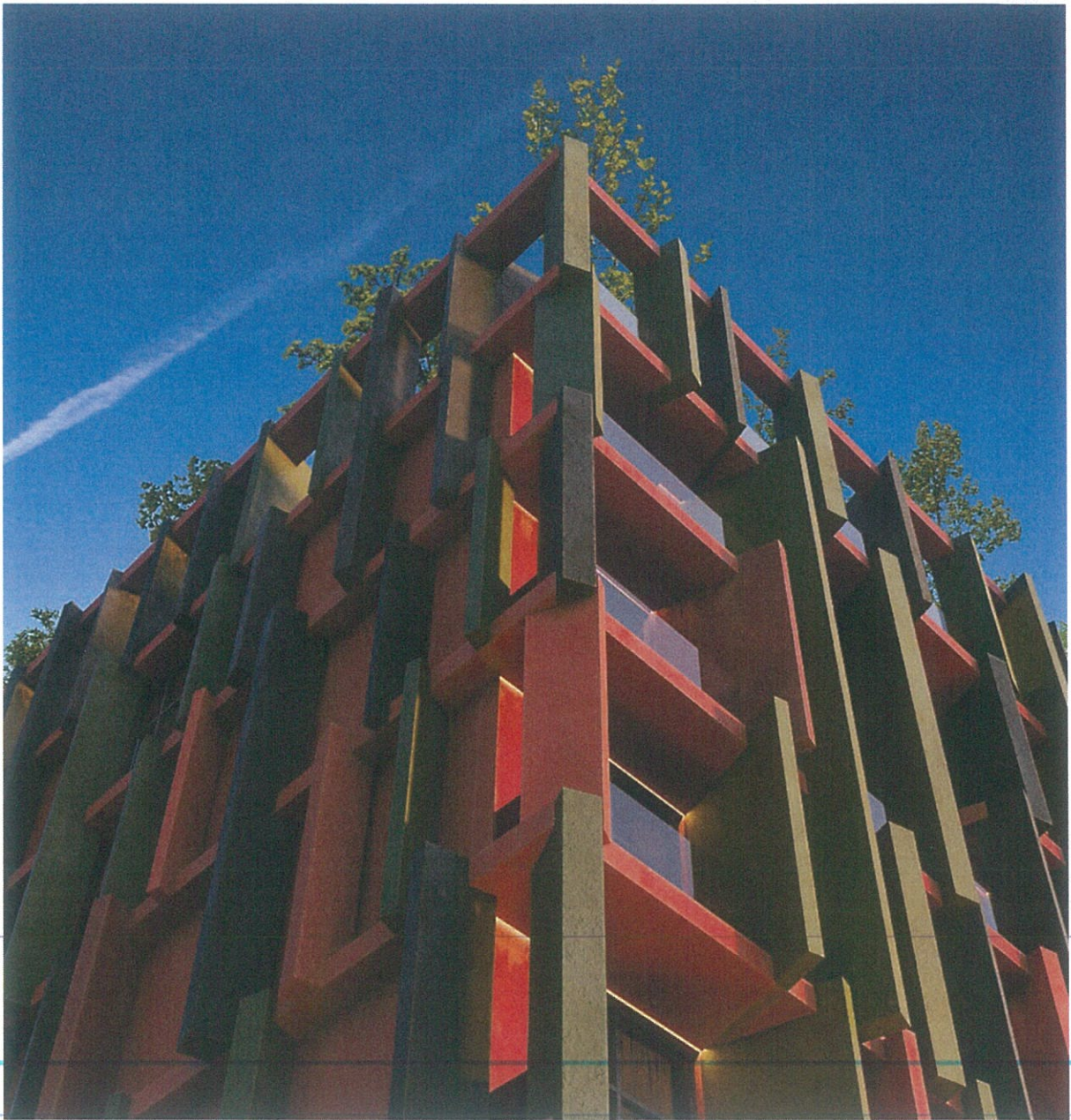


Fig. 9 Pamje nga objekti





Fig. 1 Pamje nga objekti



4.2. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TE PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1 262 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	1 262 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	562.3 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi toke:	3,936.1 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën toke:	3,344.4 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	44.5 %
Intensiteti i ndërtimit:	3.1
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit në hyrje të objektit:	26.27 m
Numri i kateve mbi tokë:	7 kate
Numri i kateve nën tokë:	3 kate

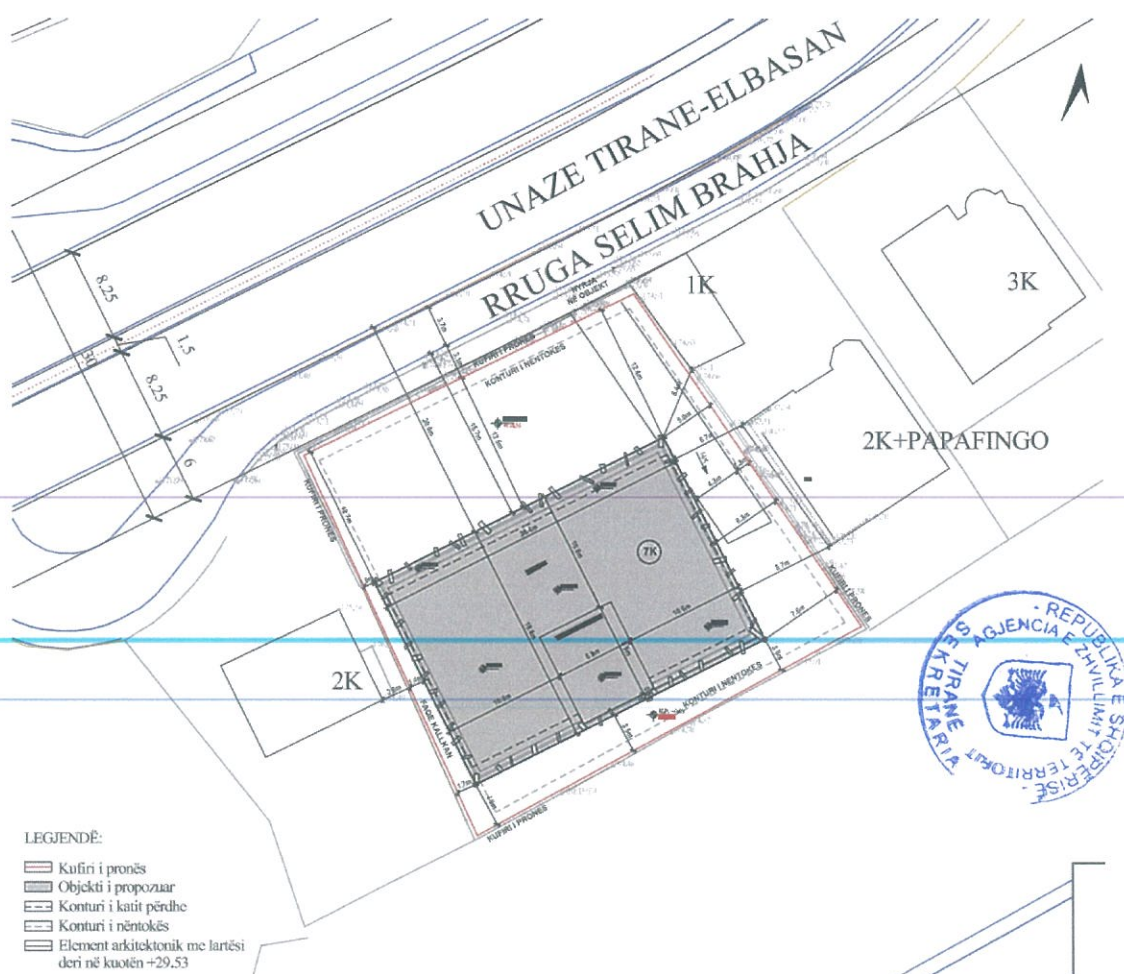


Fig. 21 Planvendosja

4.3. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / në situatën urbane

Ndërhyrja e propozuar integron më së miri me skemën ekzistuese pa pasur nevojë për ndërhyrje masive në të. Studimi do të pajiset me elementë shtesë thelbësore urbane si:

- Sinjalistikë për orientimin në qendër
- Instalimi me material të përshtatshëm sipas kriterëve teknike
- Vendkalimet për këmbësorë dhe P.A.K.
- Hapësira të gjelbërta
- Mobilim urban

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Hoteli është i rrethuar me gjelbërim, duke përfshirë pemë, shkurre dhe barëra dekorativë. Peizazhi është kuruar me kujdes për t'u përzier me dizajnin arkitektonik, duke përdorur bimë që plotësojnë tonet tokësore të fasadës. Prania e pemëve siguron një tendë natyrale, duke ofruar hije dhe duke e integruar më tej ndërtesën në rrethinat e saj.

Aksesi me automjete behet i mundur përmes rrugës "Selim Brahja" që kufizon pronën në pjesën veriore, ndërkohë që aksesimi për këmbësorët kryhet direkt nga rruga.



"UNO ARCHITECTS" sh.p.k