



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“HOTEL DHE KOMPLEKS TURISTIK “ILIRIA”, BASHKIA DURRËS”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTER I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLOSI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 09 Datë 08.11.2019

Projektues:

"EKOPLAN" sh.p.k

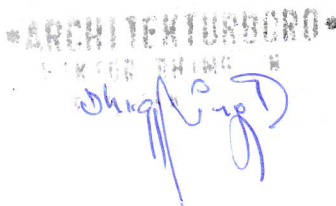


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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
3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese dhe koncepti urban i propozimit.
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit
 - 4.1 Funksonet 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 Zhvillimit për objektin: "HOTEL DHE KOMPLEKS TURISTIK "ILIRIA", BASHKIA DURRËS", me 11 kate mbi tokë dhe 3 kate nëtokë, me vendndodhje në Bashkinë Durrës", me zhvillues Z. Nikolla Laçi, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 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.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Territori në këtë studim gjendet në një zonat e plazhit të Durrësit e cila është parashikuar të zhvillohet për fuqizimin e sektorit të turizmit. Si një lagje e rëndësishme e qytetit bregdetar, hapësira e saj është zhvilluar me tematika të ndryshme ku spikatin ato me funksion kryesisht hotelieri, shërbime por dhe banim.. Duke ndjekur me kujdes zhvillimet social-ekonomike të tre-katër viteve të fundit në plazhin e Durrësit, vërehet një tendencë e fortë për fuqizimin e industrisë së turizmit me anë të përmirësimit të cilësisë së tij. Është pikërisht kjo, cilësia dhe kualiteti i lartë i produktit, ajo që pretendohet të realizohet me anë të këtij propozimi. Ndërhyrja në këtë truall, synonë plotësimin e kësaj hapësire nga pikpamja funksionale dhe njëkohësisht përmirëson imazhin urbano-arkitektonik të zonës

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Ne pjesën verilindore me rrugën "Venecia" dhe në pjesën juglindore dhe veriperëndimore me objekte banimi dhe hotelerie dhe në jugperëndim më shëtitoren bregdetare.

Në periudhën që pasoi ndryshimet e mëdha sociale dhe ekonomike të fillimviteve 90, kjo zonë pësoi një sërë ndërhyrjesh të rëndësishme në fushën e ndërtimit që sollën si rezultat transformimin jo vetëm të thurjes urbane ekzistuese por edhe transformimin e tipologjisë dhe volumetrisë të gjithë zonës. Këto transformime, pamvarësisht se jo gjithmonë të suksesshme, i dhanë një dinamizëm të ri zonës duke rritur në mënyrë eksponenciale numrin e banorëve të zonës dhe tipologjinë dhe numrin e shërbimeve të ofruara në këtë panoramë të re urbane të këtyre viteve.

Hoteli dhe kompleksi turistik i propozuar në plazh "ILIRIA Durrës, pozicionohet në mesin e vijës bregdetare "Agip"- "Plepa me gjatësi 3780 m. Ky segment përbënte plazhin tradicional të qytetit të Durrësit i cili fatkeqsisht këto 30 vjet të tranzicionit është keqtrajtuar duke u shndërruar në një zonë të rëndomtë banimi. Vetëm 2-3 vitet e fundit (me ndryshimin e zonifikimit) si edhe rritjen e kërkesave për turizëm cilësor, vërehet tendenca të investitorëve dhe pronarëve të banesave në bregdet për tjetërsimin e tyre nga njësi të thjeshta banimi në struktura hoteliere.

Hoteli dhe kompleksi turistik, synon t'i vijë në ndihmë trendit për përmisimin e cilësisë së shërbimeve jo vetëm vetë strukturës por gjithë zonës. Aksesorët akomodues, të biznesit, rekreacionit kulturor dhe sportiv, Bar-restorantet, parkimet etj. janë parashikuar të jenë të mjaftueshme edhe për objekte të ngjashme fqinje që nuk mundet të plotësojnë kategori të lartë të turizmit. Numuri dhe cilësia e lartë e ambienteve të hotelit, si edhe futja e konceptit të hoteli-apartamentit krahas turizmit klasik, veç të tjerave pasuron edhe vetë strukturën vizuale të



objekteve duke rritur në mënyrë të ndjeshme cilësinë e peisazhit dhe siluetit urban.

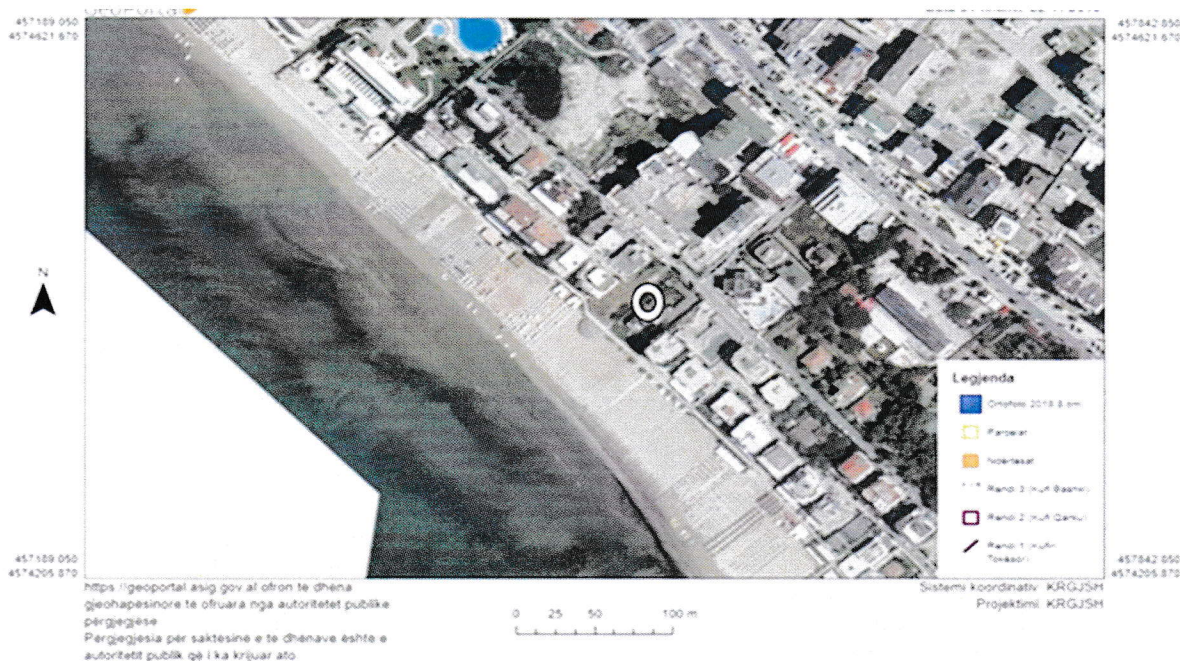


Fig. 1. Vendndodhja e pronës

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

Bashkia Durrës ka Plan në fuqi sipas kufirit të vjetër administrativ, (neni 45 I VKM-së 408) nuk ka PPV të hartuar për zonën ku kërkohet të kryhet zhvillimi.

2.1.

Projekt –Propozimi, ndodhet përgjatë brezit bregdetar, shpallur si zonë e Rëndësisë Kombëtare në planifikim, me Vendimin Nr. 1, datë 14.06.2016 “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Kombëtar të Territorit” si dhe në zonën me përparësi zhvillimin e turizmit.

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese dhe koncepti urban i propozimit

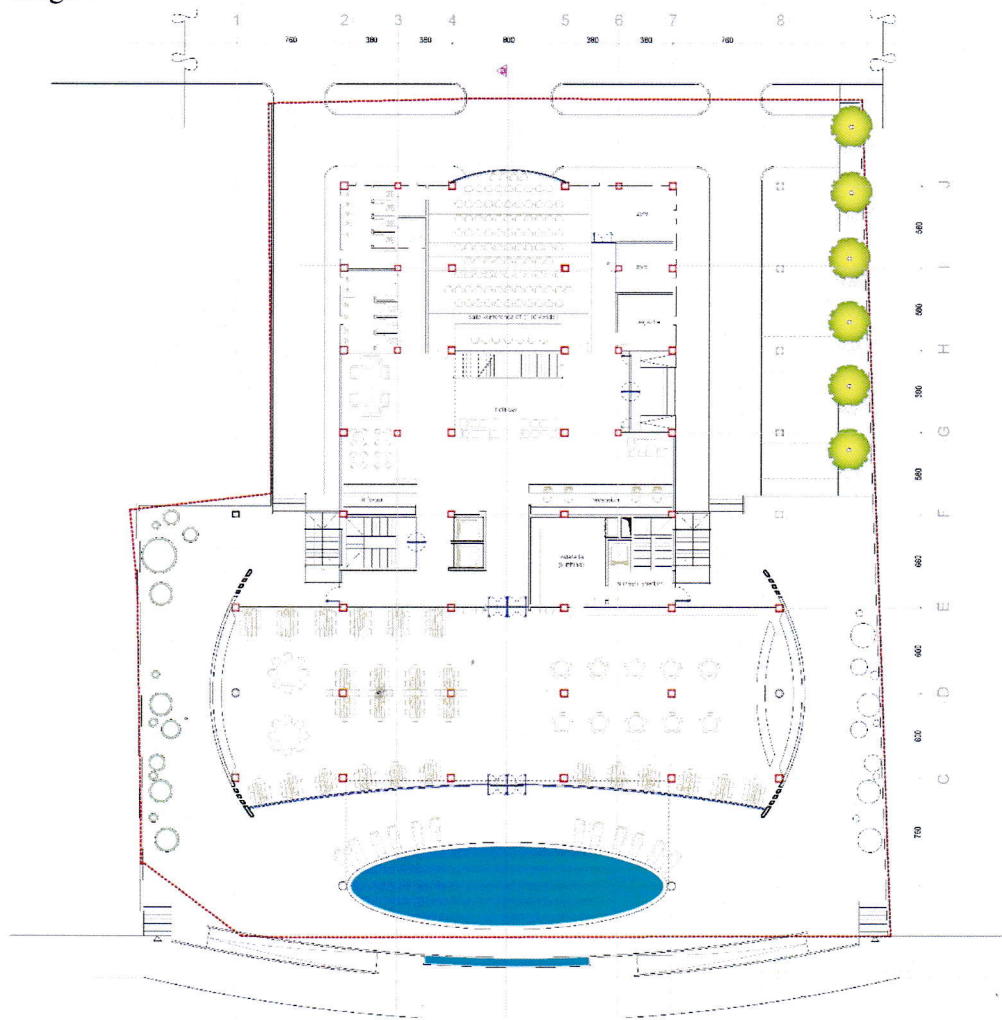
Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Në pjesën verilindore me rrugën "Venecia" dhe në pjesën juglindore dhe veriperëndimore me objekte banimi dhe hotelerie dhe në jugperëndim më shëtitoren bregdetare.

Në një nga zonat më tradicionale të plazhit të Durrësit, sektori ILIRIA, ai ndërtohet “disa hapa larg” ish Hotel “Adriatik”, “Legjende” e turizmit shqipëtar të para viteve ‘90-të. Vlen të përmendet se Hoteli që propozohet, është me një front nga deti rreth 60m i orientuar Lindje-Perëndim përveç ujër të freskët të Adriatikut dhe rërës së nxehtë të bregut të tij, pushuesit vendas dhe të huaj ndodhen shumë pranë qendrës historike gjeografike dhe administrative të qytetit të Durrësit, pranë Amfiteatrit, termave Romake, Muzeut Arkeologjik, atij etnografik e një mori atraksionesht të tjera të rëndësishme të artit dhe kulturës.

Koncepti urban për të sjellë në Plazhin nostalgjik të Durrësit një produkt të rëndësishëm dhe



konkurues, përcillet nga gjetja në vendosjen urbane të tij. Struktura është vendosur paksa e tërhequr nga vija e ndërtimit duke krijuar një shesh (oborr) eliptik. Në qendër të sheshit oval është brendashkruar një basen uxor në të njëjtën forme, i cili qëndron ndërmjet brezit natyror të rërës se bregdetit dhe “oborrit” të brëndshëm të trajtuar me elemente interieri. Ky i fundit nuk është konceptuar thjeshtë “atrium” për ti shërbyer barit, receptionit apo butikeve që e qarkojnë, ai është trajtuar me të gjithë element e parkut, funksional dhe dekorativ, për të krijuar një oaz të gjelbëruar pushimi, të ventiluar natyrshëm dhe shëndetshëm, (orjentuar veriperendim-juglindje) dhe mbi të gjitha, direkt i aksesueshem per pushuesit dhe vizitoret si nga bregu ashtu edhe nga rruga .



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. .Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Pjesa më e madhe e ambienteve të shërbimeve të parashikuara në këtë projekt janë modeluar në katin përdhe dhe dy katet e para. Përbërës bëjnë disa njësi të vogla shërbimesh (bar-restorant, studio, galeri arti) që janë vendosur në katet e sipërme pranë apartamenteve luksoze të njësisë apart-hotel, për të shfrytëzuar maksimalisht peisazhin që ofron bregdeti, Porti dhe qyteti i Durrësit nga një kuotë dominante.

Në katin përdhe pjesën më të madhe e ze hollit, receptioni dhe atrium i madh në funksion të



pishinës njësisive të vogla tregetare (butikë) dhe barit të plazhit. Në katin e parë është menduar të sistemohen restoranti kryesor me kuzhina internacionale si edhe ambientet ndihmëse te tij.

Krahas sallës kryesore po në këtë kat është modeluar edhe hapsira e kuzhinës tradicionale me kapacitet më të vogël (100 vende) sëbashku me ambientet e saj ndihmëse. Kuptohet që shërbimi i të dy restoranteve është parashikuar që të ofrohet edhe në dhoma, sëita, apartamente apo në formën e kateringut për sallat e konferencës dhe ambientet e plazhit e taracave. Për këtë arsye është menduar që të ketë komunikim të shpejtë të kuzhinës me këto ambiente nëpërmjet dy ashnsorëve si edhe një shkallë shërbimi duke u lidhur edhe me ambientet e spa apo parkimin nëntokësor.

Baret (përveç barit kryesor në katin përdhe), janë shpërndarë në formën e bareve të specializuar (Kafe, Kokteil, Shisha etj) në të gjithë altimetrinë e hotelit duke përfshirë edhe Bar-Bio analkoolik pranë ambienteve sportive në nënkatin ku ndodhet pishina dhe SPA. Në katin e sipërm të nëntokes (-1) është pozicionuar me akses direkt nga parkingu(jashte) dhe ambientet e hotelerisë (brenda) salla e kazinosë dhe e kinemasë.

Në dy katet e tjera të nëntokës(-2,-3) janë parashikuar rreth 100-110 vende parkimi dhe një pjesë e depo-magazina në funksion të kuzhinës, lavanterisë dhe teknikes. Ndërsa për vendosjen e paisjeve mekanike të sistemeve të kondicionimit, klimatizimit, invertitoreve të energjisë nga dielli dhe era, është parashikuar kati teknik në kuotën ndërmjet restoranteve dhe hotelerisë.

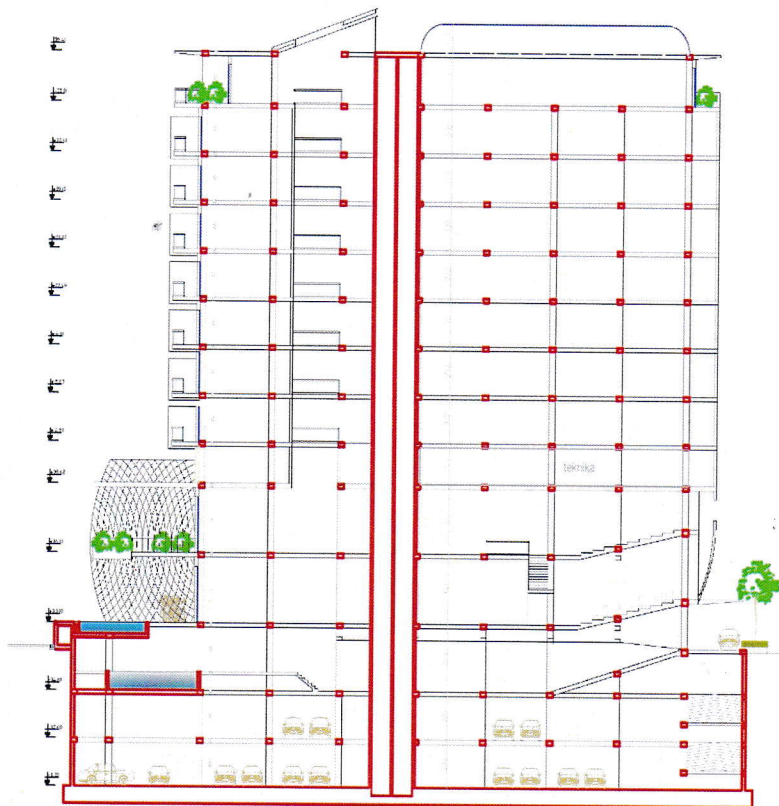


Fig. 6. Skema e objektit ne altimetri

Zona e hotelerisë fillon nga kati i katërt (+12.50) e vendosur mbi ambientet e biznesit dhe shkëputet prej tyre nga kati teknik . Nga kjo lartësi sigurohet peisazh i plotë nga deti, pa barriera vizive.

Të gjitha dhomat apo apartamentet, pavarësisht nga kategoria apo sipërfaqja, kanë ballkon apo taracë individuale të ajrosur dhe diellëzuar me privatësi të plotë. Të gjitha ambientet e banimit



janë të kondicionuar dhe klimatizuar nga nje system qendror dhe pjesa më e madhe e energjisë në përdorim të tyre është e “gjelber” pasi është menduar që të përftohet nga membranat fotovoltaike.

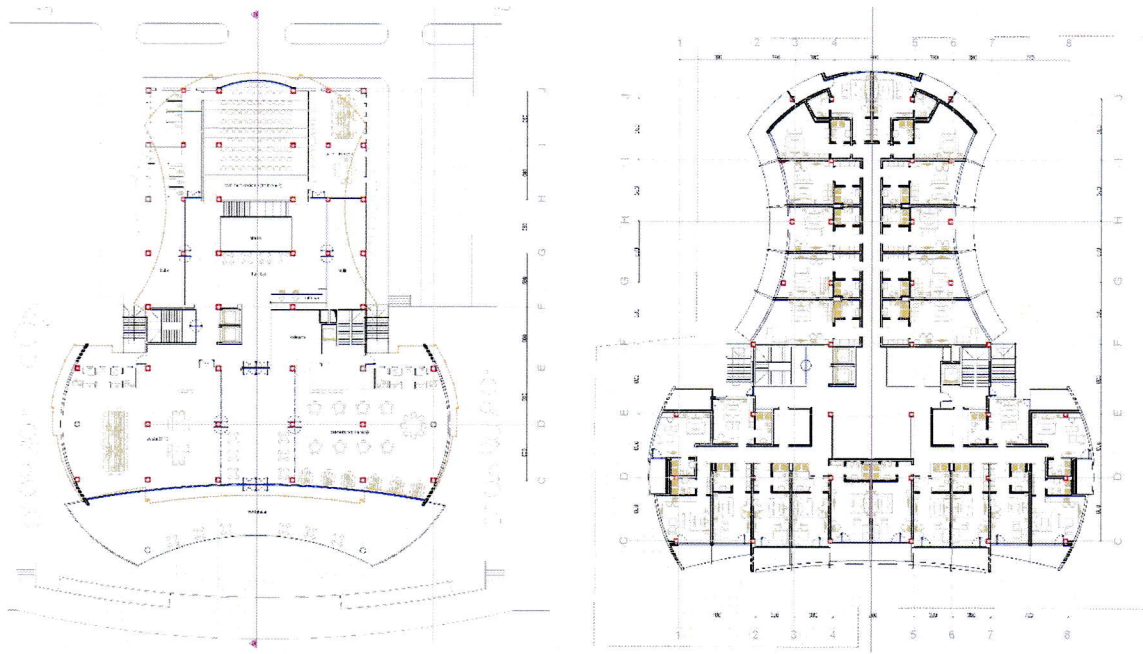


Fig. 7. Skema e përdorimit në cdo kat

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

Përsa i përket zgjidhjeve volumetrike synimi është që të ofrohet një objekt jo me ndarje klasike vertikale (në kate) të evidentueshme, por krijimi i një njësie tëunifikuar në trajtën e një skulpture ku primati të jetë dimensionimi i sakte dhe harmonik (masstabi). Për realizimin e kësaj ideje do të na ndihmojë implementimi i fasadave teknologjike brënda të cilave do të instalohen sistemet e ventilimit dhe ajrimit pasiv, panele akumuluese energjie, zhalozi inteligjente për kontrollin e intensitetit të dritës etj.

Volumetria

Në kërkim të formës së objektit, konkludohet në një strukturë arkitektonike racionale me forma dhe thyerje të alternuara të volumit të shoqëruara me përdorimin e rifiniturave cilësore. Kjo zgjidhje, jep një efekt të fortë arkitektonik si dhe e përfron me shembujt pozitive të trendit të sotëm arkitekturor.

Fasada

Kombinimi i kujdesshëm i materjaleve veshëse shoqëruar me kompozimin e kujdesshëm në trajtimin e fasadave, krijon një imazh pozitiv dhe me të perceptueshëm të godinës në kontekstin e gjërë urban të këtij territori. Cilësia e materialeve të përdorura është e lartë, po kështu edhe kualiteti i sistemeve elektrike, hidraulike apo elektronike.





Fig. 2. Pamje e objektit të propozuar

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2740 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	2740 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1250 m ²
4. Sipërfaqe e katit tip	1340 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	11880 m ²
6. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	45.6 %
7. Intensiteti i ndërtimit:	4.34
8. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	33.0 m
9. Numri i kateve mbi tokë:	11 kat
10. Numri i kateve nën tokë:	3 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: 8518;
 Nr. pasurie 39/167, 39/89, 39/102 ,
 në emër të: Nikolla Laçi, Arian Laçi dhe Majlinda Laçi.

Kufizimet:

Veri: rruga "Venecia"

Jug: Shëtitörja bregdetare

Lindje: pronat me Nr. 44/81, 44/17, 44/83

Perëndim: pronat me Nr. 39/102, 39/89, 39/138

Distancat nga kufiri i pronës: 4.05m - 16.5m

Distancat nga aksi i rrugës: 8.4m



4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse. Parkimet janë tërësisht nëntokësore.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore. Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, për sa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit, tanimë plotësisht e formuar në këtë aspekt.

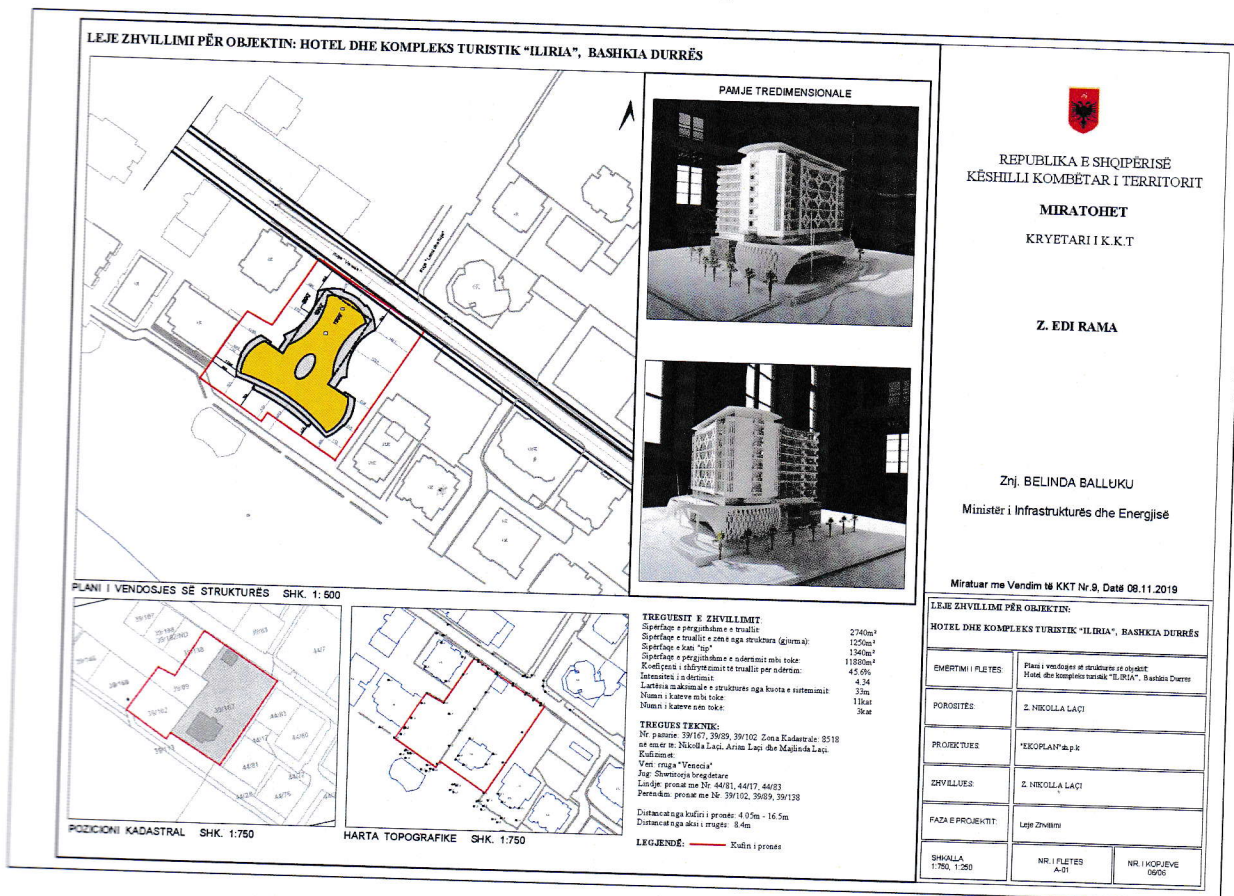


Fig. 3. Planvendosja e strukturës që propozohet

