



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

STRUKTURË HOTELERIE 4-5-7-9 KATE ME 2 KAT PARKIM NËNTOKË, ME
VENDNDODHJE NË BASHKINË DURRËS

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLOSI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 28, Datë 03.12.2020

Projektues:
SON Engineering & Construction

www.son-group.com

SON
NDËRTIM CONSTRUCTION
PROJEKTIM ENGINEERING
www.son-group.com

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. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

3.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

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

3.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

3.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

4.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme Leje Zhvillimi për objektin: “Strukturë hotelerie 4-5-7-9 kate me 2kat parkim nëntoke, me vendodhje në Durrës me zhvillues shoqërorinë “Rinia 04” sh.p.k. 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

Zona për të cilën paraqitet ky studim ndodhet në qytetin e Durrësit, përkatësisht në zonën Plazh/13.

Trualli në studim ndodhet jashtë zonës së planit të përgjithshëm vendor të Durrësit.

Zona në studim paraqet një interes të veçantë. Ajo përben një pjesë integrale të pjesës së zhvilluar me objekte të periudhave të ndryshme si pas viteve '90. Në përfundim kufizohet me një objekt 8 kt të ndërtuar pas viteve 90'. Zona shfaq një ndërtimtari dhe arkitekturë të zhvilluar në periudha të ndryshme. Paraqitet si një zonë në zhvillim me ndërtime të reja dhe me një potencial të madh për zhvillim të metejshëm jo vetëm me objekte banimi por dhe me objekte shërbimi dhe tregtare. Pozicioni i objektit do të jetë në plazh, Durrës, rreth 6.9km në vijë ajrore nga qendra e qytetit. Aktualisht në shesh ndodhet një godinë 3 katëshe ekzistuese. Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 984 m².



Fig. 1 Vendndodhja e pronës.



2. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion turizmin dhe hotelerinë, ku dominojnë godinat apo komplekset hoteliere. Aktualisht në pronën që do të zhvillohet ka një objekt 3 katësh ekzistues. Objekti ekzistues ka si funksion banimin. Kati përdehe i objektit ekzistues ka një sipërfaqe 264 m² dhe një sipërfaqe totale ndertimi prej 792 m². Është e distancuar nga qendra e Durrësit.

Sipërfaqja e pronës është 984 m².

3. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

3.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Hoteli në katin përdehe përfshin funksionet shoqërore si hollin kryesor, i cili mundëson shpërndarjen për në restorant dhe në hapësirën e pritjes. Restoranti përfshin pjesën e ngrënies si dhe nuklin e gatimit në formën e një kubi xhami. Me anë të rampës së parkimit në verilindje të objektit, krijohet aksesimi për në parkim në katin -1. Në këtë kat pozicionohen ambjentet teknike si dhe lavanderia. Në katin -2 pozicionohen hapësira e SPA dhe palestrës, një sallë konferencash si dhe kantina. Shpërndarja në katin përdehe dhe në katet e tjera krijohet me anë të nyjes së shkallë ashensorit në qendër të planit. Katet e tjera janë më intime dhe pozicionohen dhomat e fjetjes.

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

Ky kompleks i ri është strategjik për konfigurimin e zonës në karakterin e saj të turizmit dhe hotelerisë. “Morina ” plotëson zonën duke respektuar kontekstin e vendndodhjes dhe në të njëjtën kohë duke komunikuar me ambientin përreth. Mjetet e formës dhe materialit të përdorura në projekt realizojnë më së miri këtë komunikim duke mundësuar leximin së jashtmi të destinacionit të objektit si dhe duke krijuar një siluetë mbresëlënëse në ambientin rrethues.

Volumetria

Objekti i hotelit ka një volumetri dinamike, ku një modul fjetjeje përsëritet dhe bashkohet për të krijuar tipologji të ndryshme dhomash. Objekti karakterizohet dhe nga tërheqjet në altimetri duke krijuar veranda të gjelbëruara.





Fig. 7 Imazh i objektit përgjatë rrugës.

Fasada

Fasada e hotelit është trajtuar me panele kompozit të cilat janë imitim mermeri të cilat i japin më shumë vëmendje objektit.



Fig. 8 Imazh i objektit në krah të rrugës.



Ballkonet dhe tarracat

Moduli i secilës dhomë të hotelit ka dhe hapësirën e verandës si domosdoshmëri sidomos në një zonë bregdetare.



Fig. 9 Imazh i objektit nga sheshi i krijuar.



PLANI I SISTEMIMIT

Objekti karakterizohet në katin përdhe nga carje të mëdha xhami ku lehtësohet dhe kalimi për në sistemim. Sipas pozicionimit të objektit, krijohet një hapësirë në perëndim e cila shërben si shesh dhe ndenje e hapur pasi pranë saj pozicionohet restoranti. Gjithashtu krijohet një hapësirë lineare në jug të objektit që përmban dhe sistemimin me parket por dhe hapësira të gjelbra. Në veri të objektit pozicionohet rampa për në parkim gjithashtu përreth saj krijohen hapësira të gjelbra me gjelbërim të ulët. Hyrja kryesore e objektit ndodhet në lindje të parcelës e cila shtrohet me pllaka qeramike.

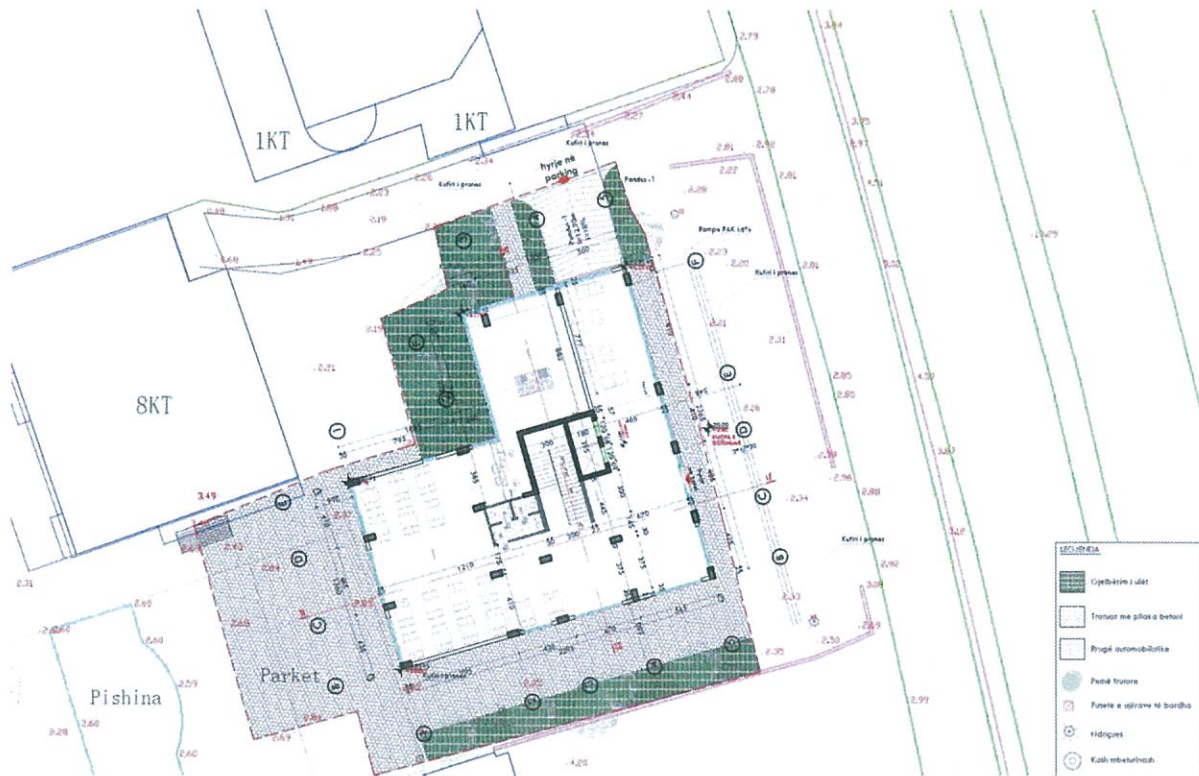


Fig. 10 Plani i sistemimit dhe akseset e kalimit.



PARKIMI NËNTOKËSOR

Struktura e hotelerisë e propozuar ngrihet mbi 2 kat parkimi nëntokesor, që zhvillohet sipas terrenit me një sipërfaqe kati 472 m². Hyrja në parking bëhet në veri të sheshit me anë të rampës pa e cënuar sistemin përreth.

KATET E HOTELERISË

Pozicioni i objektit është rreth 6.9 Km në vijë ajrore nga qendra e qytetit të Durrësit.

Objekti do të pajset me të gjitha hapësirat e nevojshme:

- Reception
- Holl pritje
- Grupi shkallë ashensor
- Korridore
- Tualete & Garderoba
- Dhoma për fjetje
- Restorant & Kuzhinë
- Parkim

Kati përdhe i godinës ka një sipërfaqe prej 453.8 m² ku zhvillhet hollu, grupi shkallë ashensorë, rampë për parkimin në katin nëntokë, administrata dhe ambjentet e ndryshme të shërbimit.

Objekti ka 2 kate nëntokë, 1 kat nëntokë, për parkim dhe 1 kat shërbime. Në katin -1 me sipërfaqe 472 m² zhvillohet parkimi me kapacitet prej 13 makinash dhe në katin -2 zhvillohen shërbime. Akseset në katin -1 realizohen nëpërmjet rampës për makinat dhe me grupin e shkallë ashensorë.

Në katet +1, +2, +3, +4 ndodhen dhomat e hotelerisë, grupi shkallë ashensorë dhe ambjentet e nevojshme. Në çdo kat zhvillohen 13 dhoma ku secili kat ka një sipërfaqe prej 506.4 m².

Në katet +5, +6 ndodhen dhomat e hotelerisë, grupi shkallë ashensorë dhe ambjentet e nevojshme. Në secilin kat zhvillohen përkatësisht 11 dhe 9 dhoma ku secili kat ka një sipërfaqe prej 407.8 m².

Në katet +7, +8 ndodhen dhomat e hotelerisë, grupi shkallë ashensorë dhe ambjentet e nevojshme. Në secilin kat zhvillohen nga 8 dhoma me një sipërfaqe totale kati prej 324.4 m².

Sipas këtij projekti do të jenë 592.6 m² ndërtim nën tokë, dhe mbi tokë 3943.8 m². Sipërfaqe totale ndërtimi 4887.7 m².



3.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	984 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	453.8 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	4887.7 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimi mbi tokë:	3943.7 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	944 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	46.1%
Intensiteti i ndërtimit:	4.007
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	31.77 m
Numri i kateve mbi tokë:	4,5,7,9 kate
Numri i kateve nën tokë:	2 kate

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 59/158

Zona Kadastrale: 8518

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 5.7m

Jug: 6.1m

Perëndim: 10 m

Lindje: 0.5m

Distancat nga objektet ekzistuese

Perëndim: 14.3m dhe 14.6m objekti ekzistues 8k nga volumi 4k i objektit te ri

19.5m objekti ekzistues 8k nga volumi 9k i objektit te ri

Distancat nga aksi i rrugës: 13 m



3.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat përreth objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Në pjesën veriore të objektit është pozicionuar rampa e parkimit dhe gjelbërim 20 m² dhe 55 m² gjelbërim në pjesën jugore, dhe në pjesën perëndimore është pozicionuar një hapësirë e cila hapet në anën perëndimore përballë detit. Objekti ka 13 poste parkimi.

4. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

4.1. 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, dhe propozimin e planit të ri të bashkisë për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.

-Objekti respekton dhe vijën e ndërtimit

-Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, përgjatë rrugës ekzistuese dhe krijimit të aksesit në lindje.

Nga kjo rrugë do të ketë akses dhe për parkimin nëntokësor.

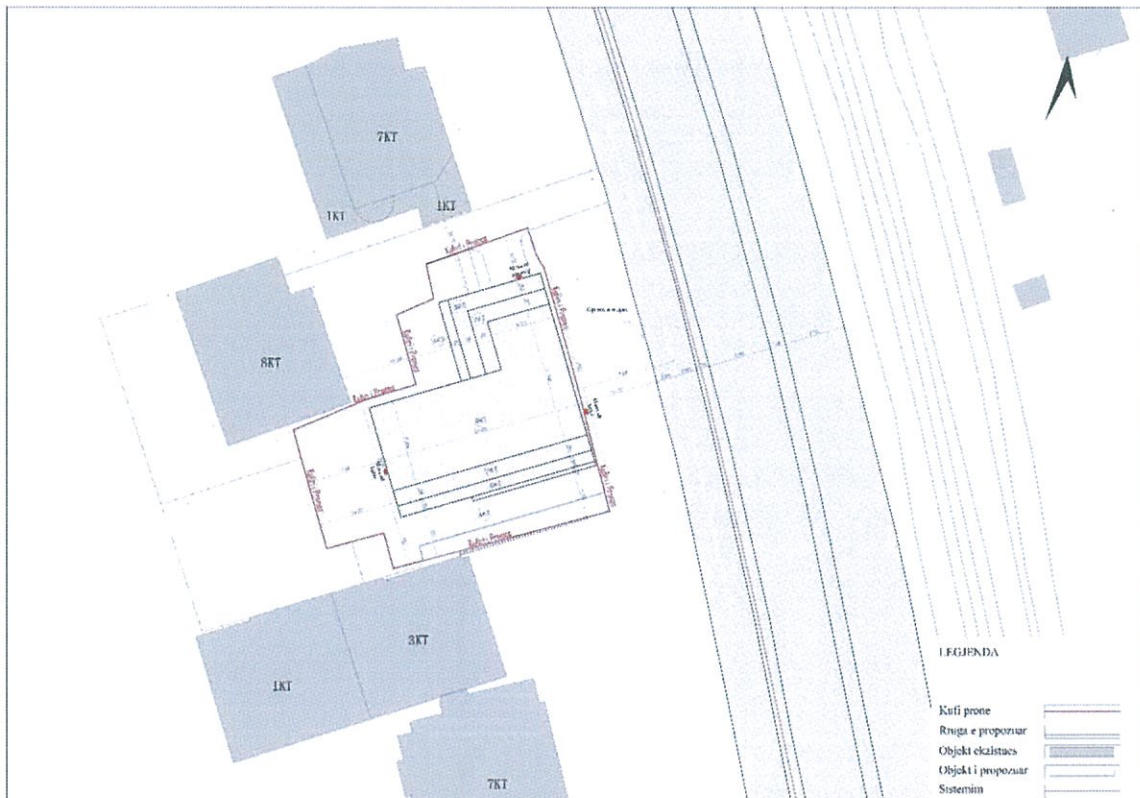


Fig. 19 Planvendosje e struktures

