



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN:
“OBJEKT ME FUNKSION HOTEL, 8 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE PARKIM
NËN TOKË “WAVE HOTEL”, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË DURRËS”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDURAMA



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLOSI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 37, Datë 28.12.2020

Projektues:

ARK. KLEANT BIBOLLI LIC. A.1624

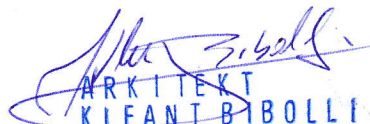

ARKITTEKT
KLEANT BIBOLLI
NR. LIC. A1624

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
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit
 - 4.1 Funkcionet 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: "Objekt me funksion hotel 8 kate mbi tokë dhe 2 kate parkim nën tokë "Wave Hotel", me vendndodhje në Bashkinë Durrës", me zhvillues shoqëria "LTD Co" 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

Territori në këtë studim gjendet në një aks të rëndësishëm të qytetit dhe në një hapësirë me tematikë të ndryshme ku spikatin ato me funksion kryesisht shërbime, restorante, hoteleri, etj. Ndërhyrja në këtë truall synon në plotësimin e kësaj hapësire nga pikpamja funksionale dhe njëkohësisht përmirëson imazhin urbano-arkitektonik të këtij aksi.

Kufizimet e sheshit të ndërtimit janë: Veri: Rrugë, Jug: Pedonale (plazh), Lindje: Pronë private dhe Objekt ekzistuese 4 kat, Perëndim: Rrugë ekzistuese, Distancat nga kufiri i pronës: Veriu 3.3m - 3.3m, Lindja 5.1m - 5.8m, Jugu 0.4m - 0.6m, Perëndimi 3.8m - 4.7m, Distancat nga aksi i rrugës: Veri: 5.6m, Perëndimi: 9.0m. Rruga kryesore e lidh sheshin me qendrën e Durrësit dhe zonën e plazhit. Ky shesh ndodhet në një nyje të rëndësishme komunikimi.

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, panvarësisht se jo gjithmonë të suksesshme, i dhanë një dinamizëm të ri zonës duke rritur në mënyrë eksponenciale numrin e frekuentuesve të zonës, tipologjinë dhe numrin e shërbimeve të ofruara në këtë panoramë të re urbane të këtyre viteve.

Pas viteve 90 zona e fillimit të plazhit në qytetin e Durrësit, u hap për zhvillim të gjere dhe u kthye në një hapësirë me rëndësi të vecantë sociale ekonomike. Zona mori një tjetër pamje dhe rëndësi. Në këtë zonë ndodhen mjaft godina hoteliere por jo pak edhe godina banimi dhe shërbime të ndryshme. etj. Aktualisht kjo zonë, është nga zonat më të preferuara për argëtim, për hoteleri, për zyra, për banim gjithashtu.



Fig. 1. Vendndodhja e pronës

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

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.

Projekt -Propozimi, ndodhet përgjatë brezit bregdetar, shpallur si zonë e Rëndësisë Kombëtare në planifikim, me Vendimin Nr. 1, date 14.06.2016 "Per miratimin e Planit të Përgjithshëm Kombëtar të Territorit" si dhe në zonën me përparësi zhvillimin e turizmit.

Projekt – Propozimi ndodhet në Zonat me Përparësi Zhvillimin e Turizmit, Vendimi Nr. 88, datë 01.03.1993 "Për Miratimin e Zonave që kanë Përparësi Zhvillimin e Turizmit". Sipas PPV së propozuar projekt-propozimi ndodhet në nënjesinë: S 9.4 Turistike & Tregetare.

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Zona që do të zhvillohet ndodhet në zonen e plazhit të Durrësit. Prona e vënë në dispozicion për këtë leje ndërtimi është prona me nr. 3/21, zk. 8518, Durrës, në pronësi të Z. Ilir Shtufi, me sipërfaqe 660 m². Sheshi i ndërtimit është i kufizuar me 2 rrugë në pjesën lindore dhe veriore. Në pjesën jugore kufizohet nga një strukturë ekzistuese, ndërsa në perëndim përballlet me

plazhin dhe Detin Adriatik. Përpara sheshit të ndërtimit shtrihet shetitorja , e cila ndan plazhin nga zona urbane.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. .Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

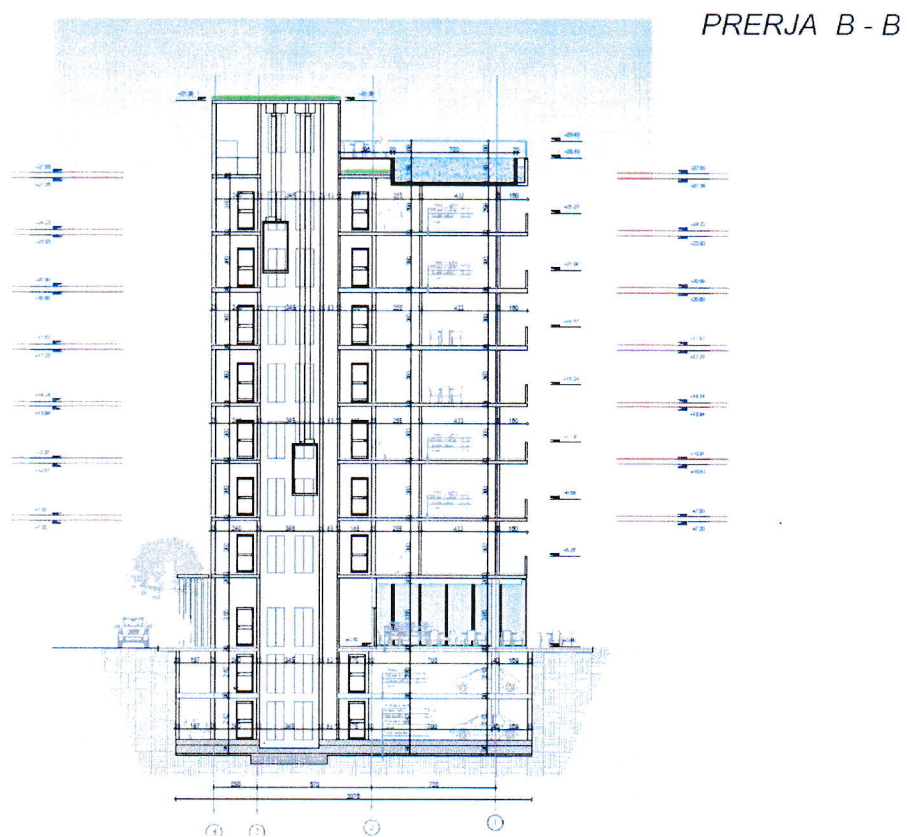


Fig. 2. Skema e objektit ne altimetri

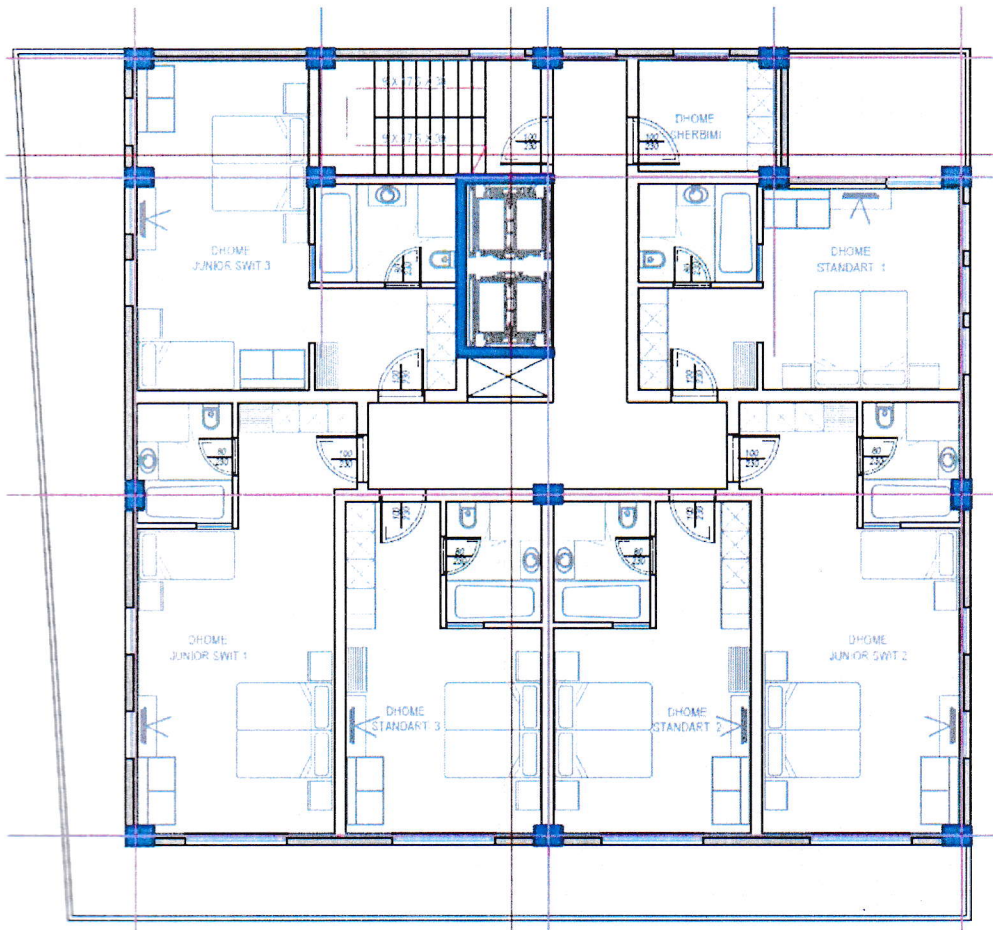


Fig. 3. Skema e perdorimit ne katet tip

KATI PERDHE

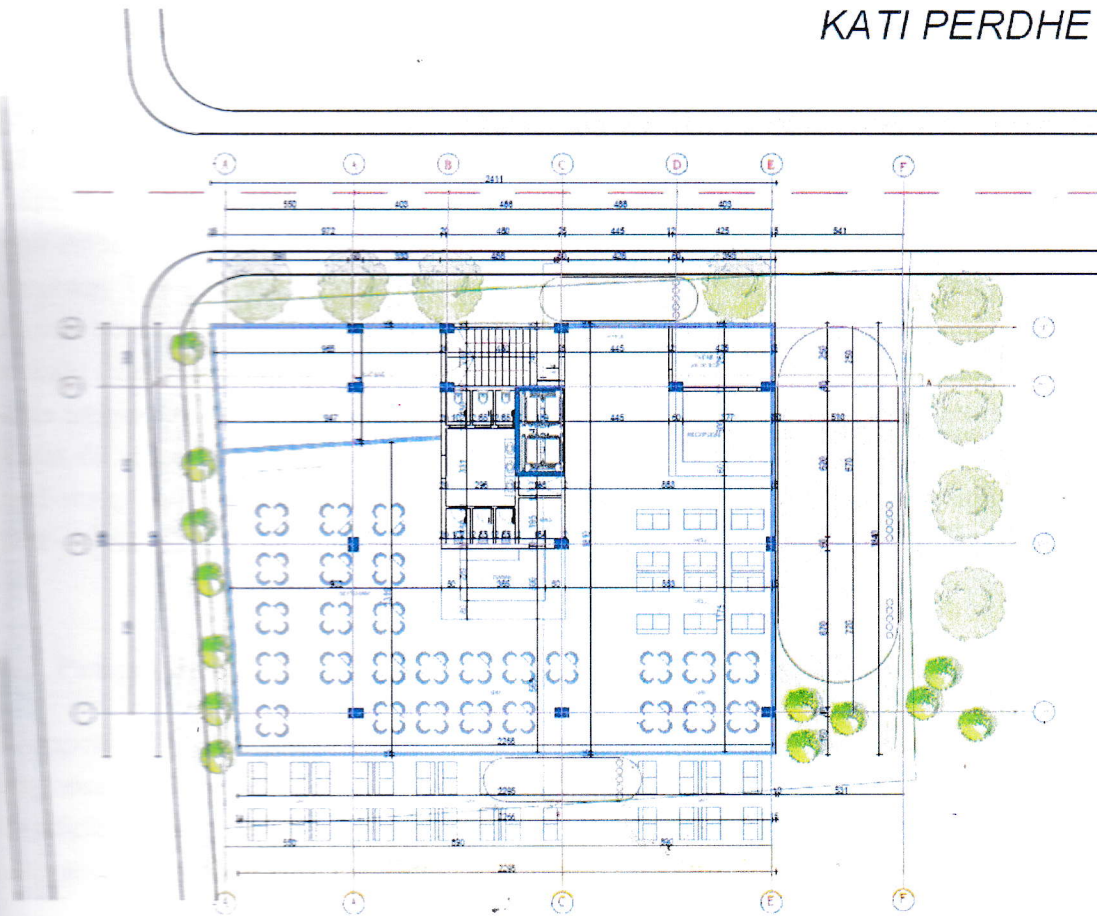


Fig. 4. Skema e perdorimit ne katin perdhe

KATI -1

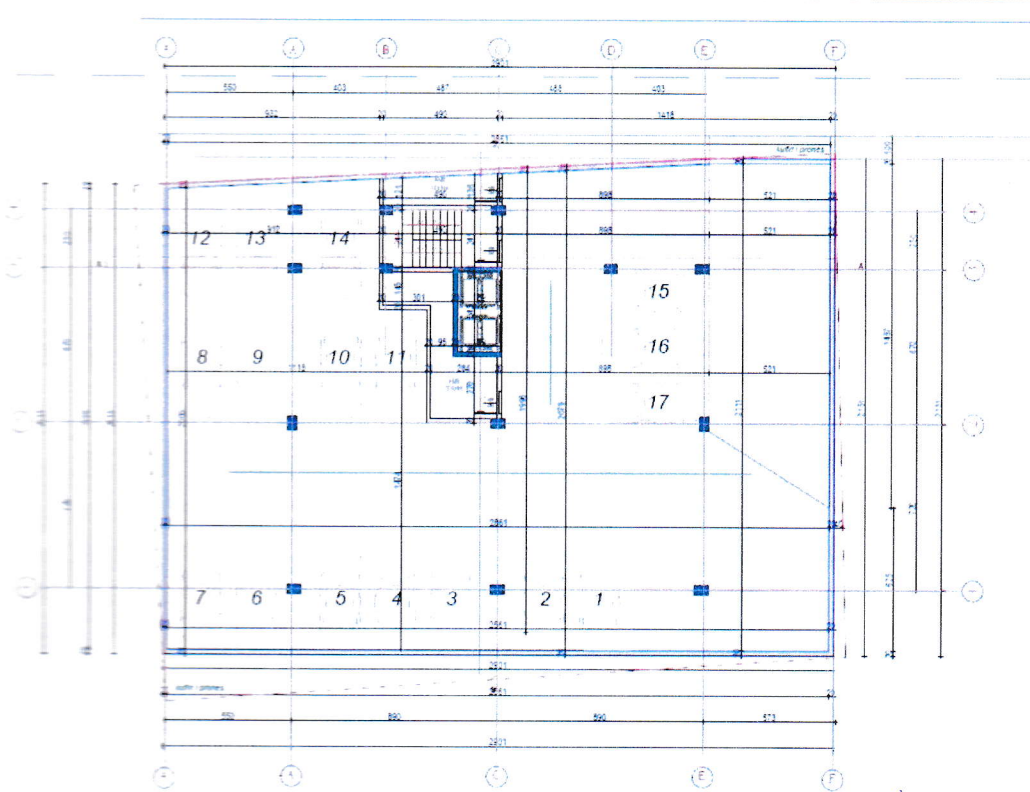


Fig. 5. Skema e përdorimit ne katet nëntoke

Nga ana funksionale kemi 2 kate nëntokë me funksion parkim dhe disa ambiente teknike të nevojshme për depozitat e ujit, kabinën elektrike si dhe sistemin e mbrojtjes nga zjarri, aksesit të cilat bëhet nga ana e rrugës në veri të sheshit të ndërtimit, nëpërmjet rampës që të çon në parkim. Kati përdhe ka funksion shërbimi si holl, reception, bar-restorant dhe kuzhina bashkë me nyjet sanitare. Ky kat ruan një formë tjetër gjeometrike nga ajo e kateve të mësipërme pasi është tentuar një shfrytëzim sa më i mirë i sipërfaqes së disponueshme. Më sipër ndodhen katet tip. 7 të tilla të cilët janë të organizuar me dhoma standarte dhe suita. Në cdo kat ka 6 dhoma hoteli, 1 dhomë teknike për mirëmbajtjen, një grup shkallësh që plotëson standartin si shkallë emergjence si dhe 2 ashensorë për 8 deri 10 persona secili. Korridori i cili lidh të gjitha këto ambiente është i përmasave optimale dhe i ndricuar me dritë natyrore nga ana veriore. Katet do të jenë në formën e katit tip ku planimetritë përsëriten në cdo kat ndërsa ballkonet janë ato që ndryshojnë duke krijuar edhe ritmin e një fasade dinamike, gjë e cila bie në sy në këtë objekt.

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

Kompozimi i dhomave rreth bllokut të shkallë-ashensorit është një zgjidhje korrekte e imponuar nga gjeometria e godinës. Në kërkim të formës së objektit dhe duke respektuar kondicionet, 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 përafron me shembujt pozitivë të trendit të sotëm arkitekturor.

Kombinimi i kujdesshem i materjaleve veshës e shoqëruar me kompozimin e kujdesshem në trajtimin e fasadave, krijon një imazh pozitiv dhe më të perceptueshëm të godinës në kontekstin e gjerë urban të këtij territori. Cilësia e materialeve të përdorura është maksimale, po kështu edhe kualiteti i sistemeve elektrike, hidraulike apo elektronike. Dyert dhe dritaret e jashtme do të jenë duralumini dhe me ngjyrë të njëjtë në të gjithë godinën dhe me parametrat e caktuar për hotel. Fryma e përgjithshme e objektit është me elemente të stilit modern.

Volumetria

Objekti nga ana volumetrike është konceptuar si një volum i vetëm ku lojën arkitektonike e bëjnë ballkonet të cilat shtrihen përgjatë perimetrit të godinës. Nëpërmjet ballkoneve të cilat imitojnë valët e detit, objekti i përshtatet mjaft mirë kontekstit ku ndodhet dhe pikërisht prej këtyre ballkoneve ka marrë edhe emrin Wave Hotel. Në volumetri dallohen qartë funksionet që ka godina ku kati përdhe është i dedikuar për shërbime si :holl, restorant, bar, beach bar etj . Në katet e sipërme janë dhoma që përshkohen nga ballkonet në formë valësh të cilat përveç efektit arkitekturor u krijojnë frekuentuesve të hotelit mundësi për të shijuar perendimin e diellit. Gjithashtu pishina e vendosur në terracë e trajtuar në stilin infinity pool, do të krijojë efektin sikur shkrihet me detin gjë e cila e forcon impaktin arkitektonik të godinës.

Fasada

Kombinimi i kujdesshëm i materjaleve veshëse shoqëruar me kompozimin e kujdesshëm në trajtimin e fasadave, krijon një imazh pozitiv dhe më të perceptueshëm të godinës në kontekstin e gjerë urban të këtij territori. Cilësia e materialeve të përdorura është e lartë. Është menduar një arkitekture e qetë, e pastër, e stilit modern, e kombinuar me materiale luksoze si : xhami .dmri ,veshja me mermer dhe elementet e metalit të trajtuar, po kështu edhe kualiteti i sistemeve elektrike, hidraulike apo elektronike.



Fig. 6. Planja teknike te godines

Inkludimi në situatën urbane

Parti në këndvështrimin e gjerë urban të qytetit të Durrësit, kjo ndërtesë lartëson natyrën dhe historinë e saj të ardhme. Ndërhyrja në këtë truall synon në plotësimin e kësaj hapësire nga përcaktimi funksionale dhe njëkohësisht përmireson imazhin urbano-arkitektonik të këtij aksi. Godina harmonizohet me simotrat e saj të ndërtuara rishtaz në zonë, por edhe shërben si një landmark apo si një standart i ri përcaktues në ndërtimet e tjera që do të pasojnë. Standarti i lartë jo vetëm i qëndrimit në hotel por edhe i ndërtimit të një strukture hoteliere, është sot një nga kërkimet kryesore në Shqipëri dhe si e tillë kjo kërkesë përmbushet plotësisht në këtë godinë. Aksesia e këtij sheshi me hyrjen e Durrësit, me autostradën, gjithashtu me portin e Durrësit, mundëson akses të gjithanshëm.

Gjithashtu prania e detit dhe bregdetit i ka dhënë strukturës formën e saj me ballkonet dinamike në formë valësh të cilat e bëjnë strukturën edhe një herë të shkrihet me mjedisin ku gjendet.

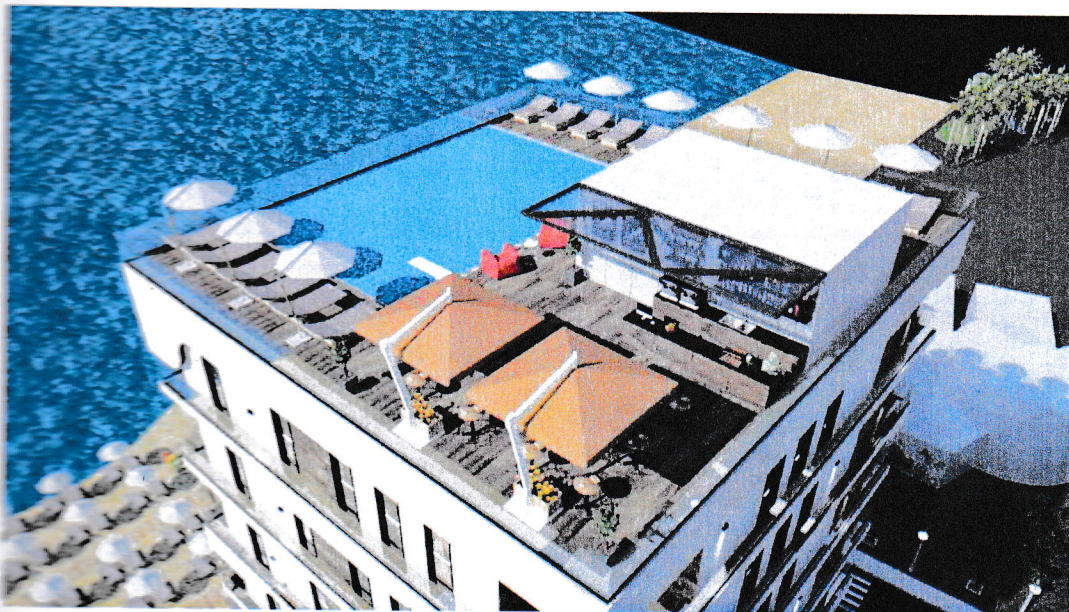
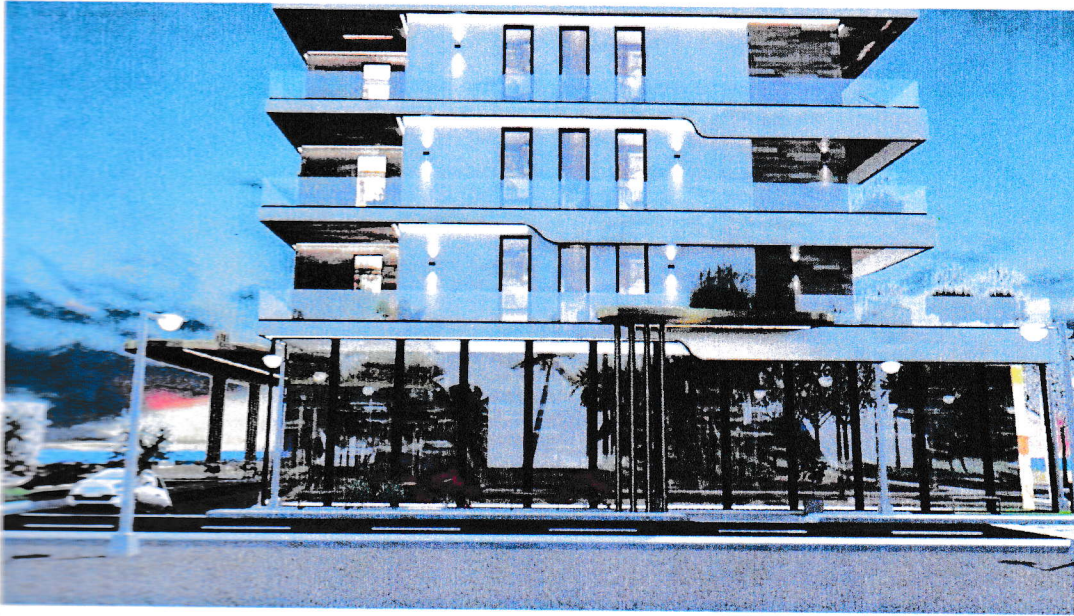


Fig. 789. Pamje e objektit të propozuar

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	660 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	660 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	433 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	3012.5 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	65 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	35 %
Intensiteti i ndërtimit:	4.56
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	31.99 m
Numri i kateve mbi tokë:	8 kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8518; Nr. pasurie 3/21, në emër të: Z. Ilir Shtufi.

Kufizimet:

Veri: Rrugë

Jug: Pedonale (plazh)

Lindje: Pronë private dhe Objekt ekzistuese 4 kat

Perëndim: Rrugë ekzistuese

Distanca nga kufiri i pronës: Veriu 2.1m - 2.1m, Lindja 5.5m - 5.9m, Jugu 1.5m - 3.0m,

Perëndimi 0.7m.

Distanca nga aksi i rrugës: Veri: 5.6m, Perëndimi: 5.5m.

Pronar truallit: Z. Ilir Shtufi

Zhvillues: "LTD Co" sh.p.k.

Sbjekt Ndërtues: "LTD Co" sh.p.k.

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat me të 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 mjaltueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse, tipike për hapësira të tilla. Parkimet janë tërësisht nëntokësore.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt prezanton edhe një propozim për zgjerimin dhe përmirësimin e infrastrukturës rrugore. Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozon zgjerimin, përmirësimin e saj pasi intensiteti i levizjes në zone mendohet të jetë në rritje dhe si i tillë përmirësimi i

