



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"STRUKTURË 1K-7K DHE 2K NËNTOKË ME FUNKSION HOTELERI",
ME VENDNDODHJE NË RRUGËN PLAZH/13, BASHKIA 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.29, Datë 03.12.2020

Projektues: UDV architects shpk





UDV ARCHITECTS SHPK

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 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 Zhvillimit për objektin "Strukturë 6K-7K dhe 2 kat nëntokë me funksion hoteleri", me vendndodhje në rrugën Plazh/13, Bashkia Durrës" në pronë të z. Astrit Hysa dhe me zhvillues z. Astrit Hysa dhe subjektin ndërtues "Rajfi Group" shpk,, bazuar në:

- *Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", i ndryshuar, nenit 7 dhe nenit 28;*
- *Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.408, datë 13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar;*

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën kryer ky studim ndodhet në zonën plazhit (Rruga e Plazhit), në zonën kadastrale Nr. 8518, parcela Nr. 8/9 dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 2,000 m². Zona në fokus paraqet një interes të veçantë për vet faktin se është një zonë e populluar kryesisht me objekte shërbimi ose banimi dytësor . Ajo bën pjesë në një zonë të zhvilluar vrullshëm pas viteve '90. Kjo pjesë e qytetit të Durrësit paraqitet si një territor i zhvilluar me ndërtime të reja dhe me si një territor me potencial të madh për shfrytëzimin e industrisë së turizmit.

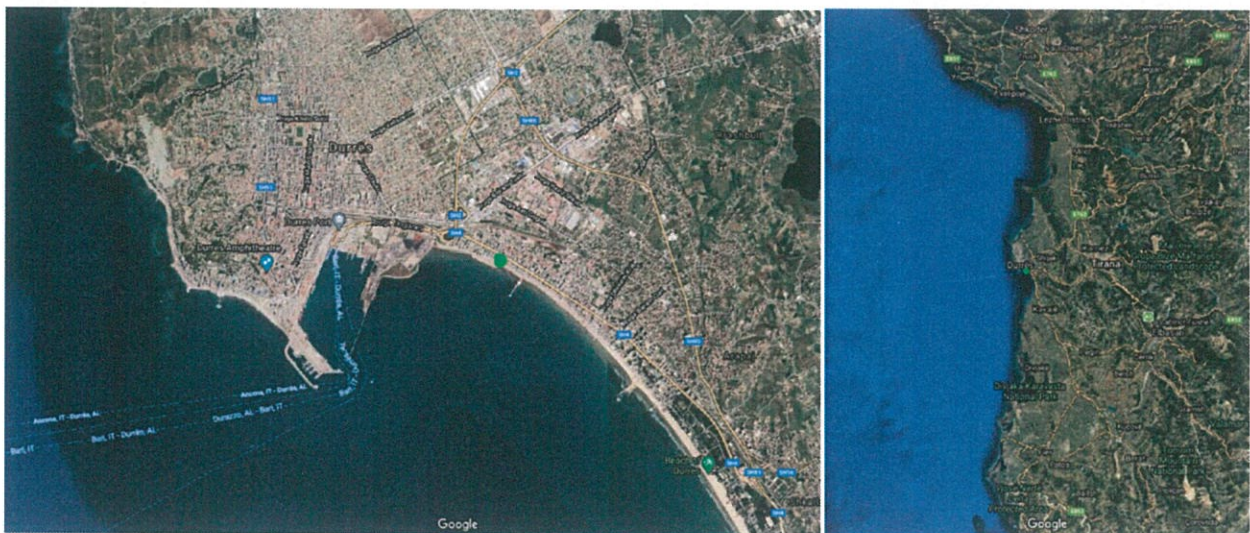


Figure 1-Vendndodhja e pronës

Pozicioni i objektit do të jetë në afërsi të plazhit, pranë portit të Durrësit. Sheshi i ndërtimit ka një formë të rregullt me një sipërfaqe prone prej 2,000m².



Sheshi i ndërtimit ka qenë i okupuar më parë nga një godinë me funksion hotelieri, e cila u shemb si pasojë e tërmetit të datës 26 nëntor 2019. Struktura e re e propozuar ka për qëllim kryesor të kapë standartet e hoteleve me 5*. Një nga kërkesat kryesore të brandeve të kësaj kategorie është numri i dhomave, i cili duhet të jetë mbi 85 dhoma në total.

Volumetria është pozicionuar në pjesën perëndimore dhe qendrore të sheshit. Në planvendosje objekti i propozuar ka formën e shkronjës “T”, kjo e detyruar nga nevoja që të gjitha dhomat e hotelit të jenë të orientuara me pamje nga deti. Në përfundim është menduar pozicionimi i një faqeje kallkan për të maksimizuar gjurmën e ndërtimit. Në qendër të sheshit ndodhet njera pjesë e volumit që shkon deri në lartësinë 6 kate.

Pjesa tjetër e sheshit ofron hapësira rekreative në funksion të turistëve, si hapësira shlodhëse, pishina dhe territore të gjelbëruara. Objekti respekton distancat urbane nga prona, objektet e tjera dhe akset e rrugeve. Parcela pronore e ndodhur në lindje gëzon statusin e pronës “në përdorim” sipas Vendimit të Gjykatës. Nr. 11-2015-3855, data e Vendimit 31.07.2015.





Figure 2-Vendndodhja e pronës

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 draftit të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës, ende të pa miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit (por në proces finalizimi), për zonën e interesit janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Gjithashtu, Këshilli Kombëtar i Territorit ka vlerësuar se kushtet e zhvillimit në zbatim të dokumentave të planifikimit për pronën në fjalë nuk përputhen me potencialin e saj të lartë si dhe objektivat e zhvillimit të turizmit dhe investitorëve në këtë fushë.



Figure 3- Fragment nga e-harta

2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga draft Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës, në të cilat mendohet se pozicionimi i projektit, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit në të ardhmen. Parcela në studim i përketë njësisë strukturore ARHA2 -1.

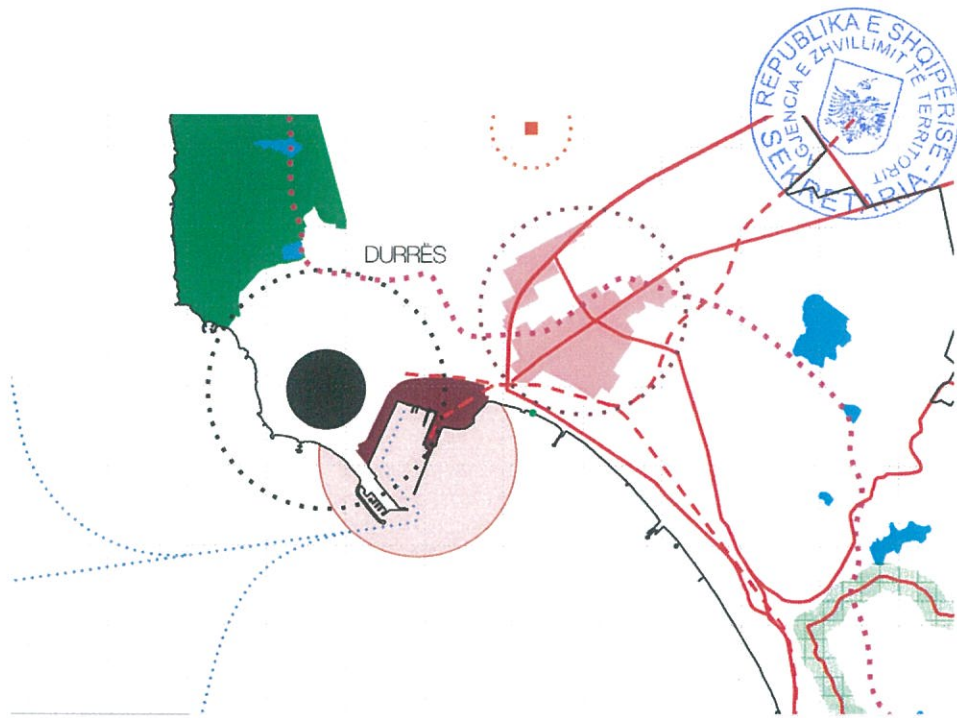


Figure 4-Fragment nga harta e zonave të rëndësisë kombëtare

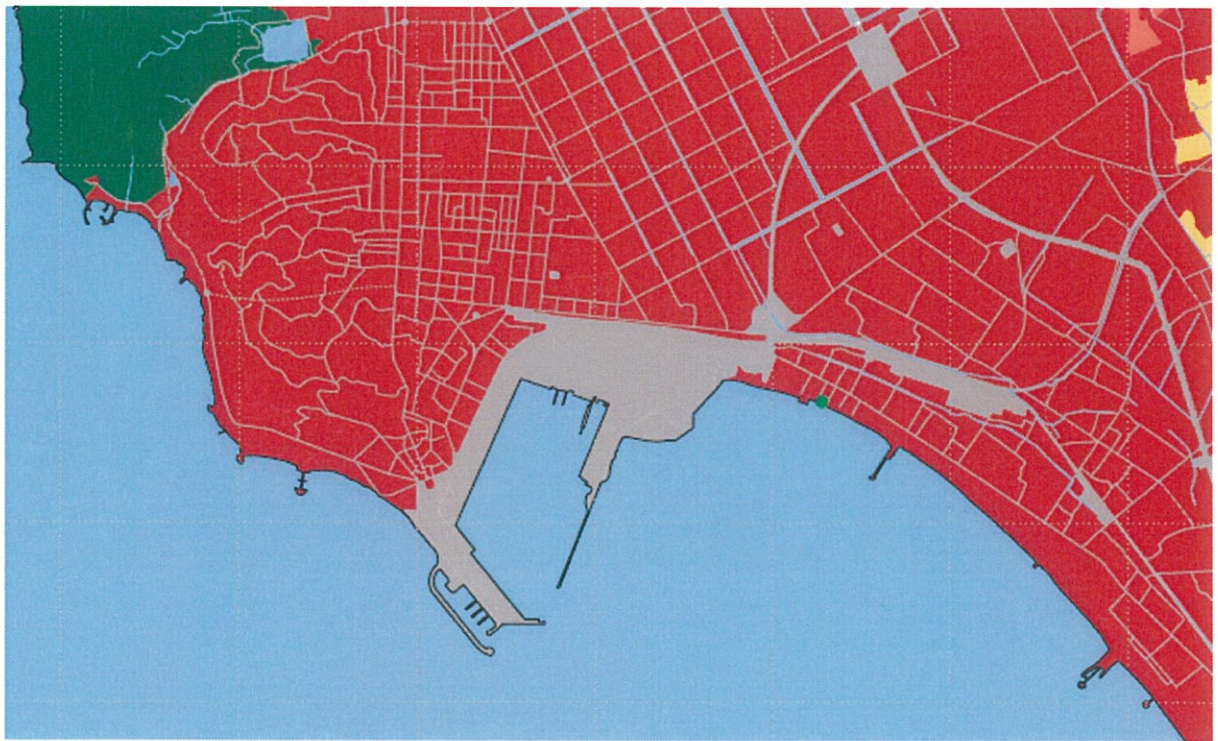


Figure 5-Fragment nga harta e sistemeve territoriale

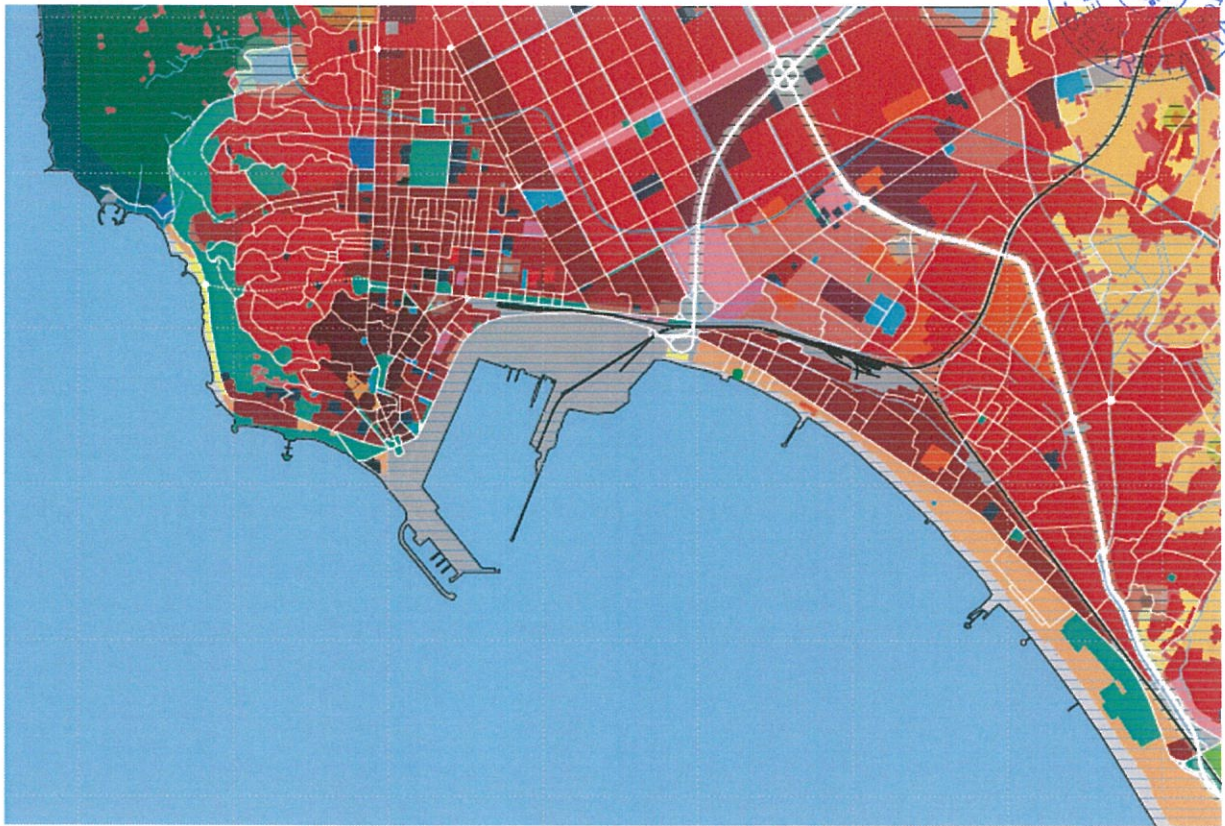


Figure 6-Fragment nga harta e përdorimit të tokës

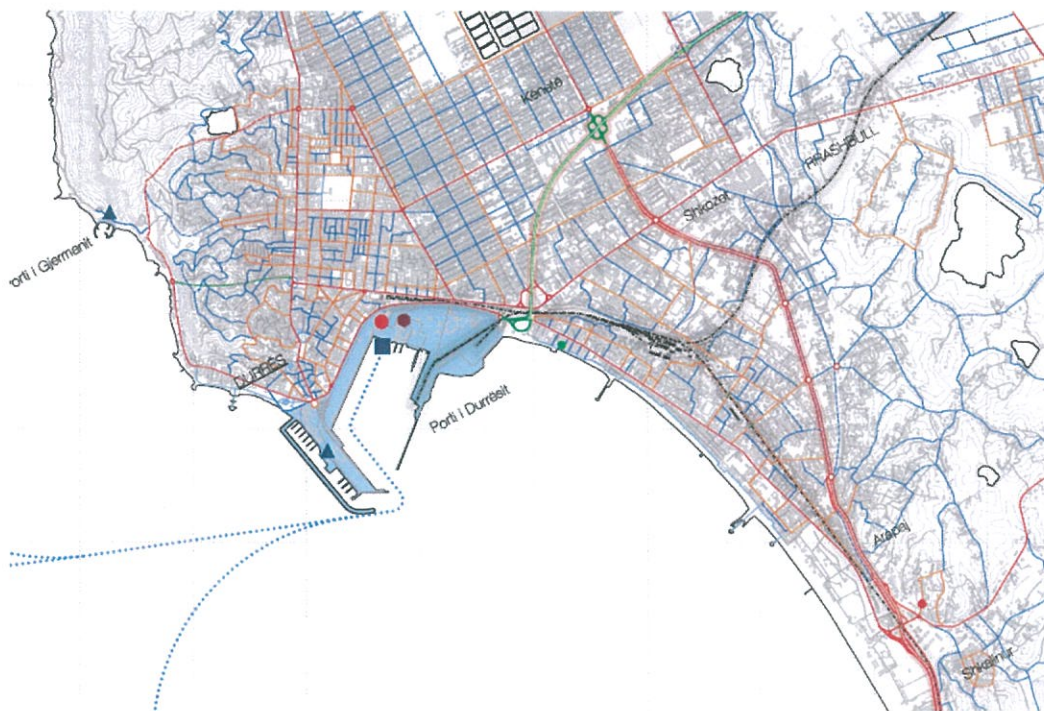


Figure 7-Fragment nga harta e infrastrukturës



Figure 8-Fragment nga harta e fazave të zhvillimit 2021-2026

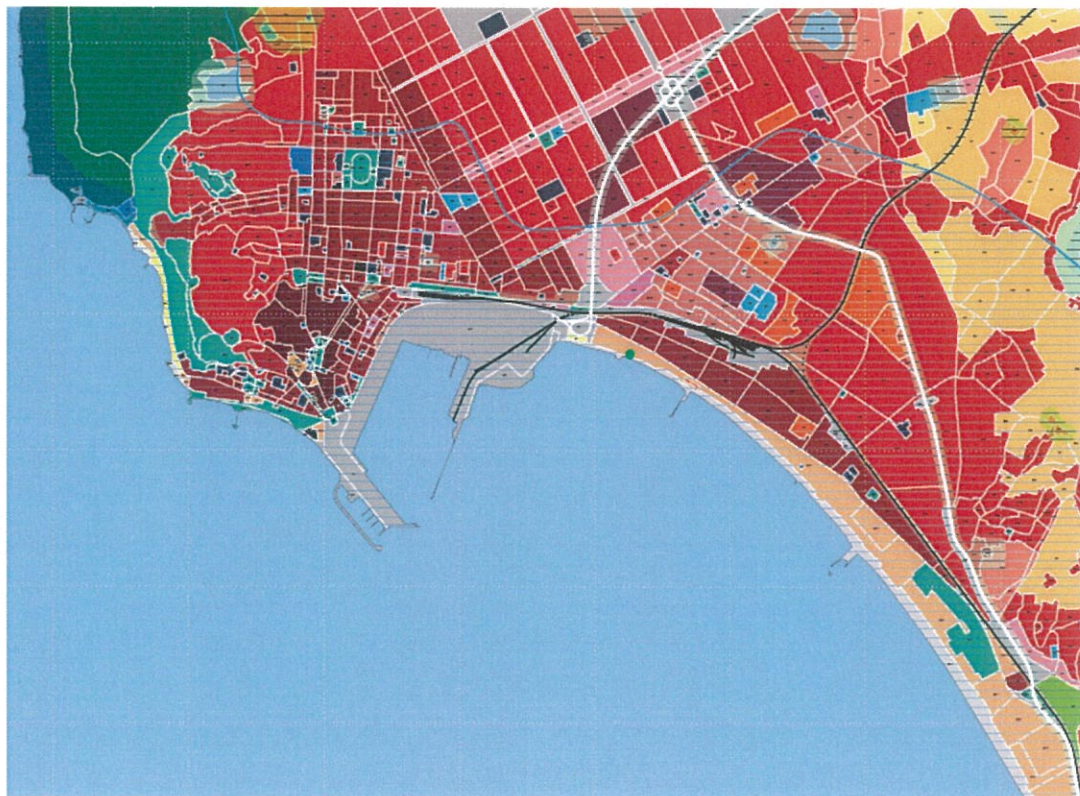


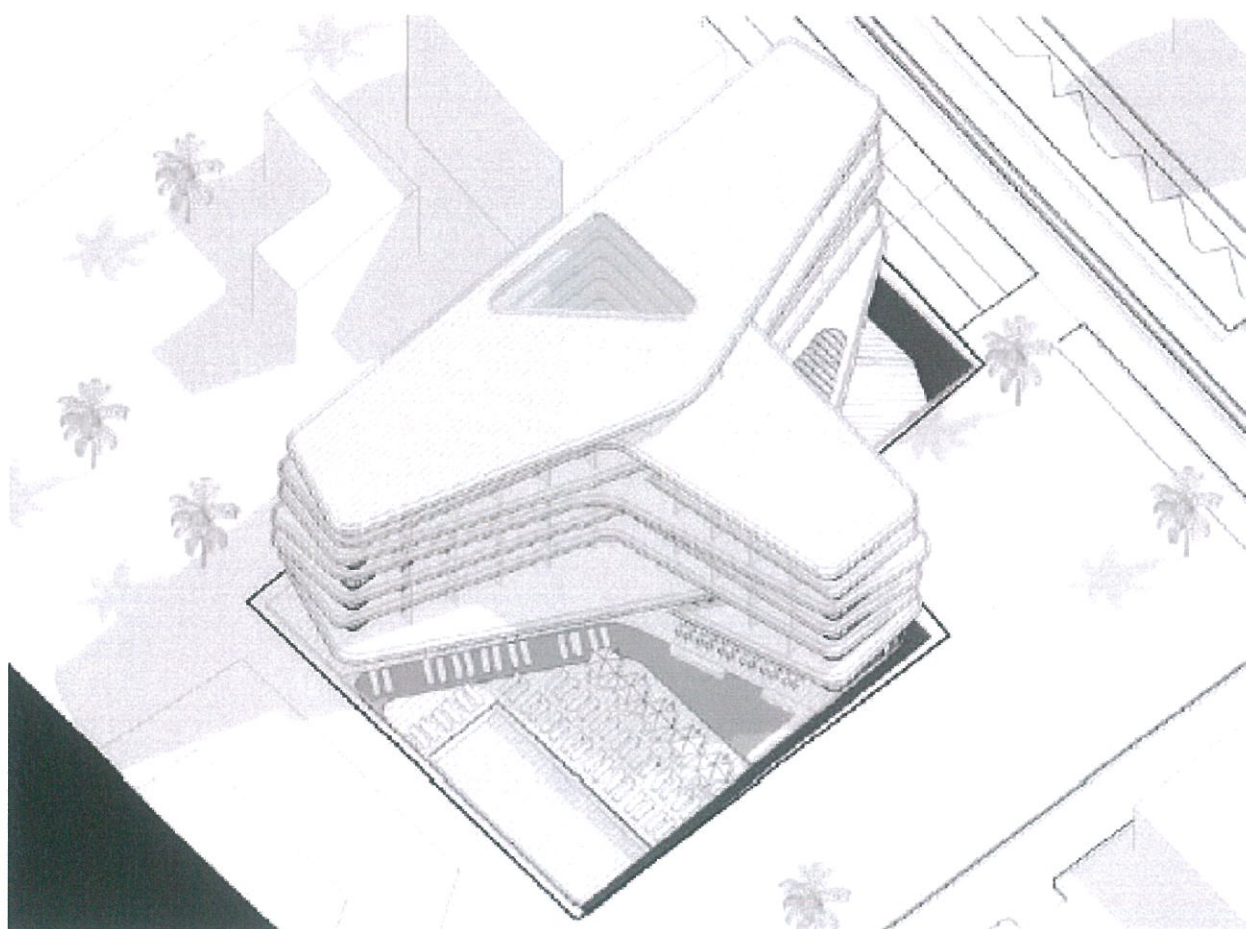
Figure 9-Fragment nga harta e njësjive

3. ANALIZA E GJËNDJES EKZISTUESE

Konteksti në të cilin propozohet zhvillimi i strukturës 6K-7K është një zonë e njohur si destinacion turizmi dhe hotelerie, ku dominojnë godinat apo komplekset hoteliere të larta. Sheshi gjendet brenda situatës urbane të formuar të zonës së plazhit në qytetin e Durrësit. Në këtë kuptim, objekti i propozuar, është një zhvillim strategjik për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës. Sipërfaqja e pronës është 2,000m².

Kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

- Në anën veriore nga rruga e Plazhit;
- Në anën lindore nga objekt ekzistuese 5K;
- Në anën jugore nga plazhi;
- Në anën perëndimore nga objekt ekzistues 8K.



4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara

Në nivelin e sistemimit, hyrja realizohet nga rruga kryesore, duke e përballur përdoruesin me fasadën kryesore të objektit, si për hyrjen e këmbësorëve, ashtu edhe për atë të automobiljeve.

Automjetet aksesohen lehtë për në katin nëntokë. Rampa për në katin nëntokë ndodhet poshtë njollës së objektit.

Ekziston një disnivel nga kuota e rrugës, për në kuotën +/- 0.00 të objektit, prandaj dhe në sistemim ka pjerrësi, gjithashtu në sheshin e brendshëm kemi përdorur 3 platforma me disnivele, ku është pishina, 2 platforma për hapësira qëndrimi dhe kuota +/- 0.00 e katit përdhe. Në shesh janë parashikuar gjelbërim i lartë i tipit palma dhe gjelbërim i ulët mesdhetar.

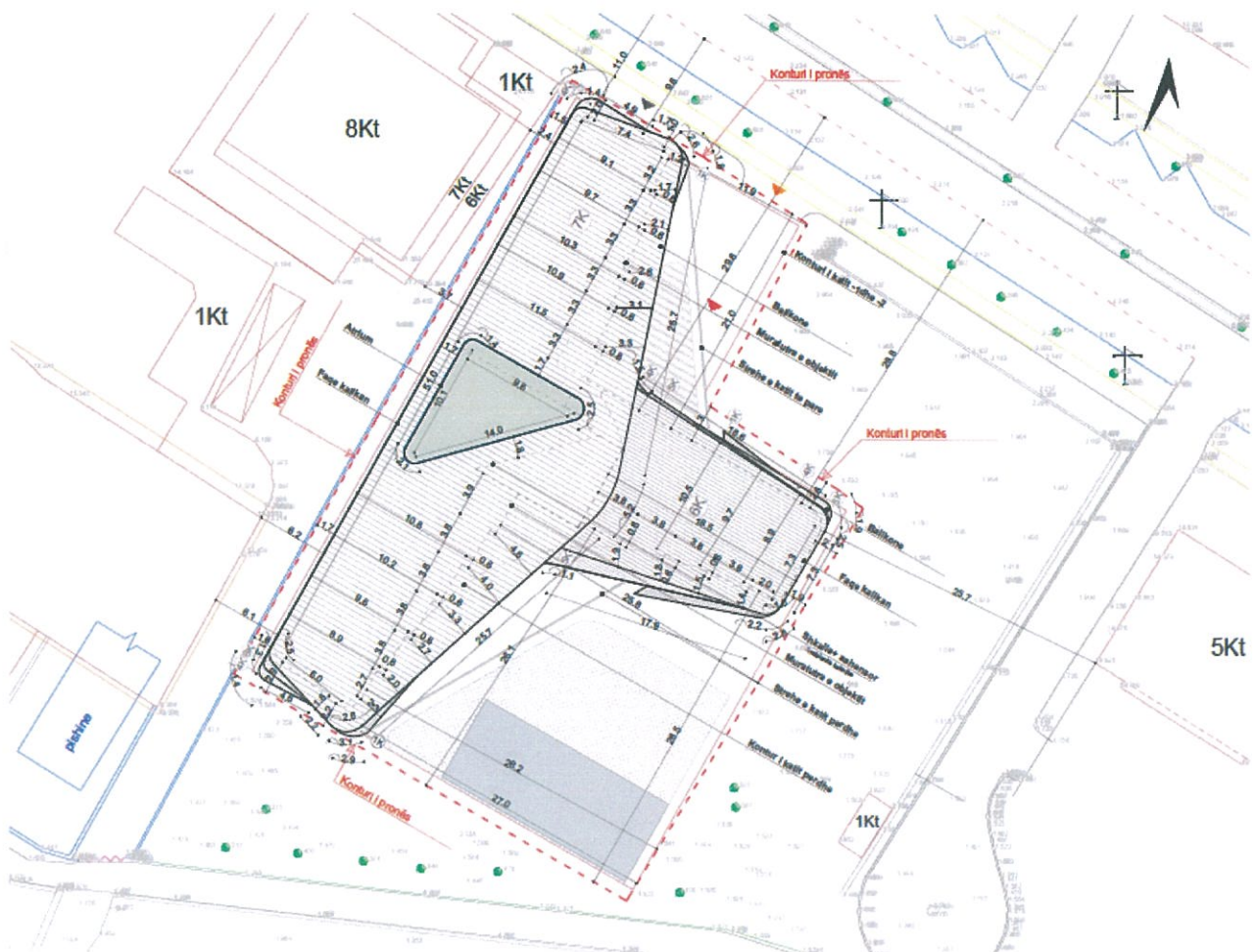


Figure 10-Planvendosje

Në katin përdhe pozicionohet hollu i hotelit, recepsioni, ambiente takimi, hapësira e internetit, security, tualetet, 1 zyre e administratës, bar i hotelit, restoranti, një kuzhinë e restorantit që ka një ashensor vetëm për 2 nivele. Nukli i shkallëve dhe ashensorëve që mundëson lëvizjen vertikale ndodhet pranë

hyrjes së hotelit. Në katin përdhe dhe deri në katin e fundit është një atrium, i cili është i gjelbëruar dhe shërben si element identifikues i hotelit. Bimet që duken në atrium janë parashikuar të mbillen në katin -1 dhe perceptohen në vertikalitet.

Nga plani i sistemimit theksohet, se hyrja realizohet nga rruga kryesore, nga ana e pasme e objekteve nga ku mund të aksesosh secilin që nga niveli i sistemimit.

Kuota e rrugës dhe kuota e sistemimit janë në të njëjtin nivel, ndaj hyrja aksesohet lirshëm dhe pa shkallë.

Për arsye të pjerrësisë së terrenit përgjatë sheshit është propozuar ndarja e tij në 2 disnivele të ndryshme që impakti në shesh i objekteve të jetë sa më minimal.

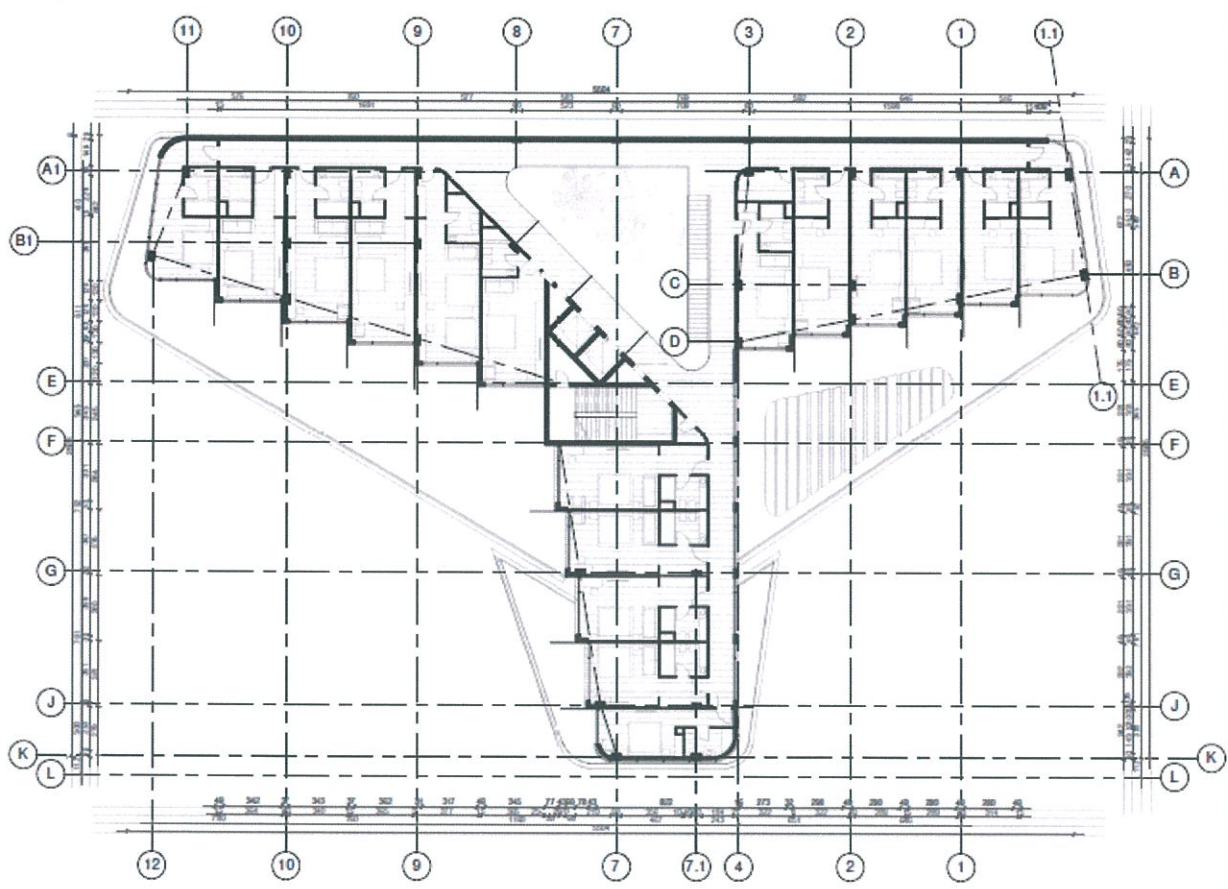


Figure 11-Planimetria e katit përdhe

Kati përdhe është i përbërë nga dhoma të përshtatshme për një çift, sipas rastit edhe për një person të tretë.

Në katin përdhe pozicionohet recepsioni, pishina dhe bari i pishinës, zonë ndenje, shkallë për lëvizjen vertikale si edhe hyrjet e drejtpërdrejta për në dhomat e hotelit.

Nga kati 0 mund të lëvizim vertikalisht me shkallë, ku mund të zbresim një kuotë më poshtë nga ku aksesohen dhomat e grupit tjetër të objekteve. Ndërmjet janë krijuar breza të gjelbëruar që disnivele mes kuotave të jetë me një impakt sa më minimal.

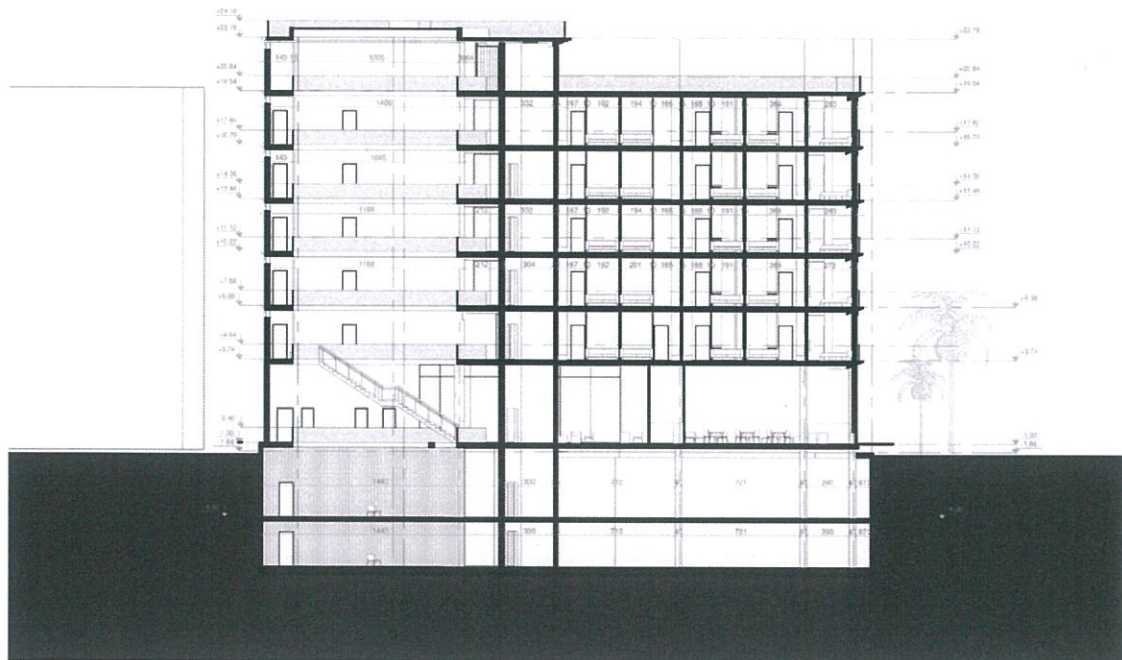
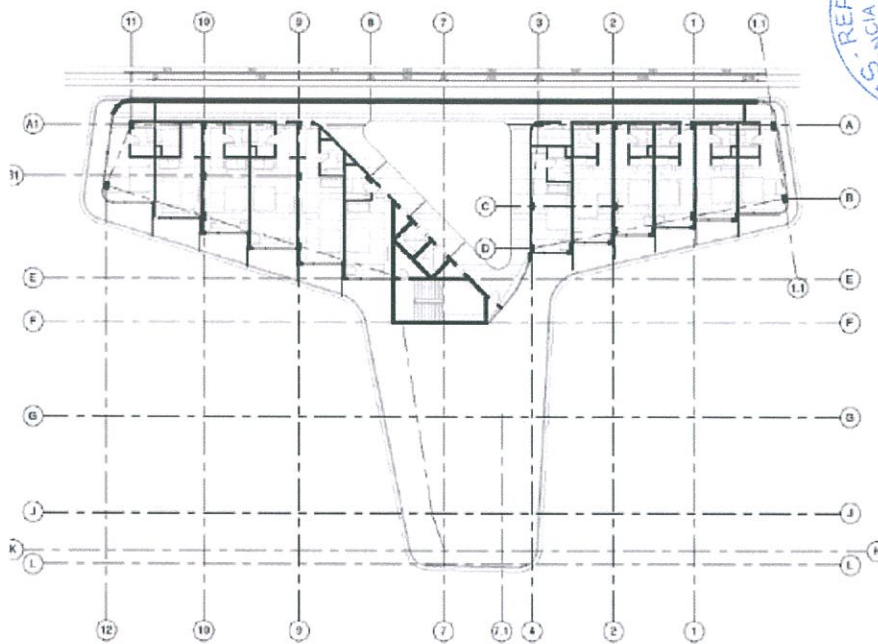


Figure 12-Prerje 2-2

Hoteli ka disa tipologji dhomash, ndër të cilat janë: dhomat standarde, dhomat për më shumë se 2 persona dhe suitat. Të gjitha dhomat janë te orientuara me pamje nga deti. Në cdo nivel janë ambientet teknike, dhoma e shërbimit të katit dhe atriumi. Cdo kat ka bërthamen baze të dhomave që është i njejte dhe ballkonet ne volumetri janë të sfazuar të cilat e bejnë volumin me dinamik.



Kati i 7 në planimetri ka 12 dhoma, hapësira teknike dhe dhomën e shërbimit të katit. Gjithashtu, nëpërmjet këtij kati mundësohet dalja në tarracën e katit të 6. Ky kat luan një rol të rëndësishëm në volumetri si dhe në funksionalitet për të plotësuar kërkesat e brandeve për hotele me 5*. Tarraca e katit të 6 mund të shërbejë si një hapësirë rekreative.

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

Objekti do të ndërtohet dhe punohet në një zonë, ku terreni është i sheshtë, me pak disnivele. Ne praje shihen qartë kuotat prej 3.24m për dhomat dhe kuota e katit 0.00 prej 3.74m. Në praje gjithashtu janë paraqitur platformat e sistemit me kuotat përkatëse.

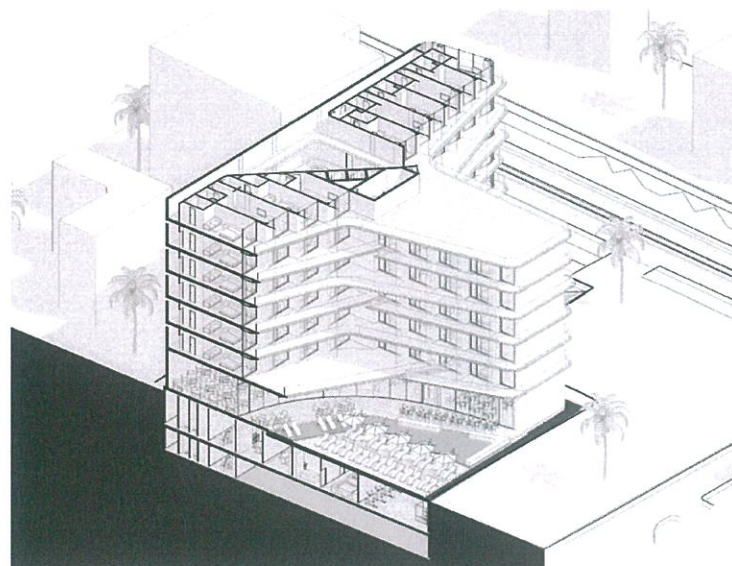


Figure 13-Prerje tërthore

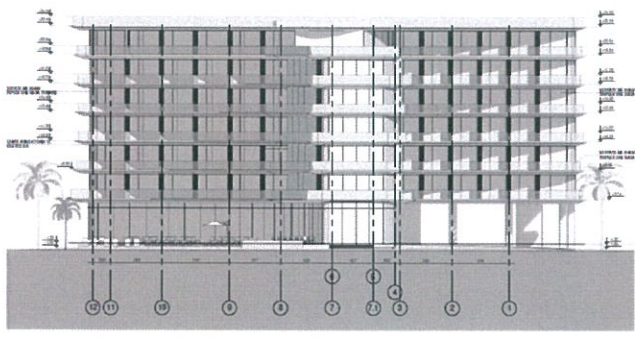


Trajtimi arkitektonik i fasadave të objektit, sjell një volumetri të përshtatshme për tipologjinë e hotelit: modulare dhe njëkohësisht moderne dhe dinamike.

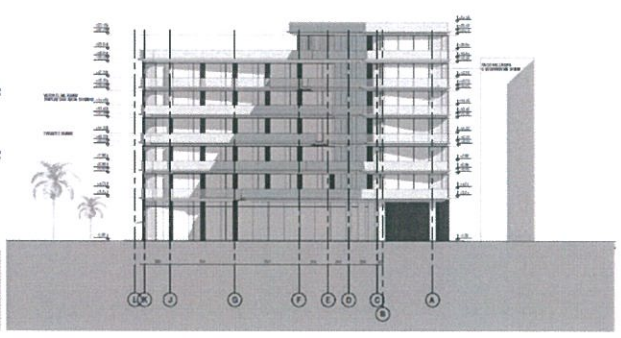
Streha e evidenton dhe e thekson hyrjen, duke e bërë atë më të qartë për përdoruesin, njëkohësisht edhe më fuqese. Ndërsa, ballkonet me sipërfaqe të ndryshme dhe sfazime në cdo kat e bëjmë volumin me dinamik dhe thekson perspektivat në cdo kënd ku objekti perceptohet.

Në fasadë është përdorur veshje kapot dhe parapetet e xhamit të cilet janë dhe elemente identifikues të këtij objekti.

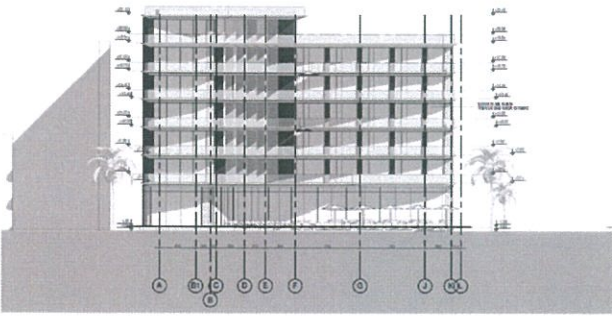
FASADA 1
SH 1:200



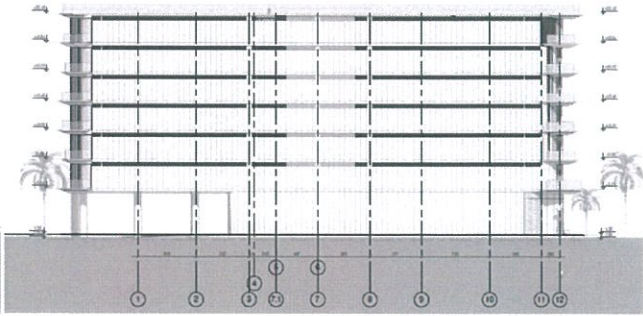
FASADA 2
SH 1:200



FASADA 3
SH 1:200



FASADA 4
SH 1:200



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit



Objekti do të ruajë treguesit e zhvillimit që janë:

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit 2000 m²

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim 2000 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma) 593.6 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar 9548.2 m²

Sipërfaqe e katit nëntokë 3617.6 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim 29.7%

Intensiteti i ndërtimit 3

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit +24.18 m

Numri i kateve mbi tokë 7 KAT

Numri i kateve nën tokë 2 KAT

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 8/9 Zona Kadastrale: Nr.8518

Distancat nga kufiri i pronës :

VERIU: 1 m, 2 m, 21m, 3.3 m 2.6 m NGA KUFIRI I PRONËS

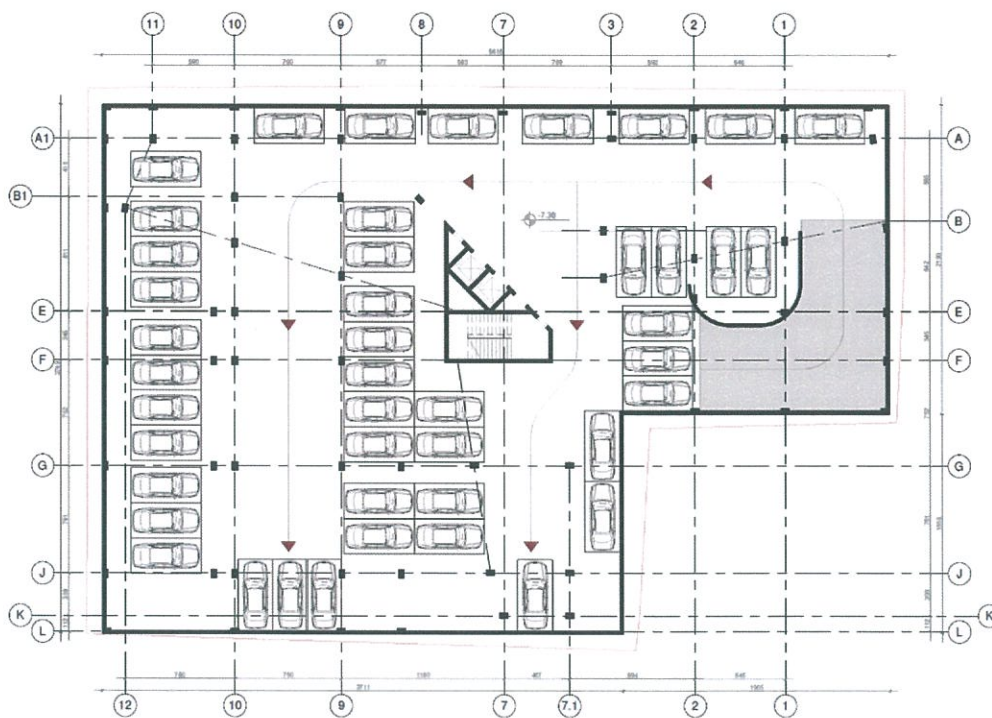
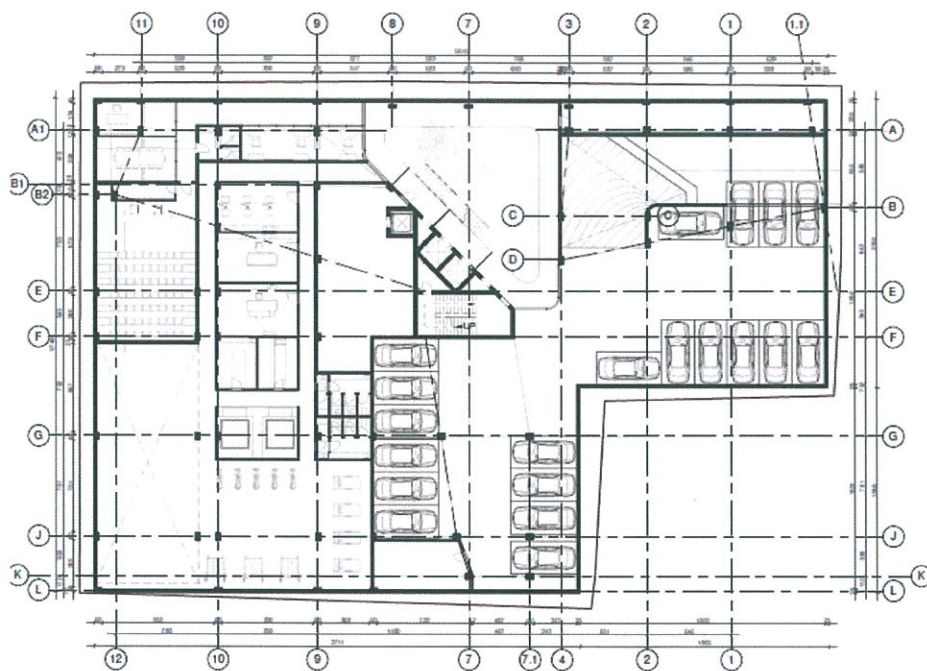
JUGU: 28.1 m, 26.5 m , 2.9 m, 2.2 m NGA KUFIRI I PRONËS

LINDJA: 2.1 m, 1.9 m, 25.8 m ,28.2 m FAQE KALLKAN NGA KUFIRI I PRONËS

PERËNDIMI: 1.5 m, 1.7 m FAQE KALLKAN NGA KUFIRI I PRONËS

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri : 11m, 9.6m, 28.8m, 29.6m



5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

- nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri përsa i përketë infrastrukturës rrugore.
- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e draft Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Durrës, përsa i përketë rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.

