



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR OBJEKTIN "HOTEL ME 11 KATE MBI TOKË DHE 1 KAT NËNTOKË", ME
VENDODHJE NË L.13, PLAZH, ILIRIA, BASHKIA DURRËS",

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MËDITISIT

Znj. Mirela Kumbaro Durxhi

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 16, Datë 29.05.2023

Projektues: EKOPLAN sh.p.k

Ark. Viktor Dhimgjini



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

- Dispozita të Përgjithshme
 - Baza Ligjore
 - Përshkrim i zonës së studiuar
- Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor
 - Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së
 - Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim
- Analiza e Gjëndjes Ekzistuese
- Rregullat e Zhvillimit të Territorit
 - Funksionet dhe aktivitetet e propozuara
 - Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
 - Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
 - Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet
- Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës
 - Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave
- Dispozita të Përgjithshme



- Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: **"Hotel me 11 kate mbi toke dhe 1 kat nentoke"**, me vendndodhje në L.13, Plazh, Iliria, Durrës, me zhvillues subjektin "Marina AL" bazuar në:

- Ligji nr.107/2014,dt.31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit" i ndryshuar.
- VKM nr. 408,dt.13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit" i ndryshuar.
- VKM nr. 457, dt 29.06.2022 për disa shtesa dhe ndryshime në VKM nr. 408 dt.13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", është miratuar në datën 13.05.2015.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës i miratuar me Vendimin të KKT nr.4 , dt 27.07.2022
- 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 trekatër 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, synon plotësimin e kësaj hapësire nga pikpamja funksionale dhe njëkohësisht përmirëson imazhin urbano-arkitektonik të zonës

- 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 me 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. Vetem 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 vetem 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 hotel-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.01 Vëndndodhja e Sheshit ku propozohet Objekti i ri

- 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 së Durrës , të miratuar pranë Keshillit Kombëtar të Territorit, me Vendim nr.4 , dt 27.07.2022 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Durrës", objekti i propozuar gjendet në hapësirën e konturuar brenda Njësisë Strukturore DR_UB_S1_329/7. Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Durrës, përdorimi i tokës sipas kategorisë bazë i lejuara në këtë Njësi Strukturore është Shebime (S) dhe Banim (A) Sipas rregullores së PPV-së bashkia Durrës, brenda kategorise Shëbim (S) lejojen



kombinime të kategorise bazë banim me kategori bazë të tjera si dhe nënkategorite e tyre, ku përfshihet edhe kategoria bazë Shëbime (S) dhe nënkategoritë e saj S1 dhe S2 Shëbime Akomodimi dhe Argëtimi si dhe Shërbime tregëtare dhe biznesi.

Referuar sa me sipër, përdorimi i tokës për funksion " **Hotel me 11 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë** "në këtë Njësi Strukturore përfshihet në kategorinë e përdorimeve të lejuara.

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

Më poshte paraqitet fragmenti i hartës të PPV-së bashkia Durrës, ku jepet edhe pozicioni i objektit të propozuar në zonën e interesit DR_UB_S1_329/7.



Fig.02 Fragment i hartës së Njësisve Strukturore përfshirë Njësinë DR_UB_S1_329/7.

- Analiza e Gjëndjes Ekzistuese
- Kufizimet e sheshit të ndertimit janë: Ne pjesën verilindore me rrugen "Venecia" dhe ne 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,i cili fatkeqsisht iu nënshtrua nje ndërhyrje tjetërsuese duke e shkatërruar imazhin e trashëguar në memorien e durrsakëve.



Hoteli që propozohet, vendoset ne vije te pare te bregdetit me një front rreth 60m i orientuar Lindje-Perëndim.. Perveç freskisë së Adriatikut dhe rërës të 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 konkurrues, tenton të përcillet që nga vendosja e gjurmës të tij. Struktura është pozicionuar paksa e tërhequr nga vija e ndërtimit duke krijuar një shesh (oborr) eliptik. Në qendër të sheshit oval është brendashkruar një basen ujqor në të njëjtën forme, i cili qëndron ndërmjet brezit natyror të rërës së 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, (orjentuuar veriperendim-juglindje) dhe mbi të gjitha, direkt i aksesueshem për pushuesit dhe vizitorët si nga bregu ashtu edhe nga rruga .

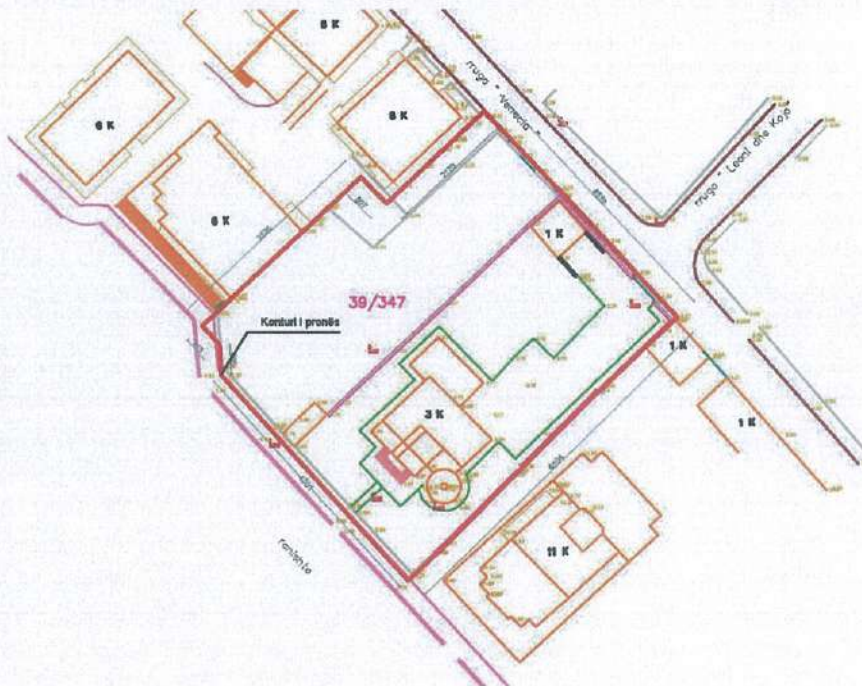


Fig.03 Rilevimi Topografik i gjendjes ekzistuese

- Rregullat e Zhvillimit të Territorit
- Funkcionet 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. Përfshirë bëjnë disa njësi të vogla shërbimesh (bar-restorant, studio, galeri arti) që janë vendosur në katet e sipërme pranë apartamenteve luksoze të njësive 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 holli, recepsioni dhe salla Bar-kafe. Kjo e fundit nëpërmjet një fasade fleksibile xhami komunikon drejtperdrejtë me verandën dhe basenin ujqor duke mundësuar akses me këto ambiente edhe të hollit që është në qender të objektit. Duke i ndarë ambientet e katit përdhe me muratura dhe vetrata të levizëshme kemi synuar jo vetëm të sjellim transparence dhe penetrim të peisazhit bregdetar deri në thellësi të interierit por të realizojme edhe një ventilim pasiv natyror të tij.

Në katin e parë është menduar të sistemohen restoranti kryesor me menu internacionale si edhe ambientet ndihmëse të tij.(kuzhina, magazina, nyje sanitare)

Krahas sallës kryesore po në këtë kat është modeluar edhe një saletë me kapacitet më të vogël (100 vende) së bashku me ambientet e saj ndihmëse. Shërbimi bar- restorant do të ofrohet edhe në katin e sipërm, atje ku sigurohet një pamje fantastike 360° e bregdetit, qytetit të Durrësit, kodrave të shkallnurit si edhe siluetit që nga Mali i Robit deri në Bardhore.

Kuptohet që shërbimi i të dy restoranteve është parashikuar që të ofrohet edhe në dhoma, suita, 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 liftit të personalizuar një shkallë shërbimi si edhe njëri nga ashensorët. Të gjitha këto komunikojne edhe me ambientet e SPA apo parkimin nëntokësor.

Baret (përveç barit kryesor në katin përdhe), janë shpërndarë në formën e bareve të specializuara (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 këto hapsire janë sistemuar sipas standarteve të brandeve cilesore sauna, hamam, kaldarium, etj. por në qender qendron pishina me permasa gjysem olimpike 25m me pese korsi e cila është e vlefshme jo vetëm për pushuesit sezonal por edhe për stervitje të notareve amatore apo profesioniste në muajt jashtë sezonit. Në po të njejtën llogjike janë konceptuar edhe ambientet e fitnesit apo ato të "Beauty&helthy", të jenë të vlefshme jo vetëm për klientet e hotelit por edhe për frekuentues nga njesitë e tjera akomoduese për rreth që nuk e kanë mundësinë të ofrojne këto shërbime.

Për vendosjen e paisjeve mekanike të sistemeve të kondicionimit, klimatizimit, invertitoreve të energjisë nga dielli dhe era, është parashikuar të ngarkohet një sipërfaqe e soletes në pjesën veriore të objektit.



Zona e hotelerisë fillon nga kati i trete (+12.50). Ky kat trajtohet ndryshe nga katet tip të hotelerisë, i vendosur mbi ambientet e biznesit dhe shkëputet prej tyre duke u terhequr brenda volumetrisë që krijojnë katet e sipërme. Kjo artificie synon jo vetëm evidencat e qarte ndarjen funksionale të ambienteve por edhe intimitetin e zonës hoteleri. Gjithashtu nga kjo lartësi sigurohet peisazhi 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 një sistem qendror dhe është propozuar që pjesa më e madhe e energjisë në përdorim të tyre të jetë e “gjelber” duke menduar që të përftohet nga membranat fotovoltaike.

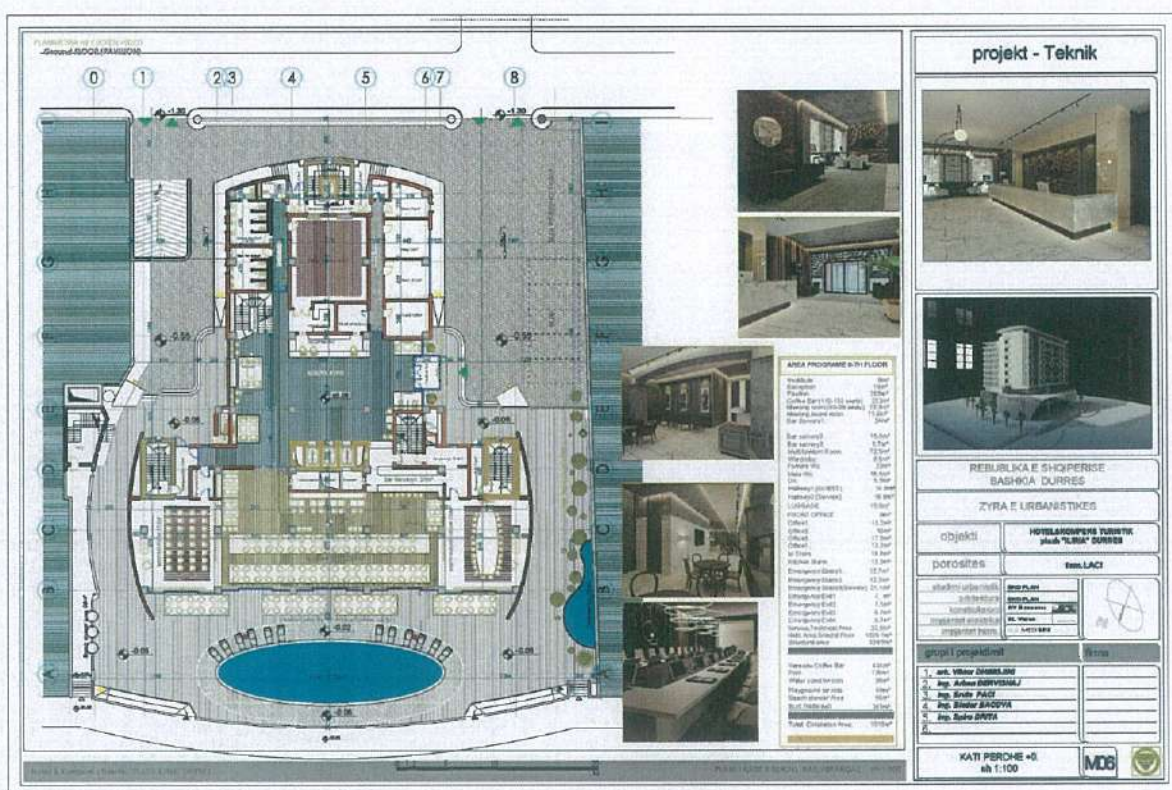


Fig.04 Planimetria në Kuotën ± 0.00



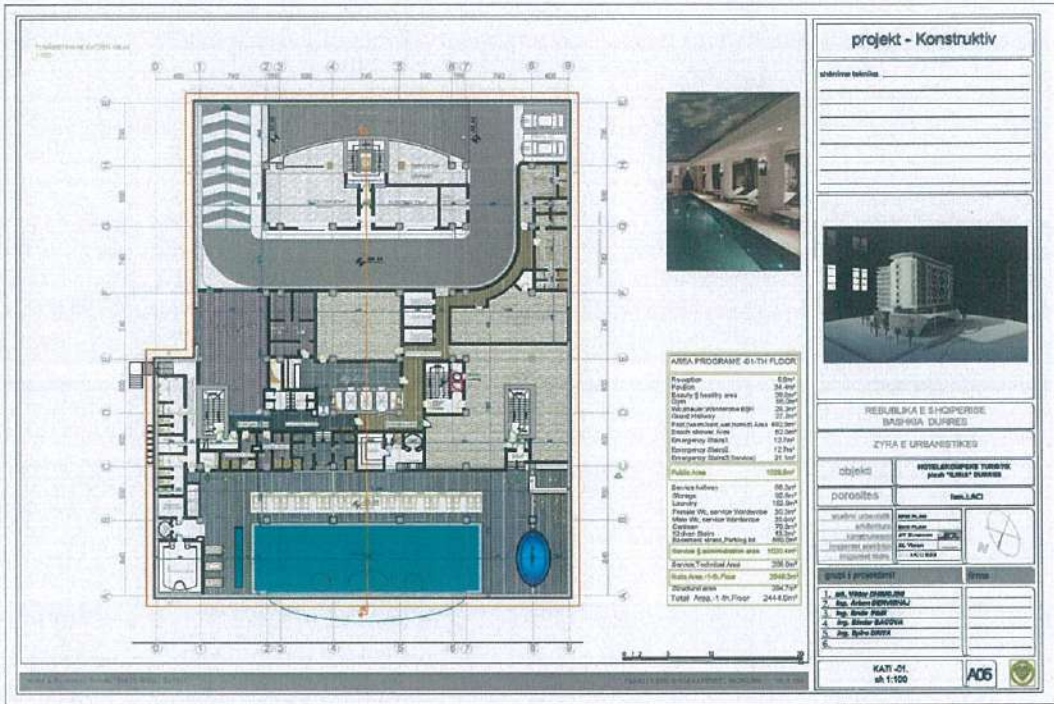


Fig.05 Planimetria në Kuotën - 4.44

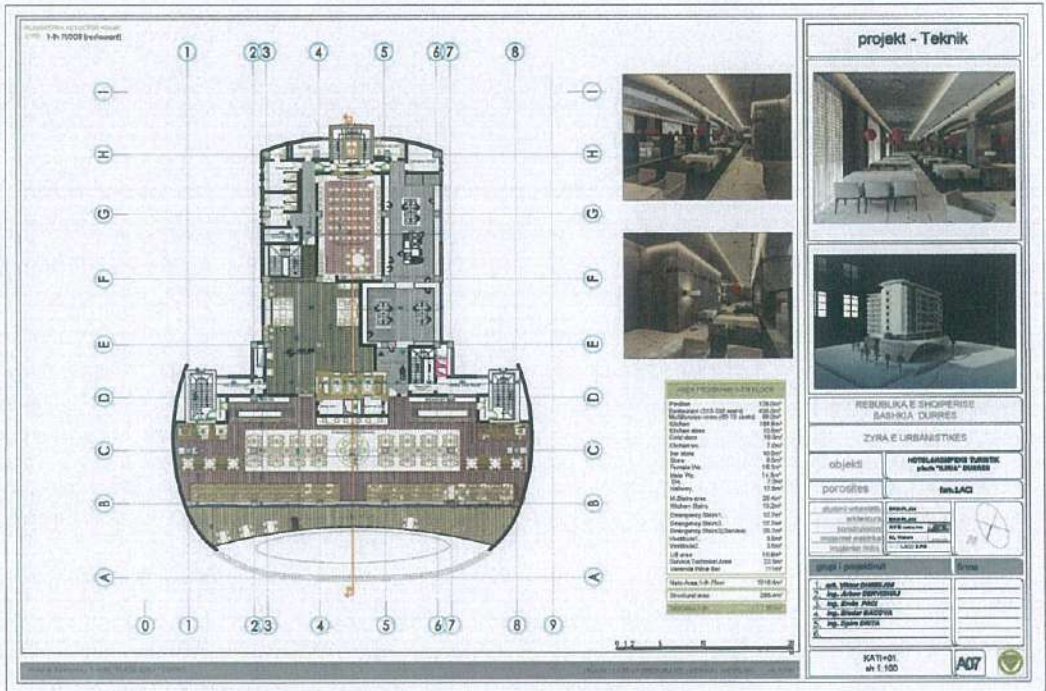


Fig.06 Planimetria në Kuotën + 4.68



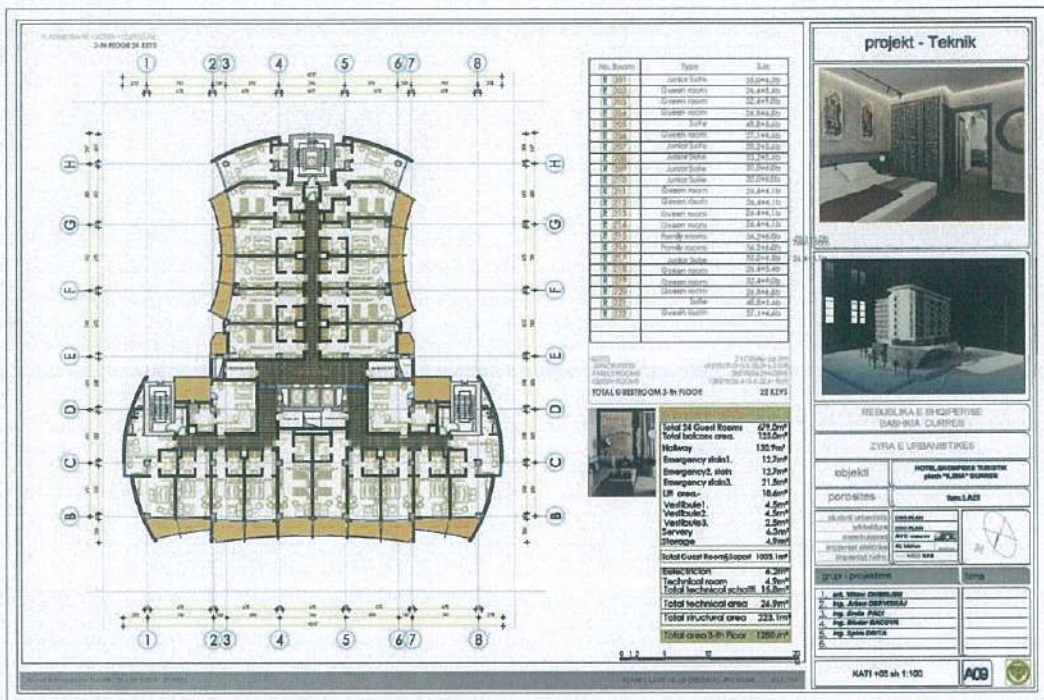


Fig.07 Planimetria në Kuotën + 12.69

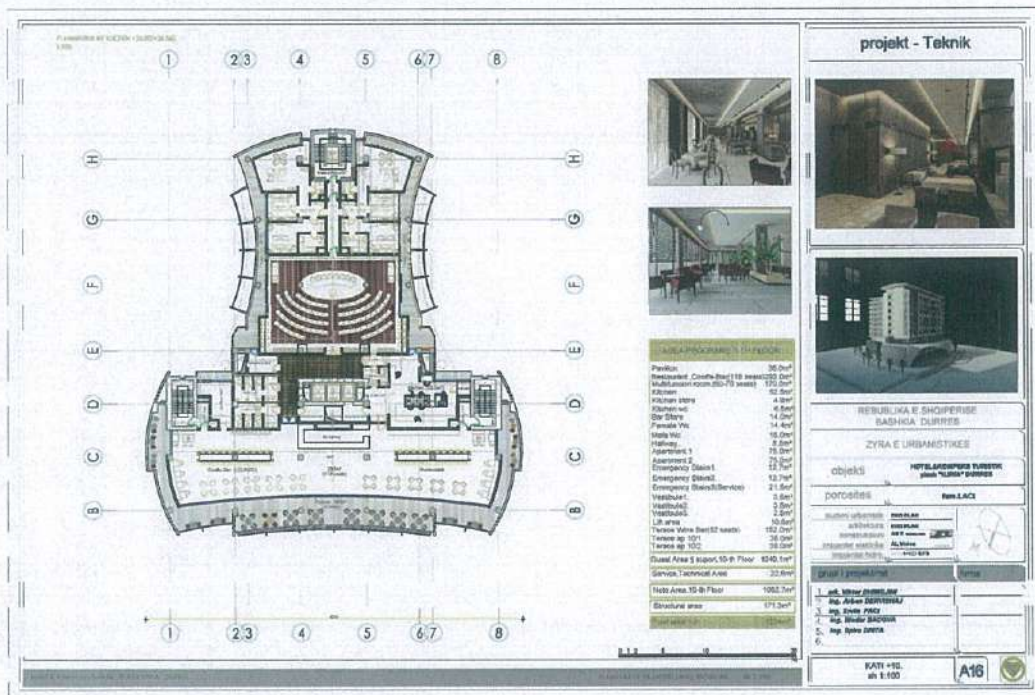


Fig.08 Planimetria në Kuotën + 36.00



- Pamja e jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Synimi ynë primar në hartimin e këtij projekti ka qenë të krijojmë një produkt që funksionon mirë, të garantojë qëndrueshmëri absolute dhe të mos dëmtojë ambientin ,qoftë edhe estetikisht, vetëm me prezencën e tij.

Për këtë arsye së pari jemi fokusuar shumë në rrespektimin rigoroz të normave dhe standarteve të projektimit për kategori të tilla shërbimesh. Në percaktimin e formave planimetricke dhe volumore nuk jemi nisur thjeshtë nga kapriciot estetike por kryesisht nga llogjika funksionale. Modelimi i strukture në plan dhe altimetri në formën e një triade me brinjë konvekse së pari garanton një formë të qëndrueshme simetrike statike dhe njëkohësisht ofron peisazh të barasvlefshëm për shumicën e ambienteve akomoduese. 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 të unifikuar 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.



Fig.09 Pamje nga Lindja

Volumetria dhe interieret

Në kërkim të formës së objektit, konkludohet në një strukturë arkitektonike racionale me forma jo të komplikuar por të dimensionuara mirë e të shoqëruara me përdorimin e rifiniturave cilësore. Suksesin tentojmë ta arrijmë në teknologjinë e përzgjedhur, përsosjen e funksionit dhe qëndrueshmëri absolute të korpusit dhe materialeve, si atë fizike edhe estetike. Kjo zgjidhje mendojmë se jep një efekt të fortë arkitektonik si dhe e përfron me shembujt pozitive të trendit të sotëm arkitekturor.



Ne kete faze te projektimit ne kemi percaktuar pjesën bazike të materialeve që parashikohen të përdoren për efekt të llogaritjeve të ngarkesave si edhe propozimet e veshjeve të fasadave. Të gjitha muraturat e jashteme ndonëse jane pak, mendohet të jene "siporex"25cm të termoizoluara dhe ventiluara. Ndersa muraturat e brendeshme janë parashikuar totalisht me struktura të thata "gipsi" zjarrduruese ,termo dhe ze/izoluese.

Duke qenë se investitorët po negociojne me një "brand" të njohur ndërkombëtar për të certifikuar hotelin me emrin e tyre, në këtë fazë të projektit ne po bashkepunojmë me specialistet e tyre duke e revizionuar projektin në bazë të normativave të brandit që përkojnë me një standart shumë të lartë. Kjo do të thotë që një pjesë e mirë e rifiniturave do të detajohen sipas logos së tyre në fazën përmbyllyse.

Fasada

Ashtu sic u permend me lartë, edhe në trajtimin e fasadave tendenca jonë është që vlerat estetike të arrihen nëpërmjet dimensionimit të saktë dhe harmonik të struktures, cilësisë së lartë të materialeve të përzgjedhur dhe teknologjise inovative. Ne pretendojmë që fasadat të mos jenë thjeshtë veshje mbrojtese e volumetrisë por impiante të ventilimit pasiv të objektit dhe prodhuese të rëndesishme te nje pjese të energjise për nevojat e veta. Kombinimi funksional 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 ketij territori. Cilësia e materialeve të përdorura është e lartë, po kështu edhe kualiteti i sistemeve elektrike, hidraulike,mekanike apo elektronike.

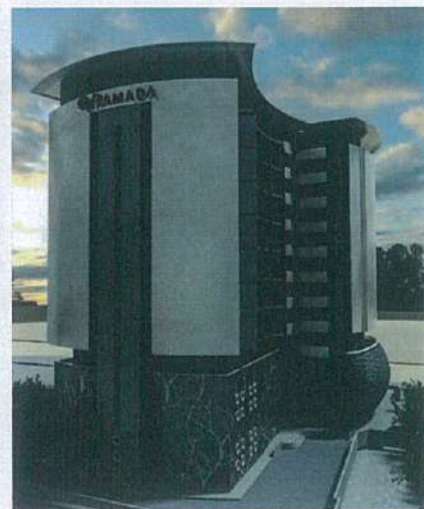




Fig.10 Pamje 3 Dimensionale

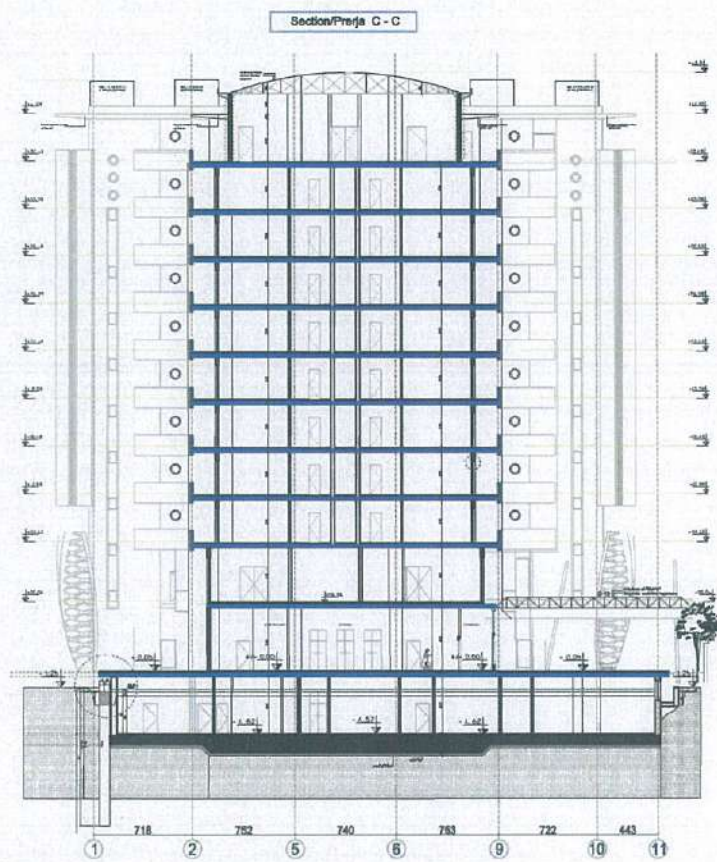


Fig.11 Prerja Gjatësore c-c



- Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

• Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3016 m ²
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1175 m ²
• Sipërfaqe e kateve mbi tokë hoteleri	13874 m ²
• Sipërfaqe e kateve nën tokë	2477 m ²
• Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	38.9 %
• Intensiteti i ndërtimit:	4.59
• Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	43.93m
• Numri i kateve mbi tokë:	11 kat
• Numri i kateve nën tokë:	1 kat

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 39/347. Zona Kadastrale: 8518;
në emër të: Familja Laçi

Kufizimet:

Veri: rruga "Venecia"

Jug: Shëtitorja 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: 3.79m – 15.82m

Distancat nga aksi i rrugës: 8.4m

- **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.



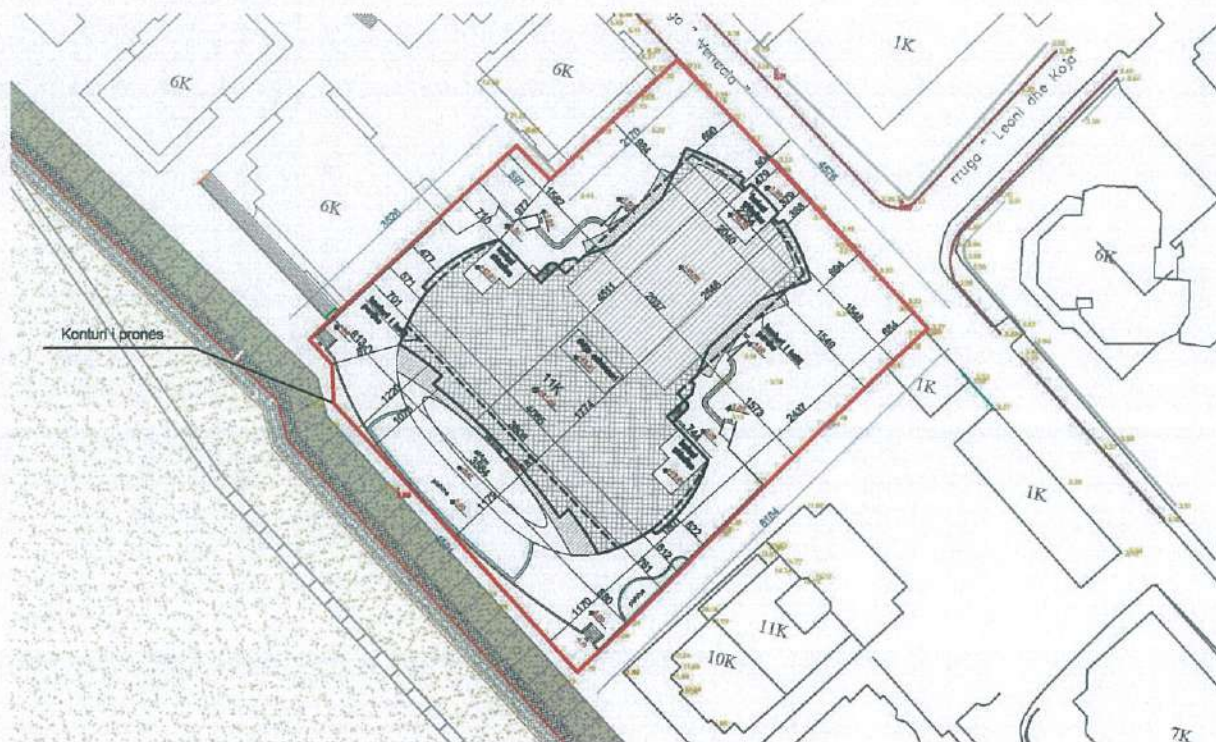


Fig.17 Planvendosje e Përgjithshme

- Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës
 - 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, si edhe propozimin e planit të ri të bashkisë Tiranë, për sa i përket, rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona e interesit.

Objekti do të pajiset me të gjithë infrastrukturën inxhinierike të nevojshme, e cila do të jetë e lidhur me infrastrukturën ekzistuese të zonës. Ndërtimi i këtij objekti nuk do të ndikojë në devijimin e infrastrukturës inxhinierike ekzistuese. Objekti do të plotësojë nevojat e tij për ujë higjieno-sanitar dhe energji elektrike nëpërmjet shfrytëzimit të rrjetit ekzistues. Për sa i përket sistemit të shkarkimit të ujërave të zeza, ato do të lidhen me kanalizimet ekzistuese në zonë.

Aksesi sigurohet nga rrugët ekzistuese "Jordan Misja" dhe "Rreli". Nga rruga do të behet i mundur hyrja në pronë me automjete. Gjithashtu në rast emergjence, automjeti zjarrfikës ka akses në të paktën 3 anë të objektit për shuarjen e zjarreve eventuale.

Mbetjet e ngurta do të menaxhohen në bashkëpunim me Bashkinë Durrës, dhe do të përcaktohet vendi i depozitimit të tyre, para marrjes së Çertifikates së Përdorimit. Pastrimi i mbetjeve urbane do të kryhet nëpërmjet vendosjes së koshave të jashtëm të mjaftueshëm, ndërkohe që evakuimi i mbetjeve do të kryhet nga firma pastruese e zonës.



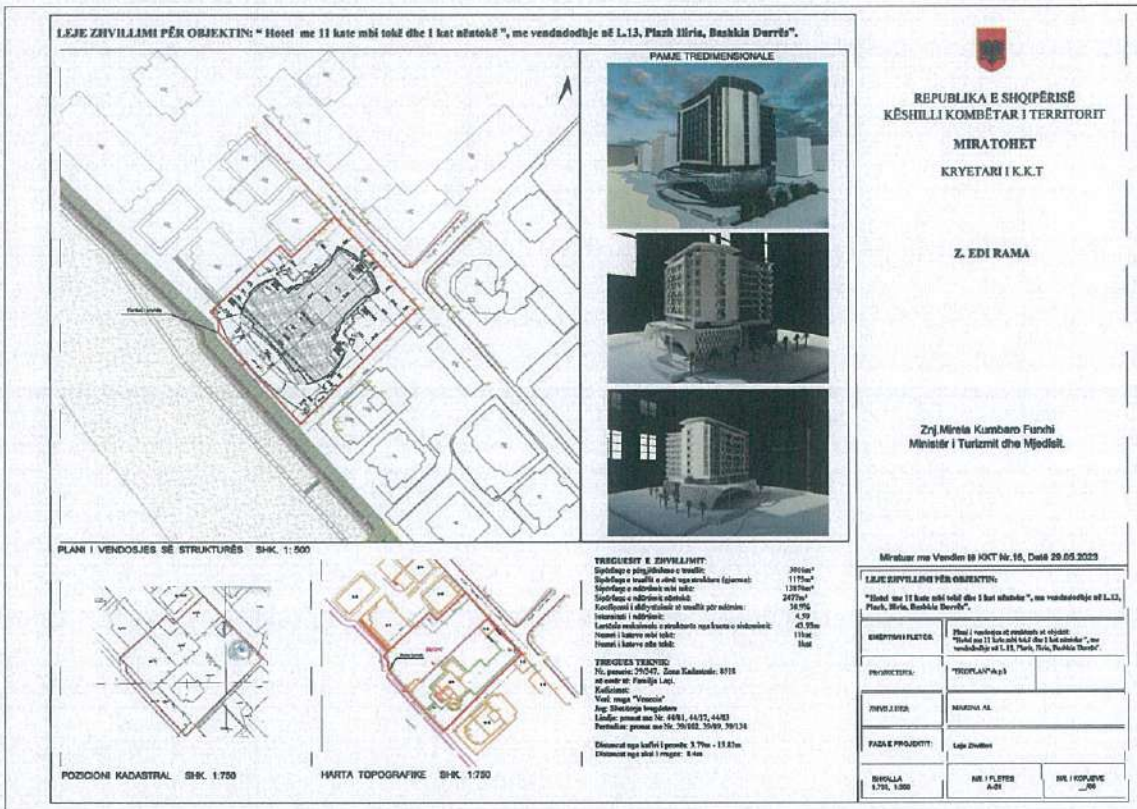


Fig.18 Planvendosje e Përgjithshme

