



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Leje zhvillimi për objektin: “GODINË HOTELERIE DHE BANIMI 1,2,3 DHE 4 - KATE
ME 1 KAT PARKIMI NËNTOKË, RR. BIZE, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË
DURRËS.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDIRAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 22, Datë 25.09.2024

Projektues:
DALMAT ARCHITECTURE
LINDA LOKA (Nr. Lic. A1184/2)

Zhvillues:
IBA INVEST SH.P.K.



TABELA E PËRMBAJTJES 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 Funksionet 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: “GODINË HOTELERIE DHE BANIMI 1, 2,3 DHE 4 KATE , ME 1 KAT PARKIMI NË TOKË,” në rrugën “Bize”, Durrës, me zhvillues “IBA Invest” shpk.

- 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 ku do jenë objektet e propozuara gjendet në fshatin e Lalëzit në Durrës, në një hapësirë rurale turistike me një distancë nga vija bregdetare 680 m nga deti Adriatik.

Prona ka afërsi me ndërtesa hotelerie dhe resorte të zonës si për shëmbull Hoteli “Movenpick” i cili ndodhet përballë me pronën tonë, me një distancë prej 300 m, ku ndahet me një rrugë dytësore me dykorsi. “Melia Resor”t është një hotel tjetër i zonës i cili ndoshet 1.8 km larg pronës tonë .

Prona ka një aksesim të lehtë nga rruga kryesore e zonës. Gjithashtu ka një pozicion strategjik e cila dallohet lehtësisht nga të gjithë që përdorin rrugën dhe kjo gjë mund të çojë që ky projekt të bëhet një landmark i ri i zonës.

Tipologjia e godinave në zonë është e larmishme, duke u nisur nga funksionet, forma e ndërtimit dhe stili arkitektonik. Altimetria e objekteve varion nga 2 kate deri, ku përmendim vilat apo ndërtime pranë bregdetit me funksione shërbimi dhe banimi , deri në 5 kate me funksione të përziera si shërbime, hoteleri, banim. Në zonë pjesa më e madhe e objekteve janë të ndërtuara gjatë periudhës së viteve të fundit të cilat janë zhvilluar dhe si objekte kontemporane duke u kthyer dhe në pika atraksioni me rëndësi në zonë.

Prona në fjalë është një hapësirë pa ndërtime e rrethuar nga dy anë nga rrugë kryesore , në njërin anë me një rrugë private dhe ana tjetër me parcele.

Trualli që kërkohet të zhvillohet ka një sipërfaqe totale prej 13 980 m², ku përfshihen njëmbëdhjetë prona, përkatësisht pronat 445/129, 445/130, 445/131, 445/132, 445/133, 445/134, 445/135, 445/136, 445/137, 445/138 dhe 445/139.



Fig.1 – Pozicionimi i truallit në Google Earth

Fig. 5— Harta e Planit të Përgjithshëm Vendor, njësia DR_UB_S1_52/6

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Aktualisht në truall nuk ka ndërtesa ekzistuese.

Ndërtimet në zonë karakterizohen nga tipologji të ndryshme por kryesisht mbizotëron tipologjia e shërbimit me funksion hoteleri. Forma e truallit tonë është e rregullt, e sheshtë dhe e pasur pisha mesdhetare bregdetare, rreth të cilave është bazuar dhe koncept ideja e projektit. Gjelberimi ekzistues është menduar të mbrohet .

Pozicioni i pronës është shumë i favorizuar, duke qenë në kryqëzimin e dy rrugëve kryesore të zonës. Vetë pozicioni i jep potencial objekteve që do të zhvillohen në të, të kthehen në “Landmark”, pikë tjetër kyçe për zonën dhe jo vetëm.

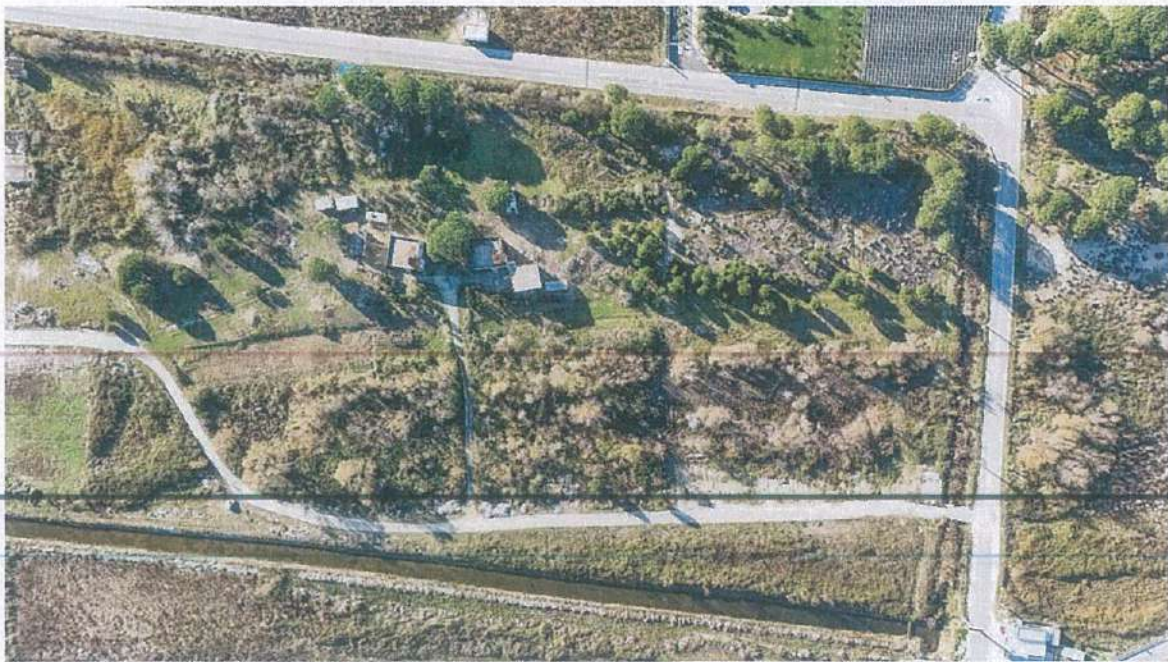


Fig. 6 – Foto e gjendjes ekzistuese të truallit

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Sipas Planit të Detajuar Vendor të njësisë strukturore DR_UB_S1_52/6, kategoria e përdorimit kryesor është S_Shërbime.

Konteksti është shumë i rregullt dhe i qetë duke qënë qe ska as ndertime të larta dhe as shumë zhurme .Për këtë ideja kryesore konceptuale është projektimi i disa objekteve ne forma organike per te thyer pak kete “qetesi”. Frymëzimi për objektet e propozuara ka ardhur nga natyra, një reflektim i projeksionit te pemeve dhe te valeve te detit . Forma e objekteve ka ardhur e tillë dhe nga ruajtja e pozicionimit të pemëve të pishave te larta që ndodhen në shesh, me qellimin qe të mbrohen, duke ruajtur identitetin e nje zone natyrore bregdetare.

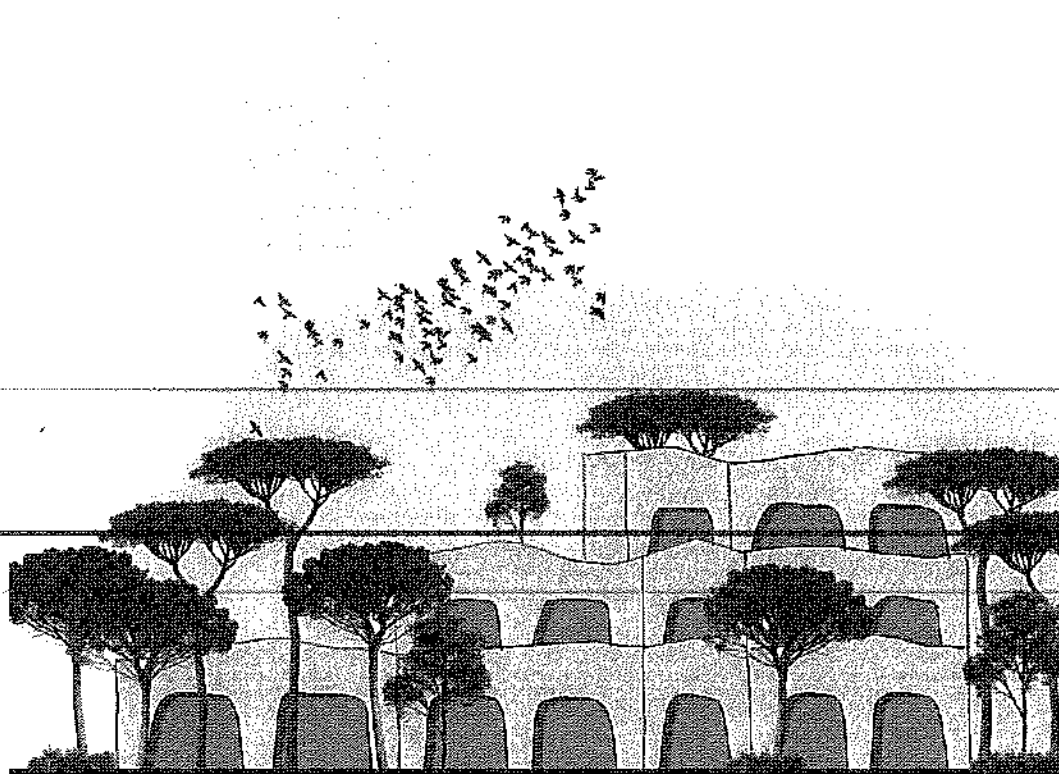


Fig. 7 – Skica konceptuale

Masa fillestare influencohet nga kufiri i pronës si edhe parametrat urban që duhen respektuar me godinat përreth. Jane propozuar 2 objekte me funksion hotelerie dhe 3 objekte me të vogla me funksion banimi.

Mënyra sesi janë konceptuar objektet vjen nëpërmjet trajtimit të formës të sfazuar në plan dhe nëpërmjet formes së fasadës, përdorimit të elementëve arkitektonike dhe krijimit të hapësirave bosh-plot në lartësi duke ruajtur një balancë harmonike me tërësinë e objektit.

Hyrja kryesore në objekt bëhet nga rruga e krijuar e vendosur në qender të sheshit dhe behet shpërndarja në dy anët e sheshit sipas funksionit të godinave, ana e majte për hotelin dhe ana e djathtë për palazzina në lindje të objektit. Në momentin e hyrjes kemi pranë recepsionin të vendosur në një objekt me vete dhe përka saj ndodhen objekte të tjera me funksion shërbimi si dyqane, bar dhe tualete. Hyrja në parkim mundësohet nga dy rampa të ndara në dy anë të sheshit, një që futet tek hoteli i parë dhe një tek palazzinat në krahun e djathtë të sheshit. Rrugët kanë formë të çrregullt të cilat ndjekin formën organike të objekteve.

Hoteli i parë ka shtrirje gjatësore dhe në të janë pozicionuar dy grupe shkallë ashensore, ku njera shkon deri në tarracë dhe tjetra shkon deri në katin e dytë duke qënë se objekti krijon një tërheqje në lartësi. Në katin e parë të hotelit janë pozicionuar dhoma dhe tek pjesa fundore në krah të djathtë është vendosur restoranti i cili aksesohet direkt nga hyrja. Në katet e sipërme janë vendosur dhomat. Hoteli i dytë është me i vogël në sipërfaqe dhe ka shtrirje gjatësore por në vertikalisht në lidhje me formën e sheshit. Është i së njëjtes tipologji si hoteli i parë dhe ka vetëm një grup shkallë ashensor. Kati e parë është i dedikuar për shërbime, si sallë konferencash, zyrë dhe restorant, ndërsa në katet e sipërme janë pozicionuar dhoma.

Palazzinat janë të pozicionuara në krahun e djathtë të sheshit, dy prej të cilave kanë të njëjtën sipërfaqe dhe të njëjtën formë por kanë një rrotullim kundrejt njera-tjetres në lidhje me pozicionimin në shesh. Hyrja mundësohet nëpërmjet 4 këmbe shkallë, në kuotën +70 cm, dhe nëpërmjet një korridori të drejtë i cili vjen duke u zgjeruar, shpërndahet në secilin apartament. Apartamentet janë shpërndarë në tre kate, ku në katin e parë dhe të dytë janë 4 apartamente 1+1 dhe 2 apartamente 2+1. Ndërsa në katin e tretë janë pozicionuar 3 apartamente dhe tarraca e apartamenteve të katit të poshtëm shfrytëzohet si verandë ku mund të pushojnë banorët ose të zhvillohen aktivitete të ndryshme.

E njëjta tipologji është dhe tek palazzina e tretë por ajo ka një shtrirje më të madhe gjatësore, në të cilën ndodhen 10 apartamente për katin e parë dhe të dytë dhe 5 apartamente në katin e tretë. Në të ndodhen dhe dy grupe shkallë ashensore duke qënë se ka shtrirje më të madhe dhe numër më të madh apartamentesh.

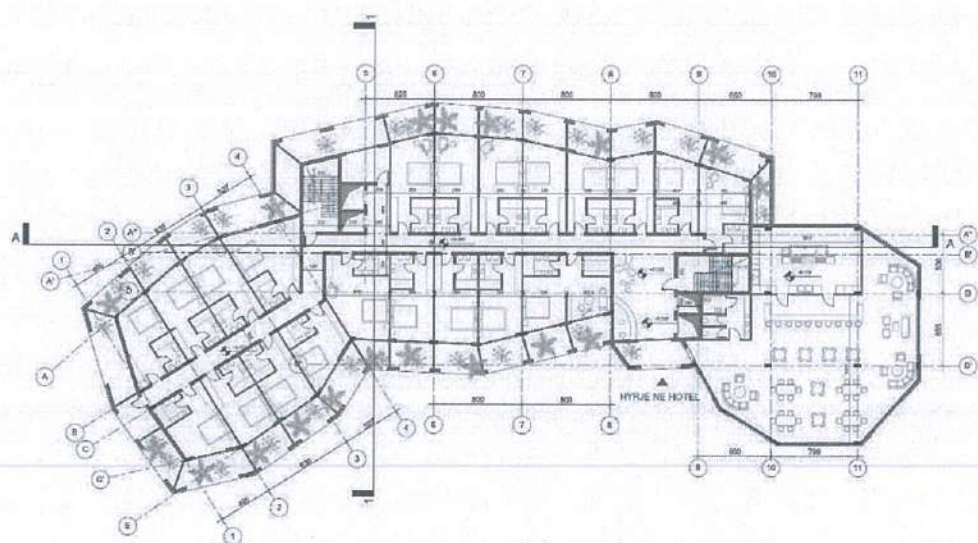


Fig. 8 – Plani i katit +0_Hoteli 1

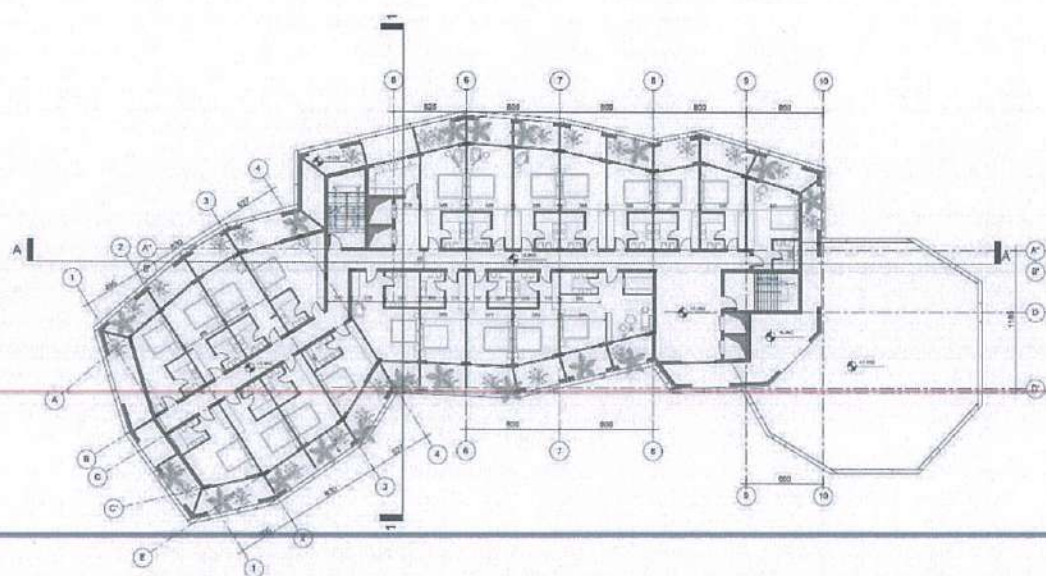


Fig. 9 – Plani i katit +1_Hoteli 1

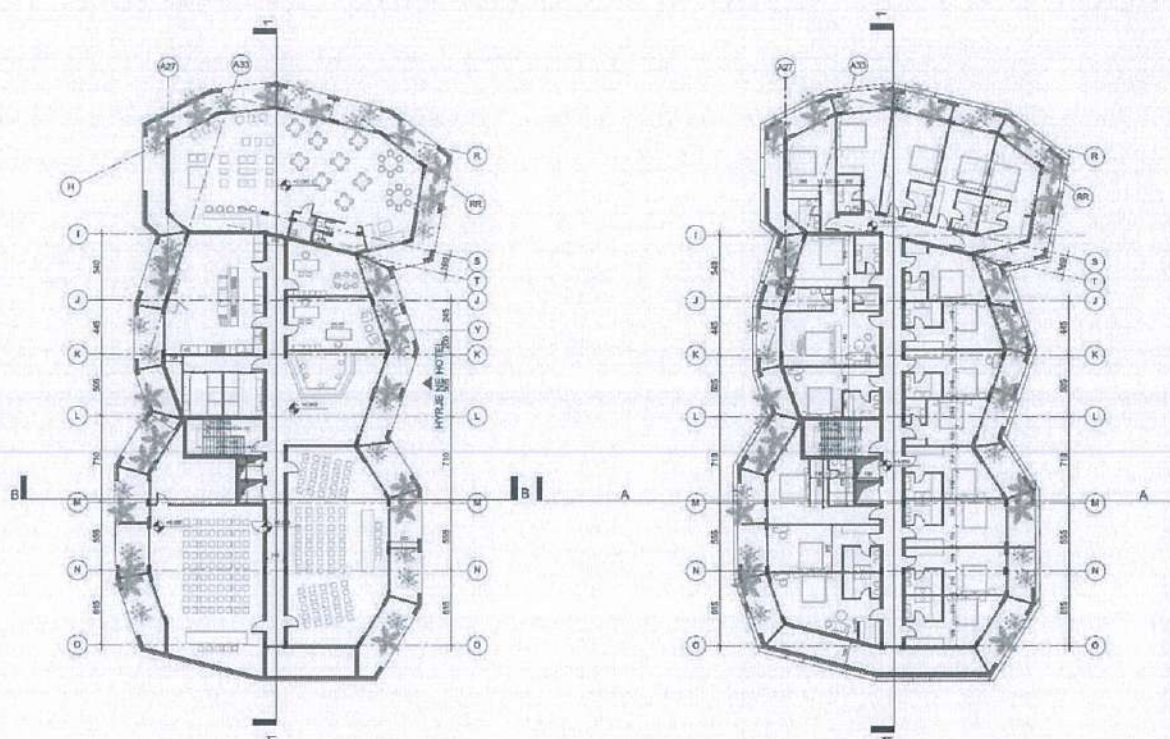


Fig. 10 – Plani i katit 0dhe +1_Hoteli 2

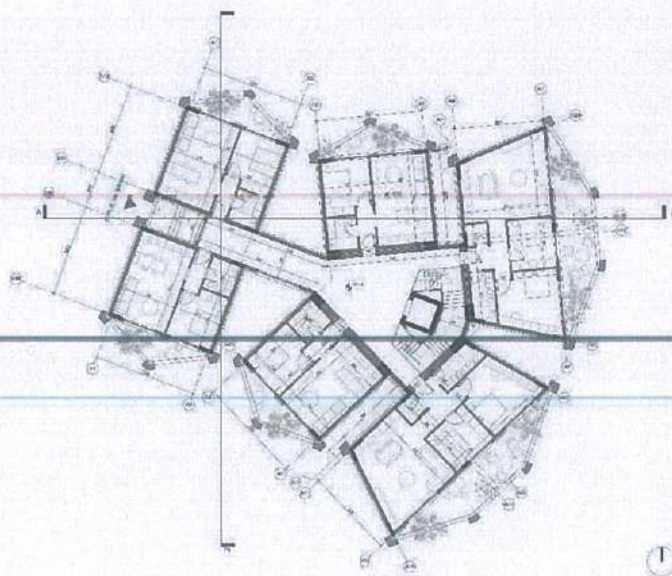


Fig. 11 – Plani i katit 0_Palazzina 1

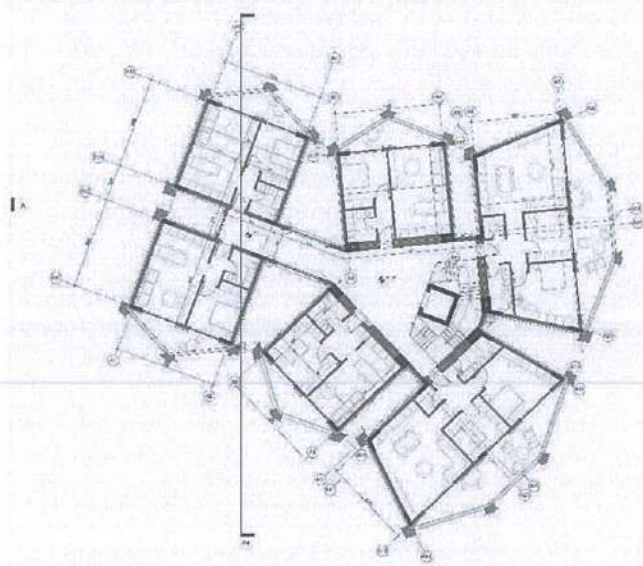


Fig. 12 – Plani i katit +1_Palazzina 1

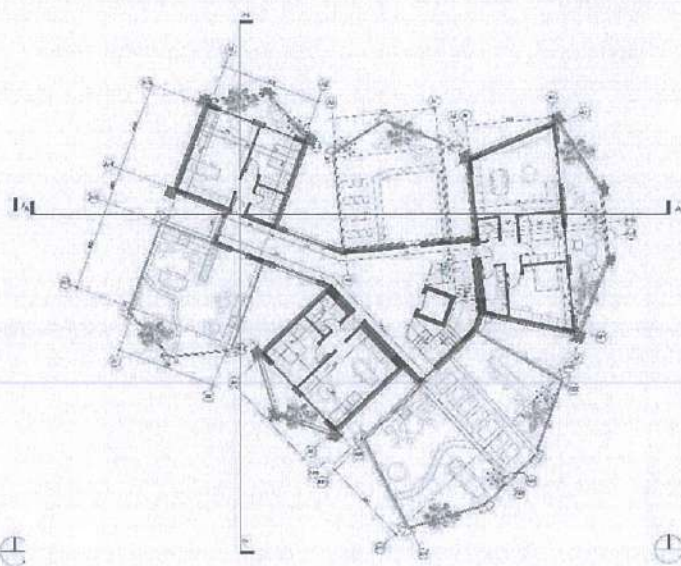


Fig. 13 – Plani i katit +2_Palazzina 1

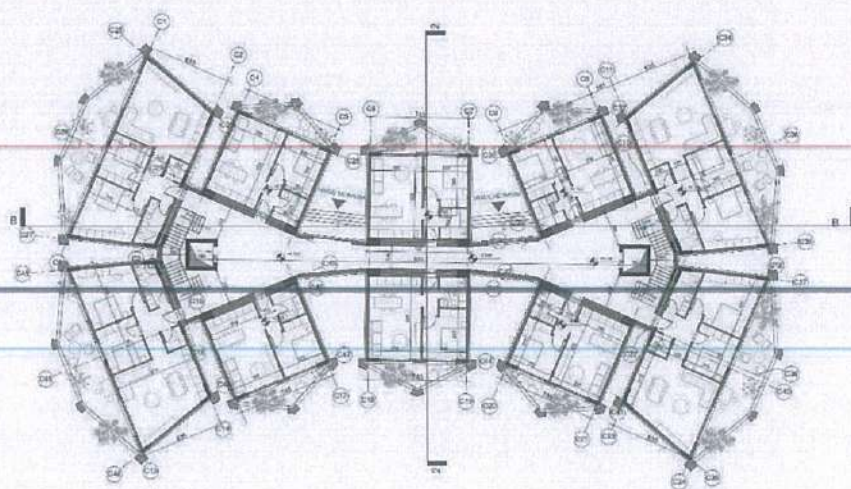


Fig. 14 – Plani i katit 0 dhe +1_Palazzina 3

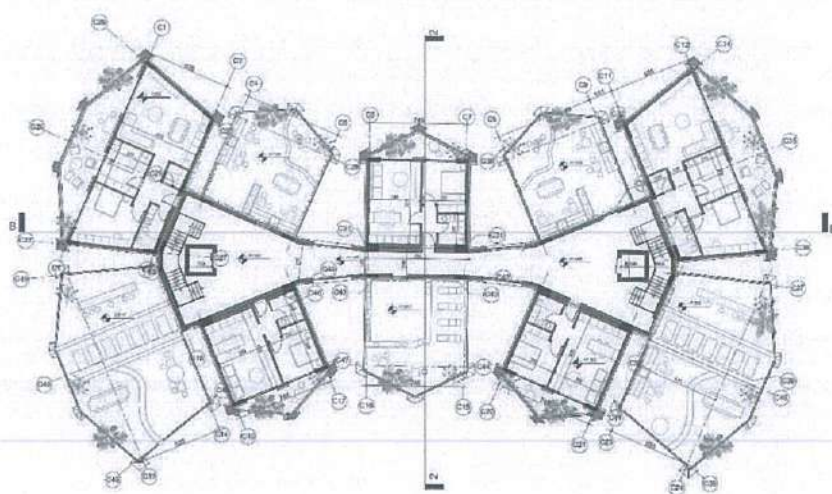


Fig. 15 – Plani i katit +2_Palazzina 3

4.2 Pamja e Jashtme e Godinave

Konceptin e projektimit të ndërtesave të frymëzuara nga natyra e sjellim nëpërmjet formave organike të lakuara të fasadës tekte dy hotelet dhe nëpërmjet imitimit të boçes së pishës tek palazzinat, nëpërmjet formës që projektohet si reflektim i tyre në plan dhe në fasadë nëpërmjet elementëve arkitektonike që rrethojnë cepat e çdo nukli tek apartamentet.

Krijimi i hapësirave midis apartamenteve tek palazzinat, si pasojë e këndit të rrotullimit të tyre kundrejt njera tjetrës, krijon disa hapësira të cilat janë menduar për tu mbushur me gjelberim, duke bërë që objekti të “marrë frymë”, dhe i krijon çdo apartamenti mundësinë e shijimit të natyrës duke qënë me prane natyres . Kjo e fundit shmanget edhe nëpërmjet trajtimit të fasadës me materiale të lehta, transparente.

Krijimi i elementeve arkitektonike tek apartamentet , që rrethojnë cepat e nukleve , krijojnë më shumë efektin e ngritjes në lartësi te objektit duke qënë se palazzinat janë 3 kate dhe kane shtrirje gjatesore . Këto elemente kanë bazë të rregullt në përmasa por ndjekin formen e nukleve , e cila sfazohet në lartësi duke u zgjeruar pak dhe duke ngritur kulmin e tyre më lart me 30 cm.

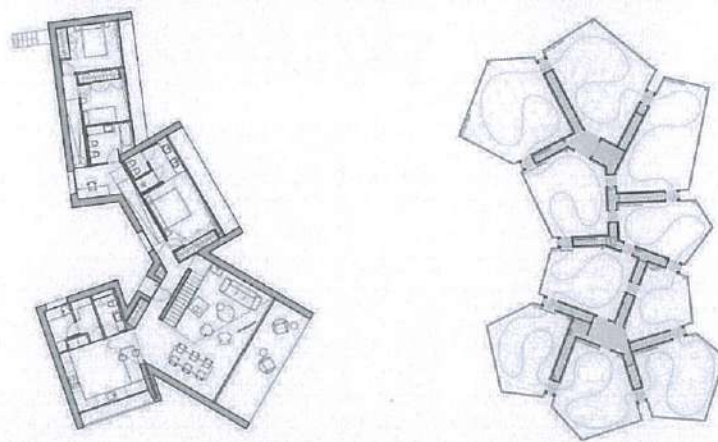


Fig. 16 – Frymëzime



Fig. 17 – Render i objektit



Fig. 18 – Render i objektit

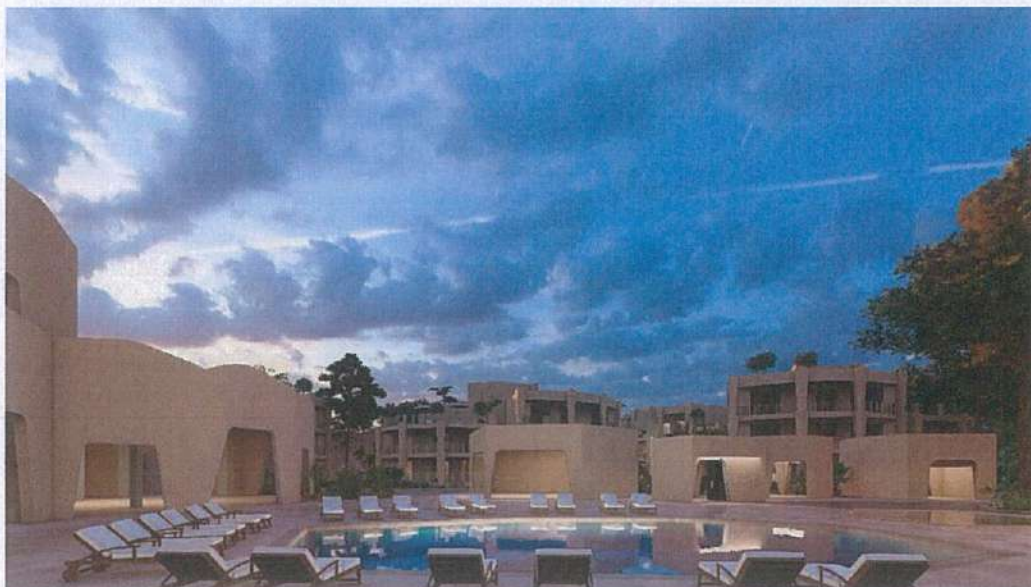


Fig. 19 – Render i objektit



Fig. 20 – Render i objektit



Fig. 21 – Render i objektit



Fig. 22 – Render i objektit

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	13 980 m ²
2. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	5 908.96 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga pishina:	305.49 m ²
4. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni):	5 453.66 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	14 372.03 m ²
6. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	11 925.92 m ²
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	42 %
8. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	58 %
9. Intensiteti i ndërtimit:	1
10. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	22.90 m
11. Numri i kateve mbi tokë:	1-2-3-4 kat
12. Numri i kateve nën tokë:	1 kate

TREGUES TEKNIK:

- Zona Kadastrale: Z.K. 1204; Nr. Pasurie 445/129
- Zona Kadastrale: Z.K. 1204; Nr. Pasurie 445/130
- Zona Kadastrale: Z.K. 1204; Nr. Pasurie 445/131
- Zona Kadastrale: Z.K. 1204; Nr. Pasurie 445/132
- Zona Kadastrale: Z.K. 1204; Nr. Pasurie 445/133
- Zona Kadastrale: Z.K. 1204; Nr. Pasurie 445/134
- Zona Kadastrale: Z.K. 1204; Nr. Pasurie 445/135
- Zona Kadastrale: Z.K. 1204; Nr. Pasurie 445/136
- Zona Kadastrale: Z.K. 1204; Nr. Pasurie 445/137
- Zona Kadastrale: Z.K. 1204; Nr. Pasurie 445/138
- Zona Kadastrale: Z.K. 1204; Nr. Pasurie 445/139

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në sistemim, pjesa e pandërtuar e truallit është lënë për të ruajtur gjelberimin ekzistues dhe aty ku ska për të krijuar një të ri . Në krahun e djathtë të sheshit është konceptuar që palazzinat të rrethohen me pasazhe që do i lidhin me njëra-tjetren dhe gjelberimi do përqëndrohet përreth objekteve. Në krahun e majtë, gjelberimi është më i përqëndruar në perimetër të sheshit. Dy hotelet do të aksesohen nëpërmjet pasazheve nga ana e recepsionit që është objekti që ndodhet në mes, bashkë me objektet e tjera ndihmëse në funksion të hotelerisë.

Në pjesën e mesit të sheshit të ndërtimit kalon një rrugë e cila të çon në parkimin e nëntokës duke aksesuar nëpërmjet hotelit të parë dhe të nxjerr dhe në anën perëndimore të sheshit , por është menduar që kjo rrugë të mos jetë e hapur gjatë gjithë kohës, por të jetë në levizje të kontrolluar.

Parkimi i objektit është totalisht nëntokë në 1 kat. Parkimii hoteleve aksesohet nga rruga në mes të sheshit, duke u futur nga hoteli i parë. Ndërsa parkimi i palazzinave aksesohet nga rruga në krahun e djathtë. Sipërfaqja totale e ndërtimit nën tokë do të jetë 11 920.27 m².

Katet e nëntokës do të ventilojnë në mënyrë mekanike dhe hapsirat për flakjen e ajrit do të dalin në disa pika të sistemit në formën e gojave të ujkut në pjesën Perëndimore dhe ku parkimi del jashtë konturit të katit përdhe.

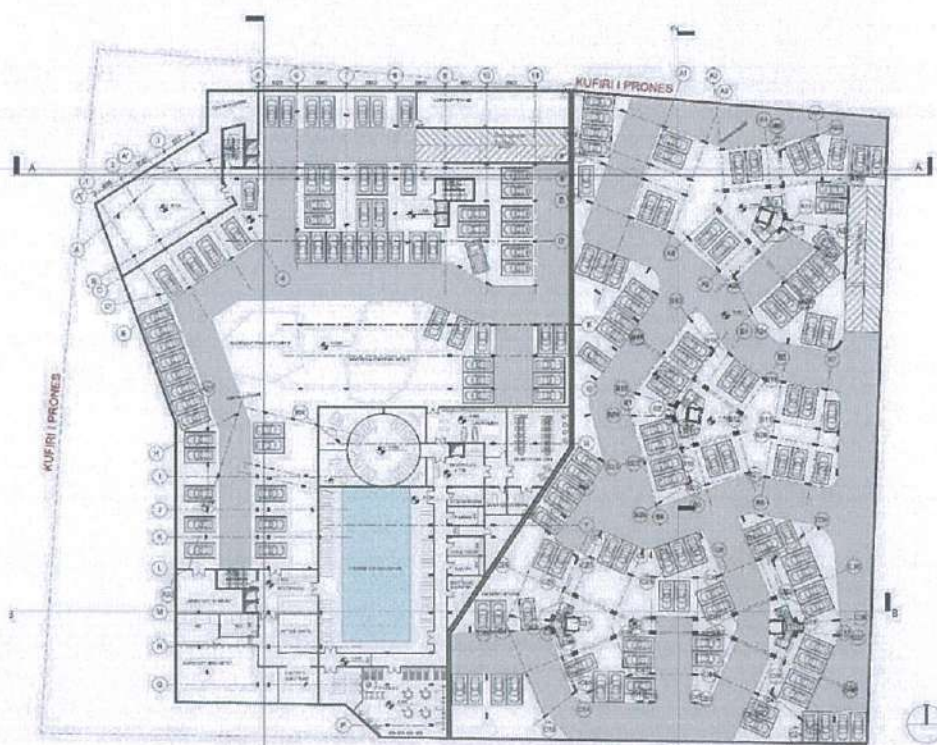


Fig. 24 – Plani I katit -1

Fig. 25 - Planvendsosje