



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR OBJEKTIN:

"RESTAURIMI, RINDËRTIMI I KAFES SË MADHE DHE NDËRTIM I OBJEKTIT HOTELERI 3 KATE MBI TOKË DHE 1 KAT NËNTOKË, ME VENDNDODHJE NË SHKODËR, ME ZHVILLUES "XHENIS-SH" SH.P.K"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

Z. BLENDI GONXHJA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Miratur me Vendim të KKT Nr.20 Datë 04/10/2024



Zhvillues: Xhenis-Sh sh.p.k
Projektues:
Ark. Luciano Bojaxhiu
Nr. Lic. A.0990/2
Nr. Lic. Res. P.A.93





ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ
ԿՐԹԱՆՈՒԹՅԱՆ ԻՋԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

TABELA E PËRMBAJTJES

1	DISPOZITA TË PËRGJITHSHME	3
1.1	BAZA LIGJORE	3
1.2	PËRSHKRIM I ZONËS SË STUDIUAR.....	3
1.2.1	LIDHJA E OBJEKTIT ME QENDRËN	4
1.2.2	HARTA E INFRASTRUKTURËS EKZISTUESE NË ZONË, NYJET URBANE	5
2	EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR	6
2.1	PËRPUTHSHMËRIA ME KATEGORINË E PËRDORIMIT TË TOKËS SIPAS PPV-SË	6
3	ANALIZA E KONTEKSTIT URBAN	7
4	RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT	8
4.1	FUNKSIONET DHE AKTIVITETET E PROPOZUARA	8
4.1.1	VIZIONI	8
4.1.2	RUAJTJA E FASADËS SË VJETËR	9
4.1.3	RESTAURIM I PROPOZUAR I FASADES	14
4.1.4	SKEMA FUNKSIONALE DHE SHPERNDARJA E AMBIENTEVE.....	16
4.1.5	ANALIZËN E TEKNIKAVE, ELEMENTËVE TË NDËRTIMIT DHE RIFINITURAVE.....	21
4.1.6	VIZUALIZIMI.....	22
4.1.7	FLETA ME KOEFICIENTË.....	24



1 DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1.1 BAZA LIGJORE

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "Restaurimi, Rindërtimi i Kafes Së Madhe Dhe Ndërtim i Objektit Hoteleri 3 Kate Mbi Tokë Dhe 1 Kat Nëntokë, Me Vendndodhje Në Shkodër, Me Zhvillues "Xhenis-Sh" Sh.P.K" bazuar në bazën ligjore si vijon:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014, "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", azhornuar me të gjitha ndryshimet;
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i përditësuar;
- Ligjin Nr. 27/2018, datë 17.05.2018, "Për Trashëgimime Kulturore dhe muzetë".
- Rregullore e Planit të Përgjithshëm vendor të Bashkisë Shkodër, miratuar me vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 5, Date 16.10.2017,
- VKM nr, 771, datë 30.9.2020 Për deklarimin pasuri kulturore të "Qendrës Historike" të Qytetit të Shkodrës, përcaktimin e zonës mbrojtëse të saj dhe miratimin e planit për ruajtjen, mbrojtjen dhe administrimin e tyre.

1.2 PËRSHKRIMI I ZONËS SË STUDIUAR

Teatri "Migjeni"



Prefektura e Shkodrës

KAFJA E MADHE- Shkodër

Figura 1 Pozicioni i objektit në qytet

Godina e KAFES SË MADHE ka pësuar dëmtime të konsiderueshme nga djegja e viteve 90' dhe pas rekuperimit të qendrës historike të Shkodrës ku janë restauruar pjesa më e madhe e objekteve përgjatë rrugës '28 nëntori '

dhe rruga në vetvete, KAFJA E MADHE nuk ka qenë pjesë e ndërhyrjeve të kësaj faze. Mos ndërhyrja në restaurim ka sjell një degradim të madh të këtij objekti.

1.2.1 LIDHJA E OBJEKTIT ME QENDRËN

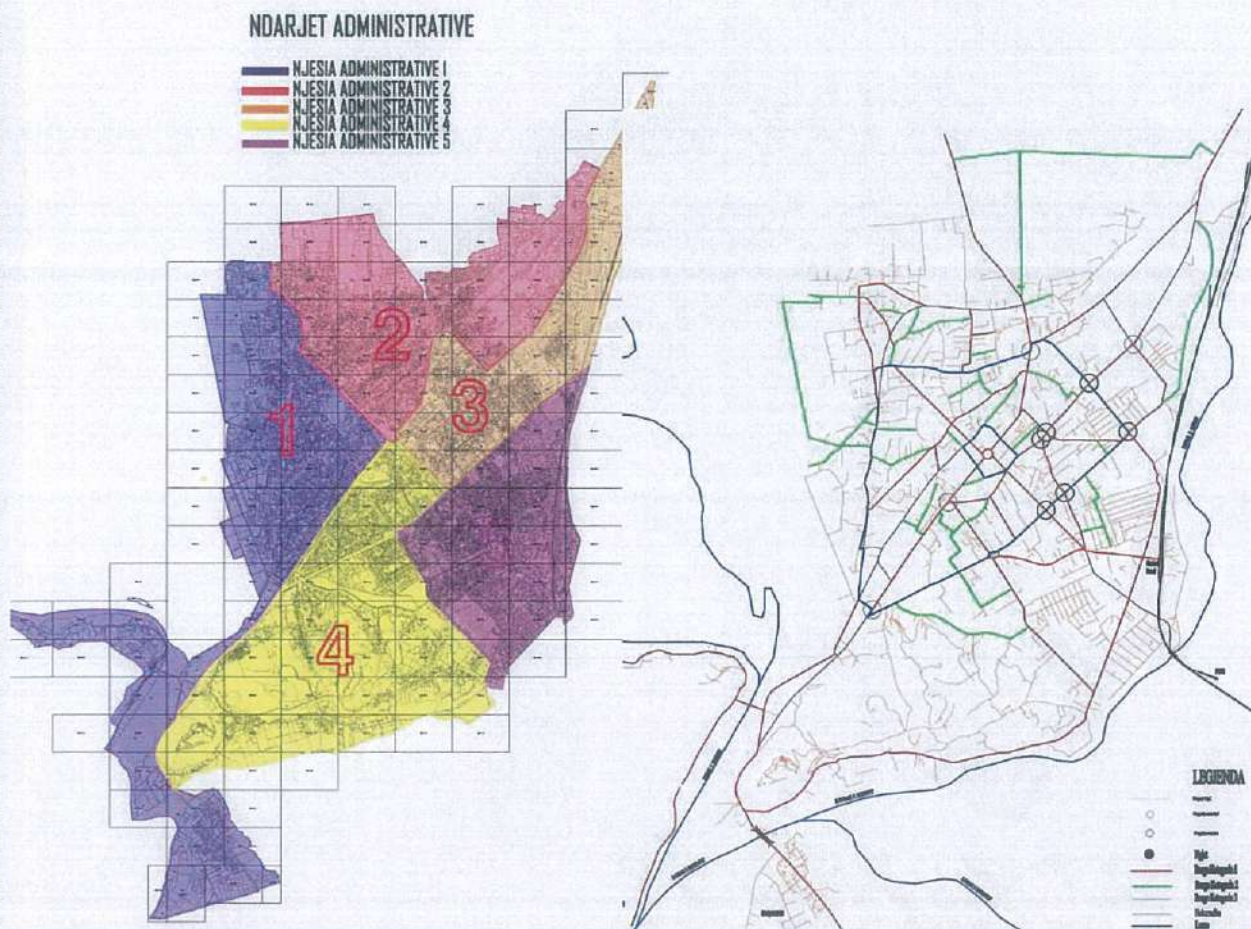


Figura 2 Ndarja administrative Shkodër



1.2.2 HARTA E INFRASTRUKTURËS EKZISTUESE NË ZONË, NYJET URBANE

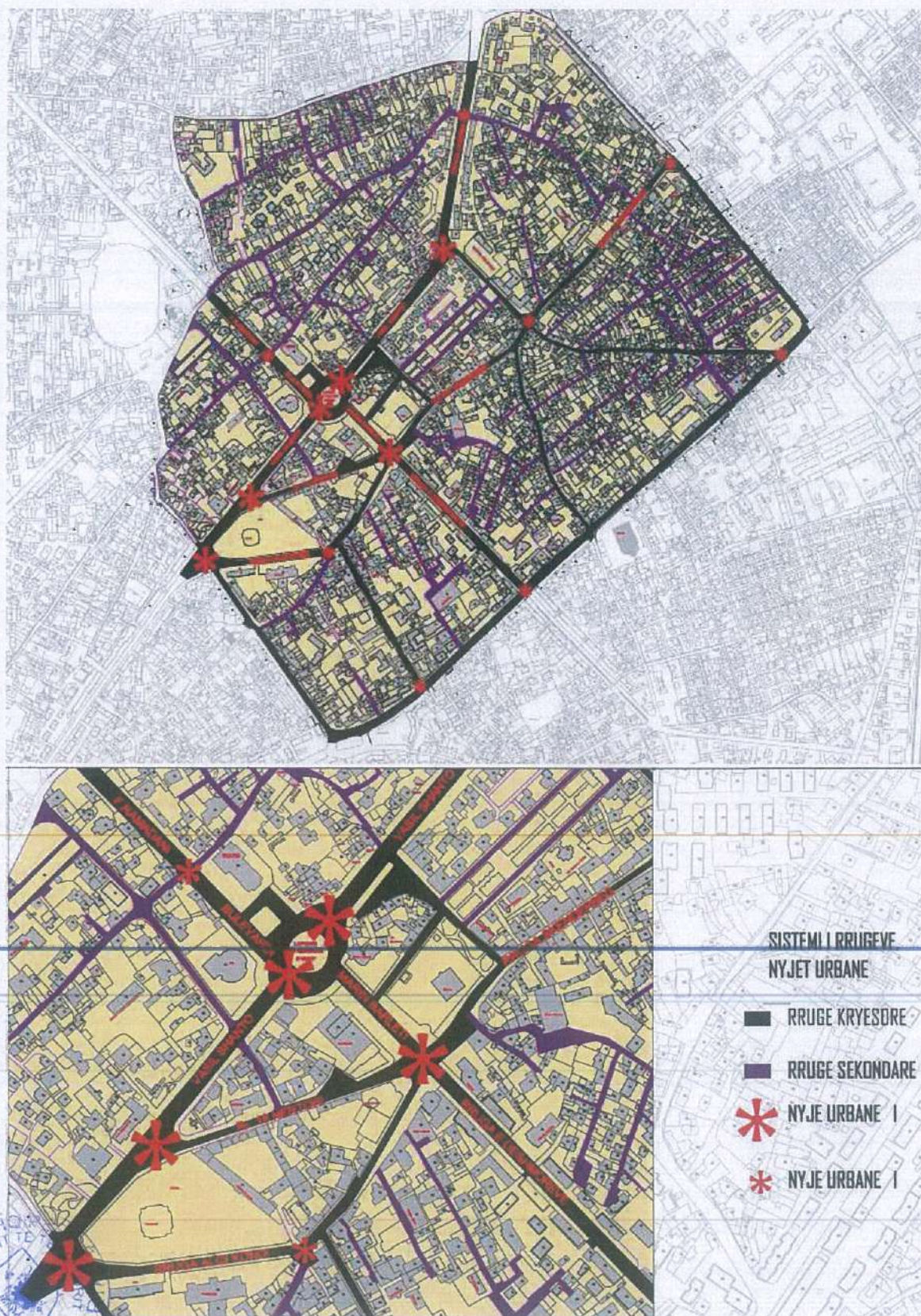


Figura 3 Harta ekzistuese e infrastrukturës

2 EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

2.1 PËRPUTHSHMËRIA ME KATEGORINË E PËRDORIMIT TË TOKËS SIPAS PPV-SË

Duke u bazuar në regulloren e Planit të Përgjithshëm vendor të Bashkisë Shkodër, të miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 5, Date 16.10.2017, parcela që do të zhvillohet është e vendosur në Njësinë strukturore SH001.UB në sistemin territorial UB_Urban ku përdorimi i tokës që lejohet është M. Trashëgimi dhe Monumente kulture dhe Historike dhe nënkategori S. Shërbime, A. Banim. Përdorimet e ndaluara në këtë njësi janë: Përdorimet e ndaluara nga legjislacioni sektorial mbi trashëgiminë kulturore.



Figura 4 Zona për zhvillim Harta e Njësisë Strukturore dhe treguesit e zhvillimit sipas PPV



3 ANALIZA E KONTEKSTITIT URBAN

Kafja e Madhe ndodhet në qytetin e Shkodrës. Shkodra ndodhet në Shqipërinë veri-perëndimore, një qytet i themeluar rreth shekujve V-IV p.e.s. Qyteti sot ka rreth 115 000 banorë, është kryeqendra e rrethit dhe qarkut me të njëtin emër.

Kafja e Madhe në Shkodër u projektua nga mjeshtri i madh Kole Idromeno në Fillim të shek 20 . Një nga veprat më të mira të tij , mbart në vetë influencë të dukshme nga arkitektura Austro - Hungareze e asaj periudhe.

Austriakët pasi u larguan në 1914 kafën e madhe e shtypën në kartolina për ta patur si kujtim. Sot qëndron e mbyllur në pritje të një restaurimi total.

Gjatë viteve të diktaturës është emërtuar Kafe Park dhe kati i sipërm është shrytëzuar si “Hotel Park”. Zonjat do të vishnin fustanet më të bukura dhe zotërinjtë kostumet më të mira për të vizituar Kafën e madhe duke u bërë kështu qendër sociale shumë e rëndësishme.

Gradualisht si pasojë e mos investimit dhe neglizhencës godina filloi të mos shfrytëzohej duke i dhënë fund kështu jetës plot gjallëri që reflektonte. Në kohën aktuale megjithëse është klasifikuar si Monument kulture i kategorisë së parë ndodhet në gjendje mjaft të degraduar. Objekti nuk ka pësuar shndërtime në morfologjinë e tij duke ruajtur tiparet arkitektoniko - volumetrike por në një gjendje të degraduar. Ndodhet tashmë në një pozicion qëndror pas rikualifikimit urban të pedonale së re të Qytetit dhe ka në afërsi të tij disa prej godinave më me rëndësi si psh : Bashkinë e Qytetit, Prefekturën , Teatrin “Migjeni ” , Xhaminë e Plumbit, Hotelin e Rinovuar “ Rozafa” , etj.



Figura 5 Foto ajërore të objektit ekzistues në anën e fasadës së vjetër



Figura 6 Foto ajërore të objektit ekzistues në anë të kundërt të fasadës së vjetër





Figura 7 Foto ajërore të fasadës së vjetër të objektit ekzistues

4 RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1 FUNKSIONET DHE AKTIVITETET E PROPOZUARA

4.1.1 VIZIONI

Ideja për projektin e ri respekton detajet karakteristike të arkitekturës së Shkodrës. Ndërtesa është një volum prej 2 katesh mbuluar me çati. Në këtë objekt është ruajtur morfologjia, ritmi i linjave dhe kompozimi i elementëve dekorativ

Duke u mbështetur në materialet karakteristike të qytetit të cilat kanë një stilistikë perfekte si dhe konceptin kompozicional të objektit ideuam dhe në objektin e ri një design me forma të pastra të një fasade me veshje guri të gdhendur sipas linjave të dekorit bazuar në skicën origjinale të Arkitektit Kole Idromeno për objektin. Hyrja theksohet edhe më shumë nga dy kolonat anësore të cilat ndjekin linjat e kolonave në fasadën ballore të objektit, gjithashtu është ndërthurrur me objektin një kullë vrojtimi e cila do të bëjë të mundur vrojtimin nga sipër të rrugicës këmbërore dhe zonës muzeale kjo kullë merr shkas nga kulla e Igllizit.

Zona si pjesë e një plani zhvillimi do të jetë një pikë mjaft e rëndësishme e urbanistikës së qytetit bazuar në këtë fakt trajtimi që propozojmë ka po të njëjtën rëndësi. Propozimi vlerëson dhe ripërdor materialet nga arkitektura vernakulare si guri, druri dhe vetrata për ta unifikuar me identitetin e qytetit të risjella në një arkitekturë bashkëkohore të trajtimit të gurit në sipërfaqe për të sjellë dekoret origjinale.

Në pjesën e pasme objekti duke qenë shumë afër objekteve rrethuese 1 katëshe në katin përdhe propozohet trajtimi me panel të çarë me motive të dritareve të cilat njëkohësisht mbrojnë, dhe bëjnë ajërimin e ndriçimin e ambienteve.



4.1.2 RUAJTJA E FASADËS SË VJETËR

Ruajtja e fasadës së vjetër është proces kompleks dhe i mirëorganizuar.

Punimet e sigurimit, konservimit dhe ndërhyrja restauruese duhet të realizohen konform normave dhe rregullave në fuqi si dhe duke iu referuar metodikave dhe praktikave më të mira.

Punimet parashikojnë rikuperimin dhe riciklimin e materialeve dhe xhamave si dhe transportin në vend depozitim të mbetjeve të gjithë materialeve të tjera të pa riciklueshme.

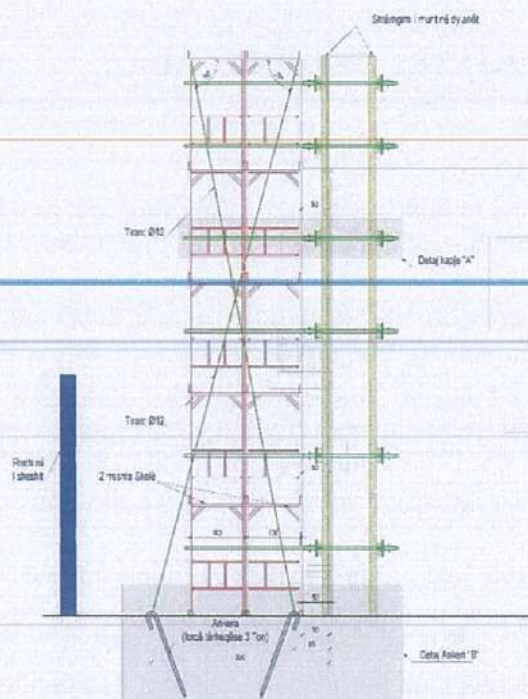
Për të garantuar një vazhdimësi të punimeve dhe sigurinë publike është parashikuar mbyllja ose kushtëzimi i kalimit në disa rrugë, gjithashtu aty ku është e mundur është parashikuar ndërtimi i mbrojtjeve, skela me rrjeta metalike, të objekteve ngjitur, nga rrëzimet aksidentale të materialeve nga lartësitë.

Punimet marrin rrjedhën e mëposhtme:

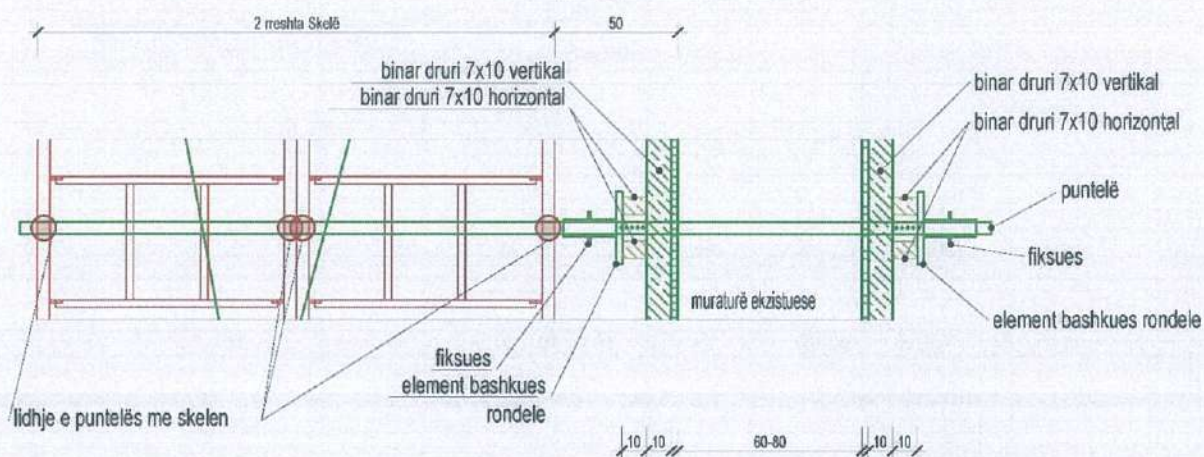
1. Vëzhgimi dhe azhurnimi i të gjitha matjeve të elementeve strukturor, si dhe korrigjimi i tyre në rastet kur kemi ndryshime
2. Rrethimi i sheshit të punimeve sipas gjurmës së objektit duke lënë hapësira për kalimin e këmbësorëve.
3. Ngritja e skelave mbrojtëse dhe mbajtëse (sipas vizatimeve).
4. Këputja dhe sigurimi i rrjeteve elektrikë hidraulik etj.

Pasi të jenë kryer të gjithë punimet e përshkruara më sipër dhe pasi drejtuesi i punimeve si dhe ai i sigurisë të jenë të siguruar që në objekt nuk ndodhen persona në brendësi të objektit ku do të ndërhyhet si dhe në zonat përreth, atëherë jepet urdhër i fillimit të punimeve.

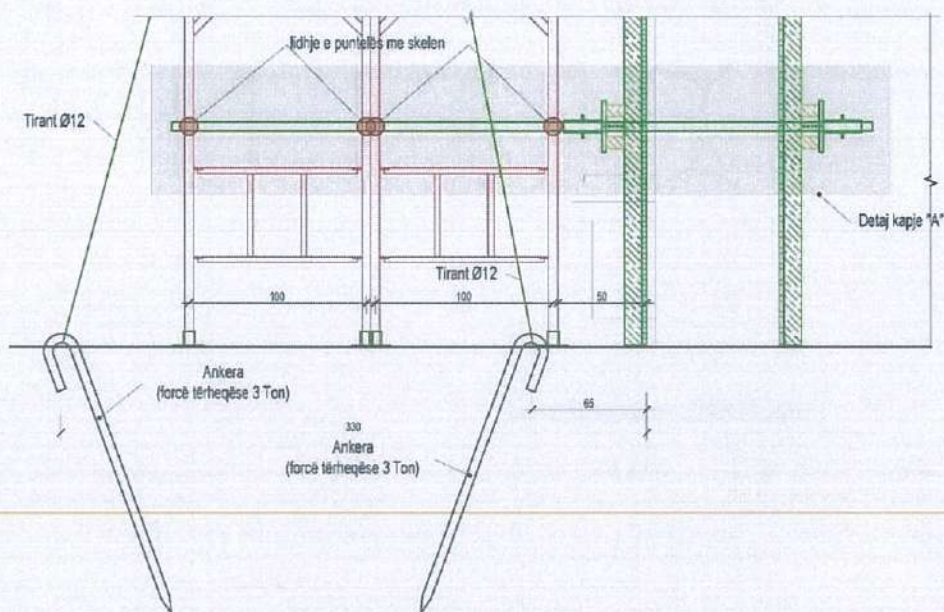
Fasada ekzistuese do të përforcohet treguar si më poshtë:



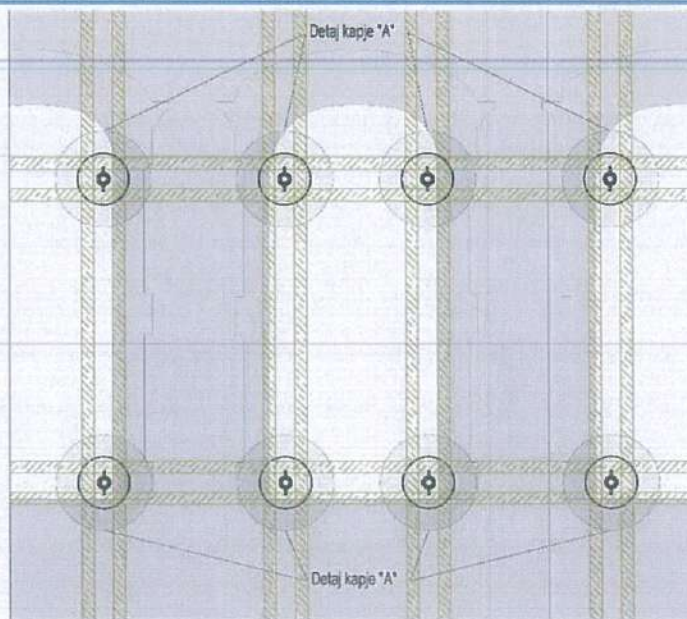
Detaj kapje "A", Sh. 1:25



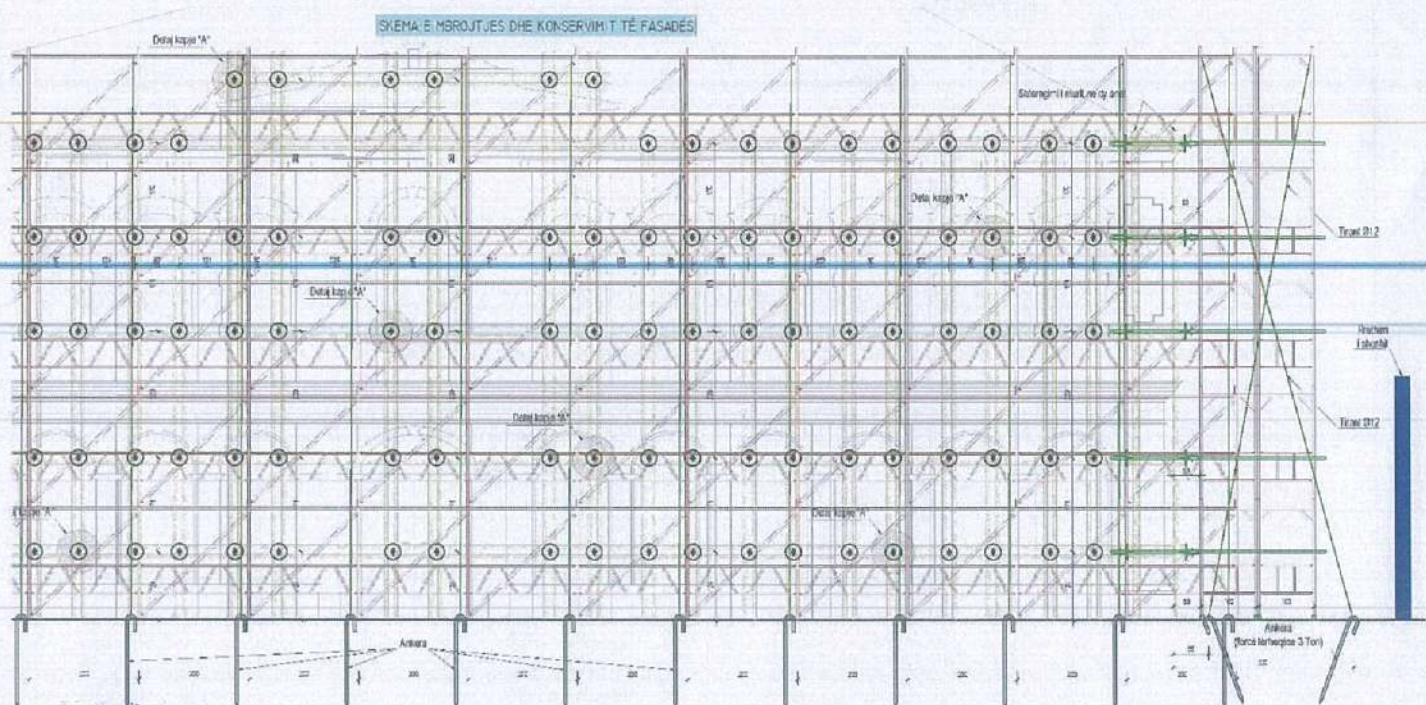
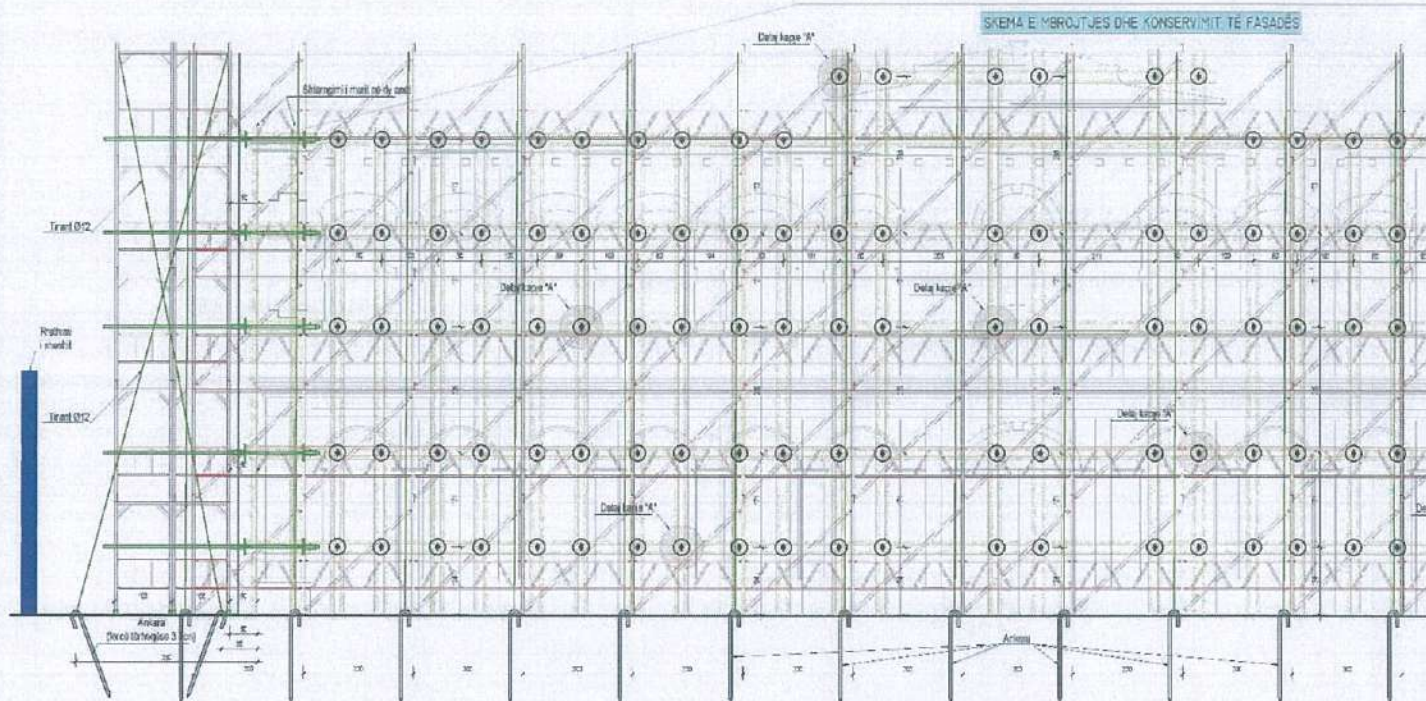
Detaj Anken "B", Sh. 1:25



Detaj i vendosjes së puntelave, Sh. 1:25



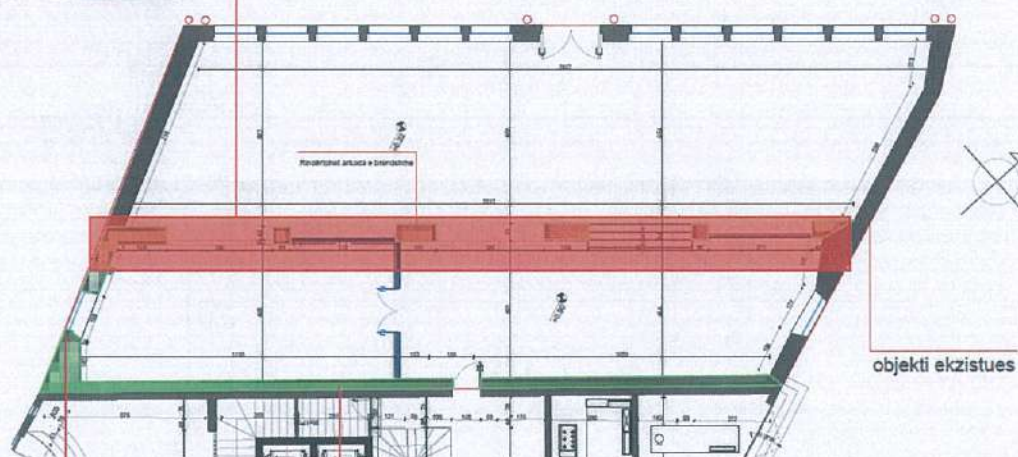
SKEMA E NDËRTIMIT TË SKELAVE RRETH FASADËS EKZISTUESE



Planimetria e katit përdhe



NE HAPESIREN E BRENDSHME DO TE RINDERTOHEJ ARKADA.

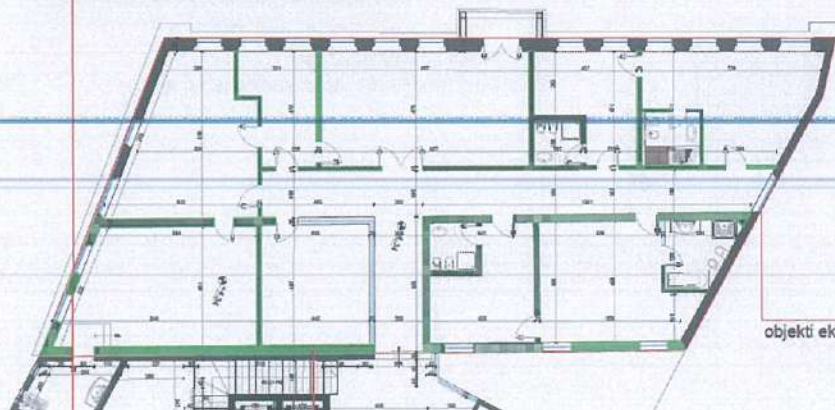


objekti ekzistues

DO TE NDERTOHEJ MURI I PASEM SI PERFORMIM PER OBJEKTIN

DO TE NDERTOHEJ MURI ME CARJEN PERKATESE KU NDOHET DRITARJA NE FASADE

Planimetria e katit të parë



objekti ekzistues

DO TE NDERTOHEJ MURI I PASEM SI PERFORMIM PER OBJEKTIN

DO TE NDERTOHEJ MURI ME CARJEN PERKATESE KU NDOHET DRITARJA NE FASADE



SIGURIMI I FASADAVE EKZISTUESE

Gjatë kryerjes së punimeve për hapjen e gropës së themeleve, me qëllim mbrojtjen dhe sigurimin e mureve të fasadave nga shembja, palankolat të kryhen në një distancë jo më pak se 30cm nga faqja e themeleve siç tregohet në figurën e mëposhtme, ose jo më pakë se minimumi i kërkuar nga kërkesat e mjeteve që do të përdoren.

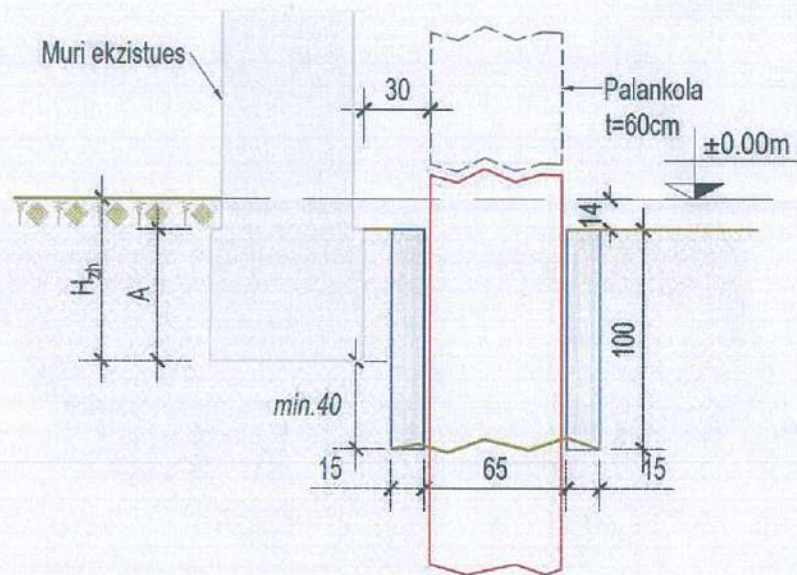


Figura 8-1: Pozicioni i vendosjes së palankolave

Për më shumë referohu vizatimeve në fletët K007 K011.

Pas ndërtimit të strukturës nën tokë me fillimin e ndërtimit të kolonave që shtrihen në aksin 0-0 duhet të kihet parasysh vendosja e ankerave për lidhjen e kolonave ekzistuese të fasadës.

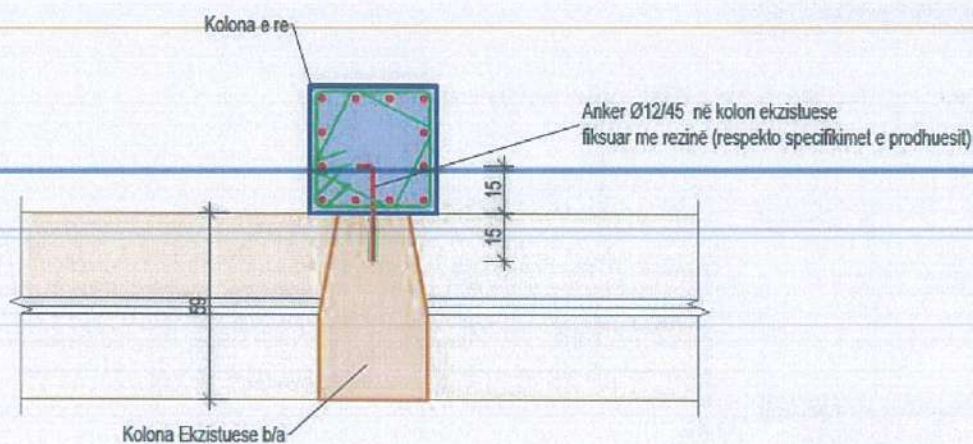


Figura 8-2: Lidhja e kolonave të fasadës ekzistuese me strukturën e re

Po ashtu lidhja e mureve do të bëhet edhe në nivelin e kateve sipas detajit të mëposhtëm:



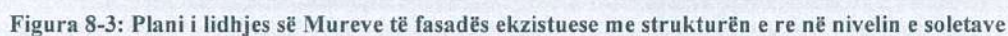
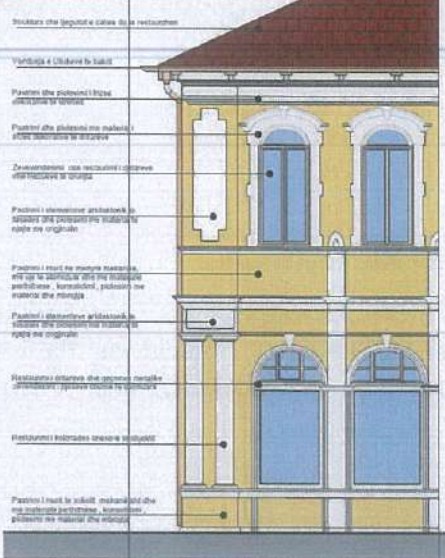
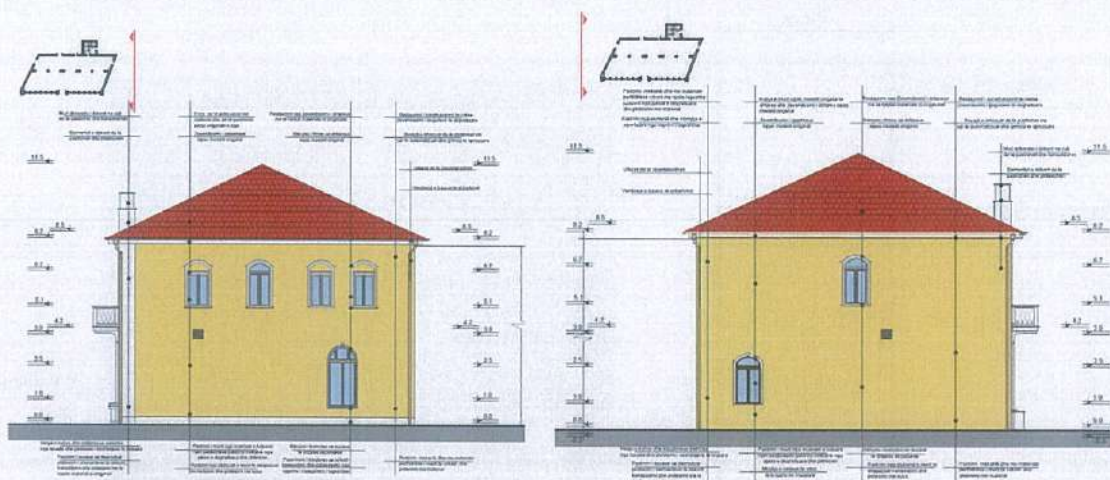
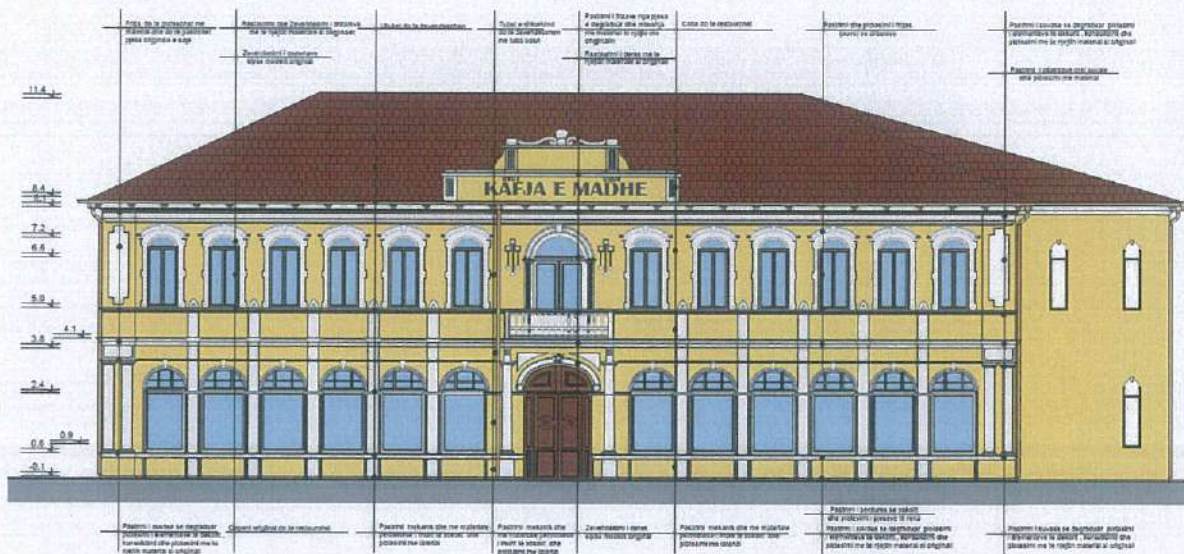


Figura 8-4. Detaji i përforcimit të mureve me rrjetë me fibra xhami për suvatim 100gr/m²

Ndërhyrja e propozuar heqja e suvasë e cila nuk ka më asnjë rol, pastrimi i muraturës nga kripërat dhe lagështisë nëpërmjet injektimit të pesticideve. Pastrimi i ambienteve të brendshme të truallit nga mbetjet, heqja e elementeve të demtuar.





4.1.4 SKEMA FUNKSIONALE DHE SHPERNDARJA E AMBIENTEVE

Rijetëzimi i objektit parashikon përvec restaurimit, dhënien e funksioneve të cilat do të rikthenin lavdinë e dikurshme Kafes Së Madhe si hotel, bar kafe dhe qendër sociale. Qëllimi i këtij projekti është amplifikimi i vlerave të objektit si nga ana funksionale dhe estetike. Objekti i ri vendoset me aksin e kolonave të distancuar nga muri ekzistues në mënyrë që mos të ketë ndikim në zonën e shkarkimit të peshave.

Programi i ambjenteve që parashikohen të përfshihen ne objekt :

1. PARKIM
2. SPA CENTER-PISHIN
3. LAVANDERI
4. AMBJENT TEKNIK-ÇISTERNE, GJENERATOR
5. BAR/REST/KUZHINE/NHS
6. MBRËMJE GALA 150 VENDE/ TAV RRETHORE
7. RECEPSION
8. SECURITY ROOM
9. AMBJENT PRITJE
10. BUTIK
11. BAR
12. SALLË KONFERENCA 108 PERSONA/PODIUM
13. SALLË KONFERENCA 76 PERSONA/ TAVOLINE OVALE
14. 3 ZYRA
15. DHOMË SHËRBIMI – MIRËMBAJTJE NË ÇDO KAT
16. DHOMA , DHOMË – APARTAMENT - SUITË
17. MAGAZINË PËR FURNIZIME

Objekti do përshtatet në mënyrë sa më të mirë funksionale duke përfshirë në të funksione që i pershtaten pozicionit dhe nevojave të komunitetit , duke qenë në afërsi të qendrës dhe zonave të banuara propozimi parashikon të përfshihen ambiente social – kuturore te cilat do të funksionojnë me akses direkt nga jashtë por edhe të brendshëm me shpërndarje nga nukli qendror i hyrjes. Dhe në katin e fundit pjesërisht i mbyllur dhe kryesisht verandë.



Figura 9 Planvendosja

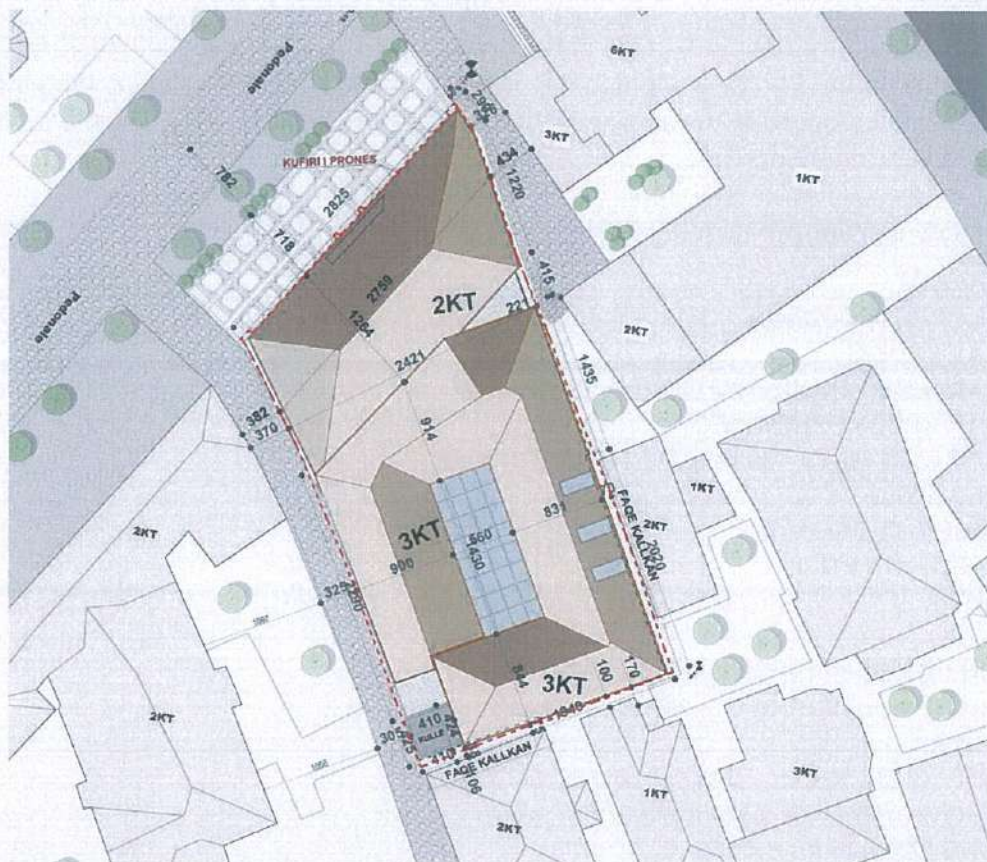


Figura 10 Plansistemimi

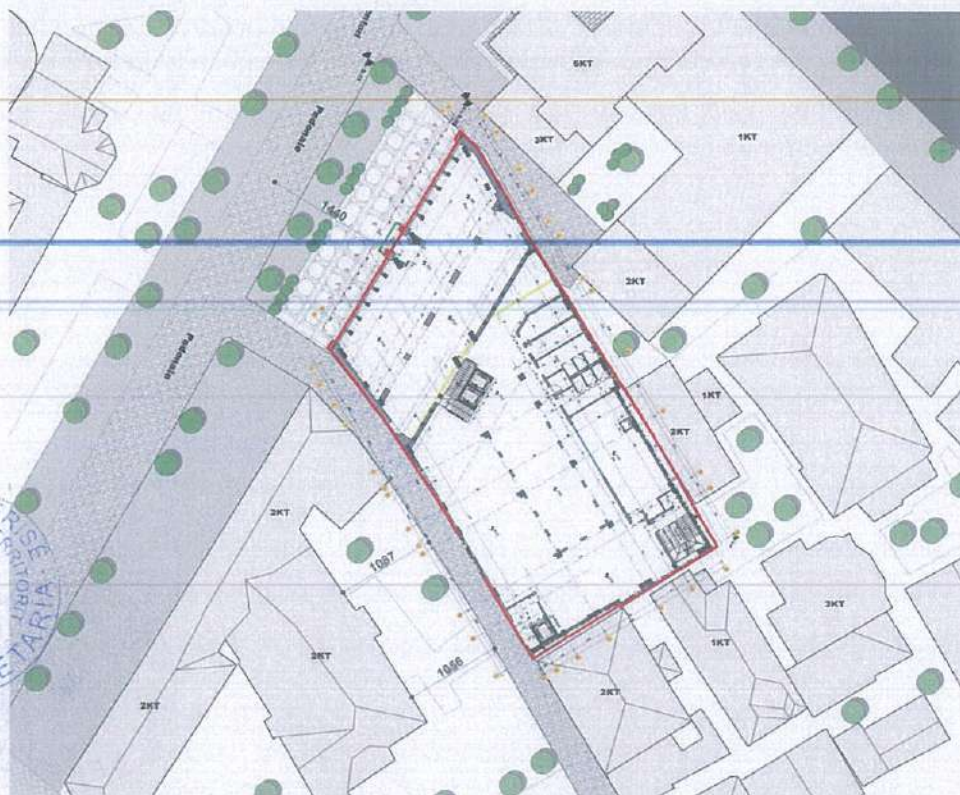


Figura 11 Plani i katit nëntokë

Në planin nëntokë janë të vendosur ambiente teknike , qendra SPA , pjesa e gatimit të pjatave të ftohta.

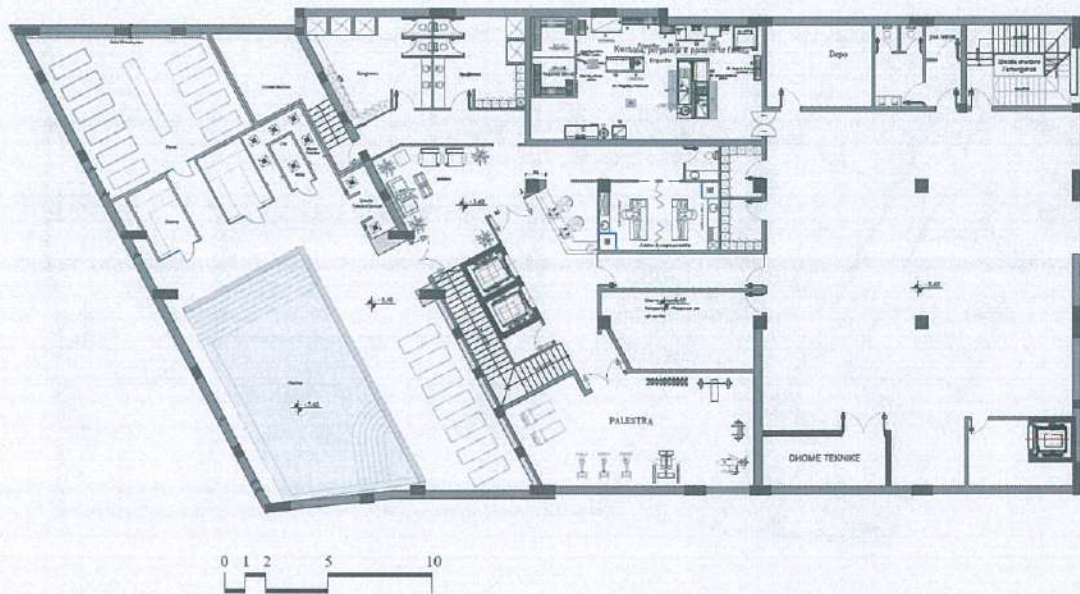


Figura 12 Plani i katit përdhe

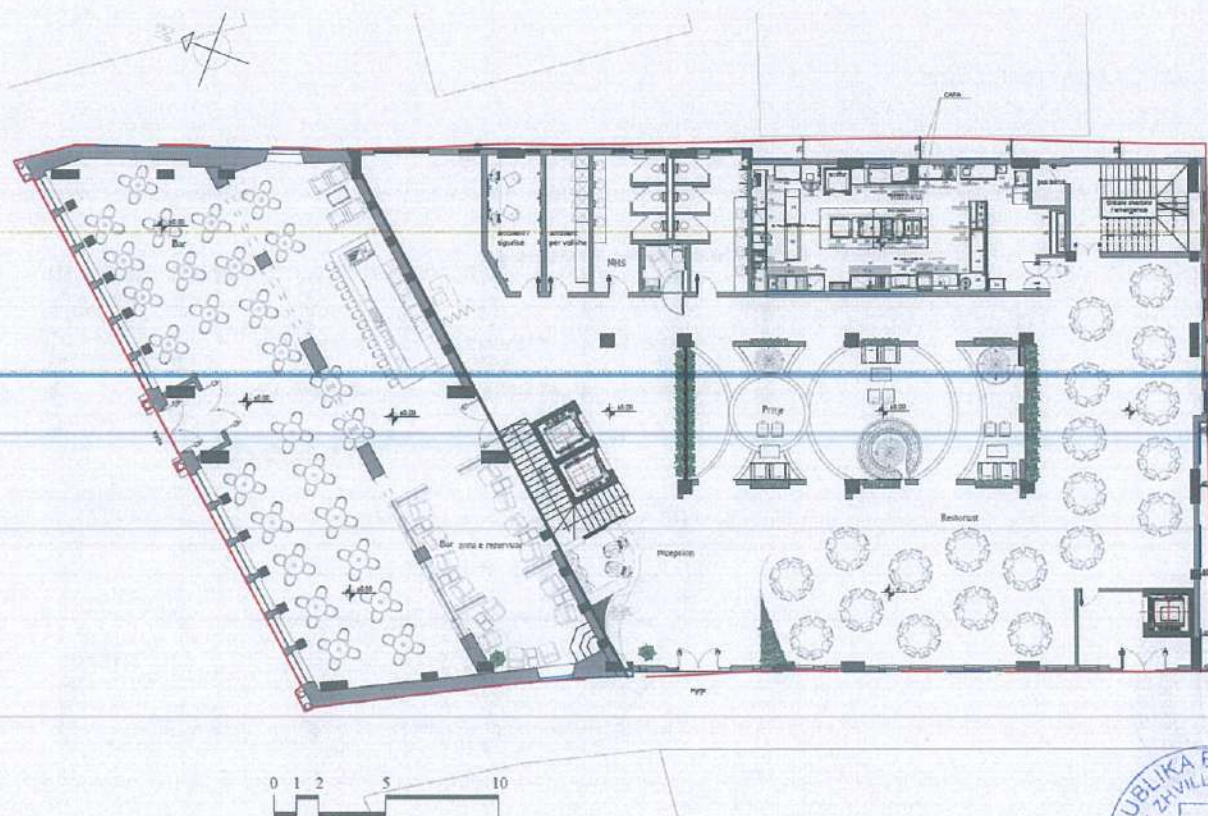


Figura 13 Plani i katit të pare

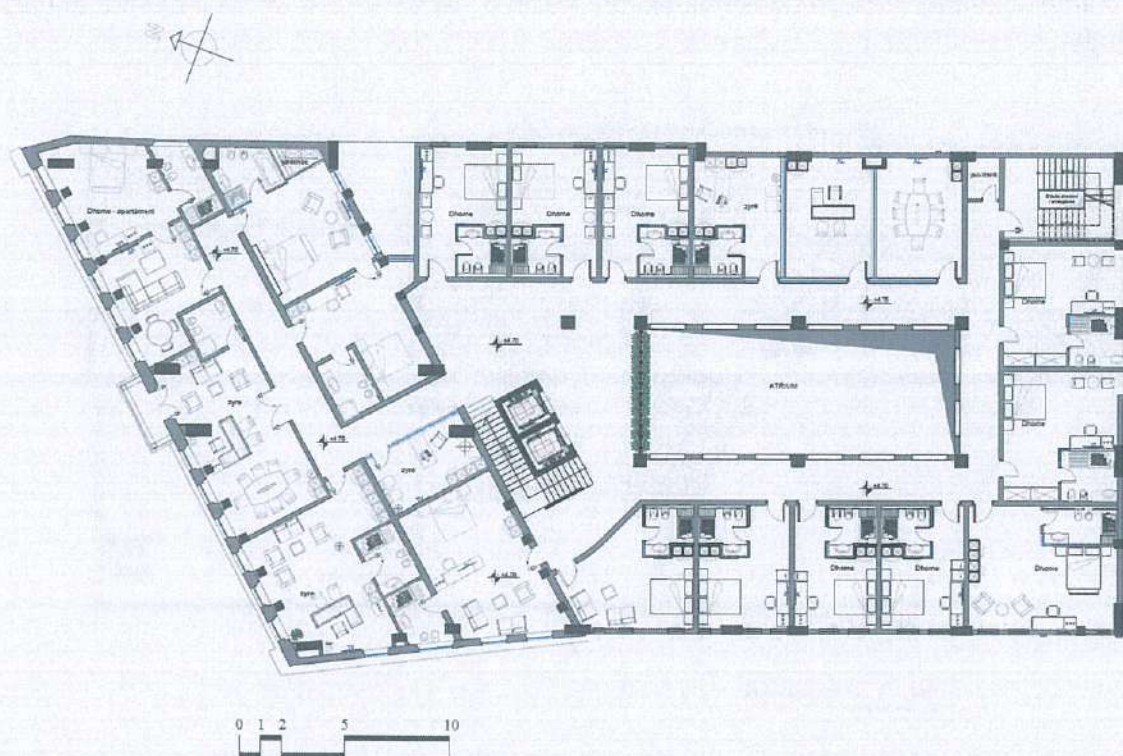


Figura 14 Plani i katit të dytë

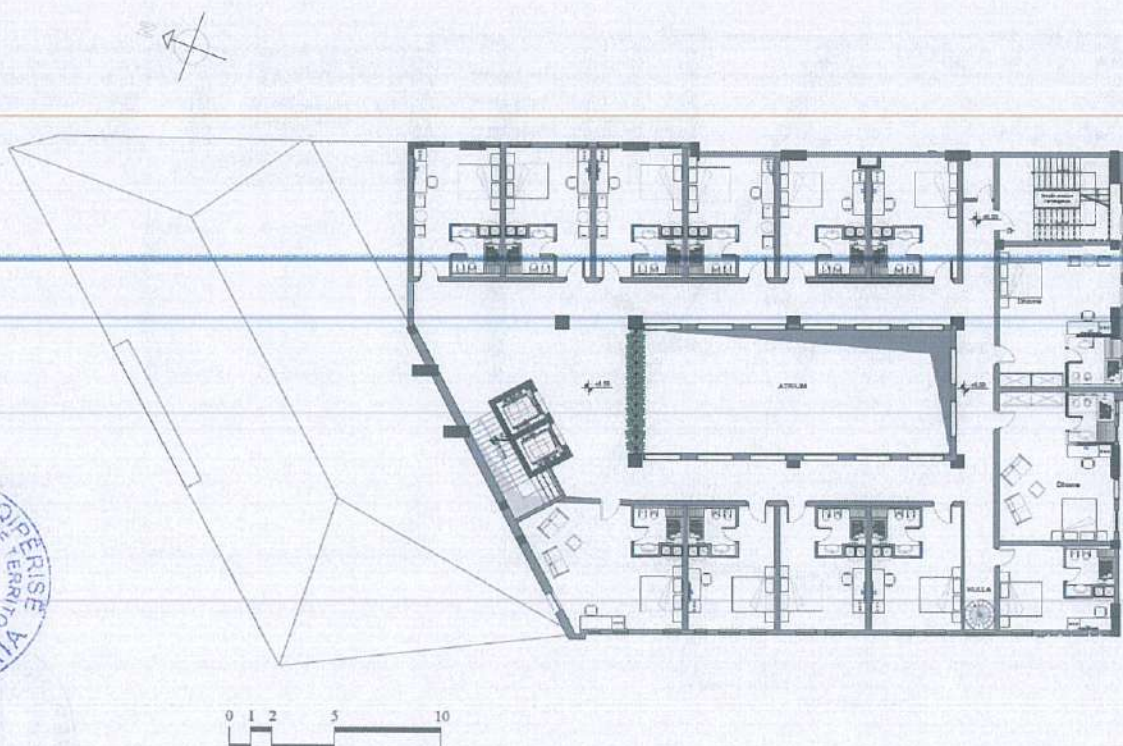


Figura 15 Pamje e fasadës perëndimore



Figura 16 Pamje e fasadës jugore të propozuar



Figura 17 Pamje e fasadës veriore të propozuar



4.1.5 ANALIZËN E TEKNIKAVE, ELEMENTËVE TË NDËRTIMIT DHE RIFINITURAVE

Shtresat e betonit të dyshemesë të katit përdhe do të hiqen me kujdes, këto janë shtresa të realizuara pas viteve 90. Do të realizohet pastrami I fasadës nga pluhurat edhe depozitimet. Dyert edhe dritaret do të realizohen sipas modelit ekzistues pasi janë të dokumentuar edhe ka modele në gjendje të mirë për tu marrë për shembull për realizimin e tyre. Në realizim një rëndësi e vecantë do ti jepet ruajtëse së detajeve edhe teknikës së realizimit. Dritaret e katit të dytë edhe të parë do të realizohen me material druri të stazhionuar . një rëndësi e vecantë do ti jepet derës kryesore edhe për këtë ndihmojnë edhe materialet nga arkiva për realizimin e saj.

Frizat në fasadë, korniza nën cati edhe kornizat e dritareve do u krijojmë shabllon pra negativin duke I marrë në vend modelin e negativit . Ndërhyrja në pjesët e dëmturara do të realizohet me të njëjtat materiale.

Frontoni I cili është në gjendje më të mirë do të këtë vetëm disa merimentime edhe plotësime të pjesëve të degraduara kur në realizimin e këtyre do të jenë specialist të fushës.

Catia do të rindërtohet me të njëjtën materiale pra me strukturë druri edhe do të mbulohet po me tjegulla të të njëjtit model sic kanë qenë ato ekzistuese.

Shkarkimet e ujërave të shiut do të realizohen me ulluqe bakri edhe kaseta bakri.

Dyshemeja pas realizimit do të shtrohet me parket druri në modelin me luspa peshku. Modeli I realizimit do të jetë I njëjtë me atë që ka qenë.

Tavanet do të jenë nga pikpamja e finiturës të veshur me dru.

Suvaja në pjesën më të madhe të fasadës edhe në pjesën e brendeshme është shumë e degraduar si pasoj e lagështisë së madhe, muratura do të pastrohet nga kjo suva e degraduar do të kontrollohet do të fugatohen fugat ku ka humbur materiali lidhës edhe do të realizohet suva me të njëjtën teknike .

Në projekt janë përdorur materiale të vendit. Vetratat janë prej xhami me material druri cilesor, duke ruajtur raportet e volumeve . Catia është kapriatë druri I trajtuar, ndërsa muri është i veshur me mermer, mermeri i propozuar trajtohet në formë plane ku me pantograph realizohen modelet e frizave.



4.1.6 VIZUALIZIMI





4.1.7 FLETA ME KOEFICIENTË

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 1117m²

Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim: 1117m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura ekzistuese: 899m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 1100m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë: 2,935m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë: 1060m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 98.5%

Intensiteti i ndërtimit: 2.6

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 13.50 metra

Numri i kateve mbi tokë: 3 kate

Numri i kateve nën tokë: 1 kat

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie: 4/320 - 4/128

Zona Kadastrale: 8594

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-Lindje: 0.7m

Jug-Lindje: 0.4m

Jug-Perëndim: --

Veri-Perëndim: --

Distancat nga struktura të tjera:

Veri-Lindje: 2.55m; 4.86m nga objekti 3 kat, 1.74m nga objekti 2kat, 0.5m nga objekti 2kat

Jug-Lindje: 1m ; 1.7m nga 1kat, 1.06m ; 0.88m nga objekti 2kat

Jug-Perëndim: 13.60m nga objekti 2kat

Veri-Perëndim: --

Distancat nga aksi i rrugës:

Veri-Lindje: 0m

Jug-Lindje: --

Jug-Perëndim: 0m

Veri-Perëndim: 14.40m



