



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES PËR NDRYSHIM PROJEKTI GJATË 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. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. MIRELA KUMBARO FURXHI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 21, Datë 16.03.2022

Projektues:

ARK. KLEANT BIBOLLI LIC. A.1624

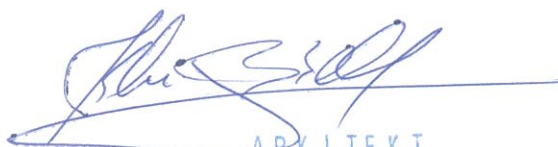

ARKITEKT
KLEANT BIBOLLI
NR LIC A1624

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 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 për ndryshimin e projektit gjatë 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. Nderhyrja 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, Distanca nga kufiri i pronës: Veri 0.9m – 2.1m, Lindja 5.5m - 5.9m, Jugu 1.2m – 2.8m, Perëndimi 0.7m, Distanca nga aksi i rrugës: Veri: 5.6m, Perëndimi: 5.5m. 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 e gjere dhe u kthye në një hapësirë me rëndësi të vecante 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 me të preferuara për argetim, për hoteleri, për zyra, për banim gjithashtu.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. .Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

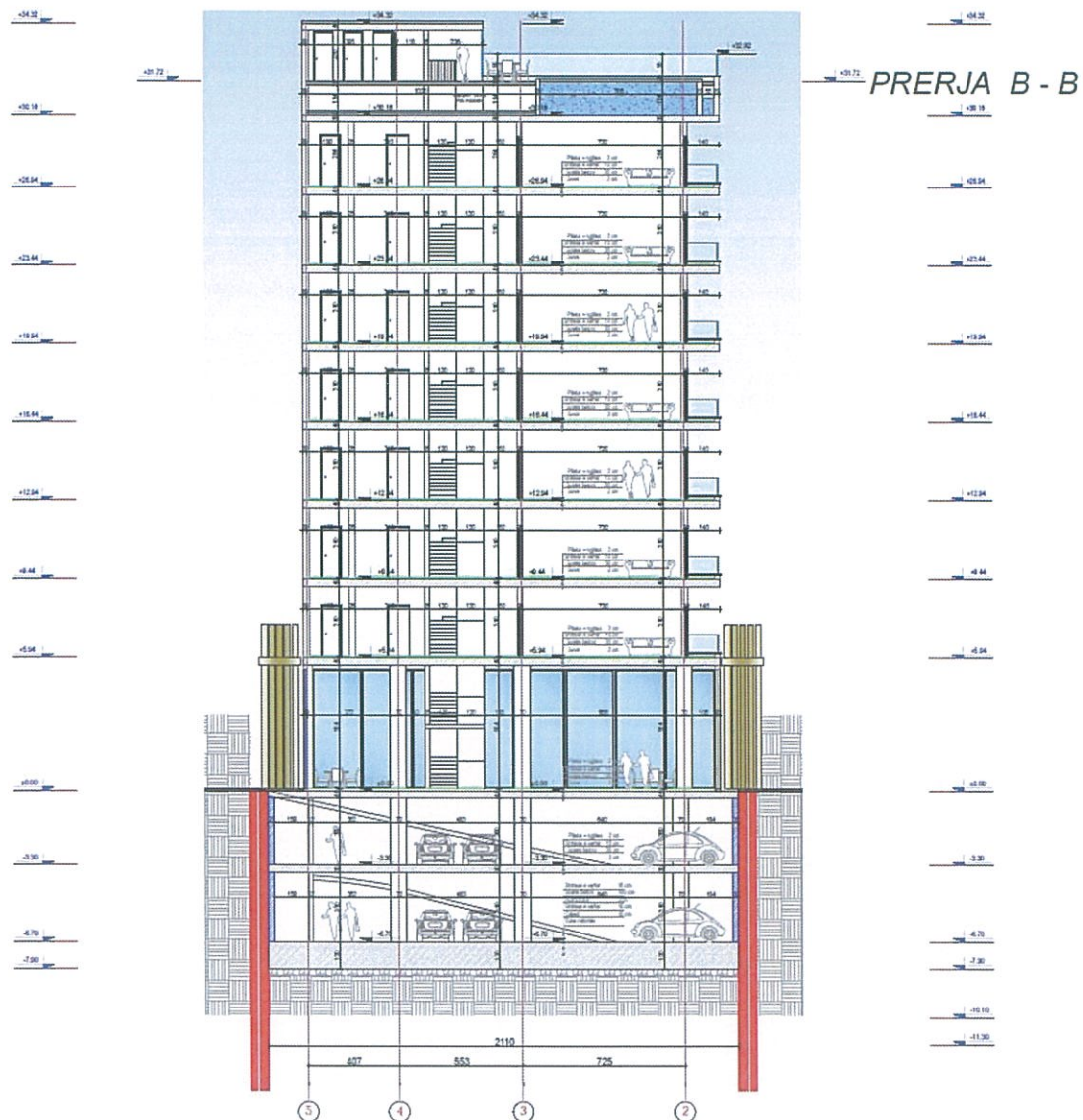


Fig. 2. Skema e objektit ne altimetri



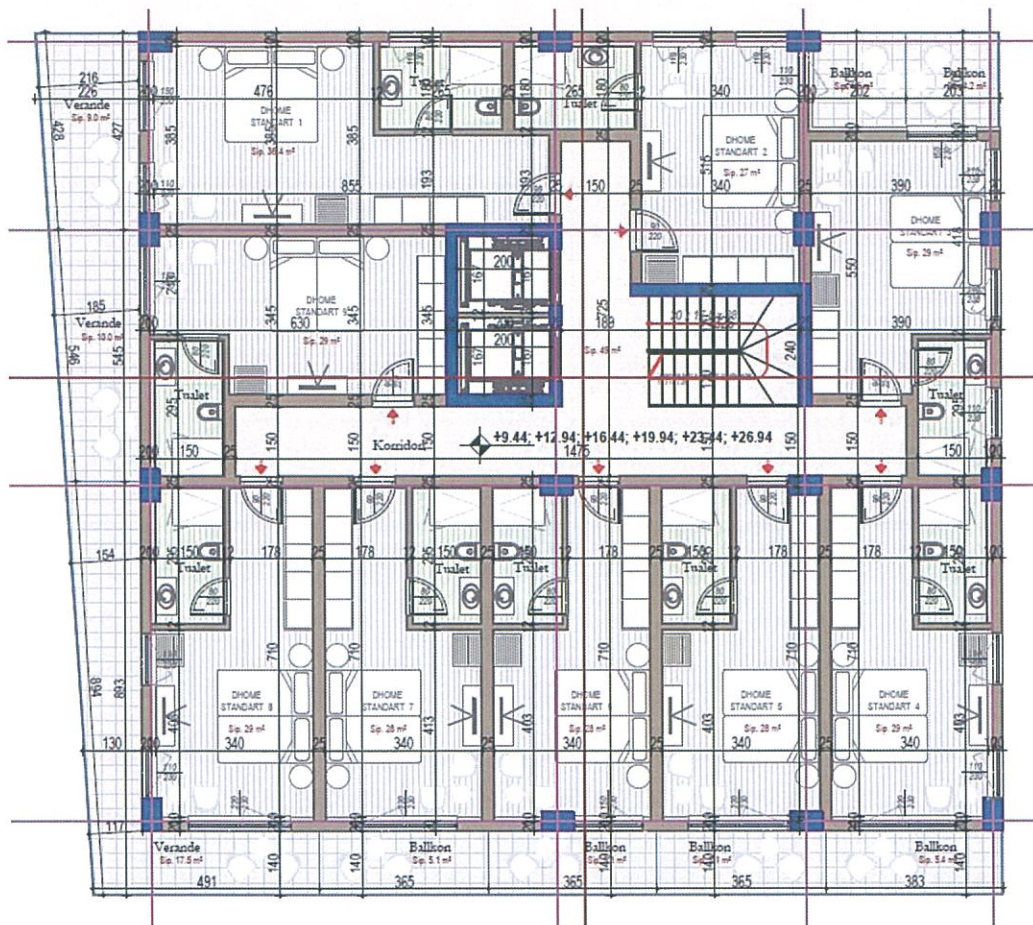


Fig. 3. Skema e perdorimit ne katet tip

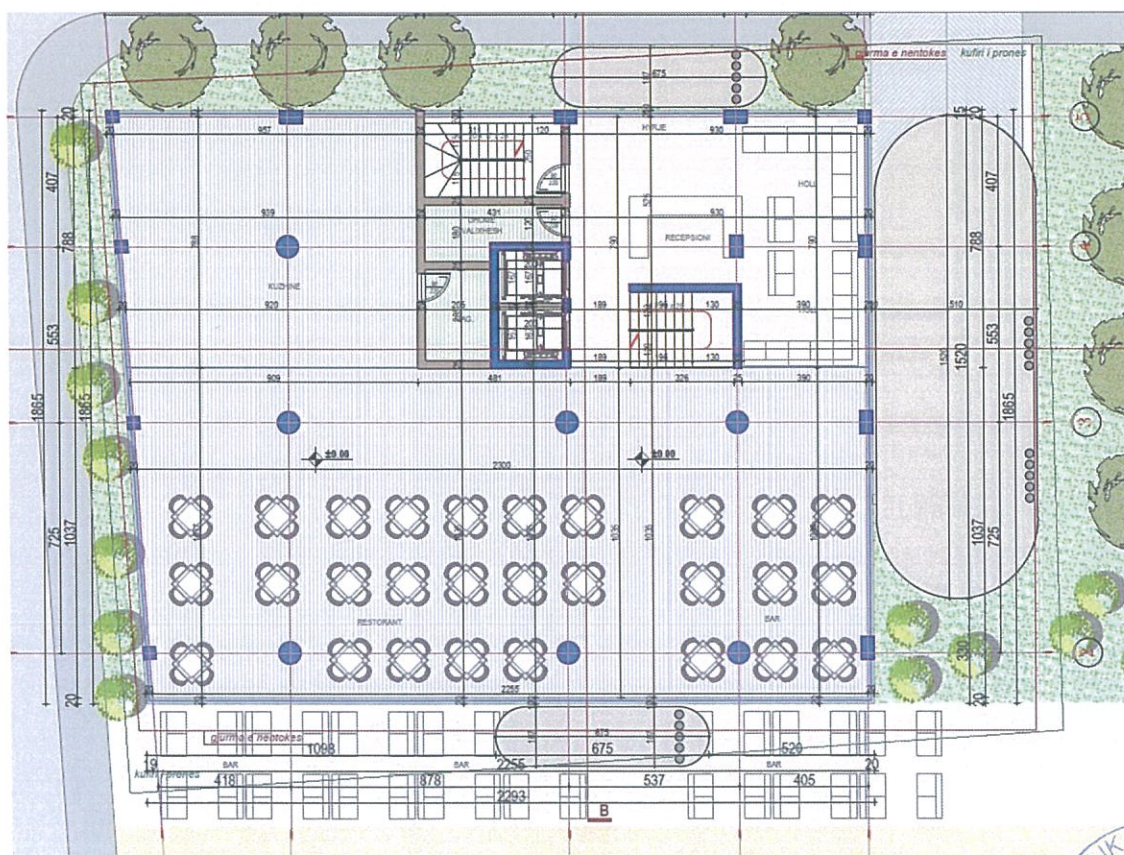


Fig. 4. Skema e perdorimit ne katin përdhe



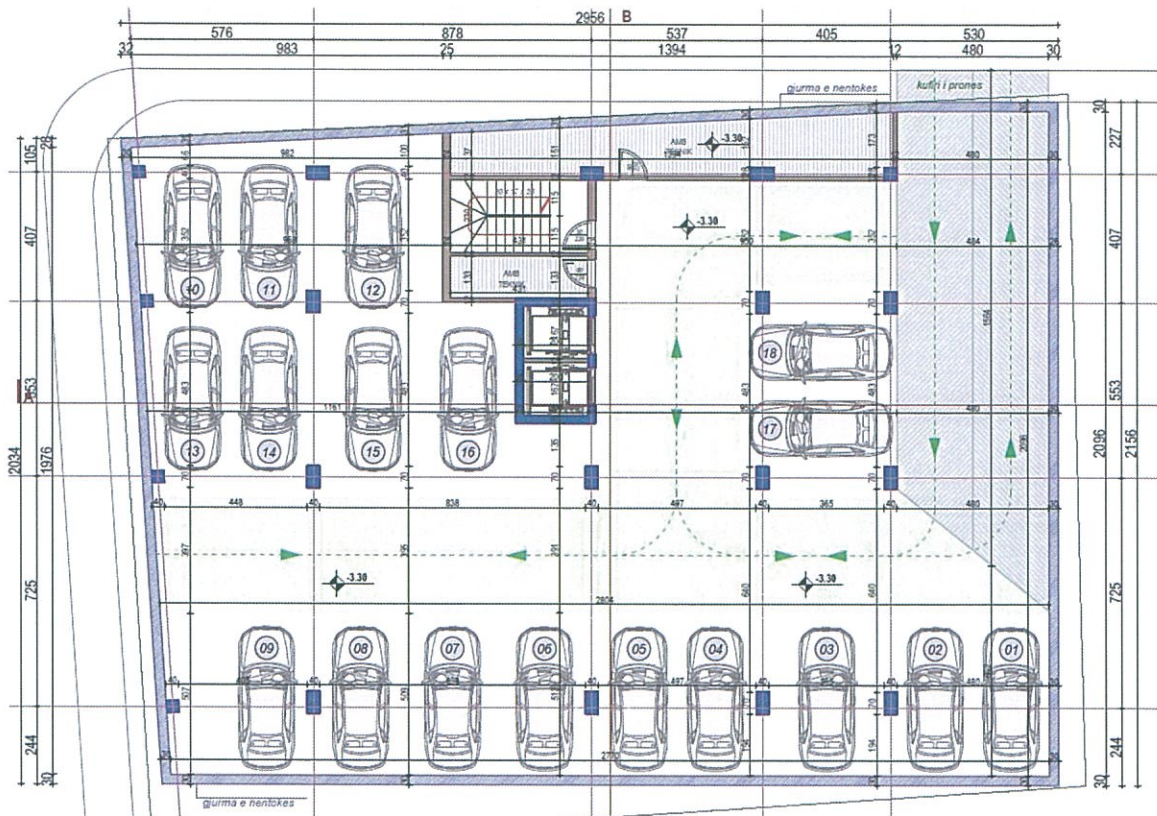


Fig. 5. Skema e përdorimit në katet nëntoke

Nga ana funksionale kemi 2 kate nentoke me funksion parkim dhe disa ambiente teknike te nevojshme per depozitat e ujit, kabinen elektrike si dhe sistemin e mbrojtjes nga zjarri, aksesit tek te cilat behet nga ana e rruges ne veri te sheshit te ndertimit, nepermjet rrapes qe te coj ne parkim. Kati perdhe ka funksion sherbimi si holl, reception, bar-restorant dhe kuzhina bashke me nyjet sanitare. Ky kat ruan nje forme tjeter gjeometrike nga ajo e kateve te mesiperm pasi eshte tentuar nje shfrytezim sa me i mire si siperfaqes se disponueshme. Me siper ndodhen katet tip, 7 te tilla te cilet jane te organizuar me dhoma standarte dhe swit. Ne cdo kat ka 6 dhoma hoteli 1 dhome teknike per mirembajten, nje grup shkallesh qe ploteson standartin si shkalle emergjence si dhe 2 ashensore per 8 deri 10 persona seicili. Korridori i cili lidh te gjitha keto ambiente eshte i permasave optimale dhe i ndricuar me drite natyrale nga ana veriore. Katet do te jene ne formen e katit tip ku planimetritet perseriten ne cdo kat ndersa ballkonet jane ato qe ndryshojne duke krijuar edhe ritmin e nje fasade dinamike, gje e cila bie ne sy ne kete objekt.

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

Kompozimi i dhomave rreth bllokut te shkalle-ashensorit eshte nje zgjidhje korrekte e imponuar nga gjeometria e godines. Ne kerkim te formes se objektit dhe duke respektuar kondicionet, konkludohet ne nje strukture arkitektonike racionale me forma dhe thyerje te alternuara te volumit te shoqeruara me perdorimin e rifiniturave cilesore. Kjo zgjidhje jep nje efekt te forte arkitektonik si dhe e perafrohet me shembujt pozitive te trendit te sotem arkitekturor.



Kombinimi i kujdesshem i materjaleve veshes e shoqeruar me kompozimin e kujdesshem ne trajtimin e fasadave, krijon nje imazh pozitiv dhe me te perceptueshem te godines ne kontekstin e gjere urban te ketij territori. Cilesia e materialeve te perdorura eshte maximale, po keshtu edhe kualiteti i sistemeve elektrike, hidraulike apo elektronike. Dyert dhe dritaret e jashtme do te jene duralumini dhe me ngjyre te njejte ne te gjithe godinen dhe me parametrat e caktuar per hotel. Fryma e pergjithshme e objektit eshte me elemente te stilit modern.

Volumetria

Objekti nga ana volumetrike eshte konceptuar si nje volum I vetem ku lojen arkitektonike e bejne ballkonet te cilat shtrihen pergjate perimetrit te godines. Nepermjet ballkoneve te cilat imitojne valet e detit, objekti I pershtatet mjaft mire kontekstit ku ndodhet dhe pikerisht prej ketyre ballkoneve ka mare edhe emrin Wave Hotel. Ne volumetri dallohen qarte funksionet qe ka godina ku kati perdhe eshte I dedikuar per sherbime si: holl, restorant, bar, beach bar etj. Ne katet e sipërme jane dhoma qe pershkohen nga ballkonet ne forme valesh te cilat pervec efektit arkitekturor u krijojne frektuentuesve te hotelin mundesine per te shijuar perendimin e diellit. Gjithashtu pishina e vendosur ne tarrace e trajtuar ne stilin infinity pool, do te krijojte efektin sikur shkrihet me detin gje e cila e forcon impaktin arkitektonik te godines.

Fasada

Kombinimi i kujdesshem i materjaleve veshese shoqeruar me kompozimin e kujdesshem ne trajtimin e fasadave, krijon nje imazh pozitiv dhe me te perceptueshem te godines ne kontekstin e gjere urban te ketij territori. Cilesia e materialeve te perdorura eshte e larte. Eshte menduar nje arkitekture e qete, e paster, e stilit modern, e kombinuar me materiale luksoze si : xhami ,druri ,veshja me mermer dhe elementet e metalit te trajtuar, po keshtu edhe kualiteti i sistemeve elektrike, hidraulike apo elektronike.



Fig. 6. Pamjet teknike te godines



Inkuadrimi në situatën urbane

Pare ne kendveshtrimin e gjere urban te qytetit te Durrësit, kjo ndërtesë lartëson natyrën dhe historinë e saj te ardhme. Nderhyrja ne kete truall synon ne plotesimin e kesaj hapësire nga pikpamja funksionale dhe njekohesisht permireson imazhin urbano-arkitektonik te ketij aksi. Godina harmonizohet me simotrat e saj te ndertuara rishtaz ne zone, por edhe sherben si nje landmark apo si nje standart i ri percaktues ne ndertimet e tjera qe do te pasojne. Standarti i larte jo vetem i qendrimit ne hotel por edhe i ndertimit te nje strukture hoteliere, eshte sot nje nga kerkesat kryesore ne shqiperi dhe si e tille kjo kerkese permbushet plotesisht ne kete godine. Afersia e ketij sheshi me hyrjen e Durrësit, me autostraden, gjithashtu me portin e Durrësit, mundeson akses te gjithanshem.

Gjithashtu prania e detit dhe bregdetit i ka dhene struktures formen e saj me ballkonet dinamike ne forme valesh te cilat e bejne strukturen edhe nje here te shkrihet me mjedisin ku gjendet.





Fig. 7 8 9. 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):	438.6 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	3080.7 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	66.4 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	33.6 %
Intensiteti i ndërtimit:	4.66
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	32.92 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

Distancat nga kufiri i pronës: Veriu 0.9m - 2.1m, Lindja 5.5m - 5.9m, Jugu 1.2m – 2.8 m, Perëndimi 0.7m.

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

Pronar trualli: z. Ilir Shtufi
Zhvillues: “LTD Co” sh.p.k.
Subjekt Ndërtues: “LTD Co” sh.p.k.

4.4. 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, tipike për hapësira te 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 permiresimin e infrastrukturës rrugore. Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozon zgjerimin, permiresimin e saj pasi intensiteti i levizjes në zone mendohet të jete në rritje dhe si i tille permiresimi i infrastrukturës publike, edhe pse një zone e formuar, do të krijojë komoditet dhe standart me të lartë aksesin dhe levizshmëri.

Objekti do të zhvillohet në truallin e vet. Sheshi i ndertimit është i kufizuar me 2 rrugë në pjesën lindore dhe veriore. Përpara sheshit të ndertimit shtrihet shetitorja, e cila ndan plazhin nga zona urbane. Në anën lindore drejt për drejt nga rruga ekzistuese realizohet edhe hyrja në parkimin nëntokësor.



