



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN:
“GODINË SHËRBIMI HOTELERI ME 8 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË”, ME
VENDNDODHJE NË RRUGËN “HORIZONT”,
BASHKIA DURRËS,
ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË “BONITA KONSTRUKSION” SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EBIRAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MËDËSIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO PURXHI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 38, Datë 02.04.2024

Projektues:
“FOCUS ARCHITECTURE” sh.p.k

Zhvillues:
“BONITA KONSTRUKSION” sh.p.k

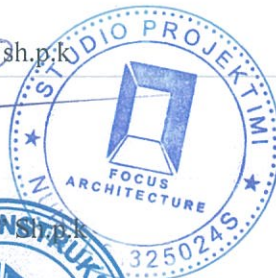


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 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 shërbimi hoteleri me 8 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë” me vendndodhje në rrugën “Horizont” në Bashkinë Durrës, me subjekt zhvillues shoqërinë “BONITA KONSTRUKSION” sh.p.k.”, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës, miratuar me Vendim Nr. 4, datë 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i rishikuar.
- VKM 408 date 13.05.2015 “Per miratimin e rregullores se zhvillimit te territorit” e ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet në plazhin e Durrësit, 18 km në jug-lindje të qendrës së qytetit si dhe 8 km larg Portit të Durrësit. Objekti zhvillohet në pronën me nr. pasurie 370/55, me sipërfaqe 3040 m², në zonën kadastrale 2291 dhe adresë në Kryemëdhenj, rruga “Horizont”, Bashkia Durrës dhe në emër të Shoqërisë “BONITA KONSTRUKSION” sh.p.k. Në këtë zonë gjenden disa prej plazheve më të bukura dhe më të frekuentuara nga banorët e Durrësit dhe turistët nga zona të tjera. Këto plazhe janë lehtësisht të aksesueshme duke akomoduar një numër të madh pushuesish si dhe duke i dhënë mundësi zhvillimi strukturave akomoduese. Zona përreth karakterizohet nga ndërtime te reja 5 deri në 10 kate me funksion shërbime hotelerie dhe banimi.

Koordinatat gjeografike: [459839.0861](#), [4570363.8937](#)



Fig.1 Vendodhja e sheshit të ndërtimit në qytet.



Fig.2 Foto e sheshit të ndërtimit.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Njësia strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim është DR_UB_S1_329/16,

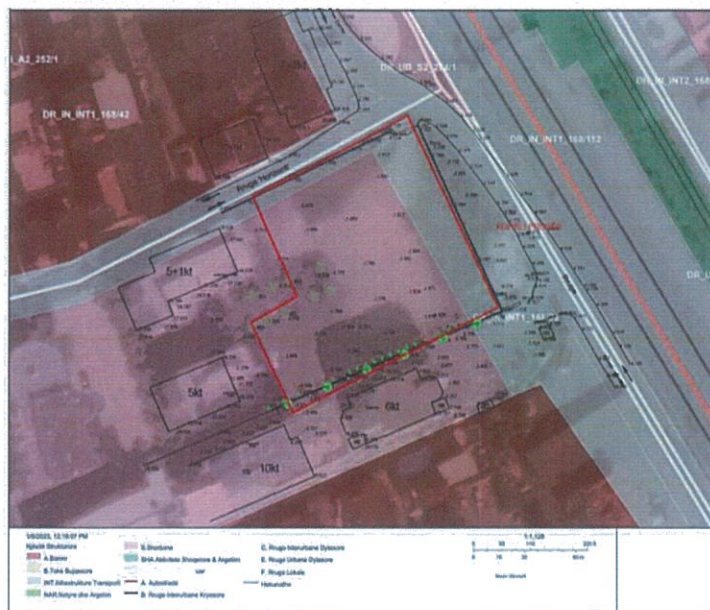


Fig.3 Fragment nga PPV.

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Durrës, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi Nr. 4, datë 27.07.2022, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Durrës", për zonën e interesit DR_UB_S1_329/16, janë marrë parasysh kategoritë e përdorimit të tokës që propozon ky plan.

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

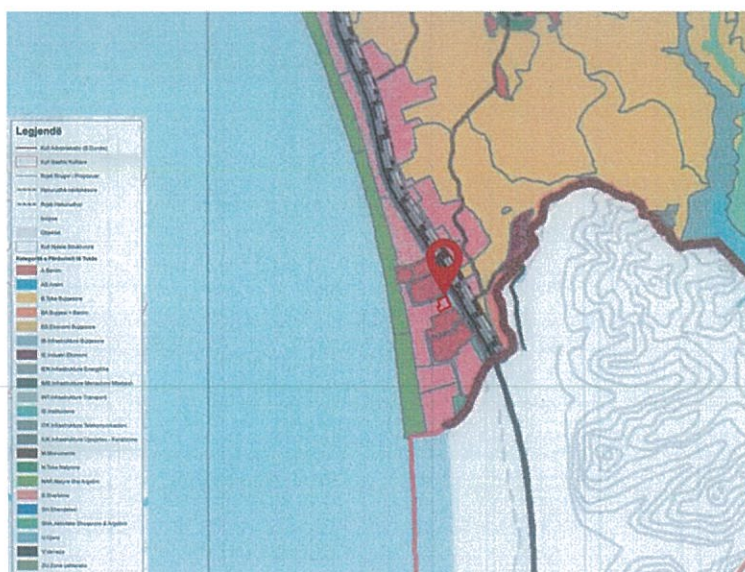


Fig.4 Harta e përdorimit të propozuara të tokës.

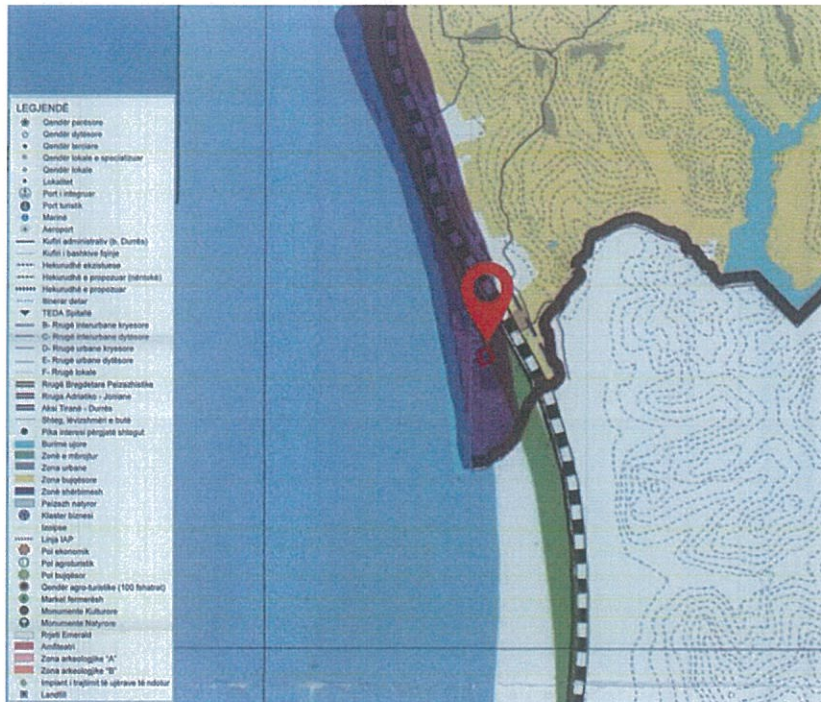


Fig.5 Harta e vizionit strategjik.

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet në anën jug-lindore të qytetit të Durrësit, me akses nga rruga “Horizonti” dhe pranë rrugës nacionale Durrës-Kavajë. Brenda sheshit të ndërtimit nuk ka objekte ekzistuese dhe terreni është kryesisht i sheshtë me diferencë në kuota deri në 2m. Sheshi i ndërtimit është i rrethuar nga objekte kryesisht të reja, me funksion banim, hoteleri dhe shërbime dhe me lartësi 5 deri në 8 kate.



Fig.6 Rilevimi topografik.



Fig.7 Foto e sheshit të ndërtimit.

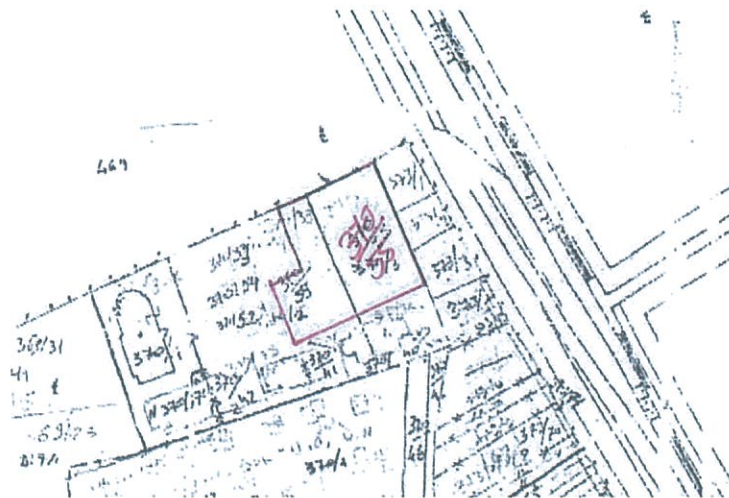


Fig.8 Fragment nga harta Kadastrale

Statusi juridik i pronës: Prona me nr pasurie 370/55 është në emër te znj. Valmira Ymer Halo (1/2) dhe znj. Zamira Ymer Gjini (1/2).

Kodi unik: 2291046081; Zona Kadastrale: 2291; Lloji i Pasurisë: Truall; Sipëfaqja e pasurisë (m2): 3040; Indeksi I Hartës: K-34-100-(49-B); Adresa e Pasurisë: Kryemëdhenj.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit të ndërtimit parashikohet të ndërtohet një Godinë shërbimi hotelieri me 8 kate mbi tokë dhe 2 kate nën tokë. Projekti për ndërtimin e hotelit do të ofrojë shërbime akomoduese turistike të një cilësie të lartë, duke kombinuar akomodimin me një sërë elementësh të tjerë shërbimi rekreativ si: restoranti, bari, plazhi dhe shumë shërbime të tjera si një alternativë për të cilën ka nevojë tregu i hotelierisë në zonën e Plazhit të Durrësit. Vendi i propozuar për ndërtimin e hotelit ka një sipërfaqe prej 3040 m² me distancë rreth 170m nga deti Adriatik.

Objekti i propozuar është konceptuar në formë “U” me 8 kate mbi tokë dhe lartësi maksimale 29.44m nga kuota e katit përdhe. Objekti karakterizohet nga forma të rregullta drejtkëndore të cilat orientohen drejt plazhit. Lëvizja në hapësirat e brendshme të objektit ka një organizim linear ku grupet shkallë-ashensor vendosen në këndet e bashkimeve të volumeve. Hyrja kryesore e hotelit si dhe hyrja për automjetet do të realizohen në anën verilindore të objektit, duke siguruar akses edhe për PAK. Në katin përdhe janë të vendosura hapësirat e shërbimit si reception, bar-restorant, zyra, tualete etj.

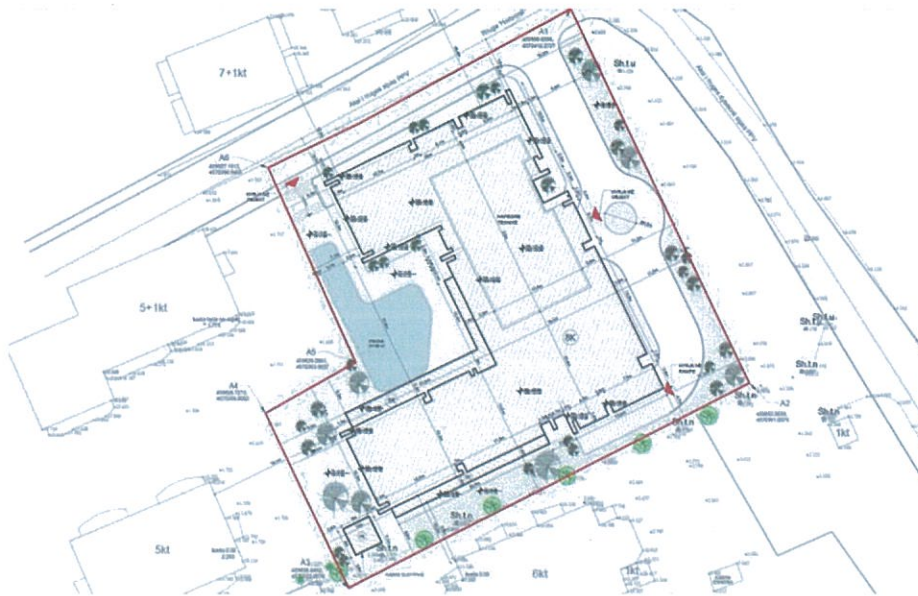


Fig.9 Planvendosja e objektit.

Në **katin e dytë nëntokë**, me sipërfaqe 1 957.2 m², zhvillohen ambientet teknike të pompave të ujit, depot e ujit sanitar dhe MNZ, korpuset e shkallëve dhe ashensorëve, si dhe parkingu. Në këtë kat janë parashikuar rreth 36 poste parkimi duke përfshirë dhe poste parkimi për personat me aftësi ndryshe.

Në **katin e parë nëntokë**, me sipërfaqe 1 957.2 m², zhvillohen ambientet teknike të pishinës, depo në funksion të hotelit, korpuset e shkallëve dhe ashensorëve, si dhe parkimi me një total prej 32 poste parkimi.

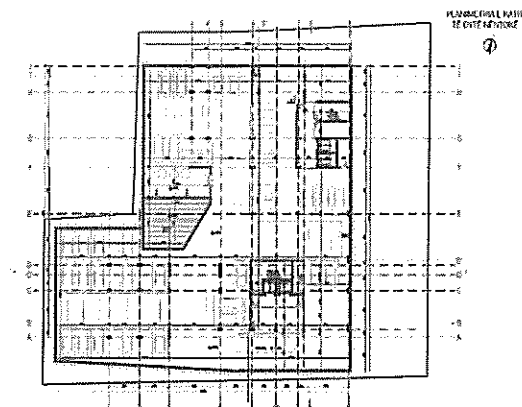


Fig.10 Planimetria e katit të dytë nëntokë

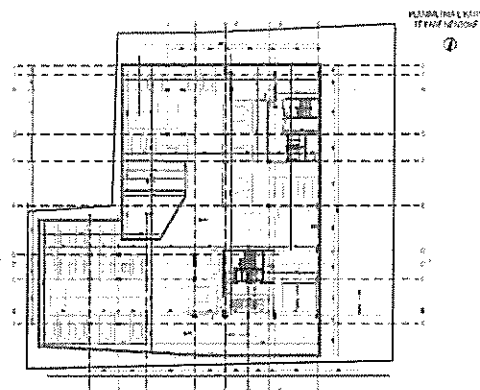


Fig.11 Planimetria e katit të parë nëntokë

Në **kat**in përdhe, me sipërfaqe 1 099.0 m², zhvillohen hapësirat e shërbimit të përbëra nga holli, recepsioni, bar-restorant, tualetet, dhe ambientet ndihmëse të zyrave. Lëvizja vertikale do të realizohet nëpërmjet 4 ashensorëve të cilët janë vendosur në afërsi të recepsionit.

Në **kat**in +1 të objektit, me sipërfaqe 1 231.3 m², ndodhen 23 dhoma të tipeve delux, double room dhe standart room, të cilat aksesohen nëpërmjet një korridorit që lidh të dyja shkallët. Në katet e sipërme gjithashtu janë të vendosura dhe hapësirat e shërbimit, shaftet hidraulike dhe elektrike si dhe ambiente të tjera ndihmëse.

Në **kat**in +2 të objektit, me sipërfaqe 1 234.1 m², ashtu si në katin +1 organizohen 23 dhoma të tipeve të ndryshme të cilat aksesohen nga korridori linear si dhe lëvizja vertikale realizohet nëpërmjet 4 ashensorëve dhe 2 shkallëve.

Në **kat**in +3 të objektit, me sipërfaqe 1 231.0 m², organizohen 23 dhoma të tipeve të ndryshme të cilat kanë një hapësirë të bollshme duke mundësuar akomodim të një cilësie të lartë.

Në **kat**in +4 të objektit, me sipërfaqe 1 234.0 m², ashtu si në katet e tjera organizohen 23 dhoma të tipeve të ndryshme të cilat aksesohen nga korridori linear si dhe lëvizja vertikale realizohet nëpërmjet 4 ashensorëve dhe 2 shkallëve.

Në **kat**in +5 të objektit, me sipërfaqe 1 227.9 m², si një kat tip organizohen 23 dhoma si dhe hapësira shërbimi në funksion të tyre.

Në **kat**in +6 të objektit, me sipërfaqe 1 235.9 m², aksesimi vertikal bëhet nëpërmjet 4 ashensorëve dhe dy shkallëve ku organizohen dhe 23 dhoma për akomodimin e turistëve.

Në **kat**in +7 të objektit, me sipërfaqe 1 227.9 m², ashtu si në katet e tjera tip të objektit organizohen 23 dhoma si dhe hapësira të tjera në shërbim të dhomave.

Totali i njësisve akomoduese është 161 ku përfshihen dhoma të tipeve të ndryshme.

Në **tarracën** e objektit është e vendosur **hapësira teknike** me një sipërfaqe prej 298.6 m² dhe me lartësi të brendshme të katit 2.40m në të cilën do të vendosen paisjet e kondicionimit dhe aspirimit si dhe paisje të tjera në funksion të sistemeve teknike të hotelit.

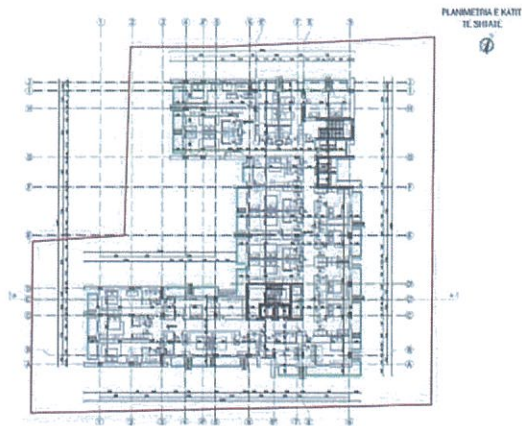


Fig.12 Plani i katit te shtatë

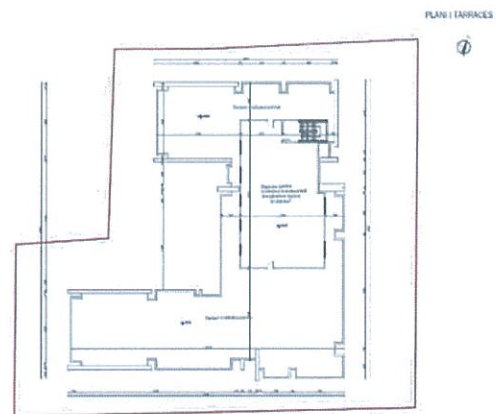


Fig.13 Plani i tarracës

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

Pozicioni gjeografik i sheshit ku do të ndërtohet objekti i ri karakterizohet nga një klimë mesdhetare me shumë diell, sidomos gjatë sezonit veror, duke ndikuar direkt në përzgjedhjen e materialeve të fasadës dhe zgjidhjes arkitekturore. Fasadat e objektit, me përjashtim të faqeve kallkan, karakterizohen nga përdorimi i materialeve transparente të vetratave dhe fasadës së xhamit, duke siguruar më shumë transparencë me mjedisin e jashtëm. Dielli i tepërt i verës do të pengohet duke përdorur xham termik me faktor të lartë diellëzimi Low-E.



Fig.14 Fasada jug-lindore



Fig.15 Pamje 3 dimensionale



Fig.16 Fotomontazh

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit:

| Nr. | Emërtimi | Njesia | Sasia |
|-----|---|----------------|----------|
| 1 | Sipërfaqja e pronës | m ² | 3,040.0 |
| 2 | Sipërfaqja e zënë me ndërtim | m ² | 1,115.0 |
| 3 | Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë | m ² | 9,737.1 |
| 4 | Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë | m ² | 3,914.4 |
| 5 | Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë | m ² | 13,651.5 |
| 6 | Sipërfaqja e pishinës | m ² | 160.0 |
| 6 | Lartësia maksimale e strukturës | m | 29.44 |
| 7 | Koeficienti i shfrytëzimit | % | 36.6 |
| 8 | Intensiteti i ndërtimit | | 3.2 |
| 9 | Nr. i kateve mbi tokë | Kate | 8 |
| 10 | Nr. i kateve nën tokë | Kate | 2 |

Tregues Teknik:

Nr. pasurie: 370/55 dhe Zona Kadastrale: 2291

Kufizimet:

Veri: me rrugën "Horizonti"
 Lindje: me pronën 373/1,373/2 dhe 373/3
 Jug: me pronën 370/41 dhe 370/40
 Perëndim: me pronën 370/53, 370/54 dhe 370/52

Distancat nga kufiri i pronës:

| | | |
|---------------|-----------------|----------------|
| Veri-Perëndim | 5.1m dhe 5.7m | për volumin 8K |
| Veri-Lindje | 12.3m dhe 11.2m | për volumin 8K |
| Jug-Lindje | 4.7m dhe 7.1m | për volumin 8K |
| | 5.2m dhe 5.6m | për volumin I |
| Jug-Perëndim | 8.5m dhe 6.6m | për volumin 8K |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| | 10.0m dhe 9.9m | për volumin 1K |
|--|----------------|----------------|

Distancat nga aksi i rrugës:

| | | |
|---------------|---------------|----------------|
| Veri-Perëndim | 6.7m dhe 7.6m | për volumin 8K |
|---------------|---------------|----------------|

Distancat nga objektet ekzistuese:

| | | |
|---------------|-------------------|----------------|
| Veri-Perëndim | 16.4 m dhe 12.6 m | për volumin 8K |
| Jug-Perëndim | 19.1 m dhe 17.8m | për volumin 8K |
| Jug-Lindje | 8.8 m | për volumin 1K |
| | 10.2 m | për volumin 8K |

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Hapësirat jashtë objektit sistemohen me trotuares dhe zonat e gjelbërta perimetrale. Gjithashtu ne pjesën jug-perëndimore të objektit ndodhet dhe pishina me një sipërfaqe prej 160 m². Pranë hyrjes krijohet një rrethrotullim për të shpërndarë më mirë lëvizjen e automjeteve. Gjelbërimi i jashtëm ngrihet mbi soletën e katit nëntokë për të bërë të mundur mbjelljen e barit dhe pemëve dekorative me rrënjë te cekëta. Shtrimi i sistemeve propozohet të bëhet me pllaka guri me dimensione 40cm me 20cm. Parkimi i automjeteve organizohet me dy kate nën tokë dhe me një total prej 68 postesh, duke lënë të lira ambientet e jashtme dhe sistemit. Aksesit në katet nëntokë realizohet nëpërmjet rampës e cila është e pozicionuar në anën veri-lindore të sheshit.

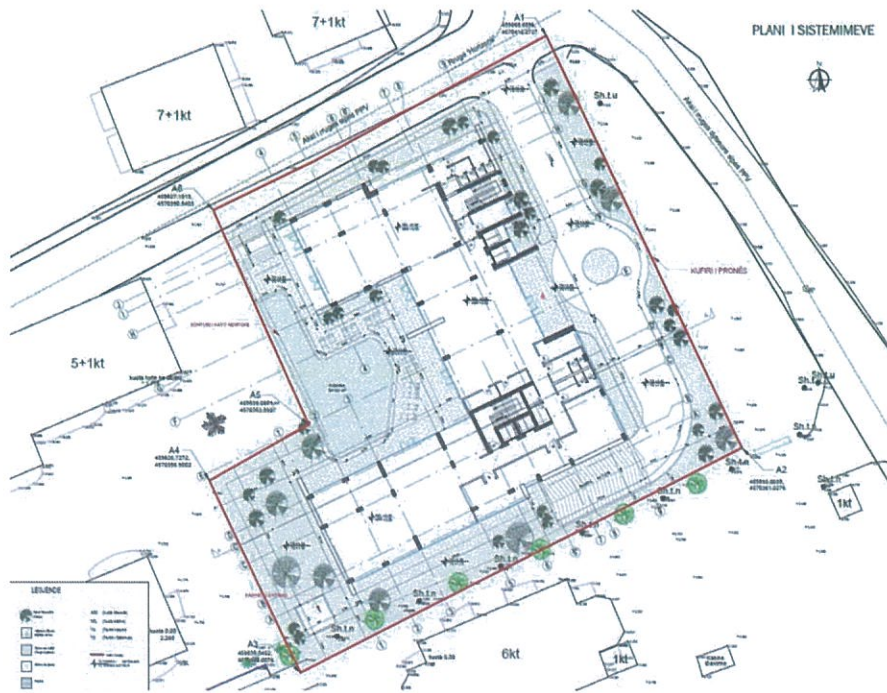


Fig.17 Plani i sistemeve të jashtme

5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



Fig.18 Rrjeti rrugor ekzistues

Projekti arkitektonik i propozuar nga “Focus Architecture” do ti ofrojë zonës së plazhit një objekt të ri me parametra të larta bashkëkohore, duke kontribuar sadopak në përmirësimin e standartit të ndërtimit në vendin tonë.

“FOCUS ARCHITECTURE” sh.p.k.