



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN:

Hotel 4 kat me 1 kat nëntokë dhe pishinë “FT Management & Events” me vendodhje në
Bashkinë Durrës, me subjekt zhvillues shoqërinë "F.T. Management&Events" sh.p.k.”

MIRATOHET
KRYETARI I KËSHILLIT

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLËSI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.36, Datë 17.03.2021

Projektues:

ARK. ADHURIM QEHAJAJ
LIC. A. 0898/2



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 Tiranë

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Durrës në lidhje me zonën në zhvillim;
- 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

3. Analiza e Gjendjes 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

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 Ndërtimit për objektin: "Hotel 4 kat me 1 kat nëntokë dhe pishinë", me numër katesh 4 (katër), me vendndodhje në zonën e Plazhit, pranë rrugës "Pavarësia" dhe me zhvillues: "FT Menagement & Events" sh.p.k. I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit" (i ndryshuar).
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit" (i ndryshuar).
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës, miratuar me Vendim Nr. 27, datë 10.05.2013 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri "Hotel 4 kat me 1 kat nëntokë dhe pishinë", ndodhet në Durrës në zonën kadastrale nr.8518, me numër pasurie 55/115 sipas dokumentit hipotekor "Çertifikatë për Vërtetim Pronësie nr.2095125, lëshuar më datë 29.10.2020", 55/117 sipas dokumentit hipotekor "Çertifikatë për Vërtetim Pronësie nr.2095122, lëshuar më datë 29.10.2020", 55/119 sipas dokumentit hipotekor "Çertifikatë Regjistrimi Pronësie nr.8518139071, lëshuar më datë 07.01.2021", me adresë Rruga Plazh/13, Durrës.

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 7682 m², ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura është 1346 m², që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 17.5%.

Në gjëndjen ekzistuese, në hapësirën e parashikuar për ndërtim gjendet tre objekte një katësh, ndërtuar pas viteve '90, me konstruksion mbajtës muraturë tulle dhe çati me strukturë druri. Sipas projektit, parashikohet prishja e objekteve ekzistues, duke qenë se janë tejet të amortizuar për ti lënë vend ndërtimit të objektit të ri të propozuar.





Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet godina e re

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës

2.1. Fragmente të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës, parcela ku propozohet ndërtimi i godinës “Hotel 4 kate me 1 kat nëntokë + Pishinë” gjendet në hapësirën e konturuar brenda Njësisë Strukturore S.9.5. Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Tiranë, përdorimet e lejuara në këtë Njësi Strukturore janë:

- Hotel, shërbime turistike dhe zyra
- Dyqane me shumice dhe pakice;
- Dyqane;
- Zyra publike dhe private (banke, zyra poste, etj.)

Shfrytëzimi i territorit për ndërtim në këtë Njësi Strukturore lejohet deri në një vlerë maksimale prej 30%, ndërkohë që Intensiteti i miratuar i ndërtimit është 0.25. Numri maksimal i miratuar i kateve është 2 (dy), ndërsa lartësia maksimale është 8 metra.







Fig.3 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar PPV-Durrës

Referuar figurës nr. 3, në të cilën jepet një fragment i hartës së rrjetit të propozuar rrugor të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës, në territorin e Njesisë Strukturore S.9.5 nuk është parashikuar që të ndërtohen rrugë të kategorisë parësore apo dytësore urbane.

Shpërndarja e propozuar e hapësirave publike të gjelbra të propozuara në pjesën jugore të qytetit të Durrësit, në të cilën ndodhet dhe Njësia Strukturore S.9.5 nuk parashikohet ndërtimi i një hapësire publike të gjelbër, kriter ky që mund të krijonte konflikt me ndërtimin e godinës së re.

2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

Referuar sa me sipër, përdorimi i tokës për funksion “**Hotel, shërbime turistike dhe zyra**” në këtë Njësi përfshihet në kategorinë e përdorimeve të lejuara.

Pas një analize të thelluar të PPV-së Durrës, arrijmë në konkluzionin që zona në të cilën kërkohet të ndërtohet godina “Hotel 4 kate me 1 kat nëntokë + Pishinë”, Durrës, plotëson kriteret sipas parashikimeve të PPV Durrës dhe nuk bie ndesh me Strategjinë e zhvillimit të qytetit. Gjithashtu projekt-propozimi është në përputhje edhe me Planin e Zhvillimit të PINS Bregdetit, për zonën e bregdetit të Durrësit i cili përfshihet në Rajonin Ekonomik. Sipas parashikimeve të këtij plani në këtë zonë parashikohet zhvillim urban dhe në funksion të turizmit, zhvillim i strukturave hotelieri 3-5 yje.



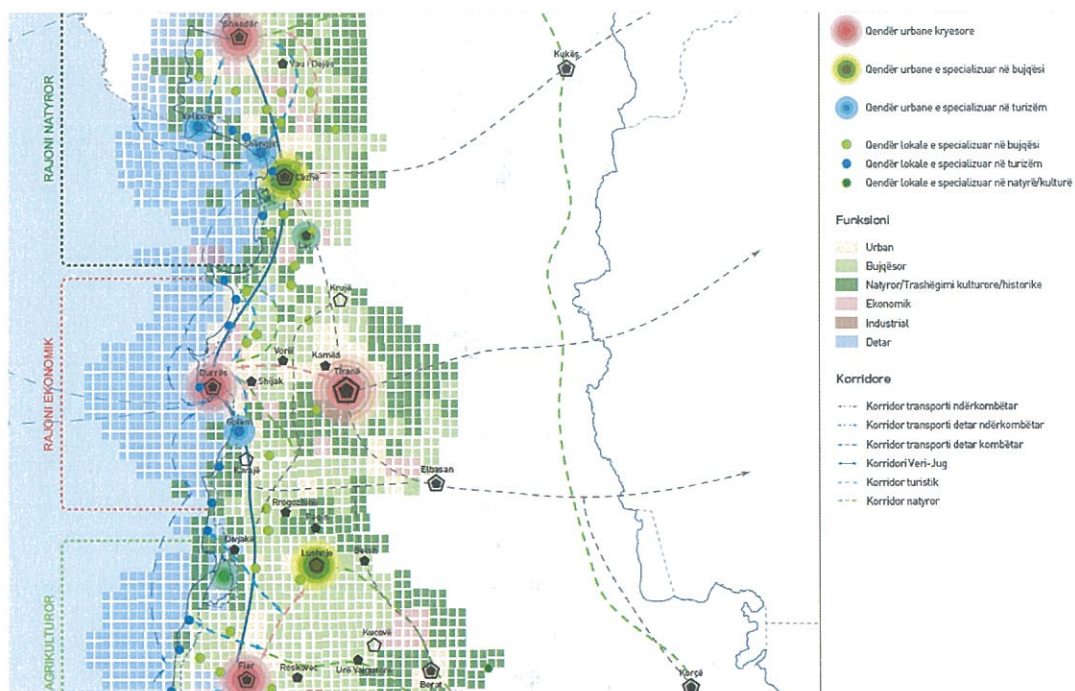


Fig.4 Fragment i hartës Vizioni - Plani i Integruar Ndërsektorial për Brezin Bregdetar

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri "Hotel 4 kate me 1 kat nëntokë", ndodhet në Durrës në zonën kadastrale nr.8518, me numër pasurie 55/115 sipas dokumentit hipotekor "Çertifikatë për Vërtetim Pronësie nr.2095125, lëshuar më datë 29.10.2020", 55/117 sipas dokumentit hipotekor "Çertifikatë për Vërtetim Pronësie nr.2095122, lëshuar më datë 29.10.2020", 55/119 sipas dokumentit hipotekor "Çertifikatë Regjistrimi Pronësie nr.8518139071, lëshuar më datë 07.01.2021", me adresë Rruga Plazh/13, Durrës.

Në këtë pronë janë të ndërtuar tre objekte 1-katësh (sipas çertifikatës së pronësisë), të cilët janë ndërtuar para viteve '90, me konstruksion mbajtës mur tulle dhe janë godina jo-funksionale për shkak të amortizimit të tepërt ndër vite. Zona përreth ktyre godinave është hapësirë e lirë e gjelbër. Gjendja ekzistuese nuk ofron kushte optimale për një turizëm cilësor dhe për të rritur nivelin e shërbimeve është menduar e domosdoshme ndërtimi i një godine të re me standarte bashkëkohore.

Për ndërtimin e objektit të ri kërkohet prishja e tyre dhe sipërfaqja e lire e truallit nën objekt që përftohet nga prishja, bëhet pjesë e sipërfaqes totale të lirë të pronës prej 7682 m² që do të jetë objekt studimi për ndërtimin e godinës së Hotelit dhe Pishinës. Gjurma e godinës së re do të zhvillohet mbi gjurmën e godinave ekzistuese, por duke i unifikuar ato në një godinë të vetme, duke lënë përsëri hapësirën përreth të shfrytëzohet për rekreacion.





Fig.5 Rilevimi topografik i gjëndjes ekzistuese



Fig.6 Foto te godinave ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Hoteli është menduar që të ketë të gjitha facilitetet dhe që mund të plotësojë standartet e një hoteli me 4 *. Në katin përfaqësues është vendosur recepsioni, salla pritje dhe ambiente zyrash të administratës. Pjesa tjetër e katit përdoret plotësisht nga dhomat akomoduese.

Kati nëntokësor me një sipërfaqe 1088 m² do të ofrojë hapësirë për magazinë, ambiente teknike për impiantet e ndryshme që nevojiten si kaldaja, depozita uji etj.



Kati tip 1-3 do të shërbejë si hotel ku janë vendosur 25 dhoma hotelerie nga të cilat 23 janë dhoma standarte dhe 2 suita për cdo katë. Forma e tillë na jep mundësinë që të gjitha dhomat të jenë me pamje nga deti, cka i jep një vlerë të shtuar hotelit.

Për qarkullimin vertikal të godinës shfrytezohen 2 shkalle dhe 3 ashensorë të cilët janë në fuksion të klientëve, ndërsa njëri prej ashensorëve është ashensor shërbimi në funksion të stafit.

Tarraca është e menduar të jetë gjysmë e shfrytëzueshme ku është bërë dalja e ashensorit dhe e shkallëve. Në pjesë e shfrytëzuar është menduar një bar ku të mundeson të shijosh pamjen fantastike të perëndimit të djellit. Ambjenti do të jetë i gjelbëruar me gjelbërim me palma dhe lule të ndryshme.

Hyrja në objekt për klientet e hotelit është menduar të lihet në faqen veriore të objektit, pranë rrugës dytësore. Gjithashtu edhe zona e pishinave dhe poolbar është organizuar në veri të godinës. Aksesit në pishinë realizohet me dalje direkte në katin përdhe nga blloku i shkallës-ashensorit të vendosur në qendër të objektit.

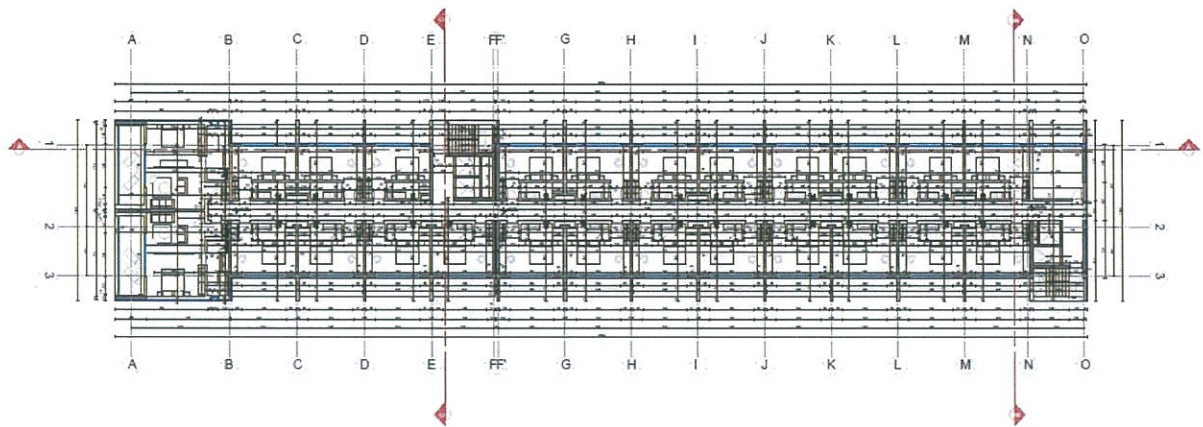


Fig.7 Plani i katit tip

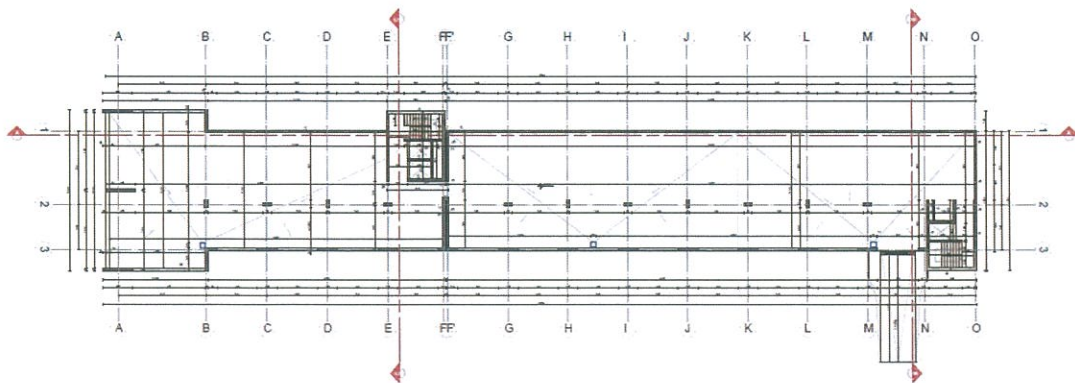


Fig.8 Plani i katit nëntokë të objektit



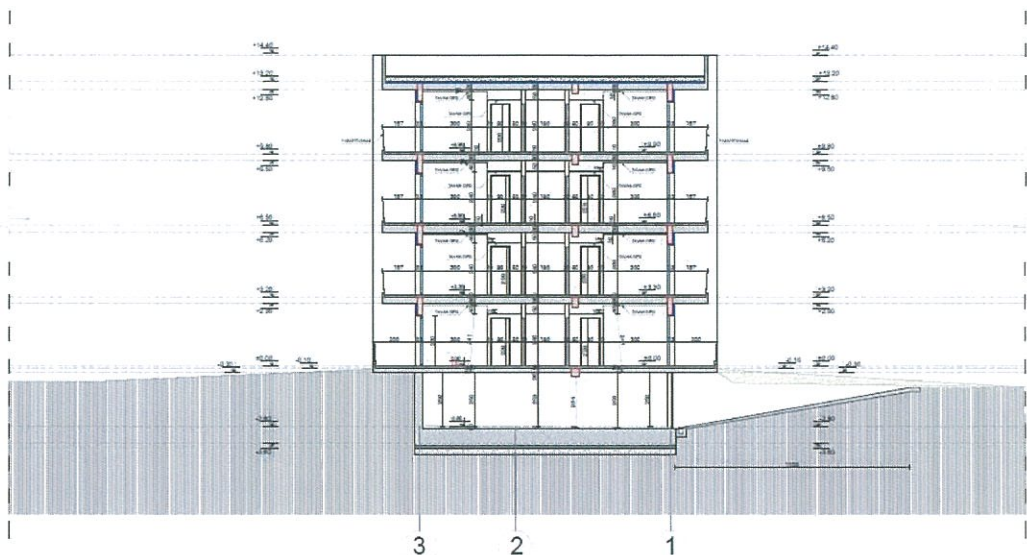


Fig.9 Prerja A-A e objektit të propozuar

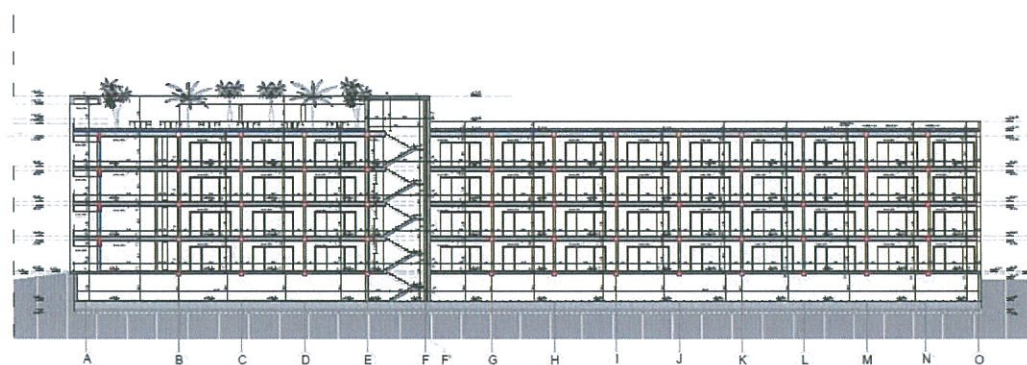


Fig.10 Prerja B-B e objektit të propozuar

4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Pamjet e jashtme e godinës në fasadën veriore dhe jugore janë menduar me ballkone tip llozhe. Këto llozha lidhen vertikalisht me njëra-tjetren duke krijuar një ritëm i cili përsëritet në mënyrë uniforme pothuaj në gjithë gjatësinë e fasadeës. në fasadën përëndimore, ku janë vendosur edhe suitat, përsëri ruhet e njëjta gjuhë arkitektonike me llozha te lidhura vertikalisht me njëra-tjetren.

Rifiniturat e fasadave parashikohen të trajtohen me suva grafiato të bardhë. Duke e parë në tërësi trajtimin e rifiniturave në harmoni me natyrën. mendojmë, se përfundimi i punimeve do të sjellë zhvillim pozitiv në zonën përreth.



Rifiniturat e brendshme trajtohen sipas normave në fuqi si në kualitet ashtu dhe në zbatim, si dhe ritje pozitive në krahasim me objektet e tjera të së njëjtës natyrë. Muret ndarëse janë menduar prej gipsi 20 cm (2 pllaka gipsi në cdo krah dhe në mes me lesh guri për termoizolim dhe izolim akustik)



Fig.11 Fasada e objektit nga Veriu



Fig.12 Fasada e objektit nga Jugu



Fig.13 Fasada e objektit nga Jugu



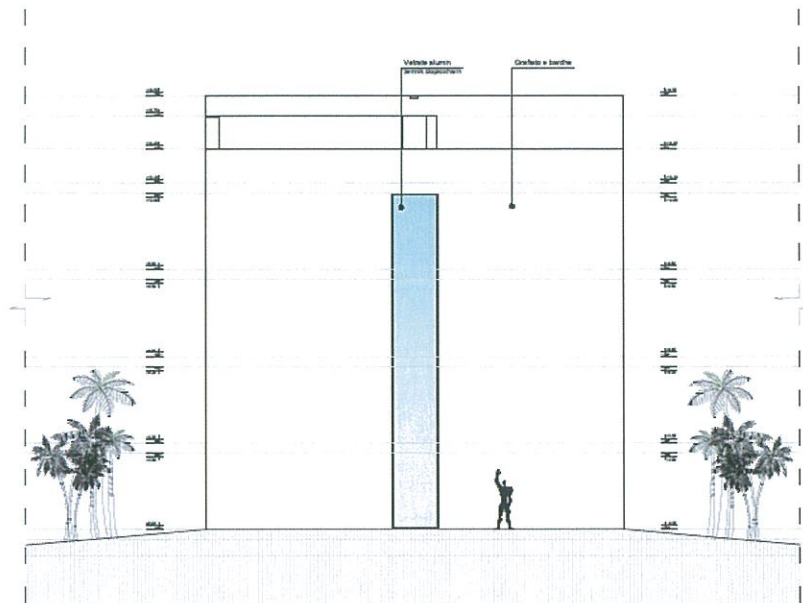


Fig.14 Fasada Lindore e objektit të propozuar



Fig.15 Pamje perspektive të objektit





Fig.16 Pamje perspektive të objektit



Fig.17 Pamje perspektive të objektit



4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

Treguesit e Zhvillimit:

• Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	7682 m ²
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kati përdhe):	1346 m ²
• Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	17.5 %
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (mbi tokë):	5339 m ²
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (nën tokë):	1088 m ²
• Intensiteti i ndërtimit:	0.7
• Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	16.55 m
• Numri i kateve mbi tokë:	4
• Numri i kateve nën tokë:	1

Treguesit e Parceles për Zhvillim:

- Zona Kadastrale: 8518 Nr. i pasurisë: 55/115, 55/117 dhe 55/119;

Kufizimet:

- Veri: Pasuria 55/112 dhe 55/118 dhe 55/120
- Jug: 57/22
- Lindje: 55/52 dhe 55/41
- Perëndim: 55/62

Distancat nga kufiri i pronës:

- | | |
|-----------------|-----------------|
| • Veri: 7.2 m | Jug: 31.5 m |
| • Lindje: 7.7 m | Perëndim: 1.7 m |

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Terreni i pronës ku do ndërtohet godina është një terren i sheshtë me thyerje të lehta i shtrirë përgjatë rrugës së plazhit, të orjentuar nga deti Adriatik.

Ne tërësinë e vetë gjithë sipërfaqja e lirë trajtohet me pasazhe kalimi për këmbësorët dhe sipërfaqe të gjelbëruara i cili do të jetë një gjelbërim i ulet i ndërthurur me pemë të larta, kryesisht do mbillet me palma dhe bime të zonës si dhe ndriçim të ulët dhe të lartë. Është menduar një sipërfaqe e madhe me pishina të cilat do të jenë në funksion të hotelit dhe klinetëve të tij. Pishinat janë në formë rrethore të cilat ndërthuren me njëra-tjetrën dhe secila prej tyre është trajtuar me pllaka me ngjyra të ndryshme, kjo mendojmë që i jep shumë gjallëri ambientit. Ky organizim i cili do të mundësojë krijimin e oborrit të brendshëm, ku kuota e favorshme, distanca nga rruga, pamja si dhe gjelbërimi i cili do marrë një rendësi të vecantë, do të krijojnë një ambient relaksues për këdo që kërkon të vecohet nga zhurma e qytetit. Sipërfaqet e

Sipërfaqet e gjelbër dhe rekreative	- 4086 m ²
Sipërfaqe rrugë kalimi	- 967 m ²
Sipërfaqja e pishinave	- 1283 m ²



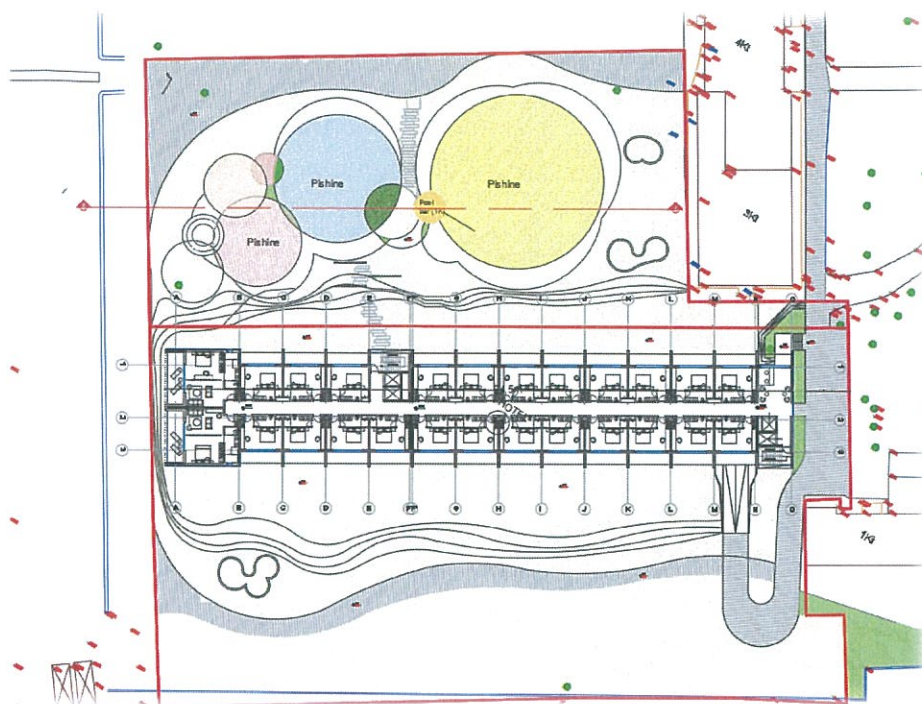


Fig.18 Plani i hapësirave të jashtme të objektit të propozuar

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

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 uje higjeno-sanitar nëpërmjet shfrytëzimit të rrjetit ekzistues dhe përsa i përket sistemit të shkarkimit të ujërave të zeza, ato do të lidhen me kanalizimet ekzistuese në zonë, siç janë ato të objekteve të ndërtuara më herët, të cilat ndodhen brenda kompleksit turistik.

Aksesi sigurohet nga rrugë ekzistuese e cila ndodhet në veri-lindje të pronës. Nga kjo rrugë bëhet i mundur hyrja në pronë me automjete. Gjithashtu në rast emergjence, automjeti zjarrfikës ka akses në të paktën 3 faqe të godinës 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, pasi të jetë miratuar leja. Pastrimi i mbetjeve urbane do të kryhet nëpërmjet vendosjes së koshave të jashtëm të mjaftueshëm, ndërkohë që evakuimi i mbetjeve do të kryhet nga firma pastruese e zonës.

