



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN:
“Hotel 6 kate dhe 2 kate nëntoke me pishinë “Royal 5G”, me vendndodhje tek
Shkëmbi i Kavajës, Bashkia Durrës”, me subjekt zhvillues Julian Gripshi P.F.,
Beniamin Kapllani dhe Valdete Kapllani

MIRATOHET
KRYETARI I K.S.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.5, Datë 30.12.2021

Projektues:

ARK. DAVIDE MACULLO

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 6 kate dhe 2 kate nëntoke me pishinë "Royal 5G", me vendndodhje tek Shkëmbi i Kavajës, Bashkia Durrës dhe me zhvillues: "Julian Gripshi p.f., Benjamin dhe Valdete Kapllani. I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

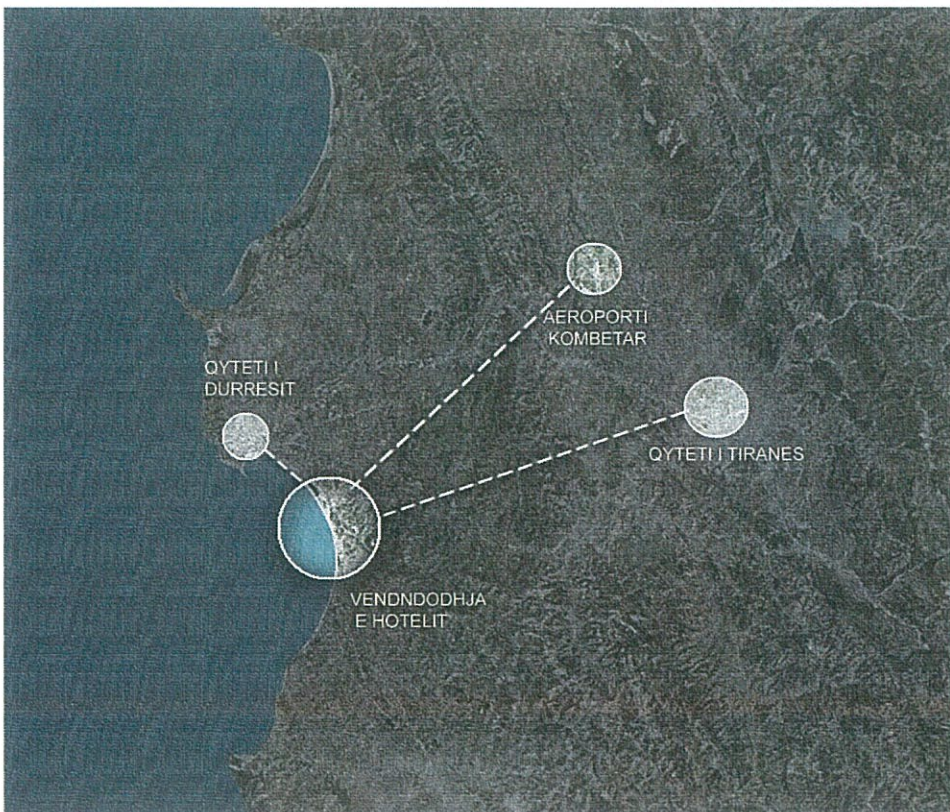
- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit" (i ndryshuar).
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit" (i ndryshuar).
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës, miratuar me vendim e Këshillit Kombëtar të Territorit nr.1 datë 15/04/2021

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri "Hotel 6 kate dhe 2 kate nëntokë me pishinë "Royal 5G", ndodhet pranë rrugës Nacionale Durrës-Kavajë, në zonën e Shkëmbit të Kavajës, në Bashkinë Durrës. Pronat që zhvillohen janë në zonën kadastrale nr.8518.

E gjithë prona ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 3030 m², ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 1439 m², që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 47.5%.

Në gjëndjen ekzistuese, në hapësirën e parashikuar për ndërtim gjendet dy objekte 3 katësh dhe një godinë 1 katëshe, rreth viteve '90-2000, të cilët shërbejnë si godina shërbimi restorant + dhoma hoteli. 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.



DISTANCAT NGA QENDRAT KRYESORE

DISTANCA NGA QYTETI I TIRANES	40 km
DISTANCA NGA AEROPORTI	36 km
DISTANCA NGA QYTETI I DURRESIT	6 km

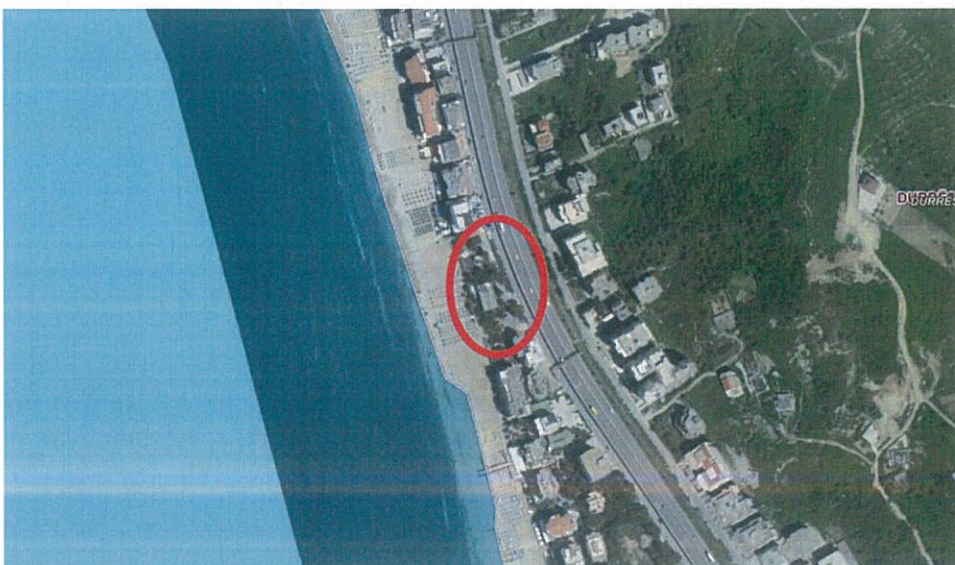


Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet godina e re



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 miratuar me vendim e Këshillit Kombëtar të Territorit nr.1 datë 15/04/2021, parcela ku propozohet ndërtimi i godinës “Hotel 6 kate dhe 2 kate nëntoke me pishinë “Royal 5G” gjendet në hapësirën e konturuar brenda Njësisë Strukturore DR_UB_S1_329/28. Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Durrës, përdorimet e lejuara në këtë Njësi Strukturore janë të kategorisë 100% Shërbime:

- S1_ Shërbime Akomodimi dhe Argëtimi
- S2_ Shërbime Tregtare dhe Biznesi;

Shfrytëzimi i territorit për ndërtim në këtë Njësi Strukturore lejohet deri në një vlerë maksimale prej 50%.

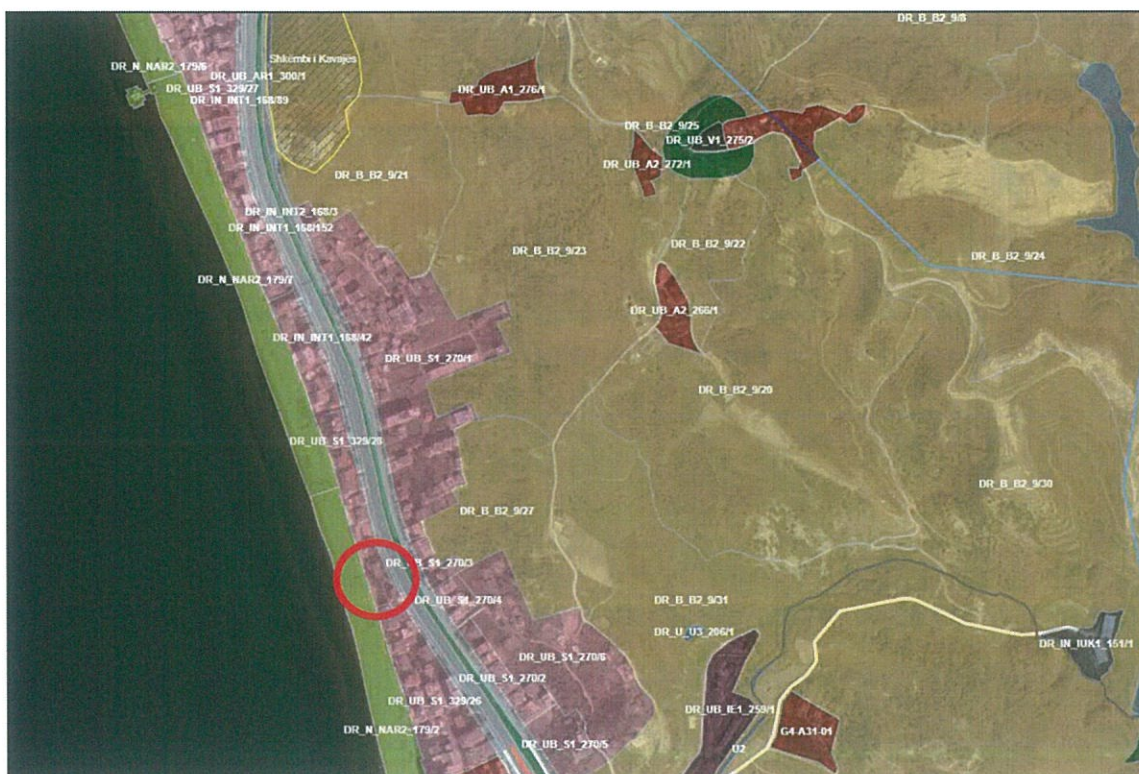


Fig.2 Fragment i hartës së Njësisë Strukturore të Qytetit Durrës –
përfshirë Njësinë DR_UB_S1_329/28

2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

Referuar sa me sipër, përdorimi i tokës për funksion “Shërbime Akomodimi dhe Argëtimi” 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 6 kate dhe 2 kate nëntoke me pishinë “Royal 5G”, 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 përshihet në Rajonin Ekonomik. Sipas parashikimeve të këtij plani në këtë zonë parashikohet zhvillim urban dhe në funksion të turizmit, zhvillim i strukturave hoteleri 3-5 yje.

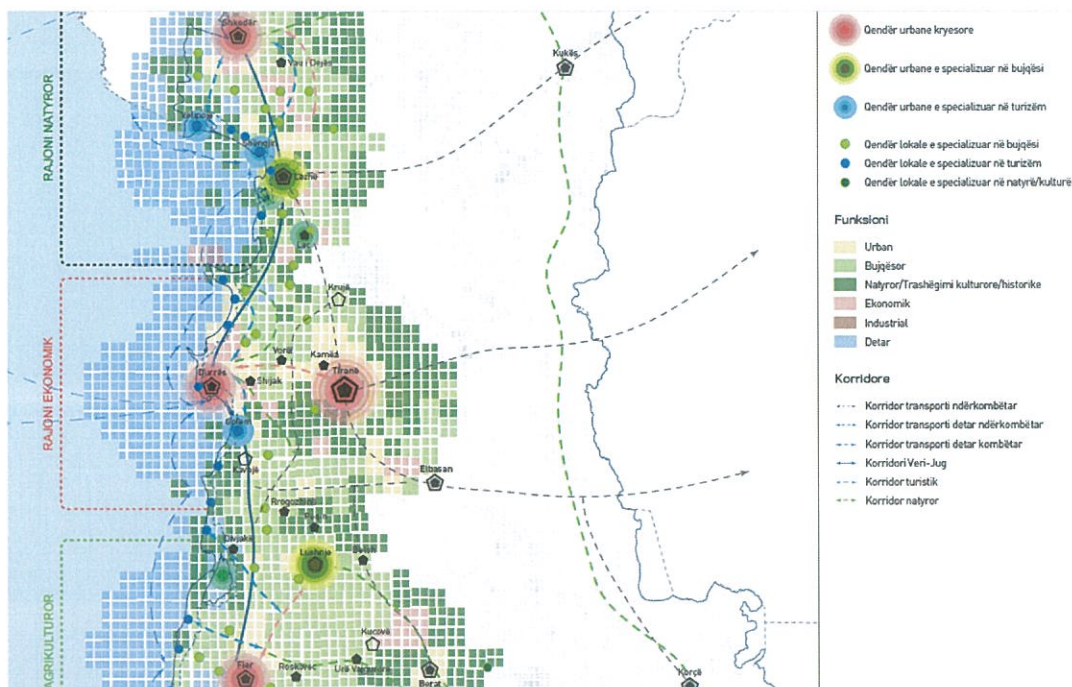


Fig.3 Fragment i hartës Vizioni - Plani i Integruar Ndërsektorial për Brezin Bregdetar

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri “Hotel 6 kate dhe 2 kate nëntoke me pishinë “Royal 5G”, ndodhet në Durrës në zonën kadastrale nr.8518, me numër pasurie 59/103, 59/162, 59/168 dhe 59/170, me adresë Rruga Plazh/13, Durrës.

Në këtë pronë janë të ndërtuar dy objekte 3-katësh dhe një godinë 1 katëshe, të cilët janë ndërtuar gjatë viteve ‘90-2000. Këto godina aktualisht janë shumë të amortizuara për shkak se nuk kanë patur mirëmbajtje të vazhdueshme. Funksioni i tyre është resorant dhe disa dhoma pushimi në katet e sipërme. 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 lirë e truallit nën objekt që përftohet nga prishja, bëhet pjesë e sipërfaqes totale të lirë të pronës prej 3030 m² që do të jetë objekt studimi për ndërtimin e godinës së Hotelit dhe Pishinës.

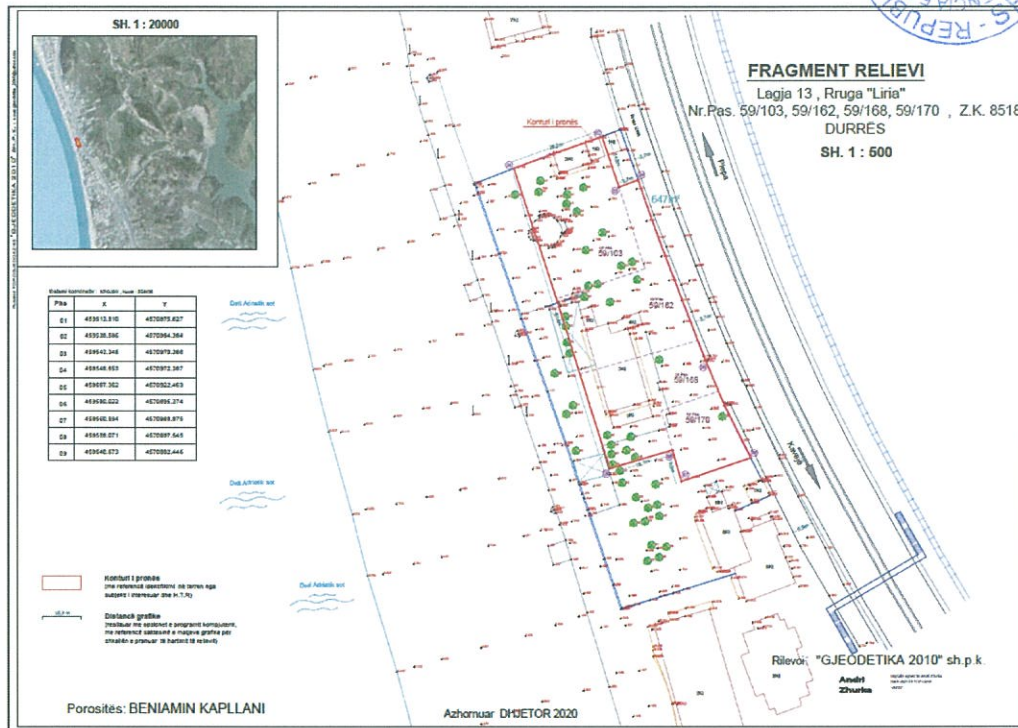


Fig.4 Rilevimi topografik i gjëndjes ekzistuese



Fig.5 Foto të gjëndjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Hoteli është menduar që të ketë të gjitha facilitetet dhe që mund të plotësojë standartet e një hoteli me 4-5 yje.

Nga ana funksionale hoteli është i ndarë në 2 hotele të cilët do të funksionojnë bashkë, por duke ndarë ofertën në varësi të kërkesave të klientëve. Pra njëri nga hotelet do të ofrojë shërbimet me 5 yje, ndërsa tjetri do të funksionojë si hotel me 4 yje.

Në katin përdhe është vendosur recepsioni, sallë pritje dhe ambiente të bar-resataurant + guzhina. Sipërfaqja e këtij kati është 1427 m².



Kati i parë nëntokë me një sipërfaqe 2119 m² do të ofrojë hapësirë për parkim, magazinë, ambientet teknike për impiantet e ndryshme që nevojiten si kaldaja, depozita uji etj. Gjithashtu pjesërisht do të përdoret për zonë SPA dhe palestër.

Kati i dytë nëntokë me një sipërfaqe 1408 m² do të ofrojë hapësirë për parkim.

Kati tip 1-5 do të shërbejë si hotel ku janë vendosur 33 dhoma hotelerie nga të cilat 32 janë dhoma standarte dhe 1 suita për çdo kat. Vendodhja e objektit pranë bregdetit na jep mundësinë që të shfrytëzojmë maksimalisht pamjen nga deti, çka i jep një vlerë të shtuar hotelit.

Për qarkullimin vertikal të godinës shfrytëzohen 2 grupe shkallësh dhe 6 ashensorë të cilët janë në fuksion të klientëve, ndërsa 1 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. Ambjenti do të jetë i gjelbëruar me gjelbërim me palma dhe lule te ndryshme.

Hyrja në objekt për klientet e hotelit është menduar të lihet në fasadën perëndimore të objektit, pranë rrugës dytësore Durrës-Golem. Gjithashtu edhe zona e pishinave dhe poolbar është organizuar në veri të godinës. Aksesit në pishina realizohet me dalje direkte në katin përdhe.

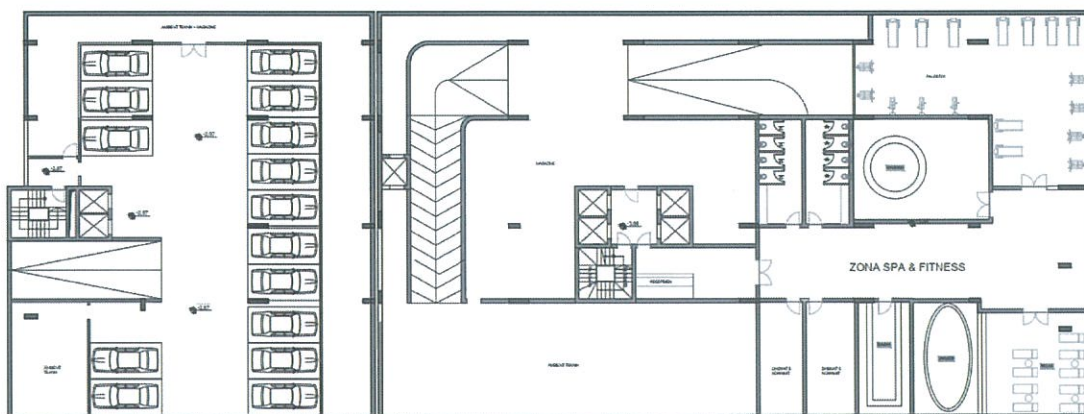


Fig.6 Plani i katit nëntokë (-1) të objektit

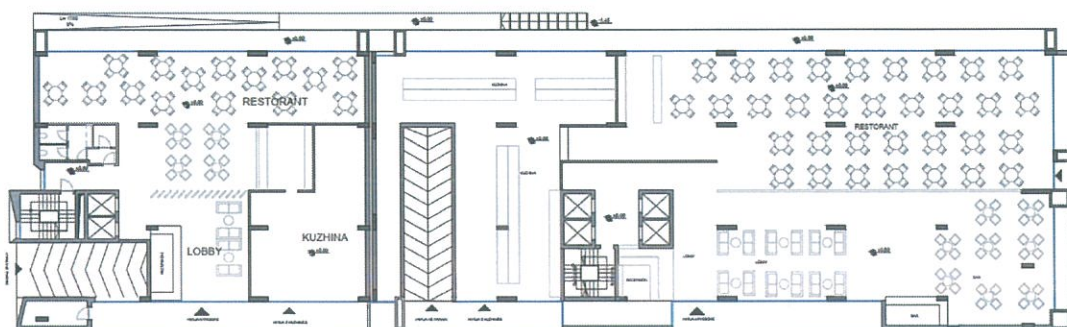


Fig.7 Plani i katit përdhe

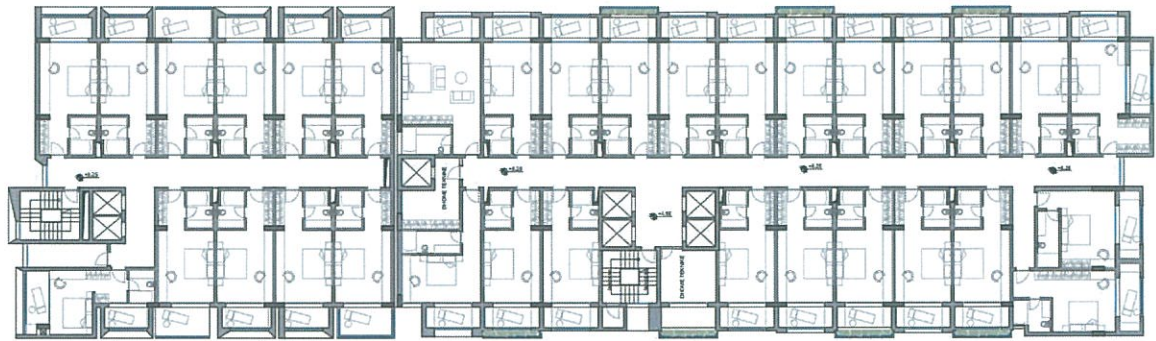


Fig.8 Plani i katit tip

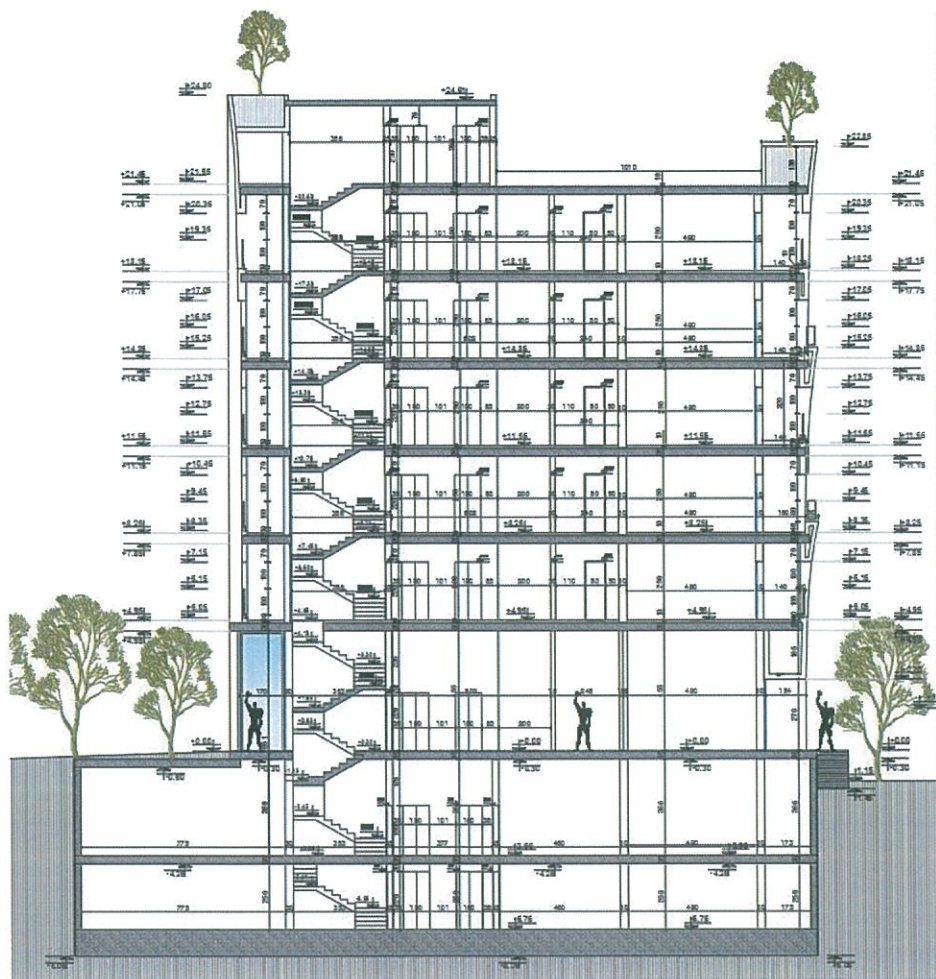


Fig.9 Prerja terthore e objektit të propozuar



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

Fasadat e hotelit janë shumë dinamike me ndryshime të theksuara me dalje vertikale nga kati në kat, duke i dhënë hotelit një pamje elegante dhe të veçantë. Eshtë realizuar një lojë me dalje të balloneve duke i trajtuar ato me gjelbërim, duke krijuar një godinë të tipit "pyll vertikal". Pamjet e jashtme të godinës në katet e sipërme janë menduar me ballkone tip llozhe, ndërsa kati përdhe trajtohet me fasadë xhami të vazhduar.

Rifiniturat e fasadave parashikohen të trajtohen me suva grafiato bezhe, ndërsa në brendësi të llozhave fasada është vetrata xhami. Duke e parë në teresi trajtimin e rifiniturave në harmoni me natyrën hoteleri të objektit mendojmë, se përfundimi i punimeve do të sjellë zhvillim pozitiv në zonën përreth.

Një rëndësi e veçantë i është kushtuar krijimit të një godine sa më eficiente nga pikëpamja energjitike, duke përdorur materiale termoizolues të cilësisë së lartë dhe vetrata sa më eficiente.

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



Fig.10 Fasada e objektit nga Veri-Lindja



Fig.11 Fasada e objektit nga Jug-Perendimi



Fig.12 Fasada e objektit nga Jugu

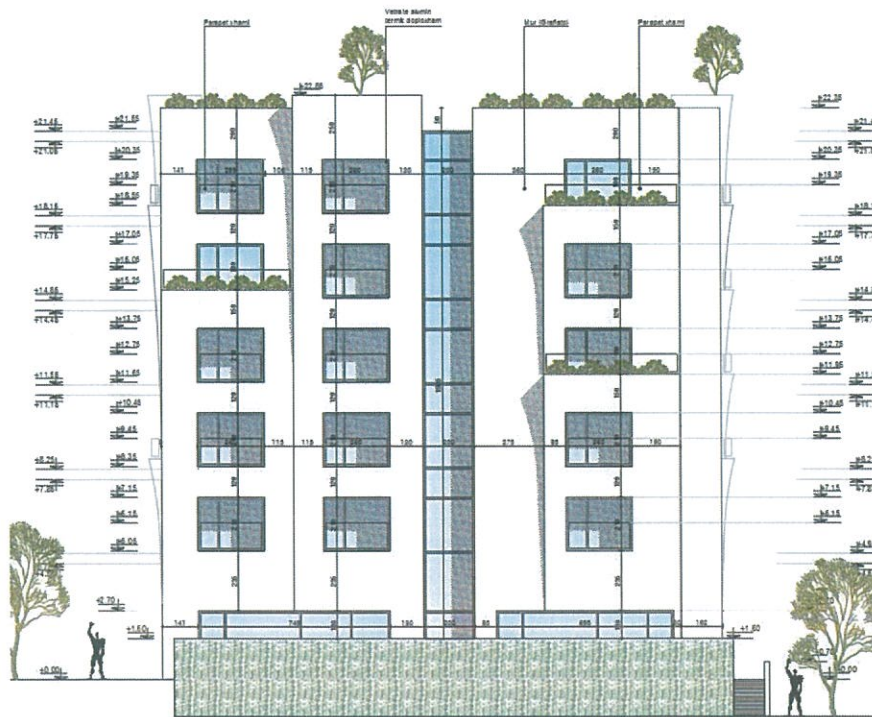


Fig.13 Fasada Lindore e objektit të propozuar



Fig.14 Pamje perspektive të objektit



Fig.15 Pamje perspektive të objektit



Fig.16 Pamje perspektive të objektit

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

Treguesit e Zhvillimit:

• Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3030 m ²
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kati përdhe):	1427 m ²
• Koefficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	47 %
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (mbi tokë):	9574 m ²
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (nën tokë):	3527 m ²
• Intensiteti i ndërtimit:	3.16
• Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	24.8 m
• Numri i kateve mbi tokë:	6
• Numri i kateve nën tokë:	2

Treguesit e Parceles për Zhvillim:

- Zona Kadastrale: 8518 Nr. i pasurisë: 59/103, 59/162; 59/168; 59/170

Kufizimet:

- Veri: Pasuria 59/77
- Jug: 59/133 dhe 59/160
- Lindje: 59/120; 59/169 dhe 59/171
- Perëndim: 59/127

Distancat nga kufiri i pronës:

- Veri: 8.4 m Jug: 2.1 dhe 3.0 m
- Lindje: 3.7 dhe 10.0 m Perëndim: 0.6 dhe 4.1 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 orjntuar 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 bimë të zonës si dhe ndriçim të ulët dhe të lartë. Është menduar një pishinë në funksion të hotelit dhe klinetëve të tij. 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 klientët.

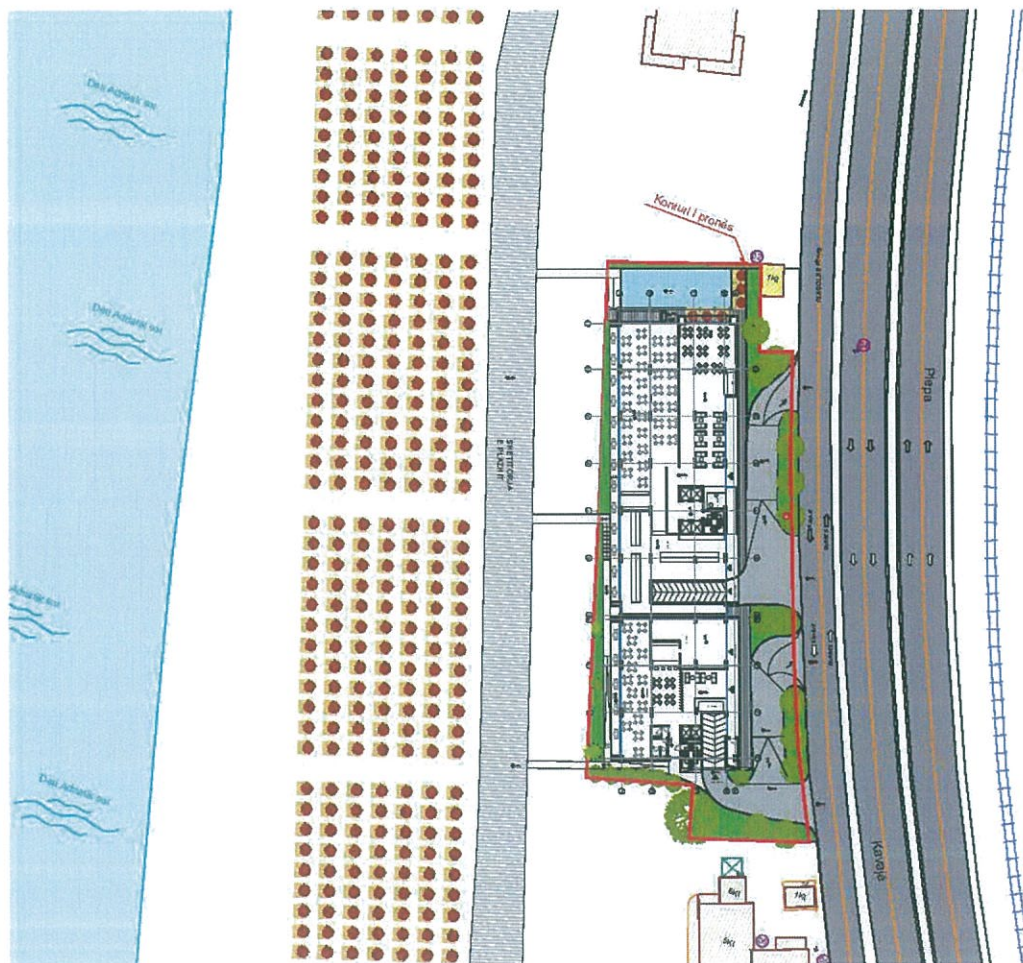


Fig.17 Plani i hapësirave të jashtme të objektit të propozuar



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 ujë higjieno-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.

Akresi sigurohet nga rrugë ekzistuese e plazhit që lidh Durrësin dhe Golemin, e cila ndodhet në 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, para marrjes së Certifikatës së Përdorimit. 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.