



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN:
“HOTEL ME 1 DHE 7 KATE, ME 1 KAT NËNTOKË, NË RRUGËN “VAL DETI”,
DURRËS (PLAZH)”, ME ZHVILLUES: ERION KEÇI”

MIRATOHET

REPUBLIKË K.K.T.



Z. EDIRAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 17, Datë 24.11.2021

Projektues:

“ATELIER 4” Sh.p.k. Lic.5063/10

ATELIER

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: “Hotel me 1 dhe 7 kate, me 1 kat nëntokë, në rrugën "Val Deti", Durrës (plazh)", me zhvillues: Erion Keçi”, bazuar në :

- 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, ku në pikën 12 të nenit 34 “Distancat minimale midis ndërtimeve” përcaktohet se:

“12. Për objektet në kompetencë të Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas nenit 19, të kësaj rregulloreje, distancat midis objekteve mund të përcaktohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit me rregullore të posaçme, të miratuara prej tij.”

(Plani i përgjithshëm vendor për Bashkinë Durrës është ende në proces përbardhjeje).



1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela që do të zhvillohet hoteli pozicionohet në zonën e Plazhit në Durrës, përgjatë rrugës “Val Deti”.

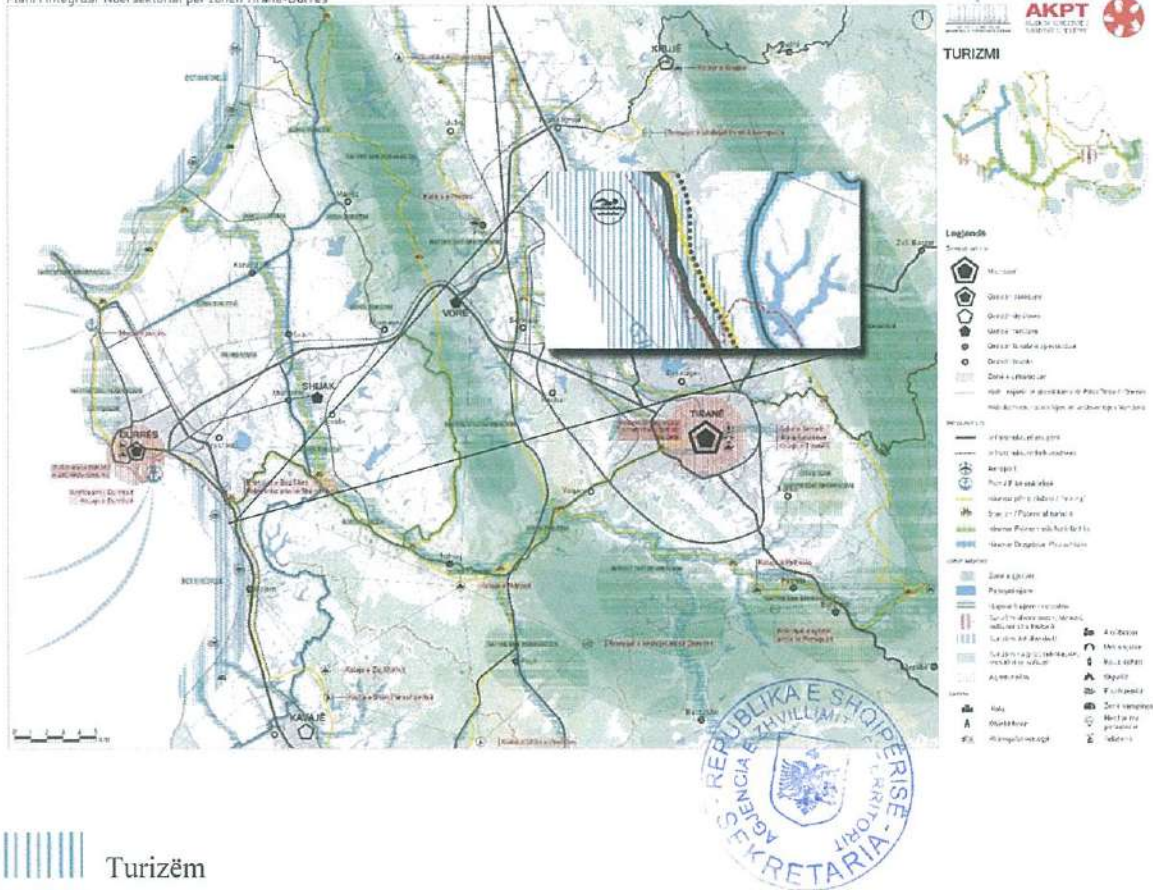
Parcela ka Nr. pasurie 58/622 dhe Zonë Kadastrale Nr. 8518

Kjo është një zonë e cila po i nënshtrohet rrizhvillimit, që ka si qëllim transformimin e rrjetit urbanistik dhe të shfrytëzimit të hapësirave publike.


2. Përputhshmëria me Planin e Integruar Ndërsektorial për zonën Tiranë-Durrës

Plani I Integruar Ndërsektorial për zonën Tiranë-Durrës hartohet në bazë të ligjit 107/2014 , datë 31.07.2014. “ Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” i ndryshuar .

Neni 17, pika 1, përcakton se Planet Kombëtare Sektoriale hartohen nga ministrinë me qëllim zhvillimin strategjik të një ose më shumë sektorëve të ndryshëm sipas fushave të kompetencës si: siguria kombëtare, energjia, industria, transporti, infrastruktura, turizmi, zonat ekonomike, arsimiti, sporti, trashëgimia kulturore dhe natyrore, shëndetësia, bujqësia dhe ujrat.



 Turizëm

 Zonë e urbanizuar

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Objekti ekzistues ndodhet në bregdetin e qytetit të Durrës-it, në rrugën “Val Deti”. Kemi të bëjmë me një ndërtesë një katëshe e realizuar kryesisht me strukturë të lehtë. Sipërfaqja e objektit ekzistues është 130 m² dhe shërben si restorant në buzë të detit. Kemi një akses direkt me rrugën dhe afërsi me pikat kryesore të qytetit. Trualli kufizohet nga objekte banimi 3 deri në 5 kate.



(Fig. Fragment foto nga ASIG Geoportal)



(Fig. Foto të gjendjes ekzistuese)

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara

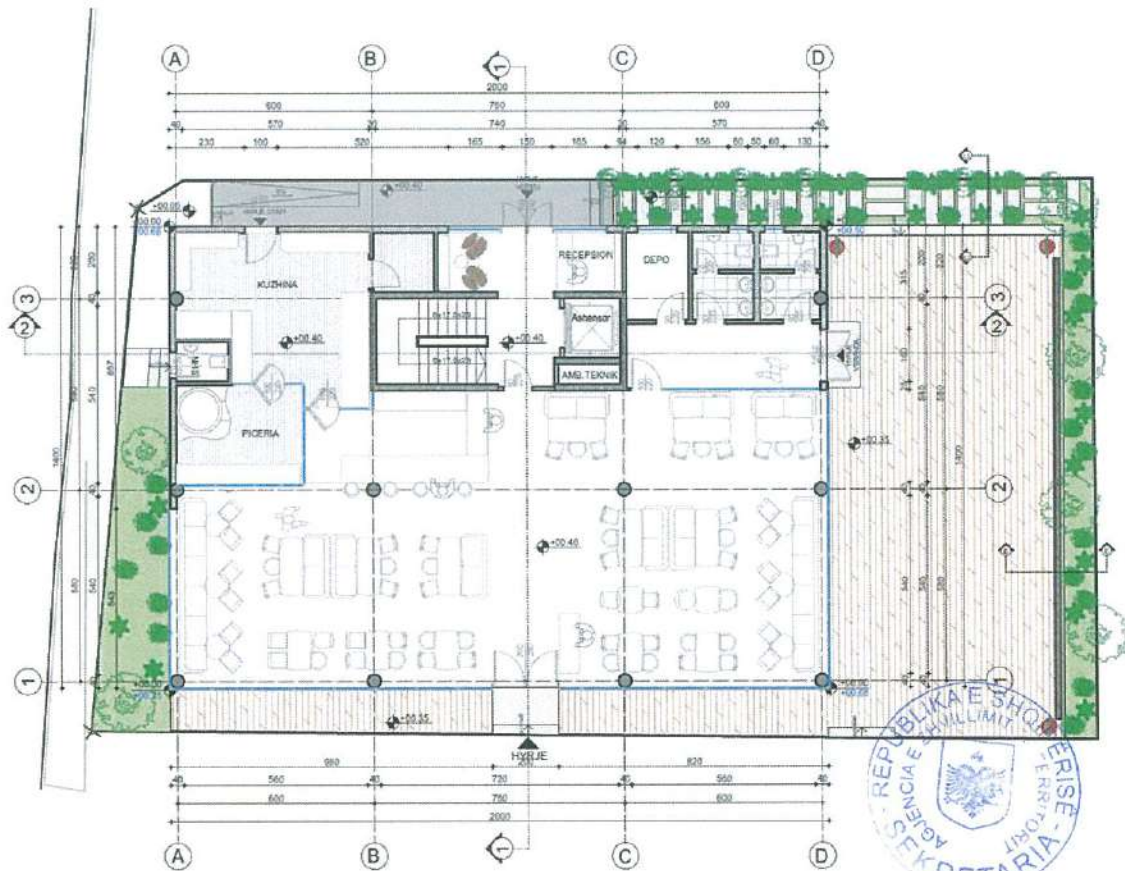


(Fig. Plani i vendosjes së strukturës)

Hoteli i ri, përmbush nevojat dhe kërkesat për të qënë në nivel të standarteve europiane, duke u prezantuar si vlerë e shtuar për turizmin në atë zonë.

Pozicionimi i parcelës në vijën e parë përbën një avantazh shumë të madh në zhvillimin e pronës si objekt komercial. Kërkesa e lartë e viteve të fundit në aspektin e Hoteleri-Turizmit dhe oferta e pakët ose jo cilësore janë motivet për zhvillimin e kësaj parcele në një Hotel cilësor sipas standarteve më të fundit.

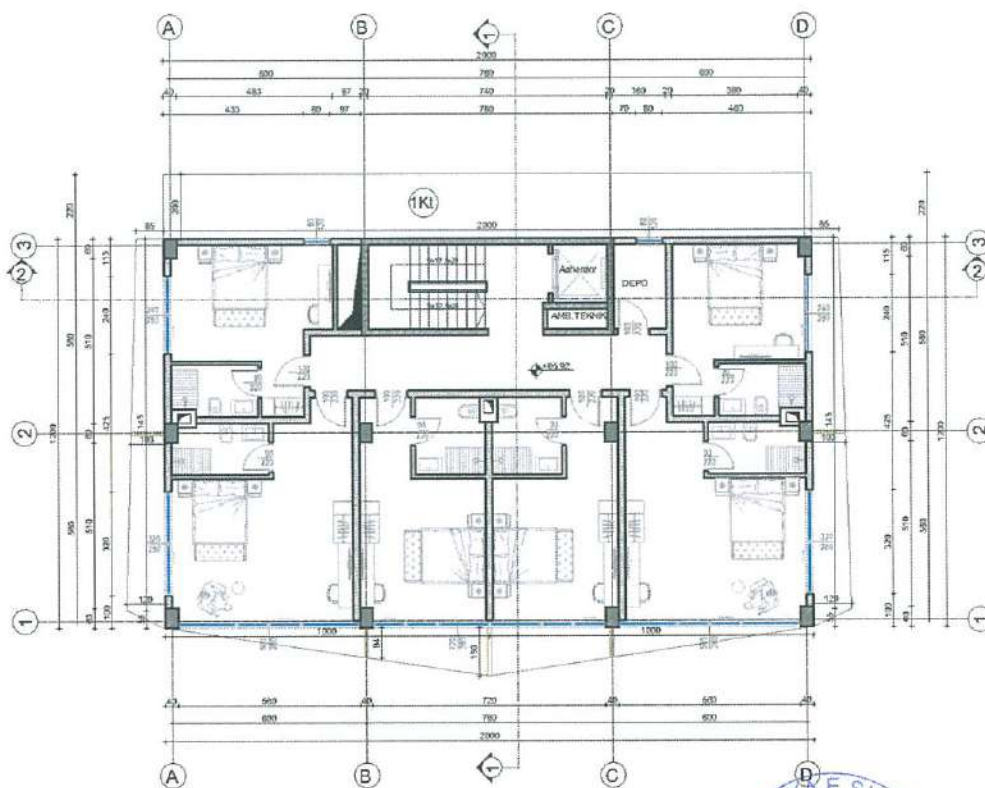
Në altimetri objekti ndahet sipas funksioneve: kati përdhe do të shfytëzohet si restorant dhe nga kati i parë mbitokë deri në katin e shtatë do të jenë me dhoma hoteli. Kati nëntokë do ketë funksione ndihmëse për hotelin si psh lavanderi dhe depo magazinimi sëbashku me ambiente teknike.



(Fig. Plani i sistemeve të jashtme)

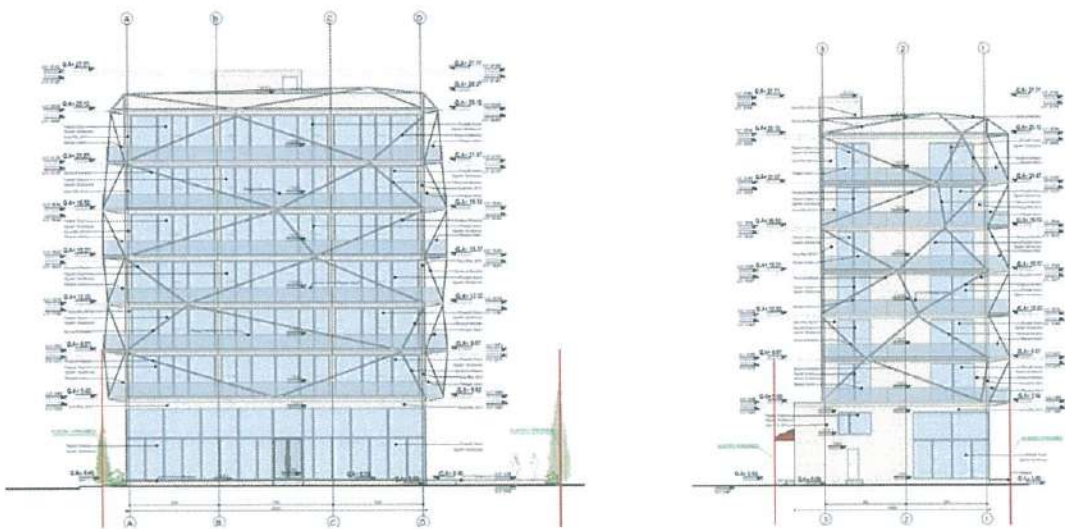
Restoranti në katin përdhe e ka aksesin kryesor nga ana e plazhit (përfundim) por aksesohet edhe nga veranda përreth objektit si dhe nga ashensori që lidhet me katet e dhomave të hotelit. Organizimi i brëndshëm është bërë i tillë në mënyrë që të rrisë cilësinë e shërbimit. Duke qënë se lartësia e katit është rritur atëhere është krijuar një kat i mesëm (mezanina) me strukturë metalike, e cila do shfrytëzohet për uljen e klientëve. Nëpërmjet vetratave të larta është bërë e mundur që të maksimalizohet shikueshmëria e ambjentit të jashtëm dhe detit. Kuzhina është zmadhuar që të mundësoje vendosjen e pajisjeve të nevojshme për proceset e gatimit të një kuzhine bashkëkohore.

Aksesi kryesor për klientët e hotelit do të bëhet nga Lindja ku është krijuar një pasazh me rampë për lehtësimin e kalimit bashkë me valixhe si dhe shkallë në dy krahët e hyrjes. Nga hyrja kalojmë në ambjentin e pritjes dhe të receptionit. Ngjitur me këtë ambjent kemi nuklin e shkallëve dhe ashensorin për kalimin në vertikalisht në katet e dhomave të hotelit. Nukli apo njëësia e shpërndarjes së shkallës dhe ashensorit përbëhet nga 1 ashensor dhe shkallë me dy rampa. Ashensori përshkon vertikalisht gjithë katet e hotelit dhe katin nëntokë.



(Fig. Planimetri e mobiluar e katit tip)

Dhomat aksesohen nëpërmjet një korridorit me hapësirë të bollshme për kalimin e klientëve dhe të ndriçuar në mënyrë cilësore. Në çdo kat kemi 4 dhoma në krahun perëndimor me pamje të drejtpërdrejt me detin si dhe dy dhoma ku sërish kemi pamje të detit nga vettratat e mëdha të dhomave. Në këto kate do të kemi dhe një depo ngjitur me nuklin e shërbimit. Dhomat janë me hapësira sipas standarteve dhe janë mobiluar në menyre bashkëkohore. Secila dhomë ka të përfshirë dhe nyjen higjeno-sanitare.





(Fig. Fasadat e objektit)

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

Në fasada elementet mbizotërues janë xhami dhe elemente metalike të cilët do shërbejnë për hijëzim si dhe për të dhënë godinës një pamje moderne. Vetratat me hapje janë lënë të larta dhe rrethojnë ndërtesën në tre krahët kryesore me pamje nga deti. Nga pjesa jugore e ndërtesës është menduar të ketë pemë të cilat do shërbejnë për hijëzim natyral të verandes.

Përballë me hotelin do jetë bar-i i plazhit i cili do funksionojë për pushuesit si dhe për klientët e hotel-it. Ky do të funksionojë edhe si lokal në mbasdite, kryesisht gjatë sezonit të verës.





(Fig. Imazhe 3 dimensionale)



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Zona Kadastrale: Z.K. 8518 ; Nr. pasurie : 58/622, në emër të : Erion Keçi

Kufizohet:

Veri: Pasuria 58/466 vol 90, fq 23 Ranishte me sipërfaqe 63338 m² në pronësi Shtet

Jug: Pasuria 58/387 vol 89, fq 194 Trual me sipërfaqe 351 m² në pronësi Shtet

Lindje: Pasuria 58/364 vol 89, fq 187 Truall me sipërfaqe 178 m² në pronësi Shtet

Perëndim: Pasuria 58/466 vol 90, fq 23 Ranishte me sipërfaqe 63338 m² në pronësi Shtet

Treguesit e zhvillimit

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 500 m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma): 280 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë : 1943 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë : 2223 m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim: 56%

Intensiteti i ndërtimit: 3.89

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemit: 26.22 m

Numri i kateve mbi tokë: 1 dhe 7K

Numri i kateve nën tokë: 1K



Distancat

Distancat nga kufiri i pronës

JUGU: **8.07** m nga kufiri i pronës

LINDJA: **1.4** m nga kufiri i pronës

PERËNDIMI: **1.35** m – **1.52** m nga kufiri i pronës

Distancat nga aksi i rrugës

VERI: **6.32** m nga aksi i rrugës

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Propozimi për zhvillim shoqërohet me 1 kat nëntokë, të cilat do të kenë funksione shërbimi.

Në pjesën jug-lindore të parcelës do të ketë hapësirë rekreative e cila do të jetë në shërbim të funksioneve të katit përdhe. Veranda jashtë do të ketë një pedanë druri e cila do të jetë e rrethuar nga gjelbërim i ulët kryesisht.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Rrjeti inxhinierik do të ndërtohet perimetralisht nëpërputhje me rrjetin inxhinierik të qytetit. Pozicionimi dhe rregullat e infrastrukturës inxhinierike do të jenë objekt trajtimi në fazën e lejes së ndërtimit.