



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Hotel 1,2 dhe 3kt me vendodhje në rrugën “Currila”, Bashkia Durrës, Qarku Durrës”, me zhvillues z. Adem Metkola dhe zj. Carolyn Patricia Perry

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZJ. MIRELA KUMBARO FURRANI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 12, Datë 28.12.2022

Projektues: STUDIO “KATANA 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 Funkcionet 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

6. Dispozita të Përgjithshme

6.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “Hotel 1,2 dhe 3kt” me vendodhje në rrugën “Currila, Bashkia Durrës, Qarku Durrës”, me zhvillues z. Adem Metkola dhe zj. Carolyn Patricia Perry 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.*
- *Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës, Miratuar Vendimi Nr. 4 në datë 27.07.2022 dhe hyrë në fuqi në datë 15.02.2023.*
- *Ligjin Nr. 119/2020, “Për disa shtesa dhe ndryshime në Ligjin Nr.107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar.*
- *Ligji Nr.120/2020 “Për disa ndryshime dhe shtesa në Ligjin Nr.8402, datë 10.08.1998 “Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit”, të ndryshuar.*
- *Ligji Nr.116, dt.10.11.2016 “Për performancën e energjisë së ndërtesave.”*
- *VKM Nr.537, dt. 08.07.2020 Eficenca e Energjisë në ndërtesa*
- *Kushtet teknike të projektimit (KTP 78-89)*

6.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Trualli në të cilin do të zhvillohet objekti ndodhet përgjatë rrugës “Currila”, Bashkia Durrës. Sipërfaqja e truallit është 2000m², e ndarë në dy pasuri konkretisht Nr.464/30 dhe 464/17 të ndoshura në zonën kadastrale 1574.

Bashkia Durrës, ka si sektor kryesor të zhvillimit ekonomik fushën e turizmit. Në këtë kuader vazhdimisht i është dhënë prioritet zhvillimit të këtij sektori duke u orientuar drejt investimeve cilësore dhe me standarte të larta e konkruuese në tregun vendas e më gjerë.

Për këtë qëllim investitori z.Adem Metkolla si pronar i dy parcelave buzë bregdetit të Durrësit, kërkon të shtojë një zhvillim të ri e cilësor tregut turistik hotelier të territorit të Bashkisë Durrës e jo vetëm.

Zona në të cilën propozohet zhvillimi ndodhet në veri të territorit të Bashkisë Durrës, në rrugën e Currilave në distancë 4.4km nga Porti i Durrësit, një zonë e cila është mjaft e njohur për potencialin e saj peisazhistik buzë bregdetit të Adriatikut. Pozicioni favorizon jo vetëm turizmin ditë por edhe turizmin me qëndrim më të zgjatur.

Zhvillimi i sektorit turistik të Shqipërisë gjatë viteve të fundit sjell si rrjedhojë dhe plane strategjike me fokus zhvillimin e mëtejshëm ekonomik duke tërhequr turistë të huaj dhe jo vetëm. Sheshi i ndërtimit është aktualisht i arritshëm nëpërmjet një segmenti rrugor pothuajse të amortizuar dhe të papërshtatshëm për pritjen komode të vizitorëve vendas apo të huaj. Afërsia me pikat strategjike të ardhjes së turistëve është mjaft e favorshme pasi largësia nga Porti i Durrësit është 4.4km ndërsa nga Aeroporti i Rinasit është 36.8km. Parcelat ndodhen buzë rrugës dytësore me mundësi akses të drejtpërdrejtë në objekt.



Figura 1 – fragment nga fotografimi ajror

Sheshi i ndërtimit ka një terren mjaft të thyer e të pjerrët gjë e cila ndikon drejt për së drejti në kompozimin dhe organizmin funksional të objektit. Gjeomorfologjia e sheshit është studiuar duke marrë parasysh studimin gjeologjik dhe sizmik dhe rilevimin topografik me kuota.

Bimësia dhe gjelbërimi në zonë përbëhet kryesisht nga shkurre mesdhetare dhe pemë të larta halore.

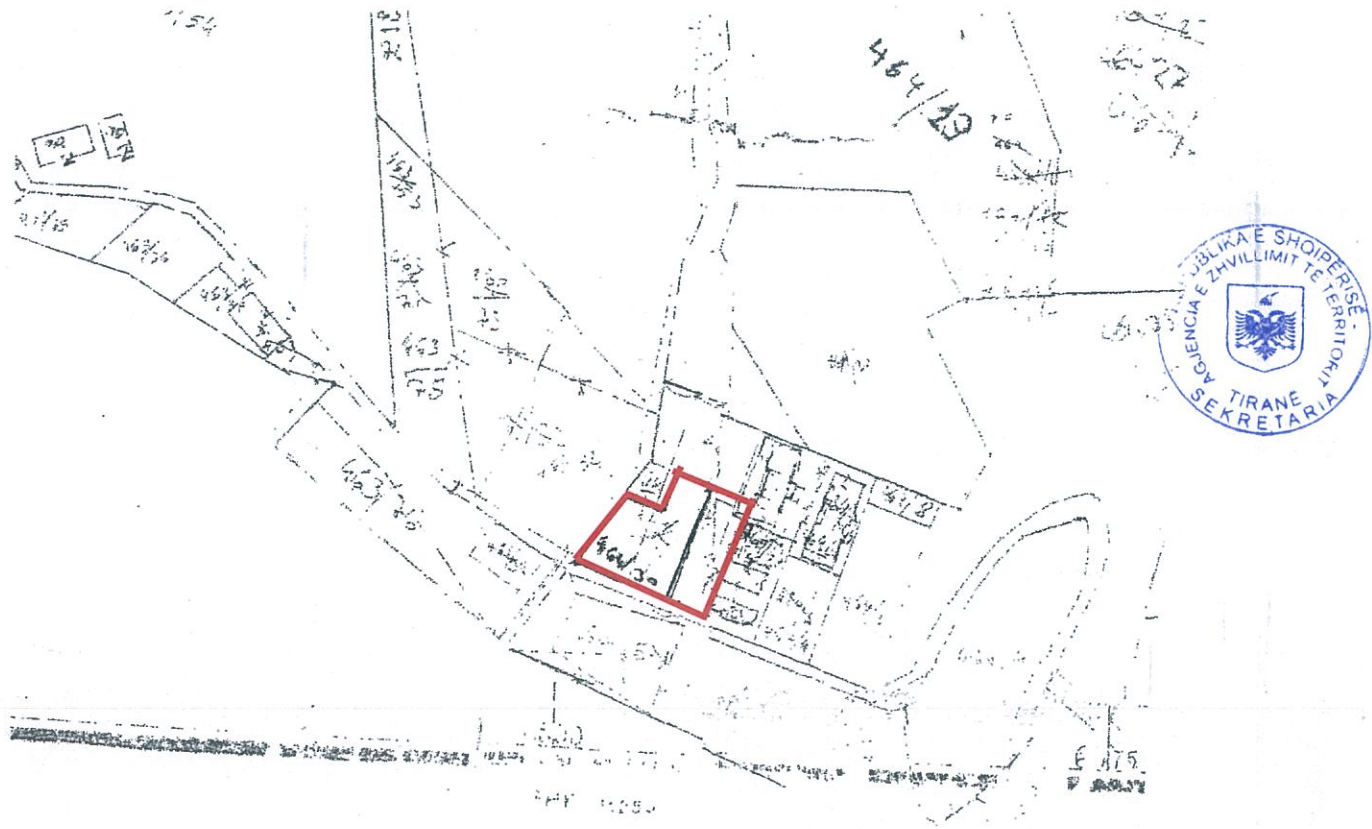


Figura 2 – fragment nga harta kadastrale

7. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

7.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së Durrës

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës, miratuar në Këshillin Kombëtar të Territorit me Vendimin Nr. Nr. 4 në datë 27.07.2022 dhe hyrë në fuqi në datë 15.02.2023 zona në të cilët propozohet zhvillimi i projekt propozimit vlerësohet dhe konstatohet që respekton kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.



Figura 3 – fragment nga PPV Durrës

Objekti ndodhet ne njësinë strukturore DR_UB_A2_480/254.

Njësia Strukturore: DR_UB_A2_480/254

Bashkia	Durrës
Njësia	DR_UB_A2_480/254
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A.Banim 100%
Kategori 2	
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia në Kate	3
Lartësia në Metra	12.3 m
PDV	JO
Intesitet	K1= 1
KSHT	K1= 30%
KSHR	10%
KSHP	10%
Kufizime Ligjore	
Sipërfaqe (ha)	1.97
Nenkategori 1	A.2_Banim dhe Sherbime



7.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Më poshtë paraqiten ekstrakte nga seti i hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës , në të cilat shihet se njësia strukturore në PPV plotëson kërkesat e zhvillimit për objektin në fjalë. Parcela në studim i përket njësisë strukturore DR_UB_A2_480/254.

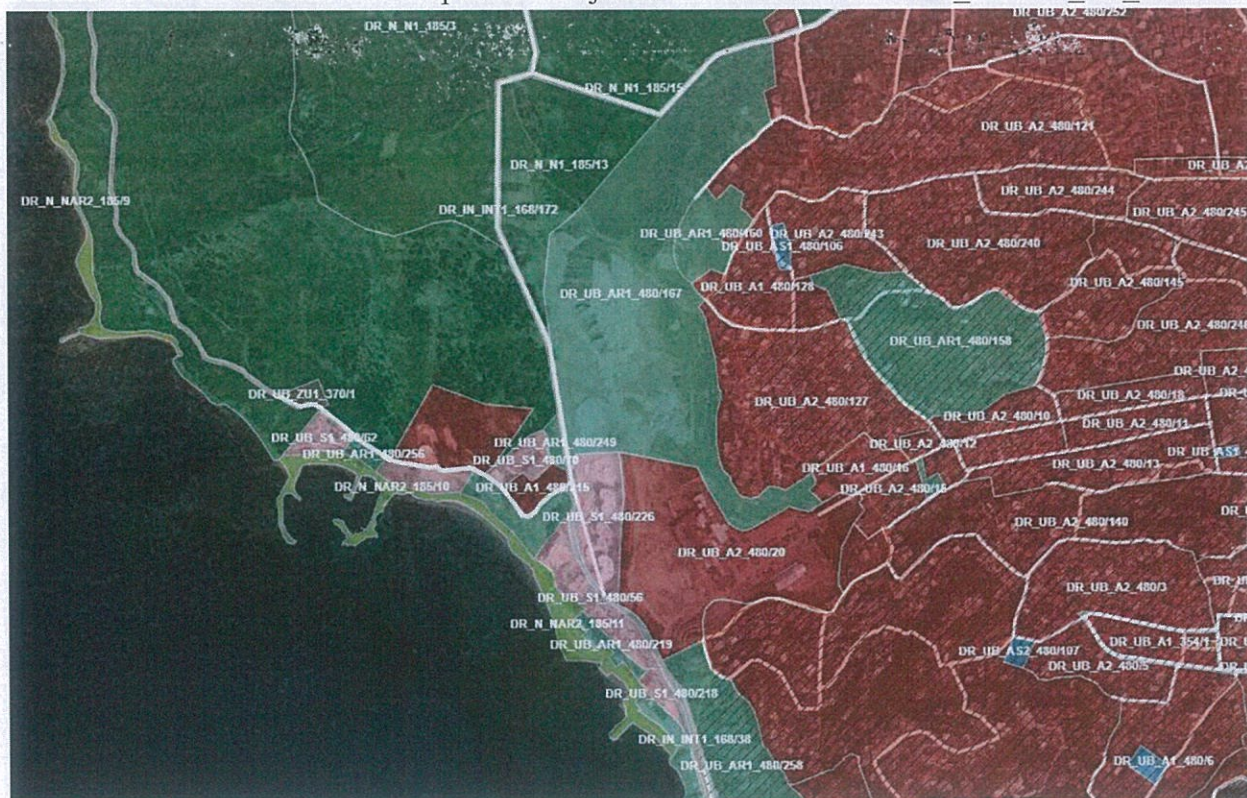


Figura 4 – fragment nga harta e PPV

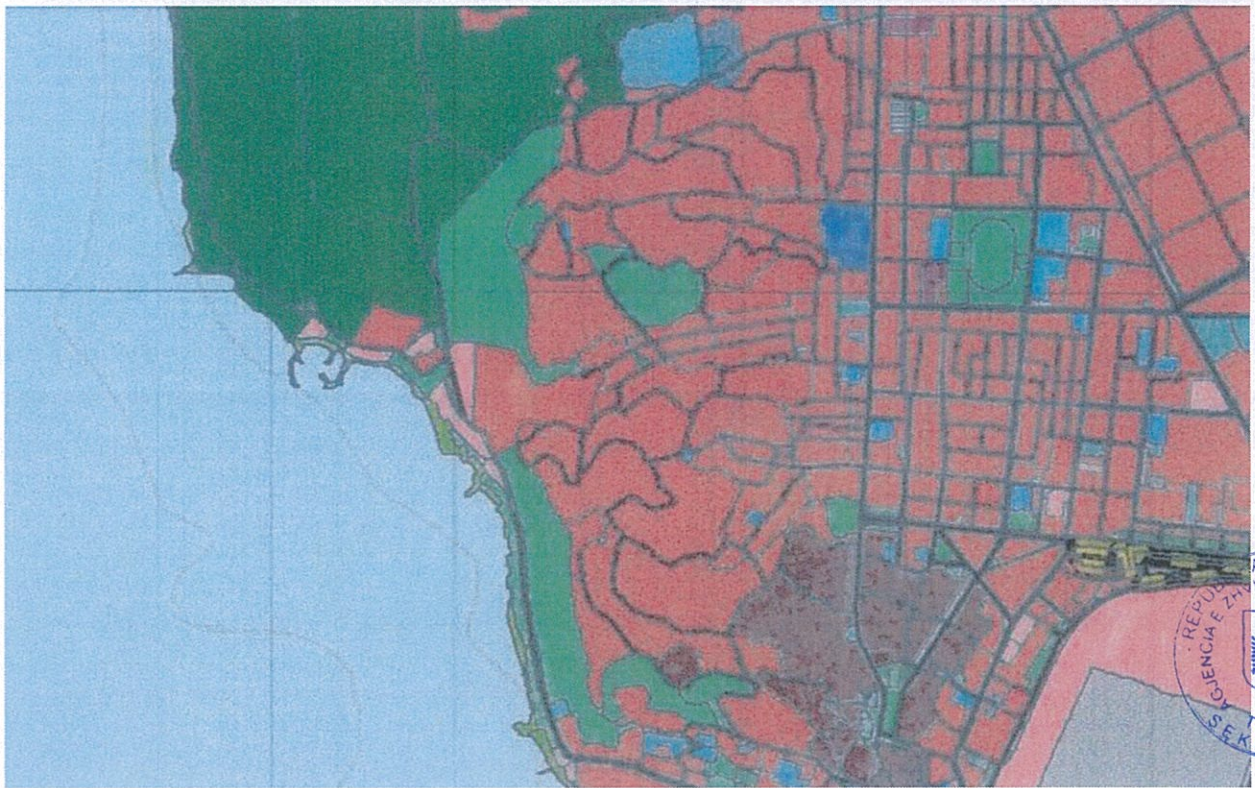


Figura 5 – fragment nga harta e përdorimit të propozuar të tokës

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized, overlapping lines.

8. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Territori në të cilin do të zhvillohet projekti ka një pjerrësi të konsiderueshme referuar rilevimit topografik. Hyrja në objekt për këmbësorët do të bëhet në skajin lindor të kufirit jugor ndërsa për automjetet në skajin perëndimor të kufirit jugor.



Figura 6 – foto të gjëndjes ekzistuese

Pasuria kufizohet:

- në veri me nje truall të pandërtuar
- në perëndim me nje truall të pandërtuar
- në jug nga një rrugë dytësore
- në lindje nga një truall me një objekt të abandonuar

9. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

9.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar do të ketë funksion kryesor pritjen dhe akomodimin e vizitorëve dhe ofrimin e shërbimeve të lidhura me aktivitetin turistik.

Struktura do të zhvillohet në 3 kate të shkallëzuara mbi toke dhe një kat nentoke. Në katet mbi tokë do të propozohet zhvillimi i ambjenteve të bar restorantit dhe hotelerise, nepermjet 19 dhomave që parashikohet të akomodojnë deri në 38-76 vizitorë të cilët dëshirojnë të qëndrojnë më gjatë në zonë.

Për shkak të terrenit relativisht të thyer është parashikuar të shkallëzohet I gjithë sheshi me qëllim zvogëlimin e rrezikut të rrëshkitjes të dherave dhe krijimin e një hapësire recreative të përshtatshme për vizitorët. Kati nëntokë është i dedikuar për parkimin e automjeteve dhe për ambiente teknike dhe lavanderi.

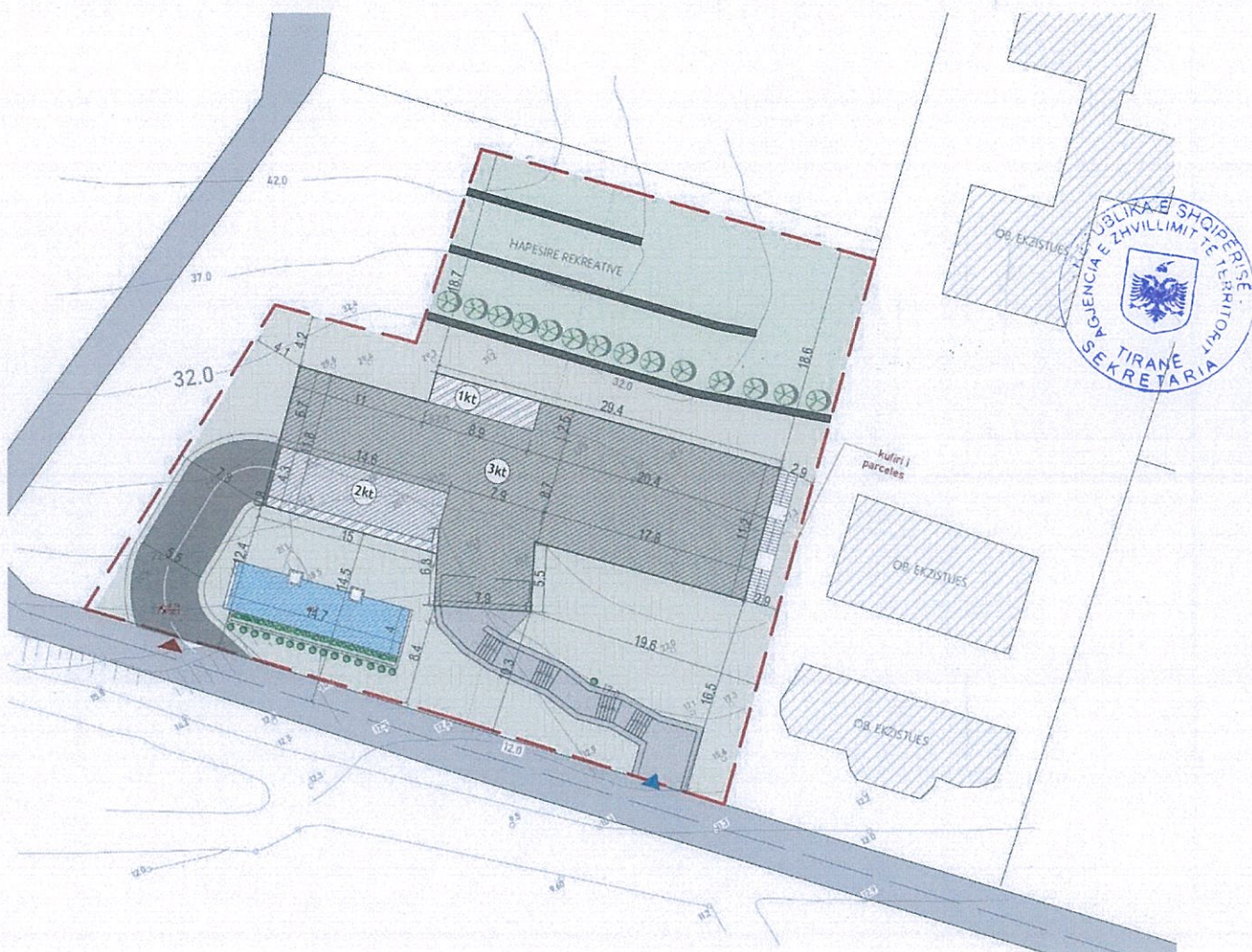


Figura 7 – fragment I planvendosjes së objektit

Objekti i propozuar do të ketë funksion kryesor pritjen dhe akomodimin e vizitorëve dhe ofrimin e shërbimeve të lidhura me aktivitetin turistik.

Struktura do te zhvillohet ne 3 kate të shkallëzuara mbi toke dhe nje kat nentoke. Ne katet mbi toke do te propozohet zhvillimi i ambjenteve te bar restorantit dhe hotelerise, nepermjet 16 dhomave qe parashikohet te akomodojne deri ne 48-50 vizitore te cilet deshirojne te qendrojne me gjate ne zone.

Ndarja funksionale sipas kateve do te jete:

- Ne katin nentoke propozohen funksionet ndihmese si parkimi, depo, ambjente per stafin, ambjente teknike, etj. Kati nentoke do te kete nje siperfaqe prej 741m². Postet e parkimit të parashikuara do të jenë 20.
- Në katin përdhe do të zonohen bari, restoranti, kuzhina, receptioni, holli në krahun qëndror dhe perëndimor ndërsa në krahun lindor do të vendosen 5 dhoma me sipërfaqe mesatare 38.5m nga të cilat njëra është suitë. Kapaciteti i secilës dhomë është parashikuar deri në 4 persona.
- Në katin e parë do të ketë vetëm dhoma, konkretisht 10, nga të cilat dy janë suita.
- Në katin e dytë i lihet një hapësirë më e privilegjuar vetëm një suite e cila do të ketë konceptim më luksoz dhe një sipërfaqe prej 120m².

Plani i katit përdhe me sipërfaqe totale mbi dhe nëntokë 592.9m² (nga e cila 297.9m² mbi tokë dhe 295m² nëntokë për shkak të terrenit të thyer) ka një ndarje funksionale të qartë duke zonuar në qendër të objektit menjëherë pas momentin të hyrjes kryesore, receptionin dhe nyjen e shkallëve dhe ashensorit. Që këtu ndahet funksionalisht planimetria e katit duke vendosur në krahun perëndimor ambjentet e shërbimit si barin, restorantin së bashku me hapësirat ndihmëse, përfshirë këtu kuzhinë dhe hapësirat e depozitimit. Pranë barit dhe restorantit ndodhet edhe pishina e jashtme e përshtatshme për vizitorët që preferojnë përdorimin e pishinës dhe jo të detit.

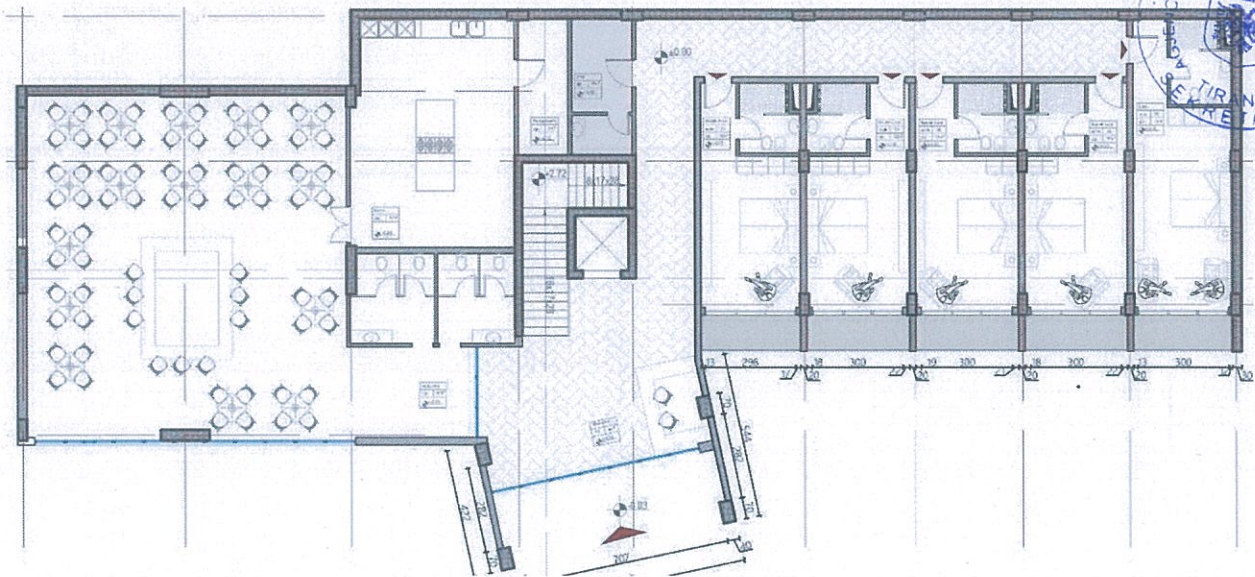


Figura 8 – planimetria e katit përdhe

Ndërsa në krahun lindor të objektit ndodhen 4 dhoma double dhe një suitë familjare. Dhomat double kanë sipërfaqe standarte 38.5m² ndërsa suita ka sipërfaqe 40m².

Për të vazhduar në dy katet e tjera mbi tokë ku në katin e parë ndodhen rreth 9 dhoma double dhe 2 suita familjare. Sipërfaqja totale e katit të parë është 487.1m² nga e cila 124.2m² janë hapësira kalimi dhe 41.34 m² janë ballkone.

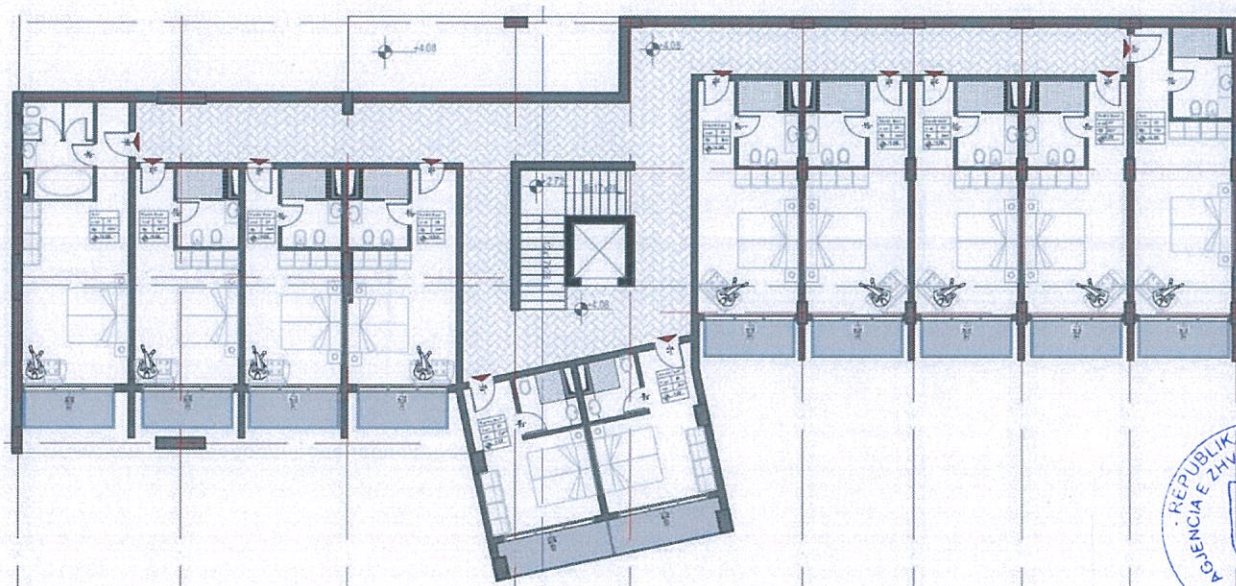


Figura 9 – planimetria e katit të parë

Në katin e dytë ndodhen 6 dhoma double dhe 3 suita familjare. Sipërfaqja totale e katit të parë është 425 m2 nga e cila hapësira e kalimit shkallët dhe ashensori zënë një sipërfaqe prej 80.5m².

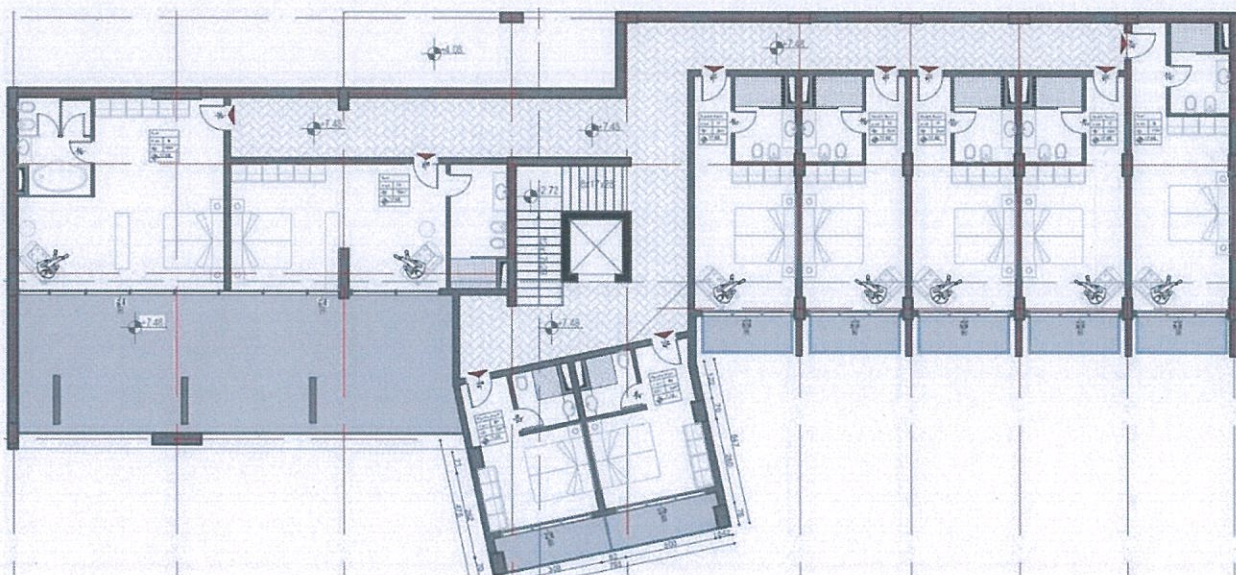


Figura 9 – planimetria e katit të parë

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

Trajtimi arkitektonik i fasadës së objektit, propozon një volumetri të përshtatshme për zonën, terrenin dhe natyrën specifike të objektit. Hyrja prezantohet si pika kryesore e aksesit në objekt, ndërkohë që në aksesin e vizitorëve luan rol mjaft të rëndësishëm edhe terreni i thyer duke sjellë në projektimin e një shkallareje të copëzuar e cila nëpërmjet shesh pushimeve shërben dhe si belvedere në objekt.

Hyrja ndan nga ana volumetrike dhe konceptuale edhe fasadën kryesore të objektit.

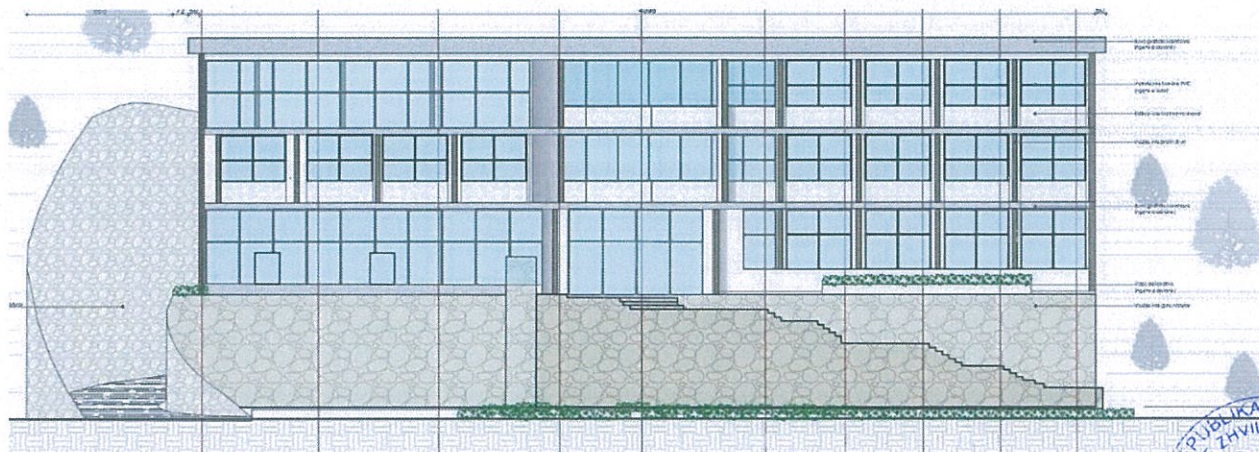


Figura 10 – fasada kryesore e objektit

Materialet kryesore të përdoura janë guri dhe xhami në ngjrat e tokës dhe të natyrës rrethuese. Bimësia dhe gjelbërimi janë elementë kryesorë shoqërues të fasadës dhe kompozimit arkitektonik.



Figura 11 – pamje 3d e objektit





Figura 12– pamje 3d e objektit



Figura 13– pamje 3d e objektit

AM



Figura 14– pamje 3d e objektit

A handwritten signature in blue ink.



Figura 15– pamje 3d e objektit

A handwritten signature or set of initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

9.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Objekti do të ruajë treguesit e zhvillimit që janë :

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit : 2000m²

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma) : 297.9m²

Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë : 1200 m²

Sipërfaqe e ndërtimit nëntokë 1030.6m²

Sipërfaqe pishine : 58.8m²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim : 14.9%

Intensiteti i ndërtimit : 0.6 m

Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit : 10.20m

Numri i kateve mbi tokë: 3

Numri kateve nëntokë: 1

TREGUESIT TEKNIKË :

Nr. i pasurisë : 464/30, 464/17

Zona kadastrale : 1574

DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

Veri : 4.2-18.7M për volumin 1kt dhe 3kt

Lindje : Kallkan -2.9M për volumin 3kt

Jug : 8.4-15.7 M për volumin 1kt dhe 3kt

Perëndim : 4.1-7.3 M për volumin 3kt

DISTANCAT NGA AKSI I RRUGËS:

14.5m



9.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përçark objektit janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe të për të siguruar akseset në raste emergjencash, vendparkimet janë zgjidhur të gjitha në katet nëntokë.

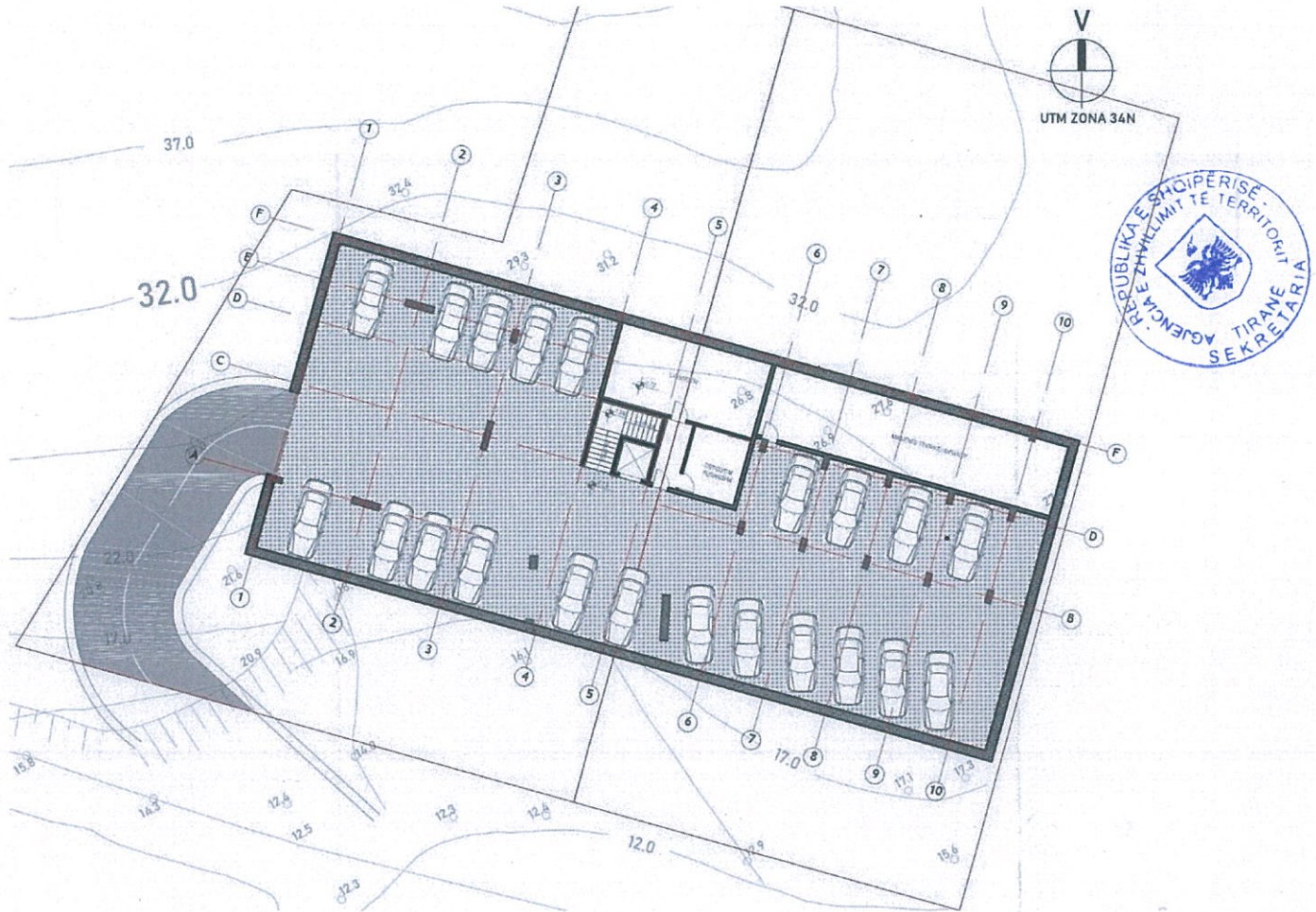


Figura 16– planimetria e katit nëntokë

