



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN:  
“GODINË SHËRBIMI HOTELIER ME 6 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË” ME  
VENDNDODHJE NË CURRILA, BASHKIA DURRËS, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË  
“DCI COMPANY” sh.p.k

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



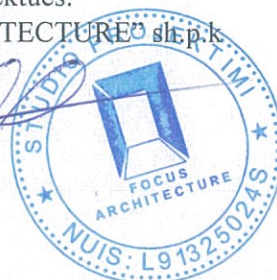
MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 11, Datë 28.12.2022

Projektues:  
“FOCUS ARCHITECTURE” 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



## 1. Dispozita të Përgjithshme

### 1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “Godinë shërbimi hotelier me 6 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë” me vendndodhje në Currila në Bashkinë Durrës me subjekt zhvillues shoqërinë “DCI COMPANY” 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, 2.9 km në veri-perëndim të Qendrës së qytetit”, si dhe 4 km larg Portit të Durrësit, në pronën me nr. pasurie 29/293, me sipërfaqe 1500 m<sup>2</sup>, në zonën kadastrale 8512 dhe adresë: lagjia 1, rruga “Currila”, Durrës në emër të Shoqërisë “DCI COMPANY” shpk.

Në rrugën “Currilat” gjendet një prej plazheve më të bukura dhe më të frekuentuara të banorëve të Durrësit me orientim në jug-perëndim. Ky plazh mund të aksesohet lehtësisht me çdo lloj automjeti. Madhësia e këtij plazhi ofron mundësi shërbimi për një numër të madh turistësh duke bërë të mundur zhvillimin e ndërtimeve të reja në këtë zonë. Zona e Currilave karakterizohet nga një terren me relief të ndryshueshëm për shkak të ngritjeve të menjëhershme të relievit nga kuota e detit në drejtim të tokës.

Përsa I përket zhvillimit të ndërtimeve në këtë zone vihen re objekte të reja, kryesisht me funksion akomodues të tipit Hotel dhe Apart-Hotel.

Koordinatat gjeografike: [41.321468](#), [19.429740](#)

VENDNDODHJA E OBJEKTIT NË LIDHJE ME QYTETIN



Fig.1 Vendodhja e sheshit të ndërtimit në qytet.



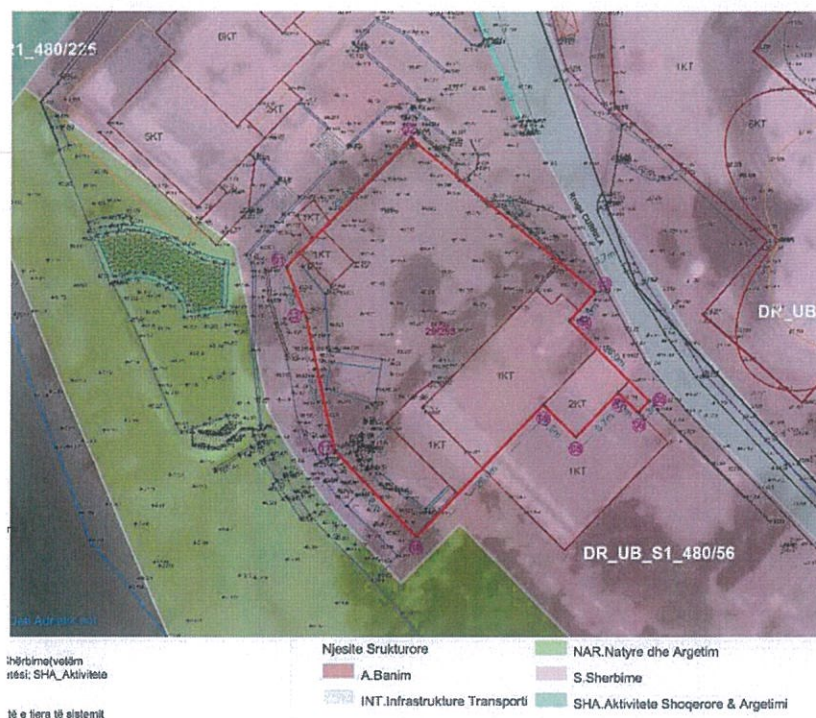
Fig.2 Foto e sheshit të ndërtimit.



## 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\_480/56,



Duke u bazuar në rregulloren e Planin e 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\_480/56, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani rregullues.

#### TREGUESIT URBANISTIKE TË NJËSISË NR. DR\_UB\_S1\_480/56

Bashkia	Durrës
Njësia	DR_UB_S1_480/56
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	S.Sherbime 100%
Kategori 2	
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia në Kate	LZH/LN
Lartësia në Metra	LZH/LN
PDV	LZH/LN
Intesitet	K1= LZH/LN
KSHT	K1= LZH/LN
KSHR	LZH/LN
KSHP	LZH/LN
Kufizime Ligjore	LZH/LN



Sipërfaqe (ha)	1.23
Nenkategori 1	S1_Sherbime Akomodimi dhe Argetimi
Nenkategori 2	
Nenkategori 3	
Nenkategori 4	
Parcela_Minimale	LZH/LN
Përdorime të Lejuara	Kategoritë e sistemit Urban: S- Shërbime, IS- Institucione (vetëm nënkategoria IS2), AS- Arsim, SH- Shëndetësi, SHA – Aktivitete Shoqërore dhe Argëtimi
Përdorime të Ndaluar	Të gjitha kategoritë e tjera të sistemit urban. Kategoritë e sistemit bujqësor.
Kushte të Tjera	LZH/LN

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

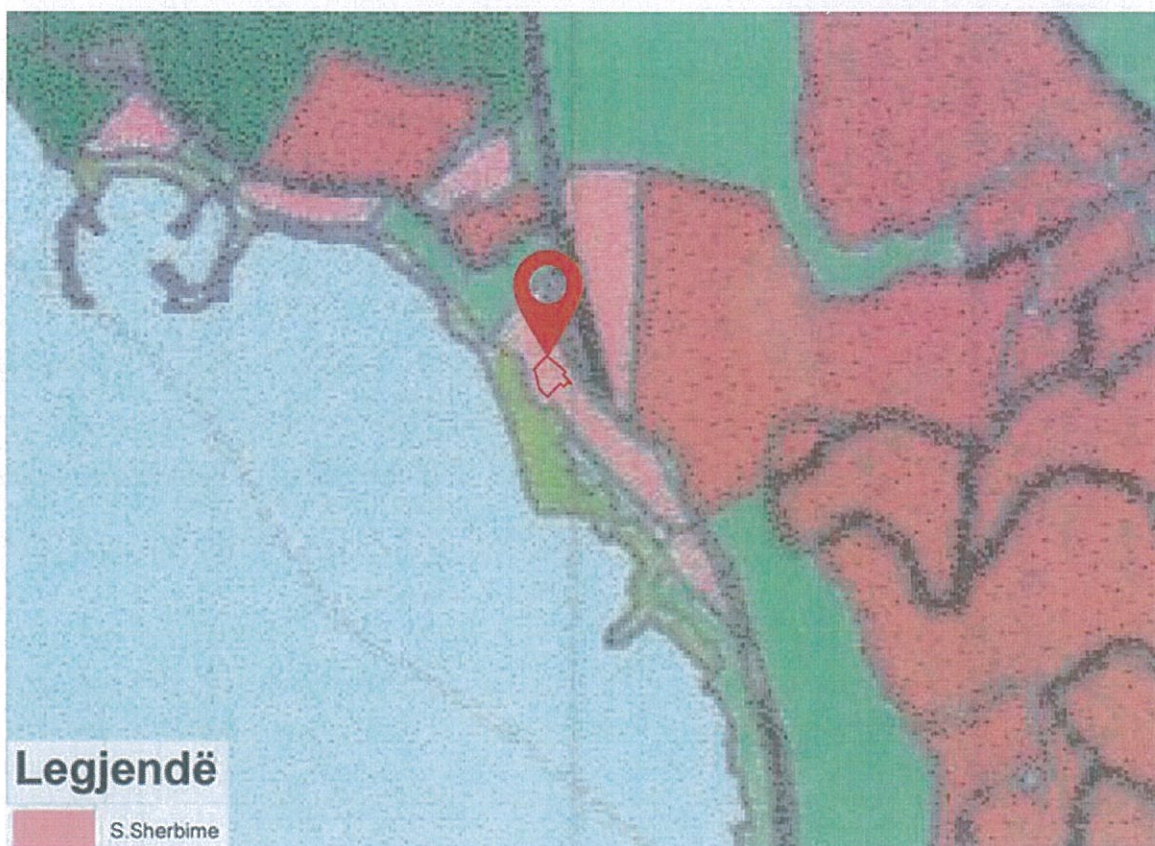


Fig.4 Harta e përdorimit të propozuara të tokës.



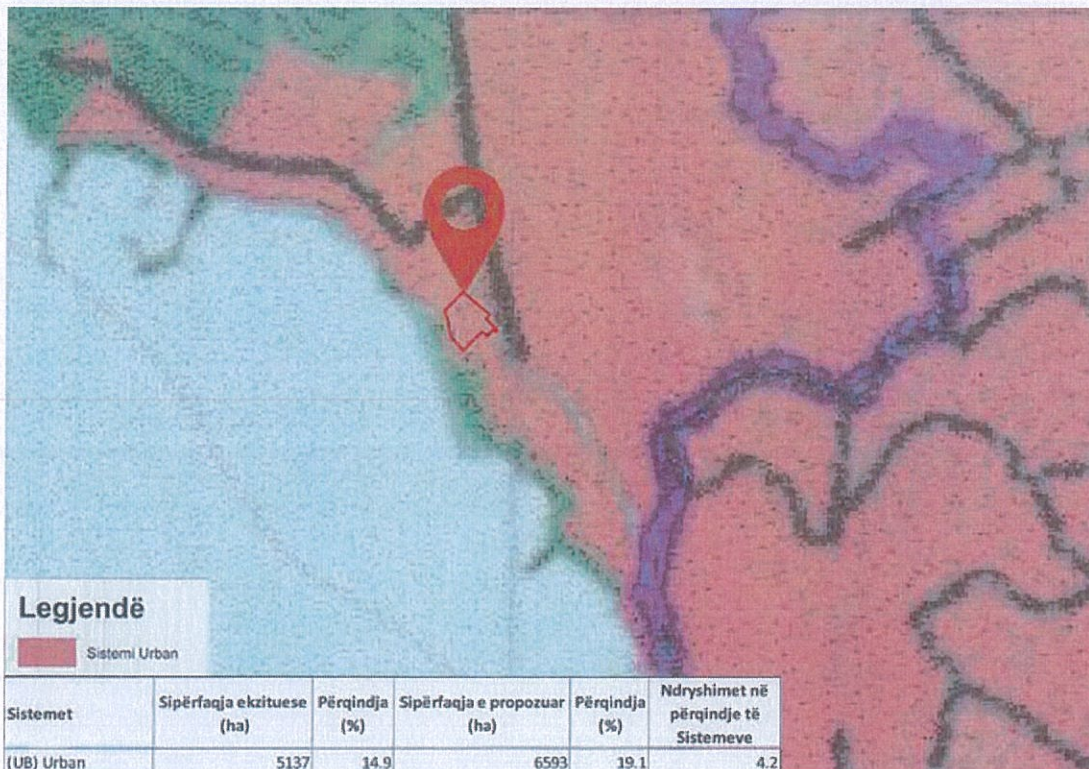


Fig.5 Harta me sistemet territoriale.

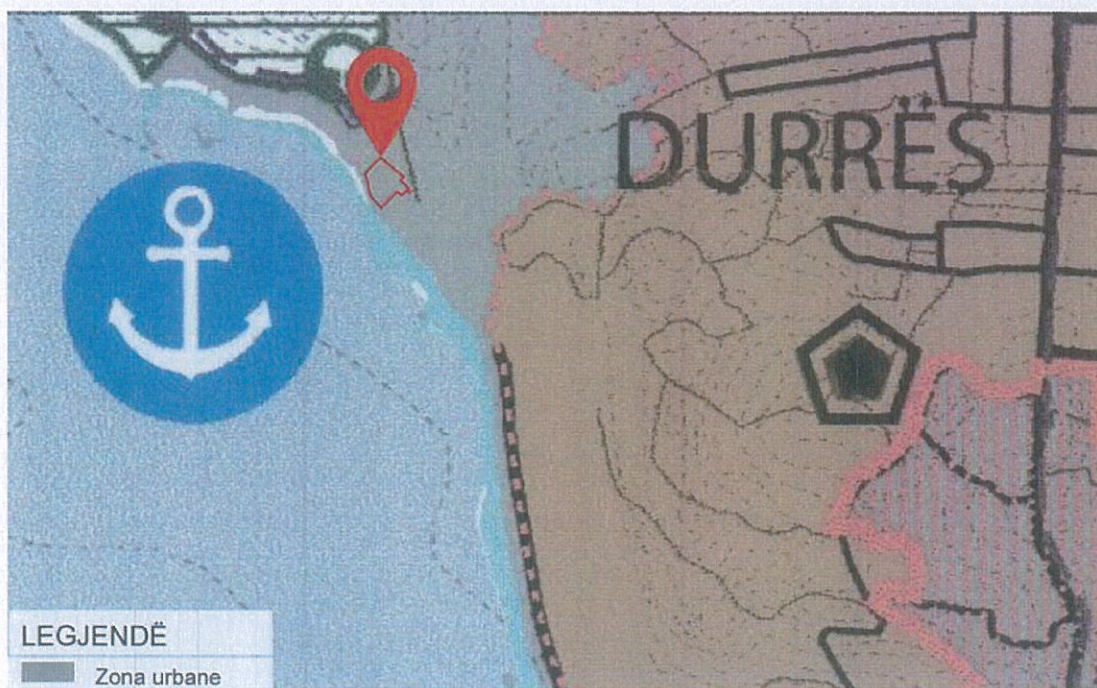


Fig.6 Harta e vizionit strategjik.





Fig.7 Rrjeti rrugor i propozuar.

### 3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Brenda sheshit të ndërtimit gjenden ndërtime ekzistuese me 1 dhe 2 kate mbi tokë. Sheshi rrethohet nga objekte ekzistuese 7 katëshe, si dhe objekte të reja në fazë ndërtimi. Në pjesën veri-lindore të sheshit ndodhet rruga “Currilat”, ndërsa në pjesën veri-perëndimore të sheshit ndodhet një objekt i tarracor me 7 katësh. Në pjesën jug-lindore ndodhet një objekt ekzistues 1 kat dhe në pjesën jug-perëndimore ndodhet deti Adriatik. Sheshi i ndërtimit ndodhet në vijën e pare të bregdetit. Trualli shtrihet pjesërisht në terren të pjerrët dhe pjesërisht në terren të sheshtë, kryesisht nga krahu i rrugës ekzistuese.

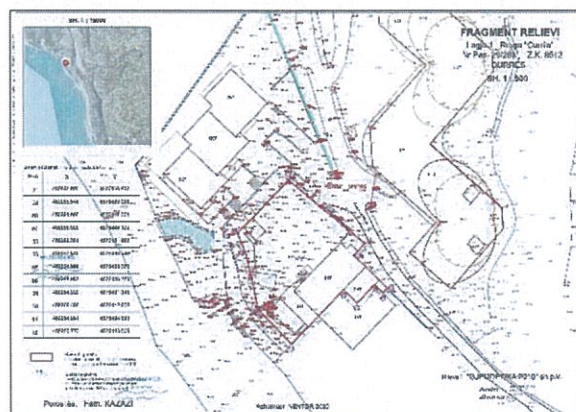


Fig.8 Rilevimi topografik.

Statusi juridik i pronës: Prona me nr pasurie 29/293 është në emër te Shoqërisë “DCI COMPANY”, njëkohësisht edhe zhvillues i objektit të ri.



Kodi unik: 8512071070; Zona Kadastrale: 8512; Lloji I Pasurisë: Truall; Sipëfaqja e pasurisë (m<sup>2</sup>): 1500, nga të cilat 616m<sup>2</sup> Ndërtesë; Indeksi I Hartës: DR - H, I-23; Adresa e Pasurisë: Rruga "Currilat", Durrës.

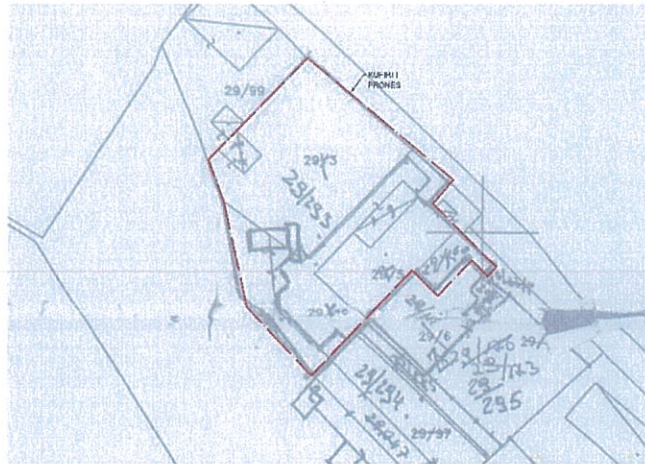


Fig.9 Fragment nga harta Kadastrale

Sheshi i ndërtimit ndodhet në brezin e zonës me rëndësi kombëtare për zhvillimin e turizmit. Çështjet, zonat dhe objektet e rëndësisë kombëtare në planifikim janë subjekt i planifikimit kombëtar, ato karakterizohen nga vlera të veçanta kulturore, historike, ekonomike, sociale ose mjedisore të një apo disa strukturave, instalimeve, rrjeteve ose zonave, që synojnë drejtpërdrejt realizimin e interesave kombëtarë në pjesë të territorit, si:

- a) monumentet e kulturës, qendrat historike, zonat e parqet arkeologjike,
- b) pyjet e zonat e mbrojtura natyrore, monumentet natyrore, rrjetet ekologjike, ekosistemet e rrezikuara dhe biodiversiteti,
- c) **brezi bregdetar**, brigjet dhe burimet ujore, lagunat, lumenjtë, liqenet,
- d) toka bujqësore,
- e) zonat me rrezik natyror,
- f) digat e dambat,
- g) burimet minerare e natyrore dhe rrjetet, komplekset e parqet industriale,
- h) infrastruktura kombëtare e transportit,
- i) infrastrukturat inxhinierike të energjisë dhe telekomunikacionit,
- j) zonat që kanë përparësi zhvillimin e turizmit,
- k) zonat ushtarake,
- l) zhvillime ose struktura arsimore, shëndetësore, sociale, kulturore e artistike, sportive, të cilat, për shkak të veçorive të tyre, janë të rëndësishme për kryerjen e veprimtarisë së institucioneve shtetërore, sikurse përcaktohet me ligj;

Çështjet, zonat dhe objektet e rëndësisë kombëtare përfshijnë ato të shpallura me Vendim të Këshillit të Ministrave si dhe Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas legjislacionit sektorial në fuqi, për mjedisin, kulturën, ekonominë, turizmin, infrastrukturën, planifikimin/ zhvillimin urban, etj.

Sheshi qe ne po studiojme preket nga Brezi Bregdetar.







Fig.10 Fragment nga harta me Zonat Rëndësi Kombëtare.

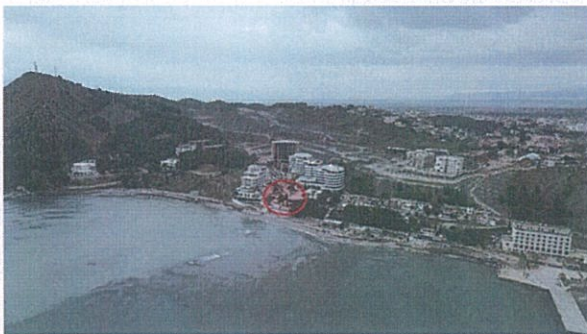


Fig.11 Foto e zonës pranë sheshit të ndërtimit

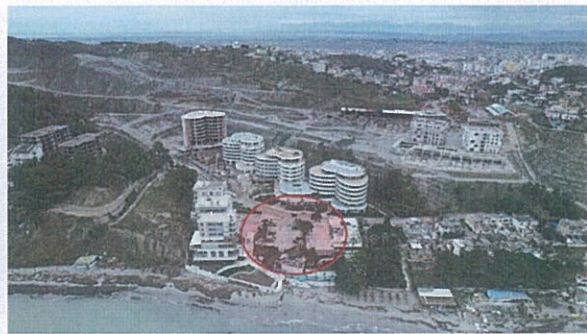


Fig.12 Foto e zonës pranë sheshit të ndërtimit

#### 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

##### 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit të ndërtimit parashikohet të ndërtohet një objekt “GODINË SHËRBIMI HOTELIER ME 6 KATE MBI TOKË DHE 2 KATE NËNTOKË”

Projekti i ndërtimit të strukturës për veprimtari akomoduese turistike do të ofrojë shërbime të një standarti me 5 yje, duke kombinuar akomodimin me një sërë elementësh të tjerë rekreativ, si restoranti, bari, plazhi dhe shumë shërbime të tjera, si një alternativë për të cilën ka shumë nevojë tregu i hotelerisë në zonën e Durrësit. Vendi i propozuar për ndërtimin e hotelit ka një sipërfaqe prej 1,500 m<sup>2</sup> me pamje ekskluzive të detit Adriatik.

Objekti i projektuar është konceptuar në formë organike me ballkone tarracore të kurbëzuara nga krahu i detit me lartësi maksimale deri 22.67m dhe distancë prej rreth 35.5m nga vija bregdetare e detit Adriatik.





Kuzhina ka akses te drejtpërdrejt nga restoranti, nga ashensorët e shërbimit dhe shkalla e emergjencës, nga ashensori i makinave që vjen nga kati përdhe, për furnizimet. Pranë kuzhinës janë parashikuar edhe tre dhoma frigoriferike si dhe dhomat e ndërrimit për stafin. 2 ashensorët e klienteve ndodhen pranë restorantit, ndërsa 2 ashensorët e shërbimit janë menduar pranë lavanderisë për lëvizjen e stafit.

Katet e sipërme: nga kati i parë teknik deri në katin e pestë teknik janë parashikuar 45 dhoma të tipologjive të ndryshme, të cilat lidhen me një korridor të përbashkët. Në katin e parë nëntoke janë parashikuar ambientet e shërbimit për parkim, ambiente teknike dhe depoja e ujit. Në këtë kat zbret ashensori për parkimin e automjeteve dhe shkallët me ashensorët për lëvizjen vertikale të klientëve dhe personelit.

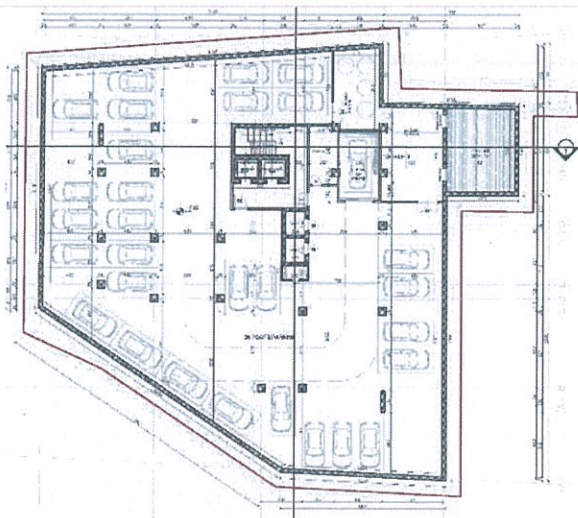


Fig.14 Planimetria e katit të dytë nëntokë

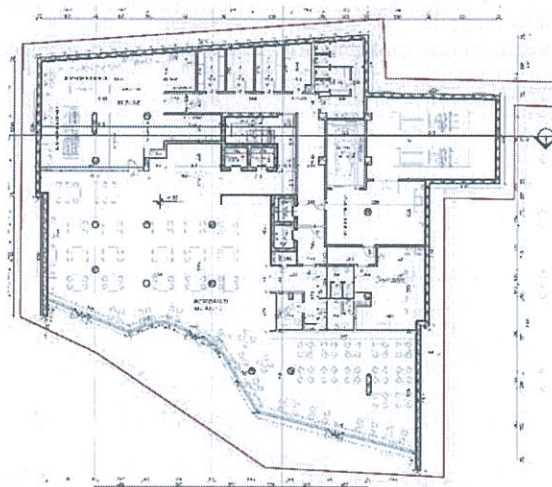


Fig.15 Planimetria e katit të parë nëntokë

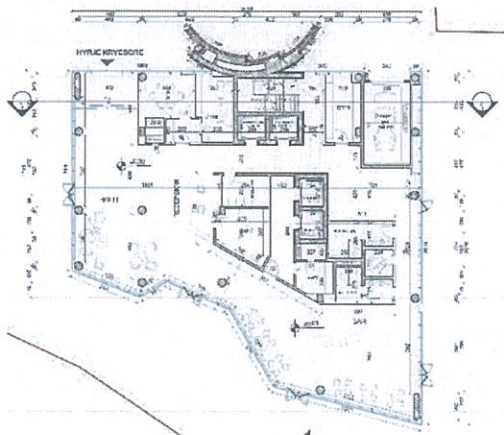


Fig.16 Planimetria e katit përdhe.

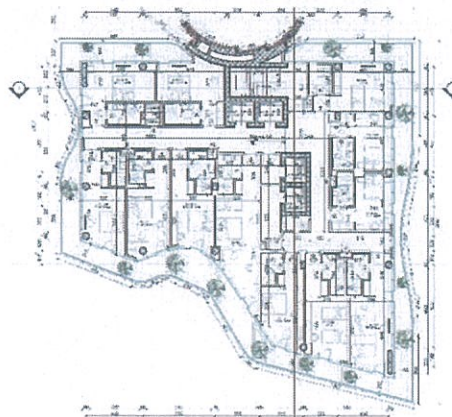


Fig.17 Planimetria e katit të parë

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

Pozicioni gjeografik i vendit ku do të ndërtohet objekti karakterizohet nga një klimë mesdhetare me shumë diell, sidomos gjatë sezonit veror, duke ndikuar direkt në përzgjedhjen e materialeve të fasadës dhe zgjidhjes së jashtme arkitekturore. Fasada është e përbërë kryesisht nga materiale ku dominojnë vetratat e xhamit me mbrojtje nga rrezet UV, duke qenë se stina e verës dominohet nga ditë të nxehta me diell. Muret dhe soletat do të realizohen me grafiato, ndërsa në hyrje pranë shkallës muri i fasadës do të vishet me gur natyral, duke bërë një lidhje organike ndërmjet objektit dhe natyrës.



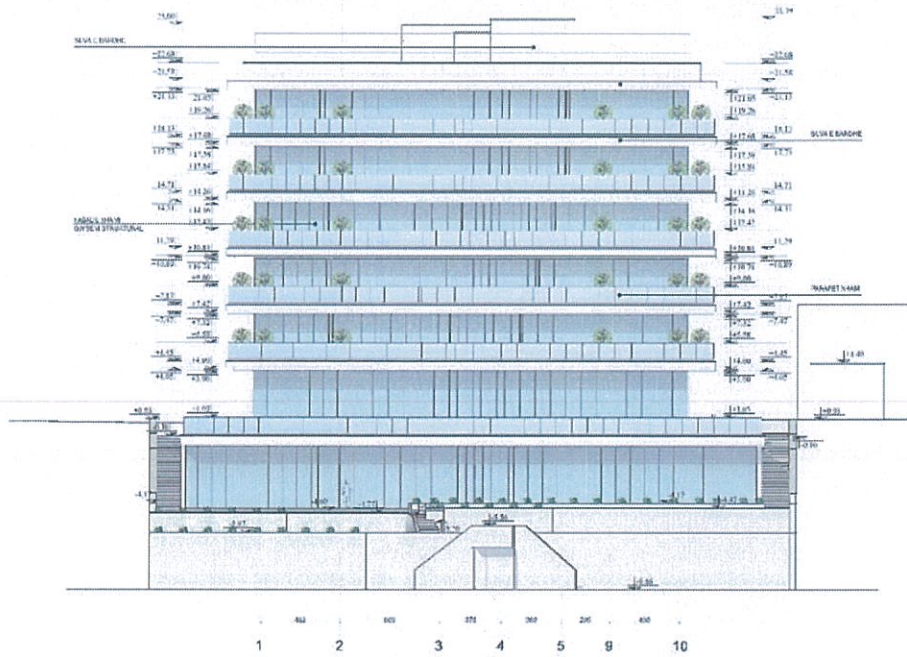


Fig.18 Fasada jug-perëndimore



Fig.19 Pamje 3 dimensionale

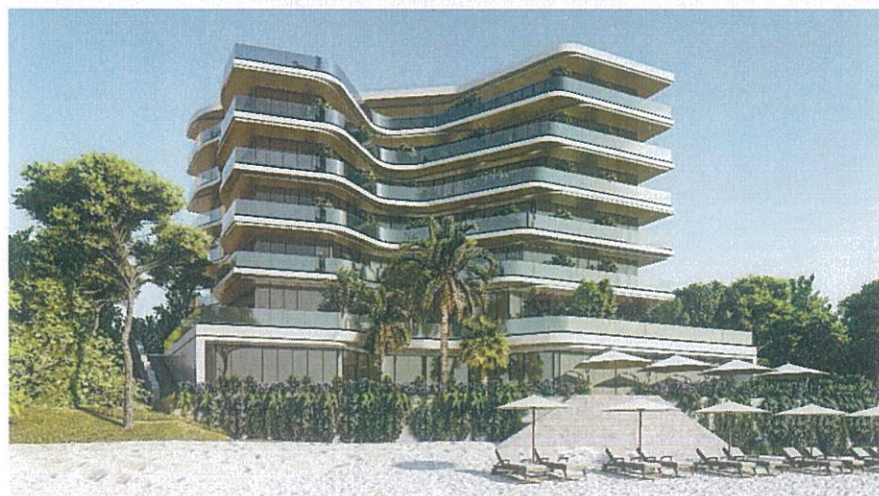


Fig.20 Pamje 3 dimensionale





Fig.21 Pamje 3 dimensionale

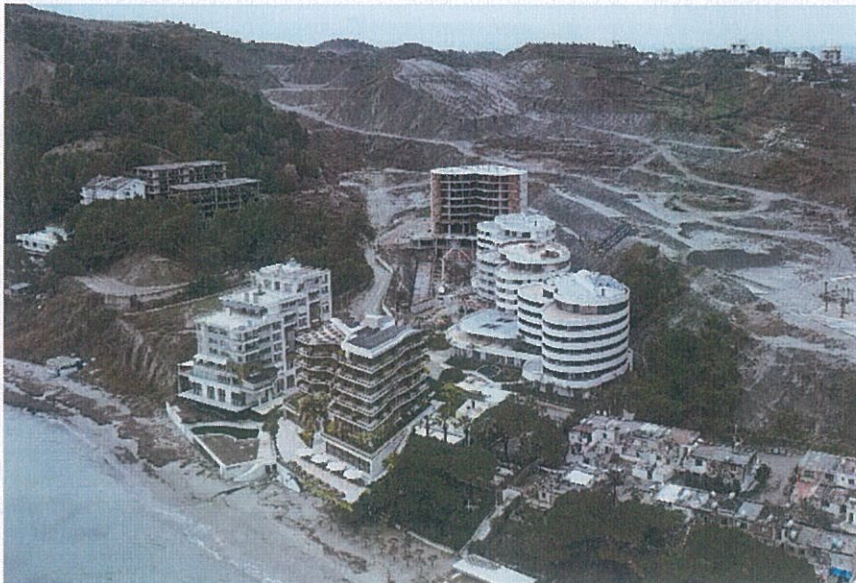


Fig.22 Fotomontazh

#### 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Nr.	Emertimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m <sup>2</sup>	1,500.0
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m <sup>2</sup>	563.8
3	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi tokë	m <sup>2</sup>	3,917.0
4	Sipërfaqja totale ndërtimi nën tokë	m <sup>2</sup>	2,420.0
5	Sipërfaqja totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m <sup>2</sup>	6,337.0
6	Lartësia maksimale e strukturës	ml	22.67
7	Koeficienti i shfrytëzimit	%	38
8	Intensiteti i ndërtimit		2.61
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	6
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	2



## TREGUESIT TEKNIK:

Nr. pasurisë: 29/293 dhe Zona Kadastrale: 8512

Kufizimet:

Veri-Lindje: rruga "Currila"  
Jug-Lindje: me pronën 29/294, 29/295  
Jug-Perëndim: me detin Adriatik  
Veri-Perëndim: me pronën 29/99

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-lindje 1.5 m, 6.6 m, 11.4 m, 15.4 m  
Jug-lindje 4.7 m, 4.8 m, 5.2 m, 5.6 m, 5.7 m, 6.4 m  
Jug-perëndim 4.6 m, 4.9 m, 5.0 m, 11.6 m  
Veri-perëndim 4.9 m, 5.2 m, 6.1 m

Distancat nga objektet ekzistuese:

Veri-perëndim 4.9 m nga ndërtesa 1K, 19.9 m nga ndërtesa 2K dhe 5K  
23.9 m nga ndërtesa 6K  
Jug-lindje 5.2 m dhe 11.4 m nga ndërtesa 1K

### 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Ndërmjet objektit të ri dhe rrugës kryesore janë parashikuar zonat e gjelbërta dhe trotualet, duke lidhur në mënyre graduale dhe estetike sheshin ekzistues me sheshin e ri. Pasurimi i zonave të gjelbërta realizohet nëpërmjet shtimit të elementëve perimetrale tarracore në veranda dhe ballkone. Për shkak të pjerrësisë së madhe të terrenit brenda pronës, parkimi i automjeteve kryhet kryesisht nën tokë me 29 poste, duke lenë të lira ambientet e jashtme. Aksesit në këtë kat realizohet nëpërmjet ashensorit të automjeteve, nga kati përdhe, deri në katin e dytë nëntokë.

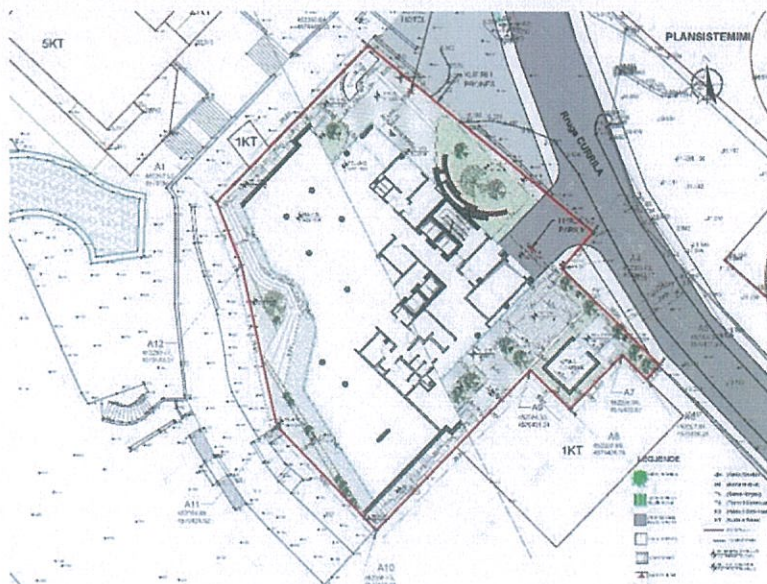


Fig.23 Plani i sistemeve të jashtme



## 5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

### 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



Fig.24 Pozicioni i pronës në planin e përgjithshëm vendor

“FOCUS ARCHITECTURE” sh.p.k.

