



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

"HOTEL 9 KATE ME 2 KATE PARKIMI NËNTOKË, NË RRUGËN PLAZH/13, DURRËS  
ME ZHVILLUES "ADRIATIC UNION" SH.P.K."

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

Ministër i Turizmit dhe Mjedisit

Znj. Mirela Kumbaro

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.15, Datë 29.05.2023

Projektues:

MVM Architecture, Construction & Development sh.p.k.

  
MVM ARCHITECTURE  
Construction & Development

## 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



A handwritten signature in blue ink, written in a cursive style, is located at the bottom right of the page.



## 1. Dispozita të Përgjithshme

### 1.1 Baza Ligjore

Ligji 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” miratuar më datë 31.07.2014 (i ndryshuar).

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 408, datë 13.05.2015 është miratuar “Rregullorja e zhvillimit të territorit”, (e ndryshuar)

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 671, datë 29.07.2015 është miratuar “Rregullorja e planifikimit të territorit”, (e ndryshuar)

“Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës” miratuar me vendim të KKT-së nr. 4, datë 27.07.2022.

### 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona e marrë në studim ndodhet në rrugën ”Porta e Detit”, Durrës. Pronat e marra për zhvillim ndodhen në zonën kadastrale zk.8518 me nr.pasurie 46/600 me sipërfaqe 690.5 m<sup>2</sup>; 46/574 me sipërfaqe 231 m<sup>2</sup> dhe pronat shtet; 46/357 me sipërfaqe 123.5 m<sup>2</sup> dhe 46/369 me sipërfaqe 59.5 m<sup>2</sup> që do të blihen.

Sipërfaqja e truallit e marrë për zhvillim është 1104.50 m<sup>2</sup>. Prona kufizohet në veri-lindje me pronat me nr. pasurie 46/324, 46/342, në jug-perëndim me pronat me nr.pasurie 46/357 dhe 46/369 të cilat janë prona shtet dhe në veri-perëndim me pronat me nr.pasurie 46/345 dhe 46/201.

Në zonën përreth ndodhen ndërtesa të ndryshme, si hotele, restorante, bare, shtëpi pushimi dhe shtëpi private me lartësi nga 2 deri në 7 kate.

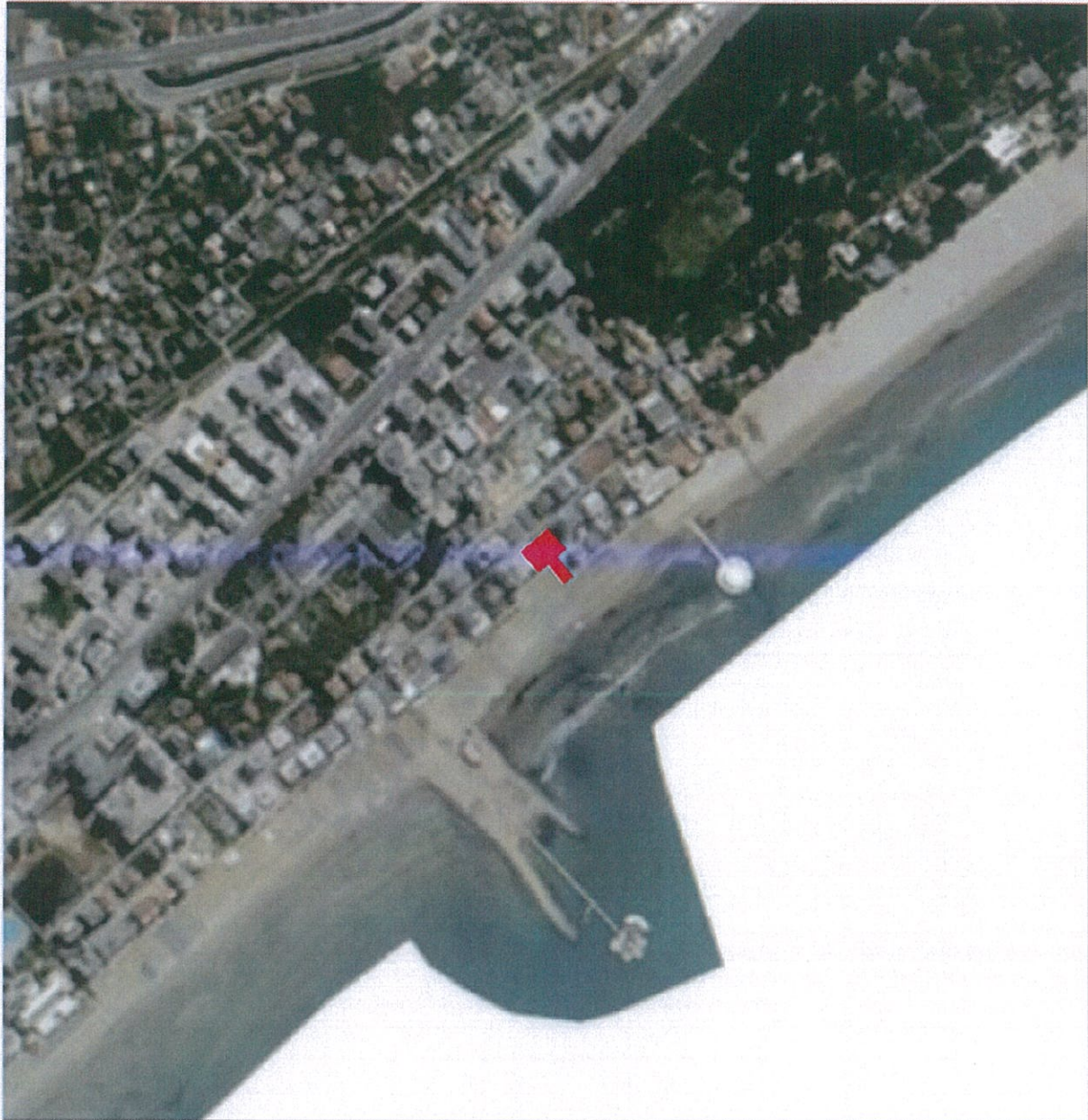


Fig. 1. pozicionimi i zones



*[Handwritten signature]*





**Fig. 2.** *Vendodhja e truallit qe do zhvillohet*



*[Handwritten signature]*



## 2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

### 2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Parcela ndodhet në njësinë strukturore DR\_UB\_S1\_329/25.

Kjo njësi për sa i përket përdorimit të lejuar të tokës është:

S.Sherbime 100% dhe përmban nënkategoritë e lejuara:

S1\_Shërbime Akomodimi dhe Argëtim;

S2\_Shërbime Tregtare dhe Biznesi



*[Handwritten signature]*



Njësisia Strukturore: DR\_UB\_S1\_329/25

Bashkia	Durrës
Njësisia	DR_UB_S1_329/25
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)	4.31
Nenkategori 1	S1_Sherbime Akomodimi dhe Argetimi
Nenkategori 2	S2_Sherbime Tregtare dhe Biznesi
Nenkategori 3	
Nenkategori 4	
Parcela_Minimale	LZH/LN
Përdorime të Lejuara	Kategoritë e sistemit Urban: S- Shërbime, IS- Institucione (vetëm nënkategoria IS2), AS- Arsimit, SH- Shëndetësi, SHA - Aktivitete Shoqërore dhe Argëtimi
Përdorime të Ndaluara	Të gjitha kategoritë e tjera të sistemit urban. Kategoritë e sistemit bujqësor.
Kushte të Tjera	LZH/LN
Rregullore	<a href="#">More info</a>

Fig. 3. Te dhena sipas akpt.gov.al

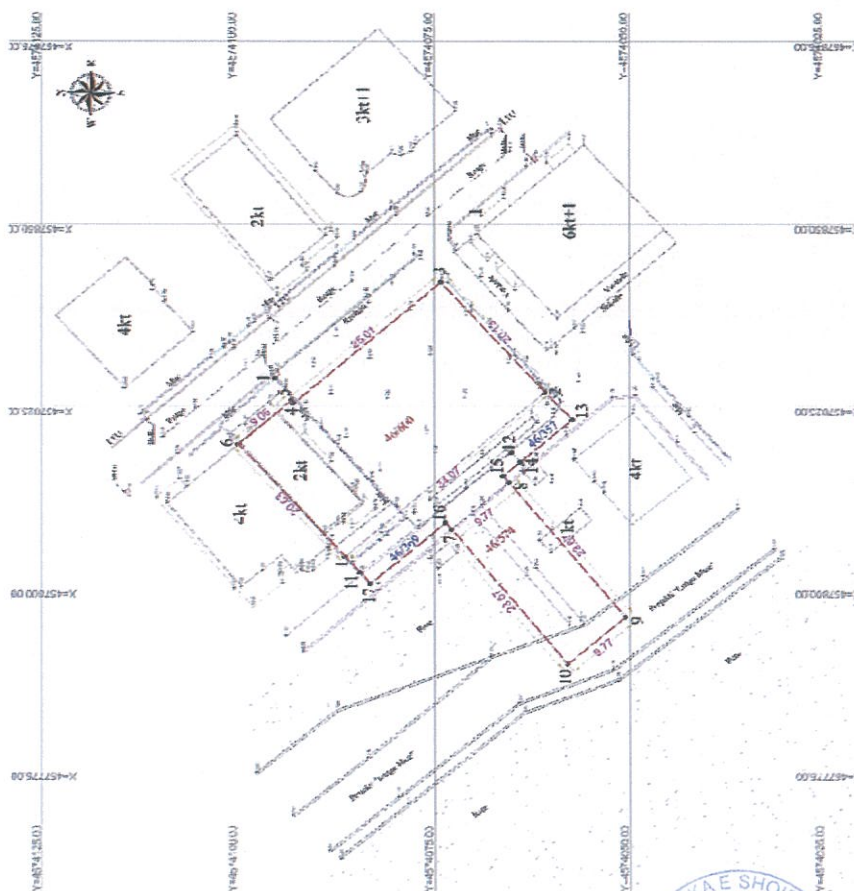


Fig. 4. Hartë e rilevimit topografik



*[Handwritten signature]*



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

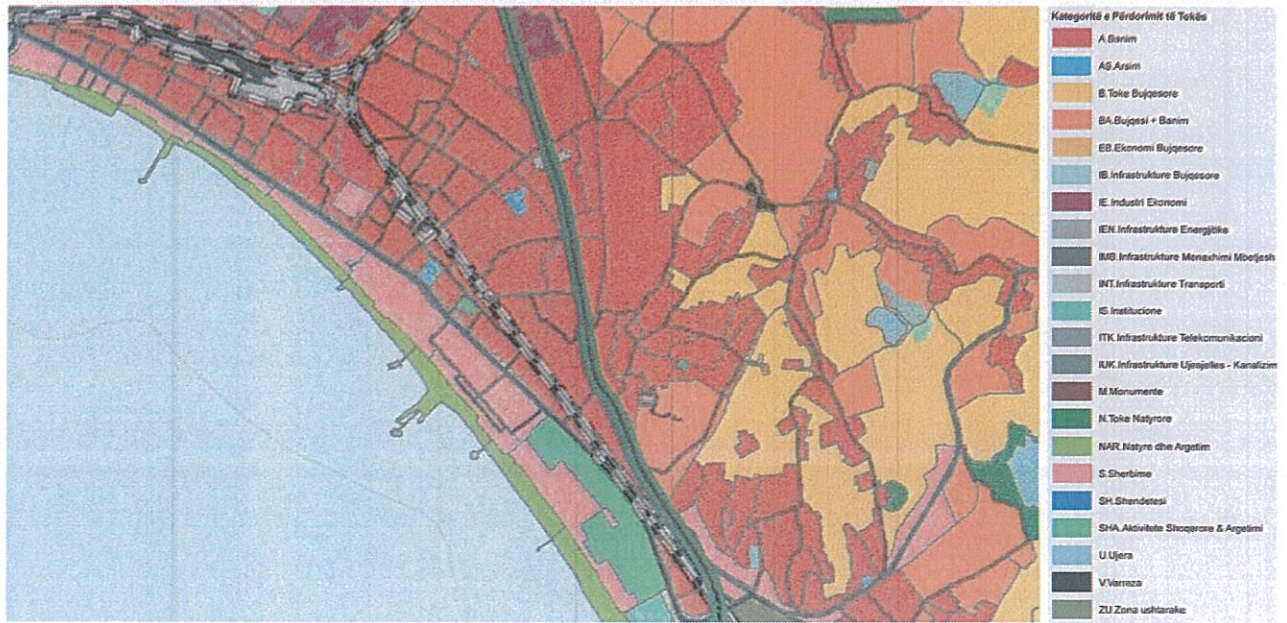


Fig 5. Fragment nga harta e perdorimit te tokes sipas PPV-së së Bashkisë Durrës



Fig 6. Fragment nga harta e rrjetit rrugor të propozuar sipas PPV-së së Bashkisë Durrës.





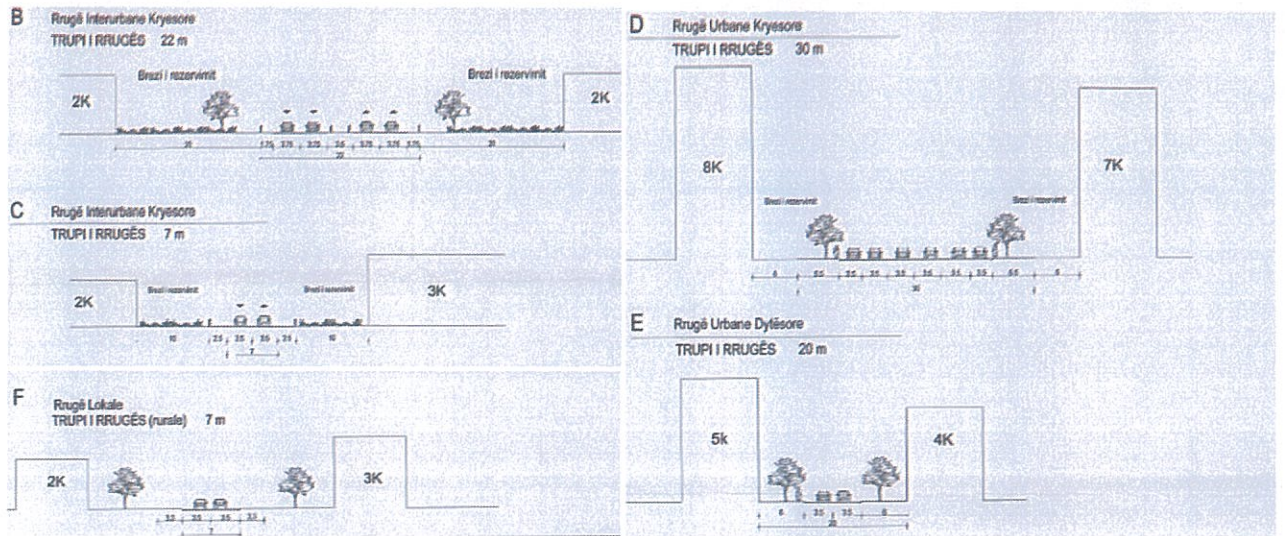


Fig. 7. Seksionet e rrugëve sipas PPV-së dhe PDV-së së Bashkisë Durrës.

### 3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Kjo vendndodhje ofron akses të shkëlqyeshëm në plazhin e Durrësit, si dhe shërbime dhe aktivitete turistike në afërsi. Prania e detit dhe rërës përreth krijon një mjedis të përshtatshëm për ndërtimin e një hoteli bregdetar. Zona ofron infrastrukturë të mirë, si rruga "Porta e Detit" e cila është një rrugë kryesore që lidh portin me qytetin e Durrësit, dhe shëtitoreja e plazhit dhe "Lungo Mare" që ofrojnë hapësira të gjelbra, shërbime turistike dhe rrugë për këmbësorë. Në zonën përreth ndodhen ndërtesa të ndryshme, si hotele, restorante, bare, shtëpi pushimi dhe shtëpi private me lartësi nga 2 deri në 7 kate. Kjo do të thotë se hoteli do të përfitojë nga një mjedis i zhvilluar urban dhe turistik.



Figura 8 Foto te gjendjes ekzistuese



*[Handwritten signature]*





Figura 9 Foto te gjendjes ekzistuese

## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Të gjitha zhvillimet në territor do të jenë në përputhje me kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës, sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës, duke i kushtuar rëndësi posaçërisht organizimit dhe vendosjes së objektit në shesh për të plotësuar kushtet e mbrojtjes kundra zjarrit dhe të mirëfunksionimit të hapësirave për këmbësorët.

Kategoria e lejuara të përdorimit të tokës në këtë njësi është :

S\_Shërbime

S1\_Shërbime Akomodimi dhe Argëtim

S2\_Shërbime Tregtare dhe Biznesi

### Ambientet rezidenciale turistike

Pozicioni i tokës ku zhvillohet ky objekt hotelerie dhe shërbimi, ndodhet buzë aksit të shëtitorës së Durrësit.

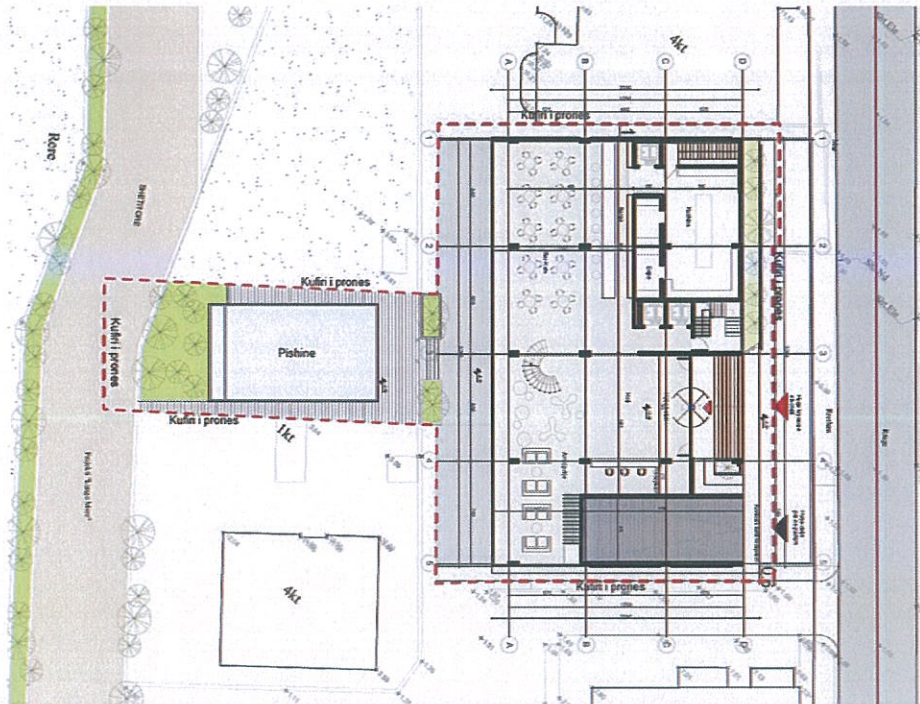
- **Shërbime në funksion të turizmit**

Ky hotel me 9 kate ndodhet në bregun e plazhit të Durrësit, i ndërtuar me një stil arkitektonik modern dhe të veçantë me kuba. Objekti ndodhet në një zonë të privilegjuar pranë detit, duke ofruar një pamje panoramike të Adriatikut dhe horizontit. Projekti parashikon lartësinë 9 kat të godines duke lejuar krijimin e një silueti të vazhduar te objekteve të banimit .Ai merr parasysh distancat urbane nga kufiri i pronës në të gjitha orientimet : Veri, Jug, Lindje, Perendim të përcaktuara në Rregulloren e Urbanistikës. Koncepti volumor i pershatet kontekstit urban të zones duke synuar permiresimin urban dhe estetik të saj. Volumi përfshin shërbime në katin përde dhe ambientet e dhomave në katet sipër.





Hyrja në parkim realizohet në pjesën lindore të sheshit dhe hyrja kryesore në të njëjtën anë. Hyrja kryesore e hotelit është e rrethuar nga një ambient i gjelbër me pemë dhe lule lokale, i cili kontribuon në krijimin e një ndjenje mikpritjeje dhe qetësie. Zona e parkimit është e organizuar me kujdes për të lehtësuar lëvizjen dhe sigurimin e vendparkimeve për vizitorët.

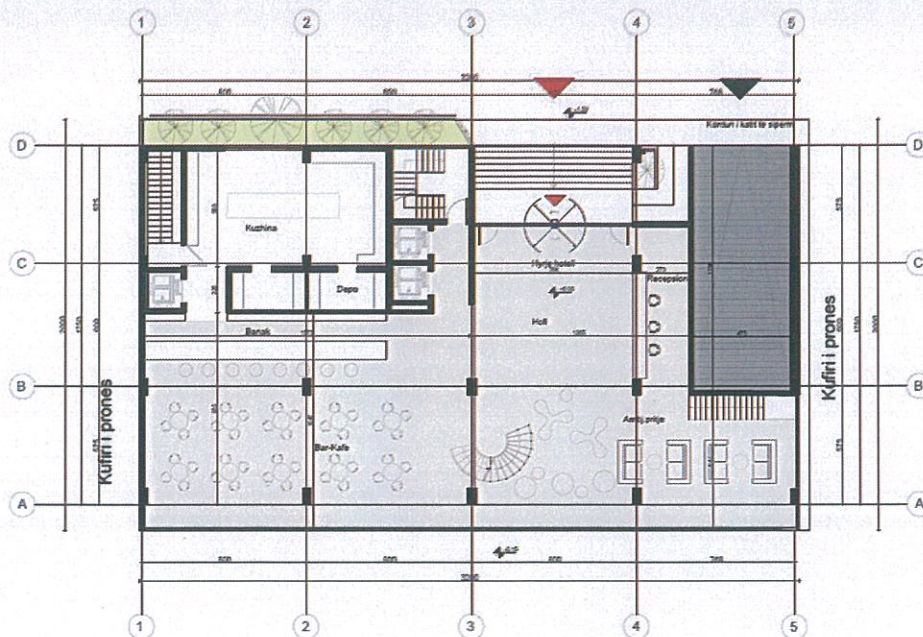


**Fig. 10.** *Plani i sistemimit*

Në pjesën e jashtme të hotelit, ndodhet një pishinë e madhe, ku vizitorët mund të shijojnë diellin, pamjen dhe detin e bregut të Durrësit.

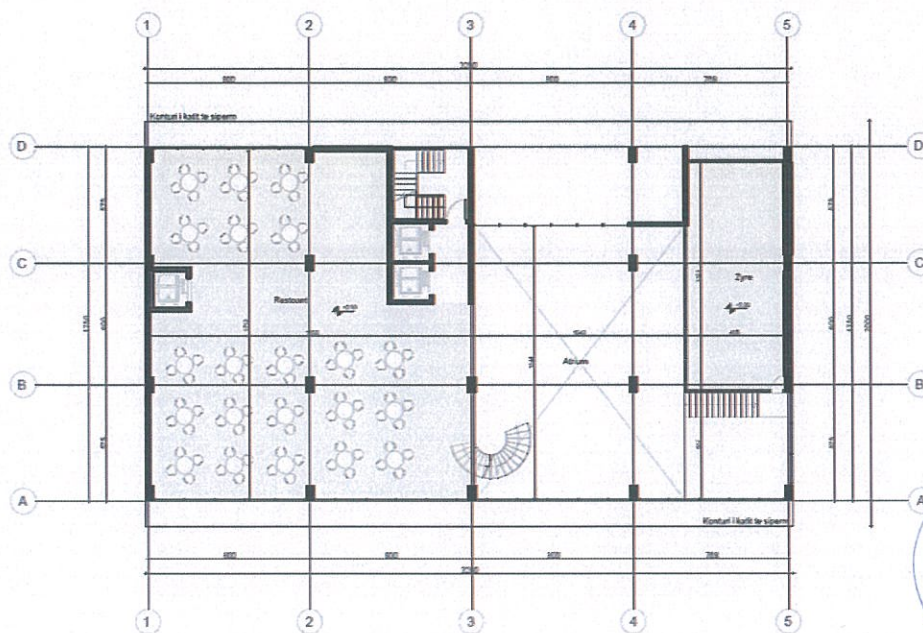






**Fig 11.** Plani kati perdhe

Në katin përdhe janë pozicionuar recepsioni në hyrje, zona e pritjes, zona e bar/bufe dhe restorantit si dhe shkalla panoramike që të con tek kati i mezanines. Në zonën e mezaninës është menduar të jetë restoranti me pamje nga deti si dhe zyrat e administratës të hotelit.



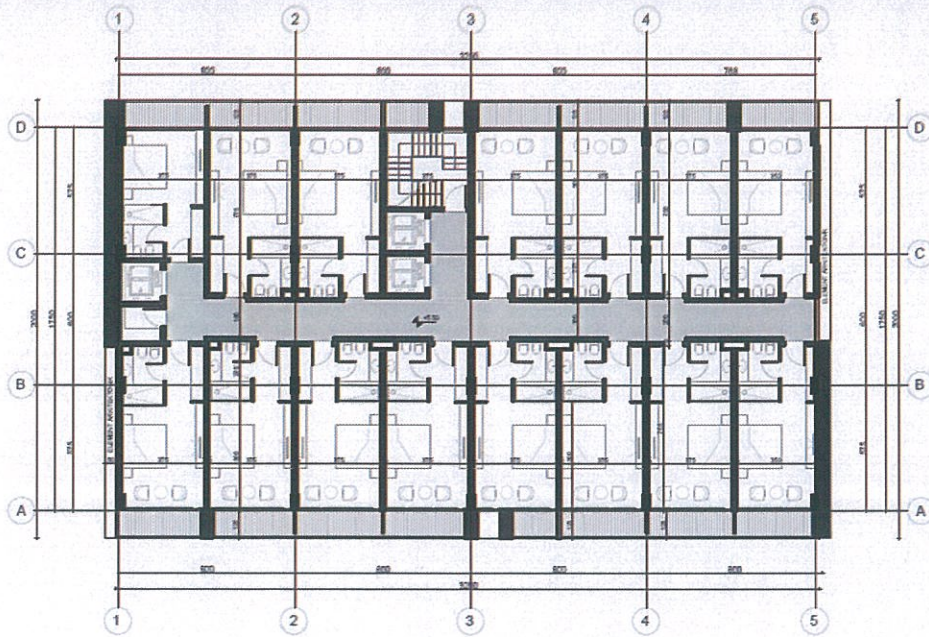
**Fig. 12.** Plani i katit perdhe mezanina

Hapësirat e përbashkëta të hotelit, si lobi, restoranti, dhe zona e pishinës janë të projektuara me stil dhe shijen e kujdesshme për detajet. Kjo ben që hoteli të ofrojë një përvojë luksoze për vizitorët dhe të jetë një qendër e rëndësishme për aktivitetet dhe ngjarjet e ndryshme që ndodhin në zonë.

Objekti gjithashtu përmban një restorant, bar dhe ambiente të tjera për argëtim dhe relaks, duke u siguruar që vizitorët të kenë një qëndrim të këndshëm dhe të paharrueshëm.

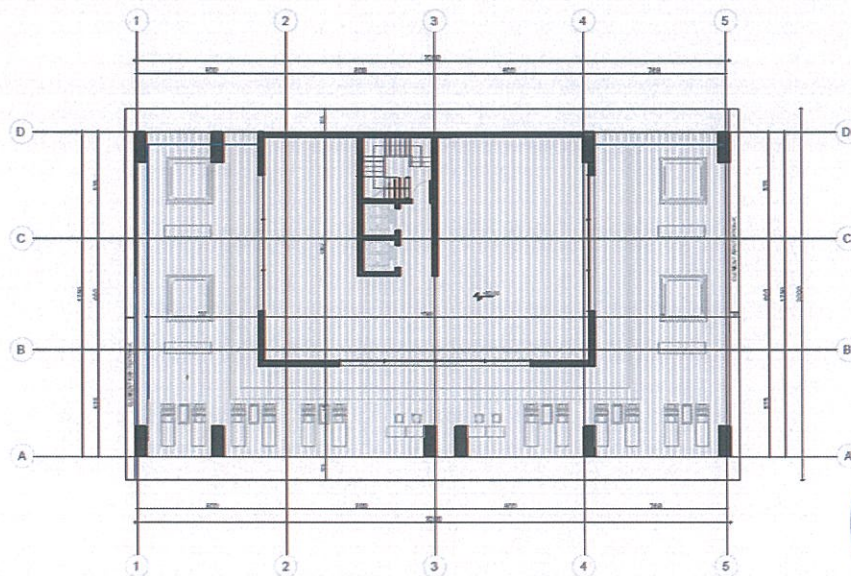






**Fig. 13.** *Plani i katit tip*

Kati tip përbëhet nga dhomat e hotelit, ku numri i dhomave në kat është 15, secila nga 30 m<sup>2</sup>. Struktura e hotelit është e organizuar e tillë që të gjitha dhomat dhe suitat të përfitojnë nga pamjet mahnitëse të detit. Ballkonet e sfazuar sigurojnë hapësira të mjaftueshme për çdo dhomë, duke u ofruar vizitorëve mundësinë për të shijuar ajrin e freskët dhe panoramën e mrekullueshme. Dhomat e hotelit janë të pajisura me të gjitha shërbimet dhe rehatitë e nevojshme për të siguruar që qëndrimi i turistëve të jetë sa më komod dhe i këndshëm. Kjo do të përfshijë dhoma me kondicioner, Wi-Fi, televizor me ekran të madh, banjë moderne, etj.



**Fig. 14.** *Plani i tarraces*

Tarraca është menduar të jetë e shfrytëzueshme, ku përkatësisht është kati i nëntë i ndertesës. Një pjesë e saj është menduar të mbulohet me strukture hijëzimi metalike ose dru dhe të shfrytëzohet për relaks, spa si dhe bar/kafe



*[Handwritten signature]*



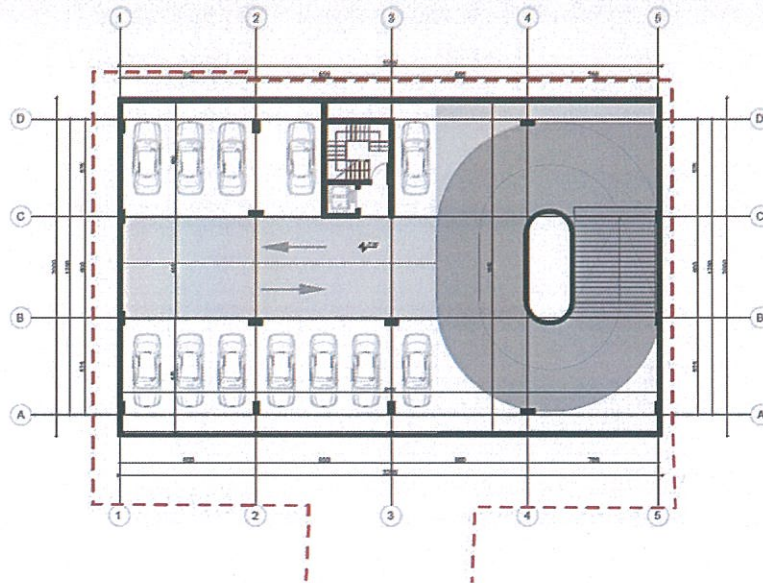


Fig. 15. Plani i parkimit

Në katin nëntokë paraqiten 20 poste parkimi

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

##### Përshkrimi arkitektonik.

Fasada e propozuar është me material kapote termike dhe rifinitura të suvasë të ngjyrave të ndryshme duke realizuar ne këtë mënyrë ndarjen e volumeve.

Fasada e hotelit është e përzier me elemente të ndryshme dhe të rastit, duke përdorur forma kubike me qëllim të krijimit të një ndërhyrjeje vizuale interesante. Përveç kësaj, fasada është e pasuruar me ballkone të gjera, të cilat ofrojnë hapësira private relaksi për vizitorët e hotelit. Fasada e ndërtesës konceptohet me ballkone të ndryshme që dallohen dhe sfazohen si boxe, të cilët krijohen me materiale moderne, si xhami dhe çelik. Kjo ndihmon në krijimin e një estetike të veçantë, që e ngre ndërtesën në një nivel më të lartë estetik dhe ben që ajo të ndahet nga ndërtesat e tjera në zonë.



*[Handwritten signature]*





Fig. 16. Pamje 3d



*Handwritten signature in blue ink.*





Fig. 17. Pamje 3d



*[Handwritten signature]*





Fig. 18. Pamje 3d



*[Handwritten signature]*



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

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1104.5m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	1104.5m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	640 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	6045 m <sup>2</sup>
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	57.95%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	42.05%
Intensiteti i ndërtimit:	5.47
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	34.5 m
Numri i kateve mbi tokë:	9 kate
Numri i kateve nën tokë:	2 kate

#### TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: ZK.8518

Nr. pasurie:

46/600 prone private, sip.=690.5 m<sup>2</sup>

46/574 prone private, sip.=231 m<sup>2</sup>

46/357 prone shtet me sip.=123.5 m<sup>2</sup>

46/369 prone shtet me sip.=59.5 m<sup>2</sup>

Kufizimet:

veri-lindje: 46/324, 46/342

veri-perendim: 46/345, 46/201

jug-lindje: 46/357

jug-perendim: 46/357, 46/369

#### DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

Veri-Lindje:	1.5 m, 1 m	NGA KUFIRI I PRONËS
Veri-Perendim:	1 m	NGA KUFIRI I PRONËS
Jug-Lindje:	1.1 m	NGA KUFIRI I PRONËS
Jug-Perendim:	4.2 m, 4 m	NGA KUFIRI I PRONËS

#### DISTANCAT NGA AKSI I RRUJËS:

Verilindje: 8.7 m NGA AKSI I RRUJËS

#### KOORDINATAT KRGJSH

Sistemi Koordinativ : KRGJSH Kuota EGM06		
1	X=457804.386	Y=4574086.354
2	X=457826.954	Y=4574060.825
3	X=457842.036	Y=4574074.158
4	X=457825.468	Y=4574092.899
5	X=457825.843	Y=4574093.230
6	X=457819.842	Y=4574100.018
7	X=457808.135	Y=4574072.778
8	X=457814.559	Y=4574065.419
9	X=457796.101	Y=4574050.604
10	X=457789.678	Y=4574057.964
11	X=457802.265	Y=4574084.478
12	X=457818.698	Y=4574065.077
13	X=457823.234	Y=4574057.295
14	X=457817.410	Y=4574063.973
15	X=457815.468	Y=4574066.199
16	X=457809.040	Y=4574073.568
17	X=457800.723	Y=4574083.104

Pas.Nr 46/600 Z.K. 8518 Sip.= 690.5 m<sup>2</sup>, Prone Private

Pas.Nr 46/574 Z.K. 8518 Sip.= 231 m<sup>2</sup>, Prone Private

Pas.Nr 46/369 Z.K. 8518 Sip.= 59.50 m<sup>2</sup>, Prone Shtet

Pas.Nr 46/357 Z.K. 8518 Sip.= 123.50 m<sup>2</sup>, Prone Shtet

Fig. 19. Koordinatat KRGJSH





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

Sipërfaqja e sheshit është e kufizuar dhe për të shfrytëzuar sa më shumë këtë hapësirë në funksion të vizitorëve të tij është menduar edhe një pishinë e jashtme dhe hapësira gjelbërimi për ta bërë një hapësirë sa me ftuese dhe mikpritëse.

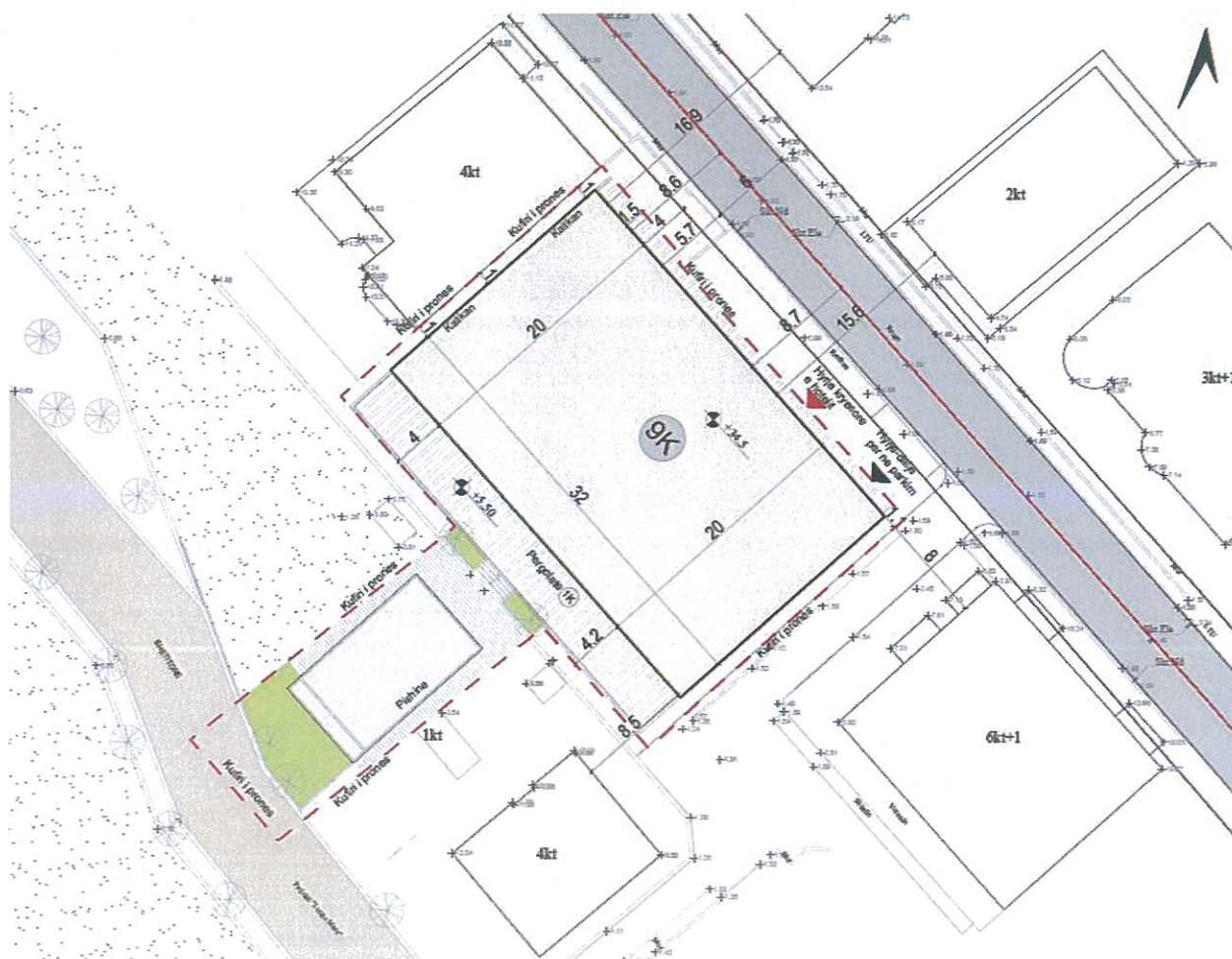


Fig 20. Plani i vendosjes se strukturës

### 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

#### 5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Për të krijuar një akses sa më të mirë në lidhje me shëtitoren dhe për një qarkullim sa më të mirë të makinave dhe këmbësorëve janë parashikuar ndërhyrjet në zonë si zgjerimi i rrugës ekzistuese.

Përsa i përket rrjetit inxhinierik të sistemimit të ujrave të zeza, rrjetit të furnizimit me ujë, telekomunikacionit, rrjetit elektrik dhe atij të ndriçimit të rrugës, janë ekzistuese në zonë dhe po përmirësohen me përmirësimin e infrastrukturës. Lidhjet e reja me to do të parashikohen të ndërtohen nën zonën e trotuareve, sipas projekteve të detajuara teknike të miratuara nga institucionet përkatëse. Në trotuare duhet të parashikohet edhe mbjellja e pemëve.

Projekti i mbrojtjes kundra zjarrit duhet të përmbajë sistemet e hidranteve, sensorëve të tymit, sprinklera gjithashtu edhe shkallët e emergjencës.



A handwritten signature in blue ink, written over the official seal.



## Përforcimet e terrenit

Përforcimet e terrenit mund të kryhen për pjesë të caktuara (sipas vlerësimit të grupit të inxhinierëve) në bazë të marrëveshjeve përkatëse, bazuar në raportin gjeologjik .



Fig. 21. Pamje perspektive







Fig. 22. Pamje perspektive



*[Handwritten signature]*