



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE PËR RISHIKIM TË KUSHTEVE TË LEJES SË NDËRTIMIT DHE NDRYSHIM
DESTINACIONI PËR OBJEKTIN: "KOMPLEKS POLIFUNKSIONAL TURISTIK
HOTEL 6 KAT -RESTORANT E SHËRBIME TREGTARE 1 KAT -REZIDENCA 5 KAT -
PARKIM NËNTOKË 1 KAT", BASHKIA DURRËS, ME SUBJEKT ZHVILLUES
SHOQËRINË "DYRRAKIUM" SH.P.K.



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO FURXHI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 47, Datë 18.10.2023

Projektues:

"FOCUS ARCHITECTURE" Sh.p.k.



Zhvillues:

"DYRRAKIUM" 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 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 Leje për rishikim të kushteve të lejes së ndërtimit dhe ndryshim destinacioni për objektin: "Kompleks polifunksional turistik hotel 6kat -restorant e shërbime tregtare 1 kat -rezidenca 5 kat -parkim nëntoke 1 kat, Bashkia Durrës, me subjekt zhvillues shoqërinë "Dyrrakium" 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 Durrës, në lagjen Currila, 3.5 km larg qendrës së qytetit. Pozicioni i sheshit të ndërtimit është lehtësisht i aksesueshëm nga rruga kryesore dhe shumë pranë detit.



Fig.1 Lidhja me qendren e qytetit

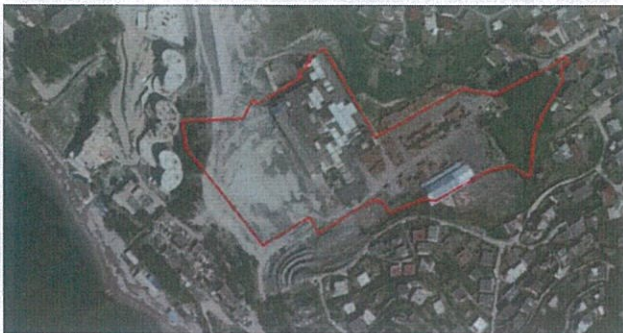


Fig.2 Vendodhja e sheshit të ndërtimit

Sheshi bën pjesë në zonën me rëndësi kombëtare përgjatë vijës së bregdetit të qytetit të Durrësit.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Sheshi për ndërtim është në njësinë strukturore DR.UB.A2.480/20 në Bashkinë Durrës.





Fig.3 Fragment nga PPV.

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_A2_480/20, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani rregullues.

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

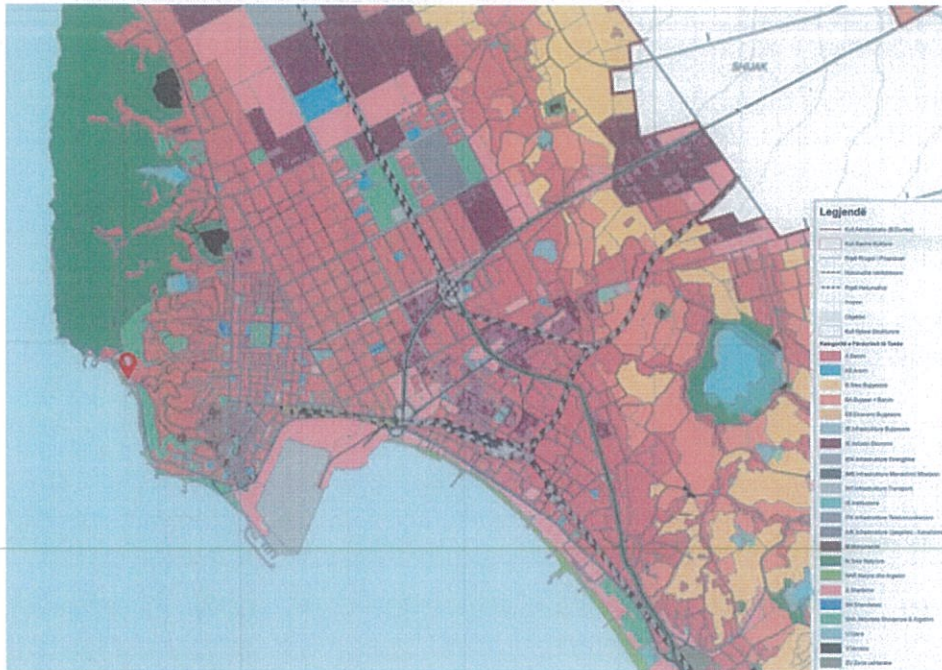


Fig.4 Harta e nënkategoritë të përdorimit të tokës të propozuara.



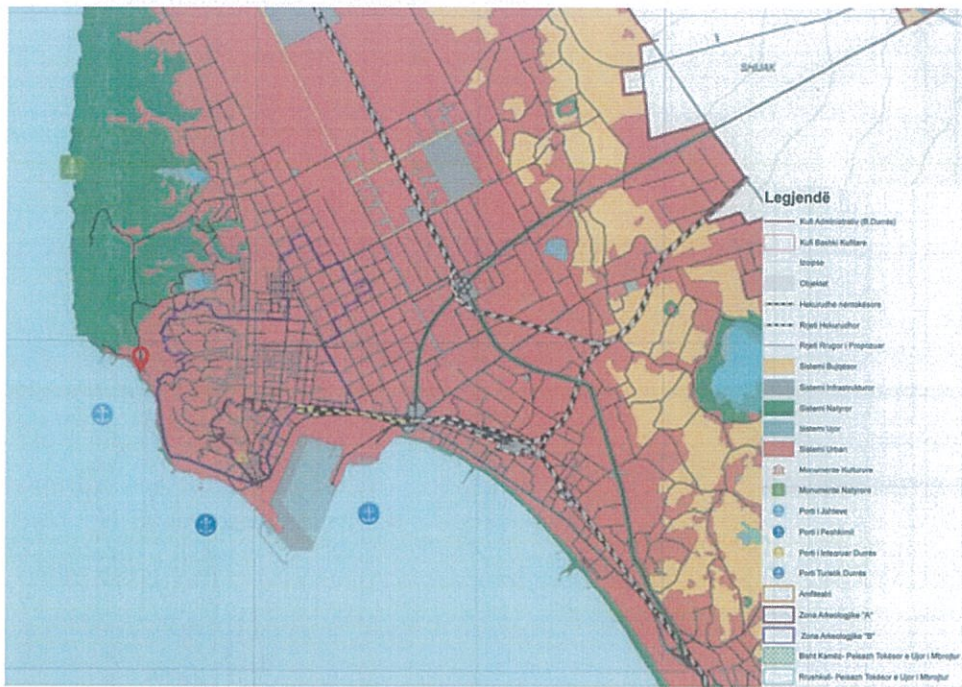


Fig.5 Harta me sistemet territoriale.

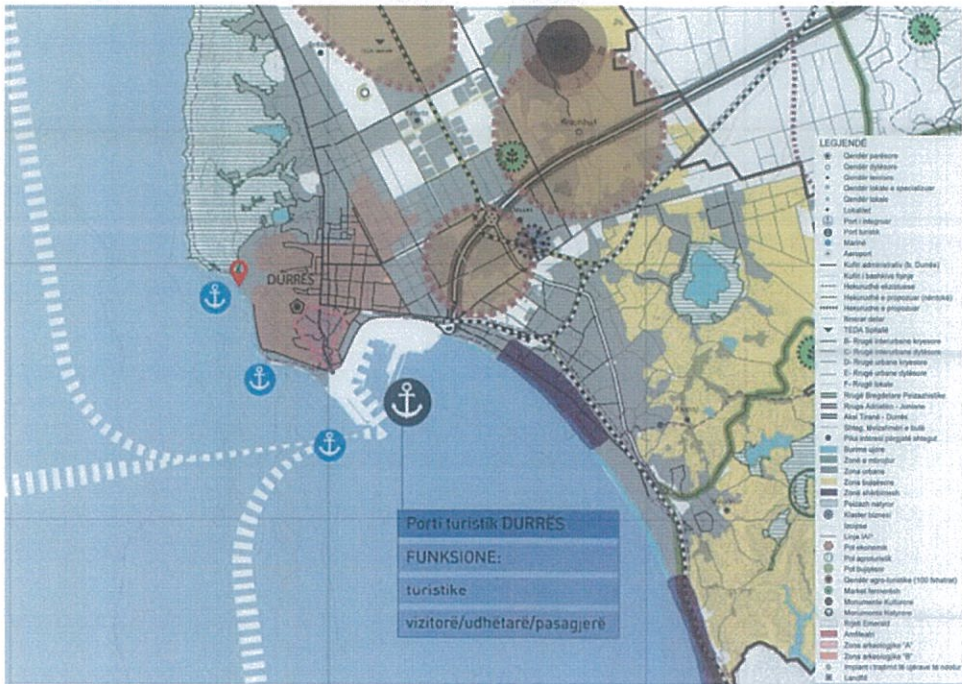


Fig.6 Harta e vizionit strategjik.





Fig.7 Rrjeti rrugor i propozuar.

Projekti i miratuar

KËSHILLI I MINISTRAVE

KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT LEJE NDËRTIMI

Nr. 161/1, datë 24.04.2020

ZHVILLUESIT: SHOQËRIA “DYRRAKIUM” SH.P.K.

I REGJISTRUAR SI SUBJEKT ME TË DHËNAT E MËPOSHTME: J61810504P, adresa Lagja nr. 8, Rr. Hajdar Demiri, Kodi Postal 2001, Durrës.

LEJA E NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN: “KOMPLEKS POLIFUNKSIONAL TURISTIK HOTEL 5 KAT – RESTORANT E SHËRBIME TREGTARE 1 KAT – REZIDENCA SEZONALE 5 KAT – PARKIM NËNTOKË 1 KAT, BASHKIA DURRËS”, sipas Vendimit

Nr. 18, datë 17.05.2019 të Këshillit Kombëtar të Territorit

ADRESA E REALIZIMIT TË PUNIMEVE: BASHKIA DURRËS
AFATI KOHOR I KËSAJ LEJE: 60 MUAJ



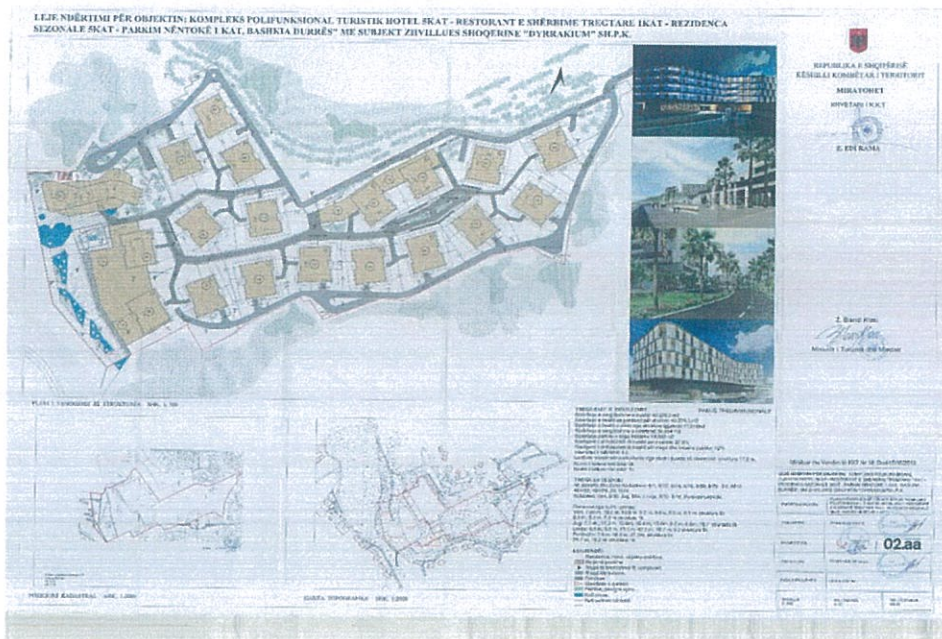


Fig.8 Leja e ndertimit

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Kompleksi ka avancuar me punimet në infrastrukturë dhe objektet e banimit. Shëtitorja përballë hapësirave tregtare ka përfunduar pjesën e strukturës dhe një pjesë të sistemimit. Objektet e banimit janë në faza të ndryshme të realizimit të punimeve, duke nisur me karabinanë, muraturën dhe rifiniturat në fasadë.



Fig.9 Foto të sheshit të ndërtimit.

Kompleksi zhvillohet mbi pronat me nr. pasurie 464/33, 464/26, 8/78, 8/58, 8/72, 8/1, 8/76, 8/74, në zonën kadastrale 1574, 8512.

Prona e re që do ti shtohet kompleksit ka nr. pasurie 464/36 dhe ndodhet në zonën kadastrale 1574.



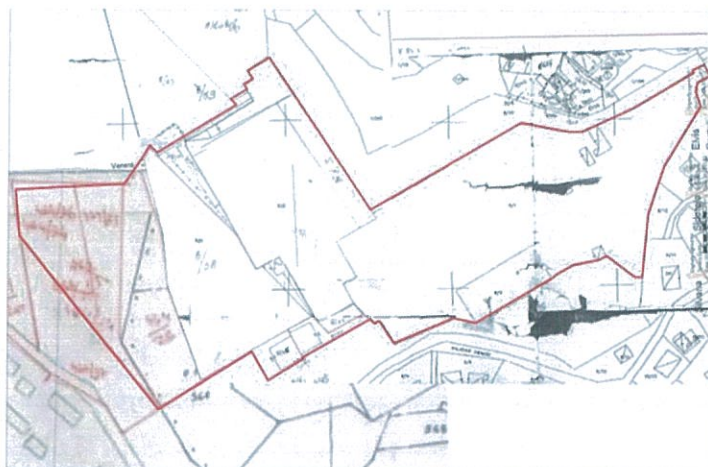


Fig.10 Fragmente nga Harta Kadastrale

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit të ndërtimit parashikohet të ndërtohet **"Kompleks polifunksional turistik hotel 6kat -restorant e shërbime tregtare 1 kat -rezidenca 5 kat -parkim nëntoke 1 kat.**

Ndryshimet e bëra në projekt rezultojnë si më poshtë:

- 1- Ndryshim i sipërfaqes së pronës:

Shtohet prona me nr pasurie 464/36

- 2- Ndryshim i sipërfaqeve ndërtimore.

Hoteli:

Shtesë anësore dhe shtesë me 1 kat tek objekti me funksion hotel.

Ndryshim i gjurmës me shtesë sipërfaqe prej 105m² në katin përdhe.

Sipërfaqja totale e shtuar mbi tokë = 2,384 m²

Sipërfaqja totale e shtuar nëntokë = 466.5 m²

Ndryshim i lartësisë së kateve

Zona rezidenciale:

Shtohen 7,213.8 m² sipërfaqe ndërtimi për hapësirat e parkimit dhe ambjentet teknike nëntokë të godinave të banimit. Kjo do të sjell që e gjithë hapësira e sistemit të jetë në funksion të hapësirave të gjelbërta për banorët.

Ndryshimi total:

Sip. totale mbi tokë = 2,384 m² hotel + 0.0 m² zonë rezidenciale = 2,384 m²

Sip. totale nëntokë = 466.5 m² hotel + 7,213.8 m² zonë rezidenciale = 7,680.3 m²

- 3- Ndryshim i destinacionit nga "rezidenca turistike" në "hotel dhe objekte banimi", me emërtimin: LEJE PËR RISHIKIM TË KUSHTEVE TË LEJES SË NDËRTIMIT DHE NDRYSHIM DESTINACIONI PËR OBJEKTIN: "KOMPLEKS POLIFUNKSIONAL TURISTIK HOTEL 6 KAT -RESTORANT E SHËRBIME TREGTARE 1 KAT -REZIDENCA 5 KAT -PARKIM NËNTOKË 1 KAT", BASHKIA DURRËS, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "DYRRAKIUM" SH.P.K.



- 4- Spostimet e objekteve
Janë parashikuar spostimet e objekteve për arsye të mirëfungsionimit të kalimeve në parkimet nëntokësore duke ruajtur kriteret urbane të parashikuara në lejen e miratuar.
- 5- Shtyrje e afatit të punimeve
Durrësi dhe i gjithë vendi ka qenë në gjendje emergjence 3vitet e fundit për shkak të tërmetit dhe covidit, duke sjell vonesa në kryerjen e punimeve.
Grafiku i punimeve përfshihen dhe ndryshimet që janë parashikuar në projekt.
- 6- Prona e shtuar do te perdoret vetem per sistemimet e jashtme

Pozicionimi objekteve të banimit ka disa spostime në mënyre që objektet të jenë paralel ndërmjet tyre dhe të kemi një organizim më të mirë nga ana vizuale dhe funksionale. Logjika e funksionimit në tërësi të kompleksit është e njejtë dhe objektet kanë lartësi katesh dhe distancë të njejtë ndërmjet tyre.

Volumi 1k që bashkon objektin 'D' dhe 'C' ka ndryshuar duke ju përshtatur kontekstit të projektit. Konturi I tij është formuar nga linjat paralele që formohen ndërmjet objekteve dhe rrugës.

Hoteli ka disa ndryshime në planvendosje ku janë identifikuar me ngjyrë të kuqe dhe blu. Është zgjeruar kati nëntokë në pronën e shtuar përball hotelit duke rritur hapësirat në sistemimet.



Fig.11 Planvendosja e objektit

Funksionet e objektit.

Në katin nëntokë zhvillohen zonat teknike të pompave të ujit, depot e ujit, lavanderia, kuzhina me hapësirat ndihmese, pishina me hapësirat rekreative si dhe dhomat e ndërrimit.

Në **katin nëntokë**, me sipërfaqe **25,561.7 m²** janë parashikuar rreth 635 poste parkimi për automjetet për objektet e banimit dhe 32 poste parkimi në shërbim të hotelit. Ky nivel aksesohet nëpërmjet shkallëve dhe ashensorëve për të gjitha kategoritë përfshirë dhe Personat me aftësi



te kufizuar. Në pjesën e hotelit në këtë kat ndodhet dhe pishina e brendshme me sipërfaqe prej 262.5m². Në pjesën perendimore të kompleksit janë projektuar njësi tregtare me funksion lokale e restorante.

Bërthama e shkallës dhe ashensorit, me mure beton/arme, ngrihet deri në katin e fundit të objektit, dhe përbëhet nga 4 ashensore. Është parashikuar dhe nje shkallë emergjence e mbrojtur nga dyer kundra zjarrit dhe pusët teknike. Shkallët e emergjencës dalin në koridorin e çdo kati duke mundësuar aksesin nga secila dhomë në rast avarie

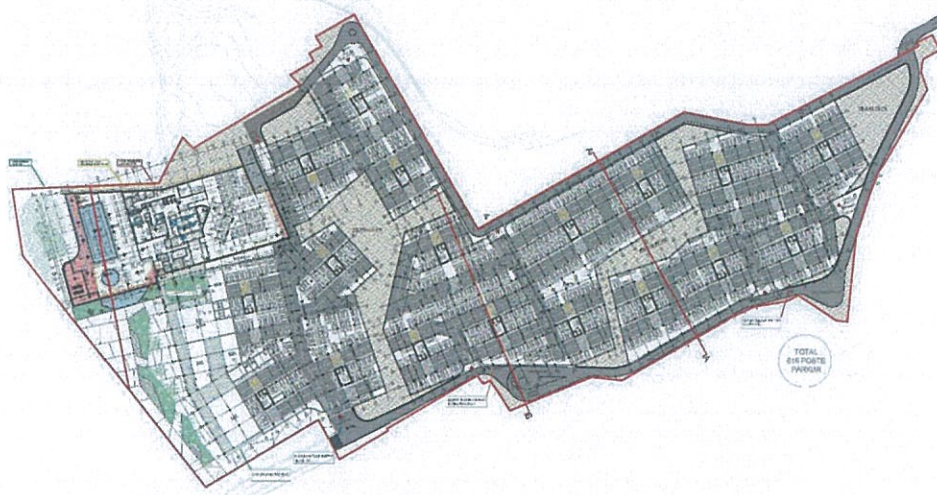


Fig.12 Planimetria e katit nëntokë.

Hoteli

Në **Katin përdhe** parashikohen disa ambiente: Holli, restoranti, kuzhina, tualetet, sallë konferencash, zyra për administratën, ambient për bagazhet, shkallët dhe 4 ashensorët. Bar Restoranti zhvillohet në krahun jugperëndimor të katit përdhe, me pamje dhe akses hyrje të drejtpërdrejt nga shëtitorja, si dhe akses direkt për tek blloku I shkallës dhe ashensorit. Në këtë ambient do të ofrohet shërbim për në rreth 24 tavolina restoranti dhe 7 tavolina bari, me kapacitet për rreth 124 persona.

Kuzhina ka akses direkt nga restoranti dhe do të lidhet nëpërmjet një grupi shkallë ashensor me katin nëntokë ku është menduar një zonë tjetër gatimi për pasticerinë. Në nivelin tjetër të kuzhinës ndodhen hapësira magazinimi, dhoma frigoriferike, kuzhina e stafit si edhe tualetet me dhomat e ndërrimit. Nëpërmjet parkimit do të bëhet furnizimi dhe hyrja e personelit. Në pjesën lindore të katit përdhe do të zhvillohet një sallë konferencash me hapësirat ndihmëse si edhe zyrat për administratën.

Ashensorët e klienteve ndodhen pranë hollit, ndërsa 2 ashensor shërbimi janë menduar pranë brenda hapësirës së kuzhinës, për lëvizjen e stafit.



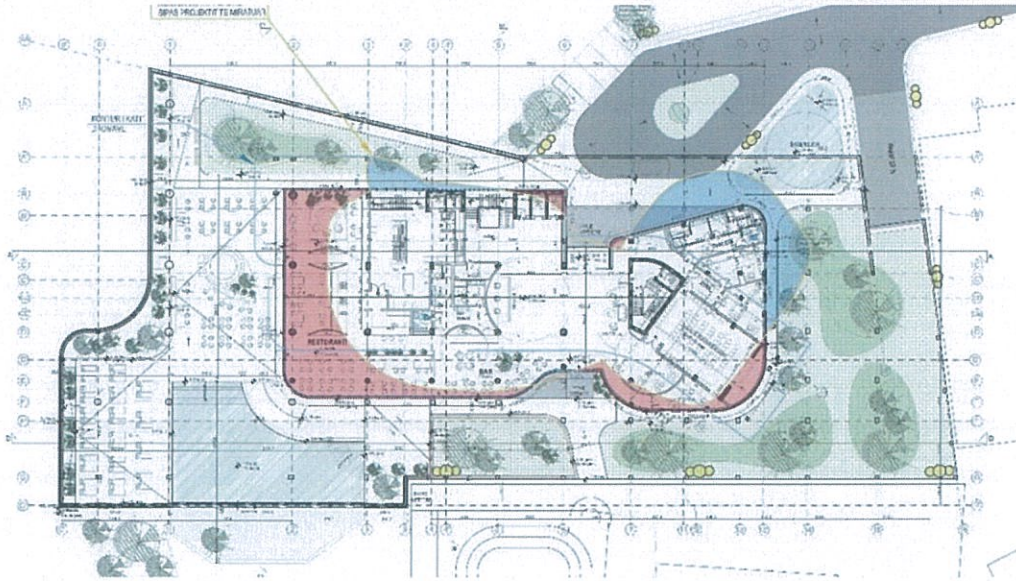


Fig.13 Planimetria e katit përdhe e hotelit

Në **Katet e sipërme** dhomat shpërndahen nëpërmjet 1 korridori me akses nga shkallët e emergjencës dhe 2 ashensorët e shërbimit për klientët. Kati tip do të ketë një sipërfaqe prej 1,030.0m² dhe do të përbëhen nga 18 dhoma me tipe të ndryshme: dhoma standarte, dhoma suite dhe dhoma suite deluxe. Në total, hoteli do të ketë rreth 90 dhoma të cilat do të jenë të përmasave të ndryshme siç është përmendur edhe më lart, me qëllimin për të plotësuar kërkesat për çdo klient.

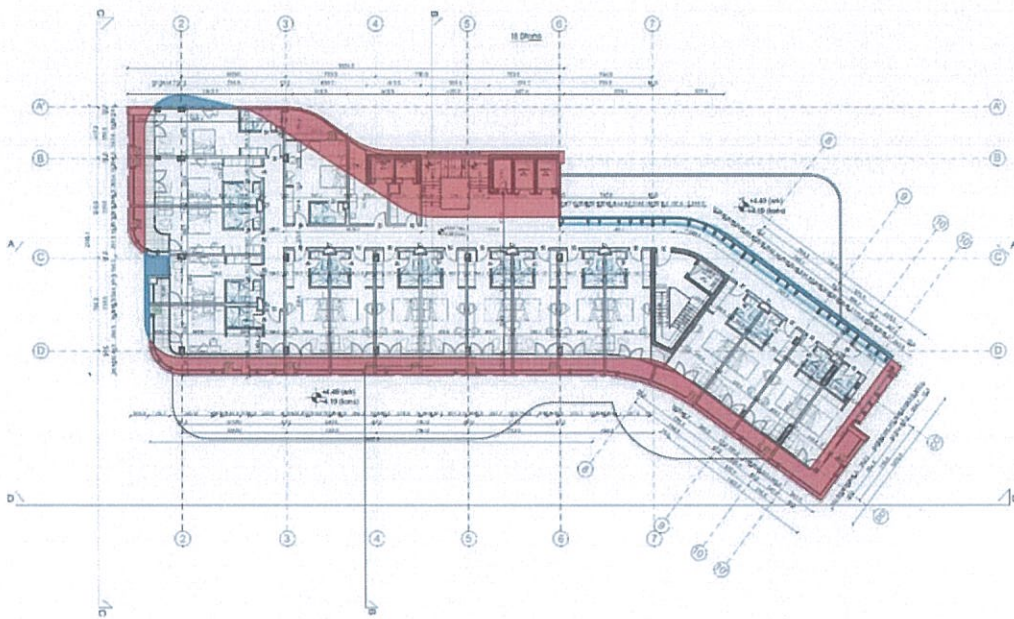


Fig.14 Planimetria e katit tip.



Objektet e banimit

Ne Kompleks jane projektuar 18 Objekte 5K me funksion banim ku parashikohen 356 apartamente te tipit 2+1, ambientet e perbashketa si shkalle, ashensor dhe korridore. Kati tip do te kete nje siperfaqe prej 463m²

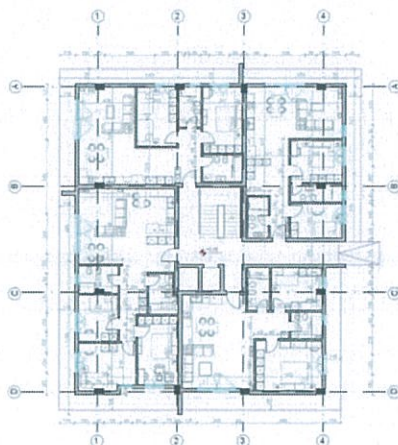


Fig.15 Planimetria e katit perdhe e objekteve te banimit

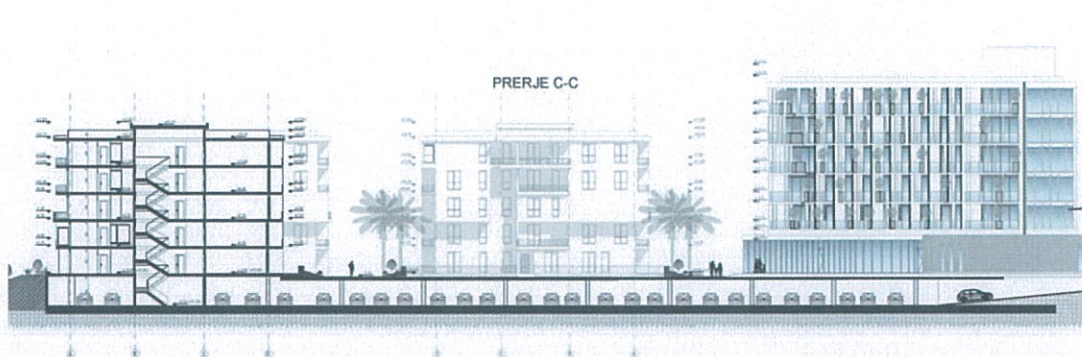


Fig.16 Prerja C-C e kompleksit

Lartësitë e kateve: Kati nëntoke do të ketë thellësi max -5.74m. Objekti ngrihet deri ne 24.29m (Kuota mbi parapetin e katit te fundit).

Mbrojtja e skarpatit te themelit do të realizohet me pilota. Kati nëntokë do të realizohet me mure b/a, duke përdorur shtresa hidroizoluese, për të penguar depërtimin e ujrave nëntokësore brenda objektit.

4.2 Pamja e Jashtme e Objektit / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave.

Pozicioni gjeografik i vendit ku do ndërtohet objekti karakterizohet nga një klimë mesdhetare me shume diell, sidomos gjatë sezonit veror, duke ndikuar direkt në përzgjedhjen e materialeve të fasadës dhe zgjidhjes arkitekturore.

Fasadat e objektit me përjashtim te faqeve kallkan, karakterizohen nga përdorimi i materialeve transparente të vetratave dhe fasadës së xhamit, duke siguruar më shumë transparencë me mjedisin e jashtëm. Dielli i tepërt i verës do të pengohet duke përdorur xham me faktor të lartë diellëzimi Low-E, si dhe hijëzues vertikal.



Në faqet pa dritare është parashikuar veshje me sistem fasadë të ventiluar me strukturë metalike dhe panele kompozit te tipit alpolic të bardhë. Në fasadën veriore të katit përdhe dhe në elementet vertikal është përdorur veshja me pllake guri, duke krijuar një lidhje më të ngushtë me natyrën.

Ballkonet kanë parapet xhami transparent dhe përdorimi i hijezuesve gipsi cimentato i japin ambienteve të brendshme hapësirë dhe hijëzim në ditët e nxehta të verës.

Përdorimi i disa elementeve të ndryshëm në fasadë e bëjnë objektin të larmishëm në ngjyra e materiale.

Vetratat janë parashikuar me profile alumini termike dhe dopjo xham me mbushje me argon ndërmjet, xhami i jashtëm termik Low_E për reduktimin e nxehtësisë në ambientet e brendshme, kurse xhami i brendshëm tripleks 10mm.

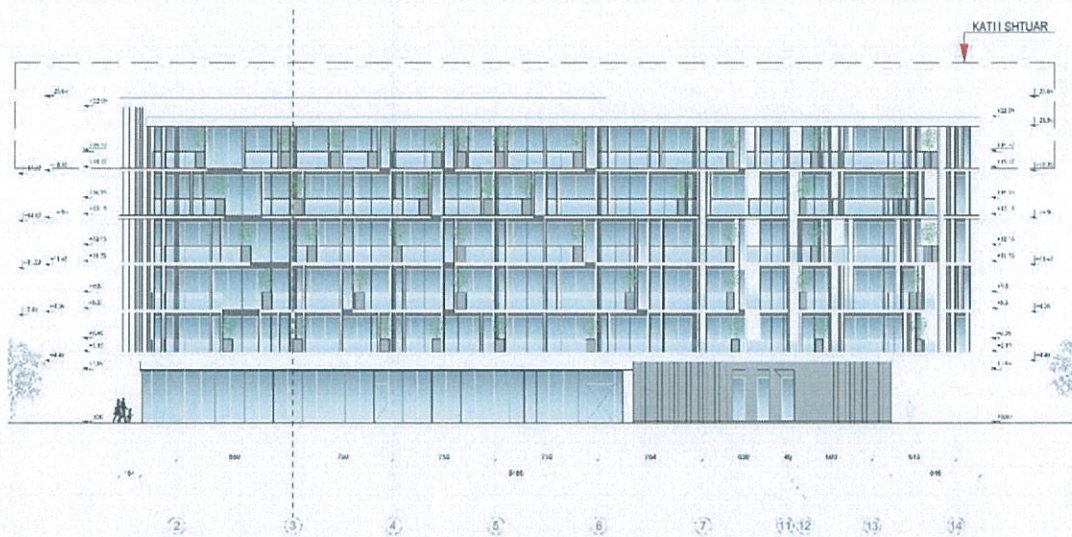


Fig.17 Fasada e Hotelit



Fig.18 Fasada perendimore e objekteve te banimit





Fig.19 Pamje 3 dimensionale.

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit të projektit të rishikuar

(për pasuritë me nr.464/36, 464/33 464/26, 8/78, 8/58, 8/72, 8/1, 8/76, 8/74, në zonën kadastrale 1574, 8512)

Nr.	Emertimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqja e përgjithshme e truallit	m ²	42,435.3
2	Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	m ²	13,091.0
3	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (mbi tokë)	m ²	58,217.5
4	Sipërfaqe parkimi + depo nëntokë	m ²	25,561.7
5	Sipërfaqe totale mbi dhe nëntokë	m ²	83,779.2
6	Koeficienti I shfrytëzimit të truallit për ndërtim	%	31.0
7	Koeficienti I shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike	%	69.0
8	Intensiteti i ndërtimit		1.37
9	Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit (mbi parapet)	m	24.29
10	Numri i kateve mbi tokë	Kate	5 dhe 6
11	Numri I kateve nëntokë	Kat	1

TREGUESIT TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 1574; Z.K. 8512,
Nr. pasurive: 464/36; 464/33; 464/26; 8/78; 8/58; 8/72; 8/1; 8/76; 8/74.



Kufizimet:
Veri: me pronën 8/10
Lindje: me pronën 8/11; 8/12; 8/16
Perëndim: me pronën 464/20; 464/37
Jug: me pronën 8/77

Distancat nga kufiri i pronës:
Veri: 8.5m, 6.8m dhe 21m nga kufiri i pronës.
Perëndim: 36.0m, 19.5m dhe 15.2m nga kufiri i pronës.

Lindje: 7.5m, 8.5m dhe 7.0m nga kufiri i pronës.
Jug: 15.6m, 10m dhe 6.8m nga kufiri i pronës.

Distancat nga aksi i rrugës:
Jug 32.3m nga Volumi 5K

Distancat nga objektet ekzistues:
Veri-lindje: 23.0 m nga objekti 2K për Volumin 5K
Jug-lindje: 19.1 m nga objekti 1K për Volumin 5K

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Në figurën më poshtë është paraqitur Plani i Sistemeve të jashtme të zonës ku do të ndërtohet kompleksi.



Fig.20 Sistemit e jashtme, gjelberimi



Gjelbërimi i kompleksit dhe sistemimet e jashtme janë elemente thelbësore për të krijuar një ambient të rehatshëm dhe të shëndetshëm për banorët. Për një kompleks me sisteme të jashtme të organizuara mirë, janë merr parasysh këto aspekte:

1. **Hapësira e gjelbëruar në perimetër:** Një brez i gjelbër përgjatë rrugëve kryesore dhe rrugëve të brendshme të kompleksit mund të krijojë një ndarje natyrale midis qarkullimit të automjeteve dhe shtigjeve të këmbësorëve. Kjo e bën mjedisin më të sigurt dhe më të këndshëm për të gjithë.
2. **Hapësira të gjelbra të përbashkëta:** Krijimi i kopshteve, parqeve të vogla dhe shesheve të gjelbërta brenda kompleksit ofron një vend për relaksim dhe socializim për banorët. Këto hapësira mund të përfshijnë stola, pemë, lule dhe zona për fëmijët.
3. **Ndriçimi dhe trotualet me gjelbërim:** Shtigjet e këmbësorëve të mbuluara me pemë dhe bimësi të ulët ndihmojnë në krijimin e një mikroklimë më të freskët gjatë muajve të nxehtë, duke e bërë qarkullimin më të këndshëm.
4. **Zonat e parkimit të automjeteve me mbulesë të gjelbër:** Në vend të hapësirave të zakonshme për parkim, janë përdorur struktura me mbulesa të gjelbra me zona të gjelbra për të zvogëluar impaktin vizual dhe për të përmirësuar menaxhimin e ujërave të shiut.
5. **Sistemim i ujitjes dhe qëndrueshmërisë:** Vendosja e sistemeve të ujitjes automatike ose përdorimi i ujitjes me pika për bimësinë siguron mirëmbajtje më të mirë të gjelbërimit, ndërsa redukton humbjen e ujit.

Një gjelbërim i tillë në sistemimet e jashtme të kompleksit ndihmon në përmirësimin e cilësisë së jetës për banorët dhe shton vlerën estetike dhe funksionale të zonës.

5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Përshkrimi i aksesueshmërisë së kompleksit tregon një organizim të mirë të rrugëve të brendshme dhe të jashtme, duke siguruar lehtësinë e qarkullimit për përdoruesit:

- Kompleksi ka dy rrugë kryesore për akses, njëra në jug-perëndim, **Rruga e Currilave**, dhe tjetra në anën lindore, **Rruga Isuf Ferra**.
- Rrugët e brendshme janë të vendosura në perimetrin e kompleksit, duke lejuar qasjen në Hotel dhe Market.
- Në jug, një rrugë ofron hyrje në katër akseset e parkimeve nëntokësore, duke e bërë të lehtë parkimin për banorët ose vizitorët.

Ky lloj konfigurimi duket i përshtatshëm për qarkullim të rregulluar dhe akses të mirë në shërbimet kryesore brenda kompleksit.

Për aksesueshmërinë e banorëve këmbësorë, është e rëndësishme të sigurohet që:

- **Trotualet dhe shtigjet e këmbësorëve** të jenë të gjera dhe të sigurta përgjatë rrugëve të brendshme dhe në perimetër, duke ofruar qasje të rehatshme dhe të pandërprerë në të gjitha zonat e kompleksit, përfshirë Hotelin dhe Marketin.



- **Kryqëzimet** midis rrugëve të makinave dhe shtigjeve të këmbësorëve duhet të jenë të qarta, me sinjalizime dhe masa për kalimin e sigurt të këmbësorëve, siç janë semaforët, vijat e bardha ose nënkalimet dhe mbikalimet.
- **Hyrjet në parkimet nëntokësore** duhet të kenë zona të ndara dhe të mbrojtura për këmbësorët, në mënyrë që të shmangët përplasja me automjetet.
- **Rrugët e brendshme në perimetër** mund të kenë zona të kufizuara për makinat ose kalime prioritare për këmbësorët, sidomos në zonat e ndriçuara dhe të pajisura me gjelbërim për të rritur sigurinë dhe komoditetin e banorëve.

Nëse kompleksi është projektuar me këto elemente në mendje, atëherë do të sigurohet një mjedis miqësor dhe i sigurt për këmbësorët.



Fig.21 Rrugët brenda Kompleksit dhe infrastruktura përreth

Projekti arkitektonik i propozuar nga “Focus Architecture” do ti ofrojë zonës së plazhit një objekt të ri me parametra të larta bashkëkohore, duke kontribuar sadopak në përmirësimin e standartit të ndërtimit në vendin tonë.

“FOCUS ARCHITECTURE” sh.p.k.

