



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN:

Rishikim të kushteve të lejes së ndërtimit për objektin: “Hotel dhe pishinë “Royal 5G”,
me vendndodhje tek Shkëmbi i Kavajës, Bashkia Durrës

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.49, Datë 25.09.2024

Zhvillues:
Julian Gripshi P.f.
“Deivi - 2001” sh.p.k.

Projektues:
DAVIDE MACULLO ARCHITECTS
“S&L Studio” sh.p.k.
Ark. Adhurim Qehajaj
LIC. A. 0898/3



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 Tiranë

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Durrës në lidhje me zonën në zhvillim;
- 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

3. Analiza e Gjendjes 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

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 Ndërtimit për objektin: **Rishikim të kushteve të lejes së ndërtimit për objektin: “Hotel dhe pishinë “Royal 5G”**, me numër katesh 9 (nëntë) dhe 2 kate nëntokë, me vendndodhje në zonën e Shkëmbit të Kavajës, dhe me zhvillues: Julian Gripshi p.f. dhe "Deivi - 2001" sh.p.k. I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon

- 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 me Vendim Nr. 4, datë 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Prona në të cilën është në ndërtim objekti “Hotel dhe pishinë “Royal G5”, ndodhet në Durrës, në rrugën dytësore të plazhit që lidh Golemin me Durrësin, në zonën e Shkëmbit të Kavajës. Aktualisht në pronë është duke u ndërtuar hoteli “Royal G5” me 6 kate sipas lejes së ndërtimit me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit nr. 05 datë 30.12.2021. Godina është realizuar deri në lartësinë deri në 6 kate, mbi të cilat parashikohet një shtesë 3 kate mbi këtë objekt dhe një shtesë anësore 1 kat me 2 kate nëntokë.

E gjithë hapësira ku po ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 3030 m², ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura e propozuar është 1692 m², që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 55.8 %.



Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet godina

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës

2.1. Fragmente të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës, parcela ku propozohet ndërtimi i godinës gjendet në hapësirën e konturuar brenda Njesisë Strukturore DR_UB_S1_329/28. Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Durrës, përdorimet e lejuara në këtë Njësi Strukturore janë:

- Kategori 1 : S.Sherbime 100%
- Nenkategori 1 S1_Sherbime Akomodimi dhe Argetimi
- Nenkategori 2 S2_ Shërbime Tregtare dhe Biznesi

Shfrytëzimi i territorit për ndërtim në këtë Njësi Strukturore lejohet deri në një vlerë maksimale prej 50%, ndërkohë që Intensiteti i miratuar i ndërtimit është 2.4. Numri maksimal i miratuar i kateve është 6 (gjashtë), ndërsa lartësia maksimale është 24.4 metra.



Fig.2 Fragment i hartës së Njësive Strukturore të Qytetit Durrës –
përfshirë Njësinë DR_UB_S1_329/28

2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

Referuar sa me sipër, përdorimi i tokës për funksion “S1_Sherbime Akomodimi dhe Argetimi” në këtë Njësi përfshihet në kategorinë e përdorimeve të lejuara.

Pas një analize të thelluar të PPV-së Durrës, arrijmë në konkluzionin që zona në të cilën kërkohet të ndërtohet godina: “Rishikim të kushteve të lejes së ndërtimit për objektin: “Hotel dhe pishinë “Royal 5G”, Durrës, plotëson kriteret sipas parashikimeve të PPV Durrës dhe nuk bie ndesh me Strategjinë e zhvillimit të qytetit.

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti “Hotel 9 kate me 2 kat nëntokë”, ndodhet në Durrës në zonën kadastrale nr.8518 me adresë Rruga Plazh/13, Durrës

Aktualisht në pronë është duke u ndërtuar objekti: Hotel “Royal G5”+Pishinë me 6 kate sipas lejes së ndërtimit me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit nr. 05 datë 30.12.2021. Objekti është realizuar sipas projektit me lartësi deri në 6 kate. Pra objekti në lartësi janë të përfunduar deri në kuotën + 22.44 dhe është duke u punuar për fasadën pjesërisht dhe po përfundohen rifinituar e brendshme dhe sistemimet e jashtme.

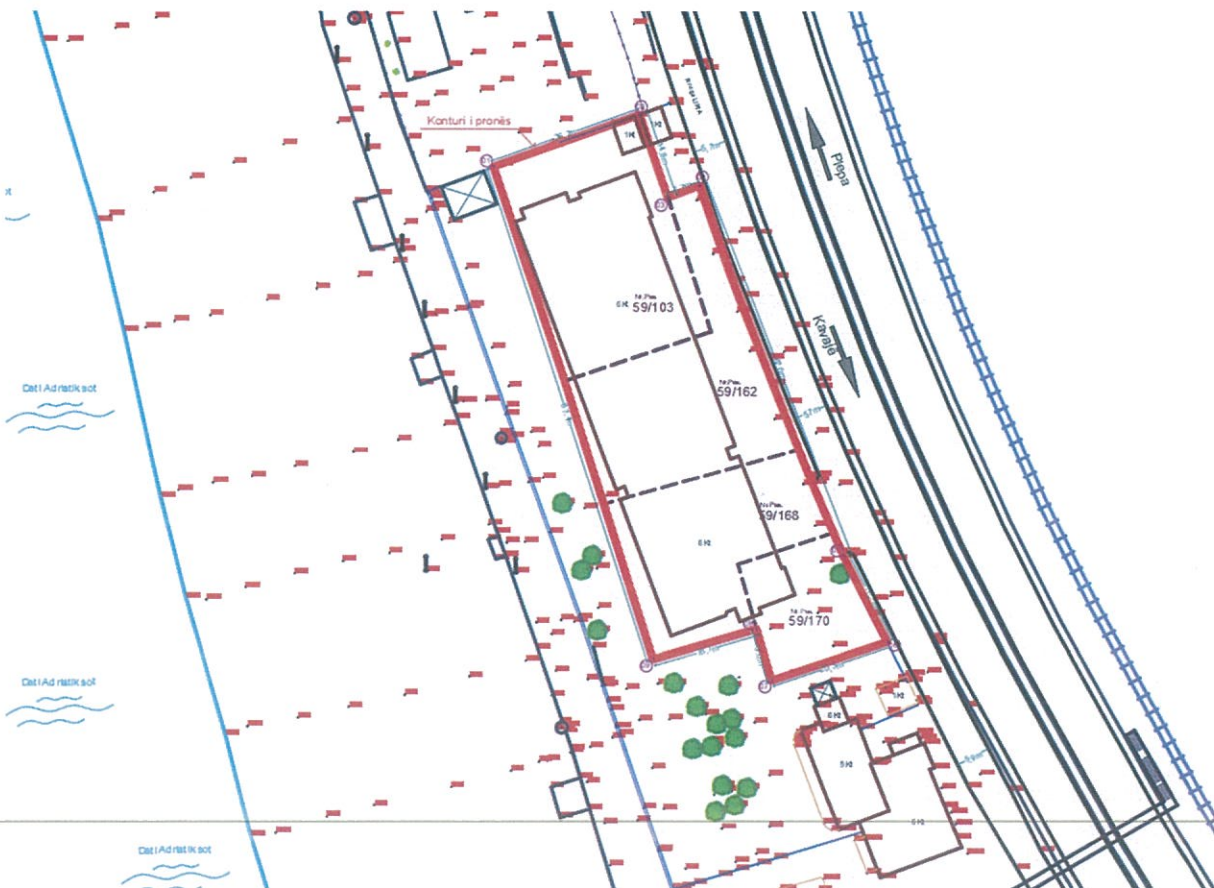


Fig.3 Rilevimi topografik i gjëndjes ekzistuese



Fig.4 Foto te godinave ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Godina ekzistuese eshte e ndare ne 2 objekte të cilat diferencohen me fugë me njeri – tjetrin. Hoteli eshte menduar që të kete të gjitha facilitetet dhe që mund të plotësojë standartet e nje hoteli bashkëkohor me 4-5 yje.

Në katin përdhe është vendosur recepsioni, sallë pritje, kuzhina dhe zona e bar-restorantit dhe ambiente zyrash për administratën. Duke qenë se godina zhvillohet nga 2 bashkëinvestitor, zonat janë të ndara në mënyrë që mund të funksionojnë të ndara. Në projektin fillestar ishin parashikuar të bëheshin 5 kate me dhoma akomodimi hotelerie dhe 2 kate nëntokë që funksionojnë si parkim dhe ambientet teknike e magazinë. Në veri të sheshit të ndërtimit ka qenë e parashikuar ndërtimi I një pishine.

Projekti I ri që propozohet është shtimi I ambienteve akomoduese, duke shtuar në lartësi 3 kate dhe në zonën ku ka qenë e parashikuar pishina do të ndërtohet vazhdimi I godinës me 2 kate nëntokë dhe 1 kat mbi tokë. Kati mbi tokë do shërbejë për shtimin e kapacitetit të restorantit. Gjithashtu për të rritur standartet e shërbimit është menduar shtimi i një shkalle emergjence dhe një ashensori në objektin e dytë që njëkohësisht ndihmon dhe në qëndrueshmërinë strukturore të objektit .

Sipas projekti fillestar, objekti ishte parashikuar pjesërisht me kat -2 nëntokë. Propozojmë që të plotësohet nëntoka në të gjithë objektin. Ky kat shërben si parkim makinash dhe ambiente magazinimi, ambiente teknike etj. Sipërfaqe totale e secilit prej kateve nëntokë është 2442 m².

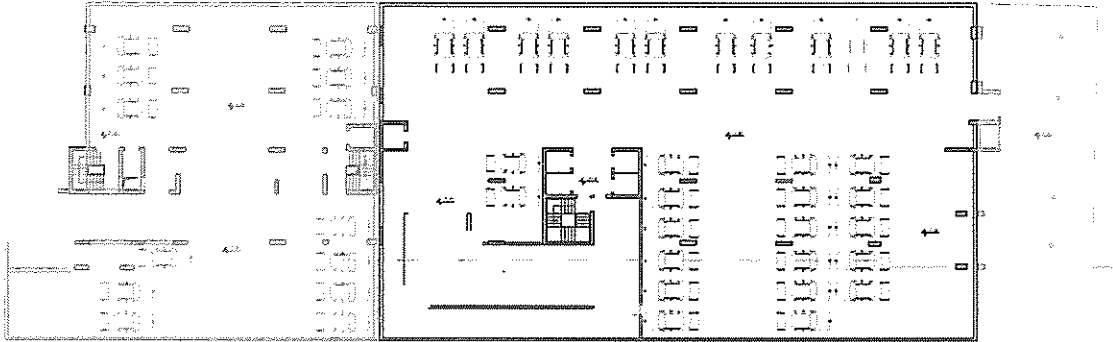


Fig.5 Plani i katit nëntokë (-2) (me ngjyrë të kuqe sipërfaqja që shtohet)

Në katin -1 nëntokë parashikohet shtesë anësore në pjesën veriore, ku është parashikuar të vendoset ambienti I SPA dhe relaksit. Ky ambient aksesohet përmes ashenosrit panoramik që shtohet në veri të objektit. Pjesa tjetër e godinës shërben si parkim automjeteve.

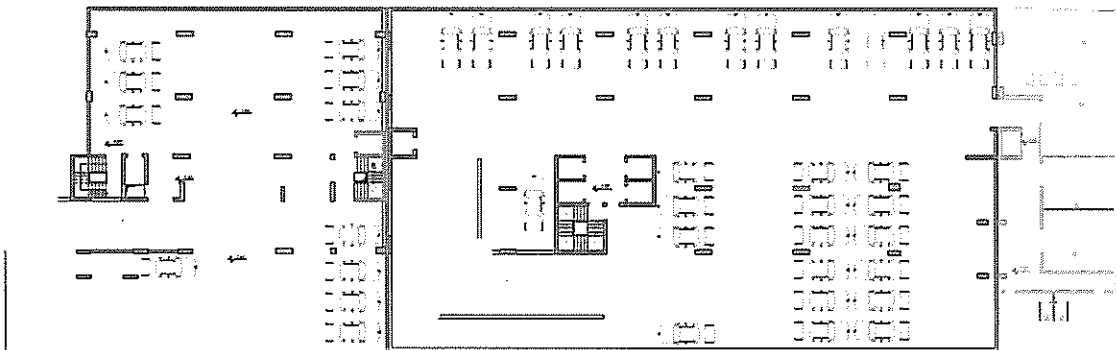


Fig.6 Plani i katit nëntokë (-1) (me ngjyrë të kuqe sipërfaqja që shtohet)

Në katin përdhe është parashikuar të ndërtohet një shtesë anësore në veri të godinës ekzistuese. Kjo shtesë do të shërbejë për zgjerimin e zonës së bar-restorantit. Në katin përdhe janë parashikuar të vendosen zona e shërbimive sic janë recepsioni, kuzhina, restoranti etj. Sipërfaqja e këtij kati është 1698 m².

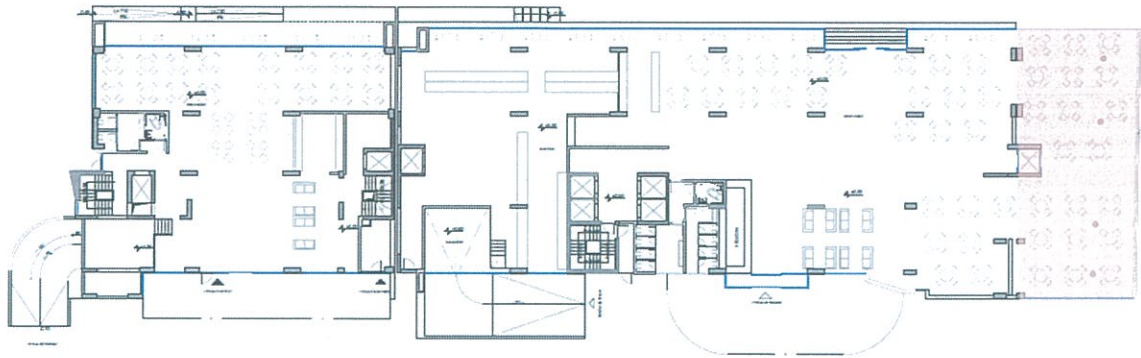


Fig.7 Plani i katit përdhe (me ngjyrë të kuqe sipërfaqja që shtohet)

Gjithashtu në katin e parë, duke qenë se është shtuar kapaciteti I pushuesve që do të qëndrojnë në hotel, lind nevoja që të shtohet kapaciteti I shërbimeve dhe ky kat pjesërisht është parashikuar që do të funksionojë si bar-restorant dhe pjesërisht si hotel. Sipërfaqja e katit është 1627 m².



Fig.8 Plani i katit të parë (me ngjyrë të kuqe evidenti i ambientit që ndryshon nga dhoma hoteli në ambient shërbimi bar-restorant, kuzhine)

Kati standart nga 2-8 është parashikuar si kat me dhoma hotelerie. Në secilin prej këtyre kateve janë të vendosur 33 dhoma. Në projektin fillestar ishin parashikuar 5 kate të tillë, ndërsa në projektin e ri propozohen 7 kate me sipërfaqe 1627 m² secili. Gjithashtu në cdo kat është shtuar një ashensor panoramik, gjë që rrit standartin e hotelit. Totali I dhomave të akomodimit është 242 dhoma.

Për qarkullimin vertikal të godinës shfrytëzohen 3 shkalle dhe 7 ashensorë të cilët janë në funksion të klientëve dhe 1 është ashensor shërbimi në funksion të stafit.

Tarraca është e menduar të jetë gjysmë e shfrytëzueshme ku është bërë dalja e ashensorit dhe e shkallëve. Aty janë vendosur vazo lulesh dhe pemë, për të krijuar një ambient relaksues ku ka edhe amje spektakolare nga deti, kodra e gjelbëruar në të gjitha drejtimet.

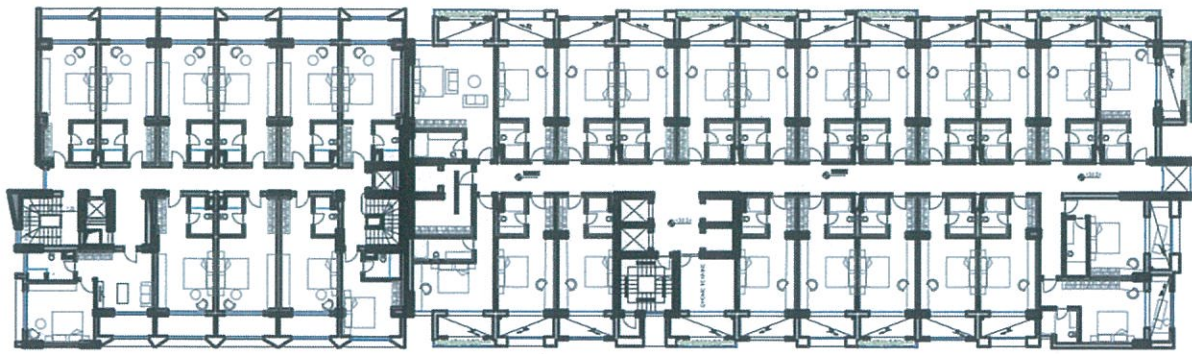


Fig.9 Plani i katit tip

Hyrja në objekt për klientet e hotelit është menduar të lihet në faqen lindore të objektit, pranë rrugës dytësore të plazhit Golem-Durrës.

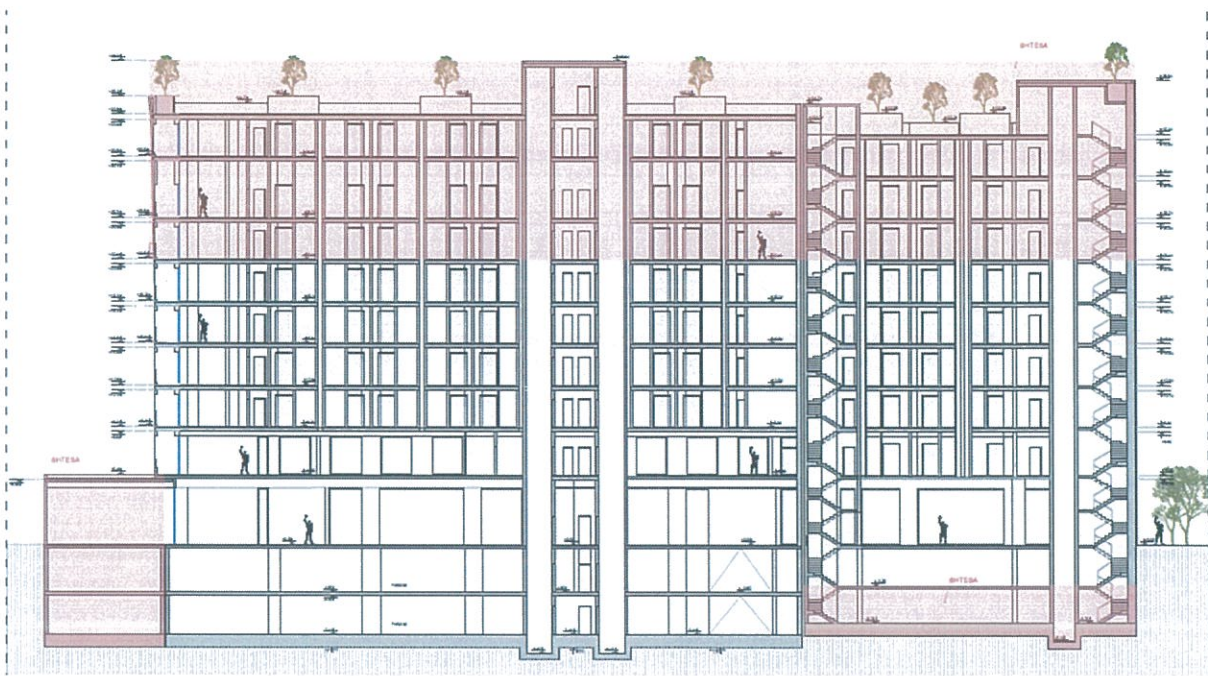


Fig.10 Prerja A-A e objektit të propozuar (me ngjyrë të kuqe sipërfaqja që shtohet)

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

Fasadat e jashtme janë shumë dinamike, me ballkone tip lozhe, të cilët janë herë pas here në seksionin verior dalin në formë petalesh lushesh dhe mbi to krijohen vazo me gjelberim. Pejsërisht në seksionin jugor ballkonet krijojnë thyerje vertikale me elemente trekëndësh të ndërthurur me njeri-tjetrin duke krijuar një diferencim me seksionin verior.

Rifiniturat e fasadave parashikohen të trajtohen me suva grafiato bezhë. Duke e parë në tërësi trajtimin e rifiniturave në harmoni me natyrën. mendojmë, se përfundimi i punimeve do të sjellë zhvillim pozitiv në zonën përreth. Vettratat e mëdha në brendaësi të ballkoneve japin mundësi ndricimi maksimal të ambienteve të brendshëm. Në katin përdhe, ku janë vendosur ambientet e shërbimeve si bar-restorant, reception, vettratat janë të vazhduara në mënyrë që të krijojmë shikueshmëri sa më të lartë për vizitorët.

Rifiniturat e brendshme trajtohen sipas normave në fuqi si në kualitet ashtu dhe në zbatim, si dhe ritje pozitive në krahasim me objektet e tjera të së njëjtës natyrë. Muret ndarëse janë menduar prej gipsi 20 cm (2 pllaka gipsi në cdo krah dhe në mes me lesh guri për termoizolim dhe izolim akustik).



Fig.11 Fasada e objektit nga perëndimi (me ngjyrë të kuqe sipërfaqja që shtohet)



Fig.12 Fasada e objektit nga Lindja (me ngjyrë të kuqe sipërfaqja që shtohet)

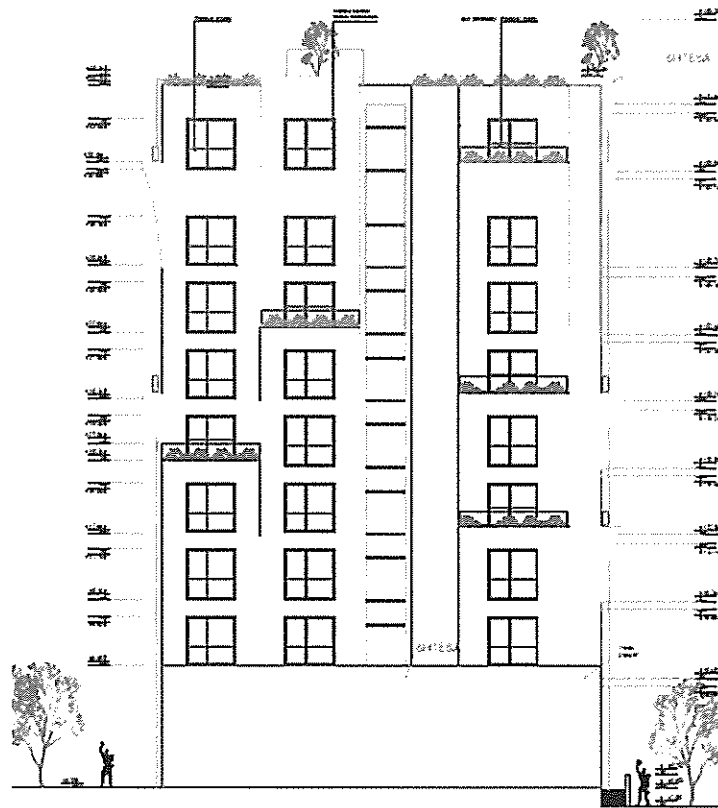


Fig.13 Fasada e objektit nga Veriu (me ngjyrë të kuqe sipërfaqja që shtohet)

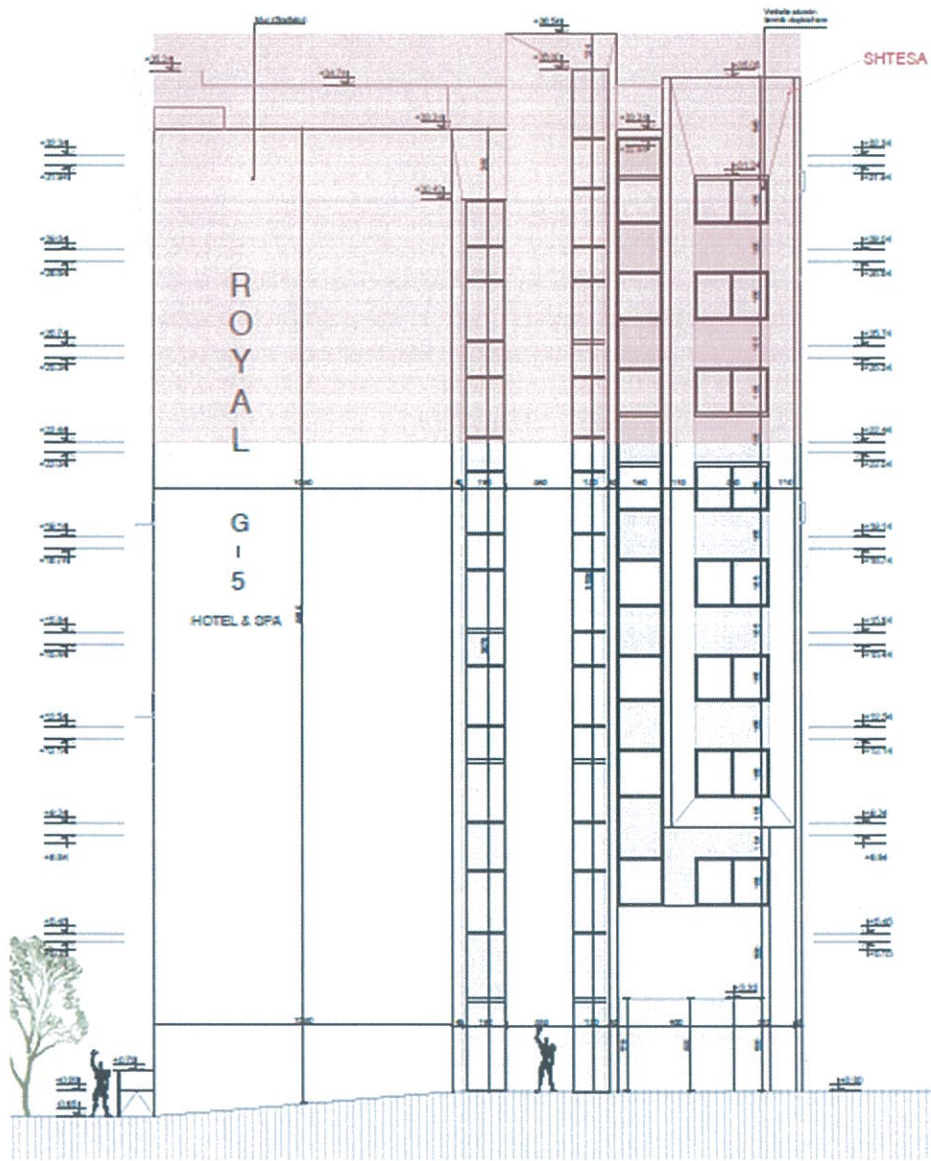


Fig.14 Fasada e objektit nga Jugu (me ngjyrë të kuqe sipërfaqja që shtohet)



Fig.15 Pamje perspektive të objektit



Fig.16 Pamje perspektive të objektit



Fig.17 Pamje perspektive të objektit

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

Treguesit e Zhvillimit:

• Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3030 m ²
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kati përdhe):	1698 m ²
• Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	56 %
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (mbi tokë):	14714 m ²
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (nën tokë):	4884 m ²
• Intensiteti i ndërtimit:	4.86
• Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	34.84 m
• Numri i kateve mbi tokë:	9
• Numri i kateve nën tokë:	2

Treguesit e Parceles për Zhvillim:

- Zona Kadastrale: 8518 Nr. i pasurisë: 59/103; 59/162; 59/168 dhe 59/170;

Kufizimet:

- Veri: Pasuria 59/77
- Jug: Pasuria 59/133; 59/160
- Lindje: Pasuria 59/120; 59/169 dhe 59/171
- Perëndim: Pasuria 55/62

Distancat nga kufiri i pronës:

- | | |
|---------------------------------|-----------------|
| • Veri: 0 m | Jug: 2.1 m |
| • Lindje: 3.7-10 m | Perëndim: 0.6 m |
| • Distancat nga bordi i rrugës: | - 10.6 - 11.7 m |

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Terreni ku po ndërtohet godina është një terren i sheshtë me thyerje të lehta i shtrirë përgjatë rrugës së plazhit duke bërë kështu pozicionimin e ndërtesës përgjatë rrugës, paralel me detin Adriatik ku do të jetë edhe hyrja kryesore e hotelit. Në anën perëndimore propozohet të shtrohet me gjelbërim dhe të vendosen edhe çadrat me shezllonet ku pushuesit mund të shfrytëzojnë detin. Në tërësinë e vetë gjithë sipërfaqja e lirë trajtohet me trotuar dhe sipërfaqe të gjelberuara, kryesisht do mbillet me palma dhe me bimë te zonës si dhe do pajiset me ndriçim te ulet dhe te larte. Ne anen lindore gjithashtu dhe ne ate jugore do te perbehet nga rruge te asfaltuara me gjelberim te cilat te lidhin me parkimin e hotelit.

Ky organizim i cili do të mundesojë krijimin e oborrit të brendshëm, ku kuota e favorshme, distanca nga rruga, pamja si dhe gjelberimi i cili do marrë një rëndësi të vëçantë, do të krijojne një ambient relaksues për këdo që kërkon të veçohet nga zhurma e qytetit dhe të shijojë pamjen e qetësinë e bregdetit.

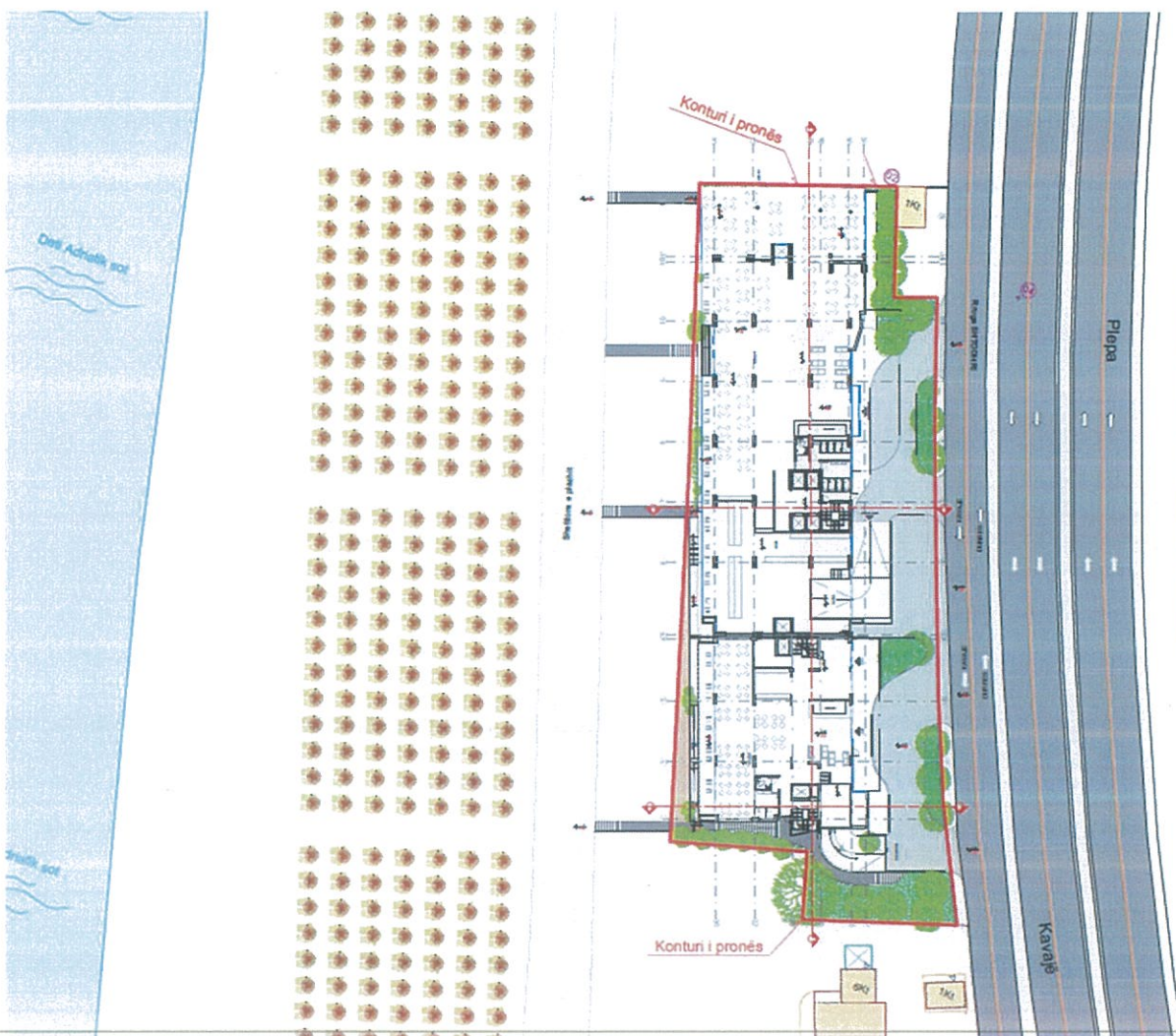


Fig.18 Plani i hapësirave të jashtme të objektit të propozuar

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Objekti I ndërtuar pjesërisht është i lidhur me infrastrukturën inxhinierike. Janë realizuar rrjetet e ujësjellës-kanalizimeve dhe ato të lidhjes me energji elektrike në objektin I. Në përfundim të punimeve, godina do të pajiset me të gjithë infrastrukturën e nevojshme, e cila do të jetë e lidhur me infrastrukturën ekzistuese të zonës. Ky objekt nuk ndikon në devijimin e infrastrukturës inxhinierike ekzistuese. Në përfundim të punimeve godina do të plotësojë nevojat e saj për ujë higjieno-sanitar nëpërmjet shfrytëzimit të rrjetit ekzistues dhe përsa i përket sistemit të shkarkimit të ujërave të zeza, ato do të lidhen me kanalizimet ekzistuese në zonë.

Akresi sigurohet nga rrugë ekzistuese e cila ndodhet në lindje të pronës. Nga kjo rrugë bëhet i mundur hyrja në pronë me automjete. Gjithashtu në rast emergjence, automjeti zjarifikës ka akses në të paktën 3 faqe të godinës për shuarjen e zjarreve eventuale.

Mbetjet e ngurta menaxhohen në bashkëpunim me Bashkinë Durrës, dhe do të përcaktohet vendi i depozitimit të tyre, para se të fillojë shfrytëzimi I godinës. Pastrimi i mbetjeve urbane do të kryhet nëpërmjet vendosjes së koshave të jashtëm të mjaftueshëm, ndërkohë që evakuimi i mbetjeve do të kryhet nga firma pastruese e zonës.