



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN:
"HOTEL 1 DHE 9 KATE ME 2 KATE NËNTOKË", ME VENDODHJE NË
BASHKINE DURRËS ME SUBJEKT ZHVILLUES "CORAL - ROYAL" SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MIEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.13, Datë 04.10.2024

Zhvillues: CORAL ROYAL
"Coral-Royal" sh.p.k. NPT N4302201 S

Projektues:
DAVIDE MACULLO ARCHITECTS
"S&L Studio" sh.p.k.
Ark. Adhurim Qehajaj



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 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

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: **“Hotel 1 dhe 9 kate me 2 kate nëntokë”**, me vendndodhje në zonën e Shkëmbit të Kavajës, dhe me zhvillues: "Coral - Royal" 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 1 dhe 9 kate me 2 kate nëntokë”, ndodhet në Durrës, në rrugën “Liria”, rruga dytësore e plazhit që lidh Golemin me Durrësin, në zonën e Shkëmbit të Kavajës. Prona ndodhet në zonën kadastrale nr.8518, me numër pasurie 59/77 sipas dokumentit hipotekor “Çertifikatë Regjistrimi Pronësie, lëshuar më datë 07.09.2023”.

E gjithë hapësira ku po ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 600 m², ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura e propozuar është 463 m², që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 77.2 %.

Në gjëndjen ekzistuese, në hapësirën e parashikuar për ndërtim nuk ka ndërtime.



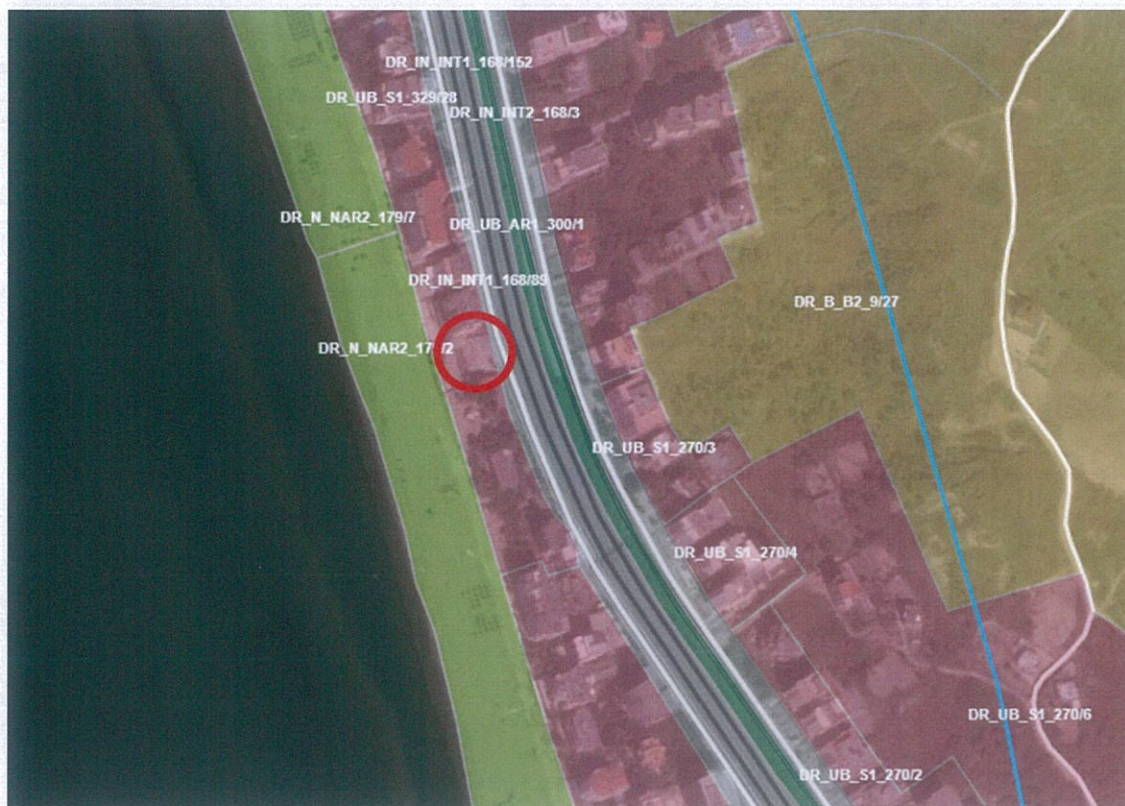
Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet godina

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



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

2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

Referuar sa më sipër, përdorimi i tokës për funksion “**S1_Shërbime Akomodimi dhe Argëtimi**” 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: “Hotel 1 dhe 9 kate me 2 kate nëntokë”, 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 1 dhe 9 kate me 2 kate nëntokë”, ndodhet në Durrës në zonën kadastrale nr.8518 me adresë Rruga Plazh/13, Durrës.

Aktualisht në pronë nuk ka ndërtesa ekzistuese. Terreni është relativisht i sheshtë, me pak disnivel në drejtim të detit, rreth 60 cm më e ulët është shëtitorja në lidhje me sheshin e ndërtimit. Prona në lindje kufizohet me pronën me numër pasurie 59/117, në pronësi shtet dhe nëpërmjet kësaj prone bëhet i mundur lidhja me rrugën “Liria”, në përfundim ndodhet “Shëtitorja e Plazhit” dhe pak metra më tutje është Deti Adriatik. Në veri ndodhet një godinë banimi 7 kate, ndërsa në jug ndodhet një godinë hotelerie.

Duke parë situatën urbane të krijuar, objekti i propozuar qëndron në proporcion me objektet ekzistuese si në formë ashtu edhe në funksion.

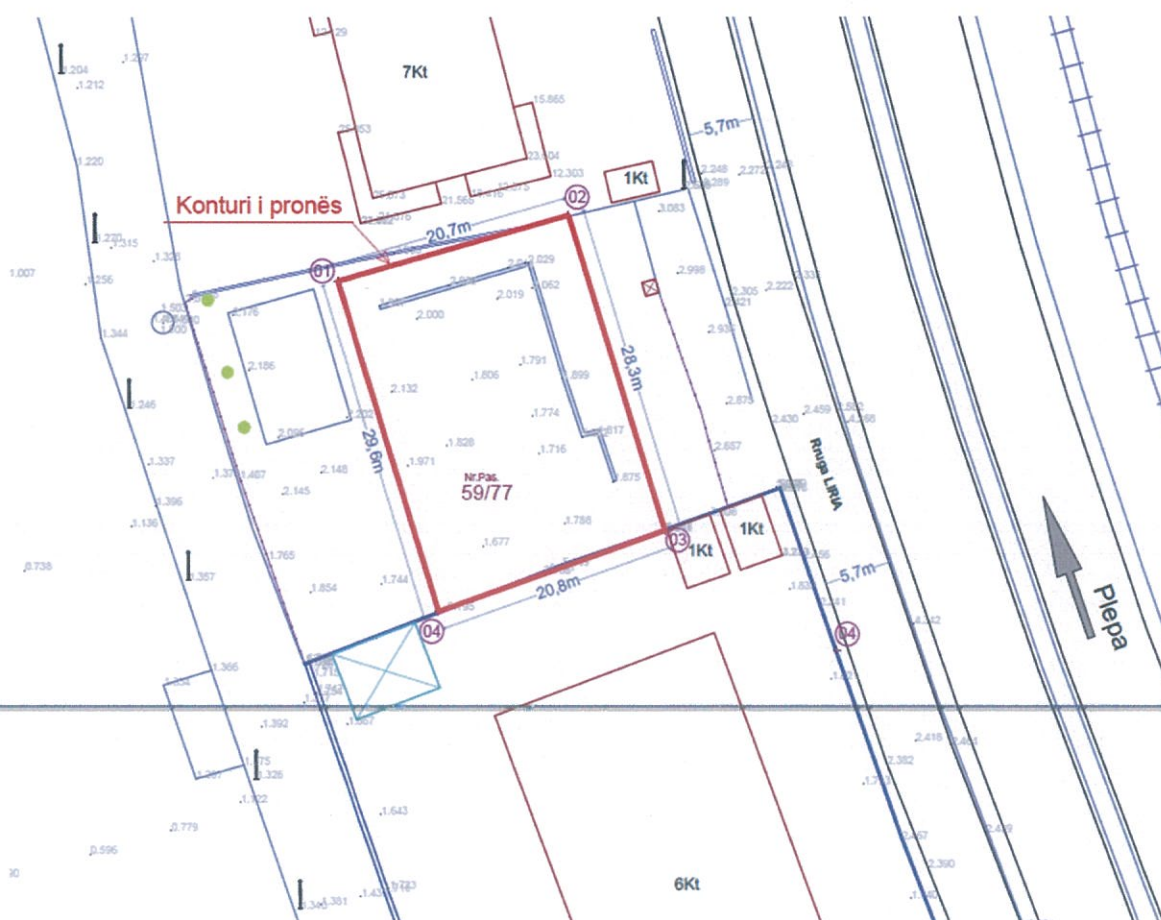


Fig.3 Rilevimi topografik i gjëndjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Hoteli është menduar që të ketë të gjitha facilitetet dhe që mund të plotësojë standartet e një hoteli me 4 yje. Objekti përbëhet nga 9 kate mbi tokë dhe 2 kate nëntokë.

Në katin përdhe është vendosur recepsioni, sallë pritje, kuzhina dhe zona e bar-restorantit dhe rampa hyrese në parkim. Hyrja realizohen në fasadën lindore. Ndarja e ambienteve është menduar e tillë, që zonat e dedikuara për pushuesit të jenë me pamje nga deti, ndërsa zona e stafit dhe shërbimeve mbështetëse të jenë sa më pranë rrugës. Në veri kemi faqe kallkan dhe mbajmë distancën 5 m nga kufiri i pronës për gjurmën, ndërsa në jug, kemi faqe kallkan në katin përdhe dhe jemi vendosur në kufirin e pronës. Shkalla së bashku me 2 ashensorë e vendosur në faqen lidore, në zonë qendrore bën të mundur komunikimin vertikal nga kati -2 në katin +8.

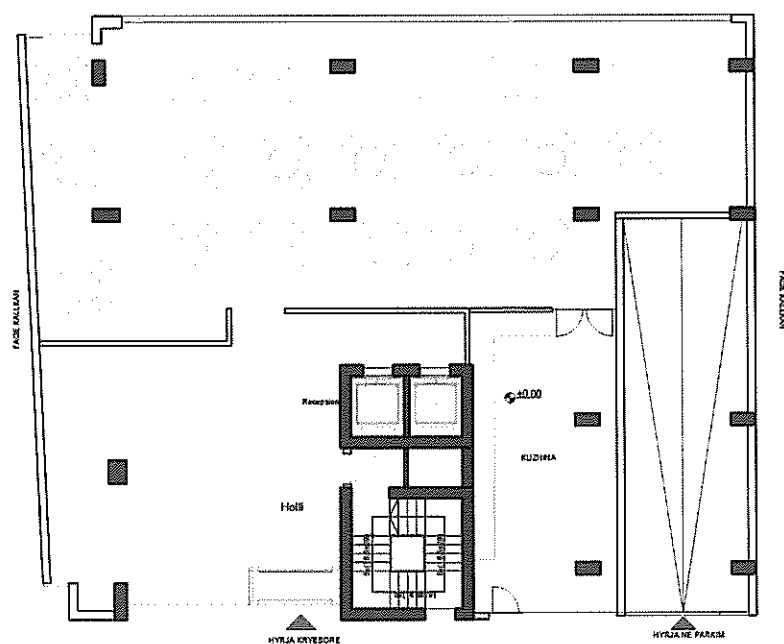


Fig.4 Plani i katit përdhe

Në katin nëntokë (-2) përdhe është planifikuar zona e shërbimeve të relaksit dhe zona SPA. Ky kat ka një sipërfaqe prej 565 m² në të cilin parashikohen ambiente për Sauna, Hammam, Jakuzzi etj dhe gjithashtu ambientet ndihmëse në funksion të tyre.

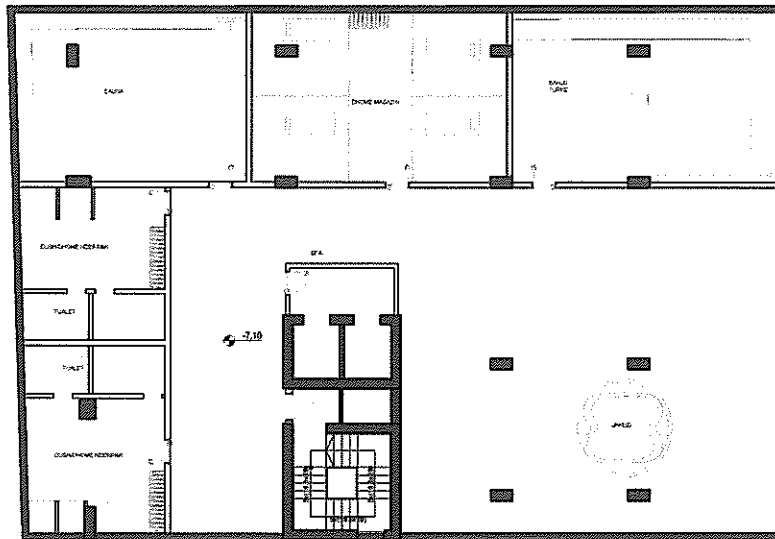


Fig.5 Plani i katit nëntokë (-2)

Në katin -1 nëntokë parashikohet të përdoret për parkim automjesh për pushuesit. Në këtë kat janë vendosur 9 poste parkimi të cilat askesohen me rampë. Gjithashtu janë vendosur edhe ambientet teknike të nevojshme për funksionimin e hotelit.

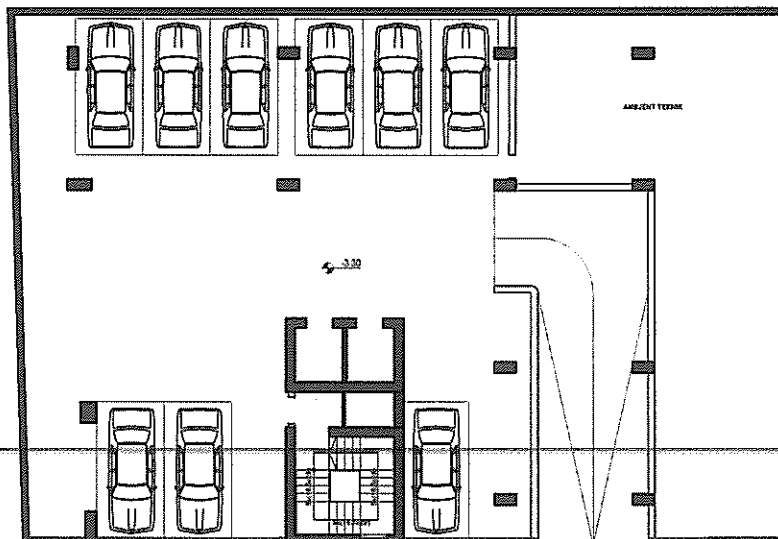


Fig.6 Plani i katit nëntokë (-1)

Kati tip nga 1-8 është parashikuar si kat me dhoma hotelerie. Në secilin prej këtyre kateve janë të vendosur 11 dhoma akomodimi. Komunikimi horizontal realizohet me një korridor qendror i cili merr dritë natyrale në krahun jugor. Dhomat janë pozicionuar në mënyrë të tillë që të shfrytëzohen me pamje nga deti. Në projektin propozohen 8 kate të tillë me sipërfaqe 486 m^2 secili. Për qarkullimin vertikal të godinës shfrytëzohen 1 shkallë e mbrojtur nga zjarri dhe 2 ashensorë në fuksion të klientëve.

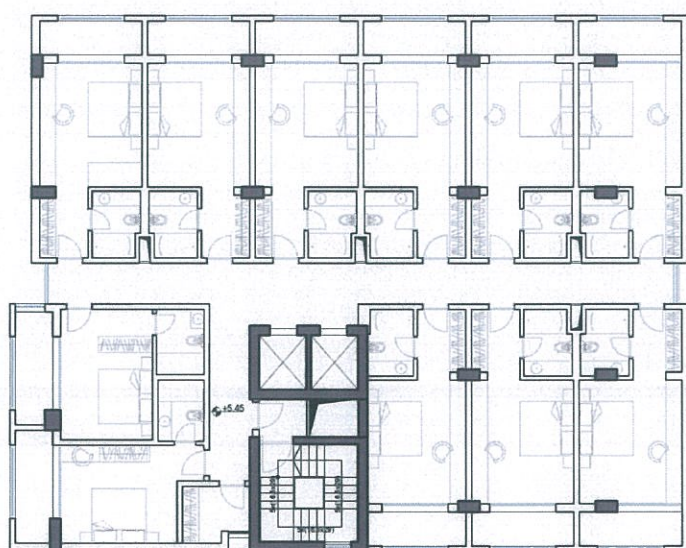


Fig.7 Plani i katit tip 1-8

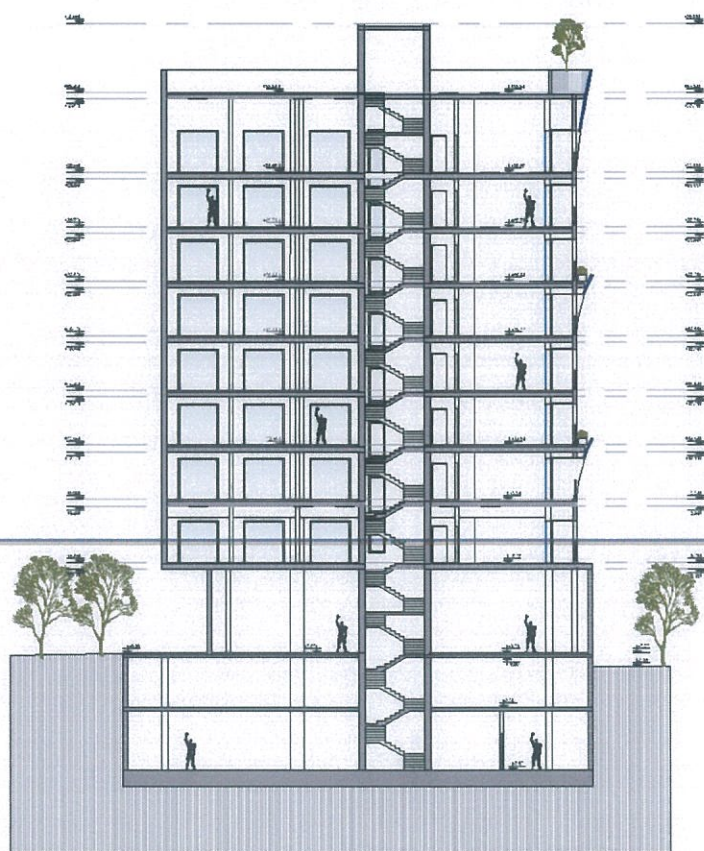


Fig.8 Prerja A-A e objektit të propozuar

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

Fasadat e jashtme janë shumë dinamike, me ballkone tip llozhe, të cilët herë pas here dalin në formë petale lëshesh dhe mbi to krijohen vazo me gjelbërim.

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. Vetratat e mëdha në brendësi të ballkoneve japin mundësi ndriçimi maksimal të ambienteve të brendshëm. Në katin përdhe, ku janë vendosur ambientet e shërbimeve si bar-restorant, recepsion, vetratat 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.9 Fasada e objektit nga perëndimi



Fig.10 Fasada e objektit nga Lindja

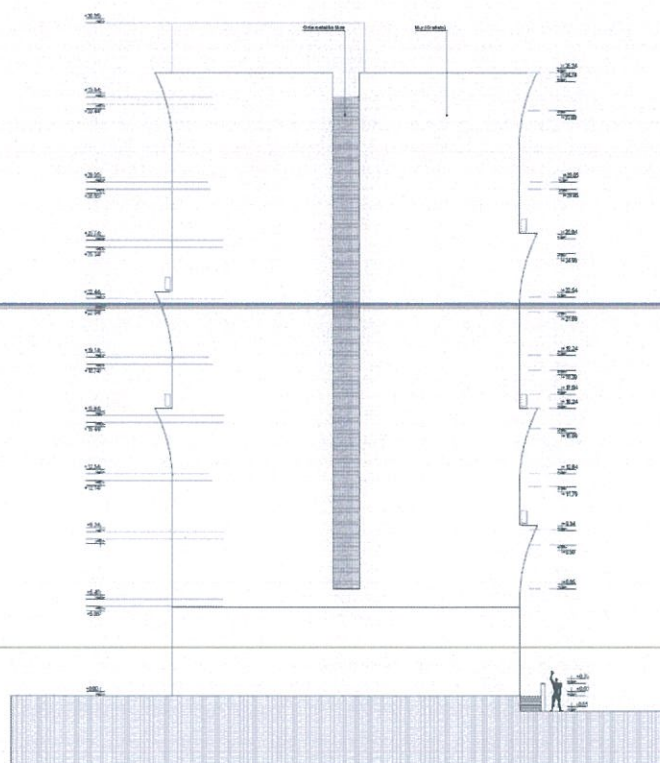


Fig.11 Fasada e objektit nga Veriu



Fig.12 Fasada e objektit nga Jugu



Fig.13 Pamje perspektive të objektit



Fig.14 Pamje perspektive të objektit



Fig.15 Pamje perspektive të objektit

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

Treguesit e Zhvillimit:

• Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	600 m ²
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kati përdhe):	463 m ²
• Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	77.2 %
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (mbi tokë):	4351 m ²
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (nën tokë):	1130 m ²
• Intensiteti i ndërtimit:	7.25

- Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 35.24 m
- Numri i kateve mbi tokë: 1 dhe 9 kat
- Numri i kateve nën tokë: 2 kat

Sipërfaqja e kateve të godinës	
Sipërfaqja e katit nëntokë -2	565 m ²
Sipërfaqja e katit nëntokë -1	565 m ²
Sipërfaqja e katit përdhe	463 m ²
Sipërfaqja e katit të parë	486 m ²
Sipërfaqja e katit të dytë	486 m ²
Sipërfaqja e katit të tretë	486 m ²
Sipërfaqja e katit të katërt	486 m ²
Sipërfaqja e katit të pestë	486 m ²
Sipërfaqja e katit të gjashtë	486 m ²
Sipërfaqja e katit të shtatë	486 m ²
Sipërfaqja e katit të tetë	486 m ²

Treguesit e Parceles per Zhvillim:

- Zona Kadastrale: 8518 Nr. i pasurisë: 59/77

Kufizimet:

- Veri: Pasuria 59/74
- Jug: Pasuria 59/103
- Lindje: Pasuria 59/117
- Perëndim: Pasuria 59/121

Distancat nga kufiri i pronës:

- Veri: 5 m nga gjurma e objektit Jug: 0 m
- Lindje: 0.5 m Perëndim: 0.5 m

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Terreni ku do të ndërtohet godina është një terren i sheshtë me thyerje të lehta i shtrirë midis rrugës së plazhit dhe detit Adriatik. Pozicionimi i ndërtesës parashikohet me hyrjen kryesore në lindje në drejtim të rrugës “Liria”. Në anën perëndimore propozohet të shtrohet me gjelbërim dhe të vendosen edhe çadrat me shezllonet ku pushuesit mund të shfrytëzojnë detin. Në tërësinë e vet gjithë sipërfaqja e lirë në verit të pronës do të trajtohet si trotuar i pajisur me ndricim dhe do shërbejë si akses emergjence.

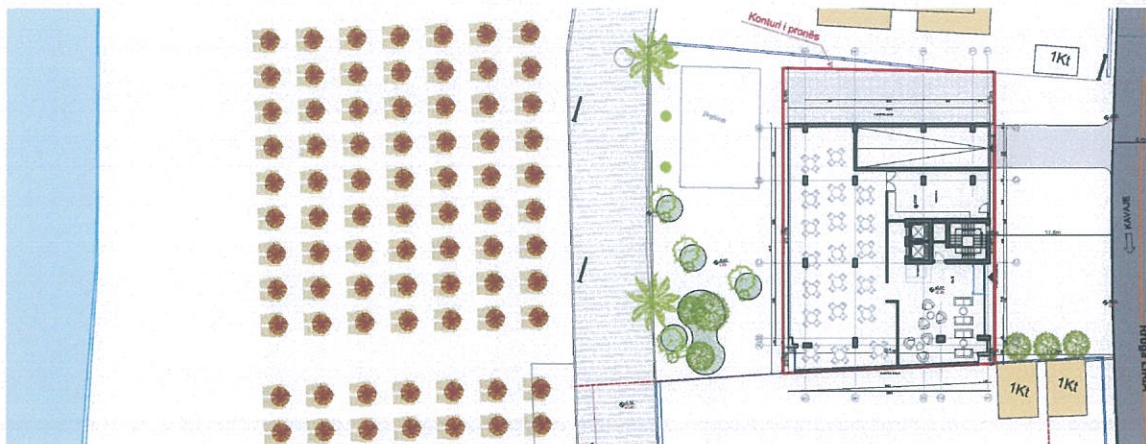


Fig.16 Plani i sistemeve të jashtme të objektit të propozuar

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Objekti do të pajiset me të gjithë infrastrukturën inxhinierike të nevojshme, e cila do të jetë e lidhur me infrastrukturën ekzistuese të zonës. Ndërtimi i këtij objekti nuk do të ndikojë në devijimin e infrastrukturës inxhinierike ekzistuese. Objekti do të plotësojë nevojat e tij për ujë higjeno-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, siç janë ato të objekteve të ndërtuara më herët, të cilat ndodhen brenda kompleksit turistik.

Aksesi sigurohet nga rruga "Liria", rruga dytësore Durrës-Golem, e cila ndodhet në lindje të pronës. Midis rrugës dhe pronës ku propozohet zhvillimi, ndodhet prona në pronësi të shtetit me numër pasurie 59/117. Nëpërmjet kësaj pasurie do të krijohet një rrugicë lidhëse me gjerësi 5 m për të mundësuar hyrjen në pronën tonë nga rruga "Liria". Nga kjo rrugë bëhet i mundur hyrja në pronë me automjete.

Gjithashtu në rast emergjence, automjeti zjarrfikës ka akses në të paktën 3 faqe të godinës për shuarjen e zjarreve eventuale.

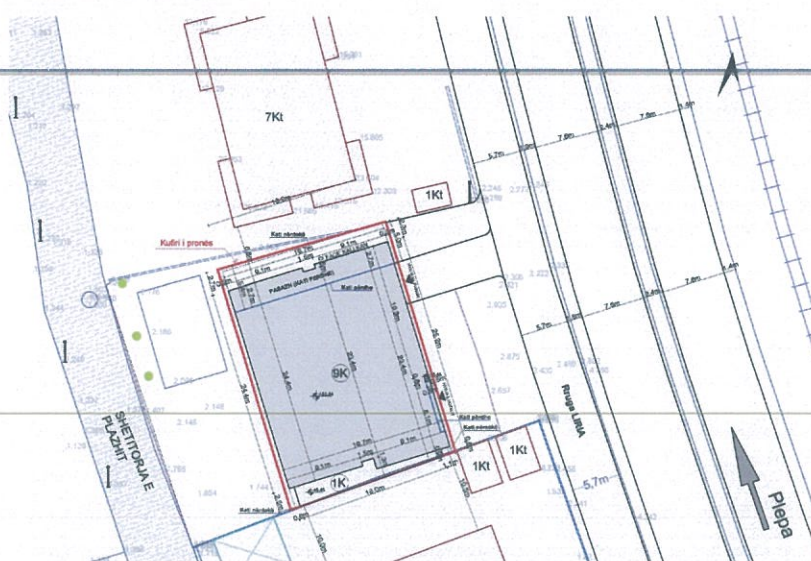


Fig.17 Plan i vendosjes së strukturës dhe aksesit në pronë