



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:
"KOMPLEKS ME 3 GODINA APART- HOTEL DHE BANIMI
ME 1, 2, 3 DHE 4 KATE MBI TOKË DHE 1 KAT NËNTOKË",
ME VENDNDODHJE NË FSHATIN DRAÇ, NJ.ADM. ISHËM, BASHKIA DURRËS.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

ZNJ. MIRELA KUMBARO FURXHI

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 21, Datë 17.12.2024

Projektues:
"FOCUS ARCHITECTURE" Sh.p.k.

Zhvillues:
"HFE CONSTRUCTION" Sh.p.k

HFE CONSTRUCTION
Sh.p.k.
NUIS : M 31313501 O
DURRËS - ALBANIA

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 Lejes së Ndërtimit për objektin: "Kompleks me 3 godina Apart- Hotel dhe Banimi me 1, 2, 3 dhe 4 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë", me vendndodhje në fshatin Draç, nj.adm. Ishëm bashkia Durrës, me subjekt Zhvillues "HFE CONSTRUCTION" 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.
- 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 krahun jug-perëndimor të rrugës Fushë Draç me një distancë prej rreth 500m nga bregu i detit Adriatik. Ndodhet në fshatin Draç, Nj.Adm. Ishëm, Bashkia Durrës, Z.K. 1522, Nr. Pasurie 178/66 me sipërfaqe prej 5000m². Brenda sheshit nuk ka ndërtime ekzistuese. Ka një terren kryesisht të sheshtë me pak pjerrësi nga perëndimi, në drejtim të detit.



Fig.1 Vendodhja 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_52/5** të Bashkisë Durrës.

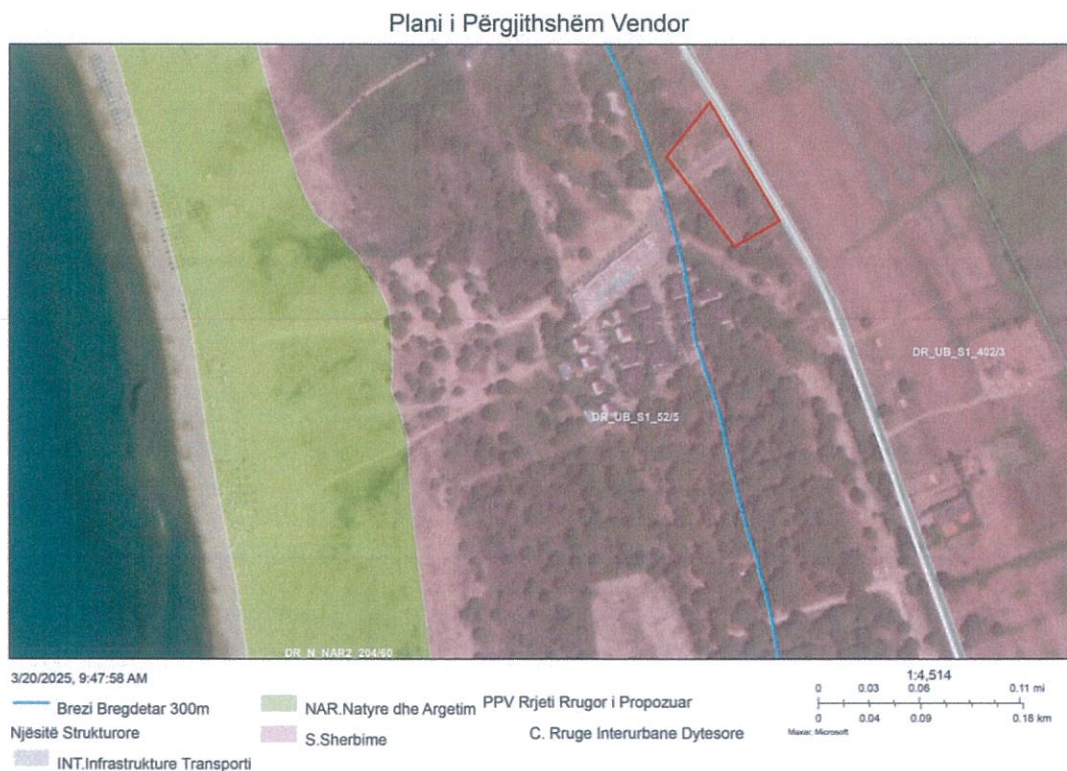


Fig.2 Fragment nga PPV.

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të 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 njësinë strukturore **DR_UB_S1_52/5**, janë marrë parasysh kategoritë e përdorimit të tokës që propozon ky plan.



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

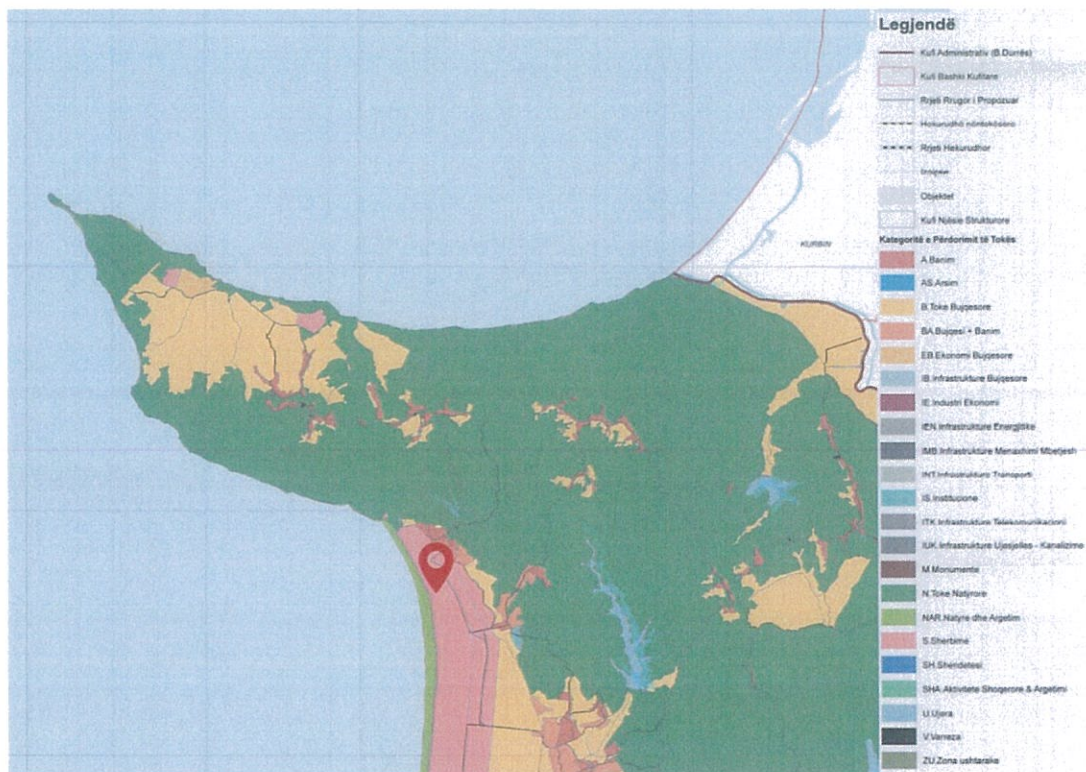


Fig.3 Harta e nënkategoritë të përdorimit të tokës të propozuara.

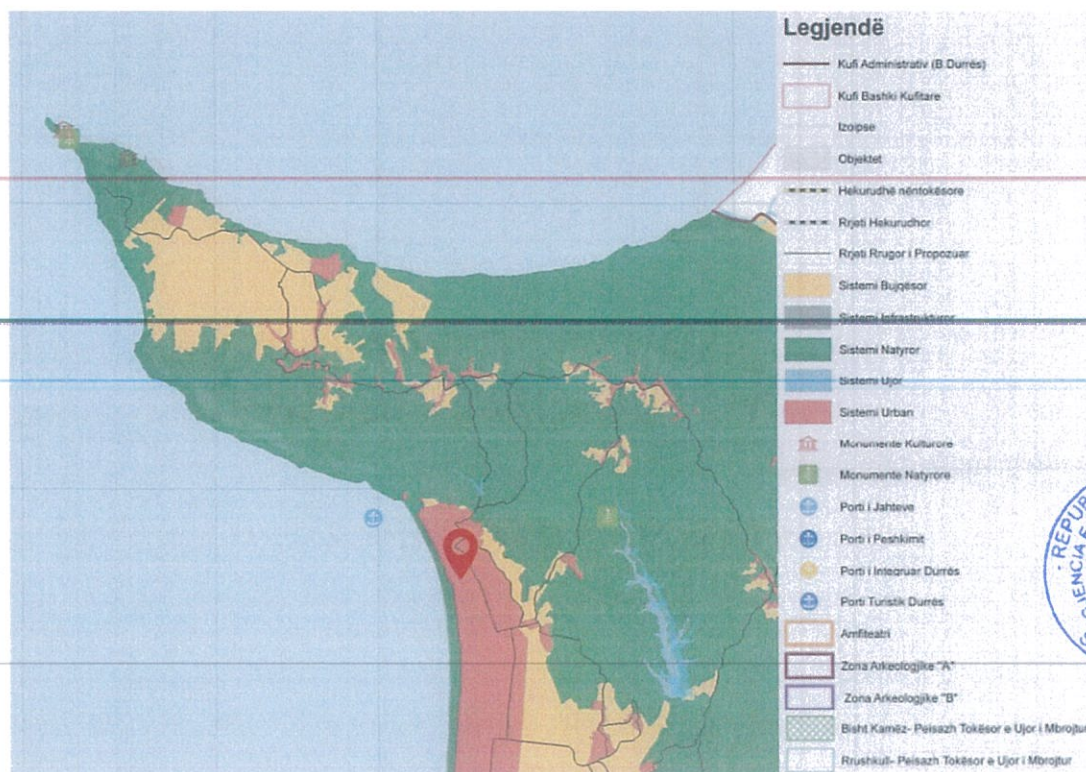


Fig.4 Harta me sistemet territoriale.



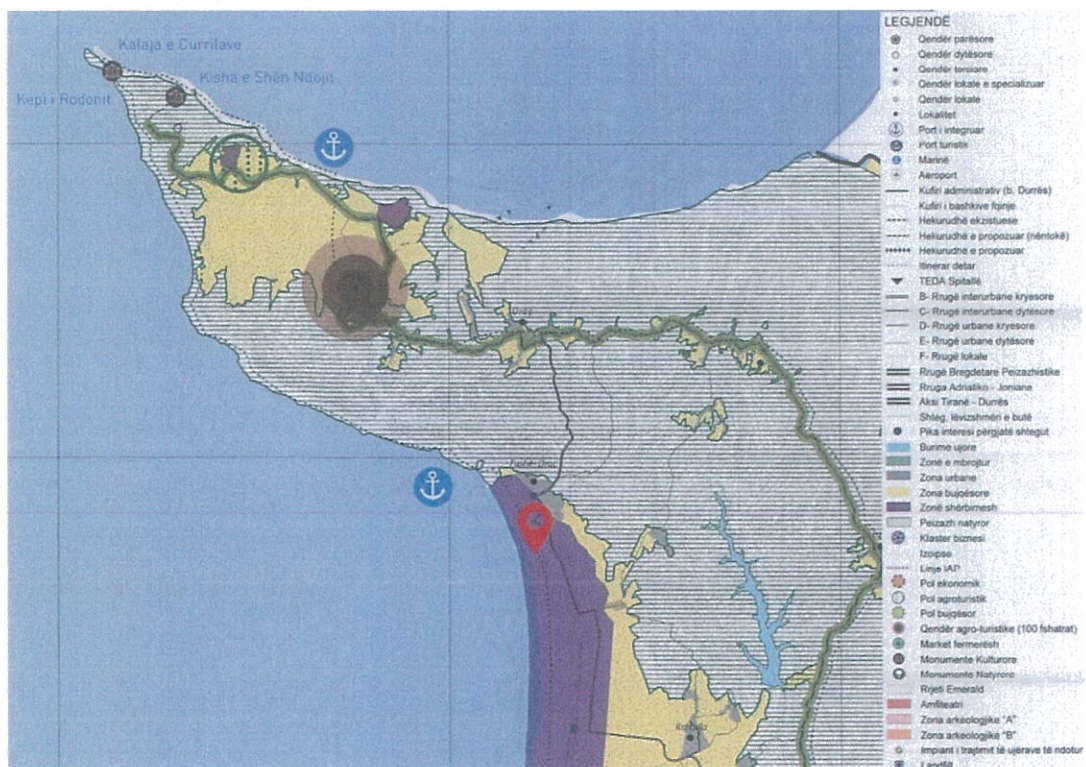


Fig.5 Harta e vizionit strategjik.

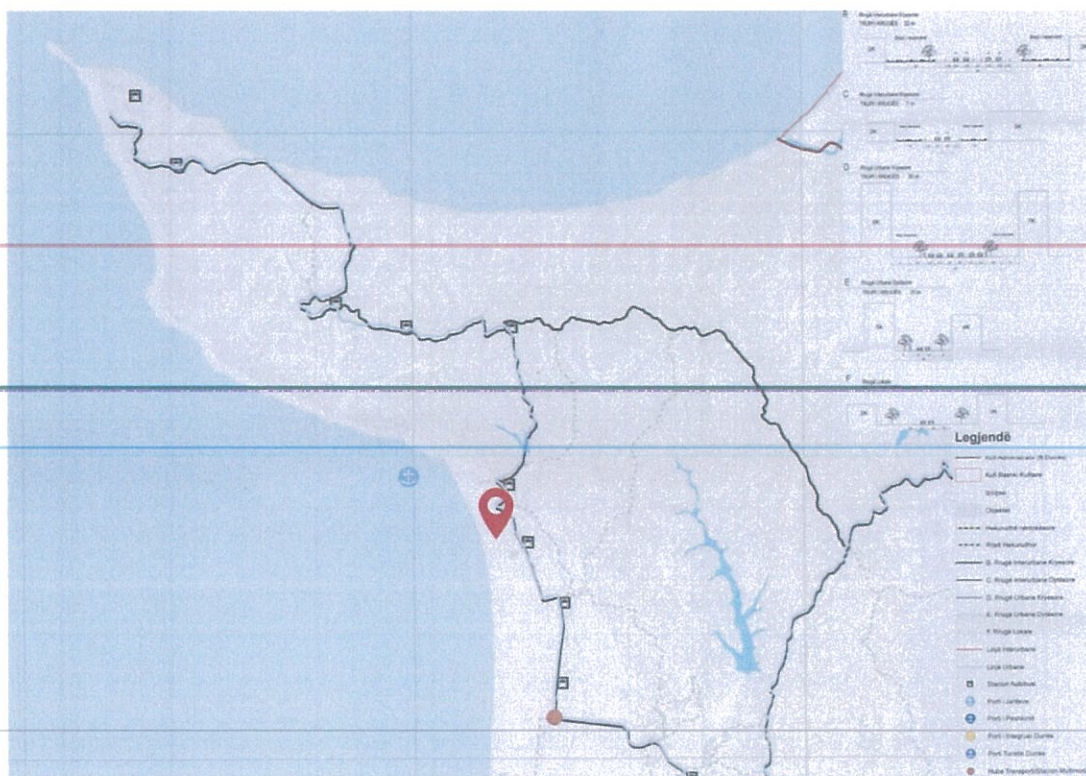


Fig.6 Rrjeti rrugor i propozuar.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet në fshatin Draç, Nj.Adm. Ishëm, Bashkia Durrës, në Zonën Kadastrale K. 1522, Nr. Pasurie 178/66 me sipërfaqe prej 5,000.0 m².

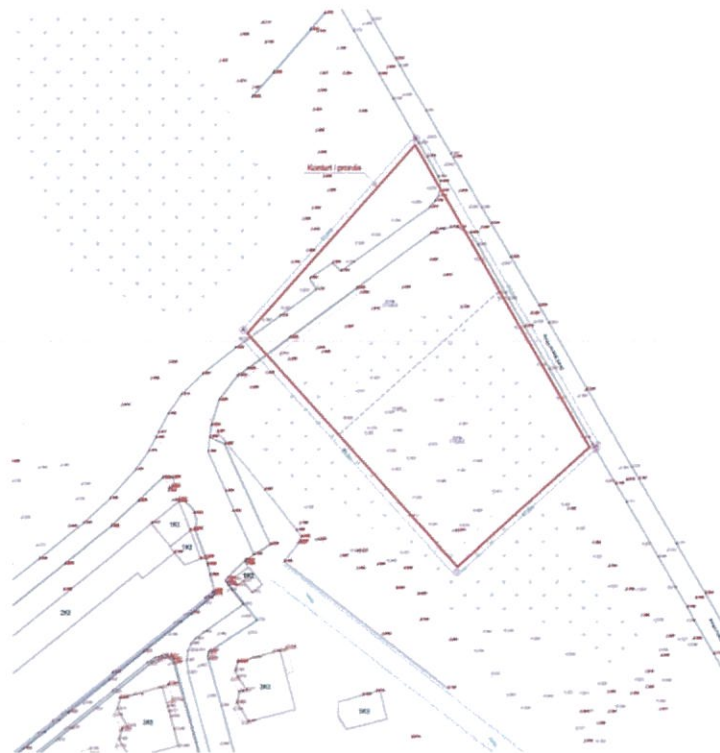


Fig.7 Pozicioni topografik i sheshit të ndërtimit.



Sheshi i ndërtimit ndodhet në krahun jug-perëndimor të rrugës Fushë Draç me një distancë prej rreth 500m nga bregu i detit Adriatik. Brenda sheshit nuk ka ndërtime ekzistuese. Ka një terren kryesisht të sheshtë me pak pjerrësi nga perëndimi, në drejtim të detit.



Fig.8 Foto e sheshit të ndërtimit.

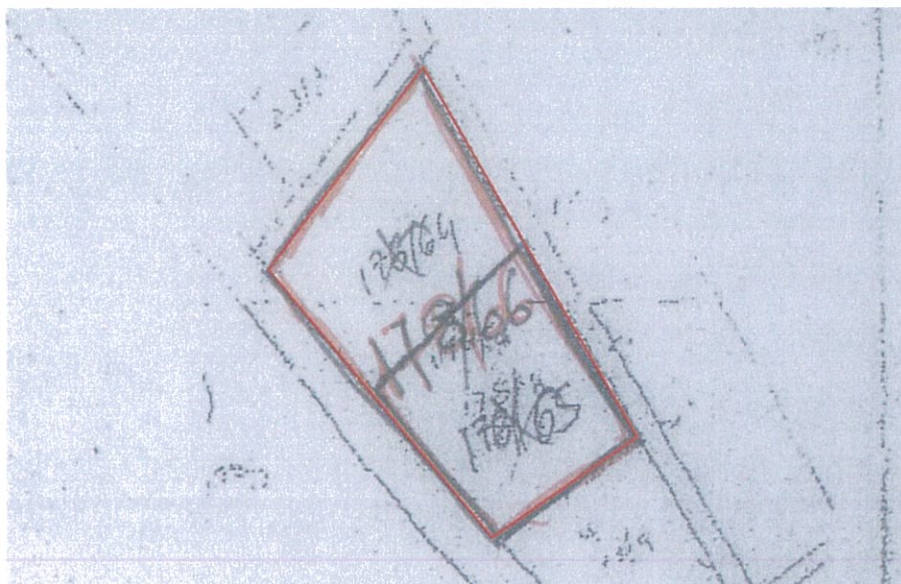


Fig.9 Fragmente nga Harta Kadastrale

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit të ndërtimit parashikohet të ndërtohen 1 Godinë Apart- Hotel dhe 2 Godina Banim me 1, 2, 3 dhe 4 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë.

Projekti i ndërtimit të strukturave me funksion banim sezonal do të ofrojë hapësira të një standarti të lartë. Një alternativë për të cilën ka nevojë zona. Vendi i propozuar për ndërtimin e kompleksit ka një sipërfaqe prej 5,000.0 m². Në këtë shesh parashikohet të ndërtohen 2 tipe godinash me 4 kate mbi tokë.

Objektet kanë formë të rregullt drejkëndore dhe ballkonet lineare tarracore janë të vendosura paralel me njëra-tjetrën dhe bregun e detit. Pranë rrugës sekondare në projekt është parashikuar rampa për hyrien nëntokë të automjeteve.

Në krahun lindor të sheshit është parashikuar pishina e jashtme me sipërfaqe 176.0 m².

Hyrjet në godina janë menduar në krahun veri-lindor në krah të shkallës dhe ashensorit.

Në hyrje të kompleksit do të jetë kabina e rojes për të siguruar një qëndrim të rehatshëm dhe të sigurt.





Fig.10 Planvendosja e objektit

Funksionet e objektit

Në katin nëntokë me Sip. Totale 2,890.0 m² janë parashikuar 60 poste parkimi për automjetete me akses nëpërmjet rampes së parkimit jashtë gjurmës së objekteve. Në këtë kat do të zhvillohen zonat teknike të depos së ujit, pompave të ujit, si dhe një hapësirë prej rreth 500 m² shërbime SPA, palestër etj. Kjo zonë mund të aksesohet nëpërmjet parkimit dhe shkallëve të secilit objekt.

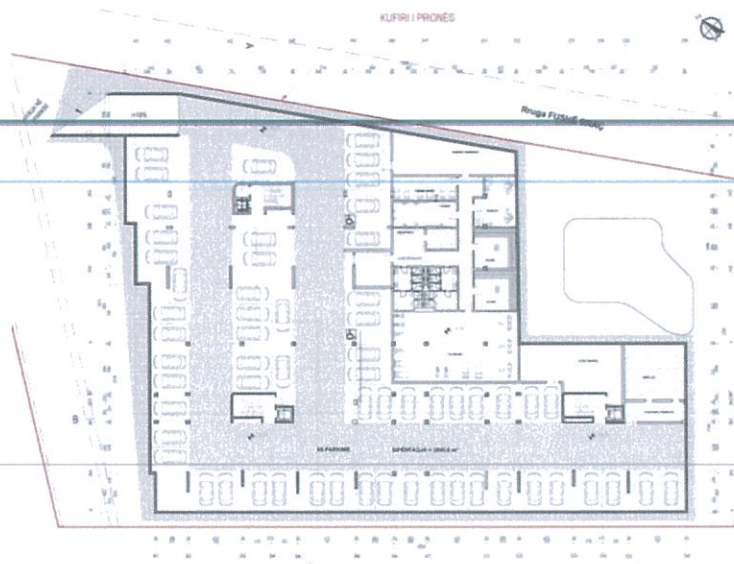


Fig.11 Planimetria e katit nëntokë.

Në objektin A me funksion **Apart-hotel** janë projektuar 13 apartamente 1+1, 8 apartamente 2+1 dhe recepsioni me zyrën e menaxhimit në katin perdhe.

Ne objektet B dhe C me funksion **Banim** janë projektuar 10 apartamente 1+1, 12 apartamente 2+1, përfshirë edhe 2 apartamente 3+1 në katet e fundit të objekteve të cilat do të kenë edhe një pishinë individuale “infiniti”, e cila është e pozicionuar me pamje nga deti.

Objekti A me Sip. Totale 2,218.6 m²
Sipërfaqet e kateve të janë si më poshtë:

Kati Përdhe me funksion Apart-hotel ka sipërfaqe	525.1 m ²
Kati i Parë me funksion Apart-hotel ka sipërfaqe	595.0 m ²
Kati i Dytë me funksion Apart-hotel ka sipërfaqe	564.4 m ²
Kati i Tretë me funksion Apart-hotel ka sipërfaqe	534.1 m ²

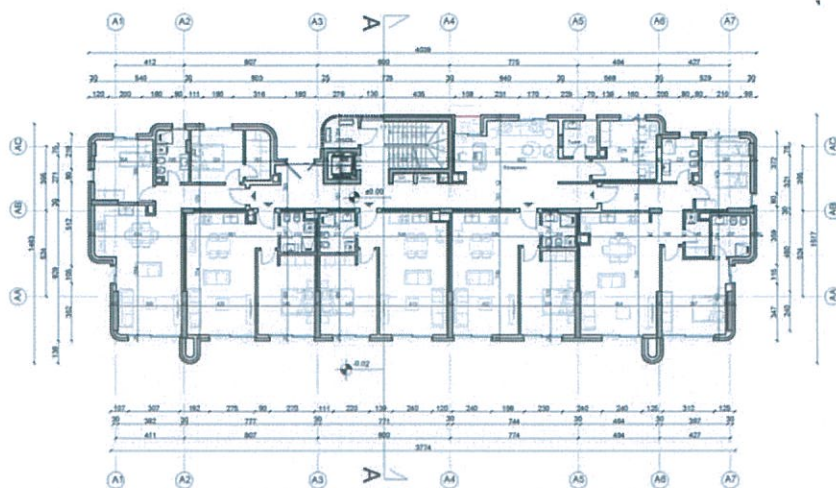


Fig.12 Planimetria e katiit perdhe **Apart-Hotel** (Objekti A).

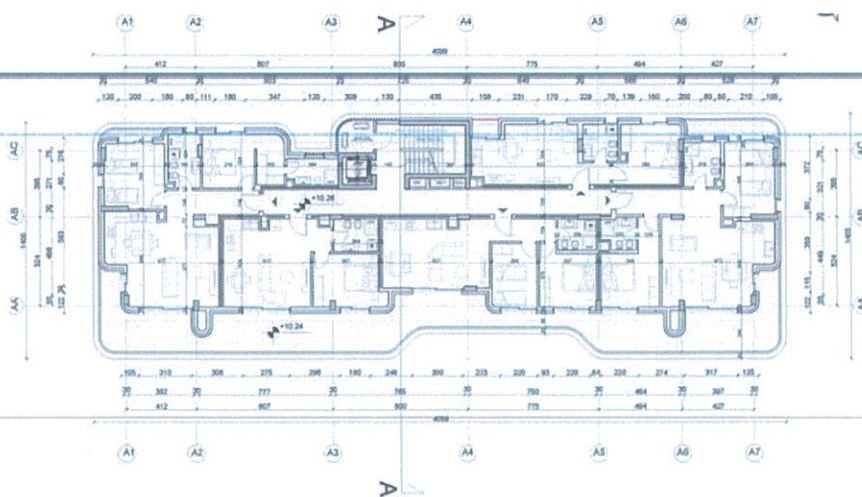


Fig.13 Planimetria e katiit tip **Apart-Hotel** (Objekti A).

Objekti B me Sip. Totale 1,371.6 m²
Sipërfaqet e kateve të janë si më poshtë:

Kati Përdhe me funksion Banim ka sipërfaqe	340.0 m ²
Kati i Parë me funksion Banim ka sipërfaqe	389.4 m ²
Kati i Dytë me funksion Banim ka sipërfaqe	367.4 m ²
Kati i Tretë me funksion Banim ka sipërfaqe	274.8 m ²

Objekti C me Sip. Totale 1,371.6 m²
Sipërfaqet e kateve të janë si më poshtë:

Kati Përdhe me funksion Banim ka sipërfaqe	340.0 m ²
Kati i Parë me funksion Banim ka sipërfaqe	389.4 m ²
Kati i Dytë me funksion Banim ka sipërfaqe	367.4 m ²
Kati i Tretë me funksion Banim ka sipërfaqe	274.8 m ²

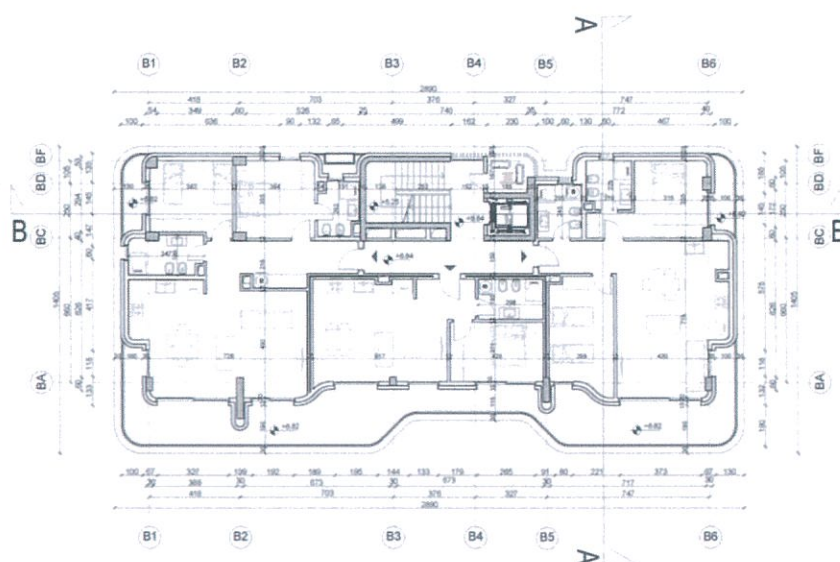


Fig.14 Planimetria e katit tip **Banim** (Objekti B+C).

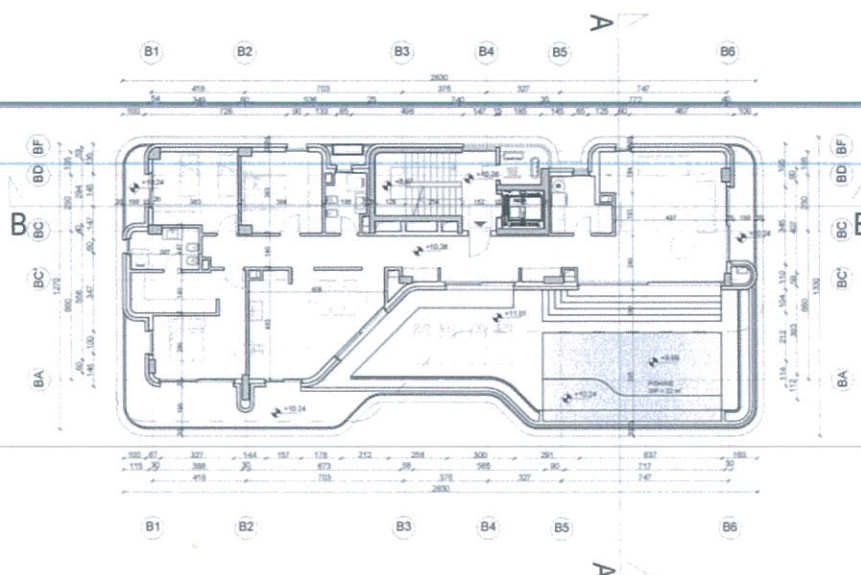


Fig.15 Planimetria e katit të fundit **Banim** (Objekti B+C)

Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Pozicioni gjeografik i vendit ku do 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 arkitekturore. Materializimi i fasadës është i përbërë kryesisht nga pllaka travertini, materiale grafiato si dhe dritaret e xhamit me mbrojtje nga rrezet UV.

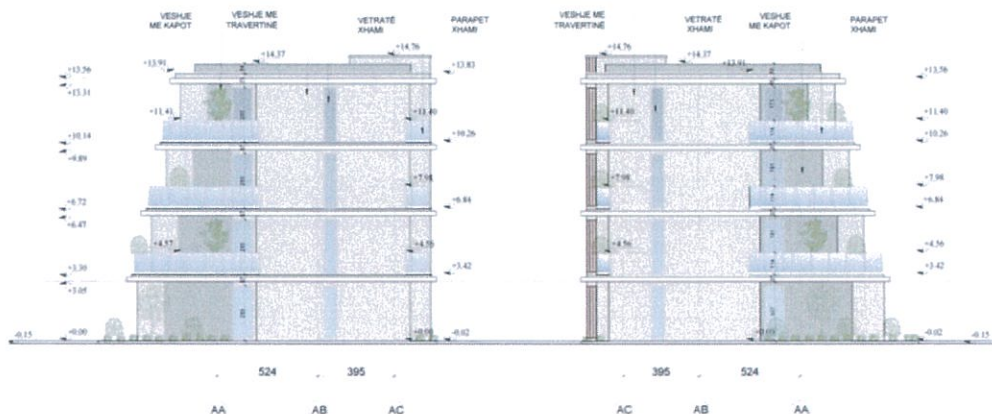


Fig.16 Fasada e Objeekteve.

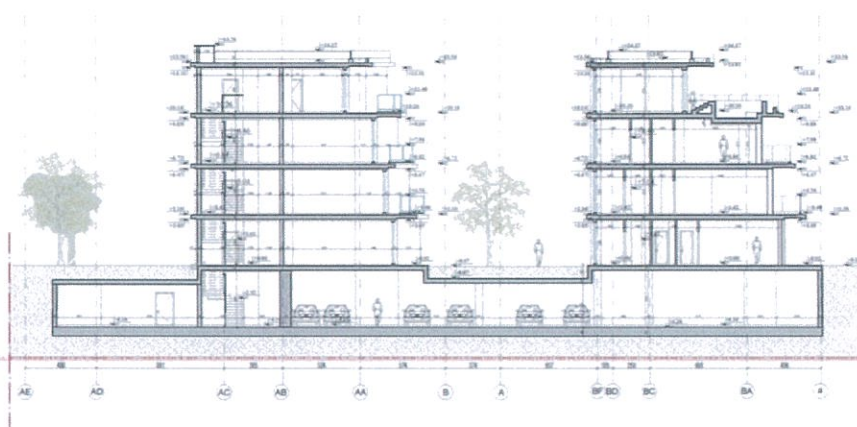


Fig.17 Prerje e Objekteve.



Fig.18 Imazhe 3D.



Fig.19 Fotomontazh.

4.2 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Nr.	Emërtimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqe e pronës	m ²	5,000.0
2	Sipërfaqe e zënë me ndërtim	m ²	1,217.0
3	Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë	m ²	4,973.8
4	Sipërfaqe e pishinës	m ²	176.0
5	Sipërfaqe ndërtimi nën tokë	m ²	2,890.0
6	Sipërfaqe totale ndërtimi mbi dhe nën tokë	m ²	7,863.8
7	Lartësia maksimale e strukturës	m	14.37
8	Koeficienti i shfrytëzimit	%	24.30
9	Intensiteti i ndërtimit		0.99
10	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	1-4
11	Nr. i kateve nën tokë	Kate	1
12	Sipërfaqe e kabinës elektrike	m ²	13.8

TREGUESIT TEKNIK:

Nr. pasurie: 178/66 dhe Zona Kadastrale: 1522

Distancat nga kufiri i pronës:

Verilindje	6.5 m për Volumin 4K (Godina A)
Juglindje	4.9 m për Volumin 4K (Godina C)
Veriperëndim	11.4 m për Volumin 4K (Godina C)
Jugperëndim	2.8 m për Volumin 4K (Godina B)
	2.8 m për Volumin 4K (Godina C)

Distancat nga aksi i rrugës:

10.5 m në Lindje



5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



Fig.21 Planvendosja në lidhje me rrugën

Objekti ka akses direkt nga rruga kryesore “Fushë Darç” në pjesën veriore të kompleksit. 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.

Lic. N.6999/3