



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
"STRUKTURË HOTELERIE DHE SHËRMBIMESH ME 1-6 KATE MBITOKË DHE 2 KATE
NËNTOKË, ME MURE RRETHUESE DHE PISHINË, NË LALËZ, BASHKIA Durrës, ME
ZHVILLUES "REAL CONSTRUCTION GROUP" SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHA

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 40, Datë 02.04.2024

Zhvilluesi: REAL CONSTRUCTION GROUP SH.P.K.

Projektuesi : pOint arkitekturë

pOint
arkitekture
Rr. Shëngjiri Durrës, Rr.q. Inter-Coast Kallë / 30A NR.01.001770150



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1.	Dispozita të përgjithshme	3
1.1	Baza Ligjore.....	3
1.2	Përshkrim i zonës së studiuar	3
1.2.1	Hoteli I.....	3
1.2.2	Hoteli II.....	4
2.	Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor.....	5
2.1	Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së	5
2.2	Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim	6
3.	Analiza e Gjëndjes Ekzistuese.....	6
3.1	Zona I.....	6
3.2	Zona II	7
4.	Rregullat e Zhvillimit të Territorit.....	9
4.1	Parametrat e Zhvillimit.....	9
4.1.1	Hoteli I.....	10
4.1.1.	Hoteli II	11
4.2	Funksionet dhe aktivitetet e propozuara.....	12
4.2.1	Hoteli I.....	12
4.2.2	Hoteli II.....	18
4.3	Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave.....	24
4.3.1	Hoteli I.....	24
4.3.2	Hoteli II.....	33
4.4	Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.....	40
5.	Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës.....	41
5.1	Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave	41



1. Dispozita të përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për “STRUKTURA HOTELIERIE. ME 5 DHE 6 KATE SHËRBIME DHE 2 KATE NËNTOKË, ME MURE RRETHUESE DHE PISHINË, NË LALËZ, DURRËS, ME ZHVILLUES “REAL CONSTRUCTION GROUP” SH.P.K.

Baza Ligjore:

Ligji 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” miratuar 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)

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

1.2.1 Hoteli I

Zona në të cilën ndodhet sheshi i ndërtimit i përket Bashkisë Durrës, Njësia Administrative Ishëm, Fshati Lalëz,. Sheshin e ndërtimit e karakterizon një topografi me reliev të rrafshët në pjesën dërrmuese të saj.

Hoteli -I është vendosur në tokë të pazhvilluar më herët, të pasur me ekosisteme dhe shumë afër bregut të detit Adriatik. Si i tillë, ky hotel është projektuar për të patur ndikim minimal në mjedis, dhe shrytezim maksimal te potencialeve të zonës.

Duke identifikuar fillimisht shtresat ekologjike të pranishme, është siguruar një ndërveprim i vazhdueshëm i njeriut me natyrën. Forma e parcelës, në të cilën Hoteli -I ndodhet (Figura 1), aksesohet në kufirin verilindor të saj nga rrugë informale, duke mundësuar kështu lehtësisht akses.

Distanca e parcelës nga vija e plazhit është 215 m.





Figura 1. Vendodhja e sheshit të ndërtimit

1.2.2 Hoteli II

Zona në të cilën ndodhet sheshi i ndërtimit i përket Bashkisë Durrës, Njësia Administrative Ishëm, Fshati Lalëz. Sheshin e ndërtimit e karakterizon një topografi me reliev të rrafshët në pjesën dërrmuese të saj.

Hoteli është vendosur në tokë të pazhvilluar më herët, të pasur me ekosisteme dhe shumë afër bregut të detit Adriatik. Si i tillë, ky hotel është projektuar për të patur ndikim minimal në mjedis, dhe shrytezim maksimal të potencialeve të zonës.

Duke identifikuar fillimisht shtresat ekologjike të pranishme, është siguruar një ndërveprim i vazhdueshëm i njeriut me natyrën. Forma e parcelës, në të cilën hoteli ndodhet, (Figura 2) aksesohet në kufirin perëndimor të saj nga rrugë informale, duke mundësuar kështu lehtësisht akses. Distanca e parcelës nga vija e plazhit është 270 m.





Figura 2. Vendodhja e sheshit të ndërtimit

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Referuar nenit përkatës të rregullores së PPV-së, më poshtë janë kushtet urbane të zonës për ndërtim (Tabela 1):

Tabela 1. Kushtet Urbane të Zonës

Bashkia	Durrës
Njësia	DR_UB_S1_52/5
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	S. Shërbime 100%



Referuar nenit përkatës të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV), zona në të cilën ndodhet parcela përkatëse është përcaktuar për zhvillime me destinacion funksional shërbime, ku përfshihen turizmi, hoteleri, tregtia dhe aktivitete të tjera të ngjashme, që synojnë të kontribuojnë në gjallërimin ekonomik dhe social të zonës.

Bazuar në këtë kornizë rregullatore, projekti i propozuar “Struktura Hotelerie me 5 dhe 6 kate shërbime dhe 2 kate nëntokë, me mure rrethuese dhe pishinë, në Lalëz, Durrës” jo vetëm që është

në përputhje të plotë me këtë destinacion funksional, por gjithashtu përfaqëson një potencial zhvillimi strategjik. Ky potencial lidhet ngushtë me:

- **Nxitjen e turizmit** dhe përmirësimin e ofertës akomoduese pranë bregdetit të Adriatikut, duke shtuar kapacitetet e cilësisë së lartë në këtë zonë të rëndësishme turistike;
- **Gjenerimin e vendeve të punës** si në fazën e ndërtimit, ashtu edhe në fazën e operimit të strukturës, duke kontribuar në zhvillimin ekonomik lokal;
- **Rritjen e atraktivitetit të zonës për investime të reja**, falë pranisë së një strukture moderne, të qëndrueshme dhe të integruar me mjedisin përreth;
- **Përmirësimin e imazhit urban dhe turistik të Lalëzit**, duke e pozicionuar si një destinacion me standarde bashkëkohore dhe me potencial afatgjatë për zhvillim.

Në këtë kuptim, projekti i hotelit përbën një element kyç për zhvillimin e qëndrueshëm afatgjatë të zonës së Lalëzit dhe është në përputhje me objektivat e përcaktuara në PPV për hapësirat e shërbimeve urbane, duke siguruar harmonizim midis zhvillimit turistik, nevojave të komunitetit dhe mbrojtjes së vlerave mjedisore.

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



Figura 3. Harta e PPV për zonën në zhvillim

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

3.1 Zona I

Vija bregdetare e Shqipërisë përballet me detin Adriatik në veri-perëndim dhe me detin Jon në jug-perëndim përgjatë Detit Mesdhe. Në këtë vijë të larmishme bregdetare, strukur mes Bishtit të Pallës e Kepit të Rodonit, prehet Gjiri i Lalëzit. Ky gji kontribuon në larminë e brigjeve detare të Shqipërisë përmes kombinimit unik të pishave, plazheve ranore dhe ujit të pastër kristal. Gjiri është

i rrethuar me gjelbërim të dendur, dhe kodrat aty pranë ia shtojnë bukurinë piktoreske zonës (Figura 4 & Figura 5).



Figura 4. Foto të gjëndjes ekzistuese (01)



Figura 5. Foto të gjëndjes ekzistuese (02)

3.2 Zona II

Zona ku do të ndërtohet ky hotel ofron potenciale të rëndësishme që e bëjnë atë një destinacion tërheqës turistik. Integrimi i natyrës dhe detit është një karakteristikë e veçantë, pasi vendndodhja e tij në bregdetin e Gjirit të Lalzit siguron qasje të drejtpërdrejtë në plazh dhe pamje të detit. Panorama që ofron është unike, duke shtrirë pamjen nga deti në një anë, deri në pyjet dhe kodrat në anën tjetër (Figura 6 & Figura 7).





Figura 6. Foto të gjëndjes ekzistuese (01)





Figura 7. Foto të gjëndjes ekzistuese (02)

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Parametrat e Zhvillimit

Treguesit urbanistikë të mëposhtëm përcaktojnë karakteristikat kryesore të parcelës dhe parametrat e zhvillimit, duke përfshirë sipërfaqet e ndërtimit, koeficientët e shfrytëzimit, intensitetin, si dhe distancat nga objektet ekzistuese, kufijtë e pronës dhe aksi i rrugës.



4.1.1 Hoteli I



Figura 8. Sheshi i ndërtimit

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1700 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga strukturat:	707.14 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbitokë:	3676.86 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	42%
Intensiteti i ndërtimit:	2.16
Lartësia maksimale nga niveli i kuotës së sistemimit:	22.50 m
Numri i kateve mbi tokë:	6
Numri i kateve nën tokë:	2

Kufizimet

Distanca nga objekt ekzistues:

- Lindje 23.9 m
- Jug-Lindje 12.6 m
- Jug 15.1 m



Distancat nga kufiri i pronës

- Jug-Perëndim: 5.0 m

- Veri-Perëndim: 1.7 m
- Veri-Lindje: 2.0 m
- Jug-Lindje: 1.8 m

Distancat nga aksi i rrugës

- Lindje: 4.8 m

4.1.1. Hoteli II



Figura 9. Sheshi i ndërtimit

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	631 m²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga strukturat:	339.50 m²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbitokë:	1615.67 m²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	54%
Intensiteti i ndërtimit:	2.56
Lartësia maksimale nga niveli i kuotës së sistemimit:	21.50 m
Numri i kateve mbi tokë:	5
Numri i kateve nën tokë:	2



Distancat nga objektet ekzistuese:

- Veri- Perëndim: 26.4 m
- Perëndim: 24.6 m
- Jug- Perëndim: 5.9 m

Distancat nga kufiri i pronës:

- Jug- Perëndim: 2.0 m
- Veri- Perëndim: 0.1 m
- Veri- Lindje: 1.3 m
- Jug- Lindje: 2.0 m

Distancat nga aksi i rrugës:

- Veri- Perëndim: 3.7 m

4.2 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara**4.2.1 Hoteli I**

Prania e rrugës përgjatë kufirit veri-lindor të parcelës lehtëson aksesin për në ambientet e shërbimit dhe ato të akomodimit. Një tërheqje e volumit në kufirin verior të parcelës mundëson hapësirë të mjaftueshme hyrëse për të pritur klientë e vizitorë (figura 10). Kësaj hapësire i shtohet vlere përmes korridorit transparent që siguron kontakt të pandërprerë me oborrin e gjelbër dhe e ndan njëkohësisht hotelin në dy krahë. Ambientet e shërbimit (mjedise teknike, shkallë, korridore, tualete) të grupuara në zonën më të errët të volumit, i japin mundësi dritës natyrale të depërtoje lirisht në dhomat e pozicionuara në jug të objektit. Të orientuara drejt jugut dhe perëndimit gjenden hapësira shërbimesh e tarraca me pamje nga deti. Blloqet shkallë-ashensor bëjnë të mundur lidhjen e dy fragmenteve volumore të katit përdhe me 5 nivele të sipërme që akomodojnë dhoma, suite luksoze e njësi shërbimi dhe 2 nivele të poshtme që akomodojnë ambiente teknike e vendparkime. Niveli -1 dhe -2 (Figura 11 & Figura 12) i dedikohen tërësisht parkimit, ambienteve teknike dhe magazinimit.



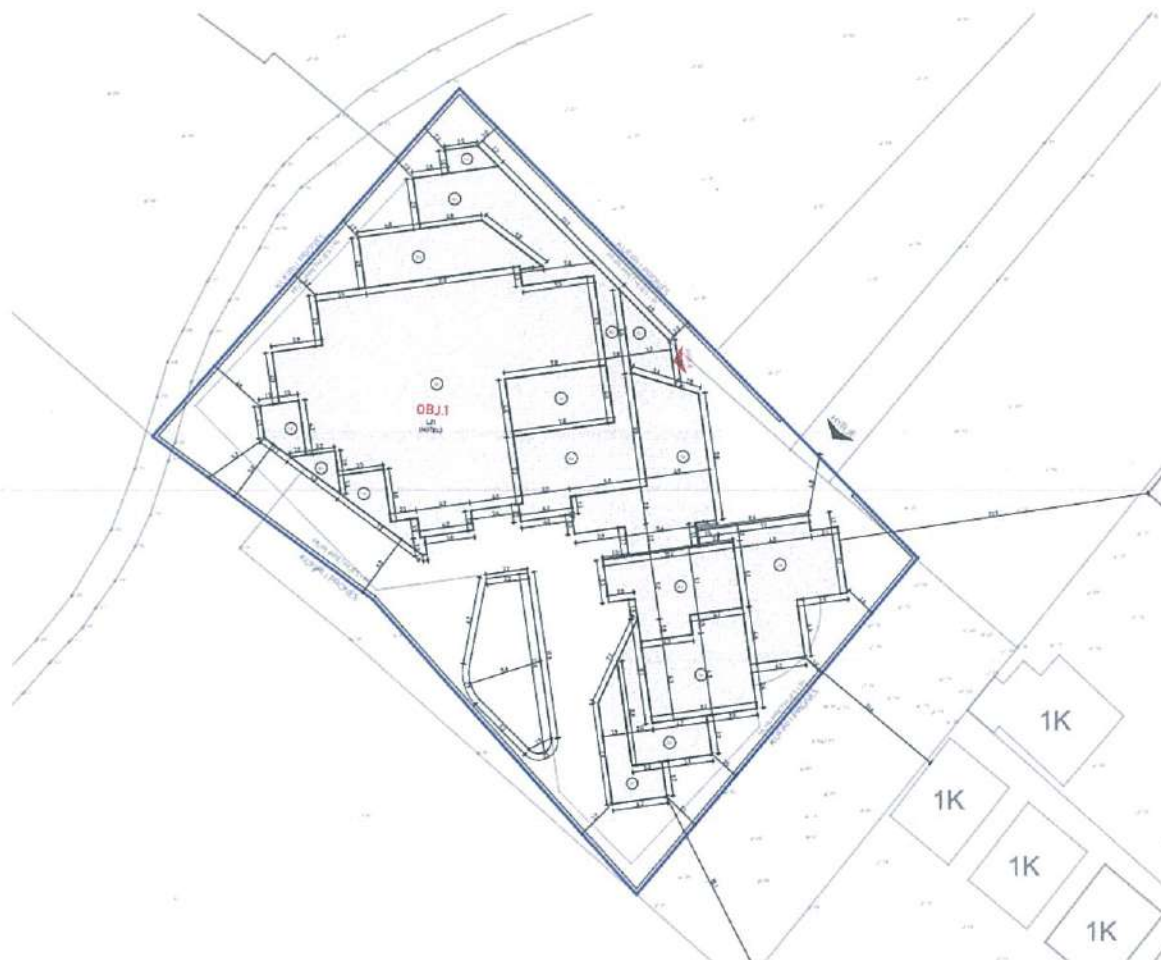


Figura 10. Planvendosja e objektit



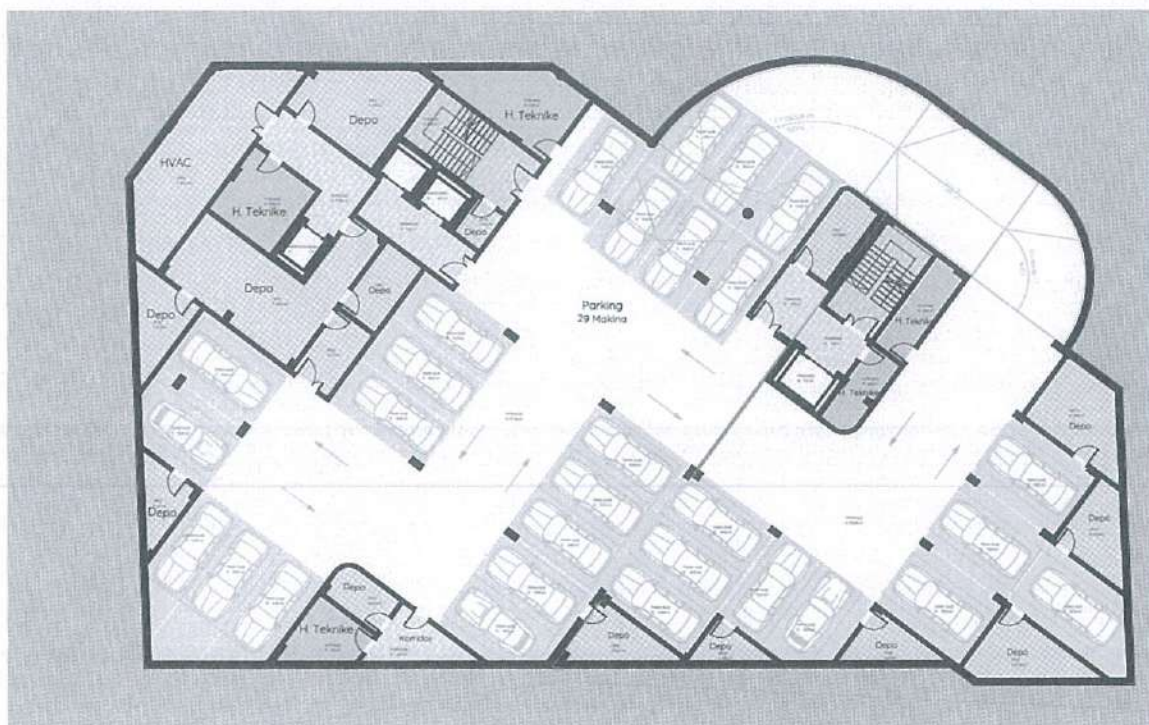


Figura 11. Niveli -2

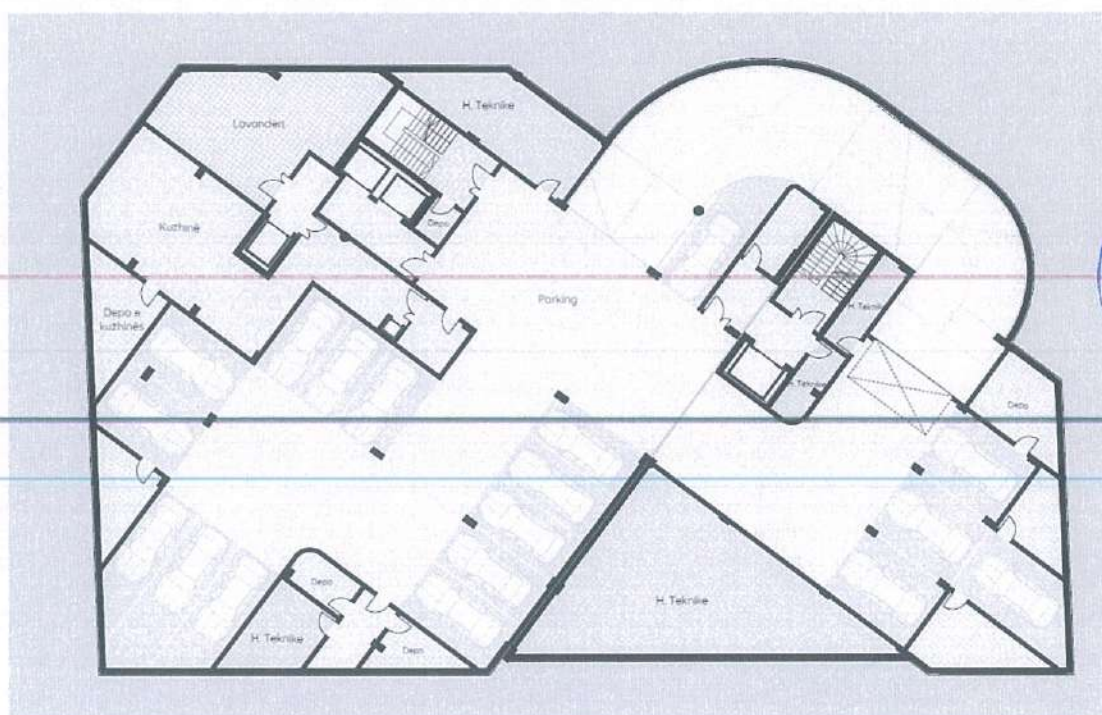


Figura 12. Niveli -1



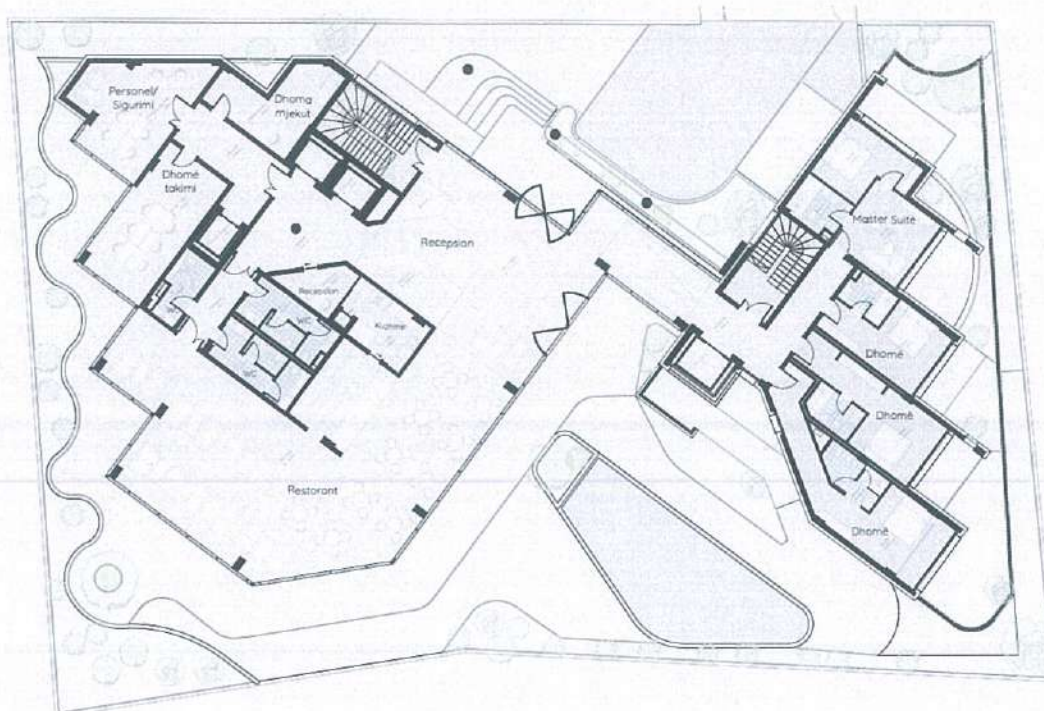


Figura 13. Niveli 0

Specifikisht në nivelin +1 gjenden të pozicionuara 13 dhoma; 3 prej të cilave suite, të orientuara drejt lindjes, jugut dhe perëndimit. I orientuar drejt veriut, gjendet i pozicionuar një ambient dedikuar palestrës. Korridore lineare lidhin dhomat me blloqet shkallë-ashensor përqëndruar në zonat më të errëta të volumit (Figura 14). Në qendër janë pozicionuar edhe hapësira magazinimi e mirembajtjeje.



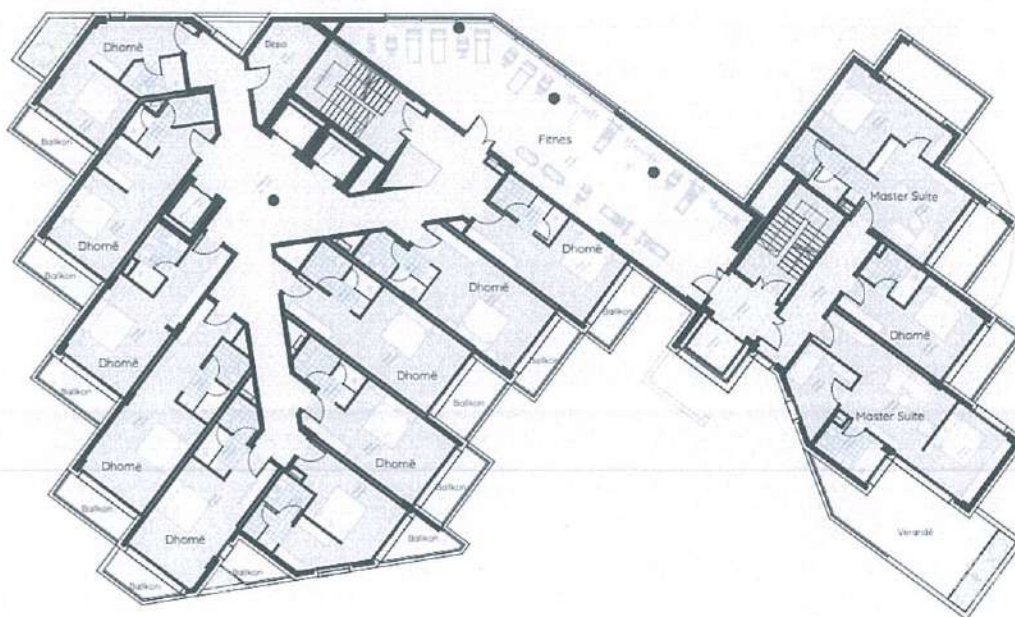


Figura 14. Niveli +1

Niveli + 2 akomodon 10 dhoma; 1 prej të cilave suitë, orientuar drejt jugut dhe perëndimit, të lidhura nga korridorë linearë dhe blloqe të qendëruar shkallë-ashensor (Figura 15). Orientuar drejt lindjes gjenden zyra personeli dhe një caffee lounge bar me dalje në 2 tarraca panoramike. Në nivelin e tretë gjenden të pozicionuar 9 dhoma, 1 prej të cilave suitë. Orientuar drejt jugut, 2 hapësira dedikuar shërbimeve aksesojnë 2 tarraca panoramike (Figura 16).



PLANIMETRIA E KATIT TE DYTE - FUNKSIONET

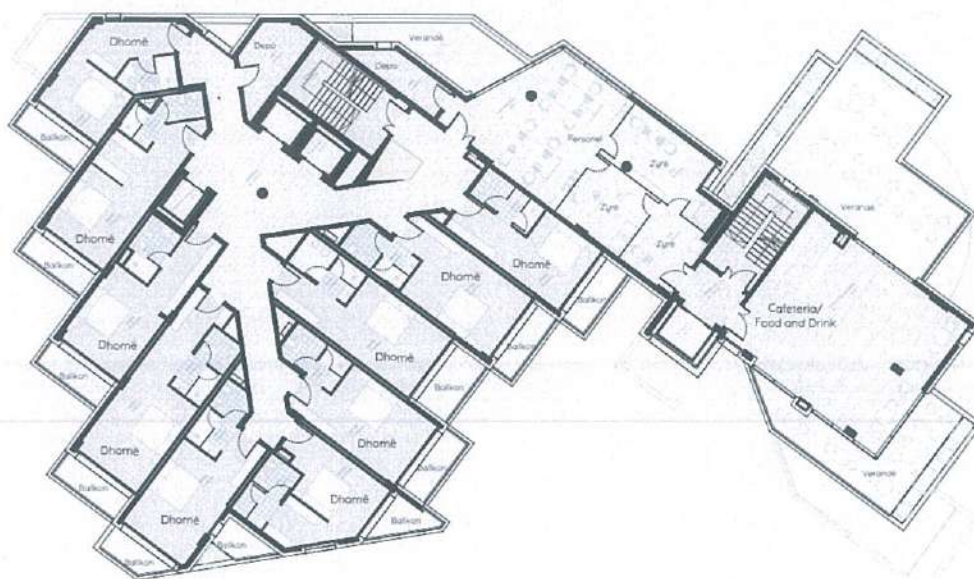


Figura 15. Niveli +2

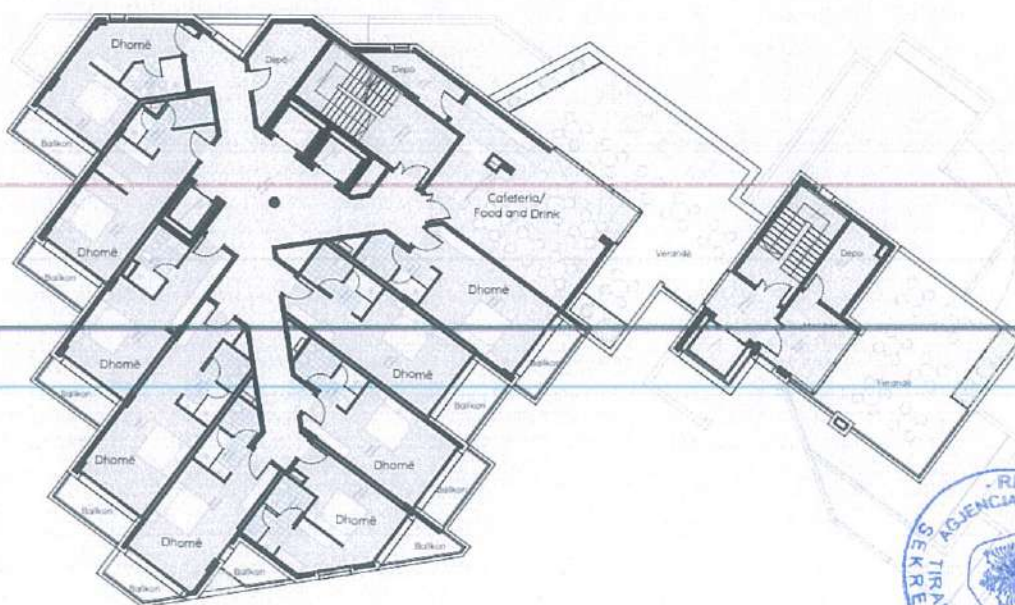


Figura 16. Niveli +3



Niveli +4 akomodon 7 dhoma orientuar drejt jugut dhe perëndimit. Dhomat janë të organizuara përgjatë korridoreve lineare. Pjesa lindore në kontakt të vazhdueshëm vizual me detin, i dedikohet një salle mbledhjesh (Figura 17). Ambientet teknike gjenden të pozicionuara në veri.

E njëjta llogjikë organizimi ndiqet dhe në nivelin +5; me blloqe shkallë-ashensor në zonat më të errëta të volumit, 5 dhoma shpërndarë në jug dhe perëndim, dhe një dalje në një tarracë që sheh detin Adriatik (Figura 18).

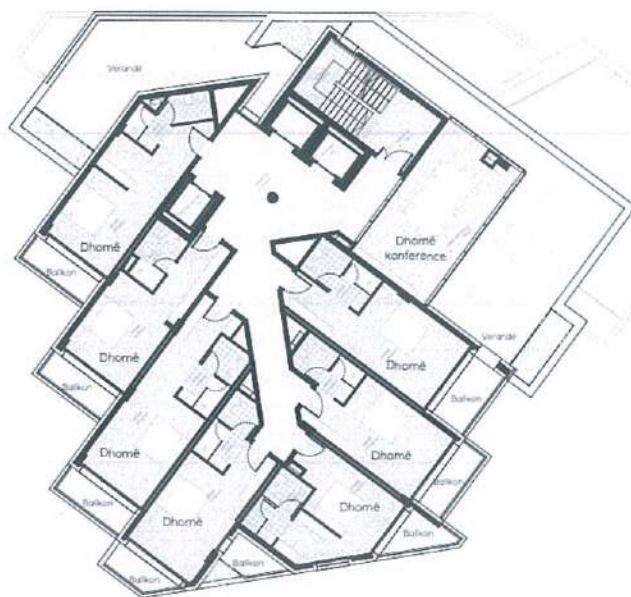


Figura 17. Niveli +4

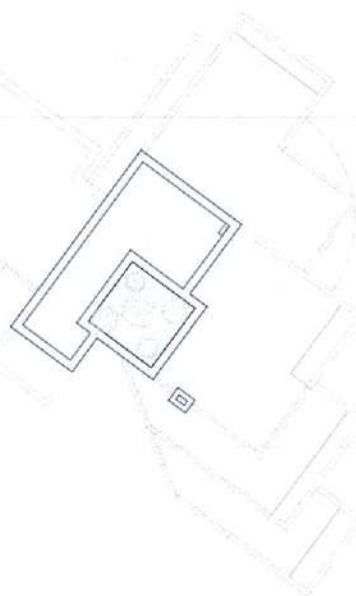


Figura 18. Niveli +5



Pjesës dërrmuese të ambienteve akomoduese i është dedikuar një ballkon me pamje nga deti Adriatik. Përjetimit i shtohet një ashensor panoramik i cili ndërlidh detin me oborrin e gjelbër dhe pishinën. Përveç pamjes, pozicionimi i hapësirave të lagështa në zonën qendrore të ndërtesës rrit komfortin termik dhe ndriçimin.

4.2.2 Hoteli II

Prania e rrugës përgjatë kufirit veri-perëndimor të parcelës lehtëson aksesin për në ambientet e

shërbimit. Një tërheqje e volumit në kufirin veri-perëndimor të parcelës mundëson hapësirë të mjaftueshme hyrëse për të pritur klientë e vizitorë (Figura 19). Kësaj hapësire i shtohet vlerë përmes gjelbërimit të dendur dhe transparencës së theksuar të katit përdhe. Ambientet e shërbimit (mjedise teknike, shkallë, korridore, tualete) të grupuara në zonën më të errët të volumit, i japin mundësi dritës natyrale të depërtoje lirisht në dhomat e pozicionuara në lindje dhe perëndim të objektit. Blloku shkallë-ashensor bën të mundur lidhjen e shërbimeve të katit përdhe me 4 nivele të sipërme që akomodojnë dhoma e suite luksoze dhe 2 nivele të poshtme që akomodojnë ambiente teknike e vendparkime. Niveli -1 dhe -2 i dedikohen tërësisht parkimit, ambienteve teknike dhe magazinimit (Figura 20 & Figura 21). Niveli 0 i objektit akomodon hollin hyrës, caffee lounge bar, pishinë të brendshme dhe dhoma masazhi (Figura 22).

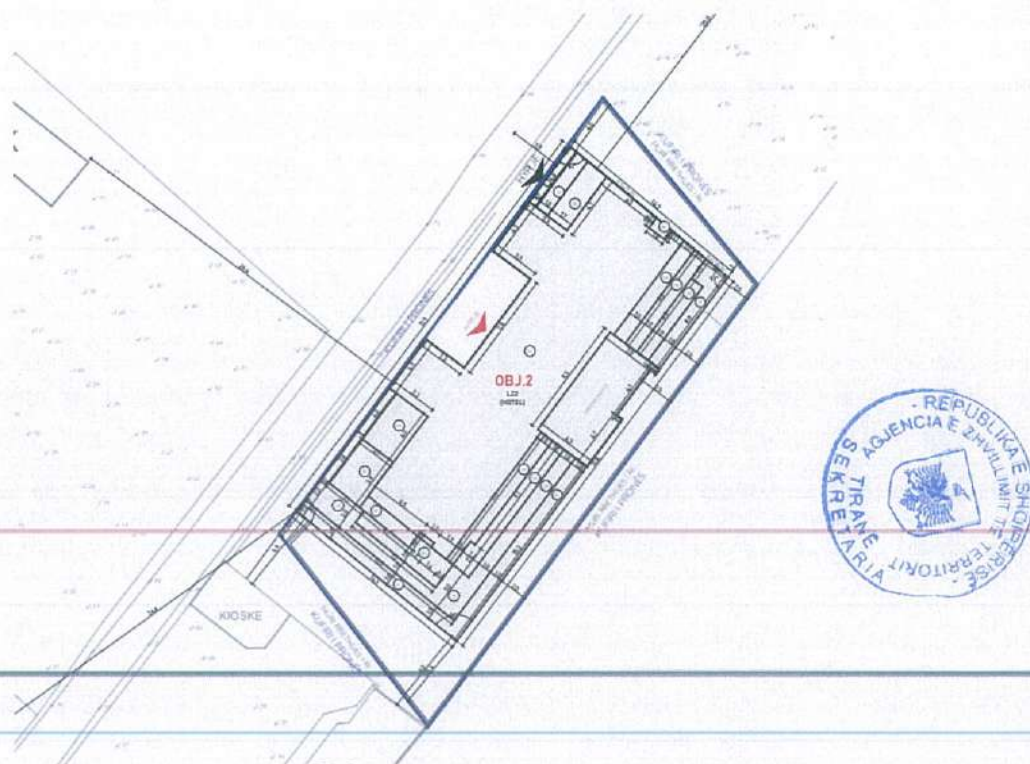


Figura 19. Planvendosja e objektit

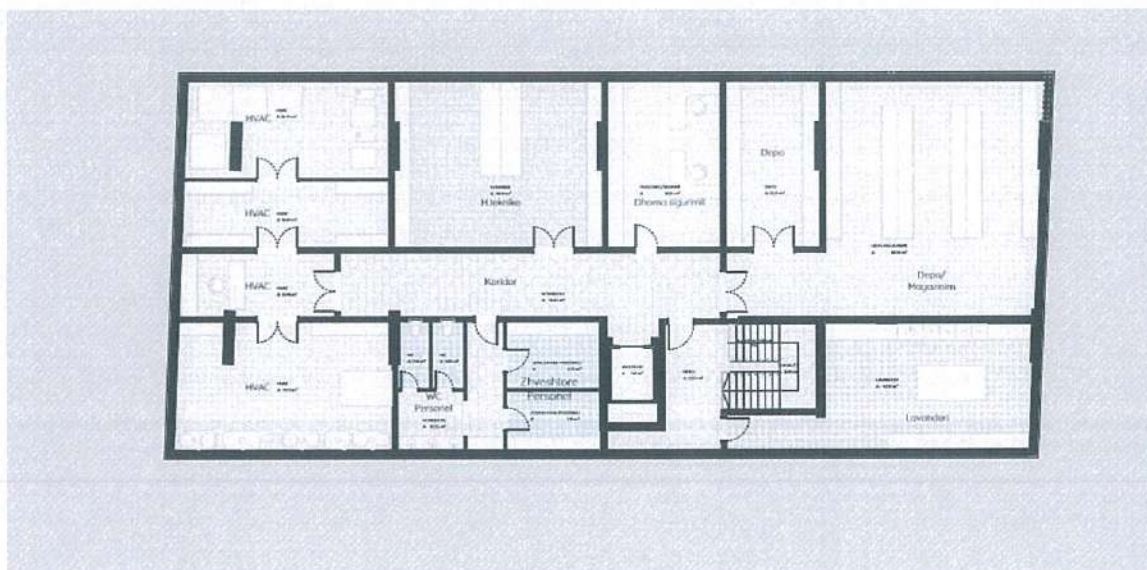


Figura 20. Niveli -2

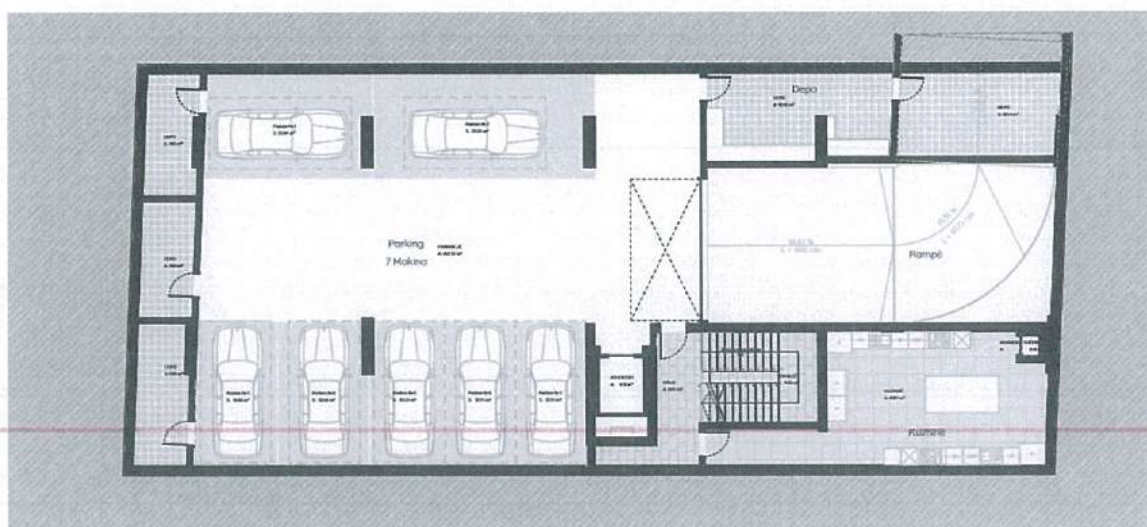


Figura 21. Niveli -1



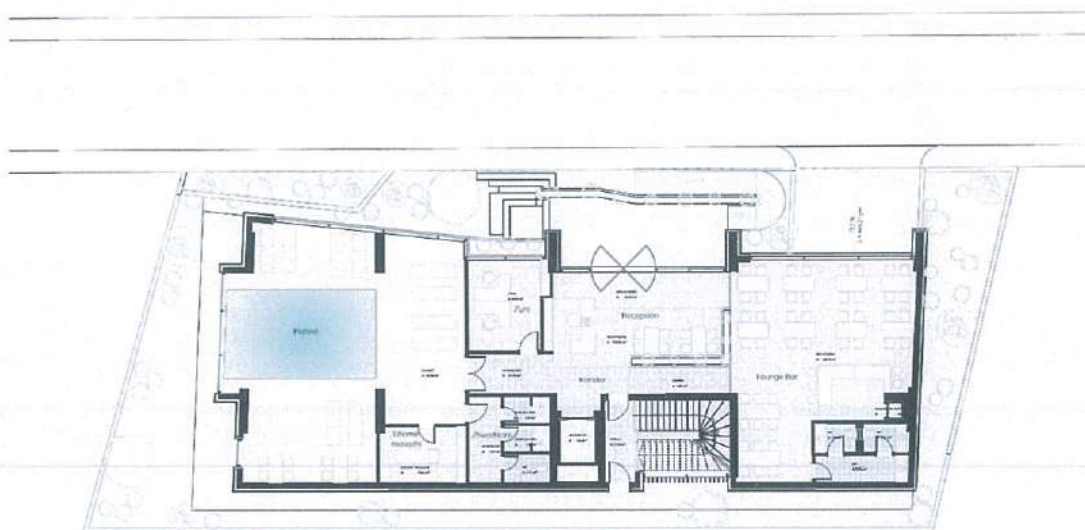


Figura 22. Niveli 0

Në nivelin +1 gjenden të pozicionuara 8 dhoma të orientuara drejt lindjes dhe perëndimit. Korridore lineare lidhin dhomat me blloqet shkallë-ashensor përqëndruar në zonat më të errëta të volumit (Figura 23).

Niveli +2 akomodon 7 dhoma; orientuar drejt lindjes dhe perëndimit, të lidhura nga korridore lineare dhe blloqe të qendëruar shkallë-ashensor (Figura 24). Orientuar drejt perëndimit gjendet një tarracë e gjelbër që sheh detin Adriatik.

Në nivelin e tretë gjenden të pozicionuar 6 dhoma, 1 prej të cilave suitë (Figura 25).

Niveli +4 akomodon 3 dhoma dyshe, 1 apartament dhe një suitë orientuar drejt lindjes dhe perëndimit. Dhomat janë të organizuara përgjatë korridoreve lineare, me blloqe shkallë-ashensor në zonat më të errëta të volumit (Figura 26).

Pjesës dërmuese të ambienteve akomoduese i është dedikuar një ballkon me pamje nga deti Adriatik. Përveç pamjes, pozicionimi i hapësirave të lagështa në zonën qendrore të ndërtesës rrit komfortin termik dhe ndriçimin. Si vlerë e shtuar në funksion të ndriçimit natyral, është marrë në konsideratë edhe transparenca e theksuar e vetratave të fasadës. Integruar me strategji specifike hijëzimi, sigurohet komfort në secilin ambient të këtij hoteli.



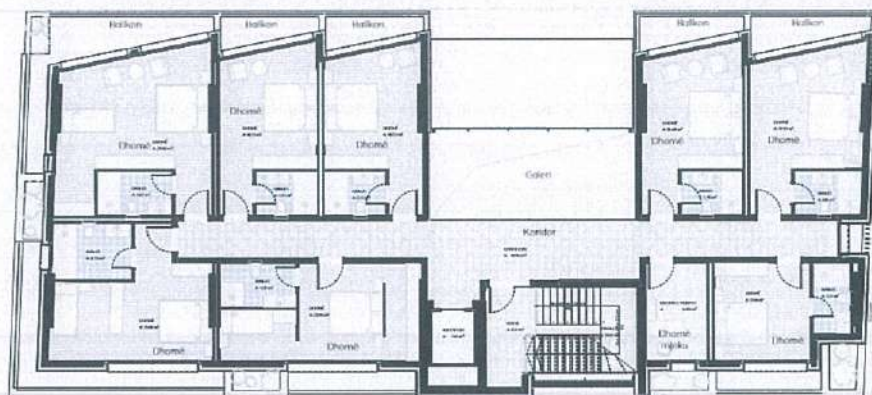


Figura 23. Niveli +1



Figura 24. Niveli +2



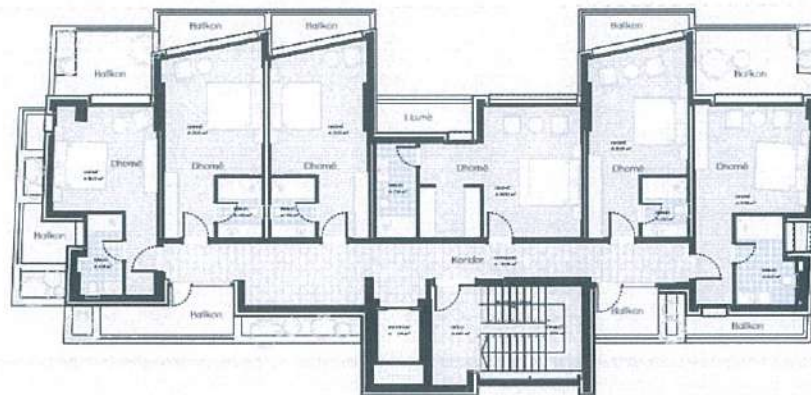


Figura 25. Niveli +3

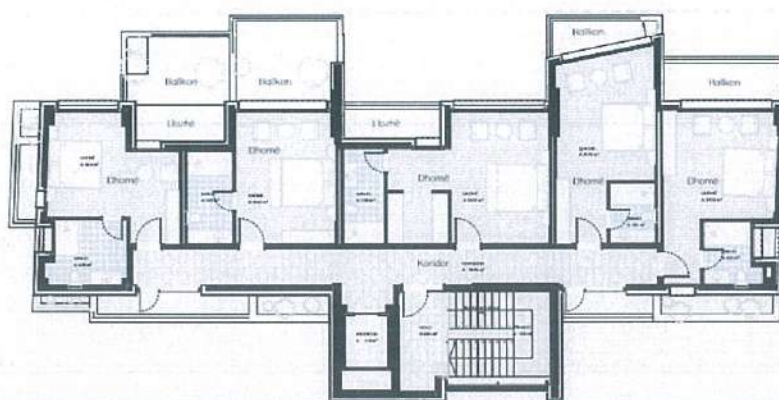


Figura 26. Niveli +4



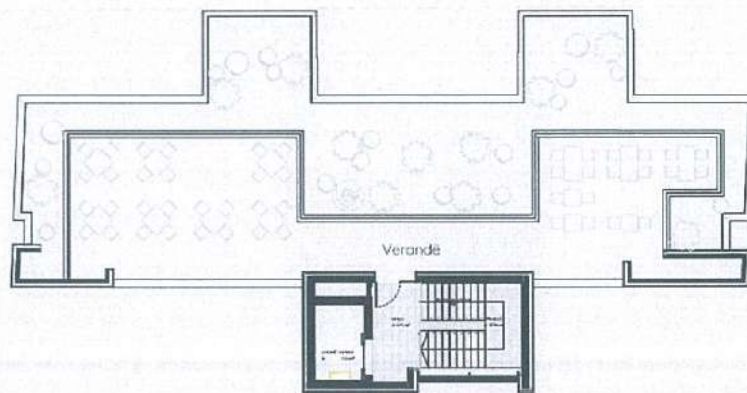


Figura 27. Veranda

4.3 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

4.3.1 Hoteli I

Si vlerë e shtuar në funksion të ndriçimit natyral, është marrë në konsideratë edhe transparencia e theksuar e vetratave të fasadës. Integruar me strategji specifike hijëzimi, sigurohet komfort në secilin ambient të këtij hoteli.

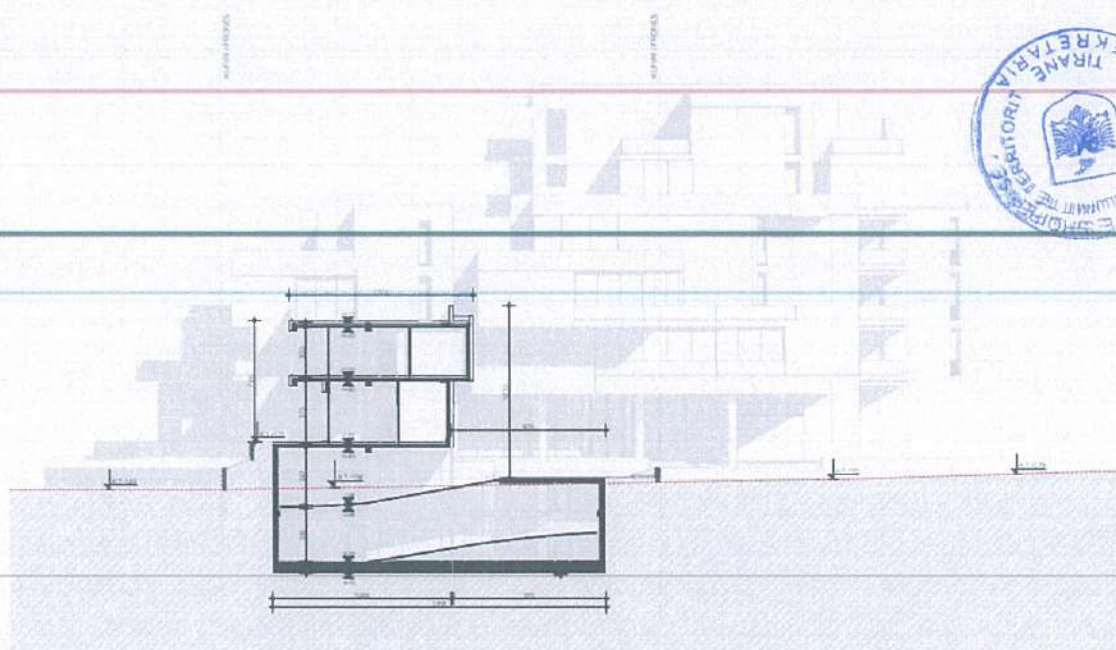


Figura 28. Prerja A-A

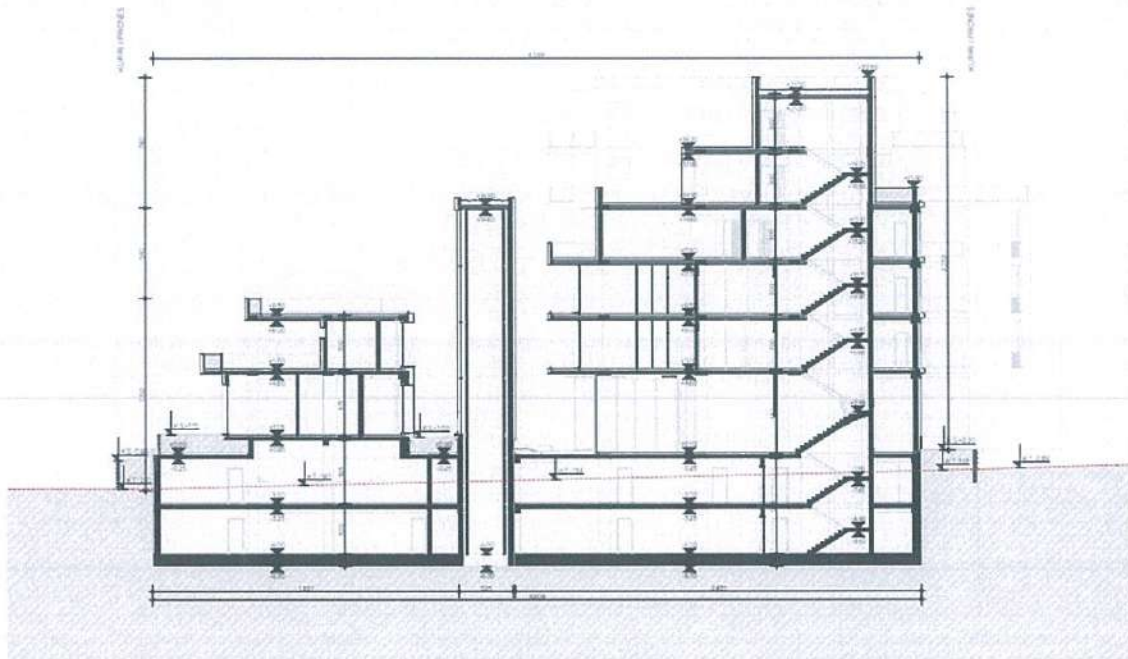


Figura 29. Prerja B-B

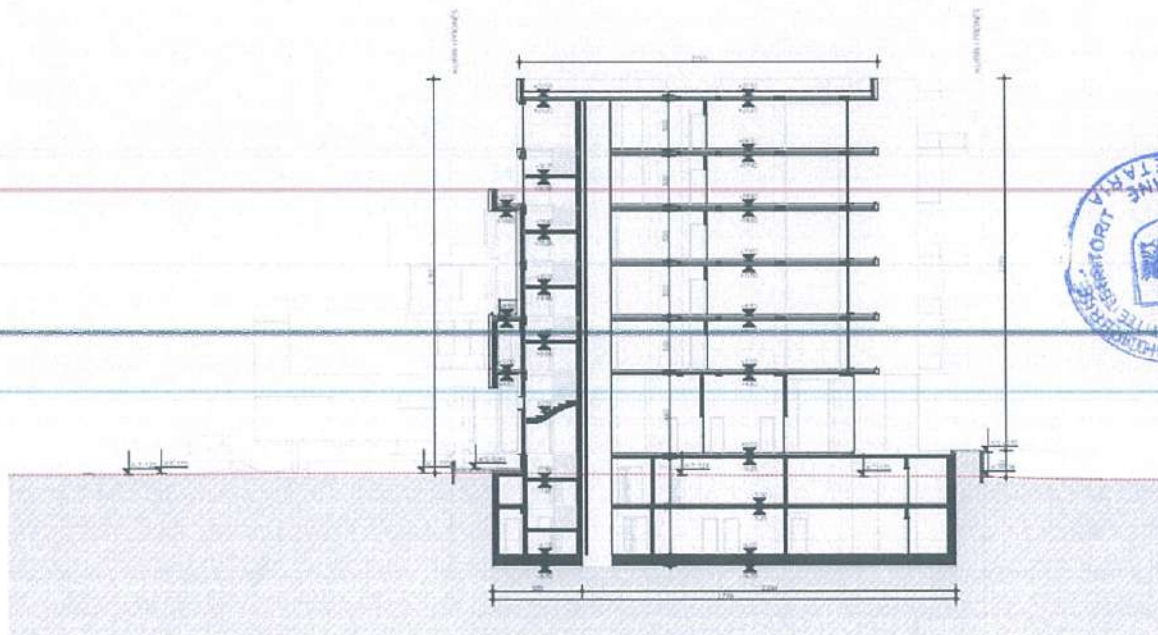


Figura 30. Prerja C-C

Figura 31. Prerja D-D

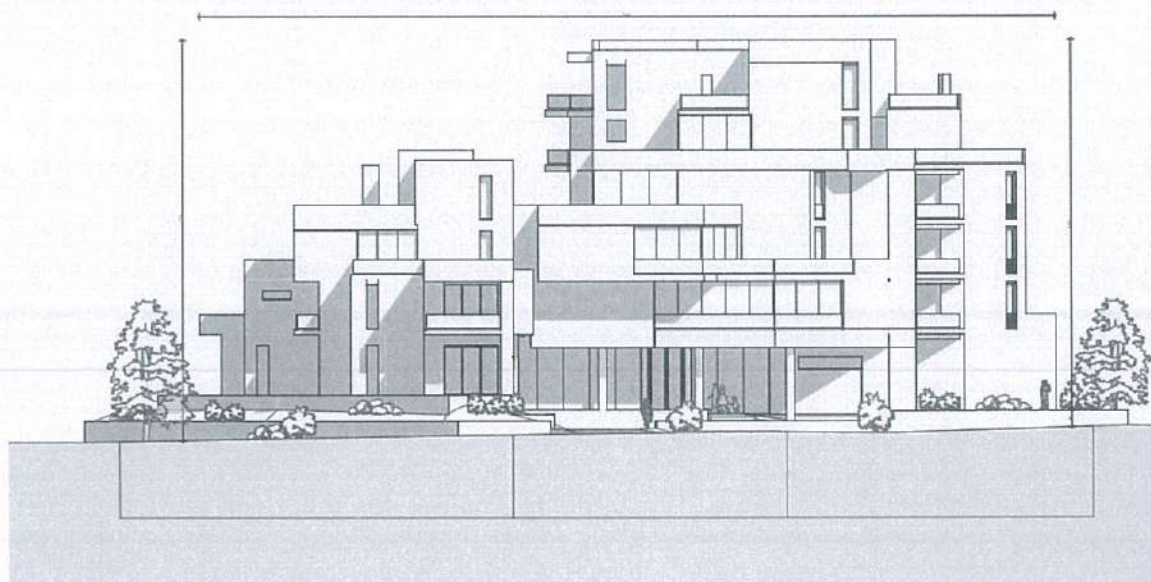


Figura 32. Fasada Jug-Lindore

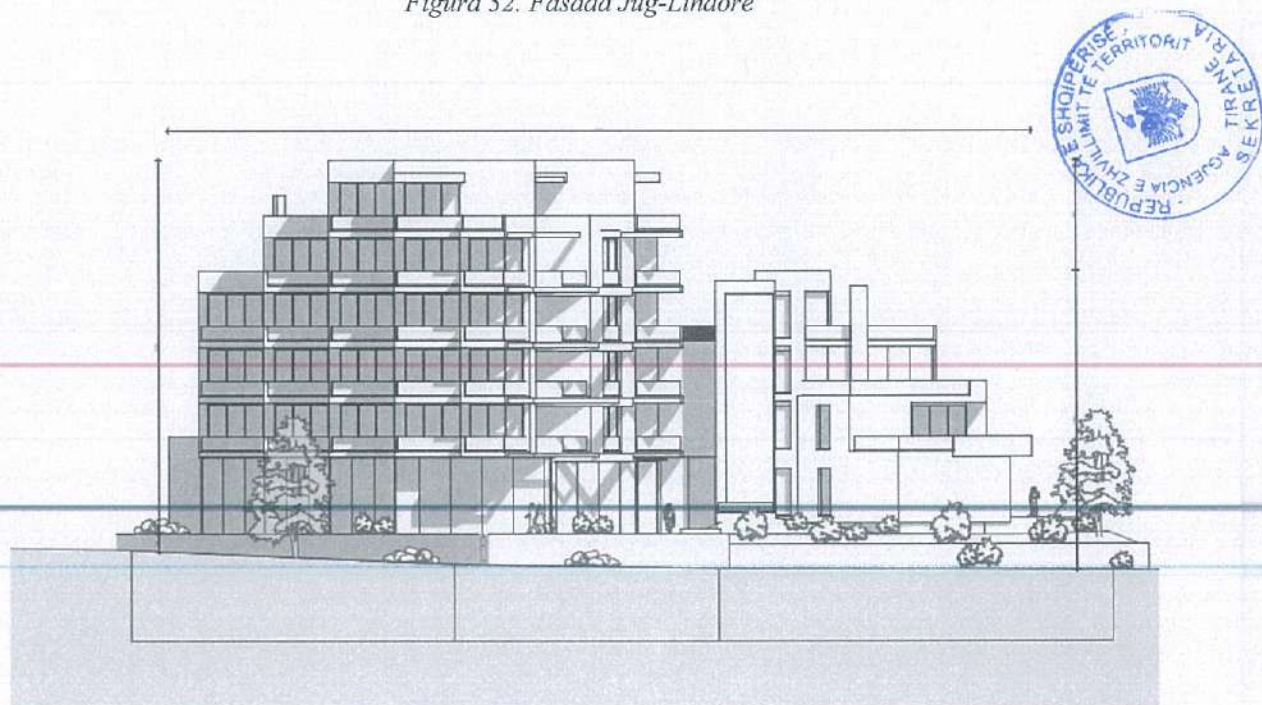


Figura 33. Fasada Veri-Lindore

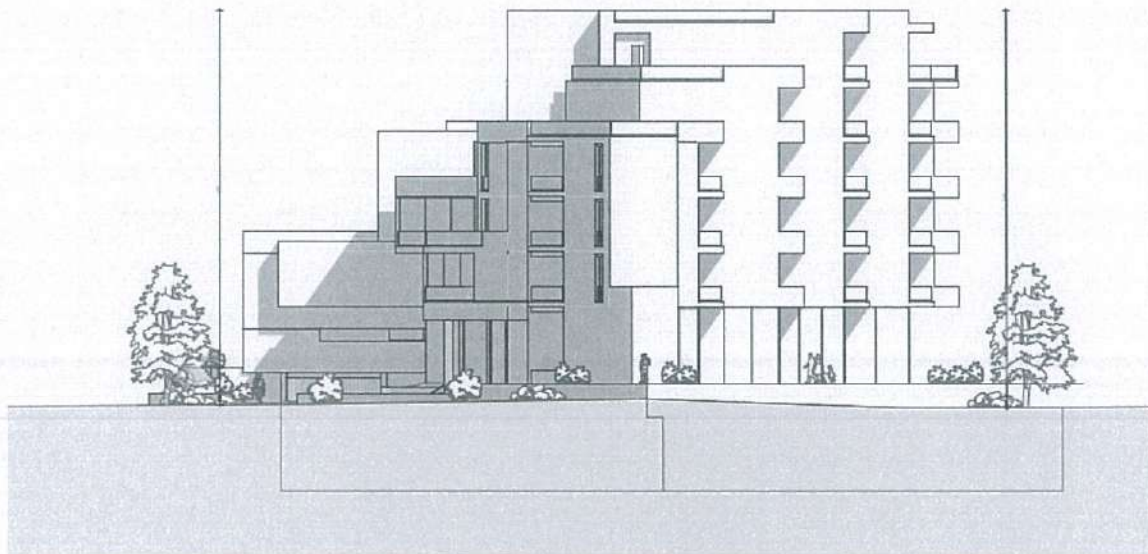


Figura 34. Fasada Jug-Perëndimore

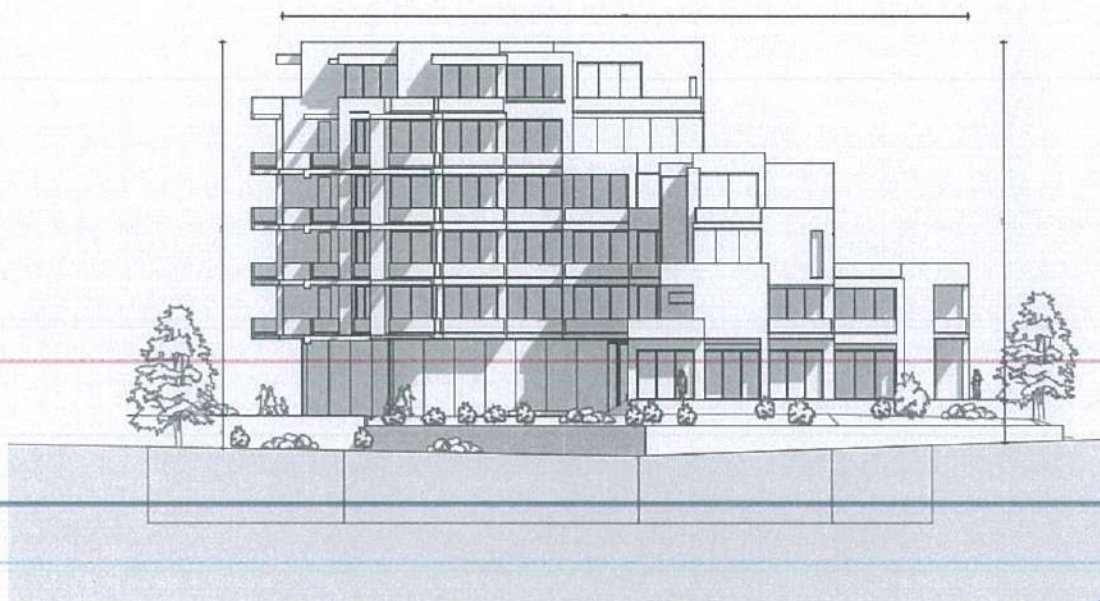


Figura 35. Fasada Veri-Perëndimore





Figura 36. Vizualizimie (01)



Figura 37. Vizualizime (02)





Figura 38. Vizualizime (03)



Figura 39. Vizualizime (04)





Figura 40. Vizualizime (05)



Figura 41. Vizualizime (06)



Figura 42. Vizualizime (07)



Figura 43. Vizualizime (08)





Figura 44. Vizualizime (09)



Figura 45. Vizualizime (10)

4.3.2 Hoteli II

Si vlerë e shtuar në funksion të ndriçimit natyral, është marrë në konsideratë edhe transparenca e theksuar e vetratave të fasadës. Integruar me strategji specifike hijëzimi, sigurohet komfort në secilin ambient të këtij hoteli.

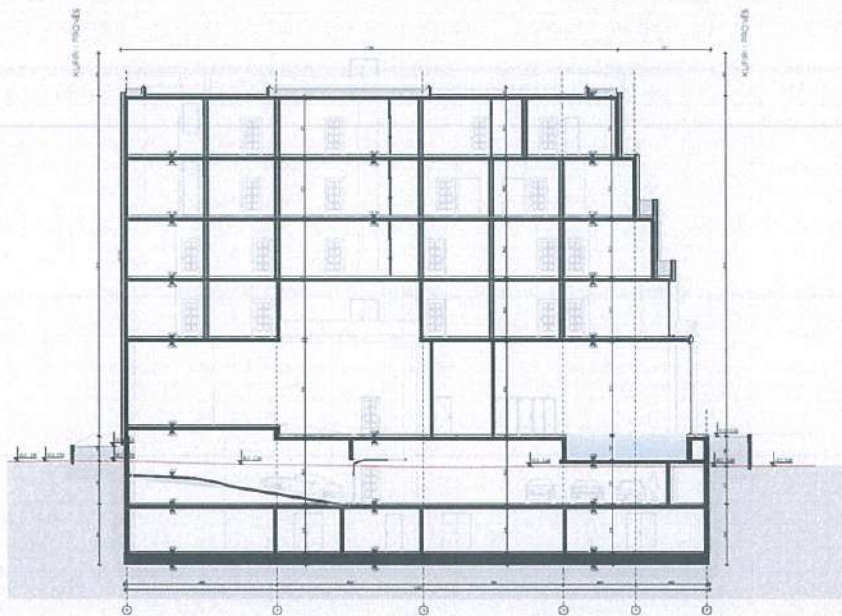


Figura 46. Prerja A-A

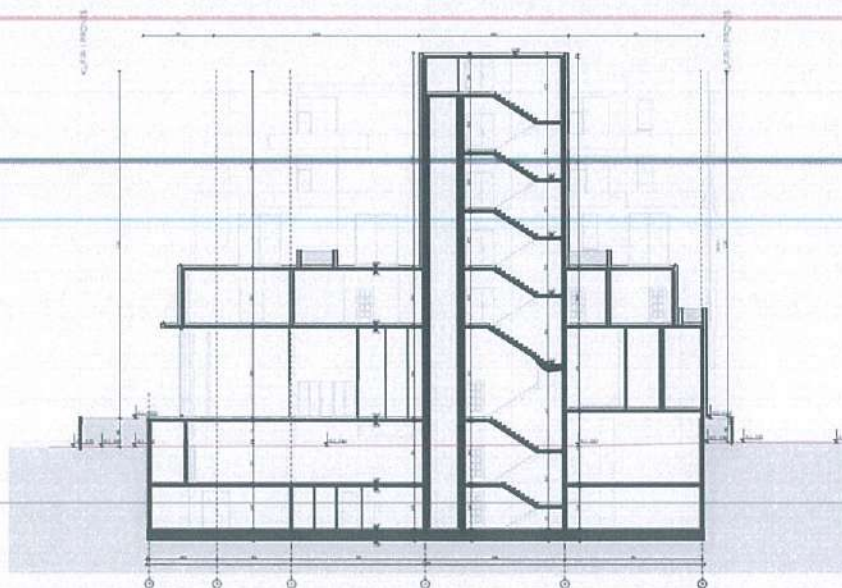


Figura 47. Prerja B-B

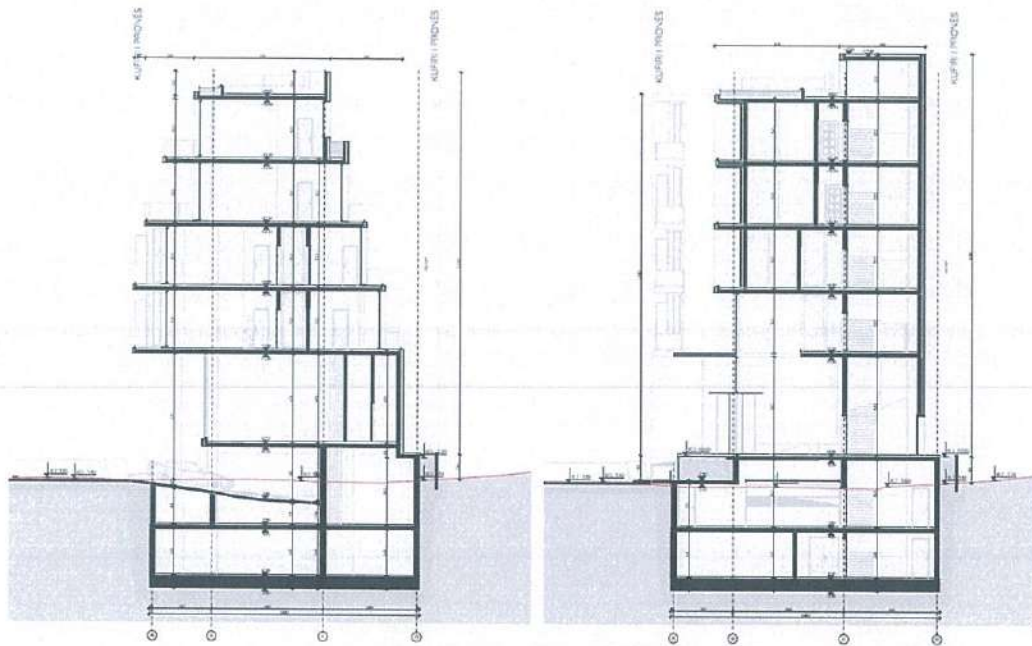


Figura 48. Prerja C-C dhe D-D

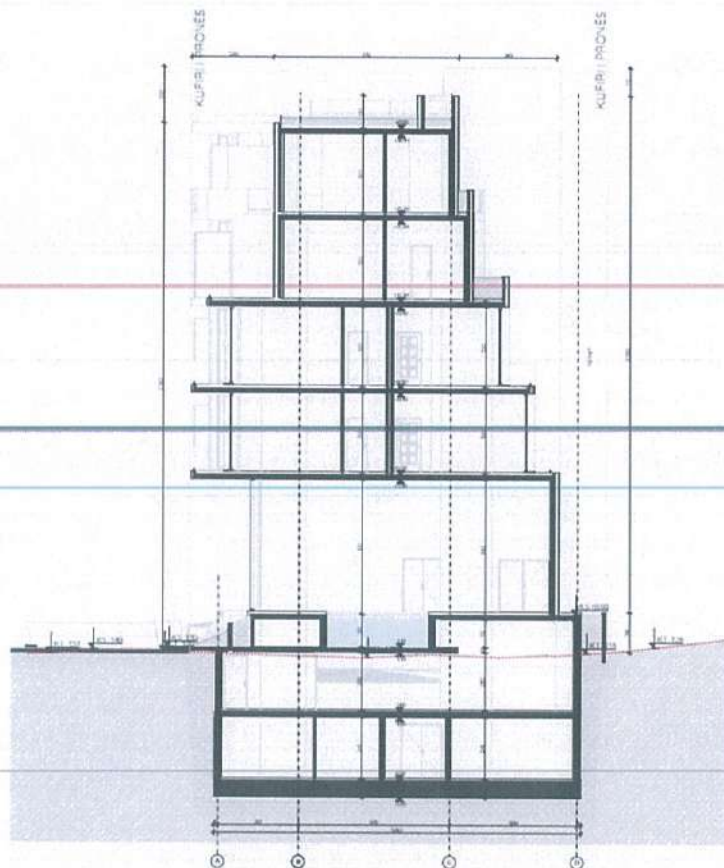


Figura 49. Prerja E-E

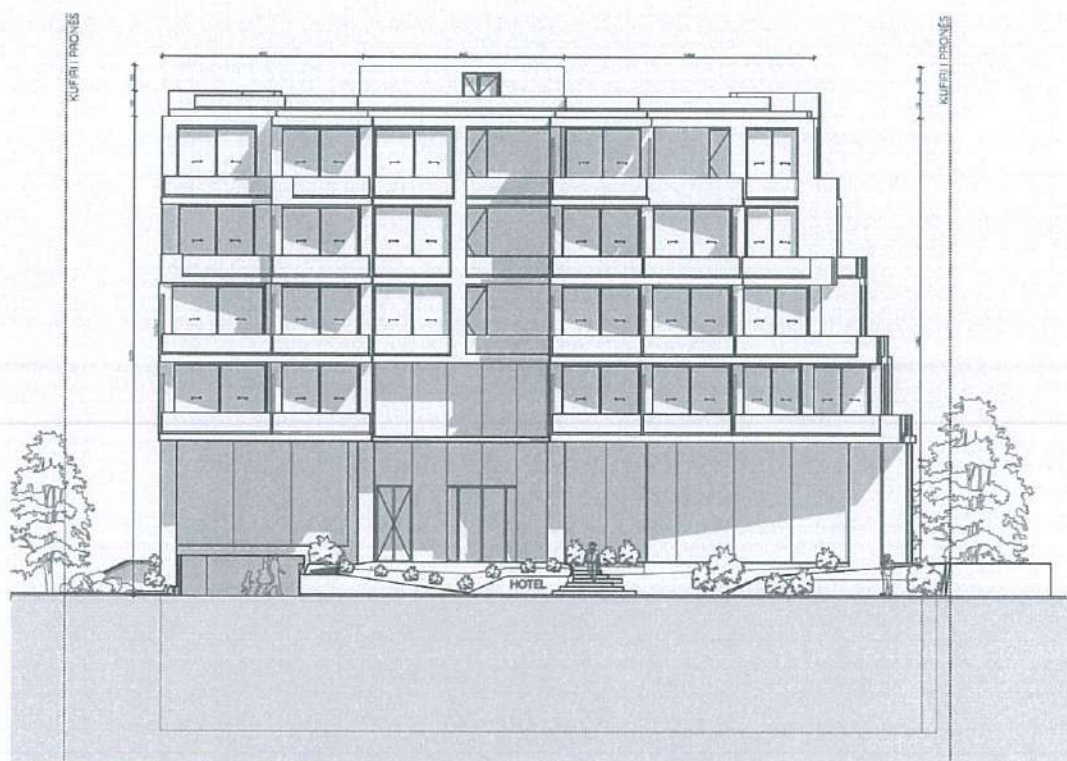


Figura 50. Fasada Veri-Perëndimore

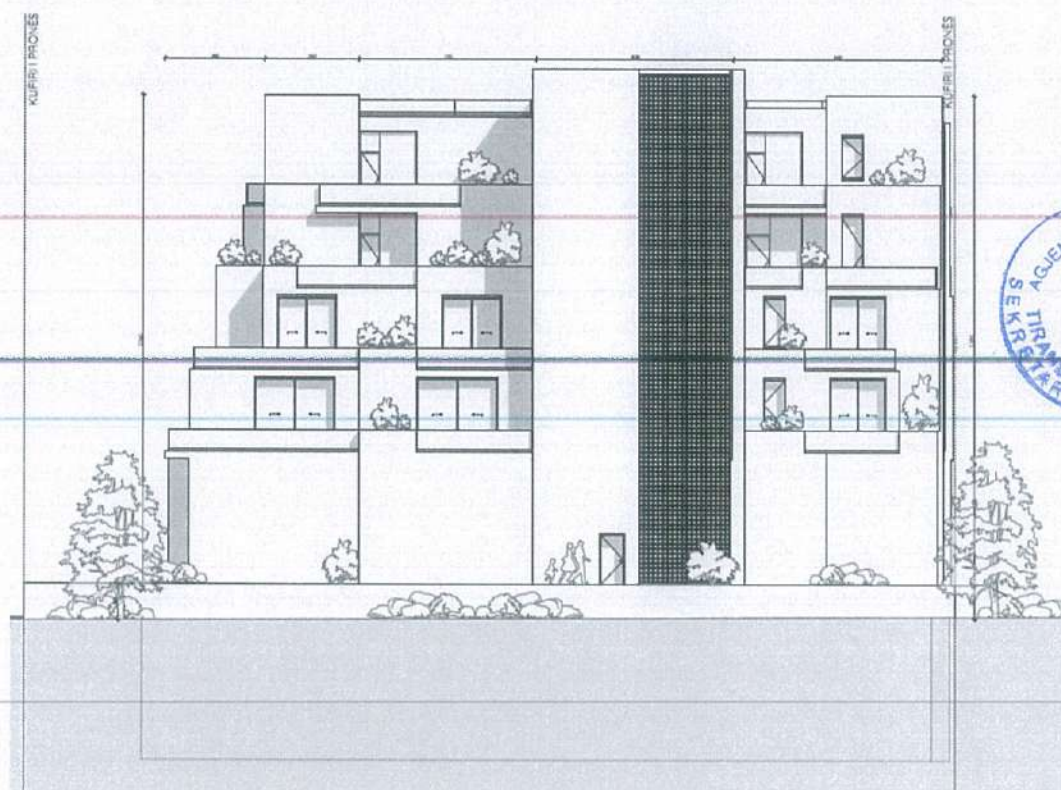


Figura 51. Fasada Jug-Lindore

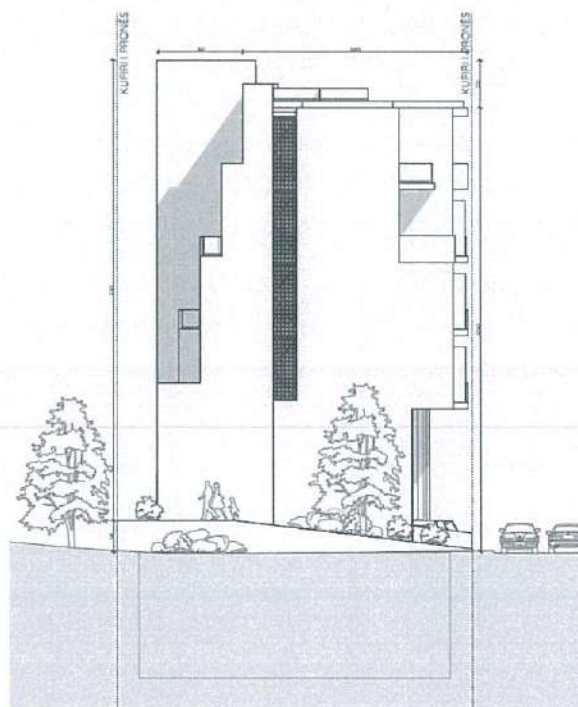


Figura 52. Fasada Veri-Lindore

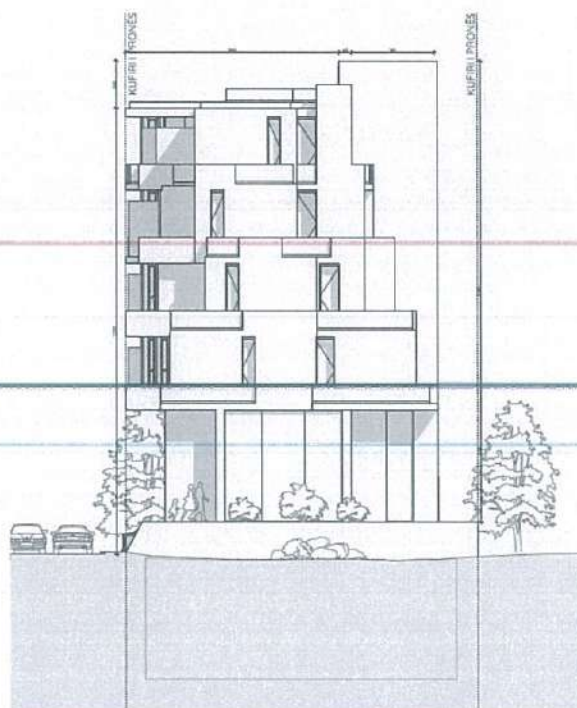


Figura 53. Fasada Jug-Perëndimore





Figura 54. Vizualizime (01)



Figura 55. Vizualizime (02)





Figura 56. Vizualizime (03)



Figura 57. Vizualizime (04)





Figura 58. Vizualizime (05)



Figura 59. Vizualizime (06)





Figura 60. Vizualizime (07)

4.4 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	2331.00 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga strukturat :	1046.64 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbitokë:	5292.53 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	45%
Intensiteti i ndërtimit:	2.27
Lartësia maksimale nga niveli i kuotës së sistemimit:	22.50 m
Numri i kateve mbi tokë:	5 dhe 6
Numri i kateve nën tokë:	2



TREGUES TEKNIK

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: 147/137, 1522 dhe 147/123, 1522

KUFIZIMET

Distanca nga Objekt Ekzistues:

- Lindje 23.9 m,
- Jug-Lindje 12.6 m,
- Jug 15.1 m,
- Veri-Perëndim 26.4 m
- Veri-Lindje 25.8 m

- Jug-Perëndim 6.0 m

Distancat nga Kufiri I Pronës

- Jug-Perëndim: 5.0 m dhe 2.0 m
- Veri-Perëndim: 1.7 m dhe 0.1 m
- Veri-Lindje: 2.0 m dhe 1.3 m
- Jug-Lindje: 1.8 m dhe 2.0 m

Distancat nga Aksi i Rrugës

- Lindje: 4.8 m dhe 3.7 m

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Godinat do të aksesohen përmes dy rampave të cilat fillojnë në rrugën informale dhe perfundojnë në brendësi të ndërtesave. Rampat shfrytëzojnë topografinë e sheshit për të lehtësuar aksesimin e godinave të projektuara.

