



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
PËR MIRATIMIN PËR LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN:

"STRUKTURË HOTELERIE 25 KATE DHE STRUKTURA BANIMI 9 DHE 17 KATE
MBITOKË, ME 2 KATE NËNTOKË ME VENDNDODHJE NË BASHKINË DURRËS,
ME ZHVILLUES "DESLA SH.P.K."

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 07, Datë 27.11.2024

Projektues:

ANDREA CAPUTO
SON Engineering & Construction

SON
NDËRTIM CONSTRUCTION
PROJEKTIM ENGINEERING
www.son-group.com

Zhvillues:



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 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 / 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 Leje Ndertimi për objektin: "Strukturë hotelerie 25 kate dhe struktura banimi 9 dhe 17 Kate mbitokë, me 2 Kate nëntokë me vendndodhje në Bashkinë Durrës, me zhvillues "Desla Sh.p.k." bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar neni 7 dhe neni 28.
- Vendimin Nr. 4, datë 27.07.2022 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor Durrës, Bashkia Durrës.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.5.2015 "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit"

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim pozicionohet në Durrës, përkatësisht në zonën kadastrale nr. 8518. Kjo hapësirë bën pjesë në një zonë ku bashkëveprojnë ndërtime të periudhave të ndryshme, si dhe të tipologjive të ndryshme. Paraqitet si një zonë në zhvillimin me ndërtime të reja dhe me një potencial për zhvillim me objekte banimi dhe shërbimesh. Pozicioni i objektit të propozuar do të jetë në afërsi të rruges "Jusuf Myzyri". Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 8351.5m²



Fig. 1 Vendndodhja e pronës.



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Durrës. Studimi është komform rregullores dhe kritereve të Planit të Përgjithshëm Vendor, Nr. 4, datë 27.07.2022.



Fig. 2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës.

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

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 zonën e interesit, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës q propozon plani.

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës, 2030, në të cilat mendohet se propozimi i projektit: "Strukturë hotelerie 25 kate dhe struktura banimi 9 dhe 17 Kate mbitolë, me 2 Kate nëntokë" prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen. Sheshi në studim i përket njësisë strukturore DR_UB_A2_331/4.





Fig. 3 Harta vizionit strategjik, ekstraktuar nga PPV Bashkia Durres.



Fig. 4 Harta e njësive strukturore, ekstrakt i PPV Bashkia Durres.



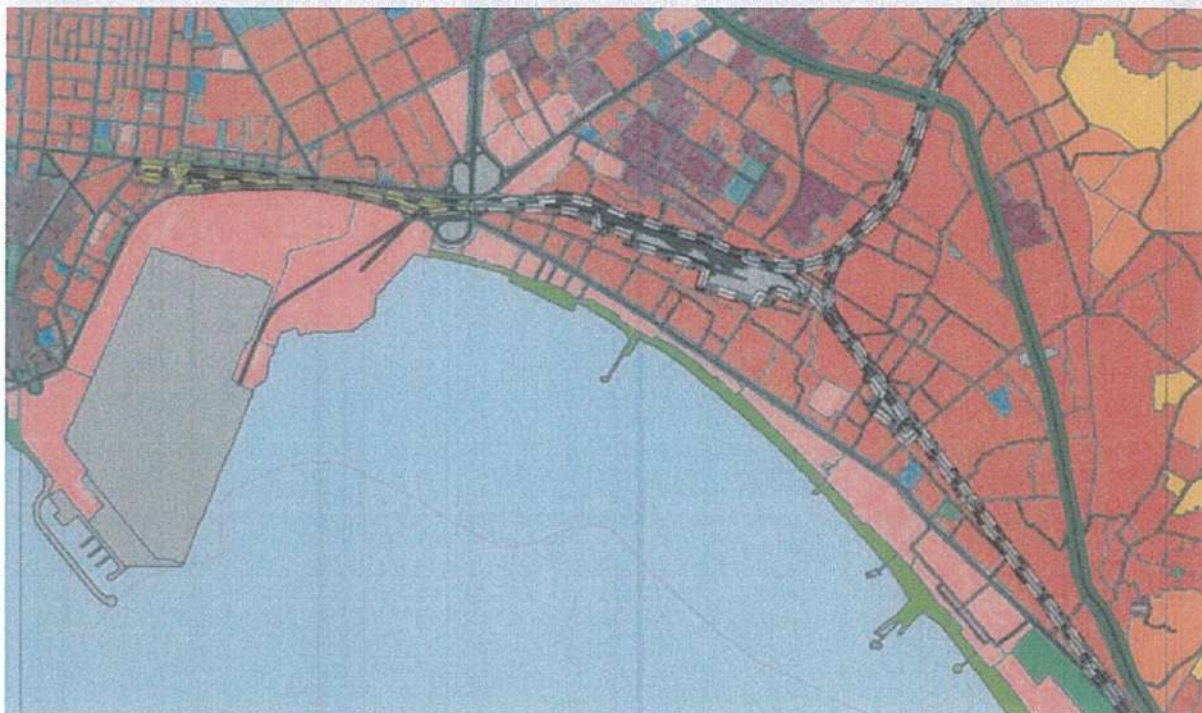


Fig. 5 Harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, ekstrakt i PPV Bashkia Durrës



Fig.6 Harta e infrastrukturave të transportit propozuara, ekstraktuar nga PPV Bashkia Durrës.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion rezidencial, tregtar dhe hotelieri, ku dominojnë godinat polifunksionale dhe ato rezidenciale me shërbime. Pozicionohet 4 km nga qendra e Durrësit, në rrugën "Jusuf Myzyri".

Sipërfaqja pronës është 8351.5 m²

Ndërkohë parcela kufizohet:

Jug: Objekte banimi

Veri: - Rruga "Jusuf Myzyri".

Lindje: Objekte banimi

Perëndim: - Rruga "Jusuf Myzyri".

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Koncepti zhvillohet mbi bazën e studimit të shesheve kryesore në Durrës. Duke u mbështetur në formën e sheshit dhe mënyrën e aksesimit në pronë, krijohet një shesh me një strehë drejtkëndore, e cila ngrihet mbi kolona në katin përdhe. Brenda kësaj hapësire, pozicionohen kuboide të shpërndarë, të cilët do të funksionojnë si njësi komerciale për zonën përreth. Mbi strehën strukturore ngrihen tre objekte me tipologji kulle, me lartësi të ndryshme. Ato vendosen në mënyrë të tillë që të ruhet pamja drejt detit dhe të garantohet ndriçimi natyror gjatë gjithë ditës.

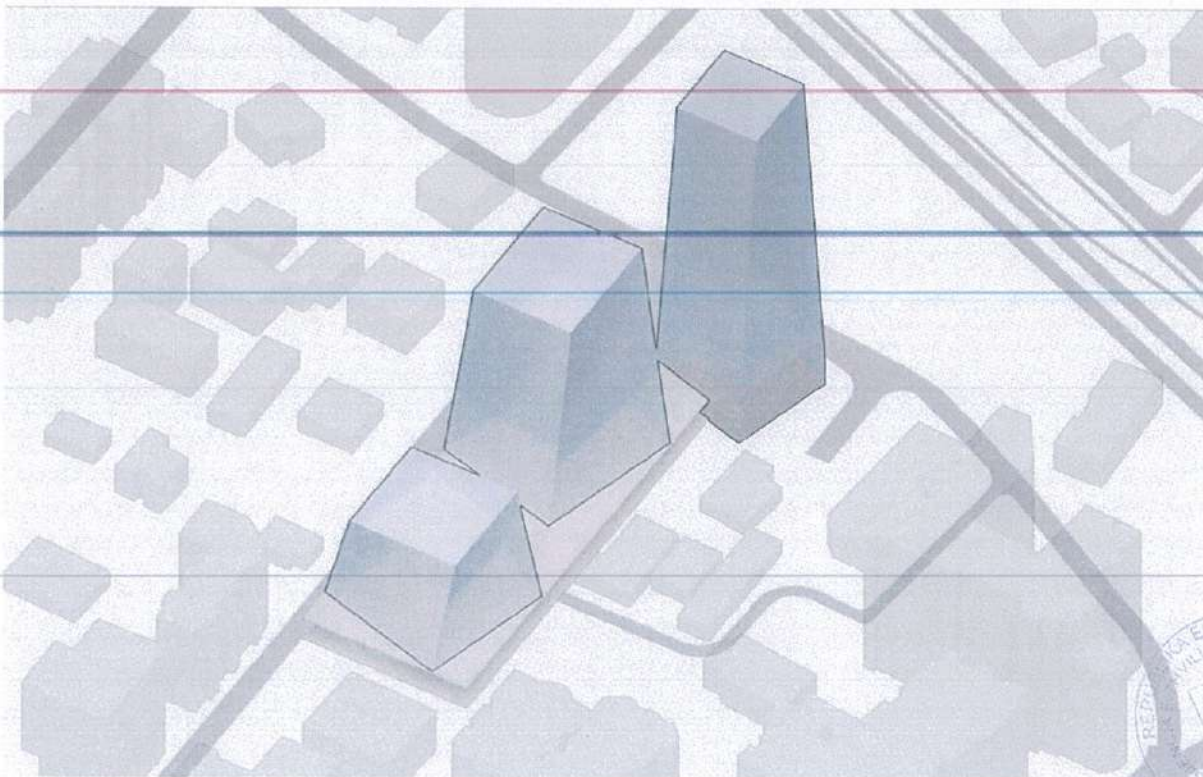


Fig. 7 Aksonometri e objektit.



PLANIMETRITË

1. OBJEKTI 9 KATËSH

Objekti i parë është me funksion rezidencial dhe shtrihet në 9 kate mbi tokë, ku akomodon rreth 60 apartamente të tipologjive 1+1 dhe 2+1. Kati përdehe është i dedikuar për funksione rekreative dhe komerciale, duke u integruar në mënyrë organike me sheshin dhe hapësirën publike përreth. Në katin e parë, ndodhet streha funksionale e cila akomodon njësi të tipit Apart-Hotel, duke ofruar fleksibilitet në përdorim dhe shërbime të shtuar për zonën. Kjo strehe do të aksesohet nga grupi shkallë ashensor në nivelin +0.00. Objekti përfshin gjithashtu dy kate parkimi nëntokësor, me akses të dedikuar nëpërmjet një rampe të pozicionuar në anën jugore të godinës.

PALLATI 9 KAT	Siperfaqe (m ²)	Funksioni
KATI -1	1597	Parkim
KATI -2	1597	Parkim
KATI 0 (Niveli+0.00)	373	Shërbime
KATI 1 (Niveli i Strehes +6.20)	1581	Apart Hotel/Shërbime
KATI 2	835.8	Banim
KATI 3	798.9	Banim
KATI 4	763.6	Banim
KATI 5	730	Banim
KATI 6	698	Banim
KATI 7	667.7	Banim
KATI 8	639	Banim

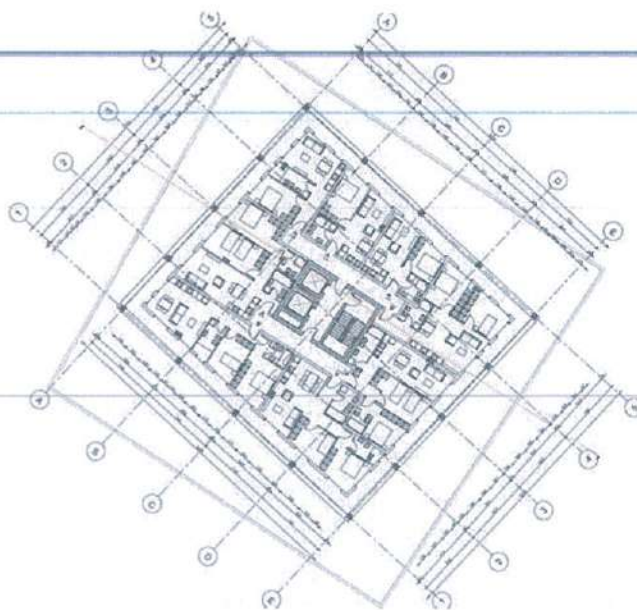


Fig16. Planimetria e katit 2



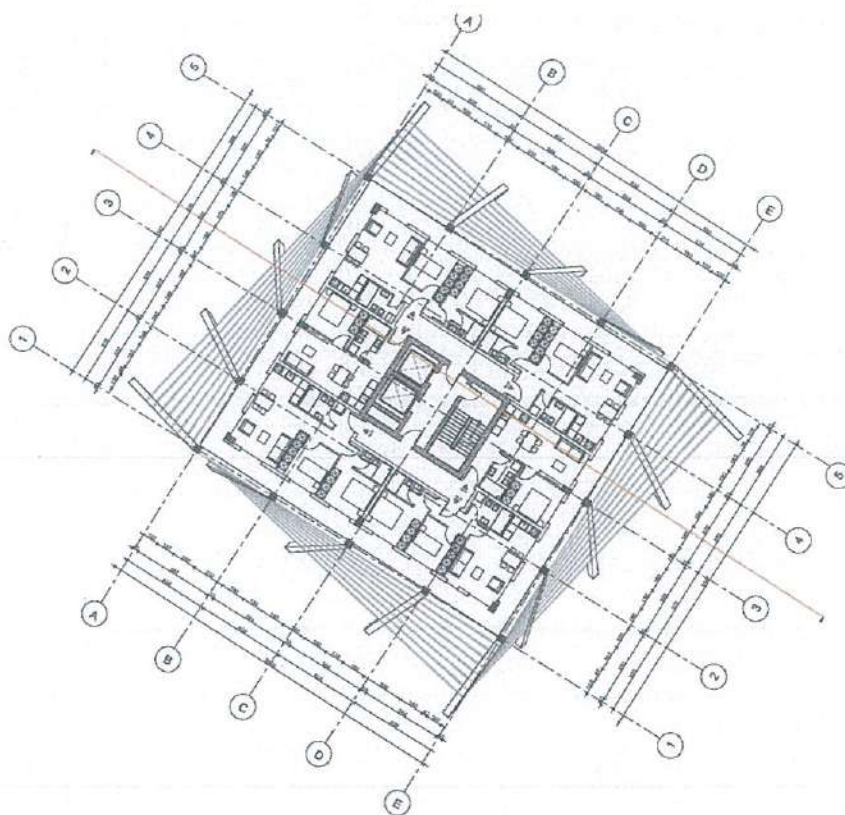


Fig17. Planimetria e katit 7

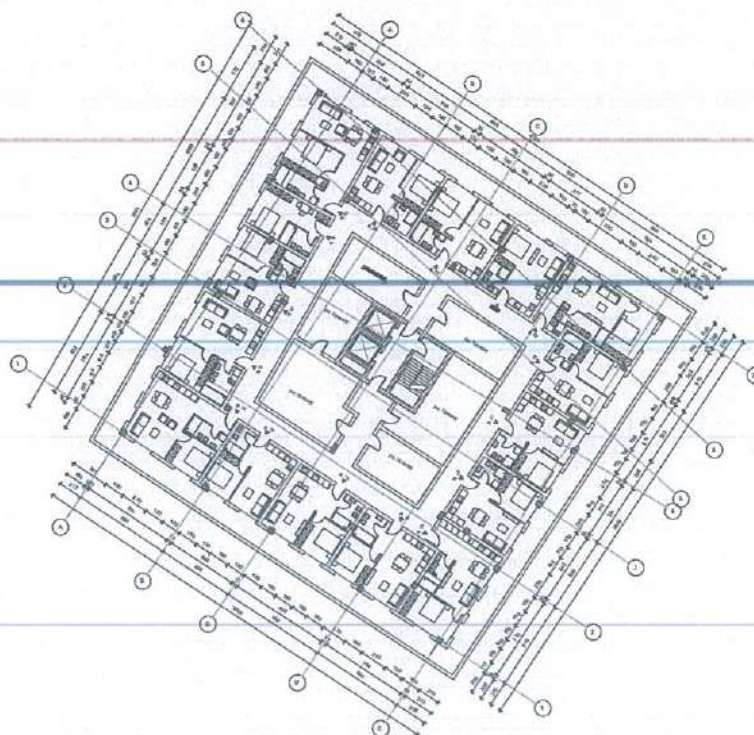


Fig18. Planimetria e strehës +6.20



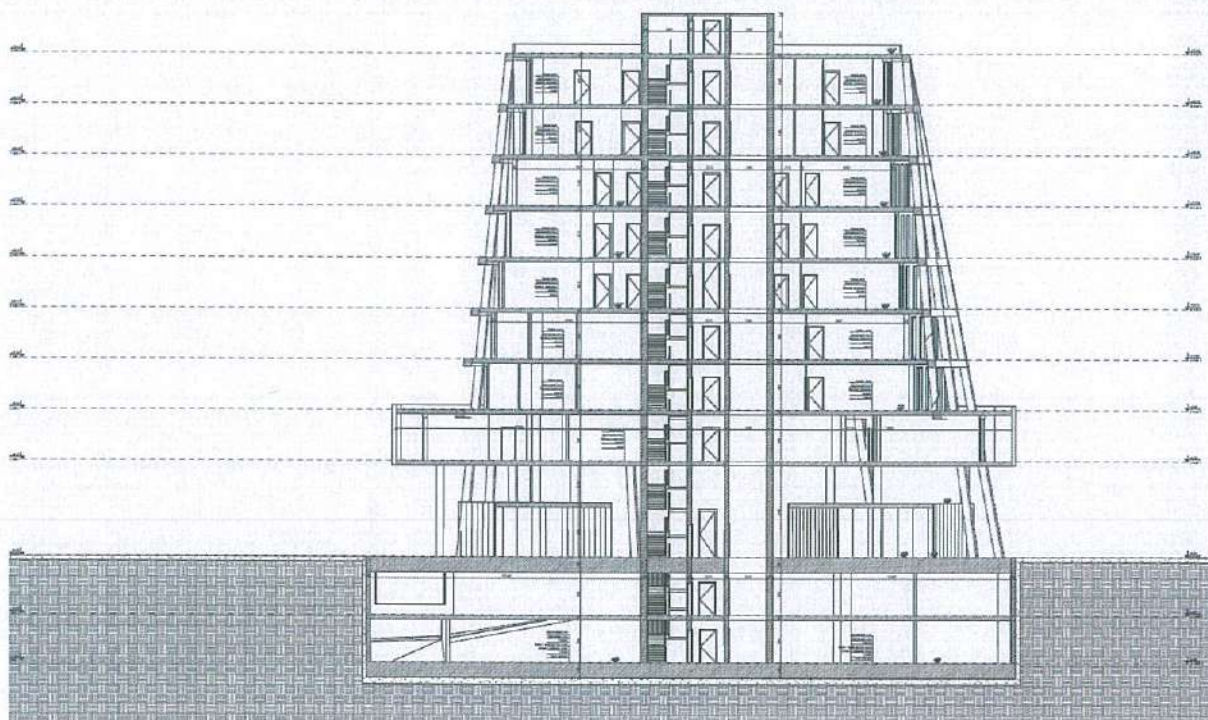


Fig19. Prerje e objektit 9K

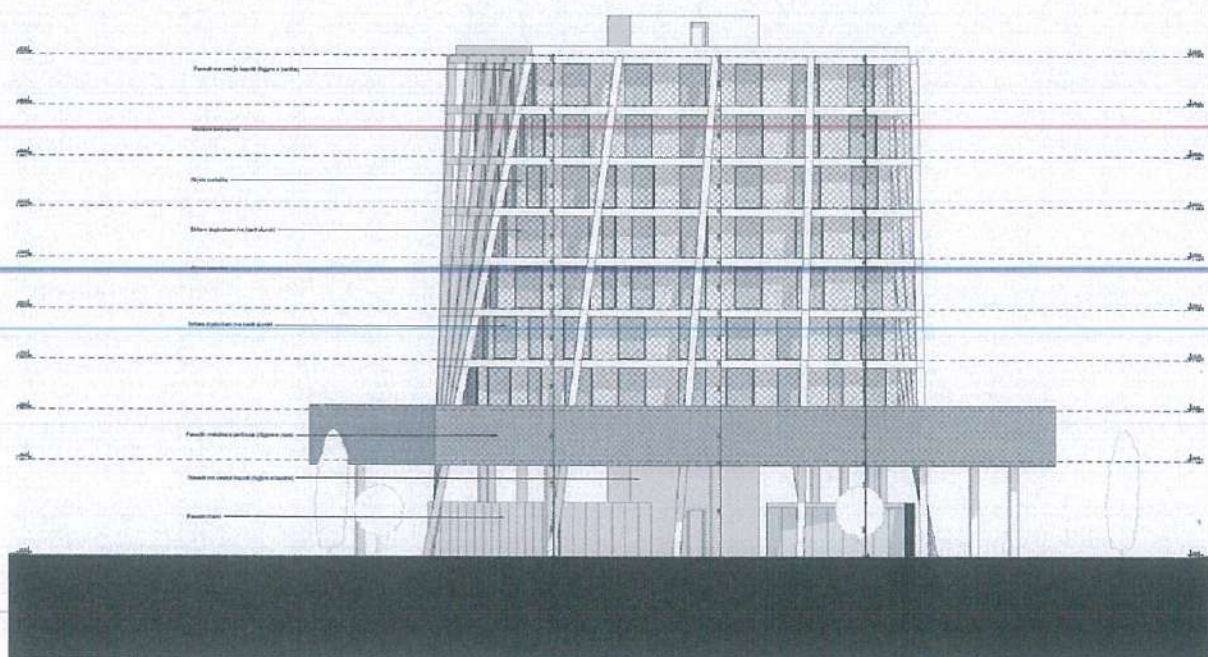


Fig20. Fasadë e objektit 9K

OBJEKTI 17 KATËSH

Objekti i dytë 17K është po ashtu vetëm rezidencial, ku akomodon në 16 katet e tij rreth 134 apartamente (1+1, 2+1), dhe në katin përdhe shërben për hapësira rekreative dhe komerciale. Kati i pare, do të shërbejë si Apart Hotel dhe ambiente shërbimi, të përbashkëta me ato të objektit 25-katësh. Ky objekt ka 2 kate parkimi nëntokë, ku hyrja për në nëntokë kryhet nëpërmjet rampës në veri, me akses nga rruga kryesore. Nëntoka është e përbashkët me pallatin 24-katësh dhe aksesohet nga dy grupet shkallë-ashensor.

PALLATI 17 KAT	Sipërfaqe (m ²)	Funksioni
KATI -1 (i përbashket me pallatin 25 kat)	3962	Parkim
KATI -2(i përbashket me pallatin 25 kat)	3962	Parkim
KATI 0 (Niveli+0.00) (i përbashket me pallatin 25 kat)	712	Shërbime
KATI 1 (Niveli i Strehes +6.20) (i përbashket me pallatin 25 kat)	2781	Apart Hotel/Shërbime
KATI 2	1008.5	Banim
KATI 3	980.2	Banim
KATI 4	952.5	Banim
KATI 5	925.5	Banim
KATI 6	899.2	Banim
KATI 7	873.5	Banim
KATI 8	848.5	Banim
KATI 9	824.2	Banim
KATI 10	800.5	Banim
KATI 11	777.5	Banim
KATI 12	755.1	Banim
KATI 13	733.5	Banim
KATI 14	712.5	Banim
KATI 15	692	Banim
KATI 16	672.4	Banim



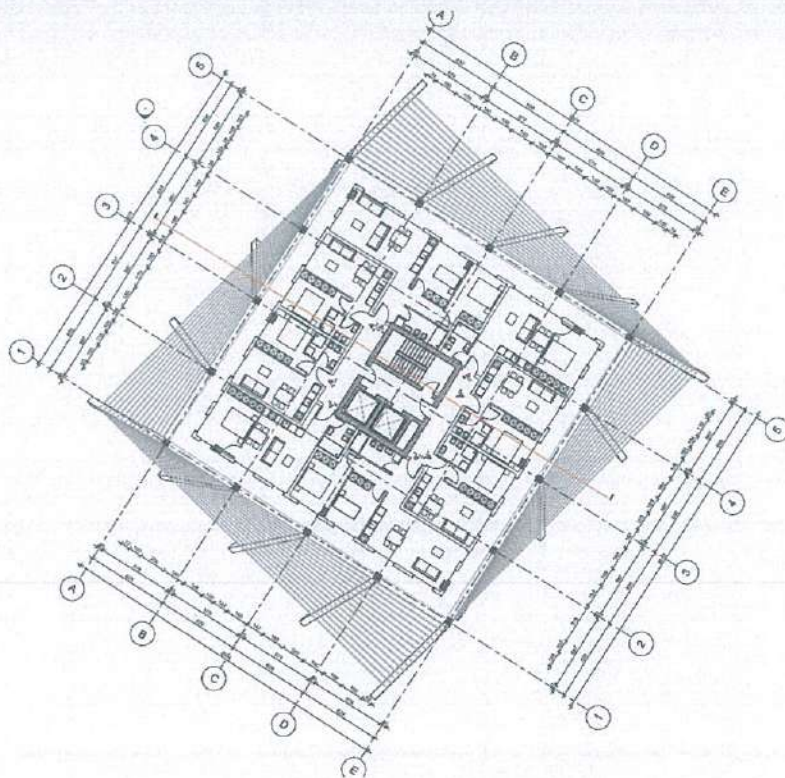


Fig21. Planimetria e katit tip

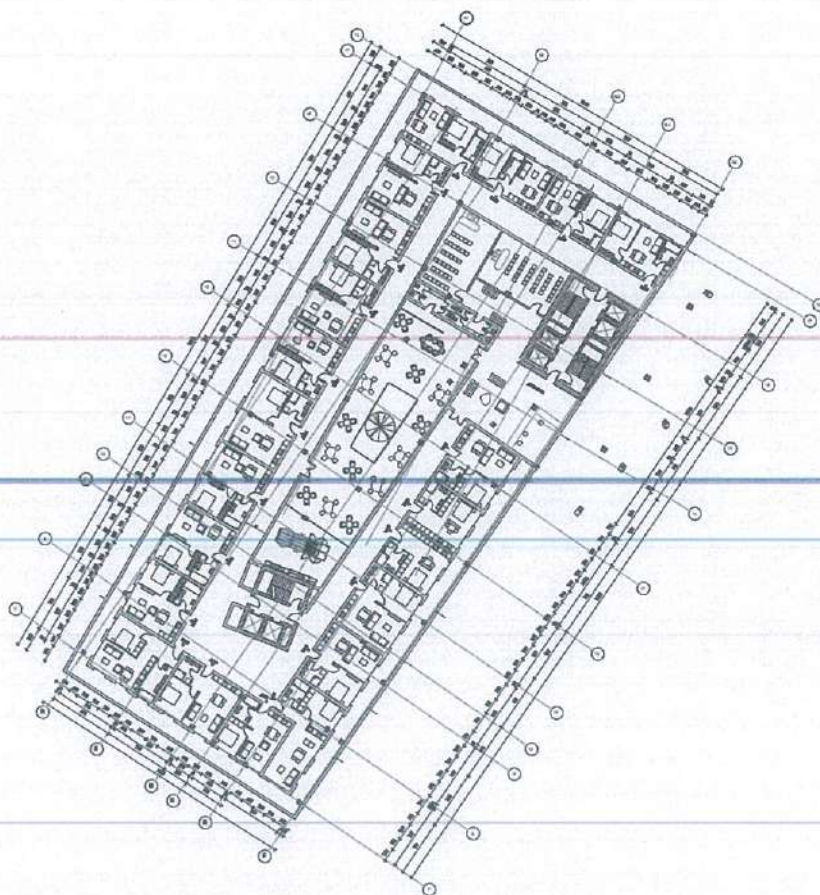


Fig22. Niveli i strehës në +6.20 (objekti 17 kat+25 kat)



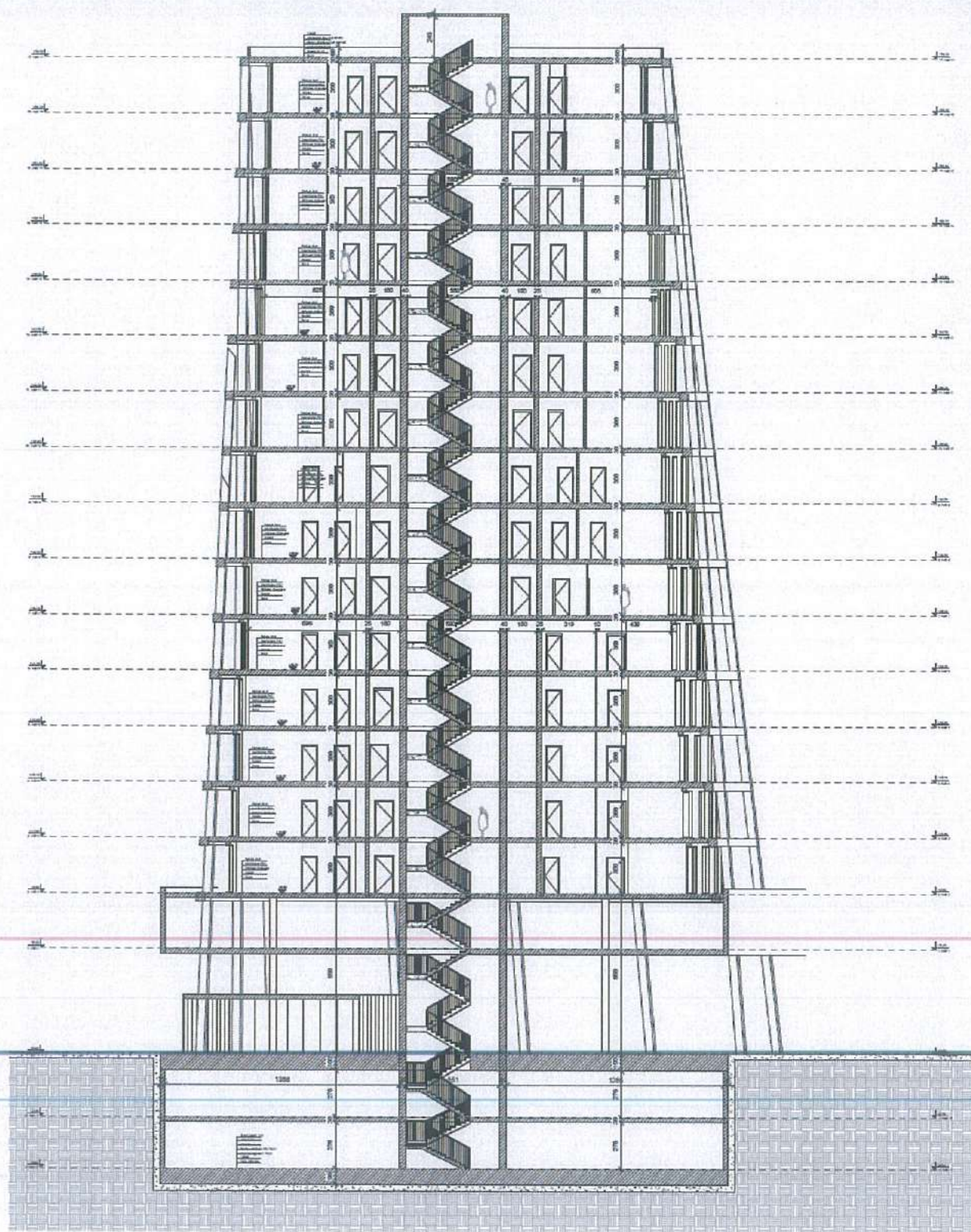


Fig23. Prerje e objektit 17K



OBJEKTI 25 KATËSH

Objekti i tretë 25K në të gjitha katet e tij, akomodon hotelerinë, me hollin e pritjes në katin përdhe. Kati i pare, do të shërbejë si Apart Hotel dhe ambiente shërbimi, të përbashkëta me ato të objektit 17-katësh. Ky objekt ka 2 kate parkimi nëntokë, ku hyrja për në nëntokë realizohet nëpërmjet rampës në veri, me akses nga rruga kryesore. Nëntoka është e përbashkët me pallatin 17-katësh dhe aksesohet nga dy grupet shkallë-ashensor.

PALLATI 25 KAT	Siperfaqe (m ²)	Funksioni
KATI -1 (i përbashket me pallatin 17 kat)	3962	Parkim
KATI -2(i përbashket me pallatin 17 kat)	3962	Parkim
KATI 0 (Niveli+0.00) (i perbashket me pallatin 17 kat)	712	Shërbime
KATI 1 (Niveli i Strehes +6.20) (i perbashket me pallatin 17 kat)	2781	Apart Hotel/Shërbim
KATI 2	798.4	Hotel
KATI 3	784	Hotel
KATI 4	769.86	Hotel
KATI 5	755.7	Hotel
KATI 6	742.3	Hotel
KATI 7	728.8	Hotel
KATI 8	715.6	Hotel
KATI 9	702.7	Hotel
KATI 10	690	Hotel
KATI 11	677.4	Hotel
KATI 12	665.2	Hotel
KATI 13	653.1	Hotel
KATI 14	641.3	Hotel
KATI 15	630.6	Hotel
KATI 16	618.3	Hotel
KATI 17	607.2	Hotel
KATI 18	596.3	Hotel
KATI 19	585.6	Hotel
KATI 20	575.2	Hotel
KATI 21	565	Hotel
KATI 22	554.8	Hotel
KATI 23	545.3	Hotel
KATI 24	535.8	Hotel



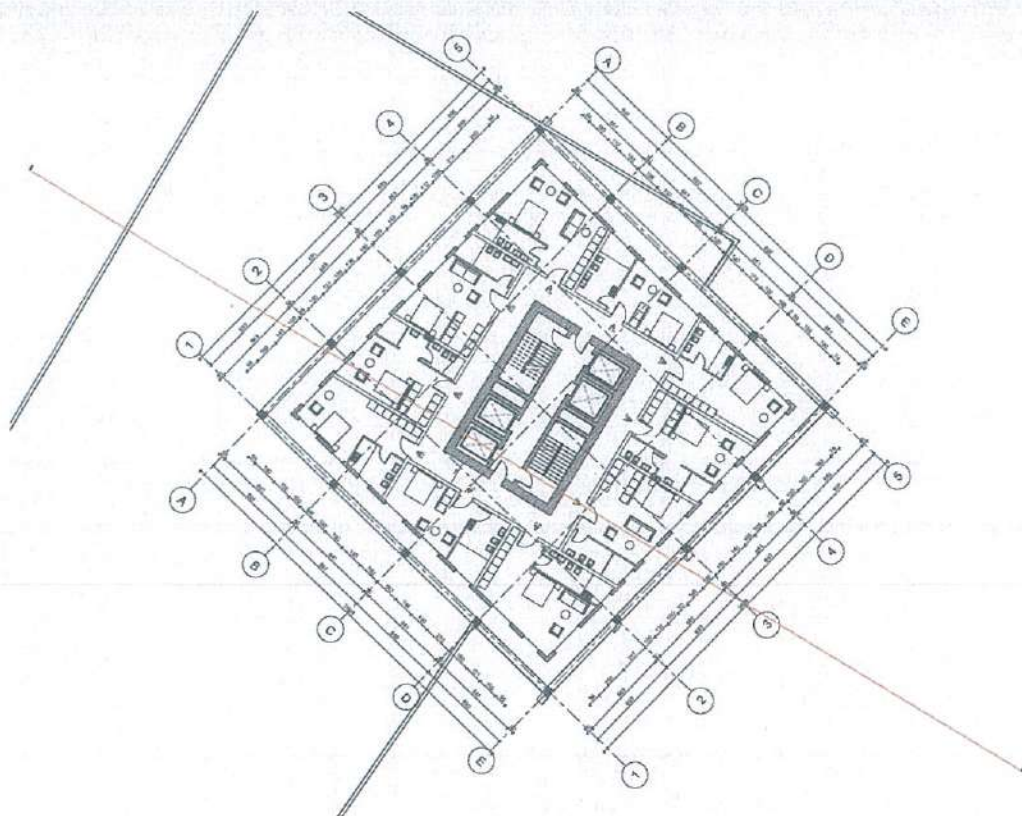


Fig24. Planimetria e katit 2

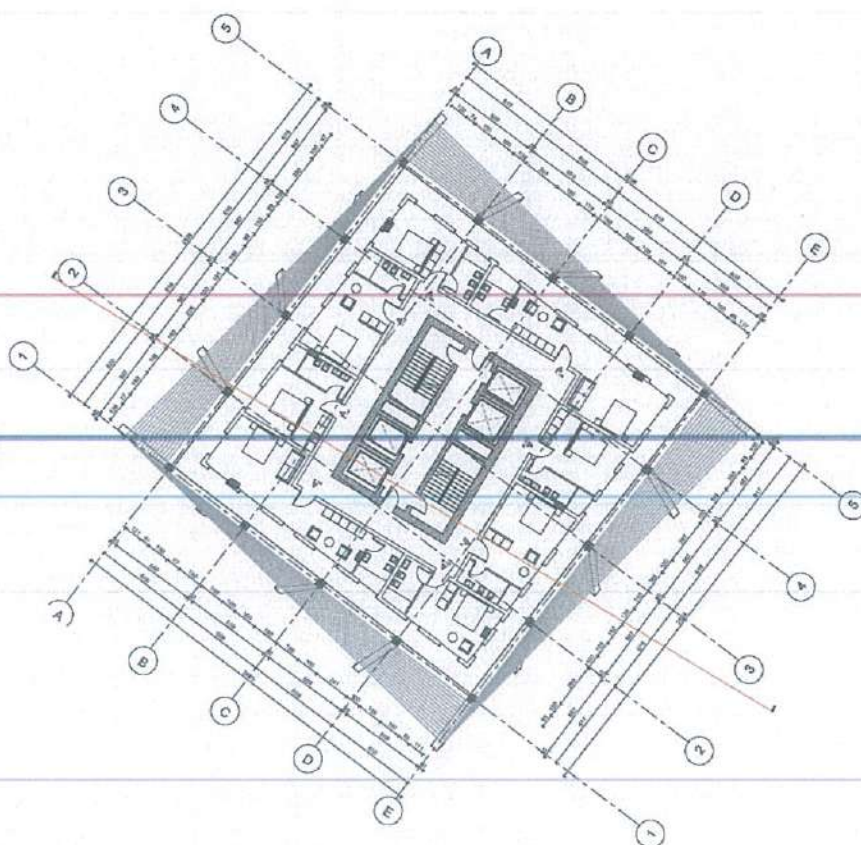


Fig25. Planimetria e katit tip



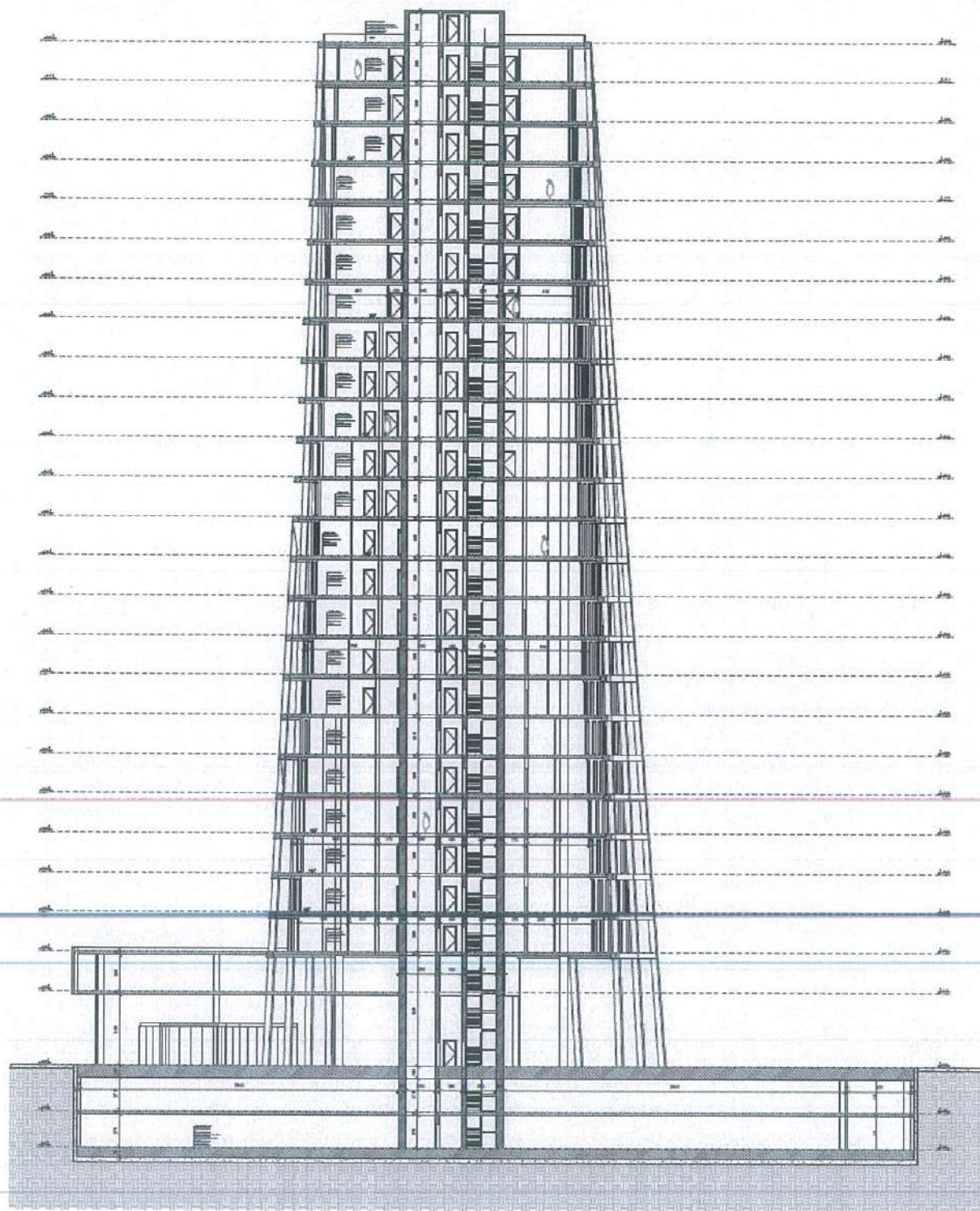


Fig26. Prerje e objektit 25 K



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

Volumetria

Projekti përbëhet nga **tre kulla** me **9, 17 dhe 25 kate**, të vendosura në një kompozim dinamik dhe të shkallëzuar. Kullat **zvogëlohen gradualisht në lartësi** dhe marrin një **rrotullim të lehtë**, i cili shton lëvizje dhe elegancë në siluetën e përgjithshme.

Në nivelin përdhe, ato janë të **lidhura përmes një strehe të përbashkët**, që krijon një **bazament të unifikuar** dhe forcon lidhjen me hapësirën publike. Kjo zgjidhje ndihmon në uljen vizuale të masës dhe krijon një prezencë më të afërt me kontekstin urban.



Fig. 8 Vizualizim i objektit.

Fasada

Në një kontekst urban të rrëmujshëm, objekti synon të krijojë një prani të qartë dhe të strukturuar. Struktura mbajtëse realizohet me beton në dukje, në formë gridi, që jep ritëm dhe karakter të fortë arkitektonik.

Muret e jashtme do të trajtohen me suva të bardhë, për të theksuar pastërtinë vizuale dhe për të reflektuar dritën natyrale. Fasada do të vishet me një rrjetë metalike, që funksionon si filtër vizual dhe mbrojtës, duke i dhënë objektit një pamje bashkëkohore dhe të disiplinuar në një ambient të fragmentuar.



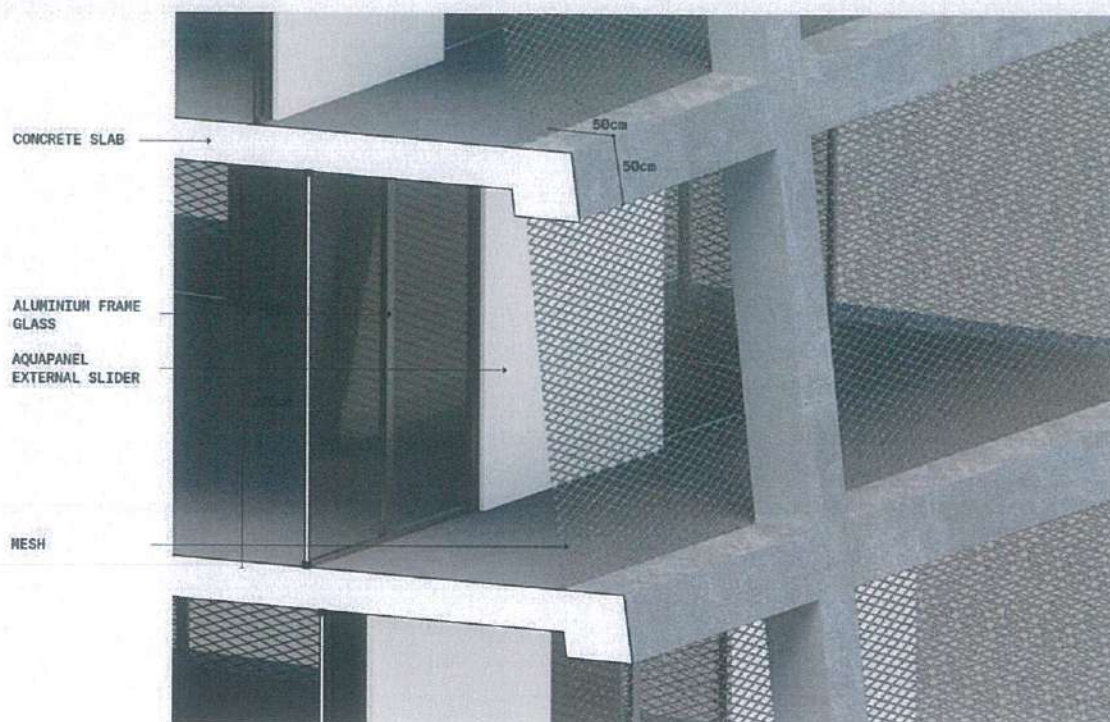


Fig. 9 Vizualizim i ballkoneve dhe lozhave.

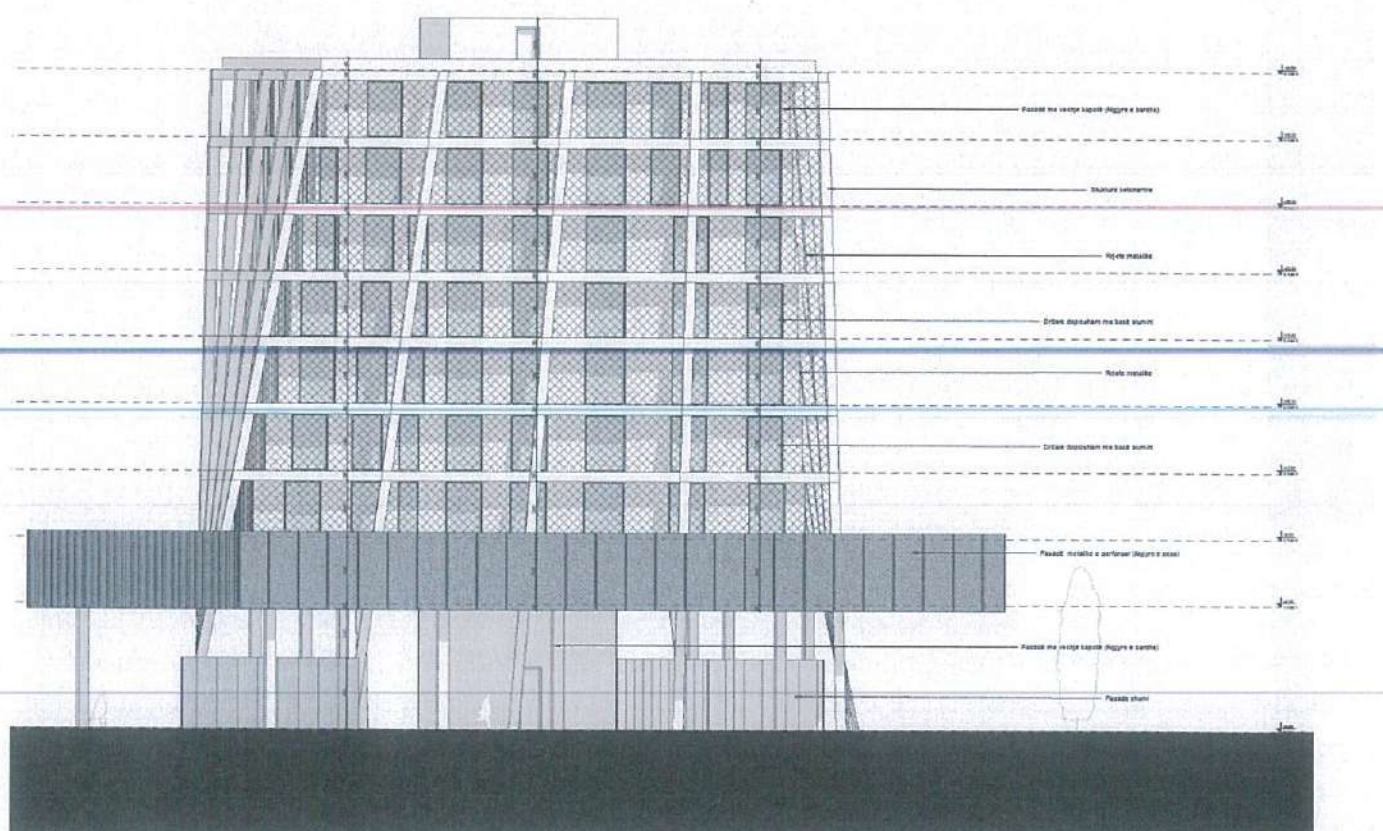


Fig. 10 Fasada 9kat



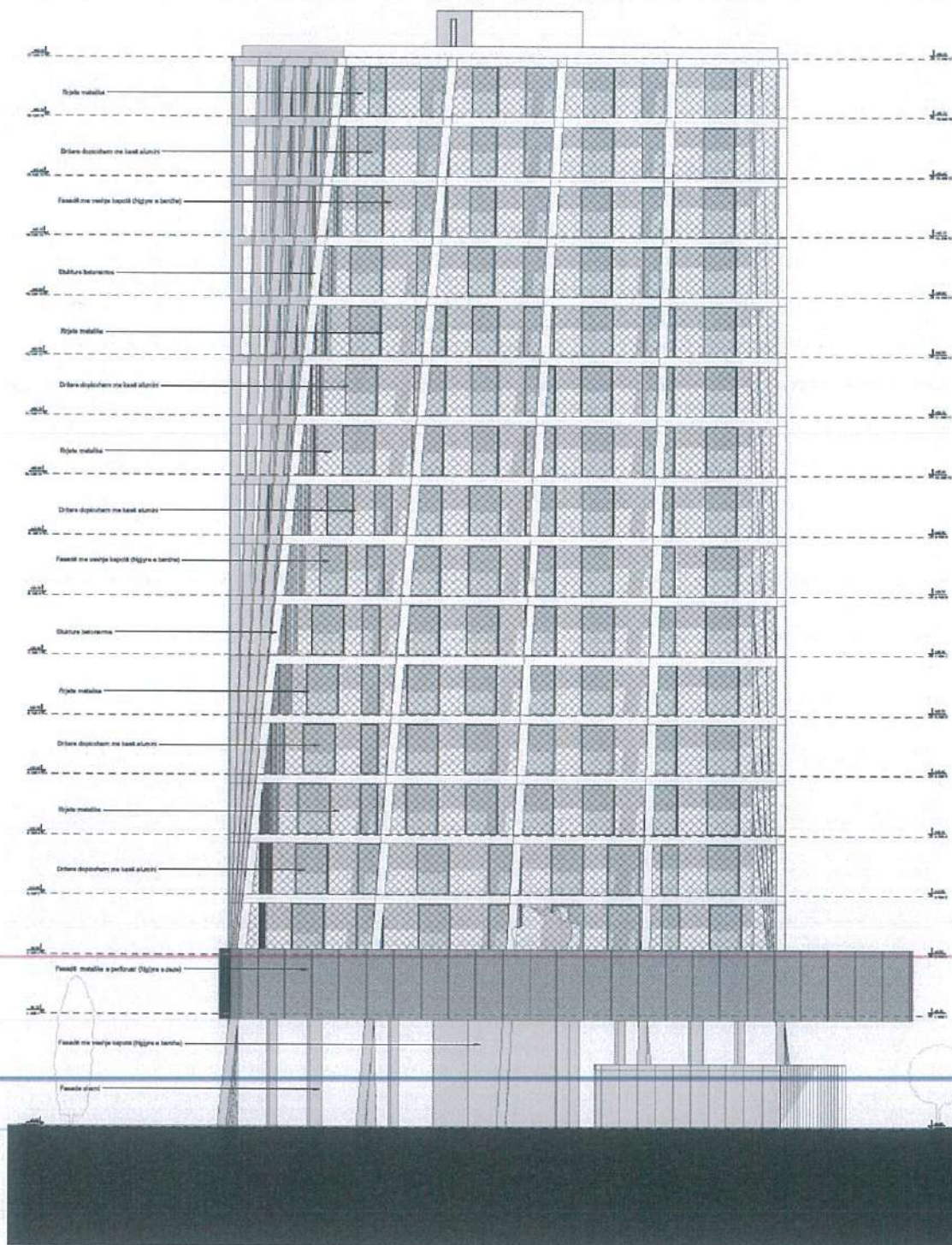


Fig. 11 Fasada 17 kat



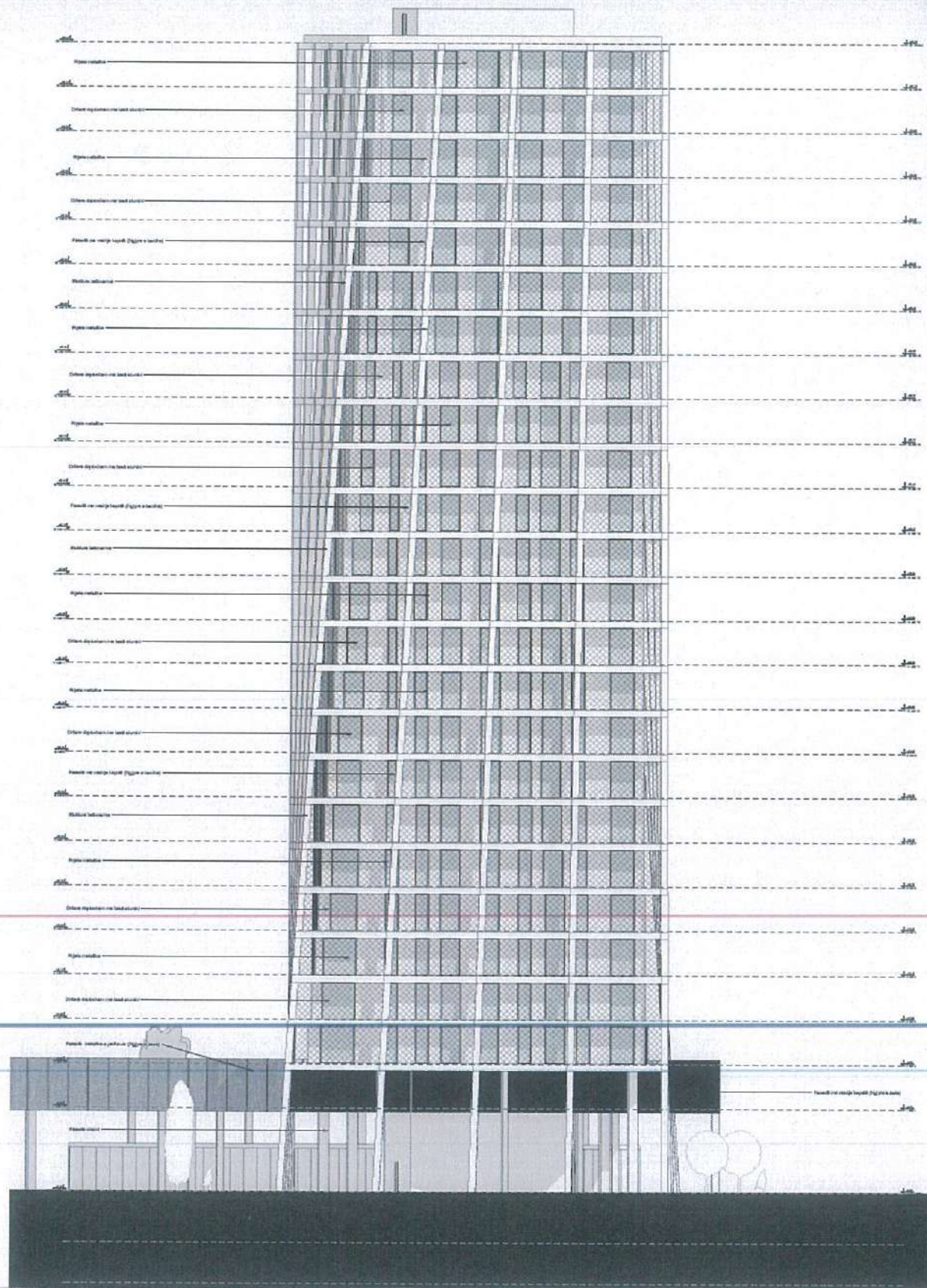


Fig12. Fasada 25 kat



TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie 28/400 28/401 28/403 28/404 28/405 28/411 28/163 28/167 28/169 28/372
28/137 28/398.1 28.397.

Zona Kadastrale: 8518

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 7.7m - 15.5m nga kufiri i pronës.

Jug: 3m -3.6m m nga kufiri i pronës.

Lindje:4.9m-34.6m nga kufiri i pronës.

Perëndim: 1.2m - 5.7m nga kufiri i pronës.

PLANI I SISTEMIMIT

Sheshi i hapur është projektuar për të ofruar një hapësirë funksionale dhe të aksesueshme si për komunitetin, ashtu edhe për banorët e kompleksit. Objektet e vogla janë të shpërndara në mënyrë strategjike, me qëllim nxitjen e aktiviteteve sociale dhe ndërveprimit midis përdoruesve. Streha, me një lartësi prej 3 metrash, mbulon të gjithë sheshin dhe lidh të tre objektet kryesore, duke krijuar jo vetëm një mjedis të mbrojtur nga kushtet atmosferike, por edhe një hapësirë funksionale dhe fleksibël për përdorime të ndryshme. Ky organizim synon të forcojë pjesëmarrjen dhe integrimin e komunitetit, duke krijuar një ambient ku banorët mund të mblidhen, të ndërveprojnë dhe të shijojnë aktivitete të përbashkëta. Aksesit në pronë mundësohet nga të gjitha anët e parcelës, duke e bërë sheshin tërësisht të hapur dhe të lidhur me kontekstin urban përreth.



Fig. 13 Imazh i sistemimit.



PARKIMI NËNTOKËSOR

Parkimi nëntokësor përbëhet nga dy kate, të cilat janë të ndara në dy zona me hyrje të ndryshme për secilën hapësirë. Një zonë e parkimit ka akses vetëm nga objekti 9K, ndërsa zona tjetër ka akses nga objektet 17K dhe 25K. Aksesit në secilën zonë realizohet përmes grupeve të shkallëve dhe ashensorëve për çdo objekt, duke mundur lëvizje të lehtë dhe të pavarur për përdoruesit e secilës ndërtesë.

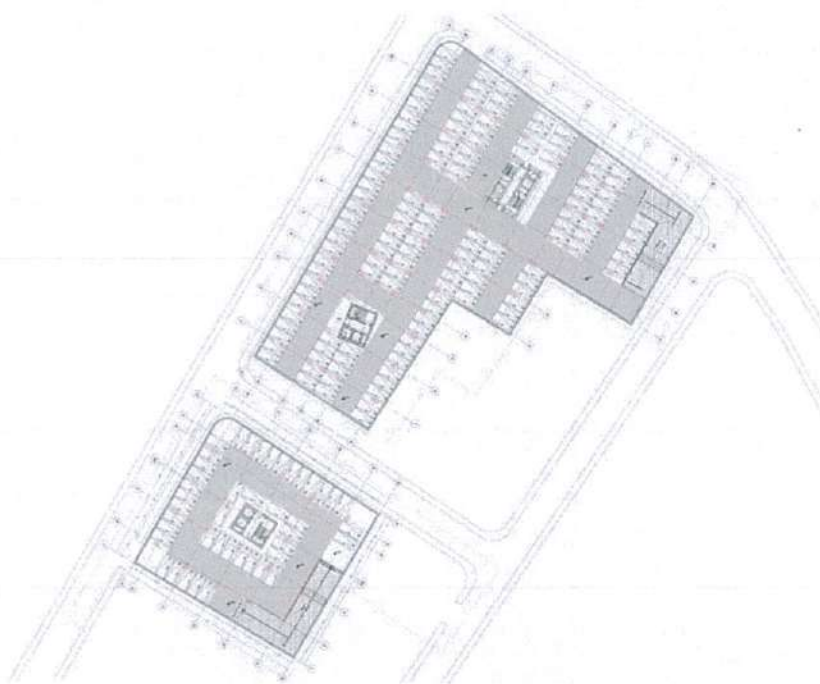


Fig. 14 Kati nëntokë -1 parking.

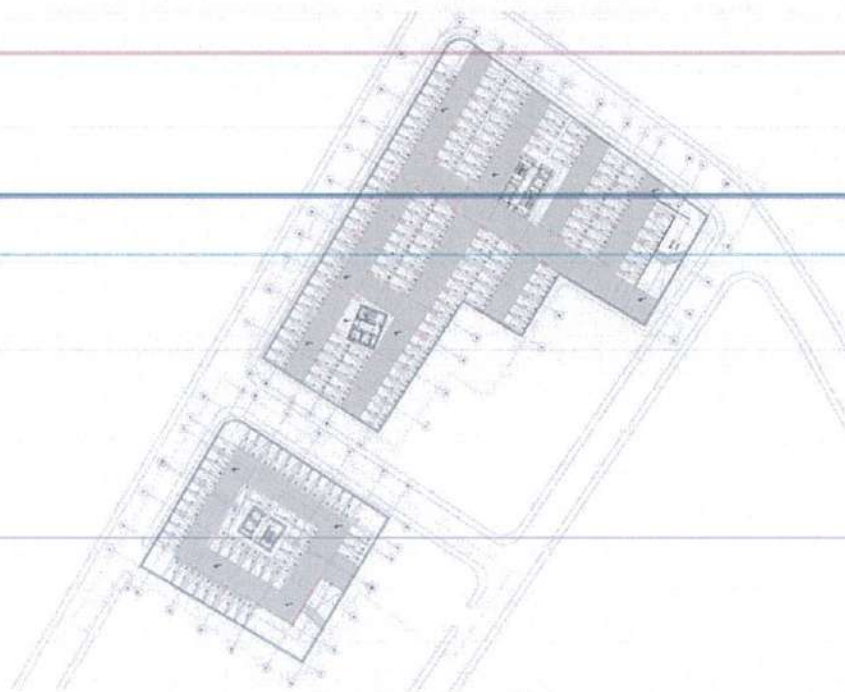


Fig. 15 Kati nëntokë -2 parking.



4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	8351.5 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1085 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni):	4632 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbitoke:	38174m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nentoke:	11118 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	13 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	45 %
Intensiteti i ndërtimit:	4.57
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	86 m
Numri i kateve mbi tokë:	9/17/25 K
Numri i kateve nën tokë:	2K

4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark objekteve, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash.

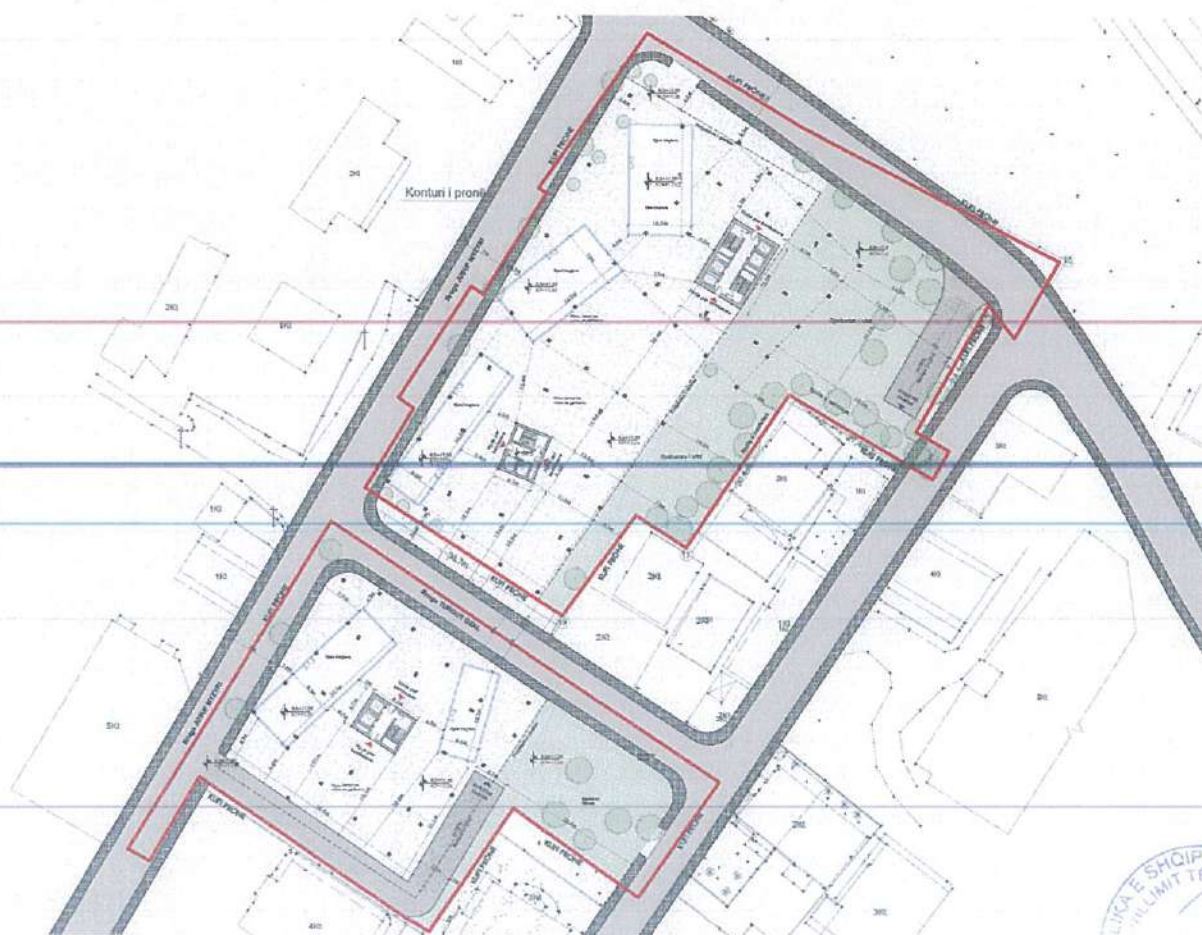


Fig.27 Plansistemim.





Fig. 28 Vizualizim.





Fig. 29 Vizualizim.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Bashkia Durrës nëpërmjet shkresës me Nr. 2405/1 Prot., datë 19.02.2025 jep miratimin për infrastrukturën rrugore të paraqitur në planvendosjen e aplikuar në lejen e ndërtimit pranë AZHT-së.

Aksesi në prone do të bëhet në veriperëndim nga rruga "Jusuf Myzyri" dhe rruga "Turgut Ozal" në mes të dy pronave dhe në lindje të tyre.

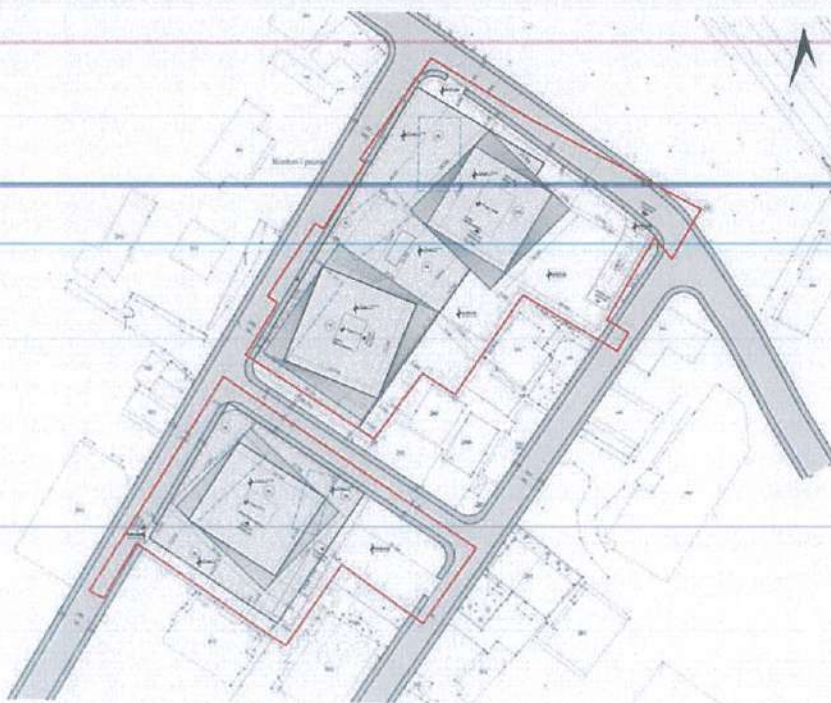


Fig. 30 Planvendosje.

