



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDËRTIMIT PËR OBJEKTIN: "LALZI'S GARDEN"
RESORT ME HOTELERI, APARTAMENTE DHE SHËRBIME TURISTIKE ME 1,2,3,4,5
DHE 6 KATE MBITOKË DHE 1,2 KATE NENTOKË, ME TARRACA TË
SHFRYTËZUESHME DHE ME MUR RRETHUES, ME ZHVILLUES SHOQËRINË " INSIFA
6 VËLLEZËRIT SHPK", BASHKIA DURRËS.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT DHE MËDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.34, Datë 25/09/2024

Projektues:

Estudi d'arquitectura

TONI GIRONES

"UDV ARCHITECTS" SH.P.K



Zhvillues:

Shoqëria

"INSIFA 6 VËLLEZËRIT" SH.P.K



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
2.	EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR	4
2.1.	Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së.....	4
2.2.	Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim.....	5
3.	ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE.....	8
4.	RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT	8
4.1.	Funksionet dhe aktivitetet e propozuara	8
4.2.	Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave	19
4.3.	Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.....	23
5.	RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS	24
5.1	Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave.....	24

1. DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të lejes së ndertimit për objektin "LALZI'S GARDEN" RESORT ME HOTELERI, APARTAMENTE DHE SHËRBIME TURISTIKE ME 1,2,3,4,5 DHE 6 KATE MBITOKË DHE 1,2 KATE NENTOKË" bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, date 31.07.2014 "Per Planifikimin dhe Zhvillimin e territorit" (i ndryshuar).
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Keshillit të Ministrave "Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit" (i ndryshuar).
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës, miratuar me Vendim Nr. 4, date 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën kryhet ky studim ndodhet në fashën bregdetare të gjirit të Lalzit, në zonën kadastrale Nr. 1522, parcela Nr.156/190, Nr.152/49 nr.hip.indeksi i hartes K-34-88-(97-A) dhe shtrihet në një sipërfaqe totale prej 34690 m². Zona paraqet një interes të veçantë për vet faktin se është një zonë në zhvillim, me fokus turizmin. Vitet e fundit ka patur interes në ndërtimin e komplekseve në funksion të banesave individuale dhe atyre elitare pasi zona është në një pozicion të favorshëm dhe në zhvillim e sipër.



Figure 1 - Vendndodhja në raport me Durrësin

Sheshi i ndërtimit ndodhet 34 km nga qendra e Durrësit, ka një terren relativisht të sheshtë Struktura e re e propozuar ka për funksion kryesor atë të hotelerisë dhe banimit.



Figura 2- Vendndodhja e pronës

2. EKSTRAKTE TË PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR

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

Duke u bazuar në rregulloren e të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës, miratuar me vendim Nr.4 datë 27.07.2022 pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, konstatojme se është respektuar kategoria e përdorimit të tokës që propozon plani sipas kategorisë së përdorimit të tokës S1_Sherbime Akomodimi dhe Argetimi.

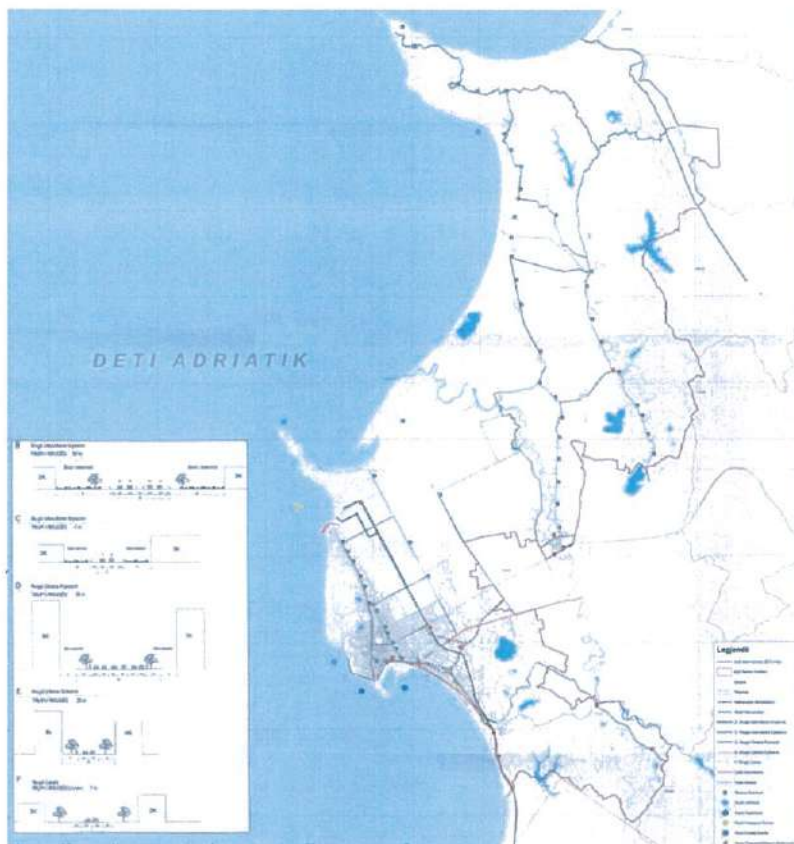


Figure 6-Fragment nga harta e infrastrukturës

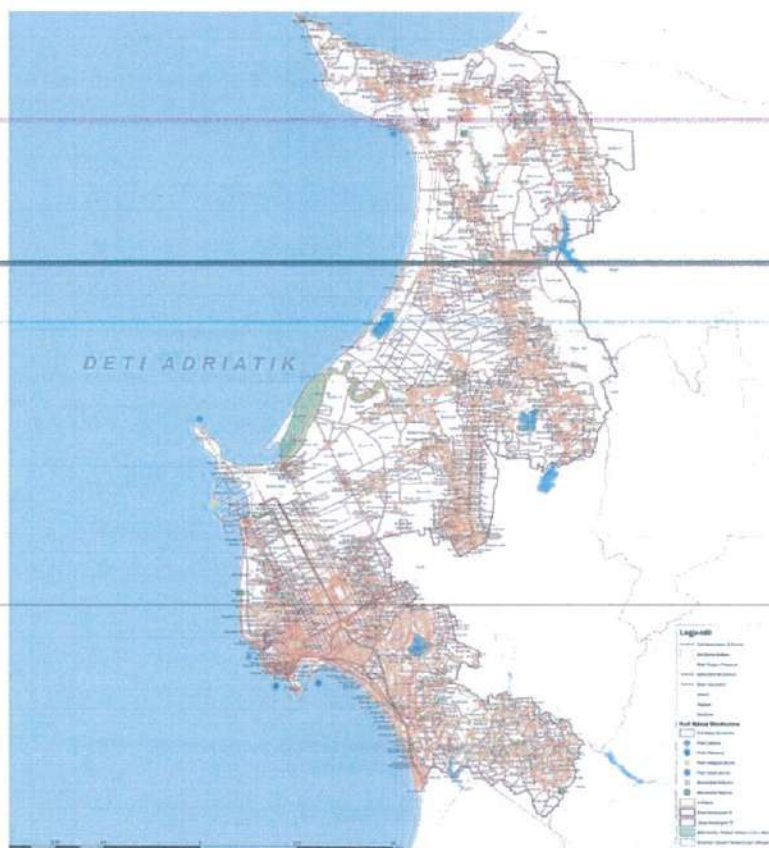


Figure 7-Fragment nga harta e njësive

3. ANALIZA E GJENDJES EKZISTUESE

Parcela ndodhet në një zonë me karakter turistik dhe rekreativ, me një sipërfaqe totale prej **34,690 m²**. Brenda kësaj parcele ndodhen dy struktura ekzistuese me funksione shërbimi:

1. **Objekt 1-katësh me funksion restorant**, me trajtim funksional dhe volumetri të thjeshtë, i ndërtuar me materiale konvencionale. Objekti përfshin hapësira për konsum, kuzhinë dhe ambiente ndihmëse.
2. **Strukturë druri me funksion beach bar**, me karakter të përkohshëm dhe konstruksion të lehtë. E pozicionuar pranë vijës ujore, ajo shërben gjatë sezonit turistik si bar veror në natyrë.

Zona është pjesërisht e paurbanizuar, me qasje të lehtë dhe potencial të lartë për zhvillim të mëtejshëm në të cilën do të përshtatet projektimi i një resorti me hoteleri dhe apartamente dhe shërbime turistike duke respektuar të dhënat teknike.



Figure 8- Foto të gjendjes ekzistuese

4. RREGULLAT E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Kompleksi dhe objektet në vetvete respektojnë të gjitha kushtet urbane si distancat nga objektet, nga kufiri i pronës, nga trupi dhe aksi i rrugës.

PLANVENDOSJA

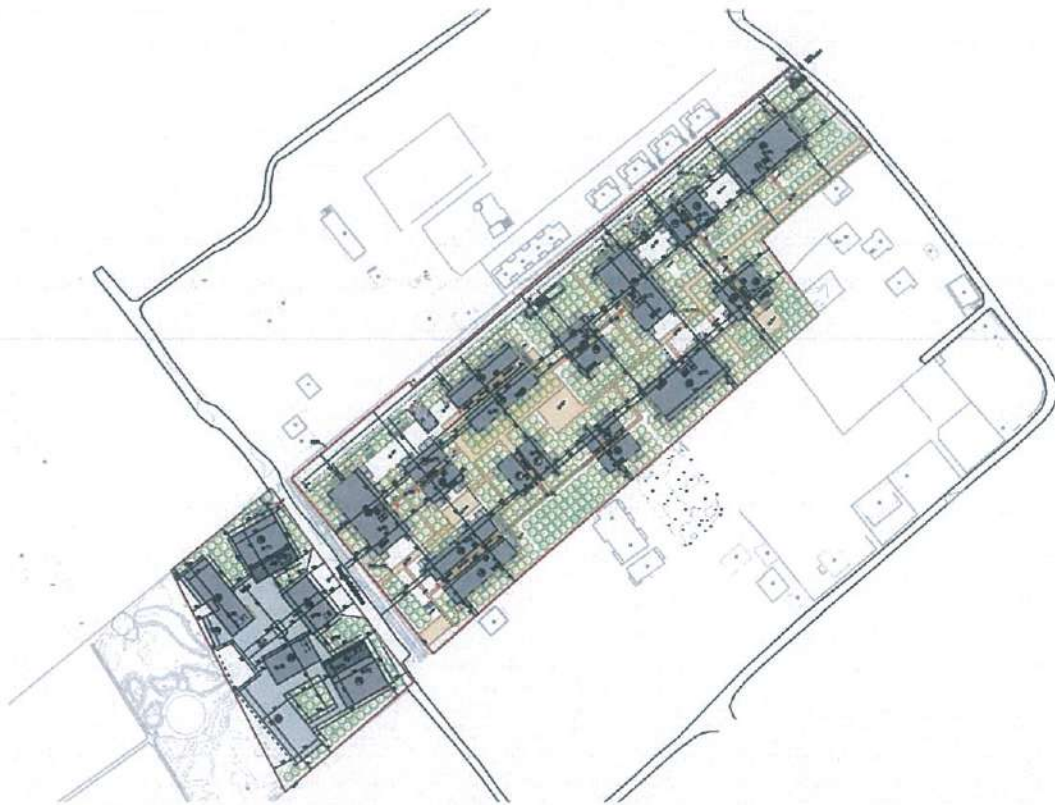


Figure 9- Plani i vendosje

Kompleksi zhvillohet në fashën bregdetare të gjirit të Lalzit, në një truall të karakterizuar nga pamjet panoramike, element ky i cili ka shërbyer dhe për organizimin e objekteve në disa fasha grupuar sipas të cilave shpërndahen dhe tipologjitë e objekteve. Respektimi i topografisë së zonës ka shërbyer si një element favorizues duke maksimizuar pamjet panoramike ndaj detit dhe ndricimit natyral dhe biodiversitetit të zonës. Duke e kthyer zonën në një park Mesdhetar.

Tipologjitë e pranishme janë:

- Zona e 1 Hoteli (Në vijën e parë të ndertimit)
- Zona e 2 – Banim; janë të ndërtuar 12 objekte 3-4 katësh, me 4-8 njesi në cdo kat.

Shpërndarja në objekte zhvillohet me anë të infrastrukturës rrugore në veri të pronës, me anë të së cilës bëhet dhe aksesimi i parkimeve nëntokësore të janë kolektive.

PLANSISTEMIMI

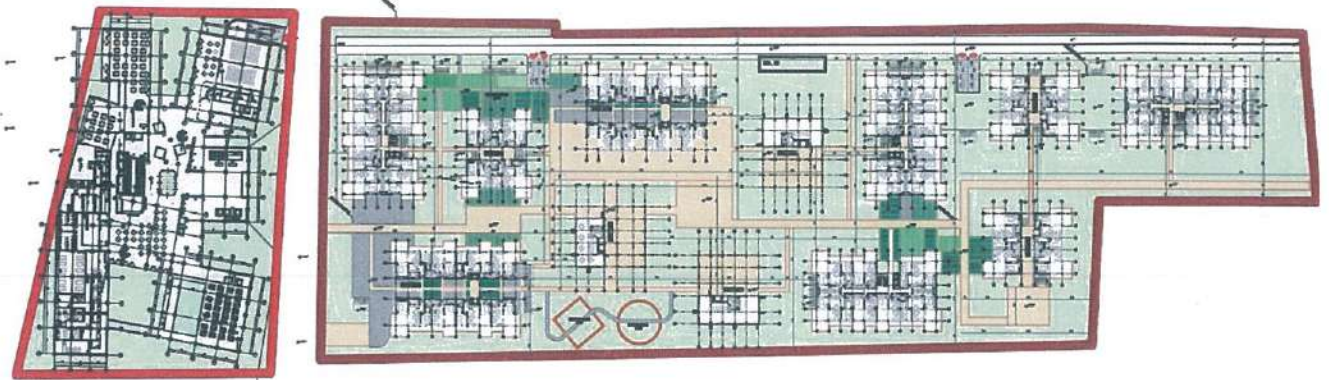


Figure 10 -Plani i sistemimit

Kompleksi i banimit do të ofrojë edhe shërbime në të mirën e komunitetit si restorante, supermarkete etj. Prona ka shtrirje gjatësore lindje-perëndim, nga ku në anën veriore dhe veri-perëndimore kufizohet nga një rrugë dytësore, nga e cila do të mundësohet edhe aksesin në pronë.

Duke analizuar karakteristikat e pronës, vendndodhjes, topografisë si edhe funksionit, shpërndarja e objekteve është menduar të jetë gjatësore sipas geometrisë dhe shtrirjes së pronës. Aksesin në brendësi të pronës arrihet nga rruga kornizuese në veri dhe veri-perëndim të pronës. Tipologjia e banimit karakterizohet nga krijimi i dunave me gjelbërim të cilat do të mundësojnë privatësi për përdoruesin në shkallë individuale si edhe do të kenë funksion estetik në shkallë kompleksi. Hoteli do të vendoset në kulmin e aksit të ndërtimit duke u pranëvendosur me pjesën e plazhit.

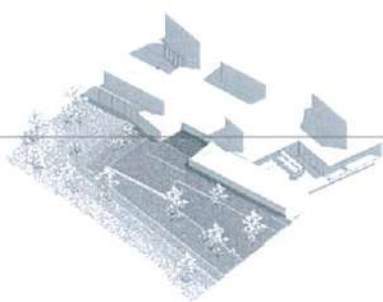
Hoteli

- Zona e 1 Hoteli (Ne vijën e parë të ndërtimit)

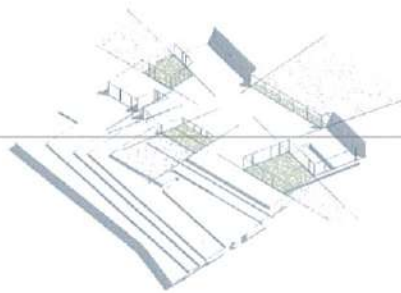
Hotel bregdetar me pamje nga deti, i konceptuar në një volumetri të fragmentuar, ku baza shërben si platformë e cila copëtohet në nivele të ndryshme, duke mbivendosur dhomat në katet e dytë deri në të gjashtin. Kjo shpërndarje krijon një marrëdhënie të natyrshme dhe të hapur me peizazhin përreth, duke siguruar pamje të pandërprera nga deti për të gjitha njësitë akomoduese.

Për të ruajtur integrimin me natyrën, ndërtesa ka një lartësi të ulët afër bregut, ndërsa volumet e dhomave janë shpërndarë në mënyrë që të krijojnë hapësira të qarta dhe të ndara, por të lidhura me njëra-tjetrën.

Ky organizim hapësinor ofron një ritëm arkitektonik dinamik, duke krijuar një ndërthurje harmonike mes volumit dhe peizazhit,



exploration through levels



the courtyard experience



the nest

Figure 11 – Koncepti i hotelit



Figure 12 – Imazh i Hotelit

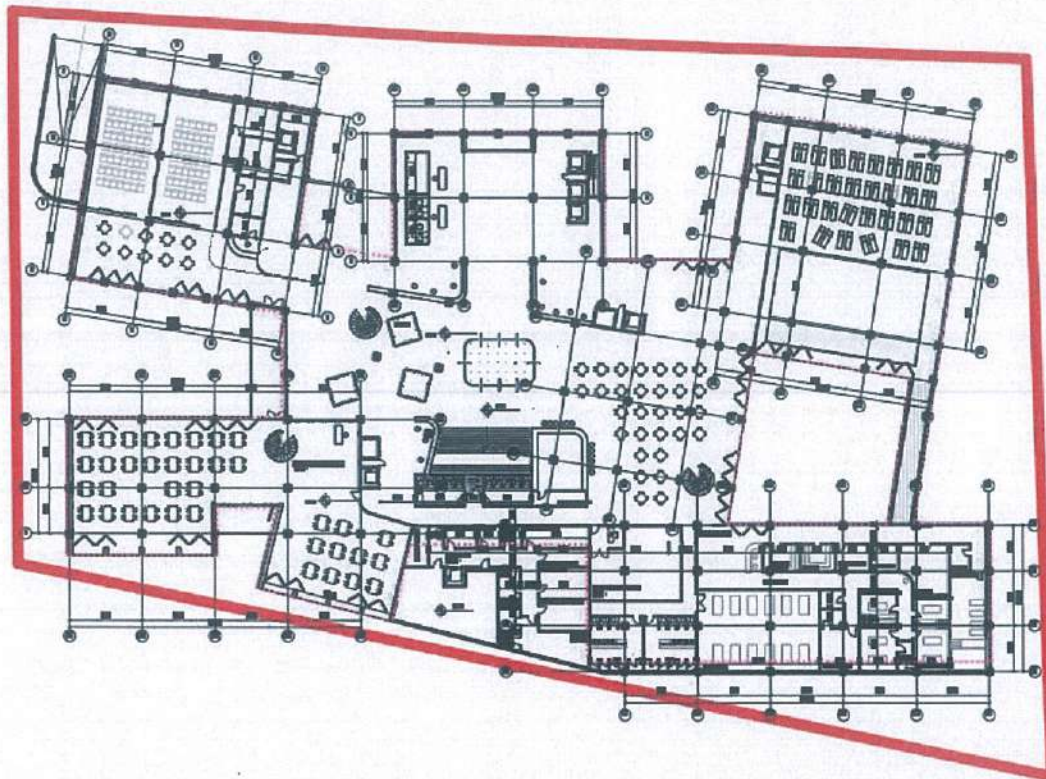


Figure 13 - Planimetria e katit përdhe

Kati përdhe i hotelit është konceptuar për të ofruar një mundësi aksesi dhe shërbimesh për mysafirët dhe vizitorët, duke përfshirë hapësira publike dhe shërbime kryesore. Ai mund të përfshijë:

1. **Receptioni dhe Zona e Mikpritjes:** Hapësirë e gjerë për regjistrimin e mysafirëve dhe pritjen e vizitorëve, me një dizajn të hapur dhe tërheqës.
2. **Restoranti dhe Bar:** Një restorant kryesor me mundësi për ngrënie brenda dhe jashtë, me një bar që ofron shërbime për mysafirët dhe vizitorët.
3. **Hapësira për Konferenca dhe Evente:** Salla për takime, konferenca dhe aktivitete të ndryshme, e pajisur me teknologjinë e nevojshme.
4. **Hapësira Relaksuese:** Zona përfshinë Spa dhe Pishinë.
5. **Akses në Shërbime dhe Facilitetet e Tjera:** Lidhje me katet e tjera të hotelit dhe me facilitetet shërbyese si kuzhina, dhomat e pastrimit, dhe zona të tjera operationale.

dhe aksesi i shkallës për shpërndarjen vertikale në katin e mësipërm ose në katin nëntokë. Në këtë nivel gjenden hapësira shërbimi si tualet dite, lavanderi etj.



Figure 14 - Planimetria e katit të dytë

Kati i parë (kuota +7.00) i hotelit përfshin 35 dhoma të organizuara rreth tarracave private, duke krijuar një lidhje të drejtpërdrejtë me peizazhin natyror. Koridoret e hapura sigurojnë ndriçim dhe ventilim natyral, duke e bërë qarkullimin një përvojë hapësimore të pasur me kontakt vizual me ambientin përreth. Arkitektura e këtij niveli synon të zbusë kufirin midis hapësirave të brendshme dhe të jashtme, duke ofruar një përjetim të vazhdueshëm me natyrën dhe pamjen panoramike.

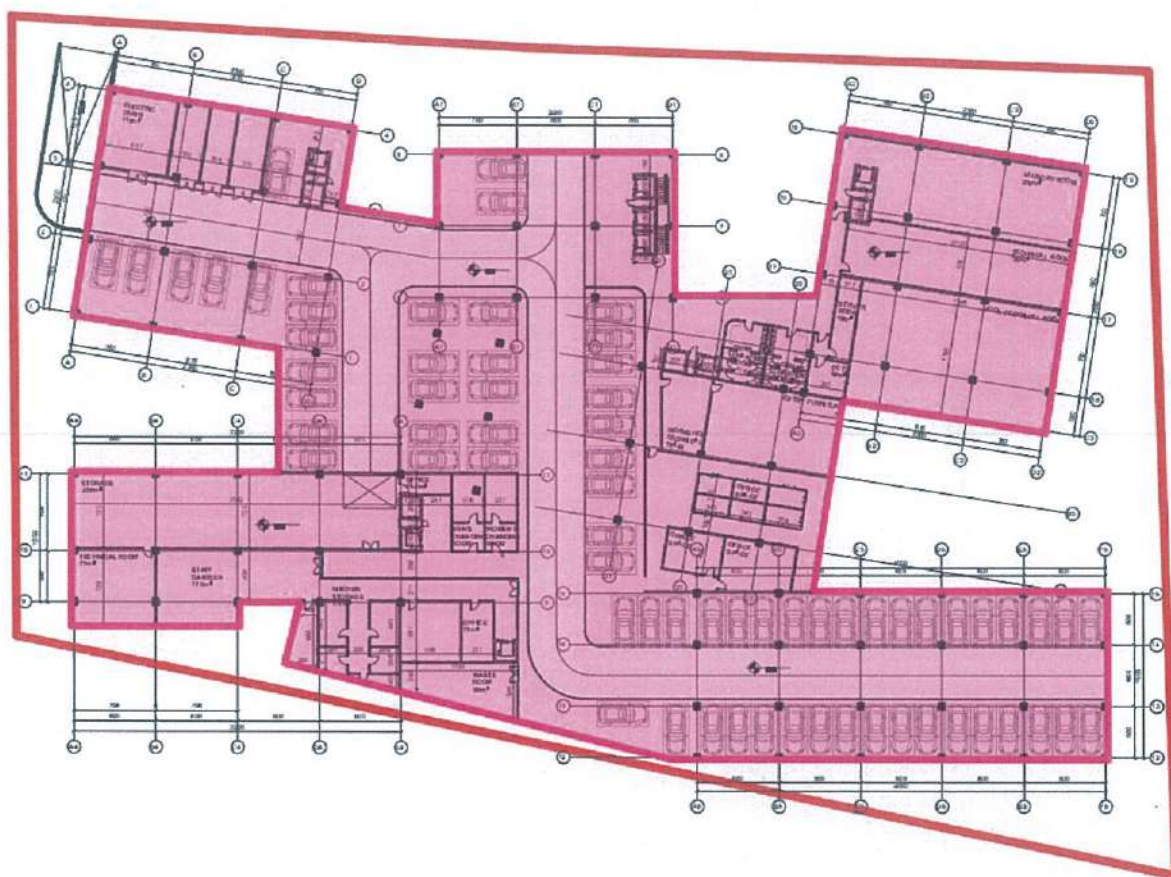


Figure 15 - Planimetria e katit nëntokë

Në katin nëntokë (kuota -3.50m) aksesohet nga rampa ne ver-lindje te sheshit dhe përfshin:

1. **Garazha dhe Parkimi:** Hapësirë për parkimin e mysafirëve me kapacitet 69 makina.
2. **Hapësira Shërbimi:** Zona për magazinimin e pajisjeve dhe mirëmbajtjen e hotelit.
3. **Kuzhina dhe Shërbime:** Hapësira për kuzhinën dhe magazinimin e ushqimit.
4. **Kontroll Sigurie:** Hapësira për sistemet e sigurisë dhe mbikëqyrjen.
5. **Lidhje me Katet e Tjera:** Akses nëpërmjet shkallëve dhe ashensorëve për nivelet e sipërme.

ZGJIDHJA ALTIMETRIKE

Në prerjen e mëposhtme vihet re vendosja e volumeve të dhomave të hotelit. Mund të dallohet vendosja e niveleve mbi toke perkundrejt atij nëntokë dhe raporti me sisemimin. Paraqiten përshkrime të shtresave të strukturës dhe lartësitë e niveleve ; 3.50 m secili kat mbi toke.

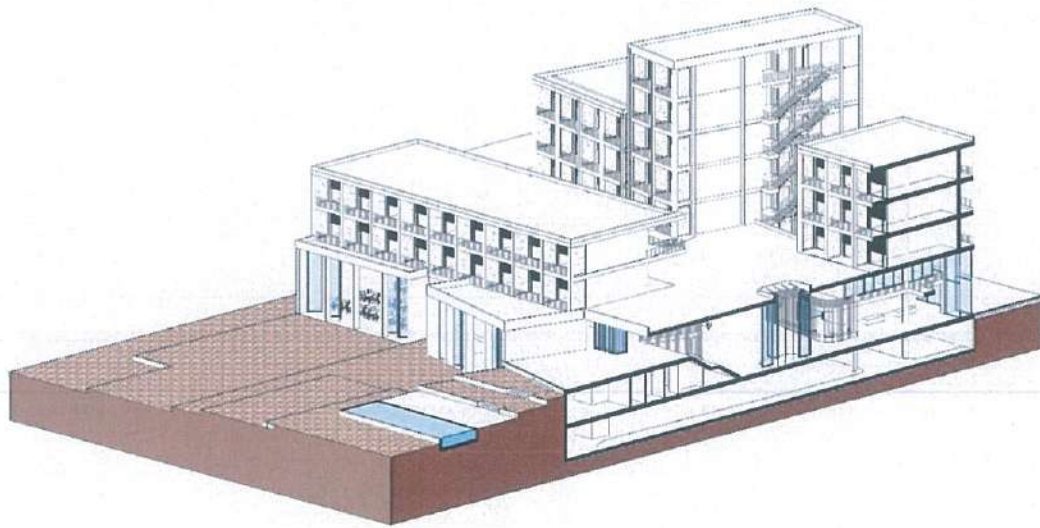


Figure 16 – Prerje 3d e volumit

ZGJIDHJA ALTIMETRIKE

Strategjia e moduleve thekson lidhjen e ndërtesave me terrenin përmes shkallëve të zbuluara, që sigurojnë akses natyror dhe ndërveprim me mjedisin. Këto shkallë krijojnë një kalim gradual midis niveleve, duke lidhur hapësirat e banimit me terrenin dhe hyrjet kryesore. Marrëdhënia me katin nëntokë dhe parkimin është e organizuar përmes akseseve të dedikuara, duke siguruar qasje të lehtë dhe funksionale. Prerja tregon një ndërlidhje të qartë mes shtresave të materialeve dhe elementeve teknike si shafet dhe strukturat e ekspozuara, ndërsa niveli nëntokësor integrohet me sistemin e qarkullimit, duke garantuar lidhje efektive me hapësirat e sipërme.

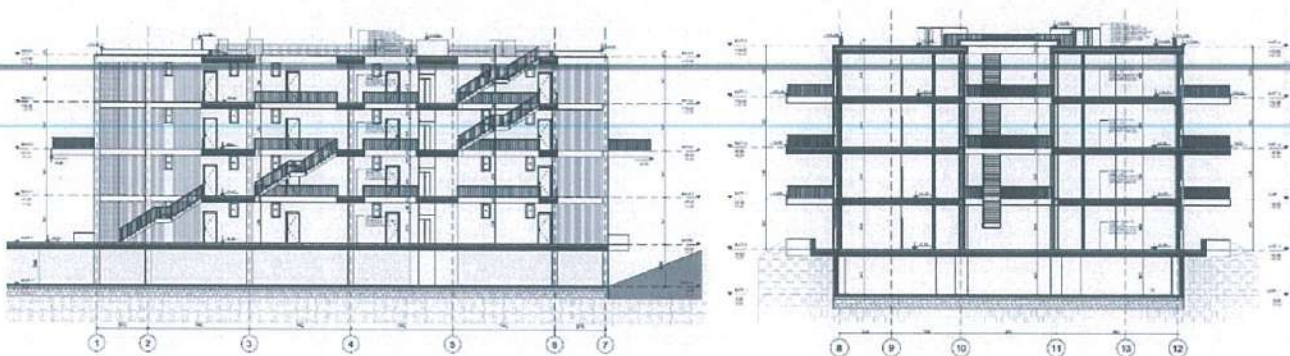


Figure 26 – Prerje e Moduleve b,a

Zona e 2 – Banesa Kolektive (janë të ndërtuar 12 objekt 4 dhe 5 katësh me 4-8 apartamente në cdo kat)

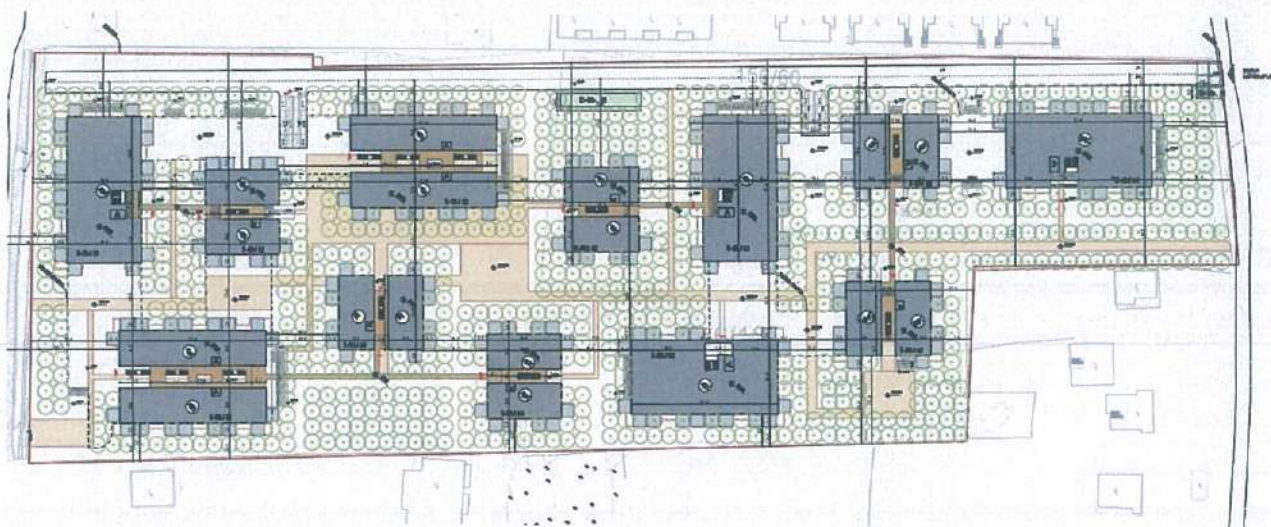


Figure 27 – Planvendosje e Banimit



Figure 28 – Imazh i banimit

Ky projekt arkitektonik përfshin një zonë banimi me pesë njësi, përkatësisht tre njësi të tipit C dhe dy të tipit A, të cilat lidhen me ura kalimi për të krijuar një rrjet të integruar. Njësitë shërbejnë për të ofruar hapësira të përshtatshme për banorët, me një sistem parkimi nën tokë të përbashkët që optimizon hapësirën dhe krijon një ambient më të qetë. Hapësirat e përbashkëta ndërmjet njësive kontribuojnë në krijimin e një komuniteti të hapur dhe bashkëpunues, ndërkohë që përdorimi i elementeve natyrore dhe peizazhit përmirëson cilësinë e jetesës dhe ruan mjedisin.

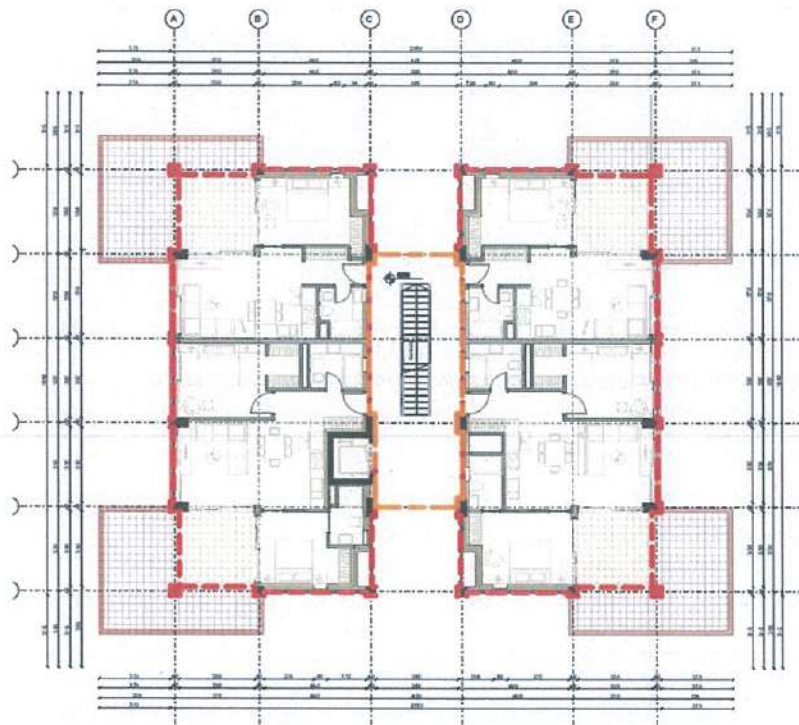


Figure 29 – Planimetri e katit përdhe- MODULI A

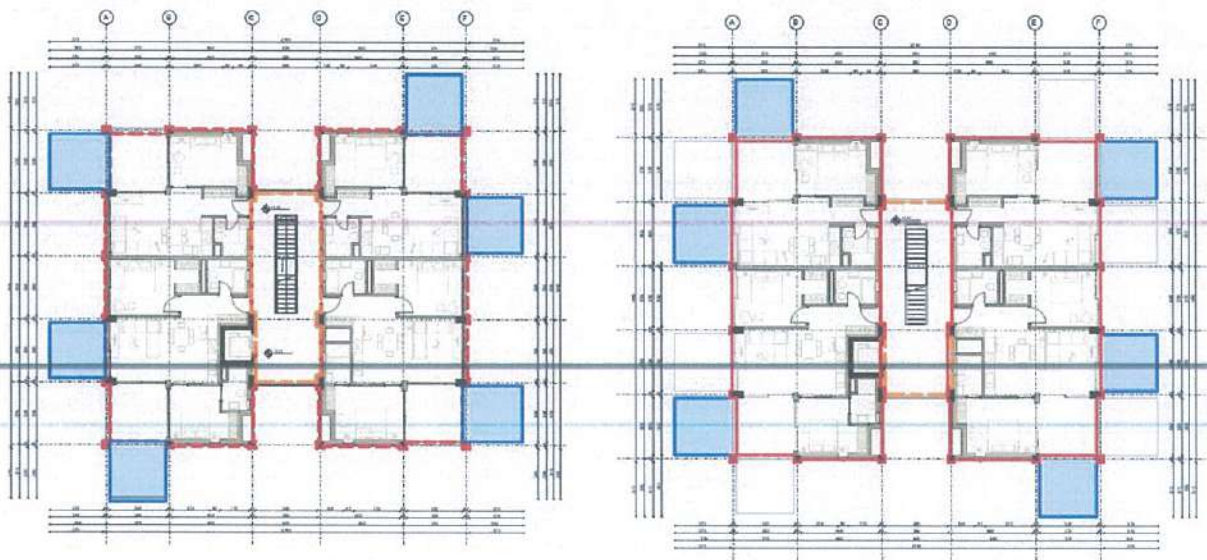


Figure 30 – Planimetri e katit tip- MODULI A

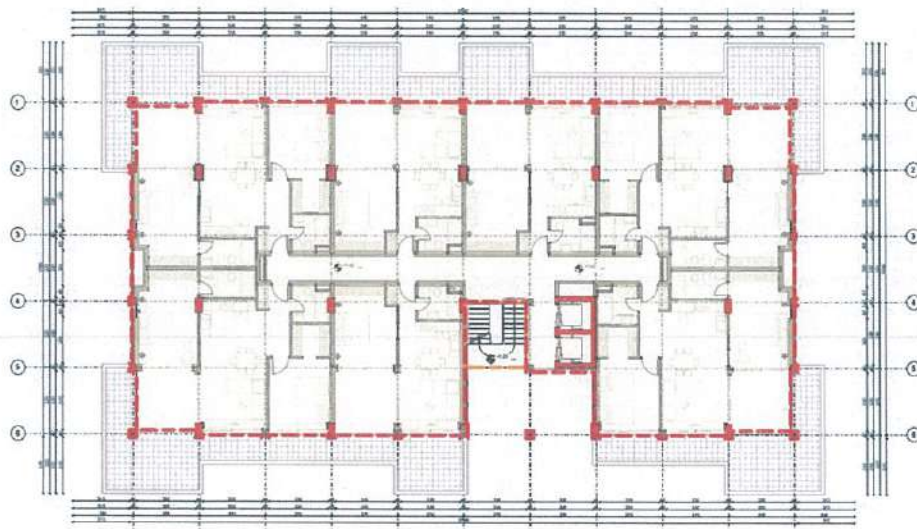


Figure 31 – Planimetri e katit përdhe- MODULI C

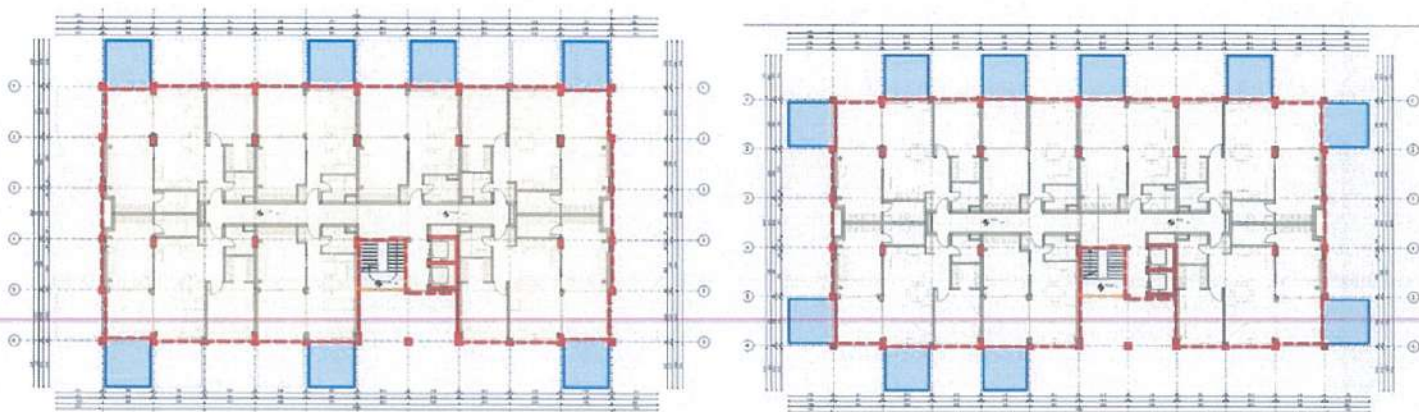


Figure 32 – Planimetri e katit tip- MODULI C

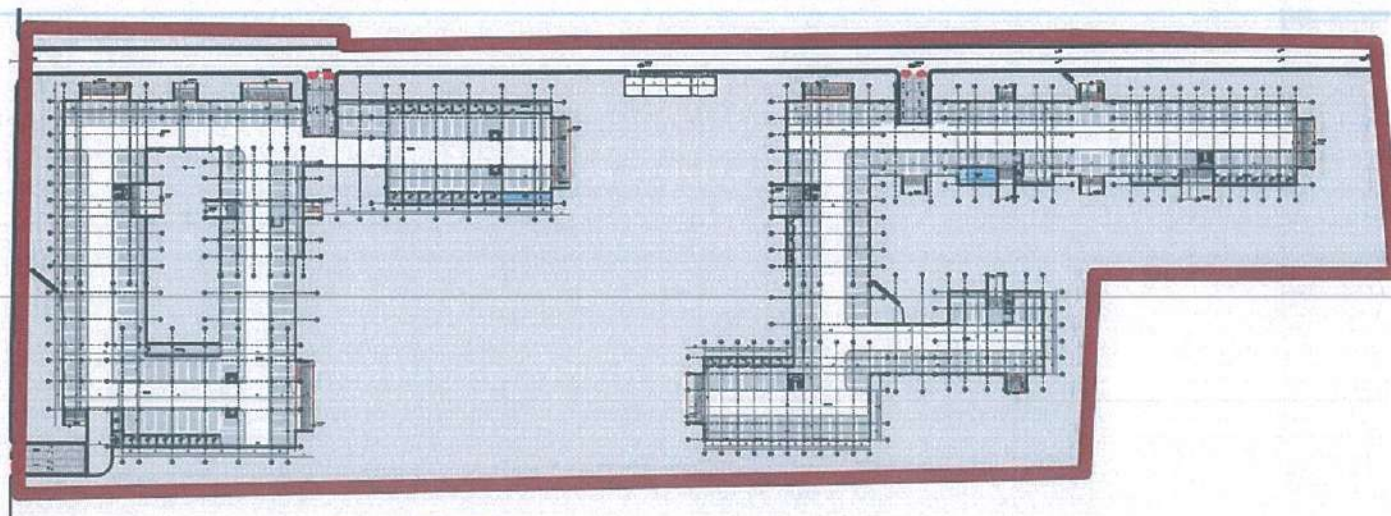


Figure 33 – Planimetri e katit nëntokë për banimin

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

TRAJTIMI ARKITEKTONIK

Fasada e hotelit artikullohet përmes një ritmi të qartë materialiteti dhe strukture, ku travertini bëhet elementi kryesor i gjuhës arkitektonike. Ky material shtrihet nga veshja e jashtme drejt interierit dhe peizazhit, duke krijuar një vazhdimësi homogjene midis mjedisit të ndërtuar dhe natyrës. Elementet konstruktive mbeten të dukshme, duke theksuar logjikën tektonike të ndërtesës dhe duke i dhënë volumnit një karakter ekspresiv. Terracat zhvillohen në mënyrë të shkallëzuar, duke krijuar një sistem hyrjesh në kuota të ndryshme dhe duke mundësuar një lëvizje organike përmes niveleve të hotelit. Forma e ndërtesës artikullohet për të përfshirë kopshtet në brendësi të volumnit, duke i kthyer ato në elemente integrale të planit, ku arkitektura dhe peizazhi ndërthuren në një kompozim të pandërprerë hapësinor.







Figure 34 - IMAZHE TREDIMENSIONALE

Fasada e moduleve A, B dhe C karakterizohet nga një kombinim funksional dhe estetik elementesh që ndërveprojnë me klimën dhe hapësirat e përbashkëta. Hijëzuesit dhe persianat kontrollojnë dritën dhe mbrojnë nga mbinxehja, ndërsa elementët e terrakotës sjellin një teksturë natyrale dhe performancë termike të përmirësuar. Parapeti metalik siguron siguri dhe lehtësi vizuale, ndërkohë që suvat krijojnë një sfond uniform që harmonizon materialet. Struktura konstruktive e ekspozuar thekson logjikën tektonike të ndërtesës, duke krijuar një estetikë moderne. Hapësirat e përbashkëta dhe shkallët lidhen natyrshëm me klimën, duke ofruar komoditet dhe ndërveprim mes përdoruesve dhe mjedisit përreth

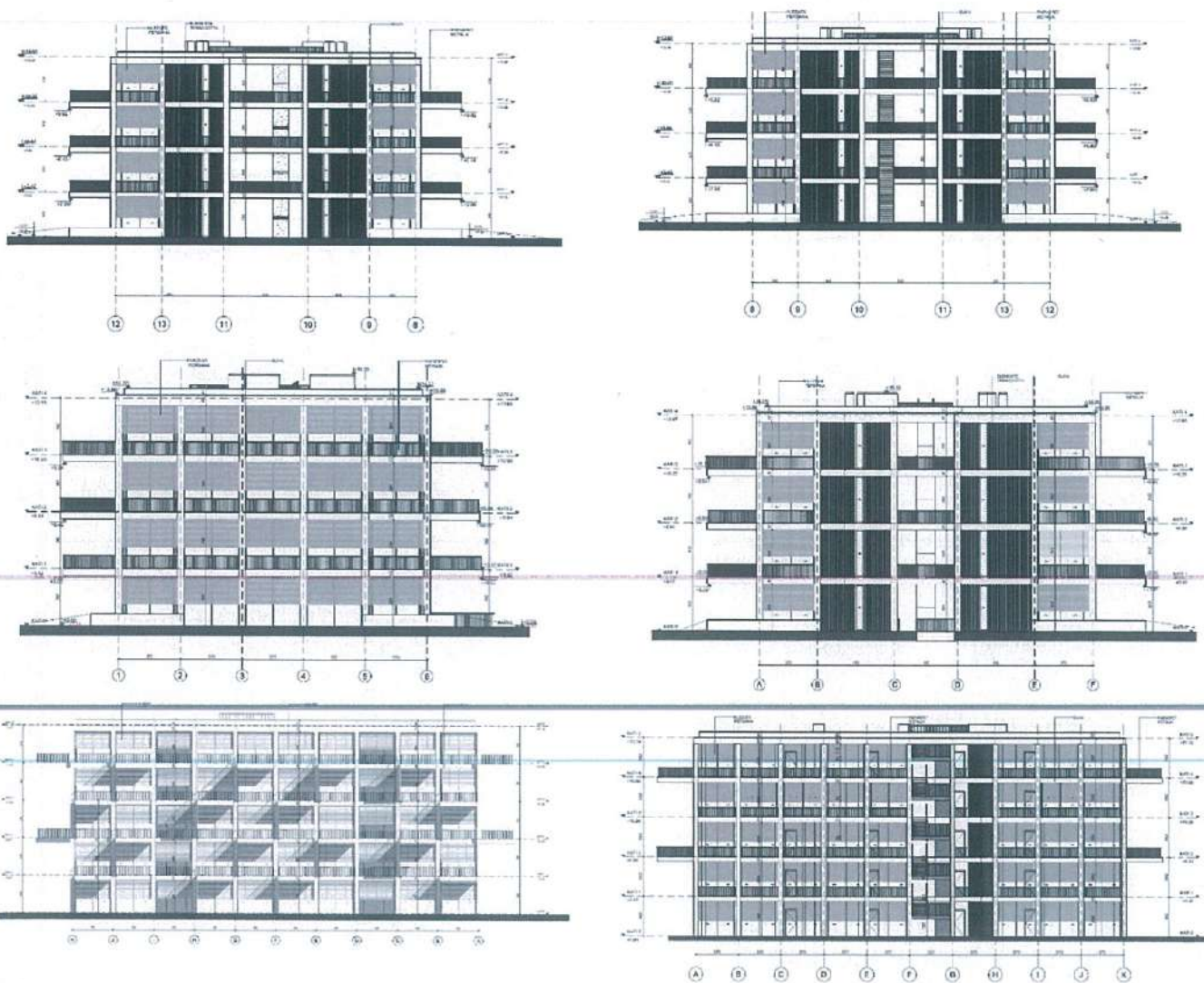


Figure 35 - Fasadat kryesore te moduleve

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	34690 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	10050.1 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar totale mbitoke (pa ballkone)	34936.9 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar totale mbitoke (me ballkone)	39681.7 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e qarkullimit të jashtëm korridoreve	2180.2 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e urave	490.9 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar totale nentoke	13391.7 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	29 %
Intensiteti i ndërtimit	1.22
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemit	+25 m
Numri i kateve mbi tokë	1-6 KAT
Numri i kateve nën tokë	1- 2 KAT

A-HOTEL

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	4176.3 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar per hotelin (pa ballkone)	11100 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar per hotelin (me ballkone)	12825.9 m ²
Sipërfaqe e jashtëme e urave	188.6 m ²
Sipërfaqe e katit nëntokë	4831 m ²

B-BANIMI

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	5772.1 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar (pa ballkone)	23735.2 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit e propozuar (me ballkone)	26,754.1 m ²
Sipërfaqe e jashtëme e qarkullimit korridore	2,180.2 m ²
Sipërfaqe e jashtëme e urave	302.3 m ²
Sipërfaqe e katit nëntokë	8,560.7m ²

C- HAPSIRA TEKNIKE (KABINA E ROJES DHE ELEKRIKE)

Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	101.7 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit e propozuar mbitoke	101.7 m ²

Tregues teknik:

Nr. Pasurie: 156/ 190 , 152/49

Zona Kadastrale: Nr. 1522

Kufizimet sipas pasurive:

Jug: 156/69,

Lindje: 156/75

Distanca nga kufiri i pronës :

VERIU: 7.2m, 15.7 m NGA KUFIRI I PRONËS

JUGU: 5.5m, 19.4 m NGA KUFIRI I PRONËS

LINDIA: 5m, 19.4 m NGA KUFIRI I PRONËS

PERËNDIMI: 5.3m, 26.4m NGA KUFIRI I PRONËS

Distanca nga aksi i rrugës:

Perendim: 5.8 m;22.6 m

5. RREGULLAT E RRJETEVE TË INFRASTRUKTURËS

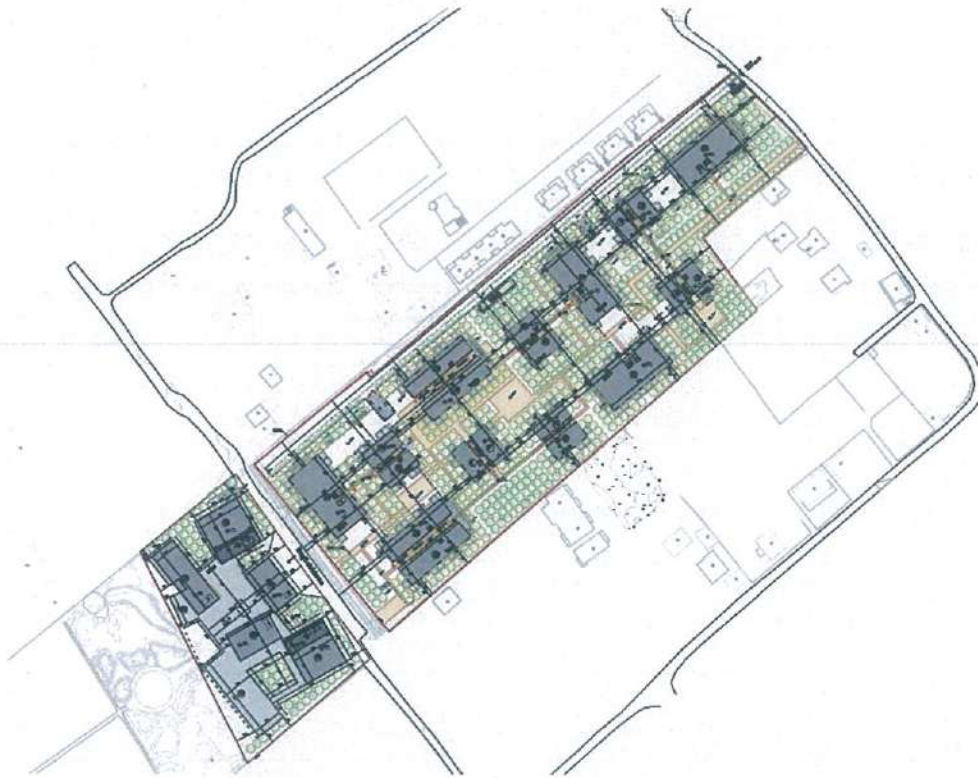


Figure 36 - Infrastruktura

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt:

- nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri përsa i përket infrastrukturës rrugore.
- respekton plotësisht gjendjen ekzistuese dhe propozimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Bashkisë, përsa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.