



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "STUKTURË AKOMODIMI DHE SHËRBI MI, 9,13, 14
DHE 18 KATE, ME 4 KATE NËNTOKË, ME TARRACË TË SHFRYTËZUESHME",
ME VENDNDODHJE NË BASHKINË KAVAJË, ME SUBJEKT ZHVILLUES "ROYAL G
MAX" SHPK

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

Z. BLENDI GONXHJA



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 19, Datë 25.06.2025

Projektues: Ark. Hysen Çifliku

Zhvillues: Shoqëria "Royal G Max" shpk



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 të Lejes së ndërtimit për objektin: “Stukturë akomodimi dhe shërbimi, 9,13, 14 dhe 18 kate, me 4 kate nëntokë ,me tarracë të shfrytëzueshme”, me vendndodhje në Bashkinë Kavajë, me zhvillues “Royal G Max” sh.p.k

- 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.
- Planit të Përgjithëm Vendor të Bashkisë Durrës, Miratuar me Vendimin e KKT-së Nr. 4, datë 27.07.2022, i cili ka hyrë në fuqi në datë 15.02.2023.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti pozicionohet në rrugën “Bulevardi Pishat e Buta” në afërsi të Malit të Robit, në Golem.

Zona paraqitet si një hapësirë e zhvilluar me karakter turistik dhe shërbimesh, ku vihet re prania e objekteve të ndërtuara kryesisht pas viteve '90 dhe një zhvillim urban në rritje të vazhdueshme.

Dominon tipologjia e ndërtimeve me funksione hotelerie, rezeidenca, bare, restorante dhe aktivitete tregtare, me lartësi që variojnë nga 6 deri në 12 kate.

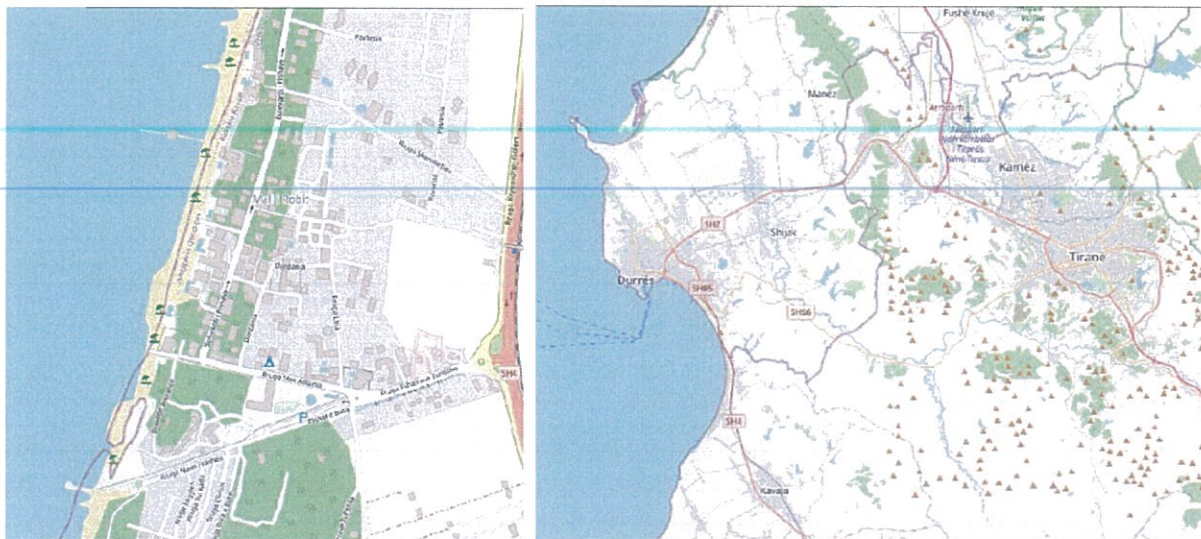


Figura 1 Pozicionimi i objektit



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kavajë, propozimi ndodhet në njësinë strukturore G1-S1-07, Sistemi UB_Urban, Kategori S_Zonë Shërbimesh. Projekt-propozimi respekton kategorinë e lejuar të përdorimit të tokës sipas PPV-së Kavajë.

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

Më poshtë paraqiten hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Kavajë, për zonën e projekt-propozimit.

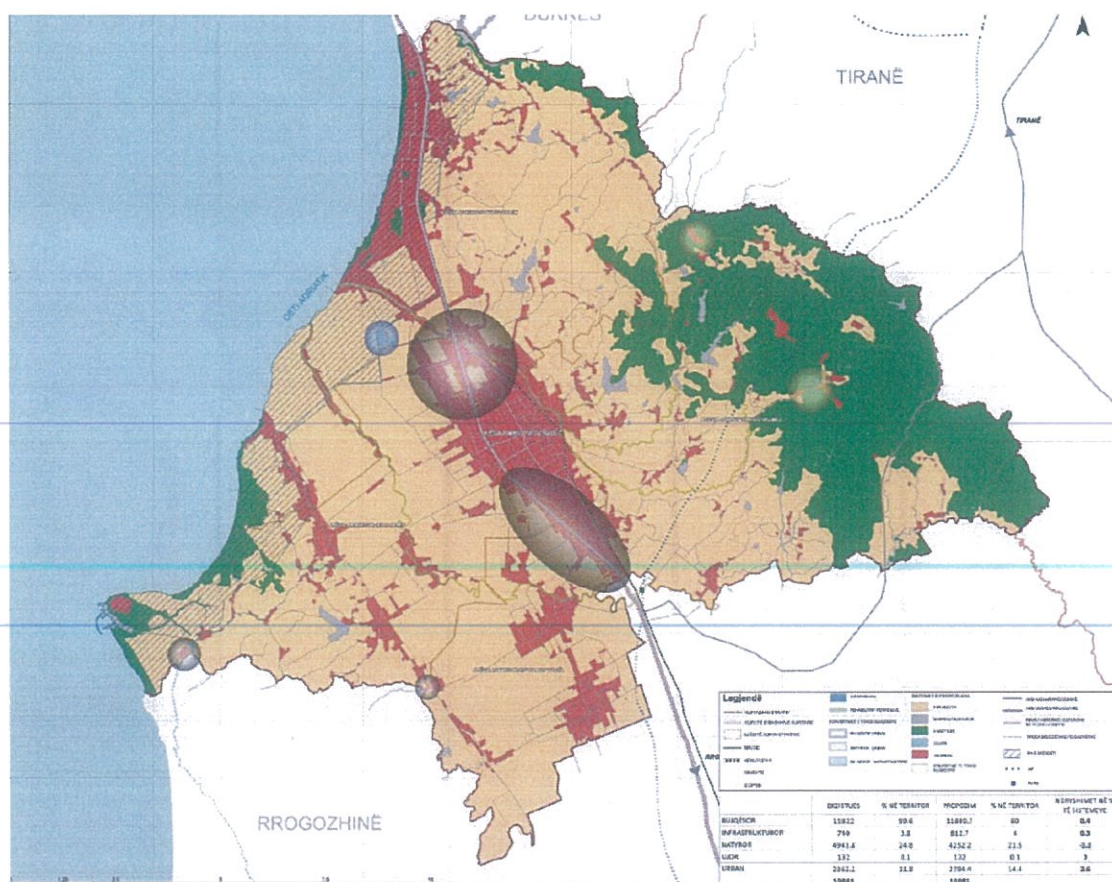


Figura 2 Harta e Sistemeve Territoriale të Propozuar



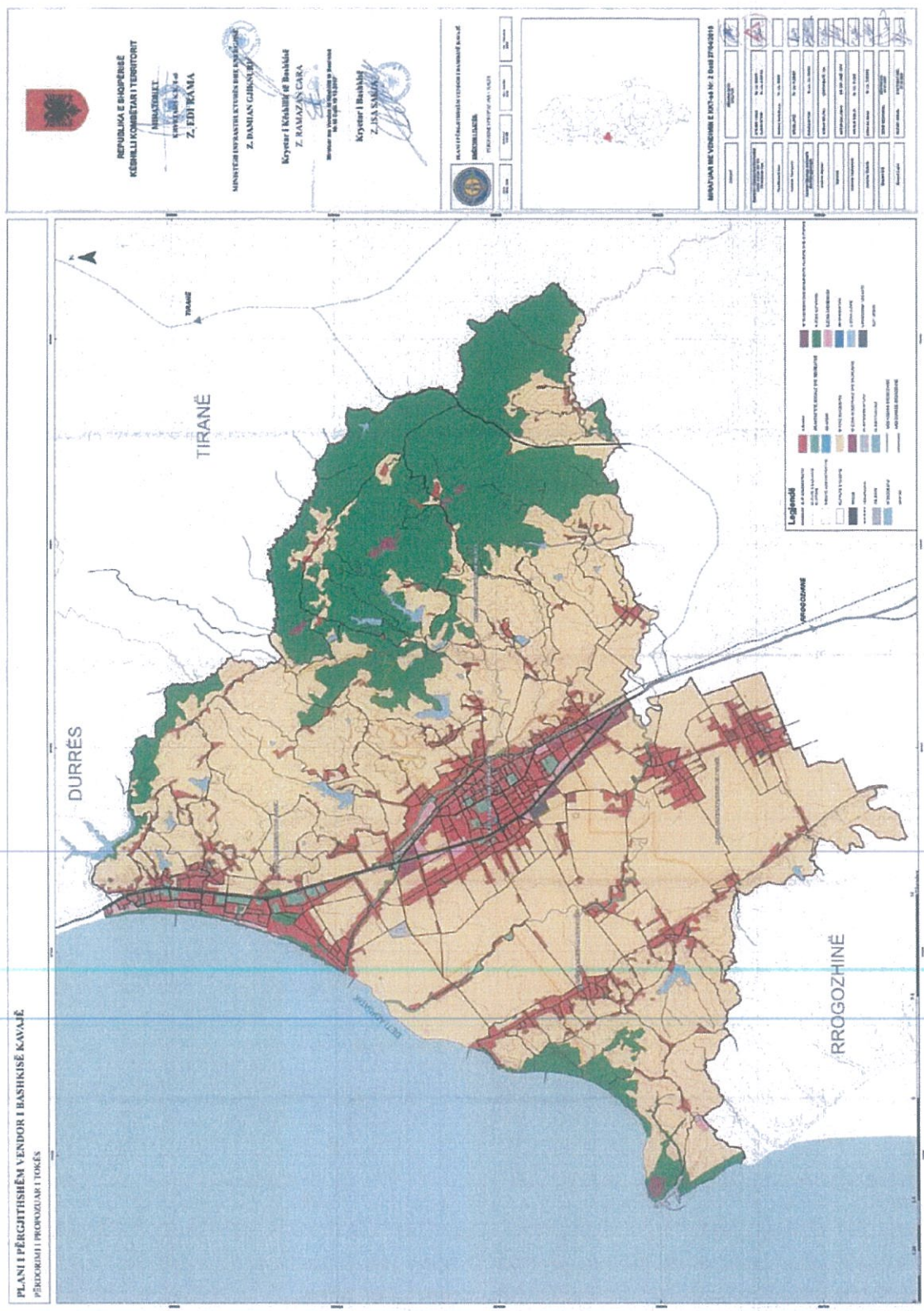


Figura 3 Harta e përdorimit të propozuar të tokës



3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Projekt-propozimi ndodhet në pasurinë Nr. 137/11 dhe 137/80, në Zonën Kadastrale 1791. Prona ka sipërfaqe totale 3307,3m². Territori është i karakterizuar nga një reliev pothuajse i sheshtë. Brenda pronës për zhvillim ka një objekt ekzistues 4 kate, i cili do të priset. Nga pikëpamja e pozicionit, pronë gëzon një afërsi të menjëhershme me rrugën. Në veriperëndim kufizohet me vijën bregdetare zona e plazhit dhe pedonalja.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Hoteli konceptohet si një strukturë bashkëkohore me 9,13,14 dhe 18 kate mbi tokë, e projektuar për të ofruar një eksperiencë turistike dhe rekreative të nivelit të lartë. Zgjidhja volumetrike bazohet në ndërthurjen e volumeve të pastra dhe dinamike, të cilat krijojnë një siluetë identifikuese dhe një raport të harmonizuar me vijën bregdetare.

Në katet nëntokësore -4 dhe -3 janë parashikuar hapësirat e parkimit dhe ambientet teknike, duke liru nivelin e terrenit për përdorim publik dhe këmbësorë. Kati -2 organizohet si zonë argëtimi dhe aktivitete sociale, ku janë pozicionuar salla e konferencave dhe kazinoja. Në katin -1 ndodhet restoranti kryesor i hotelit, i konceptuar si një hapësirë elegante dhe funksionale në shërbim të vizitorëve.

Kati përdhe (kati 0) shërben si hapësirë kryesore e pritjes, ku janë vendosur recepsioni dhe zona e barit, të cilat krijojnë kontaktin e parë me hotelin dhe organizojnë shpërndarjen drejt funksioneve të tjera. Katet 1 deri në 3 janë të dedikuara për dhomat e hotelit, të organizuara për të siguruar rehati dhe orientim optimal.

Në katin 4 është pozicionuar zona wellness, e përbërë nga spa, palestër dhe pishinë e brendshme, duke krijuar një hapësirë rekreative dhe relaksuese për përdoruesit. Katet 5 deri në 8 vijojnë me funksionin e akomodimit. Kati 9 konceptohet si një nivel rekreativ panoramik, ku janë vendosur pishina e jashtme, restoranti dhe bari, duke ofruar pamje të hapura drejt detit.

Mbi këtë nivel, objekti ndahet volumetrikisht në tre module të veçanta, të cilat organizojnë dhomat e hotelit nga kati 10 deri në katin 18. Kjo ndarje volumetrike krijon një identitet arkitektonik dinamik, rrit privatësinë e njësive të akomodimit dhe mundëson orientim maksimal drejt panoramës bregdetare.



Programi i përdorimit :

Kati -4 – Parking dhe ambiente teknike

Kati -3 – Parking dhe ambiente teknike

Kati -2- Kasino , Salla konference

Kati -1 – Zona Self-Service

Kati përdhe – Recepsioni , Bar dhe Holli i hotelit

Mezzanina- Bufe mëngjesi

Kati 1 ,2,3- Dhoma hoteli dhe holl qëndrimi

Kati 4- Zona wellness (Spa, Palestër,Pishinë e brendshme)

Kati 5,6,7,8- Dhoma hoteli

Kati 9- Bar, Restorant , Pishinë e jashtme

Kati 10-18- Dhoma hoteli



① **PLAN DIMENSIONIMI KATI -3**
SHKALLA 1/300

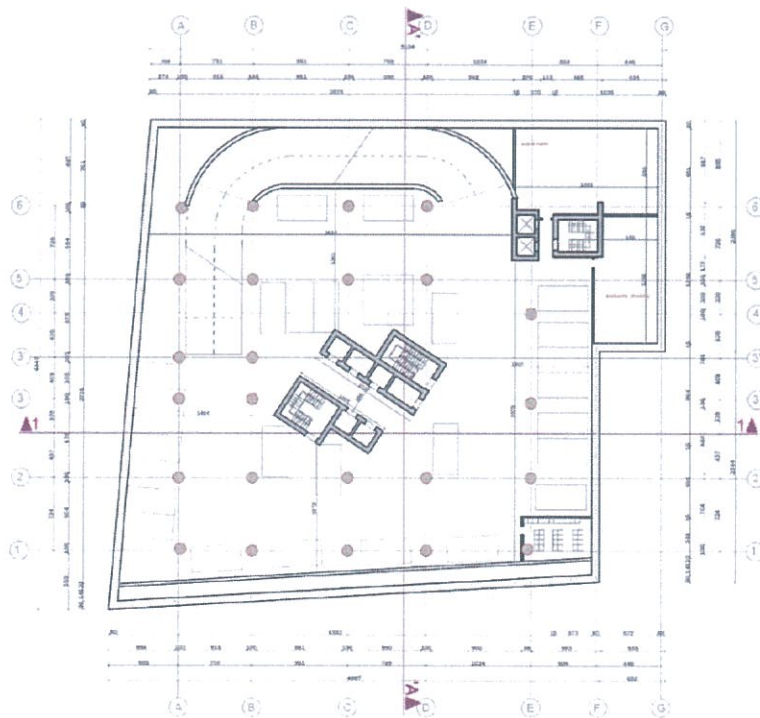


Figura 6. Plani i katit -3

① **PLANIMETRIA E KATIT PËRDHE**
SHKALLA 1/300

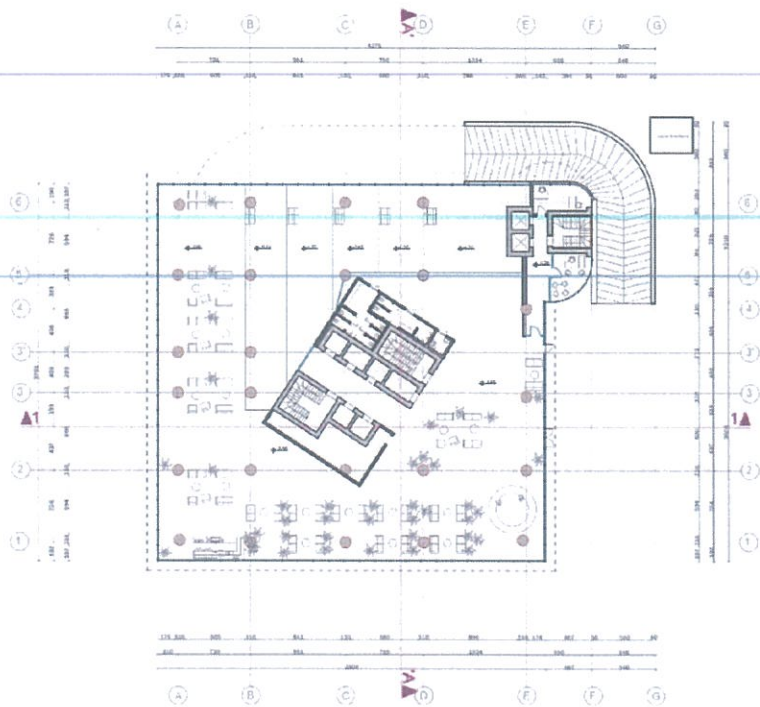


Figura 7. Plani i katit përdhe



(1) **PLAN DIMENSIONIMI KATI 1**
SHKALLA 1/250

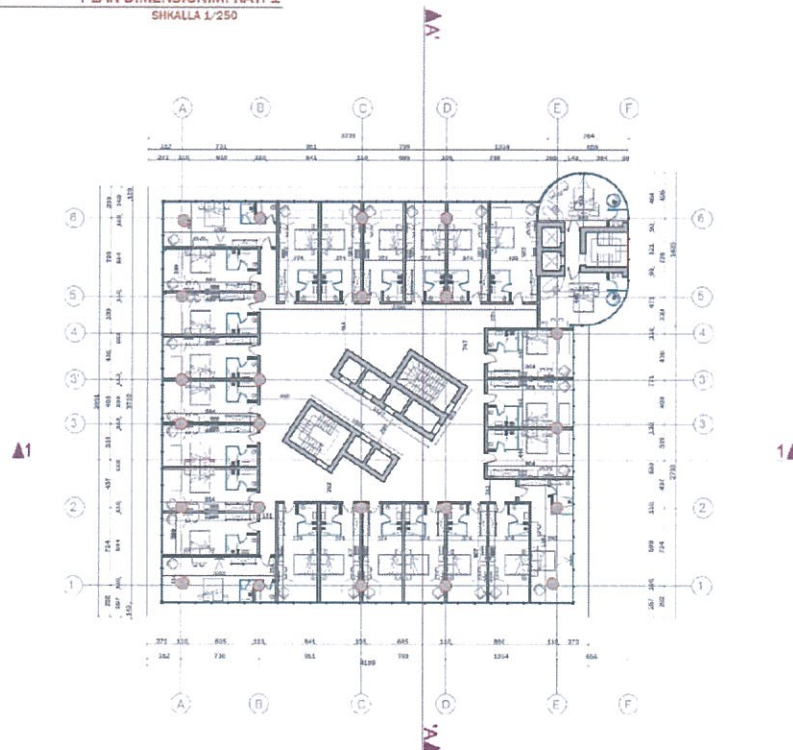


Figura 8. Plani i katit 1

(1) **PLAN DIMENSIONIMI KATI 9**
SHKALLA 1/250

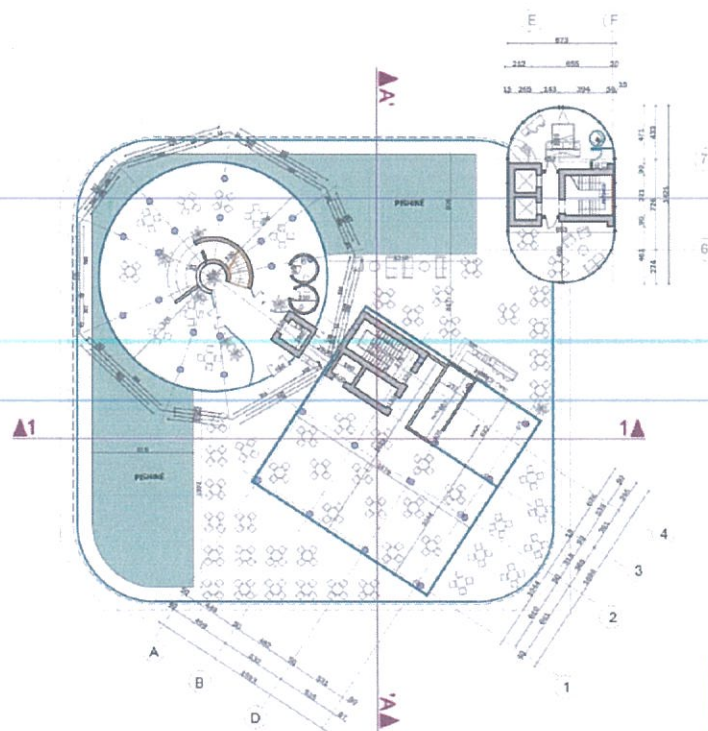


Figura 9. Plani i katit 9



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

Fasada e objektit konceptohet me një gjuhë arkitekturore bashkëkohore, duke kombinuar tullën e xhamit me vetrata të mëdha panoramike. Ky trajtim krijon transparencë, ndriçim natyral dhe një lidhje të drejtpërdrejtë me peizazhin detar.

Përdorimi i tullës së xhamit siguron filtrimin natyral të dritës, privatësi të kontrolluar dhe një identitet vizual unik, ndërsa vetratat e mëdha mundësojnë orientim maksimal drejt pamjeve të detit dhe ndriçim natyral optimal në të gjitha ambientet.



Figura 10. Pamje 3D të propozimit

Duke qenë i pozicionuar në vijën e parë me detin, në Malin e Robit, objekti është projektuar për të përfituar maksimalisht nga pamjet dhe orientimi drejt detit.



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3307.3m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksion):	1535.4 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	19172.6m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	9412 m ²

Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	46.4%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	53.6%
Intensiteti i ndërtimit:	5.79
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	67.37 m
Numri i kateve mbi tokë:	9,13,14,18 kat
Numri i kateve nën tokë:	4 kate

Treguesit teknik:

Zona Kadastrale Nr. 1791, Nr. pasurie 137/111 dhe 137/ 80 në pronësi të “ROYAL G MAX”



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Plansistemimi i objektit paraqet një trajtim të thjeshtë dhe të pastër, duke u ndërthurur në mënyrë harmonike me natyrën përreth objektit. Koncepti bazohet në një bashkëveprim të pandashëm ndërmjet sistemimit të jashtëm dhe vetë objektit, duke krijuar zonime funksionale që garantojnë privatësi dhe ofrojnë hapësira me karakter dhe cilësi të ndryshme përdorimi.

Momenti i hyrjes dhe daljes në objekt lexohet qartë në organizimin e përgjithshëm të hapësirës. Vendparkimet janë të vendosura në katet nëntokësore, ndërsa në hapësirat e sistemit në nivel terreni nuk janë parashikuar vende parkimi, me qëllim krijimin e një ambienti të lirë dhe të dedikuar kryesisht për këmbësorët.

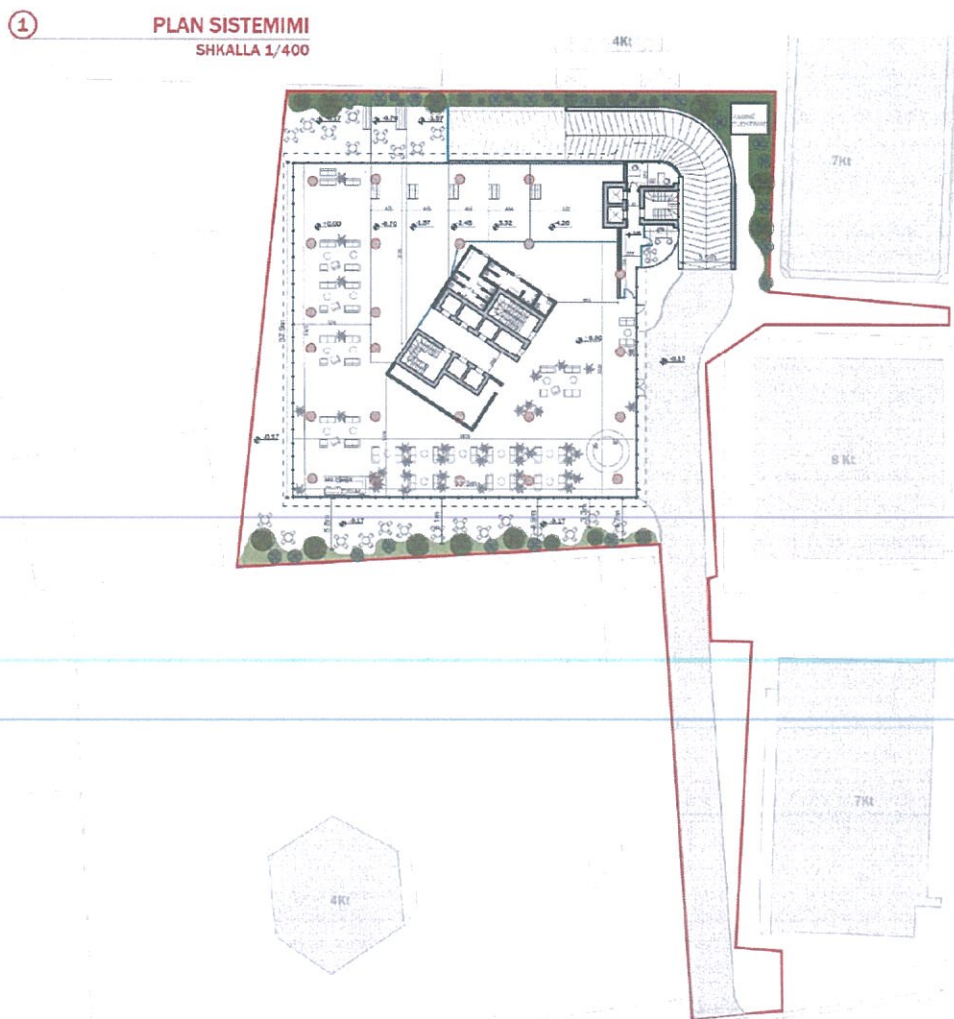


Figura 11. Plani i sistemimit



5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi bëhet në jug të pronës, duke respektuar rrjetin rrugor ekzistues. Projekti nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri përsa i përket infrastrukturës rrugore.

