



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“BRAKA RESIDENCES DIAMOND HILL”, ME VENDNDODHJE
NË BASHKINË DURRËS

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Z. BLENDI KLOSI



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 23, Datë 14.10.2020

PROJEKTUES:

J&F ARCHITECTURAL DESIGNER SHPK

Ark.urb.Nevjana ISUFI



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 Zhvillimit për objektin: “Braka Residences Diamond Hill”, me vendndodhje në kodrat e bregdetit të Durrësit, në zonën e Currilave”, me zhvillues “**Braka Construction**” shpk, bazuar në:

- Ligjin Nr.107 /2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar nenit 7 , neni 28 dhe neni 41 .

Në nenin 28, pika 1 ndryshohet si më poshtë: “1. KKT-ja është autoriteti përgjegjës për vendimmarrjen për leje zhvillimi dhe leje ndërtimi për llojet e zhvillimit komplekse, të përcaktuara në rregulloren e zhvillimit dhe ato që lidhen me çështje, zona, objekte të rëndësishme kombëtare apo me investime strategjike për interesat e vendit, si dhe për vendimmarrjen për leje zhvillimi dhe ndërtimi për objektet brenda brezit të zhvillimeve të kontrolluara, sipas përkufizimit të ligjit për menaxhimin e integruar të zonës bregdetare. KKT-ja vendos miratimin e rregulloreve të veçanta për kushtet e zhvillimit për rastet në kompetencë të saj”.

Në nenin 41 pas pikës 1 shtohet pika 1/1 me këtë përmbajtje: “1/1. Përjashtimisht, pavarësisht natyrës së ndërhyrjeve, të gjitha llojet e punimeve brenda zonës së brezit të zhvillimit të kontrolluar apo zonave me përparësi zhvillimin e turizmit, janë objekt i një lejeje ndërtimi të miratuar nga Këshilli Kombëtar i Territorit”.

- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Kompleksi ndodhet në një sipërfaqe prej 12400 m², në zonën e Currilave, në Durrës, Shqipëri.

Sistemi koordinativ: KRGJSH

BM-1:	X = 452647.975E;	Y = 4576084.250N;	Hasl = 96.755
BM-2:	X = 452696.652E;	Y = 4576099.766N;	Hasl = 96.325
BM-3:	X = 452736.433E;	Y = 4576104.083N;	Hasl = 94.948
BM-4:	X = 452728.003E;	Y = 4576066.351N;	Hasl = 95.756
BM-5:	X = 452682.881E;	Y = 4576022.595N;	Hasl = 95.816
BM-6:	X = 452682.855E;	Y = 4575949.561N;	Hasl = 91.214
BM-7:	X = 452655.556E;	Y = 4575941.272N;	Hasl = 105.202
BM-8:	X = 452658.086E;	Y = 4576037.129N;	Hasl = 99.661

Kushtet e Projektimit

Projekti është zhvilluar duke ndjekur kushtet e mëposhtme:

- Standarte të larta jetese në;
- Ndërthurja me natyrën duke respektuar parimet mjedisore të zonës.





Fig. 1. Vendndodhia (pozicioni gjeografik)





Fig. 2. Pozicionimi ne zonen e investimeve strategjike



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Durrës, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "Braka Residences Diamond Hill", Durrës, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

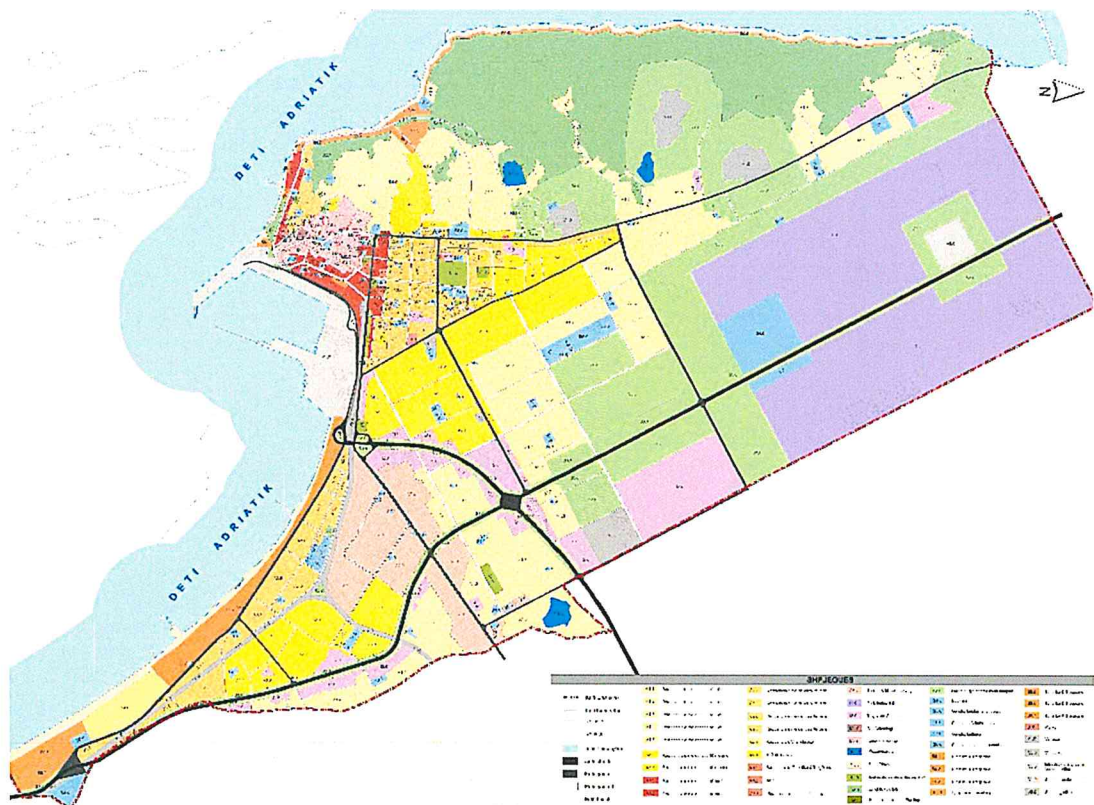


Fig.3. Harta e përdorimit të nënkategorive të tokës



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

BRAKA RESIDENCES DIAMOND HILL ndodhet në natyrën e mrekullueshme në kodrat e bregdetit të Durrësit në zonën e Currilave. Currilat ndodhen në veriperëndim të qytetit të Durrësit, vetëm 2 kilometra larg qendrës administrative dhe të ofrojnë qetësinë e freskinë e dëshiruar. Është kompleksi rezidencial i përbërë nga vila. Pozicionimi dhe zhvillimi i infrastrukturës i jep këtij projekti vlerë, duke e kthyer në unike në zonë si edhe një kompleks i cili të fton në oazin e relaksit tuaj.

Zona gëzon lehtësitë e nevojshme si: rrjet energjistik, infrastrukturë rrugore, rrjet ujësjellësi etj, të cilat janë elementë të rëndësishëm për zhvillimin e këtij projekti.

BRAKA RESIDENCES DIAMOND HILL është destinacioni kryesor i familjeve që dëshirojnë të shijojnë mrekullitë e natyrës, por edhe kërkojnë siguri, cilësi ndërtimi dhe infrastrukturë. Kompleksi përbëhet nga 38 vila duke garantuar një oaz qetësie larg stresit të botës.

BRAKA RESIDENCES DIAMOND HILL rrethohet nga hapësira të gjelbërta, ku rezidentët mund të shijojnë në qetësi muzgun përballë Adriatikut.

BRAKA RESIDENCES DIAMOND HILL ndodhet në një zonë elitare, të paprekur nga turizmi masiv. Intensiteti i ndërtimit është i ulët. Qëllimi është transformimi i zonës në një destinacion banimi me cilësi të lartë.

Koncepti

Prona me Sipërfaqe prej 12400 m² është parashikuar të zhvillohet në formën e një kompleksi rezidencial me objekte banimi në formën e vilave. Ky shërbime vjen natyrshëm në një zonë të tillë, duke shfrytëzuar terrenin brenda pronës dhe afërsinë me vijën bregdetare duke respektuar njëkohësisht këtë të fundit.

Terreni brenda kufirit të pronës është një rast interesant për nga gjeomorfologjia e tokës. Kompleksi gëzon infrastrukturën inxhinierike të duhur: gjeologji të përshtatshme terreni, si edhe mundësi furnizimi me ujë të pijshëm dhe energji elektrike. Projekti respekton morfologjinë, karakteristikat dhe veçoritë e zones.

Natyra ka projektuar një parajsë të vogël jetese kaq pranë qendrave më të rëndësishme të banimit në Shqipëri: Tiranë e Durrës. Kjo mundëson lehtësinë e ofrimit të faciliteteve dhe shërbimeve të ndryshme. Zona ndodhet pranë faciliteteve dhe njëkohësisht mjaftueshmërisht larg për të shmangur zhurmën e metropoleve.

Braka Residences Diamond Hill është konceptuar si një hapësirë e përbërë nga 38 vila banimi, të vendosura midis gjelbërimit të kompleksit, duke ofruar qetësi dhe relaks.

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara

Kompleksi i ri rezidencial përbëhet nga objektet e mëposhtme:

- 38 Objekte : Vila banimi objekt me 2-kt mbi tokë dhe 1-kt nëntokësor
- 1 Objekt shërbimi



Projekti konsiston në një sistem të përbërë nga 38 vila banimi. Sipërfaqja totale e kompleksit konsiston në 12400 m², sipërfaqje totale ndërtimi 6811.5 m² mbi tokë dhe 3218.6 m² nëntokë.

TIPOLOGJIA E VILËS:

Në kompleks do ndërtohet një tipologji vile banimi, e përsëritur në 38 objekte. Vilë 2-katëshe me 1 kat nëntokë me funksion parkim. Vila do të ketë një sipërfaqe totale prej 262.2 m².

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

Përfaqja mbi morfologjinë e vilave është bazuar në arkitekturën moderne minimaliste. Koncepti arkitektonik është rezultati i ndërthurjes së volumeve, konceptit plot-bosh.

Vilat, kryesisht, paraqiten në anën e rruges nepermjet një fasade të pastër dhe të rafinuar me minimumin e hapjeve për të ruajtur intimitetin e hapësirave të brendshme. Përbëhet nga një mur i thjeshtë, i sheshtë, i ndarë nga një e çarë xhami e trajtuar me motive përgjatë lartësisë dhe gjerësisë së carjes së dritares.

Hyrja kryesore, e veshur me pllaka HPL,që përcjellin idenë e drurit, është mbuluar nga një tendë me strukturë metalike e cila siguron identifikimin dhe mbrojtjen e saj.

Ndërkohe,përballë pamjes panoramike të pishinës qëndron fasada e pajisur me carje të mëdha,duke ofruar një komunikim brenda-jashtë të vilës dhe njëkohësisht edhe mundësinë për te shijuar pamjen që kjo pjesë e vilës ofron.

Një element kompozicional tepër i rëndësishëm në këtë projekt është drita. Drita është konceptuar si një nga pikat më të forta të këtij projekti dhe kjo realizohet nëpërmjet carjeve ne fasada, kryesisht minimaliste.

Fasadat janë projektuar dekorative dhe funksionale, me sistem kapot me trashesi 31 cm. Sistemet e dyerve dhe dritareve do te jenë me veshje alumini, të parametrave bashkëkohor dhe i përgjigjen kërkesave të projektit, si në pamje ashtu edhe në specifikime teknike të parametrave termik. Dritaret janë parashikuar plastike dopio-xham.

Do te aplikohen dy tipe hidroizolimi: Sistemi me katrama në tarracë dhe hidroizolimi me membranë bitumi me trashësi prej 4 mm dhe temperaturë -10°C. Tipi i dytë i hidroizolimit, sistemi dykomponentësh.



Projektim Ambiental

Në lidhje me planin e përgjithshëm:

- Propozimi siguron ndriçim natyral të mjaftueshëm dhe gjithashtu është marrë parasysh maksimizimi i dritës gjatë ditës, duke llogaritur edhe skarpatën natyrale, orientimin, lartësitë e volumeve dhe bimësinë.
- Mbrojtja nga drita e diellit është bërë nëpërmjet orientimit të objekteve, dhe duke përdorur bimësinë dhe hijezuesit.
- Ventilimi natyral dhe freskia arrihet në verë nëpërmjet ventilimit tërthor dhe sipërfaqeve të ujit.

Në lidhje me projektin arkitektonik të objekteve, materialeve dhe detajet konstruktive bëhet me anë të:

- Zvogëlimin të humbjeve termike në dimër dhe ngarkesave termike në verë duke përdorur materiale me karakteristika të larta izoluese, me dendësi të madhe dhe dimensione të dritareve që lejojnë depërtim të ulët termik
- Shfrytëzimin të dritës së diellit në dimër dhe implementimin të freskimit natyral gjatë verës duke përdorur: orientimin e vilave dhe dimensionet e dritareve, hapësirat e ventiluara në mënyrë të tërthortë, sistemin hijezues të grilave, pjergullave dhe të hapësirave gjysëm të hapura, si dhe me anë të gjelbërimit të sipërfaqeve të jashtme të vilave.



Fig.4. Pamje të kompleksit të propozuar

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	12,400 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura (gjurma):	3,285.1 m ²
Sipërfaqe ndërtimi në total	10,030.1 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit mbitokë	6811.5 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nëntokë	3218.6 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	26.5%
Intensiteti i ndërtimit (I):	0.55
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	6.30 m
Numri i kateve nën tokë	1
Numri maksimal i kateve mbi tokë për	2

Distancat nga kufiri i pronës:

veri-lindje:	2.20m-2.3m-2.6m	nga kufiri i pronës për volumin 2 kat
jug-lindje:	2.20m-2.4m-2.6m	nga kufiri i pronës për volumin 2 kat
jug-perëndim:	2.30m-2.4m-2.6m	nga kufiri i pronës për volumin 2 kat
veri-perëndim:	2.20m-2.3m-2.4m	nga kufiri i pronës për volumin 2 kat



4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Ndërthurja në situatën urbane

“BRAKA RESIDENCES DIAMOND HILL”, Durrës, duke ruajtur karakterin e tij natyror integrohet më së miri në topografinë dhe strukturën e zonës duke forcuar identitetin urban dhe duke shndërruar turizmin nga periudhë afatshkurtër në një periudhë afatmesme.

Zhvillimi i territorit të jashtëm të kompleksit rezidencial dhe ambientet e brendshme të përbashkëta do të pajisen me disa element ndihmës thelbësor, të cilat bëjnë të mundur lëvizjen e personave të kategorive të ndryshme sic janë:

- Sinjalistikë për orientimin e qarkullimit
- Shtrimi me material të përshtatshëm sipas kriterëve teknike
- Shkallë dhe rampa për kalime këmbësorësh dhe lëvizshmëri për personat P.A.K.
- Hapësira të gjelbërta
- Vende parkimi dhe mobilim urban

Gjatë përpilimit të projektit janë zbatuar të gjitha masat e nevojshme për të zbutur ndikimin e strukturave të ndërtimit në ambientin rrethues, në mënyrë që të lejohet integrimi me zonën përreth, duke pasur parasysh dhe mbjelljen e pemëve të larta, krijimin e sa më shumë oazeve të gjelbërimit në çdo hapësirë të jashtme të sistemuar e mobiluar.

Ndërhyrjet do të realizohen brenda parametrave ekologjike, në marrëdhënie të ekuilibruar shkëmbimi me natyrën dhe sa më ekonomike, përta i takon përdorimit dhe furnizimit me energjitë e nevojshme.

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

Gjithashtu, vilat duke ndjekur pjerrësinë e terrenit, propozohen që tarracat e tyre të mbillen me gjelbërim si dhe të përdoret gjelbërim edhe në sipërfaqet e jashtme të tyre.



Fig.5. Pamje të kompleksit të propozuar



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Aksesi kryesor për në kompleks është menduar në kufirin jugor të pronës, nëpërmjet një aksi rrugor në zhvillim.

Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standartet kombëtare dhe ato Europiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave nga personat me aftësi të kufizuara. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar standartet e përshkruara në "Rregulloren për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuara".

Lidhur me parkimin e makinave, janë propozuar 1 kat nëntokë (për secilën vilë).



Fig.6. Pamje të kompleksit të propozuar