



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“GODINA BANIMI 1-2 KATE DHE SHËRBIMI ME MUR RRETHUES, ME  
VENDNDODHJE NË CURRILA, BASHKIA DURRËS”

MIRATOHET  
KRYETARI I K.T.



Z. EDIRAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 30, Datë 03.12.2020

Projektues:  
SON Engineering & Construction



## 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 Gjëndjes Ekzistuese
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit
  - 4.1 Funkcionet 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 Zhvillimi për objektin: “Godina banimi 1-2 kate dhe shërbimi me mur rrethues”, me vendndodhje në Currila, Bashkia Durrës dhe me zhvillues F.Rama, D.Baba, A.Likmeta, V.Kazanxhiu, I.Traja, M.Traja, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar nenit 7 dhe neni 28.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.
- Planin e Përgjithshëm Vendor Durrës, miratuar datë 15.04.2021

### 1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim ndodhet në Currila, përkatësisht në zonën Kadastrale Nr. 1574. Zona në studim paraqet një interes të vecantë. Ajo përbën një pjesë integrale të zonës me objekte të periudhave të ndyrshme. Paraqitet si një zonë në zhvillim me ndërtime të reja dhe me një potencial të madh për zhvillim të mëtejshëm me objekte banimi, shërbimi dhe hotelerie. Pozicioni i objektit do të jetë në afërsi të plazhit.

Sheshi i ndërtimit ka një formë të rregullt me një sipërfaqe prej 3400 m<sup>2</sup>.







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

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Durrës. Studimi është komform rregullores dhe kritereve të Planit të Përgjithshëm Vendor të miratuar, datë 15.04.2021.

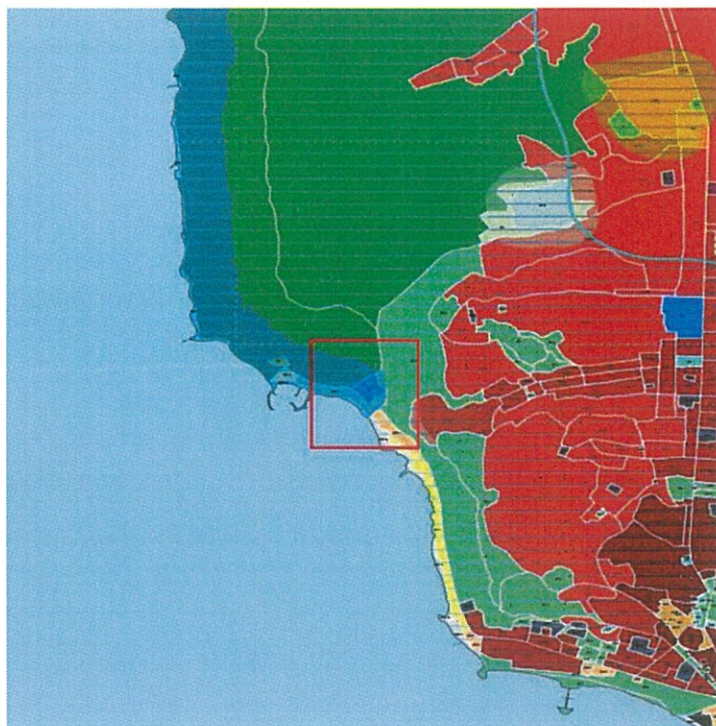


Fig. 3 Harta e njësive strukturore, ekstraktuar nga Draft PPV Bashkia Durrës.





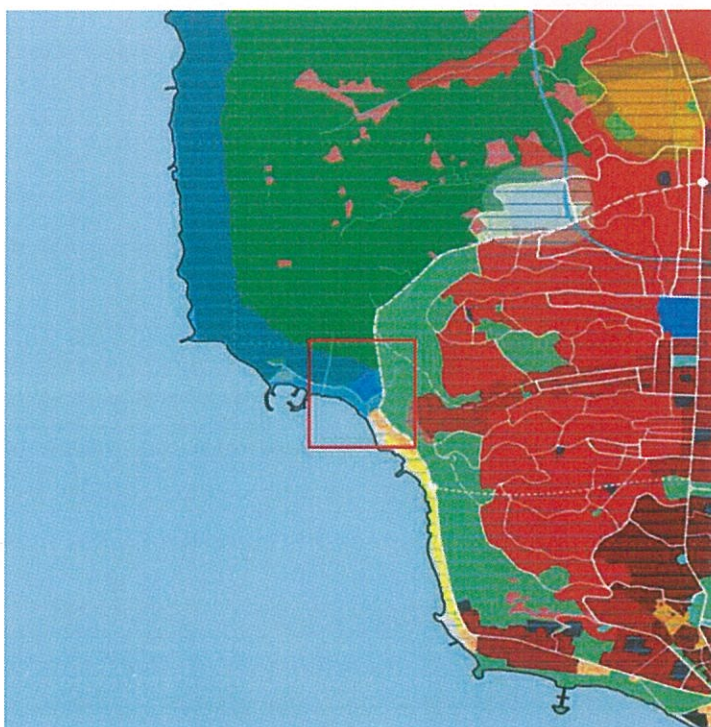


Fig. 4 Harta e përdorimit të propozuar të tokës, ekstraktuar nga Draft PPV Bashkia Durrës.

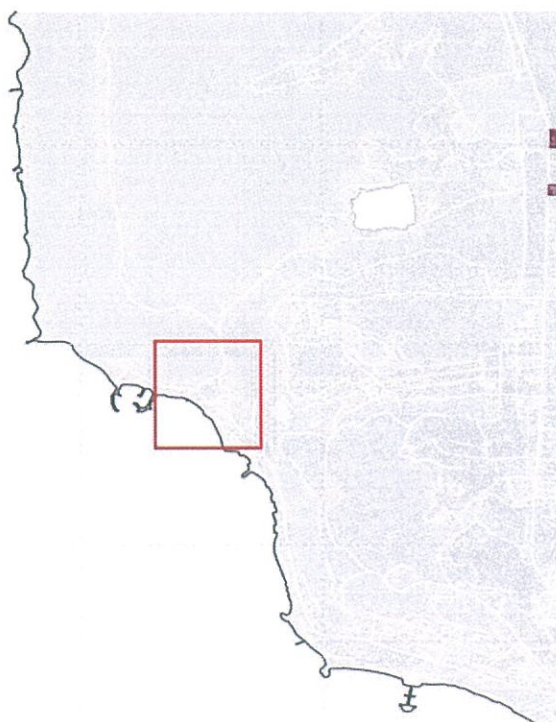


Fig. 5 Harta e zonave, poleve, korridoreve të propozuar ekonomike ekstraktuar nga Draft PPV Bashkia Durrës.



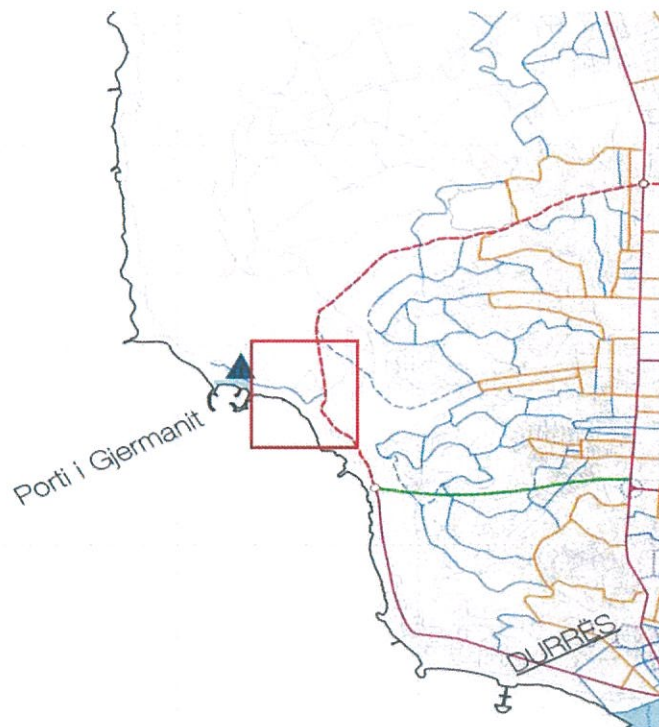


Fig. 6 Rrjeti rrugor, ekstraktuar nga Draft PPV Bashkia Durrës.



### **3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese**

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion turizmin dhe hotelinë, ku dominojnë godinat e banimit apo komplekset hoteliere. Është e distancuar nga qendra e Durrësit. Në këtë kuptim, objekti i propozuar, është një moment strategjik për konfigurimin dhe konsolidimin e zonës. Prona, pjesë e studimit, përfshin një hapësirë të gjelbërt të paformuar me sistemime të ndryshme dhe nuk përfshin objekte. Ajo pozicionohet në krah të rrugës së Currilave.

Sipërfaqja e pronës është 3400 m<sup>2</sup>.

Ndërkohë që kufijtë e parcelës më konkretisht kufizohen:

Jug: Rruga e Currilave

Veri: Objekti Banimi 5 Kate

Lindje: Rruga e Currilave

Perëndim: Objekt ekzistues 2 Kate

### **4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit**

#### **4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara**

Kompleksi përbëhet nga 12 vila të pozicionuara në krah të njëra tjetrës si banesa të ngjitura si dhe objekti kryesor i shtresëzuar sipas terrenit me lartësi maksimale 2 kate. Të dy grupet e propozuara kanë akses nga rruga e Currilave ku aksesohet në mënyre direkte parkimi. Vilat kanë një skemë të pastër ku në katin përdhe pozicionohet zona e ditës ndërkohë sipër zhvillohen dhomat e gjumit. Objekti i pallatit me anë të tarracave që krijohen, apartamentet shtrihen përgjatë tyre me anë të një korridorit shpërndarës.







*Fig. 3 Vizualizim i vilave.*

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

Ky Kompleks i ri është strategjik për konfigurimin e zonës në karakterin e saj të banimit dhe shërbimeve. Struktura plotëson zonën duke respektuar kontekstin e vendndodhjes dhe në të njëjtën kohë duke komunikuar me ambjentin përreth. Mjetet e formës dhe materialit të përdorura në projekt realizojnë më së miri këtë komunikim duke mundësuar leximin së jashtmi të destinacionit të objektit si dhe duke krijuar një siluetë mbresëlënëse në ambjentin rrethues.

##### ***Volumetria***

Volumetria e objekteve është një moment i rëndësishëm komunikimi me ambjentin rrethues

Vilat krijohen nga spostimi i dy niveleve për të identifikuar dhe funksionet që strehojnë si zona e ditës dhe ajo e natës në katin e sipërm. Objekti i pallatit ndryshon në aspektin morfologjik për shkak të ndjekjes së terrenit në formë shkallëzimi.



*Fig. 3 Vizualizim i pallatit.*

### ***Fasada***

Vilat trajtohen thjeshtë në aspektin formal, duke i veshur një pëlhurë të drunjtë në katin e parë në formën e paneleve hijëzues. Gjithashtu karakterizohen nga hapësira të mëdha drite në drejtim nga jugu. Ndërsa objekti i pallatit karkterizohet nga carje të mëdha në drejtim të tarracave, me strehëza të drunjta si dhe veshje në katin përdhe me material guri.







Fig. 4 Vizualizim i vilave.

**TREGUES TEKNIK:**

Nr. pasurie 464/4; 464/3; 464/8

Zona Kadastrale: 1574

**Kufizimet:**

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri: 3m – 3.8m

Jug: 2.8m – 3.5m

Lindje: 3m

Perëndim: 3m - 3.8m

Distancat nga aksi i rrugës:

Perëndim: 9.4m - 11.5m për objektin 2 kate nga aksi i rrugës

Jug: 6.8m - 14m për objektin 2 kate nga aksi i rrugës

Distancat nga objektet ekzistuese:

7.7m për objektin 2 kate nga objekti 3 kate ekzistues

6.5m - 16.9m për objektin 2 kate nga objekti 5 kate ekzistues





## PLANI I SISTEMIMIT

Akresi në parcelë krijohet nga rruga e Currilave me anë të dy tipologjive të hyrjeve: me makinë dhe këmbësore. Hyrja me makinë krhyet përgjatë murit rrethues duke lidhur menjëherë me parkimin nëntokë. Hapësira mes vilave parcelizohet duke krijuar oborret përkatëse me gjelbërim. Hyrja këmbësore krijohet me anë të shkallareve me anë të të cilave mund te aksesohen si vilat ashtu dhe pallati.

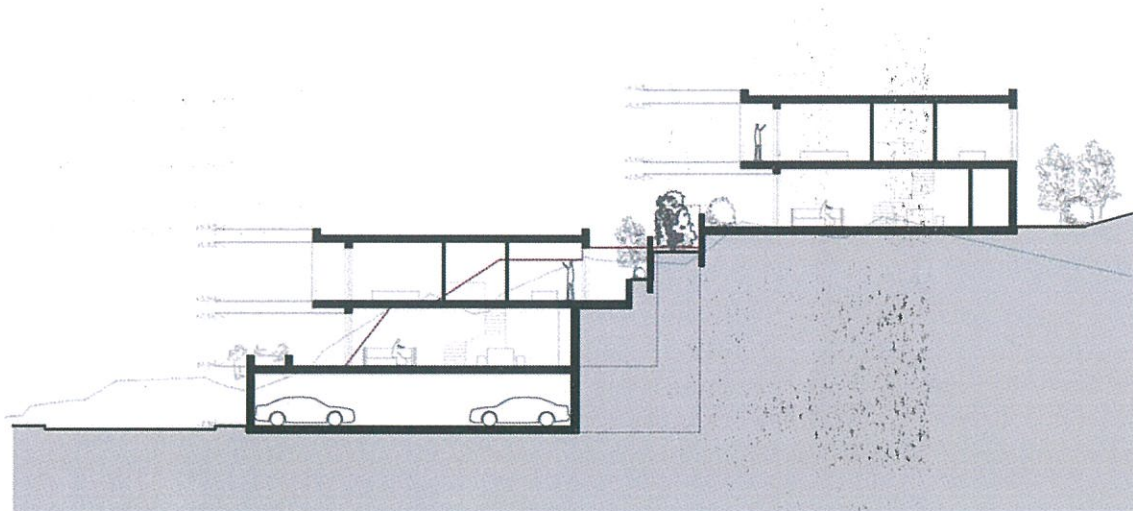


Fig. 5 Prerje gjatësore.

## PARKIMI NËNTOKËSOR

Ndëhyrja e propozuar shtrihet mbi një kat parkim me sipërfaqë 1431.7 m<sup>2</sup> nëntokë ku akomodohen të gjitha posten e nevojshme të parkimit për nuklet e krijuara. Kompleksi akseson parkimin si nga rruga e makinave në nivelin e rrugës së Currilave, ashtu dhe me anë të grupit shkallë ashensor në qendër të sistemimit.

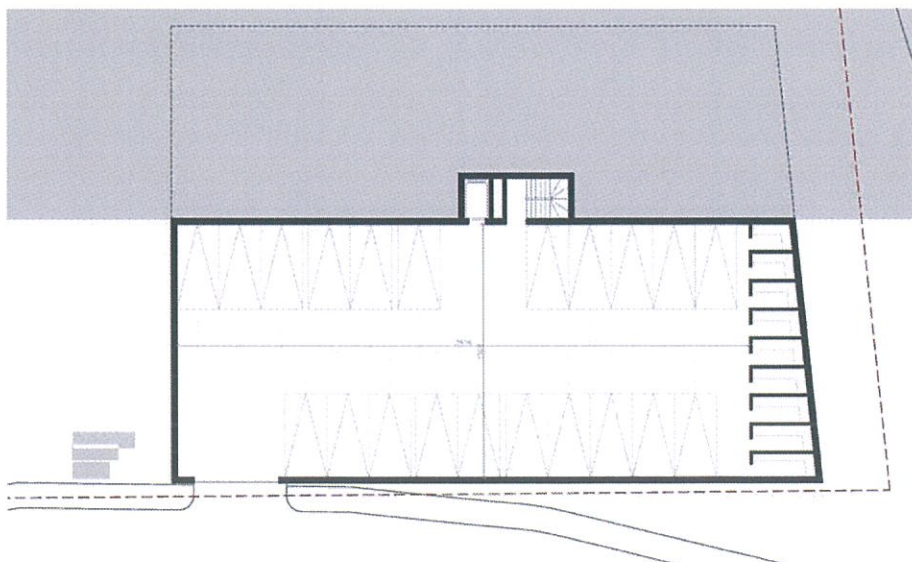


Fig. 6 Kati nëntokë - parking.



## KATET E BANIMIT

Objektet zhvillohen me 1-2 kate mbi tokë dhe 1 kat nëntokë. Në katin përdhe në tipologjinë e vilave pozicionohen ambjentet e ndenjes, ngrënjes dhe gatimit si dhe tualet, ndërsa në katin e sipërm dhomat e gjumit. Objekti i pallatit zhvillohen apartamentet pas një korridori gjatësor dhe grupit shkallë ashensor.

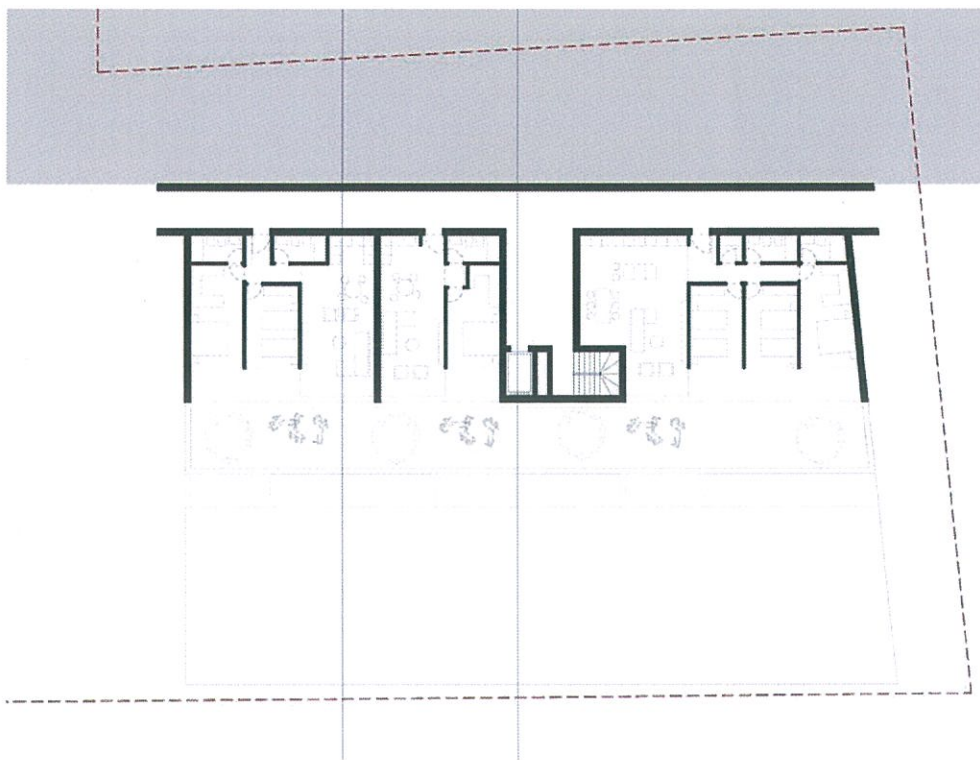


Fig. 7 Kati i parë godinë banimi.



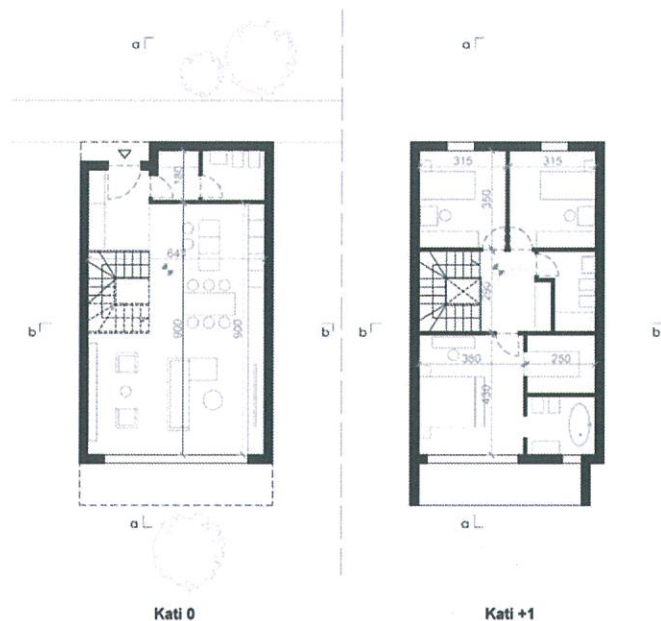


Fig. 8 Planimetritë e kateve të vilës tip.

#### 4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

##### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	3400 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	1955.7 m <sup>2</sup>
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbitokë:	3.814 m <sup>2</sup>
Koefiçenti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	57.5 %
Intensiteti i ndërtimit:	1.12
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	7.5 m
Numri i kateve mbi tokë:	1 - 2 kate
Numri i kateve nën tokë:	1

#### 4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

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





