



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“VILË TURISTIKE 2 KATE MBI TOKE DHE ME NJË KAT NËNTOKË”, ME
VENDNDODHJE NE BASHKINE E DURRËSIT

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj.MIRELA KUMBARO FURXHI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 43, Datë 18.10.2023

Projektues:
“Xhilda Mosko” Lic. 1033

ARK. XHILDA MOSKO
NR.LIÇENSE A.1033

g/100



TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. <i>Dispozita të Përgjithshme</i>	3
1.1. Baza Ligjore.....	3
1.2. Përshkrim i zonës së studiuar	3
2. <i>Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor</i>	5
2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së.....	5
2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim	6
3. <i>Analiza e Gjendjes Ekzistuese</i>	8
4. <i>Rregullat e Zhvillimit të Territorit</i>	10
4.1. Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara	10
4.2. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat.....	14
4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.....	21
4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet	22
5. <i>Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës</i>	22
5.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave.....	22



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “VILË TURISTIKE ME 2 KATE MBI TOKE DHE ME NJË KAT NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NE BASHKINE E DURRËSIT.

NË RRUGËN "PLAZHI 13" me zhvillues shoqëria “Vezi Group” 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. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, i ndryshuar.*
- *Vendimin Nr. 4, datë 27.07.2022, "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të njësisë strukturore DR_UB_S1_329/5.*

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet në një sipërfaqe prej 400 m², reth 4 km larg qendës së tij, në zonën kadastrale 8515, rruga “Plazhi 13”. Përdorimi ekzistues i tokës në zonën për zhvillim është kryesisht banim i kombinuar me shërbime, që vihet re në praninë e hoteleve të vogla, dhomave të pushimit, bareve, restoranteve një katësh, të cilët funksionojnë kryesisht në periudhën e verës. Këto struktura janë përgjithësisht të ulëta (1-3 kate) dhe disa prej tyre janë informale. Prona me nr. pasurie 47/215 zhvillohet në pjesën e brendshme të njësisë DR_UB_S1_329/5 .

Parcela në të cilën propozohet projekti ka një sipërfaqe prej 400 m² në total. Aksesueshmëria në prone me infrastrukturen rrugore, do të konfirmohet nga Bashkia Durrës në fazën e lejes së ndërtimit. Parcela ndodhet në afërsi të rrugës ekzistuese “Dante Aligeri”. Ajo kufizohet nga të gjitha anët me sipërfaqe të gjelbëruara me pemë. Ka një terren të sheshtë me pjerrësi 0.5%.





Fig 1. Vendndodhja e zonës në lidhje me qytetin



Fig. 1. Vendndodhja (pozicioni gjeografik)



Zona për zhvillim

Fig. 2. Pozicionimi ne Planin e Detajuar Durrës

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në regulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendimin nr. 4, datë 27.07.2022, "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor të njësisë strukturore", për zonën e interesit; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore DR_UB_S1_329/5, në sistemin territorial UB ku përdorimi i tokës që lejohet është S1_Sherbime Akomodimi dhe Argetim dhe IS2_Shërbim Publik.

Objekti që do të ndërtohet ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon "Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Durrës".





Zona për zhvillim

Fig 3. Harta e Njësisë Strukturore, Durrës

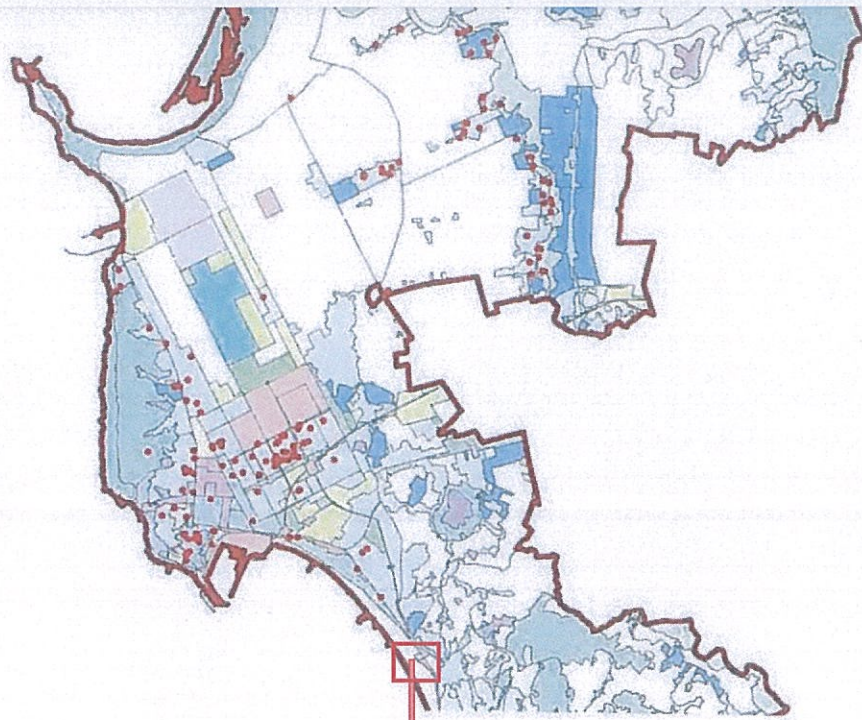
Njësi Strukturore: DR_UB_S1_329/5

Bashkia	Durrës
Njësia	DR_UB_S1_329/5
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	S.Sherbime 80%
Kategori 2	IS. Institucione 20%
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia në Kete	LZH/LN
Lartësia në Mera	LZH/LN
PCV	LZH/LN
Inteazit	K1=LZH/LN K2=LZH/LN
KSHH	K1=LZH/LN K2=LZH/LN
KSHR	LZH/LN
Kufizime Llogore	LZH/LN
Spërfaqja (ha)	10.19
Nivëlkategori 1	S1_Sherbime Akomodimi dhe Argetimi
Nivëlkategori 2	IS2_Sherbime Publike
Nivëlkategori 3	
Nivëlkategori 4	
Parcela_Minimale	LZH/LN
Perdorimita të Lejuara	Kategori 1 e sistemit Urban: S- Sherbime, IS- Institucione (nëse nënkategori IS2) AS- Arsim, SH- Shëndetësi, SHA- Aktiviteta Sportive dhe Argetimi
Perdorimita të Ndaluara	Të gjitha kategoritë e tjera të sistemit urban, Kategoritë e sistemit bujqësor.
Kualiteti i Tërës	LZH/LN
Rregullimi	Mëra i llo



2.2. 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 “VILË TURISTIKE 2 KATE MBI TOKE DHE ME NJË KAT NËNTOKË”, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



LEGJENDA

● Zonat e zhvillimit

□ "et alii" dhe "vales"

□

□ Arsim, Shëndetësi, Institucione

□ Banim dhe struktura ndihmëse, Aktivitetë bujqësor

□ Banim, Hotele dhe zyra, Tregi, Shërbime

□ Banim, Shërbime publike, Tregi

□ Banim, Tregi, Shërbime

□ Banim, Tregi, Zyra publike dhe private, Shërbime

□ Bujësi, Recreacione të lëta, Shërbime publike

□ Hapësirë publike, Argëtim, Park, Qajkëhim

□ Indeksi e lëta-përpunues-ushqimorë, magazinë

□ Industri/Park logjistik, Magazina

□ Industri/Park logjistik, Magazina

□ Infrastruktura

□ Kompleksë pushtet, Restorante dhe bare, Recreative

□ Park logjistik

□ Peshëmi, Agrikulturë, Recreative

□ Peshëmi, Bujësi, Bionas, Dagë, Agrikulturë, Bionas

□ Peshëmi, Bujësi, Bionas, Dagë, Agrikulturë, Bionas

□ Shërbime, Struktura të lëta recreative

□ Treg, Supermarket, Restorante, Banim

□ Udhëtimi, Përpunim produktesh bujqësore Agroturizim

□ Zona A



Zona për zhvillim – Njësia strukturore DR_UB_S1_329/5

Fig. 4. Kategoritë bazë të përdorimit të tokës, PPV Durrës





Fig. 5. Plani i Detajuar infratrstrukturor Bashkia Durrees



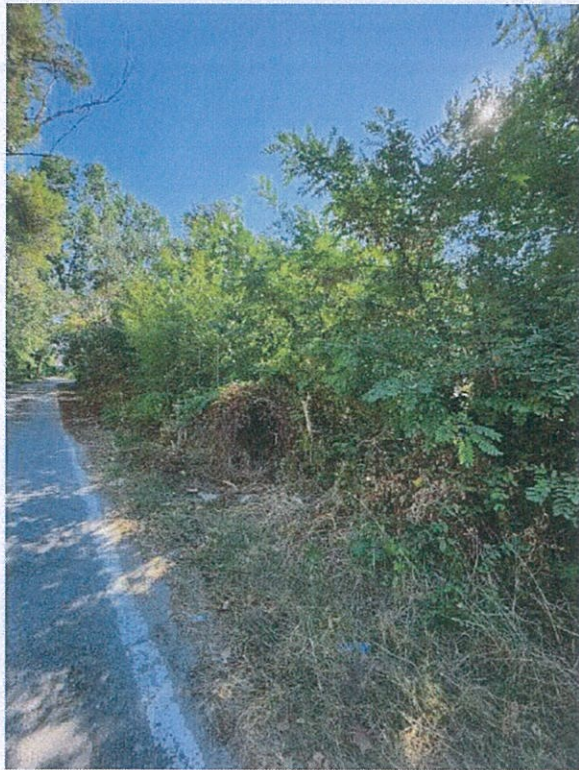
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Prona ndodhet në qytetin e Durrësit, rreth 4 km larg qendrës së tij, në zonën kadastrale 8515, rruga "Plazhi 13". Aksesueshmeria në prone me infrastrukturen rrugore, do të konfirmohet

nga Bashkia Durrës në fazën e lejës së ndërtimit. Parcela ndodhet në afërsi të rrugës ekzistuese “Dante Alighieri”, me një sipërfaqe trualli prej 400 m², në një reliev fushor, kryesisht e zhvilluar me objekte banimi individuale nga 1 deri në 3 kate. Ky aks rrugor është i asfaltuar, në gjendje të mirë, pa trotuare në asnjërin nga krahët. Relievi në zonën e objektit të parashikuar ka pjerrësi të vogël në drejtim të detit.

Funksionet ekzistuese në zonë përbëhen nga struktura të ulëta banimi e shërbimesh, në formën e mini-hoteleve, apartamenteve të pushimit, bareve e restoranteve. Objektet më të shpeshta janë 1-2 kate, por janë prezente edhe objekte deri në 4 kate, ndonëse më të rrallë. Zonës i mungon sistemimi urban, hapësirat kolektive, parqet dhe hapësirat e gjelbra, si dhe infrastruktura inxhinierike.

Më poshtë janë paraqitur foto të gjendjes ekzistuese të pronës.



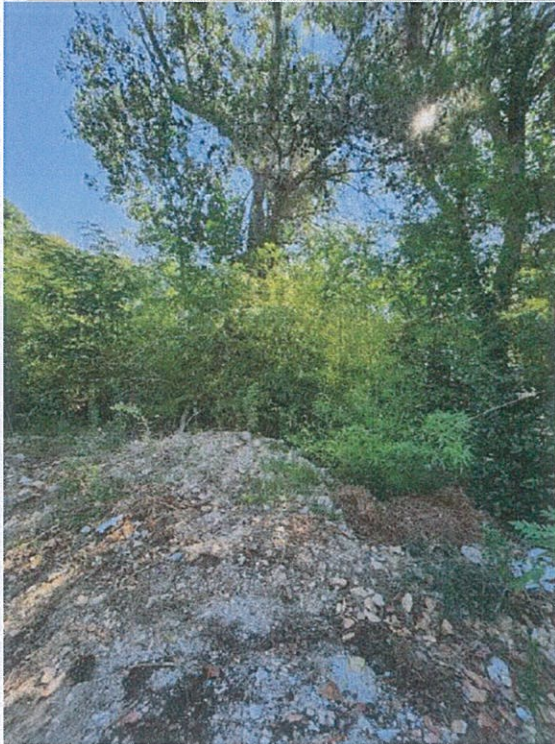
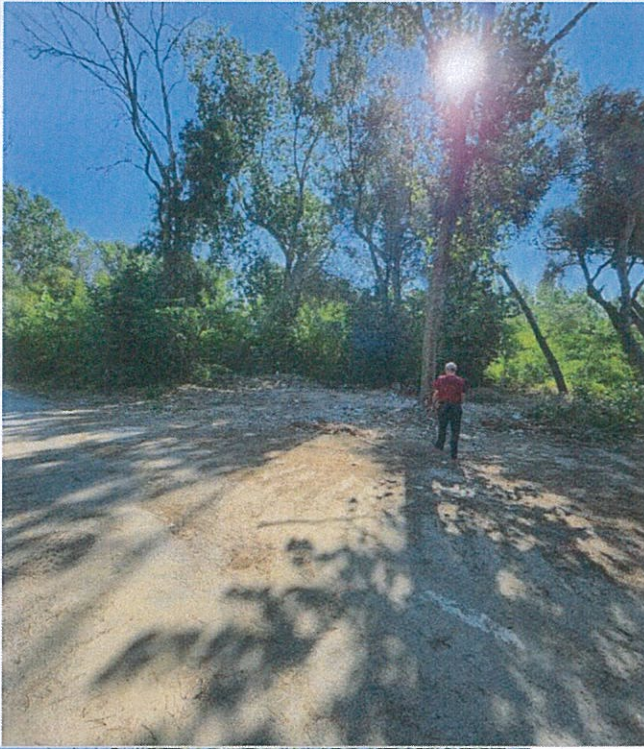


Fig. 6. Foto tee gjendjes ekzistuese tee pronees



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksonet dhe aktivitetet e propozuara

Godina është një vilë turistike.

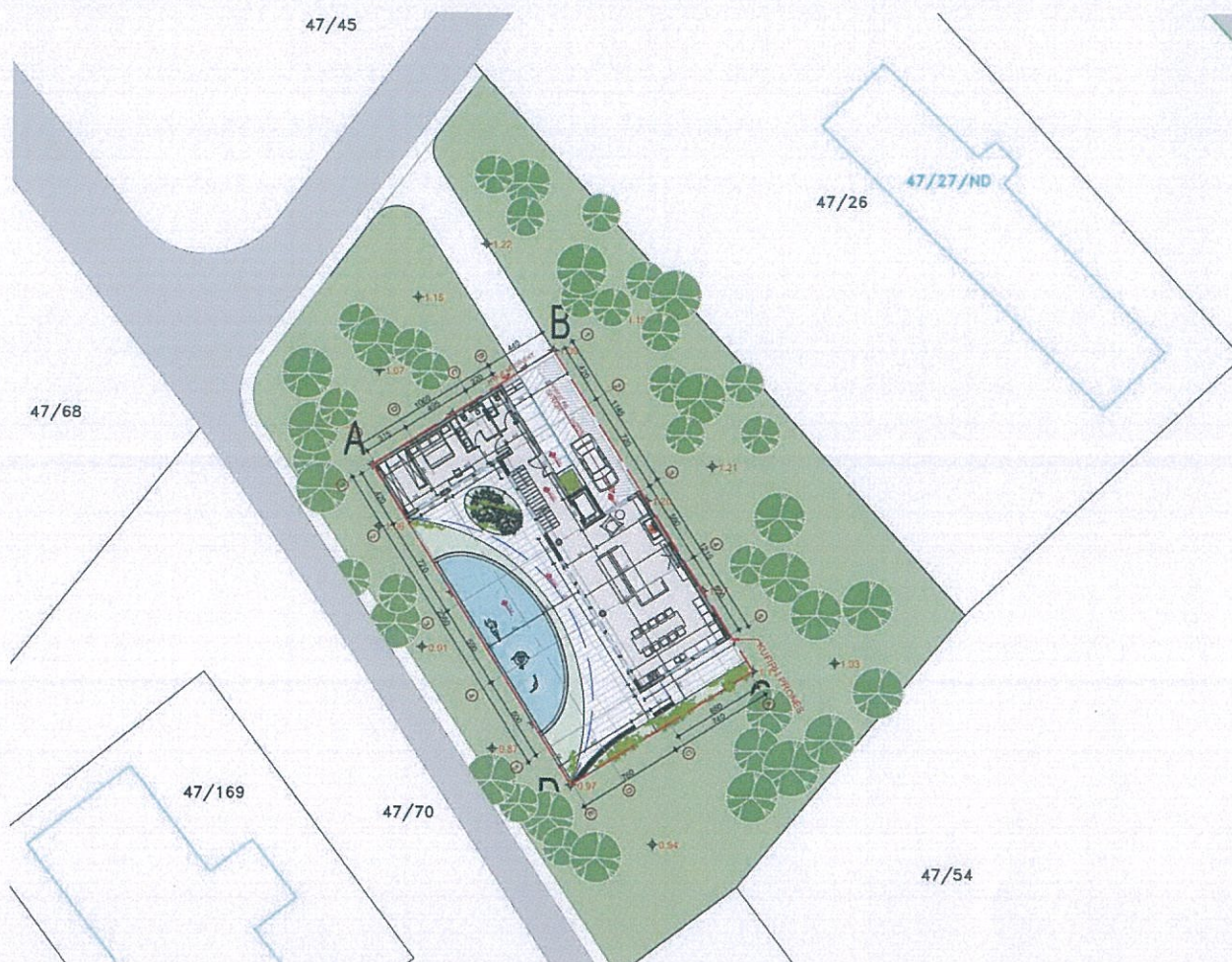


Fig.7. Plan sistemimi

Kati -1

Kati -1 përfshin:

- Parkimin
- Depo magazinimi
- Dhomë teknike



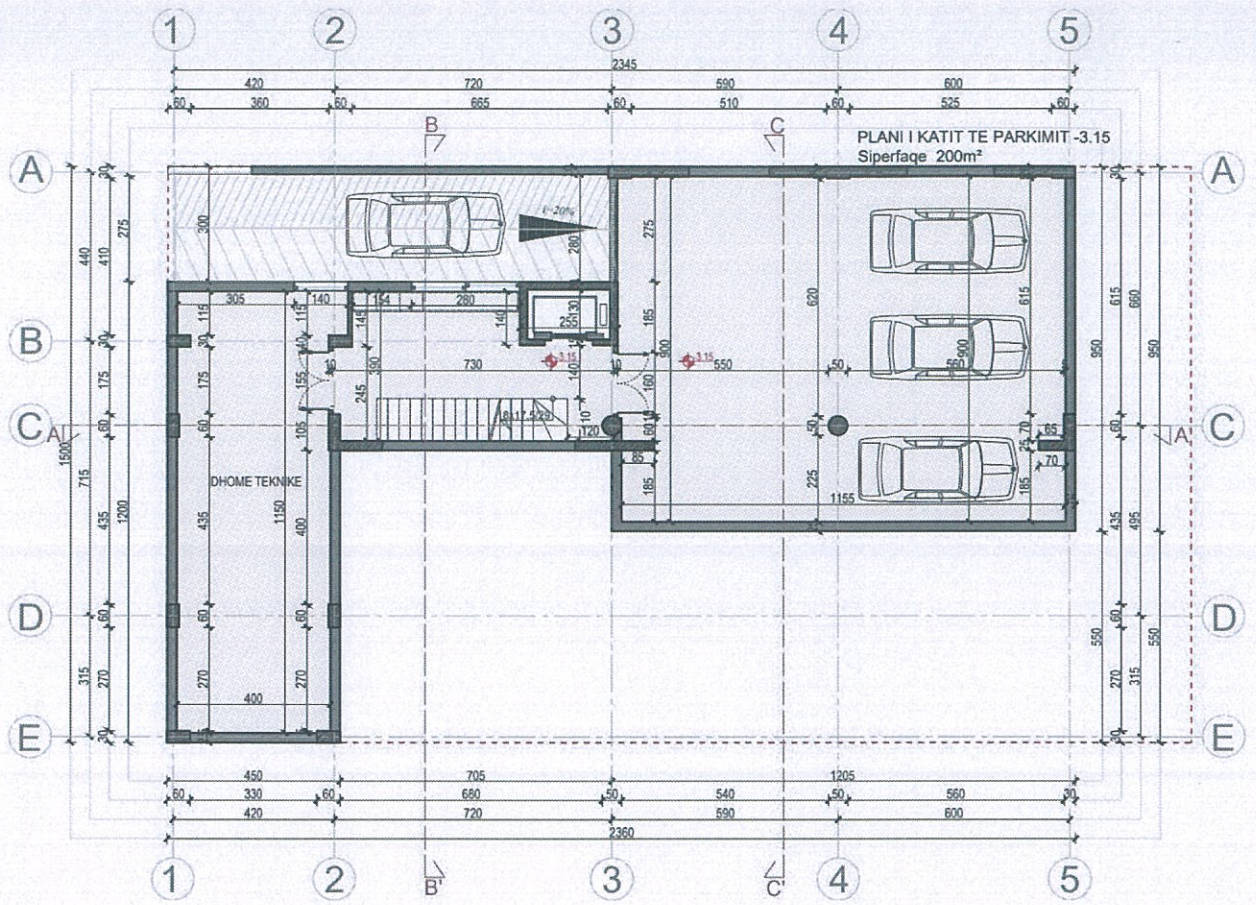


Fig.8. Plani I katit -1



Kati ±0.00

Kati ±0.00 përfshin:

- Dhomë dite
- Dhomë gjumi
- Tualete

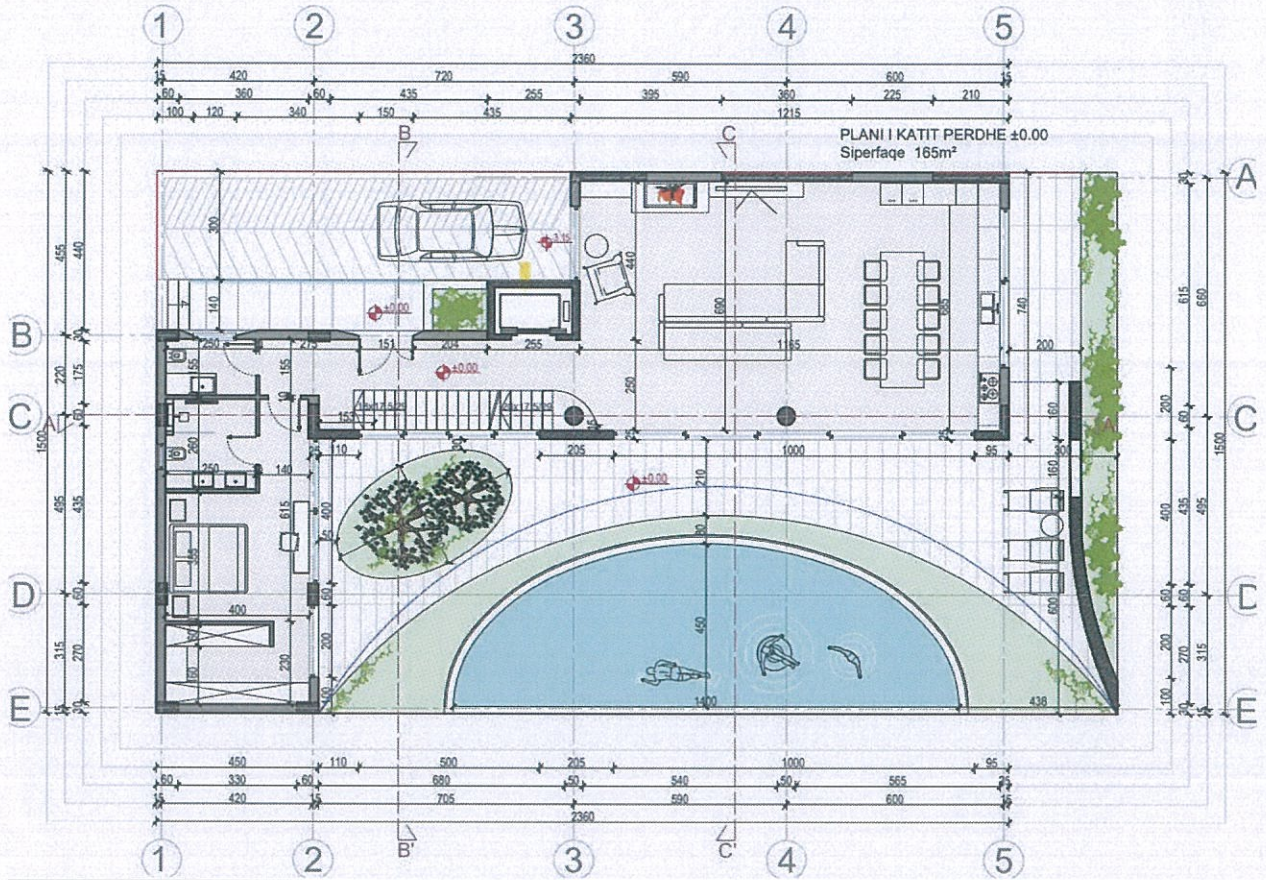


Fig.9. Plani I katit perdhe



Kati +1

Kati +1 përfshin:

- Tre dhoma gjumi
- Tre tuale
- Hapsirë ndenje
- Njësi banimi

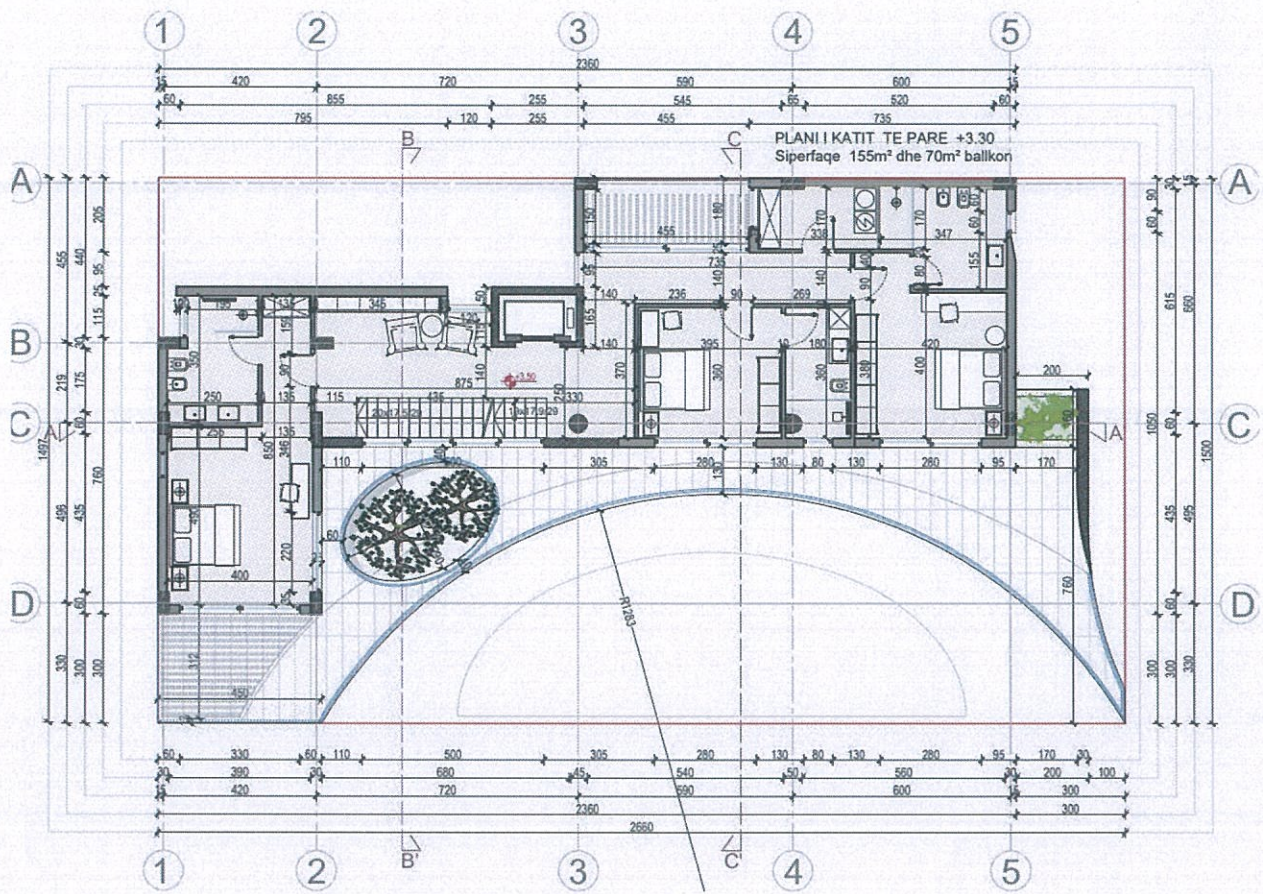
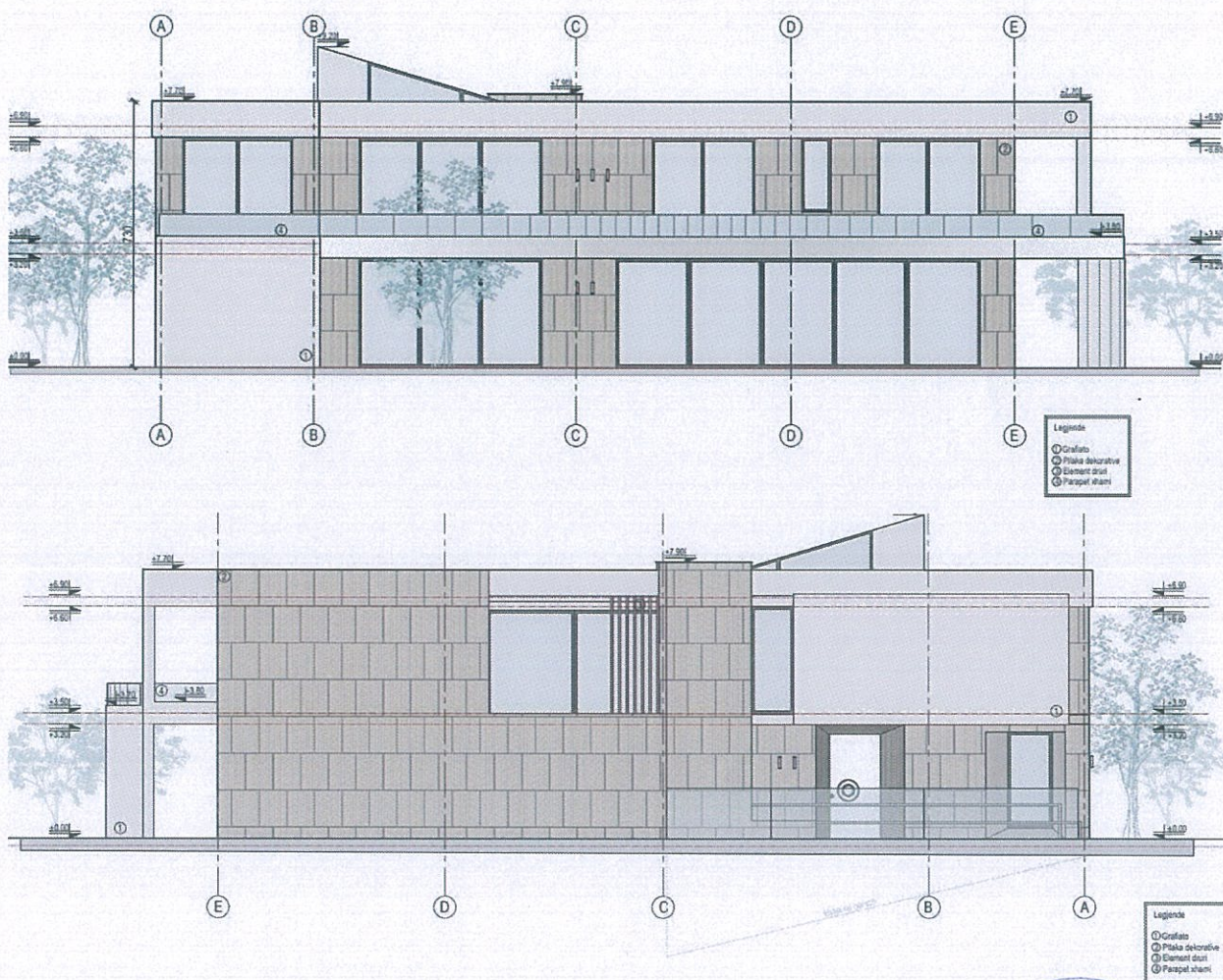


Fig.10. Plani I katit te pare



4.2. Pamja e jashtme e godinës/ Trajtimi i fasadave / Rifiniturat

Në dizenjimin e fasadës dallohet qartë evidentimi i niveleve nga njëri tjetri duke krijuar një vazhdimësi horizontale. Materialet e përdorura janë zgjedhur me parimet e qëndrueshmërisë dhe cilësisë në raport me kohëzgjatjen dhe kushtet klimaterike të zonës bregdetare. Fasada e vilës, është trajtuar pastër në stil modern bashkëkohor me elemente linear te drejtë. Volumi trajtohet me veshje pllakë dekorative me relief, ndërsa volumet që dalin nga volumi kryesor trajtohen me grafiato të bardhë. Eshtë përdorur pjesërisht, strehe dekorative prej druri. Ndërsa zgjatimi i soletave me forme të harkuar, hijezon veranden dhe vetratat nga dielli i verës. Dritaret dhe vetratat janë me sipërfaqe relativisht të mëdha, në mënyrë që objekti në interior të ketë sa më shumë ndriçim natyral dhe pamje panoramike me kënd sa më të gjerë, për të shijuar peizazhin përreth objektit dhe oborrin të gjelbëruar. Të gjitha impjantet janë konceptuar dhe do të realizohen me materiale dhe pajisje moderne dhe cilësore për të siguruar një jetë sa më komode dhe në harmoni të plotë me arkitekturën e strukturës dhe pjesën tjetër të mobilimit.



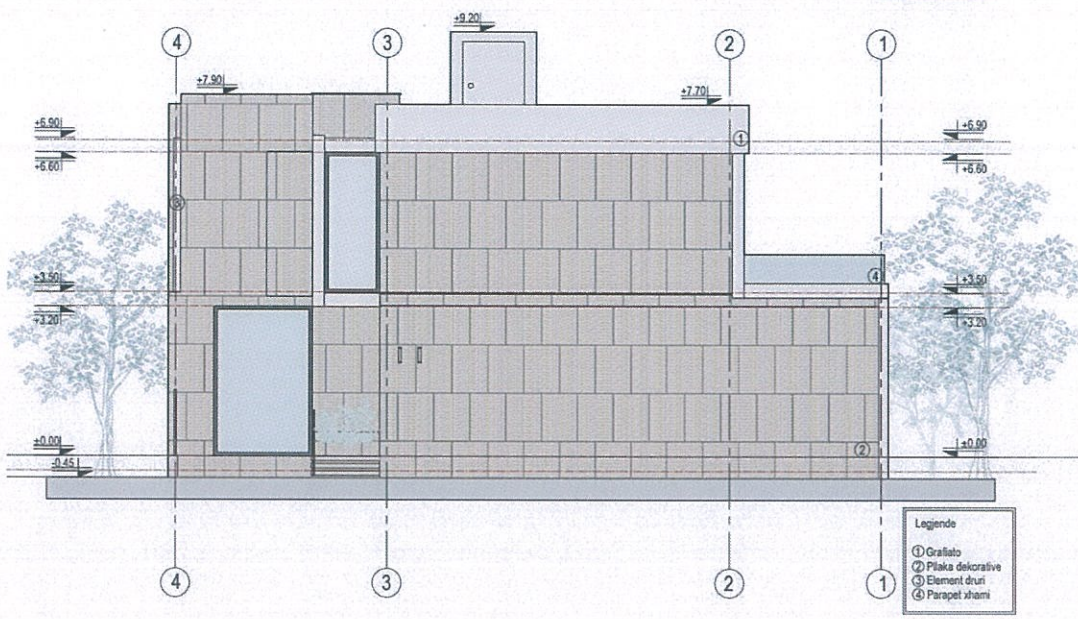
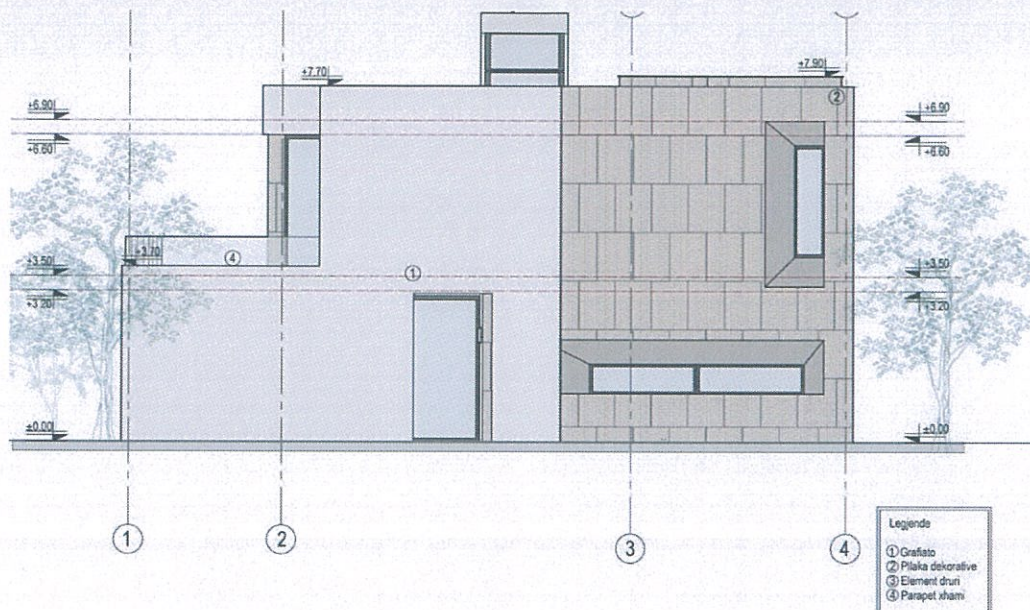


Fig.11. Pamje të objektit



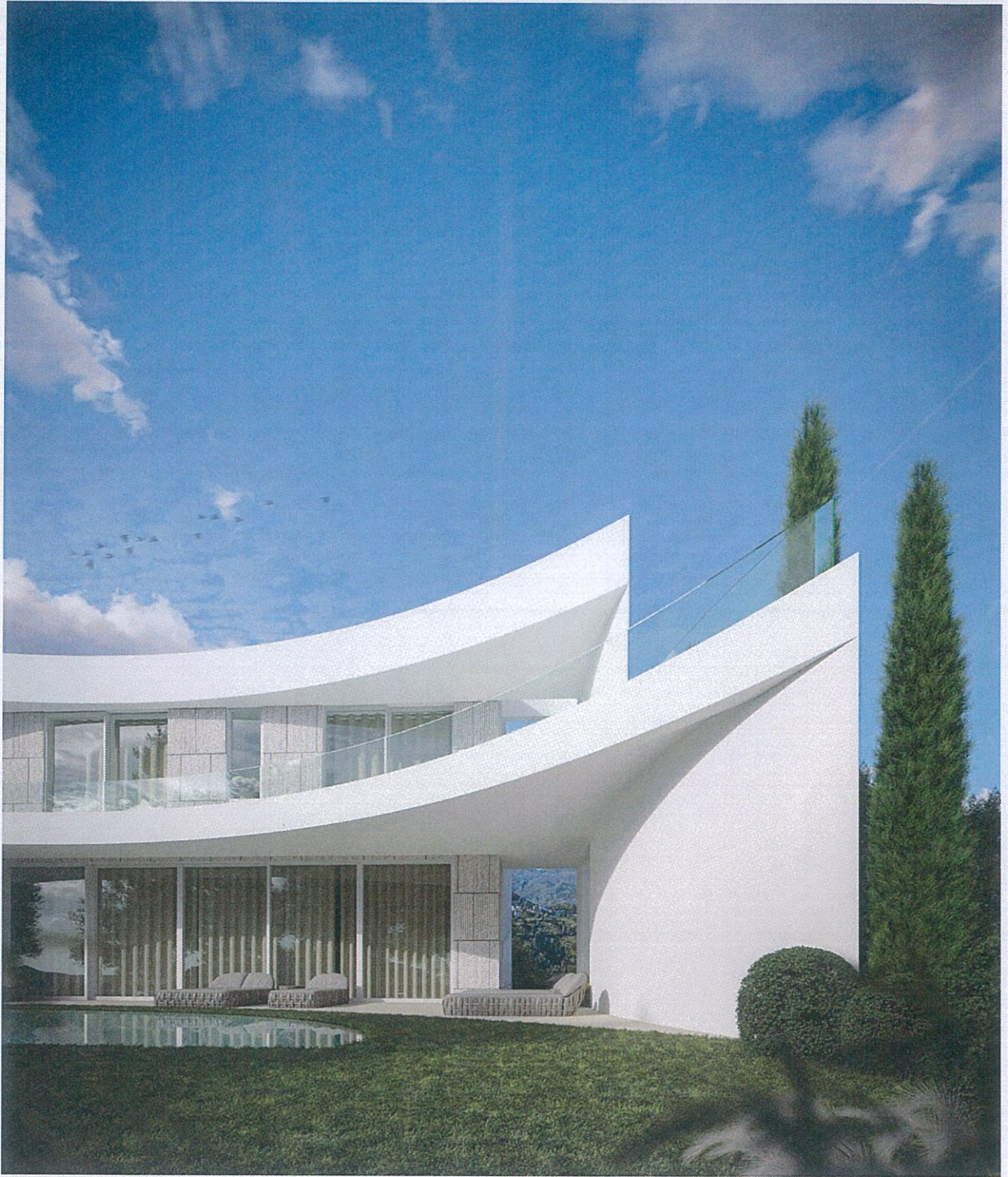


Fig.12. Pamje 3D te projektit te propozuar





Fig.13. Pamje 3D tee projektit tee propozuar





Fig.14. Pamje 3D tee projektit tee propozuar





Fig.15. Pamje 3D te projektit te propozuar





Fig.16. Pamje 3D te projektit te propozuar



4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1.	TREGUESIT E ZHVILLIMIT:	
2.	Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	400m²
3.	Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura(gjurma):	165 m²
4.	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbitokë:	320 m²
5.	Sipërfaqe e përgj. e ndërtimit mbi tokë me ballkone:	390 m²
6.	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nentoke:	520 m²
7.	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	41 %
8.	Intensiteti i ndërtimit:	0.80
9.	Sipërfaqe e pishine:	50 m²
10.	Lartësia maksimale e struktures nga	
11.	niveli i kuotes se sistemimit:	7.70 m
12.	Numri i kateve mbi tokë:	2 Kt
13.	Numri i kateve nën tokë:	1 Kt



4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Ndërthurja në situatën urbane

Parcela në të cilën propozohet projekti ka një sipërfaqe prej 400 m² në total. Aksesueshmëria në prone me infrastrukturen rrugore, do të konfirmohet nga Bashkia Durrës në fazën e lejes së ndërtimit. Parcela ndodhet në afërsi të rrugës ekzistuese “Dante Aligheri”. Ajo kufizohet nga të gjitha anët me sipërfaqe të gjelbëruara me pemë. Ka një terren të sheshtë me pjerrësi 0.5%. Objekti do të ndërtohet duke respektuar edhe distancat sipas kriterëve përcaktues të PPV. Godina do të planifikohet e tillë që të ketë impakt pozitiv dhe minimal në hapësirën natyrore përreth. Kontributi për hapësira të lira brenda pronës do të realizohet nëpërmjet hapësirave të gjelbërta dhe rekreative, të trajtuar me gjelbërim të ulët dhe pemë të larta për hijëzimin e hapësirave.

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, krijimin e një hapësire të jashtme të sistemuar e mobiluar.

Lidhur me parkimin e makinave, është propozuar një total prej 3 poste parkimi, të pozicionuara në katin nëntokë.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Në bazë të rrjetit rrugor të propozuar në PPV e njësisë strukturore DR_UB_S1_329/5, i cili synon të përmirësojë dhe njëtrajtësojë situatën e infrastrukturës në zonë, kemi propozimin e një aksi rrugor në anën perëndimore të pronës. Ky aks është parashikuar të jetë një rrugë dytësore urbane, me një profil 8.00m.

Hyrja për në vilë është menduar në pjesën veri-perëndimore të pronës, ku infrastruktura rrugore, do të konfirmohet nga Bashkia Durrës në fazën e lejes së ndertimit. Parcela ndodhet në afërsi të rrugës ekzistuese “Dante Aligeri”...

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. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar këto standarte.



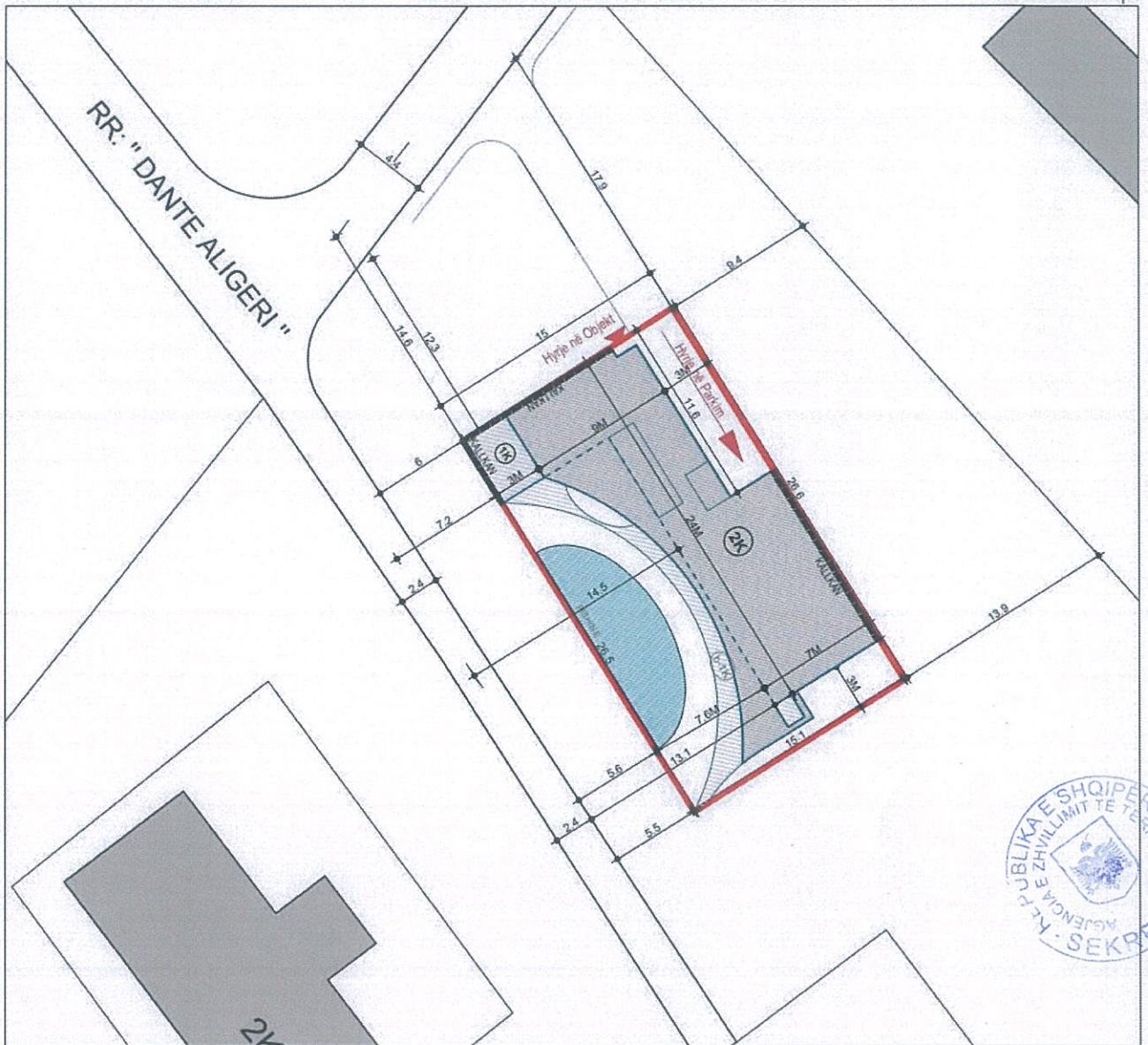


Fig.17. Planvendosja e objektit

ARK. XHILDA MOSKO
NR.LIÇENSE A.1033