



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PER OBJEKTIN:
“GODINË BANIMI 1, 2, 3, 4 DHE 5 KATE ME 2 KATE NËNTOKË”, ME
VENDNDODHJE NË BASHKINË DURRËS, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË
“AUXHESTI&S” sh.p.k

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.17, Datë 29.05.2023

Projektues: INCEPTIO STUDIO



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 vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: "Godinë banimi 1,2,3,4, dhe 5 kate , me 2 kate nëntokë" me vendndodhje në Bashkinë Durrës me subjekt zhvillues shoqërinë "AUXHESTI&S" sh.p.k.", bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, date 31.07.2014 "Per planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës, miratuar me Vendim Nr. 4, date 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit i rishikuar.
- VKM 408 datë 13.05.2015 "Për rnishtimin e rregullores së zhvillimit të territorit" e ndryshuar.

1.2 Përshkrimi I zonës së studiuar

Zona në studim ndodhet në Rrugën Taulantia, Durrës. Kufizohet në veri nga rruga "Anastas Durrsaku" e cila bën lidhjen me vilën e Zogut, në perëndim me kishën ortodokse të Shën Gjergjit dhe në jug me pishinën e Durrësit. Ky pozicion është i favorshëm për tu zhvilluar nga ana urbanistike për shkak të afërsisë me qendrën e qytetit. Pjerrësia e zonës mundëson pamjen nga deti.



Fig. 1,2 Vendodhja e pronës për zhvillim në Durrës



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Njësia strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim është DR_UB_A2_480/151

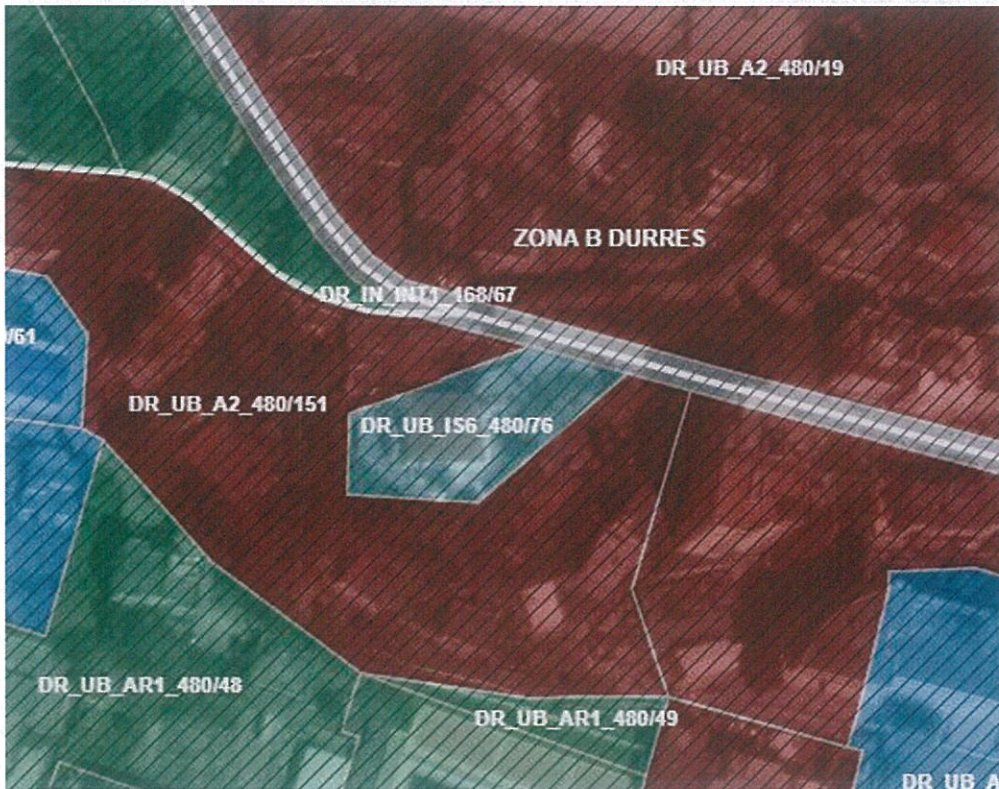


Fig.3 Fragment nga PPV

Njësia Strukturore: DR_UB_A2_480/151

Bashkia	Durrës
Njësia	DR_UB_A2_480/151
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	A.Banim 100%
Kategori 2	
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia në Kate	2
Lartësia në Metra	9.2
PDV	JO
Intesitet	K1= 0.6
KSHT	K1= 30%
KSHR	10%
KSHP	30%



Kufizime Ligjore	VKM Nr.786, datë 26.12.2018: Per miratimin e Zonave Arkeologjike B te Qytetit te Durrësit dhe planin e ruajtjes, mbrojtjes dhe administrimit te tyre, Ligji Nr. 27/2018 "Për trashëgiminë kulturore dhe muzetë"
Sipërfaqe (ha)	1.23
Nenkategori 1	A.2_Banim dhe Sherbime
Nenkategori 2	
Nenkategori 3	
Nenkategori 4	
Parcela_Minimale	300 m2
Përdorime të Lejuara	Të gjitha kategoritë e Sistemit Urban përveç IE-Industri dhe Ekonomi, V- Varrezë, ZU - Zona ushtarake.
Përdorime të Ndaluar	Kategorite e Sistemit Urban IE-Industri Ekonomi,V- Varreza, ZU-Zona Ushtarake, dhe kategorite e Sistemit Bujqesor
Kushte të Tjera	KSHP plotësohet duke u Referuar nenit 19, i rregullores PPV/KSHR plotësohet duke u Referuar nenit 18, i rregullores PPV

3.Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Aktualisht në zonë ndodhen objekte të ndërtuara 1 , 2 katëshë . Sheshi rrethohet nga objekte ekzistuese 1dhe 2 katëshe , ne pjesën veri-lindore një godinë 8 katëshe.

Kufizohet në veri nga rruga “Anastas Durrsaku” e cila bën lidhjen me vilën e Zogut, në përfundim me kishën ortodokse të Shën Gjergjit dhe në jug me pishinën e Durrësit. Ky pozicion është i favorshëm për tu zhvilluar nga ana urbanistike për shkak të afërsisë me qendrën e qytetit. Pjerrësia e zonës mundëson pamjen nga deti.



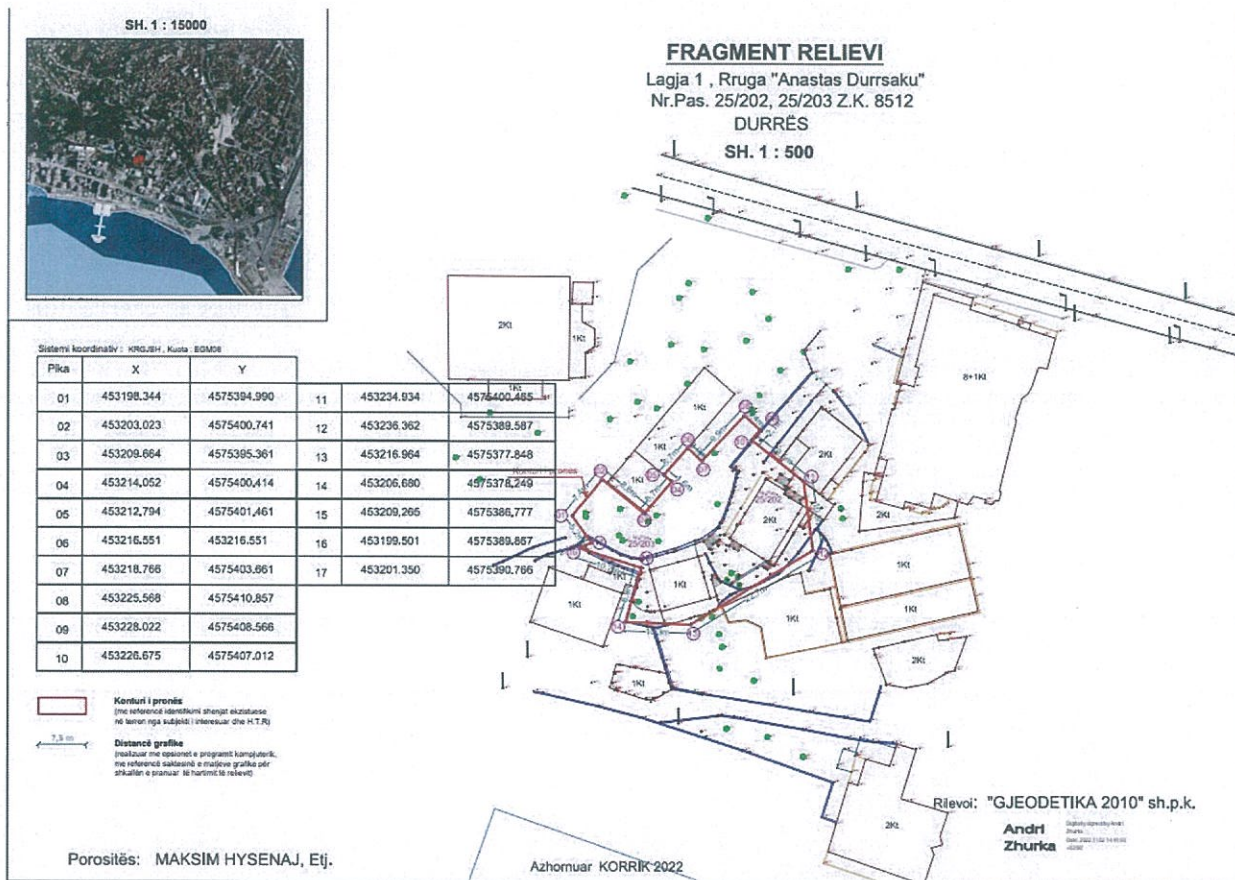


Fig.5 Rlevimi Topografik

Territori që propozohet të zhvillohet shtrihet në Rr. Taulantia, pjesë e bashkisë së Durrësit. Ajo është pronë e z.Vasil Malo; z. Maksim Hysenaj , përkatësisht sipas certifikatës për vërtetim pronësie: Nr i pasurisë 25/203, 25/202, Zona kadastrale 8512 me sipërfaqe 691 m² .



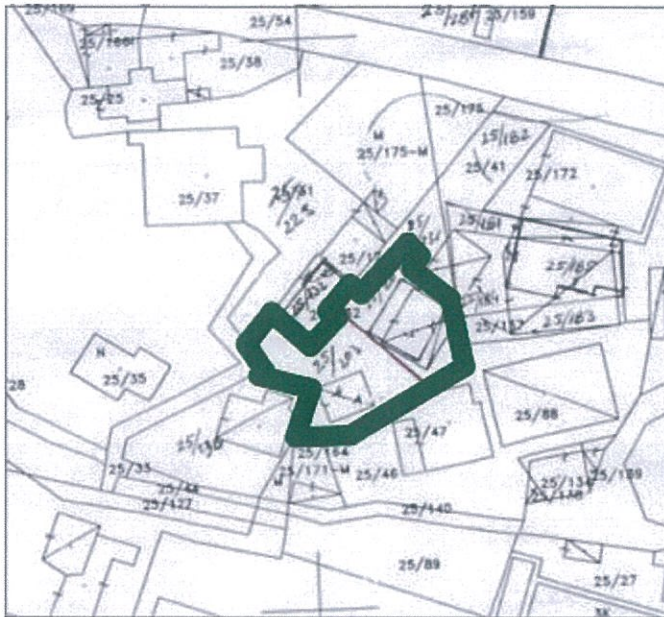


Fig.6 Fragment nga harta Kadastrale

Sheshi i ndërtimit ndodhet në brezin e zonës me rëndësi kombëtare për zhvillimin e turizmit.

Cështjet, zonat dhe objektet e rëndësisë kombëtare në planifikim janë subjekt i planifikimit kombëtar, ato karakterizohen nga vlera të veganta kulturore, historike, ekonomike, sociale ose mjedisore të një apo disa strukturave, instalimeve, rrjeteve ose zonave, që synojnë drejtpërdrejt realizimin e interesave kombëtare në pjesë të territorit, si:

- a) monumentet e kulturës, qendrat historike, zonat e parqet arkeologjike,
- b) pyjet e zonat e mbrojtura natyrore, monumentet natyrore, rrjetet ekologjike, ekosistemet e rrezikuara dhe biodiversiteti,
- c) brezi bregdetar, brigjet dhe burimet ujore, lagunat, lumenjtë, liqenet,
- d) toka bujqësore,
- e) zonat me rrezik natyror,
- f) digat e dambat,
- g) burimet minerare e natyrore dhe rrjetet, komplekset e parqet industriale,
- h) infrastruktura kombëtare e transportit,
- i) infrastrukturat inxhinierike të energjisë dhe telekomunikacionit,
- j) zonat që kanë përparësi zhvillimin e turizmit,
- k) zonat ushtarake,
- l) zhvillime ose struktura arsimore, shëndetësore, sociale, kulturore e artistike, sportive, të cilat, për shkak të vecorive të tyre, janë të rëndësishme për kryerjen e veprimtarisë së institucioneve shtetërore, sikurse përcaktohet me ligj;

Cështjet zonat dhe objektet e rëndësisë kombëtare përfshijnë ato të shpallura me Vendim të Këshillit të Ministrave si dhe Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas legjislacionit sektorial në fuqi, për mjedisin, kulturën, ekonominë, turizmin, infrastrukturën, planifikimin/ zhvillimin urban, etj.

Sheshi që ne po studiojmë preket nga Brezi Bregdetar





Fig.6 Fragment nga harta me Zonat Rëndësi Kombëtare



Fig.7 Foto rreth zonës së ndërtimit



Fig.8 Foto rreth zonës së ndërtimit



4.Rregullat e zhvillimit të territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Brenda sheshit të ndërtimit parashikohet të ndërtohet një objekt “GODINË BANIMI 1,2,3,4 DHE 5 KATE , ME 2 KATE NENTOKE”

Objekti propozohet të zhvillohet duke e ndarë në pesë nivele të ndryshme prej pesë, katër , tre , dy dhe një kat si dhe dy kate të nëntokë. Kjo zgjidhje është bërë për t'u përshtatur me morfologjinë e zonës por gjithashtu edhe për të krijuar një lojë në altimetri brenda pronës.

Shkallëzimi i objektit bëhet sipas topografisë së zonës. Hyrja për në objekt bëhet në anën veriore , gjithashtu dhe hyrja e automjeteve në kuotën +3.06m.

Objekti i projektuar është konceptuar në formë organike me ballkone tarracore nga krahu i detit me lartësi maksimale deri 18.36m

Shpërndarja në altimetri bëhet nëpërmjet grupit shkallë- ashensor .Lartësia e katit është 3.06 m. Numri maksimal I kateve mbi tokë është pesë



Fig.9 Planvendosja e objektit



Funksionet e objektit

Duke u nisur nga poshtë-lart, në katin e dytë dhe të parë nëntokë janë parashikuar 30 poste parkimi për automjetet me akses nëpërmjet ashensorit për makinat. Bërthama e shkallës dhe ashensorit me mure beton/arme deri në katin e fundit të objektit. Hyrja për në ashensorin e makinave bëhet në kuotën +0.00 deri në kuotën -6.12. Për shkak të pjerrësisë së terrenit hyrja për në ambjentet e banimit bëhet në kuotën +3.06. Apartamentet zhvillohen që në kuotën +0.00 dhe janë 5 kate banimi që përfshijnë 14 apartamente. Duke pasur tërheqja të volumit tarracat ku është e mundur bëhet e shfytëzueshme.

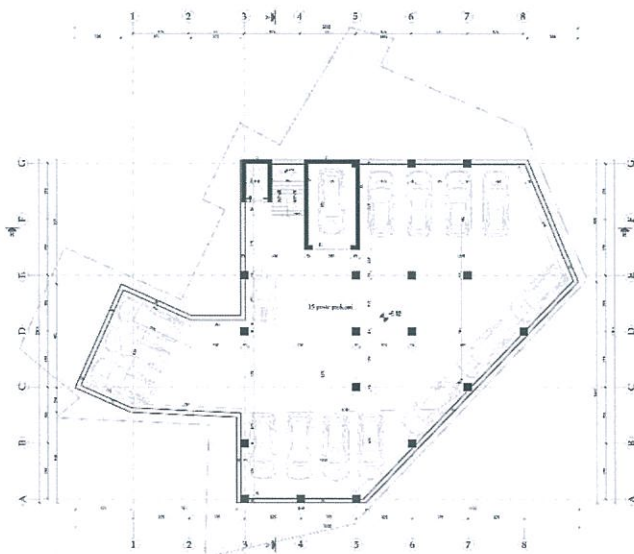


Fig.10 Planimetria e katit -6.12

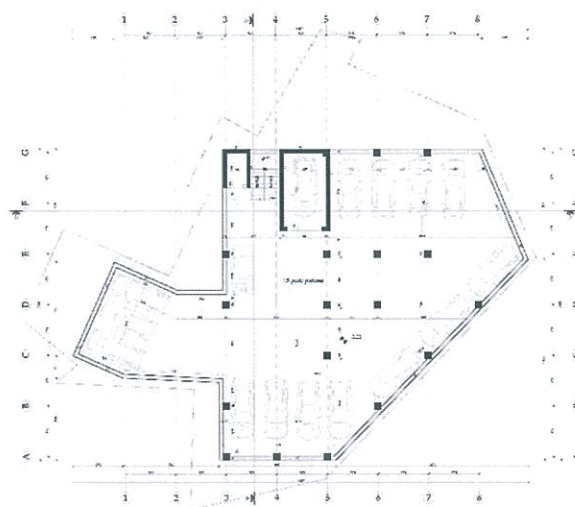


Fig.11 Planimetria e katit -3.06

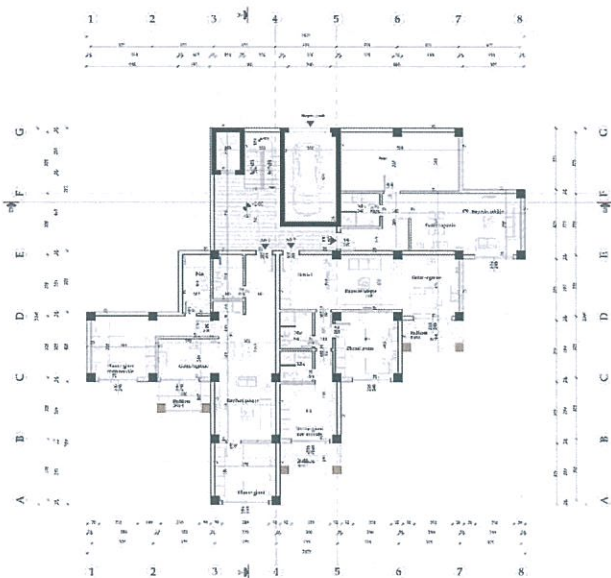


Fig.12 Planimetria e katit +0.00

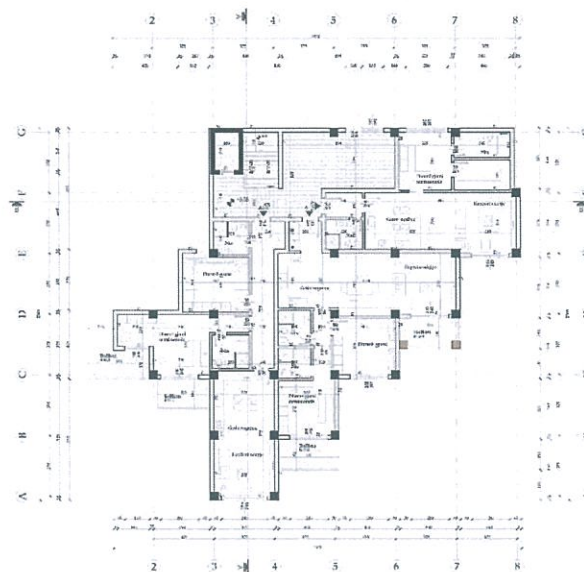


Fig.13 Planimetria e katit +3.06



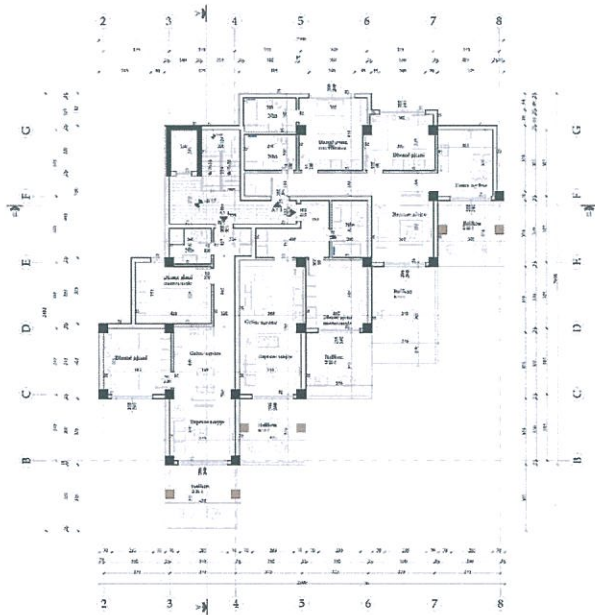


Fig.14 Planimetria e katit +6.12

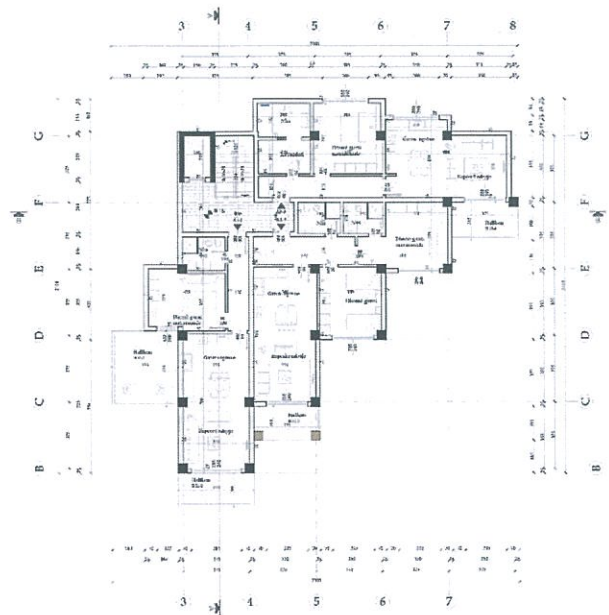


Fig.15 Planimetria e katit +9.18

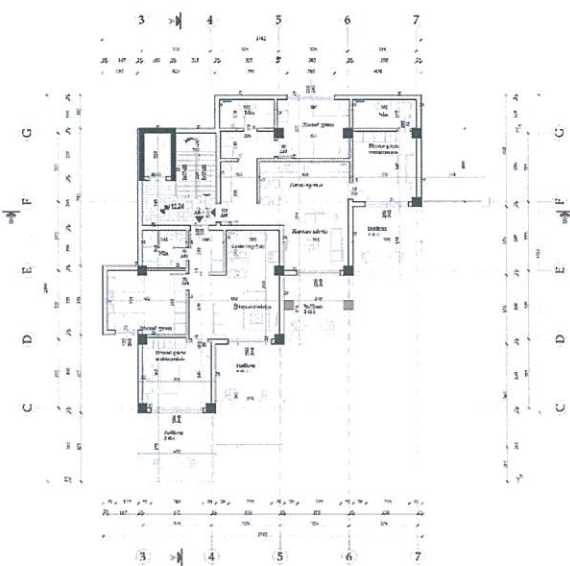


Fig.16 Planimetria e katit +12.24

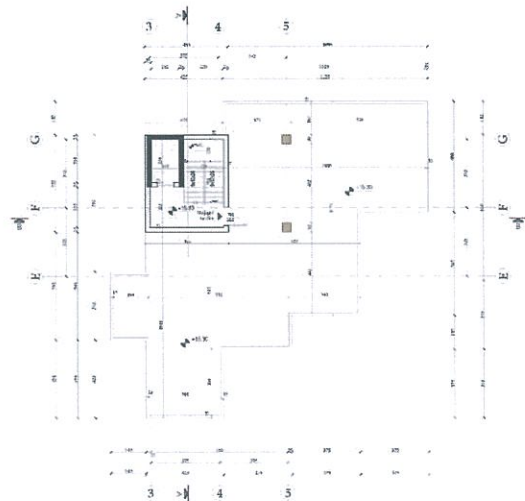


Fig.17 Planimetria e katit +15.30

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

Pozicioni gjeografik i vendit ku do të ndërtohet objekti karakterizohet nga një klimë mesdhetare me shumë diell, sidomos gjatë sezonit veror, duke ndikuar direkt në përzgjedhjen e materialeve të fasadës dhe zgjidhjes së jashme arkitekturore.



Volumetria e objektit është konceptuar me ballkone të bollshme të mbuluara me pergolata hijëzuese druri me gjelbërim. Thyerja e volumit dhe krijimi i ballkoneve rrit mundësinë e aksesit në pamjen drejt detit Adriatik.

Në objekt është përdorur një paletë ngjyrash moderne të cilat kontestojnë me njëra tjetrën si e bardha dhe e zeza. Për të qenë në sintoni me natyrën është përdorur ngjyra e drurit dhe prekje gjelbërimi në tarraca .



Fig.18 Fasada Jugore

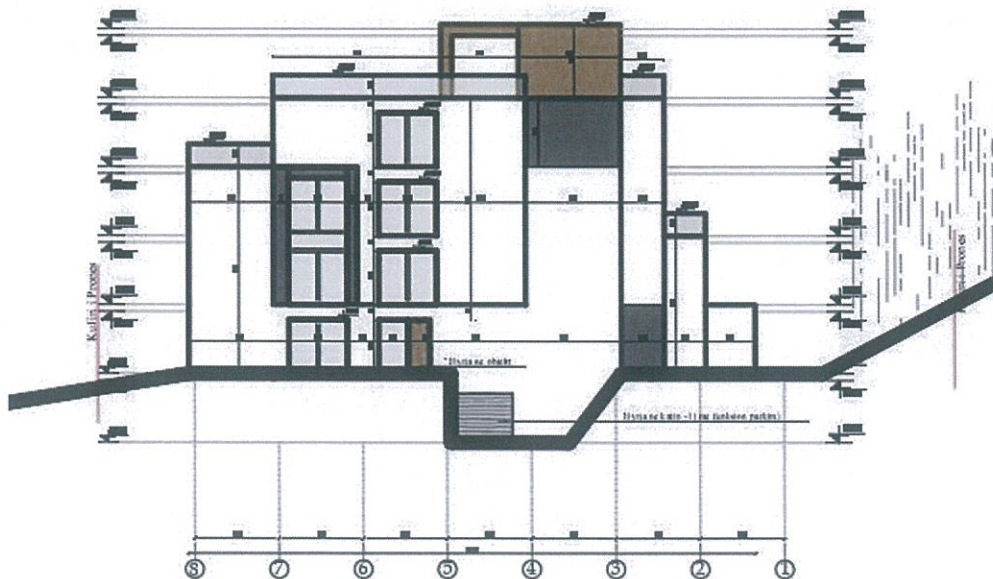


Fig.19 Fasada Veriore



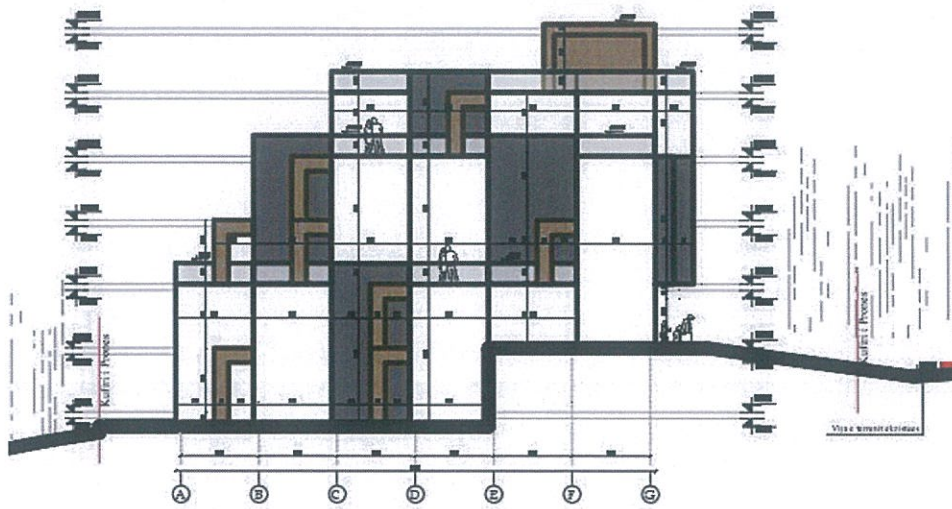


Fig.20 Fasada Lindore

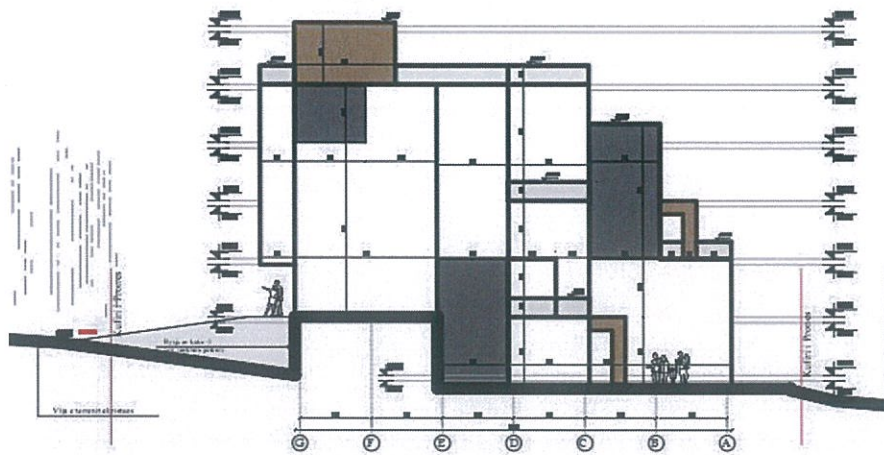


Fig.21 Fasada Perendimore



Fig.22 Pamje tre-dimensionale





Fig.23 Pamje tre-dimensionale



Fig.24 Pamje tre-dimensionale



4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projektit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Nr.	Emërtimi	Njësia	Sasia
1	Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	m ²	691
2	Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	m ²	347.5
3	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë	m ²	1468.4
4	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë	m ²	2418.4
5	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	%	50.2
6	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike	%	49.8
7	Intensiteti i ndërtimit		2.12
8	Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	m	18.36
9	Numri i kateve mbi tokë	kate	1,2,3,4 dhe 5
10	Numri i kateve nën tokë	kate	2

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K.8512; Nr. pasurie 25/203,25/202

Kufizimet:

Veri: Pasuria 25/223 , 25/231 , 25/174

Jug: Pasuria 25/46 , 25/164 , 25/47

Lindje: Pauria 25/185 , 25/183

Perëndim: Pasuria 25/33 , 25/132

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu : 8.4m, 3.9m

Lindja : 3m, 4.2m ,

Jugu : 2.6m , 4.7m

Perëndimi: 2m , 7m



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hyrja për në objektin e projektuar nga rruga “Anasts Durrsaku” është rrugë ekzistuese që e përdorim për hyrjen në parkim dhe në katin +3.06 në banim, Gjë që sjell në pjesën veriore te jetë shtrim me pllaka dhe rrugë. Gjithashtu për shfrytëzuar ambjentin në pjesën jugore, për shkak të ndryshimeve të kuotave të terrenit në pjesën lindore ndërtojmë shkallët që të shfrytëzohet hapësira.

Rreth kufirit të pronës dhe në zonën perëndimore realizojmë zona të gjelbërta. Gjithashtu dhe hapësirat e tarracave mund të shfrytëzohen për gjelberim.

Parkimi i automjeteve kryhet nëntokë me 30 poste, duke lënë të lirë hapësirën e jashtme



Fig.25 Plani i sistemimit

INCEPTIO STUDIO

