



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN E LEJES SË NDERTIMIT PËR OBJEKTIN:
“GODINË BANIMI DHE SHËRBIMESH 1 DHE 6 KATE MBI TOKË, ME 1 KAT
NËN TOKË”, ME VENDNDODHJE NË BASHKINË DURRËS, ME SUBJEKT
ZHVILLUES SHOQËRINË "REI" SH.P.K.

MIRATOHET
KRYETARI EK.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT DHE MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.44, Datë 18.10.2023

Projektues:

“S&L STUDIO” sh.p.k.
LIC. N. 6763/6
ARK. MIRANDI DADO



Zhvillues:

“REI” sh.p.k.



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 Tiranë

- 2.1 Fragmente të hartave të PPV Durrës në lidhje me zonën në zhvillim;
- 2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

3. Analiza e Gjendjes 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

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: “Godinë banimi dhe shërbimesh 1 dhe 6 kate mbi tokë, me 1 kat nën tokë”, me numër katesh 6 (gjashtë), me vendndodhje pranë rrugës “Spiro Puteçi” dhe me zhvillues: "REI" sh.p.k. I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- 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).
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës, miratuar me Vendim Nr. 4, datë 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri “Godinë banimi dhe shërbimesh 1 dhe 6 kate mbi tokë, me 1 kat nën tokë”, ndodhet në Durrës në zonën kadastrale nr.8514, me numër pasurie 3/22 sipas dokumentit hipotekor "Çertifikatë për Vërtetim Pronësie nr.833710, lëshuar më datë 05.11.2013", dhe 3/362 sipas dokumentit hipotekor "Çertifikatë për Vërtetim Pronësie nr.659852, lëshuar më datë 06.06.2013", Durrës.

E gjithë hapësira ku parashikohet të ndërtohet objekti ka një sipërfaqe totale prej 579 m², ndërkohë që sipërfaqja e zënë nga struktura është 287 m², që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 49.5%.

Në gjëndjen ekzistuese, në hapësirën e parashikuar për ndërtim nuk ka objekte të ndërtuar, sheshi është i lirë. Ndodhet në një terren të sheshtë, shumë pranë Qendrës së qytetit të Durrësit dhe gjithashtu pranë hyrjes së portit. Pra, ndodhet në një pozicion strategjik, i cili është afër zonave të Trashëgimisë Kulturore si Amfiteatri, Torra Veneciane etj.





Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet godina e re

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor te Bashkisë Durrës

2.1. Fragmente të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës, parcela ku propozohet ndërtimi i godinës “Godinë banimi dhe shërbimesh 1-6 kate mbi tokë, me 1 kat nën tokë” gjendet në hapësirën e konturuar brenda Njesisë Strukturore DR_UB_A2_480/29. Referuar pasaportës së zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Durrës, përdorimet e lejuara në këtë Njësi Strukturore janë:

Kategori 1 A.Banim 100%

Shfrytëzimi i territorit për ndërtim në këtë Njësi Strukturore lejohet deri në një vlerë maksimale prej 45%, ndërkohë që Intensiteti i miratuar i ndërtimit është 2.25. Numri maksimal i miratuar i kateve është 5 (pesë), ndërsa lartësia maksimale është 17.4 metra.





**Fig.2 Fragment i hartës së Njësive Strukture të Qytetit Durrës –
përfshirë Njësinë DR_UB_A2_480/29**

2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

Referuar sa me sipër, përdorimi i tokës për funksion **“Banim”** në këtë Njësi përfshihet në kategorinë e përdorimeve të lejuara.

Pas një analizë të thelluar të PPV-së Durrës, arrijmë në konkluzionin që zona në të cilën kërkohet të ndërtohet godina **“Godinë banimi dhe shërbimesh 1dhe 6 kate mbi tokë, me 1 kat nën tokë”**, Durrës, plotëson kriteret sipas parashikimeve të PPV Durrës dhe nuk bie ndesh me Strategjinë e zhvillimit të qytetit.

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri **“Godinë banimi dhe shërbimesh 1-6 kate mbi tokë, me 1 kat nën tokë”**, ndodhet në Durrës në zonën kadastrale nr.8514, me numër pasurie 3/22 sipas dokumentit hipotekor **“Çertifikatë për Vërtetim Pronësie nr.833710, lëshuar më datë 05.11.2013”**, 3/362 sipas dokumentit hipotekor **“Çertifikatë për Vërtetim Pronësie nr.659852, lëshuar më datë 06.06.2013”**, rruga **“Spiro Puteci”**, Durrës.

Në këtë pronë aktualisht nuk ka godina të ndërtuara, përorët si shesh parkimi I pa sistemuar. Sheshi I ndërtimit kufizohet nga dy rrugë në perëndim nga rruga **“Spiro Puteci”**, ndërsa në jug nga rruga **“Kristoforidhi”**. Ndërsa në veri të sheshit të ndërtimit janë të ndërtuar Pallate 5-6 katësh dhe në lindje ndodhet një godinë banimi 9 kate.



Sipërfaqja e lirë e truallit prej 579 m² që do të jetë objekt studimi për ndërtimin e godinës 6 katëshe. Gjurma e godinës së re do të zhvillohet mbi këtë shesh duke ju përshatur formës së tij dhe duke ruajtur distancat nga godinat përreth.

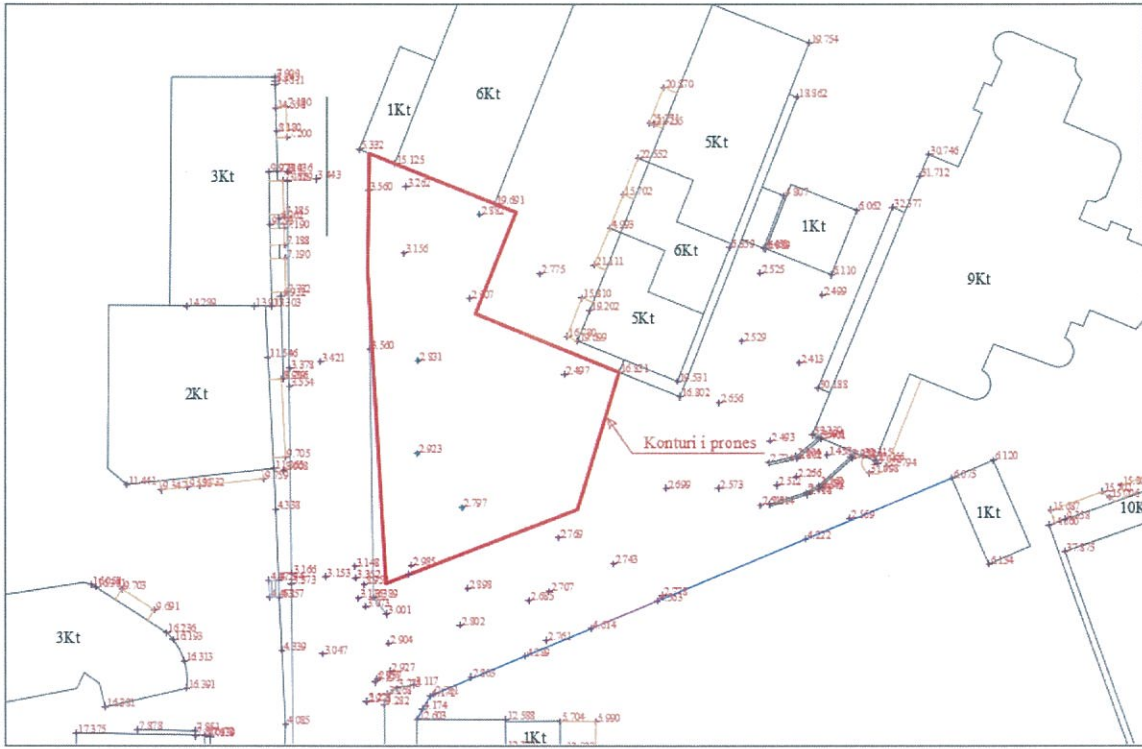


Fig.3 Azhornimi topografik i gjëndjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Objekti në zgjidhjen e vetë arkitektonike ruan natyrën e një banese shumëkatëshe, kombinuar me katin përdhe i cili shërben për biznes e tregti dhe me katin nëntokë që shërbejnë për parkim si dhe për ambiente teknike. Përsa i përket anës volumetrike të objektit mund të themi që kemi të bëjmë me një objekt me formë jo të rregullt, pasi I jemi përmbajtur formës së sheshit të ndërtimit dhe kemi ruajtur distancat nga rruga dhe godinat përreth.

Përsa i përket anës funksionale mund të themi që: kati nëntokë aksesohet me anë të rampës që ndodhen në veri-lindje të pronës. Hyrjet e ambienteve tregtare do jenë me hyrje direkt nga trotuari në fasadën perëndimore dhe jugore. Ndërsa hyrja e banimit pozicionohet në katin përdhe në fasadën lindore dhe realizohet komunikimi vertikal me anë të një blloku shkallë-ashensor I cili është në shërbim të banorëve të godinës. Në 2 katet e para banim janë menduar 3 apartamente 1+1, ndërsa në katet 3-5 janë parashikuar përkatësisht 2 apartamente 2+1. Përsa i përket lartësisë së kateve, ato banim do të jenë 3.15 m të larta kurse ajo e katit përdhe 4.20 m (lartësitë janë llogaritur dysheme-dysheme).



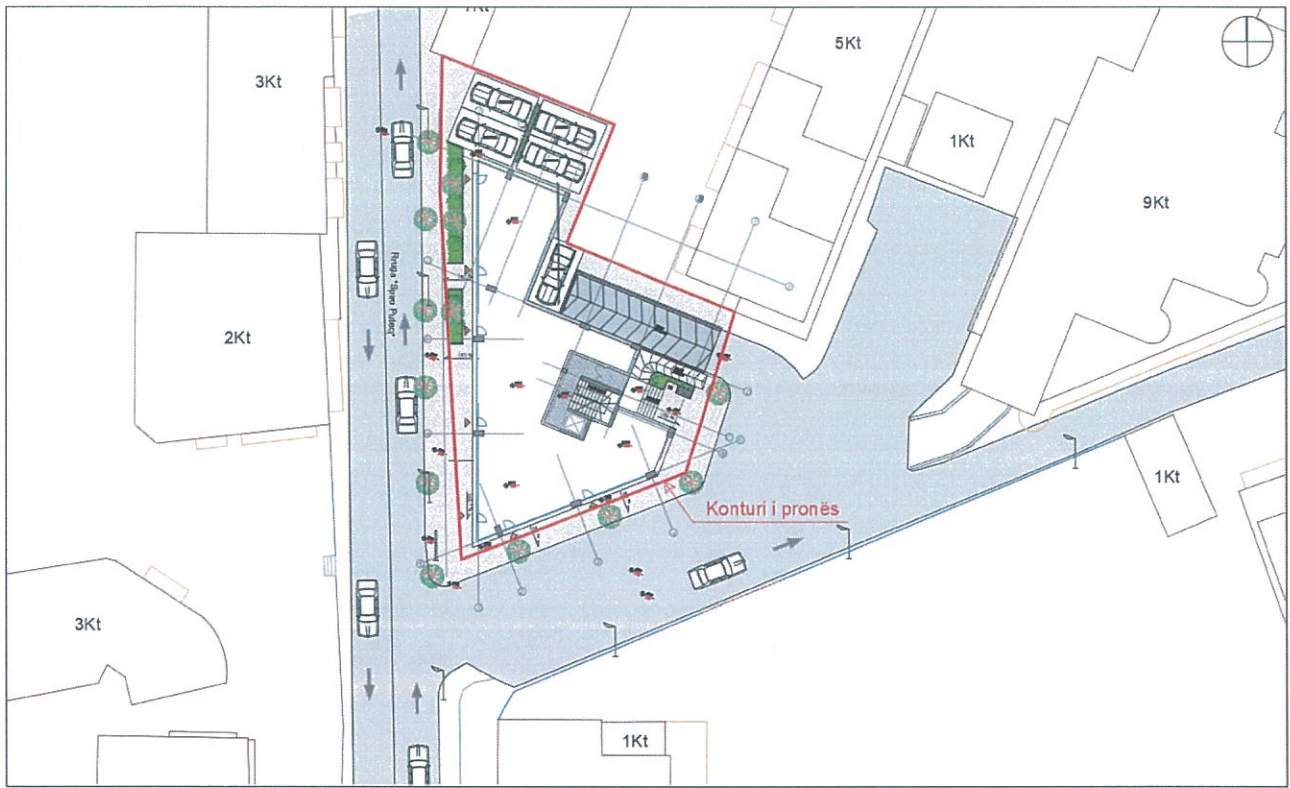


Fig.4 Plani i sistemeve të jashtme

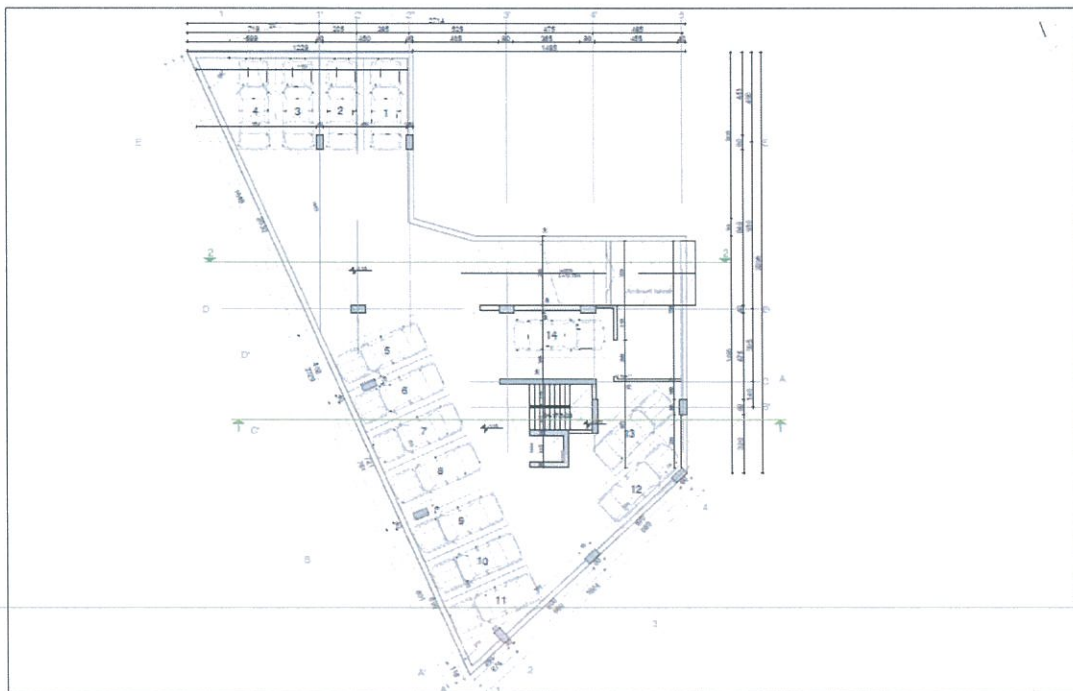


Fig.5 Plani i katit nëntokë të objektit



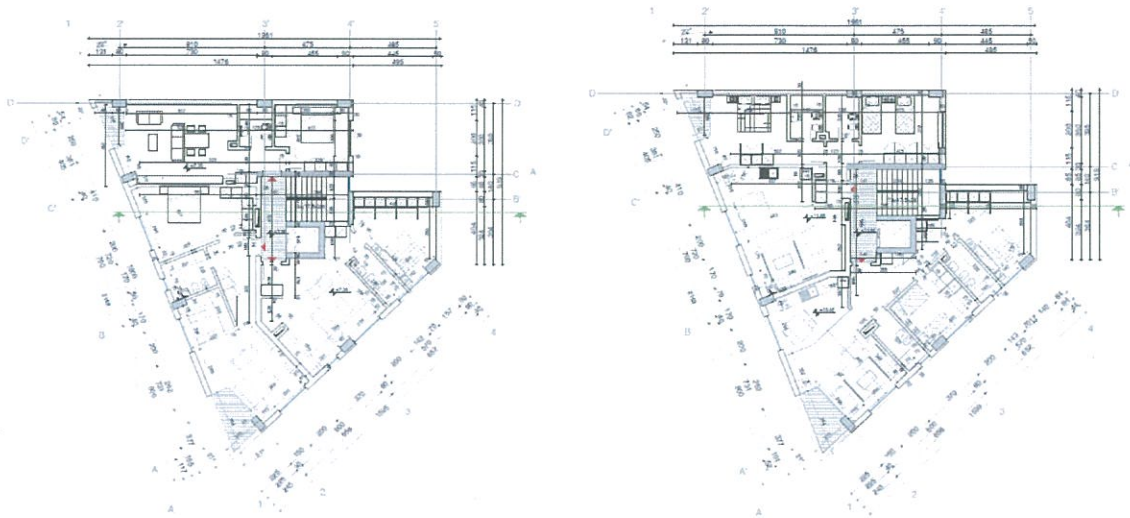


Fig.6 Plani i kateve të banimit (majtas kati 1-2, djathtas kt 3-5)

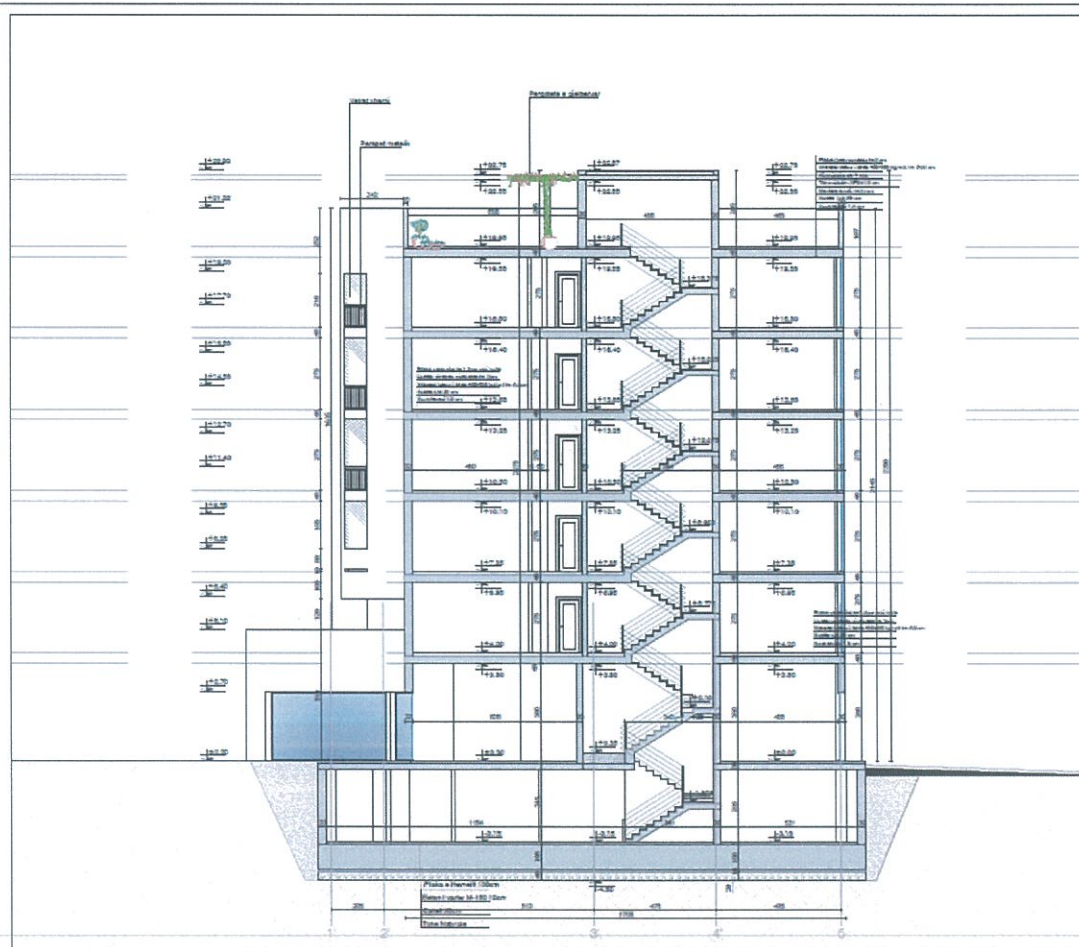


Fig.7 Prerja 1-1 e objektit të propozuar



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

Fasada e objektit parashikohet një fasadë me motive mesdhetare e cila kryesisht trajtohet me veshje tulle terracota, e cila ndërthuret me elementë horizontalë murature të trajtuar me grafiato të cilët bëjnë lidhjen e ballkoneve dhe dritareve, duke transmetuar idenë e hapësirës plot-bosh. Në gjithë fasadën e godinës do të vishet me system kapotë (XPS) në mënyrë që të kemi eficensë të lartë energjitime.

Në katin përdhe, zona e ambienteve të shërbimit trajtohet me vetratë të vazhduar dhe të lartë në mënyrë që ambientet tragtare të kenë vizibilitet maksimal.

Rifiniturat e brendshme trajtohen sipas normave në fuqi si në kualitet ashtu dhe në zbatim, si dhe ritje pozitive në krahasim me objektet e tjera të së njëjtës natyrë.

Dyert e jashtme të apartamenteve janë të blinduara, dyert e brendëshme janë tamburat importi , shtresat realizohen me pllaka qeramike e gresoporcelan ose me parket laminat. Muret e tavanet trajtohen me suva te thjeshtë, fino e lyerje me bojra plastike. Dritaret e dyert e ballkoneve do te zbatohen me vetrata duralumini, dopio xham me eficensë të lartë termike. Parapetet e ballkoneve do të jenë kryesisht me mure tulle dhe disa me kangjella metalike alumini. Nyjet sanitare vishen me pllaka majolike me lartesi 2,1 m si dhe pajisen me hidrosanitare importi.

Pamjet e jashtme e godinës në fasadën perëndimore dhe jugore janë menduar me ballkone tip llozhe. Këto llozha lidhen vertikalisht me njëra-tjetren duke krijuar një ritëm i cili përsëritet në mënyrë uniforme pothuaj në gjithë gjatësinë e fasadeës. në fasadën perëndimore, ku janë vendosur edhe suitat, përsëri ruhet e njëjta gjuhë arkitektonike me llozha te lidhura vertikalisht me njëra-tjetren.

Rifiniturat e fasadave parashikohen të trajtohen me suva grafiato të bardhë. Duke e parë në tërësi trajtimin e rifiniturave në harmoni me natyrën. mendojmë, se përfundimi i punimeve do të sjellë zhvillim pozitiv në zonën përreth.

Rifiniturat e brendshme trajtohen sipas normave në fuqi si në kualitet ashtu dhe në zbatim, si dhe ritje pozitive në krahasim me objektet e tjera të së njëjtës natyrë. Muret ndarëse janë menduar prej gipsi 20 cm (2 pllaka gipsi në cdo krah dhe në mes me lesh guri për termoizolim dhe izolim akustik)



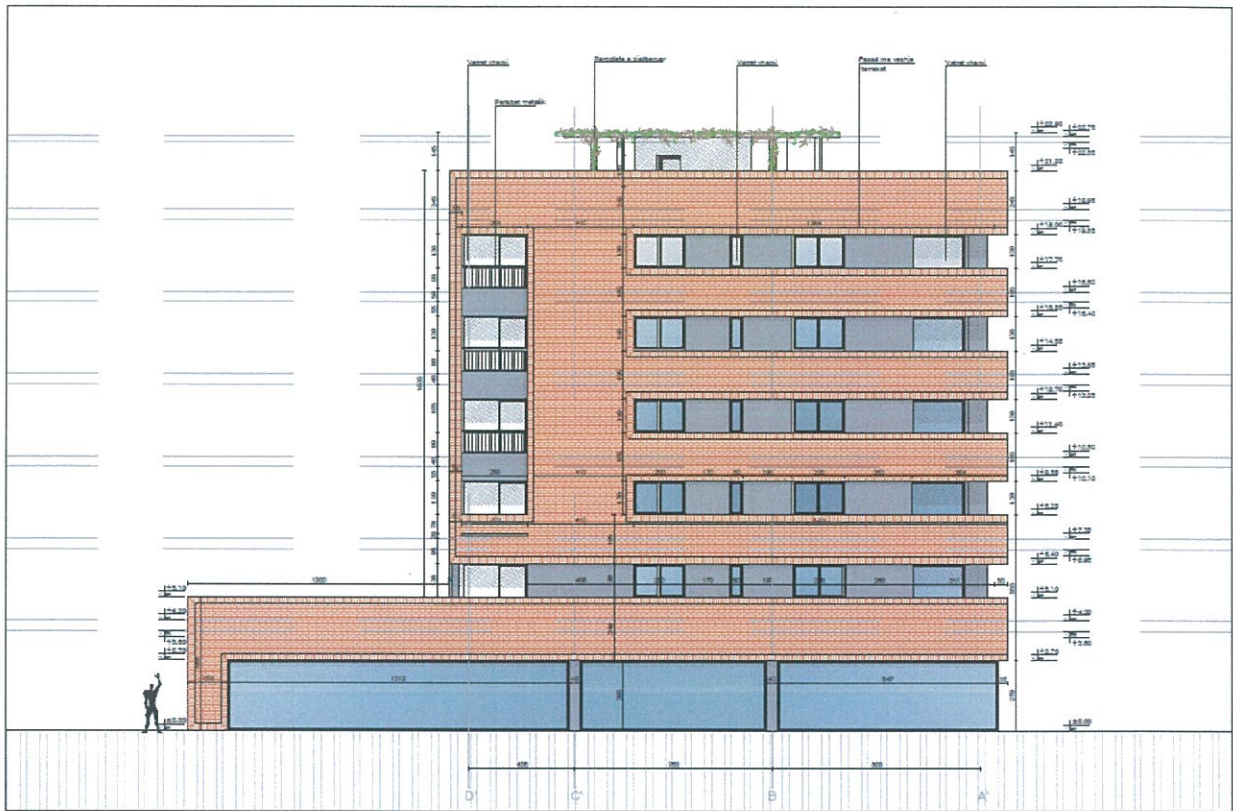


Fig.8 Fasada e objektit nga Perëndimi

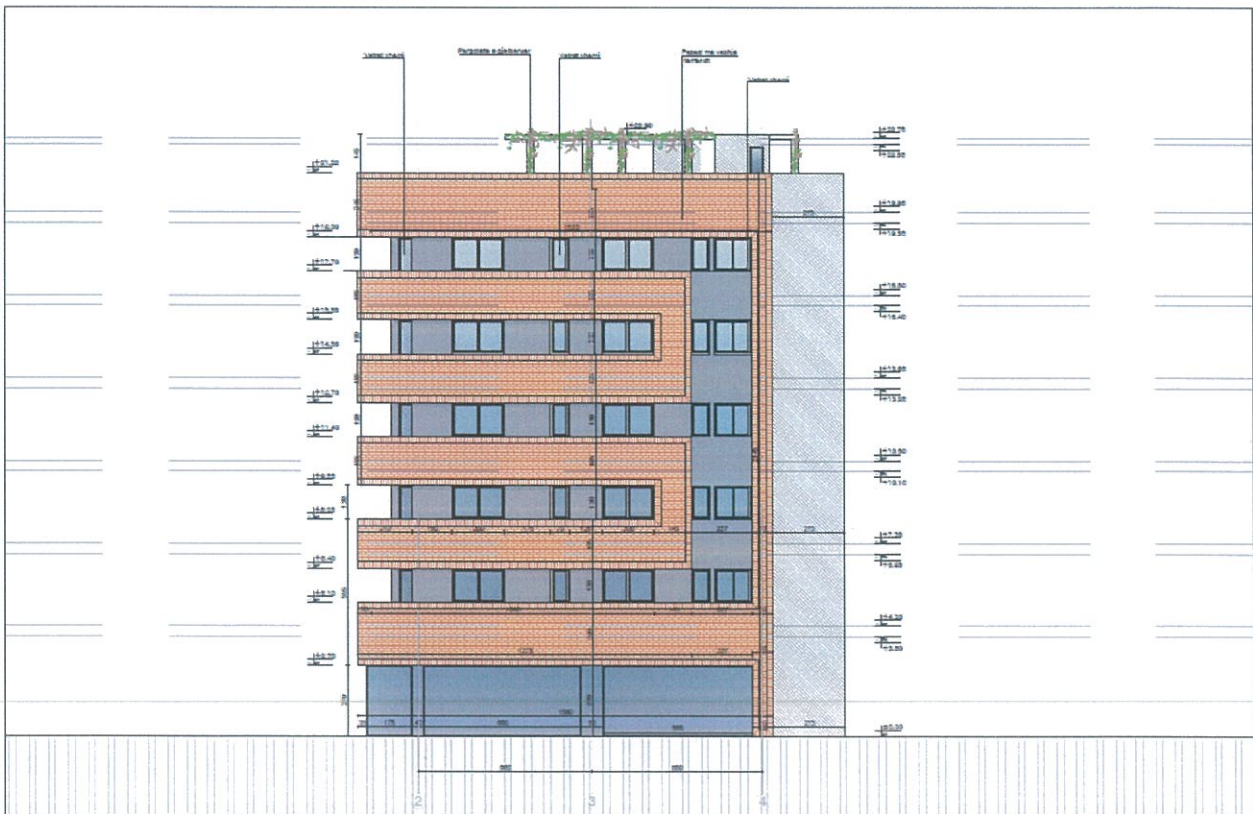


Fig.9 Fasada e objektit nga Jugu



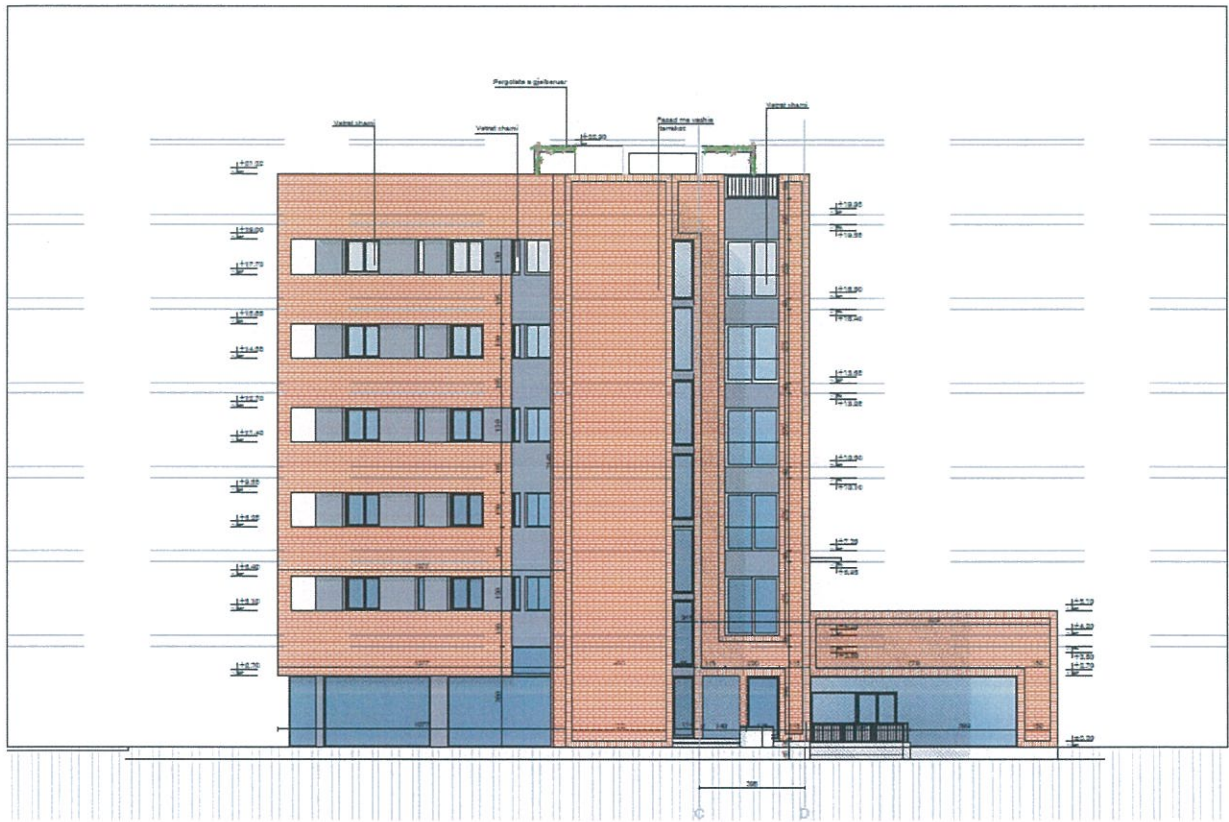


Fig.10 Fasada e objektit nga Lindja

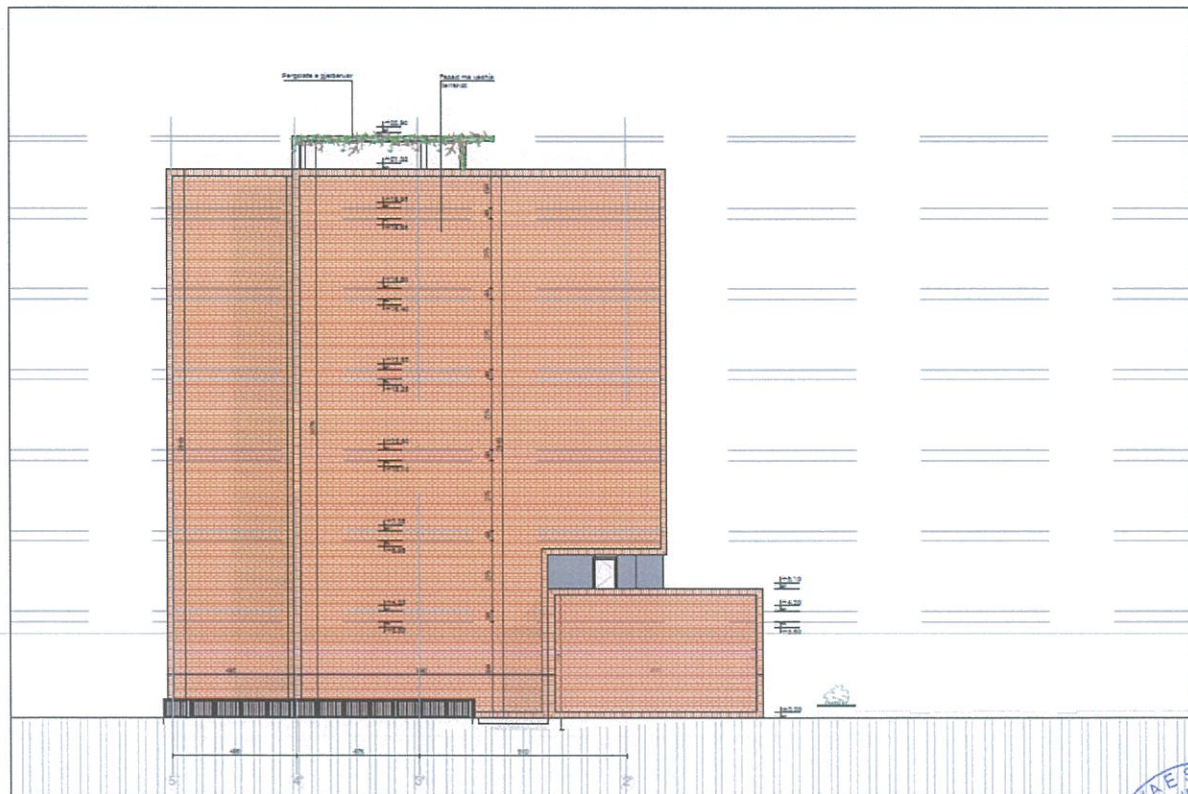


Fig.11 Fasada Veriore e objektit të propozuar





Fig.12 Pamje perspektive të objektit



Fig.13 Pamje perspektive të objektit





Fig.14 Pamje perspektive të objektit

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

Treguesit e Zhvillimit:

• Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	579 m ²
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kati përdhe):	287 m ²
• Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	49.5 %
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (mbi tokë):	1418 m ²
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (nën tokë):	451.1 m ²
• Intensiteti i ndërtimit:	2.45
• Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	21.22 m
• Numri i kateve mbi tokë:	1 dhe 6
• Numri i kateve nën tokë:	1

Treguesit e Parcelës për Zhvillim:

- Zona Kadastrale: 8514 Nr. i pasurisë: 3/22 dhe 3/362;

Kufizimet:

- Veri: Pasuria 3/398, 3/177, 3/175
- Jug: 3/203
- Lindje: 3/203
- Perëndim: 3/224



Distancat nga kufiri i pronës:

- Veri: 5.2 m Jug: 0.3 m
- Lindje: 1.2 m Perëndim: 1.5 m

Distancat nga aksi i rrugës:

- Perëndim: 7.2 m-8.0m Jug: 6.5 m

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Terreni i pronës ku do ndërtohet godina është një terren i sheshtë me thyerje të lehta i shtrirë Brenda një blloku pallatesh banimi të konsoliduar.

Në tërësinë e vetë gjithë sipërfaqja e lirë trajtohet me trotuare kalimi për këmbësorët dhe sipërfaqe të gjelbëruara i cili do të jetë një gjelbërim i ulët, dhe do trajtohen me ndriçim të ulët dhe të lartë. Gjithashtu tarraca e godinës parashikohet të mbushet me gjelbërim dhe do jetë në funksion të banorëve, duke krujuar aty një minipark për tu relaksuar dhe për të shijuar pamjen e mrekullueshme nga deti Adritatik.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës**5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave**

Objekti do të pajiset me të gjithë infrastrukturën inxhinierike të nevojshme, e cila do të jetë e lidhur me infrastrukturën ekzistuese të zonës. Ndërtimi i këtij objekti nuk do të ndikojë në devijimin e infrastrukturës inxhinierike ekzistuese. Objekti do të plotësojë nevojat e tij për ujë higjieno-sanitar nëpërmjet shfrytëzimit të rrjetit ekzistues dhe përse i përket sistemit të shkarkimit të ujërave të zeza, ato do të lidhen me kanalizimet ekzistuese në zonë, siç janë ato të objekteve të ndërtuara më herët.

Aksesi sigurohet nga rrugë ekzistuese e cila ndodhet në Jug dhe Perëndim të pronës. Nga kjo rrugë bëhet i mundur hyrja në pronë me automjete. Gjithashtu, në rast emergjence automjeti zjarrfikës ka akses në të paktën 3 faqe të godinës për shuarjen e zjarreve eventuale.

Mbetjet e ngurta do të menaxhohen në bashkëpunim me Bashkinë Durrës, dhe do të përcaktohet vendi i depozitimit të tyre, pasi të jetë miratuar leja. Pastrimi i mbetjeve urbane do të kryhet nëpërmjet vendosjes së koshave të jashtëm të mjaftueshëm, ndërkohë që evakuimi i mbetjeve do të kryhet nga firma pastruese e zonës.

