



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“Leje Zhvillimi për objektin: " 'OBJEKTE REKREATIVO-SOCIALE-SHËRBIMI DHE HOTELERIE 1, 2, 3, 7 KATE , ME VENDNDODHJE NË BASHKINË DURRËS, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "FERRA & CO" SHPK “

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z.NJ. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.6, Datë 18.10.2023

Projektues:

Arkitekti i konceptit : CHAPMAN TAYLOR
Global architects & masterplanners

Arkitekti lokal: DALMAT ARCHITECTURE
Nr. Lic. A1184/2

Zhvillues:
FERRA & CO shpk
Sh.p.k

URUP FERRA
DURRËS-ALBANIA



CHAPMAN TAYLOR



[Handwritten signature]

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 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: "OBJEKTE REKREATIVO-SOCIALE-SHËRBIMI DHE HOTELERIE 1-2-3-7 KATE , ME VENDNDODHJE NË BASHKINË DURRËS, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "FERRA & CO" SHPK, 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.
- 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

Zona ku do jetë objekti i propozuar gjendet në qytetin e Durrësit, në një hapsirë urbane dhe industriale, e përdorur kryesisht për objekte banimi dhe shërbime industriale-ekonomike.

Prona është përgjatë Autostradës "Tiranë-Durrës", e cila lidh qytetin e Durrësit me qytetin e Tiranës, dy qytete kryesore të Shqipërisë që lidhen ngushtë ekonomikisht me njëra-tjetrën.

Objektet në zonë janë kryesisht të ulta. Ka kryesisht objekte banimi individuale 1-2 kate me mbulesë të tipit çati, me oborre individuale. Nga ana tjetër e pronës shihen objekte industriale dhe ekonomike si kompani konstruksioni apo shitblerje makinash.

Katet përdhe të objekteve, sidomos të objekteve përgjatë rrugës, përdoren për shërbime të ndryshme.

Prona në fjalë nuk ka objekte të ndërtuara brenda saj.

Trualli që kërkohet të zhvillohet ka një sipërfaqe totale prej 220 000 m², ku përfshihen dy prona, përkatësisht pronat në zonën kadastrale 8517 dhe nr. pasurie 148/6 dhe 149/1.

Këto prona janë në pronësi të zhvilluesit "Ferra & Co" Shpk.





Fig.1 – Pozicionimi i truallit në Google Earth

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Mbështetur në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi 4, datë 27.07.2022, “Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Durrës”, për zonën e interesit DR_UB_IE3_418/1, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi i strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit apo nga Bashkia e Durrësit, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëhere këto struktura dhe parcelat në funksion të tyre përjashtohen nga llogaritja e treguesve të zhvillimit për njësinë përkatëse si dhe nga kushtet e planifikimit të parashikuara sipas neneve 48 deri 57 të kësaj rregullore të kushteve të distancave sipas nenit 52 të kësaj rregullore në respektim të nenit 35 të “Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, miratuar me VKM Nr. 408, datë 13.05.2015, e ndryshuar.



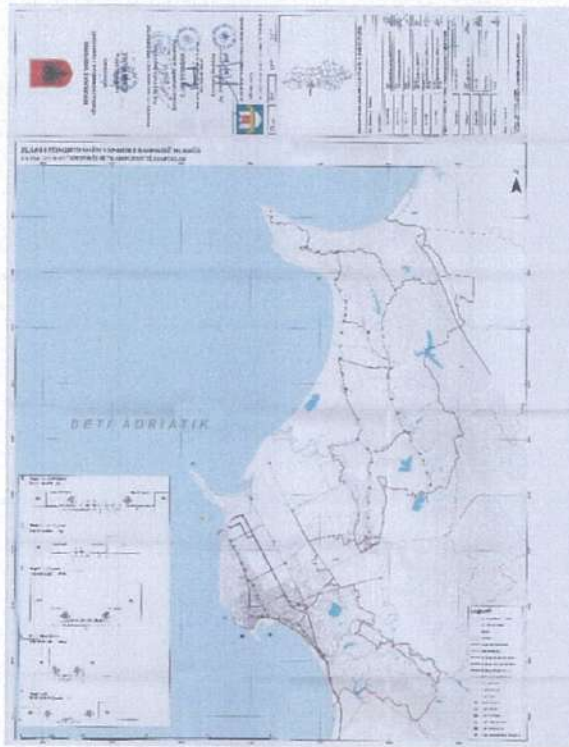


Fig. 3 – Harta e infrastrukturës së transportit të propozuar



Fig. 4 – Harta e vizionit strategjik



Fig. 5– Harta e Planit të Përgjithshëm Vendor, nën-njësia DR_UB_IE3_418/1



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Aktualisht në truall nuk ka objekte të ndërtuara brenda saj.

Objektet e tjera në zonë janë të ulta. Ka kryesisht objekte banimi individuale 1-2 kate me mbulesë të tipit çati, me oborre individuale. Nga ana tjetër e pronës shihen objekte industriale dhe ekonomike si kompani konstruksioni apo shitblerje makinash.

Katet përdhe të objekteve, sidomos të objekteve përgjatë rrugës, përdoren për shërbime të ndryshme.

Pozicioni i pronës është shumë i favorizuar, duke qënë se ndodhet përgjatë Autostradës “Tiranë-Durrës”, e cila lidh qytetin e Durrësit me qytetin e Tiranës, dy qytete kryesore të Shqipërisë që lidhen ngushtë ekonomikisht me njëra tjetrën.

Prona ka një distancë prej 5.5 km nga qendra e qytetit të Durrësit dhe një distancë rreth 33 km nga qendra e kryeqytetit, Tiranës.

Duke qënë në një pozicion kaq të favorshëm, zona ka kërkesa për zhvillim dhe ndërtimin e objekteve të reja bashkëkohore, me funksione tregtare, sociale, e kulturore, gjë e cila aktualisht nuk shihet në zonë.



Fig. 6 – Foto e gjendjes ekzistuese të truallit



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara

Në pronë propozohen disa objekte me lartësi katesh të ndryshme 1, 2, 3 dhe 7 kate të cilat kanë funksione të ndryshme në shërbim të njëra tjetrës. Kështu objektet 1 dhe 2 kate kanë funksione kryesisht tregtare duke përfshirë supermarket, njësi të vogla, njësi të mesme dhe njësi të mëdha tregtare, restorante, argëtim, pishinë dhe pallat sportesh. Objektet 3 katëshe kanë funksione si zyra, qendër rehabilitimi dhe kinema. Objekti 7 katësh ka funksion hotelerie.

Gjithashtu pjesë e investimit do të jetë edhe nje stadium dhe fusha të ndryshme sporti. Në disa pika, në hapsirat mes objekteve do të ketë streha të cilat do të ofrojnë hijezim dhe do e bëjnë itinerarin përmes objekteve më të mbrojtur.

Parkimi do të jetë i gjithi mbitokësor dhe i shtrirë në një sipërfaqe të konsiderueshme të pronës.

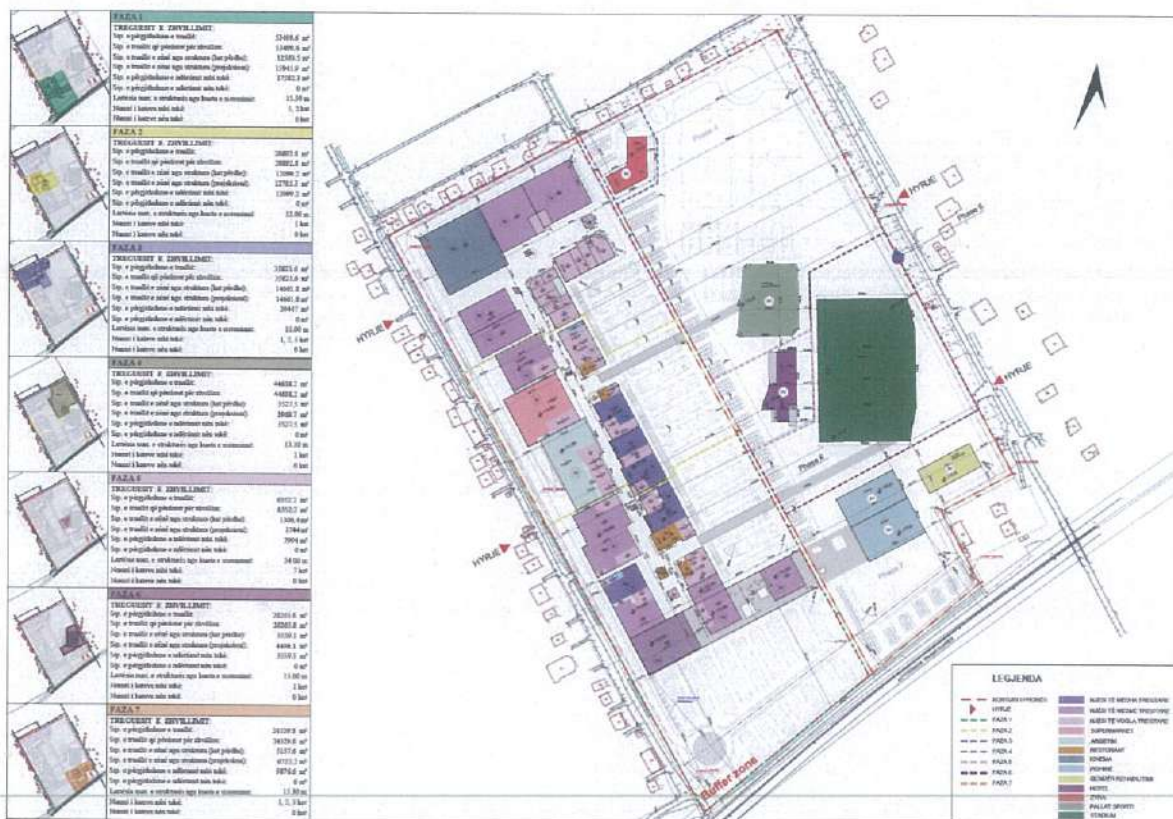


Fig. 7 - Planvendosje





Fig. 13 – Render i hotelit



Fig. 14 – Render i stadiumit





Fig. 15 – Render i restoranteve



Fig. 16 – Render i pasazhit të hyrjes





Fig. 17 – Render i objektit të zyrave



Fig. 18 – Render i hapësirës së multisporteve





Fig. 19 – Render i qendrës së rehabilitimit



Fig. 20 – Render i pishinës së mbyllur





Fig. 21 – Render i njësisve të vogla tregtare

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit :	220 000 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	220 000 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kat përdhe):	52 875.1 m ²
4. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni):	60 308.9 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	75 085.7 m ²
6. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	0 m ²
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	24 %
8. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	76 %
9. Intensiteti i ndërtimit:	0.34
10. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	24.00 m
11. Numri i kateve mbi tokë:	1-2-3-7 kat
12. Numri i kateve nën tokë:	0 kat

TREGUES TEKNIK:

- Zona Kadastrale: Z.K. 8517; Nr. pasurie 148/6, në emër të: Ferra & Co - Shpk.
- Zona Kadastrale: Z.K. 8517; Nr. pasurie 149/1, në emër të: Ferra & Co - Shpk.

KUFIZIMET:

Veri: Pronë private
Jug: Autostrada Tiranë-Durrës
Lindje: Rruga Vath Turja
Perëndim: Rruga 471

Distancat nga kufiri i pronës:
Veriu 15.1 m – 274.5 m
Lindja 9.6 m – 284.7 m
Jugu 19.5 m – 133.5 m
Perëndimi 16.7 m – 32.8 m

Distancat nga aksi i rrugës:
Jug: 88.8 m – 146.5 m

Zhvillues: "Ferra & Co" Shpk
Subjekt Ndërtues: "Ferra & Co" Shpk



4.4 Fazat e projektit

Projekti do të zhvillohet i ndarë në 7 faza. Treguesit e zhvillimit të projektit për secilën fazë janë si më poshtë:

- Faza 1

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit (Faza 1):	53 499.6 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim (Faza 1):	53 499.6 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kat përdhe):	12 563.5 m ²
4. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni):	15 945.9 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	17 582.3 m ²
6. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	0 m ²
7. Koefficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	23.5 %
8. Koefficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	76.5 %
9. Intensiteti i ndërtimit:	0.33
10. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	15.50 m
11. Numri i kateve mbi tokë:	1, 2 kat
12. Numri i kateve nën tokë:	0 kat

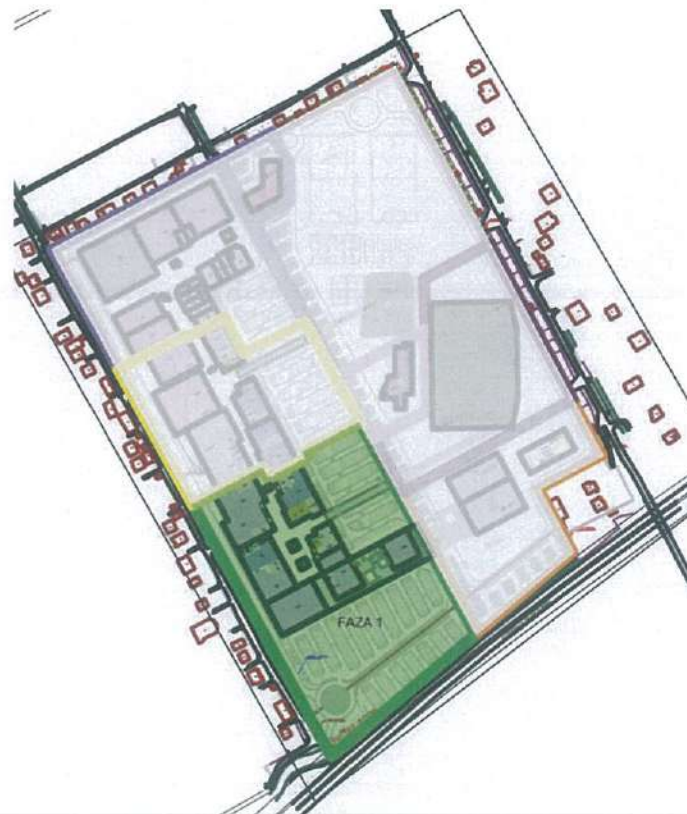


Fig. 22 – Faza 1



- Faza 2

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit (Faza 2):	28 892.8 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim (Faza 2):	28 892.8 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kat përdhe):	12 099.2 m ²
4. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni):	12 785.3 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	12 099.2 m ²
6. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	0 m ²
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	41.9 %
8. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	58.1 %
9. Intensiteti i ndërtimit:	0.42
10. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	12.00 m
11. Numri i kateve mbi tokë:	1 kat
12. Numri i kateve nën tokë:	0 kat

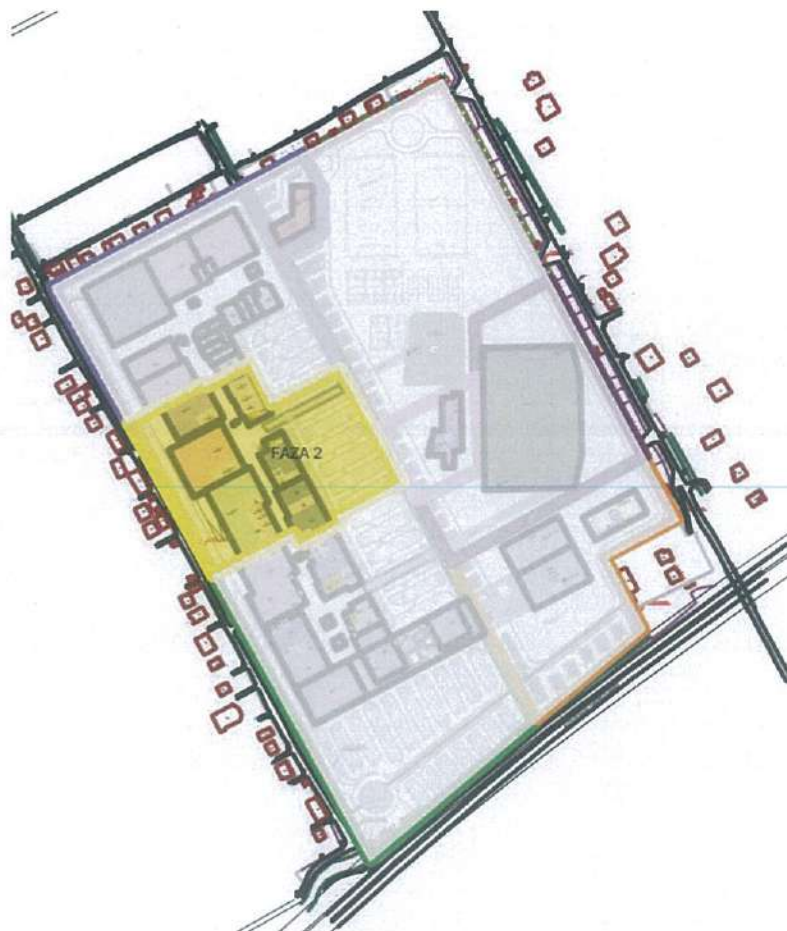


Fig. 23 – Faza 2



- Faza 3

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit (Faza 3):	35 821.6 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim (Faza 3):	35 821.6 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kat përdhe):	14 661.8 m ²
4. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni):	14 661.8m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	20 447 m ²
6. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	0 m ²
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	40.9 %
8. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	59.1 %
9. Intensiteti i ndërtimit:	0.57
10. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	15.00 m
11. Numri i kateve mbi tokë:	1,2,3 kat
12. Numri i kateve nën tokë:	0 kat



Fig. 24 – Faza 3



- Faza 4

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit (Faza 4):	44 638.2 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim (Faza 4):	44 638.2 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kat përdhe):	3 527.5 m ²
4. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni):	3 960.7 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	3 527.5 m ²
6. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	0 m ²
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	7.9 %
8. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	92.1 %
9. Intensiteti i ndërtimit:	0.08
10. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	13.10 m
11. Numri i kateve mbi tokë:	1 kat
12. Numri i kateve nën tokë:	0 kat

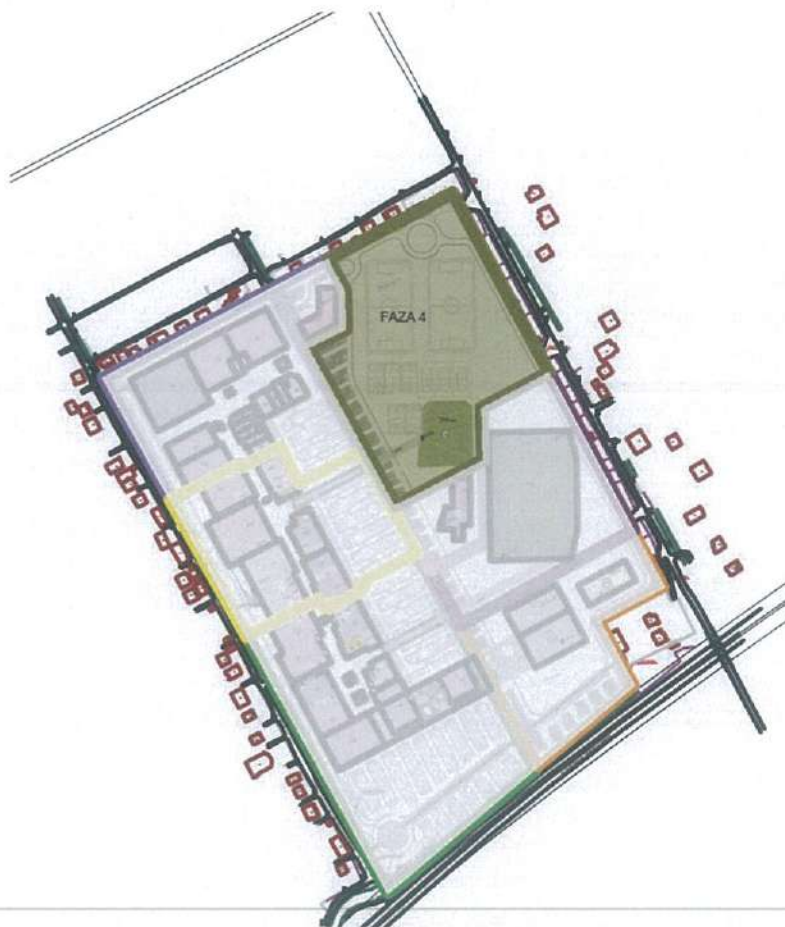


Fig. 25 – Faza 4



- Faza 5

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit (Faza 5):	6 352.2 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim (Faza 5):	6 352.2 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kat përdhe):	1 306.4 m ²
4. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni):	1 744 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	7 994 m ²
6. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	0 m ²
7. Koefficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	20.6 %
8. Koefficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	79.4 %
9. Intensiteti i ndërtimit:	1.26
10. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	24.00 m
11. Numri i kateve mbi tokë:	7 kat
12. Numri i kateve nën tokë:	0 kat

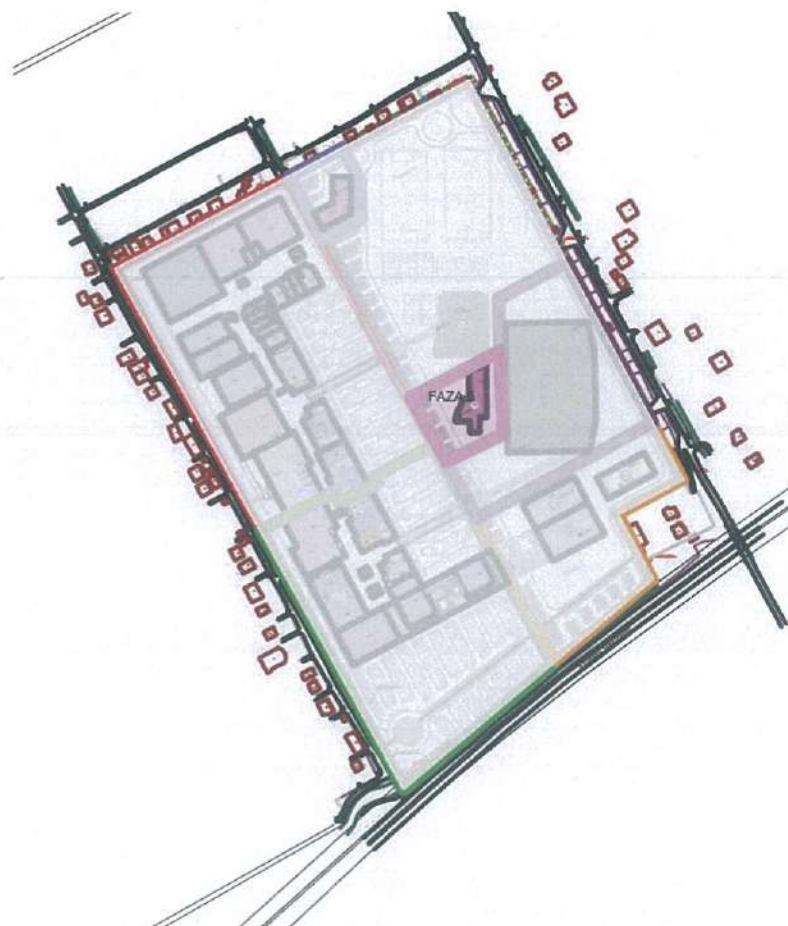


Fig. 26 – Faza 5



- **Faza 6**

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit (Faza 6):	26 265.8 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim (Faza 6):	26 265.8 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kat përdhe):	3 559.1 m ²
4. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni):	4 496.1 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	3 559.1 m ²
6. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	0 m ²
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	13.6 %
8. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	86.4 %
9. Intensiteti i ndërtimit:	0.14
10. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	15.00 m
11. Numri i kateve mbi tokë:	1 kat
12. Numri i kateve nën tokë:	0 kat

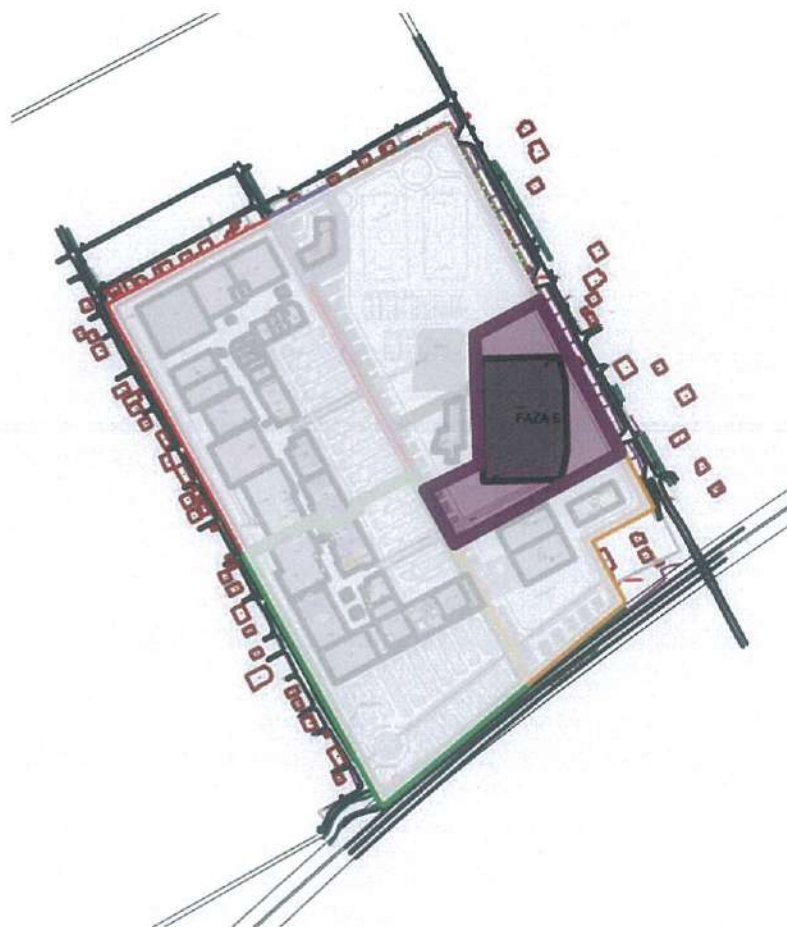


Fig. 27 – Faza 6



- Faza 7

1. Sipërfaqe e përgjithshme e truallit (Faza 7):	24 529.8 m ²
2. Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim (Faza 7):	24 529.8 m ²
3. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kat përdhe):	5 157.6 m ²
4. Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni):	6 715.2 m ²
5. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	9 876.6 m ²
6. Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	0 m ²
7. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	21 %
8. Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	79 %
9. Intensiteti i ndërtimit:	0.4
10. Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	15.30 m
11. Numri i kateve mbi tokë:	1,2,3 kat
12. Numri i kateve nën tokë:	0 kat

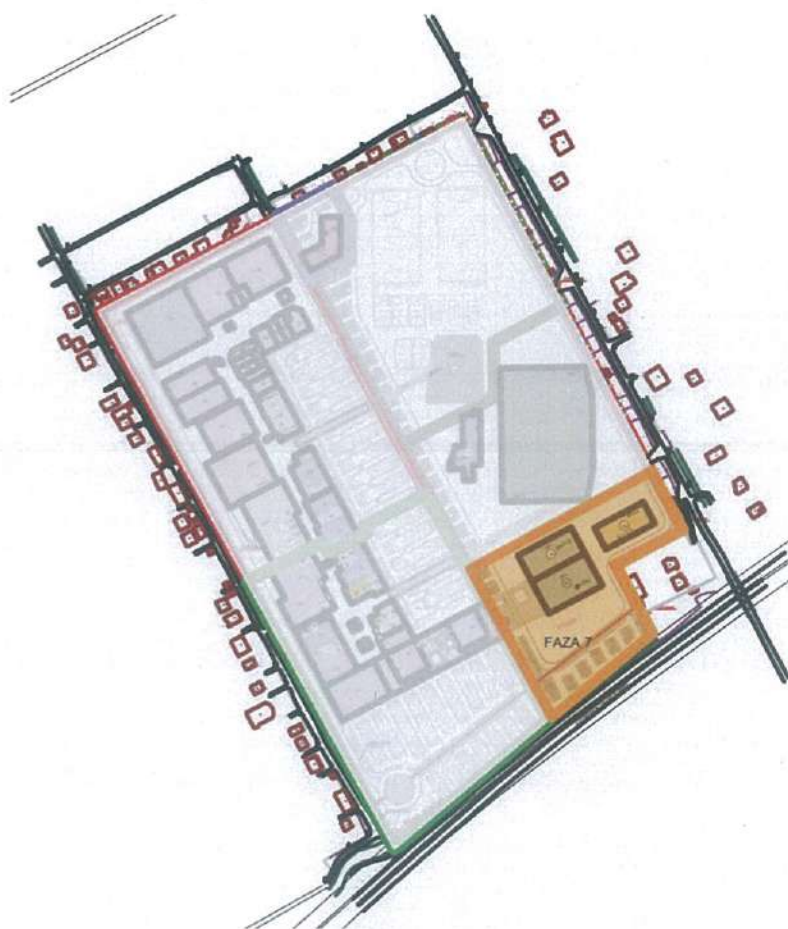


Fig. 28 – Faza 7



