



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“DURRËSI TOWER”, OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMI ME 8, 17, 24 DHE 30
KATE MBI TOKË DHE 3 KATE NËNTOKË ME VENDNDODHJE NË BASHKINË
DURRËS, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQERINË “T&XH” SH.P.K

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDIRAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.30, Datë 17.12.2024



Projektues:

XDGA & IRI shpk



Zhvillues:

T&XH SHPK



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
6. Fazat e Zhvillimit të Lejes së Zhvillimit



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “DURRËSI TOWER”, OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMI ME 8, 17, 24 DHE 30 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE NËNTOKË ME VENDNDODHJE NË BASHKINË DURRËS, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQERINË “T&XH” 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.
- 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 e studimit ndodhet në Durrës, në hapësirën e Marinës, në një pozicion strategjik midis Portit dhe Sheshit Liria, përgjatë boshtit kryesor urban, Rugës Egnatia. Ky vendndodhje e bën truallin një pikë lidhëse të rëndësishme mes bërthamës historike dhe hapësirës detare, duke i dhënë projektit një rol të dukshëm në strukturën e qytetit.

Sheshi është i integruar në një strukturë të dendur urbane, në planin e dytë të ndërtesave të dukshme nga porti. Zona karakterizohet nga ndërtesa me lartësi mesatare, rrugë të ngushta dhe një aks kryesor, Rruga Egnatia, e cila krijon një pamje të qartë drejt Marinës dhe e vendos truallin në një pozitë të privilegjuar vizuale.

Ndërhyrja e parashikuar nuk është vetëm funksionale, por synon krijimin e një pike të re referimi arkitektonik e urban. Projekti do të gjenerojë identitet të ri, do të forcojë hierarkitë hapësinore dhe do të krijojë një prani të dallueshme në peizazhin e qytetit, duke theksuar lidhjen midis portit, sheshit kryesor dhe zonës së Marinës.



TREGUESIT TEKNIKË TË ZHVILLIMIT

Trualli në të cilin do të realizohet projekti ka një sipërfaqe totale prej 1,429.95 m², e cila do të përdoret në tërësi për zhvillim. Sipërfaqja e truallit e zënë nga struktura është 774.6 m².

Ndërtesa e propozuar do të ketë një sipërfaqe totale ndërtimi mbi tokë prej 21,455.1 m² dhe një sipërfaqe ndërtimi nën tokë prej 4,289.1 m². Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim është 54.2%, ndërsa Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike është 45.8%. Intensiteti i ndërtimit për këtë projekt është 15.0, duke lejuar një zhvillim të densitetit të lartë.

Lartësia maksimale e strukturës, matuar nga niveli i kuotës së sistemit, është 110 m, ndërsa numri i kateve mbi tokë varion nga 8-17-24-30 kate, në varësi të seksionit të ndërtesës. Numri i kateve nën tokë është 3, të destinuara kryesisht për parkim.

Projekti ndodhet në Zonën Kadastrale nr. 8514 në qytetin Durrës dhe përfshin pasuritë me numrat: 3/534, 3/131, 3/312, 3/134, 3/133

Kjo parcelë kufizohet në veri me distanca që variojnë nga 0 metra deri në 2.4 metra, në jug nga 0 metra deri në 8.3 metra, në lindje nga 0 metra deri në 0.4 metra dhe në perëndim nga 0 metra deri në 6.7 metra. Distancat nga aksi i rrugës janë si më poshtë: në veri 5.456 metra, në jug 5.39 metra, në lindje 8.34 metra, ndërsa në perëndim nuk ka dalje direkte në rrugë.

Ky projekt ofron një kombinim të zhvillimit intensiv urban me hapësira funksionale publike, duke optimizuar përdorimin e truallit dhe duke respektuar parametrat urbanistikë të zonës.



Fig. 1. Vendndodhja e pronës



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregulloren e Planin e përgjithshëm vendor të bashkisë Durrës, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi Nr. 4, datë 27.07.2022, "Për miratimin e planit të përgjithshëm vendor bashkia Durrës", objekti i propozuar bën pjesë në rastet e përcaktuara në Rregulloren Vendore të Planit, ku citohet se:

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi i strukturave në territor dhe projekti arkitektonik i tyre vlerësohet direkt në Këshillin Kombëtar të Territorit, për stimulimin e një lloji të caktuar zhvillimi, atëherë 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 34 deri 47 të kësaj rregullore të kushteve të distancave sipas nenit 46 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.

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 ndodhet propozimi i projektit "DURRËSI TOWER", OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMI ME 8, 17, 24 DHE 30 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE NËNTOKË ME VENDNDODHJE NË BASHKINË DURRËS, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQERINË "T&XH" SH.P.K. prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.

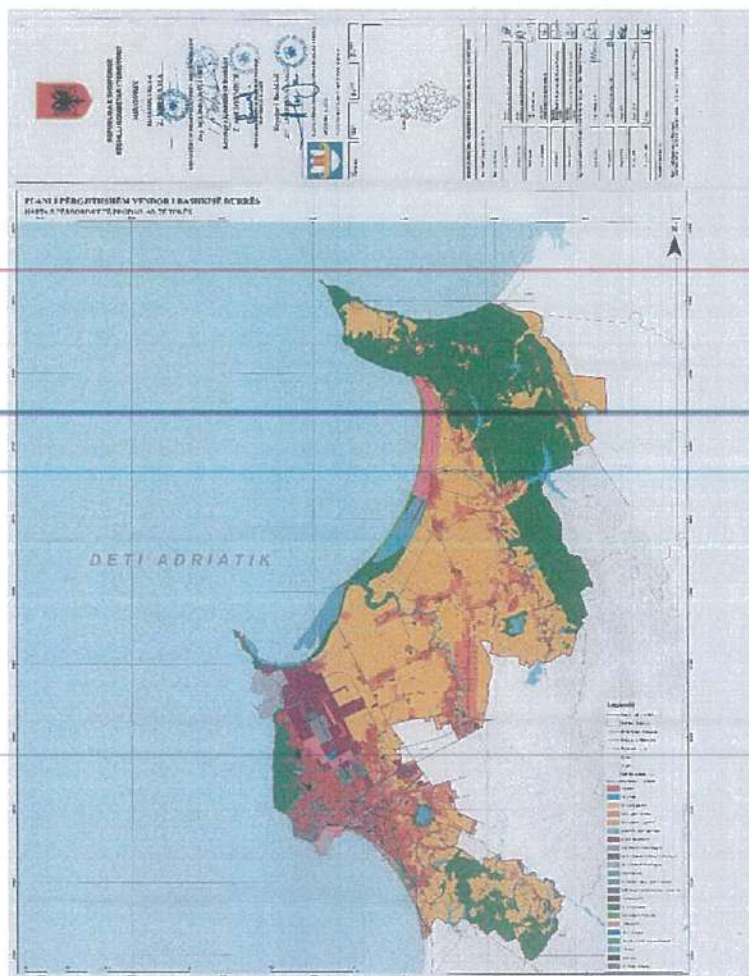


Fig. 4. Përdorimi i propozuar i tokës



Fig. 5. Harta e propozuar e kategorive të përdorimit të tokës

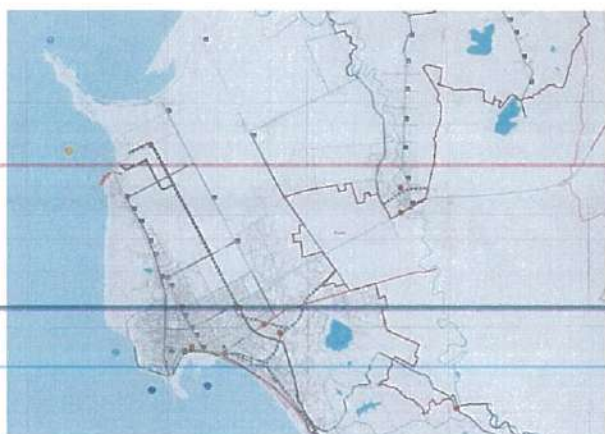


Fig. 6. Harta e propozuar e rjetit rrugor



Fig. 7. Harta e poleve strategjike



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Zona e studimit ndodhet në qytetin e Durrësit, e rrethuar nga rrugët Admiral Abdi Mati, Egnatia dhe Ramazan Jella, në sektorin e Marinës, mes Portit dhe Sheshit Liria, përgjatë boshtit kryesor urban të Rrugës Egnatia.

Sheshi është në qendër të strukturës urbane të dendur, duke u pozicionuar pas ndërtesave të dukshme nga hapësira e portit.

Përreth, zona karakterizohet nga ndërtesa me lartësi mesatare, rrugë të ngushta dhe praninë e Rrugës Egnatia, e cila kalon përpara truallit dhe shtrihet drejt Marinës.

Aktualisht, sheshi është i zënë me objekte banimi me 1, 2, 3 dhe 4 kate. Zona karakterizohet nga një reliev fushor, me disa disnivele të vogla të kuotave që nuk janë të dukshme apo të rëndësishme për formimin e peizazhit të përgjithshëm.

Projekti që parashikohet të ndërtohet përgjatë këtij aksi ka për qëllim krijimin e një pike të referimi arkitektonik dhe urban, e cila do të kontribuojë në formimin e një identiteti të ri, do të rrisë vizibilitetin dhe do të ketë një prani të dukshme në peizazhin qytetar, duke forcuar lidhjen midis portit, sheshit kryesor dhe hapësirës së Marinës.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

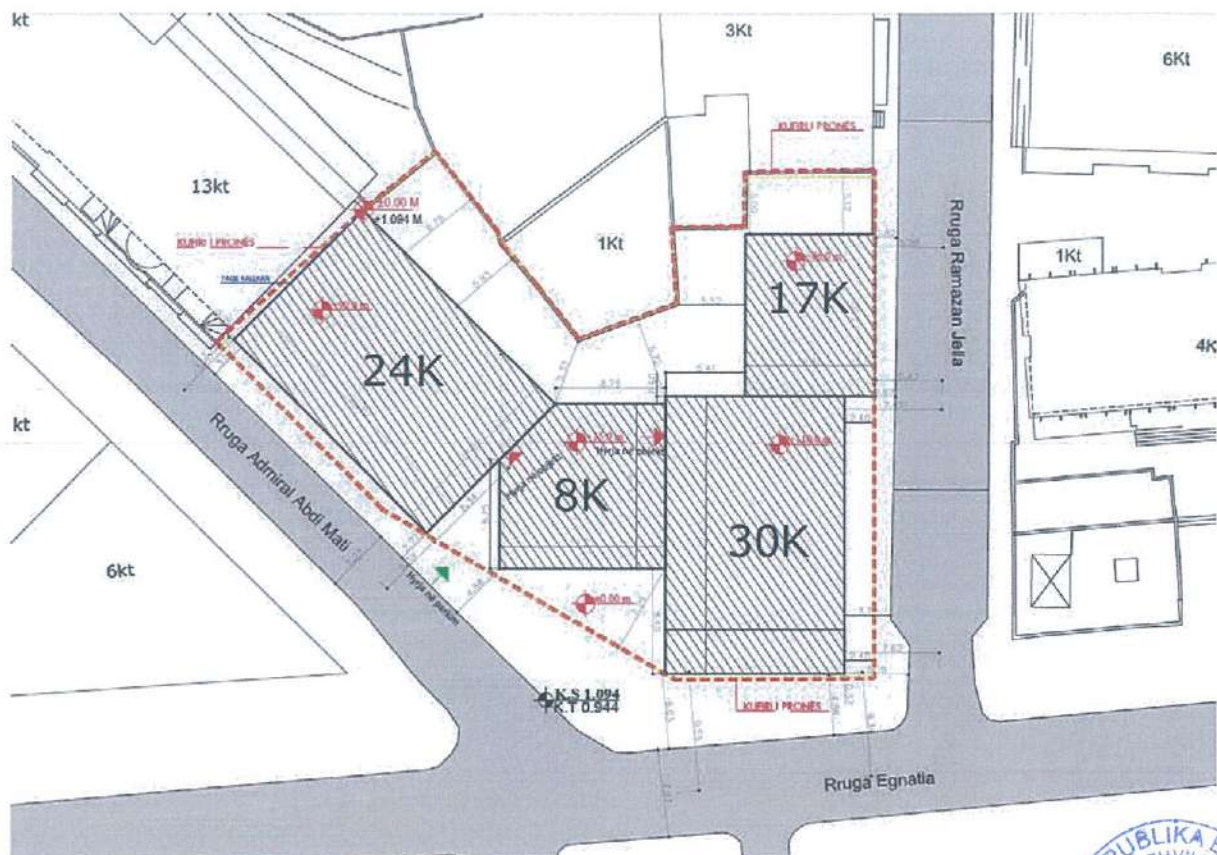


Fig. 8. Planvendosja e objektit

Projekti i propozuar zhvillohet mbi konceptin e katër njësive vertikale të dallueshme, të ndryshme në lartësi dhe vëllim, të cilat krijojnë një kompozim të integruar dhe funksional brenda kufijve të truallit.

Secili prej vëllimeve është i orientuar në drejtime të ndryshme, duke ndjekur një logjikë urbane dhe arkitektonike që merr parasysh kufizimet ekzistuese të parcelës dhe në të njëjtën kohë optimizon kushtet natyrore të ndriçimit dhe qarkullimit të ajrit.

Ky model shumëdrejtimor është zgjedhur për të maksimizuar pamjet panoramike, për të krijuar apartamente me dritë natyrale gjatë gjithë ditës dhe për të ofruar kushte të favorshme të ventilimit natyror, duke përmirësuar ndjeshëm cilësinë e jetesës së banorëve të ardhshëm.

Elementi inovativ në këtë nivel është krijimi i një tarrace publike mbi vëllimin më të ulët, e konceptuar si një kopsht i gjelbër urban. Ky kopsht shërben si hapësirë e hapur sociale, e cila jo vetëm që lidh dy kullat më të larta, por edhe ofron funksione të integruara si bar dhe restorant panoramik, duke krijuar një ndërfaqe të re midis jetës private të banorëve dhe aktivitetit publik të qytetit.

Organizimi i hyrjeve është i menduar në mënyrë funksionale dhe qendrore: hyrja në parkim dhe dy hyrjet kryesore për këmbësorë janë të vendosura në një pozicion të theksuar nga ngritja e njërës prej masave volumetrike. Kjo krijon një pikë qendrore hyrëse të qartë dhe të lehtë për t'u identifikuar.

Në nivelin e katit përdhe, katër vëllimet krijojnë një mori hapësirash publike dhe gjysmëpublike që lidhen drejtpërdrejt me rrjetin urban përreth.

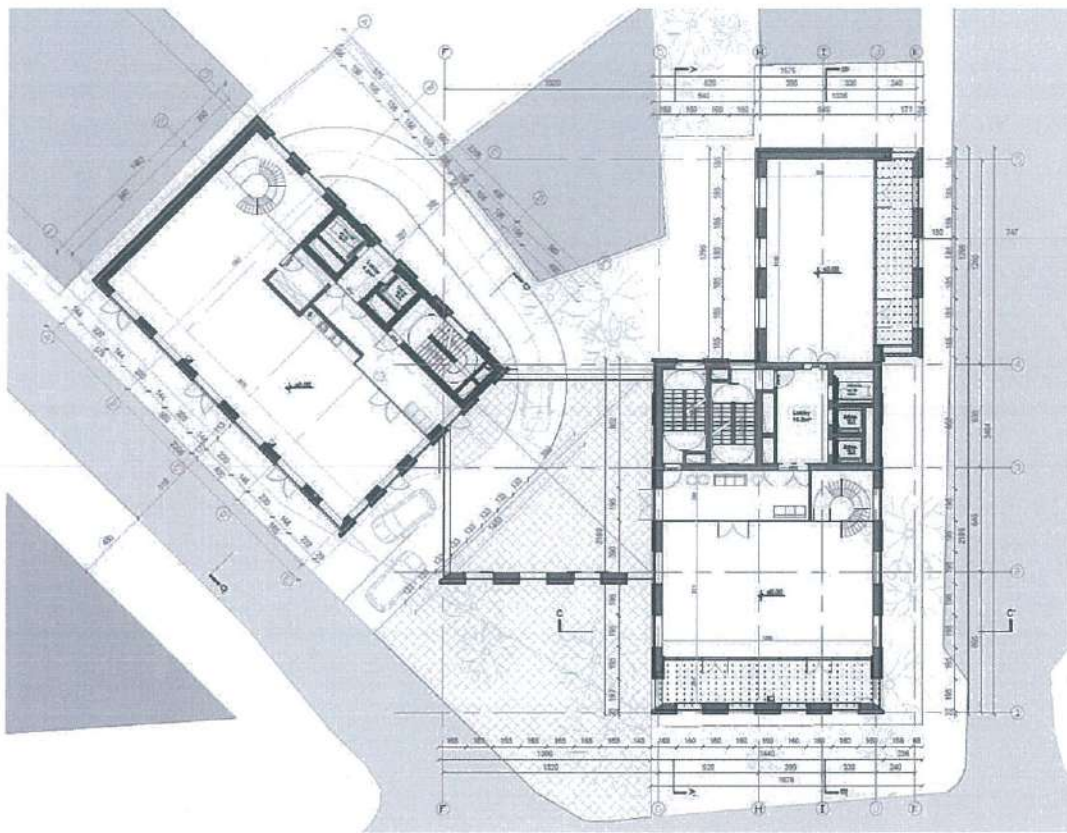


Fig. 9. Plansistemi

Në nivelin e parë, galeritë e mbuluara prapa brezave vertikale krijojnë hapësira kalimi dhe qëndrimi në hije, duke mundësuar lidhje të rehatshme mes hapësirave publike dhe funksioneve komerciale.

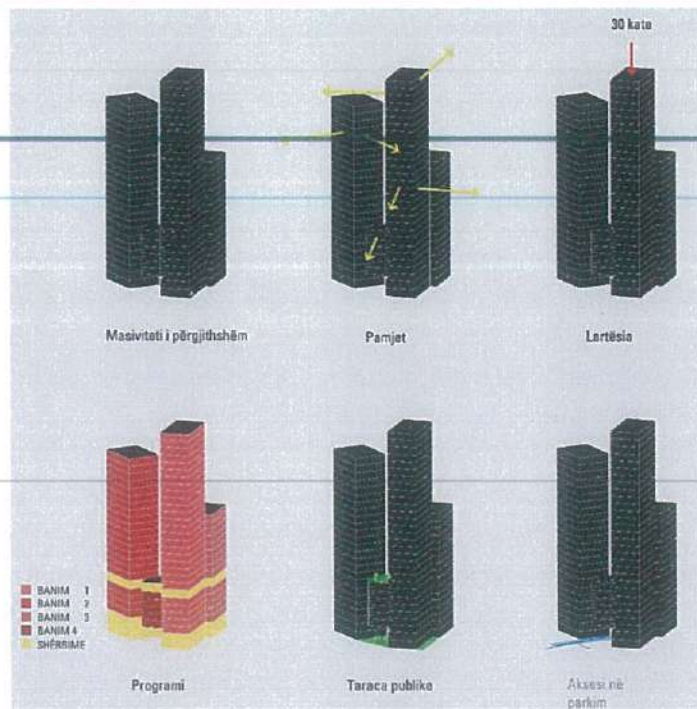


Fig. 10. Skema e zhvillimit volumetrik

Nga pikëpamja dimensionale, lartësia totale e ndërtesës arrin deri në 30 kate, duke plotësuar kërkesat për sipërfaqe nga investitori dhe duke garantuar një densitet të përshtatshëm për truallin. Ndarja e projektit në katër vëllime të veçanta është një zgjedhje volumetrike që i jep ansamblit fleksibilitet vizual dhe një identitet unik. Ky konfigurim bën që projekti të perceptohet ndryshe nga çdo pikëpamje: në disa kënde shihet si një grup i unifikuar kullash, në disa raste si dy njësi që dialogojnë mes tyre, dhe në raste të tjera si forma të mbivendosura që ndërhyjnë mbi njëra-tjetrën. Ky ndryshim i vazhdueshëm i leximit vizual e bën ndërtesën një entitet dinamik, i cili funksionon si një “familje volumesh” brenda qytetit, duke reflektuar diversitetin, lëvizshmërinë dhe transformimin e përhershëm të hapësirës urbane.

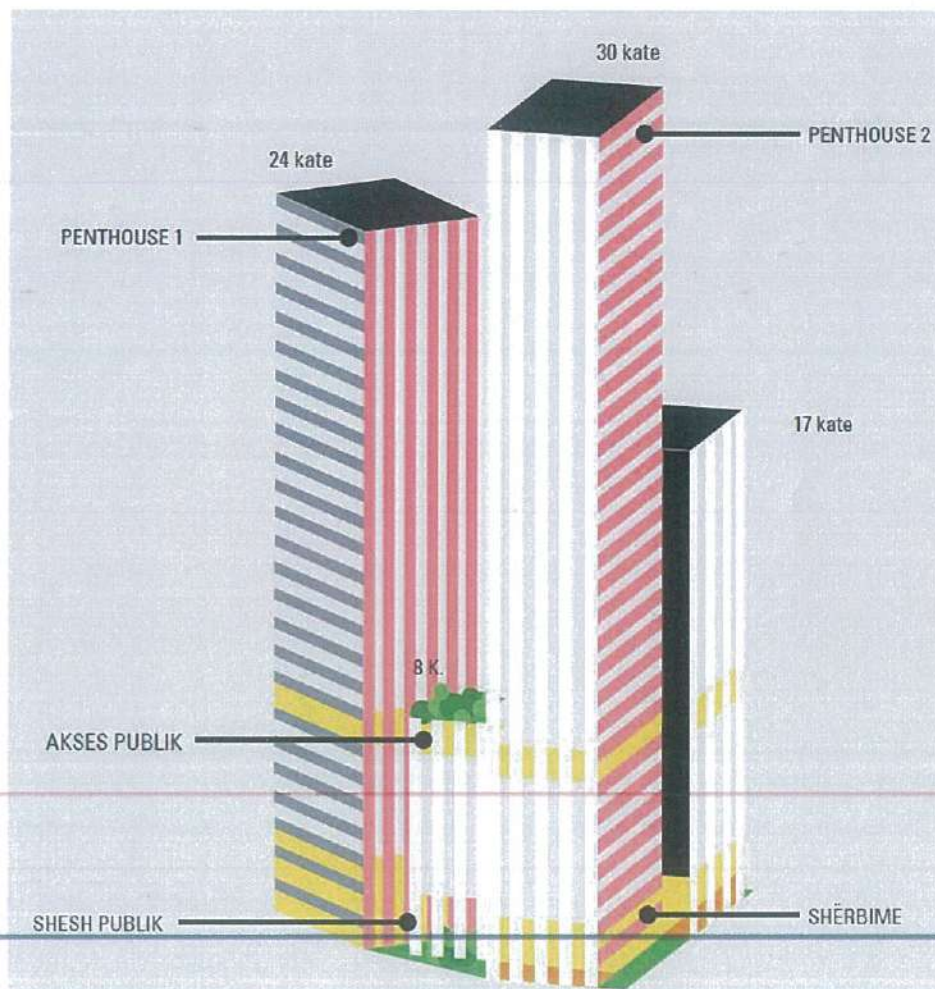


Fig. 11. Nderthurja urbane

Ky projekt nuk është vetëm një ndërtesë banimi me funksione komplementare, por një zhvillim i menduar si katalizator urban që krijon hapësira të reja sociale, gjeneron identitet arkitektonik të fortë dhe kontribuon në gjallërinë e qytetit. Ai ndërthur logjikën teknike dhe funksionale me estetikën dhe përvojën njerëzore, duke rezultuar në një projekt që ofron cilësi të lartë jetese dhe një prani të veçantë vizuale në peizazhin urban.

4.2. Programi

Objekti është konceptuar si një ndërtim me funksione të kombinuara, i organizuar në disa kate mbi dhe nën nivelin e tokës.

Në katet nëntokësore (-3 deri në -1) janë parashikuar hapësirat e parkimit për automjete, si dhe ambientet ndihmëse teknike.

Në katet mbi tokë (0, 1 dhe 7) janë të vendosura hapësirat e shërbimeve dhe funksioneve komerciale.

Katet 2 deri në 6 dhe 8 deri në 29 janë të destinuara për banim, me apartamente të organizuara sipas tipologjive të ndryshme.

Emërtimi	Sip.
Parkim	4289.1 m ²
Shërbim	2483.5 m ²
Banim	18971.6 m ²

Aksesimi në parkim realizohet përmes një hyrjeje të dedikuar për automjete në anën veriore të ndërtesës, që lidhet me një rampë të jashtme dhe më pas me një sistem rampash të brendshme.

Kati i parë nëntokësor, i vendosur në kuotën -4.93 metra, përfshin një total prej 21 vendesh parkimi. Kati i dytë nëntokësor, në kuotën -8.33 metra përfshin 30 vende parkimi, ndërsa kati i tretë nëntokësor në kuotën -11.73 metra përfshin 28 vende, duke çuar numrin total të vendeve të parkimit nëntokësor në 79. Ky kapacitet i konsiderueshëm mbulon nevojat e ndërtesës për parkim si për banorët ashtu edhe për përdoruesit e hapësirave komerciale dhe administrative.

Kati nentoke -3 në kuotën -4.93 metra ka një sipërfaqe prej 1,429.7 m². Përdorimi kryesor i dedikohet funksionit të parkimit, gjithashtu kemi të pozicionuara edhe depot e ujit.

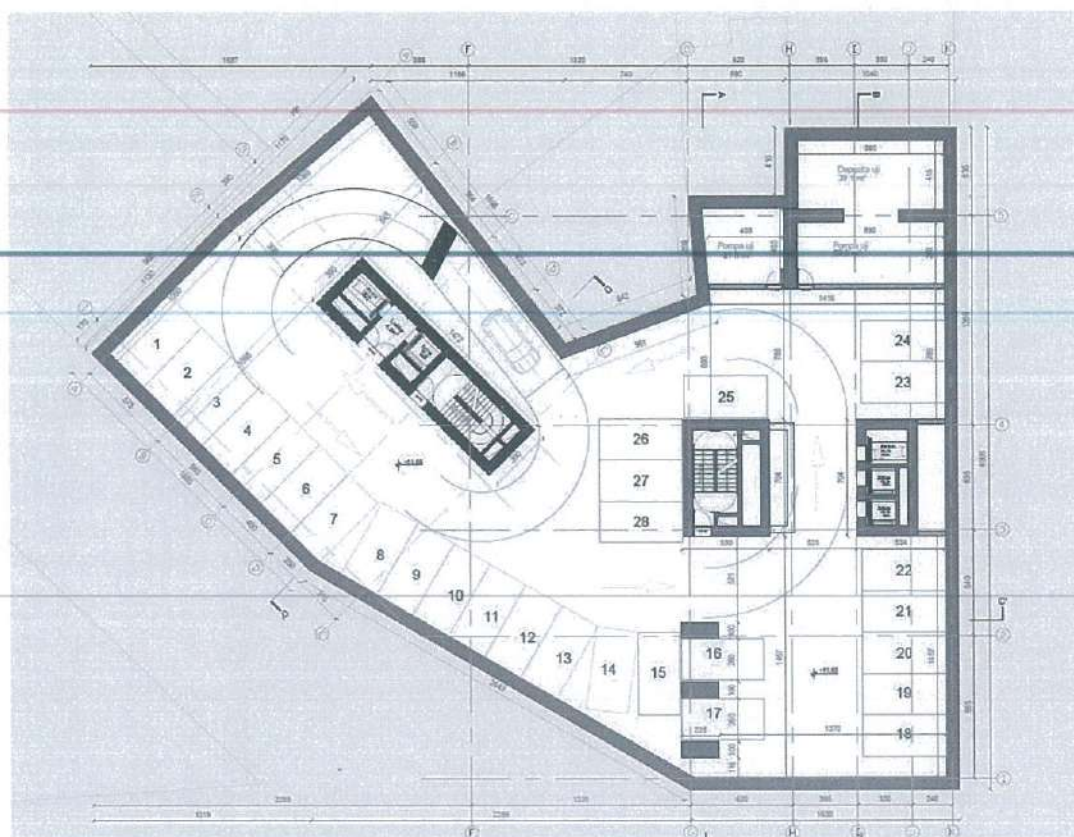


Fig. 12. Plani i katit nentoke -3

Për të siguruar lidhjen vertikale dhe qarkullimin e brendshëm, ndërtesa është pajisur me një sistem të integruar komunikimi që përfshin 5 ashensorë të shpejtë dhe dy shkallë në katet nëntokësore dhe një shkallë që shtohet në katin përdhe, të cilat lehtësojnë aksesin në të gjitha nivelet, duke përfshirë edhe zonat e parkimit nëntokësor dhe katet më të larta të banimit.

Kati përdhe ka një sipërfaqe prej 774.6 m² dhe është konceptuar si një zonë me karakter publik dhe komercial, ku janë planifikuar hapësira për dyqane, bare, restorante dhe shërbime të tjera, që do të kontribuojnë ndjeshëm në gjallërimin e jetës urbane përreth ndërtesës. Kjo qasje bën që ndërtesa të mos funksionojë vetëm si një njësi e izoluar banimi apo shërbimi, por të shndërrohet në një nyje të gjallë të komunitetit lokal.

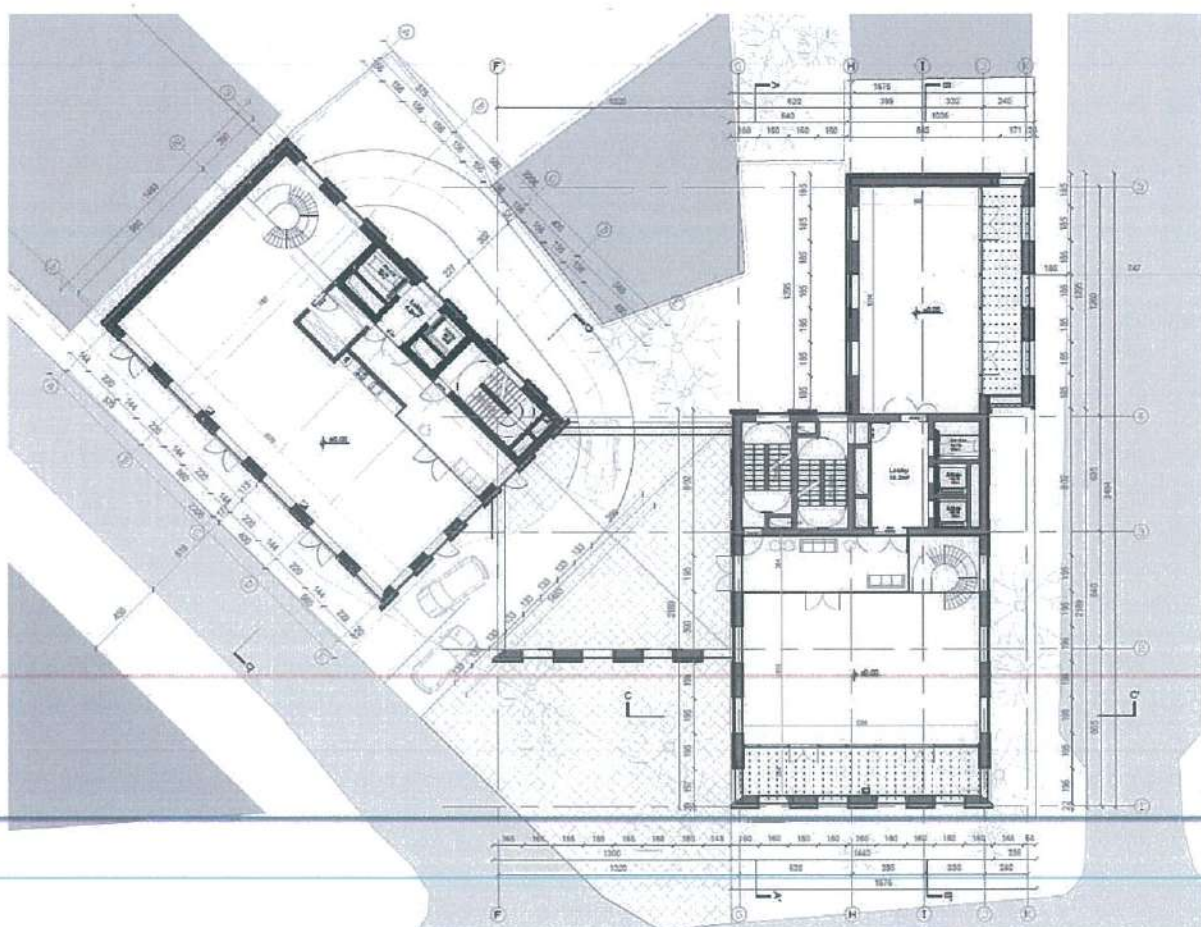


Fig. 13. Plani i katit 0



Kati +2 (Kat tip) ka një sipërfaqe prej 934.3 m². Ky kat është i njëjte me katet +3; +4; +5; +6.

Funksioni është banim.

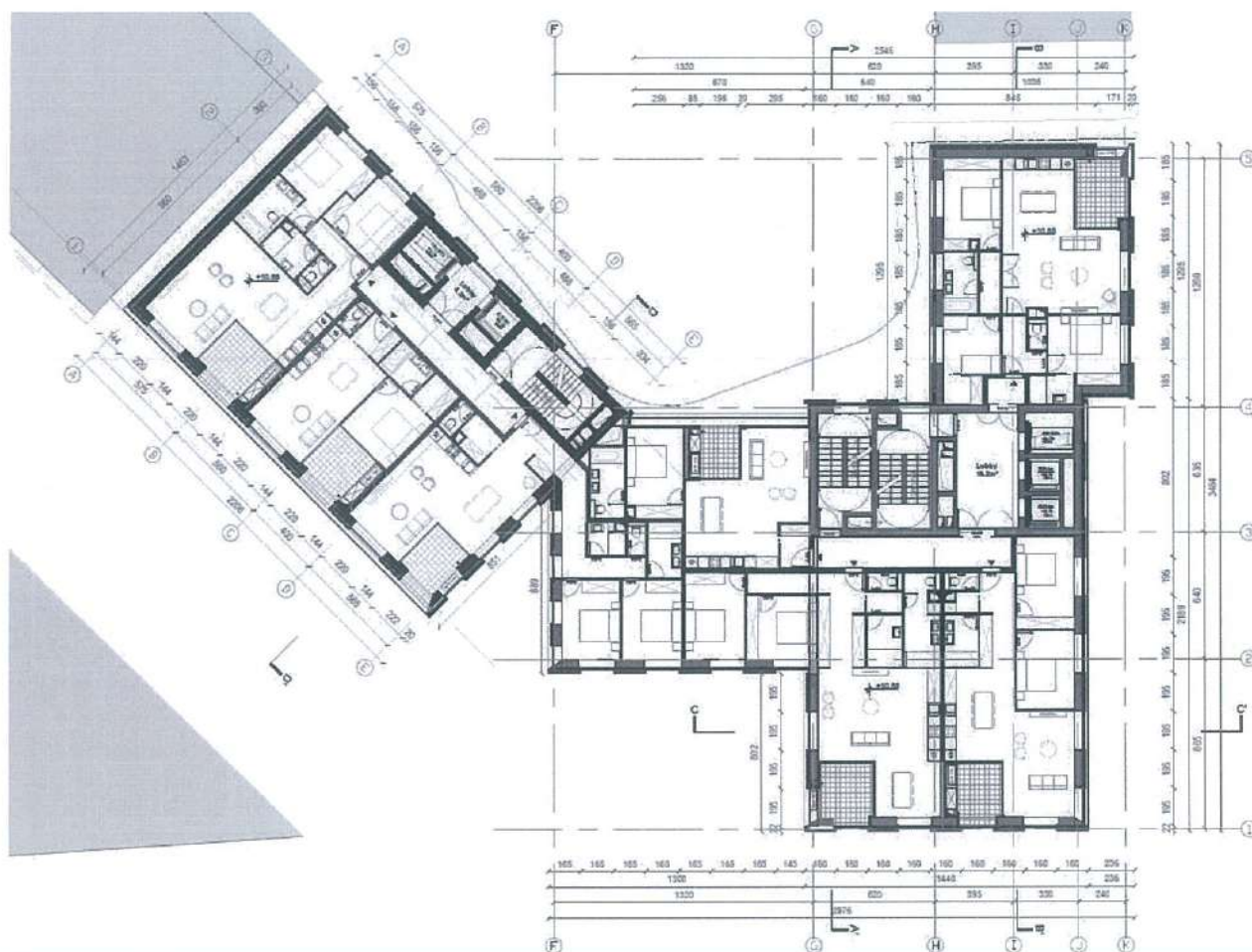


Fig. 14. Plani i katit + (Tip)

Njësitë e banimit janë projektuar me standarde të larta hapësinore dhe arkitektonike.

Çdo apartament është i orientuar në mënyrë optimale, duke pasur pamje të drejtpërdrejta nga jashtë dhe duke përfutur dritë natyrale të bollshme gjatë ditës.



4.3. Trajtimi i Fasadave dhe Materialet

Fasada e ndërtesës është konceptuar mbi parimin e brezave horizontalë dhe vertikalë, të cilët krijojnë një dialog të qartë formal dhe estetik. Materialet kryesore të përdorura janë betoni, xhami dhe xhami pasqyrë, të alternuar me kujdes për të gjeneruar ritëm dhe dinamizëm vizual. Betoni i derdhur në vend (insitu) përdoret për të theksuar masivitetin dhe për të krijuar një ndjesi soliditeti, ndërsa xhami kontribuon në transparencën dhe lehtësinë e volumit. Thellësia e volumit theksohet përmes llozhave dhe tarracave të integruara, të cilat i japin ndërtesës një dimension të shtuar hapësinor dhe i mundësojnë apartamenteve lidhje të drejtpërdrejtë me hapësirën e jashtme. Dritaret horizontale, me dimensione të mëdha, krijojnë një raport të veçantë midis brendësisë dhe jashtësisë, duke ofruar pamje të zgjeruara mbi qytetin dhe në të njëjtën kohë duke ndihmuar në mbrojtjen nga rrezatimi i tepërt diellor. Nga ana tjetër, brezat vertikalë vazhdojnë deri në nivelin përdhes, duke i dhënë ndërtesës stabilitet vizual, prani vertikale të theksuar dhe një ndjesi ankorimi të fortë në truall.

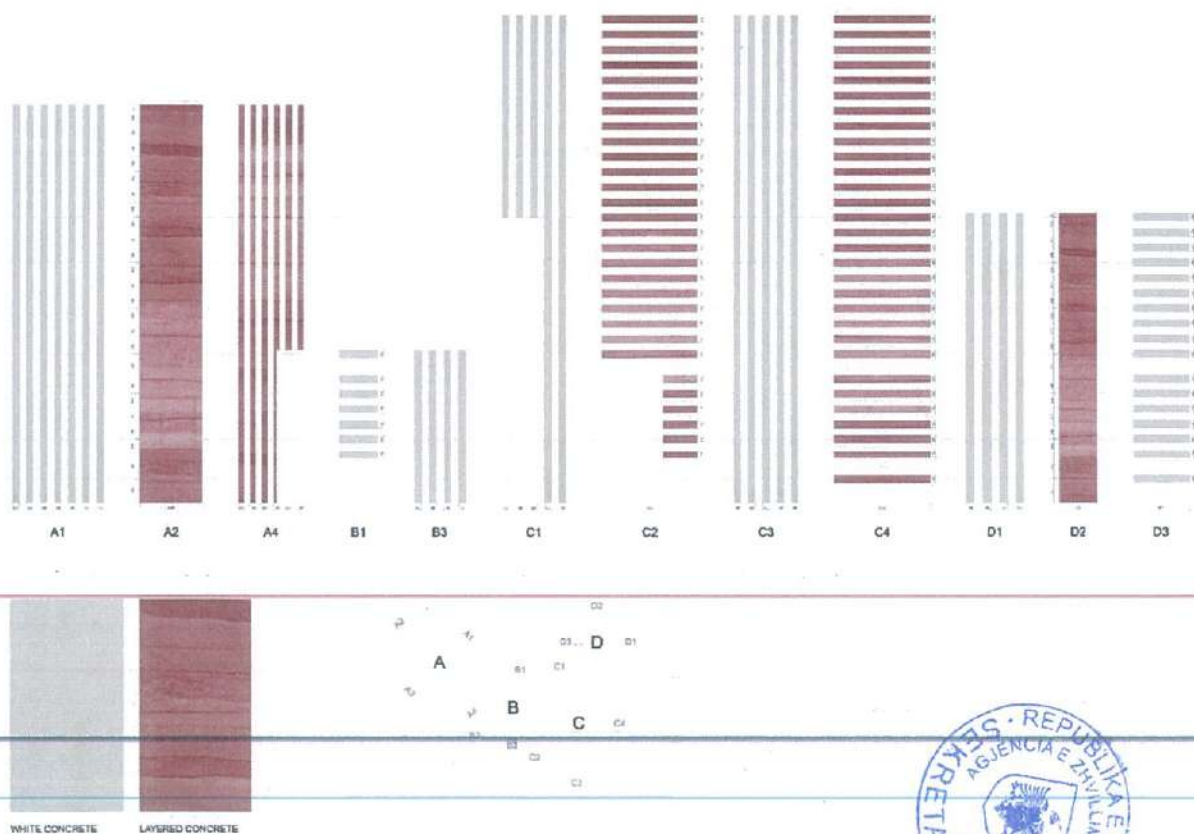


Fig. 15. Detaj i fasadave beton

4.4. Lartësia e ndertesës

Ndërtesa 30-katëshe është projektuar me synimin për t'u integruar në mënyrë të kujdesshme me kontekstin urban ekzistues, duke respektuar karakteristikat e zonës dhe strukturën e saj ndërtimore. Ajo është konceptuar që të krijojë një prani të qartë dhe të dallueshme në peizazhin e qytetit, duke sjellë një identitet bashkëkohor që pasuron arkitekturën lokale. Përmes trajtimit elegant të fasadës dhe formës volumetrike të ndërtesës, ajo komunikon në mënyrë vizuale me ndërtesat përreth dhe vendos një dialog të ri urban, të bazuar në respektin ndaj përmasave dhe ritmit të ndërtimit në lagje. Lartësia maksimale e strukturës, matuar nga niveli i kuotës së sistemimit, është 110 m.

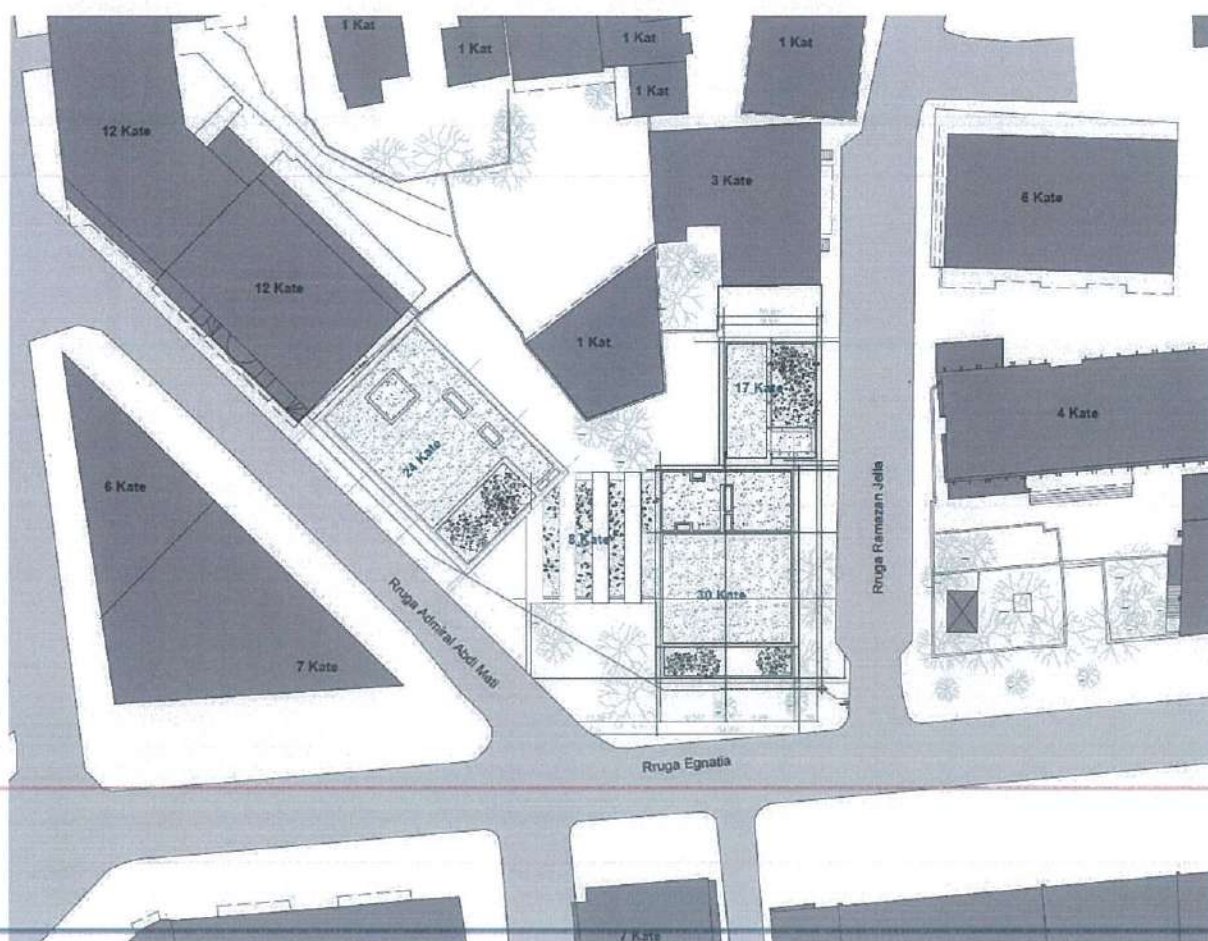


Fig. 16. Lartësia e objektit krahasuar me kontekstin



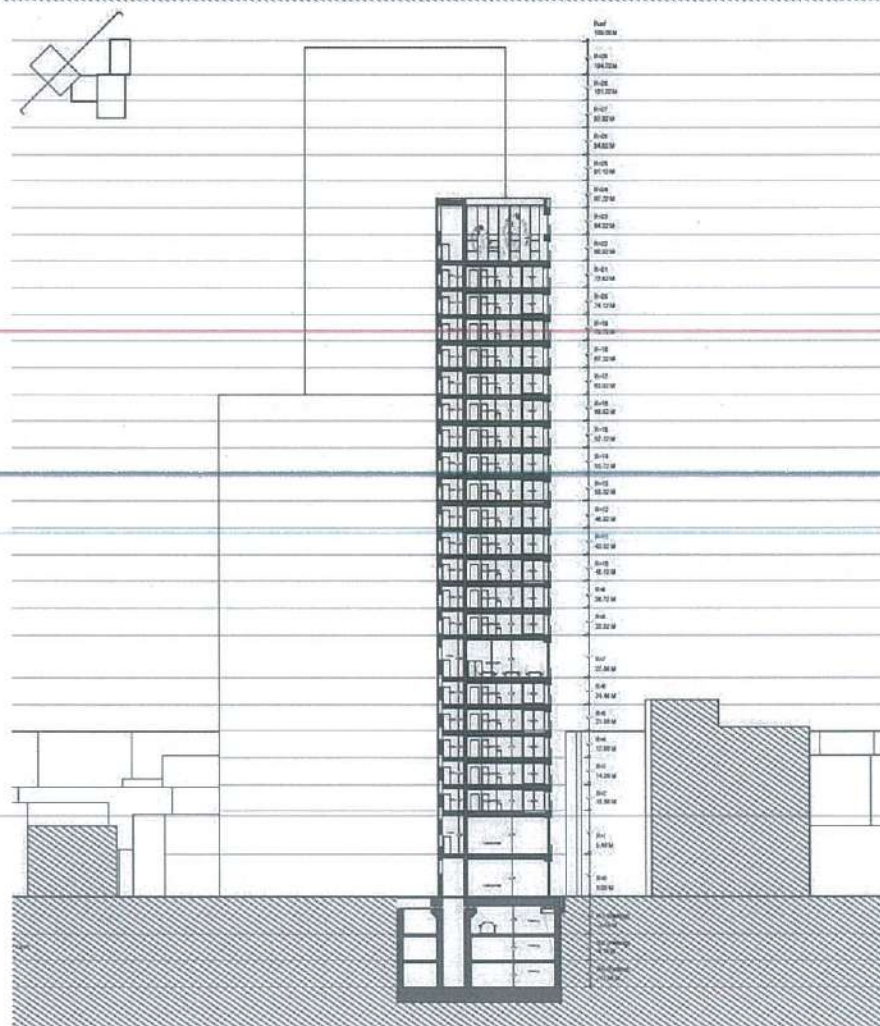
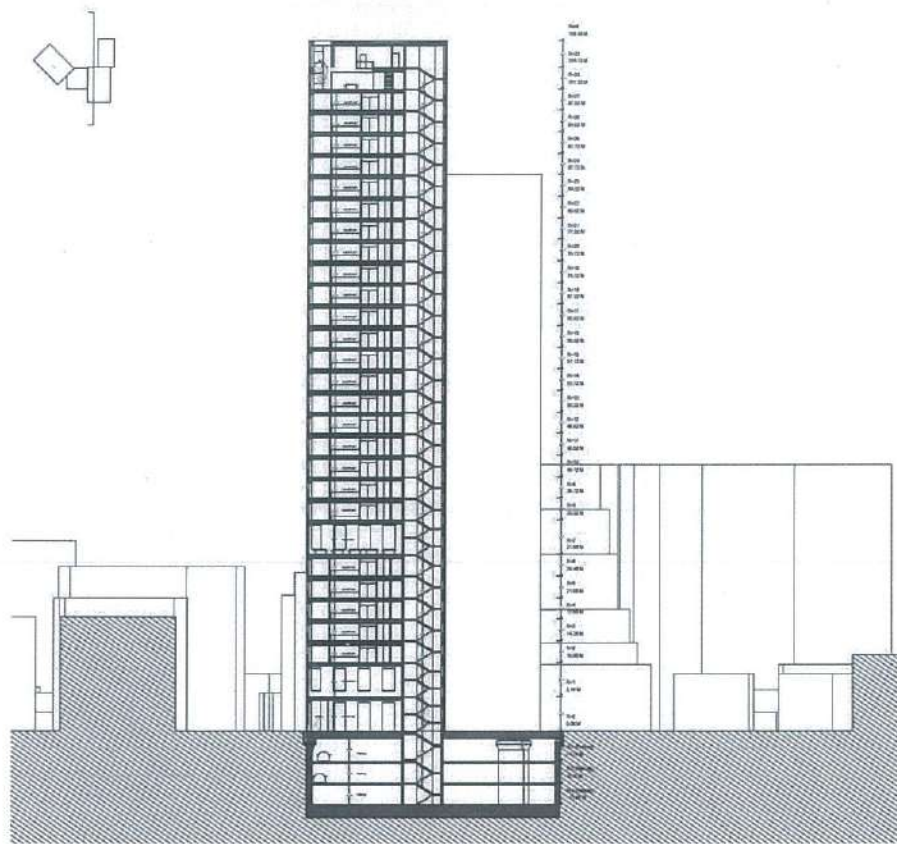


Fig. 17. Prerjet e objektit



Fig. 18. Perspektivë e objektit





Fig.19. Perspektivë e objektit





Fig. 20. Perspektivë e objektit



Fig. 21. Perspektivë e objektit

4.5. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

TOTAL

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1429.95 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	1429.95 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	774.6 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	21455.1 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	4289.1 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	54.2%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	45.8%
Intensiteti i ndërtimit:	15.0
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	110 m
Numri i kateve mbi tokë:	8-17-24-30 kate
Numri i kateve nën tokë:	3

TREGUES TEKNIK:

Nr. pasurie dhe Zona Kadastrale: 3/534, 3/131, 3/312, 3/134, 3/133, ZK.8514, DURRES

Kufizimet:

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri : 0m - 2.4m

Jug : 0m- 8.3m

Lindje : 0m - 0.4m

Perendim : 0m -6.7m

Distancat nga aksi i rrugës:

V 5.456m, J 5.39m, L 8.34m, P s'ka



Zhvillues: "T&XH SHPK"

4.6. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Raporti i hapësirës së lirë në krahasim me hapësirën e zënë nga ndërtimi është 54.2%. Hapësirat rreth e përqark objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Ato gjithashtu janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për t'u përdorur si hapësira çlodhëse, tipike për hapësira të tilla urbane. Parkimet janë tërësisht nëntokësore.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave.

Ky projekt nuk parashikon asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore. Ai respekton plotësisht gjendjen aktuale dhe përputhet me propozimet e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës, sa i takon rrjetit rrugor të zonës së interesit.

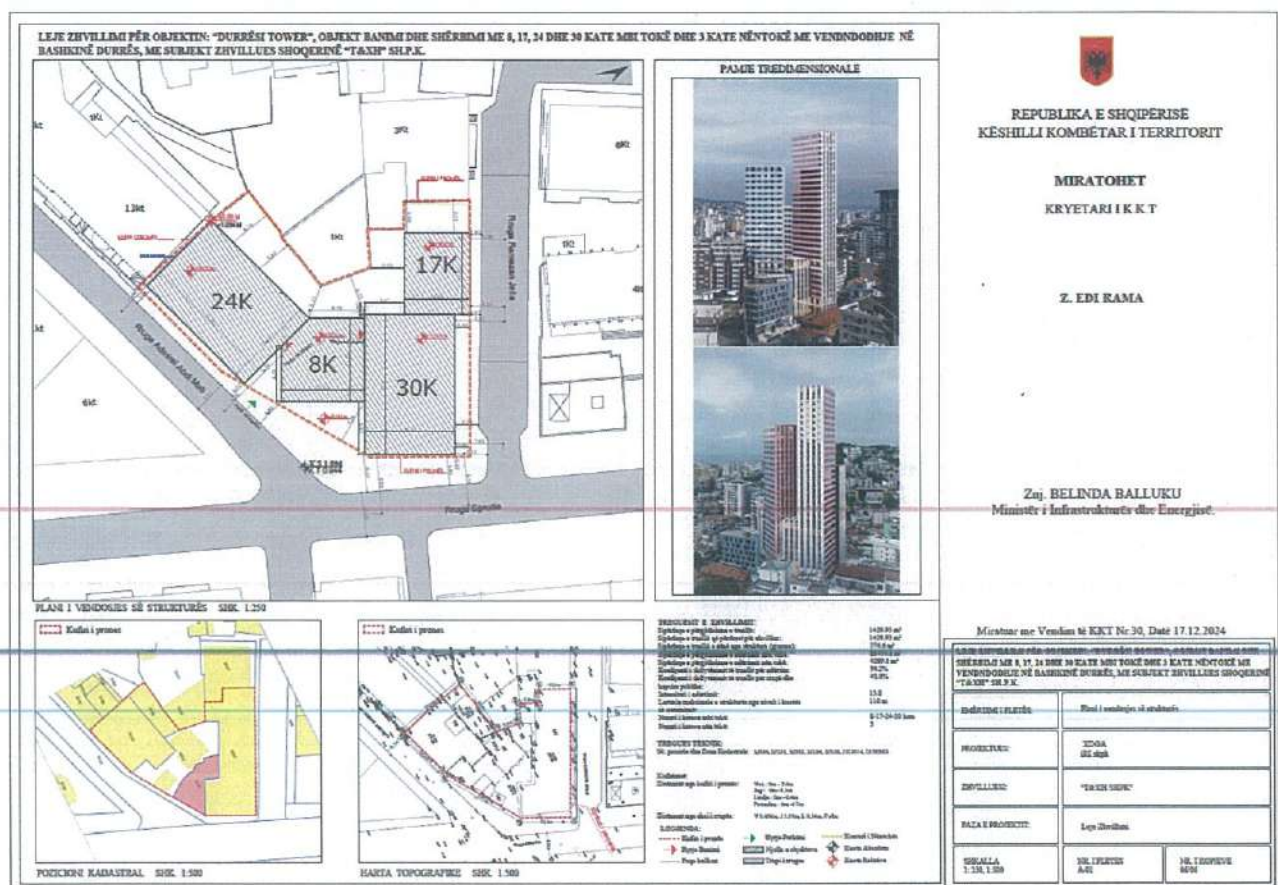


Fig. 22. Planvendosja e struktures