



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“4 GODINA REZIDENCIALE 6 DHE 7 KAT + 1 KAT PARKIM NENTOKË” ME
VENDODHJE: MANËZ, BASHKIA DURRËS, ME ZHVILLUES: Z. ELTON SULA &
Z. JURGEN HYSA

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. Belinda Balluku



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 29, Datë 27.02.2025

Projektues:

“OA ARCHITECTURAL DESIGN” Nr. Liç. A.2374/I

ARKITËKTË

Zhvillues:

ODETA ACASI

JURGEN HYSA DHE ELTON SULA

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 Gjendjes 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 ndërtimit për objektin: “4 Godina Rezidenciale 6–7 Kat + 1 Kat Parkim Nëntokë”, me vendndodhje në Manëz, Bashkia Durrës, me zhvillues Z. Elton Sula & Z. Jurgen Hysa bazuar në:

- ☐ **Ligji nr. 107/2014**, datë 31.07.2014, “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, i ndryshuar;
- ☐ **Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 408**, datë 13.05.2015, “Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit”, i ndryshuar;
- ☐ **Vendimi i Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit (KKTU)** për miratimin e Rregullores së Përgjithshme të Planifikimit të Territorit;

1.1. Përshkrim i zonës së studiuar

Siti i studiuar ndodhet në Manëz, në territorin administrativ të Bashkisë Durrës, dhe përfaqëson një parcelë të lirë me potencial të lartë zhvillimi për ndërtimin e një kompleksi banimi me katër godina rezidenciale dhe hapësira parkimi nëntokësore. Zona karakterizohet nga:

1. Pozicioni Gjeografik:

- Zona ndodhet pranë rrugëve lidhëse kryesore që sigurojnë akses të drejtpërdrejtë me qytetin e Durrësit, autostradën Tiranë–Durrës dhe zonat përreth.
- Vendndodhja ofron lidhje të favorshme për transport publik dhe privat.

2. Karakteristikat e Terrenit:

- Relievi është kryesisht i rrafshët, duke lehtësuar procesin e projektimit dhe ndërtimit.
- Nuk ka pengesa natyrore të mëdha dhe ofron hapësira të mjaftueshme për zhvillim të sheshtë dhe të organizuar të godinave.

3. Infrastrukturë Ekzistuese:

- **Rrjeti rrugor:** Rrugë e asfaltuar me gjerësi të mjaftueshme për qarkullim dhe akses ndërtimor.
- **Energjia elektrike:** Linja të tensionit të ulët pranë kufirit të parcelës.
- **Uji dhe kanalizimet:** Mundësi lidhjeje me rrjetin publik të ujësjellësit dhe kanalizimeve.
- **Telekomunikacioni:** Linjat e komunikimit të vendosura në rrugën përpara sitit.

4. Mjedisi Urban dhe Social:

- Zona është pjesë e një kompleksi urban me ndërtesa të ngjashme rezidenciale dhe objekte publike pranë.
- Prania e hapësirave të gjelbra dhe zonave rekreative përforcon cilësinë e jetesës për banorët e ardhshëm.



5. Kushtet e Planifikimit Urban:

- Zona e studiuar i përmbahet planeve urbanistike të Bashkisë Durrës për zhvillim rezidencial dhe për përdorim të qëndrueshëm të hapësirave.
- Ndërtimi i godinave është projektuar duke respektuar parametrat e lejuar të zhvillimit, sipas normativave vendore dhe planit rregullues.

Zona ofron terren të përshtatshëm për ndërtim të objekteve rezidenciale, duke respektuar parametrat e planifikimit urban dhe legjislacionin në fuqi, duke mundësuar zhvillim të qëndrueshëm dhe të integruar me mjedisin përreth.

Sipas **Instrumenteve të Planifikimit Vendor të Bashkisë Durrës (PPV/PDV)**, territori ku ndodhet parcela ka **destinacion banimin**, duke lejuar zhvillimin e funksioneve rezidenciale në përputhje me parametrat e planifikimit urban dhe legjislacionin në fuqi.

Karakteristikat kryesore të zonës:

- Në perimetrin e afërt nuk ka objekte banimi të dendura, gjë që siguron **distancat e nevojshme mbrojtëse** dhe ndikon pozitivisht në zhvillimin e qëndrueshëm të aktiviteteve.
- **Sipërfaqja e gjurmës së ndërtesës:** 2142 m²
- **Sipërfaqja e zonës për zhvillim:** 8,070 m²
- **Koeficienti i shfrytëzimit të tokës:** 26.5%
- **Intensiteti i ndërtimit:** 1.73
- **Zona kadastrale:** 2590
- **Numrat e pasurive:** 7/16, 7/41, 7/43, 7/49



Figure 1. Ortofoto

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Nga perspektiva urbanistike dhe sipas PPV/PDV të Bashkisë Durrës, parcela ndodhet në një zonë të dedikuar për banim, ku është e favorshme të zhvillohen objekte rezidenciale. Kjo do të thotë se tiparet dhe infrastruktura e zonës janë orientuar për të mbështetur funksione banimi apo rekreacioni dhe jo ndërmarrje industriale.

Në rastet kur propozimi për zhvillim, pozicionimi 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 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.

2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

Seti i fragmenteve të hartave të Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV) për zonën në zhvillim paraqet informacionin vizual, tekniko-urbanistik dhe analitik mbi territorin e objektit në shqyrtim. Ky set përfshin fragmente specifike që ilustrojnë përdorimin aktual dhe të planifikuar të tokës, llojet e veprimtarive të lejuara, renderin e rrjetit rrugor dhe infrastrukturave, si dhe kufizimet ligjore dhe fizike të territorit.

Më poshtë paraqiten të gjitha fragmentet e hartave nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës, në fuqi, në të cilat mendohet se propozimi i projektit "4 Godina Rezidenciale 6-7 Kat + 1 Kat Parkim Nëntokë", me vendndodhje në Manëz, Bashkia Durrës, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



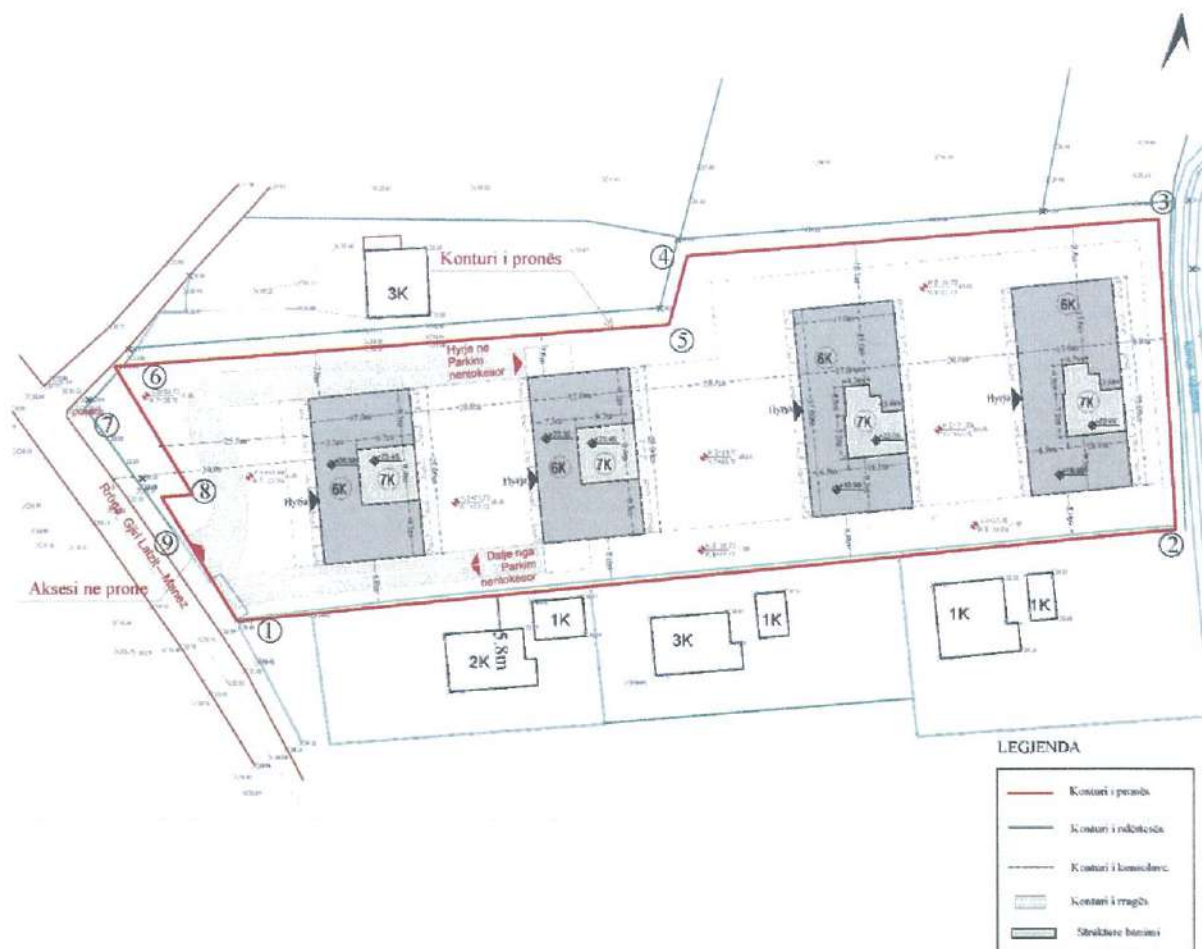


Figure 2. Plan Vendosja e projekt propozimit

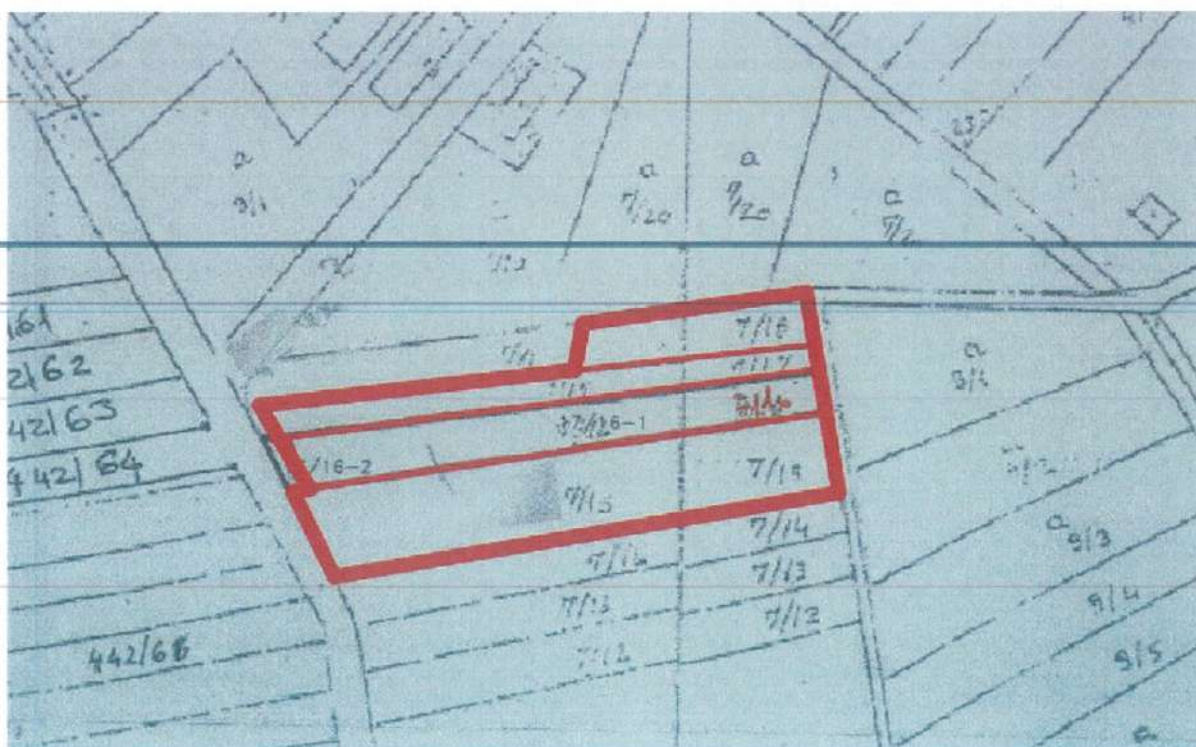


Figure 3. Harta treguese e pronës



3.2. Territori dhe konfigurimi i parcelës

- Terreni është **i rrafshët**, me sipërfaqe totale **8,070 m²**;
- Sipërfaqja e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura: **2,142 m²**;
- Nuk ka pengesa natyrore apo ndërtime ekzistuese që të ndikojnë në projektin e propozuar;
- Akses rrugor funksional;
- Lidhje e mundshme me rrjetet utilitare ekzistuese (ujësjellës, kanalizime, energji elektrike, telekomunikacion).

3.3. Gjendja e zonës përreth

- Zonë kryesisht **Banim**, pa ndërtime banimi të dendura në perimetër;
- Afërsi me akset rrugore kryesore dhe me arteriet kryesore të transportit kombëtar;
- Siguron distanca të mjaftueshme për **sigurinë dhe evakuimin në raste emergjence**;
- Përputhshmëri me destinacionin urbanistik të zonës sipas **Planit Vendor të Bashkisë Durrës**.



Figure 6. Foto e gjendjes ekzistuese



Figure 7. Foto e gjendjes ekzistuese





Figure 8. Foto e gjendjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti “4 Godina Rezidenciale 6–7 Kat + 1 Kat Parkim Nëntokë” është konceptuar si një kompleks banimi modern, i cili kombinon funksionalitetin e lartë, estetikën bashkëkohore dhe integrimin harmonik me mjedisin përreth. Arkitektura e godinave karakterizohet nga linja të pastra, volumetri dinamike dhe përdorimi i materialeve cilësore që sigurojnë jetëgjatësi dhe mirëmbajtje të lehtë.

4.2. Organizimi i kompleksit

- **Numri i godinave:** 4 ndërtesa rezidenciale të pozicionuara në mënyrë të tillë që të krijojnë hapësira të përbashkëta të brendshme dhe korridore vizuale drejt mjedisit rrethues.
- **Lartësia e godinave:** 6 dhe 7 kate mbi tokë, në varësi të pozicionit dhe kushteve urbanistike, me 1 kat nëntokë për parkim dhe ambiente teknike.
- **Hapësirat e përbashkëta:** Sheshe të brendshme të gjelbëruara, zona pushimi dhe kalime këmbësorësh.
- **Akseset:** Hyrje të veçanta për çdo godinë dhe qasje e kontrolluar për në parkingun nëntokësor.

4.3. Funksionaliteti i brendshëm

- **Katet mbi tokë:** Ambjente sherbimi & Apartamente të tipologjive të ndryshme (1+1, 2+1, 3+1), me shpërndarje efikase të hapësirave, ndriçim natyror dhe ventilim të kryqëzuar.
- **Kati nëntokësor:** Parkim i mbyllur për banorët, hapësira depozite dhe ambiente teknike.
- **Instalimet:** Sisteme moderne elektrike, hidrosanitare dhe klimatizimi që përmbushin standardet europiane të eficiencës energjetike.



4.4. Karakteristikat kryesore të projektimit

- **Eficiencia energjetike:** Përdorimi i fasadave të izoluara me sistem “kapot” dhe xhama termikë me mbrojtje diellore dhe veshje me tulle dekorative.
- **Siguria strukturore:** Projektuar sipas Eurokodeve, me konstruksion betonarme për qëndrueshmëri ndaj ngarkesave dhe veprimeve sizmike.
- **Estetika:** Kombinim i materialeve natyrore dhe moderne (gur dekorativ, suva strukturore, panele metalike).
- **Aksesueshmëria:** Pajisje me ashensorë dhe hyrje të përshtatura për persona me aftësi të kufizuara.

4.5. Integrimi në mjedis

Projekti është menduar të krijojë një raport harmonik me zhvillimet ekzistuese të zonës, duke ofruar hapësira të hapura dhe gjelbërim, si dhe duke respektuar lartësinë dhe distancat ndërtimore. Ndriçimi natyror dhe orientimi i godinave janë optimizuar për të përfituar sa më shumë energji diellore gjatë dimrit dhe për t’u mbrojtur nga rrezatimi i tepërt në verë.

4.6. Organizimi në nivele

Objekti bën pjesë në kategorinë “**Ndërtesa rezidenciale shumëkatëshe**”, me funksion kryesor **banimin**, në katin përdhe të dy godinave të para funksion **shërbim** dhe me një kat nëntokë për **parkim** dhe ambiente teknike. Struktura e tij është projektuar në përputhje me normativat e ndërtimit dhe standardet e sigurisë.

- **Kati nëntokësor (-1):**
 - Parkim i mbyllur për automjete, me hyrje të kontrolluar.
 - Depozita teknike dhe ambiente për mirëmbajtjen e ndërtesës.
 - Rrjet komunikimi vertikal me shkallë dhe ashensorë që lidhen direkt me çdo kat banimi.
- **Katet mbi tokë (6–7 kate):**
 - Njesi shërbimi
 - Apartamente banimi të tipologjive të ndryshme (1+1, 2+1, 3+1), të shpërndara në mënyrë funksionale.
 - Ballkone për çdo njësi banimi.
 - Hyrje e kontrolluar dhe recepsion/shërbim administrativ në katin përdhe.
- **Struktura mbajtëse**
 - Sistem **betonarme** me kolona, trarë dhe soleta
 - Themele të tipit pllakë, sipas kushteve të studimit gjeoteknik.
 - Rezistencë ndaj veprimeve sizmike sipas kërkesave të **Eurokod 8**.



4.7. Muret dhe ndarjet

- **Muret e jashtëm:** Tulla termike, me veshje termoizoluese dhe sistem fasade “kapot”.
- **Muret e brendshëm:** Tulla të holla ose blloqe gipsi për ndarjet midis ambienteve.

Më poshtë një detajim i tipologjisë dhe sipërfaqes së hapësirave të ndërtuara:

Kati	Sipërfaqe ndërtimi (m ²) Objekti 1	Sipërfaqe ndërtimi (m ²) Objekti 2	Sipërfaqe ndërtimi (m ²) Objekti 3	Sipërfaqe ndërtimi (m ²) Objekti 4
Kati nëntokë	5,112			
Kati përdhe	476	476	595	595
Kati i parë	511	511	636.8	636.8
Kati i dytë	511	511	636.8	636.8
Kati i tretë	511	511	636.8	636.8
Kati i katërt	511	511	636.8	636.8
Kati i pestë	511	511	636.8	636.8
Kati i gjashtë	91.5	91.5	98.5	98.5
Sipërfaqe totale mbi tokë për secilin objekt	3122.5	3122.5	3877.5	3877.5
Sipërfaqe totale mbi tokë	14,000			
Sipërfaqe totale nën tokë	5,112			
Sipërfaqe totale mbi dhe nën tokë	19,112			

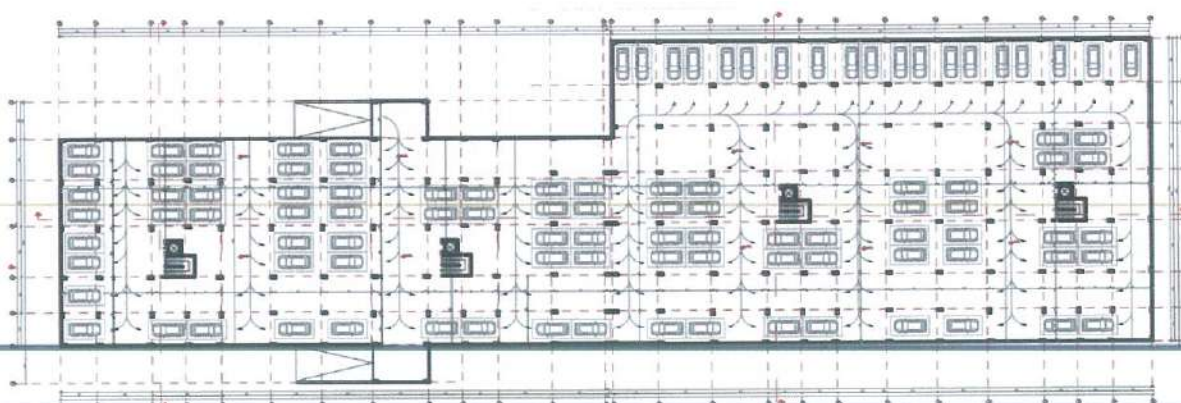


Figure 9. Planimetria e katit nëntokë

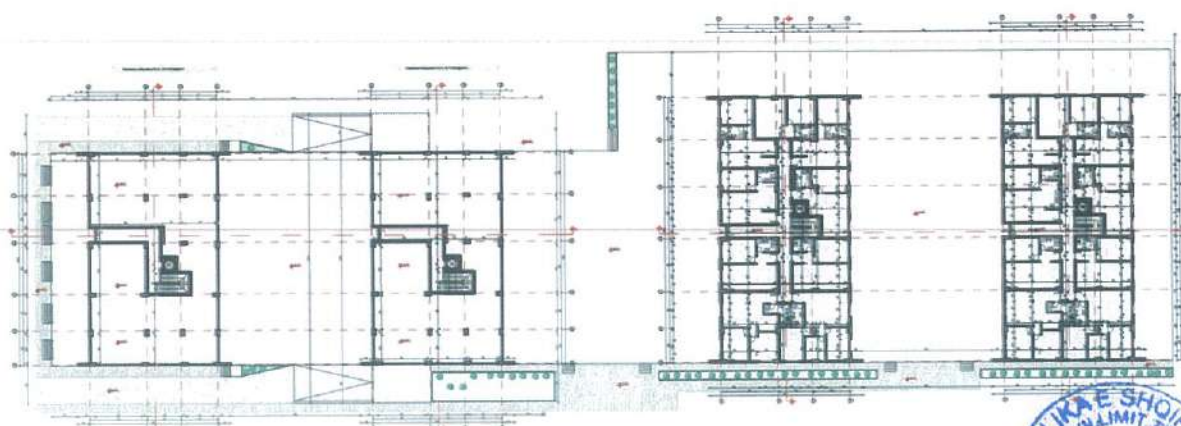


Figure 10. Planimetria e katit nëntokë



Ndërtesa është projektuar me një organizim funksional dhe të mirëmenduar në nivele, duke kombinuar hapësira banimi, shërbime dhe infrastrukturë teknike për të përmbushur nevojat e banorëve dhe për të siguruar komoditet e siguri. Në nivelin nëntokësor, i cili shënohet si kati -1, ndodhet një parkim i mbyllur për automjete, i pajisur me një sistem hyrjeje të kontrolluar për të garantuar sigurinë dhe privatësinë. Po në këtë kat janë vendosur edhe depozita teknike dhe ambiente të dedikuara për mirëmbajtjen e ndërtesës, duke mundësuar menaxhimin efikas të infrastrukturës. Për të lehtësuar qarkullimin, kati nëntokësor lidhet drejtpërdrejt me çdo kat banimi përmes një rrjeti komunikimi vertikal, i cili përfshin shkallë dhe ashensorë modernë, duke siguruar qasje të shpejtë dhe të përshtatshme.

Mbi tokë, ndërtesa shtrihet në 6 deri në 7 kate, të cilët janë projektuar për të ofruar një mjedis tërheqës dhe funksional për banim dhe shërbime. Në katin përdhe gjendet hyrja kryesore e ndërtesës, e cila është e kontrolluar për të rritur sigurinë dhe përfshin një recepsion ose shërbim administrativ për të ndihmuar banorët me nevojat e tyre të përditshme. Po në këtë kat janë parashikuar njësi shërbimi, të cilat mund të shërbejnë për aktivitete të ndryshme, duke i dhënë ndërtesës një karakter multifunksional. Katet e sipërme janë të dedikuara për apartamente banimi, të cilët ofrohen në tipologji të ndryshme, si 1+1, 2+1 dhe 3+1, të projektuara për të përmbushur nevojat e profileve të ndryshme të banorëve. Çdo apartament është i pajisur me ballkon, duke ofruar hapësirë të jashtme private dhe mundësi për të shijuar pamjen dhe ajrosjen natyrore. Shpërndarja e apartamenteve është bërë në mënyrë funksionale, duke optimizuar hapësirën dhe duke krijuar një ambient të rehatshëm dhe estetikisht tërheqës për banorët.

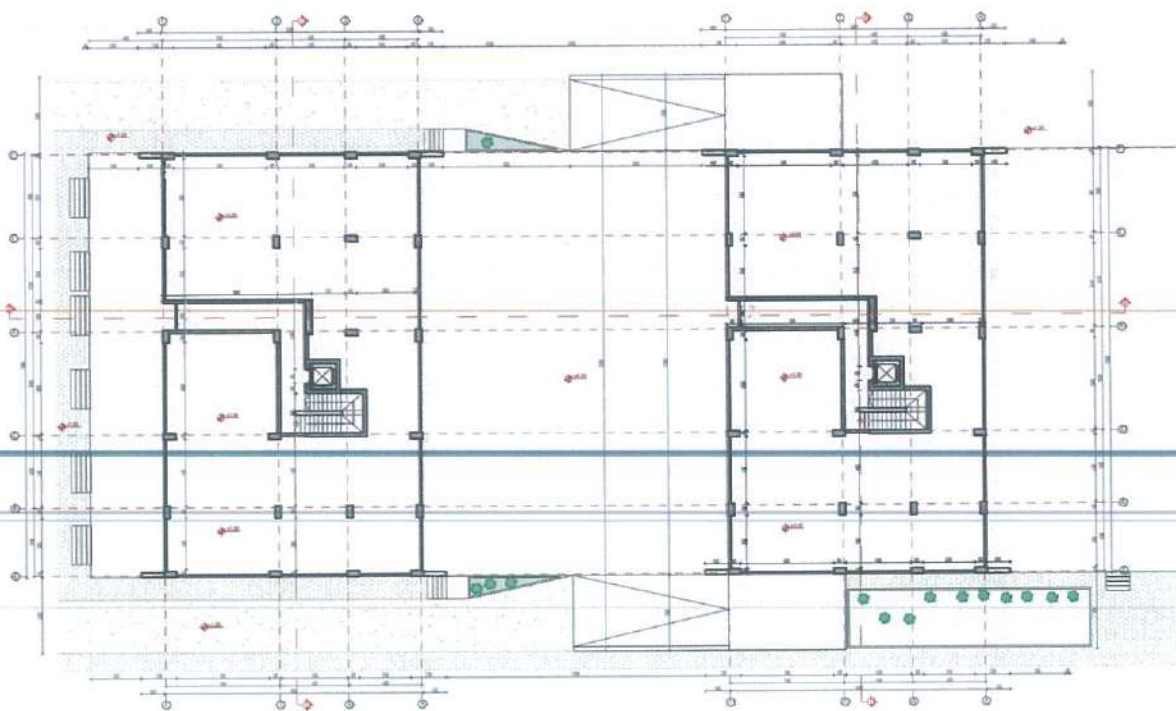


Figure 11. Planimetria e katit përdhe objekti 1 & 2



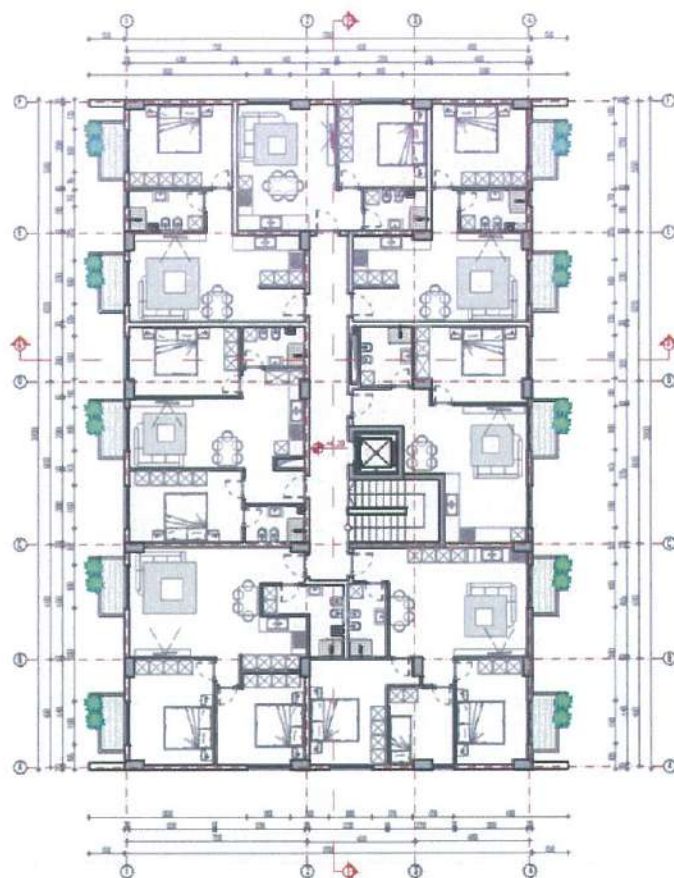


Figure 12. Planimetria e katit të parë, tretë & pestë, objekti 1 & 2

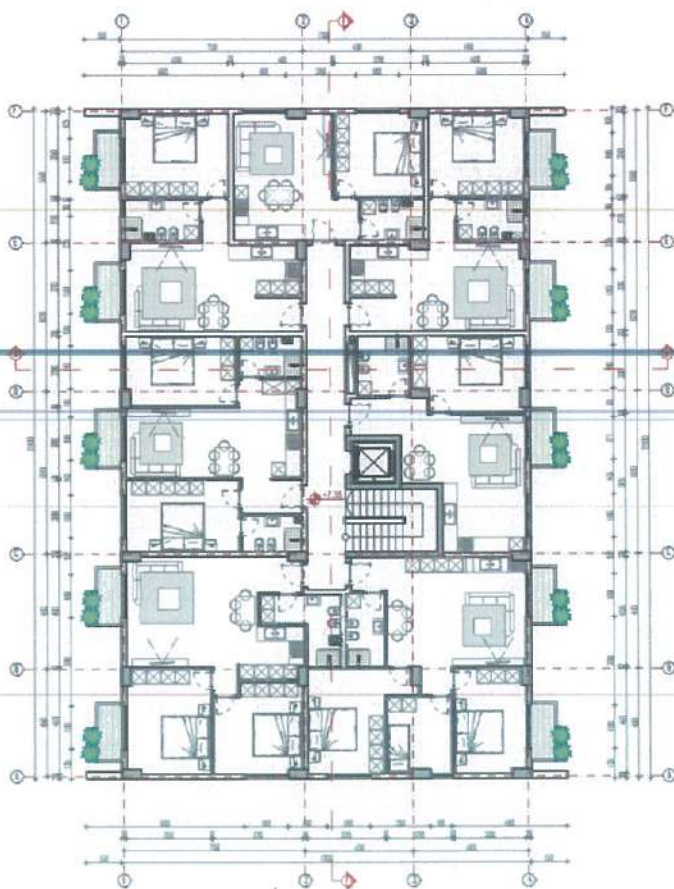


Figure 13. Planimetria e katit të dytë & katërt, objekti 1 & 2



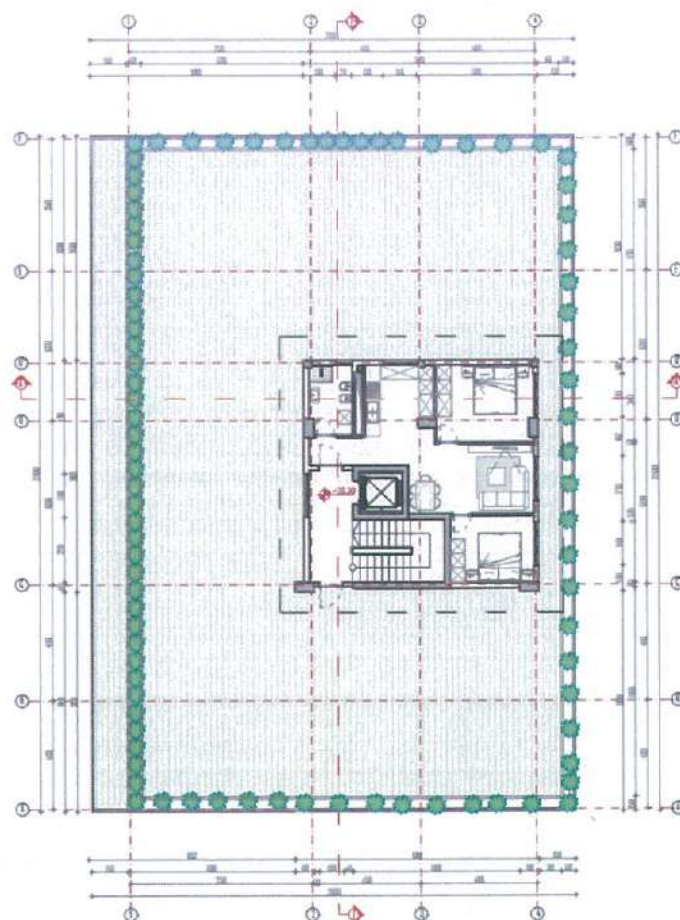


Figure 14. Planimetria e katit të gjashtë, objekti 1 & 2

Dizajni i brendshëm i apartamenteve në këtë ndërtesë është konceptuar për të kombinuar funksionalitetin, estetikën dhe komoditetin, duke u përshtatur me nevojat e banorëve modernë dhe me tipologjitë e ndryshme të apartamenteve (1+1, 2+1, 3+1). Hapësirat janë projektuar me një qasje bashkëkohore, ku prioritet i jepet ndriçimit natyral, optimizimit të hapësirës dhe përdorimit të materialeve cilësore për të krijuar një ambient të ngrohtë dhe tërheqës. Në hyrje të çdo apartamenti, një korridor i mirëorganizuar shërben si pikë lidhëse mes zonave të ndryshme, duke krijuar një rrjedhë natyrale mes hapësirave. Zona e ndenjes është zemra e apartamentit, e projektuar si një hapësirë e hapur që ndërthur kuzhinën dhe dhomën e ndenjes për të maksimizuar ndjesinë e hapësirës dhe për të lehtësuar ndërveprimin social. Kuzhina është moderne, me linja të pastra dhe mobilje të integruara, të pajisura me pajisje bashkëkohore që ofrojnë funksionalitet dhe efikasitet. Materialet e përdorura, si druri natyral ose sipërfaqe me finiturë mat, kombinojnë ngrohtësinë me praktikitetin, ndërsa ndriçimi i posaçëm nën mobilje shton një prekje elegante dhe funksionale. Dhomat e gjumit janë projektuar për të qenë oaze qetësie, me hapësirë të mjaftueshme për shtretër të rehatshëm dhe gardëroba të integruara që shfrytëzojnë në mënyrë efikase çdo centimetër. Në apartamentet 2+1 dhe 3+1, dhomat shtesë mund të shërbejnë si hapësira për fëmijë, zyra ose dhoma mysafirësh, duke ofruar fleksibilitet për banorët. Dritaret e mëdha, të pranishme në çdo apartament, lejojnë hyrjen e bollshme të dritës natyrale dhe ofrojnë qasje në ballkone private, të cilat shërbejnë si hapësira relaksuese me pamje të hapur dhe mundësi për arredim me bimë ose mobilje të vogla të jashtme. Në përgjithësi, dizajni i brendshëm i apartamenteve reflekton një balancë mes praktikitetit dhe stilit, duke krijuar një mjedis të përshtatshëm për jetën e përditshme, me hapësira që mund të përshtaten lehtësisht me preferencat individuale të banorëve. Materialet e qëndrueshme dhe zgjidhjet inteligjente të ruajtjes sigurojnë që çdo apartament të jetë jo vetëm estetikisht i këndshëm, por edhe praktik dhe i lehtë për t'u mirëmbajtur.

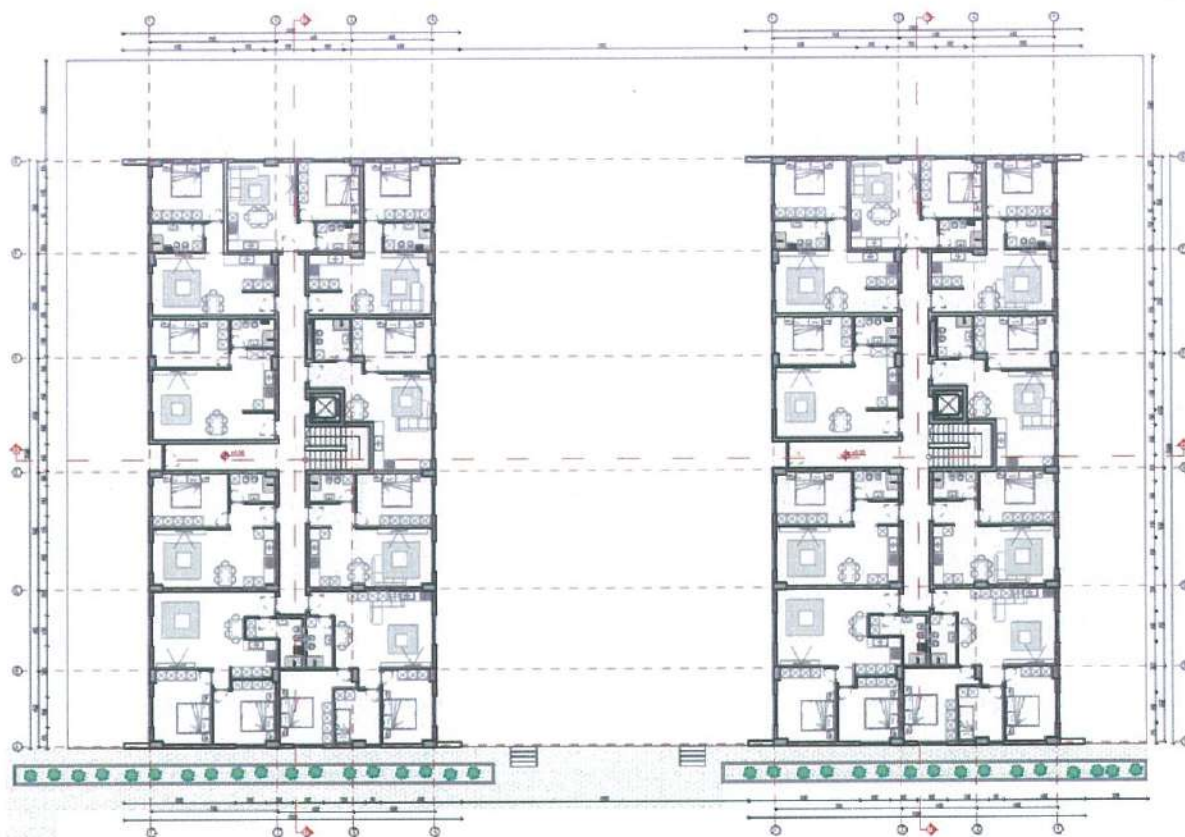


Figure 15. Planimetria e katit përdhe objekti 3 & 4

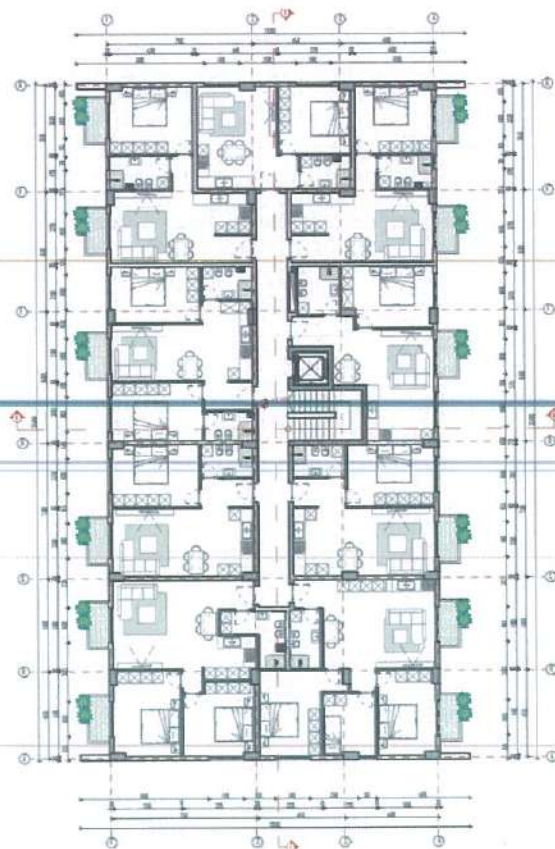


Figure 16. Planimetria e katit të parë, tretë & pestë, objekti 3 & 4



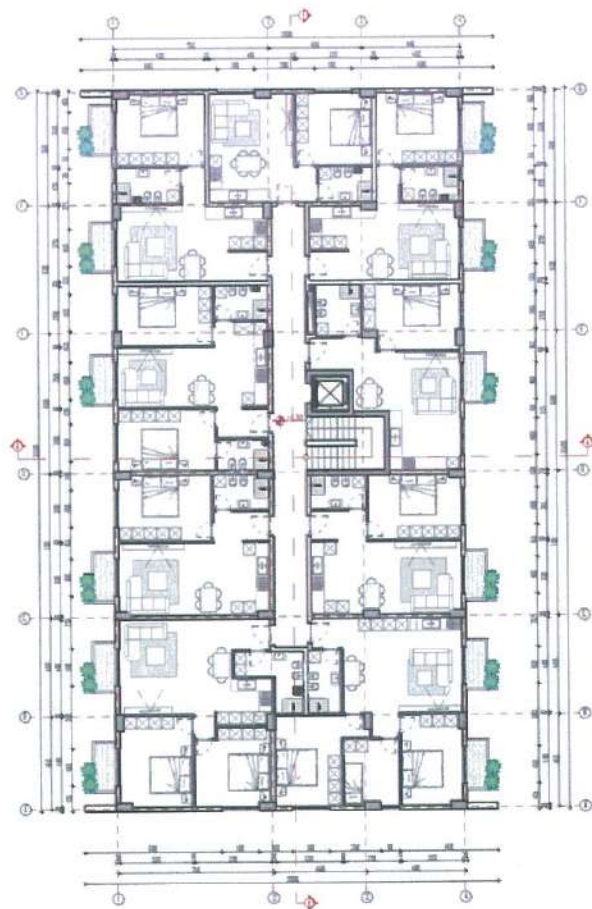


Figure 17. Planimetria e katit të dytë & katërt, objekti 3 & 4

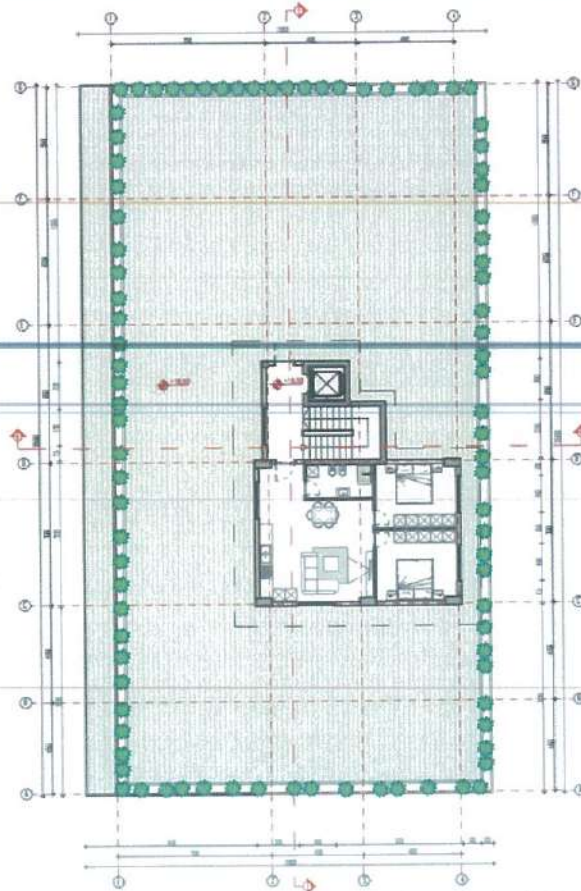


Figure 18. Planimetria e katit të gjashtë, objekti 3 & 4



4.8. Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave/ Rifiniturave

Pamja e jashtme e kompleksit “4 Godina Rezidenciale 6–7 Kat + 1 Kat Parkim Nëntokë” është projektuar me një qasje bashkëkohore, duke përdorur volumetri të thjeshta, linja të pastra dhe elemente dekorative që theksojnë ritmin vertikal dhe horizontal të ndërtesës. Qëllimi është krijimi i një identiteti arkitektonik modern dhe funksional, që ndërthuret natyrshëm me mjedisin urban përreth.

Materialet dhe trajtimi i fasadës

- **Sistemi i izolimit termik:** Fasadë me sistem termoizolues “capot” (ETICS) për përmirësimin e eficiencës energjetike dhe reduktimin e humbjeve termike.
- **Materialet dekorative:** Përdorim i kombinimeve të suvave strukturore, gurit dekorativ për theksim vizual të pjesëve të caktuara të fasadës.
- **Ngjyrat:** Paletë e ngjyrave neutrale për harmonizim me zonën dhe theksim të detajeve arkitektonike.
- **Dritaret:** Profila alumini ose PVC me xham termik me koeficient të ulët transferimi termik (Low-E), të kombinuara me roleta ose tende mbrojtëse.
- **Ballkonet:** Parapete të kombinuara me elemente xhami të laminuar dhe strukturë metalike për siguri dhe estetikë.

Integrimi me mjedisin

- Godinat vendosen në mënyrë që të krijojnë hapësira të gjelbërta të brendshme dhe pamje të hapura drejt mjedisit natyror.
- Përdorimi i gjelbërimit vertikal dhe vazo dekorative në disa zona të fasadës për të shtuar elementin natyror.
- Ndriçim i jashtëm arkitektonik për theksimin e linjave kryesore të fasadës gjatë natës.

Qëndrueshmëria dhe mirëmbajtja

- Materialet e zgjedhura janë rezistente ndaj kushteve atmosferike dhe kërkojnë mirëmbajtje minimale.
- Sistemi i fasadës është projektuar për jetëgjatësi, me izolim dhe mbrojtje të shtuar kundër lagështisë.





Figure 19. Fasada lindore e objektit 1 & 2



Figure 20. Fasada perëndimore e objektit 1 & 2



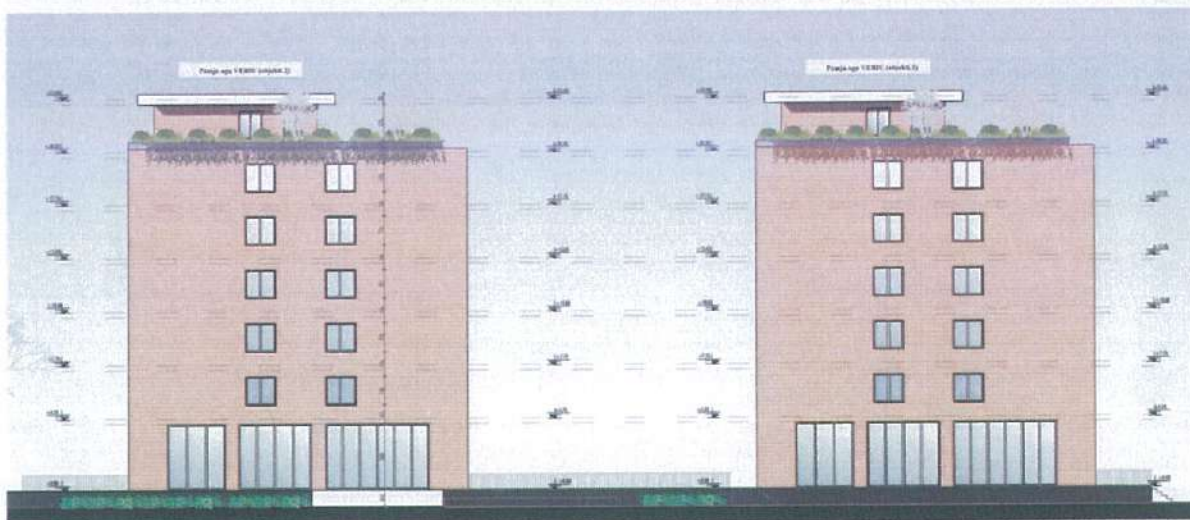


Figure 21. Fasada veriore e objektit 1 & 2



Figure 22. Fasada jugore e objektit 1 & 2

Fasada e ndërtesës paraqet një dizajn modern dhe tërheqës, i karakterizuar nga një kombinim harmonik midis estetikës bashkëkohore dhe elementeve funksionale. Struktura e saj shtrihet në disa kate, me një bazë të gjerë që përfshin hapësira të mëdha xhami në katin përde, duke i dhënë ndërtesës një pamje të hapur dhe të ftuar. Këto dritare të mëdha lejojnë hyrjen e dritës natyrale dhe krijojnë një lidhje vizuale me ambientet e brendshme, duke u shoqëruar me një mur prej materiali natyral, ndoshta guri ose beton i trajtuar, që ofron një bazë të qëndrueshme dhe estetike.

Në katin e fundit, fasada kulmohet me një tarracë të gjelbër, e mbjellë me bimësi, e cila shton një prekje natyrore dhe kontribuon në izolimin termik dhe estetikën e ndërtesës. Kjo zonë e gjelbër mund të shërbejë edhe si hapësirë rekreative për banorët. Në mes të ndërtesës, ballkonet e apartamenteve dalin në pah si elemente kryesore të dizajnit. Këto ballkone, me forma gjeometrike të stilit modern, janë të pajisura me mburoja ose struktura metalike me ngjyrë të gjallë, kryesisht rozë dhe të zezë, që krijojnë një kontrast tërheqës me ngjyrën neutrale të fasadës. Bimësia e vendosur në ballkone shton një dimension të gjallë dhe organik, duke e bërë fasadën të duket dinamike dhe miqësore me mjedisin.



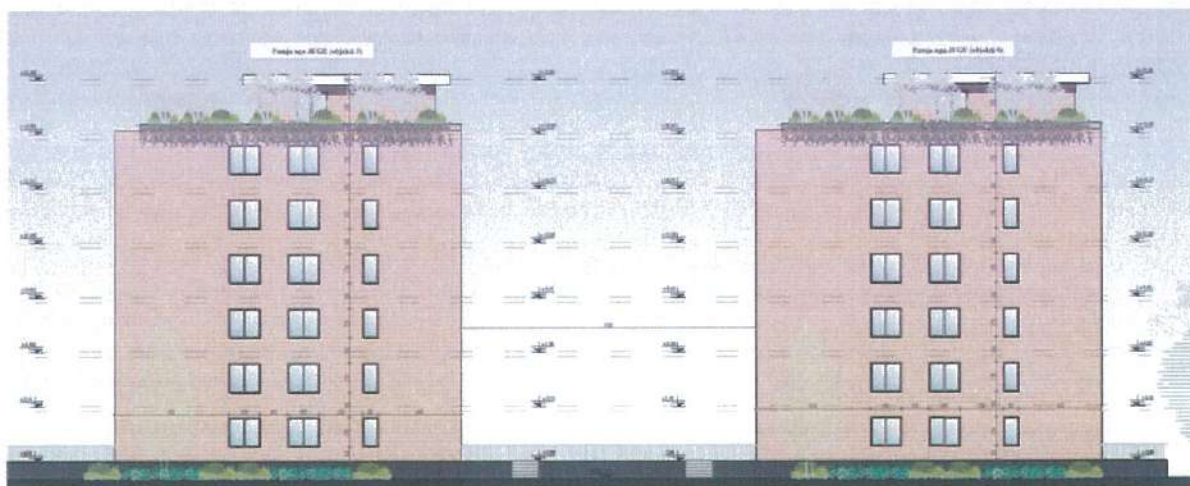


Figure 23. Fasada jugore e objektit 3 & 4

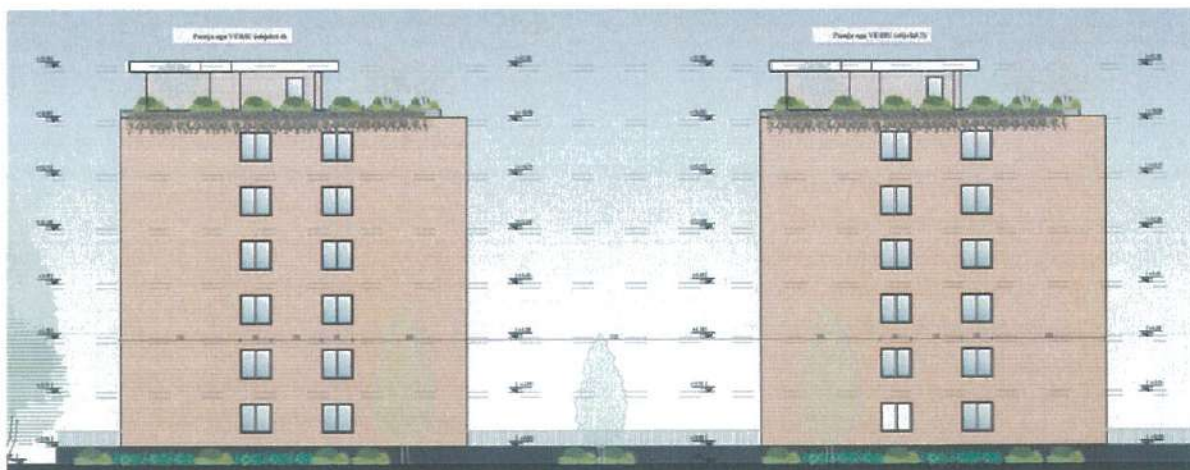


Figure 24. Fasada veriore e objektit 3 & 4



Figure 25. Fasada lindore e objektit 3 & 4





Figure 26. Fasada perëndimore e objektit 3 & 4

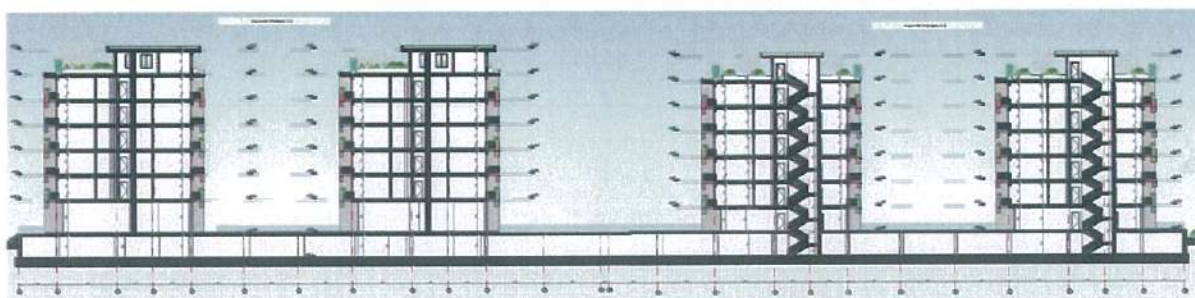


Figure 27. Prerje gjatësore e objekteve



Figure 28. Pamje render





Figure 29. Pamje render



Figure 30. Pamje render





Figure 31. Pamje render

4.9. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt – propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	8,070 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura (gjurma):	2,142 m ²
Sipërfaqe ndërtimi në total mbi tokë:	14,000 m ²
Sipërfaqe ndërtimi në total mbi dhe nën tokë:	19,112 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim (KSHT):	26.5 %
Intensiteti i ndërtimit (I):	1.73
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	23.45 m
Numri i kateve nën tokë:	1 kat
Numri maksimal i kateve mbi tokë:	6-7 kat

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 2590; Nr. pasurie .7/16, 7/41, 7/43, 7/49.



DISTANCAT E OBJEKTIT:

Veri	7.70 m, 6.90 m, 10.00 m & 9.40 m
Jug	8.00 m, 8.10 m & 7.90 m
Lindje	7.80 m
Perëndim	27.00 m

4.10. Hapësirat e lira dhe të gjelbërta/ vendparkimet

Përveç hapësirave të ndërtimit dhe funksionale, projekti parashikon **organizimin e hapësirave të lira dhe të gjelbërta**, duke respektuar normat urbanistike dhe kërkesat e Bashkisë Durrës. Zonat e gjelbra rreth objekteve janë projektuar për të krijuar një mjedis të qetë dhe tërheqës. Ato përfshijnë pemë dhe shkurre të vendosura strategjikisht përgjatë trotuareve dhe rreth ndërtesave, duke ofruar hije dhe një pamje natyrale. Hapësirat e gjelbra shtrihen si shirita të gjelbër përgjatë rrugëve të brendshme dhe si zona të vogla dekorative afër hyrjeve të objekteve.

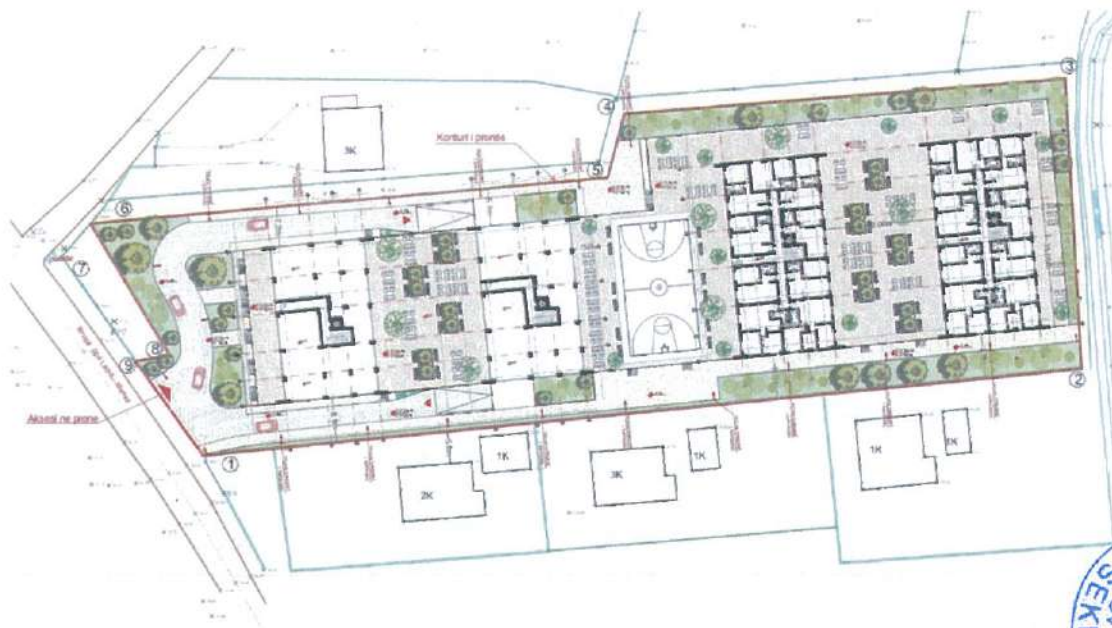


Figure 32. Plansistemimi



Figure 33. Pamje render

Vendparkimet

- Vendparkimet janë të organizuara në afërsi të hyrjeve kryesore, për t'u aksesueshme nga stafi dhe vizitorët;
- Kapaciteti i parkimeve është i përshtatshëm për numrin e parashikuar të punonjësve dhe vizitorëve, duke respektuar koeficientet minimale të Bashkisë;
- Qarkullimi i mjeteve brenda parcelës është i organizuar për **siguri dhe efikasitet**, duke përfshirë rrugë të qasshme për mjete emergjente dhe transport mallrash.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1. Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Për zhvillimin e projektit të: “4 Godina Rezidenciale 6–7 Kat + 1 Kat Parkim Nëntokë”, me vendndodhje në Manëz, Bashkia Durrës, është kryer analiza e pozicionimit të rrjeteve ekzistuese dhe të shërbimeve utilitare, me qëllim të sigurohet funksionimi i plotë i objektit dhe respektimi i standardeve të Bashkisë Durrës.

5.2. Rrjetet kryesore të infrastrukturës

- **Ujësjiellës:** Lidhja e pronës me rrjetin ekzistues të ujësjiellësit komunal; pozicionimi i hyrjes kryesore të ujit është afër hyrjes veriore të parcelës;
- **Kanalizimet:** Parashikohet lidhja me rrjetin ekzistues të kanalizimeve, për largimin e ujërave të zeza dhe atmosferike;
- **Energji elektrike:** Disponueshmëri e rrjetit elektrik me tension të lartë dhe të ulët; pozicionimi i panelit kryesor elektrik është pranë hyrjes kryesore, me qasje të sigurt për mirëmbajtje;
- **Telekomunikacion dhe internet:** Rrjeti i telekomunikacionit është i aksesueshëm dhe lidhjet parashikohen brenda sipërfaqes administrative të objektit;
- **Ujëra të shiut dhe drenazhimi:** Sistemi i rrjedhjes së ujërave të reshjeve parashikohet të integrohet me rrjetin e kanalizimeve atmosferike, duke minimizuar rrezikun nga përmbytjet;
- **Siguria dhe emergjencat:** Hyrjet dhe rrugët e qarkullimit janë të pozicionuara për lehtësimin e qasjes së mjeteve emergjente (zjarrfikëse, ambulancë) në të gjitha pjesët e objektit.



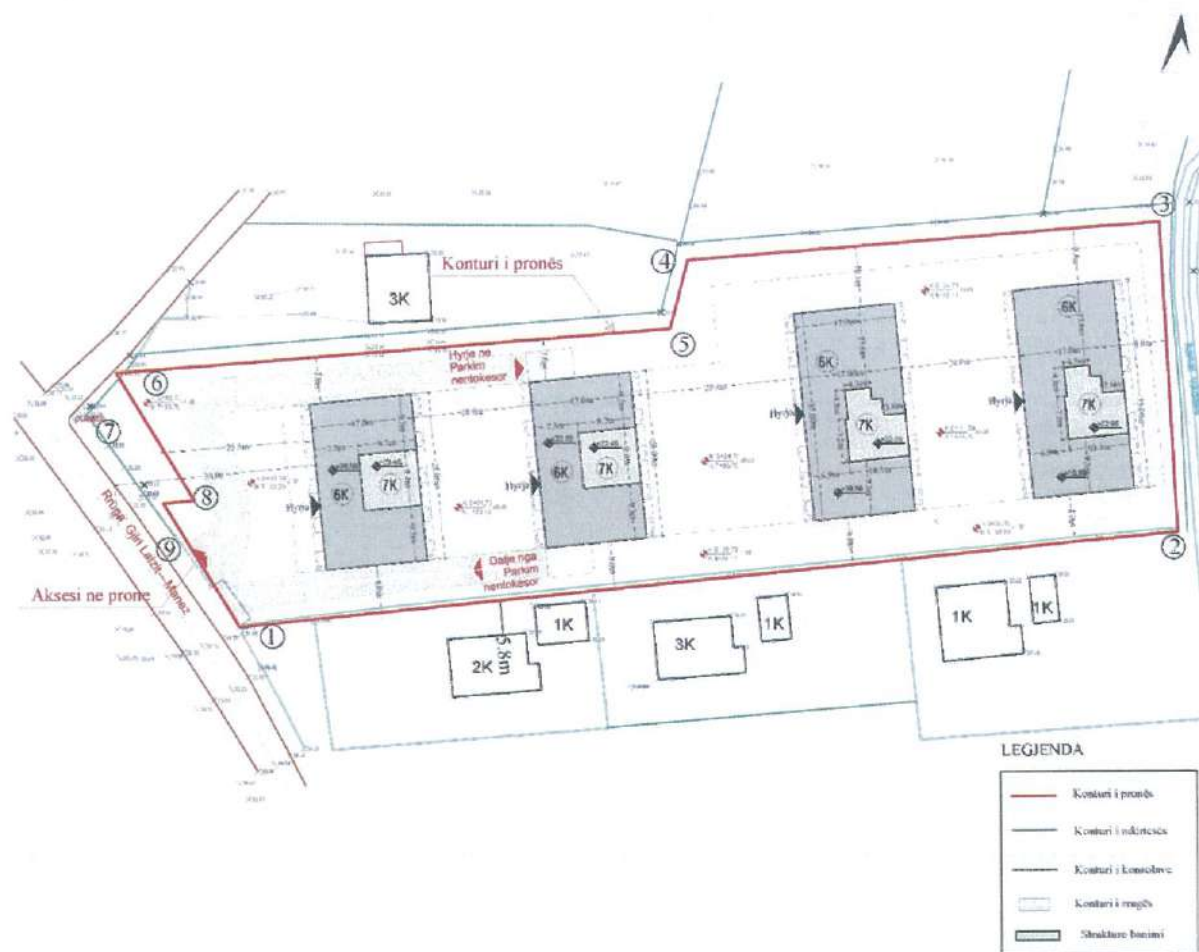


Figure 34. Planvendosja e propozuar

Aksesi kryesor për në strukture është menduar nëpërmjet një aksi rrugor ekzistues në kufirin perëndimor të pronës.

