



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 “GODINË SHËRBIMI DHE BANIMI 13 KATE MBI TOKË DHE 2 KAT NËN TOKË”, ME VENDNDODHJE NË RRUGËN “KRISTAQ BOSHNJAKU”, BASHKIA DURRËS

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U



MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. ENEA KARAKAÇI



Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 35, datë 18.04.2025

Projektues:

Arch. PhD Giacomo Cretella CEO NUAH SRL, TUSCANY - ITALY

Studio Projekt - Ing. BEKTASH SHEHU

Zhvillues:

“LORI 2007”

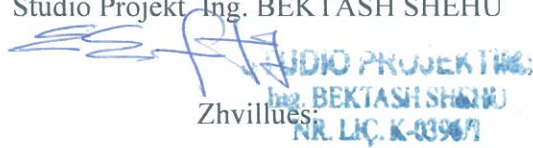


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 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 veçantë përcakton kushtet e përgjithshme Leje Zhvillimi për objektin: Godinë shërbimi dhe banimi 13 kate mbi tokë dhe 2 kat nëntokë”, me vendndodhje në rrugën “Kristaq Boshnjaku”, Bashkia Durrës, me subjektzhvillues shoqërinë "Lori 2007" sh.p.k., 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 Durrës, Bashkia Durrës.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Zona për të cilën paraqitet ky studim pozicionohet në Durrës, Rrugëa “Kistaq Boshnjaku”, Lagjja, Nr.6, përkatësisht në zonën kadastrale nr. 8513. Hapësira ku zhvillohet projekti bën pjesë në një zonë ku bashkëveprojnë ndërtime të periudhave të ndryshme, dhe të tipologjive të ndryshme. Ajo paraqitet si një zonë në zhvillimin me pritshmëri të larta, me ndërtimin së shpejti të Stadiumit të ri sportiv “Niko Dovana”, me project të studios Belge 51N4E. Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej 950.85m².



Fig. 1 Vendndodhja e pronës.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Zona bën pjesë në dokumentin e Planit të përgjithshëm vendor të Bashkisë Durrës. Sheshi për ndërtim është në njësinë strukturore DR.UB.A2.480/97 në Bashkinë Durrës.



Fig. 2 Fragment nga PPV.

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

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", për zonën e interesit DR_UB_A2_480/97, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani rregullues.



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Zona në të cilën propozohet struktura është një zonë me destinacion rezidencial, në zonë ndodhen Godina banimi të ulëta, ndëruar para vite 1990 dhe Godina të larta banimi 10-12kate të ndërtuar në vitet e fundit.

Durrësi, një qytet me hijeshi mesdhetare dhe një histori të pasur mijërvjeçare, po kalon një fazë transformimi dhe rritjeje të thellë që e bën atë një nga qendrat urbane më premtuese në bregdetin e Adriatikut. Mundësia për të zhvilluar një kullë banimi këtu përfaqëson shumë më tepër se një ndërhyrje arkitekturore: është një kontribut strategjik për ripërcaktimin e peizazhit urban të qytetit, duke pasuruar furnizimin me banesa me cilësi të lartë në një vend qëndror dhe të privilegjuar. Ky projekt përshtatet në një kontekst zhvillimi të vazhdueshëm, ku infrastruktura moderne dhe komplekset e reja rezidenciale dhe tregtare po e riformësojnë Durrësin në një destinacion ideal për ata që kërkojnë një ekuilibër midis modernitetit dhe traditës. Projekti shquhet për dizajnin e tij elegant dhe inovativ, fokusin e tij te qëndrueshmëria dhe komoditetin që u ofron banorëve të ardhshëm. Ndërtimi i kësaj godine banimi është jo vetëm një mundësi për të plotësuar kërkesën në rritje për rezidenca prestigjioze, por edhe një hap i rëndësishëm në shndërrimin e qytetit në një pikë referimi për cilësinë e jetës në Shqipëri dhe rajonin e Mesdheut. Zona e projektit ndodhet në zemër të Durrësit, një pozicion strategjik i lidhur mirë me pjesën tjetër të qytetit dhe shërbimet kryesore urbane. Rrjeti rrugor përreth mundëson lidhje të shpejta me arteriet kryesore të Durrësit, duke mundësuar udhëtim të lehtë si në zonat qendrore ashtu edhe në ato periferike, si dhe akses të shpejtë në autostradat që të çojnë në Tiranë dhe destinacione të tjera.

Zona shërbehet mirë edhe nga transporti publik, me stacione autobusi që lidhin në mënyrë efektive zonën me pjesën tjetër të qytetit, portin dhe zonat kryesore tregtare, duke ofruar një alternativë të qëndrueshme ndaj përdorimit të makinave private. Konfigurimi urban favorizon gjithashtu lëvizshmërinë e këmbësorëve, me shtigje të strukturuar mirë që lejojnë banorët të arrijnë lehtësisht shërbimet lokale dhe zonat e gjelbra. Një avantazh i mëtejshëm është afërsia me Portin e Durrësit, qendrën kryesore tregtare dhe të pasagjerëve të Shqipërisë, e cila mundëson lidhje të shpejta dhe të drejtpërdrejta me qytete të tjera bregdetare dhe destinacione ndërkombëtare, duke e bërë zonën veçanërisht tërheqëse për ata që udhëtojnë shpesh për biznes apo për argëtim.



Fig.5 Pozicioni i sheshit në raport me qendrën dhe nyjet kryesore të transportit.



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Kulla e banimit është projektuar me 13 kate mbi tokë dhe 2 nivele nëntokësore, duke kombinuar funksionalitetin dhe elegancën në një strukturë moderne.

Dy nivelet nëntokësore i dedikohen parkimit, duke ofruar gjithsej 44 vende parkimi për të plotësuar nevojat e banorëve dhe të vizitorëve. Kati përdhe është i destinuar për përdorim komercial dhe përfshin gjashtë njësi shitje me pakicë, duke krijuar një hapësirë të gjallë që rrit lidhjen midis ndërtesës dhe mjedisit të saj urban.

Katet mbi nivelin komercial përbëhen nga katër apartamente për kat, secili i projektuar me kujdes për të ofruar rehati, privatësi dhe përfundime me cilësi të lartë për banorët. Kati i fundit është i rezervuar për një apartament nën çati luksoze, që ofron pamje të gjerë, komoditete premium dhe hapësira banimi ekskluzive, duke ngritur përvojën e jetesës urbane.

Ky plan urbanistik jo vetëm që optimizon funksionalitetin e çdo kati, por gjithashtu krijon një ekuilibër harmonik midis hapësirave rezidenciale, tregtare dhe rekreative brenda kullës.

CRETELLA

FUNCTIONAL
Asset Distribution

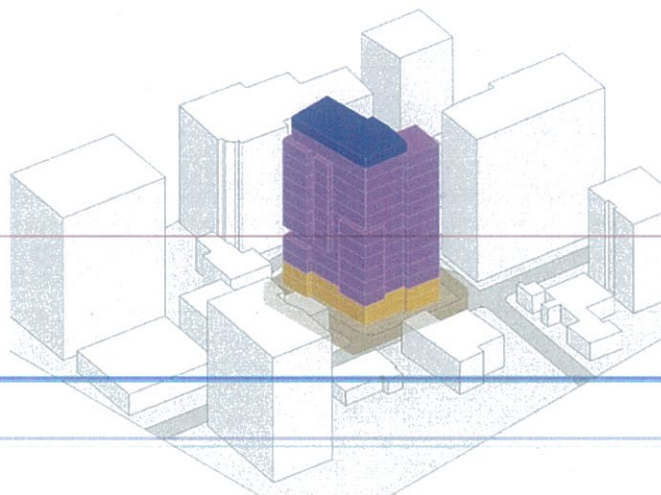


Fig. 6 Aksonometri e objektit sipas funksioneve.

4.2. Pamja e Jashtme e Godines / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Koncepti i dizajnit është i rrënjosur në një përzierje harmonike të estetikës dhe funksionalitetit, duke u fokusuar në dritën, materialet natyrore dhe përshkueshmërinë vizuale për të krijuar një hapësirë që është sa e bukur dhe komode. Duke marrë frymëzim nga deti, fasada e mrekullueshme blu e ndërtesës ngjall lëvizjen e butë të valëve të detit, me sipërfaqet e saj me teksturë që reflektojnë dritën dhe krijojnë lojëra dinamike të hijes gjatë gjithë ditës.



Kjo lidhje me Mesdheun përforcon ndjenjën e vendit dhe identitetit. Fasadat kanë një karakter të dyfishtë: vëllimet vertikale të mbyllura ruajnë harmoninë urbane dhe ofrojnë privatësi, ndërsa ekranet dinamike jeshile ndërveprojnë me dritën natyrale, duke iu përshtatur ndryshimeve sezonale. Ndërveprimi i gjelbërimit dhe veshjes me ngjyrë blu e transformon ndërtesën në një strukturë të gjallë që pasqyron ritmet e natyrës, duke simbolizuar jo vetëm kontekstin e saj mesdhetar, por edhe duke krijuar një dialog të qëndrueshëm midis strukturës urbane dhe botës natyrore.

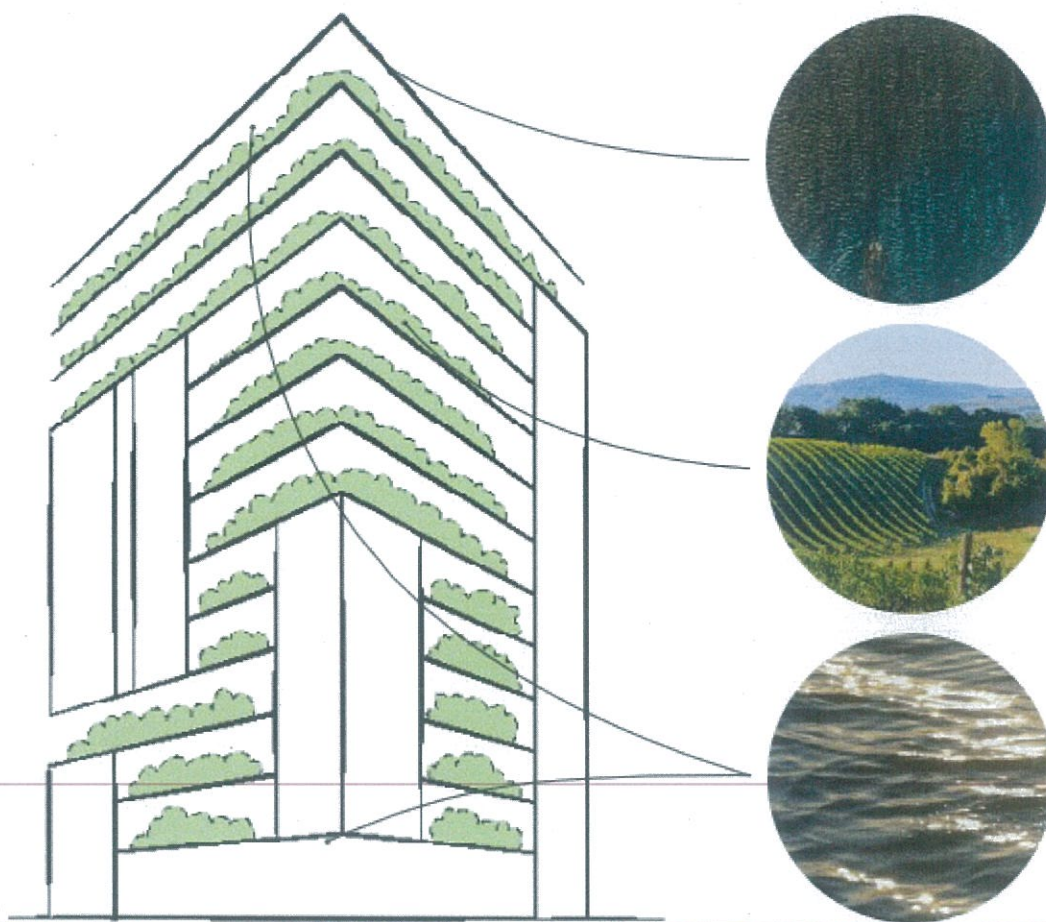


Fig. 7 Zhvillimi i fasadës.



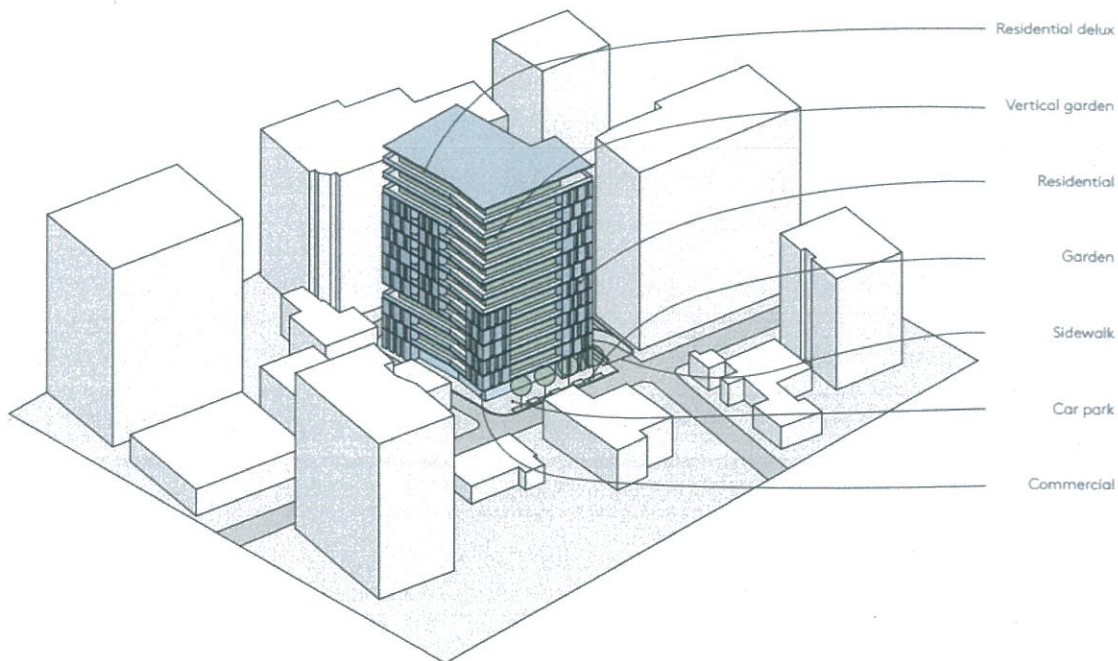


Fig. 8 Zhvillimi i fasadës

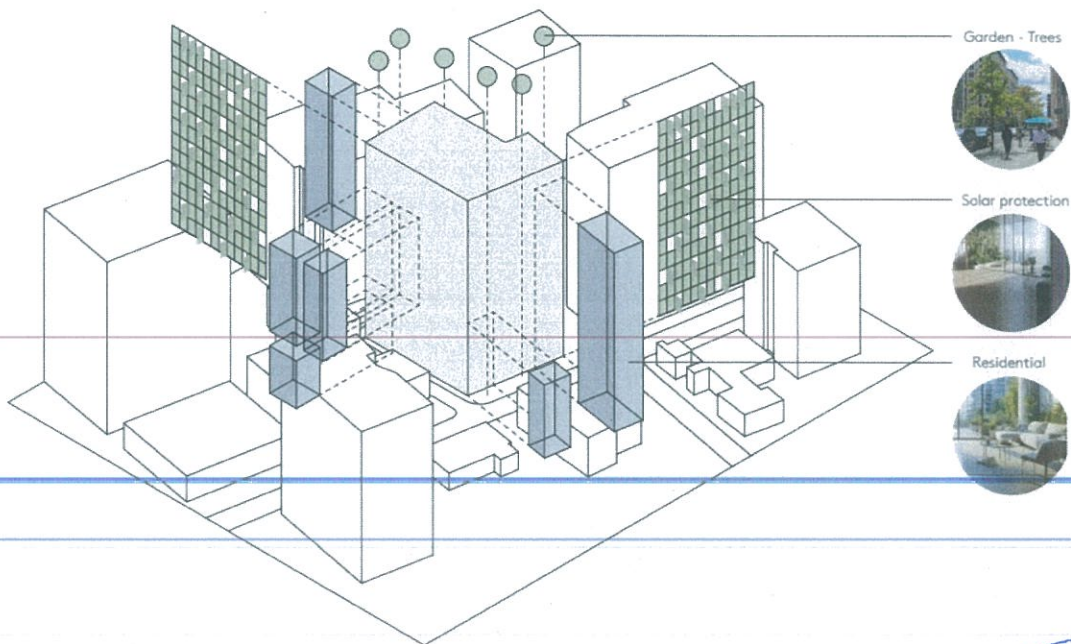


Fig. 9 Zhvillimi i fasadës

Volumetria

Volumi i ndërtesës konceptohet si një masë e kompaktuar vertikale, e artikuluar përmes një loje të kontrolluar midis elementeve solide dhe atyre të hapura. Dominon ndjesia e verticalitetit, e theksuar nga ritmi i hapjeve dhe nga këndorja e fortë e objektit. Këndi i ndërtesës trajtohet si element kryesor kompozicional, duke e bërë volumnin të lexohet qartë nga disa drejtime.

Objekti zhvillohet si një prismë urbane me prezencë të fortë, ku masa kryesore trajtohet në mënyrë monolitike, duke e dhënë ndërtesës stabilitet dhe karakter bashkëkohor.

Arkitektura e volumnit zbutet dhe fragmentohet përmes brezave horizontale të ballkoneve të thelluara, të cilat krijojnë një ritëm të vazhdueshëm përgjatë fasadës. Këto shtresa funksionojnë si element ndërmjetës midis hapësirës së brendshme dhe qytetit, duke e bërë volumnin më dinamik dhe më të përshkallëzuar vizualisht.



Gjelbërimi i integruar në ballkone e transformon masën e ndërtuar në një volum më të gjallë, duke reduktuar ndjesinë e rëndesës dhe duke krijuar një raport më human me përdoruesin. Baza e ndërtesës trajtohet si një volum i hapur dhe transparent, ku përdorimi i xhamit krijon një kontrast të qartë me trupin e sipërm solid.

Kjo zgjidhje arkitektonike e “ngre” vizualisht ndërtesën nga toka dhe forcon lidhjen me hapësirën publike, duke e bërë përdhësën aktive dhe të lexueshme në shkallë urbane.

Në pjesën e sipërme, volumi përmbillet me një trajtim horizontal të theksuar, që vepron si element përfundimtar i kompozimit dhe i jep ndërtesës një siluetë të qartë në horizontin urban.

Në përmbledhje, nga ana volumetrike kemi një ndërtesë kompakte, vertikale dhe të artikuluar mirë, ku loja mes masës, ballkoneve dhe gjelbërimit shmang monotoninë dhe e bën volumin më dinamik.



Fig. 10 Vizualizim i objektit.



Fig. 11 Vizualizim i objektit.



Fasada

Fasadat kanë një karakter të dyfishtë: vëllimet vertikale të mbyllura ruajnë harmoninë urbane dhe ofrojnë privatësi, ndërsa ekranet dinamike jeshile ndërveprojnë me dritën natyrale, duke iu përshtatur ndryshimeve sezonale. Ndërveprimi i gjelbërimit dhe veshjes me ngjyrë blu e transformon ndërtesën në një strukturë të gjallë që pasqyron ritmet e natyrës, duke simbolizuar jo vetëm kontekstin e saj mesdhetar, por edhe duke krijuar një dialog të qëndrueshëm midis strukturës urbane dhe botës natyrore. Fasada e ndërtesës është e artikuluar në mënyrë të menduar me vëllime vertikale dhe horizontale. Gjatë dimrit, ai adopton një formë më të mbyllur, duke filtruar rrezet e diellit përmes ekraneve të gjelbra për të krijuar një mjedis komod por me shkëlqim. Në verë, këto ekrane natyrale përshtaten në mënyrë dinamike, duke mbrojtur ambientet e brendshme nga ekspozimi i tepërt i diellit. Fasada ofron dy lexime të dallueshme: njëra anë paraqet hapje vertikale që kontrastojnë me strukturat fqinje, ndërsa tjetra përmban një sistem dinamik performimesh dhe ekrane të gjelbërta të harlisura, duke krijuar një fasadë që evoluon me stinët.



Image 2.14. Main Building Elevation (North Facade)

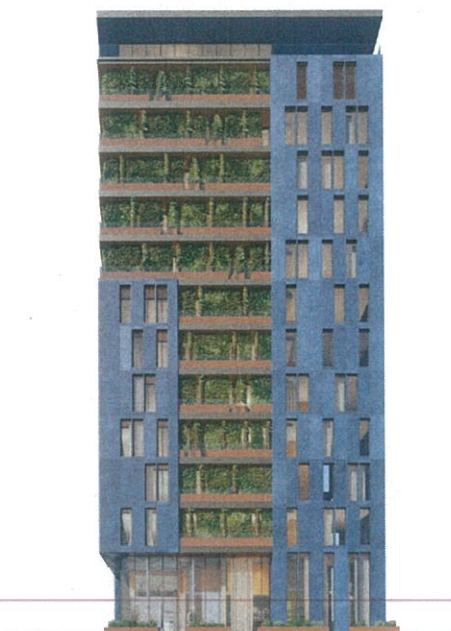


Image 2.15. Main Building Elevation (East Facade)

Fig. 12 Vizualizim i ballkoneve dhe lozhave.



13 Vizualizim i ballkoneve dhe lozhave



TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K. 8513; Nr. pasurie 1/1034. 1/1035. 1/296. 1/297. 1/1213. 1/1751.

Distancat nga kufiri i pronës:

Veriu 8.2 m, 5.0 m, 5.8m.
Lindja 0.2 m.
Jugu 4.8 m, 3.4 m.
Perëndimi 3.6 m, 5.0 m

Distancat nga aksi i rrugës: Lindje 6.0m.

Distancat nga objektet ekzistues:

Veri: 10.0 m nga objekti 12 K
Perëndim: 10.0 m -11.0 m nga objekti 10K

AKSESI I OBJEKTIT

Aksesi në objekt mundësohet nga rruga "Kirstaq Boshnjaku", nga rrugica me të njëjtin emër dhe nga sheshi që krijohet në veri të objektit. Objekti do të ketë gjelberim rrugor dhe në lindje dhe veri të tij do të ndërtohen 2 parcele të gjelbërta si dhe do të mbillen pemë.

PARKIMI NËNTOKËSOR

Objekti përfshin 2 kate parkimi nëntokë, i cili strehon postet e parkimeve, si dhe ambiente teknike dhe depo.

Katet e parkimit -1 (Kuota -2.90) dhe -2 (Kuota -5.80) janë projektuar si hapësira parkimi nëntokësore, të organizuara në mënyrë funksionale dhe racionale, në përputhje me normat teknike dhe kërkesat bashkëkohore të projektimit për garazhe nëntokësore.

Sipas planimetrive arkitektonike të miratuara:

Kati -1 (Kuota -2.90): 18

Kati -2 (Kuota -5.80): 21

Numri total i posteve të parkimit: 39 poste parkimi

KATET

- **Kuota 0.00 m & kuota +3.80 m (me funksion shërbime)**

Në këtë kat janë projektuar 6 njësi shërbimi me akses të drejtëpërdrej nga rrugët që rrethojnë objektin. Katër nga njësitë e shërbimit kanë akses dhe në ambientin e ndërkatit (mazzanine)

Në realizimin e planeve të ndërkatit (mezzaninës) është pasur parasysh që sipërfaqja e njësive në ndërkat të jetë 50% e katit përdhe.

Njësia nr. 2 dhe ajo 4 nuk kanë akses te ndërkatit. Vetëm njësitë nr. 1,3,5 dhe 6 zhvillohen në katin përdhe, edhe në hasirën e ndërkatit.

Struktura nga kuota +7.20m, deri në kuotën + 44.60m ka funksion banim.

Planimetritë e objektin nga kupta +7.20 e derin në e kuotën +41.20 m, janë organizuar në 4 apartamente, nga të cilat: **një apartament 3+1, dy apartamenti 2+1 dhe një apartament 1+1.**

Ataprtamenti 2+1 ka këtë strukturë:

🏠 Dhomë dite, Sallon+Kuzhinë, 2 🚪 Dhomë Gjumi, 2 🚽 nyje sanitare, 2 🌿 ballkone.

Ataprtamenti 1+1 ka këtë strukturë:

🏠 Dhomë dite, Sallon+Kuzhinë, 1 🚪 Dhomë Gjumi, 1 🚽 nyje sanitare, 1 🌿 ballkon.



Ataprtamenti 3+1 ka këtë strukturë:

■ Dhomë dite, Sallon+Kuzhinë, 3 Dhomë Gjumi, 2 nyje sanitare, 1 ballkon.
Ndryshimet në organizimin e planimetrive të apartamenteve janë vetëm në katet: kati i tretë kuota +14.00, kati i shtatë, kuota +27.60m, kati i tetë, kuota +31.00m, kati i nëntë, kuota 34.00m, kati i dhjetë, kuota, 37.80, kati 11, kuota 41.20m.

- **Kuota +44.60 m (me funksion banim)**

Kati i fundit i kullës në kuotën +44.60 m është i rezervuar për një apartament nën çati luksoze, i projektuar për të ofruar një përvojë jetese ekskluzive dhe të sofistikuar.

Kjo rezidencë unike përmban hapësira të gjera të hapura, me një plan urbanistik të hapur, dritare nga dyshemeja në tavan dhe përfundime premium që pasqyrojnë dizajnin bashkëkohor dhe të rafinuar.

Penthouse është i pajisur me një tarracë të gjerë private që ofron një pamje panoramike të zonës përreth, duke krijuar një hapësirë unike në natyrë që përzihet pa probleme me brendësinë. Zonat e jashtme janë të dizajnuara për relaksim, argëtim dhe ngrënie në afresk, duke u ofruar banorëve një oaz luksoz në zemrën urbane.

Penthouse përfaqëson kulmin e rehatisë dhe jetesës cilësore, duke mishëruar lartësinë e elegancës dhe stilit të jetesës urbane.

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Mbështetur në zhvillimin e arkitekturës së paraqitur më sipër, objekti përfshin 47 apartamente të organizuara në 1-12 kate banimi. Në katin përdhe, gjurma e ndërtimit është kompozuar në firmë të tillë duke garantuar një shfrytëzim racional të truallit dhe një raport të balancuar midis masës ndërtimore dhe hapësirës përreth.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Nr	Emërtimi	Njësia	Sasia
1	Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	m ²	950.85
2	Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma)	m ²	417.2
3	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë	m ²	6.289.3
5	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë	m ²	1329
6	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë	m ²	7618.3
7	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	%	43.8
8	Intensiteti i ndërtimit	-	6.6
9	Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	m	48
10	Numri i kateve mbi tokë	kate	13
11	Numri i kateve nën tokë	kate	2



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Hapësirat rreth e përqark objektit, janë brenda normave për garantimin e një qarkullimi normal të këmbësorëve dhe për të siguruar akses në raste emergjencash. Dy katet në kuotën -5.80.00m dhe -2.90m, janë të destinuara për parkim, duke

garantuar kapacitet të mjaftueshëm për automjetet e banorëve si dhe akses të drejtpërdrejtë dhe të lehtësuar përmes ashensorit. Parkimi është i aksesueshëm nëpërmjet nuklit qendror të shkallëve dhe rampës së parkimit dhe ofron 39 vende parkimi. Kati në kuotën -5.80m, 18 vende parkimi dhe në kuotën -2.90 m, 21 vende parkimi. Projekti parashikon krijimin e hapësirave të gjelbra funksionale dhe dekorative, të shpërndara në të gjithë zonën e zhvillimit.



Fig. 14 Planimetria e zona e gjelbert dhe kalimet.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Aksesueshmëria në pronë me infrastrukturën rrugore do të arrihet nga rruga ekzistuese “Kristaq Boshnjaku” në krahun lindor të parcelës, gjithashtu edhe aksesi për në katet nëntokë do të kryhet nga e njëjta rrugë.

Me përfundimin e ndërtimit të kësaj strukture rrugica e cila lidh rrugën “Kristaq Boshnjaku” me banesat në perëndim të sheshit zgjerohet nga 1.9 m në 3.4m, pra kthehet në një rrugë me një kalim makinash.

Trotuarët dhe sheshet e këmbësorëve janë të gjera dhe të sigurta përgjatë rrugës “Kristaq Boshnjaku” dhe asaj që zgjerohet, duke ofruar qasje të rehatshme dhe të pandërprerë në të gjitha njësitë e shërbimit.



