



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 1,2,9 DHE 14 KATE
MBI TOKË ME PARKIM 3 KATE NËNTOKË" Rruga "Hysen Kërtusha", BASHKIA Durrës"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.



Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË



Z. ENDA KARAKACI

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr.30, Datë 27.02.2025



Projektues: ROJKIND ARCHITECHTURA
ARK. KLAIDI DOMI LIC.A.2582

Zhvillues: SHOQËRIA "VEZI GROUP" 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

- 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 “Godinë banimi dhe shërbimi me 1,2,9 dhe 14 kate mbi tokë me parkim 3 kate nëntokë”, me vendndodhje në rrugën “Hysen Kërtusha”, Bashkia Durrës, me zhvillues firmën “Shoqëria Vezi Group” sh.p.k., bazuar në:

- Ligj Nr. 107 datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” i azhurnuar me të gjitha ndryshimet.
- 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 dhe në fuqi, me Vendimin Nr.4, datë 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Porositësi Shoqëria “Vezi Group”, në cilësinë e zhvilluesit ka planifikuar ndërtimin e objektit “Godinë banimi dhe shërbimi me 1,2,9 dhe 14 kate mbi tokë me parkim 3 kate nëntokë”.

Trualli ku propozohet të zhvillohet projekti ka një sipërfaqe prej 1796.7 m², ndodhet në zonën kadastrale Z.K. 8513, në Durrës.

Pozicioni i pronës është i favorshëm dhe lehtësisht i aksesueshëm, me një distancë prej 2.2km larg qendrës së qytetit të Durrësit. Zona paraqet një interes të veçantë si rezultat i afërsisë me Stadiumin “Niko Dovana” dhe potencial për zhvillim me objekte banimi dhe shërbimi.

Zona Kadastrale: Z.K. 8513

Nr. Pasurie: 2/1143; 2/795, 2/611, 2/610, 2/428, 2/531 dhe 2/1194



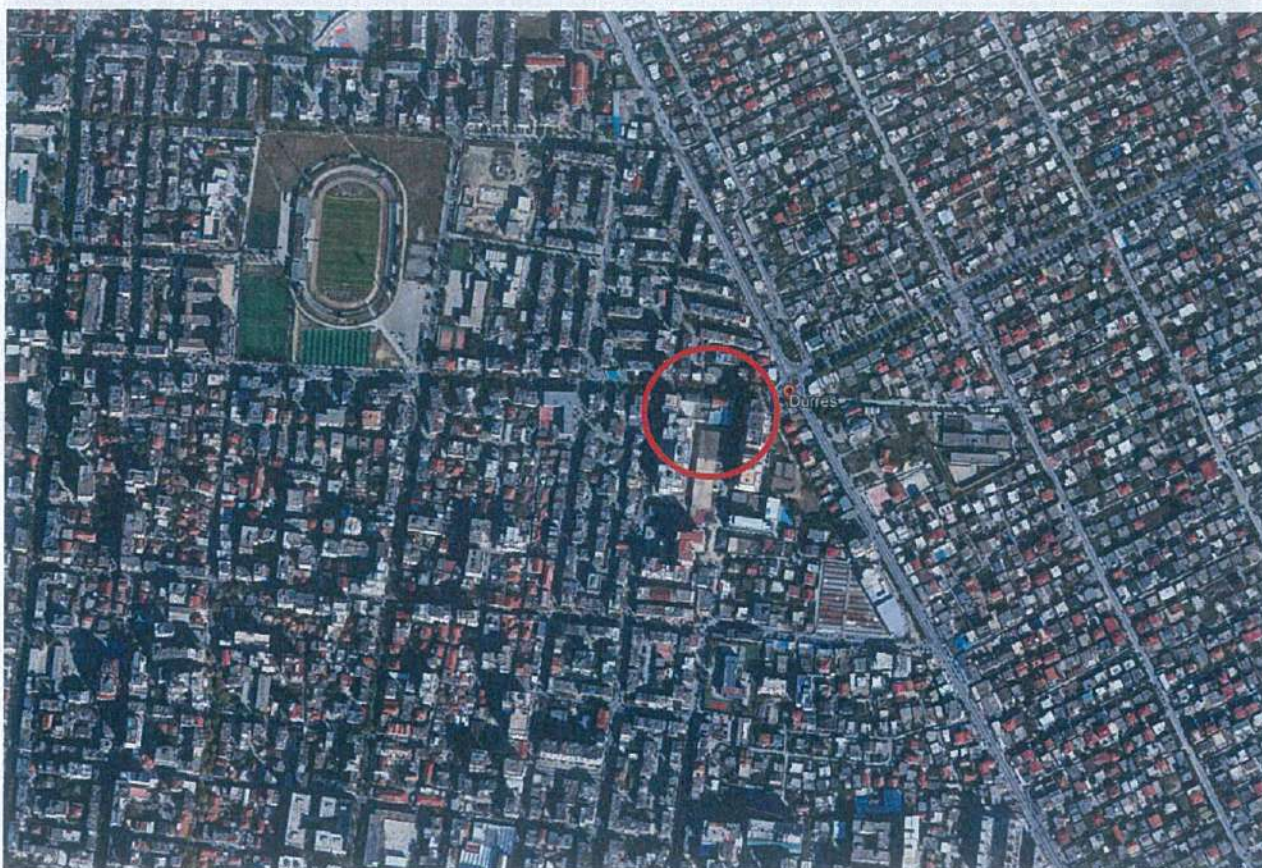


Figure 1: Vëndndodhja e objektit

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

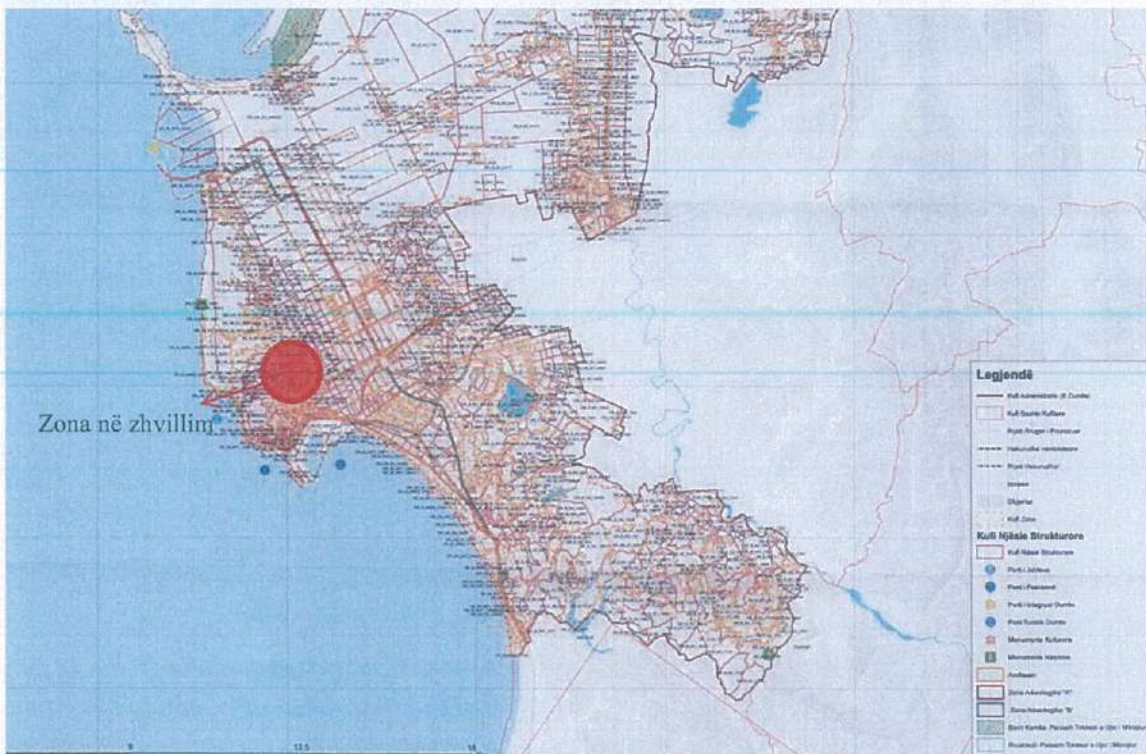
2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të 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”, janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani.

Prona që do të zhvillohet është e vendosur në: Njësinë Strukturore: DR_UB_A2_365/3 në sistemin territorial UB_Urbane.



Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga plani i përgjithshëm vendor i bashkisë Durrës, ku projekt propozimi do të jetë funksional dhe në përputhje të plotë me të gjitha kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



"GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 1,2,9 DHE 14 KATE
MBI TOKË ME PARKIM 3 KATE NENTOKË"



3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

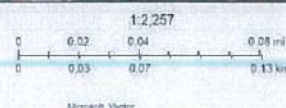
Zona e Durrësit përfaqëson një hapësirë urbane të konsoliduar, me potencial të lartë zhvillimi, si rezultat i pozicionit të saj strategjik dhe dinamikave të vazhdueshme të transformimit urban.

Parcela në zhvillim kufizohet në pjesën veriore nga rruga “Hysen Kërtusha”, e cila funksionon si një aks kryesor urban dhe përbën një nga boshtet më të rëndësishme të qarkullimit në zonë, duke siguruar akses të drejtpërdrejtë dhe lidhje me strukturën më të gjerë të qytetit. Në pjesën lindore, parcela aksesohet nga rruga “Abdyl Ypi”, e karakterit lokal, e cila shërben si hyrje dytësore dhe mbështet qarkullimin lokal brenda zonës rezidenciale.



2/24/2026, 2:49:46 PM

Figure 6: Gjendja ekzistuese e zonës në zhvillim



Në parcelën në zhvillim ndodhen objekte ekzistuese ku mbizotërojnë ndërtime individuale spontane edhe të pastuduara 1kat, 2 kate, 3 kate dhe 4 kate. Këto ndërtime paraqesin mungesë koherence në organizim dhe nuk përmbushin standardet bashkëkohore të zhvillimit urban.

Në kuadër të ndërhyrjes së propozuar, parashikohet shembja e këtyre objekteve ekzistuese dhe zhvillimi i një objekti të ri me funksion të përzier, banim dhe shërbime. Ky zhvillim synon konsolidimin urban të parcelës, përmirësimin e cilësisë së hapësirës së ndërtuar, si dhe integrimin e harmonizuar me kontekstin urban përreth, duke respektuar kriteret e planifikimit dhe zhvillimit të qëndrueshëm.

“GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 1,2,9 DHE 14 KATE
MBI TOKË ME PARKIM 3 KATE NENTOKË”





Figure 7: Foto nga zona

"GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 1,2,9 DHE 14 KATE
MBI TOKË ME PARKIM 3 KATE NENTOKË"



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1. FunkSIONET dhe aktivitetet e propozuara

Objekti i propozuar përbëhet nga funksionet e mëposhtme të organizuara në kate:

- Kati nëntokë : funksion parkim total (3 kt)
- Kati përdhe dhe kati i parë : funksion shërbime total (2 kt)
- Kati i dytë – kati i trembëdhjetë : funksion banimi total (12 kt)

Plani i parkimit nëntokësor

Në katin nëntokë, funksioni kryesor i projektit është parkimi për banorët dhe përdoruesit e godinës. Ky funksion zhvillohet në tre nivele.

Gjithsej ofron gjithsej **147 vende parkimi**.

Gjithashtu, në këto kate janë parashikuar ambiente teknike të nevojshme për funksionimin e objektit, përfshirë depozitat e ujit dhe hapësira të tjera shërbimi, të integruara në mënyrë të tillë që të mos ndërhyjnë në qarkullimin dhe funksionalitetin e parkimit.

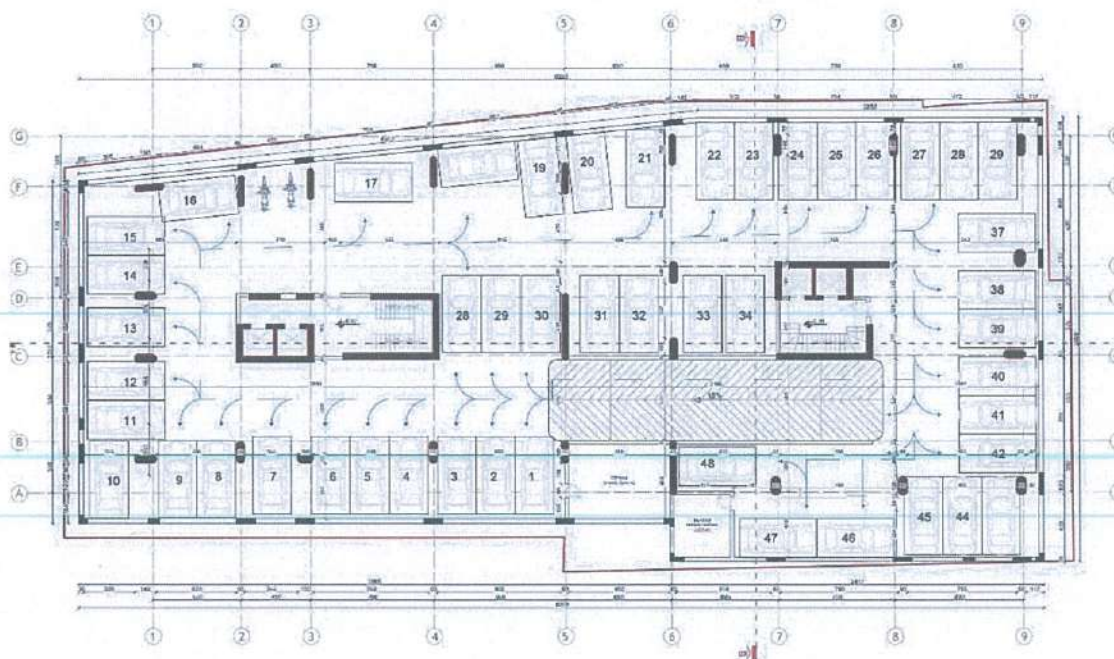


Figure 8: Zonimi funksional i katit nëntokë (kati-3) 52 Poste Parkimi



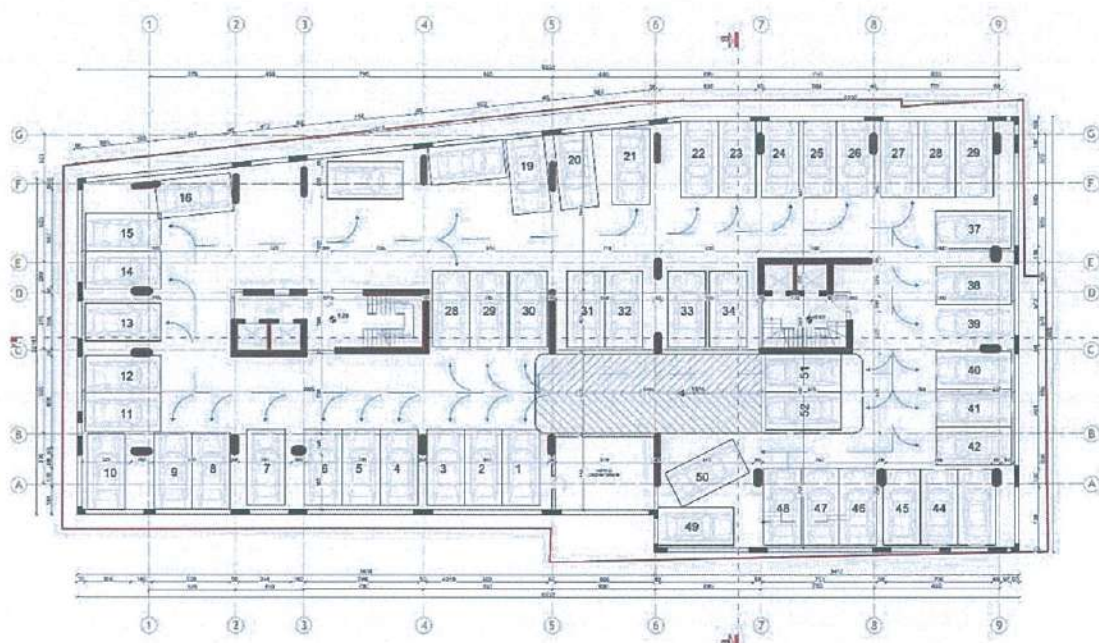


Figure 9: Zonimi funksional i katit nëntokë (kati-2) 48 Poste Parkimi

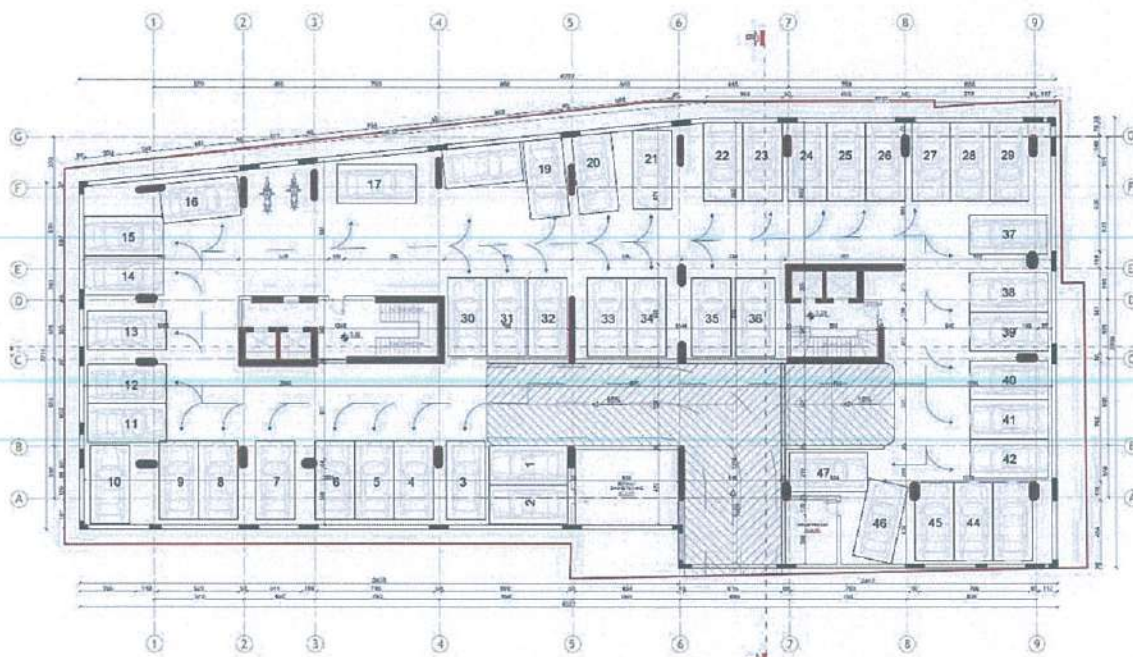


Figure 10: Zonimi funksional i katit nëntokë (kati-1) 47 Poste Parkimi



Plani i katit përdhe dhe kati i parë

Në katin përdhe dhe katin e parë, me destinacion përdorimi shërbime, të konceptuara si njësi me organizim fleksibël, në mënyrë që të përshtaten sipas kërkesave të tregut dhe tipologjisë së aktivitetit që do të ushtrohet (komercial, zyra, shërbime komunitare).

Objekti është konceptuar me dy hyrje të diferencuara, hyrja për bllokun A e banimit (e pozicionuar në fasadën veriore ne fasade) dhe hyrja për bllokun B në pjesën qendrore të objektit për të dhënë akses të pavarur fluksit të banorëve.

Në të dy anët e objektit janë pozicionuar nyja shkallë-ashensor, që siguron shpërndarje fluksesh në katet e tjera, ku do të jenë të organizuara apartamentet.

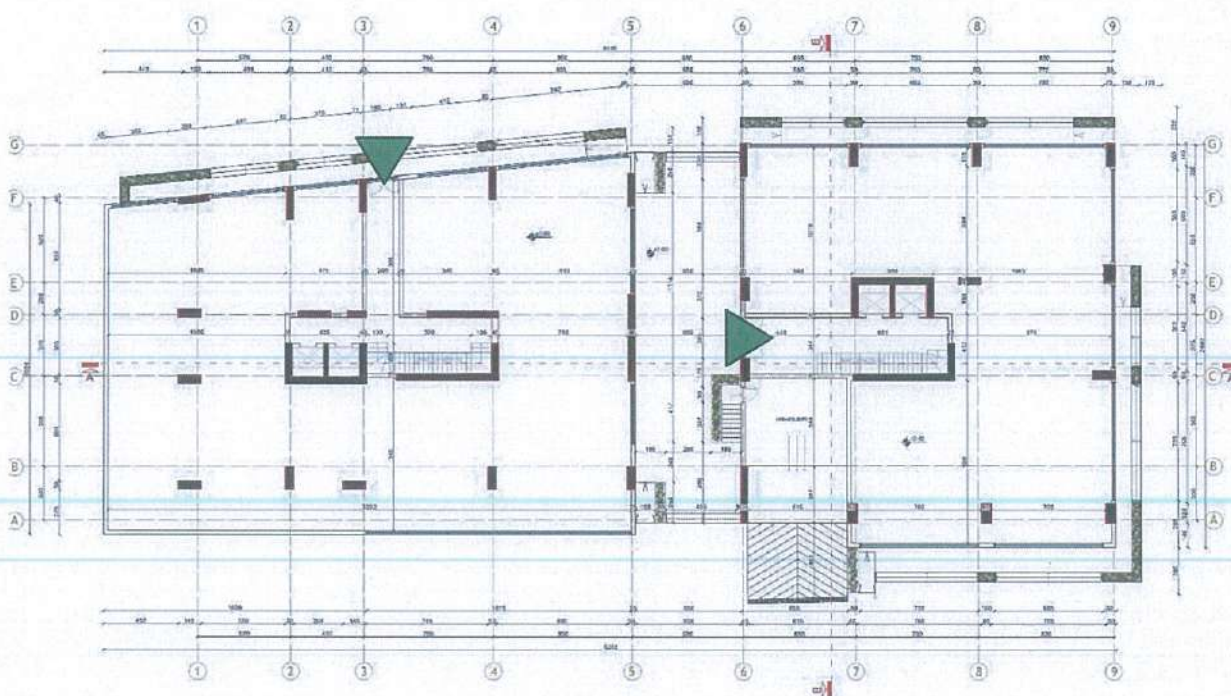


Figure 11: Zonimi funksional i katit përdhe



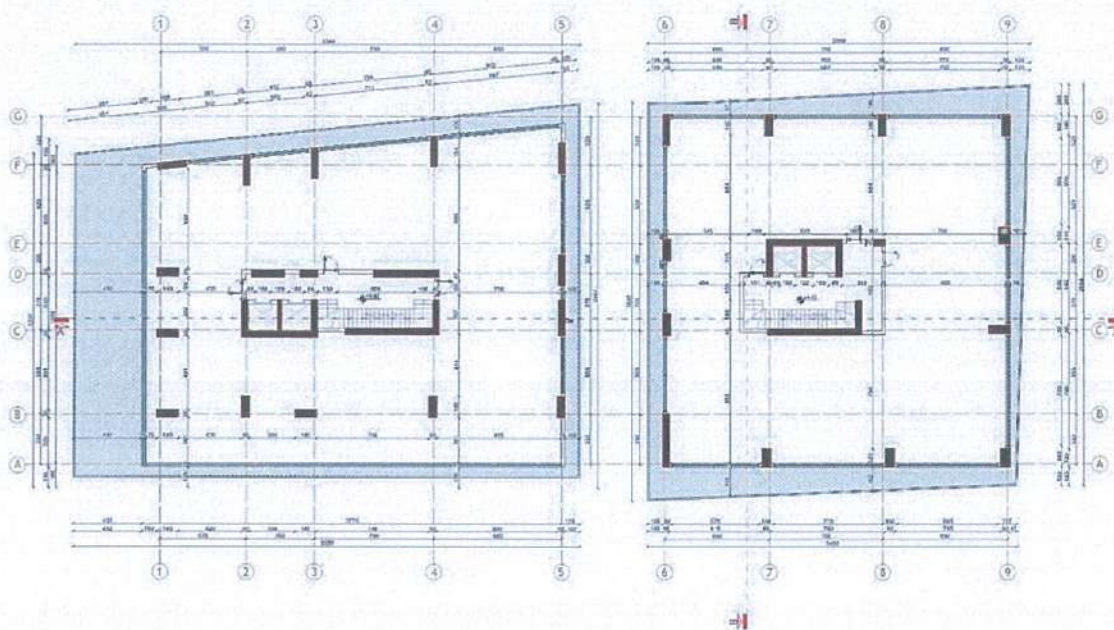


Figure 12: Zonimi funksional i katit të parë

Tipologjitë e Apartamenteve

Në 12 katet e dedikuara me funksion banimi organizohen:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| ❖ Kati i Dytë | (11 apartamente) |
| ❖ Kati i Tretë - Kati Tetë | (11 Apartamente secili kat) |
| ❖ Kati i nëntë | (9 Apartamente) |
| ❖ Kati i Dhjetë - Kati i Trembëdhjetë | (10 Apartamente secili kat) |

Në katet e parashikuara për banim zhvillohen apartamente me tipologji të ndryshme të organizuara në mënyrë funksionale si, apartamente 1+1, 2+1 dhe 3+1.

Në total kemi gjithsej **126 njësi banimi**. Vendosja e qendërzuar e bllokut teknik të nyjes vertikale (shkallë/ashensor) mundëson shpërndarjen dhe aksesin e lehtë te secili apartament. Të gjitha apartamentet kanë ballkon dhe ofrojnë komoditet maksimal.



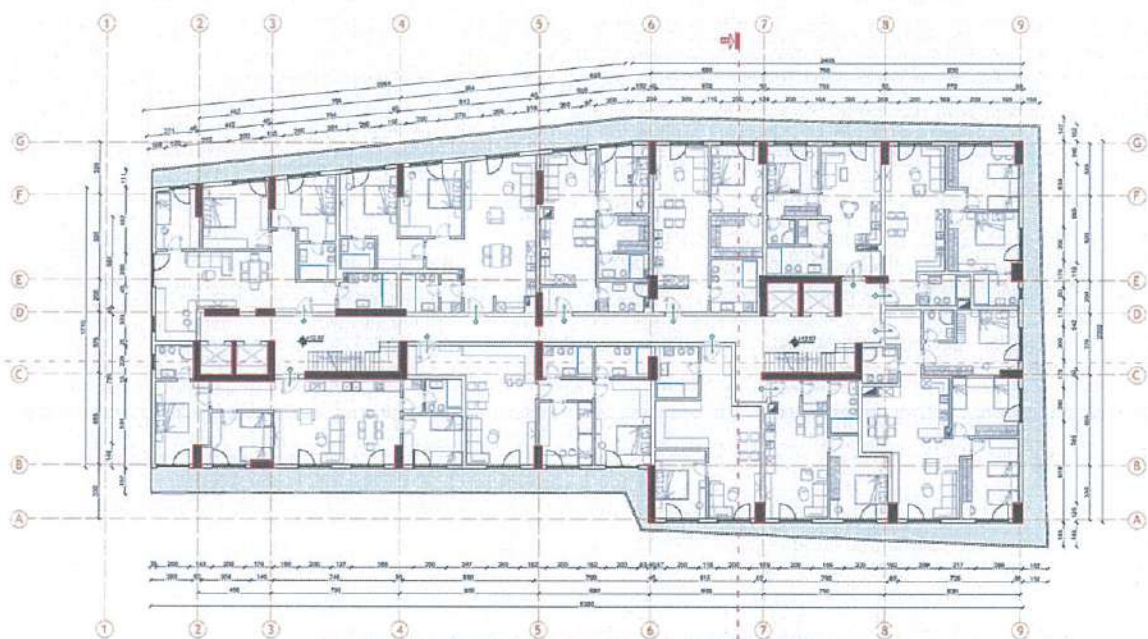


Figure 8: Plani i katit 3-8_ Organizimi i apartamenteve

Ndyshimi midis kateve të objektit qëndron te linja e ballkoneve të cilët ndjekin 4 tipe organizimi (A,B,C,D). Kjo diferencë përsëritet ritmikisht përgjatë fasadës dhe krijon dinamikën e objektit njëkohësisht edhe rregullsi vizuale përgjatë volumit.

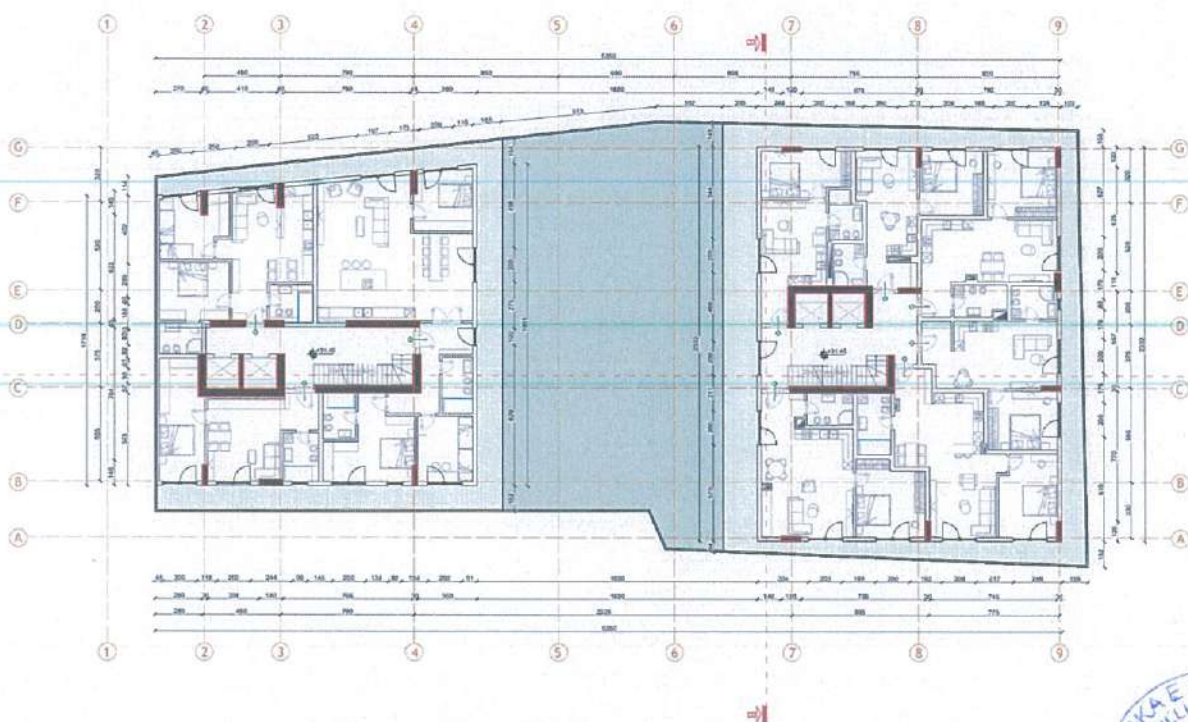


Figure 9: Plani i katit 9_ Organizimi i apartamenteve

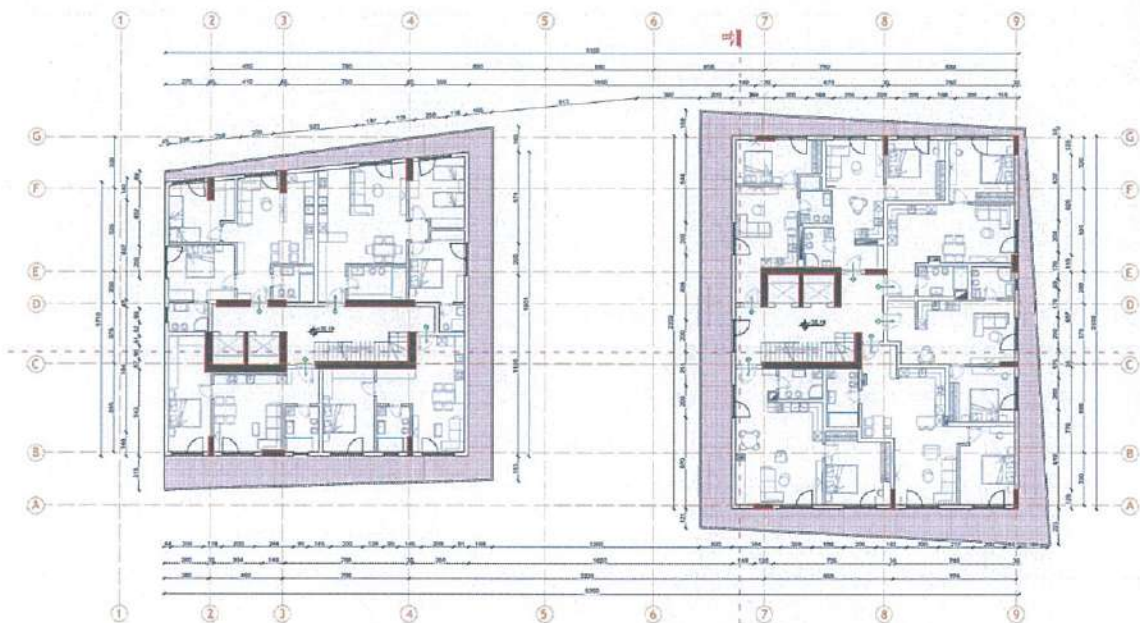


Figure 15: Plani i katit 10_ Organizimi i apartamenteve

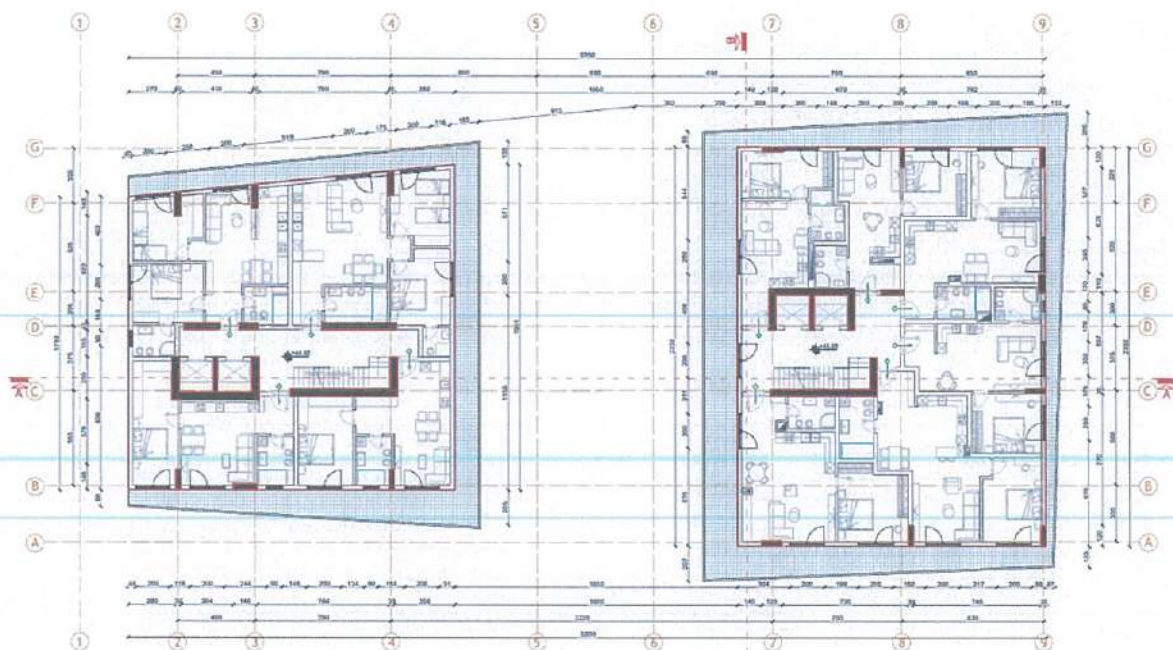


Figure 10: Plani i katit 14_ Organizimi i apartamenteve

Konfigurimi i apartamenteve synon efikasitet funksional, maksimizimin e orientimit ndaj diellit, ventilim natyror dhe privatësi midis njësive të banimit. Ndarjet e brendshme janë bërë sipas një logjike bashkëkohore me një organizim të qartë midis zonave të natës dhe atyre të ditës. Optimizimi i mobilimit ka mundësuar shfrytëzimin maksimal të sipërfaqes.

"GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 1,2,9 DHE 14 KATE
MBI TOKË ME PARKIM 3 KATE NENTOKË"



4.2 Pamja e jashtme e godinave/ Trajtimi i Fasadave/ Rifiniturave

Përzgjedhja e materialeve është bërë duke patur parasysh kontekstin përreth, si dhe të pasurit një impakt sa më minimal në zonë.

Fasadat e objektit parashikohen të trajtohen me sistem kapotë, duke krijuar një veshje kompakte dhe vizualisht të pastër të volumit. Ky sistem siguron izolim efikas, mbrojtje nga lagështia dhe një performancë të përmirësuar energjitike të godinës.

Materiali tjetër është edhe xhami, i cili do të jetë dopio me gas argon midis dy xhamave për të rritur komfortin dhe efikasitetin e energjisë në ambientet e brendshme. Kjo zgjedhje ka si qëllim lehtësimin e fasadës së objektit si dhe reflektimin e kontekstit përreth për të pasur një impakt sa më të vogël në zonë.



Figure 17: Fasada nga Veriu



Figure 11: Fasada nga Lindja

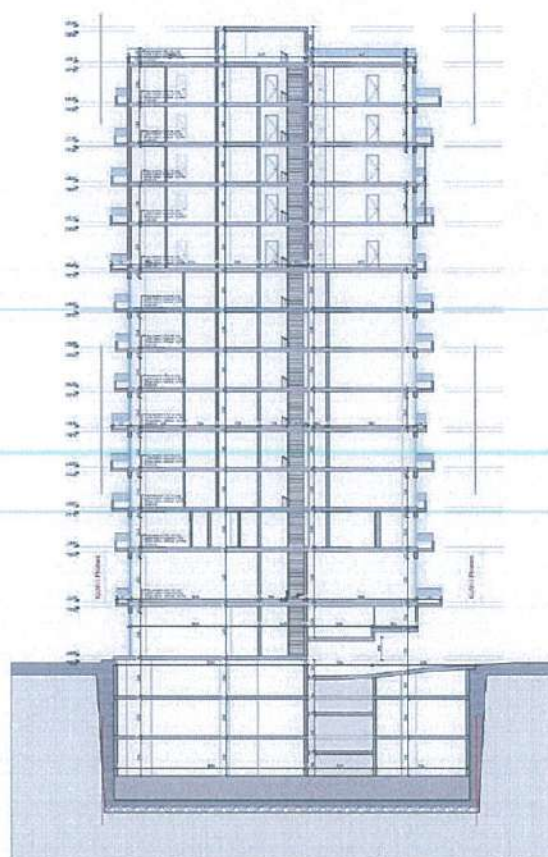


Figure 19: Prerjet e Tërthore B - B

"GODINË BANIMI DHE SHËRBI MI ME 1,2,9 DHE 14 KATE
MBI TOKË ME PARKIM 3 KATE NENTOKË"



Falë formës së shkallëzuar dhe shpërndarjes funksionale kemi arritur të krijojmë variacione zgjedhesh dhe pamje panoramike të ndryshme, të cilat plotësojnë maksimalisht një ndër objektivat tona kryesore: komoditetin dhe kushtet optimale jetësore.

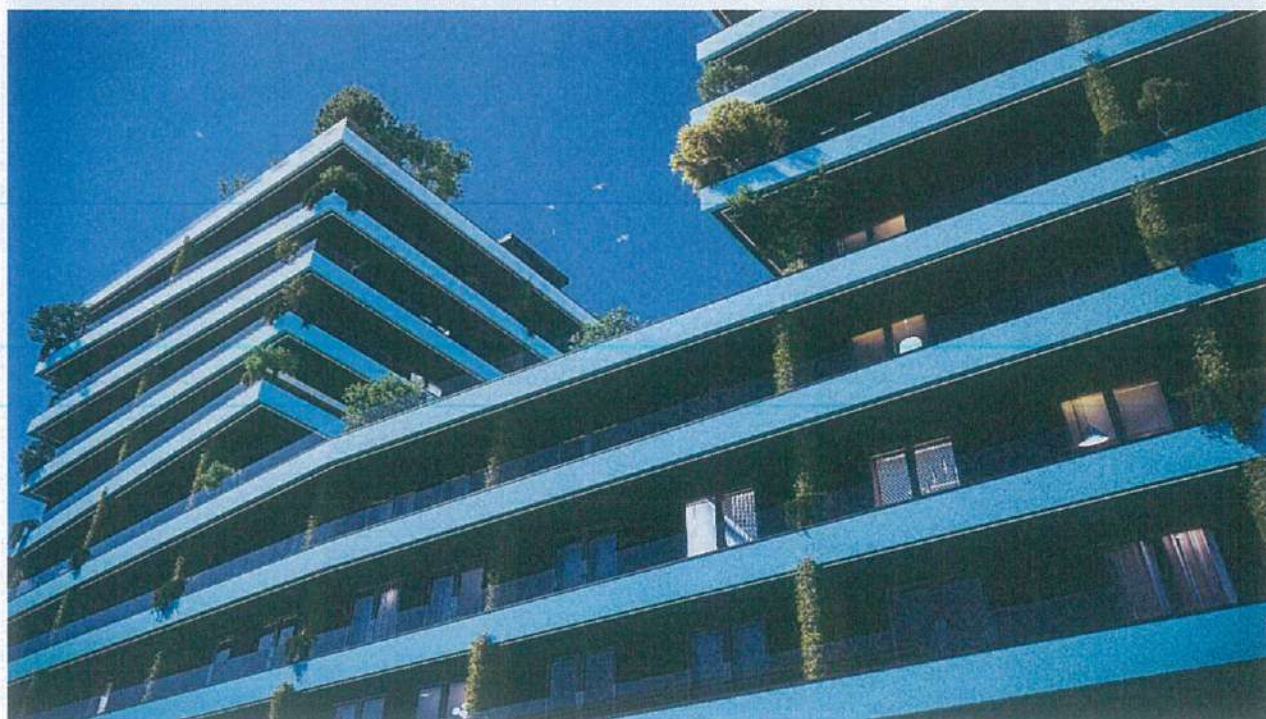


Figure 20: Imazhe render

"GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 1,2,9 DHE 14 KATE
MBI TOKË ME PARKIM 3 KATE NENTOKË"



4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

1	Sipërfaqe e përgjithshme e truallit	m ²	1796.7
2	Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim, e zënë nga struktura (gjurma)	m ²	1272.0
3	Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimit mbi tokë	m ²	16653.0
4	Sipërfaqe e përgjithshme ndërtimit nën tokë	m ²	4827.0
5	Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë	m ²	21480.0
6	Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim	%	70.79
7	Intensiteti i ndërtimit		9.27
8	Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit	m	48.65
9	Numri maksimal i kateve mbi tokë	Kate	1,2,9,14
10	Numri i kateve nën tokë	Kate	3

Tabele 1: Treguesit E Zhvillimit Të Projektit



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Projekti arkitektonik parashikon krijimin e hapësirave të lira dhe të gjelbëruara të integruara në kompozimin urban të objektit, duke kontribuar në përmirësimin e cilësisë së jetës dhe krijimin e një ambienti të qetë dhe relaksues për banorët. Rreth objektit është organizuar zona e gjelbëruar, e cila shërben si hapësirë pushimi dhe rekreacioni.

Vendosja e pemëve në mënyrë lineare përgjatë rrugëve krijon një ambient të këndshëm vizual dhe ndihmon në mbrojtjen nga zhurma dhe ndotja. Gjithashtu përdorimi i elementëve urbane si ulëse, ndriçim dhe materiale natyrore kontribuon në krijimin e një ambienti komod dhe estetikisht tërheqës për përdoruesit.

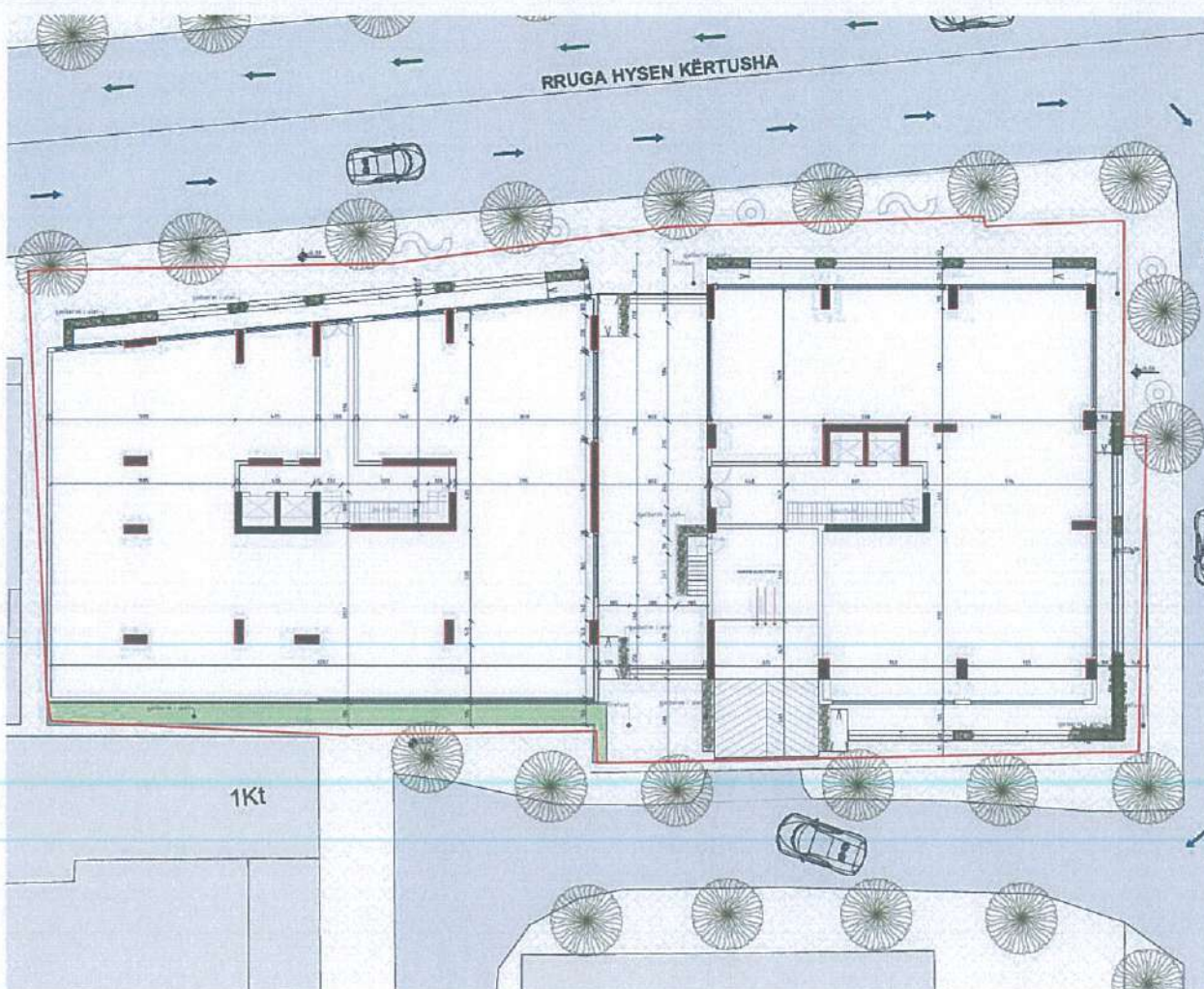


Figure 21: Plansistemim

5. Rregullat e rrjeteve të infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Rrjetet kryesore të infrastrukturës teknike (furnizimi me ujë, kanalizimet e ujërave të ndotura dhe ato të bardha, rrjeti elektrik dhe telekomunikacioni) janë parashikuar të lidhen me pikat ekzistuese të shpërndarjes përgjatë rrugëve kufizuese. Integrimi i tyre është bërë në përputhje me standartet teknike dhe planin e detajuar vendor, duke siguruar qëndrueshmëri dhe impakt minimal në rrjetin ekzistues.

- Hyrja në pronë (Shënuar me trekëndësh të kuq)
- Hyrja në objekt (shënuar me trekëndësh rozë)
- Hyrja në parkim (shënuar me trekëndësh blu)

Ky organizim hapësinor siguron një funksionim të sigurt dhe modern të objektit, duke u integruar natyrshëm me infrastrukturën urbane rrethuese dhe duke i shërbyer në mënyrë optimale si banorëve, ashtu edhe vizitorëve apo bizneseve që do të integrohen në këtë strukturë.

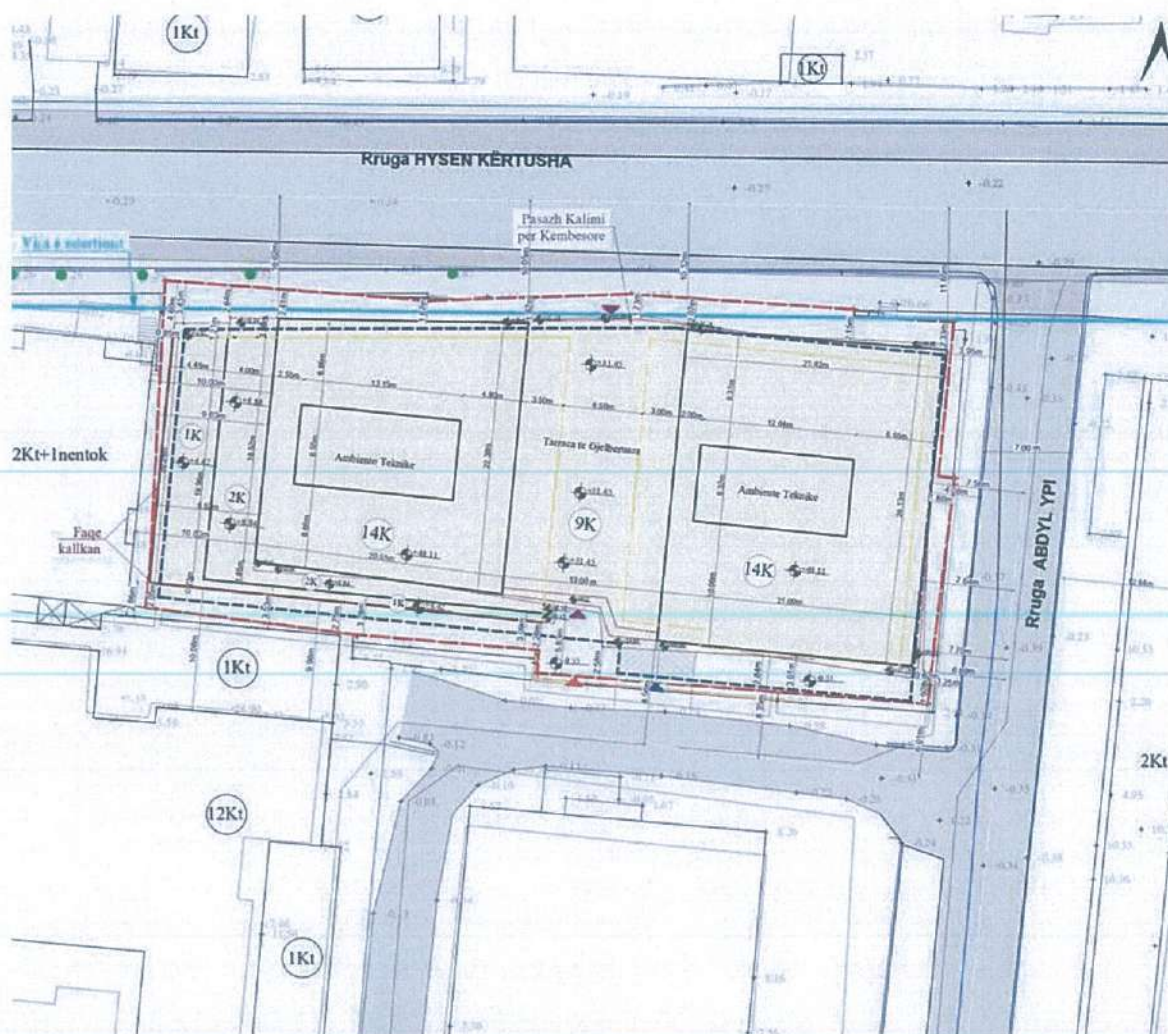


Figure 22: Planvendosje