REPUBLIKA E SHQIPËRISË

KËSHILLI I MINISTRAVE

KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT DHE UJIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "RIKONSTRUKSION ME SHTIM VOLUMI (SHTESË 1 KAT NË OBJEKTIN EKZISTUES 4 KAT)", ME VENDNDODHJE NË BASHKINË DURRËS, E SUBJEKT ZHVILLUES Z. ELTON HOXHAJ

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

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

Z. EDI RAMA

MINISTËR I TURIZMIT, KULTURËS DHE SPORTIT

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - MINISTRIA E TURIZMIT KULTURËS DHE SPORTIT - TIRANË

Z. BLENDI GONXHJA

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 40, Datë 23.07.2025

Projektues: Ark. Hysen Çifliku

Zhvillues: Z. Elton Hoxhaj

WIS architects HYSEN ÇIFLIKU NUIS:M12409503N LIC: A.1633/I

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

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · TIRANË

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së ndërtimit për objektin: "Rikonstruksion me shtim volumi (shtesë 1 kat në objektin ekzistues 4 kat)", me vendndodhje në Bashkinë Durrës, e subjekt zhvillues z. Elton Hoxhaj, bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", i ndryshuar.
- Vendimin Nr. 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", i ndryshuar.
- Planit të Përgjithëm Vendor të Bashkisë Durrës, Miratuar me Vendimin e KKT-së Nr. 4, datë 27.07.2022, i cili ka hyrë në fuqi në datë 15.02.2023.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Objekti pozicionohet në një zonë qendrore të qytetit të Durrësit, pranë bulevardit kryesor "Dyrrah" në kryqëzim të rrugës "Enver Zazani" dhe "Petraq Boshnjaku", në lagjen nr. 2.

Është një zonë relativisht e hershme me godina të periudhës italiane , në të cilën vërehet prania e objekteve të ndërtuara para viteve '90. Zona ka një karakter rezidencial me intensitet të lartë ndërtimi, ku mbizotërojnë godina 5-katëshe, por janë të pranishme edhe ndërtesa me 2 deri në 7 kate.

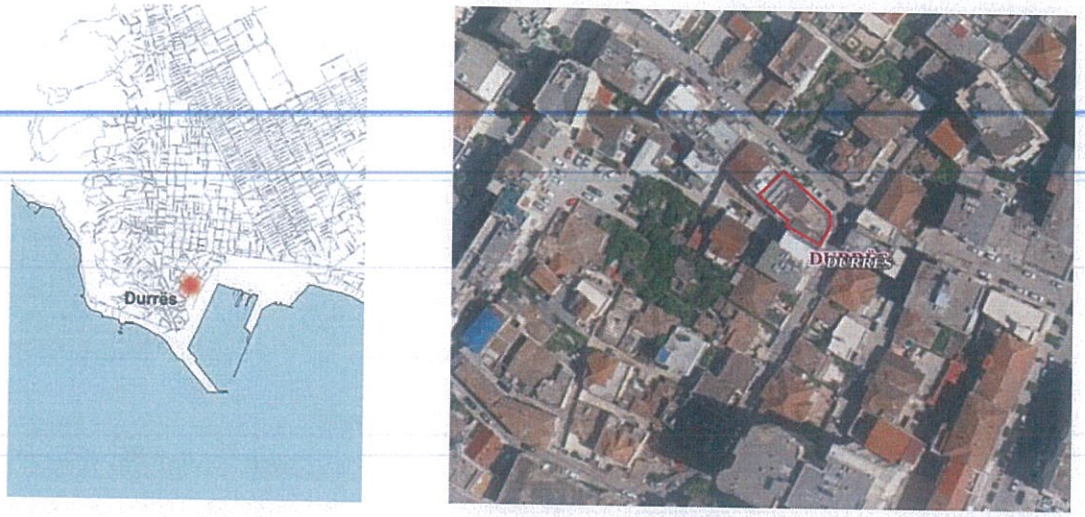


Figura 1 Pozicionimi i objektit

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA TIRANË

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në Planin e Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës, propozimi ndodhet në njësinë strukturore DR_UB_M1_480/92, Sistemi UB_Urban, Kategori M. Monumente 100%.

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

Më poshtë paraqiten hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës, për zonën e projekt-propozimit.

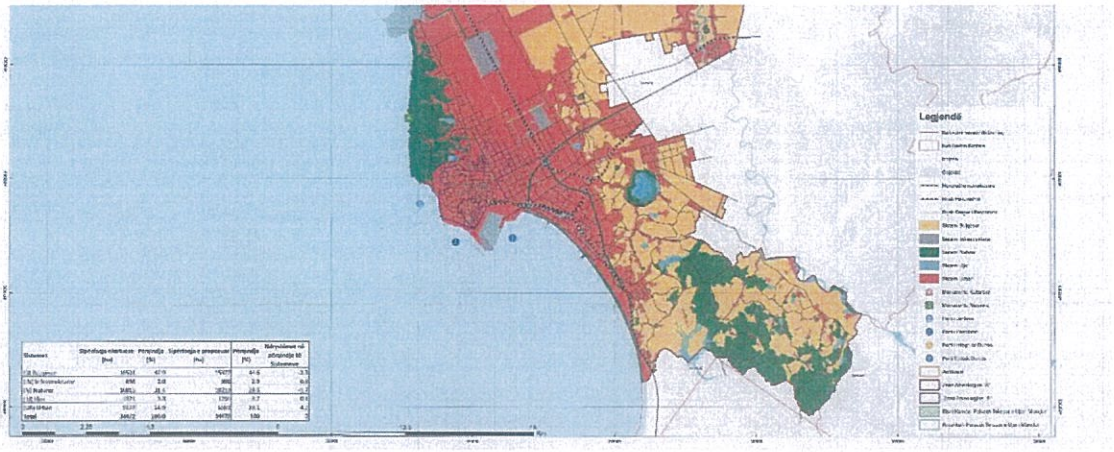


Figura 2 Harta e Sistemeve Territoriale të Propozuar

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · TIRANË SEKRETARIA

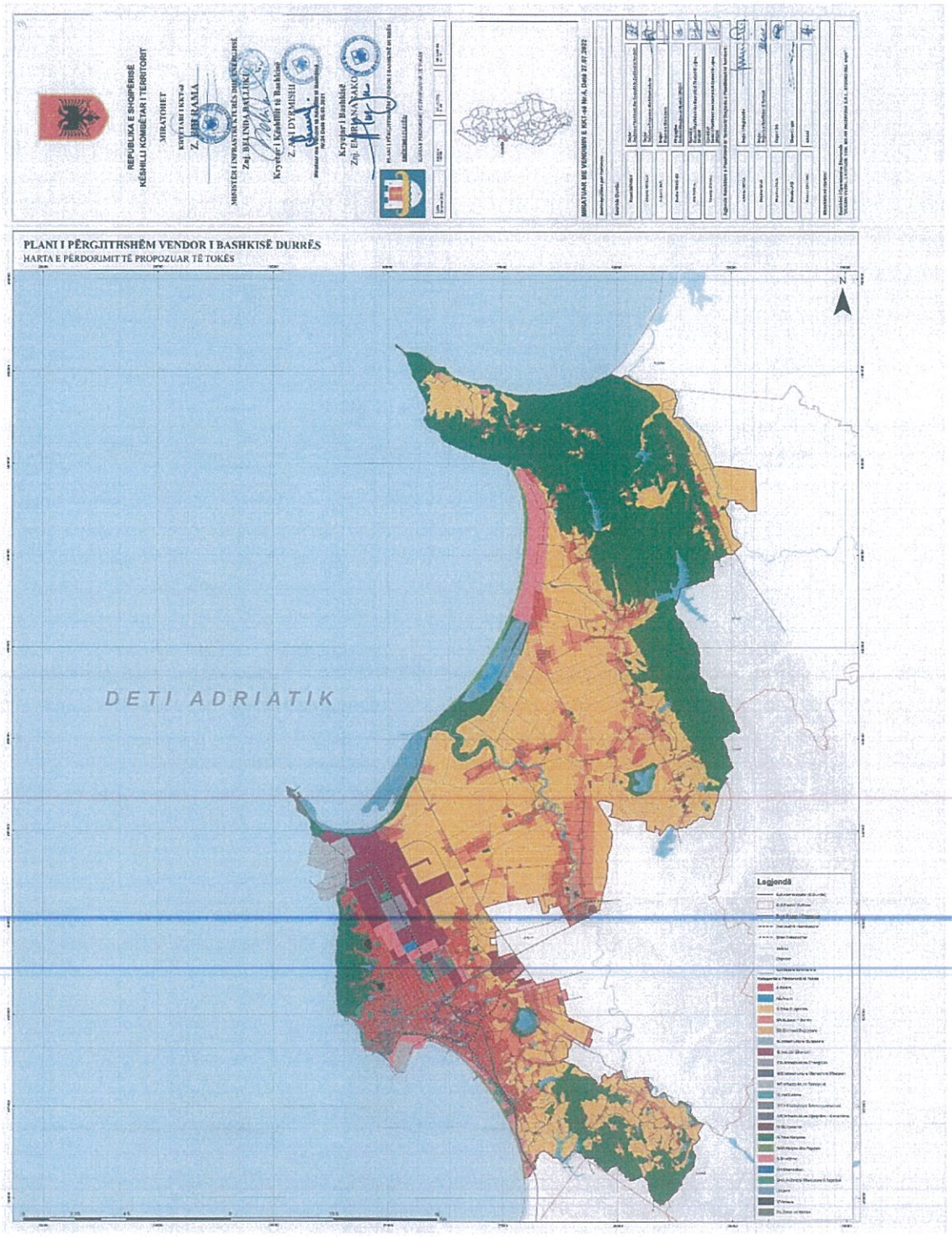


Figura 3 Harta e përdorimit të propozuar të tokës

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

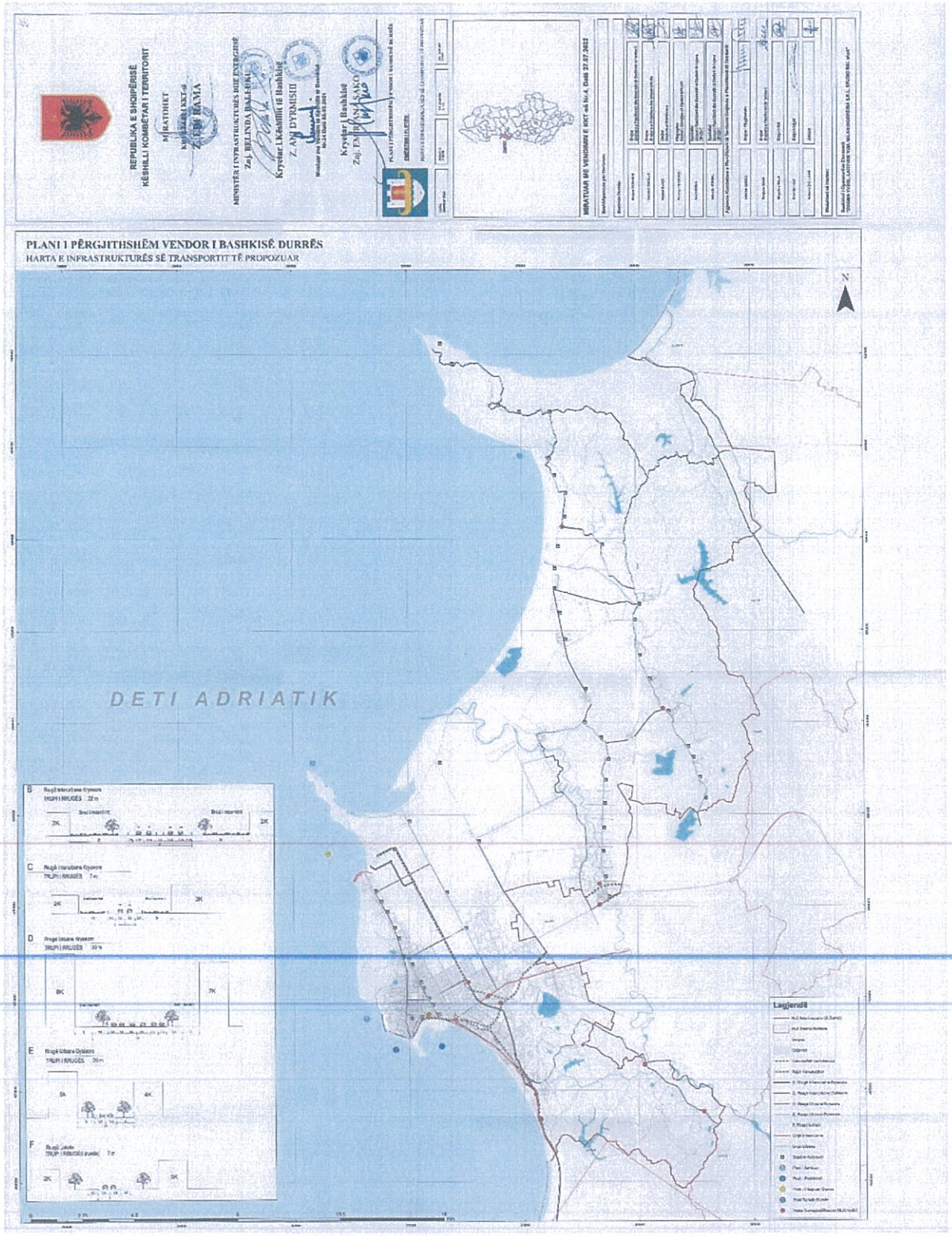


Figura 4 Harta e Infrastrukturës së Transportit të propozuar

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · TIRANË · SEKRETARI

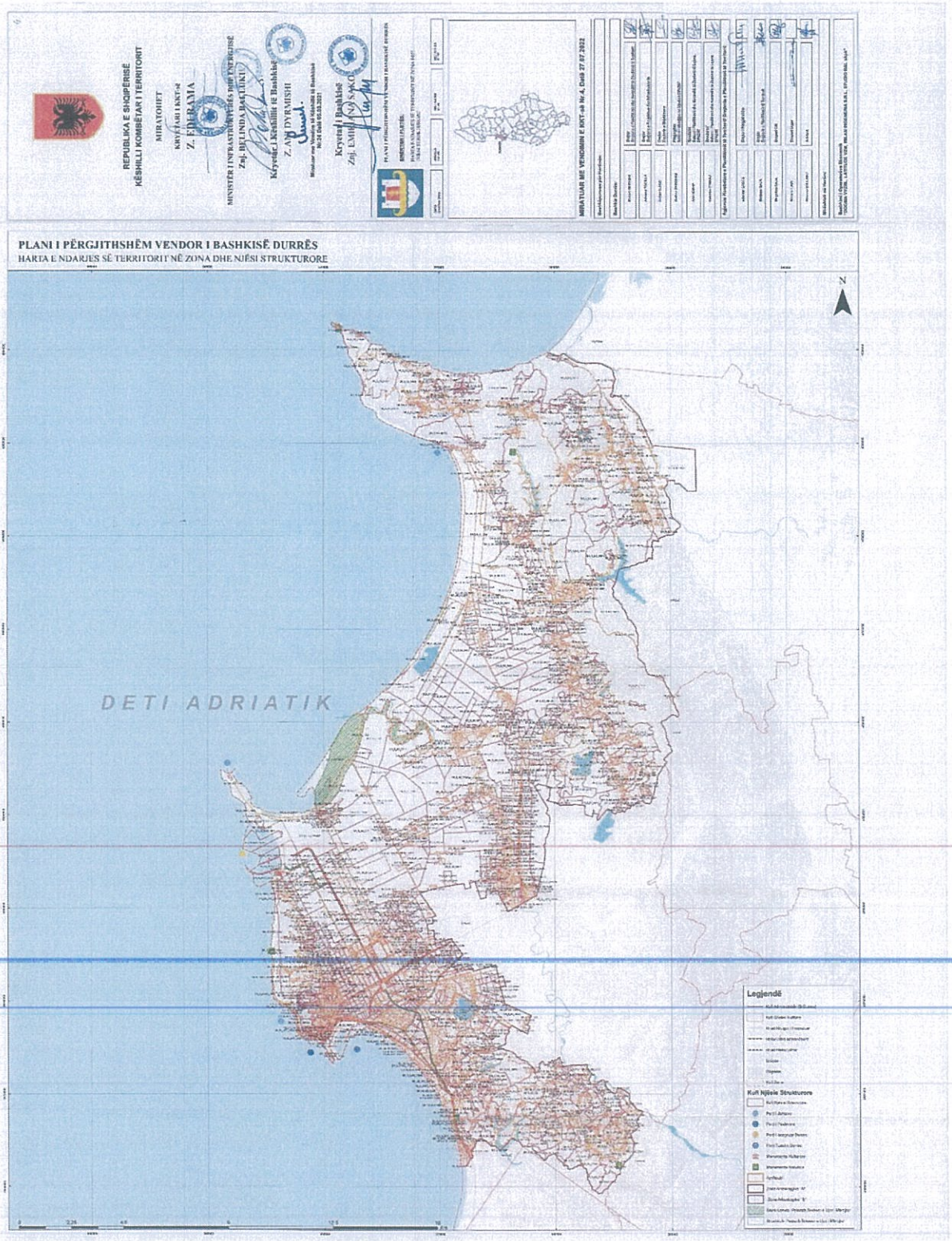


Figura 5 Harta e Ndarjes së Territorit në Zona dhe Njësi Strukturore

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Objekti ekzistues në të cilin do të kryhet ndërhyrja e propozuar është strukturë 4 katëshe, e ndërtuar para viteve '45. Nga vëzhgimet në terren është konstatuar se gjendja fizike e objektit paraqet probleme të mirëmbajtjes dhe funksionalitetit. Ambientet e brendshme të apartamenteve nuk i përgjigjen më nevojave aktuale të zhvilluesit, duke krijuar nevojën për një riorganizim të hapësirave. Në këto kushte, është vlerësuar e domosdoshme ndërmarrja e një nisme për rikonstruksionin e godinës, me fokus në riorganizimin dhe ndarjen funksionale të ambienteve të brendshme, në mënyrë që ato të përshtaten sa më mirë me kërkesat e zhvilluesit. Pasuritë ku do të kryhet ndërhyrja ndodhen në Zonën Kadastrale: 8514, Nr. Pasurie 2/163+1-2; 2/163+1-4; 2/163+1-8; 2/163+1-9.



Figura 6 Foto të gjendjes ekzistuese të objektit

REPUBLIKA E SHQIPËRISË · AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT · SEKRETARIA TIRANË



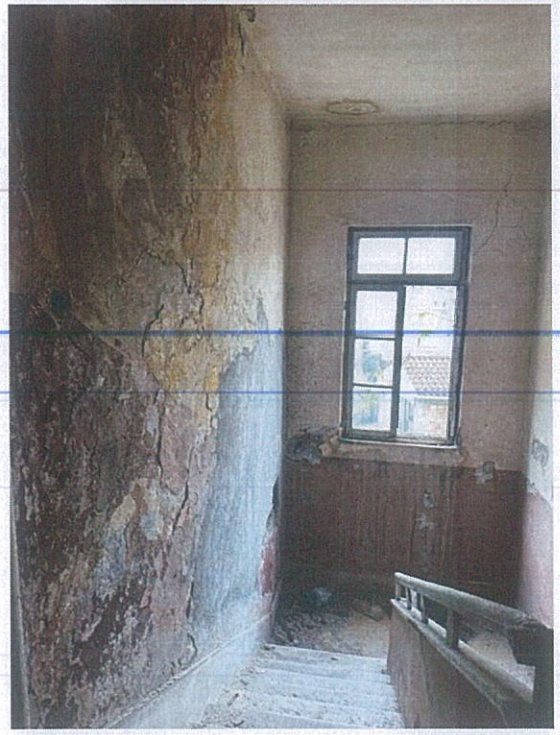




Figura 7 Foto të gjendjes ekzistuese në interier

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT - SEKRETARIA TIRANË

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti propozon ndërhyrje integrale në objektin ekzistues, duke përfshirë: Rikonstruksionin dhe rifunksionalizimin e hapësirës ekzistuese; si edhe shtesën e një kati mbi strukturën ekzistuese. Qëllimi është riformulimi i hapësirës në njësi të pavarura akomodimi për qira afatshkurtër, duke optimizuar shpërndarjen e dhomave, instalimet bashkëkohore.

Ndërhyrjet do të nisin me organizimin e hapësirave të brendshme, duke përfshirë prishjen dhe rindërtimin e disa mureve për një ndarje më efikase dhe funksionale të ambienteve.

Muret do të trajtohen me materiale izoluese dhe do të përfundojnë me suvatim dhe lyerje, si në pjesën e brendshme ashtu edhe në fasadë.

Gjithashtu, është menduar një shtesë volumi mbi godinën ekzistuese për të rritur kapacitetin e saj. Si pjesë e përmirësimeve funksionale, do të instalohet edhe një ashensor që do të lidhë të gjitha katet e ndërtesës, nga kati përdhe deri në tarracë.

Gjendja aktuale e vetratave dhe dyerve të jashtme nuk plotëson më standardet bashkëkohore të izolimit termik dhe akustik, për shkak të konsumimit të tyre me kalimin e kohës. Materialet ekzistuese paraqesin dëmtime dhe mungesë efikasiteti në ruajtjen e kushteve të brendshme të komfortit.

Në këtë kuadër, parashikohet zëvendësimi i plotë i vetratave me sisteme të reja, që ofrojnë izolim të përmirësuar, efikasitet energjetik dhe që kontribuojnë në rritjen e performancës funksionale dhe estetike të objektit.

Ky rikonstruksion synon të përmirësojë cilësinë e ambienteve, funksionalitetin dhe përshtatshmërinë e godinës me nevojat aktuale, si dhe duke mbajtur gjallë identitetin lokal duke ofruar një hapësirë bashkëkohore dhe funksionale për akomodim të pushuesve.

Nivelet 1, 2, 3, 4 në të cilat do të ndërhyhet, do të kenë funksion akomodues, siç evidentohen edhe në planet e mobilimit mëposhtë. Në nivelin 1, propozohet dhe ambjenti teknik.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË - AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT - SEKRETARIA TIRANË

① AKSONOMETRI E PLANIMETRIVE TË APARTAMENTEVE

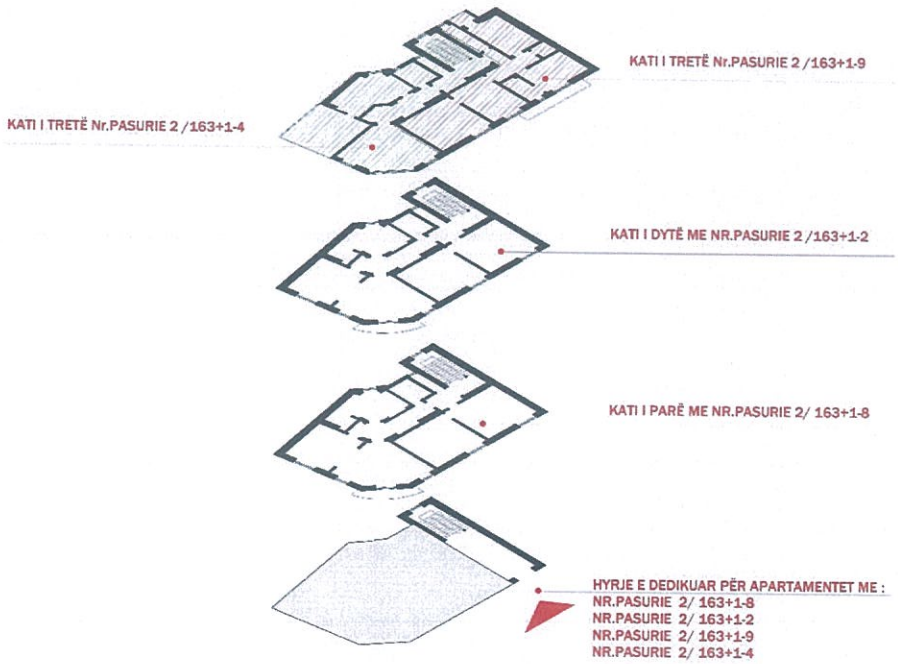


Figura 8 Planimetri skematike ekzistuese

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANË

① PLANIMETRI DIMENSIONIMI I KATIT PËRDHE

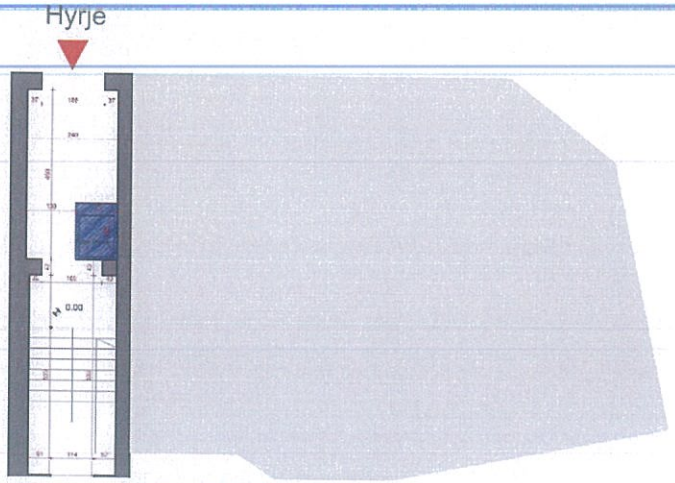


Figura 9 Plani kati përdhe

PLANIMETRI MOBILIMI KATI I PARË , APARTAMENT ME NR.PASURIE 2/ 163+1-8

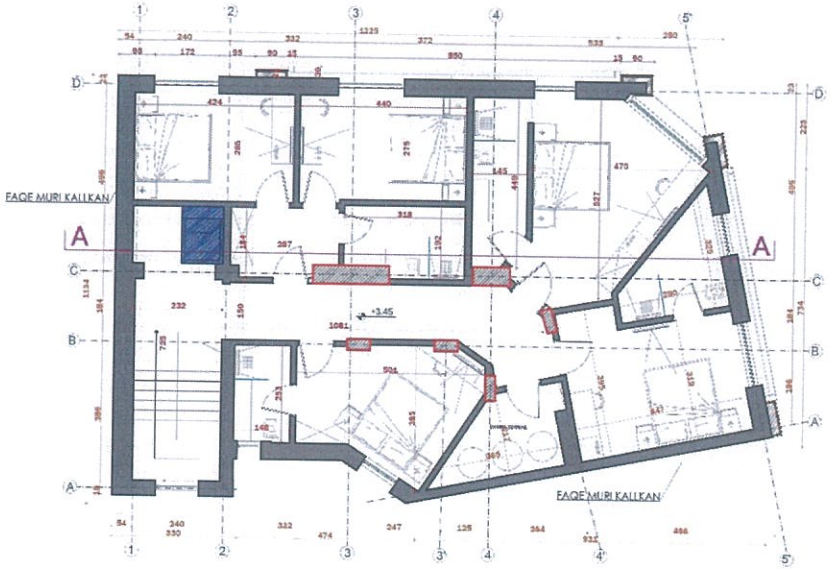
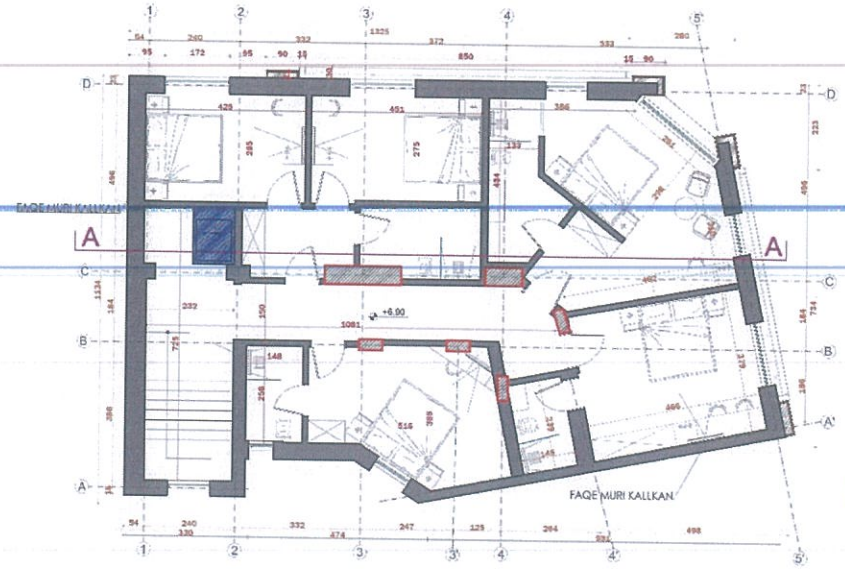


Figura 10 Plan Mobilimi kati i parë

PLANIMETRI MOBILIMI KATI I DYTË, APARTAMENT ME NR.PASURIE 2 /163 +1-2



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

Figura 11 Plan mobilimi kati i dytë

① PLANIMETRI MOBILIMI KATI I TRETË ,APARTAMENTET ME NR.PASURIE 2/ 163 +1-9 DHE 2/ 163 +1-4

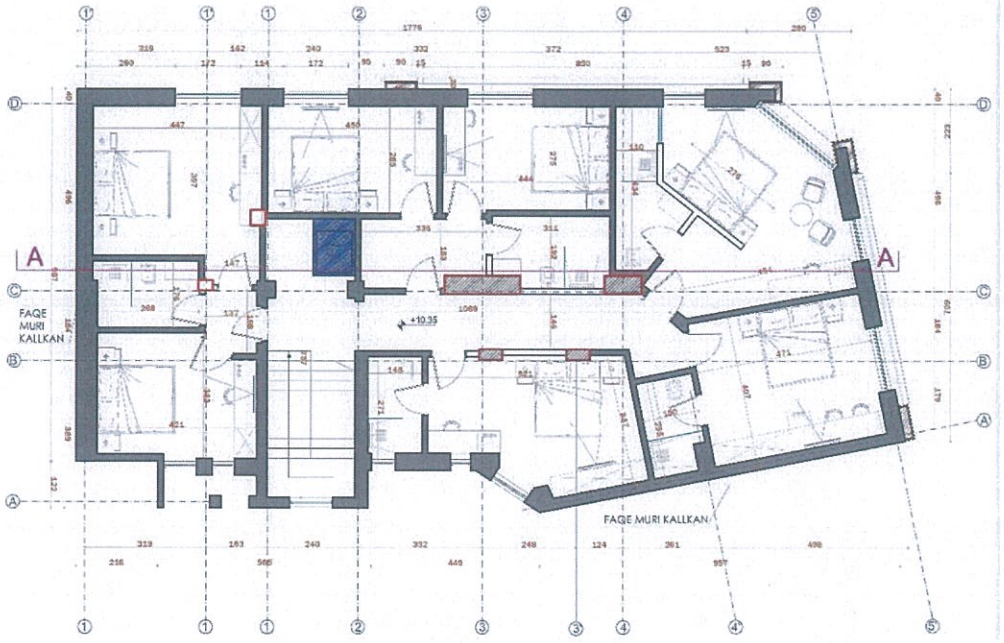


Figura 12 Plan Mobilimi kati i tretë

① PLANIMETRI MOBILIMI KATI I KATËRT

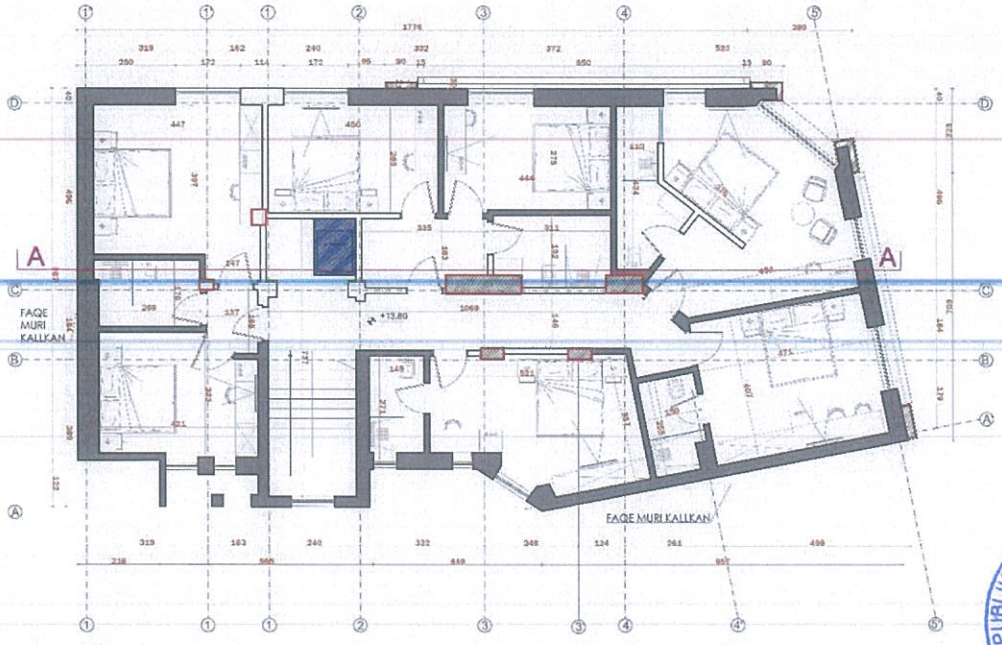


Figura 13 Plan Mobilimi kati i katërt

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

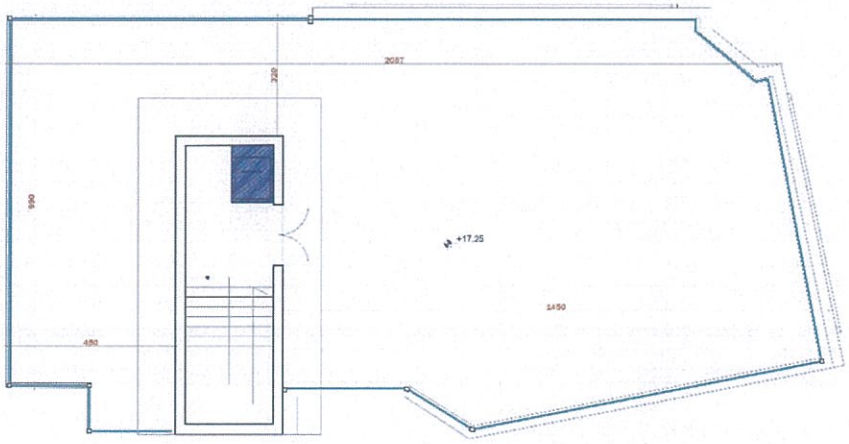


Figura 14 Plani i tarracës

4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

Fasada e objektit ekzistues ka nevojë për riparime pasi vihet re dëmtimi nga faktorët e jashtëm atmosferik , suvaja është shkëputur nga fasada dhe vihet re prezenca e lagështirës në të gjithë objektin.

Fasada do të trajtohet me veshje të jashtme si grafiato dhe pllaka terrakote, për të garantuar estetikë dhe rezistencë ndaj kushteve të jashtme.

Fasada është menduar të ndërtohet si një "qilim vertikal", ku çdo element luan rolin e vet në krijimin e një mozaiku arkitektonik që përmbledh traditën shqiptare dhe arkitekturën moderne.

Terrakota sjell teksturën dhe ngjyrën e tokës, hekuri përforcon motivet dhe strukturën, ndërsa xhami sjell lehtësi dhe transparencë, duke balancuar masivitetin dhe krijuar mundësinë për të patur sa me shume dritë natyrale.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA



Figura 15 Pamje 3D të propozimit

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Sipërfaqja që do të konstruktohet: 564 m^2
Sipërfaqja e katit shtesë: 224 m^2
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit: 18.45 m

Zona Kadastrale: 8514, Nr. Pasurie 2/163+1-2; 2/163+1-4; 2/163+1-8; 2/163+1-9

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

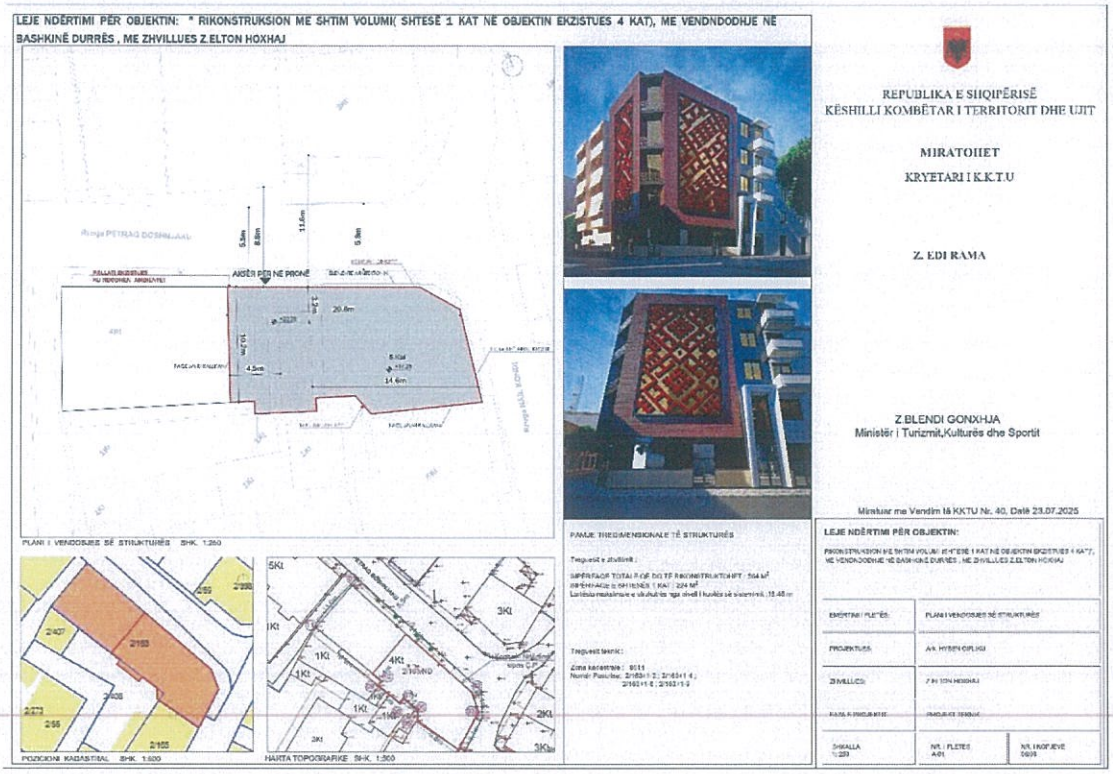
Përshkak të pozicionimit të objektit ekzistues buzë rrugës, si dhe duke qenë se ndërhyrja konsiston vetëm në rikonstruksion dhe shtim kati, nuk ofrohen hapësira të lira apo vendparkime, duke respektuar situatën urbane ekzistuese.

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
TIRANË
SEKRETARIA

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk prezanton asnjë ndryshim apo propozim të ri për infrastrukturën rrugore. Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese.



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TË TERRITORIT
SEKRETARIA
TIRANE