



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“PËR MIRATIMIN E LEJES SË ZHVILLIMIT PËR OBJEKTIN:
“GODINË BANIMI DHE SHËRBBIMI 10KATE MBI TOKË ME 2KATE NËN TOKË”
NË LAGJEN NR.1, SHETITORJA “TAULANTIA”, BASHKIA DURRËS”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z. BELINDA BALLUKU

Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 39, Datë 03.12.2020

Projektues:
XHEMF shpk
Lic.Nr. 5559/2

Ark. Florenc Hyka

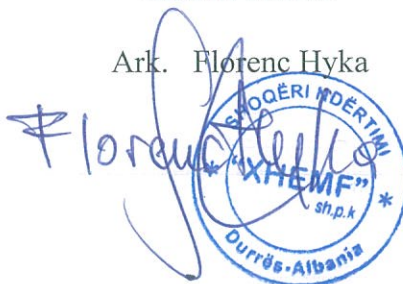


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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 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 vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: “Godinë banimi dhe shërbimi (10kate mbi tokë dhe 2nën tokë)” në lagjen nr.1, shëtitorja “Taulantia”, Bashkia Durrës, me zhvillues “XHEMF” shpk, 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, ku në pikën 12 të nenit 34 “Distancat minimale midis ndërtimeve” përcaktohet se:

“12. Për objektet në kompetencë të Këshillit të Kombëtar të Territorit, sipas nenit 19, të kësaj rregulloreje, distancat midis objekteve mund të përcaktohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit me rregullore të posaçme, të miratuara prej tij.”

- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës, miratuar dhe në fuqi

1.2 Përshkrimi i zonës së studiuar

Parcela e objektit të propozuar, ndodhet pranë Shetitores "Taulantia" në lagjen nr.1, të qytetit të Durrësit. Fasada jugore e objektit të propozuar është pjese e siluetës së shetitores bregdetare. Objektet përreth janë kryesisht objekte të pas viteve '90, të cilat kanë karakter kryesisht rezidencial, ndërsa në katet e para karakter shërbimi dhe tregëtar.





Fig.1 Pozicioni i objektit të propozuar.



Fig.2 Vendodhja e pronës për objektin e propozuar.

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 të miratuar dhe në fuqi, sheshi i kërkuar për zhvillim ndodhet në nën-njësine strukturore A.3.1. Në figurën nr.3 paraqitet skeda teknike me të dhënat e nën-njësive strukturore A.3.1. të cilat janë vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani si dhe parametrat përsa i përket numrit të kateve dhe koeficientit të shfrytëzimit të tokës.

RREGULLORE		A.3.1
Zona Rezidenciale (përdorim të përzierë)		Kategoria e përdorimit të tokës
Zona të përdorimit të përzier dhe rekreacionit me densitet të lartë (Currila dhe fronti ujor i portit)		Kategoria e zonimit
PARAMETRA TË PËRGJITHSHËM (te zones)		
- hotele, facilitete turistike dhe zyra - rezidenca dhe facilitetet perkatese si garazhe, depo dhe qilare; - magazine/dyqane shumice e pakice; - qendra komerciale; - zyra publike dhe private (banka, zyra postare etc.)		Perdorimi i lejuar
Te gjitha tipet e aktiviteve prodhuese dhe përdorimeve perkatese.		Perdorime të ndaluara
Leje zhvillimit		Statusi i zhvillimit
50% Zona Rezidenciale; 25% Biznes cdo lloj 10% Rruge 10% Infrastruktura Sekondare 5% Sherbime per komunitetit	Toke private Toke private Toke publike Toke publike Private / Publike (e negociueshme)	Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm
RREGULLORE PLANIFIKIMI (te parcelës)		
Min: 450 m ²		Madhësia e parcelës
3.0		Intensiteti i ndertimit [i]
40% (nen toke PCR = 100%)		Ksht
32m 10 kate		Lartësia
Min 20m		Fasadea e parcelës
2 parkim (16.5m ²) per njësi banimi (100m ²) 1 parkim per 50m ² siperfaqe tregtare		Kërkesa për parkime
KUSHTET SPECIALE		
Fasade e vazhduar e katit perdhës dhe katit të parë (Dp dhe Db=0)		Planimetria e sheshit të ndertimit
Kati perdhës lartësia maksimale = 5m, kati i parë maksimumi = 3m		Aktivitet Tregtare
Distance maksimale midis vend kalimeve publike: 80m		Kërkesa Shtese
INSTRUMENTET E MENAXHIMIT TË TOKËS		
5%		Kontribut monetar/ toke

Fig. 3 Skeda teknike me të dhënat e nën-njësive strukturore (MIRATUAR DHE NE FUQI)



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

Më poshtë paraqiten pjesë të Planit të Përgjithshëm Vendor të miratuar dhe në fuqi për bashkinë Durrës, për objektin “Godinë banimi dhe shërbimi (10kate dh 2kate nëntokë)” me adresë lagjja nr.1, Shëtitorja “Taulantia”, bashkia Durrës, me zhvillues “XHEMF” shpk, i cili është shpjeguar me projektin e propozuar bashkëlidhur.

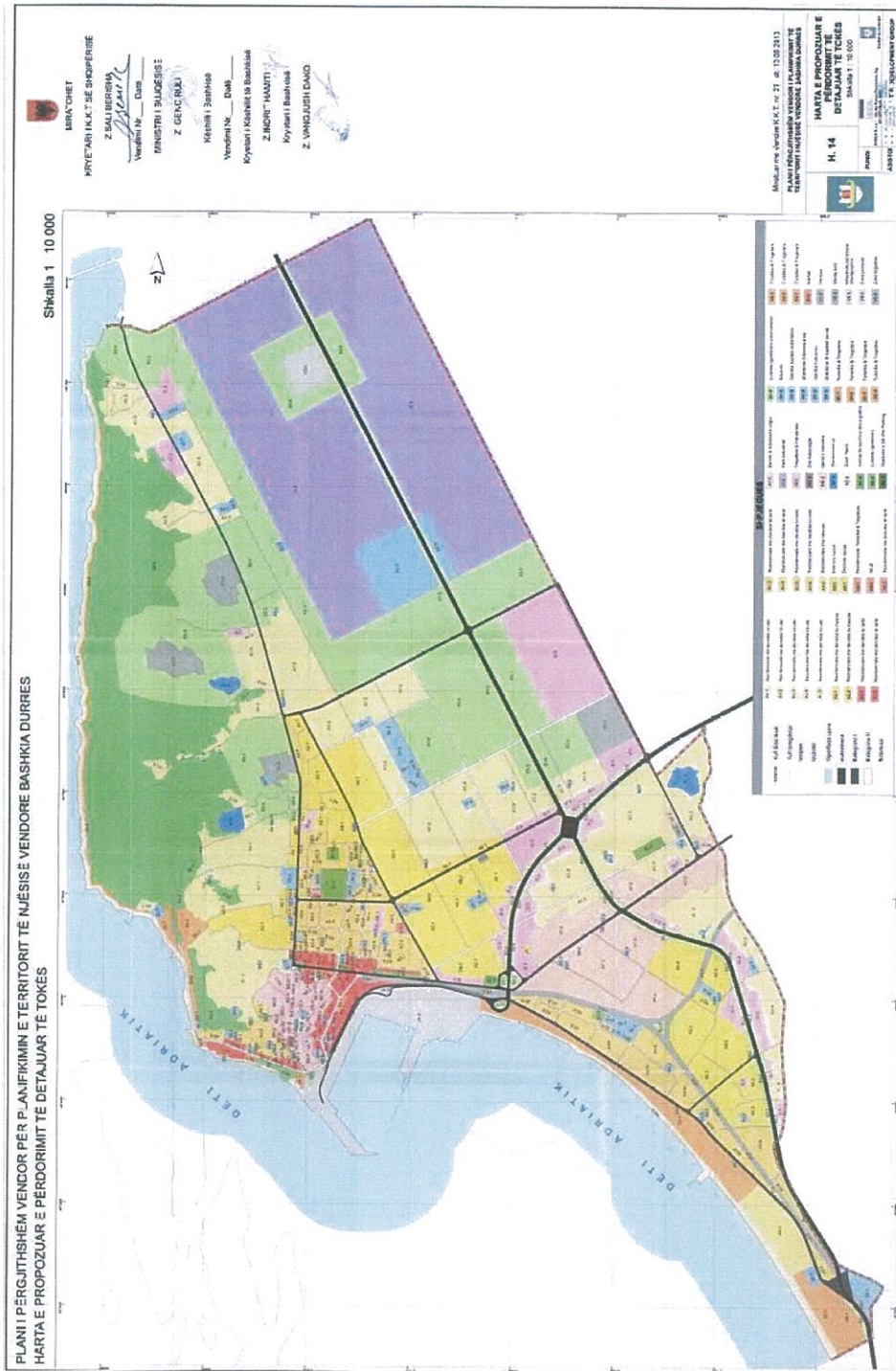


Fig. 4 Fragment nga Harta e Përdorimit të Tokës (MIRATUAR DHE NE FUQI)





Fig. 6 Fragment nga Harta e Perdorit te Tokes (MIRATUAR DHE NE FUQI)
Pozicionimi i objektit

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Parcela ku objekti është propozuar për zhvillim ndodhet në një zonë me intensitet të lartë ndërtimi me funksion të përzier. Fasada jugore e objektit merr pjesë në siluetën e shëtitores bregdetare, në të cilën përgjatë gjithë gjatësisë së saj, dy katet e para të objekteve përdoren për shërbime, si bar, restorant dhe ambiente me karakter rekreativ. Në perëndim dhe veri kufizohet me rrugë të brendshme, të cilat bëjnë lidhjen e shëtitores bregdetare me shëtitorën “Taulantia”. Në anën perëndimore dhe veriore, pjesërisht kufizohet me objekte 1kateshe. Sipërfaqja e pronës e lloji truall është 1043.36 m².

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Duke u bazuar në analizën dhe studimin e karakterit të zonës në të cilën ndodhet sheshi i kërkuar për zhvillim, duke respektuar funksionet e lejuara në planin e miratuar në fuqi, propozohet që në dy katet e para mbi tokë do kenë funksion shërbimi dhe tetë kate me funksion banim.



Kati përdhe i kësaj godine do të ketë funksion shërbimi. Në këtë kat në anën veriore ndodhet nyja e shkallë/ashensor e cila u shërben kateve të banimit, e cila është e ndarë si nukël nga shkallët për katin e pare të shërbimeve, të cilat janë të vendosura në anën jugore të objektit.

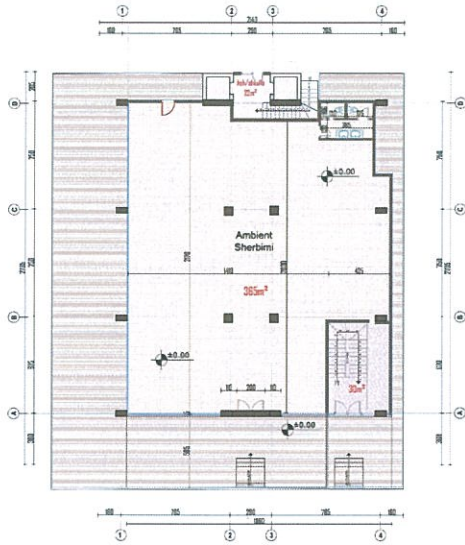
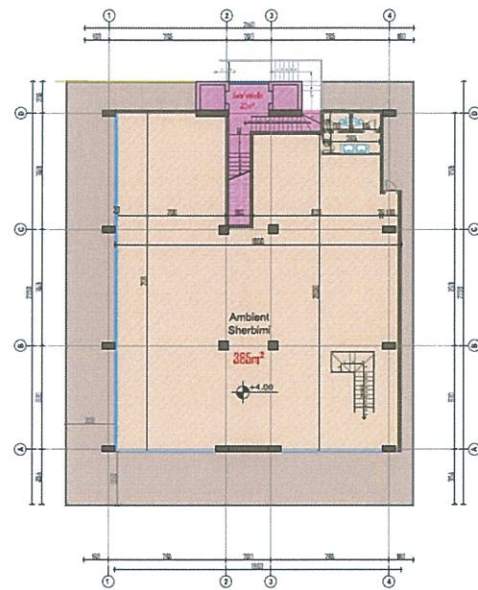


Fig. 7 Planimetria e katit përdhe.



Planimetria e katit te pare.

Katet e banimit janë të organizuara në 4 (katër) apartamente në cdo kat, të tipit 2+1 dhe 3+1. Apartamentet të tipit 3+1 janë të pozicionuara në anën jugore të godinës. Apartamentet 2+1 janë të pozicionuara në anën veriore të godinës.

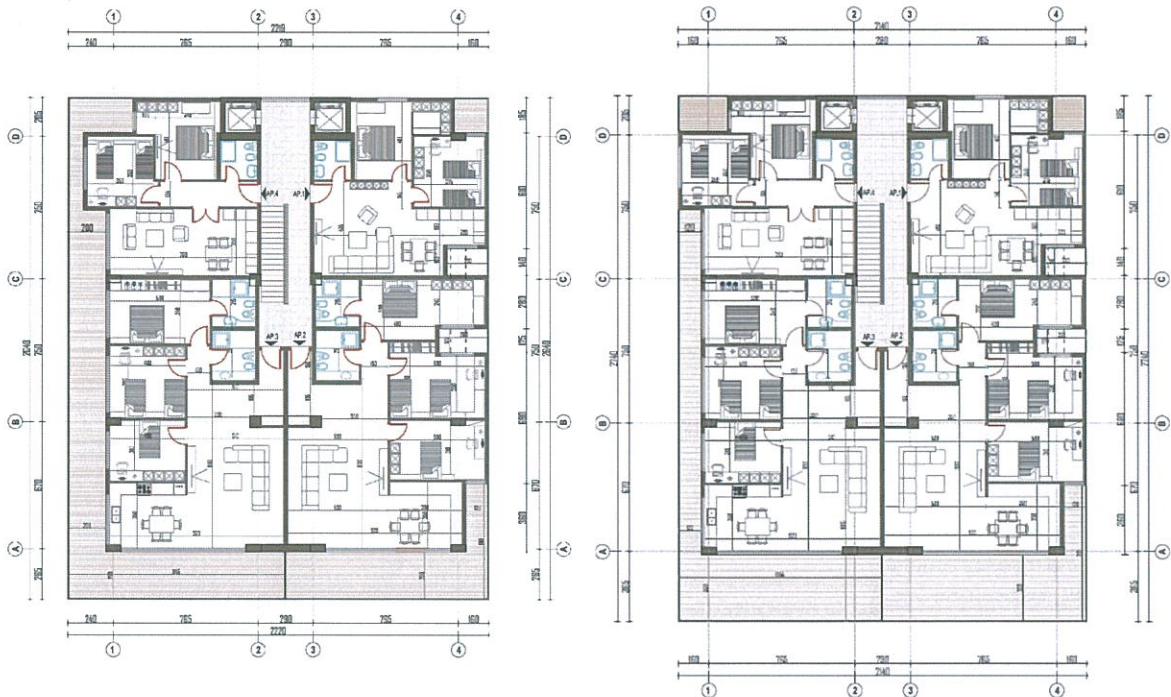


Fig. 8 Planimetritë e katit tip të banimeve.





Fig. 9 Pamje e ambienteve të brendshme të apartamenteve (rifiniturat).

Dy katet nëntokë do të shfrytëzohen për parkime të automjeteve dhe ambiente teknike.



Fig. 10 Planimetritë e kateve nëntokë.

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

Nga ana volumetrike, objekti ka një formë të rregullt drejtkëndore i cili trajtohet me linja horizontale përgjatë gjithë gjatësisë së tij.





Fig. 11 Pamje perspektive e objektit (volumetria).

Fasadat e objektit do të trajtohen me materiale ekologjike. Do dominojnë linja horizontale me anë të strehave duke kryer pjesërisht hijëzimin e fasadave, të shoqëruara me vetrata xhami në mënyrë që ambientet e brëndshme të jenë të lidhuara vizualisht me natyrën.



Fig. 12 Pamje perspektive e objektit .



Zona në të cilën propozohet godina, ka intensitet të lartë ndërtimi me godina 8katëshe, 10katëshe dhe 13katëshe. Rifiniturat e jashtme dhe të brendshme do të trajtohen sipas normave dhe standardeve europiane në fuqi dhe kualitet.



Fig. 13 Pamje perspektive e objektit

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Objekti është i kufizuar me rrugë në të tre anë të tij. Në veri parcela ndërtimore kufizohet me rrugë të brendshme lagjeje dhe një objekt njëkatësh informal me distancë 10.5m nga objekti i kërkuar (distanca e objektit të propozuar nga kufiri i pronës). Në veri distanca e objektit të propozuar nga objekti ekzistues 5kate do të jetë 22.7m. Në perëndim kufizohet me rrugë të brendshme kembesoresh dhe distanca e objektit të kërkuar 5.2m nga kufiri i pronës. Në jug parcela ndërtimore kufizohet nga shëtitoretja bregdetare, objekti ka një distancë 5m nga kufiri i pronës dhe nuk shkel vijën e ndërtimit të shëtitores. Në lindje parcela ndërtimore kufizohet nga prona shtet dhe objekte të ulta një katëshe informale me karakter tregtar, objekti ka distance 1m nga kufiri i pronës dhe ruan faqe kallkan.

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

<i>Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:</i>	<i>1043.36 m²</i>
<i>Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:</i>	<i>1043.36 m²</i>
<i>Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):</i>	<i>417 m²</i>
<i>Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:</i>	<i>4683 m²</i>
<i>Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:</i>	<i>40 %</i>
<i>Intensiteti i ndërtimit:</i>	<i>4.49</i>



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

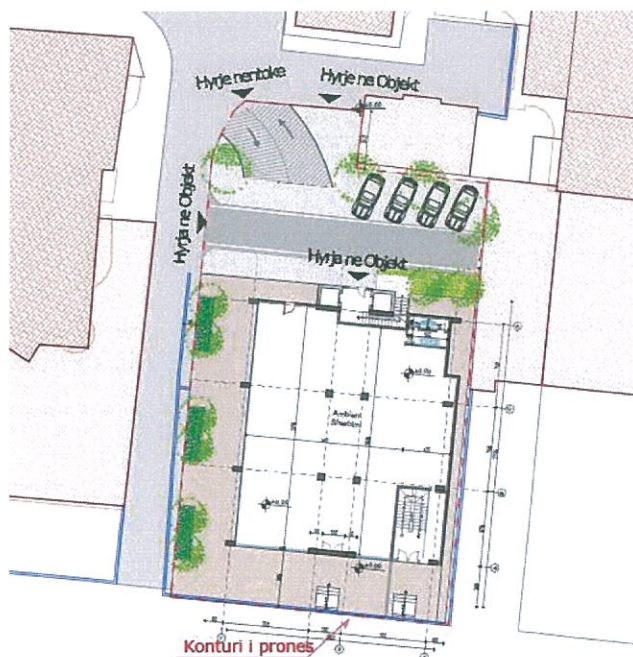


Fig. 15 Plansistemimi/Aksesi në objekt.

Objekti i propozuar përmirëson situatën aktuale të parcelës ndërtimore duke bërë të mundur depërtimin e flukseve të këmbësorëve nga shëtitorja në pjesën e brëndshme të kuartallit të banimit. Përsa i përket elementëve të gjelberimit, hapsira e përbashkët në hyrjen e godinës dhe rreth saj, do të trajtohet me lule dhe bimësi dekorative sipas figurës 15.

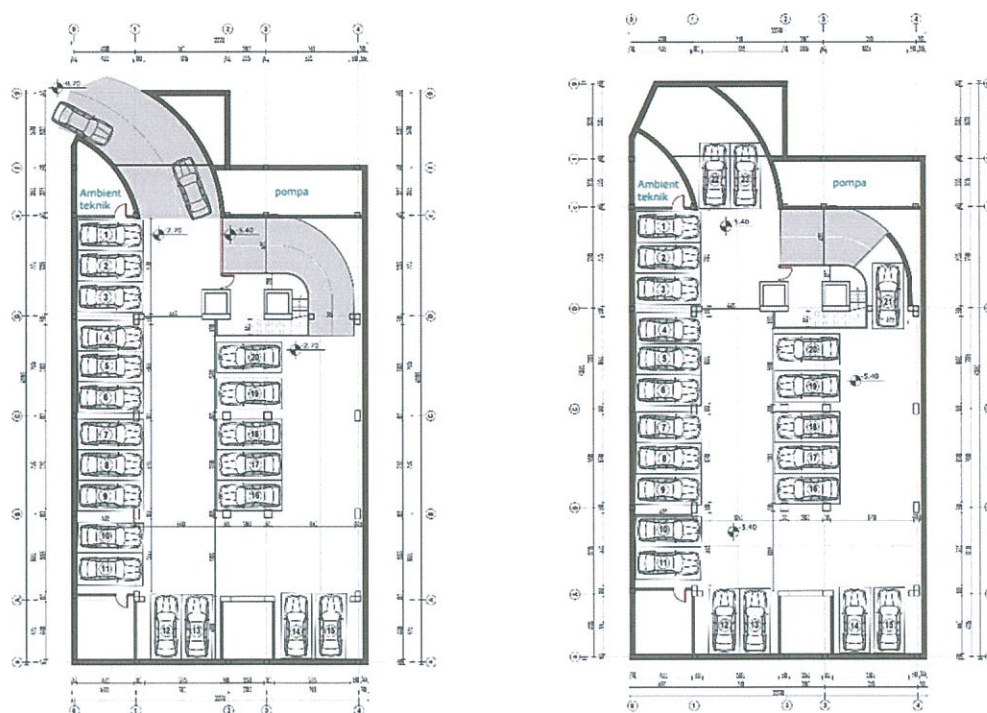


Fig. 16 Planimetritë e kateve nëntokë.



Në katet nëntokë do të vendosen ambientet teknike, vendet e parkimeve për rezidentët dhe për ambientet e shërbimeve sipas figurës 16.

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Ky projekt nuk propozon ndryshime të rrjetit kryesor të infrastrukturave ekzistuese, por gjithashtu respekton gjendjen ekzistuese dhe atë të planit të miratuar në fuqi.

Hyrja në sheshin e kërkuar do të kryhet nga rrjeti rrugor ekzistues sipas shkresës

Nr.4707, date 13.04.2021 të Bashkisë Durrës.

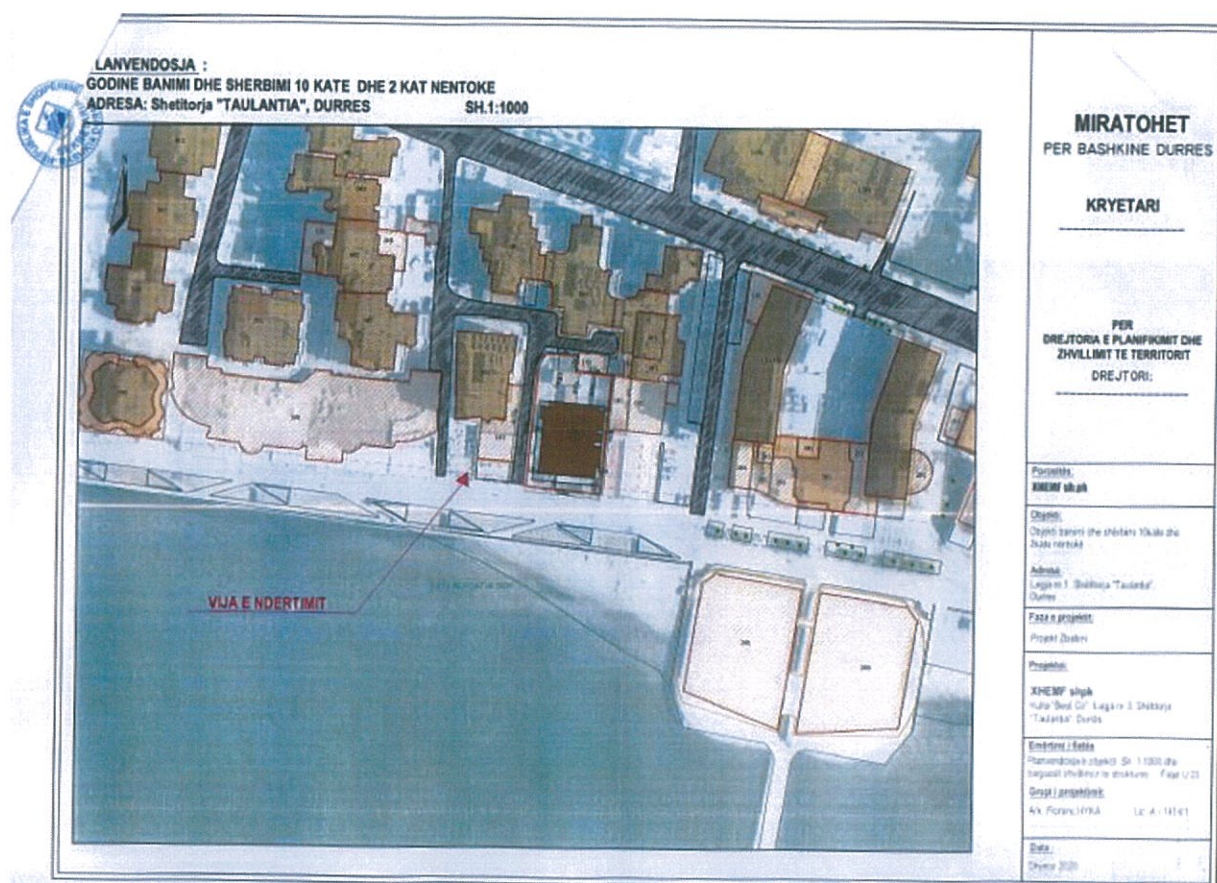


Fig. 17 Rrugët hyrëse dhe dalëse (ekzistuese) në sheshin e kërkuar.

“XHEMF” shpk

Lic. Nr. 5559/2

Ark. Florenc Hyka

