



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN:

“OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIME 7,8 DHE 9 KATE ME 1 KAT PARKIM
NËNTOKË”, ME VENDNDODHJE NË RR.“PAVARESIA”, PLAZH, BASHKIA
DURRËS, ME SUBJEKT ZHVILLUES
“AKM GROUP” SHPK
“BEGA-07” SHPK

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.



MINISTËR I TURIZMIT DHE I MJEDISIT

Znj. MIRELA KUMBARO FURXHI



Miratar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 53, datë 02/04/2024

Projektues:

"COMPASS STUDIO" SHPK N.6849/3
Ark. Anita BELERI (PAPAJANI) A.0881/4



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 Durrës

2.1 Fragmente të hartave të PPV Durrës në lidhje me zonën në zhvillim;

2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së;

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

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

I. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Zhvillimit për objektin: "Objekt banimi dhe shërbime 7,8 dhe 9 kat me 1 kat parkim nëntokë", me vendndodhje në Rr. Pavarësia, Plazh, Bashkia Durrës, me zhvillues "AKM GROUP" SHPK dhe "BEGA-07" SHPK.

I gjithë procesi bazohet në kuadrin ligjor si vijon:

- Vendimit nr. 23, dt, 28.02.2020, "Për përcaktimin e procedurave që do të ndiqen nga autoritet e zhvillimit të territorit për shqyrtimin e aplikimeve, brenda zonës së brezit bregdetar",
- Ligj nr. 107/2014 për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit, (i ndryshuar)
- VKM 408, datë 13.05.2015 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit", (i ndryshuar)
- PPV Durrës, miratuar me nr. 4, dt 27.07.2022 dhe rregullores përkatëse

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Hapësira në të cilën do të ndërtohet objekti i ri "Objekt banimi dhe shërbime 7,8 dhe 9 kat me 1 kat parkim nëntokë ", ndodhet në Rr. Pavarësia, Plazh, Bashkia Durrës, në pasurinë me nr. Pasurie 46/591, zk nr. 8518, me datë lëshimi 12.05.2023 dhe Kod Unik 8518144008, sipas dokumentit çertifikatë për vërtetim pronësie, me sipërfaqe totale 1800 m², Durrës, Rr.: L.13 Plazh.

Sheshi i ndërtimit ndodhet në rrugën "Pavarësia" Plazh, Durrës, në afërsi të zonës së njohur si Iliria. Sheshi ka një distance rreth 5km në vijë ajore me qendren e qytetit. Zona e Plazhit të Durrësit ka një shtrirje shumë të madhe që fillon në rrethrotullimin në ndarjen e rrugëve Shkozë-Tirane dhe Plazh, e vijon deri në afërsi të Shkëmbit të Kavajës, por për shkak të zhvillimeve më të hershme zhvillimin e saj më të madh, e cila lidhet me përdorimin masiv e ka patur kryesisht në shtrirjen nga zona e Agipit në afërsi të rrethrotullimit të tanishëm të Tiranës e deri në plazhin e njohur të Plepave.

Për nga vetë shtrirja me vijen bregdetare, karakterin shumëvjeçar të zonës, si zonë banimi dhe turizmi, kjo zonë mbetet si një nga zonat më të kërkuara në Plazhin e Durrësit.

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej rreth 1800 m² me një distance rreth 350 m nga bregu i detit buzë rrugës Pavarësia.

Objektet përreth janë kryesisht me lartësi 6-9 kate me funksion banimi dhe shërbimesh. Jo larg sheshit tonë gjenden dhe disa objekte banimi 6, 9 katëshe, të cilët në katet e para zhvillojnë aktivitete të ndryshme tregtare.



Fig.1 Vendodhja e zonës ku do të ndërtohet godina e re

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Himarë

2.1. Fragmente të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim

Referuar Planit të Përgjithshëm Vendor të bashkisë Durrës, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendimin Nr. 4, datë 27.07.2022 “Për miratimin e Planit Të Përgjithshëm Vendor Bashkia Durrës”, parcela ku propozohet ndërtimi i godinës "**OBJEKT BANIMI DHE SHERBIME 7,8 DHE 9 KAT ME 1 KAT PARKIM NENTOKE**", në hapësirën e konturuar, përkatësisht 1800 m² në njësinë strukturore **DR_UB_A2_318/3**.

Referuar planit të zhvillimit të miratuar dhe në zbatim nga Bashkia Himarë, përdorimet e lejuara në Njësine Strukturore **DR_UB_A2_318/3** janë:

A4- Zona banimi

AR- Aktivitete sociale, kulturore dhe rekreative, përfshirë ato sportive, sipas legjislacionit të posaçëm; Hapësira të gjelbra sportive dhe të hapura të tipave të ndryshëm, të përcaktuara për përdorim publik. Zonë e gjelbër izoluese

S - Përdorimi-Shërbime. Territore dhe struktura për shërbime tregtare, zyra dhe qendra biznesi; Përfshihen hotele, zona turistike dhe shërbime plazhi, kamping. Me përjashtim të aktiviteteve industriale.

A5 - Zona me shtëpi të dyta.

Plani i Përgjithshëm Vendor

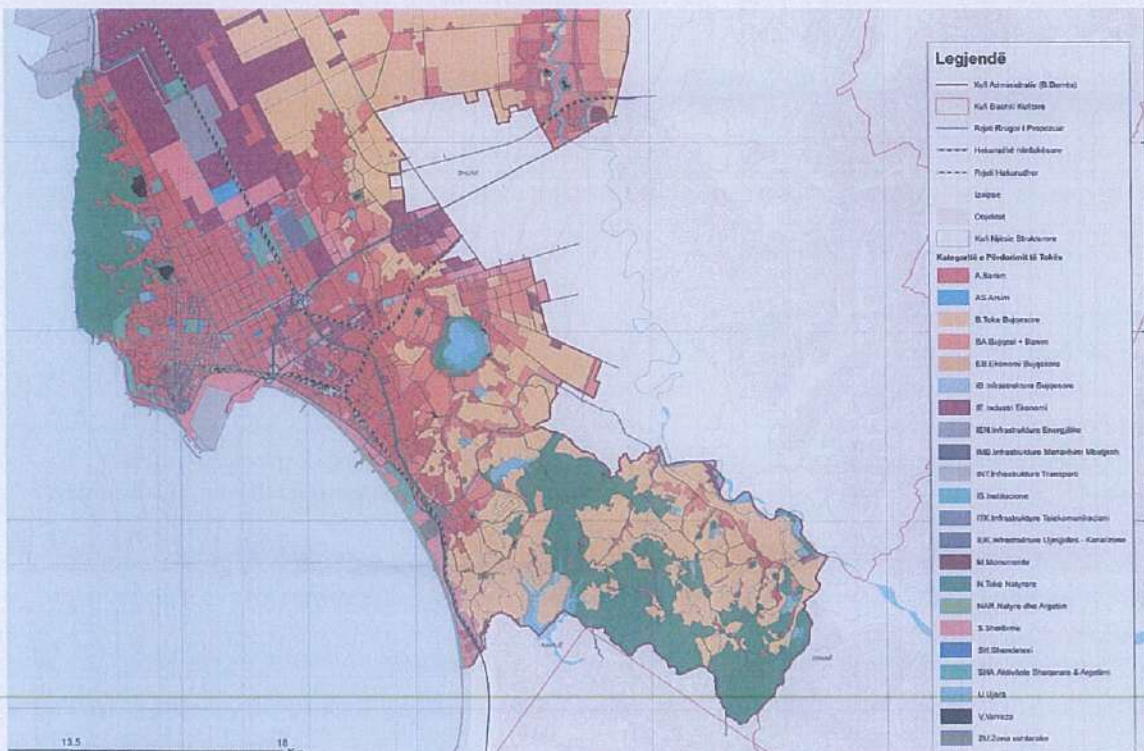
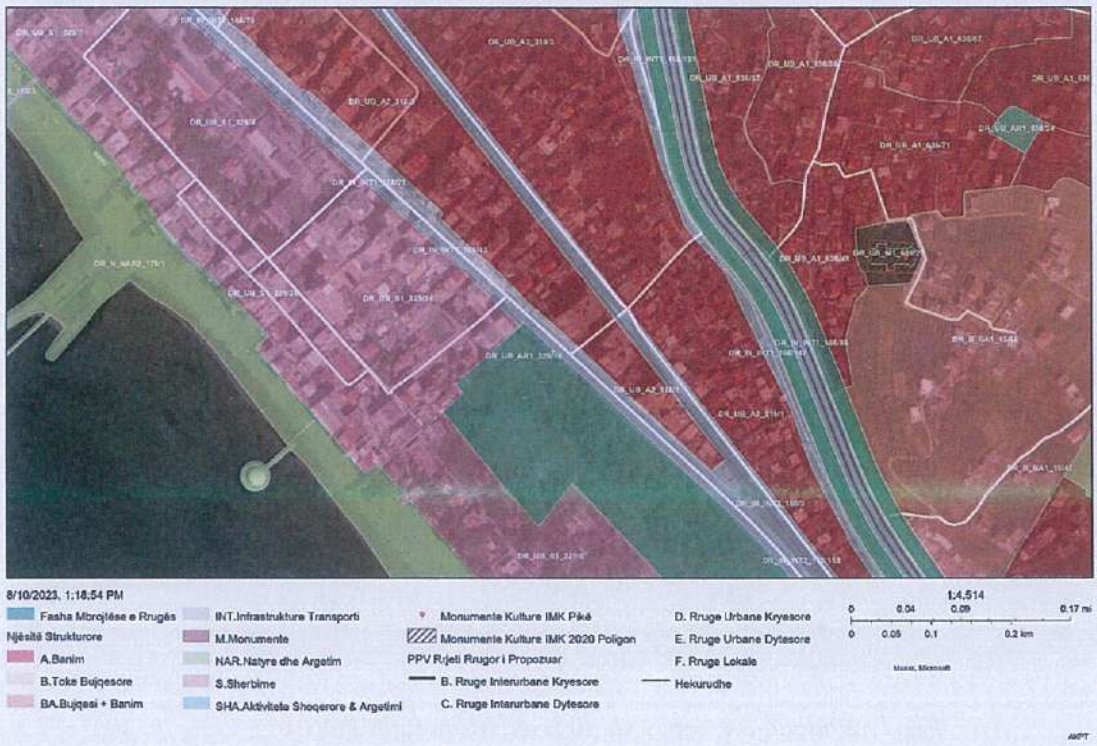


Fig.2 Fragment i hartës së Njësiive Strukturore të Njësisë DR_UB_A2_318/3

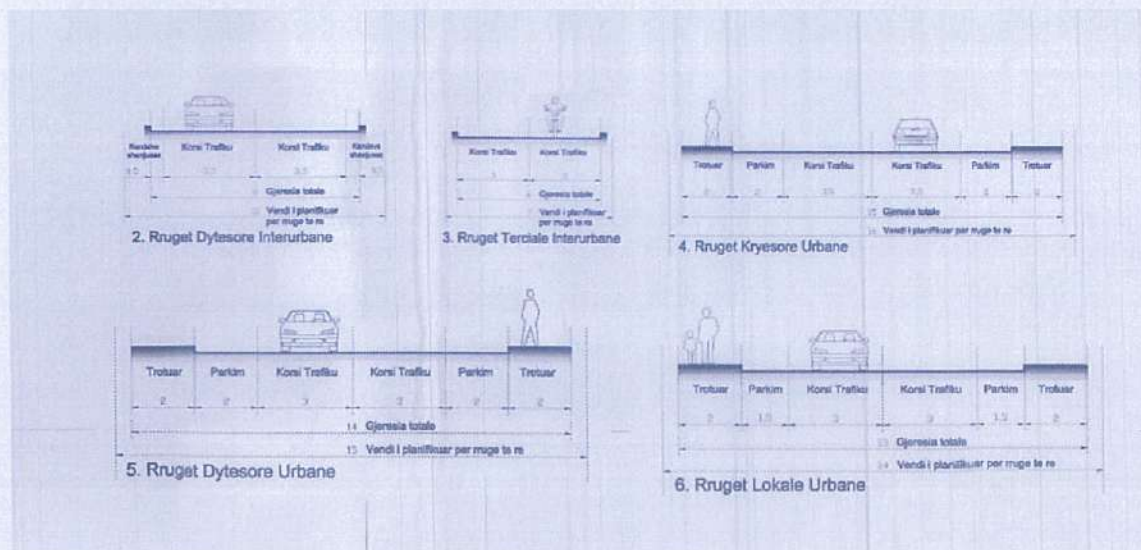


Fig.3 Fragment i hartës së rrjetit rrugor të propozuar _Seksionet e rrugëve

Referuar figurës nr. 3, në të cilën jepet një fragment i rrjetit të propozuar rrugor të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës, në territorin e Njesisë Strukture DR_UB_A2_318/3 është parashikuar që të ndërtohet rrugë. Zhvillimi ekzistues dhe i pritshëm ndërtimor, i reflektuar edhe në popullimin e zonës e në vëllimin e kërkesave të banorëve të saj, ka qenë faktori bazë në projektimin e sistemit rrugor të propozuar. Plani propozon rrugë Urbane Kryesore me seksion rruge:

- Rrugë Urbane Kryesore (kategoria D) 30 m.

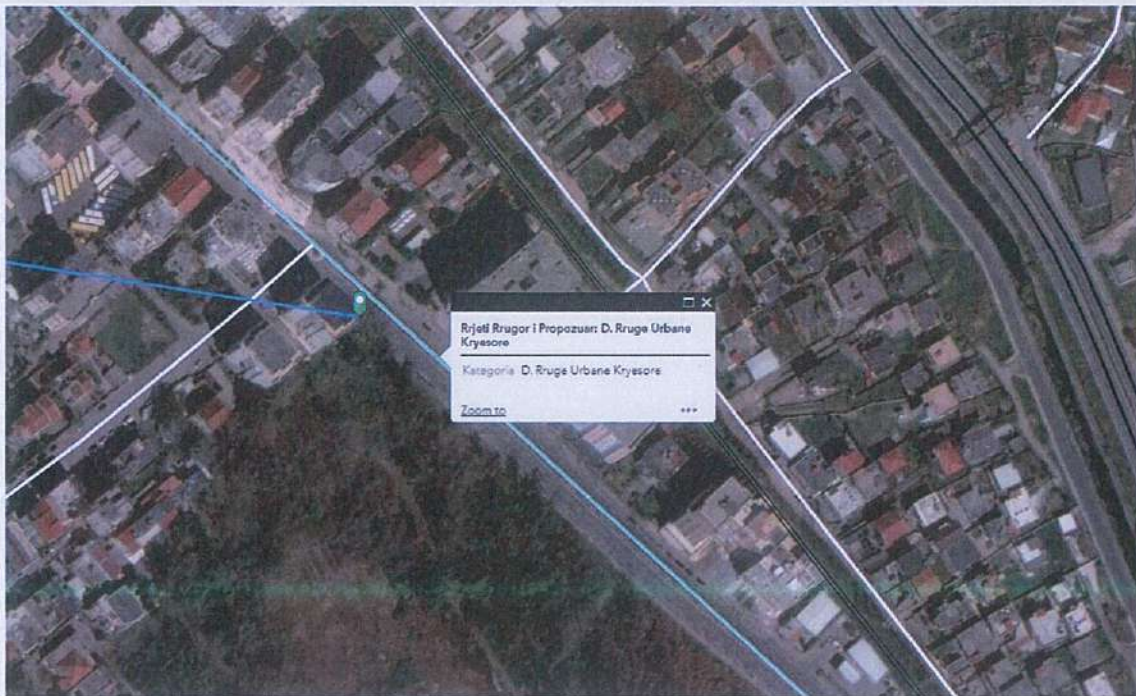


Fig.4 Rrjeti rrugor i propozuar njësia DR_UB_A2_318/3

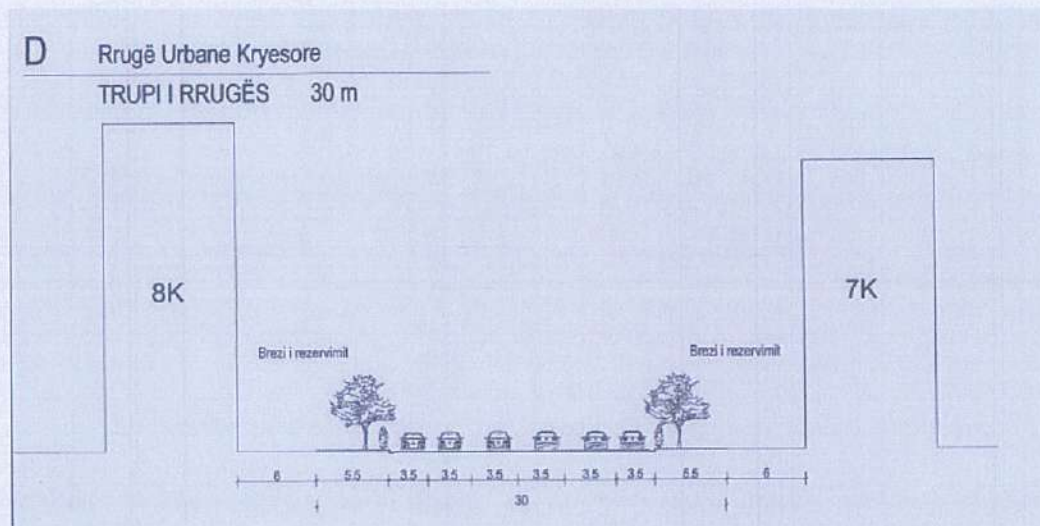


Fig.5 Seksioni i rrugës së propozuar

2.2 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës

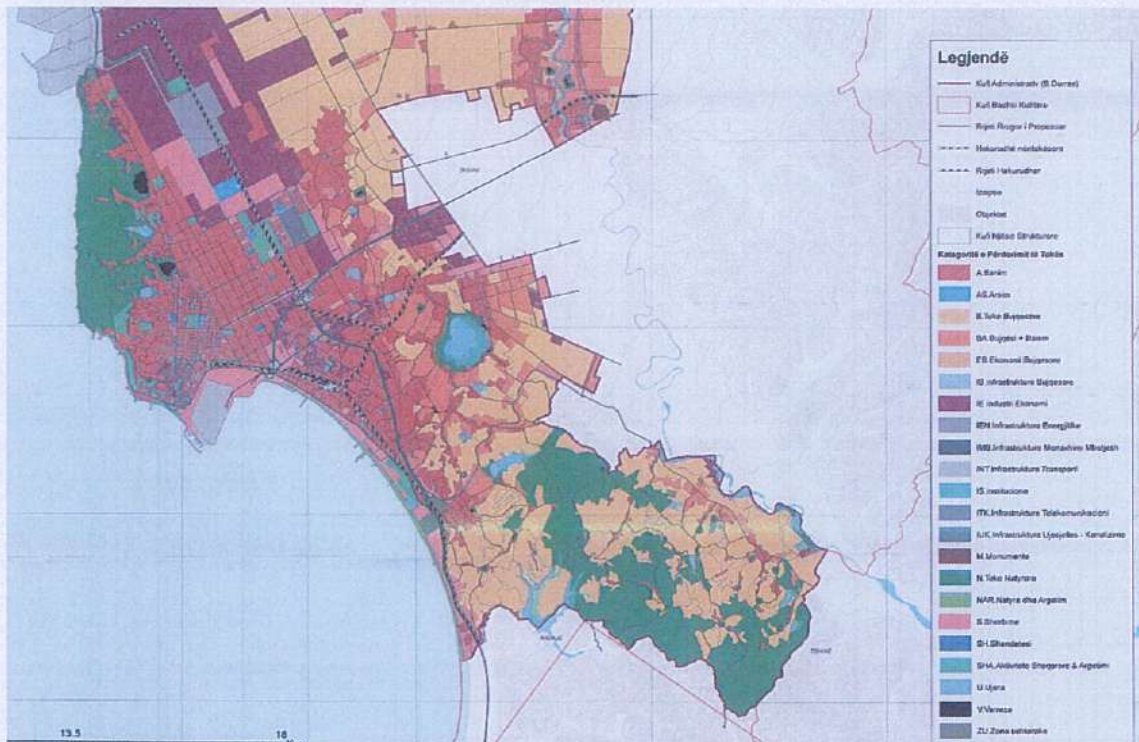


Fig.6 Fragment i hartës së përdorimeve të tokës

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ka një sipërfaqe prej rreth 1800 m² me një distancë rreth 350 m nga bregu i detit buzë rrugës Pavarësia. Për nga vetë shtrirja me vijën bregdetare, karakterin shumëvjeçar të zonës, si zonë banimi dhe turizmi, kjo zonë mbetet si një nga zonat më të kërkuara në Plazhin e Durrësit. Objektet përreth janë kryesisht me lartësi 6-9 kate me funksion banimi dhe shërbimesh. Jo larg sheshit tonë gjenden dhe disa objekte banimi 6, 9 katëshe, të cilët në katet e para zhvillojnë aktivitete të ndryshme tregtare.

Në sheshin e ndërtimit ka një ndërtim 1kat.

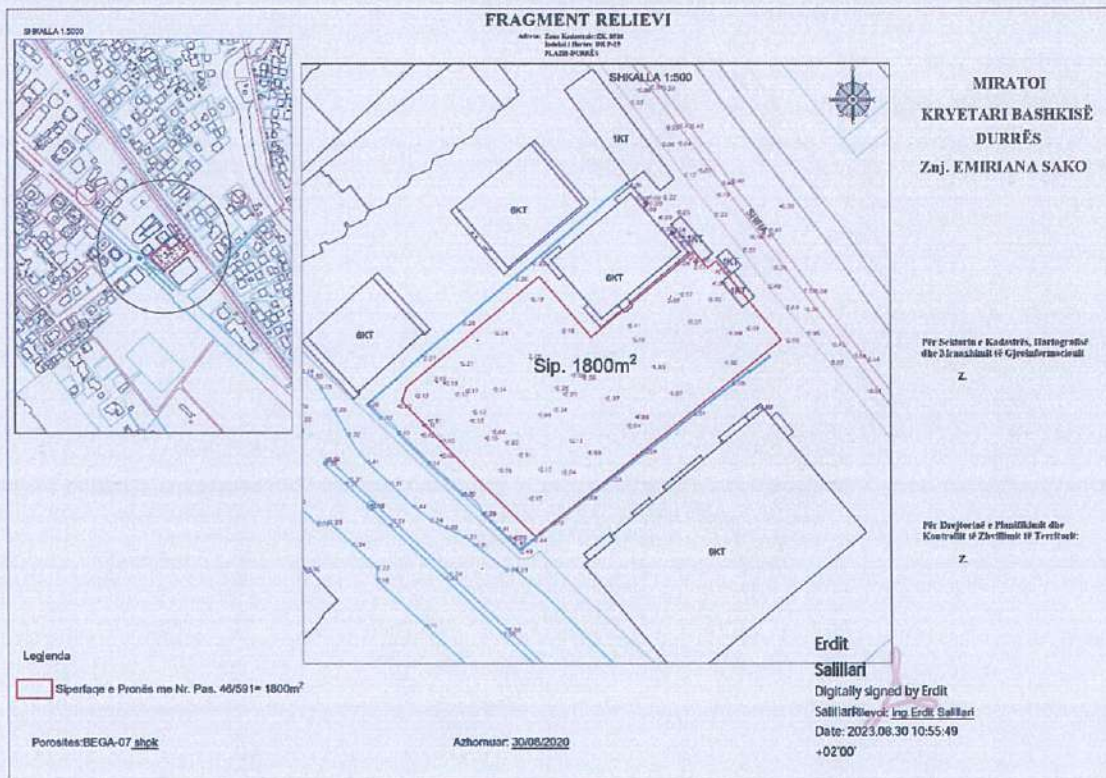


Fig.7 Rilevimi topografik i gjëndjes ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit Të Territorit

4.1 Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Sheshi i ndërtimit ndodhet në një terren të sheshtë.

Sipërfaqja e zënë nga struktura (kati përdhe) është 556.9 m², sipërfaqja e zënë nga struktura për total ndërtim mbi tokë është 5577.4 m² që përkon me një koeficient shfrytëzimi prej 30.9 %.

Zgjidhja volumetrike përbëhet nga volumi kryesor dhe nga një volum tjetër që i bashkohet më lartësinë e katit të parë. Volumi që i integrohet volumit tjetër në lartësi i afrohet kufirit të pronës, të dy këto objekte kanë funksion banim me apartamente të tipit 1+1 dhe 2+1. Objekti me funksion banim dhe shërbime do të jetë i tërhequr nga trupi i rrugës kryesore. Kati përdhe është më i lartë se katet e tjera për shkak të funksionit që ai mbart. Katet e banimit kanë çarje horizontale dhe ballkone, kemi edhe disa llozha të vogla.

Objekti do të ketë 1 kat parkimi nëntokë për të arritur numrin e nevojshëm të posteve të parkimit në bazë të sipërfaqes totale të ndërtimit mbi tokë. Parkimet janë të shpërndara, përkatësisht 32 poste. Kati përdhe do të shërbejë si njësi shërbimi. Katet e sipërme janë apartamente banimi të tipologjisë 1+1 dhe 2+1. Përkatësisht kemi 63 apartamente në total nga të cilat 40 janë të tipologjisë 1+1 dhe 23 apartamente të tipologjisë 2+1.

Objekti është lehtësisht i aksesueshëm nga të gjitha drejtimet. Hyrja për në objekt realizohet nëpërmjet një pasazhi për këmbësorë nga rruga kryesore. Hyrja për parkim realizohet nëpërmjet rampës të orientuar nga veri lindja. Kjo pjesë krijon oborre të këndshme të sistemuara që i shërbejnë objektit.

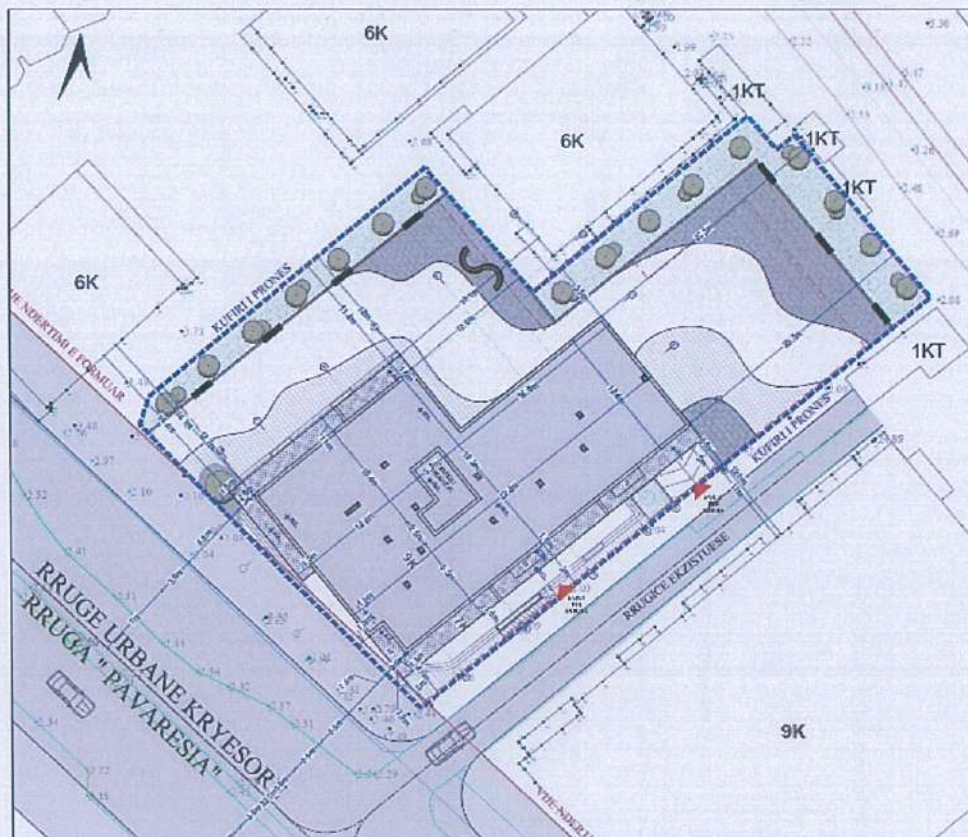


Fig.8 Planvendosje

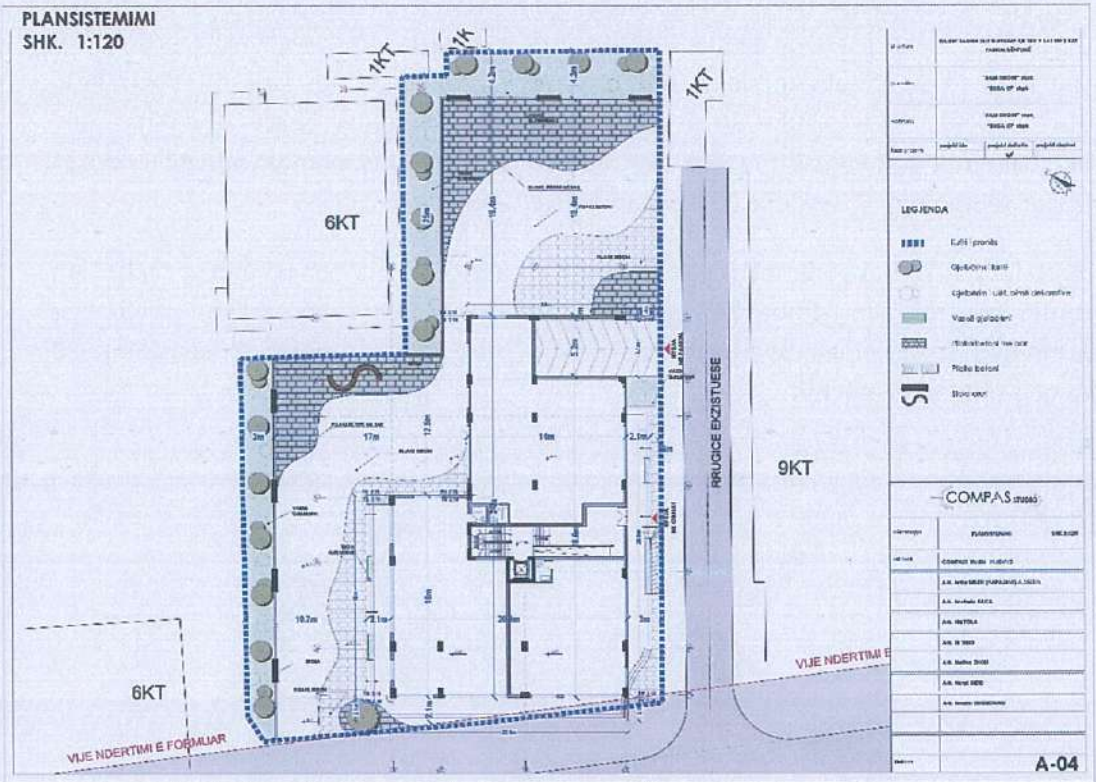


Fig.9 Plani i sistemimeve

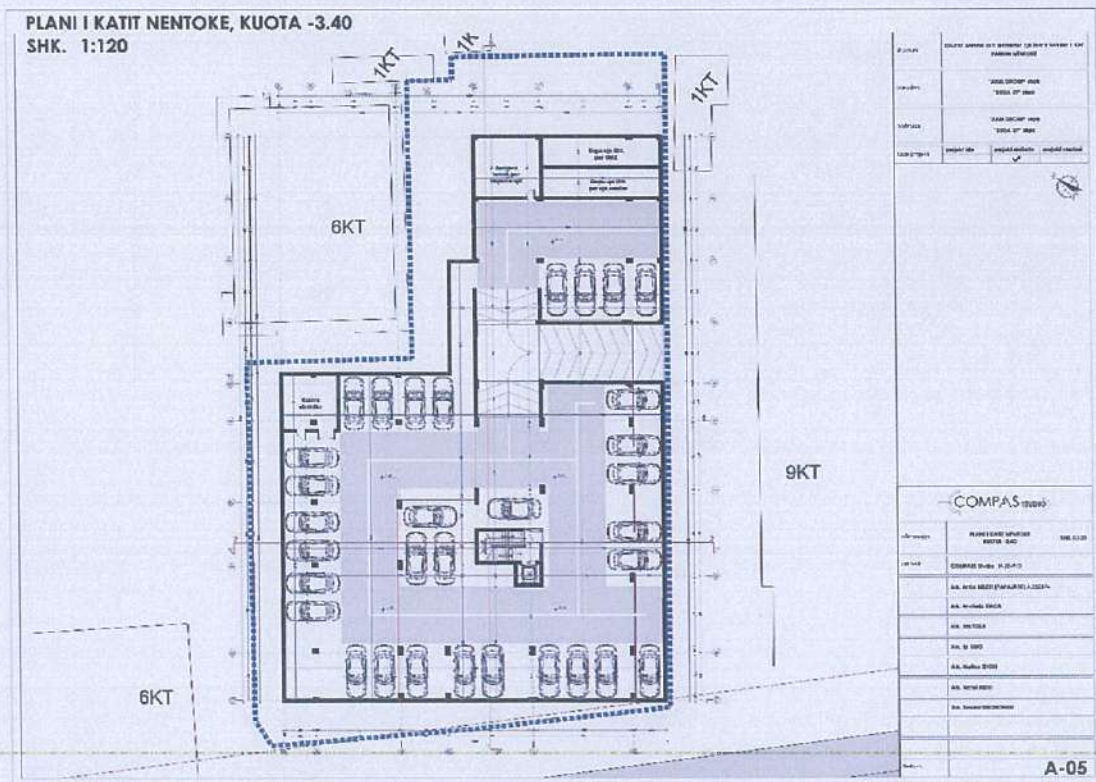
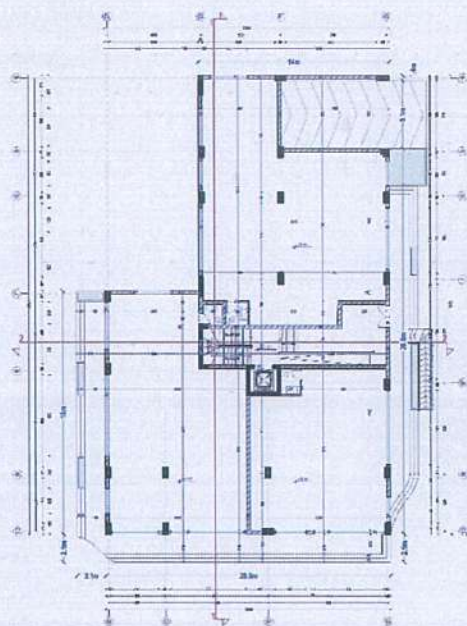


Fig.10 Plani i katit nëntokë -1 të objektit

PLANI I KATIT PËRDHE , KUOTA ±0.00
SHK. 1:100



PROJEKT	OBJEKTI KLASIKI QË SHËRIMON TRAJTË TË NJËRITËP FAKULTETIT
PROJEKTI	"KALIBRI" shtet "KALIBRI" shtet
PROJEKTI	"KALIBRI" shtet "KALIBRI" shtet
PROJEKTI	PROJEKTI PROJEKTI PROJEKTI

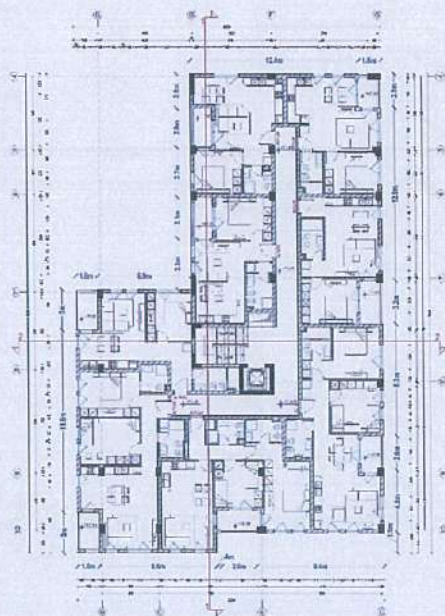
COMPAS shtet

PROJEKTI	PROJEKTI	PROJEKTI
PROJEKTI	PROJEKTI	PROJEKTI
PROJEKTI	PROJEKTI	PROJEKTI
PROJEKTI	PROJEKTI	PROJEKTI
PROJEKTI	PROJEKTI	PROJEKTI
PROJEKTI	PROJEKTI	PROJEKTI
PROJEKTI	PROJEKTI	PROJEKTI
PROJEKTI	PROJEKTI	PROJEKTI
PROJEKTI	PROJEKTI	PROJEKTI
PROJEKTI	PROJEKTI	PROJEKTI

A-06

Fig.11 Plani i katit përdhe të objektit

PLANI I KATIT TE PESTE (mobilim), KUOTA +17.85
SHK. 1:100



PROJEKT	OBJEKTI KLASIKI QË SHËRIMON TRAJTË TË NJËRITËP FAKULTETIT
PROJEKTI	"KALIBRI" shtet "KALIBRI" shtet
PROJEKTI	"KALIBRI" shtet "KALIBRI" shtet
PROJEKTI	PROJEKTI PROJEKTI PROJEKTI

COMPAS shtet

PROJEKTI	PROJEKTI	PROJEKTI
PROJEKTI	PROJEKTI	PROJEKTI
PROJEKTI	PROJEKTI	PROJEKTI
PROJEKTI	PROJEKTI	PROJEKTI
PROJEKTI	PROJEKTI	PROJEKTI
PROJEKTI	PROJEKTI	PROJEKTI
PROJEKTI	PROJEKTI	PROJEKTI
PROJEKTI	PROJEKTI	PROJEKTI
PROJEKTI	PROJEKTI	PROJEKTI
PROJEKTI	PROJEKTI	PROJEKTI

A-15

Fig.12 Plani i katit të pestë

4.2 Pamja e Jashtme e Godinës / Trajtimi i Fasadave

Objekti me funksion banim dhe shërbime do të jetë i tërhequr nga trupi i rrugës kryesore. Kati përdhe është më i lartë se katet e tjera për shkak të funksionit që ai mbart. Katet e banimit kanë çarje horizontale dhe ballkone, kemi edhe disa llozha të vogla.

Duke qënë se ndodhet pranë një rruge kryesore, fasadat do të jetë më potente me shumë çarje, ballkone dhe gjelbërim duke i bërë fasadat shumë dinamike. Çarjet janë vertikale dhe të bollshme ndërkohë që ballkonet brenda volumit janë të gjelbëruara. Veshja e fasadës ndjek logjikën e volumetrisë së objektit, volumi bazë do të jetë i veshur me pllaka qeramike ngjyrë bezhë, ndërkohë që objekti i integruar me ngjyrë kafe e errët. Objekti trajtohet në mënyrë dinamike në të gjitha katet e tij duke luajtur me elementë arkitektonike, lëvizja e të cilave krijon një ritëm të caktuar.

Dimensionet e çarjeve janë sipas normave të projektimit dhe sigurojnë ndriçimin dhe ajrimin e mjaftueshëm të ambienteve. Në katin përdhe çarjet janë menduar më të mëdha duke ju përshtatur funksionit që do të kryet në to, por duke ruajtur vazhdimësinë e linjave vertikale të çarjeve të apartamenteve.

FASADA JUG-LINDORE



FASADA JUG-PERENDIMORE



Fig.15 Fasada jug-lindore / jug-perëndimore e objektit të propozuar

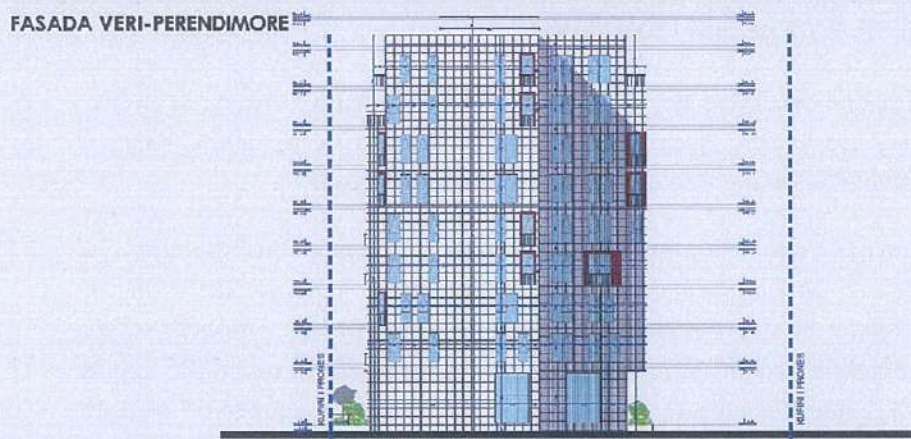


Fig.16 Fasada veri-perëndimore / veri-lindore e objektit të propozuar



Fig.17 Pamje perspektive të objektit



Fig.18 Pamje perspektive të objektit



Fig.20 Pamje perspektive të objektit

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit.

Treguesit e Zhvillimit:

• Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	1800 m ²
• Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (kati përdhe):	556.9 m ²
• Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	30.9 %
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	5577.4 m ²
• Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën tokë:	1371 m ²
• Sipërfaqe e përgjithshme ndertimi:	6948.4 m ²
• Intensiteti i ndërtimit:	3.09
• Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	+31.67 m
• Numri i kateve mbi tokë:	7,8 dhe 9 kat
• Numri i kateve nën tokë:	1

Treguesit e Parceles për Zhvillim:

- Zona Kadastrale: 8518
- Nr. i pasurisë 46/591

Kufizimet:

Veri-Lindje: 46/261; 47/1

Jug- Perëndim: 47/11 (Shtet)

Jug-Lindje: 47/10 (Shtet)

Veri-Perëndim: 46/260; 46/261

Distancat nga kufiri i pronës:

- Veri-Lindje: 12.6-23.7m (vol 8k),
- Jug-Perëndim: 0.8-1.5m(vol 8k),
- Jug-Lindje: 3.0 m (vol 6k),
- Veri-Perëndim: 12.7-13.0 m (vol 8k).

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta

Në tërësinë e vetë, gjithë sipërfaqja e lirë trajtohet me trotuar dhe sipërfaqe të gjelbëruara si dhe ndriçim të ulët dhe të lartë. Në skajet e pronës është vendosur një brez me gjelbërim të lartë, ndërkohë në brendësi hapësira është trajtuar me oborre të këndshme të sistemuara që i shërbejnë objektit.

Në bazë të VKM. 408 datë 13.05.2015 Për Miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit (i ndryshuar), neni 36, për distancat e lejuar midis ndërtimit dhe trupit të rrugës, pika c thuhet:

- për gjerësi rrugë, përfshirë trotualet, më të madhe se 15 (pesëmbëdhjetë) metra, distanca minimale është 4 (katër) metra.
- Duke qenë se përgjatë rrugës ka objekte të tjera të cilat kanë formuar një vijë ndërtimi, është respektuar vija e ndërtimit e formuar tashmë. Objekti respekton vijën e ndërtimit të formuar pa e prekur atë.
- Respekton plotësisht gjendjen ekzistuese për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore në zonë.
- Objekti do të zhvillohet në truallin e vet, përgjatë rrugës ekzistuese dhe krijimit të aksit të rrugës.
- Nga kjo rrugë do të ketë akses dhe për në parkimin nëntokësor.

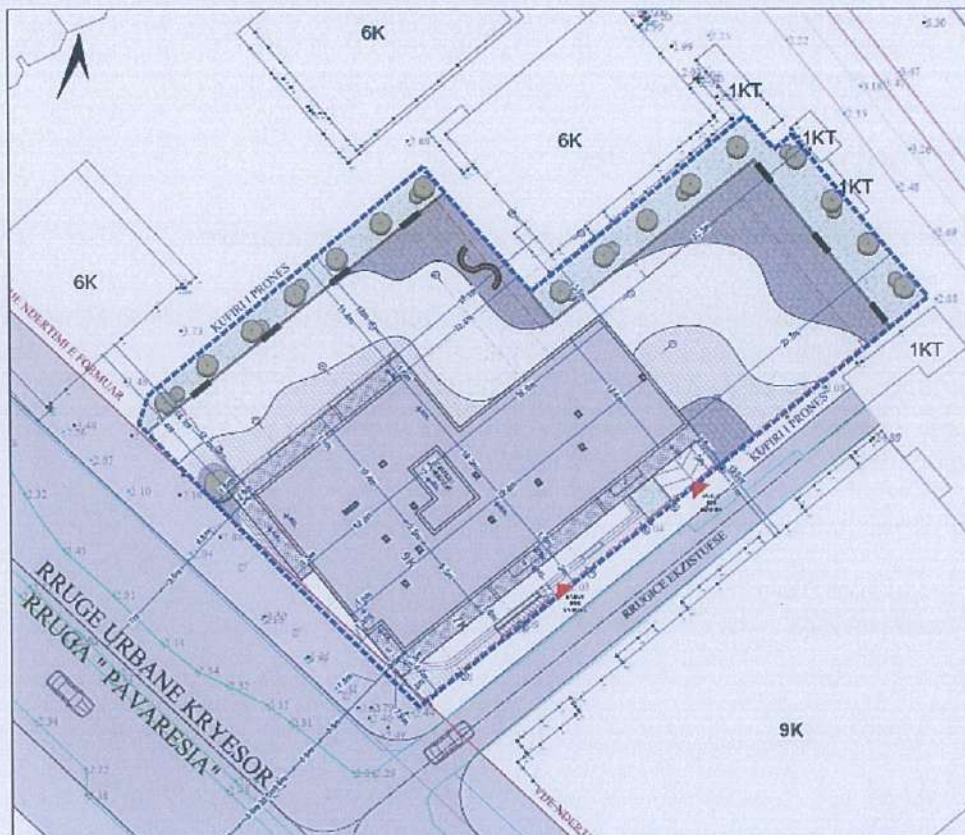


Fig.32 Planvendosje e objektit.