



REPUBLIKA E SHQIPËRISË  
KËSHILLI I MINISTRAVE  
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“MARINA & JAHTET E DURRËSIT – FAZA 1,” ME VENDNDODHJE BASHKIA DURRËS

MIRATOHET  
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA



MINISTËR I INFRASTRUKTURË DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.04, Datë 29.05.2023

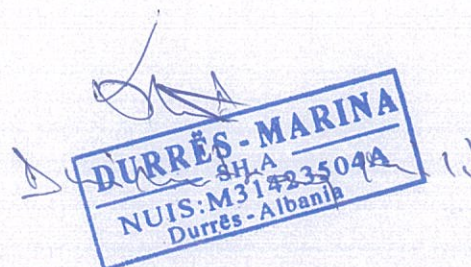
PROJEKTUES:

"ATELIER 4" Sh.p.k. Lic 5063/11



ZHVILLUES

"Durrës Marina" sh.a.



## TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme .....	3
1.1. Baza Ligjore .....	3
1.2. Përshkrim i zonës së studiuar .....	4
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor .....	6
2.1. Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së .....	6
2.2. Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim .....	7
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese .....	9
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit .....	10
4.1. Funksionet dhe aktivitetet e propozuara .....	10
4.2. Pamja e jashtme e godinave/ Stili / Identiteti .....	11
4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit .....	12
4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbra / vendparkimet .....	25
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës .....	28
5.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave .....	28



# 1. Dispozita të Përgjithshme

## 1.1. Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: “MARINA & JAHTET E DURRËSIT – FAZA 1,” ME VENDNDODHJE BASHKIA DURRËS, me subjekt zhvillues shoqërinë “Durrës Marina” SH.A., bazuar në:

- *Plani i Përgjithshëm Vendor i Durrësit Data 27.07.2022;*
- *VKM 408, datë 13.05.2015; me përditësime; “Për Miratimin e Rregullores për Zhvillimin e Territorit”*
- *Ligji Nr.107/2014, date 31.07.2014; me përditësime; “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit”*
- *VKM Nr. 494, date 21.07.2022; Për disa ndryshime në vendimin nr. 861, datë 29.12.2021, të Këshillit të Ministrave, “Për transferimin, në fondin e pasurive të paluajtshme për mbështetjen e investimeve strategjike, të pronave të paluajtshme shtetërore, në zonën kadastrale nr. 8514, Bashkia Durrës, për zhvillimin dhe realizimin e projektit investues strategjik ‘Marina dhe jahtet e Durrësit (Durrës Yachts & Marina)’, dhe për ndryshimin përgjegjësish të administrimit, nga Autoriteti Portual Durrës tek Ministria e Financave dhe Ekonomisë”*
- *Ligji Nr. 79/2022, datë 21.12.2022; “Për miratimin e marrëveshjes kuadër ndërmjet Këshillit të Ministrave të Republikës së Shqipërisë dhe Eagle Hills Real Estate Development, Albanian Seaports Development Company, Sh.a. dhe Nshmi Development L.L.C për projektin e investimit strategjik “Marina & Jahtet e Durrësit””;*
- *VKM Nr. 685, datë 26.10.2022; Për disa ndryshime dhe shtesa në vendimin nr. 861, datë 29.12.2021, të Këshillit të Ministrave, “Për transferimin në fondin e pasurive të paluajtshme për mbështetjen e investimeve strategjike dhe kalimin në përgjegjësi administrimi të Ministrisë së Financave dhe Ekonomisë të pronave të paluajtshme shtetërore, në zonën kadastrale nr. 8514, Bashkia Durrës, për zhvillimin dhe realizimin e projektit investues strategjik ‘Marina dhe jahtet e Durrësit (Durrës Yachts & Marina)’, të ndryshuar”;*
- *VKM Nr. 115, datë 01.03.2023; “Për transferimin në pronësi të shoqërisë “Albanian Seaports Development Company” sh.a., të pronave të paluajtshme shtetërore, pjesë e Fondit të Pasurive të Paluajtshme për Mbështetjen e Investimeve Strategjike, me vendndodhje në zonën kadastrale nr. 8514, Bashkia Durrës”;*



## 1.2. Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit ndodhet në një sipërfaqe prej 230 852.21 m<sup>2</sup>, në zonën e portit të Durrësit, një zonë e rëndësishme kombëtare, e cila zotëron potencialin e duhur për të shfrytëzuar maksimalisht asetet e saj. Projekti synon të zhvillojë këtë nyje kyçe të qytetit me anë të rikonceptimit të portit dhe zonës përreth, me një propozim për waterfrontin e ri të qytetit, duke integruar zonën rezidenciale dhe atë të plazhit, si dhe marinen për të orientuar turizmin vendas drejt atij elitare.

Zhvillimi aktual i Portit të Durrësit, ka kontribuar në formimin e infrastrukturës inxhinierike duke e kthyer zonën në një hapësirë të përshtatshme për investime të mëtejshme. Stacioni hekurudhor ekzistues i Durrësit ndodhet afër pjesës veriore të Fazës 1 dhe me rehabilitimin e të gjithë rrjetit hekurudhor pritet që flukse të mëdha udhëtarësh dhe turistësh të frekuentojnë zonën.

Gjatë studimeve fillestare të vendit praqitet toka e sipërme e zhvillimit e ndotur rëndë për shkak të operacioneve aktuale të magazinimit të portit dhe qymyrit.





Fig. 1. Vendndodhja (pozicioni gjeografik)





Zona për zhvillim

Fig. 2. Pozicionimi ne Planin e Detajuar Durrës



## 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 Vendimin nr. 4, datë 27.07.2022, "Për miratimin e Planit të Detajuar Vendor të njësisë strukturore DR\_UB\_S1\_480/211", për zonën e interesit; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore DR\_UB\_S1\_480/211, në sistemin territorial UB.

Projekti i Masterplanit ka vlerësuar dhe respektuar të gjitha kategoritë e përdorimit të tokës, rregullat dhe kriteret që propozon "Plani i Përgjithshëm Vendor, Bashkia Durrës".



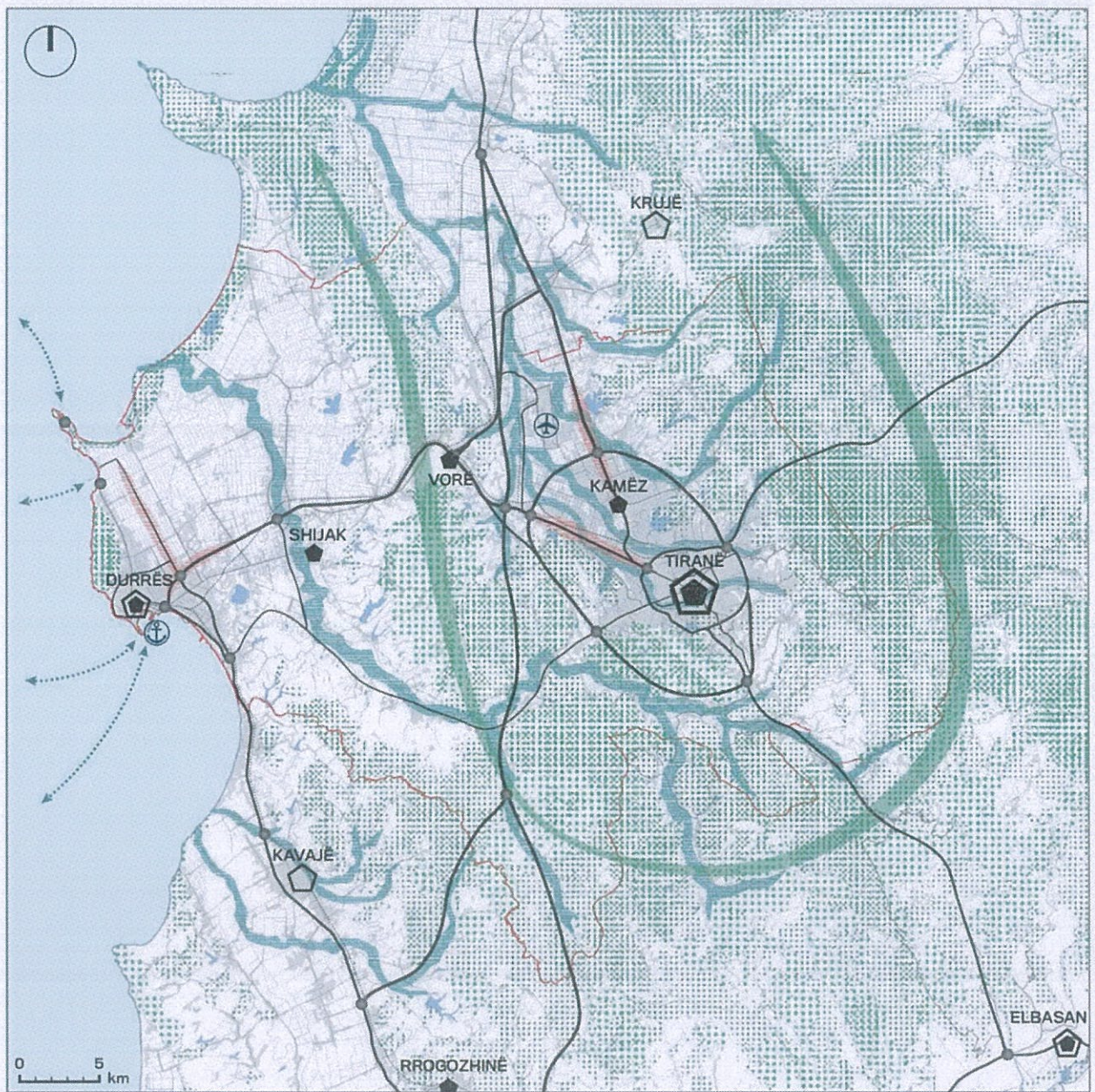
Zona për zhvillim

Fig 3. Harta e Njesisë Strukturore, Durrës

















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

Më poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës, në të cilat mendohet se propozimi i projektit “MARINA & JAHTET E DURRËSIT – FAZA 1,” ME VENDNDODHJE BASHKIA DURRËS, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



**LEGJENDA**

- |   |                 |   |                           |
|---|-----------------|---|---------------------------|
|  | Metropol        |  | Nyje infrastrukture       |
|  | Qendër parësore |  | Aeroport                  |
|  | Qendër dytësore |  | Port                      |
|  | Qendër terciare |  | Zonë e urbanizuar         |
|  | Aks rrugor      |  | Zonë ekonomike            |
|  | Hekurudhë       |  | Hapësirë ujore rekreative |
|  | Transport detar |  | Zonë e gjelbër            |





### 3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Prona shtrihet përgjatë rrugës së Doganës dhe ka akses të drejtpërdrejtë nga kjo rrugë e cila do të riprojektohet. Rruga është me dy sense kalimi dhe i ka shërbyer për një kohë të gjatë Portit aktual të Durrësit.

Në anën tjetër prona kufizohet nga vija bregdetare e qytetit të Durrësit e cila aktualisht është pjesë e Portit të Durrësit prandaj dhe nuk shfrytëzohet nga qytetarët. Vija bregdetare dhe zona e plazhit do të jenë gjithashtu pjesë e projektit që do të sjellin zhvillim dhe aktivitete të cilat do të jenë tërheqëse për turistët.

Funksioni ekzistues në zonë është port detar.

Më poshtë janë paraqitur foto të gjendjes ekzistuese të pronës.



Fig. 5. Foto nga gjendja ekzistuese

#### *Koncepti*

Vizioni i Durrës Yachts & Marina është të ketë një zhvillim dinamik me zona me karaktere të ndryshme. Strategjia Urbane siguron një jetë cilësore dhe zhvillim të qëndrueshëm me integrimin në strukturën urbane të qytetit. Koncepti I masterplanit synon të shfrytëzojë në mënyrën më të mirë mundësitë e mëdha që ofron qarku i Durrësit për investime të reja.

Hapësirat publike cilësore janë elementi kryesor i Konceptit të Strategjisë Urbane. Ndërsa njerëzit ndërveprojnë në hapësirën publike, Masterplani siguron pamje të jashtëzakonshme ndaj detit dhe qytetit, shfaqet një model blloqesh dhe ndërtesash që mishëron vërtet ndërtimin e qytetit. Plani përfaqëson manifestimin fizik të Vizionit dhe Parimeve dhe shoqërohet me rregulla për të udhëzuar zhvillimin e komunitetit të ardhshëm. Ofronet një komunitet i ri i lidhur nga hapësira publike dinamike, emocionuese, e rrethuar nga ndërveprimet me ujin, hapësirën e hapur, një larmishmëri përdorimesh dhe një sërë formash dhe lartësish ndërtimi, të gjitha në shkallë njerëzore.



## 4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

### 4.1. Funkzionet dhe aktivitetet e propozuara

Masterplani përbëhet nga funksionet e mëposhtme:

- Banim
- Shërbime
- Infrastrukturë
- Aktivitete

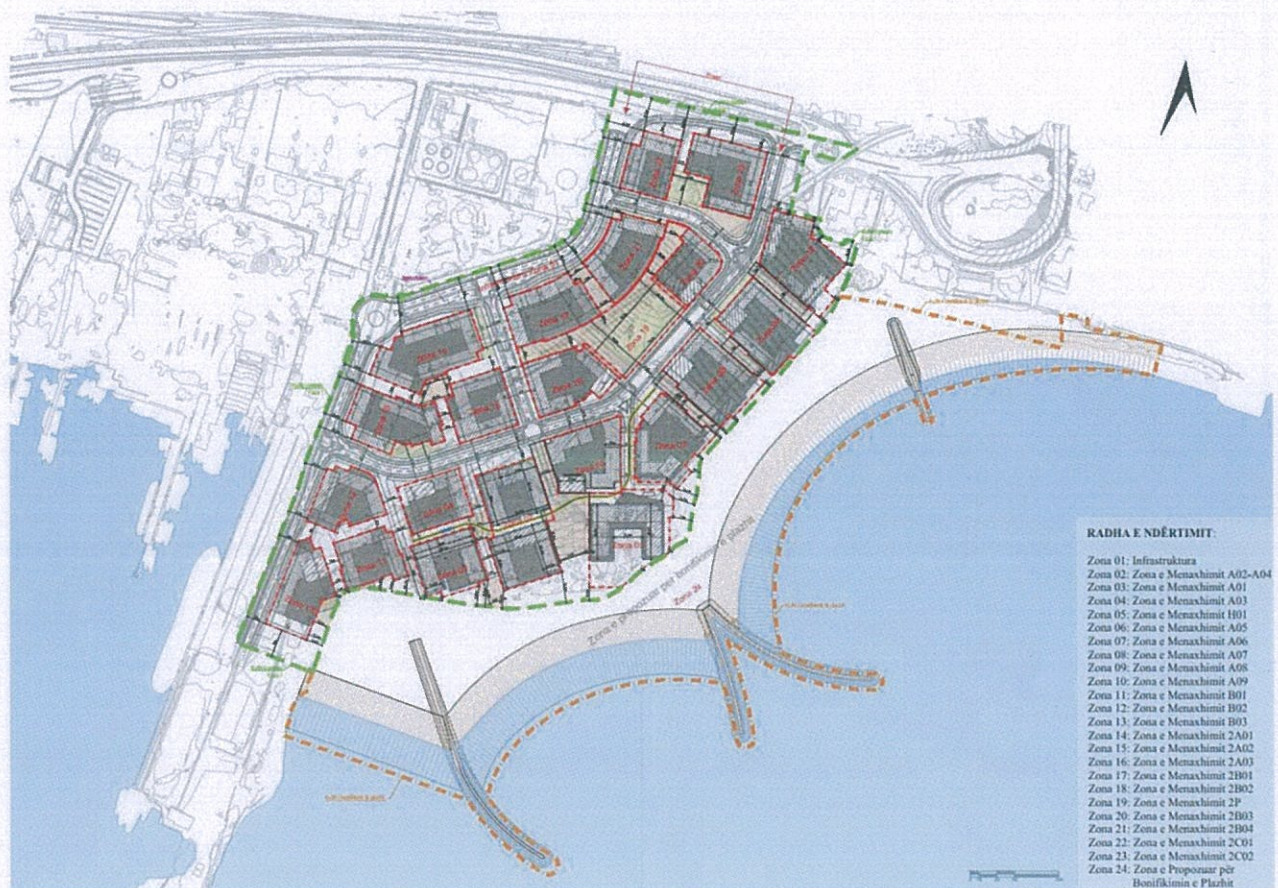


Fig. 6. Masterplani



## 4.2. Pamja e jashtme e godinave/ Stili / Identiteti

Ndërtimi i masës volumore ka një ndikim vizual shumë të rëndësishëm. Ajo duhet të synojë të krijojë pika interesi dhe nyje, si dhe të lejojë aksesin vizual nga zonat e brendshme drejt bregdetit, ose në pikat kryesore tërheqëse, si Parku dhe Sheshet. Diversiteti në masën e ndërtimit, veçanërisht në lartësi, rekomandohet për të shmangur një imazh urban monoton.

Inkurajohet krijimi i larmishmërisë vizuale me anë të teksturave, kontrastit të ngjyrave dhe ndryshimeve planare, për të shmangur monotoninë përgjatë rrugës. Në projektimin e fasadave të përdoren materiale sa më të rezistueshme dhe estetikisht tërheqëse. Inkurajohet të përdoren materiale si: druri, guri dhe xhami.



Fig.7. Pamje 3D të Vizionit të Masterplanit

### 4.3. Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

#### TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit: 230 852.21 m<sup>2</sup>

Sipërfaqe maksimale e ndërtimit mbitokë: 692 556.63 m<sup>2</sup>

Njolla e ndërtimit: 108 737.74 m<sup>2</sup>

Ksht: 47%

Intensiteti i ndërtimit i Fazës 1: 3

Numri i zonave të menaxhimit: 23

Numri maksimal i kateve: 18 kate

#### TREGUESIT TEKNIK:

Nr. pasurie: 18/10

Zona Kadastrale: 8514

Zona e Fazës 1 është e vendosur në Njësinë Strukturore DR\_UB\_S1\_480/20 dhe ka Intensitet 3. Intensiteti për Fazën 1 dhe Fazën 2 së bashku shkon deri në 2.5.

Ndërtimi total i ndërtueshëm mbi tokë sipas Intensitetit të Njësinë Strukturore do të shpërndalet vetëm në 22 Zona Menaxhimi, duke përjashtuar infrastrukturën. Rajoni i Infrastrukturës do të ndërtohet veçmas dhe sipërfaqja totale e ndërtimit mbi tokë që i përket kësaj zone toke, do të shpërndalet në 22 Zonat e Menaxhimit sipas vizionit dhe objektivave të këtij Masterplani.

Intensiteti mund të rishpërndalet duke ruajtur intensitetin e gjithë Fazës 1 deri në 3.

Gjelbërimi filtrues zëvendësohet pjesërisht me gjelbërim mbi podiumet e objekteve të cilat do të shërbejnë si pjesë e integruar e funksioneve të argëtimit dhe shërbimit.

Sipërfaqja filtruese për këtë masterplan do të mundësohet në zonën e plazhit (Beach reclamation) dhe nuk do të jetë më pak se 10% e sipërfaqes së pronës totale për zhvillim.

Në të gjithë "Fazën 1 + Fazën 2" do të arrihet sipërfaqja totale e kërkuar e gjelbërimit filtrues.

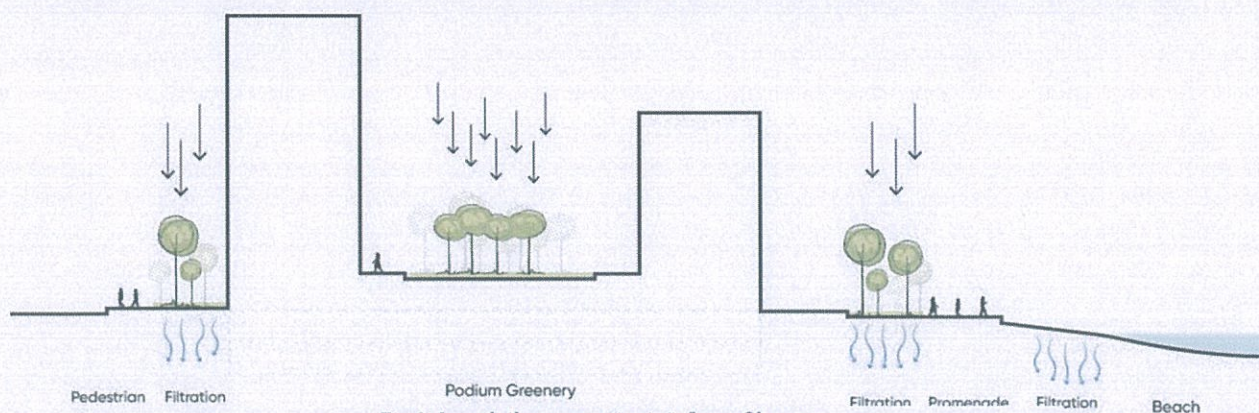
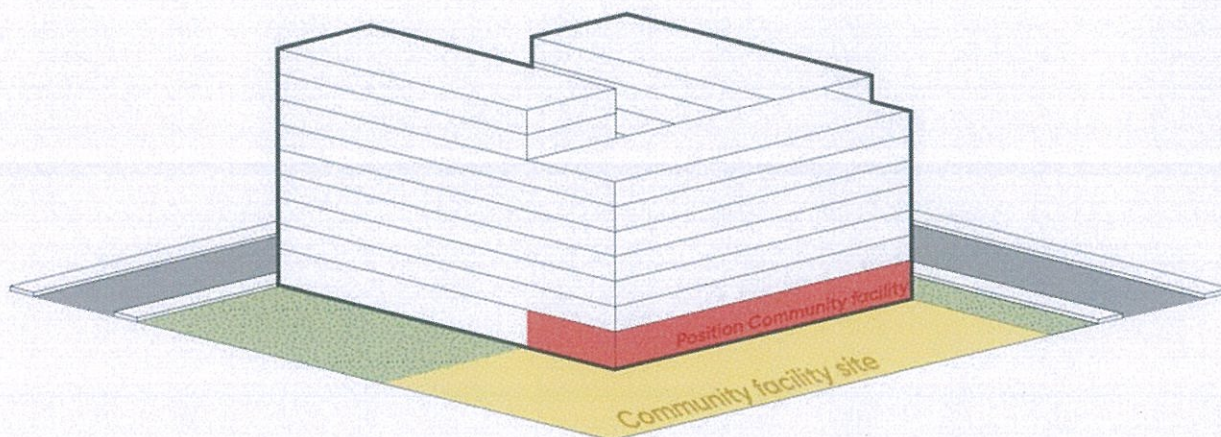


Fig.9. Imazh ilustrues për sipërfaqet filtruese



Shërbimet publike, si kopshti, çerdhja dhe klinikat, nuk do të jenë objekte të veçuara, por do të jenë pjesë e integruar në objektet shumëfunksionale të propozuara të masterplanit. Ato do të kenë oborre të dedikuara për funksionet përkatëse dhe do të zhvillohen në katin përdhe të objekteve ku do të akomodohen.

Vizioni i këtij masterplani parashikon zhvillimin e kësaj zone për qëllime turistike. Gjithashtu, plotësimi i nevojave për këto shërbime përmbushet nga struktura ekzistuese publike dhe private përreth zonës.



*Fig.10. Imazh ilustrues për objektet e shërbimeve publike*

Konsolat e ballkoneve mund të tejkalojnë 50% të sipërfaqes totale të një faqe fasade për t'iu përshtatur arkitekturës.

Konsolat e ballkoneve mund të tejkalojnë kufirin e parcelës së pronës me kusht që të mos e tejkalojnë këtë kufi në lartësi më të ulët se 5 metra nga kuota e trotuarit dhe 2 metra nga faqja e strukturës.



# TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË ZONAVE TË MENAXHIMIT

Zona 01: Infrastruktura

Zona 02: Zona e Menaxhimit – A02-A04

Pasaporta për Rajonin Zonën e Menaxhimit – A02-A04		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	A_Banim + S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivitelet Sociale dhe Rekreative	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	5.02	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Banim: 90% Shërbime: 10%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për njësinë rezidenciale dhe ato të shërbimeve.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësitë e ndërtesave	10 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dyshemeja në dysheme. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dyshemeja në dysheme.	E propozuar



Zona 03: Zona e Menaxhimit – A01

Pasaporta për Zonën e Menaxhimit – A01		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	A_Banim + S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivitelet Sociale dhe Rekreative	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	4.78	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Banim: 90% Shërbime: 10%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për njësinë rezidenciale dhe ato të shërbimeve.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësitë e ndërtesave	8 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dyshemeja në dysheme. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dyshemeja në dysheme.	E propozuar

## Zona 04: Zona e Menaxhimit – A03

Pasaporta për Rajonin Zonën e Menaxhimit – A03		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	A_Banim + S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivite Sociale dhe Rekreative	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	6.21	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Banim: 90% Shërbime: 10%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për njësinë rezidenciale dhe ato të shërbimeve.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësitë e ndërtesave	18 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dyshemeja në dysheme. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dyshemeja në dysheme.	E propozuar

## Zona 05: Zona e Menaxhimit – H01

Pasaporta për Zonën e Menaxhimit – H01		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivite Sociale dhe Rekreative	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	3.44	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Shërbime: 100%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për hotelin dhe ato të dyqaneve. Hapësirë e parkimit publik për taksit.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësitë e ndërtesave	11 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dyshemeja në dysheme. Lartësia e rekomanduar për katet e hotelit është 3.40m-4.0 m nga dyshemeja në dysheme.	E propozuar



## Zona 06: Zona e Menaxhimit – A05

Pasaporta për Zonën e Menaxhimit – A05		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	A_Banim + S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivite Sociale dhe Rekreative	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	5.80	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Banim: 90% Shërbime: 10%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për njësinë rezidenciale dhe ato të shërbimeve.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësitë e ndërtesave	16 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dyshemeja në dysheme. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dyshemeja në dysheme.	E propozuar



## Zona 07: Zona e Menaxhimit – A06

Pasaporta për Zonën e Menaxhimit – A06		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	A_Banim + S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivite Sociale dhe Rekreative	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	4.34	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Banim: 90% Shërbime: 10%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për njësinë rezidenciale dhe ato të shërbimeve.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësitë e ndërtesave	10 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dyshemeja në dysheme. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dyshemeja në dysheme.	E propozuar



## Zona 08: Zona e Menaxhimit – A07

Pasaporta për Zonën e Menaxhimit – A07		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	A_Banim + S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivite Sociale dhe Rekreative	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	5.17	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Banim: 90% Shërbime: 10%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për njësinë rezidenciale dhe ato të shërbimeve.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësia e ndërtesave	15 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dyshemeja në dysheme. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dyshemeja në dysheme.	E propozuar



## Zona 09: Zona e Menaxhimit – A08

Pasaporta për Zonën e Menaxhimit – A08		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	A_Banim + S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivite Sociale dhe Rekreative	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	4.80	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Banim: 90% Shërbime: 10%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për njësinë rezidenciale dhe ato të shërbimeve.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësia e ndërtesave	11 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dyshemeja në dysheme. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dyshemeja në dysheme.	E propozuar

## Zona 10: Zona e Menaxhimit – A09

Pasaporta për Zonën e Menaxhimit – A09		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	A_Banim + S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivite Sociale dhe Rekreative	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	6.00	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Banim: 90% Shërbime: 10%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për njësinë rezidenciale dhe ato të shërbimeve.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësitë e ndërtesave	18 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dyshemeja në dysheme. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dyshemeja në dysheme.	E propozuar

## Zona 11: Zona e Menaxhimit – B01

Pasaporta për Zonën e Menaxhimit – B01		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	A_Banim + S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivite Sociale dhe Rekreative	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	5.07	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Banim: 90% Shërbime: 10%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për njësinë rezidenciale dhe ato të shërbimeve.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësitë e ndërtesave	9 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dyshemeja në dysheme. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dyshemeja në dysheme.	E propozuar



## Zona 12: Zona e Menaxhimit – B02

Pasaporta për Zonën e Menaxhimit – B02		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	A_Banim + S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivite Sociale dhe Rekreative + SH_Shëndetësi	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	4.64	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Banim: 90% Shërbime dhe Fasilite: 10%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për njësinë rezidenciale dhe ato të shërbimeve.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësitë e ndërtesave	9 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dyshemeja në dysheme. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dyshemeja në dysheme.	E propozuar

## Zona 13: Zona e Menaxhimit – B03

Pasaporta për Zonën e Menaxhimit – B03		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	A_Banim + S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivite Sociale dhe Rekreative	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	5.38	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Banim: 90% Shërbime: 10%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për njësinë rezidenciale dhe ato të shërbimeve.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësitë e ndërtesave	15 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dyshemeja në dysheme. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dyshemeja në dysheme.	E propozuar



## Zona 14: Zona e Menaxhimit – 2A01

Pasaporta për Zonën e Menaxhimit – 2A01		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	A_Banim + S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivite Sociale dhe Rekreative	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	4.83	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Banim: 90% Shërbime dhe Fasilite: 10%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për njësinë rezidenciale dhe ato të shërbimeve.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësitë e ndërtesave	9 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dysheja në dyshe. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dysheja në dyshe.	E propozuar

## Zona 15: Zona e Menaxhimit – 2A02

Pasaporta për Zonën e Menaxhimit – 2A02		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	A_Banim + S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivite Sociale dhe Rekreative	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	5.02	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Banim: 90% Shërbime: 10%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për njësinë rezidenciale dhe ato të shërbimeve.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësitë e ndërtesave	9 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dysheja në dyshe. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dysheja në dyshe.	E propozuar



Zona 16: Zona e Menaxhimit – 2A03

Pasaporta për Zonën e Menaxhimit – 2A03		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	A_Banim + S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivite Sociale dhe Rekreative + AS_Arsim	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	5.64	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Banim: 90% Shërbime: 10%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për njësinë rezidenciale dhe ato të shërbimeve.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësitë e ndërtesave	9 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dyshemeja në dysheme. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dyshemeja në dysheme.	E propozuar

Zona 17: Zona e Menaxhimit – 2B01

Pasaporta për Zonën e Menaxhimit – 2B01		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	A_Banim + S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivite Sociale dhe Rekreative	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	4.78	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Banim: 90% Shërbime: 10%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për njësinë rezidenciale dhe ato të shërbimeve.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësitë e ndërtesave	10 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dyshemeja në dysheme. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dyshemeja në dysheme.	E propozuar



## Zona 18: Zona e Menaxhimit – 2B02

Pasaporta për Zonën e Menaxhimit – 2B02		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	A_Banim + S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivite Sociale dhe Rekreative	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	6.37	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Banim: 90% Shërbime: 10%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për njësinë rezidenciale dhe ato të shërbimeve.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësitë e ndërtesave	18 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dyshemeja në dysheme. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dyshemeja në dysheme.	E propozuar

## Zona 19: Zona e Menaxhimit – 2P

Pasaporta për Zonën e Menaxhimit – 2P		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivite Sociale dhe Rekreative	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	0	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Shërbime – parkim: 100%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit publik nëntokë	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)		E propozuar
Lartësitë e ndërtesave	0 kate	E propozuar



## Zona 20: Zona e Menaxhimit – 2B03

Pasaporta për Zonën e Menaxhimit – 2B03		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	A_Banim + S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivite Sociale dhe Rekreative + SH_Shëndetësi	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	5.57	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Banim: 90% Shërbime dhe Fasilite: 10%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për njësinë rezidenciale dhe ato të shërbimeve.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësia e ndërtesave	13 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dyshemeja në dysheme. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dyshemeja në dysheme.	E propozuar

## Zona 21: Zona e Menaxhimit – 2B04

Pasaporta për Zonën e Menaxhimit – 2B04		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	A_Banim + S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivite Sociale dhe Rekreative	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	5.00	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Banim: 90% Shërbime: 10%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për njësinë rezidenciale dhe ato të shërbimeve.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësia e ndërtesave	10 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dyshemeja në dysheme. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dyshemeja në dysheme.	E propozuar



## Zona 22: Zona e Menaxhimit – 2C01

Pasaporta për Zonën e Menaxhimit – 2C01		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	A_Banim + S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivitele Sociale dhe Rekreative + AS_Arsim	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	5.16	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Banim: 90% Shërbime: 10%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për njësinë rezidenciale dhe ato të shërbimeve.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësitë e ndërtesave	9 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dyshemeja në dysheme. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dyshemeja në dysheme.	E propozuar

## Zona 23: Zona e Menaxhimit – 2C02

Pasaporta për Zonën e Menaxhimit – 2C02		
Kategoria	Përshkrimi	Referenca
Përdorimi i tokës	A_Banim + S_Shërbime (tregtare) + AR_Aktivitele Sociale dhe Rekreative	E propozuar
Intensiteti i ndërtimit (I)	5.14	E propozuar
Natyra e Përdorimit të Tokës	Banim: 90% Shërbime: 10%	E propozuar
Strategjia e parkimit	Hapësirë e parkimit privat nëntokë për njësinë rezidenciale dhe ato të shërbimeve.	E propozuar
Llojet e ndërhyrjeve	Rizhvillim	E propozuar
Hapësira maksimale e gjurmave (KSHT)	100%	E propozuar
Lartësitë e ndërtesave	9 kate Lartësia minimale e ndërtesave për një kat me përdorim komercial është 5 m nga dyshemeja në dysheme. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dyshemeja në dysheme.	E propozuar



## Zona 24: Zona e Propozuar për bonifikimin e Plazhit



#### 4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbra / vendparkimet

##### *Hapësira publike*

Hapësirat publike cilësore janë elementi kryesor i konceptit të Masterplanit. Hapësirat publike duhet të projektohen, të përmasohen dhe të pozicionohen në mënyrë të përshtatshme për të siguruar një ndërveprim social në një mjedis të sigurt. Rekomandohet të lidhen hapësirat publike të propozuara me kalimet e këmbësorëve dhe biçikletave.

Projektimi i hyrjeve të hapësirave publike duhet t'i bëjë ato lehtësisht të identifikueshme. Duhet marrë në konsideratë ofrimi i një larmishmërie aktivitetimesh rekreative në hapësirat publike. Rekomandohet krijimi i një diversiteti hapësirash duke përfshirë një rang funksionesh, hapësira të qeta ose hapësira të mëdha grumbullimi.

Kjo strategji dikton formën, pozicionimin, karakterin dhe funksionin e hapësirave intime, parqeve, shesheve, shëtitorës dhe hapësirave të tjera të hapura në Durrës Yachts and Marina.

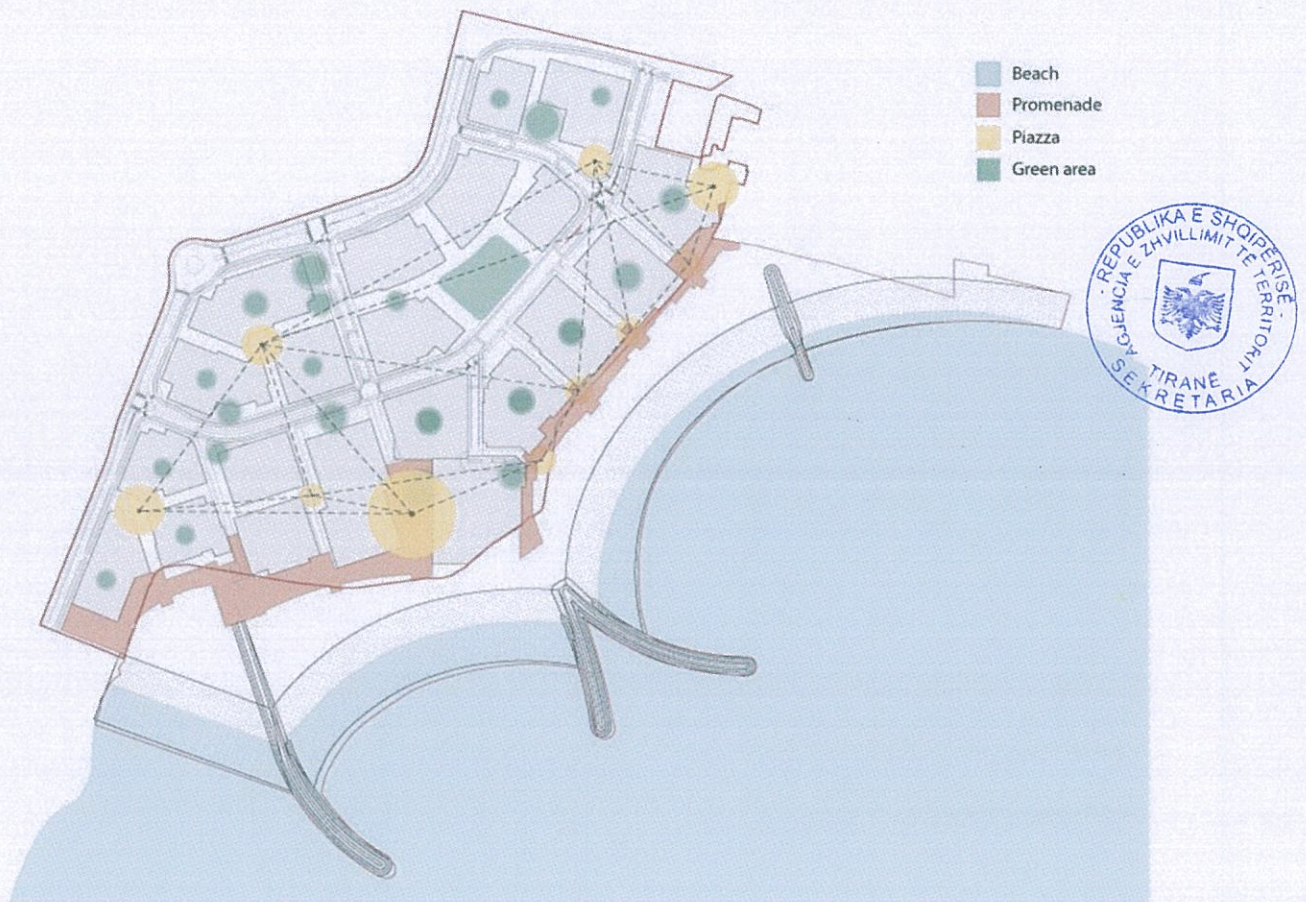


Fig.12. Hapësirat publike

##### *Hapësirat e gjelbra*

Një rrjet parqesh duhet integruar në hapësirat publike për të krijuar një varietet aktivitetimesh sociale dhe rekreative. Rekomandohet të përdoren veçori të peizazhit ekzistues dhe lokal dhe gjelbërim domethënës në hapësirat publike. Brenda parqeve duhen mundësuar trotuare për të siguruar akses dhe qarkullim.

Parku qendror duhet të mundësojë hapësira rekreative për të gjitha moshat, si hapësirat me pajisje për të luajtur dhe me struktura për ngjitje. Rekomandohet të mundësohen komoditete speciale për të bërë çdo park të veçantë, duke përfshirë stolat, shatërvanet, shtrime trotuari të ndryshme dhe cilësi të tjera të veçanta.

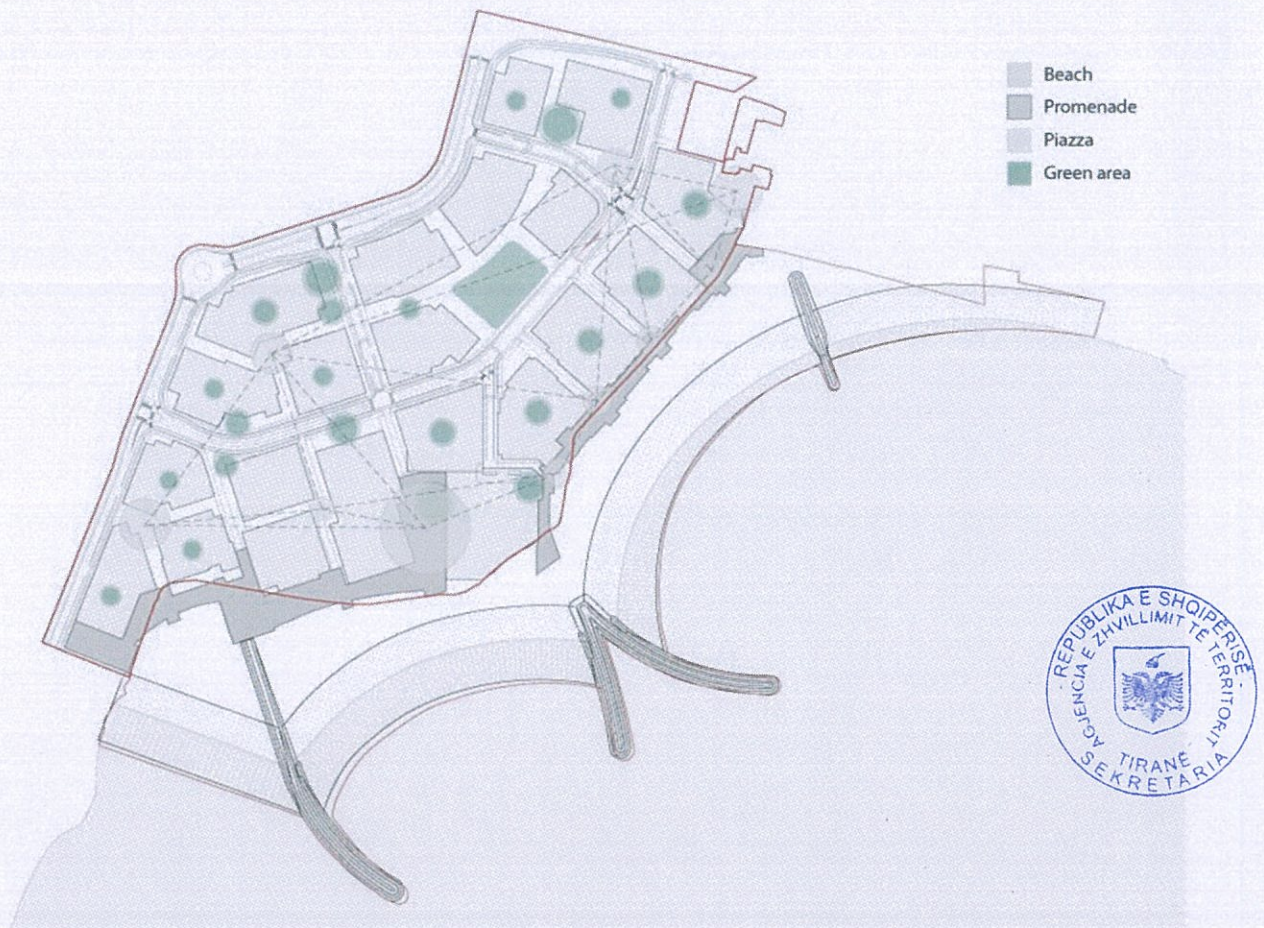


Fig.13. Hapësirat e gjelbra

### **Parkimet**

Parkimi privat për nevojat e banorëve dhe dyqaneve duhet të sigurohet nën blloqet e ndërtimit dhe në hapësirat përreth tyre.

Parkimi Nëntokësor për përdoruesit e dyqaneve dhe zonës së plazhit ndodhet në dy pozicione kryesore në mënyrë që të plotësojë nevojat dhe vizionin e Master Planit të Fazës 1 dhe rekomandohet që të ketë sa më shumë vende të jetë e mundur nëntokë dhe nën hapësirat publike.

Parkimi nr. 1 duhet të ketë jo më pak se 180 vende parkimi.

Parkimi nr. 2 duhet të ketë jo më pak se 120 vende parkimi.

Parkimi nr. 3 duhet të ketë jo më pak se 100 vende parkimi.

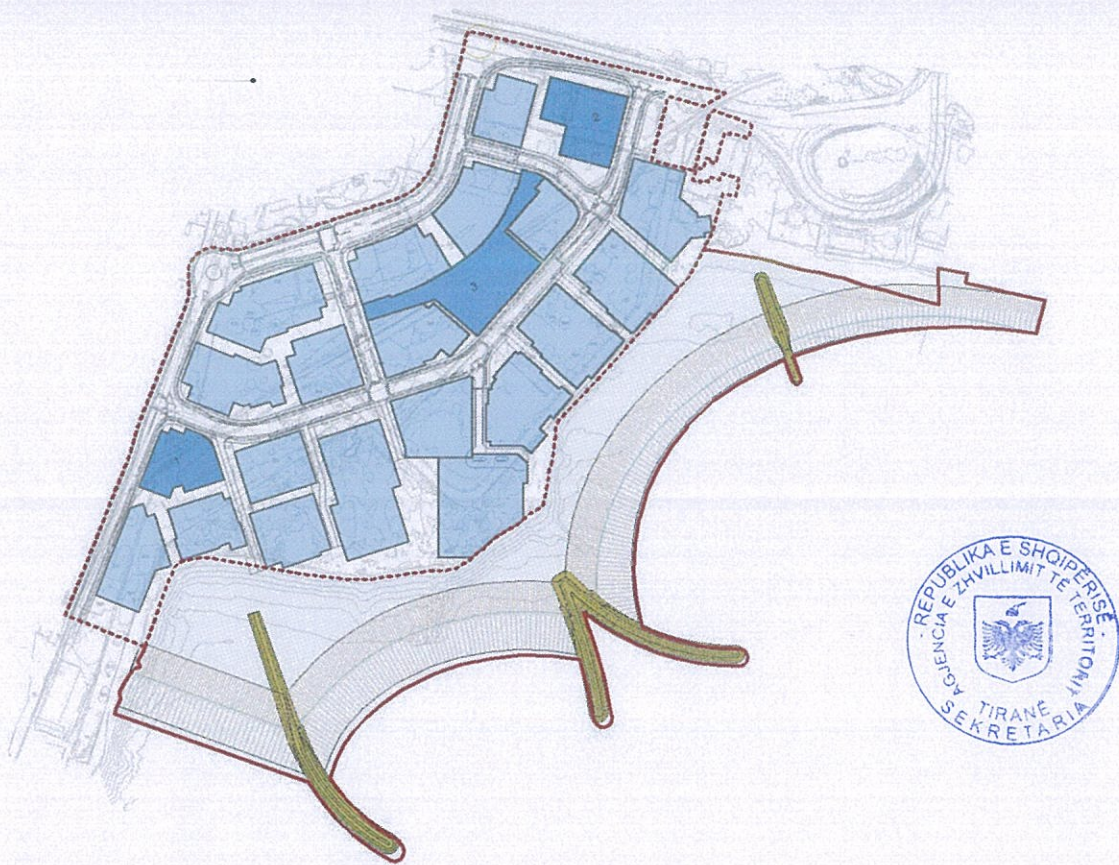


Fig.14. Parkimet

## 5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

### 5.1. Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Infrastruktura e Fazës 1 është shtylla kurrizore e vizionit të këtij Master Plani dhe siguron rrjedhën e qetë të trafikut dhe lidhje të fortë me qendrën e qytetit dhe zonën historike. Ky vizion është strukturuar kryesisht me rrugët kryesore dhe dytësore që integrohen me rrjetin e qyteteve dhe siguron lëvizjen e nevojshme për çdo të gjithë Masterplanin. Infrastruktura është e optimizuar për të siguruar komoditetin mjedisor për këmbësorët, çiklistët dhe makinat.

Rrugët lokale / e aksesit brenda Zonave të Menaxhimit do të përcaktohen gjatë fazave të ndërtimit. standarde.

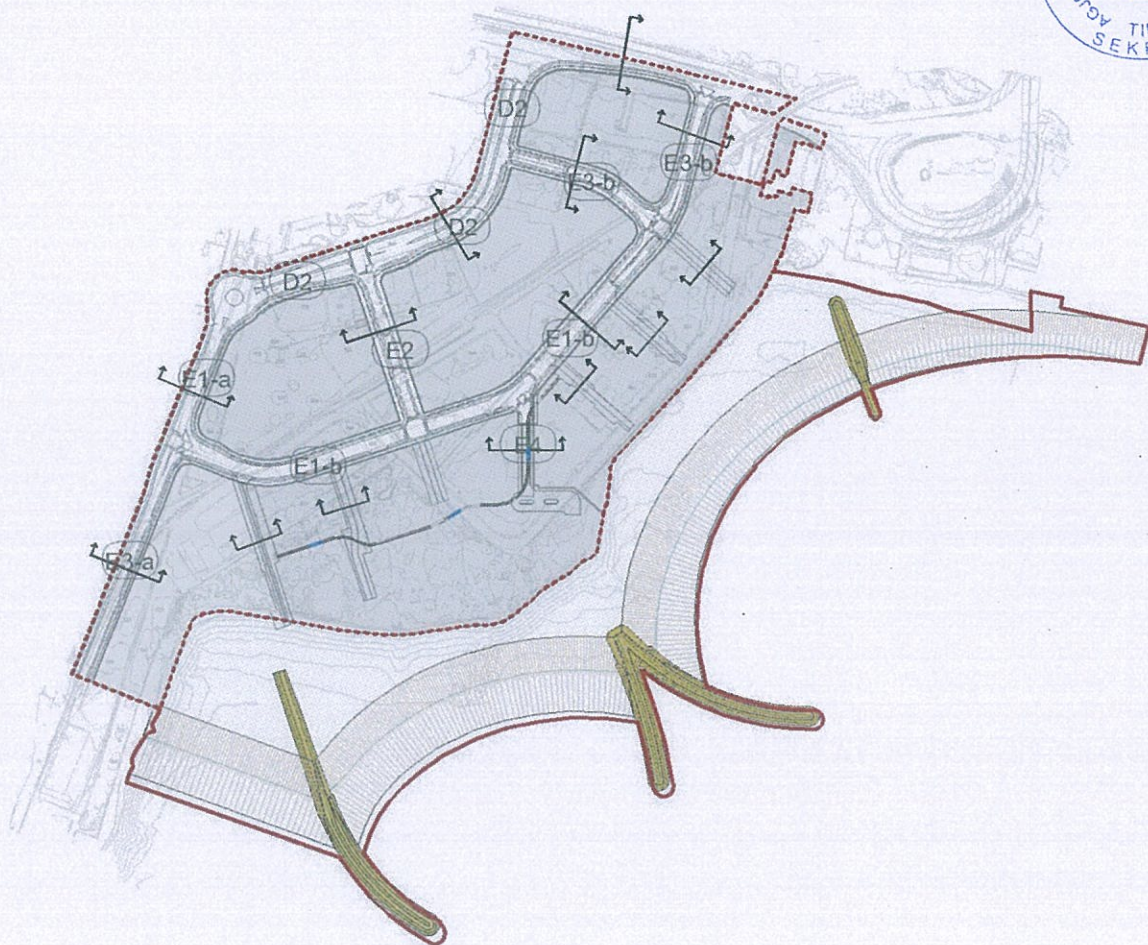


Fig.15. Infrastruktura e projektit