



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË
LEJE NDËRTIMI PËR : "OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMI 1,3,6,7,18 KATE MBI
TOKË ME 1 KAT NËNTOKË NË PARCELËN A03, DURRËS" ZONA
KADASTRALE 8514,
ME NR PASURIE 18/14 ME VENDNDODHJE NË DURRËS, RRUGA E PORTIT,
ME ZHVILLUES SHOQËRINË "DURRËS MARINA" SHA

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U



Ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë

Znj. Belinda Balluku



Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 16, Datë 28.01.2025

Projektues

"MVM Architecture, Construction & Development sh.p.k."



Zhvillues

Shoqëria : "DURRËS MARINA" SHA.

Elisabete



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

5.2 Aksesimi në objekt



1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin "OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMI 1,3,6,7,18 KATE MBI TOKË ME 1 KAT NËNTOKË NË PARCELËN A03, DURRËS" ZONA KADASTRALE 8514, ME NR PASURIE 18/14 ME VENDNDODHJE NË DURRËS, RRUGA E PORTIT,

Me Zhvillues Shoqërinë "DURRËS MARINA" SHA
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, datë 31.07.2014; me përditësime; "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit

VKM Nr. 494, datë 21.07.2022; Për disa ndryshime në vendimin nr. 861, date 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 e përgjegjësisë së 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 NshmiDevelopment 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 Zonën 04 ,zona e menazxhimit A03, me sip 4060 m2, pjesë e një sipërfaqe prej 230 852.21 m2, në zonën e portit të Durrësit, një zonë e rëndësisë 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 marinën për të orientuar turizmin vendas drejt atij elitë.

Zhvillimi aktual i Portit të Durrësit, ka kontribuar në furnimin 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 medha udhetarësh dhe turistësh të frekuentojnë zonën.

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



Fig. 1.Vendndodhja(pozicioni gjeografik)



Zona për zhvillim
Fig. 2. Pozicionimi në planin e detajuar Durrës



Fig.3. Pozicionimi në planin e detajuar Durrës
i zones 04, zona e menaxhimit A0



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në regulloren 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 njësishë strukturore DR_UB_S1_480/211", për zonën e interesit; parcela qe 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".

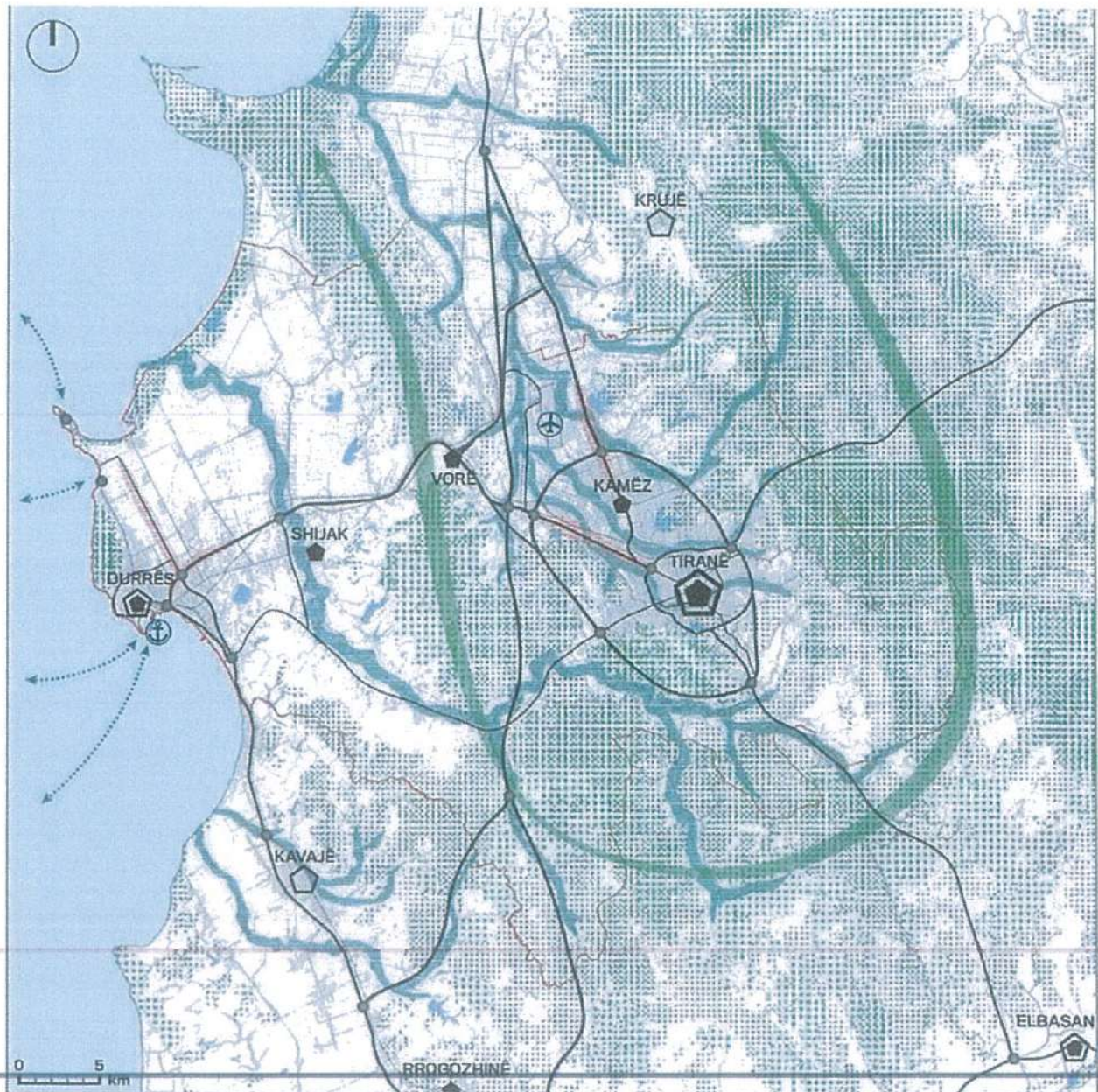


Zona për zhvillim
Fig. 4. Hartë e njësishë strukturore Durrës

2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV-së 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 DURRESIT," ME VENDNDODHJE BASHKIA DURRËS, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jete funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



LEGJENDA

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



[Handwritten signature]

3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Prona shtrihet përgjatë rrugë 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 qytetaret. Vija bregdetare dhe zona e plazhit do të jene gjithashtu pjesë e projektit që do të sjellin zhvillim dhe aktivitete të cilat do të jenë tërheqëse për turistet.

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 menyrën më të mirë mundësitë e medha 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. Ofrohet 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.



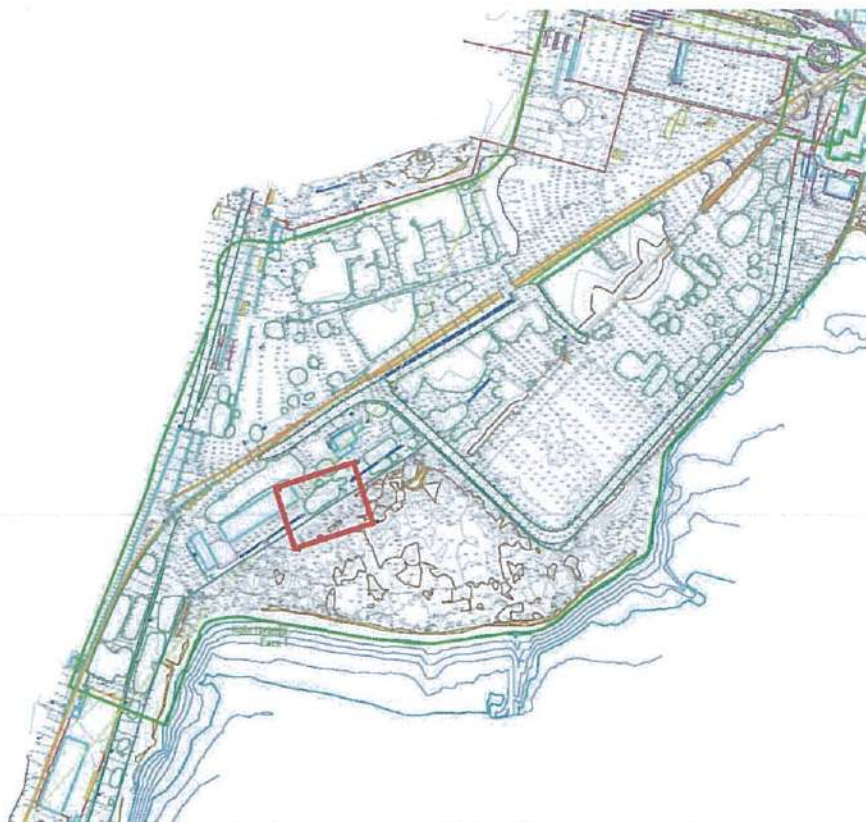


Fig. 6. Rilevimi topografik i gjithe zones(A03)

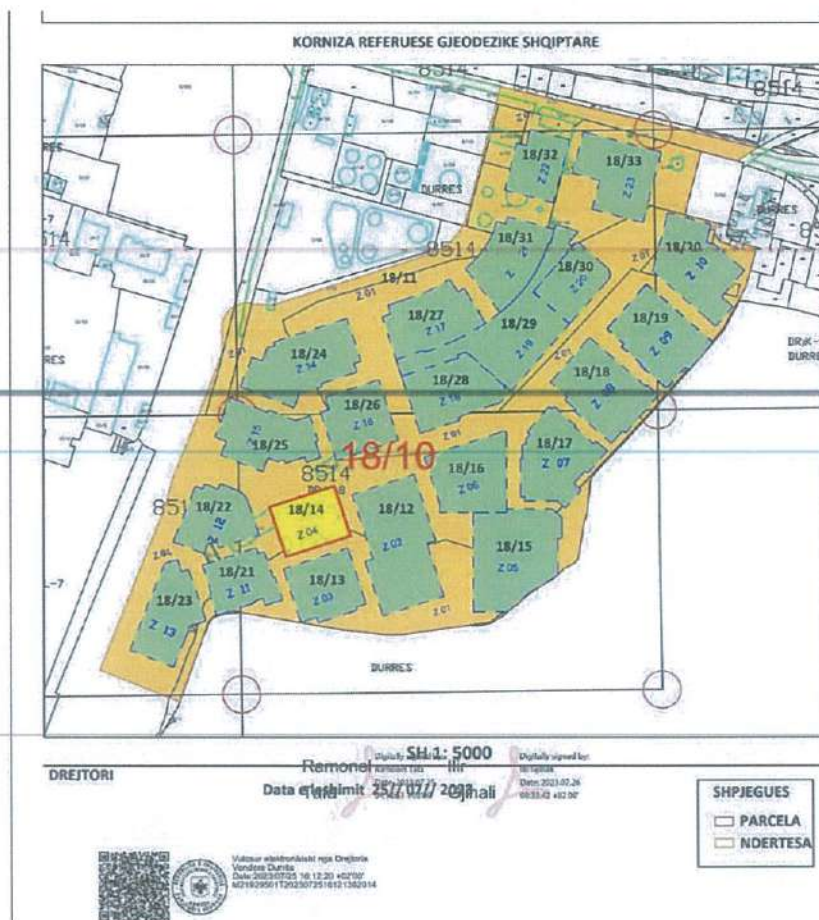


Fig. 7. Harta e pronesise A03

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Masterplani përbëhet nga funksionet e mëposhtme:

Banim

Shërbime

Infrastrukturë

Aktivitete

Përshkrim i propozimit arkitektonik

Kjo parcelë është e pozicionuar në vijën e dytë të ndërtesave, në breg të detit, përgjatë bulevardit kryesor. Kjo fazë zhvillimi konsiston në ndërtimin e 22 godinave, secila prej tyre kryesisht me qëllim banimi por edhe mikpritje dhe shërbime të tjera argëtimi, aktivitete sportive. Në objektin e "OBJEKT BANIMI DHE SHËRBIMI 1,3,6,7,18 KATE MBI TOKË ME 1 KAT NËNTOKË I" propozuar për zhvillim në plotin A03, është e një rëndësie të vecantë për nga vendodhja dhe zhvillimi volumetrik. Pozicionohet në masterplan pas objektit A01, i cili ndodhet në vijë të parë të bregdetit.

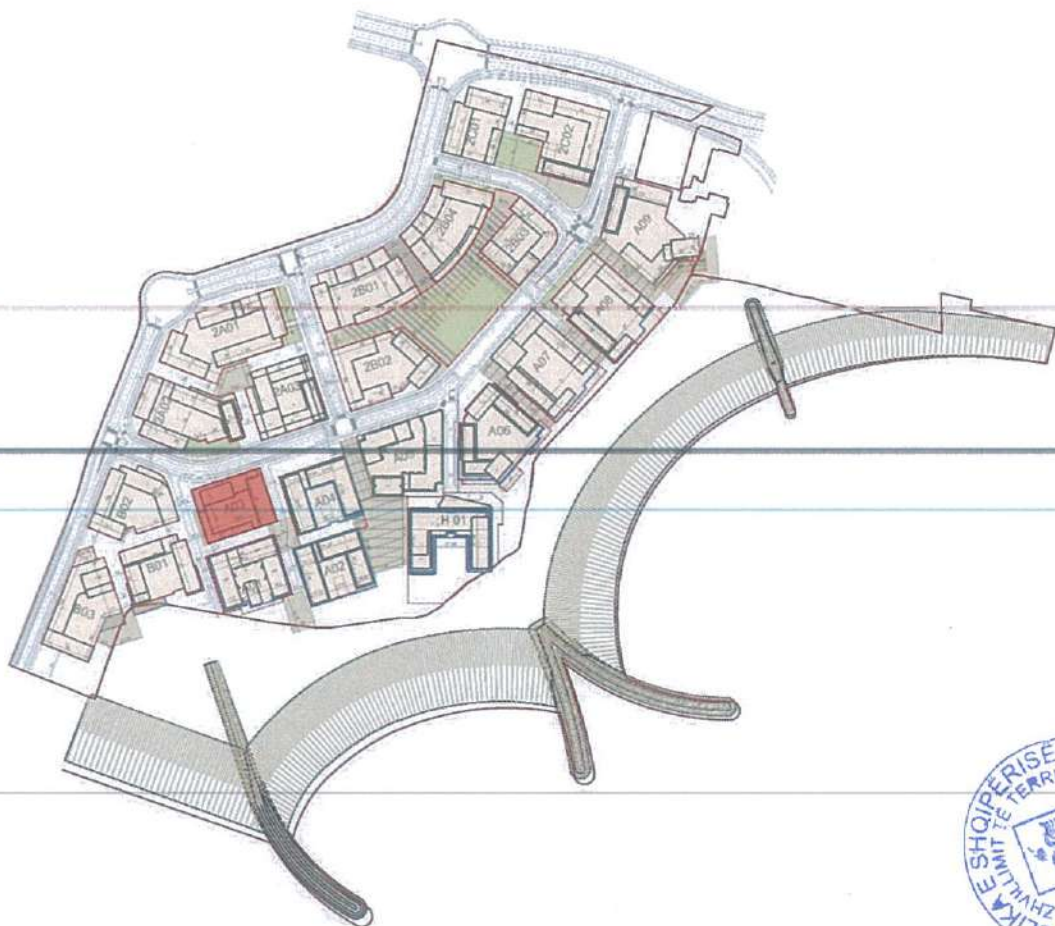


Fig. 8. Masterplan i përgjithshëm , pozicionimi i A03



A handwritten signature in blue ink, located below the official stamp. The signature is stylized and appears to be the name of the official responsible for the document.

REZIDENCA A03

Filozofia e këtij zhvillimi është sigurimi dhe perjetimi i cilësisë së klimës, detit dhe bukurisë që bregdeti i Durrësit ofron, për të gjithë ambientet, apartamentet e projektuara, sa më shumë të jetë e mundur, pa penguar vizibilitetin e objekteve të tjera.

Ky vision ka sjellë dhe zhvillimin volumetrik të objektit A03, me 3 tipologji të ndryshme brenda të njejtit objekt.

Objekti zhvillohet në altimetri të ndryshme, duke ofruar shërbime të ndryshme në varesi të kërkesave.

Ky zhvillim, sjell dhe tipologji apartamentesh të larmishme.

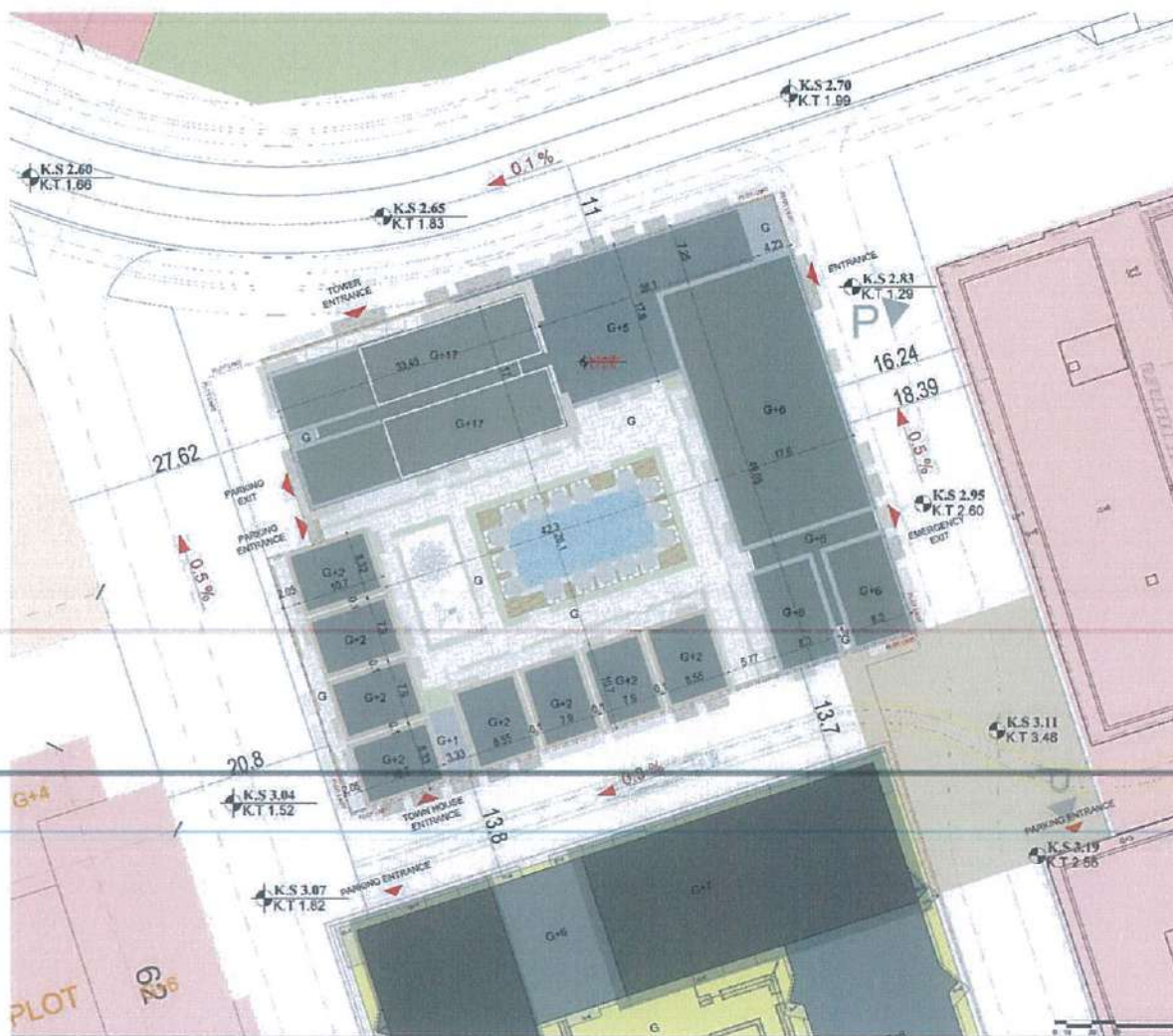


Fig.9_Masterplan



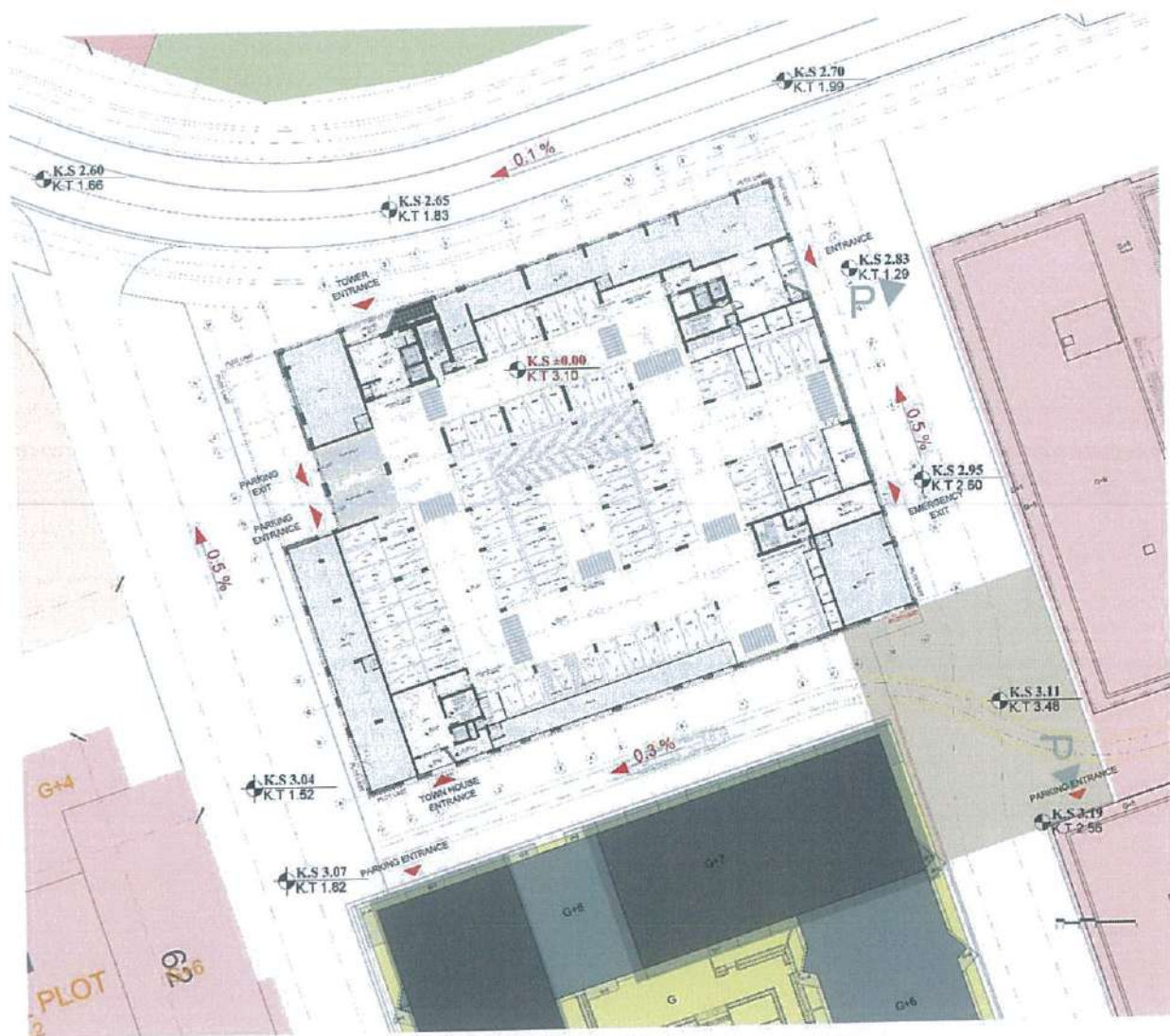


Fig.10_Mastorplan ne nivelin e katit perdhe

Plani I katit përdhe është organizuar me shërbime të perziera. Funkzioni është ndarë në dy kategori 1- shërbim retail dhe 2- shërbim parkim.

Kjo zgjidhje vjen si rezultat I kërkesës për mbulim me parkim për gjithë pjesën e rezidencës dhe retail.

Si rrjedhojë arrijmë të plotësojmë nurmin e parkimeve vetëm me 1 kat nëntokë dhe pjesën e brendshme të katit përdhe.

Hyrjet për në objekt janë 3 kryesore të pajisura me shkallë dhe ashensor antizjarr, gjithashtu kemi dhe një shkallë shtesë për pjesën e 7 katëshit, për të mbuluar rrezen e nevojshme të evakuimit në rast rreziku.

Hyrja dhe dalja e parkimit bëhet në anën perëndimore të objektit, e cila në katin përdhe është ndarë për rezidentet më vete dhe për shërbimet më vete me akses të kontrolluar.



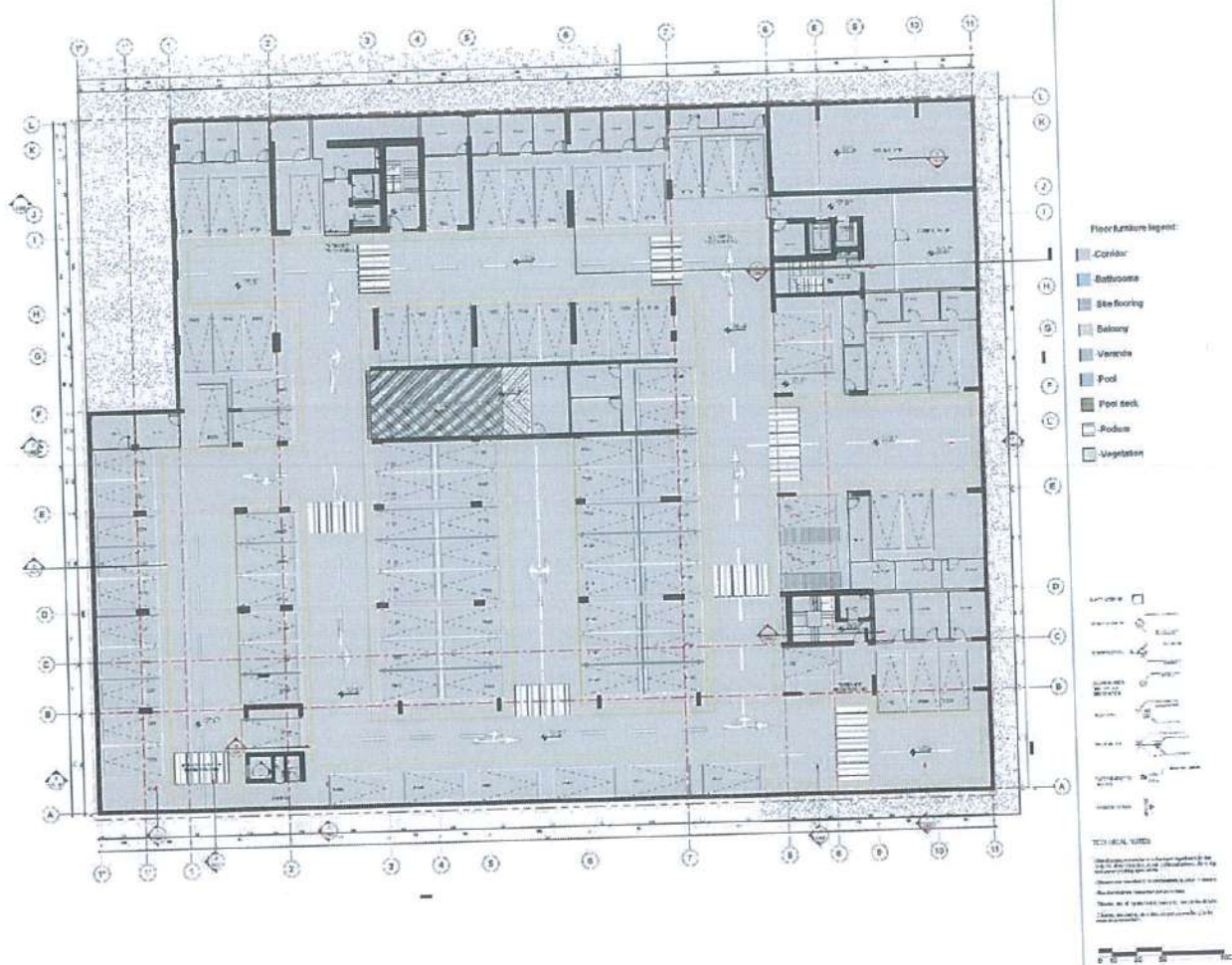



Fig.11_Plani I katit nentoke

Plani I katit nëntokë është i organizuar i gjithë në 3 shërbime kryesore:

Parkim, depo teknike për ujin dhe depo parkimi në funksion të posteve të parkimit.

Qarkullimi në katin e parkimit është i rregullt me akses të nevojshme për qarkullim në dy sense kalimi.

Nr total I parkimeve arrijnë në 170 poste parkimi në të dy katet e parkimit.

REPUBLICA E SHQIPERISE
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TE TERITORIT
SEKRETARIA

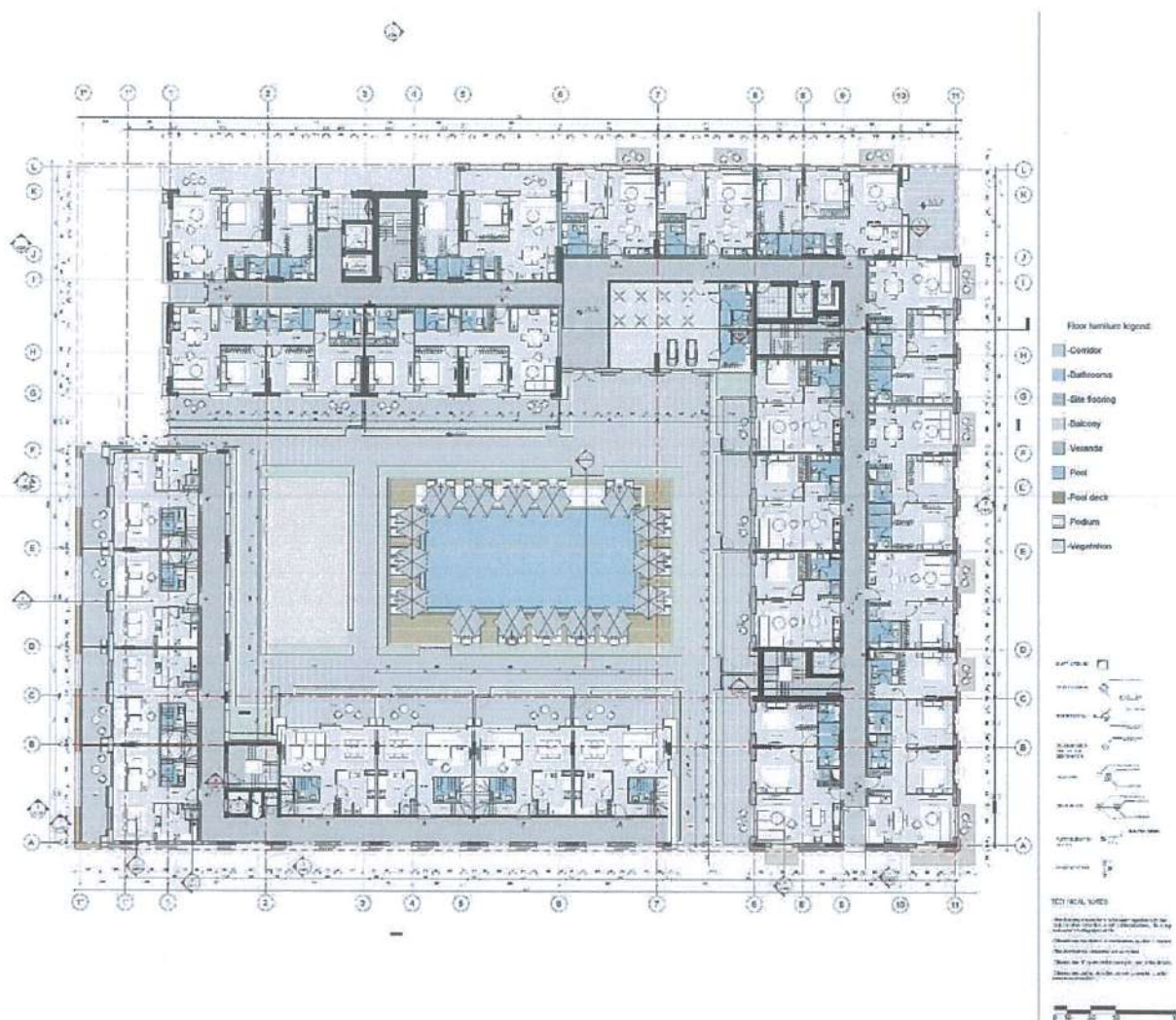


Fig.12_Plani I katit te pare

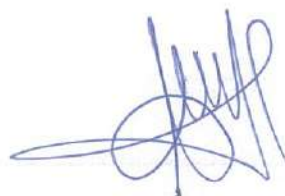
Plani I katit të parë të objektit , në këtë projekt merr një rëndësi të vecantë, për nga lloji I shërbimit qe ofron.

Funksioni për këtë kat është i përzier mes rezidences, shërbimit të relaksit dhe aktiviteteve sportive, dhe kend lojrash për fëmijë.

Tipologjitë e apartamenteve për këtë kat janë 1+1, 2+1, 3+1 dhe Dublekse.

Dublekset jane pozicionuar në pjesën jugore të objektit me hyrje të dedikuar në katin përdhe.

Akresi në podium për dublekset bëhet nga pjesa e brendshme e objektit nga verandat e dedikuara.Gjithashtu të gjitha apartamentet me pamje nga podiumi, kanë akses direkt tek shërbimet , si pishina dhe këndi I lojrave.

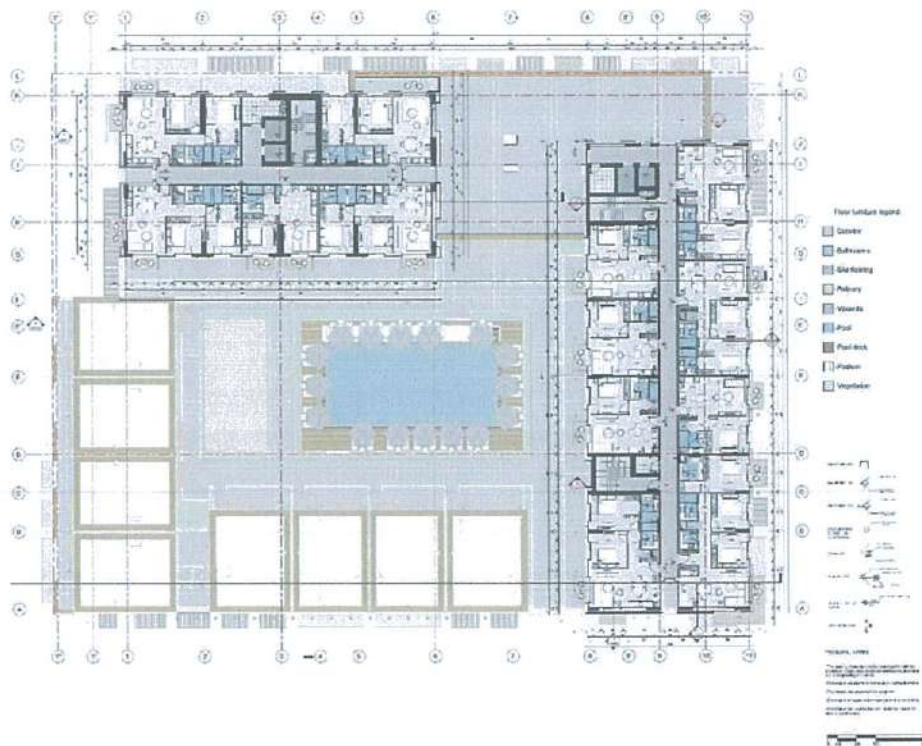


Fig.13_Plani I katit te gjashte

Ne planin e katit të gjashtë, kemi shkëputjen e parë të objekteve. Shpërndarja e apartamenteve është tip si në katet e tjera me 1+1, 2+1, 3+1 të shpërndara në mënyre proporcionale. Tarraca është e pashfrytezueshme, por që ka akses kontrolli mirëmbajtje dhe emergjence.

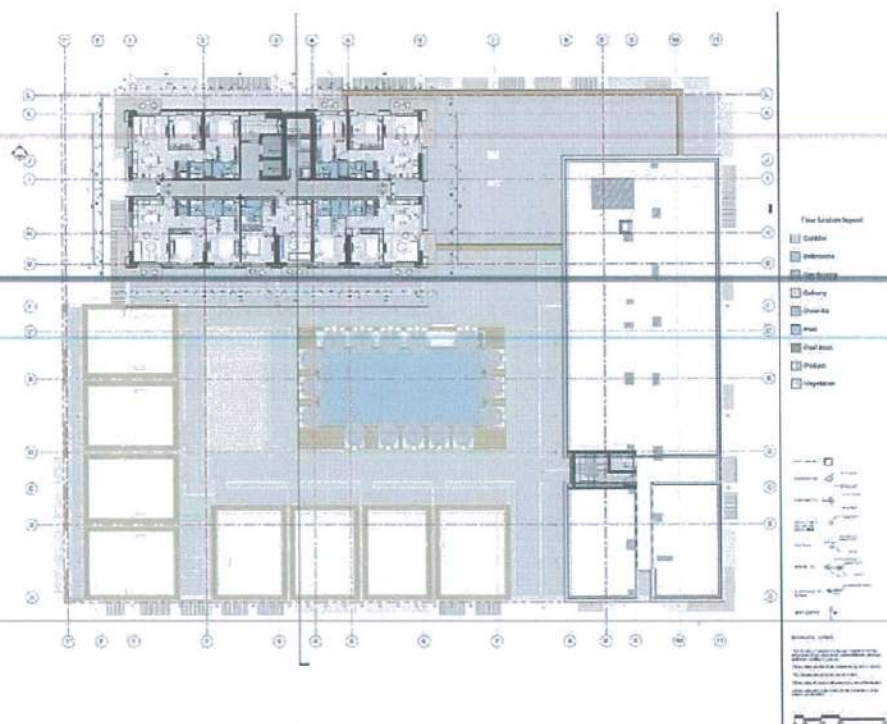


Fig.14_Plani I katit te 7-14

Objekti i kullës evidentohet më së shumti, pas shkëputjes së parë të tarraces. Ka 5 apartamente në kat 4 apartamente 2+1 dhe 1 apartament 1+1. Të gjithë apartamentet kane pamje nga deti nëpërmjet ballkoneve.

[Handwritten signature]



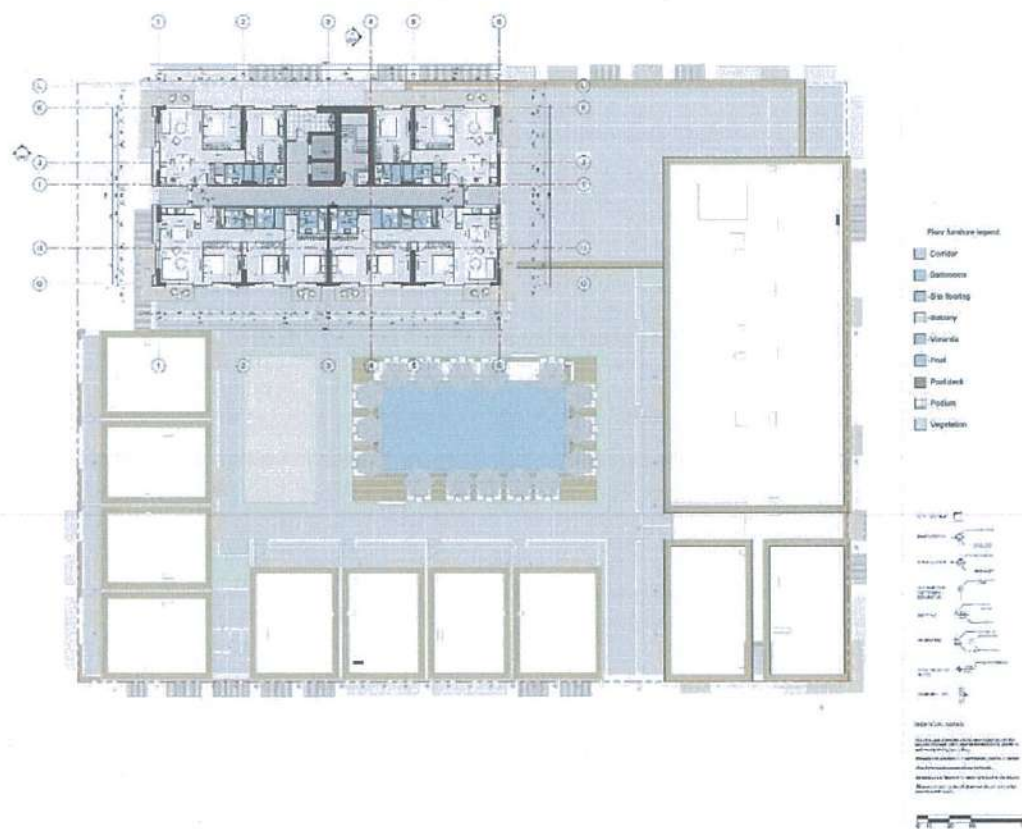


Fig.15_Plani I katit te 15-17

Katet e fundit të kullës kanë një riorganizim të planimetrisë në pjesën balllore. Aparatamentet këtu janë kthyer në 3+1, duke qenë se katet e sipërme kanë kërkesë të lartë dhe në këtë mënyrë ofrohet apartament më i madh.

Pamja është një nga faktoret kryesore që avantazhon apartamentet e kullës.



[Handwritten signature]

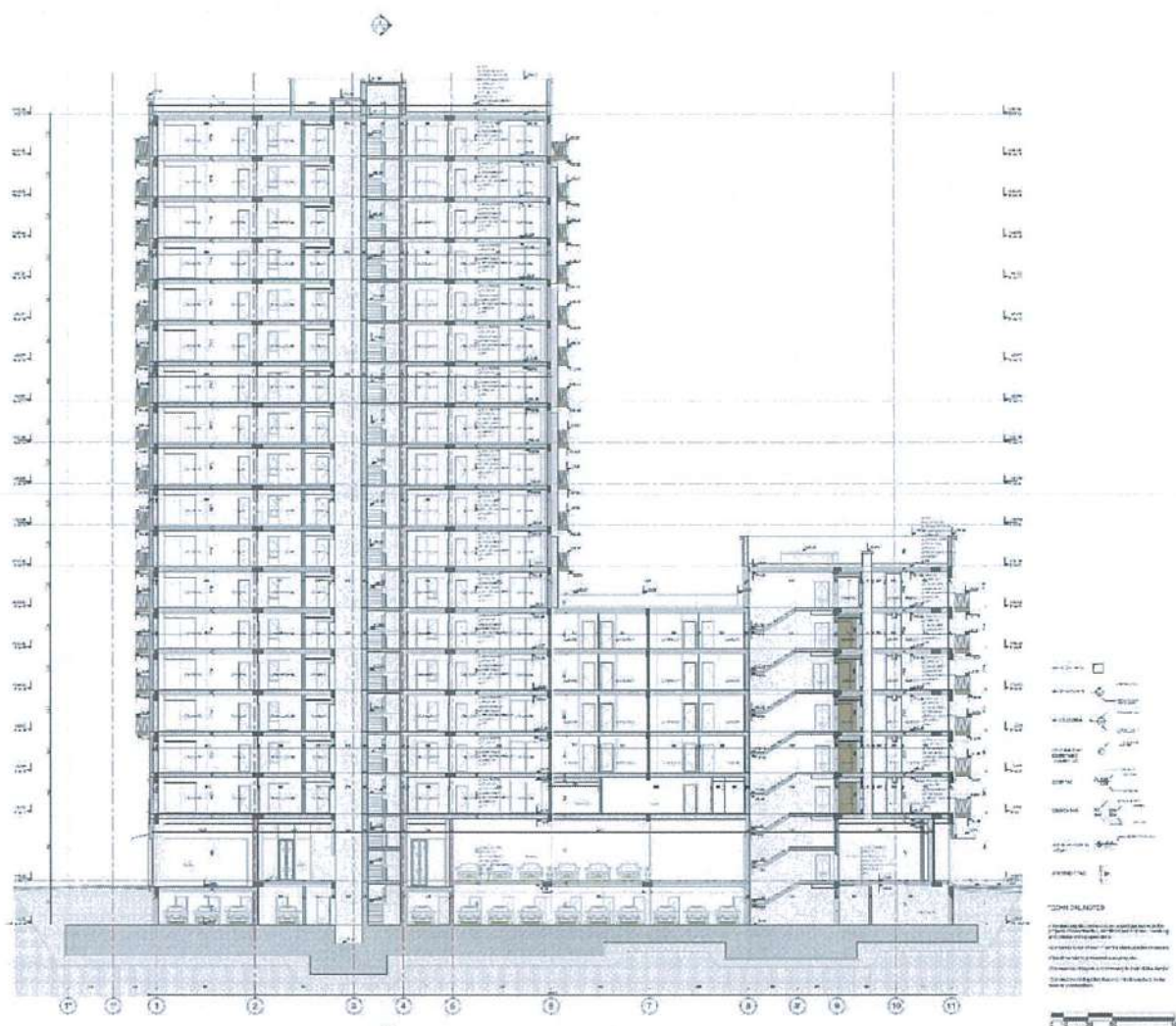


Fig 16 _Prerje gjatesore e objektit

Në prerje dallohet qartë lëvizja altimetrike e objektit. Kati përdhe duke qenë se ofron shërbime është më i lartë, në të njëjtën kohë, pjesa e brendshme ku zhvillohen parkimet, mundëson vendosjen e pishinës në katin e parë, pa prishur lartësinë e nevojshme të shërbimit të parkimit.

Katet e tjera janë 3.325 m të larta.

Parapetet e kateve të fundit janë relativisht të larta, e cila është një zgjedhje e qellimshme, në mënyrë që të fshehim shkallët që janë detyrim të dalin në katet e të gjitha tarracave.

Lidhja me tokën në sistemin e jashtëm bëhet në mënyrë direkte nga gjithë nivelet e rrugëve. Vetëm hyrja në kullë dhe objektin 6 katesh realizohet me 3 këmbë shkallë.



Dizajn i pishines

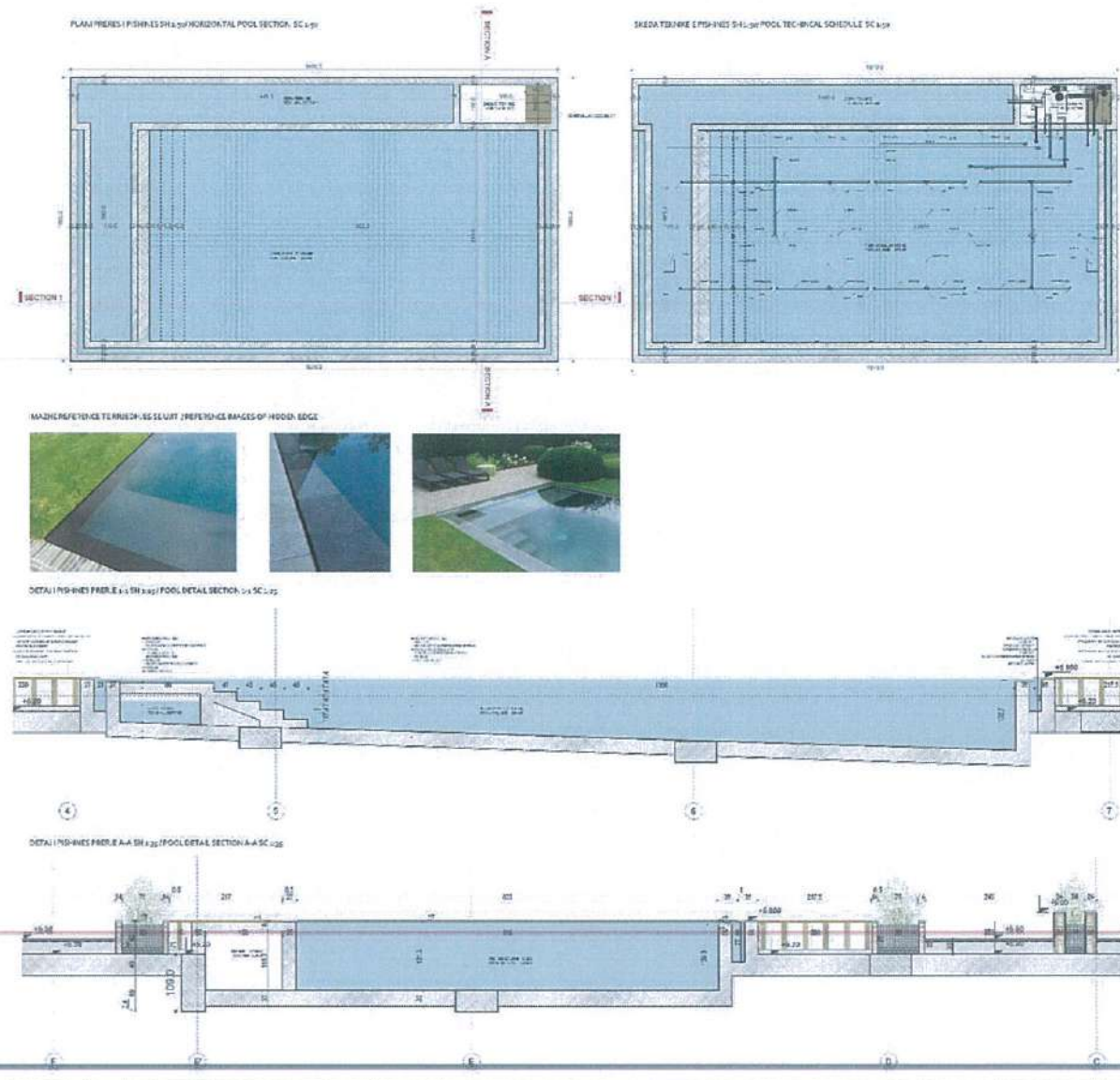


Fig.18_Pool design

Zona e podiumit përdoret si hapësirë çlodhëse për banorët duke ofruar shërbime të kohës së lirë si shërbime sportive. Dublex-et siç shpjegohet kanë akses të drejtpërdrejtë në podium dhe në zonën e pishinës. E vendosur në mes të podiumit.

Pishina është 1.3 m e thellë dhe e rrethuar me një brez të gjelbër 1 m të gjerë për të siguruar privatësi për banorët dhe për të zvogëluar zhurmën.

Pishina është projektuar me rënie të fshehtë të ujit, për ta bërë atë të duket e qetë dhe është e niveluar nga niveli i katit të parë me 2 shkallë.

Shërbimet e pishinës, dhomës teknike dhe dhomës së ujit janë të pozicionuara në anën veriore të pishinës dhe nën shkallët e pishinës, për të maksimizuar vëllimin e nevojshëm të ujit.



Dizajn i peisazhit

PLAN LANDSCAPE LAYOUT DESIGN / TERRACE LANDSCAPE PLAN / SCUL

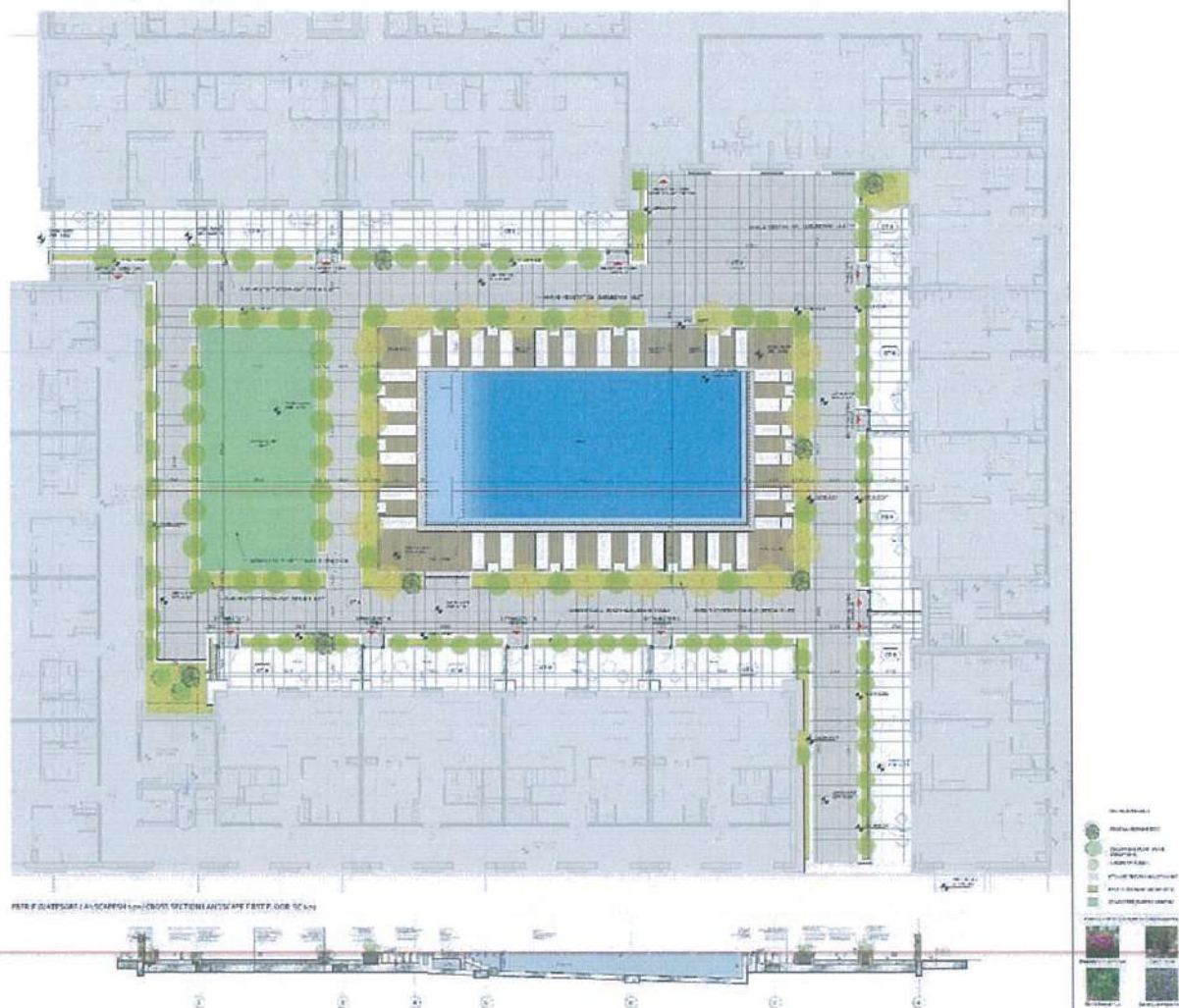


Fig.19_Dizajn i peisazhit

Një nga veçoritë kryesore të kësaj godine është podiumi me shërbimet që ofron. Pishina dhe këndi i lojërave janë të pozicionuara në zemrën e mesme të ndërtesës, të rrethuara me gjelbërim, bimësi më të ulët për të siguruar dukshmëri dhe privatësi për nivelin më të ulët.

Verandat e katit të parë kanë akses të drejtpërdrejtë përmes portave individuale. Hapësira e përbashkët është 2.5 m e gjerë për të lejuar një akses të lirë dhe distancë të mjaftueshme nga pishina në verandat. Në podium, palestra ka akses të drejtpërdrejtë dhe gjithashtu pamje nga pishina.



TIPOLOGJITE E APARTAMENTEVE.

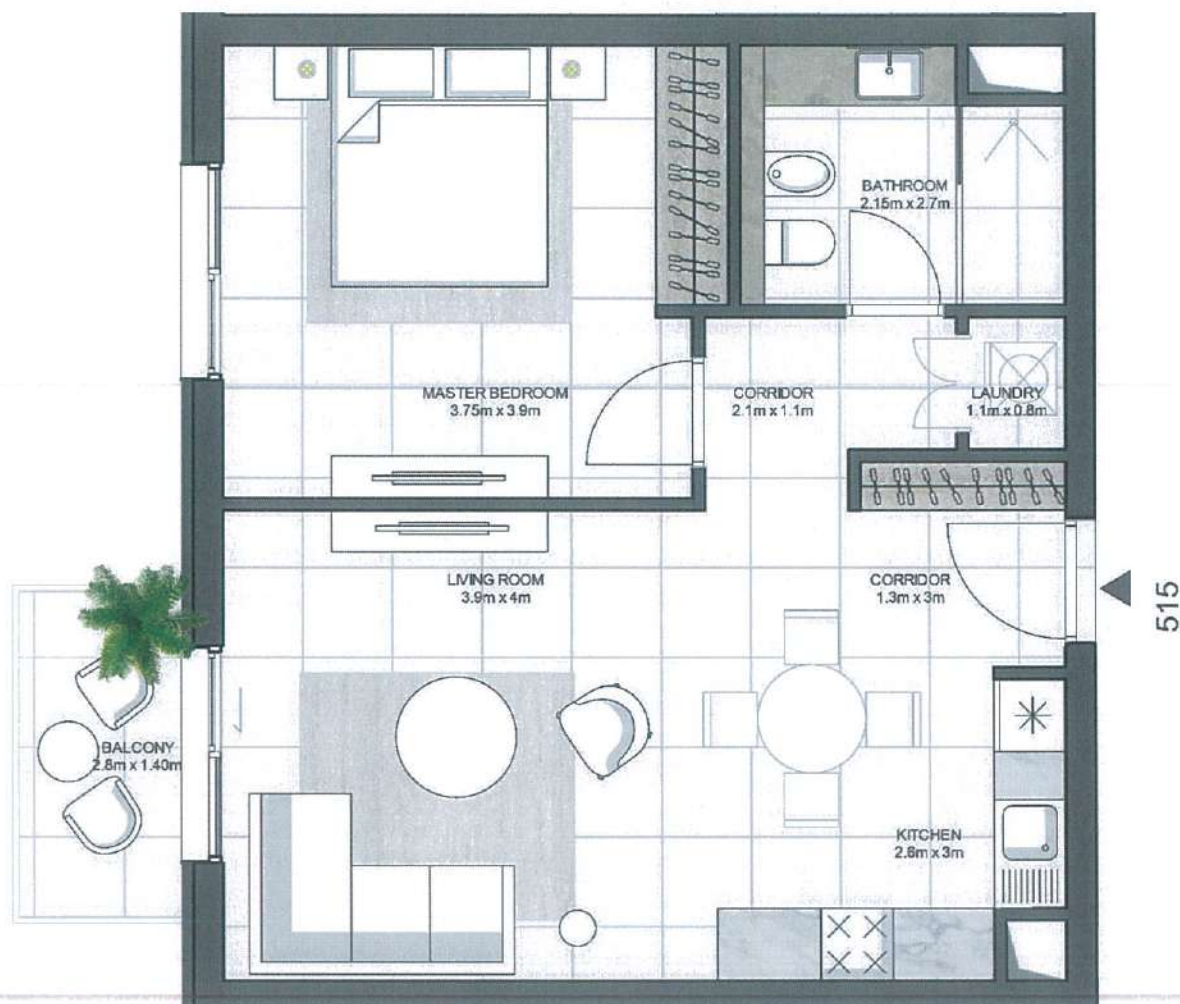


Fig.20_Ap 1+1

APARTAMENTI 1+1

I organizuar në dy ambiente kryesore ; salloni së bashku me ambientin e ngrënies si dhe dhoma e gjumit.

Gjithë apartamentet kanë tualet dhe zonën e shërbimit , laundry.

Planimetria është e rregullt ku aksesit për në ballkon është nga salloni i ditës.

Kemi gjithsej 55 apartamente të kësaj tipologjie.



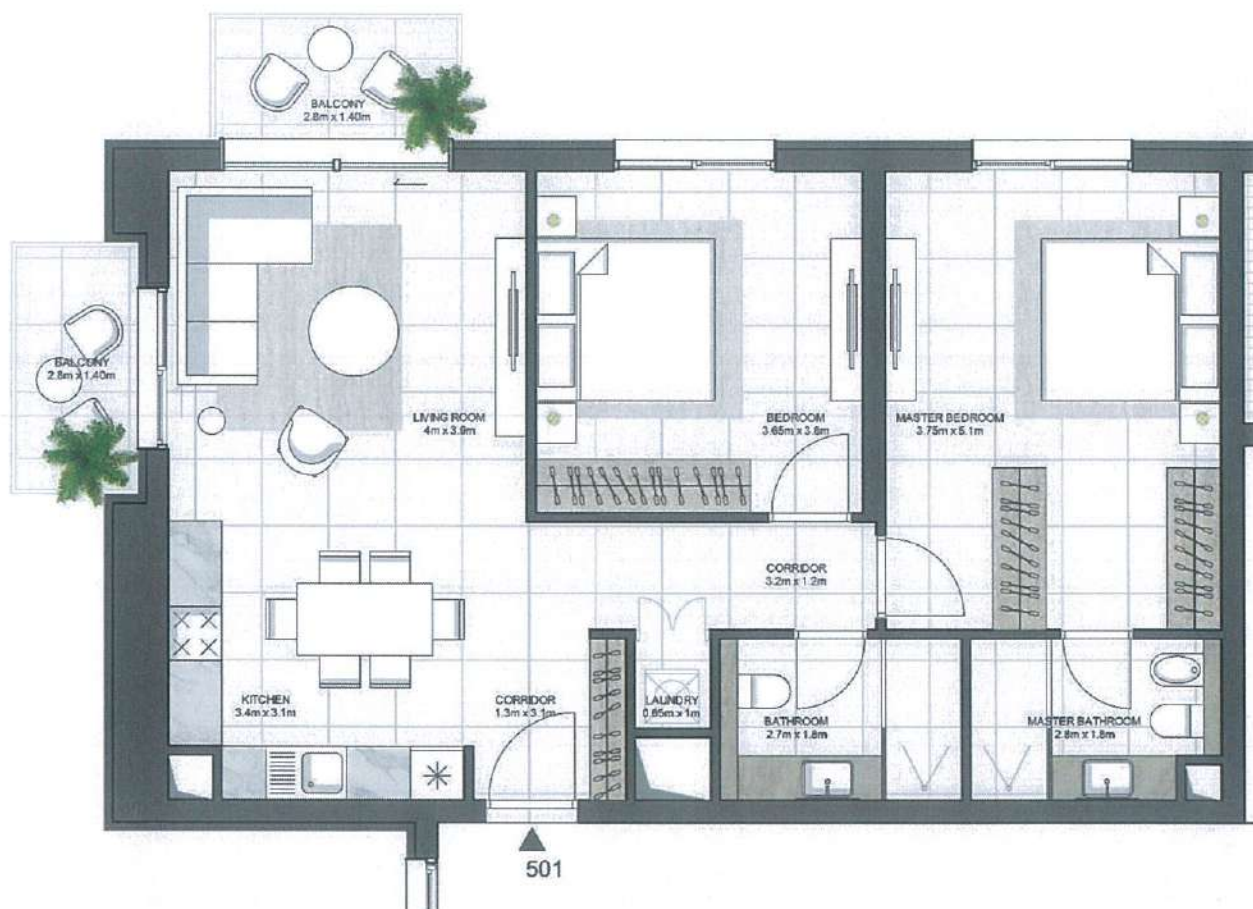


Fig.21_Ap 2+1

APARTAMENTI 2+1

I organizuar në 3 ambiente kryesore ; salloni së bashku me ambientin e ngrënies si dhe dy dhoma gjumi.

Planimetria e rregullt lejon që zona e ditës dhe zona e natës të kenë ndarje të mirë, nëpërmjet korridorit dytësor.

Dhoma matrimoniale ka garderobë dhe tualet brenda ambientit të saj, ndërsa tualeti i ditës ndodhet ngjitur me zonën e shërbimit/ laundry.

Kemi gjithsej 83 apartamente te kesaj tipologjie.



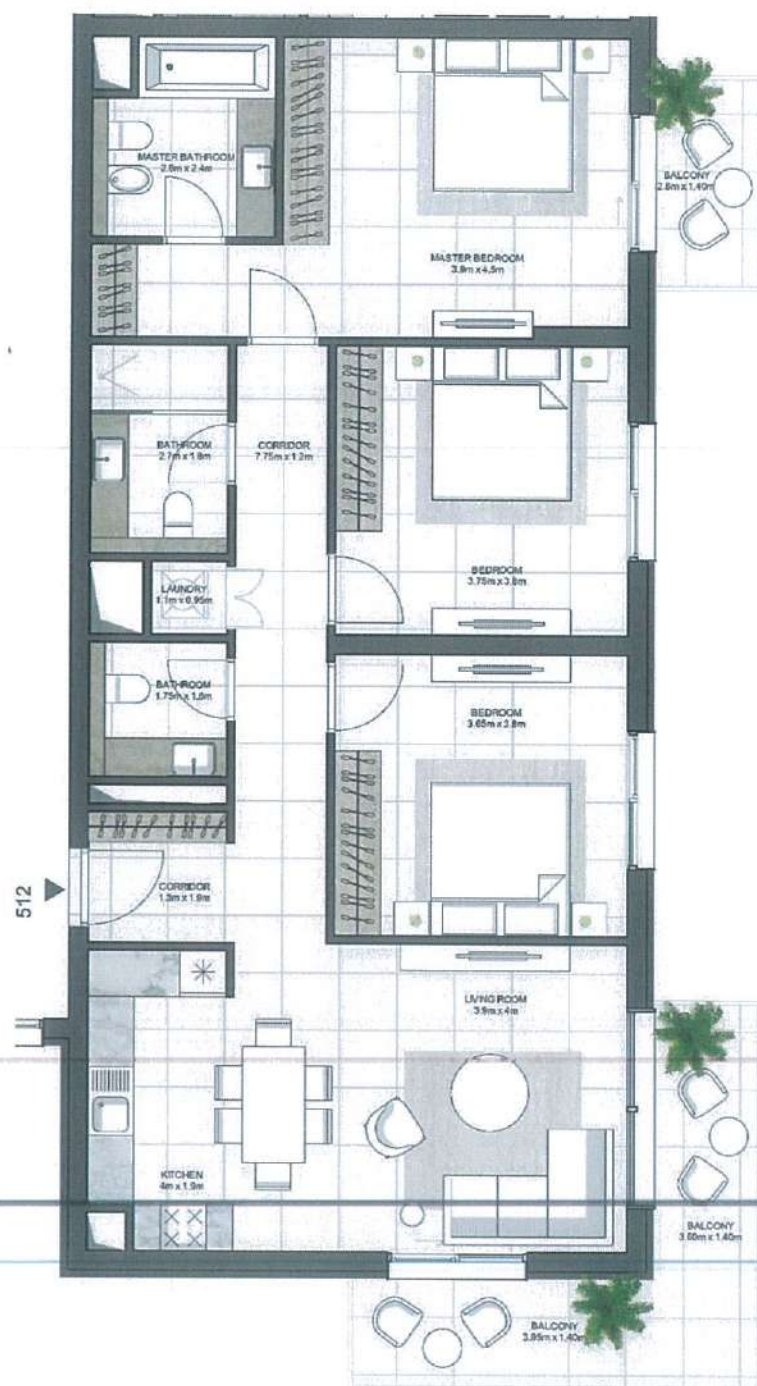


Fig.22_Ap 3+1

APARTAMENTI 3+1

I organizuar në 4 ambiente kryesore ; salloni së bashku me ambientin e ngrënies si dhe tre dhoma gjumi.

Planimetria e rregullt lejon që zona e ditës dhe zona e natës të kenë ndarje të mirë, nëpërmjet korridorit dytësor.

Dhoma matrimoniale ka garderbe dhe tualet brenda ambientit të saj, ndërsa 2 tualetet e ditës ndodhen ngjitur me zonën e shërbimit/ laundry.

Kemi gjithsej 14 apartamente të kësaj tipologjie.

[Handwritten signature]



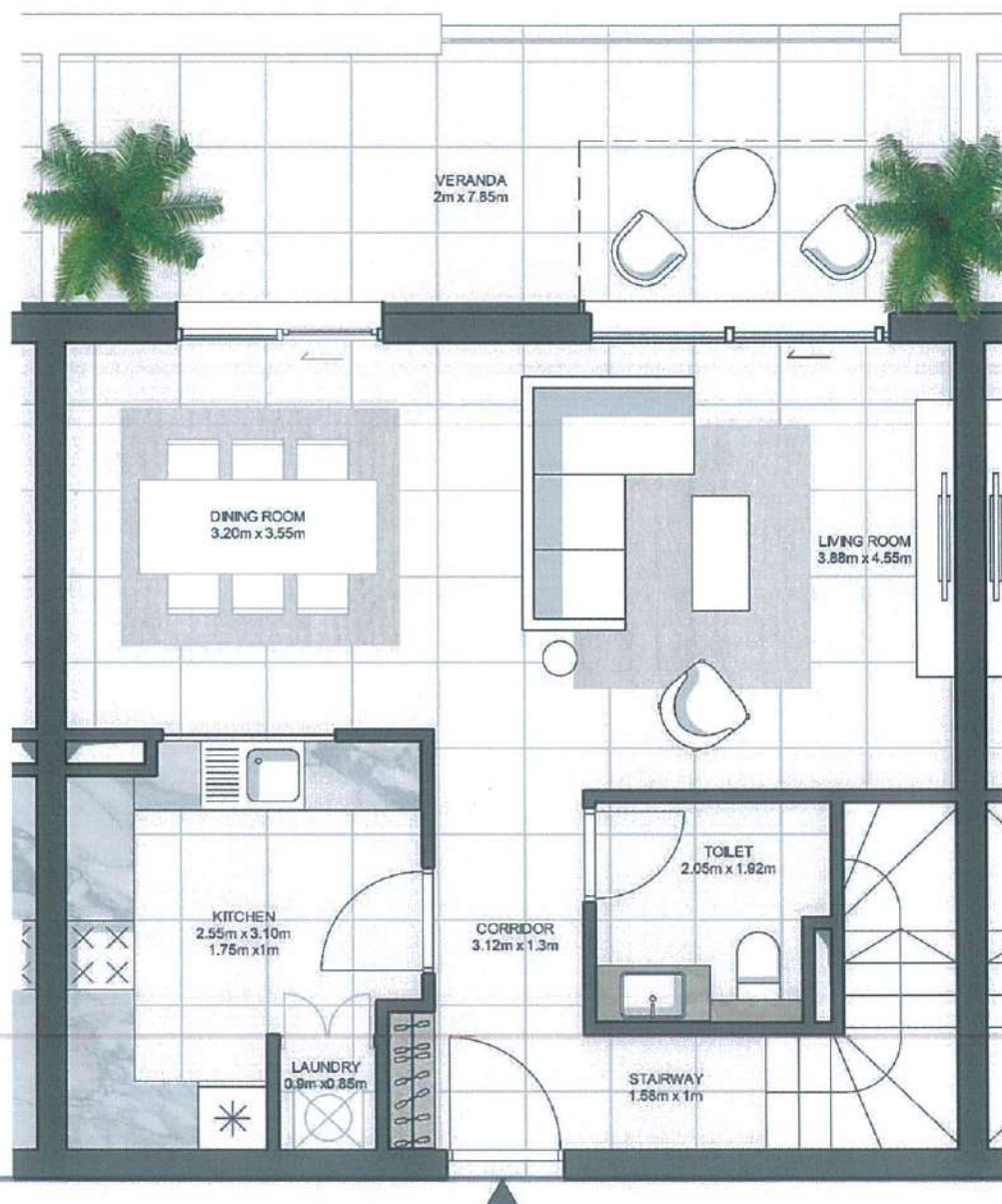


Fig.23_Ap dubleks-kati perdhe

DUBLEX

Kati përdhe i dubleksit ka akses nga podium i brendshëm i objektit me akses direkt në pjesën e pishinës dhe hapësirës për fëmijë.

Organizimi i brendshëm është i pastër, ku të dy ambientet salloni dhe pjesa e ngrënies kanë pamje nga pishina, ndërsa gatimi është gjysëm i mbyllur.

Shkallët për në katin e sipërm të dubleksit janë në hyrje të apartamentit së bashku me zonën e tualetit të ditës.

Laundry është i intergruar në zonën e gatimit.



[Handwritten signature]

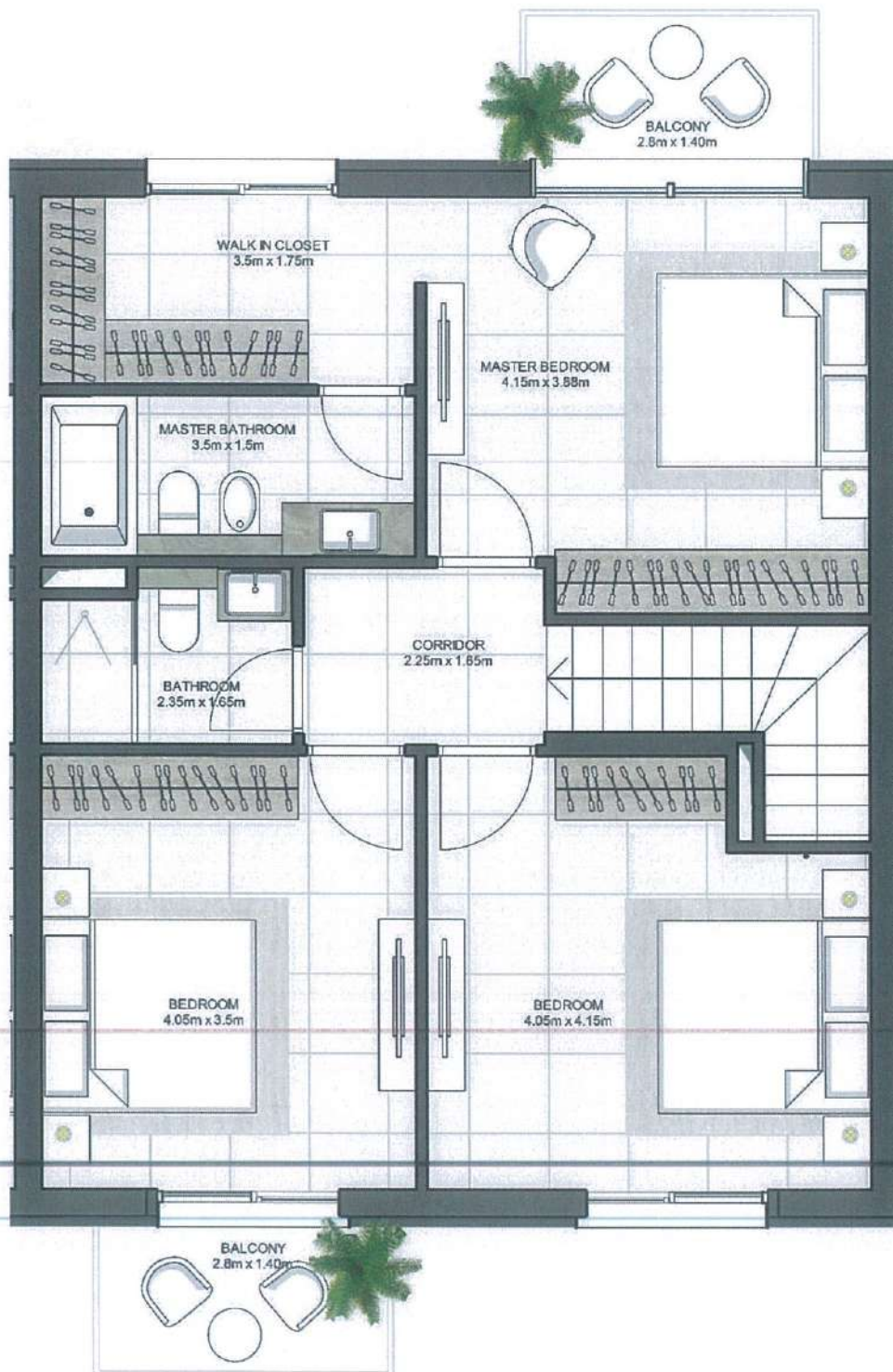


Fig.24_Ap dupleks-kati pare

Plani i sipërm I dupleksit ka 3 dhoma, nga të cilat njëra është me pamje nga podiumi, ndërsa dy të tjerat me pamje nga deti.

Dhoma matrimoniale është me garderober dhe tualet të brendshëm, ndërsa dy dhomat e tjera kanë tualet të përbashkët.

IMAZHE TE INTERIORIT TE APARTAMENTIT DHE HOLLIT



Fig.25 _Imazhe te interiorit te apartamenteve





Fig.26 _Imazhe te interiorit te hollit hyres



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.

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

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 tërheqesë, si Parku dhe Sheshet. Diversiteti në masën e ndërtimit, veçanërisht në lartësi, rekomandohet për të shmangur një imazh urban monoton.

Në këtë mënyrë objekti që propozohet krijon një larmishmëri vizuale me anë të teksturave dhe kontrastit të ngjyrave, për të shmangur monotoninë.

Në projektimin e fasadës janë përdorur materiale resistente dhe estetike, sipas standarteve bashkëkohore.

TEKNOLOGJIA E FASADËS.

Objekti propozohet të realizohet me sistemin kapotë, termoizolim dhe veshje me grafiato rezistente ndaj faktorëve atmosferike.

Lëvizja në altimetri, ndihmohet dhe nga thyerjet në fasadë në nivele horizontale për të ulur vizualisht shkallën e objektit.

Ka një thyerje dhe intergrim interesant mes elementëve vertikalë dhe horizontalë.

Në këtë objekt evidentohen lehtë elementët përbërës të tij, nëpërmjet lojës dhe ngjyrës së fasadës.

Kati përdhe i objektit ku janë shërbimet propozohet të vishet me pllakë travertinë me prerje me dimensione të ndryshme. Në katin përdhe, hyrjet e shërbimeve janë parashikuar të mbrohen nga rrezatimi nëpërmjet hijezuesve vertikalë të cilët janë kthyer dhe në element arkitektonik.



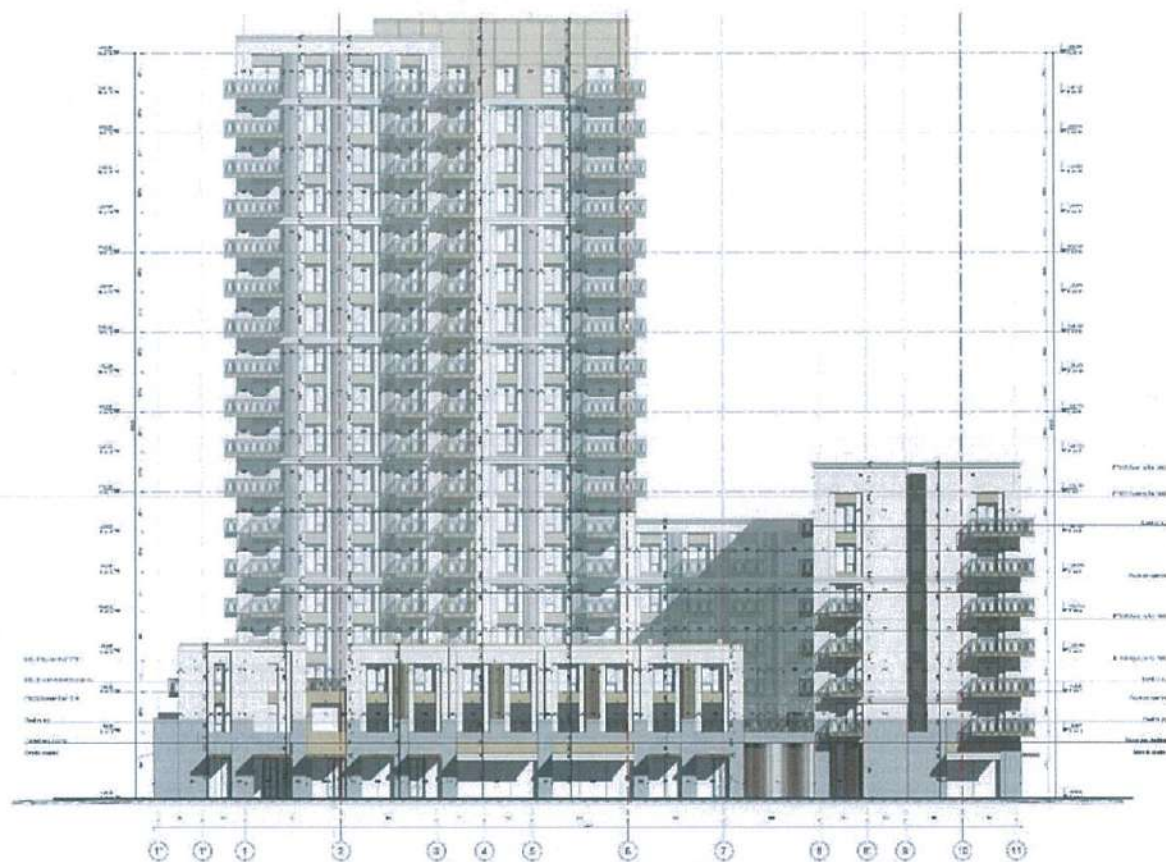


Fig.27_Pamja jugore e objektit

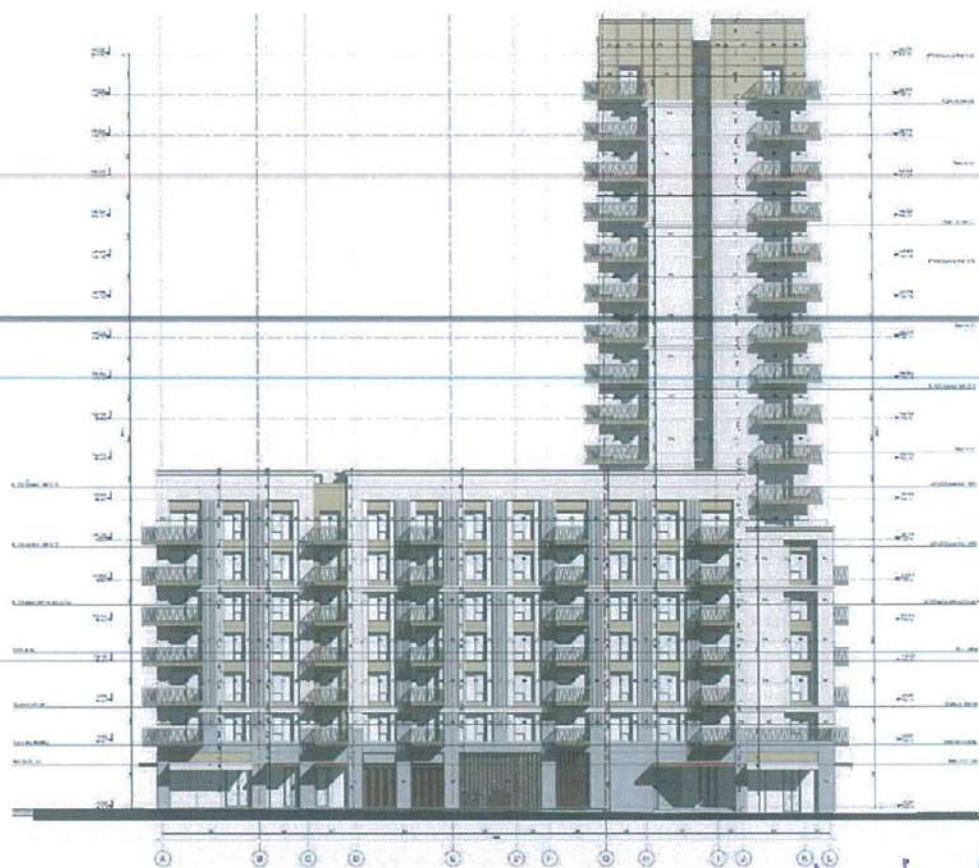


Fig.28_Pamja lindore e objektit



[Handwritten signature]



Fig.29_Pamja veriore e objektit

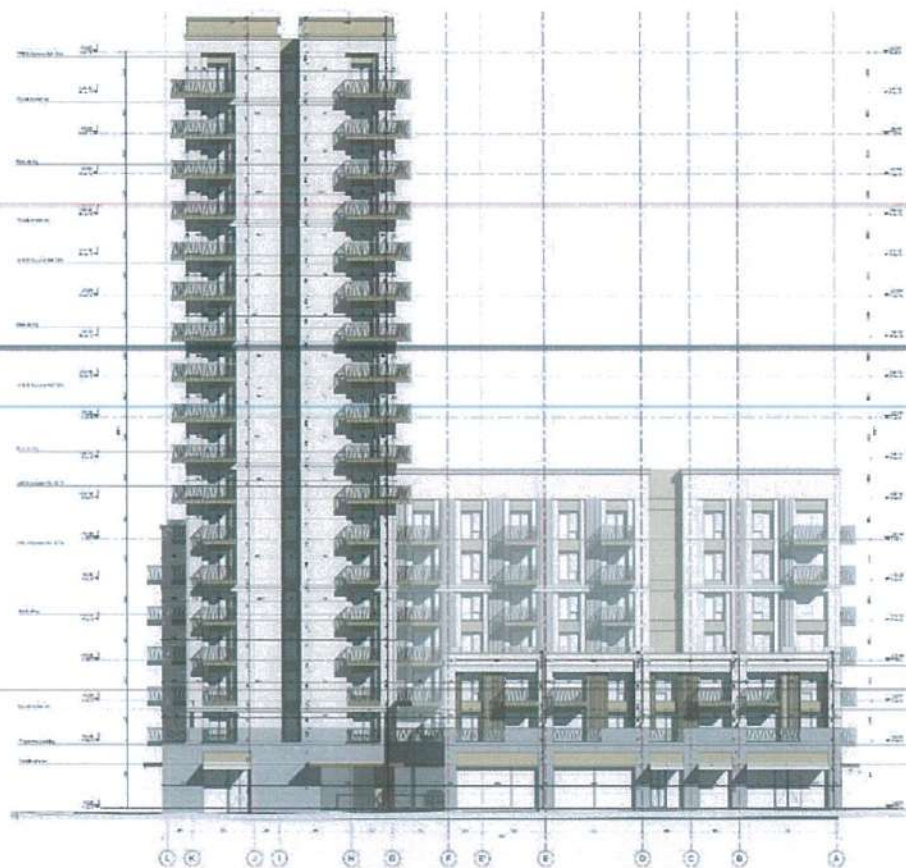


Fig.30_Pamja Perendimore e objektit



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]





[Handwritten signature]





[Handwritten signature]





[Handwritten signature]

SECRETARIA
AGENCIA E ZINIA
REPUBLICA



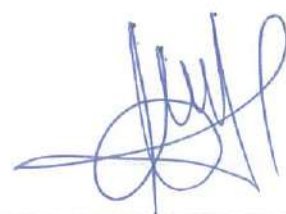

REPUBLICA E SHQIPËRISE
AGJENCIA E ZHVILLIMIT TE
SEKRETARIA





Fig. 31. Rendra te Objektit

A stylized, handwritten signature in blue ink, located below the caption and to the left of the official stamp.



4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Treguesit e Zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	4060 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	4060 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	3828.86 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit:	26248.26 m ²
Sipërfaqe ndërtimi mbi tokë:	22419.66 m ²
Sipërfaqe ndërtimi nën tokë:	3828.6 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	94.3 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë, hapësira publike, hapësira ujore	5.7 %
Intensiteti i ndërtimit:	5.52
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	64.93 m
Numri i kateve mbi tokë:	1-18 kate
Numri i kateve nën tokë:	1 kat

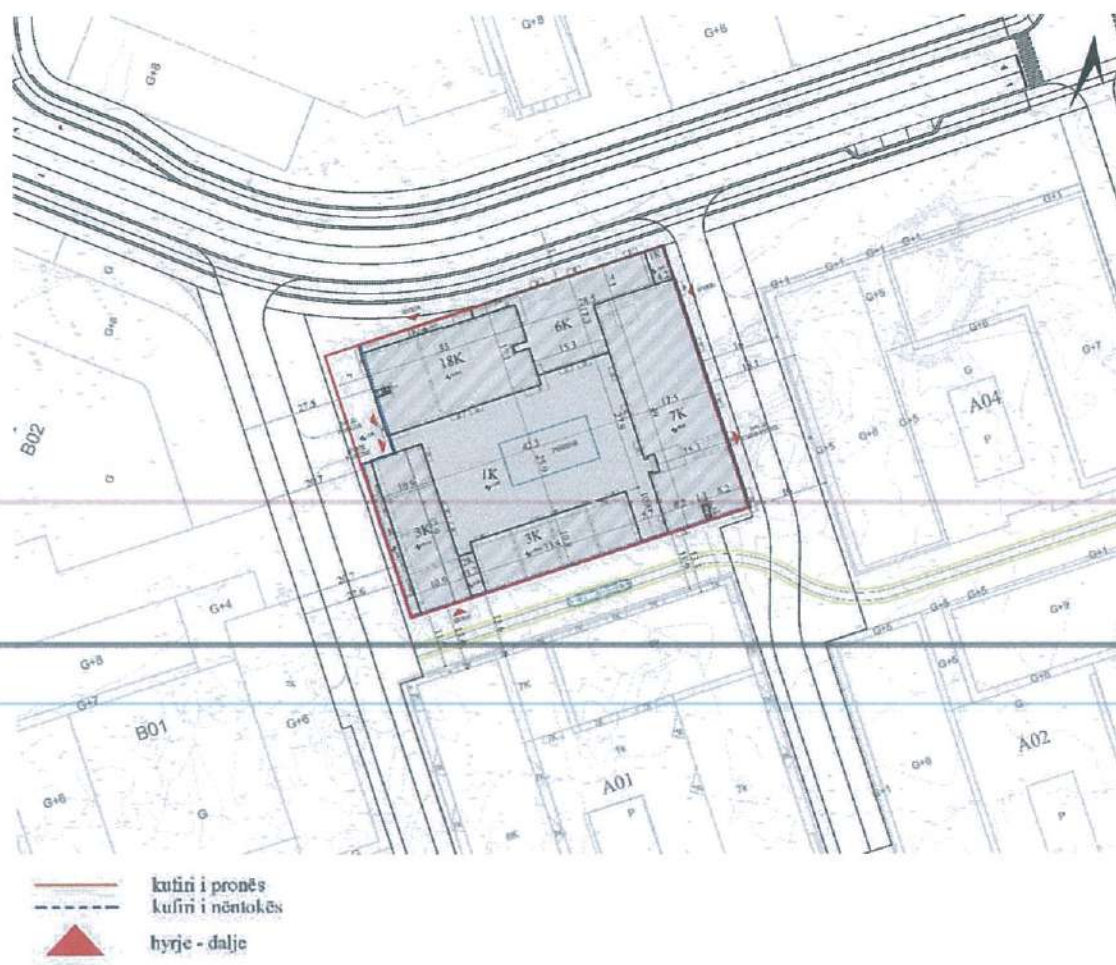


Fig. 32. Planvendosje e Përgjithshme



4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / 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 larmishmerie aktiviteteve 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, shëtitoreve dhe hapësirave të tjera të hapura në Durrës Yachts and Marina.



Fig. 33. Hapësirat publike

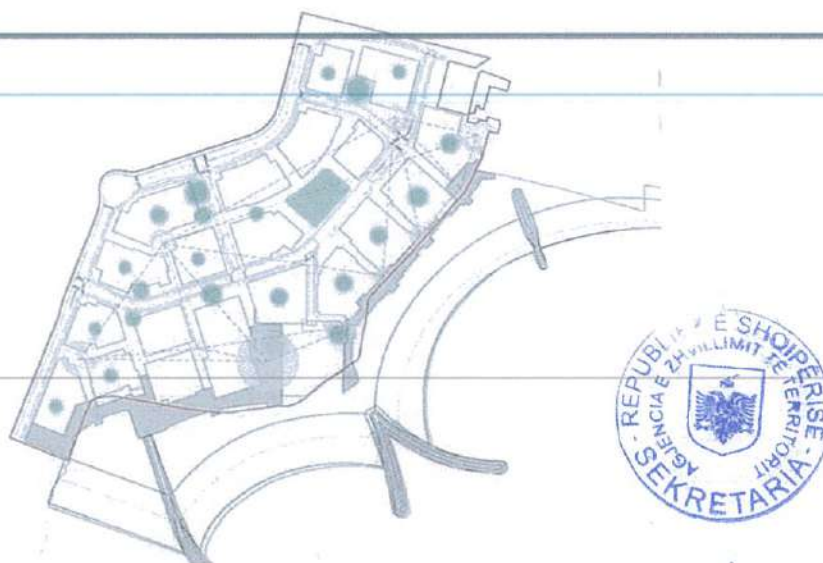


Fig. 34. Hapësirat e gjelbërta

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 I 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.

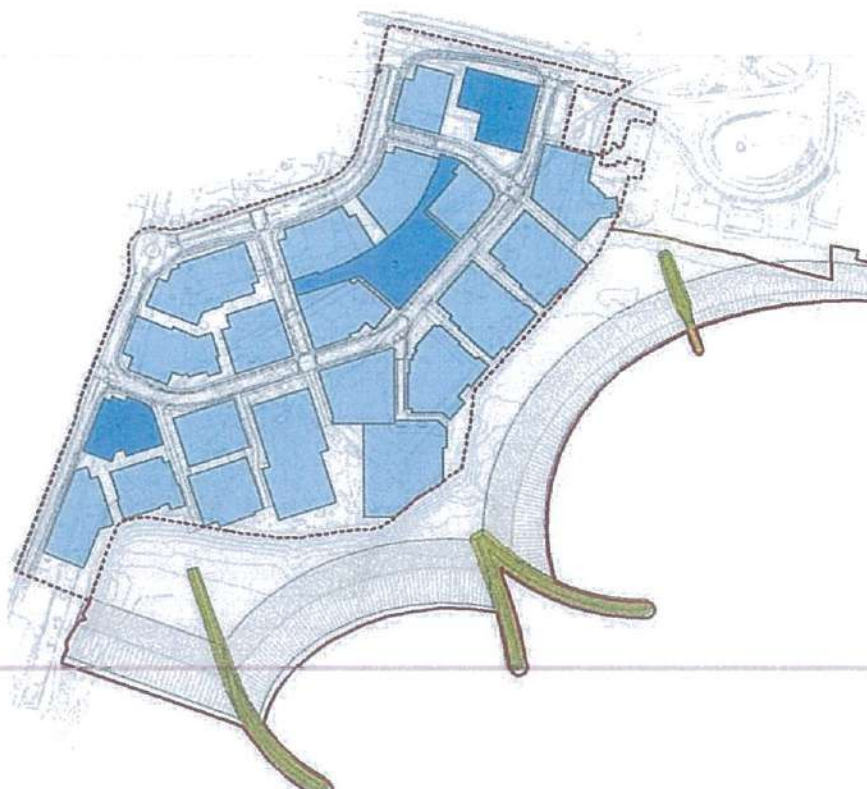


Fig. 35. Parkimet



5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve 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 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.

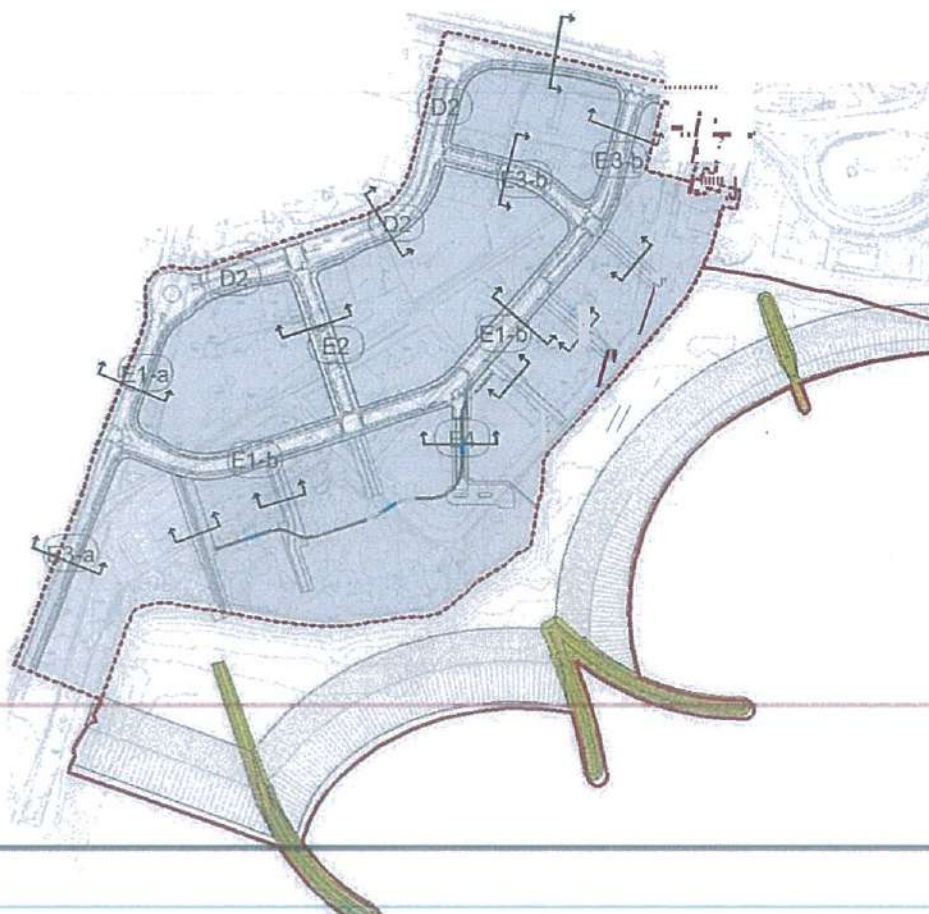


Fig. 36. Infrastruktura e projektit

5.2 Aksesit në objekt

Hyrjet për në objekt janë 3 kryesore të pajisura me shkallë dhe ashensor antizjarr, gjithashtu kemi dhe një shkallë shtesë për pjesen e 7 katëshit, për të mbuluar rrezen e nevojshme të evakuimit në rast rreziku.

Hyrja dhe dalja e parkimit bëhet në anën perëndimore të objektit, e cila në katin përdhe është ndarë për rezidentet më vete dhe për shërbimet më vete me akses të kontrolluar.

Hyrjet për banoret dhe shërbimet janë sipas standarteve, ku janë parashikuar dhe rampat e nevojshme për PAK.



LEJEN DËRTISH PËR: "OBJEKT BANIM DHE SHËRBI MI 1.3.6.7.19 KATE MBITOKË ME I KAT NËNTOKË NË PARCELËN A03, DURRËS ZONA KADASTRALE 4514, ME NR PASURIE 18/14 ME VENDNDODHJE NË DURRËS, RUGA E PORTIT, ME ZHVILLUES SHQËRINË "DURRËS MARINA" SIA DHE SUBJEKT NDËRTUES SHQËRINË "PROGLEN" SHPK



REPUBLICA E SHQIPËRISË
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT
MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

Znj. Belinda Bafuku
Ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë

PLANI I VENDOSJES SË STRUKTURËS - SHK. 1349



PROJEKTI I DËRTISHTËSIAVE
OBJEKT BANIM DHE SHËRBI MI 1.3.6.7.19 KATE MBITOKË ME I KAT NËNTOKË NË PARCELËN A03, DURRËS ZONA KADASTRALE 4514, ME NR PASURIE 18/14 ME VENDNDODHJE NË DURRËS, RUGA E PORTIT, ME ZHVILLUES SHQËRINË "DURRËS MARINA" SIA DHE SUBJEKT NDËRTUES SHQËRINË "PROGLEN" SHPK

Vendimi i K.K.T.U. nr. 14, datë 28.05.2023		
K.K.T.U. miratohet projektin e ndërtimit të objektit banim dhe shërbimi mi 1.3.6.7.19 kate mbitokë me i kat nëntokë në parcelën A03, Durrës Zona Kadastrale 4514, me nr pasurie 18/14 me vendndodhje në Durrës, Rruga e Portit, me zhvillues shqërinë "Durrës Marina" SIA dhe subjekt ndërtues shqërinë "Proglan" SHPK.		
OBJEKTI	OBJEKT BANIM DHE SHËRBI MI 1.3.6.7.19 KATE MBITOKË ME I KAT NËNTOKË	
PROJEKTUESI	MPPH Architecture & Development shp.k	
PROJEKTUESI	"DURRËS MARINA" SIA	
FAZA E PROJEKTIT	FAZA E PARË	
ANALIZA	NR. F. 14. 3	RT / KOMP. 14. 3

Fig. 37. Plani i vendosjes së strukturës



[Handwritten signature]