



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

GODINE BANIMI DHE SHERBIMI ME 1, 4, 7, DHE 13 KATE MBI TOKE, ME PARKIM
1 KAT PARKIM NENTOKE, ZONA 20, ZONA E MENAXHIMIT 2B03", ME
VENDNDODHJE NE "MARINA & JAHTET E DURRESIT", BASHKIA DURRES.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË
Z.NJ. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 02, Datë 11.06.2025

Zhvillues : DURRËS MARINA SH.A.

Projektues: LOFT ARCHITECTS SH.P.K



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



1.Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e vecantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndertimit për objektin:“

Godine banimi dhe sherbimi me 1, 4, 7, dhe 13 kate mbi toke, me parkim 1 kat parkim nentoke, Zona 20, Zona e Menaxhimit 2B03”, me vendndodhje ne “Marina & Jahtet e Durrësit”, Bashkia Durrës, me zhvillues subjektin “Durrës Marina” sh.a. bazuar në:

- Ligjin nr. 107/2014, “Per planifikimin dhe zhvillimin e territorit”, (ndryshuar me ligjin nr. 73/2015, datë 9.7.2015, nr. 28/2017, datë 23.3.2017; nr. 42/2019, datë 4.7.2019, nr. 119/2020, datë 7.10.2020, shfuqizuar pjesërisht një pikë me vendimin e Gjykatës Kushtetuese nr. 15, datë 22.6.2022; nr. 41/2024, datë 2.5.2024.)
- Vendimi Nr. 408, datë 13.05.2015 te Keshillit te Ministrave “Per 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 kompetence të Këshillit Kombëtar të Territorit, sipas nenit 19, të kësaj rregulloreje, distancat midis objekteve mund të përcaktohen nga Këshilli Kombëtar i Territorit me rregullore të posacme. Të miratuar prej tij.”
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës, miratuar me Vendim Nr. 4, datë 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit.
- Leja e Zhvillimit per Objektin : “Marina&Jahtet e Durrësit-Faza 1 ”, me vendodhje Bashkia Durrës, me subjekt zhvillues shoqërinë “Durrës marina”sh.a ,miratuar me Vendim të KKT Nr.04, Datë 29.05.2023



1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Loti 2B03 është pjesë e Fazës 1 të Durrës Yachts & Marina dhe ndodhet në Bashkinë Durrës.

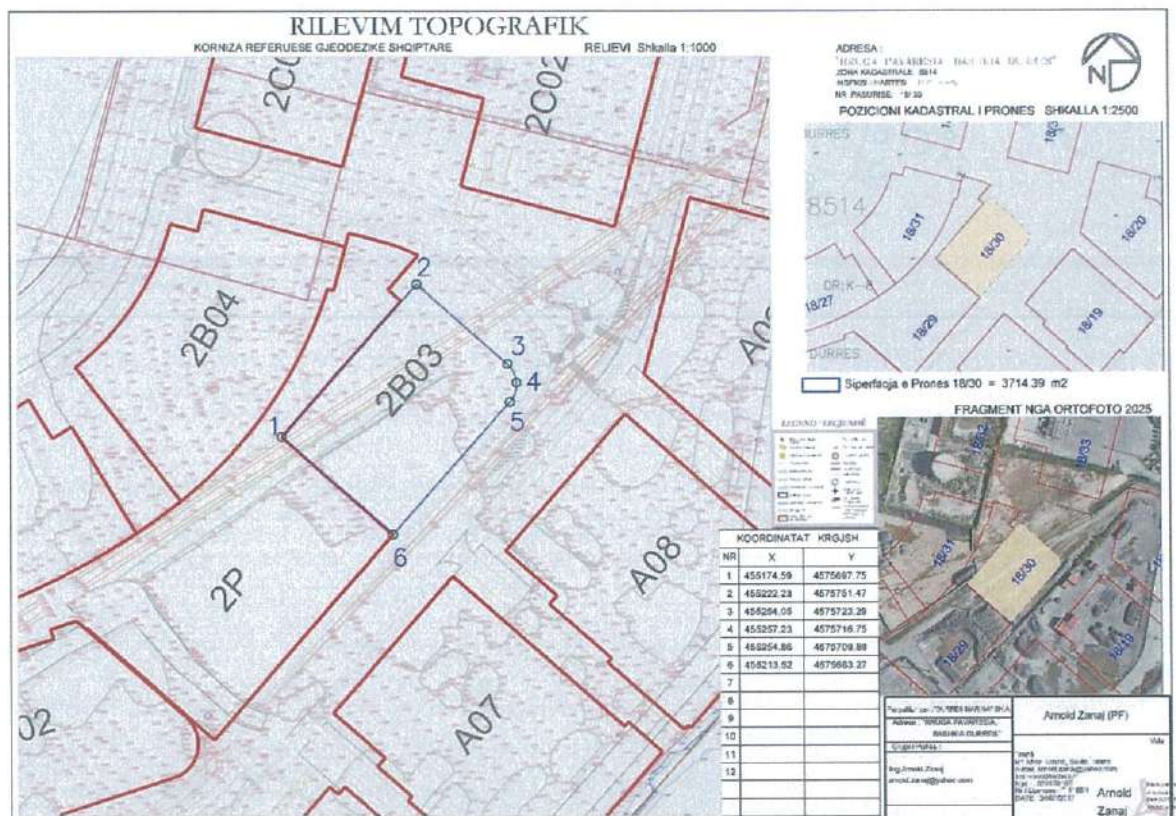


Figura 1 Vendndodhja e objektit sipas rlevimit topografik

Ndertesa në parcelën 2B03 është projektuar për të krijuar një mënyrë të re jetese, e rrethuar nga pamje të ndryshme të mjedisit, të cilat janë projektuar me shumë kujdes.



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, miratuar me Vendim Nr. 4, datë 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit.

Parcela që do të zhvillohet ndodhet në njësine qendrore të qytetit të përcaktuar në hartën e njësive strukturore DR_UB_S1_480/211 . Më poshtë paraqitet një ekstrakt i kësaj njësie, duke ilustruar parcelën për zhvillim me kontur jeshil.



Figura 2. Harta e njësive strukturore PDV Bashkia Durrës

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: 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	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

Figura 3. Pasaporta e 2B03, propozim leje zhvillimi faza 1

4.2.6. Derogation No. 6

Rregulli Përrjashtimor Nr. 6

- This derogation requests to amend the local regulations in power for partial volumetric elements on the structure faces, according to Article 43 of the General Local Plan (PPV) Manual of Durrës Municipality.
- Projected balconies can exceed 50% of the total surface area of a facade to adapt with the architectural concept.
- Projected balconies may exceed the property boundary on the condition that it does not exceed this boundary in height lower than 5 meters from the sidewalk level and 2 meters from the face of the structure.
- The purpose of the exceptional rule is to connect the inside and outside of the carefully designed apartments. Overlooking the carefully designed streetscapes, parks, boulevard, promenade and the beach they ensure great panoramic views.
- Reinforcement elements of the underground structure such as piles, diaphragms, etc., will not be considered as volumetric elements of the structure. These elements may exceed the property boundary on condition that it does not affect the infrastructure.

- Ky rregull përjashtues përmirëson parashikimet për elementët pjesorë volumetrik në faqet e strukturës sipas përcaktimeve të nenit 43 Planit të Përgjithshëm Vendor (PPV) të Rregullores së Bashkisë Durrës.
- 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.
- Qëllimi i rregullit përjashtimor është lidhja mes hapësirës së brendshme dhe të jashtme të apartamenteve të projektuara me kujdes. Me pamje nga plazhi dhe parqet, bulevardi, shëtitorja të projektuara me kujdes, ato sigurojnë pamje të mrekullueshme panoramike.
- Elementet përforcuese të strukturës nëntokësore si pilotat, diafragmat etj., nuk do të konsiderohen si elemente volumore të strukturës. Këto elemente mund të tejkalojnë kufirin e parcelës së pronës me kusht që të mos ndikojë infrastrukturën.

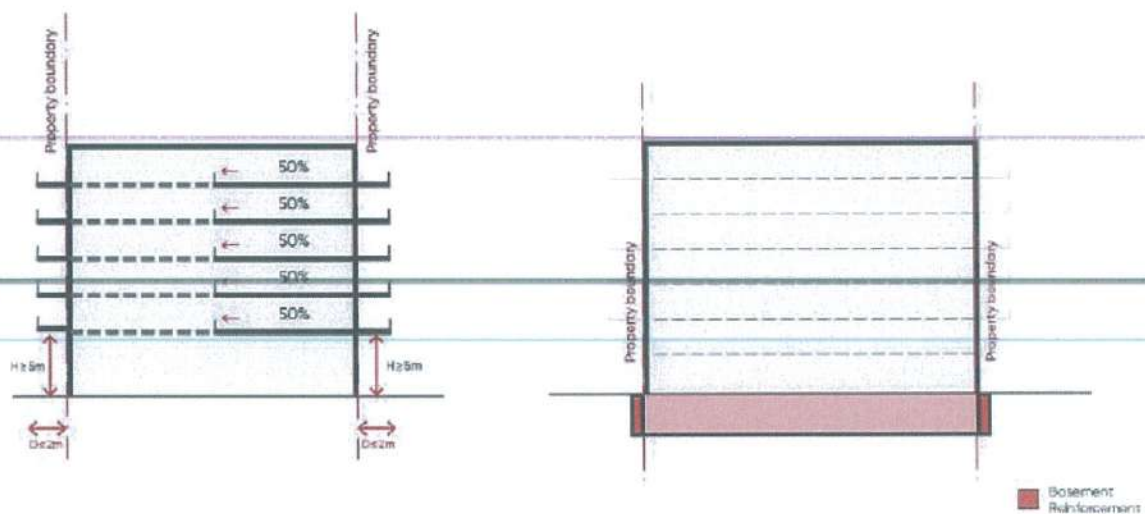


Figura 4. Rregull Përrjashtimor

[Handwritten signature]

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

Më poshtë do të paraqiten hartat nga plani i përgjithshëm vendor i Bashkisë Durrës, në të cilat mendohet se propozimi i projektit, do të jetë funksional dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.

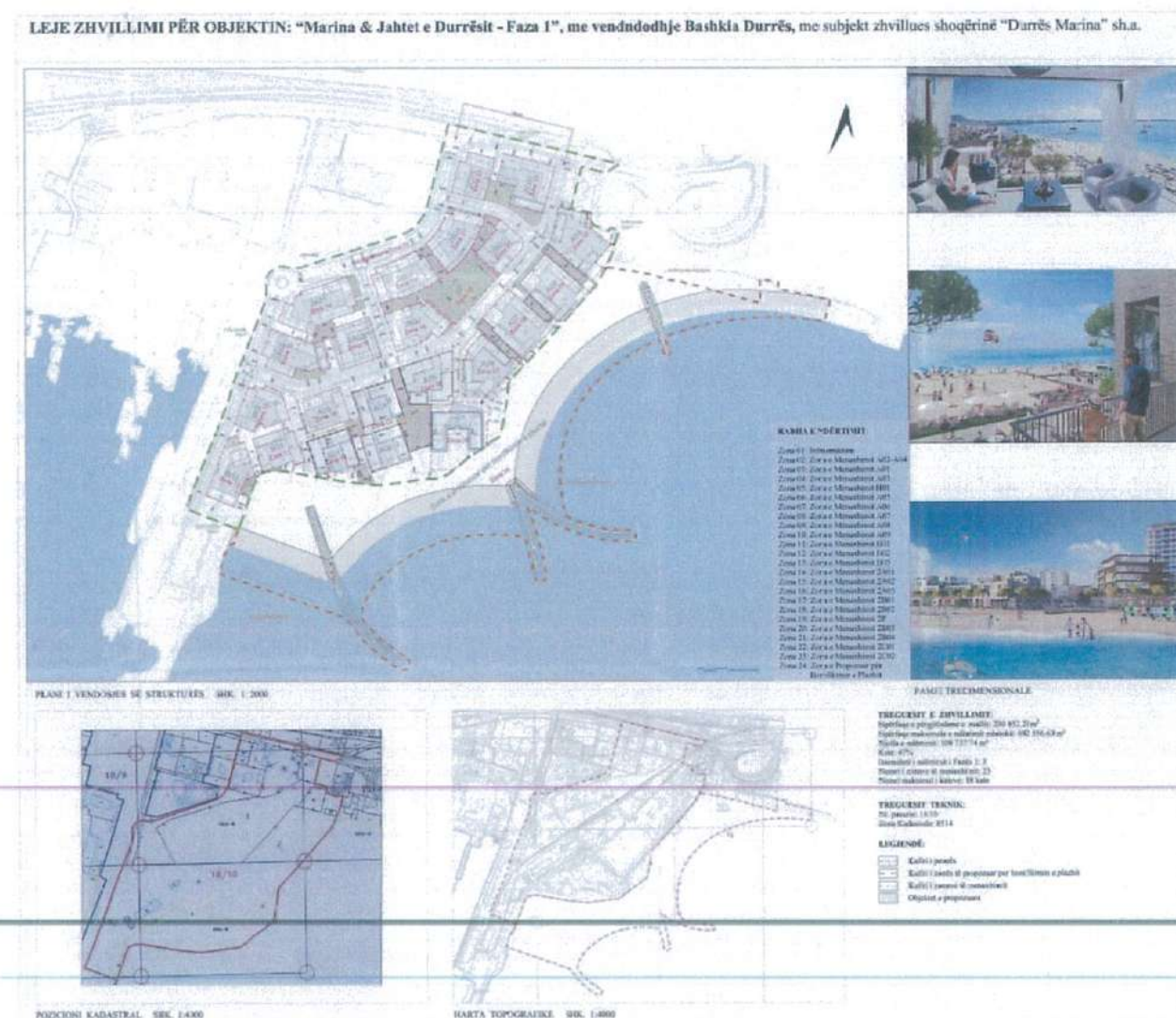


Figura 5. Leje zhvillimi për objektin "Marina & Jahtet e Durrësit", Bashkia Durrës

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Objekti, subjekt i zhvillimit ndodhet në zonën kadastrale Nr.8514, konkretisht në pronen me numër pasurie: 18/30 Bashkia Durrës. Sheshi shtrihet në një sipërfaqe totale prej 3714.39 m². Në këto prona nuk ndodhen ndërtesa ekzistuese, të regjistruara dhe informale. Projekti propozon ndërtimin e një objekti 1, 4, 7 dhe 13 kate mbi tokë dhe 1 kate nëntokë, me funksion banim dhe shërbime. Volumetria pozicionohet në mënyrë të tillë që respekton manualin e lejes së zhvillimit, ku ballkonet dhe elementet arkitektonike mund të dalin jashtë vijës së ndërtimit, duke filluar mbi 5m lartësi.

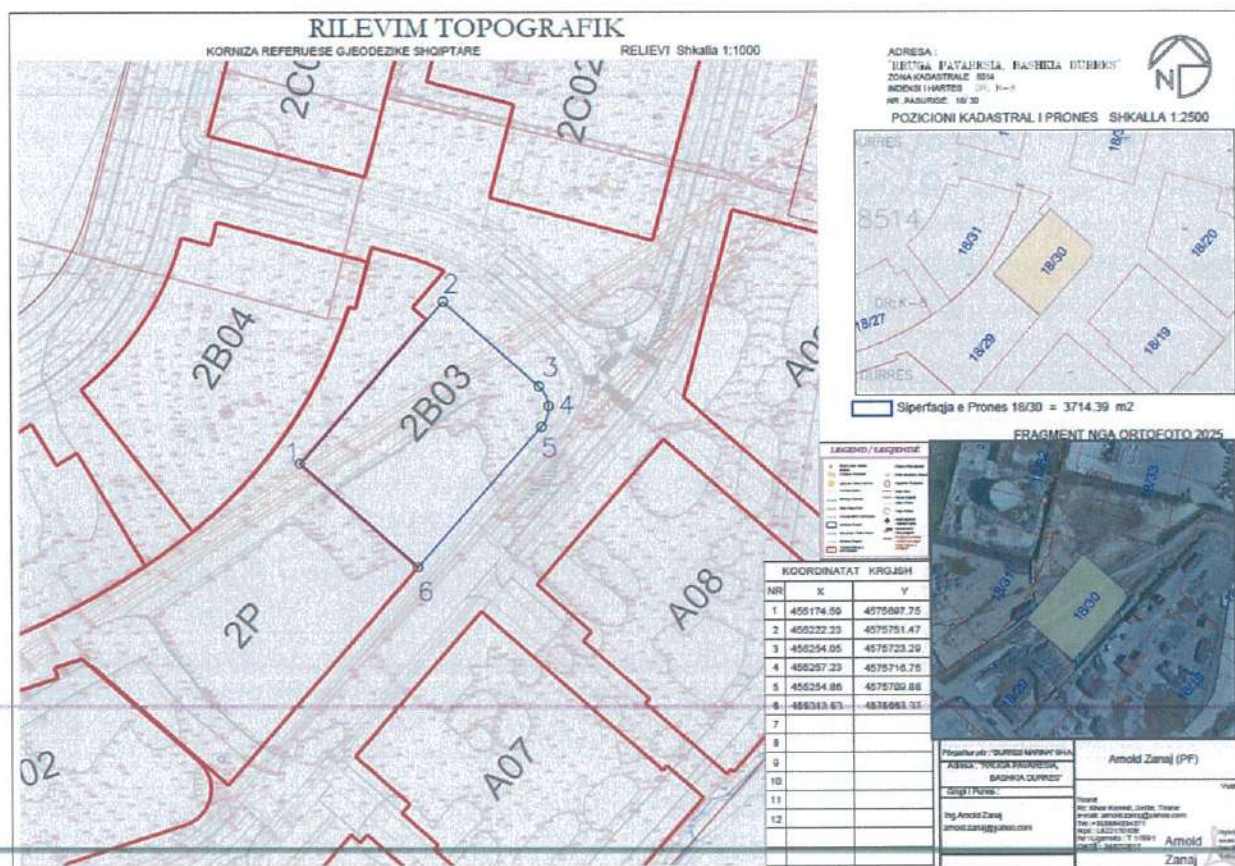


Figura 6. Rilevimi topografik

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Nga rregulimi dhe sistemimi i zonës përreth, edhe zona 2B03 përshtaten natyrshëm duke krijuar një komunitet të vogël. Objekti i propozuar krijon një pikë të re për aksesin e shërbimeve dhe aktiviteteve të ndryshme, duke u kufizuar me parkun në pjesën jug-perëndimore të objektit.

Aksesimi i rezidencës do të behet nepermjet holleve kryesore; 2 holle kryesore te vendosura ne pjesen perendimore dhe juglindore te pallatit, ku ndodhen edhe hyrja kryesore.

Njesite komerciale ndodhen ne katin perdhe dhe kane siperfaqe totale 1095.31 m² dhe aksesohen nga ana e jashtme e objektit. Ne pjesen e mbrapme te objektit eshte hyrja per kabinen elektrike.

Funksionaliteti: Projekti do të shërbejë si rezidencë. Në katin 0 dhe 1 do të akomodohen funksione të shërbimit, duke përfshirë edhe një palester dhe pishinë për komunitetin e rezidencës.

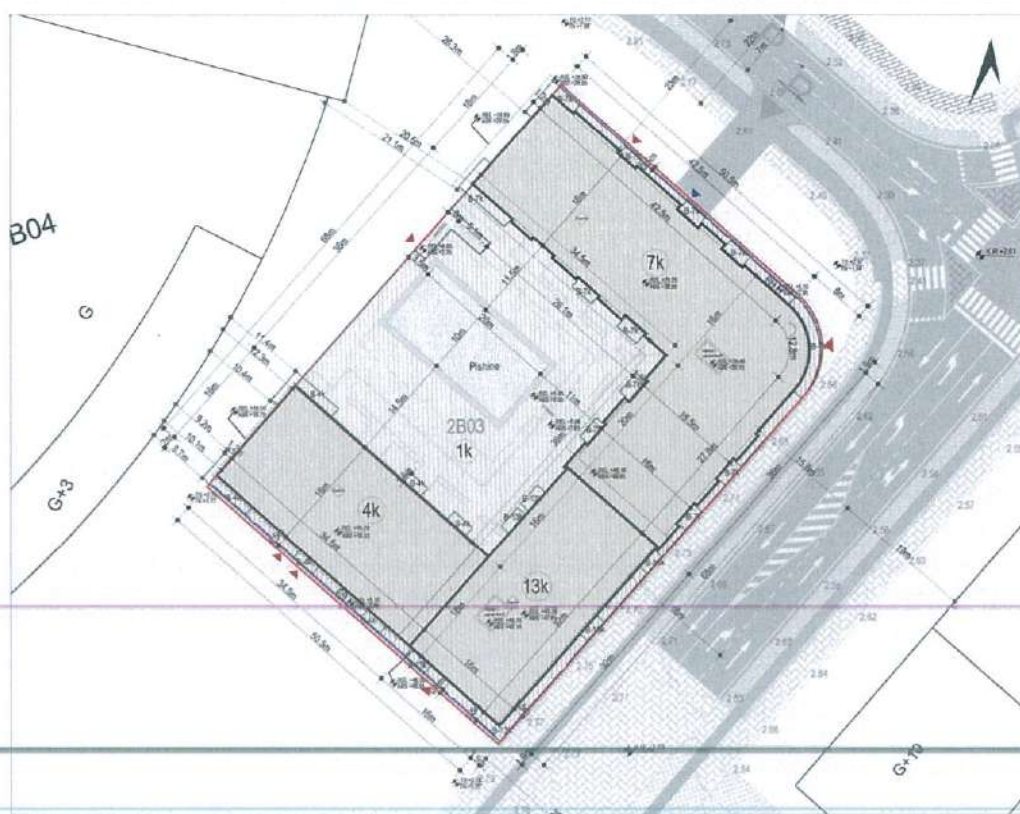


Figura 7. Planvendosja e propozimit

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name.

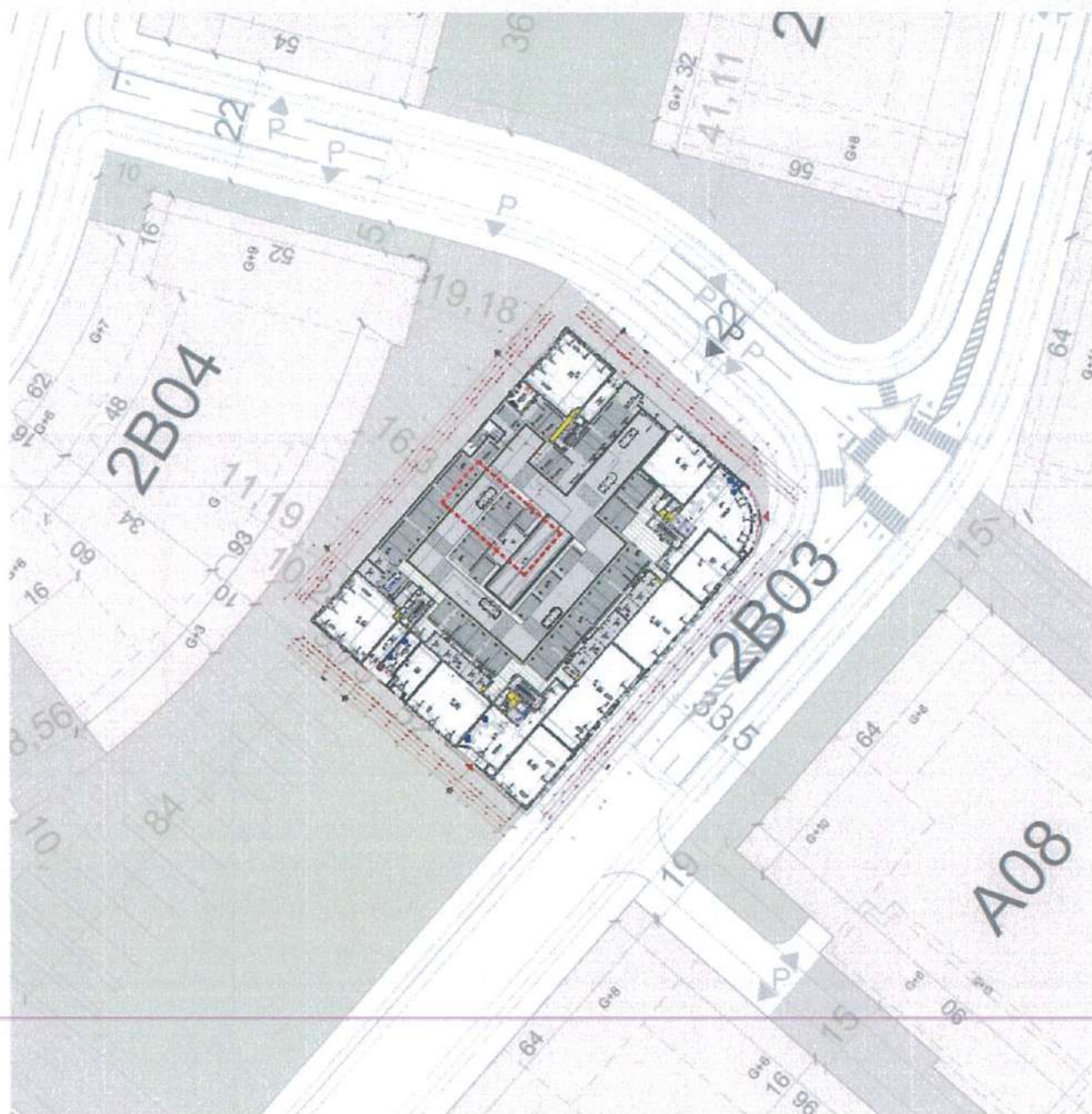


Figura 8. Planimetria e katin përdhe

Sipas rregullores se bashkise ku llogaritet 1 vend parkimi per çdo apartament kemi ne total 152 vendparkime te dedikuara per banoret dhe per çdo 100 m2 njesi komerciale llogaritet 1 vend parkimi, domethene kemi 12 vendparkime per njesite komerciale, pra ne total parcela 2B03 ka 164 vendparkime. 152 vendparkime plotesojne kerkesat per zonen e banimit dhe 12 vendparkime jane llogaritur per zonen e sherbimit, nga gjithsej 2 vendparkime jane te destinuar per personat me aftesi te kufizuara.

Rampa qe te çon ne katin e bodrumit ka nje pjerrresi 17%, eshte 6.00 m e gjere dhe 17.5 m e gjate.

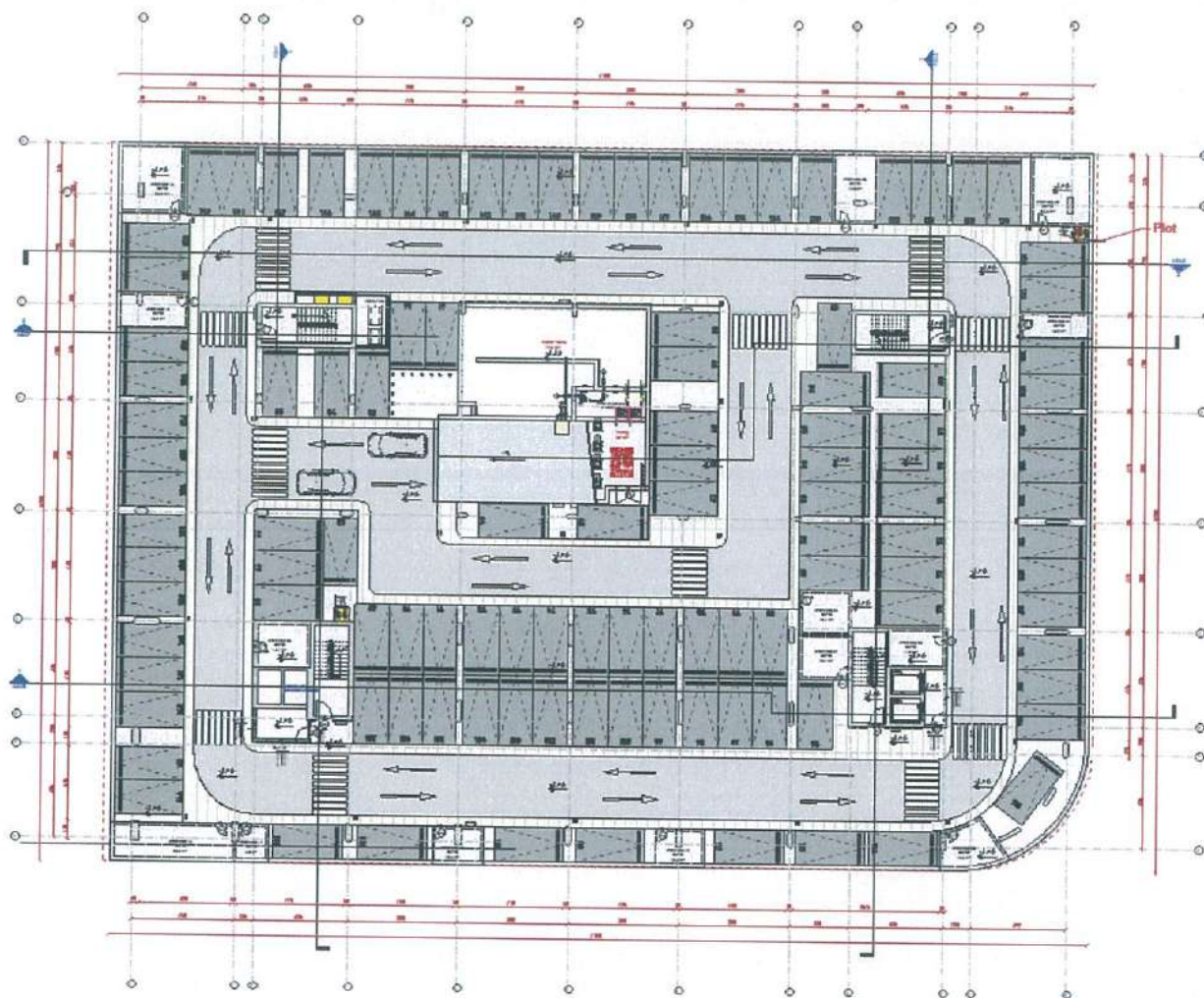


Figura 9. Planimetria e katit nëntokë

Objekti ka një kat bodrum. Hyrja në katin nëntokë bëhet nga ana lindore nepermjet rampes. Kater kafazet e shkalleve si dhe ashensorët janë të aksesueshëm deri në këtë kat.

Vendparkimet janë të organizuara në pjesë në katin përfaqë, ndërsa pjesa e mbetur në planin e bodrumit. Nr i parkimeve që i përkasin katit nëntokë është 113. Bodrumi është i organizuar 113 vende parkimi, depo, depo uji dhe salla e pompës. Depozita e ujit ka një sipërfaqe prej 117.4 m² dhe dhoma e pompës 31.1 m².

Hapësira e qarkullimit është përllogaritur sipas standarteve për qarkullim me dy korsi, por duke parashikuar edhe kalim për kembësorët. Parkimi gjithashtu do të jetë i pajisur me të gjithë sinjalistikat vertikale dhe horizontale të nevojshme.

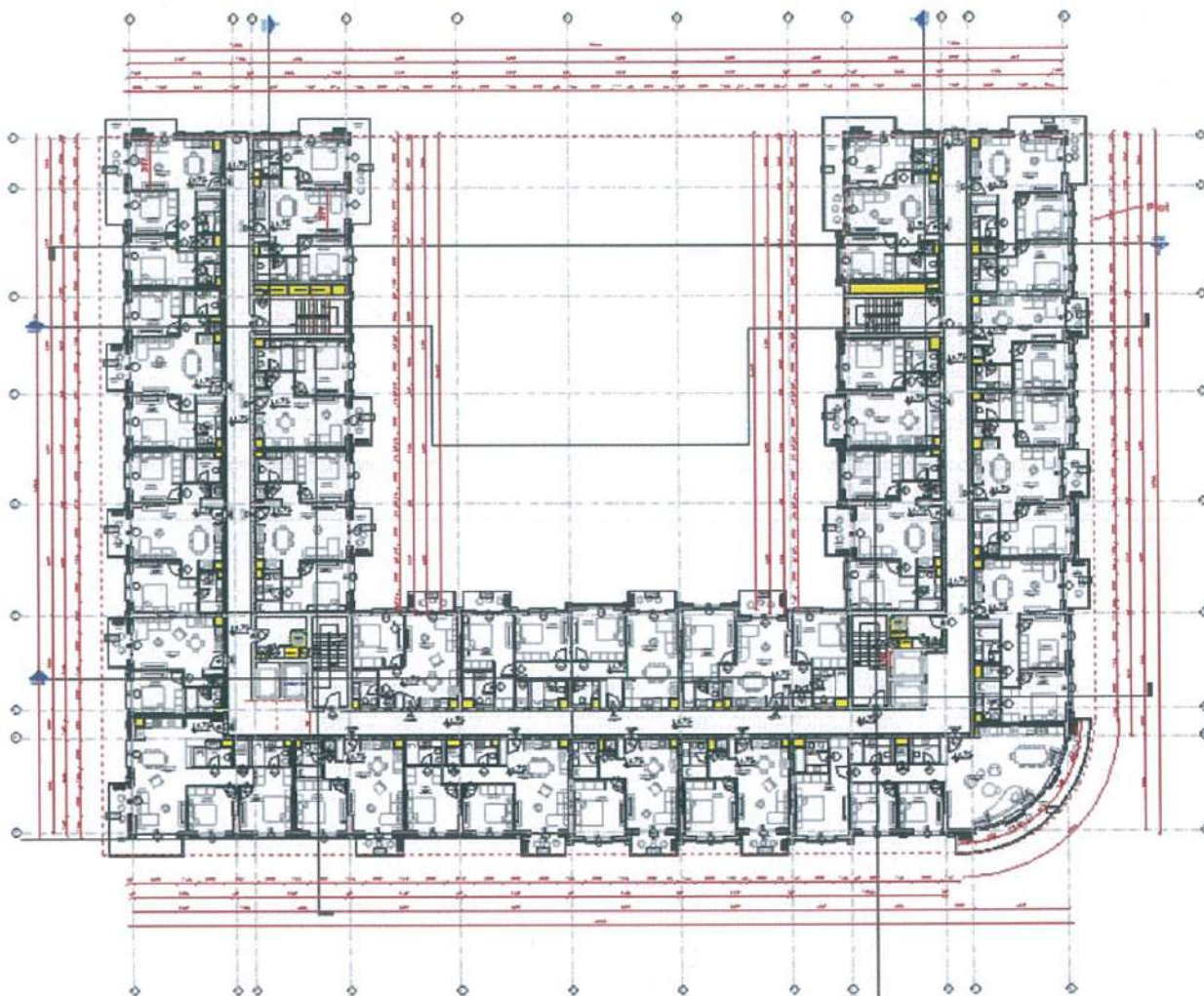


Figura 10. Planimetria e katit +2 & +3

Parcela 2B03 ka 152 Apartamente gjithsej, nga të cilat 64 (42.1 %) janë apartamente me 1 dhomë gjumi, 75 (49.3 %) janë apartamente me 2 dhoma gjumi dhe 13 (8.55 %) janë apartamente me 3 dhoma gjumi.

Parcela 2B03 ka 4 shkallë rezistente ndaj zjarrit të pozicionuara në perputhje me rregullat e distancës nga evakuimi nga zjarri dhe 4 ashensorë, 2 për çdo holl.

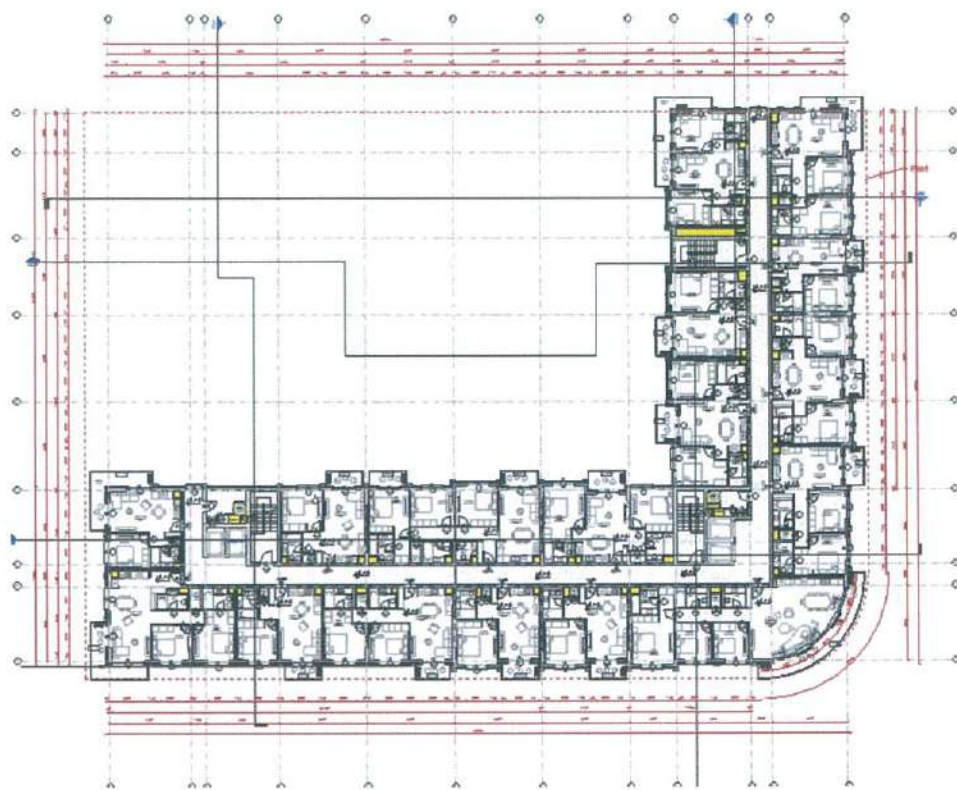


Figura 11. Planimetria e katit +4,+5,+6

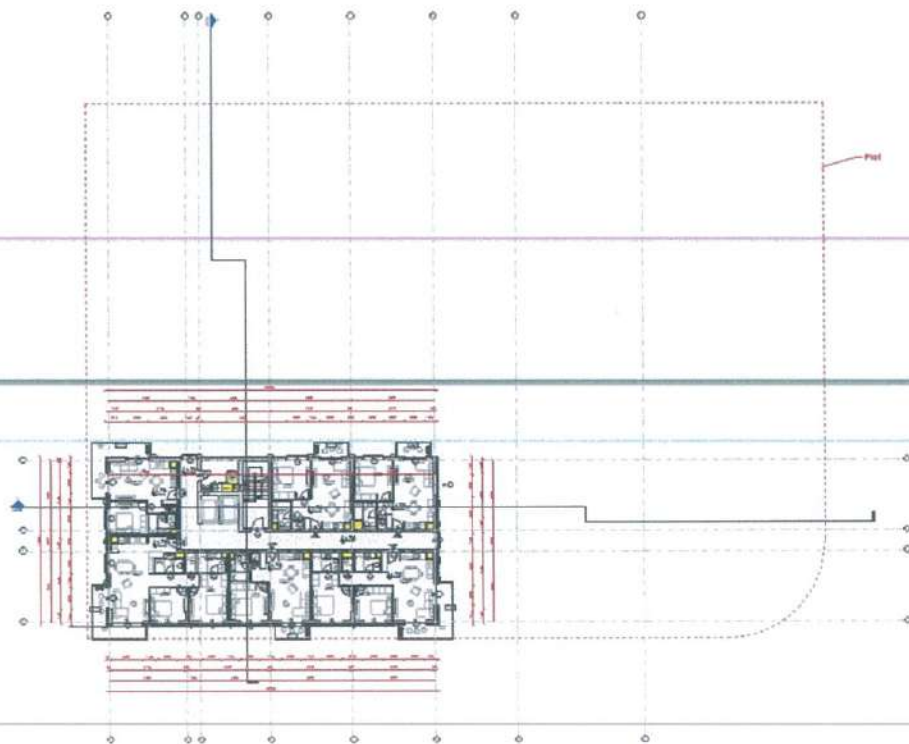


Figura 12. Planimetria e katit +7,+8,+9,+10,+11,+12

[Handwritten signature]

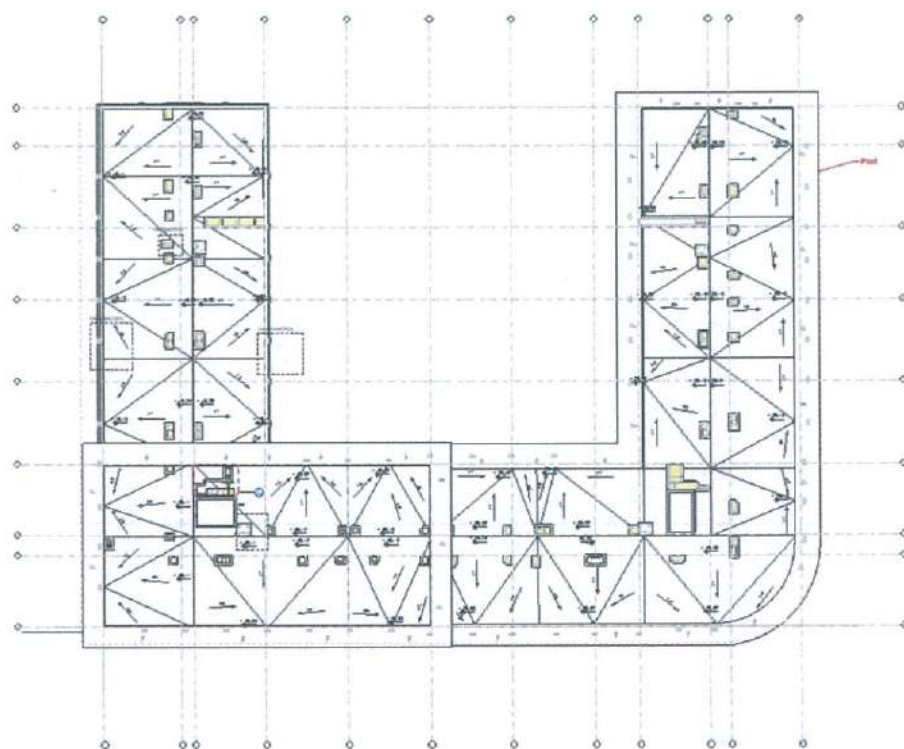


Figura 13. Planimetria e tarracës

Tarraca nuk do të jetë e aksesueshme nga banorët.

Parapeti perimetral i volumnit 4 katësh do të ngrihet deri në lartësinë 100cm, parapeti perimetral i volumnit 7 katësh do të ngrihet deri në lartësinë 140cm si dhe parapeti i volumnit 13 katësh do të ngrihet me te njejten lartësi.

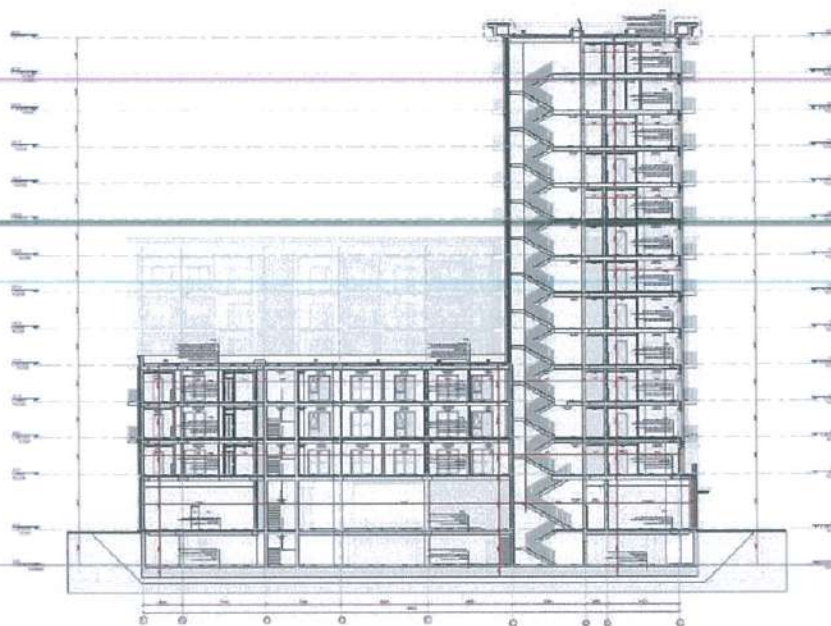


Figura 14. Prerje teknike

[Handwritten signature]

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



Figura 15. Fasada Jug-Lindore



Figura 16. Fasada Veri-Lindore

[Handwritten signature]



Figura 17. Fasada Veri-Perëndimore



Figura 18. Fasada Jug-Perëndimore

[Handwritten signature]

Përzgjedhja e kujdesshme e materialeve që propozon studioja jonë, e dominuar nga materiali i tullave dhe mermerit të nderthurur me punime hekuri të cilat janë materiale vendase.

Stili i përzgjedhur është ai klasik. Për këtë arsye ndërtesa ka korniza klasike vertikale dhe horizontale në fasadën e saj. Ato janë të mirëshperndara me rrjedhë llogjike dhe në mënyrë modulare.

Kati përdhe është menduar me fasadë të ventiluar me veshje me travertinë. Kjo lloj loje ndonjëherë shfaqet e vazhduar dhe në katin e parë, për ta bërë më dinamike fasadën.

Katet lart janë menduar me sistemin ETICS, me izolim me lesh guri me trashësi prej 100mm.

Ky sistem perfshin te kombinuar veshjen me tullë dhe me grafiato të bardhë. Pjesa e kullës 13 katëshe është e menduar kryesisht me ballkone të dala për të ofruar pamje nga deti. Objekti 7 kat ka ndërthurje gjysmë llozhe me gjysmë ballkone, që herë dalin e herë futen.

Parapetet janë menduar metalike të galvanizuara me efekt ngjyrë korteni. Kjo lidh pjesën e kuqerremtë të tullës me efektin e saj.

Vetratat janë të disa llojeve. Kryesisht kanë lartësi të njëjtë deri në 240cm dhe janë të gjitha të pozicionuara nga dyshemeja deri në lartësinë e caktuar. Vetratat që të japin akses në ballkone janë dyshe dhe treshe dhe janë me rrëshqitje. Vetratat që ndodhen kryesisht në dhoma dhe nuk të japin akses për pjesën e jashtme janë me hapje dhe me dizanj sipas detajit.

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT

SIPERFAQJA E TRUALLIT QE ZHVILLOHET 3714.39 m²

KOEFICIENTI I SHFRYTEZIMIT TE TRUALLIT 98.30 %

SIPERFAQJA TOTALE E NDERTIMIT MBI TOKE 20 224.28 m²

INTENSITETI I NDERTIMIT 5.44

LARTESIA MAKSIMALE E STRUKTURES 45.00m

SIPERFAQJA NENTOKE 3672.64 m²

SIPERFAQJA MBITOKË 20 224.28 m²

SIPERFAQJA TOTALE 23 896.92 m²

DISTANCAT:

Loti 2B03 ka një distancë prej 16.3m nga loti 2B04 ne anën veriore dhe një distancë prej 38 m nga loti 2C02 ne anën lindore. Në anën perëndimore ka një park publik dhe ngjitur lotin 2B02.

Ne anën jugore, loti 2B03 është 33.5 m larg nga loti A08 dhe 178 m nga deti Adriatik. Në mes të detit Adriatik dhe parcelës 2B03, ka një kalim urban që të çon në shëtitoren lindore përgjatë gjithë vijës bregdetare.

SIPERFAQET SIPAS KATEVE:

Kati -1: 3672.64 m²

Kati 0: 3651.36 m²

Kati 1: 2678.51 m²

Kati 2: 2461.53 m²

Kati 3: 2438.71 m²

Kati 4: 1823.53 m²

Kati 5: 1832.52 m²

Kati 6: 1832.52 m²

Kati 7: 576.26 m²

Kati 8: 585.88 m²

Kati 9: 585.88 m²

Kati 10: 585.88 m²

Kati 11: 585.85 m²

Kati 12: 585.85 m²

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Përvec hapësirave të lëna rreth e përqark objektit, si hapësira të lira për qarkullim këmbësori, ato janë menduar që të jenë njëkohësisht dhe të gjelbërta mjaftueshëm për tu përdorur si hapësira clodhëse. Në pjesën jug perëndimore të objektit ndodhet parku perendimor, i propozuar në lejen e zhvillimit. Sipas rregullores së bashkisë ku llogaritet 1 vend parkimi për çdo apartament kemi në total 152 vendparkime të dedikuara për banoret dhe për çdo 100 m² njësi komerciale llogaritet 1 vend parkimi, domethënë kemi 12 vendparkime për njësitë komerciale, pra në total parcela 2B03 ka 164 vendparkime. 152 vendparkime plotësojnë kërkesat për zonën e banimit dhe 12 vendparkime janë llogaritur për zonën me pakicë, nga gjithsej 2 vendparkime janë të destinuara për personat me aftësi të kufizuara.





Figura 15. Vizualizim



Figura 16. Vizualizim

[Handwritten signature]



Figura 17. Vizualizim



Figura 18. Vizualizim

[Handwritten signature]



Figura 19. Vizualizim

[Handwritten signature]

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 kryesore. Por respekton plotësisht gjendjen ekzistuese, dhe propozimin e planit të ri të Bashkisë Durrës, për sa i përket rrjetit të infrastrukturës rrugore që ka zona.

