



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

PËR MIRATIMIN PËR LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 1, 4, 7, 8 DHE 10 KATE MBITOKË, ME 1 KAT PARKIM NËNTOKË, ZONA 21, ZONA E MENAXHIMIT 2B04", ME VENDNDODHJE NË "MARINA & JAHTET E Durrës", BASHKIA Durrës, ME ZHVILLUES SUBJEKTIN "Durrës Marina" SH.A"

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Znj. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 03, Datë 11/06/2025

Projektues: "NET-GROUP" SH.P.K.

Zhvillues: "Durrës Marina" SH.A.



Elisha

H. Mulla

DURRËS - MARINA
SH.A
NUIS: M31423504A
Durrës - Albania

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

- 2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së
- 2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 4.1 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 veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 1, 4, 7, 8 DHE 10 KATE MBITOKË, ME 1 KAT PARKIM NËNTOKË, ZONA 21, ZONA E MENAXHIMIT 2B04", ME VENDNDODHJE NË "MARINA & JAHTET E DURRËSIT", BASHKIA DURRËS, ME ZHVILLUES SUBJEKTIN "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, 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, 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 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 Mbeshtetjen 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 e portit të Durrësit, një zone 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 zonën përreth, me një propozim për aterfrontin e ri të qytetit, duke integruar zonën rezidenciale dhe atë të plazhit, si dhe marinën për të orientuar turizmin vendas drejt atij elitari.

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 mëtjeshme. 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 paraqitet toka e sipërme e zhvillimit e ndotur rëndë për shkak të operacioneve aktuale të magazinimit të portit dhe qymyrit.

Projekti "Durrës Yachts & Marina" është një iniciativë e Bashkisë Durrës për të zhvilluar dhe përmirësuar infrastrukturën portuale dhe turistike të zonës. Trualli i përfshirë në këtë projekt ndodhet në hapësirën aktuale të portit të Durrësit dhe është ndërthurur me masterplanin e zhvillimit urban të Bashkisë Durrës.

Sipërfaqja e portit është ndarë në parcela sipas masterplanit të projektuar. Objekti do të ndërtohet në parcelën 2B04 e cila kufizohet me parcelën 2B01, 2B03, dhe infrastrukturën rrugore kryesore.

Godina 2B04 ndodhet në pjesën veriore të kompleksit dhe përbëhet nga volume 4, 7, 8 dhe 10-katëshe me sipërfaqe parcele 5,299.26 m². Me 181 apartamente, 193 vende parkimi, 10 njësi shërbimi që funksionojnë si dyqane për shitje me pakicë ose si bare-restorante dhe facilitete të tjera si palestra dhe pishina në oborrin e brendshëm të objektit, bëhet një bashkim i përsosur për të krijuar më shumë se thjesht një shtëpi.

Me vendosjen në vijën e parë të ndërtimeve përgjatë plazhit, ky truall ka një pozicion të privilegjuar që i jep mundësi tërheqëse për turizmin e jahteve dhe marinën. Në këtë mënyrë, është planifikuar të krijohet një infrastrukturë moderne dhe tërheqëse që do të përmbushë nevojat e pronarëve të jahteve, operatorëve turistikë dhe vizitorëve të tjerë që vijnë në zonën e Durrësit.

Plani përfshin edhe zhvillimin e një zone turistike dhe rekreacionale pranë plazhit. Kjo përfshin ndërtimin e hoteleve, resorteve, restoranteve, lokaleve të argëtimit, hapësirave të reja të ecjes, zona të gjelbëruara dhe shumë të tjera. Kjo do të krijojë një ambient tërheqës për turistët, duke rritur qëndrueshmërinë ekonomike dhe duke kontribuar në zhvillimin e qytetit të Durrësit si një destinacion turistik i njohur.

Durrës Yachts & Marina është ndër projektet më të mëdha që realizohet me pamje nga bregu i detit Adriatik. Kompleksi është ideuar për të sjellë një mënyrë të re jetese, ku njerëzit mund të shijojnë lundrimin me jaht teksa përjetojnë një stil të mrekullueshëm jete buzë detit, me larmi dyqanesh, restorantesh të rafinuar dhe shërbimet më të mira.





Fig. 1 - Vendndodhja (pozicioni gjeografik)



Fig. 2 – Pozicionimi në Planin e Detajuar Durrës





Fig. 3 - Vendndodhja e objektit

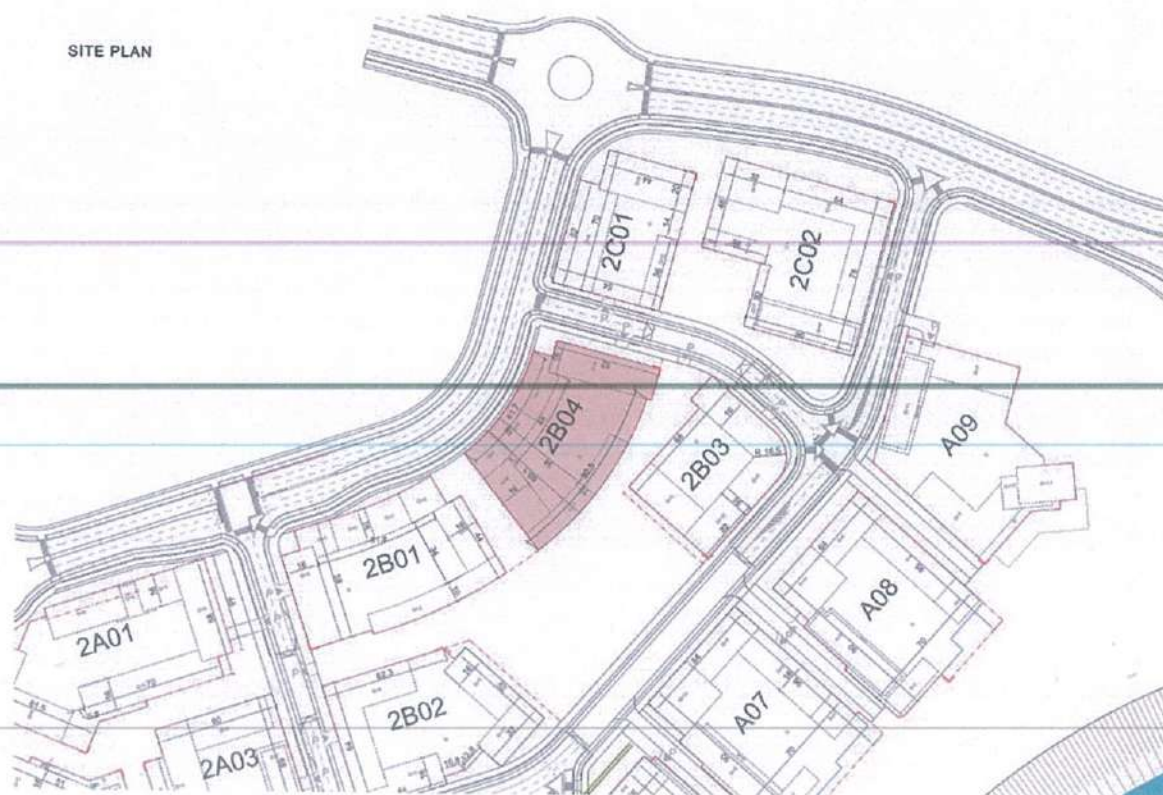


Fig. 4- Plani i përgjithshëm



2. Ekstrakte të Planit të Pergjithshëm Vendor

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

Duke u bazuar në rregullore e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me Vendimin Nr. 4, date 27.07.2022, "Për miratimin e Planit të Detajuar Vendor të njësisë strukturore DR_UB_S1_480/211", për zonën e interes, 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".

Projekti i propozuar është përshtatur me planin e detajuar vendor të Bashkisë së Durrësit. Masterplani do të zhvillohet në njësitë strukturore DR_UB_S1_480/210 dhe DR_UB_S1_480/211. Në rastin e njësisë DR_UB_S1_480/210 janë tre kategori kryesore ku 5% janë për shërbim, 71% për banim dhe 24% janë të dedikuara për infrastrukturën e njësisë. E njëjta gjë ndodh dhe në njësinë DR_UB_S1_480/211, ku 7% janë për shërbim dhe 93% për banim. Pra, mund të themi se zona e masterplanit është parashikuar të ketë një zhvillim të mëtejshëm me ndërtimet e reja si edhe infrastrukturën që parashikohet të përmirësohet.



Fig. 5 - Plani i detajuar vendor



(1 of 2)	
Njësia Strukturore: DR_UB_S1_480/210	
Bashkia	Durrës
Njësia	DR_UB_S1_480/210
Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	S.Sherbime 7%
Kategori 2	A. Banim 93%
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia në Kate	PDV/LZH
Lartësia në Metra	PDV/LZH
PDV	PDV/LZH
Intesitet	K1= 2.5 K2= 2.5
KSHT	K1= 55% K2= 55%
KSHR	PDV/LZH
KSHP	PDV/LZH
Kufizime Ligjore	Neni 35 i Rregullores së PPV-së Durrës
Sipërfaqe (ha)	37.59
Nenkategori 1	S1_Sherbime Akomodimi dhe Argetimi
Nenkategori 2	S2_Shërbime Tregtare dhe Biznesi
Nenkategori 3	A2_Banim dhe Shërbime
Nenkategori 4	
Parcela_Minimale	PDV/LZH
Përdorime të Lejuara	S1-1_Hotele; S1-6_Bar, Restorant; S2-2_Qender Tregtare; S2-3_Qender Biznesi; S2-7_Dyqane/Profesione të Lira; A2-1_Banim dhe Sherbime; A2-2_Mjedise Ndhimese; AR1_Hapësira Publike; AR2_Aktivitete Kulturore; AR3_Aktivitete Sportive dhe Rekreative; IS-5_Institucione Financiare; AS_Arsim; SH_Shendetesi; INT1_Infrastruktura Rrugore
Përdorime të Ndaluara	IE_Industri Ekonomi
Kushte të Tjera	PDV/LZH
Rregullore	More info

Fig. 6 - Njësia Strukturore: DR_UB_S1_480/210



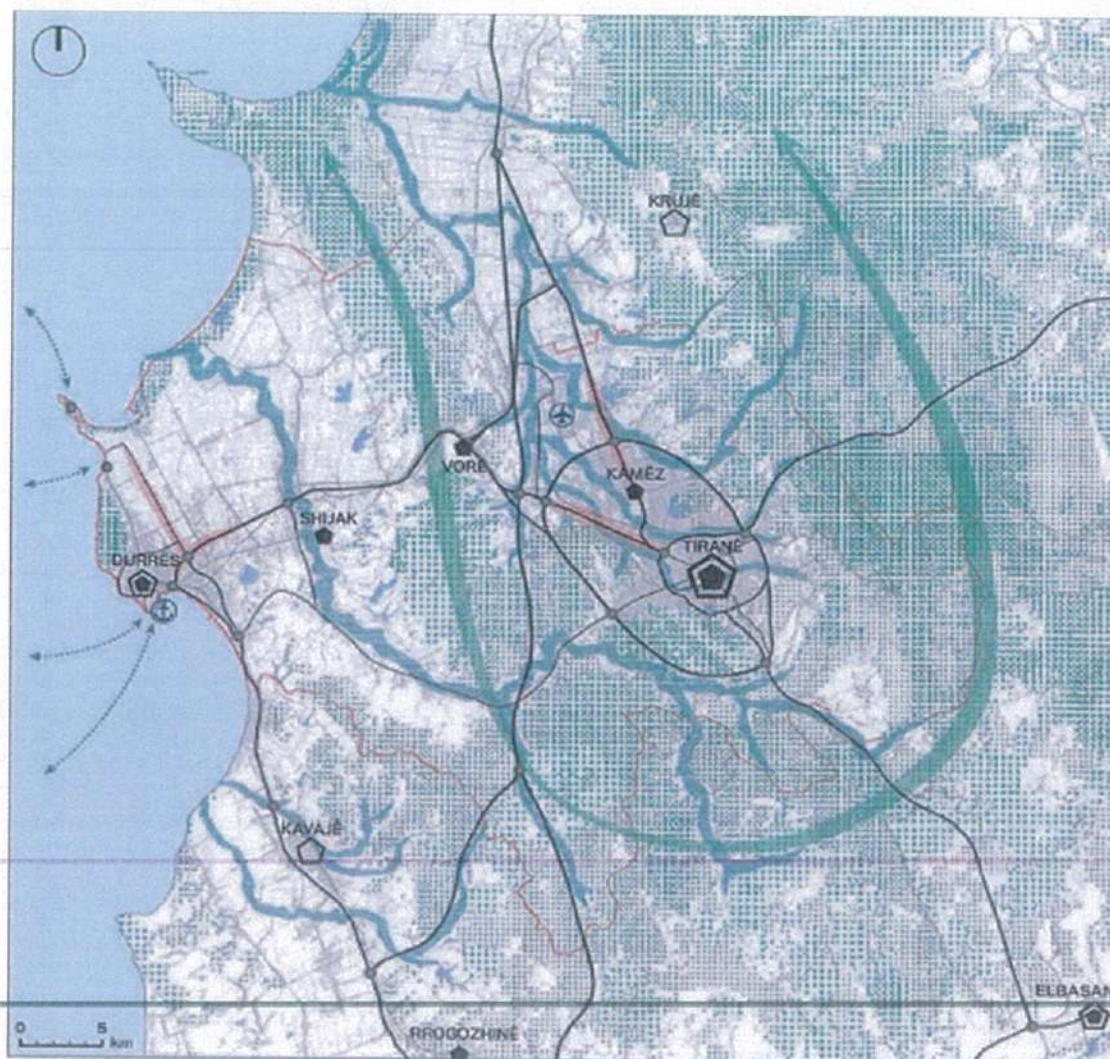
(1 of 2)		(2 of 2)	
PDV e-Planifikimi: DR_UB_S1_480/211		Njësia Strukturore: DR_UB_S1_480/211	
Bashkia	Durrës	Bashkia	Durrës
Njesia Strukturore	DR_UB_S1_480/211	Njësia	DR_UB_S1_480/211
Dokumenti i nismes	More info	Sistemi	UB_Urban
Raporti i Planit te Percaktimeve Territoriale	More info	Kategori 1	S.Sherbime 5%
Harta e Planit te Percaktimeve Territoriale	More info	Kategori 2	A. Banim 71%
Akti i Perputhshmerise ne AKPT	More info	Kategori 3	INT. Infrastruktura Transporti 24%
Rregullorja e PDV	More info	Kategori 4	
Vendimi i Miratimit te PDV	More info	Lartësia në Kate	PDV/LZH
Faza	PDV në Fuqi	Lartësia në Metra	PDV/LZH
Data e Aplikimit	08.07.2021	PDV	PDV/LZH
Zoom to	***	Intesitet	K1=2.5 K2=2.5 K3=0
		KSHT	K1=55% K2=55% K3=0%
		Zoom to	***
		KSHR	PDV/LZH
		KSHP	PDV/LZH
		Kufizime Ligjore	Neni 35 i Rregullores së PPV-së Durrës
		Sipërfaqe (ha)	24.98
		Nenkategori 1	S1_Sherbime Akomodimi dhe Argetimi / S2_Sherbime Tregtare dhe Biznesi
		Nenkategori 2	A2_Banim dhe Shërbime
		Nenkategori 3	INT1_Infrastrukturë Rrugore
		Nenkategori 4	
		Parcela_Minimale	PDV/LZH
		Përdorime të Lejuara	AS. Arsım, SH. Shëndetësi
		Përdorime të Ndaluara	IE_Industri Ekonomi
		Kushte të Tjera	PDV/LZH
		Rregullore	More info
		Zoom to	***

Fig. 7 - Njësia Strukturore: DR_UB_S1_480/211



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, do të jetë funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zonës në të ardhmen.



LEGJENDA

- | | | | |
|--|-------------------|--|----------------------------|
| | Metropol | | Një infrastrukturë |
| | Qendër primare | | Aeroport |
| | Qendër dytësore | | Port |
| | Qendër terciare | | Zonë e urbanizuar |
| | Aks rrugor | | Zonë ekonomike |
| | Hekurudhë | | Hapësirë ajrore rekreative |
| | Transporti publik | | Zonë e gjelbrë |

Fig. 8 - Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës



3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Prona shtrihet përgjatë rrugës së Doganës dhe ka akses të drejtëpërdrejtë nga kjo rrugë, e cila do të riprojektohet. Rruga është me dy sense kalimi dhe i ka shërbyer për një kohë të 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 jetë 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.

Porti i Durrësit është një nga portet më të rëndësishme në Shqipëri dhe një pikë hyrëse për trafikun e mallrave dhe pasagjerëve. Zona rreth portit ka aktivitete të zhvilluar tregtar, magazina dhe zonat e karantinës që janë të lidhura me transportin dhe tregtinë e mallrave.

Aksesi në Portin e Durrësit është i realizuar përmes rrugëve të lidhura me rrjetin e transportit të këtij qyteti bregdetar në Shqipëri. Porti i Durrësit është i vendosur në një vend strategjik, ofron një lidhje të rëndësishme detare. Durrësi është i lidhur me rrugën e vjetër Tiranë - Durrës, e cila është transformuar në një aks kryesor në këtë zonë. Rruga Kavajë - Durrës ofron qasje direkte në port dhe është e lidhur me rrugën e cila çon drejt autostradës Tiranë - Durrës. Këto rrugë ofrojnë një lidhje efikase dhe të shpejtë për trafikun e mallrave dhe pasagjerëve që hyjnë dhe dalin nga porti. Aeroporti Ndërkombëtar i Tiranës është i vendosur rreth 30 kilometra larg Portit të Durrësit. Ai ofron lidhje ajrore me destinacione ndërkombëtare dhe kombëtare. Pasagjerët që vijnë nga aeroporti mund të arrijnë në port përmes rrugëve të lidhura me rrjetin rrugor që lidh Durrësin me Tiranën.

Koncepti

Vizioni i Durrës Yacht & Marina është të ketë një zhvillim dinamik me zona me karaktere të ndryshme. Strategjia Urbane siguron një jetë cilësore dhe zhvillim të qëndrueshëm m integrim 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. Ofrohet një komunitet i ri i lidhur nga hapësira publike, dinamike, emocionuese, e rrethuar nga ndërveprimet me ujë, hapësirën e hapur, një larmishmëri përdorimesh dhe njëserë formash dhe lartësish ndërtimi, të gjitha në shkallë njerëzore.

Objekti është një godinë e planifikuar për të pasur katër volumet të ndërtuara me lartësi të ndryshme mbi një njollë në formë G. Ky konfigurim arkitektonik e bën objektin të jetë i veçantë dhe i përshtatshëm për mjedisin bregdetar në të cilin ndodhet. Forma e objektit në formë G i lejon secilit prej tri volumeve kryesore të ketë një pozicion të favorshëm në lidhje me detin. Një prej qëllimeve kryesore të këtij projekti është maksimizimi i pamjeve të detit për banorët dhe vizitorët. Arkitektura moderne dhe minimaliste përqendrohet në përdorimin e materialeve të thjeshta dhe të lëmuara, të tilla si mermeri, tulla dhe metali, për të krijuar një pamje elegante dhe të harmonizuar me peisazhin natyror.



4. Rregullat e Zhvillimit te Territorit

4.1. FunkSIONet dhe aktivitetet e propozuara

Masterplani përbëhet nga funksionet e mëposhtme:

- Banim
- Shërbime
- Infrastrukturë
- Aktivitete.

Objekti do të ketë një funksion kryesor, ku do të përmbajë apartamente luksoze. Në varësi të këtij funksioni do të ketë edhe funksione të tjera mbështetëse.

Në katin nëntokë, parkimi për banorët e godinës është një nga funksionet kryesore. Ky parkim ofron gjithsej 129 vende parkimi për automjete, duke siguruar hapësira të mjaftueshme për banorët. Në këto vende parkimi, ka dy vende të dedikuara për personat me aftësi të kufizuara, duke i siguruar atyre një akses të lehtë dhe të rehatshëm. Gjithashtu, ka nyje lëvizje dhe dhoma teknike që shërbejnë për furnizimin e godinës me ujë.

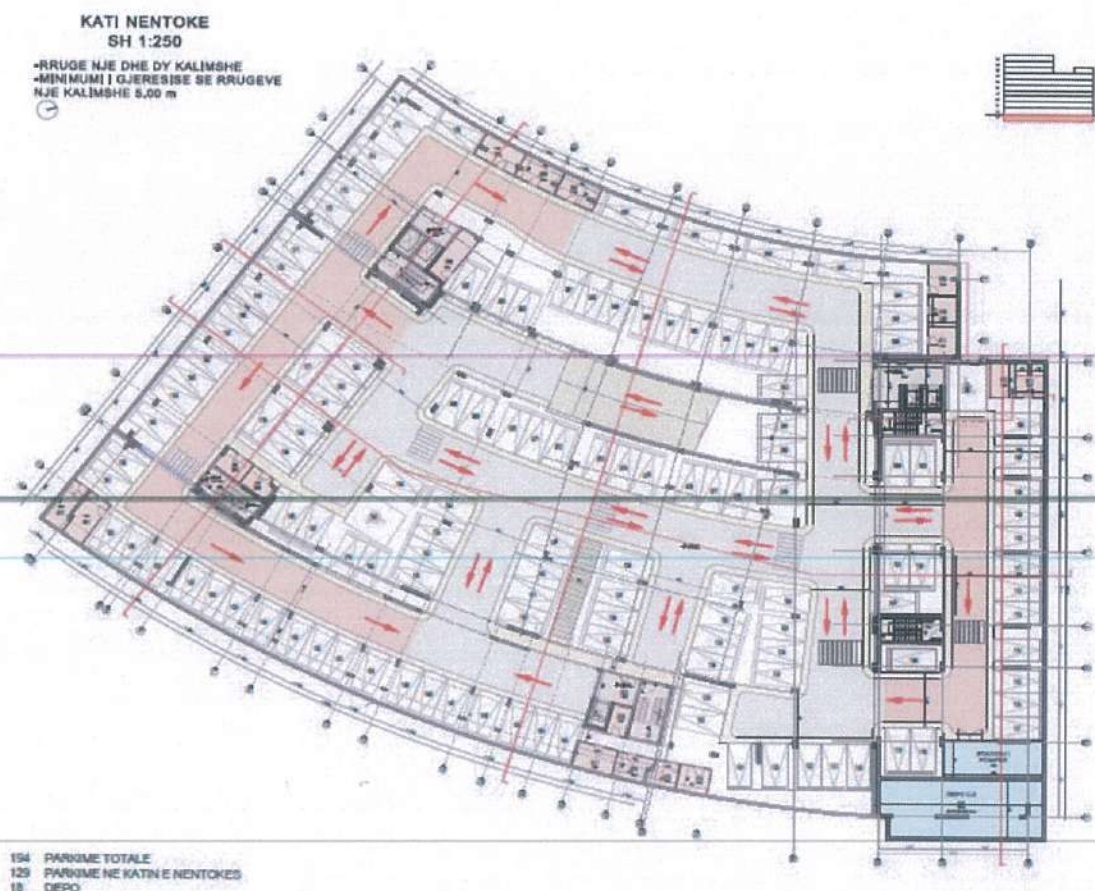


Fig. 9 - Zonimi funksional i katit nëntokë



Në katin perdhe, shohim që funksioni kryesor janë shërbimet. Në total janë dhjetë njësi të shpërndara në të gjithë katin perdhe edhe parashikohet të ofrojnë shërbime të ndryshme për banorët e objektit. Të gjitha shërbimet kanë dhe një depo që mund të përdoret për magazinim, si dhe nyjet e lëvizjes. Gjithashtu parkimi për banorët e godinës vazhdon edhe në katin perdhe. Ky kat ofron 64 vende parkimi për automjete.

KATI PERDHE
SH 1.250

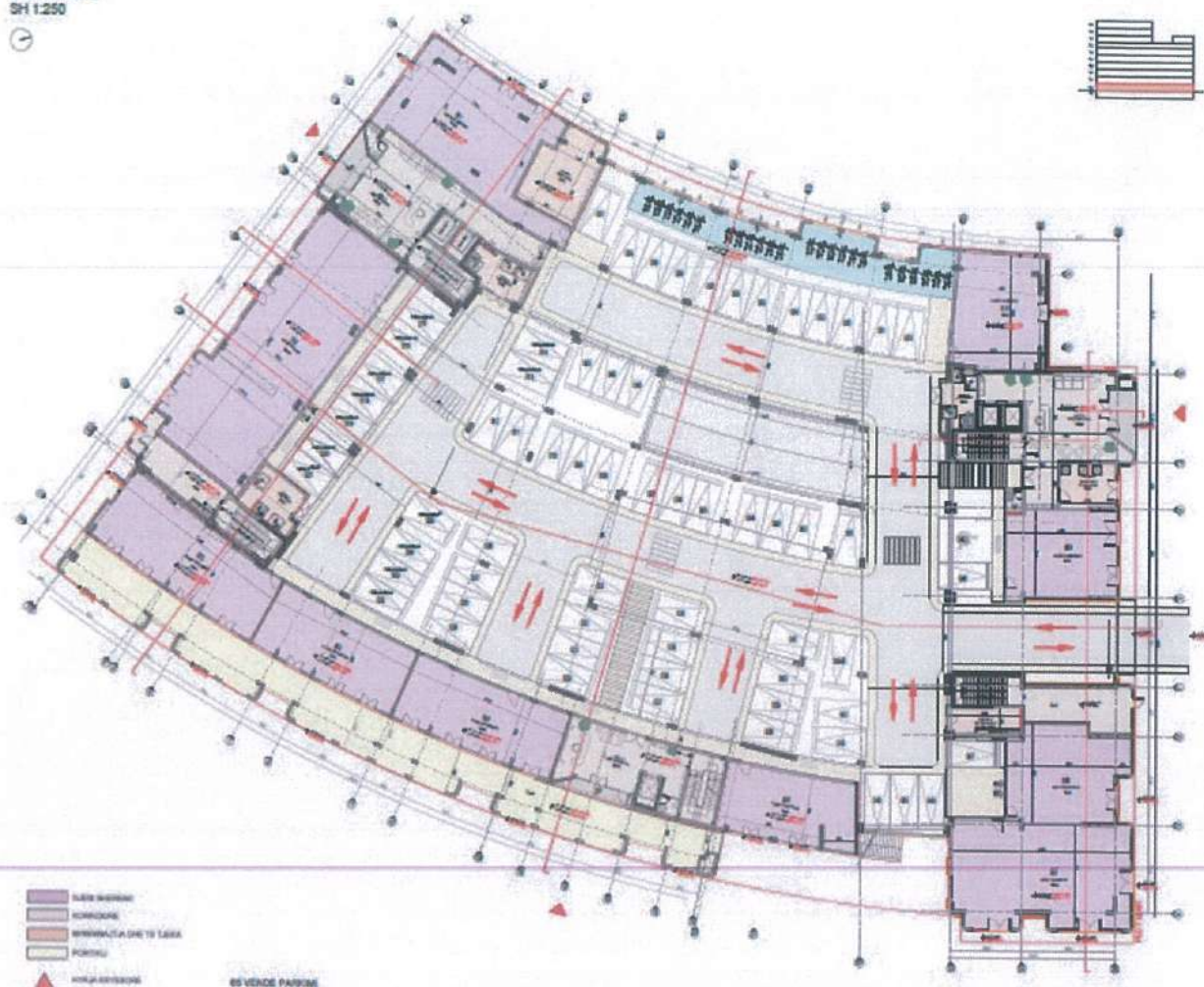
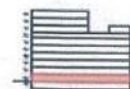


Fig. 10 - Zonimi funksional i katit përdhe

Nga kati i parë deri tek kati i nëntë i objektit do të ketë apartamente dhe nyjet e lëvizjes. Vetëm në rastin e katit të parë do të ketë dhe një palestër që të shërbejë vetëm për banorët e godinës. Numri total i apartamenteve është 181. Prej tyre, 69 apartamente janë me një dhomë gjumi (1+1), 96 apartamente janë me dy dhoma gjumi (2+1) dhe 16 apartamente janë me tre dhoma gjumi (3+1). Secili apartament ka planimetri të ndarë dhe hapësirë të mjaftueshme për të siguruar komoditetin dhe rehatinë për banorët. Një veçori e rëndësishme që duhet të përmendet për apartamentet është prezantimi i ballkonëve të gjerë në të gjithë perimetrin e godinës. Ky dizajn i ballkoneve ofron mundësi për banorët të gëzojnë pamjen e jashtme, ajrin e freskët dhe hapësirën e jashtme për relaksim.



KATI 1
SH 1:250

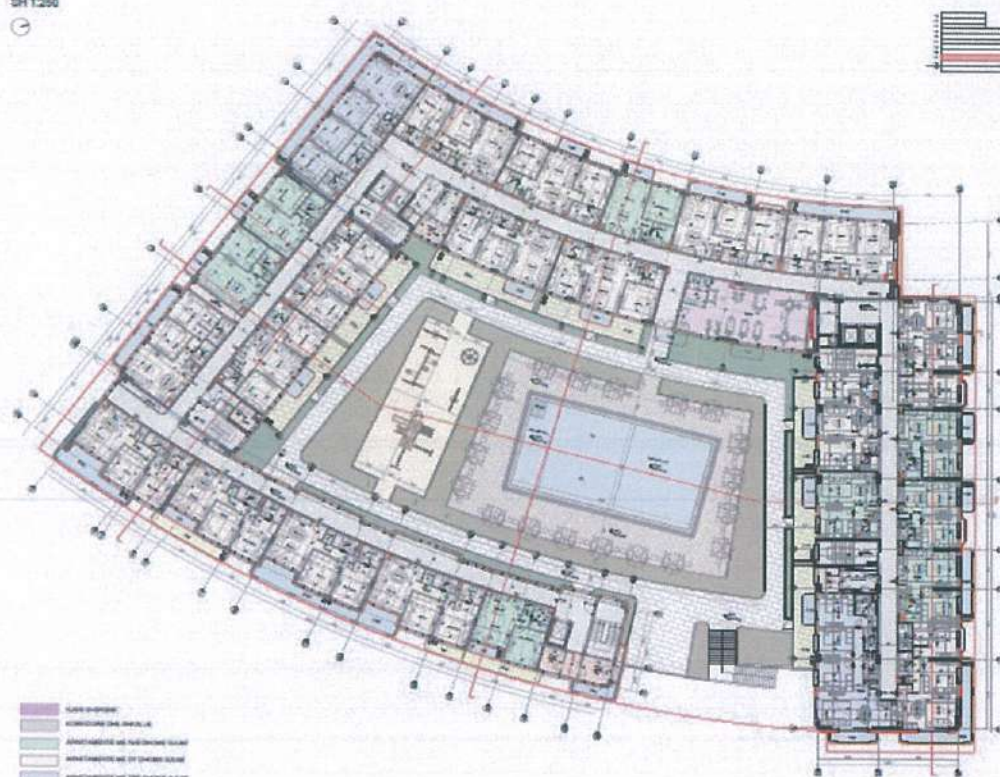


Fig. 11 - Zonimi funksional i katit të parë

KATI 2
SH 1:250

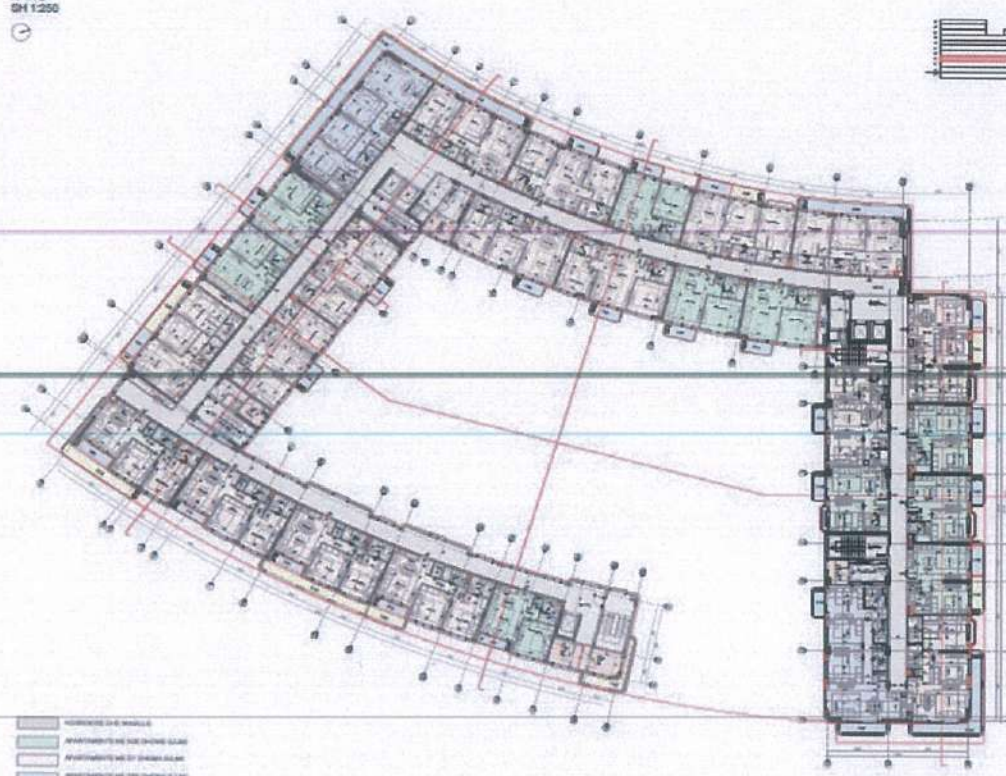
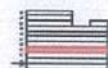


Fig. 12 - Zonimi funksional i katit të dytë



KATI3
SH 1:250

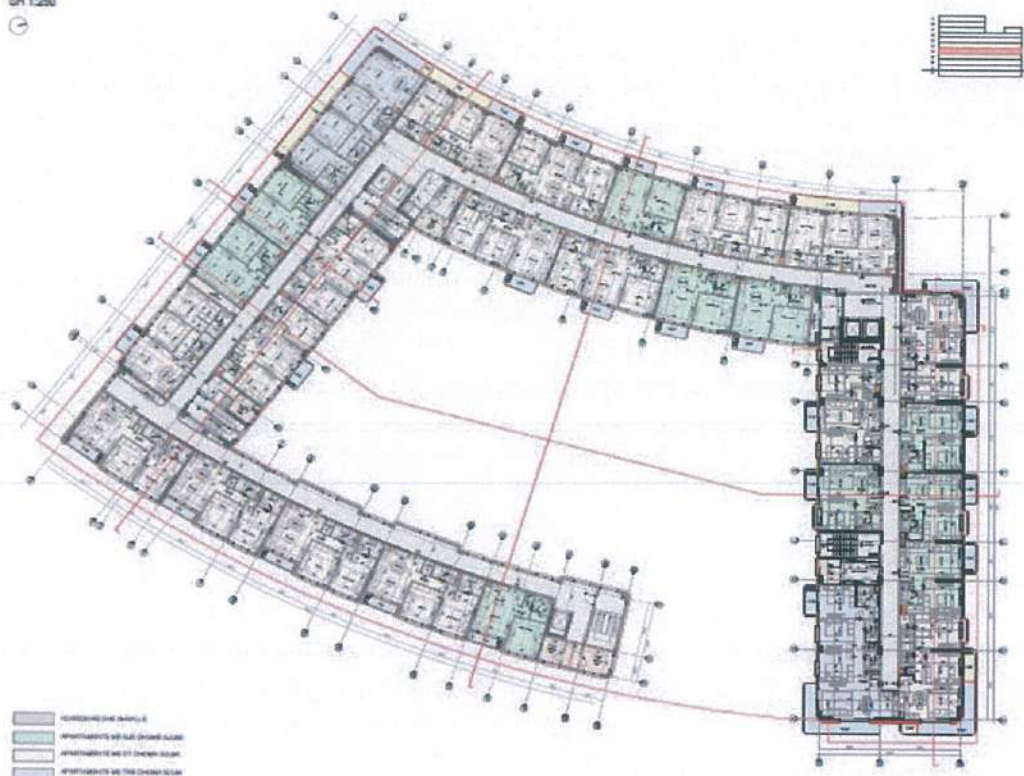


Fig. 13 - Zonimi funksional i katit të tretë

KATI4
SH 1:250

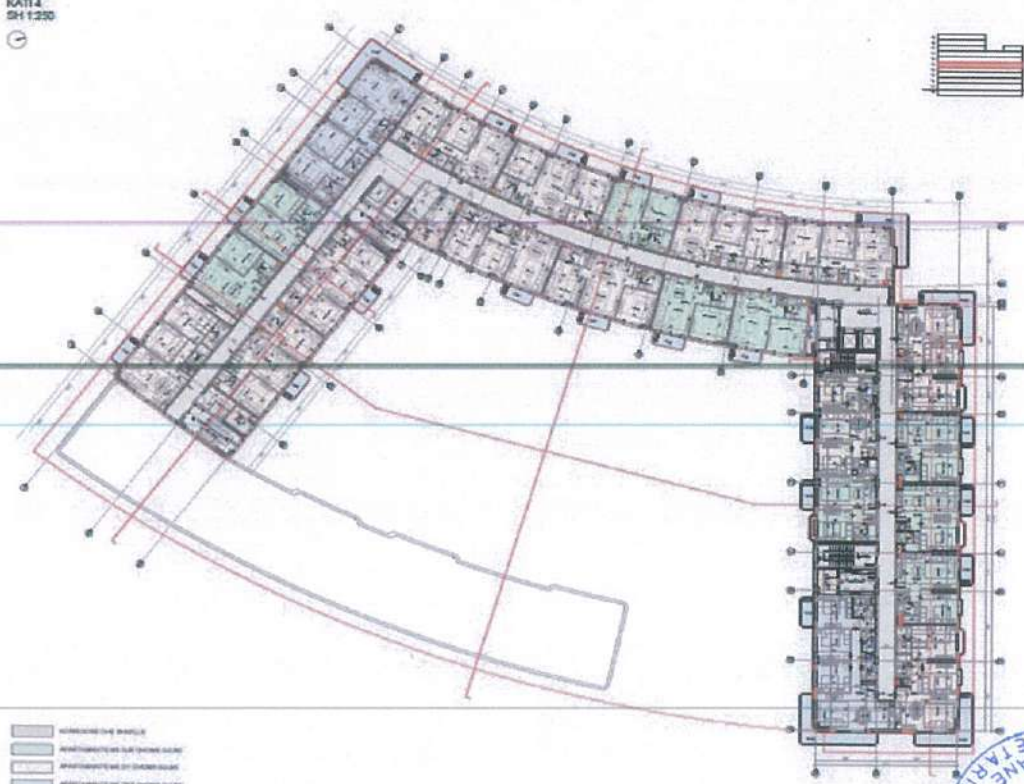


Fig. 14 - Zonimi funksional i katit të katërt



KATI TIP 5, 6
SH 1:250

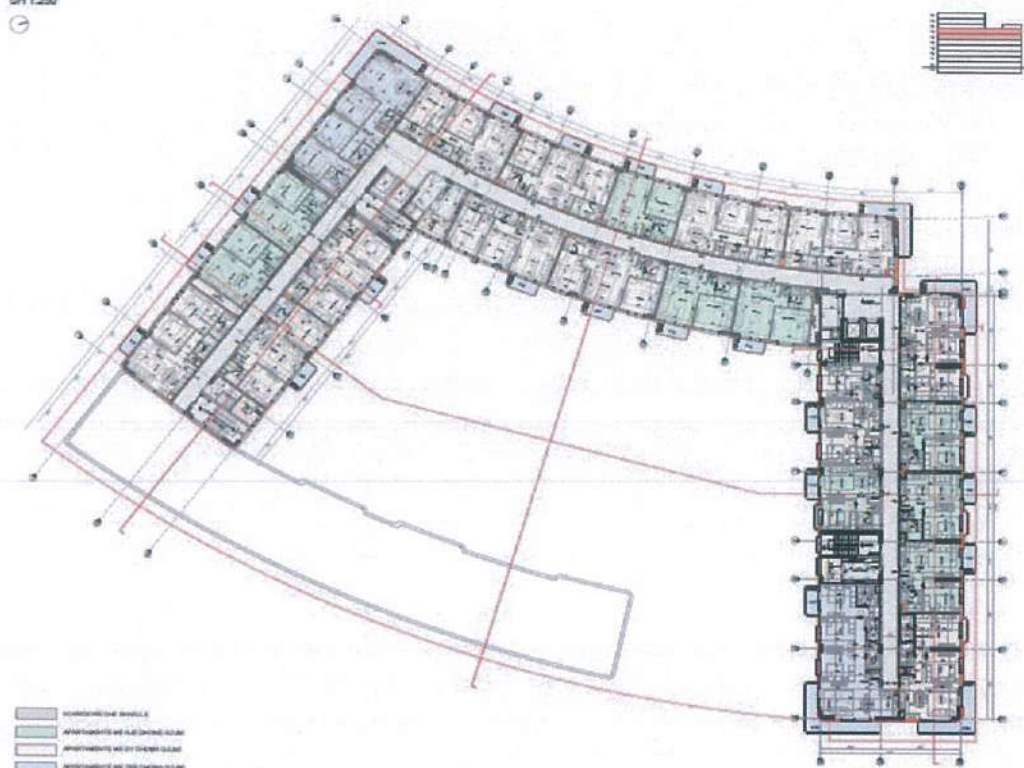


Fig. 15 - Zonimi funksional i katit të pestë dhe të gjashtë

KATI 7
SH 1:250

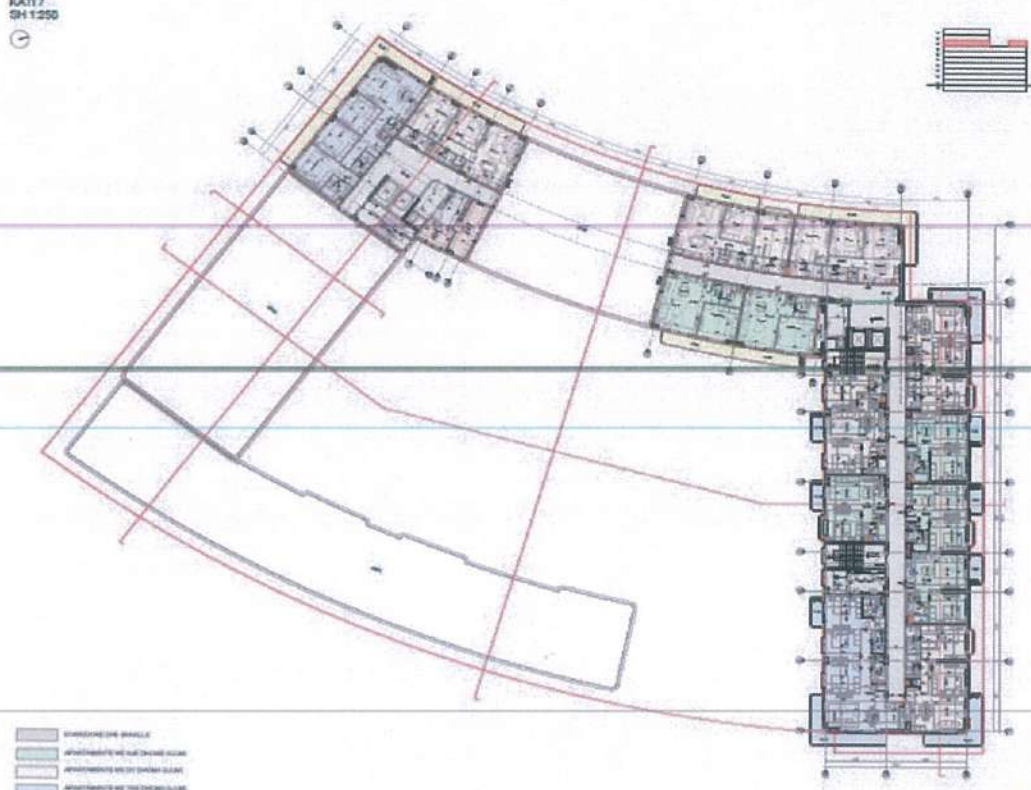


Fig. 16 - Zonimi funksional i katit të shtatë



KATI 8
SH 1.250

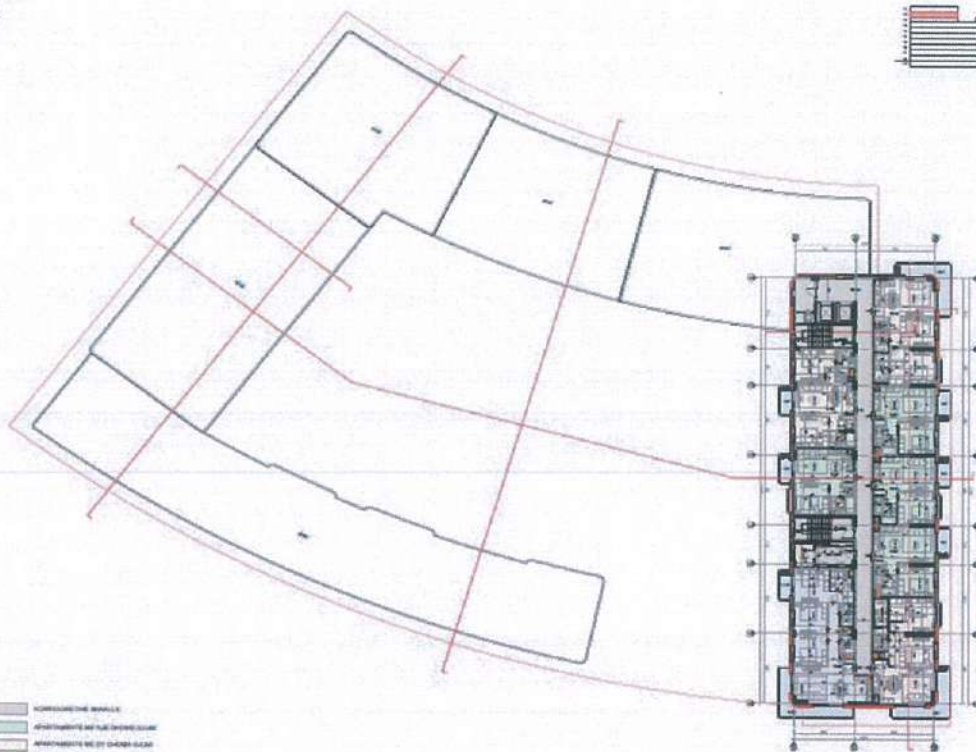


Fig. 17 - Zonimi funksional i katit të tetë

KATI 9
SH 1.250

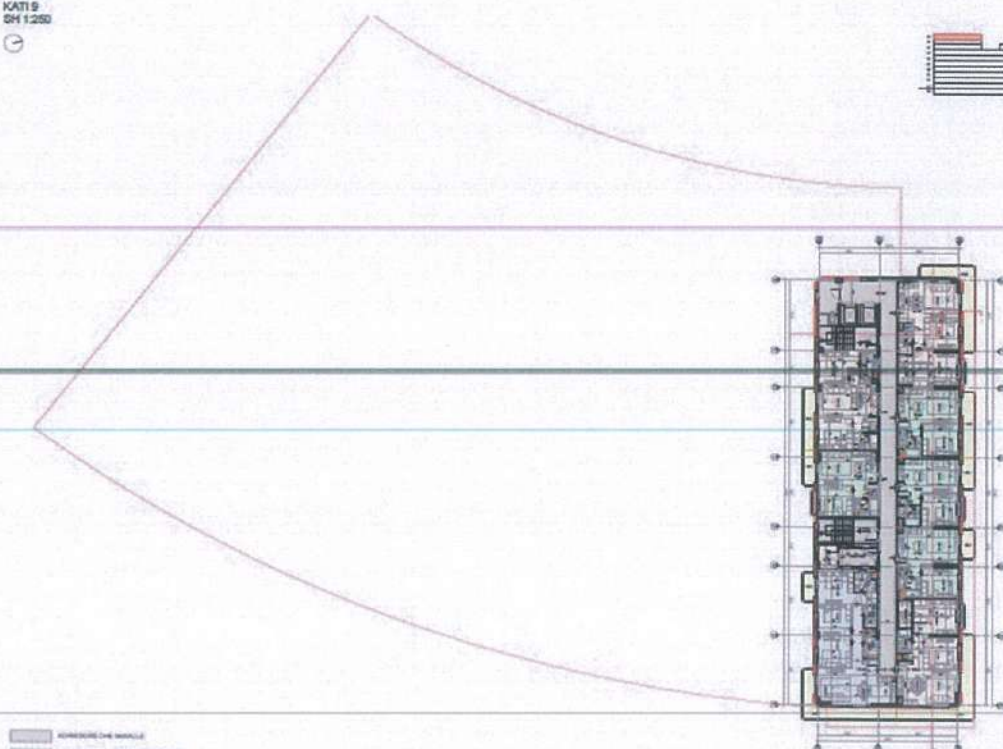


Fig. 18 - Zonimi funksional i katit të nëntë



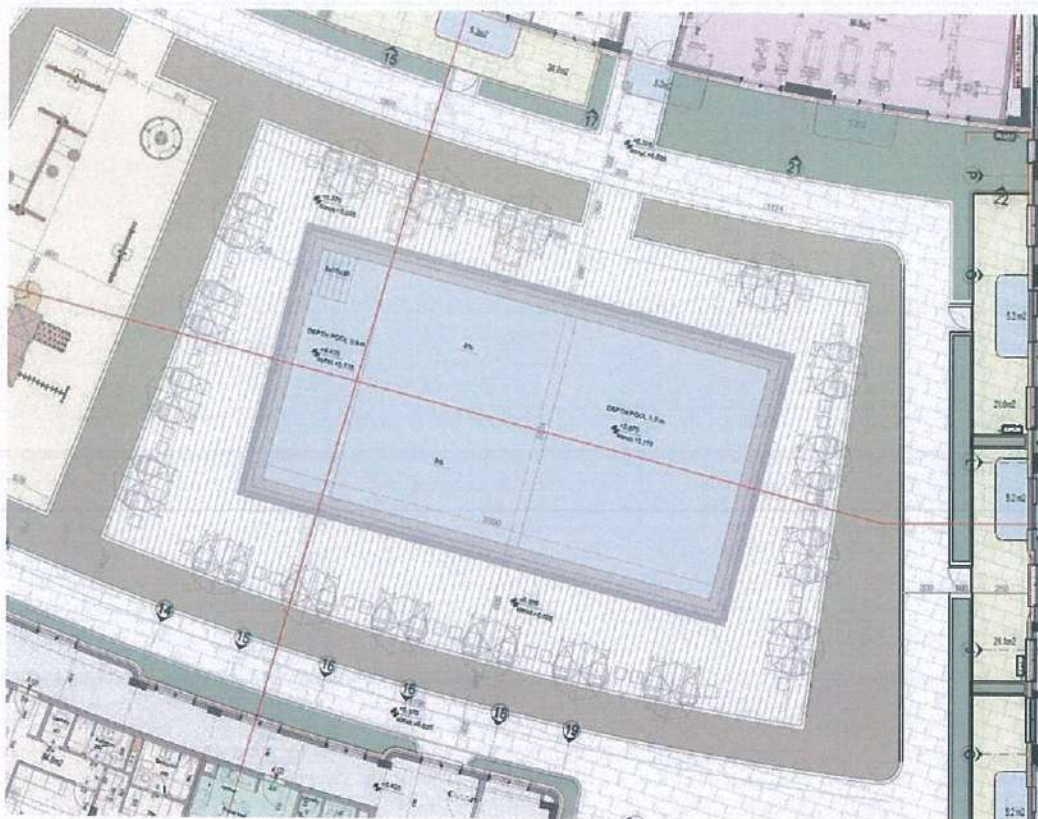


Fig. 19 – Plani i pishinës

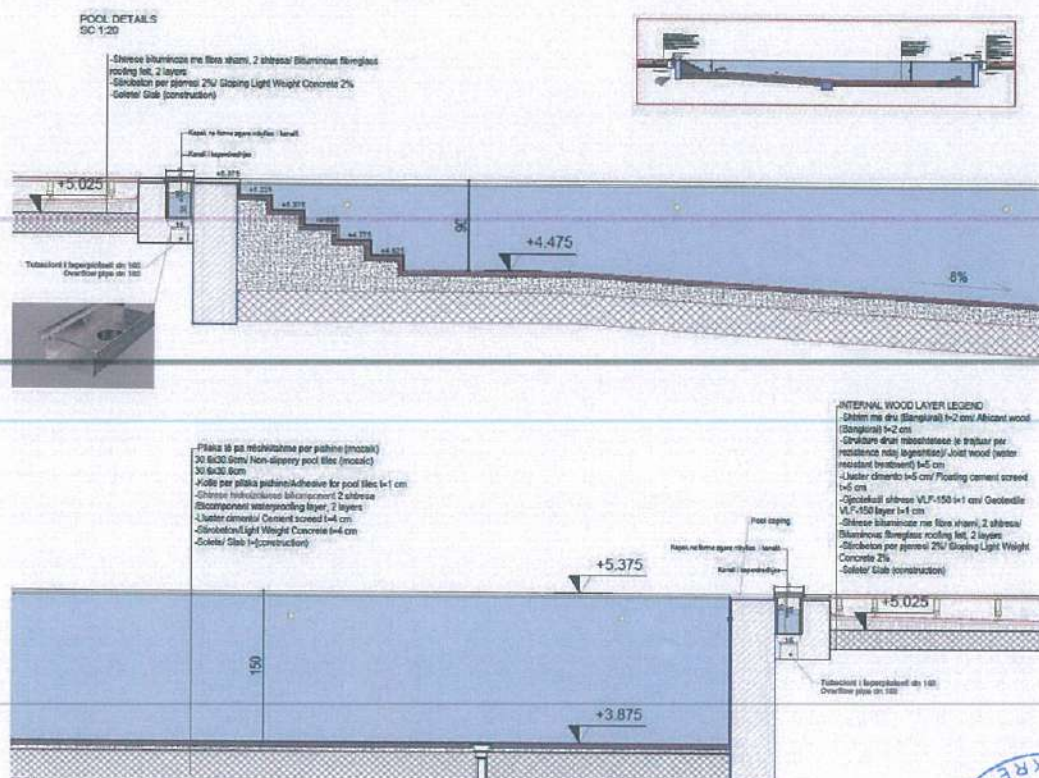


Fig. 20 – Prerje dhe detaje të pishinës



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

Ndërtimi i masës vlumore ka një ndikim visual shumë të rëndësishëm. Ajo duhet të synojë të krijojë pika interesi dhe nyje, si dhe të lejojë aksesin visual 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 do të përdoren materiale sa më të rezistueshme dhe estetikisht tërheqëse. Inkurajohet të përdoren materiale si: druri, guri dhe xhami.

Në një linjë paralele me funksionalitetin dhe performancën teknike, vëmendje e theksuar i është kushtuar trajtimit të volumit dhe artikulimit të fasadave. Synimi është krijimi i një ambienti të ngrohtë dhe mikpritës, i cili reflektohet në përzgjedhjen e kujdesshme të materialeve me tekstura natyrore dhe ngjyra neutrale, të harmonizuara me kontekstin përreth. Një element me vlerë identitare është përfshirja e mermerit lokal të Skraparit në trajtimin e një pjese të fasadës, duke shënuar një lidhje të drejtpërdrejtë me burimet dhe traditën vendase.

Vetratat me përmasa të mëdha janë menduar si elemente kyçe në ritmin e fasadës dhe ndërthurjen e dritës natyrore në brendësi. Ky ndërveprim krijon një mjedis të ndriçuar, transparent dhe vizualisht të hapur, duke përmirësuar cilësinë e banimit dhe forcimin e lidhjes me ambientin përreth.

E njëjta qasje estetike dhe përdorim i materialeve natyrore reflektohet edhe në hapësirat e jashtme rekreative. Pishina dhe sipërfaqet e gjelbëruara janë konceptuar si pjesë e pandarë e ndërhyrjes, të integruara në mënyrë organike me peizazhin bregdetar, me synimin për të krijuar një atmosferë të qetë, përfshirëse dhe relaksuese për përdoruesit.











Fig. 21 - Pamjet 3D të godinës

4.3. Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT TË PROJEKTIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	5,299.26	m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	5,299.26	m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	5,032	m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit (mbitokë + nëntokë):	31,760.85	m ²
Sipërfaqe e ndërtimit mbitokë:	26,473.35	m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nëntokë:	5,287.5	m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	95	%
Intensiteti i ndërtimit:	5	
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	37.575	m
Numri i kateve mbi tokë:	10	K
Numri i kateve nën tokë:	1	K
Lartësia e katit:	Kati 1	(+ 5.425 m)
	Kati 4	(+16.575 m)
	Kati 7	(+27.075 m)
	Kati 8	(+30.58 m)
	Kati 10	(+37.575 m)

TREGUESIT TEKNIKË:

Nr. Pasurie dhe Zona Kadastrale: NP: 18/31 dhe ZK: 8514



DISTANCAT NGA KUFIRI I PRONËS:

Veri:	0.00 m	NGA KUFIRI I PRONËS
Jug:	0.00 m	NGA KUFIRI I PRONËS
Lindje:	0.00 m - 0.80 m	NGA KUFIRI I PRONËS
Perëndim:	0.00 m	NGA KUFIRI I PRONËS

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.

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
Natyrë 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 dysheja në dyshe. Lartësia e rekomanduar për katet e banimit është 3.00m-3.50 m nga dysheja në dyshe.	E propozuar

Fig. 22 - Treguesit e zhvillimit të: Zona 21: Zona e Menaxhimit - 2B04



4.4. Hapësirat e lira dhe të gjelbra / vendparkimet

Hapësira publike të lira dhe të gjelbra

Projekti arkitektonik përfshin krijimin e hapësirave të lira dhe të gjelbra të integruara në kompozimin urban të kompleksit, duke ndihmuar në përmirësimin e cilësisë së jetesës dhe krijimin e një ambienti të qetë dhe relaksues për banorët. Rreth ndërtesës janë planifikuar zona të gjelbëruara me peizazh të kurrar, të cilat shërbejnë si ambiente pushimi, rekreacioni dhe kalimi të këndshëm për përdoruesit. Dizajni i gjelbërimit është i integruar me arkitekturën e objektit, duke përdorur materiale natyrore dhe elementë dekorative që lidhen me karakterin bregdetar të zonës. Pishina e pozicionuar në oborrin e brendshëm përforcon karakterin relaksues të kompleksit, ndërsa përdorimi i vazove metalike dhe elementëve të shtrimit me dru natyral e thekson ndjesinë e ngrohtësisë dhe elegancës në ambientin e jashtëm.

KATI 1
SH 1:250

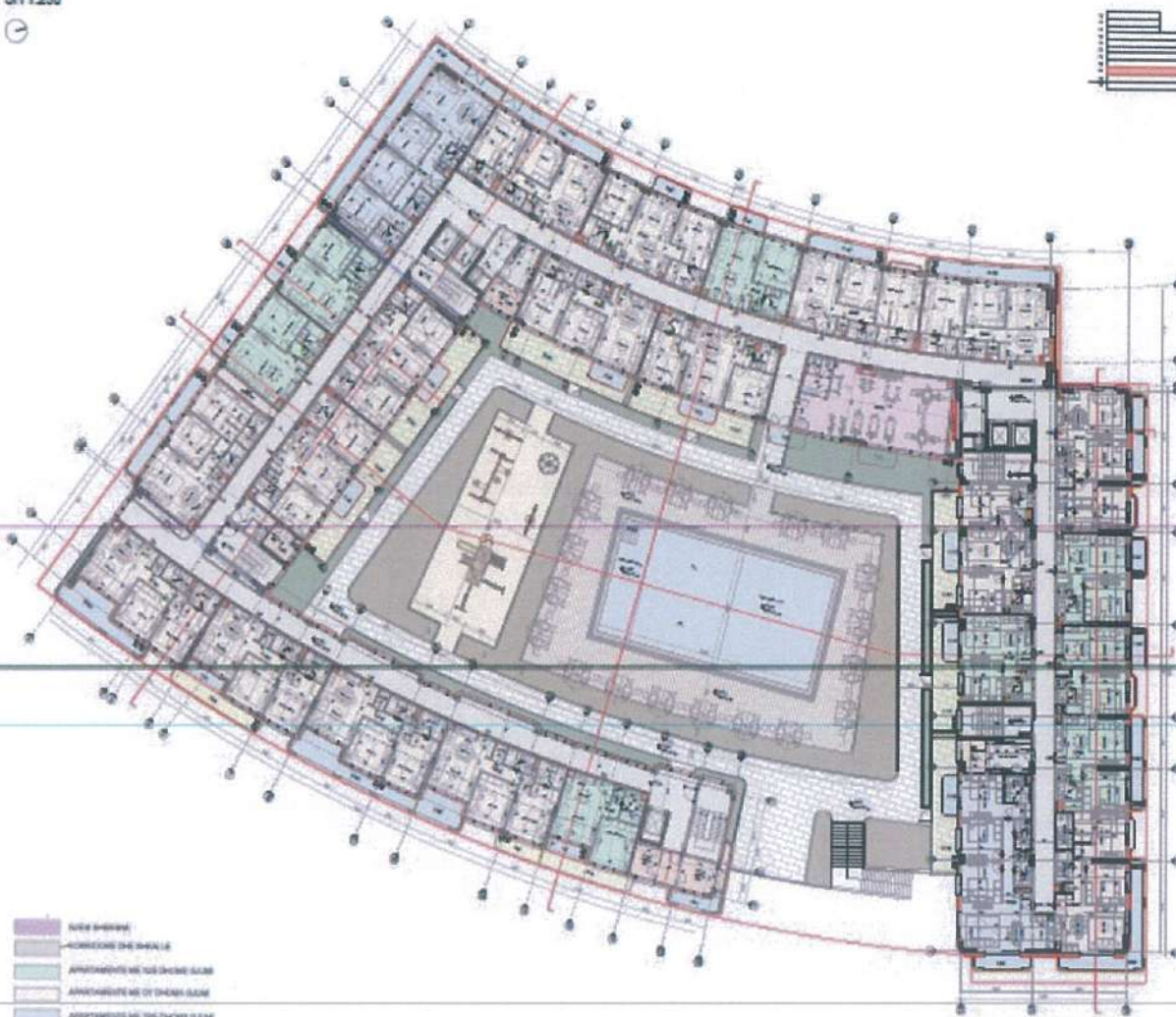
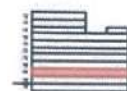


Fig. 23 - Hapësirat publike të lira dhe të gjelbërta



Vendparkimet

Parkimi është organizuar në dy nivele: në katin nëntokë dhe në katin përdhe, duke ofruar një total prej 193 vende parkimi:

- 129 vende parkimi janë të vendosura në katin nëntokë, prej të cilave 2 vende janë të dedikuara për persona me aftësi të kufizuara, duke respektuar standardet e aksesueshmërisë.
- 64 vende parkimi janë të pozicionuara në katin përdhe, të shpërndara në mënyrë të arsyetuar për të shërbyer si për banorët ashtu edhe për vizitorët e njësive të shërbimit.

Parkimi është projektuar për të garantuar lëvizje të lehtë, qasje të drejtëpërdrejtë nga hapësirat e banimit dhe siguri për automjetet. Organizimi i vendparkimeve mbështet funksionin rezidencial dhe tregtar të objektit, duke mundësuar përdorim efikas dhe komod të hapësirave në dispozicion.

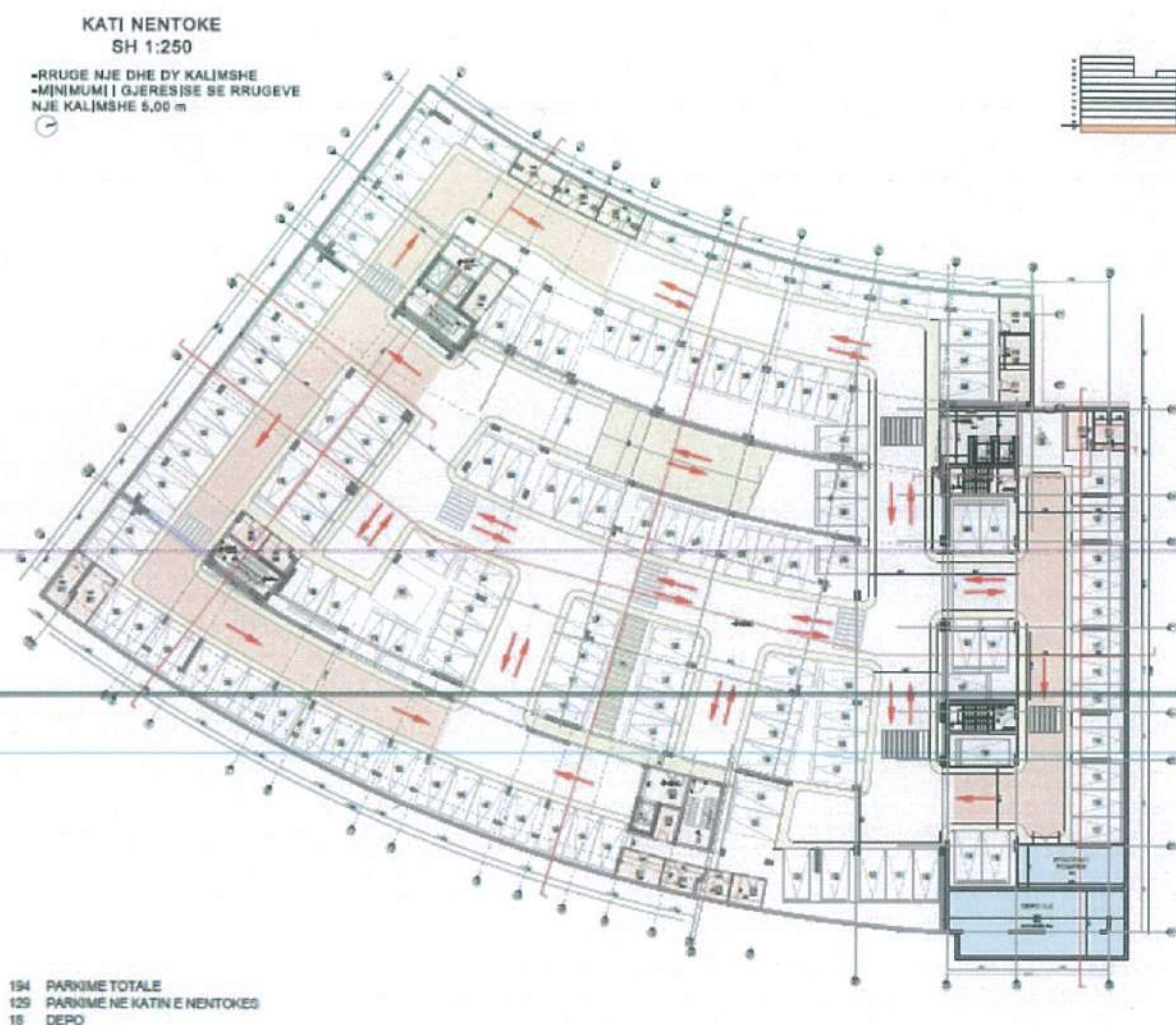


Fig. 24 – Vendet e parkimit në katin nëntokë



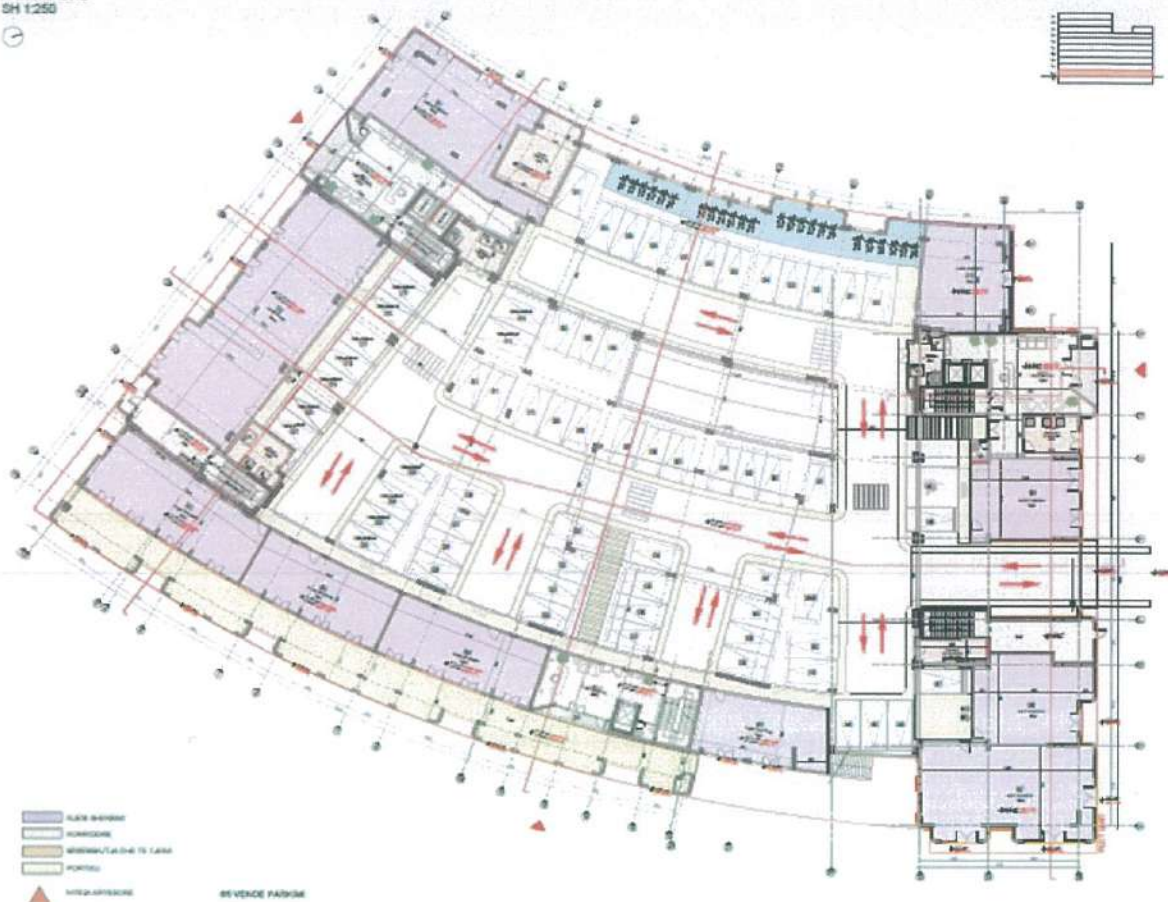


Fig. 25 - Vendet e parkimit në katin përdhe

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Objekti është vendosur në një parcelë strategjike brenda kompleksit “Durrës Yachts & Marina”, me qasje të drejtpërdrejtë nga infrastruktura rrugore ekzistuese që e lidh zonën me rrjetin kryesor të transportit të qytetit të Durrësit. Hyrja kryesore për automjetet dhe këmbësorët është pozicionuar në mënyrë të tillë që të garantojë akses të lehtë dhe funksional për të gjitha njësitë e objektit, duke ndarë flukset e banorëve nga ato të vizitorëve dhe shërbimeve.

Rrjetet kryesore të infrastrukturës teknike – përfshirë furnizimin me ujë të pijshëm, kanalizimet e ujërave të zeza dhe të bardha, energjinë elektrike dhe rrjetin e komunikimit – janë planifikuar të lidhen në pikat ekzistuese të shpërndarjes përgjatë rrjetit urban të zonës portuale. Këto rrjete janë integruar në mënyrë të padukshme në strukturën e projektit, duke respektuar të gjitha standardet teknike dhe urbanistike të vendosura nga plani i detajuar vendor.

Në katin nëntokë dhe përdhe, si dhe në kate të tjera të objektit janë parashikuar hapësira teknike të dedikuara për funksionimin e këtyre sistemeve, duke përfshirë dhomat teknike për ujin, energjinë dhe sistemet e tjera. Vendosja e nyjeve të lëvizjes dhe e akseseve të shërbimit është bërë në mënyrë të racionalizuar, duke mundësuar funksionim të lehtë të sistemit të brendshëm dhe akses të garantuar për mirëmbajtje.



Ky organizim garanton një funksionim të sigurt, të qëndrueshëm dhe efikas të objektit në raport me infrastrukturën urbane përreth, duke mbështetur një mënyrë jetese moderne dhe të integruar për banorët dhe përdoruesit e kompleksit.

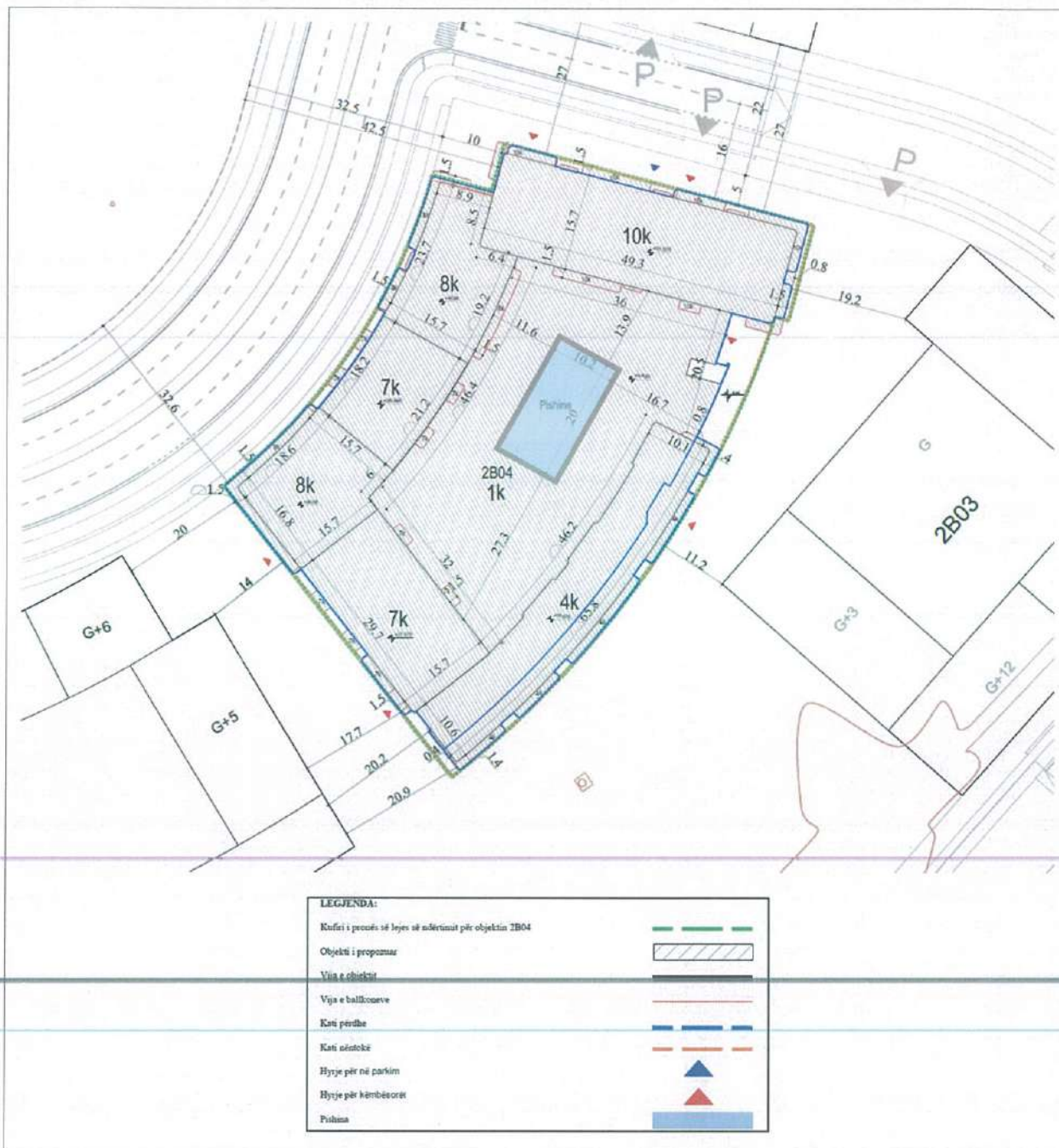


Fig. 26 – Pozicioni i hyrjeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

