



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "GODINË BANIMI DHE SHËRMBIMI ME 1, 2, 3, 7, 8 DHE
10 KATE MBI TOKË, ME PARKIM 1 KAT NËNTOKË, ZONA 16, ZONA E
MENAXHIMIT 2A03, ME VENDNDODHJE NË "MARINA & JAHTET E DURRËSIT",
BASHKIA DURRËS.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDIRAMA

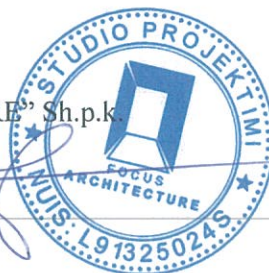
MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJIË

ZNJ. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 15, Datë 28.01.2025

Projektues:

"FOCUS ARCHITECTURE" Sh.p.k



Zhvillues:

"DURRËS MARINA" Sh.a.

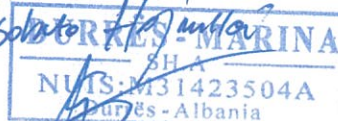


TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

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
- 2.3 Harta e Lejes së Zhvillimit të Miratuar

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 veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "Godinë banimi dhe shërbimi me 1, 2, 3, 7, 8 dhe 10 kate mbi tokë, me parkim 1 kat nëntokë, Zona 16, Zona e menaxhimit 2A03, me vendndodhje në "Marina & Jahtet e Durrësit", Bashkia Durrës me subject zhvillues "DURRËS MARINA" sh.a bazuar në:

- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës, miratuar me Vendim Nr. 4, datë 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit.
- VKM 408 datë 13.05.2015; me përditësime; "Për Miratimin e Rregullores për Zhvillimin e Territorit".
- Ligjin 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 Mbështetjen e Investimeve Strategjike, me vendndodhje në zonën kadastrale nr. 8514, Bashkia Durrës";

- VKM Nr. 04, datë 29.05.2023; “Për miratimin e Lejes se Zhvillimit për objektin: “Marina & Jahtet e Durrësit – Faza 1” me vendndodhje ne Bashkine Durrës”

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit me një sipërfaqe prej 4,620.0 m², ndodhet në zonën e Portit të Durrësit, i pozicionuar në pjesën jug-perëndimore të qytetit të Durrësit në pjesën veriore të gjirit me të njëjtin emër. Aktualisht Porti do të ushtrojë funksionin e tij të mëparshëm deri në spostimin e tij të plotë në Portin e Ri në zonën e Porto Romanos, në pjesën veriore të Qytetit të Durrësit, pranë detit Adriatik, në rrugën “Pavaresia”, Durrës, Shqipëri. Koordinat gjeografike: 41°18'32"N 19°27'26"E. Kuota mesatare e terrenit ekzistues është rreth 1.8m mbi nivelin e detit.



Fig.1 Vendodhja e sheshit të ndërtimit

Porti i Durrësit është i pozicionuar në pjesën jug-perëndimore të qytetit të Durrësit në pjesën veriore të gjirit me të njëjtin emër. Aktualisht Porti do të ushtrojë funksionin e tij të mëparshëm deri në spostimin e tij të plotë në Portin e Ri në zonën e Porto Romanos, në pjesën veriore të Qytetit të Durrësit.

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

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

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

Sheshi është i pozicionuar në njësinë strukturore DR_UB_S1_480/211 të Planit të Përgjithshëm Vendor të Shqipërisë.



Fig.2 Fragment nga PPV.

Sipërfaqja totale e kësaj njësie është 24.98 hektarë. Faza e parë e lejes së zhvillimit u aprovua në 23 Gusht 2021, me Vendimin nr. 97, Neni nr. 2721/4 nga Bashkia e Durrësit.

Emri tregtar i të gjithë njësisë strukturore është “Durrës Yachts & Marina”. Ndërtimi i godinës 2A03 është pjesë e Fazës së parë të planit të përgjithshëm të menaxhimit të “Durrës Yachts & Marina”.



Fig.3 Fragment nga PPV.

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, 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”.

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

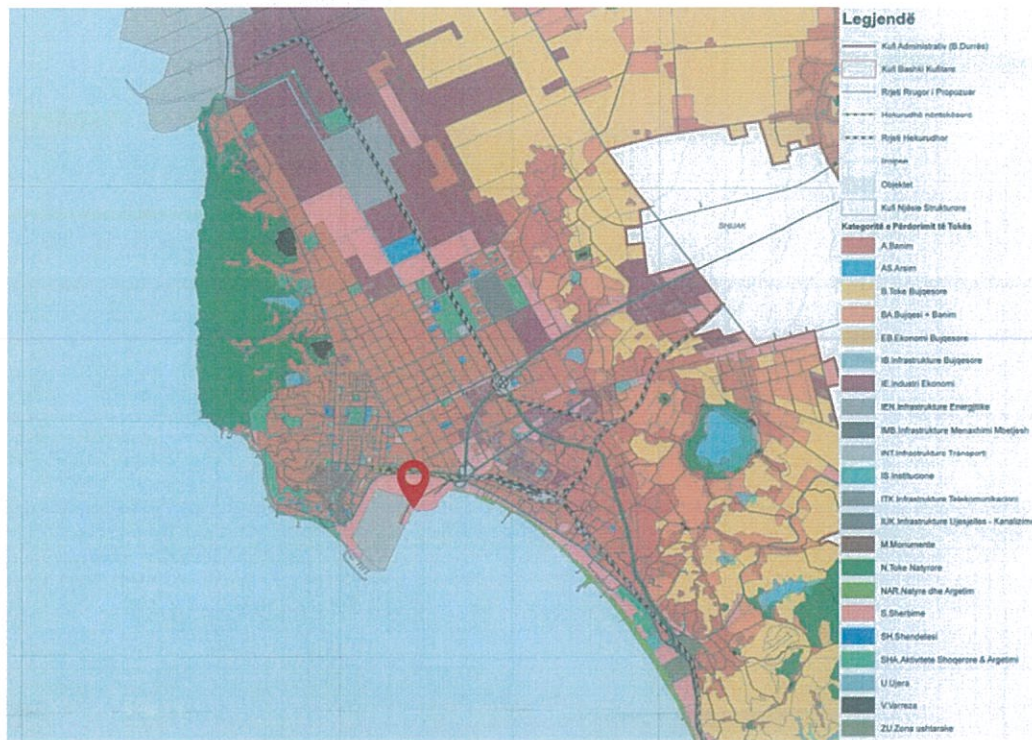


Fig.4 Harta e nënkategoritë të përdorimit të tokës të propozuara.



Fig.5 Harta me sistemet territoriale.



Fig.6 Harta e vizionit strategjik.



Fig.7 Rrjeti rrugor i propozuar.

2.3. Harta e Lejes së Zhvillimit të Miratuar

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "Marina & Jabtet e Durrësit - Faza 1", me vëndndodhje Bashkia Durrës, me subjekt zhvillues shoqërië "Durrës Marina" sh.a.



Fig.8 Leje e Zhvillimit e miratuar.

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit ndodhet në pasurinë **nr. 18/26**, në zonën kadastrale **8514**; Indeksi i Hartës: **DR-K-8**; Lloji i Pasurisë: **TRUALL**; **Kodi Unik 8514043160**; Sipërfaqja e truallit **4,620.0 m²**; në pronësi të shoqërisë **"ALBANIAN SEAPORTS DEVELOPMENT COMPANY" sh.a.**

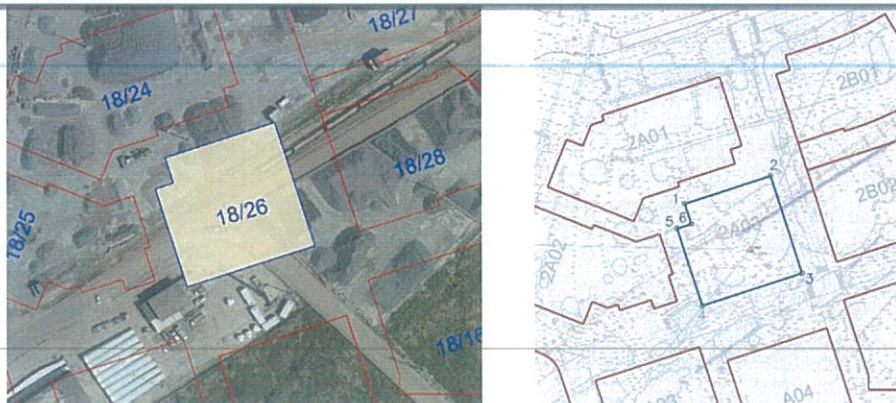


Fig.10 Pozicioni topografik i sheshit të ndërtimit.

Sheshi i ndërtimit ndodhet në krahun verior të kompleksit në nënnjësinë **DR_UB_S1_480/211_6** në breg të detit Adriatik. Brenda sheshit ka një objekt ekzistues 1K me funksion magazinim. Ka një terren kryesisht të sheshtë me pak pjerrësi në drejtim të detit.



Fig.11 Foto e sheshit të ndërtimit.

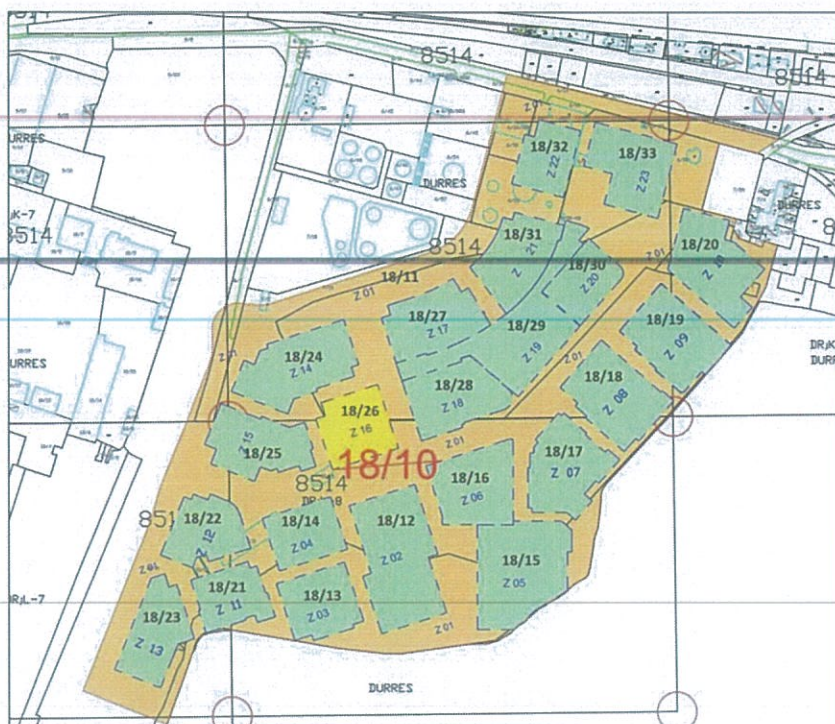


Fig.12 Fragment nga Harta Kadastrale

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Projekti arkitektonik ka për qëllim ndërtimin e një godine rezidenciale në zonë turistike bregdetare, pjesë e një ansambli godinash banimi me të njëjtin funksion.

Objekti i projektuar është i përbërë nga një bllok drejtkëndor në formë 'U' me 4 volume të bashkëlidhura me 3, 7, 8 dhe 10 kate mbi tokë. Ky bllok ruan paralelizmin me rrugët e projektit në krahun lindor, si dhe me godinat e reja të parashikuara në Planin Urbanistik.

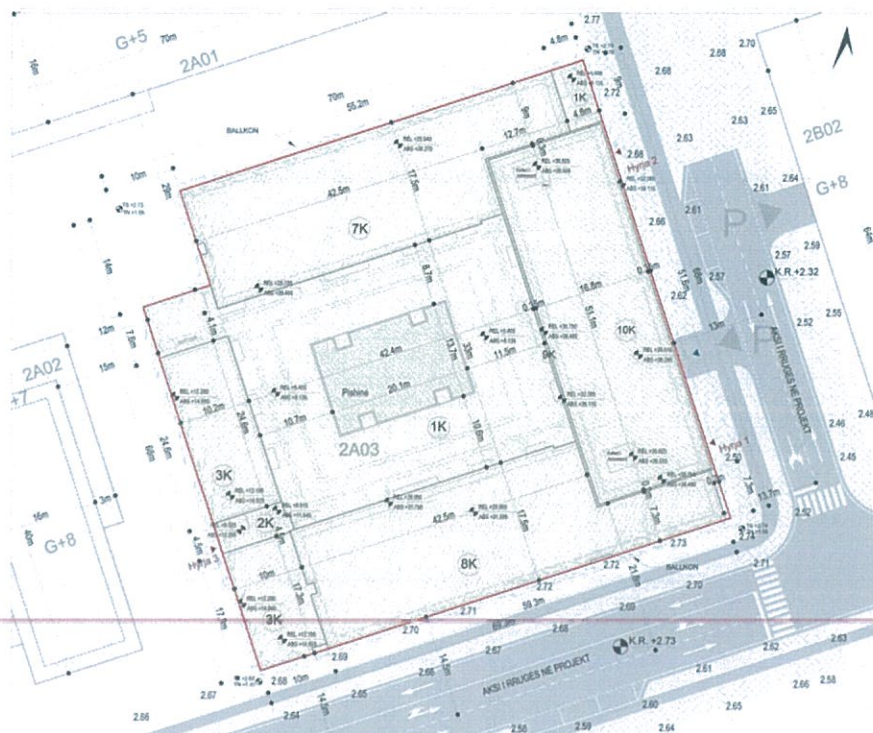


Fig 13 Planvendosja e objektit

Funksionet e objektit

Kati nëntokë shtrihet brenda gjithë perimetrit të sheshit. Ky kat shërben kryesisht për parkimin e rreth 190 automjeteve, zonat teknike, depo dhe zonat e aksesit të shkallës dhe ashensorit.

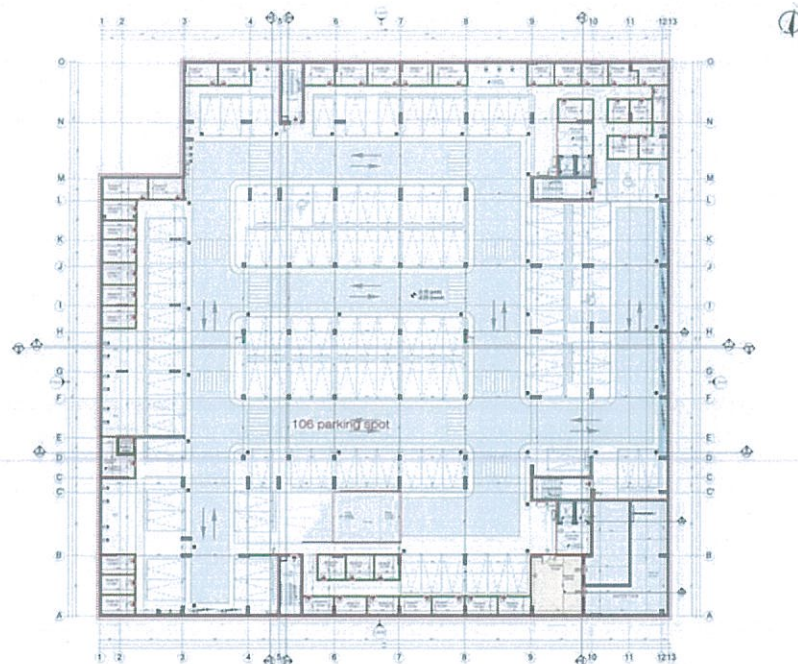


Fig. 14 Planimetria e katit nëntokë.

Në Katin Përdhe janë projektuar 10 Njësi Tregtare, hyrja për në parkim e cila aksesohet nga rruga kryesore në lindje të objektit, 3 hyrjet kryesore të objektit dhe shkallët e emergjencës. Në këtë kat parkojnë rreth 85 automjete, duke përfshirë edhe 7 parkime për vizitorët.

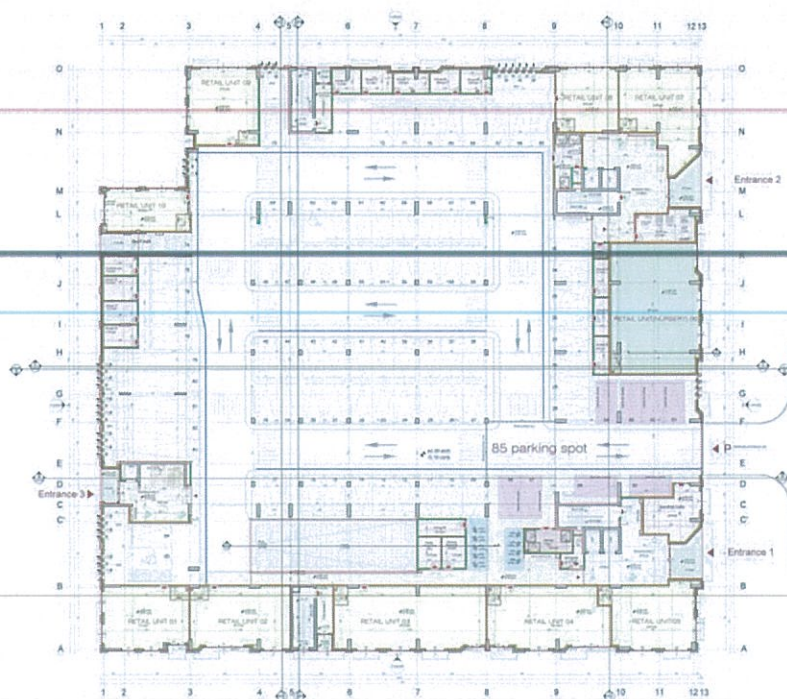


Fig. 15 Planimetria e katit përdhe

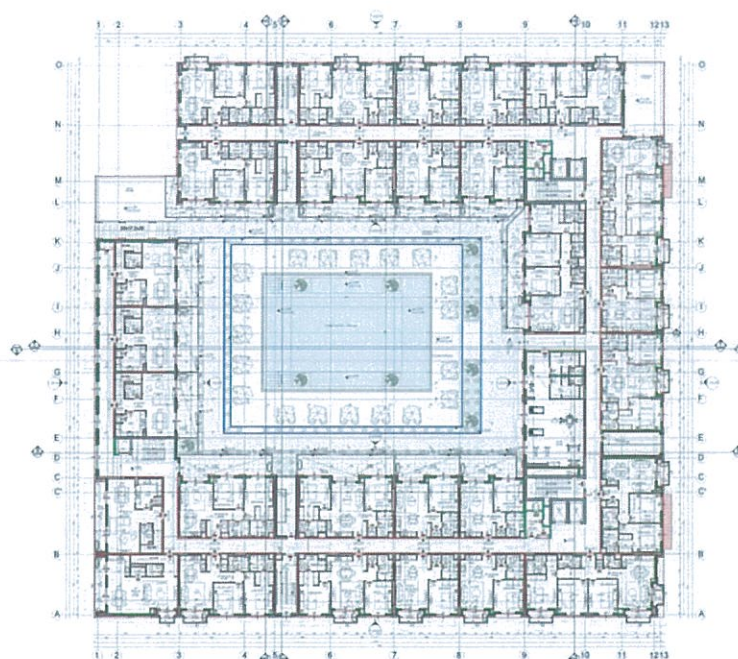


Fig.16 Planimetria e katit të parë

Sipërfaqet e kateve janë si më poshtë:

Sipërfaqe e katit nëntokë me funksion parkim	4,551.3 m ²
Sipërfaqe e katit përdhe me funksion sherbime	4,552.1 m ²
Sipërfaqe e katit të parë me funksion banim	3,144.4 m ²
Sipërfaqja e katit të dytë me funksion banim	3,194.1 m ²
Sipërfaqja e katit të tretë me funksion banim	2,743.8 m ²
Sipërfaqja e katit të katërt me funksion banim	2,759.5 m ²
Sipërfaqja e katit të pestë me funksion banim	2,759.5 m ²
Sipërfaqja e katit të gjashtë me funksion banim	2,759.5 m ²
Sipërfaqja e katit të shtatë me funksion banim	1,850.5 m ²
Sipërfaqja e katit të tetë me funksion banim	931.6 m ²
Sipërfaqja e katit të nëntë me funksion banim	872.9 m ²

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

Pozicioni gjeografik i vendit ku do ndërtohet objekti karakterizohet nga një klimë mesdhetare me shumë diell, sidomos gjatë sezonit veror, duke ndikuar direkt në përzgjedhjen e materialeve të fasadës dhe zgjidhjes arkitekture. Materializimi i fasadës është i përbërë nga sistemi Ethics dhe pllaka guri tradicional në katin përdhe si dhe dritaret me profile alumini termik dhe dopjo xham me gaz argon ndërmjet, ku xhami i jashtëm është termik Low-E, për një performancë më të mirë energjitik.



Fig.17 Fasada e Objektit.



Fig.18 Prerje e Objektit.



Fig.19 Imazh 3Dimensional.

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Tabela e Treguesve të Zhvillimit

Nr.	Emërtimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m ²	4,620.0
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	4,552.1
3	Sipërfaqja mbi tokë	m ²	25,567.9
4	Sipërfaqja nën tokë	m ²	4,551.3
5	Sipërfaqja totale mbi dhe nën tokë	m ²	30,119.2
6	Sipërfaqja e pishinës	m ²	224.25
7	Lartësia maksimale e strukturës	ml	35.75
8	Koeficienti i shfrytëzimit	%	98.53
9	Intensiteti i ndërtimit		5.53
10	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	10
11	Nr i posteve të parkimit	Poste	190

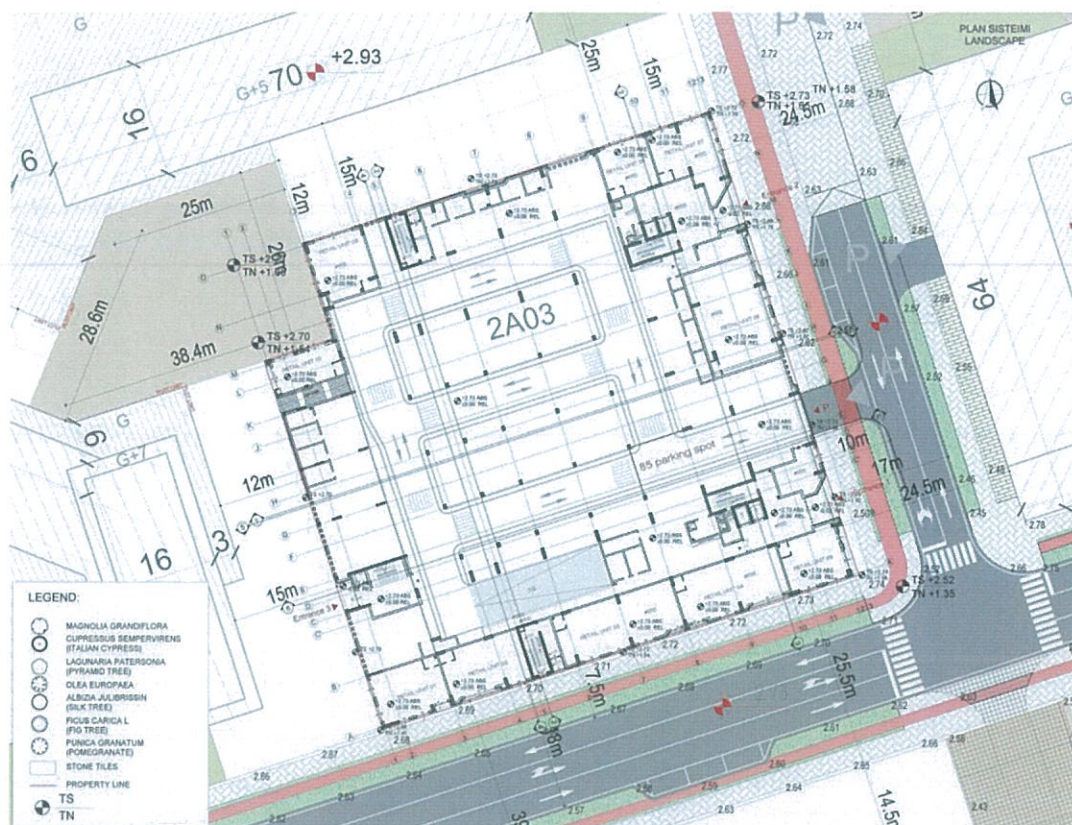
TREGUESIT TEKNIK:

Distancat nga aksi i rrugës

Jug:	14.5 m nga Volumi 3K dhe 8K
	21.8 m nga Volumi 10K
Lindje:	13.5 m nga Volumi 1K dhe 10K
	14.2 m nga Volumi 8K

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Më poshtë është paraqitur Plani i Sistemeve të jashtme të zonës ku do të ndërtohet objekti, ku krahas mobilitetit urban është bërë edhe evidentimi i hyrjes për në objekt. Gjelbërimi i jashtëm do të jetë pjesë integrale e mobilitetit urban.



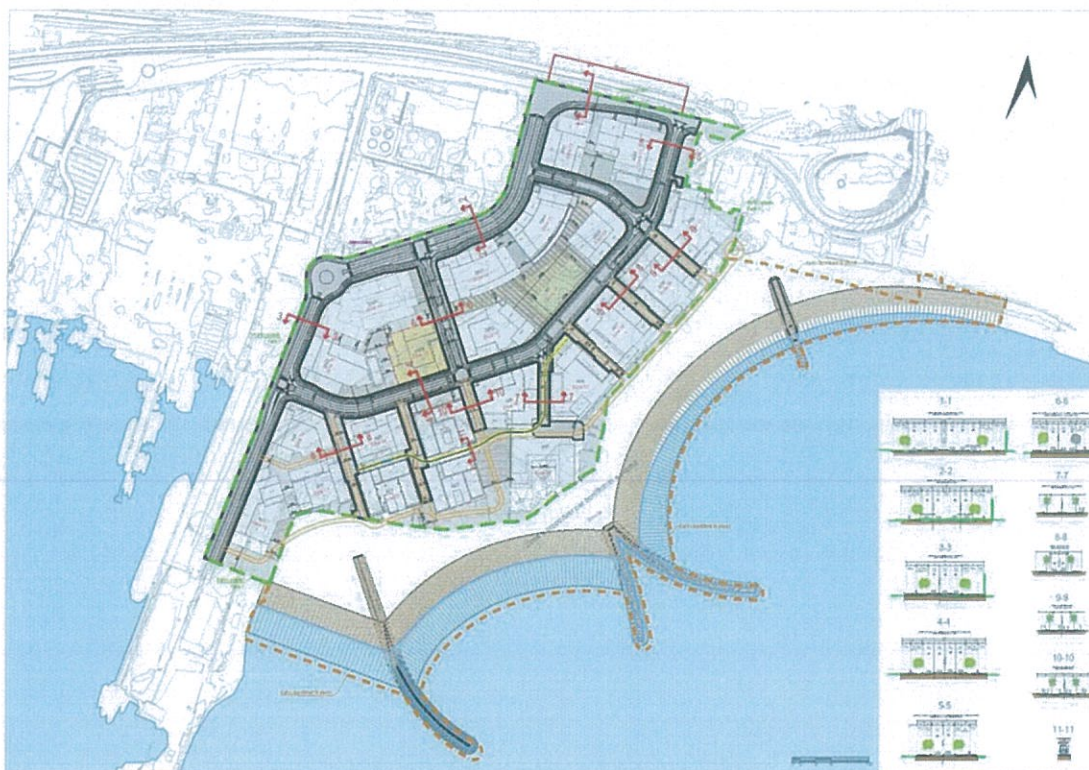


Fig.21 Planvendosja në lidhje me rrugën

Projekti arkitektonik i propozuar nga “Focus Architecture” do ti ofrojë zonës së plazhit një objekt të ri me parametra të larta bashkëkohore, duke kontribuar sadopak në përmirësimin e standartit të ndërtimit në vendin tonë.

“FOCUS ARCHITECTURE” sh.p.k.

Lic. N.6999/3