



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

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN: "GODINË BANIMI DHE SHËRBIMI ME 1, 3,7 DHE 10 KATE MBITOKË, ME 2 KAT PARKIM NËNTOKË" ZONA 12, ZONA E MENAXHIMIT B02, ME VENDNDODHJE NË "MARINA DHE JAHTET E DURRËSIT" BASHKIA DURRËS.

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË
ZNJ. BELINDA BALIÇKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 20, Datë 25.09.2025

Projektues:
"STUDIO-REBUS" Sh.p.k.

Zhvillues:

"DURRËS MARINA" Sh.a.

DURRËS - MARINA
SH.A
KUIS: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
 - 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, 3,7 DHE 10 KATE MBITOKË, ME 2 KAT PARKIM NËNTOKË" ZONA 12, ZONA E MENAXHIMIT B02", me vendndodhje në Bashkinë Durrës me subjekt 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 së Zhvillimit për objektin: “Marina & Jahtet e Durrësit – Faza 1” me vendndodhje në Bashkinë Durrës”

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Sheshi i ndërtimit me një sipërfaqe prej 4452.74 m², ndodhet në zonën e Portit të Durrësit, i pozicionuar në pjesën jug-perëndimore të qytetit të Durrësit në pjesën jugore 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.

Durrësi është i njohur për historinë e pasur, kulturën e gjallë dhe peizazhet mahnitëse bregdetare, duke bërë një vend tërheqës për banorët që kërkojnë një përzierje unike të traditës dhe modernitetit.

Ndërtesa e banimit është e vendosur në mënyrë strategjike përgjatë vijës bregdetare, duke ofruar pamje mahnitëse të detit Adriatik. Afërsia me bregdetin u siguron banorëve akses në plazhe, aktivitete detare dhe klimën mesdhetare.



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.



Emri tregtar i të gjithë njësive strukturore është “Durrës Yachts & Marina”. Ndërtimi i godinës B02 është pjesë e Fazës së parë të planit të përgjithshëm të menaxhimit të “Durrës Yachts & Marina”.

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

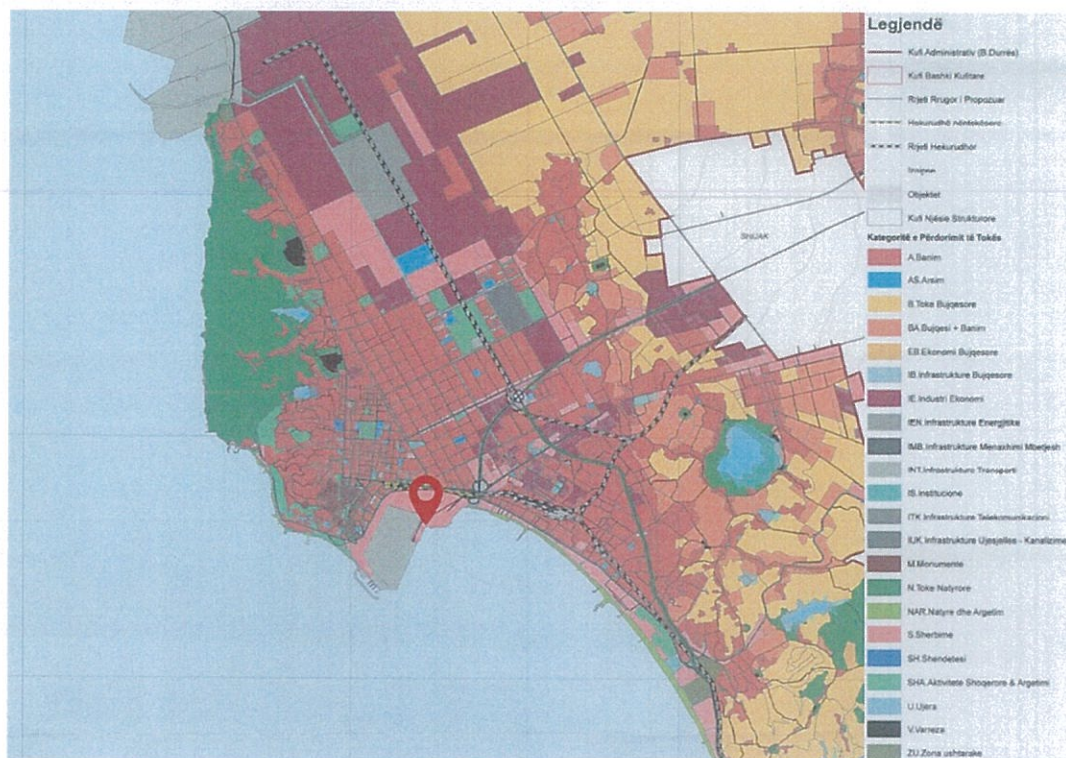


Fig.4 Harta e nënkategoritë të përdorimit të tokës të propozuara.

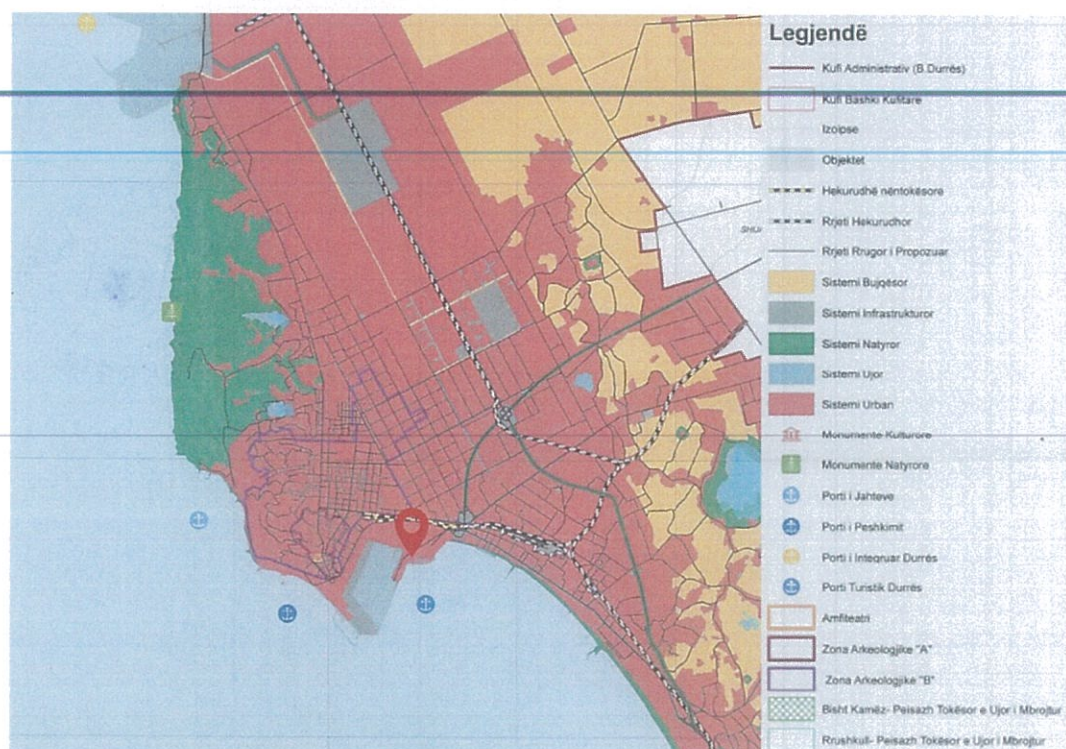


Fig.5 Harta me sistemet territoriale.





Fig.6 Harta e vizionit strategjik.



Fig.7 Rrjeti rrugor i propozuar.



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.

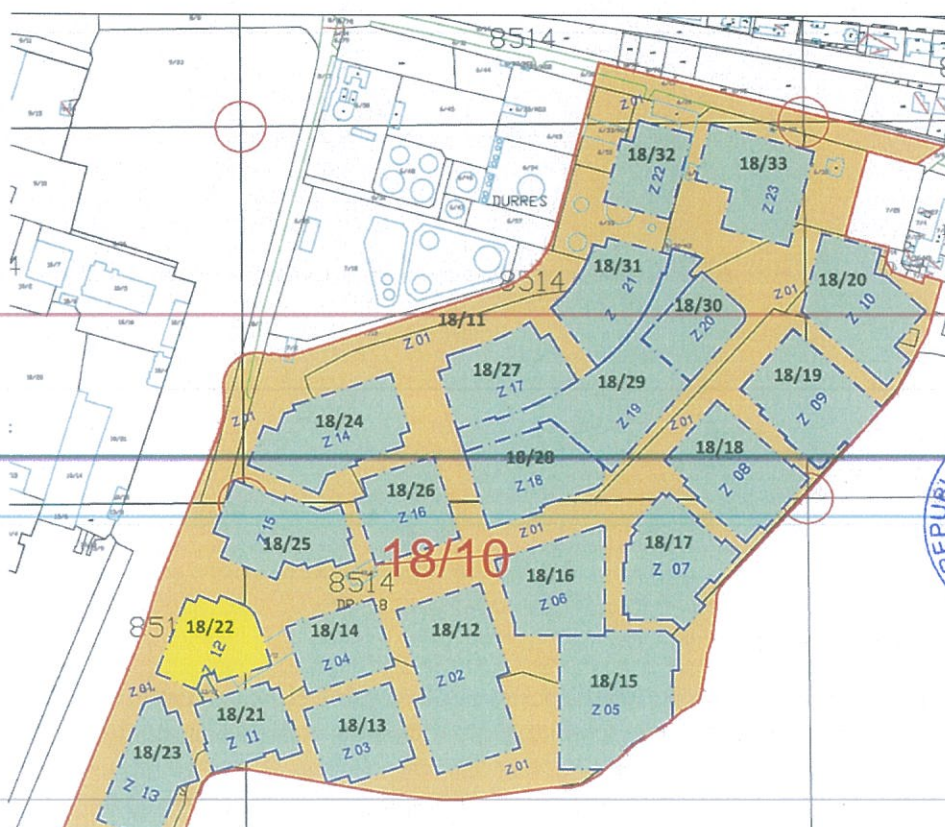


Fig.12 Fragment nga Harta Kadastrale

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 tre volume drejtkëndor në formë 'U' me 1,3,7 dhe 10 kate mbi tokë. Këto volume ruajnë paralelizmin me rrugët e projektit në krahun perëndimor dhe jugor, si dhe me godinat e reja të parashikuara në Planin Urbanistik.

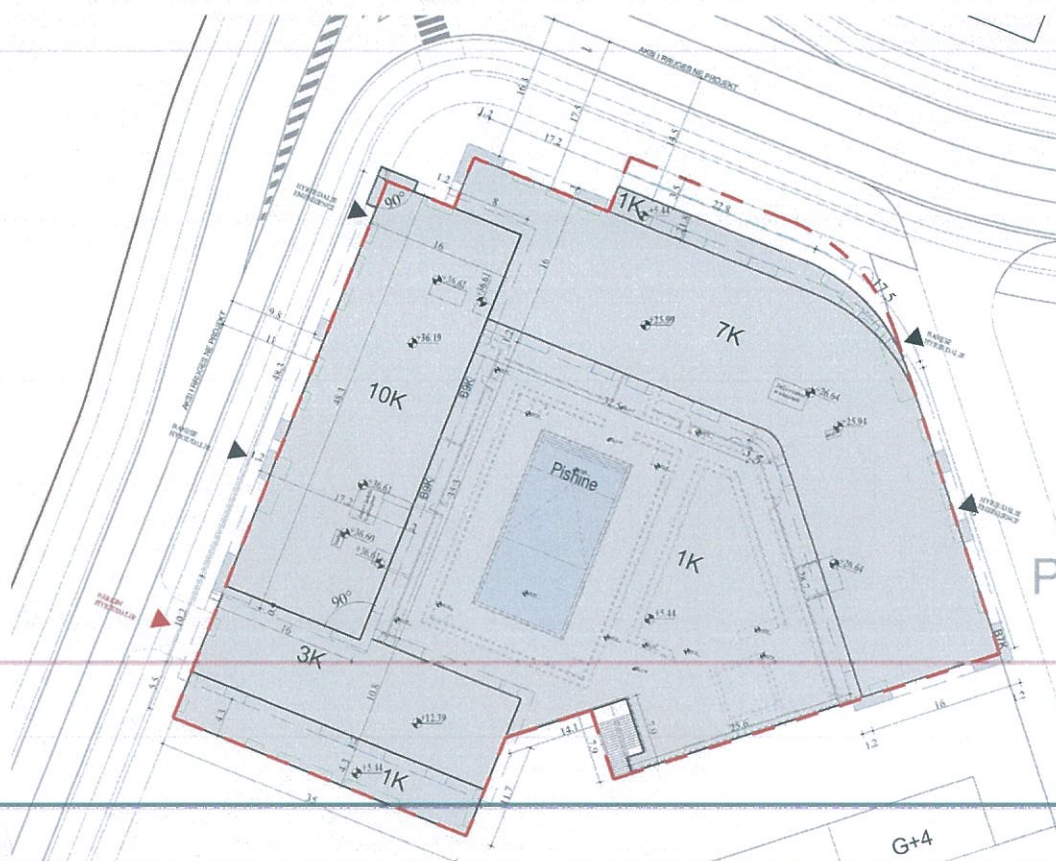


Fig.13 Planvendosja e objektit

Funksionet e objektit

Kati nëntokë shtrihet brenda gjithë perimetrit të sheshit. Ky kat shërben kryesisht për parkimin e rreth 240 automjeteve, zonat teknike, depo dhe zonat e aksesit të shkallës dhe ashensorit.



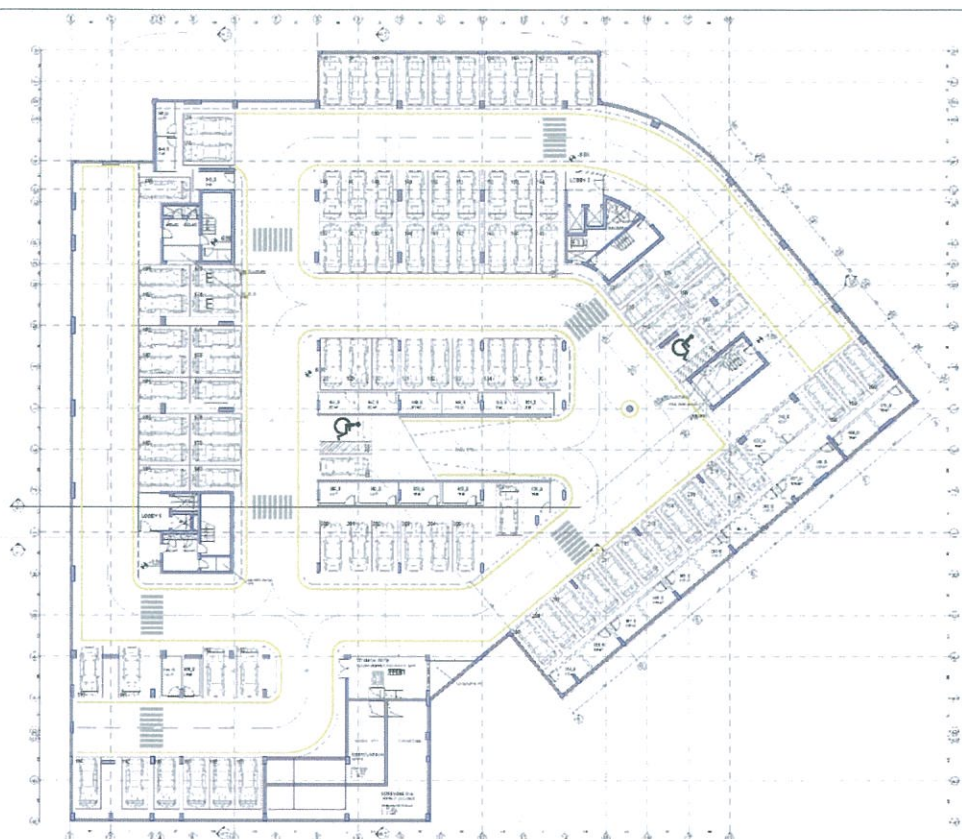


Fig.14 Planimetria e katit nëntokë.

Në Katin Përdhe janë projektuar 15 Njësi Tregtare, hyrja për në parkim e cila aksesohet nga rruga kryesore në perëndim të objektit, 3 hyrjet kryesore të objektit dhe shkallët e emergjencës. Në këtë kat parkojnë rreth 43 automjete.

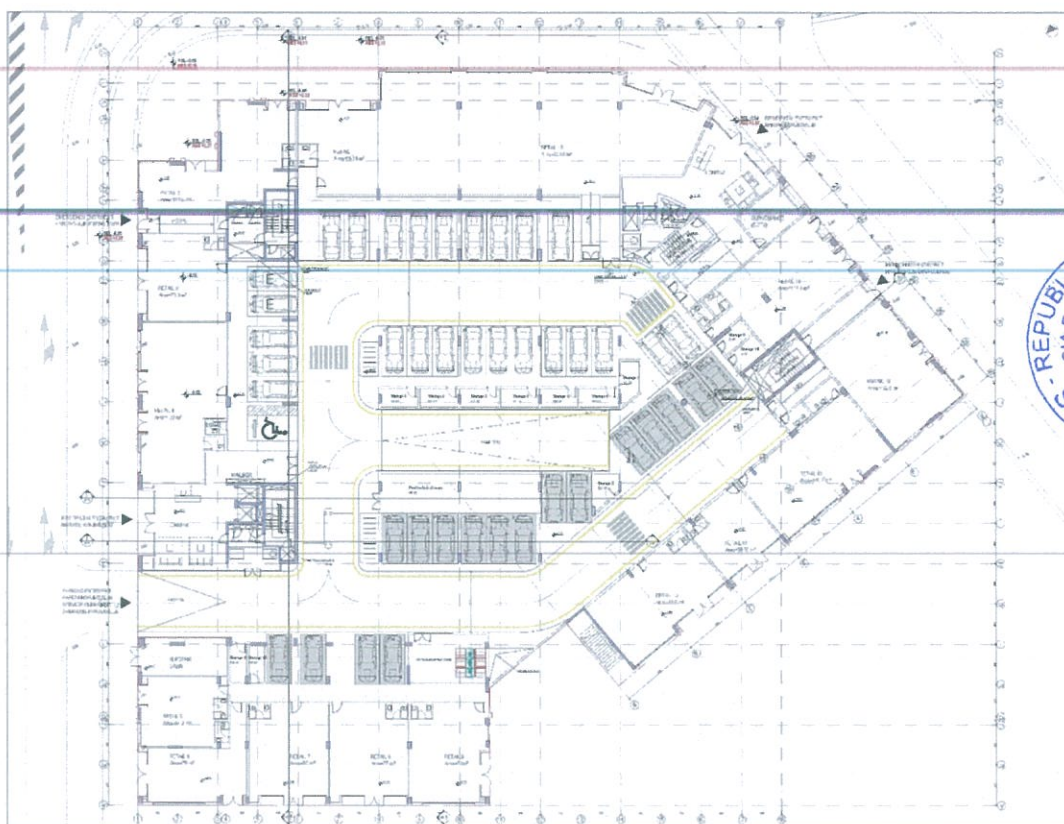


Fig.15 Planimetria e katit përdhe

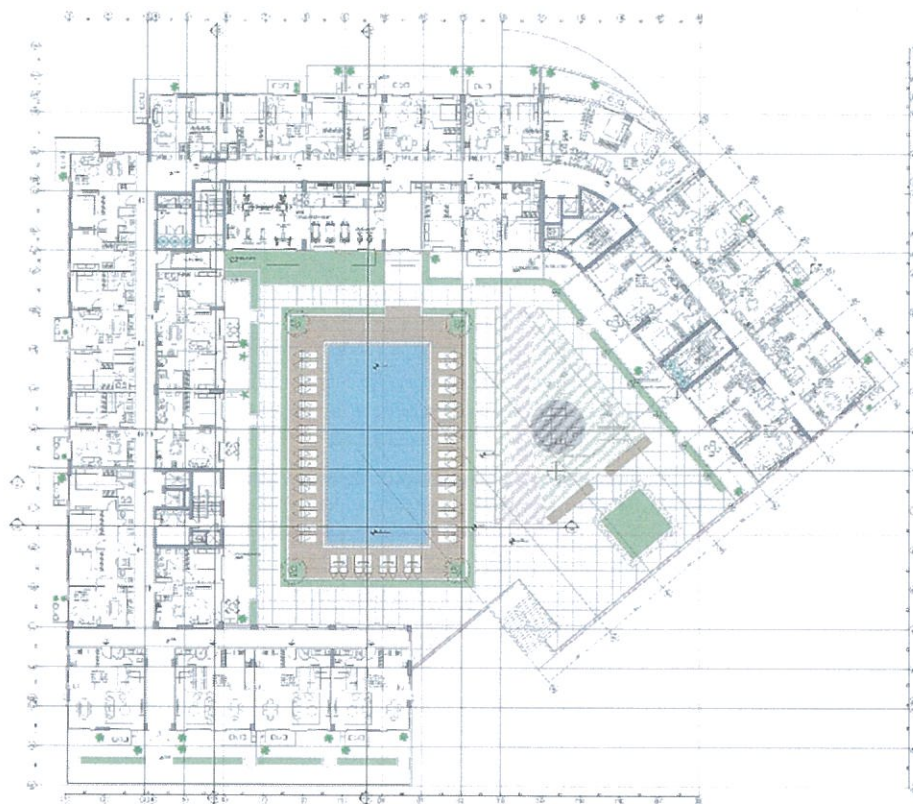


Fig.16 Planimetria e katit të parë

Sipërfaqet e kateve janë si më poshtë:

Sipërfaqe e katit nëntokë me funksion parkim	8746.5 m ²
Sipërfaqe e katit përdhe me funksion sherbime+parkim	4220.9 m ²
Sipërfaqe e katit të parë me funksion banim	2450.6 m ²
Sipërfaqja e katit të dytë me funksion banim	2478.8 m ²
Sipërfaqja e katit të tretë me funksion banim	2083.4 m ²
Sipërfaqja e katit të katërt me funksion banim	2098.2 m ²
Sipërfaqja e katit të pestë me funksion banim	2098.2 m ²
Sipërfaqja e katit të gjashtë me funksion banim	2098.2 m ²
Sipërfaqja e katit të shtatë me funksion banim	824.5 m ²
Sipërfaqja e katit të tetë me funksion banim	824.5 m ²
Sipërfaqja e katit të nëntë me funksion banim	824.5 m ²

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

Fasadat e objektit paraqiten si një harmoni mes materialeve të xhamit, aluminit dhe qeramikës duke pasqyruar një dizajn bashkëkohor. Ato krijojnë një siluetë sa të guximshme aq edhe elegante. Ajo është konceptuar me kujdes nga materialet, duke përfshirë dritaret e xhamit me performancë të lartë, fasadën qeramike, dhe ETICS . Secili material zgjidhet për të plotësuar si kërkesat estetike ashtu edhe aftësinë e tij për të kontribuar në efikasitetin e energjisë dhe integritetin strukturor të ndërtesës. Dizajni i jashtëm karakterizohet nga linjat e pastra, saktësia gjeometrike dhe paleta e ngjyrave e kuruar me kujdes, të cilat i përgjigjen kontekstit urban përreth. Parimet e dizajnit të qëndrueshëm janë të integruara pa probleme, duke shfaqur përkushtimin ndaj arkitekturës së përgjegjshme.





Fig.17 Fasada e Objektit.

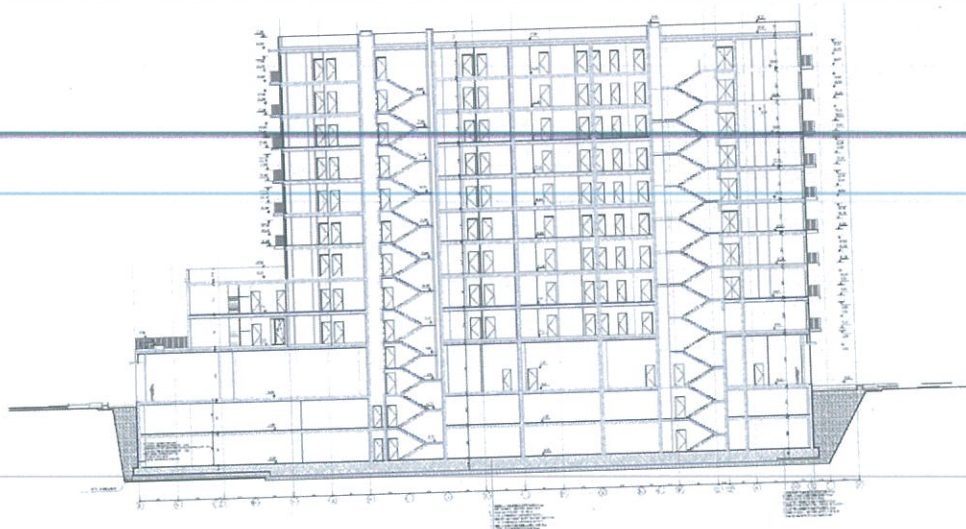


Fig.18 Prerje e Objektit.





Fig.19 Pamje 3Dimensionale.

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	4452.74
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	4220.9
3	Sipërfaqja mbi tokë	m ²	20,001.7
4	Sipërfaqja nën tokë	m ²	8,746.5
5	Sipërfaqja totale mbi dhe nën tokë	m ²	28748.2
6	Sipërfaqja e pishinës	m ²	215
7	Lartësia maksimale e strukturës	ml	36.615
8	Koeficienti i shfrytëzimit	%	94.79
9	Intensiteti i ndërtimit		4.49
10	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	1, 3, 7 dhe 10
11	Nr i posteve të parkimit	Poste	240

TREGUESIT TEKNIK:

Distancat nga aksi i rrugës

Veri:	14.5 m nga Volumi	1K
	17.5 m nga Volumi	7K
Perëndim:	11.0 m nga Volumi	10K
	11.0 m nga Volumi	3K
	11.0 m nga Volumi	1K



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.

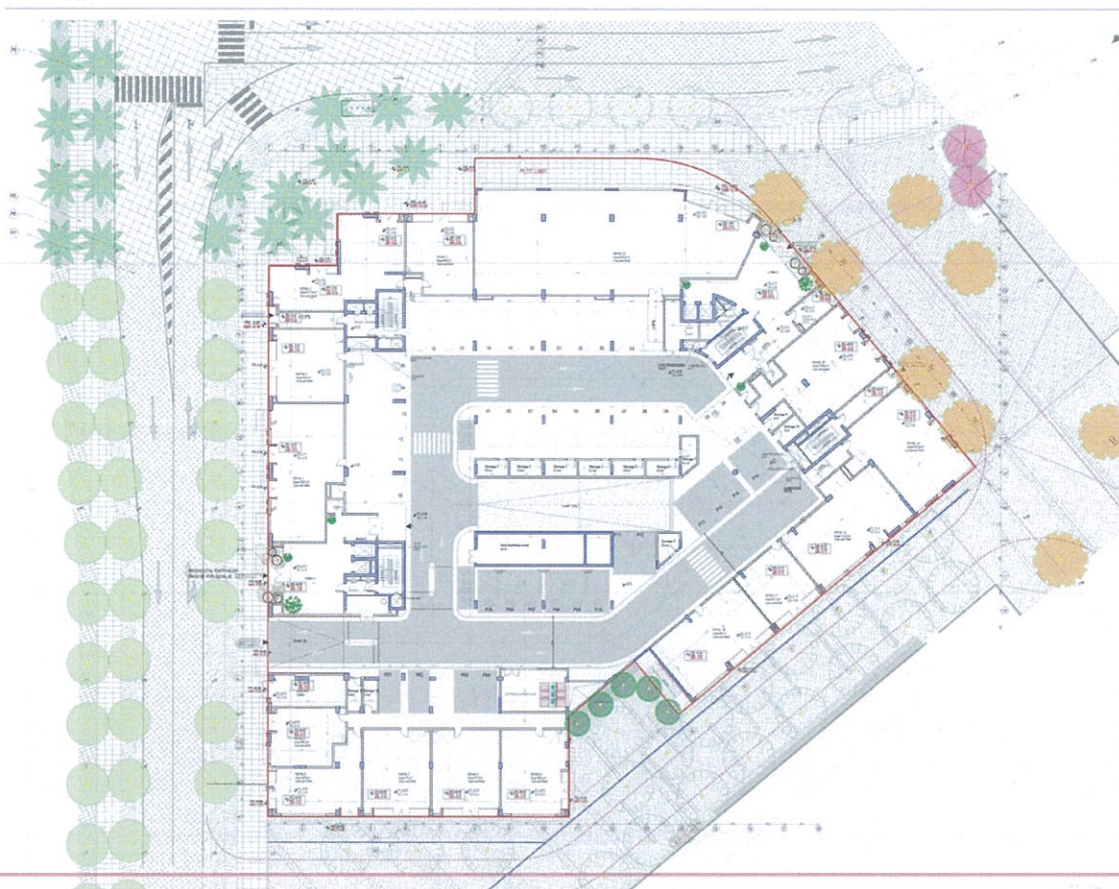


Fig.20 Plani i sistemeve të jashtme

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



Fig.21 Planvendosja në lidhje me rrugën



Projekti arkitektonik i propozuar nga “STUDIO-REBUS” do ti ofrojë zonës së plazhit një objekt të ri me parametra të larta bashkëkohore.

