



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 1,8
DHE 9KATE MBITOKË ME 2 KATE PARKIM NËNTOKË", ZONA 18, ZONA E
MENAXHIMIT 2B02, ME VENDODHJE NË "MARINA DHE JAHTET E
DURRËSIT", BASHKIA DURRËS, ME SUBJEKT
ZHVILLUES SHOQËRINË "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. 25, Datë 23.07.2025

Projektues
LIBOHOVA ARCHITECTS

Merita
Libohova

Digitally signed by
Merita Libohova
Date: 2025.10.29
14:38:05 +0200

Zhvillues
Shoqeria "DURRËS MARINA" SH.A.

Elisabete

Hajrullol



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 Aksesit në objekt



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 1,8 DHE 9 KATE MBITOKË ME 2 KATE PARKIM NËNTOKË", ZONA 18, ZONA E MENAXHIMIT 2B02, ME VENDODHJE NË "MARINA DHE JAHTET E DURRËSIT", BASHKIA DURRËS, Me subjekt zhvillues shoqërinë "DURRËS MARINA" SH.A bazuar ne:

Plani i Përgjithshëm Vendor i Durresit Data 27.07.2022;

VKM 408, datë 13.05.2015; me përditësime; "Per 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 (Durres 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 Durresit (Durres 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 18 ,zona e menaxhimit 2B02, me sip 5674.58 m2, pjesë e një sipërfaqe prej 230 852.21 m2, në zonën e portit të Durrësit, nje zonë e rëndesisë 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 elitar.

Zhvillimi aktual i Portit të Durrësit, ka kontribuar në formimin e infrastruktures 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 turistesh 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.



Fig. 1.Vendndodhja(pozicioni gjeografik)





Zona per zhvillim
Fig. 2. Pozicionimi ne planin e detajuar Durres

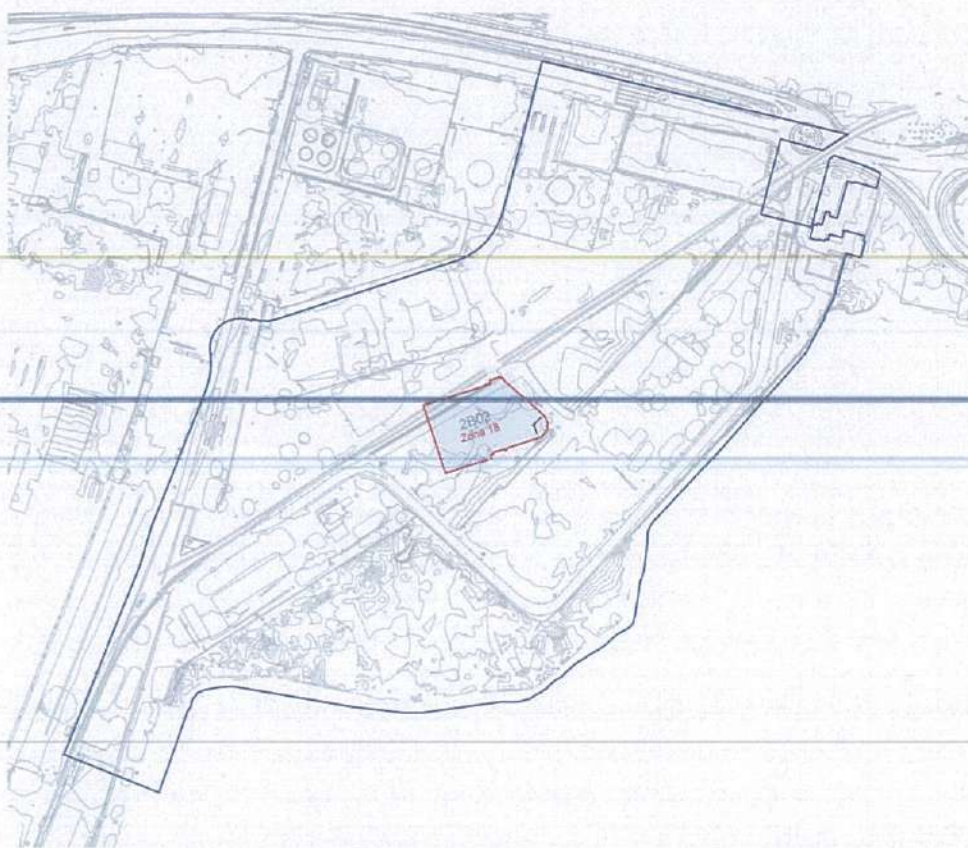


Fig.3. Pozicionimi në planin e detajuar Durrës i zonës 18, zona e menaxhimit 2B02

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 njësisë strukturore DR_UB_S1_480/211", për zonën e interesit; parcela që do të zhvillohet është e vendosur në zonën strukturore DR_UB_S1_480/211, në sistemin territorial UB.



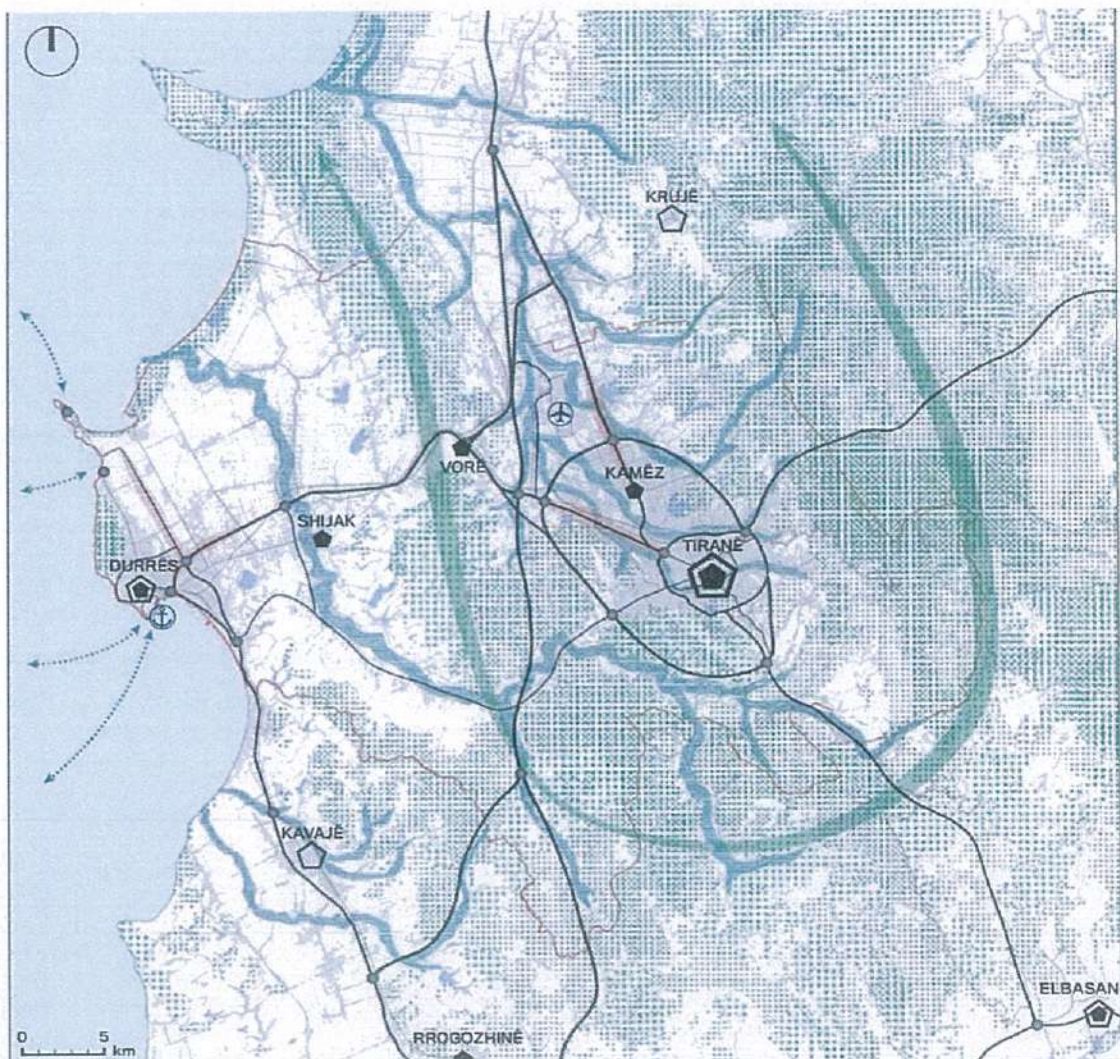
Zona për zhvillim

Fig. 4. Hartë e njësisë strukturore Durrës

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

Me poshtë paraqiten të gjitha hartat nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës, në të cilat mendohet së propozimi i projektit "MARINA & JAHTET E DURRËSIT," ME VENDNDODHJE BASHKIA DURRËS, prezantuar në dosierin e projektit bashkëlidhur, do të jete funksional, dhe në përputhje me kërkesat e zhvillimit të zones në të ardhmen.





LEGJENDA

	Metropol		Njeje infrastruktore
	Qendër parësore		Aeroport
	Qendër dytësore		Port
	Qendër terciare		Zonë e urbanizuar
	Aks rrugor		Zonë ekonomike
	Hekurudhë		Hapësirë ujore rekreative
	Transport detar		Zonë e gjetëbër



3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Prona shtrihet përgjate rrugës 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 jenë gjithashtu pjesë e projektit që do të sjellin zhvillim dhe aktivitete të cilat do të jenë terheqëse për turistët.

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 qëndrueshem me integrimin 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 ujin, hapësirën e hapur, një larmishmëri përdorimesh dhe një sere formash dhe lartësish ndërtimi, të gjitha në shkallë njerëzore.



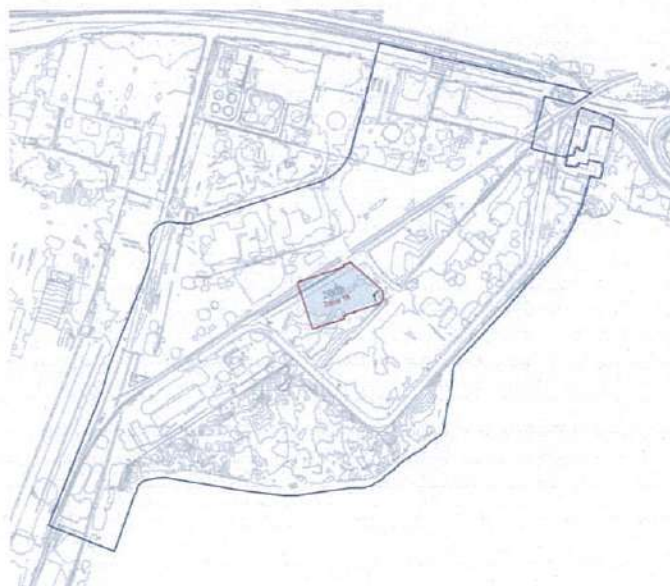


Fig. 6. Rilevimi topografik i gjithe zones(2B02)

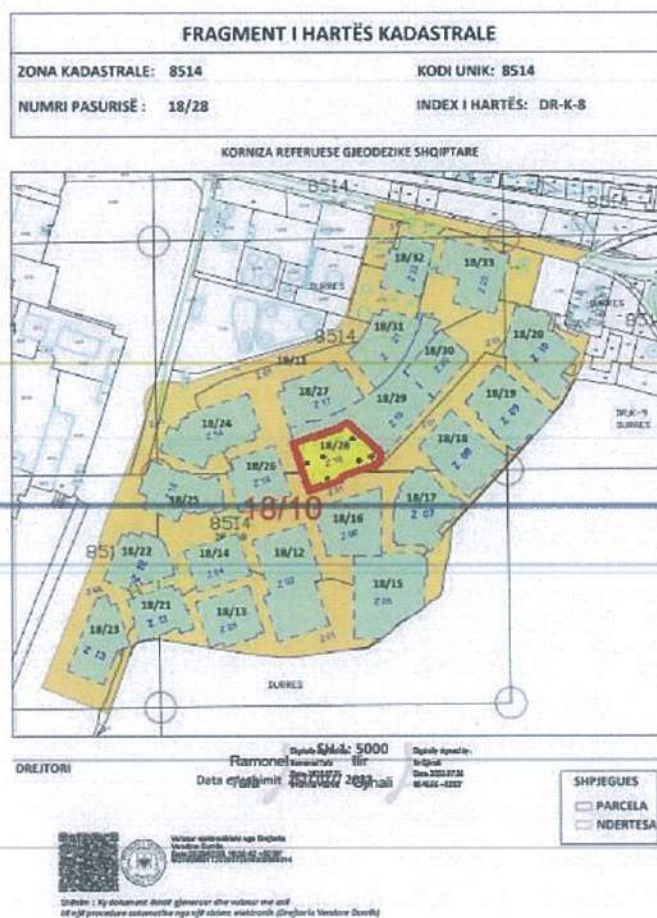


Fig. 7. Harta e pronësisë 2B02



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Masterplani përbëhet nga funksionet e mëposhtme:

- Banim
- Shërbime
- Infrastruktura
- Aktivitete

Koncepti volumor

Forma volumore e godines eshte nje bllok trapezoidal me godina lineare rreth e qark te cilat formojne nje oborr te brendshem po trapezoidal me nje shkallezim volumesh qe variojne nga 1,8,9 kate mbi toke dhe 2 kate nen toke. Ky bllok ruan paralelizmin me rruget e projektit ne krahun jugor dhe perendimor si dhe me godinat e reja te parashikuara ne masterplan. Gjithashtu ne krahun lindor perballat me parkune madh .

Projekti i propozuar eshte i perbere nga 3 nivele funksionale;

1. Kati nentoke me funksion parkimi
2. Kati perdhe me funksion parkim dhe sherbime tregetare.
3. Katet e sipërme nga kati i parë deri ne katin 7,8 teknik me funksion banimi.

Ne objektin e propozuar “Godinë Banimi dhe Shërbimi 1-8 dhe 9 kate mbitokë me 2 kate parkim nëntokë, Kati Përdhe është rezervuar për Shërbim, Parkim dhe Hollet e hyrjeve. Kati i Parë shërben për banim dhe ka një oborr të brendshëm të gjelbëruar dhe hapësira rekreacioni dhe lojra për fëmijë, si edhe nje pishine me ambjentet perkatese qe e shoqerojne. Katet nga Niveli 2 deri në 9 janë të dedikuara për banim.

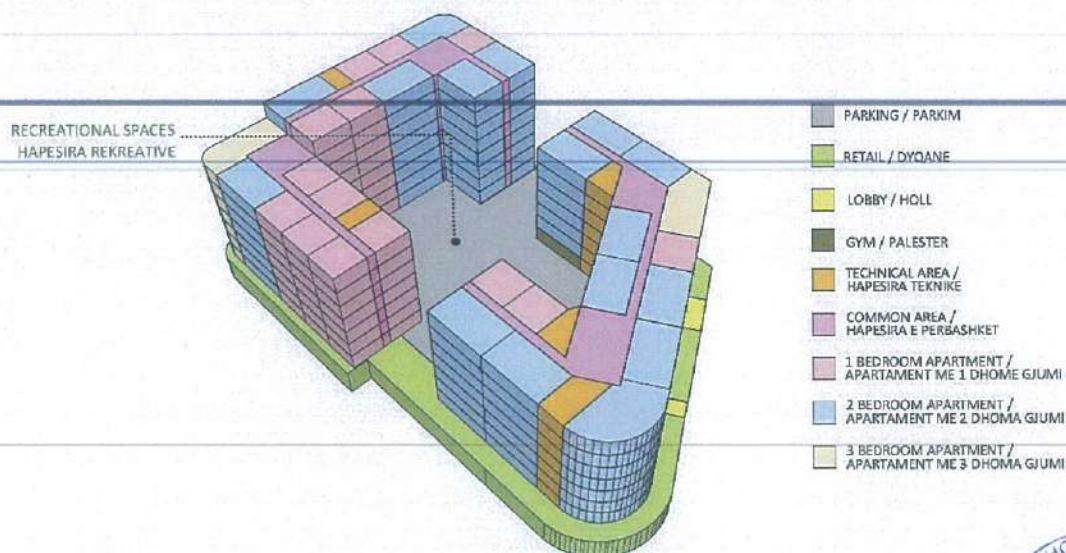


Fig. 8. Aksonometri volumore 2B02



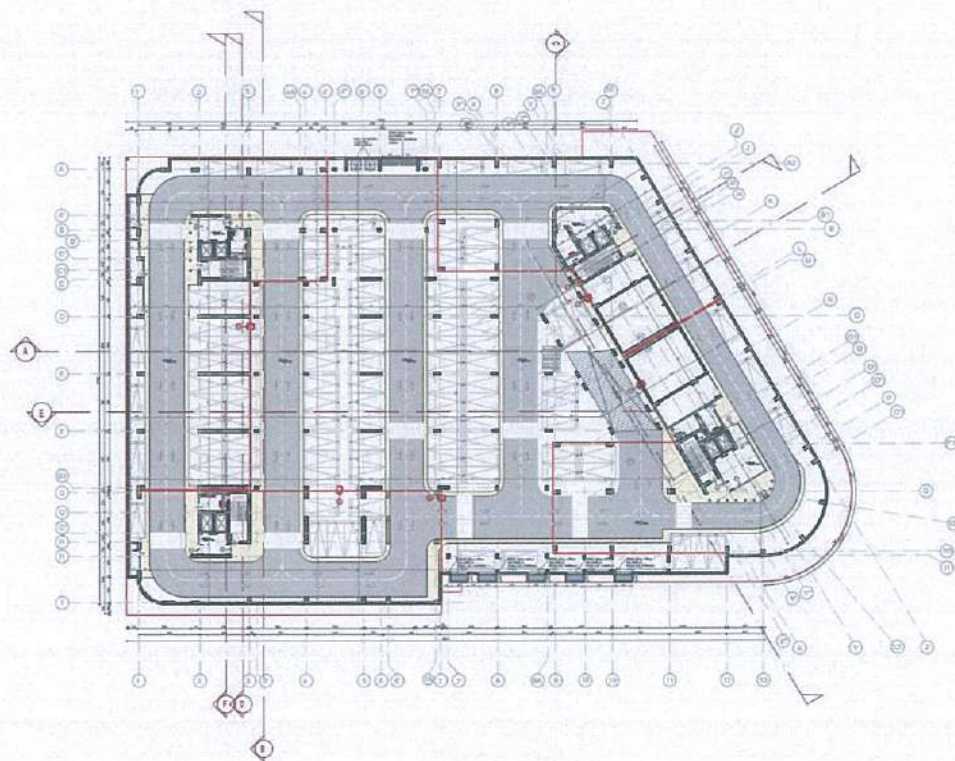


Fig. 9. Plani i katit nëntoke -2

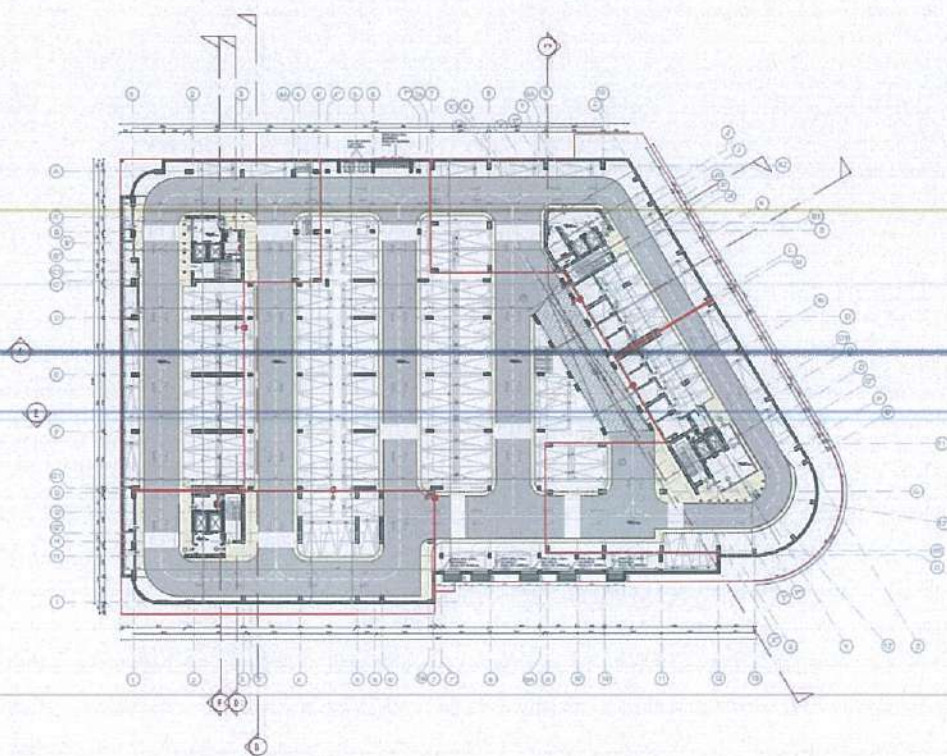


Fig. 10. Plani i katit nëntoke -1



Kati i nëntokës -2 përfshin vende parkimi, hapësira për depozitim dhe hapësira teknike si rezervuar uji, pompa, etj. Në pjesën qendrore është vendosur rampa për lidhjen me Nivelin -1. Në këtë kat kemi 106 vende parkimi. Kati nëntoke -1 përfshin vende parkimi, hapësira për depozitim dhe hapësira teknike. Në pjesën qendrore është vendosur rampa për lidhjen me katin -2, si dhe për lidhjen me katin perdhe. Gjithashtu, kemi hollet e hyrjes me shkallë për lidhjen me katet e sipërme te godines. Në këtë kat kemi 112 vende parkimi.

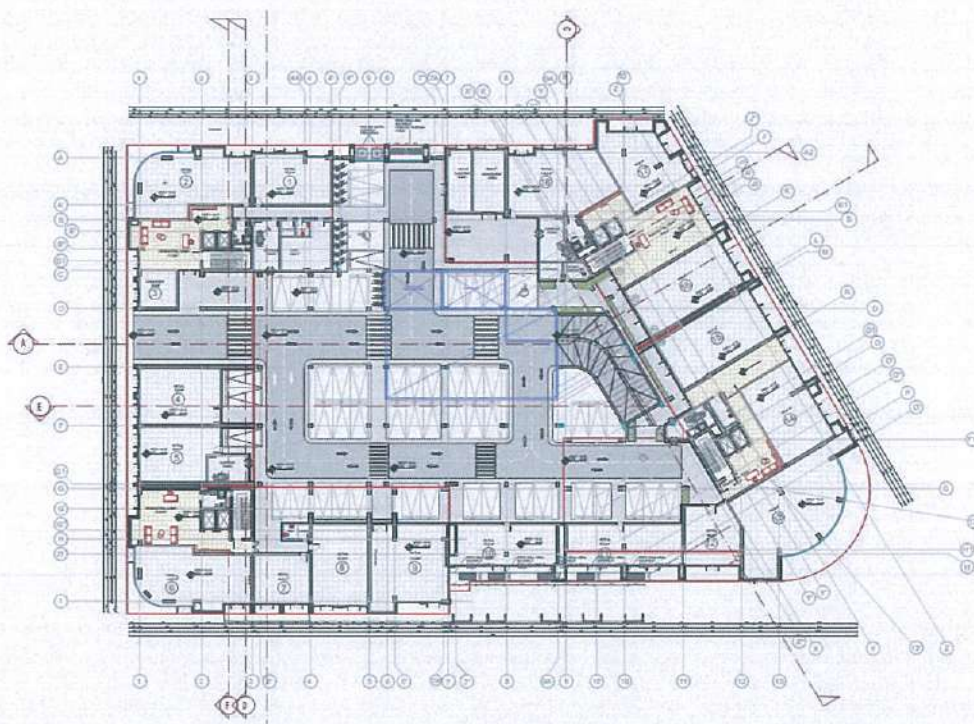


Fig. 11. Plani i katit përdhe

Kati Përdhe përfshin shërbime, gjithsej 18 dyqane, hyrjen për në parkim e cila ndodhet në pjesën perendimore, vende parkimi, hyrjet dhe daljet për raste emergjente, njësi depozitimi dhe gjithashtu hapësira teknike si dhe gabine elektrike. Në këtë kat ka 51 vende parkimi dhe 2 prej tyre janë vende parkimi për persona me aftësi të kufizuara. Hyrjet për banoret ndodhen në 4 cepat e formës këterkëndore të ndërtesës. 4 dalje për emergjencë ndodhen në 4 orientimet të ndërtesës që çojnë në një korridor me dalje të menjëhershme jashtë.



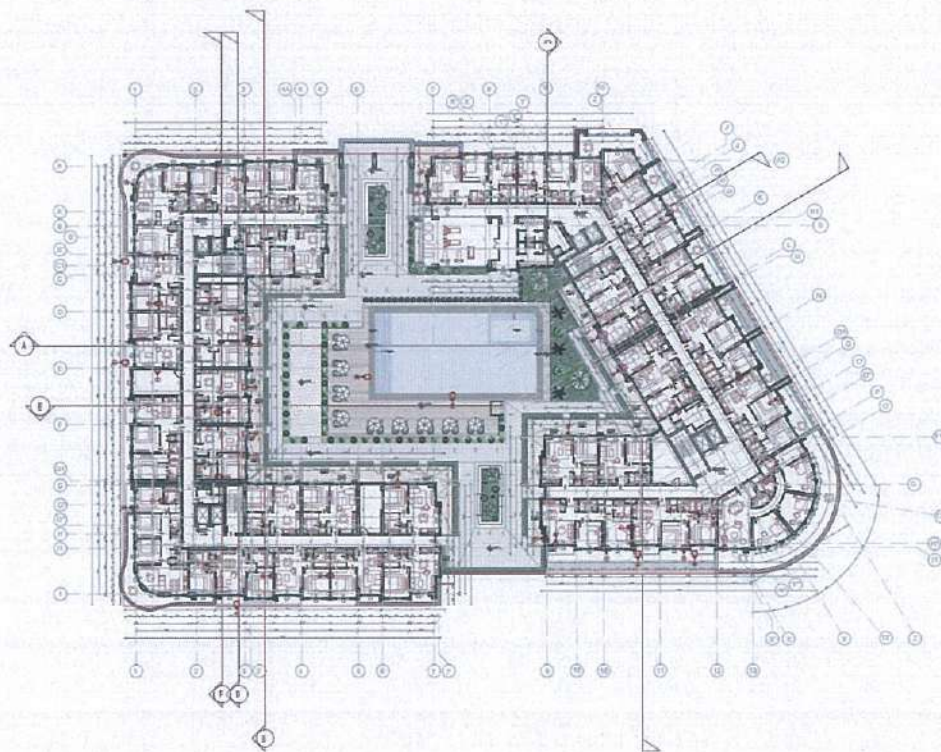


Fig. 12. Plani i katit të parë

Kati i Parë shërben për banim. Në total ka 32 apartamente. Ato ndahen në 14 ap me 1 dhomë gjumi dhe 15 ap me 2 dhoma gjumi dhe 3 ap me 3 dhoma gjumi. Shkallët dhe blloqet e ashensorëve janë vendosur në cepat e brendshëm të ndërtesave. Pranë shkallëve kemi ambientet teknike. Në pjesën qendrore në mes të ndërtesave kemi një oborr të brendshëm dhe hapësira rekreative me kënd lojërash për fëmijë dhe pishinë.

Apartamentet kanë dalje në terrace nëpërmjet verandave të cilat ndahen me një korridor të gjelbër me pjesën pedonale. Brenda oborrit përfshihen këndet e lojërave të rekreacionit pishina dhe zona e plazhit. Pranë oborrit të brendshëm është parashikuar palestër që ka akses në oborrin e brendshëm dhe nga koridori i brendshëm i ndërtesës. Oborri i brendshëm aksesohet nëpërmjet korridoreve të godinave.

Korridori i brendshëm lidh gjithë apartamentet me korpusin e shkallëve dhe bllokun e ashensoreve

Të gjithë apartamentet janë tipizuar mbi një plan të mirëorganizuar me të gjithë komponentët e nevojshme për banim. Çdo apartament bazohet mbi standartet bazë të projektimit të banesave, të ndricuara me dritë të bollshme natyrale, ballkon individual që akseson dhomen e ndenjes, depo-lavanderi, pajisjet e kondicionimit në ambiente të dedikuara, portmanto për çdo apartament, akses të drejtperdrejtë në shkallën e emergjencës, kontroll në hyrje të objektit, si dhe standarte bashkëkohore të detajeve të rifiniturave të dritareve, mureve, shtresave dhe tavaneve



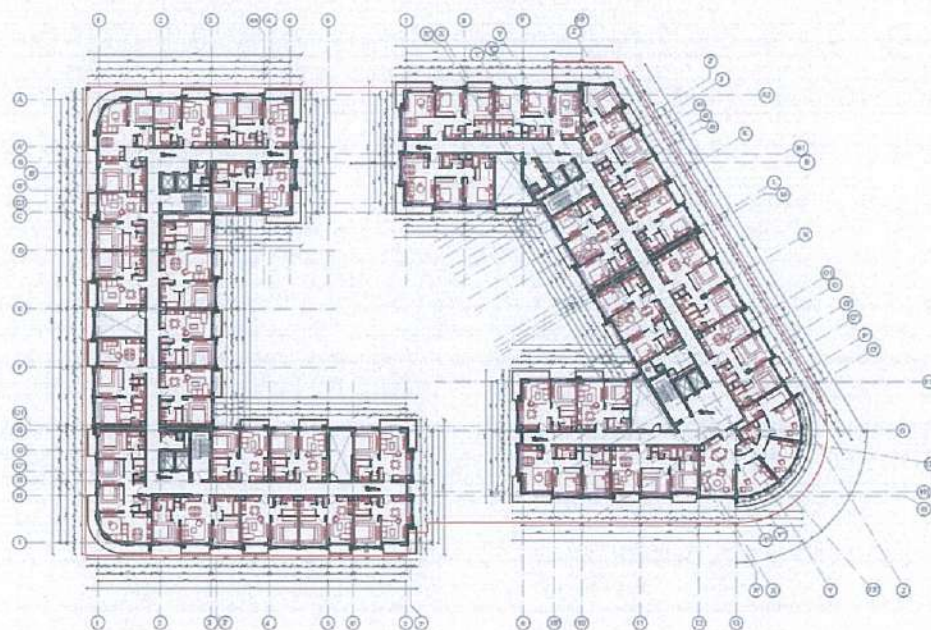


Fig. 13. Plani i katit tip 2, 3,4,5,6,7,8

Kati tip, i cili përsëritet në nivelet 3, 4, 5 dhe 6,7,8 është rezervuar vetëm për banim. Ka në total 32 apartamente. Ato ndahen në 15 ap me 1 dhomë gjumi dhe 14 ap me 2 dhoma gjumi dhe 3 ap me 3 dhoma gjumi.

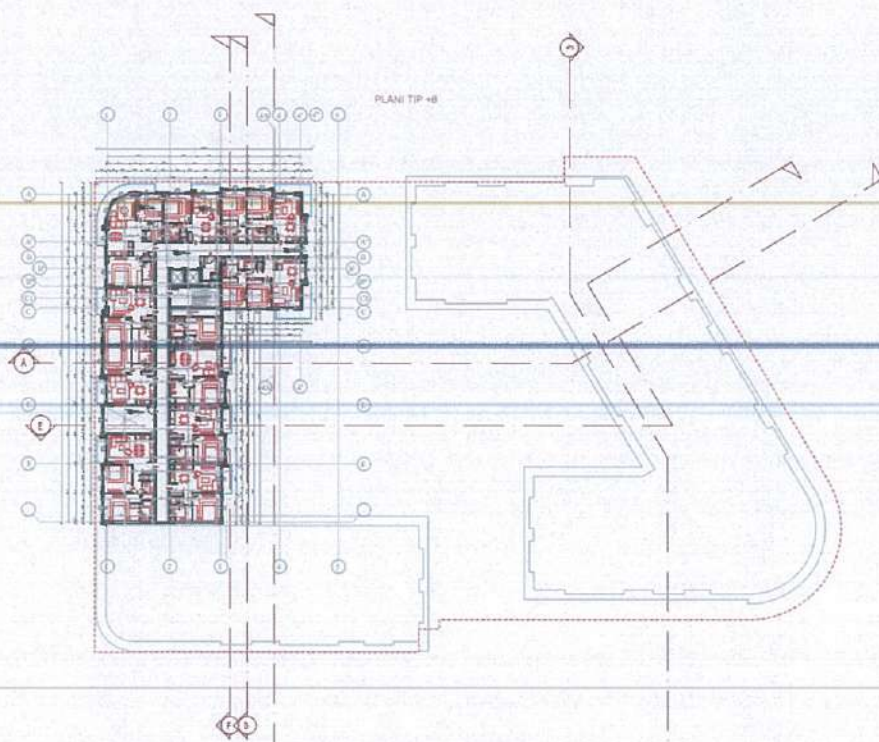


Fig. 14. Plani i katit të 7-të

Kati i 9-të ka në total 9 njësi apartamente. Ato ndahen në 5 ap me 1 dhomë gjumi, 4 ap me 2 dhoma gjumi. Ne total 233 ap. Parkime total 271.





Fig. 15.Fasada Jugore e objektit



Fig. 16.Fasada Veriore e objektit



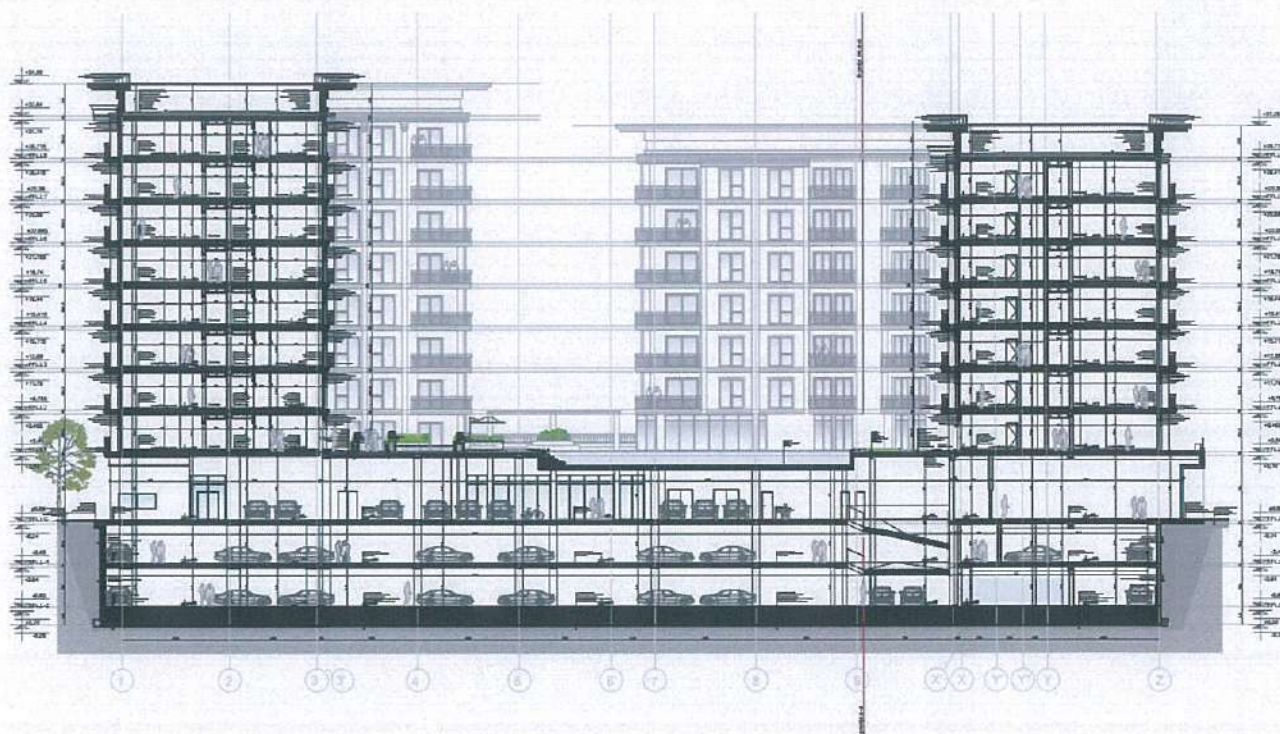


Fig. 17.Fasada Lindore e objektit



Fig. 18.Fasada Perëndimore e objektit





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 tërheqëse, 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 ane të teksturave dhe kontrastit të ngjyrave, për të shmangur monotoninë.

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

Paleta e materialeve

Materialet që janë përdorur për ndërtesën 2B02 janë gurë për katin e parë, sistem kapote me grafiato me ngjyrë të bardhë dhe pjesërisht veshje me terakote sidomos në pjesën e ballkoneve.

Ballkonet me parapete transparente me kangjella.

Fig. 21. Skedë e materialëve të propozuara

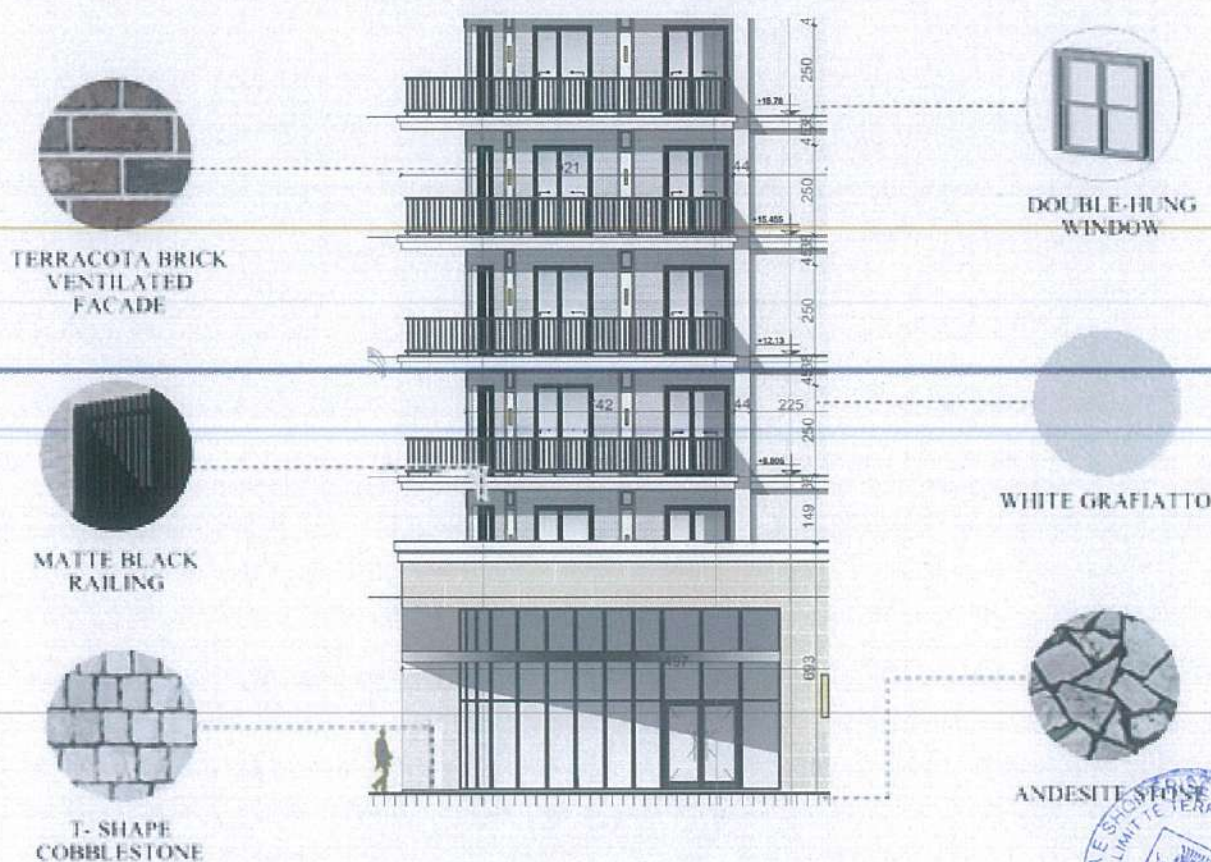




Fig. 22.Render i Objektit



Fig. 23.Render i Objektit



4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	5674.58 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	5674.58 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	5266 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	30573 m ²
Sip. ndërtimi nën tokë	10878 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi dhe nën tokë:	41451 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	92.78 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	7.22 %
Intensiteti i ndërtimit:	5.39
Lartësia maksimale e soletes nga niveli i kuotës së sistemimit:	32.04 m
Lartësia maksimale e parapetit nga niveli i kuotes se sistemimit	35.59 m
Numri i kateve mbi tokë:	1-8 -9kat
Numri i kateve nën tokë:	2 kat

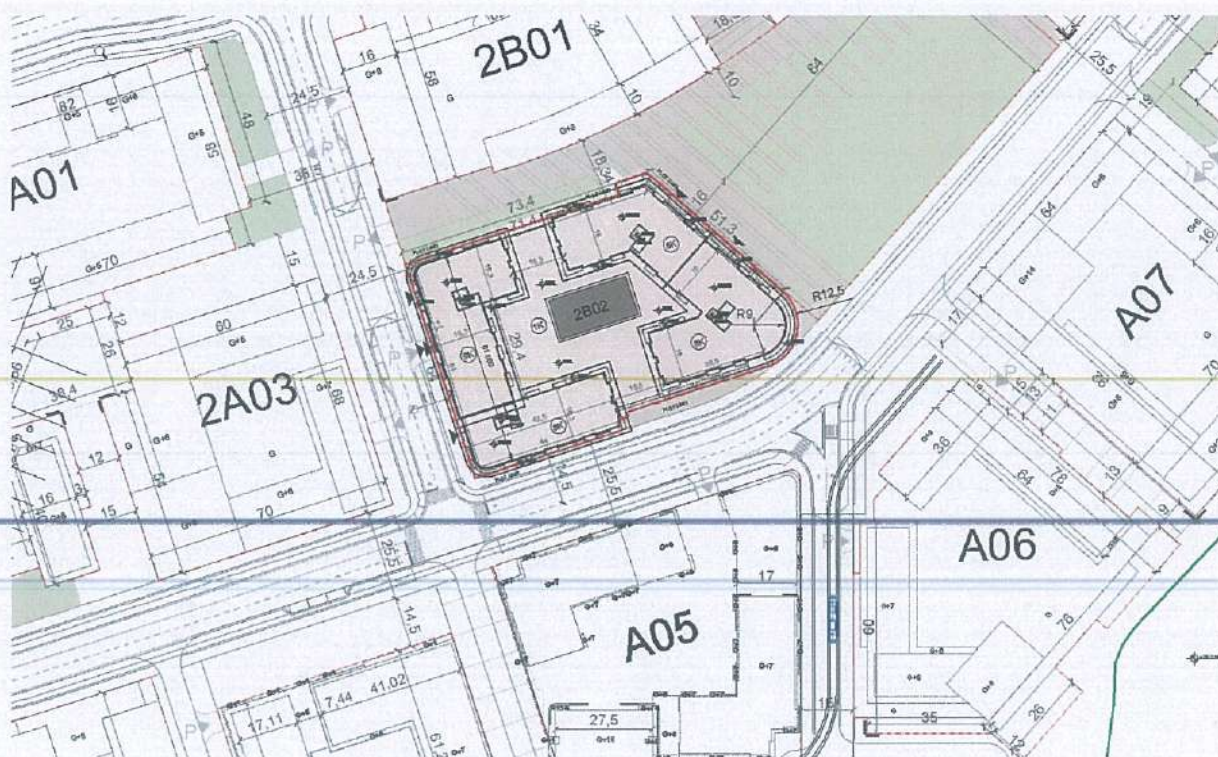


Fig. 24. Planvendosje e Përgjithshme



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 këmbësoreve dhe biçikletave.

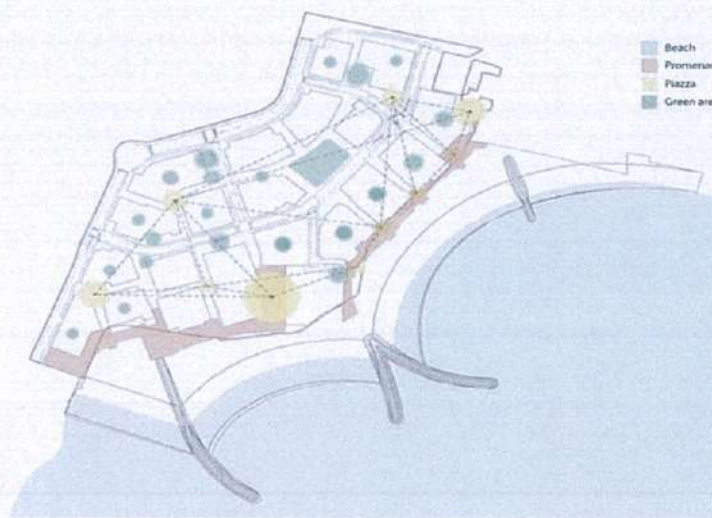


Fig. 25. Hapësirat publike

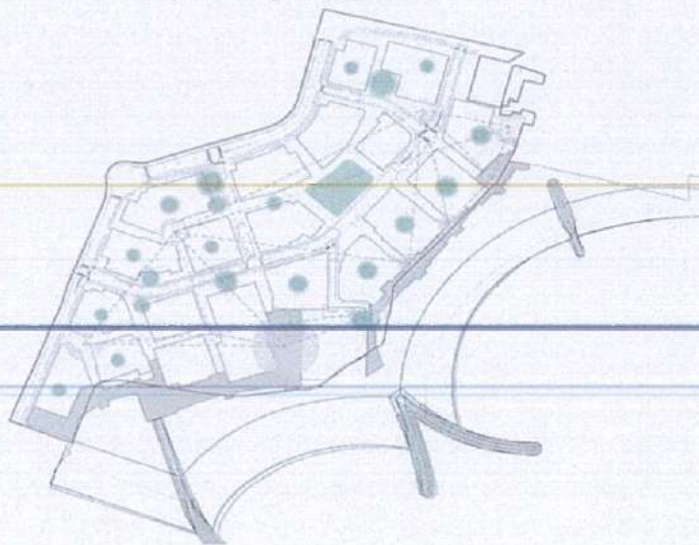


Fig. 26. Hapësirat e gjelbërta

