



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, 2, 3, 7, 8
DHE 9 KATE MBI TOKË, ME 1 KAT PARKIM NËN TOKË, ZONA 14, ZONA E
MENAXHIMIT 2A01, ME VENDNDODHJE NË "MARINA & JAHTET E DURRËSIT",
BASHKIA DURRËS.

MIRATOHET
KRYETARI I K.T.U

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INFRASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Z.N.J. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit dhe Ujit Nr. 19, Datë 25.09.2025

Projektues:

"FOCUS ARCHITECTURE" Sh.p.k.

Zhvillues:

"DURRËS MARINA" Sh.a.

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
- 2.3 Harta e Lejes së Zhvillimit të Miratuar

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 4.1 Funkcionet 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, 8 dhe 9 kate mbi tokë, me 1 kat parkim nën tokë, Zona 14, Zona e menaxhimit 2A01, me vendndodhje në "Marina & Jahtet e Durrësit", Bashkia 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 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 6,801.2 m², ndodhet në zonën e Portit të Durrësit, pranë detit Adriatik, në njësinë strukturore DR_UB_S1_480/211 të PPV, 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.



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 Bashkisë Durrës.



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 2A01 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.

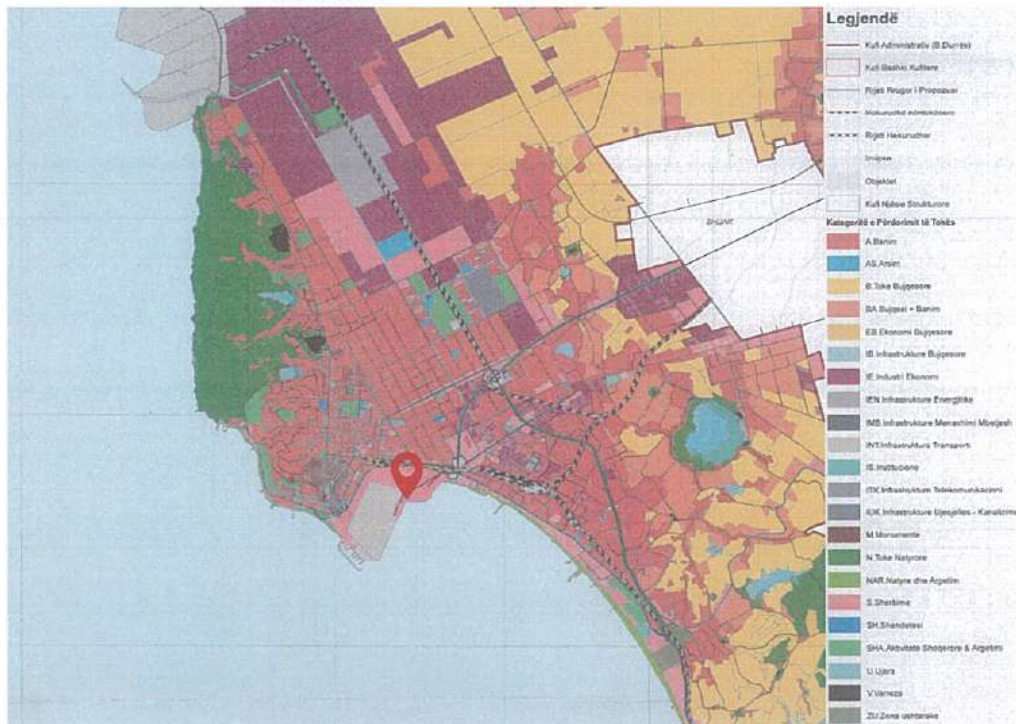


Fig.4 Harta e nënkategoritë të përdorimit të tokës të propozuara.



Fig.5 Harta me sistemet territoriale.



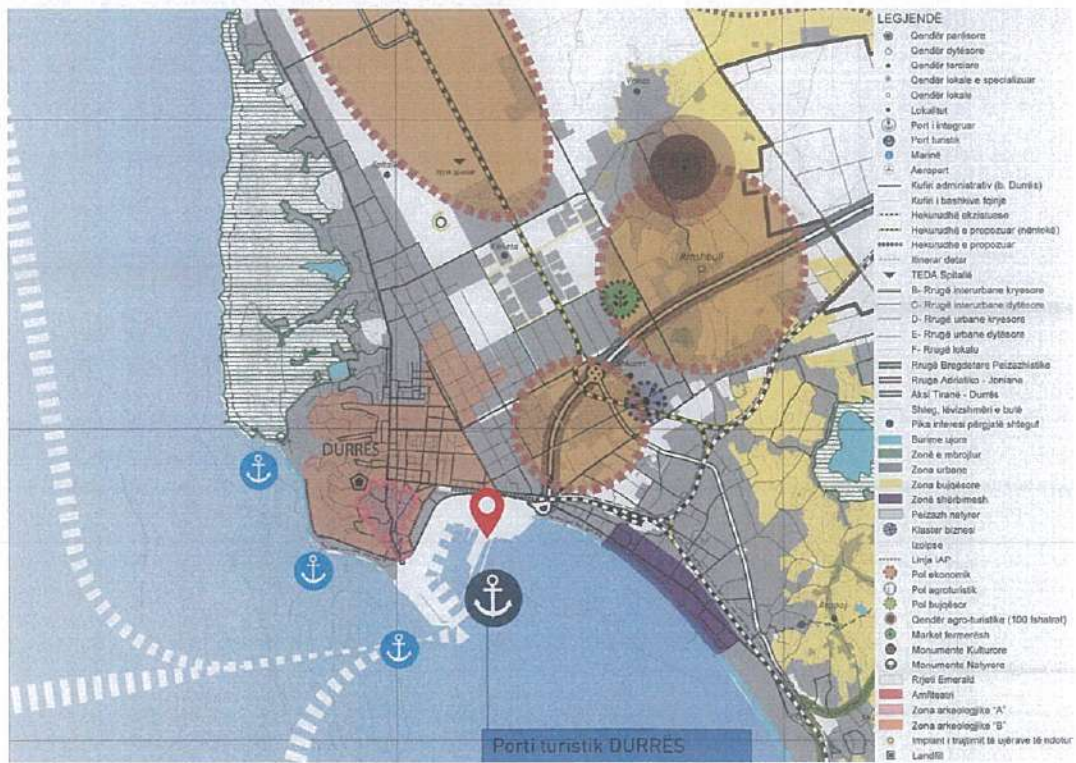


Fig.6 Harta e vizionit strategjik.



Fig.7 Rrjeti rrugor i propozuar.



2.3. Harta e Lejes së Zhvillimit të Miratuar

LEJE ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "Marina & Jaktet e Durrësit - Faza I", me vendndodhje 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. 18/24, në zonën kadastrale 8514; Indeksi i Hartës: DR-K-8; Lloji i Pasurisë: TRUALL; Kodi Unik 8514043158; Sipërfaqja e truallit 6,801.2 m²; në pronësi të shoqërië "ALBANIAN SEAPORTS DEVELOPMENT COMPANY" sh.a.



Fig.9 Pozicioni topografik i sheshit të ndërtimit.



Sheshi i ndërtimit ndodhet në krahun verior të kompleksit në nënjesinë DR_UB_S1_480/211_3. Brenda sheshit ka një objekt ekzistues 1K me funksion magazinim. Ka një terren kryesisht të sheshtë me pak pjerrësi në drejtim të detit.



Fig.10 Foto e sheshit të ndërtimit.

FRAGMENTI I HARTES KADASTRALE

ZONA KADASTRALE: 8514

KODI UNIK: 8514043158

NUMRI I PASURISE: 18/24

INDEKSI HARTES: DR-L-8

KORNIZA REFERUESE GJEODEZIKE SHQIPTARE

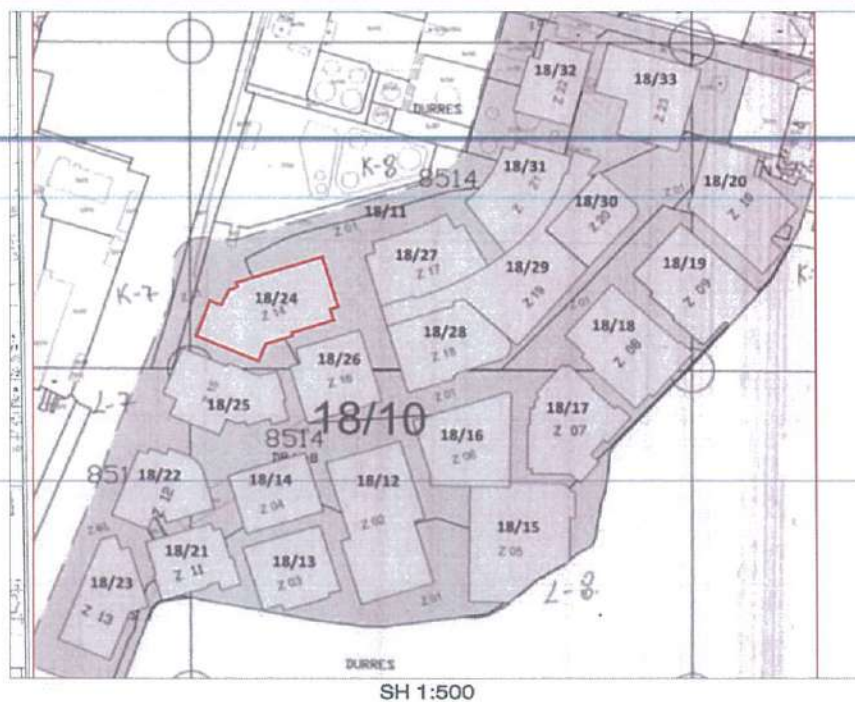


Fig.11 Fragment nga Harta Kadastrale



4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksonet 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 me 3 godina lineare të shkallëzuara deri në 9 kate mbi tokë dhe të bashkëlidhura. Ky bllok ruan paralelizmin me rrugët e projektit në krahun jugor dhe lindor, si dhe me godinat e reja të parashikuara në Planin Urbanistik.

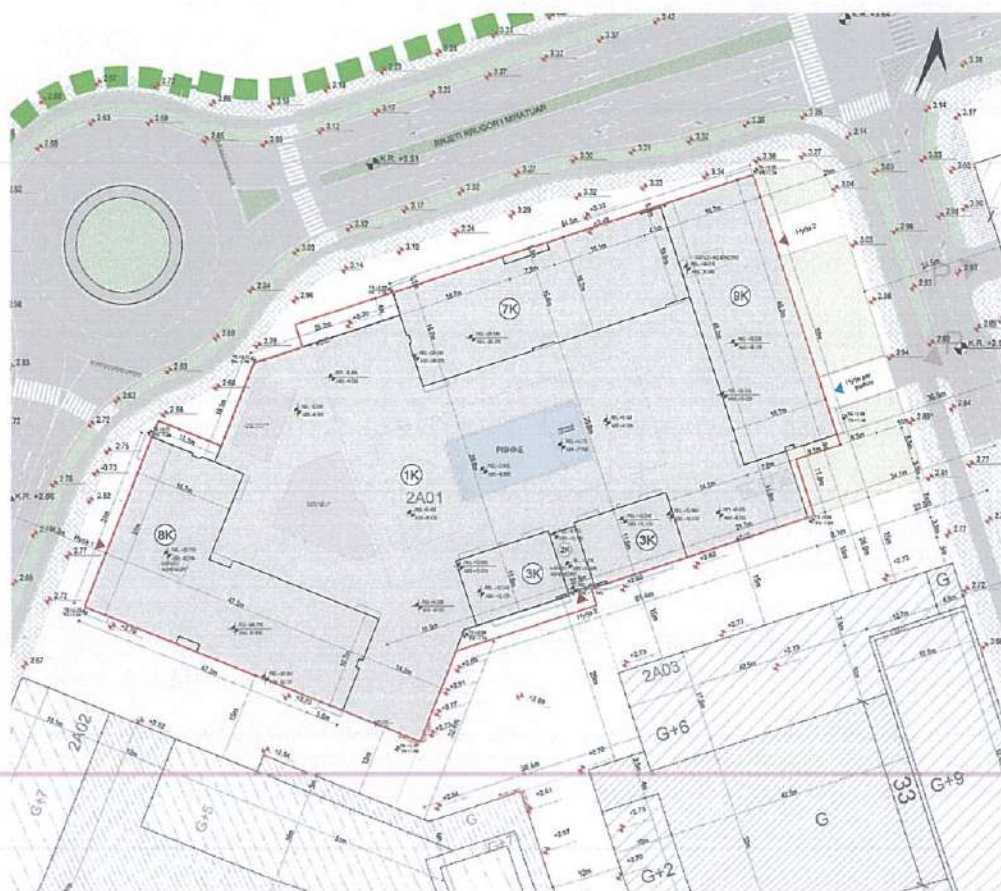


Fig.12 Planvendosja e objektit

Projekti i propozuar është i përbërë nga 3 nivele funksionale:

1. Kati nëntokë me funksion parkimi
2. Kati përdhe me funksion parkim dhe shërbime tregtare
3. Katet e sipërme nga kati i 1-re deri në katin e 8-të teknik me funksion banimi.

Bazuar në Strategjinë e Dizajnit të Njësisve Tregtare dhe pozicionit të objektit në raport me rrugët e tjera perimetrale, në katin përdhe janë parashikuar rreth 2340.6 m² sipërfaqe ndërtimore për ambiente tregtare.

Përsa i përket parkimit, janë parashikuar 1 parkim për çdo apartament.



Programi hapësinor (Diagrama)

Shpërndarja e apartamenteve në plan dhe lartësi bazohet mbi një rrjet të rregullt kolonash me aks 8m, duke përsëritur tipet e apartamenteve bazuar në përqindje dhe në orientim.

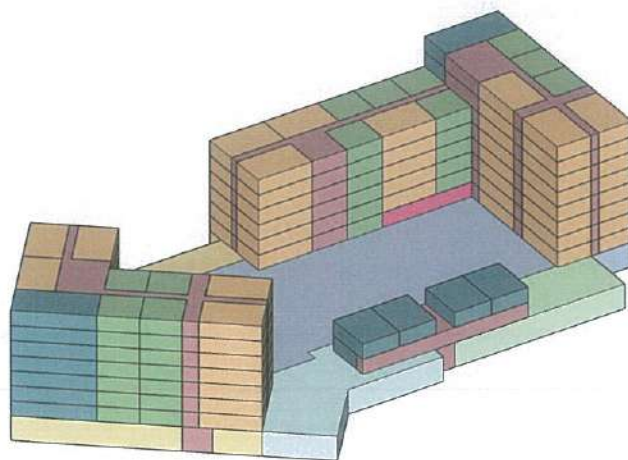


Fig.13 Diagrama 3D e funksioneve

Funksionet e objektit

Kati nëntokë: shtrihet brenda gjithë perimetrit të sheshit. Ky kat shërben kryesisht për parkimin e rreth 229 automjeteve, zonat teknike, depo dhe zonat e aksesit të shkallës dhe ashensorit.

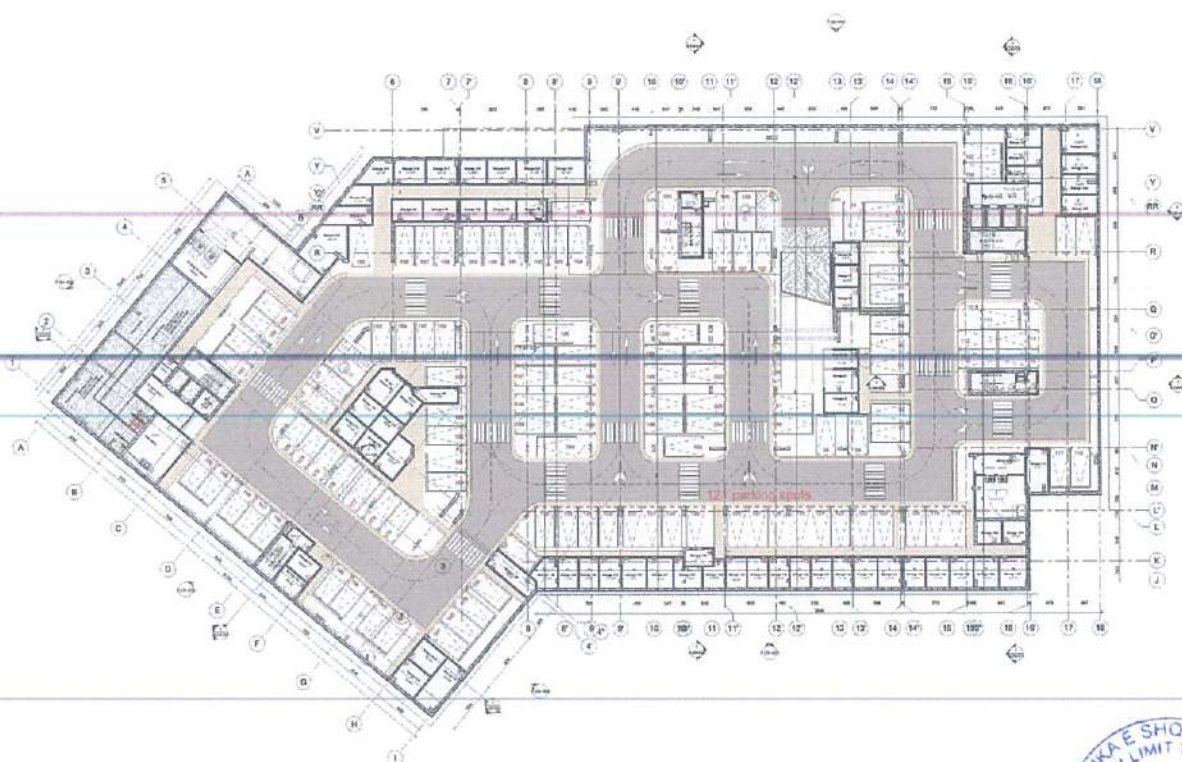


Fig.14 Planimetria e katit nëntokë.



Kati përdhe: zë pothuajse gjithë sipërfaqen e sheshit. Në këtë kat ndodhen:

Parkimi: Hyrja në parkim realizohet direkt nga rruga kryesore në lindje të objektit dhe zhvillohet kryesisht në pjesën qendrore të katit. Në këtë kat parkojnë rreth 95 automjete (231 total), duke përfshirë edhe 20 parkime për vizitorët.

Hollet: 3 Hyrje kryesore të cilat lidhen me një korridor të përbashkët në katet e sipërme, aksesojnë për në objekt nga trotuaret perimetrale. Hollet aksesohen gjithashtu edhe nga parkimi.

Shkallët e emergjencës: Përvec shkallëve të emergjencës që dalin në cdo holl, 3 shkallë të tjera emergjence dalin në perimetër të objektit, të cilat nuk aksesohen nga holli.

Njesitë Tregtare: 9 njesi tregtare 1 kopsht për fëmijë dhe 1 restorant janë parashikuar përgjatë rrugëve, referuar strategjisë së zonave tregtare në studimin paraprak, si dhe në cdo cep të katit përdhe, për të ofruar shërbim në zonat pedonale.

Kabina elektrike: E pozicionuar pranë hyrjes, e parashikuar në planin e infrastrukturës inxhinierike, aksesohet direkt nga rruga për transportin e transformatorëve, si dhe në rast avarie.

Ambientet teknike të administrimit, depot, sahatët e dritave dhe zonat e mbledhjes së mbeturinave, janë sistemuar në këtë kat.

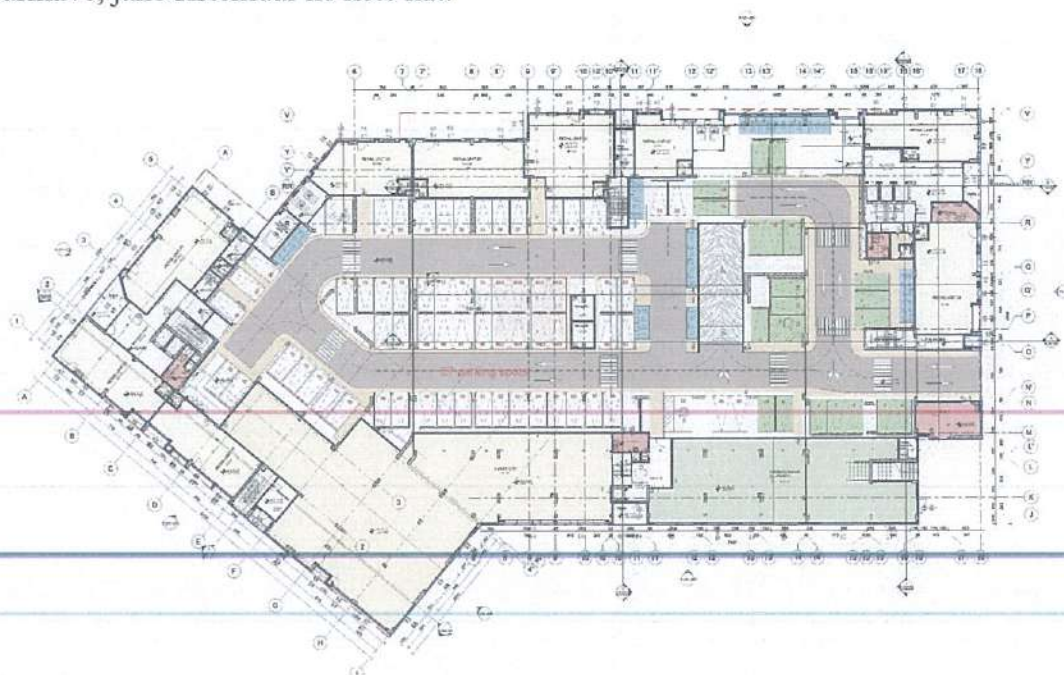


Fig.15 Planimetria e katit përdhe

Kati i Parë:

Ky kat ka funksion kryesisht banimi. Në nivelin e këtij kati, brenda oborrit të brendshëm të krijuar nga mbulimi i katit përdhe, në formë radiale janë parashikuar zonat perimetrale të verandave të apartamenteve, zona pedonale për lëvizjen e këmbësorëve, perimetri i gjelbërt, zona e pushimit për plazh dhe pishina në qendër të bllokut të godinave.

Pranë oborrit të brendshëm në katin e parë, është parashikuar palestra dhe aksesu i oborrit nga korridori i brendshëm i objektit. Oborri në katin e parë aksesohet edhe nëpërmjet një shkalle që zbrit direkt në trotuarin perendimor.



Korridori i brendshëm lidh të gjithë apartamentet me korpuset e shkallëve të emergjencës, dhomat për hedhjen e mbeturinave dhe zonat teknike për vendosjen e pajisjeve të jashtme të kondicionimit.

6 ashensorë janë parashikuar për lëvizjen vertikale, 2 prej të cilave me dimensione të përshtatshme për transportin e mobiljeve dhe materialeve me përmasa të mëdha.

Korpuset e shkallëve nuk dalin në terracë. Ato përfundojnë në katin e fundit të çdo godine.

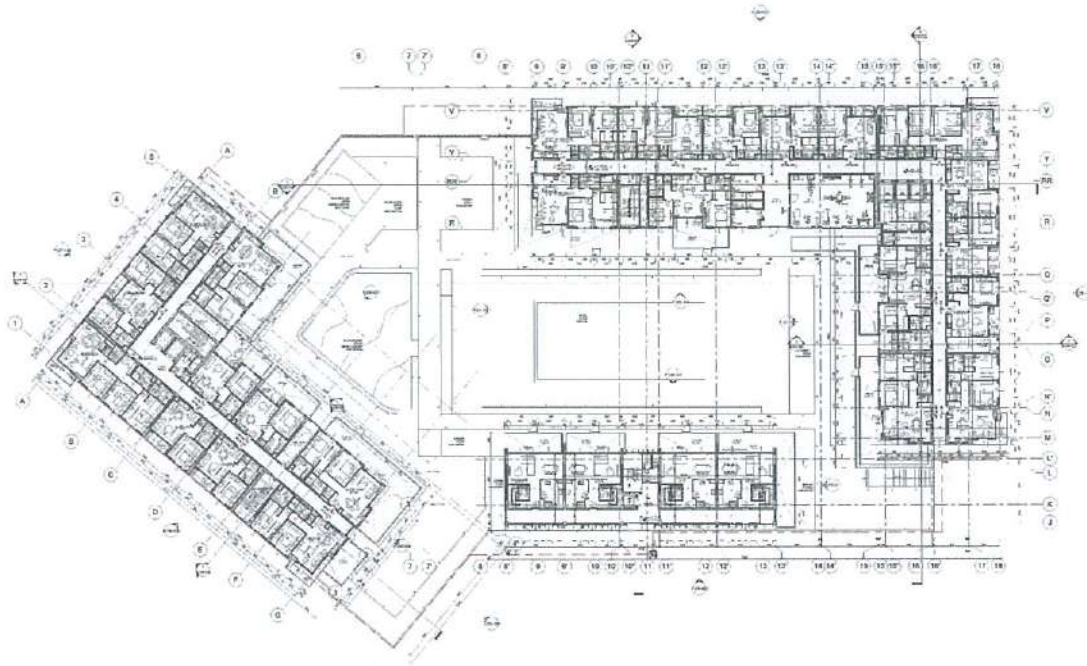


Fig.16 Planimetria e katit të parë

Tipet e apartamenteve

Objekti është konceptuar mbi bazën e apartamenteve të tipologjive bazë:

1. Apartamente me 1 dhomë gjumi (1 tip)
2. Apartamente me 2 dhoma gjumi (2 tipe: Ndenje qendrore dhe Ndenje anësore)
3. Apartamente me 3 dhoma gjumi (1 tip)
4. Apartamente duplex me 3 dhoma gjumi (1 tipe)

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 ndriçuara me dritë të bollshme natyrale, ballkon individual, 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.

TABELA E PROGRAMIT TE APARTAMENTEVE					
TIPI	1+1	2+1	3+1	Duplex	TOTAL
SASIA	81	82	15	4	182
%	45%	45%	8%	2%	



Sipërfaqet e kateve janë si më poshtë:

Sipërfaqe e katit nëntokë me funksion parkim	6,623.4 m ²
Sipërfaqe e katit përdhe me funksion parkim & sherbime	6,530.0 m ²
Sipërfaqe e katit të parë me funksion banim	3,018.6 m ²
Sipërfaqja e katit të dytë me funksion banim	3,013.3 m ²
Sipërfaqja e katit të tretë me funksion banim	2,626.7 m ²
Sipërfaqja e katit të katërt me funksion banim	2,626.7 m ²
Sipërfaqja e katit të pestë me funksion banim	2,626.7 m ²
Sipërfaqja e katit të gjashtë me funksion banim	2,626.7 m ²
Sipërfaqja e katit të shtatë me funksion banim	1,811.4 m ²
Sipërfaqja e katit të tetë me funksion banim	761.5 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 arkitekturore.

Tipologjia e fasadës i referohet tipit të fasadës neoklasike, ku bie në sy ritmi i elementëve dekorative. Arkitektura neoklasike karakterizohet nga një stil arkitektonik i prodhuar gjatë shekujve 18 dhe fillimit të shekujve 19. Kjo lloj arkitekture, në formën e saj më të pastër, u karakterizua nga ringjallja e arkitekturës klasike ose Greko-Romake.

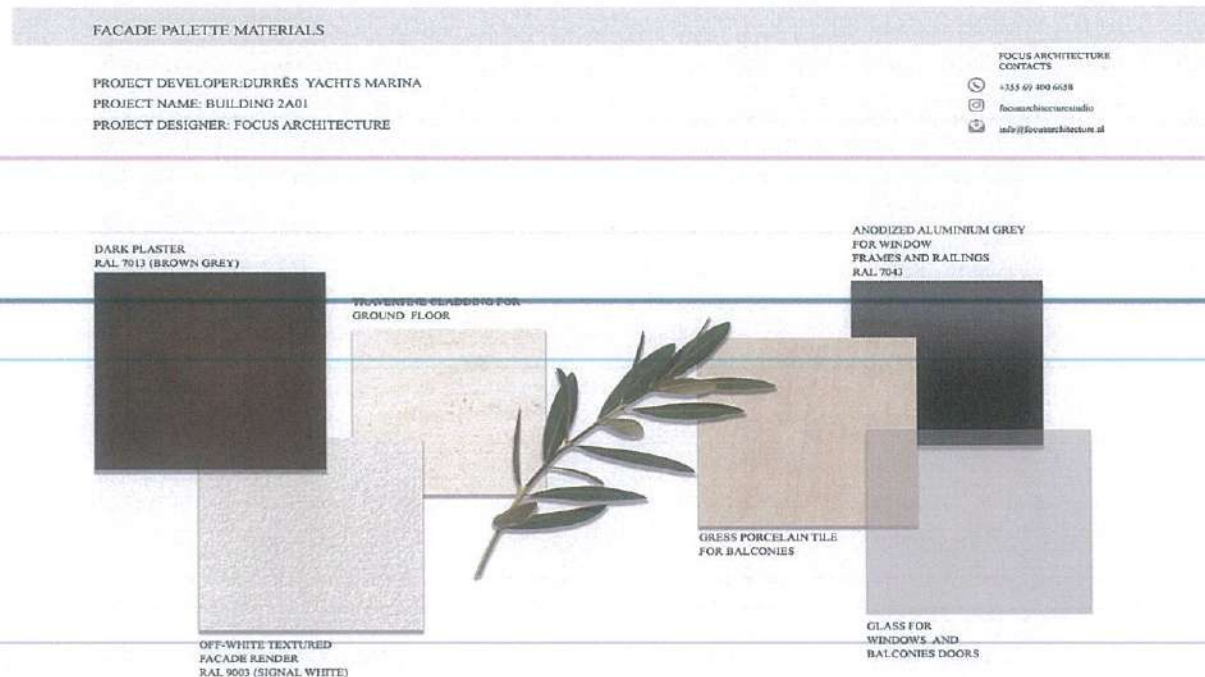


Fig.17 Paleta e Fasadës.



Referuar stilit të fasadës dhe referencave të stilit të objektit, paleta e mësipërme kombinon ngjyrat e tokës së materialeve tradicionale, suvatimit grafiato dhe xhamit.

- **Veshja e fasadës** do të realizohet nga dy tipe materialesh:
 - Sistemi Ethics (kapotë) i veshjes së fasadës me pambuk mineral me trashësi 10cm.
 - Dhe veshje me travertinë për 2 katet e para.
- **Dritaret** me profile alumini termik dhe dopjo xham me gaz argon ndërmjet, ku xhami i jashtëm termik Low-E, për një performancë më të mirë energjitike.
- **Kangjellat:** me profile metalike do te lyhen me ngjyren RAL 9017

SISTEMI I TERMOIZOLIMIT KAPOTË

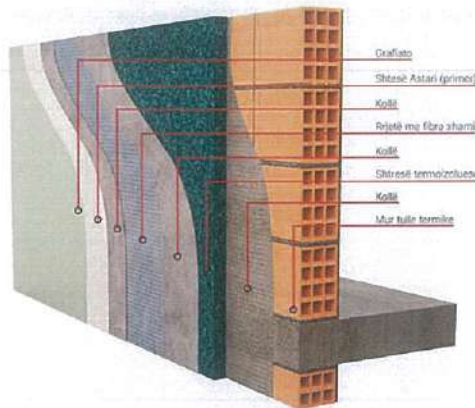


Fig.18 Detaj i Fasadës.

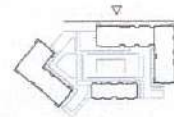


Fig.19 Fasada e Objektit.



Lartësia e kateve me funksion banim do të jetë 332.5cm (Dysheme – Dysheme)
 Tavanet e ambienteve të brendshme do të jenë të suvatuar dhe të lyer me bojë ekologjike.
 Banjat, lavanderitë dhe ambientet e përbashkëta do të realizohen me tavan gipsi, për të bërë të mundur maskimin e tubacioneve dhe instalimeve elektrike “in build”.
 Në shtresën e dyshemesë së cdo kati banim do të realizohet vendosja e shtresës zëizoluese me nivel 22-26 dB Damtec, Fonostop ose ekuivalente.

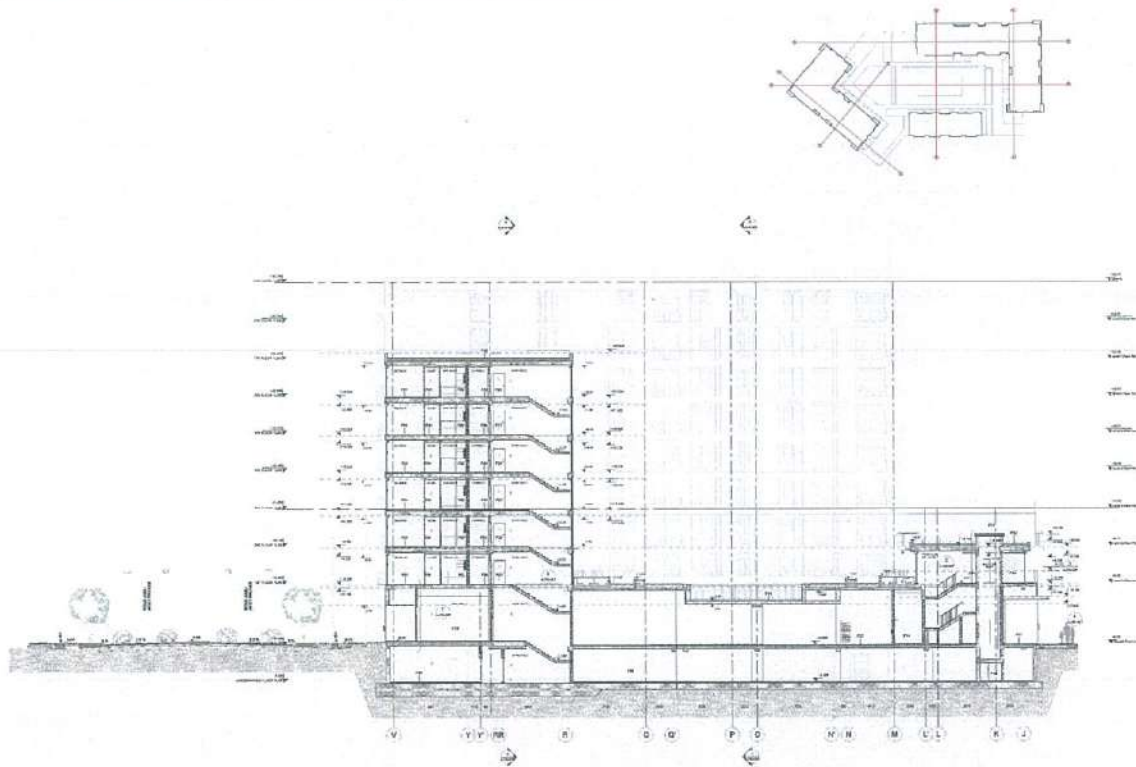


Fig.20 Prerje e Objektivit.



Fig.21 Imazh 3Dimensional.





Fig.22 Imazh 3Dimensional.



Fig.23 Imazh 3Dimensional.



Tabela e Treguesve të Zhvillimit:

Nr/.	Emërtimi	Njesia	Sasia
1	Sipërfaqja e pronës	m ²	6,801.2
2	Sipërfaqja e zënë me ndërtim	m ²	6,530.0
3	Sipërfaqja mbi tokë	m ²	25,741.2
4	Sipërfaqja nën tokë	m ²	6,623.4
5	Sipërfaqja totale mbi dhe nën tokë	m ²	32,364.60
6	Lartësia maksimale e strukturës	ml	32.75
7	Koeficienti i shfrytëzimit	%	96
8	Intensiteti i ndërtimit		3.78
9	Nr. i kateve mbi tokë	Kate	1, 2, 3, 7, 8 dhe 9
10	Nr. i kateve nën tokë	Kate	1
11	Nr i posteve parkim	Poste	210

Treguesit Teknik:**Distancat nga aksi i rrugës**

Perëndim: 25 m nga Volumi 9K
55.8 m nga Volumi 3K

Veri: 21.7 m nga Volumi 7K dhe 9K

Lindje: 18.3 m nga Volumi 8K

Distancat nga prona kufitare:

Veri: 38m nga 18/11

Jug: 15.0 m nga 18/26

Juglindje: 15.0 m nga 18/25

Perëndim: 36.5 m nga 18/27



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 mobilimit urban është bërë edhe evidentimi i hyrjes për në objekt. Gjelbërimi i jashtëm do të jetë pjesë integrale e mobilimit urban.

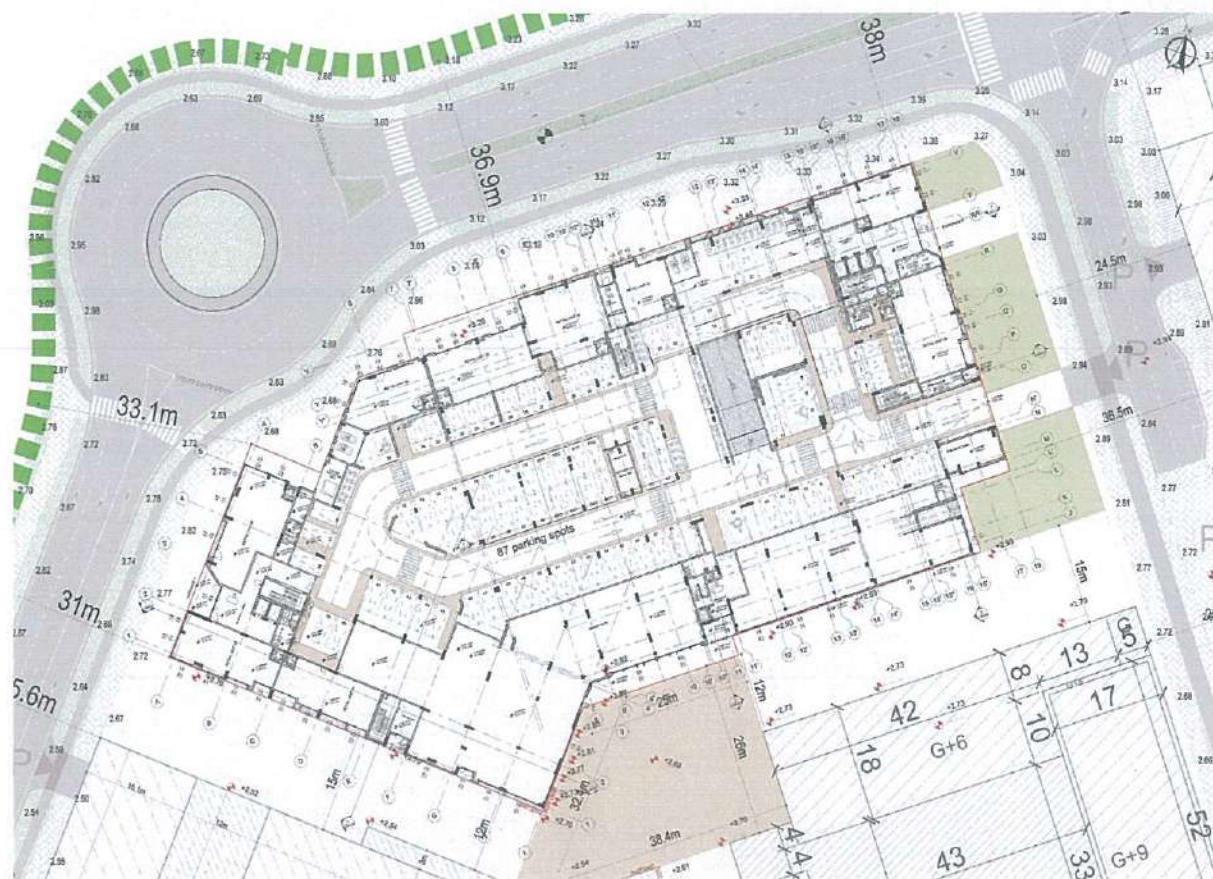


Fig.24 Plani i sistemeve të jashtme

Të gjitha materialet e tjera të rifiniturave të brendshme dhe të jashtme do të karakterizohen nga standartet më të larta të ndërtimit në vendin tonë, duke ofruar një ambient komod dhe të sigurt për të punuar dhe jetuar.

Projekti arkitektonik i propozuar nga "Focus Architecture" sh.p.k., krahas racionalitetit të zgjidhjes funksionale dhe kompozimit arkitekturor, do të ofrojë zonës një objekt të ri me parametra bashkëkohore, i cili do të rezistojë kohës përgjatë viteve të ardhshme.



5.Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

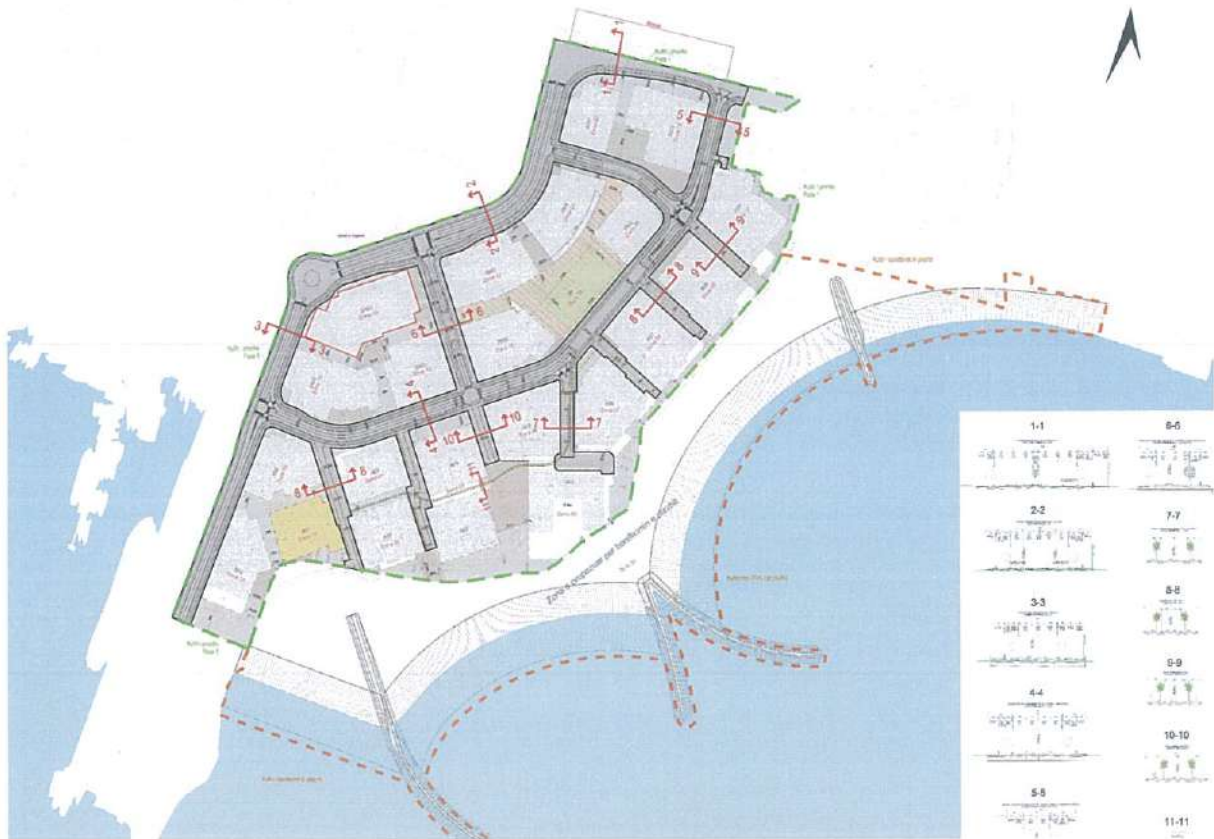


Fig.25 Planvendosja në lidhje me rrugën

“FOCUS ARCHITECTURE” sh.p.k.

Lic. N.6999/3

