

PLANI I DETYRUAR VENDOR I ZONËS SË RE PËR ZHVILLIM 3, NJËSIA ADMINISTRATIVE DURRËS, BASHKIA DURRËS

TIPOLOGJITË E APARTAMENTEVE DHE UDHËRRËFYESI ARKITEKTONIK



REGULLORE E DETAJUAR E PLANIT DHE UDHEZUES ARKITEKTURAL

A. IDENTITETI I LAGJES : AKUPUNTURË E GJELBËR

Identiteti i lagjes ekzistuese karakterizohet nga prezenca e makinave, mungesa e gjelbërimit dhe shitesat e shumta të parregullta bashkëngjitur godinave ekzistuese, të cilat kolonizojnë hapësirën publike. Planit do transformoj gradualisht zonën për të siguruar një identitet të ri, bazuar në integrimin e hapësirave të gjelbëruara, parqeve të vogla, zonave rekreative dhe godinave rezidenciale plot ngjyra.

A.1 Parkim i Gjelbëruar

- Përmë të integruara në linjën e hapësirave të parkimit. Ata do çlirojnë trotuarin për qarkullimin e këmbësorëve, dhe bazat/hapësirat e gjëra prej 2.2 x 1m, do lejojnë mbjelljen e pemëve të mëdha të cilat do i sigurojnë një identitet të gjelbër, rrugëve.

A.2 Pocket parks

- "Pocket Parks" janë hapësira të vogla të gjelbëruara të pajisur për funksione rekreative siç janë, kënde lojërash për fëmijë, palestra në natyrë, zona të vogla sportive. Ato ndërthurin bimësinë, mobilim specifik dhe mobilim standard siç janë stolat dhe koshat e mbeturinave.

A.3 Tarracat e gjelbëruara

Cdo godinë e re do të pajiset me një tarracë të gjelbër me dy objektivat:
- Tarracat e gjelbëruara kontribuojnë në identitetin e gjelbër të lagjes duke siguruar një komfort vizual.
- Tarracat e gjelbëruara kanë një rol mjedisor në Lagjen e Artit. Absorbojnë CO2, zvogëlojnë temperaturën e ajrit gjatë verës duke siguruar lagështi, promovojnë ekosistemin natyror dhe zvogëlojnë shkarkimin e ujërave të shiut ne rjetin e qytetit.
- Tarracat e gjelbëruara mund të jene të kombinuara me funksione kolektive, ose kopshte komunitare për banorët e pallateve.

B. UDHEZUAR ARKITEKTUROR PER GODINAT

B.1 LARTESIA E KATIT

- Numri maksimal i kateve dhe lartësia e godinave janë shënuar në plan.
- Lartësia minimale e banesave është 3 metra (dysheqe - dysheqe)
- Lartësia minimale i ambienteve të shërbimit ne katin përdhe është 5 metra. (dysheqe - dysheqe)

B.2 GJERESIA MAKSIMALE E STRUKTURES

- Gjerësia maksimale ne pallatat lineare është 14 metra.

B.3 PARKIMI NENTOKESOR

- Godinat e shënuara ne plan, me parkim nëntokësor, duhet të kenë të paktën një kat parkimi nëntokësor.

B.4 BALLKONET

- Secili apartament ka te paktën një balkon apo lozhe.
- Ballkonet janë të integruara brenda vullmit te godinës dhe nuk mund të dalin jashtë fasadës.

B.5 KOMPOZIMI I FASADES

- Fasada është kompozuar me ane te "Boshllëqe" te ndryshme për nga dimensionit.
- Boshllëqet nuk mund të vendosen mbi njëra tjetrën ose ne një linjë, por zhvendosura duke krijuar një përbërje dinamike.
- Këto boshllëqe mund të krijohe me ane te një dritareje te dimensioneve te ndryshme, lozhave, grup dritaresh ne dy kate, ose një grup lozhash te shtrira ne dy kate.
- Këto boshllëqe duhet të kenë një raport ndërmjet 1:1 dhe 1:2, duke eliminuar ekzistencën e proporcioneve te gjata vertikale apo horizontale.
- Boshllëqet ne qoshe mund të përdoren për të krijuar elemente vizuale qe dematerializojnë vizualisht skajin e ndërtesës.

C. MATERIALIZIMI I GODINAVE

C.1 MATERIALET E FASADES

- Fasadat e godinave duhet të jene te pajisura me izolim termin, hidroizolim dhe izolim akustik duke marre parasysh dhe orientimin specifik, pozicionin ne teren dhe kushtet klimatike te zonës se Durrësit.
- Materialeit e fasadës dhe tarracës duhet te promovojnë ruajtjen e energjisë, duke garantuar një izolim te mire termik dhe duke mbyllur nyjat termike te fasadave, deryeve dhe dritareve.

C.2 NGJYRAT E FASADAVE

- Cdo fasade e secilës godine do të përvetësojë një ngjyrë të ndryshme të marrë nga paleta e ngjyrave.
- Arkitektet duhet te zgjedhin ngjyrat duke synuar për të krijuar një dialog kromatik me ngjyrat e godinave ngjitur.

C.3 MATERIALET E TARRACES

- Cdo godine duhet te pajiset me tarrace te gjelbër duke ndjekur principet e prezantuara me pare.

C.4 REKLAMAT DHE ANTENAT

- Instalimi i reklamave dhe antenave ne fasada nuk është i lejuar.
- Bashkia duhet te miratoj ne raste specifike dhe përjashtimeve, instalimin e strukturave për reklamim, sikurse vendosjen antenave të telefonisë celulare, duke u bazuar ne kërkesat teknike dhe regjulloreve në fuqi.

C.5 PAJISJET E AJRIT TE KONDICIONUAR DHE INSTALIMI I TYRE NE FADADE

- Ajri i kondicionuar dhe instalimet e tjera ne fasade, nuk lejohen. Projekti final i arkitekturës duhet të përshijë dhe akset teknike dhe lehtësirat e nevojshme për ti shërbyer njësive te strehimit me gjitha instalimet e nevojshme brenda godinës.



A.1 Parking i gjelbër



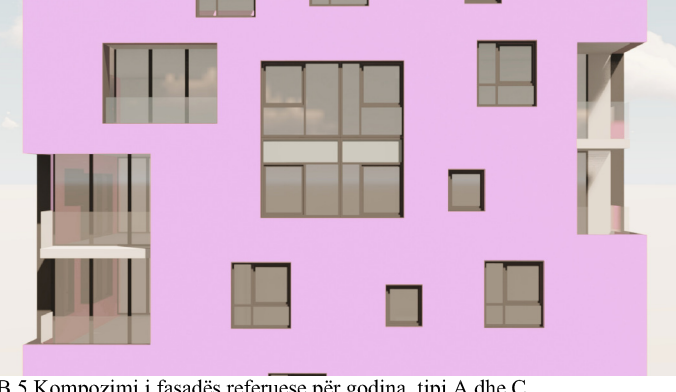
A.2 Park i vogël me kënd lojërash për fëmijë dhe palestër në natyrë



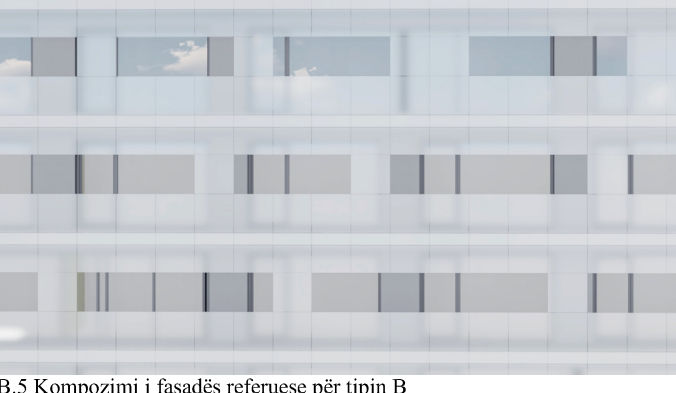
A.3 Tarraca te gjelbëruara



B.5 Kompozimi i fasadës referuese për godina tipi A dhe C



B.5 Kompozimi i fasadës referuese për tipin B



C.2. Paleta e ngjyrave për fasadat



BASHKIA DURRËS
ZONA 3

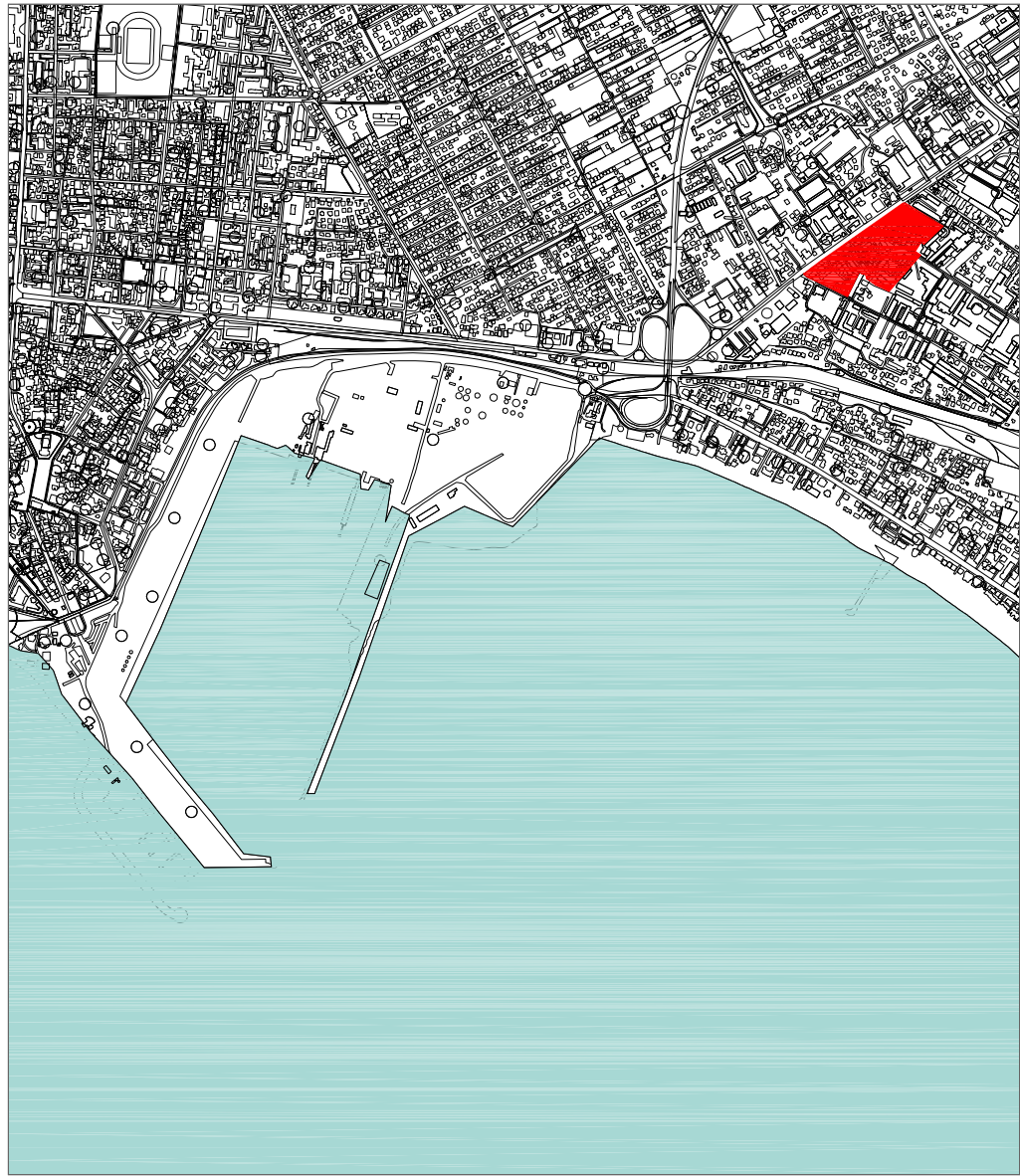
KRYETAR I BASHKISË
Znj. EMIRJANA SAKO

PLANI I DETYRUAR VENDOR I ZONËS 3 DURRËS

EMËRTIMI I FLETËS

TIPOLOGJITË E APARTAMENTEVE DHE UDHËRRËFYESI ARKITEKTONIK

DATA 27.04.2024	SHKALLA 1:750 / 1:300	NR. I FLETËS E - 04	NR. I KOPIJEVE 01/04
--------------------	--------------------------	------------------------	-------------------------



Udhëheqës i Grupit (Planifikues Urban)	Jesús Hernandez	A.1765/1
Koordinator Projekti	Taulant Dibra	A.1483/2
Planifikues Terriotori	Elena Casanova	A.1764/1
Arkitekt / Projektues Urban	Ortisa Borici / Ermira Numani	A.1134/1 / A.1136/1
Ekspert GIS	Drëtan Dibra	T.1183
Planifikues Transporti	Elena Casanova	A.1764/1
Ekonomist Urban	Armina Rexha	K.1920
Inzhinier / Ekspert Mjedisior		
Gjeolog dhe Hidrogeolog		
Inzhinier Hidro (Rrjetit i furnizimit, kanalizimet dhe impiantet)	Petrit Moja	K.0907/2
Inzhinier Elektrik	Eldid Sadiku	E.1406
Ekspert Ligjor		
Ekspert i Trashëgimisë Kulturore	Jesús Hernandez	A.1765/1