

Bashkia Durrës



Kryetar i Bashkisë DURRËS
Znj.Emiriana Sako

MIRATOHET



RAPORT

Plani i detyruar vendor për zonat e dëmtuara pikësore,
4 banesa kolektive, Durrës

Studio B&L

Korrik 2020




STUDIO B & L
Sh p k
Tiranë Albania

Plani i detyruar vendor për zonat e dëmtuara pikësore,
4 banesa kolektive, Durrës

Përgatitur nga:
Studio B&L

Kontakt: studio@arkitekt-bl.com

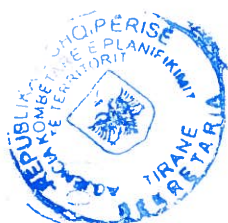


Pasqyra e lëndës

1		Analiza Territoriale dhe Azhornimi i Gjendjes Ekzistuese	4
1.1		Analiza e dokumenteve të planifikimit në fuqi për territorin e zonave të dëmtuara PdyV	5
1.2		Analiza e territorit dhe gjendjes ekzistuese të përdorimit të tokës dhe infrastrukturave	15
1.3		Analiza e kushtëzimeve specifike sektoriale dhe e elementeve përjashtuese të zhvillimit	20
1.4		Analiza e marrëdhënieve të pronësisë mbi tokën	20
2		Projekt-idetë paraprake për 3 Banesat Kolektive dhe Memorialin	21
3		Strategjia Territoriale e Zhvillimit	33
4		Plani i zhvillimit	35
4.1		Plani i përdorimit të tokës dhe projektimit urban	36
4.2		Plani i infrastrukturave publike dhe mbrojtjes së mjedisit/tokës	37
5		Rregullorja e Planit	38
5.1		Përkufizimet e termave	39
5.2		Rregullat e përgjithshme të përdorimit të tokës	39
5.3		Rregullat për çdo njësi/ parcelë/ zonë zhvillimi - Pasaportën e çdo parcele të dëmtuar	40
5.4		Rregullat për personat me aftësi të kufizuara, rregullat e ruajtjes së mjedisit	43



1 ANALIZA TERRITORIALE DHE AZHORNIMI I GJENDJES EKZISTUESE



1.1 Analiza e dokumenteve të planifikimit në fuqi për territorin e zonave të dëmtuara PdyV

Territori i Bashkisë Durrës aktualisht është subjekt i disa instrumenteve të planifikimit vendor të përpiluara dhe aprovuara në periudha të ndryshme kohe. Me zhvillimin e reformës territoriale, edhe në bashkinë Durrës nisi procesi për hartimin e një Plani të Përgjithshëm Vendor gjithpërfshirës për territorin e ri të bashkisë. PPV për bashkinë Durrës nuk ka arritur ende në pikën e miratimit dhe instrumenti aktual i menaxhimit të territorit mbetet IPV Durrës, miratuar me vendim KKT nr. 27 datë 10/05/2013. Duke marrë në konsideratë dinamikën e zhvillimeve urbane në qytetin e Durrësit, në këtë analizë do të shqyrtohen edhe parashikimet e draft PPV Durrës, edhe pse ende i pa miratuar.

*Pallati nr.1062, Njësia Strukturore A 2.1 (IPV 2013), A3.4-24 (PPV 2016)
Rruga "26 Nëntori", Lagja nr.7, Rajoni nr.2*

Zonë rezidenciale me përdorim të përzierë dhe densitet të mesëm të ulët. Zona paraqet nevojën e hartimit të PDV dhe mundësinë e aplikimit të IZUV, instrument planifikimi që synon promovimin e zhvillimit të organizuar. IZUV ndërmerret nga zhvillues privatë –ose një skemë partneriteti publik privat– që kryhen ndërtim. Ai bazohet në “bashkimin e tokës” dhe shpërndan pronësinë e gjithë ndërtimit proporcionalisht mbi bazën e një marrëveshjeje paraprake. Për pronat pjesë e kësaj njësie strukturore, DRAFT PPV Durrës parashikon mundësi më të larta zhvillimi se IPV Durrës.

*Pallati "Barons", Njësia Strukturore A 3.4 (IPV 2013), A3.4-23 (PPV 2016) nr.4,
Rruga "Shoqëria Bashkimi", ZK 8513, Nr.P. 3/66*

Zonë rezidenciale me përdorim të përzierë dhe densitet të lartë. IPV Durrës nuk parashikon zhvillimin e PDV, e cila është e parashikuar në dokumentin e DRAFT PPV Durrës. Edhe këtu parashikohet mundësia e aplikimit të IZUV. Parametrat e zhvillimit në të dy dokumentet janë të përafërta, por diferencat që paraqesin mund të rezultojnë në dy situata urbane të ndryshme midis njëra-tjetrës.



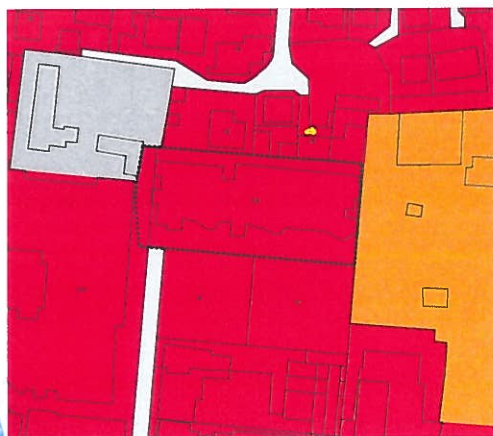
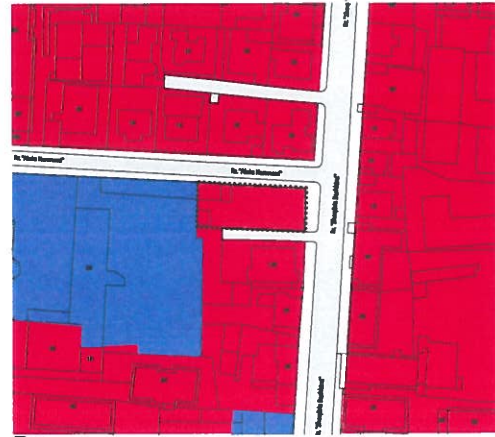
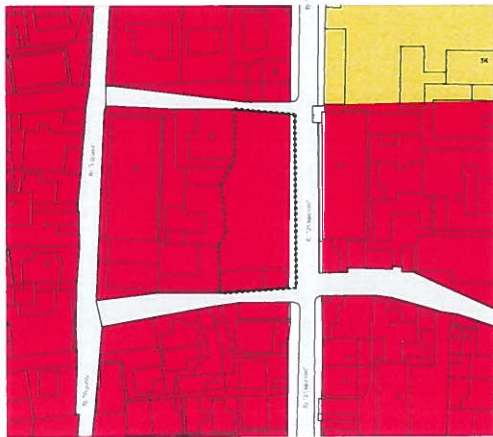
Pallati në Rrugën “Dalip Peza”, Njësia Strukturore A 3.4 (IPV 2013), A 3.4-5 (PPV 2016) Lagjja nr.17, ZK. 8513, Nr.P. 5/979-ND

Zonë rezidenciale me përdorim të përzierë dhe densitet të mesëm të ulët. Zona paraqet nevojën e hartimit të PDV dhe mundësinë e aplikimit të IZUV, instrument planifikimi që synon promovimin e zhvillimit të organizuar. Për pronat pjesë e kësaj njësie strukturore IPV Durrës parashikon mundësi më të larta zhvillimi se DRAFT PPV Durrës.

*Pallati nr.14, Njësia Strukturore M 2 (IPV 2013), M 2 -5 (PPV 2016)
Bulevardi “Dyrrah”, ZK 8514, Nr.P. 1/362*

Zonë monumentale e administruar sipas Vendim i KM nr.786, datë 26.12.2018 “Për administrimin e zones arkeologjike “A” dhe “B” të qytetit të Durrësit”, sipas Nenit 3: Ndërhyrjet e lejuara në zonën arkeologjike “A”, pika d) e cila lejon rikonstruksionin/ rindërtimin e godinave ekzistuese pa ndryshim të gjurmës, volumi i përgjithshëm i të cilave nuk cenon pasuritë kulturore të nëntokës, mbi bazën e projekteve të miratuara nga KKTKM-ja;

- Harta të përdorimit të tokës, në njësitë ku ndodhen sheshet e PdyV



Më poshtë janë renditur të dhënat e njësive strukturore, pjesë e së cilave janë sheshet e ndërtimit në këtë PdyV, sipas IPV 2013 dhe DRAFT PPV 2016:

Pallati nr.1062, Njësia Strukturore A 2.1 (IPV 2013), A3.4-24 (PPV 2016)

Rruga "26 Nëntori", Lagja nr.7, Rajoni nr.2

- Njësia Strukturore A 2.1 (IPV 2013)

Rregulloret Vendore të Planifikimit

Plani Pergjithshëm Vendor – Qytetit Durrës

RREGULLORE	A.2.1
-------------------	--------------

Zona Rezidenciale (përdorim të përzierë)	Kategoria e përdorimit të tokës
Zona me densitet të ulët në të mesëm afër qendrës së qytetit	Kategoria e zonimit

PARAMETRA TË PËRGJITHSHËM (te zones)		
Rezidenciale; Tregtare, Zyra & Sherbime (jo në shkallë të gjere); Restorante & Bare		Përdorimi i lejuar
Te gjitha tipet e aktivitetëve prodhues dhe përdorime perkatese (industri, industri e lehte, Magazina, etj.); Zyra dhe Tregtare në shkallë të gjere		Përdorime të ndaluara
PDV IZUV		Statusi i zhvillimit
65% Zona Rezidenciale; 12% Biznes çdo lloj 10% Rruge 10% Infrastruktura Sekondare 3% Banese Sociale	Toke private Toke private Toke publike Toke publike Private / Publike (e negociueshme)	Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm

RREGULLORE PLANIFIKIMI (te parceles)	
Min: 400 m ²	Madhësia e parcelës
2000 m ²	Sipërfaqja min. për IZUV
1.0 (IZUV = 1.2)	Intensiteti i ndërtimit [i]
40%	Ksht
14m 4 kate	Lartësia
Min 15m	Fasadea e parceles
2 parkim (16.5m ²) për njësi banimi (100m ²)	Kërkesa për parkime

KUSHTET SPECIFIKE	
Vetem kati perdhës	Aktivitetet Tregtare
Fasade e vazhduar të katit perdhës dhe katit të parë (Db=0)	Planimetria e sheshit të ndërtimit
INSTRUMENTE TË MENAXHIMIT TË TOKES	
10%	Kontribut me toke; Kontribut monetar
3%	
Bashkim tokash	IZUV



Kodi: A3.4

A3.4 -24

Emërtimi: Njesi banimi per ristrukturim ne dendesi te larte

Rregullat e përdorimit të tokës

Përdorimi (K.Bazë)	A
Përdorimi i lejuar	Banim dhe struktura ndihmëse përkatëse; Sherbime, zyra dhe Aktivitet tregtar zyra publike dhe private (banka, zyra postare etc.) Sherbime publike te interesit vendor.
Përdorimi në %	85 0
Sipërfaqja e njësisë (ha)	1.834929
kshr (%)	0.05
Kshp (%)	10
Përdorime të ndaluara	Te gjitha tipet e aktiviteteve prodhuese dhe përdorimeve perkatëse; Aktivitet tregtar te madh.
Shërbime	
Përdorime të kushtëzuara	

Rregullat për çdo njësi

Mënyrat e ndërhyrjes	Ristrukturim/Rigjenerim Rizhvillim
Instr. për drejtimin e zhvillimit	Intesiteti me kushte.
PDV	Po
Kushte për infrastrukturën	
Kushte të tjera	Në ndërtesat e ndërtuara para vitit 1990 janë të lejuara vetëm ndërhyrjet e ristrukturimit. Ndërhyrjet e shembjes dhe rindërtimit nuk janë të lejuara, përveç në rastet kur struktura ekzistuese është në gjendje të degraduar dhe përbën

Rregullore planifikimi te parceles

Madhesia e parceles min.	600	
Madhesia e parceles max.	0	
I bruto max. (m2/m2)	2.7	0
I neto max. (m2/m2)	0	0
I totale me kushte (m2/m2)	3.2	
Ksht maksimal i lejuar (%)	50	0
Lartësia max. lejuar (kate)	5	
Lartësia e propozuar (m)	17.5	
Tipologjia hapësinore	Blloku	
Tipologjia e nderteses	Ndërtesa me apartamente (ndërtesa në linjë).	

Treguesit për njësi

Treguesit e distancave	Sipas nenit 44 të kësaj rregulloreje.
Vija e kuqe e ndërtimit	Sipas nenit 43 të kësaj rregulloreje.
Nr. min. i vëndparkimeve publike	361
Numër banorësh	903
Numër përdoruesish	

Strategjia

Strategjia e zbatuar
Aksion i zbatuar



Pallati "Barons", Njësia Strukturore A 3.4 (IPV 2013), A3.4-23 (PPV 2016) nr.4,
Rruga "Shoqëria Bashkimi", ZK 8513, Nr.P. 3/66

- Njësia Strukturore A 3.4 (IPV 2013)

Rregulloret Vendore te Planifikimit

Plani Pergjithshem Vendor – Qytetit Durres

RREGULLORE	A.3.4
-------------------	--------------

Zona Rezidenciale (përdorim të përzierë)	Kategoria e përdorimit te tokes
Zona te perdortimit te perzier me densitet te larte	Kategoria e zonimit

PARAMETRA TE PERGJITHESHEM (te zones)		
- hotele, facilitete turistike dhe zyra - rezidenca dhe facilitetet perkatese si garazhe, depo dhe qilare; - magazine/dyqane shumice e pakice; - qendra komerciale; - zyra publike dhe private (banka, zyra postare etc.)		Perdorimi i lejuar
Te gjitha tipet e aktiviteve prodhuese dhe përdorimeve perkatese.		Perdorime te ndaluara
Leje zhvillimit IZUV		Statusi i zhvillimit
65% Zona Rezidenciale; 12% Biznes cdo lloj 10% Rruge 10% Infrastruktura Sekondare 3% Kontribut Publike	Toke private Toke private Toke publike Toke publike Private / Publike (e negociueshme)	Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm

RREGULLORE PLANIFIKIMI (te parceles)	
Min: 550 m2	Madhesia e parceles
2.500 m2	Siperfaqja minimale per IZUV
2.2 (IZUV = 2.4)	Intensiteti i ndertimit [i]
60%	Ksht
20m	Lartesia
6 kate	
Min 17m	
2 parkim (16.5m2) per njësi banimi (100m2)	Kërkesa për parkime

KUSHTET SPECIFIKE	
Fasadee e vazhduar te katit perdhes dhe katit te pare (Dp = 0 dhe Db = 0)	Planimetria e sheshit te ndertimit

INSTRUM. E MENAXHIMIT TE TOKËS	
Bashkim tokash	IZUV
5%	Kontribut monetar/ toke



Kodi: A3.4

A3.4 -23

Emërtimi: Njesi banimi per ristrukturim ne dendesi te larte

Rregullat e përdorimit të tokës

Përdorimi (K.Bazë)	A
Përdorimi i lejuar	Banim dhe struktura ndihmëse përkatëse; Sherbime, zyra dhe Aktivitet tregtar zyra publike dhe private (banka, zyra postare etc.) Sherbime publike te interesit vendor.
Përdorimi në %	85 0
Sipërfaqja e njësisë (ha)	1.936318
kshr (%)	0.05
Kshp (%)	10
Përdorime të ndaluara	Te gjitha tipet e aktiviteteteve prodhuese dhe përdorimeve perkatese; Aktivitet tregtar te madh.

Shërbime

Përdorime të kushtëzuara

Rregullat për çdo njësi

Mënyrat e ndërhyrjes	Ristrukturim/Rigjenerim Rizhvillim
Instr. për drejtimin e zhvillimit	Intesiteti me kushte.
PDV	Po
Kushte për infrastrukturën	
Kushte të tjera	Në ndërtesat e ndërtuara para vitit 1990 janë të lejuara vetëm ndërhyrjet e ristrukturimit. Ndërhyrjet e shembjes dhe rindërtimit nuk janë të lejuara, përveç në rastet kur struktura ekzistuese është në gjendje të degraduar dhe përbën

Rregullore planifikimi te parceles

Madhesia e parceles min.	600	
Madhesia e parceles max.	0	
I bruto max. (m2/m2)	2.7	0
I neto max. (m2/m2)	0	0
I totale me kushte (m2/m2)	3.2	
Ksht maksimal i lejuar (%)	50	0
Lartësia max. lejuar (kate)	5	
Lartësia e propozuar (m)	17.5	
Tipologjia hapësinore	Blloku	
Tipologjia e ndertesës	Ndërtesa me apartamente (ndërtesa në linjë).	

Treguesit për njësi

Treguesit e distancave	Sipas nenit 44 të kësaj rregulloreje.
Vija e kuqe e ndërtimit	Sipas nenit 43 të kësaj rregulloreje.
Nr. min. i vëndparkimeve publike	381
Numër banorësh	953
Numër përdoruesish	

Strategjia

Strategjia e zbatuar
Aksion i zbatuar



Pallati në Rrugën "Dalip Peza", Njësia Strukturore A 3.4 (IPV 2013), A 3.4-5 (PPV 2016) Lagjja nr.17, ZK. 8513, Nr.P. 5/979-ND

- Njësia Strukturore A 3.4 (IPV 2013)

Rregulloret Vendore të Planifikimit

Plani Pergjithshëm Vendor – Qytetit Durrës

RREGULLORE	A.3.4
-------------------	--------------

Zona Rezidenciale (përdorim të përzierë)	Kategoria e përdorimit të tokës
Zona të përdorimit të përzier me densitet të lartë	Kategoria e zonimit

PARAMETRA TE PERGJITHESHEM (te zones)		
- hotele, facilitete turistike dhe zyra - rezidenca dhe facilitetet perkatese si garazhe, depo dhe qilare; - magazine/dyqane shumice e pakice; - qendra komerciale; - zyra publike dhe private (banka, zyra postare etc.)		Perdorimi i lejuar
Te gjitha tipet e aktiviteteve prodhuese dhe përdorimeve perkatese.		Perdorime te ndaluara
Leje zhvillimit IZUV		Statusi i zhvillimit
65% Zona Rezidenciale;	Toke private	Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm
12% Biznes cdo lloj	Toke private	
10% Rruge	Toke publike	
10% Infrastruktura Sekondare	Toke publike	
3% Kontribut Publike	Private / Publike (e negociueshme)	

RREGULLORE PLANIFIKIMI (te parceles)	
Min: 550 m ²	Madhesia e parceles
2.500 m ²	Siperfaqja minimale per IZUV
2.2 (IZUV = 2.4)	Intensiteti i ndertimit [i]
60%	Ksht
20m	Lartesia
6 kate	
Min 17m	Fasadea e parceles
2 parkim (16.5m ²) per njësi banimi (100m ²)	Kërkesa për parkime

KUSHTET SPECIFIKE	
Fasadee e vazhduar te katit perdhes dhe katit te pare (Dp = 0 dhe Db = 0)	Planimetria e sheshit te ndertimit

INSTRUM. E MENAXHIMIT TE TOKËS	
Bashkim tokash	IZUV
5%	Kontribut monetar/ toke



Kodi: A3.4

A3.4 -5

Emërtimi: Njesi banimi per ristrukturim ne dendesi te larte

Rregullat e përdorimit të tokës

Përdorimi (K.Bazë)	A
Përdorimi i lejuar	Banim dhe struktura ndihmëse përkatëse; Sherbime, zyra dhe Aktivitet tregtar zyra publike dhe private (banka, zyra postare etc.) Sherbime publike te interesit vendor.
Përdorimi në %	85 0
Sipërfaqja e njësisë (ha)	1.740606
kshr (%)	0.05
Kshp (%)	10
Përdorime të ndaluara	Te gjitha tipet e aktiviteve prodhuese dhe përdorimeve perkatëse; Aktivitet tregtar te madh.
Shërbime	
Përdorime të kushtëzuara	

Rregullat për çdo njësi

Mënyrat e ndërhyrjes	Ristrukturim/Rigjenerim Rizhvillim
Instr. për drejtimin e zhvillimit	Intesiteti me kushte.
PDV	Po
Kushte për infrastrukturën	
Kushte të tjera	Në ndërtesat e ndërtuara para vitit 1990 janë të lejuara vetëm ndërhyrjet e ristrukturimit. Ndërhyrjet e shembjes dhe rindërtimit nuk janë të lejuara, përveç në rastet kur struktura ekzistuese është në gjendje të degraduar dhe përbën

Rregullore planifikimi te parceles

Madhesia e parceles min.	600	
Madhesia e parceles max.	0	
I bruto max. (m2/m2)	2.7	0
I neto max. (m2/m2)	0	0
I totale me kushte (m2/m2)	3.2	
Ksht maksimal i lejuar (%)	50	0
Lartësia max. lejuar (kate)	5	
Lartësia e propozuar (m)	17.5	
Tipologjia hapësinore	Blloku	
Tipologjia e ndertesës	Ndërtesa me apartamente (ndërtesa në linjë).	

Treguesit për njësi

Treguesit e distancave	Sipas nenit 44 të kësaj rregulloreje.
Vija e kuqe e ndërtimit	Sipas nenit 43 të kësaj rregulloreje.
Nr. min. i vëndparkimeve publike	343
Numër banorësh	857
Numër përdoruesish	

Strategjia

Strategjia e zbatuar
Aksion i zbatuar



Pallati nr.14, Njësia Strukturore M 2 (IPV 2013), M 2 -5 (PPV 2016)
Bulevardi "Dyrrah", ZK 8514, Nr.P. 1/362

- Njësia Strukturore M 2 (IPV 2013)

RREGULLORE	M2
Mbrojtja e zones se Trashegimise Kulturore	Kategoria e perdorimit te tokes
Qendra Historike e Qytetit (Zona Arkeologjike A)	Kategoria e zonimit

PARAMETRA TE PËRGJITHSHËM (te zones)	
- hotele, facilitete turistike dhe zyra - rezidenca dhe facilitetet perkatese si garazhe, depo dhe qilare; - magazine/dyqane shumice e pakice; - qendra komerciale; - zyra publike dhe private (banka, zyra postare etc.)	Perdorimi i lejuar
Te gjitha tipet e aktiviteve prodhuese dhe perdorime perkatese	Perdorime te ndaluara
Leje Ndertimit (Sipas Vendim 237 / 2011) Ne rast te ndryshimit te ketij vendimi, Bashkia do te aplikojte rregulloren studimin urbanistik te qendres	Statusi i zhvillimit
Vendosja e konstruksioneve të lehta, dru, xham, plastikë, metal me lartësi maksimale 3m, të cilat duhen realizuar larg mureve dhe strukturave të tjera të dallueshme apo të supozuara.	Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm

RREGULLORE PLANIFIKIMI (te parceles)	
Sipas studimin urbanistik te qendres	Madhësia e parceles
	Intensiteti i ndertimit [i]
	Ksht
	Lartesia
Ne rast shkaterrimi te nje ndertese ne zonen M2 ajo mund te rindertoht me te njejtin volum sipas kushteve ne Udhezimet e Ruajtjes	

KUSHTET SPECIFIKE	
Sipas Aneksi III (Udhezimet e Preservimit te Duresit)	Planimetria e sheshit te ndertimit



Kodi: M2

M2 -4

Emërtimi: Qendra Historike e Qytetit (Zona Arkeologjike A)

Rregullat e përdorimit të tokës

Përdorimi (K.Bazë)	M	
Përdorimi i lejuar	Zona A (Durrës)	
Përdorimi në %	100	0
Sipërfaqja e njësisë (ha)	8.406246	
kshr (%)	0	
Kshp (%)	0	
Përdorime të ndaluara	Te gjitha tipet e aktiviteteve prodhuese	
Shërbime		
Përdorime të kushtëzuara	Leje Ndertimit (Sipas Vendim 237 / 2011). Ne rast te ndryshimit te ketij vendimi, Bashkia do te aplikojë rregulloren studimin urbanistik te qendres.	

Rregullat për çdo njësi

Mënyrat e ndërhyrjes	Konservim
Instr. për drejtimin e zhvillimit	
PDV	Po
Kushte për infrastrukturën	
Kushte të tjera	Krematoriumi i spitalit duhet të jetë i pajisur me të gjitha filtrat dhe teknologji të nevojshme për të eliminuar shkarkimin e ndotjes siç përcaktohet në spital dhe ne legjislacionin mjedisor ne fuqi dhe ne rregullore.

Rregullore planifikimi te parceles

Madhesia e parceles min.	0	
Madhesia e parceles max.	0	
I bruto max. (m2/m2)	0	0
I neto max. (m2/m2)	0	0
I totale me kushte (m2/m2)	0	
Ksht maksimal i lejuar (%)	0	0
Lartësia max. lejuar (kate)	0	
Lartësia e propozuar (m)	0	
Tipologjia hapësinore		
Tipologjia e ndertesës		

Treguesit për njësi

Treguesit e distancave	
Vija e kuqe e ndërtimit	
Nr. min. i vëndparkimeve publike	0
Numër banorësh	0
Numër përdoruesish	

Strategjia

Strategjia e zbatuar	
Aksion i zbatuar	



1.2 Analiza e territorit dhe gjendjes ekzistuese të përdorimit të tokës dhe infrastrukturave

- Rilevimi topografik i truallit ku gjendet çdo pallat

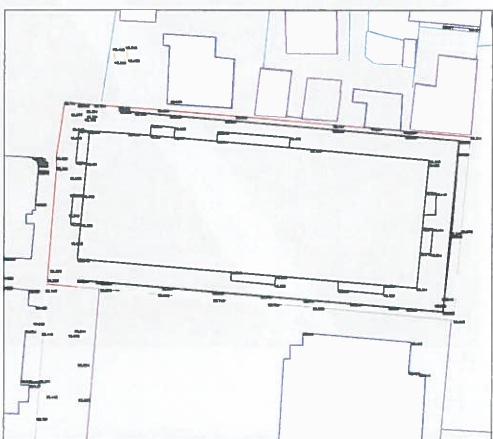
- Gjeoreferencimi i kufijve të truallit të çdo pallati



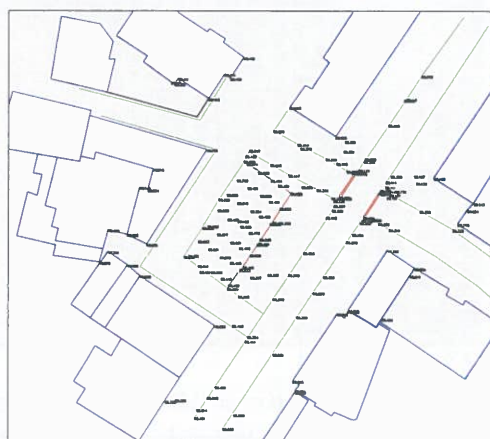
P.1



P.2



P.3



P.4

Pallati Nr.1062, Rruga "26 Nëntori", Lagjia Nr.7, Rajoni Nr.2

Ky objekt banimi rezulton i shembur dhe aktualisht nuk ka gjurmë të tij në sheshin e ndërtimit. Rrjedhimisht janë rilevuar kuotat e rrugëve ekzistuese që përkufizojnë sheshin e ndërtimit dhe gjurmë në territor, të cilat shprehin hapësirën në përdorim të objektit. Sheshi i ndërtimit rezulton me diferenca të vogla në kuotë.

Pallati "Barons", Nr.4, Rruga "Shoqëria Bashkimi", Zk 8513, Nr.P. 3/66

Edhe ky objekt është shembur gjatë tërmetit dhe aktualisht janë vetëm gjurmët e kolonave, të cilat janë rilevuar së bashku me rrethimin e sheshit të ndërtimit. Gjithashtu edhe ky shesh ndërtimi nuk ka diferencë të theksuar kuotash.

Pallati Në Rrugën "Dalip Peza", Lagjia Nr.17, Zk.8513, Nr.P. 5/979-Nd

Ky objekt banimi është ende i pa shembur dhe janë rilevuar gjurma e katit përdhe dhe muri rrethues i objektit. Gjithashtu edhe ky shesh ndërtimi nuk ka diferencë të theksuar kuotash.

Pallati Nr.14, Bulevardi "Dyrrah", Zk 8514, Nr.P.1/362

Ky objekt banimi është shembur duke lënë në territor pjesë të një rrethimi. Nuk ka diferenca të theksuara kuotash as në këtë shesh ndërtimi.

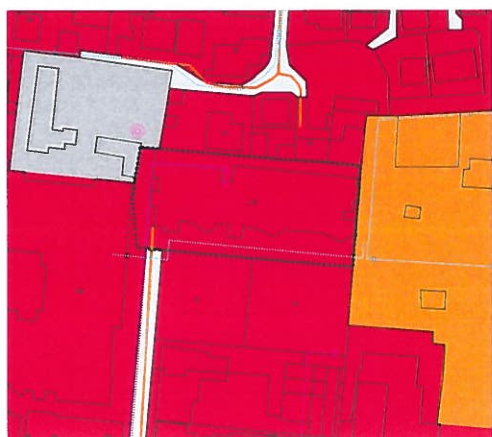
- Gjurma e pallateve ekzistuese (nëse nuk janë shembur)
- Lidhja e çdo pallati me rrjetin rrugor kryesor
- Akseset në rrjetet ujësjellës, kanalizime, energji, telefoni, internet



P.1



P.2



P.3



P.4

Pallati Nr.1062, Rruga "26 Nëntori", Lagja Nr.7, Rajoni Nr.2

Sheshi i ndërtimit kufizohet nga infrastruktura rrugore e formuar, e përbërë nga rruga urbane kryesore "26 Nëntori" në lindje dhe një rrugë urbane dytësore në veri. Përgjatë këtyre rrugëve kalojnë infrastrukturat e nevojshme të furnizimit dhe shkarkimit të ujërave, si dhe infrastruktura energjitike. Në sheshin e ndërtimit ndodhej dhe një kabinë elektrike.

Pallati "Barons", Nr.4, Rruga "Shoqëria Bashkimi", Zk 8513, Nr.P. 3/66

Edhe ky shesh ndërtimi kufizohet nga rrugë të formuara, ku njëra prej tyre është rrugë urbane kryesore "Shoqëria Bashkimi" në lindje dhe tjetra është rrugë urbane dytësore "Aleks Komneni" në veri. Përgjatë tyre kalojnë infrastrukturat e sipërpërmendura.

Pallati Në Rrugën "Dalip Peza", Lagja Nr.17, Zk.8513, Nr.P. 5/979-Nd

Sheshi i këtij objekti banimi aksesohet vetëm përmes një rrugë dytësore e cila përfundon me këtë shesh dhe lidh objektin me rrugën kryesore në jug. Ka akses të linjave infrastrukturore.

Pallati Nr.14, Bulevardi "Dyrrah", Zk 8514, Nr.P.1/362

Sheshi i këtij objekti banimi është përgjatë Bulevardit Dyrrah, i cili është një ndër rrugët kryesore dhe të formuara të qytetit ku kalojnë të gjitha linjat infrastrukturore.



- Numri i familjeve aktuale në pallat dhe numri i anëtarëve të çdo familje, të grupuara për çdo pallat

Pallati nr.1062, Rruga "26 Nëntori", Lagja nr.7, Rajoni nr.2

1-2 anëtarë/familje = 7 familje
2-4 anëtarë/familje = 17 familje
5+ anëtarë/familje = 15 familje
Nr. i përgjithshëm = 39 familje

Pallati "Barons", Nr.4, Rruga "Shoqëria Bashkimi", Zk 8513, Nr.P. 3/66

1-2 anëtarë/familje = 3 familje
2-4 anëtarë/familje = 8 familje
5+ anëtarë/familje = 7 familje
Nr. i përgjithshëm = 18 familje

Pallati Në Rrugën "Dalip Peza", Lagja Nr.17, Zk.8513, Nr.P. 5/979-Nd

1-2 anëtarë/familje = 33 familje
2-4 anëtarë/familje = 57 familje
5+ anëtarë/familje = 46 familje
Nr. i përgjithshëm = 136 familje

Pallati Nr.14, Bulevardi "Dyrrah", Zk 8514, Nr.P.1/362

1-2 anëtarë/familje = 3 familje
2-4 anëtarë/familje = 7 familje
5+ anëtarë/familje = 5 familje
Nr. i përgjithshëm = 15 familje



*Përshatshmëria e tokës së çdo pallati për rindërtimin e banesave kolektive,
mbi bazën e studimit gjeologo-sizmiologjik*

Bazuar në të dhënat e disponueshme, po bëjmë përshkrimin e fenomeneve gjeologjike të pranishme në formacionet gjeologjike që hasim. Dukuritë më të dukshme gjeologjike dhe gjeodinamike që vërehen në këtë zonë janë:

Dukuria e përjarrimit është e dukshme tek formacionet rrënjësore, të cila përbëhen nga argjilite dhe alevrolite. Këto shkëmbinj janë depozitime të reja dhe me çimentim të dobët argjilor, që nën veprimin e agjenteve atmosferike transformohen nga shkëmbinj të butë në dhera. Ky fenomen takohet në pjesën kodrinore të zonës (kodrat e Vorës, Shijakut, Sukthit, Rrashbullit, Durrësit dhe Kepi i Rodonit); sigurisht, që një fenomen i tillë duhet patur parasysh në planifikimin e ndërtimeve të reja në këto zona.

Dukuria e erozionit: ky fenomen është i dukshëm në formacionet e përjarruara të formacionit rrënjësor dhe në mbulesën deluvialo-leuviale gjatë zonës kodrinore nga Vora- Shijaku-Durrësi-Gjiri i Lalëzit (Kepi i Rodonit). Rrymat e ujit në momentin e reshjeve masive gërryejnë mbulesën deluvialo-eluviale, por edhe pjesën e përjarruar të formacionit rrënjësor.

Dukuria e konsolidimit të depozitimeve aluviale-liqenore-kënetore-detare: depozitimet përbëhen nga shtresa rërash, zhavorësh, argjilash me përmbajtje lëndësh organike dhe shtresa torfe. Shtresat e rërës dhe të zhavorëve janë pak (deri në mesatarisht) të konsoliduara dhe nën veprimin e ngarkesës, konsolidohen brenda një kohe të shkurtër. Ndërsa shtresat e argjilave dhe torfes konsolidohen nën veprimin e ngarkesave për një kohë relativisht të gjatë. Prania e lëndës organike e vështirëson dhe e zgjat kohën e konsolidimit, pasi lënda organike dekompozohet me kalimin e kohës dhe gjatë dekompozimit ajo e ndryshon volumin e saj duke shkaktuar ulje të menjëhershme, të cilat ndikojnë negativisht në qëndrueshmërinë e objekteve të vendosura mbi këto shtresa. Depozitime janë të pranishme në fushat e Vorës, Shijakut, Xhafzotaj, në Gjirin e Lalëzit dhe në fushën e Durrësit dhe kanë trashësi të madhe sidomos në qendër të këtyre fushave.

Dukuria e lëvizjes së mbulesave deluvialo-eluviale shkakton lëvizje të këtyre shtresave në drejtim të rënies së relievit. Këto depozitime shfaqin përbërje shtresash suargjilore dhe argjilore me përmbajtje lëndësh organike dhe copërash nga shkëmbi rrënjësor. Mbulesa deluvialo-eluviale është vendosur mbi formacionin rrënjësor. Meqenëse kodrat e zonave nga Vora- Shijaku- Durrësi dhe Kepi Rodonit kanë shpate të pjerrta, mbulesa deluvialo eluviale lëviz nga pikat me kuota më të larta në pikat me kuota më të ulta. Për këtë arsye, duhet treguar një vëmendje e veçantë për të vlerësuar qëndrueshmërinë natyrore të shpatit dhe qëndrueshmërinë pasi të ndërhyhet me punimet e ndërtimit.

Shpatet e këtyre kodrave janë me pjerrësi nga 20 deri në 35-40%. Nga vërtetimet në terren konstatohen disa rrëshqitje të vjetra, të cilat riaktivizohen në kohë të ndryshme kur është prishur ekuilibri i përkohshëm. Rrëshqitjet aktive në të gjitha anët e shpatit janë të pranishme në zona të lokalizuara si aktive dhe në disa raste ka ndodhur që të shkatërrojnë godina e vepra të tjera industriale. Pra, sistematikisht për çdo vit, rrëshqitjet aktivizohen dhe shtohet rrezikshmëria e tyre. Përgjithësisht, nuk janë marrë masa inxhinierike për stabilizimin e tyre ose kur marren masa, ato janë të pjesshme.



Zona e qytetit të Durrësit bën pjese në zonën e Ultësirës Perëndimore të Shqipërisë. Në këtë zonë janë prezente depozitimet Neogjenike dhe depozitimet e Kuaternarit, por në zonën ku do të bëhet rindërtimi i objekteve të shkatërruara nga tërmeti (subjekt i kësaj PDyV-je) janë prezente depozitimet e mëposhtme:

Depozitimet e Kuaternarit (Q4 dt+kt)

Depozitimet detaro lagunore dhe kënetore përfaqësohen nga rëra kokërr-vogël, surëra, suargjila, argjila me lëndë organike dhe shtresa rërash me përmbajtje të lartë leshterikësh. Jane depozitime pak deri në mesatarisht të konsoliduara. Takohen në gjithë zonën ku do të rindërtohen godinat e e shkatërruara nga tërmeti. Zona e qytetit të Durrësit nga Pallati i sportit deri tek stadiumi përfaqëson një gropë të thellë, e cila është mbushur me depozitime detare dhe lagunore. Trashësia e këtyre depozitimeve është 80-100m. Mbi këto depozitime do të bëhen ndërtimet e reja.

Depozitimet e Neogjenit (N12h)

Nën këto depozitime takohen depozitimet e Neogjenit që përbëhen nga argjilite dhe alevrolite me ngjyrë gri, me çimentim të dobët deri mesatar. Pjesa e sipërme e këtyre depozitimeve është e përjarruar. Këto depozitime dalin në sipërfaqe në kodrat e Rrashbullit dhe të Malit të Durrësit.

Zona ku do të bëhen ndërtimet është me kushte të vështira gjeologo-inxhinierike. Aty janë prezente depozitimet me karakteristika të dobta fiziko-mekanike. Projektet e godinave duhet të bëhen bazuar në studime të detajuara gjeologjike dhe sizmike. **Trualli në këtë zonë sipas klasifikimit bazuar në eurokodin 8 janë kategoria S: dhera speciale që kërkojnë studime të thelluara gjeologjike dhe sizmike.**

Përfundime dhe rekomandime

1. Në sheshet e ndërtimit, subjekti i kësaj PDyV-je pikësore, takohen depozitimet e Kuaternarit (Q4 dt+kt) që përfaqësohen nga suargjila, argjila lymore dhe surëra si dhe depozitimet Neogjenike që përbëhen nga argjilite, ranore, konglomerate.
2. Niveli i ujit nëntokësor është (-1.20-1.5.0)m. Janë ujra të kripura, agresive karshi hekurit dhe betonit. Duhet të kryhen studime të thelluara për parametrat e ujërave nëntokësore.
3. Fenomenet negative fiziko-gjeologjike, që janë konstatuar në sheshet e ndërtimit pas tërmetit të datës 26 Nëntor 2019, janë uljet e diferencuara në pika të ndryshme të evidentuara tek Pallati Në Rrugën “Dalip Peza”, Lagjia Nr.17, Zk.8513, Nr.P. 5/979-Nd. Uljet kanë ndodhur në anën që objekti është më i lartë, duket që pesha ka ndikuar, por aty janë konstatuar dhe fenomene të lëngëzimit të pjesshëm.
4. Kushtet gjeologo-inxhinierike të shesheve të ndërtimit janë të vështira. Para ndërtimit për secilin shesh duhet të kryhen studime të detajuara gjeologjike dhe sizmike.
5. Rekomandojmë që para se të vendoset për ndërtimet e reja duhet që të merren parasysh fenomenet negative gjeologo inxhinierike për të mbrojtur ndërtimet e reja nga tërmetet që mund të ndodhin në të ardhmen.
6. Rekomanohet që format e objekteve të propozuara të jenë forma të rregullta gjeometrike.

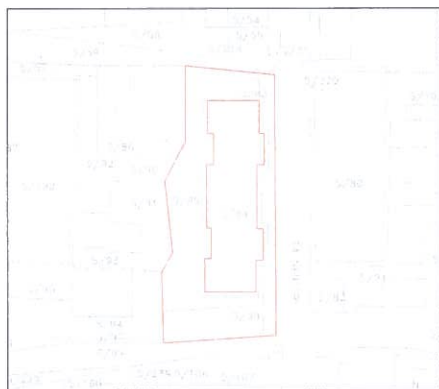


1.3 Analiza e kushtëzimeve specifike sektoriale dhe e elementeve përjashtuese të zhvillimit

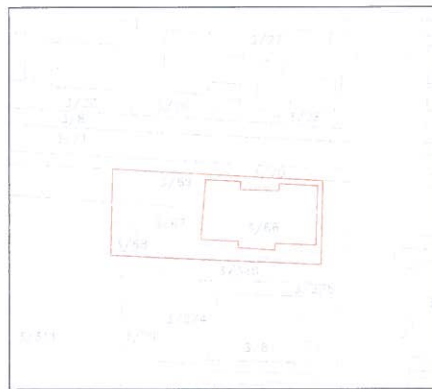
Njësitë strukturore të cilat përmbajnë pronat subjekt të zhvillimit janë të gjitha të prekura nga zonat arkeologjike të qytetit të Durrësit të miratuara me Vendim i KM nr.786, datë 26.12.2018 “Për administrimin e zones arkeologjike “A” dhe “B” të qytetit të Durrësit”. Pallati nr.1062, Rruga “26 Nëntori”, Lagja nr.7, Rajoni nr.2, Pallati “Barons”, nr.4, Rruga “Shoqëria Bashkimi”, ZK 8513, Nr.P. 3/66 dhe Pallati në Rrugën “Dalip Peza”, Lagja nr.17, ZK. 8513, Nr.P. 5/979-ND gjenden në brendësi të zonës arkeologjike B. Në këtë zonë përveç ndërhyrjeve që lejohen në zonën arkeologjike “A”, lejohen edhe ndërtimet e reja pas miratimit nga KKTKM-ja.

Pallati nr.14, Bulevardi “Dyrrah”, ZK 8514, Nr.P. 1/362, gjendet në zonën arkeologjike A. Vendim i KM nr.786, datë 26.12.2018 “Për administrimin e zones arkeologjike “A” dhe “B” të qytetit të Durrësit”, sipas Nenit 3: Ndërhyrjet e lejuara në zonën arkeologjike “A”, pika d) e cila lejon rikonstruksionin/rindërtimin e godinave ekzistuese pa ndryshim të gjurmës, volumni i përgjithshëm i të cilave nuk cenon pasuritë kulturore të nëntokës, mbi bazën e projekteve të miratuara nga KKTKM-ja;

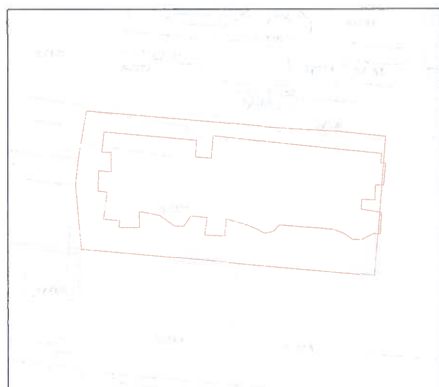
1.4 Analiza e marrëdhënieve të pronësisë mbi tokën



P.1



P.2



P.3

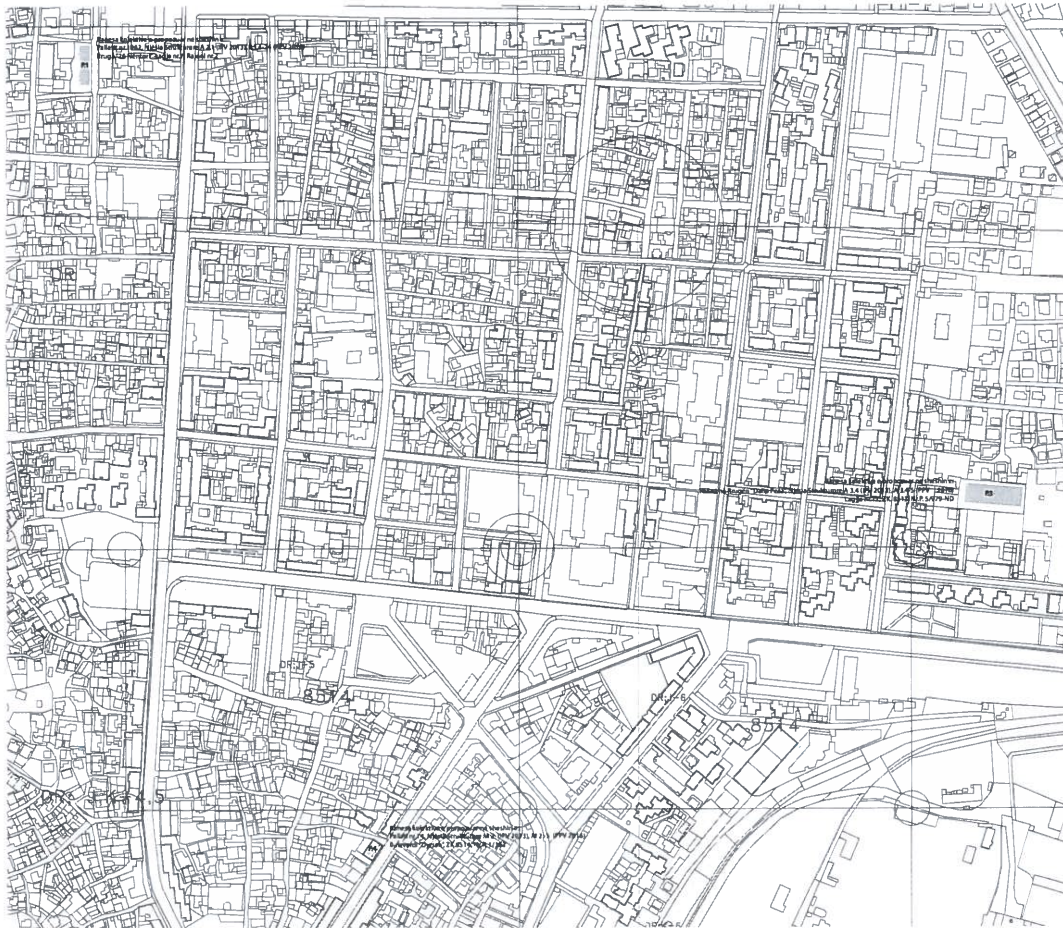


P.4



**2 PROJEKT-IDETË PARAPRAKE PËR 3 BANESAT KOLEKTIVE
DHE MEMORIALIN**





Hartë e përgjithshme me pozicionet e shesheve

Vendimet e marra më poshtë në lidhje me:

- dimensionet në plan të njollave të objekteve të propozuara
- lartësive të objekteve të propozuara

janë mbështetur në aktin normativ Nr. 9, datë 16.12.2019 “Për Përballimin E Pasojave Të Fatkeqësisë Natyrore”, Neni 18, Procesi i rindërtimit dhe programet e tij, pika c), e cila mundëson rindërtimin e ndërtesave të shembura nga fatkeqësia natyrore në të njëjtin truall dhe në dakortësimet pas takimeve të realizuara me AKPT dhe me Bashkinë Durrës.



	STRUKTURA 1+1	STRUKTURA 2+1	STRUKTURA 3+1	TOTALI APARTAMENTE	SIP. SHËRBIMI	NJËSI GARAZHD	SIP. GARAZHD
Pallati Nr.1062, Rruga "26 Nëntori", Lagja Nr.7, Rajoni Nr.2	7	15	14	36	0	0	0
Pallati Nr.14, Bulevardi "Dyrrah", Zk 8514, Nr.P.1/362	3	7	5	15	159.2	0	0
Pallati "Barons", Nr.4, Rruga "Shoqëria Bashkimi", Zk 8513, Nr.P. 3/66	3	8	7	18	0	0	0
Pallati Në Rrugën "Dalip Peza", Lagja Nr.17, Zk.8513, Nr.P. 5/979-Nd	33	57	46	133	0	33	782.5
TOTALI	46	87	72	202	159.2	33	782.5

Detyra e projektimit hartuar nga AKPT mbështetur mbi informacionin e Bashkisë Durrës

Detyra e mësipërme e projektimit është dakortësuar me AKPT dhe Bashkinë Durrës përmes takimeve gjatë procesit të punës.

Sipërfaqet e njësive të banimit të realizuara në këto projekt ide janë mbështetur në kërkesat e legjislacionit të Planifikimit dhe Zhvillimit të Territorit, VKM 408/2015, VKM 354/2016 dhe VKM 904/2020 për strukturat dhe sipërfaqet e njësive të banimit bazuar në përbërjet familjare.

Tabelë A

Përbërja familjare	Struktura e apartamentit	Sipërfaqja në metër katrorë (m ²)
Deri në 2 anëtarë	1+1	45 m ² deri në 60 m ²
2 deri në 4 anëtarë	2+1	75 m ² deri në 80 m ²
5 e më shumë anëtarë	3+1	90 m ² deri në 100 m ²

Rindërtimi i banesave kolektive mbi bazën e numrit të anëtarëve



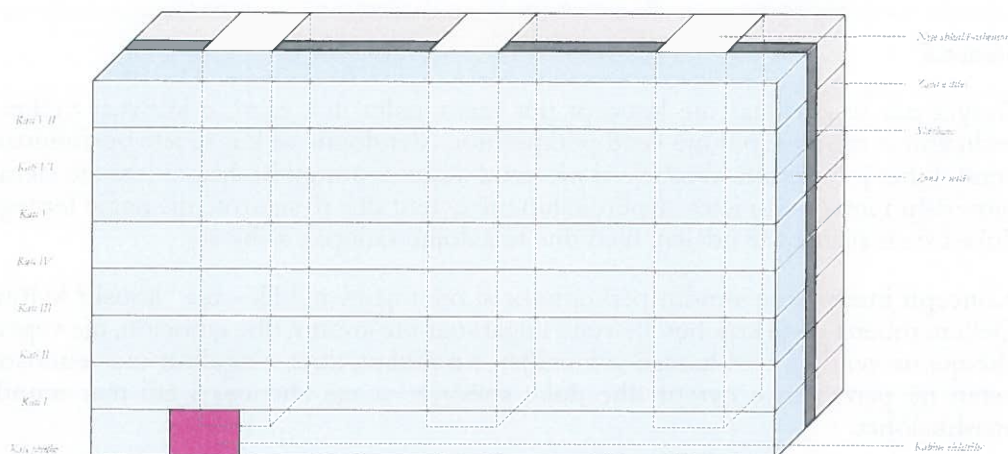
Banesa kolektive e re e vendosur në truallin e këtij objekti ka dimensione (12,4 x 43,7) m. Dimensionin 12,4 m i gjerësisë së objektit të propozuar, korrespondon me gjerësinë e objektit ekzistues (përfshirë dhe ballkonet), ndërsa dimensionin gjatësor prej 43.7m tejkalon me 2,7m gjatësinë e objektit ekzistues, duke përfshirë pjesërisht në gjurmën e tij dhe sipërfaqen e kabinës elektrike ekzistuese, e cila aktualisht nuk ndodhet në sheshin e ndërtimit. Në sipërfaqen e njollës përfshihen dhe ballkonet e vendosura në pjesën perëndimore, të cilat dalin konsol përtej seksioni prej 12,4 m (sipas dakortësimit me AKPT dhe Bashkia Durrës).



Planvendosje e objektit të propozuar

Seksioni relativisht i ngushtë i objektit mundëson zhvillimin e njësive të banimit me ventilim të tërthortë dhe akomodimin e zonës së ditës në lindje përgjatë rrugës "26 Nëntori" dhe akomodimin e zonës së natës në perëndim. Në gjithë gjatësinë e tij objekti ka 3 njeje shkallë- ashensor të cilat aksesohen nga rruga "26 Nëntori" dhe secila furnizon dy apartamente për kat në 8 kate. Kati përdhe i këtij objekti banimi mundëson dhe një hapësirë të dedikuar kabinës elektrike. Hapësirat shërbyese të njësive të banimit si nyjet sanitare dhe depot zhvillohen në brendësi të objektit, përgjatë gjatësisë së tij, duke ndarë zonat e ditës me ato të natës dhe duke u aksesuar lehtësisht prej tyre. Skema konceptuale e mëposhtme vizualizon zhvillimin e këtij objekti banimi:





Skemë konceptuale e zhvillimit të objektit të banimit

Për të akomoduar detyrën e projektimit dhe duke gjeneruar njësi banimi dhe për nevojat sociale, objekti zhvillohet në 8 kate mbi tokë. Si rezultat i këtij volumi ndërtimor, gjenerohen njësitë e mëposhtme:

OBJEKTI I BANIMIT NË RRUGËN "26 Nëntori"			
Kati	1+1	2+1	3+1
0	1	5	0
1	0	6	0
2	0	6	0
3	3	0	3
4	3	0	3
5	3	0	3
6	3	0	3
7	3	0	3
TOTAL REALIZIMI	16	17	15
KËRKESA P1	7	15	14
DIFERENCA	9	2	1

Të dhëna tabelare mbi njësitë e gjeneruara

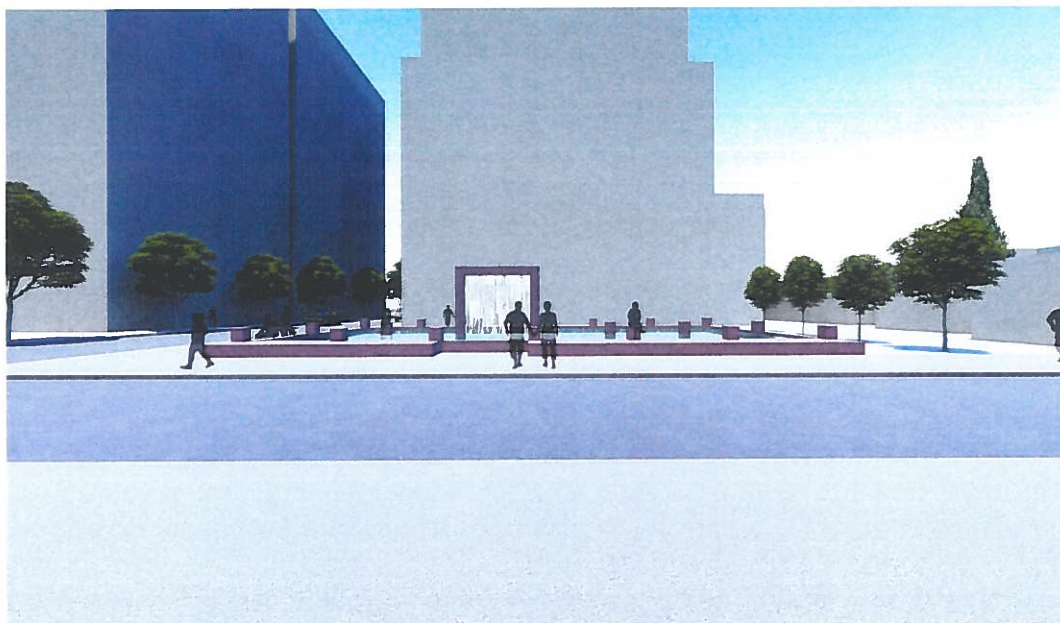
Siç mund të shihet në informacionin e tabelës së mësipërme, krahas përmbushjes së detyrës së projektimit, në këtë objekt realizohen dhe 12 njësi banimi për t'u përdorur për nevojat sociale përkatësisht 9 x (1+1), 2 x (2+1) dhe 1 x (3+1). Duke qenë se në këtë objekt realizohen dy njësi banimi të tipit 2+1 tepër, njëra prej tyre mund të përdoret për të akomoduar një nga familjet që mbetet pa u akomoduar brenda objektit në rrugën "Dalip Peza", specifikisht duke përdorur njërin prej këtyre dy njësive banimi. Si rrjedhojë, për strehim social mbetet njëra prej tyre.

Memorial

Detyra për të zhvilluar një koncept për memorialin nuk është e kufizuar vetëm në realizimin e një ideje për një vend përkujtimor. Mendojmë se kur të jetë përfunduar, ai vend duhet jo vetëm të shërbejë si një vend kujtimi, por gjithashtu të jetë një element plotësisht i integruar i jetës së përditshme të qytetit dhe të sigurojë një hapje tërheqëse duke i ftuar njerëzit të ndalen, ulen dhe të kalojnë sadopak kohë aty.

Koncepti interpreton vendin përkujtimor si një mjedis publik - një "kopsht kujtimi". Qëllimi mbetet që të krijohet një vend i ngarkuar me kuptim dhe emocion, një vepër që shfaqet në vend që të shmangë vëmendjen e publikut, duke e ngulitur me vendosmëri veten në peizazhin e qytetit dhe duke shërbyer si një shënues i cili nuk mund të anashkalohet.

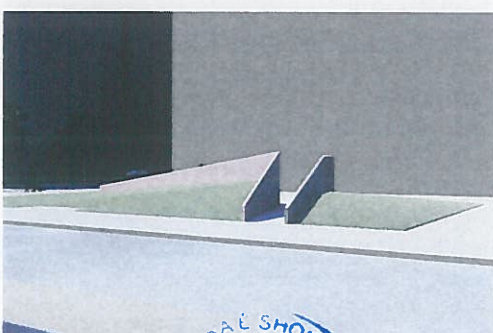
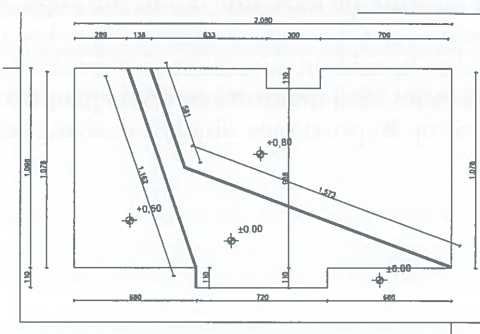
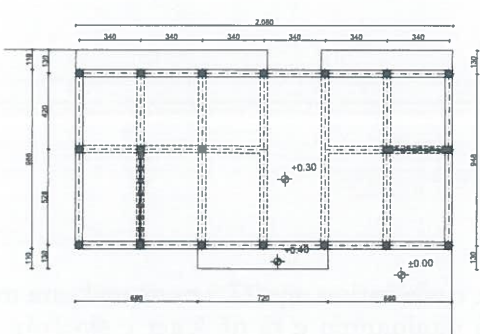
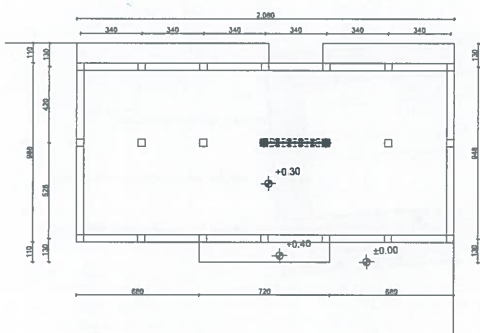
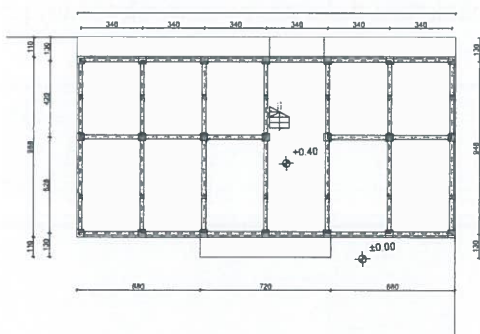
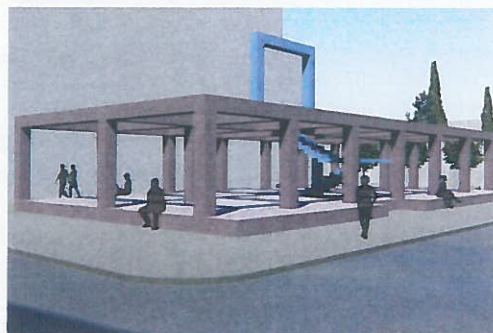
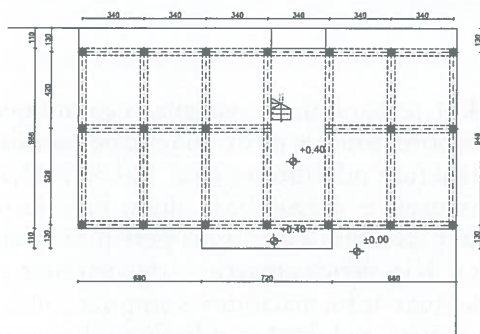
Pavarësisht paraqitjes së disa mundësive, thelbi mbetet ri-interpretimi i gjurmës së banesës here si një bazament i ngritur paksa, here si një sipërfaqe uji. Kolonat vendosen si në planimetrinë origjinale të banesës. Në një variant kolonat me trarët horizontale krijojnë një "ishull" të dedikuar meditimit, përkujtimit dhe simbolika e shkallës me një ramë që kapërcen lartësinë uniforme të tërësisë, shfaqet e forte dhe imponuese. Po të njëjtat kolona, të interpretuara në lartësinë e ulëseve përfaqësojnë dhe në brendësi të pasqyrës ujore, ofrojnë një përmasë më pak monumentale të përkujtimit. Varianti më i ndryshëm prej të tjerëve është ai i një ishulli të gjelbër që simbolizon jetën, që paradoksisht kulmon aty ku çahet nga një trajektore përkujtimi mes dy faqesh prej metali.



Imazh i objektit të propozuar (Memorial)

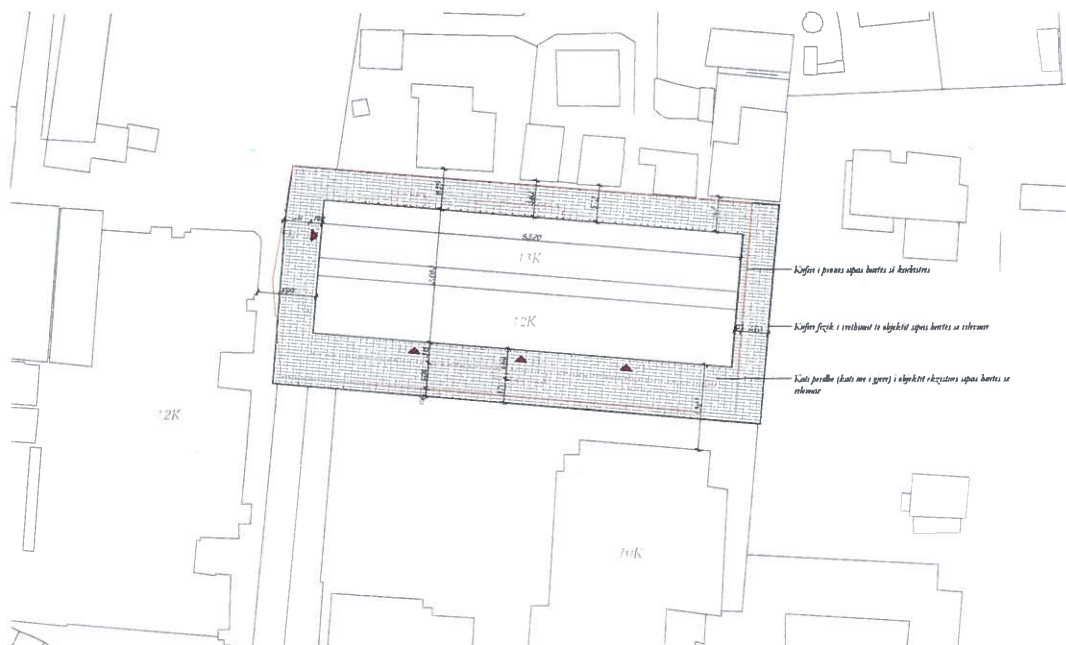


Variante të Memorialit



[Handwritten signature]

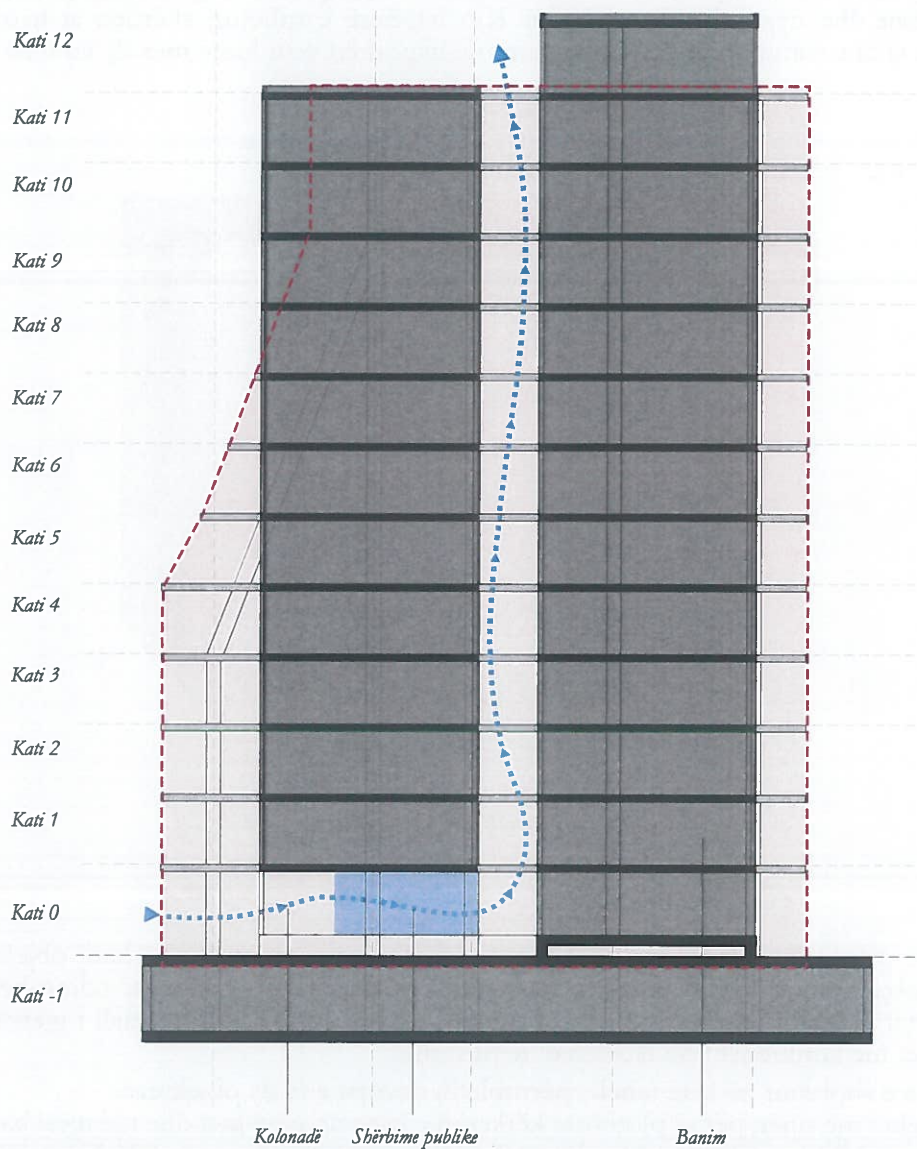
Struktura e propozuar, zëvendësuese e objektit të banimit të realizuar nga shoqëria "Kastrati.sh.p.k.", përfshin një strukturë ndërtimore të ndarë në dy volume përkatësisht prej 12 dhe 13 katesh. Dimensionet e kësaj strukture ndërtimore janë (20,80 x 65,20) m. Dimensionin gjatësor përputhet me strukturën e mëparshme duke iu referuar gjurmës së strukturës konstruktive në drejtimin perëndimor dhe duke përfshirë brenda këtij dimensionin ballkonet në drejtimin lindor. Kjo vendimmarrje e dakortësuar me institucionet vendore, bëhet dhe për të reflektuar informacionin kompozicional të volumeve përreth. Gjerësia e objektit të propozuar, reduktohet ndjeshëm, krahasuar me vlerën maksimale të gjerësisë së objektit ekzistues duke propozuar një volum prej 20.8 m.



Planvendosje e objektit të propozuar

Objekti ekzistues ka gjerësi të ndryshueshme, e cila varion nga 27.5 m në maksimumin e tij në katet e poshtme, deri në 21,3 m në minimumin e tij në katet e sipërme. Si rezultat, objekti i propozuar është 6.7 m më i ngushtë në bazë dhe 0.5 m më i ngushtë në lartësi. Një qëndrim i tillë liron territor në kuotën e tokës, vendim i cili është një domosdoshmëri në kushtet ku ndodhet ky objekt dhe ndikon ndjeshëm në përmirësimin e cilësisë së hapësirës urbane. Gjithashtu, nëpërmjet këtij qëndrimi objekti i propozuar i largohet ndjeshëm objektit ekzistues në jug të tij. Raporti mes objektit ekzistues dhe propozimit shprehet në prerjet e mëposhtme:



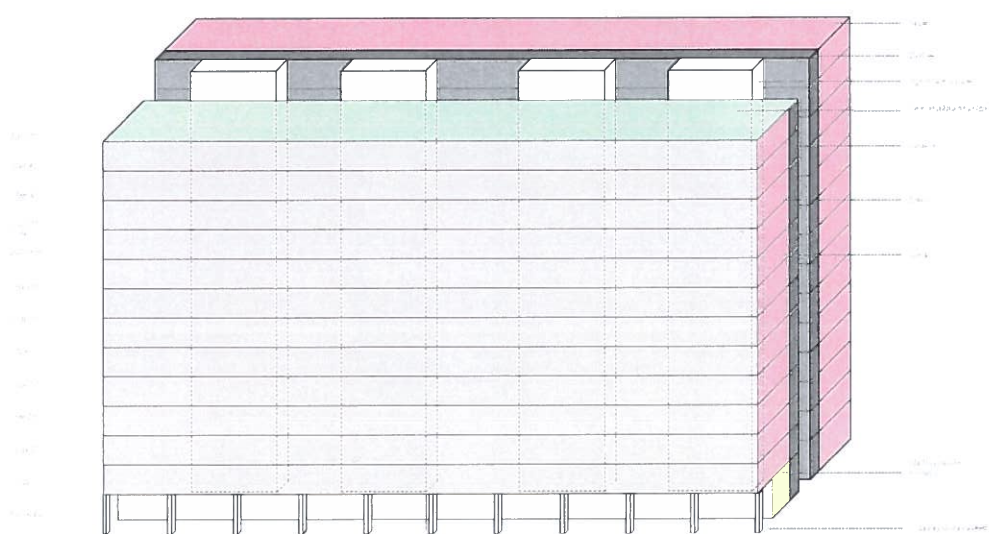


Prerje krahasuese e raporteve të objektit ekzistues (njolla e kuqe) me objektin e propozuar (njolla gri)



Volumi jugor prej 12 katesh, përmban një hapësirë me kolonadë prej 3.2 metrash si dhe njësi shërbimi dedikuar funksioneve me karakter publik (290 m²).

Pavarësisht dimensioneve të konsiderueshme në gjerësi (20.80 m), skema mundëson ventilim natyror të të gjithë njësive të banimit përmes puseve të brendshme përgjatë të gjithë lartësisë dhe gjatësisë së objektit dhe boshllëqeve në jug në katin përdhe ku aksesohen dhe nyjet shkallë-ashensor. Kjo hapësirë e mbetur, shërben si hapësirë publike si dhe stimulon qarkullimin e ajrit në hapësirën ventiluese mes dy volumeve.



Skemë konceptuale e zhvillimit të objektit të banimit

Në këtë objekt janë akomoduar kërkesat për strehim të banorëve të këtij objekti, si dhe të objektit në rrugën “Shoqëria Bashkimi”, në truallin e të cilit do të ndërtohet një memorial në kujtim të viktimave të tërmetit të Nëntorit 2019. Potenciali i gjeneruar, shprehet më konkretisht në tabelën e mëposhtme:

Kërkesa e shprehur në këtë tabelë, përmbledh nevojat e të dy objekteve.

Siç vërehet më sipër, për të plotësuar kërkesën e hartuar, nevojitet dhe një njësi banimi e tipologjisë 2+1, e cila mund të akomodohet në objektin në rrugën “26 Nëntori” (në kushtet ku njësitë e shërbimit me karakter publik do të mbeten të tilla). Gjithashtu mbetet një njësi banimi e tipologjisë 1+1 për nevojat e strehimit social. Gjithsej në këtë objekt gjenerohen 184 njësi banimi. Ky objekt ka në kërkesat e tij dhe 33 vende parkimi . Projekt-ide-ja e propozuar gjeneron 53 vende parkimi, pra 20 vende parkimi për përdorim publik.



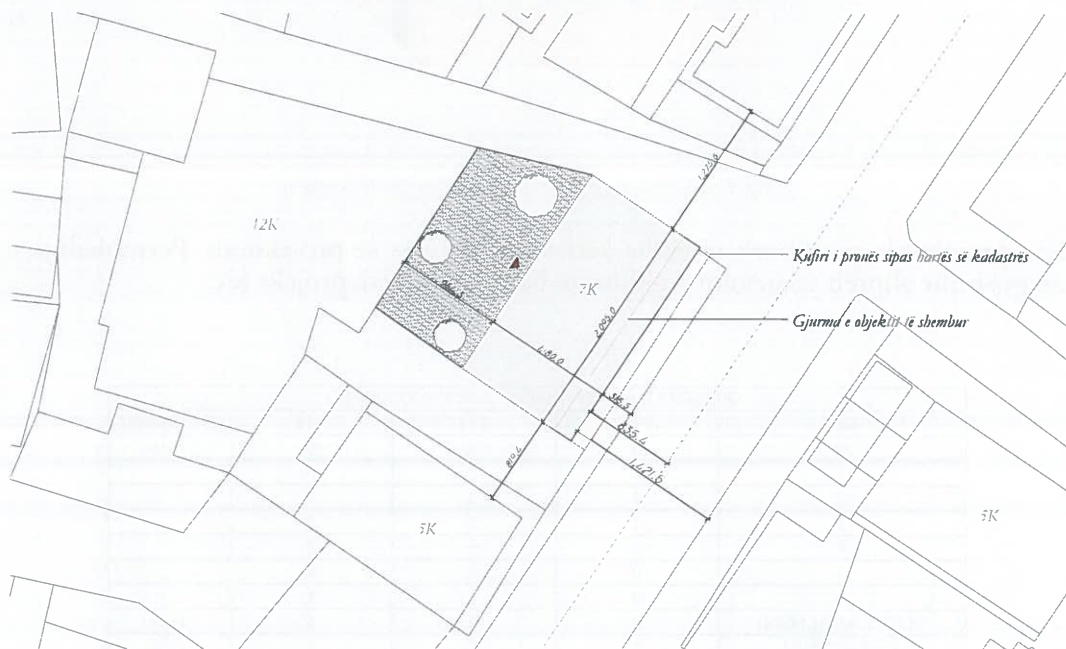
OBJEKTI I BANIMIT NË RRUGËN "DALIP PEZA"

Kati	1+1	2+1	3+1	VENDE PARKIMI
0	1	4	1	
1	8	8		
2	4	8	2	
3	4	8	2	
4	4	8	2	
5	4	8	2	
6	4	8	2	
7	4	8	2	
8	4	4	5	
9	0	0	10	
10	0	0	10	
11	0	0	10	
12	0	0	5	
TOTAL REALIZIMI	37	64	53	53
KERKESA P3 + P2	36	65	53	33
DIFERENCA	1	-1	0	20

Të dbëna tabelare mbi njësitë e gjeneruara

Pallati Nr.14, Bulevardi "Dyrrah", Zk 8514, Nr.P.1/362

I ndodhur në afërsi të qendrës së qytetit dhe përgjatë Bulevardit "Dyrrah", objekti i propozuar zhvillohet mbi gjurmën ekzistuese të objektit të vjetër në katin përdhe dhe del me një konsol prej 1.8 metrash në drejtim të Bulevardit "Dyrrah". Kushti rigoroz i gjërmimit vetëm brenda njollës ekzistuese, lidhet me specifikat e zonës A në përputhje me Planin për "Ruajtjen, Mbrojtjen dhe Administrimin e Zonave Arkeologjike "A" dhe "B" të qytetit të Durrësit", (Pika 3 Neni 2.d.), dhe përbën arsyen kryesore të kësaj vendimmarrjeje. Pra, në katin përdhe gjurma e objektit ka dimensione 10 m x 20,95 m ndërsa në projektionin e saj nga sipër gjurma ka dimensione 11,8m x 20,95m. Propozimi respekton vijën e ndërtimit përgjatë Bulevardit "Dyrrah".



Planvendosje e objektit të propozuar



OBJEKTI I BANIMIT NË BULEVARDIN "DYRRAH"				
Kati	1+1	2+1	3+1	SHËRBIME
0	0	0	0	159.6
1	1	2	0	
2	1	2	0	
3	1	2	0	
4	0	0	2	
5	0	0	2	
6	0	1	1	
TOTAL REALIZIMI	3	7	5	159.6
KËRKESA P4	3	7	5	159.2
DIFERENCA	0	0	0	0.4

Të dhëna tabelare mbi njësitë e gjeneruara

3 STRATEGJIA TERRITORIALE E ZHVILLIMIT



Detyra e dhënë e projektimit synon strehimin e banorëve të dëmtuar nga tërmeti i Nëntorit 2019, të cilët janë cilësuar të pastrehë nga institucionet vendore.

Në zbatim të VKM 904/2020 për referencat sasiore, njësitë minimale (apartamentet) janë konform legjislacionit në fuqi.

Për sa i përket qasjes projektuese, në kushtet e një investimi me fonde publike, qëllimi ynë është të realizojmë njësi banimi me cilësi të lartë me kosto optimale. Për të realizuar këtë qëllim, në fokus është optimizimi i sipërfaqeve të përdorimit dhe potencializimi funksional i tyre. Gjithashtu, konsiderojmë cilësi banimi cilësinë e ajrit të brendshëm të objektit si dhe realizimin e temperaturës së komfortit. Në funksion të këtij qëllimi, diellëzimi dhe ventilimi natyror mbeten elementë që realizojnë cilësitë e mësipërme me kosto minimale nga ana e përdoruesit të objektit. Si rrjedhojë, pavarësisht emergjencës së strehimit, në fokus mbetet dhe cilësia e njësive minimale (apartamenteve) dhe si rrjedhim dhe cilësia e jetës së përdoruesve potencialë.

Në funksion të optimizimit të kostove të investimit, konsiderojmë elementë kyç:

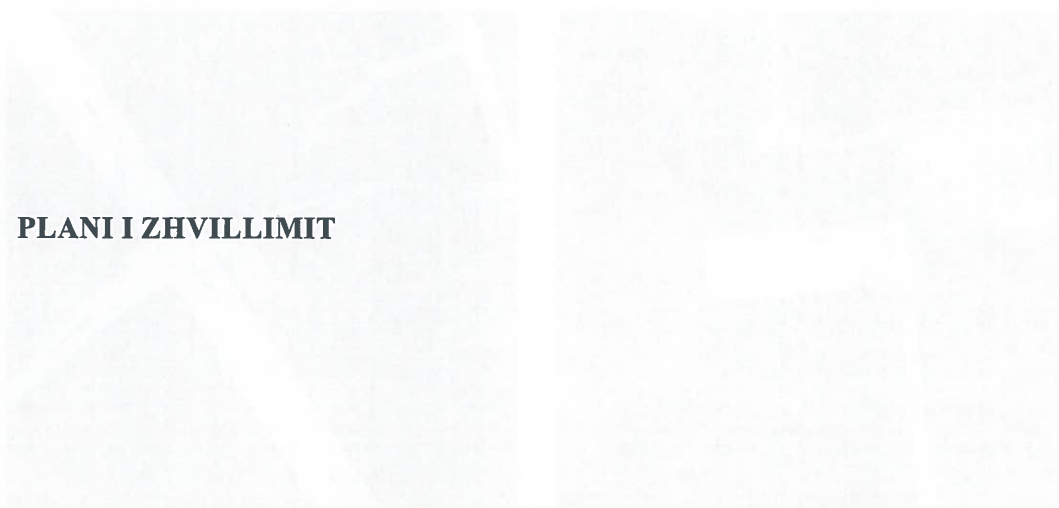
- Kompatibilitetin e strukturës konstruktive të objektit me strukturën funksionale
- Kompatibilitetin e rrjetit teknologjik me strukturën funksionale
- Racionalitetin e strukturës teknologjike të objektit.

Si rezultat, qëllimet e qasjes projektuese mund të përmbledhen në pikat e mëposhtme:

1. Eficiencë e investimit
2. Eficiencë e implementimit të projektit në terma kohorë (zbatueshmëria)
3. Cilësi e lartë e jetesës së përdoruesve, pavarësisht koston së investimit
4. Përmirësim i cilësisë së hapësirës publike duke gjeneruar dhe vlera estetike në mjedisin e ndërtuar
5. Gjenerim i shembujve referencialë në mjedisin e ndërtuar në lidhje me aplikimin e tipologjisë së banesës kolektive.
6. Fleksibilitet i shndërrimit të tipologjive të njësive minimale pa modifikuar impiantin teknologjik përkatës. Pra nyjet higjeno-sanitare dhe zonat e gatimit mbeten të pandryshuara në kate, gjë që ndikon në reduktimin e kostove, eficiencën kohore dhe mirëfunksionimin afatgjatë të objektit të banimit.

Në kushtet specifike, për eficiencë të vendimmarrjeve lokale, jemi përpjekur të realizojmë objektet akomodues të propozuara, mbi gjurmën e objekteve ekzistuese, tre prej të cilave aktualisht janë shembur (Pallati Nr.1, Rruga “26 Nëntori”, Lagja Nr.7, Rajoni Nr.2, Pallati Nr.2, Rruga “Shoqëria Bashkimi”, ZK 8513, Nr.P. 3/66 dhe Pallati Nr.4,, Nr.14, Bulevardi “Dyrrah”, Zk 8514, Nr.P. 1/362) dhe Pallati Nr.3, Rruga “Dalip Peza”, Lagja Nr.17, Zk. 8513, Nr.P. 5/979-Nd, i cilësuar i pabanueshëm. Një prej sfidave projektuese është dhe strehimi në të njëjtin objekt i të gjithë banorëve të shpallur të pastrehë, në përputhje me legjislacionin në fuqi. Ky parakusht rezulton i vështirë, pasi detyra e projektimit në dy prej rasteve kërkon kapacitete të strukturave ndërtimore më të mëdha sesa struktura ekzistuese me përjashtim të objektit në truallin e Pallatit Nr.3, rruga “Dalip Peza”. Objekti i propozuar në truallin e pallatit Nr.3, ndoshta për të njëjtën sipërfaqe totale ndërtimi, gjeneron një kapacitet më të madh strehimi. Detyrën e vështirëson fakti që banorët e pallatit Nr.2, trualli i të cilit do i dedikohet memorialit në kujtim të viktimave, kërkohet të akomodohen në tre objektet e mbetur. Kjo kërkesë realizohet nëpërmjet optimizimit të njësive minimale, gjithmonë referuar legjislacionit në fuqi (VKM 904/2020).





4 PLANI I ZHVILLIMIT

Planifikimi i zhvillimit është një proces i përhershëm dhe i ndryshueshëm, i cili përfshin planifikimin e tërësive të ndryshme të territorit dhe zhvillimit të tyre. Ky proces është i nevojshëm për të siguruar zhvillim të qëndrueshëm dhe të përbashkët të territorit dhe zhvillimit të tyre.

Planifikimi i zhvillimit është një proces i përhershëm dhe i ndryshueshëm, i cili përfshin planifikimin e tërësive të ndryshme të territorit dhe zhvillimit të tyre.

Planifikimi i zhvillimit është një proces i përhershëm dhe i ndryshueshëm, i cili përfshin planifikimin e tërësive të ndryshme të territorit dhe zhvillimit të tyre.



4.1 Plani i përdorimit të tokës dhe projektimit urban



Planvendosjet e objekteve të propozuar në hartën e përdorimit të tokës

Propozimet e 3 objekteve të banimit për rindërtim mbështeten në aktin normativ Nr. 9, datë 16.12.2019 “Për Përballimin E Pasojave Të Fatkeqësisë Natyrore”, Neni 18, Procesi i rindërtimit dhe programet e tij, pika c), e cila mundëson rindërtimin e ndërtesave të shembura nga fatkeqësia natyrore në të njëjtin truall dhe jo instrumente ligjorë lokale të menaxhimit të territorit (IPV 2013 dhe PPV 2016)

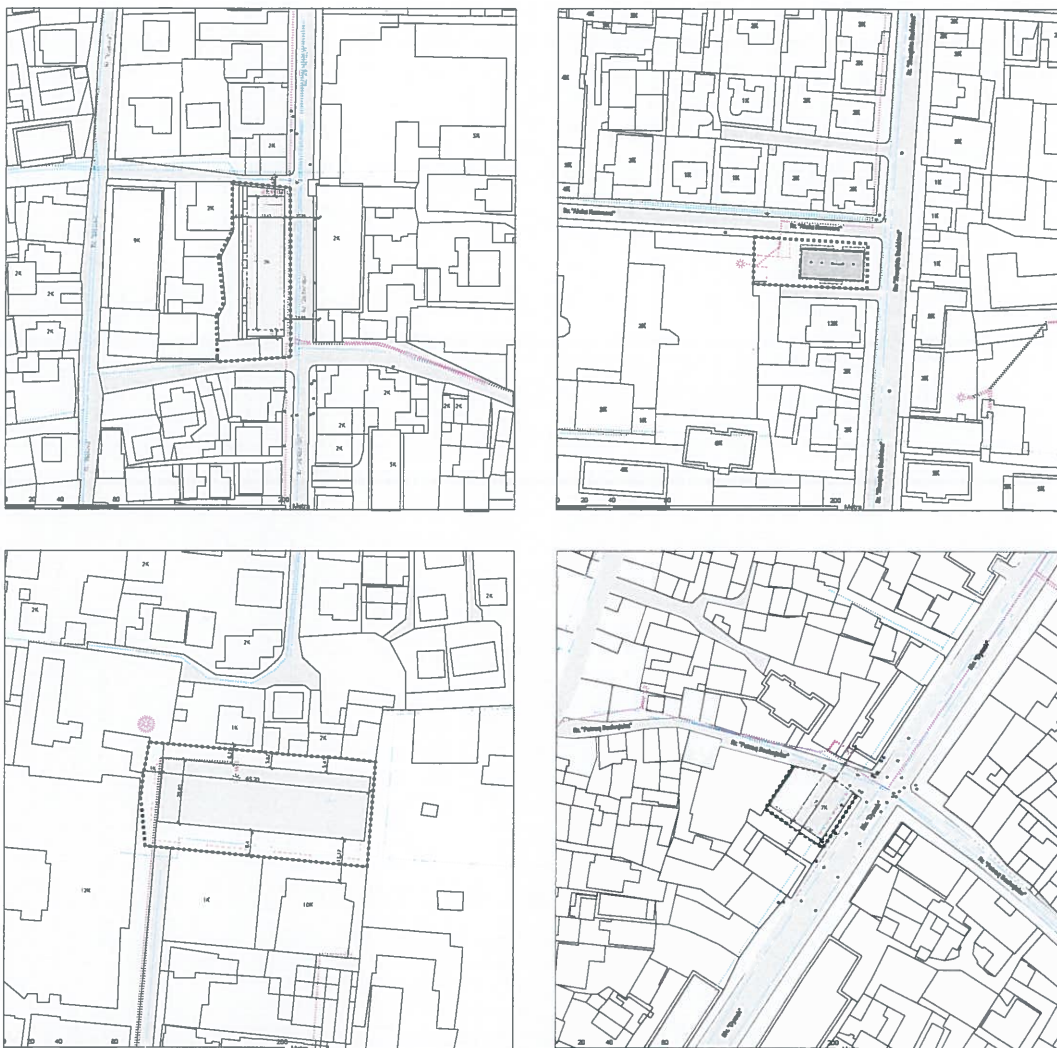
Në hartën bashkangjitur paraqiten kategoritë e përdorimit të tokës sipas IPV 2013. Njësitë në të cilat ndodhen pallatet e kësaj PdyV-je janë A.2.1, A.3.4, M.2.0

A / Banim - përfshin territore dhe struktura ku kryhen funksione dhe aktivitete të banimit

M / Qendra historike - përfshin territore dhe struktura brenda zonës së mbrojtur të Trashëgimisë Kulturore



4.2 Plani i infrastrukturave publike dhe mbrojtjes së mjedisit/tokës



Planvendosjet e objekteve të propozuar në hartën e infrastrukturave publike

Nga pikëpamja urbane strukturat do të krijojnë përmirësime për të gjithë zonën ku gjenden. Rritja e numrit të automjeteve private në Durrës bën të domosdoshme rritjen e kapacitetit të parkimit. Parcelat subjekt i PDyV janë të lokalizuara në zona të ndryshme të qytetit të Durrësit. Të gjitha gjenden brenda strukturës urbane të qytetit dhe për këtë arsye shihen si një rast unikal për të aplikuar teori arkitekture si ajo e “akupunkturës urbane” duke gjeneruar vlera formale dhe jo vetëm në mjedisin e ndërtuar. Duke qenë se objektet vendosen në zona të formuara urbane, lidhja me infrastrukturën rrugore, infrastrukturën e ujësjellës-kanalizimeve dhe të infrastrukturës së furnizimit të energjisë elektrike është lehtësisht e realizueshme.

I vetmi objekt i cili gjeneron vende parkimi brenda strukturës së propozuar (nëntokë) është Pallati Në Rrugën “Dalip Peza”, Lagjia Nr.17, Zk.8513, Nr.P. 5/979-Nd.

5 RREGULLORJA E PLANIT



Kjo Rregullore është mbështetur në Ligjin Nr.107 datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” të ndryshuar me Ligjin Nr. 73/2015, Ligjin Nr. 28/2017, Ligjin Nr.42/2019 , Vendimit të K.RR.T.R.SH-së Nr. 03, dt. 21.08.2002 dhe Vendimin e Këshillit të Ministrave Nr.686, datë 22.11.2017 “Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit”.

Kjo Rregullore teknike është hartuar në zbatim të PLANIT TË DETYRUAR VENDOR PËR ZONAT Ë DËMTUARA PIKËSORE, 4 BANESA KOLEKTIVE, BASHKIA DURRËS, hartuar nga STUDIO B&L.

5.2 Rregullat e përgjithshme të përdorimit të tokës

Duke qenë se dokumenti i përgatitur është PdyV Pikësore për 4 objektet e banimit, nuk ka ndryshime të ndjeshme në nivel njësie strukturore, sidomos për sa i përket përdorimit të lejuar të tokës, i cili mbetet :

A / Banim - përfshin territore dhe struktura ku kryhen funksione dhe aktivitete të banimit për:

Pallati Nr.1062, Rruga “26 Nëntori”, Lagjia Nr.7, Rajoni Nr.2,

Pallati “Barons”, Nr.4, Rruga “Shoqëria Bashkimi”, Zk 8513, Nr.P. 3/66,

Pallati në Rrugën “Dalip Peza”, Lagjia Nr.17, Zk.8513, Nr.P. 5/979-Nd

M / Qendra historike - përfshin territore dhe struktura brenda zonës së mbrojtur të Trashëgimisë Kulturore për:

Pallati Nr.14, Bulevardi “Dyrrah”, Zk 8514, Nr.P.1/362

Për sa i takon distancave dhe pozicionimit të objektit në shesh është ruajtur kryesisht gjurma ekzistuese, si dhe është zbatuar koncepti i “rradhitjes” ose i “vijës së ndërtimit” siç rekomandohet nga IPV Durrës 2013.

Projekti për miratimin për leje ndërtimi dhe projekti i zbatimit të 3 pallateve duhet të ndjekë udhëzimet e projektit paraprak, për:

1. organizimin e tipologjisë së apartamenteve në çdo kat
2. ndarjen funksionale për çdo tipologji apartamenti
3. vizionin arkitektonik të shprehur në volumetrinë aksonometrike

Kjo pikë, bashkë me disa të tjera të rregullores, duhet të integrohen në vendimin për miratimin e Lejes së Zhvillimit.



5.3 Rregullat për çdo njësi/ parcelë/ zonë zhvillimi - Pasaportën e çdo parcele të dëmtuar

Pasaporta për objektin e banimit të propozuar në sheshin e ndërtimit të

Pallatit Nr.1062, Rruga "26 Nëntori", Lagja Nr.7, Rajoni Nr.2

P.1 Rruga "26 NËNTORI"	
Sipërfaqja e sheshit të ndërtimit (m2)	1278.799
Sipërfaqja e gjurmës së ndërtimit (m2)	557.63
Sipërfaqe ndërtimi mbitokë (m2)	4461.04
Sipërfaqe ndërtimi nëntokë (m2)	0
Sipërfaqe totale ndërtimi (m2)	4461.04
Sipërfaqe banim (m2)	4445
Sipërfaqe shërbime (m2)	0
Numri i kateve mbitokë	8
Numri i kateve nëntokë	0
Lartësia në metra	25.68
KSHT (%)	43.6%
Intensiteti	3.5
Numri i apartamenteve (1+1)	16
Numri i apartamenteve (2+1)	17
Numri i apartamenteve (3+1)	15
Numri total i apartamenteve	48
Numri i njësive të shëbimit (tregtare)	0
Numri i vendparkimeve	0



Pasaporta për objektin e banimit të propozuar në sheshin e ndërtimit të

Pallatit Në Rrugën "Dalip Peza", Lagja Nr.17, Zk.8513, Nr.P. 5/979-Nd

P.3 Rruga "DALIP PEZA"	
Sipërfaqja e sheshit të ndërtimit (m2)	2597.36
Sipërfaqja e gjurmës së ndërtimit (m2)	1264
Sipërfaqe ndërtimi mbitokë (m2)	15458.00
Sipërfaqe ndërtimi nëntokë (m2)	2021.2
Sipërfaqe totale ndërtimi (m2)	17479.2
Sipërfaqe banim (m2)	15168.00
Sipërfaqe shërbime (m2)	290
Numri i kateve mbitokë	13
Numri i kateve nëntokë	1
Lartësia në metra	41.0
KSHT (%)	48.7%
Intensiteti	6.7
Numri i apartamenteve (1+1)	37
Numri i apartamenteve (2+1)	64
Numri i apartamenteve (3+1)	53
Numri total i apartamenteve	154
Numri i njësive të shëbimit	4
Numri i vendparkimeve	53



Pasaporta për objektin e banimit të propozuar në sheshin e ndërtimit të

Pallati Nr.14, Bulevardi "Dyrrah", Zk 8514, Nr.P.1/362

P.4 Bulevardi "DYRRAH"	
Sipërfaqja e sheshit të ndërtimit (m2)	459.894
Sipërfaqja e gjurmës së ndërtimit (m2)	247.165
Sipërfaqe ndërtimi mbitokë (m2)	1692.49
Sipërfaqe ndërtimi nëntokë (m2)	0
Sipërfaqe totale ndërtimi (m2)	1692.49
Sipërfaqe banim (m2)	1482.99
Sipërfaqe shërbime (m2)	209.5
Numri i kateve mbitokë	7
Numri i kateve nëntokë	0
Lartësia në metra	22.62
KSHT (%)	53.7%
Intensiteti	3.7
Numri i apartamenteve (1+1)	3
Numri i apartamenteve (2+1)	7
Numri i apartamenteve (3+1)	5
Numri total i apartamenteve	15
Numri i njësive të shëbimit	3
Numri i vendparkimeve	0



5.4 Rregullat për personat me aftësi të kufizuara, rregullat e ruajtjes së mjedisit

Në të gjithë objektet e propozuara, pjesë e kësaj PdyV-je, gjatë procesit të projektimit dhe të zbatimit, do të respektohen kushtet ligjore për personat me aftësi të kufizuara, sipas standardeve ligjore në respektim të Ligjit nr. 93/2014, datë 09.11.2014, “Për përfshirjen Sociale dhe Aksesueshmërinë e Personave me Aftësi të Kufizuara” dhe aktet nënligjore në zbatim të tij si dhe VKM nr. 1503 datë 19.11.2008, për miratimin e rregullores “Për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuar”. Të respektohen standardet e përcaktuara në Shtojcën 2, përveç rasteve kur këto normativa rregullohen me akte të veçanta ligjore.





Studio B&L

Rr. Myslym Shyri, 48/1, nr. 6, 1001

Tiranë (Shqipëri)

T. +355 692 082 868

E-mail: studio@arkitekt-bl.com

www.arkitekt-bl.com