

REPUBLIKA E SHQIPËRISË

Bashkia Durrës



Kryetar i Bashkisë

Znj.Emiriana Sako

MIRATOHET

RAPORT

Rishikimi i Planit të Detyruar Vendor për Zonat e Dëmtuara Pikësore, 1 banesë kolektive dhe 5 banesa individuale, Durrës.

Hartuar:

Agjencia Kombëtare e Planifikimit Të Territorit

Bashkia Durrës

Dhjetor 2020

PËRMBAJTJA

ANALIZA TERRITORIALE DHE AZHORNIMI I GJENDJES EKZISTUESE	3
1.1 Analiza e dokumenteve të planifikimit në fuqi për territorin e zonave të dëmtuara pikësore të PdyV	3
1.2 Analiza e territorit dhe gjendjes ekzistuese të përdorimit të tokës dhe infrastrukturave	8
1.3 Analiza e kushtëzimeve specifike sektoriale dhe e elementëve përjashtuese të zhvillimit	12
1.4 Analiza e marrëdhënieve të pronësisë mbi tokën	13
PROJEKT-IDEJA PARAPRAKE E BANESËS KOLEKTIVE DHE PLANI I 5 BANESAVE INDIVIDUALE	14
STRATEGJIA TERRITORIALE E ZHVILLIMIT	16
PLAN I ZHVILLIMIT	17
4.1 Plani i përdorimit të tokës.....	17
4.2 Plani i projektimit urban.....	18
RREGULLORJA E PLANIT	19
5.1 Rregullat e përgjithshme të përdorimit të tokës.....	19
5.2 Rregullat për çdo njësi / parcelë / zonë zhvillimit - Pasaporta e çdo parcele të dëmtuar.....	20
5.3 Rregullat për personat me aftësi të kufizuara, rregullat e ruajtjes së mjedisit	26

ANALIZA TERRITORIALE DHE AZHORNIMI I GJENDJES EKZISTUESE

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

Territori i Bashkisë Durrës aktualisht është subjekt i disa instrumenteve të planifikimit vendor të përpiluar dhe aprovuar 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.

Rishikimi i Planit të detyruar Vendor ku përfshihet edhe Objekti “Kastrati Group”, ku si pasoje e dëmit të shkaktuar nga prishja e detyruar e objektit “Kastrati Group” janë dëmtuar edhe 5 banesa individuale në afërsi me këtë të fundit, ka për qëllim rindërtimin në të njëjtin truall të 5 banesave Individuale të dëmtuara. Si rrjedhojë kufiri i zonës së rindërtimit në Rishikimin e PDyV-së zgjerohet dhe përfshin objektet, si më poshtë vijon:

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

Njësi banimi për ristrukturim në dendësi të lartë. Përdorimi i lejuar është Banim dhe struktura ndihmëse përkatëse, shërbime, zyra dhe aktivitet tregtar, si dhe shërbimet publike të interesit vendor. Ndalohen të gjitha tipet e aktiviteteve prodhuese dhe përdorimeve përkatëse, apo aktiviteti tregtar i madh. Në ndërtesat e para viteve 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. Tipologjia e propozuar hapësinore është e tipit bllok, me tipologji ndërtese me apartamente (lineare).

Një pjesë e sheshit të pallatit ndodhet në njësinë strukturore IN2, e cila ka si përdorim Stacion Elektrik.

5 njësi individuale banimi, të vlerësuara për shembje, si pasojë e prishjes së detyruar të pallatit “Kastrati Group”, në Rrugën “Dalip Peza”, Njësia Strukturore 2.7-1 (PPV 2016), Lagja nr. 17, Rajoni Nr.5, ZK 8513, përkatësisht:

- i. Banesë 1 Kt, nr. pas 5/594;*
- ii. Banesë 1 Kt, nr. pas 5/178;*
- iii. Banesë 1 Kt, nr. pas 5/182;*
- iv. Banesë 2 Kt, nr. pas 5/181;*
- v. Banesë 2 Kt, nr. pas 5/1006.*

Njësi banimi për rrizhvillim me dendësi të mesme. Përdorimi i lejuar është struktura ndihmëse përkatëse, tregtare, shërbime jo në shkallë të gjerë, restorante dhe bare, zyra publike dhe private, si dhe shërbime publike të interesit vendor. Ndalohen të gjithë tipet e aktiviteteve prodhuese dhe përdorimeve përkatëse.



LEGJENDA

 A_BANIM	 IN_SISTEMI INFRASTRUKTUROR	 OBJEKTE EKZISTUESE
 AR_AKTIVITETE SHOQËRORE DHE ARGËTIMI	 RRJETI RRUGOR	 GJURMA E OBJEKTIT TË DËMTUAR NGA TËRMETI
 IS_INSTITUCIONE	 KUFIRI I ZONËS SË RINDËRTIMIT	 GJURMA E OBJEKTEVE TË SHEMBUR
 AS_ARSIM	 KONTURI I OBJEKTIT TË PROPOZUAR	 PARCELA

- Harta të përdorimit të tokës, në njësité ku ndodhet kufiri i PDyV

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

Pallati “Kastrati Group” 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

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 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 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: Njësi 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 aktiviteteve 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 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	343
Numër banorësh	857
Numër përdoruesish	

Strategjia

Strategjia e zbatuar
Aksion i zbatuar

5 njësi individuale banimi, në Rrugën “Dalip Peza”, 2.7-1 (PPV 2016), Lagja nr. 17, Rajoni Nr.5, ZK 8513.

Kodi: A2.7

A2.7 -1

Emërtimi: Zona banimi për rihvillim me dendësi të mesme

Rregullat e përdorimit të tokës

Përdorimi (K.Bazë)	A
Përdorimi i lejuar	Banim dhe struktura ndihmëse përkatëse; Tregtare, Sherbime, jo ne shkalle të gjere; Restorante dhe bare; Zyra publike dhe private (banka, zyra postare etc.) Sherbime publike te interesit vendor.
Përdorimi në %	75 0
Sipërfaqja e njësisë (ha)	6.546501
kshr (%)	0.05
Kshp (%)	20
Përdorime të ndaluara	Te gjitha tipet e aktiviteteve prodhuese dhe përdorimeve perkatëse; Aktivitet tregtar te madh.
Shërbime	Kopësht
Përdorime të kushtëzuara	

Rregullat për çdo njësi

Mënyrat e ndërhyrjes	Rihvillim
Instr. për drejtimin e zhvillimit	
PDV	Po
Kushte për infrastrukturën	
Kushte të tjera	

Rregullore planifikimi te parceses

Madhesia e parceses min.	1500	
Madhesia e parceses max.	0	
I bruto max. (m2/m2)	2	0
I neto max. (m2/m2)	0	0
I totale me kushte (m2/m2)	0	
Ksht maksimal i lejuar (%)	45	0
Lartësia max. lejuar (kate)	6	
Lartësia e propozuar (m)	21	
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	1034
Numër banorësh	2584
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 per pallatin "Kastrati Group" në Rrugën "Dalip Peza"

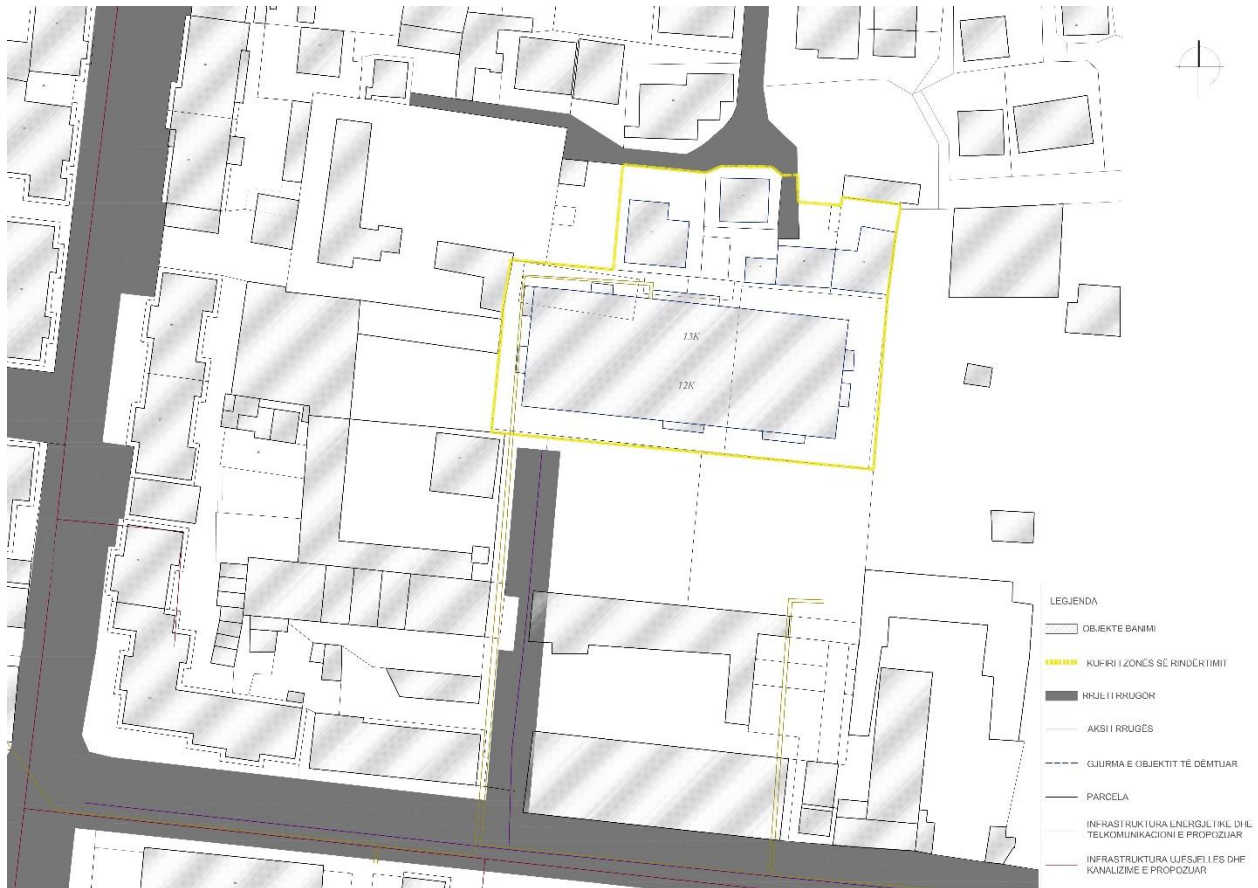
Pallati "Kastrati Group" në Rrugën "Dalip Peza", Lagjia Nr. 17, Zk. 8513, Nr. P, 5/979-ND

Ky objekt banimi është shembur. Përpara shembjes, gjatë hartimit të PDyV të zonave të dëmtuara pikësore, Grupi 1 me 4 banesa kolektive, janë rilevuar gjurma e katit përdhe dhe muri rrethues i objektit. Ky shesh ndërtimi nuk ka diferencë të theksuar kuotash.

5 njësi individuale banimi, të vlerësuara për shembje, në Rrugën "Dalip Peza", Lagja nr. 17, Rajoni Nr.5, ZK 8513:

Këto njësi banimi janë shembur, si pasojë e prishjes së detyruar të pallatit "Kastrati Group", në kufirin jugor të tyre. Rilevimi i tyre nuk është realizuar, por gjurmët e objekteve i referohen dokumenteve të pronësisë.

- Gjurma e objekteve të shembur
- Lidhja me rrjetin rrugor kryesor
- Akses në rrjetet ujësjellës, kanalizime, energji, telefon, internet



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

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

5 njësi individuale banimi, të vlerësuara për shembje, në Rrugën “Dalip Peza”, Lagja nr. 17, Rajoni Nr.5, ZK 8513:

Njësitë individuale të banimit aksesohen nga rrugët sekondare dhe terciare, të cilat përfundojnë në parcelat e banesave, në drejtimin verior të tyre. Rrugët dytësore lidhen me rrugën kryesore në perëndim. Kanë akses të linjave infrastrukturore.

- ***Pallati “Kastrati Group” në Rrugën “Dalip Peza”: numri i familjeve aktuale në pallatin e shembur dhe numri i anëtarëve të secilës familje:***

1 - 2 anëtarë = 33 familje

2 – 4 anëtarë = 57 familje

5+ anëtarë = 46 familje

Nr. i përgjithshëm = 136 familje

** Për pallatin “Kastrati Group” në Rrugën “Dalip Peza”, pjesë e PDyV-ZDP_Grupi 1_4 banesa kolektive Bashkia Durrës, rindërtimi i banesës kolektive bazohet në numrin e anëtarëve të familjeve, sipas VKM 904/2019.*

- *Njësitë individuale të banimit: sipërfaqet e gjurmës së secilës banesë, lartësia në kat dhe sipërfaqja totale:*

	Banesë 1 kt nr. pas 5/594	Banesë 1 kt nr. pas 5/178	Banesë 1 kt nr. pas 5/182	Banesë 2 kt nr. pas 5/181	Banesë 2 kt nr. pas 5/1006
Sipërfaqja e Gjurmës	138 m2	86 m2	34 m2	98 m2	123.5 m2
Nr. i kateve	1	1	1	2	2
Sipërfaqje totale	138 m2	86 m2	34 m2	196 m2	247 m2

**Për 5 njësitë individuale të banimit, rindërtimi do të realizohet në të njëjtin truall me të njëjtin sipërfaqe ndërtimi, sipas Vendimit të KSHR Nr. 59, datë 20.11.2020, pika 8.*

- *Përshtatshmëria e tokës për ndërtimin e banesës kolektive dhe banesave individuale*

Bazuar në të dhënat e disponueshme, në vijim përshkruhen fenomenet gjeologjike të pranishme në formacionet gjeologjike të hasura. Dukuritë më të dukshme gjeologjike dhe gjeodinamike që vërehen në këtë zonë janë:

Dukuria e përjarrimit: është e dukshme tek formacione rrënjësore, të cilat përbëhen nga argjilitë dhe alevrolite. Këto shkëmbinj janë depozitime të reja dhe me çimentim të dobër argjilor, që nën veprimin e agjenteve atmosferikë transformohen nga shkëmbinj të butë në dhera. Ky fenomen takohet në pjesën kodrinore të zonës (kodrat e Vorës, Shijakur, 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 Lalëxhit (Kepi i Rodonit). Rrymat e ujit në momentin e rreshjeve 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, zhavorresh, argjilash me përmbajtje lëndësh organike dhe shtresa torfe. Shtresat e rërës dhe të zhavoreve janë pak (deri në mesatarisht) të konsoliduara dhe nën veprimin e ngarkesës, konsolidohen brenda një kohe të shkurtës. Ndërsa shtresat e argjilave dhe torfes konsolidohen nën veprimin e ngarkesave për një kohe 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 Lalzit 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. Meqënëse kodrat e zonave nga Vora-Shijaku-Durrësi dhe Kepi i 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 merren masa, ato janë të pjesshme.

Zona e qytetit të Durrësit bën pjesë 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 mëposhte:

- Depozitimet e Kuaternarit (Q4 dt+kt)

Depozitimet detaro lagunore dhe kënetore përfaqsohen nga rëra kokërr-vogël, surëra, auargjila, argjila me lëndë organike dhe shtresa rërash me përmbajtje të lartë leshterikësh. Janë depozitime pak deri në mesatarisht të konsoliduara. Takohen në gjithë zonën ku do të rindërtohen godinat 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 80-100 m. 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 përhapur. 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 dobëta 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 sheshin 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 – 1.50) m. Janë ujëra 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 “Kastrati Group” në Rugën “Dalip Peza”, Lagjia Nr. 17, ZK: 8513, Nr.P. 5/979-Nd. Uljet kanë ndodhur në anën që objekti është më i lartë, duke qënë se pesha ka ndikuar, por aty janë konstatuar edhe 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 të merren parasysh fenomenet negative gjeologo-inxhinierike, për të mbrojtur ndërtimet e reja nga tërmetet që mund të ndodhin në të ardhmen.
6. Rekomandohet që format e objekteve të propozuara të jenë forma të rregullta gjeometrike.

1.3 Analiza e kushtëzimeve specifike sektoriale dhe e elementëve 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 zonës arkeologjike “A” dhe “B” të qytetit të Durrësit”. Pallati “Kastrati Group” në Rugën “Dalip Peza” dhe banesat individuale 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.

1.4 Analiza e marrëdhënieve të pronësisë mbi tokën



LEGJENDA

 PRONËSI SHTET	 PRONËSI PRIVATE
 KUFIRI I ZONËS SË RINDËRTIMIT	 GJURMA E BANESAVE INDIVIDUALE PER RINDERTIM
 KONTURI I OBJEKTIT TË PROPOZUAR	 OBJEKTE EKZISTUESE
 KUFIRI I NENNJESIVE	 GJURMA E OBJEKTIT TË DËMTUAR NGA TËRMETI

PROJEKT-IDEJA PARAPRAKE E BANESËS KOLEKTIVE DHE PLANI I 5 BANESAVE INDIVIDUALE



Hartë e përgjithshme e pozicionit të zonës në raport me qytetin

Vendimet e marra në vijim në lidhje me:

- Dimensionet në plan të njollës së objektit të propozuar
- Lartësisë së objektit të propozuar

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 dakordësimet pas takimeve të realizuara me AKPT dhe me Bashkinë Durrës.

- Sipërfaqet e gjurmëve, sipërfaqet totale, lartësitë, KSHT dhe intensiteti i lejuar për secilën banesë individuale

mbështetet në Vendimin e KSHR Nr. 9, më datë 20.11.2020, pika 8, për rindërtimin në të njëjtin truall me të njëjtën sipërfaqe ndërtimi i 5 (pesë) njësi individuale të banimit të vlerësuara “për shembje”, si pasojë e prishjes së detyruar të pallatit “Kastrati Group” (Pallati në rrugën “Dalip Peza”).

	<i>Struktura 1+1</i>	<i>Struktura 2+1</i>	<i>Struktura 3+1</i>	<i>Total apart.</i>	<i>Sip. Shërbimi</i>	<i>Njësi garazhd</i>	<i>Sip. Garazhd</i>
Pallati “Kastrati Group” në Rrugën “Dalip Peza”, Lagjia Nr. 17, Zk. 8513, Nr.P.5/979-Nd	33	57	46	133	0	33	782.5

Detyra e projektimit hartuar nga AKPT, mbështetur mbi informacionin e Bashkisë Durrës, për pallatin “Kastrati Group” në rrugën “Dalip Peza”

	<i>Nr. Pasurie</i>	<i>Sip. Gjurmë e objektit të shembur</i>	<i>Lartësia në kat e objektit të shembur</i>	<i>Sip. Totale e objektit të shembur</i>
<i>B.1</i>	<i>5/597</i>	<i>351</i>	<i>1</i>	<i>351</i>
<i>B.2</i>	<i>5/182</i>	<i>34</i>	<i>1</i>	<i>34</i>
<i>B.3</i>	<i>5/178</i>	<i>86</i>	<i>1</i>	<i>86</i>
<i>B.4</i>	<i>5/181</i>	<i>98</i>	<i>2</i>	<i>196</i>
<i>B.5</i>	<i>5/1006</i>	<i>123.5</i>	<i>2</i>	<i>247</i>

Detyra e projektimit hartuar nga AKPT, mbështetur mbi informacionin e Bashkisë Durrës, për 5 njësitë individuale të banimit.

Detyrat e mësipërme e projektimi janë dakordësuar me AKPT dhe Bashkinë Durrës përmes takimeve gjatë procesit të punës.

Sipërfaqet e njësive të banimit të realizuara në projekt idenë e Pallatit “Kastrati Group” në Rrugën “Dalip Peza” 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 (m²)
Deri në 2 anëtarë	1+1	45 m ² deri në 60 m ²
2 deri 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

Sipërfaqet e njësive individuale të banimit të propozuara në plan për 5 njësitë individuale janë mbështetur në Vendimin e KSHR Nr. 9, më datë 20.11.2020, pika 8, për rindërtimin në të njëjtin truall me të njëjtën sipërfaqe ndërtimi i 5 (pesë) njësive individuale të banimit të vlerësuara “për shembje”, si pasojë e prishjes së detyruar të pallatit “Kastrati Group” në rrugën “Dalip Peza”.

Tabelë B

	<i>KSHT ekz.</i>	<i>I ekz.</i>	<i>Sip. e parcelës</i>	<i>Sip. e gjurmës së ndërtimit</i>	<i>Sip. ndërtimi mbi tokë</i>	<i>Sip. nëntokë</i>
<i>B1</i>	39%	0.39	351	138	138	0
<i>B2</i>	29%	0.29	119	34	34	0
<i>B3</i>	48%	0.48	178.6	86	86	0
<i>B4</i>	65%	1.31	150	98	194	0
<i>B5</i>	43%	0.87	284	123.5	247	0

Rindërtimi i banesave individuale mbi bazën e sipërfaqeve të objekteve të shembur

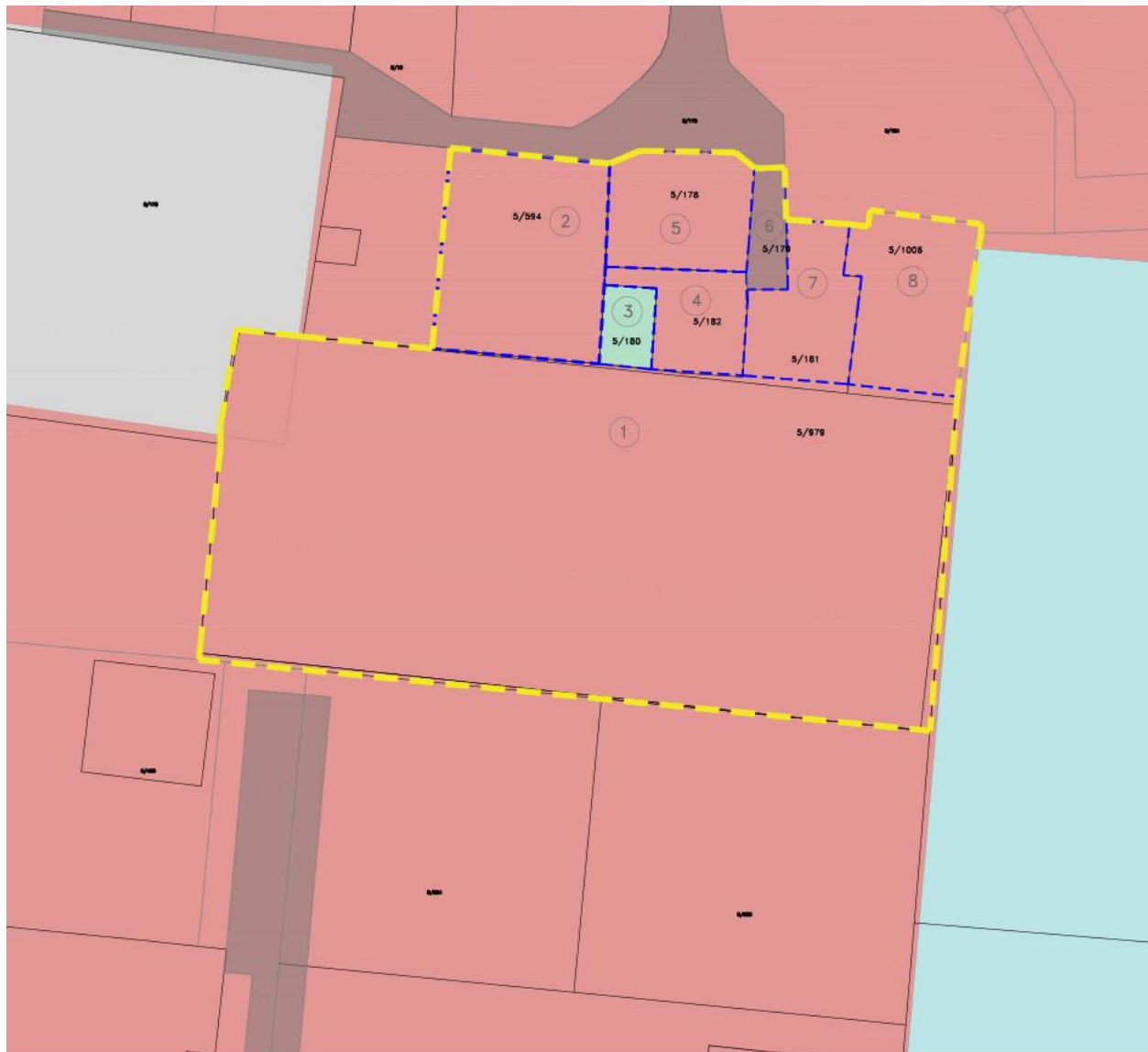
STRATEGJIA TERRITORIALE E ZHVILLIMIT

Rishikimi i Planit të detyruar Vendor synon strehimin e banorëve të dëmtuar nga tërmeti i Nëntorit 2019, të cilët janë cilësuar të pastrehë nga institucionet vendore, si dhe të banorëve, 5 banesat individuale të të cilëve janë shembur si pasojë e shembjes së pallatit “Kastrati Group”.

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.

PLANI I ZHVILLIMIT

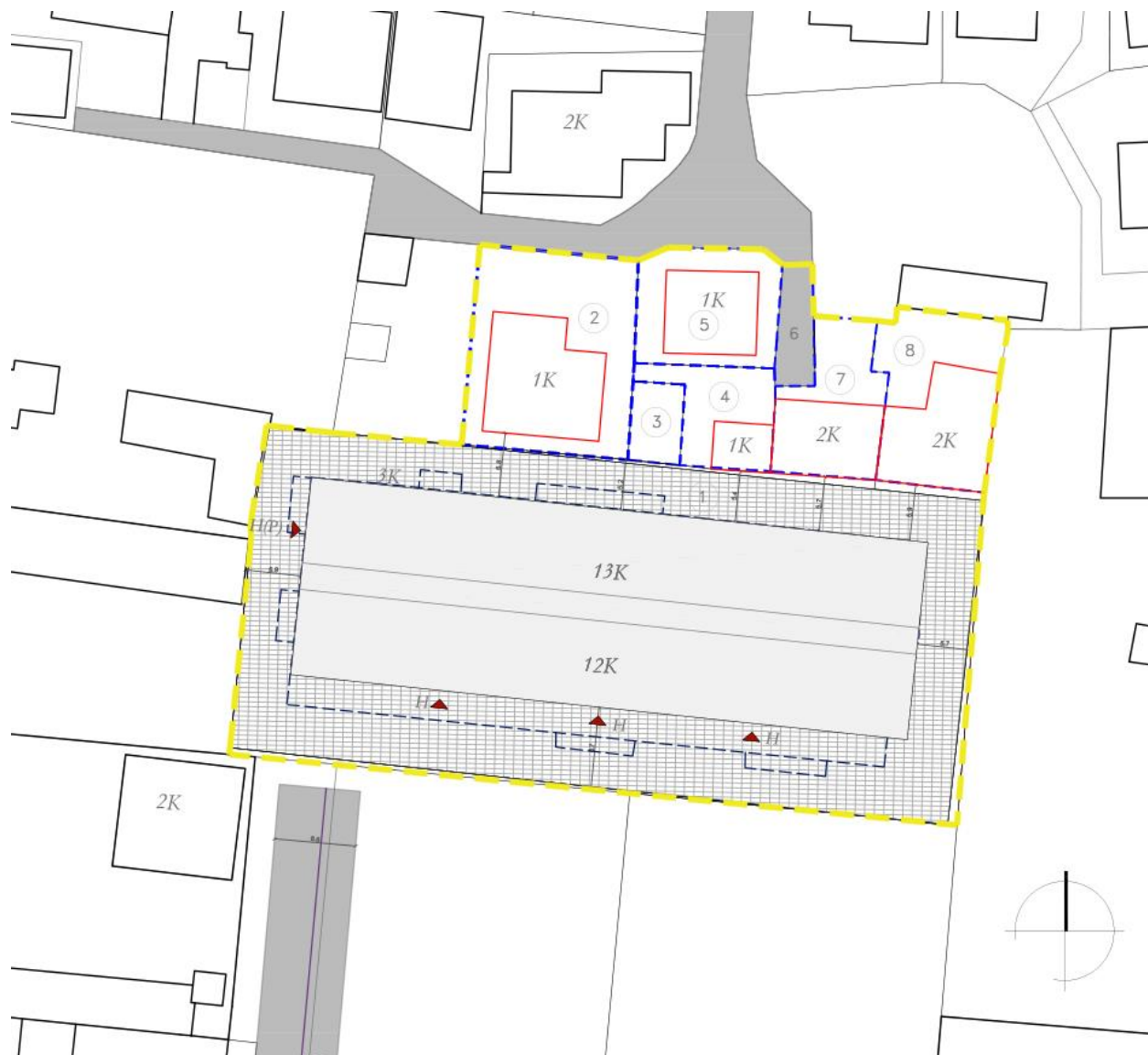
4.1 Plani i përdorimit të tokës



LEGJENDA

A_BANIM	IN_SISTEMI INFRASTRUKTUROR	OBJEKTE EKZISTUESE
AR_AKTIVITETE SHOQËRORE DHE ARGËTIMI	RRJETI RRUGOR	PARCELA
IS_INSTITUCIONE	KUFIRI I ZONËS SË RINDËRTIMIT	KODI I NËNNJËSISË
AS_ARSIM	KUFIRI I NËNNJËSIE	

4.2 Plani i projektimit urban



LEGJENDA

--- KUFIRI I ZONËS SË RINDËRTIMIT	--- PARCELA	1 KODI I NËNNJËSISË
--- KONTURI I OBJEKTIT TË PROPOZUAR	--- OBJEKTE EKZISTUESE	 RRJETI RRUGOR
--- KUFIRI I NËNNJËSIVË	--- GJURMA E OBJEKTIT TË DËMTUAR NGA TËRMETI	--- GJURMA E BANESAVE INDIVIDUALE PËR RINDËRTIM

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 RISHIKIMIT TË PLANIT TË DETYRUAR VENDOR PËR ZONAT Ë DËMTUARA PIKËSORE, 1 BANESË KOLEKTIVE DHE 5 BANESA INDIVIDUALE, BASHKIA DURRËS, hartuar nga AKPT në bashkëpunim me STUDIO B&L dhe Bashkinë Durrës.

5.1 Rregullat e përgjithshme të përdorimit të tokës

Duke qenë se dokumenti i përgatitur është PdyV Pikësore për 1 banesë kolektive dhe 5 banesa individuale, 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 “Kastrati Group” në Rugën “Dalip Peza”, Lagjia Nr.17, Zk.8513, Nr.P. 5/979-Nd
5 banesa individuale në Rugën “Dalip Peza”, Lagjia Nr. 17;

Për sa i takon distancave dhe pozicionimit të banesës kolektive 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 pallatit 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.

Projektet për miratim për leje ndërtimi dhe projektet e zbatimit të 5 banesave individuale, duhet të ndjekin treguesit zhvillimorë ekzistues sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje (sipërfaqe ndërtimit, KSHT, Intensitet etj.

5.2 Rregullat për çdo njësi / parcelë / zonë zhvillimit - Pasaporta e çdo parcele të dëmtuar

Pasaporta për objektin e banimit të propozuar në sheshin e ndërtimit të Pallatit "Kastrati Group" në Rrugën "Dalip Peza", Lagjia Nr. 17, Zk.8513, Nr. P. 5/979-Nd

Pallati "Kastrati Group" Rruga Dalip Peza	
<i>Nënnjësia</i>	<i>1</i>
<i>KSHT</i>	<i>48.7%</i>
<i>I</i>	<i>6.7</i>
<i>Lartësia (kat)</i>	<i>13</i>
<i>Lartësia (metra)</i>	<i>41</i>
<i>Numri i kateve nëntokë</i>	<i>1</i>
<i>Sipërfaqja e sheshit të ndërtimit (m²)</i>	<i>2597.36</i>
<i>Sipërfaqja e gjurmës së ndërtimit (m²)</i>	<i>1 264 (sipas PDyV)</i>
<i>Sipërfaqja e ndërtimit mbi tokë (m²)</i>	<i>15 458</i>
<i>Sipërfaqja e ndërtimit nëntokë (m²)</i>	<i>2021.2</i>
<i>Sipërfaqe totale ndërtimit (m²)</i>	<i>17 479.2 (sipas PDyV)</i>
<i>Sipërfaqe Banim</i>	<i>15 468</i>
<i>Sipërfaqe Shërbime</i>	<i>290</i>
<i>Numri i Apartamenteve (1+1)</i>	<i>37</i>
<i>Numri i Apartamenteve (2+1)</i>	<i>64</i>
<i>Numri i Apartamenteve (3+1)</i>	<i>53</i>
<i>Numri total i apartamenteve</i>	<i>154</i>
<i>Numri i njësive të shërbimit</i>	<i>40</i>
<i>Numri i vendparkimeve</i>	<i>53</i>

Pasaporta për objektin e banimit individual në parcelën me numër pasurie 5/597

Banesa Individuale A; Nr. Pasure 5/597.	
<i>Nënnjësia</i>	<i>2</i>
<i>KSHT</i>	<i>39.3%</i>
<i>I</i>	<i>0.39</i>
<i>Lartësia (kat)</i>	<i>1</i>
<i>Lartësia (metra)</i>	<i>4</i>
<i>Numri i kateve nëntokë</i>	<i>1</i>
<i>Sipërfaqja e sheshit të ndërtimit (m²)</i>	<i>351</i>
<i>Sipërfaqja e gjurmës së ndërtimit (m²)</i>	<i>138 (sipas dokumentit hipotekor)</i>
<i>Sipërfaqja e ndërtimit mbi tokë (m²)</i>	<i>138</i>
<i>Sipërfaqe totale ndërtimit (m²)</i>	<i>138 (sipas dokumentit hipotekor)</i>
<i>Sipërfaqe Banim</i>	<i>138</i>
<i>Sipërfaqe Shërbime</i>	<i>0</i>
<i>Numri i Apartamenteve (1+1)</i>	<i>Sipas gjendjes faktike</i>
<i>Numri i Apartamenteve (2+1)</i>	<i>Sipas gjendjes faktike</i>
<i>Numri i Apartamenteve (3+1)</i>	<i>Sipas gjendjes faktike</i>
<i>Numri i njësive të shërbimit</i>	<i>0</i>
<i>Numri i vendparkimeve</i>	<i>Sipas gjendjes faktike</i>

Pasaporta për objektin e banimit individual në parcelën me numër pasurie 5/182

Banesa Individuale B; Nr. Pasure 5/181.	
<i>Nënnjësia</i>	<i>4</i>
<i>KSHT</i>	<i>28.6%</i>
<i>I</i>	<i>0.29</i>
<i>Lartësia (kat)</i>	<i>1</i>
<i>Lartësia (metra)</i>	<i>4</i>
<i>Numri i kateve nëntokë</i>	<i>1</i>
<i>Sipërfaqja e sheshit të ndërtimit (m²)</i>	<i>119</i>
<i>Sipërfaqja e gjurmës së ndërtimit (m²)</i>	<i>34 (sipas dokumentit hipotekor)</i>
<i>Sipërfaqja e ndërtimit mbi tokë (m²)</i>	<i>34</i>
<i>Sipërfaqe totale ndërtimit (m²)</i>	<i>34 (sipas dokumentit hipotekor)</i>
<i>Sipërfaqe Banim</i>	<i>34</i>
<i>Sipërfaqe Shërbime</i>	<i>0</i>
<i>Numri i Apartamenteve (1+1)</i>	<i>Sipas gjendjes faktike</i>
<i>Numri i Apartamenteve (2+1)</i>	<i>Sipas gjendjes faktike</i>
<i>Numri i Apartamenteve (3+1)</i>	<i>Sipas gjendjes faktike</i>
<i>Numri i njësive të shërbimit</i>	<i>0</i>
<i>Numri i vendparkimeve</i>	<i>Sipas gjendjes faktike</i>

Pasaporta për objektin e banimit individual në parcelën me numër pasurie 5/178

Banesa Individuale C; Nr. Pasure 5/178	
<i>Nënnjësia</i>	<i>5</i>
<i>KSHT</i>	<i>48.2%</i>
<i>I</i>	<i>0.48</i>
<i>Lartësia (kat)</i>	<i>1</i>
<i>Lartësia (metra)</i>	<i>4</i>
<i>Numri i kateve nëntokë</i>	<i>1</i>
<i>Sipërfaqja e sheshit të ndërtimit (m²)</i>	<i>178.6</i>
<i>Sipërfaqja e gjurmës së ndërtimit (m²)</i>	<i>86 (sipas dokumentit hipotekor)</i>
<i>Sipërfaqja e ndërtimit mbi tokë (m²)</i>	<i>86</i>
<i>Sipërfaqe totale ndërtimit (m²)</i>	<i>86 (sipas dokumentit hipotekor)</i>
<i>Sipërfaqe Banim</i>	<i>86</i>
<i>Sipërfaqe Shërbime</i>	<i>0</i>
<i>Numri i Apartamenteve (1+1)</i>	<i>Sipas gjendjes faktike</i>
<i>Numri i Apartamenteve (2+1)</i>	<i>Sipas gjendjes faktike</i>
<i>Numri i Apartamenteve (3+1)</i>	<i>Sipas gjendjes faktike</i>
<i>Numri i njësive të shërbimit</i>	<i>0</i>
<i>Numri i vendparkimeve</i>	<i>Sipas gjendjes faktike</i>

Pasaporta për objektin e banimit individual në parcelën me numër pasurie 5/181

Banesa Individuale D; Nr. Pasure 5/181	
<i>Nënnjësia</i>	<i>7</i>
<i>KSHT</i>	<i>65.3%</i>
<i>I</i>	<i>1.31</i>
<i>Lartësia (kat)</i>	<i>2</i>
<i>Lartësia (metra)</i>	<i>7</i>
<i>Numri i kateve nëntokë</i>	<i>1</i>
<i>Sipërfaqja e sheshit të ndërtimit (m²)</i>	<i>150</i>
<i>Sipërfaqja e gjurmës së ndërtimit (m²)</i>	<i>98 (sipas dokumentit hipotekor)</i>
<i>Sipërfaqja e ndërtimit mbi tokë (m²)</i>	<i>194</i>
<i>Sipërfaqe totale ndërtimit (m²)</i>	<i>194 (sipas dokumentit hipotekor)</i>
<i>Sipërfaqe Banim</i>	<i>194</i>
<i>Sipërfaqe Shërbime</i>	<i>0</i>
<i>Numri i Apartamenteve (1+1)</i>	<i>Sipas gjendjes faktike</i>
<i>Numri i Apartamenteve (2+1)</i>	<i>Sipas gjendjes faktike</i>
<i>Numri i Apartamenteve (3+1)</i>	<i>Sipas gjendjes faktike</i>
<i>Numri i njësive të shërbimit</i>	<i>0</i>
<i>Numri i vendparkimeve</i>	<i>Sipas gjendjes faktike</i>

Pasaporta për objektin e banimit individual në parcelën me numër pasurie 5/1006

Banesa Individuale E; Nr. Pasurie 5/181	
<i>Nënnjësia</i>	<i>8</i>
<i>KSHT</i>	<i>43.5%</i>
<i>I</i>	<i>0.87</i>
<i>Lartësia (kat)</i>	<i>2</i>
<i>Lartësia (metra)</i>	<i>7</i>
<i>Numri i kateve nëntokë</i>	<i>1</i>
<i>Sipërfaqja e sheshit të ndërtimit (m²)</i>	<i>284</i>
<i>Sipërfaqja e gjurmës së ndërtimit (m²)</i>	<i>123.5 (sipas dokumentit hipotekor)</i>
<i>Sipërfaqja e ndërtimit mbi tokë (m²)</i>	<i>247</i>
<i>Sipërfaqe totale ndërtimit (m²)</i>	<i>247 (sipas dokumentit hipotekor)</i>
<i>Sipërfaqe Banim</i>	<i>247</i>
<i>Sipërfaqe Shërbime</i>	<i>0</i>
<i>Numri i Apartamenteve (1+1)</i>	<i>Sipas gjendjes faktike</i>
<i>Numri i Apartamenteve (2+1)</i>	<i>Sipas gjendjes faktike</i>
<i>Numri i Apartamenteve (3+1)</i>	<i>Sipas gjendjes faktike</i>
<i>Numri i njësive të shërbimit</i>	<i>0</i>
<i>Numri i vendparkimeve</i>	<i>Sipas gjendjes faktike</i>

Pasaporta për pronën shtet me numër pasurie 5/176

Pronë shtet 1; Nr. Pasure 5/176	
<i>Nënnjësia</i>	<i>3</i>
<i>KSHT</i>	<i>0%</i>
<i>KSHR</i>	<i>100%</i>
<i>I</i>	<i>0</i>
<i>Sipërfaqja e njësisë (m²)</i>	<i>45.25</i>

Pasaporta për pronën shtet me numër pasurie 5/179

Pronë shtet 2, Nr. Pasure; Nr. Pasure 5/179	
<i>Nënnjësia</i>	<i>6</i>
<i>KSHT</i>	<i>0%</i>
<i>KSHR</i>	<i>100%</i>
<i>I</i>	<i>0</i>
<i>Sipërfaqja e njësisë (m²)</i>	<i>47.42</i>

5.3 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.