



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

Leje Ndërtimi për: (Ndërtimi i kompleksit të Akademisë së Futbollit Durrës, me ambiente sportive dhe në funksion të Fondacionit "Dyrrah City Football Academy", prej 1, 2 dhe 3 katesh mbi tokë dhe 1 kati nëntokë, me vendndodhje në zonën e Spitalës, Bashkia Durrës, me subjekt zhvillues Fondacionin "Dyrrah City Football Academy".)

MIRATOHEM
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

Ministër i Arsimit dhe Sportit

Znj. Ogerta Manastirliu

Miraturar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr.2, Datë 02.07.2024

Vendndodhja: Bashkia Durrës

Subjekti Zhvillues: Dyrrah City Football Academy

Projektues: Marco Casamonti & Partners

Studio lokale: X-Plan Studio

2024

architecture & design NUIS: L01411038E

ON BEHALF OF
MARCO CASAMONTI & PARTNERS S.R.L
LUNGARNO B. CELLINI, 13
50125 FIRENZE
PARTIT A IVA 06878790481



Manastirliu

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme
 - 1.1 Baza Ligjore
 - 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar
2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor
 - 2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së
 - 2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim
3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese
4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit
 - 4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara
 - 4.2 Funksionet përbërëse të Projektit
 - 4.3 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
 - 4.4 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
 - 4.5 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet
5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës
 - 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Ligji 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” miratuar më datë 31.07.2014 (i ndryshuar).

Vendimii Këshillit të Ministrave nr. 408, datë 13.05.2015 është miratuar “Rregullorja e zhvillimit të territorit”, (e ndryshuar)

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 671, datë 29.07.2015 është miratuar “Rregullorja e planifikimit të territorit”, (e ndryshuar)

“Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës” miratuar me vendim të KKT-së nr. 4, datë 27.07.2022.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Parcela e marrë në studim gjendet në verilindje të qytetit të Durrësit dhe bën pjesë në Njësinë Administrative Durrës, në zonën e Spitallës. Dekada më parë pothuajse e gjithë zona u bë pjesë e nismës së pushtetit komunist për ti kthyer tokat kënetore në toka të përdorshme për prodhim. Aktualisht zona është e pandërtuar. Parcela kufizohet në jug me Universitetin ‘Aleksandër Moisiu’, në lindje me rrugën kryesore ‘Spitalle’ Rrugë Interurbane Dytësore, në veri me rrugën dytësore dhe në perëndim me kanalin e kullimit të tokave. Parcelat momentalisht janë në gjendje të patrajtuar, por parashikohet të sistemohet dhe të rivitalizohet sipas Planeve të Përgjithshme Vendore.

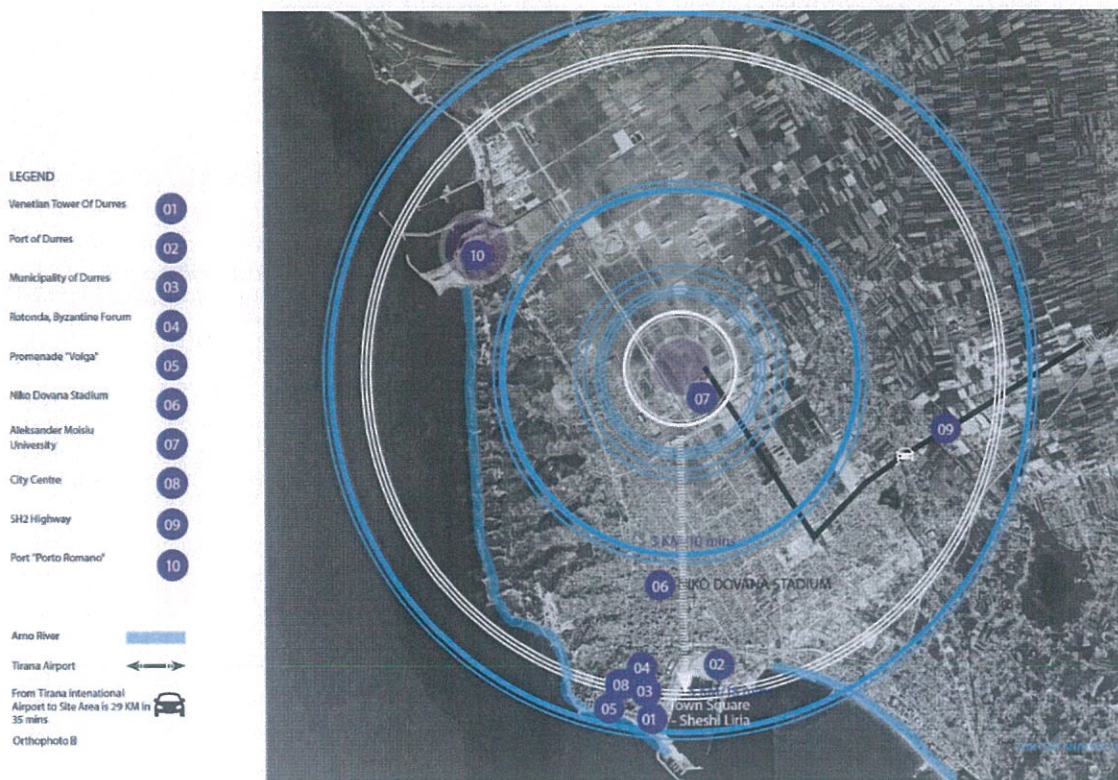


Fig. 1. Pozicionimi në lidhje me qytetin e Durrësit.



Fig. 2. Parcelat e marra në studim.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Zona e marrë në studim ndodhet pjesërisht në njësinë strukturore DR_UB_IE3_457/44 dhe pjesërisht në njësinë DR_UB_AS4_457/7. Kjo njësi për sa i përket përdorimit të lejuar të tokës është pjesë e kategorisë IE, pra Industri dhe Ekonomi në masën 100% dhe nënkategorisë IE3_Aktivitet Ekonomik Kompleks. Treguesit kryesor janë: Lartësia max e kateve - 3; Intensiteti i ndërtimit - 1.5; Koeficienti i shfrytëzimit të truallit - 50%. Kategoritë e Sistemit Urban janë: vetëm nënkategoria S2- Shërbime tregtare dhe biznesi. Njësia tjetër përmban karakteristika të cilat përcaktohet sipas Lejes së Zhvillimit ose Ndërtimi. Të përmbledhura këto të dhëna gjenden në tabelën e mëposhtme :

Njësia Strukturore: DR_UB_IE3_457/44		Njësia Strukturore: DR_UB_AS4_457/7	
Bashkia	Durrës	Bashkia	Durrës
Njësia	DR_UB_IE3_457/44	Njësia	DR_UB_AS4_457/7
Sistemi	UB_Urban	Sistemi	UB_Urban
Kategori 1	IE.Industri Ekonomi 100%	Kategori 1	AS.Arsim 100%
Kategori 2		Kategori 2	
Kategori 3		Kategori 3	
Kategori 4		Kategori 4	
Lartësia në Kate	3	Lartësia në Kate	LZH/LN
Lartësia në Metra	Sipas funksionit dhe projektit	Lartësia në Metra	LZH/LN
PDV	JO	PDV	LZH/LN
Intesitet	K1= 1.5	Intesitet	K1= LZH/LN
KSHT	K1= 50%	KSHT	K1= LZH/LN

Fig. 3. Të dhëna sipas e-Planifikimit

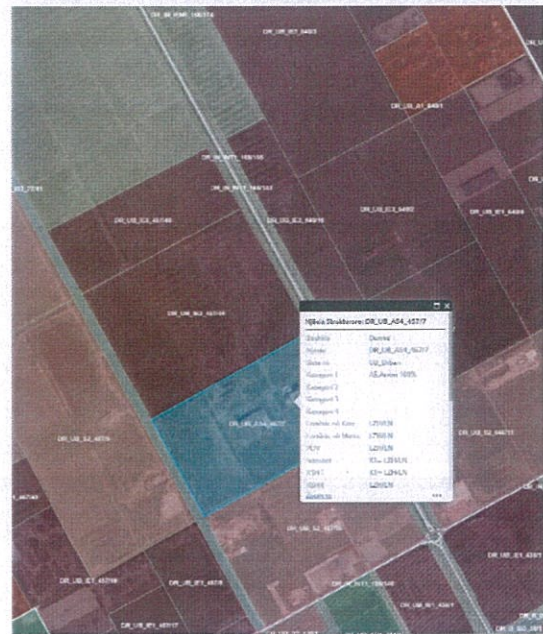
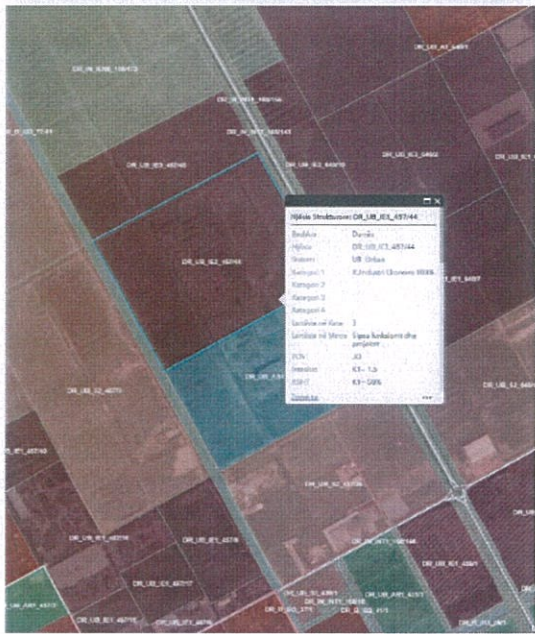


Fig. 4. Hartë e njësjve strukturore sipas e-Planifikimi për parcelat në studim

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

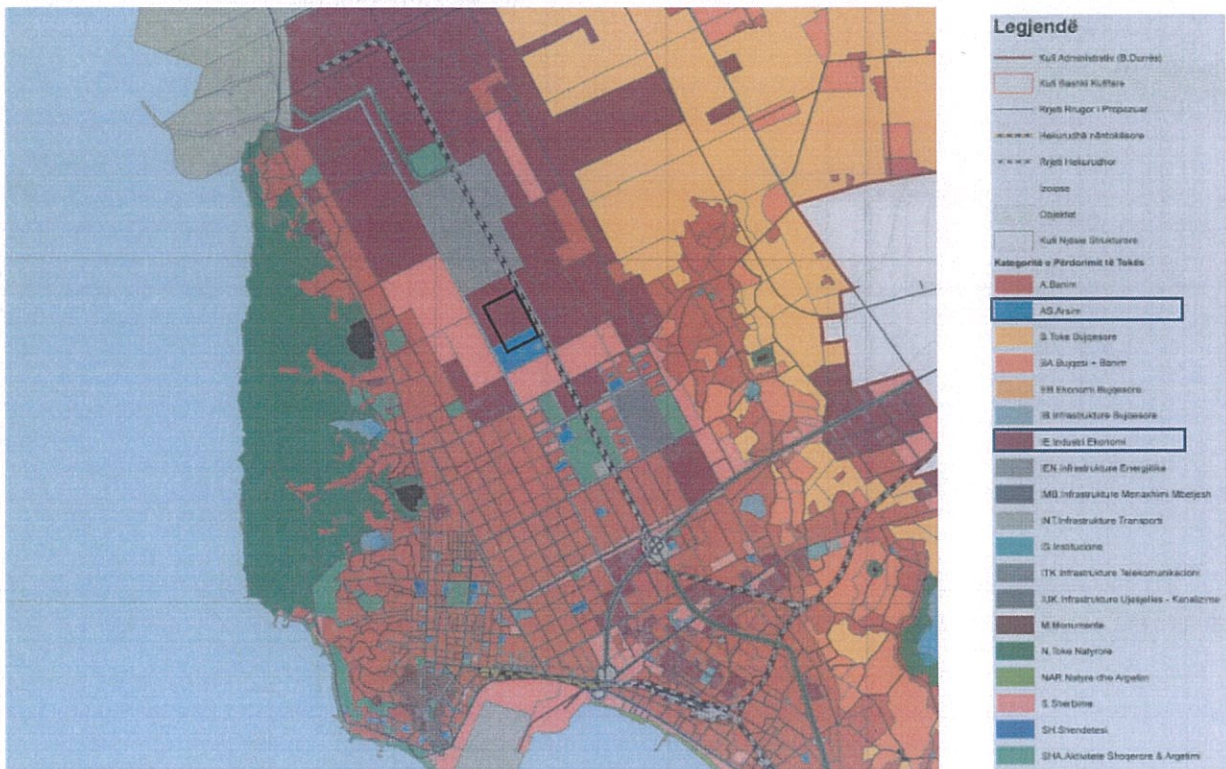


Fig. 5. Fragment nga harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, sipas PPV-së së Bashkisë Durrës



Fig 6. Fragment nga harta e rjetit rrugor të propozuar sipas PPV-së së Bashkisë Durrës

3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Projekti i propozuar pozicionohet jashtë kontekstit urban të qytetit të Durrësit, por është lehtësisht i arritshëm me anë të rrugëve në kontekstit rajonal. Zona e projektit ka akses të drejtpërdrejtë në rrugën interurbane dytësore duke u lidhur me zonën e 'Porto Romano', nëpërmjet autostradës SH2 me qytetin e Tiranës dhe Aeroportin Nënë Tereza si dhe me autostradën SH85 me rajonet jugore të vëndit. Parcela por edhe zona përreth është kryesisht e rrafshët me një diferencë altimetrie nga maksimumi 9.8m dhe më e ulta në -5m nën nivelin e detit.



Fig 7. Foto nga gjëndja ekzistuese

**V E N D I M
P Ë R**

KALIMIN NË PËRGEJGJËSI ADMINISTRIMI, NGA MINISTRIA E FINANCAVE DHE EKONOMISË TE MINISTRIA E ARSIMIT DHE SPORTIT, PËR FONDACIONIN "DURRAH CITY FOOTBALL ACADEMY", TË PRONAVE SHETËTËRORE ME NUMËR PASURIE 79/1 DHE 80/1, PJESË E ZONËS KADASTRALE NR.8517, BASHKIA DURRËS, NJËSIA ADMINISTRATIVE DURRËS, PËR NDËRTIMIN DHE ZHVILLIMIN E KOMPLEKSIT TË AKADEMISË SË FUTBOLLIT DURRËS, SI DHE PËR NJË NDRYSHIM NË VENDIMIN NR.262, DATË 6.4.2016, TË KËSHILLIT TË MINISTRAVE, "PËR SHPALLJEN E ZONËS SË TEKNOLOGJISË DHE ZHVILLIMIT EKONOMIK NË SPITALLË, DURRËS", TË NDRYSHUAR

Në mbështetje të nenit 100 të Kushtetutës dhe të neneve 13 e 15, të ligjit nr.8743, datë 22.2.2001, "Për pronat e paluajtshme të shtetit", të ndryshuar, me propozimin e ministrit të Arsimit dhe Sportit, Këshilli i Ministrave

V E N D O S I:

1. Kalimin në përgjegjësi administrimi, nga Ministria e Financave dhe Ekonomisë të Ministria e Arsimit dhe Sportit, të pronave shtetërore me numër pasurie 79/1, me sipërfaqe 99 770 m², dhe 80/1, me sipërfaqe 104 580 m², pjesë e zonës kadastrale nr.8517, Bashkia Durrës, Njësia Administrative Durrës, në zonën e Spitallës, sipas kartelave të pasurive dhe fragmenteve të hartës kadastrale, në aneksin 1, që i bashkëlidhen këtij vendimi dhe janë pjesë përbërëse të tij, për vënien në dispozicion të fondacionit "Durrah City Football Academy", me qëllim ndërtimin dhe zhvillimin e kompleksit të Akademisë së Futbollit Durrës.

2. Pasuritë e përcaktuara në pikën 1, të këtij vendimi, të përdoren për ndërtimin dhe zhvillimin e kompleksit të Akademisë së Futbollit Durrës, të ambienteve sportive dhe çdo shërbimi të nevojshëm, në funksion të promovimit dhe zhvillimit të sportit të futbollit në Republikën e Shqipërisë, si dhe realizimin e funksioneve të fondacionit "Durrah City Football Academy".

3. Në listën e pasurive që përfshihen në sipërfaqen e zonës teknologjike dhe zhvillimit ekonomik, bashkëlidhur vendimit nr.262, datë 6.4.2016, të Këshillit të Ministrave, "Për shpalljen e zonës së teknologjisë dhe zhvillimit ekonomik në Spitallë, Durrës", të ndryshuar, hiqen pronat shtetërore të përcaktuara në aneksin 1, që i bashkëlidhet këtij vendimi.

4. Ngarkohen Ministria e Arsimit dhe Sportit, Ministria e Financave dhe Ekonomisë, fondacioni "Durrah City Football Academy" dhe Agjencia Shtetërore e Kadastrës për zbatimin e këtij vendimi.

Ky vendim hyn në fuqi pas botimit në "Fletoren zyrtare".

Fig 8. Vendimi i Këshillit të Ministrave shkëputur nga Fletorja Zyrtare.

Vendimi i Këshillit të Ministrave i cili miraton: Kalimin në përgjegjësi administrimi, nga Ministria e Financave dhe Ekonomisë të Ministria e Arsimit dhe Sportit, për fondacionin "Durrah City Football Academy", të pronave shtetërore me numër pasurie 79/1 dhe 80/1, si pjesë e zonës kadastrale nr.8517, Bashkia Durrës, njësia administrative Durrës, për ndërtimin dhe zhvillimin e kompleksit të Akademisë së Futbollit Durrës, si dhe për një ndryshim në vendimin nr. 262, datë 06.04.2016, të Këshillit të Ministrave, "Për shpalljen e zonës teknologjike dhe zhvillimit ekonomik në Spitallë, Durrës", të ndryshuar.

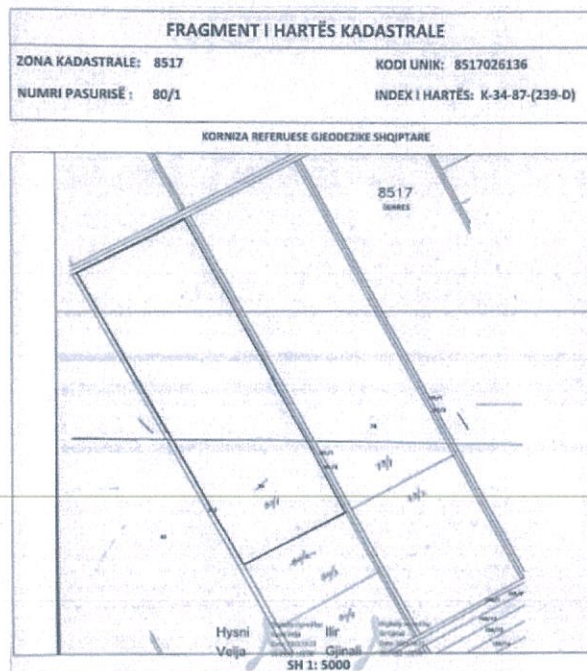


Fig 9. Fragment nga Harta Kadastrale

Parcelat e marra në studim bëjnë pjesë në zonën kadastrale nr.8517, Bashkia Durrës dhe kanë të dhënat si më poshtë:

Prona me numër pasurie 79/1 me sipërfaqe 99 770 m²

Prona me numër pasurie 80/1 me sipërfaqe 104 580 m²

Prona me numër pasurie 301/1 nga e cila do të zhvillohet një sipërfaqe 3 280 m²

Prona me numër pasurie 301/2 nga e cila do të zhvillohet një sipërfaqe 2 420 m²

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

Të gjitha zhvillimet në territor do të jenë në përputhje me kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës, sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Durrës. Kategoria e lejuara të përdorimit të tokës në këtë njësi është :

IE. – Industri dhe Ekonomi

AS. – Arsim



Fig 10. Imazh Tredimensional i Projektit.

4.1.1 Kampusi Sportiv, koncepti

Parcela e marrë në studim ka një formë të rregullt gjeometrike dhe karakterizohet nga prezenca e një rrjeti të rregullt perpendikular të ndarjes në miniparcela. Në konceptimin dhe riorganizimin e parcelës është menduar në makro-ndarje, e cila përmbush parametrat urbanë por edhe kërkesat e projektit, duke konsideruar pjesën veriore të tij për ndërtimin e kampusit dhe pozicionimin e Parkut rekreativ në pjesën jugore të tij.

Funksionet kryesore, të dedikuara mikpritjes, rezidencës dhe trajnimit, janë pozicionuar sipas një hierarkie e cila reflekton funksionalitetin që kërkon një kampus i tillë sportiv duke targetuar vizitorët dhe përdoruesit e kategorive të ndryshme.

Me pozicionim e ndërtesave pritëse dhe fushave sportive, të gjitha hapësirat lidhen së bashku nga ana kompozicionale nëpërmjet një aksi të fuqishëm me një dizajn dinamik dhe shumë organik. Hapësira e projektit si dhe konteksti nuk kanë altimetri dhe pikërisht për këtë arsye janë krijuar disa kalime në altimetri dhe në nivelin e tokës të cilat janë pozicionuar në mënyrë strategjike që të krijojnë pika shikimi drejt të gjithë zonës.

Një simbolikë tjetër arkitektonike, përveç aksit qendror i definuar nga kalimet jo të rregullta, është dhe streha e madhe e vendosur në hyrje të kampusit e cila përfshin dhe njehëson nën të të gjitha objektet e ndërtuara.



Fig. 11. Planvendosje e Kampusit Sportiv

Projekti për Kampusin e ri të Manchester City F.C në Durrës përpiqet të krijojë një ambient unik ku të gjitha skuadrat e ndryshme mund të trajnohen dhe luajnë. Pozicioni i menduar në Spitallë, një zonë periferike e Durrësit, vjen si rezultat jo vetëm prej aksesshmërisë dhe arritshmërisë shumë të mirë me pika të rëndësishme të qyteti dhe jo vetëm, por edhe me lehtësinë e të qënuarit pranë gjelbërimit, natyrës, duke kombinuar të mësuarit të sportit, respektin për natyrën dhe ambientin që na rrethon. Një sipërfaqe e madhe e mbuluar me panele fotovoltaike është vendosur mbi strehën hyrëse të kampusit për të siguruar energjinë e nevojshme që duhet.

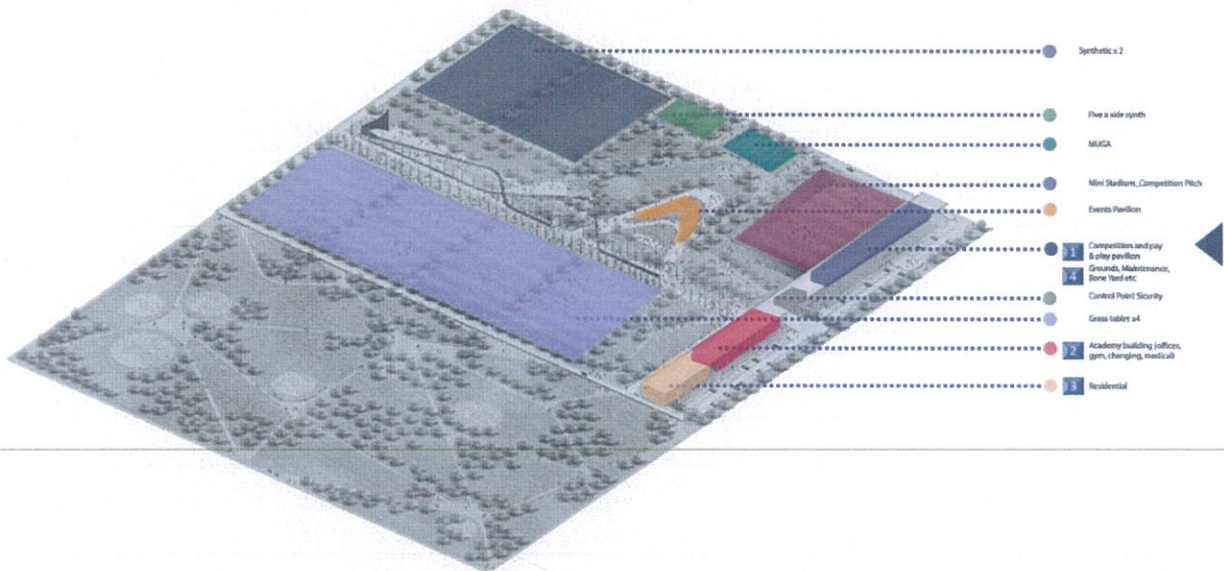


Fig. 12. Skema Funktionale e Projektit

4.1.2 Parkimet dhe Akseset

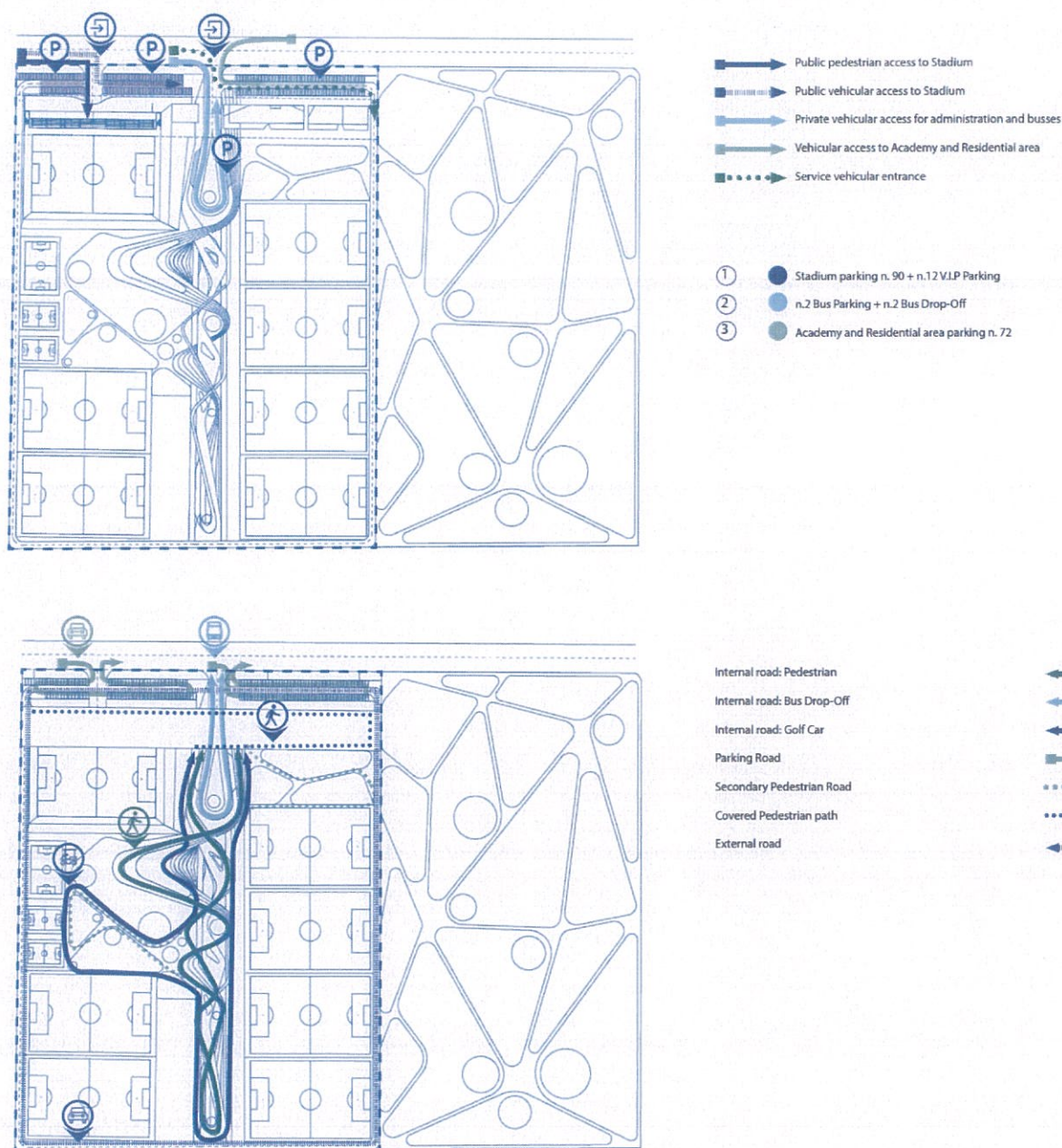


Fig. 13. Skemat e parkimeve dhe akseset në Kampus

Kampusi do të ketë parkime të jashtme lehtësisht të aksesueshme nga rruga kryesore prej një totali 146 poste. Ato janë të ndara sipas kategorisë së përdoruesve të Kampusit; parkime të dedikuara për Stadiumin, parkime të dedikuara për autobuzët dhe parkimet e dedikuara për Akademinë dhe rezidencat. Kampusi është lehtësisht i arritshëm në secilën pjesë të tij nëpërmjet itinerareve të dedikuara për përdorues dhe mjete të ndryshme lëvizëse. Në të gjithë perimetrin e tij është propozuar një rrugë automobilistike e cila lidhet dhe me zonën e parkimeve dhe rrugën e autobuzëve. Në brëndësi të Kampusit janë projektuar rrugë këmbësore kryesore dhe dytësore, pedonale të mbuluara si dhe rrugë për lëvizjen e makinave të golfit.

4.2 Funkzionet përbërëse të Kampusit Sportiv

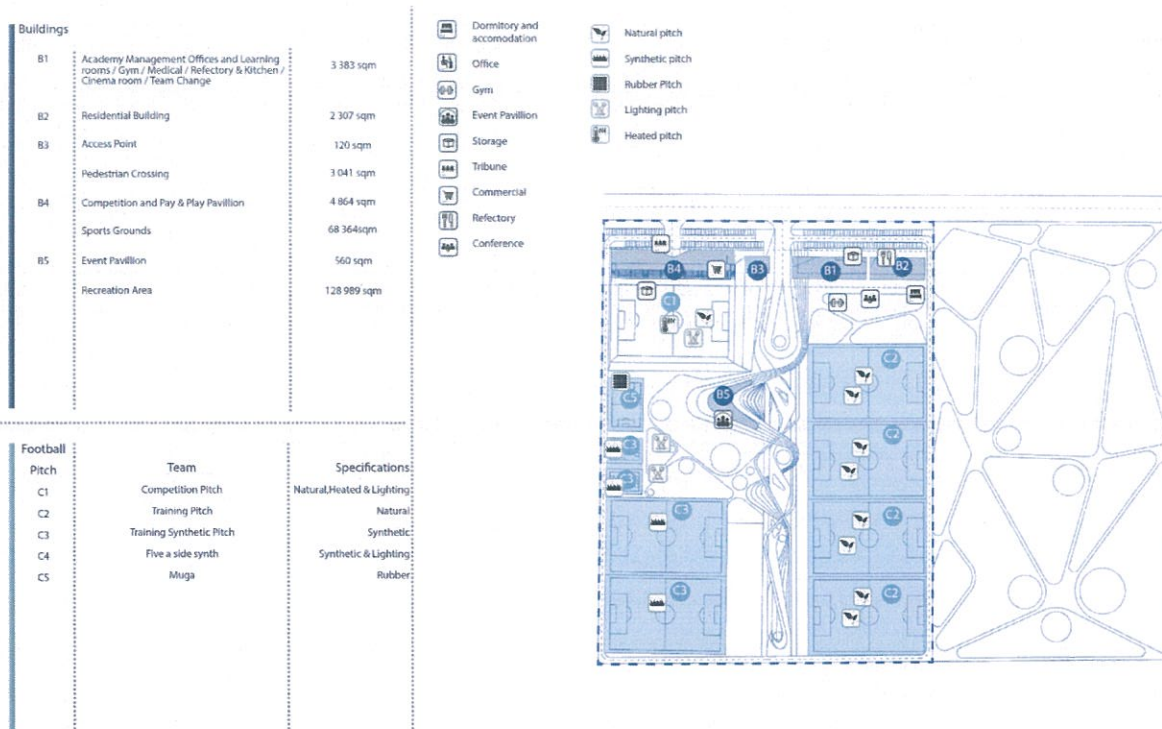


Fig. 14. Skema e pozicionimit të godinave dhe fushave

Qëllimi kryesor i këtij kampusi është krijimi i mundësisë për t'u trajnuar për të gjitha kategoritë e skuadrave. Ofrimi i shërbimeve në funksion të përmirësimit dhe krijimit të kushteve më të mira sportive të lojtarëve është objektivi kryesor, duke mbajtur në konsideratë kriteret europiane në projektim.



Fig 15. Imazh tredimensional i Projektit.



Fig 16. Imazh tredimensional i Projektit.

Ky kampus synon të grumbullojë një shumëllojshmëri shërbimesh në funksion jo vetëm të sportistëve, por edhe për të afruar vizitorë, duke i përfshirë dhe edukuar më shumë me botën e sportit. Rendisim kështu disa nga zërat kryesorë me sipërfaqet totale të këtij projekti :

Ambjente në funksion të Kampusit:

- Pavilioni 'Competition and pay & play'	7 407 m ²
- Godina e Akademisë (zyra, palestër, ambjente ndihmëse dhe mjekësore)	3 304 m ²
- Godina rezidenciale	2 333 m ²
- Ambjente për organizimin e eventeve	365 m ²
- Pikë kontrolli sigurie	290 m ²
- Pedonale	992 m linear
- Parku rekreativ dhe Infrastruktura	136 716 m ²
- Terrene Sportive	68 364 m ²

Tarraca të gjelbëruara të shfrytëzueshme:

- Tarraca 'Competition and pay & play'	2 652 m ²
- Tarraca e Akademisë	1 124 m ²
- Tarraca e godinave rezidenciale	803 m ²
- Tarraca me panele fotovoltaike	7 625 m ²
- Tarraca e Pavilionit të eventeve	905 m ²

Sipërfaqet e fushave të tipologjive të ndryshme së bashku me kalimet:

- Fusha Futbolli me bar natyral	34 040 m ²
- Fusha Futbolli me bar sintetik	17 020 m ²
- Fusha Five a Side	1008 m ²
- Fushat multifunksionale (MUGA)	1071 m ²
- Fusha e kompeticioneve	8510 m ²

4.2.1 Pavilioni 'Competition and pay & play'

Me një sipërfaqe totale prej 7 407 m² Pavilioni ndahet në dy nivele: kati i parë nëntokë (L-1_2 357 m²) dhe kati përdhe (L0_2 398 m²) tek të cilat strehoen funksionet si:

1. Shërbime	3 007 m ²
2. Sip. qarkullimi	667 m ²
3. Zyra	273 m ²
4. Sip. ndihmëse sportive	408 m ²
5. Ambjente tregtare	400 m ²

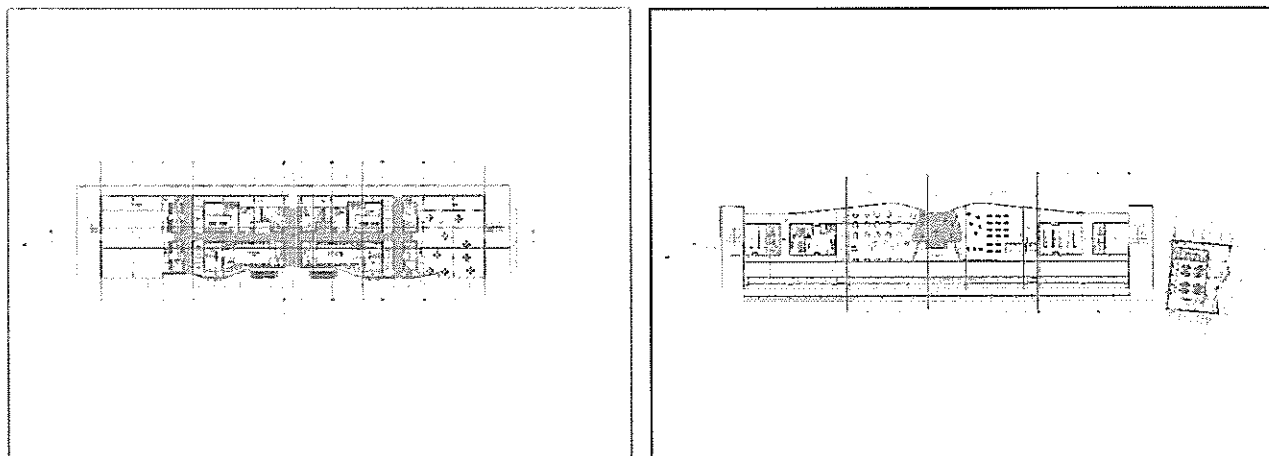


Fig 17. Planimetri e mobiluar e katit nëntokë dhe katit përdhe

4.2.2 Njësitë e godinave 4-5-6-7

Bloqet e njësiteve 4-5-6 dhe 7 kanë një sipërfaqe totale prej 2 333 m². Në këtë objekt përfshihen ambjente të ndryshme në nivelin e katit përdhe (L0_766 m²) dhe katit të parë mbitokë (L+1_764m²) sipas tipologjive të mëposhtme:

1. Shërbime	474 m ²
2. Sip. qarkullimi	133 m ²
3. Shërbime mjekësore	104 m ²
4. Sip. ndihmëse sportive	282 m ²
5. Dhoma	537 m ²

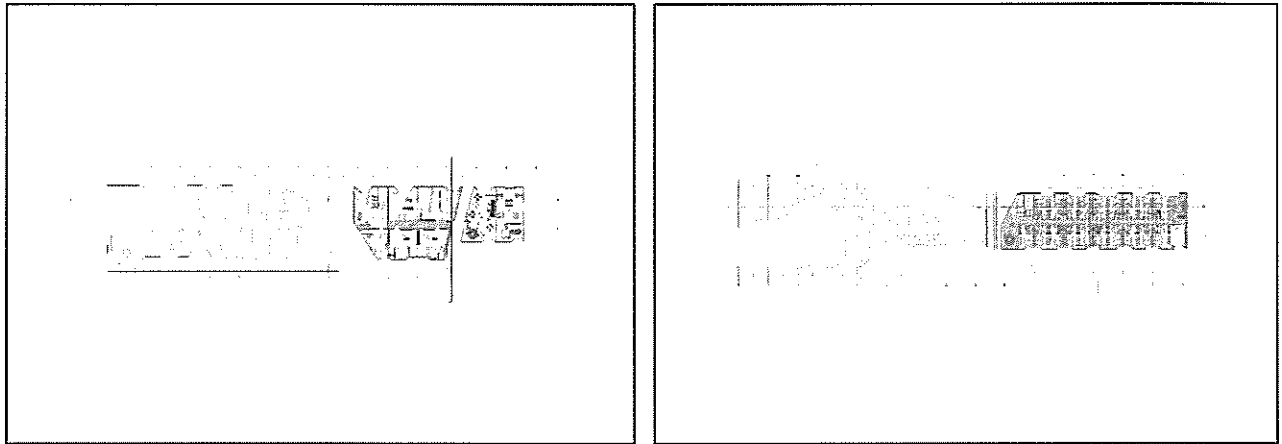


Fig 18. Planimetri e mobiluar e katit përdhe dhe katit të parë

4.2.3 Godina e Akademisë

Godina e Akademisë ka një sipërfaqe totale prej 3 304 m². Në këtë objekt përfshihen ambiente të ndryshme në nivelin e katit përdhe (L0_1 150 m²) dhe katit të parë mbitokë (L+1_1 030 m²) sipas tipologjive të mëposhtme:

1. Shërbime	533 m ²
2. Sip. qarkullimi	252 m ²
3. Shërbime mjekësore	67 m ²
4. Sallë mbjedhjesh	197 m ²
5. Zyra	590 m ²
6. Sip. ndihmëse sportive	541 m ²

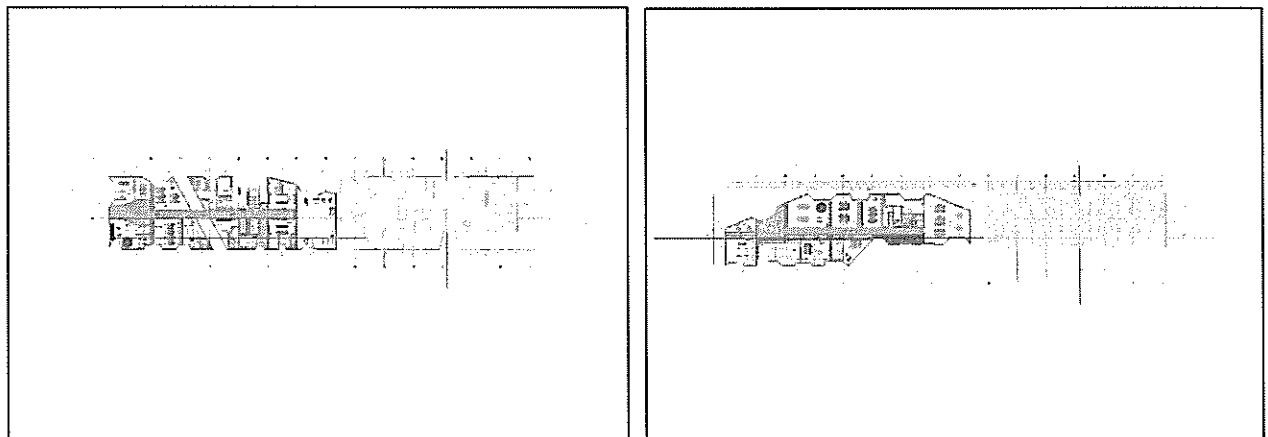


Fig 19. Planimetri e mobiluar e katit përdhe dhe katit të parë

4.3 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave

Koncepti dhe hapësirat janë parashikuar për t'i shërbyer më së miri komunitetit, ku do të sistemohet hapësira për të qënë sa më shplohëse, rekreative dhe në funksion maksimal për aktivitetin sportiv. Pozicionimi i objekteve është realizuar duke shfrytëzuar më së miri terrenin dhe orientimin e lëvizjes këmbësore dhe automobilistike, duke ruajtur normat urbanistike sipas ligjeve përkatës për sjellë një shembull zhvillimi të kësaj shkalle në këtë zonë i cili garanton funksionalitet optimal.



Fig 20. Imazh tredimensional i hyrjes në Kampus.

Në aspektin urban objektet që propozohen nëpërmjet trajtimit volumetrik minimalist tentojnë të konkretizojnë formulimin e kontekstit urban ku ndodhet parcela. Këto volume perceptohen të lehta nga aksi rrugor që e kufizon, duke realizuar një linjë interesante siluete. Projekti përpqet të shfaqë në arkitekturë natyrën e një objekti me dimensione humane, me volume të dallueshme qartë por në kontrast nga njëri tjetri.

Volumi i parë rigjid i trajtuar në fasadë me veshje guri dhe sipërfaqe transparente të mëdha kontraston krejtësisht volumin në krah i cili është pjesërisht nëntokë. Ky i fundit ka një artikulacion të ndryshëm volumor me linja organike dhe tek i cili është përdorur terraca e gjelbëruar duke u shkrirë më së miri me ministadium në vazhdim të tij.

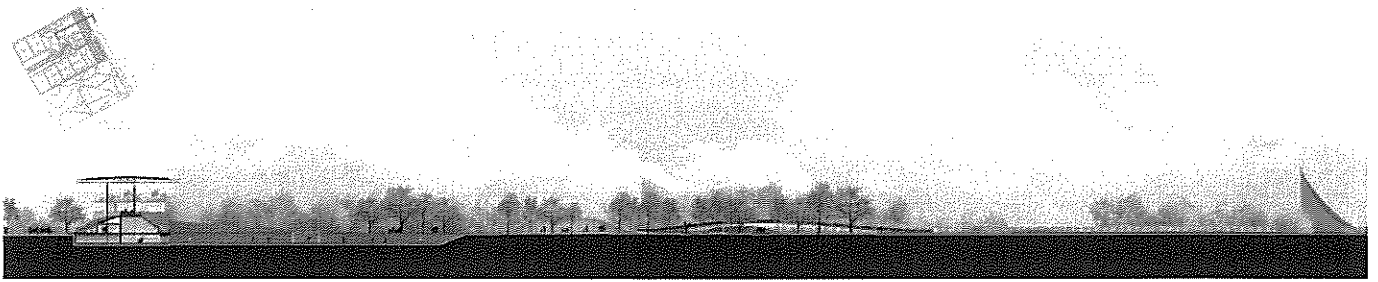


Fig. 21. Prerja urbane A-A

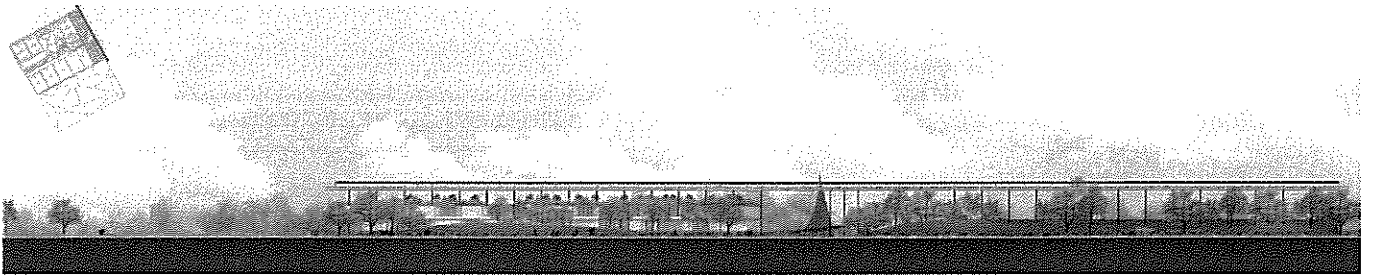


Fig. 22. Pamje urbane lindore

Lëvizja dinamike si në plan dhe në altimetri tenton të realizojë një imazh të perceptuar në lëvizje dhe të ndryshëm në çdo pikë të ndryshme të shikimit. Zhvendosja e hapësirës publike në altimetri të ndryshme teksa funksionet e tjera qëndrojnë në horizontalitet tenton ta shndërrojë këtë të fundit në element mjaft dominues të konceptit.

Si pasojë e linearitet të madh të parcelës është synuar të shmangët krijimi i një muri urban por të krijohet një kompozim hapësinor i lehtë dhe fluid. Format e rregullta dhe përsëritja e elementëve të kolonadës në vertikalitet krijojnë një perde të lehtë vizuale në funksion të përdoruesve të kampusit, në formën e dekoracionit modern e të stilizuar të fasadave si dhe një transparencë për ambientet e brëndëshme.

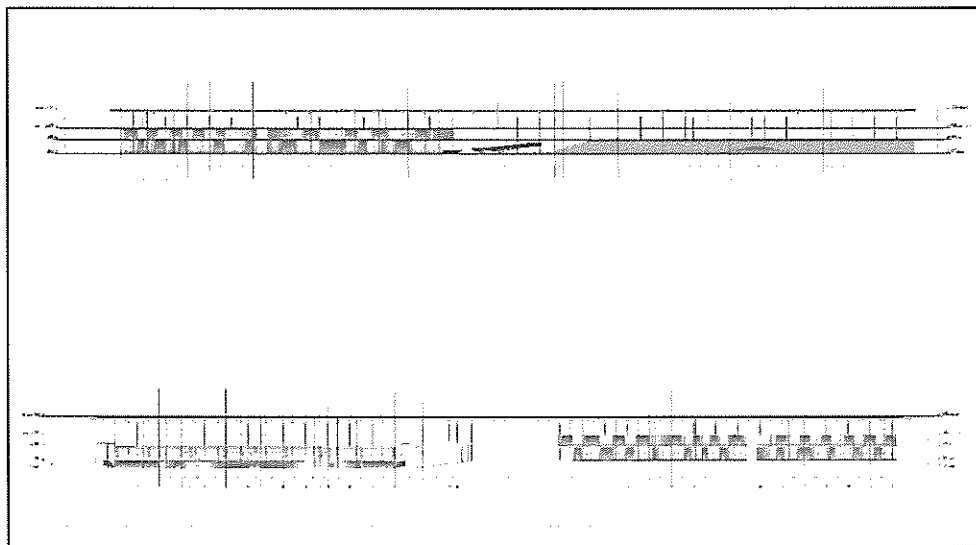


Fig. 23. Fasada teknike Perëndimore dhe Lindore

Ndërtimi i kompleksit të Akademisë së Futbollit Durrës (Zhvillim i kompleksit të Akademisë së Futbollit Durrës, me ambiente sportive dhe në funksion të Fondacionit "Dyrrah City Football Academy", prej 1, 2 dhe 3 katesh mbi tokë dhe 1 kati nëntokë, me vendndodhje në zonën e Spitalës, për Miratimin e Lejes së Zhvillimit në Këshillin Kombëtar të Territorit paraqet treguesit teknik të mëposhtëm:

Treguesit e Zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	210 050 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	4 970 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (projeksioni):	8 530 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga terrenet sportive:	68 364 m ²
Gjatësia lineare e pedonale:	992 m linear
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi tokë:	11 343 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nëntokë:	2 357 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	2.36 %
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për terrene sportive:	32.55 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.05
Lartësia maksimale e strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	16.60 m
Numri i kateve mbi tokë:	1, 2, 3 Kate
Numri i kateve nën tokë:	1 Kat

Treguesit Teknik:

Nr. Pasurie: 79/1 (Sip. 99 770 m²), 80/1 (Sip. 104 580 m²),
301/1 (Sip. që do të përdoret për zhvillim 3 280 m²),
301/2 (Sip. që do të përdoret për zhvillim 2 420 m²)

Zona kadastrale Nr.: 8517

Distancat nga Kufiri i Pronës:

Veri: 8.0m dhe 8.3m nga Kufiri i Pronës për Volumin 2 Kat (Competitions & Play Pavilion)
100.2m nga Kufiri i Pronës për Volumin 1 Kat (Events Pavilion)
6.1m, 7.8m, 11.9m dhe 12.4m nga Kufiri i Pronës për Fushat Sportive

Lindje: 29.4m dhe 30.0m nga Kufiri i Pronës për Volumin 2 Kat (Competitions & Play Pavilion)
33.7m, 33.9m dhe 34.1m nga Kufiri i Pronës për Volumet 3 Kat (Acad. & Res. Buildings)
156.6 m nga Kufiri i Pronës për Volumin 1 Kat (Events Pavilion)

Jug: 10.5m nga Kufiri i Pronës për Volumet 3 Kat (Academy & Residential Buildings)
6.5m nga Kufiri i Pronës për Fushat Sportive
(Distancat nga kufiri i pronës i referohen kufirit të pronës të caktuar për zhvillim, jo atij të përgjithshëm.)

Perëndim: 6.4m, 8.1m, 9.2m dhe 10.8m nga Kufiri i Pronës për Fushat Sportive
8.3m dhe 9.1m nga Kufiri i Pronës për Pedonalen

Distancat nga Aksi i Rrugës:

Lindje: 50.6m dhe 51.9m Nga aksi i rrugës "Spitallë" (rrugë interurbane), për Volumin 2 Kat (Competitions & Play Pavilion)
56.3 m, dhe 57.0 m Nga aksi i rrugës "Spitallë" (rrugë interurbane), për Volumet 3 Kat (Academy & Residential Buildings)

4.5 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në pronën që zhvillohet, ekuilibri mes hapësirave të gjelbërta e rekreative dhe atyre të ndërtuara është mjaft i kënaqshëm, duke i përqëndruar objektet e ndërtuara dhe duke e lënë pjesën tjetër të terrenit për shërbime në funksion të terreneve sportive dhe hapësirave të gjelbra dhe rekreative. Hapësira përreth objektit do të sistemohet me trotuare, stola edhe pemë duke respektuar akset e kalimit të kembësorëve si dhe rampat për akses të individëve me aftësi të kufizuara. Kampusi do të ketë parkime të jashtme pranë hyrjes prej një totali 146 poste, duke kënaqur kushtet e parkimeve në funksion të tij.

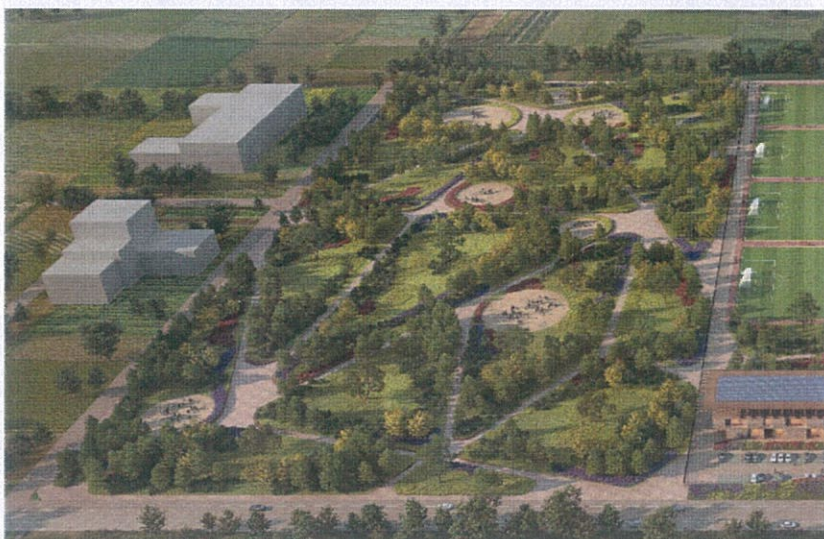


Fig. 26. Vizualizim 3D i materializuar i Parkut rekreativ



Fig. 27. Vizualizim 3D i materializuar

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

Infrastruktura rrugore ekzistuese është e pamjaftueshme për qarkullimin e mirë të makinave dhe këmbësorëve kështu nga Bashkia Durrës sipas Planit të Përgjithshëm Vendor janë parashikuar ndërhyrjet në zonë si zgjerimi i rrugës kryesore.

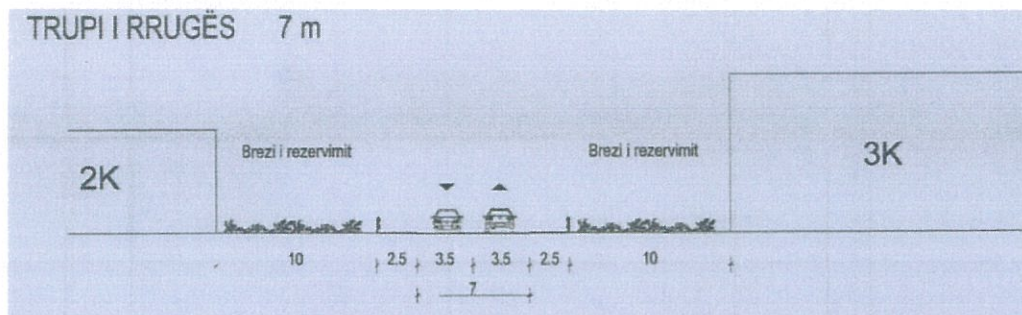


Fig 28. Seksion e rrugës së kategorisë C sipas PPV-së së Bashkisë Durrës

Rrjetit inxhinierik të sistemit të ujrave të zeza, rrjetit të furnizimit me ujë, telekomunikacionit, rrjetit elektrik dhe atij të ndriçimit të rrugës, mungojnë në zonë dhe do të racionalizohet gjatë procesit të punës për përmirësimin e infrastrukturës. Lidhjet e reja me to do të parashikohen të ndërtohen nën zonën e trotuareve, sipas projekteve të detajuara teknike të miratuara nga institucionet përkatëse. Sipas seksionit të rrugës të miratur nga PPV parashikohen breza gjelbërimi.

Marco Casamonti & Partners

Durrës 2024