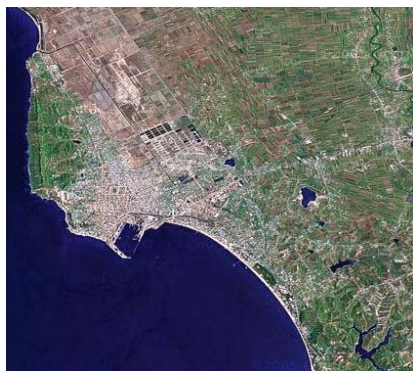




“Plani Urbanistik i Integritimit per Qytetin e Vjeter te Durrësit”/

”Old town Durres Master Plan”

“Piano Urbanistico Integrato della Città Vecchia di Durazzo”



# Q.1 Masterplani i qendres te Durrësit *Master plan report*

(2007, 14th october)

## 1.Nje plan i ri per qytetin e Durrësit

Ky relacion tregon nje plan te ri per qendren e qytetit te Durrësit redaktuar nga grupi italo-shqiptar qe mori pjese ne konkursin nderkombetar te projektimit te bere nga bashkia e Durrësit qe u mbyll me 28 korrik 2005.

Ky plan-i quajtur, per aresyet e meposhteme, “Plani Urbanistik i Integruar e Qytetit te Vjeter te Durrësit”, percakton kushtet urbanistike per mbrojtjen dhe zhvillimin e kesaj pjese te qytetit,ku ndodhen vlerat me te shumta arkeologjike,historike,kulturore dhe mjedisore,ku ndodhet pjesa me e madhe e popullsise dhe perqendrimi i pjeses me te madhe te qendrave kolektive,funksioneve qendrore dhe direktive.

Ky plan permban vlera strategjike per rikualifikimin dhe rilindjen urbanistike te te gjithe qytetit te Durrësit,per integrimin e tij te plote ne hapësiren rajonale dhe metropolitane (ne te cilen qyteti ben pjese) E vecanerisht per integrimin e tij ne lidhje me kryeqytetin.Duke qene Durresi qytet-port ne afersi te Tiranes eshte me se e qarte lidhja funksionale dhe strategjike me te.Mbi te gjitha perban vlera strategjike per krijimin e nje sistemi lidhjesh kombetare dhe nderkombetare qe rrjedh nga pozicioni i tij gjeografik.

Plani Urbanistik i Integruar e Qytetit te Vjeter te Durrësit-ne vazhdim shkruajtur me inicialet PUIQVD- percakton zhvillimin e mundshem te territorit duke u perqendruar mbi rritjen e mireqenies se qytetareve,ne pakesimin e pabarazive,ne uljen e rreziqeve (sizmike,hydro-gjeologjike,ndotja urbane dhe e mjedisit) dhe bashke me keto ne ruajtjen e te drejtave te popullsise se tashme dhe te ardhme per perdorimin e lire te burimeve kryesore te territorit :drita,ajer,gjelberim,energji,hapesira.

Plani per zonen e qendres se Durrësit percakton objektivat e pergjithshem:

- a) rregullimin dhe rikualifikimin e qytetit dhe te banesave ekzistuese, ne vecanti bazohet ne mbrojtjen dhe perdorimin korrekt te burimeve kryesore te territorit, ne vleresimin e pejsazheve dhe te objekteve arkeologjike, kulturore dhe te mjedisit.
- b) Promocionin e iniciativave strategjike per zhvillimin ekonomik dhe social, duke iu referuar ne vecanti sistemit te infrastrukturave, te zonave te reja me rendesi qendrore (funksione direktive dhe sherbime), te sherbimeve kolektive dhe te turizmit.

Plani Urbanistik i Integruar e Qytetit te Vjeter te Durrësit eshte redaktuar ne lidhje me principet e planifikimit dhe te teknikave urbanisike me te reja , i cili propozohet si punim eksperimentor, dhe te normativave qe jane ne fuqi ne Republiken e Shqiperise.

Ne vecanti ky plan eshte redaktuar ne lidhje me ligjet qe rregullojne pronesine private, organizimin e territorit dhe mbrojtjen e pasurise kulturore te shtetit shqiptar:

- 1) ligji n.8405 i 17 shtatorit 1998, “per planifikimin urban”/for urban planning;
- 2) ligji n.7664 I 21 janarit 1993, “mbi mbrojtjen e mjedisit”/on environmental protection;
- 3) ligji n. 7665 I 21 shtatorit 1993, “mbi zhvillimine zonave me prioritet turistik”/on the development of priorita areas concerning tourism;
- 4) ligji n. 9048 I 7 prillit 2003, “mbi pasurite kulturore”/for the culturale heritage;
- 5) rregullorja e zbatimit te ligjit per planifikimin urban, n.722 te 19 nentorit 1998, “Rregullore e Urbanistikes” miratuar ngaministra e puneve publike dhe transportit;

Plani Urbanistik i Integruar e Qytetit te Vjeter te Durrësit krijon rastin per zbatimin ne menyre eksperimentuese te ligjit te ri mbi mbrojtjen e pasurise kulturore n. 722/98. Ne normat e tij gjenden edhe pjese te Hartes se Rrezikut Arkeologjik per qytetin e Durrësit, redaktuar nga Misioni Arkeologjik i unversitetit te Parmes, drejtuar nga prof. Sara Santone 2001-2005.

Ne lidhje me problemet qe perballon ndermjet qytetit, portit dhe korridorit VIII, Plani per qytetin e Durrësit kerkon te eksperimentoj edhe bazat per politika te reja ri-integrimi (rilidhje) midis qytetit dhe zones se portit.

Ky relacion shoqeron punimet qe krijojne Planin per zonen e qendres se Durrësit:

Normat e Zbatimit, Vizatime te Planit, punime mbi kuadrin e njohjes, sic eshte vendosur ne art. 5 te Normave Teknike te Zbatimit.

Ky relacion i pergjithshem ka si objektiv te sqaroje qellimet e zgjidhjeve te bera dhe te ilustruara ne permbajtjen e Plani Urbanistik i Integruar e Qytetit te Vjeter te Durrësit. Ky dokument tregon hapat kryesor qe karakterizojne procesin e formimit te Planit;

- a) ne ekspozimin sintetik te ideve-udheheqese qe i japin planit rregullat kryesore te projektimit dhe te zhvillimit te “idese se qytetit “
- b) ne interpretimin e struktures se territorit dhe te qytetit ekzistues (kuadri i njohjes dhe studimi i sektoreve)
- c) ne vleresimin e kushteve te transformimit dhe ne marrjen parasysh te temave dhe te objektivave prioritar te planit
- d) ne zhvllimin e nje parashikimi per te ardhmen
- e) ne percaktimin e struktures urbane (sistemit e territorit dhe ato funksionale) dhe ne ndarjen ne pjese urbane elementare (PUE).

Ndjek gjithashtu percaktimin e permasave rezidenciale maksimume, standartet funksionale baze, permasat e marrura per mbrojtjen dhe vleresimin e pasurise arkeologjike e kulturore ekzistuese, politikat per infrastrukturat dhe zhvillimin e formave te ndyshme te qarkullimit. Ilustrohen projektet me vlere strategjike te perkufizuar si “hapesira e projektimit

strategjik”, nepermjet te cilit plani i beson rolin e tij mjetit shtyres per investime dhe nderhyrje te zakonshme dhe te jashtezakonshme si publike ashtu edhe private.

Relacioni thelleson aspektet qe shikojne regjimin e transformimit dhe menytrat e zbatimit te planit; njesite(comparti) dhe dispozitat teknike te propozuara per zbatimin e formes se “ndrajes ne menyre te drejte urbanistike”; kategorite e nderhyerjeve mbi ndertesat dhe zonat e lira;dispozitat normative te detajuara per realizimin e projekteve strategjike;permasat per mbrojtjen e planit dhe ditari strategjik i administrates qe do te thote se cfare Administrata bashkiake duhet te beje per te nisur konkretisht adoptimin dhe miratimin e Planit,e me vone zbatimin e tij.

## **2.Qellimi dhe funksionimi i planit.**

Ligji kuader shqiptar ne lenden e planifikimit urbanistik,ligji n. 8405 i 17 shtatorit 1998, perkufizon ne art. 1 skemen e planifikimit ne shkalle te ndryshme, ne linje me traditat e planifikimit perendimor.Ligji parashikon:

***Plani urbanistik rajonal..*** Eshtë studim urbanistik kompleks dhe përfshin territorin e një ose më shumë rretheve.

***Master plani.*** Eshtë studim urbanistik me një temë të caktuar dhe përfshin të gjithë territorin kombëtar ose pjesë të veçanta të tij.

***Plani mjedisor.*** Është studimi urbanistik i detajuar, që bazohet në kushtet ekologjike ose te nje mjedisi te dhene.

***Plani rregullues i përgjithshëm.*** Eshtë studim urbanistik kompleks për një territor të kufizuar dhe përfshin territorin e një qyteti së bashku me zonën suburbane ( periferike ) të shtrirjes perspektive, të një fshati, të një qendre të banuar, të një zone pushimi, të një territori industrial etj.

***Studim urbanistik pjesor.*** Është studimi urbanistik i detajuar, që bazohet në parashikimet e planit rregullues të përgjithshëm dhe përfshin zona ose pjesë të territorit të tij, në të cilat parashikohen ndërhyrje rregulluese.

***Planimetria e sheshit të ndërtimit.*** Eshtë materiali grafik që nxirret nga studimi urbanistik pjesor dhe i bashkëngjitet vendimit për miratimin e sheshit të ndërtimit dhe kondicioneve urbane të tij

Plani Urbanistik i Integruar e Qytetit te Vjeter te Durrësit prezantohet si nje studim urban pjesor per kete zone dhe si i tille duhet te marre parasysh treguesit dhe pershkrimet e mjeteve urbanistike te mesiperme: a,b,c,e,d.

Kuadri i planifikimit ne fuqi mbi rajonin dhe zonen e Durrësit nuk eshte shume i qarte(bashkohor)dhe nuk arrin te marr parasysh transformimet e thella te mjedisit dhe territorit ne kete 10-vjecarin e fundit.Trajtohet,sidomos,per pjesen e territorit qe me shume ka patur te bej me fenomenet e rritjes se siperfaqes se banimit.Kjo shikohet ne menyre te vecante ne Tirane kryeqytetin e vendit dhe ndaj portit kryesor ku ky fenomen ne vitet e fundit ka marre nje karakter epokal.Shume shenja tregojne nisjen e procesit te metropolizimit ose mund te themi ndryshe te saldimit te zones urbane qe ndodhet midis kryeqytetit dhe detit.

Eshte e dukshme qe i gjithë ky proces ka nevojë per nje sistem planifikimi qe te marre persiper problemet e medha te zhvillimit aktual te ndertimit ne shkallet e duhura.Ne mungese te nje azhiornimi, Plani Urbanistik i Integruar e Qytetit te Vjeter te Durrësit ka per detyre te verifikojë,ne menyre te thjeshte dhe sintetike,linjat e zgjidhjeve te veta ne baze te shkalleve superiore dhe te raporteve me karakter mbi lokal,metropolitan,rajonal e kombetar,duke pasur kujdes lidhjet nderkombetare ne baze te programeve te ardhshem mbi infrastrukturat panevropiane (Corridor Shumelidhes Evropian n.8 dhe Autostrada e detit).Sic do te shikohet me ne detaje ne paragrafet e ardhshem eshte kerkuar nje hapje me e madhe e spektrit te analizes se planit duke u bazuar mbi studimet ekzistuese dhe terheqjen e vemendjes mbi ceshtje specifike, nepermjet seminareve, te ekipeve kerkuese-kombetare dhe nderkombetare-aktive mbi territorin .

Plani Urbanistik i Integruar e Qytetit te Vjeter te Durrësit, ka per detyre ti pergjigjet nje kerkese te qarte projektimi, per sa i perket zones me vleren dhe kompleksitetin me te madh te te gjithë komunes, fillimisht e identifikuar, ne procedurat e konkursit nderkombetar, si “zona qendrore e qytetit”, te cilin e gjejme ne punim nr.1 e 2-kundrejt te cilit merr vlere juridike. Por kryen **nepermjet punimeve grafiche dhe normale qe kane padyshim nje vlere shtytes, jo te detyruar kundrejt kerkesave te brendshme, kundrejt nje horizonti territorial me te gjere qe perfshin zonat me vlere me te medha strategjike si porti, bregdeti dhe ish zona industriale(shiko tav.1 te planit)- dhe rrjedh pikerisht nga mungesa dhe nga nevosa e nje drejtimi mbi rregullimin e territorit dhe ne shkalle te medha te projektimit.**

Plani i ri merr edhe kuptimin e nje eksplorimi analitik dhe projektues fillestar, per axhornimin e sturmentit urbanistik ne fuqi ne shkalle komunale. Kutohet qe nje i tille plan i ri eshte Ndryshues i zones kundrejt Planit Rregullues te Pergjithshem Komunal ne fuqi, dhe e zevendeson ne cdo parashikim dhe ligj.

Duhet specifikuar qe Planit Urbanistik te Integruar te Qytetit te Vjeter te Durrësit, ketij relacioni te redaktuar ne sipas konkursit dhe si vazhdim i Kontrates se nenshkruar ne administraten lokale, i jane shtuar disa “projekte stese”, te cilet i perkasin per shembull zones se portit dhe zgjatjes dhe dyfishimit te molit jugor, dhe nje punim te inkuadrim territorial i cili consiston edhe ne nje propozim mbi te gjithë zonen komunale dhe metropolitane. Per kete arsye, plani i propozuar duhej perkufizuar nje Master Plan per qytetin dhe portin e Durrësit lidhur dhe me punen e bere nga nje grup fillestar-pjeserisht e konfirmuar nga grupi aktual i punes.-i DAU ne Pescara, me rastin e zgjerimit te Master Planit per Durrësin, ne 1994-1995. Edhe kjo eshte nje arsye per te cilen titulli final i planit-i percaktuar ne base te udhezimeve te qarta te Administrates Komunale- si “Plani Urbanistik i Integruar e Qytetit te Vjeter te Durrësit”, mundohet te sqaroje qe ne tiull impegnimin ne menyre qe aksionet e planit te ri te mund te shtyjne dhe favorizojne integrimin e nevojshem mes qendres historike dhe pjeset ne limit me pjesen tjeter te banuar te qytetit qe me kohe po mundohet te artikulohet. Integrimi midis pjeseve te qyteti, cdonjera sot me nje identitet te vetin dhe nje pofil zhvillimi, eshte objektivi paresor i planit, edhe e mbi te gjitha ne lidhje me aksionet ne zhvillim qe kane tendence te sfavorizojne rolin dhe funksionin e qendres se qytetit dhe te pjeses antike, per arsye te migrimin te qendrave drejt akseve te reja infrastrukturale e zonave me zhvillim me te madh

me prirje turistike. Egziston rreziku qe keto procese te penalizojne pjesen antike te qytetit, shpesh e perceptuar si e vjeter, duke e lene pas dore me funksionin te padegjuar me pare te periferise qendrore, objekt qe demtojne rende vlerat e identitetit te cilat i perkasin. Integrimi i “Qyteti te Vjeter”, qytetit bregdetar ,me portin dhe zonen industriale merr vlere strategjik kundrejt nje strategjie per riekulibrimin dhe zhvillimin e pranueshem urban nga i cili i gjithe Durresi duhet te perfitoje.

### **3.Studimet dhe planet e shkuar qe jane marre si baze.**

Kerkimet e bera mbi studimet dhe mjetet urbanistike ekzistuese kane sjellur ne njohjen e tre dokumentave me te rendesishem qe kane kontribuar ne analizen historike dhe strukturore te se shkuares dhe te se tashmes se qytetit:

- a. i pari ,me i hershmi, Plani rregullues i qytetit te Durresit,i bere nga arch.Leone Carmignani i 1942 ku merret parasysh studimi “Qyteti i ‘900”
- b. i dyti ,Plani rregullues akoma ne fuqi i vitit 1987 i bere per nje shtrirje te territorit ne(2800ha),qe ne vitin 1999 arrin ne 7800ha;
- c. i treti, Master Plani i bere me qellim orientues nga DAU,dipartimenti i arkitektures dhe urbanistikes se fakultetit te Peskares, ne 1995, mbi iniciativen e Rotary Club qe nuk ka pasur njohje juridike nga administrata e Durresit.

Pikerisht nga ky studim dalin disa nga idete qe jane marre dhe zhvilluar per planin e ri te qendres se Durresit.Ky studim ka ndihmuar ne udheheqjen ,nga nje pike veshtrimi metodologjik, per redaktimin e skemes se perkufizimit te territorit gje qe mungonte ne shenimet e meparshme.

Master Plani per qytetin e Durresit i vitit 1995, realizuar pikerisht ne fillimet e transformimit te territorit dhe siperfaqes banuese qe ndryshuan teresisht strukturen e rajonit, i nuhati ne pjesen me te madhe keto ndryshime duke dhene perkufizimin e nje imazhi te mundshem baze kesaj strukture komplekse.

Ne te, qyteti i Durresit parashikohej i perbere nga kater “qytete” o pjese territori homogjen:

- a) qyteti i lashte historik

- b) qyteti i turizmit
- c) qyteti i kodrave
- d) parku i madh natyror ,i perbere nga zona kodrinore bregdetare, i ngritur ne shkalle parku rajonal.

Ky imazh nenvlehtesonte rendesine qe do te kishte nje qytet i peste, qyteti informal,qe nen dyndjen e imigranteve te zonave te brendshme dhe kombesive ballkanike me te aferta(Kosova dhe Maqedonia) do te mbushte pjesen me te madhe te kenetes se Durresit qe para pak vitesh ishte bonifikuar.Master Plani nuhati gjithashtu karakterin kompleks te ndertimeve – ne tere qytetin e Durresit- qe per shkak te shtrirjes dhe zhvillimit mbi territor do te kishte natyren e nje strukture poliqendrore.Eshte ky, imazhi, ku plani i ri bazohet per te ndertuar Pamjen-udheheqese baze duke e ri-interpretuar ne kushtet e reja te zhvillimit dhe te prespektivave.

#### **4.Processi i formimit dhe i procedurale te perdorura**

Plani Urbanistik i Integruar i Qytetit te Vjeter te Durresit (PUICVD) perben rezultatit perfundimtar te nje procesi te artikuluar dhe kompleks te planifikimit per te cilin kane kontribuar funksionaret e enteve te ndryshme territoriale ne interes te procedures-ne vecanti, pervec Komunes se Durresit, Prefektura e Durresit-dhe, ne nivel lokal, organet e ndryshme te administrates komunale (Keshilli Komunal, Lidhje komunale, Komisioni urbanistik) por edhe nje numer ekspertesh me origline dhe funksion te ndryshem.

Ne fakt, PUICVD eshte prezantuar dhe diskutuar, ne raste te ndryshme, me qytetaret, me administratoret dhe subjektet me interes per qytetin, ne prezenca te autoriteteve me te larta te territorit (Prefektura), per te siguruar edhe gjate fazes se perpunimit te planit transparence dhe perfshirje ne zgjedhjet gjate maturimit te tyre. Per poshte paraqesim kalendarin e takimeve publike dhe te seminareve per pune qe kane shoqeruar formimin e planit:

1. prezantim dhe propozim projekti per konkursin, i zhvilluar ne publik, ne hotelin „ Adriatik“ ne Durres, me 28 korrik 2005, ne prezenca te jurise nderkombetare e perbere mes te te tjereve nga prof. Luca Zevi (Universiteti i Romes La Sapienza), dhe nga prof Lucio Fabbri (IUAV, Venezia)
2. prezantimi i propozimit fillestar te konkursit te Keshilli i Komunes me 11 nentor 2005;
3. Seminar studimi me titull: „Plani Urbanistik i Integruar i Qytetit te Vjeter te Durresit. nga projekti i Konkursit Nderkombetar te procesi i formimit te strumentit urbanistik“; i zhvilluar ne Pescara me 23 nentor 2005, i organizuar nga grupi i projektimi te planit, ne bashkepunim me DART i Peskares dhe shqeria italiane onlus VSP (Volontari Senoir Professionali) i Torinos ([www.vspto.org](http://www.vspto.org)) ;
4. aprovimi i Planit nga ana e Komisionit lokal, me 15 dhjetor 2006 tek salla e Keshillit te Komunes se Durresit;
5. seminari i studimit me titull: “KERKIMI SHKENCOR DHE TEKNOLOGJIK ITALIAN PER QYTETIN E DURRESIT, me rastin e planit te ri per zonen historike te qytetit, i zhvilluar ne Durres ne Pallatin e Kultures me 16 dhjetor 2005, e organizuar ne bashkepunim me “Projekti Pilot Projektim dhe Realizim i Parkut Arkeologjik Urban te Durresit” UNIPR-MAE DGPC off.V; “Projekti i formimit dhe i asistences teknike te PMI ne distrektin portual te Durresit” UNIBO-MAE D.G.P.E. Lg.212/92; DART, Universiteti i Chietit dhe Peskares, Istituti Italian i Kultures, shqeria Durres;

6. seminar studimi me titull: “LIDHJA MIDIS QYTETIT, PORTIT, CORRIDORIT 8 NE DURRES, me rastin e planit te ri per zonen qendrore te qytetit”, i mbajtur ne Durres prane komunes me 15 shkurt 2006, e organizuar nga grupi i projektimit te planit ne sintoni me **segretariato** te Korridorit 8 ne Bari.

Me kerkese te administrates se komunes se Durresit, ne bashkepunim me komunen e Peskares dhe me Dipartimentin e Ambjentit Rrjetit dhe Territorit, ekipi pergjegjes i redaktimit te panit ka vec te tjerash organizuar nje seminar formimi per tekniket e administrates publike, i mbajtur ne Peskara nga 19-24 maj, me titull: SRRUMENTET E REJA DHE PROCEDURA PER GOVERNIMIN E PRANUESHEM TE TERRITORIT. Eksperienca e dy komunave adriatike ne krahasim. Peskara dhe Durresi”, ne te cilen moren pjese 8 teknike te zyres urbanistike te komunes se Durresit.

Te shumta kane qene pasojat dhe rezultatet te ketyre aktiviteteve intensive paraqitjen publike te planit. Mes ketyre, duhet kujtuar ne vecanti bashkepunimi i nisur me Misioni Arkeologjik te Universitetit te Parmes: ne versionin e ti aktual PAKeD **recepisce** ne fakt ne menyre te integruar permbajtjen e Kartes se Riskut arkeologjik te qytetit te Durresit, redaktuar nga Universiteti i Parmes, e drejtuar nga prof, Sara Santoro, nga i cili riperpunon drejtimet dhe rregullat brenda normave te veta te **attuazione**, dhe pranon si „ Plan Rekuperimi te detajuar te zones se Anfiteatrit te Durresit“ propozimin projekual te hartuar nga grupi i projektimit te koordinuar nga prof. Paolo Giandebiaggi, dhe te fakultetit te Arkitektures se Parmes. Seminari i 15 shkurtit te shkuar, dedikuar temes se integritimit mes qytetit dhe portit ka cuar ne zhvillimin e nje projekti specifik te rilidhjes se qytetit-port, dhe ka shfrytëzuar bashkepunimin me Dhomen e Tregut te Durresit, Drejtimi i Autoritetit Portual te qytetit, Sekretaria Teknike e Korridorit VIII te Barit dhe te subjeteve te tjera pjesemarrës ne kete seminar.

Procedura per aprovimin dhe te paraqitjes ne publik

Ligji kuader urbanistik parashikon per formimin e planeve urbanistike nje iter (procedure) specifike, qe perfshin brenda tij edhe procedura te venies ne dijeni te publikut te akteve te planifikimit, para aprovimit final te tyre.

Sic eshte nenvizuar, aprovimi i Planit Urbanistik te Integruar te Qytetit te Vjeter te Durresit i perket fillimisht nje komisioni Urbanistik lokal (Territory Adjusting Council – TAC) dhe ne vazhdim, meqe zona e planit eshte nje zone me e madhe se 10 ha, nje komisioni kombetar (art.9), i quajtur Keshilli per Rregullimin e Territorit te Republikes se Shqiperise, (Territory Adjusting Council of the Republic of Albania – TACRA) i udhehequr nga kryeministri i Shtetit Shqiptar, e i perbere nga perfaqesuesit te emeruar nga ai 8 ne pergjithesi bejne pjese perfaqesuesit e ministrive kompetente per sa i perket territorit dhe drejtori i Istitutit te Studimit Urban dhe te Projektimit-ISPURB).

Aritikulli nr. 36 i ligjit 8405/98 parashikon qe edhe studimet urbane parziale, si studimi ne fjale, bashke me sturmentet e tjera te planifikimit urban **sopraordinati** duhen ruajtur, pas 15 dite pas formalizimit te tyre( kompletimi) nga sekretari teknik i Komisionit Urbanistik lokal (Territori Adjusting Council – TAC) per nje periudhe prej 30 ditesh dhe duhet ne kete periudhe te vendosen ne dispozicion ne palese te interesuara. Lajmerimi duhet bere nepermjet mjeteve te informimit public. Palet e interesuara mund te prezantojne komente dhe propozime (kundershtime) ne Zyren Urbanistike te komunes, e cila duhet me tej te perpunoj kunderpergjigjet e veta, ne menyre qe te hartojte versionin final te Planit qe do t'i nenshtrohet aprovimit te Keshillit Kombetar per Rregullimin e Territorit.

Ne kete rast, ne lidhje me kushtet e vecanta administrative dhe politike te vendit dhe te qytetit, administrata e bashkise e ka menduar te perballoje procesin e formimit te planit ne kete menyre.

- a. Nje kopje fillestare e Planit e prezantuar ne forme publike ne daten 15 dhjetor ne sallën e kryetarit te bashkise se Durrës, eshte aprovuar nga Komisioni Urbanistik Lokal (Territory Adjusting Council – TAC), edhe ne baze te keshillave te dhena projektueseve te planit nga ana anetareve te Komisionit dhe te Keshillit Komunal te qytetit. Keto shikonin ne vecanti kerkesen per azhiornimin e hartografise baze te planit dhe redaktimin e nje projekti shtues qe i nenshtrohet ne forme te vecante aprovimit te Keshillit Kombetar (TACRA), qe shikon lidhjen midis qytetit dhe portit.
- b. Kopja finale e planit e Planit ndikohet nga oservacionet e shprehura dhe permban punimet dhe azhiornimet e kerkuara, sic specifikohet ne piken 10 te ketij relacioni.
- c. Kopja finale e Planit, ketu e prezantuar, i nenshtrohet oservacionit publik per nje periudhe 30-diteshe ne baze te ligjit kuader te lendes urbanistike, bashke me vizatimin qe permban gjendjen ekzistuese dhe perimetrin e nderhyerjes se Planit te Integruar te Qytetit te Vjeter te Durrës (ne liste : tav 02 – Zona e qendres se qytetit te Durrës. Kufizimi i hapësirës se Planit dhe gjendja aktuale e vendeve).
- d. Njekohesisht me kete publikim pjesor te planit – e nevojshme per ti dhene mundesine pjeseve te interesuara te tregojne kushtet aktuale dhe te drejtat qe nuk jane marre parasysh nga hartografia mbi gjendjen ekzistuese te zones se planit – niset rruga per aprovimin final te Planit, duke derguar dokumentacionin e plote teknikeve te Keshillit Kombetar (TACRA), per analizimin preventiv te studimit. Ndryshime te mundshme te hartografise baze behen nga grupi i projektimit te Planit brenda nje kopje konkluzive te planit qe i trasmetohet Keshillit Kombetar jo me vone se 40-dite nga mbyllja e fazes se shpalljes publike te strumentit ne formim.
- e. Keshilli Kombetar komunikon daten e hapjes se konferences per aprovimin e planit te gjithe personave te interesuar – ne rradhe te pare Kryetarit te Bashkise se Durrës dhe pergjegjesve teknik te studimit dhe formimit – dhe ben hapjen e Konferences duke nisur nga istruttoria finale dhe vazhduar me aprovimin e Planit.



## 9. Metodologjia

Metodologjia e përdorur për shtrimin e planit për zonën e qendrës së Durrësit parshikon këto etapa:

- a) analiza e mjeteve të planifikimit dhe e studimeve ekzistuese
- b) degjimi i kërkesave mbi nderhyrjet
- c) ndërtim i një kuadri njohës

- 1. analiza e kontestit
- 2. aksionet në veprim
- 3. proceset
- 4. pritjet e transformimit

d) përpunimi i studimeve specifike të sektorit, relative mbi tematikat me rëndësi më të mëdha të vena në lojë nga Plani.U përballuan këto argumente :

Qyteti arkeologjik

Qyteti bizantin, venecian dhe otoman

Qyteti i periudhës '900

Morfologjia sociale dhe welfare

Qarkullimi, rrjetet,

Qyteti, Porti, Zona metropolitane, Korridori VIII

Kërkesa e banimit, procesi i ndërtimeve dhe merkata e banesave

Universiteti, qyteti, institutet kulturore

Gjologjia, rreziku hidrogeologjik dhe Gjeoteknika

Problemet strukturore dhe vlerësimi i shfaqjes së rrezikut sizmik

Turizmi, artizaniti dhe tregtia

Kushtet e normative

Këto studime përbjesh monografi specifike, ku interesi i tyre shpesh tejkalon hapësirën e planit operativ dhe mund të konsiderohen si një kontribut i mundshëm për analizë të nevojshme në krijimin e një plani të ri rregullues të përgjithshëm, për të cilin qyteti ka nevojë.

e. Përkufizimi i temave dhe i objektivave të planit

f. Përkufizimi i një “veshtrimi-udhëheqës” të transformimit, duke e nënkuptuar si një imazh projektimi baze për strukturën e ardhshme të zonës së qendrës dhe territorin e tij, nëpërmjet së cilës orientohen aksionet personave të ndryshëm që veprojnë në realitetin urban dhe metropolitan.

g. Ndërtimi i një skeme strukturore të zonës së planit që shënon, funksionet me rëndësi, dimensionet baze të ndërtimeve dhe të shërbimeve në pjesët homogjene të qytetit të mbajtura dhe të rregulluara në funksionimin e tyre nga struktura lidhëse me natyrë infrastrukturore dhe mjedisore.

h. Përpunimi i “projekteve pilot” në formë studimesh urbanistike të detajuara, relative për zonat me të degraduara dhe me probleme komplekse, nëpërmjet të cilave ndërtohet një album projektesh shembullore me të cilët kërkohet tërheqja e vëmendjes dhe e aksioneve të personave të ndryshëm të interesuar mbi nderhyrjet (persona publik dhe privat) ndaj zgjidhjeve të drejta që janë të pajisura me mundësi zbatimi teknik, administrativ dhe në të ardhme ekonomik financiar, në respekt të mjedisit dhe shoqërisë.

i. Përkufizimi i menyrave specifike të zbatimit të planit dhe të regjimeve të transformimit nëpërmjet shtrirjes së “normave teknike të zbatimit” të planit.

## 10. Perimetri i hapësirës së planit

Perimetri i hapësirës së planit është trashiguar si një e dhënë nga programi i konkursit ndërkombëtar. Në vazhdim të redaktimit të planit, mbi baze të analizave të detajuara dhe të adresave projektuese të adoptuara, janë shtuar edhe disa ndryshime të vogla.

Ato shikojne ne vecanti kufirin perendimor,te vizatuar duke pasur me shume kujdes per ndertimet me kushte urbanistike te pasigurta (ndertime me densitet te ulet ne pjesen e brendshme te kodres)dhe kufirit bregdetar jugor.Ketu (ne baze te hipotezes per shtrirjen e veprimit te rikualifikimit pertej linjes se bregut ekzistues nepermjet rivizatimit dhe zgjerimit te zones bregdetare) ky kufi eshte spostuar ne pjesen e jashtme te bregut duke futur brenda zones se planit zona te mbuluara nga deti, ne hipotezen e nje zhvillimi te funksioneve detare (porti i ri turistik dhe port peshkimi).

Perimetri i zones se planit eshte 1.145.565 m<sup>2</sup> (114,56 ha) baraz me 1,47% te te gjithe siperfaqes se bashkise (7800 ha).Ky perimeter ka zevendesuar ate te perparshem, qe njihte si zone qendrore vetem pjese te qendres se lashte dhe rrethinat e akseve urbane me te rendesishem.

Duhet te shtohet qe Plani per zona e qendres se Durrësit, redktuar ne baze te konkursit dhe me pas ne baze te Kontrates se nenshkruar me Administraten lokale, jane shtuar disa “projekte shtuese” qe i perkasin per shembull : zones se portit, zgjatjes dhe dyfishimit te molit jugor, rishikimit te territorit qe perben edhe nje propozim per strukturen e te gjithe zones bashkiake dhe metropolitane.Per kete arsye, Plani i propozuar ndoshta mund te quhet edhe MasterPlan per qytetin dhe portin e Durrësit, kjo ne lidhje edhe me punen e zhvilluar nga ekipi i fillimit te DAU-t te Pescara-s ne rastin e berjes se Master Plan per Durrësin, me 1994-95.

## 11. Materialet e planit

Plani per zonen e qendres se Durrësit eshte i perbere nga:

Q.1 Relacioni i pergjithshem  
(fletore A4)

Q.2 Normat e zbatimit  
(fletore A4)

Q.3 Vizatimet e Planit  
(vizatime format A0, shkalla 1 : 10.000 dhe te ndryshme)

Tav.01-Veshtrim udheheqes i teritorit	1 :10.000
Tav.02-Zona e qendres se qytetit te Durrësit (ACD).Perkufizimi	1 : 2.000
Tav.03-ACD.Struktura e propozuar	1 : 2.000
Tav.04-ACD.Densiteti i banimit maksimal i lejueshem	1 : 2.000
Tav.05-ACD.Standartet funksionale te projektit	1 : 2.000
Tav.06-ACD.Sistemi i mbrojtjes dhe i vleresimit	1 : 2.000
Tav.07-ACD.Sistemi i infrastruktures dhe i qarkullimit	1 : 2.000
Tav.08-ACD.Sistemi i qendrave te reja.Projektet strategjike	1 : 2.000
Tav.09-ACD.Regjimi i transformimit	1 : 2.000
Tav.10-ACD.Itineraret kulturor dhe turistik	1 : 2.000

Q.4 Albumi i projekteve strategjik (hapesirat e projekteve strstegjike – ATS)

Permban punime grafike dhe pershkrimet e 6 projekteve urbanistike me vlere strategjike:

APS 1- Fronti bregdetar lindor (waterfront)

APS 2- Projekti i portit turistik moli jugor

APS 3- Projekti i Frontit bregdetar jugor

APS 4- Projekti i Parkut rajonal te Mureve Bizantine dhe i Pallatit te Zogut

APS 5- Projekti i aksit urban rruga Epidamnus

APS 6- Projekti i aksit urban Stacioni i hekurudhes – Parku i Heronjve te Rezistences

Cdo hapësirë e projektimit strategjik është analizuar dhe është përshkruar nga 16 punime grafike për një total 96 punimesh të mbledhura në fletoren [Q.4-Albumi i projekteve strategjike](#):

- a. Kushtet aktuale dhe objektivat e projektit
- b. Aerofotogrametria- gjendja ekzistuese, 2006
- c. Lartësia e ndërtesave dhe profilet urbane- gjendja ekzistuese
- d. Regjimi i pronave dhe përdorimi i tokës- gjendja ekzistuese
- e. Sigurite urbanistike
- f. Rrjetet urbane dhe teknologjike- gjendja ekzistuese
- g. Ndertesa dhe zona me vlerë- gjendja ekzistuese
- h. Degradimi- gjendja ekzistuese
- i. Sherbime kolektive, gjendja ekzistuese dhe gjendja e propozuar
- j. Qarkullimi dhe parkimet, gjendja ekzistuese dhe gjendja e propozuar
- k. Struktura e propozuar
- l. Paraqitja e projekteve (planivolumetria, treguesit material)
- m. Regjimi i transformimit, standartet dhe treguesit urbanistik
- n. Kategoria e ndërhyrjeve /1 ndërtesat
- o. Kategoria e ndërhyrjeve /2 hapësirat e lira
- p. Treguesi dhe paraqitja e projektit

## Q.5 Kuadri njohës

### 5.1 Hartat e njohjes baze

(vizatime format A0, shkalla 1:2000 dhe të ndryshme të mbledhura në fletore A3)

**Tav. 1-** Zona e qendres së Durrësit –foto rilievi aeri, shk. 1:2000

**Tav. 2-** Zona e qendres së Durrësit –rilievi aerofotogrametrik, shk. 1:2000

**Tav. 3-** Zona e qendres së Durrësit –rindertimi i gjendjes ekzistuese. Morfologjia e vendeve, 1:2000

**Tav. 4-** Zona e qendres së Durrësit –përdorimi i tokës dhe harta e pronesive publike, shk. 1:2000

**Tav. 5-** Zona e qendres së Durrësit –lartësia e ndërtesave dhe periudha e ndertimit, shk. 1:2000

**Tav. 6-** Zona e qendres së Durrësit –hapësira publike dhe zonat e gjelbra, shk. 1:2000

**Tav. 7-** Zona e qendres së Durrësit –qarkullimi, shk. 1:2000

**Tav. 8-** Zona e qendres së Durrësit – rrjeti teknologjik dhe urban, shk. 1:2000

**Tav. 9-** Zona e qendres së Durrësit –zona arkeologjike me interes historik, shk. 1:2000

**Tav.10-** Zona e qendres së Durrësit –zona me rrezik hidrologjik, gjeologjik, sizmik, shk. 1:2000

**Tav.11-** Zona e qendres së Durrësit –degradimi, shk. 1:2000

**Tav.12-** Zona e qendres së Durrësit –aksionet në veprim, shk. 1:2000

**Tav.13-** Zona e qendres së Durrësit –PRG në fuqi, shk. 1:2000

**Tav.14-** Zona e qendres së Durrësit –kushte të tjera normative në fuqi: kufizimi dhe limiti i ndërtimeve

**Tav.15-** Zona e qendres së Durrësit –fotorilievi i skenave rrugore me interes, në shkallë të ndryshme

Jane të lidhura në Kuadrin Njohës të Planit për qendrën e Durrësit studimet e mëposhtme:

## Q.6 Studime sektoresh (të mbledhura në fletore A4)

**6.1** Qyteti arkeologjik

**6.2** Qyteti bizantin, venecian dhe otoman

**6.3** Qyteti i periudhës '900

**6.4** Morfologjia sociale dhe welfare

**6.5** Qarkullimi, rrjetet, furnizimi i nevojshëm energjetik urban dhe zhvillimi i mundshëm

**6.6** Qyteti, Porti, Zona metropolitane, Korridori VIII

**6.7** Gjeologjia, rreziku hidrogeologjik dhe Gjeoteknika

**6.8** Problemet strukturore dhe vlerësimi i rrezikut sizmik

Jane te lidhura ne studimet e sektoreve edhe skadat identifikuese te pasurive dhe vendeve me interes arkeologjik,historik,monumental dhe arkitektonik.

#### Q.7 Albumi i projekteve te shtuara

**PA 1** - Projekti i parkut - itinerari arkeologjik i qytetit te Durrësit (Universiteti i Parma-es)

**PA 1** - Projekti i riintegrimit te qytetit drejt Portit

**PA 2** - Projekti per lokalizimin e universitetit te Durrësit

**PA 3** - Projekti i realizimit te linjes se tramit – sistem i qarkullimit te shpejte ne spostimin e popullsisë.

**PA 4** - Projekti i rikualifikimit te Pallatit te Kultures dhe te zones arkeologjike

#### Q.8 Planet e rekuperimit urban te lidhur me Planin per zonen e qendres se Durrësit

Perben pjese integruese te planit per zonen e qendres se Durrësit :

“Plani i rekuperimit urban te zones se anfiteatrit roman”(redaktuar nga ekipi i prof.Paolo Giandebiaggi,Universiteti i Parma-es)

### 12. Analiza e situates ekzistuese dhe studimi i sektoreve

Karakteri dhe funksioni i zones se qendres – hetimi mbi gjendjen ekzistuese.

Hetimi mbi gjendjen ekzistuese per zonen e qendres eshte bazuar ne pjesen me te madhe ne mbledhjen, ne punimin dhe ne interpretimin e te dhenave dhe te informacioneve mbi kushtet demografike, te pasurise ndertuese, arkitektonike, arkeologjike, historike – monumentale, mjedisore te qytetit, qe jane ne listat e studimeve te sektoreve.Ky hetim eshte i permblodhur ne punimet grafike te klasifikuara ne komen 5 te paragrafit te mesiperme, dhe te perseritura ne fletoren e Q.5- Quadri Njohes.Keto punime do te mblidhen brenda nje SIT,Sistem informazioni mbi territorin.

### 13. Temat e planit

Analizat e sektoreve dhe hartat e analizes se prodhuara ne shkalle komunale dhe ate te zones se studimit te drejtojne drejt perkufizimeve te temave kryesore te aksioneve te planit, dhe ne ndarjen e tyre ne formen e objektivave dhe te strategjive te nderhyrjes.

Shikojme ketu meposhte, ne forme sintetike, listen e objektivave te Planit.

**T.1**-lidhja e qytetit me detin dhe me portin

**T.2**-mbrojtja e imazhit dhe i identitetit te qytetit historik,shume etnik,shume fetar,te hapur dhe te konsoliduar.

**T.3**-mbrojtja dhe zhvillimi i parqeve,lulishteve,zonave te gjelbera,sherbimeve kolektive (standart urbanistik )

**T.4**-riorganizimi i funksioneve te portit (porti i peshkimit ,porti tregtar, porti i udhetareve )

**T.5**-permiresimi i sistemit infrastrukturor lokal kundrejt rritjes se kerkesave te qarkullimit

**T.6**-fuqezimi i transportit publik dhe i menyrave te tjera te qarkullimit

**T.7-**racionalizimi dhe dhënia e funksioneve të reja rrjeteve të infrastrukturave teknike urbane (energji, komunikacioni, furnizimi dhe shpërndarja hidrike, sistemi i ujërave të zeza.)

**T.8-**permiresimi i gjendjes së lagjeve dhe zonave të qytetit që kanë një degradim të lartë urban, social, ndërtues, higjienik-sanitar.

**T.9-**dhënia e përgjigjeve të kërkesave sociale për banim, edhe për të mbajtur çmimet e merkates imobiliare private.

**T.10-**lokalizimi i funksioneve të reja urbane dhe metropolitane të një rangu superior (qendra) (fiera, zonë biznesi, kampus universiteti, park rajonal, parqe turistike tematike)

**T.11-**zhvillimi i funksioneve turistike me kualitet (qendra hotelesh të integruar, shërbime në shërbim të turizmit)

Këtyre objektivave ju shtohet edhe një objektivi i veçantë, që i përshkon në mënyrë të tërthortë të gjithë objektivat e mësipërme:

**T.12-**Permiresimi i ndërtimeve ekzistuese dhe rrjetit ekzistues infrastrukturor për kushte më të mira sigurie dhe nga rreziku sizmik, nëse është e nevojshme ndërhyhet edhe mbi ndërtesat (rrezimi i tyre) në mënyrë të tillë që të krijohen kushtet për një funksionim sa më të mirë urbanistik të qytetit edhe në raste emergjence siç janë fatkeqesitë natyrore.

Kushtet e vecanta gjeografike dhe fizike të qytetit –(duke qënë një qytet i mbyllur drejt detit dhe që gjendet midis fushës së kënetës dhe kodrës me problemet e erozionit gjë që është theksuar me zhvillimin e pakontrolluar të ndërtimeve ekzistuese)- ka nevojë në fakt, edhe në nivelin plani urbanistik, për permassa dhe norma që mund ta bëjnë qytetin sa më të sigurtë. Kjo gjë bëhet mbi të gjitha në parashikim të fenomeneve me karakter të jashtëzakonshme ( duke qënë një nga qytetet që ka një nivel të lartë rreziku sizmik), që shumë herë janë verifikuar në të shkuarë.

## **14. Strategjitë dhe aksionet pilot**

Idetë udhëheqëse për të cilat është folur në paragrafin e parë të këtij studimi gjejnë përkufizimin e tyre brenda tre aksioneve strategjike të veçantë me të cilat është e qartë lidhja.

### **S.1-Strategjia e hapësirës publike**

Plani propozon fuqizimin dhe zhvillimin e një sistemi të degezuar parkesh dhe hapësirash publike, kjo është edhe si një tentativë e rëleximit të qytetit historik dhe vlerësimit të vendeve me një vlerë më të madhe historike dhe mjedisore (anfiteatri roman, kalaja dhe muret bizantine, rezidenca e Zogut, pjesa jugore e kodrës). Zbatimi i këtij programi është i lidhur me procedurat e barazisë urbanistike dhe të bashkëpunimit publik – privat për zbatimin e ndërhyrjeve të parashikuara, për të cilat do të ilustrohen disa pikepamje në paragrafet e ardhshme.

### **S.2-Strategjia e qarkullimit**

Plani shoqëron zgjedhjet e tij lokale dhe infrastrukturale në baze të një politike të qartë mbi qarkullimin, që kërkon të kufizojë dhe të kanalizojë trafikun e përshkimit nga ajo e hyrjes në pjesë të ndryshme të qytetit (zona qendrore monumentale, zona urbane e qendrës, zona urbane, zona bregdetare turistike) dhe seleksionimin e zonave urbane me interes më të madh si rast për eksperimentimin e politikave të reja të qarkullimit (qyteti pa makina, qyteti i femijëve, qyteti i mundshëm). Plani i qarkullimit bazohet në futjen e disa veprave me vlerë strategjike (rif. Tav.7):

**I.** një sistem qarkullimi i shpejtë për masat (Pendolo-Tram) që bën sa më të thjeshtë arrijtjen e zonës bregdetare jugore (Parku tematik bregdetar i kohës së lire dhe i turizmit) nga stacioni hekurudhor, dhe

kufizon e qarkullimin e mjeteve private. Ky qarkullim zhvillohet ne forme trami ose metropolitane sipërfaqeje (paragrafi “parashikimet e projekteve”)

2.zhvillimi i nje rrjeti trasporti urban publik mbi goma qe perdor mjete me impakt te vogel mbi ambjentin (autobus me metan, dhe ne te ardhme autobus elektrik)

3.realizimi dhe zhvillimi i nje rrjeti te degezuar pistash per kembesor dhe bicikleta, qe krijojne nje rrjet lidhes midis ketyre dy sistemeve te ndryshem te qarkullimit publik sapo te pershkruar.

### S.3-Strategjia e funksioneve te reja qendrore

Kjo strategji bazohet per zbatimin e saj ne menyre complete mbi pese raste zhvillimi, pese projekte te medha urbane, pese tavolina bashkpunimi midis qytetareve, firmave lokale dhe biznesmeneve qe u besohet ngritja e imazhit te ardhshem te qytetit.

#### FC.1-Parku natyror i Mureve bizantine

Nje sistem i vetem funksional dhuron drejtesine dhe forcen sistemit te vendeve dhe siteve me interes arkeologjike-monumental, duke u nisur nga ndertesat e Portes se Portit, duke kaluar pergjate kules qendrore dhe shetitores pergjate mureve bizantine, duke kaluar pergjate anfiteatrit roman qe eshte pjeserisht i restauruar dhe shfrytezohet nga ana turistike dhe mbyllet ne zonen kalase bizantine e organizuar si zone shfaqesh dhe muzeumi arkeologjik, dhe ne belvederen e Pallatit te Zogut qe mund te jete muzeu i historise se qytetit.

#### FC.2-Lagjia Drejtuese e re perballe portit (Business Discript)

Mbi kete lokalizim te ri, te pershkruar me tej, strategjia e planit per te zhvilluar qendra te reja te nivelit urban dhe metropolitane luan pjesen me te madhe te letrave te tij. Business Discript ju afrohet operatoreve lokal dhe extra-lokal si nje kompleks i ri drejtues publik dhe privat, i integruar edhe per funksione urbane me tradicionale si banimi (jane parashikuar edhe kuota per banesa si pergjigje e kerkeses sociale qe ne pjesen me te madhe eshte i pazgjidhur) dhe tregtise.

#### FC.3-Campus-i perhapur i Universitetit dhe i Istruksionit superior

Qyteti i dyte per madhesi dhe rol gjeografik ne Shqiperi nuk ka akoma nje sistem universitar te vetin. Hipoteza eshte qe ky sistem mund te lind dhe te zhvillohet, fillimisht si duplikim i Universitetit te Tiranës dhe me vone si pjese e pavarur, duke u integruar me sistemin e shkollave dhe instituteve te mesme ekzistuese, qe ndodhen ne pjesen e bregdetit perendimor dhe ne kete menyre shfrytezohen pozicionin e mire perballe detit dhe afer sistemeve te reja qendrore te propozuara nga plani, dhe ne vecanti me Parkun kulturor te mureve bizantine me te cilin eshte e drejte hipoteza e nje lidhje me te ngushte.

#### FC.4-Parku tematik bregdetar i kohes se lire dhe i turizmit.

Shtirja e zones bregdetare jugore, sot ne pjesen me te madhe e zene ne fillim nga parku i perqendruar rreth monumentit te Partizanit dhe ne fund nga ndertime intensive dhe anonime me karakter rezidencial, merret nga plani ne kuptimin e nje shtirje te vetme, mundesisht “Park tematik”, qe i caktohet funksioneve te kohes se lire, te pritjes dhe turizmit me te kualifikuar. Per kete qellim Plani favorizon rikthimin e ndertesave ekzistuese ne aktivitete hoteli dhe sherbimesh per turizmin, duke zhvilluar gjate kesaj kohe permasat e pershkruara te kufizimit te qarkullimit tip privat ne vantazh te shfrytezimit te zones ne menyre me te pershtatshme me karakterin e saj tematik lidhur me aktivitetet e loiseur dhe aktivitetet e ajrit te paster.

#### FC.5-Parku shkencor dhe Teknologjik “Adriatik”, ne molin e jugut

Ne molin e jugut qe kufizon gjirin e portit gjejne vend, ne parashikimet e planit, edhe disa funksione me karakter shkencor dhe teknologjik qe vleresojne kete pjese te portit dhe te cojne ne filozofine e pergjithshme

te planit per mbushjen me funksione te reja qendrore te pjeseve me te degraduara te perimetrin urban te zones se qendres.

#### Kriteret projektuese.

Projekti i Planit lind edhe nga zgjedhja e tre menyrave themelore te konceptimit te nderhyrjeve fizike mbi qytetin ekzistues.

#### CP 1. Nderhyrja mbi bordin. (karakteri dhe roli i Frontit uxor "Waterfront" urban te qytetit)

Menyra e pare eksperimenton vleren e aksionit projektues qe niset nga bordi i zones qendrore te interesuar-ne vecanti duke vepruar mbi dy waterfront-et urbane, ai jugor qe shtrihet gjate linjes se bregut dhe atij lindor vecanerisht i degraduar qe shtrihet brenda profilit te portit- me bindjen qe kjo mund te ndez pozitivisht efektin e zhvillimit, qe rregullohet pikerisht nepermjet planit, mbi zonat e tij me qendrore.

#### CP 2. Veprimi nepermjet (rolit dhe funksionit te strukturave lidhese midis pjeseve te qytetit)

Kriteri i dyte bazohet mbi idene qe zona qendrore mund te organizohet dhe behet me e jetuar nepermjet nje aksioni te kujdesshem ne lidhjen e pjeseve te tij, besuar strukturave lidhese si bulevardet, hapesira te gjelbera dhe parqe lineare, rruge tematike dhe sistemi i qarkullimit publik (trami). Nepermjet ketyre sistemeve, vendet e vjetra te qendres se qytetit (sheshi i Xhamise dhe i bashkise, parqet dhe sheshet e tjera, ndertesat publike) rilexohen dhe shikohen si element gjenerator, bashke me ato te rejat, te struktures se re urbane te qytetit.

#### CP 3. Goditje ne largesi (porti turistik, qender hotelesh te integruar, parkime shkembimi).

Dy kriteret projektues te pershkruar me siper ushqehen edhe nga nje aksion ne largesi, qe ndodhet afer zones se qendres, qe kerkon shperndarjen e funksioneve te reja te kualifikuara si qendra te reja per organizimin e teritorit dhe qytetit. Keto lokalizime behen edhe rast per nje politike zhvillimi te kualifikuar per turizmin (qendra hotelesh te integruar ne funksion te sherbimit turistik, qendra kongresesh, te tjera funksione per turizmin); per nautiken (marina e re), dhe te permiresimit te infrastruktures baze (parkime shkembimi dhe urban).

#### Rakomandime te tjera

#### AR.1-terheqja e privateve drejt nje rekuuperimi urban

Drejtimi i kapitaleve private drejt prodhimit te veprave publike dhe rekuuperimit te pasurise rezidenciale, duke perqendruar vemendjen e investitoreve lokal dhe mbi lokal per te prodhimit rezidencial.

#### AR.2-Favorizimi i aksioneve te integruara

Duhet te evitohet vazhdimi i aksioneve dhe formave te nderhyrjes me nature sektori, edhe pse te mbeshtetura nga operator te rendesishem (Banka Boterore, NGO nderkombetar) ne vantazh te nje filozofie te nderhyrjes mbi qytetin perqendruar ne integrimin dhe bashkepunimin midis politikave te ndryshme, operatoreve, byrimeve. Plani urbanistik duhet te kuptohet si nje kuader i vetem baze per keto aksione te ndryshme, politika, operator, burime.

#### AR.3-Shtyerja e rritjes se ndermarrjeve lokale

Edhe duke mos penguar hapjen e merkateve te reja ndertuese dhe themeluse qe Plani prodhon, kerkohet privilegjimi i politikave qe shikojne sektoret e ndermarrjeve lokale, si perfituesit kryesor. Kjo vlen per sektorin e ndertimit, por edhe per te gjitha ekonomite e tjera te qytetit te interesuara, duke filluar nga ato te lidhura me portin dhe aktivitetet e tij. Plani merr persiper me kujdes mos pengimin por rritjen e zhvillimit ekonomik lokal te mundshem dhe punesimit, sidomos te te rinjeve.

#### AR.4-Nisja e bashkepunimit dhe relacionet mbilokale

Nje menyre e mire per ngritjen e ekonomive te reja lokale dhe punesimit eshte nisja e bashkepunimit me ndermarrjet dhe sistemet industrial dhe prodhues mbilokal. Prezenca e biznesmeneve dhe te ndermarrjeve te huaja, qe ndodhen ne vend, duhet te behen rast per programe dhe inicativa me vlere te rendesishme, edhe ne eksportimin e known how ne fushen e vecante te prodhimit te veprave publike dhe te ndertimeve.

Nje fushe e vecante zbatimi eshte edhe rekuperimi dhe restaurimi i ndertesave me vlere historike e arkeologjike prezente ne qytet. Nje tjetër është i dhene nga pershtatja e normatives antisizmike (euro kodice) dhe per uljen e rrezikut sizmik ne ndertesat e vjetra dhe te reja.

#### AR.5-Zhvillimi ekonomik,demokracia,bashkepunimi,kontrolli social i zhvillimit.

Historia e Shqiperise tregon qe zhvillimi ekonomik, per te qene nje zhvillim i vertete, ka nevojë per nje forme te qarte kontrolli social, bashkepunimi, demokraci direkte. Plani permban keto principe si baze per veprimin e tij ne menyre korrekte duke stabilizuar, ne bashkepunim me administratat publike, procedura pjesemarrje te pershtatshme, te kontrollit dhe te projektimit pjesemarrës per nderhyrjet qe kane me rendesi sociale.

### 15. Veshtrim udheheqes mbi territorin. Adresat strategjike dhe skenaret e transformimit.(tav.1)

Vizatimi 1- veshtrim udheheqes mbi territorin-percakton aksionin e planit per zonen e qendres se Durrësit ne brendesi te nje strategjie te plote qe shikon teritorin komunal te qytetit ne kompleksin e tij duke nenvizuar strukturen e tij ne pjese,duke i besuar kryesisht lidhjen e nevojshme te zhvillimit dhe te fuqizimit te korridoreve me nature mjedisore dhe infrastrukture.

Ky veshtrim njeh 7 pjese te ndryshme te teritorit, ku secila permban nje identitet te vecante, rol gjeografik, urban dhe funksione te forta.

Shtate qytetet e Durrësit jane:

1. qyteti historik
2. qyteti i konsoliduar
3. qyteti i portit
4. qyteti industrial
5. zona kodrinore e bregdetit (parku rajonal)
6. qyteti turistik-bregdetar
7. qyteti informal i fushes se kenetes

Ketu eshte me rendesi analizimi dhe konsiderimi ne vecanti i rolit dhe i funksionit te zones se qendres se Durrësit (pjeserisht i ngritur mbi qytetin e lashte) ne raport me pjeset e tjera ,dhe jo konsiderimin ne detaje te rolit dhe te funksionit te cdo “qyteti” tjetër te Durrësit.

Eshte me se e qarte qe per shkak te policentrismit, zona e qendres se qytetit te Durrësit-objekt i ketij plani-merr persiper nje rol nyjeje, si qender sherbimesh te rralla dhe te karakterit urban, qender kulturore dhe turistike, vend i prezencave politike administrative, shesh i diskutimeve dhe i promociioneve politike. Jane te qarta edhe rreziqet e lidhura me prespektivat qe kjo nuk mund te ndodh. Qendra te reja, te ndihmuara nga kushtet e reja te arritjes prodhuar nga zhvillimi i infrastrukturave dhe te sistemeve te qarkullimit, jane duke lindur edhe jashte zones se qendres se Durrësit. Kjo dukuri eshte e pashmangshme dhe ne permasa te caktuara edhe e nevojshme. Fakti qe e gjithe kjo verifikohet per efekt te zgjedhjeve episodike dhe te interesave lokale jo te udhehequra, sesa per nje politike te zhvillimit te teritorit. Kjo te ben te mendosh, qe krijimi i periferive te brendshme, mund te interesoj edhe zonen e qendres se Durrësit.

Ne keto perpasa, zhvillimi i pakontrolluar i ndertesave me karakter rezidencial, qe ndoshta mbeshtetet akoma ne kerkesat lokale, rrezikon te ndihmoj keto ndryshime.



E gjithë kjo duhet të pengohet nga politikat që privilegjojnë realizimin dhe fuqizimin e funksioneve me karakter qendror dhe që kanë si objekt mbrojtjen dhe vlerësimin e qendres historike dhe të vendeve me rendesi.

Skema mëposhtë tregon në formë sintentike rolet, funksionet dhe përmbajtjen që “qytetet” e ndryshme të Durrësit janë të detyruara të marrin, në kuadrin e një riekulibri të nevojshëm teritorial të të gjithë zonës së urbanizuar.

<i>PJESET</i>	<i>ROLI I TERITORIT</i>	<i>KUPTIMI URBAN</i>	<i>PERMASAT</i>	<i>FUNKSIONI I PROPOZUAR NGA PLANI</i>
<b>Qyteti historik</b>	Aktuale qender sherbimesh, tregtare dhe administrative të qytetit, hotele.	Qendra e qytetit	115ha	Rezidencial, turistik, politik- administrativ
<b>Qyteti i konsoliduar</b>	-	Zone me funksione rezidenciale		Rezidencial, tregtar dhe sherbimi
<b>Qyteti i portit</b>	Port i nivelit kombëtar dhe ndërkombëtar	Zone lidhur me funksionet e hyrjes, pritjes dhe transportit të mallrave e njerezve		Aktivitete nautike dhe sherbimi. Në të ardhmen sherbimi urban (hotele, për kohë të lirë)
<b>Qyteti industrial</b>	Zone e ish-aktivitetëve prodhues, tani në kërkim të një fizionomie; hipoteza parashikon përdorimin për funksione fiere të lidhura me Korridorin VIII	Zone e lenë pas dore, ku veshetohet fenomeni i zënies ilegale të hapësirës.		Vendosja e fiereve në zonën ex-industriale mund të krijojë një lidhje të fortë me zonat e tjera urbane, në vecanti me zonën e qendres dhe qytetin, duke krijuar një sistem qarkullimi publik që bazohet tek shinat e vjetra të hekurudhës industriale.
<b>Zona kodrinore e bregdetit (parku rajonal)</b>	Mundësia e vetme është realizimi i një parku të madh teritorial.	Stabilizohen hyrjet dhe lidhjet me zonën e qendres dhe me “qytetet” e tjera të Durrësit.		Park teritorial natyralistik, me mundësi shfrytëzimi turistik të kontrolluar.
<b>Qyteti turistik-bregdetar</b>	Zone për pushime verore			Zone që duhet fuqezuar me sherbime turistike, infrastruktura dhe rritja e rezidencave.
<b>Qyteti informal</b>	Zone rezidenciale			Zone që duhet rregulluar në kuptimin urbanistik, ekonomik social dhe mjedisor.

**Vizatimi 1** - vështrim udhëheqës mbi territorin identifikon edhe strukturat e ndërlidhjes-infratraktuale dhe mjedisore - që lidhin midis tyre pjesë të ndryshme të qytetit.

### Strukturat kryesore te nderlidhjes mjedisore jane te perbera nga:

**1.** korridori i shtrire ambiental, i cili si detyre kryesore ka ate te sigurimit te vazhdimesise ekologjike te mjedisit midis zonave bregdetare jugore (sot te zena ne pjesen me te madhe nga struktura turistike per pushim veror) dhe waterfront-it urban deri tek zona kodrinore te Durrësit (pjeserisht park) eshte percaktuar te kete rolin e nje Parku Rajonal Natyralistik. Ky korridor zhvillohet dhe shoqeron pjeserisht hekurudhen ekzistuese.

**2.** nje tjeter korridor ambiental i brendshem, funksioni te cilit eshte ai qe te lidh zonat natyrore te kodrave ne brendesi (zona Arapaj e Rashbulli), duke kaluar nepermjet fushes se zene sot nga ndertimet informale, me Parkun e zones se kodres se Durrësit.

**3.** nje rrjet me i vogel lidhes se mjedisit, projektuar duke u nisur nga rrjeti hidrografik natyror dhe artificial ekzistues.

### Strukturat kryesore te nderlidhjes infrastrukture jane te perbera nga:

**1.** korridori plurimodal (shumenyje) bregdetar trami, i caktuar te kete rolin e struktures kryesore lidhese (transporti publik, pista e bicikletave) te zonave bregdetare; hipotezohet, ne vecanti, qe kjo strukture mund te perbeje menyren me naturale te arritjes ne zonen qendrore-historike nga ana e turisteve qe popullojne ne stinen e veres "qytetin bregdetar", per te shmangur keshtu fenomenet e trafikut te madh;

**2.** korridori infrastrukturor i integruar porti-stacioni hekurudhor-autostrada (pjesa e ardhshme e fillimit te Korridorit VIII), i caktuar te zgjidh problemet kryesore te lidhjes midis trafikut tregtar qe arrin ne port dhe linjave te transportit mbi goma (trami) dhe hekurudhes.

Pamja e kompletuar me sherbimet kryesore per funksionimin e struktures se propozuar, behet skenari baze per pamjet e ardhshme te planit per zonen e qendres.

## **16. Zona e qendres se Durrësit. Perkufizimi dhe gjendja ekzistuese e vendeve.** (viz.2)

Vizatimi sjell perkufizimin e hapësirës se planit, ashtu sic u dha ne garen e Konkursit.

Jane sjell ne vizatim:

### NDERTESAT

**1.** ndertesat te marra nga rilievi aerofotografik (harta baze e Konkursit nderkombetar)

**2.** ndertesat e realizuara pas rilievit aerofotografik (harta baze e Konkursit nderkombetar), te sjella mbi harta ne baze azhiornimit, per ti perballuar me fotografite dhe hetimet ne fushe.

**3.** perimetrat e zonave objekt i nderhyrjeve te reja te ndertimit te aprovuara para 15 dhjetorit 2005 (data e venies se normes se mbrojtjes, nga ketu ne punimin e planit n.11)

Punimi sjell edhe numrin e kateve te ndertesave.

### RRUGET DHE HAPESIRAT PUBLIKE

**4.** perkufizimi i rrugeve dhe i hapësirave publike, ashtu sic sillet ne rilievin aerofotografik (harta baze e Konkursit nderkombetar)

**5.** perkufizimi i rrugeve dhe i hapësirave publike te realizuar pas rilievit aerofotografik (harta baze e Konkursit nderkombetar), te sjella mbi harta ne baze azhiornimit, per ti perballuar me fotografite dhe hetimet ne fushe.

**6.** perimetrat e zonave objekt i nderhyrjeve te reja mbi infrastrukturen te aprovuara para 15 dhjetorit 2005 (data e venies se normes se mbrojtjes, nga ketu ne punimin e planit n.11)

Identifikimi mbi vizatim i ndertimeve dhe hapësirave të lira private dhe aktiviteteve të tjera nuk përben njohjen urbanistike të tyre- d.m.th faktin që ato nuk janë abuzive ose ilegale- por tregojnë vetëm prezencën fizike për formimin e planit (28 shkurt 2006).

Operacioni për legalitetin juridik të ndertesave, të hapësirave private dhe aktiviteteve ekzistuese është kompetencë e strukturave bashkiake dhe e shtetit, në bazë të normave në fuqi në lëndën e kontrollit dhe të planifikimit të aktivitetit ndertues.

## **17. Struktura e propozuar.Pjesë urbane elementare, lidhjet e shërbimeve** (viz.3)

Punimi jep strukturën e propozuar për zonën e qendrës së planit, duke e ndarë strukturën në pjesë, lidhje dhe shërbime.

Identifikohen pjesët, sipas kritereve homogjene të strukturës fizike, konsistencës dhe kualitetit të ndertimeve, moshës së ndertesave, kualiteti i funksioneve të prezente; lidhjet –mjedisore dhe infrastrukturore- dhe pajtimi me shërbime.

Vizatimi identifikon këto pjesë brenda zonës së planit:

- A. Qendra historike (qyteit bizantin –otoman), me 10 nënzona të tij (nga A1 deri tek A10);
- B. Zonat e lagjeve urbane qendrore (lagjet e brendshme me densitet të ulët i nënshtrohen rishtrukturimit urbanistik), me 21 nënzona (nga B1 deri tek B21);
- C. Zona e lagjeve veriore, me 4 nënzona (nga C1 deri tek C4);
- D. Zona bregdetare jugore në këmbet e kodrës, me 3 nënzona (nga D1 deri tek D3);
- E. Waaterfront-i lindor, me 5 nënzona të tij (nga E1 deri tek E5);
- F. Zona e brendshme në këmbet e kodrës, me 4 nënzona (nga F1 deri tek F4);
- G. Zona e Parkut jugor, me 2 nënzona (nga G1 deri tek G2);

Për çdo zonë të klasifikuar janë sjellur të dhënat relative për sipërfaqen e territorit (ST), të dhënat për sipërfaqet e mbuluaras (Sc) dhe të volumetrive ekzistuese (V) dhe të dhënat mbi densitetin e banimit (D). Volumetrite ekzistuese janë gjetur dhe llogaritur në bazë të hartave ekzistuesetë azhiornuara nëpërmjet hetimeve dhe krahasimit me aerofotografie. Densiteti i banimit i sjellur në vizatim është përcaktuar duke marrur si tregues 80mC/canore, duke konsideruar vetëm volumetrie rezidenciale.

Vizatimi identifikon edhe pjesë të tjera të ndertimeve jashtë zonës së planit:

- H. Ndertimet bregdetare në perëndim
- I. Parku rajonal i zonës kodrinore të Durrësit
- J. Zona e portit të Durrësit
- K. Hapësira e rishtrukturimit urbanistik (mbajtje, represion dhe rekuperim i seleksionuar i ndertimeve abuzive)

Normat teknike të zbatimit të Planit furnizojnë të dhënat që kanë karakter parashikues dhe tregues për pjesët brenda zonës së planit, vetëm tregues për pjesët jashtë zonës së planit.

## **LIDHJET**

Vizatimi sjell këto lidhje infrastrukturore:

1. korrdori i qarkullimit publik bregdetar (trami)
2. rrjeti rrugor i hyrjes dhe daljeve nga qyteti
3. rrjeti rrugor dytesor ekzistues
4. rrjeti rrugor dytesor i projektit

5. rrjeti rrugor dytesor objekt kufizimi trafiku (rruga panoramike bregdetare dhe rruga e hyrjes tek Vila e Zogut)
6. rrjeti rrugor ne sherbim te portit (te hyrjes ne autostraden per Tirane)
7. pikat lidhese qytet-port, per makina dhe kembesor (hyrjet), (ne vizatim jane te trguara nga shigjetat dydrejtimeshe blu)
8. pikat lidhese qytet-port, per kembesor (hyrjet), (ne vizatim jane te trguara nga shigjetat dydrejtimeshe te kuqe)
9. rruge vetem per arritjen e banimeve

Punimi sjell edhe lidhjet kryesore mjedisore te propozuara (korridoret ekologjik-mjedisor):

- a. korridori i mjedisit bregdetar
- b. korridori i mjedisit kodrinor
- c. rrjeti ekologjik i mjedisit lokal.

## 18. Shtrirja.Densiteti rezidencial maksimali i lejuar. (viz.3)

Procedurat e shtrirjes se planit kane rendesi te madhe per arkitekturen komplekse te planit dhe per normativat e tij.

Ne pergjithesi zona e planit eshte e zene nga ndertimet, edhe pse keto karakterizohen ne zona te ndryshme, per kushte gati te njellojta.

Zonat qe jane te lira ose te zena pjeserisht nga ndertime te degraduara dhe qe mund te zevendesohen lehtesisht jane shume pak.Ato gjenden ne pjesen Veriore te zones se qendres, ne Pjeset Elmentare C1,C2 dhe B4. E vetmja zone komplet e lire ,mbi te cilen plani luan pjesen me te madhe te hipotezave te zhvillimit, eshte ajo e brezit te binareve te vjeter te hekurudhes, gjate waterfront-it lindor, aktualisht prone e shtetit, qe mund te blehet nga Bashkia. Kjo zone gjendet ne vizatimin e pershkruar si viz.3, struktura e propozuar- tek PUE E, Waterfront lindor.Mbi kete zone me karakter special, do te kthehemi me vone.

### Principet e shtrirjes.

Shtrirja nuk duhet te behet sipas kritereve tradizionale qe lidhin kete operacion themelor te Planit ne determinimin e dinamikave demografike te bashkise, ashtu sic behet ne vendosjen e shtrirjes se lagjeve te reja, ose ne pergjithesi ne shtrirjen e qytetit. Problemi i shtrirjes se Planit, ne kete rast duhet te perballohet ne menyre tjeter.

Atehere rendesi themelore ka llogaritja parashikuese(preventive) e densitetit ekzistues- te ndertimit dhe te banimit- si rrjedhoje e te cilave do te vendosen sjelljet dhe zgjedhjet e planit.Duke u trajtuar ne pjesen me te madhe per zona te zena nga ndertesa dhe aktivitetet, cdo nderhyrje zhvillohet si nje aksion “riperteritjeje urbane”, d.m.th se per kete kategori nderhyrjeje praktikat shkojne nga ekstremi i restaurimit ruajtes deri tek ekstremi i kundert ai i shkaterrimit dhe rindertimit.Shtrirja e planit ,edhe duke pasur te nevojshme analizen e dinamikave demografike lokale dhe komunale- per te cilat shikohet tek studimi specifik i sektorit 6.4 me titull:”Morfologjia sociale dhe welfare”- duhet te mbeshtetet ne verifikimin e volumetrive ekzistuese, ne se konsiderohet principi i pohimit themelor te sasive ekzistuese ne menyre absolute, dhe te mundesise se pergjithshme qe nderhyrjet e reja do te jene ne pjesen me te madhe “rikthime” morfologjike dhe funksionale te ketyre sasive.

### Principi i ristrukturimit urban me shpenzim zero.

Ky princip meriton nje shpjegim me te detajuar. Midis zgjidhjeve te mundshme te planit, pervec te tjerave eshte edhe ajo qe thjesht do ta quajme nderhyrja per nje rinovim urbanistik me shpenzim zero. Per arsye te densitetit te larte banues do te ishte e mundur shpresa qe te punohej per nje aksion ristrukturimi urban (pikerisht rinovimi) qe mbeshtetet edhe ne rishtrimin e sasive ekzistuese. Kjo do te ishte e drejte ne se konsiderohet qe struktura e qytetit, proporcioni i te cilit ne kuptimin e rrugeve dhe hapësirave publike eshte ajo e vizatuar nga plani i 1942, qe shenonte per pjesen e vjeter te qytetit nje densitet 200 banore/ha qe sot eshte e pamenduar. Zgjidhja tjeter ishte, ne te kundert,ajo e rritjes se densitetit aktual duke derguar pertej cdo limiti jetesen urbane te qytetit. Zgjedhja per zgjidhjen me shpenzim zero mbeshtetet tek ideja qe konsideron

te përvetësuar të drejtat urbane<sup>13</sup> nga ana popullore që është prezente në zonë. Duke menjëherë, që aksione të mundshme të diradamentor (rallimit) urbanistik të lagjeve, të prodhojë shpërnguljen e banorëve të vjetër nga vendet që gjithnjë kanë jetuar. Trajtohet për një princip me karakter të përgjithshëm, që këtu sille, por që në të vërtetë ka nevojë për saktësi të pershtatshme teknike dhe normative për të qenë i bërë nga plani.

<sup>13</sup> Hyjnë në këto të drejta, e drejta e banimit dhe e prones së banesës në zonën e studimit, e drejta e ushtrimit të aktiviteteve tregtare dhe artizanale, e drejta e përdorimit të shërbimeve që karakterizojnë zonën e qendres së Durrësit. Natyrisht, këto të drejta vëjnë për të gjithë pronarët që plotësojnë kushtet e pronesisë, si nga ana juridike ashtu edhe si të drejta urbanistike administrative (ndertime legale). Janë jashtë kësaj logjike të gjithë ata pronarë që kanë zene në mënyrë ilegale toka dhe kanë realizuar ndërtesa jashtë çdo rregulle juridike dhe urbanistike (ndertime abuzive)

#### Dinamikat banuese aktuale

Proceset, pjesërisht të peshkruara në paragrafet e mësipërme, flasin për një realitet që konsideron rritjen e kësaj zone të qytetit, dhe të qytetit në përgjithësi, si subjekt pa kufi, sikur të ishte e mundur rritja pa permasa e densitetit rezidencial dhe aktiviteteve të tjera. Faktikisht, në vitet e fundit, në qendër të qytetit të Durrësit kanë filluar shumë operacione për rinovimin urban, gati gjithmone në zëvendësimin e pjeseve “të dobëta” të ndertimeve ose pjesërisht të pandërtuara dhe me densitet të ulët. Është për të nënvizuar faktin që kjo dukuri ka pasur një zhvillim të shpejtë në vitet e fundit, por ka qenë aktive edhe gjatë viteve të komunizmit. Edhe bertama historike e qytetit, kufizuar nga muret bizantine dhe otomane, është goditur në vitet ’70 nga nderhyrjet për ndërtimet e reja rezidenciale, duke zëvendësuar pjesë të strukturës historike. Sot këto nderhyrje janë me se dukshme dhe kontribuojnë jo pak në keqësimin e degradimit në përgjithësi dhe të rregullimit urban. Adërtimi i pallateve të mëdha, shpesh në formë kullash apo blloqesh, është bërë mbi të gjitha në waterfront-in jugor, ose në brendësi të blloqeve të karakterizuara nga pozicioni i tyre qendror (si p.sh. tek sheshi kryesor ose afër stacionit hekurudhor). Fitimet e larta të ndryshme prodhuar nga ndërtimet e reja kanë shkaktuar edhe lokalizime pak të justifikuar dhe me shumë pa vend.

Kjo ka rritur pa permasa densitetin teritorial dhe banorë të qytetit, që ishin të larta edhe para fillimit të stinës së re të ndertimeve, të inauguruar në fund të regjimit kolektivist. Rezultati i gjithë kësaj është progresi i përqendrimit masiv të trafikut të makinave dhe të ndotjes urbane që ka goditur qytetin - por tani është vetëm fillimi i krizës që është me se dukshme në kryeqytet, Tiranë, që ka sjellur nevojën e uljes së lartësive së ndërtësive të reja - dhe uljen e sipërfaqes prokapite në shërbim të banorëve - rrugë, sheshe, gjelberim publik, shkolla dhe shërbime sociale, parkime - të ngelura pak a shumë të pandryshuara.

Qyteti ka qenë projektuar, në rastin e planit rregullor të përgjithshëm të ’42, për një numër tjetër densiteti banor, siç rezulton në tabelën që vijon.

Tab.3 PRG ’40 – Shtrirja  
(burimi: Leone Carmignani, Relacioni i Planit Rregullator të Durrësit, 1940, art.9, f.29)

ZONA		Sipërfaqe Ha	Treguesi i banimit banorë/Ha	Banorë të ardhshëm banorë
Rezidenciale (qyteti i vjetër).	intensive	85	200	17.000
	gjysëm intensive	143	150	21.000
	e përhapur	82	100	8.200
Banorë në zonën ngjitur me qytetin e vjetër				46.650
Bregdetare (veri-lindje).		151	50	7.550
Portit, hekurudhës, industriales.		320	30	9.600
Totali i banorëve të ardhshëm				63.800

Nga tabela në rradhë të parë duhet nënvizuar sesi për qytetin e vjetër është vendosur një popullatë rreth 17000 banorë, me një densitet 200 banorë/ha. Sot këto vlera janë të pa imagjinuara, edhe sepse të pakten para këtij zhvillimi qyteti ka njohur sinjifikatën e normativës urbanistike.

Baza e llogaritjes së shtrimit të planit.

Veshtiresia per te pasur te dhena te sakta per gjendjen e ndertimeve dhe te popullsisë urbane (banore, banesa, volumetrite, standartet e banimit dhe te sherbimit) eshte zgjidhur duke ndertuar nje sistem perpmasash te sasive baze te planit, kjo bazuar mbi llogaritjet e volumetrive ekzistuese dhe mbi nje stime te popullsisë prezente, qe verifikohen dhe krahasohen me te dhenat e marra nga burime te sigurta (Numerimi i popullsisë dhe i banesave, INSTAT, 2001).

Te dhenat e permbledhura ne kete punim, mbi permasat dhe stimat, jane te shkruara ne tabelen e meposhtme. Kjo tabele sjell te dhenat e pergjithshme per totalin e zones se planit dhe per pjeset e vecanta te tij qe identifikohen ne baze te kriterit te homogjenizimit morfologjik, historik dhe tipologjik. Te dhenat e detajuara jane te paraqitura tek Studimi i Sektorit (Q.6).

Qellimi kryesor i ketij hetimi eshte sjellja e te dhenave baze, me karakter orientues, jo te pershkruar nga norma, por te afrueshme, duke pasyr parasysh metodologjine e perdorur<sup>14</sup>.

Tabelat meposhte llogarisin te dhenat mbi densitetin rezidencial ekzistues te zonave te vecanta (Pjese Urbane Elementare) ne baze te dy hipotezave te marra persiper.

<sup>14</sup>Volumetrite jane llogaritur mbi hartat, fotografife dhe hetimeve te bere ne vend. Per cdo banore virtual eshte percaktuar nje volumetri baze  $80\text{m}^3$ . Kjo volumetri nuk arrin dot te permbledh kushtet reale te banimit te ketyre ndertesave te degraduara; e kunderta ndodh me ndertesat e realizuara kohet e fundit. Per kete arsye, tabela permbledhese llogarit dy hipoteza te ndryshme per popullsiene virtuale, hipotezi (1)  $=80\text{m}^3$ , hipotezi (2)  $=70\text{m}^3$ . Disa burime tregojne qe ky standart ndertimi eshte i larte per nje banese mesatare shqiptare, qe ndoshta pershkruhet me mire me standartin  $50\text{m}^3/\text{banore}$ . Trajtohet per banesa dhe kushte jetese te papranueshme. Stima relative per “popullsiene virtuale” llogarite ate te “popullsiene se ardhshme” brenda zones se studimit, sesa ate efektive prezente duke perdorur si kostante volumetrike ekzistuese, ne menyre qe me kalimin e kohes keto te zevendesohen me standartet ndertues te percaktuar nga normativa ekzistuese.

**Tabela 4 – Hipotesa 1 :  $i = 80\text{m}^3/\text{banore}$**

Z O N A	EMERTIMI	Siperfaqe teritoriale ( $\text{m}^2$ )	Siperfaqe e mbuluar ( $\text{m}^2$ )	Volumetri totale ( $\text{m}^3/\text{m}^2$ )	Volumetria ekzistuese rezidenciale ( $\text{m}^3$ )	Popullata virtuale Hipotezi 1 (n.banore) $K=80\text{m}^3/\text{ba}$ .	Densiteti i banimit (ban./Ha)
<b>A</b>	Zone urbane monumentale	92.296,10	34.820,78	388.213,65	286.019,67	3.575,25	360,05
<b>B</b>	Zone urbane qendrore	270.538	109.029,34	1.086.952, 13	897.083,85	11.213,55	414,49
<b>C</b>	Zone urbane e konsoliduar	124.620,60	43.106,87	530.836,60	426.802,95	5.333,04	427,94
<b>D</b>	Zone bregdetare ne jug te kodres	135.222,1	37.521,36	603.432,26	477.846,45	5.973,08	441,72
<b>E</b>	Waterfront lindor	132.879	39.752	605.358	569.186	7.115	535,44
<b>F</b>	Zone mbrapa kodres	108.723	36.120	278.692	221.744	2.766	254,40
<b>G</b>	Parku bregdetar lindor	50.255	10.338	104.689	88.371	1.105	219,87
	<b>TOTALE</b>	921.534	310.688	3.598.173	2.967.055	37.082	402,39

**Tabela 5 – hipoteza 2 :  $i = 70\text{m}^3/\text{banore}$**

Z O N A	EMERTIMI	Siperfaqe teritoriale ( $\text{m}^2$ )	Siperfaqe e mbuluar ( $\text{m}^2$ )	Volumetri totale ( $\text{m}^3/\text{m}^2$ )	Volumetri ekzistuese rezidencial e ( $\text{m}^3$ )	Popullata virtuale Hipotezi 1 (n.banore) $K=70\text{m}^3/\text{ba}$ .	Densiteti i banimit (ban./Ha)
------------------	----------	--	--	--	---	---	-------------------------------------

<b>A</b>	Zone urbane monumentale	92.296,10	34.820,78	388.213,65	286.019,67	4.086,00	411,50
<b>B</b>	Zone urbane qendrore	270.538	109.029,34	1.086.952,13	897.083,85	12.815,48	473,70
<b>C</b>	Zone urbane e konsoliduar	124.620,60	43.106,87	530.836,60	426.802,95	6.097,19	489,26
<b>D</b>	Zone bregdetare ne jug te kodres	135.222,1	37.521,36	603.432,26	477.846,45	6.826,38	504,83
<b>E</b>	Waterfront lindor	132.879	39.752	605.358	569.186	8.131,23	611,93
<b>F</b>	Zone mbrapa kodres	108.723	36.120	278.692	221.744	3.167,77	291,36
<b>G</b>	Parku bregdetar lindor	50.255	10.338	104.689	88.371	1.262,44	251,21
	<b>TOTALE</b>	921.534	310.688	3.598.173	2.967.055	42.386	459,96

Llogaritjet e sjellura jane te bera mbi zonat e identifikuara ne vizatimin 3-Struktura e propozuar; te identifikuara ne baze te kriterit te homogjenizimit funksional, tipu morfologjik, socio-ekonomik dhe historik. Brenda ketyre zonave nuk jane te konsideruara zonat me sherbime me te medha. Densiteti i banimit eshte ne pergjithesi shume i larte ne pjeset homogjene te Planit,dhe ka nje vlere mesatare 402,39 banore/ha, ne se konsiderohen zonat te identifikuara ne vizatimin 3. Densiteti i banimit i te gjitha zones se qendres, llogaritur per shtrirjen totale duke futur edhe zonat e sherbimeve eshte me vogel 319,67 banore/ha. Trajtohet gjithnje per nje densitet shume te larte, gati dyfishi i atij i parashikuar nga Plani i '42 per zonen intensive te qytetit te vjeter.

Nga komentet e sjellura deri ketu shikohet qe stima e bere per popullsine qe ndodhet ne zone , ne qofte se krahasohet me te vetmen te dhene mbi numerimin(censimento) ne dispozicion atehera hipoteza numer 2 eshte ajo qe i afrohet me teper.

Te dhenat mbi numerimin e popullise, te vitit 2001, qe gjendet brenda teritorit komunal jane 98792 banore. Eshte me se e dukshme qe duke bere krahasimin midis dimensioneve te zones se planit (zona e qendres se Durrës) dhe tere shtrirjes se siperfaqes komunale del qe ne zonen e qendres jeton gati gjysma e popullise se komunes.

#### Kriteri i adoptuar per shtrirjen.

Eshte e mundur ne kete pike futja e kriterit me karakter te pergjithshem qe i jep forme shtrimit te Planit, d.m.th vendosjen e permasave te planit, ne kuptimin e volumetrive, popullise, aktiviteteve ndertuese dhe sherbimeve per familjet e ndermarrjet.

Shtrirja e Planit, duke shpetuar zonat e qendrave te reja te vendosura (per funksione drejtuese dhe sherbimesh, funksioni vecanerisht te pakta brenda zones se qendres) ne te njejtin drejtim me principin e “rikostrukturimit urban me shpenzim zero” bazohet mbi njohjen e pergjithshme te nje kapaciteti ndertues per te gjitha vendet ekzistuese brenda zonave te njohura nga plani si “Pjese urbane elementare”, qe te rikthen tek volumetrite aktuale ekzistente,qe kane titullat legale, brenda ketyre zonave.

Ky princip bazohet mbi faktin qe pjesa me e madhe e vendeve te zones se qendres ka volume ndertimi shpesh ne kushte te keqija degradimi (shume nga zonat e brendshme jane ne kushte te tilla qe bejne te domosdoshme aksionet e rikonstruktimit urbanistik) edhe pse pak i planifikuar dhe projektuar, aksioni mbi rinovimin urban eshte baza gati per te gjitha nderhyrjet urbane, ne pjesen me te madhe te teritorit komunal, por sidomos brenda zones se qendres, ku vlerat e fitimit urban jane me te dukshme ne krahasim me ate te periferise. Aksioni per rinovim ne kohet e fundit eshte shprehur nepermjet nderhyrjeve me densitet te larte, kjo ka cuar ne rritjen e densitetit te ndertimit dhe te banimit dhe te fenomenit te rritjes masive urbane, trafikut e pakesimit te sherbimeve.

Ne rispekt te principit elementar te barazise urbanistike - i jepet te gjitha pronareve mundesia lokalizative - eshte menduar lidhja e permasave te zhvillimit te ri ne rispekt te volumetrive ekzistente, ne menyre qe te jepet shtyerje edhe punimeve per rinovimin urban qe nuk shperbejne idene e qytetit ne zonen e qendres, gjë qe eshte bere deri tani.

Kjo metode llogaritjeje perben bazen e metodologjise qe stabilizon “permasat maksimale te lejuara”, per zonat e vecanta homogjene te planit, d.m.th si vlera limit qe nuk mund te tejkalohen ne pergjithesi. Atehere zhvillojme ne detaje llogaritjen e shtrimit te planit qe per cdo PUE (pjeses urbane elementare) dhe ndarje te saj vendoset vlera limit:

1. nje vlere per densitetin e banimit, V max (banore/ha);
2. nje tregues ndertimi teritori, maksimali i lejuar, I max (banore/ha)

Llogaritni volumetrite ekzistente brenda cdo PUE dhe brenda cdo ndarje te saj, nepermjet perdorimit te nje standarti ndertimi, llogaritjet numri (virtual) i banoreve prezent, (llogaritur vetem per volumetrite rezidenciale). Kjo perkthehet me vone ne vlere densiteti banimi, duke e vene ne raport me siperfaqen themelore (baze) te njesise urbanistike te konsideruar. Treguesi i ndertimit te teritorit maksimal te lejuar llogaritet ne menyre te njejte duke pjesetuar vleren e volumetrisse rezidenciale ekzistente me shtrirjen e zones se njesise urbanistike te konsideruar. Ky tregues aplikohet, brenda nje operacioni te mundshem rinovimi qe behet brenda nje zone te perkufizuar nga plani (njesi urbanistike) mbi bazen e zonave prone e pronareve “single” te interesuar nga plani. Kjo do te thote qe, duke marrur perimetrin e nje njesie si hapësirë e zbatimit te kesaj metode, te drejtat e ndertimit llogariten ne baze te kuotave te pronas mbi token ne zbatim te te njejt tregues te ndertimit, llogaritur si raport midis te gjithave volumetrive ekzistente, qe kane titullin legal (qe pronaret e zonave dhe te banesave duhet te tregojne se ne momentin e kerkesave te tyre bejne pjesë ne programin e rinovimit urban) dhe zona e shtrirjes se njesise. Normat Teknike te Zbatimit te Planit perkufizojne ne detaje procedurat e pershkruara dhe vlerat limite qe s’ duhen tejkaluar.

### Zonat speciale

Principi i perdorur per shtrimin, por kuptohet edhe per zbatimin e planit- (eshte e mundur ndertimi i nderhyrjeve si rinovim i ekzistueses, me shpenzim zero ne kahasim me sasite qe jane prezent)-jepet ne disa raste te vecante si p.sh kur nderhyrja per rinovimin urban behet ne kushte te caktuara ose brenda zonave qe kane karakter strategjik ne filozofine e pergjithshme te Planit. Idea eshte ne fakt ofrimi i fitimit (premi) ne perqindje te kubatures rezidenciale dhe sherbimi per nderhyrje qe sjellin, ne detaje, permasa ne mbajtjen sociale ose strategjike, si :

- a. mbajtja e banoreve aktual me qira brenda ndertesave et reja, sipas standarteve banues me te mire, ne vecanti kur keto jane ne kushte te veshtira ose kane paga te uleta;
- b. nderhyrja per rinovimin urban shoqerohet me nderhyrje per rekuperim, risjelljen tipologjike dhe restaurimin e ndertesave me rendesi me te madhe historike dhe arkitetionike;
- c. realizimi i kuotave te sherbimit dhe zonave te gjelbera;
- d. punime germimi dhe vleresimi i monumenteve antike, arkeologjike qe jane gjetur gjate punimeve per shkaterrim dhe rindertim;
- e. vazhdimi i objekteve determinues dhe strategjik te planit.

Trajtohet per raste te vecanta qe plani percakton brenda njesive te zbatimit, te perkufizuar brenda punimeve specifike dhe te rregulluara nga norma me karakter te pergjithshem, te permbajtura ne Normat Teknike te Zbatimit te Planit ose perkufizohen brenda Planeve specifike te zbatimit - ne vecanti Plani i rekuperimit - ku Plani dergon per zbatimin e njesive ose zonave te transformimit te zones mbi te cilen ka fuqi (kompetence). Mbetet, norma e pergjithshme qe lejon ne zonat qe kane karakter homogjen - Pjeset Urbane Elementare (PUE) te perkufizuara dhe te identifikuara ne vizatimin 3 te Planit, Struktura e propozuar - venien e densitetit rezidencial max te lejuar dhe te treguesit te ndertimit teritorial max te lejuar, keto nuk mund te rriten ose ndryshohen, vetem ne raste perqindjeje te vogla dhe per kushte te caktuara. Pra mbi bazen e ketyre densiteteve vendosen standartet urbanistike, jo vetem, por ne lidhje edhe me normat ne fuqi dhe te standarteve baze me vlere nderkombetare.

Tabela meposhte sjell per cdo PUE vlerat e permasave max te lejuara, te shprehura si densitet ndertimi, banimi dhe te banoreve virtual qe arrijne, per balle atyre aktual. Sic shikohet vlerat e planit largohen pak nga vlerat e nxjerrura, duke krijuar keshtu perafersime + ose -, ne bindje me principin e shtrimit te planit “te rikonstruktimit me shpenzim zero”.

### **Tabela 6 – Permasat maksimale te lejuara**



<b>P U E</b>	<b>EMERTIMI</b>	Shtirirja (ha)	Volumetria ekzistuese rezidenciale (m <sup>3</sup> )	Banore Virtual te ardhshem	Densiteti i banimit aktual ban./ha	Densiteti i banimit te Planit ban./ha	Tregues ndertimi teritorial aktual (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	Tregues ndertimi teritorial i Planit (m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )
	<b>(0)</b>	<b>(1)</b>	<b>(2)</b>	<b>(3)</b>	<b>(4)</b>	<b>(5)</b>	<b>(6)</b>	<b>(7)</b>
<b>A</b>	Zone urbane monumentale	99.296,10	286.019,67	3.575,25	360,06	360	2,88	2,90
<b>B</b>	Zone urbane qendrore	270.538	897.083,85	11.213,55	414,49	400	3,32	3,20
<b>C</b>	Zone urbane e konsoliduar	124.620,60	423.802,95	5.33,04	427,94	430	3,42	3,5
<b>D</b>	Zone bregdetare ne jug te kodres	135.222,1	477.846,45	5.973,08	441,72	450	3,53	3,5
<b>E</b>	Waterfront lindor	132.879	569.186	2.766	254,41	250	4,28	5
<b>F</b>	Zone mbrapa kodres	108.723	221.744	7.115	535,45	500	2,04	2
<b>G</b>	Parku bregdetar lindor	50.255	88.371	1.105	219,88	200	1,76	0
<b>T O T</b>		921.534	2.967.053,92	37.082	402,39	400	3,22	3,20
	<b>TOTALI I ZONES SE QENDRES</b>	115.000	2.967.053,92	37.082	322,45	320	3,13	3,10

Meriton kujdes e dhena e pergjithshme e planit qe tregon nje densitet banimi max 320 banore/ha dhe nje tregues ndertimi teritorial max 3,10mc/mq.

#### 19.Standartet funksionale te projektit (viz.4)

Perkufizimi i densitetit te banimit max te lejuar per PUE (pjeset urbane elementare) dhe ne rast te ndarjeve te tyre qe mbeshetet ne artikulet specifik te normave teknike te zbatimit sherben edhe ne vleresimin e kerkesave per sherbime dhe pergjigjes se tyre me anen e ofertes. Eshte pikerisht kjo qe realizon vizatimi 4 i planit, i cili identifikon dhe mat zonat e sherbimeve, ekzistente dhe te projektit.Verifikimi i standarteve mbi sherbimet publike perbehet sipas dy niveleve.

Niveli i pare verifikon mundesine ne pergjithesi per te gjitha popullsine prezente ne zonen e qendres se Durrësit, te sherbimeve me karakter te pergjithshem, duke perdorur standartet e parashikuara nga normativa<sup>15</sup> ne fuqi, mbeshetur ne nocionin e sherbimeve publike.

<sup>15</sup>Normativa baze eshte Rregullorja e zbatimit te ligjit per planifikimin urban, n.722 te 19.11.1998, Rregullore e Urbanistikes se Ministrise se Puneve Publike dhe te Transportit.

Hyjne ne kete bashkesi, midis zonave te pershkruara nga normativa:

- a. zonat e gjelbera publike (parqe urbane dhe territoriale), per te cilat normativa kombetare shenon nje vlere min. baze 7mq/banore;
- b. zonat per sherbime shoqerore, per te cilat normativa kombetare shenon nje vlere min. baze 12 mq/banore;
- c. zonat per sport, per te cilat normativa kombetare shenon nje vlere min. baze 2,5mq/banore;

Normativa ne fuqi shenon edhe vlerat minimale per parkimet publike ne lidhje me banesat (kolektive) te 1 vend makine per familje, se ciles i shtohet nje kuote parkimi per cdo banore per zonen qendrore (0,02 mq\*/banore) dhe nje tjetër per sherbimet shoqerore (0,10 mq/banore).

Kjo menyre llogaritjeje e standarteve per parkimet e ben te veshtire por jo te pamundur vendosjen e nje vlere te vetme. Kjo nxirret lehtesisht, duke llogaritur ne 4 persone perberjen e nje familje mesatare, standarti per parkime do te jete 15 mq:  $4+0,02+0,10$  mq/banore = 3,87 mq/banore<sup>16</sup>.

<sup>16</sup>Rregullorja e urbanistikes, koma 85. Sipërfaqet e nevojshme për parkimet e hapura dhe të mbyllura janë:

- për banesa kolektive, 15 m<sup>2</sup>/për parkim dhe një vend parkimi për familje;
- për zonat sportive masive, një vend parkimi/5 veta;
- për parqe brenda qytetit, një vend parkimi/10 veta;
- për parqe periferike të qytetit, një vend parkimi/15 veta;
- për objekte kulturi, një vend parkimi/4 veta;
- për biblioteka, një vend parkimi/25 veta;
- për qendra tregtare, një vend parkimi/3 veta;
- për qendra shëndetësore, një vend parkimi/25 veta;
- për qendra spitalore, një vend parkimi/4 shtretër;
- për kinema, një vend parkimi/4 vende;
- për teatër, një vend parkimi/5 vende;
- për qendra qytetesh, 0.02m<sup>2</sup> parkim/banor zone;
- për objekte shoqërore, 0.10m<sup>2</sup> parkim/banor zone;

Keto standarte jane te permbledhura ne tabelen e meposhtme:

**Tabela 7 – Standartet e ligjit per sherbimet publike**

	<b>SHERBIME</b>	<b>Permasat per banore</b>
<b>1</b>	Zona e gjelberimit publik	7 m <sup>2</sup> /banore
<b>2</b>	Zona per sherbime sociale	12 m <sup>2</sup> /banore
<b>3</b>	Zona per sherbime sportive	2.5 m <sup>2</sup> /banore
<b>4</b>	Zona per rrugë dhe sheshe publike	12 m <sup>2</sup> /banore
<b>5</b>	Zona per parkime publike	4 m <sup>2</sup> /banore
	<b>TOTALE</b>	33.5 m <sup>2</sup> /banore

Ne tabelen permbledhese eshte sjellur edhe standarti relativ per rruget dhe sheshet, qe jo gjithmone hyn ne perkufizimin e sherbimeve publike ne normativat e ndryshme te vendeve perendimore.

Per krahasim meposhte silllet tabela qe tregon vlerat e standarteve minimale te normatives italiane ne fuqi (DM 1.444 i 1968). Kjo normativ vendos minimalen e sherbimeve publike ne lidhje me tipologjine e zonave territoriale homogjene, d.m.th pjeses se teritorit komunal te identifikuar me karakterin e homogjenizimit, mbi te gjitha funksional, Plani Rregullator i Pergjithshem Komunal.

**Tabela 8 – Standartet e ligjit italian per sherbimet publike**

	<b>SHERBIME</b>	Zonat A, B dhe C <sup>17</sup>	Zonat C afer ose ne raport me ekzistencat

			kulturore <sup>18</sup>
<b>1</b>	Zona e gjelberimit publik	9 m <sup>2</sup> /banore	15 m <sup>2</sup> /banore
<b>2.1</b>	Zona per arsimin e detyruar	4,5 m <sup>2</sup> /banore	4,5 m <sup>2</sup> /banore
<b>2.2</b>	Zona per sherbime me interes te perbashket	2,0 m <sup>2</sup> /banore	2,0 m <sup>2</sup> /banore
<b>3</b>	Zona per sherbime sportive	(e perfshire ne zonen e gjelbert)	(e perfshire ne zonen e gjelbert)
<b>4</b>	Zona per rruge dhe sheshe publike	Nuk percaktohen nga ligji italian	Nuk percaktohen nga ligji italian
<b>5</b>	Zona per parkime publike	2,5 m <sup>2</sup> /banore	2,5 m <sup>2</sup> /banore
	<b>TOTALE</b>	18,0 m <sup>2</sup> /banore	24,0 m <sup>2</sup> /banore

<sup>17</sup>Zonat A jane ato me karakter qendre historike ose te afert; B zonat gjysemperiferike; C ato periferike te shtrirjeve te reja.

<sup>18</sup>Subjektet ekzistuese mjedisore, historike, artistike dhe arkeologjike.

Tabela e meposhtme ben krahasimin midis standarteve dhe ligjeve shqiptare me ato italiane, duke nxjerrur nga krahasimi edhe listen e adoptuar nga plani.

Idea eshte, interpretimi i normatives shqiptare ne fuqi dhe asaj italiane, duke propozuar nje sintez qe rezulton e pershtatshme per qytetin e Durrësit.

**Tabela 9 – Standartet e krahasuara midis ligjit italian dhe shqiptar**

<b>SHERBIME</b>		Normativa shqiptare	Normativa italiane	Standartet e perdorura per Plani
<b>1</b>	Zona e gjelberimit publik	7 m <sup>2</sup> /banore	9 m <sup>2</sup> /banore	7 m <sup>2</sup> /banore
<b>2.1</b>	Zona per arsimin e detyruar	12 m <sup>2</sup> /banore	4,5 m <sup>2</sup> /banore	5 m <sup>2</sup> /banore
<b>2.2</b>	Zona per sherbime me interes te perbashket		2,0 m <sup>2</sup> /banore	7 m <sup>2</sup> /banore
<b>3</b>	Zona per sherbime sportive	2.5 m <sup>2</sup> /banore	(e perfshire ne zonen e gjelbert)	3 m <sup>2</sup> /banore
<b>4</b>	Zona per rruge dhe sheshe publike	12 m <sup>2</sup> /banore	Nuk percaktohen nga ligji italian	ND
<b>5</b>	Zona per parkime publike	4 m <sup>2</sup> /banore	2,5 m <sup>2</sup> /banore	4 m <sup>2</sup> /banore
	<b>TOTALE</b>	33.5 m <sup>2</sup> /banore	18,0 m <sup>2</sup> /banore	26 m <sup>2</sup> /banore

Tabela e meposhtme tregon aplikimin e standarteve te pergjithshme te sherbimeve aktuale ekzistuese qe zhvillojne keto funksione, ne hipotezen qe popullsia eshte ajo e nxjerrur ne paragrafet e mesiperme, (ne lidhje me volumetrite rezidenciale ekzistuese), dhe relativisht te te dhenave qe kemi ne dore, per te shenuar deficitin aktual.

**Tabela 10 – Verifikimi i deficitit të shërbimeve publike për të gjithë zonën e Planit**

	<b>SHERBIME PUBLIKE</b>	Standartet e perdorura	Siperfaqe e kerkuar (m <sup>2</sup> /banore) <b>(1)</b>	Siperfaqe ne dispozicion <sup>19</sup> (m <sup>2</sup> /banore) <b>(2)</b>	Deficit (m <sup>2</sup> /banore) <b>(3)=(1)-(2)</b>
<b>1</b>	Zona e gjelberimit publik	7 m <sup>2</sup> /banore	259.574	165.518,50	94.055,5
<b>2.1</b>	Zona për arsimin e detyruar	5 m <sup>2</sup> /banore	185.410	16.434	168.976
<b>2.2</b>	Zona për shërbime me interes të përbashkët	7 m <sup>2</sup> /banore	259.574	46.289	213.285
<b>3</b>	Zona për shërbime sportive	3 m <sup>2</sup> /banore	111.246	15.972	95.273,50
<b>4</b>	Zona për rrugë dhe shesh publike	ND	-	(18.864,3) Vetëm shesh	-
<b>5</b>	Zona për parkime publike	4 m <sup>2</sup> /banore	148.328	ND	ND
	<b>TOTALE</b>	26 m <sup>2</sup> /banore	815.804	815.804	571.590

<sup>19</sup>Te dhenat e përmbledhura vijnë nga një stimë e bazuar mbi hetimet e bëra në fushë dhe përshkruar në relacionin me titull: Numrat e Planit.

Është me se e dukshme që në të gjitha tipologjitë e shërbimeve deficit është shumë i lartë, e vështirë të rregullohet brenda zonave lokale, d.m.th duke kërkuar sipërfaqe shërbimi në afërsi të zonave të banimit ose të brenda pjesëve urbane elementare. Kjo ndodh për shkak të numrit të madh të personave që banojnë në zonën e planit dhe nga standartet e adoptuar. Është për tu shënuar që sipërfaqja komplekse e zonës së shërbimit duhet të jetë baraz 96 ha, gati rreth 83% e të gjithë sipërfaqes së Planit. Zonat që rekuperohen për shërbime janë rreth 57 ha, baraz 50% të gjithë sipërfaqes së Planit. Është me se e dukshme që kjo vendos një politikë të bërë në dy kohë . Një relativisht mbi gjetjen e zonave të shërbimit të zonës së qendrës edhe jashtë zonës së planit, brenda kufinjve komunal; tjetra relativisht mbi gjetjen e zonave të shërbimit brenda zonave elementare në të cilën është e ndarë zona e qendrës.

Hipoteza, për arsye të karakterit historik që ka pjesë më të madhe të zonës së qendrës objekt i planit, është që verifikimi i standarteve duhet të jetë i kënaqshëm për të dy nivelet:

- a.** në nivel të përgjithshëm, shfrytëzimi i zonave që zhvillojnë një detyrë shërbimi në nivel të përbashkët (cfr. në vizatimin 5 zonat e emërtuara si shërbime urbane të përgjithshme), pjesë të brendshme dhe të jashtme të zonës së planit;
  - ne nivel lokal, gjetja brenda pjesëve urbane elementare dhe me vone brenda njesive të vecanta të zbatimit të planit, e sipërfaqeve për shërbime publike që kënaqin të pakten kuotën minimale të kërkesës.

- b. niveli i dyte verifikon furnizimin e sherbimeve ne shkalle lokale dhe behet deri ne nivelin e zonave urbane elementare, vecanerisht per ate kategori sherbimesh qe lidhen me teper ne shfrytezimin me karakter lokal.

Hipoteza , eshte qe brenda cdo PUE, pjese urbane elementare, duhen te kenaqen te pakten vlerat e standartit minimal:

**Tabela 11 – Verifikimi i deficitit te sherbimeve publike ne nivel lokal**

	<b>SHERBIME PUBLIKE</b>	Standartet e perdorura nga Plani (m <sup>2</sup> /banore)	Siperfaqe e kerkuar (m <sup>2</sup> /banore) <b>(1)</b>
<b>1</b>	Zona e gjelberimit publik	2	74.164
<b>2.1</b>	Zona per arsimin e detyruar	2	74.164
<b>2.2</b>	Zona per sherbime me interes te perbashket		
<b>3</b>	Zona per sherbime sportive	2	74.164
<b>4</b>	Zona per rruge dhe sheshe publike	ND	-
<b>5</b>	Zona per parkime publike	2	74.164
	<b>TOTALE</b>	8	296.654

Keto tregues te standarteve minimale te shkalles lokale jane objekt i normave specifike te cdo PUE dhe te cdo ndarje te saj, brenda Normave Teknike te zbatimit te Planit (fletore Q.2). Eshte interesante te veshtrosh se aplikimi i nje kuote relativisht te thjeshte te nje standarti te ligjit percakton nevojën e ruajtjes per sherbime te rreth 30 ha te zones se planit, d.m.th gati 1/3 e saj.

Aktualisht zonat e sherbimeve ekzistuese jane rreth 25 ha.

Tabela e fundit tregon siperfaqet me standartet e gjetura te sherbimeve publike neto ne nivel lokal, te gjetura brenda dhe jashte perimetrit te planit.

**Tabela 12 – Siperfaqe te sherbimeve publike te pergjithshme per tu gjetur brenda dhe jashte zones se Planit**

	<b>SHERBIME PUBLIKE</b>	Standartet e perdorura (m <sup>2</sup> /banore)	Siperfaqe e kerkuar (m <sup>2</sup> /banore) <b>(1)</b>
<b>1</b>	Zona e gjelberimit publik	5	185.410
<b>2.1</b>	Zona per arsimin e detyruar	3	111.246
<b>2.2</b>	Zona per sherbime me interes te perbashket	7	259.574
<b>3</b>	Zona per sherbime sportive	1	37.082
<b>4</b>	Zona per rruge dhe sheshe publike	ND	-
<b>5</b>	Zona per parkime publike	2	74.164
	<b>TOTALE</b>	18	667.476

Aplikimi i standarteve te Planit, duke pasur ne dispozicion rreth 25 ha per sherbime lokale, ben te nevojshem gjetjen e rreth 67 ha siperfaqe sherbimi, nga te cilet rreth 19 ha per gjelberim publik, 11 ha per zonat e shkollave, 26 ha per sherbime me interes te perbashket dhe 7,4 ha per parkime publike.

Ketyre siperfaqeve ju shtohen siperfaqe te tjera sherbimesh, ne se deshirohet pershtatja e normatives shqiptare me ate italiane, qe percakton edhe nje sasi minimale per gjelberimin teritorial (DM 1.444/1968), baraz me 15 mq/banore, hapesirat per shkollat e mesme dhe tetevjecare, baraz 1,50 mq/banore dhe per sherbimet sanitare dhe te spitaleve, baraz 1 mq/banore.

Tabela e meposhtme tregon siperfaqet komplekse qe duhen kerkuar ne rast se kjo norme vlen, vetem per popullsine e hipotezuar ne plan (37082).

**Tabela 13 – Siperfaqe te sherbimeve publike me interes te pergjithshem dhe mbikomunal**

	<b>SHERBIME PUBLIKE me interes te pergjithshem, edhe mbikomunal</b>	Standartet e hipotezuar (m <sup>2</sup> /banore)	Siperfaqe e kerkuar (m <sup>2</sup> /banore) <b>(1)</b>
<b>1</b>	Parqe urbane dhe teritoriale	15	566.230
<b>2</b>	Zona per arsimin e mesem	1,5	55.623
<b>3</b>	Zona per spitale	1	37.082
	<b>TOTALE</b>	17,5	648.935

## 20. Permasat mbi mbrojtjen dhe vleresimin e pasurise arkeologjike dhe kulturore (viz.)

Plani per zonen e qendres se Durresit i ka dhene nje kujdes te madh mbrojtjes dhe vleresimit te pasurise arkeologjike dhe kulturore te qytetit.

Per kete jane mbledhur dhe perdorur me kujdes te gjitha studimet ekzistuese mbi kete teme.

Ne fakt qyteti eshte objekt i nje normative te veçante, qe njeh karakterin e “qytetit muze”. Kjo normativ, qe akoma eshte ne fuqi, perkufizon per pjesen me te madhe te qytetit tre regjime transformimi siç eshte nenvizuar edhe ne vizatimin e meposhtem.

Zona A shenon zonen arkeologjike, qe perfshin zonen historike brenda mureve bizantine dhe nje pjese te zones qendrore ne veri, ne te cilen nderhyrjet ndertimore jane te perkufizuara ne nderyrje qe nuk kane te bejne me aktivitete te reja germimi (thelbesisht jane te ndaluara ndertimet e reja dhe nderhyrjet urbane qe kane te bejne me germime te medha nentokesore).

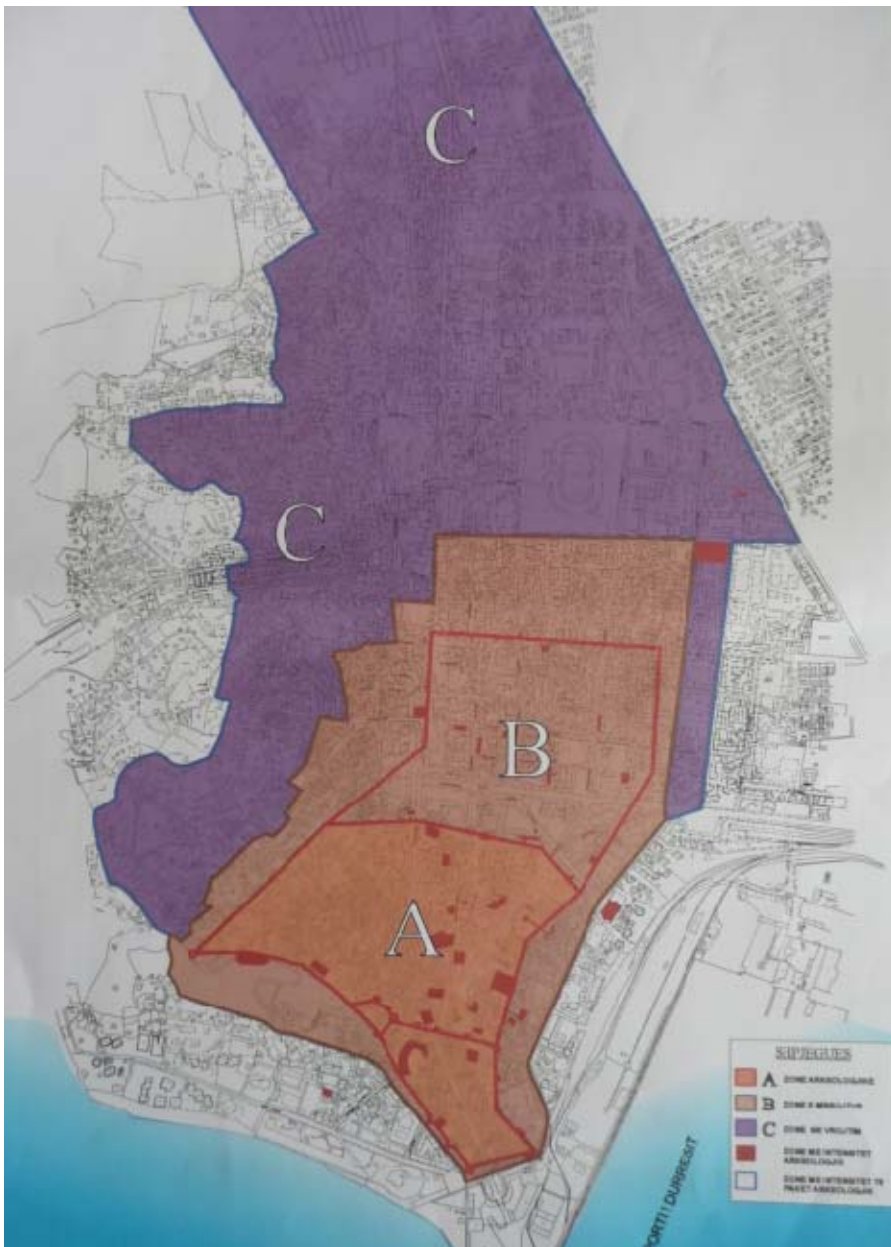


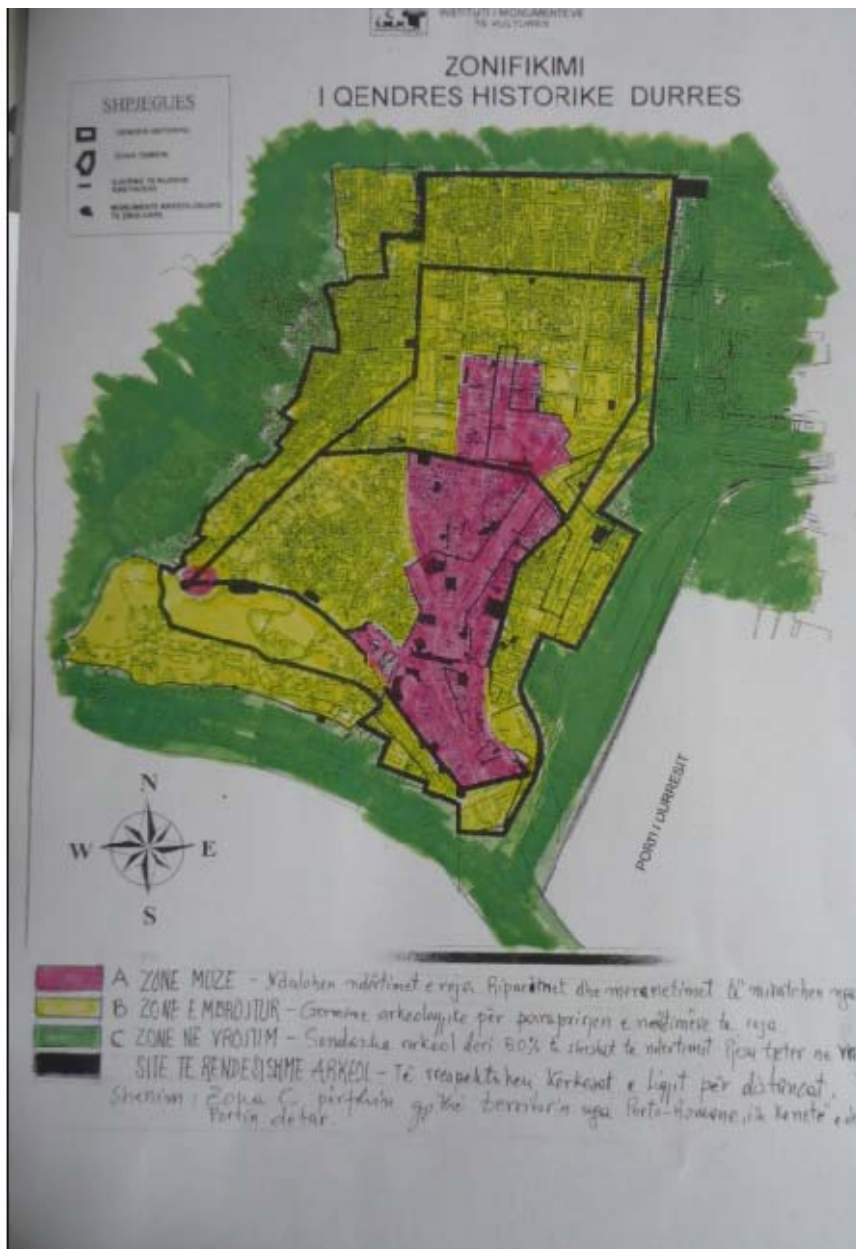
Fig. Hartat e Zonifikimeve të qyteteve, Durrësi, Ministria Kultures Rinise dhe Sporteve Instituti i Monumenteve të kultures, Akademia e shkencave.

Zona B shenon zonen ku janë të mundura ndertime të reja, por të nenshtruara germimeve fillestare (paraprijese) arkeologjike, të perkufizuara nga vendimi i një Komisioni të përbërë nga përfaqësues të Instituti Kombëtar i Monumenteve të Kultures dhe Instituti Kombëtar i Arkeologjisë. Zona C shenon zonen e qytetit ku çdo ndertim që ka të bëjë me germime nentokesore, gjithashtu është subjekt kontrolli gjatë berjes së këtyre aktiviteteve.

Kjo normativ, siç u tha më sipër është akoma në fuqi, dhe duke qenë një shprehje e një ligji shtetëror, ky Plan e përfshin të terren.

Flitet për një perimetrim që është nën revizionin e Institutit Kombëtar të Monumenteve të Kultures, i cili është duke përpunuar një perimetrim të ri të zonës A, B dhe C. Kjo për arsye të zhvillimeve me të reja arkeologjike dhe njohëse, bazuar edhe mbi germimet për ndertimet e bera brenda qytetit.

Në kohën kur, përmes vendimit legjislativ kombëtar, perimetri i ri, do të bëhet ligj shtetëror, edhe normat e Planit do të përshtaten në lidhje me normativen e mësipërme.

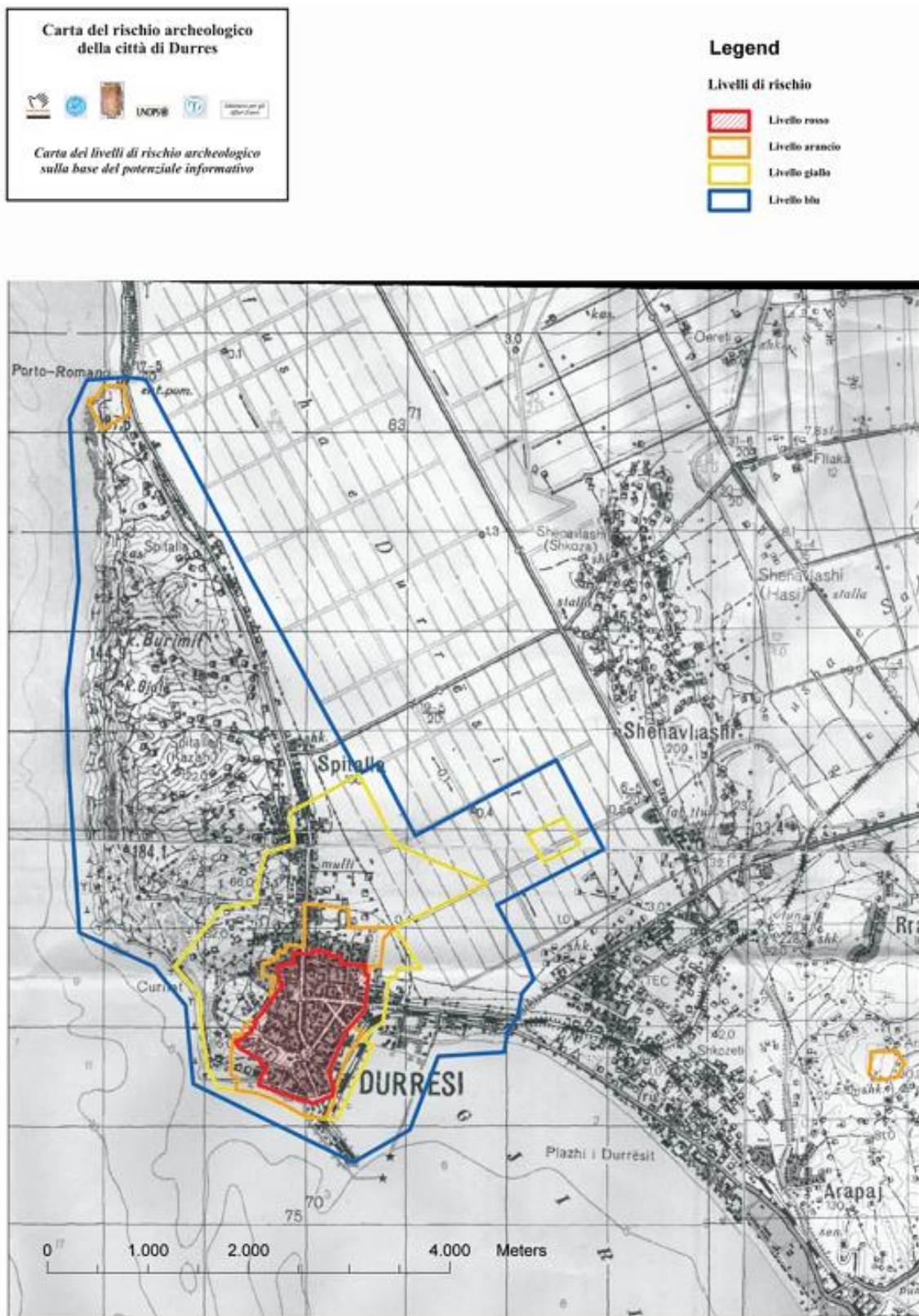


**Fig. Zonifikimi i Qendres Historike Dures.** Perimetri i ri i propozuar nga Instituti Kombetar i Monumenteve te Kultures.

Ne vecanti, studimi perfiton nga kontributi i ofruar nga Harta e Rrezikut arkeologjik redaktuar nga Universiteti i Parmes (ekip i drejtuar nga prof. Sara Santoro) dhe nga studime e kontribute te tjera.

Punimi i planit nr.6-Sistemi i mbrojtjes dhe i vleresimit, mbledh dhe perpunon keto kontribute, ne lidhje edhe me normativen kombetare baze, ligji i ri per mbrojtjen e pasurise kulturore, n.722/98, ku kerkon te beje nje aplikim eksperimentor.





**Fig. 1 Durrës, "Progetto Durrës", Realizzazione della Carta del rischio Archeologico: Carta dei livelli di rischio archeologico sulla base del potenziale informativo (S. SANTORO, A. MONTI, *Carta del rischio archeologico della città di Durrës*, in *Atti del Secondo e Terzo Incontro Scientifico. Strumenti della salvaguardia del patrimonio culturale: Carta del Rischio Archeologico e Catalogazione Informatizzata esempi italiani ed applicabilità in Albania. Alte tecnologie applicate all'Archeologia di Durrës*, "Antichità Adriatiche", LVIII (2004), pp 582-586).**

Vizatimi sjell, si me poshte:

- a.** identifikimin e vendeve me interes arkeologjik, historik dhe arkitektonik, ne lidhje edhe me datimin e tyre, qe nga shekujt e fillimit te epokes klasike deri ne dhjetevjecaret e pare te '900. Kjo shikon, si vendodhjet e sigurta ashtu edhe hipotezat e mundshme te vendodhjeve arkeologjike (hipotezat e vendodhjes se mureve, hipoteza e vendodhjes se rrjetit hidrik dhe historik, hipoteza e struktures urbane otomane, zonat me densitet te ulet arkeologjik, shenja aerofotografie te vendodhjeve te mundshme arkeologjike);
- b.** nje propozim per klasifikimin e vendodhjeve me siper te identifikuara, si "pasuri kulturore te lokalizuara", ne baze te ligjit 9048 te 7 prill 2003, "te pasurise kulturore" (komplekse arkitektonike, rif. Art.3 koma 1; komplekse historike, rif. Art.3 koma 2; komplekse urbane, rif. Art.3 koma 4; komplekse urbanistike arkitektonike, rif. Art.3 koma 5; monumente, rif. Art.3 koma 16; vepra arkitektonike, te quajtura edhe "objekte te rralla", art.3 koma 19; zona arkeologjike, rif. Art.3 koma 34; parqe, lulishte dhe vepra me vlere panoramike, si kategori e pa kompletuar ne ligjin 9048, ku propozohet shtrimi);
- c.** nivelet e mbrojtjes ne fuqi dhe te propozuara per keto pasuri (pasuri kulturore te lokalizuara qe i nenshtrohen oservacionit, rif. Art.24 koma 1°; pasuri kulturore te lokalizuara qe nenshtrohen ose i nenshtrohen mbrojtjes preventive, rif. Art.24 koma 1b; pasuri kulturore te lokalizuara te kategorise se dyte, rif. Art.24 koma 1c; pasuri kulturore te lokalizuara te kategorise se pare, rif. Art.24 koma 1d);
- d.** niveli i rrezikut arkeologjik -ne kuptimin- e zonave ku probaliteti i gjetjes se objekteve arkeologjike eshte me i madh ose me i vogel, e rendesishme per rastet e germimeve per ndertim, -ne lidhje me Harten e Rrezikut Arkeologjik te Universitetit te Parmes ndahet ne :
  - 1.** nivelin e kuq: zona ku aktivitetet e ndertimit kane probalitet te madh ne gjetjen e shtresave te rendesishme arkeologjike qe e bejne antiekonomike edhe vete projektimin<sup>20</sup>;
  - 2.** niveli portokall: zonat subjekt i germimeve arkeologjike shkencore preventive me shpenzimet e ndermarrjes<sup>21</sup>;
  - 3.** niveli i verdhe: zonat subjekt i germimeve preventive te verifikuara<sup>22</sup>;
  - 4.** niveli blu: zonat ku aktivitetet e ndertimit jane subjekt i kontrollove te vecanta<sup>23</sup>;
- e.** lista e vendodhjeve dhe objekteve arkeologjike qe te dergon nepermjet numrit tek identifikimi i tyre topografik mbi vizatimin;
- f.** nje liste e njejte per vendodhjet dhe per ndertesat me interes arkitektonik te shek.XIX dhe XX.

---

<sup>20</sup>Objektet arkeologjike qe mund te gjenden ne nentoken e kesaj zone jane sasi te tilla qe sjellin automatikisht bllokimin e cdo aktiviteti ndertimi dhe te komplet zones, atehere kur keto objekte zbulohen dhe konfirmohen.

<sup>21</sup>kuptohet me kete, duke qene probabiliteti i zbulimeve arkeologjike i madh, parashikohet perpara qe e gjithë zona e destinuar per realizimin e ndertimeve te germohet komplet ne menyre shkencore (te gjithë aktivitet arkeologjike qe zhvillohen ne zone behen me shpenzimet e Kostrukturit) dhe vetem ne baze te rezultateve vleresohet dhenia e lejes per ndertim ose ne te kundert behet mbulimi ose muzeumit per objektet e zbuluara, dhe venia standartit arkeologjik(bllokimit).

<sup>22</sup> kuptohet me kete nje aktivitet qe menjehere studimin e germimeve jo te shtrire ne te tere zonen e ndertimt, verifikon ne menyre preventive prezencen dhe sasine e ketij depozitimi arkeologjik te varrosur. Ne rast zbulimi vleresohet hap pas hapi strategjia qe do te perdoret, e cila te sjell mbylljen e germimeve dhe bllokimin e zones , per realizimin germimeve arkeologjike jo me shpenzimet e Kostrukturit ose dhenia e lejes per fillimin e ndertimeve.

<sup>23</sup>Ne keto zona, duke qene e ulet mundesia e zbulimit te objekteve arkeologjike, nuk parashikohet asnje aktivitet preventiv ne hapjen e kantierit te ndertimit por vetem kontrolli i punimeve nga ana e nje arkeologu. Ne rast zbulimesh arkeologjike vazhdimi i aktivitet te ndertimit eshte subjekt i vleresimit hap pas hapi.

## 21. Sistemi i infrastrukturave dhe qarkullimi.

Ne vizatimin 7 Plani perkufizon sistemin e infrastrukturës, te ndare ne:

- a. lidhjet territoriale;
- b. qendrat e shkembimit dhe parkimet me vlere territoriale;
- c. rrethet turistike

Vizatimi paraqet lokalizimin e sherbimeve kryesore ne nivel teritori (parqe, sheshe dhe sherbime kulturore) dhe lokalizimin e portit turistik. Jane te dukshme lidhjet kryesore mjedisore, dhe parqet me te rendesishme publike.

Lidhjet territoriale dhe urbane te nenvizuara ne vizatim, i perkasin:

1. linjes hekurudhore Durres-Tirane, per te cilen parashikon zhvillimin dhe pershtatjen funksionale.Parashikohet ruajtja e stacionit aktual, si stacion “koke” per sistemin, dhe zhvendosja e shinahe hekurudhore ne pjesen lindore te portit qe prej disa kohesh nuk perdoret. Kjo permase permban nje karakter strategjik sepse ben te mundur programin e rikualifikimit urban te paraqitur ne projektin strategjik APS 1- te Waterfront-it lindor.
2. korridori i qarkullimit publik bregdetar (trami), i menduar si nje menyre e re qarkullimi alternativ, realizimi i te cilit behet me iniciativ publike, qe do te lidh stacionin hekurudhor me te gjithë waterfrontin lindor dhe jugor. Ne te ardhmen mendohet se kjo strukture mund te lidh zonen e qendres se Durresit me brezin bregdetar turistik, dhe me zonen industriale qe ndoshta kthehet ne nje zone ekspozitive dhe artizanale (fiera e Levante-s);
3. rrjeti kryesor i hyrjes qe bazohet ne aksin qe lidh stacionin me Parkun e Heronjeve te Luftes dhe vazhdon ne rrethin qe mbyllet ne afersi te sheshit qendror per tu lidhur me rrjetin rrugor te daljes nga qyteti tangjent me waterfront-in lindor.
4. rrjetit te rrugeve te dyte, ekzistuese dhe te projektit; per te cilat Plani parashikon realizimin e disa rrugeve te reja, te nejtja me parashikimin e Planit te 1942, qe sjellin nje shperndarje me te mire ndermjet blloqeve te zones se qendres.
5. pjeset e rrugeve qe u nenshtrohen nje perdorimi te kufizuar; keto shikojne ne vecanti rrugen Epidamnos, qe lidh Porten e Adriatikut(hyrja ne zonen e portit) me Sheshin Qendror, ku eshte e drejte qe nje pjese e saj ti mbyllet trafikut; dhe pjesa e rruges se sherbimit per waterfront-in perendimor te qytetit, ne lidhje edhe me realizimit te tramit.
6. rrjeti rrugor per bicikletat dhe kembesoret, qe intereson te gjitha rrugët e bregdetit dhe rrugët e brendshme te hyrese dhe lidhese me pikat qe kane interes historik-kulturor.
7. pikat e mundshme lidhese midis qytetit dhe portit, ne hipotezen kur qendron karakteri ndares midis pjeseve te qytetit te administruara nga dy subjekte te ndryshem (zona bashkiake, e administruar nga Bashkia e Durresit dhe zona e portit, administruar nga Autoriteti i Portit); keto jane menduar tek Porta e vjeter e Adriatikut dhe ne pikat e tangjenteve midis rrugeve te brendshme te portit dhe rrugeve te reja urbane te bordit te qytetit.
8. propozimit per nje rrjet rrugor brenda zones se portit, qe luan rolin e nj rrjeti rrugor te shpejte te hyrjes dhe te daljes nga qyteti, per arsye edhe te rreziqeve natyrore (rruge largimi nga qyteti), e lidhur me autostraden per Tirane dhe Korridorin VIII.
9. linja per nje rruge te re ne zonen e portit (zone shteterore). Per kete rruge vizatimi sygjeron nje faze fillestare strukture identifikimi; rruga, nga ana ekzekutive, do te vendoset nga nenshkrimi i nje akordi midis ketyre autoriteteve: Administrata Komunale, Autoriteti i Portit, Ndermarrja Kombetare e Hekurudhave dhe Ministrite perkatese. Nenvizohet se realizimi i kesaj rruge te re paraqet nje nderhyrje zgjidhese dhe strategjike per qytetin. Zgjidhese sepse lehteson qarkullimin ne te gjithë sektorin lindor te zones se qendres, strategjik sepse mund te jete nje shtytje per rikualifikimin urban te gjithë sektorit. Skema e propozuar tregon edhe rrugët dytesore qe pershkojne sistemin e njesive, permes hapjes se pese rrugeve te reja dytesore ne drejtim te detit (pasqyra ujore e poriti), duke patur keshtu nje karakter me te mire higjenik-sanitar (qarkullim me i madh i ajrit), sigurimi dhe pamjeje.

Qendrat e shkembimit dhe parkimet me vlere territoriale dhe urbane jane te paraqitura sipas tre tipologjive:

- a. si zona parkimi ne siperfaqe (parashikohet realizimi brenda sheshit perpara Parkut te Heronjeve te Luftes.
- b. si parkime shkembimi shumekatesh nentokesore (duhet verifikuar realizimi teknik-ekonomik, objekt i mundshem i nderhyrjes se projekt financng); keto nderhyrje i perkasin sheshit te Stacionit hekurudhor, sheshit te hyrjes ne port dhe seksionit te ri te portit turistik (ne afersi te Mureve bizantine dhe te zonave me interes turistik), edhe te tjera lokalizime te lidhura me waterfront-in lindor.
- c. si zona parkimi ne siperfaqe me vlere urbane (parashikohet ne vecanti lokalizimi afer Pallatit te Sporti, Bashkise, afer Muzeut Arkeologjik dhe Qendres sportive, dhe ne afersi te sherbimeve kryesore per qytetaret.

Punimi sjell ne fund hipotezen e tre itinerareve turistik kulturor, (Projekt Universiteti i Parmes), te quajtur:

1. itinerari i qendres historike dhe qytezes romane-bizantine;
2. itinerari i qytetit otoman;
3. itinerari i qyteti te '900.

Jane te lidhura me vizatimin edhe prerjet e rrugeve, per tipologjite e ndryshme te rrugeve te parashikuara nga Plani.

## 22. Sistemi i qendrave te reja dhe i vendeve te kultures

Plani percakton, sic eshte thene edhe me perpara, gjashte hapësira te projektit strategjik, te cilit i jep nje rol esencial per zbatimin e strategjive te tij.

Keto hapësira te projektit strategjik jane :

**APS 1** – Waterfront-i lindor

**APS 2** – Projekti i portit turistik

**APS 3** – Projekti i waterfront-it jugor

**APS 4** – Projekti i Parkut rajonal te Mureve bizantine dhe Pallatit te Zogut

**APS 5** – Projekti i aksit urban Epidamnos

**APS 6** – Projekti i aksit urban Stacioni Hekurudhor - Parku i Heronjeve te Luftes

Cdo projekt eshte analizuar dhe prezantuar ne forme skedash projekti, lidhur me planin ne fletoren Q.4-Album i projekteve strategjik, qe ka nje vlere orientuese mbi planin.

Cdo skede eshte e analizuar ne baze ta ketyre argumenteve (vizatimet e projektit) :

**Tav. 1.01** Kushtet aktuale dhe objektivat e projektit

**Tav. 1.02** Aerofotogrametria – gjendja ekzistuese, 2005

**Tav. 1.03** Lartesite dhe profilet urbane – gjendja ekzistuese

**Tav. 1.04** Regjimi i pronave dhe perdorimi i tokes – gjendja ekzistuese

**Tav. 1.05** Siguria urbanistike

**Tav. 1.06** Rrjetet urane dhe teknologjike – gjendja ekzistuese

**Tav. 1.07** Nderesat dhe vendet me interes historik – gjendja ekzistuese

**Tav. 1.08** Degradimi – gjendja ekzistuese

**Tav. 1.09** Sherbimet kolektive – gjendja ekzistuese dhe e propozuar

- Tav. 1.10** Qarkullimi dhe parkimet – gjendja ekzistuese dhe e propozuar  
**Tav. 1.11** Struktura e propozuar  
**Tav. 1.12** Parashikimet e projektit (planivolumetrik, treguesit material)  
**Tav. 1.13** Regjimi I transformimit – standartet dhe treguesit urbanistik  
**Tav. 1.14** Kategoria e nderhyrjeve/1 ndertesat  
**Tav. 1.15** Kategoria e nderhyrjeve/2 ndertesat

## **Prefigurimet projektuale dhe zonat e projektimit strategjike**

Përmbliidhen ketu në formë teksti përmbajtja kryesore e skedave të projektit, në mënyrë të vecantë të tëmes të përballuar, në përshkrimin e gjëndjes të tanishme (lokalizimi, rreziku arkeologjik, të dhënat e para dimensionale, arritshmëria dhe gjendja e rrugëve aktuale, degradimi, karakteristikat funksionuese aktuale), objektivat e projektit (arritshmëria dhe gjendja e rrugës, masat e përmbajtura të lëvizshmërisë, udhëzimet, hapësira publike, ambientet karakteristikat funksionuese, polaritet e reja dhe qendrat urbane të lartë përmendura); përsa i përket mënyrave të vënies në zbatim (ndërhyrje direkte, COMPARTO urbanistik, projekt special, plan rekuperimi) dhe në identifikimin e subjekteve me interes të përfshira në projekt (promotor, agjent, subjekte, përfitues).

---

### **APS 1- Waterfront i pjesës lindore**

---

#### **Tema**

Projekti i waterfront-it lindor përmbledh si temë rikonfigurimin normal, funksional dhe simbolik të waterfronti-it urban mbi portin.

Plani i jep kësaj zonë një rol strategjik për lokalizimin e funksionimeve të një liveli të lartë të subjekteve të treta dhe drejtuese në lidhje me vashdishmërinë e portit dhe gjëndjes së tij si një portë e vërtetë e Korridorit të VIII.

#### **Gjëndja e kushteve**

(VENDODHJA)

Zona e projektimit përhapet në mënyrë gjatësore në drejtimin veri-jug për më shumë se 900 metra duke zenë në këtë mënyrë waterfrontin lindor të qendrës së Durrësit.

(RREZIKU ARKEOLOGJIK)

Zona paraqet një shumë të limituar të rrezikut arkeologjik, mëqënëse në pjesën më të madhe të zonës të rimbushur dhe risjellja e profilit origjinal bregdetar i realizuar me rastin e punimeve të ndërtimit të portit, në dhjetëvjeçarin e parë të shekullit XX.

(TË DHËNAT DIMENSIONALE)

Përhapja komplekse është rreth 13.5 hektar; gjëndja, përreth 4 hektarë të sipërfaqes së mbuluar, përqëndrohet në pllajën perëndimore të zonës, pjesa ballore e detit rezulton e pandërtuar, duke qënë e zenë në pjesën më të madhe (rreth 4.3 hektare) nga binarët e hekurudhës së lëvizur.

(ARRITSHMËRIA-GJENDJA E RRUGËS)

Zona është aktualisht e përshkuar nga një arter i vetëm rrugor me dy kalime, që zgjatet në anën perëndimore dhe shërben në mënyrë të vecantë përshkueshmërinë e përsoneve të cilët banojnë në atë zonë.

Mungojnë në mënyrë kategorike rrugë përsa i përket zonës lindore dhe trajektore të pingulta; duket mohuese çdo mundësi lidhjeje trasversale, fizike dhe të të parit midis qytetit dhe portit.

(GJËNDJA-DEGRADIMI)

Përgjatë aksit kryesor vihet re një edifikim i mjaftshëm vazhdues kompakt nga gjatësia mesatare përreth 4 katë, data e të cilës është me përafërsi rreth 50 viteve të para të '900; pjesa lindore është e zënë në mënyrë jo të rregull nga ndërtesa të larta.

Hapësirat Interclusi midis dy fronteve, në brendësi të blloqeve që nuk janë të identifikuar përse i përket planit rrugor, është i ndërprerë prej ndërtesave të ulta dhe shpesh hërë të degraduara.

(KARAKTERISTIKAT FUNKSIONALE)

Zona e ndërhyrjes është e karakterizuar nga funksione rezidenciale, përse i përket ndërtimve më të vjetra dhe si për realizimet e reja; fronti urban perëndimor është i lidhur nga aktivitete biznesi në katët e para, ndërsa ato pak kuota terciarësh gjenden në katet e ulta të ndërtesave të reja të edifikuara në ekstrimitetet veri dhe jug.

(POLARITET-QËNDRAT URBANE)

I vetmi polaritet i nivelit më të lartë është stacioni hekurudhor, terminale autobuzash ekstraurban, që përben elementin kryesor formal dhe funksionues të sistemit që merret në konsideratë.

Bashkangjitet në pjesën më të madhe molit jugor të gjirit të portit dhe pjesa e zonës që mbetet i bashkangjitet zonës të destinuar për park turistik. Perimetria e zonës të projektit, përreth 15 hektar, përfshin edhe një brez të ngushtë bregdetar me hyrje nga toka.

(RREZIKU ARKEOLOGJIK)

Zona paraqet një shkallë të lartë rreziku arkeologjik përse i përket brezit të bregut: edhe nëse rastë të mundshme pranë arkeologjike do të verifikohen në nivelin e poshtëm detar, në të cilin do të mund të identifikohen edhe rastë të mundshme relikash të imbarkimeve antike.

## Obiektivi i Projektit

Vlerësimi i fatit turistik të qytetit të Durrësit kalon, si ka ndodhur në të gjitha periudhat historike, për rivlerësimin e gjirit të portit: ky fakt parashikon nga një anë diferencimin dhe specializimin e roleve dhe të përdorimeve (e vënë nën sigurinë ndërmjet peskarexhave autonome), nga ana tjetër vendosja e vend mbërritjeve të reja të lidhura me shumë me rikualifikimin urban dhe me zhvillimin turistik të varkave me vela. Nga ana tjetër një aktivitet detar i rregulluar dhe i kontrolluar mirë lidhet me rolet urbanë dhe turistike, duke bërë mënyrën që të rritet prespektiva për frekuentimin e këtyre vendeve nga ana e qytëtareve dhe të banorëve përreth.

(ARRITSHMËRIA- RRJETI RRUGOR-LEVIZSHMERIA)

Lidhja midis qendrës urbane dhe zonave të reja të portit është e lehtësuar nga kushtet e afrimit të qytetit dhe nga gjiri i portit aktual, duke u strukturuar në këtë mënyrë nëpërmjet paisjeve të reja infrastrukturale urbanë që funksionon si bosht për unazën, kjo shërben për: hyrjen në park, për parkimet nëntokesore, për një rrugë automjetesh me hyrje direkte në molin e ri, gjatë të cilës përbri do të ketë një trotuar për këmbesoret. Hyrja për këmbesoret do të jetë e ndare nga ajo e automjeteve, në ambientet e reja të portit, ndërmjet hyrjeve të kontrolluara, falë ndarjes në nivele të ndryshme.

Vendosja e peskarexhave në port është e motivuar nga kërkimet e sinergjive përbri me portin ekzistues; ndërsa ajo e skeles turistike është e motivuar nga vullneti për të kontribuar në ruajtjen e pjesës së bregut e cila do të trajtohet si park, duke iu afruar asaj pa e nderlikuar në role me të medhaja.

Struktura e këmbesoreve afrohet me një infrastrukture të tillë, nga një kuotë e ndryshme që garanton autonomi të plotë, duke u paisur me përmasa të vogla për shërbimet e restoranteve të karakterizuar me tarraca që janë përballë me detin.

Skelat turistike janë strukturuar në një kantier detar autonom që ndodhet midis parkut të ri turistik dhe vazhdimit të molit e cila perimetron kanalën e portit të peskarexhave: ura ekzistuese e perpendikular me bregun do të kompletohet si mol i paisur (beach club, etj) nën mbrojtjen e kantierit detar.

(POLARITET-QËNDRË URBANE)

Vihen re menjëherë rolet e rëndësishme të centralitetit urban dhe të aftësive tërheqëse që do të mund të riveshin të dy portet e vegjel (turistik dhe atë për peshkim) për rilidhjen e raporteve midis banuesve dhe qytetit, dhe ndërtimin e prespektivave konkrete për turismin detar.

Një polaritet i tillë gjen domethënie edhe për afërsinë e skeles me trafiqet tregtare (tragete nga dhe për portet e tjera të adriatikut) që rezulton deri me sot i pajisur me strukturat e duhura elementare për shërbimet, ndërsa operacionet e imbarimit zhvillohen në struktura të pasigurta dhe të papërshtatshme për përmasat e trafikut. Rreth këtij “kryqëzim kalimesh” kaq të rëndësishëm kanë gjetur vend, në mënyrë pak a shumë spontane, aktivitete të ndryshme (si psh. bileteri, agjensi udhëtuesh, agjensi dërgim mallrash etj).

#### Objektivi i projektit

Ndërtimi i waterfrontit të ri është i bazuar mbi ligjshmërinë, si arkitektura në shkalle urbane, me temën e ndërtimit të lartë përballë detit (fakt që ka përfshirë shfaqjen e Durrësit në Adriatik në përiudhën e fundit) nëse mund të futet brenda një sistemi rikualifikimi kompleks urban: kjo sheh si pikëmbështetje Sea Avenue-në e re që gjëndet përbri hekurudhës dhe rradheve të pemëve. Rruga e re lidh portin me stacionin, mbi sheshin e së cilës do të realizohet një linjë autobuzi e lidhur direkt me hekurudhën dhe planit të trenave, në një sistem nderbotëror. Business Towers do të bashkangjiten një sistemi transformimi progresiv, që do të jetë i aftë të japë një definicion të ri raportit midis arkitekturës dhe hapësirave të lira të një sektori konkret të qytetit që është në kah të detit.

Duke i dhënë një zonë të tillë, nivele të larta densiteti ndërtimor, i jepet përgjigje kërkesës për rezidenca të reja të karakterit social, që zë fill nga **risanamento** që ka interes për lagjet në brëndësi afër linjës së bregut lindor, por mbi të gjitha i jep përgjigje kërkesës të funksioneve drejtuese dhe terciarie që kanë gjetur strehë ngjitur me hapësirën e portit – portë hyrjeje e Korridorit VIII – duke shfrytëzuar sistemin e integruar të levizjes publike dhe private, në lidhje direkte me rrugën që të con për tek autostrada që të lidh si me Tiranën ashtu edhe për në drejtimin e rrugës nacionale të adriatikut.

#### (ARRITSHMËRIA- RRJETI RRUGOR-LËVIZSHMËRIA)

Avenue-ja e re karakterizohet nga një seksion kompleks, në të cilën ndodhet piketimi i sistemit të ri të transportit publik urban me qëndrën e saj në hekurudhën e ndërprerë dhe një rrugë të re automjetesh me një kalim (drejtim jug-veri) e strukturuar në sinergji me rrugën paralele që është me në brëndësi, për të ndërtuar një unazë infrastrukturore me një vlerë të rëndësishme urbane, për shërbimin e lagjes që është në rikostruktim, ndërmjet trasversaleve të cilat ndajnë të tërë zonën në njësi. Realizimi i sistemit të ri të rrugëve jep rastin për risistemimin e rrjeteve teknologjike të nëntokes, duke nisur me realizimin e një mbledhësi të ri inspekitimi të integruar në seksionin rrugor të Sea Avenue.

#### (NDËRTIMI- HAPËSIRA PUBLIKE- MJEDISI)

I gjithë operacioni mbi ndërtimin bëhet për të lehtësuar peshën e vetë këtij ndërtimi me objektivin për të fituar hapësira të gjelbërta në brëndësi të blloqeve të pallatëve dhe zonave të parkimeve e gjithë kjo për të shërbyer sa më mirë banorëve të zonës. Ky rrallim vendos kushtet paraprake për një marrëdhënie inovative me ndërtimin e ri të waterfrontit, i karakterizuar nga një skyline të pandarë por jo kompakt: sekuenca e ndertësive të larta paraqet ndryshime që kanë hyrë duke nisur me optimizimin e mardhenieve me shtresën ekzistues, duke favorizuar daljen në drejtim të zonës së portit dhe detit. Hedhja në tokë e ndërtesave të lartave parashikon një reagim në të tërë sistemin e hapësirës publike, që “hyn” në brëndësi e themeleve të ndërtesave dhe të hapësirave të fituara të destinuara për parkim: stabilizohet në këtë mënyrë një rrjet kalimesh për këmbësorë dhe gjen mënyrë që ndertësat e reja dhe të vjetra të lidhen me lagjet e qëndrës historike, duke bërë të mundur një marrëdhënie akoma më të mire për pamjen e të gjithë lagjes.

#### (KARAKTERISTIKA FUNKSIONALE)

Tema e rezidencës, e konfirmuar dhe e valorizuar mbi ndërhyrjet mbi atë ekzistues, pasurohet me funksione dhe artikulumet e një rangu të lartë përgjatë rrugës së bërë të Avenue-s së re. Qëllimi i caktuar ndërtesave të larta është në mënyrë të përzier, zyra dhe rezidenca; pjesa e bazamentave, e përbërë me trupa të ndërtuar të zgjatur, është e destinuar të pres aktivitete biznesi, në katët e para, të tipit terciar, në katet e sipërme.

Poshtë zonës publike dhe të relazionëve, gjendet një kompleks parkimesh nën tokesore të strukturuar në mënyrë që të shërbejnë jo vetëm punonjësit (vend parkimi të rezervuar për privatët dhe klientave të aktiviteteve ekonomike terciare), por edhe për qëndrën historike (shumë e lehtë për të shkuar nëpërmjet rrugëve këmbësore transversal) dhe të stacionit detar (i destinuar për parkimin e gjatë të disa COMPARTIMENTI verior të kompleksit).

(POLARITETI-QËNDER URBANE)

E gjithë zona e stacionit hekurudhor rikonstruohet me shpresë për të rihapur rolet urbane dhe nderurbane, si pikë kryesore e lidhjes port-zona e qëndrës të Durrësit në brëndësi të një skeme transformimi të ri për realizimin e korridorit të VIII.

Ndërhyrja është tipar i vullnëtit për të krijuar një lidhje midis sistemit të transportit publik me karakteristika zonale (si psh. autobuz, hekurudhe me një shinë të një cilesie të paparë), kombëtare (si psh. tren dhe autolinja nderurbane), ndërkombëtare (si psh. tragete) duke vënë në sistem pajisjet ekzistuese dhe të tjera që janë parashikuar.

Stacioni i ri hekurudhor nderbotëror është i përbërë nga ndërhyrjet në vijim:

- 
- ristrukturimi i stacionit hekurudhor;
  - ristrukturimi i sheshit (për autolinjat urbane dhe nderurbane, taksitë, parkim nëntoke );
  - një terminal të ri përbri stacionit për hyrjen e hekurudhes me një shinë dhe të autolinjave);
  - rilokalizimin e aktiviteteve tregtare dhe të shërbimit në brëndësi të terminalit të ri.
- 

## **APS 2 – Projekti i portit turistik moli jugor**

---

### **Tema**

Plani i jep kësaj zonë një rol strategjik për lokalizimin e funksioneve portuale që ekzistojnë tashmë në port dhe që kanë nevojë për autonomi (port peskarexhash) dhe funksionë të reja që janë të lidhura me zhvillimin e lundrimit (për qëllime turistike).

### **Gjendja e situatës**

(KARAKTERISTIKAT E FUNKSIONEVE EKZISTUESE)

Afrimi aktual pranë bregut i peskarrexhave me infrastrukturën relative në toke, është i vendosur në brëndësi të gjirit në portin ekzistues, në një skele të pajisur me mole të vegjël që përfshin zbarkimin e tragetëve në kantierin detar; aktualisht e gjithë kjo strukturë është në gjëndje degradimi të fortë dhe shfaq një rrezik për sigurinë, i rënduar edhe nga relikat e peskarexhave të lëna në mëshirë të fatit pranë bregut. Aktualisht numri i peskarexhave në port arrin në rreth 40 njësi që janë të përmasave të ndryshme. Gjiri ekzistues nuk mirepret imbarkime për lundrime turistike.

(VENDODHJA- TË DHËNA DIMENSIONALE)

Zona e projektimit shtrihet në një zonë bregdetare që sheh direkt detin, e pozicionuar në një gjatësi me drejtim juglindje-veriperëndim, dhe me një zhvillim prej rreth 1500 m.

Pjesa më e madhe shtrihet në krah të molit jugor të portit dhe ajo që mbetet shtrihet në zonën e parkut turistik. Perimetri i zonës së projektimit që është rreth 15ha, përmban edhe një brez të hollë të bregdetit.

### **Rreziku arkeologjik**

Zona prezanton një nivel të kufizuar të rrezikut arkeologjik përse i përket brezit bregdetar: sidoqoftë në rast prezencash arkeologjike ato do të verifikohen në nivelin nënujor me të afert në të cilin mund të zbulohen edhe pjesë karkasash të anijeve të lashta.



### Objktivi i projektit

Ceshtja e fatit turistik te qytetit te Durrësit kalon, sic ka ndodhur ne te gjitha periudhat historike, ne rivleresimin e gjirit te portit: ky fakt parashikon nga nje ane diferencimin dhe specializimin e roleve dhe te perdorimeve (venia e sigurise nepermjet ankorimeve autonome te anijeve te peshkimit), nga ana tjeter vendosja e nje sasie funksionesh te reja qe lidhen sidomos me rikulifikimin urban dhe me zhvillimin turistik (varka te llojeve te ndryeshme private). Ne krahu tjeter nje aktivitet detar i rregulluar dhe i kontrolluar mire lidhet me rolet urbane dhe turistike, duke bere keshtu rritjen e prespektives mbi frekuentimin e ketyre vendeve nga ana e qytetareve dhe pushuesve.

### Hyrjet – rrjeti rrugor-qarkullimi

Lidhja midis qendres urbane dhe zonave te reja te portit eshte e lehtesuar nga afersia qe qyteti ka me portin aktual. Kjo lidhje stukturohet nepermjet infrastruktures se re urbane qe ben leve mbi rrethin: kjo jep mundesine e hyrjes ne park, ne parkimet e nendheshme, te nje rruge makine qe hyn direkt ne molin e ri krahu se ciles gjendet edhe nje rruge kembesore. Rrugët e kembesoreve hyjne, ne menyre te vecuara nga ato te makinave pershkak te zhvillimit ne lartesi kuotave, ne zonat e reja te portit ndermjet hyrjesh te kontolluara.

Vendosja e portit te peshkimit eshte e motivuar nga kerkimi i ngjashmerise se afrme me portin ekzistent; ndersa ajo e portit turistik eshte e motivuar nga vullnetiper te mbrojtur pjese te bregut trajtuar si park.

### Ndertimi- Hapesira publike- Mjedisi- Karakteristikat funksionale

Projekti parashikon zmadhimin pjesor te molit jugor per realizimin e nje bankine te re ne te cilen parashikohet ankorimi ne kopje e anijeve te peshkimit me permasa me te medha. Moli i ri eshte i shkeputur nga linja e detit, i mbrojtur nga sistemet tipike te digave eshte i pergatitur per ankorimin e anijeve te peshkimit me permasa me te vogla, per te cilat jane vendosur box-et per depozitimin e rrjetave dhe veglave. Krijohet keshtu nje port-kanal i vertet per anijet e peshkimit, komunikues me pjesen turistike: ne molet qe e rrethojne hyhet nga toka me nje rruge makinash qe kapercen brezin e ujit per te arritur ne molin me te larget. Me kete infrastrukture te re eshte i lidhur edhe merkata e peshkut qe ka box-e dhe depozita per ae anijeve me te medha.

Struktura e rrugeve te kembesoreve gjendet ne krahe te kesaj infrastrukture, por ne nje kuote te ndryshme qe jep autonomi te plote, ne te ndodhen edhe volume te vogla per ristorante te karakterizuar me tarraca qe shikojne mbi uje.

Ankorimi i imbarkacioneve turistike gjendet ne nje pjese autonome midis parkut turistik dhe vazhdimit te molit qe kufizon portin-kanal: ura ekzistuese pingul me bregun do te plotesohet me sherbime (beach club) ne mbrojtje te pjeses turistike.

### Polaritetet – Qendrat urbane

Eshte me se e qarte rendesia e rolit qendror urban dhe te kapacitetit terheqes qe kane keto dy porte (peshkimi dhe turistik) per permiresimin e raportit midis qytetarve dhe detit, ghithashtu ndertimi i prespektivave konkrete per turizmin detar.

## Tema

Rikualifikimi dhe rekuperimi i mjedisit në brezin e bregut

### Gjendja e situatës

(VENDNDODHJA)

Zona e projektimit shtrihet në një gjatësi me drejtim lindje-perëndim prej rreth 600 m. duke zënë një pjesë të waterfrontit jugor të qendrës së Durrësit, që vazhdon me karakteristikat analoge drejt perëndimit.

(RREZIKU ARKEOLOGJIK)

Zona paraqet një shkallë të lartë rreziku arkeologjik përse i përket brezit të bregut: edhe nëse rastë të mundshme pranë arkeologjike do të verifikohen në nivelin e poshtëm detar, në të cilin do të mund të identifikohen edhe rastë të mundshme relikash të imbarkimeve antike.

(RREZIKU GJEOLGJIK)

Por akoma më shumë rëndësi i duhet dhënë monitorimit, është më i rëndë rreziku i faktorit gjeologjik që paraqitet në zonat kodrinore me pamje nga deti, i rënduar nga ndërtime të reja të rënda.

(TË DHËNA DIMENSIONALE)

Superfaqja përmbledhëse e zonës së destinuar në park është rreth 6 hektare; ndertimi përbëhet në mënyrë kryesore si anë në rrugën e bregdetit, më përjashtim të disa ndërtimeve të bëra së fundmi, me volum domethënës, që kanë zënë pjesë të tokës në brendësi të zonës për të cilën bëhet fjalë.

(ARRITSHMËRIA- RRJETI RRUGOR- NDËRTIMI- DEGRADIMI)

Zona aktualisht përshkohet nga rruga e bregdetit, që vazhdon nga një shesh i madh pjesërisht i asfaltuar i përdorur në mënyrë kryesore si parkim: bregdeti është duke u shtrirë dora-dorës në drejtim të perëndimit, “duke tërhequr” një sistem ndërtimi imponent, i cili ka tendencë që të sistemohet edhe në pjesën e bregut.

Pamja arkitektonike dhe monumentet me domethënës bëjnë pjesë në muzeun arkeologjik, i pozicionuar në kah të malit, nga monumenti i Partizanit, nga agregimi për bri i pjesëve arkeologjike.

(KARAKTERISTIKAT FUNKSIONUESE- POLARITETI- QËNDER URBANE)

Zona e ndërhyrjes është e karakterizuar nga një funksion i hapësirës publike, karakteri i së cilës dallohet nga shumë domethënës, të cilat janë roli monumental (antik dhe modern), ai i shfaqjes në det, aspirimi – deri tani e shprehur keqas – nga kopshtet bregore kolektiv.

Megjithatë vendi është i frekuentuar shumë nga popullsia në stinët më të ngrohta si psh. shëtitje në bregdet por edhe si hapësirë për festa dhe manifestime: nga ana tjetër hapja drejt Adriatikut e bën edhe të vetmen zonë të hapur që e bashkon me qendrën urbane.

### OBJEKTIVAT E PROJEKTIT

Rinatyralizimi i bregut bëhet nga reinterpretimi i Parkut i karakterizuar nga monumenti i Partizanit, një shesh monumentor i dëshiruar nga ish-regjimi komunist, që do të risillet në kushtet origjinale të bregut adriatik; terreni do të rivendoset në levizje nga projekti dhe prodhon duna dhe kodra zhavorri. Ky i fundit shtrihet përgjatë një zone që është ndërtuar dhe një sistem i ri hotelerie.

(ARRITSHMËRIA- RRJETI RRUGOR- LËVIZSHMËRIA)

Roli mjet mbartës i rrugës së bregdetit konfirmohet dhe rihet nga vendosja e një parkimi nëntokesor në cilin mund të hyet nga sistemi i ri infrastruktur që parashikon në atë zonë një unazë: pozicioni i këtij “terminal auto” është strategjik respektivisht me afërsinë e qendrës historike dhe për një këmbësori të afërme, gjithashtu për një lehtësim të trafikut në bregdet, gjithashtu në lidhje me detin në një seksion turistik për imbarkimin e personave për qëllim turistik e pajisur për funksionim turistik- marrës (ref. Projekti APS n. 3). Këto këmbime midis këmbësorëve dhe automjeteve do të ndihmohen nga stukturimi i sistemit të transportit publik urban të të njëjtës qendër të hekurudhës së ndërprerë që gjen në lidhje me bregdetin mbështetjen e ndalesave dhe të qendrave informuese dhe tregtare.

(NDËRTESA- HAPËSIRA PUBLIKE- MJEDISI- KARAKTERISTIKA FUNKSIONUESE)

Srukturimi i hapësirës së lirë si park publik parashikon një formë të rreptë në përmbajtjen e ndertimit dhe të skajeve të saj, në drejtimin për të konfirmuar idetë e shprehura deri tani (dukje në det e qytetit, hapësira të përbashkëta të mëdhaja) ndërmjet një formalizimi projektues i cili miraton ndërmjet ketij projekti breza të ndryshëm me përdorime të ndryshme, por të integruar në një ide të vetme:

- Sektori përbri bregdetit do të bëhet me kalldrem duke propozuar një rilexim të relacioneve me monumentin e Partizanit dhe me fragmentet arkeologjike, duke i prezantuar si vende domethënës në prurjen e formave të ndryshme të transportit.
- Brezi dermjetës, përsa i përket pjesës turistike që bie në krah të bregdetit, ripropozon cilësinë kryesore të bregut të adriatikut, ndërmjet rilindjes me rërë.
- Brezi që është më afër bregut është i përbërë prej një sistemi me pasarella druri, për vendkalim, shëtitje, për shfaqje.

Dy brezat e fundit (rërë, dru) ndërrojnë pozicionet duke vazhduar përgjatë bregut në drejtim të kepit: është e rëndësishme të miratohet rinatyrizimi i linjës së bregut sipas traditës të adriatikut, e ndarë në mole të vegjël me molet të pajisur con beach club, pishina dhe pajisje të tjera të përputhshme me zonën detare. Kjo srukturë me breza vertikale paralele me bregun e shënuar nga që këto mole janë të tërthorta me lidhjet këmbësore me pemë që do të lidhin parkun me zonën urbane dhe me vendet e saj me domethenie (muzeu arkeologjik, pishina, muret bizantine, ish-fabrika e duhanit me destinacione të reja publike).

#### (POLARITET-QËNDËR URBANE)

Zona e parkut jep mundësinë për zhvillimin e të gjithë brezin të bregut, që në ditët tona është i dendur me iniciativa turistike pa projekt-kontroll.

Ndërhyrja është e lidhur me mundësi hyrje të ndryshme me sisteme të transportit publik dhe privat, që janë të ndërlidhura midis tyre: gjithçka për të lehtësuar hyrjen e këmbësorëve në park dhe atë stazhonore në rivjerë në periudhat me frekuence me të lartë turistike, e parashikuar duke vlerësuar rolin tërheqës të kësaj zone e karakterizuar nga ndertime të shumta si psh: hotele, restorantëe, apartamente për pushime verore.

---

### **APS 4-Projekti Parkut territorial të Mureve Bizantinë dhe të Pallatit të Mbretit Zog.**

---

Tema

Projekti i Parkut

Projekti i parkut të mureve bizantine dhe pallatit të mbretit zog prezanton një strukturë unike për një zonë me interes me të madh si arkeologjik, historik, mjedisor dhe natyror të qytetit. Hipotesa shikon bashkimin në një park të vetëm të këtyre qëllimeve që sot kanë një rol episodik dhe të izoluar për shkak të abuzivizmit dhe të ndertimeve të cilat nuk respektojnë vlerën dhe rëndësinë e këtyre qëllimeve. Hipotesa bazohet mbi të gjitha në berjen e një parku të rëndësishëm dhe tërheqës si urban ashtu edhe ekstra urban, në shërbim të qytetit e banorëve të tij por edhe të turistëve kurioz mbi Durrësin si qendër kulturore dhe turistike. Shpirti i projektit është ristabilizimi i kushteve të sigurisë urbanistike – ashtu si në ceshtjen e pronesisë së tokave, në legalitetin juridik të ndertimeve ekzistuese – në zonat me vlerë arkeologjike, historike dhe rrethina të tyre, dhe në fund për të nisur ndërhyrjet e shkatërrimeve mbi ndertesat abuzive ekzistuese dhe të risjelljes filologjike të vendeve, jo vetëm por edhe në raste shpronësie ose ndryshimi të ndertimeve në zonat private.

Situacioni ekzistues

## Vendodhja

Hapesira e projektit shtrihet gjate nje brezi pikenngul meme linjen e bregut ne drejtimin jug-veri,me gjatesi rreth 550m,dhe ne drejtimin lindje-perendim shtrihet paralel me nje gjatesi 750m.

Bejne pjese “Muret lindore” te fortifikimit bizantin, Anfiteatri roman dhe pjesa kodrinore e “Parkut brgdetar jugor” i quajtur “Parku rinia”.

## Te dhenat mbi permasat

Komplet shtrirja eshte rreth 20ha;ndertimet e zones perqendrohen deri tek muret,ne pjesen e poshtme te qytetit dhe eshte prezent deri tek bordet ezones se parkut publik aktual.Jane prezent,ne brendesi te zones, edhe komplekse ndertesash qe nuk eshte i sigurte legaliteti i tyre urbanistik.Keto komplekse kane komprementuar jo vetem strukturen e zones-studim por edhe profilin e promontorit te Duresit si ne toke ashtu edhe ne det,

## Hyrja – Rrjeti rrugor

Zona eshte e shtrire midis aksit historik,(aktualisht me qarkullim te dyfishte qe nje kohe ishte arteria kryesore qe lidhte portin me sheshin e instituteve publike) , rruges qe lidh pjesen e poshtme te qytetit(buze detit) dhe zones kodrinore ku ndodhet Parku, pallati i Zogut dhe ndertasat rezidenciale.

## Ndertimet – Degradi

Nje pjese e mureve eshte e perfshire nga banimet te cilat kane nje kulitet te dobet arkitetonek dhe ne shume raste jane te lena mbas dore.Zona e nuklit te vjeter ne perendim,ka qene objekt i nje nderhyrje per rikkualifikimin publik me krijimin e nje parku urban

Anfiteatri,ne te shkuaren i perfshire nga banesat,eshte objekt studimi qe me 1966 data e zbulimit te tij dhe vazhdohet me germime te reja edhe sot.Ne pritje te nje restaurimi kjo zone i eshte nenshtuar rethimit.Jane ne nje suate degradimi banesat qe ndodhen ne zonen arkeologjike ne pjesen e arenes dhe podit.

Kalaja bizantine ngrihet mbi shpatullat e Anfiteatrit roman,Eshte kjo pjesa e vjeter e fortifikimit qe gjendet me teper ne nje suate braktisje dhe degradimi.Zona qe ne orifjine do te ishte “sheshi i brendshem i keshtjelles”, sot eshte i zene nga banesat private me ½ kate disa nga te cilat ne ndertim. Keto ndertime ndalojne hyrjen direkte ne zonen arkeologjike dhe veshtiresojne ruajtjen e saj.

Pallati i Zogut nuk prezanton shenja degradi dhe aktualisht perdoret nga marina.Parku,i pasur me objekte arkeologjike te nendheshme, eshte pjeserisht i zene nga banesa ndoshta abuzive qe jane ne nje gjendje te larte degradimi.

## Karakteristikat funksionale

Hapesira e nderhyrjes eshte karakterizuar sidomos nga prezencat historike nga karakteri natyror – mjedisor i kodres.Ndertesat qe ndodhen ne kete zone jane me natyre rezidenciale.

Pjeset e murit rrethues te njohura shtrihen me nje perimenter rreth 4400m; ne pjeset e perfshira ne zonen e projektit mund te shihen akoma nje seri kullash me planimetri poligoni me interval 60-65m njera nga tjetra.Ne kullen veneciane, pjesa e poshtme te fortifikimit,ndodhet nje aktivitet tregtar.Ne afersi te mureve ne pjesen e brendshme gjendet Muzeumi dhe Xhamia, parcelat e tjera jane me natyre banimi dhe ne disa raste me natyre te perziera(banimi,tregtimi,etj).Zona arkeologjike ku gjendet anfiteatri roman (II-IV mbas krishtit) ka aksin e madh me nje gjatesi 136m dhe nje lartesi20m.Ne periudhen e fedualzmit mbaron funksioni itij si ndertese per spetakuj(kapaciteti ishte rreth 15-20000 spektatore), u be vend ne nje nga vomitoria e tij per nj martyrion te vogel ne te cilen me vone u ndertua kisha e shen Stefanit (shek.VI-X mbs krishtit).

## Polariteti –Qendra urbane

Polaritetet e rilievit perbehen nga prezencat historike – kulturore te pershkruara me siper dhe nga elementet natyror – panoramik qe ndodhet mbi kurrizin e kodres.Anfiteatre si element kryesor tregon rendesine strategjike te qytetit te Duresit ne periudhen romane,bashke me vepra te

tjera, midis tyre ujesjells (shenjat e te cilit jane prezent pergjate mureve dhe hipoteza e zhvillimit te tij mbi zonen e pallatit te zogut.

Muret kufizojne ate qe deri ne '900 ishte berthama kryesore e qytetit ,bashke me kalane qe e mbizoteronte. Sot kjo kala ka humbur pamjen e saj per shkak se pjesa me madhe eshte e zene nga ndertesa informale(pa forme)

Parku Rinia eshte interesant per varrezat e nendheshme te shek IV-VI mbas krishtit dhe nga prezenca arkeologjike me intensitet te vogel gjithashtu interesante jane edhe terracat bujqesore qe ndodhen ne gjendje braktisjeje.

Pallati i mbretit Zog, sot prone e privateve dhe pjeserisht i zene nga mmarina, deshmon nje faze te rendesishme te qytetit te Durresit, kur qyteti u pasurua me ndertesa interesi publik projektuar kryesisht nga arkitekt italian.

### Objektivat e projektimit

Objekti i projektit eshte krijimi i nje parku me vlera territori, ne sherbim te qytetit ,banoreve te tij dhe te turizmit, i perbere nga njesi morfologjike te ndryshme, nenshtuar nje zbatimi te programuar, ne lidhje edhe me burimet publike ne dispozicion.

Parku arkeologjik parshikon rikualifikim dhe restaurimin arkeologjik-arkitetonik te memorieve historike. Objektet e shumta me vlere historike-arkitetonike, vendet me rendesi arkeologjike prezente ne zone dhe ne gjithe territorin e perfshtre brenda mureve te kalase, perbejne elementet mbi tecilat nderhyret ne menyre harmonike me principet baze te restaurimit nepermjet "nderhyrjes minimale" kjo permireson drejtimin e vendodhjeve arkeologjike dhe historike te qytetit, nepermjet vleresimit, hyrjes se vizitatoreve dhe leximi i tyre jo me ne menyre te thyer dhe kaotike, por tematike dhe te ilustruar.

Elementet e projektit jane: Anfiteatri Roman, Muret Perendimore, Kalaja Bizantine qe mbizoteron mbi qytetin e vjeter, pallati i mbretit Zog vendosur ne maje te kodres dhe parku bregdetar jugor i Durresit "Parku Rinia".

Parku arkeologjik perbehet nga parashikime te rrugeve te reja temtike, qe interesojne pjese te mureve, e pershkujne ne drejtim te kodres nepermjet Parkut Rinia dhe terracave te tij, e zgjatet deri ne pallatin e Zogut. Keto jane rruge bicikletash o kembesoresh, makinash dhe korridore te gjelberta.

### Hyrja – Rrjeti rrugor – Qarkullimi

Nje nga objektivet specifik te projektit eshte vleresimi i te gjithe sistemit te hyrjes, rast ky per te rregulluar strukturen historike dhe krijimin e vendeve te reja lidhese urbane. E ghithe zona mendohet si pjese e trafikut te kufizuar dhe ishull kembesoresh. Strukturohet nepermjet nje sistemi pistash bicikletash, pemesh te reja, rrugica te gjelberta, vendpushime, pavimente te reja dhe shkalle per te hyre ne zonat arkeologjike.

Hyrja per ne mure eshte realizuar nepermjet rrugeve ne kuote, qe i lidh me sheshin e kalase dhe pjesen e siperme te qytetit.

Sistemi i rrugeve propozon lidhjen e ketyre elementeve te harruar: detit, territorit, qytetit qe ne te shkuaren rruga Egnatia kishte realizuar.

### Ndertimet – Hapesira publike – Mjedisi

Rikualifikimi i parkut te kodres ka si element kryesor: lidhjet e mjedisit, perkufizimin e parkut si zone e mbrojtur, jondertimore dhe pasuri e njohur per qytetin. nje hapshire publike e tille ku prezencat arkeologjike behen nyjet e ketyre rrugeve tematike, bashke me terracat tipike te sistemit bujqesor-kodrinor, deshmi e se shkuars se ketij vendi.

### Karakteristikat funksionale

Ne pjesen e siperme te qytetit, brenda kalase bizantine (aktualisht e zene nga ndertimet abuzive dhe informale me kualitet te dobet qe i humbasin vleren ketij vendi), sheshi i ri propozohet si element qendror, ku skena eshte vete qyteti. Nje hapshire publike me funksione karakteri kulturor-mikeprites qe te kete fuqine te prese grupe te vogla teatrale dhe ekspozita. Sheshi i Kalase bizantine luan rolin e

nje dylbiu drejt qytetit te vjeter dhe te ri.Pjese qendrore e projektit eshte Anfiteatri Roman,sot objekt i shume studimeve nderkombetare si psh ajo e Bashkise se Durrësit dhe Universitetit te Parmes.Rikthimi i funksionit te tij te vjeter si vend spetakujsh,nepermjet venies se elementeve te ri me nje impakt te vogel fizik-viziv,ripropozojne kete strukture te vjeter si nje vend te ri spektakujsh.Hyrja eshte e garantuar nga rruget e kembesoreve,shkallet dhe sistemi i ndricimit qe ve ne dukje karakterin ndertues dhe me vlere te ketij vendi,pa ndryshuar imazhin dhe fizionomine e tij.

**Polaritetet – Qendra urbane**

Rikualifikimi i zonave arkeologjike ben te mundur krijimin e elementeve te ri terheqes te qytetit qe jetojne dhe dialogojne me pjeset e tjera historike.Sheshi i Kalase Bizantine perben filtrin midis pjeses me karakter mjedisor dhe pjeses se ndertuar.

Anfiteatri nepermjet riperdorimit behet jo vetem nje vend spktakujsh por edhe nje burim perfitimi ekonomik.

Muret me dopio faqe brenda-jashte vizatojne nje pjese te qytetit qe i ka harruar,ne kete menyre lidhin midis tyre hapësira me rendesi per qytetin,duke krijuar keshtu nje imazh te ri per vetveten(me pak te degraduar dhe me kompakte).

Vila e mbretit Zog luan rolin e nje elementi mbulles te kesaj rruge, vendosur ne pjesen me te larte te parkut, si nje pike veshtrimi mbi qytetin dhe pejsazhet bregdetar e ato kodrinor, qe presin te rregullohen..

---

## **APS 5-Projekti i aksit urban e shetitores Epidamnos**

---

**Tema**

Projekti përmbledh si temë rishkrimin dhe vlerësimin e aksit historik dhe të pjesës urbane të konsoliduar. Njohja e shtresave të qytetit është një pikë nisjeje një strument i nëvojshëm për ti rikthyer vëndit një masë, një rol dhe për ti dhënë paisjet për një gjuhë të re projektuese. Plani i jep kësaj zonë një rol rilidhes midis pjesëve të ndryshme, ndërmjet rekuperimit dhe formave të memories urbane, duke mos harruar të tanishmen por duke i dhënë rëndësi vëndeve që përbëjnë imazhin e aksit dhe të qytetit. Idea kryesore e projektit është që aksi urban i shetitores Epidamnos mund të riktheje mundësinë e një rigjetje me shumë kujdes të identitetit urban, shume llojesh të qytetit, edhe në lidhje me shfrytëzimin e saj në kuptim turistik.

**(GJËNDJA E SITUATËS)**

Zona e projektit shtrihet në mënyrë perpendikolare në linjën e bregut me drejtim jug-veri, përreth 800 metra, duke zenë një pjesë qendrore të Durrësit. Në dy ekstremet e aksit ndodhen dy sheshe: në veri Sheshi i madh, ku gjenden të gjitha ndërtesat publike më të rëndësishme, në jug Sheshi detit ose i Doganës.

**(TË DHËNAT DIMENSIONALE)**

Shtrirja e përgjithshme është rreth 12,8 hektar; ndërtimi, përreth 4 hektar të mbuluara, përqëndrohet mbi anët a aksit historik, që i rishkruan anët dhe në brendësi të pjesës së vjetër, ku në pjesë-pjesë gjejmë akoma gjurmë të impiantit të vjetër me origjinë otomane, e karakterizuar nga ndërtesat dhe hapësirat ku dalin në pah karakteret orientale.

**((ARRITSHMËRIA- RRJETI RRUGOR)**

Aksi historik është arteria kryesore, me levizje për automjetet nga të dyja anët, që nga porti të jep mundësi që të shkosh drejt qytetit dhe Sheshit të Madh. Në mënyrë trasversale shërben për levizjet e

përditshme dhe jo të rregullta të pjesës historike, mbi të gjitha me përdorim të banorëve që banojnë në këtë zonë. Anët a aksit janë kompakt dhe hapen në disa pjesë me drejtim të brëndshëm.

#### (NDËRTESTA-DEGRADIMI)

Gjatë arteries kryesore vihet re një ndërtesë në mënyrë të mjaftueshme e vazhdueshme dhe kompakte, data e së cilës është pak a shumë rreth gjysmës së parë të '900; Hapsirat e brënshme janë të zëna, si nga ndërtesa të ulta shpeshherë shumë të degraduara te cilat paraqesin pjesërisht akoma disa artikulime tipologjike të lidhura me periudhën historike, ashtu dhe nga ndërtesa të larta që janë ndërtuar së fundmi dhe paraqesin një degradim të ulet por një shkëputje të madhe me pjesën që e rrethon.

#### (KARAKTERISTIKAT-FUNKSIONALE)

Zona e ndërhyrjes është e karakterizuar pikë së pari nga funksione rezidenciale, si përse i përket ndërtimeve më pak të vjetra ashtu dhe realizimeve të reja; përgjatë anëve urbane, kateve të para të pallateve ndodhen aktivitete tregtare, ndërsa sheshet mirëpresin ndërtesa publike. Në brëndësi të pjesës ndodhet Hamam-i që shkon nga shek. XVI-XIX, që sot njihet vetëm nga forma e tij, që është i rrethuar me gardh dhe është objekt mbrojtjeje nga Instituti i Monumenteve, ndërsa në drejtim të jugut, përballë rrugës kryesore të portit ndodhet pallati i Bankës Kombëtare Shqipëtare, vepër e arkitektit italian Vittorio Ballio Morpugo e ndërtuar në vitet e para të '900, që së fundmi është restauruar dhe vlerësuar (ndricimi për natën) i njëjti kujdes i rrallë për ndërtesat e '900 i është dhënë ndërtesës ku gjëndet Bashkia, dhe kjo restauruar së fundmi dhe i përshtatet funksioneve aktuale, e vlerësuar nga ndricim gjatë natës.

#### (POLARITETI-QËNDRA URBANE)

Polaritetet e rilievit përbëhen nga dy sheshet, që përbëjnë elementet kryesor dhe funksionues të pjesës historike dhe të aksit si objekt.

Këto polaritete gjejnë një kuptim të vecantë edhe nga prania e aktiviteteve publike dhe atyre të shërbimit: në veri në Sheshin e madh ndodhen, siç thamë edhe me sipër, Bashkia, Xhamia e madhe, Pallati i Kulturës, në jug të Sheshit të detit ose të Doganës është si kornizë ndërtesa e ish-Doganës tregtare.

#### Objektivi i projektit

Projekti në brëndësinë e tij përmbledh si element kryesor aksin, duke e konsideruar atë si një strukturë që con drejt ndërhyrjes dhe të aftë për të integruar vëndet e ndryshme që kalojnë mes për mes.

Aksi rimendohet duke përshkruar elementë që vlerësojnë funksionin e ri të tij: nga kryqëzimi midis akteve të penetrimit të pjesës urbane historike, dhe pikave të takimit midis sheshit të detit dhe sheshit publik, nga rikualifikimi i anëve, në shumë të kërkuarën rilexim të pjesve të mëdha në zonën e qytetit otoman që aktualisht është e vështirë hyrja.

Me qëllim të tillë, për shpëtimin e atyre pak gjurmëve ekzistuese banuese (mbi të gjitha në pjesën jugore të qytetit) restaurimi i artikullimit historik, Plani con në plane specifike rekuperimi duke marrë në konsideratë dhe intensifikimin e ndërtimeve të reja.

#### (ARRITSHMËRIA- RRJETI RRUGOR-LËVIZSHMËRIA)

E gjithë zona mendohet si pjesë zonash e trafikut të limituar dhe ishull këmbësorësh. Kështu aksi bëhet rrugë-shëtitore e re, seksion i cili paraqet strumentet e kontrollit që drejton transformimin dhe vlerëson perceptimin. I gjithë sistemi i hyrjes bëhet një zonë e vërtetë lidhje urbane që strukturohet nëpërmjet një piste ciklimi të mbushur me pemë, rishikimi i dyshemesë dhe hapsirat e ndalimit. Vlerësimi i gjithë sistemit të hyrjes përbën rastin për rregullimin e të gjithë pjesës historike dhe një rast për të përcaktuar vënde të reja për lidhjen urbane.

#### (NDËRTESTA-HAPËSIRA PUBLIKE-MJEDISI)

Plani vë si objektiv rekuperimin dhe shpëtimin e elementeve që konsiderohen si pjesë banuese; ky plan parashikon aksione të emergjencës igjieno-sanitare ndërhyrja tipologjike në restaurimin e pjesëve që akoma paraqesin karakteristika ndërtuese otomane, ndërhyrje restaurimi për Hamanin e tanishëm që është akoma në formën e tij dhe që njihet si pikë e fortë e zonës dhe që është kënaqësi e re për publikun, ndërhyrje për ristrukturimin e pjesëve të anëve. Përgjatë disa rrugeve të vogla, në brëndësi të mureve të vjetra bizantinë, gjejmë akoma pjesë të atyre kopshtëve të muruar që karakterizojnë banesat, ashtu siç gjejmë akoma gjurmë të cative të realizuar me struktura të bëra me dru. Plani vlerëson tipologjinë dhe e konsideron mundësinë e rekuperimit të tyre, për të caktuar të paktën në pjesën më veriore, ngjitur me sheshin e madh, një pike turistike mikpritëse (hotele, bed & breakfast).

#### (KARAKTERISTIKA FUNKSIONUESE)

Tema e rekuperimit ndërtimor pasurohet me një ndërtim të ri kur mendohet për mundësinë e fatit të ndërtesave, që bëjnë pjesë në thelbin historik më shumë të artikuluar, në aktivitete mikpritëse turistike. Ky fakt lejon ndërhyrjen në brëndësi të të gjithë organizatës turistike të qytetit dhe në krijimin e një rrethi urban që të vëre në lidhje pjesë të zonës me qytetin dhe portin. Gjithashtu është e rëndësishme të konsiderohet si karakteristike funksionuese jo vetëm për caktimin e ndërtesave por i gjithë artikulli historik përsa i përket zonës me paraqitje repertorësh arkiologjike dhe vlere historike, (mbetjeve të mureve urbane, hamam, ish zona austriake, etj.) të bëhet një hapsirë e vetme e madhe e hapur, i futur në brëndësinë e itinerareve historike-turistike.

#### (POLARITETE-QËNDËR URBANE)

Dy sheshet urbane, bashkë me aksin historik, janë objekte për rikonstruktim urbanistik me qëllim që të bëhen pjesët me kryesore midis detit dhe qytetit brënda parashikimit të ri për zhvillimin e qytetit policentrik. Ndërhyrja është e karakterizuar nga vullneti për të krijuar një zonë të hapur lidhjeje ndërmjet shikimit në det dhe në brëndësinë e qytetit, me trafik të limituar. Për Sheshin e madh janë parashikuar ndërhyrje rikonstruksioni si për sheshin, duke rishqyrtuar disa masa projektuale të planit 42 (portikët nga ana në lindje të sheshit), gjithashtu për Pallatin e Kulturës, përvec rishikimin e shestimit të ri të rrugës. Ndërsa sheshi i doganës që ka një formë të mirë, me kontur nga ndërtesat e '900, bëhet horizont urban i të gjithë projektit, i karakterizuar nga projekti i rikonstruktimit për pjesën e hapur me mundësi për të bërë një parking në tokë.

---

### **APS 6-Projekti i aksit urban Stazioni Hekurudhor-Sheshi Dëshmorët e Kombit**

---

#### Tema

Projekti i aksit Stacioni – Museumi i Partizaneve permbledh si teme rikonfigurimin formal, funksional dhe simbolik të ketij aksi të rëndësishëm rrugor të qytetit.

Plani i jep kesaj zone nje rol ne rilokalizimin e funksioneve banuese, ne lidhje me aksionet e ristrukturimit te zbatuar per pjeset me me teper degradim fizik-higjenik sanitar, se ciles i bashkohen edhe disa lokalizime me nivel te larte (te treta dhe kulturore) ne lidhje me rendesine metropolitane te aksit dhe kushtit te tij te vertete si “porta” e hyrjes urbane ne qytet.

#### Gjendja ekzistuese

#### Vendodhja

Zona e projektimit shtrihet ne gjatesi nga veri-lindja ne jug-perendim permbi 800m, duke terhequr ne menyre te terthorte parcelat qe shikojne mbi te.

---



### Rreziku arkeologjik

Zona prezanton një nivel rreziku të mesëm kjo për shkak të vendodhjes së zonës jashtë mureve të vjetra. Shtrihet në një pjesë të qytetit ku ka mundësi ekzistence të objekteve arkeologjike si monumente ose vila suburbane.

### Te dhenat mbi permatat

Komplet shtrirja është rreth 24,5ha; ndertimet janë të përhapura në mënyrë të barabartë përgjatë bordeve të aksit, ndërsa zona buze kodres – ku gjendet edhe Muzeumi i Partizaneve – prezanton një densitet ndërtues më të vogël.

### Hyrja – Rrjeti rrugor

Qarkullimi përqendrohet mbi këtë aks rrugor dy-kalimesh, së cilit në veri i lidhen në mënyrë tërthore rrugë dytësore për banimin (rezidenciale) që lidhin qendrën e vjetër të qytetit me lagjet e veriut. Hyrja në zonën e Muzeumit bëhet nepermjet aksit urban në shqyrtim, dhe rruges që e kryeqezon pingul në kembet e terracave, por duket e pamundur një lidhje midis aksit urban dhe qytetit kodrinor.

### Ndertimet – Degradimi

Gjate aksit kryesor shtrihen ndertime të vazhdueshme dhe kompakte me lartësi mesatare rreth 5-kate, që janë ndërtuar rreth viteve 1950 ose periudhës socialiste dhe përbejnë strukturën kryesore të bordeve të parcelave; në hapësirën e brendshme të këtyre parcelave gjenden ndertime të ulëta në një nivel të lartë degradimi. Pjesa veriore e aksit është e zënë në mënyrë jo të vazhdueshme nga ndertime të reja, ndërsa në pjesën jugore ndodhen ndertesa më të ulëta se mesatarja edhe këto në fazë degradimi.

### Karakteristikat funksionale

Zona e ndërhyrjes është e karakterizuar pikë së pari nga funksione rezidenciale, si përse i përket ndërtimeve më pak të vjetra ashtu dhe realizimit të reja; fronti urban verior, në katet e para të pallateve ndodhen aktivitete tregtare, ndërsa sheshet mirëpresin shërbime publike (shkolla, zona sportive, Pallati i Sportit, merkata); fronti urban jugor është i karakterizuar pikë së pari nga funksione rezidenciale dhe janë më pak të përhapura aktivitete tregtare në katet e para.

### Polaritetet – Qendra urbane

Stacioni hekurudhor dhe Muzeumi i Partizaneve përbejnë polet kryesore të sistemit, të cilit i duhet shtuar të paktën Pallati i Sportit. Edhe prezenca e shkollave dhe ndertesave publike kontribuon në permiresimin e shërbimeve kolektive që është më së dukshme përgjatë këtij aksi rrugor. Nderprerjet me rrugët kryesore të hyrjes në zonën qendrore dhe me ato lidhëse të periferisë veriore të qytetit sjellin rastin për realizimin e “kryeqezimeve të qarkullimit” kryesor për qytetin (prezenca e Stacionit hekurudhor përben aktualisht njerin prej tyre edhe pse nuk është i shfrytëzuar plotësisht).

### Objetivet e projektit

Struktura e propozuar nga Plani për këtë aks rrugor mbështetet mbi oportunitetin në ngritjen e permiresimit dhe të shtimit të shërbimeve kolektive, kërkesa e së cilës përbehet jo vetëm nga shërbimet e kerkuara nga banorët e zonës qendrore por edhe nga ato me interes metropolitan. Edhe pse duke mbajtur tek Stacioni hekurudhor dhe tek Muzeumi i Partizaneve pikat kryesore të sistemit, projekti parashikon një pikë të re qendrore të përbërë nga lokalizimi në një pozicion të mesëm të një ndertese me funksione të ndryshme

---

Ofrimi kulturor do te ngrihet menjehere mbas shtimit te Muzeumit nepermjet ndertimit te nje godine nentokesore qe nuk do te ndryshoje konformimin e tarracave te shkallezuara te parkut urban qe ndodhet ne pjesen perpara Muzeumit.

Do te jete e nevojshme shtimi i moderuar i nivelit te densitetit te ndertimit me qellimi qe tu pergjigjet kerkesave te banesave me karakter social, nepermjet shkaterrimit te disa parcelave qe jane te degraduara.

#### Hyrja – Rrjeti rrugor – Qarkullimi

Rruga (Avenue) e re eshte e karakterizuar nga nje prerje komplekse, ne te cilen dy korsite e qarkullimit jane te ndara nga brezi qendror kembesor me peme, dhe nga zona e madhe publike qendrore ne afersi te Muzeumit te Partizaneve. Realizimi i disa rretheve ne nyjet kryesore do te ndihmoje ne qarkullimin e automjeteve.

Rikonstruktimi i sistemit rrugor perben rastin edhe per rregullimin e rrjeteve teknologjike qe kalojne nentoke.

#### Ndertimet – Hapesira publike – Mjedisi

I gjithe opecioni mbi ndertesat kerkon lehtesimin e peshes ndertuese ne kete zone me objektiv hapjen e hapësirave te gjelbra brenda parcelave dhe ne organizimin e zonave te parkimit pergjate rrugëve qe u nevojiten banesave dhe shërbimeve kolektive te zones. Realizimi i nje ndertese te re me funksione te ndryshme dh qender kongresi i ofron rastin e ripërteritjes se gjithe kesaj parcele (isolato) nepermjet shtimit te nje hapësire te madhe publike qe hapet mbi aksin rrugor kryesor. Rikonstruktimi i hapësirave publike ekzistente eshte finalizuar ne realizimin e nje sistemi sheshesh te lidhur nga nje rruge kembesoresh, qe favorizon hyrjen ne shërbimet kryesore kolektive te zones.

#### Karakteristikat funksionale

Tema e banimit, konfirmuar dhe vleresuar nepermjet ndertimeve te reja, pasurohet me funksione te rangut te larte kryesisht gjate aksit rrugor kryesor.

Ndertesat (lartesia do te jete 5-kate plus katin e pare) do te kene destinacion te ndryshem: ne katin e pare vendosen aktivitetet tregtare, ndersa ne mes mund te vendosen zyra kurse dy katet e fundit shërbejne per banimet.

---

## 24. Regjimi i transformimit dhe menyra e zbatimit te planit

Vizatimi nr 9 zhvillon detyren me te rendesishme: permbledhjen brenda nje punimi te vetem e te gjitha menyrave te zbatimit te vendosura nga Plani, ashtu sic eshte bere ne skedat e posatshme tek Hapesirat e projektimit strategjik, fletore Q.4.

Keto shikojne:

- a)** zonat e nderhyrejeve direkte, d.m.th. ato zona ku ndertimet e propuzuara nga privatet nuk bejne pjese ne formimin e Planit te zbatimit.
- b)** zonat objekt e Njesise Urbanistike(Comparto Urbanistico); jane zona me nje shtrirje te konsiderueshme, ku dhenia e cdo leje per te ndertuar bazohet ,mbi krijimin e nje bashkepunimi(consorzio) midis pronarave te zonave e atyre te ndertesave ekzistuese, dhe ne baze te kerkeses se tyre ne berjen e nje Plan zbatimi urbanistik per njesine, bazuar ne normat specifike te vendosura ne NTA e Planit (fletore Q.2) kjo persa i perket standarteve urbanistike, treguesve te ndertimit, lartesive maksimale te lejuara per ndertesat dhe kriteret e barazimit urbanistik per ndarjen e volumetrive e realizimit te sherbimeve publike ;
- c)** Zonat relative te Hapesirave te projektimit strategjik, ne brendesi te te cilave njesite e vecanta te zbatimit ose zona te tjera te vecanta objekt te regjimit special te transformimit duhet te ndjekin treguesit e Projekteve strategjike,(fletore n.4)
- d)** Zonat e nenshtruara Planit te Rekuperimit, me iniciativ publike dhe/ose private shkruhet ne baze te Normale teknike te Zbatimit,(fletore Q.2);
- e)** Zonat e nenshtruara Planit te Rekuperimit bashkengjitur Planit per zonen qendrore te Duresit,me saktesisht, Plani i Rekuperimit per zonen urbane te anfiteatrit te Duresit,(fletore Q.8)

Vizatimi vendos edhe tipologji te tjera te hapësireve te transformimit qe shpjegohen ne menyre me te qarte ne NTA e Planit:

- f)** zonat e nderhyrjeve direkte me iniciative publike;shikojne ne pergjithesi zonat e lira, qe jane prone publike, te zene nga sheshe, pjese te rrjetit rrugor publik, sherbime ose zona arkeologjike.Ne brendesi te ketyre zonave eshte e mundur nderhyrja direkte e administrates publike,pa pasur nevoje ne e formimin e nje Plan Zbatimi.  
Disa nga keto zona ,si p.sh. zona perpara Portes se Adriatikut,ose hapesira e Parkut Bregdetar jane objekt i project financing me propozim publik e iniciativ private (realizimi i sherbimeve publike dhe parkimeve publike , sherbime turistike dhe tregtare ne regjim te lejes tassative)
- g)** zonat e rikstrurimit te mjedisit dhe te pejsazhit; trajton zonat ku eshte i rendesishem zhvillimi i nje studimi te detajuar te nje Plan zbatimi urbanistik qe mbeshtet, nepermjet shkaterrimeve, shpronesimeve dhe shkembimeve midis privateve dhe prones publike, rikualifikimin e zonave me gjelberim publik ose zgjerimin e tyre.  
Kjo persa i perket ne vecanti zonave qe ndodhen prane Viles se Zogut, zonat e brendshme kodrinore mbrapa rruges kryesore qe lidh Parkun e Heronjve te Luftes me Sheshin kryesor.

Vizatimi sjell ne fund disa tregues pikesor, relativ per propozimin e disa ndertesave te vecanta qe do ti nenshtrohen demolimit ose rikonstruksionit duke mbajtur karakteret kryesor te fasades.

Ne pergjithesi njesite urbanistike ndodhen brenda Hapesirave te Projektimit Strategjik APS 1 – Fronti uJOR lindor, e APS 6 – Projektit te aksit urban Stacioni Hekurudhor – Parkut te Heronjve te Luftes, ne linje me strategjine e planit qe u jep ketyre zonave nje shtim te rendesishem ne volumetri ne krahasim me situaten ekzistuese.

## 25. Njesite dhe dispozitat e barazise urbanistike

Politika e njesive urbanistike ka nevojë për shpjegime të tjera. Nepermjet kësaj mënyre të zbatimit të planit, siç kuptohet behet hyrja e principit të barazimit urbanistik i cili kërkon të bëjë

.....  
.....  
Kjo gjë bazohet brenda procedurës së zbatimit të Planit, Njesisë, që është i precizuar nga Normat Teknike të Zbatimit dhe që këtu përmbledhet.

Procedurat e zbatimit të Njesive Urbanistike

1. identifikimi i Njesisë. Behet nga Plani dhe është i perkufizuar në Vizatimin 9 të Planit. Njesia vetëm ose nendarje të njesisë mund të aprovohen vetëm nepermjet formës, si Ndryshues të përgjithshëm të Planit në fuqi.
2. përberja e një Consorzi (bashkëpunimi midis personash që ndjekin të njëjtin qëllim) zbatimi për Njesinë. Pronaret e zonave e të banesave mund të krijojnë një Consorzi zbatues për Njesinë, në të bëjnë pjesë të gjithë pronaret e zonave dhe të banesave të së njëjtes njesi. Pronaret e zonave e të banesave nuk mund të prezantojnë kërkesë për nderhyrje brenda zonave që janë prone e tyre në se nuk krijohet Consorzi dhe aprovohet Plani i njesisë.
3. Consorzi ngarkon një teknik për të bërë Projektin e zbatimit të Njesisë, sipas teknikave specifike të përshkruara në Normat Teknike të zbatimit të Planit. Në vecanti, ky projekt duhet të bazohet mbi rikonstrukcionin e situatës ekzistuese dhe mbi të drejtat e pronave e të banesave. Normat e Planit përshkruajnë për çdo njesi, në vecanti, dhe dallojnë për çdo rast: standartet urbanistike që duhen respektuar, treguesit e ndertimeve, lartësitë maksimale për ndertesat, dimensionet maksimale të lejuara për densitetin e banimit, numrin e banoreve, funksione të tjera (zyra, tregti, shërbime të tjera private).
4. Redaktimi i planit të njesisë. Projekti i Planit të Njesisë redaktohet dhe prezantohet për tu aprovuar nga organet bashkiake kompetente, me propozimin e Consorzi të njesisë. Të drejtat e ndertimeve dhe të detyrave (sipërfaqe për shërbimet publike) ndahen midis anëtarëve të ndryshëm të Consorzi në përmasa proporcionale në baze të pronave që kanë, sipas teknikave llogaritesë të përshkruara nga Normat Teknike të Zbatimit të Planit.
5. Aprovimi i Planit të Njesisë bëhet të mundur prezantimin e kërkesave për ndertim (leje për të ndertuar) nga ana e pronarëve, në baze të marrëveshjeve, të pakteve me administratat, të rregullave të përshkruara nga NTA të Planit dhe të normave të Planit të njesisë.

Kjo procedurë (e panjohur në qytetet shqiptare) ka njohur në Itali rezultate të mira zbatimi. Kjo mënyre mund të jetë efektive për rastet e propozuara (dhe mbi të gjitha për principin në të cilin bazohet) që kërkon të ndajë vantage mbi një numër sa më të madh personash.

Në fund veshet që praktika të njëjta mbi barazimin mund të përdoren edhe për Planin e Rekuperimit, atëherë kur brenda të tij janë hipotetuar nderhyrje për shkatërrimin ose rindertimin dhe jo vetëm për ruajtjen e ndertimeve. Edhe në këtë rast, Normat Teknike të zbatimit të Planit furnizojnë përshkrimet dhe treguesit që plani e zbatimit të ardhshëm janë të detyruar të respektojnë dhe të zhvillojnë.

## 26. Realizimi i projekteve dhe të aksioneve të planit

Tema e realizimit të projekteve dhe të aksioneve të ndryshme të planit ka qenë pjesërisht i trajtuar më përpara.

Një trajtim i shkurtër në fund jep mundësinë e përmbledhjes së aksioneve kryesore të propozuara nga Plani, pikërisht në lidhje me realizimin e tyre „d.m.th.: cileva persona i drejtohen këto projekte dhe aksione. Plani ka zgjedhur si zona për investime me të medhaja ato të jashtme, ato që ndodhen për gjatë bordit të planit. Kjo zgjedhje është e motivuar edhe pse janë këto, zonat me të degraduara dhe me të braktisura. Qëllimi është që blloku i zhvillimit – ose me mirë rregulla e rikonstruktimit me ulje të cmimi zero, e marrë përsipër si

linje e pergjithshme nga Plani, dhe specifiku për pjesën më të madhe të zonave të Planit- mund të drejtoj privatet dhe kapitalet e tyre për investime përkrah të zonave që janë të lëna mbas dorë nga zhvillimi aktual, që kërkon më tepër sot zhvillimin e zonave qendrore. Realizimi i volumetrikeve të reja me karakter sidomos të trete dhe direktiv, mbi Frontin Detar Lindor në lidhje edhe me rilindjen urbane të portit të Durrësit, do të jap shtyrje edhe në nderhyrjen mbi rikualifikimin e zonave përkrah, por edhe realizimit në formë nderhyrjesh me anë të marrëveshjeve, të shërbimeve dhe të elementeve të rrjetit rrugor të propozuar.

Interventi për rikonstruksionin dhe rekuperimin e zonave të brendshme, faktikisht i filluar por me rezultate të dobëta nga pika vështrimi formal, funksional dhe i barazimit social, megjithatë duhet të jetë i ushqyer nga nevojat dhe kërkesat sociale për kushte më të mira banimi në këto lagje, në një klimë sigurie urbanistike – rregulla: të drejta dhe detyra – sot kërkohen edhe nga vete operatorët e sektorit.

Në fund, mund të supozojmë që disa nga nderhyrjet e propozuara me përmbajtje të lartë sociale e kulture – si p.sh. realizimi i Parkut territorial të Mureve Bizantine dhe të Pallatit të Zogut ose të shërbimeve publike me interes kolektiv – mund të ketë mundësinë e një kontributi direkt të shtetit Shqiptar, duke pasur parasysh rangun dhe karakterin historik-artistik të qytetit, dhe të ndihmave të organizatave ndërkombëtare. Është e mundur edhe ideja që qyteti i Durrësit ose disa nga ndërtesat ose pjesë me rëndësi të tij – si zona e anfiteatrit dhe e mureve bizantine – mund të bëjë pjesë në listën e UNESCO-s si vend “pasuri e humanizmit”. Kjo mund të tërheqë financime dhe vëmendjen nga ana e privateve .

Por mund të mendohet që disa nga nderhyrjet me interes publik si p.sh. realizimi i portit të ri turistik e të kompleksëve të tjera detare që rivizatojnë molin jugor, ose ndërtimi i parkimeve të nëndheshme o sipërfaqesore të shkëmbimit mbështetur mbi zonat qendrore të qytetit (në vecanti në raport me Waterfront lindor dhe jugor) mund të përbejnë edhe rastin e eksperimentimit të projekt financimit, kjo analogji përse është eksperimentuar dhe realizuar në shumë qytete italiane-evropiane, falë punës së personave privat, lokal dhe të jashtëm që do të marrin përsipër realizimin dhe drejtimin përkrahës të këtyre shërbimeve, duke pasur mundësinë e fitimit për të paguar investimet e bera nëpërmjet taksave mbi shërbimet e zhvilluara. Është kjo mënyra që ka lejuar në shumë qytete përfundime realizimin e shërbimeve publike me çmim zero për administratën publike. Më tej lindja e universitetit të Durrësit. Në projektet strategjike të Planit, në vecanti në projektin e Parkut të Mureve Bizantine e të Pallatit të Zogut, avancohet hipoteza ku vendosja e funksioneve të universitetit mund të bëhet në formë “campusi të shpërndarë”, duke i përmbledhur në disa nga ndërtesat me vlerë historike, si p.sh. ish-Hotel Volga mund të ketë funksionin e Rektoratit dhe konviktit të universitetit, dhe të kompleksit ish-fabrikës së duhanit ku mund të vendosen laboratorët dhe sallat e studimit. Realizimi i një pike të rëndësishme qendrore si universiteti i Durrësit, mund të bëhet rast për një politik të re urbane për rekuperimin , drejtuar mbi zbulimin dhe vlerësimin e ndërtesave dhe vendeve që janë lënë mbas dorë por që janë një pasuri historike-artistike për qytetin: lidhur me periudhën e shek.XX që kaq shumë gjurma ka lënë mbi qytet, e mbi të gjitha për kontributin e arkitektëve italian dhe shqiptar të epokës, që sot zbulimi i tyre bëhet i rëndësishëm.

## **27. Permasat për ruajtjen e planit dhe ditari administrativ strategjik**

Plani për zonën e qendrës së Durrësit preantohet si një plan inovativ , pjesërisht eksperimentues, përse mund të konsiderohet eksperimentues një mjet që kërkon të zbatohet me sukses objektivat e sotëm duke pasur parasysh kushtet e vështira në të cilat ndodhet qyteti dhe territori që e përmban.

Kjo vendos një ditari preciz administrativ, brenda të cilit administrata bashkiake duhet të krijojë një hapësirë për formimin e personelit teknik administrativ ku do të peshohet për vitet e ardhme përgjegjësia për zbatimin e këtij plani.

Në konkluzionin e këtij relacioni propozohen hapat e këtij ditari.

Ditari që propozohet për aksionet administrative:

- 1.** Dorezimi i planit – Istituti i Zyres se Planit
- 2.** Workshop te formimit te Zyres se Planit, ne kooperim me Zyren Speciale Plani Rregullues  
Te bashkise se Peskares dhe Dipartimenti i Mjedisit, Rrjeteve dhe Territorit, fakulteti i Arkitetures  
se Pescara-s, Universiteti G. d’Annunzio i Chieti-t dhe Pescara-s
- 3.** Konservimi dhe publiciteti i Planit – 30 dite
- 4.** Oservacionet – 30 dite
- 5.** Kritikkat
- 6.** Aprovimi i Planit
- 7.** Hapja e konferences se aprovimit te Planit nga ana e Komisionit Kombetar te Territorit
- 8.** Verifikimi teknik me ekspert te ndryshem anelare te Komisionit Kombetar te Territorit
- 9.** Seminari i prezantimit te Planit per qytetin dhe forcat sociale

Kuptohet qe ne pritje te aprovimit teplanit hyjne ne fuqi Normat e Ruajtes te pershkruara nga Normat Teknike te Zbatimit qe pengojne dhenien e cdo lloji leje adertimi per privatene vecanti brenda Zonave te projektimit strategjik te pershkruara ne Vizatimin 8 dhe fletoren Q.8 te Planit.