



PLAN I DETYRUAR VENDOR

SHKOZET
NJËSIA ADMINISTRATIVE DURRËS, BASHKIA DURRËS



BASHKIA DURRËS

MIRATOHET

KRYETARI I BASHKISË

Z. ZHULJEN VARFAJ



PLANI I DETYRUAR VENDOR

PËR ZONËN 1 – SHKOZET

NJËSIA ADMINISTRATIVE DURRËS, BASHKIA DURRËS

AK-UA & ERALD-G

MARS 2020

AK UA
urban planning and architecture

PËRMBAJTJA

LISTA E FIGURAVE	2
LISTA E HARTAVE	2
LISTA E TABELAVE	2
SHKURTESAT	2
1. ANALIZA TERRITORIALE	3
1.1 Hyrje	3
1.2 Analiza e planeve ekzistuese, strategjive, politikave, normave dhe standardeve	4
1.2.1 Parashikimet që rrjedhin nga Plani i Integruar Ndër-Sektorial për Zonën Ekonomike Tiranë-Durrës, DURANA	4
1.2.2 Parashikimet që rrjedhin nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës	6
1.2.3 Baza ligjore në fuqi	7
1.3 Analiza e përgjithshme dhe vlerësimi i territorit	8
1.3.1 Pozita Gjeografike	8
1.3.2 Të dhëna klimaterike dhe diellëzimi	9
1.3.3 Situata gjeologo inxhinjerieke	10
1.3.4 Të dhëna mbi sizmikën	11
1.3.5 Zhvillimi i Zonës në vite	13
1.3.6 Situata urbane aktuale	14
1.3.7 Dinamikat e Zhvillimit	15
1.3.8 Sistemet dhe Përdorimi i Tokës	17
1.3.9 Tipologjitë, Cilësia e strukturave dhe Funksionet	18
1.4 Analiza Sociale, Ekonomike dhe arsimore	20
1.4.1 Popullsia në zonë	20
1.4.2 Nevojat e popullsisë së prekur nga termeti	20
1.4.3 Situata ekonomike dhe sociale	21
1.4.4 Shpërndarja e strukturave arsimore	22
1.5 Toka dhe çështjet e pronës	23
1.6 Analiza e infrastrukturës inxhinjerieke	24
1.6.1 Rrjeti Rrugor	24
1.6.2 Rrjeti Ujësjellës/Kanalizime.	26
1.6.3 Rrjeti Elektrik	27
1.7 Kushtëzimet e zhvillimit	28
1.8 Analiza mjedisore	30
2. STRATEGJIA TERRITORIALE	31
2.1 Vizioni dhe drejtimet e zhvillimit për zonën e studimit	31
2.2 Koncepti i Vizionit të zhvillimit	32
2.2.1 Orientime që vijnë nga gjetjet e analizës së situatës ekzistuese	32
2.2.2 Vendosja në territor	33
2.2.3 Karakteristika të ndërhyrjes	33
3. PLANI I ZHVILLIMIT TË TERRITORIT	34
3.1 Përdorimi i Propozuar i Tokës	34
3.1 Nënnpjesitë strukturore dhe parcelizimi	35
3.2 Shpërndarja e Funksioneve në Territor	36
3.3 Hapësirat e hapura dhe parkimi	36
3.4 Rrjeti rrugor dhe transporti publik	37
3.5 Rrjeti i furnizimit me ujë dhe largimi i ujërave të ndotura	38
3.6 Rrjeti i furnizimit me energji elektrike	40
3.7 Ndriçimi publik	40

3.8 Rrjeti i rrymave të dobëta	40
3.9 Karakteristikat arkitektonike të objekteve	41
3.10 Eficenca energjitike në objekte	42
3.11 Tipologjia e apartamenteve	43
3.12 Objektivat dhe projektet e zhvillimit	44
3.12.1 Përmirësimi i infrastrukturës	44
3.12.2 Zhvillimi i ndërtimeve të reja në zonë	44
3.12.3 Pasurimi i zonës me objekte të reja arsimore, social kulturore dhe sportive	44
3.12.4 Zhvillimi i strukturave të shërbimeve ekonomike si suport i integritetit social	45
3.13 Plani i veprimeve për realizimin e zhvillimit	45
3.14 Nevojat për ndryshime në PPV	46
4. RREGULLORJA E PLANIT DHE UDHËRRËFYESI ARKITEKTONIK	47
PJESA I- DISPOZITA TË PËRGJITHSHME	47
Neni 1. Objekti	47
Neni 2. Qëllimi	47
Neni 3. Përkufizime	47
Neni 4. Kodet unike identifikuese të nënnpjesive të zhvillimit	47
Neni 5. Zonat e kufizimit të zhvillimit	48
Neni 6. Kategoritë, Nënkatëgoritë e përdorimit të tokës dhe Funksionet	48
Neni 7. Aktivitete dhe funksione	48
Neni 8. Përdorimet e lejuara, të kushtëzuara dhe të ndaluara	49
Neni 9. Qëllimi i ndërhyrjes	50
Neni 10. Standardet e ndërtimit	50
Neni 11. Madhësia e parcelës	50
Neni 12. Nënndarja për qëllime zhvillimi dhe detyrimet përkatëse	50
Neni 13. Bashkimi i parcelave për qëllime zhvillimi dhe detyrimet përkatëse	51
Neni 14. Eliminimi i barrierave arkitektonike	51
Neni 15. Rregullat e ruajtjes së peizazhit	51
PJESA II - DISPOZITA TË PËRBASHKËTA PËR TË GJITHA NËNNJËSITË	52
KREU I - RREGULLA PËR VOLUMETRINË E OBJEKTEVE	52
Neni 16. Vija e ndërtimit	52
Neni 17. Lartësia e katit sipas funksionit	52
Neni 18. Lartësia e Objekteve dhe mbulesa	52
Neni 19. Distanca midis objekteve dhe nga kufiri i pronës	52
Neni 20. Modulariteti dhe Gjatësia e objekteve	52
Neni 21. Tipologjia dhe shpërndarja e apartamenteve	53
Neni 22. Ndërtimet nën tokë	53
Neni 23. Fasadat dhe elementet arkitektonikë	53
Neni 24. Rregulla për efikasitetin energjitik	53
KREU II - RREGULLA PËR HAPËSIRËN PUBLIKE	53
Neni 25. Terreni i sistemuar	53
Neni 26. Hapësira e gjelbër	54
Neni 27. Gjelbërimi për banorë	54
Neni 28. Parkimet e hapura dhe të mbyllura	54
KREU III - RREGULLA PËR INFRASTRUKTURAT INXHINJIERIKE	54
Neni 29. Aksesit në nënnpjesë dhe në parcelë	54
Neni 30. Lidhja me infrastrukturën	54
Neni 31. Kategoritë dhe profilet e skemës rrugore	54
Neni 32. Parametrat e skemës së lëvizshmërisë dhe transportit publik	55
Neni 33. Rregulla për linjat elektrike	55
Neni 34. Distanca e sigurisë nga nënstacioni, linjat dhe shtyllat e tensionit të lartë	55

Neni 35. Rregulla për furnizimin me ujë	55
Neni 36. Rregulla për largimin e ujërave të ndotur	55
Neni 37. Rregulla për mbrojtjen nga zjarri	56
Neni 38. Rregulla për shpërndarjen e kontenerëve dhe largimin e mbetjeve urbane	56
Neni 39. Rregulla për operatorët e rrymave të dobëta	56
Neni 40. Aplikimi i burimeve alternative të energjisë	56
Neni 41. Ndriçimi publik	56
PJESA III - DISPOZITA TË VECANTA PËR NËNNJËSITË DHE NDËRTESAT	57
Neni 42. Ndarja e zonës në nënnjësi	57
Neni 43. Tabela përmbledhëse e zonës	57
Neni 44. Tabela përmbledhëse e nënnjësave	58
Neni 45. Tabela përmbledhëse e ndërtesave	59
PJESA IV - DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT	60
Neni 46. Detyrimi për zbatim i kësaj rregulloreje	60
Neni 47. Aplikimi i rregullores	60
Neni 48. Ndryshimet e rregullores dhe PDyV-së	60
Neni 49. Zgjidhja e Konfliktëve dhe mospërputhjeve	60
Neni 50. Hyrja në fuqi	60

LISTA E FIGURAVE

Figura 1 Gjurmët e tërmetit të 26 nëntorit 2019 në zonë	3
Figura 2 Pozicionimi i zonës së studimit në territor, Shkozë-Durrës	8
Figura 3 Harta gjeologo-inxhinierike	10
Figura 4 Harta e zonimit për përshtatshmërinë ndërtuese të trojeve	10
Figura 5 Koeficienti dinamik β për kategori të ndryshme trualli	12
Figura 6 Planet rregulluese në vite 1942, 1957 dhe 1987	13
Figura 7 Foto nga zona shkurt 2020	14
Figura 8 Lidhjet dhe ndërveprimi në zonë	16
Figura 9 Shtrirja territoriale e objekteve të prishura	20
Figura 10 Foto nga Bizneset në zonë	21
Figura 11 Rrjeti rrugor sipas PPV-Bashkia Durrës	25
Figura 12 Shembull nga Guida e projektimit pranë linjave të tensionit (National Grid Transco UK)	28
Figura 13 Harta e rrjeteve elektrike që kushtëzojnë zhvillimin në zonë	29
Figura 14 Zona për zhvillim	29
Figura 15 Leximi i territorit dhe elementët e fortë në zonë	32
Figura 17 Skicat paraprake të shpërndarjes së objekteve	33
Figura 175 Koncepti i ndërhyrjes	33
Figura 18 Nënnjësitë e propozuara dhe parcelizimet	35
Figura 19 Rrjeti i furnizimit me ujë	38
Figura 20 Rrjeti K.U.Z. dhe K.U.SH	39
Figura 21 Linjat elektrike dhe të rrymave të dobëta	40
Figura 22 Imazh i zhvillimit të zonës	41
Figura 24 Strategjia bioklimatike	42
Figura 24 Skemë shpjeguese e sistemeve të përdorura	42
Figura 25 Fragment nga rregullorja e PPV-së së Qytetit të Durrësit	46

LISTA E HARTAVE

Harta 1 Harta ekonomi dhe turizëm PINsD, pozicionimi i zonës në studim.	4
Harta 2 Harta e sistemit infrastrukturor PINsD, pozicionimi i zonës në studim.	5
Harta 3 Përdorimi i tokës -Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës	6
Harta 4 Harta e pozicionit dhe dinamikat e zhvillimit	15
Harta 5 Sistemet territoriale dhe Kategoritë e Përdorimit të Tokës	17
Harta 6 Harta e lartësive të kateve	18
Harta 7 Funkcionet e objekteve në zonë	19
Harta 8 Shpërndarja e institucioneve arsimore	22
Harta 9 Harta e pronësisë	23
Harta 10 Harta e kategorive të rrugëve	24
Harta 11 Rrjetet e Ujësjellës Kanalizimeve	26
Harta 12 Rrjeti Elektrik në zonë	27
Harta 13 Kushtëzimet zhvillimit	28
Harta 14 Problematika mjedisore	30
Harta 15 Vizioni i zhvillimit	31
Harta 16 Përdorimi i Tokës dhe nënnjësitë	34
Harta 17 Planimetria e Përgjithshme	36
Harta 18 Kategoritë e infrastrukturave	37
Harta 19 Tipologjitë e apartamenteve	43
Harta 20 Projektet prioritare të ndërhyrjeve	44

LISTA E TABELAVE

Tabela 1 Kuadri ligjor në fuqi	7
Tabela 2 Pasaporta e zonës në studim	8
Tabela 3 Vlerat e llogaritura të parametrave kryesore të rrezikut sizmik për periode përsëritje 475 vjet, në truall shkëmbor.	11
Tabela 4 Vlerat e koeficientit të sizmitetit – k_E	11
Tabela 5 Koeficienti dinamik – β	12
Tabela 6 Sistemet territoriale	17
Tabela 7 Tabela e sistemeve	34
Tabela 8 Projektet e zhvillimit	45

SHKURTESAT

AKPT
FSHZH
GIS
KKT
PDyV- Plan i Detyruar Vendor
PINS
PPV
VKM
ZRZH

Ajencia Kombëtare e Planifikimit të Territorit
Fondi Shqiptar i Zhvillimit
(Geographic Information System)
Këshilli Kombëtar i Territorit

Plan i Integruar Ndër Sektorial
Plan i Përgjithshëm Vendor
Vendimi i Këshillit të Ministrave
Zonë e Re Zhvillimi

1. ANALIZA TERRITORIALE



Figura 1 Gjurmët e tërmetit të 26 nëntorit 2019 në zonë

1.1 Hyrje

Tërmeti i datës 26/11/2019 shkaktoi dëme të konsiderueshme fizike dhe sociale në qytetin e Durrësit. Kjo PDyV vjen si një përgjigje ndaj situatës emergjente të shkaktuar, duke propozuar ndërtimin e një Zone të RE Zhvillimi, kthimin e saj në një 'lagje' të re banimi, ku do të akomodohen shumë prej familjeve që mbetën të pastreha në Durrës.

Fokusi do të vendoset në zhvillimin e një lagjeje që nuk ofron vetëm akomodim, por njëkohësisht jetëzim të saj 24 orë duke krijuar mundësi punësimi, arsimimi, argëtimi, çlodhjeje dhe rekracioni. Vetëm në këtë mënyrë mund të sigurohet kthimi në kushte optimale jetese dhe forcimi i ndjesisë së komunitetit. Në të njëjtën kohë do të sigurohet përdorimi i kushteve dhe teknikave që parandalojnë rreziqet e fatkeqësive natyrore në të ardhmen, në përputhje me konceptin "rindërto më mirë".

1.2 Analiza e planeve ekzistuese, strategjive, politikave, normave dhe standardeve

1.2.1 Parashikimet që rrjedhin nga Plani i Integruar Ndër-Sektorial për Zonën Ekonomike Tiranë-Durrës, DURANA

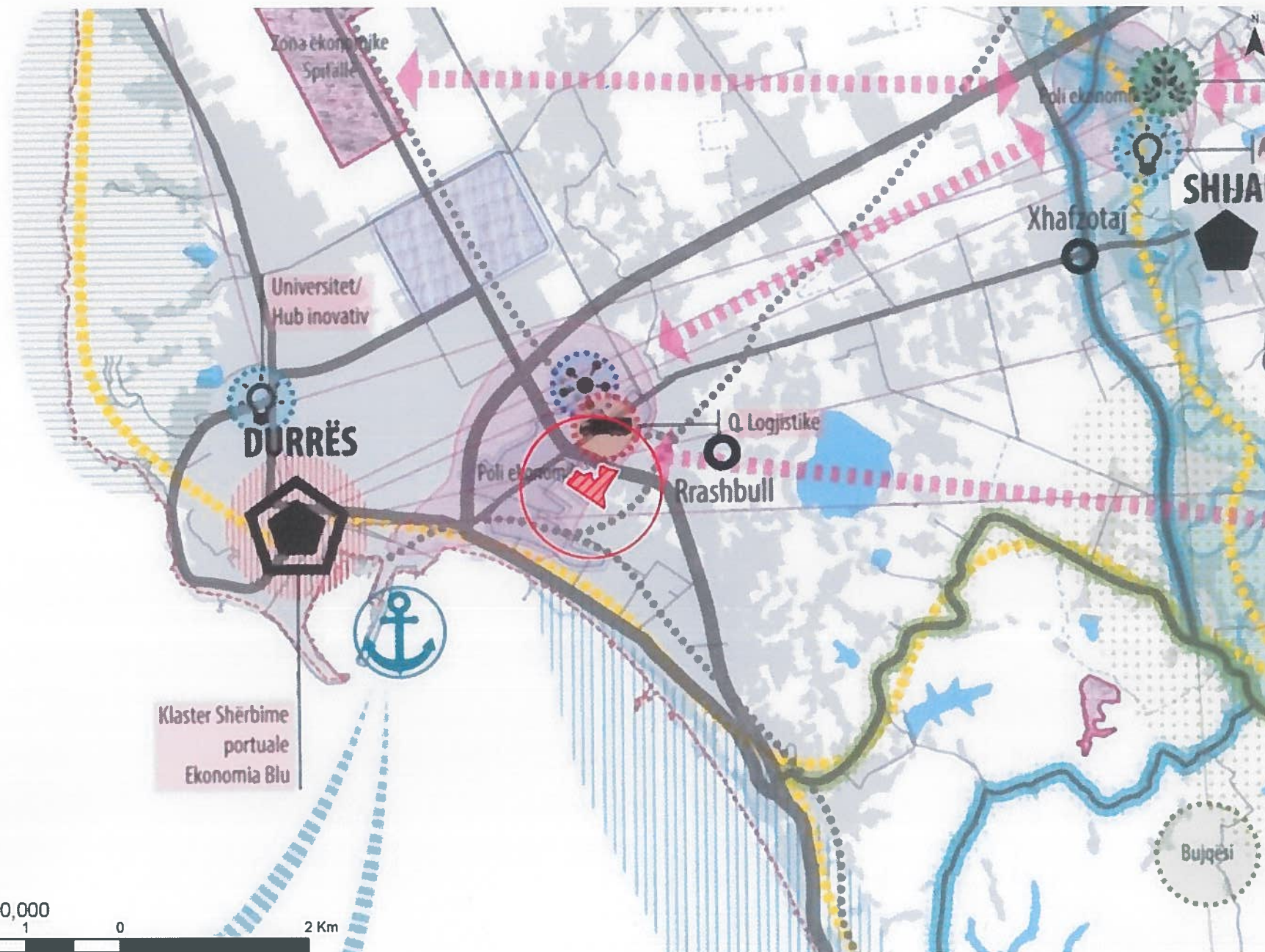
Rajoni ekonomik Tiranë-Durrës është parë si një sektor lider që konkuron në nivel ndërkombëtar, si një hapësirë e rëndësishme ekonomike e politike e cila arrin të konkurojë me rajonet e tjera metropolitane në tërheqjen e zyrave qendrore të programeve e institucioneve ndërkombëtare, bazuar në investime innovative të cilat promovojnë bizneset krijuese si dhe nxisin një nivel të lartë edukimi dhe aftësish profesionale.

PINs "Durana" përshkruan zhvillimin ekonomiko-social të zonës gjeografike përgjatë aksit "Tiranë - Durrës" me qëllim kryesor zhvillimin ekonomik nëpërmjet:

- krijimit të kushteve optimale për aktivitet ekonomik;
- përmirësimin e cilësisë së jetesës së banorëve;
- mbrojtjen & shfrytëzimin racional të burimeve natyrore;
- përmirësimin e infrastrukturës & lëvizshmërisë në këtë zonë

Zhvillimi Ekonomik. Në rang vendi, zona ekonomike Tiranë-Durrës është zona kryesore prodhuese dhe nyja kryesore e ndërveprimit të burimeve njerëzore, mallrave dhe shërbimeve. Porti i Durrësit dhe Porto Romano janë portat hyrëse të "Korridorit 8". Parqet logjistike dhe Parku i Energjitikes Spitallë po zhvillohen si qendra koncentrimi biznesesh me vazhdim në autostradën Durrës - Tiranë dhe janë strategjike për ekonominë e Durrësit.

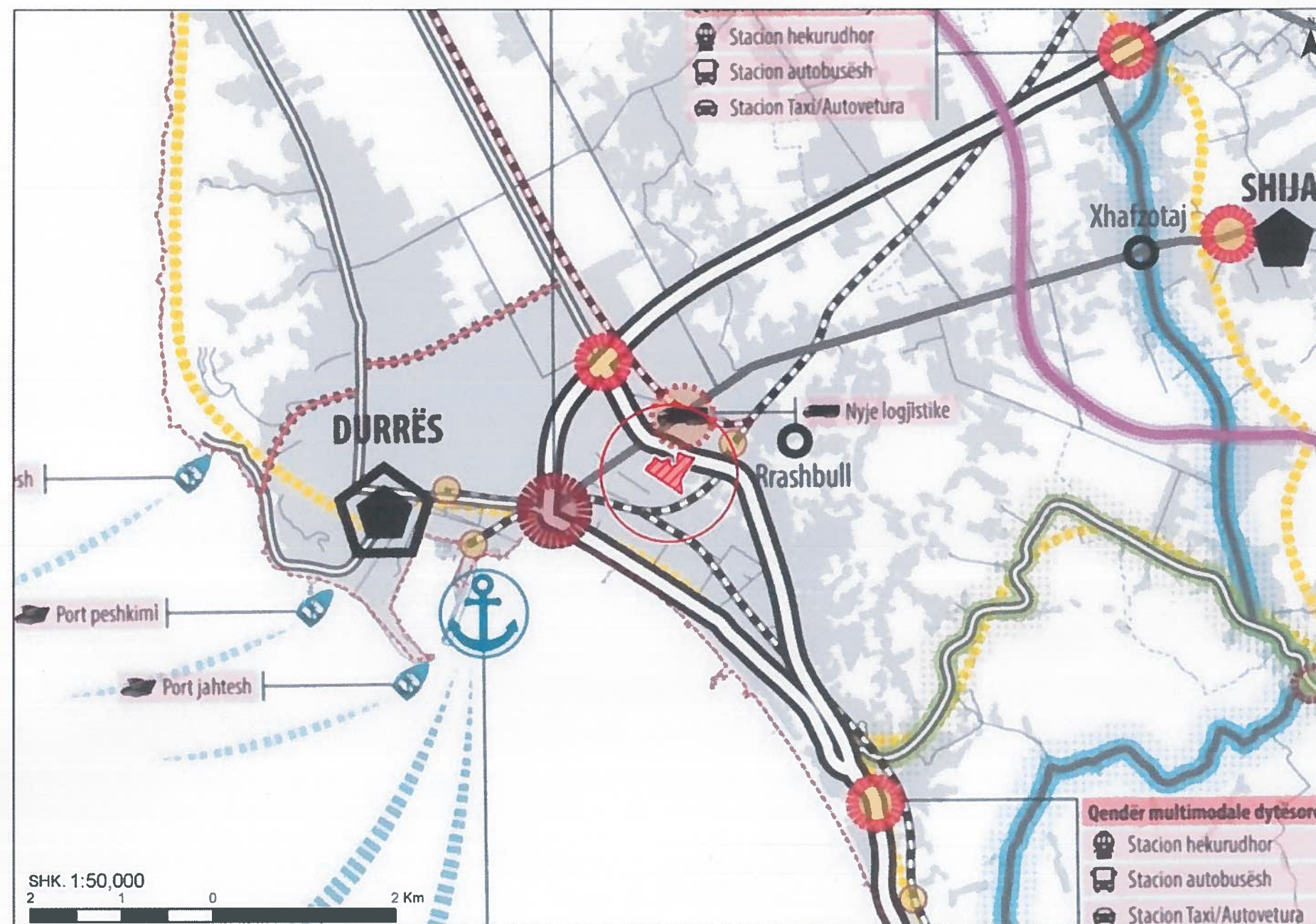
Në territorin e Bashkisë Durrës, PINsD përmend përqëndrimet e bizneseve në segmentet **Durrës - Shkozet**, Durrës - Shijak -Xhafzotaj, dhe Shijak - Xhafzotaj - Sukth.



SHK. 1:50,000
2 1 0

2 Km

Harta 1 Harta ekonomi dhe turizëm PINsD, pozicionimi i zonës në studim.



Harta 2 Harta e sistemit infrastrukturor PINSD, pozicionimi i zonës në studim.

Zhvillimi i zonave të mësipërme propozohet të fokusohet ne:

i) në Polin e Magazinave Durrës – Shkozet në sektoret shërbime dhe industri;

ii) në Polin Logjistik “Spitalle”;

iii) në Polin Energjitiko - Industrial “Porto Romano”; dhe ne,

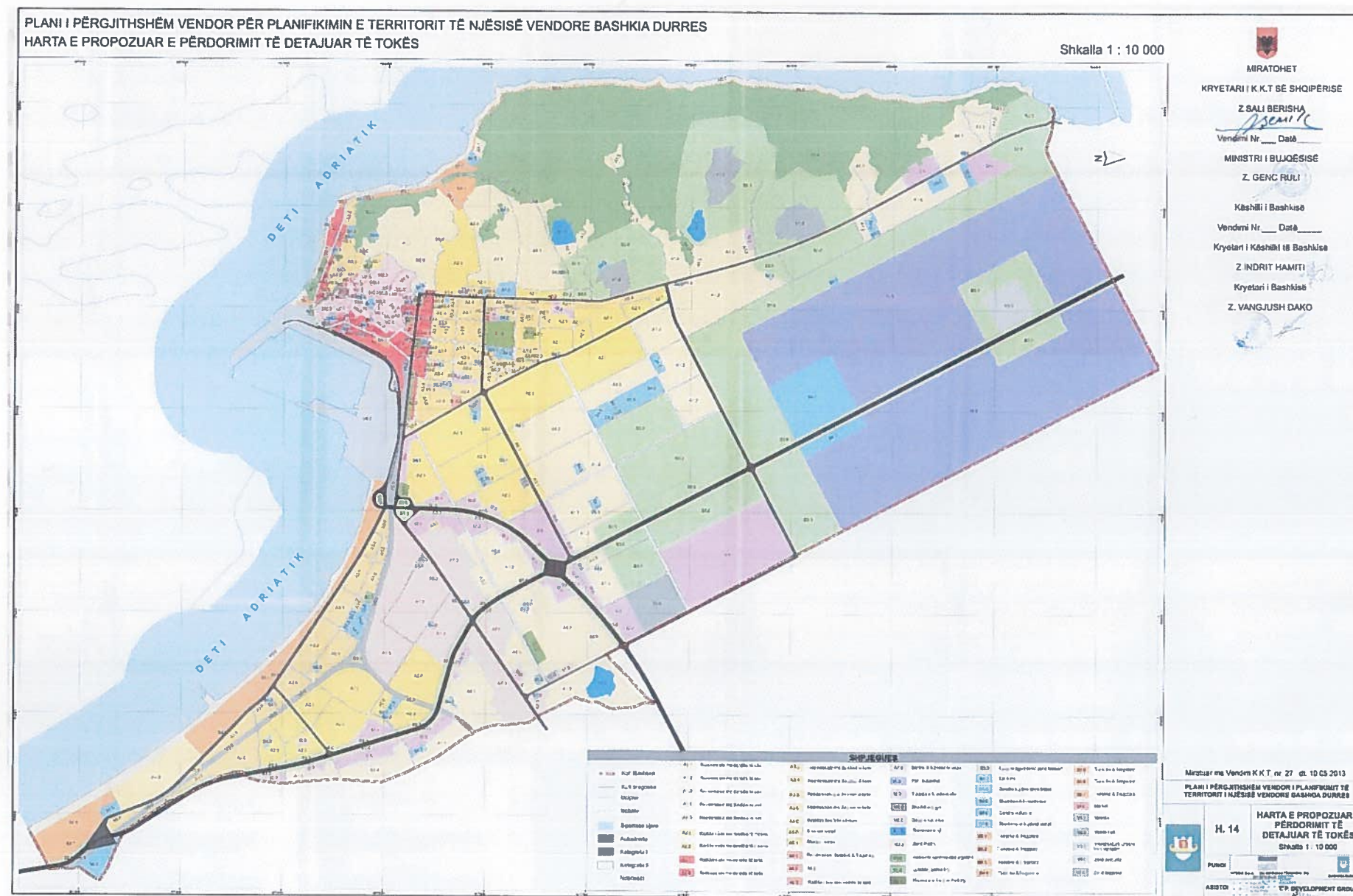
iv) Platformen e shkëmbimit / tregtisë së mallrave & shërbimeve “Porti Durrës”

Transporti. Ndërveprimi Social Ekonomik i rajonit është kryesisht i ndërruar nga flukset e lëvizjeve të popullatës së brendshme dhe më pak nga flukset e jashtme të rajonit. Përsa i takon flukseve të mallrave rajoni mbart peshën kryesore në qarkullin e mallrave në rang kombëtar. PINsD orienton zhvillimin e transportit në funksion të flukseve të qarkullimit të mallrave dhe lëvizjes së popullsisë në funksion të ndërveprimit ekonomik-social. Infrastruktura rrugore, hekurudha, dhe portet janë komponentet kryesore që ndërlidhin Durrësin me rrjetet kombëtare dhe ndërkombëtare.

Pozicionimi i zonës në studim paraqitet në hartën infrastrukture PINsD. Brenda Bashkisë fokusi i zhvillimit fokusohet në mobilitetin dhe optimizimin e lëvizshmërisë midis qendrave të banuara dhe poleve ekonomike.

Politikat e propozuara në PINsD synojnë:

- përmirësimin e transportit publik nëpërmjet sistemit multi-modal,
- inkurajimin e transportit alternativ & të shëndetshëm,
- ndërtimin e strategjisë të sistemeve logjistike rajonale,
- ndërlidhjen eficiente të infrastrukturës rurale dhe të rrugëve sekondare
- inkurajimin e transportit ujqor.



Harta 3 Përdorimi i tokës -Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës

1.2.2 Parashikimet që rrjedhin nga Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës

Zona në studim gjendet në njësinë **A.7- Zonat mikse Rezidenciale dhe Mikro-Ndermarrje (Shkozet)** sipas PPV Durrës.

Plani i Përgjithshëm Vendor i qytetit të Durrësit është miratuar me Vendim të KKT-së 27 datë 10.05.2013. Pavarësisht hartimit të një draft plani që përfshin të gjithë territorin e Bashkisë Durrës, aktualisht në zonën në studim vijohet të zbatohet plani në fuqi.

PPV e qytetit të Durrësit ka shprehur nevojën urgjente për rinovim urban të zonës së Shkozetit. PPV propozon të dyfishojë zonat urbane dhe ato me facilitete publike dhe të balancojë Aktivitetet Produktive dhe zonat Residenciale.

Facilitetet publike janë një element tjetër që PPV detyron të vendosen në zonën e Shkozetit duke plotësuar nevojat e popullsisë ekzistuese dhe të pritshme.

Rekomandimi i PPV-së është që të gjitha zonat industriale të lokalizohen në veriperëndim të qytetit në zonën ekonomike të Spitallës e cila synohet të rrethohet me një zonë të ndërmjeteme prej 700 m të gjerë me funksion bujqësi urbane.

“Supozohet që të gjitha aktivitetet e sektorit sekondar, të shpërndara në të gjithë qytetin e kryesisht në Shkozet do të vendosen në Parkun Industrial (në veri) dhe ndërmarrjet e vogla e të mesme do të zevendësohen nga ndërmarrje mikro (familjare). Këto ndërmarrje familjare do të vendosen në Shkozet përderisa aktivitetet produktive do të përputhen me ato rezidenciale” –Fragment nga PPV-Qyteti Durrës.

- **Ligj Nr. 107/2014 datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", ndryshuar**
 - VKM Nr. 686 datë 22.11.2017 "Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit", ndryshuar
 - VKM Nr. 408 datë 13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", ndryshuar
 - VKM nr. 881 datë 14.12.2016 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Kombëtar të Territorit".
 - Vendim KKT Nr. 2 Datë 14.06.2016 " Për miratimin e Planit të Integruar Ndërsektorial për Brezin Bregdetar"
 - Ligj nr. 111/2018 "Për kadastrën"
 - Ligj Nr. 9482, datë 03.04.2006 "Për Legalizimin, Urbanizimin dhe Integrimin e Ndërtimeve pa Leje", ndryshuar
 - VKM Nr. 280, datë 1.4.2015, "Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shtesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje", ndryshuar.
 - VKM Nr. 259 datë 04.05.2007 "Për miratimin e rregullores për normat dhe standardet minimale urbanistike, për urbanizimin e zonave informale".
 - Ligj Nr. 152/ 2015 "Për shërbimin e mbrojtjes nga zjarri dhe shpëtimin".
 - VKM Nr.1503, datë 19.11.2008: "Rregullorja për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuara".
 - Ligj Nr. 8402 datë 10.09.1998 "Për disiplinimin e punimeve të ndërtimit".
 - Ligj Nr. 8561 datë 22.12.1999 "Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik", i ndryshuar.
 - Ligj Nr. 8378, datë 22.7.1998 "Kodi rrugor i Republikës së Shqipërisë", i ndryshuar.
 - VKM Nr.153, datë 07.04.2000 "Për miratimin e rregullores së zbatimit të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë", i ndryshuar.
 - VKM Nr. 628 datë 15.07.2015 Për miratimin e Rregullave Teknike të Projektimit dhe Ndërtimit të Rrugëve", i ndryshuar.
 - Ligji Nr. 111/ 2012 "Për Menaxhimin e Integruar të Burimeve Ujore", i ndryshuar
 - VKM nr. 1304, datë 11.12.2009 "Për Miratimin e Modelit të Rregullores për Furnizimin me Ujë dhe për Kanalizimet në Zonën e Shërbimit të Ujësjetellës Kanalizimeve sh.a."
 - VKM nr. 73, datë 7.2.2018 "Për miratimin e Strategjisë Kombëtare të Menaxhimit të Integruar të Burimeve Ujore, 2018 - 2027"
 - VKM nr. 379, datë 25.5.2016 Për miratimin e rregullores "Cilësia e ujit të pijshëm"
 - Ligj nr. 43/2015. Për sektorin e energjisë elektrike (ndryshuar me ligjin nr. 7/2018, datë 15.2.2018).
 - **Ligji Nr. 22/2018 "Për strehimin social";**
 - VKM Nr. 361, datë 29.5.2019 "Për përcaktimin e procedurave të zhvendosjes së individëve/familjeve nga vendbanimi a strehimi i tyre, në rastet e parashikuara në ligj, dhe të bashkëpunimit institucional";
 - VKM Nr. 362, datë 29.05.2019 "Për kriteret e dhënies së subvencionit të qirasë për kategoritë që gëzojnë përparësi në subvencionimin e qirasë në tregun e lirë, nëpërmjet buxhetit të shtetit, dhe mënyrën e llogaritjes së tij";
 - VKM Nr.459, datë 3.7.2019 "Për rregullat për administrimin e kërkesave të njërive të vetëqeverisjes vendore për fonde nga buxheti i shtetit për subvencionimin e qirasë ose uzufuktit, mënyrën e financimit të subvencionit, monitorimin dhe bashkëpunimin ndërmjet njërive të vetëqeverisjes vendore dhe ministrisë përgjegjëse për strehimin";
 - VKM Nr.148, datë 13.2.2008 "Për përcaktimin e procedurave për blerjen e banesave, me kosto të ulët, në treg";
 - VKM Nr.198, datë 4.5.1993 (Azhornuar me VKM nr.40 datë 26.01.2001, VKM-në nr.724 datë 05.11.2004, VKM-në nr.810 datë 16.11.2016 dhe VKM-në nr.14 datë 12.01.2018) "Për krijimin e entit kombëtar të banesave";
 - VKM Nr. 814, datë 3.12.2004 "Për normat e strehimit për familjet që përfitojnë nga programet sociale të strehimit";
 - VKM Nr. 405, datë 1.6.2016 "Për miratimin e Strategjisë së Strehimit Social 2016-2025";
 - VKM Nr. 87, datë 3.2.2016 "Për miratimin e dokumentit politik të përfshirjes sociale 2016-2020";
 - Udhëzim Nr.19, datë 13.09.2007 (Ndryshuar me Udhëzimin nr.3, datë 25.04.2016) "Për përcaktimin e rregullave të përgjithshme të zbatimit të programit të banesave me kosto të ulët".
- Strukturat arsimore që do të zhvillohen në zonë do të bazohen në parametrat e përcaktuara në:**
- VKM nr. 530, datë 20.07.2016 Për miratimin e standardeve të projektimit të Çerdheve
 - VKM nr. 159, datë 01.03.2017 Për miratimin e standardeve të projektimit të Kopshteve
 - VKM nr. 319, datë 12.4.2017 për miratimin e standardeve të projektimit të Shkollave
 -
 - **Ligji Nr. 10431, datë 09.06.2011 "Për Mbrojtjen e Mjedisit"**
 - Ligji Nr. 10463, datë 22.9.2011 "Për menaxhimin e integruar të mbetjeve".
 - Ligji nr.91 datë 28.02.2013 "Për Vlerësimin Strategjik Mjedisor"
 - Ligji nr.10440, datë 07.07.2011 "Për vlerësimin e ndikimit në mjedis", i ndryshuar
 - Ligji Nr.10448 datë 14.01.2011 "Për Lejet e mjedisit"
 - Ligji Nr. 9774, datë 12.07.2007 "Për Vlerësimin dhe Administrimin e Zhurmës në Mjedis".
 - Ligji Nr. 9587, datë 20.07.2007 "Për Mbrojtjen e Biodiversitetit".
 - Ligji Nr. 9115, datë 24.07.2003 "Për Trajtimin Mjedisor të Ujrave të Ndotura.
 - Ligji nr. 8897, datë 2002, "Për mbrojtjen e ajrit nga ndotja".
 - VKM Nr. 175, datë 19.01.2011 "Për miratimin e strategjisë kombëtare të menaxhimit të mbetjeve dhe të planit kombëtar të menaxhimit të mbetjeve".
 - VKM. Nr. 587, datë 7.07.2010 "Mbi monitorimin dhe kontrollin e nivelit të zhurmave në qendrat urbane dhe turistike".
 - VKM Nr. 248, datë 24.04.2003 "Për miratimin e normave të përkohshme të shkarkimeve në ajër dhe zbatimin e tyre".
 - VKM Nr. 103, datë 31.03.2002 "Mbi Monitorimin e mjedisit në Republikën e Shqipërisë".

Tabela 1 Kuadri ligjor në fuqi

1.2.3 Baza ligjore në fuqi

Zhvillimi i zonës do të bazohet në legjislacionin në fuqi mbi Ndërtimet, Strehimin social, standardet e projektimit të strukturave arsimore si dhe legjislacionin për mbrojtjen e mjedisit.

Kuadri ligjor jep një pamje të përgjithshme mbi zhvillimin dhe ndërtimin në përgjithësi; standardet minimale për distancat e ndërtimit nga rrjetet e infrastrukturës (ajrore dhe nëntokësore); standardet për shfrytëzimin nga personat me aftësi të kufizuara si të hapësirave publike ashtu edhe ndërtimeve; rregullat për sigurinë dhe mbrojtjen nga zjarri; projektimi i rrugëve, rrjeteve inxhinierike dhe standardet teknike; organizimi i punimeve të ndërtimit, rregullimi i zonave informale dhe ndërtesave; rregullat për shpronësim.

Kuadri ligjor përcakton dhe sipërfaqet minimale për strehimin social, rregullat dhe të drejtat për të përfituar banesa sociale.

Kuadri ligjor përcakton dhe standardet për strukturat arsimore të arsimit parashkollor dhe parauniversitar.

Standardet mjedisore sipas legjislacionit në fuqi do të udhëheqin projektimin për të krijuar një zhvillim të qendrueshëm që ruan dhe përmirëson mjedisin.

1.3 Analiza e përgjithshme dhe vlerësimi i territorit

1.3.1 Pozita Gjeografike

Zona në studim ndodhet në pjesën lindore të qytetit të vjetër të Durrësit, në Njësinë Administrative Nr. 5 në zonën e quajtur Shkozët. Pozicionohet në kryqëzimin e rrugës “Haziz Shkupi”, rrugës “Napoli” dhe Unazës së Shkozetit. Ish-zonë industriale, në një territor të degraduar mes linjës hekurudhore dhe rrugës ndërrurbane që lidh “Plepat” me superstradën Tiranë-Durrës. Lidhja e zonës me infrastrukturën kryesore është përgjithësisht e mirë, rruga “Bajram Tusha”, unaza e Shkozetit rruga “Durrësi në Shekuj” bëjnë edhe një konturim të zonës. Ka një afërsi me Portin e Durrësit, në një distancë ajrore 2 km dhe 1.2 km me superstradën Tiranë-Durrës.

Zona ndodhet në një distancë prej 2.7 km me qendrën e Njësisë Administrative dhe 3.9 km nga Bashkia e Qytetit. Distanca me spitalin rajonal Durrës është 4.5 km.

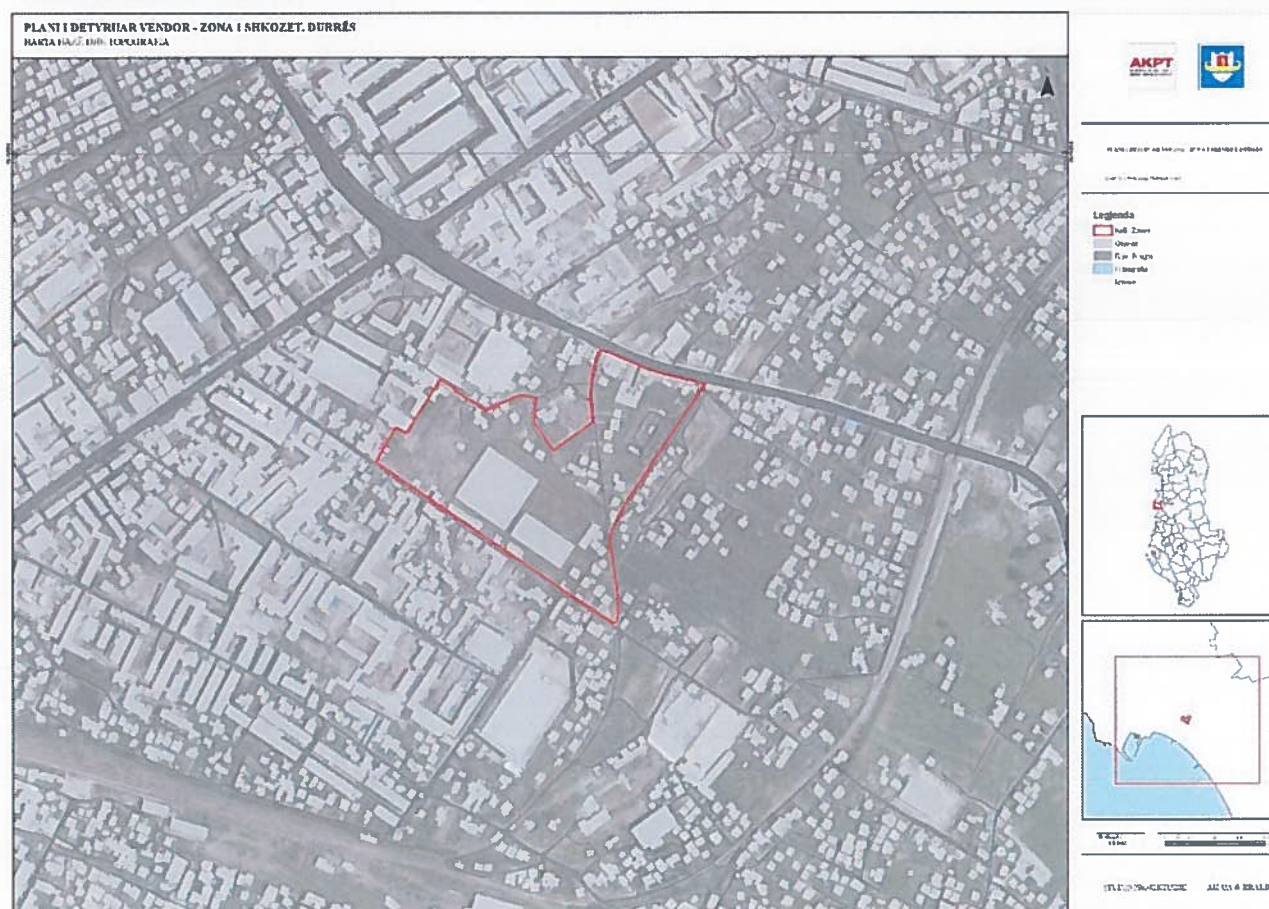
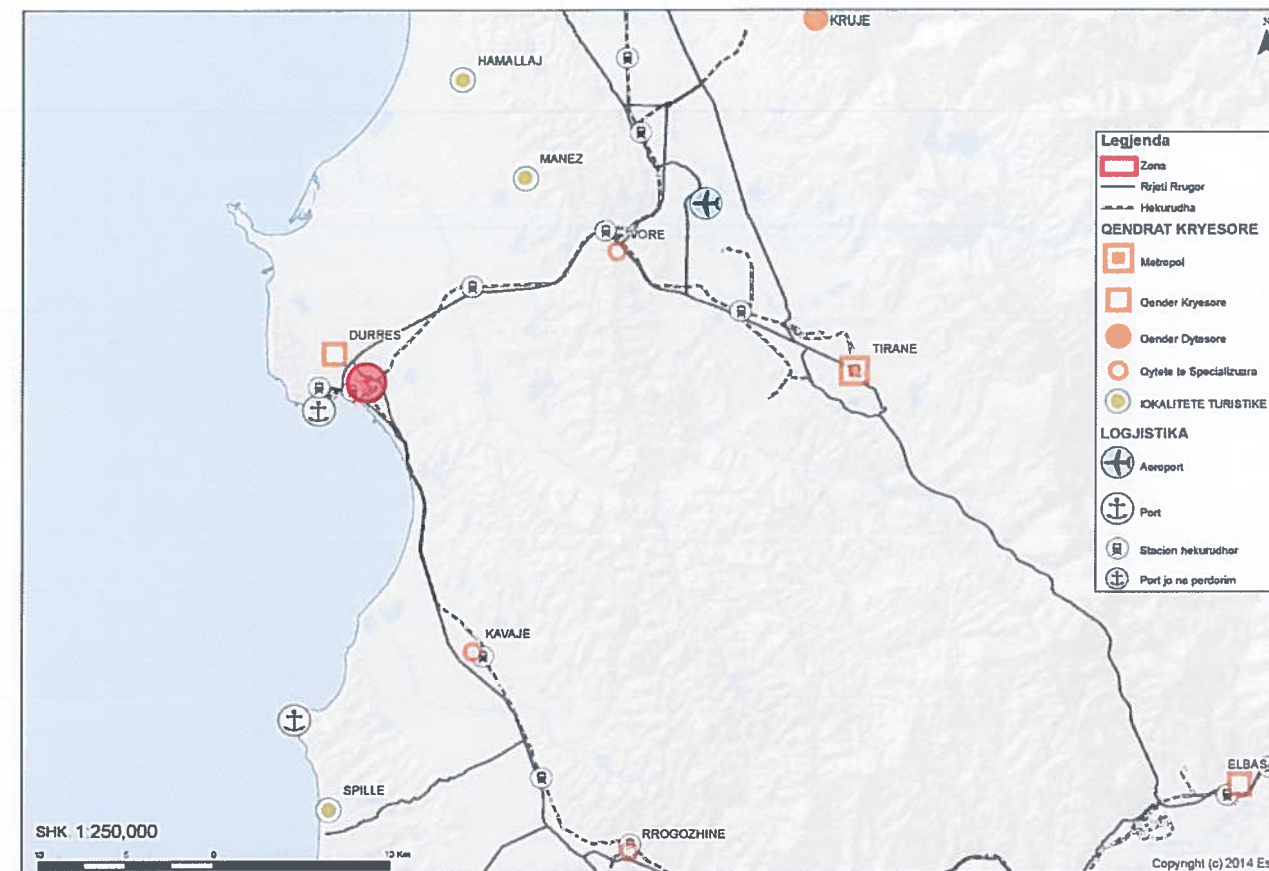


Figura 2 Pozicionimi i zonës së studimit në territor, Shkozët-Durrës

Informacion për zonën Shkozët	
Sipërfaqe e zonës në studim	10.19 ha
Njësia Administrative	Njësia Administrative Nr.5, Durrës
Bashkia	Durrës
Qarku	Durrës
Distanca nga Qendra	3.9 km
Distanca nga Porti	2 km
Distanca nga Spitali Rajonal	4.5 km
Distanca nga Qendra Shendetesore	0.3-1.0 km
Distanca nga Kopshti	1.0-1.5 km
Distanca nga Shkolla 9 vjeçare	1.0-1.5 km
Distanca nga Shkolla e Mesme	0.3-1.0 km

Tabela 2 Pasaporta e zonës në studim

1.3.2 Të dhëna klimaterike dhe diellëzimi

Zona në studim ndodhet në zonën klimatike "Mesdhetare Fushore Qëndrore", pjesa qendrore e kësaj zone karakterizohet nga rreshje vjetore të cilat luhaten në intervalin 950-1200 mm, numri i ditëve me rreshje lëviz nga 85 në 100 ditë, shirat janë pak të rrëmbyeshme dhe rënia e borës është një dukuri e rrallë dhe jo e përvitëshme.

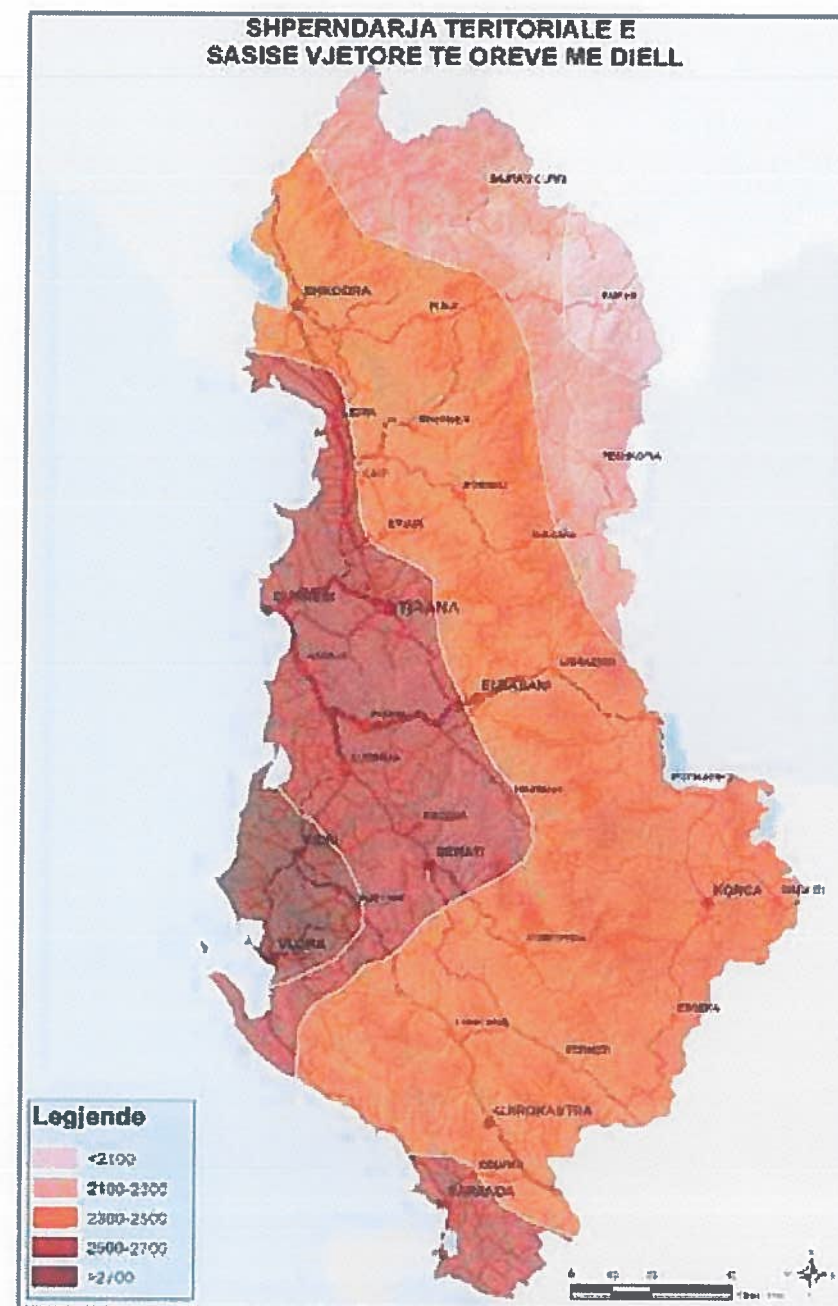
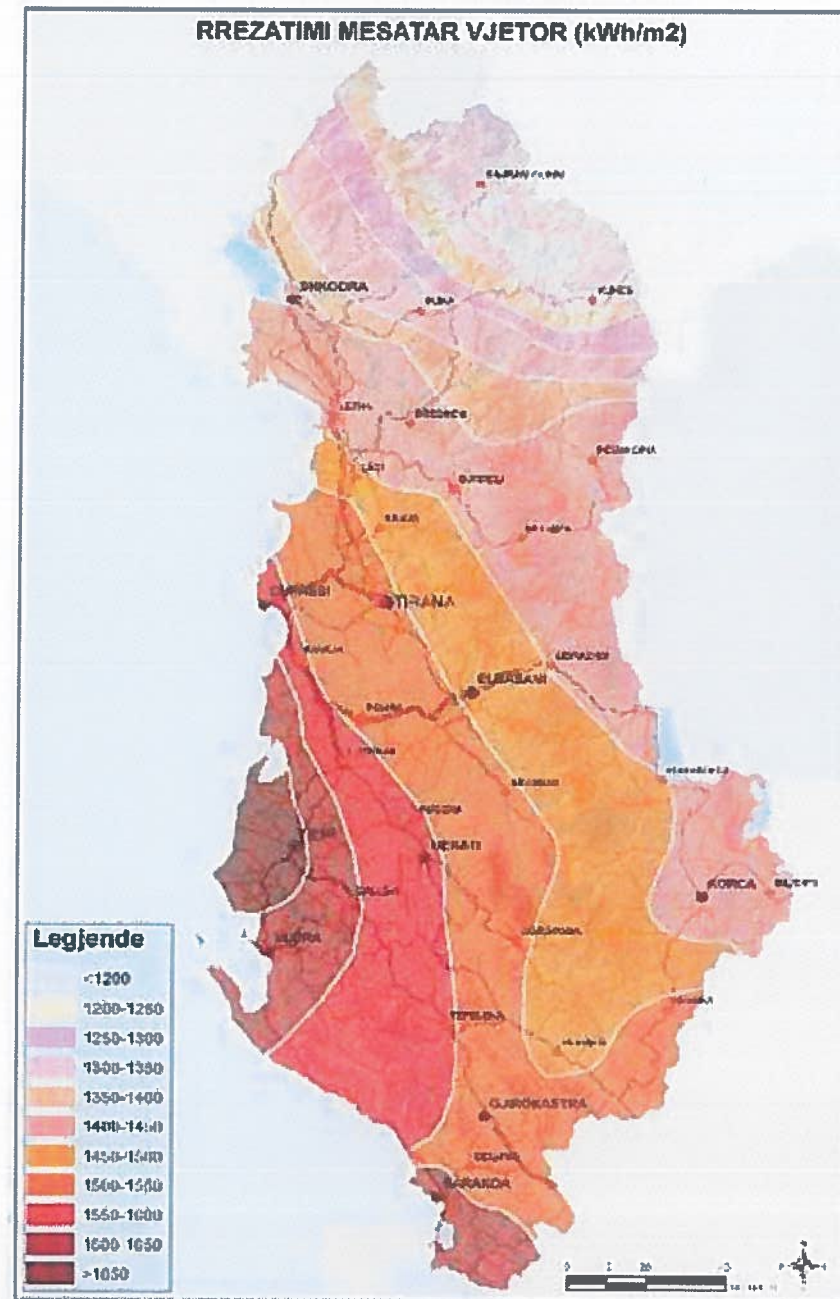
Dimri paraqitet i butë me ndikim të fortë detar. Simbas të dhënave rreshjet mesatare vjetore luhaten rreth 1000 mm sasi kjo që në masën 70-80 % bie gjatë periudhës 5-mujore Tetor-Shkurt. Vlerat mesatare mujore dhe vjetore të temperaturave luhaten nga 7.2 °C në Janar deri në 23 °C Korrik dhe Gusht, kurse mesatarja vjetore është 15.3 °C

Minimumet absolute të temperaturës zakonisht luhaten në rreth -3 deri -5 °C, kurse në dimra të ftohtë zbresin deri në -7, -9 °C. Njëtrajtshmëria e kënaqëshme e regjimit termik dhe pluviometrik shpjegohet me ndikimin e detit dhe ndryshimeve hipsometrike të pa rëndësishme të territorit të Bashkisë së Durrësit mbi nivelin e detit.

Era fryn kryesisht në dy drejtime kryesore; gjatë gjysmës së ftohtë të vitit mbizotëron jugëlindja e më pak veriu, kurse në gjysmën e ngrohtë të vitit mbizotëron veriperëndimi.

Gjithashtu, territori i Republikës së Shqipërisë shfaq një potencial të konsiderueshëm të shfrytëzimit të energjisë diellore.

Konkretisht qyteti i Durrësit përfshihet në fashën që përfiton rreth 2500-2700 orë diell gjatë gjithë vitit me një mesatare 1500 kWh/m².



Stacioni	Jan.	Shk.	Mars	Prill	Maj	Qer.	Kor.	Gu.	Sht.	Tet.	Nën.	Dhje.	Mes.
Durrës	57,0	72,3	108,6	140,8	177,6	196,7	210,9	186,9	142,5	100,3	60,5	48,6	1502,8

Tabela 1 Vlera mesatare e rrezatimit të përgjithshëm për qytetin e Durrësit [kwh/m²]

1.3.3 Situata gjeologjike inxhinierike

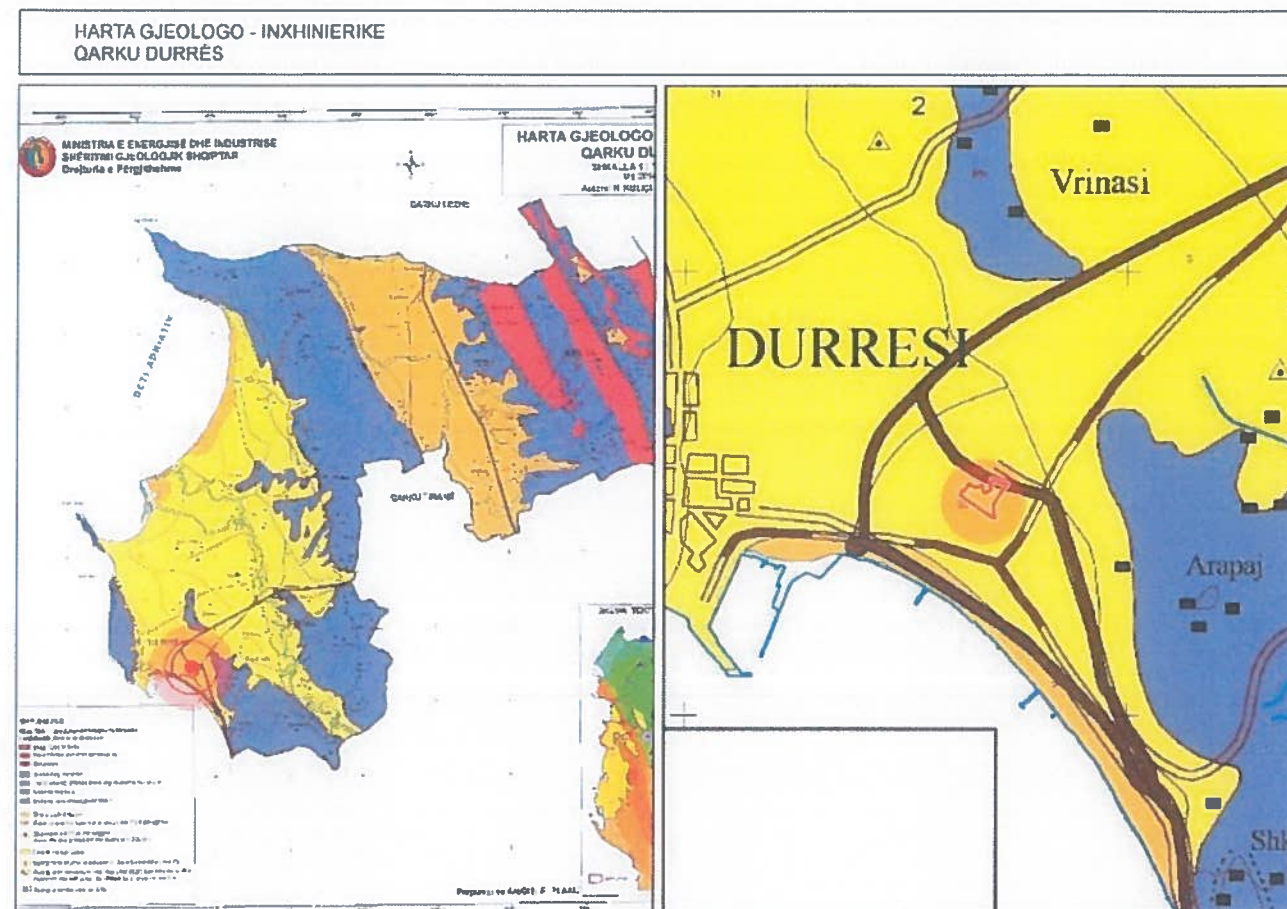


Figura 3 Harta gjeologjike inxhinierike

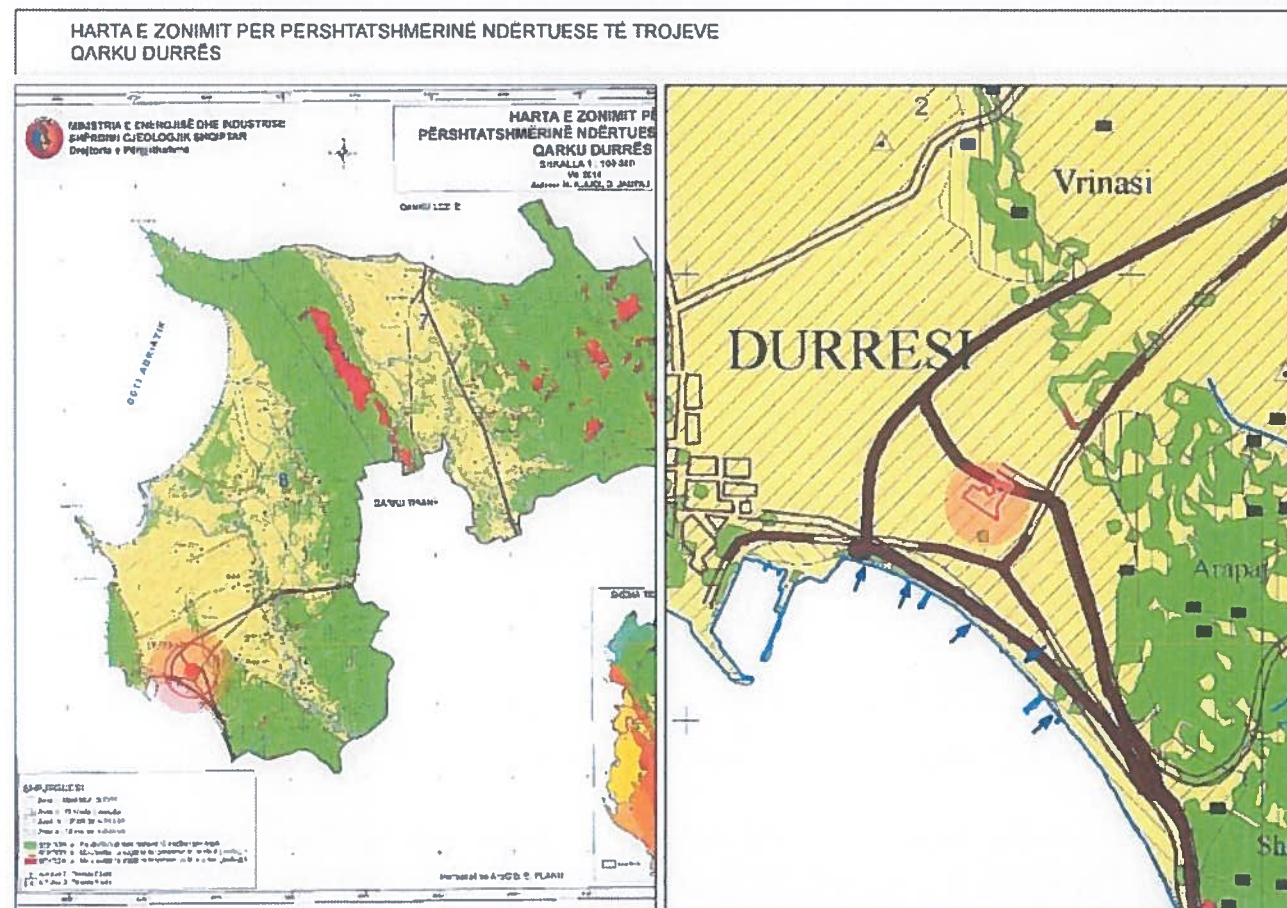


Figura 4 Harta e zonimit për përshtatshmërinë ndërtuese të trojeve

Sikurse tregohet në hartën gjeologjike-inxhinierike të Qarkut Durrës zona e marrë në shqyrtim sipas klasifikimit gjeologjiko-litologjiko-inxhinierik të shkëmbinjve dhe dherave është e përbërë nga dhera me kohezion, përkatësisht St- Suargjila trofike deri në trofa.

Dhera me kohezion, në harte ngjyrosen më ngjyrë të verdhe dhe përfaqësohen nga surëra deri në suargjila: Suargjila vendosen kryesisht mbi zhavorret aluviale të tarracave të lumenjve dhe përmbajnë material argjilore dhe alevrolitore; ato kanë trashësi nga 1 – 2 m deri në 10 – 15 m. Vetitë e tyre ndikohen negativisht nga prezenca e ujërave rrjedhës sipërfaqësore.

Në hartën e zonimit për përshtatshmërinë ndërtuese të trojeve tregohet zonimin sizmik dhe sektorët e fenomeneve të rrezikut gjeologjik të Qarkut Durrës. Tërmetet janë rreziqe permanente ndaj veprave inxhinierike, për faktin se janë goditje dhe lëvizje të menjëhershme dhe me energji të lartë të tokës mbi themelet e objekteve inxhinierike. Bazuar në rajonizimin sizmologjik të Shqipërisë territori i Qarkut Durrës i përket zonës sizmike VII dhe VIII ballë. Megjithatë përvoja ka treguar se në raste tërmetesh disa tipe dherash dobësohen. Të tillë janë përshtatshmëritë ranat të cilat në rast tërmeti lëngëzohen dhe humbin qëndrueshmërinë po kështu edhe torfat dhe disa tokat suargjilore të cilat ndodhen nën nivelin e ujërave nëntokësore. Për këtë arsye pavarësisht se gjithë zona që po shqyrtojmë ka intensitet makrosizmik VIII ballë studimet e detajuara gjeologjike për çdo objekt të caktuar do tregojnë në se në bazament ka formacione të dobta të cilat në rast tërmetesh e humbin qëndrueshmërinë e tyre.

PGA	Sa (0.2 sek)	Sa (0.5 sek)	Sa (1.0 sek)	Sa (2.0 sek)
0.268 g	0.626 g	0.359 g	0.183 g	0.078 g

Tabela 3 Vlerat e llogaritura të parametrave kryesore të rrezikut sizmik për periode përsëritje 475 vjet, në truall shkëmbor.

Spektri i Projektimit Sipas Kodit Shqiptar të Projektimit KTP N.2-89.

Llogaritja e rrezikut sizmik per ndertesat dhe veprat e ndryshme sipas Kodit Shqiptar KTP-N2-89 kryhet me metoden e spektrit elastik te reagimit te nxitimit maksimal horizontal. Ne rastin e veprimit sizmik horizontal, vlerat e projektimit te spektrit te reagimit te nxitimit spektral Sa llogariten nga shprehja:

$$S_a \cdot k_E \cdot k_r \cdot g \quad (1)$$

ku:

k_E - koeficienti i sizmicitetit,

k_r - koeficienti i rendesise te objektit ndertimor

ψ - koeficienti i reagimit te strukturen nen veprimin sizmik

β - koeficienti dinamik, vlerat e te cilit varen nga perioda e vibrimit T e truallit

g - nxitimi per gravitacion, me te cilen shprehet nxitimi spektral i llogaritur nga formula (1).

Per rastin e veprimit sizmik vertikal, vlerat llogaritesen te projektimit te spektrit te nxitimit te reagimit spektral merren nga shumezimi i atyre te percaktuara nen veprimin sizmik horizontal me koeficientin 2/3.

Si k_E ashtu edhe β (T) varen nga kushtet lokale te truallit ne sheshin e ndertimit, te klasifikuara ne tri kategori.

Kategoria e truallit	Intensiteti sizmik VII balle	Intensiteti sizmik VIII balle	Intensiteti sizmik IX balle
I	0.08	0.16	0.27
II	0.11	0.22	0.36
III	0.14	0.26	0.42

Tabela 4 Vlerat e koeficientit te sizmicitetit - k_E

1.3.4 Të dhëna mbi sizmikën

Terreni në zonë është i rrafshët dhe pjesërisht i lirë nga ndërtimet. Sipas mikrozonimit sizmik të qytetit të Durrësit, zona i takon modelit gjeoteknik Vib^1 , ku depozitimet e Kuaternarit kane trashësi rreth 4 m. Intensiteti sizmik në këtë zonë është 9 ballë MSK-64 dhe kateg. e II-te e truallit [Koçiu et al., 1985]. Depozitimet detare kanë trashësi mbi 100-150 m. Depozitimet Neogjenike kanë trashësi 100-250m. Relievi i kesaj zone është krijuar në periudhen e Kuaternarit si rezultat depozitimeve detare dhe ngritjes së tokës në raport me nivelin e detit.

Klasifikimi i truallit në përputhje me Kodin Shqiptar të Projektimit KTP-N2-89

Klasifikimi i trojeve që përdoret në Kodin Shqiptar të Projektimit për vlerësimin e rrezikut sizmik është bazuar në studimin për rajonizimin sizmik të vendit, ku është dhënë për herë të parë koncepti i konditave mesatare të trojeve [Sulstarova et al., 1980]. Si truall me kondita mesatare, për të cilët nuk është vrojtuar rritje e intensitetit makrosizmik, janë vlerësuar trojet Kuaternare me trashësi të madhe, të ngjeshura dhe me thellësi të madhe të ujrave nëntokësore. Sipas këtij Kodi, ky shesh ndërtimi klasifikohet i Kategorisë së dytë.

Klasifikimi i truallit sipas EC8

Trualli në këtë shesh ndërtimi mund të klasifikohet në përputhje me kërkesat e EC8, bazuar në të dhënat gjeologjike. Në përputhje me përcaktimet e EC8 [EC8, 2003], ndikimi i konditave lokale të trojeve në veprimin sizmik mund të merret parasysh duke konsideruar shtatë Klasa trualli A, B, C, D, E, S1 dhe S2. Në përputhje me këto kërkesa për klasifikimin e trojeve sipas EC8 dhe bazuar në vlerat e VS në trashësinë 30 m të pjesës së sipërme të prerjes gjeologjike që rezultojnë VS (30m) = 117.7 m/sek, mund të vlerësojmë se: -Sipas EC8, mjedisi gjeologjik në këtë shesh ndërtimi klasifikohet i Klasës E.

Vlerësimi i rrezikut sizmik të sheshit të ndërtimit është kryer me metodën probabilitare Cornell-McGuire. Vlerat e shpejtimit maksimal të truallit - PGA janë llogaritur për truall shkëmbor me $V_{s,30} = 800$ m/sek, per dy nivele probabiliteti: 10% probabilitet tejkalmi në 10 vjet dhe 10% probabilitet tejkalmi në 50 vjet (koha e ekspozimit ose e jetëgjatësisë ekonomike), që u korespondojnë dy periodave të përsëritjes të tërmeteve: 95 vjet dhe 475 vjet, në përputhje të plotë me Eurokodin 8.

Kategoria e truallit	TC (sek)	TD (sek)	B ($0 < T < TC$)	B ($TC < T < TD$)	B ($TD < T$)
I	0.30	1.08	2.3	$0.7/T$	0.65
II	0.40	1.23	2.0	$0.8/T$	0.65
III	0.65	1.69	1.7	$1.1/T$	0.65

Tabela 5 Koeficienti dinamik - β

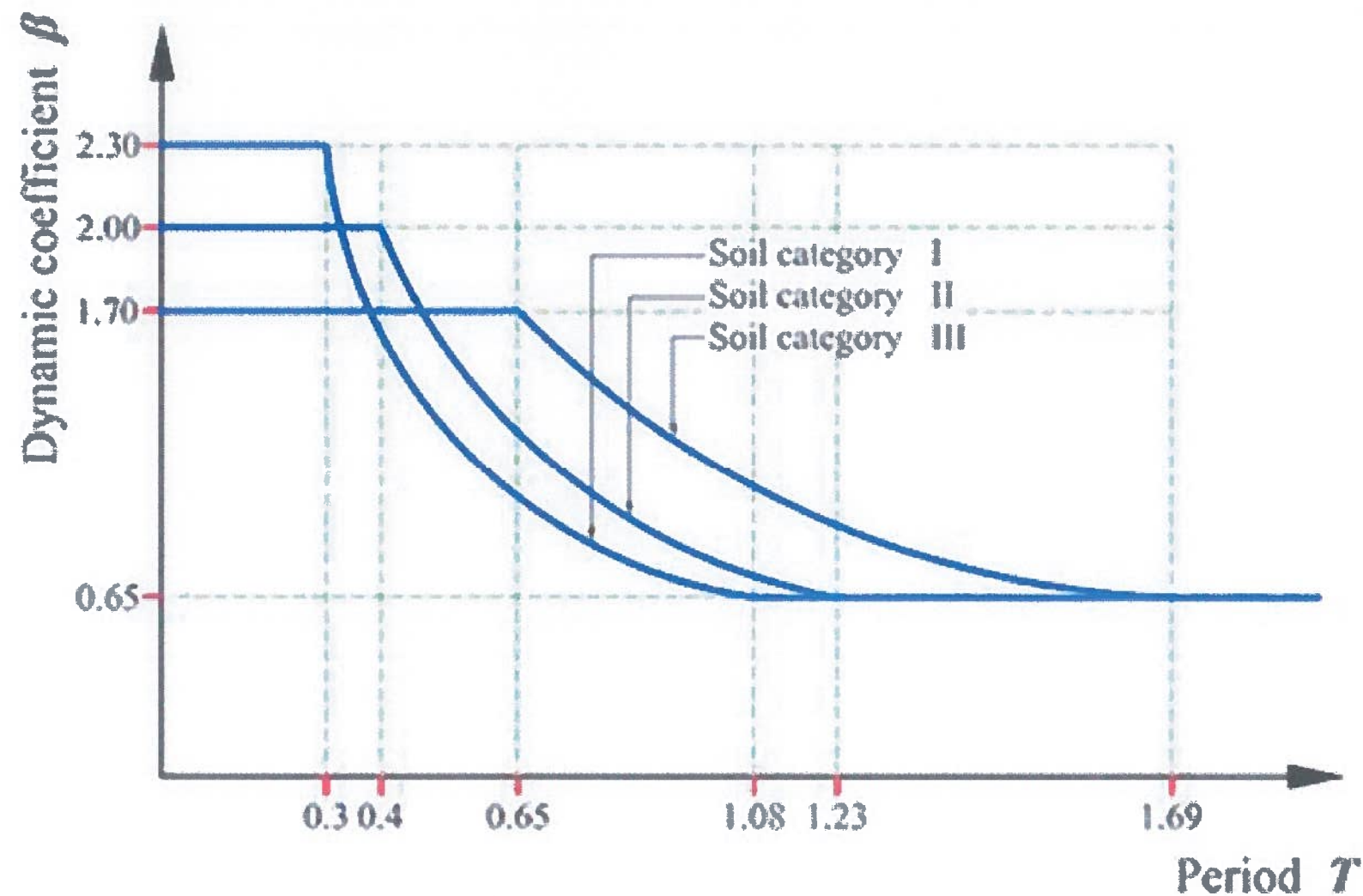


Figura 5 Koeficienti dinamik β per kategori të ndryshme trualli

Keshtu, nga llogaritjet e rrezikut sizmik për zonën e qytetit të Durrësit, ku zë vend territori në shqyrtim, vlerat e PGA janë rreth 0.27 g për kushte trualli shkëmbor dhe për probabilitet 10%/50 vjet.

Rezultatet e rrezikut sizmik për Zonën

- Sheshi i ndërtimit në studim klasifikohet si truall i kategorisë së II-të sipas KTP-N.2-89, truall i klasës E sipas Eurokodit 8 (EC-8, 2003).
- Parametrat kryesore të rrezikut sizmik të sheshit të ndërtimit në studim në kushte trualli shkëmbor ($V_s, 30 = 117$ m/sek) janë: për periudhë përsëritje 475 vjet: shpejtimi maksimal $PGA = 0.268 \cdot g$, ndërsa shpejtimi spektral në periodën 0.2 sek $S_a(0.2 \text{ sek}) = 0.626 \cdot g$ dhe për perioden 1.0 sek $S_a(1.0 \text{ sek}) = 0.183 \cdot g$.
- Sipas Kodit Shqiptar të Projektimit KTP N.2 - 89 parametrat për sheshin konkret të ndërtimit janë: intensitet 9.0 ballë (MSK-64), truall i kategorisë së II-të: $k_E = 0.36 \cdot g$, $\beta(T) = 2.0$, dhe shpejtimi spektral maksimal: $S_a(T) = 0.36 \cdot 2.0 = 0.720 \cdot g$, $TC = 0.4$ sek, $TD = 1.23$ sek.

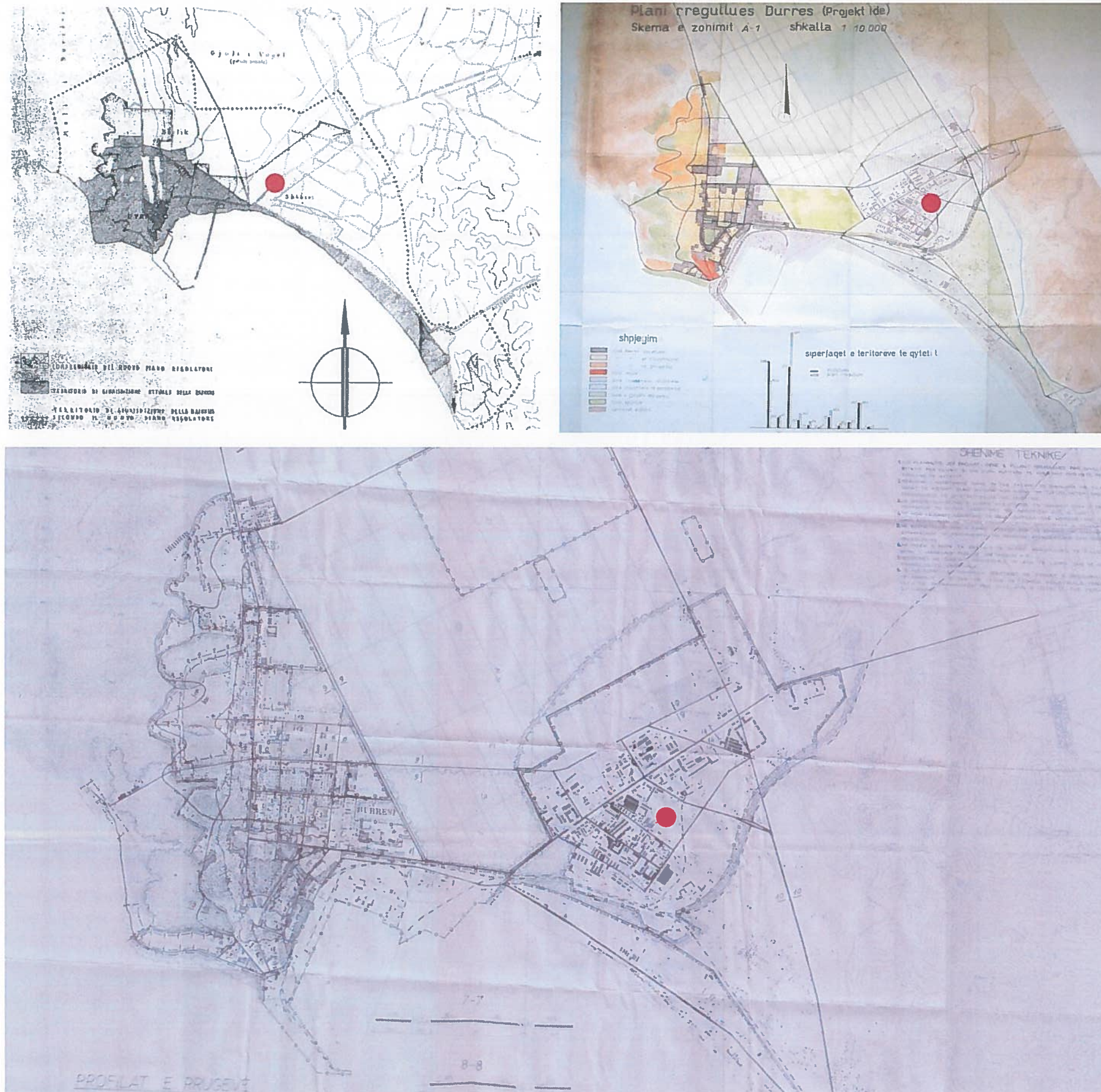


Figura 6 Planet rregulluese në vite 1942, 1957 dhe 1987

1.3.5 Zhvillimi i Zonës në vite

Qyteti i Durrësit ka një histori të hershme që daton që në kohërat e lashta greko-romake. Nisur nga pozita e favorshme gjeografike vendbanimi është vendosur në breg të detit, i rrethuar dhe njëkohësisht i mbrojtur nga zonë kënetore, duke lënë mundësi aksesit tokësor vetëm në pjesën juglindore, aty ku sot ndodhet zona e Shkozetit.

Plani rregullues i 1942 fillon të shtrijë qytetin e Durrësit duke e bashkuar me Shkozetin. Ndonëse zona në studim merr një zhvillim urban vetëm në gjysmën e dytë të shekullit të XX, paralelisht me bonifikimin e kënetës së Durrësit.

Akset kryesore të rrjetit rrugor të zonës së Shkozetit gjenden që në planin rregullues të vitit 1942. Në hartë shihet qartë aksi lidhës Durrës-Tiranë si dhe rrugët lokale për aksesim të zonës.

Në planin rregullues të vitit 1957, zona e Shkozetit propozohet si një zonë me funksion industrial dhe ka një rrjet rrugor të përcaktuar. Në planin rregullues të vitit 1987 shohim se ndërsa aksi Durrës-Tiranë vazhdon të ruhet, rrugët e tjera aksesuese kanë disa ndryshime në raport me planin paraardhës. Vihet re se zona ka arritur në një stad deri diku të konsoliduar urban. Ky territor ka qenë një ndër zonat industriale më të mëdha në shkallë vendi në të cilën ushtronin aktivitetin fabrika, uzina, ofiçina dhe shumë magazina. Në këtë hapësirë ka qenë e përqendruar industria e gomë-plastikës dhe e traktorëve. Në brendësi të zonës ekonomike të Shkozetit, gjendeshin vetëm dy ndërtime për qëllime banimi, për punonjësit e ardhur nga territore jashtë Durrësit.

Kjo zonë industriale pas vitit '90 pushoi aktivitetin e saj. Pas viteve 90', fenomeni i levizjes së popullsisë drejt zonave të ulta dhe bregdetare ka çuar në zhvillimin e pa kontrolluar dhe urbanizim të zonës me shpejtësi. Vit pas viti nisën të ndërtohen banesa të cilat sot kanë arritur një numër të konsiderueshëm. Gjithashtu një fenomen tjetër ka ndodhur, objektet e lira dhe te braktisura industriale janë transformuar nga banorët në banesa apo dhe punishte të vogla, por pjesa më e madhe e strukturave industriale sot është e braktisur. Këto ndryshime janë reflektuar në ndryshim të strukturës së tokës në hapësirë, dendësi, larmi funksionesh dhe pabarazi të theksuara në qasjen e shërbimeve.



Figura 7 Foto nga zona shkurt 2020

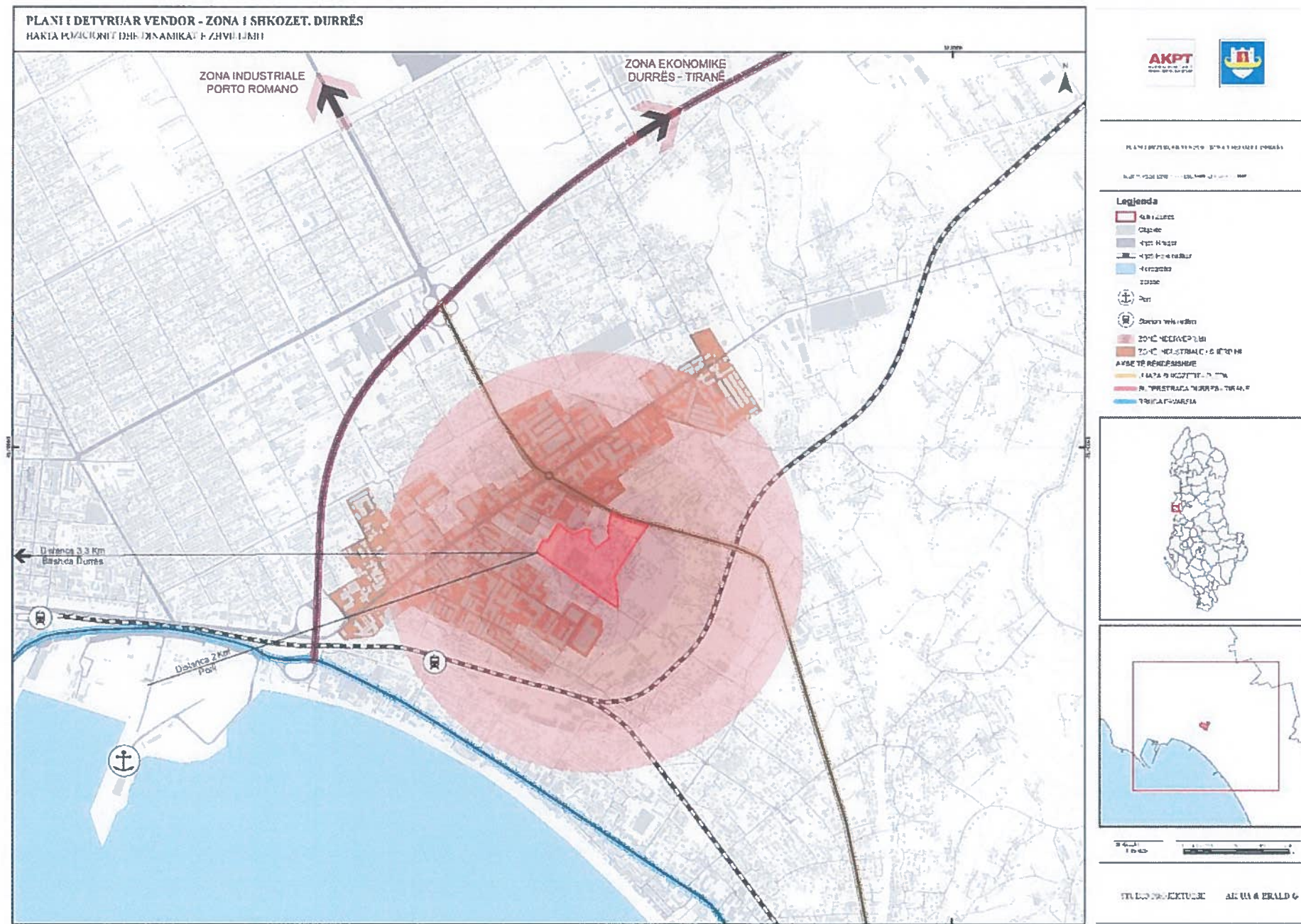
1.3.6 Situata urbane aktuale

Kjo zonë industriale prej vitesh paraqet një zhvillim tepër kaotik ku është e vështirë të ndash subjektet të cilat zhvillojnë biznes me blloqet e banimit. Vec strukturave të vjetra të ndërtuara para viteve '90, tashmë është ngritur një zonë e tërë banimi me ndërtesa të cilat janë në proces legalizimi apo tashmë të legalizuara.

Objekte të degraduara industriale, objekte biznesi dhe shërbimi ndërthuren me banesat duke ndikuar negativisht në situatën e zonës.

Karakterit industrial i zonës përforëcohet dhe nga Prania e Nënstacionit elektrik.

Në zonë gjenden dhe gjurmë të karakterit bujqësor: parcelizimet dhe kanali kullues në perimeter të territorit në studim.



1.3.7 Dinamikat e Zhvillimit

Zona në studim ndodhet në afërsi të disa linjave të rëndësishme infrastrukturore si superstrada Durrës Tiranë, aksi ndërurban “Unaza e Shkozetit” – “Plepa”, si dhe hekurudha në dy degëzime.

Zhvillimi urban në territorin urban kalon nga blloqe me banesa kolektive 2 deri në 6 kate përgjatë rrugës “Bajram Tusha” në stukturë të rregullta industriale derisa shkrihet në toka bujqësore, ku sot gjenden të shpërndara banesa individuale informale.

Zona në studim gjendet midis ish karakterit industrial dhe atij bujqësor dhe formëzimit të një zone baimi dhe shërbimesh – biznese të vogla familjare.

Ky karakter i gjendur në brendësi të zonës nuk reflektohet në rrethina ku janë të lokalizuara disa zyra institucionesh publike dhe ndërmarrje industriale të orientuara drejt industrisë të fashioneve dhe magazinimit.

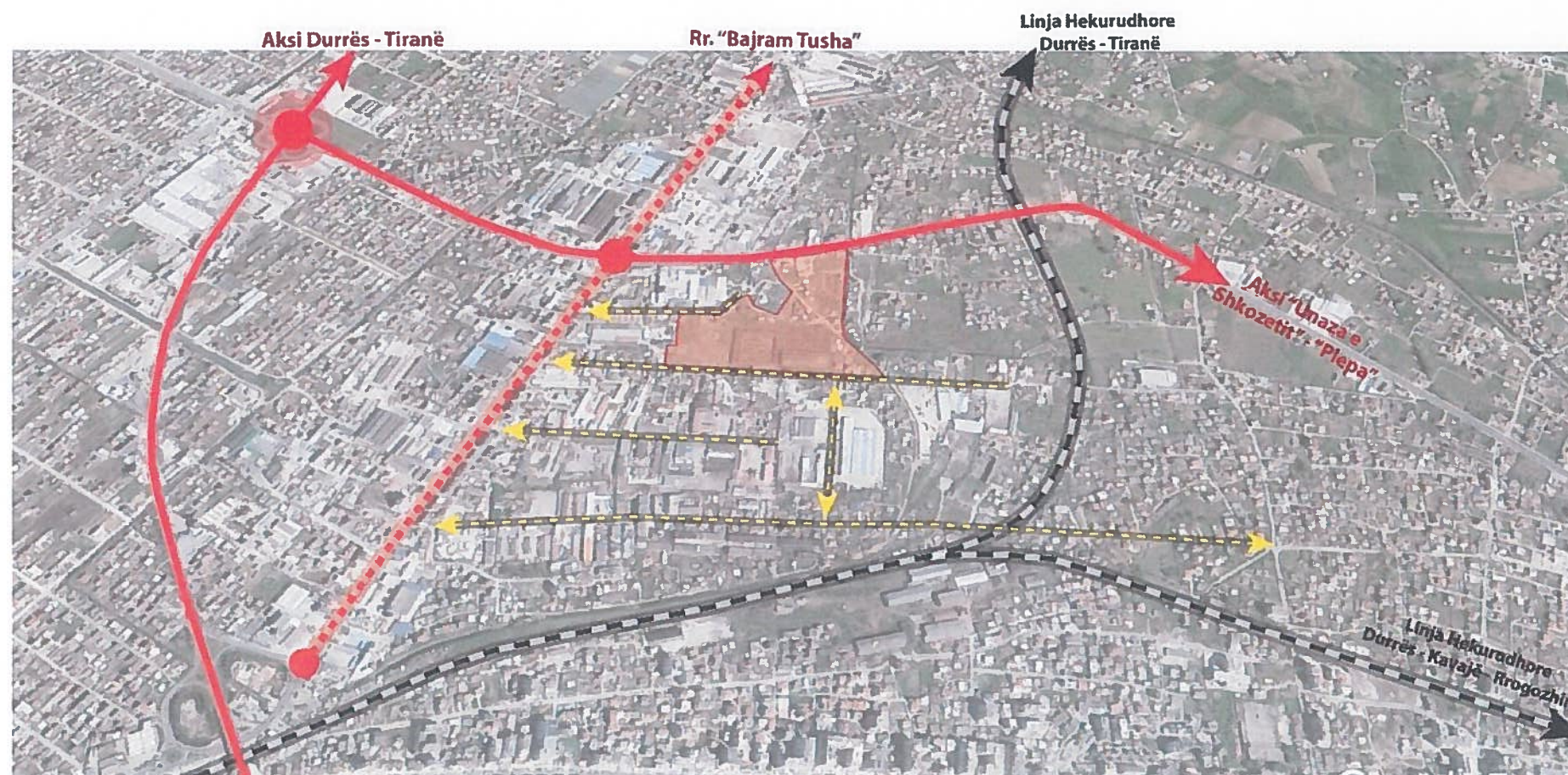


Figura 8 Lidhjet dhe ndërveprimi në zonë

Transformimi i rrugës Shkozë-Plepa nga një rrugë lokale rurale në aks interurban kryesor SH85 (kategoria B) ka ndikuar negativisht në shërbimet përgjatë këtij aksi të cilat sot rezultojnë të mbyllura.

Shkëputja e lidhjeve me Aksin Shkozë-Plepa ka bërë që aksesin në zonë të bëhet vetëm nga rruga "Bajram Tusha" duke izoluar shumë zonën nga pjesa tjetër e Durrësit. Nga ana tjetër akset lidhëse, me një profil jashtë çdo standardi janë të fragmentuara nga linja hekurudhore duke patur në momente të caktuara (orët e pikut) mbingarkesë trafiku lokal.

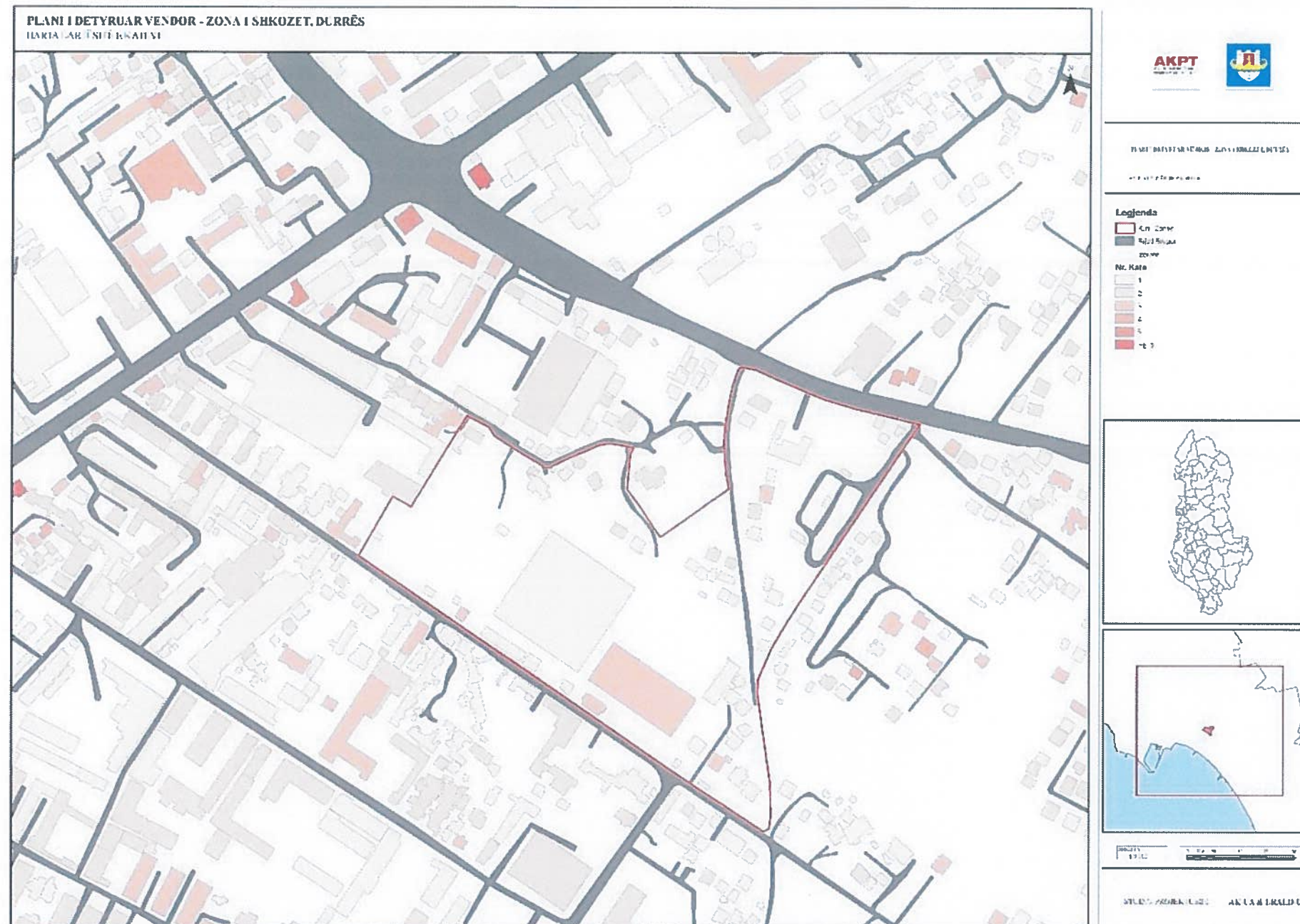
Hekurudha dhe stacioni i Shkozëtit janë një potencial i pashfrytëzuar në zonë. Prania e hekurudhës është ende shumë e fortë në zonë. Skurse duhet nga gjurma e binarëve të shinave që lidhnin territorin e UMB (pjesë e zonës në studim) me stacionin e Shkozëtit.

Nënstacioni Elektrik i Shkozëtit, ndërvepron dhe ndikon ndjeshëm në zhvillimin e zonës. Linjat e Tensionit të Lartë ndikojnë në siluetën urbane të zonës dhe në sigurinë e zhvillimeve përreth.

Krahas mungesës së infrastrukturës rrugore, Kanali kullues i ndodhur në kufi të zonës në studim është një element tjetër "Ndarës" i zonës që ndikon negativisht në zhvillimin e saj si një lagje e re urbane.

Tabela 6 Sistemet territoriale

Në zonën në studim kjo kategori zë një sipërfaqe tepër të vogël. Janë dy rrugë të cilat shërbejnë për aksesin e disa banesave në zonë dhe nuk lidhen më tej me akset rrugore. Gjendja e tyre është e keqe, të shtruara me çakull ose dhe e bën mjaft të vështirë lëvizjen e banorëve.



Harta 6 Harta e lartësive të kateve



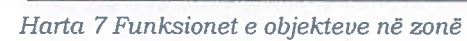
1.3.9 Tipologjitë, Cilësia e strukturave dhe Funkcionet

Zona paraqet një ndërthurje të funksioneve që kanë ndërtesat. Objekte të degraduara industriale, objekte biznesi dhe shërbimi ndërthuren me banesat duke ndikuar negativisht në situatën e zonës. Lartësia e ndërtimeve përgjithësisht nuk i kalojnë 3 katet dhe funksioni kryesor është banim.

Në zonë nuk ka objekte të dëmtuara nga termeti i datës 26/11/2019.

Në përgjithësi objektet publike janë të degraduara, ndërsa objektet private mund të klasifikohen në :

- objekte shërbimi
- banesa individuale



Prania e NënStacionit dhe e shtyllave të tensionit të lartë ka induktuar një rregull në ndërtimet informale. Këto të fundit janë vendosur në një kuadrat të çrregullt përrreth nënstacionit. Duke krijuar një “model” të dytë në zonë.

1.4 Analiza Sociale, Ekonomike dhe arsimore

1.4.1 Popullsia në zonë

Zona ka kryesisht një popullsi me të ardhura të ulëta ekonomike, të vendosur pas viteve 90.

Nuk ka të dhëna të sakta për nr e familjeve dhe të ardhurat e tyre. Duke analizuar strukturat e banesave vërejmë se në territor janë rreth 40 banesa pjesa më e madhe jo në kushte të mira. Bien në sy disa banesa 2-3 katëshe që dallojnë nga të tjerat për nga cilësia e ndërtimit. Nga analiza e të dhënave të marra nga Kadastra Shtetërore dhe terreni, në zonë rezultojnë rreth 10000 m² ndërtim i destinuar për Banim.

Një studim më i detajuar duhet të sigurojë numrin e saktë të familjeve dhe sipërfaqet reale të objekteve përpara se të vijojë procesi i ndërtimit të zonës.

1.4.2 Nevojat e popullsisë së prekur nga tërmeti

Tërmeti i datës 26 nëntor 2019 preku një pjesë të madhe ndërtimesh në qytetin e Durrësit, në detyrën e projektimit listohet nevoja për të akomoduar 2 250 familje. Bashkia e Durrësit është në procesin e kryerjes së Aktekspertizës së Thelluar në ndërtesat e dëmtuara në zbatim të VKM 26, Datë 15.01.2020 dhe Aktit Normativ Nr. 9 datë 16.12.2019 (ligj 97/2019). Nga përfundimet e këtij akti do të gjykohet nëse do të vijohet me prishjen e objekteve apo me rikonstruksionin e tyre.

Aktualisht nevojat më emergjente lidhen me akomodimin e banorëve të objekteve të prishura një familjare dhe shumëfamiljare. Në territorin e Durrësit deri më sot janë prishur 61 objekte të tilla me një sipërfaqe totale (banim dhe shërbime) prej 41294 m².

Në territorin e Shkozet ka patur dëmtime dhe në shkollën 9-vjeçare dhe aktualisht mësimi po zhvillohet me turne (3 të tilla) në shkollën e mesme "Olsi Lasku".

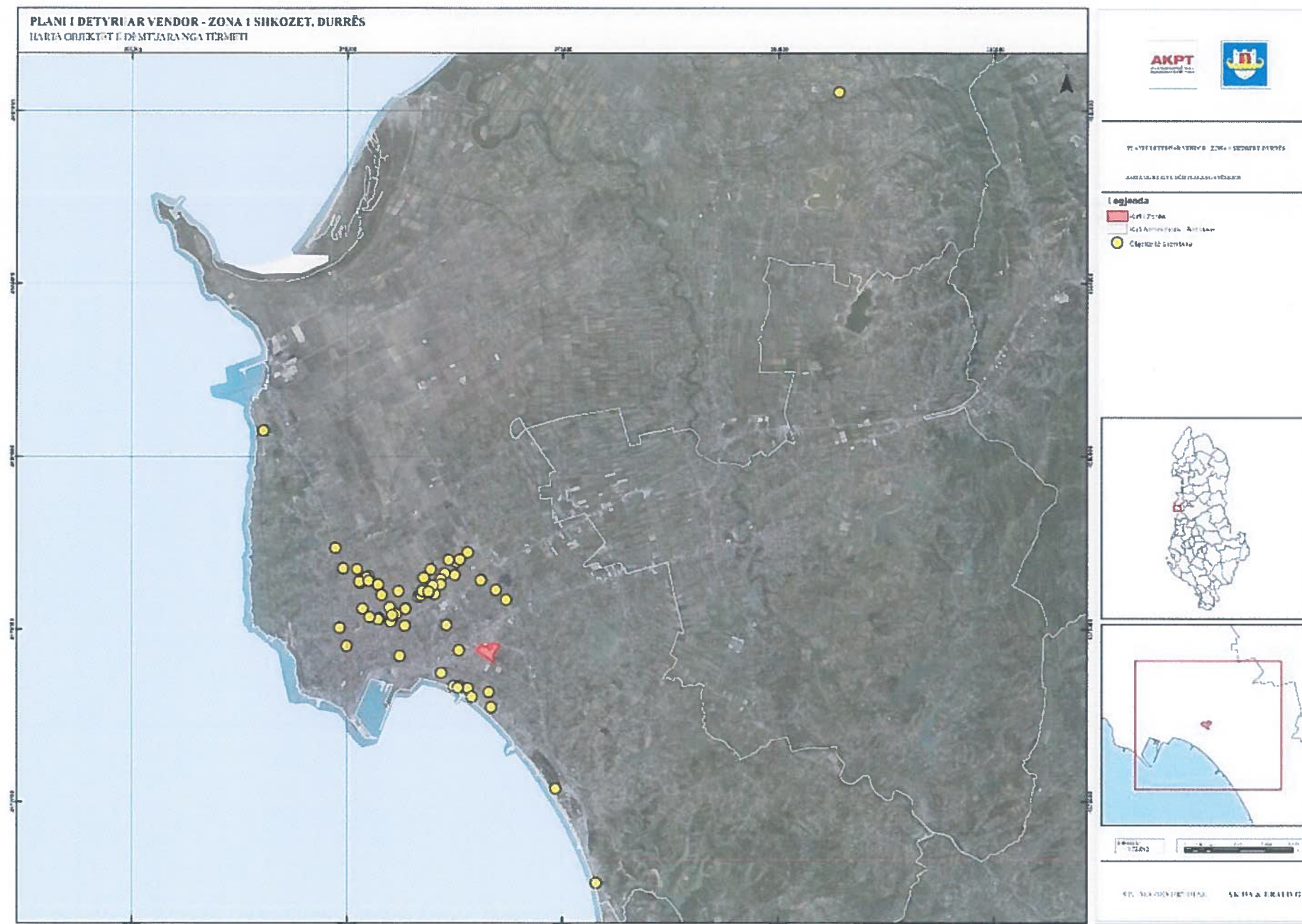


Figura 9 Shtrirja territoriale e objekteve të prishura



Figura 10 Foto nga Bizneset në zonë

1.4.3 Situata ekonomike dhe sociale

Mundësitë e punësimit janë të pakta dhe përfshijnë fasoneri dhe biznese të vogla në formë punishtesh.

Situata në zonë nuk është nga më pozitivet. Në një ditë pune përballësh me qepena të mbyllur dhe njoftime për dhënie me qera të bizneseve.

Problematikat mund të përmbliken si më poshtë:

Mundësi jo të shumta punësimi. Bizneset e vetme në zonë janë disa ndërmarrje fasonerie dhe servise makinash.

Prania e aksit Kombëtar SH85, ka krijuar mungesë të aksesimit në ndërtesat në brezin përballë saj, ka bërë që strukturat e shërbimit në këto ndërtesa të mbyllen.

Zhvillim i ulët ekonomik. Popullsia ka të ardhura të ulëta ekonomike. Vërehet se në kopsht-çerdhen e vetme të zonës, një pjesë e fëmijëve nuk konsumon drekën, për arsye se familjet e tyre nuk janë në gjendje të përballojnë koston

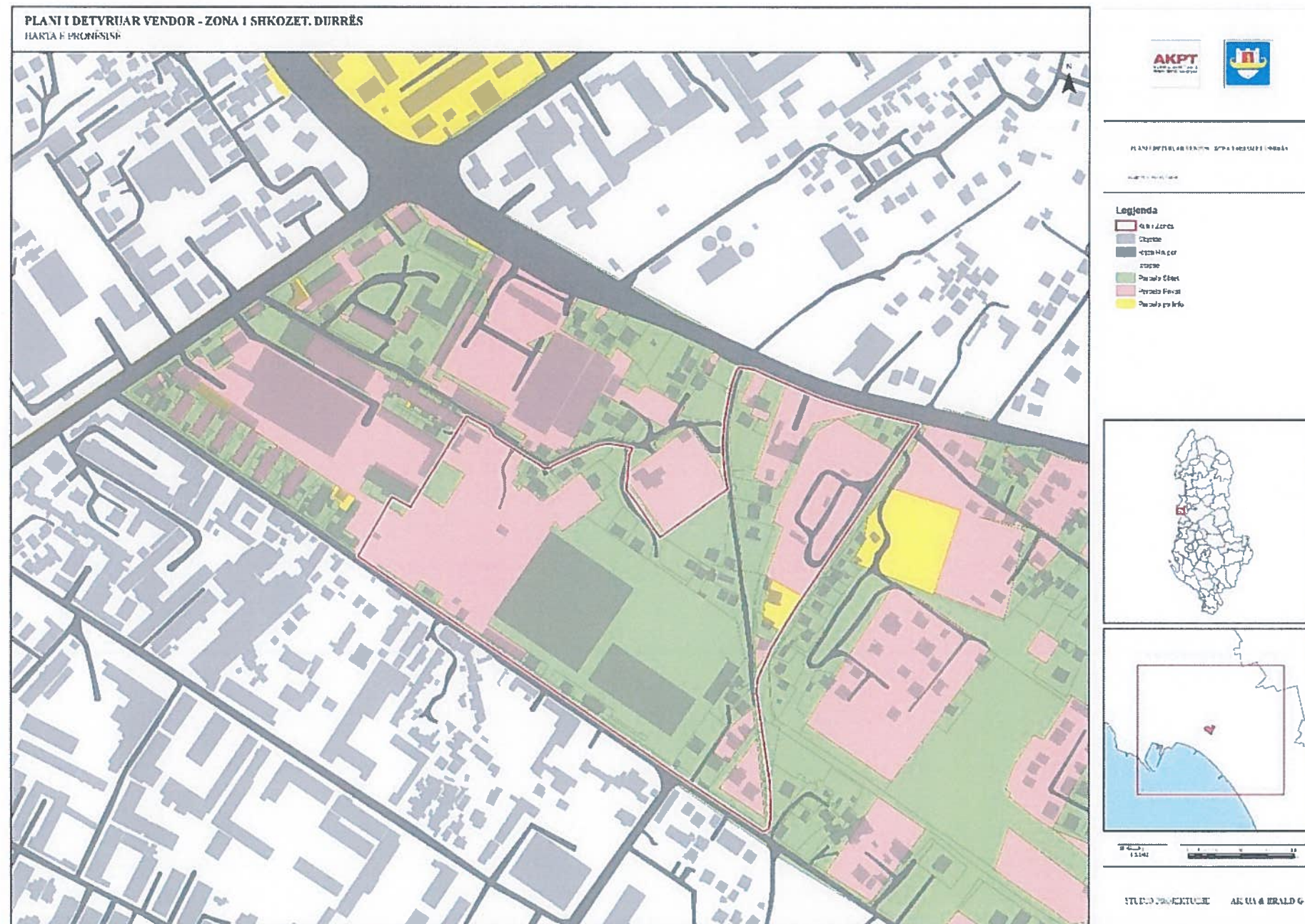
Mungesa e një qendre sociale. Ekziston shërbimi për komunitetet e marginalizuara por nuk është gjithpërfshirës.

Nga pikëpamja e shërbimeve parësore të shëndetësisë, nuk paraqiten nevoja në territor për të shtuar struktura pasi janë në gjendje të mirë.



Shkollë të mesme pasi dhe shkolla ekzistuese ka mangësi të mëdha në infrastrukturën mësimore.

1.5 Toka dhe çështjet e pronës



Harta 9 Harta e pronësisë

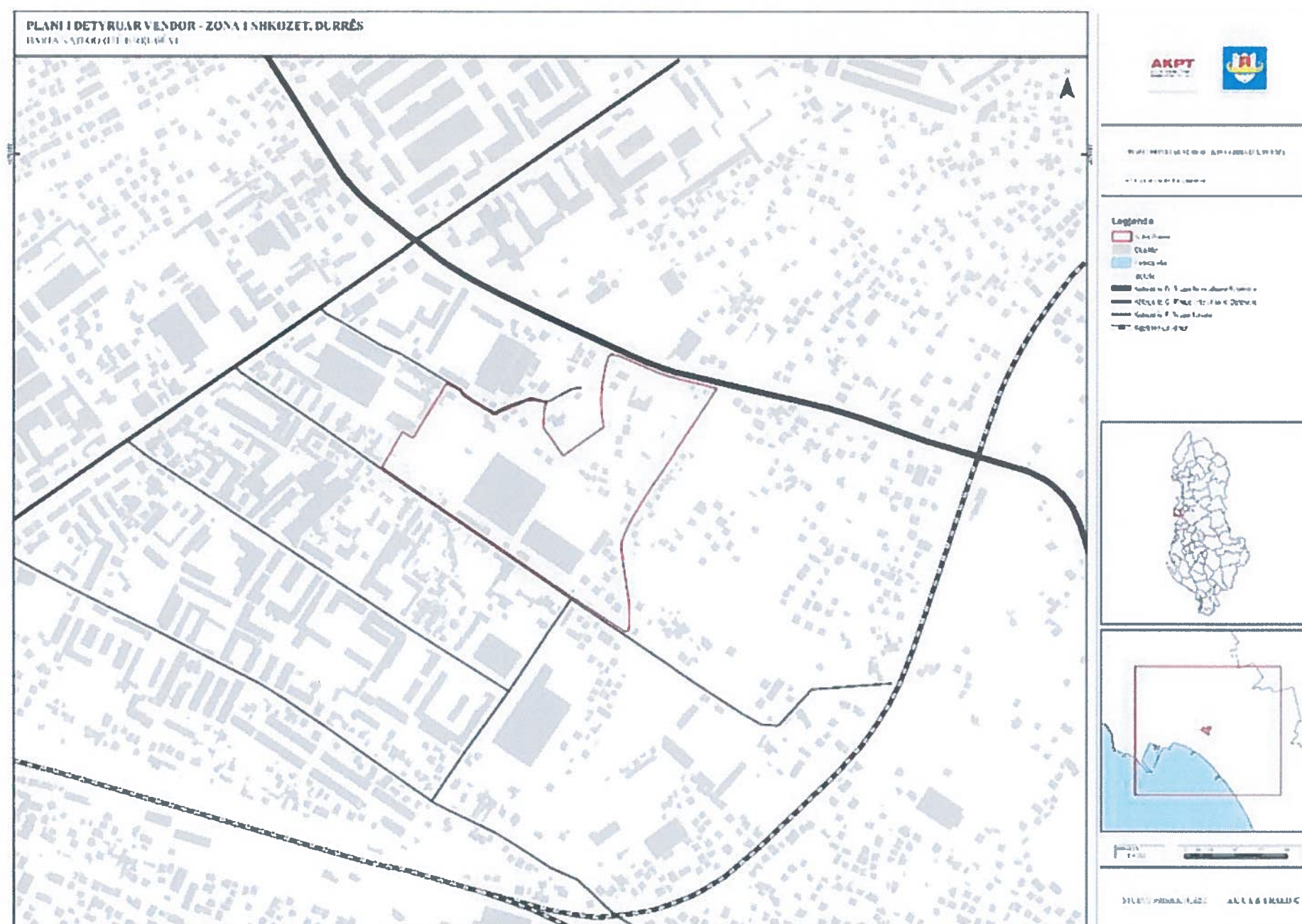
Nga informacioni i marrë për zonën, situata e pronësisë paraqitet si në figurën nr. 4. Zona në studim ka një sipërfaqe rreth 6.3 ha në pronësi shtet, 3.6 ha në pronësi private dhe 0.1 ha nuk ka informacion.

Në bazë të një analize numerike përse i përket ndërtimeve, të bërë me të dhënat e siguruara, është arritur në shifrat e mëposhtme:

Sipërfaqe ndërtimi në toka me pronësi private	3832.8 m ²
Sipërfaqe banimi	2615.8 m ²
Sipërfaqe shërbimi	1217 m ²
Sipërfaqe ndërtimi në toka me pronësi shtetërore	7293.9 m ²
Sipërfaqe banimi	6680.9 m ²
Sipërfaqe shërbimi	613 m ²
Sipërfaqe ndërtimi në zonë pa informacion	382.3 m ²

Sipërfaqja totale e ndërtimit 11509 m²

1.6 Analiza e infrastrukturës inxhinierike



Harta 10 Harta e kategorive të rrugëve

1.6.1 Rrjeti Rrugor

Duke u afruar më tepër në zonë, gjendja e infrastrukturës ekzistuese dhe aksesit paraqitet jo e mirë. Rruga “Bajram Tusha” është aksi kryesor për lëvizjen në zonë e cila bën edhe mbledhjen/shpërndarjen e trafikut. Rrugët të cilat aksesojnë zonën e kanë të “detyruar” të shkojnë drejt këtij aksi kryesor pasi nuk kanë vazhdimësi në drejtimin e kundërt (drejt lindjes) por përfundojnë në rrethime parcelash apo objekteve. Situata në pjesën perëndimore të aksit paraqitet edhe më problematike. Rrugët për të aksesuar këtë zonë mungojnë, dhe në rastet kur janë, ato gjarpërojnë ndaj dhe zhvillimi paraqitet tepër kaotik. Duhet të theksojmë që ky aks kaq i rëndësishëm duhet të përballojë edhe flukset e një zone me karakter industrial (industri e lehtë, magazina) dhe shërbimesh të përqëndruar në të dy kahet e saj.

Tipologjia e zhvillimit kuadratik të akseve rrugore është ruajtur duke orientuar disi edhe zhvillimin në zonë. Problematike paraqitet rruga “Asti Gogoli”, e cila është edhe aksi i vetëm që bën lidhjen me pjesën lindore. Kjo rrugë ndërpritet nga linja hekurudhore dhe e bën këtë nyje tepër të rrezikshme për përdoruesit e saj.

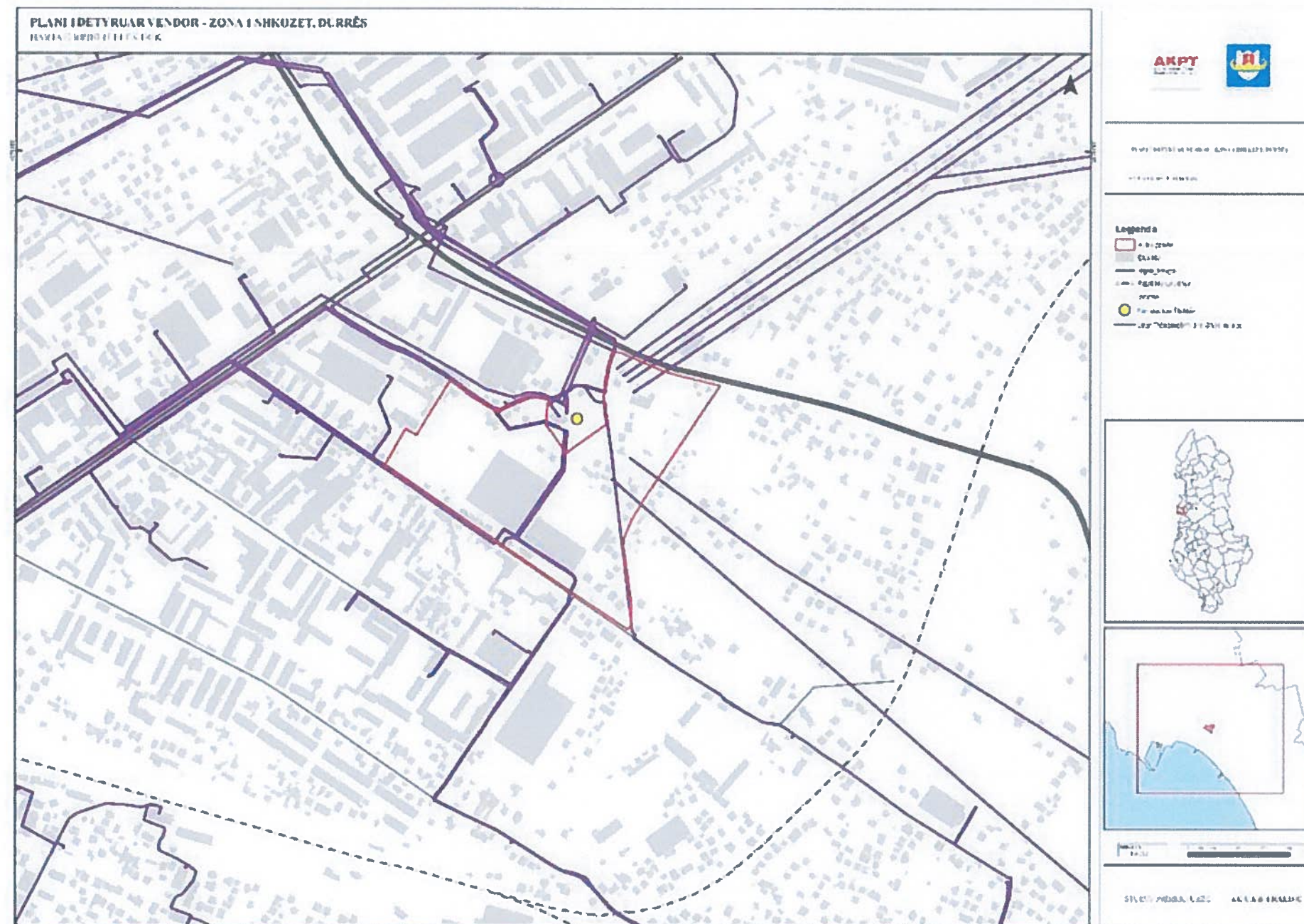


Figura 11 Rrjeti rrugor sipas PPV-Bashkia Durrës

PPV e miratuar e Durrësit shikon rrugën Haziz Shkupi, rrugën e Skurrajve dhe rrugën Asti Gogoli si akset parësore në zonë, mbi të cilat do të zhvillohet më tej rrjeti rrugor.



1.6.2 Rrjeti Ujësjiellës/Kanalizime.
Përsa i përket aksesit në infrastrukturën Ujësjiellës-Kanalizime, në brendësi të zonës nuk ka linja të rrjetit, por ekziston mundësia e aksesimit të linjave që kalojnë në perimetër dhe afërsi të zonës.



Harta 12 Rrjeti Elektrik në zonë

1.6.3 Rrjeti Elektrik
Zona ka mbulim të rrjetit të furnizimit me energji elektrike. Në perimetër të zonës ndodhet një nënstacion elektrik, shtylla dhe linja të shpërndarjes së energjisë.

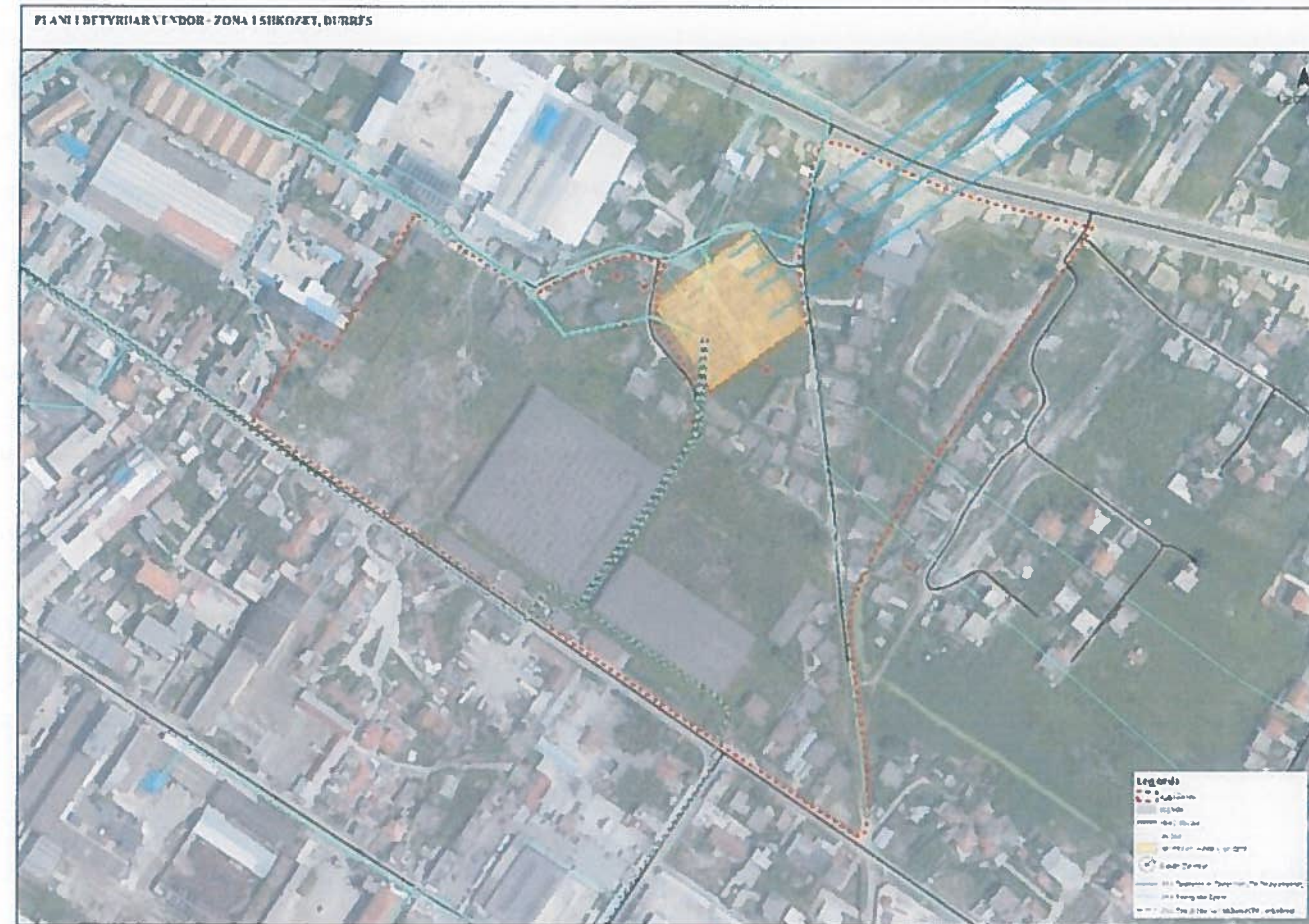


Figura 13 Harta e rrjeteve elektrike që kushtëzojnë zhvillimin në zonë

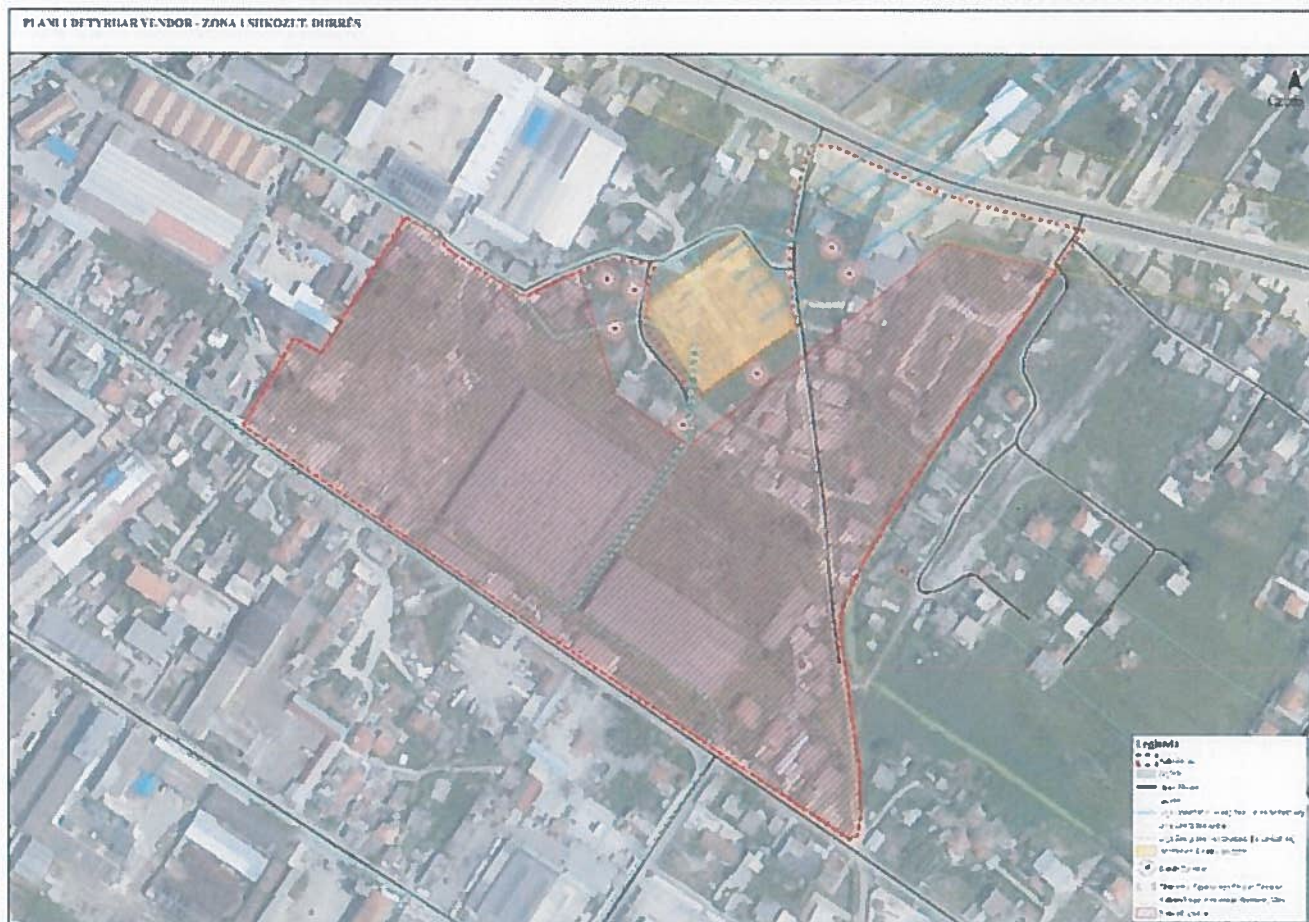


Figura 14 Zona për zhvillim

Prania e nënstacionit elektrik Shkozë në kufi me zonën në studim ka bërë që edhe linjat elektrike të jenë të shumta (Figura 12). Këto janë linja elektrike transmetimi të cilat futen në nënstacion dhe më pas shpërndahen në disa drejtime. Gjenden në dy mënyra, linja ajrore dhe linja nëntokësore. Nga vizita në terren me ekspertët e OSHEE u bë identifikimi i këtyre linjave të cilat janë tepër të rëndësishme për zhvillimin e zonës.

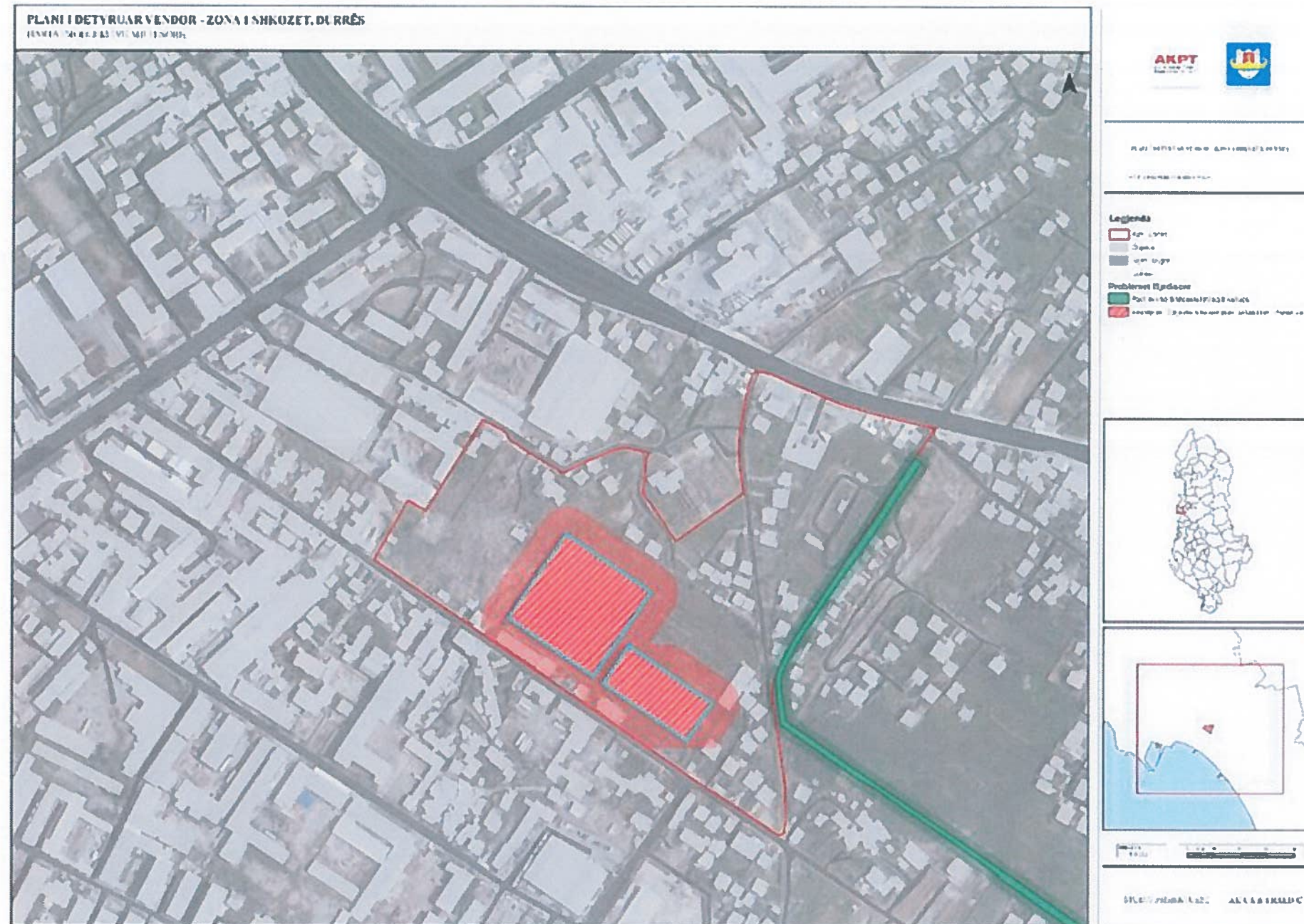
Linjat elektrike ajrore të cilat kalojnë mbi zonë në pjesën verilindore dhe shtyllat e tensionit të cilat ndodhen rreth nënstacionit është e pamundur për t'i lëvizur.

Linjat elektrike të cilat kalojnë në mesin e zonës konkretisht midis objekteve industriale janë linja nëntokësore. Këtu kalojnë disa linja të cilat bëjnë shpërndarjen e rrjetit të cilat nuk mund të hiqen totalisht por mund të spostohen në varësi të projektit të zhvillimit.

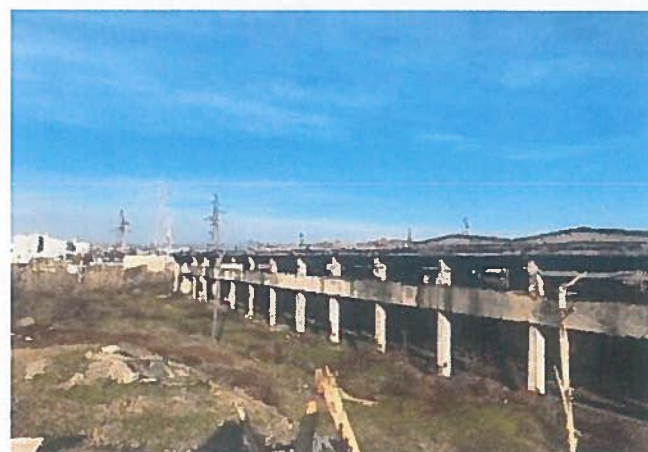
Edhe linjat ajrore të cilat kalojnë në pjesën lindore të zonës mund të spostohen.

Në hartën zona për zhvillim (Figura 13), tregohet sipërfaqja që mbetet për zhvillim pasi kemi treguar elementet të cilët bëjnë edhe kushtëzimin e saj. Zona e cila mund të zhvillohet ka një sipërfaqe prej 85527.6 m² nga 101947.4 m² që është sipërfaqja totale e zonës. Pjesa e cila nuk mund të zhvillohet ndodhet rreth nënstacionit, shtyllave elektrike dhe aksit rrugor interurban. Kjo hapësirë është distanca e sigurisë së nevojshme e cila përcaktohet me ligj nga këto elementë të infrastrukturës energjitike dhe transporti.

1.8 Analiza mjedisore



Harta 14 Problematika mjedisore



Zona paraqet disa problematika mjedisore:

Në zonë janë objektet e amortizuara industriale që krahas ndotjes mjedisore përbëjnë dhe rrezik për përdoruesit e zonës pasi janë të hapura për publikun.

Në perimetër të zonës kalon një kanal kullues i hapur, i cili aktualisht nuk e kryen funksionin e tij dhe është kthyer në një grumbullim mbetjesh. Rehabilitimi i tij paraqitet i domosdoshëm, për çdo ndërhyrje të mëtejshme.

Përveç akseve hyrëse deri në afërsi të zonës çdo rrugë tjetër është e pa asfaltuar kjo sjell një ndotje të vazhdueshme në zonë.

Mbetjet urbane, megjithë praninë e kazaneve të grumbullimit janë të shpërndara në të gjithë zonën duke u bërë një rrezik për shëndetin.

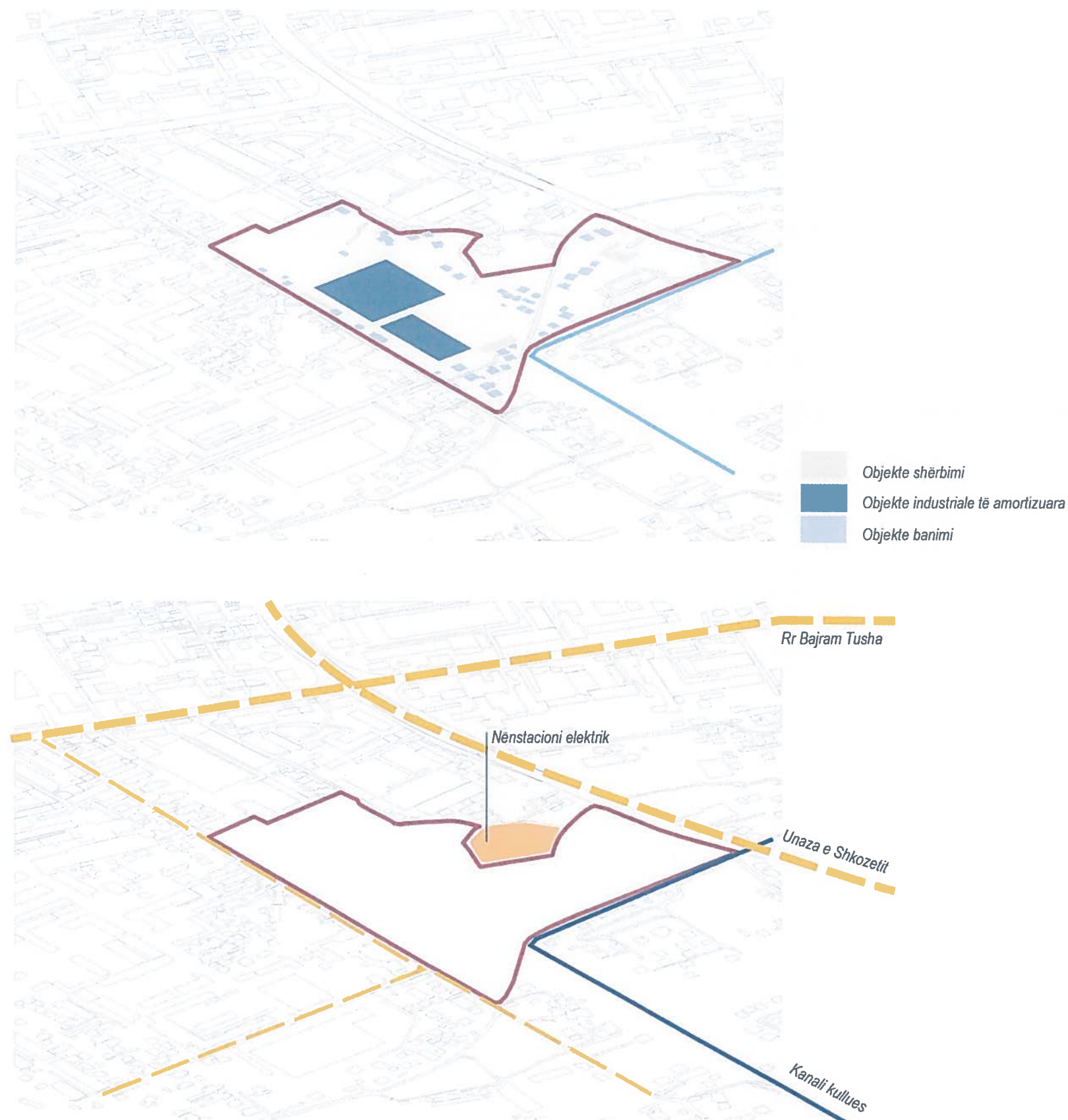
2.1 Vizioni dhe drejtimet e zhvillimit për zonën e studimit



Vizioni për zhvillimin e zonës synon sigurimin e banesave sociale duke integruar dhe shndërruar një zone periferike dhe të marginalizuar të Qytetit të Durrësit në një lagje model të shekullit XXI.

Ky vizion realizohet duke orientuar zhvillimin në 3 drejtime kryesore:

- Rimëkëmbje e infrastrukturës ekzistuese duke forcuar dhe krijuar lidhje të reja infrastrukturore.
- Krijimi i qendërzimeve lokale me anë të realizimit të objekteve të reja social-kulturore dhe arsimore që do të përmirësojnë cilësinë e jetës së komuniteteve aktuale dhe të popullsisë të re që do të vendoset në zonë.
- Vlerësimi i territoreve të punësimit të zonë dhe forcimi i lidhjeve të zonës me polet e punësimit në qytetin e Durrësit.



2.2 Koncepti i Vizionit të zhvillimit

Objektivi kryesor në zonë është ndërtimi i banesave sociale.

Për të realizuar këtë qëllim është hartuar koncepti i zhvillimit i cili bazohet në leximin e territorit në nivel makro dhe mikro, për të arritur hap pas hapi në propozimin e rrjetit rrugor, zonimit, dhe tipologjinë e synuar të banesës. Ky lexim synon të vlerësojë potencialet e zonës dhe të përshtasë territorin për t'iu përgjigjur me efikasitet kërkimesave aktuale dhe të të ardhmes.

2.2.1 Orientime që vijnë nga gjetjet e analizës së situatës ekzistuese

Përshtatja e territorit në rradhë të parë vjen duke drejtuar dhe zgjidhur problematikat aktuale të lidhura me infrastrukturën dhe shërbimet.

PDyV-ja pasqyron zgjidhje për:

Amortizimin e infrastrukturës rrugore ekzistuese.

Aksesin informal në rrugën SH85.

Rehabilitimin e zonës nga mbetjet dhe strukturat e degraduara industriale.

Mos funksionimin e kanalit kullues

Integrimin e Nënstacionit elektrik në lagjen e re të Shkozetit

Krijimin e hapësirave publike

Pasurimin e territorit me struktura arsimore dhe sociale për të plotësuar mangësitë e evidentuara

PDyV-ja do të marrë në konsideratë dhe potencialet që ka zona. Ajo ka një pozicion mjaft të favorshëm për zhvillimin ekonomik dhe social të saj:

afërsia me Portin e Durrësit,

linjën hekurudhore,

aksin infrastrukturor ndërrurban dhe superstrada Tiranë-Durrës.

Projekti për rimëkëmbjen e Hekurudhës Shqiptare në Segmentin Tiranë – Durrës (në proces ndërtimit) dhe Durrës – Rrogozhinë (hartuar projekti) do të ndikojë pozitivisht në territor duke rimëkëmbur dhe stacionin e Shkozetit.

Në rrethinat e zonës në studim ka një ekonomi të mirë strukturuar që mund të krijojë vende pune dhe për banorët e rinj, që do të vendosen në zonë.

Vetë PDyV-ja do të krijojë kushteve sa më të mira ku banorët të gjejnë të gjitha shërbimet bazë, hapësira argëtimi dhe rekreacioni si dhe do të zhvillojë infrastrukturën lidhëse me destinacionet e rëndësishme arsim, shëndetësi dhe punësim.

Figura 15 Leximi i territorit dhe elementët e fortë në zonë

2.2.2 Vendosja në territor

Banesat sociale vendosen në një territor që mbizotërohet nga gjelbërimi dhe ky fakt bëhet thelbësor në konceptimin e tipologjisë së banesave dhe hapësirës publike

Strukturat e banimit ruajnë një distancë nga kufijtë e parcelave në mënyrë të tillë që të ketë vend për rrugë këmbësore, që synojnë të lidhin hapësirat e propozuara me hapësira të gjelbërta tashmë prezente në zonë. Parashikohen gjithashtu parkime dhe sipërfaqe kopshtesh individuale.

2.2.3 Karakteristika të ndërhyrjes

Projekti parashikon realizimin e ndërtesave lineare me aks gjatësor lindje-perëndim. Lartësia mesatare e ndërtimeve është 4 kate, por profili i tarracave artikullohet nga prezenca e papafingëve me lartësi të ndryshme. Pjesa më e madhe e hapësirave të hapura në tarraca mbulohen nga mbulesa fotovoltaike për të krijuar një imazh të një kompleksi jo-masiv.

Strukturat e banimit ngrihen në lartësi duke u vendosur mbi një bazament, i cili përmban hapësira shërbimi dhe njëkohësisht u siguron këtyre apartamenteve privatësinë e nevojshme nga rrugët automobilistike. Sipër këtij bazamenti vendosen hapësira të gjelbërta, sheshe si dhe oborre individuale të njësive të banimit, duke ruajtur një balancë ndërmjet gjelbërimit publik dhe hapësirave private.

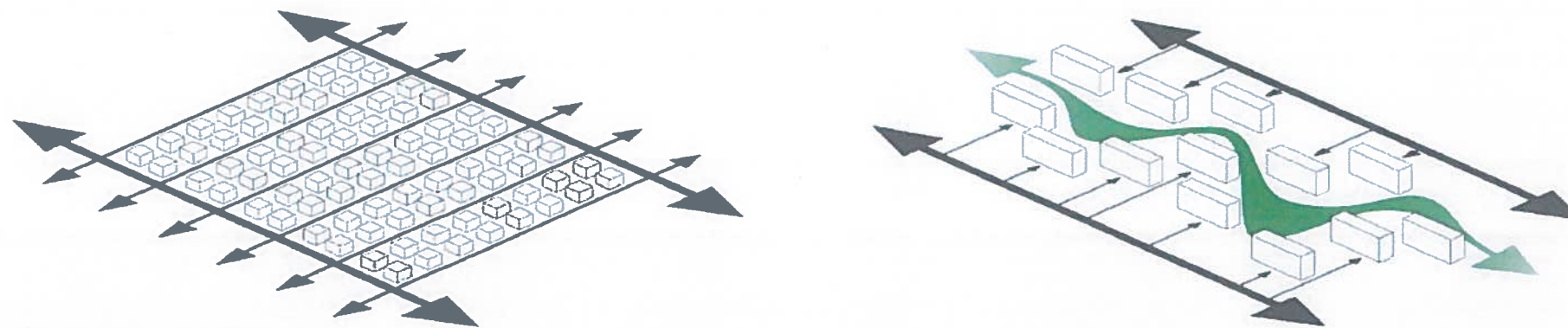


Figura 175 Koncepti i ndërhyrjes



Figura 17 Skicat paraprake të shpërndarjes së objekteve

3.1 Përdorimi i Propozuar i Tokës

- Sistemi Urban (UB);
- Sistemi Natyror (N);
- Sistemi Bujqësor (B);
- Sistemi Ujor (U);
- Sistemi Infrastrukturor (IN).

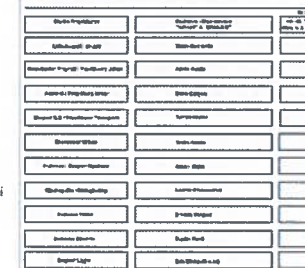
Sistemi urban zë një sipërfaqe prej 8.95 ha dhe përfaqësohet kryesisht me godina mikse: banim dhe shërbim në katet e para. Këto godina kanë një orientim linear dhe përmbajnë tipologji të ndryshme apartamentesh me një total prej 547 njësisish banimi. Në zonë propozohet dhe një kopsht-çerdhe.

Sistemi natyror nuk përfshihet në zonë.

Sistemi bujqësor

Sistemi ujor nuk përfshihet në zonë.

Sistemi infrastrukturor zë një sipërfaqe prej 1.24 ha. Rrugët kryesore që bëjnë aksesimin në zonë ndodhen në kufi të zonës. Janë parashikuar disa vendparkime të hapura për vizitorët (71 vendparkime, ndërsa për banorët parkimi do të jetë nëntokësor.



Nivënia	DR_UB_A2-1_1/1/1	DR_UB_A51-2_1/1/2	DR_UB_A2-1_1/2/1	DR_UB_A51-5_1/2/2	DR_UB_INT1-6_1/1/1	DR_UB_A51-5_1/4/1	DR_UB_A51-5_1/5/1
Kategori	A.Banin	AS.Arsm	A.Banin	SHA Aktivitetë Shqiptore & Argjendim	INT1 Infrazhukture Transporti	SHA Aktivitetë Shqiptore & Argjendim	
Ndërbangor	A2-Banin dhe Shërbime	AS1-Arsm Parashikohet	A2-Banin dhe Shërbime	A51-Hapësira Publike	INT1 Infrazhukture Transporti	A51-Hapësira Publike	
Funksion 1	A2-1 Banin dhe Shërbime	AS1-2.Rapshohet	A2-1 Banin dhe Shërbime	A51-5.Hapësirë e gjelbrë / e përthashkët	INT1 6.Rrugë Lokale (1)	A51-5.Hapësirë e gjelbrë / e përthashkët	
Funksion 2	A51-5.Hapësirë e gjelbrë / e përthashkët		A51-5.Hapësirë e gjelbrë / e përthashkët				
Funksion 3	A51-6.Kënd lojtrash						
Sipërfaqe Funksion 1 (m)	17092.5	4153.9	7270.0	16821.7	12410.2	447.8	
Sipërfaqe Funksion 2	78438.9		10735.8				
Sipërfaqe Funksion 3	2526.4						
I	0.9	0.4	0.9	0	0	0	
Kohë	19	36	18	0	0	0	
Kohë	60.6	n/a	59.6	n/a	n/a	n/a	
Lartësia_Katë	5	1	5	n/a	n/a	n/a	
Lartësia_Matës	18	5	18	0	0	0	
Përdorime_të Lejuara	Nerri B	Nerri B	Nerri B	Nerri B	Nerri B	Nerri B	
Përdorime_të Ndësuara	Nerri B	Nerri B	Nerri B	Nerri B	Nerri B	Nerri B	
Përdorime_të Kushtuara	Nerri B	Nerri B	Nerri B	Nerri B	Nerri B	Nerri B	
W_Banorësh	1485	0	650	0	0	0	
W_Banorëve	381		168				
W_Banorëve	393	0	360	0	0	0	

Kjo njësri rekomandohet të përshkruhet nga zona

SHA Aktivitate Shoqerore & Argetim
Sistemi Infrastrukturor
INT Infrastrukture Transporti

KODI I SISTEMIT	SISTEMI	SIP	KODI I KATEGORISË	KATEGORIA	SIP	KODI I FUNKSIONIT	FUNKSIONI	SIP	%
		(m)			(m)			(m)	
U	URBAN	89537.2	A	BANIM	24362.7	A2-2	BANIM DHE SHËRBIME	24362.7	24%
			AS	ARSIM	4153.9	AS1-2	KOPSHT/ ÇERDHE	4153.9	4%
			SHA	AKTIVITETE SHOQËRORE DHE ARGËTIMI	61020.6	AR1-5	HAPËSIRË E GJELBËR/ E PËRBASHKËT	58394.2	57%
						AR 1-6	KËND LOJRASH	2626.40	3%
IN	INFRASTRUKTUROR	12410.2	INT	INFRASTRUKTURË TRANSPORTI	12410.2	INT1-6	RRUGË LOKALE	10583	10%
						INT1-7	PARKIM	1827.2	2%

AK U A 34
urban planning and architecture

3.1 Nënjjësitë strukturore dhe parcelizimi

Territori për arsye zhvillimore është ndarë në nënjjësi zhvillimi.

Në nënjjësitë **DR_UB_A2-1_1/1/1**; **DR_UB_A2-1_1/2/1** dhe **DR_UB_AS1-2_1/1/2**, ndërhyrja kryesore konsiston në Rizhvillim: procesi i zhvillimit dhe i rindërtimit të një territori, i cili është i ndërtuar, por i degraduar dhe kryesisht me mungesa të funksioneve kryesore.

Në nënjjësitë **DR_UB_AR1-5_1/2/2** krijohet dhe parku urban aplikohet Rigjenerim/ përtëritje: procesi i përmirësimit të kushteve ekonomike, fizike, sociale dhe mjedisore të një territori apo ndërtimi.

Nënjjësia **DR_UB_AR1-5_1/4/1** krijon zonën mbrojtëse të kanalit bujqësor jashtë zonës. Ky brez i gjelbër është i rëndësishëm pasi shërben si filtër.

Në nënjjësinë **DR_UB_INT1-6_1/3/1** janë hapësirat e rezervuara për infrastrukturë rrugore, dhe deri në realizimin e saj do të aplikohet rezervimi i territorit.

Ndarja dhe bashkimi i parcelave është parakusht për formëzimin e nënjjësive.

Ndarja duhet të kalojë në 2 faza:

Përfshirja e segmenteve që nuk janë në kufirin e zonës.

Në këtë rast rekomandohet që kufiri në pjesën veriperëndimore të saktësohet gjatë zbatimit duke lënë jashtë nënjjësinë **DR_UB_AR1-5_1/5/1**, e cila ndonëse e parashikuar si brez i gjelbër ka pronësi private që do të rrisin koston e shpronësimeve.

Rekomandohet të vlerësohen dhe parcelat të cilat rezultojnë të përfshira në trupin e rrugës SH85.

Faza e dytë e ndarjes së parcelave do të kalojë në parcelat që duhet të regjistrohen si rrugë (parcelat e përfshira në nënjjësinë **DR_UB_INT1-6_1/3/1**).

Të gjitha parcelat e tjera duhet të jenë subjekt bashkimi në nënjjësitë përkatëse.

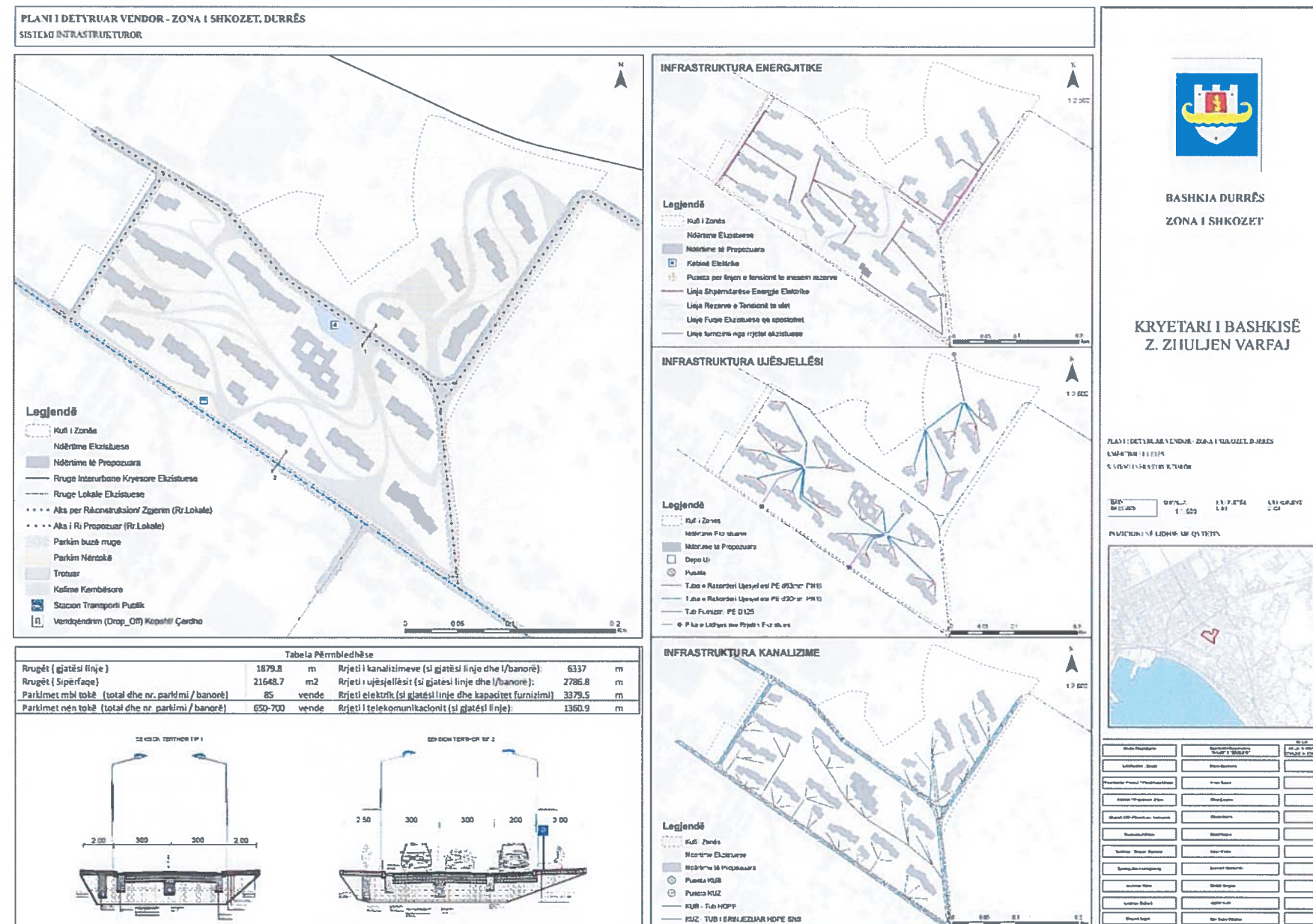


Figura 18 Nënjjësitë e propozuara dhe parcelizimet



Sheshi tjetër i rëndësishëm është shëshi në nënnjësinë DR_UB_A2-1_1/2/1 i cili përkon me përfundimin e gjurmës së herurudhës në zonën industriale. Ky shesh gëshetohet historikun industrial me parkun e ri rrethnënstacionit. Ky shesh orientohet drejt aktiviteteve në nivel lokal.

3.4 Rrjeti rrugor dhe transporti publik



Harta 18 Kategorite e infrastrukturave

Rrjeti rrugor përfaqësohet nga dy akse kryesore që kufizojnë zonën: rruga “Haziz Shkupi” në jug dhe vazhdimi i propozuar i rrugës së “Rinisë” dhe vazhdimi i rrugës “Kongresi i Elbasanit” që kufizon banesat me hapësirën e gjelbër përreth nënstacionit elektrik. Këto rrugë i përkasin kategorisë F.

Qarkullimi i mjeteve ndodh në perimetër të nënnjësisë në aksin “Haziz Shkupi” në jug dhe vazhdimi i propozuar i rrugës së “Rinisë” në lindje, vazhdimi i rrugës “Kongresi i Elbasanit” në veri dhe aksi i në perëndim. Këto akse janë me dy sense lëvizjeje me nga një korsi për sens. Në rrugën “Haziz Shkupi” parashikohen parkime dhe linja e transportit publik. Në zonë është parashikuar dhe një stacion autobuzi urban. Në nënnjësi janë të parashikuara kalime këmbësore dhe për bicikleta në rrugica shumë përdorimëshe.

3.5 Rrjeti i furnizimit me ujë dhe largimi i ujërave të ndotura

Ne baze të informacionit dhe perditesimeve të marra pranë ndërmarrjes së Ujesjellesit – zona e re e cila parashikohet të zhvillohet, nuk ka **rrjet ekzistues ujesjellesi**. Duke marrë prespektivën e zhvillimit të zones, është parashikuar ndërtimi i një rrjeti teresisht të ri, e cila do sigurojë furnizimin me ujë nga rrjeti ekzistues. Ndërtimi i rrjetit të ri, do marrë në konsideratë nevojat për ujë në rritje të cilat lidhen gjithashtu me rritjen e normativave të përdorimit të ujit lidhur kjo edhe me zhvillimin intensiv të zones.

Në dimensionimin e rrjetit të ri të ujesjellesit do të merret parasysh numri i popullsisë për periudhën e perspektivës 20 vjeçare dhe normat e përdorimit të ujit sipas kushteve teknike të projektimit. Do të merren në konsideratë gjithashtu edhe instalimi i hidranteve të ujit për shuarjen e zjarrit.

Në llogaritjen e rrjetit llogaritjet për dimensionimin e tubacioneve do të kryhen duke pranuar normën ditore të konsumit për banor 150 litra në ditë, duke marrë në konsideratë edhe koeficientet e jouniformitetit, konsumin social –ekonomik, humbjet në rrjet si dhe nevojat për shuarjen e zjarrit.

Në përcaktimin e nevojave dhe dimensionimin e rrjetit do merren në konsideratë edhe konsumi i aktiviteteve tregtare dhe sociale. Gjithashtu parashikohet edhe nevoja e sasise së ujit kundër zjarrit, duke bërë të mundur instalimin e hidranteve nëntokesore k/zjarrit.

Sistemi i **kanalizimeve të ujrave të zeza** në zonën e re që parashikohet të ndërtohet nuk ekziston. Me qëllimin e zhvillimit urbanistik në prespektivë që zona pritet të marrë, është parashikuar ndërtimi i rrjetit të K.U.Z, me kolektore të rinj.

Projekti parashikon ndërtimi i plote të një sistemi të ri të shkarkimit të ujrave të zeza duke e pozicionuar kolektoret e rinj në akset e rrugëve të bllokut. Rrjeti i ri do të jetë një rrjet i vecantë që do të shërbejë vetëm marrjen e ujrave të zeza të objekteve të zones. Në këtë projekt është parashikuar ndërtimi i rrjetit KUZ me tuba polietileni të brinjëzuar të standartit HDPE SN-8 me dimensione nga 250-1000mm.

Në godinat që priten të ndërtohen, janë parashikuar të vendosen edhe pusët që marrin shkarkimet e kolonave. Në llogaritjet hidraulike do të merren në konsideratë normat mbi prurjet/banor. Mbeshtetur në

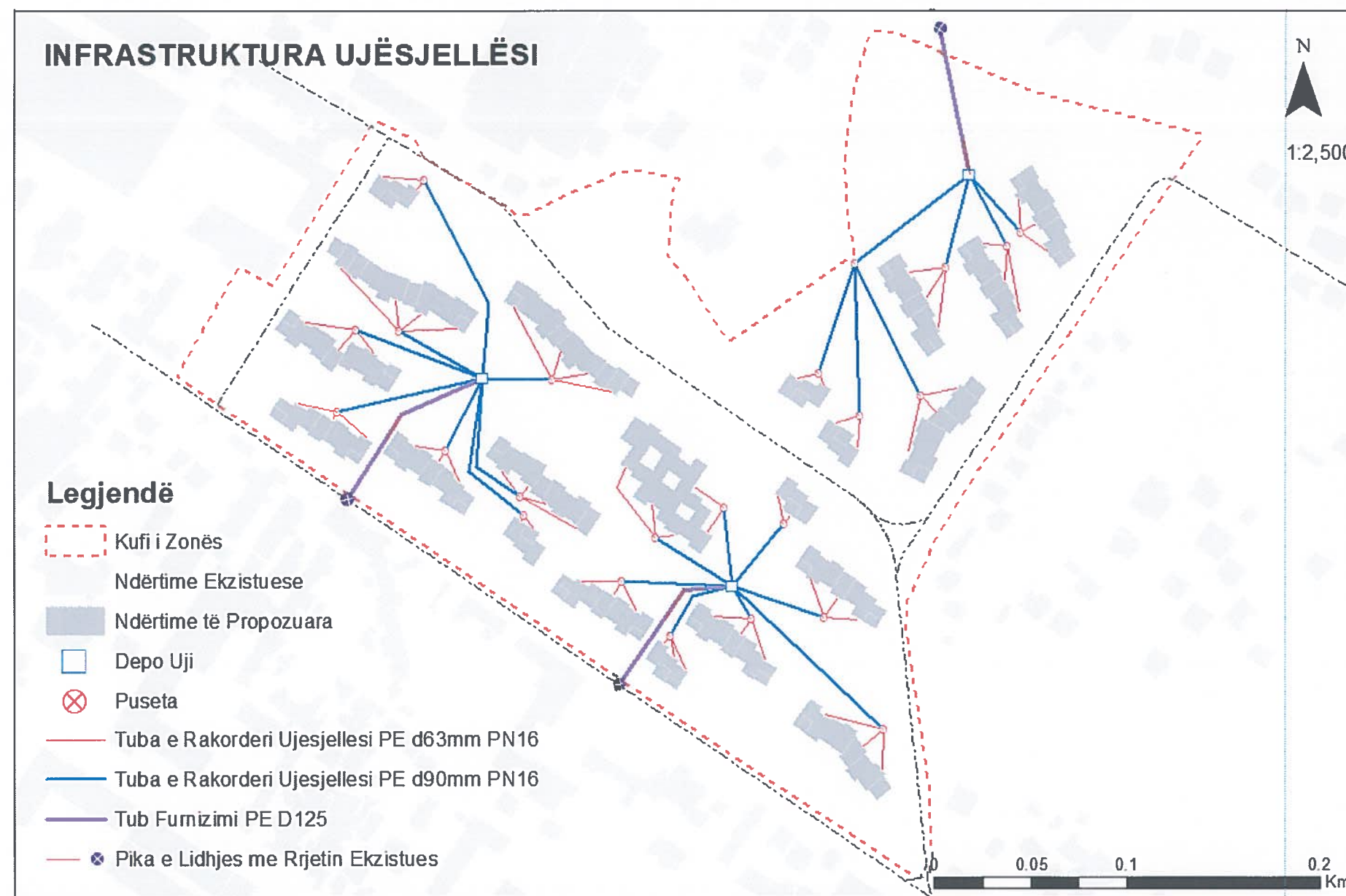


Figura 19 Rrjeti i furnizimit me ujë

keto llogaritje do te behen dhe dimensionimet e tubacioneve. Ne kete sistem te ri do te ndertohen puseta betoni rrethore me kapake gize. Keto puseta nuk do te jene me larg 50-55 ml ne gjatesi te rruges, dhe patjeter ne cdo nyje rrugore apo aty ku ka thyerje te aksit te rruges. Tubat do te montohen me fashetat perkatese dhe do te mbullohen me rere ne te gjithë siperfaqen e tyre. Ne kete sistem te ri do te lidhen te gjitha shkarkimet e godinave familjare, publike dhe jo publike qe jane ne kete zone. Do merret ne konsiderate gjithashtu edhe pika e shkarkimit te ketij rrjeti, referuar edhe rekomandimeve te ndermarrjes perkatese.

Rrjeti **kanalizimeve të ujrave të bardha** mungon pothuajse në të gjithë zonen. Konceptimi i rrjetit te ujrave te bardha do te behet duke ruajtur parimin e ndarjes se ujrave te zeza nga ato te bardha.

Sistemi i largimit te ujrave te bardha do te konceptohet kryesisht ne ndertimin e kolektoreve si dhe te pusetave te shiut me ane te te cilave do te behet mbledhja e me pas largimi i ujrave te shiut.

Llogaritjet per dimensionimin e linjave te shkarkimit te ujrave te bardha do bere duke marre ne konsiderate siperfaqet perkatese te pellgjeve (siperfaqet ujembledhese) per secilen linje. Prurjet e ujrave te shirave do te llogariten duke pranuar koeficientin e rrjedhes ne varesi te llojit te terrenit.

Tubacionet qe do te shtrohen jane polietileni te brinjezuar SN 4. Pusetat e shiut dhe pusetat e shkarkimit do te jene prej betoni me zgare kompozit.

Sipas parashikimeve, realizimi i rrjetit te ri per KUSH parashikon ndertimin e pusetave te reja si dhe te kolektoreve te ri. Rrjeti i ri i KUSH parashikon vendosjen e kolektoreve kryesore ne njerën apo dy anet e rruges me tuba polietileni te brinjezuar SN 4 me diameter 250-600mm si dhe shkarkimin ne te pusetave ujembledhese (pusete me zgare kompozit). Shkarkimi i ketyre kolektoreve do behet ne piken e miratuatr nga ndermarrja perkatese.

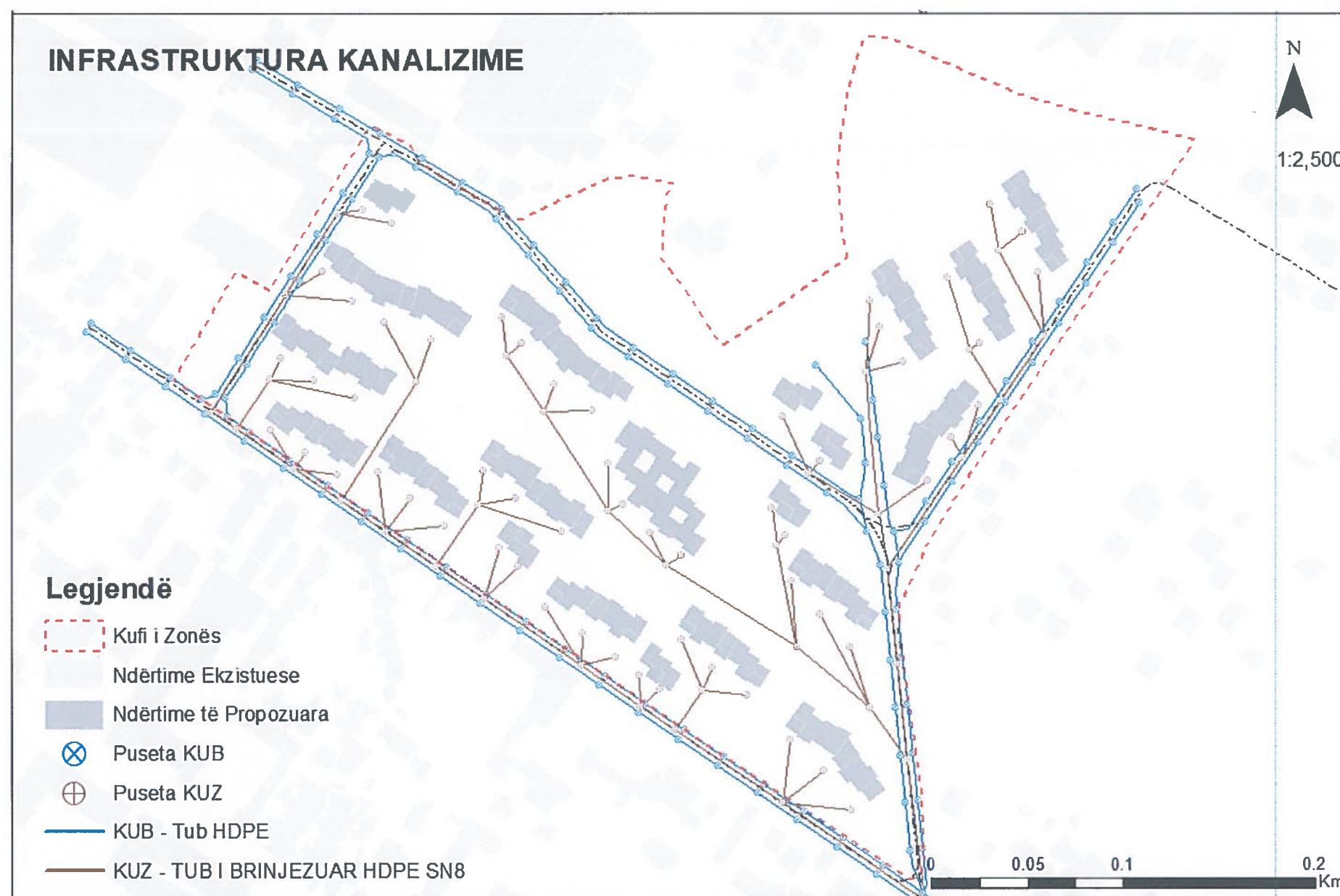


Figura 20 Rrjeti K.U.Z. dhe K.U.SH.

3.6 Rrjeti i furnizimit me energji elektrike

Në zonë duhet të bëhet spostimi i linjave ajrore me kapacitet deri në 35kv si dhe i linjave nëntokësore duke ndjekur aksin rrugor më të afërt.

Furnizimi me energji i zonës do të bëhet me anë të 4 kabinave 630 KVA. Kabinat do të vendosen përgjatë rrugëve dhe do të përfshihen në strukturat e mureve mbajtës apo mureve të parkimit.

Në profilet e rrugëve janë përcaktuar hapësirat rezervë për kalimet e linjave të tensionit të mesëm dhe të ulët.

3.7 Ndriçimi publik

Ndricimi publik do të jëtë në rrugë dhe në sheshe, strukurat e ndicimit duhet të përshtaten me arkitekturën e zoëns pa e rënduar atë. Sasia e ndicimit duhet të përshtatet me qëllimin e përdorimit të hapësirës. Në vendosjen e ndicuesëve kujdes duhet të tregohet me dritaret e kateve të para.

3.8 Rrjeti i rrymave të dobëta

Infrastruktura e telekomunikacionit (ITK) përfshinë të gjitha pjesët e infrastrukturave tokësore dhe nëntokësore për telekomunikacionin, sipas legjislacionit të posaçëm.

Strukturat përgjegjëse në bashkëpunim me bashkinë mund të përcaktojnë territore, ku mund të vendosen infrastruktura telekomunikacioni, në përputhje me përdorimet e lejuara, kushtëzuara dhe ndaluara të përcaktuara në rregullore.

Në profilet e rrugëve janë përcaktuar hapësirat rezervë për kalimet e linjave të telekomunikacionit e internetit.

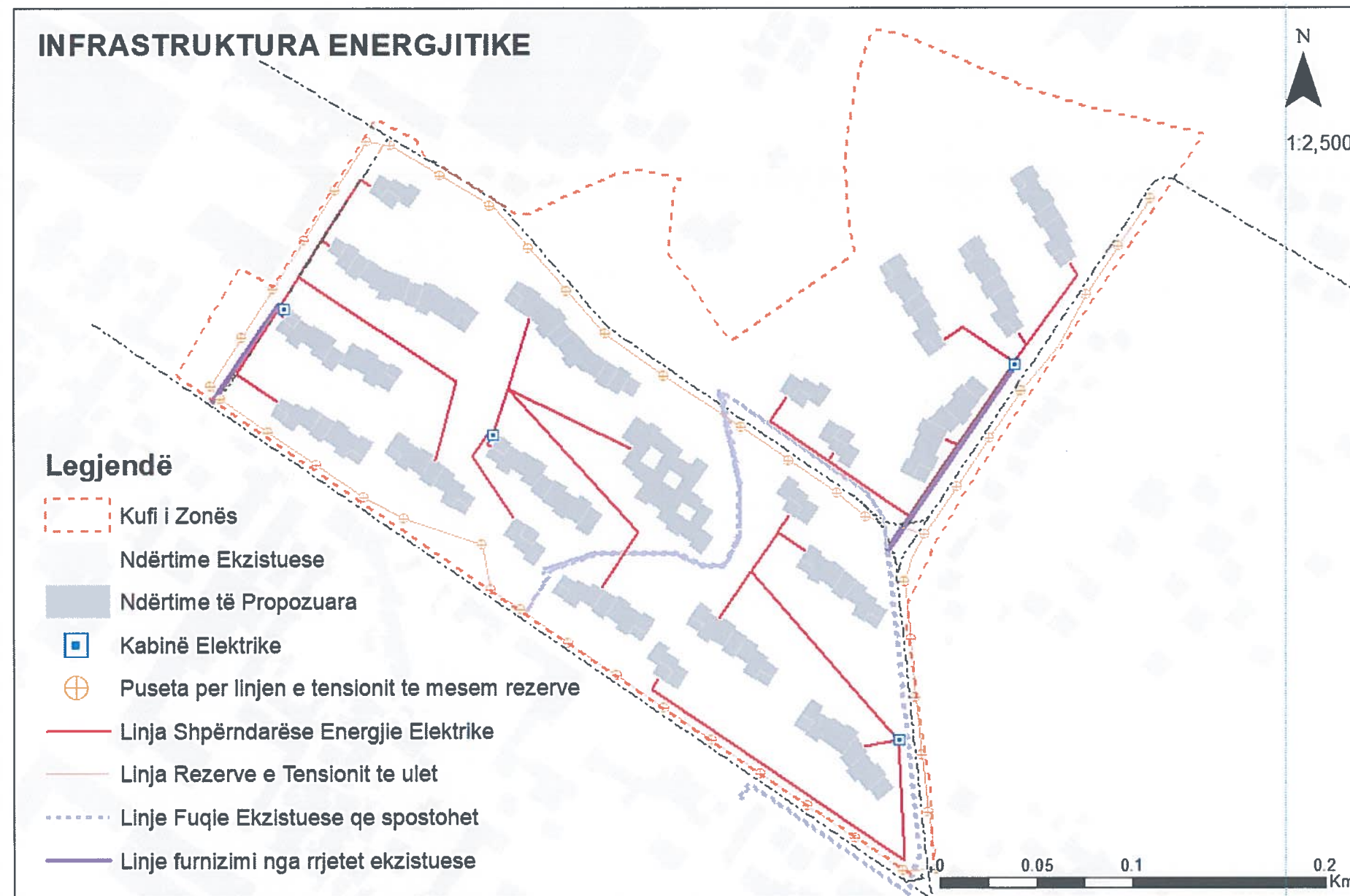


Figura 21 Linjat elektrike dhe të rrymave të dobëta

MATERIALET



STRUKTURA



MBËSHTJELLJA TRANSPARENTE



Figura 22 Imazh i zhvillimit të zonës

3.9 Karakteristikat arkitektonike të objekteve

Struktura e kompleksit bazohet në një rrjet modular beton-armeje 6,25 X 7,5 m. Ky rrjet standart artikullohet me anë të një volumetrie komplekse të përbërë nga tarraca, llozha e kopshte dimërore, për të krijuar një imazh të një kompleksi jo-masiv.

Adaptimi i këtij sistemi krijon avantazhe të shumta konstruktive dhe arkitektonike.

Së pari prezenca e strukturave të rregullta lejon zgjedhjen e teknologjive të ndryshme konstruktive duke përfshirë edhe elementë të parafabrikuar dhe së dyti ky modularitet lejon një nivel të lartë fleksibiliteti të njësive të banimit, duke lënë hapësirë ndryshimit të planit në bazë të nevojave për sipërfaqe.

Fasada jugore e ndërtesave ndryshon nga ajo në veri, sepse ka një artikulum volumor më të madh duke përfshirë sipërfaqe të mëdha të xhamta, llozha e ballkone të cilat synojnë të shfrytëzojnë sa më shumë orët e diellit.

Materialet e veshjes së fasadave mund të jenë fibercement, TXActive, druri në një gamë ngjyrash që shkon nga e kuqërremta te grija duke përfshirë tonalitetet e portokallisë.

Lidhjet vertikale, shkallë-ashensorë, projektohen me hapësira të bollshme, me hapësira atriumi, të mbështjellë me sipërfaqe të xhamta për të mundësuar lidhje të banorëve me hapësirat publike.

Prania e këtyre hapësirave synon të ndikojë pozitivisht në ndërveprimet sociale midis banorëve. Veshja e fasadës ka gjithashtu një modul standard (3m X 1m) të dedektuar nga moduli konstruktiv, duke alternuar panele transparente me panele opakë me ngjyra të ndryshme. Edhe në këtë rast kjo zgjedhje lejon fleksibilitet në personalizim të njësive të banimit.

3.10 Eficenca energjitike në objekte

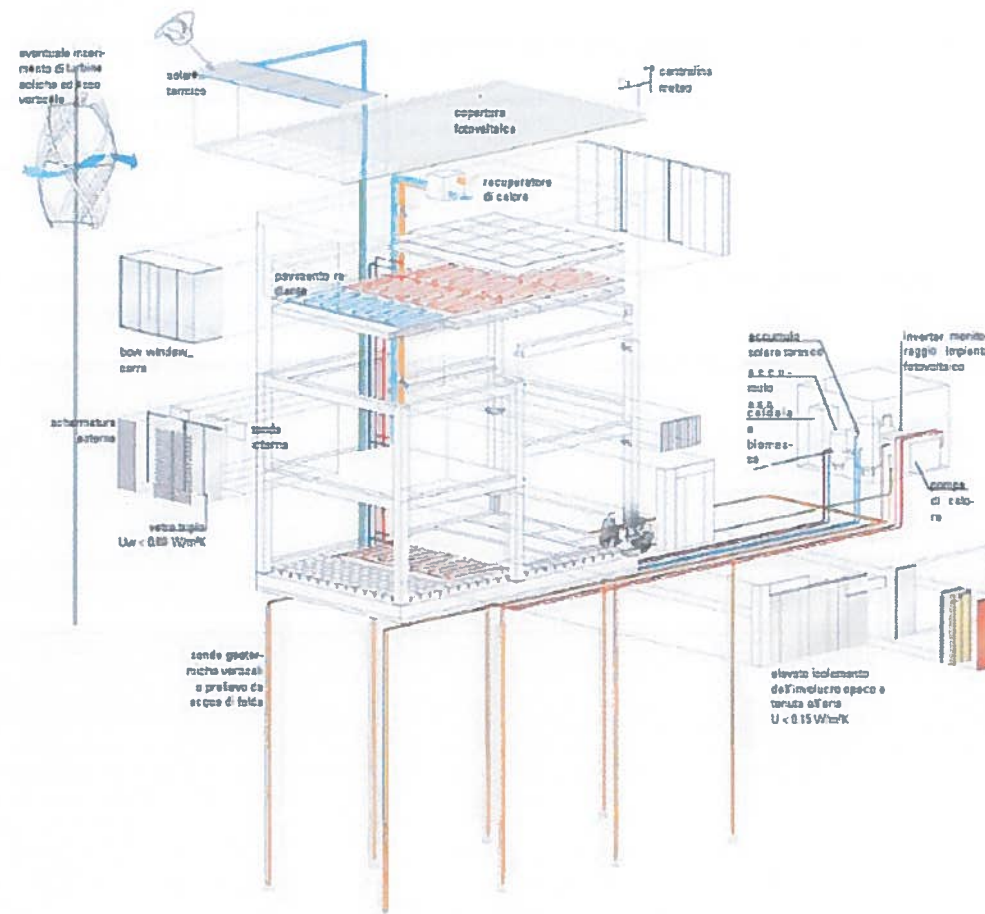


Figura 24 Skemë shpjeguese e sistemeve të përdorura

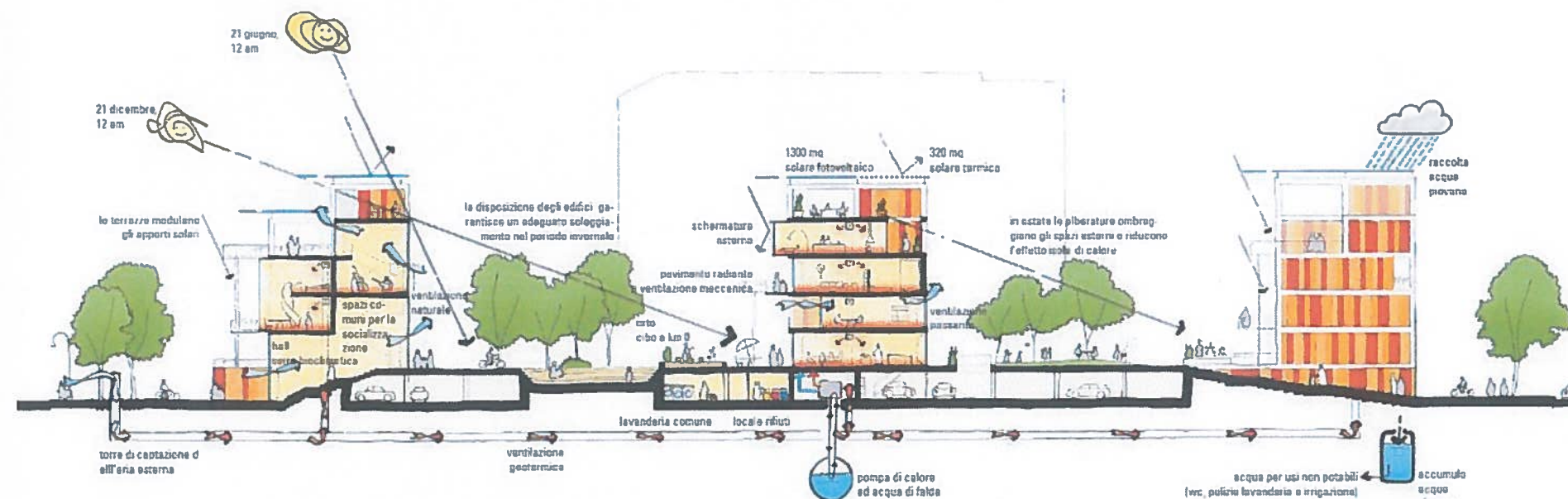


Figura 24 Strategia bioklimatike

Orientimi sipas aksit lindje-perëndim që në fazën konceptuale është faktori i parë që siguron optimizim të aspekteve energjitike të ndërtimit. Kjo zgjedhje siguron një ekspozim optimal 90% për të gjitha njësitë e banimit, vlerë e paarrtshme për çdo volumetri tjetër të studiuar paraprakisht.

Muret e jashtme kanë të gjithë një spesor 50 cm, të mjaftueshëm për vendosjen e izolimit termik, për të arritur standartet energjike të kërkuar. Njëkohësisht parashikohet përdorimi i vetratave me xham dopio për kopshtet dimërore, vetrata me tre xhama për banimin, tenda të jashtme për të limituar rrezatimin diellor të tepërt.

Struktura mbështjellëse e ndërtesës është e aftë të balancojë penetrimin e energjisë diellore përgjatë gjithë vitit.

Mbulesat fotovoltaike në pjesën e sipërme të banesës sigurojnë energji për ngrohje dhe ujë të ngrohtë sanitar. Njëkohësisht, me anë të kopshteve dimërore të vendosura në pjesë të ndryshme të objektit, disa apartamente kanë avantazhin e marrjes së energjisë nga sisteme pasive. Ngruhja/ftohja e apartamenteve mund të realizohet me energji të marrë panelet fotovoltaike ose nga burime të tjera si pompat gjeotermale. Sistemi i propozuar synohet të jetë me serpentina në dyshe.

PLANI I DETYRUAR VENDOR - ZONA 1, SHIKOZET, Durrës
TIPOLOGJIT E APARTAMENTIT DHE UDHRËFTYTES ARKITEKTONIK

Moduli A

Moduli B

Moduli C

Moduli D

Moduli E

Moduli F

Moduli G

Moduli H

Moduli I

Moduli J

Moduli K

Moduli L

Moduli M

Moduli N

Moduli O

Moduli P

Moduli Q

Moduli R

Moduli S

Moduli T

Moduli U

Moduli V

Moduli W

Moduli X

Moduli Y

Moduli Z

Moduli AA

Moduli AB

Moduli AC

Moduli AD

Moduli AE

Moduli AF

Moduli AG

Moduli AH

Moduli AI

Moduli AJ

Moduli AK

Moduli AL

Moduli AM

Moduli AN

Moduli AO

Moduli AP

Moduli AQ

Moduli AR

Moduli AS

Moduli AT

Moduli AU

Moduli AV

Moduli AW

Moduli AX

Moduli AY

Moduli AZ

Moduli BA

Moduli BB

Moduli BC

Moduli BD

Moduli BE

Moduli BF

Moduli BG

Moduli BH

Moduli BI

Moduli BJ

Moduli BK

Moduli BL

Moduli BM

Moduli BN

Moduli BO

Moduli BP

Moduli BQ

Moduli BR

Moduli BS

Moduli BT

Moduli BU

Moduli BV

Moduli BW

Moduli BX

Moduli BY

Moduli BZ

Moduli CA

Moduli CB

Moduli CC

Moduli CD

Moduli CE

Moduli CF

Moduli CG

Moduli CH

Moduli CI

Moduli CJ

Moduli CK

Moduli CL

Moduli CM

Moduli CN

Moduli CO

Moduli CP

Moduli CQ

Moduli CR

Moduli CS

Moduli CT

Moduli CU

Moduli CV

Moduli CW

Moduli CX

Moduli CY

Moduli CZ

Moduli DA

Moduli DB

Moduli DC

Moduli DD

Moduli DE

Moduli DF

Moduli DG

Moduli DH

Moduli DI

Moduli DJ

Moduli DK

Moduli DL

Moduli DM

Moduli DN

Moduli DO

Moduli DP

Moduli DQ

Moduli DR

Moduli DS

Moduli DT

Moduli DU

Moduli DV

Moduli DW

Moduli DX

Moduli DY

Moduli DZ

Moduli EA

Moduli EB

Moduli EC

Moduli ED

Moduli EE

Moduli EF

Moduli EG

Moduli EH

Moduli EI

Moduli EJ

Moduli EK

Moduli EL

Moduli EM

Moduli EN

Moduli EO

Moduli EP

Moduli EQ

Moduli ER

Moduli ES

Moduli ET

Moduli EU

Moduli EV

Moduli EW

Moduli EX

Moduli EY

Moduli EZ

Moduli FA

Moduli FB

Moduli FC

Moduli FD

Moduli FE

Moduli FF

Moduli FG

Moduli FH

Moduli FI

Moduli FJ

Moduli FK

Moduli FL

Moduli FM

Moduli FN

Moduli FO

Moduli FP

Moduli FQ

Moduli FR

Moduli FS

Moduli FT

Moduli FU

Moduli FV

Moduli FW

Moduli FX

Moduli FY

Moduli FZ

Moduli GA

Moduli GB

Moduli GC

Moduli GD

Moduli GE

Moduli GF

Moduli GH

Moduli GI

Moduli GJ

Moduli GK

Moduli GL

Moduli GM

Moduli GN

Moduli GO

Moduli GP

Moduli GQ

Moduli GR

Moduli GS

Moduli GT

Moduli GU

Moduli GV

Moduli GW

Moduli GX

Moduli GY

Moduli GZ

Moduli HA

Moduli HB

Moduli HC

Moduli HD

Moduli HE

Moduli HF

Moduli HG

Moduli HH

Moduli HI

Moduli HJ

Moduli HK

Moduli HL

Moduli HM

Moduli HN

Moduli HO

Moduli HP

Moduli HQ

Moduli HR

Moduli HS

Moduli HT

Moduli HU

Moduli HV

Moduli HW

Moduli HX

Moduli HY

Moduli HZ

Moduli IA

Moduli IB

Moduli IC

Moduli ID

Moduli IE

Moduli IF

Moduli IG

Moduli IH

Moduli II

Moduli IJ

Moduli IK

Moduli IL

Moduli IM

Moduli IN

Moduli IO

Moduli IP

Moduli IQ

Moduli IR

Moduli IS

Moduli IT

Moduli IU

Moduli IV

Moduli IW

Moduli IX

Moduli IY

Moduli IZ

Moduli JA

Moduli JB

Moduli JC

Moduli JD

Moduli JE

Moduli JF

Moduli JG

Moduli JH

Moduli JI

Moduli JJ

Moduli JK

Moduli JL

Moduli JM

Moduli JN

Moduli JO

Moduli JP

Moduli JQ

Moduli JR

Moduli JS

Moduli JT

Moduli JU

Moduli JV

Moduli JW

Moduli JX

Moduli JY

Moduli JZ

Moduli KA

Moduli KB

Moduli KC

Moduli KD

Moduli KE

Moduli KF

Moduli KG

Moduli KH

Moduli KI

Moduli KJ

Moduli KK

Moduli KL

Moduli KM

Moduli KN

Moduli KO

Moduli KP

Moduli KQ

Moduli KR

Moduli KS

Moduli KT

Moduli

Harta 19 Tipologjitë e apartamenteve

Për të realizuar dhe maksimizuar eficientën e ndërhyrjeve krahas modulit konstruktiv janë parashikuar dhe module të organizimit të apartamenteve.

Janë realizuar 3 module të tilla të cilat duke u bashkuar dhe pasuruar me elementet e fasadës: ballkone, llozha, kopshte dimërore dhe thyerjet e volumeve kryesore krijojnë siluetën urbanë të zonës.

Në module është marrë në konsideratë mundësia e bashkimit të apartamenteve 1+1 për të krijuar apartamente 3+1.

Kati i fundit për shkak të thyerjes së volumeve në 4 dhe 5 kat rezulton me nr më të vogël apartamentesh që përshkak të verandave të gjelbëruara kanë sipërfaqe bruto më të madhe. Këto apartamente mund të konsiderohen dhe jashtë skemës së banesës sociale për të promovuar dhe një miksitet social në territor.

Për të realizur projektin e mësipërm janë evidentuar projektet bazuar në objektivat e zhvillimit:

Infrastruktura ekzistuese shfaq problematika në masë më të madhe në rrjetin rrugor, i cili është në gjendje të keqe dhe të paplotë. Në zonë mungojnë tërësisht rrjetet e furnizimit me ujë, largimit të ujërave të zeza, telefonisë dhe internetit. Përsa i përket rrjeteve elektrike zona është e mbingarkaur pr shkak të pranisë të nënstacionit elektrik.

Në mënyrë të përmblodhur projektet që kanë të bëjnë me këtë objektiv, vijnë si më poshtë:

1. Rritja e sigurisë kundrejt strukturave të nënstacionit elektrik
2. Mbyllja e aksesit informal nga aksi kombëtar Sh85
3. Zgjerimi i rrugës “Haziz Shkupi” dhe i segmentit të ndërtuar të rrugës “Kongresi i Elbasanit” Ndërtimi i Stacionit të Autobuzit Urban.
4. Ndërtimi i vazhdimit të rrugës “Kongresi i Elbasanit”, ndërtimi i rrugës paralel me rrugën “Rinia” dhe i aksit të ri në veri perëndim të zonës. Ndërtimi i xhepit të Parkimit “drop off pranë strukturës së kopshtit.
5. Spotimi i linjave ekzistuese elektrike në tabanin e zgjatimit të rrugës rrugës “Kongresi i Elbasanit” dhe aksit paralel me rrugën “Rinia”.

Strukturat e reja në zonë janë të organizuara në 6 nënnjësi. Për të realizuar zhvillimet e parashikuara duhet të kryhen shpronësime dhe prishje e rialokime të objekteve/banorëve ekzistues.

6. Ndërtimi i nëntokës dhe i rrjeteve inxhinierike të zonës.
 - a) Ndërtimi i rrjetit të furnizimit me ujë
 - b) Ndërtimi i rrjetit të largimit të ujrave të ndotura dhe të shiut
 - c) Ndërtimi i rrjetit të furnizimit me energji elektrike dhe ndricimit publik
 - d) Ndërtimi i rrjeti të rrymave të dobta (internet, telefoni etj)
7. Ndërtimi i objekteve të shërbimit dhe banimit sipas fazave të nënnyësive.
8. Sistemimi i hapësirave urbane dhe mobilimi urban.
9. Administrimi i mbetjeve urbane dhe largimi nga zona.

Duke patur parasysh problematikat sociale të zonës,
për të bërë integrimin e popullsisë së re, dhe në të



njëjtën kohë forcimin e komunitetit që tashmë gjendet në zonë propozohen ndërhyrjet që vijnë:

10. Ndërtimi i një objekti të integruar:

o Çerdhe Kopsht

11. Krijimi i sheshit përpara objektit (7) që do të shërbejë si vendndodhje e njësisë së re administrative.

12. Krijimi i parkut të nënstacionit dhe i sheshit polifunksional pranë objekteve (15,16,17 dhe 18)

13. Krijimi i shesheve të lojrave në pjesën qendrore të nënnjësisë.

14. Përdorimi i kateve të para për funksione publike social kulturore, sportive etj:Kinema, teatër, Bibliotekë, Palestër, etj.

3.12.4 Zhvillimi i strukturave të shërbimeve ekonomike si suport i integritit social

Aspekti ekonomik dhe punësimi janë parë si faktorët kryesorë në konceptimin e zonës, duke propozuar struktura ndërrmarjesh dhe punishte të vogla të përshtatshme për zona rezidenciale. Projektet që do të realizojnë synimin e këtij objekti vijnë si më poshtë.

- Ambiente shërbimi me qera të kontrolluar
- Zyra institucionesh publike dhe private
- Shërbime shëdetësorë: farmaci, klinika konsultimi etj.

3.13 Plani i veprimeve për realizimin e zhvillimit

Projektet e zhvillimit të sipërpërmendura, janë të gjithë afatshkurtër si rrjedhojë e emergjencës për të siguruar banesat sociale. Pavarësisht nevojës për të realizuar banesat është thelbësore ndjekja e disa hapave në realizimin e qëllimit. Ndërhyrjet e para në territor kanë të bëjnë me rehabilitimin e infrastrukturës ekzistuese, përgatitjen e territorit për ndërtim, e më pas ndërtimin sipas parametrave të propozuar, në radhën e mëposhtme:

Prishjet e strukturave ekzistuese ish industriale në zonë. Sistemimi i aksesit në zonë. Ndërtimi i rrjetit rrugor të propozuar dhe i rrjeteve të tjera infrastrukturorë. Rrethimi i shtyllave të energjisë elektrike dhe ndërrmarja e masave të nevojshme mbrojtëse në kufi të nënstacionit elektrik.

Ndërtimi në zonë rekomandohet të fillojë në pjesën veriperëndimore ku nuk ka objekte ekzistuese.

Shpronësimi gradual i pronave duke akomoduar banorët e zonës në objektet e reja të ndërtuara.

Tabela 8 Projektet e zhvillimit

Projekte	Afati	Faza	Kohëzgjatja	Kosto (lekë)	Treguesit e monitorimit
Rehabilitimi i infrastrukturës					
1 Rritja e sigurisë kundrejt strukturave të nënstacionit elektrik	afatshkurtër	1 muaj	2,960,000	Nr i aksidenteve	OSHEE
2 Mbyllja e aksesit informal nga aksi kombëtar Sh85	afatshkurtër	1 muaj	2,370,000	Nr i aksidenteve	ARRSH
3 Prishja e objekteve ekzistuese dhe përshtatje e terrenit sipas kuotave të projektit	afatshkurtër	3 muaj	138,050,000	m3 mbetje të larguara	Bashkia/FSHZH
4 Zgjerimi dhe asfaltimi i akseve ekzistuese (rikonstruksion rrugesh ekzistuese)	afatshkurtër	6 muaj	32,810,000	km rrugë të rehabilituara	Bashkia/FSHZH
5 Plotësimi i rrjetit rrugor (ndërtim rrugesh të reja)	afatshkurtër	6 muaj	104,790,000	km rrugë të reja	Bashkia/FSHZH
6 Ndërtimi i rrjetit të furnizimit me ujë dhe kanalizimeve	afatshkurtër	12 muaj	134,110,000	Sip e mbuluar nga furnizimi me ujë të pijshëm	Bashkia/FSHZH , UKD
7 Ndërtimi i rrjetit të furnizimit me energji elektrike dhe ndricimit publik dhe rrjeti i rrymave të dobëta (internet, telefoni etj.)	afatshkurtër	12 muaj	232,260,000	Stabiliteti i furnizimit me energji, Mbulimi i zonës me shërbim telefonik, internet	Bashkia/FSHZH OSHEE, Operatortët e rrymave të dobëta
Punime Ndërtimi					
8 Ndërtim kopesht + çerdhe	afatshkurtër	6 muaj	100,000,000	Nr i përdoruesve	Bashkia/FSHZH
9 Ndërtimi i parkimeve në shërbim të vizitorëve (parkimet për banorët do të jenë nëntokë)	afatshkurtër	6 muaj	885,600,000	Nr i vendparkimeve	Bashkia/FSHZH
10 Ndërtim sheshe, mobilim urban, gjelberim	afatshkurtër	12 muaj	2,024,000,000	Sip sheshi /gjelbërimi	Bashkia/FSHZH
11 Ndërtim objekte banimi + shërbime	afatshkurtër	12 muaj	2,883,000,000	Sip e ndërtuar / nr apartamentesh	Bashkia/FSHZH
Vlera totale e investimit të nevojshëm			6,539,950,000		

3.14 Nevojat për ndryshime në PPV

Rregulloret Vendore të Planifikimit

Plani Përgjithshëm Vendor – Qytetit Durrës

RREGULLORE		A.7
Zona Rezidenciale		Kategoria e përdorimit të tokës
Zonat mikte Rezidenciale dhe Mikro-Ndërmarrje (Shkozet)		Kategoria e zonimit
PARAMETRA TË PËRGJITHSHËM (të zonës)		
Residence dhe facilitetet perkatese si garazhe, dhoma-depo dhe qilare; magazine/dyqane shumice; punishte artizanati; facilitete publike te interesit te pergjithshem; zyra publike dhe private (banka, zyra postare etj.); aktivitete produktive sekondare te mikro-ndermarrjeve ose atyre familjare; cdo aktivitet tjeter i cili pershtatet me qellimet rezidenciale dhe krijon oportunitete punesimi.		Përdorimi i lejuar
Aktivitete produktive me ndikim të mesëm dhe të lartë (zhurmat, standardet e ndotjes së ujit dhe ajrit) Ndërmarrjet me më shumë se 30 punëtorë Hotele dhe aktivitetet rekreative		Përdorime të ndaluara
PDV IZUV		Statusi i zhvillimit
10% Rruge 10% Infrastruktura Sekondare	Toke publike Toke publike	Parametrat e zhvillimit të përgjithshëm
RREGULLORE PLANIFIKIMI (të parces)		
Min: 550m ²		Madësia e parces
1.2 (IZUV = 1.4)		Intensiteti i ndërtimit (i)
50%		Ksht
14 m		Lartësia
4 kate		Fasadea e parces
Min 17m		Parkime
2 parkim (16.5m ²) për njësi banimi (100m ²) 1 parkim për 50m ² sipërfaqe tregtare		
INSTRUMENTE TË MENAXHIMIT TË TOKES		
Bashkim toke 10%		IZUV Kontribut me toke

Figura 25 Fragment nga rregullorja e PPV-së së Qytetit të Durrësit

Propozimi strategjik I PDyV-së ruan orientimin e dhënë nga PPV-ja për zonën si Zonë mikse me Shërbime, ndonëse në parimin e zhvillimit kemi një përqindje më të lartë banimi se sa shërbimesh.

PDyV-ja parashikon në zonë dhe ndërtimin e një strukture të integruar arsimore parashkollore. PPV parashikon një strukturë të tillë, por PDyV-ja rikompon vendndodhjen e strukturës.

Përsa i përket parametrave të zhvillimit, aktualisht PDyV orienton një zhvillim me intensitet dhe Koeficient shfrytëzimi të truallit më të ulët se ai i parashikuar në PPV, por me lartësi më të madhe. Lartësia e zonës shkon nga 4 kat në 5 kat.

Ndryshimi në PPV mund të përmbledhet në saktësim të përdorimeve dhe në rregulloren e vetë PPV-së.

4. Rregullorja e Planit dhe Udhërrëfyesi Arkitektonik

PJESA I- DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1. Objekti

Rregullorja e PDyV-së ka për objekt përcaktimin e rregullave dhe kushteve të zbatueshme në lidhje me zhvillimin e banesave sociale si dhe rregulla të zbatuara në nivele të tjera planifikimi, Planet e Përgjithshme Vendore (PPV-Durrës) dhe/ose Plane sektoriale në Nivel Bashkiak, që garantojnë zbatimin e PDyV-së dhe mbrojtjen e territorit, bazuar në kuadrin ligjor në fuqi.

Neni 2. Qëllimi

Qëllimi i Rregullores është që nëpërmjet përcaktimit të rregullave dhe parametrave të zhvillimit, të lehtësojë strukturat përgjegjëse në lëshimin e lejeve të ndërtimit për objektet dhe infrastrukturën e parashikuara në zonë.

Neni 3. Përkufizime

1. **“Bllok”** është një sipërfaqe toke e kufizuar nga të gjitha anët nga rrugë ose një kombinim rrugësh, parqesh publike, hapësirë e rezervuar për vepra publike, ose vepra të tjera të infrastrukturës së lëvizjes;
2. **“Dendësi banimi”** është raporti ndërmjet numrit të banorëve me sipërfaqen bruto të njësisë strukturore.
3. **“Hapësira e lirë”** është pjesa e një njësie zonimi (mund të përmbajë kopshte dhe oborre), e cila është e hapur dhe e lirë (jo e zënë), nga niveli më i ulët deri në qiell, duke përjashtuar zënie të veçanta të lejuara dhe të përdorshme nga të gjithë personat që banojnë/përdorin godinat e njësisë së zonimit. Në varësi të kategorisë së zonimit, sasia e hapësirës së lirë të nevojshme përcaktohet nga koeficienti i shfrytëzimit për rrugë (KSHR), koeficienti i shfrytëzimit për hapësira publike (KSHP), rregullat minimale për oborret ose të zënies maksimale të territorit.
4. **“Hapësira e ndërtueshme”** ose gjurma e objektit është fragmenti i parcelës apo njësisë, i zënë nga objekte ekzistuese dhe të propozuara, brenda të cilit një objekt mund të ndërtohet, bazuar në rregullat e zhvillimit. Raporti i hapësirës së ndërtueshme me sipërfaqen e parcelës përcaktohet nga Koeficienti i shfrytëzimit të territorit (KSHT), që shprehet në “%”.
5. **“Intensiteti i ndërtimit”** është raporti i sipërfaqes totale të ndërtimit mbi tokë me sipërfaqen e njësisë ose parcelës. Përcaktohet bazuar në nenin 38 të VKM nr. 408 datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, ndryshuar.
6. **“Lartësia e objektit”** është ajo lartësi e cila matet nga niveli i tokës së sistemuar deri në kulmin e çatisë.
7. **“Objekt”** është një strukturë që:
 - i. është e fiksuar në tokë në mënyrë të përhershme;
 - ii. ka një ose më shumë kate, me tarracë ose çati;
 - iii. kufizohet nga hapësirë e lirë apo linjat kufizuese të një njësie zonimi.
 - iv. Në objekt nuk përfshihen struktura të tilla si panele reklamash, gardhe, kulla radioje (telekomunikacioni) ose struktura me sipërfaqe të brendshme, që nuk janë të

askesueshme për aktivitet njerëzor si kontenierë gaz, çisterna, oxhaqe, kulla distilimi vaji apo struktura të ngjashme.

8. **“Përdorimet e autorizuar të zënies së tokës”** për një njësi të caktuar, vlerësohen përdorimet e lejuara në atë njësi, sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje për kategoritë bazë dhe në përputhje me Planin e Përgjithshëm Vendor.
9. **“Servitut”** është barra që i ngarkohet një prone për përdorimin dhe dobinë e një prone të një pronari tjetër. Është një e drejtë kalimi e ndryshme nga rruga, që siguron mundësi kalimi për automjetet dhe këmbësorët nga një rrugë në çdo njësi banimi, etj., të përfshirë në një zhvillim objektesh ose segmente objektesh, ku ka pesë ose më shumë njësi banimi etj., të vendosura, në një distancë më të madhe se 15 m nga fundi i rrugës. Rregullat e servitutit aplikohen sipas Kodit Civil. Organet kompetente kanë të drejtë të vendosin servitutet detyruese, si pjesë e dokumentave të planifikimit dhe zhvillimit;
10. **“Sipërfaqja e një objekti”** është shuma e sipërfaqeve bruto të çdo kati.
11. **“Vija e ndërtimit” ose “Vija e kuqe”**, është kufiri i lejuar për vendosjen e një ndërtimi në anët e trupit të rrugës, që i referohet ose vija kufizuese e të gjithë brezave mbrojtës, si për shembull brezat mbrojtës të përcaktuar nga nga Ligji Nr.8378, datë 22.7.1998 “Për Kodin Rrugor”, i ndryshuar, brezat mbrojtës të zonave të mbrojtura nga legjislacioni i mjedisit, kulturës, energjisë, etj, si edhe breza mbrojtës të përcaktuar nga dokumentet e planifikimit. Ky kufi nuk mund të shkelet/ kalohet nga objekti dhe pjesë të veçanta të tij.
12. **“Vija e rrugës”** është vija e parcelave që ndajnë një rrugë (sipas klasifikimit dhe kriterëve të akteve ligjore në fuqi), nga çdo lloj tjetër toke. Një vijë ndërtimi mbizotëron mbi vijën e rrugës në aplikimin e rregullave të oborreve, lartësive, tërheqjes dhe është si rregull më e tërhequr në drejtimin e kundërt të vijës së rrugës;
13. **“Zonimi”** është ndarja e një territori në njësi dhe nënnjësi strukturore për qëllime planifikimi dhe kontrolli zhvillimi të territorit.
14. Termat e tjerë të përdorur në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim me ata të përcaktuar në nenin 3 të ligjit nr. 107, datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” dhe aktet nënligjore të dala në zbatim të tij, si dhe legjislacionit në fuqi për aq sa është i zbatueshëm.

Neni 4. Kodet unike identifikuese të nënnjësisë të zhvillimit

1. Territori i zonës është ndarë në njësi dhe nënnjësi strukturore që krijohen në territor pasi janë përcaktuar hapësirat e nevojshme për rrugë, sheshe publike dhe gjelbërim publik.
2. Kriter në përcaktimin e nënnjësisë është konsideruar gjendja ekzistuese e territorit, prania në të e objekteve ekzistuesë dhe prioriteti në zhvillim, bazuar dhe në pronësinë e tokës.
3. Çdo kod nënnjësie përcaktohet sipas rregullores së planifikimit:
 - a. [Kodi i Bashkisë_Kodi i Sistemit Territorial_Kod i i Kategorise Baze të Përdorimit te Tokes_Nr. rendor i zonës]
 - b. [Kodi i Bashkisë_Kodi i Sistemit Territorial_Kodi i Nënkatëgorise kryesore të Përdorimit te Tokes_Nr. rendor i zonës/Nr. rendor i njësisë]
 - c. [Kodi i Bashkisë_Kodi i Sistemit Territorial_Kod i i funksionit kryesor_Nr. rendor i zonës/Nr. rendor i njësisë/ Nr. rendor i nënnjësisë/]

4. Në rastin e zonës subjekt hartimi të PDyV-së kodet do të jenë psh:
- Kodi i Zonës: **DR_UB_A_1** (ku "1" është numri i zonës së re të zhvillimit)
 - Kodi i Njesisë: **DR_UB_A2_1/1**
 - Kodi i nënnjesisë: **DR_UB_A2-1_1/1/1**

Neni 5. Zonat e kufizimit të zhvillimit

1. Në zonat e kufizimit përfshihen:
- Brezat e rezervuar të rrugës interurbane kryesore (kategoria B), që kalon në veri të zonës në studim dhe sipas ligjit Nr. 8378, datë 22.7.1998 Kodi Rrugor i Republikës së Shqipërisë (me ndryshimet), dhe vendimit nr.153, datë 7.4.2000 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zbatimit të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë", (me ndryshimet), si dhe të gjitha aktet e tjera të dala në zbatim të tyre. Këto breza kanë një gjërësi sigurie prej 20 m nga trupi i rrugës.
 - Brezat e rezervuar të nënstacionit elektrik dhe të linjave të tensionit të lartë, bazuar në ligjin Nr. 8734, datë 1.2.2001, "Për garantimin e sigurisë së punës të pajisjeve dhe të instalimeve elektrike" dhe Rregullores për Sigurimin e Shfrytëzimit Teknik.
 - Largësia nga linjat ajrore 20 kv është 2 m
 - Largësia nga linjat ajrore 35-110 kv është 4 m
 - Largësia nga linjat ajrore 154 kv është 5 m
 - Largësia nga linjat ajrore 220 kv është 6 mNë zonë nga informacioni i marrë nga OSHEE kalojnë linja ajrore 110KV dhe 35 KV.
 - Brezat e rezervuar të kanalit kullues bujqësor, ndodhur në perëndim të zonës, pranë këtij kanali kullues aplikohet distanca prej 4 m nga skarpata sipas përcaktimeve të ligjit Nr. 24/2017 "Për administrimin e ujitjes dhe të kullimit"
2. Përpara çdo leje ndërtimi në afërsi të brezave të rezervuar duhet të merret konfirmimi nga autoritetet përgjegjëse.
3. Në zonë nuk ka elementë të trashëgimisë kulturore, pjesë e kategorizimit "M- Monumente" dhe subjekt i ligjit 27/2018 "Për trashëgiminë kulturore dhe muzetë". Nëse gjatë punimeve të ndërtimit do të hasen gjetje arkeologjike, duhet bërë njoftimi i Agjencisë së Shërbimit Arkeologjik dhe duhet përshtatur dokumenti i PDyV-së sipas rastit në përputhje me nenin 48 të kësaj rregulloreje.

Neni 6. Kategoritë, Nënkatëgoritë e përdorimit të tokës dhe Funksionet

1. Sipas përcaktimeve të VKM-së nr 887, datë 24.12.2019 "Për përcaktimin e rregullave dhe të procedurës së përshpejtuar për hartimin dhe miratimin e Planit të Detyruar Vendor, si

dhe procedurës së miratimit të lejeve të zhvillimit/ndërtimit, në rastet e fatkeqësisë natyrore" dhe VKM-së nr. 686, datë 22.11.2017 "Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit", e ndryshuar, Plani Detyruar Vendor detajohet deri në nivelin e funksioneve të përdorimit të tokës.

2. Kategoritë, nën kategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës në Zonën 1-Shkozet jënë:

KODI I SISTEMIT	SISTEMI	KODI I KATEGORISË	KATEGORIA	KODI I FUNKSIONIT	FUNKSIONI
U	URBAN	A	BANIM	A2-2	BANIM DHE SHËRBIME
		AS	ARSIM	AS1-2	KOPSHT/ ÇERDHE
		SHA	AKTIVITETE SHOQËRORE DHE ARGËTIMI	AR1-5 AR 1-6	HAPËSIRË E GJELBËR/ E PËRBASHKËT KËND LOJRASH
IN	INFRASTRUKTUROR	INT	INFRASTRUKTURË TRANSPORTI	INT1-6	RRUGË LOKALE
				INT1-7	PARKIM

Neni 7. Aktivitete dhe funksione

- Kjo rregullore krijon mundësi për kombinimin e aktiviteteve në territor. Kombinimi i këtyre aktiviteteve duhet të jetë në përputhje me treguesit e ndikimit në mjedis (ndotja e ajrit dhe akustike, gjenerimi i trafikut, prania e infrastrukturës dhe administrimi i rrezikut).
- Aktivitetet e kombinuara (mikse), duhet të lokalizohen përgjatë rrugëve.
- Në miratimin e lejeve të ndërtimit mund të lejohen aktivitete dhe funksione të tjera në nënnjësi bazuar në parimet e mëposhtme:
 - Aktivitetet dhe funksionet e lejuara në një nënnjësi strukturore nuk duhet të jenë kundërshtim me qëllimin e ndërhyrjes dhe përdorimit të tokës
 - Aktivitetet dhe funksionet e lejuara mund të transformohen brenda njësive/nënnjësive dhe brenda kategorive bazë, në respekt të treguesve të ndikimit në mjedis dhe përdorimeve të lejuara, ndaluar apo kushtëzuara të shprehura në nenin në vijim.
 - Çdo lloj aktiviteti dhe funksioni, duhet të respektojë normativat në fuqi, përvoja, përvoja e përkjet niveleve kufi për zhurmat, ndotësit e ajrit, ujit, tokës, etj.
 - Objektet e parashikuara janë 3-4-5 kat me një kat parkim nëntoke. Katet e para janë mikse përgjatë rrugëve kryesore dhe banimi në brendësi të bllokut. Katet përdhe banim mund të transformohen gjatë lejes së ndërtimit në funksione të tjera sipas përdorimeve të lejuara.
- Pas ndërtimit të zonës lejohen transformime të aktiviteteve dhe funksioneve si vijon:
 - Ndalohet kategorikisht ndërhyrja në strukturën e objektit.
 - Funksionet e Shërbimeve(S), Institucione (IS), Shëndetësi (SH), Aktivitete Shoqërore & Argëtimi (SHA) të vendosura në katë përdhe mund të transformohen në funksione të tjera brenda këtyre kategorive.
 - Funksionet e Banimit të vendosura në katet përdhe mund të transformohen në Funksione të Shërbimeve(S), Institucione (IS), Shëndetësi (SH), Aktivitete Shoqërore & Argëtimi (SHA) dhe anasjelltas.

- d. Funksionet e banimit mund të transformohen në funksione të kategorisë S1-Shërbime Akomodimi dhe Argëtimi- Bujtina, Fjetina, "Fjetje dhe mëngjes" (B&B) apo Hotel.
- e. Çdo ndryshim funksioni duhet ndodhë vetëm pas pajisjes me lejen përkatëse nga autoritetit përgjegjëse.

Neni 8. Përdorimet e lejuara, të kushtëzuara dhe të ndaluara

1. Kategoritë e autorizuar të zënies ose përdorimit të tokës, duhet të jenë në përputhje me të gjitha ligjet dhe rregullat kombëtare dhe vendore, duke i kushtuar rëndësi posaçërisht organizimit, shpërndarjes së shërbimeve publike, higjienës dhe shëndetit publik, mbrojtjes nga rreziqet (ndotja), ruajtjes së tipareve dhe burimeve natyrore, rrezikut natyror/forcave madhore, rrezikut teknologjik dhe parimeve të zhvillimit të qëndrueshëm.
2. Në varësi të kategorisë kryesore të përdorimit të nënnjësië lejohen përdorimet e mëposhtme:
 - a. Në nënnjësitë me përdorim sipas kategorisë bazë A-Banim:
 - i. S1-Shërbime Akomodim dhe Argëtimi: Të lokalizuara në katet përdhe ose dhe në formën e strukturave të vogla mikpritëse sipas përcaktimeve të nenit 7.
 - ii. S2-Shërbime Tregtare dhe Biznesi: Të lokalizuara në katet përdhe të objekteve dhe vetëm në njësi ekonomike të vogla dhe të mesme.
 - iii. IS2-Shërbim Publik: Të lokalizuara në katet përdhe. Në objektin (7) lejohen në katin përdhe dhe në katin e parë. Përfshijnë shërbime publike dhe administrative në njësi ekonomike të vogla dhe të mesme.
 - iv. IS3-Shërbim Social: Të lokalizuara në katet përdhe. Përfshijnë shërbime publike dhe administrative në njësi ekonomike të vogla dhe të mesme.
 - v. IS4-Shërbim Diplomantik: Në varësi të kërkesave, mund të lejohet transformimi në këto funksione.
 - vi. IS5-Institucione Financiare: Të lokalizuara në katet përdhe. Përfshijnë shërbime administrative në njësi ekonomike të vogla dhe të mesme.
 - vii. IS6-Institucione Fetare: Në varësi të kërkesave lejohen hapësira lutjeje, meditimi dhe predikimi në katet përdhe të objekteve.
 - viii. SH1-Shërbim Ambulator: Të lokalizuar në katet përdhe. Përfshijnë shërbime shëndetësore plotësuese: farmaci, studio mjekësore apo dentare etj. Preferohen njësi ekonomike të vogla dhe të mesme.
 - ix. AR1-Hapësira Publike: Përveç njësive që janë totalisht të dedikuara për hapësirë publike në njësitë e banimit lejohen funksione të hapësirës publike rekreative.

- x. AR2-Aktivitetet Kulturore: Të lokalizuara në katet përdhe. Përfshijnë funksione si: Bibliotekë, Galeri Arti, Kinema Teatër etj Preferohen njësi ekonomike të vogla dhe të mesme.

- xi. AR3-Aktivitetet Sportive dhe Rekreative: Përveç njësive që janë totalisht të dedikuara për hapësirë publike sportive apo rekreative në katet përdhe lejohen struktura sportive apo rekrative të lidhura me mirëqënien e trupit dhe të mendjes (palestra, spa etj)

- b. Në nënnjësitë me përdorim sipas kategorisë bazë AS.Arsim lejohet vetëm përdorimi bazë sipas kategorisë AS1-Arsim Parashkollor.

- c. Në nënnjësitë me përdorim sipas kategorisë bazë INT.Infrastruktura Transporti lejohet kalimi i linjave të të gjitha kategorive të tjera të Sistemit Infrastruktural.

- d. Në nënnjësitë me përdorim sipas kategorisë bazë AR1 –Hapësira publike lejohen vetëm aktivitetet të hapura ose në struktura provizore të nënkategorive bazë: AR2-Aktivitetet Kulturore, AR3-Aktivitetet Sportive dhe Rekreative dhe S2-Sherbime Tregtare dhe Biznesi (tregje e panaire sezonale).

3. Në zonë lejohen vetëm nëse plotësojnë kushtet e cituara në pikën 1 dhe vetëm nëse janë të domosdoshme për funksionimin e zonës përdorimet e mëposhtme:

a. Sistemi Infrastruktural:

- i. IEN-Infrastrukturë Energjitike: IEN1-Elektrike, IEN4-Eolike, IEN4-Diellore: Këto përdorime lejohen në formën e Kabinave Elektrike në shërbim të zonës, në shtyllat dhe linjat elektrike të pranishme në territor; Shtyllave Eolike dhe paneleve diellore në tarracat e objekteve.

- ii. ITK-Infrastrukturë Telekomunikacioni: ITK2- Antena në strukturat e taracave vetëm pas pajisjes me lejen përkatëse dhe nëse janë të kamufluara në arkitekturën e objektit.

- iii. IUK-Infrastrukturë Ujësjellës – Kanalizime: IUK1-Ujësjellës, të lokalizuara në katin nëntokë: vetëm Depo Uji në funksion të banorëve dhe Depo Grumbullimi Ujërave të Shiut për përdorime uji sanitar.

- iv. IMB.Infrastrukturë Menaxhimi Mbetjesh: Sipas planit të menaxhimit të mbetjeje, pika riciklimi dhe/ose kompostimi në vend për përdorim të zonave të gjelbra të zonës.

4. Në të gjithë zonën janë të ndaluara:

- a. Të gjitha përdorimet (Kategoritë, Nënkatëgoret dhe Funksionet sipas përcaktimeve të VKM nr.686, datë 22.11.2017 "Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit") e Sistemit Bujqësor, Sistemit Natyror dhe Sistemit Ujor.

b. Të gjitha përdorimet (Kategoritë, Nënkatëgoritë dhe Funksionet sipas përcaktimeve të VKM nr.686, datë 22.11.2017 "Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit") e Sistemit Infrastrukturor, përveç atyre të listuara në pikën 2 dhe 3 të këtij neni.

c. Të gjitha funksionet apo nënkategoritë e përfshira në kategoritë bazë të Sistemit Urban të listuara në vijim:

i. IE - Industri Ekonomi

ii. ZU- Zona ushtarake

iii. V - Varreza

Neni 9. Qëllimi i ndërhyrjes

1. Qëllimi i ndërhyrjes në territor tregon objektivat që duhet të arrihen nëpërmjet zhvillimit/ndërhyrjes së autorizuar në njësinë përkatës.
2. Në njësitë në studim ndërhyrja kryesore konsiston në **Rizhvillim**: procesi i zhvillimit dhe i rindërtimit të një territori, i cili është i ndërtuar, por i degraduar dhe kryesisht me mungesa të funksioneve kryesore.
3. Ndërhyrje të tjera janë:
 - i. Në brezat e rezervuar ku krijohet dhe parku urban aplikohet **Rigjenerim/ përtëritje**: procesi i përmirësimit të kushteve ekonomike, fizike, sociale dhe mjedisore të një territori apo ndërtimi.
 - ii. Në hapësirat e rezervuara për infrastrukturë rrugore deri në realizimin e saj do të aplikohet rezervimi i territorit.
4. Në të gjithë zonën duhet të bëhet vlerësimi dhe rialokimi i strukturave ekzistuese.

Neni 10. Standardet e ndërtimit

1. Të gjitha ndërhyrjet në zonë duhet të zbatojnë masat mbrojtëse dhe standardet sipas legjislacionit përkatës.
2. Intensiteti sizmik:
 - a. Zona në studim klasifikohet si truall i kategorisë II sipas KTP - N.2 - 89, truall i klasës E sipas Eurokodit 8 (EC - 8, 2003).
 - b. Parametrat kryesore të rrezikut sizmik të zonës në studim në kushte trualli shkëmbor ($V_s, 30 = 117 \text{ m/sek}$) janë: për periudhë përsëritje 475 vjet: shpejtimi maksimal $PGA = 0.268 * g$, ndërsa shpejtimi spektral në periodën 0.2 sek $Sa (0.2 \text{ sek}) = 0.626 * g$ dhe për periodën 1.0 sek $Sa (1.0 \text{ sek}) = 0.183 * g$.
 - c. Sipas Kodit Shqiptar të Projektimit KTP N.2 - 89 parametrat për zonën janë: intensitet 9.0 ballë (MSK - 64), truall i kategorisë II: $kE = 0.36 g$, $\beta (T) = 2.0$, dhe shpejtimi spektral maksimal: $Sa (T) = 0.36 \times 2.0 = 0.720 g$, $TC = 0.4 \text{ sek}$, $TD = 1.23 \text{ sek}$.
3. Studimi gjeologjik i zonës rekomandon pilota në thellësinë 10-15 m. Gjatë fazës së projektimit duhet të bëhen studime specifike nisur nga projekti që synohet të realizohet.
4. Udhëzime më të detajuara duhen të jepen në studimin sizmik e gjeologjik të detajuar të parcelave subjekt kërkese për zhvillim.

5. Gjatë zbatimit të PDyV-së duhet të respektohen edhe parimet e përcaktuara nga kodet e etikës profesionale.

Neni 11. Madhësia e parcelës

1. Parcela që konsiderohet në llogaritje të parametrave të zhvillimit (KSHT dhe I), është pjesa e territorit të njësisë që mbetet pasi zbritet sipërfaqja e rrugëve, shesheve, hapësirave të hapura dhe përdorimeve të tjera me karakter publik.
2. Madhësia minimale e parcelës është e detyrueshme dhe përkon me kufinj të nënjesisë të përcaktuar në PDyV.

Neni 12. Nënndarja për qëllime zhvillimi dhe detyrimet përkatëse

1. Kufiri i zonës në studim është përcaktuar me VKM Nr. 62, datë 29.1.2020 "Për shpalljen e Zonës së Re për Zhvillim në njësinë administrative Durrës, Bashkia Durrës, dhe caktimin e Fondit Shqiptar të Zhvillimit si njësi zbatuese".
2. Çdo parcelë që ndodhet në kufi të zonës ose pjesërisht e përfshirë në zonë është analizuar për të kuptuar ndarjet e nevojshme:
 - a. Parcelat e zonës kadastrale 8516 në pronësi publik: 14/16; 14/21; 14/34; 14/6; dhe 14/7 dhe në pronësi privat 14/18; 14/67; 14/68 dhe 14/69 duhet të ishin ndarë me realizimin e rrugës Shkozet Plepa. Këto parcela duhet të ndahen sipas përdorimit dhe administrimit.
 - b. Parcelat e zonës kadastrale 8516 në pronësi publik me funksion rrugë: 10/12; 15/34; trotuar: 10/2; 10/4 shesh: 10/205; 14/44 dhe hekurudhë: 14/1 që ruajnë funksionin e tyre nuk ndahen. Parcela 14/44 duhet të kalojë nga lloji i pasurisë "Hekurudhë" në llojin e Pasurisë "Rrugë".
 - c. Parcelat e zonës kadastrale 8516 me pronësi privat: 10/100; 10/99 dhe 14/3 si dhe me pronësi publik 10/200; 10/207; 10/208; 10/209; 14/22; 15/17; 15/18 si dhe parcela pa informacion 14/17 duke qënë se kanë jashtë kufirit sipërfaqe të pakonsiderueshme (më pak se 10% e totalit të parcelës) nuk ndahen por përfshihen tërësisht në zhvillim.
 - d. Parcelat e zonës kadastrale 8516 në pronësi publik: 14/23; 15/12; 10/204; 10/237 dhe 10/155 që ndahen nga kufiri i zonës do të ndahen sipas kufirit pas matjeve topografike në terren.
 - e. Parcelat private 10/39; 10/75 që përfshihen në njësinë DR_UB_AR-5_1/5/1 rekomandohen të përjashtohen nga zhvillimi për të ulur kostot e shpronësimit.
3. Parcelat e prekura nga rrjeti i brendshëm infrastruktur i të zonës duhet të ndahen dhe regjistrohen përpara parcelave të reja të nën njësisë:
 - a. Parcelat e prekura nga infrastruktura janë: 10/100(pronësi private); 10/110 (pronësi private); 10/111(pronësi private); 10/12; 10/146(pronësi private);

10/204; 10/205; 10/207; 10/208; 10/209; 10/210; 10/211; 10/212; 10/213; 10/214; 10/215; 10/221; 10/222; 10/223; 10/224; 10/225; 10/27; 10/39(pronësi private); 10/4; 10/43(pronësi private); 10/58; 10/96(pronësi private); 10/97(pronësi private); 10/98(pronësi private); 10/99(pronësi private); 14/1; 14/17(pronësi pa informacion); 14/20; 14/23; 14/3(pronësi private); 14/44; 14/47; 15/15; dhe 15/5.

b. Projekti i Zbatimit të infrastrukturës do të përcaktojë qartësisht pjesën parcelës që do të kalojë në funksion të infrastrukturës.

c. Parcelat private të përfshira në realizimin e infrastrukturës do të kompensohen në zonë.

4. Parcelat e përfituara nga nëndarjet e përcaktuara në pikën 2 dhe 3 të këtij neni si dhe parcelat e tjera të përfshira në nënnjësitë e zonës, do të gëzojnë të njëjtat të drejta pavarësisht përdorimit të parashikuar nga PDyV-ja.
5. Parcelat e reja të krijuara nga procesi i nënndarjes regjistrohen në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme vetëm pasi rrjeti rrugor dhe infrastrukturat për secilën parcelë të re të krijuar nga nëndarja të jenë ndërtuar në përputhje me planin e nënndarjes dhe regjistruar në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme, në përputhje me marrëveshjen midis zhvilluesit/pronarit dhe autoritetit të planifikimit.
6. Infrastrukturat që regjistrohen në pronësi të pronarëve privatë të parcelave detyrimisht mirëmbahen prej tyre në përputhje me kushtet kohore, teknike dhe të cilësisë të vendosura për këtë qëllim në dokumentin e lejes së ndërtimit.

Neni 13. Bashkimi i parcelave për qëllime zhvillimi dhe detyrimet përkatëse

1. Bashkimi i parcelave për qëllime zhvillimi do të kryhet pas ndëndarjes për rrugë dhe përjashtimit të parcelave që dalin nga kufiri i zonës.
2. Bashkimi i parcelave do të bëhet sipas nënnjësive përkatëse.
3. Parcelat që janë midis 2 nënnjësive që nuk janë ndarë me rrugë përpara bashkimit do të ndahen sipas kufirit të nënnjësive përkatëse.
4. Parcelat që do të krijohen pas bashkimit në nënnjësitë DR_UB_AS1-2_1/1/2; DR_UB_AR1-5_1/2/2; DR_UB_AR1-5_1/4/1 do të regjistrohen në pronësi të bashkisë sipas funksioni publik përkatës. Projekti i zbatimit do të piketojë saktësisht kufinj të ri të parcelave të krijuara/

Neni 14. Eliminimi i barrierave arkitektonike

1. Të gjitha ndërhyrjet: ndërtimet e reja, ndërhyrjet në infrastrukturën rrugore dhe në hapësirat publike duhet të marrin në konsideratë dhe VKM Nr.1503, datë 19.11.2008:

Rregullorja “Për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuar” si dhe udhëzimet përkatëse.

2. Terreni i sistemuar në 2 kuota kryesore aksesohet me anë të shkallareve dhe panduseve.
3. Hapi i shkallës publike duhet të jetë i aksesueshëm nga të gjithë, komod dhe me shesh pushime të gjëra minimalisht 120 cm (2 hapa).
4. Shkallët dhe panduset publike duhet të jenë të shoqëruar me korrimano të paktë në njërin kah.
5. Pjerrësia e pandusit nuk duhet të kalojë 6%.
6. Përgjatë vijave të bardha, nuk duhet të ketë puseta që vështirësojnë aksesin, trotuari në këto segmente duhet të ulet.

Neni 15. Rregullat e ruajtjes së peizazhit

1. Prania e nënstacionit elektrik, në afërsi të zonës, ka një impakt negativ vizual në peizazhin e zonës. Për të ulur këtë impakt janë parashikuar disa mënyra të organizimi të zonës.
 - i. Gjelbërimi i zonës duhet të maskojë shtyllat dhe linjat e tensionit.
 - ii. Orientimi i objekteve është bërë i tillë që të mos ketë ballafaqim të drejtë përdrejtë me shtyllat e tensionit.
2. Problematika e zonës: prania e shtyllave të tensionit të lartë dhe informacioni që në territor ka kaluar degëzim i hekurudhës duhet të kthehen në një element identifikues të zonës duke i përfshirë në parkun e ri që do të krijohet.

PJESA II - DISPOZITA TË PËRBASHKËTA PËR TË GJITHA NËNNJËSITË**KREU I - RREGULLA PËR VOLUMETRINË E OBJEKTEVE****Neni 16. Vija e ndërtimit**

3. Tërheqja e vijës së ndërtimit (vija e kuqe) nga vija e rrugës, përcaktohet në varësi të kategorisë të zonimit dhe kategorive të rrugës.
4. Vija e ndërtimit merr në konsideratë udhëzimet e VKM nr. 153, datë 07.04.2000 "Për miratimin e Rregullores së Zbatimit të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë", si kusht realizimi i brezave të sigurisë, si dhe përcaktohet për të arritur një tipologji të caktuar urbane në rrugët lokale F.
5. Në zonë nuk promovohet një vijë ndërtimi statike por lëvizje dinamike të objekteve përgjatë rrugëve.
6. Të gjitha objektet kanë një fashë 2-5 m përreth ku gjatë projektit mund të krijojnë llozha, ballkone, kopshte dimërore, volume të mbyllur.
1. Në ballafaqimin me aksin e kategorisë B dhe linjat e tensionit të lartë prioritet kanë brezat mbrojtës, që derivojnë nga legjislacioni në fuqi, në rastin kur parashikojnë distanca më të mëdha, mbi rregullat e njësive të planit.
2. Distancat e sigurisë, dhe distancat nga aksi rrugor i vijave të ndërtimit janë orientuese dhe do të përcaktohen qartë në gjatë projektit të zbatimit të objekteve të veçanta.

Neni 17. Lartësia e katit sipas funksionit

1. Lartësia e objektit jepet në metra dhe në numra kati (k). Lartësia minimale e katit i referohet legjislacionit në fuqi.
2. Lartësia minimale e katit në metra është si më poshtë:
 - i. Katet banim: lartësia minimale dysHEME – dysHEME është 3.00 m.
 - ii. Katet e shërbimeve: lartësia minimale dysHEME – dysHEME është 3.50 m, përveç rastit të shërbimeve në katin përdhe ku aplikohet lartësia e këtij kati.
3. Lartësia e katit përdhe në çdo rast nuk mund të kalojë lartësinë 5.00 m nga kuota e sistemit. Në këtë lartësi përfshihet dhe diferenca e kuotës 0.00 me kuotën e terrenit të sistemuar.

Neni 18. Lartësia e Objekteve dhe mbulesa

1. Lartësia e objektit përcaktohet në bazë të shumatores së lartësive maksimale të katit, llojit të zhvillimit të objektit dhe numrit maksimal të kateve. Në objektet në zonë rekomandohet një lartësi në metra prej 18 m. Objekti (7) i cili ka dy kate shërbim /institucione mund të shkojë në një lartësi maksimale prej 20 m pa kaluar lartësinë në 5 kate.
2. Me struktura teknike mbi tarracë e çati, që shërbejnë për funksionimin e shërbimeve të objektit nënkuptohen makineritë e ashensorit, kullat e ujit, oxhaqet, tubat, parapetet dhe struktura të tjera të ngjashme. Në këtë kategori përfshihen dhe daljet e sigurisë, pergolat, si dhe struktura të tjera jo të banueshme që shërbejnë për shfrytëzimin e tarracave.
3. Këto struktura teknike nuk duhet të kalojnë përmasat minimale të nevojshme për funksionimin e tyre dhe duhet të jenë të grupuara. Për strukturat teknike lejohet një lartësi totale shtesë prej 2,5 metrash, me kusht që këto të mos zënë më shumë se 30% të sipërfaqes së katit të objektit.
4. Lartësia maksimale në zonë është 5 kat e alternuar me volume 4 katësh. Mbulesa e objekteve duhet të jetë tarracë.
5. Taracat e volumeve 4 kat janë të gjelbëruara dhe aksesohen/përdoren nga apartamentet e katit të pestë.
6. Taracat e katit të pestë do të përdoren për vendosjen e paneleve diellore/ fotovoltaike ose do të jenë tarraca të gjelbëruara në funksion të komunitetit.

Neni 19. Distancat midis objekteve dhe nga kufiri i pronës

1. Për distancat mes strukturave dhe nga kufiri i pronës do të zbatohen normat minimale të përcaktuara nga legjislacioni në fuqi.
2. Studimi rekomandon distanca më të mëdha mes objekteve duke promovuar krijimin e hapësirave publike të diellëzuara.

Neni 20. Modulariteti dhe Gjatësia e objekteve

1. Organizimi i objekteve bëhet me anë të modulit struktural 6,25 X 7,5 m i organizuar në 3 module apartamentesh (Moduli A, Moduli B dhe Moduli C).
 - a. Moduli A ka një gjatësi prej 23m
 - b. Moduli B ka një gjatësi prej 30
 - c. Moduli C ka një gjatësi prej 38
2. Në skemën e moduleve nuk janë pasqyruar daljet konsol: llozha, ballkone, kopshte dimërore,etj.

3. Gjatë projektit arkitektonik lejohen modifikime dhe përshtatje të gjurmës dhe shpërndarjes së apartamenteve.
4. Objektet formohen nga bashkimi i këtyre moduleve, me variacione që derivojnë nga përshtatja me terrenin, tipologjitë e apartamenteve dhe thyerjet në volum.
5. Në çdo rast gjatësia maksimale e objekteve nuk duhet të kalojë 100 m linearë, kjo për të mundësuar një fluiditet të lëvizjes, ajrimit dhe diellëzimit si dhe harmonizimin me objekte ekzistuese.

Neni 21. Tipologjia dhe shpërndarja e apartamenteve

1. Tipologjitë e apartamenteve dhe sipërfaqet e tyre:

Lloji i Apartamentit	Sip. Neto (m2)	Sip. Bruto (m2)	Numri total në zonë
Apartamenti 1+1	55-60	64-70	203
Apartamenti 2+1	75-80	87-92	225
Apartamenti 3+1	90-100	104-115	119
Total			547

2. Në sipërfaqet bruto janë të përfshira sipërfaqet e përbashkëta: holli i hyrjes së katit përdhe, kafazi ashensor -shkallë nga nëntoka deri në daljen në tarracë, ambientet teknike në çdo kat, në tarracë dhe në katin nëntokë, përfshirë stera uji, depo uji të pijshëm, kaldaja, transformatorë, etj. Gjatë projektit arkitektonik këto sipërfaqe mund të shtohen zvogëlohen në varësi të zgjidhjes së propozuar.
3. Projekti arkitektonik do të saktësojë sipërfaqet neto për çdo apartament.

Neni 22. Ndërtimet nën tokë

1. Ndërtime nëntokë janë ato ndërtime ose pjesë ndërtimesh që nuk dalin mbi terrenin e sistemuar. Duhet të respektojnë vijat e tërheqjes dhe vijat e rrugëve, por jo distancat nga objektet apo kufijtë e pronës.
2. Ndërtimet nëntokë përfshijnë ambientet teknike në funksion të banorëve. Parkimi i banesave është gjithashtu nëntokë. Përgjatë rrugëve pjesa nëntokë e njërive ka mure mbajtëse në lartësinë mesatare 2metra. Këto mure do të detajohen gjatë projektit të

zbatimit. Këto fragmente nuk do të konsiderohen volume dhe nuk duhet të llogariten në parametrat e zhvillimit, lartësi, distanca, koeficient shfrytëzimi apo intensitet ndërtimi.

3. Përgjatë mureve perimetrale mbajtëse të kateve nëntokë, lejohen hapjet e dritareve ajruese, vendosen kabinat elektrike apo kabina të tjera në shërbim të infrastrukturës së zonës.

Neni 23. Fasadat dhe elementet arkitektonikë

1. Struktura e kompleksit bazohet në një rrjet modular beton-armeje 6,25 X 7,5 m. Adaptimi i këtij sistemi krijon avantazhe të shumta konstruktive dhe arkitektonikë.
2. Mbështjellja e fasadës ka gjithashtu një modul standard (3 X 1) të deduktuar nga moduli konstruktiv, duke alternuar panele transparente me panele opakë me ngjyra të ndryshme.
3. Fasada jugore e ndërtesave duhet të ndryshojë nga ajo në veri, me një artikulum volumor më të madh duke përfshirë sipërfaqe të mëdha të xhamta, llozha e ballkone të cilat synojnë të shfrytëzojnë sa më shumë orët e diellit në zonat e ditës.
4. Blloqet shkallë-ashensorë projektohen me hapësira të bollshme, me hapësira atriumi, të mbështjellë me sipërfaqe të xhamta.

Neni 24. Rregulla për eficientë energjitike

1. Orientimi i objekteve duhet të jetë sipas aksit lindje – perëndim që të sigurojmë optimizimin e aspekteve energjitike të ndërtimit.
2. Muret e jashtme duhet të jenë të gjithë me trashësi 50 cm, të mjaftueshëm për vendosjen e izolimit termik, për të arritur standartet energjitikë të kërkuar.
3. Vetratat dopio-xham për kopshtet dimërore, vetrata me tre xhama për banimin, tenda të jashtme për të limituar rrezatimin diellor të tepërt.
4. Struktura mbështjellëse e ndërtesës është e aftë të balancojë penetrimin e energjisë diellore përgjatë gjithë vitit.
5. Mbulesat fotovoltaike në pjesën e sipërme të banesës sigurojnë energji për ngrohje dhe ujë të ngrohtë sanitar. Njëkohësisht, me anë të serrave të vendosura në pjesë të ndryshme të tarracës, disa apartamente kanë avantazhin e marrjes së energjisë nga sisteme pasive.

KREU II - RREGULLA PËR HAPËSIRËN PUBLIKE

Neni 25. Terreni i sistemuar

1. Ndërtimi në zonë është në zonë janë pjesërisht nëntokë. Terreni aktual ulet mesatarisht 1 metër dhe pjesa qendrore e zonës ngrihet të kuotë, mesatarisht 2 metra, për të mundësuar realizimin e parkimit nëntokësor.

2. Ngritja në kuotë e terrenit, bëhet për efekt krijimi të parkimeve si dhe krijimit të privatësisë të banorëve që në qendër të blloqeve banojnë në katet përdhe.

Neni 26. Hapësira e gjelbër

1. Sipërfaqja e gjelbër që krijohet është e grupuar në parkun përreth nënstacionint, në hapësirat e lira të nënnjësive dhe përgjatë rrugëve.
2. Në hapësirat midis objekteve hapësira e gjelbër është e ndarë në hapësirë publike dhe në hapësirë kopshtesh të vogla urbane që do të mirëmbahen nga vetë banorët.
3. Gjelbërimi duhet të jetë aoutokton dhe të nxitet gjelbërimi gjetherënës dhe me lule, pa përjashtuar pishat e buta tipike të zonave bregdetare, për të patur ndryshime kromatike gjatë gjithë vitit.
4. Bimësia e rekomanduar është: pisha butë, dafinat, shegët, lofatat, manjolat, lajthitë, gështenja e egër, ligustra e bimësi kacavjerrëse në muret e parkimit nëntokësor, si Lulevidhja kineze etj
5. Në kopshtet në funksion të bujqësisë urbane krahas bimëve perimore sezonale rekomandohen pemë frutore bërthamore tipike të ultësirës perëndimore: kajsi, kumbulla, etj.
6. Një vend i veçantë në hapësirën e gjelbër do të zihet nga hapësira e këndeve të lojrave për fëmijë.

Neni 27. Gjelbërimi për banorë

1. Gjelbërimi për banorë/përdorues llogaritet në territoret e sistemit urban dhe përfshin:
 - i. gjelbërimi në park;
 - ii. gjelbërim në rrugë, dhe parqe
2. Gjelbërimi për banorë në nivel zone, është 27.3 m²/ banorë. Në këtë vlerë nuk përfshihen parqet periferike dhe zonat natyrore e bujqësore.

Neni 28. Parkimet e hapura dhe të mbyllura

1. Standardi minimal i vendosur për parkimin është:
 - a. Për parkimin publik, pavarësisht formës së zgjidhjes së tij, është 6 m²/banor ose 1 vend parkim prej 12 m² për çdo 2 banorë.
 - b. Për hapësirën e parkimit të dedikuar për objekte me përdorim jo banim, është 12 m²/përdorues dhe llogaritet mbi bazën e fluksit mesatar deri në maksimal 24-orësh të përdoruesve të objektit.
 - c. Për parkimin privat për objekte banimi, pavarësisht formës së zgjidhjes së tij, është 15 m²/familje ose apartament.

2. Në zonë janë të parashikuara 71 parkime të hapura të cilat do të jenë në funksion të shërbimeve të zonës.
3. Në parkimet e hapura duhet të ketë të rezervuara vendparkime për personat me aftësi të kufizuara.
4. Në parkimin nëntokësor janë parashikuar 815 vende. Këto vende mund të ndahen midis familjeve sipas parimit:
 - a. Apartamentet 1+1 1 vend parkimi
 - b. Apartamente 2+1 1-2 vende parkimi
 - c. Apartamentet 3+1 2 vende parkimi
5. Bashkia pas ndarjes së parkimeve mund të vendosë tarifa për parkimet e mbetura ose mund të vendosë që I gjithë parkimi do të administrohet nga strukturat e bashkisë.

KREU III - RREGULLA PËR INFRASTRUKTURAT INXHINIERIKE

Neni 29. Akseset në nënnjësi dhe në parcelë

1. Akseset i përshtatshëm në parcelë, është kusht i nevojshëm për fillimin e zhvillimit të saj. Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rruge publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje.
2. Rrugët e hyrjes duhet të sigurojnë akses për makineritë gjatë ndërtimit dhe për zjarrfikëset, duke siguruar një rrugë kalimi së paku prej 4 metrash, të përshtatshme për mjetet me tonazh të lartë.
3. Në zhvillimet përgjatë akseve rrugore duhet të parashikohet nevoja për krijim servituti dhe /ose kalimi për emergjencat për të mundësuar lidhjen e parcelave të brezit të dytë. Kushti për servitut përcaktohet sipas dispozitave ligjore në fuqi.

Neni 30. Lidhja me infrastrukturën

1. Të gjitha ndërtimet duhet të lidhen me rrjetet infrastrukturore të ujit të pijshëm, kanalizimeve, ujërave të shiut, energjisë elektrike, si dhe shërbimit të grumbullimit të mbeturinave. Lidhjet duhet të jenë në përputhje me kuadrin ligjor në fuqi dhe specifikimet teknike.

Neni 31. Kategoritë dhe profilet e skemës rrugore

1. Nënkatëgoria: Infrastrukturë Rrugore (INT1) brenda territorit të zonës së studimit, bazuar dhe në kodin rrugor klasifikohet: Rrugë Lokale (F)
2. Në nënkategorinë Infrastrukturë Rrugore (INT1) përfshihen dhe parkimet (neni 30) të propozuara nga PDyV-ja, përgjatë rrugëve.

Neni 32. Parametrat e skemës së lëvizshmërisë dhe transportit publik

1. Në projektimin e skemës së rrugës ndjekur parimi hierarkik i mëposhtëm:
 - a. Këmbësorët
 - b. Bëqikletat
 - c. Transporti Publik
 - d. Mjetet
2. Qarkullimi i mjeteve ndodh në perimetër të nënnjërive në aksin "Haziz Shkupi" në jug dhe vazhdimi i propozuar i rrugës së "Rinisë" në lindje, vazhdimi i rrugës "Kongresi i Elbasanit" në veri dhe aksi i në përfundim.
3. Këto akse janë me dy sense lëvizjeje me nga një korsi për sens. Në rrugën "Haziz Shkupi" parashikohen parkime dhe linja e transportit publik.
4. Në zonë është parashikuar dhe një stacion autobuzi urban. Në pozicionin e stacionit gjatë projekti të zbatimit duhet të konsiderohen të gjithë elementët e nevojshëm për t'ju siguruar akses të gjithë përdoruesve si psh ulja e trotuarëve, vendosja e kabinave, informimi i qytetarëve etj.
5. Në nënnjësi janë të parashikuara kalime këmbësore dhe për bicikleta në rrugica shumë përdorimëshe.
6. Rrugicat këmbësore dhe ciklistike duhet të kenë pjerrësi maksimale 6% për të mundësuar kalimin e personave me aftësi të kufizuara.
7. Nëse gjatë projektit të zbatimit do të konsiderohet ndarja në korsi të dedikuar të lëvizjes ciklistike në rrugicat e brendshme të nënnjërive duhet të konsiderohet:
 - a. Gjerësia e korsisë së bëqikletës duhet të jetë 1.5 deri 1.8 m për një drejtim lëvizje
 - b. Gjerësia e korsisë me dy drejtime (vajtje -ardhje) duhet të jetë minimumi 2.5 m
 - c. Në raste të veçanta për të mundësuar zgjidhjen në mungesë të hapësirës:
 - d. Një korsi , për gjatësi të minimale mund të jetë deri 1 m
 - e. Dy korsi, për gjatësi të minimale mund të jetë deri 2 m
 - f. Korsitë e bëqikletave duhet të ndahen qartësisht nga mënyrat e tjera të lëvizjes me anë të një brezi sigurie i cili ka një minimum prej 0.5 m.

Neni 33. Rregulla për linjat elektrike

1. Në zonë duhet të bëhet spostimi i linjave ajrore me kapacitet deri në 35kv.

2. Në zonë duhet të bëhet spostimi i linjave nëntokësore duke ndjekur aksin rrugor më të afërt.
3. Furnizimi me energji i zonës do të bëhet me anë të 4 kabinave 630 KVA. Kabinat do të vendosen përgjatë rrugëve dhe do të përfshihen në strukturat e mureve mbajtës apo mureve të parkimit.
4. Në çdo objekt do të vendosen panelet shpërdarëse.
5. Rrjeti në zonën rekomandohet të jetë me linja 20Kv.
6. Rrjeti i ndriçimit publik do të shtrihet në të gjitha rrugët dhe sheshet.
7. Në sheshe duhet të vendosen dalje (priza) rezevë që bashkia mund t'i përdorë gjatë eventeve të ndryshme që do të zhvillohen në zonë.

Neni 34. Distancat e sigurisë nga nënstacioni, linjat dhe shtyllat e tensionit të lartë

1. Për kufizimet e zhvillimit në afërsi të nënstacionit elektrik, e rëndësishme është aplikimi i Ligjit Nr. 8734, datë 1.2.2001, "Për garantimin e sigurisë së punës të pajisjeve dhe të instalimeve elektrike" dhe Rregullores për Sigurimin dhe Shfrytëzimin Teknik.
2. Minimalisht duhet të respektohen brezat e sigurisë të parashikuara nga Studimi.
3. Kurorat e pemëve të parashikuara në brezin e gjelbër duhet të ruajnë distancën 5 m nga përcjellësat anësorë të linjave.
4. Të gjitha shtyllat e pranishme në zonë duhet të rrethohen në një distancë minimale 1m.

Neni 35. Rregulla për furnizimin me ujë

1. Në zonë do të sigurohet furnizimi me ujë të pijshëm i popullsisë bazuar në normën 150 litra/ditë/banor.
2. Gjatë projekt zbatimit të kihet në konsideratë që materialet që do përdoren për tubacionet e ujësjetllësit të jenë tuba politileni HDPE për presion nominal PN 10 atm. Presioni nominal per saracineskat dhe aksesoret do të jete 16 atm.
3. Puselat duhet të jetë betoni me kapak gize. Në puseta duhet të parashikohen tubacione shkarkimi për të evituar mbushjen me ujë. Pusetat duhet të vendosen në çdo degëzim të rrjetit.
4. Rrjeti i furnizimit të ujit të pijshëm duhet të marrë në konsideratë dhe furnizimin me ujë të hidrantëve të mbrojtjes nga zjarri.

Neni 36. Rregulla për largimin e ujërave të ndotur

1. Në zonë do të parashikohen rrjete të ndara K.U.Z dhe K.U.SH.

2. Ndërtimi i rrjetit KUZ duhet të jetë me tuba polietileni të brinjëzuar të standartit HDPE SN-8 me dimensione nga 250-1000mm.
3. Çdo objekt duhet të ketë pusetat e veta të shkarkimit të ujërave të ndotura sipas skemës së largimit të ujërave të ndotura. Pusetat duhet të jetë betoni me kapak gize.
4. Rrjeti i ri i K.U.SH parashikon vendosjen e kolektorëve kryesorë në njerën apo dy anët e rrugëve të zonës sipas skemës së largimit të ujërave të shiut. Kolektorët do të jenë me tuba polietileni të brinjëzuar SN 4 me diameter 250-600mm.
5. Pusetat K.U.SH do të jenë prej betoni me zgarë kompozit.
6. Pika e lidhjes së rrjeteve K.U.Z dhe K.U.SH me rrjetin e qytetit të Durrësit do të jetë në rrugën "Haziz Shkupi".
7. Në katet nëntokë të objekteve rekomandohet ndërtimi i sterave të ujit për të mundësuar mbledhjen e ujërave të shiut dhe përdorimin e tyre në sistemin e hidrantëve apo ujitjen e gjelbërimit të zonës.
8. Rekomandohet ndërhyrje dhe në zonën informale kufitare që të mos ketë shkarkime në mjedis të ujërave të ndotur të patrajtuar.

Neni 37. Rregulla për mbrojtjen nga zjarri

1. Të gjitha ndërtimet e reja dhe ndërhyrjet në infrastrukturë duhet të sigurojnë aplikimin e normativës në fuqi për mbrojtjen nga zjarri, sipas ligjit Nr. 152/2015 "PËR SHËRBIMIN E MBROJTJES NGA ZJARRI DHE SHPËTIMIN" dhe aktet nënligjore.
2. Veçanërisht në hapësirat përgjatë rrugëve dhe në hapësirat publike në brendësi të blloqeve rekomandohet instalimi i hidrantëve, lehtësisht të aksesueshme nga brigadat e mbrojtjes nga zjarri.
3. Hidrantët duhet të kenë lidhje me sterat e ujit dhe/ose rrjetin e furnizimit me ujë.
4. Në parkimin nëntokë rekomandohet sistem splinker dhe dalje emergjence çdo 300 m.
5. Rregullat e mësipërme nuk përjashtojnë rregullat dhe detyrimet që do të vendosen gjatë projektit të zbatimit nga autoritetet kompetente.

Neni 38. Rregulla për shpërndarjen e kontenierëve dhe largimin e mbetjeve urbane

1. Në zbatim të studimit bashkia do të realizojë planin dhe grafikun e largimit të mbetjeve urbane.
2. Në pikat e përcaktuara të grumbullimit të mbetjeve duhet vendosen kontenierë për grumbullimin e diferencuar të mbetjeve.
3. Kontenierët duhet të jenë elektromekanikë, dhe nëntokësorë.

4. Kontenierët duhet të kenë kapacitet që t'i shërbejnë disa objekteve.

Neni 39. Rregulla për operatorët e rrymave të dobëta

1. Infrastruktura e telekomunikacionit (ITK) përfshinë të gjitha pjesët e infrastrukturave tokësore dhe nëntokësore për telekomunikacionin, sipas legjislacionit të posaçëm.
2. Në infrastrukturën projektin e infrastrukturës rrugore duhet të parashikohen linja rezervë për rrymat e dobëta.
3. Bashkia do të vendosë në bashkëpunim me operatorët e rrymave të dobëta sasinë maksimale të linjave rezervë. Operatorët privatë do të përdorin vetëm këto linja pa krijuar kanalizime të reja në zonë.
4. Gjatë hartimit të projektit të zbatimit, në bashkëpunim me Operatorët privatë të rrymave të Dobëta do të vendosen pozicionimet e antenave të nevojshme për mbulimin e zonës me sinjal. Pas realizimit të Projektit nuk do të lejohen struktura shtesë në zonë apo mbi objekte.

Neni 40. Aplikimi i burimeve alternative të energjisë

1. Në zonë parashikohet instalimi i paneleve diellore në taracat e objekteve. Energjia e prodhuar nga këto panele do të shkojë për nevojat e vetë objektit.
2. Projekti teknik apo i fisibilitetit të instalimit të këtyre paneleve në rast se gjykon të arsyeshme mund të hedhë energjinë në rrjet sipas kushteve dhe dispozitave ligjore në fuqi.
3. Në studim janë parashikuar dhe përdorimi i energjisë gjeotermale dhe eolike në shkallë lokale. Për të përcaktuar efikasitetin e këtyre alternativave, nëse gjykohet nga zhvilluesit duhet të kryhen studime të dedikuara fizibiliteti.

Neni 41. Ndriçimi publik

1. Për zonën në zhvillim do të kihen në konsideratë këto parametra:
 - a. Fluksi i Ndriçimit: 10 000 lm (lumen)
 - b. Ndriçimi: 30 lux (rrugë) dhe 10 lux (sheshe e lulishte)
 - c. Rekomandohen llampat LED 60-90 lm/W me dritë të ngrohtë 2700-3200 K

PJESA III - DISPOZITA TË VECANTA PËR NËNNJËSITË DHE
NDËRTESAT

Neni 42. Ndarja e zonës në nënnjësi

1. Nënnjësitë përcaktohen në mënyrë të tillë që të kufizohen nga rrjeti infrastrukturor dhe, sipas rastit, nga breza të tjerë mbrojtës apo kufij pronësie.

Neni 43. Tabela përmbledhëse e zonës

Kodi i Zonës		DR_UB_A_1
Kategori		A.Banim
Nënkategori		A2-Banim dhe Sherbime
Sipërfaqja e ndërtuar		12210 m2
Sipërfaqje totale e ndërtuar në kate		58823 m2
I		0.73
Ksht		24.30%
Kshp		60.10%
Lartësia_Kate		5
Lartësia_Metra		18
Sasia e apartamenteve sipas tipologjisë	Apartamente 1+1	203
	Apartamente 2+1	225
	Apartamente 3+1	119
Kapaciteti i strehimit (numri i familjeve) :		547 familje
Popullsia e propozuar		2135 banorë
Dëndësia		330 banorë/ha
Sasia e vendparkimeve të mbyllura (nën/tokësor)	MIN	547 vendparkime
	MAX	815 vendparkime
Sipërfaqet e ndërtuara sipas funksioneve të propozuara (banim, shërbime, arsim, shëndetësi, etj):	Shërbim	9675 m2
	Banim	49148 m2
	Kopësht çerdhe	1475 m2
Gjelbërimi vertikal në zonë (nr. pemësh):		115 peme
Sipërfaqjet e gjelbëra dhe rekreative në zonë:		43044 m2
Vendparkimet e hapura në zonë:		71 vendparkime
Sasi për elementë të tjerë sipas projektit	Kënde lojërash	2700 m2
	Sheshe urbane	1930 m2

Neni 44. Tabela përmbledhëse e nënnjësive

Nënnjësia	DR_UB_A2-1_1/1/1	DR_UB_AS1-2_1/1/2	DR_UB_A2-1_1/2/1	DR_UB_AR1-5_1/2/2	DR_UB_INT1-6_1/3/1	DR_UB_AR1-5_1/4/1	DR_UB_AR1-5_1/5/1
Kategori	A.Banim	AS.Arsim	A.Banim	SHA.Aktivitetë Shoqërore & Argetimi	INT.Infrastruktura Transporti	SHA.Aktivitetë Shoqërore & Argetimi	Kjo njësi rekomandohet të përjashtohet nga zona
Nënkategori	A2-Banim dhe Sherbime	AS1-Arsim Parashkollor	A2-Banim dhe Sherbime	AR1-Hapësira Publike	INT1-Infrastruktura Rrugore	AR1-Hapësira Publike	
Funksion 1	A2-1.Banim dhe Shërbime	AS1-2.Kopësht	A2-1.Banim dhe Shërbime	AR1-5.Hapësirë e gjelbër / e përbashkët	INT1-6.Rrugë Lokale (F)	AR1-5.Hapësirë e gjelbër / e përbashkët	
Funksion 2	AR1-5.Hapësirë e gjelbër / e përbashkët		AR1-5.Hapësirë e gjelbër / e përbashkët				
Funksion 3	AR1-6.Kënd lojrash						
Sipërfaqe Funksion 1 (m)	17092.5	4153.9	7270.0	16821.7	12410.2	447.8	
Sipërfaqe Funksion 2	28438.9		10735.8				
Sipërfaqe Funksion 3	2626.4						
I	0.9	0.4	0.9	0	0	0	
Ksht	19	36	18	0	0	0	
Kshp	60.6	n/a	59.6	n/a	n/a	n/a	
Lartësia_Kate	5	1	5	n/a	n/a	n/a	
Lartësia_Metra	18	5	18	0	0	0	
Perdorime_te_Lejuara	Neni 8	Neni 8	Neni 8	Neni 8	Neni 8	Neni 8	
Perdorime_te_Ndaluara	Neni 8	Neni 8	Neni 8	Neni 8	Neni 8	Neni 8	
Perdorime_te_Kushtezuar a	Neni 8	Neni 8	Neni 8	Neni 8	Neni 8	Neni 8	
Nr_Banorësh	1485	0	650	0	0	0	
Nr_Familje	381		166				
Dendësia	300	0	360	0	0	0	

Neni 45. Tabela përmbledhëse e ndërtesave

Kodi i gjurmës së çdo objekti:		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
Modulet		A & B	A & B	A	A & B	A	A & B	A & C	A & B	A	B & C	B & C	A & A & C	A	A & A & C	A	A	B & B	A & B	A & B	A & B	Kopsht çerdhe
Sipërfaqja e ndërtuar (gjurmë objekti) për çdo objekt		660	660	270	660	270	660	820	660	270	855	855	1060	270	1060	270	270	660	660	660	660	1475
Sipërfaqje totale e ndërtuar në kate, për çdo objekt		3090	3090	1270	3090	1270	3090	3813	3090	1270	4045	4045	4960	3900	3900	1270	1270	3090	3090	3090	3090	1475
Sasia e apartamenteve sipas tipologjisë për çdo objekt	Apartamente 1+1	12	12	3	12	3	12	19	12	3	14	12	9	3	7	3	3	16	16	16	16	
	Apartamente 2+1	11	11	4	11	4	11	15	11	4	22	21	18	4	14	4	4	14	14	14	14	
	Apartamente 3+1	5	5	4	5	4	5	1	5	4	6	5	19	4	15	4	4	6	6	6	6	
Kapaciteti i strehimit të secilit objekt		28	28	11	28	11	28	35	28	11	42	38	46	11	36	11	11	36	36	36	36	
Sasia e vendparkimeve të mbyllura (nën/tokësor), për çdo objekt:	minimale	28	28	11	28	11	28	35	28	11	42	38	46	11	36	11	11	36	36	36	36	
	maksimale	40	40	20	40	20	40	45	40	20	60	55	75	20	60	20	20	50	50	50	50	
Sipërfaqet e ndërtuara sipas funksioneve të propozuara	Shërbim	660	660	270	660	270	660	640	660	270		277		270	1060	270	270					
	Banim	2430	2430	1000	2430	1000	2430	2170	2430	1000	4045	3768	4960	1000	3900	1000	1000	3090	3090	3090	3090	

PJESA IV - DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT**Neni 46. Detyrimi për zbatim i kësaj rregulloreje**

1. Detyrimi i zbatimit të kësaj rregulloreje i përket FZSH-së, Bashkisë së Durrësit dhe të gjitha institucioneve publike dhe private që operojnë në territor.

Neni 47. Aplikimi i rregullores

2. Kjo rregullore dhe vetë Plani i Detyruar Vendor i shtrijnë efektet e tyre në gjithë territorin e zonës nga hyrja në fuqi.

Neni 48. Ndryshimet e rregullores dhe PDyV-së

1. Ndryshimet e kësaj Rregulloreje dhe të vetë Planit (hartave), bëhen nga organet kompetente, sipas procedurave të përcaktuara nga legjislacioni në fuqi.

Neni 49. Zgjidhja e Konfliktëve dhe mospërputhjeve

1. Në rast mospërputhjeje të dokumenteve të PDyV-së me këtë rregullore, dispozitat e rregullores kanë përparësi mbi elementët grafikë.
2. Në rast mospërputhjeje të përcaktimeve të kësaj rregulloreje, me rregullore të tjera kombëtare apo me ligje dhe me standarte, dokumentet e nivelit kombëtar kanë përparësi.

Neni 50. Hyrja në fuqi

1. Kjo rregullore dhe vetë Plani i Detyruar Vendor, hyn në fuqi pas miratimit nga Kryetari dhe botimit në Regjistër.