

PLANI I DETYRUAR VENDOR I ZRZH "1 LEZHË" DHE "2 LEZHË" - ZRZH 1 DHE ZRZH 2, NJËSIA ADMINISTRATIVE LEZHË, BASHKIA LEZHË

TIPOLOGJITË E APARTAMENTEVE DHE UDHËRRËFYESI ARKITEKTONIK

Gjurmët e ndërtesave

Gjurmët e ndërtesave të parashikuara në këtë PDVJ, janë orientuese për projektuesit. Ato shërbejnë për të realizuar objektivat strategjike për ZRZH 1 dhe 2 Lezhë dhe për të sugjeruar tipologjitë ndërtimore që duhen realizuar, në përputhje me parashikimet e PDVJ-së. Devijimet e mundshme nga gjurmët e parashikuara dhe argumentimi përkatës do të vlerësohen rast pas rasti nga autoriteti vendor gjatë aplikimit për leje zhvillimi.

Materiale të dyshemesë urbane

Trajtimi i materialeve të dyshemesë urbane, sidomos në brendi të zonave të banimit është element parësor që ndikon në cilësitë e qelizës urbane. Rekomandohen materiale me referenca lokale, si pllaka të perforuara betoni, që lejojnë elementet e gjelbërimit natyror dhe filtrimin e ujërave, gur natyror apo edhe shtrime me pllaka apo veshje të posaçme.

Nuk rekomandohet asfaltimi apo betonimi i hapësirave në brendësi të zonave të banimit. Rekomandohet përdorimi i materialeve poroze dhe të përshkueshme, ose sipërfaqeve natyrore.

Të paktën 20 % e sipërfaqes së çdo nënjësie duhet të jete e përshkueshme nga ujërat dhe shirat.

Elemente të mobilimit urban

Elemente të mobilimit urban si ndenjëse, vende pushimi të qeta, lojëra për fëmijë të të gjitha grup-moshave, pajisje sportive dhe kontenitorë për mbijetjet urbane, rekomandohet të ndërtohen me materiale ekologjike apo me impakt minimal mjedisor. Këto elemente rekomandohet të jenë struktura të cromtueshme apo të ëvëzshme, që garantojnë jetëgjatësinë, por duke shmagur montimin në terren përmes betonimit apo lidhjeve të tjera definitive.

Rekomandohet që kontenitorët e mbetjeve urbane të jenë me depozita të nëndheshme, me synim minimizimin e impaktit ambiental e vizual që sjellin.

Elementet e gjelbërimit në brendësi të zonës

Rekomandohet përdorimi i elementeve lokale të gjelbërimit, si shkurret mesdhetare e bimët dekorative (lartësi 1.5-2m), si dhe pemët dekorative apo edhe frutore (lartësi 5-10m). Rekomandohet kombimi i pemëve me periudha të alternuara çeljeje, me synim shmangien e zhveshjes së peizazhit në periudhën e dimrit.

ELEMENTET ARKITEKTONIKE TE BANESAVE KOLEKTIVE

Lëkura e objektit

Rekomandohet aplikimi i teknologjive bashkëkohore në realizimin e fasadave të banesave kolektive. Në aspektet e komfortit termik dhe kursimit të energjisë, ky element i objektit është me shumë rëndësi, për këtë arsye rekomandohet projektimi i tij me një maksimum të vlerës U (koeficienti i transmetimit të nxehtësisë) prej 0.35 W/m2K. Realizimi i fasadave duhet të shmangë krijimin e urave termike.

Materialet e fasadave

Rekomandohet përdorimi i veshjeve me elemente natyrore ose kompozite (pllaka/panele) si dhe dekorajohet përdorimi i suvasë së thjeshtë.

Ngjyra

Në rastet e përdorimit të fasadave me suva të thjeshtë, rekomandohet përdorimi i ngjyrave neutrale si e bardha, beza, grija dhe tonet e tyre. Dekorajohet përdorimi i ngjyrave të forta në këtë teknologji të realizimit të fasadës, për shkak të mungesës së lidhjes me kontekstin ekzistues, si dhe për shkak të degradimit të shpejtë të saj.

Çarjet

Çarjet dhe dyert në fasadë rekomandohet të realizohen me elemente teknologjike që trajtojnë urat termike dhe sigurojnë komfortin termik të banesës. Ngjyrat e kasave rekomandohet të jenë në harmoni ose të përfatë me ngjyrën dhe tonalitetet e objektit arkitektonik në tërësi. E njëjta logjikë rekomandohet të ndiqet për grialat apo hijezuesit e formave të ndryshme.

Balkonet

Në fasadat e objekteve që u shfaqen rrugëve kryesore rekomandohet përdorimi i ballkoneve të tipit lozhë. Nëse përdoren elemente hijezues si tenda apo streha, ato duhet të jenë të unifikuara në të gjithë fasadën, si dhe ngjyra e tyre duhet të jetë në harmoni me ngjyrën e përgjithshme të objektit. Dekorajohet përdorimi i ngjyrave të forta të këtyre elementeve.

Përdorimi i ballkoneve konsol mund të bëhet duke tejkaluar gjurmën e ndërtesës që përcaktohet nga PDVJ-ja. Në çdo rast, duhen respektuar përcaktimet e VKM 408/2015 i ndryshuar. Balkonet duhet të mos kalojnë vijën e kuqe të ndërtimit të parashikuara nga PDVJ-ja. Sipërfaqja e ballkoneve konsol logaritet në vlerën e intensitetit të ndërtimit të lejuar nga PDVJ-ja.

Zonat e tharjes

Duhet që projektimi i zonës së tharjes së teshave të bëhet në pjesë jo të dukshme të banesës së objektit. Në pamundësi, në projekt duhet parashikuar hapësirë e veçantë për vendosjen e pajisjes tharëse brenda njësie individuale të banimit.

Pajisjet e ajrit të kondicionuar

Nuk lejohet ekspozimi i pajisjeve të ajrit të kondicionuar apo pajisjeve të tjera të ngjashme në fasadat e objekteve të banimit. Pozicionimi i këtyre njësive do të zgjidhet në projektin arkitektonik dhe instalimet përkatëse do të bëhen duke respektuar këtë konfigurim.

Implantet inzhinierike

Implantet inzhinierike të ndërtesës (kabinë elektrike, depo uj, kaldajë, etj.) duhet të grupohen në katin e nëndheshëm të ndërtesave. Në pamundësi, një pjesë e tyre mund të vendoset në katin përdhe. Në çdo rast, implantet dhe linjat e shpërndarjes së tyre duhet të jenë lehtësisht të aksesueshme dhe nuk duhet të jenë pjesë e ekspozuara në fasadë.

Mbulesa e objektit

Mbulesat e objekteve do të jetë të rrafshëta. Këto hapësira mund të shfrytëzohen për terraca të gjelbruara si dhe instalimin e implantëve të shfrytëzimit të energjisë diellore. Të gjitha instalimet e tjera të ndërtesës duhet të akomodohen në katin e nëntokës.

Mbulesa e objekteve mund të përdoret edhe si sipërfaqe ujëmbledhëse për sistemet e mbledhjes dhe ripërdorimit të ujërave të shiut.

Stili / Gjuha arkitektonike

Rekomandohet referencë në stile dhe gjuhë arkitektonike që respektojnë identitetin në terma imazhi të qytetit të Lezhës, karakterin e tij urban, si dhe periudhën në të cilën ky i fundit u zhvillua. Neo-racionalizmi, minimalizmi dhe çdo tendencë e ngjashme me to (që në thello ka lakonizmin formal) siguron një komunikim estetik në kohë. Dekorajohet referencë në elemente kosike apo neo-kosike që rezultojnë në përdorim arketpesh dhe shkaile dekorj jashtë kontekstit e kohës. Gjithashtu dekorajohet edhe përdorimi i referencave formale dhe estetike nga kontekste të tjera kulturore dhe historike.

ELEMENTE REKLAMUES

Ujqll, përmasat dhe kushëzimet për vendosjen e tabelave dhe reklamave në ndërtesat e reja dhe në hapësirën publike duhet të jenë pjesë e projekteve arkitektonike në momentin e aplikimit për leje ndërtimi.

TRAJTIMI I KATIT PËRDEHE PËRGJATË RRUGËVE KYRESORE

Katet përdehe përgjatë rrugëve kryesore duhet të ofrojnë funksione publike.

Rekomandohet unifikimi i imazhit arkitektonik të katëve përdehe, duke e diferencuar nga katet e tjera të banimit. Në zonat e shërbimeve rekomandohet përdorimi i një fashe me materiale të njëjta, me fasada të vazhduara transparente dhe me kujdes të veçantë në mënyrën se si kuota zero e objekteve lidhet me trotuarin. Edhe në këtë rast, përmasat dhe kushëzimet për vendosjen e tabelave dhe reklamave në ndërtesat e reja dhe në hapësirën publike duhet të jenë pjesë e projekteve arkitektonike në momentin e aplikimit për leje ndërtimi.

RREGULLA MBI PROJEKTIMIN E BANESAVE

Orientimi i njësive të banimit

Çdo njësi duhet të ketë të paktën dy orientime kundrejt anëve të horizontit, të shoqëruara me çarje funksionale, për të garantuar diellzimin dhe ajrosjen optimale. Përmesbushja e këtij kriteri mund të arrihet edhe përmes tërheqjeve të fasadës në thellësi minimalisht 1.4 m, duke realizuar çarje në dy orientime.

Diellzimi

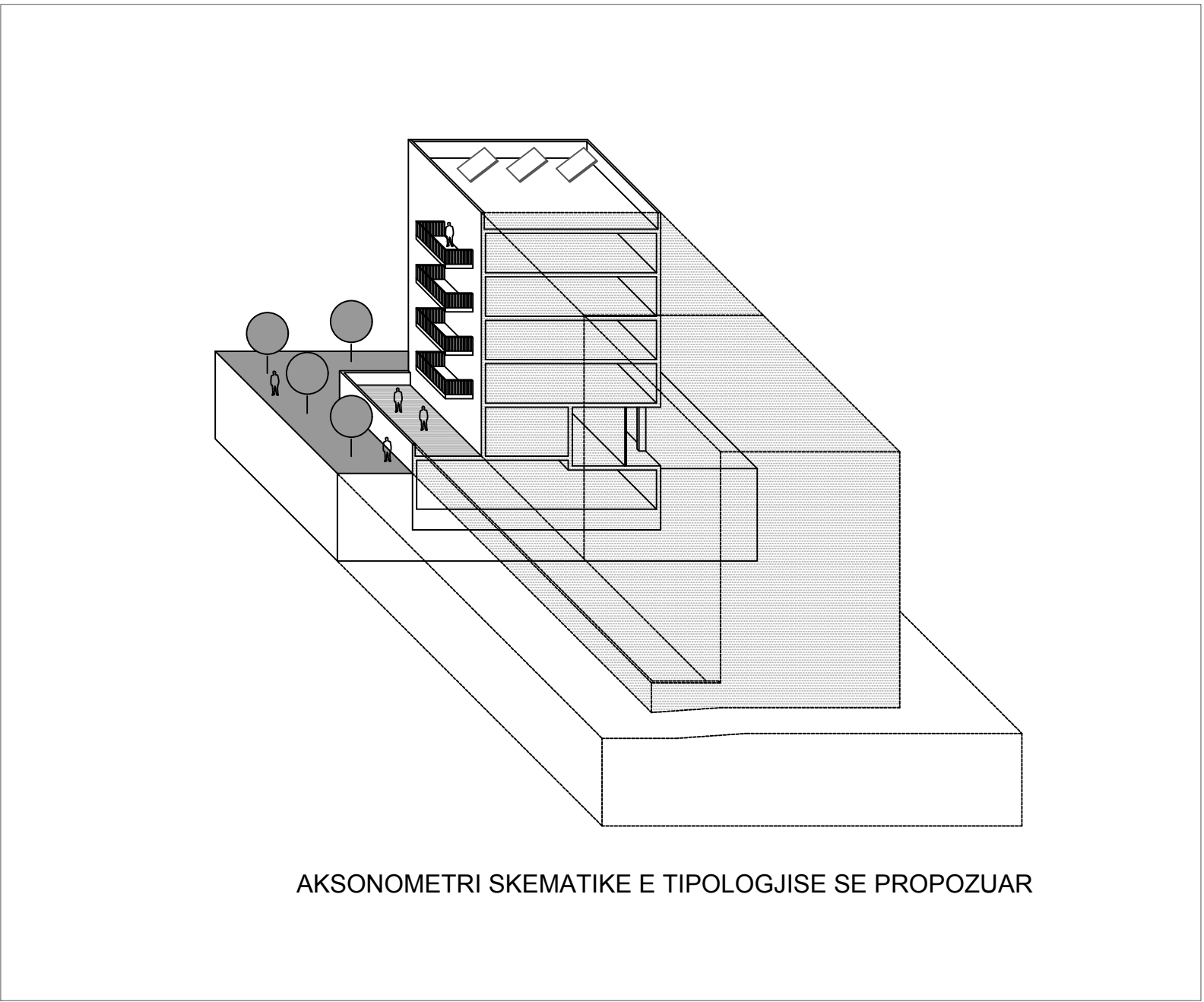
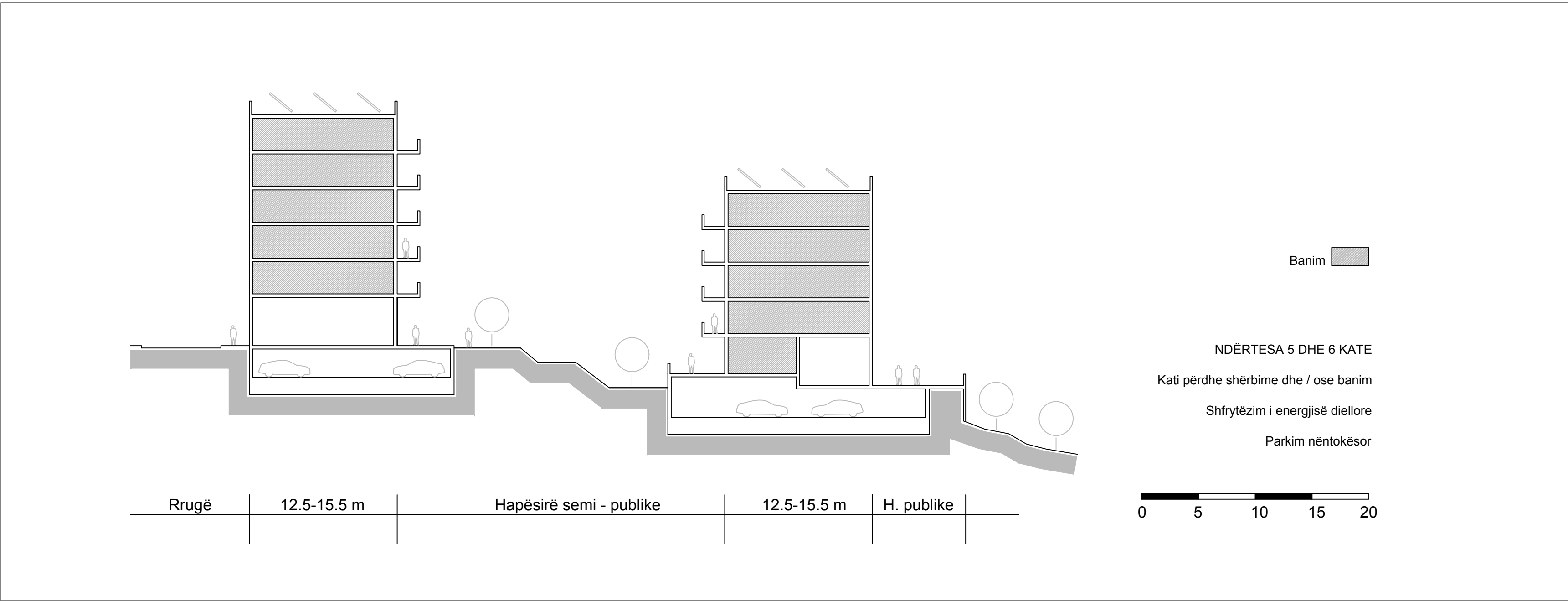
Rekomandohet orientimi i dhomave të ditës / ndenjes në pozicionin më të favorshëm kundrejt diellit.

Pamja

Rekomandohet kujdes në projektim e banesave me referencë ndaj pamjes dhe peizazhit, duke i dhënë prioritet peizazhit natyror dhe komunikimit vizual me hapësirat publike dhe ato të gjetbra.

Banesat në katin përdhe

Projekti arkitektonik duhet të ofrojë zgjidhje për marrëdhënien e banesave në katin përdhe me hapësirën publike, duke garantuar intimitetin e njësive të banimit. Banesave në katet përdehe mund t'u ofrohet edhe një sipërfaqe terrace / verande / kopshti apo hyrje direkt nga hapësira publike.



BASHKIA LEZHË

ZRZH 1 DHE ZRZH 2 LEZHË

Kryetar i Bashkisë Lezhë

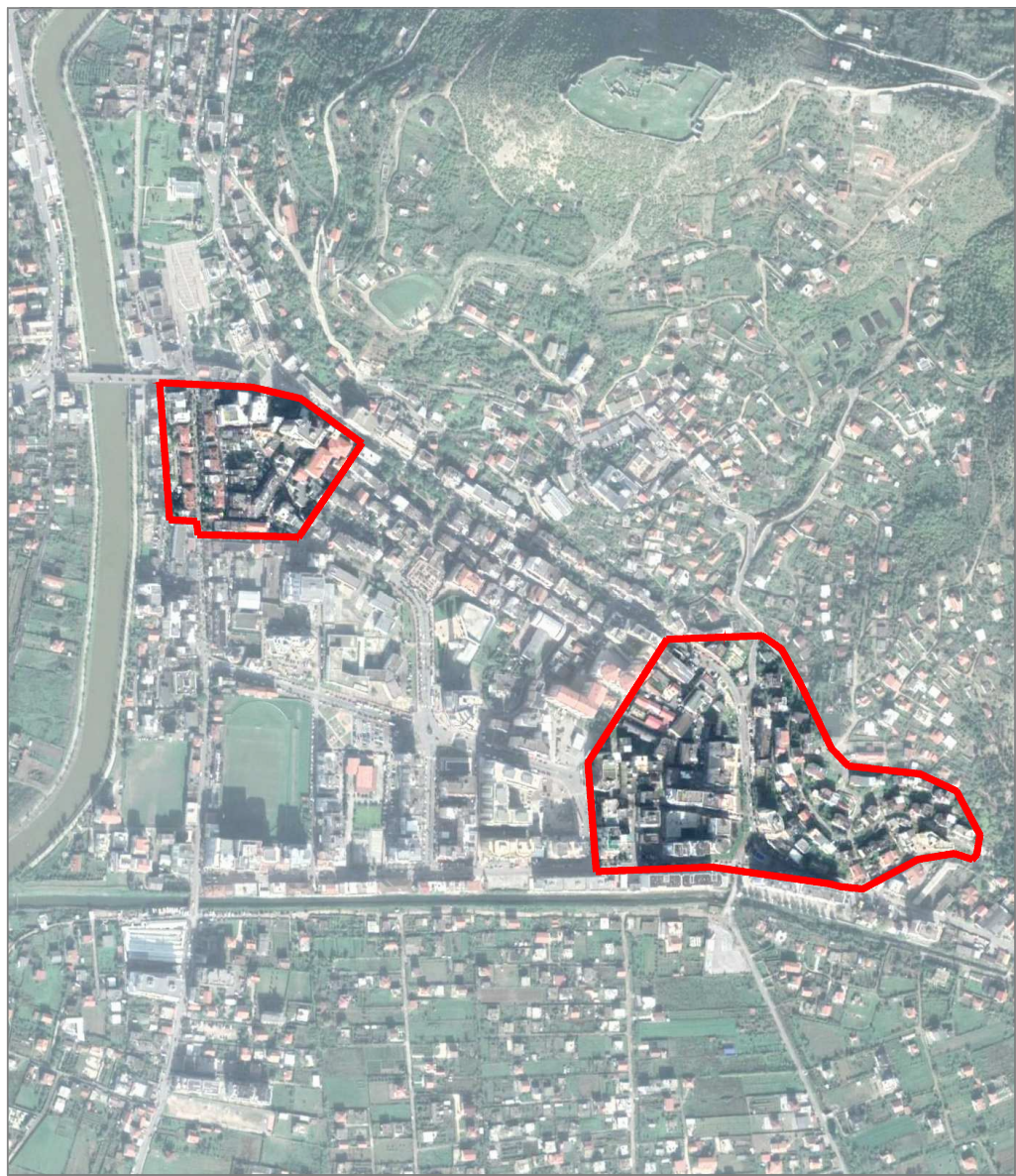
Z. Pjerin Ndreu

PLANI I DETYRUAR VENDOR I ZRZH "1 LEZHË" DHE "2 LEZHË"

EMËRTIMI I FLETËS

TIPOLOGJITË E APARTAMENTEVE DHE UDHËRRËFYESI ARKITEKTONIK

DATA 17.03.2020	SHKALLA ---	NR. I FLETËS U - 04	NR. I KOPEJE 01/02
--------------------	----------------	------------------------	-----------------------



	SFERA STUDIO shpk	
	ARCHISPACE shpk	
Udhëheqësi i Grupit (Arkitekt, Planifikues Urban)	Daniel GJONI	A.1301/1
Koordinator Projekti (Arkitekt, Urbanist, Dizajner Urban)	Rais PETRELA	A.1396/1
Arkitekt, Planifikues Urban	Tomor LUZATI	A.0109/4
Arkitekt, Planifikues Urban	Anila KATUNDI	K.0731/2
Planifikues Urban	Enton DERRAJ	A.0965/3
Inzhinier Ndërtimi, Hidroteknik - Infrastruktura - Rruge - Ura	Burhan TURKESHI	K.1873/4
Inzhinier Gjeodet (Topograf)	Nexhat TURKESHI	T.0284/4
Sizmolog	Rrapo ORMENI	---