

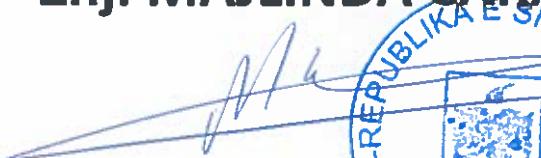


BASHKIA KURBIN

MIRATOHET

KRYETARJA E BASHKISE

Znj. MAJLINDA CARA



PLANI I DETYRUARA VENDOR (PDV)
PËR ZONËN E RE TË ZHVILLIMIT 1/1,
NJËSIA ADMINISTRATIVE LAÇ, BASHKIA KURBIN

UTS-01

Shkurt 2020







PLANI I DETYRUARA VENDOR (PDyV) PËR ZONËN E RE TË ZHVILLIMIT 1/1, NJËSIA ADMINISTRATIVE LAÇ, BASHKIA KURBIN

Relacion - Faza 1: Analiza dhe Plani i Përcaktimeve (Strategjia) Territoriale

UTS-01

Tiranë, Shkurt 2020





Parathënie

Pas tërmetit të datës 26 nëntor 2019, Qeveria Shqiptare mori nismën për të mbështetur bashkitë e prekura, përmes një plani për rindërtim dhe mëkëmbje sociale.

Akti Normativ nr.9, datë 16.12.2019, "Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore", parashikon paraprirjen e procesit të rindërtimit nga planifikimi i territorit përmes Planit të Detyruar Vendor (PDyV); një instrument që hartohej për një zonë të veçantë, të shpallur me vendim të Këshillit të Ministrave, si Zonë e Re për Zhvillim (ZRZh), e cila mund të jetë një zonë e dëmtuar, ose një territor i lirë nga ndërtimet, apo i përshtatshëm për procesin e rindërtimit.

Qeveria shqiptare ka caktuar, nga Fondi i Rindërtimit, një fond të posaçëm për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore dhe ka ngarkuar Agjencinë e Planifikimit të Territorit si njësi zbatuese për hartimin e PDyV-ve, mbi bazën e VKM nr.9, datë 10.01.2020, "Për caktimin e njësive zbatuese për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore dhe financimin e tyre nga Fondi për Rindërtimin miratuar në Buxhetin e vitit 2020".

Komisioni Shtetëror i Rindërtimit, më datë 20 janar, të vitit 2020, miratoi propozimin për caktimin e Zonës 1/1, Njësia Administrative Laç, Bashkia Kurbin si Zonë e Re për Zhvillim.

Kuadri ligjor për planifikimin dhe zhvillimin e territorit dhe aktet e mësipërme, përmes direktivave dhe orientimeve që jalin për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore, sigurojnë që produkti final i këtij procesi të jetë një dokument orientues strategjik për rindërtimin, mëkëmbjen sociale dhe zhvillimin e bashkisë në tërësi. Synimet dhe objektivat e PDyV sigurojnë një zhvillim të qëndrueshëm në aspektin ekonomik, urban, mjedisor dhe çdo element tjetër të rëndësishëm për dekadat e ardhshme.

Hapi i parë është, "Analiza territoriale" bashkë me hartat përkatëse dhe evidentimi i problemeve e sfidave, që dalin nga situata aktuale. Në këtë fazë, bashkia Kurbin dhe AKPT, jalin bazat, të dhënat statistikore dhe çdo informacion tjetër të nevojshëm shtetëror ose lokal në lidhje me zonën e marrë në studim, si dhe publikime të ndryshme të besueshme dhe ligjore.

Dokumenti vijon me "Planin e Përcaktimeve Territoriale" apo me "Strategjinë Territoriale", si nevojë e artikulimit të një qasje të re në trajtimin dhe konceptimin e situatës aktuale, për t'i dhënë një rrugë zhvillimi të qëndrueshëm dhe të organizuar territorit të njësisë administrative Laç, duke u orientuar drejt një vizioni afatgjatë dhe shumë-dimensional të zhvillimit, me fokus në resiliencën e sistemeve urbane dhe atyre mjedisore.

Strategja e zhvillimit të territorit formësohet mbi parashikimet e PPK, PPV dhe nevojave të evidentuara nga situata post tërmet në bashkinë Kurbin. Ajo pasqyron një shkallë të lartë të përvojës dhe punës së kryer në nivel vendor, lokal e rajonal nga gjithë aktorët dhe specialistët e përfshirë. Përmes këtij dokumenti arrijmë të kuptojmë objektivat kryesorë të zhvillimit, sfidat, mundësitë dhe rreziqet me të cilat do të përballet territori, duke lehtësuar vendimmarrjen afatgjatë që do të shprehet më tej përmes PDyV-së.

Në vijim, Bashkia dhe AKPT do të punojnë ngushtësisht me konsulentin për të kaluar hapat ligjore e teknike të hartimit të PDyV-së dhe rregullores së tij. Finalizimi i Planit të Detyruar Vendor për Zonën 1/1 Laç, do të jetë një nga arritjet e para në procesin e rimëkëmbjes pas tërmetit të 26 nëntorit, me dëshirën





e vullnetin për të përballuar sfidat e zhvillimit të qëndrueshëm të territorit, së bashku me komunitetin, që është burimi dhe qëllimi final i këtij vullneti drejt të ardhmes.

Duke e konsideruar këtë fazë si shumë të rëndësishme për hartimin e Planit të Detyruar Vendor, falënderojmë dhe vlerësojmë maksimalisht përkushtimin dhe seriozitetin e shprehur nga ekspertët e Bashkisë Kurbin dhe AKPT-së, të cilët kanë mirëpritur diskutimet dhe kanë dhënë udhëzime shumë të vlefshme në hartimin e këtij dokumenti.





Përbajtja

1. Hyrje	6
2. Analiza Territoriale	8
2.1. Analiza e dokumenteve dhe legjislacionit për territorin e zonës për PDyV	8
2.2. Analiza e përgjithshme e territorit	12
2.2.1. Përshkrim i përgjithshëm (Laç)	12
2.2.2. Të dhëna të përgjithshme të Zonës së re të zhvillimit 1/1	15
2.3. Analiza e kushtëzimeve specifike sektoriale dhe e elementeve përjashtuese të zhvillimit	16
2.4. Analiza e gjendjes ekzistuese të përdorimit të tokës dhe infrastrukturave	16
2.4.1. Sistemi Urban	17
2.4.2. Sistemi Bujqësor	19
2.4.3. Sistemi Natyror	19
2.4.4. Sistemi Ujor	19
2.4.5. Sistemi Infrastrukturor	20
2.4.6. Përdorimi i tokës	20
2.4.7. Hapësira publike	21
2.4.8. Objektet publike dhe shërbimet	22
2.4.9. Aspekte inxhinierike	22
2.5. Analiza e marrëdhënieve të pronësisë mbi tokën	24
2.6. Analiza e dëmit të shkaktuar nga tërmetit dhe nevojave për akomodim	27
3. Plani i Përcaktimeve (Strategjia) Territoriale	29
3.1. Parashikimet e detyrueshme që rrjedhin nga PPV-ja dhe plane të tjera në fuqi apo proces hartimi, të cilat ndikojnë në territor	29
3.1.1. Vizioni strategjik i PPV	29
3.1.2. Projekte strategjike që lidhen me hartimin e PDyV-së	32
3.1.3. Parime strategjike për Sistemin Urban, Sistemin Infrastrukturor	34
3.1.4. Parashikimet specifike për ZRZh 1/1	35
3.2. Përbledhja e gjetjeve të vlerësimit të gjendjes ekzistuese të territorit dhe identifikimi i çështjeve për t'u zgjidhur nga strategjia	36
3.3. Vizioni i zhvillimit të zonës dhe drejtimet për zhvillimin e saj	40
3.3.1. Qasja teorike	40
3.3.2. Manifesto	41
3.4. Objektivat strategjikë për zhvillimin e zonës	43



1. Hyrje

Në këtë dokument është paraqitur një skanim i territorit të Zonës së Re të Zhvillimit 1/1, në njësinë administrative Laç, Bashkia Kurbin, bazuar në gjithë informacionet teknike të vëna në dispozicion nga institucionet qendrore dhe lokale. Përveç informacionit të dhënë nga AKPT, konsulenti, në zbatim të Termave të Referencës, është angazhuar në grumbullimin e informacioneve të ndryshme në institucionet lokale në varësi të Bashkisë Kurbin. Duke marrë në konsideratë rëndësinë e analizës të territorit, në lidhje me Strategjinë Territoriale dhe produktin final (PDyV) konsulenti është angazhuar maksimalisht në përditësimin dhe saktësimin e informacionit, të dhënave statistikore dhe atyre hartografike.

Përgatitja e bazës së të dhënave territoriale e integruar në platformën GIS kërkon mbledhjen e të dhënave gjeografike nga burime të ndryshme. Këto të dhëna janë integruar në një sistem të përbashkët gjeoreference, që do të përdoret si një bazë për procesin e planifikimit. Paketa GIS dhe të dhënat gjeografike janë mjete thelbësore për forcimin e planifikimit dhe menaxhimin e tokës. Procesi i identifikimit të vlerave dhe i hartimit të vizionit është realizuar në një komunikim të vazhdueshëm me komunitetin, si e vëmja mënyrë për të rezultuar në një përfaqësim sa më të plotë të tendencave dhe dëshirave të tij. Roli i këtij vizioni do të jetë thelbësor, pasi ofron pikturën e përgjithshme që duhet të arrihet në momentin që përcaktohen qëllimet, objektivat dhe veprimet konkrete që do të ndërmarrë bashkia për zhvillimin e zonës së re për por edhe të qytetit.

Strategjisa Territoriale e Zhvillimit është qasja e parë fiziko-hapësinore me Planin e Detyruar Vendor të Zonës 1/1 Laç, si shprehja më e lartë e planifikimit të territorit, që pasqyron përparësi e qëllime strategjike, objektiva, mjete e rezultate të pritshme, për të orientuar, drejtuar dhe nxitur proceset e mëtejshme të planifikimit të territorit. Strategjia Territoriale është dokumenti strategjik thelbësor që udhëzon zhvillimin e zonës së re dhe shërben si bazë për zhvillimin e Planit të Detyruar Vendor.

Koncepti i zhvillimit të territorit është bazuar në fazat e analizës së gjendjes ekzistuese dhe është formuluar mbi bazën e vlerësimit të sfidave aktuale, tendencave të zhvillimit në vitet e fundit dhe në të dhënat sociale, ekonomike e demografike. Gjithashtu janë marrë parasysh parashikimet e zhvillimit të ardhshëm të Bashkisë, sipas përcaktimeve të PPK dhe objektivave e vizionit strategjik të PPV.

Strategjia do të japë orientimet kryesore të zhvillimit, përcaktimet hapësinore dhe sasiore të nevojave, elementët kryesorë të konservimit, si dhe do të ofrojë rekomandime e programe specifike për problemet kryesore dhe transformimet e parashikuara.

Plani i veprimeve prioritare, investimeve dhe projekteve pilot të zhvillimit vjen si një shtjellim i nevojave të bashkisë, mbi të cilat do të zhvillohen këta elementë kryesorë. Plani do të bazohet kryesisht në rindërtimin e banesave dhe investimet në infrastrukturën e nevojshme për rritjen e cilësisë së shërbimit, duke promovuar rritjen ekonomike dhe duke identifikuar së pari projektet e investimeve me prioritet të lartë, të nevojshme në periudhën afatshkurtër.





Figura 1. Kisha e Shna Ndout, një vend i besimit dhe destinacion i pelegrinazhit në shkallë kombëtare.



2. Analiza Territoriale

2.1. Analiza e dokumenteve dhe legjislacionit për territorin e zonës për PDyV

Nga AKPT, për ZRZh 1/1 Laç, konsulentit i janë vënë në dispozicion të dhënat në vijim:

Termat e Referencës.

Termat e referencës janë dokumenti kryesor ku paraqiten pritshmëritë e procesit të hartimit të PDyV-së si dhe ku përcaktohen hapat për t'u ndjekur dhe programi për t'u realizuar në ZRZh 1/1 Laç.

Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Kurbin.

Ky dokument përbledh analizën territoriale në nivel bashkie, strategjinë dhe objektivat strategjike të zhvillimit për territorin e gjërë, projektet e zhvillimit, si dhe përcaktimet e propozime specifike mbi përdorimin e tokës dhe treguesit urbanistikë. Në thelb, PPV mbetet instrumenti kryesor i zhvillimit, i cili, së bashku me nevojat e evidentuara nga situate aktuale, shërben si referenca kryesore ku bazohet hartimi i qasjes për PDyV-në.

Rilevimi topografik i pjesshëm i ZRZh 1/1 Laç.

Rilevimi topografik i realizuar në dhjetor 2019, paraqet situatën e përditësuar të ZRZh 1/1 Laç, ku evidentohen rrugët, ndërtesat, elementet e dukshëm të infrastrukturës, kuotat e terrenit, si dhe informacione të tjera të nevojshme. Pjesë e këtij rilevimi nuk është ndërtesa e bashkisë dhe territori përreth saj. Konsulenti nga ana e tij, ka kryer verifikimin dhe mbledhjen e informacionit suplementar, i cili, së bashku me informacionin e rilevimit, është reflektuar në hartat dhe databazën GIS të prodhuara përkëtë fazë.

Ortofoto dhe hartë e ZRZh 1/1 Laç.

Materiali i vënë në dispozicion shërben për verifikimin, saktësimin dhe plotësimin e informacionit gjatë kësaj faze.

Foto ajrore dhe video të kryera me dron në ZRZh 1/1 Laç.

Materiali i vënë në dispozicion shërben për verifikimin, saktësimin dhe plotësimin e informacionit gjatë kësaj faze.

Studim sismiologjik në ZRZh 1/1 Laç.

Studimi sismiologjik paraqet informacion të hollësishëm lidhur me kushtet gjeologo-inxhinierike dhe riskun sismik në ZRZh 1/1 Laç. Ky raport jep të dhëna dhe rekomandime me rëndësi për hartimin e PDyV-së dhe sidomos për hartimin e projekteve konstruktive në vijim.

Studim gjeologjik i ZRZh 1/1 Laç.

Studimi gjeologjik paraqet informacion të hollësishëm lidhur me përbërjen gjeologjike të tokës në ZRZh 1/1 Laç. Ky raport jep të dhëna dhe rekomandime me rëndësi në hartimin e PDyV-së dhe sidomos për hartimin e projekteve konstruktive në vijim.





Raport i vlerësimit të ndikimit në mjeshtëri i ZRZh 1/1 Laç.

Ky dokument parashtron të dhëna të përgjithshme mbi situatën mjeshtëre në zone e rajon dhe shërben si dokument konsultativ në hartimin e PDyV-së.

Të dhëna mbi pronësinë e tokës në ZRZh 1/1 Laç.

Të dhënat mbi pronësinë e tokës janë të domosdoshme për të vlerësuar ndërhyrjet e propozuara dhe për të planifikuar zhvillimin me kosto minimale të shpronësimeve.

Të dhëna mbi legalizimet në ZRZh 1/1 Laç.

Përtej informacionit mbi pronësinë e tokës, të dhënat mbi statusin e ndërtesave që preken nga procesi i legalizimit janë një tjetër e dhënë e rëndësishme në plotësimin e mozaikut të informacionit për zonën në studim.

Gjithashtu, konsulenti ka shqyrtuar bazën ligjore ekzistuese, i fokusuar, por jo i limituar, në aktet në vijim:

MBI PROJEKTIMIN, PLANIFIKIMIN, ZHVILLIMIN

- Ligj Nr. 107/2014 “Për Planifikimin dhe zhvillimin e Territorit”, i ndryshuar;
- VKM Nr. 686 datë 22.11.2017 “Për miratimin e Rregullores se Planifikimit te Territorit” e ndryshuar;
- VKM 408 datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, e ndryshuar
- VKM Nr. 1096 datë 28.12.2015 “Për miratimin e rregullave, kushteve e procedurave për përdorimin dhe menaxhimin e hapësirës publike”;
- Ligji Nr. 116/2016 “Për Përfomancën e Energjisë së Ndërtesave”;
- Ligj Nr. 8378, date 22.7.1998 “Kodi Rrugor i Republikës së Shqiperise”, i ndryshuar
- VKM Nr. 153 datë 07.04.2000 “Për miratimin e Rregullores në zbatim të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë”;
- VKM Nr. 628, datë 15.7.2015 “Për miratimin e rregullave teknike të projektimit dhe ndërtimit të rrugëve”;
- VKM nr. 530, datë 20.7.2016 “Për miratimin e standardeve të projektimit të çerdheve”;
- VKM Nr. 626, datë 15.7.2015 “Për miratimin e normativave të projektimit të banesave”;
- VKM Nr. 68, datë 15.02.2001 “Për miratimin e standardeve dhe të kushteve teknike të projektimit dhe të zbatimit të punimeve të ndërtimit” ndryshuar;
- VKM Nr. 887, datë 24.12.2019 “Për përcaktimin e rregullave dhe të procedurës së përshtypet për hartimin dhe miratimin e planit të detyruar vendor, si dhe procedurës së miratimit të lejeve të zhvillimit/ndërtimit, në rastet e fatkeqësisë natyrore”





- VKM 904, datë 24.12.2019 "Për përcaktimin e rregullave, të kategorive prioritare, masës së përfitimit, autoriteteve përgjegjëse dhe procedurave për vlerësimin dhe përzgjedhjen e përfituesve nga disa programe të procesit të rindërtimit",
- VKM Nr. 9, datë 10.1.2020 "Për caktimin e njësive zbatuese për hatimin e planeve të detyruara vendore dhe financimin e tyre nga fondi për rindërtimin, miratuar në buxhetin e vitit 2020";
- Akt Normativ Nr. 9, datë 16.12.2019 "Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore";
- Ligj nr. 97/2019 "Për miratimin e aktit normativ, me fuqinë e ligjit, nr. 9, datë 16.12.2019, të Këshillit të Ministrave, "Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore";
- VKM Nr. 905, datë 24.12.2019 "Për përcaktimin e rregullave, të kategorive prioritare, masës së përfitimit, autoriteteve përgjegjëse dhe procedurave për vlerësimin dhe përzgjedhjen e përfituesve nga disa programe të procesit të rindërtimit";
- VKM nr. 5, datë 6.1.2020 "Për përcaktimin e rregullave dhe të procedurave për përfitimet nga programi i granteve të rindërtimit dhe projektet model";
- VKM nr. 6, datë 6.1.2020 "Për kushtet, kriteret dhe procedurat për zbatimin e masave të rimëkëmbjes ekonomike";
- Vendim nr. 6, datë 16.12.2019 "Për menaxhimin e mbetjeve të krijuara nga tërmeti i datës 26 nëntor";
- Vendim nr. 878, datë 24.12.2019 "Për përbërjen, organizimin, veprimtarinë dhe rregullat e funksionimit të Komisionit Shtetëror të Rindërtimit";
- Akt normativ nr. 6, datë 30.11.2019 "Për dhurimin e apartamenteve familjarëve të viktimateve, si pasojë e tërmetit të datës 26.11.2019";
- Ligj nr. 80/2019 "Për miratimin e aktit normativ, me fuqinë e ligjit, nr. 6, datë 30.11.2019, të Këshillit të Ministrave, "Për dhurimin e apartamenteve familjarëve të viktimateve, si pasojë e tërmetit të datës 26.11.2019";
- Akt normativ nr. 8, datë 7.12.2019 "Për përdorimin e procedurës së përshtypjetuar për subvencionimin e pagesës së qirasë së banesës përfamiljet e mbeturat të pastreha, si pasojë e fatkeqësisë natyrore, tërmetit të datës 26.11.2019";
- Ligj nr. 96/2019 "Për miratimin e aktit normativ, me fuqinë e ligjit, nr. 8, datë 16.12.2019, të Këshillit të ministrave, "Për përdorimin e procedurës së përshtypjetuar për subvencionimin e pagesës së qirasë së banesës përfamiljet e mbeturat të pastreha, si pasojë e fatkeqësisë natyrore, tërmetit të datës 26.11.2019";
- VKM nr. 7, datë 6.1.2020 "Për kushtet dhe procedurën për shpronësimet dhe/ose shkëmbimin e pronës, për interes publik, në funksion të procesit të rindërtimit";

MBI NDËRTIMET

- Ligj Nr. 8402 datë 10.09.1998 "Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit", i ndryshuar;





- Ligj nr. 9780, datë 16.07.2007 “Për inspektimin dhe mbrojtjen e territorit nga ndërtimet e kundërligjshme” i ndryshuar;
- Ligj Nr. 9290, datë 7.10.2004 “Për produktet e ndërtimit”, i ndryshuar;
- VKM nr. 894, datë 4.11.2015 “Për unifikimin e procedurave të kontrollit të territorit nga inspektorati kombëtar i mbrojtjes së territorit dhe ai i njësisë vendore”;
- VKM Nr. 312, datë 5.5.2010 “Për miratimin e Rregullores “Për Sigurinë në Kantier” – VKM Nr. 447, datë 19.09.1994 “Për ndalimin e përdorimit të asbestit si material termoizolues në të gjitha llojet e ndërtimit”;
- VKM Nr.1055, datë 22.12.2010 “Për vendosjen e oponencës teknike për projektete veprave të ndërtimit”;
- VKM nr.679, datë 22.10.2004 “Për miratimin e rregullave teknike për përdorimin e betoneve strukturore”;
- VKM Nr. 629, datë 15.7.2015 “Për miratimin e manualeve teknike të çmimeve të punimeve të ndërtimit dhe të analizave teknike të tyre”, e ndryshuar;
- VKM Nr.58, datë 1.2.2006 “Për miratimin e rregullores “Për procedurat e kontrollit të produktit në fabrikë dhe në qendrën e shpërndarjes, për marrjen e certifikatës së vlerësimit të konformitetit përcimentot, për të cilat ka rëndësi parësore rezistenca dhe qëndrueshmëria”;
- VKM Nr.279, datë 18.4.2007 “Për miratimin e listës së produkteve të ndërtimit, për të cilat kërkohet vlerësimi i detyruar i konformitetit”, ndryshuar
- Udhëzim i KM Nr. 3, datë 15.02.2001 “Për mbikëqyrjen dhe kolaudimin e punimeve të ndërtimit” ndryshuar;
- Udhëzim i KM Nr. 2, datë 13.05.2005 “Për zbatimin e punimeve të ndërtimit”;

MBI STREHIMIN SOCIAL

- 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. 454, datë 3.7.2019 “Për kriteret dhe procedurat e përfitimit e të dhënies së granteve konkurruese përmirësimin e kushteve të objekteve dhe banesave ekzistuese”;
- 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 entitët kombëtar të banesave”;
- VKM Nr. 814, datë 3.12.2004 “Për normat e strehimit përfamiljet 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”.

2.2. Analiza e përgjithshme e territorit

2.2.1. Përshkrim i përgjithshëm (Laç)

Laçi është qendra e Bashkisë Kurbin, një nga tre qytetet e saj dhe emri i njësisë administrative që përbledh qytetin dhe fshatin Laç (Sanxhak).

Laçi është krijuar si qytet në vitin 1959, si qendra e një zone të rëndësishme industriale për kohën, përreth fabrikave të Superfosfatit dhe të pasurimit të bakrit, që të dyja të mbyllura tashmë prej shumë kohësh.

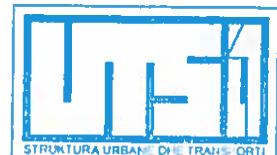
Në terma të kufijve administrativë qyteti i Laçit ndodhet në qendër të Bashkisë Kurbin, por në aspektin e morfolologjisë territoriale pozicionohet pikërisht në pjesën fundore të territorit fushor të Kurbinit, duke i paraprirë zonës kodrinore dhe malore në pjesën lindore të njësisë. Në aspektin mjedisor ai ka imazhin e një qyteti tipik ish-industrial fushor, ndërkokë që mbetet për tu theksuar afërsia me uzinën e ish-superfosfatit dhe atë të prodhimit të bakrit. Këto të fundit mbeten elemente për tu konsideruar si *hot spote* gjatë hartimit të ndërhyrjeve dhe fazave të këtij dokumenti.

Sic përmendet edhe në “Analizën e Thelluar të Territorit të Bashkisë Kurbin”, Uzina e Laçit ka punuar nga viti 1967 deri në fillimin e vittit 2000. Uzina sot është e mbyllur dhe përpjekjet për privatizim kanë përfunduar me shitjen e pjesshme të saj.

Laçi ka një sipërfaqe te vogël rurale dhe i vetmi fshat i tij është Sanxhaku. Tiparet territoriale te sistemit bujqësor ne fakt janë te ngjashme me zonat e rajonit dhe te vendit tonë në përgjithësi, kryesisht ndikuar nga zhvillimet e post-socializmit.

Qyteti ka një sipërfaqe relativisht to vogël dhe nuk ka zona të mbrojtura nën kufirin e tij, megjithatë ndodhet pranë zonave te mbrojtura të luginës së Patokut dhe shpellës së Shën Vlashit të rrethit të Kurbinit.

Në terma të trashëgimisë së ndërtuar, qyteti nuk ofron zona historike për shkak të formimit të tij të vonë, megjithatë, përbën një nga shembujt më eksplicitë të praktikës së qyteteve socialiste të ndërtuara *ex-novo*. Një praktikë që në aspekte historike qëndron paralel me kulturën e qyteteve-makinë të modernizmit. Në këtë aspekt, qyteza e Laçit shpreh edhe potencial turistik me fokus këtë tipar të urbanizimit gjatë kohës së komunizmit.



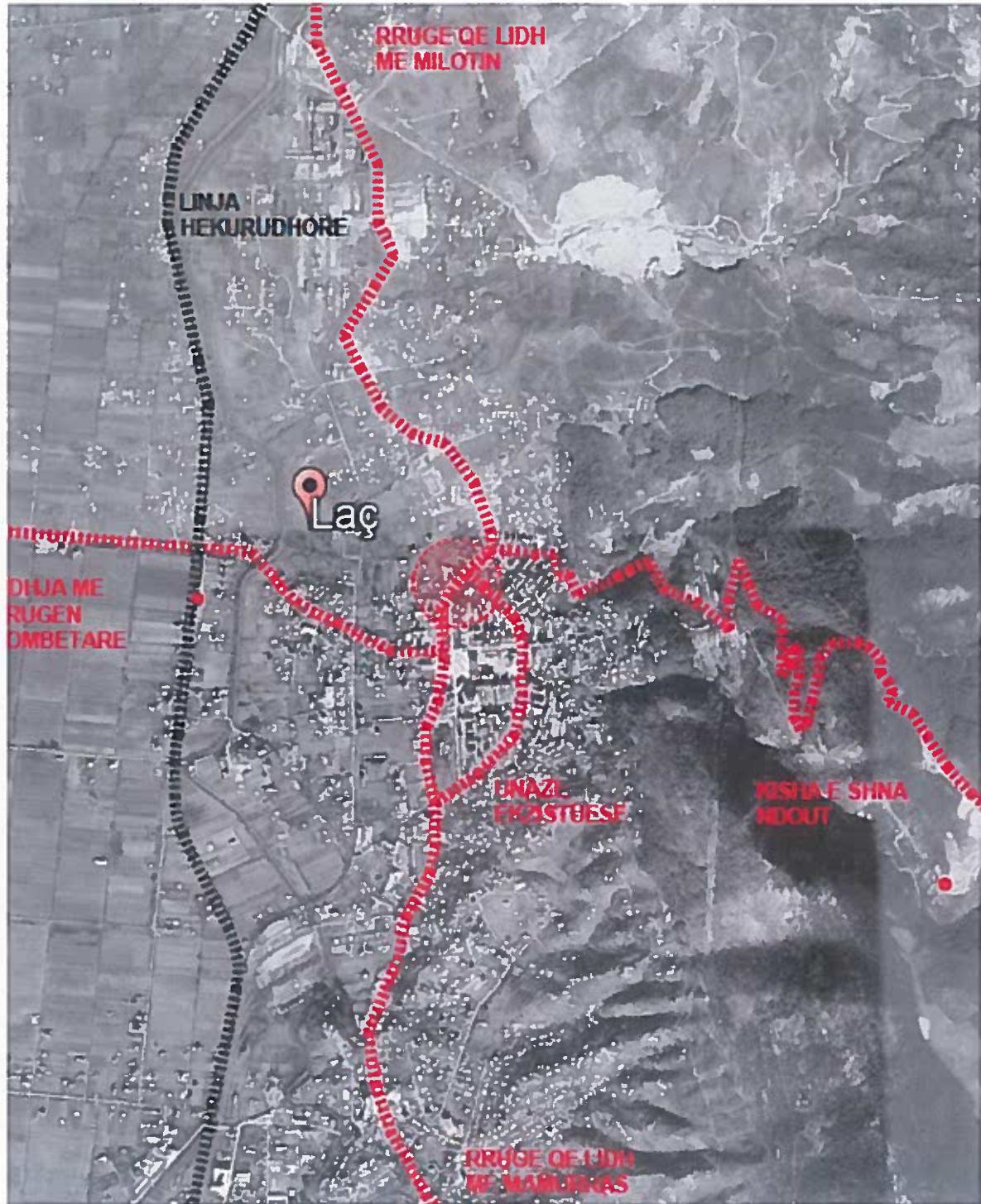
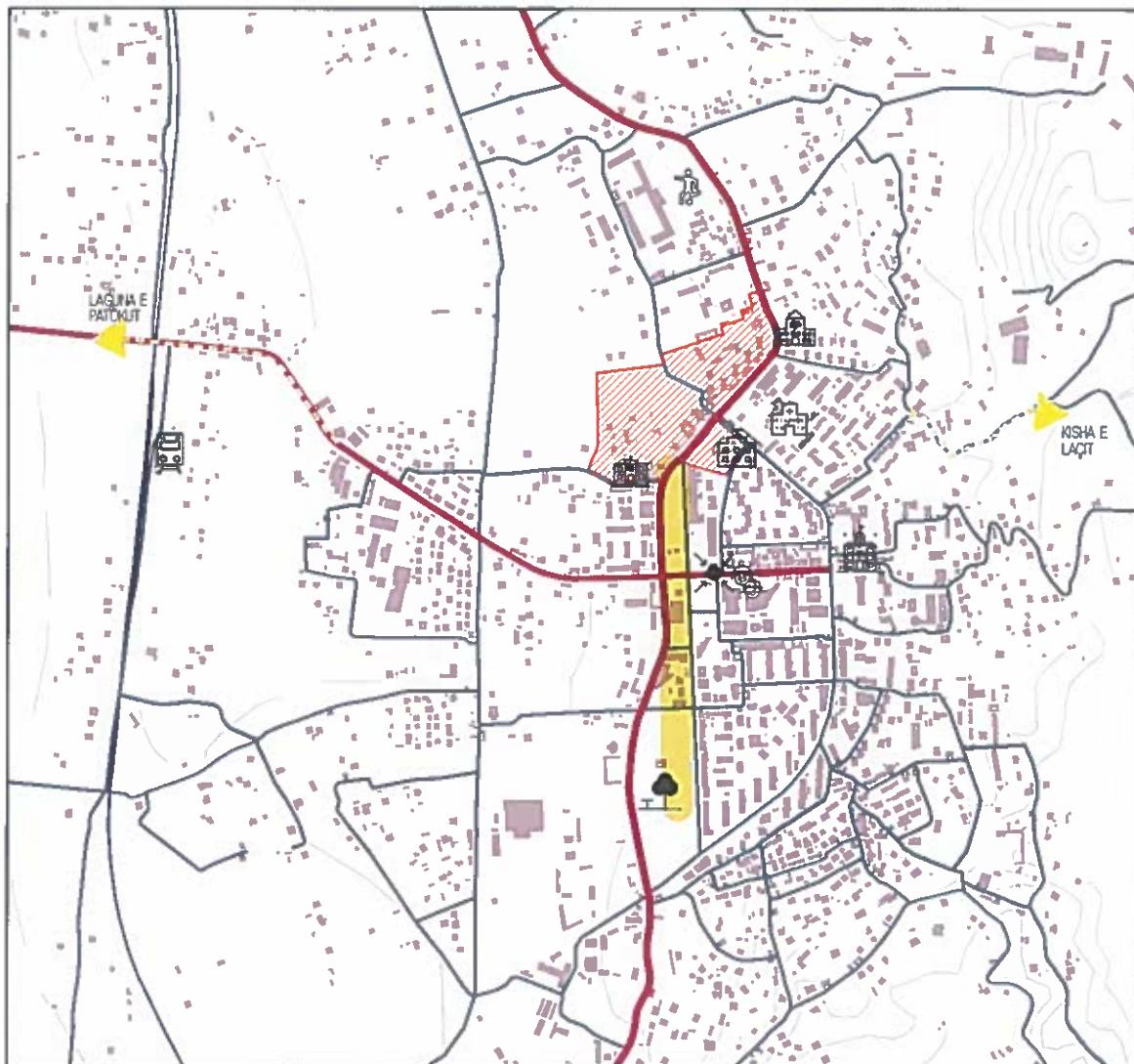


Figura 2. Pozicioni gjeografik i qytetit të Laçit, ku evidentohen Zonat 1/1 dhe 1/2, subjekt procesit të rindërtimit dhe mëkëmbjes sociale. Roli i këtyre zonave identifikohet si pike prerje e dy korridoreve; atij rrëzëmalor (veri jug) dhe korridorit portokalli Laç-Patok (UTS-01, PPV Kurbin 2017).



EKZISTUES

- ndërtesat
- rrugët
- rrugët kryesore
- hekurudhë
- zonë e gjelbër

- | | | | |
|----------------------------------------|----------------------|----------------------------------------|------------------|
| ■ | Park linear (1,2 km) | ■ | Stacion |
| ■ | Bashka | ■ | Hapësira publike |
| ■ | Spitale | | |
| ■ | Shkollë | | |
| ■ | Gjykata e Rezhit | | |
| ■ | Police | | |
| ■ | Kultura | | |
| ■ | Pol Sportiv | | |

Figura 3. Lexim i gjendjes ekzistuese të zonës dhe rrrethinave.

2.2.2. Të dhëna të përgjithshme të Zonës së re të zhvillimit 1/1

Zona e Re për Zhvillim 1/1 ndodhet në veriperëndim të qytetit të Laçit dhe kufizohet nga:

Lindje dhe juglindje: Rruga Mamurras – Milot (Sh39), Bashkia, Spitali, Hipoteka

Perëndim: Territor bujqësor

Veri: Ndërtime Ish-Industriale pa funksion

Jug: Zonë banimi

Megjithëse mjaft afër qendrës së qytetit dhe institucioneve kryesore, ZRZh 1/1 është një territor ku trajta urbane është e paartikuluar dhe ku shënohet fillimi i territorit rural dhe aktivitetit bujqësor, që shtrihet në perëndim. Ndërtimet industriale në veri të zonës, janë gjithashtu një kufi mes territorit urban dhe zonës periferike të shpërhapjes, e zhvilluar kryesisht pas mesit të viteve '90.

Zona pariqitet sot thua jse e boshatisur e me ndërtime të pakta. Si pasojë e tërmetit, shtatë banesa kolektive peskatëshe u dëmtuan rëndë dhe më pas u shembën nga autoritetet. Në pjesën jugore të territorit ndodhet komisariati i policisë Kurbin, i cili nuk ka pësuar dëme serioze gjatë tërmetit. Pjesa tjeter e territorit të zonës zihet nga disa banesa individuale dhe një ndërtesë me aktivitet tregtar.

Qeveria Shqiptare, referuar legjisacionit ekzistues dhe atij të hartuar për procesin e rindërtimit, po kryen shpronësimet e nevojshme, me qëllim vendosjen e ZRZh 1/1 Laç në dispozicion të projekteve të zhvillimit që tashmë janë dakordësuar me Qeverinë Turke.



Figura 4. ZRZh 1/1 Laç - gjendja aktuale.

2.3. Analiza e kushtëzimeve specifike sektoriale dhe e elementeve përjashtuese të zhvillimit

Analiza e elementeve përjashtues merr në shqyrtim elementet që ndikojnë ose pengojnë zhvillime të caktuara në zona të ndryshme të territorit (kryesisht ndërtimin). Për infrastrukturat, zonat e mbrojtura, elementet hidrografikë etj., legjisacioni ne fuqi dhe instrumentat kombëtar të planifikimit (PPK, PINS Bregdeti) përcaktojnë zonat përreth apo përgjatë tyre ku nuk lejohen ndërtimet e reja ose ku ndërtimet duhet të respektojnë limite të ndryshme lartësie etj. Po ashtu PPV përcakton zona ku nuk lejohet zhvillimi apo kushte spcifike për të.

Pas konfrontimit të legjisacionit dhe dokumenteve të planifikimit me gjendjen ekzistuese, rezulton se ZRZh 1/1 nuk preket nga kushtëzime që lidhen me zonat bregdetare, rrjedhat ujore dhe liqenet, linjat hekurudhore, linjat e tensionit të lartë, varrezat etj.

Kushtëzimet e zhvillimit në këtë zonë lidhen me parashikimet e PPV mbi seksionet e rrugëve dhe vijat e ndërtimit, kategoritë e përdorimit të tokës, lartësinë e kateve mbi tokë, intensitetin e ndërtimit, KSHT etj. Këto kushtëzime janë konsideruar si orientues të zhvillimit dhe janë trajtuar në pikat 4.1.3 dhe 4.1.4 të këtij dokumenti.

2.4. Analiza e gjendjes ekzistuese të përdorimit të tokës dhe infrastrukturave



Figura 5. Foto ajrore e ZRZh 1/1 Laci, gjatë prishjes së ndërtesave të dëmtuara nga tërmeti (AKPT, 2019).

2.4.1. Sistemi Urban

Sic përmendet edhe në paragrafët e mësipërm, Laçi është një qytet i vonë, i ndërtuar gjatë periudhës së socializmit, fakt ky që reflektohet në aspekte të mjedisit të ndërtuar. Indet urbane të qytetit më së shumti janë produkt i formave “kristaline”¹ të kompozimit, ku një qelizë shumëfishohet në hapësirë duke prodhuar një teksturë urbane ritmike. Po aq e kontrolluar shfaqet alimetria e objekteve arkitektonike, ku lartësia e pesë kateve dimensionon shkallën urbane të qytetit. Pavarësisht prezencës së ndërtimeve të reja të pas viteve '90, mund të pohohet se struktura socialiste e qytetit mbetet e padëmtuar në terma të imazhit dhe ende e lexueshme.

Të njëjtat tipare shfaq edhe hapësira publike e semi-publike². Bloqet e banimit, me struktura kryesisht lineare e të hapura ndaj akseve të lëvizjes (*linear arrangement*) shërbehen nga hapësira semi-publike ende funksionale e të pa-okupuara nga ndërtimet e post-komunizmit. Po aq skenografike lexohet qendra e qytezës ku janë kompozuar kujdeshëm objektet social-kulturore, sipas parimeve të ndërtimit të qytetit socialist.

Përtej këtyre konsideratave analitike në terma të përgjithshëm, grupi i punës ka realizuar një analizë të detajuar të indit urban, me synim identifikimin e tipareve dominante hapësinore. Këto të fundit do të luajnë rol në formulimin e një strategje hapësinore për zonat e ndërrhyrjes. Referuar në mënyrë specifike zonës në studim, disa observime fillostarte janë kryer mbi indin urban, dhe morfolojjinë e hapësirës.

Analiza e kryer synon njohjen e familjeve të indeve që formojnë qytetin. Metodologjikisht imazhi binar është mbuluar nga një rrjetë 300mx300m, brenda qelizave të së cilës lexohen kompozime te plota indesh.



Figura 6. Analizë e indit urban në hapësirën urbane rreth zonës për zhvillim.

Tipet e identikuara nga kjo analizë paraprake paraqiten në vijim.

¹ Përkufizim i Christopher Alexander për tekstrurat urbane të prodhua gjatë racionalizmit të viteve '60

² Hapësira semi-publike sipas përkufizimit të Leon Crier

TIPOLOGJIA 1

Ind urban i karakterizuar nga mungesa e nje rendi gjeometrik, i cili reflektohet ne mungenen e vektoreve thures te tekstures

Shkalle e larte fragmentimi e mases se ndertuar

Shkalle e vogel hapesinore, lakunat hapesinore krysisht jane te tipit private

Prezenca e tij verehet ne pjeset marginale te qytetit dhe kryesisht eshte pasoje e demtimit te territorit rural.

Zona e nderhyrjes rrethohet nga ishuj te endur ne kete thurje.



TIPOLOGJIA 2

Ind urban i karakterizuar nga prezenca e nje rendi gjeometrik, i cili reflektohet ne vektorë thures te tekstures

Shkalle e kompaktezie e mases se ndertuar

Shkalle e vogel hapesinore, lakunat hapesinore krysisht jane te tipit publike

Prezenca e tij verehet ne pjeset qendrore te qytetit dhe eshte pasoje e nje procesi dizjenimi urban.

Zona e nderhyrjes rrethohet nga ishuj te endur ne kete thurje.



TIPOLOGJIA 3

Ind urban i prodhuar nga kalimi gradual ose mbivendosja e tipologjive 1 dhe 2

Shkalle e larte fragmentimi e mases se ndertuar

Shkalle e vogel hapesinore, lakunat hapesinore krysisht jane te tipit private dhe publike

Prezenca e tij verehet ne pjeset marginale te qytetit, aty ku artikulohen kurfiri i tij.

Zona e nderhyrjes rrethohet nga ishuj te endur ne kete thurje.



Figura 7. Tipologjitë e indit urban të identifikuar në strukturën urbane të Laçit.



2.4.2. Sistemi Bujqësor

Si i gjithë territori i fushës së Lezhës, edhe pjesa fushore rurale e Laçit është dëmtuar nga zhvillimet informale dhe lëvizjet migratore të pas viteve 90 edhe pse, në një shkallë më të vogël krahasuar me fashat përgjatë akseve kryesore rrugore.

Një nga fenomenet më masive të dekadës së parë të pas viteve 90 është zhbërja graduale e kufijve mes qytetit dhe territorit rural. Kjo si pasojë e okupimit të vazhduar të zonave marginale të qyteteve nga banorë të territoreve më të thella. Kjo dukuri vërehet në pjesën perëndimore të Laçit, ku ngulimet kanë ndjekur në fakt strukturën e kullimit dhe vaditjes së tokave bujqësore, duke u pozicionuar më së shumti buzë akseve të lëvizjes. Këto zhvillime kanë dëmtuar pjesërisht edhe infrastrukturën ekzistuese bujqësore duke ndikuar ne produktivitetin dhe bonitetin e tokave.

Sipas përkufizimeve të detajuara në "Analizën e Thelluar të Territorit të Bashkisë Kurbin", Sistemi bujqësor (B) përbëhet nga toka bujqësore, e zënë me bimët e arave, pemishtet, vreshtat dhe ullishtat, kudo ku ndodhet dhe që ka veçori thelbësore të saj pjellorinë dhe kanalet, rezervuarët në shërbim të saj. Sistemi bujqësor formohet nga bashkimi i tokave me kategori bazë të përdorimit të tokës "bujqësinë". Ky sistem është rezultat i ndërveprimit në kohë midis aktiviteteve njerëzore, përkultivim dhe ndërtime me karakter bujqësor në territor. Zonimi i sistemit bujqësor bazohet në bonitetin e tokës dhe në aktivitete e funksione që zhvillohen brenda këtij sistemi, sipas legjislacionit të posaçëm.

Më konkretisht, toka bujqësore zë më shumë se 1/3 e territorit (40%) të bashkisë Kurbin, me rreth 10400 ha, një përqindje e lartë krahasuar me mesataren në shkallë vendi (24%) të tokës bujqësore.

Zona e studimit nuk ka tokë arë të evidentuar sipas informacionit të vënë në dispozicion. Gjithsesi, në skajin perëndimore të saj, ndodhen disa banesa, të cilat e shfrytëzojnë tokën për aktivitet bujqësor, i fokusuar kryesisht tek konsumi familjar.

2.4.3. Sistemi Natyror

Sistemi natyror (N) përbëhet nga peizazhet, hapësirat e paprekura të natyrës, korridoret ekologjike dhe hapësirat që kanë një kategori bazë të përdorimit "natyrë", në përputhje me legjislacionin e posaçëm.

Sipas përkufizimeve të detajuara në "Analizën e Thelluar të Territorit të Bashkisë Kurbin", sistemi natyror në bashkinë Kurbin shtrihet në 14079 ha. Nga këto rreth 13000 ha janë pyje dhe kullota, që përbëjnë gati gjysmën e sipërfaqes së bashkisë (49%). Prej këtyre rreth 2950 ha, janë shpallur zona të mbrojtura dhe menaxhohen prej ALZM-së, ndërsa pjesa tjetër prej bashkisë Kurbin. Këto pasuri natyrore janë një aset i çmuar i bashkisë dhe si të tilla duhen trajtuar. Ndërkohë për qytetin e Laçit rreth 227 ha janë të listuara si zona pyjore.

Një nga parimet kryesore të ndërhyrjes mbetet qëndrueshmëria, ruajtja e raporteve mes sistemit urban dhe atij natyror, kjo me synim edhe rikuperimin e dëmeve të bëra në tre dekadat e fundit.

2.4.4. Sistemi Ujor

Sistemi ujor (U) është tërësia e burimeve nëntokësore dhe mbitokësore ujore, që përmban të gjithë trupat ujore, përfshirë brigjet sipas përcaktimeve të legjislacionit të posaçëm. Sistemi ujor formohet nga rrjeti





me kategori bazë të përdorimit të tokës "ujë". Procesi i planifikimit dhe zhvillimit në territor, që i përkasin kategorisë bazë të përdorimit "Ujëra dhe ligatina" rregullohet sipas legjisacionit të posaçëm dhe konventave ndërkombëtare në të cilat ka aderuar Shqipëria. Çdo zhvillim në brigjet ujore, si dhe kufijtë e zonave mbrojtëse përcaktohen nga legjisacioni i posaçëm dhe kjo rregullore.

Territori i qytetit të Laçit ka karakter më të theksuar urban e pjesërisht rural, ku prezenca e sistemit ujor, sidomos mbitokësor është relativisht e pakët. Momentalisht në qytet rrjedhin disa përrrenj. Njëri prej tyre i cili në brendi bashkohet me sistemin e ujërave të bardha e të zeza, aktualisht kalon në zonën e ndërhyrjes. Një tjetër përrua rrjedh pranë dy shkollave të qytetit. Ky burim, herë pas here ka prurje të mëdha dhe, për shkak edhe të ndërhyrjeve në rrjedhën e tij, shkakton përmbytje problematike.

2.4.5. Sistemi Infrastrukturor

Edhe pse kanë kaluar thuajse tri dekada nga rënia e komunizmit, në qytetin e Laçit nuk shënohen investime të mëdha në terma të infrastrukturës ekzistuese. Përveç faktit që ndodhet në afërsi të rrugës së Kombit, fakt që ka sjellë impakt në terma zhvillimore, pjesë të konsiderueshme të qytetit ende trashëgojnë sisteme infrastrukturore të ndërtuara gjatë komunizmit.

Qyteti ka linja të transportit publik me autobus që e lidhin me qytetet e tjera, ndërkojë që transporti me tren nuk është më funksional. Laçi ka qenë pjesë e segmenteve Vorë-Laç, Laç-Lezhë si qytezë industriale.

Nëse do ti referoheshim një vëzhgimi më rajonal, bazuar në Analizën e Thelluar të Bashkisë Kurbin vërehet se kjo e fundit ka akses në rrugën e Kombit, nëpërmjet degëzimit të Milotit. Është në plan nga enti pronar i rrugës, Autoriteti Rrugor Shqiptar përcaktimi i gjurmës, projektimi dhe ndërtimi i rrugëve paralele përgjatë segmentit rrugor Ura e Drogës – degëzim Milot. Edhe aksi i vjetër i kësaj rruge, me gjatësi rreth 30 km, është në gjendje të mirë. Ky aks shërben si shtylla kurriore e territorit të bashkisë, duke bërë lidhjen vertikale të qendrave kryesore të banuara të saj dhe duke mundësuar komunikimin me aksin e rëndësishëm Durrës - Kukës. Një segment tepër i rëndësishëm për Bashkinë Kurbin është ai që lidh Qytetin e Laçit me Lagunën e Patokut. Ky segment ka shumë rëndësi si për turizmin ashtu edhe për bujqësinë.

Përsa i përket infrastrukturës në zonë ajo bazohet tek aksi rrugor veri-jug (Mamuras – Milot), i cili është elementi më i rëndësishëm i infrastrukturës rrugore, por edhe aksi kryesor ku kalojnë rrjetet inxhinierike të qytetit. Rikonceptimi i këtij aksi, do të riste cilësinë e hapësirës urbane, por njëkohësisht do të ofronte mundësinë e rehabilitimit të infrastrukturës inxhinierike.

Element i infrastrukturës për t'u adresuar është tubi i shkarkimit të ujërave në qendër të ZRZh 1/1, i cili sjell përzierje të ujërave të kanalizimeve të qytetit, së bashku me prurje nga një degë e përrrenje që kalojnë në qytet. Spostimi i këtij tubi nga pika e derdhjes aktuale është domosdoshmëri për zonën e re të banimit. Kjo zgjidhje nuk përjashton mundësinë për shfrytëzimin e ujit të përroit brenda zonës në studim, por më parë, ky ujë duhet diferencuar nga përzierja me ujërat e ndotur të qytetit.

2.4.6. Përdorimi i tokës

Territori i ZRZh 1/1, referuar PPV përcaktohet si sistem urban. Përdorimi aktual i tokës në zonë është për Banim (A), Shërbime (S) dhe Institucione (IS). Pas shembjes të shtatë banesave kolektive (rreth 130 njësi banimi) funksioni dominues në zonë mbeten institucionet; bashkia dhe komisariati i policisë. Bazuar në



Termat e Referencës, realizimi i një objekti arsimor (AS) dhe 30 njësi shërbimi (S) do të mund të kompletetonin dimensionin e shërbimeve dhe infrastrukturën publike të nevojshme për zonën e re.

Aktualisht, përdorimi i tokës për banim haset vetëm në disa banesa njëfamiljare (pas shembjes të banesave kolektive). Sipas të dhënave të vëna në dispozicion, kemi një sipërfaqe të kufizuar me tokë arë në ZRZh 1/1, por megjithatë, sipërfaqja e përdorur për bujqësi është më e madhe, pasi disa familje e shfrytëzojnë tokën rreth banesës së tyre për aktivitet bujqësor.

Përtej banimit, është e rëndësishme që në zonë të ofrohet edhe aktivitet rekreativ (AR), që mund të zhvillohet në njësitë e reja të shërbimit, apo në hapësirën publike dhe atë të gjelbër.

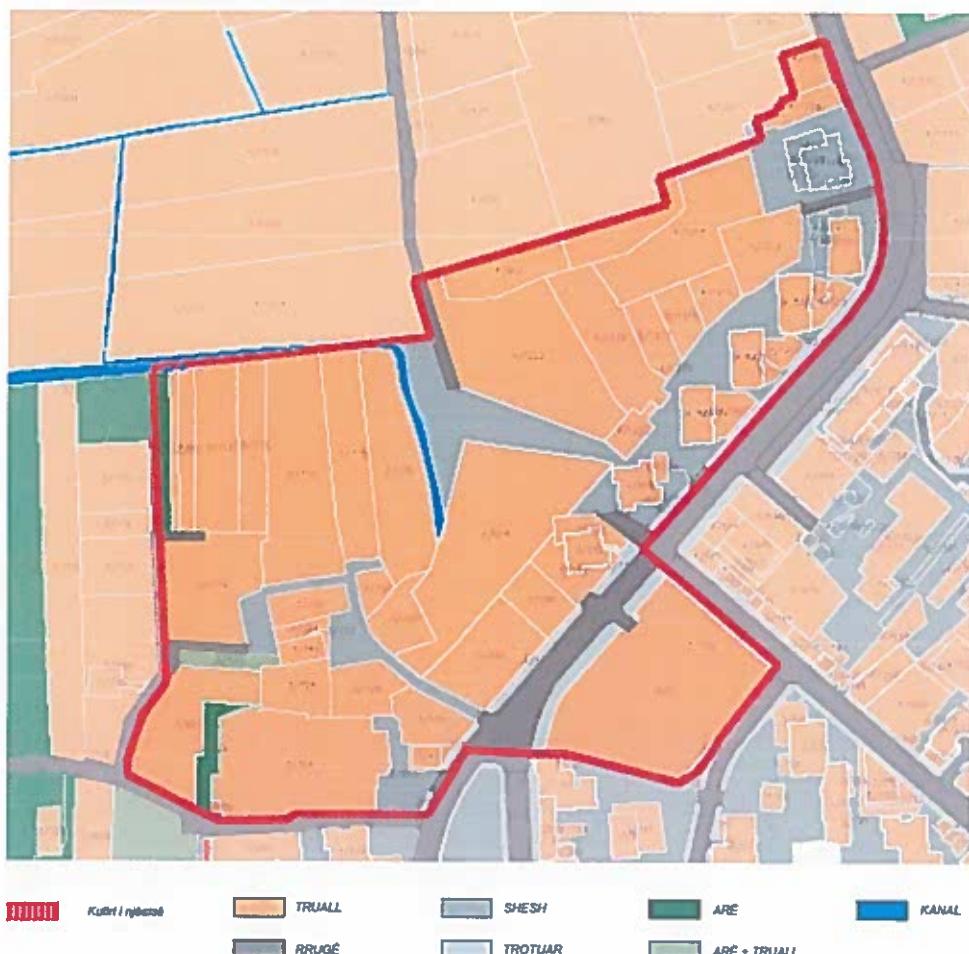


Figura 8. Përdorimi i tokës sipas gjendjes kadastrale.

2.4.7. Hapësira publike

Sic përmendet edhe në kapitullin e sistemit urban, fakti që Laçi është një qytet i krijuar vone dhe me një profil të qartë të bazuar tek industria ka luajtur një fakt me rendësi në tiparet fizike dhe hapësinore të tij. Një nga elementet më interesantë në termen hapësinore është pëlhura e rregullt urbane që është përfshirë si pasoje e dizajnit në një territor thuajse të sheshtë dhe me parime të racionalizmit, ku grupi i banimit





ishte njësia bazë mbi të cilën endej blloku, lagja e me pas qyteti. Përtej cilësive fizike të shtresave urbane të cilat demonstrojnë degradimin ekonomik të tranzicionit, kapacitetet hapësinore të hapësirave publike mbeten ende të padëmtuara nga ndërtimet e pakontrolluara. Ky përbën një potencial në disa dimensione; së pari, kontribuon në leximin korrekt të indit urban, duke shfaqur tipare të theksuara identitare. Kjo bën që zonat e reja që propozohen, të kenë referenca të forta në terma identiteti, duke siguruar vazhdimësi dhe rritje organike të hapësirës e qytetit. Në të njëjtën kohë, rikualifikimi i zonave ekzistuese paraqitet një detyre e lehtë, krahasuar me zona të cilat janë prekur me shumë nga vrulli i zhvillimit.

Cilësia e hapësirës publike në qytetin e Laçit lë mjaft për të dëshiruar. Edhe në zonën e studimit nuk u konstatuan hapësira funksionale publike, por vetëm një mori me terrene të pasistemuara. Ky operacion rindërtimi është një mundësi mjaft e mirë për të prodhuar hapësirë publike cilësore e të përqendruar. Kjo ndodh për shkak se përpara zhvillimit, gjithë toka do të shpronësohet dhe ndërhyrja do të realizohet e plotë dhe nga një operator kryesor. Ky oportunitet i krijuar pas fatkeqësisë, ka mundësinë të kthehet në një ndër operacionet publike me impakt më të lartë në transformimin e qyteteve shqiptare pas socializmit.

2.4.8. Objektet publike dhe shërbimet

Qendra shëndetësore, institucione, shërbime, qnedrat, elemente të infrastrukturës

Ne logjikën e qytezave industriale që u modeluan gjatë periudhës së komunizmit, edhe Laçi është i pajisur me të gjithë infrastrukturën e shërbimit përmes së cilës funksiononte shoqëria socialiste. Grupet e banimit pajiseshin me kopsht-çerdhe, markat e qendra shëndetësorë. Shkolla tetë-vjeçare i shërbente bllokut ndërsa ajo e mesme funksiononte në nivel qyteti. Vitet '90 solliën një decentralizim të shërbimeve, ku një pjesë e mirë e kateve përdhe të objekteve të banimit u transformuan në njësi të vogla dyqanesh e shërbimesh. Më i dukshëm fenomeni u bë në fasadat që modelonin rrugët kryesore të qytetit. Ndërkohë edhe ndërtimet e reja të pas viteve '90 kanë pasuruar qytetin me shërbime të reja. Megjithatë, në terma të infrastrukturës së rekreacionit si hapësira sportive, lojërash përfëmijë, pushimi, etj. mbetet ende objektiv përmirësimi i tyre. Gjallërimi i jetës në lokalitete sekondare apo terciare përga rëndësia ekonomike mbetet një sfide jo vetëm e vendit tonë.

ZRZh 1/1 ka brenda territorit të saj bashkinë Kurbin si dhe komisariatin e policisë. Në kufij me të ndodhet spitali i qytetit, ndërtesa e hipotekës dhe mjaft pranë ndodhet edhe gjykata dhe stadiumi. Edhe për shkak të përmasave të qytetit, të gjitha shërbimet e tjera të zonës urbane janë lehtësish të arritshme. Distanca me qendrën e qytetit dhe qendrën e kulturës është relativisht e vogël (rreth 200 m). Ajo që evidentohet si mangësi kryesore për zonën, por dhe përfjithë qytetin në fakt, është cilësia mjaft e dobët e hapësirës publike, degradimi apo transformimi fizik i saj dhe peizazhi urban i dëmtuar.

2.4.9. Aspekte inxhinierike

Hidrografia

Hidrografia përbëhet prej ujërave sipërfaqësorë dhe ujërave nëntokësorë që gjenden në akuiferët kryesorë të zonës në studim.





Rrjeti hidrografik i territorit të Bashkisë së Kurbint përbëhet prej disa lumenjve ku kryesori është Lumi i Matit, që e kufizon territorin e Bashkisë nga veriu, Fani Madh ne lindje, Lumi Ishëm në jug.

Lumi Mat është lumi më i rëndësishëm përfshin me ujëra nëntokësorë të akuiferëve të Milotit, Fushë - Kuqes e Patokut. Lumi i Matit ka një gjatësi prej 144 km dhe një sipërfaqe të pellgut ujëmbledhës prej 2441 km². Gjerësia e shtratit afér Milotit është rrëth 1250m, ndërsa në grykëderdhje 1000-1200m. Prurja mesatare vjetore në Lumin Mat ndryshon nga 85 deri 103 m³/s.

Ujërat nëntokësore

Ujërat nëntokësore në territorin e Bashkisë së Kurbinit ndodhen kryesisht në zhavorret ujëmbajtëse të akuferit Fushë-Kuqe, Fushë - Milot, Laç. Shfrytëzimi intensiv i akuferit Patok-Laç ka filluar që në vitin 1964 me kryerjen e një sërë shpimesh me rrotullim dhe me goditje në zonën e Fushë Kuqes dhe Adriatikut. Pas vitit 1966 hynë në shfrytëzim edhe shpimet e Milotit nga ku merren rrëth 460 l/s. Po ashtu shpimet e Laçit jepin rrëth 250l/s. Në këtë mënyre nga zhavorret aluviale të pjesës jugore të Pellgut të Matit (akuiferi Adriatik-F.Kuqe-Lac -Milot) merren mbi 1500 l/s.

Akuiferi kryesor përfshin sektorin ndërmjet Lumit Mat në veri, Adriatikut në jug, Milotit e Laçit ne lindje dhe Patokut në perëndim. Ai përbën një vendburim ujëmbajtës të rëndësishëm që është edhe më i studiuari dhe më i shfrytëzuari në këtë zonë. Ka një sipërfaqe me përmasa 4x4.5km. Thellësia maksimale e dyshemesë së zhavorreve arrin në 175m dhe ndahet në tre shtresa apo horizonte ujëmbajtës me anë të suargjilave, trashësitë e të cilave ndryshojnë nga 5 deri 25m. dhe në drejtimin verilindor (Fushë Milot), bashkohen në një shtresë të vetme. Mbulesa suargjilore e zhavorreve luhatet nga zero në shtratin e Lumit Mat deri 40 m në perëndim. Horizonti i parë i zhavorreve që del në sipërfaqe në zallishtoren e Matit (Fushë Milot) përhapet në gjithë akuferin e Fushë Kuqes dhe vazhdon deri në plazhin e Patokut në perëndim. Në afërsi të Laçit dyshemeja e zhavorreve kapet në thellësinë 30m, ndërsa më në veri ajo zhytet më tepër se 100m.

Ndikimi i intruzionit të ujit të detit në akuferët bregdetarë

Intruzioni i ujit të detit lidhet kryesisht me kushtet hidrodinamike; kur lartësia është e pamjaftueshme, si në akuferin e Lezhës, presioni i ujit të ëmbël nuk e përballon dot intruzionin e ujit të detit drejt akuferit. Kështu, zonat që ndodhen larg bazës së ushqimit, në rastin konkret Lumi Mat, janë më të prekura nga intruzioni i ujit të detit.

Intruzioni i ujit të detit ndodh edhe për shkak të mbishfrytëzimit të ujërave nëntokësore, çka është vrojtuar në akuferin e Fushë Kuqes. Për të shmangur ndikimin e intruzionit të ujit të detit shumica e puseve të shfrytëzimit për ujë të pijshëm janë vendosur larg bregut te detit, pranë shtrateve të lumenjve siç janë stacionet e pompimit në Fushë Kuqe, Milot, Barbullojë etj.

Vlerësime mbi rriskun sismik

Referuar PPV Kurbin, në lidhje me studimin përvlerësimin e rrezikut sismik në territorin e bashkisë nxirren këto përfundime dhe rekomandime:

- Vlerat e shpejtimit (akseleracionit) maksimal horizontal të truallit – PGA dhe të shpejtimit spektral - SA janë llogaritur për truall shkëmbor, për dy nivele probabiliteti: 10 % probabilitet tejkalimi në 10 vjet dhe 10 % probabilitet tejkalimi në 50 vjet (koha e ekspozimit ose e jetëgjatësisë





ekonomike), që u korrespondojnë dy periodave të përsëritjes të tërmeteve: 95 vjet dhe 475 vjet, në përputhje të plotë me Eurokodin 8.

- Për Bashkinë e Kurbinit, rekomandohet të merren në konsideratë rezultatet e parametrave të rrezikut sizmik për probabilitet 10%/50 vjet ose 475 vjet periodë përsëritje të tërmeteve, çka dëshmohet nga studimet për rrezikun nga tërmetet në Shqipëri, ku një tërmet me magnitudë 7.0 ballë shkalla Rihter (tërmeti më i fortë i mundshëm në Shqipëri) mund të përsëritet çdo 500 vjet.
- Zona e Bashkisë të Kurbinit edhe në të ardhmen pritet të preket nga tërmete të fortë me magnitudë 6.0-7.0 ballë shkalla Rihter dhe intensitet epikendror 8-9 ballë MSK-64.
- Vlera e shpejtimit maksimal të truallit – PGA për periodë përsëritje 475 vjet në truall shkëmbor është 0.237 g në Laç.

Vlerat e parametrave të rrezikut sizmik kanë rëndësi praktike për ndërtimet në Bashkinë e Kurbinit, dhe duhet të merren në konsideratë për zhvillimin urbanistik të saj, në veçanti për ndërtimet e ardhshme sepse:

- Vlerat e shpejtimit maksimal të truallit - PGA dhe të shpejtimit spektral - SA për perioda 0.2-0.5 sekonda u korrespondojnë energjisë periudhë-shkurtër, e cila do të ketë efektin më të madh mbi strukturat periudhë-shkurtër, në ndërtimet deri afér 7 kate të lartë, ndërtimet më të zakonshme sot në botë. Hartat e shpejtimit spektral periudhë-gjatë: 1.0 sek., 2.0 sek. etj. paraqesin nivelin e lëkundjes të truallit që do të ketë efektin më të madh në strukturat më periudhë-gjata, në ndërtimet 10 kate të lartë e më tepër, në urat etj.
- Duke qenë se rreziku sizmik është llogaritur për truall shkëmbor, për ndërtimet në truall shkëmbor duhet eliminuar pjesa e sipërme rreth 5-6 m e depozitimeve të shkrifta deluvialo-eluviale që mbulojnë shkëmbinjtë rrënjosorë. Ndërsa për ndërtimet në troje të butë, mbi depozitimet Kuaternare (Holocene), kërkohet kryerja më parë e studimeve gjeologo-inxhinierike për saktësimin e modelit gjeoteknik dhe mandej vlerësimi i rrezikut sizmik për çdo zonë që do t'i nënshtronhet zhvillimi të ri perspektiv si dhe për fshatrat turistike në bregdet.

2.5. Analiza e marrëdhënieve të pronësisë mbi tokën

Edhe ky qytet nuk i ka shpëtuar valës së transformimeve të pas viteve 90, ku kalimi nga sisteme të centralizuara të qeverisjes dhe ekonomisë në sisteme të decentralizuara ka gjeneruar sfidat me akute. Privatizimi i njësive të banimit, paralel me transformimet fizike të tyre u shoqërua në disa raste edhe me tjetërsim të përdorimit të tyre. Ndalimi i aktivitetit industrial të uzinës në fakt solli dilema të tjera në terma të ekonomisë së qytetit. Në fakt të gjitha këto procese janë shoqëruar me shfaqjen e kulturës së informalitetit, qofte ne aspekte ekonomike qofte në fushën e ndërtimeve. Në qytete, me së shumti informaliteti është shprehur përmes shtesave dhe tjetërsimeve funksionale të objekteve.

Po aq i ndjeshëm ka qenë edhe procesi i privatizimit të tokave bujqësore. Në këto territorë informaliteti është shprehur përmes shfaqjes së zonave te reja, të paplanifikuara, me objekte kryesisht banimi, të cilat kane zaptuar toka bujqësore, kryesisht përgjatë akseve të lëvizjes.

ZRZh 1/1 ka një sipërfaqe prej 6 ha dhe përbëhet kryesisht nga prona publike. Nga informacioni i vënës në dispozicion nga AKPT, deri tani janë identifikuar retth 3.4 ha tokë shtet, pa përfshirë zonat ku

vendosen bashkia Kurbin dhe komisariati i policisë. Gjithashtu, në sipërfaqen 3.4 ha nuk përfshihet as sipërfaqja që zë fragmenti i aksit rrugor Mamuras – Milot, pjesë e të cilit ndodhet në kufirin e zonës për hartimin e PDyV-së.

Toka shtet e identifikuar është e listuar si shesh, rrugë, truall dhe kanal. Në pjesën më të madhe, këto prona janë të lira dhe të pashfrytëzuara. Megjithatë, disa banesa njëfamiljare janë identifikuar të ndërtuara në toka shtetërore dhe statusi i tyre është në verifikim.

Qeveria Shqiptare ka nisur procedurat për verifikimin dhe shpronësimin e plotë të zonës, në mënyrë që t'i japë mundësi zhvillimit të projektit për realizimin e 500 banesave dhe shërbimeve përkatëse, siç është dakordësuar me Qeverinë Turke, e cila do të mundësojë realizimin e këtij projekti.

Në vijim paraqiten në trajtë harte dhe tabelare pronat publike të identifikuara deri tani, me një sipërfaqe rrëth 3.4 ha.



Figura 9. Harta e pronave shtet të identifikuara në ZRZh 1/1 Laç.

Nr. pasurie	Siperfaqja m ²	ZK	Volum	Faqe	Lloji i pasurise
4/563	249	2364	23	181	truall
4/1578	1369	2364	22	26	truall
4/1225	233	2364	28	203	shesh



4/1224-nd	73	2364	23	221	truall
4/1223	250	2364	23	220	truall
4/1222	3153	2364	23	219	truall
4/1220	4302	2364	28	121	shesh
4/1219	177	2364	23	218	truall
4/1218	1951	2364	23	217	truall
4/1217	443	2364	23	216	truall
4/1216	398	2364	23	215	truall
4/1215	364	2364	23	214	truall
4/1213	854	2364	23	212	truall
4/1212	169	2364	28	124	shesh
4/1210	65	2364	23	210	truall
4/1208	1265	2364	28	177	shesh
4/1206	335	2364	23	207	truall
4/1155	396	2364	23	164	truall
4/109	148	2364	31	180	rruge
4/107	135	2364	31	172	rruge
4./97	68	2364	31	164	truall
3/825	574	2364	22	25	shesh
3/823	59	2364	27	61	truall
3/730	582	2364	27	2	truall
3/729	626	2364	27	1	truall
3/728	657	2364	26	250	truall
3/724	143	2364	26	246	truall
3/723	1253	2364	21	240	shesh
3/722	561	2364	26	245	truall
3/721	218	2364	26	244	truall
3/720	440	2364	26	243	truall
3/719	1720	2364	26	242	truall





3/717	1547	2364	21	238	kanal
3/716	2000	2364	26	241	truall
3/715	1449	2364	26	240	truall
3/714	2661	2364	26	239	truall
3/713	870	2364	26	238	truall
3/712	1302	2364	26	237	truall
3/711	463	2364	26	236	truall
3/710	236	2364	26	235	truall

2.6. Analiza e dëmit të shkaktuar nga tërmetit dhe nevojave për akomodim

Në ZRZh 1/1, janë shkaktuar dëme të rënda në banesat kolektive me tulla silikate, të cilat shtriheshin përgjat rrugës Milot – Mamurras (Sh39). Si pasojë e këtyre dëmeve, autoritetet kryen shembjen e kontrolluar të shtatë objekteve, ku banonin rreth 127 familje. Gjithsesi, dëmet e tërmetit janë më të mëdha dhe zona do të përdoret për të ndërtuar banesa për të gjitha familjet e prekura në qytetin e Laçit.

Sipas programit të përcaktuar në Termat e Referencës, referuar në Vendimin nr.2 të Komitetit Shtetëror të Rindërtimit, në ZRZh 1/1 Laç do të zhvendosen 500 familje të pastreha që janë prekur nga tërmeti i datës 26 nëntor 2019.

Më hollësish, plani i rindërtimit të zonës përfshin:

a) *ndërtimin e 500 familjeve sipas strukturës:*

- 1-2 anëtare: 165 familje në banesa kolektive;
- 3-4 anëtare: 215 familje në banesa kolektive;
- 4+ anëtare: 120 familje në banesa kolektive;

b) *ndërtimin e minimalisht 30 njësi shërbimi në katet përdhe, të cilat përballen me rrugë kryesore;*

c) *ndërtimin e objekteve të banimit kolektiv me parkim nëntokësor për minimalisht 50% të banesave;*

d) *ndërtimin e godinës së integruar të administratës publike, ku të përfshihet Bashkia Kurbin, Prefektura dhe Zyra e Kadastrës, me sipërfaqe jo më shumë se 2,500 m²;*

e) *ndërtimin e shkollës së integruar 9-vjeçare, e cila të përmbyajë mjetës përkopësht e çerdhe dhe të shërbejë si qendër komunitare, me sipërfaqe jo më shumë se 2,000 m²;*

f) *ndërtimin në përgjithësi të infrastrukturës publike dhe kritike të nevojshme.*





Nga sa më sipër, rezulton se kapaciteti i parashikuar i zonës së banimit është 1700 – 1900 banorë.

Referuar VKM 904, datë 24.12.2019 "Për përcaktimin e rregullave, të kategorive prioritare, masës së përfitimit, autoriteteve përgjegjëse dhe procedurave për vlerësimin dhe përzgjedhjen e përfituesve nga disa programe të procesit të rindërtimit", sipërfaqet e parashikuara për rindërtimin e banesave janë si më poshtë:

Banesa 1+1, 45-60 m²

Banesa 2+1, 75-80 m²

Banesa 3+1, 90-100 m²

Në këtë rast, sipërfaqja i referohet sipërfaqeve neto (të shkelshme) të banesës, ku nuk përfshihen sipërfaqet e mureve dhe mjediset e përbashkëta të ndërtesave. Duke u bazuar në këtë përcaktim, sipërfaqet e ndërtimit për objektet me funksion banim, duhet të llogariten me një vlerë rreth 30% më të larta sesa sipërfaqet e shkelshme të parashikuara në VKM 904/2019.

Nga llogaritjet paraprake realizuar mbi të dhënat e mësipërme, është hartuar një program paraprak i sipërfaqeve ndërtimore të zonës.

Programi paraprak:

Sipërfaqe e ZRZh 1/1 Laç	6 ha
Sipërfaqe ndërtimi për banim	45 000 – 50 000 m ²
Sipërfaqe ndërtimi për shërbime	2 000 – 3 500 m ²
Sipërfaqe ndërtimi objekt arsimi	2 000 m ²
Sipërfaqe ndërtimi objekt administrativ	2 500 m ²
Numri minimal i parkimeve nëntokësore	250 vende





3. Plan i Përcaktimave (Strategjia) Territoriale

3.1. Parashikimet e detyrueshme që rrjedhin nga PPV-ja dhe plane të tjera në fuqi apo proces hartimi, të cilat ndikojnë në territor

Mbështetur mbi Planin e Përgjithshëm Vendor të bashkisë Kurbin, në vijim, janë shkëputur disa parime strategjike, parashikime, përcaktim apo ilustrime, që artikulojnë qasjen e PPV kundrejt territorit të njësisë administrative Laç dhe që lidhen me karakterin e ndërhyrjes në ZRZh 1/1.

3.1.1. Vizioni strategjik i PPV

Referuar PPV Kurbin, vizioni mbi territorin mbështetet në vlerësimin në mënyre strategjike të lidhjeve të tërthorta të pesë peizazheve (bregdetar, bujqësor, infrastrukturor, rrëzëmalor dhe malor) dhe konkretizohet nëpërmjet përcaktimit të elementeve infrastrukturore ndërlidhës, te cilët kane rolin specifik:

- I. të favorizojnë shkëmbimet, materiale dhe jo materiale, ndërmjet mjedisive te ndryshme;
- II. të lehtësojnë bashkëveprimin me qellim plotësimin e ndërsjelltë të përdorimeve dhe funksioneve;
- III. të zhvillojnë marrëdhëniet ndërmjet ambienteve të ndryshme në të gjitha drejtimet.

Në ketë vizion, sistemet ndërlidhëse të tërthorta janë të dy tipave të ndryshme:

- tipi i parë (korridori portokalli) është më shumë i mbështetur në infrastrukturën rrugore me përshkueshmëri të motorizuar;
- tipi i dyte (korridori i gjelbër) është më shume i fryshtuar nga përshkueshmëria "soft" (korridoret ekologjike, rrugët për bicikleta dhe këmbësorë, lëvizje e ngadalte/slow mobility).

ZRZh 1/1 ndodhet përgjatë aksit ndërlidhës të qendrave urbane rrëzë malore. Kjo rrugë, që lidh me Milotin në veri dhe me Mamurasin në jug, është edhe elementi kryesor që përfaqëson peizazhin rrëzëmalor, me qendra urbane që zhvillohen përgjatë saj, e me korridore tërthore që e lidhin me bregdetin, apo me zona të thella malore.

Në këtë kuptim, ZRZH 1/1 ndodhet thuajse në kryqëzimin fizik të këtyre dy elementëve.

SISTEMI URBAN RRËZË VARGMALEVE përbëhet nga vargu i qendrave urbane të pozicionuara përgjatë rrugës së vjetër kombëtare (të lidhur mes tyre edhe nga hekurudha), si rezultat i traditës së pozicionimit të qendrave urbane në një kohë kur ultësira nuk ishte një mjeshtës i përshtatshëm për jetën e njeriut.

KORRIDORI PORTOKALLI shihet si një sistem ndërlidhjeje strategjik i pese peizazheve, i cili:

- lejon një lidhje rrugore të shpejtë të bregdetit me malin, duke favorizuar edhe në të kundërt aksesin e motorizuar nga zonat e brendshme drejt bregdetit;





- në korrespondencë me peizazhin / mjedisin malor, tregon drejtimin e zhvillimit te lidhjes rrugore me zonat e brendshme;
- **në korrespondencë me peizazhin / sistemin urban në rrëze të maleve, favorizon lokalizimin e infrastrukturave të reja në shërbim të sistemit prodhues (qendra biznesi dhe shërbimesh);**
- në korrespondencë me korridorin infrastrukturor, përcakton pozicionin e pikave kryesore të aksesit ne autostradë;
- në korrespondencë me ultësirën bujqësore, favorizon lokalizimin e infrastrukturave ne shërbim të aktivitetit bujqësor (qendra grumbullimi te produkteve, pole shërbimi dhe asistencë);
- në korrespondencë me zonën bregdetare, përcakton një pol zhvillimi te aktivitetit turistik bregdetar (plazh), i pajisur, sipas rastit, me infrastrukturat e nevojshme.

Qendra e Laçit, referuar në sa më sipër, parashikohet të ketë karakterin e një zone me shërbime, industri e infrastrukturë që i vijnë në ndihmë zhvillimit ekonomik dhe promovojnë zhvillimin urban dhe mirëqenien e komunitetit. Në fakt, Laçi sot e luan këtë rol në territorin e gjerë të bashkisë dhe vizioni strategjik i PPV i jep mundësi zhvillimit të mëtejshëm të këtij karakteri, me fokus drejt forcimit të infrastrukturave urbane e publike në shërbim të komunitetit. Rrjedhimisht, ZRZh 1/1 ndjek përcaktimet strategjike të PPV, duke rigjeneruar dhe konsoliduar pëlhurën urbane, duke shtuar shërbime dhe infrastrukturë publike dhe duke konturuar qytetin në skajin veriperëndimor.



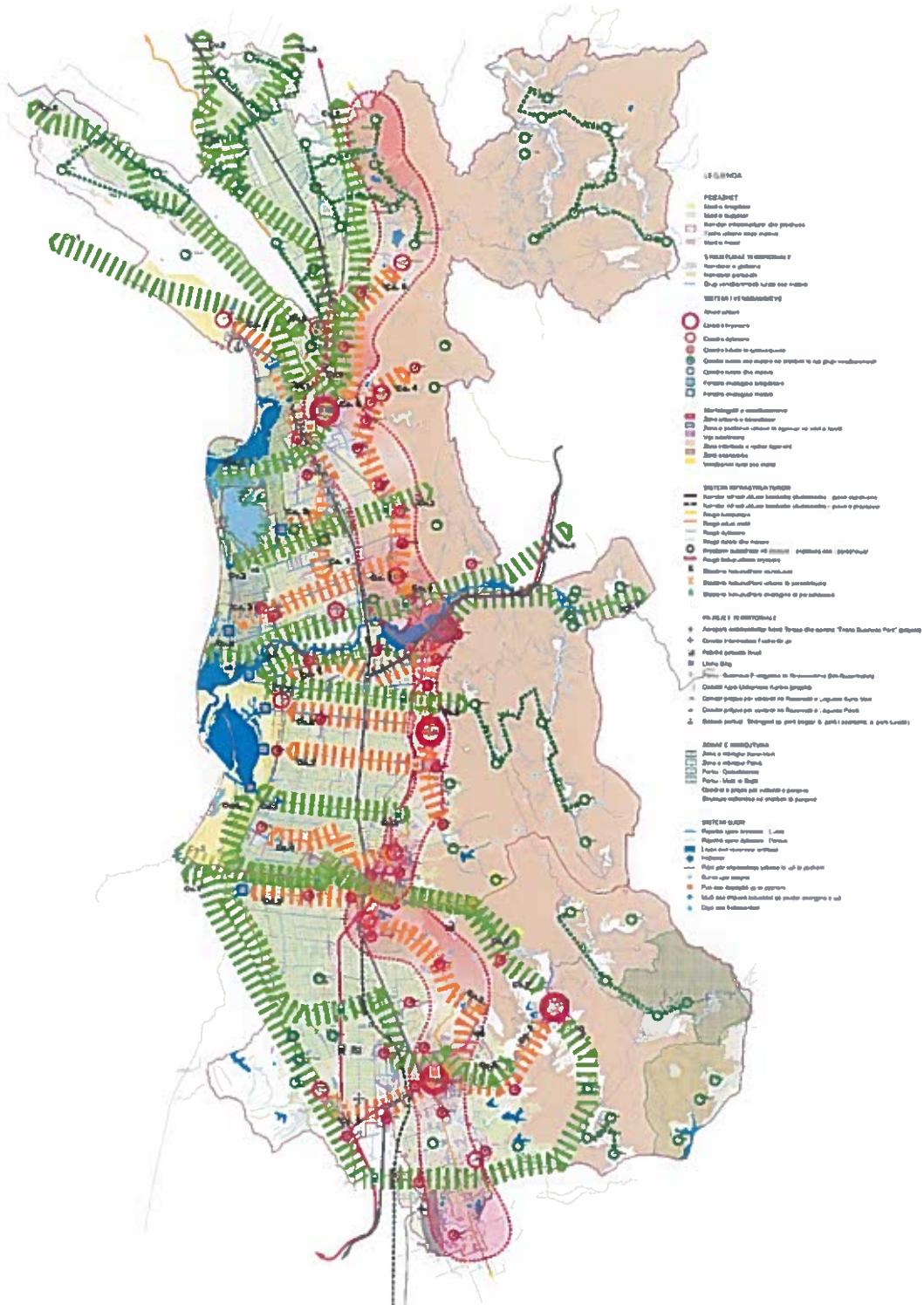


Figura 10. Harta e strategjisë për territorin e bashkive Krujë, Kurbin, Lezhë, ku evidentohej ndërthurja e fashës rrëzëmalore me sistemin e korridoreve të gjelbër dhe atyre portokalli (UTS-01, PPV Kurbin 2017).



3.1.2. Projekte strategjike që lidhen me hartimin e PDyV-së

Në listën e projekteve strategjike të parashikuar nga PPV Kurbin, Zona e Re për Zhvillim 1/1 lidhet me projektet e mëposhtme:

01. Përmirësimi i rrjeteve teknike

Zhvillim i rrjeteve të burimeve te ujërave të pijshëm, kanalizimet e ujërave të zeza dhe furnizimi me energji elektrike, si kusht i domosdoshëm për zhvillimin e mëtejshëm.

06. Përmirësimi i rrugës së vjetër kombëtare

Rimëkëmbje e funksionalitetit dhe rolit territorial të rrugës së vjetër kombëtare, që lidh qendrat urbane historike që ndodhen përgjatë rrezes se vargmaleve.

08. Planifikim i detajuara vendor

Hartim i planeve të detajuara vendore (PDV) të parashikuara nga Neni 22 i ligjit 107/2014 ne te gjitha ato situata urbane ku ekziston nevoja për ndërhyrje.

09. Plani i emergjencave civile

Përgatitja e një plani për mbrojtjen nga rreziqet e lidhura me emergjencat e mundshme, duke parashikuar strategjitë e ndërhyrjeve dhe përcaktimin e hapësirave për vënien ne siguri të popullsisë.

11. Qyteti mik i fëmijëve

Programimi i ndërhyrjeve urbanistike me pjesëmarrje te gjerë për përmirësimin e jetës se fëmijëve ne qytete, duke njojur dhe realizuar te drejtat e tyre.

27. Rikualifikim i qendrës urbane te Laçit

Propozim dhe realizim ndërhyrjesh urbanistike për përmirësimin e cilësisë se jetës sociale ne zonën qendrore te qytetit te Laçit.

Këto projekte ndikojnë vizionin dhe qasjen strategjike për hartimin e PDyV-së si dhe konfirmojnë përputhshmërinë e programit të saj me vizionin e përgjithshëm të zhvillimit për territorin e bashkisë Kurbin.



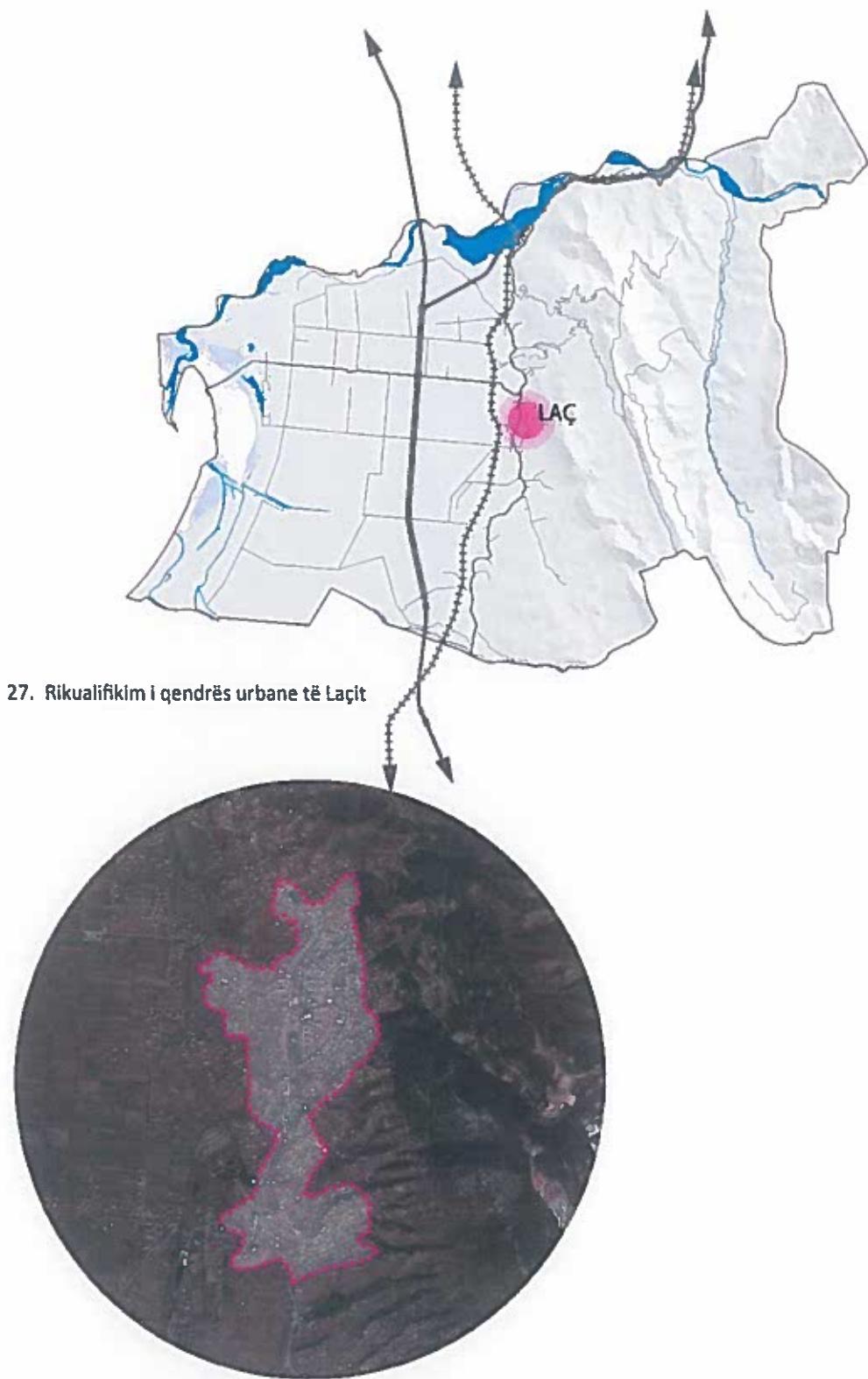


Figura 11. Projekti strategjik pér rehabilitimin e qendrës urbane të Laçit ((UTS-01, PPV Kurbin 2017).



3.1.3. Parime strategjike për Sistemin Urban, Sistemin Infrastrukturor

Në vijim listohet një ekstrakt i parimeve kryesore strategjike që orientojnë zhvillimin për ZRZh 1/1 në Laç, dhe që lidhen kryesisht me infrastrukturën dhe sistemin urban.

SUB.4 Përshtatja sipas standardeve të nivelit kombëtar dhe ndërkombëtar e pajisjeve urbanistike dytësore (kopshte, shkolla, gjelbërim, parkime etj.)

SUB.5 Zhvillimi i qendërimeve te reja urbane ne qendrat kryesore dhe dytësore të bashkisë, në veçanti në Fushë-Kuqe, Laç, Mamuras, Milot (shkolla të mesme, biblioteka dhe mediateka urbane)

SUB.6 Zhvillimi i sistemeve të lëvizshmërisë urbane alternative (pistat e bicikletave, rrjetet pedonale) të integruar me sistemet e transportit publik automobilistik dhe hekurudhor

SUB.7 Racionalizimi dhe fuqizimi i rrjetit automobilistik, të integruar me sistemin e parkimeve urbane dhe territoriale

SUB.9 Favorizimi i aksesit, përdorimi dhe ndarja e të mirave të përbashkëta urbane (Urban Commons) të gjithë qytetareve, me kujdes te veçantë për personat me aftësi te kufizuara

SUB.10 Kthimi i qyteteve dhe te mirave te përbashkëta urbane ne vende dhe objekte te aksesueshme dhe të sigurta për fëmijët (Qyteti mik i fëmijëve)

SUB.12 Hartimi në një kohe të shkurtër i Planit të Emergjencave Civile në përputhje me standartet bashkëkohore ndërkombëtare

SIN.4 Zhvillimi dhe konsolidimi i rrjetit të parkimeve në nivel territorial, urban dhe lokal

SIN.9 Kontrolli dhe nxitja e kursimit të energjisë dhe të riciklimit/ripërdorimit të mbetjeve të ngurta urbane.

Përsa i përket infrastrukturës rrugore, PPV përcakton rrjetin e rrugëve kryesore dhe sektionet e tyre sipas rolit që ato kanë. Një përshkrim i sektioneve të rrugëve që prekin drejtpërdrejtë ZRZh 1/1 jepet më poshtë:

RRUGE E KATEGORISE C, rrugë me një karrehatë, me dy korsi lëvizje për sens me gjerësi minimale 3.5 m dhe bankina te shtruara, minimumi 1m.

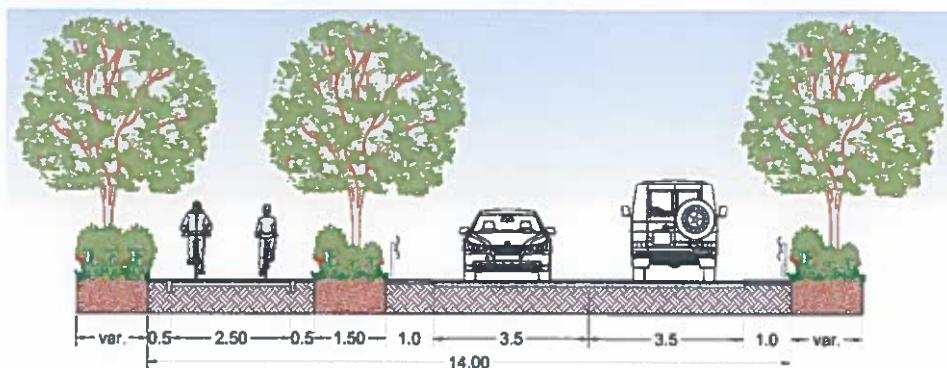


Figura 12. Rrugë e kategorisë C me korsi biciklete (UTS-01, PPV Kurbin 2017).

Sipas VKM 628 dt. 15.7.2015 "Per miratimin e rregullave teknike te Projektimit dhe Ndërtimit te Rrugëve" rrugët e kategorisë C nuk janë më të vogla se 9m (C3) por jepet dhe një tip tjetër rruge e kategorisë C, konkretisht C1, rruge me dy korsi nga 3.75m dhe bankina te shtruara 1.5m.

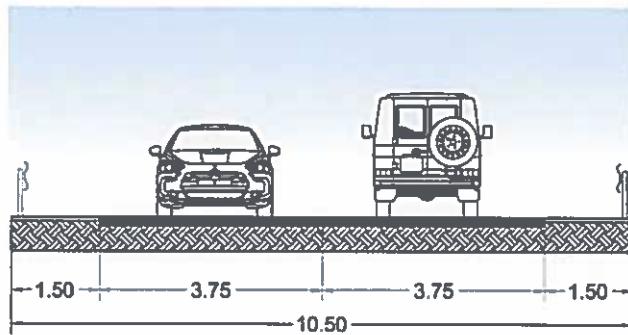


Figura 13. Rrugë e kategorisë C1 (UTS-01, PPV Kurbin 2017).

Rrufe te kategorisë C janë te gjitha segmentet rrugore në administrimin e AReSh-së. Në Bashkinë e Kurbinit, të kësaj kategorie propozohen disa akse, konkretisht: aksi i vjetet Mamurras – Milot.

RRUGE E KATEGORISE E, rruge me dy korsi per sens nga 3m, bankina te shtruara nga 0.5m, trotuara 1.5m.

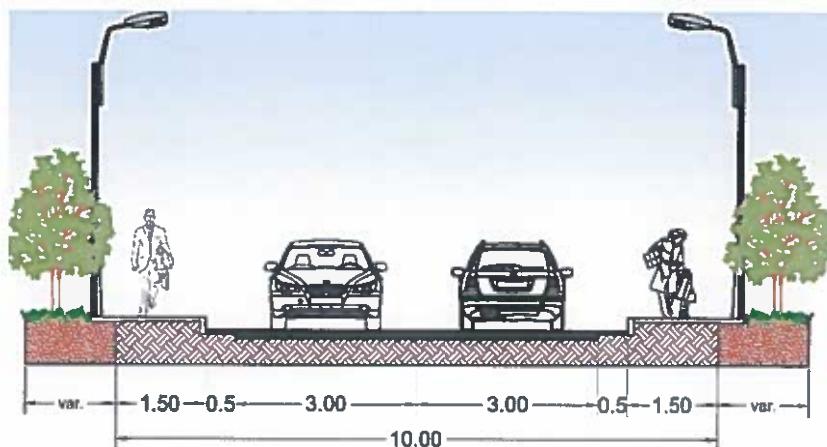


Figura 14. Rrugë e kategorisë E (UTS-01, PPV Kurbin 2017).

Rrugë të kësaj kategorie propozohen te gjitha rrugët në qendrat urbane të Bashkisë së Kurbinit.

3.1.4. Parashikimet specifike për ZRZh 1/1

Referuar PPV të bashkisë Kurbin, ZRZh 1/1 mbivendoset (por nuk përpunhet) me njësitet strukturore LA-UB 108, LA-UB 109, LA-UB 119, LA-UB 120, LA-UB 121. Parametrat e zhvillimit për secilën nga zonat jepen të përbledhura në tabelën në vijim.

Njësia	Kategoria e përdorimit të tokës				i	KSHT %	Lartësia Kate
	Kat.1	Kat.2	Kat.3	Kat.4			
LA-UB 108	A	AS, AR	IS, SH	S	1.4	50	4
LA-UB 109	A	AS, AR	IS, SH	S	1.4	50	4
LA-UB 119	A	S, IS	AR, AS	SH	2.2	50	7
LA-UB 120	A	AS, AR	IS, SH	S	1.4	50	4
LA-UB 121	A	AS, AR	IS, SH	S	1.4	50	4

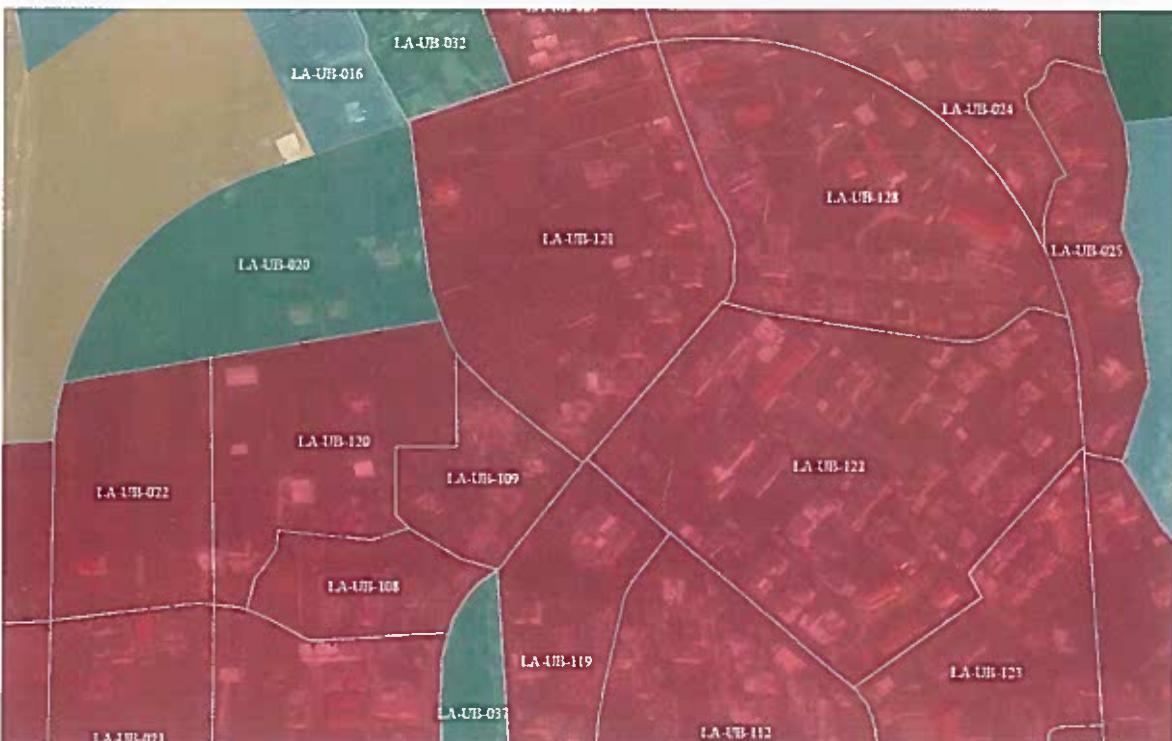


Figura 15. Njësítë strukturore dhe përdorimi i tokës (AKPT, e-Planifikimi).

Nga analiza e të dhënave të mësipërme, rezulton se programi paraprak i përcaktuar në Termat e Referencës ka përputhshmëri të plotë përsa i përket kategorive të përdorimit të tokës të përcaktuara në PPV dhe intensitetit të ndërtimit maksimal të lejuar.

3.2. Përbledhja e gjetjeve të vlerësimit të gjendjes ekzistuese të territorit dhe identifikimi i çështjeve për t'u zgjidhur nga strategjia

Për hartimin e PDyV-së për ZRZh 1/1 Laç, u analizuan aspekte që lidhen me planifikimin, në shkallë bashkie, njësie administrative, zone urbane si dhe në zonën specifike të përcaktuar për zhvillim. Nga analiza shumë-planëshe si dhe nga vëzhgimet konkrete të kryera në terren, rezultojnë një seri çështjesh që do të adresohen për zgjidhje strategjike e që do të shndërrohen në piketa mbi të cilat do të orientohet propozimi. Një përbledhje joshteruese e këtyre çështjeve është listuar në vijim.



ROLI I AKSIT MAMURRAS – MILOT

Aksi Mamurras – Milot, si segment i rrugës rrëzëmalore, ka një peshë strategjike në formulimin e territorit për qendrën urbane të Laçit. Megjithëse roli i tij është zbehur nga ndërtimi i rrugës kombëtare Thumanë-Milot, ky aks vijon të mbetet i rëndësishëm në tranzitin urban mes qendrave të vendosura në territorin e ndërmjetëm mes fushave bujqësore dhe zonës malore. Si i tillë, prezenca e tij sjell një efekt ndarës të zonave urbane, ku, zonat në lindje perceptohen si zona qendrore dhe ato në perëndim si zona periferike e të shkëputura nga qyteti. Ky fenomen do të duhet të adresohet përmes dizajnit urban, ku karakteri i këtij segmenti në brendësi të qytetit do të përcaktohet nga prezenca e hapësirës publike, duke reduktuar impaktin e lëvizjes automobilistike. Në shtrirje afatgjatë, zgjidhja do të jepet përmes unazës së qytetit të propozuar nga PPV, e cila do të shërbejë si bypass, dhe do të mundësojë transformimin e rrugës në një bulevard të brendshëm të qytetit.

FASHA E GJELBËR E QYTETIT

Paralel me aksin Mamurras – Milot, në brendësi të qytetit zhvillohet një park linear, i cili, për nga karakteri, ndan zonën qendrore nga rruga automobilistike dhe përcakton kufijtë e qendrës. Për shakat të zgjerimit të qytetit, ky kufi perëndimor i qytetit sot është shndërruar në një park qendror, i cili ka potencialin e zhvillimit të mëtejshëm në veri, duke përfshirë ZRZh 1/1 në sistemin urban hapësinor të qendrës urbane.

NDËRTESA E BASHKISË

Sot, ndërtesa e bashkisë ka një peshë të papërfillshme në organizimin hapësinor të zonës urbane. Prania e saj është vështirësish e perceptueshme dhe nuk asistohet nga hapësira dhe infrastruktura publike. Gjithsesi, ne mendojmë se prania e bashkisë në ZRZh 1/1 është një potencial i jashtëzakonshëm për të gjeneruar një sinjal të fortë urban dhe një sistem hapësirash publike të cilat i shërbejnë komunitetin dhe ri-pozicionojnë zonën në hierarkinë urbane.

MARRËDHËNIA URBANE-RURALE

Gjendja ekzistuese e ZRZh 1/1 paraqet një shkrirje të paprojektuar mes urbanes dhe rurales, në një hapësirë ku atmosfera është e papërcaktuar dhe ku peizazhi është i degraduar. Përtej rivendosjes së karakterit urban në zonë, PDyV-ja do të ketë në fokus kontrollin e kufirit mes zonës urbane dhe asaj me karakter rural, duke e projektuar atë dhe duke artikuluar dy peizazhe të ndryshme por komplementare.

PARANIA E AUTOMJETEVE

Lëvizja dhe parkimi i automjeteve rezulton të jetë i padisiplinuar, duke prodhuar hapësira publike jo-funkionale dhe duke dëmtuar peizazhin. Disiplinimi i parkimit dhe vendosja e fokusit tek hapësirat këmbësore, do të prodhojë hapësira urbane tërheqëse dhe cilësore, të cilat do të shërbejnë jo vetëm për zonën e re, por edhe për gjithë qytetin, që është në nevojë akute për operacione të rigjenerimit të hapësirës dhe dimensionit publik.

PRANIA E RRJEDHAVE UJORE

Aktualisht në zonë shfaqet një rrjedhë ujore, e cila derdhet në përfundim të një tubacioni të rrjeteve nëntokësore të qytetit. Nga informacioni i marrë rezulton se prurja në këtë pikë përbëhet pjesërisht nga një degë e një kroi malor, i cili është sistemuar në tubacione të trajktoren e tij brenda qytetit dhe





pjesërisht nga ujëra të kanalizimeve, të cilat i bashkohen këtij tubacioni. Prezenca e një elementi ujor e natyror brenda zonës është një potencial për t'u shfrytëzuar, por parakusht mbetet ndarja e ujërave të pastra nga ato të ndotura, që do të kërkonte ndërhyrje infrastrukturore edhe përtej ZRZh 1/1.

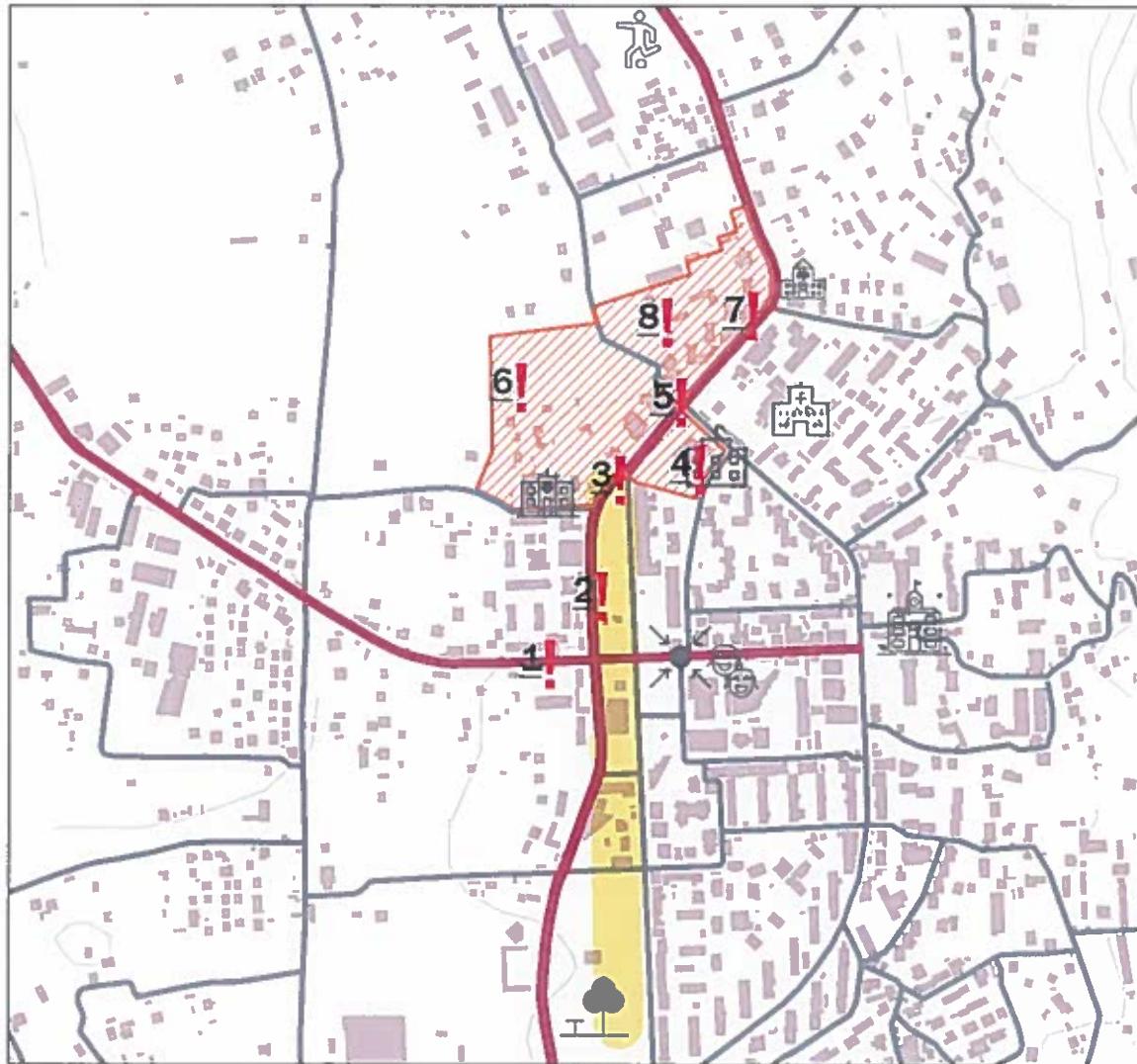
PEIZAZHI

Zona e ndërhyrjes, por edhe rrëthinat e saj, karakterizohen nga një peizazh i degraduar. Ky degradim vjen si pasojë e amortizimit të ndërtimeve, mungesës së mirëmbajtjes dhe investimeve në hapësirën publike dhe neglizhimit në qasje ndaj peizazhit natyror. Në këtë perspektivë, ndërhyrja duhet të synojë rigjenerimin e peizazhit të zonës duke impaktuar peizazhin urban të qytetit në tërsi. Kujdesi ndaj marrëdhënieve vizuale me elementet e peizazhit natyror është një potencial tjetër për t'u eksploruar në këtë projekt.

IDENTITETI HAPESINOR

Qyteti i Laçit, i projektuar në ‘tabula rasa’ gjatë socializmit, ka një karakter të kompozimit urban e hapësinor mjaft imponues, aset ky që paraqet një potencial të lartë kur shoqërohet me peizazh urban e arkitektonik të kuruar. Mundësia në këtë rast është që propozimi të kthehet në një zhvillim të integruar në mënyrë të natyrshme me karakterin e qytetit, duke risjellë trajta hapësinore të njoitura e të pranuara, por me cilësi peizazhistike e arkitektonike të një niveli të lartë.





EKZISTUES

- ndërtesa
- rrugët
- rrugët kryesore
- zonë e gjelbër

KRITIK

- 1** Ndalese transporti publik: situatë kaotike
- 2** Rrugë kryesore: trafik tranzit
- 3** Zonë e gjelbër: jmungon vazhdimësia e fashës së gjelbër
- 4** Bashkia: nuk është e dukshme - hapësirë e paaksesueshme për komunitetin
- 5** Zona urbane të ndara me rrugë (ndarja hapësinore dhe vizuale)
- 6** Marrëdhënia urbane-rurale: zonë e paprojektuar
- 7** Mungesë e parkimit publik
- 8** Zonë e braktisur dhe territor i pakutivuar: degradim mjedisor dhe urban

Figura 16. Evidentimi i disa prej problematikave që do të adresohen nga PDyV-ja.



3.3. Vizioni i zhvillimit të zonës dhe drejtimet për zhvillimin e saj

Vizioni i zhvillimit të zonës, dhe drejtimet e zhvillimit shprehen përmes qasjes teorike të skuadrës dhe Manifesto-s së artikuluar në përgjigje të nevojave që u evidentuan nga analiza e kontekstit. Në këtë mënyrë krijuhet sfondi i duhur për formulimin e objektivave strategjike të cilët do të janë udhëzuesit kryesorë të propozimit.

3.3.1. Qasja teorike

Sic pranohet gjërësisht, është e pamundur të pretendohet për modele teorike të transportueshme në urbanizëm. Çdo kontekst specifik kërkon përshtatjen apo prodhimin e një modeli teorik apo ekzaminues të realitetit që i përgjigjet karakteristikave në terma lokale.

Referuar analizës paraprake të kontekstit, duke u bazuar në bindjet që burojnë nga eksperiencia e skuadrës dhe profili i saj akademik, u hartua një qasje në nivel teorik, e cila artikulon parimet bazë të vizonit të zhvillimit të zonës. Përveç se rikuperimit, është të implementojë koncepte të reja, në çdo nivel të instrumenteve territoriale, me synim bashkëjetesën e qëndrueshme mes mjedisit të ndërtuar dhe forcave të natyrës.

BASHKEJETESE ME TE PAPRITURAT E NATYRES?

Pyetja e shtruar në thelb vazhdon të modelojë/evoluojë instrumentet përmes të cilëve njeriu ndërhyn në territor, sidomos në kontekste të karakterizuara nga paqëndrueshmëri të natyrës. Objekti i ndërryrjes, përveç se rikuperimit, është të implementojë koncepte të reja, në çdo nivel të instrumenteve territoriale, me synim bashkëjetesën e qëndrueshme mes mjedisit të ndërtuar dhe forcave të natyrës.

FLEKSIBILITETI I INSTRUMENTAVE TE PLANIFIKIMIT

Një nga pikat teorikisht të diskutueshme sot mbetet rigjiditeti i instrumenteve të planifikimit. Në fakt, sic edhe situata tregoi, kemi nevojë për instrumente që ia lejojnë vetes ndryshimin në kohë, ri-dizenjimin e tyre sipas situatave ex-novo të krijuara nga fenomene natyrore ose jo. Sidomos në kontekste të karakterizuara nga dinamika të larta urbane e zhvillimi, planet strategjike duhet të kthehen në instrumente fleksibël, të cilat parashikojnë skenarë alternativë në terma të përdorimit të qytetit.

MUNDESI PER PREZANTIMIN E NJË MODELI TE RI ZHVILLIMI, I CILI KTHEN NE OPORTUNITET RREZIKUN

Në fakt, qasja jonë e ndërryrjes tenton drejt të vlerësuarit të riskut si një oportunitet. Konsideruar peizazhin e degraduar prej tri dekadave të zhvillimit të pakontrolluar të tranzicionit, ky moment, përej dimensionit tragjik shfaq oportunitetin e përdorimit në një shkallë domethënëse të aksionit urban.

QASJE E INTEGRUAR PER ZONEN NE RAPORT ME QYTETIN SI ENTITET HAPESINOR DHE RAJONIN

Ndërhyrja nuk do të fokusohet në mënyre të izoluar në zonën në fjalë, ajo tenton të krijoje një sistem funksional përmes hapësirës së gjelbër e asaj lidhëse.

REKUPERIMI HAPESINOR / ZGJIDHJE NE FAVOR TE NJË QYTETI TE DECENTRALIZUAR NE TERMA HAPESINORE





Koncepti i ndërhyrjes do të tentojë të rigjenerojë qytetin në terma të funksionit; nga modelet tipike të vendrave të vogla urbane në Shqipëri, ku të gjitha funksionet janë të grumbulluara në një zonë, do të tentohet drejt decentralizimit dhe krijimit të pikave të reja të referencës për përdoruesit e hapësirës.

REKUPERIMI I KAPACITETEVE AKOMODUESE

Sigurisht që thelbi i ndërhyrjes mbetet rikuperimi i kapaciteteve akomoduese të qytetit, duke ofruar skenarë në terma numrash e hapësire, për njësitë e banimit.

PROPOZIMI I NJE INDI URBAN QE SIGURON VAZHDIMESI NE TERMA TE IDENTITETIT HAPESINOR DHE MODELIT TE JETESËS TE BANOREVE LOKALE

Zonat e ndërtuara ex-novo karakterizohen nga rishku i izolimit dhe marginalizimit; referencat në historinë e zhvillimit të qyteteve nuk mungojnë. Në këtë sens mbetet objektiv i ndërhyrjes sigurimi i vazhdimësisë mes indit të ri dhe qytetit në disa nivele. Ne mendojmë që kompozimi hapësinor urban, si dhe shkalla urbane janë instrumente thelbësore në arritjen e aggregimit të indeve.

FOKUS NE IMPIANTET E HAPESIRESH PUBLIKE BRENDË ZONES

Zona do të konceptohet e mirë-integruar me qytetin, por po aq cilësish duhet të funksionojë së brendshmi. Në diferençë nga modelet ekzistuese të qelizave urbane që dominohen nga housing, ajo çka do të propozohet në këtë rast është një sistem hapësirash semi-publike që ndikojnë dukshëm në kualitetin e zonës.

3.3.2. Manifesto

Në vijim të qasjes teorike të skuadrës, vizioni mbi zhvillimin e zonës tenton të evidentojë çështjet më të rëndësishme përmes një Manifesto-je që shpreh qëndrimin tonë mbi modelin e zhvillimit dhe hierarkinë e komponentëve të planifikimit për zonën e rindërtimit.

REZILIENCË

I gjithë sfondi i ndërhyrjes mbështetet në konceptin se qyteti është një organizëm i gjallë, një strukturë e aftë të reagojë e përshtatet ndaj ndryshimeve të shkaktuara nga faktorë të jashtëm apo të brendshëm. Aftësia e përtëritjes shprehet në dinamizmin e vazhduar të dimensionit fizik të tij, si dhe në rikompozimin e vazhduar të layout-it funksional të tij.

PËRTEJ PANIKUT TË EMERGJENCËS DHE KONCEPTIT TË STREHËS

Koncepti i ndërhyrjes në terma të mjedisit të ndërtuar tenton të konsideroje faktin që impakti në territor i propozimit do të zgjasë minimalisht disa dekada. Ky fakt e ka modeluar qasjen drejt propozimit të strukturave që i shmangen konceptit të strehës dhe kushteve të emergjencës. Gjithashtu kjo gjë do të reflektohet në cilësitetë hapësinore të njësive të propozuara si dhe në cilësitetë urbane të zonës.





Figura 17. Ilustrim i qasjes mbi hapësirën publike si çelësi i mëkëmbjes sociale.

HAPËSIRA PUBLIKE - GJENERATOR I JETËS KOMUNITARE DHE KURUESJA E MARGJINALIZIMIT

E lidhur ngushte me shambahjen e konceptit te emergjencës është dhe hapësira publike. Në ndërhyrjen tone ajo do të trajtohet si çelës i rikuperimit social. Kjo ndërhyrje është një shans historik, për të prezantuar modele alternative te bashkëjetesës se komuniteteve, bazuar ne konceptet bottom-up të menaxhimit urban.

DIZAJNI - FUQIA E MJETIT QË EVOKON NDRYSHIMIN

Ne besojmë fort tek fuqia e dizajnit dhe tek koncepti i së bukurës. Ndërhyrje të tilla, që kanë impakt në shkallë qyteti, përtej rolit të strehimit mund të kthehen në zona pilot që evokojnë shpresë dhe ndryshim.

INFRASTRUKTURA E SHËRBIMEVE - PIKA E TAKIMIT ME STRUKTURËN EKZISTUESE TË QYTETIT

Agregimi i funksioneve publike dhe shërbimeve të zonës së re me nevojat aktuale të qytetit është çelësi përmes te cilit krijohen pikat e kontaktit të zonës së re dhe strukturës së qytetit. Trekëndëshi i modeluar nga shërbimet publike – hapësira – dizajni përben bazat e filozofisë se ndërhyrjes, prej nga ku gjenerohet strategja.





OS-11 Nxitja dhe përkrahja e iniciativës brenda komunitetit, duke krijuar kushte lehtësuese për sipërmarrësit e rinj.





PLANI I DETYRUARA VENDOR (PDyV) PËR ZONËN E RE TË ZHVILLIMIT 1/1, NJËSIA ADMINISTRATIVE LAÇ, BASHKIA KURBIN

Relacion - Faza 3: Plani i Zhvillimit

UTS-01

Tiranë, Shkurt 2020





Figura 1. Pamje ajrore e qytetit të Laçit



Parathënie

Pas tërmetit të datës 26 nëntor 2019, Qeveria Shqiptare mori nismën për të mbështetur bashkitë e prekura, përmes një plani për rindërtim dhe mëkëmbje sociale.

Akti Normativ nr.9, datë 16.12.2019, "Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore", parashikon paraprirjen e procesit të rindërtimit nga planifikimi i territorit përmes Planit të Detyruar Vendor (PDyV); një instrument që hartohet për një zonë të veçantë, të shpallur me vendim të Këshillit të Ministrave, si Zonë e Re për Zhvillim (ZRZh), e cila mund të jetë një zonë e dëmtuar, ose një territor i lirë nga ndërtimet, apo i përshtatshëm për procesin e rindërtimit.

Qeveria Shqiptare ka caktuar, nga Fondi i Rindërtimit, një fond të posaçëm për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore dhe ka ngarkuar Agjencinë e Planifikimit të Territorit si njësi zbatuese për hartimin e PDyV-ve, mbi bazën e VKM nr.9, datë 10.01.2020, "Për caktimin e njësive zbatuese për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore dhe financimin e tyre nga Fondi për Rindërtimin miratuar në Buxhetin e vitit 2020".

Komisioni Shtëtëror i Rindërtimit, më datë 20 janar, të vitit 2020, miratoi propozimin për caktimin e Zonës 1/1, Njësia Administrative Laç, Bashkia Kurbin si Zonë e Re për Zhvillim.

Kuadri ligjor për planifikimin dhe zhvillimin e territorit dhe aktet e mësipërme, përmes direktivave dhe orientimeve që jepin për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore, sigurojnë që produkti final i këtij procesi të jetë një dokument orientues strategjik për rindërtimin, mëkëmbjen sociale dhe zhvillimin e bashkisë në tërësi. Synimet dhe objektivat e PDyV sigurojnë një zhvillim të qëndrueshëm në aspektin ekonomik, urban, mjedisor dhe çdo element tjetër të rëndësishëm për dekadat e ardhshme.

Finalizimi i Planit të Detyruar Vendor për Zonën 1/1 Laç, do të jetë një nga arritjet e para në procesin e rimëkëmbjes pas tërmetit të 26 nëntorit, me dëshirën e vullnetin për të përballuar sfidat e zhvillimit të qëndrueshëm të territorit, së bashku me komunitetin, që është burimi dhe qëllimi final i këtij vullneti drejt të ardhmes.

Duke e konsideruar këtë fazë si shumë të rëndësishme për hartimin e Planit të Detyruar Vendor, falënderojmë dhe vlerësojmë maksimalisht përkushtimin dhe seriozitetin e shprehur nga ekspertët e Bashkisë Kurbin dhe AKPT-së, të cilët kanë mirëpritur diskutimet dhe kanë dhënë udhëzime shumë të vlefshme në hartimin e këtij dokumenti.





Përbajtja

1. Përkuftizime	5
2. Hyrje	7
3. Plan i përdorimit të tokës.....	9
3.1. Strukturimi dhe zonimi i territorit.....	9
4. Plan i Infrastrukturave dhe Shërbimeve Publike.....	17
4.1. Infrastruktura publike inxhinierike	17
4.2. Infrastruktura e shërbimeve sociale	21
5. Plan i Mbrojtjes së Mjedisit.....	25
5.1. Mbrojtja e peizazhit	25
5.2. Shtimin dhe/ose zgjerimin e hapësirave të gjelbra	26
5.3. Përmirësimin e cilësisë së mjedisit	27
6. Plan i Veprimeve për zbatimin e PDyV-së	29
6.1. Programet dhe projektet e zhvillimit	29
6.1.1. Programi i strehimit (PS)	29
6.1.2. Programi i rehabilitimit të infrastrukturave dhe shërbimeve (PRI)	29
6.1.3. Programi i zhvillimit të komunitetit (PZHK)	30
6.2. Plan i veprimeve.....	31
6.2.1. Grafiku kohor i realizimit të planit	33
7. Materiali hartografik	34



1. Përkufizime

Referuar bazës ligjore, termat e përdorur në këtë dokument, kanë kuptimin e mëposhtëm:

“Funksion”, qëllimi të cilit i shërben ose duhet t’i shërbejë toka dhe/ose ndërtimi në të dhe mund të realizohet nga një ose disa aktivitete.

“Hapësirë publike”, është hapësira e jashtme, si trotuari, rruga, sheshi, lulishtja, parku e të tjera të ngjashme, në shërbim të komunitetit, ku menaxhimi mund të jetë publik dhe/ose privat. Hapësira publike përfshin rrugëkalime publike dhe mjetë që janë të hapura për publikun ose në shërbim të përdorimit publik, pavarësisht nga regjimi juridik i tokës dhe përtej përcaktimeve të pronës publike.

“Nënnjësi” është pjesë përbërëse e Zonës së Re për Zhvillim që detajohet në nivelin e funksioneve dhe i shërben planifikimit të detauar të territorit.

“Plan i detyruar vendor” (PDyV), është dokument planifikimi që hartojnë njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe autoritetet përgjegjëse, sipas rastit, për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore dhe, kur çmohet e nevojshme, për të garantuar sigurinë e jetës dhe të shëndetit, që përcakton kushtet për zhvillim të detyruar, si dhe zhvillimin e zonave të reja.

“PPV”, Plani i Përgjithshëm Vendor.

“Vija e kuqe” ose **“Vija e ndërtimit”**, kufiri i lejuar për vendosjen e një ndërtimi në raport me infrastrukturën, në përputhje me legjislacionin sektorial në fuqi.

“Zonë e re për zhvillim” (ZRZh), është territori që përcaktohet nga njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe shpallet me vendim të Këshillit të Ministrave, si zonë e përshtatshme për zhvillimin e detyruar, sipas kushteve dhe kritereve të përcaktuara në këtë ligj.

MËNYRA TË NDËRHYRJES NË TERRITOR

“Rigjenerim/përtëritje”, procesi i përmirësimit të kushteve ekonomike, fizike, sociale dhe mjedisore të një territori apo ndërtimi.

“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

“Konsolidim”, procesi i zhvillimit të territorit, i cili ka për qëllim përmirësimin dhe forcimin e infrastrukturës e të strukturës urbane ekzistuese, duke nxitur ndërtimin brenda zonave të urbanizuara.

SISTEMET TERRITORIALE

“Sistem territorial”, bashkësia e një seri përbërësish territorialë për qëllime planifikimi, të ndërvarur dhe bashkëveprues me njëri-tjetrin, të cilët formojnë një tërësi.





"Sistemi urban" (UB) formohet nga tèresia e vendbanimeve urbane dhe rurale, territorave të ndërtuara ku kryhen funksione dhe aktivitete social-ekonomike. Sistemi urban kufizohet nga vija e gjelbër.

"Sistemi infrastrukturor" (IN) formohet nga tèresia e rrjeteve dhe strukturave që mbështetin dhe mundësojnë aktivitetin njerëzor, duke përfshirë transportin, energjinë, komunikimin, furnizimin dhe trajtimin e ujit dhe menaxhimin e mbetjeve.

KATEGORITË E PËRDORIMIT TË TOKËS

"Banim" (A) përfshin territor e struktura ku kryhen funksione dhe aktivitete të banimit.

"Shërbime" (S) përfshin territor e struktura ku kryhen funksionet dhe aktivitetet e shërbimeve tregtare, akomoduese dhe zyre.

"Institucion" (IS) përfshin territor e struktura ku kryhen funksionet dhe aktivitetet e administrimit publik, shërbimeve publike, sociale, diplomatike, financiare dhe fetare.

"Arsim" (AS) përfshin territor e struktura ku kryhen funksionet dhe aktivitetet e arsimit në të gjitha nivelet: parashkollar, i ulët, i mesëm dhe i lartë, sipas legjislacionit përkatës.

"Aktivitete shoqërore dhe argëtimi" (AR) përfshin territor e struktura në shërbim të aktiviteteve kulturore e sportive, parqe dhe hapësira publike.

"Infrastrukturë transporti" (INT) përfshin infrastrukturat e transportit rrugor, hekurudhor, ujor, ajror dhe multimodal; rrjetet e përbëra nga linjat, stacionet dhe struktura të tjera në shërbim të tyre.

"Infrastrukturë energetike" (IEN) përfshin infrastrukturat e prodhimit, transmetimit dhe shpërndarjes së energjisë elektrike nga burime hidrike, lëndë djegëse, eolike e diellore, si dhe infrastrukturat e gazifikimit, përfshirë linjat dhe strukturat mbështetëse.

"Infrastrukturë telekomunikacioni" (ITK) përfshin rrjetet, antenat dhe strukturat që mundësojnë telekomunikacionin.

"Infrastrukturë e ujësjellës – kanalizimeve" (IUK) përfshin rrjetet dhe strukturat në shërbim të furnizimit me ujë, kanalizimeve dhe trajtimit të ujërave të zeza

"Infrastrukturë menaxhimi mbetjesh" (IMB) përfshin strukturat në shërbim të grumbullimit, depozitimit dhe trajtimit të mbetjeve të ngurta.





2. Hyrje

Pas përfundimit të analizës së thelluar të territorit, si dhe përcaktimit të qasjeve strategjike, kjo fazë paraqet rezultatet kryesore të Planit të Detyruar Vendor: Planin e Zhvillimit te Territorit dhe Rregulloren Lokale (Draft). Këto rezultate do te paraqiten si dy dokumente te veçanta.

Plani i Zhvillimit do të vazhdoje të detajoje më tej programin e Strategjisë Territoriale, që është dokumenti strategjik thelbësor që udhëzon zhvillimin fiziko-hapësinor te Zonës së Re të Zhvillimit.

Konsulenti, duke u bazuar ne Strategjinë Territoriale, ka formuluar planin e zonimit të bazuar në kategoritë dhe nen-kategoritë e propozuara të tokës, duke e ndare zonën në nën njësi zhvillimi. Po kështu plani propozon infrastrukturën kryesore dhe shërbimet, ato dytësore ekzistuese dhe që do të krijohen.

Plani përcakton parametrat specifike të përdorimit të tokës, programin e strehimit dhe aplikimin e instrumenteve të zhvillimit të bazuar në strukturën e territorit.

Referuar rezultateve të Fazës 1, objektivat strategjike të planit janë:

OS-01. Përmirësimi i rrjeteve teknike. Zhvillim i rrjeteve të burimeve te ujërave të pijshëm, kanalizimet e ujërave të zeza dhe furnizimi me energji elektrike, si kusht i domosdoshëm për zhvillimin e mëtejshëm.

OS-02. Rehabilitimi i segmentit të rrugës së vjetër kombëtare. Rimëkëmbje e funksionit dhe rolit urban të rrugës së vjetër kombëtare, që lidh qendrat urbane historike që ndodhen përgjatë rrezes se vargmaleve dhe që përshkon qytetin në drejtimin veri jug.

OS-03. Qyteti mik i fëmijëve. Programimi i ndërhyrjeve urbanistike me pjesëmarrje të gjerë për përmirësimin e jetës së fëmijëve në zonë, duke njojur dhe realizuar të drejtat e tyre.

OS-04 Zhvillimi i një qendre / poli të ri urban në rang qyteti (shkollë / qendër komunitare, hapësirë publike, shërbime)

OS-05 Zhvillimi i sistemeve të lëvizshmërisë urbane alternative (pistat e biçikletave, zona pedonale) të integruar me sistemit e transportit publik

OS-06 Favorizimi i aksesit, përdorimi dhe ndarja e të mirave të përbashkëta urbane (Urban Commons) të gjithë qytetareve, me kujdes te veçantë për personat me aftësi te kufizuara

OS-07 Kontrolli dhe nxitja e kursimit të energjisë dhe të shfrytëzimit të energjive të rinovueshme.

OS-08 Riformulimi i peizazhit urban dhe rivendosja e marrëdhënieve me peizazhin natyror.

OS-09 Qasje e integruar ne raport me qytetin si entitet hapësinor (vijimësi fizike, kompozicionale e hapësinore e elementeve natyrore e atyre urbanë).

OS-10 Fokus ne impiantet e hapësirës publike dhe shërbimeve brenda zonës (sistem hapësirash semi-publike).

OS-11 Nxitja dhe përkrahja e iniciativës brenda komunitetit, duke krijuar kushte lehtësuese për sipërmarrësit e rinj.





Plani i zhvillimit bazohet gjerësisht ne analizën e gjendjes ekzistuese dhe objektivat e përcaktuara ne dokumentin e strategjisë së zhvillimit, si dhe përzasjen metodologjike që ajo shpalos për analizimin e territorit.

Ky dokument përbehet nga 4 kapituj kryesore:

- Plani i përdorimit të tokës
- Plani i infrastrukturave dhe shërbimeve publike
- Plani i mbrojtjes së Mjedisit
- Plani i veprimit për zbatimin e PDyV-së

Plani i zonimit është një tërësi hartash dhe materiali shpjegues, që, i bazuar në strategjinë e zhvillimit të territorit, përkthen këto strategji në struktura konkrete, duke ndarë territorin në njësi zhvillimi dhe duke duke përcaktuar kategoritë dhe nënkatgoritë e propozuara për përdorimin e tokës, kriteret e zhvillimit, format e ndërhyrjes ne territor, etj.

Plani sqaron parametrat specifike të përdorimit të tokës dhe aplikimin e instrumenteve të veçanta për zhvillim, bazuar në metodologjinë e përcaktuar në strategji për kuptimin e strukturës së territorit.

Programi për mbrojtjen e mjedisit bazohet kryesisht në masat e marra për peizazhin, ndotjen e ajrit, ndotjen akustike, hapësirat e gjelbra dhe cilësinë e mjedisit fizik.

Plani i Infrastrukturës publike bazohet gjerësisht në rekomandimet e PPV-së, duke identifikuar elementet kryesore të infrastrukturës, ndikimin e tyre ne territor, masat qe mund dhe duhet të ndërmerrin për përmirësimin e sistemit infrastrukturor dhe segmentet e rindjeve qe i shtohen këtij sistemi.

Bazuar në nevojat dhe problemet, janë identifikuar sipas tipologjisë, cilësisë, vendndodhjes dhe rrezes se mbulimit, shërbimet sociale te propozuara, së bashku me propozimet për infrastrukturën inxhinierie. Janë identifikuar tokat që preken nga këto zhvillime dhe territore konkrete të përshtatshme për disa nga ndërhyrjet.

Ky kapitull ndiqet nga detajimi i mëtejshëm i planit te veprimit, që analizon më tej propozimet e hedhura në dokumentin e Strategjisë, duke u dhëne prioritet investimeve në infrastrukturën e domosdoshme për rritjen e cilësisë së jetës në sistemin urban.

Plani do të bazohet kryesisht në rindërtimin e banesave dhe investimet në infrastrukturën e nevojshme për rritjen e cilësisë së shërbimit, duke promovuar rritjen ekonomike dhe duke identifikuar së pari projektet e investimeve me prioritet të lartë, të nevojshme në periudhën afatshkurtër.

Projektet prioritare janë shprehur që në strategjinë territoriale dhe konsiderohen si zbatues të objektivave të shprehura në të. Po ne ketë kapitull janë identifikuar treguesit për monitorimin e zbatimit të çdo projekti.



3. Plani i përdorimit të tokës

Në përputhje me Termat e Referencës dhe qasjen teorike të skuadrës, vizonin e përgjithshëm, manifeston e propozimit dhe objektivat strategjike të përcaktuar, është kryer strukturimi dhe zonimi i territorit, duke bërë ndarjen në nënënjësi dhe duke përcaktuar kategoritë e përdorimit të tokës, nënëkategoritë dhe funksionet përkatëse. Gjithashtu, janë parashikuar dhe mënyrat e ndërhyrjes në territor për çdo nënënjësi.

Përcaktimi i kategorive, nënëkategorive dhe funksioneve është bërë duke u referuar në VKM Nr.686, datë 22.11.2017 "Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit", e ndryshuar me VKM Nr. 232 datë 17.04.2019.

3.1. Strukturimi dhe zonimi i territorit

Në vijim paraqiten në trajtë tabelare dhe skematike propozimet për ndarjen e nënënjësive të ZRZh 1/1 Laç, si dhe kategoritë e përdorimit të tokës, nënëkategoritë dhe funksionet.



Figura 2. Harta e përdorimit të tokës



Figura 3. Nënnjësia 01

01	Përshkrimi:	Objekt arsimor i integruar. Shkollë 9-vjeçare dhe kopësht dhe çerdhe. Objekti dhe territori i nënnjësisë funksionojnë si qendër komunitare gjatë pasdites.
	Sistemi territorial:	UB
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:	Nënkategori	Funksioni
AS	AS1 AS2	AS1-1, AS1-2 AS2-1, AS2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	Nënkategori	Funksioni
AR	AR1 AR2 AR3	AR1-5, AR1-6 AR2-1, AR2-2, AR2-6 AR3-4



Figura 4. Nennjesia 02

02	Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime në katet përdhe. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.
	Sistemi territorial:	UB
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:	Nënkategori	Funksioni
A	A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	Nënkategori	Funksioni
S	S1 S2	S1-6 S2-7
AR	AR1	AR1-5, AR1-6



Figura 5. Nënnjësia 03

03	Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime në katet përdhe. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.
	Sistemi territorial:	UB
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:	Nënkategori	Funksioni
A	A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	Nënkategori	Funksioni
S	S1	S1-6
AR	S2 AR1	S2-7 AR1-5, AR1-6



Figura 6. Nënnjësia 04

04	Përshkrimi:	Shesh qendror dhe park. Hapësirë publike në shërbim të komunitetit dhe qytetit.
	Sistemi territorial:	UB
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:	Nënkategori	Funksioni
AR	AR1	AR1-1, AR1-5, AR1-6



Figura 7. Nënnjësia 05

05	Përshkrimi:	Ndërtesë e integruar e shërbimeve administrative (bashki, prefekturë, kadastër). Hapësirë publike në shërbim të komunitetit dhe qytetit.
	Sistemi territorial:	UB
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:	Nënkategori	Funksioni
IS	IS2	IS2-1
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	Nënkategori	Funksioni
AR	AR1	AR1-1, AR1-5



Figura 8. Nënnjësia 06

06	Përshkrimi:	Komisariati i policisë Kurbin. Zonë institucionale dhe për shërbime.
	Sistemi territorial:	UB
	Mënyra e ndërhyrjes:	Konsolidim
	Kategoria bazë e përdorimit të tokës:	Nënkategori
IS	IS2	Funksioni IS2-2, IS2-6



Figura 9. Nënnjësia 07

07	Përshkrimi:	Rrjeti i infrastrukturës. Sistemi rrugor dhe rrjetet inxhinierike në shërbim të zonës.
	Sistemi territorial:	IN
	Mënyra e ndërhyrjes:	Rizhvillim
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:	Nënkategori	Funksioni
INT	INT1	INT1-3, INT1-6, INT1-7
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	Nënkategori	Funksioni
IEN ITK IUK IMB	IEN1 ITK2 IUK1, IUK2 IMB2	IEN1-6

4. Plani i Infrastrukturave dhe Shërbimeve Publike

4.1. Infrastruktura publike inxhinierike

Zona e Re e Zhvillimit 1/1 Laç është një zonë pjesërisht e urbanizuar, në kontakt dhe me akses në rrjetet urbane dhe inxhinierike të qytetit. Kjo zonë përshkohet nga aksi rrugor Mamuras – Milot (Sh39), i cili, përtej aksesit automobilistik për zonën, ofron edhe lidhjen me infrastrukturat kryesore inxhinierike.

RRJETI I TRANSPORTIT

Segmenti i rrugës Mamuras-Milot, së bashku me rrugën e re të propozuar në perimetër të zonës, janë dy akse që formojnë një unazë të jashtme dhe që lejojnë aksesin e ndërtueseve që zhvillohen në zonë. Aksesi automobilistik i objekteve të veçantë do të bëhet përmes parkimit të nëndheshëm me hyrje nga kjo unazë. Shkolla, objekti administrativ i integruar dhe komisariati i policisë do të kenë akses në kuotën e rrugëve.



Figura 10. Harta e rrjetit rrugor

Sekcionet minimale të parashikuara për rrugët janë:

- Segmenti i rrugës Mamuras Milot: karexhatë 7 m me lëvizje në dy drejtime + korsi biçikletash 2.5 m. Trotuaret do të kenë një gjerësi variabël, në varësi të vijës së kuqe të ndërtimeve, apo hapësirave publike të parashikuara nga PDyV-ja. Në asnjë rast trotuaret nuk do të janë më pak se 2.5 m të gjera. Trotuaret do të janë të pajisura me ndriçim dhe pemë në të dy krahët. Në segmentin ku rruga kalon përparrë objektit administrativ të integruar (ish bashkia), shtrimi i rrugës dhe trotuareve do të bëhet me materiale dhe dizajn të njëjtë me sheshin, për të mundësuar vijimësi kompozicionale të projektit. Ky segment do të pajiset edhe me bariera për reduktimin e shpejtësisë së automjeteve dhe do të konsiderohet edhe si pikë e kalimit të rrugës nga këmbësorët.

Në një pjesë të caktuara të këtij aksi do të ofrohen edhe vende parkimi për automjet përgjatë rrugës. Rekomandohet edhe përcaktimi i një ndalese për mjetet e transportit publik urban / ndërurban.



Figura 11. Segmenti i rrugës Mamuras-Milot

- Rruga e re perimetrale: karexhatë 7 m me lëvizje në dy drejtime. Trotuaret do të kenë një gjerësi variabël, në varësi të vijës së kuqe të ndërtimeve, apo hapësirave publike të parashikuara nga PDyV-ja. Në asnjë rast trotuaret nuk do të janë më pak se 1.5 m të gjera. Trotuaret do të janë të pajisura me ndriçim dhe pemë. Në një pjesë të caktuara të këtij aksi do të ofrohen edhe vende parkimi për automjet përgjatë rrugës.



Figura 12. Rruga e re perimetrale



Figura 13. Egjatimi i rrugës Kurbini

- Zgjatimi i rrugës Kurbini: karexhatë 7 m me lëvizje në dy drejtime dhe me akses të kufizuar. Kjo rrugë do të përdoret për akses në orare të kufizuara. Trotuaret do të kenë një gjerësi variabël, në varësi të vijës së kuqe të ndërtimeve, apo hapësirave publike të parashikuara nga PDyV-ja. Në asnjë rast trotuaret nuk do të janë më pak se 1.5 m të gjera. Shtrimi i rrugës dhe trotuareve do të bëhet me materiale dhe dizajn të njëjtë me sheshin, për të mundësuar vijimësi kompozicionale të projektit. Ndriçimi dhe gjelbërimi i këtij segmenti do të realizohet në përputhje me projektin e sheshit qendror.

RRJETET INXHINIERIKE

Të gjitha linjat e rrjeteve inxhinierike, përfshirë këtu linjat elektrike, të furnizimit me ujë dhe kanalizimeve, të telekomunikacionit dhe komunikimit elektronik, do të kalojnë përgjatë rrugëve, nën sipërfaqen e tyre. Sistemet e shtrimit të linjave duhet të ofrojnë hapësirë të mjaftueshme dhe të veçantë për çdo linjë, duke përmbrushur parametrat teknike përkatëse, me mundësi kontrolli, mirëmbajtjeje dhe riparimi, pa qenë e nevojshme të bëhen ndërhyrje në sipërfaqen e rrugëve.

Prej perimetrit rrugor, lidhja e rrjeteve me çdo ndërtësë do të bëhet në rrugën më të shkurtër nëntokësore. Edhe në këtë rast sistemet e shtrimit të linjave duhet të ofrojnë hapësirë të mjaftueshme dhe të veçantë për çdo linjë, duke përmbrushur parametrat teknike përkatëse, me mundësi kontrolli, mirëmbajtjeje dhe riparimi, pa qenë e nevojshme të bëhen ndërhyrje nga sipërfaqja.



Figura 14. Harta e rrjeteteve inxhinierike

ADMINISTRIMI I MBETJEVE

Mbledhja e mbetjeve për zonën, do të realizohet përmes kontenitorëve të vendosur në rrugën e re perimetrale. Prej këtej, mbetjet do të transportohen në vendgrumbullime, ku do të bëhet edhe përpunimi i tyre. Vendosja dhe mirëmbajtja e kontenitorëve do të bëhet sipas rregullave të higjenës dhe shëndetit në fuqi.

ZONA / OBJEKTE TË TRASHËGIMISË KULTURORE

Brenda kufirit të njësisë në studim nuk gjenden zona apo objekte të trashëgimisë kulturore. Në rast se, gjatë realizimit të ndërtimeve brenda njësisë, gjenden gjurmë, rrënoja apo reperte me vlera historike, kulturore etj. zhvilluesi duhet të njoftojë autoritetet përkatëse dhe të kryeje të gjitha procedurat e parashikuara nga legjislacioni sektorial në fuqi.

MBROJTJA CIVILE

Në çdo ndërtesë do të hartohet plani i evakuimit, i cili do të jetë i afishuar dukshëm në çdo kat. Çdo ndërtesë do të pajiset me hidrante dhe me mjete fikëse të zjarrit, të aksesueshëm lehtë, në përputhje me legjislacionin në fuqi. Në hapësirën publike do të markohen zonat e sigurta ku duhet të bëhet grumbullimi i banorëve në rast emergjencë.

ADMINISTRIMI

ZRZh 1/1 Laç do të administrohet sipas legjislacionit në fuqi për administrimin e ndërtesave në bashkëpronësi. PDyV-ja propozon një projekt pilot të administrimit i cili synon të kthehet në një best



practice dhe të garantojë funksionimin e modelit urban me bazë komunitetin, si dhe të maksimizojë impaktin e investimit në ndërtesat dhe hapësirën publike.

4.2. Infrastruktura e shërbimeve sociale

Infrastruktura e shërbimeve sociale është një pjesë thelbësore e PDyV-së për ZRZh 1/1 Laç. Ndërtimi i 500 banesave të reja shihet si oportunitet për të zhvilluar një zonë të re, të mirëpajisur me shërbime publike e sociale, ku, infrastruktura e re e propozuar, do të ketë impakt të ndjeshëm edhe përtej kufirit të zonës. Një përshkrim i shkurtër i parashikimeve të planit në lidhje me shërbimet publike e sociale të ofruara në zonë paraqitet në vijim.

SHKOLLË E INTEGRUAR 9-VJEÇARE ME KOPËSHT DHE ÇERDHE / QENDËR KOMUNITARE.

Ndërtesa e parashikuar në termat e referencës do të ketë një sipërfaqe rreth 2000 m². Ky objekt, synon të ofrojë një infrastrukturë me cilësi dhe standarde të larta, duke i shërbyer zonës së re të banimit, por edhe duke reduktuar peshën dhe ngarkesën në shkollat e tjera 9-vjeçare të qytetit. Njëkohësisht, projektu duhet të konceptohet i tillë që, ndërtesa, në orët e pasdites, të mund të vijojë të përdoret si qendër komunitare. Mjedise si palestra, këndet sportive, biblioteka, klasa etj., mund të përdoren nga komuniteti, duke rritur kështu eficencën e investimit, por edhe duke krijuar një referencë urbane aktive dhe funksionale si paradite, ashtu edhe pasdite.

Ky objekt është planifikuar në kufirin veriperëndimor të zonës, dhe lidhet në një sistem hapësinor të vazhduar me sheshin qendror, parkun dhe funksionet e tjera publike të propozuara në PDyV. Ndërtesa e shkollës, është pozicionuar në mënyrë të tillë që aksesi nga ndërtesat e reja të banimit të jetë i lehtë, shkalla e diellzimit të klasave të jetë optimale dhe niveli i zhurmave minimal.



Figura 15. Objekt i integruar i arsimit

Objekt i integruar i administratës publike (Bashkia Kurbin, Prefektura dhe Zyra e Kadastrës)

Objektet ekzistuese që ofrojnë shërbimet e bashkisë, prefekturës dhe zyrës së kadastrës, pas tërmetit të 26 nëntorit 2019, janë klasifikuar me dëme të rënda strukturore. Duke u mbështetur



edhe në Termat e Referencës, PDyV-ja propozon ngritjen e një ndërtese të re, aty ku sot është objekti i bashkisë. Ky objekt do të integrojë të trija funksionet administrative të perënduara më lart duke krijuar një reference të rëndësishme në qytet, përsa i përket shërbimeve publike dhe funksioneve administrative. Objekti parashikohet të ketë një sipërfaqe totale ndërtimi rreth 2500 m² (rreth 300 m²) më shumë sesa ndërtesa aktuale e bashkisë. Në katin përdhe parashikohen shërbimet për publikun dhe salla e këshillit bashkiak, ndërsa në katet e sipërme zhvillohen zyrat e administratës.

Për nga pozicioni, ndërtesa e propozuar ruan vendosjen aktuale të bashkisë, duke ofruar një ballinë ceremoniale trekatëshe në veriperëndim dhe një vëllim të ulët njëkatësh në pjesën e pasme (juglindje). Ballina e ndërtesës sugjerohet të artikulohet me një kolonadë, duke krijuar një hapësirë tranzitore në hyrje dhe duke e diferencuar nga funksionet e tjera që e rrethojnë. Gjithashtu, kjo ballinë do të jetë pjesë e sheshit qendror (sheshi i bashkisë), që do të krijojë një tjetër pol urban në qytet, i kushtuar tërësisht qytetarëve dhe komunitetit lokal. Pjesa e pasme (juglindje) propozohet të jetë më e ekspozuar ndaj diellit dhe e pajisur me një oborr të brendshëm që mund të përdoret për organizimin e aktiviteteve në qzell të hapur. Në këtë pjesë do të vendosen shërbimet e aksesueshme publike dhe salla e këshillit bashkiak.

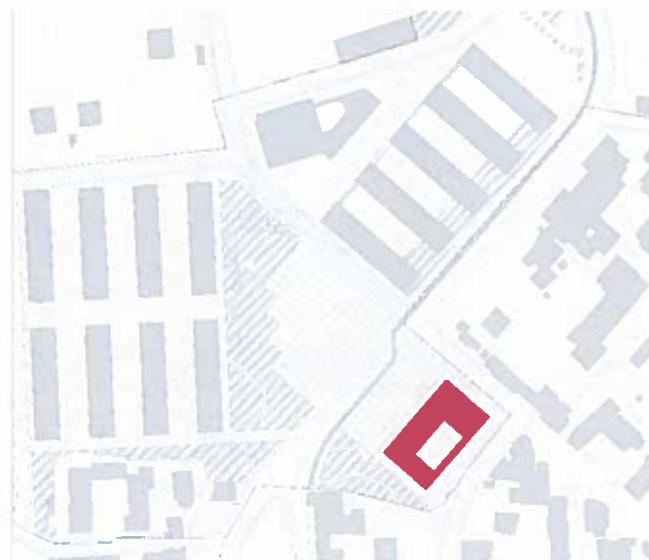


Figura 16. Objekt i integruar i administratës

Objekti i integruar i administratës publike, shihet si pikë më e forte e zonës nga pikpamja arkitektonike. Ai duhet të dominojë përmes tipareve të tij dhe materialeve të përdorura. Gjithashtu, objekti duhet të jetë i hapur dhe i përshkueshëm në katin përdhe, duke u bërë pjesë e hapësirës dhe jetës publike.

POLICIA

Komisariati i policisë së Kurbinit, së bashku me ambientet e paraburgimit ndodhet në skajin jugor të zonës së re të zhvillimit. Ndërtesa ka pësuar dëmtime gjatë tërmetit të 26 nëntorit dhe ka nevojë për ndërhyrje përforcuese dhe rhabilituese. Ky është një shërbim në shkallë qyteti, që ruhet siç është brenda zonës, duke lejuar ndërhyrjet për rehabilitimin strukturor dhe arkitektonik si dhe ndërhyrje të tjera të nevojshme.

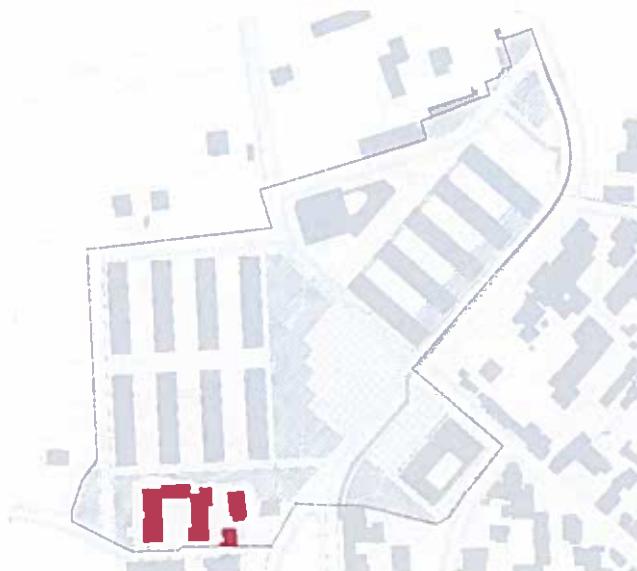


Figure 17. Komisariati Kurbin

SHËNDETËSIA

Spitali i Laçit është vendosur në kufirin lindor të ZRZh 1/1, ndërsa poliklinika më e afërt është e arritshme në një rreze prej 350-450 metresh.

SHËRBIMET

Në zonë është parashikuar të krijohen rreth 30 njësi shërbimi me një sipërfaqe rreth 2500 m^2 . Këto njësi do t'i shërbejnë nevojave të komunitetit dhe pjesërisht do të zëvendësojnë edhe hapësirat e shërbimit të dëmtuara nga tërmeti. Përsa i përket funksioneve të tjera publike, ato kanë distanca ajrore minimale nga ZRZh 1/1 si vijon:

Qendra / Pallati i kulturës / Tregu:	200 m
Gjykata:	30 m
Stadiumi:	220 m
Shkolla e mesme:	230 m



Posta: 120 m

PARKIMET PUBLIKE

PDyV-ja, parashikon krijimin e 270 vendeve parkimi nëntokësore në shërbim të 500 banesave të reja që propozohen në zone dhe ndërtesave administrative. Hyrjet e parkimeve do të aksesohen nga rrugët perimetrale që rrethojnë zonën duke krijuar kështu hapësira pa makina në sipërfaqe që do të shërbejnë si sheshe dhe hapësira publike të gjelbra për komunitetin. 7-21 vendparkime do të ofrohen për institucionet dhe ndërtesat publike në zonë. 5 prej tyre do të ofrohen për automjetet elektrike. Një numër i limituar parkimesh mund të ofrohet edhe përgjatë rrugëve.





5. Plani i Mbrojtjes së Mjedisit

Plani i mbrojtjes së mjedisit lidhet me masat e parashikuara nga PDyV-ja për ruajtjen dhe përmirësimin e parametreve mjedisore, duke mundësuar zhvillimin, por duke kontrolluar impaktin mjedisor të tij. Kryesisht, këto përcaktimet janë fokusuar në reduktimin e ndotjeve, cilësitet e peizazhit dhe hapësirës urbane, praninë e gjelbërimit, aplikimin e energjisë të rrinovueshme dhe kursimin e energjisë. Në vijim jepet një përbledhje e shkurtër e referencave nga plani i përcaktimeve territoriale dhe masat e marra për aplikimin e tyre në propozimin e hartuar.

5.1. Mbrojtja e peizazhit

Peizazhi është një nga temat kryesore të këtij plani, ku përcaktimet dhe ndjeshmëria mbi të shprehen që në qëndrimet e para analitike, duke vijuar më pas tek strategjia territoriale. Në vijim listohen një seri konsideratastë të lidhura me peizazhin të shkëputura nga plani i përcaktimeve territoriale:

PARANIA E AUTOMJETEVE

Lëvizja dhe parkimi i automjeteve rezulton të jetë i padisiplinuar, duke prodhuar hapësira publike jo-funkionale dhe duke dëmtuar peizazhin... vendosja e fokusit tek hapësirat këmbësore, do të prodhojë hapësira urbane tërheqëse dhe cilësore, ...

PEIZAZHI

... ndërhyrja duhet të synojë rigjenerimin e peizazhit të zonës duke impaktuari peizazhin urban të qytetit në tërësi. Kujdesi ndaj marrëdhënies vizuale me elementet e peizazhit natyror është një potencial tjetër për t'u eksploruar në këtë projekt.

IDENTITETI HAPESINOR

Qyteti i Laçit, i projektuar në ‘tabula rasa’ gjatë socializmit, ka një karakter të kompozimit urban e hapësinor mjaft imponues, aset ky që paraqet një potencial të lartë kur shoqérohet me peizazh urban e arkitektonik të kuruar. Mundësia në këtë rast është që propozimi të kthehet në një zhvillim të integruar në mënyrë të natyrshme me karakterin e qytetit, duke risjellë trajta hapësinore të njoitura e të pranuara, por me cilësi peizazhistike e arkitektonike të një niveli të lartë.

DIZAJNI - FUQIA E MJETIT QË EVOKON NDRYSHIMIN

Ne besojmë fort tek fuqia e dizajnit dhe tek koncepti i së bukurës. Ndërhyrje të tillë, që kanë impakt në shkallë qyteti, përtej rolit të strehimit mund të kthehen në zona pilot që evokojnë shpresë dhe ndryshim.

OBJEKTIVA STRATEGJIKE QE BUROJNE NGA QASJA DHE VIZIONI

OS-08 Riformulimi i peizazhit urban dhe rivendosja e marrëdhënies me peizazhin natyror. Konsideruar peizazhin e degraduar prej tri dekadave të zhvillimit të pakontrolluar të tranzicionit, ky moment, shfaq oportunitetin e përdorimit në një shkallë domethënëse të aksionit urban.

Ndërhyrjet kryesore të planifikuara për ruajtjen dhe përmirësimin e peizazhit urban janë:

- Gjelbërimi i mbjellës përgjatë rrugëve për të minimizuar impaktin e lëvizjes së automjeteve;
- Përdorimi i parkimeve nëntokësore, me qëllim reduktimin e impaktit vizual të automjeteve;





- Përdorimi i kufizuar i parkimeve përgjatë rrugëve, me qëllim reduktimin e impaktit vizual të automjeteve;
- Krijimi i hapësirës publike pa makina në brendësi të zonës së banimit;
- Hartimi i një seti me rregulla dhe rekomandime mbi projektimin e hapësirave publike dhe ndërtesave;
- Rekomandim mbi zgjidhjen estetike të projektit të banesave për vendosjen e kondicionerëve dhe për tharjen e teshave;
- Rekomandim për orientimin e njësive të banimit maksimalisht kundrejt peizazhit natyror (silueta e maleve) dhe hapësirës publike;
- Rekomandim për krijimin e hapësirave të gjelbra dhe prezencë dominuese të vegjetacionit në hapësirën publike;
- Hartimi i një projekti pilot për administrimin e zonës së re të banimit, ku mirëmbajtja e hapësirave të gjelbra dhe atyre publike është ndër objektivat kryesore të projektit.

Ndërkohë, gjatë fazës së ndërtimit, kantieret duhet të janë të rrethuara dhe ndërtimet e papërfunduara duhet të janë të paekspozuara, ose të mbuluara.

5.2. Shtimin dhe/ose zgjerimin e hapësirave të gjelbra

Zgjerimi i sipërfaqeve të gjelbra dhe shtrirja e tyre në ZRZh 1/1 Laç, është parashikuar në përcaktimet strategjike të planit si një potencial për të përfshir hapësirë publike cilësore dhe një model urban që i përfaqjet qytetit kopësht; të dyja këto karakteristika prezente në indin urban të qyteteve socialiste. Në planin e përcaktimeve territoriale theksohet rëndësia e parkut linear dhe mundësia për t'a shtrirë atë në brendësi të ZRZh 1/1:

FASHA E GJELBËR E QYTETIT

... në brendësi të qytetit zhvillohet një park linear, i cili, për nga karakteri, ndan zonën qendrore nga rruga automobilistike dhe përcakton kufijtë e qendrës. Për shkak të zgjerimit të qytetit, ky kufi përendimor i qytetit sot është shndërruar në një park qendror, i cili ka potencialin e zhvillimit të mëtejshëm në veri, duke përfshirë ZRZh 1/1 në sistemin urban hapësinor të qendrës urbane.

Propozimet e lidhura me zgjerimin e hapësirave të gjelbra mund të përmblidhen si vijon:

- Krijimi i parkut qendror në hapësirën publike përballë ndërtesës së integruar të administratës publike;
- Krijimi i zonave të gjelbra publike në çdo nënëjësi të PDyV-së;
- Rekomandim mbi aplikimin e tarracave të gjelbëruara në ndërtesa.

Meqenëse zona e zhvillimit sot paraqitet pa prezencë të konsiderueshme vegjetacioni dhe me një peizazh të degraduar, sipërfaqet e gjelbra të propozuara sjellin një shtesë të sipërfaqes së gjelbër të zonës dhe të gjithë qytetit në tërësi. Sipërfaqet e gjelbra të përqendruara në plan, janë rreth 7400 m^2 ose rreth 12% e sipërfaqes totale të zonës. Këtu nuk përfshihet gjelbërimi përgjatë rrugëve, apo gjelbërimi dekorativ në hapësirat publike në brendësi të bllokut të banimit. Kjo sipërfaqë e parashikuar, përkon me një raport rreth 4 m^2 gjelbërim / banor.



Figura 18. Hapësira e gjelbër e përgendruar

5.3. Përmirësimin e cilësisë së mjedisit

Përtej mbrojtjes së peizazhit dhe zgjerimit të sipërfaqeve publike të gjelbra, plani parashikon edhe një sërë masash për përmirësimin e cilësisë së mjedisit urban. Këto masa, mbështeten kryesisht mbi objektivat strategjike të PPV dhe PDyV-së, ku theksohet:

OBJEKTIVA STRATEGJIKE

OS-05 Zhvillimi i sistemeve të lëvizshmërisë urbane alternative (pistat e bicikletave, zona pedonale) të integruar me sistemit e transportit publik

OS-07 Kontrolli dhe nxitja e kursimit të energjisë dhe të shfrytëzimit të energjive të rinnovueshme.

Bazuar në sa më sipër, plani parashikon disa ndërhyrje, që fokusohen kryesisht tek reduktimi i ndotjes në zonë dhe tek nxitia dhe krijimi i kulturës mbi çështjet e mjedisit dhe qëndrueshmërisë (sustainability). Këto ndërhyrje listohen në vijim:

- Krijimi i zonave pa makina në brendësi të bllokut të banimit, me qëllim reduktimin e ndotjes së ajrit dhe asaj akustike;
- Vendasja e vegetacionit përgjatë rrugëve, me qëllim reduktimin e ndotjes së ajrit dhe asaj akustike;
- Aplikimi i zjidhjeve dhe barrierave në rrugë, që detyrojnë automjetet të reduktojnë shpejtësinë, me qëllim reduktimin e ndotjes së ajrit dhe asaj akustike;
- Aplikimi i korsive të bicikletave dhe nxitia e sistemeve alternative të lëvizjes, me qëllim reduktimin e përdorimit të automjeteve;
- Krijimi i 5 vendeve parkimi publik për automjetet elektrike, me mundësi karikimi falas.
- Rekomandim për realizimin e ndërtesave me eficencë të lartë energjie (Vlera U < 0.35 W/m²K);
- Rekomandim për aplikimin e sistemeve të mbledhjes dhe ripërdorimit të ujit të shiut;



- Hartimi i një projekti për nxitjen e përdorimit të energjive të rinnovueshme.

Ndërkohë, gjatë fazës së ndërtimit, kantieret duhet të janë të rrethuara dhe ndërtimet e papërfunduara duhet të janë të paekspozuara, ose të mbuluara, me qëllim reduktimin e ndotjes së ajrit dhe ndotjes akustike të prodhua nga procesi i ndërtimit.





6. Plani i Vepprimeve për zbatimin e PDyV-së

6.1. Programet dhe projektet e zhvillimit

Në kuadër të realizimit të objektivave strategjike dhe vizonit të përgjithshëm, janë hartuar një seri projektesh, të cilët, në thelb, janë hapat e zhvillimit të plotë të ZRZh 1/1, subjekt i planit të Detyruar Vendor. Këto projekte zhvillimi klasifikohen sipas kohëzgjatjes në:

- Afatshkurtra: 6 muaj deri në 1.5 vite
- Afatmesëm: deri në 3 vite
- Afatgjatë: deri në 6 vite

Për nga karakteri i projekteve të zhvillimit, ato mund të përfshihen në tre programe:

- Programi i strehimit (PS)
- Programi i rehabilitimit të infrastrukturave dhe shërbimeve (PRI)
- Programi i zhvillimit të komunitetit (PZHK)

6.1.1. Programi i strehimit (PS)

Programi i strehimit synon realizimin e banesave dhe shërbimeve të domosdoshme për 500 familje të pastreha në qytetin e Laçit, si pasojë e tërmetit të 26 nëntorit 2019.

Projekti	Prioriteti	Kodi	Përshtkrimi
Realizimi i 500 banesave dhe 250 parkimeve	Afatshkurtër	PS-01	Realizimi i 500 banesave për strehim të familjeve të prekura nga tërmeti i 26 nëntorit 2019. Banesat do të ndërtohen së bashku me parkime nëntokësore me kapacitet jo më pak se 250 mjete.

6.1.2. Programi i rehabilitimit të infrastrukturave dhe shërbimeve (PRI)

Programi i rehabilitimit të infrastrukturave dhe shërbimeve është një program mbështetës ndaj programit të strehimit (PS) dhe synon krijimin e kushteve për zhvillim dhe jetë cilësore në komunitet. Këto kushte lidhen me ofrimin e shërbimeve dhe hapësirave publike për zonën e re të banimit, por edhe për qytetin në tërësi.

Projekti	Prioriteti	KODI	Përshtkrimi
Realizimi i 30 njësive shërbimi	Afatshkurtër	PRI-01	Realizimi i 30 njësive shërbimi për zonën e banimit, të integruar apo të shkëputura me objektet e banimit.
Realizimi i një objekti të integruar të arsimor	Afatmesëm	PRI-02 PZHK-01	Realizimi i një objekti arsimor që do të shërbejë edhe si qendër komunitare gjatë pasdites. Objekti do të jetë shkollë 9-vjeçare me çerdhe dhe kopësht të integruar. Ndërtesa do të ketë një sipërfaqe prej të paktën 2000 m ² .



Realizimi i një objekti të integruar administrativ	Afatshkurtër	PRI-03	Realizimi i një objekti të administratës publike për shërbime të integruara (bashki, prefekturë, kadastër). Objekti do të ketë një sipërfaqe prej të paktën 2500 m ² .
Reabilitimi i rrugëve ekzistuese dhe rrjeteve teknike	Afatmesëm	PRI-04	Reabilitimi dhe rikonceptimi i segmentit të rrugës Mamurras – Milot, që kalon përgjatë ZRZh 1/1. Ky segment, së bashku me rrjetet teknike të qytetit që kalojnë nën të, do të rikonceptohet duke ngshtuar karrehatën, zgjeruar trotuaret, duke ndërtuar korsi biçikletash, fasha të gjelbra dhe shtrim e ndriçim dekorativ.
Realizimi i shesheve dhe hapësirave publike	Afatmesëm	PRI-05	Realizimi i sheshit qendror përballë bashkisë. Realizmi i zgjatimit të parkut linear. Realizimi dhe pajisja e këndeve për fëmijë dhe të rinj në brendësi të zonës së banimit.

6.1.3. Programi i zhvillimit të komunitetit (PZHK)

Programi i zhvillimit të komunitetit është një program mbështetës ndaj programit të strehimit (PS) dhe synon zhvillimin e drejtpërdrejtë të komunitetit, përmes qasjeve nxitëse, informuese apo edukuese. Ky program synon të promovojë modele bashkëkohore të funksionimit të komuniteteve, me fokus tek cilësia e jetës dhe zhvillimi i qëndrueshëm.

Projekti	Prioriteti	Kodi	Përvetuesi
Realizimi i një objekti të integruar të arsimor	Afatmesëm	PRI-02 PZHK-01	Realizimi i një objekti arsimor që do të shërbejë edhe si qendër komunitare gjatë pasdites. Objekti do të jetë shkollë 9-vjeçare me çerdhe dhe kopësht të integruar. Ndërtesa do të ketë një sipërfaqe prej të paktën 2000 m ² .
Projekt pilot për administrimin e zonës së re të banimit	Afatmesëm	PZHK-02	Hartim i një projekti pilot që synon administrimin, mirëmbajtjen dhe mirëfunkcionimin e zonës së banimit me qëllim shhangjen e degradimit të zonës, si dhe krijimin e një modeli komunitar best-practice në shkallë kombëtare. Përtej një modeli administrimi, ky projekt synon të ofrojë edhe komunikim aktiv me komunitetin, ku do të ofrohen trajnime për situatat e emergjencës apo të rrezikut, si dhe aktivitete komunitare që promovojnë qytetarinë dhe bashkëjetesën.
Projekt pilot për promovimin e automjeteve elektrike	Afatgjatë	PZHK-03	Hartimi i një projekti pilot që synon inkurajimin e përdorimit të automjeteve elektrike. Përmes këtij projekti, do të realizohen pesë vende parkimi për mjetet





			elektrike, të cilat do të mund të përdoren falas nga qytetarët që disponojnë një mjet të tillë. Parkimi do të jetë në vende të dukshme dhe mjaft të favorshme, për të promovuar përdorimin por edhe për të reklamuar një qasje miqësore ndaj mjedisit.
Promovimi dhe mbështetja për aplikimin e paneleve diellore dhe fotovoltaikë	Afatgjatë	PZHK-04	Mbështetja përmes financimit të pjesshëm të familjeve që vendosin të blejnë dhe aplikojnë panele diellore për ngrohjen e ujit apo për panele fotovoltaikë. Promovimi i energjive të rinovalueshme dhe eficencës së energjisë, me qëllim informimin e komunitetit dhe rritjen e ndjeshmërisë kundrejt mjedisit.
Mbështetje e start-up-eve në ambientet e shërbimeve	Afatgjatë	PZHK-05	Mbështetja përmes ofrimit të hapësirave me qira të ulët apo falas e start-up-eve, me qëllim nxitjen e iniciativës dhe zhvillimit ekonomik. Një pjesë e 30 njësive të shërbimit të planifikuara për ndërtim, mund të shërbejnë për këtë projekt.

6.2. Plani i veprimeve

Plani i veprimit për realizimin e projekteve të zhvillimit synon krijimin e një kuadri të qartë mbi hapat që duhen ndekur për zhvillimin e zonës në përputhje me vizionin e përgjithshëm dhe objektivat strategjike të PDyV-së. Ky plan parashikon afatet kohore të realizimit për çdo fazë, kostot e përaferta të nevojshme për çdo projekt, sugjeron burimet e financimit dhe ofron indikatorë për monitorimin e realizimit të projekteve.

Në mënyrë të përmbledhur, plani i veprimit për PDyV-në e ZRZh 1/1 Laç paraqitet më poshtë

Projekti	Përgjegjësia	Buxheti i parashikuar (euro)	Burimi i mundshëm i financimit	Tregues për monitorimin
Realizimi i 500 banesave dhe 250 parkimeve (*)	Qeveria e Shqipërisë	15,500,000	Qeveria Turke (TOKI)	Numri i familjeve të strehuara
Realizimi i 30 njësive shërbimi (*)	Qeveria e Shqipërisë	800,000	Qeveria Turke (TOKI)	Numri i shërbimeve funksionale
Realizimi i një objekti të integruar të arsimor (*)	Qeveria e Shqipërisë	850,000	Qeveria Turke (TOKI)	Hapja e shkollës për nxënës dhe komunitetin





Realizimi i një objekti të integruar administrativ (*)	Qeveria e Shqipërisë	1,150,000	Qeveria Turke (TOKI)	Hapja e zyrave për shërbimet komunitare
Reabilitimi i rrugëve ekzistuese dhe rrjeteve teknike	Bashkia Kurbin	600,000	FSHZH / Bashkia Kurbin	Metra linear rrugë + infrastrukturë të rehabilituara
Realizimi i shesheve dhe hapësirave publike (*)	Qeveria e Shqipërisë	1,200,000	Qeveria Turke (TOKI)	Sipërfaqe hapësire publike e krijuar
Projekt pilot për administrimin e zonës së re të banimit	Bashkia Kurbin	60,000	Bashkia Kurbin / FSHZH	Niveli i vjeljes së tarifës së administritimit. Kushtet fizike të zonës dhe ndërtesave të banimit. Numër i aktiviteteve dhe seancave të trajnimit.
Projekt pilot për promovimin e automjeteve elektrike	Bashkia Kurbin	10,000	Bashkia Kurbin / MIE / MTM / UNDP	Numri i vendparkimeve funksionale / Numri i mjeteve që përdorin parkimin
Promovimi dhe mbështetja për aplikimin e paneleve diellore dhe fotovoltaikë	Bashkia Kurbin	60,000	Bashkia Kurbin / MIE / MTM / UNDP	Numri i paneleve të instaluara.
Mbështetje e start-up-eve në ambientet e shërbimeve	Bashkia Kurbin	20,000	Bashkia Kurbin / MFE	Numri i start-up-eve dhe xhiroja vjetore e tyre.
		20,250,000		

(*) Projekte të dakordësuara për financim dhe zhvillim midis Qeverisë Shqiptare dhe asaj Turke





6.2.1. Grafiku kohor i realizimit të planit

Projekti	Kodi	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Realizimi i 500 banesave dhe 250 parkimeve	PS-01	■	■	■				
Realizimi i 30 njësive shërbimi	PRI-01	■	■	■				
Realizimi i një objekti int. arsimor	PRI-02 PZHK-01		■	■	■	■		
Realizimi i një objekti int. administrativ	PRI-03		■		■			
Reabilitimi i rrugëve e rrjeteve	PRI-04		■	■	■	■		
Realizimi i shesheve dhe hapësirave	PRI-05		■	■	■			
Projekt pilot administrim zonës së re	PZHK-02		■	■	■	■		
Projekt pilot promovim e auto. elektrike	PZHK-03			■	■	■	■	■
Promovimi për aplikimin e paneleve	PZHK-04			■	■	■	■	■
Mbështetje e start-up-eve	PZHK-05			■	■	■	■	■



7. Materiali hartografik

Lista e hartave të paraqitura për këtë fazë është:

- Harta e përdorimit të tokës
- Harta e projektimit urban
- Harta e infrastrukturave
- Prerje të rrugëve
- Tipologjite e apartamenteve dhe udhërrëfyes arkitektonik





BASHKIA KURBIN



MIRATOHET

KRYETARJA E BASHKISË
Znj. MAJLINDA CARA

RREGULLORJA
E PLANIT TË DETYRUAR VENDOR

ZONA E RE E ZHVILLIMIT 1/1,
NJËSIA ADMINISTRATIVE LAÇ

Shkurt 2020



Përbajtja

1 RREGULLA TË PËRGJITHSHME DHE PËRKUFIZIME	7
1.1 OBJEKTI	7
1.2 QËLLIMI	7
1.3 PËRKUFIZIME	7
1.4 PËRCAKTIME LIGJORE	9
1.5 SHKURTIME	12
1.6 FUSA E PËRDORIMIT	12
2 SHPJEGIMI I METODOLOGjisë SË PËRDORUR	13
2.1 STRUKTURA DHE FORMATI I PLANIT TË DETYRUAR VENDOR	13
2.1.1 Dokumenti i analizës së gjendjes ekzistuese:	13
2.1.2 Dokumenti i përcaktimeve (strategjisë) territoriale:	13
2.1.3 Plan i zhvillimit:	13
2.1.4 Rregullorja e PDyV-së	13
2.1.5 Databaza e propozimeve territoriale në GIS	13
2.2 KRITERET E PËRCAKTIMIT TË PARCELAVE TË MUNDSHME PËR ZHVILLIM	13
2.2.1 Parcelat e mundshme për zhvillim	13
2.3 LARTËSIA E STRUKTURËS	14
2.3.1 Përzgjedhja e lartësisë maksimale të lejuar në parcelat e mundshme për zhvillim e shprehur në metra, është bërë në çdo rast duke respektuar:	14
2.3.2 Zhvillimet e strukturave, në varësi të kategorive të zonimit, ndahen në:	14
2.3.3 Lartësia e strukturave përcaktohet, në metra, në bazë të:	14
2.3.4 Nuk llogariten në lartësinë e strukturave elementët strukturore apo pajisjet të vendosur mbi tarracë e çati, si:	14
3 RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI	15
3.1 PARAMETRAT ZHVILLIMORË DHE MËNYRA E APLIKIMIT TË TYRE	15
3.1.1 Sipërfaqet publike	15
3.2 RREGULLA TË PËRBASHKËTA	15
3.2.1 Kufiri i Zonës së Re të Zhvillimit	15
3.2.2 Sipërfaqet e gjelbra	15
3.2.3 Pronësia e hapësirës publike të shtuar	15
3.2.4 Rrethimi i parcelës së ndërtueshme	15
3.2.5 Koeficienti i shfrytëzimit të territorit	15
3.2.6 Intensiteti i ndërtimit	16
3.2.7 Përfitimi i intensitetit të ndërtimin me kushte	16
3.2.8 Kritere për projektimin dhe realizimin e infrastrukturave	16
3.2.9 Përcaktimi për zona / objekte të trashëgimisë kulturore	17
3.2.10 Rregulla për përshtatjen e hapësirave për personat me aftësi të kufizuara (PAK)	17
3.2.11 Mënyrat e zbatimit te PDyV-së	17
3.2.12 Vija e ndërtimit	17



3.2.13	Taksat e ndikimit në infrastrukturë	18
3.2.14	Parkimet	18
3.2.15	Aksesi me rrugët	18
3.2.16	Trajtimi i hapësirave publike midis ndërtimeve	18
3.2.17	Vendasja e reklamave dhe antenave	19
3.2.18	Ndarja në nënnyjësi	19
3.2.19	Treguesit e zhvillimit për se cilën nga nënnyjësitë	19
4	RREGULLA MBI TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO NËNNYJËSI	24
4.1	NËNNYJËSIA NN1	24
4.1.1	Kategoritë, nënkatgoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës	24
4.1.2	Tipologjitet e propozuara të ndërtimit	25
4.1.3	Ndërhyrja në territor	25
4.1.4	Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim	25
4.1.5	Zgjidhja e parkimeve	25
4.1.6	Lartësia e objekteve	25
4.2	NËNNYJËSIA NN2	26
4.2.1	Kategoritë, nënkatgoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës	26
4.2.2	Tipologjitet e propozuara të ndërtimit	27
4.2.3	Ndërhyrja në territor	27
4.2.4	Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim	27
4.2.5	Zgjidhja e parkimeve	27
4.2.6	Lartësia e objekteve	27
4.3	NËNNYJËSIA NN3	28
4.3.1	Kategoritë, nënkatgoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës	28
4.3.2	Tipologjitet e propozuara të ndërtimit	29
4.3.3	Ndërhyrja në territor	29
4.3.4	Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim	29
4.3.5	Zgjidhja e parkimeve	29
4.3.6	Lartësia e objekteve	29
4.4	NËNNYJËSIA NN4	30
4.4.1	Kategoritë, nënkatgoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës	30
4.4.2	Tipologjitet e propozuara të ndërtimit	30
4.4.3	Ndërhyrja në territor	31
4.4.4	Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim	31
4.4.5	Zgjidhja e parkimeve	31
4.4.6	Lartësia e objekteve	31
4.5	NËNNYJËSIA NN5	32
4.5.1	Kategoritë, nënkatgoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës	32
4.5.2	Tipologjitet e propozuara të ndërtimit	33
4.5.3	Ndërhyrja në territor	33
4.5.4	Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim	33
4.5.5	Zgjidhja e parkimeve	33
4.5.6	Lartësia e objekteve	33
4.6	NËNNYJËSIA NN6	34
4.6.1	Kategoritë, nënkatgoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës	34
4.6.2	Tipologjitet e propozuara të ndërtimit	34
4.6.3	Ndërhyrja në territor	35
4.6.4	Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim	35

4.6.5 Zgjidhja e parkimeve	35
4.6.6 Lartësia e objekteve	35
4.7 NËNNJËSIA NN7	36
4.7.1 Kategoritë, nënkatgoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës	36
4.7.2 Tipologjite e propozuara të ndërtimit	37
4.7.3 Ndërhyrja në territor	37
4.7.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim	37
4.7.5 Zgjidhja e parkimeve	37
5 RREGULLA ARKITEKTIONIKE DHE ESTETIKE	38
5.1 QËLLIMI	38
5.2 SHKALLA HAPESINORE	38
5.2.1 Lartësia e objekteve	38
5.2.2 Gjurmët e ndërtesave	38
5.2.3 Proporcionet e hapësirës publike	38
5.2.4 Materiale të dyshemesë urbane	38
5.2.5 Elemente të mobilimit urban	39
5.2.6 Elementet e gjelbërimit në brendësi të zonës	39
5.2.7 Elementet e gjelbërimit në perimetër të zonës	39
5.3 ELEMENTET ARKITEKTIONIKE TE BANESAVE KOLEKTIVE	39
5.3.1 Lëkura e objektit	39
5.3.2 Materialet e fasadave	39
5.3.3 Ngjyra	39
5.3.4 Çarjet	40
5.3.5 Ballkonet	40
5.3.6 Zonat e tharjes	40
5.3.7 Antenat	40
5.3.8 Hyrjet në banesë	40
5.3.9 Pajisjet e ajrit të kondicionuar	40
5.3.10 Impiantet inxhinierike	40
5.3.11 Mbulesa e objektit	41
5.3.12 Stili / Gjuha arkitektone	41
5.4 ELEMENTE REKLAMUES	41
5.5 OBJEKTET PUBLIKE	41
5.6 MURET URBANE	41
5.6.1 Fasadat e objekteve në perimetër të nënënjësive	41
5.6.2 Trajtimi i katit përdhe përgjatë rrugëve kryesore	42
5.7 RREGULLA MBI PROJEKTIMIN E BANESAVE	42
5.7.1 Standardet, normat dhe kushtet e projektimit	42
5.7.2 Orientimi i njësive të banimit	42
5.7.3 Diellzimi	42
5.7.4 Pamja	42
5.7.5 Banesat në katin përdhe	42
5.7.6 Rekomandime mbi zgjidhjen arkitektone	43



Hyrje

Pas tërmetit të datës 26 nëntor 2019, Qeveria Shqiptare mori nismën për të mbështetur bashkitë e prekura, përmes një plani për rindërtim dhe mëkëmbje sociale.

Akti Normativ nr.9, datë 16.12.2019, "Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore", parashikon paraprirjen e procesit të rindërtimit nga planifikimi i territorit përmes Planit të Detyruar Vendor (PDyV); një instrument që hartohet për një zonë të veçantë, të shpallur me vendim të Këshillit të Ministrave, si Zonë e Re për Zhvillim (ZRZh), e cila mund të jetë një zonë e dëmtuar, ose një territor i lirë nga ndërtimet, apo i përshtatshëm për procesin e rindërtimit. Qeveria Shqiptare ka caktuar, nga Fondi i Rindërtimit, një fond të posaçëm për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore dhe ka ngarkuar Agjencinë e Planifikimit të Territorit si njësi zbatuese për hartimin e PDyV-ve, mbi bazën e VKM nr.9, datë 10.01.2020, "Për caktimin e njësive zbatuese për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore dhe financimin e tyre nga Fondi për Rindërtimin miratuar në Buxhetin e viti 2020".

Komisioni Shtetëror i Rindërtimit, më datë 20 janar, të vitit 2020, miratoi propozimin për caktimin e Zonës 1/1, Njësia Administrative Laç, Bashkia Kurbin si Zonë e Re për Zhvillim.

Kuadri ligjor për planifikimin dhe zhvillimin e territorit dhe aktet e mësipërme, përmes direktivave dhe orientimeve që jepin për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore, sigurojnë që produkti final i këtij procesi të jetë një dokument orientues strategjik për rindërtimin, mëkëmbjen sociale dhe zhvillimin e bashkisë në tërësi. Synimet dhe objektivat e PDyV sigurojnë një zhvillim të qëndrueshëm në aspektin ekonomik, urban, mjedisor dhe çdo element tjetër të rëndësishëm për dekadat e ardhshme.

Dokumentet e PDyV-së përbajnë:

- Dokumentin e analizës së gjendjes ekzistuese;
- Dokumentin e përcaktimeve (strategjisë) territoriale;
- Planin e zhvillimit;
- Rregulloren e PDyV-së;
- Databazën e propozimeve territoriale në GIS.

Dokumentet e mësipërme shoqérohen me materialin hartografik përkatës.

Rregullorja hartohet si pjesë përbërëse e PDyV-së por paraqitet si dokument më vete. Ajo plotëson PDyV-në, dhe mbi të gjitha plotëson natyrën ligjore dhe normative të tij.

Si PDyV-ja edhe rregullorja janë një ligj lokal për planifikimin e territorit që përcakton: rregullat, normat, standartet dhe treguesit e zhvillimit për njësinë në shqyrtim.

Hartuesi dhe objekti i instrumenteve të planifikimit

Autoriteti miratues i PDyV-së	Kryetari i bashkisë Kurbin, Znj. Majlinda CARA
Pozicioni:	Njësia administrative Laç
Emërtimi i projektit:	Plani i Detyruar Vendor për ZRZh 1/1 Laç
Tipi i dokumentit:	Rregullore e planifikimit vendor
Hartuesi i PDyV-së	Kompania UTS-01 sh.p.k.





- Udhëheqës - Urb. Giuseppe De Luca
- Koordinator - Ark. Gjergji Islami
- Urb. Marsida Tuxhari
- Ark. Luca De Figlia
- Ekspert GIS Oltjon Balliu
- Ark. / Urb. Denada Veizaj
- Ark. / GIS Edmond Përgega
- Ing. Transporti Paulo Kraja
- Ekon. Urban Teuta Haxhi
- Ing. Mqedisi Alfred Lako
- Ing. Gjeolog Gjergji Foto
- Ing. Hidro Aida Papa
- Ing. Elektrik Arian Shyti
- Ekspert Ligjor Majlinda Shehu
- Ekspert Trashëgimie Elvira Tuxhari

Porositës Këshilli i Ministrave përmes AKPT

Përfitues Bashkia Kurbin



1 RREGULLA TË PËRGJITHSHME DHE PËRKUFIZIME

1.1 Objekti

Kjo rregullore përcakton kushtet dhe mënyrën e zhvillimit të Zonës së Re të Zhvillimit (ZRZh) 1/1 Laç, në zbatim të parashikimeve të Aktit Normativ nr.9, dt. 16.12.2019, "Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore", V.K.M. nr. 887, dt. 24.12.2019, "Përcaktimin e rregullave dhe të procedurës së përspejtuar 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 legjislacionit ekzistues mbi planifikimin dhe zhvillimin e territorit.

1.2 Qëllimi

Qëllimi i Planit të Detyruar Vendor është përballimi i pasojave të fatkeqësisë natyrore shkaktuar nga tërmeti i 26 nëntorit 2019 në bashkinë Kurbin. Ky plan, ofron strehimin e 500 familjeve dhe shërbimet përkatëse përfunkcionimin e komunitetit si dhe rehabilitimin e infrastrukturës publike dhe inxhinierike në zonë.

Në këtë plan evidentohen nënjositë sipas mënyrave homogjene të ndërhyrjes në territor, duke përcaktuar përdorimet e lejuara të tokës, treguesit e zhvillimit dhe standarde tjetra në përputhje legjislacionin mbi planifikimin dhe zhvillimin e territorit.

1.3 Përkufizime

Në këtë rregullore, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:

Aktivitet

Veprimtaria njerëzore që kryhet ose propozohet të kryhet në tokë, mbi dhe nën tokë, si dhe në ndërtim.

Funksion

Qëllimi të cilit i shërben ose duhet t'i shërbejë toka dhe/ose ndërtimi në të dhe mund të realizohet nga një ose disa aktivitete.

Hapësirë publike

Hapësira e jashtme, si trotuari, rruga, sheshi, lulishtja, parku e të tjera të ngjashme, në shërbim të komunitetit, ku menaxhimi mund të jetë publik dhe/ose privat. Hapësira publike përfshin rrugëkalime publike dhe mjetë që janë të hapura përfshikun ose në shërbim të përdorimit publik, pavarësisht nga regjimi juridik i tokës dhe përtej përcaktimeve të pronës publike.

Intensiteti i ndërtimit

Intensiteti (I) maksimal i ndërtimit në nivel nënjosies strukturore është i barabartë me raportin e sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit të kateve mbi tokë përfshitore nënjosinë, me sipërfaqen e nënjosisë.

Intensiteti i ndërtimit me kushte



Intensiteti shtesë i ndërtimit të cilin mund të përfitojë një zhvillues dhe/ose pronar toke, në këmbim të një kompensi financiar, në pasuri të paluajtshme ose në investim infrastrukturash publike, sipas një programi të miratuar nga autoriteti vendor për këtë qëllim.

Kategorizimi i përdorimit të tokës

Klasifikimi i tokës sipas përdorimit të saj, i shprehur në kategori, nënkategori dhe funksione.

Koeficienti i shfrytëzimit të territorit

Koeficienti i shfrytëzimit të territorit në nivel nënnjësie strukturore është raporti midis gjurmës maksimale të lejuar të ndërtimit dhe sipërfaqes së nënnjësisë.

Konsolidim

Procesi i zhvillimit të territorit, i cili ka për qëllim përmirësimin dhe forcimin e infrastrukturës dhe strukturës urbane ekzistuese duke nxitur ndërtimin brenda hapësirave ndërmjet objekteve ekzistuese.

Nënnjësi

Pjesë përbërëse e Zonës së Re për Zhvillim që detajohet në nivelin e funksioneve dhe i shërben planifikimit të detajuar të territorit.

Parcelë

Pasuria e paluajtshme e regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme.

Parcelë e ndërtueshme

Parcela ose tërësia e parcelave të bashkangjitura, e regjistruar në regjistrin e pasurive të paluajtshme, e cila paraqitet nga plani i vendosjes së ndërtimit, në të cilën kryhet zhvillimi, dhe që krijohet pasi janë hequr të gjitha hapësirat që nevojiten për rrugë dhe hapësira publike në shërbim të zonës sipas vlerave të KSHR dhe KSHP;

Plan i Detyruar Vendor (PDyV)

Plan i Detyruar Vendor, është dokument planifikimi që hartojnë njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe autoritetet përgjegjëse, sipas rastit, për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore dhe, kur çmohet e nevojshme, për të garantuar sigurinë e jetës dhe të shëndetit, që përcakton kushtet për zhvillim të detyruar, si dhe zhvillimin e zonave të reja.

Pronë publike

Sipërfaqja e tokës brenda njësisë strukturore e cila është në pronësi të një enti apo autoriteti publik (kombëtar ose lokal);

Pronë private

Sipërfaqja e tokës brenda njësisë strukturore e cila është në pronësi private;

Regjistër

Regjistri Kombëtar i Planifikimit të Territorit, i cili ka të njëjtin kuptim me përkufizimin sipas përcaktimeve të Ligjit dhe akteve nënligjore.



Rizhvillim

Procesi prishjes dhe rindërtimit ose përdorimit në mënyra të reja të një zone, e cila është e ndërtuar, por e degraduar dhe kryesisht me mungesa të funksioneve kryesore.

Sipërfaqe publike

Është shuma e sipërfaqeve me të cilat çdo njësi, nënnjësi apo parcelë kontribuon në rrugë publike dhe hapësira publike (në sajë të KSHR dhe KSHP)

Standardet e planifikimit

Nivelet optimale të cilësisë, që përdoren si norma e referenca gjatë procesit të planifikimit, të cilat mundësojnë një zhvillim të qëndrueshëm të territorit.

Vija e gjelbër ose Kufiri i territorit urban

Perimetri që përcakton/kufizon shtrirjen territoriale të ndërtimeve në funksion të sistemit urban. Në këtë kufizim nuk hyjnë ndërtimet që janë në funksion të sistemit bujqësor dhe natyror.

Vija e kuqe e ndërtimit

Kufiri i lejuar për vendosjen e një ndërtimi në raport me infrastrukturën rrugore, në përputhje me legjislacionin sektorial në fuqi.

Zonë e dëmtuar

Është territori që përfshin një ose disa ndërtesa, infrastruktura publike apo edhe infrastrukturë kritike të dëmtuar.

Zonë e re për zhvillim

Është territori që përcaktohet nga njësitë e vetëqeverisjes vendore dhe shpallet me vendim të Këshillit të Ministrave, si zonë e përshtatshme për zhvillimin e detyruar.

Zhvillim i detyruar

E drejta e autoritetit përgjegjës për të vendosur prishjen e ndërtesave dhe zhvillimin e territorit ku ndodhen ndërtesa apo një grup ndërtesash, në pronësi publike apo private, si rezultat i dëmtimit të tyre nga ngjarja e fatkeqësisë natyrore dhe që rrezikon jetën e shëndetin e banorëve, si dhe për zhvillimin e zonës së re në përputhje me planin e detyruar vendor.

Termat e tjerë të përdorur në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim me ata të përcaktuar në ligj dhe aktet nënligjore të dala në zbatim të tij.

1.4 Përcaktimi ligjore

Legjislacioni dhe vendimet që kanë fuqi veprimi në sipërfaqen e territorit në shqyrtim dhe që janë marrë në konsideratë gjatë hartimit të kësaj PDyV-je.

Akti	Nr.	Data	Titulli
LIGJ	609	24.05.1948	Mbi mbrojtjen e monumenteve të kulturës dhe të sendeve natyrale të rralla
LIGJ	7850	29.07.1994	Kodi Civil i Republikës së Shqipërisë



LIGJ	8378	22.07.1998	Kodi Rrugor i Republikës së Shqipërisë
LIGJ	8402	10.09.1998	Për kontrollin dhe disiplinimin e punimeve të ndërtimit
LIGJ	8672	26.10.2000	Për ratifikimin e "konventës së aarhusit për të drejtën e publikut për të pasur informacion për të marrë pjesë në vendimmarrje dhe për t'iu drejtar gjykatës për çështjet e mjedisit"
LIGJ	9048	07.04.2003	Për trashëgiminë kulturore
LIGJ	9290	07.10.2004	Për produktet e ndërtimit; i ndryshuar
LIGJ	9780	16.07.2007	Për inspektimin e ndërtimit
LIGJ	10431	09.06.2011	Për mbrojtjen e mjedisit
LIGJ	10440	07.07.2011	Për vlerësimin e ndikimit në mjedis
LIGJ	10448	14.07.2011	Për lejet mjedisore
LIGJ	33/2012	21.03.2012	Për regjistrimin e pasurive të paluajtshme
LIGJ	91/2013	28.02.2013	Për vlerësimin strategik mjedisor
LIGJ	107/2014	31.07.2014	Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit
LIGJ	115/2014	31.07.2014	Për ndarjen administrativo-territoriale të njësive të qeverisjes vendore në Republikën e Shqipërisë
LIGJ	73/2015	02.07.2015	Për disa shtesa dhe ndryshime në ligjin nr. 107/2014 për planifikimin dhe zhvillimin e territorit
LIGJ	124/2015	04.12.2015	Për eficencën e energjisë
LIGJ	116/2016	10.11.2016	Për Përfomancën e Energjisë së Ndërtesave
VKM	81	04.05.2017	Për zonat e mbrojtura
VKM	22/2018	03.05.2018	Për strehimin social
LIGJ	97/2019	18.12.2019	Për miratimin e aktit normativ, me fuqinë e ligjit, nr. 9, datë 16.12.2019, të Këshillit të Ministrave, "Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore"
VKM	447	19.09.1994	Për ndalimin e përdorimit të asbestit si material termoizolues në të gjitha llojet e ndërtimit
VKM	153	07.04.2000	Për miratimin e Rregullores në zbatim të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë
VKM	68	15.02.2001	Për miratimin e standardeve dhe të kushteve teknike të projektimit dhe të zbatimit të punimeve të ndërtimit; ndryshuar
VKM	38	16.01.2003	Për miratimin e normave, të rregullave dhe kushteve të projektimit dhe të ndërtimit, të prodhimit dhe ruajtjes së nxehësisë në ndërtesa
VKM	814	03.12.2004	Për normat e strehimit përfitorjë nga programet sociale të strehimit
VKM	58	01.02.2006	Për miratimin e rregullores "Për procedurat e kontrollit të produktit në fabrikë dhe në qendrën e shpërndarjes, përmarrjen e certifikatës së vlerësimit të konformitetit përcimentot, për të cilat ka rëndësi parësore rezistenca dhe qëndrueshmëria"
VKM	279	18.04.2007	Për miratimin e listës së produkteve të ndërtimit, për të cilat kërkohet vlerësimi i detyruar i konformitetit; ndryshuar
VKM	1503	19.11.2008	Për miratimin e rregullores "Për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuara"

VKM	312	05.05.2010	Për miratimin e Rregullores "Për Sigurinë në Kantier"
VKM	460	16.06.2010	Për organizimin dhe funksionimin e regjistrit te planifikimit territorial
VKM	655	28.07.2010	Për rregullat dhe procedurat për ndryshimin e kategorisë se pasurisë tokësore
VKM	408	13.05.2015	Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit
VKM	626	15.07.2015	Për miratimin e normativave të projektimit të banesave
VKM	628	15.07.2015	Për miratimin e rregullave teknike të projektimit dhe ndërtimit të rrugëve
VKM	1096	28.12.2015	Për miratimin e rregullave, kushteve e procedurave për përdorimin dhe menaxhimin e hapësirës publike
VKM	87	03.02.2016	Për miratimin e dokumentit politik të përfshirjes sociale 2016–2020
VKM	405	01.06.2016	Për miratimin e Strategjisë së Strehimit Social 2016–2025
VKM	530	20.07.2016	Për miratimin e standardeve të projektimit të çerdheve
VKM	686	22.22.2017	Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit
VKM	361	29.05.2019	Për përcaktimin e procedurave të zhvendosjes së individëve/familjeve nga vendbanimi a strehimi i tyre, në rastet e parashikuara në ligji, dhe të bashkëpunimit institucional
VKM	454	03.07.2019	Për kriteret dhe procedurat e përfitimit e të dhënies së granteve konkurruese për përmirësimin e kushteve të objekteve dhe banesave ekzistuese
VKM	878	24.12.2019	Për përbërjen, organizimin, veprimtarinë dhe rregullat e funksionimit të Komisionit Shtetëror të Rindërtimit
VKM	887	24.12.2019	Për caktimin e rregullave dhe të procedurës së pëershpejtuar për hartimin dhe miratimin e planit të detyruar vendor, si dhe procedurës së miratimit të lejeve të zhvillimit/ndërtimit, në rastet e fatkeqësisë natyrore
VKM	904	24.12.2019	Për përcaktimin e rregullave, të kategorive prioritare, masës së përfitimit, autoritetete përgjegjëse dhe procedurave përvlerësimin dhe përzgjedhjen e përfituesve nga disa programe të procesit të rindërtimit
VKM	5	06.01.2020	Për përcaktimin e rregullave dhe të procedurave përpërfitimet nga programi i granteve të rindërtimit dhe projektet model
VKM	6	06.01.2020	Për kushtet, kriteret dhe procedurat për zbatimin e masave të rimëkëmbjes ekonomike
VKM	7	06.01.2020	Për kushtet dhe procedurën për shpronësimet dhe/ose shkëmbimin e pronës, për interes publik, në funksion të procesit të rindërtimit
VKM	9	10.01.2020	Për caktimin e njësive zbatuese për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore dhe financimin e tyre nga Fondi për Rindërtimin miratuar në Buxhetin e viti 2020
VKM	46	22.01.2020	Për shpalljen e zonës së re për zhvillim në njësinë administrative Laç, bashkia Kurbin, dhe caktimin e Entit Kombëtar të Banesave si njësi zbatuese



Udhëzim i KM	3	15.02.2001	Për mbikëqyrjen dhe kolaudimin e punimeve të ndërtimit; ndryshuar
Udhëzim i KM	2	13.05.2005	Për zbatimin e punimeve të ndërtimit
Udhëzim	19	13.09.2007	Për përcaktimin e rregullave të përgjithshme të zbatimit të programit të banesave me kosto të ulët; i ndryshuar
Vendim	6	16.12.2019	Për menaxhimin e mbetjeve të krijuara nga tërmeti i datës 26 nëntor
Akt Normativ	9	16.12.2019	Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore

1.5 Shkurtime

Shkurtimi	Titulli
AKPT	Agjencia Kombëtare e Zhvillimit të Territorit
GIS	Geographic Information System - Sistemi i informacionit gjeografik
I	Intensiteti i ndërtimit
INK	Intensiteti i ndërtimit me kushte
KKT	Këshilli Kombëtar i Territorit
KSHP	Koeficienti i shfrytëzimit për hapësira publike
KSHR	Koeficienti i shfrytëzimit për rrugë
KSHT	Koeficienti i shfrytëzimit të territorit
NJQV	Njësi e qeverisjes vendore
NN	Nënnjësi strukturore e ZRZh 1/1 Laç
PAK	Persona me aftësi të kufizuara
PDyV	Plan i Detyruar Vendor
PPV	Plan i përgjithshëm vendor
VKM	Vendim i Këshillit të Ministrave
VNM	Vlerësimi i ndikimit në mjedis
VSM	Vlerësimi strategjik mjedor
ZRPP	Zyra e regjistrimit të pasurive të paluajtshme
ZRZh	Zonë e Re për Zhvillim

1.6 Fusha e përdorimit

Kjo rregullore është pjesë përbërëse e pandashme e Planit të Detyruar Vendor të ZRZh 1/1 Laç, dhe aplikohet vetëm brenda kufirit të kësaj zone të përcaktuar në këtë PDyV.



2 SHPJEGIMI I METODOLOGjisë SË PËRDORUR

2.1 Struktura dhe formati i planit të detyruar vendor

Plani i detyruar vendor përmban:

2.1.1 Dokumenti i analizës së gjendjes ekzistuese:

- a) Analiza e dokumenteve dhe legjislacionit për territorin;
- b) Analiza e përgjithshme e territorit;
- c) Analiza e kushtëzimeve dhe e elementeve përjashtuese të zhvillimi;
- d) Analiza e përdorimit të tokës dhe infrastrukturave;
- e) Analiza e marrëdhënieve të pronësisë mbi tokën;
- f) Analiza e dëmit të shkaktuar nga tërmetit dhe nevojave për akomodim;
- g) Hartat e gjendjes ekzistuese.

2.1.2 Dokumenti i përcaktimeve (strategjisë) territoriale:

- a) Parashikimet e detyrueshme që rrjedhin nga plane në fuqi apo proces hartimi, të cilat ndikojnë në territor;
- b) Përbledhja e gjetjeve dhe identifikimi i çështjeve për t'u zgjidhur nga strategjia;
- c) Vizioni i zhvillimit dhe drejtimet e zhvillimit;
- d) Objektivat strategjikë të zhvillimit;
- e) Programet dhe projektet e zhvillimit;
- f) Plani i veprimeve.

2.1.3 Plani i zhvillimit:

- a) Plani i përdorimit të tokës;
- b) Plani i Infrastrukturave dhe Shërbimeve Publike;
- c) Plani i Veprimeve për zbatimin e PDyV-së;
- d) Hartat shoqëruese.

2.1.4 Rregullorja e PDyV-së

2.1.5 Databaza e propozimeve territoriale në GIS

Databaza përfshin informacionin gjeohapsinor mbi gjendjen ekzistuese dhe propozimet e PDyV-së në.

2.2 Kriteret e përcaktimit të parcelave të mundshme për zhvillim

2.2.1 Parcelat e mundshme për zhvillim

Parcelat e mundshme për zhvillim përcaktohen duke përjashtuar:

- a) Hapësirat publike si rrugë, sheshe publike, gjelbërim publik, etj.;
- b) Parcelat / bashkimet e parcelave tashmë të zhvilluara të nxjerra në dukje nga analiza e gjendjes ekzistuese, ku përfshihen edhe:



- Parcelsa të rizhvilluara në 10 vitet e fundit sipas dokumentacionit të lejeve të ndërtimit të disponuara nga bashkia apo autoritete të tjera¹;
 - Parcelat e ndërtuara me banesa kolektive të para viteve '90;
 - Parcelsa për të cilat nuk ka interes zhvillimi nga pronarët sipas kërkesave me shkrim të paraqitura gjatë fazës së hartimit të PDyV-së.
- Këto parcelsa i nënshtronhen ristrukturimit.

2.3 Lartësia e strukturës

- 2.3.1 Përzgjedhja e lartësisë maksimale të lejuar në parcelat e mundshme për zhvillim e shprehur në metra, është bërë në çdo rast duke respektuar:**
- a) Karakterin dhe tipologjinë e indit urban;
 - b) Lartësinë e strukturave ekzistuese përreth strukturës së re;
 - c) Normat e lejuara të distancave;
 - d) Vlerat mjedisore dhe ekologjike në njësi;
 - e) Diellzimin dhe orientimin.
- 2.3.2 Zhvillimet e strukturave, në varësi të kategorive të zonimit, ndahen në:**
- a) Zhvillim i strukturave të ulëta (1-3 K);
 - b) Zhvillim i strukturave të mesme (4-5 K).
- 2.3.3 Lartësia e strukturave përcaktohet, në metra, në bazë të:**
- a) Ilojit të zhvillimit të strukturave;
 - b) Lartësisë së propozuar të katit dhe numrit maksimal të kateve;
 - c) Në lartësinë totale të strukturës përfshihen, përvèç kateve, xokolatura dhe parapeti i ndërtesës
- 2.3.4 Nuk illogariten në lartësinë e strukturave elementët strukturore apo pajisjet të vendosur mbi tarracë e çati, si:**
- a) makineritë e ashensorit;
 - b) kullat e ujit;
 - c) oxhaqet;
 - d) panelet diellore;
 - e) struktura të tjera të ngjashme.

¹ Merren parasysh edhe parcelat me ndërtime që kanë përfunduar ose janë në proces legalizimi



3 Rregulla të përgjithshme zhvillimi

3.1 Parametrat zhvillimorë dhe mënyra e aplikimit të tyre

3.1.1 Sipërfaqet publike

PDyV-ja është hartuar në mënyrë të tillë që KSHP+KSHR për të gjithë zonën të rezultojë > 30% Sipërfaqja, pozicioni dhe karakteri i hapësirës publike paraqiten në hartat e PDyV-së dhe në përcaktimet e kësaj rregulloreje.

Pozicioni, përmasat dhe përcaktimet për rrugët paraqiten në hartat e PDyV-së dhe në përcaktimet e kësaj rregulloreje.

3.2 Rregulla të përbashkëta

3.2.1 Kufiri i Zonës së Re të Zhvillimit

Kufiri i ZRZh 1/1 Laç është i njëjtë me atë të përcaktuar në VKM-në 46/2020. Referuar PPV-së, zona mbivendoset, por nuk përputhet, me njësitë strukturore LA-UB 108, LA-UB 109, LA-UB 119, LA-UB 120, LA-UB 121. Është e nevojshme që kufijtë e ZRZh 1/1 Laç të pasqyrohen në dokumentin dhe hartat e PPV, duke bërë dhe riorganizimin e njësive strukturore që preken nga PDyV-ja. Integrimi i PDyV-së me PPV-në do të kryhet nga bashkia Kurbin sipas përcaktimeve të VKM-së 887/2019 dhe VKM-së 686/2017, e ndryshuar.

3.2.2 Sipërfaqet e gjelbra

Për plotësimin e sipërfares minimale të gjelbërimit publik do të llogariten vetëm sipërfaqet e gjelbra që do të kalojnë në pronësi publike. Autoriteti vendor është përgjegjës për administrimin dhe mirëmbajtjen e tyre në bazë të VKM 1096/2015 (dhe ndryshimet e mëvonshme).

3.2.3 Pronësia e hapësirës publike të shtuar

Bazuar në VKM 1096/2015, hapësirat publike, të parashikuara në këtë PDyV, kalojnë në pronësi të autoritetit publik dhe mirëmbahen prej tij.

3.2.4 Rrethimi i parcelës së ndërtueshme

Parcelat e ndërtueshme mund të rrethohen ose jo. Leja për rrethimin e parcelës së ndërtueshme mund të jetë pjesë e lejes së kërkuar për zhvillim ose leje më vete.

3.2.5 Koeficienti i shfrytëzimit të territorit

Koeficienti i shfrytëzimit të territorit në nivel nënnjësie strukturore është raporti midis gjurmës maksimale të lejuar të ndërtimit dhe sipërfares së nënnjësisë. Vlerat e KSHT paraqiten në hartat e PDyV-së dhe në përcaktimet e kësaj rregulloreje.

3.2.6 Intensiteti i ndërtimit

Intensiteti (I) maksimal i ndërtimit në nivel nën njësie strukturore është i barabartë me raportin e sipërfares së përgjithshme të ndërtimit të kateve mbi tokë për të gjithë njësinë, me sipërfaqen e nën njësisë. Vlerat e (I) paraqiten në hartat e PDyV-së dhe në përcaktimet e kësaj rregulloreje.

3.2.7 Përfitimi i intensitetit të ndërtimin me kushte

Në territorin e ZRZh 1/1 Laç, nuk parashikohet aplikimi i intensitetit të ndërtimit me kushte.

3.2.8 Kritere për projektimin dhe realizimin e infrastrukturave

Infrastrukturat rrugore

Të gjitha rrugët e propozuara në këtë PDyV duhet të projektohen dhe të zbatohen në bazë të gjerësive të treguara në hartat përkatëse të kësaj PDyV-je.

Gjithashtu, duhen parashikuar rrezet e nevojshme të rakordimit në kryqëzime dhe kthesa, duhen marrë masa për pajisjen me sinjalistikën e nevojshme rrugore si dhe për ndriçimin e përshtatshëm të tyre. Gjatë hartimit të projektit duhet të respektohen të gjitha parashikimet e Kodit Rrugor të Republikës se Shqipërisë si dhe të akteve nënligjore në zbatim të tij.

Në pjesët e ndërprerjes së trotuareve të parashikohet ndërtimi i rampave të kalimit në nivel rrugë – trotuar për personat me aftësi të kufizuar dhe për karrocat e fëmijëve.

Sugjerohet që, për rastet kur trotuari është i gjerë më pak se 2 m, pemët dekorative të vendosen vetëm në njërin krah të rrugës, në mënyrë që të mos pengohet lëvizja e këmbësorëve. Atëherë kur është e mundur, pemët mund të vendosen edhe në fashën ndërmjet kufirit të jashtëm të trotuarit dhe vijës së lejuar të ndërtimit (vijës së kuqe të ndërtimit).

Shtrimi i trotuareve do të bëhet me pllaka vetështrënguese dhe me bordura të parafabikuara. Materialet që do të përdoren, të janë sipas kushteve teknike te projektimit dhe ndërtimit të rrugëve.

Në një pjesë të segmentit të rrugës Mamuras Milot dhe në zgjatimin e rrugës Kurbini, shtrimi i rrugës dhe trotuareve do të bëhet me materiale dhe dizajn të njëjtë me sheshin qendror, për të mundësuar vijimësi kompozicionale të projektit. Këto përcaktimë paraqiten grafikisht në hartat përkatëse të kësaj PDyV-je

Infrastrukturat e ujësjellësit

Për infrastrukturat e ujësjellësit propozohet hartimi i një projekti për të gjithë zonën, i cili të marrë parasysh popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PDyV-ja. Pozicionimi i infrastrukturës dhe teknologjia duhet t'i përgjigjen kërkuesave bashkëkohore të projektimit të tyre.

Sistemet e shtrimit të linjave të rrjetit duhet të ofrojnë hapësirë të mjaftueshme dhe të aksesueshme, duke përbushur parametrat teknike përkatëse, me mundësi kontrolli, mirëmbajtjeje dhe riparimi, pa qenë e nevojshme të bëhen ndërhyrje nga sipërfaqa.

Infrastruktura e ujësjellësit në zonë rekomandohet të asistohet nga sisteme që shfrytëzojnë mbledhjen dhe ripërdorimin e ujërave të shiut. Këto sisteme mund të aplikohen në nivel zone apo ndërtese dhe kanë për qëllim reduktimin e nevojave dhe konsumit për ujë, sidomos për ujitjen e sipërfaqeve të gjelbra dhe hapësirave publike.



Infrastrukturat KUZ / KUB

Për infrastrukturat e kanalizimeve (KUZ dhe KUB) propozohet hartimi i një projekti për të gjithë zonën, i cili të marrë parasysh popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PDyV-ja. Pozicionimi i infrastrukturës dhe teknologjia duhet t'i përgjigjen kërkesave bashkëkohore të projektimit të tyre.

Është e nevojshme të kryhet zhvendosja dhe mbulimi i kanalit me ujëra të përziera që gjendet aktualisht në brendësi të zonës.

Infrastrukturat energetike

Për infrastrukturat energetike propozohet hartimi i një projekti për të gjithë zonën, i cili të marrë parasysh popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PDyV-ja. Pozicionimi i infrastrukturës dhe teknologjia duhet t'i përgjigjen kërkesave bashkëkohore të projektimit të tyre.

Infrastruktura energetike në zonë rekomandohet të asistohet nga përdorimi i sistemeve që shfrytëzojnë energjinë diellore për prodhimin e energjisë elektrike apo për ngrohjen e ujit sanitar. Këto sisteme mund të aplikohen në nivel ndërtese apo banese dhe kanë për qëllim reduktimin e nevojave dhe konsumit të energjisë, si për konsumatorët familjarë, ashtu edhe për ata publikë.

Infrastrukturat e telekomunikacionit

Për infrastrukturat e telekomunikacionit propozohet hartimi i një projekti për të gjithë zonën, i cili të marrë parasysh popullsinë dhe përdoruesit e parashikuar nga PDyV-ja. Pozicionimi i infrastrukturës dhe teknologjia duhet t'i përgjigjen kërkesave bashkëkohore të projektimit të tyre.

3.2.9 Përcaktimet për zona / objekte të trashëgimisë kulturore

Brenda kufirit të ZRZh 1/1 Laç nuk gjenden zona apo objekte të trashëgimisë kulturore. Në rast se, gjatë realizimit të ndërtimeve brenda zonës, gjenden gjurmë, rrënoja apo reperte me vlera historike, kulturore etj. zhvilluesi duhet të njoftojë autoritetet përkatëse dhe të krye të gjitha procedurat e parashikuara nga legjislationi sektorial në fuqi.

3.2.10 Rregulla për përshtatjen e hapësirave për personat me aftësi të kufizuara (PAK)

Të gjitha ndërtesat, rrugët, sheshet dhe hapësirat e tjera në ZRZh 1/1 Laç, duhet të projektohen për të mundësuar aksesimin nga ana e PAK në bazë të përcaktimeve të VKM 1503/2008.

3.2.11 Mënyrat e zbatimit te PDyV-së

Kjo PDyV zbatohet nëpërmjet instrumentit të Lejes së Zhvillimit dhe përmes Lejes së Ndërtimit, sipas procedurave të përhpejtuara të përcaktuar në VKM-në 887/2019.

3.2.12 Vija e ndërtimit

Vija e ndërtimit është vija e përfthuar nga bashkimi i të gjithë zonave/elementeve kufizues të ndërtimit. Kjo vijë jepet në hartën përkatëse të PDyV-së. Në përcaktimet e vijave të ndërtimit janë marrë parasysh kufizimet ligjore për zonat buferike nga objekte të veçanta.



3.2.13 Taksa e ndikimit në infrastrukturë

Vlera e taksës së ndikimit në infrastrukturë përcaktohet në legjislacionin e posaçëm kombëtar dhe vendor.

3.2.14 Parkimet

Banesat kolektive në nën njësitë NN02 dhe NN03 duhet të sigurojnë një kapacitet minimal të parkimeve nëntokësore prej 250 vendesh. Hyrje-daljet në parkim duhet të pozicionohen në zona që nuk përbëjnë problem për lëvizjen e automjeteve.

Në zonë duhet të ofrohen minimalisht 20 vendparkime në shërbim të objekteve publike dhe administrative.

Parkim i nëndheshëm me kapacitet 20 vende, në përdorim të objektit administrativ, propozohet edhe në nën njësinë NN05.

Parkime publike mund të ofrohen në numër të kufizuar edhe përgjatë rrugëve, aty ku nuk krijohen vështirësi për qarkullimin dhe ku nuk dëmtohet peizazhi i hapësirës.

Pesë vendparkime për automjete elektrike duhet të ofrohen në afersi të objektit të integruar të administratës publike.

3.2.15 Aksesi me rrugët

Projektimi dhe ndërtimi i rrugëve kryesore këshillohet të bëhet në mënyrë të njëhershme për të gjithë zonën ndërsa rrugët e aksesit në objekte të realizohen me fazë duke i paraprirë zhvillimit.

Aksesi automobilistik i banesave kolektive në nën njësitë NN02 dhe NN03 do të bëhet përmes parkimit të nëndheshëm me hyrje nga rruga perimetrale e zonës. Objektet publike në nën njësitë NN01, NN05, NN06, do të kenë akses të drejtpërdrejtë në kuotën e rrugëve.

Gjatë hartimit të projektit të detajuar të rrugëve, trotuareve dhe hapësirave të tjera publike duhen marrë parasysh të gjithë parametrat teknikë për PAK, sipas legjislacionit në fuqi (VKG-ja 1503/2008).

Në hapësirën publike pranë pistës së bicikletave duhet të identifikohen zona të veçanta përcendrimin e bicikletave.

3.2.16 Trajtimi i hapësirave publike midis ndërtimeve

Hapësirat e lira midis ndërtimeve duhet të trajtohen me projekte të veçanta rikualifikimi e mirëmbajtjeje të vazhdueshme. Projektet e rikualifikimit të hapësirave të lira ndërmjet strukturave ekzistuese duhet të janë në përputhje me përcaktimet e kësaj PDyV-je dhe, sipas rastit, të parashikojnë:

- Përmirësimin e rrugëve dhe infrastrukturave të tjera;
- Gjelbërimin e këtyre hapësirave me pemë, shkurre e bimë dekorative;
- Ndriçimin e tyre;
- Pajisjen me elemente të ndryshme të mobilimit urban si ndenjëse, kënde lojérash përfëmijë, pajisje sportive, venddepozitime të mbeturinave, etj.
- Pajisjen me vendqëndrime bicikletash.
- Hapësirat e lira ndërmjet ndërtimeve do të trajtohen në baze të parashikimeve të VKM 1096/2015.

3.2.17 Vendosja e reklamave dhe antenave

Bashkia do të përcaktojë/vlerësojë me projekte të veçanta, vendosjen e strukturave për qëllime reklamimi, si dhe vendosjen e antenave të telefonisë të lëvizshme celulare, sipas kërkesave teknike të akteve ligjore e nënligjore në fuqi.

3.2.18 Ndarja në nën njësi

ZRZh 1/1 Laç, objekt i kësaj PDyV-je, është ndarë në 7 nën njësi, secila me karakteristika homogjene zhvillimi. Për nën njësinë NN01, NN02, NN03, NN04 mënyra e ndërhyrjes së propozuar është rizhvillim. Për nën njësinë NN05, mënyrat e ndërhyrjes së propozuar janë rizhvillim dhe rigjenerim. Për nën njësinë NN06, mënyra e ndërhyrjes së propozuar është konsolidim.

Për nën njësinë NN07 (infrastruktura rrugore dhe inxhinierike), mënyrat e ndërhyrjes së propozuar janë zhvillim / urbanizim, rizhvillim dhe rigjenerim.



3.2.19 Treguesit e zhvillimit për secilën nga nën njësitet

Në tabelën e mëposhtme paraqiten treguesit e zhvillimit si për secilën nën njësi ashtu edhe për ZRZh 1/1 Laç në tërësi. Për plotësimin e saj janë marrë parasysh edhe ndërtimet ekzistuese në zonë.



Tabela për kushtet e ZAKU i lëndimit për vdo mësimdhjetë

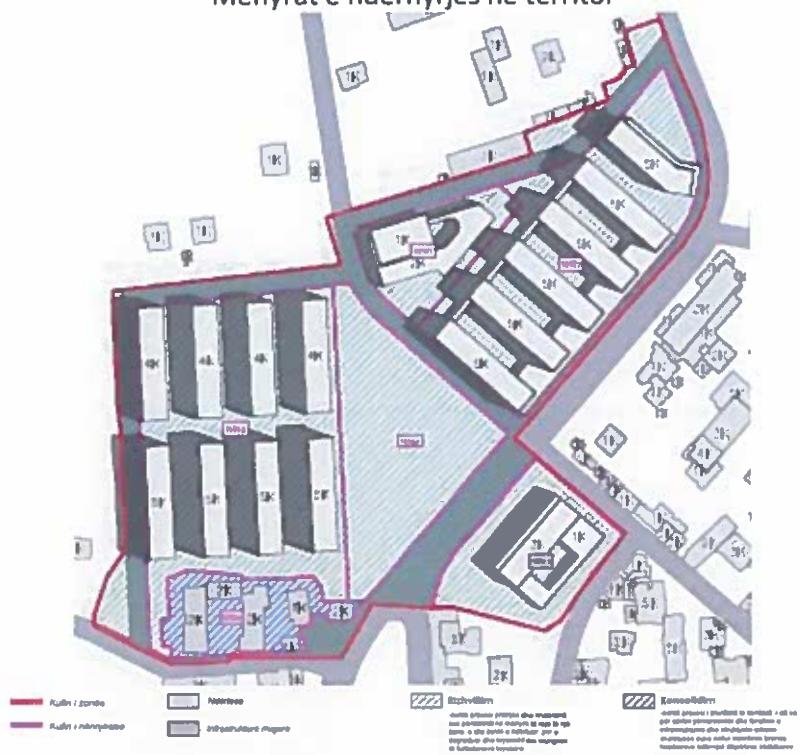
Nr. i kushtit	Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4	Nr. 5	Nr. 6	Nr. 7
Kategorie e Përderimit të Veshës	AS	A	A	AR	S	S	INT
Ndaj kategorisë e Përderimit të Veshës	AS1, AS2, AR1, AR2, AR3 AS1-1, AS1-2, AS2-1, AS2-2, AR1-1, AR1-2, AR2-2, AR1-3, AR1-6, AR2-3-4 AR2-6, AR3-4	A2, S1, S2, AR1 A2-1, A2-2, S1-6, S2-7, AR1-5 AR1-6	A2, S1, S2, AR1 A2-1, A2-2, S1-6, S2-7, AR1-5 AR1-6	ARI ARI-1, AR1-5, AR1-6 ARI-1, AR1-5	{S2, S1, S2, AR1 S2-2, S1-6, S2-7, ARI-1, AR1-5, AR1-6 ARI-1, AR1-5}	152 152-2, 152-6	INT1-3 INT1-5 INT1-6
Funksioner							
Supervizor për vdo funksioner	NNI	NNI	NNI	NNI	NNI	NNI	NNI
Funksioner i mbledhës	0.73	2.05	1.81	0.60	0.60	0.82	0.00
Kufij i sezonit (sifra e gjatësia e territoritës)	30%	55%	70%	70%	30%	45%	0%
Konfiderencë e bëjë me qytetarët përmes postave (1/100)	1%	1%	1%	1%	1%	1%	0%
Lartësi (m lartësi e llojeve me mënyrë)	2 Kafe, 9.5 m 2 Kafe, 9.5 m	5 Kafe, 16 m 5 Kafe, 16 m	0 Kafe, 0 m 0 Kafe, 0 m	3 Kafe, 13 m 3 Kafe, 13 m	3 Kafe, 13 m 3 Kafe, 13 m	0 Kafe, 0 m 0 Kafe, 0 m	—
Përderimit e kushtit të mëdha është kushtet e mëdha	—	—	—	—	—	—	—
Numer i llojeve	0	746	1044	0	0	0	0
Numer i famjeve	0	209	291	0	0	0	0
Densitet humana	0	64 banorë/km ²	672 banorë/km ²	0	0	0	0

Tabela Permitedhëse

	0-01	0-02	0-03	0-04	0-05	0-06	0-07	0-08	0-09	0-10	0-11	0-12	0-13	0-14	0-15 Shkolla	0-16 Bashkia	TOTAL	
bashkia e qytetit e celte objekti	754	754	754	754	754	754	754	754	726	1059	1059	1059	926	810	1413	1400	1464	
SPORTOLOSHKE E KOMUNUE LIPZIMESE NGA QYTETI PER CELT OBJEKTI DHE PER AVESHE																		
VILLOM. SAKTA FLUJE TIRSHKE E MUNDURUA NË TAKA PËR CELT OBJEKTI DHE PER AVESHE	3770	3770	3770	3770	3770	3770	3770	3770	3770	3770	3770	3770	3770	3770	3770	2800	57625	
KARTA DHE KONTAKHE E SAKTE KOMPETUAR (1 + 2 - 1 = 1k)	12.16.9	12.16.9	12.16.9	12.16.9	12.16.9	12.16.9	12.16.9	12.16.9	12.16.9	12.16.9	12.16.9	12.16.9	12.16.9	12.16.9	0.0.0	163.215.120		
K. JEPANCHESE UNDERRIMI DHE MUNDURUA DHE POKEDI I KOMUNUE I KOMERCI	37	37	37	35	37	37	37	34	34	36	35	36	35	35	33	0	500	
Suma e vendosur të marrur është 500.000.000.000.000.00	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	20	270	
SPIRITIMI E KOMBINUAR E SAKTE KOMERCI E KOMUNUE	3770	3770	3770	3770	3770	3770	3770	3770	3770	3340.430	3340.430	3340.430	3520.300	3430.140	3240.220	0	0	49370.2700
(KARTA DHE KONTAKHE E SAKTE KOMPETUAR)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	4	3	4	3	4	5	64	5755
KARTA DHE KONTAKHE E SAKTE KOMPETUAR	0-1	0-1	0-1	0-1	0-1	0-1	0-1	0-1	0-1	0-1	0-1	0-1	0-1	0-1	0-1	2	5	7-21
VENDOSHJE KOMERCI E KOMUNUE NË AVESHE																		



Mënyrat e ndërhyrjes në territor



Harta e përdorimit të tokës





Tabela Përbledhëse

Rrugët (gjatësi linje)	790.27 m
Rrugët (Sipërfaqe)	10423.80 m ²
Parkimet mbi tokë	7 - 21 copë
Parkimet nën tokë (total dhe nr. parkimi / banorë)	270 copë, 0.15 copë/banor
Rrjeti i kanalizimeve (së gjatësi linje dhe l/banorë)	788.80 m, 0.44 m/banor
Rrjeti i ujësjellësit (së gjatësi linje dhe l/banorë)	893.49 m, 0.50 m/banor
Rrjeti elektrik (së gjatësi linje dhe kapacitet furnizimi)	1830.58, 4 MW
Rrjeti i telekomunikacionit (së gjatësi linje).	1915.58 m

4 RREGULLA MBI TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO NËNNJËSI

4.1 NËNNJËSIA NN1



4.1.1 Kategoritë, nënkatgoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

01	Përshkrimi:	Objekt arsimor i integruar. Shkollë 9-vjeçare dhe kopësht dhe çerdhe. Objekti dhe territori i nënnjësisë funksionojnë si qendër komunitare gjatë pasdites.	
	Sistemi territorial:	UB	
	Mënyra e ndërrhyrjes:	Rizhvillim	
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:	Nënkatgoria	Funksioni	
AS	AS1 AS2	AS1-1, AS1-2 AS2-1, AS2-2	
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	Nënkatgoria	Funksioni	
AR	AR1 AR2 AR3	AR1-5, AR1-6 AR2-1, AR2-2, AR2-6 AR3-4	



Ku:

AS – Arsim

AS1 – Arsim parashkollar

AS2 – Arsim i ulët

AS1-1 – Çerdhe

AS1-2 - Kopsht

AS2-1 – Shkollë fillore

AS2-2 – Shkollë 9-vjeçare

AR – Aktivitete shoqërore dhe argëtimi

AR1 - Hapësira publike

AR2 - Aktivitete kulturore

AR3 - Aktivitete sportive dhe rekreative

AR1-5 – Hapësirë e gjelbër e përbashkët

AR1-6 – Kënd lojërash

AR2-1 – Qendër kulturore

AR2-2 – Qendër kongresesh / konferencash

AR2-6 - Biblioteka

AR3-4 – Terren sportiv

4.1.2 Tipologjitet e propozuara të ndërtimit

Objekt i arsimit parashkollar dhe 9-vjeçar i integruar : Objekte arsimor i pajisur me funksionet e nevojshme, përgjithësisht me lartësi 1-3 kate. Objekti është i pajisur me palestër dhe bibliotekë dhe mund të përdoret për aktivitete komunitare. Aksesi në palestër dhe bibliotekë, duhet të jetë i tillë që të mund të garantojë organizimin e pavarur të aktiviteteve.

4.1.3 Ndërhyrja në territor

Rizhvillim

Aktualisht, në këtë nënëjësi ndodhet një ndërtesë ish-industriale e braktisur dhe e degraduar, 1 kat e lartë. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.1.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim

Nënëjësia do të zhvillohet si një e tërë. Sipërfaqja minimale e parcelës përkon me sipërfaqen e nënëjësisë. Nuk lejohen zhvillime të pjesshme.

4.1.5 Zgjidhja e parkimeve

Objekti arsimor ka nevojë për akses automjetesh dhe minimalist për dy vende parkimi të rezervuara, të cilat mund të janë në brendësi të territorit të shkollës, apo përgjatë rrugës në afërsi të saj. Pranë hyrjes duhet parashikuar një vend qëndrimi biçikletash.

4.1.6 Lartësia e objekteve

Ndërtesa e parashikuar ka një lartësi maksimale 2 kate ose 9.5 m. Duke pasur parasysh pjerrësinë e terrenit, kjo lartësi është udhëzuese dhe zgjidhje përtëj këtij limiti mund të aplikohen nëse argumentohet nevoja.

4.2 NËNNJËSIA NN2



4.2.1 Kategoritë, nënkatgoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

02	Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime në katet përdhe. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.
	Sistemi territorial:	UB
	Mënyra e ndërryrjes:	Rizhvillim
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:	Nënkatgoria	Funksioni
A	A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	Nënkatgoria	Funksioni
S	S1	S1-6
	S2	S2-7
AR	AR1	AR1-5, AR1-6

Ku:

A – Banim

A2 – Banim dhe shërbime

A2-1 – Banim dhe shërbime

A2-2 – Mjedise ndihmëse



S – Shërbime

- S1- Shërbime akomodimi dhe argëtimi
- S2- Shërbime tregtare dhe biznesi
- S1-6 – Bar, restorant
- S2-7 – Dyqane / profesione të lira
- AR – Aktivitete shoqërore dhe argëtimit
- AR1 - Hapësira publike
- AR1-5 – Hapësirë e gjelbër e përbashkët
- AR1-6 – Kënd lojërash

4.2.2 Tipologjitet e propozuara të ndërtimit

Banesa kolektive me seksion linear : Banesa që zhvillohen në lartësinë 4-5 kate, të pajisura me shërbime në katet përdhe, kryesisht në zonat ku përballen me rrugët apo me hapësira publike të rëndësishme.

Struktura ndërtimore dhe zgjidhjet teknike / statike që lidhen me të, duhet të vlerësohen dhe përcaktohen përmirësimin e një vepre ndërtimore jetëgjatë, që mund t'i përgjigjet në mënyrë optimale faktorëve dhe agjentëve të jashtëm. Në veçanti, projekt strukturor duhet të japë zgjidhje të përshtatshme që mund të garantojnë një rezistencë optimale ndaj aktivitetit sizmik dhe që respekton normat antisizmike.

4.2.3 Ndërhyrja në territor

Rizhvillim

Në këtë nënëjësi ndodheshin pjesa më e madhe e banesave kolektive të dëmtuara nga tërmeti e më pas të shembura. Gjithashtu, aktualisht ndodhet edhe banesa njëfamiljare dhe objekte të braktisura. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.2.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim

Nënëjësia do të zhvillohet si një e tërë. Sipërfaqja minimale e parcelës përkon me sipërfaqen e nënëjësisë. Nuk lejohen zhvillime të pjesshme.

4.2.5 Zgjidhja e parkimeve

Banesat kolektive duhet të ofrojnë të paktën 110 vende parkimi nën tokë. Parkime të tjera publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afersi të nënëjësisë kur parashikohet nga PDyV-ja. Hyrja në parkimet nëntokësore të strukturave të reja nuk duhet të realizohet në zona ku nuk pengohet lëvizja e automjeteve apo e këmbësorëve. Rampat e hyrje-daljes në parkim duhet të kenë një gjerësi të përshtatshme për kapacitetin e parkimit.

4.2.6 Lartësia e objekteve

Ndërtesa e parashikuar ka një lartësi maksimale 5 kate ose 18 m. Duke pasur parasysh pjerrësinë e terrenit, kjo lartësi është udhëzuese dhe zgjidhje përtëj këtij limiti mund të aplikohen nëse argumentohet nevoja.

4.3 NËNNJËSIA NN3



4.3.1 Kategoritë, nënkatgoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

03	Përshkrimi:	Zonë banimi dhe shërbime në katet përdhe. Hapësirë publike në shërbim të objekteve të banimit.
	Sistemi territorial:	UB
	Mënyra e ndërryrjes:	Rizhvillim
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:	Nënkatgoria	Funksioni
A	A2	A2-1, A2-2
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	Nënkatgoria	Funksioni
S	S1	S1-6
	S2	S2-7
AR	AR1	AR1-5, AR1-6

Ku:

A – Banim

A2 – Banim dhe shërbime

A2-1 – Banim dhe shërbime

A2-2 – Mjedise ndihmëse



S – Shërbime

- S1- Shërbime akomodimi dhe argëtimi
- S2- Shërbime tregtare dhe biznesi
- S1-6 – Bar, restorant
- S2-7 – Dyqane / profesione të lira
- AR – Aktivitete shoqërore dhe argëtimi
- AR1 - Hapësira publike
- AR1-5 – Hapësirë e gjelbër e përbashkët
- AR1-6 – Kënd lojërash

4.3.2 Tipologjitet e propozuara të ndërtimit

Banesa kolektive me seksion linear : Banesa që zhvillohen në lartësinë 4-5 kate, të pajisura me shërbime në katet përdhe, kryesisht në zonat ku përballen me rrugët apo me hapësira publike të rëndësishme.

Struktura ndërtimore dhe zgjidhjet teknike / statike që lidhen me të, duhet të vlerësohen dhe përcaktohen përmirësimi e një vepre ndërtimore jetëgjatë, që mund t'i përgjigjet në mënyrë optimale faktorëve dhe agjentëve të jashtëm. Në veçanti, projekt strukturor duhet të japë zgjidhje të përshtatshme që mund të garantojnë një rezistencë optimale ndaj aktivitetit sizmik dhe që respekton normat antisizmike.

4.3.3 Ndërhyrja në territor

Rizhvillim

Në këtë nënjosësi ndodhen disa banesa individuale njëkatëshe. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike përmes zonën.

4.3.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim

Nënjosësi do të zhvillohet si një e tërë. Sipërfaqja minimale e parcelës përkon me sipërfaqen e nënjosësit. Nuk lejohen zhvillime të pjesshme.

4.3.5 Zgjidhja e parkimeve

Banesat kolektive duhet të ofrojnë të paktën 140 vende parkimi nën tokë. Parkime të tjera publike mund të ofrohen përgjatë rrugëve në afersi të nënjosësit kur parashikohet nga PDyV-ja. Hyrja në parkimet nëntokësore të strukturave të reja nuk duhet të realizohet në zona ku nuk pengohet lëvizja e automjeteve apo e këmbësorëve. Rampat e hyrje-daljes në parkim duhet të kenë një gjerësi të përshtatshme përmes kapacitetin e parkimit.

4.3.6 Lartësia e objekteve

Ndërtesa e parashikuar ka një lartësi maksimale 5 kate ose 18 m. Duke pasur parasysh pjerrësinë e terrenit, kjo lartësi është udhëzuese dhe zgjidhje përtetë këtij limiti mund të aplikohen nëse argumentohet nevoja.

4.4 NËNNJËSIA NN4



4.4.1 Kategoritë, nënkatgoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

04	Përshkrimi:	Shesh qendror dhe park. Hapësirë publike në shërbim të komunitetit dhe qytetit.
	Sistemi territorial:	UB
	Mënyra e ndërryrjes:	Rizhvillim
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:	Nënkatgoria	Funksioni
AR	AR1	AR1-1, AR1-5, AR1-6

Ku:

AR – Aktivitete shoqërore dhe argëtimi

AR1 - Hapësira publike

AR1-1 – Park urban

AR1-5 – Hapësirë e gjelbër e përbashkët

AR1-6 – Kënd lojërash

4.4.2 Tipologjitet e propozuara të ndërtimit

Në këtë nënëjësi nuk lejohen ndërtimet permanente. Mund të ngrihen struktura të përkohshme, lehtësisht të çmontueshme / lëvizshme, vetëm për periudha të shkurtra kohore dhe vetëm nëse prania e tyre është e domosdoshme për qëllime publike apo për aktivitete



kulturore. Këto struktura mund të jenë çadra, kioska, tenda, njësi hapsinore të parafabrikuara rulota etj.

Lejohet ndërtimi i pavijoneve apo veprave të artit, si pjesë e funksioneve të parkut, apo e dizajnit të sheshit.

4.4.3 Ndërhyrja në territor

Rizhvillim

Në këtë nënënjësi ndodhet një prej banesave kolektive të dëmtuara nga tërmeti e më pas të shembura. Gjithashtu, aktualisht ndodhen edhe dy ndërtime të ulëta. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDYV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.4.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim

Nënënjësia do të zhvillohet si një e tërë. Sipërfaqja minimale e parcelës përkon me sipërfaqjen e nënënjësisë. Nuk lejohen zhvillime të pjesshme.

4.4.5 Zgjidhja e parkimeve

Hapësira qendrore e sheshit dhe parkut ka nevojë për një minimum prej 5 vendparkimesh publike, të cilat do të sistemohen përgjatë rrugëve në afërsi të nënënjësisë. Në këtë nënënjësi duhen pozicionuar edhe vendqëndrime bicikletash. Rekomandohet planifikimi i një ndalese të mjeteve të transportit publik / ndërqytetas përgjatë rrugës kryesore.

4.4.6 Lartësia e objekteve

Çdo ndërtim i përkohshëm apo pavijon i vendosur në territorin e nënënjësisë nuk duhet të kalojë lartësinë maksimale prej 7m. Nga ky rregull përashtohen vepra të artit, apo lojëra argëtuese të vendosura për periudha të shkurtra.



4.5 NËNNJËSIA NNS



4.5.1 Kategoritë, nënkatgoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

05	Përshkrimi:	Ndërtesë e integruar e shërbimeve administrative (bashki, zyrat e regjistrimit të pasurive etj.). Hapësirë publike në shërbim të komunitetit dhe qytetit.
	Sistemi territorial:	UB
	Mënyra e ndërryrjes:	Rizhvillim
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:	Nënkatgoria	Funksioni
IS	IS2	IS2-1
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	Nënkatgoria	Funksioni
AR	AR1	AR1-1, AR1-5

Ku:

IS – Institucionale

IS2 – Shërbim publik

IS2-1 – Institucion / Administratë publike

AR – Aktivitete shoqërore dhe argëtimi



AR1 - Hapësira publike

AR1-1 – Park urban

AR1-5 – Hapësirë e gjelbër e përbashkët

4.5.2 Tipologjitet e propozuara të ndërtimit

Objekt administrativ : Objekt zyrash dhe shërbimesh publike deri në 3 kate i lartë, ku kati përdhe ofron shërbime publike lehtësish të aksesueshme. Ndërtesa duhet të jetë lehtësish e njohshme dhe e dallueshme në kontekstin urban për të theksuar funksionin publik që mirëpret.

Projekti strukturor duhet të sigurojë zgjidhje të përshtatshme që mund të garantojnë rezistencë optimale ndaj ngjarjeve sizmike, në përputhje me rregulloret antisizmike.

4.5.3 Ndërhyrja në territor

Rizhvillim

Aktualisht në nënnjësi ndodhet ndërtesa e bashkisë Kurbin, e cila paraqet dëme të rënda si pasojë e tërmetit. Objekti i ri i propozuar synon përmirësimin e cilësisë urbane të zonës dhe krijimin e një objekti me shërbime të integruara dhe lehtësish të aksesueshëm. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.5.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim

Nënnjësia do të zhvillohet si një e tërë. Sipërfaqja minimale e parcelës përkon me sipërfaqen e nënnjësisë. Nuk lejohen zhvillime të pjesshme.

4.5.5 Zgjidhja e parkimeve

Ndërtesa administrative ka nevojë për të paktën pesë vende parkimi të rezervuara, të cilat mund të janë në brendësi të territorit të nënnjësisë, apo përgjatë rrugëve në afërsi të saj.

20 parkime nëntokësore parashikohen të ofrohen në katin e nëndheshëm të ndërtesës.

Në territorin e nënnjësisë duhet të parashikohen vendqëndrime biçikletash.

4.5.6 Lartësia e objekteve

Ndërtesa e parashikuar ka një lartësi maksimale 3 kate ose 13 m. Duke pasur parasysh pjerrësinë e terrenit, kjo lartësi është udhëzuese dhe zgjidhje përtej këtij limiti mund të aplikohen nëse argumentohet nevoja.



4.6 NËNNJËSIA NN6



4.6.1 Kategoritë, nënkatgoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

06	Përshkrimi:	Komisariati i policisë Kurbin. Zonë institucionale dhe për shërbime.
	Sistemi territorial:	UB
	Mënyra e ndërryrjes:	Konsolidim
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:	Nënkatgoria	Funksioni
IS	IS2	IS2-2, IS2-6

Ku:

IS – Institucion

IS2 – Shërbim publik

IS2-2 – Policia

IS2-6 – Burg

4.6.2 Tipologjitet e propozuara të ndërtimit

Objekt administrativ : Objekt ekzistues administrativ 1 dhe 2 kate për polinë ku përfshihen zyrat dhe paraburgimi.



4.6.3 Ndërhyrja në territor

Konsolidim

Ndërhyrja konsiston në ruajtjen e objekteve ekzistuese, rehabilitimin e tyre arkitektonik, realizimin e punimeve të infrastrukturës dhe hapësirës publike. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.6.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim

Lejohen ndërhyrje për rinvime, rikonstrukione apo shtesa të objekteve ekzistuese. Nuk lejohen zhvillime të reja.

4.6.5 Zgjidhja e parkimeve

Ndërtesa e komisariatit të policisë ka nevojë për të paktën tetë vende parkimi të rezervuara, të cilat mund të janë në brendësi të rrëthimit të ndërtesës, në territorin e nënnjësisë, apo përgjatë rrugëve në afërsi të saj.

4.6.6 Lartësia e objekteve

Lartësia e lejuar është 3 kate ose 12.5 m.



4.7 NËNNJËSIA NN7



4.7.1 Kategoritë, nënkatgoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës

07	Përshkimi:	Rrjeti i infrastrukturës. Sistemi rrugor dhe rrjetet inxhinierike në shërbim të zonës.
	Sistemi territorial:	IN
	Mënyra e ndërryrjes:	Rizhvillim
Kategoria bazë e përdorimit të tokës:	Nënkatgoria	Funksioni
INT	INT1	INT1-3, INT1-6, INT1-7
Kategori të tjera të përdorimit të tokës:	Nënkatgoria	Funksioni
IEN ITK IUK IMB	IEN1 ITK2 IUK1, IUK2 IMB2	IEN1-6

Ku:

INT – Infrastrukturë transporti

INT1 – Infrastrukturë rrugore

INT1-3 – Rrugë interurbane dytësore (C)

INT1-6 – Rrugë lokale (F)



INT1-7 - Parkim

IEN – Infrastrukturë energetike

ITK – Infrastrukturë telekomunikacioni

IUK – Infrastrukturë ujësjellës kanalizime

IMB – Infrastrukturë menaxhimi mbetjesh

IEN1 - Elektrike

ITK2 - Antena

IUK1 - Ujësjellës

IUK2 - Kanalizime

IMB2 – Depozitim mbetjesh

IEN1-6 – Shtyllë elektrike

4.7.2 Tipologjitet e propozuara të ndërtimit

Në këtë nënëjësi nuk lejohen ndërtimet permanente. Mund të ngrihen struktura të përkohshme, lehtësisht të çmontueshme / lëvizshme, vetëm për periudha të shkurtra kohore dhe vetëm nëse prania e tyre është e domosdoshme për qëllime publike. Këto struktura mund të janë çadra, kioska, tenda, njësi hapsinore të parafabrikuara, rulota etj.

Lejohet vendosja e veprave të artit, si pjesë e elementeve të dizajnit përgjatë trotuareve.

4.7.3 Ndërhyrja në territor

Rizhvillim

Një pjesë e sipërfaqes së nënëjësisë sot përbëhet nga rrugë, ndërsa pjesa tjetër është ende e pazhvilluar. Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDyV-së dhe duhet të mbajë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

4.7.4 Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillim

Në varësi të nevojës. Rekomandohen ndërhyrje të plota në ndërtimin dhe rehabilitimin e infrastrukturës, duke shmangur zhvillimin e pjesshëm.

4.7.5 Zgjidhja e parkimeve

Përgjatë rrugëve do të ofrohen 15-20 vende parkimi, në shërbim të nënëjësive të tjera të zonës.



5 RREGULLA ARKITEKTIONIKE DHE ESTETIKE

5.1 Qëllimi

Në këtë sesion të rregullores së PDyV-së përcaktohen rregulla të veçanta që mund të garantojnë zhvillimin e qëndrueshëm të zonave, si edhe zhvillimin e tyre cilësor në funksion të procesit të rindërtimit.

Përveç elementeve të zhvillimit në terma sasiorë, të cilët garantonë nga parametrat teknike-urbanistike, fokus të veçantë në vizionin e zhvillimit të PDyV-së zë edhe gjuha arkitektonike përmes të cilës do të modelohet imazhi dhe identiteti estetik i zonave.

Vazhdimësia e identitetit urban konsiderohet element kyç në zhvillimin e qëndrueshëm të zonës. Rastet e historisë së urbanizmit, sidomos në gjysmën e dyte të shek. të XX tregojnë se një nga elementet që siguron suksesin e zonave të projektuara nga e para mbetet reflektimi në to i elementeve kulturore kontekstuale.

Në vijim listohen disa elemente-kyç arkitektonike e hapësinorë të cilët mbeten të një rëndësie parësore në çështje të identitetit, zhvillimi i të cilëve ka nevoje të rregullohet përmes një kodi gjuhe, me synim vazhdimësinë.

5.2 SHKALLA HAPESINORE

5.2.1 Lartësia e objekteve

Ky element sigurohet nga respektimi i lartësive te propozuara nga PdyV-ja, i cili konsideron lartësitë dominuese të qytetit të Laçit, duke përbushur parametrat e zhvillimit.

5.2.2 Gjurmët e ndërtesave

Gjurmët e ndërtesave të parashikuara në këtë PDyV, janë orientuese për projektuesit. Ato shërbejnë për të realizuar objektivat strategjike për ZRZh 1/1 Laç dhe për të sugjeruar tipologjitet ndërtimore që duhen realizuar, në përputhje me parashikimet e PDyV-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.

5.2.3 Proporcionet e hapësirës publike

Ky element sigurohet nga respektimi i raportit lartësi / gjerësi të hapësirave të propozuara nga PdyV-ja, i cili konsideron strukturën ekzistuese në hapësirën publike të qytetit të Laçit.

5.2.4 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 natyrorë 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 nënnjësie duhet të jete e përshkueshme nga ujërat dhe shirat.

5.2.5 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 mbetjet urbane, rekomandohet të ndërtohen me materiale ekologjike apo me impakt minimal mjedisor. Këto elemente rekomandohet të janë struktura të çmontueshme apo të lëvizshme, që garantojnë jetëgjatësinë, por duke shmangur montimin në terren përmes betonimit apo lidhjeve të tjera definitive.

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

5.2.6 Elementet e gjelbërimit në brendësi të zonës

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

5.2.7 Elementet e gjelbërimit në perimetër të zonës

Rekomandohet kompozimi ritmik i këtyre elementeve, meqenëse kthehen në mjet modeluese urbane. Rekomandohet shmangia apo reduktimi i prezencës së këtyre elementeve në zonën midis NN04 dhe NN05 dhe kudo që këto elemente mund të kthehen në bariera përlëvizjen apo për peizazhin.

5.3 ELEMENTET ARKITEKTONEKE TE BANESAVE KOLEKTIVE

5.3.1 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 arsyre rekomandohet projektimi i tij me një maksimum të vlerës U (koeficienti i transmetimit të nxehësisë) prej $0.35 \text{ W/m}^2\text{K}$. Realizimi i fasadave duhet të shmangë krijimin e urave termike.

5.3.2 Materialet e fasadave

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

5.3.3 Ngjyra

Në rastet e përdorimit të fasadave me suva të thjeshtë, rekomandohet përdorimi i ngjyrave neutrale si e bardha, bezha, grija dhe tonet e tyre. Dekurajohet 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.



5.3.4 Çarjet

Dritaret dhe dyert në fasadë rekomandohet të realizohen me elemente teknologjikë që trajtojnë urat termike dhe sigurojnë komfortin termik të banesës. Ngjyrat e kasave rekomandohet të jenë në harmoni ose të përafërtë me ngjyrën dhe tonalitetet e objektit arkitektonik në tërësi. E njëjtë logjikë rekomandohet të ndiqet për grilat apo hijezuesit e formave të ndryshme.

5.3.5 Ballkonet

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. Dekurajohet përdorimi i ngjyrave të forta të këtyre elementeve. Përdorimi i ballkoneve konsol mund të bëhet duke tejkluar gjurmën e ndërtesës që përcaktohet nga PDyV-ja. Në çdo rast, duhen respektuar përcaktimet e VKM 408/2015 i ndryshuar. Ballkonet duhet të mos kalojnë vijën e kuqe të ndërtimit të parashikuara nga PDyV-ja. Sipërfaqja e ballkoneve konsol llogaritet në vlerën e intensitetit të ndërtimit të lejuar nga PDyV-ja.

5.3.6 Zonat e tharjes

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

5.3.7 Antenat

Marrja e sinjalit të transmetimeve televizive duhet të realizohet përmes një sistemi qendror për çdo ndërtesë. Rekomandohet vendosja e antenës në tarracën e objektit, duke synuar ekspozimin minimal të saj.

Nuk lejohet instalimi i antenave apo repetitorëve të ndryshëm, që nuk kanë të bëjnë me nevojat funksionale të ndërtesës.

5.3.8 Hyrjet në banesë

Në aspektin estetik, këto elemente rekomandohet të artikulohen përmes kompozimit vëllimor të ndërtesës ose materialeve të diferencuara me synim evidentimin e tyre.

5.3.9 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.

5.3.10 Impiantet inxhinierike

Impiantet inxhinierike të ndërtesës (kabinë elektrike, depo uji, 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, impiantet dhe linjat e shpërndarjes së tyre duhet të jenë lehtësisht të aksesueshme dhe nuk duhet të jenë të ekspozuara në fasadë.



5.3.11 Mbulesa e objektit

Mbulesat e objekteve do te jetë të rrafshëta. Këto hapësira mund të shfrytëzohen për të gjitha tregtarët e gjelbëruara si dhe instalimin e impianteve të shfrytëzimit të energjisë diellore. Të gjitha instalimet e tjera të ndërtesës duhet të akomodohen ne katin e nëntokës.

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

5.3.12 Stili / Gjuha arkitektonike

Rekomandohet referencë në stile dhe gjuhë arkitektonike që respektojnë identitetin në terma imazhi të qytetit të Laçit, 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 thelb ka lakinizmin formal) siguron një komunikim estetik në kohë. Dekurajohet referenca në elementë klasikë apo neo-klasikë që rezultojnë në përdorim arketipesh dhe shkallë dekori jashtë kontekstit e kohës. Gjithashtu dekurajohet edhe përdorimi i referencave formale dhe estetike nga kontekste të tjera kulturore dhe historike.

5.4 ELEMENTE REKLAMUES

Lloji, përmasat dhe kushtëzimet për vendosjen e tabelave dhe reklamave në ndërtesat e reja dhe në hapësirën publike duhet të janë pjesë e projekteve arkitektonike në momentin e aplikimit për leje ndërtimi.

5.5 OBJEKTTET PUBLIKE

Nëse objektet e banesave kolektive përbëjnë masën dominuese të ndërtimit dhe kjo rregulllore tenton të unifikoje peizazhin e ndërtuar që ato krijojnë, objektet publike duhen trajtuar si elemente me impakt të fortë në shkallë urbane. Për nga shkalla e inovacionit që sjellin në formë, në teknologji e strukturë, rekomandohet që këto objekte të janë cilësishët të diferencuara nga pjesa tjeter, për t'u kthyer në pikë reference në shkallë urbane.

Objektet publike duhet të aplikojnë qasje inovative dhe të shërbejnë si modele best-practice për standardet arkitektonike, konstruktive, mbrojtjen ndaj zjarrit dhe evakuimin, përfisancën e energjisë dhe për impaktin e tyre mijedor.

5.6 MURET URBANE

5.6.1 Fasadat e objekteve në perimetër të nënnjësive

Rekomandohet trajtimi unifikuar i fasadave të grupeve të objekteve që modelojnë planet urbane në perimetër të nënnjësive. Unifikimi rekomandohet në përdorimin e ngjyrave të përafërtë, materialeve e mbi të gjitha të unifikimit të stilit arkitektonik. Rekomandohet përdorimi i ballkoneve të tipit lozhë, me hapësira të tharjes të pa ekspozuara në fasadë, si dhe me elemente të fshehura të kondicionimit apo pajisjeve të ngjashme. Nuk rekomandohet aplikimi i elementeve hijezues të tipit tendë në ballkonet e këtyre fasadave, përvëç elementeve të parashikuar si pjesë integrale e projektit arkitektonik.



5.6.2 Trajtimi i katit përdhe përgjatë rrugëve kryesore

Katet përdhe përgjatë rrugëve kryesore duhet të ofrojnë funksione publike dhe / ose shërbime. PDyV-ja rekomandon skemën e vendosjes së zonave të shërbimit për çdo nënnjësi, sipas hartës përkatëse.

Rekomandohet unifikimi i imazhit arkitektonik të kateve përdhe, duke e diferencuar nga katet e tjera të banimit. Në zonat e shërbimeve rekomandohet përdorimi i një fashe me materiale të njëta, 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 kushtëzimet 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.

Në përballjen e kateve përdhe me rrugët kryesore apo me hapësirat publike rekomandohet përdorimi i portikëve, kolonadave apo strehave, të cilat përcaktojnë zona publike të mbrojtura nga reshjet dhe diellzimi dhe artikulojnë karakterin e hapësirës publike, duke krijuar zona tranzitore apo zona të aktivitetit publik. Këta elementë duhet të jenë të integruar me gjuhën arkitektonike të objekteve dhe të hapësirës publike. PDyV-ja rekomandon skemën e vendosjes së këtyre elementëve për çdo nënnjësi, sipas hartës përkatëse.

5.7 Rregulla mbi projektimin e banesave

5.7.1 Standartet, normat dhe kushtet e projektimit

Projektimi i banesave duhet të ndjekë përcaktimet e VKM 904/2019, VKM 626/2015, si dhe akteve të tjera ligjore mbi projektimin e banesave në Republikën e Shqipërisë.

5.7.2 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. Përmbushja e këtij kriteri mund të arrihet edhe përmes tërheqjeve të fasadës në thellësi minimalisht 1.4 m, duke realizuar çarje në dy orientime.

5.7.3 Diellzimi

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

5.7.4 Pamja

Rekomandohet kujdes në projektim e banesave me referencë ndaj pamjes dhe peizazhit, duke i dhënë prioritet peizazhit natyror (siluetës së maleve) dhe komunikimit vizual me hapësirat publike dhe ato të gjelbra.

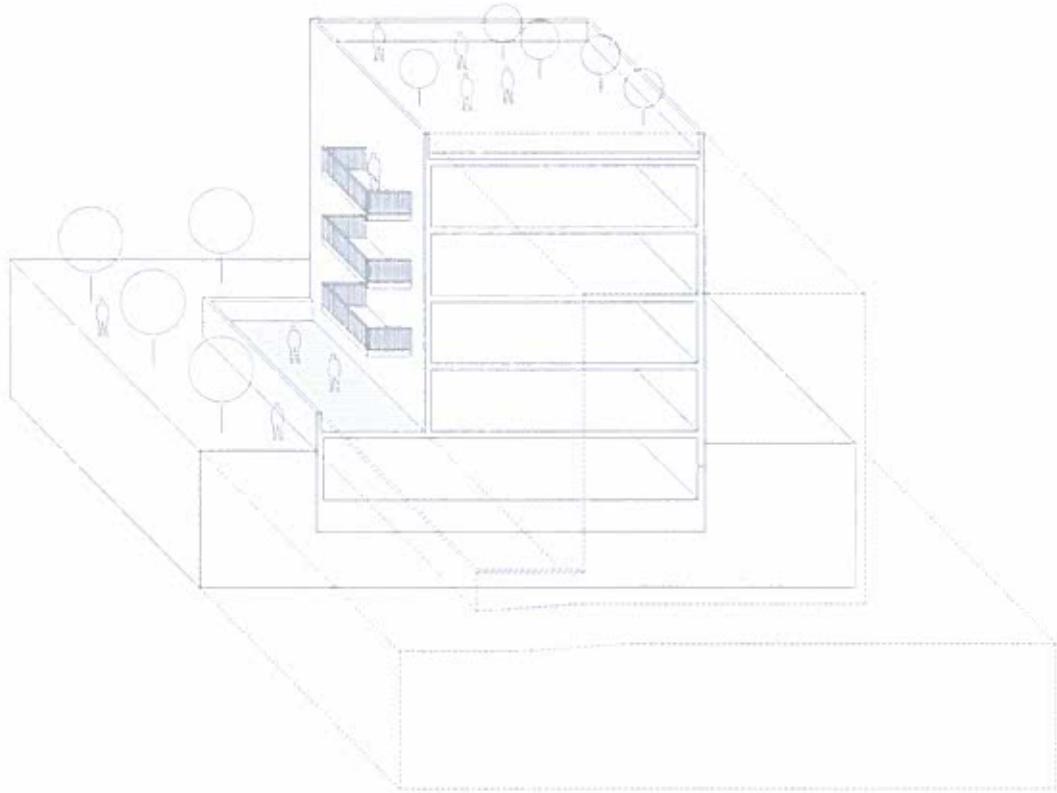
5.7.5 Banesat në katin përdhe

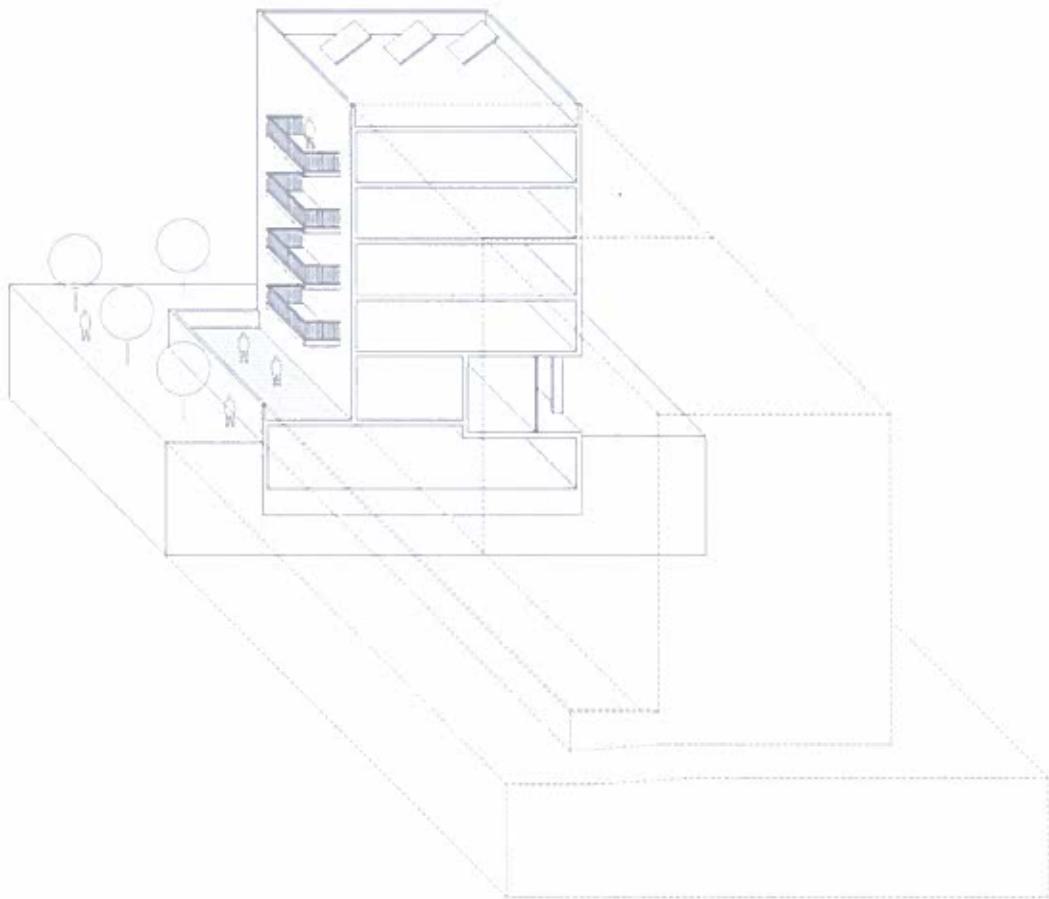
Projekti arkitektonik duhet të ofrojë zgjidhje për marrëdhëningen e banesave në katin përdhe me hapësirën publike, duke garantuar intimitetin e njësive të banimit. Banesave në katet përdhe mund t'u ofrohet edhe një sipërfaqe tarrace / verande / kopshti apo hyrje direkt nga hapësira publike.



5.7.6 Rekomandime mbi zgjidhjen arkitektonike

Imazhet e mëposhtme ilustrojnë skema dhe rekomandime mbi zgjidhjet arkitektonike të banesave kolektive.







PLNIMETRI SKEMATIKE TE MODULEVE TE PROPOZUARA

