



BASHKIA KAVAJË

MIRATOHET

Kryetar i Bashkisë Kavajë

Z. Redjan KRALI

**PLANI I DETYRUAR VENDOR I ZONËS 1, ZONA E RE PËR
ZHVILLIM 1, NJËSIA ADMINISTRATIVE KAVAJË,
BASHKIA KAVAJË**

Hartoi: **ATELIER 4**



TABELA E PËRMBAJTJES

LISTA E FIGURAVE.....	6
LISTA E TABELAVE.....	7
AKRONIME.....	7
1. ANALIZA TERRITORIALE.....	8
1.1. HYRJE.....	8
1.2. PARASHIKIMET E PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR TË KAVAJËS.....	8
1.3. POZICIONIMI I ZONËS SË RE PËR ZHVILLIM 1 NË QYTETIN E KAVAJËS.....	21
1.4. SITUATA URBANE AKTUALE	24
1.5. SISTEMET DHE PËRDORIMI I TOKËS	28
1.6. TIPOLOGJITË DHE FUNKSIONET.....	30
1.7. POPULLSIA NË ZONË	32
1.8. NEVOJAT E POPULLSISË SË PREKUR NGA TËRMETI.....	33
1.9. SITUATA EKONOMIKE DHE SOCIALE	34
1.10. PRONËSIA MBI TRUALLIN	35
1.11. SHPËRNDARJA E INSTITUCIONEVE NË ZONË	36
1.12. ANALIZA E INFRASTRUKTURËS INXHINIERIKE.....	37
1.13. ANALIZA MJEDISORE	39
1.14. ANALIZA E SIZMICITETIT TË ZONËS	39
2. STRATEGJIA TERRITORIALE.....	41
2.1. NDIKIMI I STRATEGJISË MBI SISTEMET TERRITORIAL NË BASHKINË KAVAJË	41
2.2. DREJTIMET E ZHVILLIMIT TË ZONËS.....	43



2.3.	VIZIONI I ZHVILLIMIT	44
2.4.	SKEMA E QARKULLIMIT NË ZONË.....	44
2.5.	STRUKTURAT E BANIMIT DHE HAPËSIRAT PUBLIKE.....	45
2.6.	PËRMIRËSIMI I STRUKTURAVE EKZISTUESE DHE NDËRTIMI I INFRASTRUKTURES SË RE	47
2.7.	PLANI I VEPRIMEVE PËR REALIZIMIN E ZHVILLIMIT.....	49
3.	PLANI I DETYRUAR I ZHVILLIMIT TE TERRITORIT.....	50
	LISTA E FIGURAVE.....	50
3.1.	SITUATA EKZISTUESE	51
3.2.	MËNYRA E NDËRHRYJES NË PARCELË.....	52
4.	RREGULLORJA E DETAJUAR E PLANIT	67
4.1.	OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET	71
	Neni 1	71
	Objekti.....	71
	Neni 2	71
	Qëllimi.....	71
	Neni 3	71
	Përkufizimet	71
	Neni 4	72
	Fusha e aplikimit	72
	Neni 5	72
	Struktura dhe formati i Planit të Detyruar Vendor	72
4.2.	SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR	74
	Neni 6	74
	Kriteret e përcaktimit e parcelave të mundshme për zhvillim	74
	Neni 7	74



Lartësia e strukturës	74
4.3. RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI	76
Neni 8	76
Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave	76
Neni 9	76
Lartësia e katit	76
Neni 10	76
Gjatësia maksimale e strukturave.....	76
Neni 11	76
Gjerësia maksimale e strukturave	76
Neni 12	77
Shkallëzimet.....	77
Neni 13	77
Parkimi	77
Neni 14	78
Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese	78
Neni 15	79
Trajtimi i hapësirave të lira ndërmjet strukturave ekzistuese.....	79
Neni 16.....	79
Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave.....	79
4.4. RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO ZONË	80
Neni 17.....	80
ZONA 1.....	80
Neni 18.....	82
ZONA 2.....	82
Neni 19.....	84



ZONA 3	84
Neni 20	85
ZONA R1-R2	85



LISTA E FIGURAVE

Figura 1. Dëmet e tërmetit të 26 nëntorit 2019 në Kavajë	8
Figura 2. PPV Kavajë - Harta e Vizionit Strategjik	10
Figura 3. PPV Kavajë - Harta e Sistemeve territoriale.....	11
Figura 4. Harta e Përdorimit të Propozuar të Tokës	11
Figura 5. Harta e infrastrukturës së propozuar të transportit	12
Figura 6. Shpërndarja e propozuar e popullsisë	13
Figura 7. Fragment nga harta e skemës së propozuar të rrjetit të Kanalizimeve, PPV.....	14
Figura 8. Fragment nga harta e skemës së propozuar të rrjetit të Ujësjellësit, PPV.....	14
Figura 9. Fragment nga harta e skemës së rrjetit të Telefonisë, PPV.....	15
Figura 10. Fragment nga harta e skemës së rrjetit Elektrik, PPV	15
Figura 11. Harta e Sistemit Urban, PPV.....	16
Figura 12. Harta e mbullimit të shkollave, PPV	17
Figura 13. Facilitete dhe shërbime në funksion të komunitetit.....	18
Figura 14. Pozicionimi i ZRZh 1 në qytet.....	21
Figura 15. Evidentimi i ZRZh 1 në ndarjen e njësive të Kavajës	22
Figura 16. Evidentimi i njësive strukturore të zonës 1 në raport me njësitë e afërta.....	22
Figura 17. Pozicioni i zonës 1 në lidhje me qendrën.....	23
Figura 18. Ortofoto e ZRZh 1, Kavajë.....	24
Figura 19. Pamje e objekteve brenda ZRZH 1, Kavajë	25
Figura 20. Pamje e objekteve brenda ZRZH 1, Kavajë	26
Figura 21. Pamje e ZRZH 1, Kavajë	26
Figura 22. Pamje e objekteve brenda ZRZH 1, Kavajë	27
Figura 23. Pamje e objekteve brenda ZRZH 1, Kavajë	27
Figura 24. Harta e përdorimit ekzistues të zonës	29
Figura 25. Evidentimi i funksioneve të pranishme në zonën 1	30
Figura 26. Harta e përditësuar e tipologjive ekzistuese për ZRZh 1, Kavajë	31
Figura 27. Shpërndarja e propozuar e dendësisë se popullsisë në zonë, PPV.....	33
Figura 28. Harta e pronësisë mbi truallin.....	35
Figura 29. Hartë e pozicionimit të institucioneve pranë Zonës 1.....	36
Figura 30. Harta e kategorive të rrugëve.....	37
Figura 31. Rrjeti i propozuar i ujësjellësit, PPV.....	38

Figura 32. Rrjeti i propozuar i Kanalizimeve, PPV	38
Figura 33. Rrjeti i tensionit të mesëm.....	38
Figura 34. Harta e makrozonimit sizmik të Bashkisë Kavajë, PPV	39
Figura 35. Harta gjeologo-inxhinierike e Bashkisë Kavajë	40
Figura 36. Drejtimet e zhvillimit të zonës.....	43
Figura 37. Skema e rrjetit rrugor të propozuar	44
Figura 38. Propozimi i strukturave	47

LISTA E TABELAVE

Tabela 1. Gjendja ekzistuese e ZRZH 1, Kavajë.....	28
Tabela 2. Nevojat e popullsisë për strehim.....	33
Tabela 3. Familjet që do të akomodohen në Zonën 1	34
Tabela 4. Projektet e zhvillimit	49

AKRONIME

AKPT	Agjencia Kombëtare e Planifikimi të Territorit
GIS	Geographic Information System
KKT	Këshilli Kombëtar i Territorit
PPV	Plan i Përgjithshëm Vendor
LPZHT	Ligji për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit
PZHT	Planifikimi i Zhvillimit të Territorit
VKM	Vendimi i Këshillit të Ministrave
ZRZh	Zonë e Re për Zhvillim
PDyV	Plani i Detyruar Vendor
KSHR	Komisioni Shtetëror i Rindërtimit



1. ANALIZA TERRITORIALE

1.1. HYRJE



Figura 1. Dëmet e tërmetit të 26 nëntorit 2019 në Kavajë

Tërmeti i datës 26 nëntor 2019 i cili goditi Shqipërinë veriperëndimore me magnitudë 6.4 me një epiqendrë 16 kilometra në perëndim-jugperëndim të Mamurrasit shkaktoi dëme të mëdha jo vetëm materiale por edhe në jetë njerëzore. Lëkundjet u ndjenë deri në një distancë rreth 370 km larg epiqendrës. Si rrjedhojë dëme të shumta pati edhe në qytetin e Kavajës ku u shembën rreth 22 banesa individuale dhe u demtuan rëndë 13 banesa kolektive dhe 53 banesa individuale. Kështu rreth 317 familje të qytetit të Kavajës mbetën të pastreha dhe do të duhet të akomodohen në Zonën e Re për Zhvillim 1 në njësinë administrative të Kavajës. Akti Normativ 16.12.2019 "Për përballimin e pasojave të fatkeqësisë natyrore", ka parashikuar një dokument të ri planifikimi, PDyV i cili hartohet për një zonë të veçantë, të shpallur me vendim të veçantë të Këshillit të Ministrave, si Zonë e Re për Zhvillim (ZRZh), që në rastin tonë ZRZh I ndodhet në njësinë administrative të Kavajës. Qëllimi është të projektohen objekte që të mundësojnë jo vetëm akomodim me standarte të larta, por edhe përfshirjen në to të shërbimeve dhe krijimin i kushteve për rekreacion, çlodhje, argëtim, punësim e arsimim pranë komunitetit të ri në Zonën I.

1.2. PARASHIKIMET E PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR TË KAVAJËS

Në vizionin e zhvillimit të Planit të Përgjithshëm të bashkisë Kavajë, territori saj shihet si një qëndër e rëndësishme kombëtare, një portë e Shqipërisë në Ballkanin Perëndimor. Territori i Kavajës për shkak të pozitës gjeografike dhe potencialeve natyrore, premtion një zhvillim të

qëndrueshëm në të ardhmen. Skenarët e zhvillimit ndihmojnë për të theksuar elementët e fortë territorial, për të përcaktuar hapat e zhvillimit që do të ndërmerren me qëllim rritjen ekonomike të Kavajës.

Kavaja është një pol ekonomik me impakt të rëndësishëm në rajon i orientuar drejt traditës tregtare, shërbimeve cilësore, turizmit të shumëllojshëm dhe bujqësisë moderne, bazuar në parimet e zhvillimit të qëndrueshëm ku popullsia çelet falë rrënjëve të thella në histori, kulturë dhe ndërveprim social.

Vizioni i planit forcon identitetin e bashkisë së re, duke e trajtuar atë si qytet administrativ e terciar me dendësi të ulët me ish-hapësira industriale duke i dhënë një identitet të ri të një qyteti-kopësht komplementar i vijës bregdetare.

Duke iu referuar gjendjes ekzistuese, si dhe skenarit të menduar si më të favorshmin për zhvillimin e Kavajës, atë hierarkik është bërë kategorizimi i qendrave të banuara si mëposhtë:

- Qendër primare - Kavaja qytet,
- Qendra lokale turistike - Golem, Karpen,
- Qendër lokale agrobiznesi - Synej, Helmes, Luz i Vogël.

Si qendra sekondare propozohen dhe fshatra të tjerë në të cilët do të aplikohen programe mbështetëse për të përmbysur trendin e braktisjes dhe nxitur rimëkëmbjen e ekonomisë. Orientimi kryesor i tyre do të jetë në drejtim të bujqësisë dhe turizmit rural.

Lidhjet infrastrukturore ekzistuese do të përmirësohen dhe do të krijohen të reja, në shërbim të zhvillimit ku orientohen. Këto zona do të aksesohen nga transporti publik dhe hapësirat publike të qendrave të këtyre fshatrave do të sistemohen duke marrë karakterin e shesheve të fshatit si pika takimi të banorëve. Për rrjedhojë tërësia e këtyre përmirësimeve do pasojë me rritjen e cilësisë së jetës në këto zona.

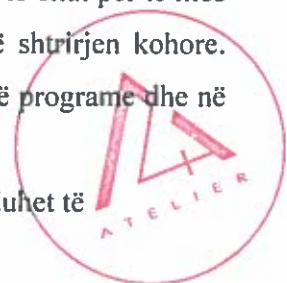
Realizimi i vizionit rajonal dhe vizionit specifik të bashkisë kalon në disa hallka, të cilat për të mos humbur fokusin duhet të jenë të mirë strukturuar si në renditje ashtu dhe në shtrirjen kohore. Kështu vizioni bëhet i zbatueshëm duke përcaktuar objektiva të cilët detajohen në programe dhe në projekte.

Për të arritur realizimin e vizionit janë identifikuar qëllimet/synimet kryesore që duhet të arrihen, këto qëllime janë zërthyer në objektiva e në programe.

O_1: Fuqizimi i sektorit primar të ekonomisë (bujqësi, blegtori) dhe mbështetje e fermerëve

O_2: Zhvillimi i ekonomisë rajonale

O_3: Zhvillimi i vendbanimeve në gjithë territorin dhe përmirësimi i cilësisë së jetës në to



O_4: Ruajtja dhe promovimi i resurseve natyrore dhe të trashëgimisë kulturore

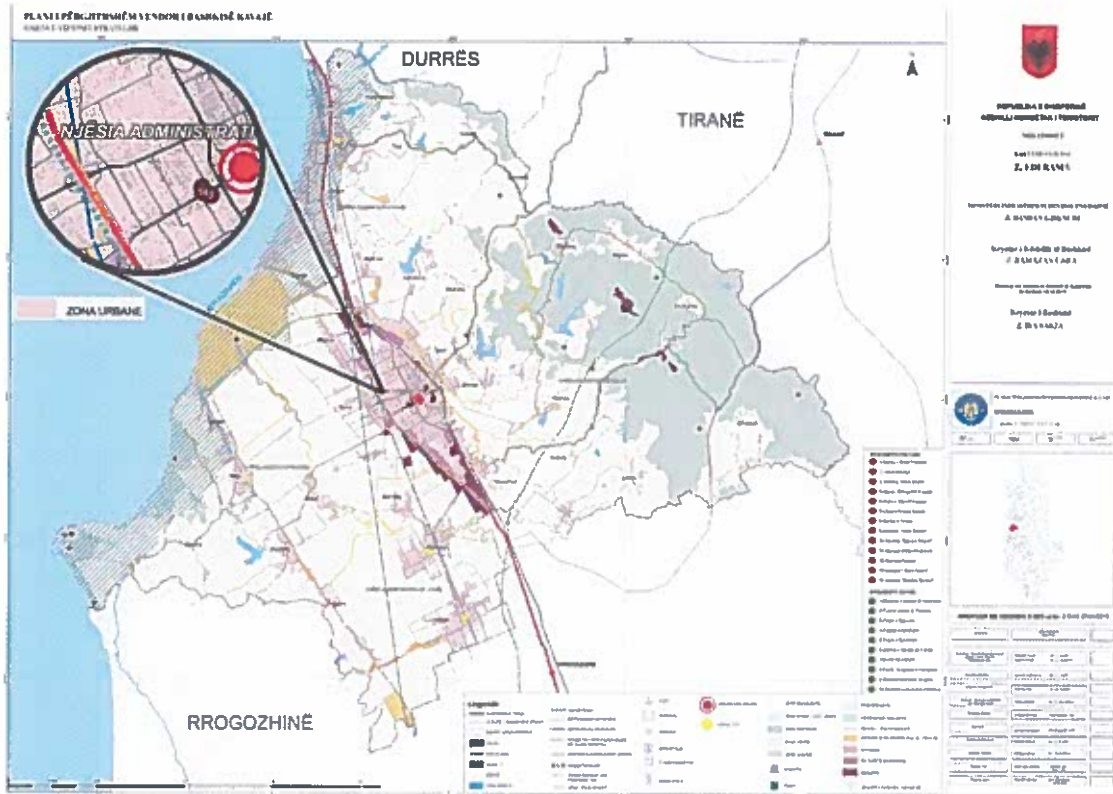


Figura 2. PPV Kavajë - Harta e Vizionit Strategjik



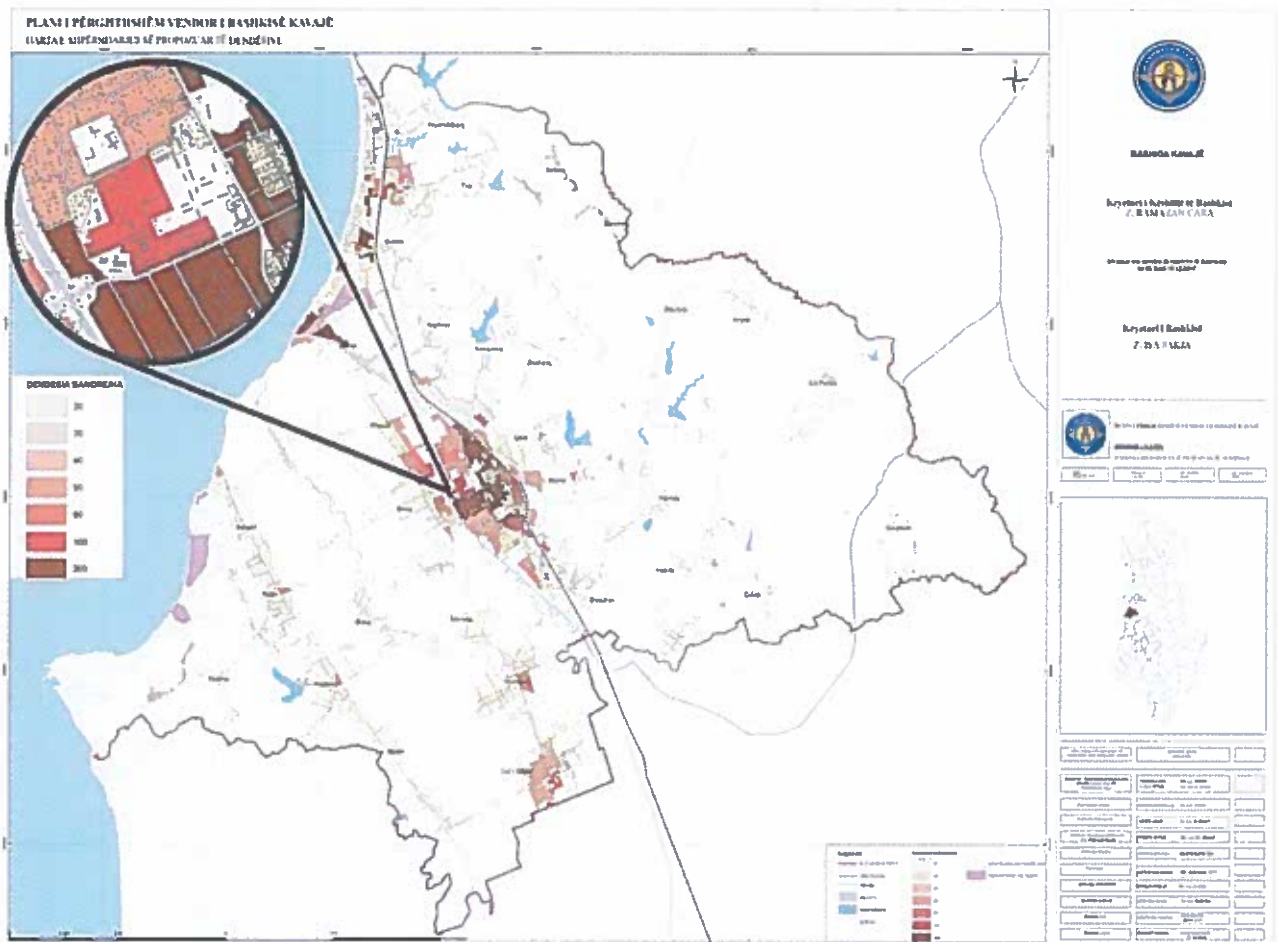


Figura 6. Shpërndarja e propozuar e popullsisë





Figura 7. Fragment nga harta e skemës së propozuar të rrjetit të Kanalizimeve, PPV



Figura 8. Fragment nga harta e skemës së propozuar të rrjetit të Ujës jellësit, PPV



Figura 9. Fragment nga harta e skemës së rrjetit të Telefonisë, PPV



Figura 10. Fragment nga harta e skemës së rrjetit Elektrik, PPV

RELACION, PLANI I DETYRUAR VENDOR PËR ZONËN E RE PËR ZHVILLIM I, NJËSIA ADMINISTRATIVE KAVAJË
 BASHKIA KAVAJË

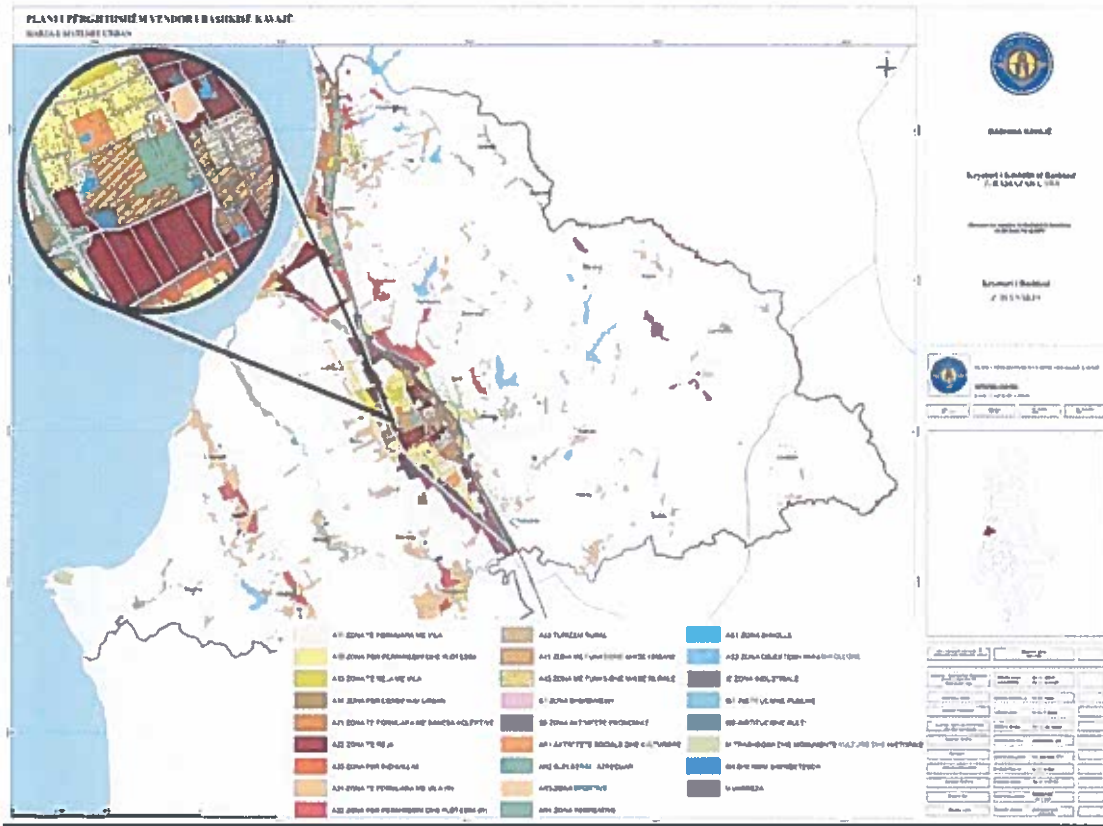


Figura 11. Harta e Sistemit Urban, PPV



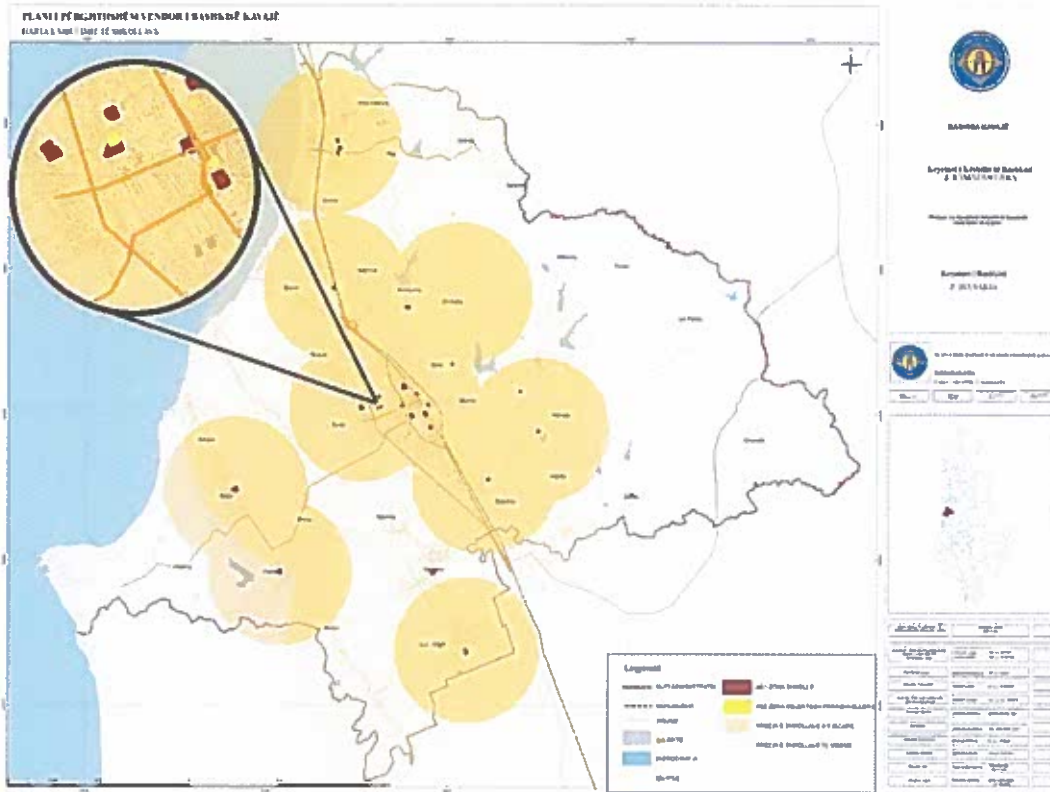


Figura 12. Harta e mbullimit të shkollave, PPV



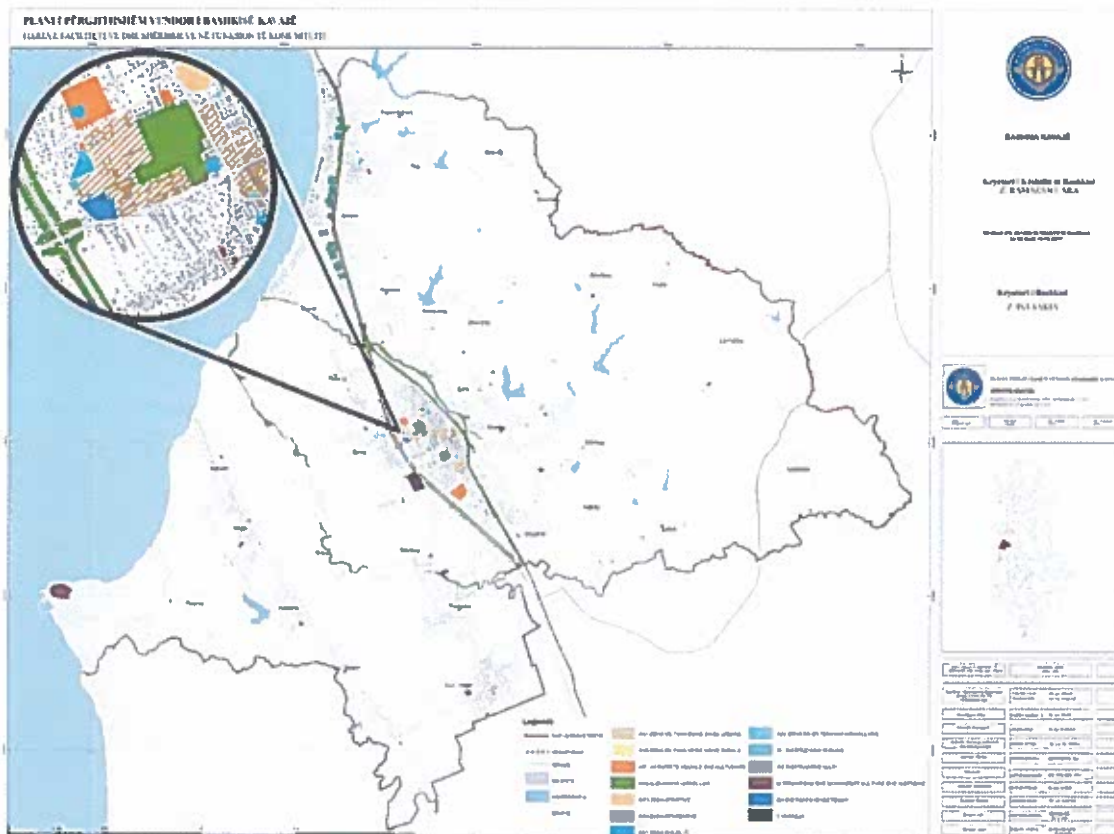


Figura 13. Facilitete dhe shërbime në funksion të komunitetit

ZPZh Zona 1 – zona në studim për hartimin e PDyV-së është përzgjedhur në një zonë të përshtatshme për rishvillim, si zonë e lirë për projektimin e hapësirave të reja për strehim për komunitetin, dhe sic shihet edhe nga rekomandimet e Planit të Përgjithshëm Vendor, përputhshmëria e vizionit dhe objektivave është e plotë.

Në këtë plan, zona në studim bie në Sistemin Urban të territorit të bashkisë, aty ku do jetë dhe zhvillimi më i madh urban i këtij karakteri.

Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim

a. Kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Kategoria Primare: (A) – Banim,

Kategoritë e tjera: (IS) – Institucion, (IN) – Infrastruktura.

Përdorimi i tokës sipas kategorisë bazë (A), për banim, përfshin të gjitha ato zhvillime të lejuara që bëhen për qëllime banimi, të përhershëm ose të përkohshëm. Këto zhvillime përfshijnë ndërtesa banimi individuale, ose shumë-familjare, të shkëputura, të bashkëlidhura ose në radhë, me lartësi



dhe numër të ndryshëm katesh.

b. Llojet e lejuara të përdorimit dhe të zënies së territorit

Lejohen zhvillime brenda nenkategorive të lejuara të përdorimit të tokës dhe strukturave në të. Përdorimi dhe zënia e territorit për zhvillimin e banesave lejohet dhe me aktivitete të kombinuara, në përputhje me rregullat për njësi strukturore të banimit. Aktivitetet tregtare janë të lejuara në katet e para të objekteve.

c. Përdorimet e papërputhshme

Çdo lloj përdorimi i papërputhshëm me kategoritë e lejuara të përcaktuara në pikën 1 më sipër.

d. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave individuale, të bashkelidhura deri në 6 kate.

e. Llojet e ndërhyrjes në territor

Ndërhyrja në territor do të bëhet sipas propozimeve të PDV, të cilat duhet të mbajnë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

Krijimi/Urbanizimi: Kjo ndërhyrje synohet në zonat që aktualisht janë pak të zhvilluara, të pazhvilluara apo në ish-teritore bujqësore e industriale sot jo funksionale. Qëllimi është që nëpërmjet një procesi koherent planifikimi të promovohen zhvillimet e reja.

Rizhvillim: Disa zona të degradura me ndërtesa të vjetra, kryesisht zona të degraduara urbane, duhet të rinovohen dhe të hapen ndaj përdorimeve të reja. Qëllimi është nxitja e zhvillimit të zonës dhe nëpërmjet bashkëpunimit me sektorin privat. Procesi duhet të programohet duke marrë parasysh potencialet e disponueshme, prirjet e zhvillimit dhe interesat e sektorit privat.

f. Zënia e territorit

Ksht për çdo strukturë do të përcaktohet me PDV, duke synuar Ksht më të lartë për strukturat buzë rrugëve kryesore të zonës, dhe më të ulët në brendësi, me qëllim shtimin e hapësirave të hapura për zonën. Koeficienti i shfrytëzimit të territorit është 40%.

g. Lartësia e propozuar e strukturave e shprehur në kate

Lartësia e propozuar për strukturat është 6 kate. Lartësia në metra e strukturave do të përcaktohet në PDyV, duke mbajtur parasysh lartësitë minimale të kateve (në metra) sipas llojit të përdorimit.

h. Vija e ndërtimit

Të respektohet vija e ndërtimit e krijuar. Në parcelat të cilat rizvillohen dhe nuk kanë vijë ndërtimi, përcaktohet nga PDyV madhësia në metra e tërheqjes nga trupi i rrugës së propozuar ose ekzistuese sipas rastit.

i. Zonat e banimit dhe banesat sociale



Zonat e banimit janë ato pjesë të territorit të cilat kanë funksion kryesor sigurimin e njësisve banuese të nevojshme për popullsinë e pritshme. Përdorimi i tokës në to është për banesë si dhe shërbime e aktivitete tregtare në funksion të zonave të banimit. Aktualisht, në territorin e Bashkisë Kavajë 392,543 m² është sipërfaqja e banesave kolektive dhe 3,423,092 m² sipërfaqja e banesave individuale, duke krijuar një total prej 14,122 objekte. Në këtë mënyrë, në banesat individuale sipërfaqja për familje është përafërsisht 240 m² ose 60 m² për banor. Ndërkohë, gjendja në banesat kolektive është 64 m² për familje dhe 16 m² për banor, gjendje e cila nuk plotëson standartet minimale ligjore për banesat kolektive, duke konsideruar standartet ligjore të sipërfaqe banimi prej 25 m² për banor për banesat kolektive. Kështu, duke marrë në konsideratë, rritjen e popullsisë për vitin 2031, duhet të plotësohen kriteret e sipërfaqes për banor, por gjithashtu edhe cilësi më e lartë e kushteve të banimit. Prandaj, përfshirja e standarteve të ndryshme të sipërfaqeve të banimit si 25 m² dhe 40 m², jo vetëm që do krijojë mundësi për zhvillime të ndryshme, por do të plotësojnë kriteret ligjore për strehim.

Objektivat kryesorë të zhvillimit urban për zonat rezidenciale janë:

- Përmirësimin e kushteve të jetesës,
- Krijimin e shërbimeve dhe faciliteteve të reja në nivel urban dhe lokal (lagje),
- Rritjen e cilësisë dhe sasisë së parqeve dhe lulishteve
- Përmirësimin e cilësisë së stokut të banesave,
- Krijimin e oportuniteteve për ngritjen e shoqatave të pronareve dhe/ose shoqatave të ndryshme etj,
- Krijimin ose rritjen e oportuniteteve të komunikimit midis banorëve të lagjeve.

Me përjashtim të përdorimit ekzistues të tokës, ndërtime të këto zona mund t'i dedikohen funksioneve të mëposhtme:

- Rezidenciale dhe Faciliteteve që lidhen me to si garazhe, magazina, qilare;
- Dyqane pakice;
- Punishte artizanati që nuk bien ndesh me zonat e banimit;
- Facilitete publike të interesit të përgjithshëm;
- Zyrat publike dhe private (banka, zyra postare etj.);
- B&B, pensione dhe facilitete turizmi dhe zyra.
- Struktura shërbimi shendetësor, social etj



1.3. POZICIONIMI I ZONËS SË RE PËR ZHVILLIM 1 NË QYTETIN E KAVAJËS

Zona 1, ndodhet në Njësinë Administrative Kavajë, në zonën ish-zonë industriale, pranë qendrës së qytetit Kavajë. Zona 1 përfshin brenda saj 4 nën-njësi strukturore, të cilat janë: K2-AS2-01, K2-AS1-01, K2-A41-01 dhe K2-IS1-01.

Zona e re për zhvillim 1 në Kavajë kufizohet nga rruga "Ceno Kavaja" në perëndim dhe rrugë terciare në veri. Zona pozicionohet 2 km në perëndim të sheshit "Demokracia" dhe kufizohet në jug nga spitali i "Kavajës".

Nisur nga sipërfaqja bruto e zonës prej 34 592 m² dhe duke qene se ka pak objekte te ulëta dhe asnjë objekt të lartë mbi 4 kate mund të themi se zona ka dendësi të ulët të popullsisë në rang qyteti.

Aktualisht njësia ka kryesisht karakter shërbimesh dhe institucionesh, dhe pothuajse aspak objekte banimi.



Figura 14. Pozicionimi i ZRZh 1 në qytet





Figura 15. Evidentimi i ZRZh 1 në ndarjen e njësive të Kavajës



Figura 16. Evidentimi i njësive strukturore të zonës 1 në raport me njësitë e afërta



ZONA 1
Zonë e re për zhvillim

Figura 17. Pozicioni i zonës 1 në lidhje me qendrën





Figura 18. Ortofoto e ZRZh 1, Kavajë

1.4. SITUATA URBANE AKTUALE

Zona pozicionohet në një territor kryesisht të lirë nga ndërtimet. Zona 1 është shpallur Zonë e Re për Zhvillim, me vendim të Këshillit të Ministrave, për ndërtimin e një “lagjeje” të re banimi, për akomodimin e shumë prej familjeve që mbetën të pastreha në Kavajë si pasojë e tërmetit të datës 26/11. Në këtë zonë do të planifikohet gjithashtu edhe instalimi i objekteve shoqërore dhe publike, sipas nevojës dhe plotësimit të standardeve të planifikimit.

ZRZH 1 është kryesisht zonë me objekte institucionale si: Shkolla profesionale “26 Marsi”, Xhamia dhe shërbimi i zjarrfikësve. Pjesa tjetër e ndërtimeve janë objekte ish-industriale në gjendje të degraduar. Me përjashtim të objektit të tipit shkollë, i cili shkon deri në 4 kate lartësi dhe xhamisë 2 katëshe pjesa tjetër e ndërtimeve janë 1 katëshe.

Vihet re mungesa e ambienteve rekreative të sistemuara për fëmijet që mund të banojnë në atë zonë apo për fëmijët e shkollës dhe kopështit.

Parkimi :



Zona 1 përbëhet nga parkime të jashtme. Të gjitha godinat e kësaj njësie, kanë mungesë parkimi të nëndheshëm, rezultat që vjen nga vjetërsia e ndërtimit të objekteve dhe funksionit të tyre.



Figura 19. Pamje e objekteve brenda ZRZH 1, Kavajë





Figura 20. Pamje e objekteve brenda ZRZH 1, Kavajë



Figura 21. Pamje e ZRZH 1, Kavajë



Figura 22. Pamje e objekteve brenda ZRZH 1, Kavajë



Figura 23. Pamje e objekteve brenda ZRZH 1, Kavajë



ZRZH 1, Kavajë	Sipërfaqja në m ²	Sipërfaqja në (%)
Sipërfaqja bruto	34 592 m ²	100%
Rrugë	1 400 m ²	4.04%
Sipërfaqe e Zonës së gjelbërt	19 524 m ²	56.44%
Sipërfaqe banimit	302 m ²	0.87 %
Sipërfaqe Institucion	1 188 m ²	3.43 %
Sipërfaqe Shërbimi	2 774 m ²	8.01 %

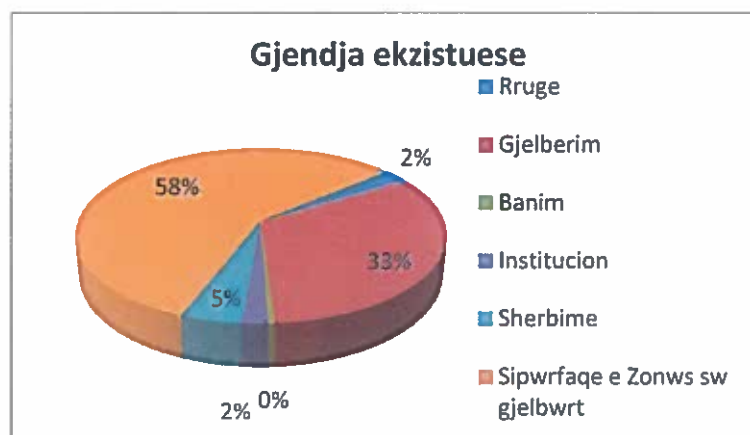


Tabela 1. Gjendja ekzistuese e ZRZH 1, Kavajë

1.5. SISTEMET DHE PËRDORIMI I TOKËS

Në Zonën 1 evidentojmë këto kategori kryesore të përdorimit të tokës dhe strukturave:

- Në kategorinë Banim (A) përfshihen: shumë pak ndërtesa banimi individuale të degraduara të ndërtuara vite më parë.
- Në kategorinë Institucion (IS) përfshihet: Shkolla “26 Marsi”, Godina e zjarrefikësve, Xhamia.
- Në kategorinë Shërbime (S) përfshihen: objekte ish industriale të privatizuara.



Zona 1 është pjesë vetëm e Sistemit Urban.



Figura 24. Harta e përdorimit ekzistues të zonës



1.6. TIPOLOGJITË DHE FUNKSIONET

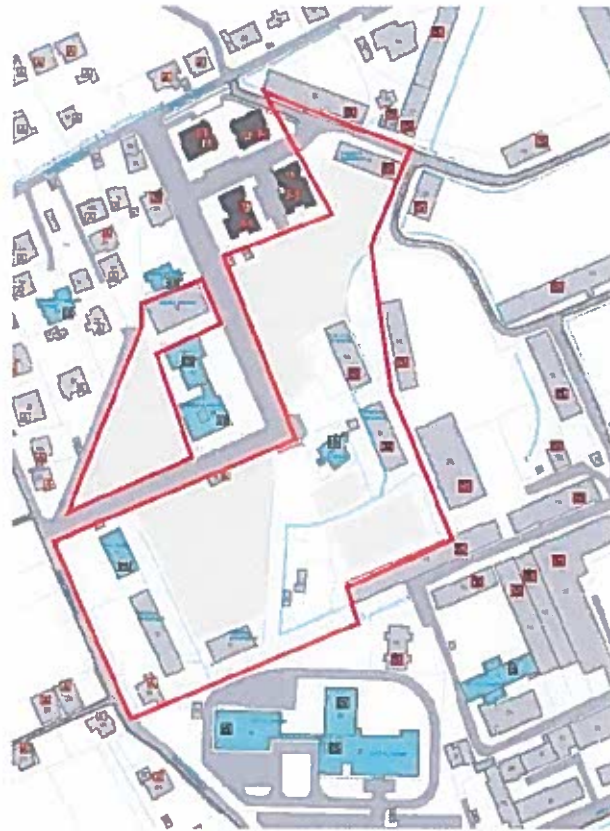


Figura 25. Evidentimi i funksioneve të pranishme në zonën I

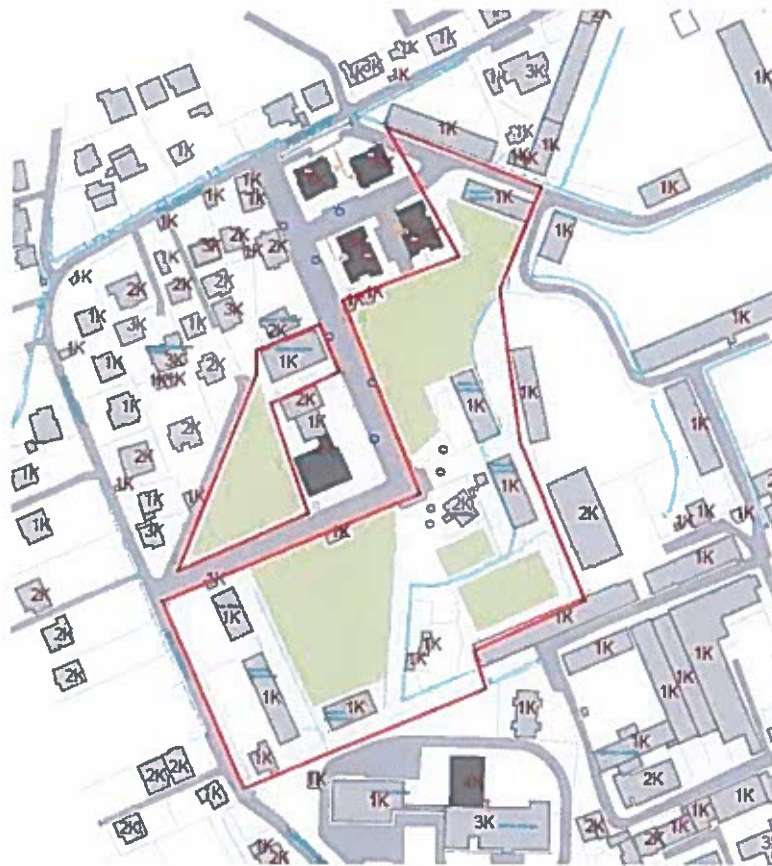


Figura 26. Harta e përditësuar e tipologjive ekzistuese për ZRZh 1, Kavajë

Çdo objekt i identifikuar, u analizua sipas këtyre kriterëve:

- Numri i kateve;
- Aksesibiliteti;
- Cilësia e ndërtimit;
- Qëndrueshmëria konstruktive dhe mjedisore;
- Funkzioni kryesor i objektit;
- Funksione të tjera;
- Evidentimi i faqeve kallkan;
- Tipologjia konstruktive;

Gjithashtu u analizuan cilësia fizike dhe përshtatshmëria e rrjetit rrugor për zonën e mbuluar si dhe hapësirat publike bazuar në këto kritere

- Prezenca ose mungesa e tyre në zonën e studiuar;
- Cilësia e ambjentit dhe shërbimit që ato ofrojnë;



– Përdorimi aktual (psh: disa nga hapësirat e zonës kanë degraduar duke u kthyer në zona të ndotura në funksion të shërbimeve përkatëse).

Zona e Re për Zhvillim 1 në Kavajë përbën një zonë me intensitet të ulët ndërtimi. Konstatohet se mungojnë ambientet publike rekreative si rezultat i funksionit të zonës në përgjithësi si një zonë ish-industriale. Godinat e vjetra industriale i japin njësisë një imazh të vjetër si rezultat i degradimit të tyre.

Pjesën më të madhe të territorit, e zene objektet ish-industriale 1 katëshe të ndërtuara në periudhën e socializmit, ndërsa shkolla dhe xhamia janë ndërtuar 10 vitet e fundit përkatesisht 4 dhe 2 kate. Hapësirat midis objekteve janë të paformuara dhe dallohet dukshëm mungesa e sistemimeve, pemëve, ambjenteve për fëmijë dhe rekreacionit.

1.7. POPULLSIA NË ZONË

Nga të dhënat e Planit të Përgjithshëm të Kavajës, kjo zonë është e përfshirë në një zonë ku popullsia varion nga 1-50 banorë/ha, e karakterizuar kështu si një zonë me dendësi shumë të ulët banimi.

Nga PPV i Kavajës zona pritet të ketë një dendësi të lartë banorësh për qytetin e Kavajës prej 100 banorë/ha.



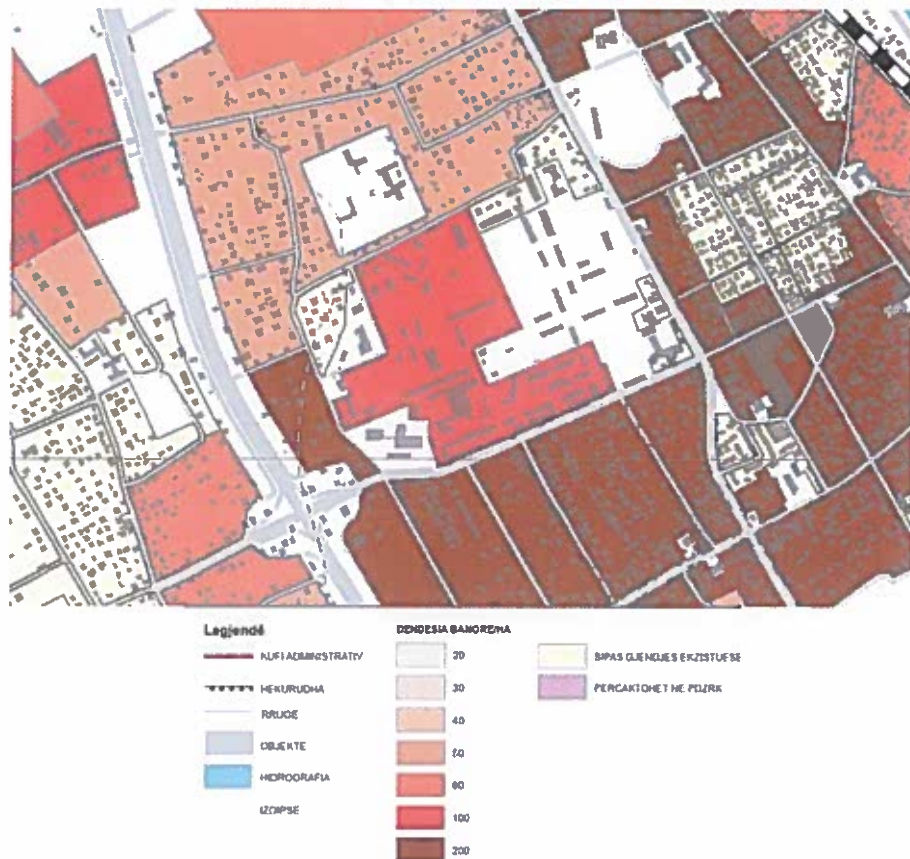


Figura 27. Shpërndarja e propozuar e dendësisë së popullsisë në zonë, PPV

1.8. NEVOJAT E POPULLSISË SË PREKUR NGA TËRMETI

Nr. i Familjeve per strehim		Siperfaqe max. / familje (m ²)	Siperfaqe ndertimi (m ²)	Siperfaqe te perbashketa 10% (m ²)	TOTAL
83	1-2 anëtarë	60	4980	498	5478
207	3-5 anëtarë	80	16560	1656	18216
27	+5 anëtarë	90	2430	243	2673
TOTAL	317		23970	2397	26367

Tabela 2. Nevojat e popullsisë për strehim

Nga analiza e nevojave të popullsisë për strehim del që nevojiten rreth 4980 m² për familjet me 1-2 anëtarë, 16560 m² për familjet me 3-5 anëtarë dhe 2430 m² për familjet me më shumë se 5 anëtarë. Pra gjithsej 23 970 m² ndërtim dhe 2397 m² sipërfaqe të përbashkëta. Në total 26 367 m² ndërtim.



Nga informacioni i dhënë nga Bashkia banesa të vlerësuara me shkallë dëmtimi DS5 (dëmtim shumë i rëndë) janë 3 banesa individuale dhe një banesë kolektive. Gjithsej 7 familje me 3-5 anëtare.

Më tej me shkallë dëmtimi DS4 (dëmtim i rëndë) janë vlerësuar 50 banesa individuale dhe 12 banesa kolektive. Në 50 banesat individuale jetonin 50 familje nga të cilat: 11 familje me 1-2 banorë; 30 familje me 3-5 banorë; dhe 9 familje me më shumë se 5 banorë. Ndërsa në 12 banesat kolektive jetonin 260 familje nga të cilat: 72 familje me 1-2 banorë; 170 familje me 3-5 banorë dhe 18 familje me më shumë se 5 banorë.

Gjithashtu me shkallë dëmtimi DS3 (dëmtim mesatar) janë 35 banesa individuale dhe 29 banesa kolektive në një numër total prej 557 familjesh, por këto nuk do të llogariten në nevojat për strehim për në zonën 1, pasi janë dëme të riparueshme.

Parësorë janë familjet në banesat me shkallë dëmi DS5 e më pas ato me DS4.

DS5		DS4					
Banesa individuale	Banesa kolektive	Banesa individuale			Banesa kolektive		
3	1	50			12		
3 familje	4 familje	50 familje			260 familje		
3-5 anëtarë	3-5 anëtarë	1-2 banorë	3-5 banorë	mbi 5 banorë	1-2 banorë	3-5 banorë	mbi 5 banorë
3	4	11 familje	30 familje	9 familje	72 familje	170 familje	18 familje
7		310					
317 familje							

Tabela 3. Familjet që do të akomodohen në Zonën 1

1.9. SITUATA EKONOMIKE DHE SOCIALE

Aktualisht në zonë ka shërbime të tipit shkollë, kopësht, spitali i Kavajës, qendra e zjarrëfiksive dhe nuk paraqitet e nevojshme shtimi i tyre. Si rezultat i dendësisë së ulët të popullsisë momentalisht, e cila kufizohet në vetëm disa objekte banimi individuale mungojnë shërbimet e përgjithshme të tipit shërbime tregtare dhe kufizohet në vetëm disa funksione të tipit servise makinash apo punishte të vogla.

Këto shërbime që mungojnë do të shtohen në zonën 1 si pjesë e objekteve që do të ndërtohen për t'jua lehtësuar jetën banorëve.

1.10. PRONËSIA MBI TRUALLIN

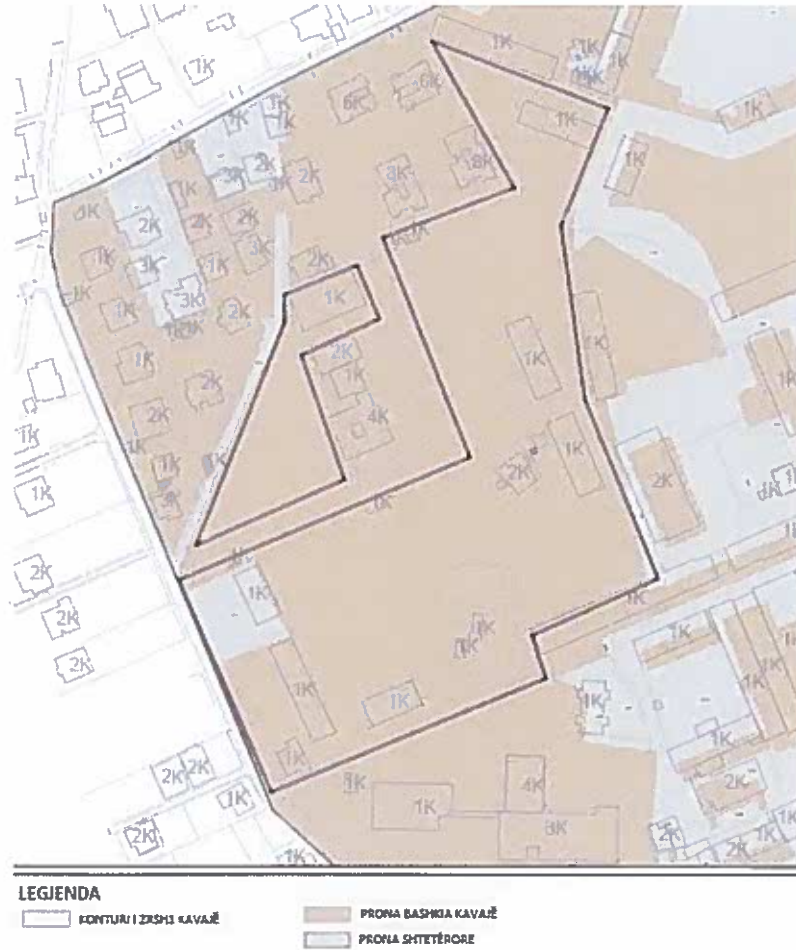


Figura 28. Harta e pronësisë mbi truallin

Zona 1 në 90% të sipërfaqes së saj është në pronësi të Bashkisë së Kavajës dhe 5% është pronësi shtetërore.



1.11. SHPËRNDARJA E INSTITUCIONEVE NË ZONË

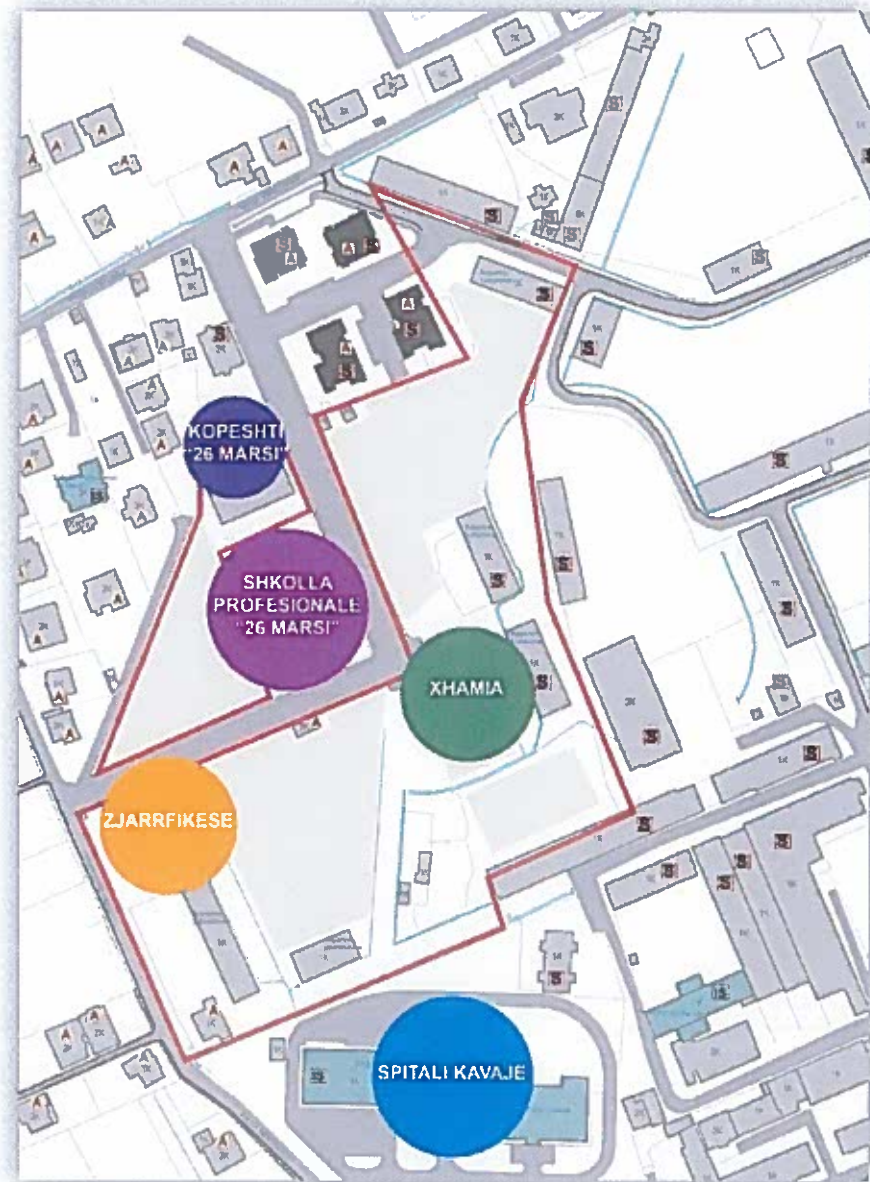


Figura 29. Hartë e pozicionimit të institucioneve pranë Zonës 1

Pranë ose në brendësi të zonës 1 ndodhen institucione të rëndësishme për qytetin e Kavajës të tilla si: Spitali i Kavajës, Zjarrfikësja, Xhamia, Shkolla profesionale “26 Marsi”, Kopështi dhe cerdhja e integruar “26 Marsi”. Nuk paraqitet e nevojshme shtimi i institucioneve arsimore pasi ekzistueset rreth zonës i plotësojnë nevojat e zonës.



1.12. ANALIZA E INFRASTRUKTURËS INXHINIERIKE



Figura 30. Harta e kategorive të rrugëve

Zona e re për zhvillim ZRZH 1 në Kavajë kufizohet nga rruga “Ceno Kavaja” në perëndim. Është një rrugë lokale kryesore e qytetit me dy sense kalimi, e cila sipas PPV së Kavajës do të zgjerohet deri në 13m. Gjithashtu zona ndahet në dy pjesë nga një rrugë lokale jo kryesore që aktualisht i shërben më së shumti shkollës dhe xhamisë.

Sistemi i parkimeve është i shpërndarë përgjatë rrugës lokale ndihmëse të shkollës dhe xhamisë dhe kryesisht në sheshin përballë xhamisë.

Rrjeti rrugor paraqitet përgjithësisht i sistemuar, por që ka vend për përmirësim. Paraqitet e nevojshme zgjerimi i rrugës urbane kryesore pasi shpërndan flukset e qytetit dhe nëpërmjet të cilës mund të lidhesh me autostraden për të komunikuar me qytetet rreth Kavajës. Gjithashtu duhet zgjeruar dhe pajisur me trotuare rruga “Ceno Kavaja” si rrugë lokale. Rruga lokale që ndan Zonën 1 në dy pjesë ka një gjerësi të mjaftueshme për të përballuar flukset e lëvizjeve që krijohen nga prania e shkollës dhe kopështit “26 Marsi”. Mund të jete i nevojshëm zgjerimi i trotuarëve në këtë zonë.





Figura 31. Rrjeti i propozuar i ujesjellesit, PPV

Aksesi në infrastrukturën e Ujesjellesit, është i vështirë për shkak se mungojnë linjat e rrjetit si në brendësi të zonës ashtu edhe në perimetër e afërsi të zonës.



Figura 32. Rrjeti i propozuar i Kanalizimeve, PPV

Gjithashtu edhe në infrastrukturën e Kanalizimeve, mungon aksesi në brendësi të zonës dhe në perimetër të saj. Distanca më e afërt nga ku mund të aksesohet është ajo pranë Spitalit në Jug.



Figura 33. Rrjeti i tensionit të mesëm



Aksesi në linjat e tensionit të mesëm paraqitet i lehtë për shkak të linjave të pranishme në perimetër të zonës në perëndim të saj.

1.13. ANALIZA MJEDISORE

Sipërfaqet e gjelbëruara janë ato sipërfaqe të lira të pashfrytezuara nga njerëzit. Vihen re kanale ujërash të ndotura të shpërndara në të gjithë zonën, të cilat kanë nevojë për sistemim dhe rikualifikim. Si rrjedhojë, problemet kryesore që evidentohen në këtë zonë janë:

1. Mungesa e ambienteve rekreative në të cilat të zhvillojnë aktivitetet e tyre të gjitha grupmoshat duke filluar që nga parashkollorët, shkollorët, adoleshentët, të rriturit dhe të moshuarit e këtij komuniteti.
2. Objekte ish industriale me fasada të degraduara.
3. Grumbullimet e mbetjeve në brendësi të Zonës 1.
4. Rrjet i crregullt, i hapur e i pasistemuar i kanalizimeve.
5. Mungesa e parkimeve publike të sistemuara.

1.14. ANALIZA E SIZMICITETIT TË ZONËS

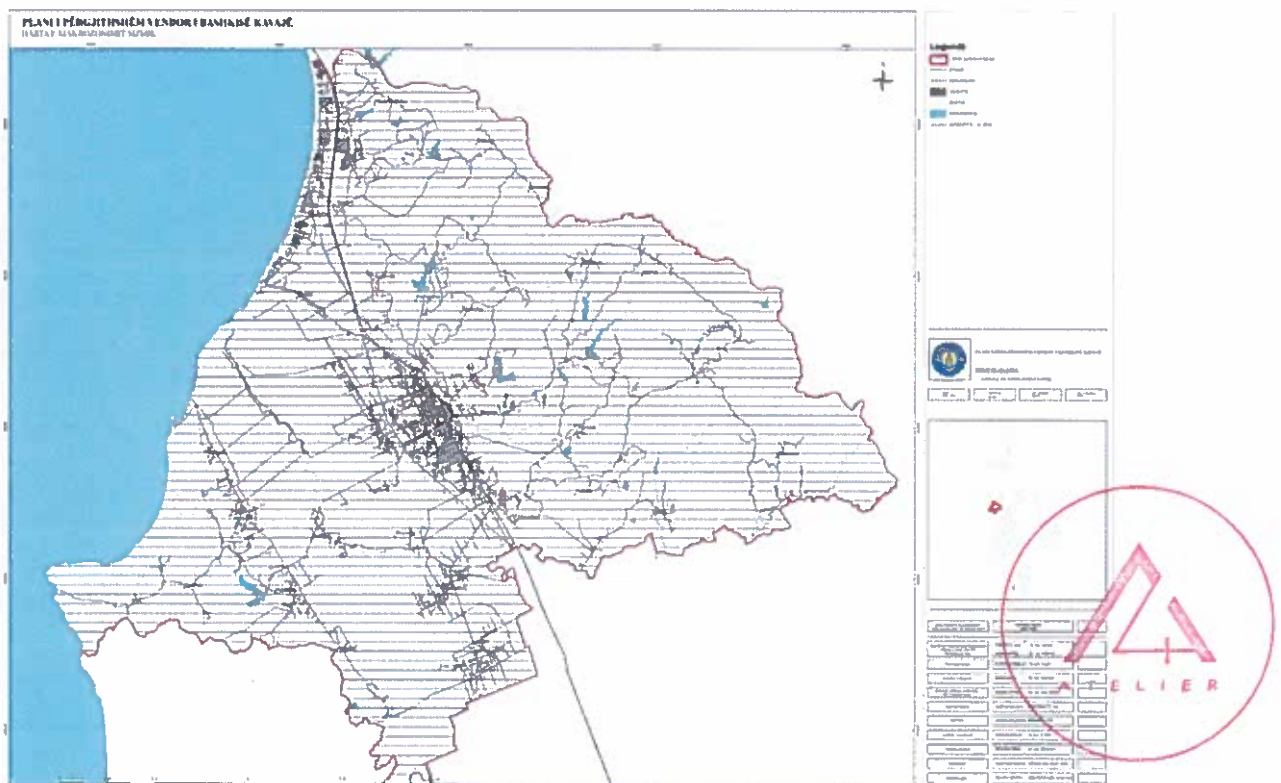


Figura 34. Harta e makrozonimit sizmik të Bashkisë Kavajë, PPV

Bashkia e Kavajës përfshihet në zonën me sizmicitet VII MSK dhe ndërtimet duhet të ndërtohen me strukturë të fortë dhe standarte të larta për të përballuar dëmet e mundshme nga lëkundjet sizmike maksimale të mundshme për zonën.

Gjeologjia përbën një çështje tjetër me rëndësi për zonën. Zona 1 ndahet në dy lloje përbërjeje gjeologjike dhe për këtë arsye përzgjedhja e themeleve apo thellësia e zhytjes dhe specifika të tjera inxhinierike për ndërtimet duhet të zgjidhen duke pasur në konsiderat edhe përbërjen gjeologjike. Kështu Zona 1 përbëhet në një pjesë nga formime llumo-argjilore e argjila të kripura dhe në pjesën tjetër nga suargjila të vendosura mbi rërat që shoqërojnë brezin e rërave bregdetare.

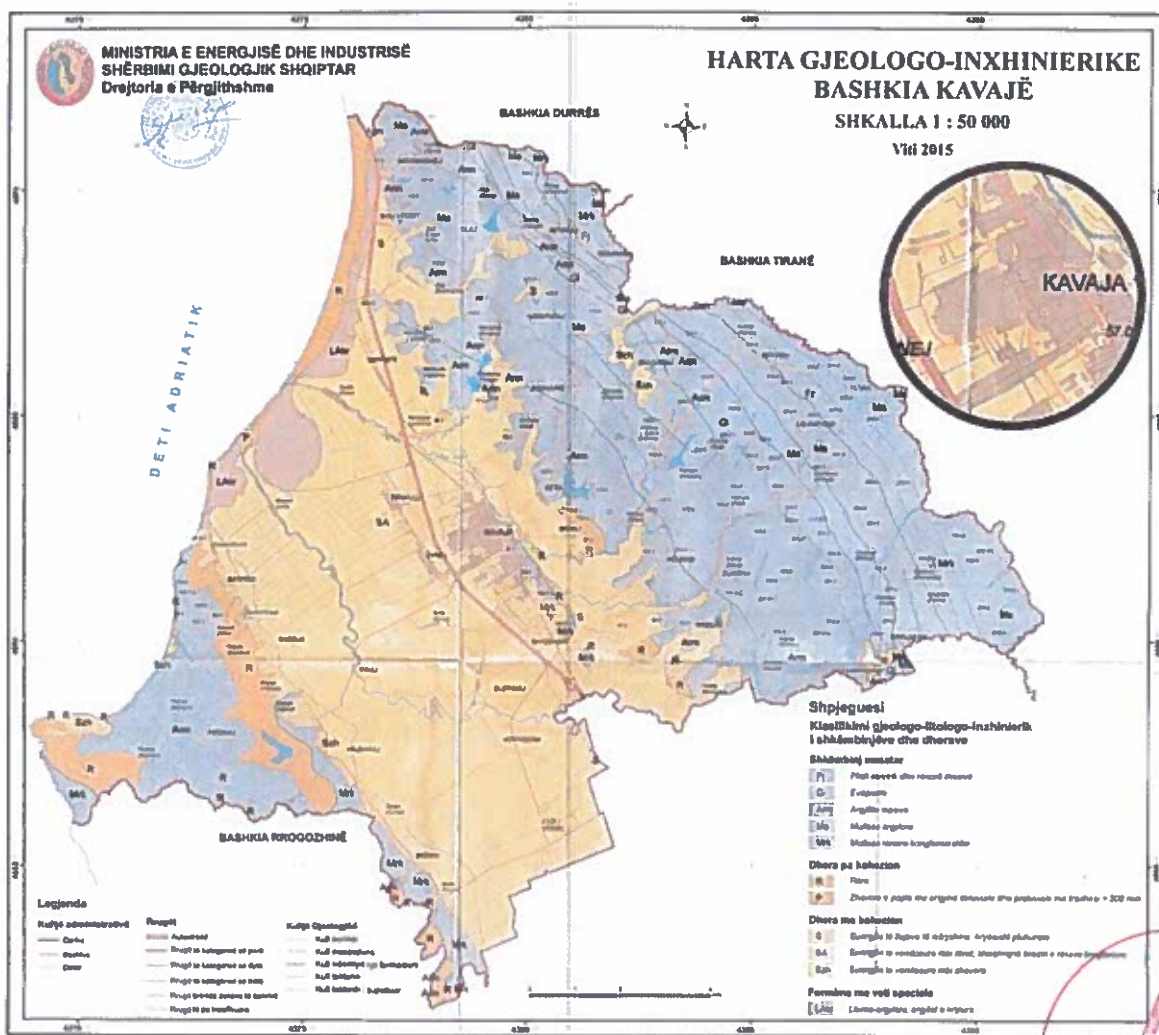


Figura 35. Harta gjeologjiko-inxhinierike e Bashkisë Kavajë

2. STRATEGJIA TERRITORIALE

2.1. NDIKIMI I STRATEGJISË MBI SISTEMET TERRITORIAL NË BASHKINË KAVAJË

Territori për arsye të menaxhimit të tij është ndarë në 5 sisteme. Territori i Bashkisë Kavajë, ka patur një ndryshim të ndjeshëm të sistemeve gjatë 25 viteve të fundit, veçanërisht zgjerimi i zonave urbane në dëm të sistemit bujqësor e natyror.

Zhvillimi i planifikuar – Strategjia Territoriale, bazuar si në planet kombëtare ashtu dhe në dinamikat lokale do të ketë një përqsasje polivante gjithëpërfshirëse duke synuar një balancim të sistemeve urbane dhe një harmonizim të zhvillimit urban me zhvillimin rural e turistik.

Aktualisht zonat urbane (**Sistemi Urban**) kanë një shtrirje të madhe e një dendësi, si banorësh ashtu dhe njësisish banimi, shumë të ulët. Kategorizimi i vendbanimeve si qytet, qendra lokale dhe fshatra do të diversifikojë dhe tipologjitë ndërtimore krahas dendësive të banesave. Këto strukturime do të ndodhin brenda sipërfaqeve të urbanizuara, madje në zona të caktuara faza e mëtejshme e planit do të parashikojë rregulla dhe instrumenta për kalimin e tyre nga sistem urban në sistem natyror dhe

bujqësor.

Pjesë e **Sistemit Urban** janë dhe zonat ekonomike: zonat e grumbullimit, përpunimit, tregtimit dhe shërbimeve mbështetëse. Këto zona për vetë funksionin e tyre duhet të jenë lehtësisht të aksesueshme dhe jo pranë vendbanimeve për të mos ndikuar në skemat e trafikut dhe në ndotjen potenciale. Zhvillimi i këtyre zonave mund të ndikojë në transformime të sistemit bujqësor.

Zhvillimi i turizmit është i pashmangshëm në një territor me potencial të lartë si detar ashtu dhe rural e natyror. Zhvillimi i tij do të bazohet në zona ekzistuese por dhe në zona të reja, sot pjesë të sistemit natyror e bujqësor.

Sistemi infrastrukturor, është baza e të gjitha lidhjeve dhe mundësuesi e funksionimit optimal të territorit të urbanizuar. Ky sistem është lënë në plan të dytë në 25 vitet e fundit dhe strategjia synon një rimëkëmbje totale të tij. Ky rivitalizimi i infrastrukturave do të thotë një rehabilitim të hapësirave ekzistuese por dhe një zgjerim i këtij sistemi në drejtim të sistemeve të tjera.

Ruajtja e mjedisit e pasurive natyrore do të realizohet me anë të evidentimit dhe vlerësimit të tyre duke i kthyer në parqe dhe duke organizuar fushata të mëdha pyllëzimi. Pyllëzimi do të jetë një element që do të gjejë zbatim dhe në evitimin ose zbutjen e disa problematikave si përmytja, erozioni, rehabilitimi i vëndgrumbullimit të mbetjeve, krijimi i barrierave vizive dhe akustike përgjatë infrastrukturës kryesore etj. Të gjitha këto programe do të ndikojnë në rritjen e sipërfaqeve

të Sistemit Natyror. Zhvillimi i bujqësisë, krijimi dhe implementimi i skemave ujitëse, krijimi i aksesit në kodra do të sjellë një rritje të mbjelljeve të pemëve frutore, ullinjve dhe krijimin e vreshtave. Këto plantacione të reja do të zbatohen ashtu sikurse kanë filluar të implementohen në toka sot të pa kultivuara, në kullota që nuk përdoren etj, pra gradualisht sistemi natyror do të transformohet në Sistem Bujqësor. Aplikimi I mbarështimit të peshkut dhe krustacëve në struga, emisarë dhe në zona kënetore është një zgjerim tjetër i sistemin bujqësor në atë ujqor dhe natyror.

Sistemi ujqor në territor është ai me dinamikat më aktive, mjaft nga këto dinamika nuk janë të kushtëzuara nga ndërhyrjet njërëzore por ndikojnë në veprimtarinë ekonomike të njeriut: erozioni dhe akumulimi detar, lëvizjet e lumenjve etj. Strategjia rekomandon një monitorim afatgjatë dhe masa stabilizuese të mirë menduara për të patur nën kontroll periodik këtë sistem.

Strategjia territoriale përcakton orientimet bazë në të cilin do të shkojnë ndryshimet e sistemeve. Saktësimet e kalimeve nga njëri sistem te tjetri, mekanizmat dhe rregullat do jenë pjesë e rregulloreve lokale të zhvillimit.

Në bashkinë e Kavajës ndryshimet e sistemit do të ndodhin kryesisht në drejtimet e dëshmuara në hartën e mësipërme që janë të përmbledhura dhe në vijim:

Sistemi bujqësor do të përmirësohet ndjeshëm me anë të investimeve në sistemin e ujitjes dhe kullimit, me anë të politikave për shtimin e sipërfaqes me ullinj, pemëtore dhe vreshta. Megjithëse do të ketë territore që do të kalojnë nga bujqësia në ekonomi dhe shërbime si dhe në sigurimin e shërbimeve sociale edukative dhe rekreative kryesore të vendbanimeve në parim do të ketë një kompensim të tyre nga futja në sistemin bujqësor e tokave djerrë, tokave me shkurre etj.

Sistemi Natyror do të ketë një shtim të ndjeshëm të zonave me pemë (pyje) përgjatë bregdetit, lumenjve, zonave me problematika erozioni si dhe në zonat e reja turistike. Keto të fundit do të vendosen në territore sot shkëmbore dhe do të shikohen të integruara me ullishte me vreshta dhe me mbjellje pemësh jo vetëm në afersi të tyre por dhe në zona ku ka erozion të lartë (tokësor dhe detar).

Sistemi ujqor nuk do të ketë ndryshime në sipërfaqe por do t'i nënshtrohet ndërhyrjeve të rëndësishme infrastrukturore për pastrimin dhe evitimin e përmytjeve si dhe të rehabilitimit të hapësirave ujqore në funksion të bujqësisë.

Sistemi infrastrukturor është sistemi që ka nevojë për më shumë ndërhyrje në krijim aksesh, sistemim lidhjesh, zgjerim dhe rehabilitim.

Sistemi urban: do të konsolidohet dhe do të pasurohet me zona te reja kryesisht të orientuara drejt ekonomisë dhe turizmit por dhe brenda zonave urbane ekzistuese do të ketë ristrukturime dhe blloqe të reja për të mundësuar krijimin e qendrave arsimore, sociale, komunitare dhe rekreative.

Në sistemin urban do të ketë lëvizje brenda sistemit në zonat e ndodhura në brezat e rezervuar ku do aplikohen politika.

2.2. DREJTIMET E ZHVILLIMIT TË ZONËS

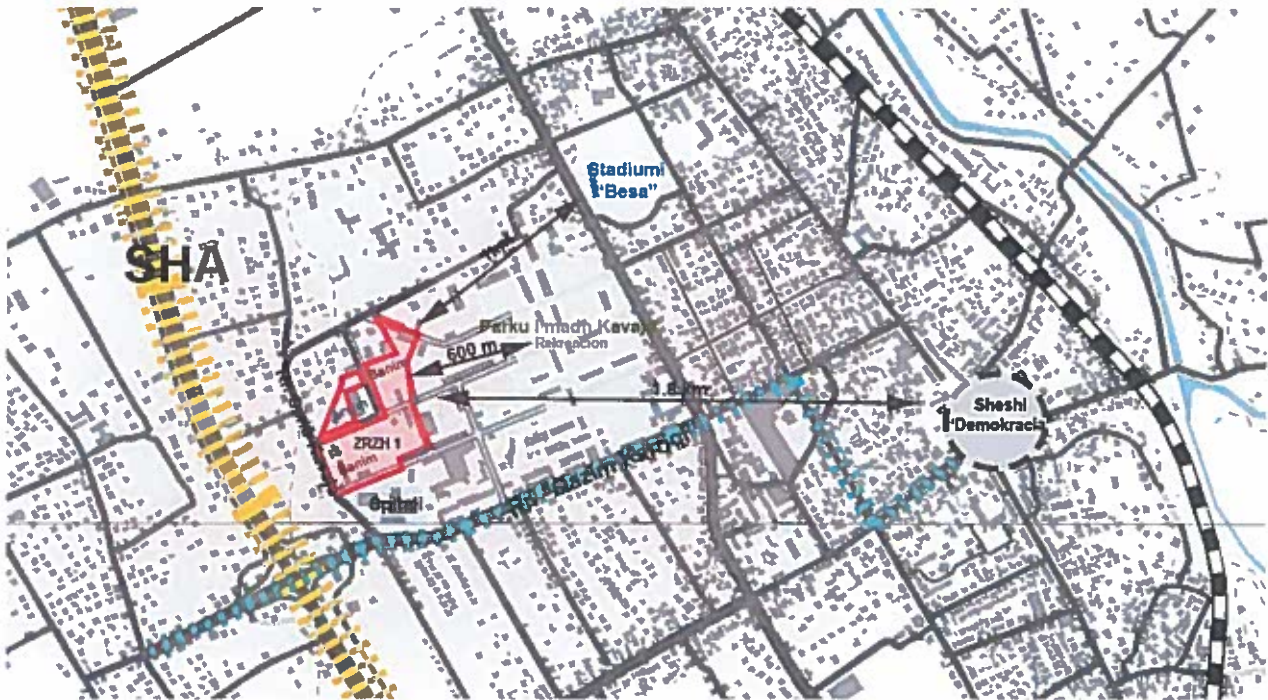


Figura 36. Drejtimet e zhvillimit të zonës

Zona 1 përfshihet në qendrën primare të Bashkisë Kavajë dhe përbën një nga zonat pilot të Bashkisë. Zhvillimi urban i zonës së ish-fabrikës së letrës do të jetë për banesa sociale. Parashikohet kthimi i ish-zonave industriale në brendësi të qytetit në zona polifunksionale (parqe, banesa sociale, zyra administativ, sportive etj).

Synohet:

- Promovimi i miksiteti - social dhe zhvillimi i banesave sociale;
- Krijimi i parqeve urbane si instrument rigjenerimi urban;
- Krijimi i brezave të gjelbër përgjatë akseve infrastrukturore për të reduktuar impaktin mjedisor;
- Densifikimi i vendbanimeve për të justifikuar investimet në infrastrukturë inxhinierike dhe sociale;
- Ndërgjegjësimi i komunitetit për të mbajtur një higjenë dhe mjedis të pastër;
- Mbulimi i të gjitha zonave të banuara me kontenierë të adaptuar për largimin e mbeturinave dhe riciklimin e tyre;



- Zgjerimi i rrjetit të kanalizimeve të ujrave të zeza dhe lidhja me rrjetin ekzistues të ujrave të zeza;
- Zgjerimi i rrjetit të ujësjellësit dhe lidhja me rrjetin ekzistues të qytetit;
- Zgjerim i impjanteve dhe rrjeteve të trajtimit të ujrave të zeza;
- Sistemimi pranë qendrave të vendbanimeve i shesheve publike, kënde lojrash për fëmijë, lulishte etj.;
- Rehabilitimi i vendgrumbullimeve pa standart të mbetjeve - pastrim & mbjellje pemësh;
- Aplikimi i një skeme efikase largimi mbetjesh urbane që ul ndotjen e zonave urbane dhe të mjedisit në përgjithësi.

2.3. VIZIONI I ZHVILLIMIT

Vizioni për zhvillimin e zonës së re 1 në njësinë administrative Kavajë synon ndërtimin e banesave sociale për akomodimin e të pastrehëve nga tërmeti i 26 nëntorit të qytetit të Kavajës. Zhvillimi nuk përfshin vetëm akomodim por edhe integrimin e funksioneve, shërbimeve, ambienteve rekreative, për ta shndërruar këtë zonë ish-industriale në një lagje moderne.

2.4. SKEMA E QARKULLIMIT NË ZONË

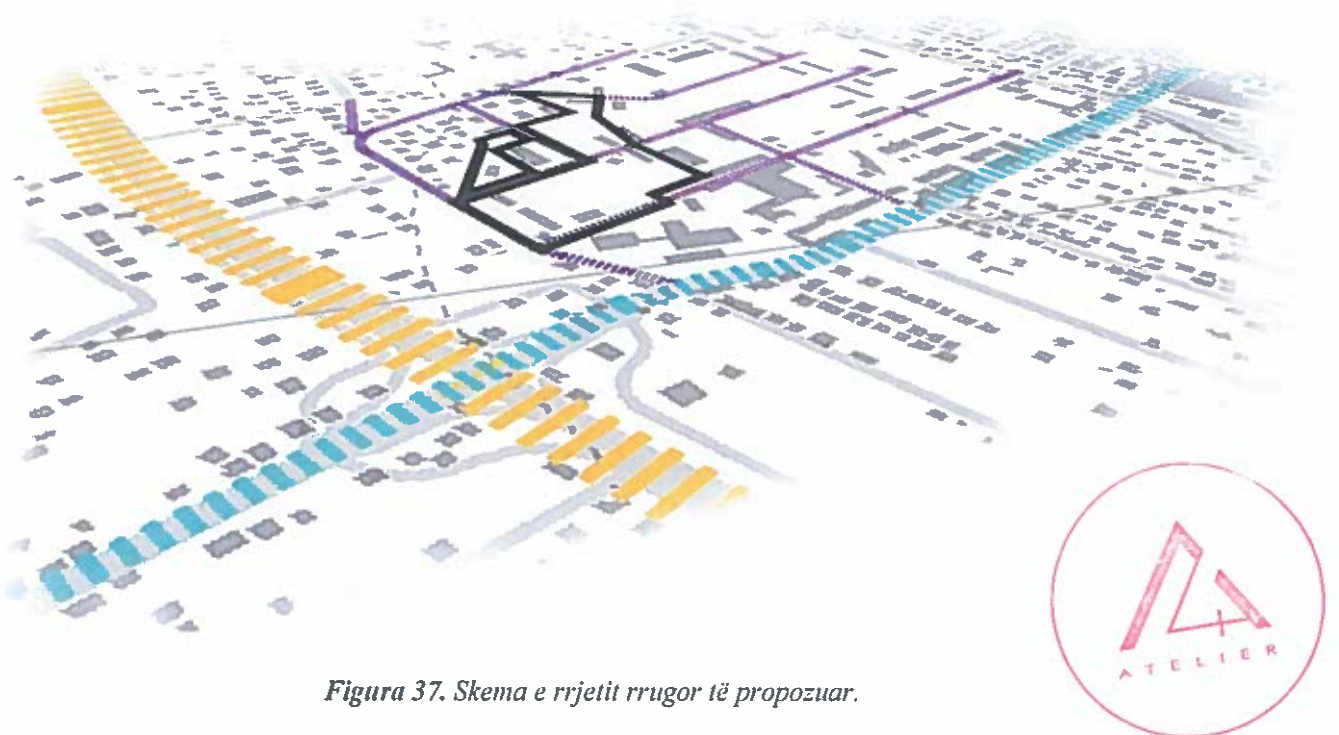


Figura 37. Skema e rrjetit rrugor të propozuar.

Qarkullimit në zonë i është dhënë rëndësi kryesore për të lehtësuar qarkullimin dhe për të përmirësuar jetën e banorëve. Janë ruajtur linjat ekzistuese të lëvizjes duke përmirësuar infrastrukturën ekzistuese. Gjithashtu janë krijuar linja të reja të qarkullimit që aktualisht janë rrugë kalimi deri në një pikë të caktuar pa dalje e lidhje të vazhduar me akset e tjera.

Duke u bazuar në PPV e Bashkisë Kavajë janë zgjeruar rrugët ekzistuese sipas parashikimit në PPV. I është dhënë rëndësi rrugëve që kufizojnë zonën për të mundësuar akses në ambientet e mundshme të shërbimit në katet përdhe të objekteve që do të ndërtohen.

2.5. STRUKTURAT E BANIMIT DHE HAPËSIRAT PUBLIKE

Territori i Bashkisë Kavajë ndodhet në zonën makrosizmike me intensitet VII ballë, e cila ndikon në kufizimin e zhvillimit të ndërtimeve apo në shfrytëzimin e intensiteteve të larta në ndërtim. Gjatë hartimit do të merren në konsideratë brezat mbrojtës dhe distancat e sigurisë bazuar në legjislacionin në fuqi dhe Planin e Përgjithshëm Kombëtar. Duke u bazuar në parashikimet e përgjithshme të PPV, **tipologjitë e propozuara** janë struktura të larta deri në 7 kate për Zonën 1.

Përzgjedhja e lartësisë së shprehur në metra apo numër katesh për zhvillimet e reja në këto zona do të bëhet duke respektuar:

- a. Lartësitë e strukturave ekzistuese përreth strukturës së re
- b. Normat e lejuara të distancave
- c. Diellëzimin dhe orientimin
- d. Respektimin e normave mjedisore

Përcaktimit i distancave midis strukturave ekzistuese dhe atyre të reja do të bazohet në Ligjin “Për Planifikimin e Territorit”, e ndryshuar, dhe në aktet nënligjore në zbatim të tij.

Gjenerimi i hapësirave publike të Zonës 1 si dhe kthimi i tyre në vende me karakter shplohës e rekreativ në mbështetje të banimit është një nga qëllimet primare të këtij studimi. Në fokusin e kësaj strategjie do të qëndrojnë edhe ndërtimet urbane të cilat krijojnë formën e hapësirës dhe mbartin funksione në shërbim të saj të karakterit publik ose gjysëm-publik. Përdoruesit e të gjitha moshave do të mund të kenë hapësirën e duhur për të kaluar orët e pushimit me aktivitetin e përzgjedhur. Kualifikimi i hapësirave publike do të përqëndrohet në çështjen e “cilësisë urbane” dhe të “kushteve të të jetuarit” në qytet, zgjidhjes së ndotjes e cënimit të rrugëve e shesheve urbane, prej lëvizjes së automjeteve. Funksionet e parkimit do të integrohen me ato rekreative, pa shqetësuar aktivitetet e zhvilluara brenda hapësirave publike.

Pasurimi i hapësirave me elementë të dizenjimit urban do krijojë vend për funksionet e parashikuara dhe aktivitetet në zonë. Sistemimi i sipërfaqeve rekreative do të realizohet nëpërmjet:

1. Mobilimit urban:
 - a. Elemente ndriçimi;
 - b. Stola;
 - c. Kënde lojrash;
 - d. Terrene sportive (Minikalçeto, basketboll, volejball, etj.);
 - e. Gjelbërim i lartë dhe i ulët;
 - f. Sipërfaqe të gjelbërta;
 - g. Depozitues të mbeturinave;
2. Elementeve ujqor;
3. Elementeve hijezues;
4. Sinjalistikës;

Ky studim parashikon ti japë zonës nëpërmjet ndërhyrjeve të rihvillimit urban hapësira publike, aktualisht të munguara në territor.

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës për hapësira publike në propozimet e këtij studimi është rreth 40%. Më poshtë jepen konkretisht propozimet mbi treguesit dhe sipërfaqet e shfrytëzuara për hapësirat publike të tipit rrugë, sheshe, gjelbërim dhe ndërtim për brenda njësisë strukturore.

Zona e Re për Zhvillim 1, Bashkia Kavajë – Propozimet

ZRZH 1	Sipërfaqja në m ²	Sipërfaqja në (%)
Sipërfaqe Bruto	34 592 m ²	100 %
Sipërfaqe Rrugë	5 164m ²	14.9%

	1	2
Sipërfaqe e Nen-njesise (m ²)	14957	8532
Sipërfaqe Njolle (m ²)	4725	2221
Sipërfaqe Mbitoke (m ²)	26363	11105



Intensiteti i Ndertimit	1.76	1.30
Siperfaqe Rekreative (m ²)	1695	714
Perdorimi i Tokes	A+S	A
Lartesia e Kateve	7K	5K
Nr. Vendparkimeve	237	100



Figura 38. Propozimi i strukturave

2.6. PËRMIRËSIMI I STRUKTURAVE EKZISTUESE DHE NDËRTIMI I INFRASTRUKTURES SË RE

Infrastruktura ekzistuese shfaq disa problematika që lidhen së pari me rrugët ekzistuese, duke qenë se janë të ngushta e herë jo të vazhduara pa dalje dhe nuk premtjnë për përballimit e lëvizjeve që parashikohen të shtohen me zhvillimin e zonës. Së dyti mungon lidhja me rrjetin e ujësjellësit dhe kanalizimeve, mungon ndricimi rrugor, duhet ndërhyrë në sistemimin e kanaleve kulluese pasi gjenden në zonë të shpërndarë në mënyrë të crregullt. Për këtë arsye projektet që lidhen me këto problematika janë:

- Pastrimi dhe sistemimi i kanaleve kulluese
- Përmirësimi i lidhjeve rrugore duke plotësuar rrjetin
- Përmirësimi i lidhjeve me ujësjellësin, kanalizimet etj.

Rrjeti rrugor i propozuar nga ky Plan i Detajuar Vendor bazohet në parashikimet e rrjetit rrugor të Planit të Përgjithshëm Vendor. Të dy instrumentet e sipërcituara të planifikimit i hapin rrugë zhvillimit të zonës sipas parametrave të ngjashëm me ato ekzistuese. Zhvillimi ekzistues dhe i pritshëm ndërtimor, i reflektuar edhe në popullimin e zonës e në vëllimin e kërkesave, ka qënë faktori bazë në projektimin e Sistemit Rrugor të propozuar.

Rrjeti rrugor i propozuar ritrajton profilet e rrugëve nëpërmjet zgjerimit dhe sistemimit të tyre.

Në gjendjen ekzistuese, të analizuar në kapitujt e mësipërm, rrugët paraqesin gjerësi trupi rrugë që luhaten nga 4.5m deri 15 m. Në propozimin e kesaj PDV, rrugët luhaten nga 7.5 m deri në 22 m. Në shërbim të banorëve të zonës janë krijuar rrugë lokale me gjerësi minimale sipas PPV të Kavajës.

Në ristrukturimin e rrugëve parashikohen edhe parkimet e automjeteve. Hapësirat e parkimeve do të integrohen në zonë duke mos shqetësuar lëvizjet e këmbësorëve ose zhvillimin e aktiviteteve të tjera. Në këtë mënyrë në zonën përkatëse do të krijohen kushte më të mira jetese, duke ulur edhe nivelin e ndotjes, për të qënë në shërbim të banorëve dhe aktiviteteve përkatëse.

Rikualifikimi dhe rikonstruksioni i rrugëve hyrëse dhe dalëse në hapësirë do lehtësojë zhvillimin e funksioneve dhe aktiviteteve në shërbim të komunitetit.



Figura 15 Harta e Rrjetit rrugor të propozuar dhe Seksionet tërthore të propozuara të rrugëve

Në rrjetin rrugor të propozuar do të integrohen elemente të infrastrukturës si:

- Kanalizimet e ujrave të bardha dhe të zeza
- Rrjeti i ujesjellësit
- Rrjeti i internetit-telefonisë
- Ndriçimi dhe rrjeti elektrik.

2.7. PLANI I VEPRIMEVE PËR REALIZIMIN E ZHVILLIMIT

Projekte	Faza	Kohëzgjatja	Kosto (mil/ lekë)	Treguesit e monitorimit	Përgjegjësitë
Rehabilitimi i infrastrukturës					
1. Sistemimi i kanaleve kulluese në perimetër dhe në brendësi të zonës	afatshkurtër			Sip e rehabilituar	Bashkia
2. Përmirësimi i lidhjeve rrugore duke plotësuar rrjetin dhe sistemat rrugor ekzistuese	afatshkurtër			km rrugë të rehabilituara	Bashkia
3. Plotësimi i rrjetit rrugor	afatshkurtër			km rrugë të reja	Bashkia
4. Zgjerimi dhe asfaltimi i akseve ekzistuese	afatshkurtër			km rrugë të rehabilituara	Bashkia
5. Aplikimi i një linje transporti urban dhe ndërtimi i stacioneve	afatshkurtër			Nr i mjeteve të transportit publik	Bashkia
6. Ndërtimi i parkimeve për banorët dhe vizitorët (nwtokw dhe mbitokw)	afatshkurtër			Nr. i parkimeve të realizuara	Bashkia
7. Ndërtimi i rrjetit të furnizimit me ujë	afatshkurtër			Sip e mbuluar nga furnizimi me ujë të pajshëm	Bashkia
8. Ndërtimi i rrjetit të largimit të ujrave të ndotura dhe të shiut	afatshkurtër			Sip e mbuluar nga rrjeti	Bashkia
9. Ndërtimi i rrjetit të furnizimit me energji elektrike dhe ndriçimit publik	afatshkurtër			Stabiliteti i furnizimit me energji	Bashkia
10. Ndërtimi i rrjetit të rrymave të dobëta (internet, telefoni etj)	afatshkurtër			Mbulimi me fibra optike	Bashkia
11. Administrimi i mbetjeve urbane dhe largimi nga zona	afatshkurtër			Volumi i mbetjeve urbane të larguara	Bashkia
Krijimi i qendërimeve lokale					
12. Krijimi i sheshit dhe hapësirave publike që identifikohen me një qender lagjeje	afatshkurtër			Sip sheshi	Bashkia
13. Krijimi i ambienteve sportive në shërbim të shkollës pranë dhe banorëve të zonës	afatshkurtër			Nr i ushtrësve dhe i përdoruesve	
14. Ndërtimi i banesave sociale	afatshkurtër			Sip e ndërtuar	Bashkia
Zhvillimi i madësive të punësimit					
15. Inkubator Biznesi	afatshkurtër			Nr i përdoruesve /Nr i të punësuarëve në zonë	Bashkia
16. Ambiente shërbimi me qera të kontrolluar	afatshkurtër			Nr i përdoruesve /Nr i të punësuarëve në zonë	Bashkia

Tabela 4. Projektet e zhvillimit

Të gjitha projektet e zhvillimit janë afatshkurtër si rrjedhojë e emergjencës për të siguruar banesat sociale. Paraqitet thelbësore ndjekja e disa hapave:

Ndërhyrjet e para në territor kanë të bëjnë me rehabilitimin e infrastrukturës ekzistuese, përgatitjen e territorit për ndërtim, e më pas ndërtimin sipas parametrevë të propozuar, në radhën e mëposhtme:

- Prishjet e strukturave ekzistuese ish industriale në zonë.
- Sistemimi i aksesit në zonë Sistemimi i rrugëve ekzistuese.
- Sistemimi i kanaleve kulluese në perimetër dhe në brendësi të ZRZH 1.
- Ndërtimi i rrjetit rrugor të propozuar dhe i rrjeteve të tjera infrastrukturorë.



- Ndërtimi i objekteve duke filluar nga trualli i lirë në veri të zonës pranë banesave sociale të ndërtuara së fundmi.
- Shpronësimi gradual i pronave duke akomoduar banorët e zonës në objektet e reja të ndërtuara.

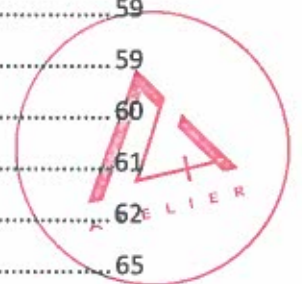
3. PLANI I DETYRUAR I ZHVILLIMIT TE TERRITORIT

TABELA E PËRMBAJTJES

LISTA E FIGURAVE.....	50
SITUATA EKZISTUESE	51
MËNYRA E NDËRHRYJES NË PARCELË.....	52

LISTA E FIGURAVE

<i>Figura 1. Pozicioni i zonës në lidhje me qendrën e Kavajës</i>	52
<i>Figura 2. Përdorimi i propozuar i tokës.....</i>	54
<i>Figura 3. Planimetria e përgjithshme.....</i>	55
<i>Figura 4. Planimetria e modulit 1</i>	56
<i>Figura 5. Planimetria e modulit 2 dhe 3.....</i>	57
<i>Figura 6. Planimetria e katit tip e objektit 1.1</i>	57
<i>Figura 7. Planimetria e katit tip e objektit 1.2</i>	58
<i>Figura 8. Planimetria e katit tip e objektit 1.4</i>	58
<i>Figura 9. Planimetria e katit tip e objektit 2.1</i>	59
<i>Figura 10. Planimetria e katit tip e objektit 2.2</i>	59
<i>Figura 11. Planimetria e katit tip e objektit 2.3</i>	60
<i>Figura 12. Planimetria e katit -1 - Faza 1</i>	61
<i>Figura 13. Planimetria e katit -1 - Faza 2.....</i>	62
<i>Figura 14. Aksonometri</i>	65
<i>Figura 15. Planvendosja.....</i>	66



3.1. SITUATA EKZISTUESE

ZRZh 1 – zona në studim për hartimin e PDyV-së është përzgjedhur në një zonë të përshtatshme për rishzvillim, si zonë e lirë për projektimin e hapësirave të reja për akomodimin e banorëve të qytetit Kavajë, të cilët mbetën të pastrehë nga tërmeti 26 nëntorit 2019.

Zona 1, ndodhet në Njësinë Administrative Kavajë, në zonën ish-zonë industriale, pranë qendrës së qytetit Kavajë. Zona 1 përfshin brenda saj 4 nën-njësi strukturore, të cilat janë: K2-AS2-01, K2-AS1-01, K2-A41-01 dhe K2-IS1-01.

Zona e re për zhvillim 1 në Kavajë kufizohet nga rruga "Ceno Kavaja" në perëndim dhe rrugë terciare në veri. Zona pozicionohet 2 km në perëndim të sheshit "Demokracia" dhe kufizohet në jug nga spitali i "Kavajës". Zona në 90% të sipërfaqes së saj është në pronësi të Bashkisë së Kavajës dhe 5% është pronësi shtetërore.

Nisur nga sipërfaqja bruto e zonës prej 34 592 m² dhe duke qene se ka pak objekte te ulëta 1-2 kate dhe asnjë objekt të lartë mund të themi se zona ka dendësi të ulët të popullsisë në rang qyteti.

ZRZH 1 është kryesisht zonë me objekte institucionale si: Shkolla profesionale "26 Marsi", Xhamia dhe shërbimi i zjarrfikësve. Pjesa tjetër e ndertimeve janë objekte ish-industriale në gjendje të degraduar. Vihet re mungesa e ambienteve rekreative të sistemuara për fëmijet që mund të banojnë në atë zonë apo për fëmijët e shkollës dhe kopështit.





Figura 39. Pozicioni i zonës në lidhje me qendrën e Kavajës

Përdorimi i propozuar i tokës është banim i ndërthurur me shërbime në katet përdhe me lartësi maksimale 6 kate dhe intesitet ndërtimi 1.6.

3.2. MËNYRA E NDËRHYRJES NË PARCELË

Përzgjedhja e lartësisë së shprehur në metra apo numër katesh për zhvillimet e reja në këto zona është bërë duke respektuar:

- a. Lartësitë e strukturave ekzistuese përreth strukturës së re



- b. Normat e lejuara të distancave
- c. Diellëzimin dhe orientimin
- d. Respektimin e normave mjedisore

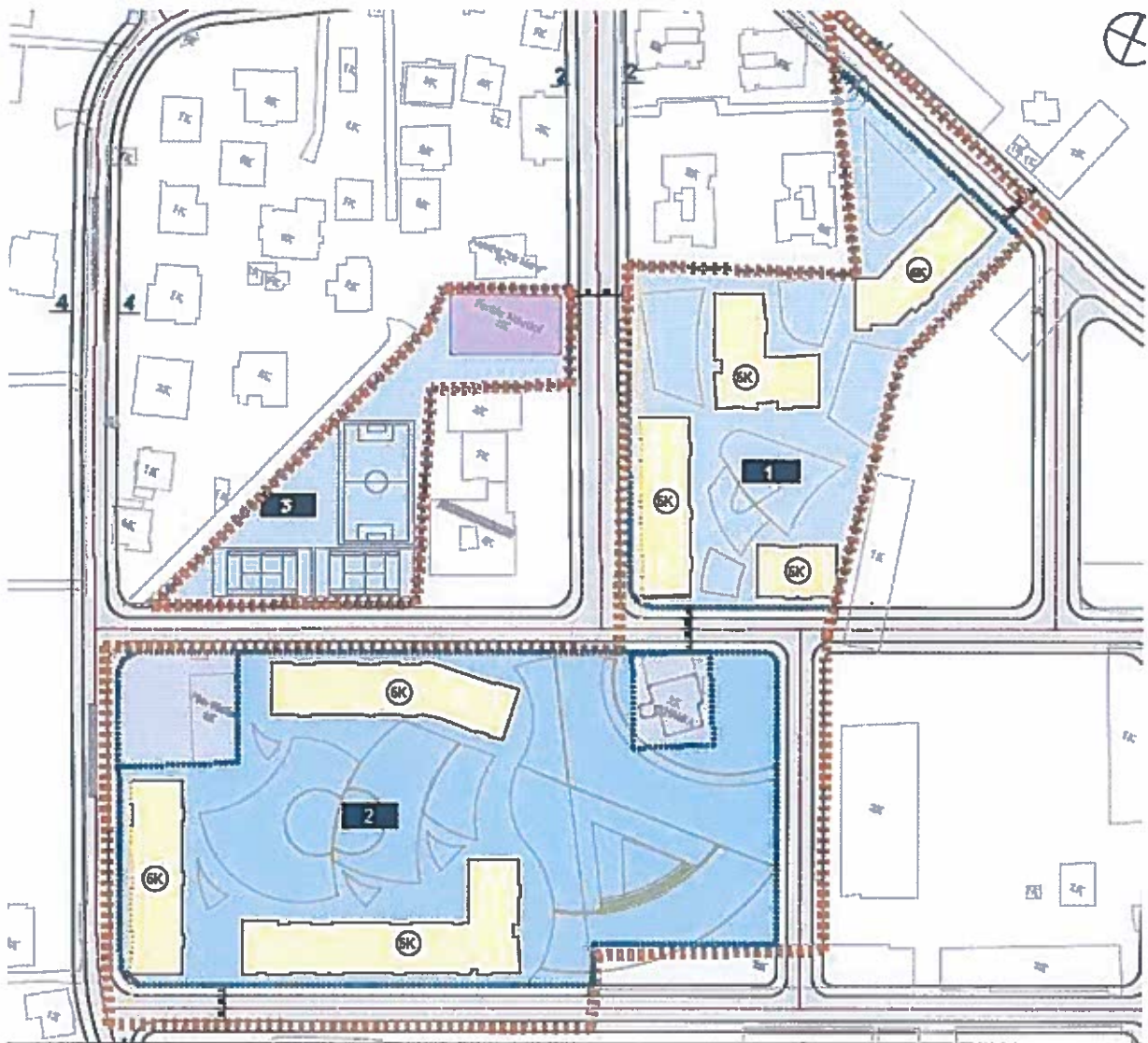
Përcaktimi i distancave midis strukturave ekzistuese dhe atyre të reja, të propozuara në këtë fazë, është bazuar në Ligjin “Për Planifikimin e Territorit”, e ndryshuar, dhe në aktet nënligjore në zbatim të tij.

Pas përcaktimit të rrjetit rrugor të ri, i cili parashikon zgjerimin e rrugës me gjerësi trup rruge 13m, janë propozuar njollat e objekteve me 6 kate mbitokë. Njollat e propozuara ruajnë distancat nga objektet ekzistues 8 katësh në veri dhe distancat nga trupi i rrugës sipas legjislacionit në fuqi.

Njollat janë përcaktuar në mënyrë të tillë që të krijohen hapësira rekreative të vecanta midis objekteve dhe ato plotesojnë sipërfaqet e nevojshme të apartamenteve e më tepër. Gjithashtu objektet do të ofrojnë ambiente shërbimi në katet përdhe.



RELACION, PLANI I DETYRUAR VENDOR PËR ZONËN E RE PËR ZHVILLIM 1, NJËSIA ADMINISTRATIVE KAVAJË
BASHKIA KAVAJË



LEGJENDA

	KUFIRI I NJËSËSË		A BANIM		PN PARQIVE NËNTOKËSORE
	KUFIRI I NËN-NJËSËSË		IS INSTITUCIONE, PAMIRSH, XHAMIA		IN INFRASTRUKTURË RRUGË
			AR AKTIVITETE SPORTIVE		
			AS KOPEJIT-CERDHE		
			AR AKTIVITETE REKREATIVE		

Figura 40. Përdorimi i propozuar i tokës

Nr. i Familjeve per strehim		Siperfaqe max. / familje (m ²)	Siperfaqe ndertimi (m ²)	Siperfaqe te perbashketa 10% (m ²)	TOTAL
83	1-2 anëtarë	60	4980	498	5478
207	3-5 anëtarë	80	16560	1656	18216
27	+5 anëtarë	90	2430	243	2673
TOTAL	317		23970	2397	26367

Në total nevojiten 26 367 m² sipërfaqe për apartamentet.

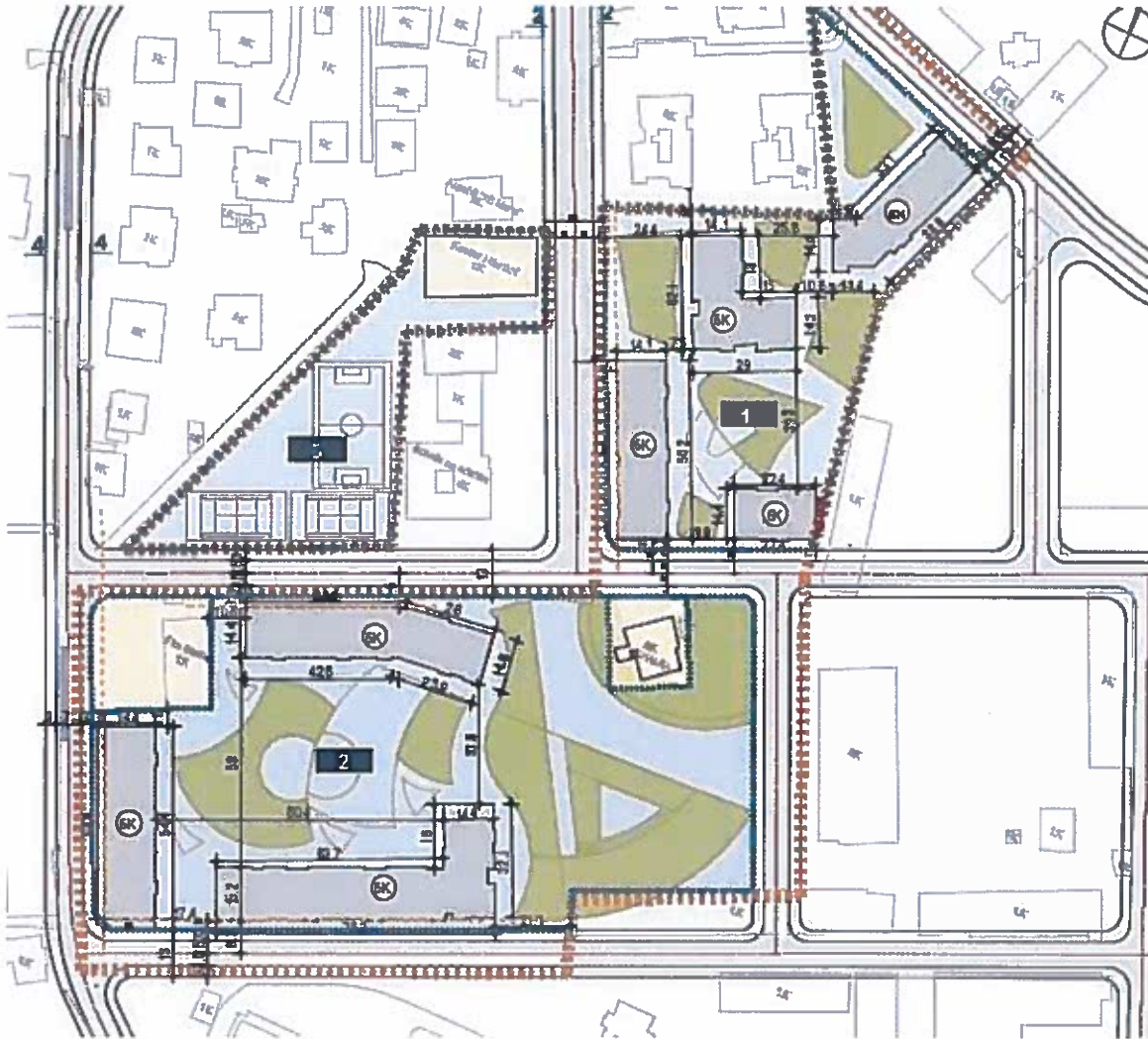


Figura 41. Planimetria e përgjithshme

Në fazën e dytë përcaktimet që parashikohen janë si më poshtë.

TREGUESIT PËR ZHVILLIM		Nën-njesia 1 + 2 + 3
Sipërfaqja bruto e nën-njesisë		24 033 m ²
Sipërfaqja e zonës për zhvillim	Sipërfaqja e zonës për zhvillim/ pronë shtet	24 033 m ²
	Sipërfaqja e zonës për zhvillim/ pronë private	0 m ²
Intensiteti i ndërtimit		4.4
Sipërfaqja e zënë me ndërtim	Kati përdhe/ gjurma e strukturës	5 464 m ² (22.7%)
	Projeksioni i strukturës	5 464 m ² (22.7%)
Sipërfaqja e ndërtimit		32 784 m ² (50%)
Sipërfaqja rekreative, shesheve/ trotuarë dhe hapësira kalimi		10 168 m ²
Lartësia maksimale ndërtimesave		6 kat

Zgjidhjet planimetrike të objekteve janë bërë duke përdorur 3 module bazë me apartamente 1+1, 2+1 dhe 3+1. Është treguar vëmendje në orientimin e objekteve e më pas të apartamenteve. Pjesa më e madhe e apartamenteve janë projektuar me ajrim të tërthortë e me diellzim në dy fasada të ndryshme për të ofruar banorëve një jetesë në kushte komode e bashkëkohore.



LEGIENDA

APARTAMENTE 1+1	INTERFACE E PËRMBASHKËT
APARTAMENTE 2+1	
APARTAMENTE 3+1	

Figura 42. Planimetria e modulit 1



Figura 43. Planimetria e modulit 2 dhe 3



Figura 44. Planimetria e katit tip e objektit 1.1



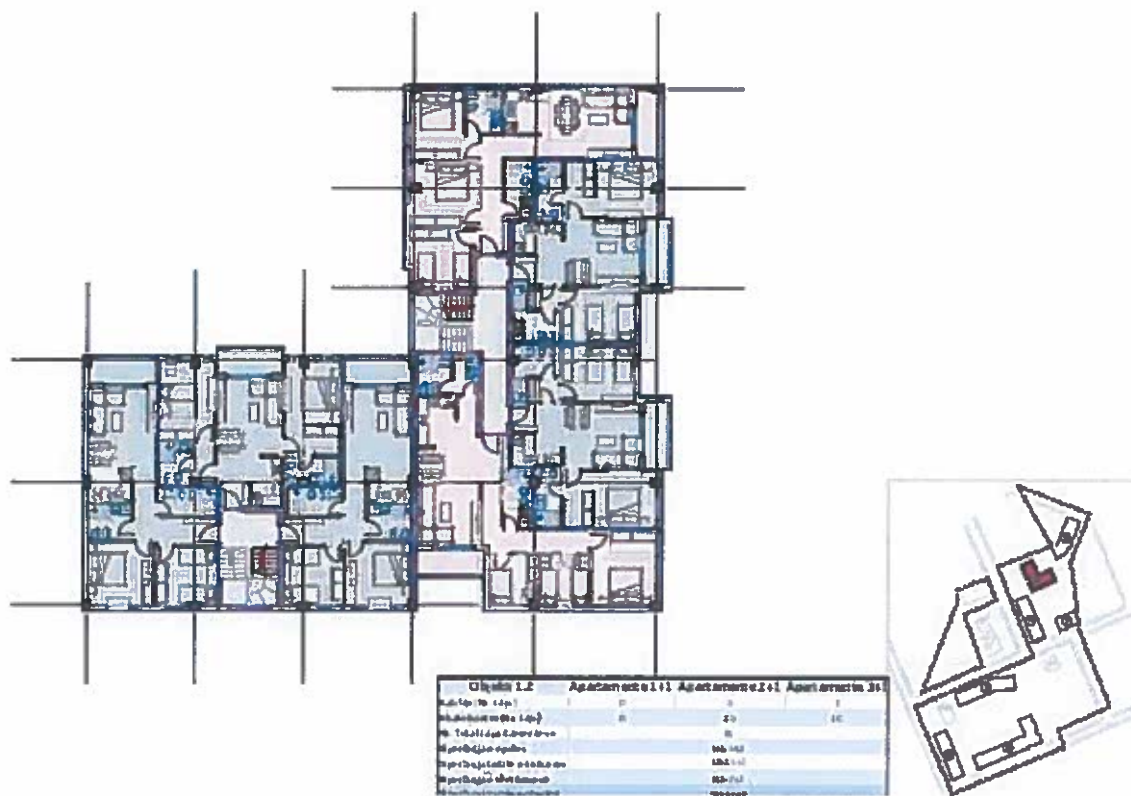


Figura 45. Planimetria e katit tip e objektit 1.2

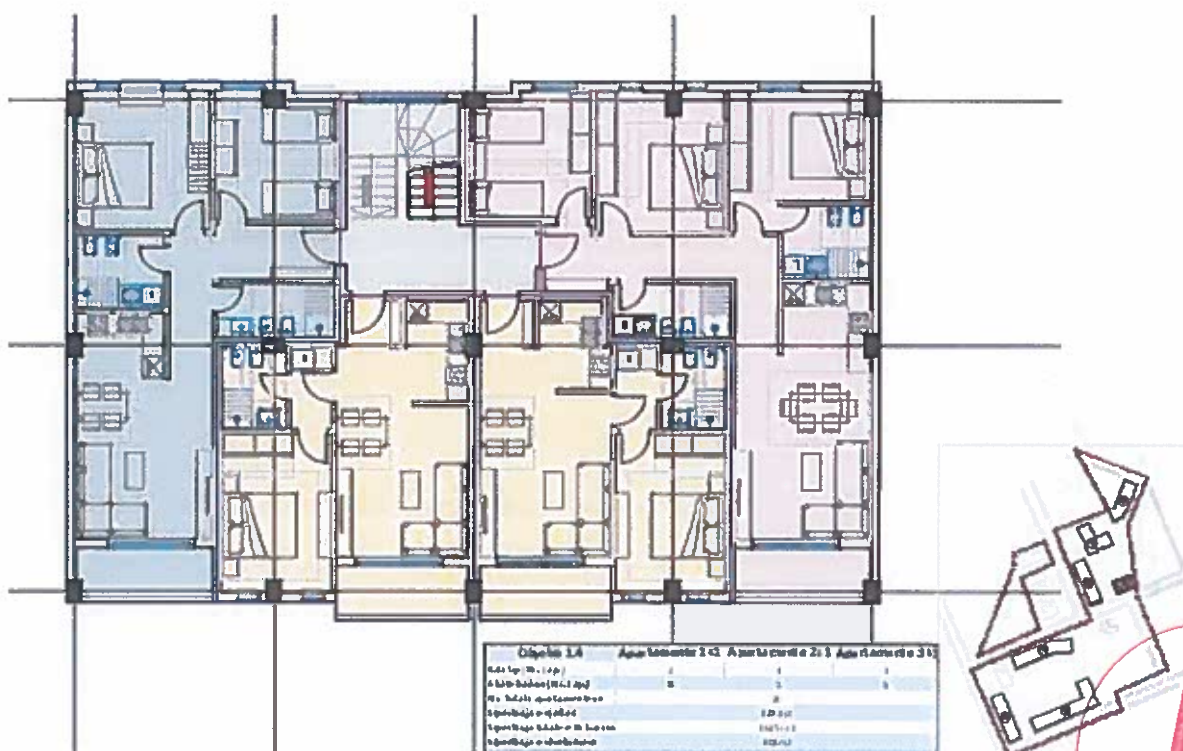


Figura 46. Planimetria e katit tip e objektit 1.4



Figura 47. Planimetria e katit tip e objektit 2.1

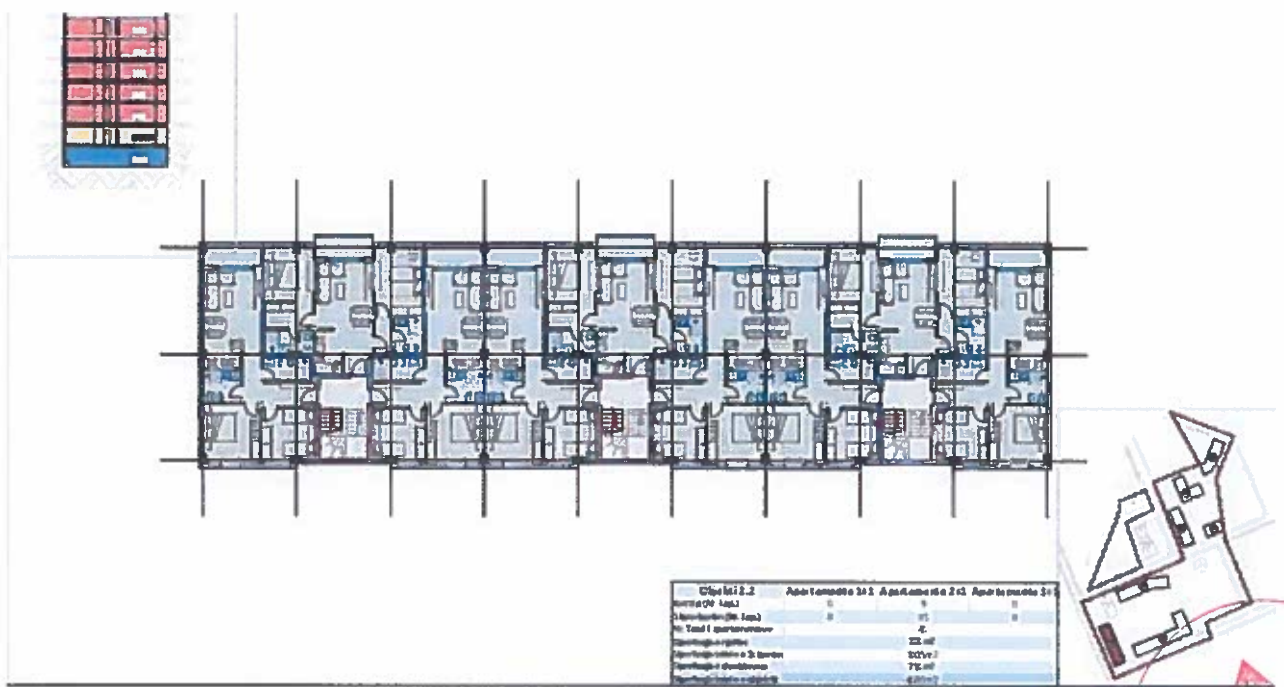


Figura 48. Planimetria e katit tip e objektit 2.2

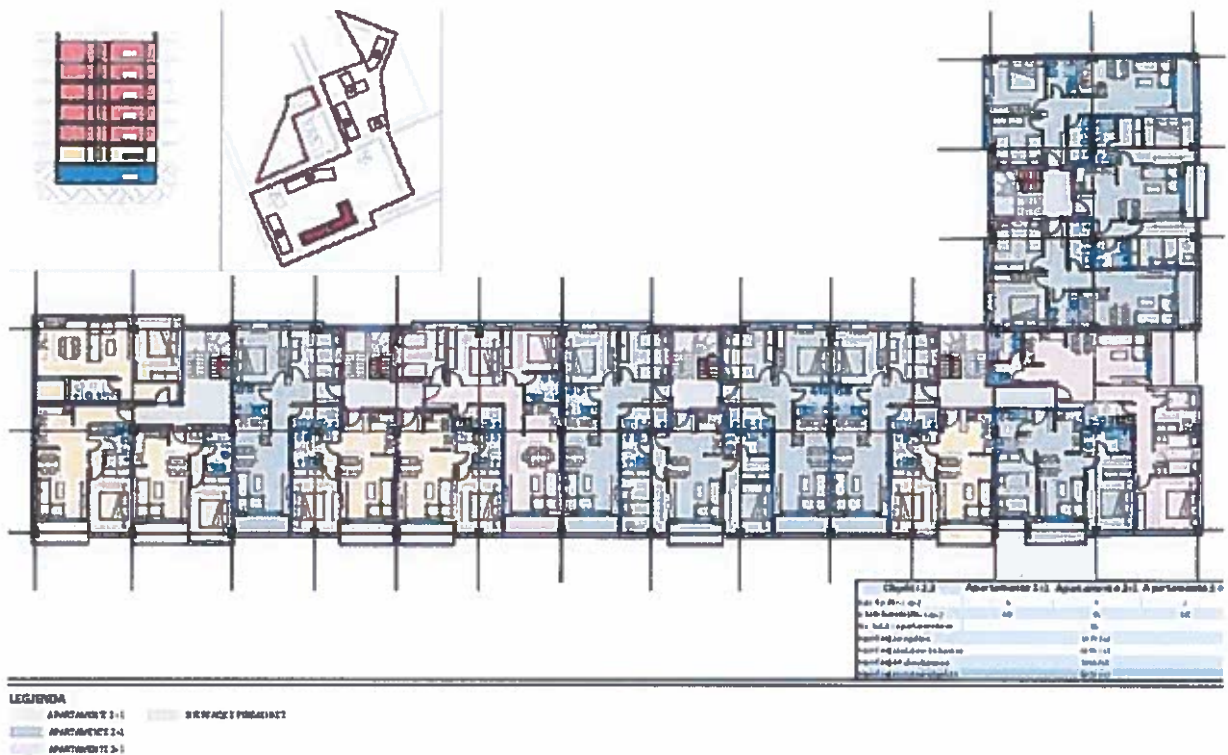


Figura 49. Planimetria e katit tip e objektit 2.3





Figura 50. Planimetria e katit -1 - Faza 1

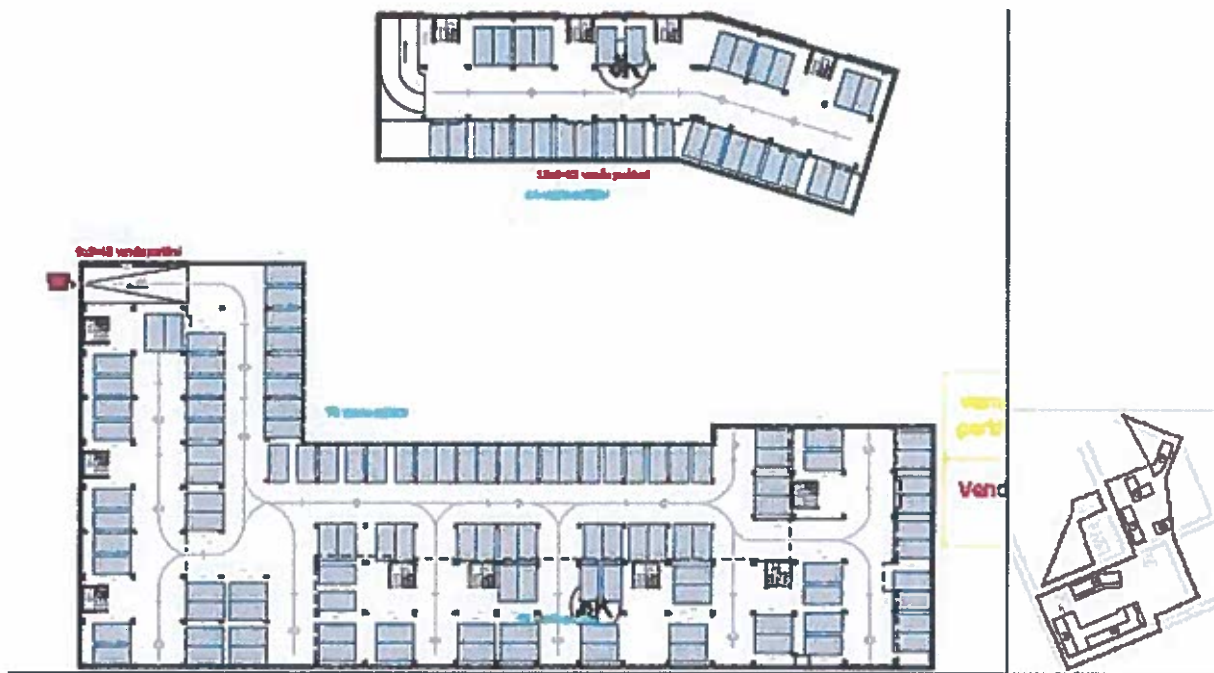


Figura 51. Planimetria e katit -1 - Faza 2

Më poshtë jepen të dhënat për cdo objekt në sipërfaqe dhe numër apartamentesh:

Objekti 2.1	Apartamente		
	1+1	2+1	3+1
Kati tip (Nr. i ap.)	7	5	1
5 kate banim (Nr. i ap.)	35	25	5
Nr. Total i apartamenteve	65		
Sipërfaqja e njolles	990 m ²		
Sipërfaqja totale e 5k banim	4950 m ²		
Sipërfaqja e shërbimeve	910 m ²		
Sipërfaqja totale e objektit	5940 m ²		

Objekti 2.2	Apartamente		
	1+1	2+1	3+1
Kati tip (Nr. i ap.)	0	9	0
5 kate banim (Nr. i ap.)	0	45	0
Nr. Total i apartamenteve	45		



Siperfaqja e njolles	781 m2
Siperfaqja totale e 5k banim	3905 m2
Siperfaqja e sherbimeve	716 m2
Siperfaqja totale e objektit	4686 m2

Objekti 2.3	Apartamente		
	1+1	2+1	3+1
Kati tip (Nr. i ap.)	6	9	2
5 kate banim (Nr. i ap.)	30	45	10
Nr. Total i apartamenteve	85		
Siperfaqja e njolles	1379 m2		
Siperfaqja totale e 5k banim	6895 m2		
Siperfaqja e sherbimeve	1263m2		
Siperfaqja totale e objektit	8274 m2		

Objekti 1.4	Apartamente		
	1+1	2+1	3+1
Kati tip (Nr. i ap.)	2	1	1
5 kate banim (Nr. i ap.)	10	5	5
Nr. Total i apartamenteve	20		
Siperfaqja e njolles	323 m2		
Siperfaqja totale e 5k banim	1615 m2		
Siperfaqja e sherbimeve	303m2		
Siperfaqja totale e objektit	1938 m2		

Objekti 1.3	Apartamente		
	1+1	2+1	3+1
Kati tip (Nr. i ap.)	2	7	0
5 kate banim (Nr. i ap.)	10	35	0
Nr. Total i apartamenteve	45		
Siperfaqja e njolles	706 m2		
Siperfaqja totale e 5k banim	3530 m2		



Siperfaqja e sherbimeve	652m2
Siperfaqja totale e objektit	4236 m2

Objekti 1.2	Apartamente		
	1+1	2+1	3+1
Kati tip (Nr. i ap.)	0	5	2
5 kate banim (Nr. i ap.)	0	25	10
Nr. Total i apartamenteve	35		
Siperfaqja e njolles	656 m2		
Siperfaqja totale e 5k banim	3280 m2		
Siperfaqja e sherbimeve	606 m2		
Siperfaqja totale e objektit	3936 m2		

Objekti 1.1	Apartamente		
	1+1	2+1	3+1
Kati tip (Nr. i ap.)	0	6	1
5 kate banim (Nr. i ap.)	0	30	5
Nr. Total i apartamenteve	35		
Siperfaqja e njolles	631 m2		
Siperfaqja totale e 5k banim	3155 m2		
Siperfaqja e sherbimeve	586 m2		
Siperfaqja totale e objektit	3786 m2		

Në total :

TOTAL	Apartament e 1+1	Apartamente 2+1	Apartamente 3+1
5 kate banim (Nr. i ap.)	85	210	35
Nr. Total i apartamenteve	330		

Pra, nevoja për apartamente plotësohet me 330 apartamente nga 317 që nevojiteshin. Si rezultat kemi 13 apartamente më shumë.

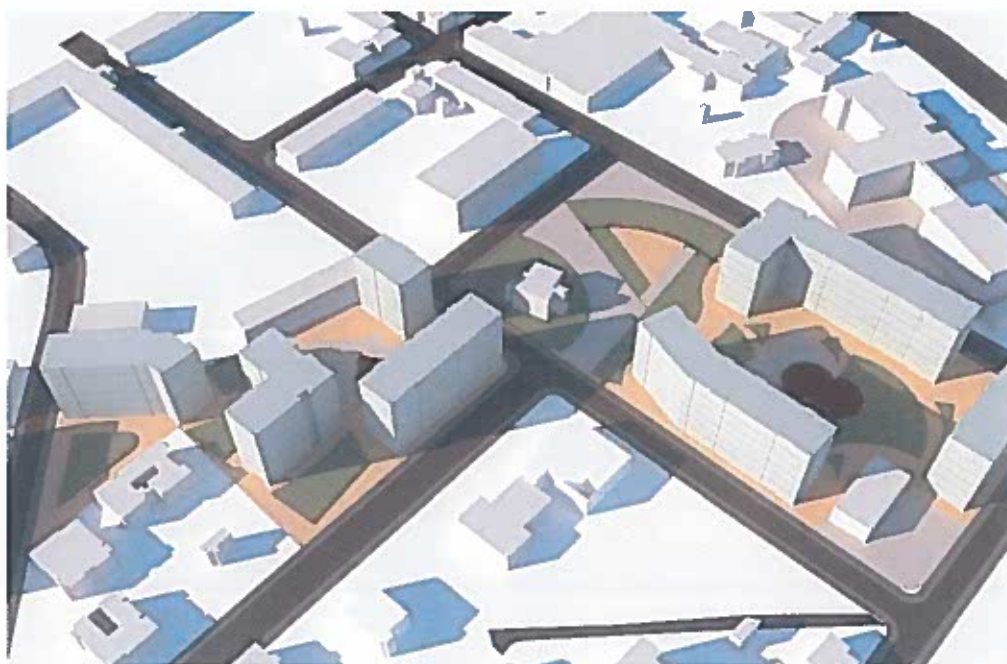
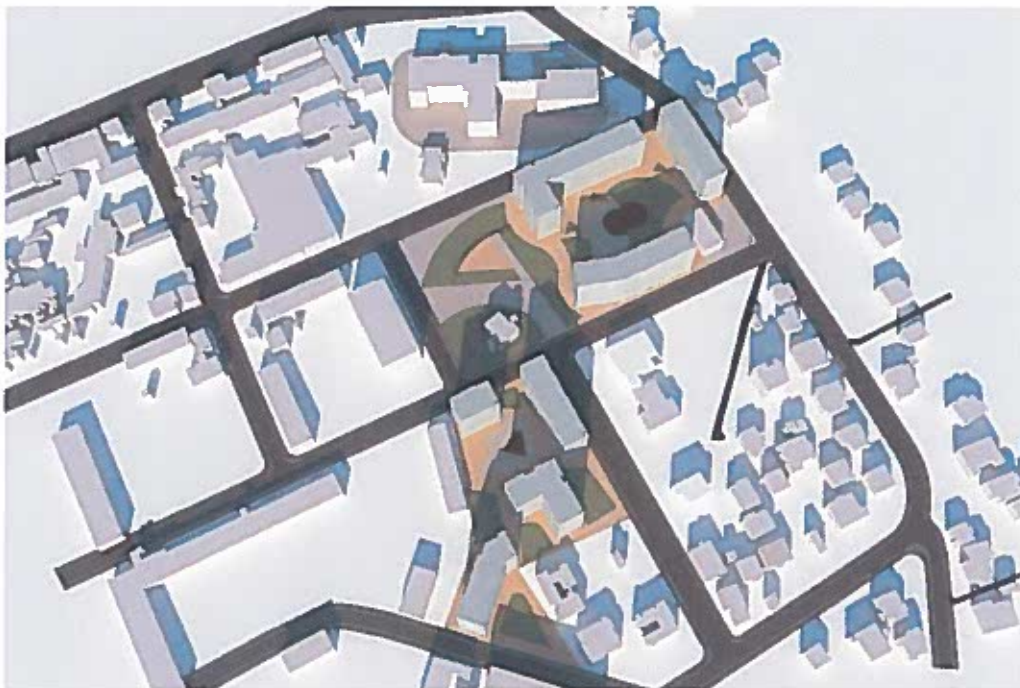


Figura 52. Aksonometri





Figura 53. Planvendosja

Janë krijuar hapësira rekreative për banorët e të gjitha grupmoshave në mënyrë të tillë që të gjithë të gjejnë vetveten dhe të ndihen të lumtur në lagjen e tyre të re të banimit. Në zonën e fazës 3 janë projektuar fusha sporti të cilat do jenë në funksion edhe të shkollës pranë por edhe të vetë banorëve të Zonës. Trualli përreth xhamisë është lënë i lirë për të respektuar vetë godinën, por edhe për të krijuar një distancë akustike midis objekteve dhe xhamisë.

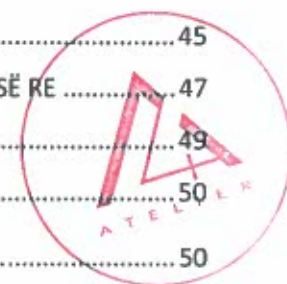


4. RREGULLORJA E DETAJUAR E PLANIT



TABELA E PËRMBAJTJES

LISTA E FIGURAVE.....	6
LISTA E TABELAVE.....	7
AKRONIME.....	7
1. ANALIZA TERRITORIALE.....	8
1.1. HYRJE.....	8
1.2. PARASHIKIMET E PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR TË KAVAJËS	8
1.3. POZICIONIMI I ZONËS SË RE PËR ZHVILLIM 1 NË QYTETIN E KAVAJËS	21
1.4. SITUATA URBANE AKTUALE	24
1.5. SISTEMET DHE PËRDORIMI I TOKËS.....	28
1.6. TIPOLOGJITË DHE FUNKSIONET	30
1.7. POPULLSIA NË ZONË	32
1.8. NEVOJAT E POPULLSISË SË PREKUR NGA TËRMETI	33
1.9. SITUATA EKONOMIKE DHE SOCIALE	34
1.10. PRONËSIA MBI TRUALLIN.....	35
1.11. SHPËRNDARIA E INSTITUCIONEVE NË ZONË	36
1.12. ANALIZA E INFRASTRUKTURËS INXHINIERIKE.....	37
1.13. ANALIZA MJEDISORE.....	39
1.14. ANALIZA E SIZMICITETIT TË ZONËS	39
2. STRATEGJIA TERRITORIALE	41
2.1. NDIKIMI I STRATEGJISË MBI SISTEMET TERRITORIAL NË BASHKINË KAVAJË	41
2.2. DREJTIMET E ZHVILLIMIT TË ZONËS.....	43
2.3. VIZIONI I ZHVILLIMIT	44
2.4. SKEMA E QARKULLIMIT NË ZONË	44
2.5. STRUKTURAT E BANIMIT DHE HAPËSIRAT PUBLIKE.....	45
2.6. PËRMIRËSIMI I STRUKTURAVE EKZISTUESE DHE NDËRTIMI I INFRASTRUKTURES SË RE	47
2.7. PLANI I VEPRIMEVE PËR REALIZIMIN E ZHVILLIMIT	49
3. PLANI I DETYRUAR I ZHVILLIMIT TE TERRITORIT.....	50
LISTA E FIGURAVE.....	50
3.1. SITUATA EKZISTUESE.....	51



3.2.	MËNYRA E NDËRHYRJES NË PARCELË	52
4.	RREGULLORJA E DETAJUAR E PLANIT	67
4.1.	OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET	71
	Neni 1.....	71
	Objekti.....	71
	Neni 2.....	71
	Qëllimi.....	71
	Neni 3.....	71
	Përkufizimet.....	71
	Neni 4.....	72
	Fusha e aplikimit.....	72
	Neni 5.....	72
	Struktura dhe formati i Planit të Detyruar Vendor.....	72
4.2.	SHPIJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR	74
	Neni 6.....	74
	Kriteret e përcaktimit e parcelave të mundshme për zhvillim	74
	Neni 7.....	74
	Lartësia e strukturës	74
3.3.	RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI	76
	Neni 8.....	76
	Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave	76
	Neni 9.....	76
	Lartësia e katit.....	76
	Neni 10.....	76
	Gjatësia maksimale e strukturave	76
	Neni 11.....	76
	Gjerësia maksimale e strukturave	76
	Neni 12.....	77
	Shkallëzimet.....	77
	Neni 13.....	77
	Parkimi.....	77
	Neni 13.....	77
	Vija Ndwrtimi	77



Neni 14.....	78
Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese	78
Neni 15.....	79
Trajtimi i hapësirave të lira ndërmjet strukturave ekzistuese	79
Neni 16.....	79
Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave	79
4.4. RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO ZONË.....	80
Neni 17.....	80
ZONA 1.....	80
Neni 18.....	82
ZONA 2.....	82
Neni 19.....	84
ZONA 3.....	84
Neni 20.....	84
ZONA 4.....	84
Neni 21.....	85
ZONA R1.....	85
Neni 22.....	85
ZONA R2.....	85



4.1. OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET

Neni 1

Objekti

Kjo rregullore ka për objekt përcaktimin e rregullave, normave dhe standarteve lidhur me përdorimin e tokës sipas zonimit të përdorimit të tokës të Planit të Detyruar Vendor të zonës së re për Zhvillim 1, të Bashkisë Kavajë, si dhe të përcaktojë rregulla mbi zhvillimin e ndërtimeve, sistemin rrugor e transportin, ruajtjen e zonave me vlera kulturore e mjedisore në zbatim të parashikimeve të Planit të Përgjithshëm të Bashkisë Kavajë.

Neni 2

Qëllimi

Qëllimi i rregullores është përcaktimi i përdorimeve të lejuara të tokës, treguesve të zhvillimit dhe standarteve të tjera për territorin duke synuar arritjen e objektivave të zhvillimit të qëndrueshëm të përcaktuara nga Politika Territoriale Vendore, Plani i Përgjithshëm Vendor dhe Rregullorja e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kavajë.

Neni 3

Përkufizimet

1. Në këtë rregullore, termat e mëposhtëm kanë këto kuptime:
 - a. **“Gjelbërim i tipit kompakt”**—gjelbërim i vendosur në mënyrë kompakte/jo të shpërndarë në territor, i shtrirë në një sipërfaqe minimale e përcaktuar në fletën e treguesve për zhvillim, pjesë e formatit grafik të Plani të Detyruar Vendor.
 - b. **“Gjatësia minimale e strukturës”** – është dimensionimi gjatësor minimal i shtrirjes në plan të një strukture, i përcaktuar nga kjo rregullore.
 - c. **“Gjerësia maksimale e strukturës”** – është dimensionimi tërthor maksimal i shtrirjes në plan të një strukture, i përcaktuar nga kjo rregullore me qëllim garantimin e nivelit minimal të domosdoshëm të ajrimit, diellëzimit dhe kushteve të tjera higjeno-sanitare në banesa.

2. Termat e tjerë të përdorur në këtë rregullore kanë të njëjtin kuptim me ata të përcaktuar në nenin 3 të ligjit 10119, datë 23.04.2009 “Për Planifikimin e Territorit” (i ndryshuar) dhe aktet nënligjore të dala në zbatim të tij, si dhe në nenin 3, të Rregullores së Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kavajë, miratuar me Vendim të KKT-së Nr 2 , Datë 27/04/2018.

Neni 4

Fusha e aplikimit

Kjo rregullore është pjesë përbërëse e pandashme e Planit të Detyruar Vendor të Zonës së Re për Zhvillim 1, dhe aplikohet vetëm brenda kufirit të miratuar të kësaj Zone, të përcaktuar në hartën e Përdorimeve të Propozuara të Tokës të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kavajë.

Neni 5

Struktura dhe formati i Planit të Detyruar Vendor

Plani i Detyruar Vendor përmban:

Faza 1:

1. Pjesë dhe ekstrakte të PPV-së:

- a. Plani i Përdorimeve të Propozuara të Tokës dhe strukturave në të;
- b. Plani i Ndërhyrjeve të propozuara;
- c. Sistemi Rrugor i Propozuar;
- d. Hartat e infrastrukturës së propozuar;
- e. Rregullorja e Planit të Përgjithshëm Vendor;

2. Dokumenti i analizës së gjendjes ekzistuese:

- a. Relievi topografik;
- b. Analiza dhe vlerësimin demografik
- c. Analiza e problematikës së pronësisë mbi tokën.
- d. Analiza e përdorimit ekzistues të tokës, bashkë me tabelën e bilancit të përdorimeve në territor.

3. Projektplani :

- a. Plani i propozuar i përdorimit të tokës dhe strukturave në të, i shoqëruar me bilancin e përdorimeve të propozuara në territor.



- b. Harta e rrjetit rrugor të propozuar, përfshirë sheshet publike, brezat e gjelbert përgjatë rrugëve, vijat e propozuara të ndërtimit.
 - c. Harta e rrjeteve kryesore të infrastrukturave si dhe plani i propozuar i shërbimeve dhe infrastrukturave publike;
 - d. Përcaktimi i treguesve për zhvillim për secilën parcelë;
 - e. Relacioni shpjegues i PDyV-së.
4. Rregullorja e Planit të Detyruar Vendor;

Faza 2:

1. Evidentimi i pozicionit të zonës së studiuar në lidhje me Bashkinë Kavajë, së bashku me kondicionet dhe parametrat urbanistike, të përcaktuara në Fazën e Parë të PDyV.
2. Foto të zonës së studiuar;
3. Planimetria e gjendjes ekzistuese të ndërtimeve ku do të identifikohen objektet dhe rrjeti rrugor ekzistues, vendosur mbi relievin e azhornuar topografik të zonës së studiuar (shkalla 1:500-1:2000);
4. Hartë e pronësisë ku evidentohen parcelat private dhe shtetërore ;
5. Plani i përdorimit të tokës, i detajuar (shkalla 1:500-1:2000), dhe kriteret përkatëse të zhvillimit;
6. Planimetria e përgjithshme e studimit, ku evidentohen rrjeti rrugor i propozuar, gjurmët e objekteve të propozuara, hapsirat për vepra me interes publik, hapsirat e terreneve të gjelbra, të pushimit, terreneve sportive e të lojrave për fëmijë, vendparkimet e automjeteve, hyrjet për parkimet nëntokësore. (shkalla 1:500-1:2000)
7. Perspektiva/aksonometri ajrore;
8. Relacion teknik;



4.2. SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR

Neni 6

Kriteret e përcaktimit e parcelave të mundshme për zhvillim

1. Parcela te mundshme për zhvillim përcaktohen duke përjashtuar:
 - a. Hapsirat publike si rrugë, sheshe publike, gjelbërim publik, etj;
 - b. Parcelat/bashkimet e parcelave tashmë të zhvilluara të evidentuara nga analiza e gjendjes ekzistuese, te tilla si:
 - i. Parcela te rizhvuilluara ne 10 vitet e fundit sipas dokumentacionit të lejeve të ndërtimit të disponuara nga institucioni bashkiak;
 - ii. Parcelat e ndërtuara me objekte banimi mbi 5 kate të para viteve '90, të cilat i nënshtrohen vetëm ristrukturimit;
 - iii. Parcela te cilat nuk ka interes zhvillimi nga pronarët sipas kërkesave me shkrim të paraqitura gjatë fazës së hartimit të PDyV.
2. Për çdo parcelë të ndërtueshme, do të përcaktohet K_{shk} në vlerë të saktë, pasi të jenë analizuar dhe përcaktuar pronat që përfshihen brenda gjurmës konkrete.

Neni 7

Lartësia e strukturës

1. Përcaktimi i lartësisë së strukturave në parcelat e mundshme për zhvillim e shprehur në kate, është bërë në çdo rast duke respektuar:
 - a. përcaktimet e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Kavajë dhe Rregullores së tij;
 - b. lartësinë e strukturave ekzistuese përreth strukturës së re;
 - c. normat e lejuara të distancave;
 - d. vlerat mjedisore dhe ekologjike në nën-njësi;
 - e. diellëzimin dhe orientimin;
 - f. respektimin dhe harmonizimin e siluetës ekzistuese;
 - g. respektimin e normave mjedisore;
 - h. ndërthurjen e përdorimeve të ndryshme në strukturë.
2. Zhvillimet e strukturave, në varësi të kategorive të zonimit, ndahen në:
 - a. Zhvillim i strukturave të ulëta (deri në 1-3k);
 - b. Zhvillim i strukturave të mesme (3 – 6 k);
 - c. Zhvillim i strukturave të larta (mbi 6 k).



3. Lartësia e strukturave përcaktohet në metra në bazë të lartësisë së propozuar të katit, llojit të zhvillimit të strukturave dhe numrit maksimal të kateve.
4. Strukturat mbi tarracë e çati, si: makineritë e ashensorit, kullat e ujit, oxhaqet, tubat, parapetet dhe struktura të tjera të ngjashme, nuk llogariten në lartësinë e strukturave.
5. Lartësia e propozuar për strukturat e reja të kategorisë banim është 6 kate mbi tokë. Lartësia minimale e strukturës për katet banim është 3m dhe ajo maksimale është 3.5m. Ballkonet dhe elementët e tjerë të jashtëm, siç janë tendat ose pajisje të tjera të hijzuese, nuk lejohen të projektohen përtej kufirit të vijës së bllokut.



3.3. RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI

Neni 8

Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave

1. Sipërfaqja minimale e parcelës për zhvillimin e strukturave të mesme (4-6 kate) do të jetë 600 m².

Neni 9

Lartësia e katit

1. Lartësia e objektit jepet në metra dhe në numra kati (k). Lartësia minimale e katit I referohet legjislacionit në fuqi. Rregulla më të përcaktuara dhe/ose të ndryshme për Lartësinë e Katit mund të përcaktohen në Rregulloret Kombëtare e Vendore të Ndërtimit.
2. Lartësia minimale e katit në metra është si më poshtë:
 - a) Katet banim: lartësia minimale dysheme – dysheme është 3.00 m
 - b) Katet e shërbimeve: lartësia minimale dysheme – dysheme është 4.0 m në rastin kur shërbimet janë në katet përdhe.
3. Lartësia e katit përdhe në çdo rast nuk mund të kalojë lartësinë 5.5 m nga kuota e sistemimit. Në këtë lartësi përfshihet dhe diferenca e kuotës 0.00 me kuotën e terrenit të sistemuar.
4. Lartësitë e kateve të ambienteve ekonomike prodhim e magazinim etj llogariten në bazë të funksionit, por në as një rast nuk mund të kalojnë lartësinë maksimale të njësisë.

Neni 10

Gjatësia maksimale e strukturave

Gjatësia maksimale e objekteve dhe blloqeve në raste të risistemimit të tokës (parcelave), shërben për të fuqizuar dendësinë e rrjetit rrugor dhe atij këmbësor. Gjatësia maksimale e objekteve është 50 metra. Kjo gjatësi mund të rritet për t'u përshtatur me situatën aktuale në terren deri në 10% të gjatësisë maksimale.

Neni 11

Gjerësia maksimale e strukturave

Gjerësia maksimale e lejuar në rastet e zhvillimit të strukturave të reja lineare do të jetë 18 metra.

Për objektet e larta të cilat nuk konfigurohen sipas blloqeve të mbyllura urbane, duke paraqitur karakteristika hibride, të ndërmjetme mes kullës dhe strukturës lineare, gjërësia maksimale e lejuar mund të shtohet me 2 m.

Neni 12

Shkallëzimet

1. Fasadat e objekteve të vendosur përgjatë rrugëve kryesore dhe/ose rrugëve që konturojnë blloqet e banimit nuk lejohet të kenë më shumë se 2 shkallëzime, me përjashtim të rasteve të unifikimit të strukturave ekzistuese sipas përcaktimeve në vijim.

Neni 13

Parkimi

1. Parkimet nëntokësore janë përcaktuar si në vijim sipas parashikimeve të kreut III të kësaj rregulloreje.
2. Parkimet e jashtme do të jenë sipas përcaktimeve në PDyV.
3. Ndërtesat e reja duhet të kenë minimalisht 1 kat parkim nëntokësor.
4. Pandusi për në katin e parkimit nëntokë nuk duhet të çenojë hapësirat e gjelbra dhe të përfshihet brenda gjurmës së strukturave. Numri i vendparkimeve do të saktësohet në çdo rast mbi bazën e sipërfaqeve ndërtimore të propozuara në fazën e aplikimit për leje ndërtimi, sipas kriterit “1 vendparkim për 100m² ndërtim mbitokë për shërbime dhe 1 vendparkim për apartament për banim”.

Neni 13

Vija Ndërtimi

1. Tërheqja e vijës së ndërtimit (vija e kuqe) nga vija e rrugës përcaktohet në varësi të kategorisë të zonimit dhe kategorive të rrugës. Në çdo rast me përjashtim të rrugëve tregtare rekomandohet një tërheqje minimale e vijës së ndërtimit nga vija e rrugës për të krijuar breza të gjelbëruar.
2. Vija e ndërtimit merr në konsideratë udhëzimet e VKM nr. 153, datë 07.04.2000 "Për miratimin e Rregullores së Zbatimit të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë", si kusht realizimi i brezave të sigurisë, si dhe përcaktohet nga PPV për të arritur një tipologji të caktuar urbane në

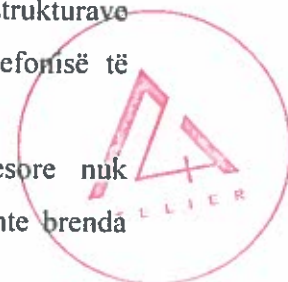


rrugët lokale F.

Neni 14

Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese

1. Fasadat e objekteve do të jenë në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës. Ato duhet të jenë të pajisura me termoizolim, hidroizolim dhe izolim akustik duke marrë në konsideratë kushtet klimaterik të qytetit të Kavajës.
2. Materializimi
3. Fasadat e objekteve do të jenë në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës. Ato duhet të jenë të pajisura me veshje termoizoluese duke e bere kete nje element te rendesishem per kusimin e energjise. Realizimi duhet te kete perparesi mbylljen e fugave termike.
4. Ngjyrat e perdorura ne fasade rekomandohet te jene ne spektrin e grise, te bezhes dhe ngjyren e bardhe. Rekomandohet perdorimi i parapeteve te ballkoneve me xham gjysem transparent duke perdorur filtra me ngjyra te ndryshme. Kati perdhe nuk rekomandohet qe te diferencohet me ngjyra nga katet e siperme apo konceptit arkitektonik.
5. Dritaret dhe dyert ne fasade duhet te plotesojne kushtet e percjellshmerise termike sipas normativave te komfortit termik. Ngjyra e perdorur rekomandohet brenda games se caktuar per ngjyrat e fasades.
6. Gjatësia maksimale e objekteve dhe blloqeve në raste të risistemimit të tokës (parcelave), shërben për të fuqizuar dendësinë e rretit rrugor dhe atij këmbësor. Gjatësia maksimale e objekteve është 50 metra. Kjo gjatësi mund të rritet për t'u përshtatur me situatën aktuale në terren deri në 10% të gjatësisë maksimale. Gjerësia maksimale e lejuar në rastet e zhvillimit të strukturave të reja lineare do të jetë 16 metra.
7. Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave. Nuk lejohet vendosja e antenave të çfarëdo lloji në fasadat e strukturave përgjatë rrugëve kryesore dhe rrugëve që kufizojnë bllokun e banimit. Bashkia do të përcaktojë/vlerësojë me projekte të veçanta, vendosjen e strukturave për qëllime publiciteti dhe/ose reklama, si dhe vendosjen e Antenave të telefonisë të lëvizshme, sipas kërkesave teknike të akteve ligjore e nënligjore në fuqi.
8. Vendosja e pajisjeve te kondicionimit ne fasadat pergjate rrugeve kryesore nuk rekomandohet, vendosja e pashmangshme e tyre duhet te maskohet me elemente brenda gjuhes arkitektonike.
9. Trajtimi i faqeve pa carje/dritare rekomandohet te trajtohen me grafite te ndryshme.



10. Hyrja ne objekt te jete nga ana e brendshme te hapësirave te brendshme publike
11. Rekomandohet qe apartamentet te kete te pakten dy faqe ne drejtime te ndryshme. Ne rast te kundert duhet te sigurohet ventilim i brendshem.

Neni 15

Trajtimi i hapësirave të lira ndërmjet strukturave ekzistuese

Kjo zonë do të ketë sipërfaqe të gjelbra dhe hapësira rekreative në shërbim të saj. Përgjatë kontureve të parcelës do të vendoset gjelbërim i lartë, ndërsa në brendësi të saj gjelbërim i mesëm dhe i ulët. Kur vendoset që të ketë mbjellje mbi hapësira nëntokësore, të tilla si bodrume apo parkime, kërkohet tokë e mjaftueshme për speciet specifike që do të mbillen. Lartësia maksimale mbi tokë e çdo zone të mbjellë të ngritur është 450 mm. Cdo parcele e ndertueshme duhet te kete te pakten 30% gjelberim filtrues. Hapësirat rekreative do të pajisen me elementë të mobilimit urban si stola, ndriçues, kalime këmbësoresh etj.

Neni 16

Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave

1. Nuk lejohet vendosja e antenave të çfarëdo lloji në fasadat e strukturave përgjatë rrugëve kryesore dhe rrugëve që kufizojnë bllokun e banimit.
2. Bashkia do të përcaktojë/vlerësojë me projekte të veçanta, vendosjen e strukturave për qëllime publiciteti dhe/ose reklama, si dhe vendosjen e Antenave të telefonisë të lëvizshme, sipas kërkesave teknike të akteve ligjore e nënligjore në fuqi.



4.4. RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO ZONË

Neni 17

ZONA 1

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Zonë me përdorim Banimi (A)

Zhvillimet lejohen brenda nënkategorive të mëposhtme të përdorimit të tokës, vetëm:

A - Banim 70%

S - Shërbime 20%

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave të mesme (6 KT).

3. Ndërhyrja në territor

Rizhvillim.

Aktualisht në këtë zonë ka zhvillime të strukturave të ulta, 1-2 kate, me funksion kryesisht shërbim ose jashtë funksionit, të cilat gjenden në pronësi të bashkisë Kavajë.

4. Intensiteti i ndërtimit

Intensiteti i ndërtimit është 1.62

5. Vija e ndërtimit

1. Tërheqja e vijës së ndërtimit (vija e kuqe) nga vija e rrugës përcaktohet në varësi të kategorisë të zonimit dhe kategorive të rrugës. Në çdo rast me përjashtim të rrugëve tregtare rekomandohet një tërheqje minimale e vijës së ndërtimit nga vija e rrugës për të krijuar breza të gjelbëruar.

2. Vija e ndërtimit merr në konsideratë udhëzimet e VKM nr. 153, datë 07.04.2000 "Për miratimin e Rregullores së Zbatimit të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë", si kusht realizimi i brezave të sigurisë, si dhe përcaktohet nga PPV për të arritur një tipologji të caktuar urbane në rrugët lokale F.

3. Në përcaktimin e vijave të ndërtimit dhe nëse nuk është përcaktuar në rregullore apo harta, prioritet kanë brezat mbrojtës që derivojnë nga legjislacioni në fuqi, në rastin kur parashikojnë distanca më të mëdha, mbi rregullat e njësive të planit.

6. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Ksht në vlerë të saktë për çdo objekt do të përcaktohet, pasi të jenë analizuar dhe përcaktuar pronat që përfshihen brenda gjurmës konkrete, duke synuar që koeficienti të jetë maksimumi 27% i sipërfaqes së pronës që menaxhohet për gjurmën e strukturës. Ksht maksimal i lejuar për strukturat nëntokë me përdorim parkim mund të arrijë deri në 90 % e parcelës së ndërtueshme.

7. Lartësia e strukturave

Lartësia e propozuar për strukturat e reja të kategorisë banim është 6 kate mbi tokë. Lartësia e kullës së ashensorit nuk llogaritet në lartësinë e strukturës. lartësia minimale dysheme - dysheme është 3 m. Ballkonet dhe elementët e tjerë të jashtëm, siç janë tendat ose pajisje të tjera të hijzuese, nuk lejohen të projektohen përtej kufirit të vijës së bllokut.

8. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Kjo zonë do të ketë sipërfaqe të gjelbra dhe hapësira rekreative në shërbim të saj. Përgjatë kontureve të parcelës do të vendoset gjelbërim i lartë, ndërsa në brendësi të saj gjelbërim i mesëm dhe i ulët. Kur vendoset që të ketë mbjellje mbi hapësira nëntokësore, të tilla si bodrume apo parkime, kërkohet tokë e mjaftueshme për speciet specifike që do të mbillen. Lartësia maksimale mbi tokë e çdo zone të mbjellë të ngritur është 450 mm.

9. Trajtimi i hapësirave të lira

Hapësirat e lira për zonën I janë hapësira të dedikuara për zonën në fjalë. Këto hapësira i shërbejnë banorëve si dhe përdoruesve të objekteve me funksione të tjera në zonë.

10. Zgjidhja e parkimeve

Zhvillimi i pandusit duhet të përfshihet brenda gjurmës së strukturës. Numri i hapësirave të parkimeve të kërkuara për çdo zhvillim përcaktohet në lidhje me sipërfaqen bruto të ndërtimit të atij zhvillimi.

11. Trajtimi i fasadave

Fasadat e objekteve do të jenë në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës. Ato duhet të jenë të pajisura me termoizolim, hidroizolim dhe izolim akustik duke marrë në konsideratë kushtet klimaterik të qytetit të Kavajës.



Neni 18

ZONA 2

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Zonë me përdorim Banimi (A) dhe Aktivitete Rekrative (AR)

Zhvillimet lejohen brenda nënkategorive të mëposhtme të përdorimit të tokës, vetëm:

A - Banim 70%

AR- Aktivitete Rekrative 20 %

S - Shërbime 10%

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave të mesme (6 KT).

3. Ndërhyrja në territor

Rizhvillim.

Aktualisht në këtë zonë ka zhvillime të strukturave të ulta, 1-2 kate, me funksion kryesisht shërbim ose jashtë funksionit, të cilat gjenden në pronësi të bashkisë Kavajë.

4. Intensiteti i ndërtimit

Intensiteti i ndërtimit është 1.23

5. Vija e ndërtimit

1. Tërheqja e vijës së ndërtimit (vija e kuqe) nga vija e rrugës përcaktohet në varësi të kategorisë të zonimit dhe kategorive të rrugës. Në çdo rast me përjashtim të rrugëve tregtare rekomandohet një tërheqje minimale e vijës së ndërtimit nga vija e rrugës për të krijuar breza të gjelbëruar.

2. Vija e ndërtimit merr në konsideratë udhëzimet e VKM nr. 153, datë 07.04.2000 "Për miratimin e Rregullores së Zbatimit të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë", si kusht realizimi i brezave të sigurisë, si dhe përcaktohet nga PPV për të arritur një tipologji të caktuar urbane në rrugët lokale F.

3. Në përcaktimin e vijave të ndërtimit dhe nëse nuk është përcaktuar në rregullore apo harta, prioritet kanë brezat mbrojtës që derivojnë nga legjislacioni në fuqi, në rastin kur parashikojnë distanca më të mëdha, mbi rregullat e njësive të planit.

6. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Ksht në vlerë të saktë për çdo objekt do të përcaktohet, pasi të jenë analizuar dhe përcaktuar pronat që përfshihen brenda gjurmës konkrete, duke synuar që koeficienti të jetë maksimumi 20% i sipërfaqes së pronës që menaxhohet për gjurmën e strukturës. Ksht maksimal i lejuar për strukturat nëntokë me përdorim parkim mund të arrijë deri në 90 % e parcelës së ndërtueshme.

7. Lartësia e strukturave

Lartësia e propozuar për strukturat e reja të kategorisë banim është 6 kate mbi tokë. Lartësia e kullës së ashensorit nuk llogaritet në lartësinë e strukturës. lartësia minimale dysheme - dysheme është 3 m. Ballkonet dhe elementët e tjerë të jashtëm, siç janë tendat ose pajisje të tjera të hijzuese, nuk lejohen të projektohen përtej kufirit të vijës së bllokut.

8. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Kjo zonë do të ketë sipërfaqe të gjelbra dhe hapësira rekreative në shërbim të saj. Përgjatë kontureve të parcelës do të vendoset gjelbërim i lartë, ndërsa në brendësi të saj gjelbërim i mesëm dhe i ulët. Kur vendoset që të ketë mbjellje mbi hapësira nëntokësore, të tilla si bodrume apo parkime, kërkohet tokë e mjaftueshme për speciet specifike që do të mbillen. Lartësia maksimale mbi tokë e çdo zone të mbjellë të ngritur është 450 mm.

9. Trajtimi i hapësirave të lira

Hapësirat e lira për zonën 1 janë hapësira të dedikuara për zonën në fjalë. Këto hapësira i shërbejnë banorëve si dhe përdoruesve të objekteve me funksione të tjera në zonë.

10. Zgjidhja e parkimeve

Zhvillimi i pandusit duhet të përfshihet brenda gjurmës së strukturës. Numri i hapësirave të parkimeve të kërkuara për çdo zhvillim përcaktohet në lidhje me sipërfaqen bruto të ndërtimit të atij zhvillimi.

11. Trajtimi i fasadave

Fasadat e objekteve do të jenë në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës. Ato duhet të jenë të pajisura me termoizolim, hidroizolim dhe izolim akustik.



Neni 19

ZONA 3

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Zonë me përdorim Arsimit (AS) dhe Rekreacion (AR)

2. Tipologjitë e propozuara të strukturave

Zhvillime të strukturave të ulëta në shërbim të hapësirave sportive

3. Ndërhyrja në territor

Rizhvillim.

Aktualisht në këtë zonë është duke u ndërtuar një objekt 1 katësh me funksion Kopësht - Cerdhe. Nderhyrja do të ketë për synim ndërtimin e fushave sportive në shërbim të shkollës dhe komunitetit të zonës.

4. Trajtimi i sipërfaqeve të gjelbra

Kjo zonë do të ketë sipërfaqe të gjelbra, hapësira rekreative dhe sportive në shërbim të saj. Përgjatë kontureve të parcelës do të vendoset gjelbërim i lartë, ndërsa në brendësi të saj gjelbërim i mesëm dhe i ulët.

Neni 20

ZONA 4

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Zonë me përdorim Infrastrukturw (IN)

2. Ndërhyrja në territor

Ndërhyrja do të jetë ndërtimi i akseve të reja rrugore së bashku me të gjitha rrjetet e infrastrukturës mbikëmbëse dhe nëntokësore. Klasifikimi i rrugëve sipas kategorisë F.

3. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës ekzistues është 14.6%.



Neni 21

ZONA R1

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Zonë me përdorim Institucion (IS)

2. Tipologjitë e strukturave

Struktura të ulë ta (2 KT).

3. Ndërhyrja në territor

Ristrukturim.

Aktualisht në këtë zonë ndodhet institucioni fetar i Xhamisë.

4. Intensiteti i ndërtimit

Intensiteti i ndërtimit ekzistues është 0.7.

5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës ekzistues është 34.6%.

6. Lartësia e strukturave

Lartësia e objektit ekzistues është 2 kate.

Neni 22

ZONA R2

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukturave në të

Zonë me përdorim Institucion (IS)

2. Tipologjitë e strukturave

Struktura të ulë ta (1KT).

3. Ndërhyrja në territor



Ristrukturim.

Aktualisht në këtë zonë ndodhet institucioni i PMNSHZ.

4. Intensiteti i ndërtimit

Intensiteti i ndërtimit ekzistues është 0.3.

5. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës ekzistues është 29%.

6. Lartësia e strukturave

Lartësia e objektit ekzistues është 1 kat.

Hartoi: ATELIER 4



