



BASHKIA KAVAJË

MIRATOHET

Kryetar i Bashkisë Kavajë

Z. Redjan KRALI



**PLANI I DETYRUAR VENDOR I ZONËS 1,
NJËSIA ADMINISTRATIVE GOLEM,
BASHKIA KAVAJË**

Hartoi: **ATELIER 4**

TABELA E PËRMBAJTJES

LISTA E FIGURAVE.....	5
LISTA E TABELAVE.....	5
AKRONIME.....	6
PARATHËNIE	7
1. ANALIZA TERRITORIALE.....	9
1.1. HYRJE.....	9
1.2. PARASHIKIMET E PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR TË KAVAJËS	9
1.3. POZICIONIMI I ZONËS SË RE PËR ZHVILLIM 1 NË QYTETIN E KAVAJËS	19
1.4. SITUATA URBANE AKTUALE	21
1.5. SISTEMET DHE PËRDORIMI I TOKËS.....	23
1.6. TIPOLOGJITË DHE FUNKSIONET	24
1.7. POPULLSIA NË ZONË	25
1.8. NEVOJAT E POPULLSISË SË PREKUR NGA TËRMETI	25
1.9. SITUATA EKONOMIKE DHE SOCIALE	26
1.10. PRONËSIA MBI TRUALLIN.....	26
1.11. SHPËRNDARJA E INSTITUCIONEVE NË ZONË	27
1.12. ANALIZA E INFRASTRUKTURËS INXHINIERIKE	27
1.13. ANALIZA MJEDISORE.....	29
1.14. ANALIZA E SIZMICITETIT TË ZONËS	30
2. STRATEGJIA TERRITORIALE	32
2.1. NDIKIMI I STRATEGJISË MBI SISTEMET TERRITORIAL NË BASHKINË KAVAJË	32
2.2. DREJTIMIT E ZHVILLIMIT TË ZONËS.....	34
2.3. VIZIONI I ZHVILLIMIT	34
2.4. SKEMA E QARKULLIMIT NË ZONË	35
2.5. STRUKTURAT E BANIMIT DHE HAPËSIRAT PUBLIKE.....	35
2.6. PËRMIRËSIMI I STRUKTURAVE EKZISTUESE DHE NDËRTIMI I INFRASTRUKTURES SË RE	37
2.7. PLANI I VEPRIMEVE PËR REALIZIMIN E ZHVILLIMIT	39

3.	PLANI I DETYRUAR I ZHVILLIMIT TE TERRITORIT	40
3.1.	SITUATA EKZISTUESE.....	40
3.2.	MËNYRA E NDËRHYRJES NË PARCELË	40
4.	RREGULLORJA E DETAJUAR E PLANIT	47
4.1.	OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET	50
Neni 1		50
Objekti.....		50
Neni 2		50
Qëllimi.....		50
Neni 3		50
Përkufizimet.....		50
Neni 4		51
Fusha e aplikimit		51
Neni 5		51
Struktura dhe formati i Planit të Detyruar Vendor		51
4.2.	SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR	53
Neni 6		53
Kriteret e përcaktimit e parcelave të mundshme për zhvillim		53
Neni 7		53
Lartësia e strukturës		53
3.3.	RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI	55
Neni 8		55
Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave		55
Neni 9		55
Lartësia e katit.....		55
Neni 10		55
Gjatësia maksimale e strukturave		55
Neni 11		55
Gjerësia maksimale e strukturave		55
Neni 12		56
Shkallëzimet.....		56
Neni 13		56

Parkimi	56
Neni 13	56
Vija Ndërtimi	56
Neni 14	57
Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese	57
Neni 15	58
Trajtimi i hapësirave të lira ndërmjet strukturave ekzistuese	58
Neni 16	58
Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave	58
4.4. RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO ZONË	60
Neni 17	60
ZONA 1	60
Neni 18	62
ZONA 2	62

LISTA E FIGURAVE

Figura 1. PPV Kavajë - Harta e Vizionit Strategjik	10
Figura 2. PPV Kavajë - Harta e Sistemeve territoriale.....	11
Figura 3. Harta e Përdorimit të Propozuar të Tokës	11
Figura 4. Harta e infrastrukturës së propozuar të transportit	12
Figura 5. Shpërndarja e propozuar e popullsisë.....	13
Figura 6. Fragment nga harta e skemës së propozuar të rrjetit të Kanalizimeve, PPV.....	13
Figura 7. Fragment nga harta e skemës së propozuar të rrjetit të Ujësjellësit, PPV.....	14
Figura 8. Fragment nga harta e skemës së rrjetit të Telefonisë, PPV.....	14
Figura 9. Fragment nga harta e skemës së rrjetit Elektrik, PPV	14
Figura 10. Harta e Sistemit Urban, PPV.....	15
Figura 11. Harta e mbullimit të shkollave, PPV	15
Figura 12. Facilitete dhe shërbime në funksion të komunitetit.....	16
Figura 13. Pozicionimi i ZRZh I në qytet.....	19
Figura 14. Evidentimi i njësive strukturore, Zona e zhvillimit I, Golem, Kavajë	20
Figura 15. Ortofoto e ZRZh I, Golem, Kavajë	20
Figura 16. Pamje e rrugëve në ZRZH I, Golem	21
Figura 17. Pamje e rrugëve në ZRZH I, Golem	22
Figura 18. Harta e përdorimit ekzistues të zonës	23
Figura 19. Harta e përditësuar e tipologjive ekzistuese për ZRZh I, Kavajë	24
Figura 20. Shpërndarja e propozuar e dendësisë së popullsisë në zonë, PPV	25
Figura 21. Harta e pronësisë mbi truallin	26
Figura 22. Harta e kategorive të rrugëve	27
Figura 23. Rrjeti i propozuar i ujësjellësit, PPV	28
Figura 24. Rrjeti i propozuar i Kanalizimeve, PPV	28
Figura 25. Rrjeti i tensionit të mesëm.....	28
Figura 26. Rrjeti i telefonisë.....	29
Figura 27. Harta e makrozonimit sizmik të Bashkisë Kavajë, PPV	30
Figura 28. Harta gjeologo-inxhinierike e Bashkisë Kavajë	31
Figura 31. Propozimi i strukturave	37
Figura 32. Pozicioni i zonës në lidhje me qendrën e Kavajës	40
Figura 33. Përdorimi i propozuar i tokës	41
Figura 34. Planimetria e përgjithshme.....	42
Figura 35. Planimetria e modulit 1	43
Figura 36. Planimetria e modulit 2	43
Figura 37. Planimetria e katit tip e objektit I	44

LISTA E TABELAVE

Tabela 1. Gjendja ekzistuese e ZRZH I, Golem	22
Tabela 2. Nevojat e popullsisë për strehim.....	25
Tabela 4. Projektet e zhvillimit	39

Tabela 2. Nevojat e popullsisë për strehim..... 42

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

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 fatkeqësive 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 vecantë, 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 posacëm për hartimin e Planeve të Detyruara Vendore dhe ka ngarkuar Agjensinë e Planifikimit të Territorit si një njësi 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 Golem, Bashkia Kavajë si Zonë e re për Zhvillim.

Kuadri ligjor për planifikimin dhe zhvillimin e territorit dhe aktet e mësipërme, përmes direktivave dhe orientimeve që japin 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 bashkësisë 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 Kavajë dhe AKPT, japin 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 ligjore.

Dokumenti vijon me "Planifikimin e Përcaktimeve Territoriale" apo me "Strategjinë Territoriale", si nevojë e artikullimit të një qasjeje të re në trajtimin dhe konceptimin e situatës aktuale, për të dhënë një rrugë zhvillimi të qëndrueshëm dhe të organizuar territorit të njësive administrative Golem, duke orientuar drejt një vizioni më afatgjatë dhe shumë dimensional të zhvillimit, me fokus resiliencën e sistemeve urbanë dhe atyre mjedisore.

Strategjia e zhvillimit të territorit formësohet mbi parashikimet e PPK, PPV dhe nevojave të evidentuara nga situata post tërmet në Bashkinë Kavajë. Ajo pasqyron një shkallë të lartë të përvojës dhe punës së kryer në nivel vendor, lokal e rajonal nga gjithë aktorët e specialistët e përfshirë. Përmes këtij dokumenti arrijmë të kuptojmë objektivat kryesorë të zhvillimit, mundësitë dhe rreziqet me të cilat do të përballlet territori, duke lehtësuar vendimarrjen 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 Golem, do të jetë një nga arritjet e para në procesin e rimëkëmbjes së tërmetit të 26 Nëntorit.

1. ANALIZA TERRITORIALE

1.1. HYRJE

Tërmeti i datës 26 nëntor 2019 i cili goditi Shqipërinë veriperëndimore me magnitudë 6.4 me një epiqendër 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 e në njësinë administrative Golem ku 40+ familje dotë akomodohen në Zonën e Re për Zhvillim 1 në këtë njësi administrative. 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 1 ndodhet në njësinë administrative të Golemit. 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, pranë komunitetit të ri në Zonën 1.

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 qendër e rëndësishme kombëtare, një portë e Shqipërisë në Ballkanin Perëndimor. Territori i Kavajës për shkak të pozitës gjeografike dhe potencialeve natyrore, premton 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.

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.

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 strukturuara si në renditje ashtu dhe në shtrirjen kohore.

11



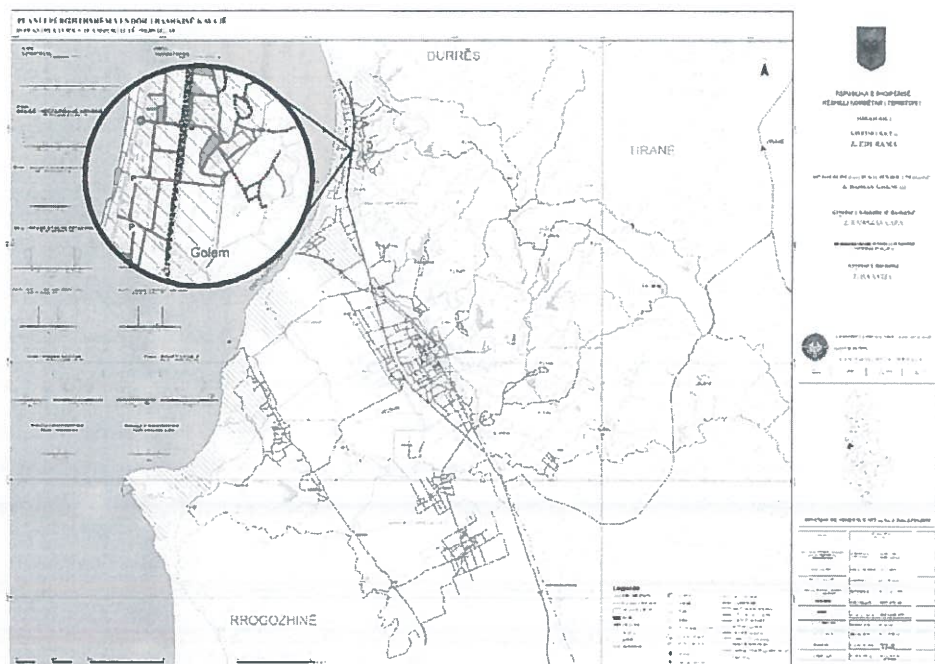


Figura 4. Harta e infrastrukturës së propozuar të transportit

Analiza e nevojave të popullsisë së ardhshme në Bashkinë Kavajë sipas PPV-së

Bashkia e Kavajës ka sot një dendësi shumë të ulët të zonave urbane si në termin e popullsisë (32.3 b/ha) ashtu dhe të njësive të banimit (9.3 njb/ha). Ky fakt bazuar dhe në një përqindje të lartë banesash boshe 14.9 % (INSTAT CENSUS). Nga ana tjetër në stokun aktual të banesave rreth 21 % e tyre është e amortizuar si pasojë e cilësisë dhe vjetërsisë të tyre.

Mjaft zona banimi janë zhvilluar përgjatë akseve rrugore dhe në toka bujqësore duke patur një impakt të lartë negativ si në prodhimin bujqësor ashtu dhe në cilësinë e jetës së banorëve, të cilët veçanërisht në zonat pranë përrenjve, janë në rrezik të vazhdueshëm nga përmbytjet.

Kjo shtrirje me dendësi të ulët dhe në zona me rreziqe mjedisore rezulton në një konsumim të territorit që vështirëson dhe ofrimin e shërbimeve infrastrukturore e sociale.

Zonat urbane si Kavaja, qendër rrethi, duhet të kenë një dendësi njësish banimi minimalisht prej 100-200 njb/ha për të patur një dendësi mesatare urbane që të justifikojnë investimet në infrastruktura dhe shërbime publike.

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

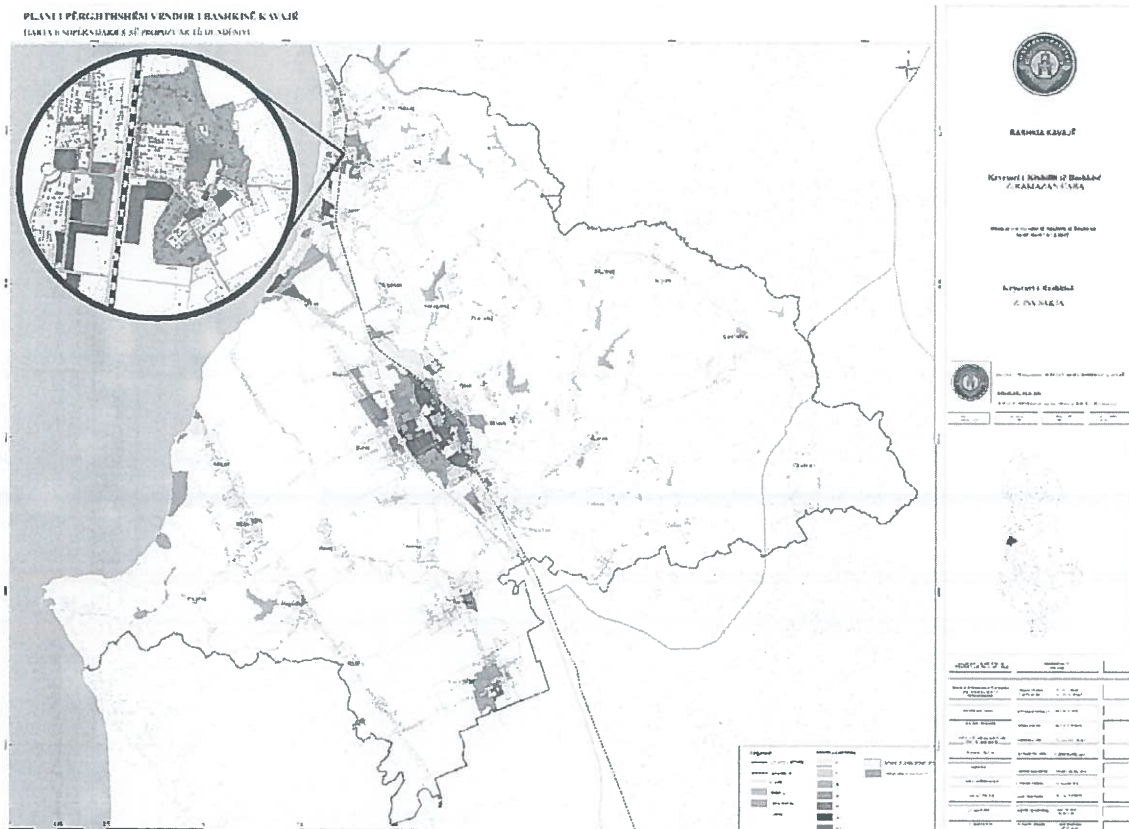


Figura 5. Shpërndarja e propozuar e popullsisë



Figura 6. Fragment nga harta e skemës së propozuar të rrjetit të Kanalizimeve, PPV

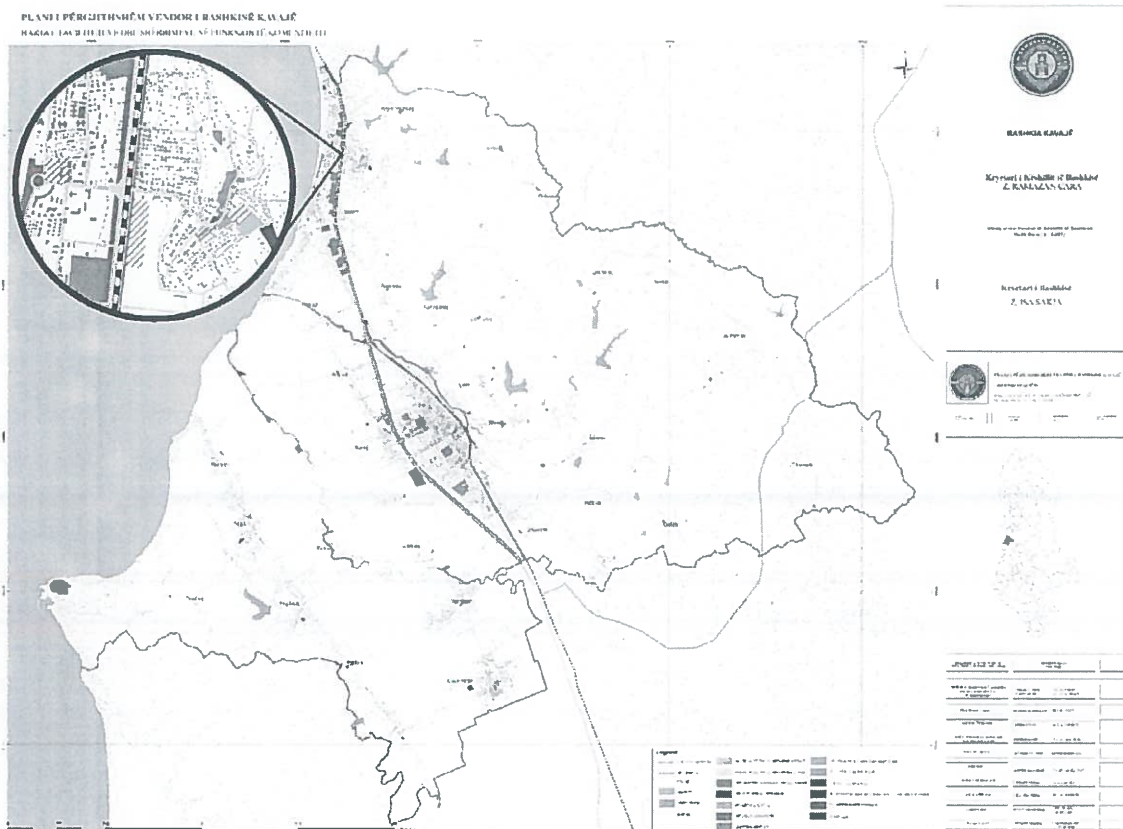


Figura 12. Facilitete dhe shërbime në funksion të komunitetit

ZRZh Zona 1 – zona në studim për hartimin e PDyV-së është përzgjedhur në një zonë të përshtatshme për rishzëvillim, 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.

Zonimi i propozuar i tokës për zonën 1 është realizuar në përputhje të plotë me parashikimet e Planit të Përgjithshëm Vendor të qytetit.

Bazuar në sa më sipër ky Plan i Detajuar i Detyruar Vendor parashikon zhvillimin e parcelave apo zonave të mundshme për zhvillim sipas kategorisë së përdorimit banim (A), shërbime. Përdorimi dhe zënia e territorit për zhvillimin e banesave lejohet edhe me aktivitete të kombinuara. Aktivitetet tregtare janë të lejuara në katet e para të objekteve.

Ndërhyrja në territor do të bëhet duke marrë në konsideratë përmirësimin dhe shtimin e infrastrukturave publike për zonën.

Parashikime të përgjithshme, rregullat e përdorimit dhe kushtet për zhvillim

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

Kategoria Primare: (A) – Banim,

Kategorite e tjera: (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 bashkëlidhura 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-territore 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 edisponueshme, 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 me 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 rihvillohen 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 enjësie 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 marrënë konsideratë, rritjen e popullsisë për vitin 2031, duhet të plotësohen kriteret esipërfaqes 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, ndërtimet në 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, midis qytetit të Durrësit dhe Kavajës, në vijë ajrore. Zona 1 është pjesë e njësisë strukturore nr.G5-A21-02.

Zona e re për zhvillim 1 në Kavajë kufizohet nga rruga "Bulevardi i Palmave" në pjesën jugore ku ndodhet dhe një nënstacion elektrik dhe rruga "Hekurudha" në perëndim. Zona pozicionohet 6 km në perëndim të vijës bregdetare.

Me një sipërfaqe prej 4000 m² dhe me objekte me altimetri 3-5 kate duke sjellë kështu një dendësi të mesme dhe të lartë të popullsisë.

Aktualisht ndërtesat në zonë, kanë karakter banimi, nga të cilat 2 janë në gjendje të amortizuar ndërsa 2 të tjerat të dëmtuara rëndë nga tërmeti.



Figura 13. Pozicionimi i ZRZh 1 në qytet

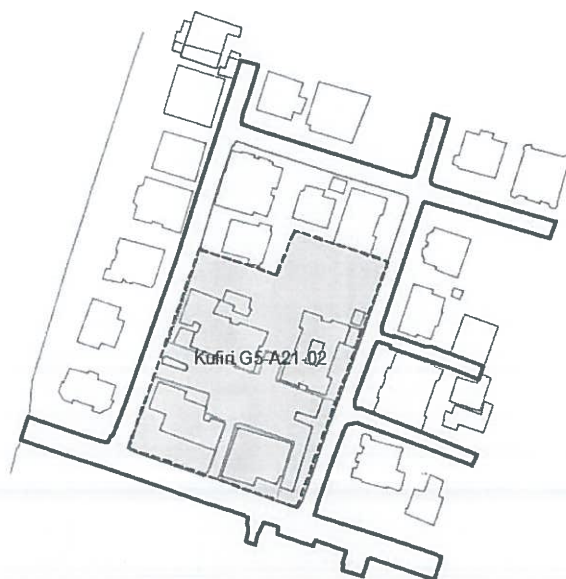


Figura 14. Evidentimi i njësisë strukturore, Zona e zhvillimit 1, Golem, Kavajë



Figura 15. Ortofoto e ZRZh 1, Golem, Kavajë

1.4. SITUATA URBANE AKTUALE

Zona pozicionohet në një territor të zënë në pjesën më të madhe 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 41 familjeve që mbetën të pastreha në Kavajë si pasojë e tërmetit të datës 26/11/2020. Në këtë zonë do të planifikohet gjithashtu edhe instalimi i objekteve shoqërore dhe publike, sipas nevojës dhe plotësimit të standardeve të planifikimit.

ZRRH 1 është kryesisht zonë me objekte kolektive 3-5 kate me tipologji kryesisht banimi. Në afërsi të saj vihet re dhe prania e një nënstacioni elektrik.

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. Këto të fundit të krijuara në hapësirat boshe ndërmjet pallateve.

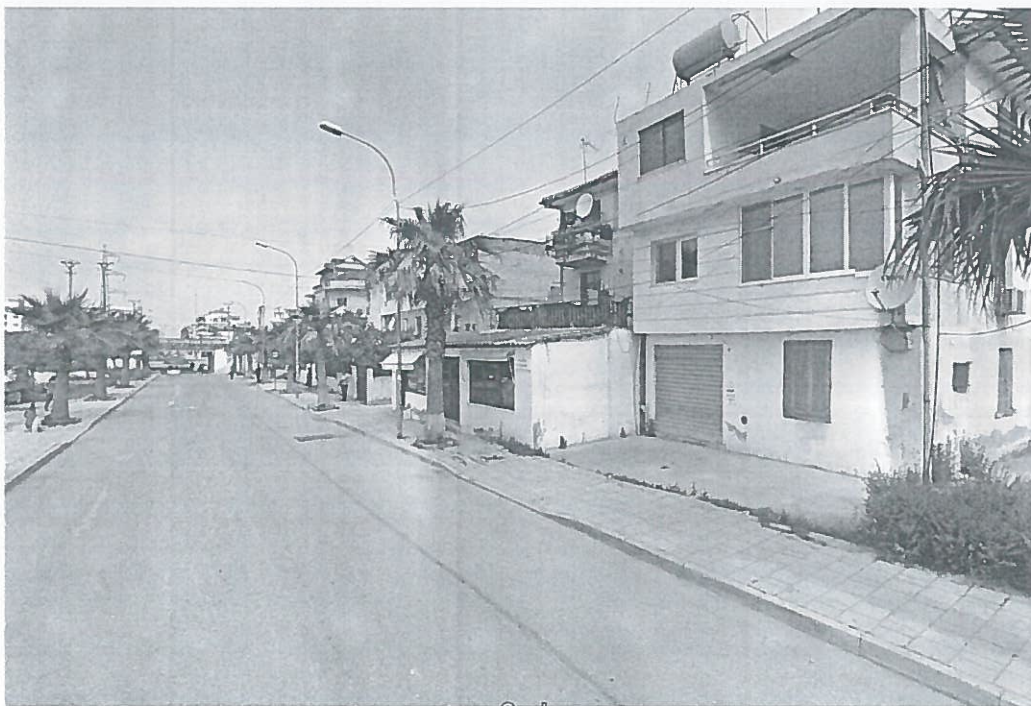


Figura 16. Pamje e rrugëve në ZRRH 1, Golem



Figura 17. Pamje e rrugëve në ZRZH 1, Golem

ZRZH 1, Golem	Sipërfaqja në m ²	Sipërfaqja në (%)
Sipërfaqja bruto	4000 m ²	100%
Rrugë	908 m ²	31%
Sipërfaqe e Zonës së gjelbërt	762 m ²	26%
Sipërfaqe banimit	1244 m ²	43%

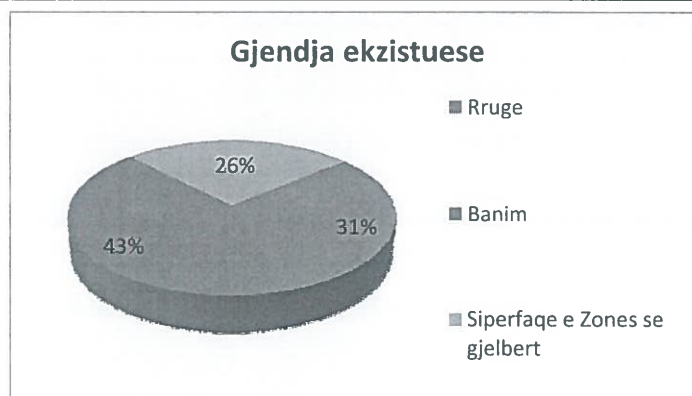


Tabela 1. Gjendja ekzistuese e ZRZH 1, Golem

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: 4 objekti banimi nga te cilat : 2 janë të amortizuara (banesa kolektive) 2 janë banesa individuale disa katëshe.

- Në kategorinë Shërbime (AR) përfshihen: ambiente mes pallatesh me nje kënd lojrash për fëmijë.

Zona 1 është pjesë vetëm e Sistemit Urban.

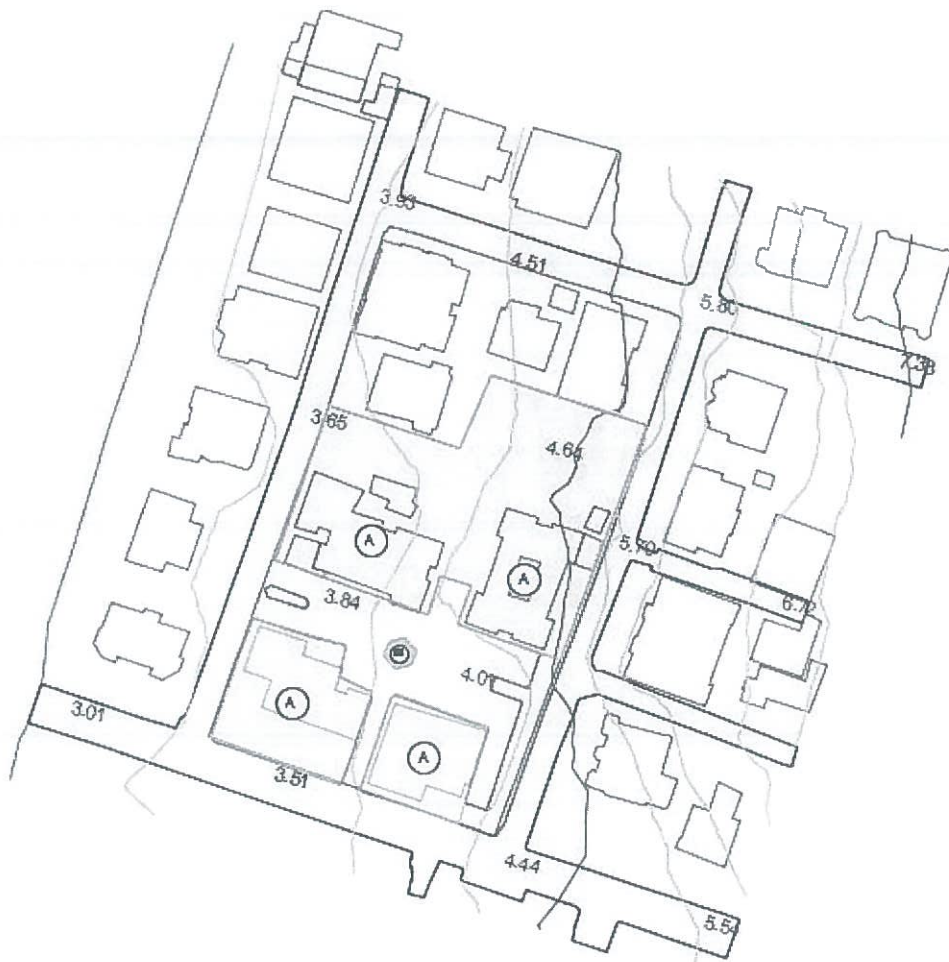


Figura 18. Harta e përdorimit ekzistues të zonës

1.6. TIPOLOGJITË DHE FUNKSIONET

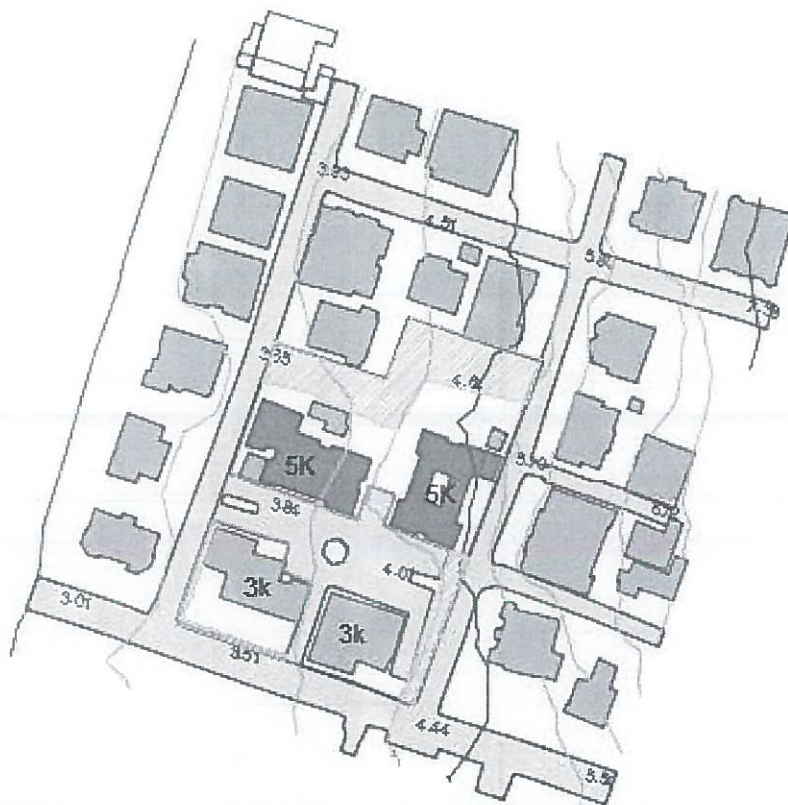


Figura 19. Harta e përditësuar e tipologjive ekzistuese për ZRZh 1, Kavajë

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 kriterë

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

– Përdorimi aktual.

Pjesën dërrmuese të territorit e zënë objektet e banimit, në total 4. Këto janë të tipit kolektiv, 2 nga të cilat janë të amortizuara dhe 2 të dëmtuara rëndë nga tërmeti.

Zona e Re për Zhvillim 1 në Kavajë përbën një zonë me intensitet mesatar ndërtimi. Konstatohet se mungojnë ambientet publike rekreative me përjashtim të një këndi të vogël lojrash për fëmijë.

Hapësirat midis objekteve janë të paformuara dhe dallohet dukshëm mungesa e sistemimeve, pemëve 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 do të vazhdojë të jete sipas gjendjes ekzistuese, e karakterizuar kështu si një zonë me dendësi mesatare banimi.

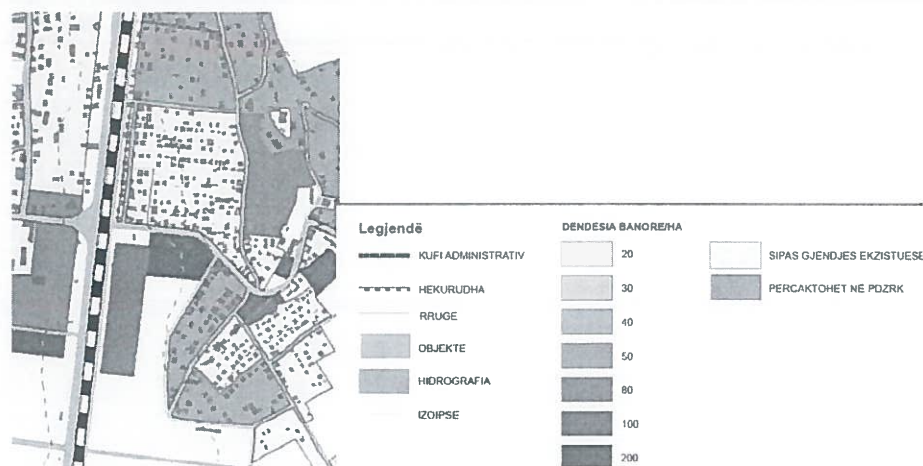


Figura 20. Shpërndarja e propozuar e dendësisë së popullsisë në zonë, PPV

1.8. NEVOJAT E POPULLSISË SË PREKUR NGA TËRMETI

Nr. i Familjeve për strehim			Sipërfaqe max. / familje (m ²)	Sipërfaqe ndërtimi (m ²)	Sipërfaqe të përbashkëta 5% (m ²)	TOTAL
	12	1-2 anëtarë	60	720	36	756
	19	3-5 anëtarë	85	1615	81	1696
	10	+5 anëtarë	105	1050	53	1103
TOTAL	41			3385	170	3555

Tabela 2. Nevojat e popullsisë për strehim

Nga analiza paraprake e nevojave të popullsisë për strehim pas prishjes së dy prej ndërtesave, del që nevojiten rreth 720 m² për familjet me 1-2 anëtarë, 1615 m² për familjet me 3-5 anëtarë dhe 1050 m² për familjet me më shumë se 5 anëtarë. Pra gjithsej rreth 3385 m² ndërtim për banim dhe 170 m² sipërfaqe të përbashkëta.

1.9. SITUATA EKONOMIKE DHE SOCIALE

Aktualisht në afërsi të zonës ka shërbime të tipit shkollë 9-vjecare, kopësht, dhe institucione të tjera si njësia administrative Golem etj., dhe nuk paraqitet e nevojshme shtimi i tyre. Por shkolla e mesme më e afërt nuk e përfshin Zonën 1 në rrezen e saj të mbulimitdhe mund të jetë me vlerë shtimi i një shkolle të mesme për banorët e njësisë administrative të Golemit. Gjithashtu është me vlerë shtimi i shërbimevetë përgjithshme të tipit shërbime tregtare.

Këto shërbime të vogla që mungojnë do të shtohen në zonën 1, në katin përdhe tëobjekteve që do të ndërtohen për t'jua lehtësuar jetën banorëve.

1.10. PRONËSIA MBI TRUALLIN

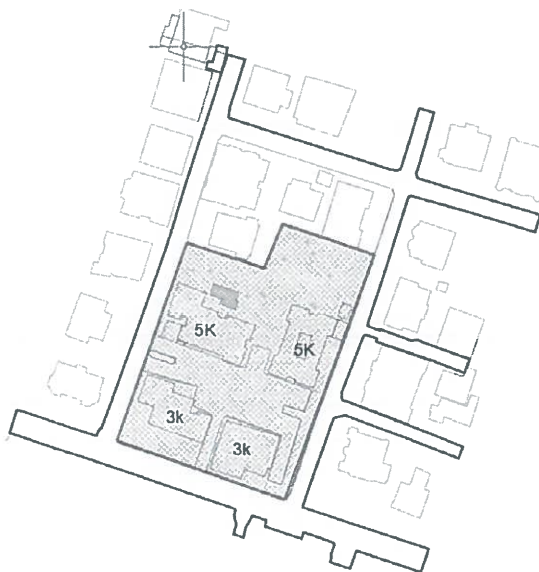


Figura 21. Harta e pronësisë mbi truallin

Zona 1 në 100% të sipërfaqes së saj është në pronësi të Bashkisë së Kavajës.

1.11. SHPËRNDARJA E INSTITUCIONEVE NË ZONË

Pranë zonës 1 ndodhen institucione të rëndësishme për njësinë administrative të Golemit të tilla si: Njësia administrative Golem, Zyra postare e njësisë, Farmaci, Hoteleri, Kopësht etj. Paraqitet inevojshëm shtimi i institucionit arsimor “shkollë e mesme” pasi ekzistuesja më e afërt e Bashkisë Kavajë ndodhet shumë larg zonës 1. Mund të jetë i nevojshëm edhe shtimi i një qendre shëndetësore për banorët e kësaj zone e përreth saj.

1.12. ANALIZA E INFRASTRUKTURËS INXHINIERIKE



Figura 22. Harta e kategorive të rrugëve

Zona e re për Zhvillim ZRZH1 ne Kavajë kufizohet nga rruga “Rozafa” dhe “Ali Pashë Tepelena” në pjesën veriore. Këto rrugë parashikohen të zgjerohen deri në 13m. Ndërsa rruga “Bulevardi i Palmave” është parashikuar të jetë 18m sipas PPV me dy korsi kalimi makinash dhe trotuare me gjerësi 3m për këmbësorë. Rruga “Hekurudha” është parashikuar të jetë rrugë 13m sipas PPV me dy korsi kalimi makinash dhe trotuare me gjerësi 3 m për këmbësorë.

Sistemi i parkimeve është i shpërndarë në hapësirën ndërmjet pallateve dhe përgjatë rrugëve lokale. Rrjeti rrugor paraqitet përgjithësisht i sistemuar, por që ka vend për përmirësim duke zgjeruar ekzistueset dhe duke i plotësuar me trotuarë.



Figura 23. Rrjeti i propozuar i ujësjellësit, PPV

Aksesi në infrastrukturën e Ujësjellësit, është i zgjidhur pasi eksistojne linjat në perimetër dhe në brendësi të zonës.



Figura 24. Rrjeti i propozuar i Kanalizimeve, PPV

Gjithashtu edhe në infrastrukturën e Kanalizimeve, ka akses në brendësi të zonës dhe ne perimetër të saj me linjat ekzistuese.



Figura 25. 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 nëjug të saj.



Figura 26. Rrjeti i telefonisë

Aksesi në linjat e rrjetit të telefonisë gjithashtu paraqitet i lehtë për shkak të linjave të pranishme në perimetër të zonës në jug dhe në perëndim të saj.

1.13. ANALIZA MJEDISORE

Konstatohet se mungojnë ambientet publike rekreative. Sipërfaqet e gjelbëruara janë ato sipërfaqe të lira të pashfrytezuara nga njerëzit, që në zonë vihen re në hapësirat bosh të krijuara ndërmjet pallateve në pjesën veriore të zonës. Këto të fundit kanë nevojë për sistemim dhe rikualifikim. Rrugët paraqiten në gjendje të amortizuara, sistemi ujësjellës kanalizime kalon pranë zonës në studim, ashtu edhe ai elektrik. Si rrjedhojë, problemet kryesore që evidentohen në këtë zonë janë:

1. Mungesa e parkimeve publike të sistemuara;
2. 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;
3. Grumbullimet e mbetjeve në afërsi të Zonës 1
4. Ndotja akustike

1.14. ANALIZA E SIZMICITETIT TË ZONËS

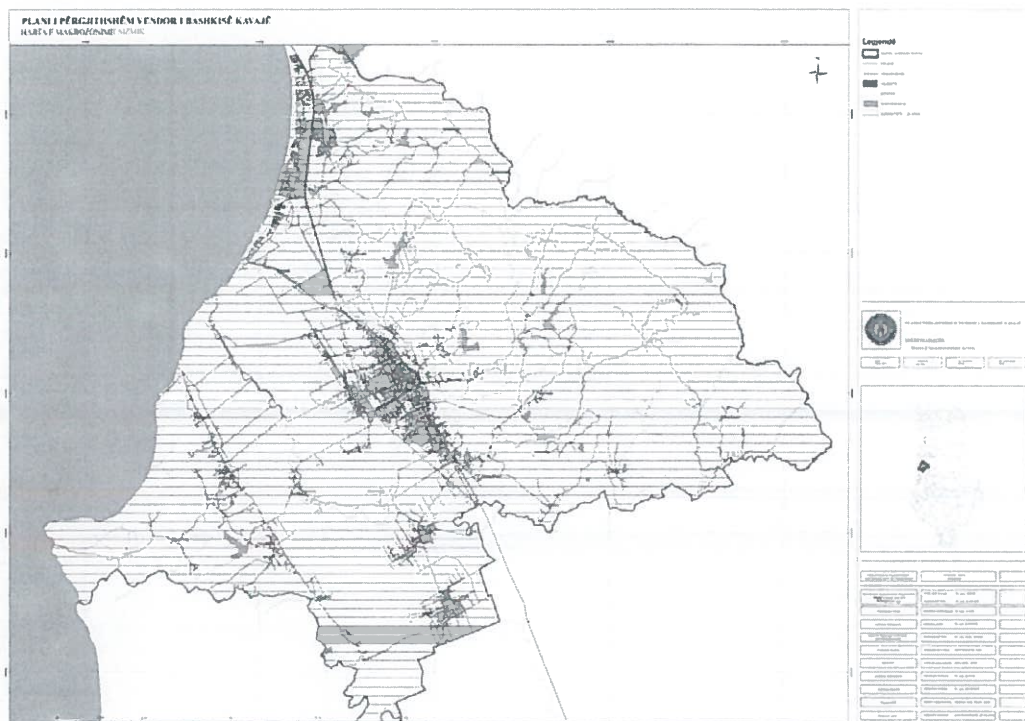


Figura 27. Harta e makrozonimit sizmik të Bashkisë Kavajë, PPV

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. Shkalla Medvedev-Sponheuer-Karnik e njohur gjithashtu si MSK ose MSK-64, është një shkallë e intensitetit makrosizmik që përdoret për të vlerësuar ashpërsinë e lëkundjes së tokës në bazë të efekteve të vëzhguara në një zonë të shfaqjes së tërmetit.

Në varësi të parametrave të shkallës mund të themi se:

1. Kemi lëvizje të objekteve dhe sendeve nga lëkundjet
2. Dëmtime serioze në muraturat e objekteve të vjetra
3. Mundësi për shembjen e muraturave të oxhaqeve
4. Rrëshqitje në shkallë të vogël të dherave.

Gjeologjia përbën një çështje tjetër me rëndësi për zonën. Përzgjedhja e themeleve apo thellësia e zhytjes dhe specifika të tjera inxhinierike për ndërtimet duhet të zgjidhen duke pasur në konsiderat edhe perbërjen gjeologjike. Terreni përbëhet nga një tokë ranore me përbërje suargjile të llojeve të ndryshme kryesisht pluhrore.

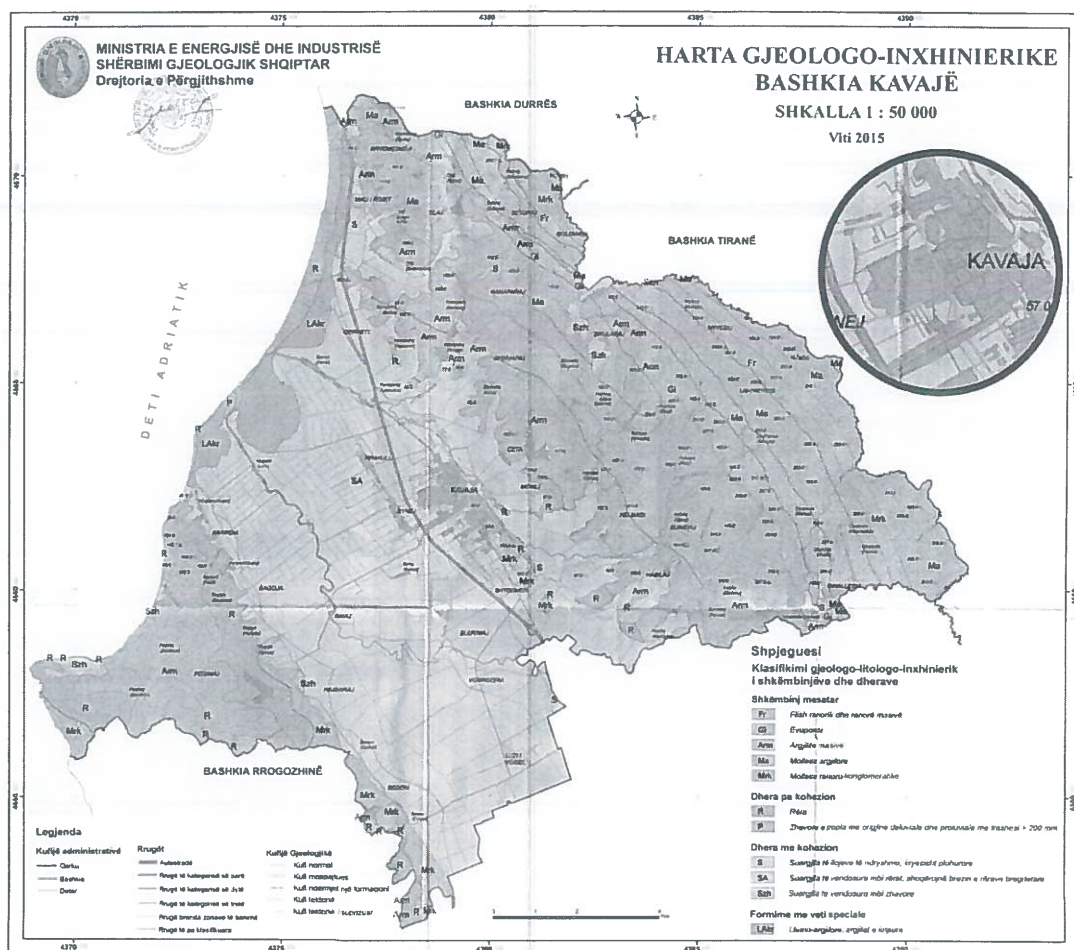


Figura 28. Harta gjeologjiko-inxhinierike e Bashkisë Kavajë

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 tëfundit, veçanërisht zgjerimi i zonave urbane në dëm të sistemit bujqësor e natyror.

Zhvillimi i planifikuar – Strategjia Territoriale, bazuar si në planet kombëtare ashtu dhenë 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, sibanonësh ashtu dhe njësisht banimi, shumë të ulët. Kategorizimi i vendbanimeve siqytet, qendra lokale dhe fshatra do të diversifikojë dhe tipologjitë ndërtimorekrahastendësive të banesave. Këto strukturime do të ndodhin brenda sipërfaqeve tëurbanizuara, 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 nëskemat e trafikut dhe në ndotjen potenciale. Zhvillimi i këtyre zonave mund të ndikojnë transformime të sistemit bujqësor.

Zhvillimi i turizmit është i pashmangshëm në një territor me potencial të lartë sidetar ashtu dhe rural e natyror. Zhvillimi i tij do të bazohet në zona ekzistuese por dhenë 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 vitetefundit dhe strategjia synon një rimëkëmbje totale të tij. Ky rivitalizimi i infrastrukturavedo të thotë një rehabilitim të hapësirave ekzistuese por dhe një zgjerim i këtij sistemi nëdrejtim të sistemeve të tjera.

Ruajtja e mjedisit e pasurive natyrore do të realizohet me anë të evidentimit dhevlerësimit të tyre duke i kthyer në parqe dhe duke organizuar fushata të mëdhapyllëzimi. Pyllëzimi do të jetë një element që do të gjejë zbatim dhe në evitiminose 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, pragra dualisht 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. Strategjiare komandon 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 esistemeve. Saktësimet e kalimeve nga njëri sistem te tjetri, mekanizmat dhe rregullatdo janë pjesë e rregulloreve lokale të zhvillimit.

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

Sistemi bujqësordo të përmirësohet ndjeshëm me anë të investimeve në sistemin e ujitjes dhe kullimit, me anë të politikave për shtimin e sipërfaqes me ullinj, pemëtoredhe vreshta. Megjithëse do të ketë terriore që do të kalojnë nga bujqësia në ekonomidhe shërbime si dhe në sigurimin e shërbimeve sociale edukative dhe rekreativekryesore 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 rejaturistike. Keto të fundit do të vendosen në terriore sot shkëmbore dhe do të shikohentë 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 rëndësme infrastrukturore për pastrimin dhe evitimin e përmytjeve sidhe të rehabilitimit të hapësirave ujore në funksion të bujqësisë.

Sistemi infrastrukturor është sistemi që ka nevojë për më shumë ndërhyrje në krijimaksesh, 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 dotë 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

Zona 1 përfshihet në zonën e Golemit, Bashkisë Kavajë. Mendohet të zhvillohet duke ruajtur karakterin e banimit, të tipologjisë kolektive.

Synohet:

- Promovimi i miksiteti - social
- Krijimi i hapsirave të brendshme të gjelbërta 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 higjienë dhe mjedis të pastër;
- Mbulimi i të gjitha zonave të banuara me kontenierë të adaptuar për largimin e mbeturinave dhe reciklimin e tyre;
- Zgjerimi i rrjetit të kanalizimeve të ujrave të zeza dhe lidhja me rrjetin ekzistues të ujrave të zeza;
- 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 Golem synon ndërtimin e banesave sociale për akomodimin e të pastrehëve nga tërmeti i 26 nëntorit të njësisë Golem. Zhvillimi nuk përfshin vetëm akomodim por edhe integrimin e funksioneve, shërbimeve, ambjenteve rekreative, për ta shndërruar këtë lagje në një lagje moderne bashkëkohore.

2.4. SKEMA E QARKULLIMIT NË ZONË

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.

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 6 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 jetuarit” në qytet, zgjidhjes së ndotjes e cënimit të rrugëve e shesheve urbane, prej lëvizjes së automjeteve. Funksionet e parkimit do të zhvillohen kryesisht në katet nëntokë të objekteve të banimit, pa shqetësuar aktivitetet e zhvilluara nga banorët nëhapësirat 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. Gjellbërim i lartë dhe i ulët;
- e. Sipërfaqe të gjellbërta;
- f. Depozitues të mbeturinave;

2. Elementeve hijezues;

3. 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 23.4%. Më poshtë jepen konkretisht propozimet mbi treguesit dhe sipërfaqet e shfrytëzuara për hapësirat publike të tipit rrugë, sheshe, gjellbërim dhe ndërtim për brenda njësisë strukturore.

Zona e Re për Zhvillim 1, Golem, Bashkia Kavajë – Ekzistuese

Sipërfaqe Njolle (m ²)	510
Sipërfaqe Mbitoke (m ²)	1530
Perdorimi i Tokes	A
Lartesia e Kateve	3K

Zona e Re për Zhvillim 1, Golem, Bashkia Kavajë – Propozimet

ZRRH 1	Sipërfaqja në m ²	Sipërfaqja në (%)
Sipërfaqe Bruto	4002m ²	100 %
Sipërfaqe Rrugë	682 m ²	17 %

Sipërfaqe e Nen-njesise (m ²)	3320
Sipërfaqe Njolle (m ²)	790
Sipërfaqe Mbitoke (m ²)	4740
Sipërfaqe nentoke	1900
Intensiteti i Ndërtimit	2.24
Sipërfaqe Rekreative (m ²)	645
Perdorimi i Tokes	A+S
Lartesia e Kateve	6K
Nr. Vendparkimeve nentokesore	53

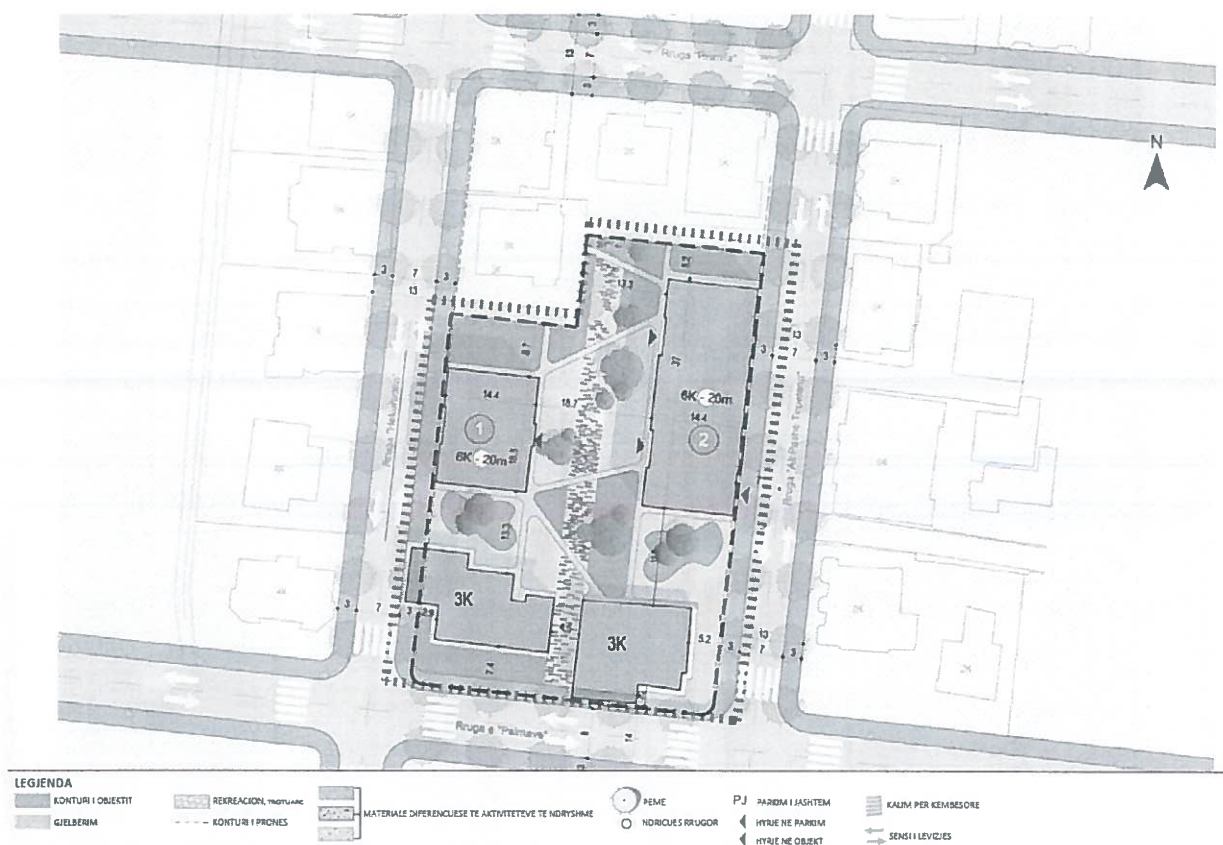


Figura 29. Propozimi i strukturave

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

Rrjeti rrugor i propozuar nga ky Plan i Detajuar i Detyruar 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.

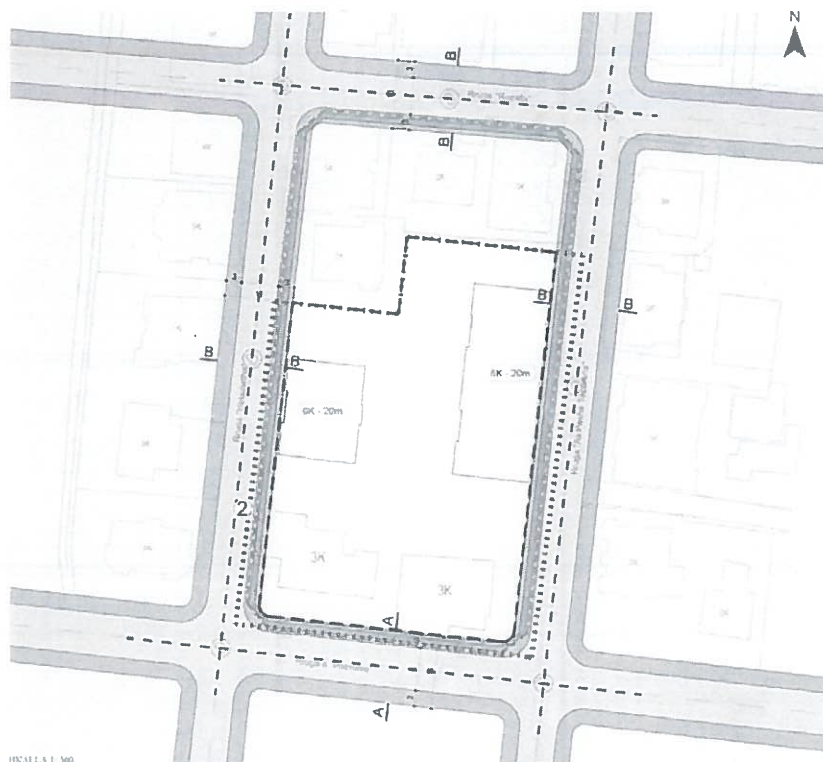
Rrjeti rrugor i propozuar ritrajton profilet e rrugëve nëpërmjet zgjerimit dhe sistemimit të tyre.

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 13m deri në 18m. 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



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

Projekto	Faza	Kohëzgjatja	Kosto (mil/ lekë)	Treguesit e monitorimit	Përgjegjësitë
Rehabilitimi i infrastrukturës					
1. Sistemimi i kanaleve kultuese në perimetër dhe nw brendvsi të zonës	afatshkurtër			Sip e rehabilituar	Bashkia
2. Përmirësimi i lidhjeve rrugore duke plotësuar rrjetin dhe sistemat rrugat 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 lloje transporti urban dhe ndërtimi i stacioneve	afatshkurtër			Nr i mjeteve të transportit publik	Bashkia
6. Ndërtimi i parkimeve pwr banorwt dhe vizitorwt (nwtokw dhe mbatokw)	afatshkurtër			Nr i parkimeve të realizuara	Bashkia
7. Ndërtimi i rrjetit të furnizimit me ujë	afatshkurtër			Sip e mbuluar nga furnizimi me ujë te përshtet	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 ndricimit 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 nw shtrbim tw shkollws pranw dhe banorwve tw zonws	afatshkurtër			Nr i xëhësive dhe i përdoruesve	
14. Ndërtimi i banesave sociale	afatshkurtër			Sip e ndërtuar	Bashkia
Zhvillimi i mundësive 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 3. 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 parametrave të propozuar, në radhën e mëposhtme:

- Prishjet e 2 prej strukturave ekzistuese në zonë.
- Sistemimi i aksesit në zone, Sistemimi i rrugëve ekzistuese.
- Ndërtimi i rrjetit rrugor të propozuar dhe rrjeteve të tjera infrastrukturorë.
- Ndërtimi i objektit të ri të propozuar.
- Shpronësimi gradual i pronave duke akomoduar banorët e zonës në objektet e reja të ndërtuara.

3. PLANI I DETYRUAR I ZHVILLIMIT TE TERRITORIT

3.1. SITUATA EKZISTUESE

Zona 1, ndodhet në Njësinë Administrative Kavajë, midis qytetit të Durrësit dhe Kavajës, në vijë ajrore. Zona 1 është pjesë e njësisë strukturore nr.G5-A21-02.

Zona e re për zhvillim 1 në Kavajë kufizohet nga rruga "Bulevardi i Palmave" në pjesën jugore ku ndodhet dhe një nënstacion elektrik dhe rruga "Hekurudha" në perëndim. Zona pozicionohet 6 km në perëndim të vijës bregdetare.

Me një sipërfaqe prej 4000 m² dhe me objekte me altimetri 3-5 kate duke sjellë kështu një dendësi të mesme dhe të lartë të popullsisë.

Aktualisht ndërtesat në zonë, kanë karakter banimi, nga të cilat 2 janë në gjendje të amortizuar ndërsa 2 të tjerat të dëmtuara rëndë nga tërmeti.



Figura 30. 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 intensitet ndërtimi 2.24.

3.2. MËNYRA E NDËRHYRJES NË PARCELË

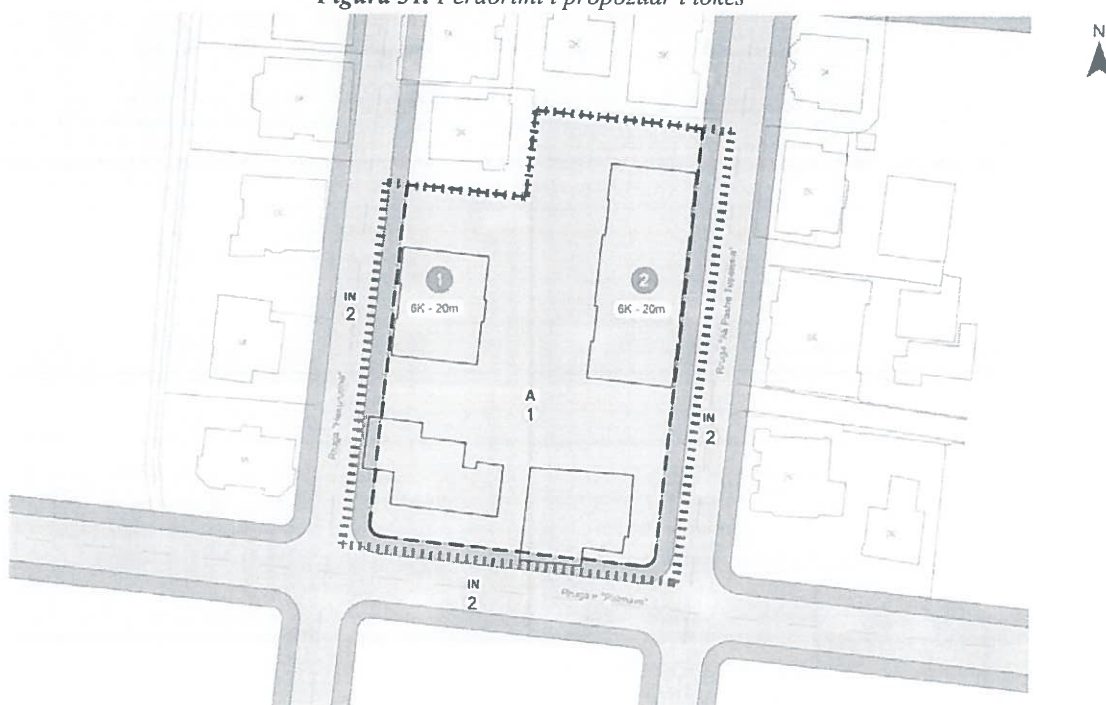
Përzgjedhja e lartësisë së shprehur në metra apo numër katesh për zhvillimet e reja në këto zona është bërë duke respektuar:

- 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 mbi tokë. Njollat e propozuara ruajnë distancat nga objektet ekzistues dhe distancat nga trupi i rrugës dhe nga kufiri i prones sipas legjislacionit në fuqi. Njolla është përcaktuar në mënyrë të tillë që të krijohen hapësira rekreative të vecanta dhe objekti ploteson sipërfaqet e nevojshme të apartamenteve e më tepër. Gjithashtu objekti do të ofrojë ambiente shërbimi në katin përdhe.

Figura 31. Përdorimi i propozuar i tokës



Nr. i Familjeve per strehim			Siperfaqe max. / familje (m ²)	Siperfaqe ndertimi (m ²)	Siperfaqe te perbashketa 5% (m ²)	TOTAL
	12	1-2 anëtarë	60	720	35	755
	21	3-5 anëtarë	85	1785	87	1872
	12	+5 anëtarë	105	1260	63	1323
TOTAL	45			3765	185	3950

Tabela 4. Propozimi per apartamentet dhe siperfaqet banim

Në total propozohen 4740 m² Sipërfaqe Ndërtim, ku 790 m² në katin përdhe janë Sipërfaqe Shërbimi dhe 3950 m² Sipërfaqe banim të shpërndara në 5 kate.

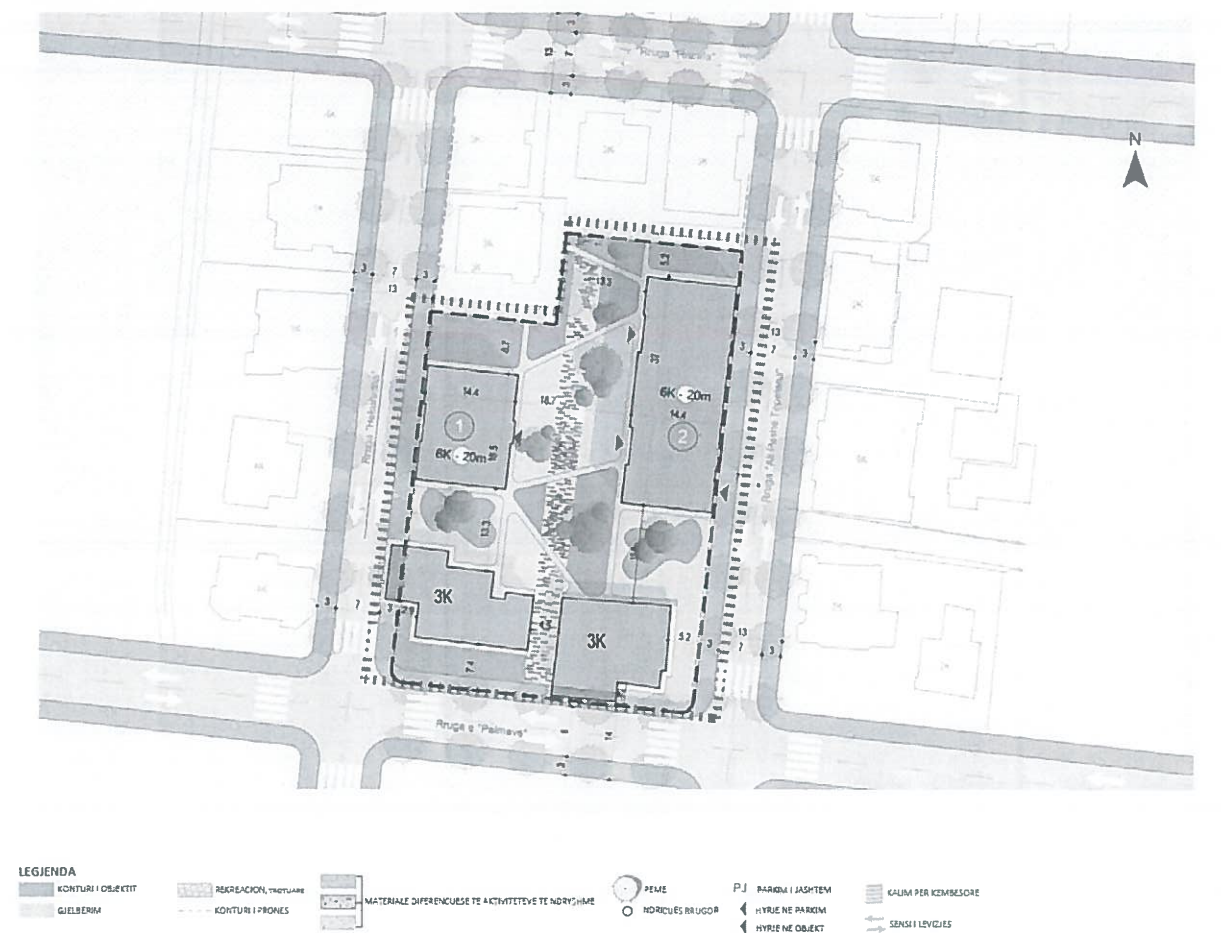


Figura 32. Planimetria e përgjithshme

Zgjidhjet planimetrike të objekteve janë bërë duke përdorur 2 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 diellëzim në dy fasada të ndryshme për të ofruar banorëve një jetesë në kushte komode e bashkëkohore.

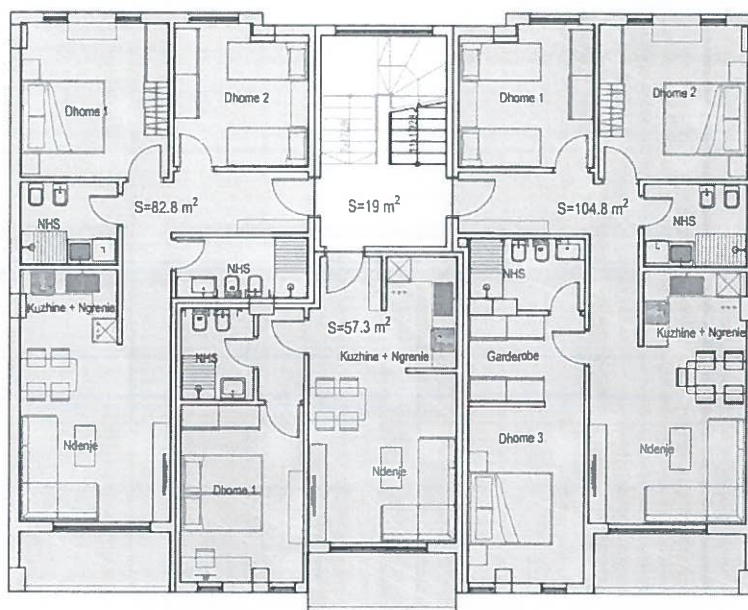


Figura 33. Planimetria e modulit 1

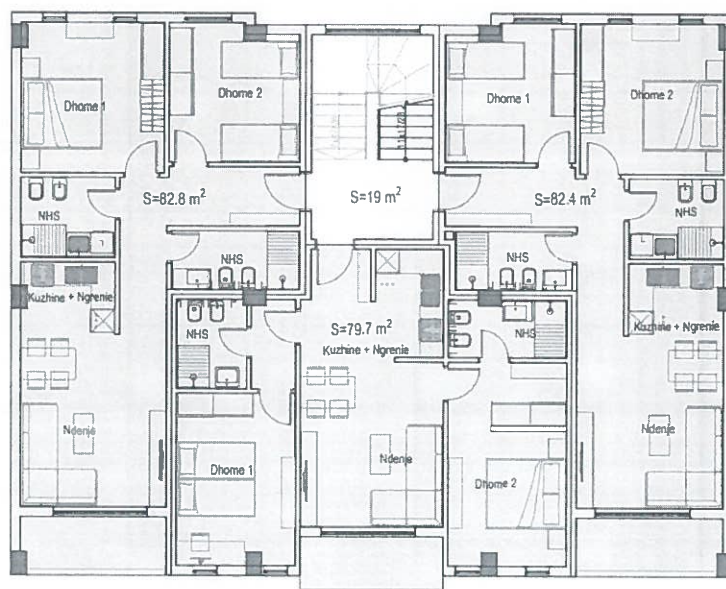


Figura 34. Planimetria e modulit 2

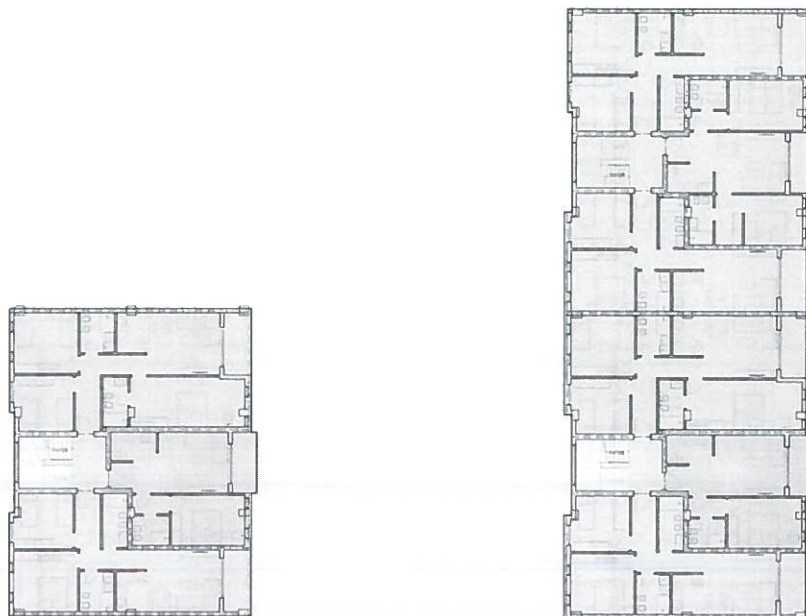


Figura 35. Planimetria e katit tip e objektit 1

LEGIENDA	
	APARTAMENTE 1+1
	APARTAMENTE 2+1
	APARTAMENTE 3+1
	SUPERFAQE E PËRBASHKËT



LEGIENDA	
	Poste parkimi

Figura 38. Planimetria e katit -I

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

Objekti 1	Apartamente 1+1	Apartamente 2+1	Apartamente 3+1
Kati tip (Nr. i ap.)	1	1	1
5 kate banim (Nr. i ap.)	5	5	5
Nr. Total i apartamenteve	15		
Sipërfaqja e njolles	265 m2		
Sipërfaqja totale e 5k banim	1325 m2		
Sipërfaqja e shërbimeve	265 m2		
Sipërfaqja totale e objektit	1590 m2		
Objekti 2	Apartamente 1+1	Apartamente 2+1	Apartamente 3+1
Kati tip 1 (Nr. i ap.)	1	4	1
Kati tip 2 (Nr. i ap.)	2	2	2
5 kate banim (Nr. i ap.)	7	16	7
Nr. Total i apartamenteve	30		
Sipërfaqja e njolles	525 m2		
Sipërfaqja totale e 5k banim	2625 m2		
Sipërfaqja e shërbimeve	525 m2		
Sipërfaqja totale e objektit	3150 m2		

Total	Apartamente 1+1	Apartamente 2+1	Apartamente 3+1
5 kate banim (Nr. i ap.)	12	21	12
Nr. Total i apartamenteve	45		
Sipërfaqja e njolles	790 m2		
Sipërfaqja totale e 5k banim	3950 m2		
Sipërfaqja e shërbimeve	790 m2		
Sipërfaqja totale e objektit	4740 m2		

Pra, nevoja për apartamente plotësohet me 45 apartamente nga 41 që nevojiteshin. Si rezultat kemi 4 apartamente më shumë , 2 apartamente 2+1 dhe 2 apartamente 3+1.

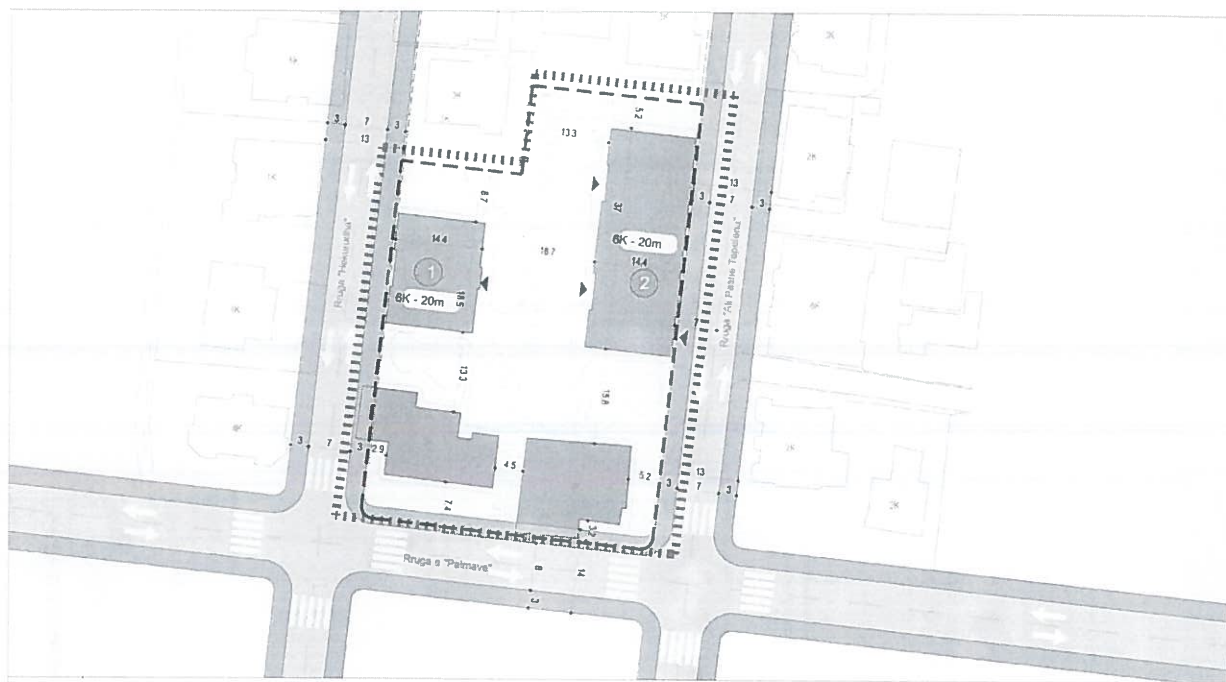


Figura 40. Planvendosja

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 drejtimin veri- jug janë ndjekur linjat ekzistuese të ndërtesave në plan të një rrugice shëtitore që ndan sheshin dhe të drejton në një kënd lojërash në funksion të banorëve të Zonës. Hapësira rekreative është e diellëzuar mirë në cdo stinë të vitit.

4. REGULLORJA E DETAJUAR E PLANIT

TABELA E PËRMBAJTJES

LISTA E FIGURAVE.....	5
LISTA E TABELAVE.....	5
AKRONIME.....	6
PARATHËNIE	7
1. ANALIZA TERRITORIALE.....	9
1.1. HYRJE.....	9
1.2. PARASHIKIMET E PLANIT TË PËRGJITHSHËM VENDOR TË KAVAJËS	9
1.3. POZICIONIMI I ZONËS SË RE PËR ZHVILLIM 1 NË QYTETIN E KAVAJËS	19
1.4. SITUATA URBANE AKTUALE	21
1.5. SISTEMET DHE PËRDORIMI I TOKËS.....	23
1.6. TIPOLOGJITË DHE FUNKSIONET	24
1.7. POPULLSIA NË ZONË	25
1.8. NEVOJAT E POPULLSISË SË PREKUR NGA TËRMETI	25
1.9. SITUATA EKONOMIKE DHE SOCIALE	26
1.10. PRONËSIA MBI TRUALLIN.....	26
1.11. SHPËRNDARJA E INSTITUCIONEVE NË ZONË	27
1.12. ANALIZA E INFRASTRUKTURËS INXHINIERIKE	27
1.13. ANALIZA MJEDISORE	29
1.14. ANALIZA E SIZMICITETIT TË ZONËS	30
2. STRATEGJIA TERRITORIALE	32
2.1. NDIKIMI I STRATEGJISË MBI SISTEMET TERRITORIAL NË BASHKINË KAVAJË	32
2.2. DREJTIMET E ZHVILLIMIT TË ZONËS.....	34
2.3. VIZIONI I ZHVILLIMIT	34
2.4. SKEMA E QARKULLIMIT NË ZONË	35
2.5. STRUKTURAT E BANIMIT DHE HAPËSIRAT PUBLIKE.....	35
2.6. PËRMIRËSIMI I STRUKTURAVE EKZISTUESE DHE NDËRTIMI I INFRASTRUKTURES SË RE	37

2.7.	PLANI I VEPRIMEVE PËR REALIZIMIN E ZHVILLIMIT	39
3.	PLANI I DETYRUAR I ZHVILLIMIT TE TERRITORIT	40
3.1.	SITUATA EKZISTUESE.....	40
3.2.	MËNYRA E NDËRHYRJES NË PARCELË	40
4.	RREGULLORJA E DETAJUAR E PLANIT	47
4.1.	OBJEKTI, QËLLIMI DHE PËRKUFIZIMET	50
Neni 1.....		50
Objekti.....		50
Neni 2.....		50
Qëllimi.....		50
Neni 3.....		50
Përkufizimet.....		50
Neni 4.....		51
Fusha e aplikimit		51
Neni 5.....		51
Struktura dhe formati i Planit të Detyruar Vendor		51
4.2.	SHPJEGIMI I METODOLOGJISË SË PËRDORUR	53
Neni 6.....		53
Kriteret e përcaktimit e parcelave të mundshme për zhvillim		53
Neni 7.....		53
Lartësia e strukturës		53
3.3.	RREGULLA TË PËRGJITHSHME ZHVILLIMI	55
Neni 8.....		55
Sipërfaqja minimale për zhvillimin e strukturave		55
Neni 9.....		55
Lartësia e katit.....		55
Neni 10.....		55
Gjatësia maksimale e strukturave		55
Neni 11.....		55
Gjerësia maksimale e strukturave		55
Neni 12.....		56
Shkallëzimet.....		56

Neni 13.....	56
Parkimi	56
Neni 13.....	56
Vija Ndërtimi	56
Neni 14.....	57
Trajtimi i fasadave të strukturave ekzistuese	57
Neni15.....	58
Trajtimi i hapësirave të lira ndërmjet strukturave ekzistuese	58
Neni 16.....	58
Vendosja e tabelave publicitare dhe antenave	58
Neni 17.....	58
Eliminimi i barrierave arkitektonike në banesat dhe hapësirat publike.....	58
4.4. RREGULLA MBI INTENSITETIN E ZHVILLIMIT DHE TREGUESIT E ZHVILLIMIT PËR ÇDO ZONË.....	60
Neni 18.....	60
ZONA1	60
Neni 19.....	62
ZONA 2	62

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 azhurnuar topografik të zonës së studiuar (shkalla 1:500-1:2000);
4. Hartë e pronësisë ku evidentohen parcelat private dhe shtetërore ;
5. Plan 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. Parcelate mundshme për zhvillim përcaktohen duke përfshirë:
 - 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 të rihvilluara në 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 të 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_{sh} 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 stukturave 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 Vendoretë 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 esistemimit. Në këtë lartësi përfshihet dhe diferenca e kuotës 0.00 me kuotën nderrenit 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 cënojë 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 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. 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.

Neni15

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 këmbësorësh 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.

Neni 17

Eliminimi i barrierave arkitektonike në banesat dhe hapësirat publike

1. Për hapsirat e jashtme që ju përkasin ndërtesave, duhet të paktën një rrugë për hyrje në ndërtesë e shfrytëzueshme edhe nga ana e personave me aftësi të kufizuar, përdorues të karigeve me rrota dhe ndijues.
2. Dyert e hyrjes së çdo ndërtese duhet të jenë lehtësisht të manovrueshme, ku tipi dhe hapsirat e tyre të lejojnë kalimin me lehtësi edhe nga personat në karrige me rrota. Pragu i derës përpara dhe pas saj duhet të jetë në të njëjtin rrafsh me sipërfaqet e ambjenteve.

3. Platformat e pjerrëta, pjerrësia e të cilave përcaktohet në raport me aftësinë që ka personi në karrige me rrota që ta kalojë dhe ta përshkojë atë pa mundim, si edhe në lidhje me gjatësinë e saj.
4. Hapësira e rezervuar për ndalim qëndrimin e makinave në shërbim të personave me aftësi të kufizuara, duhet të kenë dimensione të tilla që të lejojnë edhe lëvizjen e këtyre personave në kohën e hyrjes në mjet.

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

Neni 18

ZONA 1

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukurave në të

Zonë me përdorim Banimi (A)

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

A - Banim 80%

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 dy objekt me lartësi 3 kate dhe dy objekte me lartësi 5 kate. Dy objektet 5 katëshe janë të dëmtuara nga tërmeti dhe kjo pjesë e zonës konsiderohet për rindërtim për të strehuar familjet që janë aktualisht në këto objekte.

4. Intensiteti i ndërtimit

Intensiteti i ndërtimit është 2.24

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 vijat e rrugës për të krijuar breza të gjelbëruar.

2. Vija e ndërtimit merr në konsideratë udhëzimet e VKM nr. 153, datë 07.04.2000 "Përmiratimin e Rregullores së Zbatimit të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë", sikursh realizimi i brezave të sigurisë, si dhe përcaktohet nga PPV për të arritur njëtipologji 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, nërastin 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 **39.3 %** duke përfshirë sipërfaqen e pronës që menaxhohet për gjurmën e strukturës dhe sipërfaqen e gjurmës së objekteve ekzistuese . 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 duke marrë në konsideratë kushtet klimaterik të qytetit të Kavajës.

Neni 19

ZONA 2

1. Kategoritë e përdorimit të tokës dhe strukurave në të

Zonë me përdorim Infrastrukturë (IN)

2. Ndërhyrja në territor

Ndërhyrja do të jetë në ndërtimin e akseve të reja rrugore së bashku me të gjithë rrjetet e infrastrukturës mbitokësore dhe nëntokësore. Klasifikimi i rrugëve është sipas kategorisë F.

3. Koeficienti i shfrytëzimit të tokës

Koeficienti i shfrytëzimit të tokës ekzistues është 17%.

Hartoi: ATELIER 4