



BASHKIA KRUJË

MIRATOHET

KRYETARI I BASHKISË

Z. ARTUR BUSHI



RISHIKIMI I PLANIT TË DETYRUAR VENDOR (PDyV)

PËR ZONËN E RE TË ZHVILLIMIT 1,

NJËSIA ADMINISTRATIVE THUMANË, BASHKIA KRUJË

Hartoi: **UNLAB**

SHTATOR 2020

UNLAB
UNL Architecture Bureau

MPTH

Masterplan Thumanë

2020

UNLAB

(**U**rba**N** **L**andscape **A**rchitecture **B**ureau)

Team leader

Ark. Andreas Faoro

09.2020

RAPORT

Objekti: "Hartimi i rishikimit të planit të detyruar vendor (PDyV) për Zonën 1, Njësia Administrative Thumanë, Bashkia Krujë".

UNLAB
UNL Architecture Bureau

RAPORT

KREU 1. Analiza Territoriale

Pozicioni gjeografik i Njesise Administrative Thumane.

Sitemi Urban (UB)

Sistemi Infrastrukturor (IN)

Sistemi Bujqesor (BU)

Sistemi natyror (N)

Sistemi uroj (U)

KREU 2. Strategjia Territoriale

Plani i Veprimeve.

Sitemi Urban (UB)

Plani i Mbrojtjes se Mjedisit

Plani i Infrastrukturave dhe Sherbimeve Publike

Sistemi Bujqesor (BU)

Sistemi natyror (N)

Sistemi uroj (U)

KREU 3. Plani i Detajuar i Zhvillimit të Territorit

Perdorimi i tokes i propozuar.

KREU 4. Rregullorja Detajuar e Planit dhe Udhërrëfyesi Arkitektonik.

Objekti: “Hartimi i rishikimit të planit të detyruar vendor (PDyV) për Zonen 1, Njësia Administrative Thumane, Bashkia Krujë”.

FAZA I - Analiza Territoriale dhe Plani i Percaktimeve (Strategjia) Territoriale.

KREU 1. Analiza Territoriale

Pozicioni gjeografik i Njesise Administrative Thumane.

Njesia Administrative Thumane eshte nje prej njesive administrative te Bashkise Kruje, me nje popullsi te supozuar ne vitin 2016 prej 14 245 banore dhe nje projeksion ne rritje te saj per vitin 2031 rreth 14 710 banore. Me nje largesi prej 55 km nga kryeqyteti dhe 22 km nga Aeroporti Nene Tereza, Thumana pozicionohet ne pjesen e ultesires se qytetit te Krujes karakterizuar nga siperfaqe te konsiderueshme tokash bujqesore. Ne nje terren pergjithesisht te sheshte, zona e urbanizuar gezon nje akses direkt me Liqenin e Thumanes me nje siperfaqe ujore 246 859 m², vetem 600 m larg Qendres Administrative dhe 1,8 km nga Lumi i Drojes, i cili eshte nje tjetër burim ujqor ne afersi te zones subjek i studimit.

Pozicioni gjeografik i Thumanes ofron akses te shpejt me pika te rendesishme turistike si te karakterit malor me Sari Salltik, dhe atij detar si Kepi i Rodonit, Lagunen e Patokut, por dhe zona monumentale me vlera historike te cmuara si Kalaja e Krujes, Pazari i Krujes etj.

Afersia e Thumanes me rrugen e shpejtesise se larte Tirane-Shkoder, ofron nje potencial per zhvillimin e aktivitetit industrial dhe tregtare per zonen, sikurse dhe akses direkt dhe mundesi eksplorimi te territorit bujqesor dhe natyror qe perben sistemet me dominuese te territorit ne studim.

Thumana, ne kushtet aktuale, perfaqeson nje prej zonave me te prekura dhe me numrin me te lart te vinktimave nga termeti i 26 nentorit 2019. Me nje numer total prej 440 familjesh ne emergjence per t' iu siguruar strehim, zona e rezervuar per rindertim eshte parashikur te kete nje siperfaqe rreth 16 ha sipas kufinjve te percaktuar ne Fig. 1.



Fig. 1

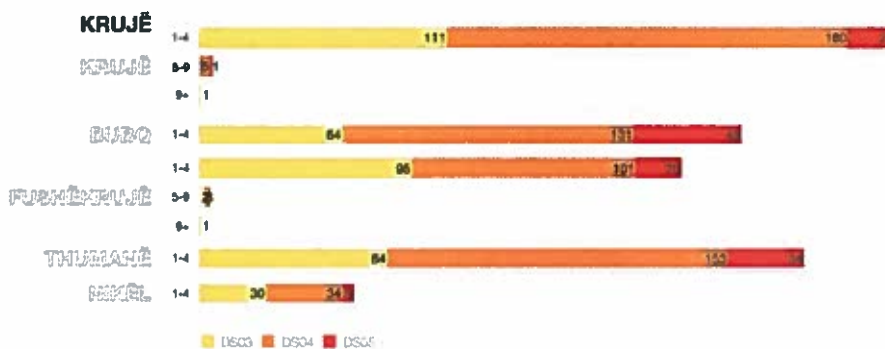


Fig.2

Grafiku ne Fig. 2 perfaqeson nivelin e demeve te ndertesave ne Njesine Administrative Thumane, ku per qellime planifikimi, do te konsiderohen objekte qe shemben, objektet me Akte Konstatimi me nivel demi DS5 dhe DS4.

Analiza e dokumentave te PPV te Bashkise Kruje dhe legjislacionit per territorin e zones subjekt i PDyV, na orienton drejt konsiderimeve te domosdoshme te 5 sistemeve territoriale baze (Fig. 3-Taleba 3 ekstrakt i PPV Kruje) si:

SISTEMI I PËRDORIMIT TË TOKËS	Sipërfaqja ekzistuese	Sipërfaqja e vlerësuar pas aplikimit të projekteve të propozuara
	përqindja %	përqindja %
Sistemi I Jetësor	45.93	50.43
Sistemi Ujor	1.15	1.29
Sistemi Bujqësor	40.49	38.14
Sistemi Urban	11.67	8.32
Sistemi Infrastrukturor	0.76	1.82
	100	100

Table 3 Shpërndarja e sipërfaqes të tokës të Bashkisë në pesë sistemet territoriale

Fig. 3

Sistemi Urban (UB)

Analiza territoriale për zonën subjekt të kësaj PDyV, nis me analizimin e të gjithë bazës materiale të siguruar nga institucionet e angazhuara në procesin e rindertimit të zonave të prekura nga termeti i 26 nëntorit 2019. Në kushtet e emergjencës që paraqet nevoja për strehimin e të paktën 440 familjeve, zona e sugjeruar për akomodimin e tyre përmbush plotësisht kërkesat e paraqitura në termat e referencës duke iu përgjigjur nevojave të familjeve të pastreha në një kohë mjaft të shpejtë.

Projekti i rindertimit do të shtrihet në territorin e Zonës 1 (Fig.4), të ndarë në dy nënzona me përdorime ekzistuese: Zona 1, banim dhe institucione dhe Zona 2, momentalisht e përdorur si tokë bujqësore.

Sikurse është parashikuar dhe në PPV e qytetit të Krujës, ky territor që përfshinë 8 nënjesi strukturore, është propozuar të jetë subjekt i urbanizimit me përdorimet përkatëse që kjo zonë duhet të ofrojë. Nënjesia strukturore TH-UB-019 vecanerisht i është rezervuar institucioneve publike, shëndetësore, arsimore dhe kulturore, ndërsa në nënjesinë strukturore TH-UB-025 është parashikuar që brenda një afati 10 vjeçar të instalohet stacioni i kontrollit të ajrit.

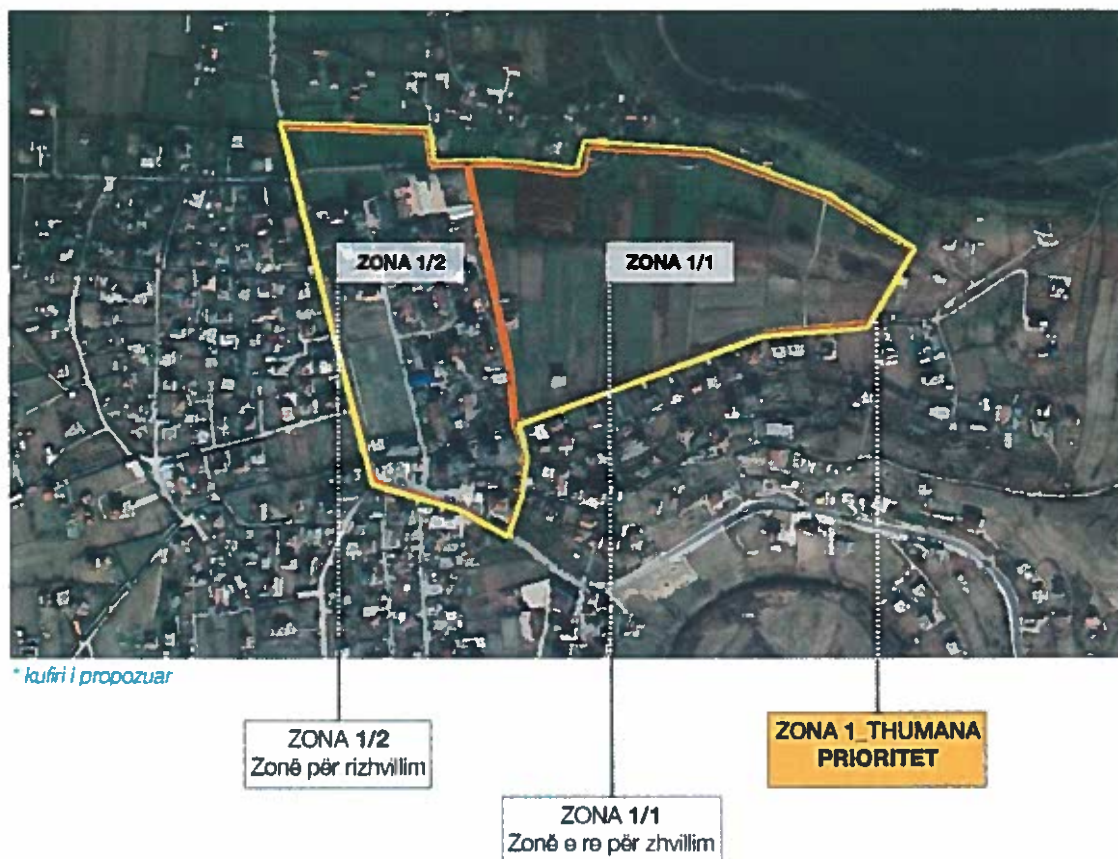


Fig. 4

Sistemi Infrastrukturor (IN)

Analiza e propozimeve të PPV së qytetit të Krujës propozon projekte mjaft ambicioze për Njesinë Administrative Thumane ku prioritete janë: përmirësimi i infrastrukturës ekzistuese të segmentit rrugor Fushe Krujë-Thumane, realizimi i rrjetit rrugor unazor për largimin e trafikut nga zona e qendrës si, limitimin e shpejtësisë së qarkullimit të automjeteve për zonat e banimit, shtimin e linjave të transportit urban si linja 2, e cila Fillon në Qereke, Fushe Krujë, Borizane, Thumane dhe shkon deri në Dukagjin i Ri si dhe shtimin e koridoreve të gjelbërta. Të gjitha këto konsiderime përcaktojnë dhe bazën e strategjisë së ndërtuar për hartimin e këtij plani të rindërtimit për Thumanen.

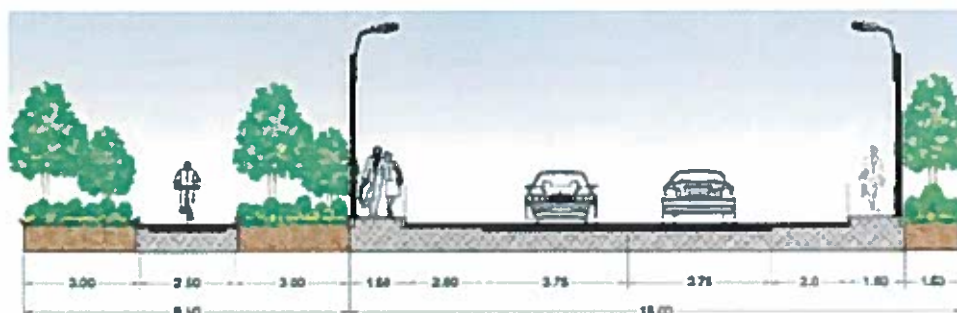


Fig. 5 Rruge urbane dytesore në Thumane

Konsiderimet e pergjithshme te PPV Kruje, rezultojne te paraqesin nje gjendje ekzistuese te amortizuar te rrjetit elektrik, i cili ka nevjje per nderhyrje ne aspekte te ndryshme te tij.

Telekomunikacioni sikurse dhe ne periferite e tjera te qytetit te Krujes, rezulton inekzistente. Per kete plani strategjik, per shkak dhe te nevojave te teknologjise se transmetimit, parashikon realizimin e instalimit te fibrave optike. Gjithashtu per nevojat e nderlidhejs sa me efikase te bizneseve, institucioneve publike, shkollave dhe te tjera perdorimeve te zonave te qendres, rekomandimet per rrjetet e tekumunikacionit sugjerojne perdorimin dhe te "Wireles Access Poin".

Ujesjelles-kanalizime jane nje tjetër prioritet i PPV ku domosdoshmeria e modernizimit te ketij rrjeti ka per qellim ndertimin, funksionimin dhe mirembajtjen e vazhduar me qellim furnizimin me uje 24 ore te zonave te banuara. Per sa i perket sistemeve te ujitjes propozohen sisteme kolektive eficente me qellim menaxhimin dhe racionalizimin e resurseve ujore duke shfrytezuar dhe mundesite e perdorimit te sistemeve te energjise se rinovueshme. Perverc orientimeve te pergjithshme te dhenat specifike per Fushe Thumanen rezultojne te indikojne se vetem 50% e zones se banuar eshte e mbuluar nga infrastruktura e nevojshme per furnizimit me uje. Lind nevoja dhe per rehabilitimin e rezervuarit, stacionit te pombimit dhe e linjes se jashtme. Teknologjia e propozuar per kete eshte ai me ngritje mekanike duke konsideruar edhe strukturat shtese si: tubacione, sisteme pompimi dhe pika te tjera kontrolli.

Sistemi Bujqesor (BU)

Sistemi Bujqesor ne Thumane perben siperfaqen me te madhe te perdorimit te tokes ne gjendjen faktike. Tokat bujqesore te zena me bimesite e arave dhe sistemi vadites i tyre jane elementi dominues territorial. Prodhimtaria e larte e ketyre tokave dhe aksesu mjaft i mire me infrastrukturen rrugore, perbejen nje faktor ekonomik te rendesishem per Bashkine e Krujes. Orientimi i zhvillimit te zones permes eko dhe agroturizmit udhehiqet nga politikat orientuese per sektorin bujqesor, te cilat sipas PPV jane: Ruajtja, konsolidimi, modernizimi. Aksi ekonomik tashme ekzistues Kamez-Thumane garanton vazhdimesi dhe konsolidim te ketij aktiviteti fale propozimeve te zonave rezervuar aktivitetit industrial me ndotje te ulet, aktivite te prodhimit, industrise se lehte, shitjes dhe sherbimeve. Perverc nxitjes se prodhimit bujqesor biologjik edhe i ndertimit te objekteve te logjistikes per mbledhjen, ruajtjen, ngrirjen dhe shperndarjen e produkteve ushqimore vendore, eshte nje nder prioritetet e percaktuara per kete sektor. Modernizimi i ketij sektorit konsiston edhe ne promovimin e krijimit te qendrave te kerkimit dhe trajnimit per agrobiznesin, krijimin e strukturave hoteliere ne nxitje te fshatrave ekologjik qe nxisin agroturizmin.

Per te garantuar mbrojtjen e tokes bujqesore, ne territorin e bashkise jane percaktuar nje numer i konsiderueshem njesish, te cilat kane si perdorim paresor bujqesine. Vlen

te permendet se keto njesi nuk jane te vetmet njesi ne te cilat ka prezence te tokes bujqesore. Toka bujqesore eshte pjese edhe e njesive te tjera te percaktuara si pjese e Sistemit Urban, por ne keto njesi jane percaktuar kriteret e forta per ta ruajtur ate, kurse ne njesite tashme pjese e Sistemit Urban, ajo do te jete subjekt i ndryshimeve ne kohe dhe zhvillimit. Gjithsesi kjo kategori eshte ne vlera relativisht te uleta.

Lidhur me shperndarjen aktuale te territorit te Bashkise se Krujes, pjesa me e madhe e siperfaqes se territorit mbulohet nga toka bujqesore dhe e kultivuar. Toka bujqesore shtrihet pergjithesisht ne perendim, ne zonen e Ultesires Perendimore dhe eshte nje burim i rendesishem ekonomik per zonen. Nje prioritet kryesor i studimit eshte mbrojtja maksimale e tokes bujqesore dhe menaxhimi i qendrushem i saj.

Sistemi natyror (N)

Resurset natyrore te qytetit te Krujes perbehen vecanerisht nga siperfaqet pyjore te shtrira ne relievin kodrinor dhe malor te ketij territori. Orientimet e zhvillimit te qytetit dhe fshatrave perreth kane per qellim shtimin e ketyre siperfaqeve, nxitjen e biodiversitetit dhe shfrytezimin e kesaj inisiative per uljen e ndotjes se shkaktuar nga industrite ekzistuese te zones. Ndertimi dhe menaxhimi i rrjeteve ekologjike si akse nderlidhese mes zonave me vlera te cmuara natyrore, qofshin keto drej peisazheve malore apo atyre bregdetare, eshte gjithashtu nje nder prioriteteve te PPV. Menaxhimi i mbetjeve eshte nje prej prioriteteve ne kete sektor, duke marre marasysh mangesite e sistemit ekzistues jasht standarteve.

Sistemi uroj (U)

Sistemi ujoj i Thumanes me teresine e sistemit te vaditjes se tokave bujqesore, rrethit te ujesjellesit, Liqenit te Thumanes dhe Lumit te Drojes perbejne nje prej resurseve te cmuara te ketij territori. Stimulimi i mirembajtjes, uljes se ndotjes, mbrojtja nga erozioni dhe ndikimi i njeriut jane direktivat e Planit te Zhvillimit per Bashkine e Krujes duke perfshire te gjitha fshatrat rreth saj.

Zonat baferike te sistemit ujoj jane nje prej elementeve me delikat dhe te papercaktuar qarte ne territor, por fal rregulloret e PPV ato gjejne tashme nje plan te qarte per konservimin e distancave te nevojshme vecanerisht me ndertimet, apo dhe specifikime te tjera te nevojshme dhe ne mjedisin natyror. Luginat e lumenjve vecanerisht, sugjerohet te trajtohen si koridore te gjelberta me mundesi shtrirje dhe komunikimi me te tjere element natyror te rendesishem si liqene, vendbanime, territoret malore apo bregdetare.

KREU 2. Plani i Percaktimeve (Strategjia) Territoriale.

Plani i Veprimeve.

Duke konsideruar te gjitha reflektimet e kryera mbi dokumentacionin dhe legjislacionin e materialeve baze, strategjia qe do te udheheqi projekt propozimin per

Thumanen mbeshtet ne strategjite e zhvillimit qe do te ndertohen per secilin prej sistemeve si:

Sistemi Urban (UB)

Ne kuader te procesit te rindertimit, urbanizimi i nenzones 1 do te krijoj mundesi me te mira per banoret e kesaj zone te re per te perfituar nga infrastrukturat e nevojshme. Ne kuader te vizionit te ri, urbanizimi i kesaj zone percakton perdorime te ndryshme te territorit, duke i shperndare ato ne menyre me efikase dhe te njetrajtshme ne te gjithë zonen subjekt i PDyV.

Hapi i pare i implementimit te planit te rindertimit te Zones 1-Thumane, nis me planin e prishjeve. Nga nje vezhgim i hollesishem i materialeve te vena ne dispozicion dhe vizitave te shumta ne terren, objektet qe do te prishen per ti lene vend zhvillimeve te reja jane si ne harten ne Fig.6. Sikurse eshte shprehur dhe ne legjende, objektet e shenuara me ngjyre portokalli jane objekte te prishura plotesisht pas termetit te 26 nentorit.

Objektet me ngjyre te kuqe paraqesin te gjithë grupin e objekteve te perfshira ne zonene subjekt i kesaj PDyV, te cilat duhet te prishen per shkak se: 1) ato paraqesin objekte me nivel demi DS4 dhe DS5, 2) ato jane teper te amortizuara dhe kosto e restaurimit te tyre eshte teper e larte, 3) ato nuk perputhen me parametrat e rinj te zhvillimit lidhur me tipologjite ndertimore te perzgjedhura, lartesite e strukturave, si dhe aspektin estetik te tyre.

Objektet me ngjyre te zeze jane objektet e vetme qe mbeten nga ato te gjendjes faktike. Konkretisht shkolla e mesme e Thumanes se bashku me palestren e ndertuar rishtazi jane te vetmet objekte ne kondicione te pershtatshme per tu ruajtur dhe qe nuk pengojne zhvillimin e zones sipas kriterëve te percaktuara ne TOR.

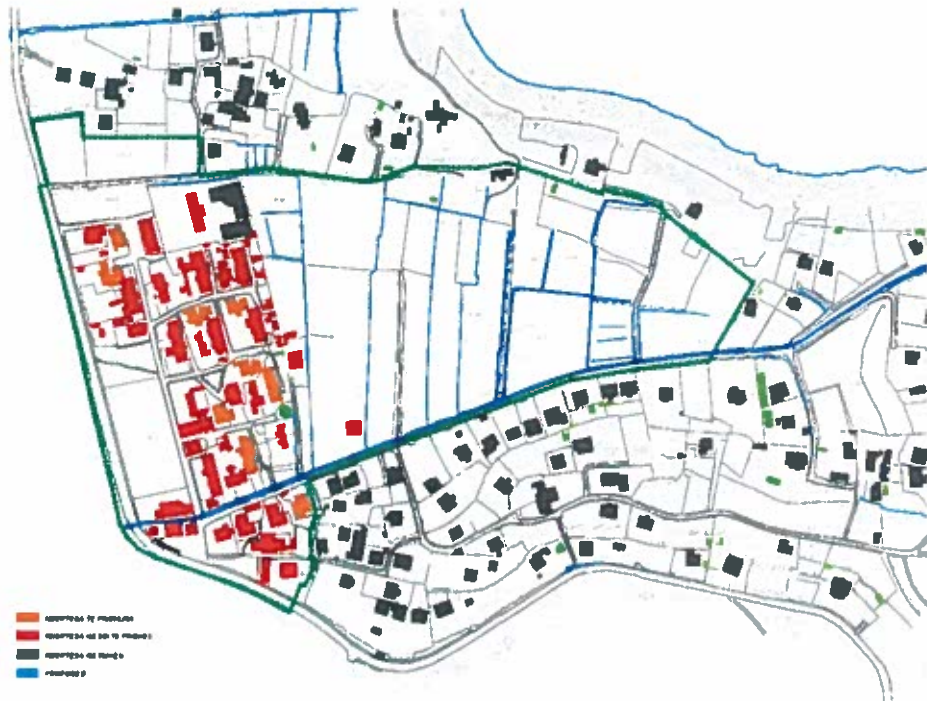


Fig.6

Hapi i dyte nis me rikonceptimin e blloqeve te banimit ne njesine strukturore TH-UB-018, TH-UB-028, TH-UB-034, duke rishperndare hapesirat rekreative ne gjithë nennjesite strukturore dhe duke i ofruar akses te menjehershëm, te prirur drej perdorimit te kalimeve teresisht pedonale, Fig.7.

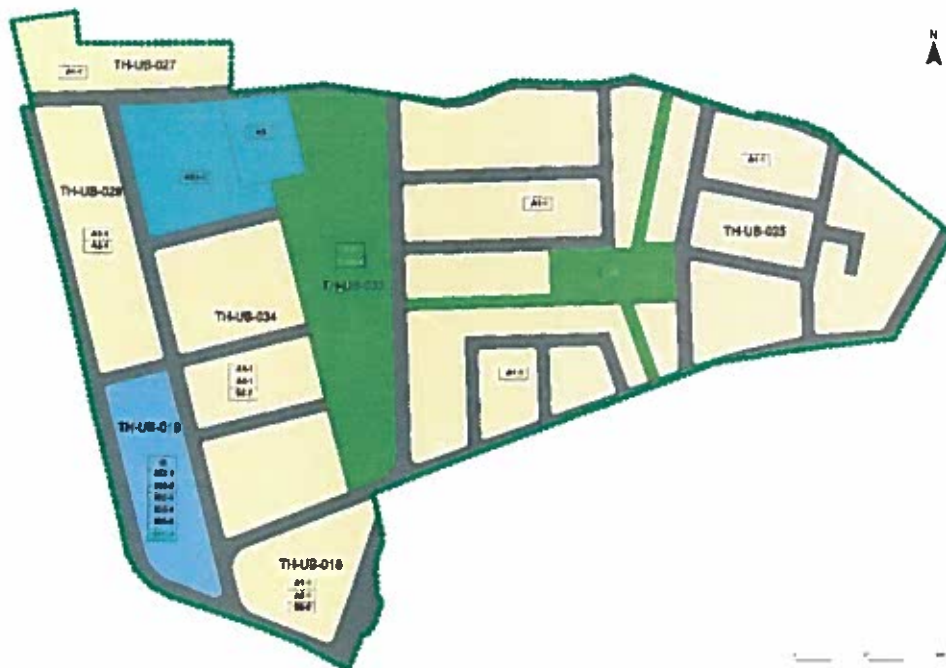


Fig.7

Keto njesi strukture te konceptuara me hapësira të shtuara publike të hapura në sheshet mes pallateve, përbejnë një total prej rreth 18 100 m² gjelberim horizontal dhe rreth 216 peme të mbjella në të gjithë territorin e përreth banesave kolektive.

Hapi i tretë është përcaktimi i territorit ku do të pozicionohen vilat një familjare përmes një nendarje të njesise strukture TH-UB-027 dhe TH-UB-025 që siguron qarkullimin e automjeteve pa krijuar flukse të shtuara në brendësi të blloqeve dhe duke favorizuar aksesibilitetin direkt dhe në distanca të shkurtra me pikat strategjike të zonës së qendres dhe ato rekreative. Për zonën më të dendur të banesave individuale është rezervuar një territor prej 5585 m² sipërfaqe e gjelbert në qendër të njesise TH-UB-025, sikurse mbjellja e 259 pemëve përgjat akseve rrugore që përshkojnë këtë kompleks banesash individuale.

Planin e Mbrojtjes së Mjedisit

Hapi i katërt përfaqëson jo vetëm Planin e Mbrojtjes së Mjedisit, por dhe një domosdoshmëri në kuadër të rindertimit dhe ndërrimit social të komunitetit përmes hapësirave rekreative, të pozicionuara në njesinë strukture TH-UB-033, në territorin mes blloqeve të banesave kolektive dhe atyre individuale. Kjo hapësirë nuk përben me kufirin ndarës mes dy blloqeve, por atë të bashkimit në një përdorim rigjenerues, shpërndarës të pasur me aktivitete fal tërreneve të shtuara sportive me një sipërfaqe prej 6250 m². Përveç fushës të futbollit, tenisit dhe basketbollit kjo hapësirë karakterizohet nga 9520 m² gjelberim horizontal dhe të paktën 150 pemë të mbjella.



Fig.8

Hapi i pestë i përket ndërhyrjes në njesinë strukture TH-UB-019. Ndryshe nga përdorimi ekzistues me terrenin sportiv në hyrje të qendres së Thumanës, në strategjinë e re të ndërtuar mendohet të shndërrohet në hapin final të urbanizimit të

zones, me propozimin e polit administrativ dhe te sherbimeve si: Qendra Administrative Thumane, Zyra Postare, Rajoni i Policise, Banke, Qender Shendetesore, Qender Social-Kulturore etj. E lokalizuar ne te njejten pike strategjike te qendres se Thumates, ky poli i ri zhvillimi eshte i aksesueshem ne me pak se 1 km largesi nga kufiri me i larget i zones ne studim. Perpos aksesit ne rruge automobilistike, akseset pedonale ofrojne gjithashtu nje komunikim te shpejte mes zonave te banuara dhe sherbimeve. Koncepti mbi te cilin u mbeshet projekti i kesaj qendre polifunkionale, sikurse cdo hapshire e zones ne studim, eshte shkrija ne menyre harmonike e funksioneve brenda nderteses me mjedisin e jashtem pa percaktuar limite te forta, por duke ftuar komunitetin ne hapsirat pritese ne sheshin e ri perpara nderteses, por dhe permes aksesit te vazhduar ne pjese te ndryshme te saj permes oborreve te brendeshme. Kjo skeme parqitet ne Fig.9, ku lexohet qarte aksesit ne pjese te ndryshme te nderteses, e konceptuar si pjese e zinxhirit te hapsirave publike te propozuara per zonen e studimit.



ACT-ATRIUM CENTER THUMANE-Fig. 9

Plani i Infrastrukturave dhe Sherbimeve Publike

Teresia e rrjetit infrastukturor eshte orientuar nga propozimet e PPV duke rikonsideruar akseset me unazen e propozuar per Thumanen. Zona e ztudimit konturohet nga rruge te kategorise E, me dy sense qarkullimi te automjeteve dhe nje seksion prej 10 m. Unaza e vogel qe perfaqeson konturin e zones, nderpritet ne drejtimin Veri-Jug nga nje tjetere rruge e kategorise F, e cila mundeson aksesin ne blloqet e banesave individuale permes rrugeve te kategorise F me nje sens qarkullimi dhe vende parkimi ne nje drejtim, me nje seksion 8.5 m. Fig.10

Rrjeti i propozuar rrugor me nje gjatesi rreth 4662 ml dhe siperfaqe totale rreth 37426 m² eshte gjithashtu i plotesuar me ndricimin e nevojshem rrugor si dhe gjelberim vertikal.

Njeherazi me rrjetin e ri rrugor, per nennjesine strukturore TH-UB-025, me perdorim ekzistues "Bujqesi", lind nevoja dhe per furnizimin me linjat e nevojshme te furnizimit me uje, shkarkimit te ujrave te perdorura, linjen e transmetimit te energjise elektrike si dhe linjen e telekomunikacionit nentokesor. Duke konsideruar nevojten per nderhyrje dhe ne rrjetin ekzistues ne infrastrukturave nentokesore parashikimet per linjat e reja te propozuara jane: rreth 5065 ml linja e ujesjellesit, rreth 3733 ml linja e kanalizimeve, reth e 2806 ml linja e rrjetit elektrik TU, 1262 ml TM linja dhe 5612 ml e rrjetit te telekomunikacionit.



Fig.10

Rrugët automobilistike nuk janë të vetmet mënyra aksesit të banorëve drejt shërbimeve, zonave të banimit, apo hapësirave rekreative, atyre ju mbivendoset sistemi i koridoreve të gjelbërta me hapësira tërësisht dedikuara për këmbësorë dhe biçikletë. Këto koridore ofrojnë në një distancë prej vetëm 600 m akses mes bllokut të vilave dhe qendrës administrative, një akses prej vetëm 300 m me Liqenin e Thumanës dhe me po të njëjtën distancë akses drejt banesave kolektive.

Sistemi Bujqësor (BU)

Saj ndërhyrjes për urbanizimin e zonës së qendrës dhe transferimin e banorëve nga banesat e demtuara nga tërmeti i 26 nëntorit në këtë zonë, territori bujqësor që më parë ishte i afektuar nga ndërtimet informale, do të rikthet plotësisht funksionit të tij paësor.

Ky territor që përfaqëson dhe sipërfaqen më të madhe të Bashkisë Krujë, i pozicionuar pikërisht në Fushën e Thumanës, mund të modernizohet dhe rigjenerohet përmes ndërhyrjeve të nevojshme për të transformuar ato në zonë atraksioni për agro dhe

ekoturizmin. Ky fenomen tashme i aplikuar ne te gjithë ultesiren bujqesore te zones mund te shebej si nje faktor i rendesishem ekonomik per Thumanen, jo vetem ne nivel sherbimi hotelier, por dhe ate te tregtimit te produkteve lokale.

Sistemi natyror (N)

Nen te njejten strategji te zhvillimit te turizmit per zonen bujqesore dhe ajo natyrore duhet te jete hallka lidhese e trajektoreve te kembesoreve per te siguruar vazhdimesi ne njohjen dhe eksplorimin e vlerave natyrore te terrenit me qellim nderthurjen e tyre me eksese ne zonat e banuar me vlera historike, tregtare e pisazhistike. Nxitja e pyllezimit dhe biodiversitetit duhet te jete nje prej strategjive te ndjekura per rivleresimin e peisazhit natyror te zones, te cilat duke konsideruar efektin e industrive ekzistuese te zones, do te ndikojne dhe ne uljen e ketij impakti ndotes.

Sistemi uroj (U)

Qellimet e strategjise se zgjedhur per teresine e sistemit vadites se tokave bujqesore ne Fushen e Thumanes, Liqenin e Thumanes, Lumin Drojes dhe i gjithë mjedisin natyror te zones, ne Thumanen dhe vecanerisht ne zonen subjekt i hartimit te PDyV, jane stimulimi, rigjenerimi, mirembajtja e vazhdueshme dhe modernizimi permes aktivitete te ndryshme qe do te nxisin rivleresimin e ketyre hapësirave. Aktivitet sportive mund te jene nje prej tyre, duke ofruaj pasurimin me eksperiencë te reja, qe i shtohen kalimeve ekskursioniste ne koridoret ekologjike dhe te agroturizmit, nga qendra te tjera kufitare me drejtim Thumanen dhe Liqenin e Thumanes.

KREU 3. Plani i Detajuar i Zhvillimit të Territorit

Perdorimi i tokes i propozuar.

Sikurse percaktuar dhe ne Fazen I, ate te "Analizes Territoriale dhe Planit te Percaktimeve (Strategjia) Territoriale", PDyV ka ne fokus riorganizimin hapsinor te zones subjekt i ketij studimi, permes percaktimit te perdorimit te tokes sipas planit te ri te zhvillimit. Duke ruajtur maksimalisht kufinjte e nennjesive strukturore te percaktuara ne PPV e Krujes, ajo cfare ndryshon ne planin e zhvillimit te zonesh, eshte pasurimi me nenkategori te reja te perdorimit kryesor banim. Me qellim permiresimin e kushteve te jeteses, rijetesimin e aktiviteteve social-kulturore, shtimin e aktivitetit te vogel tregtare per banoret e zones, shtimin e hapësirave publike rekreative, perdorimi i propozuar i tokes eshte si ne Fig. 6. Ndersa parametrat e rinj te zhvillimit per secilen nennjese strukturore jane:



Fig. 11 Plani i përdorimit të tokës i propozuar

Nennjesia strukturore **TH-UB-018** një nga komplekset e banimit me prane qendres administrative të Thumanes. Ajo përveç përdorimit për banim, ofron sipërfaqe të konsiderueshme publike si sheshe, sipërfaqe të gjelberta, por ajo që e veçon nga njesitë e tjera të banimit është prania e aktivitetit tregtar të vogël, në formën e një tregu që mund të jetë si i levizshëm, ashtu dhe permanent. Aksesueshmëria në distanca shumë të vogla drejt këtij tregu, e kthen atë jo vetëm në një potencial ekonomik të zonës, subjekt i PDyV, por dhe të fshatrave përreth.

Nennjesia strukturore **TH-UB-019** përfaqëson polin institucional, ku në një objekt të vetëm do të organizohen të gjitha shërbimet e nevojshme publike, por dhe private. Me një intensitet të ulët ndërtimi dhe një lartësi të limituar, kjo nennjësi përfaqëson pikën e parë të aksesit të Thumanes.

Nennjesia strukturore **TH-UB-028** dhe **TH-UB-034** përfaqësojnë nennjesitë me të dendura të banimit, me objekte 3-4 kate të larta dhe katet përde të rezervuara për shërbimeve. Vecanerisht në brendësi të bllokut të banimit, në **TH-UB-034** dyqanet dhe profesionet e lira janë një kategori e shtuar në projektin e rindërtimit. Pjesë e përdorimit të njesisë **TH-UB-034** është dhe kompleksi shkollor i propozuar si plotësim i atij ekzistues, duke integruar dhe mundësinë e arsimit profesional.

Njesitë strukturore të lartpërmendura, të konceptuara për strehimin e 233 familjeve dhe minimumi 892 banorë, karakterizohen nga tipologji ndërtimore lineare ku secila prej hyrjeve është e pajisur me ashensor, grupin e shkalleve me ndricim dhe ventilim natyral dhe jo më shumë se 4 apartamente në çdo kat banimi. Tipologjitë e apartamenteve të aplikuar në këto modurkë të ndryshme të përdorura për këto komplekse banimi, sigurojnë kombinime të ndryshme të tipologjive të apartamenteve në përmbushje të nevojave për strehim. Përkatesisht ato 1+1- 45-60 m² përgjithësisht të pozicionuara në katin e parë dhe të dytë të banimit, apartamentet 2+1- 75-80 m² në katin e parë, të dytë dhe të tretë të banimit dhe apartamentet 3+1- 90-100 m² në katin e dytë dhe të tretë të banimit.



Fig.11 Plani i Detyruar Vendor i Zones 1-Thumane

Nennjesite strukturore **TH-UB-027** dhe **TH-UB-025** perbejne nennjesite ku do te sistemohen banesat individuale me parcela 200-250 m² per njesite e banimit 1+1, parcela 250-350 m² per njesite e banimit 2+1 dhe parcela deri ne 450 m² per njesite e abnimit 3+1.

Banesat individuale, sipas percaktimeve te TOR, perkatesisht perbehen nga: 26 banesa 1+1 me siperaqe 60-70 m² gjithesej te te gjithe territorin e zones ne studim; 73 banesa per tipologjine 2+1 me siperaqe 70-80 m² dhe 57 banesa 3+1 me siperaqe banimi me te madhe se 90 m².

Nennjesite strukturore **TH-UB-033**, ndryshe parku qendror i Thumanes, me nje siperaqe te gjelbert rreth 9520 m² dhe te pakten 150 peme te mbjella, do te ofroj mundesi te shtuara per aktivite shoqerore dhe sportive per banoret e zones. Fusha e futbollit, fusha e tenisit dhe ajo e basketbollit te sitemuara ne nje siperaqe rreth 6250 m², ndryshe nga sa me pare, ku fusha ekzistuese e futbollit ndodhej ne afersi te rruges nacionale me nje nivel te lart te ndotjes se ajrit, tashme do te perfitoj nga nje vendodhje me e favorshme ne mes te gjelberimit te zones me atraktive te konceptuar ne kuader te planit te rinderitmit te Thumanes.

Rregullorja e detajuar e planit
Nennjesia strukturore TH-UB-018

Kodi_Njesi	TH-UB-018
Sip_Nj_m	6302
Gjelb_m	268, Kshp-55%
Gjur_nd	1595
Vellim_nd	6380
I	1
Kat1	A (A1-1; A2-1)
Kat2	S(S2-5)
Kat3	IN
Kat_e_leju	A:95% /S:2%/ IN:2%
Kat_primar	A
KoefShT	26 %
Lartesi_m	16
Meny_Nderh	Rizhvillim
Njesia_Adm	Thumane
Nr_kate	4
Subj_PDyV	PO
Tipo_ndert	Struktura kolektive / lineare/ kulle

Nennjesia strukurore TH-UB-019

Kodi_Njesi	TH-UB-019
Sip_Nj_m	6771
Gjelb_m	1160, Kshp-39%
Gjur_nd	2152
Vellim_nd	2152
I	0,3
Kat1	IS ((IS2-1, IS2-2, IS2-3, IS5-1, IS5-1)
Kat2	SH(SH1-4)
Kat3	IN
Kat_e_leju	IS:66%/ SH:32% / IN:2%
Kat_primar	IS
KoefShT	32
Lartesi_m	7
Meny_Nderh	Rizhvillim
Njesia_Adm	Thumane
Nr_kate	1
Subj_PDyV	PO
Tipo_ndert	Struktura lineare

Nennjesia strukurore TH-UB-028

Kodi_Njesi	TH-UB-028
Sip_Nj_m	8500
Gjelb_m	3474, Kshp-50 %
Gjur_nd	1764
Vellim_nd	7056
I	0,8
Kat1	A (A1-1; A2-1)
Kat2	IN
Kat_e_leju	A:98% / IN:2%
Kat_primar	A
KoefShT	21 %
Lartesi_m	16
Meny_Nderh	Rizhvillim
Njesia_Adm	Thumane
Nr_kate	4
Subj_PDyV	PO
Tipo_ndert	Struktura kolektive / lineare/ kulle

Nennjesia strukurore TH-UB-027

Kodi_Njesi	TH-UB-027
Sip_Nj_m	5459
Gjelb_m	1638, Kshp-0 %
Gjur_nd	1200
Vellim_nd	1200
I	0,2
Kat1	A(A1-1)
Kat2	IN
Kat_e_leju	A:98% / IN:2%
Kat_primar	A
KoefShT	28 %
Lartesi_m	3
Meny_Nderh	Rizhvillim
Njesia_Adm	Thumane
Nr_kate	1
Subj_PDyV	PO
Tipo_ndert	Struktura individuale/ te bashkelidhura/ lineare/ kulle

Nennjesia strukturore TH-UB-034

Kodi_Njesi	TH-UB-034
Sip_Nj_m	27084
Gjelb_m	8097, Kshp-45 %
Gjur_nd	4448
Vellim_nd	17792
I	0,7
Kat1	A 1-1; A2-1; A2-7)
Kat2	AS (AS3-2)
Kat3	IN
Kat_e_leju	A:66% /AS:32%/ IN:2%
Kat_primar	A
KoefShT	17 %
Lartesi_m	16
Meny_Nderh	Rizhvillim
Njesia_Adm	Thumane
Nr_kate	4
Subj_PDyV	PO
Tipo_ndert	Struktura kolektive / lineare/ kulle

Nennjesia strukturore TH-UB-025

Kodi_Njesi	TH-UB-025
Sip_Nj_m	65099
Gjelb_m	2863, Kshp-8 %

Gjur_nd	10280
Vellim_nd	10280
I	0,2
Kat1	A(A1-1)
Kat2	IN
Kat_e_leju	A:98% / IN:2%
Kat_primar	A
KoefShT	20 %
Lartesi_m	3
Meny_Nderh	Rizhvillim
Njesia_Adm	Thumane
Nr_kate	1
Subj_PDyV	PO
Tipo_ndert	Struktura individuale/ te bashkelidhura/ lineare/ kulle

Nennjesia strukturore TH-UB-033

Kodi_Njesi	TH-UB-033
Sip_Nj_m	16107
Gjelb_m	9520, Kshp-100 %
Gjur_nd	0
Vellim_nd	0
I	0
Kat1	AR (AR3-4)
Kat2	IN
Kat_e_leju	AR:98%/ IN:2%
Kat_primar	AR
KoefShT	0 %
Lartesi_m	0
Meny_Nderh	Rigjenerim
Njesia_Adm	Thumane
Nr_kate	0
Subj_PDyV	PO
Tipo_ndert	Struktura te perkohshme

Nennjesia strukturore TH-UB-035/1

Kodi_Njesi	TH-UB-035/1
Sip_Nj_m	6507
Gjelb_m	1894, Kshp-54 %
Gjur_nd	0
Vellim_nd	0
I	0,2
Kat1	AS3-2
Kat2	IN

Kat_e_leju	AR:98%/ IN:2%
Kat_primar	AR
KoefShT	8 %
Lartesi_m	7
Meny_Nderh	Rigjenerim
Njesia_Adm	Thumane
Nr_kate	2
Subj_PDyV	PO
Tipo_ndert	Arsim/ Rekreacion

Nennjesia strukture TH-UB-035/2

Kodi_Njesi	TH-UB-035/2
Sip_Nj_m	2784
Gjelb_m	0, Kshp-60 %
Gjur_nd	0
Vellim_nd	0
l	0,5
Kat1	AS
Kat2	IN
Kat_e_leju	AR:98%/ IN:2%
Kat_primar	AR
KoefShT	33 %
Lartesi_m	7
Meny_Nderh	Rigjenerim
Njesia_Adm	Thumane
Nr_kate	2
Subj_PDyV	PO
Tipo_ndert	Arsim/ Rekreacion