



BASHKIA Durrës
N.J.A. ISHËM
FSHATI LALËZ

MIRATOHET

KRYETARE E BASHKISË
Znj. EMIRJANA SAKO



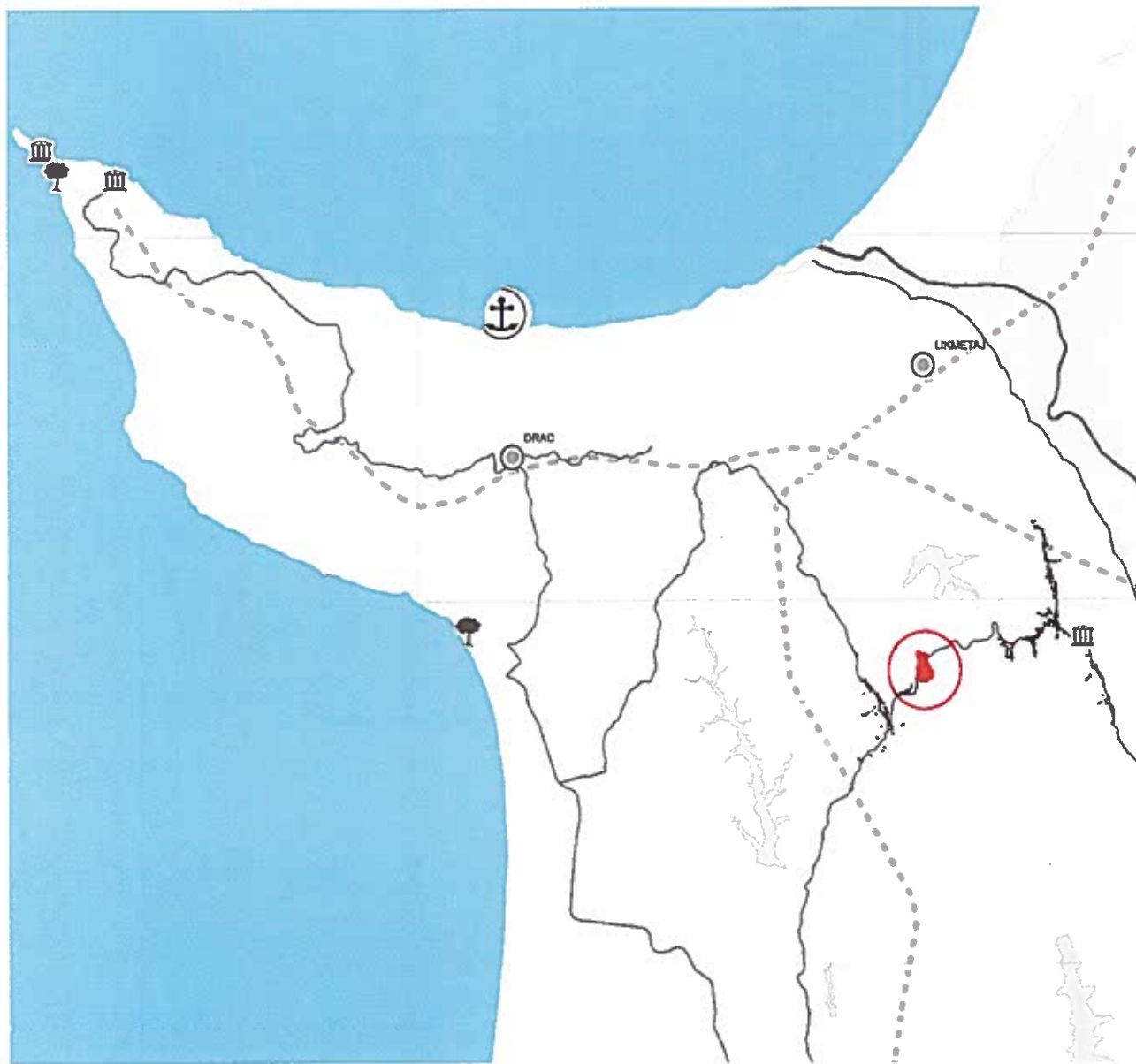
PLANI I DETYRUAR VENDOR

RELACION & RREGULLORE

Miratur me Vendim Nr. 09 Datë 29.01.21

STUDIO PROJEKTUESE: "AK-UA", Nr. Liç 6737/2





PLAN I DETYRUAR VENDOR

FSHATI LALËZ
NJËSIA ADMINISTRATIVE ISHËN, BASHKIA Durrës

PËRMBAJTJA

LISTA E FIGURAVE	3	1.7Kushtëzimet e zhvillimit	30
LISTA E HARTAVE	3	1.8 Analiza mjedisore	31
LISTA E TABELAVE	4	2.STRATEGJIA TERRITORIALE	32
SHKURTESAT	4	2.1Vizioni dhe drejtimet e zhvillimit për zonën e studimit	32
1.ANALIZA TERRITORIALE	5	2.2Koncepti i Vizionit të zhvillimit	33
1.1 Hyrje	5	3.PLANI I ZHVILLIMIT TË TERRITORIT	34
1.2Analiza e planeve ekzistuese, strategjive, politikave, normave dhe standardeve	6	3.1Përdorimi i Propozuar i Tokës	34
1.2.1Parashikimet që rrjedhin nga Plan i Integruar Ndër-Sektorial për Zonën Ekonomike Tiranë-Durrës, DURANA	6	3.2Njësitë dhe nënnjësitë	35
1.2.2Draft Plan i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës (Viti 2016)	8	3.3Shpërndarja e funksioneve në territor	36
1.2.3Baza ligjore në fuqi	9	3.4Mënyra e ndërhyrjes në territor	37
1.3Analiza e përgjithshme dhe vlerësimi i territorit	10	3.5Tipologjia e objekteve	38
Pozita Gjeografike	10	3.6Qendra Komunitare	40
1.3.1Të dhëna klimatike dhe diellëzimi	11	3.7Rrjeti rrugor dhe transporti publik	41
1.3.2Situa të gjeologjike inxhinjerie dhe rreziku sismik	13	3.8Rrjeti i furnizimit me ujë dhe largimi i ujërave të ndotura	42
1.3.3Të dhëna mbi sismikën	19	3.9Rrjeti i furnizimit me energji elektrike	42
1.3.4Situa të urbane aktuale	21	3.10 Ndriçimi publik	42
1.3.5Dinamikat e Zhvillimit	22	3.11Plani i veprimeve për realizimin e zhvillimit	43
1.3.6Sistemet , kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e tokës	23	3.11.1Fazat e zhvillimit	43
1.4Analiza Sociale dhe Ekonomike	24	4.RREGULLORJA E PLANIT DHE UDHËRRËFYESI ARKITEKTONIK	44
1.4.1Popullsia në zonë	24	PJESA I- DISPOZITA TË PËRGJITHSHME	44
1.4.2Situa të ekonomike dhe sociale	25	Neni 1. Objekti	44
1.5Toka dhe çështjet e pronës	26	Neni 2. Qëllimi	44
1.6Analiza e infrastrukturës inxhinjerie	27	Neni 3.Përkufizime	44
1.6.1Rrjeti Rrugor & Transporti Publik	27	Neni 4.Kodet unike identifikuese të nënnjësjve të zhvillimit	44
1.6.2Rrjeti Ujësjetllës/Kanalizime.	29	Neni 5.Zonat e kufizimit të zhvillimit	45
1.6.3 Rrjeti Elektrik.	29	Neni 6.Kategoritë, Nënkatëgoritë e përdorimit të tokës dhe Funksionet	45
		Neni 7.Aktivitetet dhe funksione	45

Neni 8.Përdorimet e lejuara, të kushtëzuara dhe të ndaluara	46	Neni 28.Lidhja me infrastrukturat	52
Neni 9.Qëllimi i ndërhyrjes	47	Neni 29.Kategoritë dhe profilet e skemës rrugore	52
Neni 10.Standardet e ndërtimit	47	Neni 30.Parametrat e skemës së lëvizshmërisë dhe transportit publik	52
Neni 11.Madhësia e parcelës	47	Neni 31.Rregulla për linjat elektrike	52
Neni 12.Nënndarja për qëllime zhvillimi dhe detyrimet përkatëse	47	Neni 32.Rregulla për furnizimin me ujë	52
Neni 13.Eliminimi i barrierave arkitektonike	48	Neni 33.Rregulla për largimin e ujërave të ndotur	52
Neni 14.Rregullat e ruajtjes së peizazhit	48	Neni 34.Rregulla për mbrojtjen nga zjarri	53
KREU I - RREGULLA PËR VOLUMETRINË E OBJEKTEVE	49	Neni 35.Rregulla për shpërndarjen e kontenerëve dhe largimin e mbetjeve urbane	53
Neni 15.Vija e ndërtimit	49	Neni 36.Rregulla për operatorët e rrymave të dobëta	53
Neni 16.Lartësia e katit sipas funksionit	49	Neni 37.Aplikimi i burimeve alternative të energjisë	53
Neni 17.Lartësia e objekteve dhe mbulesa	49	Neni 38.Ndriçimi publik	53
Neni 18.Distancat midis objekteve dhe nga kufiri i pronës	49	PJESA III - DISPOZITA TË VECANTA PËR NËNNJËSITË DHE NDËRTESAT	53
Neni 19.Modulariteti dhe Gjatësia e objekteve	49	Neni 39.Ndarja e zonës në nënnjësi	53
Neni 20.Tipologjia dhe shpërndarja e apartamenteve	50	Neni 40.Zhvillimi në faza i njësive	54
Neni 21.Ndërtimet nën tokë	50	Neni 41.Tabela përmbledhëse e zonës	54
Neni 22.Fasadat dhe elementet arkitektonikë	50	Neni 42.Tabela përmbledhëse e nënnjësive	55
KREU II - RREGULLA PËR HAPËSIRËN PUBLIKE	51	Neni 43.Tabela përmbledhëse e ndërtesave	56
Neni 23.Tereni i sistemuar	51	PJESA IV - DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT	58
Neni 24.Hapësira e gjelbër	51	Neni 44.Detyrimi për zbatim i kësaj rregulloreje	58
Neni 25.Gjelbërimi për banorë	51	Neni 45.Aplikimi i rregullores	58
Neni 26.Parkimet e hapura dhe të mbyllura	51	Neni 46.Ndryshimet e rregullores dhe PDyV-së	58
KREU III - RREGULLA PËR INFRASTRUKTURAT INXHIINIERIKE	52	Neni 47.Zgjidhja e Konflikeve dhe mospërputhjeve	58
Neni 27.Aksesi në nënnjësi dhe në parcelë	52	Neni 48.Hyrja në fuqi	58

LISTA E FIGURAVE

Figura 1 Gjurmët e tërmetit të 26 nëntorit 2019 në zonë	5
Figura 2 Pozicioni i zonës, foto ajrore	10
Figura 3 Pozicionimi i zonës së studimit në territor, Spitalë-Durrës	10
Figura 4 Rrezatimi mesatar vjetor dhe shpërndarja territoriale e oreve me diell	11
Figura 5 Shpërndarja brendavjetore e temperaturave të ajrit	12
Figura 6 Shpejtësia mesatare vjetore e erës sipas drejtimeve në m/s	12
Figura 7 Harta gjeologjike e rajonit dhe vendodhja e zonës së studimit në PDF, sipas hartës gjeologjike të bashkisë Durrës nga SHGJSH, (redaktuar nga autorët).	13
Figura 8 Foto nga zona, Gusht 2020 (Sheshi i Ndërtimit nr. 1)	14
Figura 9 Foto nga zona, Gusht 2020 (Sheshi i Ndërtimit nr. 2)	14
Figura 10 Foto nga zona, Gusht 2020 (Sheshi i Ndërtimit nr. 3)	15
Figura 11 Harta hidrogjeologjike e rajonit, (sipas hartës hidrogjeologjike të Bashkisë Durrës SHGJSH, 2015, redaktuar nga autori).	16
Figura 12 Harta e rrezikut gjeologjik të rajonit: Mkr -Shkëmbinj mesatarisht të fortë: Zona e shkëmbinjve mallasikë, konglomeratik dhe ranorik; Ma - Shkëmbinj të dobët: zona e shkëmbinjve molasikë, kryesisht argjilor; Sa- Dhera: Rrëra, Suargjila.	17
Figura 13 Prerje skematike gjeologjike sipas drejtimit Jug-Veri në zonën ku do të zhvillohet projekti i i ndërtimit të banesave.	18
Figura 14 Paraqitje skematike e evolucionit gjeologo-tektonik te rajonit Lalëz	18
Figura 15 Paraqitje skematike e evolucionit gjeologo-tektonik te rajonit Lalëz	18
Figura 16 Koeficienti dinamik β per kategori të ndryshme trualli	20
Figura 17 Foto nga zona , Gusht 2020	21
Figura 18 Skemë Kushtëzimet e Zhvillimit	30
Figura 19 Skemat e konceptit të zhvillimit	33
Figura 20 Skema e konceptit të zhvillimit	33
Figura 21 Orientim për trajtimin arkitektonik të objekteve	39
Figura 22 Referenca të një qendër komunitare, Grace Farms by SANAA	40

LISTA E HARTAVE

Harta 1 Harta Ekonomike, PINsD, Pozicionimi i Zonës në Studim.	6
Harta 2 Harta e Sistemit Infrastrukturor PINsD, Pozicionimi i Zonës në Studim.	7
Harta 3 Përdorimi i tokës dhe njësive -Draft Plan ii Përgjithshëm vendor	8
Harta 4 Harta Topografia e zonës	10
Harta 5 Harta e Pozicionit dhe Dinamikat e Zhvillimit	22
Harta 6 Harta Sistemet Territoriale	23
Harta 7 Harta e pronwsisw	26
Harta 8 Harta Kategoritë e Rrugëve	27
Harta 9 Harta Transportit Publik	28
Harta 10 Harta Problematikat Mjedisore	31
Harta 11 Harta Vizioni i Zhvillimit	32
Harta 12 Përdorimi i Tokës dhe nënnjësitë	34
Harta 13 Harta e territorit në nënjësi	35
Harta 14 Harta e funksioneve të propozuara	36
Harta 15 Harta mënyrat e ndërhyrjes	37
Harta 16 Plani i Përgjithshëm urban	37
Harta 17 Tipologjitë e apartamenteve	38
Harta 18 Harta e rrjetit rrugorë	41
Harta 19 Harta furnizimi me ujë	42
Harta 20 Harta e furnizimit me energji elektrike	42
Harta 21 Fazat r Zhvillimit	43
Harta 22 Fazat e zhvillimit	43

LISTA E TABELAVE

Tabela 1 Pasaporta e zonës në studim	10
Tabela 2 Numri mesatar i ditëve me reshjeve ≤ 0.1 mm	11
Tabela 3 Vlera mesatare e rrezatimit të përgjithshëm (këh/m ²)	11
Tabela 4 Temperatura mesatare mujore dhe vjetore e ajrit	12
Tabela 5 Shpejtësia mesatare e erës sipas drejtimeve të ndryshme	12
Tabela 6 Vlerat e llogaritura të parametrave kryesore të rrezikut sizmik për periudë përsëritje 475 vjet, në truall shkëmbor.	19
Tabela 7 Vlerat e koeficientit të sizmicitetit – kE	19
Tabela 8 Koeficienti dinamik – β	20
Tabela 9 Densiteti i popullsisë	24
Tabela 10 Ndryshimi i popullsisë nga 1989-2011	24
Tabela 11 Treguesit e papunësisë	25
Tabela 12 Grafika për sektorët e punësimit	25

SHKURTESAT

GIS	(Geographic Information System)
ITUN	Impianti i Trajtimit të Ujërave të Ndotur
KKT	Këshilli Kombëtar i Territorit
PdyV	Plan i Detyruar Vendor
PINS	Plan i Integruar Ndër Sektorial
PPV	Plan i Përgjithshëm Vendor
VKM	Vendimi i Këshillit të Ministrave
ZRZH	Zonë e Re Zhvillimi

1. ANALIZA TERRITORIALE



Figura 1 Gjurmët e tërmetit të 26 nëntorit 2019 në zonë

1.1 Hyrje

Tërmeti i datës 26/11/2019 shkaktoi dëme të konsiderueshme fizike dhe sociale në qytetin e Durrësit. Kjo PDyV vjen si një përgjigje ndaj situatës emergjente të shkaktuar, duke propozuar ndërtimin e një Zone të RE Zhvillimi, kthimin e saj në një bllok të ri banimi, ku do të akomodohen disa nga familjet që mbetën të pastreha në Durrës pasi shtëpitë e tyre janë dëmtuar e nuk janë më të qëndrueshme. .

Fokusi në këtë projekt vendoset në zhvillimin e një zone që ofron akomodim dhe shërbim. Kthimi i një zone tërësisht natyrore në një zonë urbane. Propozohen 44 banesa individuale 1 katëshe të shkëputura nga njëra tjetra. Zona e re e ndërtimit do të jetë në përshtatshmëri me zonën përreth.

1.2 Analiza e planeve ekzistuese, strategjive, politikave, normave dhe standardeve

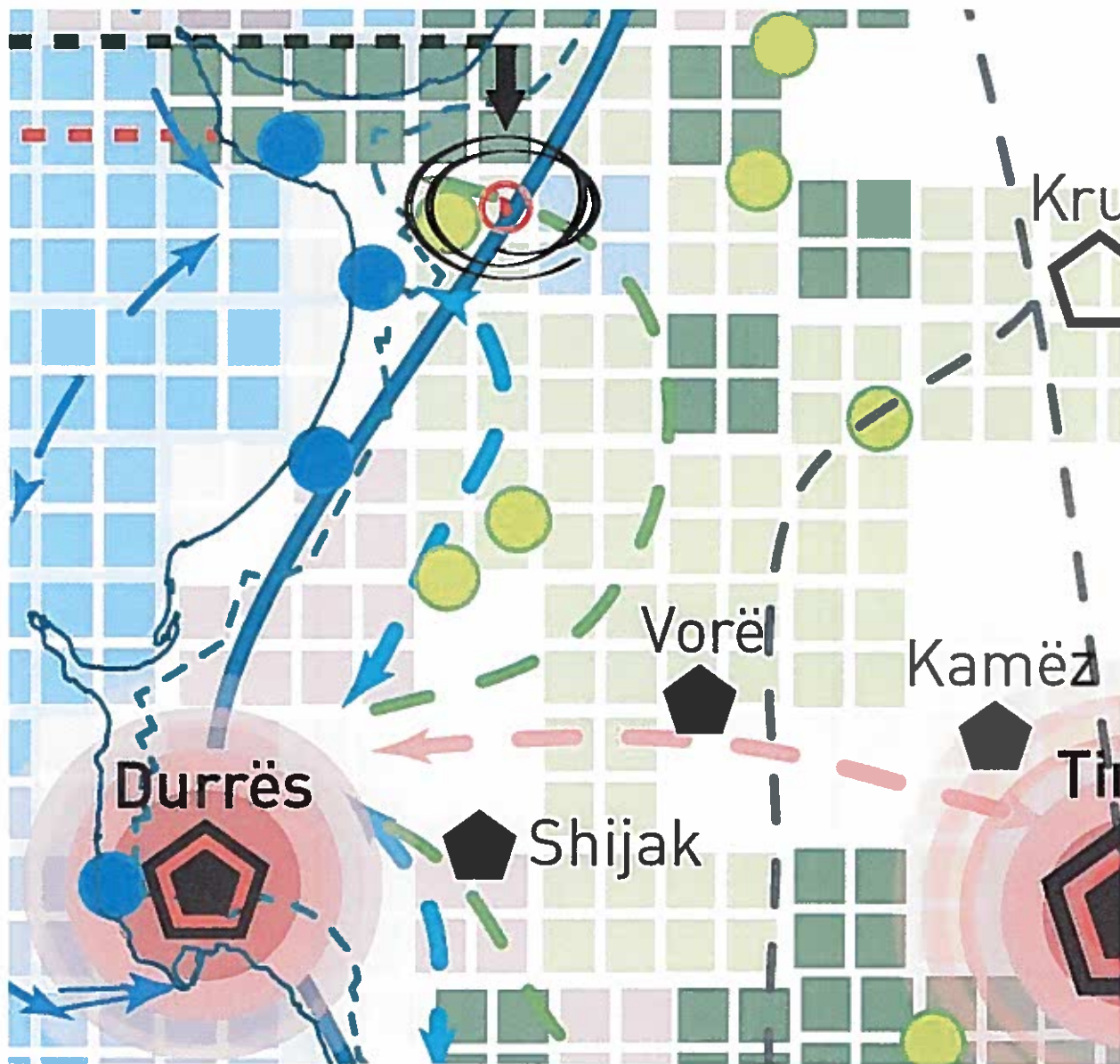
1.2.1 Parashikimet që rrjedhin nga Plani i Integruar Ndër-Sektorial për Zonën Ekonomike Tiranë-Durrës, DURANA

Rajoni ekonomik Tiranë-Durrës është parë si një sektor lider që konkuron në nivel ndërkombëtar, si një hapësirë e rëndësishme ekonomike e politike e cila arrin të konkurojë me rajonet e tjera metropolitane në tërheqjen e zyrave qendrore të programeve e institucioneve ndërkombëtare, bazuar në investime innovative të cilat promovojnë bizneset krijuese si dhe nxisin një nivel të lartë edukimi dhe aftësish profesionale.

PINS 'Durana' synon përmirësime të cilësisë së jetës duke u orientuar në zhvillimin e qëndrueshëm, konsolidimin dhe rigjenerimin e qendrave urbane, përmirësimin e lëvizshmërisë, rritjen e efikasitetit energjitike, ruajtjen e elementeve të traditës, si dhe ndërthurjen e zhvillimeve të reja me potencialet ekzistues të lokaliteteve.

Zhvillimi Ekonomik. Në rang vendi, zona ekonomike Tiranë-Durrës është zona kryesore prodhuese dhe nyja kryesore e ndërveprimit të burimeve njerëzore, mallrave dhe shërbimeve. Porti i Durrësit dhe Porto Romano janë portat hyrëse të "Korridorit 8". Parqet logjistike dhe Parku i Energjitikës Spitallë po zhvillohen si qendra koncentrimi biznesesh me vazhdim në autostradën Durrës - Tiranë dhe janë strategjike për ekonominë e Durrësit.

Zhvillimi Infrastruktural Infrastruktura rrugore, rrjeti i kanalizimeve dhe ujit, si dhe infrastruktura energjetike e ajo TIK duhet të zhvillohen në keto qendra, bazuar mbi parimin "germo-njëherë", duke shfrytëzuar korridore të njejta mbivendosjeje pra diktohet një efikasitet në investimet publike si dhe në përdorim të territorit.



Harta 1 Harta Ekonomike, PINSd, Pozicionimi i Zonës në Studim.

Politikat e propozuara në PINsD synojnë:

- i) përmirësimin e transportit publik nëpërmjet sistemit multi-modal,
- ii) inkurajimin e transportit alternativ & të shëndetshëm,
- iii) ndërtimin e strategjisë të sistemeve logjistike rajonale,
- iv) ndërlidhjen efiçente të infrastrukturës rurale dhe të rrugëve sekondare
- v) inkurajimin e transportit ujor.

Propozimet nga PINS për zonën në studim, në kontekstin Ballkanik dhe më gjerë:

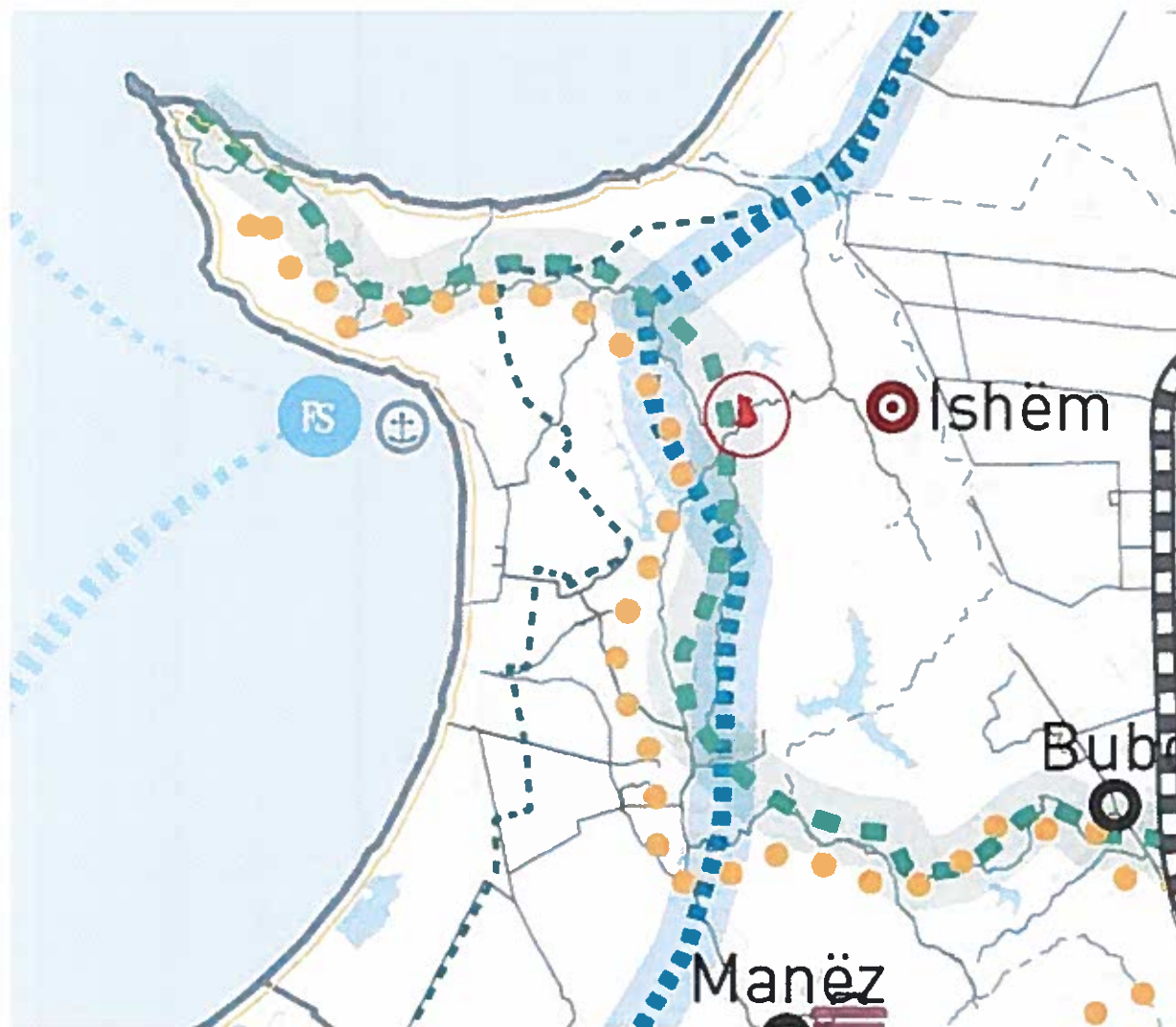
- Korridori i Gjellbër - Realizimi i lidhjes midis Malit të Zi dhe Greqisë nga Hani i Hotit në Shkodër dhe Gjirokastrë përmes pikës kufitare Kakavija, me një gjatësi prej 405 km.

- Rruga peizazhistike bregdetare - rrugë bregdetare turistike me impakt të ulët mjedisor, që lidh lokalitetet e bregdetit: Velipojë - Shëngjin, Shëngjin - Patok, Patok - Durrës, Durrës - Divjakë, Divjakë - Seman, Seman - Vlorë, Vlorë - Dhërmi, Dhërmi- Sarandë, Sarandë - Butrint.

- Korridori ndërlidhës peizazhistik.-Ky korridor bën lidhjen nga Kepi i Rodonit , kalon përmes zonës në studim dhe deri ne Lagunën e Patokut.

Pozicionimi i zonës në studim paraqitet në hartën infrastrukturorë PINsD. Brenda Bashkisë fokusi i zhvillimit fokusohet në mobilitetin dhe optimizimin e lëvizshmërisë midis qendrave të banuara dhe poleve ekonomike.

Hap tjetër për zhvillimet e reja është ndërtimi i një destinacioni të pastër e unik që shoqërohet me nevojën për shtimin e zonave të reja mjedisore, si dhe me rihvillimin e rrjeteve të reja të kanalizimeve dhe të impianteve të trajtimit të ujërave të ndotura, pikave e stacioneve të venddepozitimit të mbetjeve të ngurta. Krijimi i destinacionit unik dikton nevojën e mbrojtjes së trashëgimisë kulturore dhe historike, zhvillimin e kapaciteteve dhe shërbimeve në zonat turistike. Ndihmesë në krijimin e destinacionit unik janë dhe programet e menaxhimit të destinacioneve që do të synojnë përthithjen e investimeve të orientuara në turizëm.



Harta 2 Harta e Sistemit Infrastrukturor PINsD, Pozicionimi i Zonës në Studim.

1.2.2 Draft Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës (Viti 2016)

Draft Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Durrës i hartuar në kuadër të Hartimi i Planeve të Përgjithshme Vendore të 26 Bashkive në Shqipëri Planet e Përgjithshme Vendore të Bashkive Durrës, Vorë dhe Shijak.

Ky plan propozon zhvillim të qëndrueshëm mbrojtur peizazhet të cilat formojnë gjeografinë natyrore, kulturore dhe sociale të territorit administrativ të Durrësit.

Objektivat kryesore të këtij plani janë :

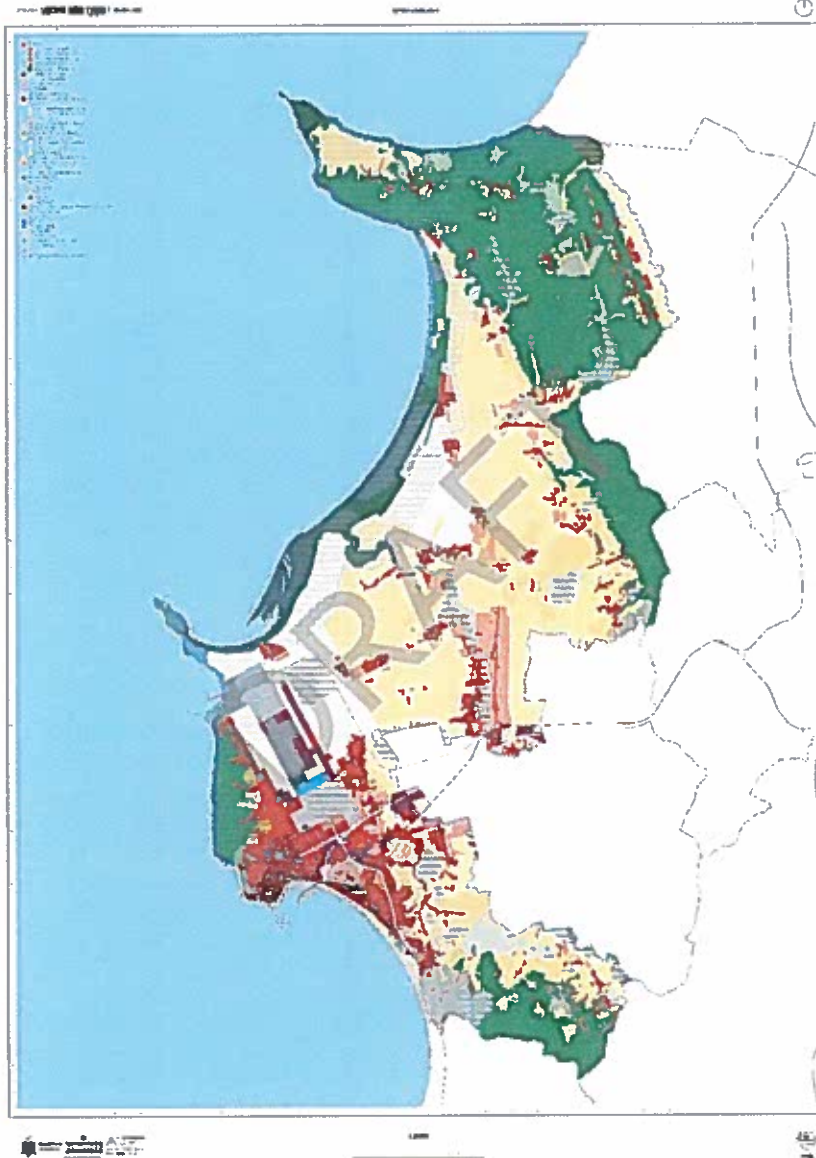
- Balancimi i nevojave dhe interesave kombëtarë e vendorë për zhvillimet në territor
- Krijimi i kushteve për një zhvillim të qëndrueshëm në territor dhe sipas parimeve të këtij ligji
- Drejtimi i zhvillimit të sistemeve të banimit e sistemeve të tjera të ndërtueshme
- Rregullimi i përdorimeve të tokës, intensitetit e shtrirjes së ndërtimit në sistemet natyrore, bujqësore dhe urbane të territorit
- Planifikimi i programeve dhe masave për të garantuar rigjenerimin urban, mbrojtjen e mjedisit dhe zhvillimin e qëndrueshëm të burimeve natyrore, të tokës së kultivueshme, peizazheve dhe hapësirave të gjelbra
- Rregullimi i vendndodhjes dhe programeve për infrastrukturën publike e servitutet publike, sipas këtij ligji

Një ndër elementet kryesor të ndërhyrjes specifike në territor është përmirësimi i cilësisë së jetës në njësitë administrative vendore dhe në fshatrat e vegjël. Këto ndërhyrje janë të organizuara sipas kategorive të mëposhtme :

1. Rehabilitim i fshatrave të vjetër
2. Rehabilitim i hapësirave publike rreth banimit
3. Objekte të reja për tregje

Rikonstruktiv dhe rehabilitim i qendrave urbane dhe rurale. Mbrojtja dhe rehabilitimi i shtëpive dhe ndërtesave të vjetra është shoqëruar me ndërhyrje, me qëllim për të përmirësuar kushtet e hapësirave të hapura, ndërmjet shtëpive ekzistuese.

Në këto zona plani nuk propozon asnjë asnjë ndërtim të llojit tjetër përveç kategorive të mësipërme.



Harta 3 Përdorimi i tokës dhe njësive -Draft Plan i Përgjithshëm vendor

- Ligji Nr. 107/2014 datë 31.07.2014 "Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit", ndryshuar
- VKM Nr. 686 datë 22.11.2017 "Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit", ndryshuar
- VKM Nr. 408 datë 13.05.2015 "Për miratimin e Rregullores së Zhvillimit të Territorit", ndryshuar.
- VKM nr. 881 datë 14.12.2016 "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Kombëtar të Territorit".
- Vendim KKT Nr. 2 Datë 14.06.2016 "Për miratimin e Planit të Integruar Ndërsëktorial për Brezin Bregdetar"
- Ligji nr. 111/2018 "Për kadastrën"
- Ligji Nr. 9482, datë 03.04.2006 "Për Legalizimin, Urbanizimin dhe Integrimin e Ndërtimeve pa Leje", ndryshuar
- VKM Nr. 280, datë 1.4.2015, "Për përcaktimin e kriterëve, procedurave e dokumentacionit të zbatueshëm për të kualifikuar ndërtimet pa leje, shesat anësore dhe/ose në lartësi, në ndërtime me leje", ndryshuar.
- VKM Nr. 259 datë 04.05.2007 "Për miratimin e rregullores për normat dhe standardet minimale urbanistike, për urbanizimin e zonave informale".
- Ligji Nr. 152/ 2015 "Për shërbimin e mbrojtjes nga zjarri dhe shpëtimin".
- VKM Nr. 1503, datë 19.11.2008: "Rregulloja për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuara".
- Ligji Nr. 8402 datë 10.09.1998 "Për disiplinimin e punimeve të ndërtimit".
- Ligji Nr. 8561 datë 22.12.1999 "Për shpronësimet dhe marrjen në përdorim të përkohshëm të pasurisë pronë private për interes publik", i ndryshuar.
- Ligji Nr. 8378, datë 22.7.1998 "Kodi rrugor i Republikës së Shqipërisë", i ndryshuar.
- VKM Nr. 153, datë 07.04.2000 "Për miratimin e rregullores së zbatimit të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë", i ndryshuar.
- VKM Nr. 628 datë 15.07.2015 Për miratimin e Rregullave Teknike të Projektimit dhe Ndërtimit të Rrugëve", i ndryshuar.
- Ligji Nr. 111/ 2012 "Për Menaxhimin e Integruar të Burimeve Ujore", i ndryshuar
- VKM nr. 1304, datë 11.12.2009 "Për Miratimin e Modelit të Rregullores për Furnizimin me Ujë dhe për Kanalizimet në Zonën e Shërbimit të Ujësjellës Kanalizimeve sh.a."
- VKM nr. 73, datë 7.2.2018 "Për miratimin e Strategjisë Kombëtare të Menaxhimit të Integruar të Burimeve Ujore, 2018 - 2027"
- VKM nr. 379, datë 25.5.2016 Për miratimin e rregullores "Cilësia e ujit të pijshëm"
- Ligji nr. 43/2015. Për sektorin e energjisë elektrike (ndryshuar me ligjin nr. 7/2018, datë 15.2.2018).
- Ligji Nr. 22/2018 "Për strehimin social";
- VKM Nr. 361, datë 29.5.2019 "Për përcaktimin e procedurave të zhvendosjes së individëve/familjeve nga vendbanimi a strehimi i tyre, në rastet e parashikuara në ligj, dhe të bashkëpunimit institucional";
- VKM Nr. 362, datë 29.05.2019 "Për kriteret e dhënies së subvencionit të qirasë për kategoritë që gëzojnë përparësi në subvencionimin e qirasë në tregun e lirë, nëpërmjet buxhetit të shtetit, dhe mënyrën e llogaritjes së tij";
- VKM Nr. 459, datë 3.7.2019 "Për rregullat për administrimin e kërkesave të njësisve të vetëqeverisjes vendore për fonde nga buxheti i shtetit për subvencionimin e qirasë ose uzafrikutit, mënyrën e financimit të subvencionit, monitorimin dhe bashkëpunimin ndërmjet njësisve të vetëqeverisjes vendore dhe ministrisë përgjegjëse për strehimin";
- VKM Nr. 148, datë 13.2.2008 "Për përcaktimin e procedurave për blerjen e banesave, me kosto të ulët, në treg";
- VKM Nr. 198, datë 4.5.1993 (Azhuruar me VKM nr. 40 datë 26.01.2001, VKM-në nr. 724 datë 05.11.2004, VKM-në nr. 810 datë 16.11.2016 dhe VKM-në nr. 14 datë 12.01.2018) "Për krijimin e entit kombëtar të banesave";
- VKM Nr. 814, datë 3.12.2004 "Për normat e strehimit për familjet që përfitojnë nga programet sociale të strehimit";
- VKM Nr. 405, datë 1.6.2016 "Për miratimin e Strategjisë së Strehimit Social 2016-2025";
- VKM Nr. 87, datë 3.2.2016 "Për miratimin e dokumentit politik të përfshirjes sociale 2016-2020";
- Udhëzim Nr. 19, datë 13.09.2007 (Ndryshuar me Udhëzimin nr. 3, datë 25.04.2016) "Për përcaktimin e rregullave të përgjithshme të zbatimit të programit të banesave me kosto të ulët".

Strukturat arsimore që do të zhvillohen në zonë do të bazohen në pammetrat e përcaktuara në:

- VKM nr. 530, datë 20.07.2016 Për miratimin e standardeve të projektimit të Çerdhere
- VKM nr. 159, datë 01.03.2017 Për miratimin e standardeve të projektimit të Kopshleve
- VKM nr. 319, datë 12.4.2017 për miratimin e standardeve të projektimit të Shkollave
- Ligji Nr. 10431, datë 09.06.2011 "Për Mbrojtjen e Mjedisit"
- Ligji Nr. 10463, datë 22.9.2011 "Për menaxhimin e integruar të mbetjeve".
- Ligji nr. 91 datë 28.02.2013 "Për Vlerësimin Strategjik Mjedisor"
- Ligji nr. 10440, datë 07.07.2011 "Për vlerësimin e ndikimit në mjedis", i ndryshuar
- Ligji Nr. 10448 datë 14.01.2011 "Për Lejet e mjedisit"
- Ligji Nr. 9774, datë 12.07.2007 "Për Vlerësimin dhe Administrimin e Zhurmës në Mjedis".
- Ligji Nr. 9587, datë 20.07.2007 "Për Mbrojtjen e Biodiversitetit".
- Ligji Nr. 9115, datë 24.07.2003 "Për Trajtimin Mjedisor të Ujrave të Ndotur.
- Ligji nr. 8897, datë 2002, "Për mbrojtjen e ajrit nga ndotja".
- VKM Nr. 175, datë 19.01.2011 "Për miratimin e strategjisë kombëtare të menaxhimit të mbetjeve dhe të planit kombëtar të menaxhimit të mbetjeve".
- VKM Nr. 587, datë 7.07.2010 "Mbi monitorimin dhe kontrollin e nivelit të zhurmave në qendrat urbane dhe turistike".
- VKM Nr. 248, datë 24.04.2003 "Për miratimin e normave të përkohshme të shkarkimeve në ajër dhe zbatimin e tyre".
- VKM Nr. 103, datë 31.03.2002 "Mbi Monitorimin e mjedisit në Republikën e Shqipërisë".

1.2.3 Baza ligjore në fuqi

Zhvillimi i zonës do të bazohet në legjislacionin në fuqi mbi Ndërtimet, Strehimin social, standardet e projektimit të strukturave arsimore si dhe legjislacionin për mbrojtjen e mjedisit.

Kuadri ligjor jep një pamje të përgjithshme mbi zhvillimin dhe ndërtimin në përgjithësi; standardet minimale për distancat e ndërtimit nga rrjetet e infrastrukturës (ajrore dhe nëntokësore); standardet për shfrytëzimin nga personat me aftësi të kufizuara si të hapësirave publike ashtu edhe ndërtimeve; rregullat për sigurinë dhe mbrojtjen nga zjarri; projektimi i rrugëve, rrjeteve inxhinierike dhe standardet teknike; organizimi i punimeve të ndërtimit, rregullimi i zonave informale dhe ndërtesave; rregullat për shpronësim.

Kuadri ligjor përcakton dhe sipërfaqet minimale për strehimin social, rregullat dhe të drejtat për të përfituar banesa sociale.

Kuadri ligjor përcakton dhe standardet për strukturat arsimore të arsimit parashkollor dhe parauniversitar.

Standardet mjedisore sipas legjislacionit në fuqi do të udhëheqin projektimin për të krijuar një zhvillim të qendrueshëm që ruan dhe përmirëson mjedisin.

1.3 Analiza e përgjithshme dhe vlerësimi i territorit

Pozita Gjeografike

Zona ndodhet në pjesën jug-lindore të fshatit të Lalëzit, në Njësinë Administrative Ishëm në lagjen e quajtur Spitallë. Ajo kufizohet vetëm nga një rrugë, rruga "5 Prilli". Brenda saj nuk gjenden ndërtime. Zona është e gjitha natyrore me pyje të dendura dhe me bimësi të ulët. Zonat e banuara ndodhen në distancë të afërt me zonën në studim. Ka një afërsi me portin e Porto Romanos, në një distancë ajrore 22.7km dhe 16 km me superstradën Tiranë-Durrës. Zona ndodhet në një distancë të afërt me qendrën e Njësisë Administrative Ishëm prej 1.6 km dhe një distance e largët nga Bashkia e Qytetit.

Nga analizimi i hartës topografike në lidhje me terrenin e zonës shohim që është një terren kodrinorë. Nga kuotat e gjithë sipërfaqja e territorit ndodhet në lartësine rreth 300 m mbi nivelin e detit. Ky shesh karakterizohet nga shpate me renie nga veri-perendim ,me një kend renie nga 60 deri 30°.

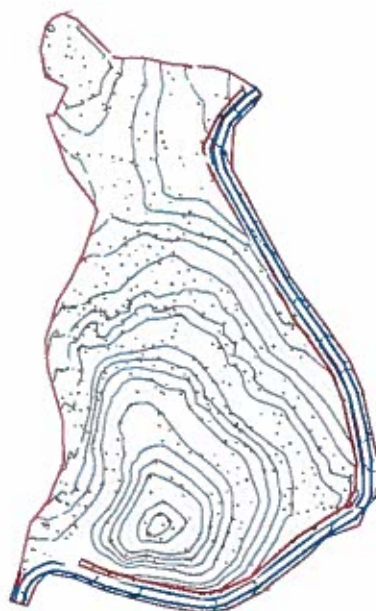
Harta Topografike i është referuar materialit të marrë nga matjet gjeodezike të kryera në zonë.



Figura 3 Pozicionimi i zonës së studimit në territor, Spitallë-Durrës



Figura 2 Pozicioni i zonës, foto ajrore



Harta 4 Harta Topografike e zonës

Informacion për zonën Lalëz	
Sipërfaqja e zonës në studim	27.500 m ²
Njësia Administrative	Njësia Administrative Ishëm
Bashkia	Durrës
Qarku	Durrës
Distanca nga Qendra e Ishmit	1.6 km
Distanca nga Qendra e Lalëzit	0.5 km
Distanca nga Bashkia Durrës	26 km
Distanca nga Porti i Durrësit	28 km
Distanca nga Porti në Porto Romano	23 km

Tabela 1 Pasaporta e zonës në studim

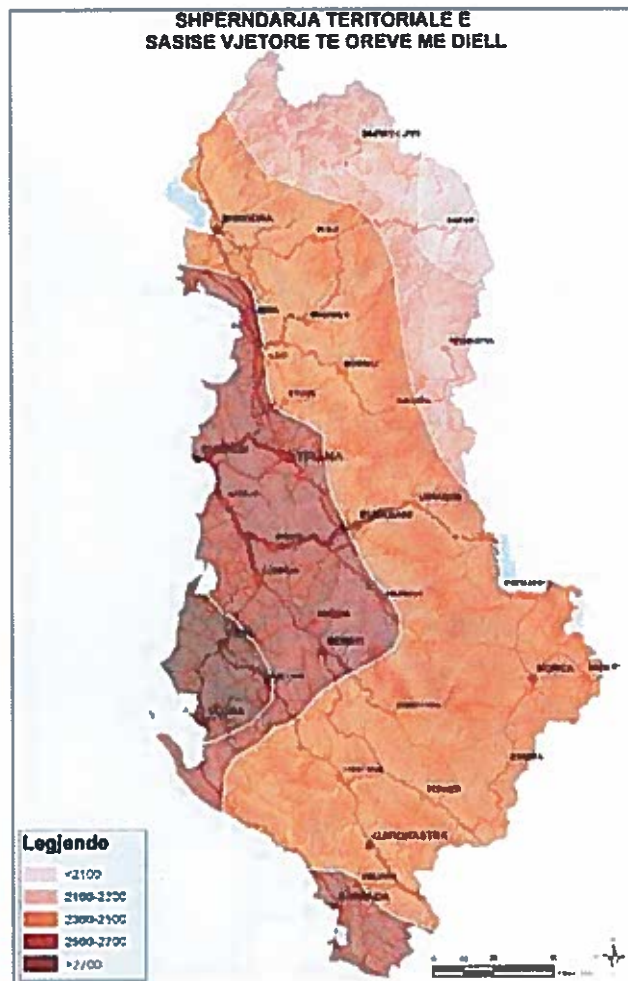
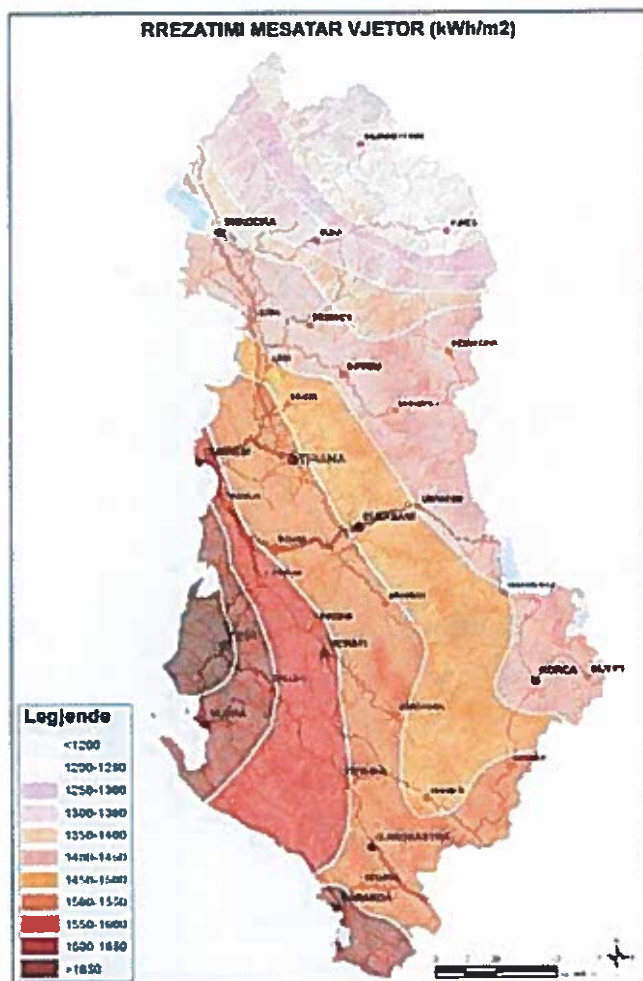


Figura 4 Rrezatimi mesatar vjetor dhe shpërndarja territoriale e oreve me diell

Stacioni	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	Vjetore
Durrës	13.3	11.5	10.7	8.8	7.5	4.9	3.5	3.5	5.7	10.7	12.4	14.4	106.9

Tabela 2 Numri mesatar i ditëve me reshjeve ≤ 0.1 mm

1.3.1 Të dhëna klimatike dhe diellëzimi

Rreshjet

Zona e studimit bën pjesë në nën Zonën me Klimë Mesdhetare Fushore, në nënzonën klimatike mesdhetare fushore qendrore të Shqipërisë. Në këtë zonë klimatike sasia e reshjeve vjetore është relativisht e ulët. Ato luhet nga 950 mm në 1200 mm në vit. Numri i ditëve me reshje luhet nga 85 në 100 ditë në vit. Reshjet më të mëdha 24 orëshe me përsëritje një herë në 100 vjet lëkundet nga 120 në 200 mm. Stacioni klimatik më i afërt me zonën e studimit është stacioni i Durrësit. Të dhënat klimatike të reshjeve dhe temperaturave janë marrë nga matjet e kryera në stacionin hidrometeorologjik më të afërt me zonën e studimit (Durrësi) dhe të publikuara në buletinet e Institutit Hidrometeorologjike

Shtresa e reshjeve në formë dëbore dhe të dhëna për kohë zgjatjen e dëborës.

Në zonën e studimit megjithëse është në kufi me nënzonën klimatike mesdhetare kodrinore, zona në studim karakterizohet nga dimra relativisht e butë. Afërsia me detin dhe dhe lartësia e vogël e terrenit bëjnë të mundur që reshjet atmosferike në këtë zonë të jenë kryesisht në formë shiu. Regjimi i tyre ka natyrë të theksuar mesdhetare. Shtresat e borës në zonën e studimit janë thuajse të papërfillshme, dhe në përgjithësi kohë qëndrimi i kësaj shtrese është e shkurtër. Plotat e formuara në rajonin e studimit janë me me prejardhje shiu.

Temperaturat e ajrit gjatë vitit

Shpërndarja vjetore e temperaturës është dhënë sipas vendmatjes meteorologjike Durrës. Temperaturat mesatare vjetore luhet nga 15 në 16° C, ndërsa në muajin janar zbret deri në 4-5 ° C. Minimumet absolute të temperaturës së ajrit lëkunden zakonisht nga -5 deri në -10 °C. Në raste të rralla gjatë ardhjes së masave të ftohta polare ajo zbret nga -13 deri në -15°C. Numri i ditëve të akullta gjatë vitit arrin deri në 30. Gjatë periudhës së verës rajoni në studim është i nxehtë. Temperaturat mesatare në muajin Gusht i kalon 25° C.

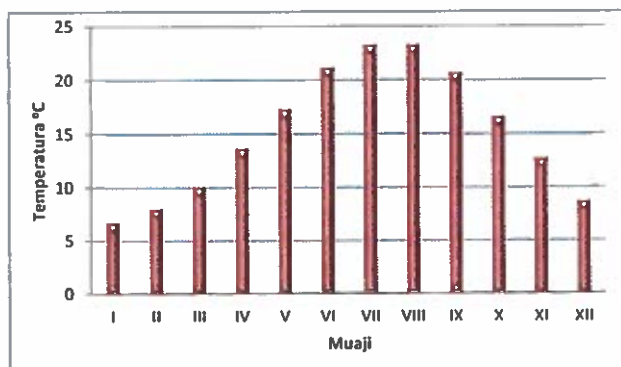


Figura 5 Shpërndarja brenda vjetore e temperaturave të ajrit

Stacionet	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	mes
Durrës	7.9	8.5	11	14.4	18.1	21.9	24	23.9	21.4	17.6	13.7	10	16.1

Tabela 4 Temperaturat mesatare mujore dhe vjetore e ajrit



Figura 6 Shpejtësia mesatare vjetore e erës sipas drejtimeve në m/s

Drejtimi i erës	N	NE	E	SE	S	SE	E	NE
Shpejtësia e erës, m/s	2.8	2.3	2.6	3.8	6.3	5.8	4.8	3.3

Tabela 5 Shpejtësia mesatare e erës sipas drejtimeve të ndryshme

Drejtimi i erës dhe shpejtësia e saj

Era është një dukuri e zakonshme veçanërisht në dimër dhe në pranverë. Shpejtësia mesatare e erës sipas drejtimeve të ndryshme luhet nga nga 2.6 m/s deri në 6.3 m/s. Drejtimet me shpejtësi më të mëdhe janë S, SE dhe E. Të dhëna për shpejtësinë mesatare të erës sipas drejtimeve të ndryshme është paraqitur në tabelën 5 dhe figurën 6.

Analiza e klimës objektiv 2050

Për të parashikuar ndryshimin e klimës në të ardhmen, analizat u kryen përmes programeve simuluese me skedarë klimatike të parashikuar në

vitin 2050, sipas skenarit të ndërmjetëm RCP 6.0, të përcaktuar nga IPCC (Paneli Ndërqeveritar për Ndryshimin e Klimës). Ky skenar projektin simulimet në një të ardhme në të cilën rritja e temperaturave sipërfaqësore në fund të shekullit do të jetë 2.2 ° C më e lartë për shkak të rritjes së emetimeve të gazrave serrë.

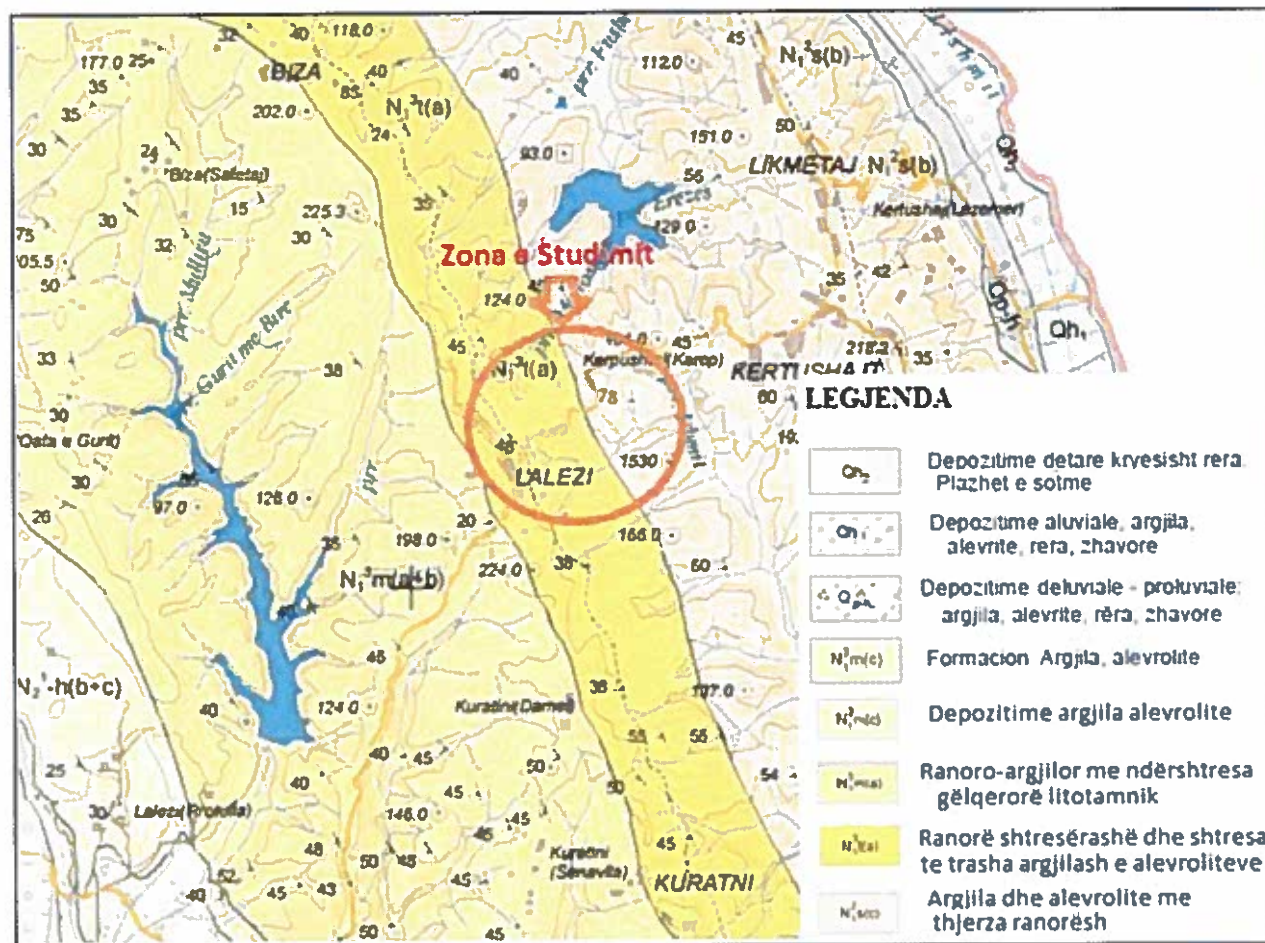


Figura 7 Harta gjeologjike e rajonit dhe vendodhja e zonës së studimit në PDF, sipas hartës gjeologjike të bashkisë Durrës nga SHGJSH, (redaktuar nga autorët).

1.3.2 Situata gjeologjike inxhinjrike dhe rreziku sizmik

Relacioni gjeoteknik është hartuar në bazë të të dhënave të marra nga studime të mëparshme të kryera në afërsi të kësaj zone. Zona në studim paraqet kushte mesatare deri në të keqja nga pikepamja ndërtimore. Pjesa e depozitimeve në sheshin e marre në konsideratë përbëhet nga depozitime lagunore - kenetore, që në perberjen e tyre janë argjila, argjila pluhurore, rera të imta, rera pluhurore, mbeturina dhe rrenje bimesh, me veti mesatare deri në dobëta nga pikepamja inxhinjrike si dhe me prezencë të lendeve organike.

Kushtet Gjeologjike

Formimi i peizazhit të sotëm është arritur nga veprimtaria e proceseve e dukurive gjeologjike, si erozioni, perajrimi, veprimtaria e ujërave sipërfaqësore, veprimtaria e rërës, ndryshimi i kushteve termodinamike, rrëshqitjet, shëmbjet dhe zvarritjet, ridepozitimi i masës së prishur, vegjitacioni, litogjeneza dhe ndryshimi i gjëndjes së sforcuar të masivit shkëmborë, si dhe veprimtaria e njeriut. Sheshi i ndërtimit vendoset në një shpat me pjerrësi nga 30-60°, me rënie veri-perëndim, në kushtet e tanishme shfrytëzohet si kullot, është i veshur nga bimësia dhe zhvillohet mbi formacionet argjilite alevrolite me pamje massive. Në sheshin e ndërtimit vërehen fenomene fiziko-gjeologjike negative si rrëshqitje, kryesisht të depozitimeve deluviale, me trashësi nga 2 deri 3.5m.

Në vartësi të kushteve gjeologjike inxhinjrike sheshi i ndërtimit është ndarë

- 1- Sheshi ndërtimit nr-1 me kushte të mira gjeologjike-inxhinjrike.
- 2- Sheshi i ndërtimit nr-2, me kushte të vështira, që është prekur nga rrëshqitje.
- 3- Sheshi i ndërtimit nr-3, me kushte të vështira gjeologjike-inxhinjrike, si rezultat i pjerrësi së shpatit, ku zhvillohet sheshi. Nga gërmimet për hapjen e sheshit, krijohen skarpata të larta, në formacione të tilla, të përbërë nga argjilite me pamje massive, shkaktojnë rrëshqitje.

-Më poshtë japim të dhënat gjeologjike-inxhinjrike për çdo shesh.



Figura 8 Foto nga zona, Gusht 2020 (Sheshi i Ndërtimit nr. 1)



Figura 9 Foto nga zona, Gusht 2020 (Sheshi i Ndërtimit nr. 2)

SHESHI I NDËRTIMIT NR-1

1- Sheshi i ndërtimit përbëhet nga depozitimet deluviale të kuaternarit të përbëra nga suargjila kafe dhe formacioni Eluvial të Neogenit të përbëra nga ndërthurje argjiliti dhe alevroliti rrallë ndonjë ndërshtrese të hollë ranore.

2- Sheshi i ndërtimit nr-1, vendoset në një shpat me pjerrësi nga 5-15°, me rënie kyesishte nga lindja.

3- Rekomandojmë që së pari të ndërtohet infrastruktura, rrugët, sheshet e ndërtimit, kanalizimet e ujrave të sipërfaqësore dhe ujrave të bardha, kanalet e ujrave të zeza si dhe të përcaktohet vend shkarkimi i tyre jashtë sheshit të ndërtimit, në mynyrë të tillë të mos bëhen shkak për rrëshqitje.

4- Te gjitha dherat që do të krijohen nga gërmimet të largohen jashtë sheshit të ndërtimit dhe rreth tij, që të mos bëhen shkak për rrëshqitje.

5- Muret mbajtës dhe themelet e godinave do të inkastrohen në shtresën nr-2, dhe rreth 25cm do të mbushen me zhavorre, kjo për arsye të bymimit dhe të tkurrjes së formacioneve eluviale.

6- Shtresa nr-1 nuk do të shërbejë si bazament për mbështetje e themeleve të godinave të ndërtimit.

7- Pasi të hapen rrugët kërkohet të bëhen disa shpime ose gërmime me eskavator, ku të përcaktohet qartë trashësia e depozitimeve deluviale (Shtresa nr-1).

8- Shtresa nr-2 do të shërbejë si bazament për mbështetjen e themeleve.

SHESHI NDËRTIMIT NR-2

1- Sheshi i ndërtimit përbëhet nga depozitimet deluviale të kuaternarit të përbëra nga suargjila kafe dhe formacioni Eluvial të Neogenit të përbëra nga ndërthurje argjiliti dhe alevroliti rrallë ndonjë ndërshtrese të hollë ranore.

2- Sheshi i ndërtimit nr-2, vendoset në një shpat me pjerrësi nga 20-30°, me rënie kyesishte nga veri-perendim dhe veri-lindje.

3- Rekomandojmë që së pari të ndërtohet infrastruktura, rrugët, sheshet e ndërtimit, kanalizimet e ujrave të sipërfaqësore e ujrave të bardha, kanalet e ujrave të zeza si dhe të përcaktohet vend shkarkimi i tyre jashtë sheshit të ndërtimit, në mynyrë të tillë të mos bëhen shkak për rrëshqitje.

- 4- Te gjitha dherat qe do te krijohen nga germimet, te largohen jashte sheshit te ndertimit dhe rreth tij,qe te mos behen shkak per rreshqitje.
- 5- Muret mbajtes dhe themelet e godinave do te inkastrohen ne shtresen nr-2,dhe rreth 25cm do te mbushen me zhavorre,kjo per arsye te bymimit dhe te kurjes se formacioneve eluviale.
- 6- Shtrea nr-1 nuk do te sherbej si bazament per mbeshtetje e themeleve te godinave te ndertimit.
- 7- Pasi te hapen rruget kerkohet te behen disa shpime ose germime me eskavator,ku te percaktohet trashesia e depozitimeve deluviale (Shtresa nr-1) dhe shtresa nr-2.
- 8- Shtresa nr-2 do te sherbej si bazament per mbeshtetjen e themeleve ,

SHESHI NDERTIMIT NR-3.

- 1-Sheshi i ndertimit perbehet nga depozitimet deluviale te kuaternarit te perbera nga suargjila kafe dhe formacioni Eluvial te Neogenit te perbera nga nnderthurje argjiliti dhe alevroliti rralle ndonje ndershtrese te holle ranore.
- 2-Sheshi i ndertimit nr-3,vendoset ne nje shpat me pjerrresi nga 20-30° ,me renie kyesishte nga veri-perendim dhe veri-lindje.
- 3-Rekomandojme qe se pari te ndertohet infra struktura,rrruget ,sheshet e ndertimit,kanalizimet e ujrave te siperfaqesore e ujrave te bardha,kanalet e ujrave te zeza si dhe te percaktohet vend shkarkimi i tyre jashte sheshit te ndertimit,ne mynyre te till te mos behen shkak per rreshqitje .
- 4-Te gjitha dherat qe do te krijohen nga germimet, te largohen jashte sheshit te ndertimit dhe rreth tij,qe te mos behen shkak per rreshqitje.
- 5-Muret mbajtes dhe themelet e godinave do te inkastrohen ne shtresen nr-2,dhe rreth 25cm do te mbushen me zhavorre,kjo per arsye te bymimit dhe te kurjes se formacioneve eluviale.
- 6-Shtrea nr-1 nuk do te sherbej si bazament per mbeshtetjen e themeleve te godinave te ndertimit.
- 7- Pasi te hapen rruget kerkohet te behen disa shpime ose germime me eskavator,ku te percaktohet trashesia e depozitimeve deluviale (Shtresa nr-1) dhe shtresa nr-2.
- 8-Shtresa nr-2 do te sherbej si bazament per mbeshtetjen e themeleve ,



Figura 10 Foto nga zona, Gusht 2020 (Sheshi i Ndertimit nr. 3)

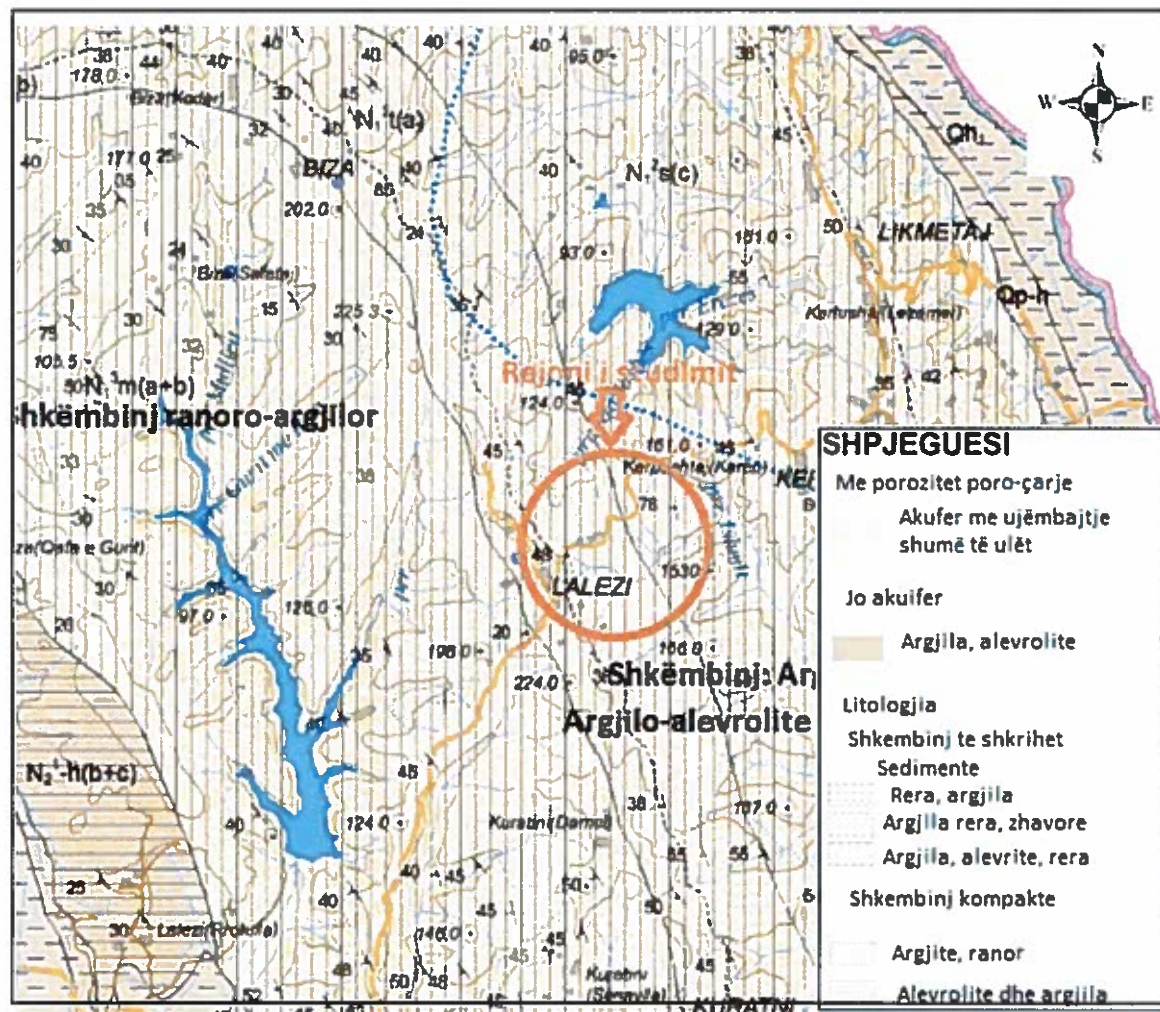


Figura 11 Harta hidrogeologjike e rajonit, (sipas hartës hidrogeologjike të Bashkisë Durrës SHGJSH, 2015, redaktuar nga autori).

Kushtet Hidrologjike

Zona e studimit, në pikpamje hidrogeologjike, shtrihet në mjedisin praktikisht jo akuifer. Depozitime argjilore përbëjnë pjesën më të madhe të prejes. Në kohë rreshjes intensive, ujërat nëntokësore në sheshin e ndërtimit mund të shkatojnë rrëshqitje, në kontaktet e shtresave të ranovëre kokërrimë me argjilat.

Rreziku Gjeologjik

Disa nga fenomenet natyrore të vlerësuara si rrezik gjeologjik

Rrëshqitjet. Në formacionet gjeologjike të paqëndrueshme ekziston rrëshqitja dhe mundësia e zonave të tjera të preken nga rrëshqitjet. Kjo nënkupon zgjerimin e tyre në përmasa si dhe efektin negativ në qëndrueshmërinë e shpateve apo objekteve të prekura. Problematike janë vendosja e ndërtime, segmente rrugore automobilistike të cilët kërkojnë masa mbrojtëse.

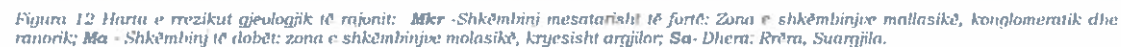
Vatrat e erozionit. Fenomeni më i përhapur në rajonin e studimit, në zonat me përhapje të shkëmbinjve mesatare, por nuk përjashtohen dhe shkëmbinjtë e fortë. Erozioni shfaqet në formën e dy tipeve kryesore: erozion sipërfaqësor dhe erozion fundor. Këto fenomene vërehen në pjesën perëndimore të rajonit të studimit.

Shtretërit e lumenjve. Janë trajtuar si fenomene rreziku gjeologjik për faktin e përbërjes litologjike, e cila në shumicën e rasteve është e tipit dhera pa kohezion; dhe prezencës së lartë të ujërave rrjedhës sipërfaqësore, të cilët kanë energji e cila varet nga stadi i zhvillimit të lumit dhe nga sasia e reshjeve që bie. Këto zona (shtretërit e lumenjve) përbëjnë rrezik për veprat inxhinierike të ndërtuara mbi to, por në raste të veprave rrugore ato kalohen me ura.

Kone depozitimi. Formohen nga grumbullimi në territore jo shumë të gjera i coprave me rumbullakim të keq, të cilat shpesh ndodhen në kufijtë e ekuilibrit natyror, i cili mund të priset nga çasti në çast.

Linjat tektonike aktive. Krijojnë zona të paqëndrueshme në hapësira të gjera, paqëndrueshmëri e cila vjen si rezultat i jonjëtrajshmërisë së lëvizjes së blloqeve të ndryshëm të tokës.

(iii) Sektori me zhvillim të madh të fenomeneve të rrezikut gjeologjik, i cili i përket njësisë kodrinore me përhapje të madhe fenomeneve të rrezikut gjeologjik ku përfshihet edhe sheshi i ndërtimit, objekt i të cilit është edhe ky studim.



NDERTIMI TEKTONIK I RAJONIT.

Në ndërtimin tektonik të rajonit nga lindja në perëndim marrin pjesë: Zona Tektonike Kruja, dhe Ultësira Adriatike (fig 11). *Një përshkrim tektonik për ultësirën Adriatike për njësinë ku do të zhvillohet edhe projekti i ndërtimit.*

Ultësira Adriatike

Përbën një njësi të ulur sinklinale të ndërtuar nga depozitime molasike dhe të mbivendosur transgresive mbi strukturat më të hershme, të mbushur në thellësi nga molasat e Serravalian-Pliocenit dhe në sipërfaqe nga formacionet kuaternare.

Në kufirin midis Miocenit të Mesëm dhe atij të Sipërm (N_2/N_3) u bë themelimi i rajoni të studimit, si pjesë përbërse e asaj Pranë Adriatike. Kjo ndodhi si rrjedhojë e një rrudhosje të fuqishme që përfshiu zonat tektonike Kruja dhe Jonike, në njërën anë dhe e transgresionit të Serravalian-Tortonianit që u zhvillua në lindje të kësaj Ultësire.

Gjatë Sevaralianit dhe Tortonianit ultësira zhytet në pjesën lindore të saj dhe zihet nga deti. Gjatë kësaj kohe u formuan facie të cekta rënore-argjilore me gëlqerorë litotaminike dhe gymyrbajtjeje, që njihen me emrin mollasa.

Rreth 7 milion vjet më parë, Ultësira Pranë-Adriatike rrudhoset lehtë e del mbi ujë. Më vonë, gjatë Pliocenit, rajoni zhytet në pjesën perëndimore, e për rrjedhojë zihet nga deti.

Në fund të Pliocenit, rreth 2.6 vjet më parë, një rrudhosje e fuqishme kapi ultësirën sidomos në perëndim dhe e nxori mbi ujë. Si rezultat i saj u formuan stuktura të ndryshme sinklinale e antiklinale, midis tyre struktura Prezë-Lalëz.

Gjatë Kuaternarit, për gjatë 2.5 milion viteve, lëvizjet neotektonike ngritën strukturat pozitive duke formuar relievin e sotëm kodrinor. Strukturat negative dhe ato grabënore që presin strukturat pësojnë zhytje, duke formuar lugina të sheshta sinklinale dhe rrafshina bregdetare, të mbushura me depozitimet e Kuaternarit. Vetëm pjesa lindore e Ultësirës pëson ngritje për çka dëshmojnë luginat lumore me taraca, që i çajnë përmes ato.

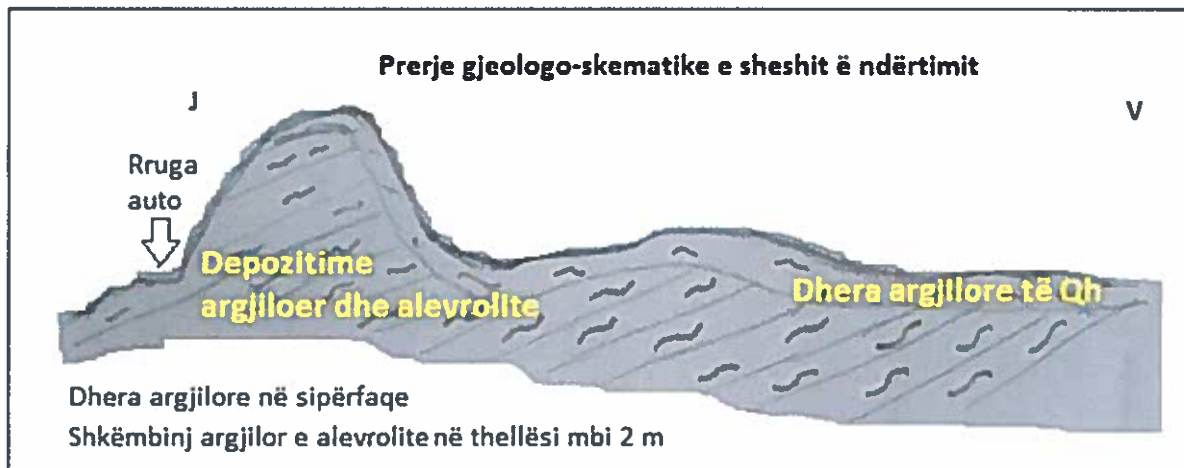


Figura 13 Prerje skematike gjeologjike sipas drejtimit Jug-V në zonën ku do të zhvillohet projekti i ndërtimit të banesave.

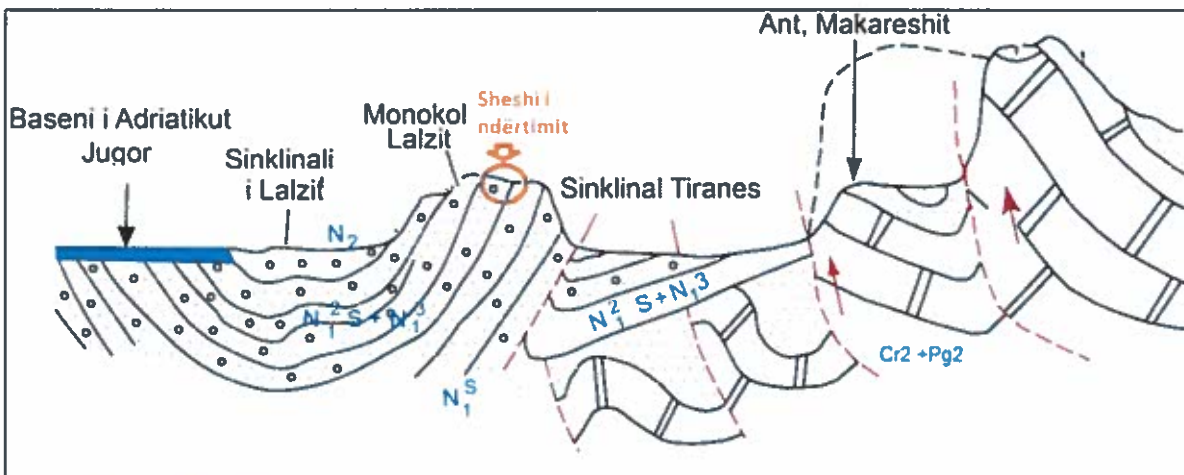


Figura 14 Përshkrim skematike e evolucionit gjeologjiko-tektonik të rajonit Lulez.

Spektri i Projektimit Sipas Kodit Shqiptar të Projektimit KTP N.2-89.

Llogaritja e rrezikut sizmik për ndertesat dhe veprat e ndryshme sipas Kodit Shqiptar KTP-N2-89 kryhet me metodën e spektrit elastik të reagimit të nxitimit maksimal horizontal. Në rastin e veprimit sizmik horizontal, vlerat e projektimit të spektrit të reagimit të nxitimit spektral S_a llogariten nga shprehja:

$$S_a = k_E \cdot k_r \cdot g \quad (1)$$

ku:

k_E – koeficienti i sizmicitetit,

k_r – koeficienti i rëndësisë të objektit ndërtimor

ψ – koeficienti i reagimit të strukture në veprimin sizmik

β – koeficienti dinamik, vlerat e të cilit varen nga perioda e vibrimit T e truallit

g – nxitimi për gravitacion, me të cilën shprehet nxitimi spektral i llogaritur nga formula (1).

Për rastin e veprimit sizmik vertikal, vlerat llogaritesen të projektimit të spektrit të nxitimit të reagimit spektral merren nga shumezimi i atyre të përcaktuara në veprimin sizmik horizontal me koeficientin 2/3.

Si k_E ashtu edhe β (T) varen nga kushtet lokale të truallit në sheshin e ndërtimit, të klasifikuara në tri kategori.

PGA	S_a (0.2 sek)	S_a (0.5 sek)	S_a (1.0 sek)	S_a (2.0 sek)
0.268 g	0.626 g	0.359 g	0.183 g	0.078 g

Tabela 6 Vlerat e llogaritura të parametrevë kryesore të rrezikut sizmik për periodë përsëritëse 475 vjet, në truall shkëmbor.

Kategoria e truallit	Intensiteti sizmik VII balle	Intensiteti sizmik VIII balle	Intensiteti sizmik IX balle
I	0.08	0.16	0.27
II	0.11	0.22	0.36
III	0.14	0.26	0.42

Tabela 7 Vlerat e koeficientit të sizmicitetit – k_E

1.3.3 Të dhëna mbi sizmikën

Terreni në zonë është i rrafshët dhe pjesërisht i lirë nga ndërtimet. Sipas mikrozonimit sizmik të qytetit të Durrësit, zona i takon modelit gjeoteknik V/b^1 , ku depozitimet e Kuaternarit kanë trashësi rreth 4 m. Intensiteti sizmik në këtë zonë është 9 ballë MSK-64 dhe kategor. e II-te e truallit [Koçiu et al., 1985]. Depozitimet detare kanë trashësi mbi 100-150 m. Depozitimet Neogjenike kanë trashësi 100-250m. Relievi i kësaj zone është krijuar në periudhën e Kuaternarit si rezultat depozitimeve detare dhe ngritjes së tokës në raport me nivelin e detit.

Klasifikimi i truallit në përputhje me Kodin Shqiptar të Projektimit KTP-N2-89

Klasifikimi i trojeve që përdoret në Kodin Shqiptar të Projektimit për vlerësimin e rrezikut sizmik është bazuar në studimin për rajonizimin sizmik të vendit, ku është dhënë për herë të parë koncepti i konditave mesatare të trojeve [Sulstarova et al., 1980]. Si truall me kondita mesatare, për të cilët nuk është vrojtuar rritje e intensitetit makrosizmik, janë vlerësuar trojet Kuaternare me trashësi të madhe, të ngjeshura dhe me thellësi të madhe të ujërave nëntokësore.

Sipas këtij Kodi, ky shesh ndërtimi klasifikohet i Kategorisë së dytë.

Klasifikimi i truallit sipas EC8

Truallit në këtë shesh ndërtimi mund të klasifikohet në përputhje me kërkesat e EC8, bazuar në të dhënat gjeologjike. Në përputhje me përcaktimet e EC8 [EC8, 2003], ndikimi i konditave lokale të trojeve në veprimin sizmik mund të merret parasysh duke konsideruar shtatë Klasa truallit A, B, C, D, E, S1 dhe S2. Në përputhje me këto kërkesa për klasifikimin e trojeve sipas EC8 dhe bazuar në vlerat e VS në trashësinë 30 m të pjesës së sipërme të prerjes gjeologjike që rezultojnë VS (30m) = 117.7 m/sek, mund të vlerësojmë se:

-Sipas EC8, mjedisi gjeologjik në këtë shesh ndërtimi klasifikohet i Klasës E.

Vlerësimi i rrezikut sizmik të sheshit të ndërtimit është kryer me metodën probabilitare Cornell-McGuire. Vlerat e shpejtimit maksimal të truallit - PGA janë llogaritur për truall shkëmbor me $V_{s,30} = 800$ m/sek, për dy nivele probabiliteti: 10% probabilitet tejkallimi në 10 vjet dhe 10% probabilitet tejkallimi në 50 vjet (koha e ekspozimit ose e jetëgjatësisë ekonomike), që u korespondojnë dy periodave të përsëritjes të tërmeteve: 95 vjet dhe 475 vjet, në përputhje të plotë me Eurokodin 8.

Keshtu, nga llogaritjet e rrezikut sizmik për zonën e qytetit të Durrësit, ku zë vend territori në shqyrtim, vlerat e PGA janë reth 0.27 g për kushte trualli shkëmbor dhe për probabilitet 10%/50 vjet .

Rezultatet e rrezikut sizmik për Zonën

1. Sheshi i ndërtimit në studim klasifikohet si truall i kategorisë së II-të sipas KTP-N.2-89, truall i klasës E sipas Eurokodit 8 (EC-8, 2003).

2. Parametrat kryesore të rrezikut sizmik të sheshit të ndërtimit në studim në kushte trualli shkëmbor (V_s , 30 = 117 m/sek) janë: për periudhë përsëritje 475 vjet: shpejtimi maksimal $PGA = 0.268 \cdot g$, ndërsa shpejtimi spektral në periodën 0.2 sek $S_a(0.2 \text{ sek}) = 0.626 \cdot g$ dhe për periodën 1.0 sek $S_a(1.0 \text{ sek}) = 0.183 \cdot g$.

3. Sipas Kodit Shqiptar të Projektimit KTP N.2 - 89 parametrat për sheshin konkret të ndërtimit janë: intensitet 9.0 ballë (MSK-64), truall i kategorisë së II-të: $k_E = 0.36 \cdot g$, $\beta(T) = 2.0$, dhe shpejtimi spektral maksimal: $S_a(T) = 0.36 \times 2.0 = 0.720 \cdot g$, $T_C = 0.4$ sek, $T_D = 1.23$ sek.

Kategoria e truallit	T_C (sek)	T_D (sek)	B ($0 < T < T_C$)	B ($T_C < T < T_D$)	B ($T_D < T$)
I	0.30	1.08	2.3	$0.7/T$	0.65
II	0.40	1.23	2.0	$0.8/T$	0.65
III	0.65	1.69	1.7	$1.1/T$	0.65

Tabela 8 Koefficienti dinamik - β

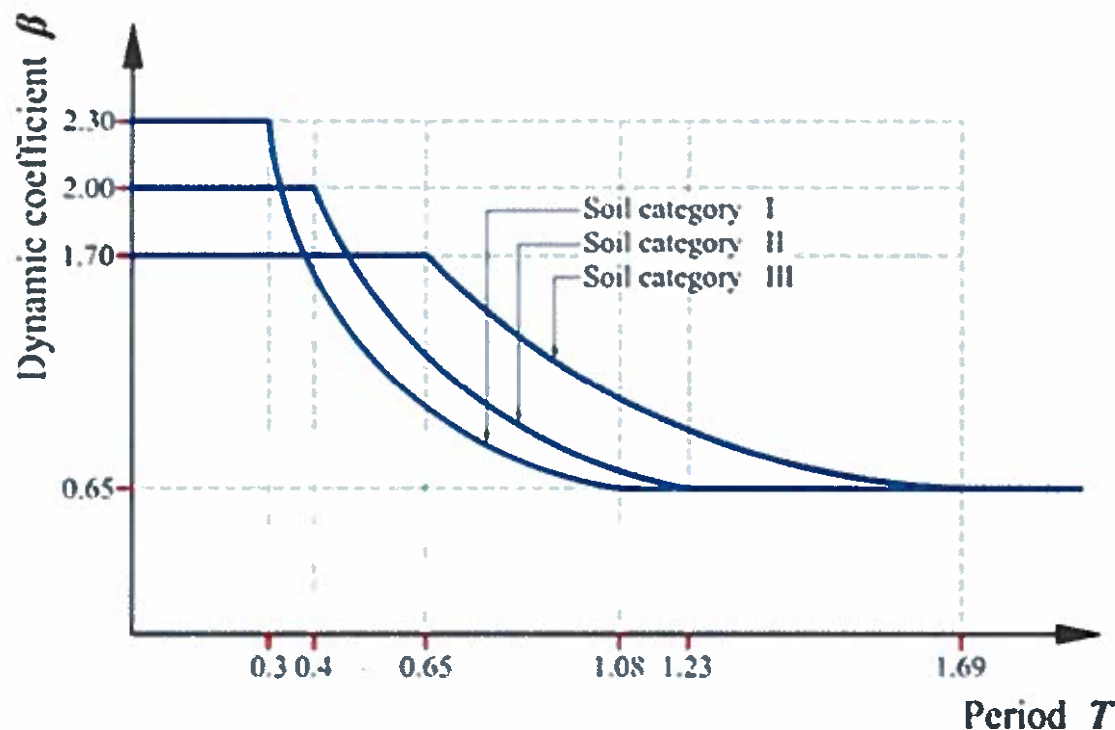


Figura 16 Koefficienti dinamik β për kategori të ndryshme trualli



1.3.4 Situata urbane aktuale

Nëse do i referohemi territorit brenda kufirit të zonës në studim, dhe përdorimit ekzistues të tokës, vihet re dominimi i sistemit natyrorë dhe atij infrastrukturor. Sistemi urban është inekzistent, nuk ka banesa apo shërbime ekzistuese

Në studimin e zonës nivel rajoni shohim që tipologjia hapësinore karakterizohet nga vendbanime rurale të vendosura në kodra, të përbëra kryesisht nga shtëpi njëfamiljare. Në vendbanimet më të dendura, ngastrat e ndërtuara formojnë blloqe të shtëpive. Në disa raste shtëpitë janë të arritshme nga rruga interurbane dytësore. Shumica e shtëpive kanë përvetësuar një pemishte të vogël apo kopshte informale.

Rruga interurbane dytësore që kalon në fshatin Ishëm është i vetmi rregullues që i jep formë vendbanimeve.

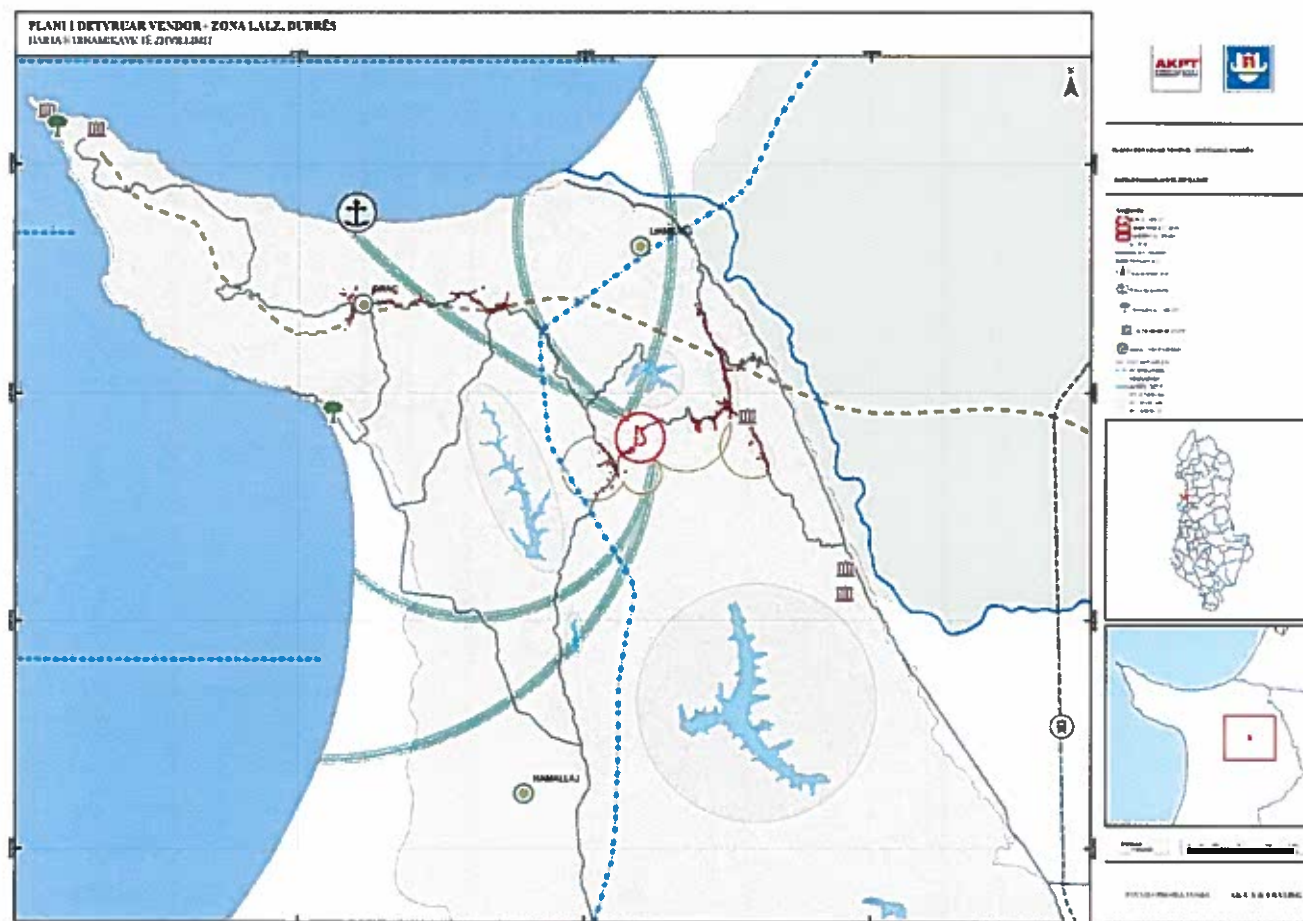
Këto vendbanime janë shumë larg nga qendrat kryesore urbane dhe kanë mungesë të strukturave themelore kolektive.

Vlen për tu theksuar që zona ka peizazh të bukur përreth dhe ofron pikëvështrime të këndëshme mbi territor.



Figura 17 Foto nga zona , Gusht 2020

1.3.5 Dinamikat e Zhvillimit



Harta 5 Harta e Pozicionit dhe Dinamikat e Zhvillimit

Fshati Ishëm ka një pozicion shumë të lakmuar gjeografik, rrethuar nga qyteti i Krujës, më në juglindje nga Tirana, në perëndim nga deti Adriatik dhe në jugperëndim nga Durrësi.

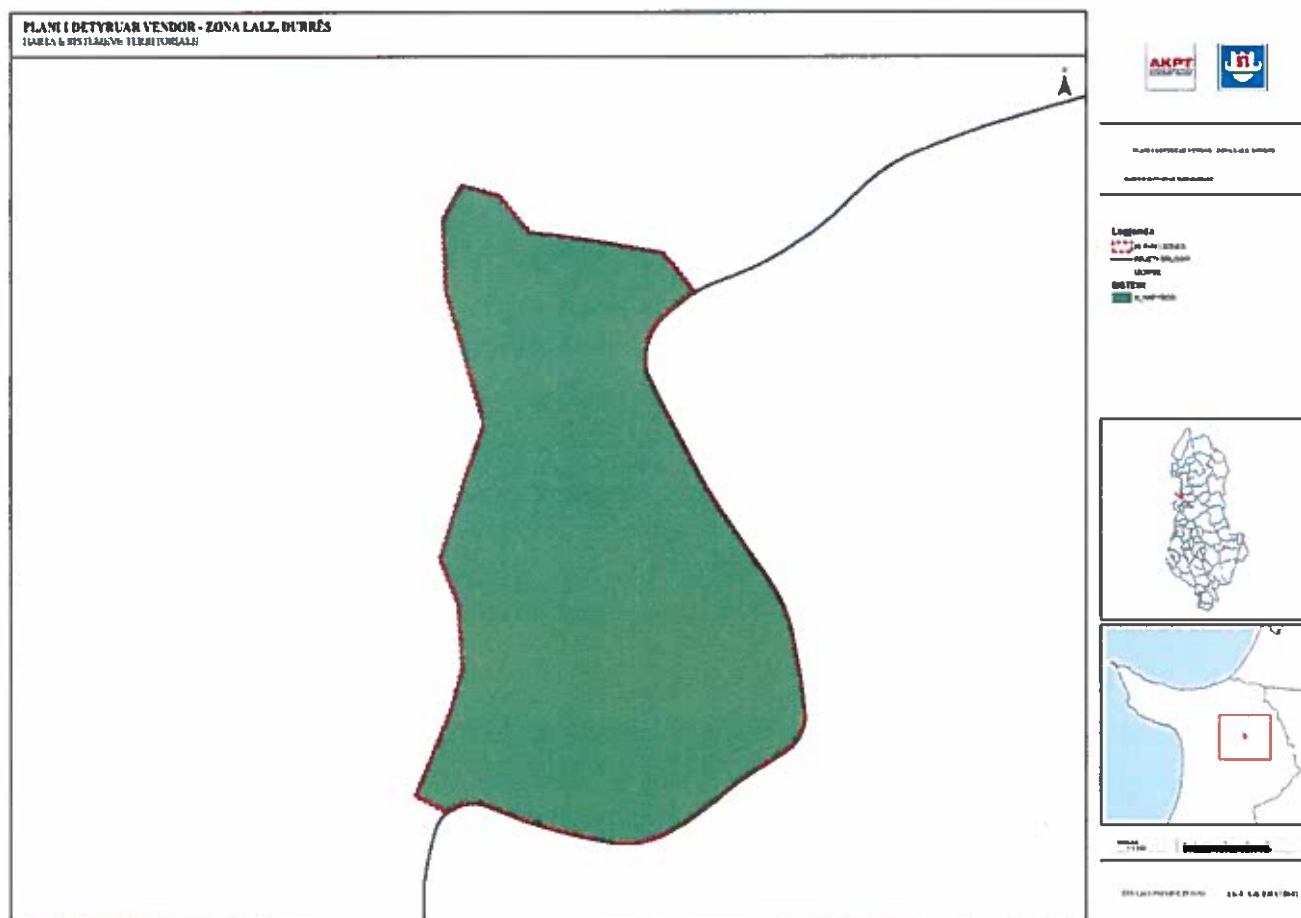
Dinamikat rajonale të zonës Karep (në fshatin Lalz) janë parë në një këndvështrim rajonal, duke filluar nga kepi i Rodonit në Veri në drejtim të kodrat e buta të Durrësit, duke përfshirë gjiret detare të Rodonit, grykëderdhjet e lumenjve Ishëm dhe Erzen si dhe zonën fushore, kodrinore, në drejtim të juglindjes ku pozicionohen edhe disa nga qendrat më të rëndësishme. Në afërsi të zonës ndodhet Rezervatit Natyror i Menaxhuar Patok – Fushë Kuqe – Ishëm dhe disa nga pikat më të rëndësishme kulturore dhe me vlerë për t'u vizituar janë : kalaja e Ishmit , kalaj e Rodonit , rrënojat e kishës së Shën Antonit, bazilika Gjuricaj dhe kulla e Sulejman Kullës.

Të gjithë këto potenciale dhe vizioni për fuqizimin e lidhjeve të reja me Rrugën Bregdetare Peizazhiste dhe Itinerarin e Gjellbër bën që zona të ketë interes të lartë dhe cilësi të mira jetese.

Vlen të përmendim portin e jahteve “Marina Rodon” me vendndodhje në vijën bregdetare jugore të Gjirit të Drinit, rreth 7 km larg Kepit të Rodonit. Ky port akoma nuk është funksional por do të jetë një pikë e shtuar për zonën në momentin që do vihet në përdorim.

Zona në studim është e një karakteri natyrorë, ku në të gjithë sipërfaqen e saj përbëhet nga tokë natyrore me bimësi të lartë dhe të ulët të mbirë vetë me kalimin e viteve.

1.3.6 Sistemet , kategoritë, nënkategoritë dhe funksionet e tokës



Harta 6 Harta Sistemet Territoriale

Zona në studim ka një sipërfaqe prej 27.500 m². Në hartën e sistemeve territoriale (Harta 6) kufiri i zonës është shprehur me ngjyrë të kuqe.

Njësitë e qeverisjes vendore, për qëllime planifikimi, ndahen në sisteme territoriale. Në territorin e zonës në studim gjëndet 1 sistem territoriale si në tabelën në vijim.

Sistemi që gjëndet në zonë është: Sistemi Natyrorë

Sistemi natyror zë një sipërfaqe prej 3.7 ha dhe është i vetmi sistem mbizotërues në të gjithë zonën.

Zona në studim me karakter të theksuar natyror, është e pazhvilluar në aspektin urban dhe infrastrukturor ndaj edhe nuk ka të dhëna për këto sisteme.

Në sistemin natyrorë bën pjesë nënkategoria N1 – Pyje.

DENSITETI I POPULLSISË - CENSUS 2011

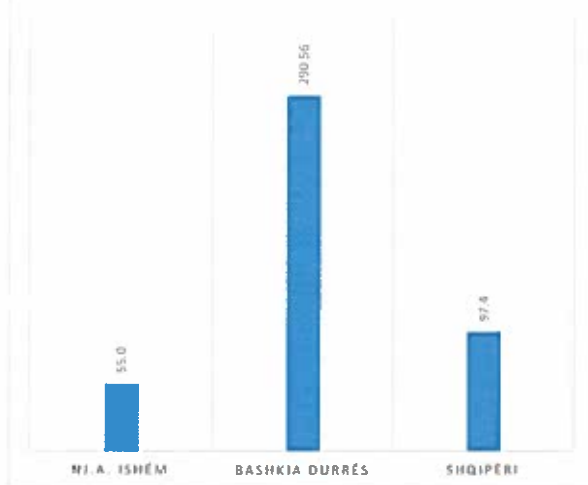


Tabela 9 Densiteti i popullsisë

NDRYSHIMI I POPULLSISË NJËSIA ADMINISTRATIVE ISHËM - CENSUS 2011

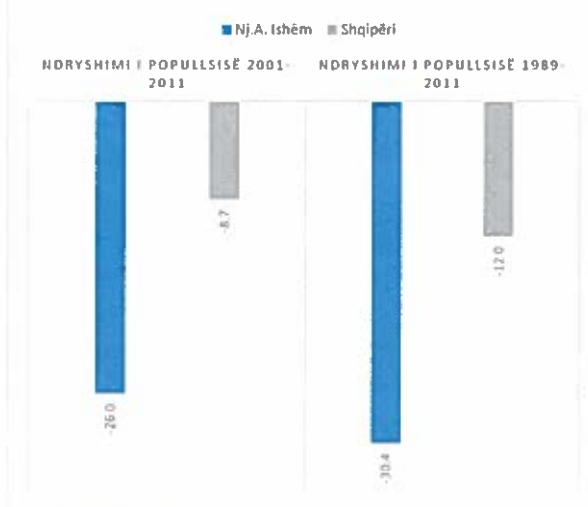


Tabela 10 Ndryshimi i popullsisë nga 1989-2011

1.4 Analiza Sociale dhe Ekonomike

1.4.1 Popullsia në zonë

Që në kohët e lashta kjo zonë e begatë u banua nga ilirët fillimisht.

Në njësinë Administrative Ishëm rregjistrohet një popullsi rezidente prej 5,001 banorë. Për shkak të numrit të ulët të popullsisë rezidente dhe sipërfaqes së madhe të njësisë administrative, vërehet një densitet tepër i ulët prej 55 banorësh/km². Ky densitet i ulët i popullsisë, shënon vlera nën mesataren kombëtare dhe mesataren e Bashkisë Durrës, që përkatësisht janë 97.4 banorë/km² dhe 290.56 banorë/km².

Krahas densiteti të ulët, vërehet se popullsia dhe banesat përqendrohen kryesisht përgjatë akseve rrugore gjë që vështirëson përmirësimin e shërbimeve publike dhe shfrytëzimin optimal të territorit

Si të gjitha njësit me karakter rural, njësia administrative Ishëm shfaq një migrim të lartë të popullsisë gjatë 25 viteve të fundit, si pasojë e: migrimit të popullsisë jashtë vendit, eksodit rural dhe migrimit të brendshëm. Fenomeni i migrimit vërehet jo vetëm nga regjistrimi i përgjithshëm i popullsisë (Census 1989, 2001 dhe 2011), por dhe nga të dhënat e gjendjes civile, ku përgjatë viteve 1989-2011, rreth 30% e popullsisë rezidente aktuale është larguar nga zona.

Zona në studim është e pa banuar, është një sipërfaqe toke natyrore.

1.4.2 Situata ekonomike dhe sociale

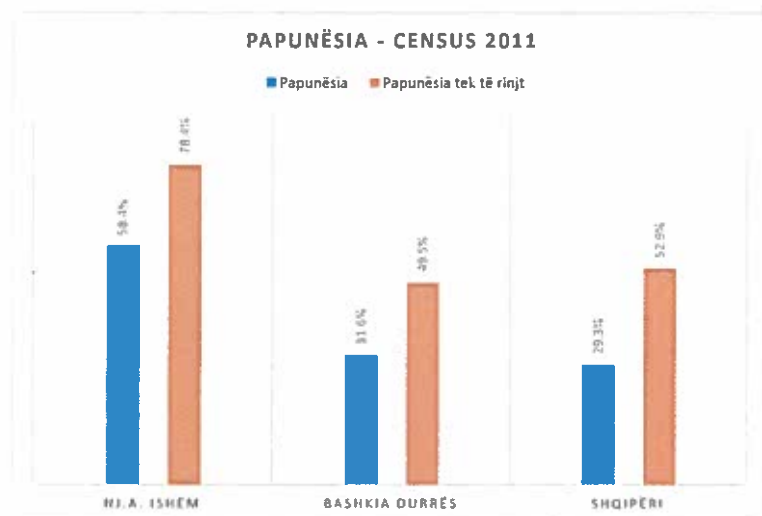


Tabela 11 Treguesit e papunësisë

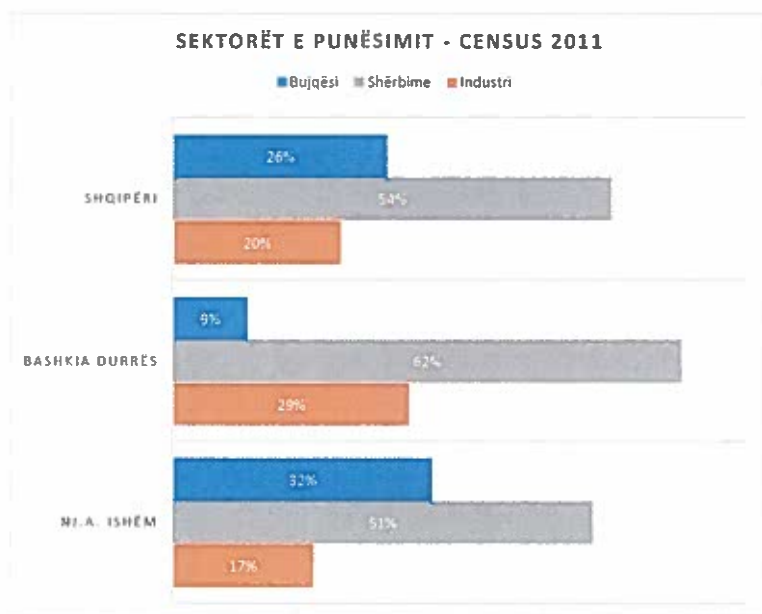


Tabela 12 Grafika për sektorët e punësimit

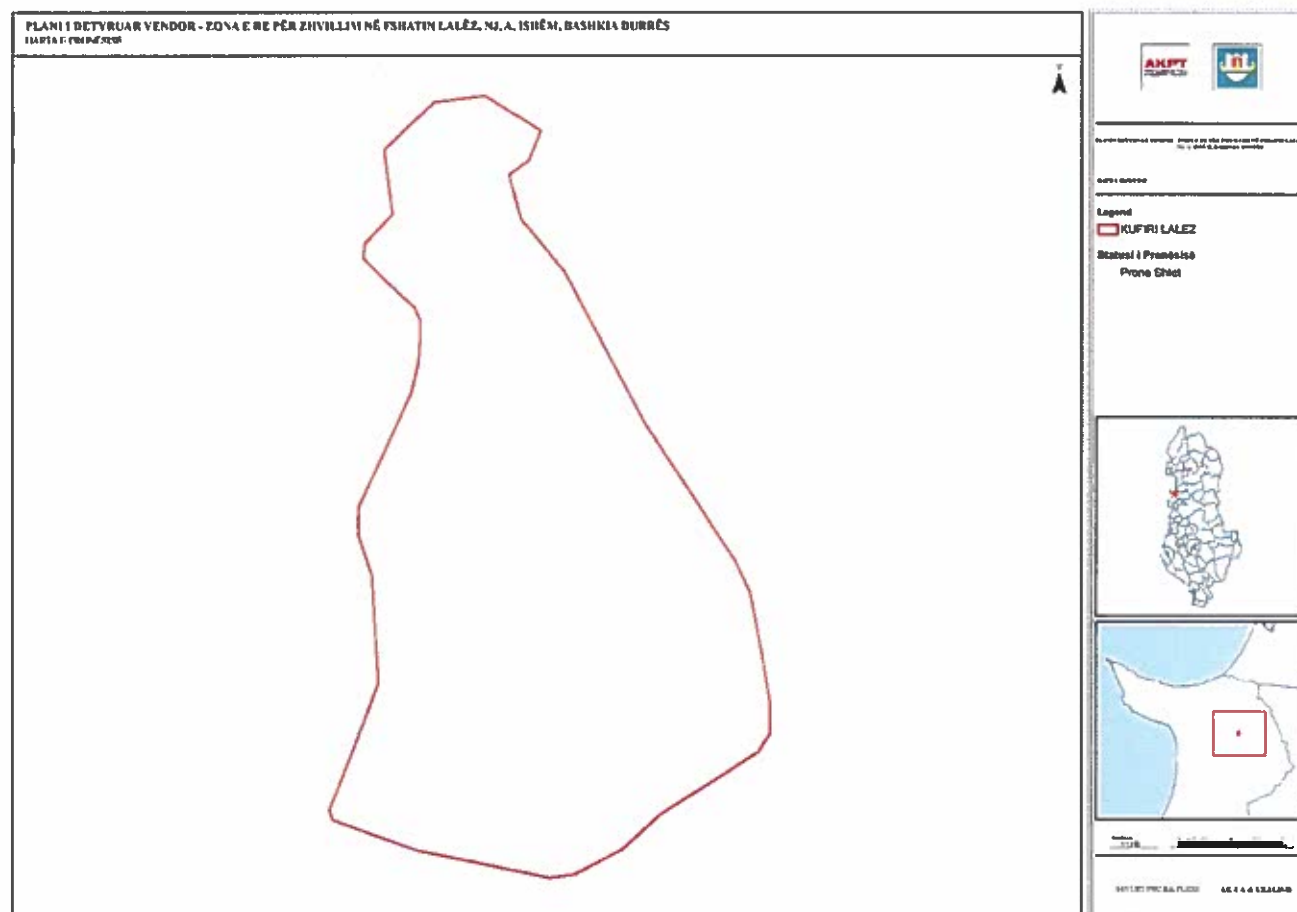
Në NJ.A. Ishëm regjistrohet një nivel i lartë i papunësisë, që përafërsisht 58% të popullsisë rezidente. Ky nivel i lartë i papunësisë është dhe më alarmant tek moshat e reja (nën 25Vjeç) ku vërehet një papunësi prej 78.4%. Në këtë kontekst përmirësimi i tregut të punës dhe formimi i forcës punëtore, përbëjnë prioritet kryesor për të gjithë zonën. Nga ana tjetër fakti se në zonë ka një volum të lartë force pune të lire, përbën një avantazh territorial në implementimin e aktiviteteve të reja ekonomike.

Sektori kryesor i punësimit të popullsisë në moshë pune është sektori i shërbimeve, që regjistron 51% të punësuar. Bujqësia është një nga aktivitetet kryesore që mbështet ekonominë familjare, ky sektor regjistron vetëm 32% të punësuarve në zonë. Ndërsa sektori i industrisë punëson vetëm 1,044 të të punësuarve, ose 17% të punësuarve.

Zhvillimi i industrisë së turizmit, mundëson zhvillimin e sektorit të shërbimeve dhe në mënyrë indirekte zhvillimin e sektorit bujqësor dhe industrial, duke pasur një ndikim të gjerë në punësim.

Të ardhurat kryesore, të familjeve vijnë nga vetëpunësimi, pensionet dhe remitanat, çfarë thekson dhe situatën e vështirë socio-ekonomike me të cilën përballlet zona në studim.

1.5 Toka dhe çështjet e pronës

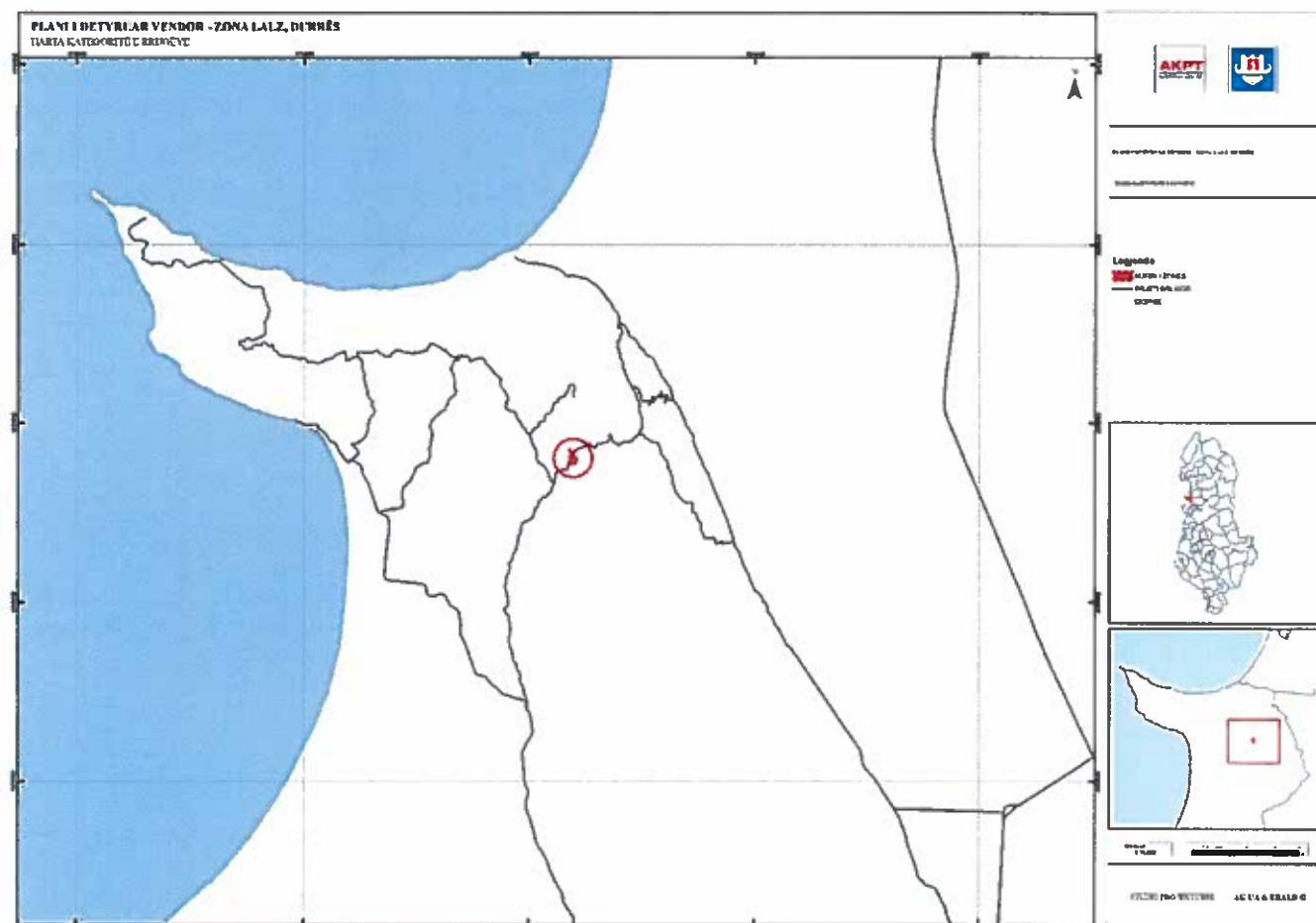


Harta 7 Harta e pronësisë

Nga informacioni i marrë për zonën, situata e pronësisë paraqitet si në hartwn nr. 7. Zona në studim ka një sipërfaqe 2.75 ha dhe e gjithë sipërfaqja është përcaktuar si zonë për ndërtim. Kjo sipërfaqe është në pronësi shtet.

E gjithë kjo sipërfaqe është përcaktuar si një zonë e re për zhvillim.

1.6 Analiza e infrastrukturës inxhinierike



Harta 8 Harta Kategoritë e Rrugëve

1.6.1 Rrjeti Rrugor & Transporti Publik

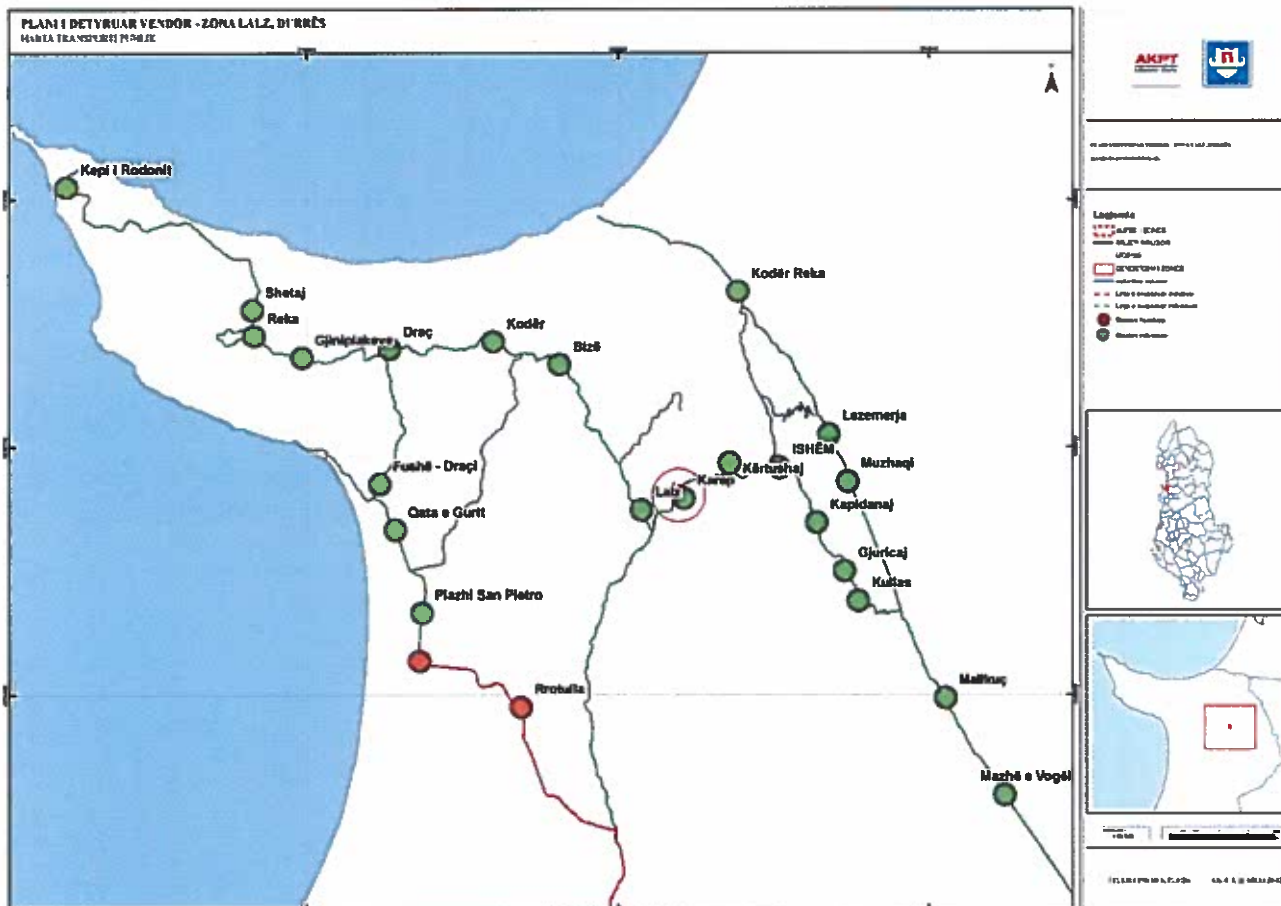
Gjendja e infrastrukturës ekzistuese dhe aksesit paraqitet jo e mirë. Rruga Rurale Lokale '5 Prilli' (kategoria F) është aksi kryesor për lëvizjen në zonë dhe bën të mundur lidhjen e saj me qendrën e Ishmit si dhe me pjesën e bregdetit. Kjo rrugë e cila akseson zonën në studim gjithashtu shërben edhe si urë lidhëse të fshatit Ishëm me bregdetin Adriatik paraqitet problematike. Teksojmë që ky aks i rëndësishëm për zonën ka fluks të ulët lëvizjeje, pasi përdoret vetëm nga banorët të cilët jetojnë aty.

Në zonën në studim nuk kemi vënde të miratuara parkimi, stacione autobusësh apo ndonjë zhvillim tjetër në fushën e transportit.

Porti më i afërt detar është Porti te Kepi i Rodonit (momentalisht nuk përdoret është jashtë funksionit) me distancë rreth 5.7 km larg. Port tjetër i afërt me zonën është porti i 'Porto Romanos' i cili ndodhet rreth 22 km larg. Ky port shërben për transportet ndërkombëtare të naftës dhe gazit natyrorë. Ndërsa Porti i Durrësit (i cili përdoret edhe për transport detar për udhëtarët) ka një largësi prej rreth 28 km në vijë ajrore.

Aeroporti Ndërkombëtar "Nënë Tereza", i cili është dhe Aeroporti i vetëm funksional në Shqipëri është rreth 18 km larg.

Linja më e afërt me hekurudhën është linja Tiranë-Durrës, e cila sot është e amortizuar por është në funksion, shërben për transportin e njerëzve dhe të mallrave dhe ndodhet rreth 20 km larg zonës që po studiojmë.



Harta 9 Harta Transportul Public

Propozimet në Planin e Përgjithshëm Vendor të miratuar të Durrësit parashikohen që në zonë të vendosen stacione minibusi dhe stacione autobusi të cilat bëjnë të mundur aksesimin e zonës dhe lidhjen e saj me Kepin e Rodonit si dhe me qendrën e Durrësit.

1.6.2 Rrjeti Ujësjellës/Kanalizime.

Praktikisht zona është e pabanuar dhe rezulton pa ndonjë rrjet ekzistues për furnizimin me ujë të pijshëm dhe si e tillë do të kërkojë një furnizim të mirëfilltë me ujë të pijshëm.

Kanalizimet e ujërave të zeza në të gjithë zonën është pa ndonjë plan të mirëfilltë. Ujërat e zeza në përgjithësi grumbullohen në gropa septike të cilat pastrohen herë pas here.

Kanalizime të ujërave të Bardha në të gjithë zonën nuk egziston. Ujërat e reshjeve evadohen me vutrrjedhje në drejtim të kanalit më të afërt kullues të zonës.

Per shkak të mungesës së infrastrukturës në zonën e projektit, për ujrë e zeza, pastrimin e tyre dhe ujrave të shiut, do të nevojitet të parashikohen sisteme të reja në bazë të zgjidhjeve urbane që do të jepen.

Në zonën ku parashikohet të shtrihet projekti nuk ka rrjet ujitës, pasi kjo është një zonë natyrorë.

1.6.3 Rrjeti Elektrik.

Duke qenë një zonë e pazhvilluar, një rrjet i furnizimit me energji elektrike nuk është instaluar për të mbuluar këtë zonë.

Në përgjithësi mund të konsiderohet si një zonë me mungesë të theksuar të kapacitetit të rrjetit të furnizimit me energji elektrike.

Rrjeti i ndriçimit publik dhe rrugor

Ndriçimi publik dhe ndriçimi rrugor në këtë zonë mungon plotësisht duke qenë një zonë me aktivitet të kufizuar.

1.7 Kushtëzimet e zhvillimit

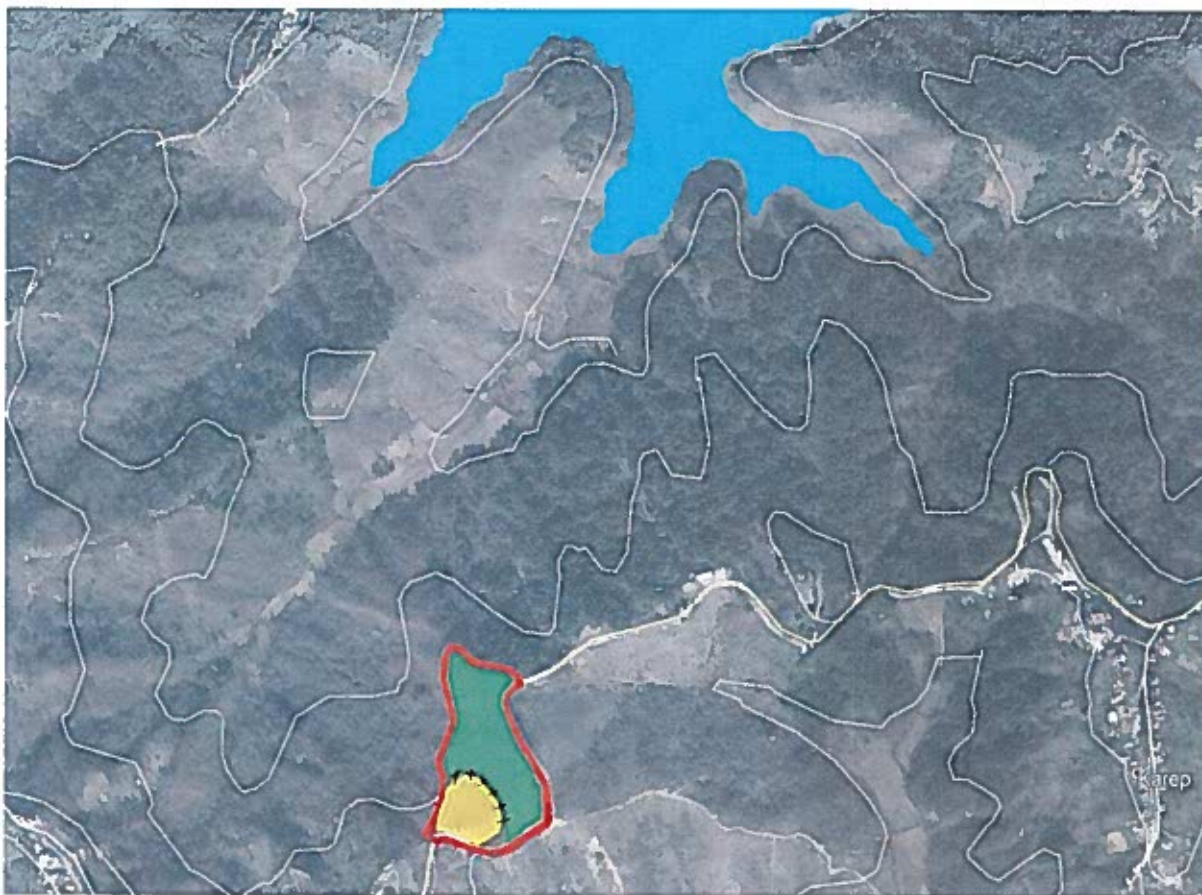


Figura 18 Skemë Kushtëzimet e Zhvillimit

Gjatë hartimit të PDyV-së merren në konsideratë brezat mbrojtës dhe distancat e sigurisë bazuar në legjislacionin në fuqi dhe Planifikimin Kombëtar.

Në zonën konkrete të ndërhyrjes, kemi vetëm 1 kufizim të zhvillimit :

Prëshqitjet. Që nënkupton zgjerimin e tyre në përmasa si dhe efektin negativ në qëndrueshmërinë e shpateve apo objekteve të prekura. Problematike janë vendosja e veprave inxhinike: ndërtime, segmente rrugore automobilistike të cilët kërkojnë masë mbrojtëse.



Zona paraqet disa problematika mjedisore:

Zona përballet me disa problematika ku mund të listojmë.

- Mungesa e infrastrukturave mbështetëse të rrjetit elektrik dhe ujësjellës-kanalizimeve.
- Prania e vetëm një aksi rrugorë që bën aksesueshmërinë e zonës dhe që është e amortizuar.
- Duke qënë një tokë rënore-argjilore shfaq problematikë gjeologjike dhe sismike në ndërtim.



Vizioni për zhvillimin e zonës synon sigurimin e banesave sociale duke integruar dhe shndërruar një zonë krejtësisht natyrore në një lagje model të shekullit XXI.

- Zona e studimit një zonë satelite e fshatit të Ishmit
- Rimëkëmbja e infrastrukturës ekzistuese duke forcuar dhe krijuar lidhje të reja infrastrukture.
- Një zonë panoramike e vendosur në kodrat e ulëta të gjelbëruara të Durrësit .
- Një zonë urbane që pasurohet me funksione të reja, shërbime, hapësira publike dhe të gjelbëruara.
- Vlerësimi i territoreve të punësimit në zonë dhe forcimi i lidhjeve të zonës me polet e punësimit në qytetin e Durrësit.

2.2 Koncepti i Vizionit të zhvillimit

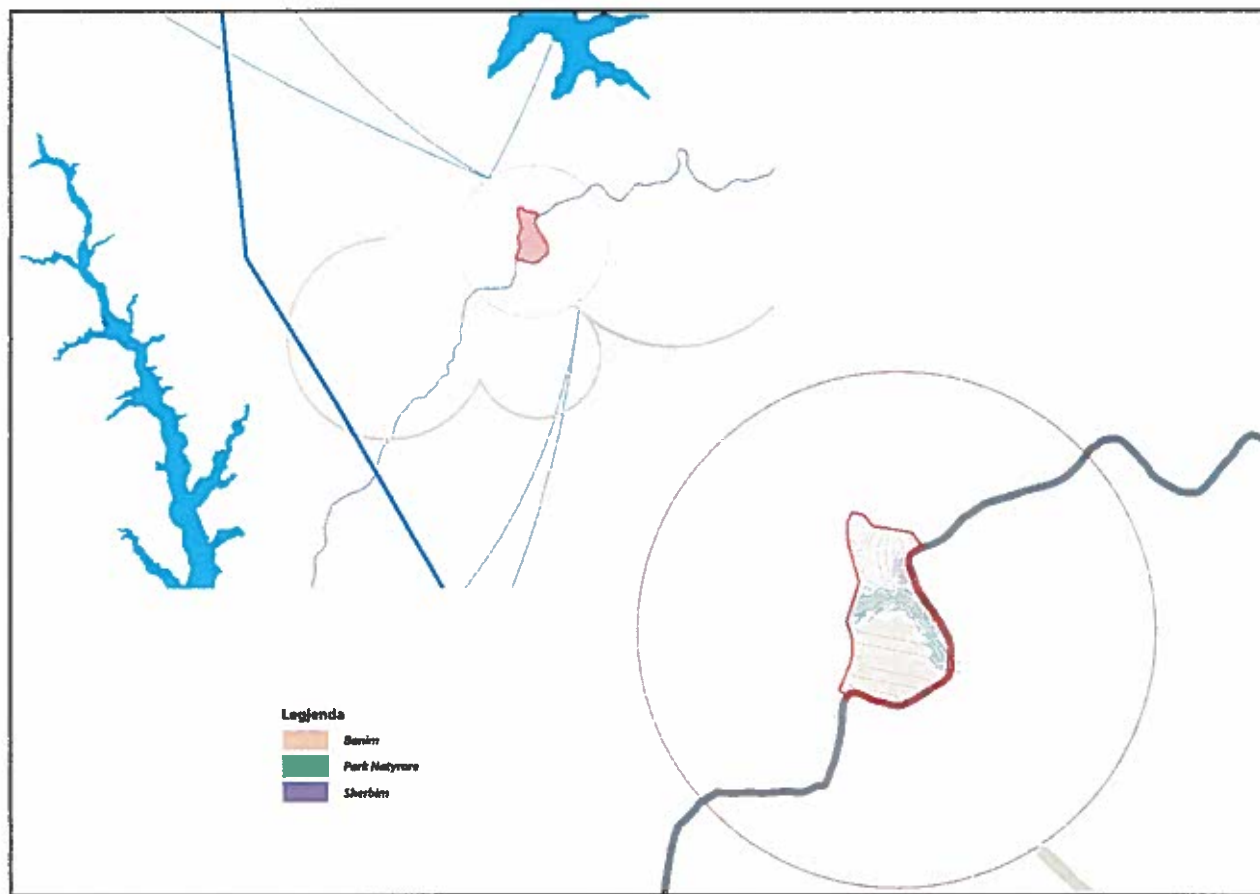


Figura 19 Skemat e konceptit të zhvillimit

Objektivi kryesor në zonë është ndërtimi i banesave sociale.

Për të realizuar këtë qëllim është hartuar koncepti i zhvillimit i cili bazohet në leximin e territorit në nivel makro dhe mikro, për të arritur hap pas hapi në propozimin e zonimit, dhe tipologjinë e synuar të banesës. Ky lexim synon të vlerësojë potencialet e zonës dhe të përshtasë territorin për t'iu përgjigjur me efikasitet kërkesave aktuale dhe të të ardhmes.

Koncepti i zhvillimit bazohet në situatën aktuale ku aksesimi ndodh nga aksi interurban dytësorë.

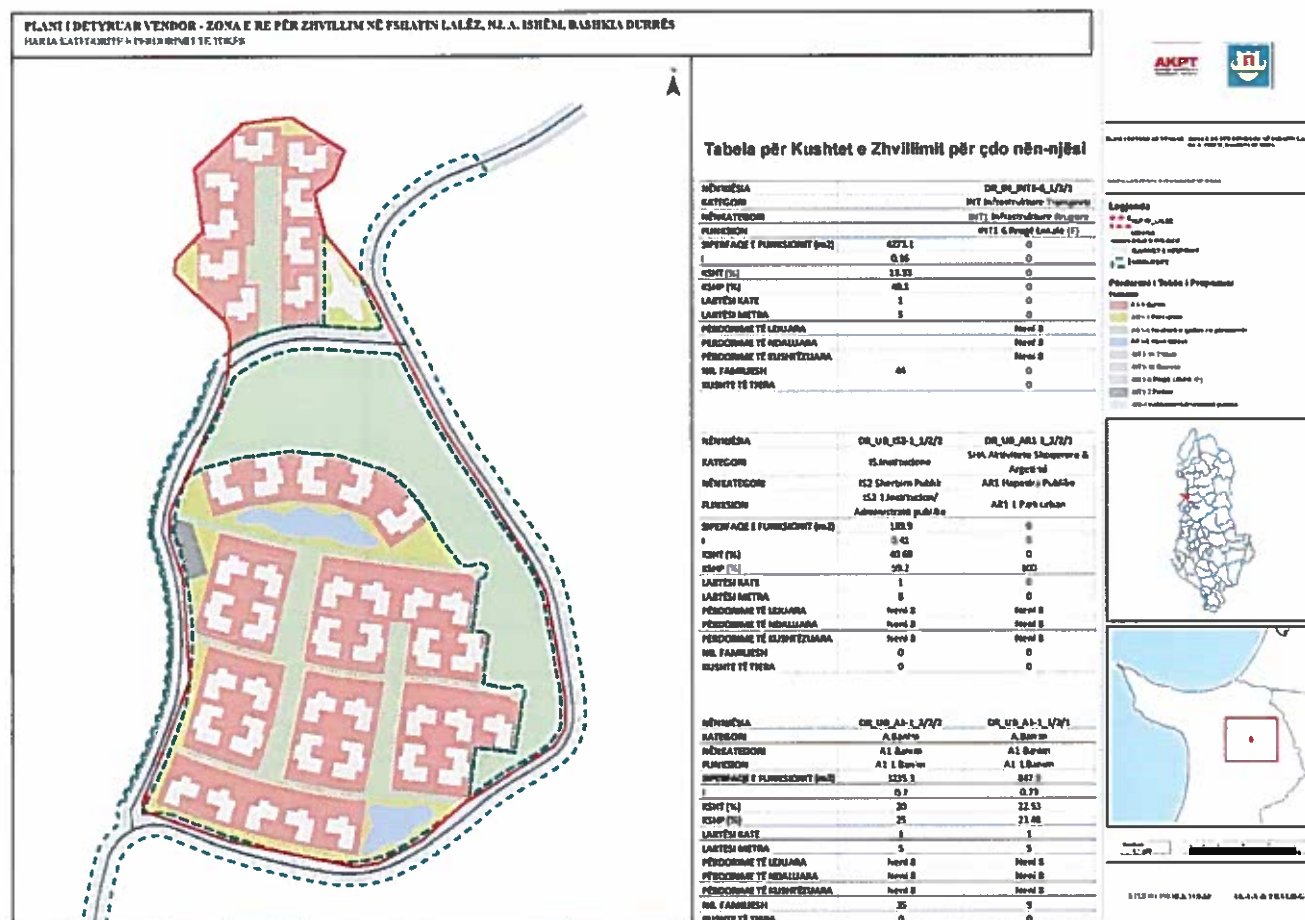
Në zonë do të krijohen kalime të reja të cilat do të mundësojnë aksesimin brenda zonës. Këto kalime do të lidhen me rrugën lokale rurale, dhe do të karakterizohen nga gjelbërim në të dyja anët si dhe trotuare të gjera.

Përsa i përket zhvillimit urban do të përqëndrohet në të gjithë zonën kjo për shkak të kufizimeve që na shfaq terreni. Ky zhvillim do të lidhet me krijimin e një lagje të re banimi dhe shërbimesh të nevojshme për banorët.

Në pjesën qendrore të zonës do të krijohet park urban nuk do të ketë ndërhyrje të mëdha përveç krijimit e linjave këmbësore pasi ato do të shërbejnë si hapësirë publike e nevojshme për banorët.

3. PLANI I ZHVILLIMIT TË TERRITORIT

3.1 Përdorimi i Propozuar i Tokës



Harta 12 Përdorimi i Tokës dhe nën-njësitë

Njësitë e qeverisjes vendore, për qëllime planifikimi, ndahen në sisteme territoriale, të cilat listohen si më poshtë:

- Sistemi Urban (UB);
- Sistemi Natyror (N);
- Sistemi Bujqësor (B);
- Sistemi Ujor (U);
- Sistemi Infrastruktural (IN).

Sistemi urban

Sistemi urban zë një sipërfaqe prej 2.62 ha dhe përfaqësohet kryesisht me banim, shërbim dhe hapësira publike. Objektet janë pozicionuar në këtë mënyrë duke u përshatur me relievin e zonës. Ka dy tipologji të ndryshme të banesave individuale me një total prej 44 njësisish banimi. Në zonë propozohet dhe një qendër komunitare.

Sistemi natyror

Sistemi natyror nuk përfshihet në zonë.

Sistemi bujqësor

Sistemi bujqësor nuk përfshihet në zonë.

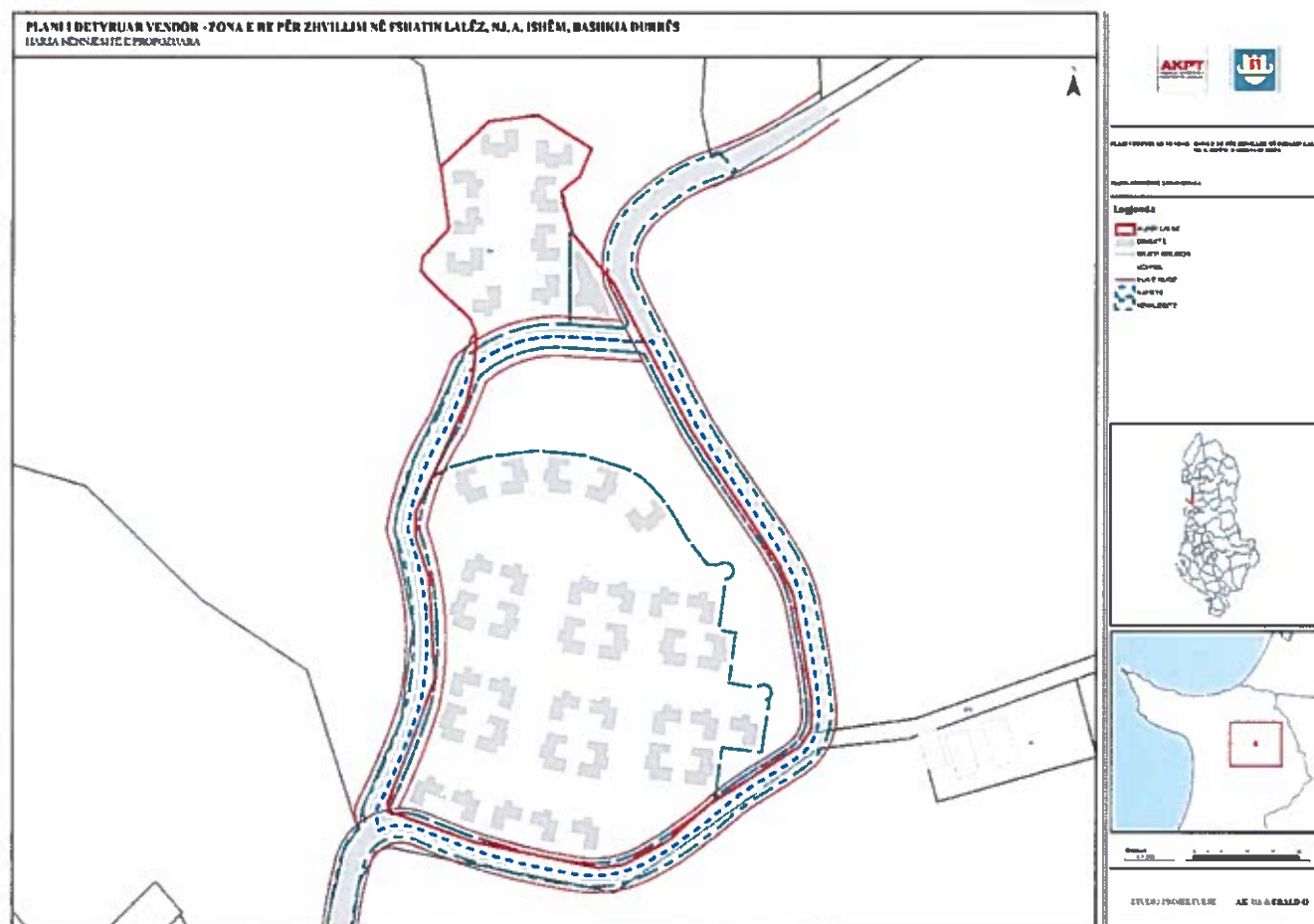
Sistemi ujor

Sistemi ujor nuk përfshihet në zonë.

Sistemi infrastrukturor

Sistemi infrastrukturor zë një sipërfaqe prej 0.7 ha. Rrugët kryesore që bëjnë aksesimin e zonës ndodhen në kufi të zonës. Janë parashikuar disa vendparkime të hapura për banorët (31 vendparkime).

3.2 Njësitë dhe nënnjësitë



Harta 13 Harta e territorit në nënjësi

Territori për arsye zhvillimore është ndarë në nënnjësi zhvillimi.

Në nënnjësitë **DR_UB_A1-1_1/2/1** **DR_UB_S2-7_1/2/2** **DR_UB_A1-1_2/2/2**, ndërhyrja kryesore konsiston në Urbanizim: procesi i ndërhyrjes në territor nëpërmjet zhvillimeve të reja, i cili sjell ndryshime të strukturës së territorit, në funksion të rritjes së sistemit urban.

Në nënnjësitë **DR_UB_AR1-1_2/2/1** krijohet parku urban aplikohet Konservim, procesi i ruajtjes dhe i mbrojtjes së një territori ose ndërtimi të caktuar në formën e tij ekzistuese/aktuale.

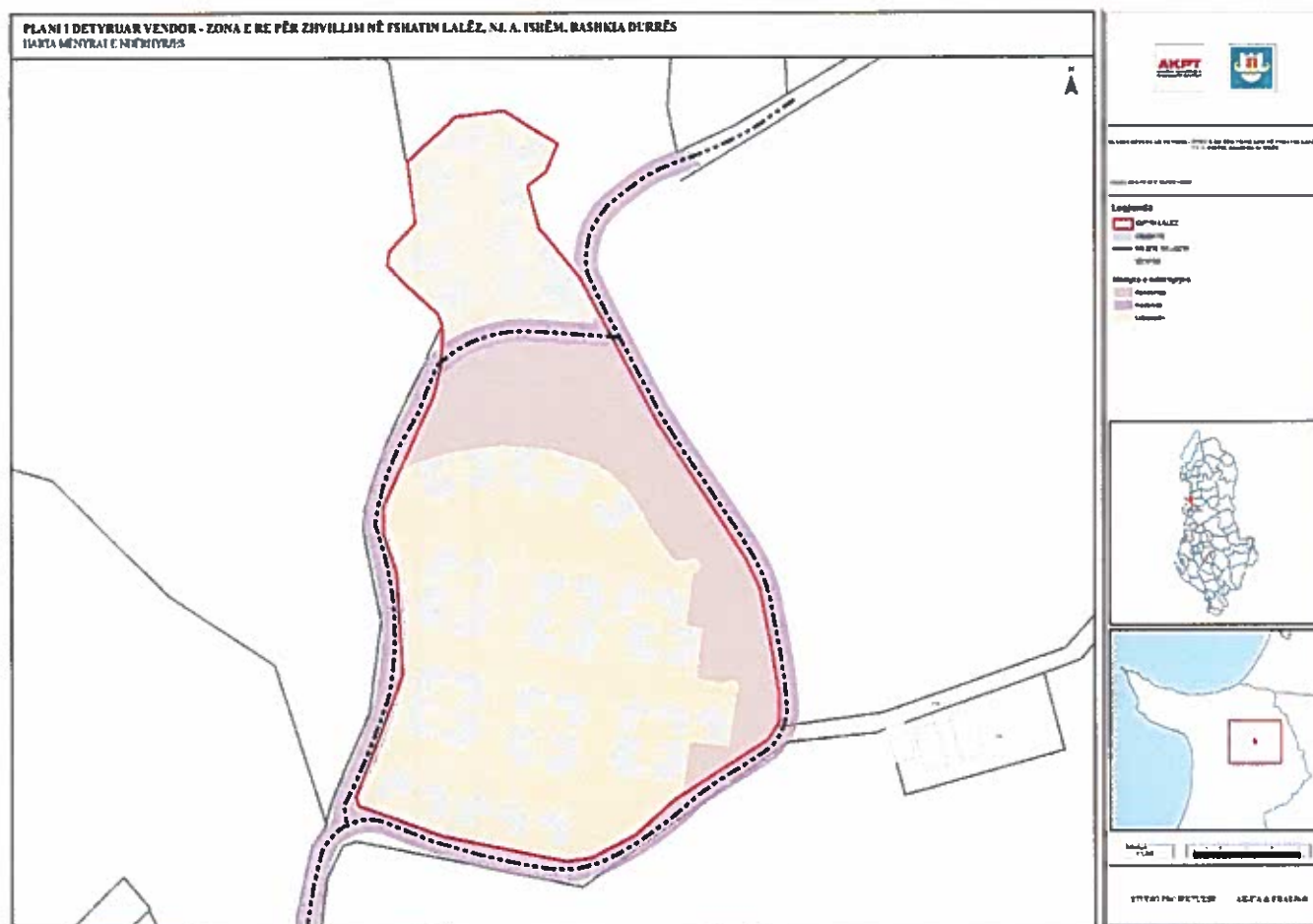
Nënnjësia **DR_UB_S2-7_1/2/2** ndërhyrja në këtë nënnjësi konsiston në Urbanizim, në krijimin e një qendre komunitare për zonën në studim.

Në nënnjësinë **DR_IN_INT1-6_1/3/1** janë hapësirat e rezervuara për infrastrukturë rrugore, dhe deri në realizimin e saj do të aplikohet rezervimi i territorit.



Aktivitetet shoqërore dhe sportive të shtimuar në një sipërfaqe rreth 1393 m², për banorët e zonës.
me një vendodhje më të favorshme pranë banesave të propozuara

3.4 Mënyra e ndërhyrjes në territor



Harta 15 Harta mënyrat e ndërhyrjes

Bazuar në ndarjet e territorit në nënnyjësi janë përcaktuar dhe mënyrat e ndërhyrjes në territor. Në zonë ndërhyrja kryesore është Urbanizimi, por janë të domosdoshme ndërhyrjet konservuese dhe rezervuese.

3.5 Tipologjia e objekteve

Porpozimi i objekteve të banimit i është referuar Vendimit Nr. 5 datë 6.01.2020

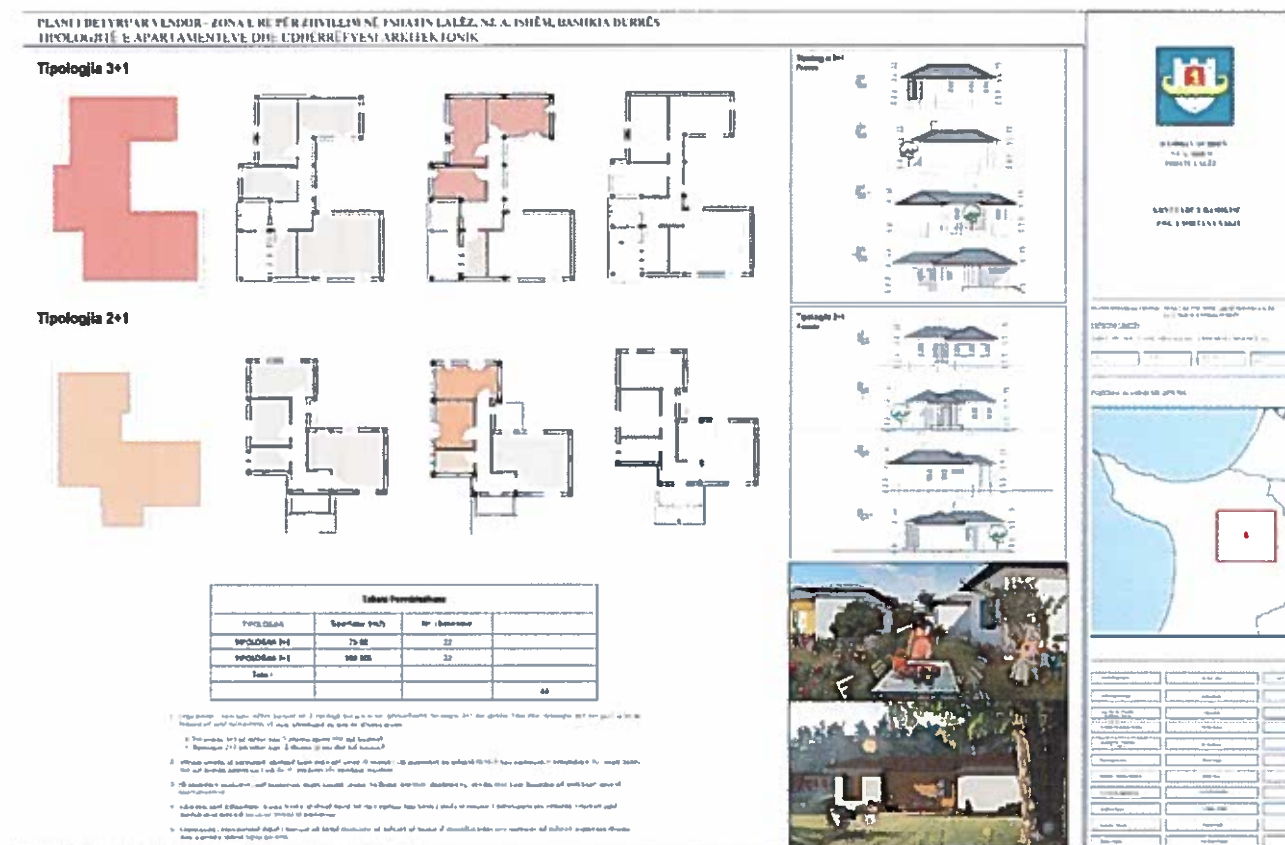
Modelet janë njëkatëshe, të cilat përmbajnë dy, apo tre dhoma gjumi, me sipërfaqe banimi 80 m² dhe 105 m² respektivisht. Në secilin model hyrja shoqërohet nga një verandë e përparme e cila lidhet me parahyrjen e shtëpisë, një hapësirë "tampon" ku përdoren vetratat e xhamit dhe profile hijëzuese, e cila ndihmon në efikasitetin termik të hyrjes së shtëpisë. Planimetria është kompakte, hyrja e shtëpisë trajtohet si një hapësirë shpërndarëse midis dhomës së ditës dhe dhomave të gjumit. Nga kuzhina dhe dhomat e ditës ka dalje në oborrin e pasmë të shtëpisë.

Hyrja brenda tyre do të bëhet me anë të shkallëve, për shkak të ndryshimit të kuotave të terrenit Ndërsa vendparkimet për objektet janë parashikuara të hapura

Projekti për rindërtimin e shtëpive individuale në zonat e prekura nga tërmeti bazohet në dy modele me kosto të ulët dhe efikasitet energjie. Këto modele janë të trajtuara në formën e moduleve me lirshmëri kompozicionale në vetëvete dhe në raport me kontekstin. Duke marrë në konsideratë vendosjen e tyre në kompozime të ndryshme lidhur me hapësira publike apo shërbime. Organizimi i planimetrisë është i trajtuar në formë modulare në mënyrë që mund të shumëfishohet apo zgjerohet në mënyrë logjike me dhoma apo hapësira shtesë sipas nevojës. Tipologjitë e shtëpive model janë të qëndrueshme dhe ofrojnë komoditet optimal jetese për banorët, ndërkohë që sigurojnë jetëgjatësi të ndërtesës.

Shtëpitë aksesohen nga fasada kryesore e cila është e orientuar nga rruga e cila lidh këto module me njëra tjetrën dhe pjesën tjetër të zonës. Përpos oborrit të përparmë, shtëpitë kanë edhe një oborr të pasmë i cili aksesohet në mënyrë direkte nga ambientet e brendshme. Ky oborr lidhet me një kopsht individual i cili do të përdoret për prodhim bujqësor.

Pas ndërtimit të secilit objekt do të realizohet plansistemimi i oborrit rrethues dhe kopshtit bujqësor, me ambiente të gjelbëruara, ndërmjet materiale natyrore dhe infrastrukturën e nevojshme bujqësore.



Harta 17 Tipologjitë e apartamenteve



Figura 21 Orientim për trajtimin arkitektonik të objekteve

3.6 Qendra Komunitare



Figura 22 Referenca të një qendre komunitare, Grace Farms by SANAA

Hapësira e menduar për qendër komunitare ka si qëllim të shërbejë banorëve të zonës si dhe të jetë një vend ku ata të kalojnë kohë me njëri-tjetrin si dhe si dhe vendi ku ata të mbledhen dhe të diskutojnë për mirëqënien e komunitetit.

Çdo hapësirë në objekt përfshin një funksion të ndryshëm: qendra e orientimit dhe e komunikimit, një kafene, një dyqan etj.

Ndërtesa ka mure xhami, duke ofruar pamje 360 gradë nga peizazhi i rrotullimit.

Forma organike e strukturës është krijuar kështu për t'u përshtatur me mjedisin e saj natyror.

Qendra komunitare do të ofrojë banorëve të zonës jo vetëm një pikë takimi, por t'u ofrojë atyre një kënaqësi më të madhe të mjedisit ku jetojnë përmes hapësirave të krijuara brenda qendrës.

Kryqëzimi i peizazhit, arkitekturës, artit dhe komunitetit do të krijojë një lloj hapësirë të re për banorët dhe jositumprurjet për të bashkëpunuar për mirë për mirëfunksionimin e komunitetit.



Gjatë analizës së infrastrukturës rrugore evidentuam disa problematika në lidhje me aksesimin brenda zonës si pasojë e mungesës së rrugëve.

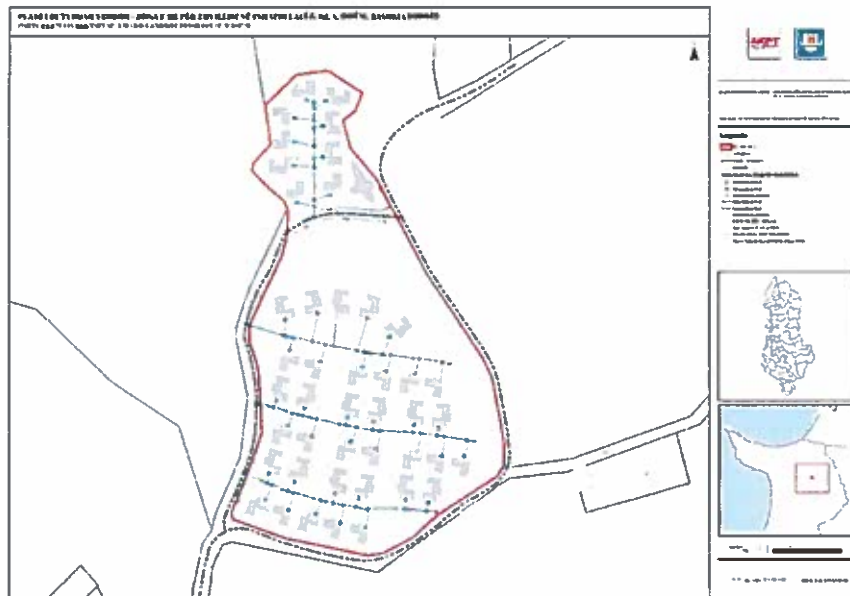
Zona në studim kontrohet nga rrugë të kategorisë F, me dy sense qarkullimi të automjeteve me një seksion prej 9 m. Unaza e vogël që përfaqëson konturin e zonës, lidhet me aksin kryesorë ekzistues të kategorisë F, e cila mundëson lidhjen e saj me qendrën e Ishmit. Ky aks në anën e majtë ka vende parkimi. Gjithashtu brenda zonës janë propozuar rrugë me seksion 3m, të cilat do të shërbejnë si rrugë shërbimi publik. Me anë të këtyre rrugëve bëhet më e thjeshtë aksesimi i banesave.

me një gjatësi rreth 803.7m dhe sipërfaqe totale rreth 6762 m² është gjithashtu i plotësuar me ndriçimin e nevojshëm rrugor, trotuar si dhe gjelbërim.

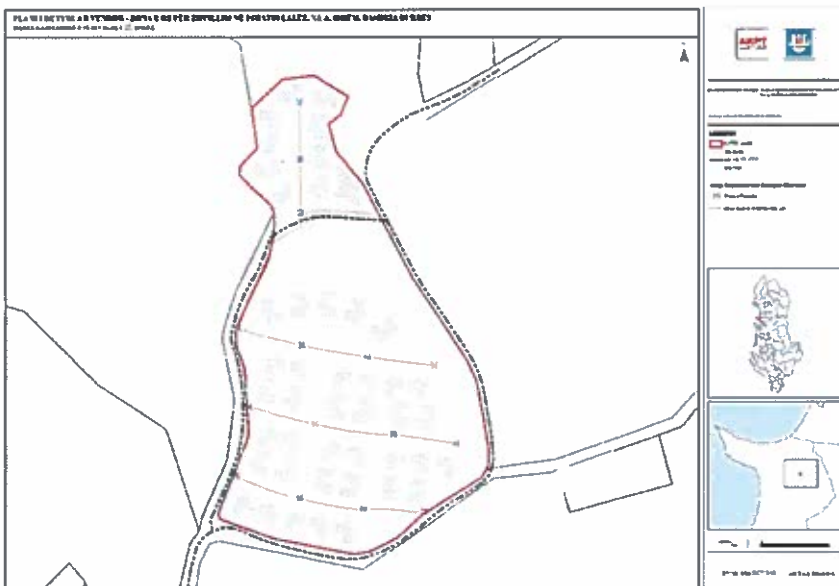
Rrugët automobilistike nuk janë të vetmet mënyra aksesit për banorët drejt shërbimeve, zonave të banimit, apo hapësirave rekreative, atyre ju mbivendoset sistemi i koridoreve të gjelbërta me hapësira tërësisht dedikuar këmbësorëve dhe bicikletave.

Këto koridore ofrojnë në një distance prej vetëm 12 m akses midis banesave individuale.

Në zonë është parashikuar dhe një station autobuzi urban.



Harta 19 Harta furnizimi me ujë



Harta 20 Harta e furnizimit me energji elektrike

3.8 Rrjeti i furnizimit me ujë dhe largimi i ujërave të ndotura

Njëherazi me rrjetin e ri rrugorë lind nevoja dhe për furnizimin me linjat e nevojshme të furnizimit me ujë, shkarkimit të ujrave të përdorura, linjën e transmetimit të energjisë elektrike si dhe linjën e telekomunikacionit nëntokësor.

Në bazë të informacioneve të marra zona e re e cila parashikohet të zhvillohet, nuk ka rrjet ekzistues ujësjellësi. Duke marrë prespektivën e zhvillimit të zonës, është parashikuar ndërtimi i një rrjeti tërësisht të ri, e cila do sigurojë furnizimin me ujë. Ndërtimi i rrjetit të ri, do marrë në konsideratë nevojat për ujë në rritje të cilat lidhen gjithashtu me rritjen e normativave të përdorimit të ujit.

Në llogaritjen e rrjetit llogaritjet për dimensionimin e tubacioneve do të kryhen duke pranuar normen ditore të konsumit për banor 150 litra në ditë, duke marrë në konsideratë edhe koeficientët e jouniformitetit, humbjet në rrjet si dhe nevojat për shuarjen e zjarrit.

Sistemi i kanalizimeve të ujërave të zeza në zonën që parashikohet të ndërtohet nuk ekziston. Me qellimin e zhvillimit urbanistik në prespektive që zona pritet të marrë, është parashikuar ndërtimi i rrjetit të K.U.Z, me kolektorë të rinj.

Rrjeti kanalizimeve të ujërave të bardha mungon në të gjithë zonën. Konceptimi i rrjetit të ujërave të bardha do të bëhet duke ruajtur parimin e ndarjes së ujërave të zeza nga ato të bardha. Sistemi i largimit të ujërave të bardha do të konceptohet kryesisht në ndërtimin e kolektoreve si dhe të pusetave të shiut me anë të të cilave do të bëhet mbledhja e më pas largimi i ujërave të shiut.

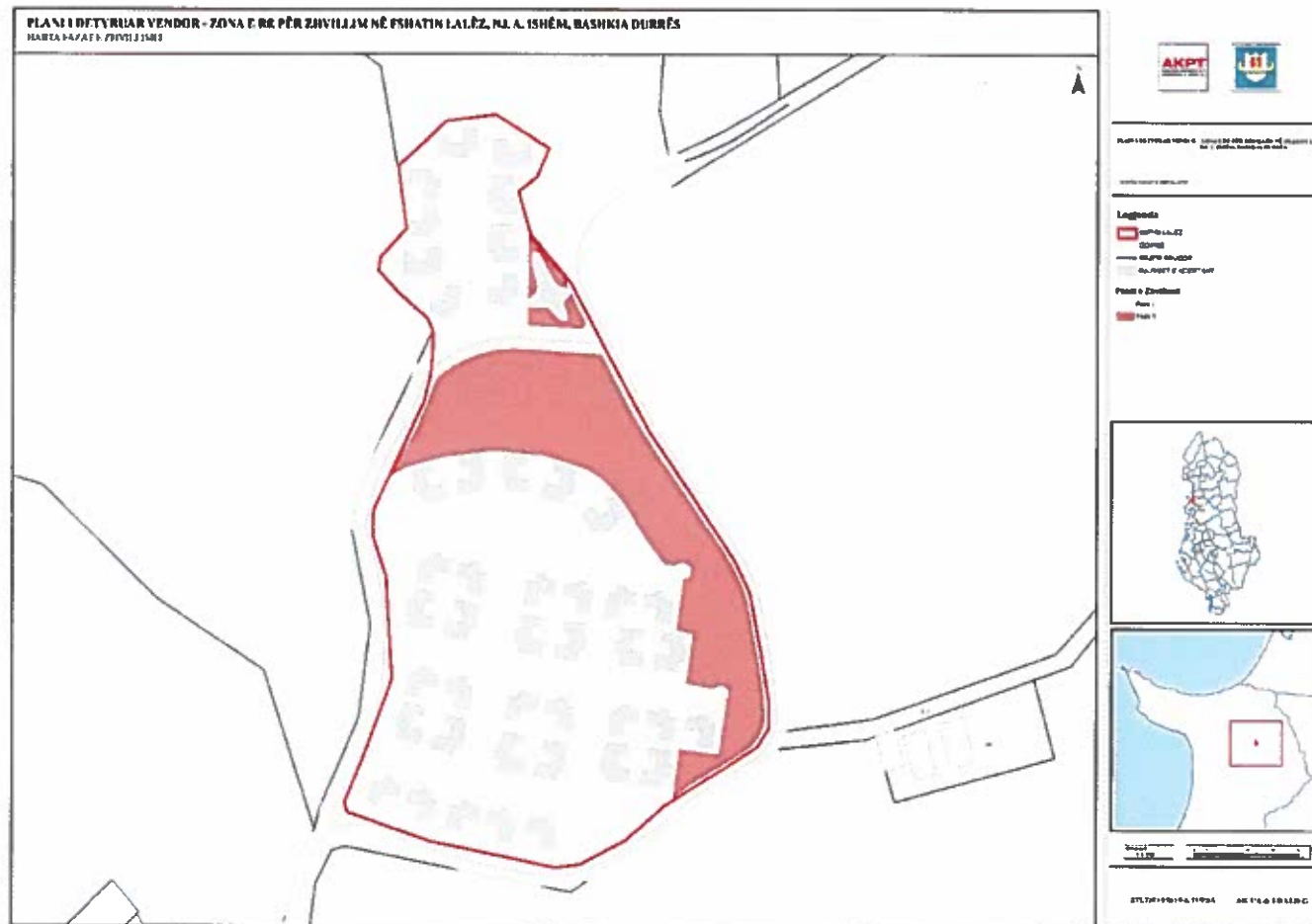
3.9 Rrjeti i furnizimit me energji elektrike
Furnizimi me energji i zonës do të bëhet me anë të kabinave 630 KVA. Kabinat do të vendosen përgjatë rrugëve dhe do të përfshihen në strukturat e mureve mbajtëse.

3.10 Ndriçimi publik

Ndricimi publik do të jë në rrugë dhe në sheshe, strukturat e ndricimit duhet të përshtaten me arkitekturën e zonës pa e rënduar atë. Sasia e ndricimit duhet të përshtatet me qëllimin e përdorimit të hapësirës. Në vendosjen e ndiqësëve kujdes duhet të tregohet me dritaret e banesave individuale.

3.11 Plani i veprimeve për realizimin e zhvillimit

3.11.1 Fazat e zhvillimit



Harta 21 Fazat e Zhvillimit

Realizimi i zhvillimit të propozuar në studim arrihet me anë të projekteve konkrete.

Në një zonë me terren pa infrastrukturë të rregullt si Lalëzi hapat e parë të zhvillimit kanë të bëjnë me ndërtimin e infrastrukturës dhe hulumtimet e nevojshme për masat përforcuese inxhinierike.

Sistemimi i terrenit duke e kthyer në një zonë të përshtatshme për ndërtimin e banesave si dhe ndërtimi i mureve mbajtëse, gjithashtu i përkasin ndërhyrjeve parësore të zhvillimit.

Zhvillimi në zonë e re ndodh brenda kufirit të propozuar. Në nënnjësitë **DR_UB_A1-1_1/2/1** dhe **DR_UB_A1-1_2/2/2** janë lokalizuar të gjitha Banesat Individuale të Programit të Ndërtimit

Ndërtimi i qendrës komunitare dhe objekteve të shërbimit sipas fazave të nënnjësive.

Sistemimi i hapësirave urbane dhe rekreative .

Projektet e zhvillimit të sipërpërmendura, janë të gjithë afatshkurtër si rrjedhojë e emergjencës për të siguruar banesat sociale. Pavarësisht nevojës për të realizuar banesat është thelbësore ndjekja e disa hapave në realizimin e qëllimit. Ndërhyrjet e para në territor kanë të bëjnë me rehabilitimin e infrastrukturës ekzistuese, përgatitjen e territorit për ndërtim, e më pas ndërtimin sipas parimeve të propozuar.

4. RREGULLORJA E PLANIT DHE UDHËRRËFYESI ARKITEKTONIK

PJESA I- DISPOZITA TË PËRGJITHSHME

Neni 1. Objekti

Rregullorja e PDyV-së ka për objekt përcaktimin e rregullave dhe kushteve të zbatueshme në lidhje me zhvillimin e banesave sociale si dhe rregulla të zbatuara në nivele të tjera planifikimi, Planet e Përgjithshme Vendore (PPV-Durrës) dhe/ose Plane sektoriale në Nivel Bashkiak, që garantojnë zbatimin e PDyV-së dhe mbrojtjen e territorit, bazuar në kuadrin ligjor në fuqi.

Neni 2. Qëllimi

Qëllimi i Rregullores është që nëpërmjet përcaktimit të rregullave dhe parametrave të zhvillimit, të lehtësojë strukturat përgjegjëse në lëshimin e lejeve të ndërtimit për objektet dhe infrastrukturën e parashikuara në zonë.

Neni 3. Përkufizime

1. **“Tipologji”** Në zonën e studimit janë evidentuar 2 tipologji banimi- që përsëriten dhe që janë bazë e zhvillimit të ardhshëm.
2. **“Dendësi banimi”** është raporti ndërmjet numrit të banorëve me sipërfaqen bruto të njësive strukturore.
3. **“Hapësira e lirë”** është pjesa e një njësie zonimi (mund të përmbajë kopshte dhe oborre), e cila është e hapur dhe e lirë (jo e zënë), nga niveli më i ulët deri në qiell, duke përjashtuar zënet e veçanta të lejuara dhe të përdorshme nga të gjithë personat që banojnë/përdorin godinat e njësive të zonimit. Në varësi të kategorisë së zonimit, sasia e hapësirës së lirë të nevojshme përcaktohet nga koeficienti i shfrytëzimit për rrugë (KSHR), koeficienti i shfrytëzimit për hapësira publike (KSHP), rregullat minimale për oborret ose të zënies maksimale të territorit.
4. **“Hapësira e ndërtueshme”** ose gjurma e objektit është fragmenti i parcelës apo njësisë, i zënë nga objekte e propozuara, brenda të cilit një objekt mund të ndërtohet, bazuar në rregullat e zhvillimit. Raporti i hapësirës së ndërtueshme me sipërfaqen e parcelës përcaktohet nga Koeficienti i shfrytëzimit të territorit (KSHT), që shprehet në “%”.
5. **“Intensiteti i ndërtimit”** është raporti i sipërfaqes totale të ndërtimit mbi tokë me sipërfaqen e njësive ose parcelës. Përcaktohet bazuar në nenin 38 të VKM nr. 408 datë 13.05.2015 “Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit”, ndryshuar.
6. **“Lartësia e objektit”** është ajo lartësi e cila matet nga niveli i tokës së sistemuar deri në kulmin e çatisë.
7. **“Objekt”** është një strukturë që:
 - i. është e fiksuar në tokë në mënyrë të përhershme;
 - ii. ka një ose më shumë kate, me tarracë ose çati;
 - iii. kufizohet nga hapësirë e lirë apo linjat kufizuese të një njësie zonimi.
 - iv. Në objekt nuk përfshihen struktura të tilla si panele reklamash, gardhe, kulla radioje (telekomunikacioni) ose struktura me sipërfaqe të brendshme, që nuk janë të askueshme për aktivitet njerëzor si kontenerë gazi, çisterna, oxhaqe, kulla distilimi vaji apo struktura të ngjashme.

8. **“Përdorimet e autorizuar të zënies së tokës”** për një njësi të caktuar, vlerësohen përdorimet e lejuara në atë njësi, sipas përcaktimeve të kësaj rregulloreje për kategoritë bazë dhe në përputhje me Planin e Përgjithshëm Vendor.
9. **“Servitut”** është barra që i ngarkohet një prone për përdorimin dhe dobinë e një prone të një pronari tjetër. Është një e drejtë kalimi e ndryshme nga rruga, që siguron mundësi kalimi për automjetet dhe këmbësorët nga një rrugë në çdo njësi banimi, etj., të përfshirë në një zhvillim objektesh ose segmente objektesh, ku ka pesë ose më shumë njësi banimi etj., të vendosura, në një distancë më të madhe se 15 m nga fundi i rrugës. Rregullat e servitutit aplikohen sipas Kodit Civil. Organet kompetente kanë të drejtë të vendosin servitutet detyruese, si pjesë e dokumentave të planifikimit dhe zhvillimit;
10. **“Sipërfaqja e një objekti”** është shuma e sipërfaqeve bruto të çdo kati.
11. **“Vija e ndërtimit” ose “Vija e kuqe”**, është kufiri i lejuar për vendosjen e një ndërtimi në anë të trupit të rrugës, që i referohet ose vija kufizuese e të gjithë brezave mbrojtës, si për shembull brezat mbrojtës të përcaktuar nga nga Ligji Nr.8378, datë 22.7.1998 “Për Kodin Rrugor”, i ndryshuar, brezat mbrojtës të zonave të mbrojtura nga legjislati i mjedisit, kulturës, energjisë, etj, si edhe breza mbrojtës të përcaktuar nga dokumentet e planifikimit. Ky kufi nuk mund të shkelet/ kalohet nga objekti dhe pjesë të veçanta të tij.
12. **“Vija e rrugës”** është vija e parcelave që ndajnë një rrugë (sipas klasifikimit dhe kritereve të akteve ligjore në fuqi), nga çdo lloj tjetër toke. Një vijë ndërtimi mbizotëron mbi vijën e rrugës në aplikimin e rregullave të oborreve, lartësive, tërheqjes dhe është si rregull më e terhequr në drejtimin e kundërt të vijës së rrugës;
13. **“Zonimi”** është ndarja e një territori në njësi dhe nënnyjësi strukturore për qëllime planifikimi dhe kontrolli zhvillimi të territorit.
14. Termat e tjerë të përdorur në këtë rregullore kanë të njëjtnë kuptim me ata të përcaktuar në nenin 3 të ligjit nr. 107, datë 31.07.2014 “Për Planifikimin dhe Zhvillimin e Territorit” dhe aktet nënligjore të dala në zbatim të tij, si dhe legjislati në fuqi për atë që është i zbatueshëm.

Neni 4. Kodet unike identifikuese të nënnyjesive të zhvillimit

1. Territori i zonës është ndarë në njësi dhe nënnyjësi strukturore që krijohen në territor pasi janë përcaktuar hapësirat e nevojshme për rrugë, sheshe publike dhe gjelbërim publik.
2. Kriter në përcaktimin e nënnyjesive është konsideruar gjendja ekzistuese e territorit, prania në të e objekteve ekzistuesë dhe prioriteti në zhvillim, bazuar dhe në pronësinë e tokës.
3. Çdo kod nënnyjësie përcaktohet sipas rregullores së planifikimit:
 - a. [Kodi i Bashkisë_Kodi i Sistemit Territorial_Kodi i Kategorise Baze të Përdorimit te Tokes_Nr. rendor i zonës]
 - b. [Kodi i Bashkisë_Kodi i Sistemit Territorial_Kodi i Nënkatégorise kryesore të Përdorimit te Tokes_Nr. rendor i zonës/Nr. rendor i njësive]
 - c. [Kodi i Bashkisë_Kodi i Sistemit Territorial_Kodi i funksionit kryesor_Nr. rendor i zonës/Nr. rendor i njësive/ Nr. rendor i nënnyjesive/]
4. Në rastin e zonës subjekt hartimi të PDyV-së kodet do të jenë psh:
 - a. Kodi i Zonës: **DR_UB_A_1**

- b. Kodi i Njesisë: **DR_UB_A1-1_2/2**
c. Kodi i nënnjesisë: **DR_UB_A1-1_2/2/2**

Neni 5. Zonat e kufizimit të zhvillimit

1. Në zonat e kufizimit përfshihen:

- Brezat e rezervuar të rrugës interurbane kryesore (kategoria B), që kalon në veri të zonës në studim dhe sipas ligjit Nr. 8378, datë 22.7.1998 Kodi Rrugor i Republikës së Shqipërisë (me ndryshimet), dhe vendimit nr.153, datë 7.4.2000 të Këshillit të Ministrave "Për miratimin e rregullores së zbatimit të Kodit Rrugor të Republikës së Shqipërisë", (me ndryshimet), si dhe të gjitha aktet e tjera të dala në zbatim të tyre. Këto breza kanë një gjërësi sigurie prej 20 m nga trupi i rrugës.
- Brezat e rezervuar të kanalit kullues bujqësor, ndodhur në perëndim të zonës, pranë këtij kanali kullues aplikohet distanca prej 8 m nga skarpata sipas përcaktimeve të ligjit Nr. 24/2017 "Për administrimin e ujitjes dhe të kullimit"
- Brezat e rezervuar të linjave të tensionit të lartë, bazuar në ligjin Nr. 8734, datë 1.2.2001, "Për garantimin e sigurisë së punës të pajisjeve dhe të instalimeve elektrike" dhe Rregullores për Sigurimin e Shfrytëzimit Teknik.
 - Largësia nga linjat ajrore 20 kv është 2 m
 - Largësia nga linjat ajrore 35-110 kv është 4 m
 - Largësia nga linjat ajrore 154 kv është 5 m
 - Largësia nga linjat ajrore 220 kv është 6 m

Duke qënë vetëm një segment midis 2 shtyllave rekomandohet spostimi i linjës përgjatë akseve rrugore
- Brezat e rezervuar pranë impiantit ITUN, në mungesë të një baze ligjore dhe duke qënë se impianti është në drejtim të kundër të erërave kryesore në zonë, bazuar në praktikat ndërkombëtare rekomandohet një distancë minimale prej 100 m.

- Përpara çdo leje ndërtimi në afërsi të brezave të rezervuar duhet të merret konfirmimi nga autoritetet përgjegjëse.
- Në zonë nuk ka elementë të trashëgimisë kulturore, pjesë e kategorizimit "M- Monumente" dhe subjekt i ligjit 27/2018 "Për trashëgiminë kulturore dhe muzetë". Nëse gjatë punimeve të ndërtimit do të hasen gjetje arkeologjike, duhet bërë njoftimi i Agjencisë së Shërbimit Arkeologjik dhe duhet përshtatur dokumenti i PdyV-së sipas rastit në përputhje me nenin 48 të kësaj rregulloreje.

Neni 6. Kategoritë, Nënkatëgoritë e përdorimit të tokës dhe Funksionet

- Sipas përcaktimeve të VKM-së nr 887, datë 24.12.2019 "Për përcaktimin e rregullave dhe të procedurës së përshpejtuar për hartimin dhe miratimin e Planit të Detyruar Vendor, si dhe procedurës së miratimit të lejeve të zhvillimit/ndërtimit, në rastet e fatkeqësisë natyrore" dhe VKM-së nr. 686, datë 22.11.2017 "Për miratimin e rregullores së planifikimit të territorit", e ndryshuar, Planit Detyruar Vendor detajohet deri në nivelin e funksioneve të përdorimit të tokës.
- Kategoritë, nën kategoritë dhe funksionet e përdorimit të tokës në Zonën e Re Për Zhvillim Në Fshatin Lalëz do të jenë:

Sistemi	Kategori	Nënkategori	Funksioni
INT. Infrastruktura	INT. Infrastruktura e Transportit	INT1-Infrastruktura e Rrugëve	INT1-6.Rrugë Lokale (F)
			INT1-7.Parkim
UB. Urban	A.Banim	A1-Banim	A1-1.Banim
	IS.Institucion	IS2. Shërbim Publik	IS2-1.Institucion/Administratë Publike
	SHA.Aktivitetet Shoqërore & Argëtimi	AR1-Hapësira Publike	AR1-5.Hapësirë e gjelbër / e përbashkët
			AR1-1Park Urban
			AR1-6.Kënd Lojërash

Neni 7. Aktivitete dhe funksione

- Kjo rregullore krijon mundësi për kombinimin e aktiviteteve në territor. Kombinimi i këtyre aktiviteteve duhet të jetë në përputhje me treguesit e ndikimit në mjedis (ndotja e ajrit dhe akustike, gjenerimi i trafikut, prania e infrastrukturës dhe administrimi i rrethit).
- Aktivitetet e kombinuara (mikse), duhet të lokalizohen përgjatë rrugëve.
- Në miratimin e lejeve të ndërtimit mund të lejohen aktivitete dhe funksione të tjera në nënnjësi bazuar në parimet e mëposhtme:
 - Aktivitetet dhe funksionet e lejuara në një nënnjësi strukturore nuk duhet të jenë kundërshtim me qëllimin e ndërhyrjes dhe përdorimit të tokës
 - Aktivitetet dhe funksionet e lejuara mund të transformohen brenda njësie/nënnjësie dhe brenda kategorive bazë, në respekt të rregullave të ndikimit në mjedis dhe përdorimeve të lejuara, ndaluar apo kufizues të shprehura në nenin 6 të kësaj rregulloreje.

- c. Çdo lloj aktiviteti dhe funksioni, duhet të respektojë normativat në fuqi, përsa i përket niveleve kufi për zhurmat, ndotësit e ajrit, ujit, tokës, etj.
 - d. Objektet e parashikuara janë 4 kat, parkimi është parashikuar i hapur. Kate përdhe kanë lidhje me kopshte të vogla. Shërbimet gjenden të lokalizuara pranë akseve kryesore në struktura 1 katëshe.
4. Pas ndërtimit të zonës lejohen transformime të aktiviteteve dhe funksioneve si vijon:
- a. Ndalohet kategorikisht ndërhyrja në strukturën e objektit.
 - b. Funksionet e Shërbimeve(S), Institucione (IS), Shëndetësi (SH), Aktivitete Shoqërore & Argëtimi (SHA) të vendosura në strukturat e veçanta mund të transformohen në funksione të tjera brenda këtyre kategorive.
 - c. Funksionet e banimit mund të transformohen në funksione të kategorisë S1-Shërbime Akomodimi dhe Argëtimi- Bujtina, Fjetina, "Fjetje dhe mëngjes" (B&B) apo Hotel.
 - d. Çdo ndryshim funksioni duhet ndodhë vetëm pas pajisjes me lejen përkatëse nga autoriteti përgjegjës.

Neni 8. Përdorimet e lejuara, të kushtëzuara dhe të ndaluara

1. Kategoritë e autorizuar të zënies ose përdorimit të tokës, duhet të jenë në përputhje me të gjitha ligjet dhe rregullat kombëtare dhe vendore, duke i kushtuar rëndësi posaçërisht organizimit, shpërndarjes së shërbimeve publike, higjienës dhe shëndetit publik, mbrojtjes nga rreziqet (ndotja), ruajtjes së tipareve dhe burimeve natyrore, rrezikut natyror/forcave madhore, rrezikut teknologjik dhe parimeve të zhvillimit të qëndrueshëm.
2. Në varësi të kategorisë kryesore të përdorimit të nënnjësië lejohen përdorimet e mëposhtme :
 - a. Në nënnjësitë me përdorim sipas kategorisë bazë A-Banim:
 - i. AR1-Hapësira Publike: Përveç njësive që janë totalisht të dedikuara për hapësirë publike në njësitë e banimit lejohen funksione të hapësirës publike rekreative.
 - ii. AR1-Kënde lojrash dhe hapësira rekreative: Përveç hapësirës të përcaktuar për banim në hapësirat e lira lejohen struktura për fëmijë kënde lojrash të hapura me qëllim argëtimin e fëmijëve.
 - b. Në nënnjësitë me përdorim sipas kategorisë bazë IS-Institucione:
 - i. AR1-Hapësira Publike: Përveç njësive që janë totalisht të dedikuara për hapësirë publike në njësitë e banimit lejohen funksione të hapësirës publike rekreative.
 - ii. IS2-Shërbim Publik: Përfshijnë shërbime publike dhe administrative në njësi ekonomike të vogla dhe të mesme.

- c. Në nënnjësitë me përdorim sipas kategorisë bazë SHA- Aktivitete Shoqërore dhe Argëtimi
 - i. Në nënkategorinë AR1 –Hapësira publike lejohen vetëm aktivitete të hapura , nuk lejohet të ndërtohet apo të zhvillohet asnjë aktivitet tjetër.
- d. Në nënnjësitë me përdorim sipas kategorisë bazë INT.Infrastruktura Transporti lejohet kalimi i linjave të të gjitha kategorive të tjera të Sistemit Infrastruktural.
- i. INT1- Infrastruktura rrugore: Parkime në funksion të banorëve, rrugë shërbimi, rrugica këmbësore.

3. Në zonë lejohen vetëm nëse plotësojnë kushtet e cituara në pikën 1 dhe vetëm nëse janë të domosdoshme për funksionimin e zonës përdorimet e mëposhtme:

a. Sistemi Infrastruktural:

- i. IEN-Infrastrukturë Energjitike: IEN1-Elektrike- Rrjetit Elektrik në shërbim të zonës, në shtyllat dhe linjat elektrike të pranishme në territor.
- ii. ITK-Infrastrukturë Telekomunikacioni: ITK2- Antena në strukturat e taracave vetëm pas pajisjes me lejen përkatëse dhe nëse janë të kamufluara në arkitekturën e objektit.

iii. IUK-Infrastrukturë Ujësjellës – Kanalizime: IUK1-Ujësjellës

4. Në të gjithë zonën janë të ndaluara:

- a. Të gjitha përdorimet (Kategoritë, Nënkatëgoritë dhe Funksionet sipas përcaktimeve të VKM nr.686, datë 22.11.2017 "Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit") e Sistemit Bujqësor(përveç atyre të lejuara më lart), Sistemit Natyror dhe Sistemit Ujor.
- b. Të gjitha përdorimet (Kategoritë, Nënkatëgoritë dhe Funksionet sipas përcaktimeve të VKM nr.686, datë 22.11.2017 "Për miratimin e Rregullores së Planifikimit të Territorit") e Sistemit Infrastruktural, përveç atyre të listuara në pikën 2 dhe 3 të këtij neni.
- c. Të gjitha funksionet apo nënkategoritë e përfshira në kategoritë bazë të Sistemit Urban të listuara në vijim:
 - i. IE - Industri Ekonomi
 - ii. ZU- Zona ushtarake
 - iii. V - Varreza

Neni 9. Qëllimi i ndërhyrjes

1. Qëllimi i ndërhyrjes në territor tregon objektivat që duhet të arrihen nëpërmjet zhvillimit/ndërhyrjes së autorizuar në njësinë përkatëse.
2. Në njësitë në studim ndërhyrja kryesore konsiston në **Urbanizim**: procesi i zhvillimit dhe i rindërtimit të një territori, i cili është i ndërtuar, por i degraduar dhe kryesisht me mungesa të funksioneve kryesore.
3. Ndërhyrje të tjera janë:
 - i. Në brezat e rezervuar ku krijohet dhe parku urban aplikohet **Rigjenerim/ përtëritje**: procesi i përmirësimit të kushteve ekonomike, fizike, sociale dhe mjedisore të një territori apo ndërtimi.
 - ii. Në hapësirat e rezervuara për infrastrukturë rrugore deri në realizimin e saj do të aplikohet rezervimi i territorit.

Neni 10. Standardet e ndërtimit

1. Të gjitha ndërhyrjet në zonë duhet të zbatojnë masat mbrojtëse dhe standardet sipas legjislacionit përkatës.
2. Intensiteti sizmik:
 - a. Zona në studim klasifikohet si truall i kategorisë II sipas KTP - N.2 - 89, truall i klasës E sipas Eurokodit 8 (EC - 8, 2003).
 - b. Parametrat kryesore të rrezikut sizmik të zonës në studim në kushte trualli shkëmbor ($V_s, 30 = 117 \text{ m/sek}$) janë: për periudhë përsëritje 475 vjet: shpejtimi maksimal $PGA = 0.268 * g$, ndërsa shpejtimi spektral në periodën 0.2 sek $Sa(0.2 \text{ sek}) = 0.626 * g$ dhe për periodën 1.0 sek $Sa(1.0 \text{ sek}) = 0.183 * g$.
 - c. Sipas Kodit Shqiptar të Projektimit KTP N.2 - 89 parametrat për zonën janë: intensitet 9.0 ballë (MSK - 64), truall i kategorisë II: $kE = 0.36 g$, $\beta(T) = 2.0$, dhe shpejtimi spektral maksimal: $Sa(T) = 0.36 \times 2.0 = 0.720 g$, $TC = 0.4 \text{ sek}$, $TD = 1.23 \text{ sek}$.
3. Studimi gjeologjik i zonës rekomandon:
 - a. Sheshi i ndërtimit duhet të investigohet me shume kujdes për të ndërtuar sa me sakte modelin gjeoteknik, i cili do të përdoret për projektimin e themeleve të objekteve, që do të ndërtohen sipas këtij projekti.
 - b. Kapaciteti/afësia mbajtëse e themeleve që mund të përdoren në sheshin e ndërtimit të marre në konsideratë, është vlerësuar mbi bazën e të dhënave të marra nga studimet e kryera në afërsi të zonës. Gjate ndërtimit të themeleve në veper duhet të shmangët vendosja e tabanit të themelit në shtresat e sipërme ranore që përmbajnë material organik. Nëse gjate germimit vihet re prezencë e materialit organik, thellesia e zhytjes duhet të rritet deri sa të takohen shtresa që nuk përmbajnë materiale të tilla.
 - c. Në fazën e projekt zbatimit duhet të bëhet një vlerësim i sakte i uljeve totale të themeleve, pasi ulje totale me vlera të mëdha shoqërohen edhe me ulje diferenciale të mëdha. Gjate projektimit të themeleve duhet të bëhet një analizë dhe kontroll i plote i uljeve totale dhe uljeve diferenciale.

- d. Fenomeni i lëngzimit në zonën e marre në shqyrtim pritet që të shfaqet në shtresat që ndodhen afër sipërfaqes së tokës. Si rezultat i lëngzimit shfaqen edhe ulje vertikale dhe zhvendosje horizontale të konsiderueshme të dherave. Për të shmangur pasojat e humbjes së kapacitetit mbajtës të themeleve duhet që thellesia e zhytjes së tyre në tokë të jetë me poshtë intervalit të lëngzimit ose projektuesi të parashikojë ndërtimin e themeleve të thella.
- e. Dherat e takuar në sheshin e ndërtimit janë kryesisht dhera kokërrtrashe, sjellja e të cilave varet nga parametrat e rezistencës në prerje. Kontraktori, që do të implementojë projektin ndërtimor, duhet të kontrollojë qëndrueshmërinë e germimeve për ndërtimin e themeleve, meqenëse dherat kokërrtrashe nuk mund të qëndrojnë në skarpate vertikale me lartësi të madhe germimi.
4. Udhëzime më të detajuara duhen të jepen në studimin sizmik e gjeologjik të detajuar të parcelave subjekt kërkese për zhvillim.
5. Gjate zbatimit të PDyV-së duhet të respektohen edhe parimet e përcaktuara nga kodet e etikës profesionale.

Neni 11. Madhësia e parcelës

1. Parcela që konsiderohet në llogaritje të parametrave të zhvillimit (KSHT dhe I), është pjesa e territorit të njësisë që mbetet pasi zbritet sipërfaqja e rrugëve, shesheve, hapësirave të hapura dhe përdorimeve të tjera me karakter publik.
2. Madhësia minimale e parcelës është e detyrueshme dhe përkon me kufinj të nënnyesës të përcaktuar në PDyV.

Neni 12. Nënndarja për qëllime zhvillimi dhe detyrimet përkatëse

1. Kufiri i zonës në studim është përcaktuar me VKM Nr. 164, datë 19.2.2020 "Për shpalljen e Zonës së Re për Zhvillim në njësinë administrative Durrës, Bashkia Durrës, dhe caktimin e Fondit Shqiptar të Zhvillimit si njësi zbatuese".
2. Kufiri i rindërtimit ndryshohet duke qënë se sipërfaqja ulet ndjeshëm pasi:
 - a. Në zonë ka dy parcela të dhëna me qera të cilat përjashtohen nga studimi: 147/22 dhe 147/23 të zonës kadastrale 8517.
 - b. Parcela shtet 147/24 është fragmentuar nga Aksi kombëtar SH85, ITUN dhe brezat mbrojtës përkatës.
3. Në kufirin e ri të zonës për rindërtim prej 110.4 ha shtohen parcelat private 147/2; 147/3; 147/5 dhe 147/6 të zonës kadastrale 8517, si dhe çdo nënndarje e tyre.
4. Çdo parcelë që ndodhet në kufi të zonës ose pjesërisht e përfshirë në zonë është analizuar për të kuptuar ndarjet e nevojshme:
5. Parcela e zonës kadastrale 8517 në pronësi publik: 147/24, duhet të ndahet:
 - c. Sipas funksioneve të gjendjes ekzistuese: rrugë, kanale kulluese dhe ITUN.

d. Sipas akseve të reja rrugore të propozuara nga PDyV.

e. Sipas kufijve të nënnjërive.

6. Parcelat private 147/2; 147/3; 147/5; 147/6 dhe 147/7 të zonës kadastrale 8517 duhet të ndahen sipas skemës rrugore dhe nënnjërive.
7. Parcelat e tjera private të përfshira në zonë por jo në kufirin e rindërtimit, ndajnë pjesën e prekur nga rrjeti rrugor dhe zhvillimi i tyre ndjek orientimin e propozuar nga PDyV-ja.
8. Parcelat e prekura nga rrjeti i brendshëm infrastrukturë i të zonës duhet të ndahen dhe regjistrohen përpara parcelave të reja të nën njërive.
 - f. Projekti i Zbatimit të infrastrukturës do të përcaktojë qartësisht pjesën parcelës që do të kalojë në funksion të infrastrukturës.
 - g. Parcelat private të përfshira në realizimin e infrastrukturës mund të kompensohen në zonë.
9. Parcelat e reja të krijuara nga procesi i nënndarjes regjistrohen në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme vetëm pasi rrjeti rrugor dhe infrastrukturat për secilën parcelë të re të krijuar nga nënndarja të jenë ndërtuar në përputhje me planin e nënndarjes dhe regjistruar në Regjistrin e Pasurive të Paluajtshme, në përputhje me marrëveshjen midis zhvilluesit/pronarit dhe autoritetit të planifikimit.
10. Infrastrukturat që regjistrohen në pronësi të pronarëve privatë të parcelave detyrimisht mirëmbahen prej tyre në përputhje me kushtet kohore, teknike dhe të cilësisë të vendosura për këtë qëllim në dokumentin e lejes së ndërtimit.

Neni 13. Eliminimi i barrierave arkitektonike

1. Të gjitha ndërhyrjet: ndërtimet e reja, ndërhyrjet në infrastrukturën rrugore dhe në hapësirat publike duhet të marrin në konsideratë dhe VKM Nr.1503, datë 19.11.2008: Rregullorja "Për shfrytëzimin e hapësirave nga ana e personave me aftësi të kufizuar" si dhe udhëzimet përkatëse.
2. Terreni i sistemuar është kryesisht i sheshtë. Në zonën pranë Aksit interuban Kryesor janë parashikuar mbikalime dhe nënkalime me anë të shkallareve dhe panduseve.
3. Hapi i shkallës publike të mbi dhe nënkalimëve këmbësorë duhet të jetë i aksesueshëm nga të gjithë, komod dhe me shesh pushime të gjëra minimalisht 120 cm (2 hapa).
4. Shkallët dhe panduset publike duhet të jenë të shoqëruar me korrirano të paktë në njërin kah.
5. Pjerrësia e pandusit nuk duhet të kalojë 6%.
6. Përgjatë vijave të bardha, nuk duhet të ketë puseta që vështirësojnë aksesin, trotuari në këto segmente duhet të ulet.

Neni 14. Rregullat e ruajtjes së peizazhit

1. Prania e ITUN, në afërsi të zonës, ka një impakt negativ vizual në peizazhin e zonës. Për të ulur këtë impakt janë parashikuar disa mënyra të organizimi të zonës.
 - i. Gjelbërimi i zonës duhet të maskojë strukturat e Impiantit.
 - ii. Lokalizimi i objekteve është bërë i tillë që të mos ketë ballafaqim të drejtë përdrejtë me impiantin dhe rrugën e shpejtësisë.

PJESA II - DISPOZITA TË PËRBASHKËTA PËR TË GJITHA NËNNJËSITË

KREU I - RREGULLA PËR VOLUMETRINË E OBJEKTEVE

Neni 15. Vija e ndërtimit

2. Tërheqja e vijës së ndërtimit (vija e kuqe) nga vija e rrugës, përcaktohet në varësi të kategorisë të zonimit dhe kategorive të rrugës.
3. 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 për të arritur një tipologji të caktuar urbane në rrugët lokale F.
4. Në zonë nuk promovohet një vijë ndërtimi statike por lëvizje dinamike të objekteve përgjatë rrugëve. Për efekt paraqitjeje grafike vija e ndërtimit përkon me vijën e rrugës.
5. Të gjitha objektet kanë një fashë 2-5 m përreth ku gjatë projektit mund të krijojnë llozha, ballkone, kopshte dimërore, volume të mbyllur.
6. Në ballafaqimin me aksin e kategorisë B dhe kanalet kulluese prioritet kanë brezat mbrojtës, që derivojnë nga legjislacioni në fuqi, në rastin kur parashikojnë distanca më të mëdha, mbi rregullat e njësive të planit.
7. Distanca e sigurisë, dhe distanca nga aksi rrugor i vijave të ndërtimit janë orientuese dhe do të përcaktohen qartë në gjatë projektit të zbatimit të objekteve të veçanta.

Neni 16. Lartësia e katit sipas funksionit

1. Lartësia e objektit jepet në metra dhe në numra kati (k). Lartësia minimale e katit i referohet legjislacionit në fuqi.
2. Lartësia minimale e katit në metra është si më poshtë:
 - i. Katet banim: lartësia minimale dysHEME – dysHEME është 3.00 m.
 - ii. Katet e shërbimeve: lartësia minimale dysHEME – dysHEME është 3.50 m, përveç rastit të shërbimeve në katin përdhe ku aplikohet lartësia e këtij kati.
3. Lartësia e katit përdhe në çdo rast nuk mund të kalojë lartësinë 5.00 m nga kuota e sistemit. Në këtë lartësi përfshihet dhe diferenca e kuotës 0.00 me kuotën e terrenit të sistemuar.

Neni 17. Lartësia e objekteve dhe mbulesa

1. Lartësia e objektit përcaktohet në bazë të shumatores së lartësive maksimale të katit, llojit të zhvillimit të objektit dhe numrit maksimal të kateve. Në objektet në zonë rekomandohet një lartësi në metra prej 14 m.
2. Me struktura teknike mbi tarracë e çati, që shërbejnë për funksionimin e shërbimeve të objektit nënkuptohen makineritë e ashensorit, kullat e ujit, oxhaqet, tubat, parapetet dhe

struktura të tjera të ngjashme. Në këtë kategori përfshihen dhe daljet e sigurisë, pergolat, si dhe struktura të tjera jo të banueshme që shërbejnë për shfrytëzimin e tarracave.

3. Këto struktura teknike nuk duhet të kalojnë përmasat minimale të nevojshme për funksionimin e tyre dhe duhet të jenë të grupuara. Për strukturat teknike lejohet një lartësi totale shtesë prej 2,5 metrash, me kusht që këto të mos zënë më shumë se 30% të sipërfaqes së katit të objektit.
4. Lartësia maksimale në zonë është 4 kat. Mbulesa e objekteve duhet të jetë tarracë.
5. Taracat e katit të katër do të përdoren për vendosjen e paneleve diellore/ fotovoltaike ose do të jenë tarraca të gjelbëruara në funksion të komunitetit.

Neni 18. Distanca midis objekteve dhe nga kufiri i pronës

1. Për distancat mes strukturave dhe nga kufiri i pronës do të zbatohen normat minimale të përcaktuara nga legjislacioni në fuqi.
2. Studimi rekomandon distanca më të mëdha mes objekteve duke promovuar krijimin e hapësirave publike të diellëzuara.

Neni 19. Modulariteti dhe Gjatësia e objekteve

1. Organizimi i banesave bëhet bazuar në 2 tipologji konstruktive, përkatësisht tipologjia 3+1 me gjërësi 14m dhe tipologjia 2+1 me gjërësi 10 m. Tipologjitë janë njëkatëshe, të cilat përmbajnë dy apo tre dhoma gjumi.
 - a. Tipologjia 3+1 përbëhet nga 3 dhoma gjumi dhe një kuzhinë.
 - b. Tipologjia 2+1 përbëhet nga 2 dhoma gjumi dhe një kuzhinë.
2. Përpos oborrit të përparmë, shtëpitë kanë edhe një oborr të pasmë i cili aksesohet në mënyrë direkte nga ambientet e brendshme. Ky oborr lidhet me një kopsht individual i cili do të përdoret për prodhim bujqësor.
3. Në skemën e moduleve janë pasqyruar daljet : verandë dhe kopshte dimërore, të cilat nuk janë llogaritur në sipërfaqet neto të apartamenteve.
4. Objektet janë njëkatëshe. Kuota 0.00 e shtëpisë është 50 cm e ngritur nga niveli i tokës si rezultat i përshtatjes me terrenin. Objektet janë mbështetur mbi një struktur betoni të përforcuar.
5. Organizimi i planimetrisë është i trajtuar në formë modulare në mënyrë që mund të shumëfishohet apo zgjerohet në mënyrë logjike me dhoma apo hapësira shtesë sipas nevojës.

Neni 20. Tipologjia dhe shpërndarja e apartamenteve

1. Në zonë ndodhen 2 tipologji banimi kryesore:

- Në zonën e rindërtimit ndodhen 1728 apartamente të lokalizuara në objekte 4 katëshe
- Në zonën përreth që shërben si fazë “tranzit” dhe lidhje me zonën aktuale të banimit ndodhen 102 banesa individuale 2 katëshe.

Procesi i rindërtimit trajton vetëm tipologjinë e apartamenteve.

2. Tipologjitë e apartamenteve dhe sipërfaqet e tyre janë si vijon:

Tipologjia	Sipërfaqe (m2)	Numri total në zonë
Tipologjia 2+1	80	22
Tipologjia 3+1	105	22
		44

Neni 21. Ndërtimet nën tokë

- Përshkak të terrenit jo të përshtatshëm dhe subjekt rrëshkitjeje, pavarësisht masave të domosdoshme që duhet të merren, rekomandohet evitimi i ndërtimeve nëntokë.
- Struktura të vogla si depo grumbulluese të ujit të shiut për përdorime sanitare apo ujitjeje lejohen në zonë sipas projektit specifik teknik.

Neni 22. Fasadat dhe elementet arkitektonikë

- Struktura e kompleksit bazohet në një rrjet modular beton-armeje të gjerë 7m. Adaptimi i këtij sistemi krijon avantazhe të shumta konstruktive dhe arkitektonike.
- Mbështjellja e fasadës ka gjithashtu një modul standard (3 X 1) të deduktuar nga moduli konstruktiv, duke alternuar panele transparente me panele opakë me ngjyra të ndryshme.
- Fasada jugore e ndërtesave duhet të ndryshojë nga ajo në veri, me një artikulum volumor më të madh duke përfshirë sipërfaqe të mëdha të xhamta, llozha e ballkone të cilat synojnë të shfrytëzojnë sa më shumë orët e diellit në zonat e ditës.
- Biltoqet shkallë-ashensorë projektohen me hapësira të bollshme, me hapësira atriumi, të mbështjellë me sipërfaqe të xhamta.

KREU II - RREGULLA PËR HAPËSIRËN PUBLIKE

Neni 23. Terreni i sistemuar

1. Aktualisht terreni në zonë ka një kuotë më të ulët sesa zonat përreth. Karakteri ligatinor i zonës dikton punime të rëndësishme në sistemin e kuotave dhe terrenit.

Neni 24. Hapësira e gjelbër

1. Sipërfaqja e gjelbër që krijohet është e grupuar në parkun përreth ITUN, dhe për në hapësirat e lira të nënnjësive dhe përgjatë rrugëve e kanaleve.
2. Në hapësirat midis objekteve hapësira e gjelbër është e ndarë në hapësirë publike dhe në hapësirë kopshtesh të vogla urbane që do të mirëmbahen nga vetë banorët.
3. Gjelbërimi duhet të jetë autokton dhe të nxitet gjelbërimi gjetherënës dhe me lule, pa përjashtuar pishat e buta tipike të zonave bregdetare, për të patur ndryshime kromatike gjatë gjithë vitit.
4. Bimësia e rekomanduar është: Pisha butë, Plepa, Shelgje, Dafinat, Shëgët, Lofatat, Manjolat, etj. Në zonën e vaskave pranë ITUN rekomandohet dhe bimësi ligatinore si: Zambakë uji, Lëpushtra (Caltha palustris), kallamishte, Sagittaria latifolia, Iris ujqor, salikornia, etj.
5. Në kopshtet në funksion të bujqësisë urbane krahas bimëve perimore sezonale rekomandohen pemë frutore bërthamore tipike të ultësirës perëndimore: kajsi, kumbulla, etj.
6. Një vend i veçantë në hapësirën e gjelbër do të zihet nga hapësira e këndeve të lojrave për fëmijë.
7. Fasha midis zonës për rindërtim dhe zonës aktuale urbane konsiderohet një fashë me bujqësi e përhershme në formën e ullishteve, pemëtoreve etj.
8. Zona mbrojtëse e ITUN, kanaleve dhe fashat përreth izonave ekonomike në veri do të trajtohen si një park urban natyror.

Neni 25. Gjelbërimi për banorë

1. Gjelbërimi për banorë/përdorues llogaritet në territoret e sistemit urban dhe përfshin:
 - a. gjelbërimi në park;
 - b. gjelbërim në rrugë, dhe përgjatë kanaleve.
2. Gjelbërimi për banorë në nivel zone, është 80 m²/ banorë. Në këtë vlerë nuk janë përfshirë sipërfaqet e parcelave bujqësore, dhe parcelat e kopshteve private.

Neni 26. Parkimet e hapura dhe të mbyllura

1. Standardi minimal i vendosur për parkimin është:
 - a. Për parkimin publik, pavarësisht formës së zgjidhjes së tij, është 6 m²/banor ose 1 vend parkim prej 12 m² për çdo 2 banorë.
 - b. Për parkimin privat për objekte banimi, pavarësisht formës së zgjidhjes së tij, është 15 m²/familje ose apartament.
2. Në zonë janë të parashikuara 31 vendparkime të hapura të cilat do të jenë në funksion të banesave.
3. Në parkimet e hapura duhet të ketë të rezervuara vendparkime për personat me aftësi të kufizuara.
4. Vendparkimet për banesat nuk janë parashikuar 1 vend parkimi për banesë, për shkak të shfrytëzimit të terrenit për ndërtimin e objekteve të banimit.
5. Gjatë ndërtimit mund të gjykohej për të rritur nr e vendparkimeve sipas parimit në vijim:

a. Banesa Individuale 2+1	1-2 vende parkimi
b. Banesa Individuale 3+1	1-2 vende parkimi

KREU III - RREGULLA PËR INFRASTRUKTURAT INXHINIERIKE

Neni 27. Aksesit në nënnjësi dhe në parcelë

1. Aksesit i përshtatshëm në parcelë, është kusht i nevojshëm për fillimin e zhvillimit të saj. Parcela duhet të ketë mundësi hyrje/dalje ndaj një rruge publike ose private në mënyrë të drejtpërdrejtë, ose me anë të krijimit të një servituti kalimi në një parcelë fqinje.
2. Rrugët e hyrjes duhet të sigurojnë akses për makineritë gjatë ndërtimit dhe për zjarrfikëset, duke siguruar një rrugë kalimi së paku prej 4 metrash, të përshtatshme për mjetet me tonazh të lartë.
3. Në zhvillimet përgjatë akseve rrugore duhet të parashikohet nevoja për krijim servituti dhe /ose kalimi për emergjencat për të mundësuar lidhjen e parcelave të brezit të dytë. Kushti për servitut përcaktohet sipas dispozitave ligjore në fuqi.

Neni 28. Lidhja me infrastrukturën

1. Të gjitha ndërtimet duhet të lidhen me rrjetet infrastrukturore të ujit të pijshëm, kanalizimeve, ujërave të shiut, energjisë elektrike, si dhe shërbimit të grumbullimit të mbeturinave. Lidhjet duhet të jenë në përputhje me kuadrin ligjor në fuqi dhe specifikimet teknike.

Neni 29. Kategoritë dhe profilet e skemës rrugore

1. Nënkatëgoria: Infrastruktura Rrugore (INT1) brenda territorit të zonës së studimit, bazuar dhe në kodin rrugor klasifikohet:
 - a. Rrugë Rurale Lokale (F)
2. Në nënkategorinë Infrastruktura Rrugore (INT1) përfshihen dhe parkimet (neni 30).

Neni 30. Parametrat e skemës së lëvizshmërisë dhe transportit publik

1. Në projektimin e skemës së rrugës ndjekur parimi hierarkik i mëposhtëm:
 - a. Këmbësorët
 - b. Transporti Publik
 - c. Mjetet
2. Qarkullimi i mjeteve ndodh në perimetër të nënnjësisë.
3. Në zonë parashikohet rrjeti i transportit publik dhe stacioni përkatës. Në pozicionin e stacionit gjatë projekti të zbatimit duhet të konsiderohen të gjithë elementët e nevojshëm për t'ju siguruar akses të gjithë përdoruesve si psh ulja e trotuarëve, vendosja e kabinave, informimi i qytetarëve etj.

4. Në nënnjësi janë të parashikuara kalime këmbësore dhe për bicikleta në rrugica shumë përdorimshme.
5. Rrugicat këmbësore dhe çiklistike duhet të kenë pjerrësi maksimale 6% për të mundësuar kalimin e personave me aftësi të kufizuara.

Neni 31. Rregulla për linjat elektrike

1. Në zonë duhet të bëhet spostimi i linjës ajrore.
2. Furnizimi me energji i zonës do të bëhet me anë të kabinave 630 KVA. Gjatë projekt-zbatimit kabinat do të vendosen përgjatë rrugëve dhe do të rrethohen nga gjelbërimi.
3. Në çdo objekt do të vendosen panelet shpërdarëse.
4. Rrjeti në zonën rekomandohet të jetë me linja 20Kv.
5. Rrjeti i ndriçimit publik do të shtrihet në të gjitha rrugët dhe sheshet.
6. Në sheshe duhet të vendosen dalje (priza) rezevë që bashkia mund t'i përdorë gjatë eventeve të ndryshme që do të zhvillohen në zonë.

Neni 32. Rregulla për furnizimin me ujë

1. Në zonë do të sigurohet furnizimi me ujë të pijshëm i popullsisë bazuar në normën 150 litra/ditë/banor.
2. Gjatë projekt zbatimit të kihet në konsideratë që materialet që do përdoren për tubacionet e ujësjellësit të jenë tuba polietileni HDPE për presion nominal PN 10 atm. Presioni nominal për saracineskat dhe aksesoret do të jetë 16 atm.
3. Pusetat duhet të jetë betoni me kapak gize. Në puseta duhet të parashikohen tubacione shkarkimi për të evituar mbushjen me ujë. Pusetat duhet të vendosen në çdo degëzim të rrjetit.
4. Rrjeti i furnizimit të ujit të pijshëm duhet të marrë në konsideratë dhe furnizimin me ujë të hidrantëve të mbrojtjes nga zjarri.

Neni 33. Rregulla për largimin e ujërave të ndotur

1. Në zonë do të parashikohen rrjete të ndara K.U.Z dhe K.U.SH.
2. Ndërtimi i rrjetit KUZ duhet të jetë me tuba polietileni të brinjëzuar të standartit HDPE SN-8 me dimensione nga 250-1000mm.
3. Çdo objekt duhet të ketë puseta e veta të shkarkimit të ujërave të ndotura sipas skemës së largimit të ujërave të ndotura. Pusetat duhet të jetë betoni me kapak gize.

4. Rrjeti i ri i K.U.SH parashikon vendosjen e kolektorëve kryesorë në njerën apo dy anët e rrugëve të zonës sipas skemës së largimit të ujërave të shiut. Kolektorët do të jenë me tuba polietileni të brinjëzuar SN 4 me diameter 250-600mm.
5. Pusetat K.U.SH do të jenë prej betoni me zgarë kompozit.
6. Rrjeti K.U.Z do të shkarkohet në ITUN që ndodhet në zonë
7. Rrjeti K.U.SH. do të shkarkohet në kanalet kulluese. Projekt-zbatimi mund të parashikojë dhe depozita për grumbullimin e ujërave të shiut.

Neni 34. Rregulla për mbrojtjen nga zjarri

1. Të gjitha ndërtimet e reja dhe ndërhyrjet në infrastrukturë duhet të sigurojnë aplikimin e normativës në fuqi për mbrojtjen nga zjarri, sipas ligjit Nr. 152/2015 "PËR SHËRBIMIN E MBROJTJES NGA ZJARRI DHE SHPËTIMIN" dhe aktet nënligjore.
2. Veçanërisht në hapësirat përgjatë rrugëve dhe në hapësirat publike në brendësi të blloqeve rekomandohet instalimi i hidrantëve, lehtësisht të aksesueshme nga brigadat e mbrojtjes nga zjarri.
3. Hidrantët duhet të kenë lidhje me rrjetin e furnizimit me ujë.
4. Rregullat e mësipërme nuk përjashtojnë rregullat dhe detyrimet që do të vendosen gjatë projektit të zbatimit nga autoritetet kompetente.

Neni 35. Rregulla për shpërndarjen e kontenierëve dhe largimin e mbetjeve urbane

1. Në zbatim të studimit bashkia do të realizojë planin dhe grafikun e largimit të mbetjeve urbane.
2. Në pikat e përcaktuara të grumbullimit të mbetjeve duhet vendosen kontenierë për grumbullimin e diferencuar të mbetjeve.
3. Kontenierët duhet të jenë elektromekanikë, dhe nëntokësorë.
4. Kontenierët duhet të kenë kapacitet që t'i shërbejnë disa objekteve.

PJESA III - DISPOZITA TË VECANTA PËR NËNNJËSITË DHE NDËRTESTAT

Neni 39. Ndarja e zonës në nënnjësi

1. Nënnjësitë përcaktohen në mënyrë të tillë që të kufizohen nga rrjeti infrastrukturor dhe, sipas rastit, nga breza të tjerë mbrojtës apo kufij pronësie.

Neni 36. Rregulla për operatorët e rrymave të dobëta

1. Infrastruktura e telekomunikacionit (ITK) përfshinë të gjitha pjesët e infrastrukturave tokësore dhe nëntokësore për telekomunikacionin, sipas legjislacionit të posaçëm.
2. Në infrastrukturën projektin e infrastrukturës rrugore duhet të parashikohen linja rezervë për rrymat e dobëta.
3. Bashkia do të vendosë në bashkëpunim me operatorët e rrymave të dobëta sasinë maksimale të linjave rezervë. Operatorët privatë do të përdorin vetëm këto linja pa krijuar kanalizime të reja në zonë.
4. Gjatë hartimit të projektit të zbatimit, në bashkëpunim me Operatorët privatë të rrymave të Dobëta do të vendosen pozicionimet e antenave të nevojshme për mbulimin e zonës me sinjal. Pas realizimit të Projektit nuk do të lejohen struktura shtesë në zonë apo mbi objekte.

Neni 37. Aplikimi i burimeve alternative të energjisë

1. Në zonë parashikohet instalimi i paneleve diellore në taracat e objekteve. Energjia e prodhuar nga këto panele do të shkojë për nevojat e vetë objektit.
2. Projekti teknik apo i fisibilitetit të instalimit të këtyre paneleve në rast se gjykon të arsyeshme mund të hedhë energjinë në rrjet sipas kushteve dhe dispozitave ligjore në fuqi.
3. Në studim janë parashikuar dhe përdorimi i energjisë gjeotermale dhe eolike në shkallë lokale. Për të përcaktuar efikasitetin e këtyre alternativave, nëse gjykohet nga zhvlluesit duhet të kryhen studime të dedikuara fizibilitetit.

Neni 38. Ndriçimi publik

1. Për zonën në zhvillim do të kihen në konsideratë këto parametra:

- a. Fluksi i Ndriçimit: 10 000 lm (lumen)
- b. Ndriçimi: 30 lux (rrugë) dhe 10 lux (sheshe e lulishte)
- c. Rekomandohen llampat LED 60-90 lm/Ë me dritë të ngrohtë 2700-3200 K

Neni 40. Zhvillimi në faza i njësive

1. Bashkia Durrës në varësi të rezultateve të akt kostatimit të lëshuara nga Instituti i Ndërtimit mund të ndryshojë fazat e zbatimit të njësive me objektiv rindërtimin, duke ngadalësuar apo përshpejtuar zhvillimet.

Neni 41. Tabela përmbledhëse e zonës

Tabela Përmbledhëse		
Kodi i Zonës		DR_UB_A1-1
Sipërfaqja e ndërtuar (gjurmë objekti) për çdo objekt dhe për zonën:		4,273.10
Vëllim/ Sipërfaqje totale e ndërtuar në kate, për çdo objekt dhe për zonën: (Komplekset sportive dhe stadiumi janë përjashtuar nga llogaritja)		4,273.10
Numri i banesave sipas tipologjisë për çdo objekt	Banesa Individuale 2+1	22
	banesa Individuale 3+1	22
Kapaciteti i strehimit të secilit objekt dhe zonës (numri i familjeve) :		44 banesa individuale
Sipërfaqet e ndërtuara sipas funksioneve të propozuara (banim, shërbime, arsim, shëndetësi) (vilat individuale nuk janë përfshirë në llogaritje)	Qendër komunitare	189.9 m2
	Banim individual	4,083.2 m2
Gjelbërimi vertikal në zonë (nr. pemësh):		403peme
Sipërfaqjet e gjelbëra dhe rekreative në zonë:		2,891.57 m2
Sipërfaqe e kalimeve këmbësore		8988.62m2
Vendparkimet e hapura në zonë:		31 vendparkime
Kategori		A.Banim
Nënkategori		A1-Banim
I		0.16
Ksht		15.5
Kshp		40.1
Lartësia_Kate		1
Lartësia_Metra		5

Neni 42. Tabela përmbledhëse e nënnjërive

NËNNJËSIA		DR_IN_INT1-6_1/3/1	DR_UB_IS2-1_1/2/2	DR_UB_AR1-1_2/2/1	DR_UB_A1-1_2/2/2	DR_UB_A1-1_1/2/1
KATEGORI		INT.Infrastruktura Transporti	IS.Institucione	SHA.Aktivitete Shoqerore & Argetimi	A.Banim	A.Banim
NËNKATEGORI		INT1-Infrastruktura Rrugore	IS2-Sherbim Publik	AR1-Hapesira Publike	A1-Banim	A1-Banim
FUNKSION		INT1-6.Rrugë Lokale (F)	IS2-1.Institucion/Administratë publike	AR1-1.Park urban	A1-1.Banim	A1-1.Banim
SIPERFAQE E FUNKSIONIT (m2)	4273.1	0	189.9	0	3235.3	847.9
I	0.16	0	0.41	0	0.2	0.23
KSHT (%)	15.53	0	40.68	0	20	22.53
KSHP (%)	40.1	0	59.2	100	25	23.48
LARTËSI KATE	1	0	1	0	1	1
LARTËSI METRA	5	0	8	0	5	5
PËRDORIME TË LEJUARA		Neni 8	Neni 8	Neni 8	Neni 8	Neni 8
PËRDORIME TË NDALUARA		Neni 8	Neni 8	Neni 8	Neni 8	Neni 8
PËRDORIME TË KUSHTËZUARA		Neni 8	Neni 8	Neni 8	Neni 8	Neni 8
NR. FAMILJESH	44	0	0	0	35	9
KUSHTE TË TJERA		0	0	0	0	0

Neni 43. Tabela përmbledhëse e ndërtesave

Kodi Objekteve	1a	2a	3a	4a	5a	8a	9a	10a	11a	12a	13a
Sip. Gjurme	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5
Sip. Ndertimi	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5
Tipologjia (2+1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tipologjia (3+1)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Nr. Familjesh	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Vendparkime	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Funksion Primar	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim
Pershkrim											
Funksion Sekondar											

Kodi Objekteve	14a	20a	21a	22a	23a	24a	19a	15a	18a	17a	16a
Sip. Gjurme	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5
Sip. Ndertimi	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5	105.5
Tipologjia (2+1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tipologjia (3+1)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Nr. Familjesh	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Vendparkime	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Funksion Primar	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim
Pershkrim											
Funksion Sekondar											

Kodi Objekteve	45	43b	44b	41b	42b	6b	7b	25b	26b	27b	28b
Sip. Gjurmë	189.9	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1
Sip. Ndertimi	189.9	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1
Tipologjia (2+1)	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Tipologjia (3+1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nr. Familjesh	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Vendparkime	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Funksion Primar	IS2-1.Institucion/Administratë publike	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim
Pershkrim	Qendër komunitare										
Funksion Sekondar											

Kodi Objekteve	29b	30b	31b	32b	33b	34b	35b	36b	37b	38b	39b	40b
Sip. Gjurmë	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1
Sip. Ndertimi	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1	80.1
Tipologjia (2+1)	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Tipologjia (3+1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nr. Familjesh	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Vendparkime	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Funksion Primar	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim	A1-1.Banim
Pershkrim												
Funksion Sekondar												

PJESA IV - DISPOZITA KALIMTARE DHE TË FUNDIT**Neni 44. Detyrimi për zbatim i kësaj rregulloreje**

1. Detyrimi i zbatimit të kësaj rregulloreje i përket FSHZH-së, Bashkisë së Durrësit dhe të gjitha institucioneve publike dhe private që operojnë në territor.

Neni 45. Aplikimi i rregullores

2. Kjo rregullore dhe vetë Planit i Detyruar Vendor i shtrijnë efektet e tyre në gjithë territorin e zonës nga hyrja në fuqi.

Neni 46. Ndryshimet e rregullores dhe PDyV-së

1. Ndryshimet e kësaj Rregulloreje dhe të vetë Planit (hartave), bëhen nga organet kompetente, sipas procedurave të përcaktuara nga legjislacioni në fuqi.

Neni 47. Zgjidhja e Konflikeve dhe mospërputhjeve

1. Në rast mospërputhjeje të dokumenteve të PDyV-së me këtë rregullore, dispozitat e rregullores kanë përparësi mbi elementët grafikë.
2. Në rast mospërputhjeje të përcaktimeve të kësaj rregulloreje, me rregullore të tjera kombëtare apo me ligje dhe me standarte, dokumentet e nivelit kombëtar kanë përparësi.

Neni 48. Hyrja në fuqi

1. Kjo rregullore dhe vetë Planit i Detyruar Vendor, hyn në fuqi pas miratimit nga Kryetari dhe botimit në Regjistër.



Rr "Ndreko Rino"
Nd 26, H 11, Ap 7
Njesia administrative
Nr 5.1019, Tirane, Shqipëri
Tel: 0035542245296
email: info@akua.al

