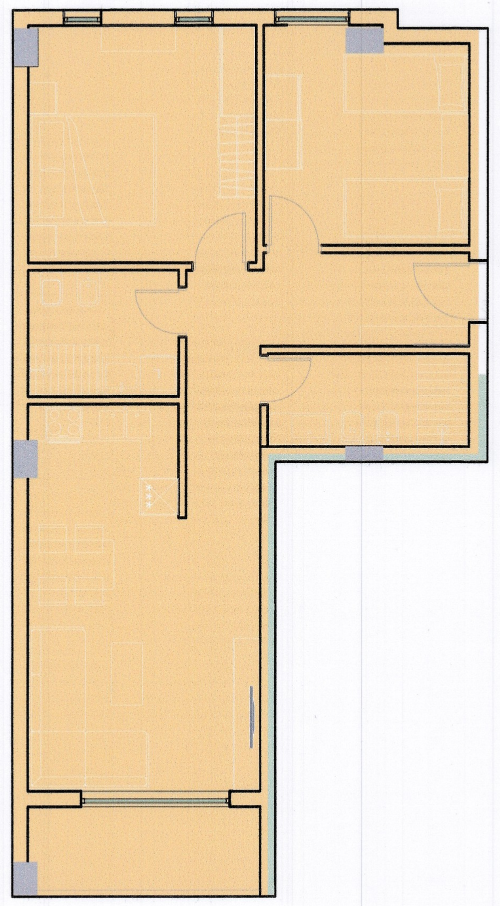
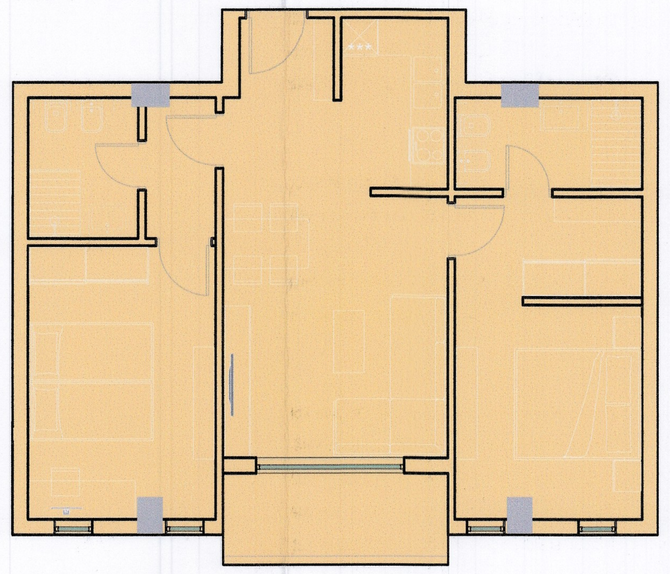
PLANI I DETYRUAR VENDOR I ZONËS 1, ZONA E RE PËR ZHVILLIM 1, NJËSIA ADMINISTRATIVE KAVAJË, BASHKIA KAVAJË

TIPOLOGJITË E APARTAMENTEVE DHE UDHËRRËFYESI ARKITEKTONIK

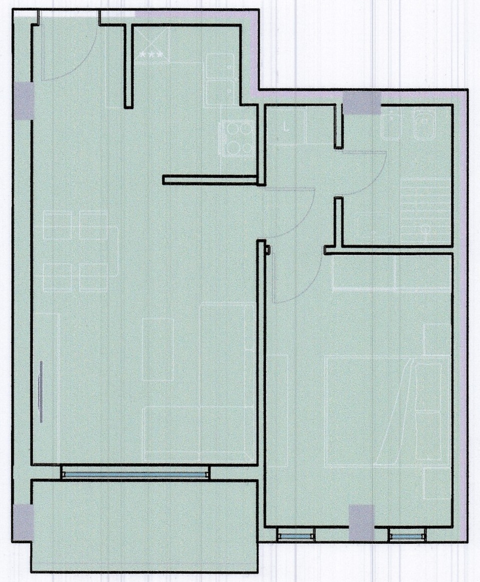
Apartament Tip 2+1
Siperfaqe 80 m^2



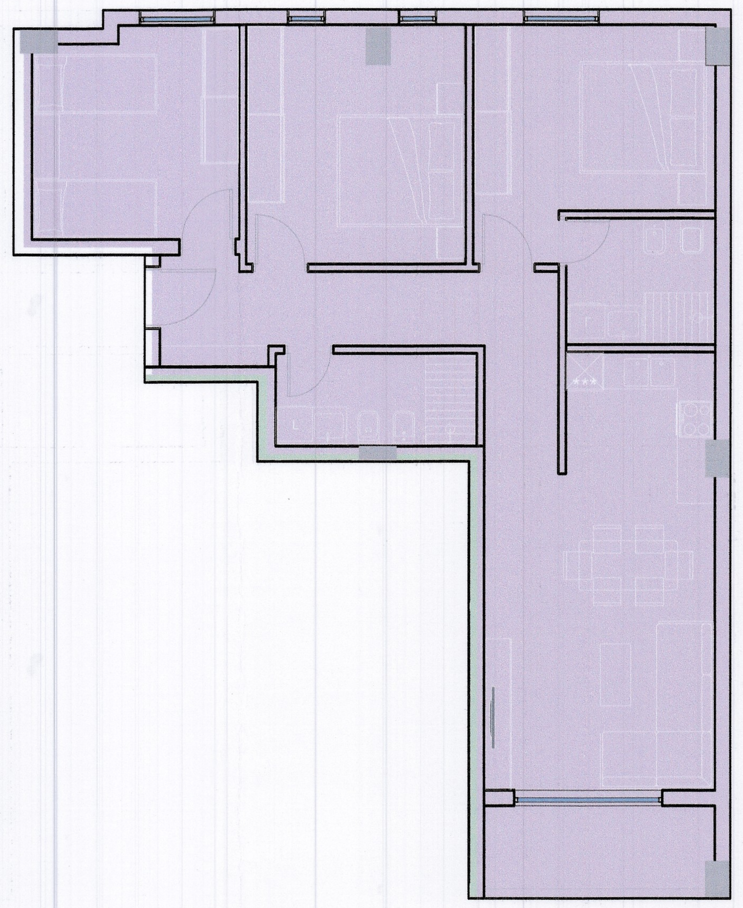
Apartament Tip 2+1
Siperfaqe 80 m^2

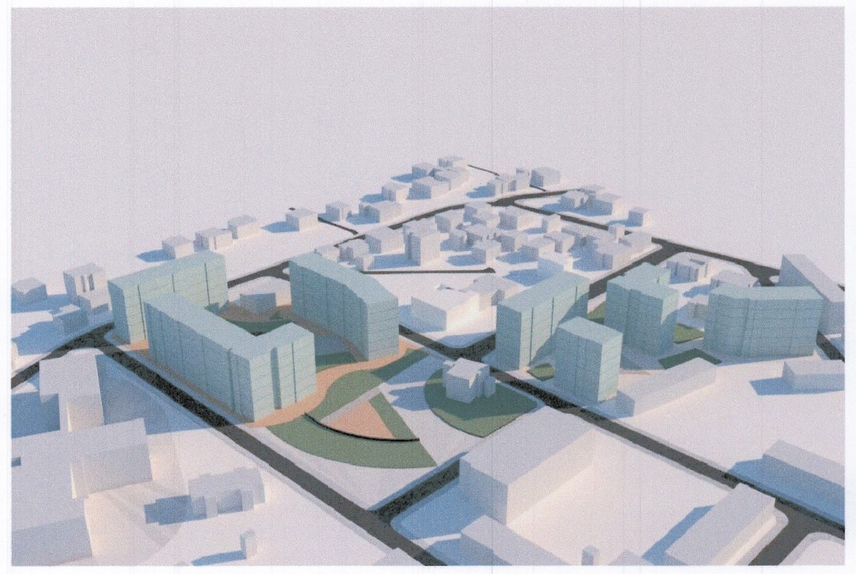


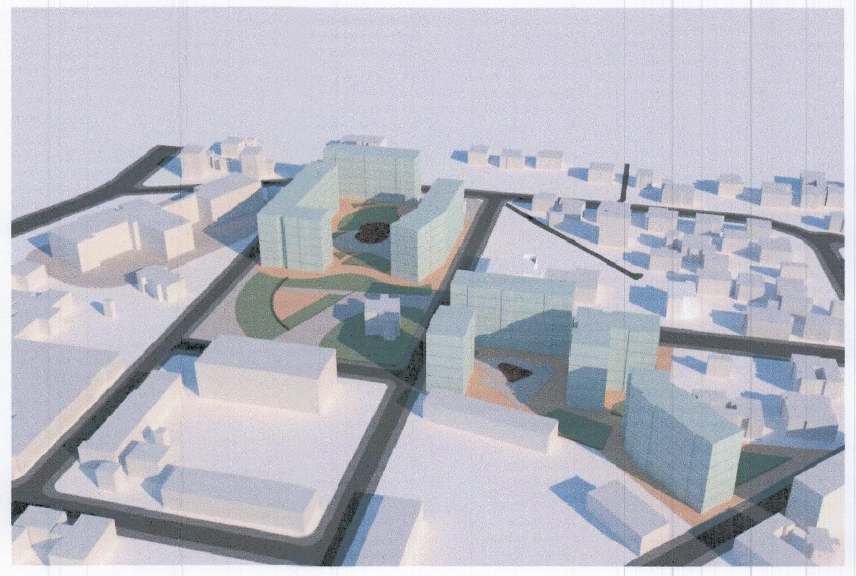
Apartament Tip 1+1
Siperfaqe 60 m^2

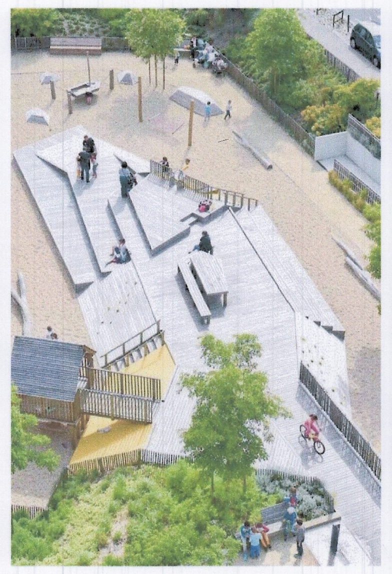


Apartament Tip 3+1
Siperfaqe 100 m^2









Zhvillimi i ri i parashikuar nga kjo fazë e PDyV-së do të bazohet në rregulloren e PDyV-së (faza I), ligjin për planifikimin dhe zhvillimin e territorit në fuqi dhe aktet nënligjore në zbatim të tij.

1. Plani i Detyruar Vendor tregon vetem kondicionet urbane duke treguar konceptin e zhvillimit urban te zones, gjurma e objekteve ka vlera orientuese.

2. Lartësia e propozuar për strukturat e reja të kategorisë banim është 6 kate mbi tokë. Lartësia e kullës së ashensorit nuk llogaritet në lartësinë e strukturës.Lartësia minimale e strukturës për katet banim është 3m dhe ajo maksimale është 3.5m. Ballkonet dhe elementët e tjerë të jashtëm, siç janë tendat ose pajisje të tjera të hijzuese, nuk lejohen të projektohen përtej kufirit të vijës së bllokut.

3. Ndërtesat e reja duhet të kenë minimalisht 1 kat parkim nëntokësor.

4. Pandusi për në katin e parkimit nëntokë nuk duhet të cënojë hapësirat e gjelbra dhe të përfshihet brenda gjurmës së strukturave. Numri i vendparkimeve do të saktësohet në çdo rast mbi bazën e sipërfaqeve ndërtimore të propozuara në fazën e aplikimit për leje ndërtimi, sipas kriterit "1 vendparkim për 100 m2 ndërtim mbitokë për shërbime dhe 1 vendparkim për apartament për banim".

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

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

7. Kontributi për hapësira publike brenda zonës realizohet nëpërmjet hapësirave të gjelbra e rekreative, të trajtuar me një brez perimetral dhe me pemë të larta për hijëzimin e zonës.

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

Materializimi

1. Fasadat e objekteve do të jenë në përputhje me zhvillimin teknologjik të kohës. Ato duhet të jenë të pajisura me veshje termoizoluese duke e bere kete nje element te rendesishem per kusimin e energjise. Realizimi duhet te kete perparesi mbylljen e fugave termike.

2. Ngjyrat e perdorura ne fasade rekomandohet te jene ne spektrin e grise, te bezhes dhe ngjyren e bardhe. Rekomandohet perdorimi i parapeteve te ballkoneve me xham gjysem transparent duke perdorur filtra me ngjyra te ndryshme. Kati perdhe nuk rekomandohet qe te diferencohet me ngjyra nga katet e siperme apo konceptit arkitektonik.

3. Dritaret dhe dyert ne fasade duhet te plotesojne kushtet e percjellshmerise termike sipas normativave te komfortit termik. Ngjyra e perdorur rekomandohet brenda games se caktuar per ngjyrat e fasades.

4. Gjatësia maksimale e objekteve dhe blloqeve në raste të risistemimit të tokës (parcelave), shërben për të fuqizuar dendësinë e rrjetit rrugor dhe atij këmbësor. Gjatësia maksimale e objekteve është 50 metra. Kjo gjatësi mund të rritet për t'u përshtatur me situatën aktuale në terren deri në 10% të gjatësisë maksimale. Gjerësia maksimale e lejuar në rastet e zhvillimit të strukturave të reja lineare do të jetë 16 metra.

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

6. Vendosja e pajisjeve te kondicionimit ne fasadat pergjate rrugeve kryesore nuk rekomandohet, vendosja e pashmangshme e tyre duhet te maskohet me elemente brenda gjuhes arkitektonike.

7. Trajtimi i faqeve pa carje/dritare rekomandohet te trajtohen me grafite te ndryshme.

Orientimi i banesave

1. Hyrja ne objekt te jete nga ana e brendshme te hapesirave te brendshme publike

2. Rekomandohet qe apartamentet te kete te pakten dy faqe ne drejtime te ndryshme. Ne rast te kundert duhet te sigurohet ventilim i brendshem.

BASHKIA KAVAJË
ZONA 1

Kryetar i Bashkisë Kavajë
Z. Redjan KRALI

REPUBLIKA E SHQIPËRISË
BASHKIA KAVAJË

PLANI I DETYRUAR VENDOR I ZONËS 1

EMËRTIMI I FLETËS

TIPOLOGJITË E APARTAMENTEVE DHE UDHËRRËFYESI ARKITEKTONIK

DATA	SHKALLA	NR. I FLETËS	NR. I KOPJEVE
06.03. 2020	1:200	U - 04	01/04

Udhëheqësi i Grupit (Planifikues Urban)	ATELIER 4 Alban EFTHIMI	Nr. Liç N.5063/8
Koordinator Projekti	Altin PREMTI	
Planifikues Territori	Altin PREMTI	
Arkitekt / Projektues Urban	Olsi EFTHIMI	
Ekspert GIS	Vasil GJONI	
Planifikues Transporti	Ylli GJONI	
Ekonomist Urban	Lorena DILO	
Inxhinier / Ekspert Mjedisor	Gazmend ZENELI	
Gjeolog dhe Hidrogjeolog	Romeo EFTHIMI	
Inxhinier Hidro (Rrjeti i furnizimit, kanalizimet dhe impiantet)	Filjana VEIZAJ	
Inxhinier Elektrik	Deshira MENA	
Ekspert Ligjor	Rezart SPAHIA	
Ekspert i Trashëgimisë Kulturore	Alban EFTHIMI	

ATELIER